

***Wohnungsleerstand und  
Zukunft des städtischen Wohnens in Halle***  
**- Grundpositionen und Handlungsvorschläge der  
Wohnungswirtschaftlichen Plattform Halle -**

Halle (Saale), im Juli 2000

I. Grundpositionen

**(1) Halle bildet einen Brennpunkt des strukturellen Wohnungsleerstandes in den neuen Ländern. Der wachsende Wohnungsleerstand in der Stadt ist damit ein unternehmensübergreifendes, nur langfristig lösbares Problem, das alle Vermieter betrifft.**

Der wachsende Wohnungsleerstand in Halle ist überwiegend strukturell bedingt. Hatte zunächst der wirtschaftliche Strukturwandel im Nachgang der Wende zu starken Abwanderungserscheinungen aus Halle geführt, bedingen seit 1994 Suburbanisationserscheinungen und der natürliche Bevölkerungsrückgang einen auch langfristig nicht ausgleichbaren Nachfrageeinbruch auf dem Wohnungsmarkt. Obwohl sich die Bautätigkeit nach der Wende in Halle - im Gegensatz zu vielen anderen ostdeutschen Großstädten - auf die Sanierung von Altbausubstanz konzentriert hat, stehen in der Stadt derzeit bereits fast 20.000 Wohnungen leer. Das entspricht einem Durchschnittswert von über 13 Prozent. Perspektivisch wird allgemein von einer weiteren Verschärfung der Situation ausgegangen. Nach einer Prognose im Auftrag der Stadt wird der Wohnungsleerstand in zwölf Jahren auf bis zu 60.000 Wohnungen ansteigen. Dann wird bereits für jede vierte Wohnung im Stadtgebiet von Halle kein Bedarf mehr bestehen. Spätestens dann sind mehr oder weniger alle Vermieter betroffen!

**(2) Aufgrund der Dimensionen stellt der Wohnungsleerstand nicht nur ein wohnungswirtschaftliches, sondern ein gesamtwirtschaftliches Problem ersten Grades dar.**

Das Leerstandsproblem ist bereits gegenwärtig mit zunehmenden Vermietungsschwierigkeiten und einer schwierigen Investitionslage für Wohnungsunternehmen gekoppelt. Angesichts der prognostizierten Entwicklung sind für die Zukunft Wohnungsleerstände in Größenordnungen absehbar, die nicht nur kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, sondern auch private Wohnungseigentümer an den Rand der Wirtschaftlichkeit bzw. in die Insolvenz treiben. Die überzähligen Wohnungen werden nicht mit den Unternehmen vom Markt verschwinden. Die Folgen sind nicht nur ein weiterer verheerender Mietpreisverfall und ein Meer blinder Fenster in der Stadt, sondern auch negative Rückwirkungen auf die komplizierten Gefüge der übrigen Immobilienmärkte und den Bodenmarkt sowie die allgemeinen Standortqualitäten der betroffenen Stadtteile.

**Wohnungsleerstand betrifft alle Vermieter**

**Strukturelle Ursachen**

**Wohnungsleerstand heute:  
20.000 Wohnungen**

**Prognose für 2012:  
30.000 - 60.000 Wohnungen**

**Insolvenzgefährdung**

**Überzählige Wohnungen  
bleiben auf dem Markt**

**Störung der Immobilien-  
und Bodenmärkte**

**(3) Das Leerstandsproblem entwickelt zunehmend eine negative Sogwirkung für bestimmte Stadtteile und macht deshalb die Erstellung von einschlägigen städtebaulichen Konzepten ohne Zeitverzug erforderlich.**

Nach der vorliegenden Bevölkerungsprognose für Halle wird sich der Einwohnerrückgang von rd. 14 Prozent bis zum Jahr 2012 innerörtlich sehr ungleich verteilen. Der Stadtteil Silberhöhe verliert bis dahin voraussichtlich über 40 Prozent, der Stadtteil Neustadt über 30 Prozent seiner heutigen Einwohner. Die bereits derzeit feststellbare räumliche Konzentration von Leerstandsproblemen in Bereichen der Innenstadt und einigen Teilen der Großwohngebiete macht den Wohnungsleerstand im Zusammenspiel mit der stetigen Vermehrung von Nutzungslücken, zunehmenden Verwahrlosungstendenzen und der Entvölkerung ganzer Häuser(-blocks) damit zu einem der drängendsten städtebaulichen Probleme in Halle.

**Städtebauliche Probleme durch Leerzug und das Zumauern ganzer Häuserzeilen**

**Negative Sogwirkung für bestimmte Stadtteile**

**(4) Die Reduzierung von überzähligen Wohnungsbeständen und die gleichzeitige Aufwertung der betroffenen Wohngebiete stellen ein wirtschaftliches und soziales Gebot dar.**

Überlässt man den Wohnungsmarkt unter den negativen demographischen Rahmenbedingungen allein dem freien Spiel der Kräfte, sind Insolvenzen und die damit einhergehende weitere Verunsicherung der Mieter in den betroffenen Wohnungsbeständen vorprogrammiert. Die Leerstandsentwicklung in den Großwohngebieten geht zudem eng mit dem Problem der sozialen Segregation einher. Ohne Gegenmaßnahmen wird der wachsende Wohnungsleerstand zu einem wirtschaftlichen und sozialen Problem mit äußerst drastischen Folgen.

**Wohnungsabriss als wirtschaftliches und soziales Gebot**

**(5) Die Anpassung des Wohnungsangebotes an die schrumpfende Nachfrage sowie der damit einhergehende zukunftsorientierte Umbau ganzer Stadtteile ist als wichtige politische Gestaltungsaufgabe in Ostdeutschland zu betrachten. Die Umsetzung entsprechender Lösungskonzepte ist deshalb durch staatliche Förderprogramme zu flankieren.**

In den meisten Bereichen der ostdeutschen Industrie und Landwirtschaft sind seit 1990 ineffiziente Strukturen mit staatlicher Unterstützung abgebaut und neugeordnet worden. Nicht so in der Wohnungswirtschaft, die trotz des allgemeinen Strukturwandels noch größtenteils über die Bestandskapazitäten zu DDR-Zeiten verfügt, obwohl angesichts von Abwanderung und Bevölkerungsrückgang ein deutlicher Bedarfsrückgang eingetreten ist. Die Folge ist struktureller Wohnungsleerstand. Die Politik muss sich deshalb jetzt endlich der Wohnungswirtschaft zuwenden und den notwendigen Strukturwandel unterstützen.

**Politisches Handeln ist dringend nötig**

## **(6) Zwischenfazit**

Der aktuelle und weiter wachsende **Wohnungsleerstand** ist nicht nur ein **wohnungswirtschaftliches**, sondern auch ein **sozialpolitisches** und **städtebauliches** Problem. Die Suche nach Lösungswegen muss deshalb in gemeinsamer Verantwortung von Wohnungswirtschaft, Stadt, Land und Bund erfolgen.

Die wesentlichen **Eckpunkte einer tragfähigen Strategie** zur mittelfristigen **Bewältigung der vielfältigen Problemlagen im Zusammenhang mit Wohnungsleerständen** sind aus Sicht der Wohnungswirtschaftlichen Plattform Halle insbesondere

- die **Erstellung eines Umstrukturierungsprogrammes „Zukunft des städtischen Wohnens in Halle“**,
- die **Ermittlung des Rückbauvolumens** für die Gesamtstadt und die einzelnen Stadteile (inkl. der Entkernung innerstädtischer Altbauquartiere),
- die Entwicklung einer entsprechenden **Zeit- und Finanzplanung** sowie
- die Herausbildung einer **umsetzungsorientierten Kooperationsstruktur**.

**Vielfältigkeit der Problemlage erkennen**

**Strategieentwicklung erforderlich**

**Strategiebausteine**

## II. Handlungsvorschläge

### **A. Programmatische Zielsetzungen (Auswahl)**

(7) Die Nachfrageorientierung des „Bürgers bzw. Mieters der Zukunft“ wird einerseits durch die weitere Individualisierung des Einzelnen bestimmt und andererseits durch die Herausbildung gruppenspezifischer Lebensstile, die weniger durch die soziale Schichtzugehörigkeit als durch einheitliche Einstellungs- und Werthaltungsmuster charakterisiert sind. Beiden Aspekten wird auch bei der Wohnungs- und Wohnstandortwahl eine wachsende Bedeutung beigemessen.

Deshalb halten wir eine individuellere Prägung der Stadtteile bzw. Wohnquartiere (Unterschiedlichkeit statt Homogenität) für wichtig. Auf wohnungswirtschaftlicher Seite wird dabei ein besonderes Augenmerk auf die Anpassung an absehbare zukünftige Nutzungsmuster zu richten sein.

Maßgebliche **Ziele eines Umstrukturierungsprogrammes** „Zukunft des städtischen Wohnens in Halle“ sind in diesem Zusammenhang aus unserer Sicht insbesondere

1. Die Festlegung von räumlichen Schwerpunkten der mittelfristigen Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Wohnens (inkl. Aussagen zum Rückbauvolumen);
2. Entwicklung von Leitbildern im Hinblick auf spezifische tragfähige Wohnummilieus für verschiedene Stadtteile;
3. Sicherung/ Stärkung der sozialen Mischung in den Vorranggebieten durch Vorhaltung eines diversifizierten Wohnungsangebotes<sup>1</sup>;
4. Abbau von grundlegenden infrastrukturellen Ausstattungsdefiziten und Auf- bzw. Ausbau milieuspezifischer Infrastruktur;
5. Verbesserung der (individuellen) Nutzbarkeit von Grün- und Freiflächen;
6. Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum und der Erreichbarkeit, um Vorteile städtischer Wohngebiete gegenüber Wohnstandorten im Umland stärker zum Tragen zu bringen;
7. Förderung der Bewohnerbindung durch identifikationsstiftende und/ oder milieustärkende Maßnahmen, durch Initiierung und Unterstützung von Selbsthilfeaktivitäten und stadtteilbezogenem Mieterengagement (auch von Vereinen, Verbänden, Initiativen u.ä.).

**Nachfrageorientierung**

**Individuelle Prägung von Wohnquartieren**

**Räumliche Entwicklungsschwerpunkte „Wohnen“**

**Wohnummilieudifferenzierung**

**Angebotsdiversifizierung**

**Infrastrukturausstattung**

**Wohnumfeldgestaltung**

**Vorteile durch Erreichbarkeit**

**Identifikationsstiftende Maßnahmen**

<sup>1</sup> In Bezug auf Größe, Miethöhe, Möglichkeiten des Selbstbaus, Miet-/ Eigentumswohnungen, Eigenheimbau u.ä.

(8) Bezüglich des Wohnungsrückbaus sind möglichst kurzfristig verschiedene Szenario-Varianten im Hinblick auf mögliche Rückbauvolumina inkl. einer groben Zeit- und Finanzplanung aufzustellen.

Die vorzunehmende standörtliche Bestimmung von Reduktionsgebieten ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft insbesondere an drei Kriterienbündeln festzumachen:

1. Nachfragegesichtspunkte (Mieter/Bewohner)
2. Angebotsstruktur (Wohnungsbestand)
3. „Strategieaspekte“ (Unternehmen)<sup>2</sup>

**Wohnungswirtschaftliche Kriterien für Reduktionsstandorte**

Das Hauptgewicht liegt auf dem Nachfrageaspekt, dessen zukünftige Ausformung aus unserer Sicht in erster Linie bestimmt wird, durch

- die demographische Entwicklung und den gesellschaftlichen Wandel sowie
- lebensstilbezogene Wohnbedürfnisse und relevante Megatrends.

**Nachfrageaspekt wichtig**

Diesen Gesichtspunkten ist bei der Festlegung von Vor- und Nachranggebieten deshalb besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

(9) Die Umsetzung des Umstrukturierungsprogrammes „Zukunft des städtischen Wohnens in Halle“ sollte generell von einer Werbe- und Informationskampagne zu den Vorzügen des Lebens in der Stadt begleitet werden, um die spezifischen Standortvorteile gegenüber dem Umland herauszustellen.

**Werbekampagne zu den Vorzügen städtischen Wohnens**

---

<sup>2</sup> Sanierungsgrad, bisheriges Investitionsvolumen, Leerstand, Portfolio-Aspekte u.ä.

## **B. Arbeitsorganisation**

(10) Die Erarbeitung des Umstrukturierungsprogrammes „Zukunft des städtischen Wohnens in Halle“ sowie Überlegungen zur Festlegung und räumlichen Verteilung des Rückbauvolumens muss in enger Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und weiteren am Prozess beteiligten Partnern unter Federführung der Stadt erfolgen.

Wir schlagen die Einrichtung gebietsbezogener Arbeitsgruppen für die vier Großwohnsiedlungen von Halle sowie für die Innenstadt vor. Parallel dazu sollte die Bildung einer Lenkungsgruppe auf gesamtstädtischer Ebene erfolgen, die sich vor allem folgender Aufgaben annimmt:

- Erstellung eines zwischen Wohnungswirtschaft und Stadt abgestimmten Umstrukturierungsprogrammes „Zukunft des städtischen Wohnens in Halle“;
- Grundeinschätzung bestimmter Rahmengrößen für die Gesamtstadt (z.B. notwendiges Abrissvolumen, Zeitplanung, Finanzplanung);
- Zusammenführung und Abstimmung der Ergebnisse der gebietsbezogenen Arbeitsgruppen;
- Koordinierung der Planungen verschiedener beteiligter Ressorts (z.B. Städtebau, Kultur, Soziales, Bauordnung);
- Verbindung zum Stadtrat und
- Diskussion von Umlegung, Ausgleichsmaßnahmen u.ä. zwischen den Wohnungsunternehmen.

### **Wohnungsunternehmen als Partner der Stadt**

### **Einrichtung von Arbeitsgruppen**

### **Aufgaben der Lenkungsgruppe**

## C. Finanzierung

(11) Die Programmerarbeitung sollte jeweils mit der Erstellung eines Zeit- und Finanzierungsplanes gekoppelt werden.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung setzen wir auf eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene, um den politischen Handlungsdruck deutlich zu machen und die Einstellung der benötigten Fördermittelvolumen in den jeweiligen Haushalten einzufordern. Dazu wollen wir auch eng mit unseren Verbänden auf Landes- und Bundesebene zusammenarbeiten.

Beim Land Sachsen-Anhalt wird die Zuständigkeit aufgrund der weitreichenden Folgen strukturellen Wohnungsleerstandes insbesondere auch beim Ministerpräsidenten gesehen.

Von besonderer Bedeutung wird auch die konstruktive Zusammenarbeit mit der Kreditwirtschaft gesehen, mit der gemeinsam nach innovativen Finanzierungsmustern gesucht werden soll. Im Rahmen der Finanzierungsüberlegungen sind drei gesonderte Kostenblöcke zu berücksichtigen:

- Altschuldenerlass
- Abrisskosten
- Kosten für die Gestaltung der Abrissflächen.

## D. Öffentlichkeitsarbeit

(12) Die Öffentlichkeitsarbeit sollte zwischen den beteiligten Wohnungsunternehmen sowie der Stadt und sonstigen Kooperationspartnern abgestimmt werden. Wir schlagen die konsensuale Benennung von Sprechern für die verschiedenen Arbeitsgremien vor.

Die Unterrichtung der interessierten Öffentlichkeit kann außerdem über den Netzwerk-Brief und über die Homepage des Netzwerkes „Wohnen in Halle“ <http://www.nw-wohnen-in-halle.de/> erfolgen.

### **Die Wohnungsunternehmen\* der Wohnungswirtschaftlichen Plattform Halle im Juli 2000**

---

\* Bauverein für Kleinwohnungen e.G., Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e.G., Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Halle-Neustadt mbH, GWG Eigene Scholle e.G., GWG Gartenstadt Halle e.G., Halle-Neustädter WG e.G., Hallesche Wohnungsgenossenschaft Freiheit e.G., Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Wohnungsbaugenossenschaft Eisenbahn e.G., Wohnungsgenossenschaft Frohe Zukunft e.G., Wohnungsgenossenschaft Gesundbrunnen e.G., Wohnungsgenossenschaft Halle Süd e.G., Wohnungsgenossenschaft Leuna e.G.

**Politischen Handlungsdruck verdeutlichen**

**Regierungsspitzen sensibilisieren**

**Zusammenarbeit mit Banken sehr wichtig**

**Abstimmung wichtig**

**Benennung von Sprechern**