

5 Die Untersuchungsstadt Halle (Saale)

Halle an der Saale ist mit 241.787 Einwohner*innen (Stand: 31.03.2022) die größte Stadt Sachsen-Anhalts. Von der Saale durchzogen, ist Halle eine »Doppelstadt«, die bis 1990 auch administrativ geteilt war. Altstadt, Gründerzeitviertel, die Stadterweiterungen der 1920er bis 1950er Jahre und ein Teil der Großwohnsiedlungen liegen dabei östlich vom Fluss, während die erst 1964 gegründete und bis zur Wende eigenständige »Neustadt« westlich davon liegt. In diesem Kapitel beschreiben wir wesentliche Facetten der Entwicklung von Halle (Saale) seit 1990. Dabei legen wir einen Schwerpunkt auf die Entwicklung der Sozialstruktur, der Einkommen und des Wohnungsmarktes.

5.1 Wirtschaft, Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt seit 1990

Wirtschafts- und Einkommensentwicklung

Halle (Saale) war bereits im frühen Mittelalter ein Zentrum der Nahrungsmittelproduktion (Salz), später kamen der Braunkohlebergbau, die Gas- und Energieerzeugung und der Maschinenbau hinzu. Darüber hinaus hatte Halle eine Bedeutung als Universitäts- und Wissenschaftsstadt und als Verwaltungszentrum für die Region (Bezirk Halle). Die chemische Produktion war seit Beginn des 20. Jahrhunderts strukturbestimmend. In der DDR war Halle als »Chemiebezirk« ein ökonomisches Schwergewicht, das fast ein Sechstel des gesamten nationalen Export-

volumens produzierte (Walossek 2006: 47). Leuna (30.000 Beschäftigte), Bitterfeld (22.000 Beschäftigte) und Buna (20.000) waren bedeutende Unternehmensstandorte im Umfeld der Stadt.

Die Wende bedeutete für Halle (Saale) einen kompletten Strukturbruch. Die Chemieindustrie wurde fast komplett »abgewickelt«, dasselbe galt für Maschinenbau, Energieerzeugung und Lebensmittelproduktion. Im gesamten Bezirk Halle verschwanden innerhalb von fünf Jahren nach der Wende rund 150.000 Industriearbeitsplätze. Hinzu kam der Verlust der Funktionen als Bezirkshauptstadt. Auch die Entscheidung, nicht Halle als größte Stadt Sachsen-Anhalts, sondern Magdeburg zur Landeshauptstadt zu machen, wirkte sich nachteilig aus.

Wolfgang Walossek (2006: 48) hat das Ausmaß der Deindustrialisierung am Industriebesatz (in der Industrie Beschäftigte je 1.000 Einwohner) verdeutlicht: Im Jahr 1998 erreichte dieser für Halle nur noch einen Wert von 50, für die Region 70. Der Vergleichswert für westdeutsche Flächenstaaten lag bei 114. Innerhalb von weniger als einem Jahrzehnt war aus einer der am stärksten durch Industrie geprägten Regionen Europas also ein Raum geworden, der in wesentlichen Strukturindikatoren mit dem platten Land verglichen werden kann. Es herrschte »freies Feld von Bitterfeld bis Böhlen«, wie der Schriftsteller Volker Braun (2000: 134) um die Jahrtausendwende die Lage sarkastisch beschrieb. Insgesamt wird geschätzt, dass in Folge der Wiedervereinigung ein Viertel aller Arbeitsplätze der Stadt verschwanden.

Dieser Aderlass konnte bis jetzt nicht aufgeholt werden. Seit der Wende entstanden zwar etwa 10.000 neue Arbeitsplätze in Buna und Leuna und zahlreiche neue mittelständische Betriebe wurden gegründet, insgesamt ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Wohnort) aber von 161.302 zum Zeitpunkt der »Wende« (Rink et al. 2010: 13) und eigene Berechnungen) in nur fünf Jahren bis 1995 auf 130.693 zurück (Stadt Halle 2003b) und sank bis zum Tiefpunkt 2006 weiter auf 70.393 (Stadt Halle 2013: 1017). Inzwischen ist sie wieder auf 87.170 angestiegen (Stadt Halle 2020c: 17) – insgesamt hat sich das Beschäftigungsvolumen aber nahezu halbiert.

Die wirtschaftliche Situation erholte sich erst in den 2000er Jahren wenigstens teilweise. Zum Teil ist das auf einen Aufschwung der lokalen

Wirtschaft zurückzuführen: Unternehmen der Lebensmittelindustrie (Halloren Schokoladenfabrik, Kathi Backmischungen und Coca Cola) erlebten eine Konsolidierung, von Bedeutung sind auch Bauunternehmen und die Logistikbranche, die von der verkehrsgünstigen Lage Halles sowie der Nähe zum zweitgrößten Frachtflughafen in Deutschland profitiert. Hinzu kommen Dienstleister wie der Computerhersteller DELL, der ein Service- und Vertriebszentrum in Halle angesiedelt hat, sowie zahlreiche Callcenter. Im Star Park an der A14 haben sich in den letzten Jahren auch global tätige Großunternehmen mit (kleineren) Produktions- und Logistikstandorten angesiedelt (Scheffler, Amazon, Porsche usw.).

Von Bedeutung für die Stadt sind auch die wachsenden Studierendenzahlen an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (über 20.000 Studierende seit 2010) sowie die Ansiedlung von Wissenschaftseinrichtungen. Insgesamt nimmt der öffentlich finanzierte Sektor eine tragende Rolle ein: Universität, Universitätskrankenhaus, Stadtverwaltung und Stadtwerke zählen zu den größten Arbeitgebern, die immerhin auch Tariftlöhne zahlen.

Auch in der Region um Halle kam es in den letzten beiden Jahrzehnten zu einer begrenzten Reindustrialisierung durch globale Unternehmen wie Dow Chemical, die moderne Chemieanlagen im Raum Merseburg errichteten. Die Solarzellenproduktion in Bitterfeld (Solar Valley) erwies sich jedoch als Flop: Nach einem hoffnungsvollen Start mit bis zu 3.500 Mitarbeiter*innen erwies sich die Produktion am Standort als auf dem Weltmarkt nicht konkurrenzfähig, und die Unternehmen mussten Konkurs anmelden.

In Folge all dieser Entwicklungen zeigt die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung seit 2006 eine anhaltende leicht steigende Tendenz. Die Arbeitslosenquote ist auf 8,4 Prozent im Jahr 2019 gesunken, den niedrigsten Wert seit 1993. Auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen hat sich auf weniger als ein Viertel reduziert.

Diese »Gesundung« des Arbeitsmarktes ist aber nur teilweise auf einen wirtschaftlichen Aufschwung zurückzuführen: Die Mitte der 2000er Jahre eingeführten Hartz IV-Reformen haben in Deutschland insgesamt den Druck auf Arbeitslose erhöht und ein massives

Wachstum des Niedriglohnsektors ermöglicht. In Halle (Saale) schlägt diese Entwicklung besonders stark zu Buche. Ergebnis ist eine hohe Niedriglohnquote und ein hoher Anteil von nicht-arbeitslosen Leistungsempfänger*innen (sogenannten »Aufstockern«), die in Halle 2019 etwa ein Zehntel der Bevölkerung ausmachen (Bernt/Hausmann 2019: 23). Auch der Bevölkerungsrückgang und der Übergang eines Teils der Bevölkerung in den Ruhestand haben den Rückgang der Arbeitslosenquote begünstigt.

Eine Konsequenz dieser gespaltenen Entwicklung sind niedrige Durchschnittseinkommen und eine niedrige Kaufkraft. Der Mediane der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte von sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten erreicht in Halle (Saale) nur 89 Prozent des deutschen Durchschnitts, die Löhne von über einem Viertel der Vollzeitbeschäftigten liegen im unteren Lohnbereich (Durchschnitt Deutschland: 18,4 Prozent, Deutscher Bundestag 2021: 36). Entsprechend nimmt die Stadt im Vergleich deutscher Städte seit Jahren einen der hintersten Plätze beim Vergleich der Kaufkraft pro Einwohner*in ein.

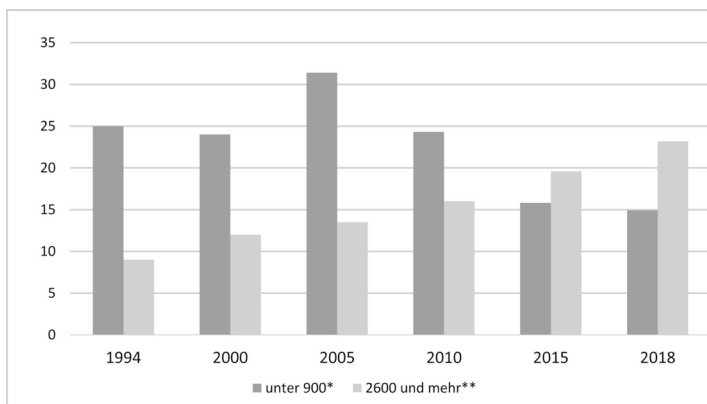
Halle (Saale) ist also insgesamt eine »arme« Stadt. Gleichzeitig sind Armut und Reichtum auch in Halle (Saale) zusehends ungleich verteilt. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den Hallenser Haushalten nach Mikrozensus in Prozent.

Zu erkennen ist hier ein hoher Anteil von Einkommen im untersten Segment (bis 900,- Euro), der nach der Einführung von Hartz IV auf fast ein Drittel steigt und danach kontinuierlich fällt. Im diesem untersten Einkommenssegment befanden sich in Halle (Saale) im Jahr 2018 fast ein Sechstel aller Haushalte (der Vergleichswert für Deutschland liegt bei 4,9 Prozent, s. bpb 2020). Gleichzeitig steigt der Anteil von Haushalten in den zusammengefassten beiden obersten Segmenten¹ kontinuierlich auf fast ein Viertel. Zusammengefasst ergibt sich also folgendes

1 Da in den uns zur Verfügung stehenden Statistiken erst ab 2005 ein Einkommen von 3.200,- Euro und mehr ausgewiesen wurde, haben wir die beiden obersten Einkommensgruppen zusammengefasst um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

Bild: In den 1990er Jahren fanden sich in Halle (Saale) fast zweieinhalbmal so viele Haushalte im unteren Einkommenssegment wie in den beiden oberen. Inzwischen haben die oberen Einkommensgruppen zugelegt und auch in Halle (Saale) lassen sich in weiten Teilen der Stadtgesellschaft moderate bis gute Einkommenssituationen finden. Gleichzeitig bleibt ein enorm hoher Sockel an Niedrigsteinkommen bestehen. Während die durchschnittlichen Einkommen im innerdeutschen Vergleich immer noch sehr niedrig liegen, offenbart ein genauerer Blick also eine zunehmende Spreizung.

Abbildung 1: Entwicklung des Anteils der unteren und oberen Einkommensgruppen an den Haushalten in Halle (Saale) in Prozent 1994–2018 (Mikrozensus)



* ab 2001: unter 920,- Euro

** bis 2001 2.566,- Euro und mehr

Quellen: Stadt Halle 2003a, 2007, 2020c sowie eigene Berechnungen

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage

Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung hatte die Stadt Halle (Saale), zusammen mit der Neustadt, 309.406 Einwohner*innen. In den folgen-

den zwei Jahrzehnten erlebte Halle (Saale) einen dramatischen Bevölkerungsrückgang und verlor insgesamt 78.000 Einwohner, also in etwa ein Viertel seiner Bewohner*innen. Der Hauptgrund für diesen massiven Bevölkerungsrückgang war die hohe Abwanderung. Es wird geschätzt, dass 70–80 Prozent der Bevölkerungsverluste in Halle auf überregionale Wanderungen, vor allem nach Westdeutschland zurückgehen (Raschke/Schultz 2006: 51). Die Hallenser*innen folgten gewissermaßen der Arbeit.

Hinzu kam der Neubau im Umfeld der Stadt, häufig auf der »grünen Wiese«. In den Dörfern rund um die Stadt wurden zahlreiche neue Wohnungen gebaut, häufig in kompakten »Wohnparks«. Dies führte zu weiteren Abwanderungen aus der Kernstadt. Allein zwischen 1993 und 2000 sind ca. 20.000 Einwohner*innen von Halle (Saale) in den die Stadt umgebenden Saalekreis gezogen. Auch im Stadtgebiet selbst entstanden neue Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen. Insgesamt wird die Suburbanisierung für 20–30 Prozent der Gesamtabwanderung »verantwortlich« gemacht (Raschke/Schultz 2006). Ab dem Jahr 2000 verlor sie jedoch an Bedeutung und verkehrte sich in ihr Gegenteil.

Neben der Abwanderung trug auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zum Bevölkerungsrückgang bei. Der Tiefstand der Geburtenrate wurde 1995 mit 1.570 Geburten erreicht. Diese Zahl stieg bis Mitte der 2000er Jahre wieder auf etwa 2.000 an. Angesichts der höheren Sterbezahlen führte das im Saldo zu jährlichen Verlusten von 1.000 bis 1.600 Einwohner*innen.

Der Bevölkerungsrückgang betraf jedoch nicht alle Teile der Stadt in gleicher Weise. Die Großwohnsiedlungen verloren in noch stärkerem Maße Einwohner*innen als der Rest der Stadt. Halle-Neustadt bspw. schrumpfte so im Vergleich zum Höchststand im Jahr 1987 (fast 94.000 Einwohner*innen) auf weniger als die Hälfte (2013: ca. 44.000 Einwohner*innen). Dies lag vor allem an der Berufs- (Beschäftigung in der abgewickelten chemischen Industrie) und der Altersstruktur (Überalterung und demographische »Wellen«).

Seit 2003 sind die Bevölkerungsverluste durch Abwanderung deutlich zurückgegangen. Sank die Bevölkerungszahl bis 2002 jährlich um 4.000 bis 7.000 Einwohner*innen, kam es ab Mitte der 2000 Jahre zu

einer deutlichen Abschwächung dieses Trends. Die Verluste reduzierten sich auf um die 1.000 Einwohner*innen pro Jahr. Seit 2010 gewinnt Halle (Saale) wieder an Einwohner*innen. Die jährlichen Zuwächse bewegten sich dabei bis Mitte des letzten Jahrzehnts im mittleren bis höheren dreistelligen Bereich. Die Hauptgründe dafür waren der Ausbau der Universität und der Anstieg der Studentenzahlen (Anstieg von etwa 9.000 Studierenden im Jahr 1992 auf über 20.000 ab 2010, vgl. Rink et al. 2010: 113). Halle ist seit ca. 2010 zur »Schwarmstadt« geworden, in die vergleichsweise viele junge Menschen, vor allem aus den drei südlichen neuen Bundesländern, zur Ausbildung zuzogen.

Eine weitere Ursache des Bevölkerungswachstums ist seit 2015 – wie in den meisten deutschen Städten – die Zuwanderung von einer großen Zahl von Geflüchteten, meist aus Syrien. Eine weitere hohe Fluchtzuwanderung erlebt die Stadt seit dem Ukrainekrieg Anfang 2022. Zuwanderung aus dem Ausland ist dabei insgesamt ein Phänomen, das erst seit wenigen Jahren zahlenmäßig in der Stadt von Gewicht ist. Zwar lebten bereits in der DDR »Vertragsarbeiter*innen« und ausländische Student*innen in der Stadt – ihre Zahl war allerdings gering. Der Anteil von Bewohner*innen mit einem ausländischen Pass wuchs auch nach der Wende nur langsam an. Im Jahr 2008 waren in Halle gerade einmal 8.938 Ausländer*innen registriert, was einen Bevölkerungsanteil von 3,9 Prozent ausmachte. Erst mit dem »Sommer der Migration« im Jahr 2015 wurde Zuwanderung aus dem Ausland ein bestimmender Faktor der Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Ausländer*innen stieg innerhalb von nur acht Jahren von 12.022 (2014) um etwa das Zweieinhalbfache auf 33.272 (2022). Das sind rund 14 Prozent aller registrierten Einwohner*innen.

Wohnungsangebot und Wohnpreise

In Halle (Saale) gibt es insgesamt rund 145.000 Wohnungen (Stadt Halle 2020c: 25). Die meisten davon (87,3 Prozent) liegen in Mehrfamilienhäusern und sind vermietet. Die Bautypen weisen dabei eine große Bandbreite auf: Neben mittelalterlichen Gebäuden, Renaissance- und Barockbauten sowie Wohnhäusern aus der Gründerzeit im wilhelmi-

nischen Stil, lassen sich auch Reformbauten aus den 1920er Jahren, in Großtafelbauweise errichtete Typenbauten und ein bunter Mix an moderner Architektur in der Stadt wiederfinden. Auffällig ist dabei ein großer Anteil an in der DDR errichteten »Plattenbauten«, die mehr als 40 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen.

Tabelle 6: Wohnungsbestand in Halle (Saale) nach Strukturmerkmalen, Anteile in Prozent

	2000	2005	2010	2019
<i>Anteil der Wohnungen</i>				
in 1-2-Familienhäusern	9,8	12,3	12,5	12,7
in Mehrfamilienhäusern	90,2	88,5	87,5	87,3
<i>Baualter</i>				
bis 1948		42,6	42,9	43,0
zwischen 1949 und 1989		48,9	47,9	47,2
ab 1990		8,5	9,2	9,8

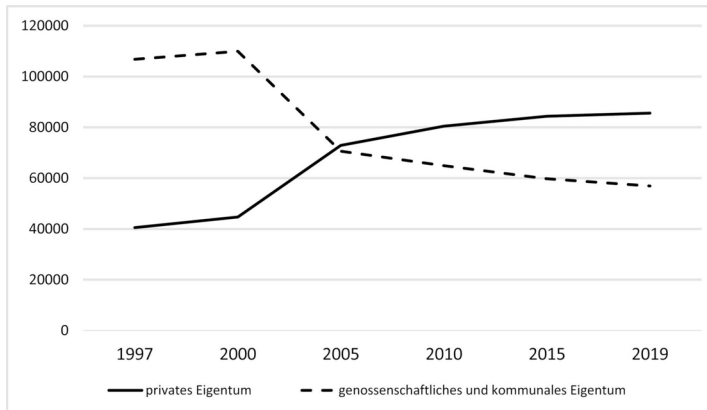
Quelle: Stadt Halle 2020c: 26

Die Anzahl von »Plattenbauten« ist dabei vor allem in den 2000er Jahren erheblich zurückgegangen. Ab 2001 wurden im Rahmen des Bund-Länder-Programms »Stadtumbau Ost« in Halle (Saale) über 14.000 Wohnungen abgerissen, fast ausschließlich handelt es sich dabei um »Plattenbauten« aus dem Besitz kommunaler und genossenschaftlicher Unternehmen. Im Neubau wurden vor allem in den 1990er Jahren – von 1995 bis 2005 allein in Halle (Saale) etwa 10.000 Wohneinheiten errichtet. Hinzu kamen im selben Zeitraum rund 12.500 Wohnungen in den Umlandkreisen (Stadt Halle 2007, 2018, 2020c sowie eigene Berechnungen). Seitdem stagniert die Neubautätigkeit auf niedrigem Niveau.

Einem markanten Wandel waren die Eigentumsverhältnisse im Wohnbereich unterworfen. Dabei kam es aufgrund von Altschulden-

privatisierung, Restitution, Neubau, und im Rahmen des Programms »Stadtumbau Ost« vorgenommenen Abrissen, im Verlauf der letzten drei Jahrzehnte zu einer deutlichen Verschiebung der Vermieter*innenstruktur, in der Genossenschaften und kommunale Wohnungsbau-gesellschaften ein zwar immer noch großes – aber deutlich zurückge-gangenes – Gewicht haben. Die damit einhergehende »Privatisierung« wird in dem nachfolgenden Diagramm graphisch dargestellt.

Abbildung 2: Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen 1997–2019 in Halle (Saale)



Quellen: Stadt Halle 2020c: 38, 2003b: 21 sowie eigene Berechnungen

Deutlich zu erkennen ist hier eine gegenläufige Entwicklung: Die Zahl der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen hat sich fast halbiert, während sich die Zahl der privaten Wohnungen mehr als verdoppelt hat². Diese Entwicklung ist auch deshalb von Bedeutung, weil es in Halle (Saale) (wie in den meisten ostdeutschen Städten)

2 Zu beachten ist dabei, dass der Bestand an privaten Wohnungen sowohl aus vermietetem als auch aus selbstgenutztem Wohneigentum besteht. Selbstnutzer sind laut Einwohnerumfrage etwa ein Fünftel der halleschen Haushalte. Der

kaum Sozialwohnungen gibt. Die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen wird hier von der Kommune vor allem über die Inanspruchnahmen der eigenen Wohnungsbaugesellschaften gewährleistet. Eine zunehmende Privatisierung des Wohnungsbestandes geht also mit einem Verlust kommunaler Eingriffsmöglichkeiten einher.

Die Wohnkosten sind seit den 1990er Jahren deutlich angestiegen und haben sich dabei gleichzeitig ausdifferenziert. Eine detaillierte Analyse ist in diesem Bereich aufgrund der Komplexität des Wohnungsmarktes sowie der unzureichenden Datenlage nur schwer möglich. Die nachfolgende Tabelle bietet jedoch immerhin einen Überblick.

Tabelle 7: Monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen nach Baujahr und Wohnwert in Euro je Quadratmeter

	2001 von – bis	2010 von – bis	2014 von – bis	2016 von – bis	2018 von – bis
Baujahr bis 1948					
einfacher Wohnwert	2,00- 3,50	3,00- 4,00	3,00- 4,50	3,00- 5,00	3,00- 5,00
mittlerer Wohnwert	3,00- 4,50	3,00- 5,00	4,50- 5,00	4,50- 6,00	4,50- 6,00
guter Wohnwert	4,00- 6,50	5,00- 7,50	5,00- 8,00	5,50- 8,50	6,00- 9,00
Baujahr 1949 bis 1990					
einfacher Wohnwert	2,00- 3,50	3,00- 3,50	3,00- 4,00	3,00- 4,50	3,50- 5,00
mittlerer Wohnwert	3,50- 4,50	4,00- 5,00	4,00- 5,50	4,00- 5,50	4,50- 5,50

Anteil an privat verwalteten Mietwohnungen kann auf dieser Grundlage auf 42 Prozent geschätzt werden.

guter Wohnwert	4,00- 6,00	5,00- 7,00	5,00- 7,50	5,00- 8,00	5,00- 8,00
<i>Baujahr ab 1991</i>					
mittlerer Wohnwert	4,00- 5,50	4,00- 5,50	5,00- 7,00	5,00- 7,50	5,50- 8,00
guter Wohnwert	5,50- 7,00	5,50- 7,50	6,00- 9,00	6,50- 9,50	7,00- 10,00

Quelle: Daten des Gutachterausschusses, Stadt Halle 2020c: 44

Für die Entwicklung der Mietpreise lässt sich insgesamt das Bild einer zusehenden Spreizung zeichnen. Die Mieten, die in Bestandsverträgen bis 1998 gebunden waren (vgl. Kapitel 3), unterschieden sich dabei bis zur Jahrtausendwende zwischen unterschiedlichen Baualtersgruppen (und damit Lagen und Wohnungstypen) nur wenig. Bis Ende der 2000er Jahre wurde die Mietpreisentwicklung darüber hinaus durch das Überangebot an Wohnungen abgebremst, das in Folge der massiven Bevölkerungsverluste auf nahezu allen ostdeutschen Wohnungsmärkten die Mietpreisentwicklung nach unten drückte. Bis 2010 war der Mietpreisauftrieb deshalb moderat, die Unterschiede zwischen einzelnen Bautypen waren gering. Seitdem entwickeln sich die Mieten stärker auseinander – und zwar sowohl zwischen unterschiedlichen Wohnwertgruppen (also Sanierungszuständen und Lagen), als auch Baualtersgruppen.

Neben den Werten für die einzelnen Gruppen hat sich dabei auch die Anzahl der in der jeweiligen Gruppe zur Verfügung stehenden Wohnungen signifikant verändert. 2006 galten so erst 65 Prozent der Wohnungen als voll- oder teilsaniert, etwas weniger als ein Drittel war noch unsaniert und entsprechend preiswert (Stadt Halle 2007: 21). Schon 2010 war der Anteil von voll- oder teilsanierten Wohnungen auf fast 70 Prozent gestiegen. 2019 lag er schließlich bei 83 Prozent. Innerhalb dieses Segmentes sank gleichzeitig die Zahl der teilsanierten Wohnungen. Das Segment einfacher Wohnungen ist also erheblich geschrumpft. Da sich gleichzeitig, vor allem im Altbau, der Abstand zwischen den Mieten für »einfachen Wohnwert« und »gutem Wohnwert« vergrößert hat, bedeu-

tet das in der Summe, dass preiswerte Wohnungen verloren gegangen sind und durch teurere ersetzt wurden.

Noch polarisierter verläuft die Entwicklung im Vergleich zwischen der Baualtersgruppe 1949–1989 (also den »Plattenbauten«) und dem Rest der Stadt: Lagen die Preise pro Quadratmeter hier 2001 noch eng beieinander, haben sie sich inzwischen weitgehend entkoppelt. Das wird noch deutlicher, wenn man die Angebotsmieten für sanierte Wohnungen vergleicht (Stadt Halle 2020c: 45). Diese liegen für in der DDR errichtete Wohnungen bei 5,20 Euro je Quadratmeter (2019), während sie in vor 1948 errichteten Gebäuden bei 7,68 Euro – also fast beim anderthalbfachen liegen. Innerhalb des Altbaus kommt es darüber hinaus zu einem erheblichen Gefälle, bei dem insbesondere in attraktiven Lagen befindliche Gründerzeitbauten deutlich höhere Preise erzielen.

Parallel zu den Einkommensgruppen hat sich also auch das Preisgefüge auf dem Wohnungsmarkt auseinanderentwickelt. Angesichts des hohen Anteils an Niedrigeinkommensbezieher*innen und der daraus resultierenden hohen Mietbelastung eines großen Teils der Bevölkerung hat das erhebliche Folgen für die Segregation. Da in industrieller Fertigbauweise errichtete Wohnungen nicht nur pro Quadratmeter preiswerter, sondern in der Regel auch noch deutlich kleiner sind als ihre Pendants in der Gründerzeit, bewirkt die beschriebene Spreizung des Wohnungsmarktes eine »exkludierende« Verdrängung (Marcuse 1989), bei der innenstädtische Wohnlagen für untere Einkommensgruppen immer weniger zugänglich sind.

5.2 Wohngebietstypen und Segregationsmuster

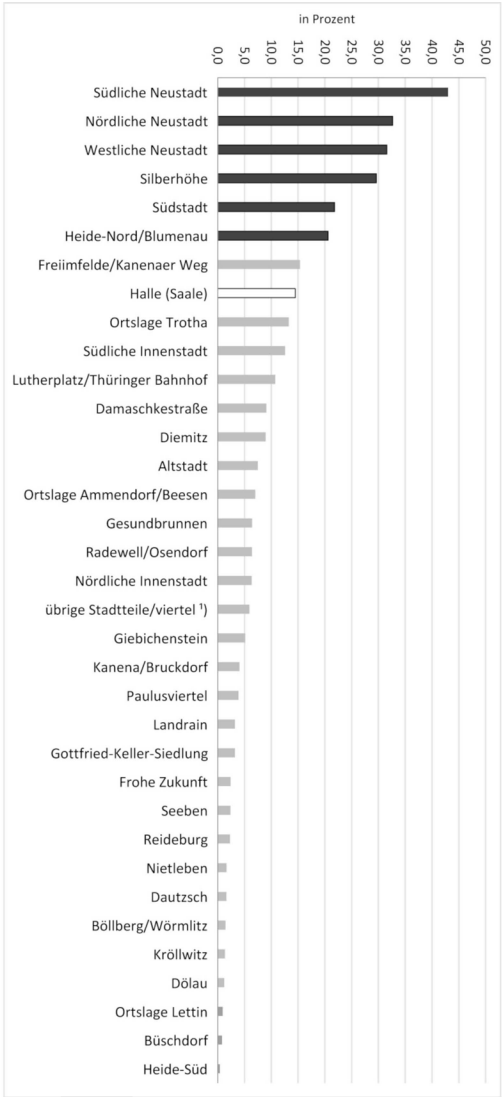
Wie schlagen sich die Veränderungen in der Sozialstruktur, die Einkommensentwicklung und die Ausdifferenzierung der Mietpreise räumlich nieder? Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Auswirkungen der oben beschriebenen Entwicklungen auf die einzelnen Stadtteile sehr ungleich waren. Eine Auswertung der Bevölkerungsentwicklung der statistischen Gebiete Halles in den Jahren von 1994 bis 2020 zeigt so, dass die innerstädtischen Gebiete Altstadt (+44 Prozent), Nördliche

(+44 Prozent) und Südliche Innenstadt (+21 Prozent), Paulusviertel (+33 Prozent) und Giebichenstein (+48 Prozent) in den letzten 26 Jahren deutliche Zuwächse erlebten. Ein Wachstum der Einwohner*innenzahl war auch in einigen Vororten zu beobachten, in denen in den 1990er Jahren neue Reihen- und Einfamilienhäuser entstanden, am markantesten im fast komplett neu gebauten Stadtteil Heide-Süd. Die Großwohnsiedlungen haben im Gegensatz dazu durch die Bank massiv Bevölkerung verloren – und zwar zwischen einem Drittel in der Südstadt, ca. der Hälfte in der Neustadt sowie in Heide-Nord und sogar zwei Dritteln auf der Silberhöhe. Erst in jüngster Zeit, und getragen von einer starken Zuwanderung ausländischer Haushalte, ist hier eine Trendwende zu erkennen.

Ähnliche Muster lassen sich für die Anteile von Arbeitslosengeld II-Empfänger*innen und die Ausländer*innenanteile ausmachen. Auch hier gibt es ein klar erkennbares Gefälle zwischen den Großwohnsiedlungen und dem Rest der Stadt (siehe Abbildungen 3 und 4 auf den folgenden Seiten).

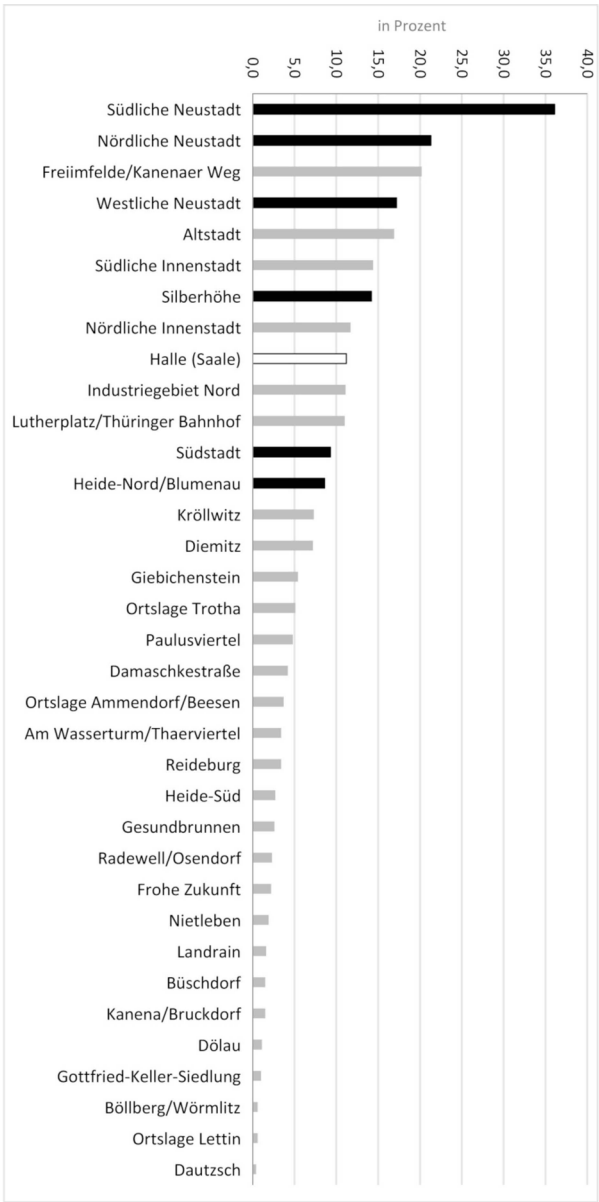
Die räumlichen Muster der Segregation folgen dabei klar erkennbar einem Muster, das aus der Städtebaugeschichte von Halle (Saale) resultiert. Kennzeichnend ist dabei seit der Gründerzeit zunächst ein Nord-Süd-Gefälle: Die »besseren« Wohnviertel (wie Giebichenstein und Paulusviertel) entstanden damals nördlich der mittelalterlich geprägten Innenstadt, während Arbeiterwohngebiete im Süden lagen. Östlich der Bahngleise entstand mit Freimfelde lediglich ein kleines Gründerzeitgebiet in unmittelbarer Nähe des städtischen Schlacht- und Viehhofes. In den 1920er Jahren kam es zu einer weiteren Stadterweiterung durch den Bau von locker bebauten und durchgrünten, oft genossenschaftlichen, Wohnsiedlungen. Dabei vollzog sich das Wachstum der Stadt weiterhin in Nord-Süd Richtung.

Abbildung 3: Anteil der Leistungsberechtigten in SGBII-Bedarfsgemeinschaften an Einwohner*innen unter 65 Jahren (SGB II-Quote) nach Stadtteilen im Dezember 2021



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, zur Verfügung gestellt durch Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Abbildung 4: *Ausländer*innenanteil nach Stadtteil im Dezember 2021*



Quelle: Statistik der Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Auch in der DDR wurde die räumliche Struktur Halles zunächst mit dem Bau der Wohnstädte Halle-Süd und Halle-Nord (Trotha) beibehalten. Erst mit dem Ausbau der Chemieindustrie in den 1960er Jahren vollzog Halle (Saale) in großem Maßstab den Sprung über die Saale. Neben dem alten Halle wurde ab 1964 (Grundsteinlegung) die Neustadt als neu gegründete »Stadt der Chemiearbeiter« für eine geplante Einwohnerzahl von 115.000 Personen aus dem Boden gestampft. Komplette neue Wohngebiete entstanden zudem ab 1979 auf der Silberhöhe an der südlichen Peripherie sowie in den 1980er Jahren in Heide-Nord im Nordwesten der Stadt.

Aufgrund dieser Städtebaugeschichte ist Halle (Saale) eine typische »Doppelstadt«, in der unterschiedliche Wohnungstypen und -qualitäten überwiegend³ auch räumlich deutlich getrennt sind. Als attraktiv galten dabei schon vor dem zweiten Weltkrieg die Gründerzeitviertel nördlich der Innenstadt. Die südlich der Innenstadt gelegenen Gründerzeitgebiete hatten historisch eher einen Ruf als Arbeiterviertel mit einfacher Bebauung. An diese Gebiete schließen sich nördlich und südlich Reformsiedlungen an, in denen ebenfalls eher einfache Wohnungen dominieren. Die »Platte« stellt schließlich den dritten Ring der Stadterweiterung dar. Sie findet sich im Norden, Süden und Westen der Stadt, jeweils klar räumlich getrennt vom historischen Siedlungsgebiet. Als Daumenregel kann dabei gelten, dass die Attraktivität der Großwohnsiedlungen mit zunehmender Distanz zum Stadtzentrum abnimmt. Nach der Wiedervereinigung entstanden schließlich Neubauten vor allem in suburbanen Gebieten, in der Regel als Einfamilien- oder Reihenhausbauung.

Die Segregation, also die räumliche Verteilung unterschiedlicher sozialer Merkmale, folgt in Halle (Saale) stark der beschriebenen Stadtstruktur. Auf einen Punkt gebracht, geht der räumliche Abstand zwi-

3 Durch die »komplexe Rekonstruktion« entstanden allerdings auch in der Innenstadt zahlreiche Plattenbauten, »[...] die sich [allerdings, d.A.] städtebaulich dem überkommenen Stadtgrundriss anpassten und den existierenden Straßenverlauf nachzeichneten. Architektonisch übernahmen die Bauten Merkmale einer innerstädtischen Bebauung mit Zonierung in Erdgeschoss, Wohngeschosse und Dach.« (Angermann 2020: 228f.)

schen suburbanen Vororten, repräsentativen Gründerzeitvierteln und Großwohnsiedlungen dabei inzwischen auch mit einem erheblichen sozialen Abstand einher.

Aktuelle Daten (2021) der kommunalen Statistik zeigen dies deutlich. In nahezu allen Sozialindikatoren liegen die Großwohnsiedlungen Silberhöhe, Heide-Nord, (westliche, südliche und nördliche) Neustadt sowie Südstadt deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil an Empfänger*innen von Arbeitslosengeld II an Einwohner*innen unter 65 Jahren ist beispielsweise in der Südlichen Neustadt fast dreimal so hoch wie der städtische Durchschnitt, aber etwa elfmal so hoch wie im Gründerzeitgebiet »Paulusviertel«, und über hundertmal so hoch wie im von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägten Heide-Süd. Noch größer ist die Distanz bei den Anteilen von Leistungsberechtigten unter 15 Jahren (»Kinderarmut«). Auch die Anteile an Ausländer*innen unterscheiden sich erheblich: Im »Plattenbaugebiet« südliche Neustadt ist inzwischen mehr als jede/r dritte Einwohner*in im Besitz eines ausländischen Passes, während der Anteil in den repräsentativen Gründerzeitgebieten nördlich der Innenstadt bei um die fünf Prozent liegt. In suburbanen Vororten liegen sie noch einmal deutlich darunter.

Der Befund eines wachsenden sozialen Abstandes zwischen unterschiedlichen Teilräumen der Stadt (Halle) ist alles andere als neu. Marcel Helbig und Stefanie Jähnen haben Halle (Saale) so in ihrer bereits oben zitierten Studie »Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte?« auf dem zehnten Rang bei einem Vergleich der Segregationsindizes von Arbeitslosengeldempfänger*innen in 74 deutschen Großstädten (Helbig/Jähnen 2018: 30) platziert. Sie kommen zudem zum Ergebnis, dass sich die Segregation in Halle (Saale) besonders schnell entwickelt hat (ebd.: 31). Auch bei der Messung der ethnischen Segregation, der Alterssegregation und der Kinderarmut konnten Helbig und Jähnen in Halle (Saale) Spitzenwerte feststellen. Zu ähnlichen Befunden kam auch eine von Bernt et al. (2014) und Bernt/Hausmann (2019) in zwei Wellen durchgeführte »Kleinräumliche Untersuchung sozialstruktureller Veränderungen in Halle (Saale)«.

Eine jüngere Studie von Tobias Jaeck (2019) zeigt schließlich, dass die in den letzten drei Jahrzehnten gewachsene Segregation nicht nur

zu einer zunehmenden räumlichen Distanz unterschiedlicher sozialer Gruppen führt, sondern auch mit einer zusehenden Polarisierung der Lebenswelten einhergeht. Gestützt auf Daten der Einwohnerumfragen, die in Halle (Saale) seit 1993 in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden, dokumentiert der Hallenser Soziologe signifikante Unterschiede in sozialer Zusammensetzung, Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Wahlverhalten und einer Vielzahl anderer politischer und kultureller Einschätzungen zwischen unterschiedlichen Stadtteilen. In fast allen diesen Werten folgen die feststellbaren Differenzen dabei räumlich dem Bild, das wir oben beschrieben haben. Die Untersuchung von Jaeck zeigt zudem, dass sich der Wert des Segregationsindex in Bezug auf die Indikatoren Alter, Einkommen, Schulbildung, berufliche Qualifikation und Erwerbsstatus im Zeitraum von 1993 bis 2017 in etwa verdreifacht hat (Jaeck 2019: 108)⁴.

Insgesamt präsentiert sich Halle (Saale) also heute als sozialräumlich stark gesplante Stadt. Die räumlichen Muster der Segregation liegen dabei zu einem großen Teil in den langen Linien der Stadtentwicklungsgeschichte begründet. Gleichzeitig hat sich die Segregation seit der Wende deutlich intensiviert. Die Grundlage dafür sind ein – durch die Deindustrialisierung der 1990er Jahre bedingter – hoher Anteil von Arbeitslosen und Niedriglöhner*innen an der Stadtbevölkerung, eine seit Mitte der 2000er Jahre stärkere Spreizung der Einkommensstruktur und ein zusehends profitorientierter Wohnungsmarkt. In den nächsten drei Kapiteln beleuchten wir, wie sich diese generellen Entwicklungstrends in drei unterschiedlichen Teilräumen (einem Vorort, einem Gründerzeitviertel und einer Großwohnsiedlung) niederschlagen.

4 Dabei sollte beachtet werden, dass Ausländer*innen und sozial schwache Einwohner*innen generell in den Einwohnerumfragen unterrepräsentiert sind. Das Ausmaß der Segregation ist damit eher »unterzeichnet«.