



Beschlusskontrolle zur Sitzung des Ausschusses für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben am 16.06.2022

**Anfrage von Herrn Dr. Thomas zum Förderprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Programmbereich: Rückbau Fördergebiet: Halle-Neustadt Förderfestlegung für den Teilrückbau Theodor-Storm-Straße 10-28
TOP: 5.1**

Antwort der Verwaltung:

Herr Dr. Thomas fragte nach einer Leerstandsprognose.

Leerstandsabschätzung 2020 bis 2040

Datengrundlage:

Der Abschätzung zur künftigen Entwicklung des Leerstands in Halle (Saale) liegen folgende Daten zu Grunde:

- Bestand an Wohnungen (Quelle: FB Einwohnerwesen)
- Zuwachs an Wohneinheiten pro Jahr; bezogen auf den Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021
- Anzahl der Haushalte im Jahr 2020 (Quelle: FB Einwohnerwesen)
- Obere Variante der Haushaltsprognose für die Jahre 2030 und 2040 (Quelle: empirica, Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2020 bis 2040 für Halle (Saale))

Abschätzung für die Gesamtstadt Halle (Saale)

Annahmen:

- Wohnungsbestand wächst kontinuierlich mit 235 neuen WE pro Jahr; kein Abriss
- Wohnungsbelegung mit mehr als einem Haushalt pro Wohnung („WG-Effekt“, vor allem in innerstädtischen Quartieren); um 1 % reduzierte Haushaltszahl
- Leerstand ergibt sich aus Verhältnis Wohnungsbestand zu Haushaltszahl

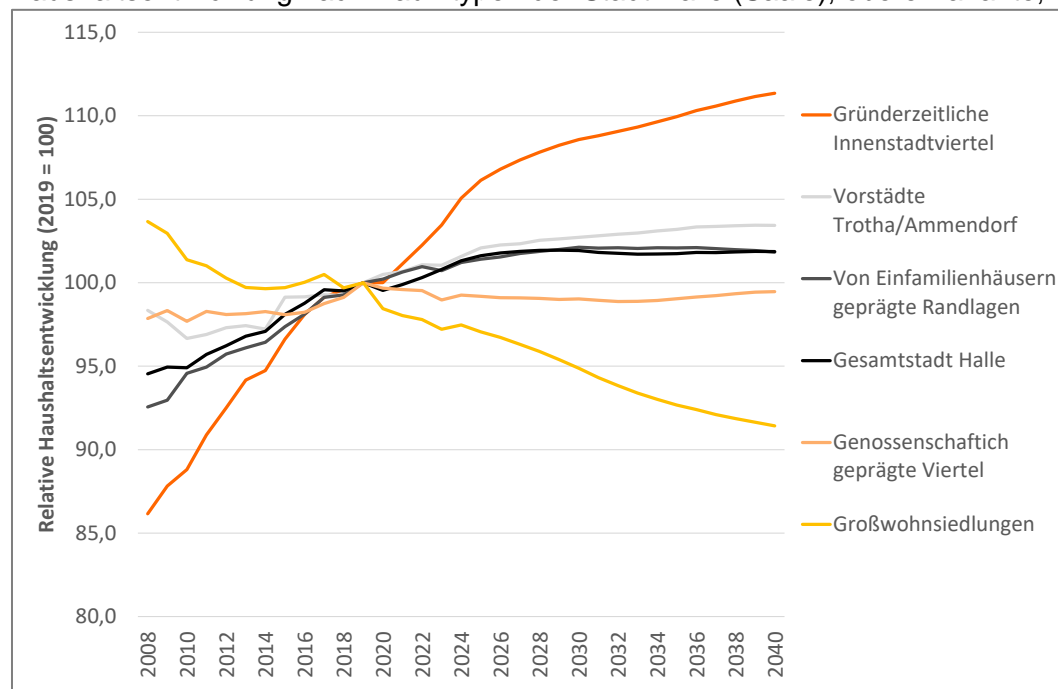
Ergebnis:

Halle (Saale)		Ausgangsjahr	Haushaltsprognose obere Variante	
		2020	2030	2040
Wohnungsbestand	WE	143.361	145.711	148.061
Zuwachs Ø 235 WE pro Jahr	WE/a	235		
Haushalte	HH	133.880	139.340	139.258
Haushalte korrigiert - 1 % (WG-Effekt)	HH	132.541	137.947	137.865
leerstehend laut Statistik	WE	11.133		
leerstehend Bezug HH	WE	10.820	7.764	10.196
Leerstandsquote Statistik	%	7,8		
Leerstandsquote Bezug HH	%	7,5	5,3	6,9

Gesamtstädtisch würde der Leerstand langfristig bis 2040 leicht sinken und dann wieder leicht auf das heutige Niveau ansteigen.

Teilräumlich betrachtet wird sich die Leerstandssituation in der Stadt Halle (Saale) jedoch unterschiedlich entwickeln: die Entwicklung ist zwischen diesen Stagnations- bzw. Schrumpfungsbereichen und innerstädtischen Wachstumsbereichen zweigeteilt. Dies ist in erster Linie das Resultat der unterschiedlichen Haushaltsentwicklung in den verschiedenen Stadträumen (siehe Abbildung)

Haushaltsentwicklung nach Raumtypen der Stadt Halle (Saale), obere Variante, 2020 - 2040



Quelle: empirica, Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Halle (Saale) 2020 – 2040

Abschätzung für den Stadtteil Neustadt

Annahmen:

- Wohnungsbestand wächst nicht, kein Neubau und kein Abriss bzw. in gleichem Maß
- Wohnungsbelegung mit mehr als einem Haushalt pro Wohnung deutlich geringer als in der Gesamtstadt, da „WG-Effekt“ in Großwohnsiedlungen geringer; um 0,2 % reduzierte Haushaltszahl
- Leerstand ergibt sich aus Verhältnis Wohnungsbestand zu Haushaltszahl

Ergebnis:

Neustadt				
		Ausgangsjahr	Haushaltsprognose obere Variante	
		2020	2030	2040
Wohnungsbestand	WE	29.683	29.683	29.683
Zuwachs Ø pro Jahr	WE	0		
Haushalte	HH	24.754	24.270	23.330
Haushalte korrigiert - 0,2 % (WG-Effekt)	HH	24.704	24.221	23.283
leerstehend laut Statistik	WE	3.399		
leerstehend Bezug HH	WE	4.979	5.462	6.400
Leerstandsquote Statistik	%	11,5		
Leerstandsquote Bezug HH	%	16,8	18,4	21,6

Der Wohnungsleerstand, der sich für das Jahr 2020 aus dem Verhältnis des Wohnungsbestands zur Anzahl der Haushalte ergibt, liegt mit 16,8 Prozent deutlich über der bislang erfassten Leerstandsquote für Neustadt in Höhe von 11,5 Prozent. Grund dafür ist die unterschiedliche Erfassung bzw. Herleitung der Zahlen.

In der Prognose zeichnet sich eine wachsende Leerstandsquote ab. Aufgrund der sinkenden Haushaltszahlen bis zum Jahr 2040 wird der Leerstand in Neustadt voraussichtlich deutlich ansteigen auf 21,6 Prozent.

René Rebenstorf
Beigeordneter