

8 Großwohnsiedlungen: Sozialräumlicher Wandel in Halle-Neustadt

Wie bereits an mehreren Stellen diskutiert, haben Großwohnsiedlungen in der ehemaligen DDR seit der Wende zwar unterschiedliche Entwicklungspfade genommen – allerdings hat ein signifikanter Teil der »Platte« dabei einen kaum noch zu übersehenden sozialen Abstieg hinnehmen müssen. Es ist mittlerweile kein Privileg mehr, eine Wohnung in den Plattenbausiedlungen beziehen zu können. Im Gegenteil wohnen hier immer mehr diejenigen, die woanders keine Alternativen haben.

Wie kam es zu dieser Entwicklung? Auch in diesem Kapitel richten wir unseren Blick auf einen Stadtteil von Halle (Saale). Wir konzentrieren uns dabei auf die Neustadt, die mit ehemals fast 94.000 Einwohner*innen (1987) die größte in industrieller Fertigteilbauweise errichtete Wohnsiedlung der DDR außerhalb Berlins darstellte. Innerhalb der Neustadt fokussieren wir auf die Südliche Neustadt, die im Vergleich der Sozialdaten unterschiedlicher Stadtteile von Halle (Saale) seit längerer Zeit durch eine besonders hohe Problembelastung hervorsticht. Auch in diesem Kapitel beleuchten wir zunächst die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Veränderung des Wohnungsangebotes, bevor wir die Perspektive der Bewohner*innen einnehmen und das Wohn(standort)verhalten der Neustädter*innen analysieren.

8.1 Der Wandel einer sozialistischen Modellstadt: weniger Staat, mehr Markt

Westlich der Saale gelegen, wurde die Neustadt ab 1964 als eigenständige »Stadt der Chemiearbeiter« für eine geplante Einwohnerzahl von über 100.000 Menschen errichtet. Aus neun »Wohnkomplexen« bestehend, war sie vor allem ein Ort der Reproduktion – polemisch wurde die Neustadt auch als »Schlafstadt« bezeichnet. 1990 schloss sich die Neustadt nach einem positiven Bürgerentscheid wieder mit Halle (Saale) zusammen.

Mit der Wiedervereinigung stürzte die Neustadt insgesamt in eine tiefe Krise. Da in der »Stadt der Chemiearbeiter«, ein hoher Anteil an Haushalten lebte, die in der Chemieindustrie beschäftigt waren und auch generell der Anteil von Personen im Erwerbsalter hoch war, traf der durch die Deindustrialisierung ausgelöste *spatial-demographic mismatch* (Wilson 1987) die Neustadt besonders stark. Der massive Verlust von Arbeitsplätzen hatte eine dramatische Abwanderung von Bewohner*innen in wohlhabendere Regionen in Westdeutschland zur Folge. Dies betraf insbesondere die jüngeren und besser ausgebildeten Personen; zurück blieben weniger mobile (z.B. ältere Jahrgänge) und geringer qualifizierte Bewohner*innen. Daneben vollzog sich auch in der Neustadt eine signifikante Abwanderung in die suburbanen Gebiete, die auch wiederum überproportional jüngere und besser qualifizierte Bewohner*innen umfasste. Schließlich gingen auch die Geburtenzahlen drastisch zurück, sowohl bedingt durch das Alter der Erstbezieher*innen, die sozusagen mit der Familiengründung »durch« waren, als auch durch die Fortzüge. Infolge all dieser Entwicklungen verlor die Neustadt in den 1990er und 2000er Jahren dramatisch an Bevölkerung, wobei sich die Einwohnerzahl der Siedlung halbierte.

Gleichzeitig gerieten die öffentlichen Infrastrukturen unter Druck. Viele kommerzielle, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen waren im Sozialismus vom Staat oder von den Großbetrieben finanziert und bewirtschaftet worden. Das Wegbrechen dieser Trägerstrukturen schaffte daher eine Lücke, die sich schnell in

der Schließung von Kinos, Jugendclubs, Gaststätten, Sportanlagen u.ä. manifestierte.

Die Stadtplanung reagierte auf diese Entwicklung zunächst mit dem Versuch, die Neustadt – wie die Großwohnsiedlungen allgemein – durch Stadtentwicklungsmaßnahmen zu stabilisieren. Insbesondere spielten hier die Aufwertung und Weiterentwicklung des Zentrums von Halle-Neustadt eine tragende Rolle. Die Entwicklung eines echten »Zentrums« der Siedlung war gegen Ende der DDR ins Stocken geraten und wichtige geplante Infrastrukturen waren auch mehr als 25 Jahre nach der Gründung der Neustadt noch nicht fertiggestellt. Auch mit dem Bau des Rathauses wurde erst 1989 begonnen, so dass es erst mit der Wiedervereinigung Deutschlands fertig gestellt wurde. Außerdem fehlten ein (von Anfang an geplantes, aber nie realisiertes) großes Kaufhaus und eine Straßenbahnanbindung an das Zentrum von Halle (Saale). Es standen also zur Wende wichtige Entwicklungsschritte für Halle-Neustadt als funktionsfähigen Stadtteil noch aus. Diese wurden in den 1990er Jahren mit einer Reihe von Neubauprojekten zumindest teilweise realisiert. Von besonderer Bedeutung waren der Bau einer zentralen Shopping Mall (Neustadt-Center) und eine Straßenbahnverbindung, welche das Zentrum von Halle-Neustadt mit einer Fahrzeit von zehn bis fünfzehn Minuten mit dem historischen Zentrum von Halle (Saale) verband.

Gleichzeitig wurden enorme Subventionen in die Renovierung der bestehenden Wohngebäude geleitet. Auch dies war trotz des geringen Baualters der Neustadt notwendig, insbesondere da viele Gebäude schlecht isoliert waren. Mit der Einführung von Marktpreisen für den Energieverbrauch wären die Heizkosten in diesen Gebäuden ohne eine zumindest grundlegende energetische Sanierung buchstäblich explodiert, und die Miete wäre aufgrund der hohen Nebenkosten für vielen Bewohner*innen dann nicht mehr bezahlbar gewesen. Entsprechend wurden bis 1998 ca. 70 Prozent des Wohnungsbestandes saniert. In der Regel umfasste das den Einbau einer Wärmedämmung, eine Modernisierung der Bäder sowie die Installation von Balkonen. Die Grundlage für diese Erneuerung war eine intensive finanzielle Unterstützung durch Bundes- und Landesförderprogramme.

Um die Jahrtausendwende vollzog die Stadtentwicklungspolitik vor dem Hintergrund der anhaltenden massiven Bevölkerungsverluste und in Reaktion auf den wachsenden Wohnungsleerstand eine Kehrtwende und änderte (wie die meisten ostdeutschen Städte) ihre Ziele für die Großwohnsiedlungen radikal. Im Kontext des neu etablierten Städtebauförderprogramms »Stadtumbau Ost« (zur Genese des Programms vgl. Bernt 2005a, 2017) stellte die Stadtregierung von Halle 2001 ein »Integriertes Entwicklungskonzept« auf. Kern dieses Konzeptes war die Anpassung des Wohnungsbestandes an eine gesunkene Bevölkerungszahl durch einen Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen. In Halle-Neustadt sollte dies durch einen »Rückbau von außen nach innen« geschehen, d.h. durch eine Konzentration der Abrisse an den Rändern der Großwohnsiedlung im südlichen und westlichen Teil. Dadurch sollte gleichzeitig die Bevölkerungsdichte im Zentrum der Neustadt erhöht und damit eine kritische Masse für die Funktionsfähigkeit der sozialen, kommerziellen und technischen Infrastrukturen geschaffen werden. Auch ökologische Erwägungen spielten eine Rolle – so sollte der durch den Rückbau gewonnene Freiraum näher an das Zentrum der Neustadt heranrücken und zudem Flächen entsiegelt werden.

Die Umsetzung des Stadtumbau-Programms erwies sich in Halle-Neustadt jedoch als schwierig. Bis 2012 wurden in Halle (Saale) zwar mehr als 13.000 Wohnungen abgerissen, davon fast 5.000 in der Neustadt. Zugleich konnten viele der ursprünglich geplanten Rückbauvorhaben nicht durchgeführt werden. Dies gilt vor allem für den südlichsten Teil der Neustadt: Für den Wohnkomplex »Am Südpark« war ein kompletter Rückbau des Wohnungsbestandes geplant. Diese Pläne scheiterten jedoch bereits nach kurzer Zeit, und das Vorhaben wurde nur sehr begrenzt umgesetzt. Der Hauptgrund dafür war der Widerstand der örtlichen Wohnungsunternehmen, die hier einen Teil ihrer Bestände hatten. Vor allem für die Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft eG, die einen großen Teil ihres Bestandes in diesem Bereich hatte, wäre von dem Komplettrückbau so stark betroffen gewesen, dass dies für sie die Aufgabe ihres Kerngeschäfts bedeutet hätte. Auch für die privaten Wohnungsunternehmen, die in der südlichen Neustadt zu dieser Zeit bereits erhebliche Bestände erworben hatten, war ein Abriss

keine Option, da sie damit nur Kapital und potenzielle Einnahmenquellen verloren hätten, ohne irgendwelche Vorteile zu haben. Schließlich widersprach der Abriss auch den Interessen der Insolvenzverwalter, die seit dem Jahr 2000 im Gebiet »Am Südpark« aktiv waren und deren gesetzlicher Auftrag es war, möglichst viel Geld aus der Konkursmasse für die Gläubiger der inzwischen insolventen Wohnungsunternehmen herauszuholen. Unterm Strich erwies sich das aus stadtplanerischen, ökologischen und infrastrukturellen Erwägungen sehr plausible Konzept eines Rückbaus an den Rändern von Halle-Neustadt deshalb als nicht realisierbar. Der Stadtumbau befand sich damit faktisch in einem »Gefangenendilemma« (vgl. Bernt 2005b) und konnte nur dort tatsächlich vorangebracht werden, wo es den Interessen der jeweiligen Eigentümer*innen entsprach. Die fast 5.000 zurückgebauten Wohnungen in der Neustadt wurden vor diesem Hintergrund nicht unbedingt dort abgerissen, wo es am sinnvollsten gewesen wäre. In der Folge findet sich heute im Stadtteil in zum Teil engster Nachbarschaft ein auf die Besucher*innen mitunter irritierend wirkendes Potpourri aus auf der einen Seite topsanierten und auf der anderen Seite bemitleidenswert verwahrlosten Gebäuden, aus einerseits hervorragend gestalteten öffentlichen Plätzen und Infrastrukturen und andererseits vermüllten Brachen und Discountläden.

Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung befand sich der Wohnungsbestand in Halle-Neustadt komplett im Besitz eines kommunalen Unternehmens (GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH) sowie einer Handvoll von (Arbeiterwohn)Genossenschaften. Dies änderte sich schnell im Zuge der ersten Privatisierungswelle infolge des »Altschuldenhilfegesetzes«. Die Rahmenbedingungen dieser Privatisierungswelle haben wir bereits in Kapitel 5 diskutiert. Für Halle-Neustadt führten sie zum Verkauf von etwa einem Sechstel der Wohnungsbestände an sogenannte »Zwischenerwerber«. Dabei handelt es sich oft um recht »windige« Unternehmenskonstruktionen, die nur für den »Zwischenerwerb« von Immobilien mit dem Ziel ihrer schnellen Weiterveräußerung gegründet worden waren und sich schon nach kurzer Zeit als wirtschaftlich wenig stabil erwiesen. Im Verlauf weniger Jahre zogen sich tatsächlich alle in Halle-Neustadt tätigen

»Zwischenerwerber« wieder aus dem Stadtteil zurück, verkauften ihre Bestände weiter oder meldeten Konkurs an. Ein Großteil der privatisierten Bestände landete so in der Zwangsverwaltung und wurde schließlich weiterverkauft. Sowohl die Wohnungsgenossenschaften als auch die städtische GWG hatten sich bei der Privatisierung auf die (schwieriger zu bewirtschaftenden) Hochhäuser sowie das am weitesten südlich gelegene und zuletzt gebaute Quartier »Am Südpark« konzentriert. Dies führte in der Konsequenz zu einem deutlich erhöhten Anteil an privatwirtschaftlichen Unternehmen in diesen Bereichen der Neustadt.

Abbildung 12: Sanierte und unsanierte Wohngebäude im Wohngebiet »Am Südpark«



Quelle: Eigene Aufnahme

Eine zweite Privatisierungswelle setzte in den 2000er Jahren ein, als einerseits Bestände aus der Insolvenz (häufig über mehrere Stufen) an Finanzinvestoren verkauft wurden, andererseits »freihändig« weitere Verkäufe von Genossenschaftswohnungen stattfanden (vgl. Bernt/Colini/Förste 2017; Bernt 2019; Bernt/Böhmer 2023). Zusammen führten

die beiden Privatisierungswellen zu einer rasanten Veränderung der Eigentümer*innenstruktur, bei der vor allem in der südlichen Neustadt die Mehrzahl der Wohnungsbestände in die Kontrolle von privaten Wohnungsunternehmen überging. Die folgende Karte zeigt die Verteilung kommunaler, genossenschaftlicher und privater Bestände in der südlichen Neustadt in Halle (Saale). Deutlich wird dabei, dass private Bestände zu einer strukturbestimmenden Größe geworden sind.

Wer waren die neuen Eigentümer*innen? Wie insgesamt in Deutschland (vgl. Trautvetter 2020; Bernt/Böhmer 2023) ist die Untersuchung von Wohneigentumsverhältnissen aufgrund von Datenschutzregelungen auch in Halle-Neustadt kompliziert. In unserer Untersuchung haben wir deshalb Daten aus unterschiedlichen Quellen und Projekten in einer Art *snowballing*-Verfahren zusammengetragen. Das auf dieser Grundlage entstandene Bild stellt sich in etwa wie folgt dar: Über den Zeitraum der letzten 20 Jahre haben sich die Besitzverhältnisse der privatisierten Häuser oft und schnell verändert. In der Tendenz wurden dabei kleinere, oft von in Deutschland ansässigen Aufkäufern verwaltete Bestände zuerst durch nationale und internationale Investor*innen mit opportunistischen, d.h. auf günstige Gelegenheiten setzenden, Geschäftsmodellen aufgekauft. Schließlich wurden die Bestände seit etwa 2010 verstärkt weiter an große börsennotierte Wohnungskonzerne veräußert.

Inzwischen sind einige der größten Wohnungsunternehmen Deutschlands und Europas in Halle-Neustadt tätig. Verglichen mit der kommunalen GWG oder den Genossenschaften sind alle diese neuen Eigentümer*innen zuvorderst »Kapitalsammelstellen« mit einem kurzfristigen Anlagehorizont, hohen Renditeerwartungen und nur begrenzter Bindung an den Ort oder das Geschäftsfeld.

Abbildung 13: Bestände kommunaler, genossenschaftlicher und privater Eigentümer*innen in der Südlichen Neustadt



Quelle: Karte des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR), gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen der Strategie »Forschung für Nachhaltigkeit« (BMBF FKZ: 01UR2202B). Datengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung; ALKIS © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 6/2020/A18-42603-09-14; © OpenStreetMap-Mitwirkende

In allen Expert*innengesprächen, die wir in den letzten Jahren in Halle (Saale) geführt haben, wurde die »Finanzialisierung« der Wohnungswirtschaft als problematisch beschrieben. Den Finanzinvestor*innen wird dabei vorgeworfen, ihre Bestände verkommen zu lassen, an Serviceleistungen zu sparen, sich nicht um das nachbarschaftliche Zusammenleben zu kümmern und für Stadtverwaltung und Zivilgesellschaft nicht ansprechbar zu sein. Im Jahr 2019 kam es sogar zur Klage eines Stadtrates gegen ein Wohnungsunternehmen, dem Wucherpreise bei der Unterbringung von Geflüchteten vorgeworfen wurden.

Diese kritisierte Ausrichtung der finanzialisierten Immobilienbewirtschaftung hängt allerdings eng mit deren Geschäftsmodell zusammen. Sie beruht aus Unternehmenssicht nicht auf einem Fehlverhalten, sondern ist vielmehr die notwendige Konsequenz aus der Investmentstrategie, deren Profitabilität sich vor allem aus einer Kombination von vier Bedingungen speist (Bernt/Colini/Förste 2017; Bernt 2019): (1) niedrige Kaufpreise, (2) niedrige Zinssätze, (3) niedrige Betriebskosten und (4) hohe Vermietungsquoten (die nicht unbedingt mit hohen Mieten einhergehen müssen). Alle diese Bedingungen ließen sich in Halle-Neustadt seit den 2000er Jahren erfüllen. Die Zinssätze befanden sich ab Anfang der 2000er Jahre auf einem historischen Tiefstand, und angesichts der dramatischen Bevölkerungsverluste bestand in Halle-Neustadt ein massives Überangebot an Wohnraum, das einen Preisverfall auf dem Immobilienmarkt bewirkte. In Interviews wurde uns berichtet, dass in den 2000er Jahren Preise von nur knapp über 60 Euro pro Quadratmeter für den Kauf eines unsanierten Plattenbaus nicht unüblich gewesen seien.

Ein solch niedriger Einstiegspreis ermöglichte den Käufer*innen wiederum die Nutzung von »Hebeleffekten«, d.h. der Vervielfältigung der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital bei geringen Einkaufs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten. Gleichzeitig konnten mit der Vermietung an Transferleistungsempfänger*innen hohe Vermietungsquoten gewährleistet werden. In der Konsequenz fördert dies eine Konzentration armer Haushalte in Gebieten mit einem hohen Anteil an Wohnungen.

Mit dem Erwerb umfangreicher Wohnungsbestände durch private Finanzinvestoren änderten sich deshalb auch die Rahmenbedingungen für sozialräumliche Differenzierungsprozesse in Halle-Neustadt grundlegend. War die soziale Entmischung in den 1990er und den frühen 2000er Jahren vor allem durch Fortzüge von bessergestellten Haushalten bedingt, erlebt das Quartier seit etwa anderthalb Jahrzehnten vor allem Zuzüge von einkommensschwachen und statusniedrigen Haushalten. Die Neustadt wächst wieder, und dieses Wachstum wird seit 2015 vor allem durch internationale Zuwanderung, hauptsächlich syrische und seit 2022 auch ukrainische Geflüchtete, getragen.

Der Hintergrund dieser überproportionalen Konzentration von Geflüchteten in der südlichen Neustadt ist folgender (für eine genauere Diskussion siehe Bernt 2022b): In Deutschland werden Geflüchtete nach ihrer Ankunft entsprechend des Königsteiner Schlüssels auf das Bundesgebiet verteilt. In den Landkreisen (bzw. kreisfreien Städten) angelangt, werden die Geflüchteten zunächst in zentralen Unterkünften und anderen Formen der Unterbringung untergebracht. Sobald die Geflüchteten eine Aufenthaltsgenehmigung oder Duldung haben, können sie aus diesen zentralen Unterkünften ausziehen und sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen. Da die meisten Geflüchteten jedoch zunächst ohne eigenes Einkommen sind, wird der Radius ihrer Suche durch die Mietobergrenzen des Sozialhilfeträgers (Kosten der Unterkunft, KdU) begrenzt. Sie müssen zudem für die ersten Jahre in dem Bundesland wohnhaft bleiben, dem sie im Verfahren zugewiesen wurden. Innerhalb dieses Spielraums versuchen Geflüchtete oft, eine Wohnung in den größeren Städten des jeweiligen Bundeslandes zu finden, wo sie besser auf Netzwerke, Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten zurückgreifen können und zudem oft weniger rassistischen Angriffen ausgesetzt sind. In diesen Städten angelangt, sind Geflüchtete allerdings häufig mit Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert. Dies hat zur Folge, dass sie oft auf die am wenigsten nachgefragten und preiswertesten Bestände verwiesen werden, in denen Unternehmen entweder weniger wählerisch bei der Auswahl der Mieter*innen sein können oder ein entsprechendes Geschäftsmodell aufweisen. Diese Bestände befinden sich vor allem in den Großwohn-

siedlungen, und dort besonders häufig in den Beständen kommunaler Unternehmen (die einen sozialen Versorgungsauftrag haben), sowie in denjenigen von Finanzinvestor*innen. Die vielfältigen Einschränkungen, denen Geflüchtete bei der Wohnstandortwahl unterliegen, führen also zu ihrer Konzentration in den Großwohnsiedlungen.

Genau diese Entwicklung ist mustergültig in Halle (Saale) zu beobachten. Mit dem »Sommer der Migration« stieg 2015 die Zahl der in der Stadt ankommenden Ausländer*innen (vor allem aus Syrien) rasant an. Zunächst wurden viele der Geflüchteten in Behelfsunterkünften untergebracht; ein ehemaliges Interhotel in der Stadt wurde auf diese Weise zur größten Geflüchtetenunterkunft von Sachsen-Anhalt. Vor allem syrische Geflüchtete wurden relativ schnell als Asylsuchende anerkannt und konnten sich in der Folge eine Wohnung auf dem freien Markt suchen. Eine solche fanden sie vor allem in den Großwohnsiedlungen, und hier wiederum vor allem in der – von Armut und »Hartz IV-Vermietungsmodell« geprägten Südlichen Neustadt. Durch diese Entwicklung wuchs die Zahl der Ausländer*innen zwischen 2011 und 2018 in der Gesamtstadt von Halle (Saale) um das 2,3-fache während sie sich in der Südlichen Neustadt mehr als verdreifachte. Durch den starken Zuzug von Migrant*innen wurde *en passant* auch das oben beschriebene »Hartz IV-Geschäftsmodell« noch einmal nachfrageseitig stabilisiert. In der Folge steigt der Anteil von migrantischen Bewohner*innen vor allem in den Gebieten, in denen kommunale Unternehmen und Finanzinvestor*innen stark sind und die sowieso bereits von einer im Vergleich einkommensschwachen und benachteiligten Bevölkerung bewohnt werden.

Die Folge ist eine Verarmung des Stadtteils bei gleichzeitiger Multikulturalisierung der Bewohner*innenschaft. Stadtplanerische Strategien beschäftigen sich in der Neustadt deshalb heute kaum noch mit der noch vor anderthalb Jahrzehnten im Zentrum aller Maßnahmen stehenden »Schrumpfung«. An ihre Stelle sind die Armutskonzentration und die Herausforderungen eines durch internationale Migration geprägten »Ankunftsquartiers« getreten (vgl. StadtumMig-Projektteam 2022).

8.2 »Sesshafte«, »Alternativlose« und »Transferbewohner*innen«: Die Wahlmöglichkeiten der Bewohner*innen der Neustadt

Spricht man mit Bewohner*innen in Halle-Neustadt über ihre Wohnsituation, über die Motive ihres Wohn(standort)verhaltens und über ihre Einschätzungen zur Entwicklung des Stadtteils, werden schnell erhebliche Unterschiede deutlich. Diese spiegeln einerseits die oben beschriebene Entwicklung der Neustadt, andererseits die persönliche Lebenssituation und deren Reflexion durch die Interviewten. Idealtypisch lassen sich dabei drei Gruppen von Bewohner*innen typisieren, die wir im Folgenden plakativ als »Sesshafte«, »Alternativlose« und »Transferbewohner*innen« beschreiben.

Unter der Gruppe der »Sesshaften« versammeln wir vor allem ältere Bewohner*innen, die zum Teil als Erstbezieher*innen in den 1960er bis 1980er Jahren in die Neustadt gezogen sind. Der Zuzug erfolgte damals häufig im Zusammenhang mit einer Arbeitsstelle in Halle (Saale) und Umgebung. Die Neustadt erschien dabei als praktischer und attraktiver Wohnstandort, und in der Erinnerung stehen häufig die Vorteile des Lebens in einer sozialistischen Planstadt für Familien mit Kindern im Vordergrund:

»Die Kinder waren hier im Kindergarten, gleich hinterm Haus. Und nebenan gleich die Schule. [...] Jedenfalls hat es uns gefallen. Die hellen Räume. Und die jungen Leute, ne.« (Bewohner*inneninterview Nr. 028)

»[...] hatten wir als Kinder in der Neustadt einen Riesenvorteil. Weil wir nicht großartig über irgendwelche krassen Straßen laufen mussten, um uns gegenseitig zu besuchen. Wir hatten immer Fußwege. Wir hatten viel Grün. [...] Wir waren viele Kinder im gleichen Alter. Das war ja so ein ähnliches Prinzip wie im Kindergarten, dass Du zur nächstgelegenen Grundschule geschickt wurdest. Und schon hast Du halt mit allen um die Ecke gewohnt.« (Bewohner*inneninterview Nr. 012)

Im Rückblick wird von diesen Bewohner*innen oft die Bedeutung sozialer Kontakte im Wohngebiet hervorgehoben. Bedingt durch berufliche Beziehungen, aber auch durch die Altershomogenität der Bewohnerschaft und die Kinderbetreuung, hatten viele der Interviewten Freunde und enge Bekannte in unmittelbarer Umgebung, so dass sich ein Großteil des Lebens im Wohnkomplex abspielte.

Dies änderte sich drastisch im Verlauf der 1990er und 2000er Jahre mit den großen Fortzugswellen, dem Bevölkerungsrückgang und der Veränderung des sozialen Milieus:

»Dann sind immer mehr Leute weggezogen. [...] Vielleicht so ab 1993. Dass halt viele in die Innenstadt gezogen sind. Oder in den Saalekreis, weil sie Häuser gebaut oder gekauft haben. Je nachdem. Oder natürlich auch in den Westen, wenn die Eltern keine Arbeit mehr hatten oder sonst die Schnauze voll von Ostdeutschland.« (Bewohner*innen-interview Nr. 012)

Die nach der Wende grassierende Arbeitslosigkeit, der Wegzug von Bekannten, die Veränderung der Milieus und (insbesondere für junge Bewohner*innen) Erlebnisse mit rechter Gewalt, fallen in den Schilderungen oft zusammen und ergeben das Bild einer umfassenden Krise. Der »Abstieg« der Neustadt zieht sich dabei wie ein roter Faden durch die meisten Schilderungen. Während viele Neustädter*innen dies zum Anlass nahmen, sich nach alternativen Wohnorten umzusehen, blieb jedoch auch ein nicht unbeträchtlicher Teil der Erstbewohner*innen dem Stadtteil aus eigener Wahlentscheidung treu. Obwohl es angesichts des entspannten Wohnungsmarktes durchaus Alternativen gegeben hätte, hatten (bei signifikanten Unterschieden zwischen den einzelnen Wohngebieten) im Jahr 2005 noch zwischen 30 und 40 Prozent der Bewohner*innen der Neustadt eine Wohndauer von zehn Jahren und mehr (Bernt/Hausmann 2019: 52). Insgesamt war der Anteil von Bewohner*innen, die schon länger im Gebiet lebten damit in Halle-Neustadt höher als im städtischen Durchschnitt und deutlich höher als in der Innenstadt.

Neben das »Bleiben wollen« tritt in den Interviews mit den »Sesshaften« jedoch verstärkt auch das »Bleiben müssen« derjenigen, die bereits

eine lange Zeit in Halle-Neustadt wohnen. Vor dem Hintergrund ihres zunehmenden Alters und der damit stärker eingeschränkten Mobilität erklärten einige Gesprächspartner*innen, dass sie bleiben müssen, weil sie keine andere Wahl hätten. Dabei spielen vor allem niedrige Rentenbezüge eine Rolle:

»Die meisten Wenigverdiener können sich nichts anderes leisten. Weil das andere überall zu teuer ist. Und [sie sind, d.A.] alt, können nicht mehr alleine umziehen. [...] Wie wir jetzt. Wir sitzen jetzt hier und können nichts mehr alleine machen. Wir sind gezwungen, hier wohnen zu bleiben.« (Bewohner*inneninterview Nr. 032–033)

Eine zweite Gruppe ist die erst in jüngerer Zeit zugezogene und meist durch Armut und/oder ihren ausländerrechtlichen Status in ihrer Wohnstandortwahl stark eingeschränkte Gruppe der »Alternativlosen«. Vergleicht man die Zuzugsmotive der »sesshaften« Bewohner*innen, für die die Neustadt vor der Wende ein attraktives Vorzeigegebiet war, mit denjenigen der in den letzten zwei Jahrzehnten in der Regel eher unfreiwillig zugezogenen Bewohner*innen, könnte der Unterschied kaum größer sein. Gefragt nach den Gründen für ihren Zuzug berichten diese Bewohner*innen kaum darüber, dass Halle-Neustadt für ihre Wohnvorstellungen und Lebenslagen als besonders attraktiv erschienen ist. Vielmehr dominiert in ihren Berichten eindeutig das Motiv der Bezahlbarkeit der Wohnung. In der Regel spielen dabei die Mietzahlungen durch das Jobcenter und die damit einhergehenden Regelungen zur »Angemessenheit« von Miethöhe und Wohnungsgröße eine zentrale Rolle. Darüber hinaus schränkt für einen Großteil dieser Menschen auch ihr ausländerrechtlicher Status und rassistische Ressentiments auf dem Wohnungsmarkt die Freiheit bei der Wohnstandortwahl ein. Folgende Zitate sind typisch für die Schilderungen vieler Interviewpartner*innen:

»Das war die einzige Möglichkeit, wo wir eine Wohnung gekriegt haben. [...] Das ging ja damals alles über das Sozialamt. [...]. Vier Zimmer, ok. Aber das war vom Preis in dem Limit, was bezahlt wurde durch das Sozialamt. Immer. [...] Meine Kinder wollen gerne in die Stadt. Ich weiß

aber, dass ich es mir nicht leisten kann. Das Jobcenter würde sowieso nein sagen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 002)

»Man guckt hin und wieder. Gibt es etwas Preismäßiges, wo wir sagen können ›Da wollen wir hin?‹ Ich persönlich bin ja mehr für Altbau. Das ist so meins. Ich liebe Altbau! [Aber] immer wenn ich gucke, gibt es nichts Vergleichbares.« (Bewohner*inneninterview Nr. 009)

»Ich wurde aufgefordert, mir eine kostengünstigere Wohnung zu suchen. Vom Arbeitsamt, vom Jobcenter. [...] Billiger. Kleiner. Mir blieb nichts weiter übrig. In XY, wo ich gewohnt habe, gab es nichts. Ich hatte keine andere Wahl, ich musste diese Wohnung nehmen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 032_033)

»Die einzige Firma, die Ausländer-Leuten Wohnungen gibt. Die anderen Firmen sagen ›Nein, nein‹. Wenn Du gehst nicht Arbeit oder wenn Du Asyl bist, die sagen nein.« (Bewohner*inneninterview Nr. 007)

Trotz der vergleichsweise niedrigen Quadratmeter-Mietpreise in Halle-Neustadt wird immer wieder von einer Überbelegung der Wohnungen berichtet. Diese sind häufig auf die mangelnde Passfähigkeit zwischen den Bemessungskriterien des Jobcenters und dem tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot zurückzuführen. Eine Familie von Migrant*innen, die zu fünft in einer 56 Quadratmeter großen Wohnung eines Finanzinvestors lebt, antwortete so auf die Frage, ob sie nicht auch eine größere Wohnung gesucht hätten:

»Wir haben nichts gefunden. [Es gibt nur] 65 Quadratmeter oder 100 Quadratmeter. Und 100 Quadratmeter dürfen wir nicht. Wir dürfen 80. [Und 80 oder 75 Quadratmeter gab es nicht?] Nein. Nur so Kleine oder Große. [...] Ich habe eine Wohnung gefunden, [...] aber war 100qm. Die haben ›nein‹ gesagt. Wir dürfen nicht.« (Bewohner*inneninterview Nr. 007)

Ähnlich berichtete ein anderer migrantischer Haushalt:

»Wenn man ein bisschen deutsch spricht, dann kann man im Internet suchen. Direkt zum Vermieter gehen und fragen. Aber wenn man kein Deutsch spricht, dann schwer. [...] Und ich habe dem Jobcenter so den Mietvertrag gegeben und die hat das bestätigt. Jobcenter bezahlt, ja. [...] Wir haben gesucht Vierraumwohnung. Aber Jobcenter hat gesagt, das ist zu teuer.« (Bewohner*inneninterview Nr. 010)

Der Preisvorteil der Wohnung geht hier regelmäßig mit Einschränkungen der Lebensqualität einher. Diese betrifft Überbelegungen, aber auch die Lage der Wohnung, wenig passende Grundrisse, das soziale Umfeld oder ähnliches. Neben den mit einer Überbelegung und wenig passgerechten Wohnungsgrundrissen einhergehenden Einschränkungen berichteten viele Gesprächspartner*innen auch über Instandhaltungsprobleme und mangelnden Service. Einen Schwerpunkt stellen dabei die Wärmeversorgung und die damit einhergehenden Nebenkosten dar. Die folgenden Interviewaussagen veranschaulichen die Qualitätseinbußen, die von den Haushalten hingenommen werden müssen, da sie keine andere Wahl haben:

»Jetzt momentan sind's drei Kinder. Ja, da braucht man natürlich auch eine größere Wohnung. [...] Aber selbst wenn beide Partner heutzutage arbeiten gehen, ist es manchmal gar nicht so einfach, das zu stemmen. Weil die Löhne so unterschiedlich sind. Ja, und da blieb uns eigentlich nur diese Wohnung. Die Wohnung selbst ist relativ preiswert. Aber wenn man das alles stemmen muss, immer bis nach ganz oben! Und es ist ja kein Fahrstuhl drin, wie in manch anderen Blocks. [...] weil eben kein Fahrstuhl im Haus vorhanden ist und wir nun leider Gottes ganz oben wohnen, ist es sehr beschwerlich mit drei Kindern. Die essen ja auch ganz gut und da sind es manchmal fünf, sechs Tüten. Das muss man ja alles hochschaffen. [Die Kinder teilen sich Zimmer?] Ja, Gott sei Dank, haben wir das so gelöst. Denn wenn man sich die Mieten anschaut, ist es richtig heftig. [...] Wir hätten uns richtig schwarzgeärgert, weil es wirklich schwer ist, eine Fünfraumwohnung in einem

angemessenen Preissektor zu finden.« (Bewohner*inneninterview Nr. 009)

»Ich bin ausgezogen, weil der Vermieter – ich habe gehört, die sanieren. Und da habe ich gedacht: Wenn die sanieren, muss ich wieder raus. Wegen der Mietsteigerung. [...] Und da bin ich nach hier hinten gezogen. Da hat sich das eigentlich verschlechtert, das Wohnverhältnis. Also: unsanierte Wohnung, Miete ziemlich hoch und Betriebskosten. Ja, so dass das Arbeitsamt schon immer mit dem Kopf schüttelt. [...] Fenster haben sie gemacht, ja – aber die Wohnung kriegt man trotzdem nicht warm.« (Bewohner*inneninterview Nr. 002)

»Dann musste ich ewig betteln, dass die mir die kaputte Wohnungstür neu machen. Die hatte ja schon einen Spalt unten. Jetzt habe ich mir privat ein Schloss gekauft. Und dann musste ich ewig betteln, dass ich Fliesen ins Bad bekomme. Das haben sie gemacht, aber auch nicht komplett. Nur über der Wanne und dem Waschbecken. Und drüben, bei meinem Sohn [...] ist das Bad komplett unsaniert. Altes Wachbecken, alte Toilette, nicht mal Fliesen. Durch die Wasserschäden [...] Tapete, kommt alles runter. Das macht aber keiner [ganz].« (Bewohner*inneninterview Nr. 002)

»Die drei Heizkörper sind durchgehend 24 Stunden an gewesen. Und ich habe die Wohnung trotzdem nur auf 15 bis 16 Grad hochgekriegt. [...] Da müsste eigentlich was dran gemacht werden, an den Wohnungen. Allein schon was jetzt Wärmedämmung und Isolierung angeht.« (Bewohner*inneninterview Nr. 019)

Neben diesen wohnungsbezogenen Problemen wird in den Interviews auch immer wieder ein Befremden mit dem sozialen Umfeld deutlich. Für viele Mieter*innen steht dabei der als problematisch empfundene Zuzug von sozial stigmatisierten Personengruppen, vor allem von Migrant*innen, im Vordergrund. Neben Vorbehalten und Ressentiments wird in den entsprechenden Interviewpassagen oft auch deutlich, dass

das Leben im heterogener gewordenen Umfeld für diese Bewohner*innen zum Teil alltagspraktische Herausforderungen mit sich bringt, denen sie sich nicht immer gewachsen fühlen. Durch den Vergleich mit der Vergangenheit, in der Halle-Neustadt als ethnisch, demographisch und sozial sehr homogen wahrgenommen wurde, werten viele Bewohner*innen die Heterogenisierung als Zeichen eines Niedergangs und bewerten sie oft generalisiert als negativ. Deutlich zeigt sich dies in den folgenden Äußerungen:

»Und hier kommt noch dazu, dass in dem Häuserblock wo ich jetzt wohne, dass da – ich sag mal so – immer mehr Gesocks reingeholt wird. Wo der Vermieter auch nicht wirklich drauf achtet. Also es wird auch mit den Nachbarn immer schlimmer. Die machen immer mehr Dreck im Haus, immer mehr Krawall und alles. Also allein schon das ganze Umfeld ist nicht mehr so toll, dass man sagt: ›Ok, da würde ich gerne wohnen bleiben.« (Bewohner*inneninterview Nr. 019)

»Also ausschlaggebend ist [...], es ziehen andauernd irgendwelche Ausländer ein, die kaum Deutsch können. Und dementsprechend hat man mit denen nicht wirklich so ein Verhältnis. Früher war das ja einfach. Dass da viel mehr deutsche Familien gewohnt haben, mit denen konnte man sich halt auch dementsprechend besser verständigen. Und jetzt: Es ziehen ja kaum noch Deutsche jetzt hier mehr ein. Also es sind wirklich nur noch irgendwelche Ausländer, die hier einziehen und zum Großteil welche, die überhaupt GAR kein Deutsch können. [...] Mit meinem direkten Nachbar habe ich jetzt wirklich schon Glück: der spricht sehr gebrochenes Deutsch. Aber ich habe andere Nachbarn im Haus, die verstehen mich überhaupt gar nicht.« (Bewohner*inneninterview Nr. 019)

Für migrantische Bewohner*innen wird die Wahrnehmung der eigenen Wohnsituation spiegelbildlich durch einen erlebten Rassismus geprägt. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen in den Sammelunterkünften und in Anbetracht der begrenzten Spielräume bei der Wohnstandortwahl erscheint das Leben in Halle-Neustadt für viele Geflüchtete selbst in einer überbelegten und schlecht instandgehaltenen Wohnung als gute Opti-

on. Geflüchtete, die vorher in kleineren Orten in Sachsen-Anhalt leben mussten, wissen zudem zum Teil auch um die vergleichsweise geringere Bedrohung durch rassistische Anfeindungen in einer Großstadt wie Halle (Saale) mit einer mittlerweile relevanten migrantischen Community:

»Ich habe mich gefreut. Weil ich war drei Jahre in Asyl. Keine eigene Küche, keine eigene Toilette. Mein Wunsch war, dass ich eine eigene Wohnung kriege. Nicht mit anderen teilen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 010)

»[In Halle gibt es, d.A.] Weniger Rassismus. Man guckt nicht, ob Du schwarz bist oder weiß, Alles ist BUNT.« (Bewohner*inneninterview Nr. 008)

»Es gibt Rassisten, aber nicht so viel. In Halle weniger. 99 Prozent der Leute sind nett und verstehen, Hautfarbe spielt keine Rolle.« (Bewohner*inneninterview Nr. 010)

Fasst man die Wohnstandortmotive dieser zweiten von uns identifizierten Gruppe von Neustädter*innen zusammen, fällt vor allem auf, wie stark Zwänge – wie niedriges Einkommen, Restriktionen des Jobcenters, Diskriminierung durch Vermieter, Asylgesetzgebung etc. – die Wahl der Wohnung bestimmen. Viele Befragte können zwar durchaus auch Vorteile ihres Wohnstandortes sehen (wie viel Grün, eine ruhige Wohnumgebung oder eine gute Verkehrsanbindung) und wissen diese zu schätzen. Erste Wahl ist die Wohnung und die Gegend für sie aber trotzdem nicht. Dies wird besonders zugespitzt von denjenigen Haushalten wahrgenommen, die vorher in der Innenstadt gewohnt haben, diese aber aufgrund von Sanierung oder Mieterhöhung verlassen mussten. Viele andere nehmen diese alternativlose Wahl als letztendlich auch irgendwie akzeptable Lage war.

Eine dritte Gruppe von Bewohner*innen kann schließlich als »Transferebewohner*innen« bezeichnet werden – für diese Gruppe von Bewohner*innen ist die Neustadt eine Art »Durchgangsstation«. Sie ist in der Regel jünger und häufig im Zusammenhang mit dem Studium oder ei-

ner Ausbildung nach Halle gekommen. In Halle-Neustadt wohnen sie aufgrund der niedrigen Wohnkosten, der leichten Zugänglichkeit von Wohnraum und der guten Verkehrsanbindung. Darüber hinaus verbinden sie jedoch nicht viel mit diesem Stadtteil, und auch die Netzwerksbeziehungen sind kaum auf den Stadtteil ausgerichtet:

»Der Preis war auf jeden Fall ausschlaggebend. [...] Ich weiß gar nicht, warum wir dann in die Neustadt sind. Aber wahrscheinlich, weil es einfach günstig war und die Wohnung halt renoviert war. [...] Es war nah an der Uni für mich und die Innenstadt war auch nicht weit, weil man eben nicht tief in der Neustadt drin gewohnt hat, sondern relativ am Rand.« (Bewohner*inneninterview 017)

»Ich habe mich jetzt nicht dazu gehörig gefühlt. Also auch wenn man jetzt natürlich dazugehört. Für mich war es eher so ein ›Ich komme da jetzt irgendwie hin und es ist praktisch.« Und ich habe mich auch sehr wohlfühlt, aber...« (Bewohner*inneninterview 017)

Insbesondere die innenstadtnahen Wohngebiete innerhalb von Halle-Neustadt sind für diese Gruppe interessant – darüber hinaus auch die (deckungsgleichen) Gebiete in räumlicher Nähe zu Weinbergcampus der Universität Halle-Wittenberg. Einzelne Wohnungsunternehmen haben sich auf diese Gruppe bereits eingestellt und umwerben sie mit speziellen Wohnungsangeboten.

Zum Teil lassen sich auch (vor allem jüngere) Geflüchtete der Gruppe der »Transferbewohner*innen« zuordnen, wenn sie durch eine Aus- oder Weiterbildung absehbar gute Chancen haben, den Wohnort wechseln zu können und dies auch planen. Sie sind in der Regel mit ihrer Familie in den Stadtteil gekommen, haben eine stärkere Vernetzung und einen ausgeprägteren Alltagsbezug zum Stadtteil. Beide Teilgruppen der »Transferbewohner*innen« planen in absehbarer Zeit einen Wegzug aus Halle-Neustadt, der Stadtteil kommt für sie nicht dauerhaft als Wohnstandort in Frage. Halle-Neustadt ist vor allem mit dem Lebensabschnitt verbunden, in dem sowohl das Einkommen gering als auch die Lebensperspektive noch nicht eindeutig klar ist – auf Dauer fehlt aber »Urbanität«.

Bei vielen Geflüchteten stellt sich die Situation allerdings noch einmal anders dar. Auch sie können als »Transferbewohner*innen« bezeichnet werden – hier ist der Wunsch nach einem Wegzug aber oft primär durch bessere Verdienstmöglichkeiten in anderen (oft west-deutschen) Städten, und dort zum Teil auch vorhandene Netzwerke, geprägt.

8.3 Zwischenfazit

Lässt man die beschriebene Entwicklung Revue passieren, ist ein grundlegender Wandel unverkennbar. Von einer parastaatlichen Stadtentwicklung, bei der auch im ersten Jahrzehnt nach der Wende die Weiterentwicklung der Neustadt vor allem durch kommunale und genossenschaftliche Unternehmen auf der Grundlage öffentlicher Gelder und in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung gesteuert wurde, ging die Reise dabei über die Zwischenstation einer dramatischen Schrumpfung der Bevölkerungszahlen und einem staatlich finanzierten Abriss von Wohnungsbeständen hin zu einer Privatisierung und einer gewachsenen Rolle von Finanzinvestor*innen. Altschuldenhilfe und Bevölkerungsrückgang haben dabei zusammengekommen gewissermaßen eine Kettenreaktion ausgelöst, in deren Folge privaten Wohnungsunternehmen der Markteintritt ermöglicht wurde, die auf eine Vermietung an Niedrigeinkommensbezieher*innen setzen. Zusammen mit der Schließung von Wohnungsmärkten in der Innenstadt (vgl. Kapitel 7) forcierte das einen Zuzug von statusniedrigen Bewohner*innen nach Halle-Neustadt.

In der Zusammenschau der drei Bewohner*innengruppen ergibt sich ein recht klares Bild, das auch mit den oben beschriebenen Veränderungen des Wohnungsmarktes zusammenpasst. Von dem einst begehrten Vorzeigeviertel ist dabei nicht mehr viel übrig. Zwar betonen die sesshaften, häufig älteren Bewohner*innen oft die Vorzüge der Neustadt, sie tun dies aber oft im Präteritum. Hinzu kommt, dass es sich bei ihnen um eine demographisch schrumpfende Gruppe handelt. Für alle anderen interviewten Bewohner*innen ist die Neustadt ein

Platz, an dem man gelandet ist, weil es nicht anders geht oder weil es in einer bestimmten Lebensphase pragmatisch als beste Option erschien. Das heißt nicht, dass diese Bewohner*innen nicht auch in der Lage sind, Qualitäten des Quartiers zu erkennen. Der Unterschied zu den Wohnstandortentscheidungen in den suburbanen Vororten oder im gentrifizierten Paulusviertel ist aber deutlich.

Der soziale Abstieg der Großwohnsiedlung erklärt sich entsprechend aus dem Zusammenwirken einer zusehenden Spreizung der Einkommen und Lebenslagen in der Gesamtstadt (vgl. Kapitel 5) mit einer Schließung innerstädtischer Wohnungsmärkte. Sozial- und aufenthaltsrechtliche Restriktionen verschärfen gleichzeitig für Transferleistungsempfänger*innen den Druck, auch mit einer wenig optimalen Wohnung vorlieb nehmen zu müssen. Die Nachfrage einkommensschwacher oder anderen Restriktionen unterworfenen Haushalte wird damit zusehends in die Neustadt geleitet, wo dieses Angebot von dem kommunalen Wohnungsunternehmen, von Genossenschaften und inzwischen zu großen Teilen auch von Finanzinvestor*innen bereitgestellt wird. Vor allem letztere wandeln dabei praktisch die Transferzahlungen des Jobcenters in Dividendenzahlungen für ihre Anleger um. Die damit einhergehenden Lebensbedingungen sind häufig problematisch – von gleichwertigen Lebensverhältnissen kann im Vergleich mit dem Paulusviertel oder den Vororten kaum noch die Rede sein.