



Guido Schwarzendahl

Stadtweiterentwicklung bei stagnierender Nachfrage

Stadtumbau zwischen Abriss und Aufwertung in Halle (Saale)



Die Wohnungsmärkte sind in Bewegung und werden zur Herausforderung für die Wohnungspolitik. Eine steigende Zahl von Städten ist von Zuzug und gravierendem Wohnungsmangel gekennzeichnet und zugleich verlieren andere Städte mehr und mehr Bewohner und Wohnungen stehen in großer Zahl leer. Die Suburbanisierung, die in den neunziger Jahren noch zu starken Abwanderungen aus den Städten in den neuen Bundesländern führte, scheint vielerorts beendet zu sein. Stattdessen wird eine neue Landflucht vermutet, die die Entleerung ländlicher Räume und die weitere Verstädterung verstärken wird.

Werden deshalb möglicherweise bislang angewandte Förderprogramme, wie das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau Ost, mit dem der Abriss von umfangreichen Wohnungsbeständen in den neuen Bundesländern unterstützt wird, zukünftig zu neuem Wohnungsmangel in eben diesen Städten führen? Benötigt die älter werdende Wohnbevölkerung besondere Wohnangebote in großer Zahl? Wird die Wohnungspolitik auf die neuen Herausforderungen auf den städtischen Wohnungsmärkten in geeigneter Weise reagieren können?

Dies ist eine Vielzahl von beobachtbaren Veränderungen und daraus resultierenden Fragen, die sich den Wohnungsanbietern in den bisherigen Schrumpfungsräumen in den neuen Bundesländern stellen. Aus Sicht einer Wohnungsgenossenschaft in Halle (Saale) wird nachfolgend der Versuch unternommen, diese Fragen für den lokalen Wohnungsmarkt und dessen zukünftige Entwicklung zu beantworten. Die Bauverein Halle & Leuna eG ist mit nahezu 8.000 Wohnungen eine der großen Wohnungsgenossenschaften in den neuen Bundesländern. Entstanden ist das Wohnungsunternehmen im Jahre 2006 aus der Fusion einer Genossenschaft mit einem umfassenden Typenbaubestand und einer Genossenschaft mit einem überwiegend denkmalgeschützten Bestand in den innenstadtnahen Stadtteilen Halles.

Mit der Fusion der Genossenschaften sollte vor dem Hintergrund des Stadtumbaus ein nachhaltig nachgefragter Wohnungsbestandsmix entstehen, der bei weiter schrumpfender Wohnbevölkerung und damit Nachfrage auch zukünftig konkurrenzfähig sein würde. Neben Stadtumbau, Wohnungsabriss und zugleich Aufwertung wurde eine zukunftsfähige Strategie für die Genossenschaft entwickelt, die maßgeblich

auf differenzierte Bestände setzt. Mit einer gegenwärtigen Bestandverteilung von 43% der Wohnungsbestände in Altbauquartieren und 57% in Typenbauquartieren ist dies zum Ende der ersten Phase des Stadtumbaus eindrucksvoll gelungen.

Im Rahmen des Stadtumbau-Ost wurden durch die Genossenschaft nahezu 1.900 Wohnungen in den letzten elf Jahren abgerissen und zeitgleich mehr als 1.000 Wohnungen umfangreich saniert und aufgewertet. Der Leerstand sank beträchtlich – von mehr als 26% im Jahr 2002 auf nunmehr 10%. Der Stadtumbau wirkt und hat maßgeblich zur Stabilisierung des Wohnungsunternehmens beigetragen. Aktuell sind 70% aller Wohnungen modernisiert, fast 30% teilsaniert und weniger als 1% unsaniert. Von den über 1.100 Wohnungen in Häusern mit Denkmaleigenschaft sind 98% aller Wohnungen modernisiert.

Differenzierter Wohnungsmix

Stadtumbau und Aufwertung führten durchaus zu hohen Belastungen der Liquidität des Unternehmens, für die Mitglieder und Mieter (durch den erforderlichen Umzug) und verursachen zukünftig einen weiter hohen Kapitaldienst. Gleichzeitig erlaubt aber der durch die Fusion differenziertere Wohnungsmix, etwas sorgenfreier in die Zukunft zu sehen. Die durch die Genossenschaft beeinflussbaren Grundlagen der zukünftigen Marktteilnahme sind also gut.

Eine wesentliche äußere Rahmenbedingung für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Halle, und damit des Hauptmarktes für die Genossenschaft, ist neben dem Gebäudebestand die Bevölkerungs- und damit Haushaltsentwicklung in Halle (Saale). Dabei ist zunächst durchaus erfreuli-



ches festzustellen: In Halle (Saale) waren im Jahr 2013 erneut leichte Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl in Halle (Saale) nahm im Jahr 2013 zum vierten Mal in Folge seit der Wende leicht zu. So sind 2013 insgesamt 170 Einwohner hinzugekommen und führen damit den Trend zur geringen Bevölkerungszunahme fort – nachdem fast 20 Jahre lang die Bevölkerung massiv geschrumpft ist. Verantwortlich für die Bevölkerungszunahme ist der positive Wanderungssaldo, vor allem ausgelöst durch die Studenten, die in Halle ihr Hochschulstudium beginnen.

Ist diese Entwicklung also bereits die Trendumkehr für die Stadt Halle? Ist das der Beginn der vielbeschworenen Bewegung „zurück in die Stadt“ oder die „Renaissance der Innenstädte“? Wird es in der Hochschulstadt Halle bald ähnliche Entwicklungen geben wie in Jena, Erlangen oder Tübingen? Werden die Bevölkerungszahl und die Haushaltszahl weiter wachsen und war die bittere Pille des Stadtumbaus die Katharsis, aus der nun Halle (und viele weitere Städte in den neuen Bundesländern) gestärkt hervorgehen werden? Oder ist dies nur eine kurze Phase der Beruhigung und das Ende der Wanderungsgewinne und damit der Bevölkerungszunahme wird bald erreicht? Diese Frage kann mit einem Blick auf die Makroebene der verschiedenen Städteentwicklungen in Deutschland beantwortet werden.

Ein Grundirrtum muss dabei schon zu Beginn dringend aufgeklärt werden. Es ist sehr zum Bedauern der Wohnungswirtschaft und der Gebäudeeigentümer nicht die **verfügbare Wohnung**, die die Menschen anlockt und die Wanderungsbewegung, aber auch den Verbleibenswunsch an einem Ort, auslöst, sondern ausschließlich die **Attraktivität der Städte**. Messbar wäre diese Attraktivität durch den Anteil der Zuwanderer als Fernwanderer oder Auslandszuwanderer und durch die Betrachtung, welche Altersgruppen überproportional zuwandern (im Vergleich zur bisherigen Altersverteilung am Zielort).

„Scheinbare Gewinnerstädte“

Es gibt in Deutschland „Gewinnerstädte“ auch „Schwarmstädte“ genannt; also Städte, die jüngere Menschen in größerer relativer Zahl zwischen 18 und 30 Jahren überregional anziehen, und Städte, die nur einen kurzfristigen Zuwanderungsschub haben und vor allem relativ geringere Zuwanderung der jüngeren Haushalte – wir nennen sie hier mal die „scheinbaren Gewinnerstädte“.

Spürbare oder geringe Zuwanderung oder Stagnation nach Jahren des Bevölkerungsschwundes ist in diesen Städten beileibe noch nicht die vielbeschworene „Renaissance der Innenstädte“, sondern nur das kurz- bis mittelfristige Leerlaufen der suburbanen und peripheren Räume, in deren Mitte diese scheinbaren Gewinnerstädte liegen. Die scheinbaren Gewinnerstädte sind nur kleine Gewinner für beschränkte Zeitspan-

nen. Weder ist das Umland bevölkerungsreich genug, um diese Städte dauerhaft mit Zuzug zu versorgen, noch wandern hier stärkere Kohorten der jüngeren Haushalte zu. Hier bewirkten doppelte Abiturjahrgänge, der Wegfall der Wehrpflicht und die verstärkte Studienaufnahme einen kurzfristigen Effekt. Beobachtbar wandern hier auch Gruppen älterer ehemaliger Suburbanisierer zu – das sind die „vom Land Enttäuschten“, die bei zunehmendem Alter und Angewiesenheit auf umfangreiche medizinische Versorgung gerne wieder in die Kernstädte ziehen. Betrachtet man schließlich den Saldo aus Abwanderung und Zuwanderung, wird hier schnell die falsche Schlussfolgerung hinsichtlich des Attraktivitätsüberschusses der Städte gezogen. Von einer echten überregionalen oder übernationalen Zuwanderung sind die scheinbaren Gewinnerstädte in der Regel weit entfernt.

Was bleibt damit festzustellen? Es gibt eine sich immer weiter verschärfende Konkurrenz der Städte in Deutschland.

Dauerhafte und wünschenswerte strukturelle Zuwanderung erfolgt nur, wenn attraktive Arbeitgeber in den Städten Arbeitsplätze und Karrieren bieten, Hochschulen überdurchschnittliches Renommee haben (und nach einem erfolgreichen Studienabschluss sich nahtlos eine erfolgreiche Berufstätigkeit anbietet) oder Kunst und Kultur ein großstädtisches Flair und eine „Szene“ entstehen lassen. Und alle Städte kämpfen um die attraktiven Zuwanderergruppen, die auf der Suche nach hoher Qualifizierung, nach urbaner Lebensqualität, mit hohem Leistungsbewusstsein und Konsumbereitschaft die attraktiven Quartiere als Wohnstandorte aufsuchen. Diese verwandeln die gründerzeitlichen, oftmals am Innenstadtrand gelegenen Quartiere nach der Pionierphase (als Student) zu Hochburgen der Gentrifizierung (also der einkommensstrahlen qualifizierten Wohnungsnachfrager, die mittelfristig die Struktur verdrängen, die sie ursprünglich an dem gewählten Wohnstandort anzog). Dabei ist die Chance groß, dass auch die Familiengründungsphase in diesen Vierteln erfolgt und bei Möglichkeiten zur Eigentumsbildung im Quartier sich keine Suburbanisierungsphase mehr anschließt und das Haus mit Garten am Stadtrand nicht mehr lockt.

Dies ist keine Zuspitzung der gegenwärtigen Situation, sondern lässt sich anhand folgender Überlegung nachvollziehen. Die Boom-Städte der Republik, wie München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Hamburg oder auch Jena, Potsdam, Dresden, Berlin – mit Abstrichen auch Rostock und Leipzig – werden doch nicht wegen ihres Wohnungsangebotes als Wohnstandort ausgewählt. Es sind zunächst einmal Arbeitsplätze, Hochschulen und urbane Lebensqualität, die hier die Zuwanderung auslösen. Erfolgreiche Unternehmen in Hightech-Branchen, im IT- oder Medizinbereich bieten ihre Arbeitsplätze an diesen Standorten doch nicht an, weil die Fertigungsanlagen hier günstiger zu erstellen sind oder Büroflächen so günstig sind, sondern weil die attraktiven jungen und qualifizierten Arbeit-



nehmer in diesen Städten wohnen, sich an guten Hochschulen ausbilden lassen oder gerade für den Arbeitsplatz zuziehen.

Regional gibt es deshalb auch in den neuen Bundesländern nach einer allgemeinen Phase der Schrumpfung völlig unterschiedliche Entwicklungen. Städte wie Potsdam, Dresden oder Jena kennen kaum Wohnungsleerstand, sondern inzwischen eher Wohnungsnot, während andere Mittelzentren oder teilweise auch Oberzentren in Sachsen-Anhalt oder Mecklenburg-Vorpommern gravierende und weiter anhaltende Bevölkerungsverluste aufweisen.

Offensichtlich gab es zumindest an verschiedenen Standorten in verschiedenen Phasen der Jahre nach der Wende sowohl Schrumpfungs- als auch Wachstumsprozesse. Hinsichtlich der Analyse und Ursachenforschung für beide gegensätzliche Entwicklungen scheint aber eine weit verbreitete Unkenntnis bei den Wohnungsmarktakteuren zu bestehen. Anderenfalls wäre nicht zu erklären, warum trotz der absehbar dramatischen demografischen Entwicklung der nächsten Jahrzehnte für viele Städte in den neuen Bundesländern weiter Wachstumsparadigmen verfolgt werden – obwohl tatsächlich keine Bevölkerungszunahme stattfand. Immer noch wird Bauland ausgewiesen, um Eigenheimbauer zu binden oder gar anzu ziehen, es werden Mehrfamiliengebäude als Neubauten erstellt und der Neubau von seniorengerechten Wohnobjekten verfolgt.

Die Situation in Halle (Saale)

Wie ist die Situation nun in Halle (Saale) – zählt die Stadt zu den Gewinnerstädten, den scheinbaren Gewinnern oder wird sie ein Verlierer sein? Aus Sicht unserer Genossenschaft ist Halle eine scheinbare Gewinnerstadt, die zwar kleine Bevölkerungszuströme verzeichnet hat, aber zukünftig durch den Wegfall der Sondereffekte der letzten Studentenjahrgänge auch wieder hinsichtlich der Bevölkerungszahl stagnieren wird oder leichte Verluste aufweisen wird.

Die Stadt Halle (Saale) hat seit der Wende rund 76.000 Einwohner verloren. Die Bevölkerung schrumpfte um mehr als 24% auf gegenwärtig ca. 233.000 Einwohner. Die amtliche Statistik und Prognose des Landes weist für Halle im Jahr 2025 nur noch ca. 210.000 Einwohner auf (5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Jahre 2008). Vermutlich wird aber aufgrund der positiven Entwicklung seit 2010 mit einer höheren Einwohnerzahl zu rechnen sein.

Tatsächlich ist die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Stadt Halle aus Sicht der Genossenschaft sehr wichtig. Unterschiedliche Annahmen zur Bevölkerungszahl in Halle führen zwangsläufig über die daraus abzuleitende Haushaltsbildung zu stark unterschiedlichen Szenarien für das Unternehmen. Nach dem umfangreichen Leerzug und Abriss beträgt der Leerstand der Genossenschaft in Halle zurzeit 10%. Diese Zahl deckt sich mit dem durchschnittlichen Leerstand

der Gesamtstadt und weist auch in den einzelnen Quartieren keine zu starken Abweichungen mit der städtischen Statistik auf. Als scheinbare Gewinnerstadt würde Halle in einem noch positiven Szenario lediglich leichte Bevölkerungsverluste in den nächsten Jahren hinnehmen müssen. Damit könnte auch der Leerstand der Genossenschaft – unter den Prämissen, dass die Wohnungsleerstände durch den verhältnismäßig attraktiven Wohnungsbestand der Genossenschaft unter den Durchschnitt der Gesamtstadt fallen werden und zukünftige Wohnungsabriss und punktuelle Neubautätigkeiten in der Stadt sich die Waage halten – auf dem gegenwärtigen Niveau gehalten werden.

Die Abbildungen 1 und 2 zeigen die jeweilige historische und prognostische Entwicklung von Bevölkerungszahl und Leerstandsentwicklung.

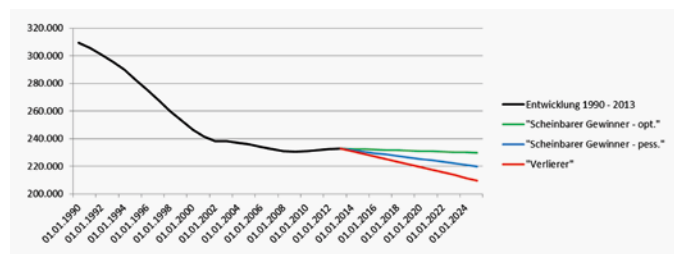


Abb. 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Halle 1990 – 2013 und Annahmen für 2013 – 2025

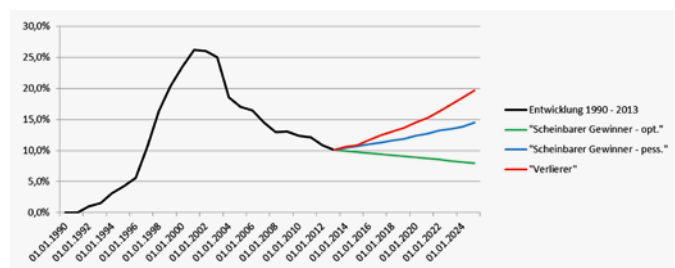


Abb. 2: Entwicklung des Wohnungsleerstandes der Genossenschaft in Halle 1990 – 2013 und Annahmen für 2013 – 2025

Schon ein Rückgang auf ca. 220.000 Einwohner im Jahr 2025 würde für die Gesamtstadt zu ca. 7.200 zusätzlichen Leerwohnungen führen. Für die Genossenschaft würde das eine Zunahme von ca. 300 Leerwohnungen bedeuten. Der Leerstand würde damit gegenüber von aktuell etwa 10% in Halle auf mindestens 14% ansteigen! Ein Bevölkerungsrückgang um 10% auf die ursprüngliche Zahl von 210.000 Einwohnern der bislang aktuellen Prognose würde zu einem Leerstand in der Genossenschaft von mehr als 20% führen. Damit wäre Halle eindeutig eine Verliererstadt – die Genossenschaft aber hätte gewaltige Probleme, derartige Leerstandsanstiege mit erneuten Abrissmaßnahmen auszugleichen.

Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt und der Leerstandsentwicklung wird sich mit hoher Wahrscheinlichkeit im Rahmen der aufgezeigten Szenarien bewegen. Die bisherige Analyse der Genossenschaft lässt zudem eine Entwicklung zwischen der optimistischen und pessimisti-

schen „scheinbaren Gewinnerstadt“ als das wahrscheinlichste Szenario gelten. Damit besteht für die Bauverein Halle & Leuna das Risiko einer leichten potenziellen Leerstandszunahme. Dies gilt aber nur für den durchschnittlichen Gesamtbestand betrachtet und zudem nur unter der Bedingung, dass die weitere Leerstandsentwicklung an dem durchschnittlichen Gesamt leerstand der Stadt orientiert bleibt. Tatsächlich besitzen die Bestände der Genossenschaft aber eine höhere Attraktivität und damit mehr Bindewirkung für bestehende Bewohner und mehr Potenzial, neue Bewohner anzuziehen.

Diese Attraktivität wird sich mit Blick auf die Veränderungen der zukünftigen Bewohnerschaft an einigen Standorten noch verstärken: Die Ausdifferenzierung der Haushalte wird weiter zunehmen. Zukünftig werden mehr Hochbetagte, mehr Jüngere, mehr Menschen mit geringem Einkommen (Rente), aber weniger Familien in Halle leben. Dies kann eine Chance für einige auch von der Gebäudesubstanz und Lage in der Stadt attraktive Standorte in Halle sein.

Gewinner- und Verliererquartiere

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Halle wird schließlich räumlich und je nach Gebietskategorie völlig unterschiedlich sein und Schrumpfung oder Stagnation und zugleich Wachstum in verschiedenen Stadtteilen ergeben. Dies ist eine wichtige Erkenntnis. Tatsächlich darf bei Schrumpfungstendenzen einer Stadt allgemein nicht von einer Schrumpfung gleichermaßen in allen Stadtgebieten ausgegangen werden.

Gewinner werden vermutlich die nördliche und südliche Innenstadt, die nördlichen Gründerzeitquartiere, die Stadterweiterungen der zwanziger und dreißiger Jahre sowie der Eigenheimgürtel im Norden der Stadt sein. Benachteiligt werden vor allem die Großsiedlungen und die Wohngebiete im Osten der Stadt sein. Die Großsiedlungen werden dennoch weiterhin gefragte und für große Teile der Bevölkerung auf lange Sicht unverzichtbare Quartiere sein. Schließlich werden sie von einer Vielzahl von Bewohnern als attraktiv eingeschätzt, auch wenn vorrangig die etablierten Bewohner verbleiben. „Es sind die schon lange dort Lebenden, die gerne dort bleiben wollen“ (Kil 2004, S. 15). Schrumpfungstatbestände, wie eine immer noch überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit in den Städten der neuen Bundesländer, werden aber über die Regelung zu den Unterkunfts-kosten bei ALG II eine stabile Nachfrage nach günstigem Wohnraum, wie er regelmäßig in den Großsiedlungen mit einem guten Wohnstandard angeboten werden kann, zur Folge haben.

Es gibt innerhalb der Stadt und zwischen den Stadtteilen eine Entwicklung, die vergleichbar ist mit unterschiedlich erfolgreichen Städten. So wie Halle den Konkurrenten Leipzig, Dresden oder Potsdam um Bewohnerzuzüge unterliegt, so gibt es auch innerhalb Halles Gewinner und Verlierer. Hinsichtlich der Zugewinne oder Verluste ist eine Vergleichbarkeit beider

Entwicklungen gegeben. Wichtiger aber ist, dass sich auch hinsichtlich der Bewohnerstruktur Veränderungen ergeben, die Aussagen über die zukünftige Entwicklung von Stadtteilen erlauben.

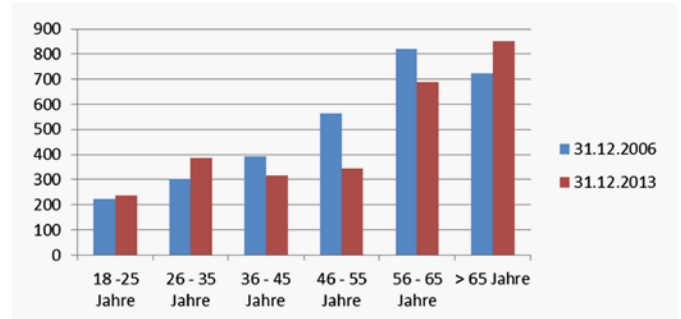


Abb. 3: Bewohner Halle-Neustadt Bauverein 2006 und 2013

Wesentlich sind für die Zukunftsaussicht eines Standortes immer die beobachtbare demografische Situation und die anzunehmende Weiterentwicklung. So verschieden haben sich zwei ausgewählte Wohngebiete der Genossenschaft als Prototypen der „geplanten Stadt“ und „gewachsenen Stadt“ zwischen 2006 und 2013 entwickelt (vgl. Abb. 3 und 5).¹



Abb. 4: Halle-Neustadt

Hinsichtlich der Entwicklung der Altersgruppen unterscheidet sich der Altbaubestand deutlich vom Typenbaubestand. Die jüngeren Haushalte nehmen erkennbar zu, die Rentnerhaushalte nehmen ab. Halle-Neustadt als Typenbau-Standort ist als Schrumpfsstandort hingegen von einem starken Rückgang der Familienhaushalte und zugleich einer Zunahme der Rentnerhaushalte gekennzeichnet. Mitte der neunziger Jahre war erst jeder zehnte Mieter der Genossenschaft in Halle-Neustadt im Rentenalter, heute ist es nahezu jeder dritte. Tatsächlich zeigen die weiteren Analysen, dass im Dreißiger-Jahre-Standort Lutherviertel der Genossenschaft die Wohnungen der schrumpfenden Rentnergeneration von den jungen Haushalten übernommen werden.

¹ Vergleich Entwicklung der Bewohnerschaft Halle-Neustadt (Abb. 3) (ca. 3.100 Whg.; Bj. 1965 – 1979) zu Halle Lutherviertel (Abb. 5) (ca. 1.100 Whg.; Bj. 1928 – 1936 – jeweils Alter der Haushaltsvorstände)



Die Siedlungen der Gründerzeit sowie der zwanziger und dreißiger Jahre haben ihre Eignung für alle Bevölkerungsgruppen und auch veränderte Ansprüche an die Wohnung in den vergangenen Jahrzehnten bereits nachgewiesen. Am Standort Halle-Neustadt ist die zunehmend in die Jahre kommende Erstbewohnergeneration zu Hause. Ob nachrückende Generationen in der Genossenschaft das Wohnungsangebot in Halle-Neustadt auch geeignet finden, steht noch offen. Bislang ist aber erfreulicherweise auch eine leichte Zunahme der jüngeren Generation ablesbar. Tatsächlich wird aber trotz aller unbestreitbaren Qualität von Halle-Neustadt die Nachfrage nach Wohnraum in diesem Wohngebiet stagnieren und auf Dauer leicht zurückgehen.

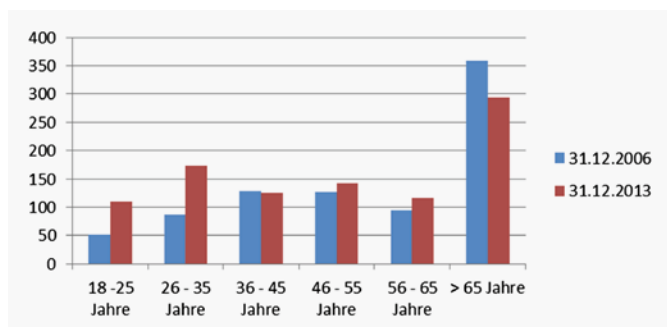


Abb. 5: Bewohner Lutherviertel Bauverein 2006 und 2013

Die Filterwirkung unterschiedlicher Wohnungslagen und -bestände in Halle ist für die Genossenschaft klar ablesbar. Einer Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnlagen in der gewachsenen Stadt stehen Bedeutungsverluste der Großsiedlungen als zukünftige Wohnstandorte gegenüber. Bewohnerbefragungen zeigten schon lange auf, dass die Nahwanderung in die Innenstädte die Suburbanisierung vor allem der neunziger Jahre schon seit mehreren Jahren übersteigt (Schwarzendahl 2000, S. 112). Aus diesem Grunde sollte auch die weitere Modernisierung in den Großsiedlungen, obwohl insbesondere in Form von Aufzugseinbauten für die ältere Bewohnerschaft zwingend erforderlich, mit Sorgfalt erfolgen und sich auf die nachgefragten Teile der Großsiedlungen beschränken.



Abb. 6: Lutherviertel

Eine „Renaissance der Innenstadt“ für alle etablierten innenstadtnahen Quartiere ist für Halle noch nicht verstärkt feststellbar. Hier lässt sich eine günstigere Bevölkerungszusammensetzung zukünftig erwarten, die Umkehr der Suburbanisierung ist dies aber noch nicht. Vielmehr ziehen vor allem bislang (auch aufgrund von Einmaleffekten) verstärkt junge Bildungswanderer zu und dies vor allem aus dem Umfeld von Halle. Der teilweise feststellbare Zuzug der Älteren zurück in die (Innen-)Stadt wird aber keinen beständigen Zustrom nach Halle verursachen. Es werden weiter Menschen den ländlichen Raum als Wohnstandort schätzen (und eben nicht in die historischen Innenstädte ziehen). Die Rückkehrer vom Land sind eine sehr beschränkte Zielgruppe, deren zukünftiges Volumen an den bisherigen Standorten begrenzt sein wird.

Für die Planung der Genossenschaft ergibt sich aus diesen Überlegungen, dass eine weitere Aufwertung der Bestände nur selektiv erforderlich sein wird (Schaffung von Barrierefreiheit, nachträglicher Balkonanbau und nur noch im kleinen Umfang energetische Sanierungen). Bestandserweiterungen durch den Erwerb von Immobilien in nachgefragten innenstadtnahen Lagen oder der Altstadt kann das vorhandene Gebäudeportfolio verbessern. Eine Bestandsergänzung durch Neubau wird nur in beschränktem Umfang für wirtschaftlich sinnvoll gehalten. Die hierzu erforderliche nachhaltig stabile Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum durch eine weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung kann aus den oben dargestellten Beobachtungen und Analysen für Halle nicht abgeleitet werden. Die feststellbare Neubaubereitschaft und der bereits erfolgte Neubau der letzten Jahre in den neuen Bundesländern an vielen Standorten – mit ähnlich prognostizierbarer oder deutlich schlechterer Bevölkerungsprognose als in Halle – bietet durchaus Anlass zur Sorge.

Guido Schwarzendahl, M.A., Wohnungsfachwirt
Vorstand Bauverein Halle & Leuna eG, Halle (Saale)

Quellen:

- Braun, R. (2014): Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“, empirica paper Nr. 219, <http://www.empirica-institut.de/kufa/empri219rb.pdf>,
- Just, T./Heinrich, M. (2014): It's the economy, stupid! – Das gilt auch für Wohnungsmarktentwicklungen. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 03/2014, S. 149–156
- Kil, W. (2004): Luxus der Leere – Vom schwierigen Rückzug aus der Wachstums-welt, Wuppertal
- Schwarzendahl, G. (2000): Segregationstendenzen in den Großwohngebieten der neuen Bundesländer. In: Hallesches Jahrbuch für Geowissenschaften Bd. 22, Halle (Saale), S. 109–118
- Schwarzendahl, G. (2008): Abriss und Aufwertung von Wohnungsbeständen. Die Entwicklung neuer Steuerungsformen im Rahmen des Stadtumbau-Ost. In: Schmitt, G./Selle, K. (Hg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund, S. 298–306
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2008): 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt 2008 – 2025, <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/prognose/index.html>