



Kurzfassung der zentralen Ergebnisse des Monitoring Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt

Dank einer sehr intensiven Mitwirkung der Verantwortlichen in den Stadtumbau-Städten bei der Zusammenstellung der Monitoringdaten können für das Berichtsjahr 2009 datengestützte Aussagen zum Stadtumbaugeschehen in 39 Städten und 149 Fördergebieten gemacht werden.

a) Die Entwicklung in den Stadtumbaustädten

Über den beobachteten Zeitraum 2002 bis 2009 hat die Zahl der Einwohner in den Stadtumbaustädten um durchschnittlich 13 Prozent abgenommen. Erwartet hatten die Städte bei der Erstellung ihrer Konzepte am Anfang des Jahrzehnts eine Abnahme von nur rund 10 Prozent. Die Entwicklung in den Großstädten verlief gegenüber den Mittel- und Kleinstädten deutlich abgeschwächt, Magdeburg konnte sogar ein kleines Bevölkerungsplus verzeichnen.



Foto © IRS

Die im Programm Stadtumbau Ost jährlich bewilligten Fördermittel (ohne kommunalen Anteil) belaufen sich auf rund 42 Mio. Euro, in den ersten vier Jahren waren es etwas mehr gewesen. Im Gesamtzeitraum sind davon 57 Prozent in den Rückbau geflossen. Vor allem in den Großstädten lag der Anteil der bewilligten Rückbaumittel vergleichsweise hoch, während in die Kleinstädte verhältnismäßig mehr Aufwertungsmittel geflossen sind. In den Großstädten war aber auch der Problemdruck bezüglich des Leerstands am höchsten:

So deckt der zwischen 2002 und 2009 bewilligte Rückbau bei den Klein- und Mittelstädten rund die Hälfte des Ausgangsleerstandes ab, bei den Großstädten nur 37 Prozent.

Insgesamt sind die Stadtumbaumittel in die am stärksten von Leerstand betroffenen Städte geflossen. Stellt man die Einwohnerzahl in Rechnung, trifft dies allerdings nur für die Rückbaumittel zu. In den letzten Jahren hat sich das Verhältnis der bewilligten Aufwertungs- und Rückbaumittel umgekehrt und es werden inzwischen rund zwei Drittel des Geldes für die Aufwertung ausgegeben. Für das erst 2006 eingeführte Instrument der Sicherungsmaßnahmen sind seither rund 8 Prozent der Stadtumbaumittel ausgereicht worden, für Infrastrukturmaßnahmen waren es 17 Prozent.

Im Zeitraum 2002 bis 2009 sind rund 60.000 Wohneinheiten abgerissen worden, das sind rund drei Viertel des zu Beginn des Jahrzehnts geplanten Volumens. Die entsprechende Erfolgsquote liegt bei den Klein- und Mittelstädten über 70 Prozent, bei den Großstädten beträgt sie nur 56 Prozent. In rund einem Drittel der Städte konnten die eigenen Rückbauplanungen bisher kaum oder gar nicht umgesetzt werden. Außer in fünf Städten sind die bewilligten Rückbaumittel annähernd vollständig umgesetzt worden.

In der Hälfte der Städte konnte die Leerstandsquote gesenkt werden. Dass dies neben dem Abriss auch von weiteren Faktoren - vor allem der Entwicklung der Zahl der Haushalte - abhängt, zeigt sich an der günstigen Entwicklung in den Großstädten, die trotz der schwachen Erfolgsquote beim Rückbau mit einer Abnahme des Leerstands um 3,4 Prozentpunkte am besten dastehen. Andererseits ist in 14 Städten über den Gesamtzeitraum ein Anstieg des Leerstands zu verzeichnen, in einigen Städten bewegt sich die Leerstandsquote auf und ab. Über 20 Prozent liegt sie in nur noch zwei Städten, das waren zu Beginn des Förderzeitraums noch fünf Städte gewesen. An dieser insgesamt positiven Entwicklung konnten aber nicht alle Eigentümer partizipieren: In den Beständen der privaten Eigentümer hat sich die Leerstandsquote im Gesamtzeitraum erhöht.

Im Ergebnis lassen sich bei der Leerstandsentwicklung in den Städten vier Verlaufsformen unterscheiden. Eher negative und eher positive Trends halten sich etwa die Waage: Auf der Seite negativer Entwicklungen weisen vier Städte eine anhaltend hohe Leerstandsproblematik auf, hinzu kommen 15 Städte, in denen hohe Leerstände neu entstanden sind. In Gestalt einer abnehmenden Leerstandsproblematik zeigt sich in fünf Städten eine positive Tendenz, hinzu kommen 15 weitere Städte, in denen trotz Abnahme nach wie vor eine hohe Leerstandsproblematik festzustellen ist.

Mit Ausnahme von Halle und Magdeburg liegt die für die Zeit bis 2020 prognostizierte Einwohnerentwicklung nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes für alle kleinen und mittleren Städte bei einem Minus zwischen 10 und 20 Prozent. In deren aktualisierten Stadtentwicklungskonzepten wird im Durchschnitt nur von einer halb so großen Abnahme der Zahl der Einwohner ausgegangen. Dies droht die Leerstandsquote bis zum Jahr 2020 wieder deutlich um rund 3 Prozentpunkte ansteigen zu lassen. Am stärksten betroffen von dieser Entwicklungstendenz sind die Mittelstädte.

b) Die Entwicklung in den Stadtumbaugebieten

Es wurden vier Gebietstypen unterschieden, wobei hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wohnungszahl den Typen "Innenstadt/Altbau" mit rund 50 Prozent und "Stadtrand 1970-1989" mit 35 Prozent die größte Bedeutung zukommt. Im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" liegt der Anteil der Wohngebäude,



die vor 1948 gebaut worden sind, bei 60 Prozent, rund zwei Drittel aller Wohnungen sind voll saniert. Im Gebietstyp "Stadtrand 1970-1989" überwiegen die Wohnungen in Plattenbauweise, hier ist nur gut die Hälfte voll saniert.

Die Einwohnerentwicklung verlief in den Gebieten des Typs "Innenstadt/Altbau" deutlich ausgeglichener (minus 6 Prozent, in zwölf Gebieten gab es eine positive Entwicklung, zum Vergleich: Gebietstyp "Stadtrand 1970-1989" minus 34 Prozent), dieser Typ verzeichnete insgesamt einen positiven Wanderungssaldo und verfügt über eine "jüngere" Bevölkerung. Die Anzahl der Personen pro Wohnung ist in den beiden Gebietstypen etwa gleich. Auch der Anteil der Arbeitslosen liegt auf demselben Niveau, allerdings übertrifft der Anteil der SGB II-Empfänger am Stadtrand den in der Innenstadt.

Die Zahl der geförderten Gebiete hat sich im Zeitraum 2002 bis 2009 fast verdoppelt. 41 Prozent der Fördergebiete gehören zum Typ "Innenstadt/Altbau", 29 Prozent zum Typ "Stadtrand 1970-1989". Rund 12 Prozentpunkte höher liegt bei letzterem der Anteil der ausgereichten Fördermittel, dieser Gebietstyp ist also besonders intensiv gefördert worden. Während dort rund 85 Prozent der Fördermittel in den Rückbau geflossen sind, war es im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" nur ein gutes Viertel. Etwa 10 Prozent aller abgerissenen Wohnungen liegen im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau", die Hälfte

dieser Abrisse betraf Altbauten. Die Förderung von Sicherungsmaßnahmen erfolgte ausschließlich hier, während die Anpassung der Infrastruktur vor allem im Gebietstyp "Stadtrand 1970-1989" erfolgte.

Am Rückbau war in allen Gebietstypen die Organisierte Wohnungswirtschaft am stärksten beteiligt. Im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" kommen 22 Prozent "sonstige" Eigentümer dazu, dabei dürfte es sich jedoch auch nur zu einem Teil um Privatleute gehandelt haben. Derzeit befindet sich fast die Hälfte der leer stehenden Wohnungen in Altbauten, 41 Prozent in der Platte. Dadurch sind auch mehr private als sonstige Eigentümer vom Leerstand betroffen.

Mit fast 100 Prozent gemessen am Ausgangsleerstand ist die Erfolgsquote des Rückbaus im Gebietstyp "Stadtrand 1970-1989" am höchsten, die Leerstandsquote konnte damit zwar im Gesamtzeitraum nur um 4,3 Prozentpunkte gesenkt werden, hätte sich hier aber ohne die Maßnahmen verdoppelt. In rund 60 Prozent der Fördergebiete gelang im Vergleich zur Ausgangssituation eine Reduzierung der Leerstände, in den Fördergebieten ist die Entwicklung also positiver als in den Gesamtstädten. Allerdings sind in zwei Dritteln der übrigen Gebiete hohe Leerstände neu entstanden. Dass diese alle im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" liegen, weist auf eine Schwäche des Programms hin.

c) Öffentlich geförderte Instandsetzung und Modernisierung

In einer vertiefenden Auswertung der Angaben der Programmkommunen zu den Aufwertungsmaßnahmen wurde der Frage nachgegangen, welches Gewicht die öffentlich geförderte Modernisierung von Wohngebäuden in den Stadtumbaugebieten im Zeitraum 2002 bis 2009 hatte. Mit Aufwertungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost wurden insgesamt 55 Maßnahmen in 13 Städten gefördert, knapp 14 Prozent der Mittel wurden an private Eigentümer in drei Städten ausgereicht, das Fördervolumen war mit rund 135.000 Euro pro Förderfall deutlich unterdurchschnittlich.

Insofern als es nur 20 Prozent aller für die Aufwertung in den Stadtumbaugebieten verausgabten öffentlichen Fördermittel ausmacht, ist die Hebelwirkung des Programms Stadtumbau Ost hinsichtlich der Wiedernutzbarmachung von leer stehenden Wohngebäuden in den Innenstädten eher gering. Die Beseitigung der Leerstände ist also auch auf den Einsatz von Mitteln aus den übrigen Städtebauförderprogrammen angewiesen. Dies betrifft vor allem das Programm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung, mit dem durch kleinteilige Maßnahmen auch private Eigentümer erreicht werden.

d) Würdigung und Ausblick

Die Wirkung des Programms Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt lässt sich erst vollständig er messen, wenn man die Entwicklung skizziert, die ohne seinen Einsatz eingetreten wäre. Dann nämlich wäre die Leerstandsquote nicht von 16,5 Prozent auf 14,8 Prozent gesunken, sondern hätte sich auf 20,8 Prozent erhöht. Am stärksten war die Wirkung des Programms in den Mittelstädten, wo eine Steigerung der Leerstände auf durchschnittlich fast 22 Prozent verhindert wurde. Allerdings erweist sich die Leerstandssituation in den Innenstädten als nach wie vor kritisch, da die Leerstände in Altbauten kaum durch Abrisse, sondern in erster Linie durch aufwertende Maßnahmen beseitigt werden können. Das kann ohne die Mobilisierung privater Eigentümer und den erhöhten Einsatz von Fördermitteln nicht gelingen. Gleichzeitig darf aber auch der Rückbau nicht vernachlässigt werden, das zeigen die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung deutlich.

Der gesamte Jahresbericht 2010 steht auf der Homepage der Begleitforschung zum Stadtumbau Ost in Sachsen-Anhalt als pdf-Datei zur Verfügung: www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de