

Wohnungsbauförderung als politische Gestaltungsaufgabe

Ergebnisse einer Unternehmensbefragung des Netzwerkes und Anregungen für die politische Debatte

Dr. Ernst Isensee,
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle Merseburg e. G.
Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“

Herangehensweisen

- 1. Unternehmensbefragung des Netzwerkes in Sachsen-Anhalt durch das isw Institut
und**
- 2. Anregungen für die politische Debatte aus der Befragung und der Situation in Halle (Saale)**

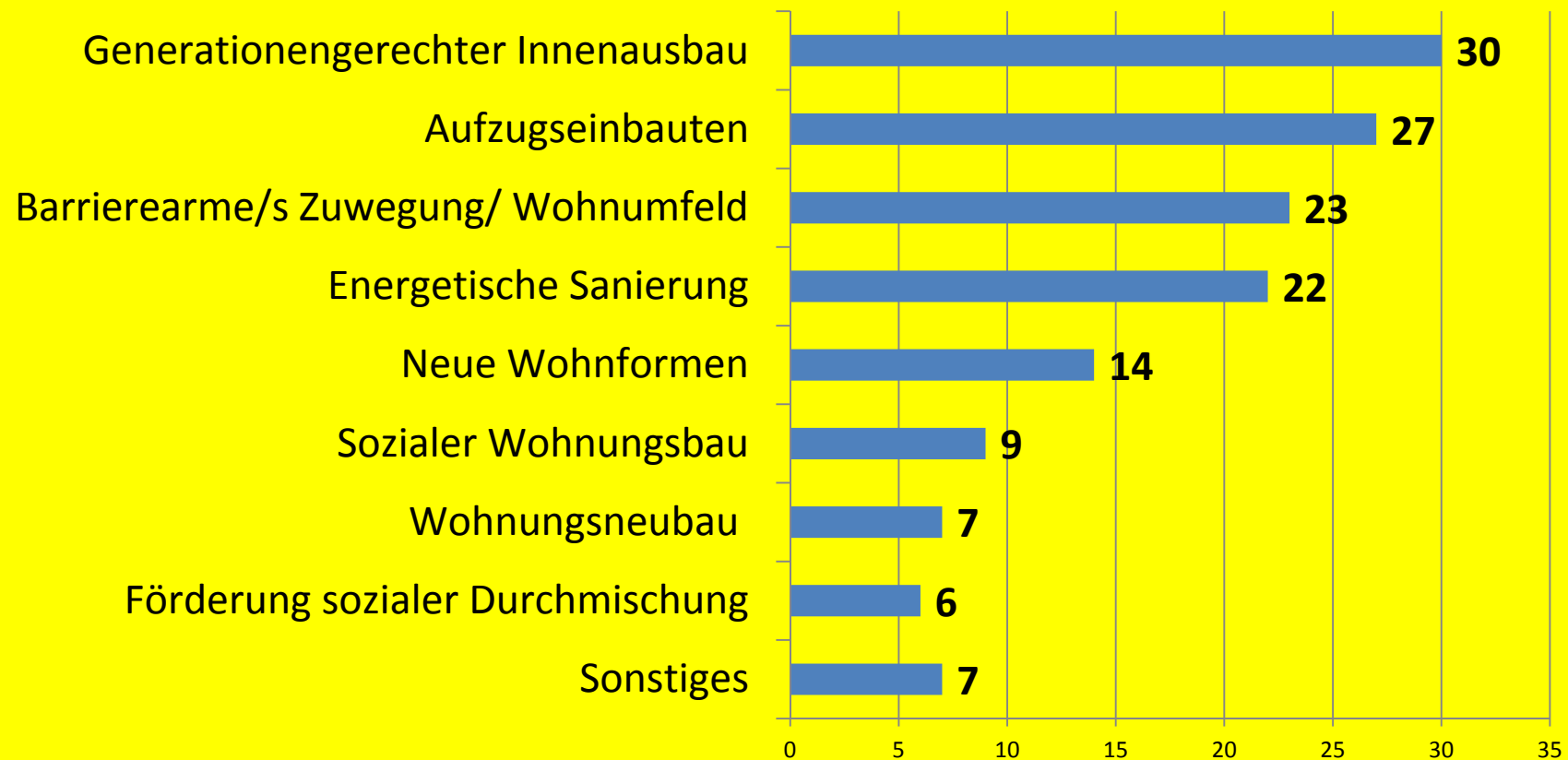
1. Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung des Netzwerkes in Sachsen-Anhalt durch isw

Befragung von Wohnungsunternehmen – die erfassten Fälle im Überblick

| | Zahl der WE | Anteil in % aller WE* | Minimum | Maximum | Median |
|--|-------------|-----------------------|---------|-----------|--------|
| Gesamtzahl der erfassten WE | 124.355 | 100% | 123 WE | 11 500 WE | 2600 |
| davon vollsaniert | 78.209 | 67% | 23% | 100% | 73% |
| davon teilsaniert | 35.355 | 30% | 0% | 72% | 24% |
| davon unsaniert | 3.830 | 3% | 0% | 21% | 0% |
| davon ohne Angabe des San. Grades | 7.300 | (-) | (-) | (-) | (-) |
| davon barrierearm (geschätzt) (errechnet) | 12.498 | 10% | 0% | 33% | 8% |
| davon mit örtl. KdU- Satz für AIG II Empfänger bezahlbar (errechnet) | 41.766 | 34% | 3% | 87% | 30% |

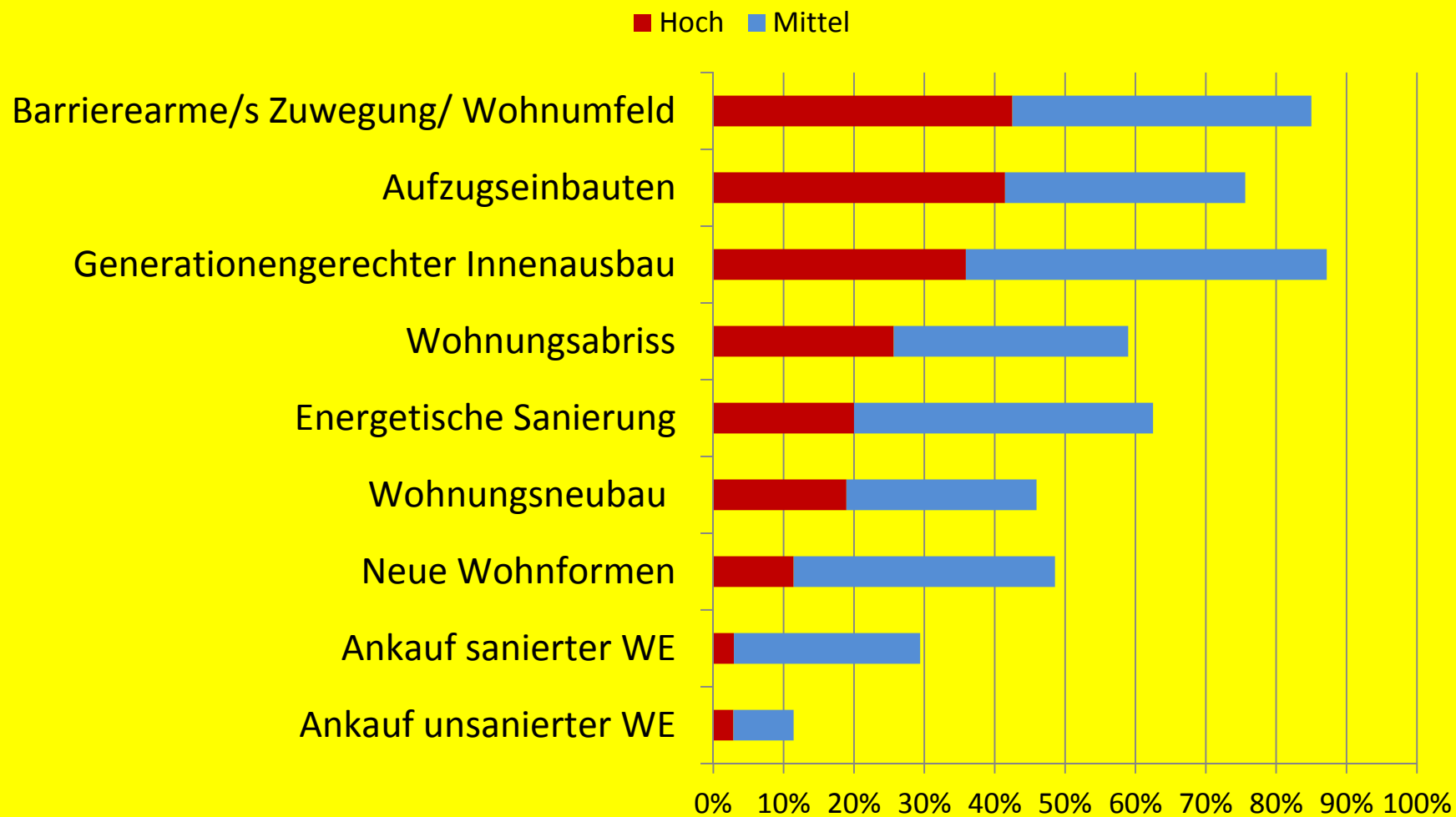
Erforderliche Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung in Sachsen-Anhalt

(Häufigkeit der Nennung durch 41 Befragte)



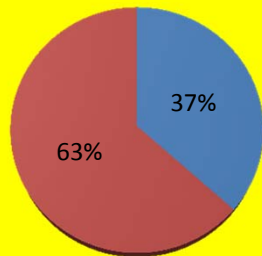
Anpassungsbedarf im eigenen Unternehmen

– Anteil der Befragten, die Handlungsbedarf sehen –



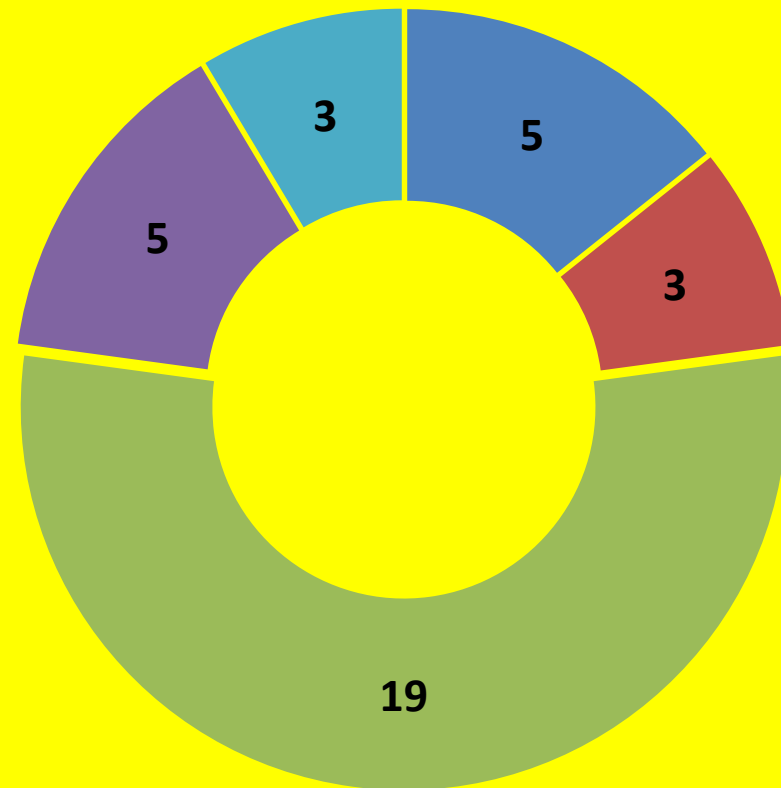
Art der Wohnungsbauförderung des Landes, die in den letzten 2 Jahren in Anspruch genommen wurde – Zahl der Nennungen, n=26, Mehrfachnennung zulässig

Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung des Landes in den letzten zwei Jahren
(in % der befragten Unternehmen)



■ Nein
■ Ja

- Sachsen-Anhalt MODERN
- Konsortialer Restrukturierungskredit
- Abrissförderung
- Städtebauförderung (ohne Abriss)
- Sonstige

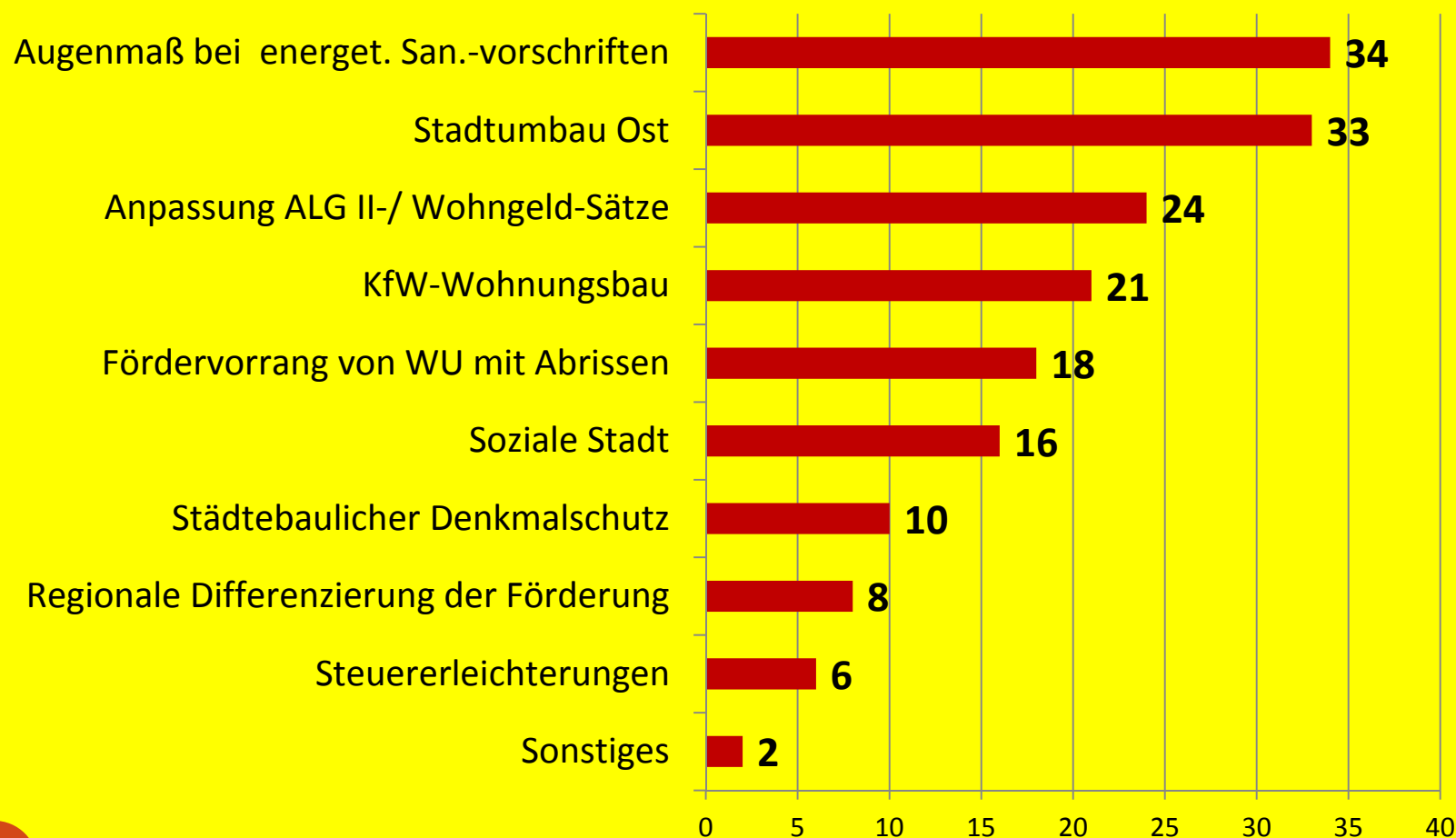


Neuausrichtungs- und Ergänzungsbedarf der Wohnungsbauförderung des Landes

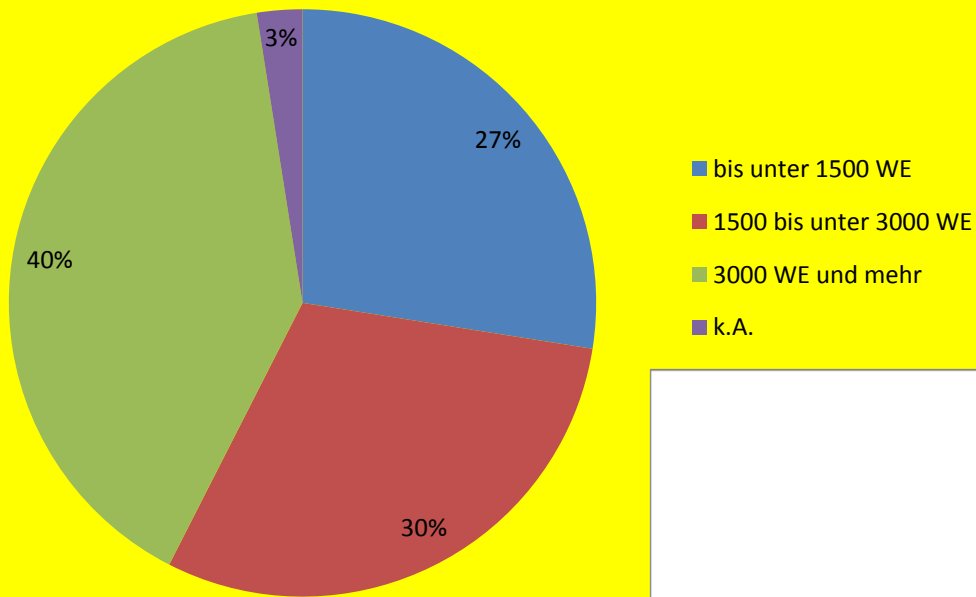
- Förderung des **generationengerechten Bestandsanpassung** (= häufigste Nennung)
- Einbeziehung von **Bestandsbauten in Kernbereichen der Großwohnsiedlungen** in die Förderung
- **Zuschussförderung** statt nur verbilligte Kredite
- **Keine** zwangsweise **Koppelung** von energetischer Sanierung und altengerechten Umbau (da vielfach bereits gute energetische Standards erreicht)
- Programme **von überzogenen und zu detaillierten Forderungen / Auflagen befreien** (gilt auch für KfW)
- **Konzentration der Mittel im Förderszenario „Stadtumbau“/ regionale Fördercluster**
- Anreizsysteme für Abriss und Stilllegungen
- Bei Auflagen zur energetischen Sanierungen/ Denkmalschutz langfristige Bezahlbarkeit im Blick behalten

Sonstige geeignete Programme/ Maßnahmen zur Wohnungsmarktstabilisierung

— Zahl der Nennungen bei n = 41

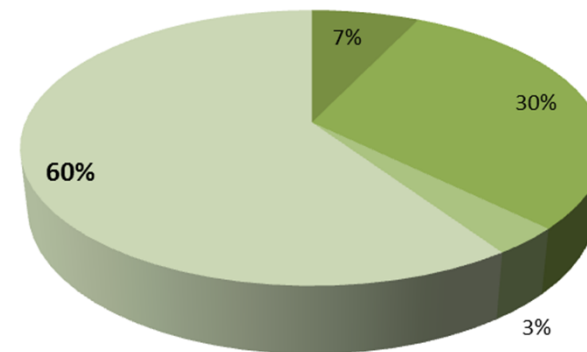


Befragte WU nach Unternehmensgröße (in % der WU, die geantwortet haben)



Sanierungsstruktur

in % der erfassten WE



- vollsan. u. in nächsten 5 Jahren wieder sanierungsbedürftig
- teilsaniert
- unsaniert
- vollsan. ohne mittelfrist. Handlungsbedarf

2. Situation in der Stadt Halle (Saale)

- **Förderzahlen des Landes (Auswahl)**
 - **Geförderter Wohnungsbau Darlehen 866 Mio. €**
 - **Zuschüsse 1.376 Mio. €**
 - **Belegungsbindungen 75.600 WE**
 - **Stadtumbau Abriss 235 Mio. € → Ist 65.850 WE abgerissen**
 - Aufwertung 300 Mio. €**
 - AHG 262 Mio. €**
- **Förderzahlen der Stadt Halle (Saale) - 2002-2012/13 (Auswahl)**
 - **Stadtumbau Abriss 43,9 Mio. € → Ist 13.199 WE abgerissen**
 - Aufwertung 41,4 Mio. €**
 - **Denkmalsschutz,
Stadtsanierung,
Soziale Stadt, 121,22 Mio. €**

Entwicklung Halle bis 2025 (Basis empirica 2010)

| Privathaushalte | Halle | Altbau | Platte | Sonstige |
|--------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Haushalte 2007 insgesamt | 128.842 | | | |
| WE 2007 | 143.527 | 43.305 | 56.219 | 43.985 |
| Leerstand 2007 | 22.981 | 9.743 | 8.762 | 4.486 |
| Quote (Basis 2007) | | 22,5% | 15,6% | 10,2% |
| Leerstand 2025 | 29.204 | 5.127 | 22.921 | 1.155 |
| Quote (Basis 2007) | | 11,8% | 40,8% | 2,6% |
| Einwohner 1990 | 309.406 | | | |
| Einwohner 1992 | 300.536 | | | |
| Einwohner 2007 | 232.267 | 66.456 | 85.236 | 80.575 |
| Einwohner 2025 | 203.660 | 70.789 | 52.817 | 80.052 |
| Saldo | -28.607 | 4.334 | -32.418 | -523 |
| Natürliches Saldo 07-25 | -21.028 | 6.623 | -14.144 | -13.507 |
| Wanderungssaldo 08-25 | -7.579 | -2.289 | -18.274 | 12.984 |
| davon Außenwanderung | -7.577 | 5.570 | -12.165 | -982 |
| davon Binnenwanderung | 0 | -7.858 | -6.108 | 13.966 |

Entwicklung Halle-Neustadt bis 2025 (Basis empirica 2010 und Berechnungen der Stadt Halle 2011)

| Merkmal | Nördliche Neustadt | Südliche Neustadt | Westliche Neustadt | Neustadt gesamt | Halle ges. |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Leerstandsquote 2002 | 20 | 16 | 25 | 21 | 20 |
| Leerstandsquote 2011 | 15 | 27 | 12 | 17 | 12 |
| Leerstandsquote 2025 empirica | | | | 40,5 | 20,3 |
| Abriss 2002 – 2011 | (-) | (-) | (-) | 4.852 | 13.556 |
| Abgang 2002 – 2011 | 596 | 777 | 2741 | 4.114 | 14.128 |
| Bevölkerung empirica 2007 – 2025 | | | | gesamt 29.898 weniger 17.654 | gesamt 203.660 weniger 28.607 |
| Bevölkerung Stadt 2011 | 15.932 | 14.591 | 14.052 | 44.666 | 231.639 |
| Bevölkerung Stadt 2025 | 14.400 | 10.800 | 10.800 | UV 31.170 OV 36.000 | UV 208.501 OV 221.500 |
| Haushalte empirica 2007 - 2025 | | | | gesamt 18.716 weniger 7.479 | gesamt 121.027 weniger 6.212 |
| Haushalte Stadt 2011 | 8.875 | 8.470 | 8.217 | 25.562 | 130.830 |
| Haushalte Stadt 2025 | OV 8.400 | OV 6.300 | OV 6.300 | UV 19.387 OV 21.000 | UV 124.439 OV 131.315 |

Anregungen für die politische Debatte

Zu lösende Aufgaben am Beispiel der Stadt Halle

Definition

- In den **Altstadtvierteln** sind **4.500 WE** dem Markt zuzuführen
 - 288 Mio. € Investitionen bei 80 qm und bei 800 €/ qm
 - **300 WE/Jahr - 19,2 Mio. € Invest. - 25 % Förderung 4,8 Mio. €**
- In den **Großwohnsiedlungen** werden nach Berechnungen von **empirica** bis 2025 über **14.000 WE**, davon allein in Halle-Neustadt fast **7.500 WE** leer stehen
- Nach Haushalts-Berechnungen der Stadt werden bis 2025 in Neustadt ca. 4.500 bis 6.000 WE leer stehen
 - Es entstehen städtebauliche Missstände, die beseitigt werden müssen
 - Eigentümer sind zum großen Teil unternehmerische Wohnungswirtschaft und zum Teil Private
 - Abriss von 1000 WE erfordert mindestens 3,36 Mio. € Abrisszuschüsse.
 - AHG Entlastung entfällt.
 - **Kommunale Aufgabe mit den Partnern vor Ort schaffen**
 - **je Jahr 2014 – 2025 1.000 WE Abriss und 300 WE mit 4,8 Mio. € und somit bis 2025 12.000 WE Abrisse und 3.600 WE neu am Markt**

Partner und Finanzierung für zu lösende Aufgaben

Prozessbeschreibung

- Die **Kommune** identifiziert die **städtebaulichen Missstände**, die massiv entstehen
(So z.B. am Beispiel Halle-Neustadt in der Westlichen Neustadt und Südlichen Neustadt)
- Die Kommune identifiziert die **Eigentümer**.
- Die **Kommune** sichert gemeinsam mit **Bund, Land und Eigentümern** die **Finanzierung**.
- **Problematische Situation in den Beständen bei städtebaulichen Missständen:**
 - **Konzentrierter Leerstand in den oberen Etagen**
 - **Hohe Zufriedenheit der gegenwärtigen Nutzer**
 - **Lange Verweilzeiten der gegenwärtigen Nutzer**
 - **Attraktive Angebote zum Umzug zur Vorbereitung für den Abriss**
 - **Energetische Sanierung abgeschlossen**

Lösung
ausgehend von Unternehmensbefragung und Situationsanalyse
Prozessbeschreibung

- Beseitigung der **städtebaulichen Missstände** in den betroffenen Stadtteilen durch **Abrissförderung**
- Schaffung von **attraktiven Angeboten** in den nachhaltig genutzten Quartiers- und Innenstadtbereichen zum Umzug
 - **Bezahlbarkeit** der Zielwohnung in den Wohnkosten,
 - **Barrierearmut** in der Zielwohnung,
 - **barrierefreie Zuwegung** zu den oberen Etagen (Aufzüge)
 - **Barrierearmes und strukturiertes sicheres Umfeld**
 - Lange Bewohnbarkeit sichern durch nachhaltige Wohnungsbestandshalter und **gutes soziales Umfeld**
 - **Generationengerechter** Aus- und Umbau
 - **Energetische attraktive** Zielwohnungen

Lösung der Finanzierung ausgehend von Unternehmensbefragung und Situationsanalyse **Entscheidungen**

- **Kompensationszahlungen des Bundes für die Wohnungsbauförderung** von 2014 – 2019 sind ein Chance für die Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt, wenn diese **24 Mio. €**
 - entsprechend dem Landtagsbeschluss tatsächlich für die **Förderung des Wohnungsbaus in dem dargestellten Kontext** eingesetzt werden,
 - **maximal hälftig in den Förderfonds** für eine nachhaltige Sicherung von Förderungsmitteln fließen, um auch zukünftig langfristig gestalten zu können,
 - **mindestens hälftig** für ein beschleunigte Beseitigung von städtebaulichen Missständen, den abreißenden Eigentümern als **Ausgleich für die Altschuldenentlastung** bereitgestellt werden, mit der **Verpflichtung** in den von den Kommunen definierten Bereichen **Investitionen** im Interesse der Stadtentwicklung zu tätigen, und zwar durch **Bestandsanpassung** in den Innenstadtbereichen und zukunftsfähigen Bereichen von Großwohnsiedlungen,
 - auch für eine **bezahlbare energetische Sanierung** eingesetzt werden,
 - **kombiniert** eingesetzt werden mit den Mitteln des **Stadtumbaus/Ost und anderen Förderprogrammen.**

Lösung der Finanzierung
ausgehend von Unternehmensbefragung und Situationsanalyse
Finanzierungsquellen

- **Stadtumbau/Ost**
- **Kompensationszahlungen des Bundes in Höhe von 24 Mio. €**
- **Soziale Stadt**
- **KfW-Programme**
- **Weitere Förderprogramme des Bundes und des Landes**
- **Rückflüsse** in zweistelliger Millionenhöhe aus dem Haftungskapital der Investitionsbank (**ehemals Darlehen in Höhe von 866 Mio. €**) sollten ebenfalls vollständig für die Wohnungsbauförderung bereitgestellt werden

Wohnungsbauförderung als politische Gestaltungsaufgabe

Ergebnisse einer Unternehmensbefragung des Netzwerkes und Anregungen für die politische Debatte

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

**Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“
c/o isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung“
Hoher Weg 3, 06120 Halle (Saale)
Tel. 0345/ 52 13 60
nw-stadtentwicklung@isw-institut.de**