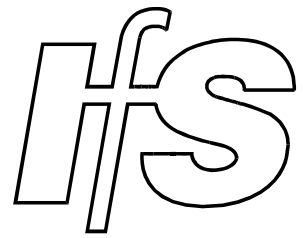


IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH



Jahresbericht 2007

der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt

im Auftrag der Stadt Halberstadt

Juni 2008

Jahresbericht 2007

der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt

Bearbeitung:

**Dr. Reinhard Aehnelt
Manfred Spigiel
Jürgen Veser**

im Auftrag der Stadt Halberstadt

Juni 2008

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH · Lützowstraße 93 · 10785 Berlin

Telefon 030 25 00 07-0 · Telefax 030 2 62 90 02 · E-Mail IfS@ifsberlin.de · Internet www.ifsberlin.de

Gesellschafter:

Dr. Reinhard Aehnelt
Prof. Dr. Christian Diller
Prof. Dr. Hartmut Häußermann
Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler

Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke
Peter Luther, M.A.
Dipl.-Pol. Oliver Schwab
Dipl.-Hdl. Gisela Seidel

Dipl.-Geogr. Jürgen Veser (Geschäftsführer)
Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken
Prof. Dr. Hellmut Wollmann
Dr. Katrin Zapf

Kurztitel:

Jahresbericht 2007 Stadtumbau Ost LSA - IfS H38/2

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	1
2.	Arbeitsstrukturen und Arbeitsstand.....	2
3.	Stadtumbaumonitoring im Ländervergleich.....	4
4.	Aktuelle Tendenzen und Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung im Land Sachsen-Anhalt	7
4.1	Aktuelle Tendenzen.....	7
4.1.1	Nachfrageseite	7
4.1.2	Angebotsseite	16
4.1.3	Marktentwicklung.....	17
4.2	Künftig zu erwartende Nachfragetrends	18
4.2.1	Bevölkerungsprognose.....	18
5.	Stadtumbau in Sachsen-Anhalt im Jahr 2006.....	23
5.1	Methodische Vorbemerkungen zur Datenerfassung und Datenauswertung.....	23
5.2	Quantität und Qualität der Daten im Berichtsjahr 2006	24
5.3	Einwohnerentwicklung.....	29
5.4	Bewilligte Fördermittel für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen.....	31
5.4.1	Bewilligte Aufwertungsmaßnahmen 2002-2006.....	33
5.4.2	Bewilligter Rückbau 2002-2006	35
5.5	Vollzogener Rückbau 2002-2006	38
5.6	Leerstandsentwicklung	42
6.	Erfassung und Bewertung der Monitoringdaten auf Gebietsebene	46
6.1	Methodische Vorbemerkungen.....	46
6.2	Quantität und Qualität der Daten im Berichtsjahr 2006.....	47
6.3	Gebietstypen nach Strukturmerkmalen.....	49
7.	Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse des Stadtumbaus	65
8.	Empfehlungen zum Monitoring	67

Anhang

1. Einführung

Das Programm Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt zeigt Erfolge. Um die sich abzeichnenden positiven Effekte zu festigen, müssen allerdings auch weiterhin erhebliche Anstrengungen unternommen werden, dem nach wie vor manifesten Wohnungsleerstand in den Städten zu begegnen sowie Stadtquartiere durch attraktivitätssteigernde Maßnahmen derart aufzuwerten, dass der umzugsmobilen Bevölkerung Alternativen zur Abwanderung geboten werden. Die Bundesregierung hat angekündigt, über den ursprünglich vereinbarten Förderzeitraum hinaus weitere Fördermittel bereitzustellen, um einerseits weiterhin den Rückbau von dauerhaft leer stehenden und nicht mehr vermietbaren Wohnungsbeständen zu unterstützen und um andererseits Aufwertungsmaßnahmen von Beständen und städtischen Quartieren mitzufinanzieren.

Um die Wirkung des Programms Stadtumbau Ost und die effektive Verwendung eingesetzter Instrumente und Finanzmittel zu kontrollieren, ist eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklungen in den am Programm teilnehmenden Kommunen wichtig. Von der Leitkommune Halberstadt ist das IfS mit der Begleitforschung zum Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt beauftragt worden. Es kommt mit der Vorlage des Jahresberichtes 2007 seiner Aufgabe nach, die Monitoringdaten, die von den 44 am Programm beteiligten Kommunen übermittelt wurden, jährlich auszuwerten und über Ergebnisse und Wirkungen des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt zu informieren. Der vorliegende Bericht nimmt Bezug auf die übergebenen Daten des Berichtsjahres 2006 (Stand 31.12.2006).

Die intensive Unterstützung der Programmkommunen bei der Erfassung der Monitoringdaten zum Berichtsjahr 2006 nahm das gesamte 2. Halbjahr 2007 in Anspruch. Zu Beginn des Jahres 2008 schloss sich die umfassende Analyse der von ihnen übermittelten Daten an. Zusätzlich wurden Daten der Förderstatistik des Landes Sachsen-Anhalt wie auch Angaben aus den zum Teil inzwischen fortgeschriebenen Stadtentwicklungskonzepten der Stadtumbaustädte in die Analyse einbezogen (Kapitel 5). Neben den Angaben zur gesamtstädtischen Ebene wurden mit dem vorliegenden Jahresbericht erstmalig Daten der Fördergebietsebene ausgewertet (Kapitel 6). Die umfangreichen Anstrengungen bei der Umsetzung des Monitorings in Sachsen-Anhalt werden in den Kontext der entsprechenden Aktivitäten in den anderen (neuen) Bundesländern gestellt (Kapitel 3).

Mit der Beleuchtung aktueller Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung im Land Sachsen-Anhalt wird das Stadtumbaugeschehen in den Kontext von demographischen Entwicklungen und Perspektiven gestellt (Kapitel 4).

2. Arbeitsstrukturen und Arbeitsstand

Der **Schwerpunkt der Begleitforschung** im Jahr 2007 lag auf der Verstetigung des im Vorjahr angestoßenen Monitoringprozesses, insbesondere durch Unterstützung der Stadtumbaustädte bei der Bereitstellung von Monitoringdaten. Neben Workshops und Arbeitshilfen erfolgte dies vor allem in Form eines erneut umfangreichen interaktiven Prozesses, in dessen Verlauf nach der erfolgten Datenübergabe jeweils in mehreren Etappen Plausibilitätsprüfungen durchgeführt wurden. Durch diese intensive Kommunikation mit den Programmkommunen konnte bereits zum ursprünglichen Abgabetermin 30.06.2007 eine Steigerung der Ausfüllquoten des Indikatorenkatalogs festgestellt und schließlich eine insgesamt deutlich verbesserte Qualität der übermittelten Daten erreicht werden.

Im Zuge der Begleitforschung des Programms Stadtumbau-Ost im Land Sachsen-Anhalt haben sich verschiedene Strukturen erfolgreich etabliert, die auch im letzten Jahr intensiv zum Informationsaustausch genutzt wurden. Die regelmäßige Pflege der interaktiven **Homepage** der Begleitforschung, die Durchführung mehrerer Workshops und AG-Treffen sowie ein kontinuierlicher Kontakt mit den Stadtumbaukommunen wurden als die wesentlichen Aufgaben der Begleitforschung durch das IfS wahrgenommen.

Die **Arbeitsgruppe** "AG Begleitforschung Stadtumbau Sachsen-Anhalt", die sich aus Vertretern von zwölf am Stadtumbauprogramm teilnehmenden Kommunen sowie des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLV) zusammensetzt, traf im Laufe des Jahres 2007 vier Mal zusammen. Die einzelnen Treffen wurden vom IfS organisatorisch vor- und nachbereitet.

Für die Vertreter aller am Stadtumbauprogramm beteiligten Kommunen wurden vier **Workshops** durchgeführt, die sich inhaltlich an den mit dem Stadtumbauprogramm verbundenen Herausforderungen orientierten. Neben der ausführlichen Darstellung von Aufgaben der Begleitforschung und den Zielen des Monitorings wurden die Einbeziehung von privaten Eigentümern in den Stadtumbauprozess, nachhaltige Entwicklungen im Stadtumbau sowie generelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes thematisiert. Die organisatorische Vorbereitung der Workshops, die Recherche und Akquisition von Referenten, die Ausrichtung der Veranstaltungsorte sowie die Durchführung und anschließende Dokumentation der Workshops auf den internen Internetseiten wurde durch die Begleitforschung realisiert.

Zur Unterstützung der Stadtumbaustädte bei der Fortschreibung der Stadtumbaukonzepte wurden durch das IfS individuell zugeschnittene **Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen** erarbeitet und ihnen zur Verfügung gestellt.

Die zweite landesweite **Stadtumbaukonferenz** fand am 14.11.2007 in Dessau-Roßlau unter Beteiligung des Staatssekretärs des BMVBS, Herrn Dr. Lütke Daldrup, des Ministers für Landesentwicklung und Verkehr (MLV), Herrn Dr. Daehre, einer großen Zahl Bürger- und Oberbürgermeister sowie weiterer Beteiligter aus den Programmkommunen sowie Vertretern betroffener Verbände, Kammern und Institutionen statt. Unter dem Thema "Stand und Perspektiven des Stadtumbaus" wurde auf der Veranstaltung ein Zwischenfazit des erreichten Stands im Stadtumbau in Sachsen-Anhalt gezogen. Sie ermöglichte darüber hinaus den Erfahrungsaustausch der Programmbeteiligten untereinander. Minister Daehre ermutigte die anwesenden Vertreter, bei ihren Anstrengungen im Stadtumbau nicht nachzulassen. Vor dem Hintergrund der avisierten Verschiebung der Fördermittelquote Rückbau-Aufwertung von momentan 70:30 zugunsten der Aufwertungsmaßnahmen mahnte Minister Daehre für Sachsen-Anhalt Geduld an, da das Land zur weiteren Stabilisierung des Wohnungsmarktes noch dringend Abrisse benötige. Nachdrücklich forderte Minister Daehre die Stadtplaner dazu auf, die Chance zur Gestaltung schrumpfender Städte zu nutzen.

Staatssekretär Lütke Daldrup hob in seiner Rede die Bedeutung des Programms für die Stabilisierung des Wohnungsmarktes hervor und kündigte dessen Weiterführung über den bisher vereinbarten Zeitraum 2009 hinaus an. Gleichwohl betonte er, dass im Sinne einer nationalen Stadtentwicklungspolitik die Notwendigkeit der Bündelung verschiedener Ressourcen, die Entwicklung neuer Partnerschaften bspw. durch Einbindung privater Grundeigentümer sowie vor allem ein effizienter Mitteleinsatz dringlich geboten sind. Er forderte eine Fokussierung auf Städte mit benachteiligten Gebieten unter Berücksichtigung aktueller, aber auch sich zukünftig abzeichnender demographischer und räumlicher Bevölkerungsentwicklungen. Strategisches Ziel sei vor allem die Aufwertung der Innenstädte, denn sie seien prädestiniert dafür, das Image einer Stadt zu prägen und Investitionen zu generieren. Daher sollen zukünftig Aufwertungen der Bausubstanz, auch in Form von Zwischennutzungen, stärker gefördert werden.

3. Stadtumbaumonitoring im Ländervergleich

Um die Umsetzung des Programms Stadtumbau Ost durch ein möglichst vergleichbares Monitoring zu begleiten, ist nach Start des Bund-Länder-Programms von einer länderübergreifenden Arbeitsgruppe ein rund 180 Merkmale umfassender Indikatorenkatalog erarbeitet worden. Die Handhabung des Monitorings hat sich jedoch in der Praxis der Länder mittlerweile ausdifferenziert. So macht das Land Sachsen ein Monitoring nach wie vor ausschließlich zur Sache der Städte und hat bisher auf eine landesweite Auswertung der erhobenen Daten verzichtet. In Berlin befindet sich ein Stadtumbau-Monitoring derzeit im Aufbau. Die stärkste praktische und konzeptionelle Unterstützung erfuhren die Kommunen beim Aufbau von Monitoringsystemen in den Ländern Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

In Thüringen und Sachsen-Anhalt wurden die Kommunen bei der Benutzung einer speziellen Software zur Erfassung der Daten unterstützt (KOMSTAT). Da deren Nutzungspotenzial weit über die Erfordernisse des Stadtumbau-Monitorings hinausgeht, wollte man in den Kommunen Anreize schaffen, eigene umfassendere und dauerhafte Systeme zur Beobachtung der Stadtentwicklung zu installieren. Diese Hoffnungen haben sich bislang noch nicht voll verwirklichen lassen, allerdings gelingt den Kommunen mit zunehmender Nutzungsdauer das Handling der Software besser. Die vielfältigen Verknüpfungsmöglichkeiten mit GIS-Systemen werden zunehmend genutzt.

In Thüringen, Brandenburg und Sachsen-Anhalt wurde eine wissenschaftliche Begleitforschung dauerhaft installiert, um die kommunalen Daten zu bündeln, zu plausibilisieren und auszuwerten. In Mecklenburg-Vorpommern werden externe Büros fallweise mit dieser Aufgabe betraut. Verbunden ist die Begleitforschung in allen Ländern mit weiterer methodisch-inhaltlicher Betreuung der Kommunen und der Organisation des Erfahrungsaustauschs in Form von Workshopreihen oder Konferenzen.

Das Monitoring erfüllt in der Regel die doppelte Aufgabe eines Programm-Monitorings und eines Monitorings zur Beobachtung von Entwicklungen in den Programmstädten und Programmstadtteilen. Beide Aspekte sind eng miteinander verbunden, da Rückbau und Leerstandsentwicklung größtenteils durch das Programm beeinflusst werden. Ein Schwachpunkt beim Programm-Monitoring ist die Erfassung der Aufwertungsmaßnahmen nach Art der Maßnahme und Gebietstyp.

Die Berichtslegung auf der Landesebene wird unterschiedlich gehandhabt. In Thüringen arbeitet man in einem Zweijahres-Rhythmus, in Mecklenburg-Vorpommern ist man zu einer dreijährigen Berichtspflicht übergegangen. In Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern konnte bisher jeweils ein landesweiter Monitoringbericht vorgelegt werden,

in Thüringen wurde im Frühjahr 2008 der Zweite fertig gestellt. In Brandenburg sind im Jahr 2007 anstelle eines landesweiten Berichts Einzeldarstellungen der Entwicklung in den Stadtumbaustädten angefertigt worden.

Tabelle 3.1

Monitoringverfahren in den Ländern						
	Berlin	Brandenburg	Mecklenburg-Vorpommern	Sachsen-Anhalt	Sachsen	Thüringen
Ländermonitoring installiert seit	2008*	2005	2005	2005	-	2003
Zahl der teilnehmenden Gemeinden	-	31	37	44	-	42
Zahl der Gebiete	-	-	91	135	-	162
Wissenschaftliche Begleitung	ja*	ja	teilweise	ja	-	ja
Zuarbeit Statistisches Landesamt	ja*	ja	nein	nein	-	ja
Zuarbeit Wohnungsverbände	ja*	ja	nein	nein	-	ja
Einheitliche Software	nein	nein	nein	ja		ja
Aktuelle Auswertung für Programmjahr	-	2004/05	2005	2005	-	2004/05
* in Vorbereitung						
Quelle: IfS, eigene Recherchen						

Die Bereitstellung der Daten, die auf die Darstellung der Entwicklung von Gesamtstadt und Programmgebieten zielen, hat sich in allen Ländern als mühevoller Prozess erwiesen. Die Kommunen stehen vor dem Problem, dass die für das Stadtumbaumonitoring erforderlichen Daten teilweise nicht verfügbar sind (Leerstand nach Gebäudetypen, Wohnungsgrößen und Sanierungsstand, teilräumliche Daten zu sozialen Merkmalen der Bewohner usw.), teilweise aus unterschiedlichen Fachverwaltungen oder externen Quellen zusammengetragen werden müssen. Bei Angaben zu sozialen Merkmalen der Bewohner stellt der Datenschutz zusätzliche Anforderungen an die personelle und organisatorische Ausstattung der Statistikstellen. Viele vor allem kleine Kommunen fühlen sich durch die Aufgabe überfordert, da sie über keine entsprechenden Stellen verfügen und die zuständigen Mitarbeiter meist noch zusätzliche Aufgaben erfüllen müssen. Personelle Wechsel erschweren häufig die Nutzung von Anwenderwissen, das im Prozess erworben wurde.

Brandenburg und Thüringen sind aufgrund dieser Schwierigkeiten dazu übergegangen, die Daten aus unterschiedlichen Quellen zusammenzutragen. In Brandenburg speisen das Landesamt für Bauen und Verkehr, das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik sowie der Bund Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen einen erheblichen

Teil der Daten direkt in das Monitoring ein. In Thüringen werden Daten durch das Ministerium für Bau und Verkehr, das Landesverwaltungsamt, der Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft und die Treuhandgesellschaft für die Thüringer Wohnungswirtschaft geliefert und das Landesamt für Statistik übernimmt die Zusammenstellung und Plausibilisierung der Daten.

In Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern hat man den Umfang der Daten, die durch die Kommunen zusammengetragen werden sollen, erheblich reduziert (Brandenburg: 74, Mecklenburg-Vorpommern 27 Indikatoren auf der Ebene Gesamtstadt). In Brandenburg will man prozessbezogene Angaben in Form qualitativer Verfahren erheben. In Thüringen hält man an einem relativ differenzierten Indikatorenset fest, obgleich der Datenrücklauf auch im Jahr 2005 in keinem Themenfeld die 50%-Marke erreicht hat.

Beide Lösungsansätze, die darauf abzielen, die Kommunen zu entlasten, sind allerdings nicht ganz unproblematisch. Daten für das Monitoring auf Landesebene aus externen Quellen bereitzustellen, löst zwar einen Teil der organisatorischen Probleme, droht aber die eigenverantwortliche Rolle der Kommunen zu schwächen. Zudem sind in der Regel die Daten, die von den statistischen Landesämtern bereitgestellt werden können, nicht die, deren Erfassung die größten Schwierigkeiten aufwirft. Die andere Lösung, eine Reduzierung des Datenkatalogs, schmälert die Aussagekraft des Monitorings.

Aus diesen Gründen setzt das Land Sachsen-Anhalt seine Bemühungen fort, das Monitoring zum Stadtumbau weiter zu verbessern und in ein langfristig funktionsfähiges Instrument für die Kommunen fortzuentwickeln.

4. Aktuelle Tendenzen und Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung im Land Sachsen-Anhalt

In diesem Kapitel wird ein Überblick über aktuelle Tendenzen und Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung in Sachsen-Anhalt gegeben. Dabei wird zunächst auf bisherige Entwicklungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite eingegangen. Anschließend wird anhand der Ergebnisse von Prognosen ein Blick auf künftig zu erwartende Entwicklungen bei Bevölkerung und Haushalten geworfen. Die dargestellten Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf Sachverhalten, die Gegenstand des Workshops "Wohnungsmarktentwicklung und Nachfragetendenzen" waren, der am 13. September 2007 in Halberstadt im Rahmen der Begleitforschung zum Stadtumbau in Sachsen-Anhalt durchgeführt wurde. Die hier dargestellten Ergebnisse wurden teilweise gegenüber dem Stand des Workshops aktualisiert.

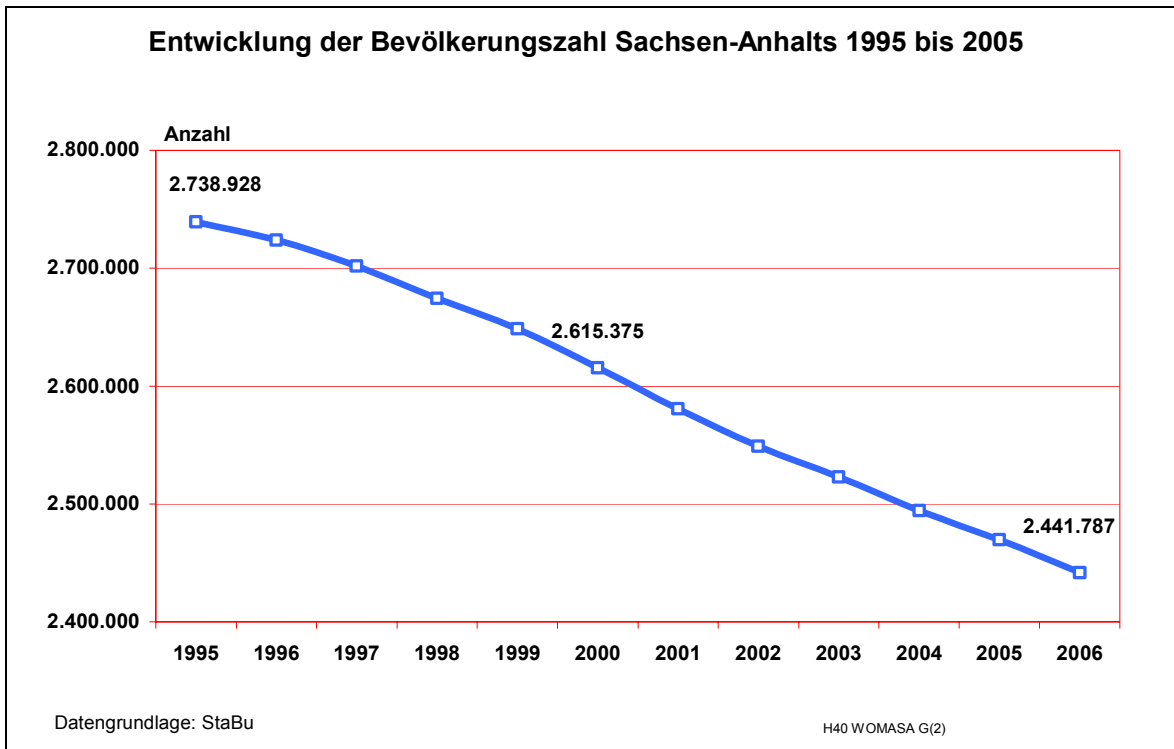
4.1 Aktuelle Tendenzen

4.1.1 Nachfrageseite

Bevölkerungsentwicklung

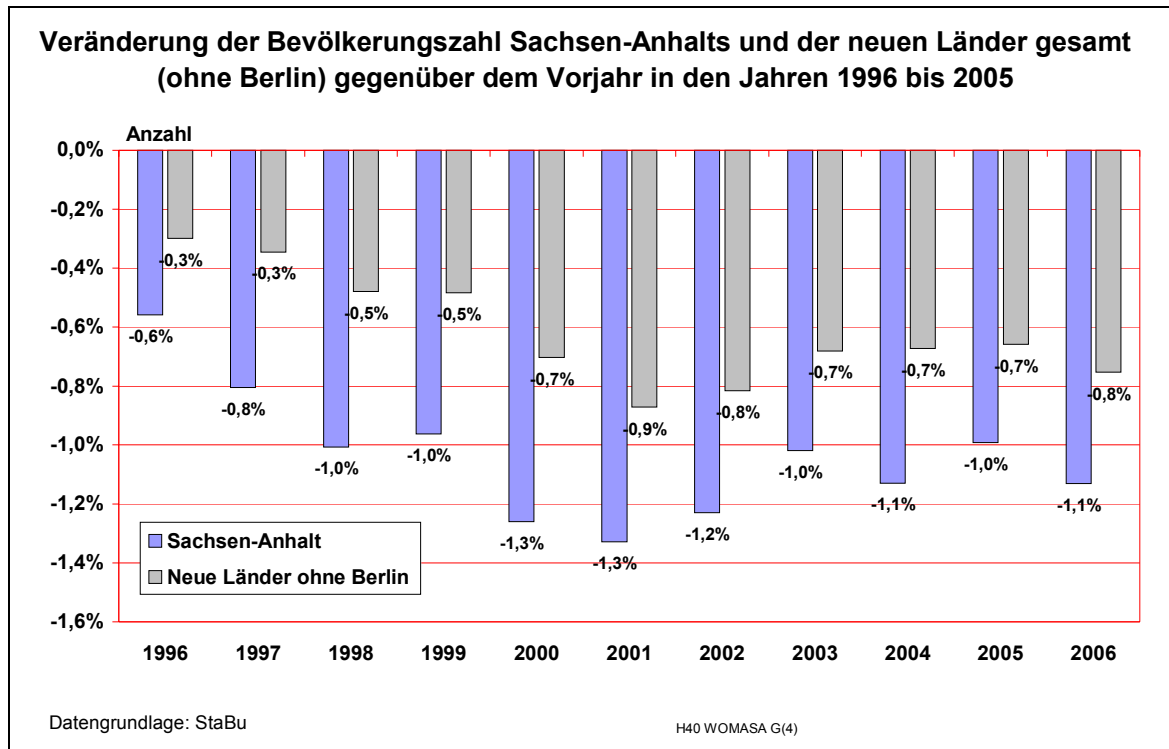
Die Bevölkerungszahl in Sachsen-Anhalt ist in den letzten Jahren stark rückläufig. Die Bevölkerungszahl ist von 2,739 Mio. im Jahr 1995 auf 2,615 Mio. im Jahr 2000 gesunken. Bis 2006 hat sich der Rückgang fortgesetzt und die Bevölkerungszahl beträgt nunmehr 2,442 Mio. (Abbildung 4.1).

Abbildung 4.1



Der stärkste Rückgang der Bevölkerung fand in Sachsen-Anhalt in den Jahren 2000 bis 2002 mit jährlichen Veränderungsraten zwischen -1,2% und -1,3% statt. Der Rückgang hat sich in den letzten vier Jahren etwas abgeschwächt und bewegte sich in den Jahren 2003 und 2006 zwischen -1,0% und -1,1%. Die Bevölkerung hat sich seit 1995 in Sachsen-Anhalt in allen Jahren stärker reduziert als in den gesamten neuen Ländern. Insgesamt weist Sachsen-Anhalt unter den neuen Ländern die ungünstigste Bevölkerungsentwicklung auf (Abbildung 4.2).

Abbildung 4.2



Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte

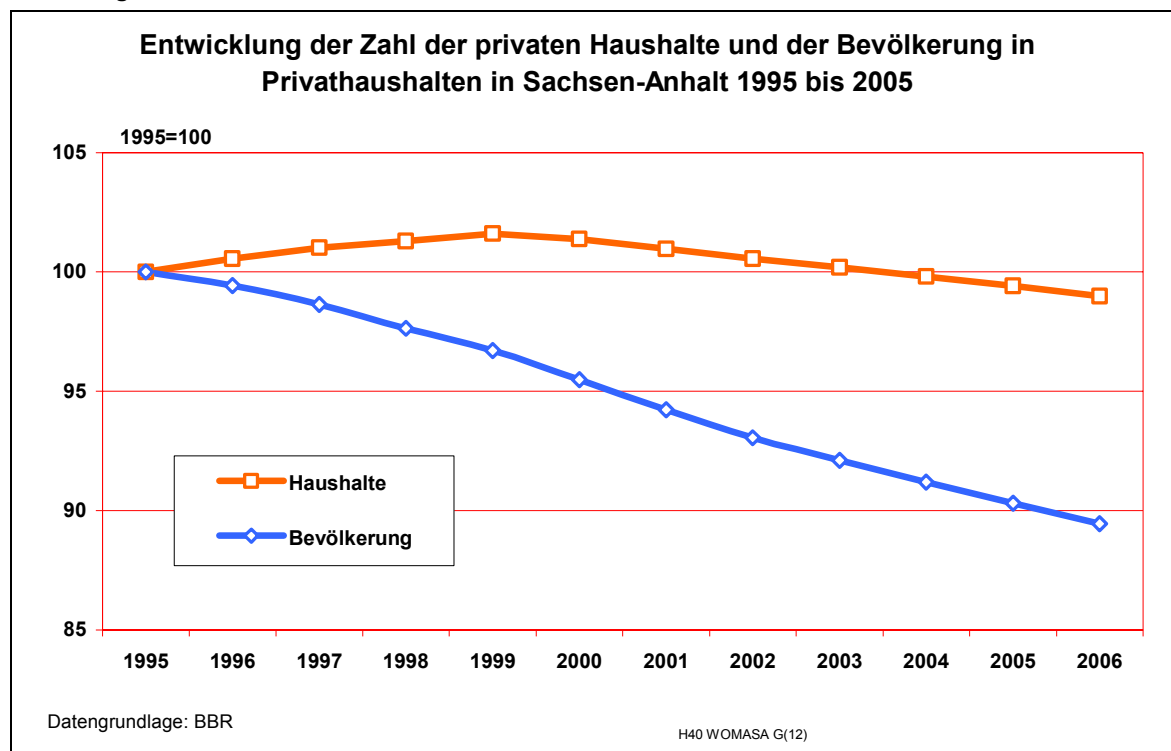
Unter dem Aspekt der Nachfrageentwicklung ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte von noch größerem Interesse als die der Bevölkerung. Neben der Veränderung der Gesamtzahl ist zudem von Bedeutung, wie sich die Zahl der Haushalte unterschiedlicher Größe (Personenzahl) und unterschiedlichen Alters verändert hat. Bei der Darstellung der Haushaltsentwicklung wird auf die Ergebnisse von Berechnungen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zu Entwicklungen in den letzten Jahren und auf die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des BBR zurückgegriffen. Die Ergebnisse des BBR haben gegenüber anderen Quellen bzw. Prognosen den Vorzug eines hohen räumlichen und sachlichen Differenziertheitsgrades.¹ Bezogen auf die bisherige Entwicklung weisen die Daten des BBR im Vergleich zu den Daten des Mikrozensus aufgrund der angewandten methodischen Grundlagen eine höhere Plausibilität und Konsistenz in der Zeitreihenbetrachtung auf. Dies trifft in besonderem Maße auf die beiden Jahre 2005 und 2006 zu, die beim Mikrozensus aufgrund eines geänderten Erhebungs- und

¹ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR; Hrsg.): Raumordnungsprognose 2020/2050, Bonn 2006.

Hochrechnungsverfahren nicht bzw. nur sehr eingeschränkt mit den Ergebnissen der Vorjahre vergleichbar sind.²

Trotz des erheblichen Bevölkerungsrückgangs hat sich die Zahl der Haushalte in den letzten zehn Jahren nur wenig verändert. Gegenüber 1995 ist sie zunächst leicht angestiegen und hat 1999 ihren Höchststand erreicht. Von 2000 bis 2006 ist die Haushaltszahl gesunken und hat inzwischen den Wert von 1995 leicht unterschritten. Die Nachfrage hat sich demnach in Sachsen-Anhalt seit 1995 zahlenmäßig nicht wesentlich vermindert, sondern ist nahezu gleich hoch geblieben (Abbildung 4.3).

Abbildung 4.3



² Folgende Änderungen bei der Erhebungsmethode sind von Bedeutung für die Ergebnisse des Mikrozensus ab 2005: ein unterjähriges Erhebungsdesign (vorher Stichtagserhebung), der flächendeckende Einsatz von Laptops in der Feldarbeit und geänderte Frageformulierungen. Zudem wurde das Hochrechnungsmodell geändert: Ergänzung um das Merkmal Alter und differenziertere Untergliederung des Merkmals Nationalität. Da sich die Auswirkungen der geänderten Erhebungsmethode nicht abschätzen lassen, kommt das Statistische Bundesamt zu dem Schluss, dass es somit auch nicht möglich ist, die realen Veränderungen gegenüber den Jahren bis 2004 genau zu beziffern (Iversen, Kirsten: Auswirkungen der neuen Hochrechnung für den Mikrozensus ab 2005, in: Wirtschaft und Statistik Heft 8/2007, S. 747).

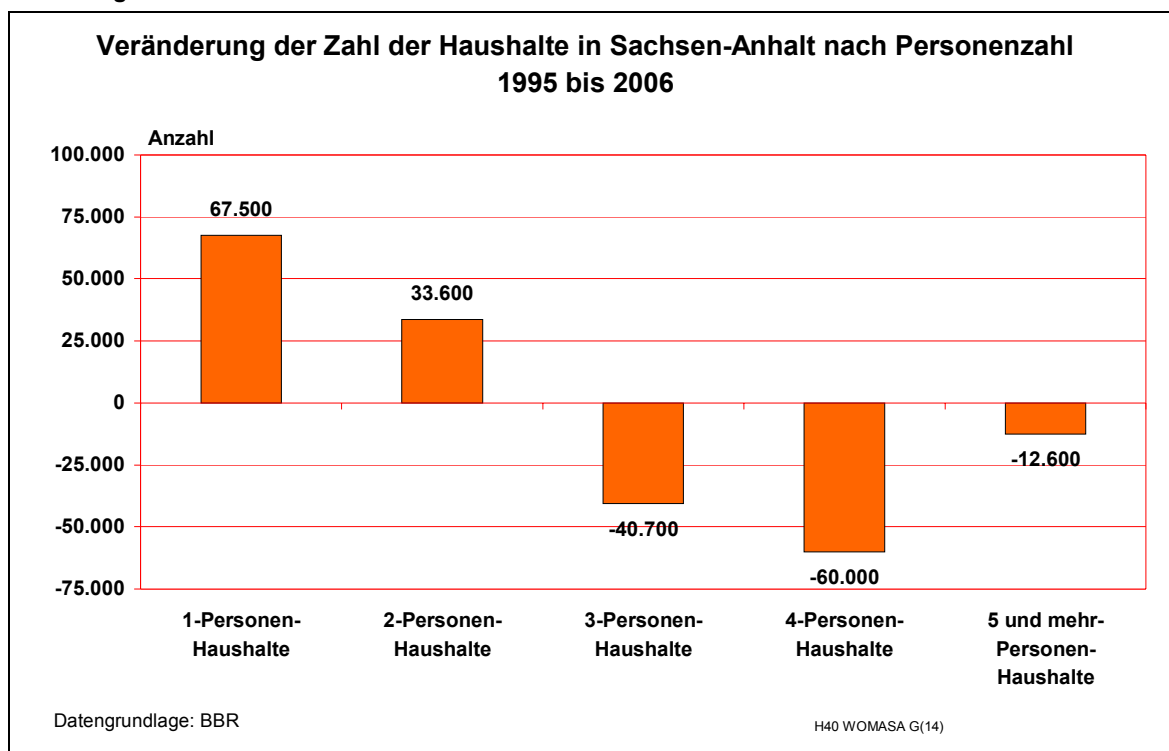
Wesentlicher Grund dafür, dass die Zahl der Haushalte nicht bzw. weniger stark zurückgeht als die Bevölkerungszahl, ist die fortschreitende Verkleinerung der Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt), die auf folgende Einflussfaktoren zurückzuführen ist:

- Alterung (Zunahme von Altersgruppen, die in der Regel alleine oder mit nur einer Person leben),
- weniger Geburten (geringere Zahl an Kindern in den Haushalten),
- Singularisierung (Tendenz steigender Zahl von alleine lebenden Personen).

In der Folge dieser Einflussfaktoren sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße. Von 1995 bis 2006 hat sich diese im Schnitt von 2,27 auf 2,05 Personen pro Haushalt reduziert.

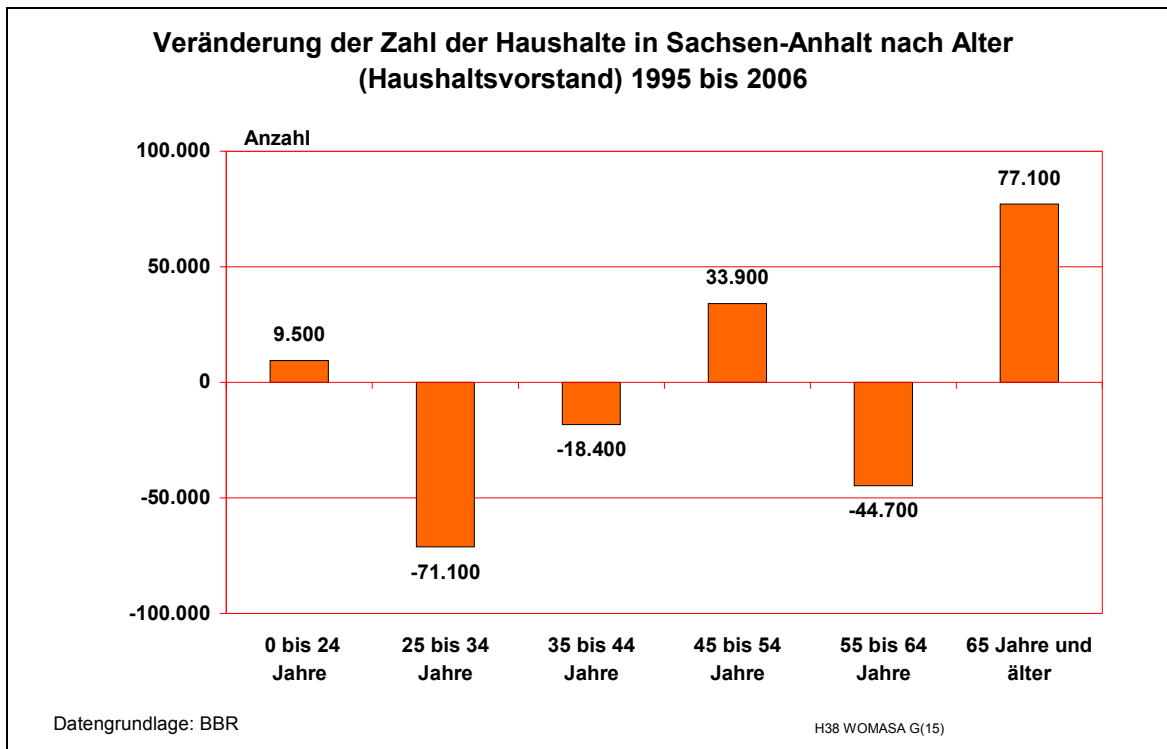
Wie Abbildung 4.4 zeigt, ist seit 1995 in Sachsen-Anhalt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zusammen um ca. 101.000 Haushalte gestiegen. Die Haushalte mit drei und mehr Personen haben sich dagegen um ca. 113.000 reduziert. Die Nachfrage relativ kleiner Haushalte ist demnach in Sachsen-Anhalt gestiegen und die großer Haushalte gesunken.

Abbildung 4.4



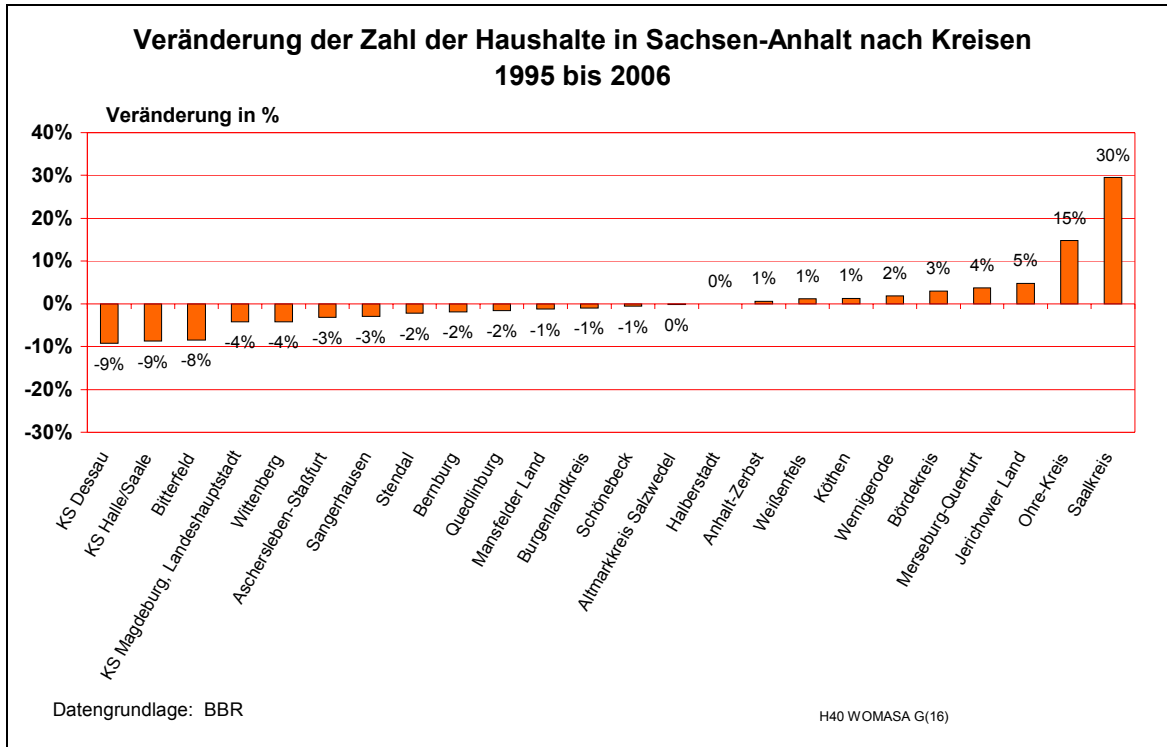
Zugleich hat sich die Altersstruktur der Haushalte (Alter der Haushaltsvorstände) erheblich verändert. Für den Wohnungsmarkt ist der spürbare Rückgang der Haushalte im Alter von 25 bis 44 Jahren (ca. -90.000) von besonderer Bedeutung, weil diese Altersgruppen besonders mobil bzw. aktiv in der Wohnungsnachfrage sind und das Gros der Nachfrage nach Wohneigentum stellen. Bei den mittleren Altersgruppen (45 bis 64 Jahre) gab es relativ geringe Veränderungen. Dagegen ist die Zahl der Haushalte ab 65 Jahren (ca. +77.000) spürbar angestiegen.

Abbildung 4.5



Aus Abbildung 4.6 wird deutlich, dass sich die Zahl der Haushalte in Sachsen-Anhalt regional sehr unterschiedlich entwickelt hat. So gibt es kreisfreie Städte und Kreise (hier: Alt-kreise), die leicht bzw. zum Teil erheblich an Haushalten gewonnen haben. Die Mehrzahl verzeichnet jedoch einen Rückgang der Haushaltszahl seit 1995.

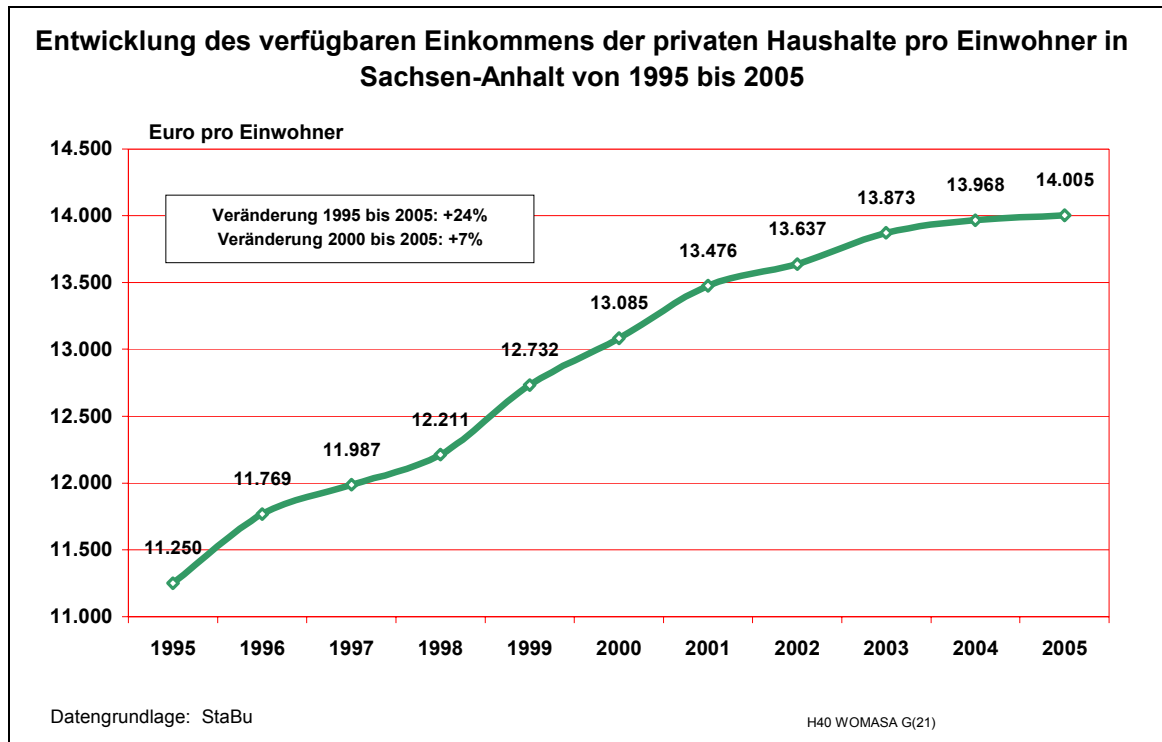
Abbildung 4.6



Einkommen

Zusätzlich zur Zahl der Haushalte ist die Entwicklung der Einkommen für die Wohnungsnachfrage von Interesse. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner und Jahr ist in Sachsen-Anhalt seit 1995 spürbar gestiegen (24%), in den letzten fünf Jahren hat sich der Zuwachs allerdings merklich abgeschwächt (2000 bis 2005 +7%; Abbildung 4.7).

Abbildung 4.7



Der Zuwachs der Einkommen von 1995 bis 2005 ist in Sachsen-Anhalt (+24%) nur geringfügig höher ausgefallen als in Deutschland insgesamt (+22%). Der Abstand der Einkommenshöhe in Sachsen-Anhalt gegenüber dem Durchschnittseinkommen in Deutschland insgesamt hat sich nur geringfügig verringert und liegt im Jahr 2005 bei 79% des Niveaus von Deutschland insgesamt (=100%).

Alle kreisfreien Städte und Kreise Sachsen-Anhalts weisen seit 1995 Einkommenssteigerungen auf, jedoch in sehr unterschiedlichem Ausmaß. Die Spanne der Einkommenszuwächse liegt zwischen 13% und 43% (Abbildung 4.8).

Die Höhe der Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner im Jahr 2005 weist regional bzw. zwischen den kreisfreien Städten und Kreisen erhebliche Unterschiede auf. Die Spanne reicht von 13.340 Euro bis 14.699 Euro pro Einwohner und Jahr (Abbildung 4.9).

Abbildung 4.8

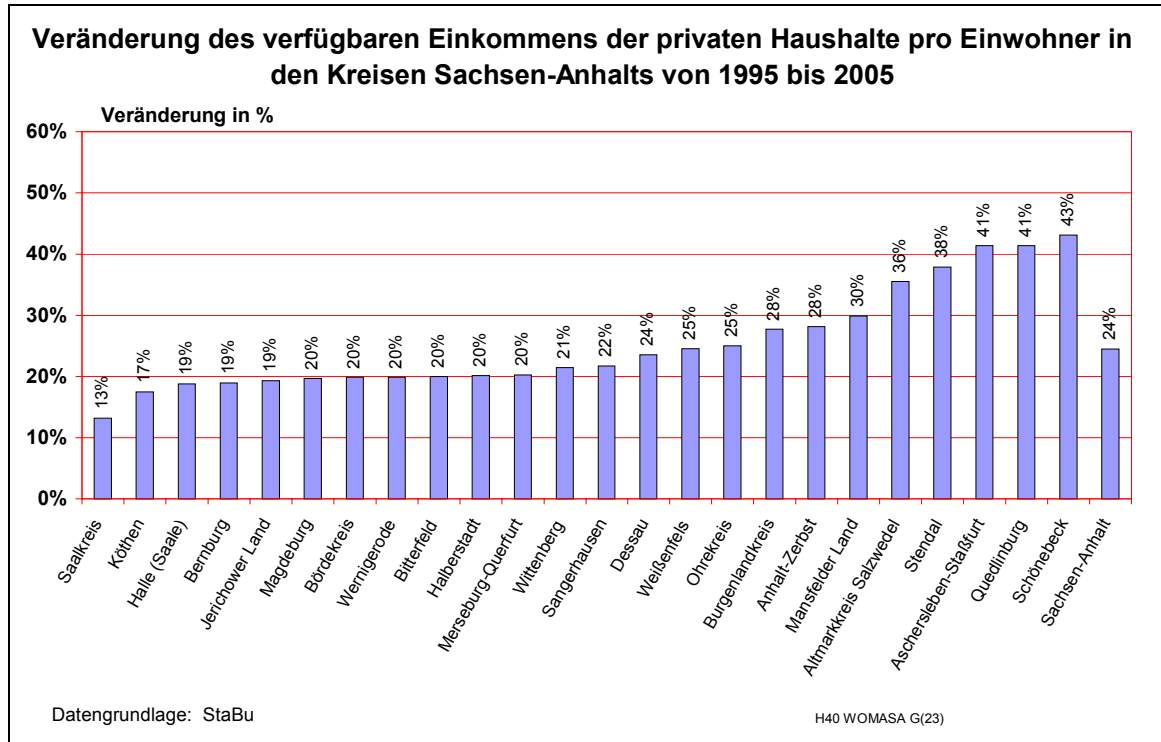
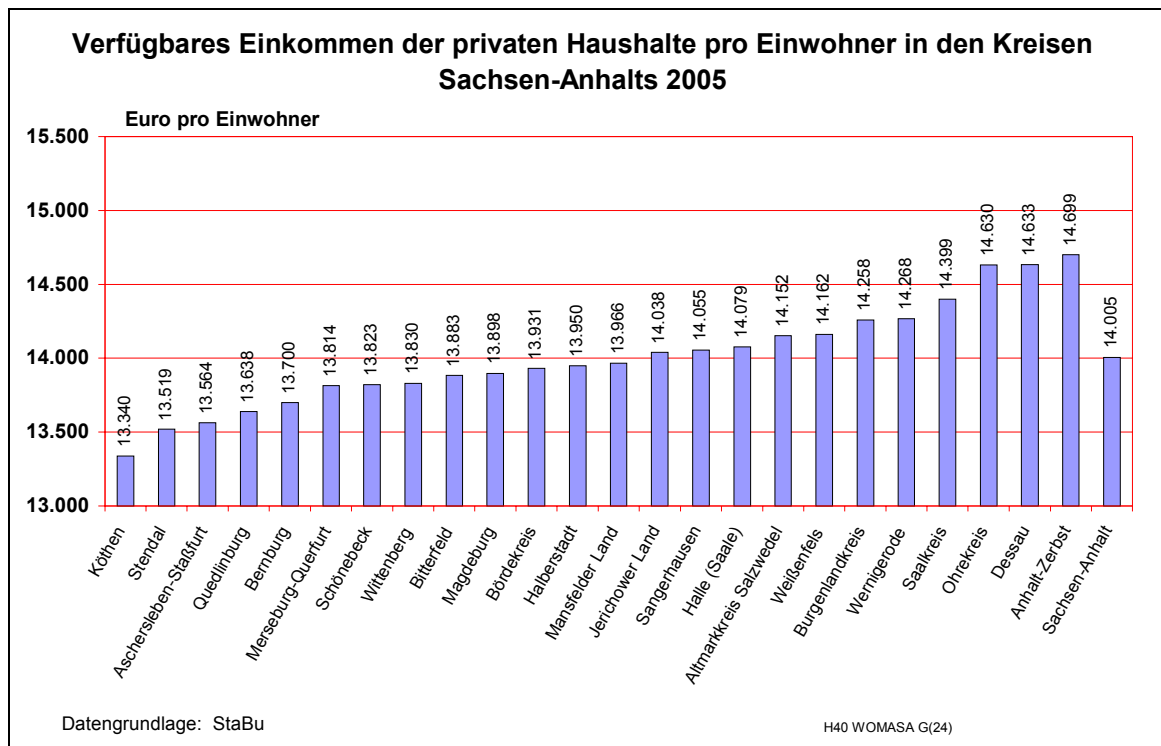


Abbildung 4.9



4.1.2 Angebotsseite

Die Bautätigkeit in Sachsen-Anhalt erreichte im Jahr 1997 mit 23.029 fertig gestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ihren Höhepunkt. Seither ist die Bautätigkeit aufgrund der entspannten Wohnungsmarktlage und der rückläufigen Nachfrage kontinuierlich bzw. spürbar gesunken. Im Jahr 2006 wurden 3.834 Wohnungen fertig gestellt, was 17% der Bautätigkeit von 1997 entspricht (Abbildung 4.10).

Abbildung 4.10

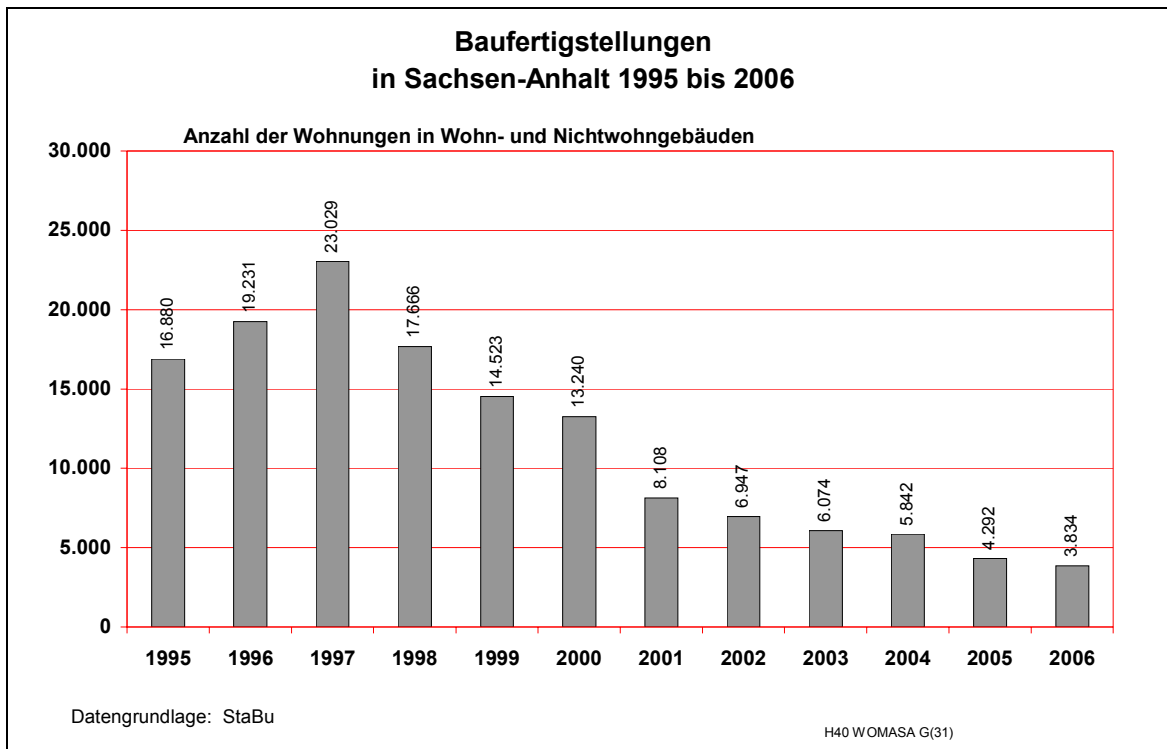
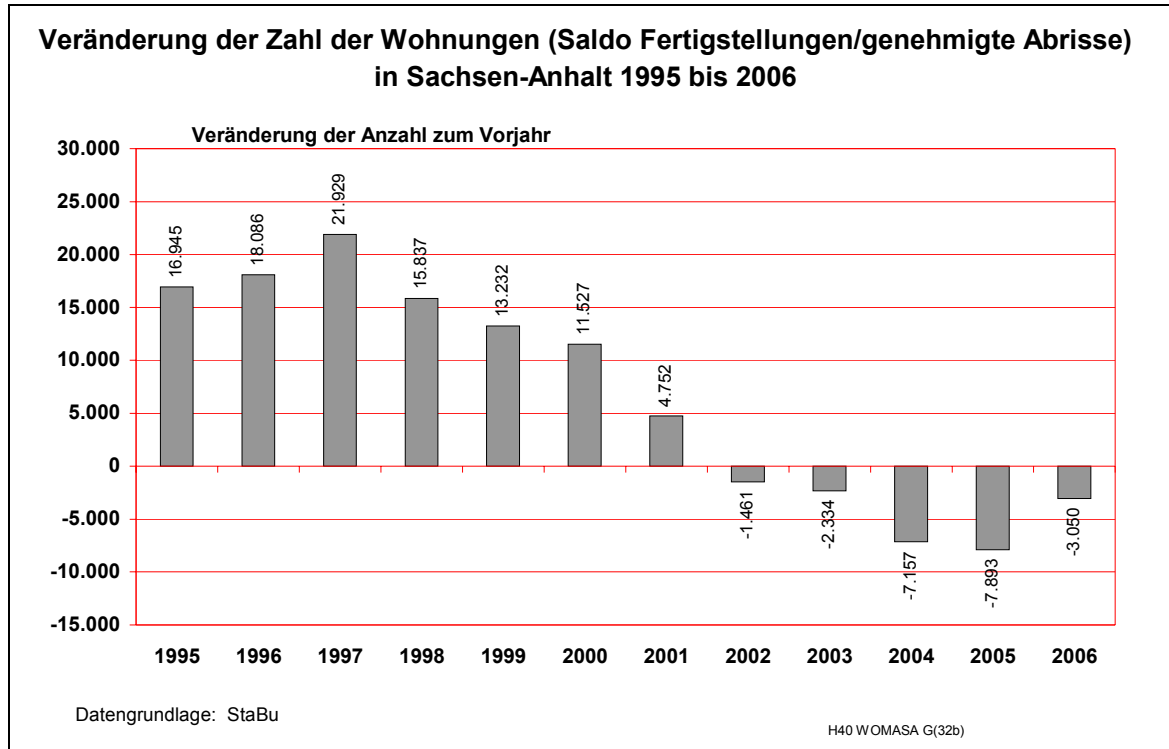


Abbildung 4.11 zeigt die Veränderung der Zahl der Wohnungen gegenüber dem Vorjahr für die Jahre 1995 bis 2006. Sie beruht auf der Wohnungsbestandsfortschreibung, in die die Baufertigstellungen und die genehmigten Wohnungsabgänge eingehen.

Abbildung 4.11

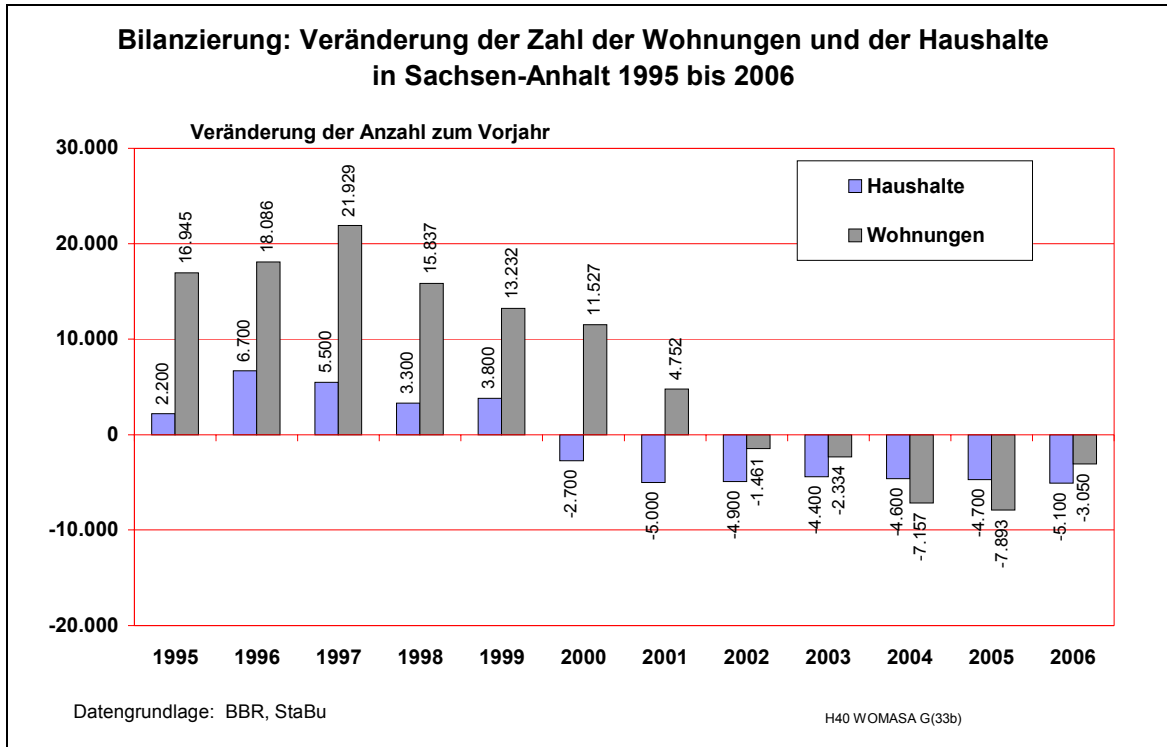


Es wird deutlich, dass die Zahl der Wohnungen in Sachsen-Anhalt Mitte bis Ende der 1990er Jahre noch stark stieg. Anschließend ist der Zuwachs aufgrund gesunkener Bautätigkeit und zunehmenden Rückbaus von Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus stark zurückgegangen und hat sich seit 2002 in einen Rückgang der Zahl der Wohnungen umgekehrt. In den Jahren 2002 bis 2006 hat sich die Zahl der Wohnungen in Sachsen-Anhalt um 21.895 vermindert.

4.1.3 Marktentwicklung

Im Folgenden wird die Marktentwicklung in Sachsen-Anhalt betrachtet. Hierzu wird die Veränderung der Zahl der Wohnungen (Angebotsseite) der Veränderung der Zahl der Haushalte (Nachfrageseite) gegenübergestellt, um Hinweise für aktuelle Markttendenzen bzw. die Entwicklung des Überangebots zu gewinnen (Abbildung 4.12).

Abbildung 4.12



Es wird deutlich, dass die Zahl der Wohnungen in den 1990er Jahren wesentlich schneller angestiegen ist als die Zahl der Haushalte, wodurch sich das bereits Mitte der 1990er Jahre bestehende Überangebot erheblich weiter erhöht hat. Es wird deutlich, dass nicht ein Rückgang der Nachfrage, sondern die hohe Bautätigkeit der wesentliche Grund für den starken Anstieg der Leerstände war. In den Jahren 2002 bis 2006 hat sich Zahl der Haushalte (-23.700) etwa ähnlich bzw. geringfügig stärker reduziert als die Zahl der Wohnungen (-21.895), sodass sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage so gut wie nicht verändert haben dürfte. Der Rückbau des Stadtumbaus Ost hat zwar sicherlich in den betroffenen Gebieten bzw. bei den betroffenen Eigentümern zu einem Rückgang des Leerstands geführt. Bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt wurde jedoch lediglich eine Stabilisierung und kein spürbarer Rückgang des Überangebots erreicht.

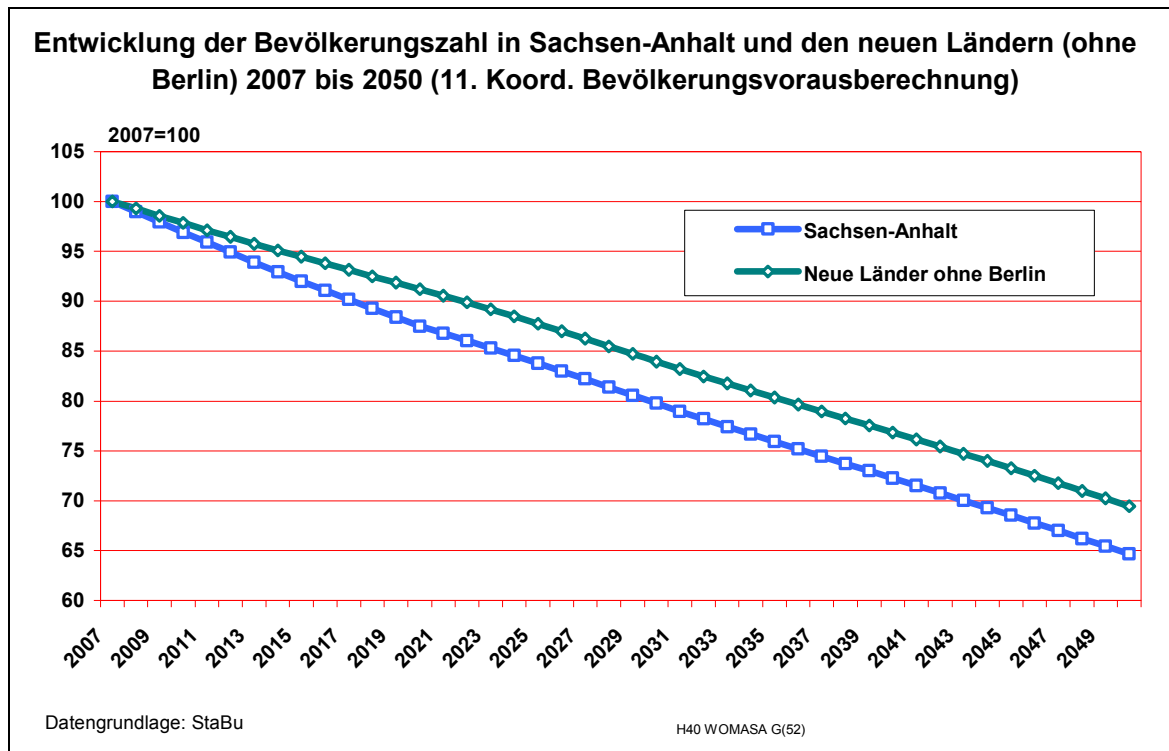
4.2 Künftig zu erwartende Nachfragetrends

4.2.1 Bevölkerungsprognose

Nach den Ergebnissen der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Bevölkerungszahl Sachsen-Anhalts auch künftig spürbar zurückgehen, und zwar von

2,42 Mio. im Jahr 2007 auf 2,11 Mio. im Jahr 2020. Langfristig geht die Prognose von einem Rückgang auf 1,56 Mio. im Jahr 2050 aus. Die Entwicklung in Sachsen-Anhalt wird nach den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose wie bereits in der Vergangenheit negativer als in den gesamten neuen Ländern ausfallen (Abbildung 4.13).

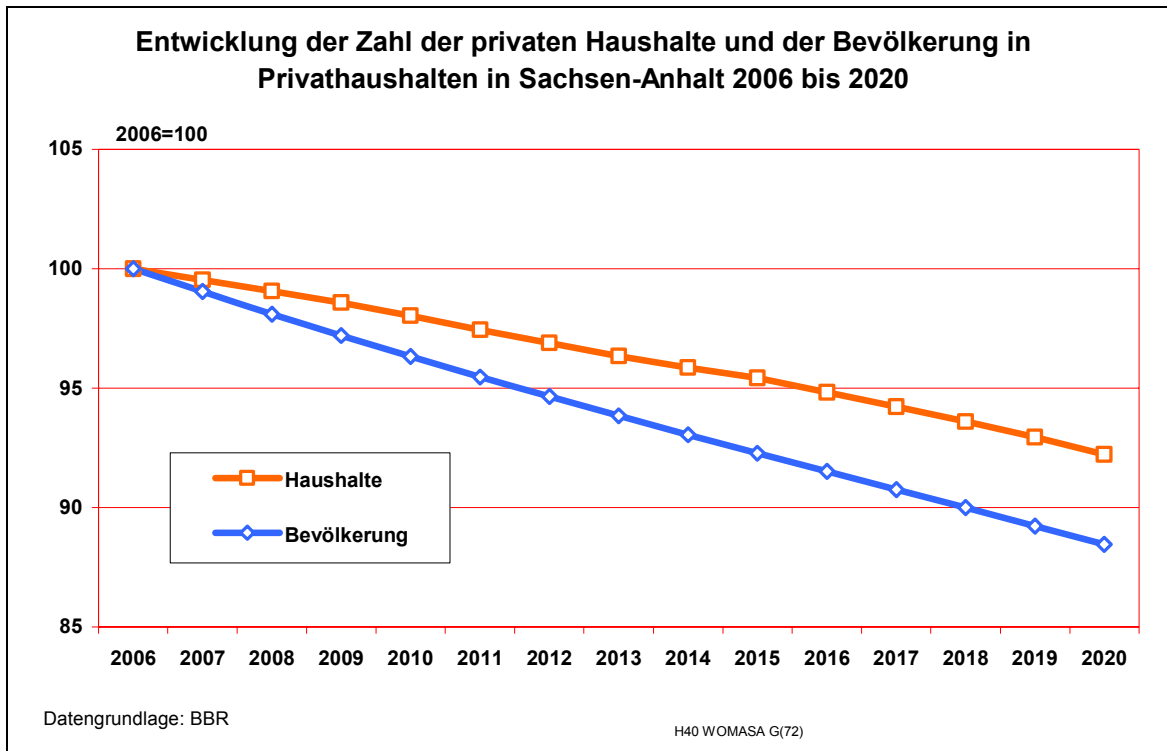
Abbildung 4.13



Nach den Ergebnissen der Haushaltsprognose des BBR wird sich auch künftig die durchschnittliche Personenzahl der Haushalte reduzieren. Die Haushaltsgröße wird von 2,05 Personen in 2006 auf 1,96 Personen pro Haushalt im Jahr 2020 zurückgehen. Der Rückgang der Haushalte fällt dadurch wesentlich schwächer aus als der Rückgang der Bevölkerung bis 2020 (Abbildung 4.14).

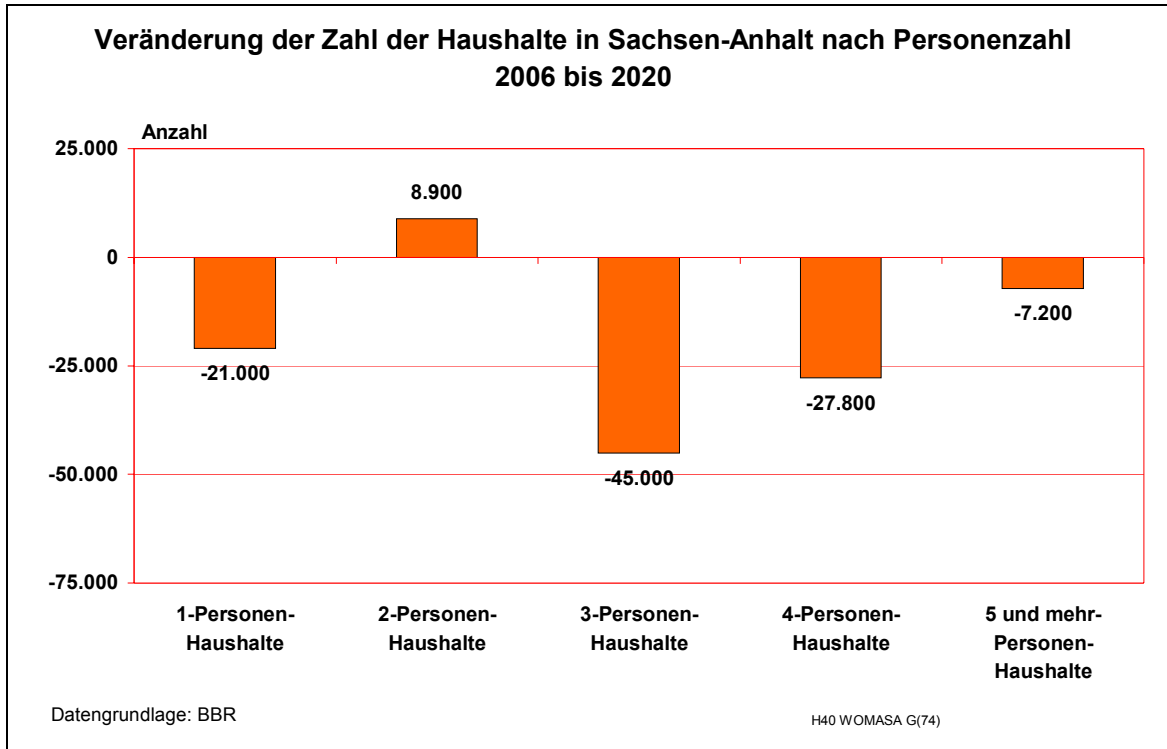
Wie bereits in der Vergangenheit wird es auch künftig nicht nur zu einer Veränderung der Zahl, sondern auch der Struktur der Haushalte kommen. Nur die Zahl der Zweipersonenhaushalte wird bis 2020 geringfügig zunehmen, alle anderen Haushaltsgrößen verzeichnen Verluste. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen wird bis 2020 um 80.000 zurückgehen.

Abbildung 4.14



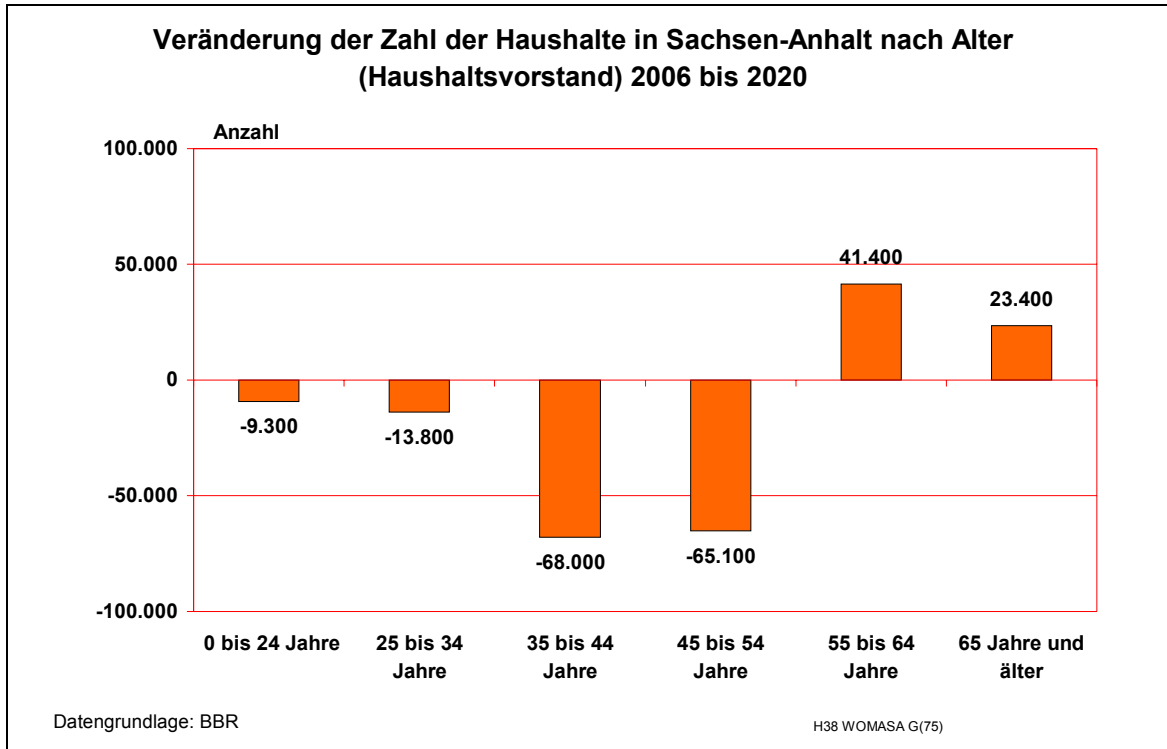
Auch die Zahl der Einpersonenhaushalte wird um 21.000 rückläufig sein. Wesentlicher Grund ist, dass junge Altersgruppen, die viele Einpersonenhaushalte stellen, zahlenmäßig zurückgehen (siehe unten) und dass unter der älteren Bevölkerung durch ein ausgewogeneres quantitatives Verhältnis der Geschlechter (Nachrücken von nicht kriegsbedingt dezimierten Jahrgängen bei Männern) mehr Menschen als in der Vergangenheit in Zweipersonenhaushalten leben werden (Abbildung 4.15).

Abbildung 4.15



Wie Abbildung 4.16 zeigt, wird die Zahl der Haushalte der jungen bzw. mittleren Altersgruppen (bis 64 Jahre) bis 2020 einen starken Rückgang erfahren (-156.000 Haushalte). Dagegen werden die älteren Haushalte (ab 65 Jahre) spürbare Zuwächse verzeichnen (+64.800 Haushalte).

Abbildung 4.16



5. Stadtumbau in Sachsen-Anhalt im Jahr 2006

5.1 Methodische Vorbemerkungen zur Datenerfassung und Datenauswertung

Die Datenaufbereitung für den Jahresbericht 2007 (Berichtsjahr 2006) war geprägt von intensiver individueller Beratung und Betreuung einzelner Stadtumbaustädte durch das IfS. Wie schon für den Datenrücklauf des Berichtsjahres 2005 waren erhebliche Aufwendungen seitens des IfS notwendig, um Daten in akzeptabler Quantität und Qualität zu erhalten. Wie im Vorjahr waren die Belastungen bei den Stadtumbaustädten bezüglich der Datenbeschaffung und Datenbereitstellung hoch. Zum Teil bestehen noch immer Verständnisfragen zu einzelnen Merkmalen im Indikatorenkatalog, vereinzelt wirft die Benutzung älterer Software-Versionen Probleme auf. Aus diesen Gründen lagen die Monitoringdaten des aktuellen Berichtsjahres in ausreichender Quantität und Qualität erst zum Jahresbeginn 2008 vor. Die erwartete Reduzierung der Belastungen im zweiten Berichtsjahr aufgrund eines nunmehr abgestimmten Daten-Workflows und routinierteren Umgangs mit der Software in allen Kommunen konnte bislang noch nicht festgestellt werden.

Die Datenerfassung in den Kommunen erfolgt weiterhin gemäß des vorgegebenen Indikatorenkatalogs des Landes mit der Monitoringsoftware KOMSTAT, mit der die beteiligten Stadtumbaustädte ihre Daten vor Ort in entsprechend konfigurierte Datenmasken eintragen. Nach Beendigung der Dateneingabe werden über das Programm generierte Dateien dem IfS zur weiteren Auswertung übermittelt. Neben den Städten, die das Programm auf ihren Rechnern vor Ort nutzen, präferieren aktuell sieben Kommunen die Dateneingabe in einer Online-Dateneingabemaske von KOMSTAT, die im Internet passwortgeschützt zur Verfügung steht.

Der aktuelle Indikatorenkatalog³ im Stadtumbau-Monitoring des Landes Sachsen-Anhalt umfasst 145 Indikatoren aus den Themenfeldern Einwohner, Haushalte, Flächenangaben, Soziales, Kommunalfinanzen, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand, Bautätigkeit und Umsetzung des Stadtumbaus. Für die vorliegenden Auswertungen wurde insbesondere auf Monitoringdaten der Themenbereiche Einwohner, Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand zurückgegriffen, während für Analysen zum bewilligten und vollzogenen Rückbau in den Stadtumbaustädten Angaben der Förderstatistik des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt sowie aus den Stadtentwicklungskonzepten der Programmkommunen miteinbezogen wurden. Die detaillierte Auswertung der Förderstatistik des Landes zeigt zunächst die Verteilung der bewilligten Fördermittel für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in den Kommunen im Zeitraum 2002-2006. Die anschließende Verknüpfung mit Angaben zum Wohnungsbestand und Wohnungs-

³ Im Anhang einsehbar.

leerstand sowie zu den geplanten Rückbauvolumen zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung ermöglichen Aussagen über die Leerstandsentwicklung von Wohngebäude- und Siedlungstypen und damit über wesentliche Aspekte der bislang erzielten Erfolge des Programms Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt.

5.2 Quantität und Qualität der Daten im Berichtsjahr 2006

Für das Berichtsjahr 2006 ist ein insgesamt höherer Rücklauf von Monitoringdaten aus den Kommunen zu verzeichnen. Nach mehreren Datenprüfungen und Korrekturläufen konnten der quantitative Rücklauf, aber auch die Qualität der Daten im Zeitraum vom ursprünglichen Datenabgabetermin 30.06.2007 bis Anfang März 2008 erheblich gesteigert werden. Der Datenrücklauf für die im Indikatorenkatalog insgesamt abgefragten 145 Indikatoren erreicht für die Ebene der Gesamtstadt und das Berichtsjahr 2006 eine mittlere Quote von 81,4%.⁴ Die Ausfüllquote übersteigt damit das Ergebnis von 2005 um über 10 Prozentpunkte.⁵ Von 42 der 44 Stadtumbaustädte wurden die Daten in einer auswertbaren Form und quantitativ relevanten Größenordnung an das IfS übergeben.⁶ Eine Ausfüllquote von über 90% des Indikatorenkatalogs erzielten 25 der 44 Stadtumbaustädte, was im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von elf Kommunen darstellt (+79%). Nahezu vollständig ausgefüllte Indikatorenkataloge liegen aus Haldensleben und Havelberg vor (99%), im Weiteren aus Hohenmölsen, Schönebeck, Aschersleben, Querfurt und Zerbst (mind. 97%). Die mit Abstand geringsten Rückläufe sind für Bitterfeld (15%) und Gräfenhainichen (11%) zu konstatieren (vgl. Abbildung 5.1).^{7/8}

⁴ Die Ausfüllquote wurde für 42 der 44 Stadtumbaustädte, die Daten an das IfS geliefert haben, berechnet. Die beiden Kommunen Aken und Nebra wurden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da von beiden Städten keine Daten übermittelt werden.

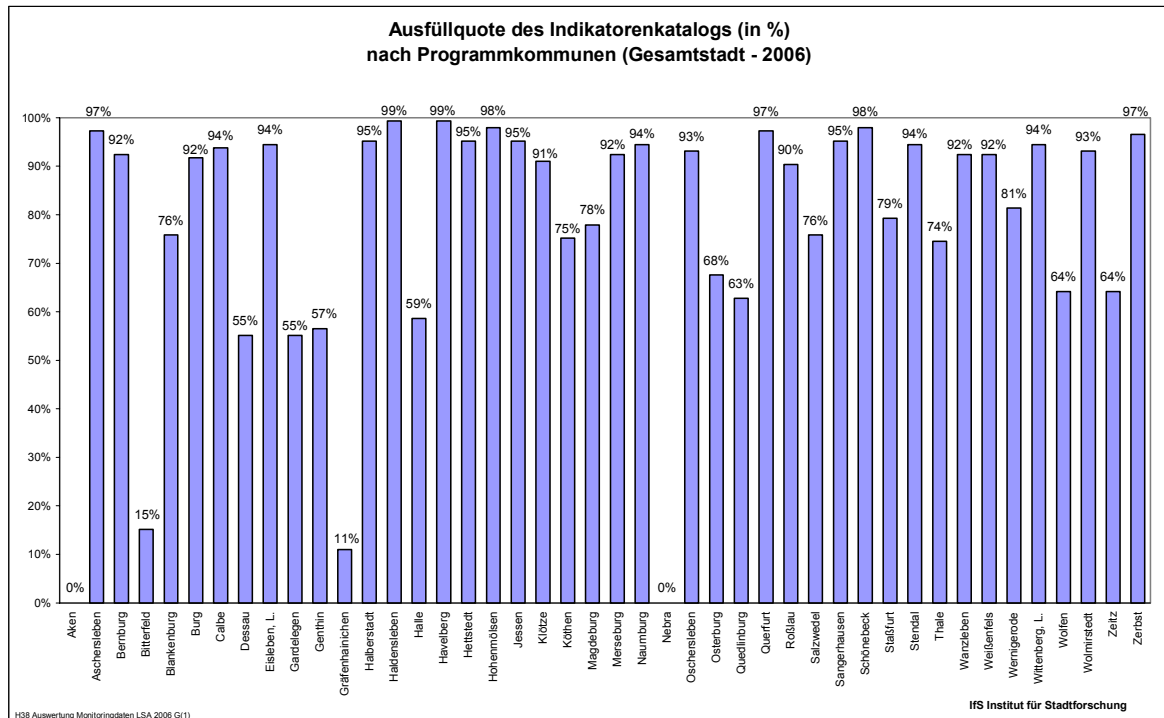
⁵ Durch die intensive Begleitung der Programmkommunen bei der Datenabgabe konnten vereinzelt auch Datenbestände für das Berichtsjahr 2005 nachträglich ergänzt bzw. verbessert werden, so dass die im Jahresbericht 2006 angegebene mittlere Rücklaufquote von 71% auf 73,2% angehoben wurde.

⁶ Aufgrund fehlender Datenabgabe konnten die beiden Stadtumbaustädte Aken und Nebra bei der Auswertung nicht berücksichtigt werden. Beide Kommunen geben unverhältnismäßige Kosten-Nutzen-Relationen gepaart mit personellen Engpässen in der Verwaltung als Grund für die verhinderte Datenabgabe an. Letztere führen auch in anderen Städten wie Gardelegen und Gräfenhainichen dazu, vergleichsweise geringere Rücklaufquoten zu erzielen.

⁷ In einer Reihe von Fällen sinkt die Ausfüllquote des Indikatorenkatalogs deshalb, weil ein einziger Indikator fehlt. Bspw. ziehen nicht vorliegende valide Angaben zum Wohnungsleerstand aufgrund der detaillierten Unterteilung nach Sanierungsstand und Baualter der (leerstehenden) Wohnungen weitere nicht ausgefüllte Indikatoren nach sich, womit wiederum die Ausfüllquote des Datenkatalogs negativ beeinflusst wird.

⁸ Aus Bitterfeld ist nach fusionsbedingten internen Neuregelungen der Zuständigkeiten der Datenabgabe im vergangenen Jahr mit einem quantitativ besser ausgefüllten Indikatorenkatalog mit dem Berichtsjahr 2007 zu rechnen.

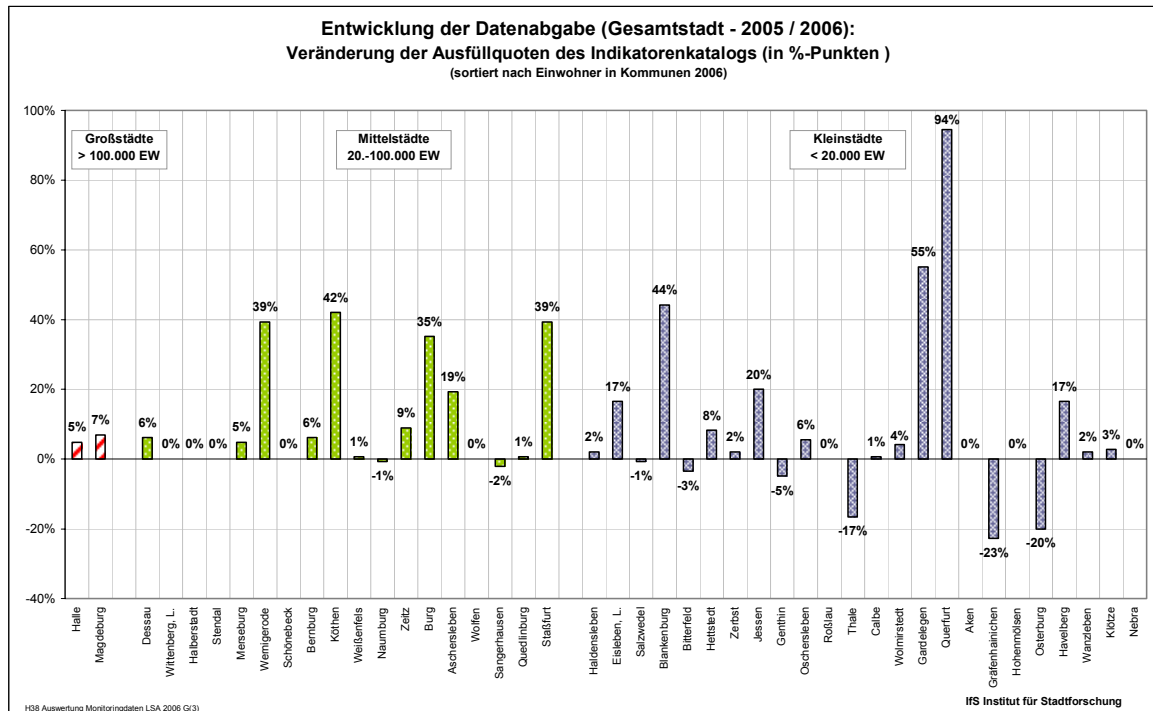
Abbildung 5.1



Erfreulich sind die Entwicklungen in Programmkommunen, die noch im Berichtsjahr 2005 eine Ausfüllquote von unter 50% aufwiesen. Bis auf Bitterfeld und Gräfenhainichen sind dies im aktuellen Berichtsjahr die Städte mit den höchsten Steigerungsraten bezüglich der Ausfüllquote des Indikatorenkatalogs, allen voran Querfurt (+94,5%), Gardelegen (+55,2%), Blankenburg (+44,1%), Köthen (+42,1%) sowie Staßfurt und Wernigerode (jeweils +39,3%). Der generellen Tendenz des erhöhten Datenrücklaufs stehen acht Programmkommunen mit schwächeren Rücklaufquoten gegenüber, wobei für Gräfenhainichen (-22,8%), Osterburg (-20%) und Thale (-16,6%) besonders starke Rückgänge zu verzeichnen sind (vgl. Abbildung 5.2).⁹

⁹ Personelle Kapazitätsgrenzen und nicht vorliegendes statistisches Datenmaterial in Gräfenhainichen sowie fehlende, quantitativ umfangreiche Angaben zum Sanierungszustand abgerissener Wohnungen und der Bautätigkeit in Osterburg und Thale im aktuellen Berichtsjahr bedingen die Rückgänge bei der Ausfüllquote des Indikatorenkatalogs.

Abbildung 5.2



Gegenüber dem Vorjahr weisen die nach Einwohnerzahlen klassifizierten Kategorien Klein-, Mittel- und Großstädte¹⁰ hinsichtlich der Datenabgabe für die Gesamtstadt allesamt Zunahmen im Berichtsjahr 2006 auf (vgl. Abbildung 5.3). Die durchschnittlich mit jeweils rund 6% recht beachtlichen Zuwächse der Klein- und Großstädte werden von der Gruppe der Mittelstädte mit über 11% nochmals deutlich übertroffen¹¹, womit diese die höchste mittlere Ausfüllquote insgesamt aufweisen (84,4%).

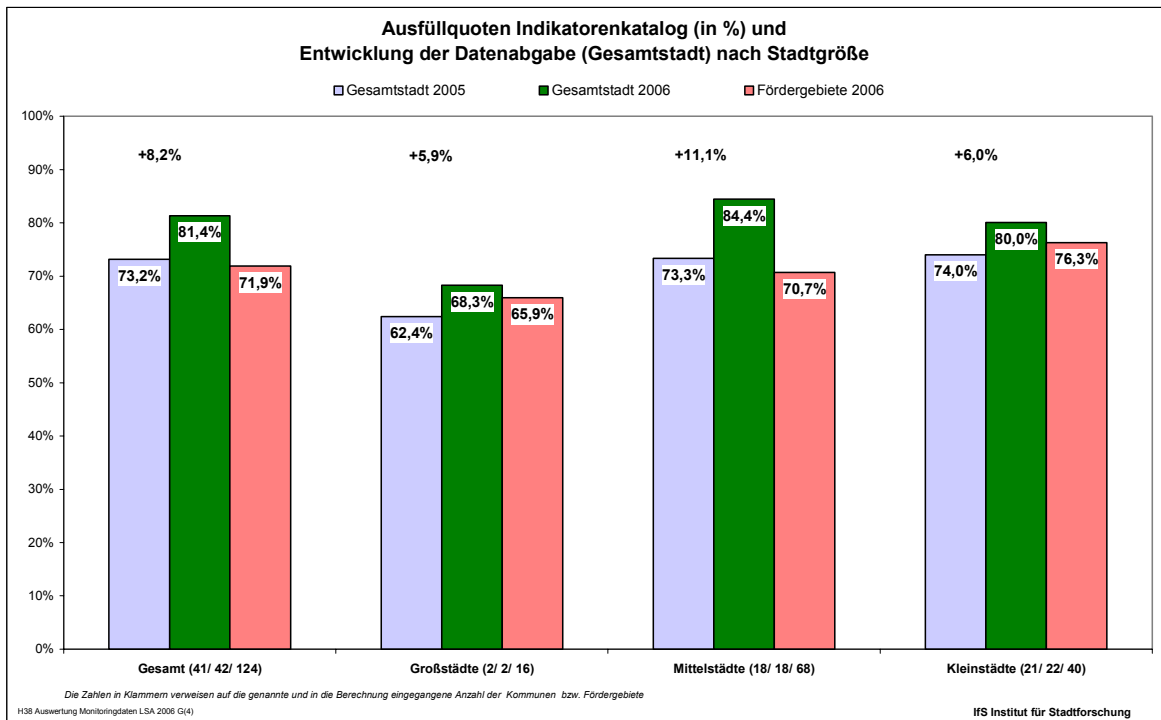
Die vorliegenden inhaltlichen Analysen zu den einzelnen Themenbereichen des Stadtbauaus weisen Ergebnisse des aktuellen Berichtsjahres aus und treffen daneben teilweise Aussagen über Entwicklungen des Zeitraums 2002-2006. Ein direkter Vergleich der ermittelten Ergebnisse des aktuellen Berichtsjahres mit denen des Vorjahres (2005) unterbleibt an einigen Stellen, da das IfS von mehreren Kommunen im Zusammenhang mit den intensiven Plausibilitätsprüfungen sowie des sich verstetigenden Monitorings in den Stadtbauaus auf zum Teil nach wie vor bestehende qualitative Mängel im Datenbestand des Berichtsjahres 2005 aufmerksam gemacht worden ist. Da Korrekturen nachträglich

¹⁰ Die Einteilung Klein-, Mittel- und Großstädte beruht auf der gängigen Definition der Stadtgrößen (Kleinstädte < 20.000 Einwohner; Mittelstädte 20.000-100.000 Einwohner; Großstädte > 100.000 Einwohner).

¹¹ In die Berechnung des mittleren Wertes bei den angeführten, nach Stadtgröße differenzierten Ausfüllquoten wurden die beiden Kleinstädte Aken und Nebra nicht miteinbezogen. Eine Berechnung des Mittelwertes für alle 24 Kleinstädte würde die Ausfüllquote deutlich reduzieren (70%).

nur partiell vorgenommen und dem IfS übermittelt werden konnten, weisen die Daten des aktuellen Berichtsjahres eine deutlich bessere Qualität als die des Vorjahres auf, weshalb an einigen Stellen von einem direkten Datenvergleich der beiden Berichtsjahre abgeraten wurde.

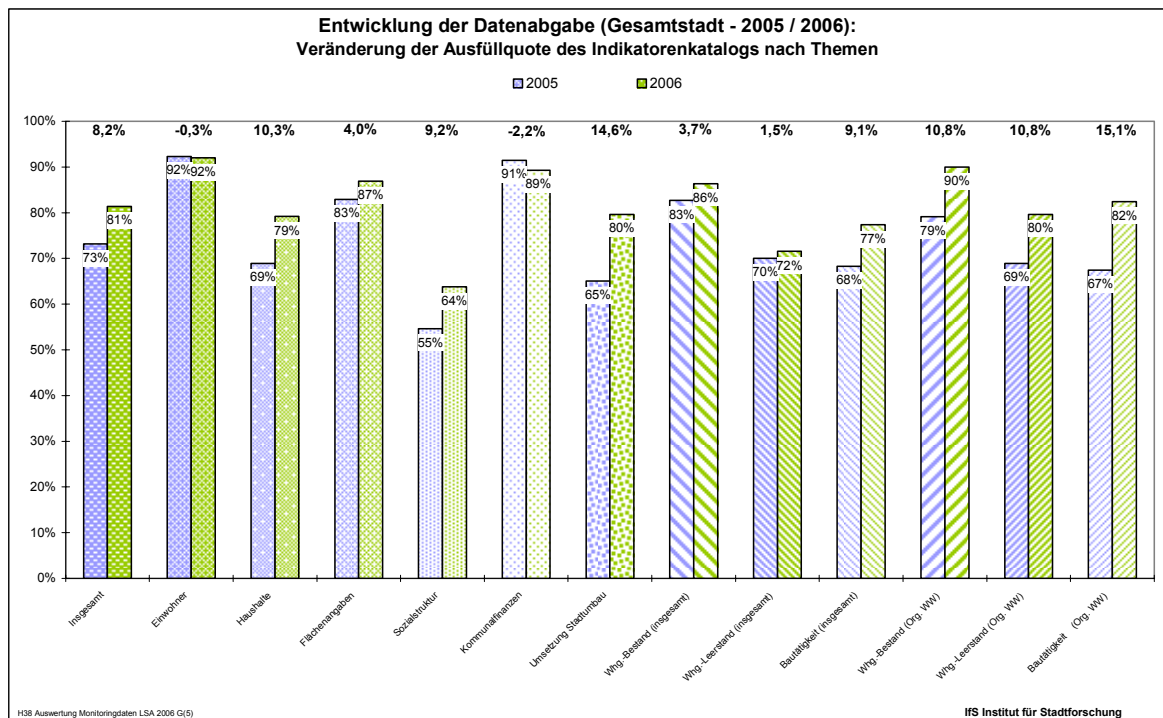
Abbildung 5.3



Differenziert nach den **Themenfeldern des Indikatorenkatalogs** zeigt sich in nahezu allen Themenbereichen eine Zunahme des Datenrücklaufs gegenüber dem Berichtsjahr 2005 (vgl. Abbildung 5.4). Nur die beiden Felder "Einwohner" und "Kommunalfinanzen" weisen leichte Rückgänge auf, dennoch erreichen sie wie schon 2005 die höchsten Ausfüllquoten. Sehr hohe Zuwächse (mind. 10,8%) konnten bei den Angaben zum Wohnungsbestand der Organisierten Wohnungswirtschaft (Bestand, Leerstand, Bautätigkeit) erreicht werden, so dass auch diese Angaben eine Rücklaufquote von 90% erzielen. Durch vergleichsweise stärkere Zuwächse weisen die Angaben der Organisierten Wohnungswirtschaft in den einzelnen Bereichen inzwischen höhere Ausfüllraten auf als die für die Wohnungswirtschaft insgesamt. Die Rücklaufquoten für den Wohnungsbestand liegen erwartungsgemäß etwas über denen des Leerstandes.

Positiv sind ferner die Zugewinne der beiden bislang am schwächsten ausgefüllten Themenfelder "Soziales" (+9,2%) sowie "Umsetzung des Stadtumbaus" (+14,8%). Mit nunmehr 64% Rücklauf weisen die Angaben zur Sozialstruktur aber weiterhin Optimierungspotenzial auf.¹² Zudem ist noch immer zu konstatieren, dass die Angaben in den Themenfeldern "Umsetzung Stadtumbau", "Wohnungsbestand", "Wohnungsleerstand" und "Bautätigkeit" im gesamten Wohnungsbestand trotz durchgeführter Plausibilitätsprüfungen nur in Teilen als vollständig belastbar eingestuft werden können.¹³

Abbildung 5.4



Differenziert man die Themenfelder weiter nach Stadtgrößen, ist im Bereich der Umsetzung des Stadtumbaus, also den Angaben zum Wohnungsabriss/-rückbau, in allen drei Kategorien ein verbesserter Datenrücklauf festzustellen. Dieser Themenbereich weist neben dem Zuwachs bei der Bautätigkeit der Organisierten Wohnungswirtschaft die

¹² Als Gründe für die Zusammenhang mit der Bereitstellung der Sozialindikatoren verbundenen Schwierigkeiten werden aus den Kommunen wiederholt neben personellen Engpässen in den Ämtern vor allen die von den Kommunen als zu hoch angesehenen Kosten für den Bezug der Daten von der Bundesagentur für Arbeit bei gleichzeitig geringer Verhandlungsbereitschaft genannt. Zusätzlich behindern fehlende abgeschlossene Statistikstellen in den kleineren Kommunen die Erhebung der Daten.

¹³ Nach wie vor stellt für einzelne Stadtumbaustädte die uneinheitliche Anwendung der verabredeten Definitionen für die Indikatoren ein Problem dar. Hinzu kommt, dass im Rahmen der kontinuierlichen Erhebung von Daten nachträglich ungenaue Datenaufnahmen in den vergangenen Jahren festgestellt wurden. Sie werden im Rahmen des Monitorings sukzessive ausgebessert.

höchsten Zuwächse insgesamt auf. Er verteilt sich recht gleichmäßig auf die drei Stadtkategorien: Klein- und Großstädte haben einen Zuwachs von rund 14% und Mittelstädte sogar von 16,0%. In den beiden Großstädten wurden die Themenfelder Einwohner, Haushalte, Sozialstruktur, Bestand und Bautätigkeit der Wohnungswirtschaft gesamt jeweils vollständig ausgefüllt. Mittel- und Kleinstädte erreichen mittlere Ausfüllquoten von 61% bis 96%.

5.3 Einwohnerentwicklung

Analog zum Vorjahrsbericht wird die Einwohnerentwicklung des Zeitraums 2000 bis 2006 mit der zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung (2001/2002) für das Jahr 2006 prognostizierten Entwicklung verglichen.¹⁴ Methodisch wurde so vorgegangen, dass für jede Kommune der für das Jahr 2006 anteilige Wert des im SEK angegebenen Prognosezeithorizontes 2010 als linearer Anteil ermittelt wurde. Diese prognostizierten wurden den tatsächlichen Einwohnerzahlen im Berichtsjahr 2006 gegenübergestellt (Monitoringdaten).

Die im Kapitel 4 erfolgte Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt hat bereits die besondere Dynamik der Bevölkerungsschrumpfung im Land aufgezeigt. Die Gegenüberstellung der realen mit der prognostizierten Einwohnerentwicklung verdeutlicht nunmehr, dass in der Mehrzahl der Stadtumbaustädte die Abnahme der Bevölkerung etwas schneller erfolgt ist, als sie 2001/02 bereits kritisch eingeschätzt wurde. So verloren im Mittel alle Stadtumbaustädte bis 2006 real 7,0% ihrer Bevölkerung bei einem erwarteten Wert von -6,4% (vgl. Abbildung 5.5).

Differenziert nach Stadtgrößen weisen vor allem Kleinstädte deutlich über dem Prognosewert (-6,8%) liegende Bevölkerungsverluste im Zeitraum 2000-2006 auf (-9,7%). Auch schlechter als erwartet verlief die durchschnittliche reale Einwohnerentwicklung in den Mittelstädten, hingegen günstiger als prognostiziert in den Großstädten (Realität -3,0%, Prognose -4,6%). Die Darstellung der Einwohnerentwicklung in den einzelnen Stadtumbaustädten verdeutlicht den beschleunigten Einwohnerrückgang in den meisten Kommunen (vgl. Abbildung 5.6).

¹⁴ Einzelne Kommunen haben das SEK aus den Jahren 2001/2002 auf Grundlage veränderter Bedingungen in der Stadt zwischenzeitlich fortgeschrieben. Daher fließen für folgende Programmkommunen aktualisierte Daten in die Analyse der Einwohnerentwicklung ein: Aschersleben, Bitterfeld, Dessau, Gardelegen, Haldensleben, Halle, Hettstedt, Jessen, Klötze, Köthen, Rosslau, Wanzleben, Wernigerode, Wolfen.

Abbildung 5.5

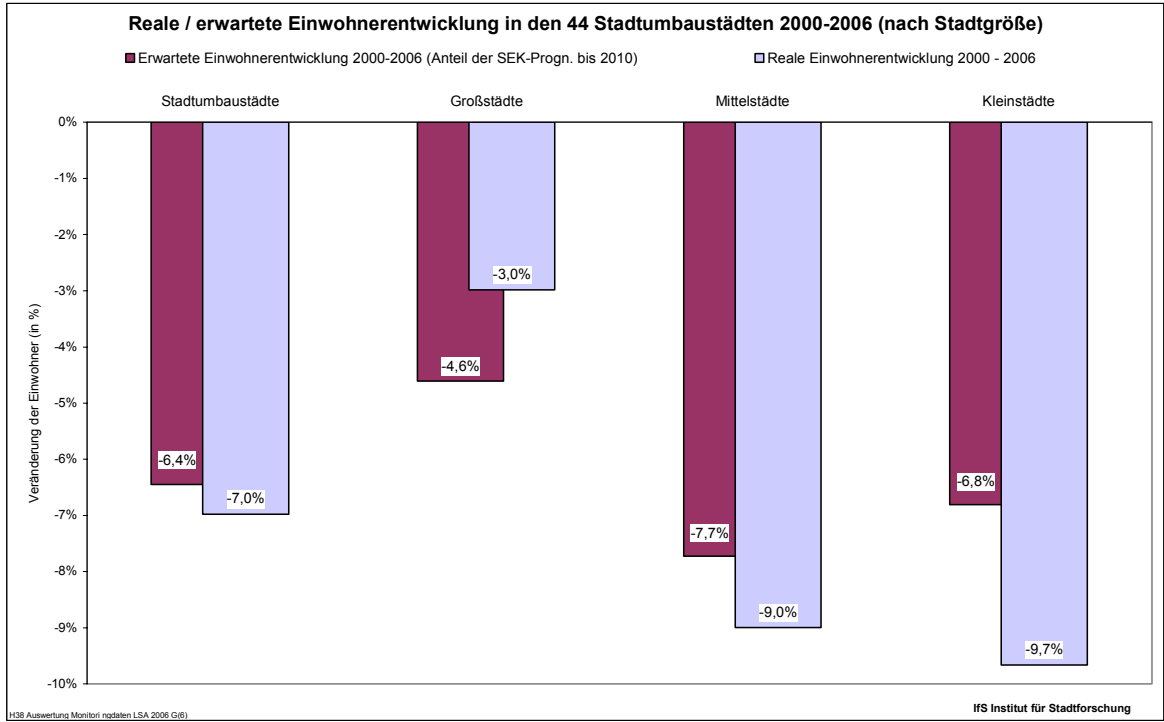
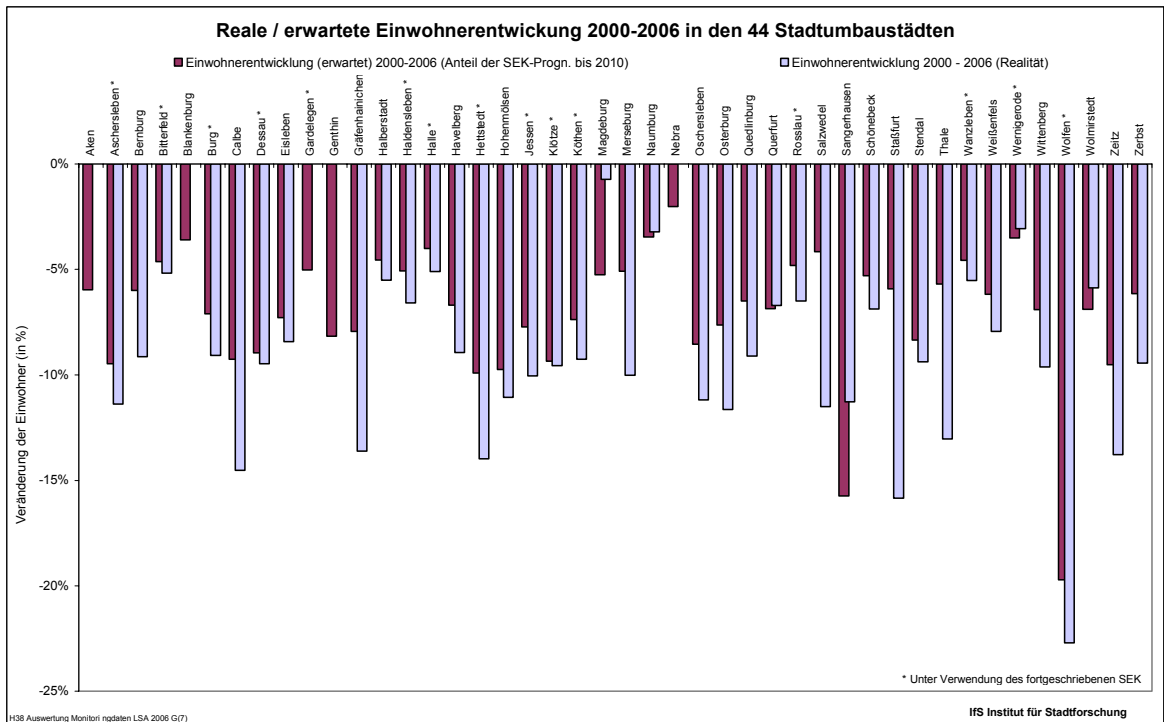


Abbildung 5.6



Während die reale Einwohnerentwicklung in den Programmkommunen Bitterfeld, Dessau, Klötze, Stendal und Wanzleben bis 2006 in etwa wie zu Beginn des Jahrzehnts prognostiziert verlaufen ist,¹⁵ verläuft sie in den meisten anderen Städten schlechter als vorausgesagt. Besonders hohe negative Abweichungen weisen die Stadtumbaustädte Bernburg, Calbe, Gräfenhainichen, Merseburg, Osterburg und Zerbst auf, die seit SEK-Erstellung real einen Bevölkerungsrückgang verzeichnen mussten, der die Prognosen um mindestens die Hälfte übertraf. Mehr als doppelt so hohe Verluste wie prognostiziert weisen die Kommunen Salzwedel, Staßfurt und Thale auf, was die sich beschleunigende Einwohner-schrumpfung vor allem in den kleineren Stadtumbaustädten verdeutlicht, die in dieser Form zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung nicht erwartet worden war. Nur in den Städten Naumburg, Querfurt, Sangerhausen, Wernigerode, Wolmirstedt und am deutlichsten in Magdeburg stellt sich die Entwicklung der Einwohnerzahlen günstiger dar als prognostiziert.

5.4 Bewilligte Fördermittel für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen

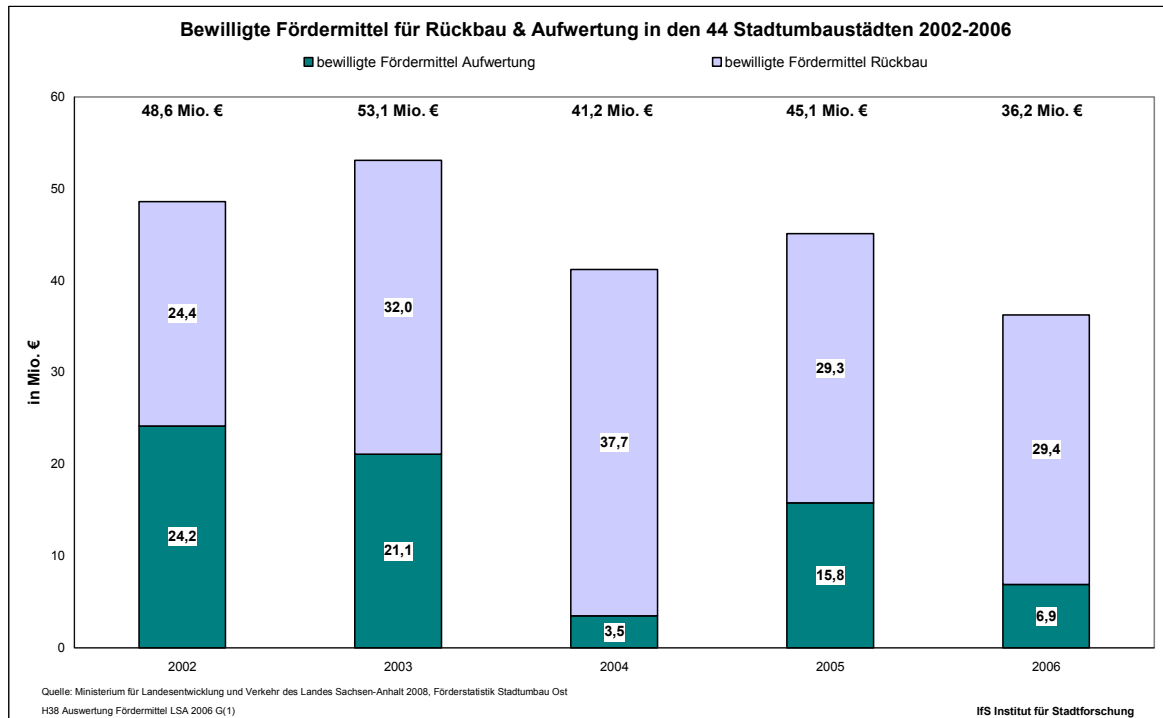
Im Zeitraum 2002-2006 sind im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost in den 44 Stadtumbaustädten des Landes Sachsen-Anhalt für den Abriss/Rückbau und die Aufwertung insgesamt rund 224,5 Mio. Euro Bundes- und Landesmittel bewilligt worden.¹⁶ Nach einer Steigerung von 2002 auf 2003 ist in den Folgejahren ein tendenziell abnehmendes Mittelvolumen bewilligt worden (vgl. Abbildung 5.7). Der Förderrahmen aus Finanzhilfen des Bundes zuzüglich der komplementären Landesmittel wurde mit Ausnahme des Jahres 2004 zwischen 91% und 99% ausgeschöpft. Für das Jahr 2006 konnten mit 36,2 Mio. Euro nur noch deutlich weniger Fördermittel bereitgestellt werden als in den Jahren zuvor.¹⁷

¹⁵ Allerdings sind bei diesen Kommunen bis auf Stendal bereits Werte des fortgeschriebenen SEK berücksichtigt, so dass hier bereits eine Anpassung an die veränderten Bedingungen in den Städten stattgefunden hat.

¹⁶ Quelle: MLV 2008, Förderstatistik Stadtumbau Ost.

¹⁷ Es gilt zu berücksichtigen, dass für einzelne Stadtumbaustädte sogenannte Zielvereinbarungen hinsichtlich Bewilligungen von Fördermitteln für den Rückbau bestehen (Calbe, Eisleben, Gräfenhainichen, Haldensleben, Havelberg, Hohenmölsen, Klötze, Oschersleben, Osterburg, Querfurt, Staßfurt, Wanzleben, Wolmirstedt und Zerbst), so dass für diese Kommunen in einem oder mehreren Jahren teilweise sehr hohe Bewilligungszahlen auftreten können, die vereinbarungsgemäß erst über einen längeren Zeitraum realisiert werden sollen. In den wiedergegebenen Analysen werden die bewilligten Fördermittel entsprechend den Original-Angaben der Förderstatistik des Landes dargestellt (Quelle: MLV, Förderstatistik zu den bewilligten Finanzmitteln im Zeitraum 2002-2006, Stand 26.03.08).

Abbildung 5.7



Im Verlauf der Förderung hat sich die Schwerpunktsetzung des Landes zunehmend auf den Rückbau konzentriert, da das Land aufgrund der hohen Leerstände hier einen vorrangigen Handlungsbedarf sieht. Während im ersten Jahr der Förderperiode (2002) die bewilligten Mittel für Rückbau und Aufwertung noch in etwa gleich verteilt waren, verschob sich die Relation im Zeitverlauf zunehmend zugunsten der bewilligten Abrisse. Besonders hoch war der Rückbauanteil im Jahr 2004 mit 91,5%, im Berichtsjahr 2006 lag er bei 81%. Die bewilligten Aufwertungsmaßnahmen bezogen sich dabei schwerpunktmäßig auf den Programmteil "Rückführung städtischer Infrastruktur". Für die gesamte Förderperiode ergibt sich somit ein deutlich höherer Bewilligungsanteil für den Rückbau, der mit 68,1% mehr als zwei Drittel des Gesamtvolumens der Stadtumbauförderung für die 44 Programmkommunen beträgt. Im Durchschnitt aller Länder ist die Mittelaufteilung etwa im Verhältnis 60:40 erfolgt.

Die differenzierte Betrachtung nach Stadtgrößen zeigt, dass die Städte aller Größenklassen diesem Verteilungsmuster folgen.¹⁸ Sowohl Klein- als auch Mittel- und Großstädte weisen im Mittel höhere Bewilligungssummen für Rückbau- als für Aufwertungsmaßnah-

¹⁸ Die drei Programmkommunen Haldensleben, Lutherstadt Eisleben und Salzwedel wurden in den vorliegenden Analysen gemäß der von den Kommunen übermittelten Angaben zu den Einwohnerzahlen im Berichtsjahr 2006 anders als noch im vorangegangenen Jahresbericht der Kategorie "Kleinstadt" zugeordnet.

men auf. Hierbei zeigt sich für Mittelstädte das am stärksten ausgeprägte Bewilligungsverhältnis zugunsten des Rückbaus (71,9%), während Großstädte (65,5%) und Kleinstädte (62,0%) etwas abfallen.

Im Land Sachsen Anhalt entfielen auf die Mittelstädte die jeweils höchsten Anteile der in der Förderperiode bewilligten Gesamtsummen für Rückbau und Aufwertung. Vom Gesamtvolumen der Stadtumbauförderung (224,5 Mio. Euro) wurden den Mittelstädten Fördermittel für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in Höhe von 112 Mio. Euro bereitgestellt, was bezogen auf die Einwohnerzahl einem Anteil von 177,40 Euro pro Einwohner entspricht.¹⁹ Auch auf Bundesebene konzentrieren sich rund 50% der Fördermittel auf die mittelgroßen Städte. Mit 76,7 Mio. Euro bzw. einem Pro-Kopf-Anteil von 164,68 Euro erfuhren die beiden Großstädte eine stärkere Mittelzuwendung als die Kleinstädte (35,6 Mio. Euro bzw. 132,51 Euro/Einwohner).

Erwartungsgemäß zeigen sich zwischen den einzelnen Stadtumbaustädten starke Unterschiede hinsichtlich der Bewilligungsanteile für Rückbau und Aufwertung im Zeitraum 2002-2006 (vgl. Abbildung 5.9).²⁰

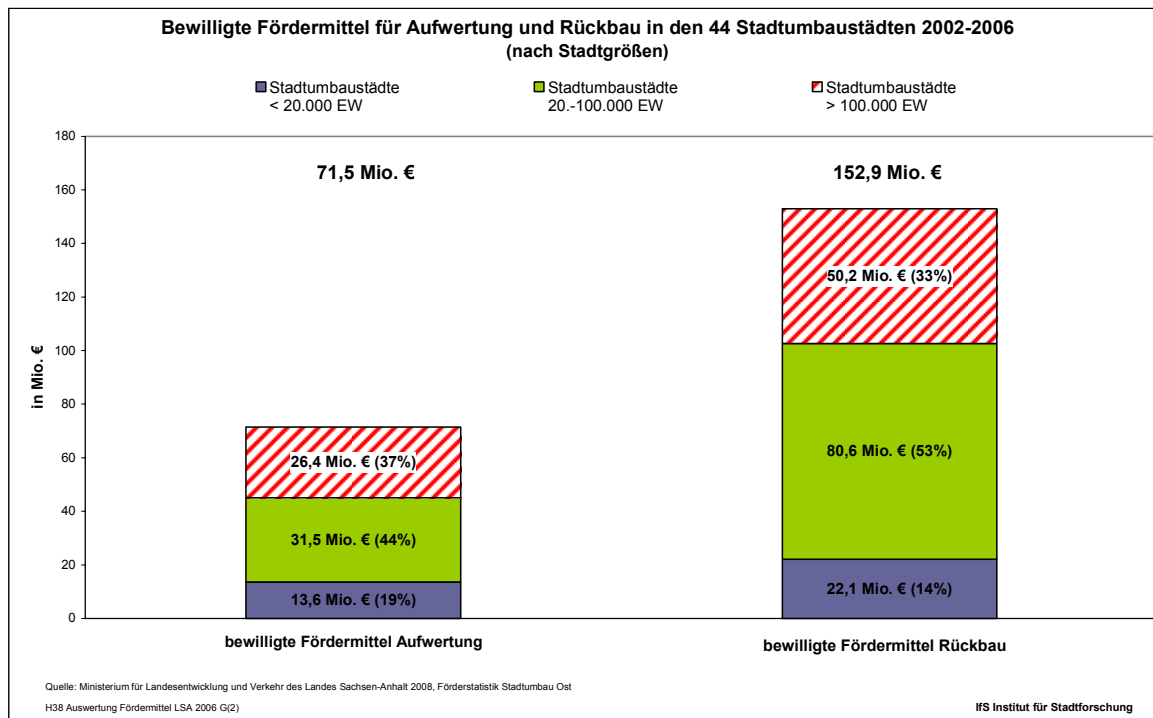
5.4.1 Bewilligte Aufwertungsmaßnahmen 2002-2006

Mit rund 6,9 Millionen Euro wurden im Jahr 2006 weniger als halb soviel Fördermittel für Aufwertungsmaßnahmen bewilligt als noch 2005 (15,8 Mio. Euro, vgl. Abbildung 5.7). Ein höheres Gewicht hatten die Aufwertungsbewilligungen zu Beginn des Förderzeitraums: Nahezu zwei Drittel der Gesamtsumme genehmigter Aufwertungsmittel entfiel auf die ersten beiden Jahre der Förderperiode, der Wert des aktuellen Berichtsjahres ist nach 2004 der Zweitniedrigste. Insgesamt beläuft sich das Fördervolumen bewilligter Aufwertungen zwischen 2002 und 2006 auf rund 71,5 Mio. Euro, gleichbedeutend einem Anteil von 31,9% am Gesamtfördervolumen (vgl. Abbildung 5.8).

¹⁹ Bezugsgröße ist die Bevölkerung zum 31.12.2006 nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (2008).

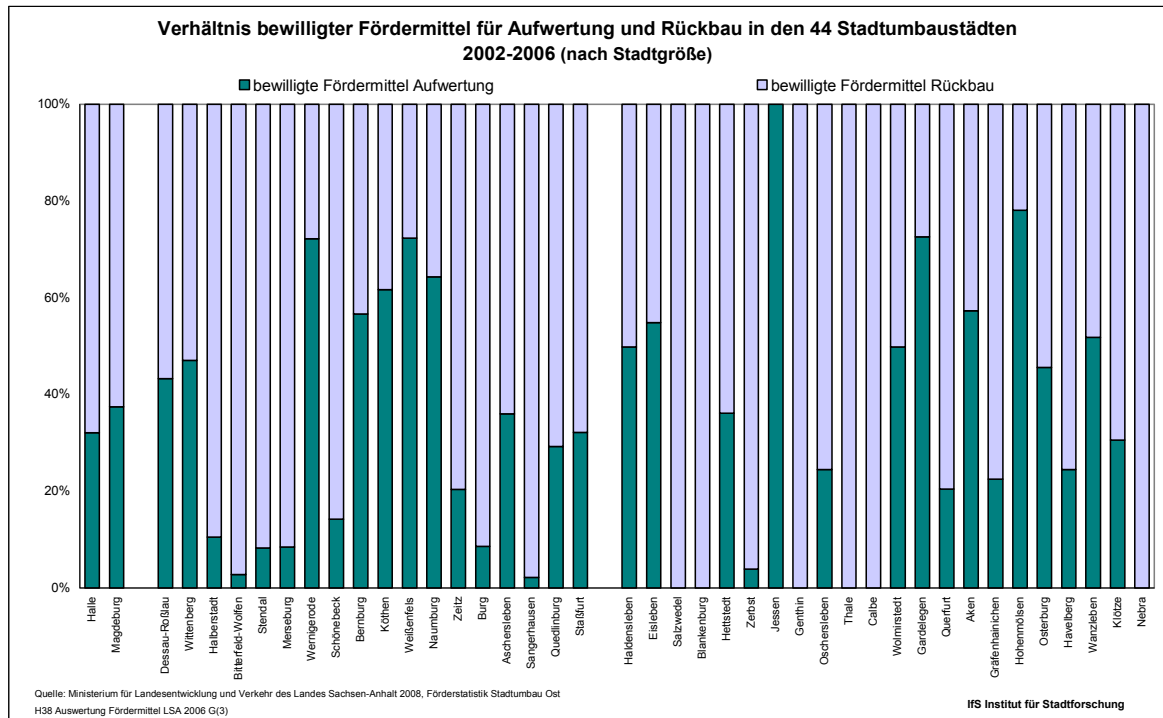
²⁰ In der Förderstatistik Stadtumbau Ost des Landes Sachsen-Anhalt werden Angaben zu den Städten Bitterfeld, Dessau, Rosslau und Wolfen nur mehr für die fusionierten Städte Dessau-Rosslau und Bitterfeld-Wolfen ausgewiesen (Fusion jeweils zum 01.07.2007). Da dies auch für zurückliegende Angaben der Fördermittelbewilligungen des Berichtsjahres 2006 (Stand: 26.03.2008) gilt, werden die beiden Kleinstädte Bitterfeld und Rosslau zusammen mit ihren jeweiligen fusionierten Stadtteilen Wolfen und Dessau als Mittelstädte dargestellt.

Abbildung 5.8



Differenziert nach Stadtgrößen erhielten die Mittelstädte mit 31,5 Mio. Euro die durchschnittlich höchste absolute Bewilligungssumme für Aufwertungen zugesprochen (44%), gefolgt von den Groß- (26,4 Mio. Euro = 35%) und Kleinstädten (13,6 Mio. Euro = 19%). Allerdings zeigt sich mit Bezug auf die Pro-Kopf-Bewilligung ein anderes Bild: Demnach wurden mit 56,76 Euro pro Einwohner Aufwertungsmaßnahmen in Großstädten am stärksten gefördert. Noch vor den Mittelstädten (49,83 Euro/Einwohner) folgen die Kleinstädte mit einem Förderanteil pro Kopf von 50,41 Euro. Im Bundesdurchschnitt entfiel auf die Kleinstädte die höchste Fördersumme pro Kopf. Bezogen auf die einzelnen Programmkommunen wurden den Städten Gardelegen, Hohenmölsen, Köthen, Naumburg, Weißenfels und Wernigerode anteilmäßig hohe Bewilligungen für Aufwertungen (> 60%) gewährt. Für Jessen ist sogar eine ausschließliche Bewilligung von Aufwertungsmaßnahmen festzustellen (vgl. Abbildung 5.9).

Abbildung 5.9



5.4.2 Bewilligter Rückbau 2002-2006

Die bewilligten Fördermittel für Rückbaumaßnahmen in den Programmkommunen im Jahr 2006 lagen mit 29,4 Mio. Euro in etwa gleich hoch wie die Ausgaben im Vorjahr (29,3 Mio. Euro) (vgl. Abbildung 5.7). Damit stieg das für Rückbaumaßnahmen zur Verfügung gestellte Fördermittelvolumen seit Programmbeginn 2002 auf insgesamt 152,9 Mio. Euro (vgl. Abbildung 5.8). Allerdings zeigt sich anders als bei den Aufwertungen ein Höhepunkt der Rückbaubewilligungen zur Mitte des betrachteten Zeitraums. Mit rund 38 Mio. Euro, also rund einem Viertel der Gesamtfördersumme für den Rückbau insgesamt, nimmt die Rückbauförderung im Jahr 2004 den mit Abstand höchsten Wert eines einzelnen Jahres ein.²¹

Wiederum unterscheiden sich die Städte gegliedert nach Groß-, Mittel- und Kleinstädten bezüglich der Bewilligungsanteile. Stärker noch als bei den Aufwertungsmaßnahmen werden insbesondere den Mittelstädten Fördermittel für den Rückbau zur Verfügung gestellt. Mit 80,6 Mio. Euro (52,7%) entfällt mehr als die Hälfte der Gesamtfördersumme für

²¹ Die mit 14 Kommunen getroffenen Zielvereinbarungen bezüglich Rückbaubewilligung und -umsetzung führen möglicherweise zu einer verzerrten Darstellung, da diese in einem oder mehreren Jahren zum Teil sehr hohe Bewilligungszahlen ermöglichen.

Rückbaumaßnahmen auf Mittelstädte, rund ein Drittel auf Großstädte (32,9%) und knapp 14% auf Kleinstädte. Dieses Verhältnis zeigt sich auch bei der Pro-Kopf-Ausweisung von Rückbaubewilligungen in den Stadtumbaustädten: Während der Rückbau mit 127,57 Euro pro Einwohner in Mittelstädten am stärksten gefördert wurde, fallen die Fördersummen in den Großstädten (107,92 Euro/Einwohner) und Kleinstädten (82,1 Euro/Einwohner) ab.

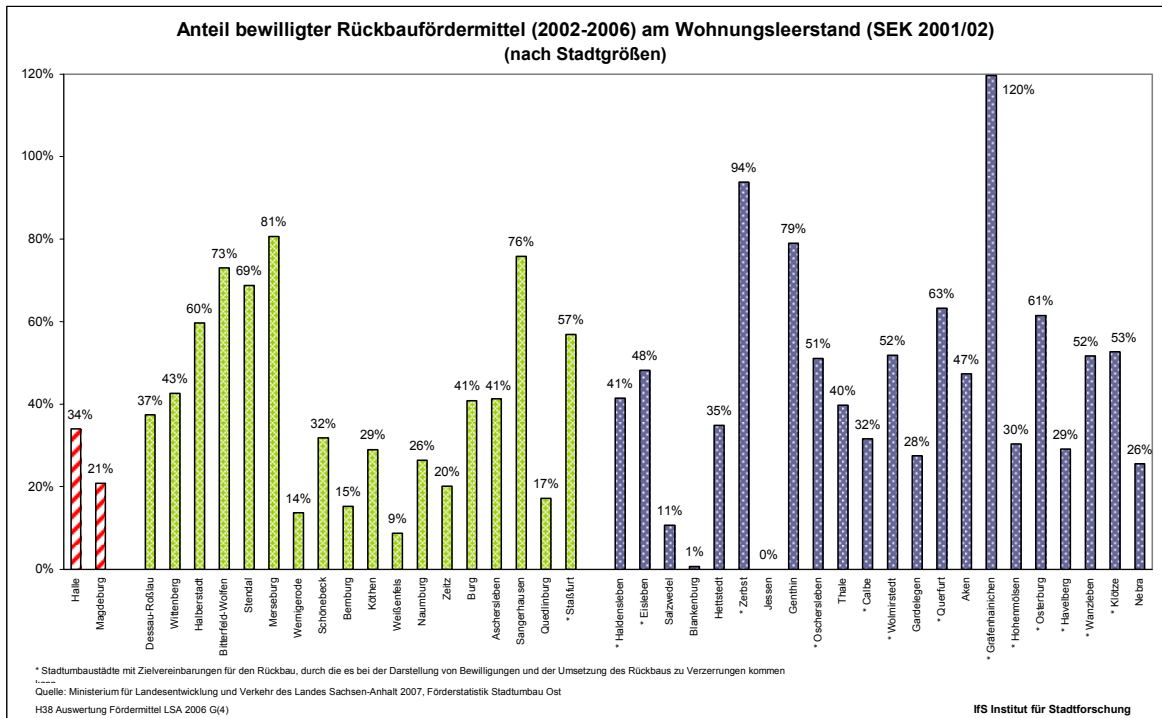
Sehr hohe Rückbaubewilligungen im Zeitraum 2002 bis 2006 sind für die Umbaustädte Bitterfeld-Wolfen, Burg, Gräfenhainichen, Halberstadt, Havelberg, Merseburg, Oschersleben, Querfurt, Sangerhausen, Schönebeck, Stendal, Zeitz und Zerbst feststellbar. Ausschließlich Rückbau wurde für die Städte Blankenburg, Calbe, Genthin, Nebra, Salzwedel und Thale bewilligt (vgl. Abbildung 5.9).

Im Durchschnitt aller Programmkommunen wurde im Zeitraum 2002-2006 der Rückbau von 35% des zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung (2001/02) ausgewiesenen Wohnungsleerstands bewilligt.²² Wiederum profitierten Mittelstädte am stärksten von der Mittelzuwendung: Sie erhielten im Mittel für rund 44% der 2001/2002 ausgewiesenen Leerstände Rückbaufördermittel zugesprochen, hingegen Groß- und Kleinstädte nur für knapp mehr als ein Viertel ihres leer stehenden Wohnungsbestands (26,9% bzw. 27,1%). Der Blick auf die Kommunen im Einzelnen verdeutlicht, dass mehr als ein Drittel der Stadtumbaustädte (Bitterfeld-Wolfen, Genthin, Gräfenhainichen, Halberstadt, Klötze, Merseburg, Oschersleben, Osterburg, Querfurt, Sangerhausen, Staßfurt, Stendal, Wanzleben, Wolmirstedt, Zerbst) relativ hohe Bewilligungssummen (>50%) für den Abriss des zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung ausgewiesenen Leerstands erhalten haben (vgl. Abbildung 5.10). Mit 120% liegt Gräfenhainichen hinsichtlich der Fördermittelzuweisung für den Rückbau von Wohnungen sogar über dem ursprünglich ausgewiesenen Leerstand.²³ Eine relativ geringe Zahl von Rückbaubewilligungen bezogen auf den Leerstand 2001/02 sind für die Umbaustädte Bernburg, Blankenburg, Quedlinburg, Salzwedel, Weißenfels und Wernigerode festzuhalten (< 20%).

²² Daraus ließe sich rechnerisch auf eine Steigerung gegenüber 2005 von über 10% (2005: 25%) schließen. Für das Jahr 2005 wurde das Rückbauvolumen nur indirekt über Fördermittelsummen (Anzahl dividiert durch Mittelwert 60 m² dividiert durch Mittelwert 60 Euro) geschätzt, daher ist ein Vergleich nicht belastbar.

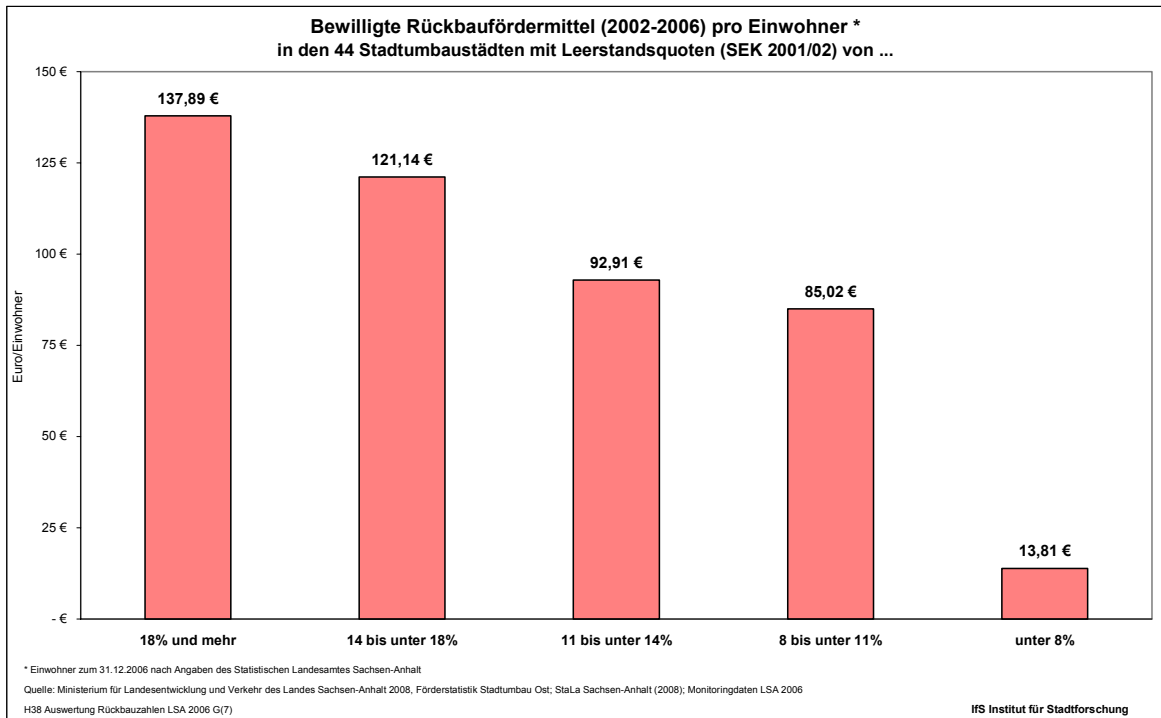
²³ Es ist zu beachten, dass für 14 Kommunen Zielvereinbarungen bezüglich des Rückbaus bestehen, so dass es bei der Gegenüberstellung der Bewilligungen mit der Umsetzung des Rückbaus zu Verzerrungen kommen kann, da für diese Kommunen bereits die volle Anzahl der bis über fünf Jahre beantragten Wohneinheiten bewilligt wurde, während der tatsächliche Abriss gemäß geplantem Zeitablauf erfolgt.

Abbildung 5.10



Wie aus der Abbildung 5.11 gut zu erkennen ist, wächst die Förderintensität (bewilligte Fördermittel für Rückbau pro Kopf der Bevölkerung) deutlich mit dem Grad der Leerstands betroffenheit der Städte zu Beginn des Programms. So liegen die durchschnittlichen Förderhöhen in den Gemeinden mit einem Anfangsleerstand von mehr als 11% über den entsprechenden Werten der Gemeinden, in denen der Leerstand 8 bis unter 11% betragen hat. Deutlich geringer ist die Förderintensität in den Kommunen, die einen Leerstand von weniger als 8% aufgewiesen hatten.

Abbildung 5.11

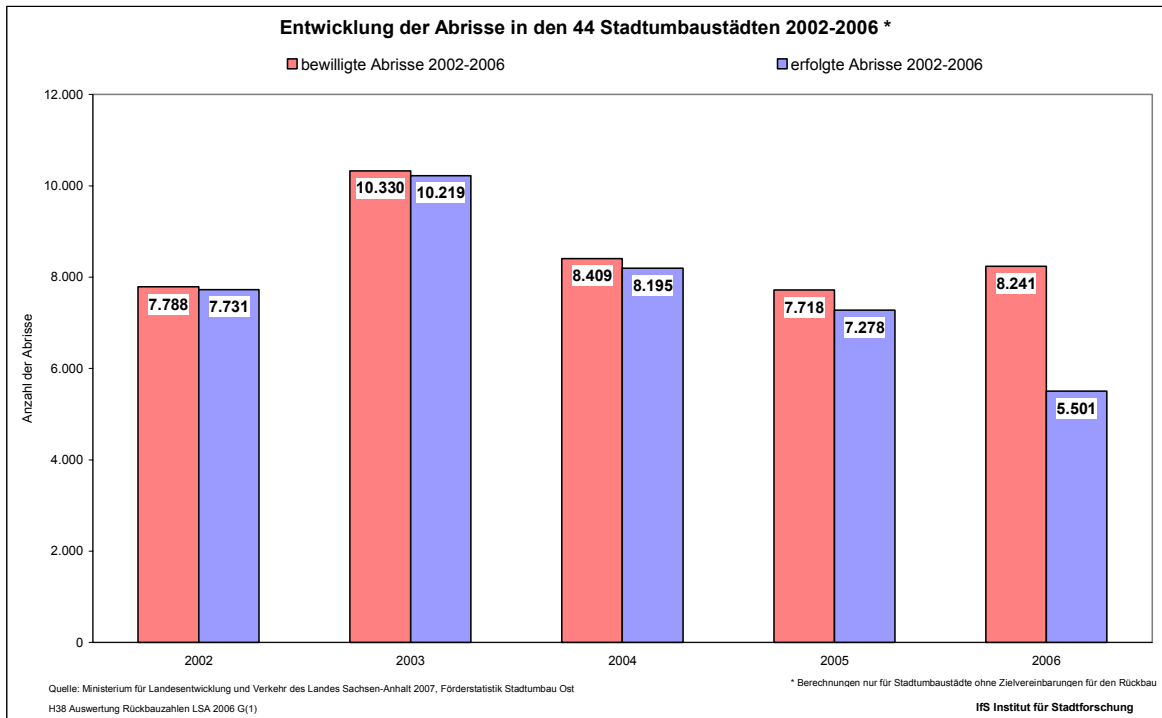


5.5 Vollzogener Rückbau 2002-2006

Im Jahr 2006 wurden den Angaben des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (Sachsen-Anhalt) zufolge 5.980 Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten des Landes mit Fördermitteln abgerissen, davon 5.501 Wohneinheiten in Kommunen, für die keine Zielvereinbarungen zum Stadtbau vorliegen (92%).²⁴ Dies bedeutet, dass rund zwei Drittel der Wohneinheiten, für die im Jahr 2006 Rückbaubewilligungen vorlagen (8.241 Wohneinheiten), abgerissen wurden (vgl. Abbildung 5.12). Dieser Wert ist im betrachteten Zeitverlauf seit 2002 der mit Abstand niedrigste Wert eines Jahres. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass sich die Zahl der Abrisse für zurückliegende Jahre im Zeitverlauf aufgrund von Nachmeldungen aus den Kommunen nach oben korrigiert.

²⁴ Um Verzerrungen durch die Zielvereinbarungen zu vermeiden und eine generell bessere Vergleichbarkeit bewilligter und abgerissener Wohneinheiten in den Kommunen zu erreichen, wurden bei den nachfolgenden Berechnungen des Mittelwertes aller Stadtumbaustädte sowie der Mittelwerte für Klein-, Mittel- und Großstädte zu bewilligten und erfolgten Abrissen die Kommunen mit den Zielvereinbarungen nicht berücksichtigt, demnach die Berechnungen für 30 der 44 Programmkommunen durchgeführt.

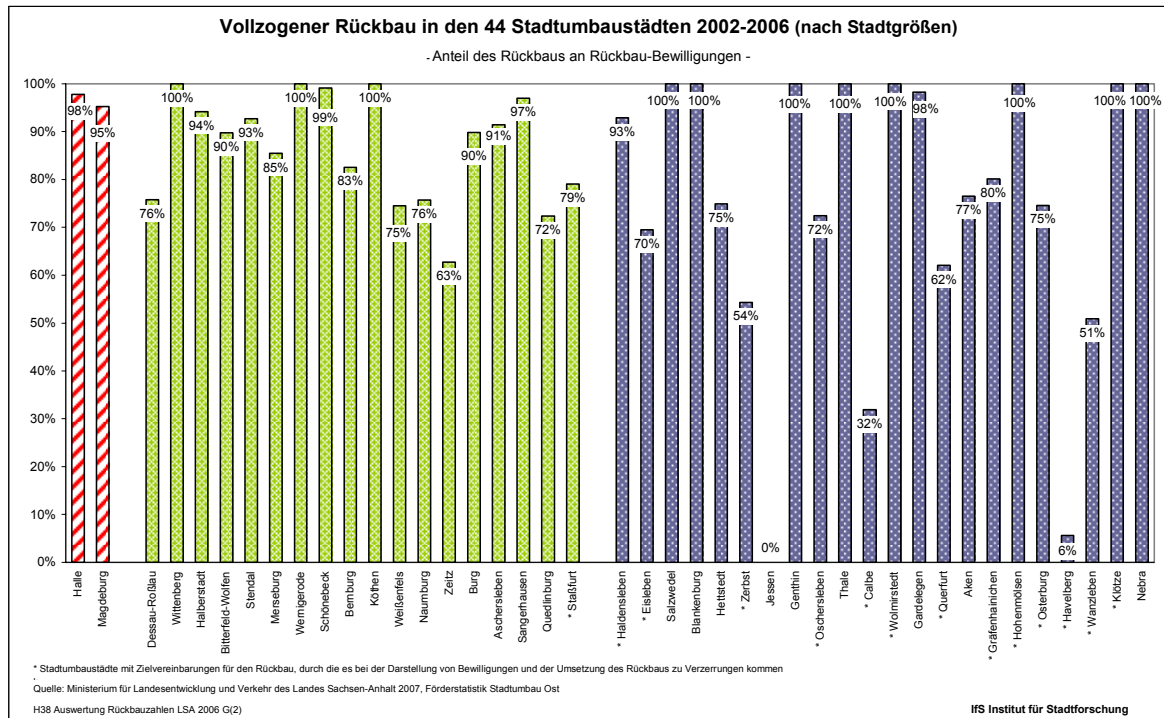
Abbildung 5.12



Damit stieg der im Förderzeitraum 2002-2006 vollzogene Rückbau in den Programmkommunen auf insgesamt 43.090 Wohneinheiten (bzw. rund 39.000 Wohneinheiten ohne Zielvereinbarung) an. Im Mittel aller Umbaustädte wurden 91,6% der bewilligten Abrisse umgesetzt. In den Großstädten ist der Anteil am höchsten (96,7%), gefolgt von den Kleinstädten (93,1%) und den Mittelstädten (88,4%).

Mehr als die Hälfte der Programmkommunen realisierte während der Förderperiode mindestens 90% der ihnen bewilligten Abrisse, in elf Umbaustädten gelang dies sogar vollständig (vgl. Abbildung 5.13). Die Einzelbetrachtung der Kommunen zeigt zudem, dass die Abweichungen der realisierten Abrisse von den Bewilligungen in den Kleinstädten am augenfälligsten sind. Allerdings ist unter ihnen auch die Anzahl der Kommunen mit Zielvereinbarungen zum Rückbau am höchsten, so dass hier auftretende Verzerrungen zwischen Bewilligungen und bereits vollzogenen bzw. noch nicht realisierten Rückbaumaßnahmen nicht auszuschließen sind.

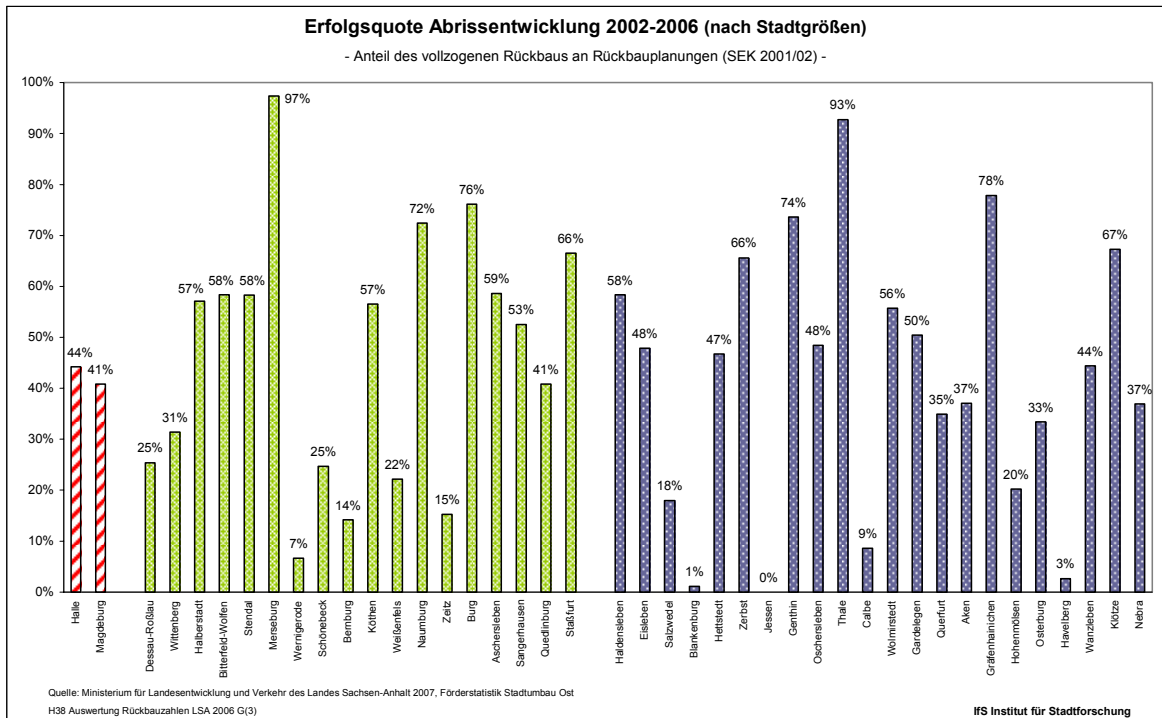
Abbildung 5.13



Durch Gegenüberstellung des erfolgten Rückbaus 2002-2006 mit den in den jeweiligen Stadtentwicklungskonzepten der Kommunen vorgeschlagenen abzureißenden Wohnungsbeständen lassen sich belastbare Aussagen hinsichtlich der Wirksamkeit des Programms Stadtumbau Ost ableiten. So wurden bis zum Ende des Jahres 2006 im Mittel aller Stadtumbaustädte 42,8% der bis 2010 zum Abriss vorgesehenen Wohnungsbestände rückgebaut, wobei die nach Stadtgrößen differenzierten Angaben sich nur unwesentlich voneinander unterscheiden (Großstädte: 42,8%, Mittelstädte: 43,2%, Kleinstädte: 39,0%). Dagegen zeigt die Einzelbetrachtung deutliche Unterschiede zwischen den Kommunen (Abbildung 5.14): Während in Merseburg (97%) und Thale (93%) sehr hohe Anteile der bis 2010 für den Rückbau vorgesehenen Bestände bereits im Berichtsjahr abgerissen worden sind und dies für weitere 16 Kommunen mit einem Anteil von über 50% in Betracht kommt, zeigen sich in den Städten Blankenburg, Calbe, Havelberg, Jessen und Wernigerode bislang nur sehr niedrige Umsetzungsraten bezüglich der ursprünglichen Planungen (unter 10%).²⁵

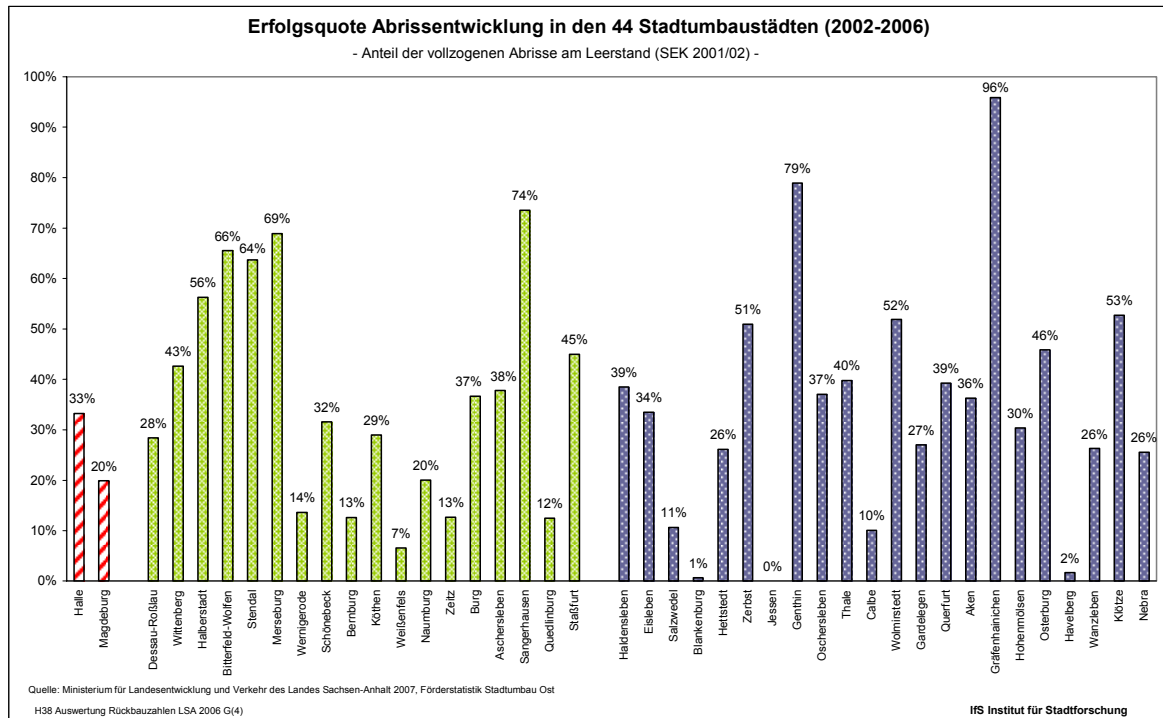
²⁵ Hierbei sei nochmals auf Kommunen (u. a. Calbe und Havelberg) verwiesen, die mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) zeitlich gebundene Zielvereinbarungen bezüglich des Rückbaus abgeschlossen haben. Danach können für diese Kommunen in einem oder mehreren Jahren teilweise sehr hohe Bewilligungszahlen auftreten, die vereinbarungsgemäß erst über einen längeren Zeitraum realisiert werden sollen.

Abbildung 5.14



Ein Vergleich der im Zeitraum 2002-2006 erfolgten Abrisse mit dem zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung (2001/2002) als leer stehend ausgewiesenen Wohnungsbestand in den einzelnen Kommunen gibt weitere Hinweise auf Stadtumbaustädte, die bei der Bekämpfung des dauerhaften Wohnungsleerstands erfolgreich sind. Im Mittel aller Stadtumbaustädte sind zum Zeitpunkt 2006 rund ein Drittel der 2001/02 als leer stehend ausgewiesenen Wohnungen zurückgebaut worden. Mit einer 39%igen Erfolgsquote bei der Umsetzung zeigen sich wiederum die Mittelstädte gegenüber den beiden anderen Stadtgrößen am effektivsten (Klein- und Großstädte jeweils knapp mehr als 25%). Ein Viertel der Stadtumbaustädte weist Abrissumsetzungen von über 50% des ausgewiesenen Leerstands 2001/02 auf (Bitterfeld-Wolfen, Genthin, Gräfenhainichen, Halberstadt, Klötze, Merseburg, Sangerhausen, Stendal, Wolmirstedt und Zerbst) (vgl. Abbildung 5.15).

Abbildung 5.15



5.6 Leerstandsentwicklung

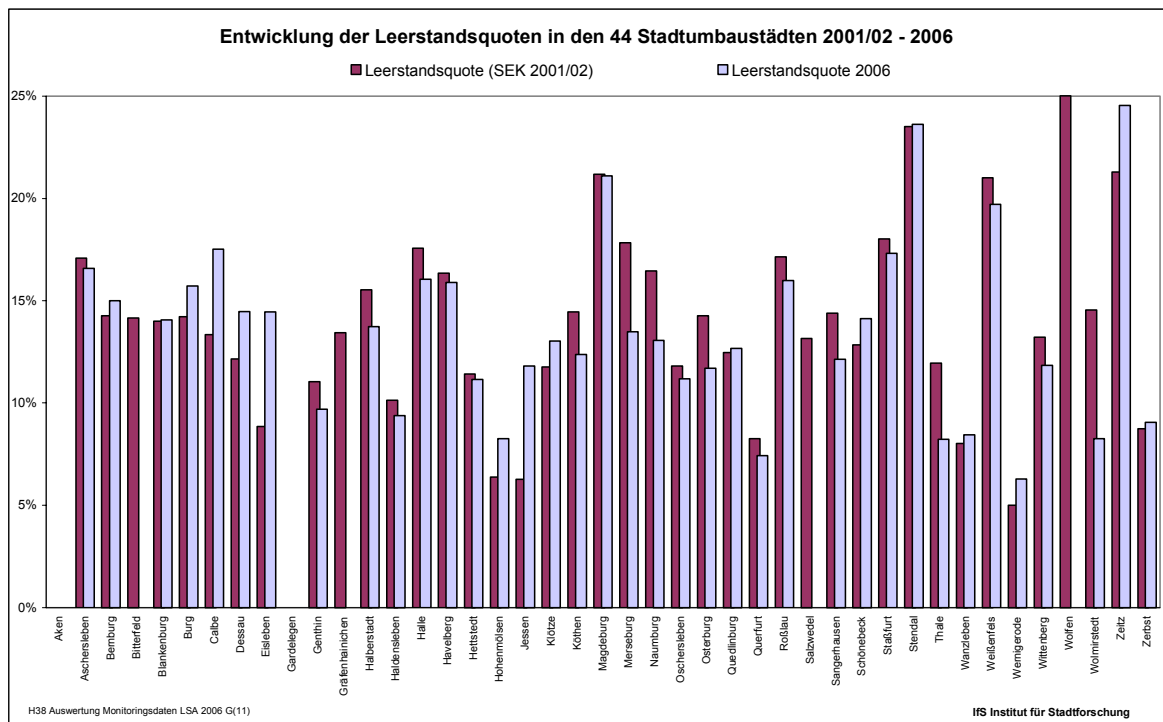
Nur indirekt hängt der Rückbau leer stehender Wohnungen mit der Abnahme der Leerstandsquote zusammen. In nicht unerheblichem Maße wird die Leerstandsquote von weiteren Faktoren, wie dem Wohnungsneubau, den Wanderungen sowie der demographischen Bevölkerungsentwicklung beeinflusst, so dass Wohnungsabrisse allein nur selten eine Wirkung auf den Rückgang der Leerstandsquote haben wie sie die Rückbauzahlen vermuten ließen. Für die Analyseebene der Gesamtstadt wird daher die Leerstandsentwicklung in den Stadtumbaustädten aufgezeigt und mit dem vollzogenen Rückbau ins Verhältnis gesetzt.

Die Darstellung der Leerstandsentwicklung beruht ausschließlich auf den von den Programmkommunen übermittelten Monitoringdaten zum Leerstand im Jahr 2006 sowie den im Indikatorenkatalog wiedergegebenen SEK-Angaben zum Wohnungsleerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02.²⁶ Aus sieben von 44 Stadtumbaustädten wurden

²⁶ Zum Teil bestehen leichte Abweichungen zwischen den im Monitoring genannten SEK-Angaben und den tatsächlich im Stadtentwicklungskonzept belegten Daten.

zum Berichtsjahr 2006 keine Leerstandsdaten übermittelt.²⁷ Für die verbleibenden 37 Programmkommunen wurde für das Berichtsjahr eine Leerstandsquote von im Mittel 16,0% ermittelt, was gegenüber 2001/02 einen leichten Rückgang von 0,3 Prozentpunkten darstellt. Allerdings divergiert die Leerstandsentwicklung in den einzelnen Kommunen teilweise erheblich vom allgemeinen Trend des Leerstandsrückgangs (vgl. Abbildung 5.16).

Abbildung 5.16



Während im überwiegenden Teil der berücksichtigten Kommunen, nämlich 21 Stadtumbaustädten, die jeweilige Leerstandsquote durch den vollzogenen Rückbau reduziert werden konnte (insbesondere Köthen, Merseburg, Naumburg, Osterburg, Sangerhausen, Thale und Wolmirstedt), ist für immerhin 15 Kommunen trotz Abriss eine Steigerung der Quote gegenüber dem zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung ermittelten Leerstand festzustellen. Hierbei fallen vor allem die Zunahmen in den Umbaustädten Calbe, Dessau, Eisleben, Hohenmölsen, Jessen, Wernigerode und Zeitz auf. Insgesamt hohe Leerstandsquoten von über 20% weisen die Städte Magdeburg, Stendal und Zeitz auf, vergleichsweise niedrige (<9%) die Stadtumbaustädte Hohenmölsen, Querfurt, Thale, Wernigerode und Wanzleben.

²⁷ Keine Angaben zum Leerstand bzw. Wohnungsbestand aus Aken, Bitterfeld, Gardelegen, Gräfenhainichen, Nebra, Salzwedel und Wolfen.

Die im Abschnitt 5.5 genannten Kommunen mit besonders hohen Abrisszahlen bezogen auf den zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung bestehenden Leerstand bzw. auf die bis zum Jahr 2010 zum Abriss vorgesehenen Wohnungsbestände Genthin, Halberstadt, Merseburg, Sangerhausen und Wolmirstedt (vgl. Abbildung 5.14 und Abbildung 5.15) scheinen hinsichtlich der Wirkungen des Rückbaus besonders erfolgreich gewesen zu sein, da sie ihre Leerstandsquoten im Zeitraum 2001/02 bis 2006 signifikant verringern konnten.²⁸ Für die drei Umbaustädte Klötze, Stendal und Zerbst muss dagegen konstatiert werden, dass die Leerstandsquote trotz Rückbau von über der Hälfte des 2001/02 ausgewiesenen Leerstands sogar noch leicht angestiegen ist.

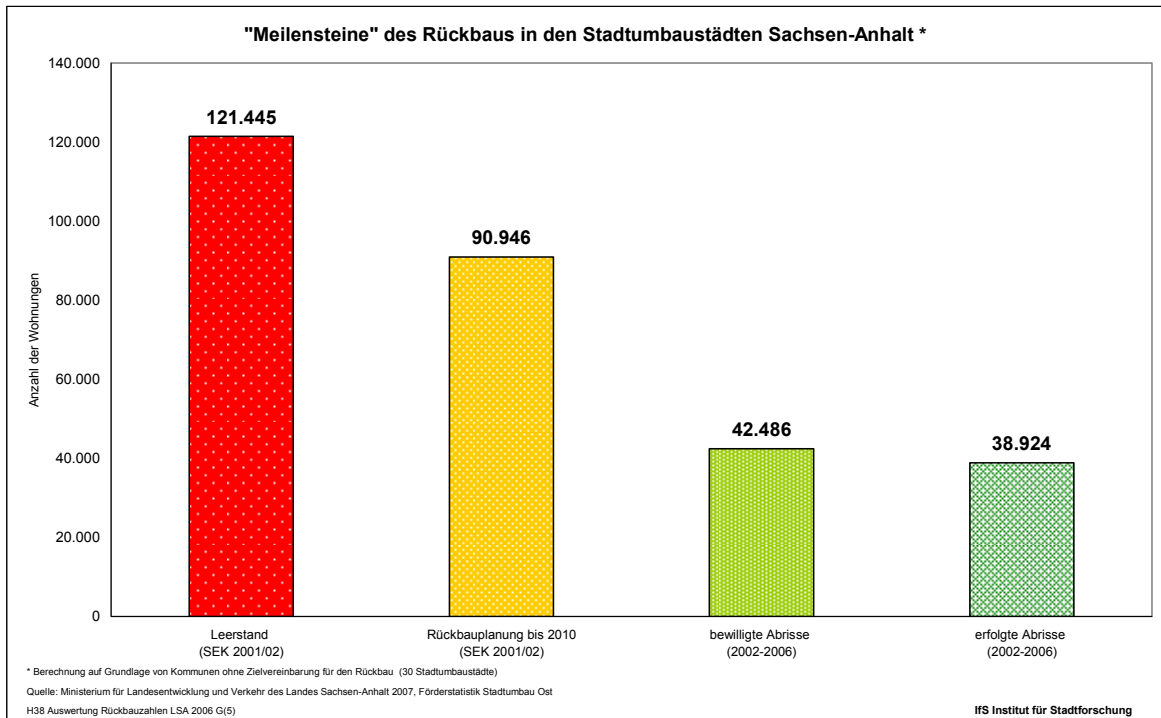
Aus der abschließenden Gegenüberstellung der vier wesentlichen und in den vorangegangenen Analysen berücksichtigten Indikatoren

- Leerstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Stadtentwicklungskonzepte (SEK 2001/02),
- Planungen der Wohnraumminderung bis zum Jahr 2010 (SEK 2001/02),
- Rückbaubewilligungen (Förderstatistik des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr) sowie
- die erfolgten Abrisse (Förderstatistik des MLV)

lassen sich belastbare Aussagen hinsichtlich zwischenzeitlich erreichter Ergebnisse des Programms Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt ableiten (vgl. Abbildung 5.17).

²⁸ Aus Gräfenhainichen liegen hinsichtlich aktueller Leerstandsangaben keine Angaben vor, so dass die hohen Rückbauanteile leer stehender Wohnungsbestände nicht in Bezug zur Entwicklung des Leerstands in der Stadt gesetzt werden konnten.

Abbildung 5.17



Demnach sind vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (Sachsen-Anhalt) bis Ende 2006 für rund die Hälfte (46,7%) des bis zum Jahr 2010 zum Abriss vorgesehenen Wohnungsbestandes (90.946 Wohnungen) Bewilligungen zum Rückbau (42.486 Wohnungen) ausgesprochen worden, die wiederum zu mehr als 90% (38.924 Wohnungen = 91,6%) von den Kommunen umgesetzt worden sind. Somit sind im Land Sachsen-Anhalt bis zum 31.12.2006 rund ein Drittel (32%) der in den Jahren 2001/2002 als leer stehend ausgewiesenen Wohnungen (121.445 Wohnungen) rückgebaut worden. Entsprechend der Zielsetzung der Lehmann-Grube-Kommission, ein Drittel des Leerstandes zurückzubauen, der im Land Sachsen-Anhalt im Jahr 2001 bei 225.000 WE gelegen hat, liegt das Rückbauziel für das gesamte Land bei 75.000 WE bis zum (Programm)Jahr 2009. Gemessen daran sind bisher knapp 60% abzureißender WE bewilligt und knapp 55% Abrisse vollzogen worden.

6. Erfassung und Bewertung der Monitoringdaten auf Gebietsebene

6.1 Methodische Vorbemerkungen

Neben Daten der Gesamtstadt werden mit dem vorliegenden Jahresbericht erstmals auch Daten auf Fördergebietsebene ausgewertet. Die nachfolgenden Analysen nehmen Bezug auf die von den Kommunen übermittelten Monitoringdaten der Fördergebiete mit Angaben zur Bevölkerung, dem Wohnungsbestand und -leerstand sowie den im Rahmen der Umsetzung des Stadtumbauprogramms realisierten Wohnungsabrissen. In einem ersten Schritt werden zunächst die Rücklaufquoten der einzelnen Themenbereiche des Indikatorenkatalogs betrachtet und mit denen für die Gesamtstadt verglichen. Anschließend werden die Monitoringdaten nach einzelnen Strukturmerkmalen wie Wohnungsbestand und Bevölkerung, Sanierungszustand und Eigentümerstruktur sowie vollzogenen Wohnungsabrissen und Entwicklung des Leerstands ausgewertet. Um zu verallgemeinerbaren Aussagen über die zahlreichen Fördergebiete zu gelangen, wurden sie nach ihrer räumlichen Lage in der Stadt sowie der in den Gebieten jeweils vorherrschenden Wohnungsbestandsstruktur den folgenden vier Gebietstypen zugeordnet:

- Innenstadt (bzw. innenstadtnah) mit überwiegend Altbausubstanz (vor 1949 errichtete Wohngebäude),
- Innenstadt (bzw. innenstadtnah) mit überwiegend nach 1948 errichteten Wohngebäuden,
- Stadtrandlage mit vorwiegend zwischen 1970 und 1989 errichteten Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus sowie
- Stadtrandlage mit Wohngebäuden vorwiegend aus unterschiedlichen Baualtersklassen.

Da Angaben zur Fördermittelstatistik des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) ausschließlich für die gesamtstädtische Ebene vorliegen, ist eine Analyse des bewilligten und vollzogenen Rückbaus in den einzelnen Fördergebieten - analog zur Gesamtstadt - nicht möglich.

6.2 Quantität und Qualität der Daten im Berichtsjahr 2006

39 von 44 Stadtumbaustädten haben neben Angaben für die Gesamtstadt Monitoringdaten für zusammen 124 von 148 Fördergebieten²⁹ übermittelt. Die durchschnittliche Ausfüllquote des Indikatorenkatalogs³⁰ aller benannten Fördergebiete erreicht 71,9% und liegt damit um knapp 10 Prozentpunkte unter der für die Gesamtstadt erzielten Quote (vgl. Abbildung 5.3).³¹ Insgesamt liegen die Rücklaufquoten auf Fördergebieteebene mit nur wenigen Ausnahmen hinter denen der Gesamtstadtebene zurück (vgl. Abbildung 6.1).

Besonders gut ausgefüllte Indikatorenkataloge für die Fördergebiete liegen aus den Städten Havelberg, Hettstedt, Sangerhausen, Schönebeck, Stendal und Wernigerode vor (mind. 90%). Differenziert nach Stadtgrößen zeigen Kleinstädte im Durchschnitt die höchsten Ausfüllquoten (76,3%), gefolgt von den Mittel- (70,7%) und den Großstädten (65,9%). Am stärksten liegen die gebietsbezogenen Quoten bei den Mittelstädten hinter denen für die Gesamtstadtebene zurück (vgl. Abbildung 5.3).³²

²⁹ In dieser Zahl enthalten sind Gebiete, die zum Zeitpunkt des Berichtsjahres 2006 (Stand 31.12.2006) noch kein Untersuchungs- bzw. Prioritätsgebiet waren. Diese 13 Gebiete, die von den Kommunen gemeldet wurden, sind zum Zweck der Vergleichbarkeit in der vorliegenden Auswertung (noch) nicht berücksichtigt worden. Aus den Kommunen Aken und Nebra, bei denen auch die Datenabgabe für die Gesamtstadt fehlt, sowie aus Bitterfeld, Gräfenhainichen und Osterburg liegen keine Fördergebietsangaben vor.

³⁰ Der Indikatorenkatalog auf Ebene der Fördergebiete umfasst 141 Indikatoren, da Angaben zu Kommunal финанzen und Flächen nicht abgefragt werden.

³¹ Hauptsächlicher Grund für die niedrigere Ausfüllquote auf Fördergebieteebene sind oftmals fehlende Angaben aus den Stadtentwicklungskonzepten der Kommunen. Zudem konnten für sehr kleine Fördergebiete aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben zur Sozialstruktur gemacht werden.

³² Vereinzelt sind in den Teilgebieten bislang noch nicht alle Bestände resp. Leerstände erfasst worden, so dass zwischen den Teilsummen einzelner Themengruppen (Sanierungsstand, Baualter) und den jeweiligen Gesamtangaben Unplausibilitäten bzw. Datenlücken auftreten. Die Aufnahme aller Bestände/Leerstände erfolgt sukzessive durch eigene Begehungen der Kommunen.

Abbildung 6.1

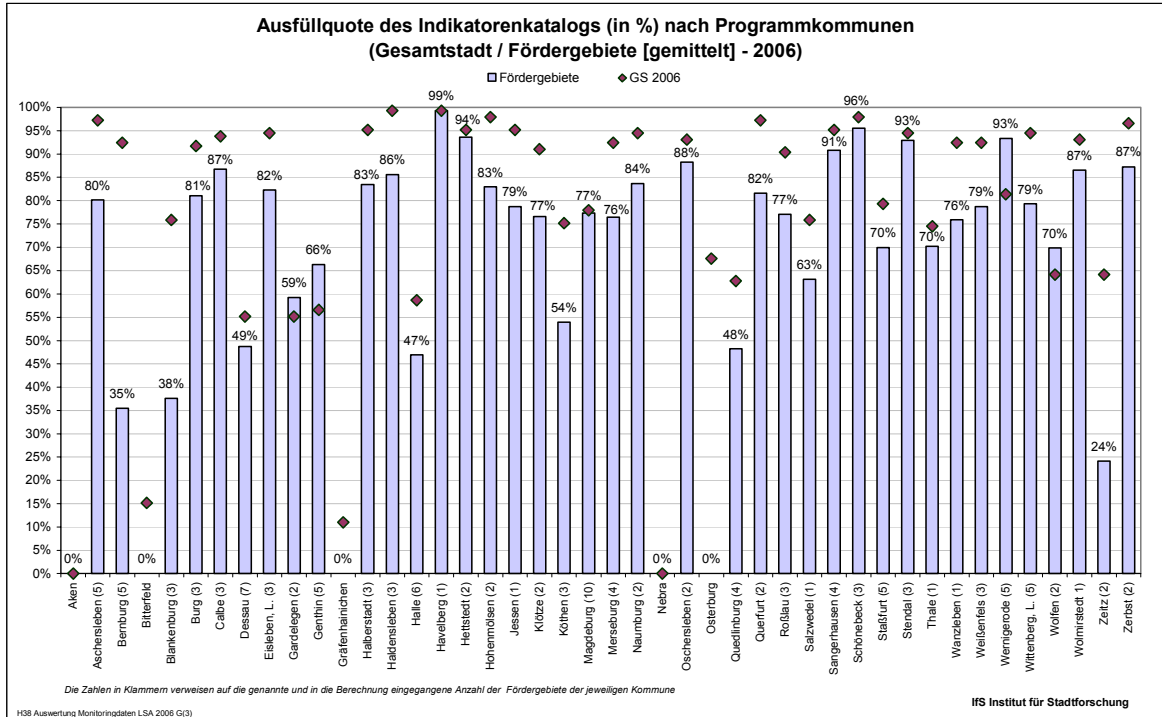
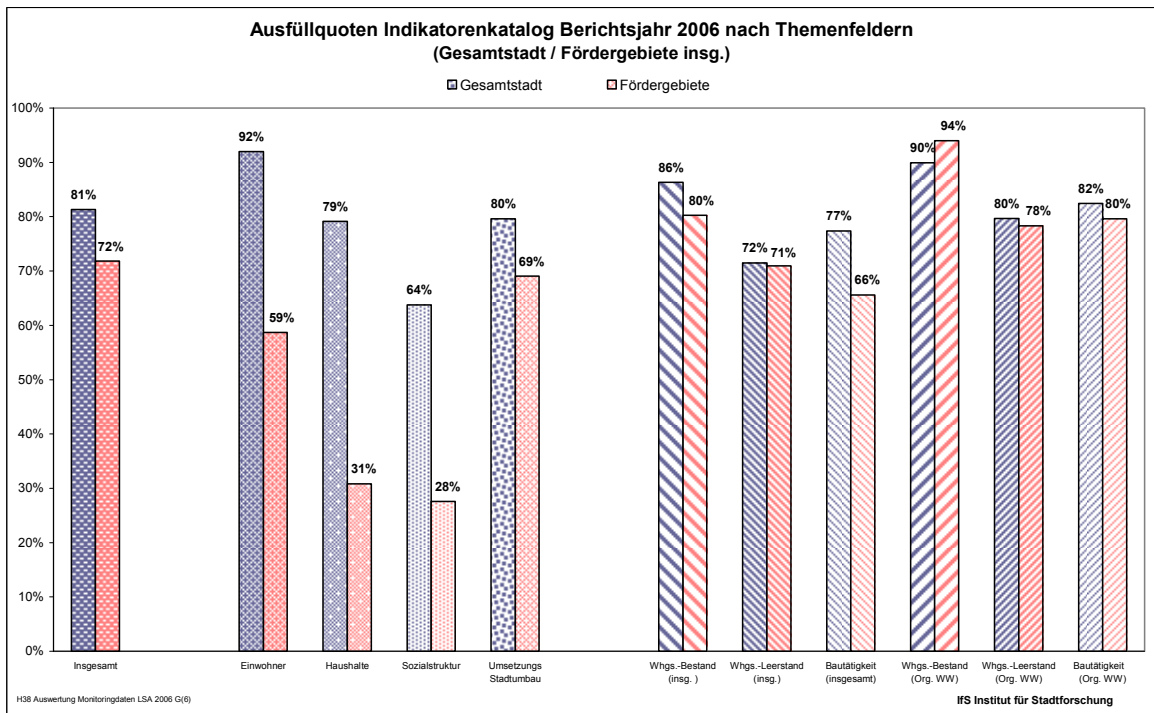


Abbildung 6.2



Bezogen auf die verschiedenen Themenfelder zeigen sich ebenfalls ausgeprägte Diskrepanzen zwischen den Ausfüllquoten für die Fördergebiete und für die Gesamtstadt (vgl. Abbildung 6.2). Während sich die Fördergebietsangaben zu Wohnungsbeständen, Wohnungsleerständen und Bautätigkeiten denen der Gesamtstadt annähern, werden vor allem hinsichtlich der Einwohner, der Haushalte und der Sozialstruktur deutlich niedrigere Ausfüllquoten erreicht. Hintergrund ist die erschwerte Verfügbarkeit statistischer Daten und Angaben zur Sozialstruktur vor allem in Klein- und Mittelstädten. Angaben für Haushalte und Sozialstruktur erreichen Ausfüllquoten von teilweise nur unter 20%.³³ In einzelnen Stadtumbaustädten wurde der Indikatorenkatalog für die verschiedenen Fördergebiete nicht gleichmäßig vollständig ausgefüllt. Als einziges Themenfeld weist der Wohnungsbestand der Organisierten Wohnungswirtschaft auf Fördergebietesebene eine gegenüber der Gesamtstadt höhere Rücklaufquote auf.³⁴

6.3 Gebietstypen nach Strukturmerkmalen

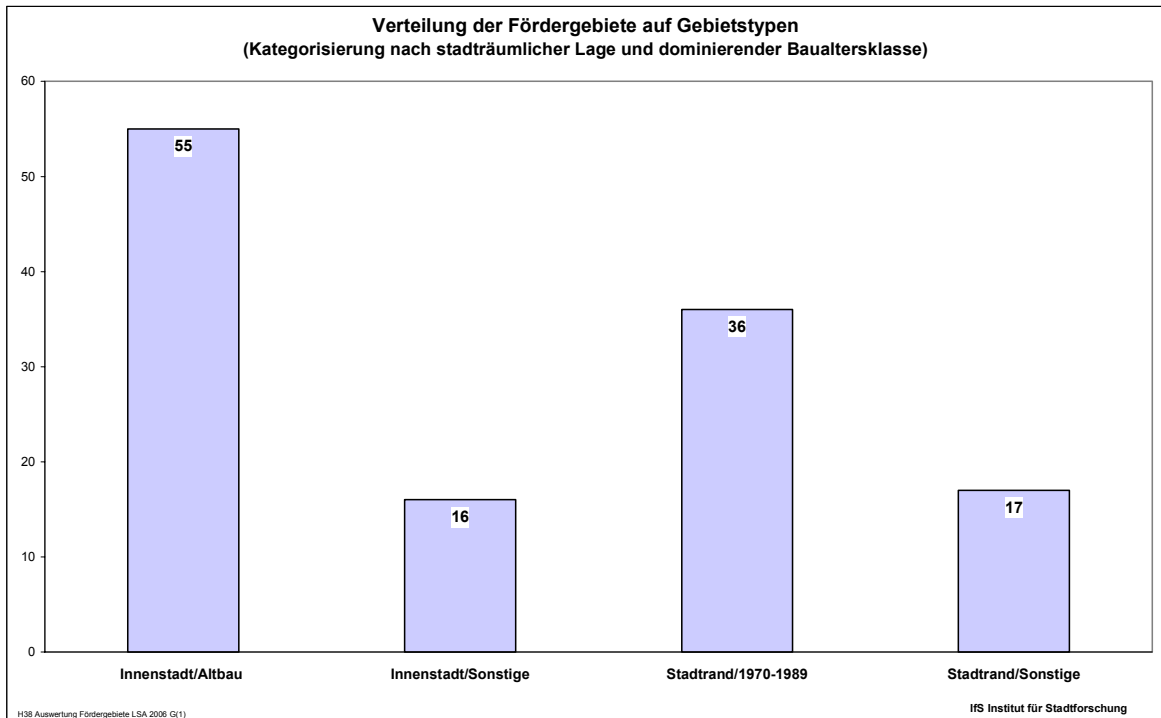
Im Folgenden werden die bezüglich der Fördergebiete übermittelten Monitoringdaten zu Wohnungsbestand und -leerstand, erfolgtem Abriss sowie zur Bevölkerung analysiert und entsprechend der nach den beiden Indikatoren "stadträumliche Lage" und "Wohnungsbestandsstruktur nach Baualter" vorgenommenen Gebietstypisierung dargestellt. Abbildung 6.3 zeigt, wie sich die 124 Fördergebiete auf die vier gebildeten Kategorien³⁵ verteilen:

³³ Aufgrund teilweise zu kleiner Gebietszuschnitte bzw. zu geringer Bevölkerungszahl in den entsprechenden Fördergebieten und den damit verbundenen datenschutzrechtlichen Bestimmungen können für einige Gebiete keine Angaben gemacht werden. Zusätzlich erfüllen nicht alle Kommunen die Forderungen der BA bezüglich einer abgeschlossenen Statistikstelle oder/und geben fehlende finanzielle bzw. personelle Kapazitäten in der Verwaltung für die Aufnahme bzw. Bereitstellung von solchen Daten an.

³⁴ Da bislang noch nicht in allen Teilgebieten die Sanierungszustände der Wohnungsbestände und -leerstände komplett erfasst wurden, sind Unplausibilitäten und Datenlücken unvermeidlich.

³⁵ Die genaue Zuordnung der Fördergebiete der einzelnen Kommunen kann im Anhang eingesehen werden.

Abbildung 6.3

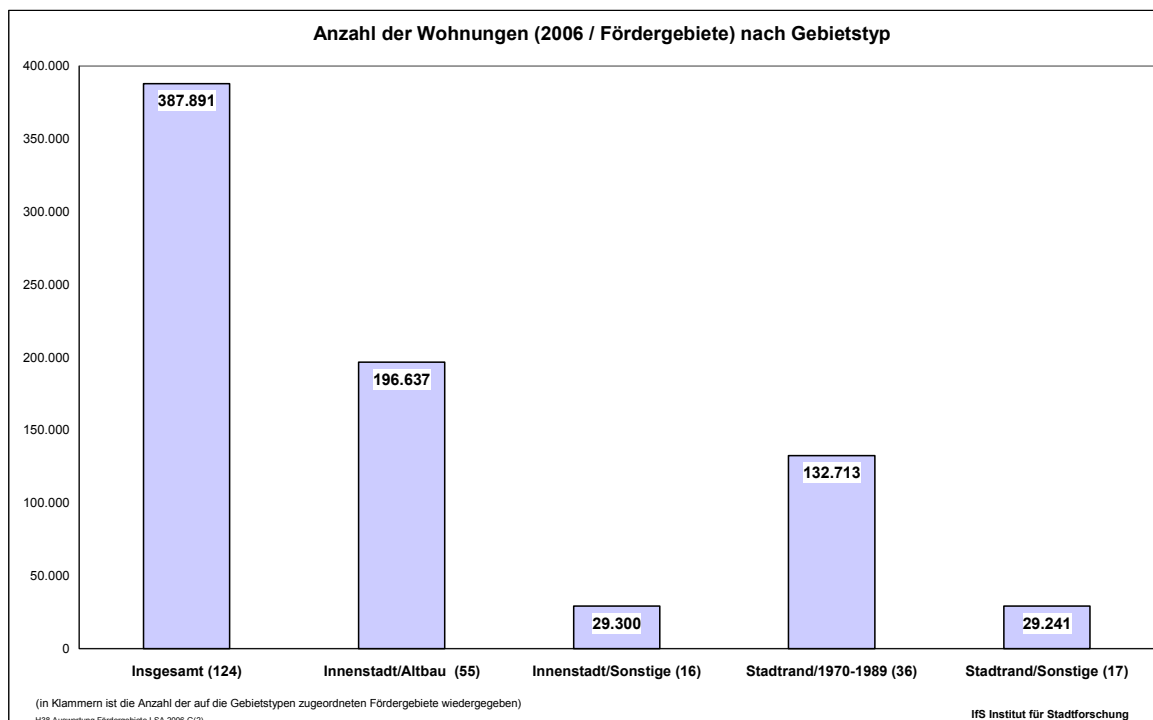


Demnach stellen die beiden Gebietstypen "Innenstadt mit dominierendem Altbaubestand (Innenstadt/Altbau)" und "Stadtrand/zwischen 1970-1989 errichtete Wohngebäude (Plattenbau)", denen hinsichtlich der Beobachtung von Effekten und Erfolgen des Stadtumbauprogramms besondere Aufmerksamkeit zukommt, nahezu drei Viertel aller Fördergebiete ($91 = 73,4\%$) dar, während die Gebiete mit "sonstiger" Baualtersstruktur sowohl in der Innenstadt als auch in Stadtrandlage das restliche Viertel bilden ($33 = 26,6\%$).

Zahl der Wohnungen in den Stadtumbaugebieten

Bezogen auf die absoluten Bestandszahlen von Wohnungen liegen Angaben aus 108 Fördergebieten vor. Gemäß der vorgenommenen Gebietstypisierung der 108 Fördergebiete befindet sich mehr als die Hälfte (196.697 Wohnungen = $50,7\%$) der insgesamt 387.891 Wohnungen in der Innenstadt mit altbaudominiertem Wohnungsbestand (vgl. Abbildung 6.4). Rund ein Drittel ($34,2\%$) der Wohnungen (132.713 Wohnungen) liegen in Fördergebieten, die dem Gebietstyp "Stadtrand/zwischen 1970-1989 errichtete Wohngebäude" zuordenbar sind.

Abbildung 6.4



Im Durchschnitt finden sich in jedem der 108 Fördergebiete 3.592 Wohnungen. Höhere durchschnittliche Wohnungsbestände weisen die Gebietstypen "Innenstadt/Altbau" (4.275 Wohnungen pro Fördergebiet), sowie der Gebietstyp "Stadtrand/zwischen 1970 und 1989 errichtete Plattenbauwohnungen" auf (4.147 Wohnungen/Fördergebiet). Die beiden anderen Gebietstypen weisen ein um die Hälfte reduziertes Besatzniveau auf: Durchschnittlich finden sich 2.093 Wohnungen pro Fördergebiet in den Innenstadtgebieten mit hauptsächlich Nicht-Altbau-Beständen und 1.828 Wohnungen sind es in peripher gelegenen Fördergebieten mit gemischten Beständen.

Zahl der Einwohner und Altersstruktur in den Stadtumbaugebieten

Aus jedem der 124 übermittelten Fördergebiete liegen Angaben zur Einwohnerzahl³⁶ vor. Demnach waren im Berichtsjahr 2006 in den Fördergebieten 638.450 Einwohner gemeldet, gleichbedeutend einem Anteil von etwas unter 50% der Bevölkerung aller Stadtumbaustädte.³⁷ Es leben also im Land Sachsen-Anhalt rund 60% der Bevölkerung in Stadt-

³⁶ Entsprechend des Indikators "Einwohner insgesamt (nur Hauptwohnungen) im Indikatorenkatalog.

³⁷ Oder 47% bezogen auf 1.366.046 Personen nach Angaben des Statistischen Landesamtes. Mit Bezug auf die übermittelten Monitoringdaten für die Einwohner auf Gesamtstadtebene liegt der Anteil bei rund 49% (1.314.166 Personen; ohne Angaben aus Aken und Nebra), oder knapp 50%, werden die Einwohnerdaten der Fördergebiete nur in Bezug gesetzt zu den 39 Stadtumbaustädten mit Fördergebietsangaben (1.284.177 Personen).

umbaukommunen und davon rund die Hälfte in Fördergebieten. Die Einwohner in der Förderkulisse des Stadtumbaus verteilen sich auf die vier Gebietstypen wie folgt (vgl. Abbildung 6.5):

Abbildung 6.5



Rund die Hälfte der für die Fördergebiete ausgewiesenen Einwohner (316.390 = 49,6%) wohnt in innerstädtischen Gebieten mit dominierender Altbausubstanz, ein weiteres Drittel (224.308 = 35,1%) in am Stadtrand gelegenen Plattenbaubeständen. Die verbleibenden 15% der Bevölkerung (97.752 Personen) wohnen in Fördergebieten, die keinem der beiden dominierenden Gebietstypen zuzuordnen waren, wobei die Einwohner in innerstädtischen Beständen mit gemischten Baustrukturen noch etwas stärker vertreten sind (53.152 = 8,3%) als die in den peripher gelegenen (44.600 = 7%). Die Verteilung der Einwohner pro Fördergebiet zeigt, dass in den am Stadtrand gelegenen Plattenbaugebieten durchschnittlich die meisten Menschen leben (6.231 Einwohner/Fördergebiet), dicht gefolgt von Bewohnern in den innerstädtischen Altbaugebieten (5.753 Einwohner = 32,1%). In den gemischten Beständen der Innenstadt wohnen im Durchschnitt 3.322 Personen, in den gemischten peripher gelegenen Beständen schließlich 2.624 Einwohner/Fördergebiet.

Die Auswertung der Einwohnerdaten nach Altersgruppierung³⁸ zeigt in allen vier Teilräumen eine ähnliche Verteilung der Kohorten: Erwartungsgemäß überwiegt jeweils der Anteil der 18- bis unter 65-Jährigen (63%), rund ein Viertel (24%) der Bevölkerung ist über 65 Jahre alt und rund 13% unter 18 Jahre. Deutlich wird eine stärkere Präsenz der über 65-Jährigen in den Plattenbaubeständen am Stadtrand. Hier zeigt sich, wenn auch nicht so ausgeprägt wie in einzelnen Großstadtgebieten, die Tendenz einiger Plattenbaugebiete zur Überalterung der Bewohnerschaft. Es leben hier inzwischen sehr viele Personen, die seit Erstbezug in den 70er bzw. 80er Jahren dort verblieben und gealtert sind. Im innerstädtischen Altbau sind dagegen die beiden Altersgruppen der unter 18-Jährigen sowie 18- bis unter 65-Jährigen etwas stärker vertreten. Zu einem Teil ist dies der Tatsache geschuldet, dass in der Innenstadt inzwischen zunehmend eine eher umzugsmobiler Bevölkerung neben angestammten Bewohnern lebt. Weitere Segregationstendenzen wären erst darstellbar, wenn mehr Daten zur Arbeitslosigkeit vorliegen.

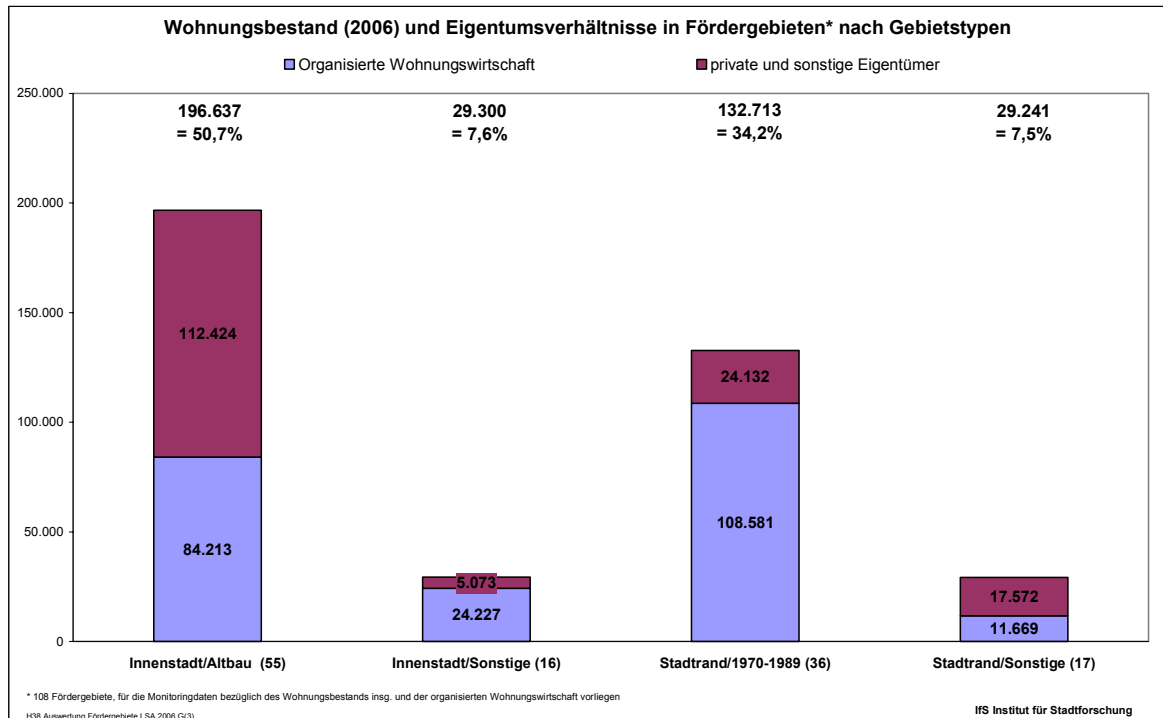
Wohnungsbestand und Eigentumsverhältnisse

Aus 111 von 124 Fördergebieten (89,5%) liegen Angaben zum gesamten Wohnungsbestand vor, außerdem wurden für 122 Fördergebiete (98,4%) Angaben zum Wohnungsbestand der Organisierten Wohnungswirtschaft gemacht. Durch die Kombination beider Bestandsindikatoren sind Aussagen bezüglich der Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes für 108 Fördergebiete möglich (rund 87%). Die in den 108 Fördergebieten vorhandenen 387.891 Wohnungen verteilen sich zu 59% (228.690 Wohnungen) auf Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft und rund 41% (159.201 Wohnungen) im Besitz privater oder sonstiger Eigentümer befindlicher Wohnungsbestände.

In über der Hälfte der Fördergebiete (61 = 56,5%) beträgt der Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft am Wohnungsbestand mindestens 60%. In acht Stadtumbaugebieten sind Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft alleinige Eigentümer des Wohnungsbestands. Anteile privater Eigentümer von mindestens der Hälfte des Wohnungsbestandes sind in 42 Fördergebieten (38,9%) feststellbar, in vier Fördergebieten sind die Wohnungsbestände vollständig im Eigentum von Kleineigentümern oder privaten Wohnungsunternehmen.

³⁸ Zu beachten ist, dass die Ausfüllquoten für die Altersstruktur der Bevölkerung (89,5%) schwächer ausfallen als für die Angaben der Einwohner insgesamt und die Teilsummen der einzelnen Altersgruppierungen demnach nicht mit der Gesamtsumme übereinstimmen.

Abbildung 6.6

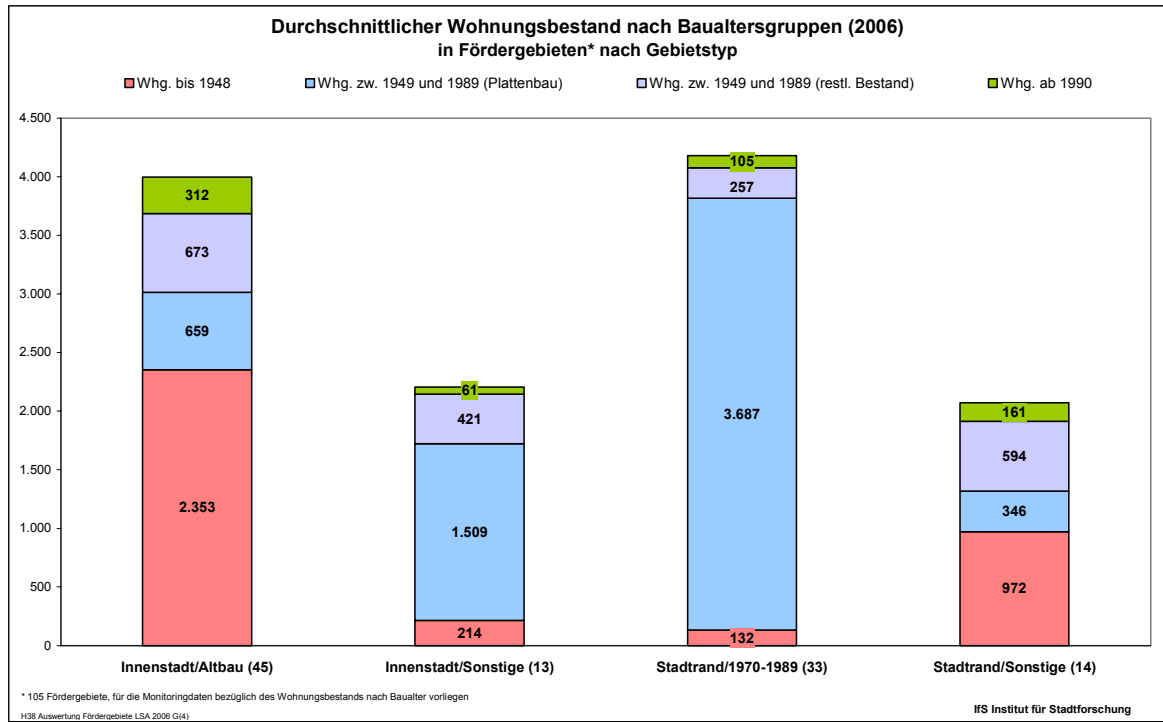


Aus Abbildung 6.6 gehen die in den Gebietstypen bestehenden Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes hervor. Erwartungsgemäß zeigt sich für in Stadtrandlage gelegene, zwischen 1970 und 1989 errichtete Wohnungen ein starkes Gewicht zugunsten der organisierten Wohnungswirtschaft (81,8%). Bei den übrigen Eigentümern dürfte es sich zum größten Teil um private Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer von Wohnungen (Privatisierung nach AHG) handeln. Die Dominanz der organisierten Wohnungswirtschaft fällt in den gemischten Beständen der Innenstadt sogar noch stärker aus (82,7%). Hier dürfte es sich neben innerstädtischen Plattenbauten auch um vor und nach der Wende errichtete Neubauten handeln. Umgekehrt befindet sich im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" die Mehrheit des Wohnungsbestandes im Eigentum von Privateigentümern (57,2%). Dabei wird es sich zum größten Teil um die vor 1948 gebauten Wohnungen handeln. Mischbestände am Stadtrand befinden sich sogar zu 60% im Streubesitz.

Von der Eigentümerstruktur sind also einerseits die vom Altbau geprägten Innenstadtbereiche und die gemischten Gebiete am Stadtrand ähnlich. Dahinter dürften sich auch baulich ähnliche Strukturmerkmale verbergen.

Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen

Abbildung 6.7



Es wird eine große Homogenität der Bestände in den Gebieten des industriellen Wohnungsbaus in der Peripherie sichtbar. Auch in den innerstädtischen Gebieten mit Mischstrukturen dominiert der Plattenbau, doch besitzen dort die anderen Baualtersklassen eine größere Relevanz. Andererseits wird deutlich (vgl. Abbildung 6.7), dass sich hinter der Bezeichnung Innenstadtgebiete mit dominierendem Altbaubestand recht heterogene Baustrukturen verbergen: Der Anteil der Wohngebäude, die vor der Wende gebaut worden sind, ist etwa halb so groß wie der der Altbauten, davon wiederum sind die Hälfte Plattenbauten. Gemessen an allen nach 1948 errichteten Gebäuden stellen die Nachwendebauten rund ein Fünftel dar. Am Stadtrand sind die Strukturen außerhalb der Plattenbaugebiete durchaus vergleichbar, allerdings hat der industriell errichtete Wohnungsbestand hier einen geringeren Anteil.

Durch die Kombination von Baualtersangaben des Wohnungsbestands mit den Angaben der Organisierten Wohnungswirtschaft lassen sich genauere Aussagen über die Eigentumsverhältnisse der Wohnungsbestände in den einzelnen Baualtersgruppen der jeweiligen Gebietstypen treffen. Aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zu den einzelnen Fördergebieten sind hier nur Aussagen für 100 von 124 Fördergebieten möglich (80,6%). Es zeigt sich, dass sich die vor 1949 gebauten Altbauwohnungen im Gebietstyp

"Innenstadt/Altbau" zu rund 80% im Eigentum privater oder sonstiger Eigentümer befinden. Immerhin 20% der innerstädtischen Altbausubstanz wird also von Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft gehalten. Von den nach 1990 dort errichteten Neubauten befinden sich 93,7% im Eigentum von Privaten. Noch höher ist deren Anteil in den gemischten Beständen am Stadtrand.

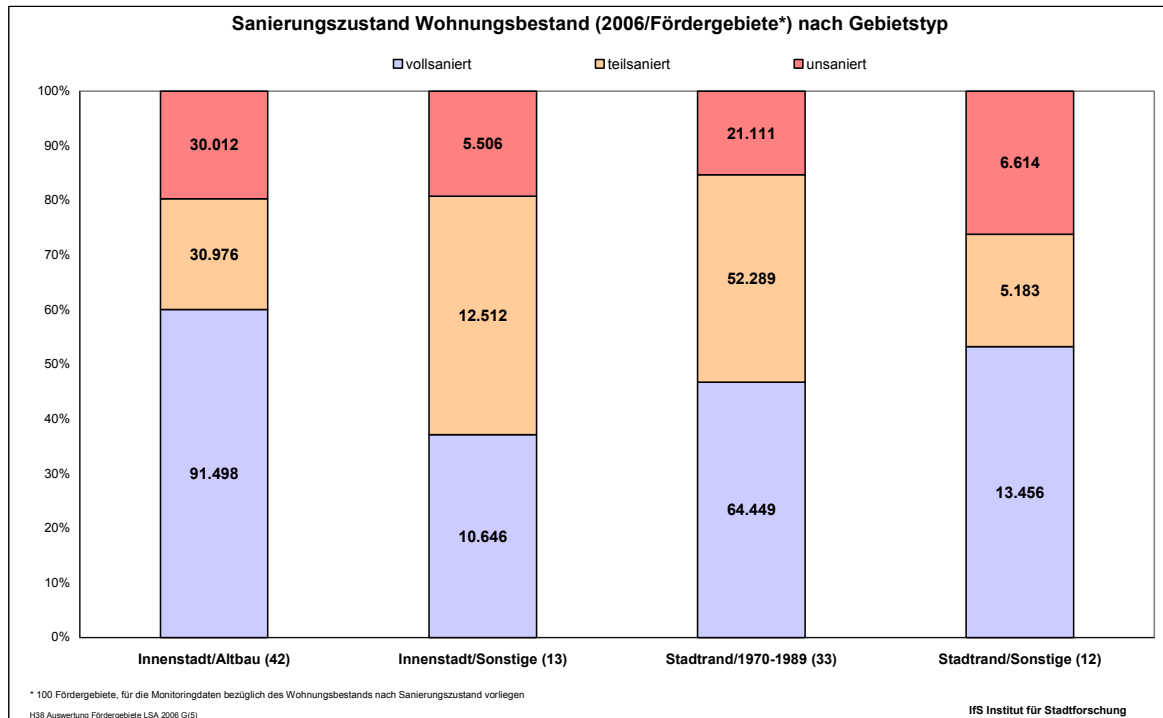
In den Plattenbaubeständen dominierten Gebieten liegt der Anteil der Organisierten Wohnungswirtschaft an Wohngebäuden industrieller Bauweise bei 86%, in den übrigen Gebietstypen halten sie sogar rund 95% der Plattenbauten. In den industriell errichteten Siedlungen ist die Eigentümerstruktur der Plattenbauten also stärker diversifiziert als in den anderen Gebieten mit hohen Plattenbauanteilen. Fast die Hälfte der Altbaubestände in den Plattenbaugebieten ist ebenfalls im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft. Hierbei handelt es sich allerdings nur um einen marginalen Bestand von insgesamt 2.203 Wohnungen.

Auch die übrigen (Nicht Platten-)Bestände der Baualtersgruppe 1949 bis 1989 befinden sich mehrheitlich im Eigentum der Organisierten Wohnungswirtschaft, wenn auch nur zu rund zwei Dritteln. Daneben befinden sich im Gebietstyp gemischte Innenstadt rund 47% der nach 1990 errichteten Wohngebäude im Eigentum der Organisierten Wohnungswirtschaft, woran erkennbar wird, dass diese nach der Wende bevorzugt in der Innenstadt (aber außerhalb der vom Altbau geprägten Kulisse) gebaut hat.

Sanierungsstand der Wohngebäude

Aus 100 von 124 Fördergebieten (80,6%) liegen für zusammen 344.252 Wohnungen Angaben zum Sanierungszustand vor. Über die Hälfte der Wohnungen befinden sich im vollsanierten Zustand (180.049 = 52,3%), daneben werden 100.960 Wohnungen als teilsaniert (29,3%) und 63.243 Wohnungen (18,4%) als unsaniert angegeben. Die Verteilung der Wohnungsbestände nach ihrem Sanierungszustand auf die gebildeten Gebietstypen zeigt Abbildung 6.8:

Abbildung 6.8



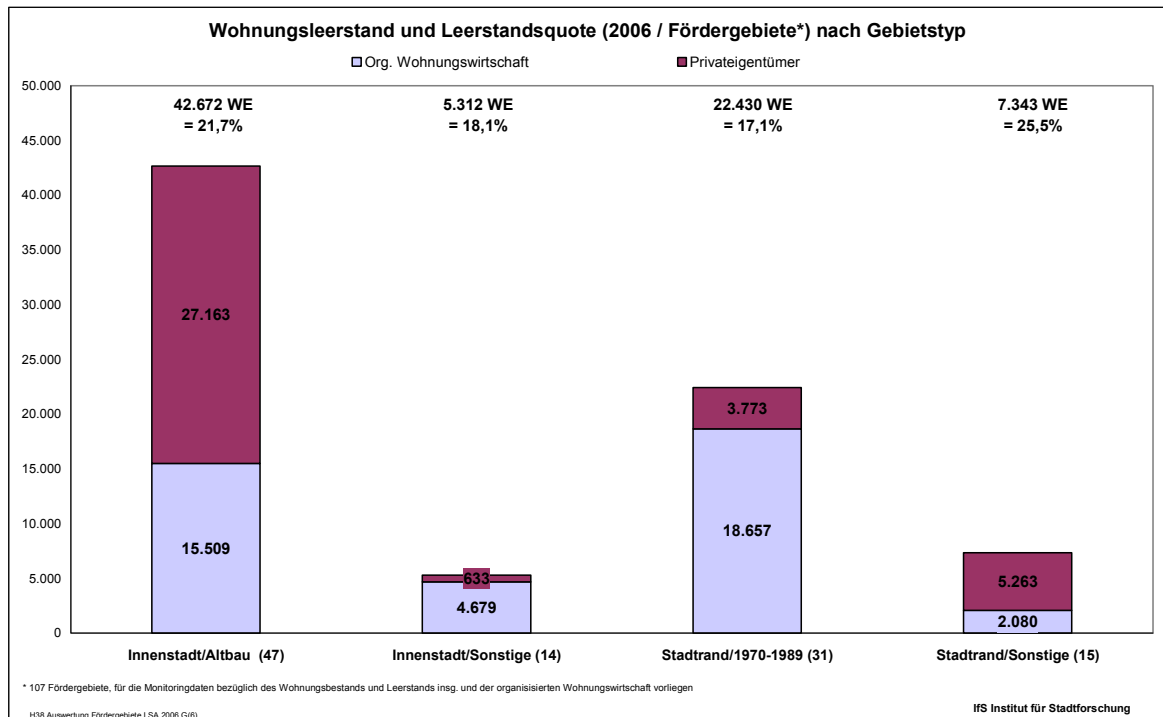
Sowohl in den innerstädtischen Gebieten mit hohem Altbauanteil als auch in den peripher gelegenen Fördergebieten mit gemischter Baualtersstruktur wird mehrheitlich ein vollsanierter Zustand der Wohnungen (Innenstadt: 91.498 Wohnungen = 60%; Stadtrand: 13.456 Wohnungen = 53,3%) sichtbar. Auch in Plattenbaugebieten am Stadtrand überwiegt der Anteil vollsanierter Wohnungen mit 43,7% (64.449 Wohnungen) den der teil- und unsanierten Wohnungsbestände. In den Fördergebieten dieses Gebietstyps ist die absolute Zahl teilsanierter Wohnungen mit Abstand am höchsten (52.289 Wohnungen = 51,8%). Den höchsten relativen Anteil teilsanierter Wohnungen weisen indes Bestände in baulich gemischten Innenstadtgebieten auf (12.512 Wohnungen = 43,7%).

Die meisten unsanierten Wohnungen gibt es in innerstädtischen, durch Altbau geprägten Gebieten (rund 30.000 Wohnungen) und in Gebieten mit hohem Plattenbaubestand (rund 21.100 Wohnungen) Für die Plattenbaugebiete kann daher also noch nicht davon gesprochen werden, dass es kein Potenzial für rückzubauende Wohnungen mehr gäbe. Allerdings gilt diese Angabe nur für alle Gebiete zusammengenommen, was Engpässe in einzelnen Gebieten nicht ausschließt. Deutlich geringere Mengen unsanierter Wohnungen finden sich außerdem in den gemischten Innenstadtgebieten (rund 5.500 Wohnungen) sowie den gemischten Randgebieten (rund 6.600 Wohnungen).

Leerstände in den Stadtumbaugebieten

Die Auswertungen zum Leerstand in den Fördergebieten beziehen sich ausschließlich auf übermittelte Monitoringangaben der Kommunen. Für 110 von 124 Fördergebieten (88,7%) werden Angaben zu insgesamt 80.502 leer stehenden Wohnungen angegeben, was bei einem Wohnungsbestand von 396.688 Wohnungen einer durchschnittlichen Leerstandsquote im Berichtsjahr 2006 von 20,3% entspricht. Durch die Kombination der Monitoringdaten zum Wohnungsleerstand und Wohnungsbestand mit den entsprechenden Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft sind Aussagen bezüglich der bestehenden Eigentumsverhältnisse im Leerstand möglich. Allerdings können aufgrund fehlender Daten und unplausibler Angaben belastbare Aussagen nur auf Grundlage von 107 der insgesamt 124 Fördergebiete (86,3%) getroffen werden.³⁹

Abbildung 6.9

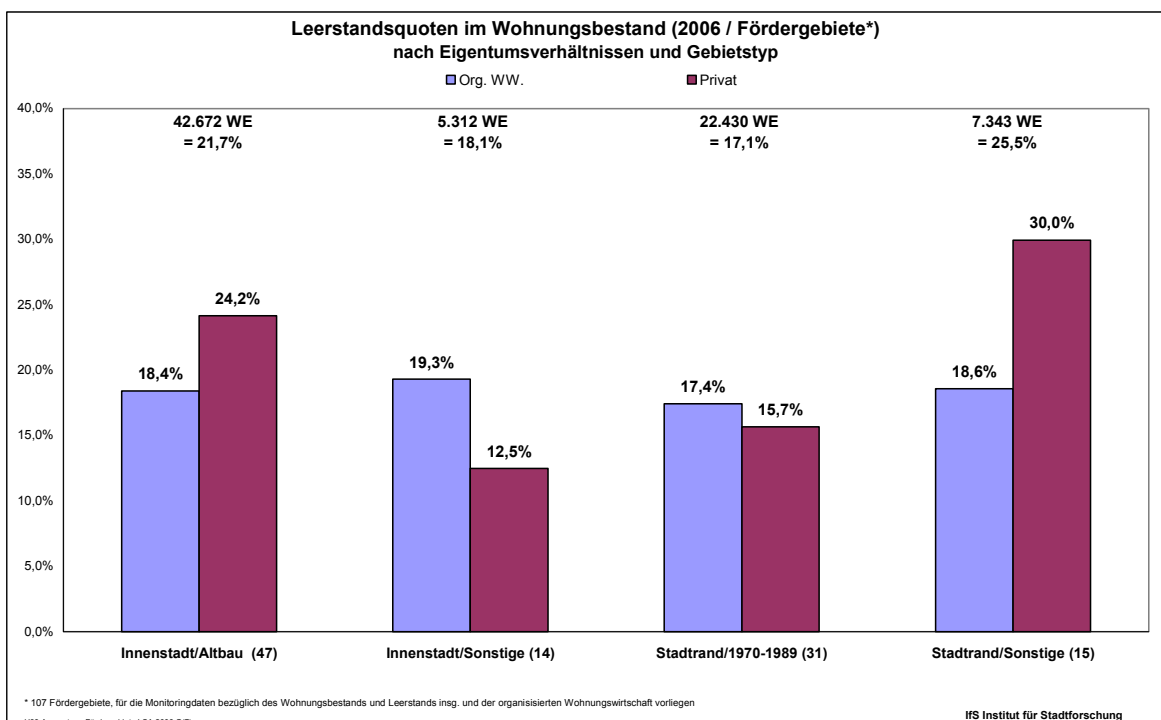


Bezogen auf die Verteilung der leer stehenden Wohnungen in den Fördergebietstypen reicht die Spanne der jeweiligen durchschnittlichen Leerstandsquote von 17,1% bis 25,5% (vgl. Abbildung 6.9). Die beiden Gebietstypen mit relativ hohem Altbauanteil weisen höhere Leerstandsquoten auf (Innenstadt/Altbau = 21,7% Stadtrand gemischt = 25,5%) als Gebiete mit überwiegend industriellem Wohnungsbestand (Stadtrand/1970-1989 = 17,1%,

³⁹ Diese Einschränkung reduziert den Leerstand auf 77.757 von insgesamt 385.855 Wohnungen, wodurch sich die Leerstandsquote jedoch kaum ändert (20,2%).

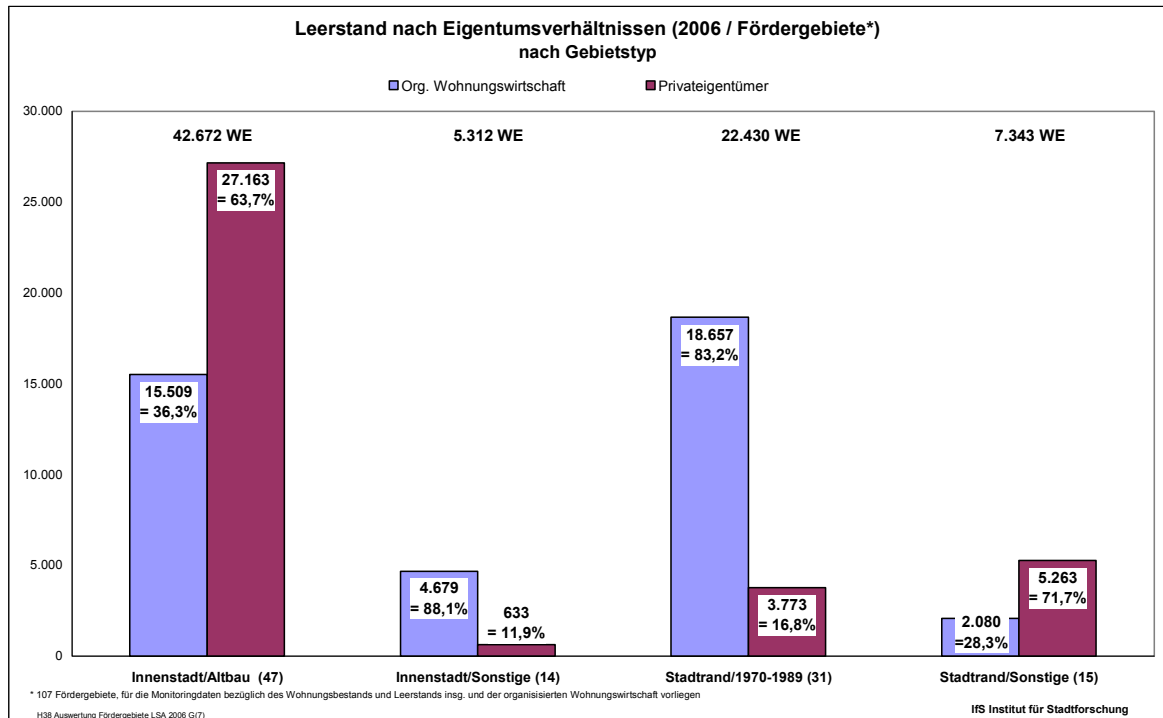
Innenstadt/Sonstige = 18,1%). Die absolut meisten leer stehenden Wohnungen befinden sich in den vom Altbau geprägten Innenstadtgebieten (rund 43.000 WE). Nur etwas mehr als halb so viele konzentrieren sich in den Plattenbaugebieten. Die restlichen, die zusammen nur knapp ein Sechstel der leer stehenden Wohnungen stellen, befinden sich in den zwei anderen baulich gemischten Gebietstypen. Es zeigt sich hier ganz deutlich, dass in den vom Altbau dominierten innerstädtischen Gebieten die Leerstandsproblematik am virulentesten ist. Da dieser Gebietstyp aber selbst durchaus gemischte bauliche Strukturen aufweist, ist anzunehmen, dass der Leerstand nicht nur Altbauten, sondern auch andere Gebäudetypen betrifft.

Abbildung 6.10



Bezieht man in die Betrachtung des Leerstands die Eigentumsverhältnisse mit ein, zeigt sich, dass die Leerstandsquoten der im Eigentum der organisierten Wohnungsunternehmen befindlichen Bestände mit 17,4% bis 19,3% in allen vier Gebietstypen relativ gleichmäßig unter dem Durchschnittswert von 20,2% liegen (vgl. Abbildung 6.10). In den Beständen der Privateigentümer variieren die für die Gebietstypen errechneten Quoten der Leerstände sehr viel stärker. In den gemischten Innenstadtgebieten liegen sie bei 12,5%, in den gemischten Gebieten am Stadtrand bei 30%. Absolut handelt es sich aber in beiden Fällen nur um relativ wenige Wohnungen. Größeres quantitatives Gewicht kommt den leer stehenden Wohnungen in den Altbauquartieren der Innenstadt zu. Hier steht rund ein Viertel der Wohnungen in privater Hand leer.

Abbildung 6.11



In den innerstädtischen Fördergebieten mit hohem Altbaubestand befinden sich rund 2/3 der 42.672 leer stehenden Wohnungen im Eigentum von privaten oder sonstigen Eigentümern (27.163 WE = 63,7%; vgl. Abbildung 6.11). Diese Quote fällt in den gemischten peripheren Gebieten sogar noch höher aus (71,7%), allerdings handelt es sich dort nur um 5.263 Wohnungen. Demgegenüber weisen organisierte Wohnungsunternehmen besonders hohe Leerstandsanteile im Wohnungsbestand in den gemischt innerstädtischen Gebieten (88,1%, 4.679 Wohnungen) sowie in den Plattenbaubeständen am Stadtrand (83,2%, 18.657 Wohnungen) auf. Insgesamt wird aus den Leerstandszahlen deutlich, dass das Leerstandsproblem in den vom Altbau dominierten Innenstadtgebieten nicht nur ein Problem der privaten Eigentümer ist, sondern dass ein gutes Drittel der dort leer stehenden Wohnungen sich im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft befindet. Rund 18% ihrer Bestände sind dort vom Leerstand betroffen.

Alles in allem stehen in den Stadtumbauegebieten rund 36.800 WE aus privaten Beständen leer. Dem stehen insgesamt 40.900 leer stehende WE auf Seiten der organisierten Wohnungswirtschaft gegenüber.

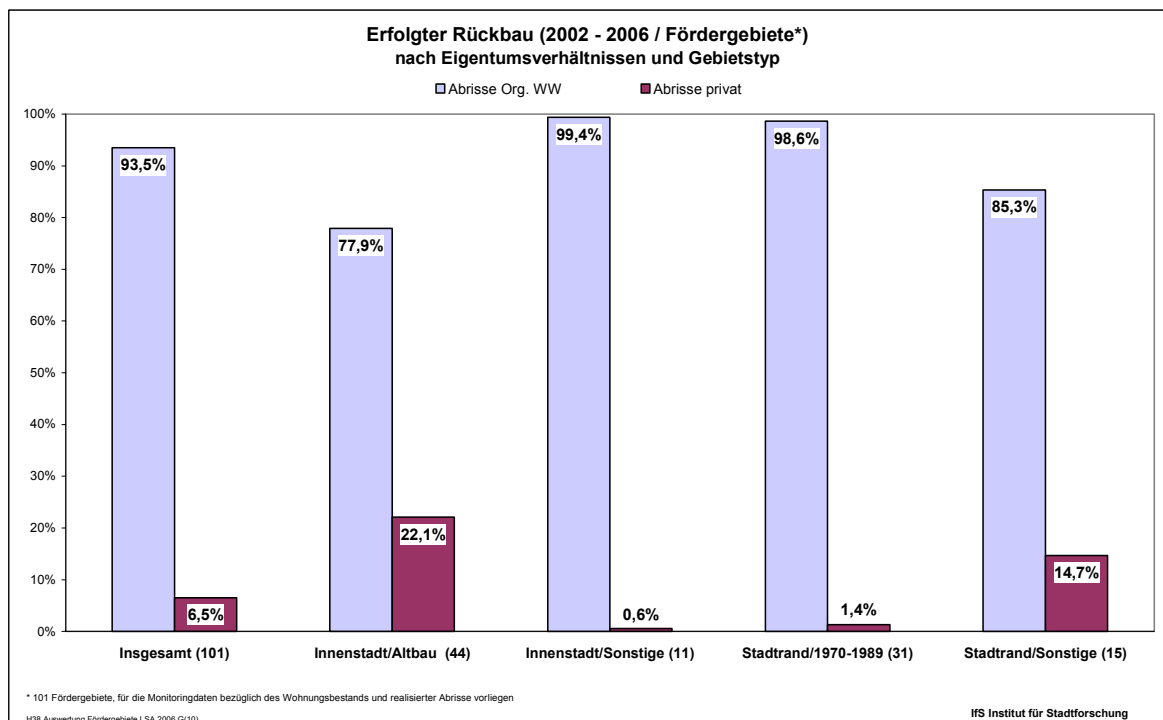
Eine Auswertung der Entwicklung des Leerstands auf Ebene der Fördergebiete ist aufgrund schwacher Ausfüllquoten von Indikatoren, die zur Auswertung und Darstellung he-

rangezogen werden können,⁴⁰ derzeit noch nicht möglich. Mit Angaben aus nur 36 von 124 Fördergebieten (29%) ist keine quantitativ relevante Größenordnung erreicht worden, die belastbare Aussagen ermöglichen würde.

Wohnungsrückbau

Angaben zur Umsetzung des Stadtumbaus auf Fördergebietsebene⁴¹ liegen aus 106 von 124 Fördergebieten vor (Rücklaufquote 85,5%). Für diese beträgt die Gesamtsumme 36.423 WE und entspricht damit knapp 95% der in der Rückbaustatistik des Landes enthaltenen Abrisse. Für 102 Fördergebiete wurde der Rückbau im Bestand der organisierten Wohnungswirtschaft gemeldet. Für die nachfolgenden Analysen konnten Angaben von 101 der 124 Fördergebiete (81,5%) berücksichtigt werden, für die sowohl Daten zum Wohnungsbestand insgesamt und der organisierten Wohnungswirtschaft als auch für den erfolgten Rückbau vorliegen. In diesen 101 Fördergebieten wurden laut Angaben des Monitorings im Zeitraum 2002-2006 32.211 Wohnungen rückgebaut, womit noch rund 83% des Gesamtrückbaus in die Darstellung eingehen.

Abbildung 6.12



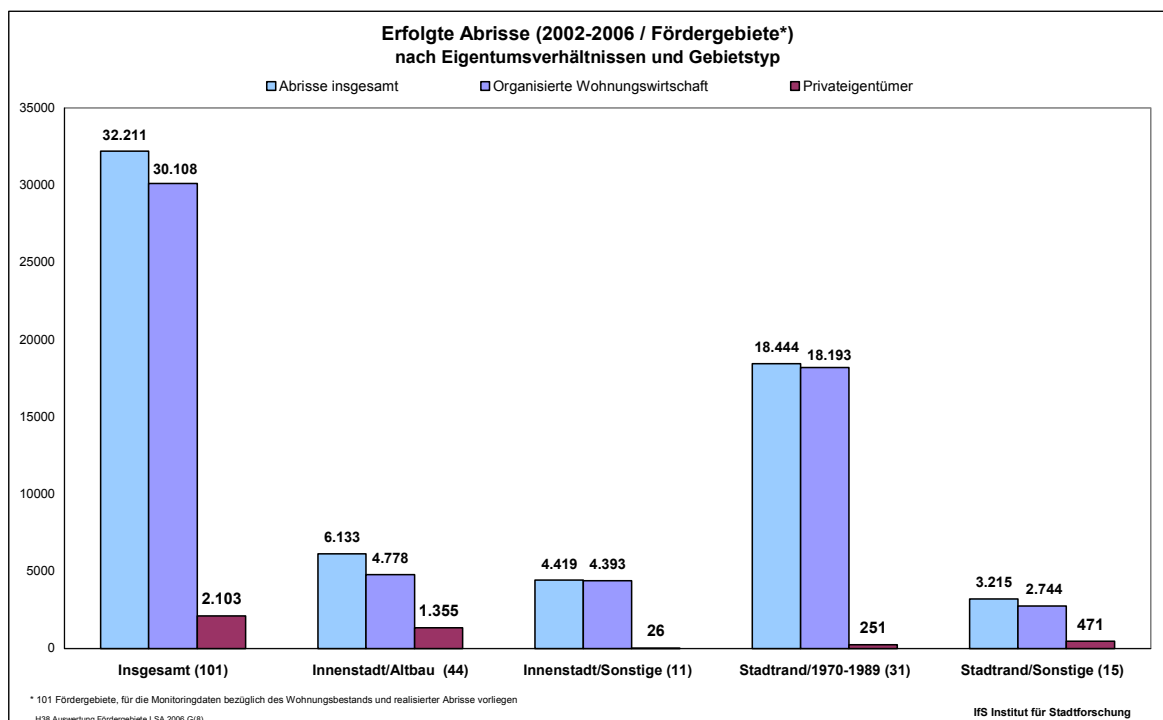
⁴⁰ Insbesondere Daten aus dem SEK zum Wohnungsleerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung sowie des prognostizierten Leerstands im Jahr 2010.

⁴¹ Indikator 4.1.2 "Wohnungsabriss realisiert" des Indikatorenkatalogs.

Wie Abbildung 6.12 verdeutlicht, sind in allen Gebietstypen zum ganz überwiegenden Teil (93,5%) Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft rückgebaut worden. Zuallererst gilt dies für Gebiete mit gemischter Baustruktur in innerstädtischer Lage und in Plattenbaugebieten. In den altbaugeprägten Innenstadtgebieten und den peripheren Gebieten mit gemischten Strukturen sind auch nennenswerte private Bestände dabei gewesen (15 resp. 22%).

Vom Rückbau, der durch die organisierte Wohnungswirtschaft umgesetzt wurde, entfielen absolut betrachtet die meisten Wohnungen auf die Plattenbaugebiete (18.193 Wohnungen = 98,6% der Wohnungen im Gebietstyp und 60,4% vom Gesamtrückbau der organisierten Wohnungswirtschaft; vgl. Abbildung 6.13). Fast sämtliche Rückbauten (99,4%), die im Gebietstyp baulich gemischte Innenstadt abgerissen wurden, aber auch 78% des Rückbaus in vom Altbau dominierten Gebieten entfielen ebenfalls auf die organisierte Wohnungswirtschaft. Die Privateigentümer, deren Anteil am Rückbau marginal ist, erzielen ihre höchsten Rückbauzahlen erwartungsgemäß in den Altbaubeständen der Innenstadt (1.355 Wohnungen = 22%), wo er fast zwei Drittel ihres gesamten Rückbaus ausmacht. In den Plattengebieten, wo die Bestände der Privateigentümer eine Leerstandsquote von immerhin rund 16% aufweisen, führen die betroffenen privaten Eigentümer trotzdem kaum Rückbau durch.

Abbildung 6.13

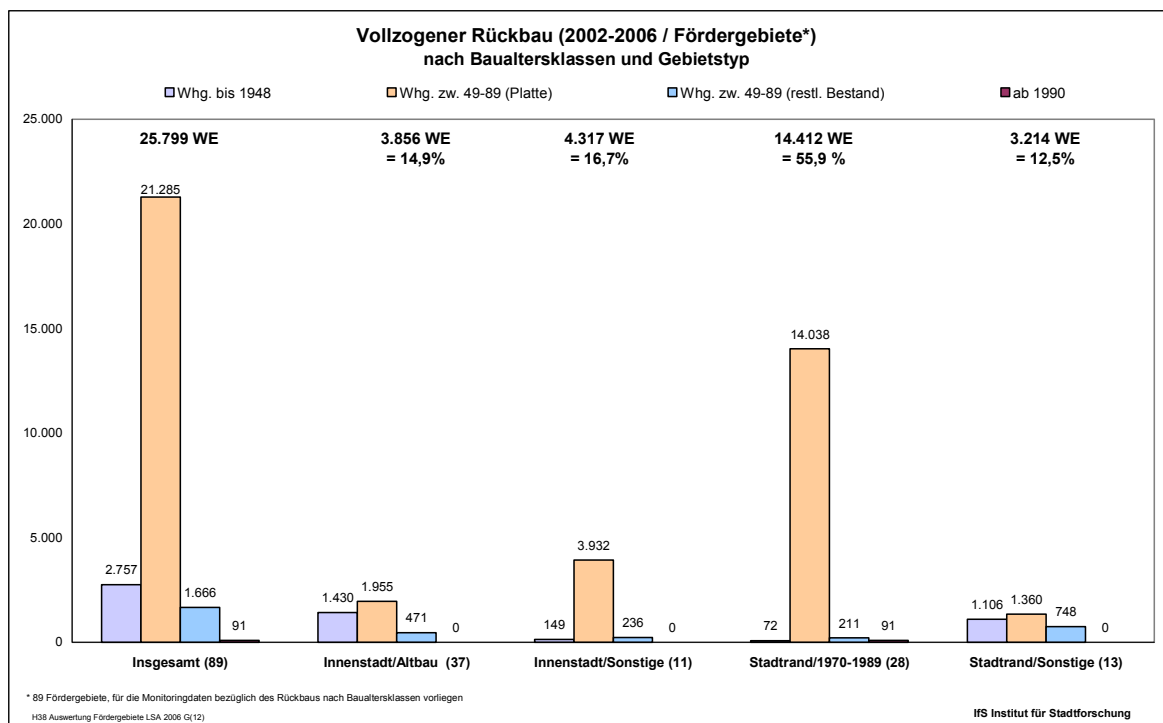


Baulter und Sanierungsstand rückgebauter Wohnungen

Die Angaben zu einzelnen Baualterklassen und zum Sanierungszustand rückgebauter Wohnungsbestände erreichen Ausfüllquoten von bis zu 72,6% (90 Fördergebiete), die Kombination mehrerer Baualterklassen erlaubt allerdings nur Aussagen über 89 Fördergebiete (71,8%). Die im Folgenden getroffenen Aussagen basieren also auf einer Grundgesamtheit von rund zwei Dritteln der insgesamt abgerissenen Wohnungen.

Der höchste absolute Rückbau unter den nach Baualterklassen differenzierten Beständen betraf mit rund 83% Wohnungen im Plattenbau (vgl. Abbildung 6.14). Nur in gut 6% der Fälle wurden andere Neubauten aus der DDR-Zeit abgerissen. In 11% der Fälle handelte es sich um Altbauten bis 1948, also einschließlich der Wohngebäude, die zwischen den Weltkriegen errichtet worden sind. Gemessen an dem hohen Leerstand, den diese Bestände aufzuweisen haben, ist dies nur eine sehr geringe Zahl.

Abbildung 6.14



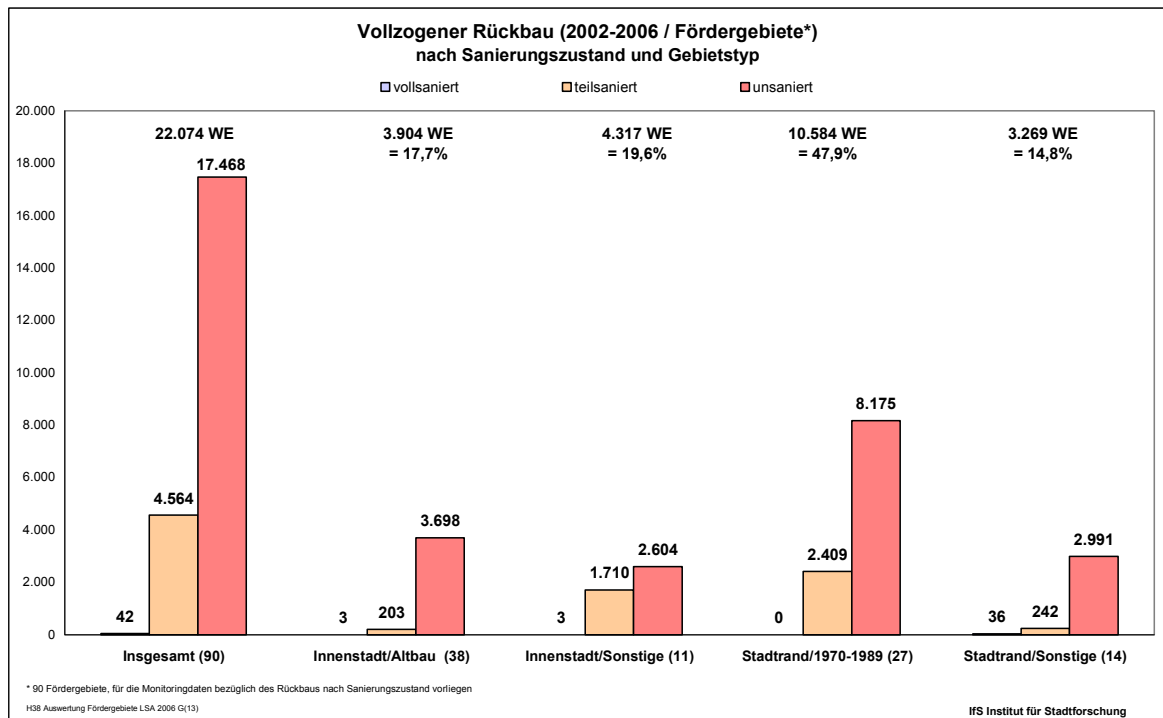
Der größte Teil des Rückbaus erfolgte in am Stadtrand gelegenen Plattenbaubeständen der 70er und 80er Jahre (14.038 Wohnungen). Das entspricht rund zwei Drittel aller abgerissener Plattenbauwohnungen. Auch in den anderen drei Gebietstypen wurden mehrheitlich in industrieller Bauweise errichtete Bestände abgerissen. Etwa die Hälfte des Rück-

baus von Altbaubeständen hat in innerstädtischen Gebieten mit hohem Altbaubestand stattgefunden (1.430 Wohnungen).

Für die Fragestellung der während des Zeitraums 2002-2006 realisierten Abrisse nach dem Sanierungsstand der Bestände kann ein Rückbau von insgesamt 22.074 WE in 90 Fördergebieten (Ausfüllquote 72,6%) zugrunde gelegt werden. Die Aussagen fußen damit auf Angaben zu knapp 60% der rückgebauten Wohnungen.

Der weitaus größte Anteil der abgerissenen Wohnungen entfällt erwartungsgemäß auf den unsanierten Bestand (17.468 Wohnungen = 79,1%). Rund ein Fünftel des Rückbaus (4.564 Wohnungen) befand sich im teilsanierten Zustand. Insgesamt wurden in dem gesamten Zeitraum nur 42 vollsanierte Wohnungen (0,2%) abgerissen (vgl. Abbildung 6.15).

Abbildung 6.15



Auch hier weisen wieder die vom Altbau dominierte Innenstadt und die peripheren Gebiete am Stadtrand Strukturgleichheiten auf. Teilsanierte Bestände sind hier kaum in nennenswertem Umfang rückgebaut worden. Dagegen sind in den Gebietstypen, die stärker durch Plattenbau geprägt sind, vermehrt teilsanierte Gebäude abgerissen worden. Allerdings muss angemerkt werden, dass sich hinter dem Begriff der Teilsanierung durchaus unterschiedliche bauliche Zustände verbergen können.

7. Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse des Stadtumbaus

Durch den Einsatz von Bundes- und Landesmitteln in Höhe von rund 225 Mio. Euro hat das Land Sachsen-Anhalt im Zeitraum 2002-2006 umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen durchführen sowie über 43.000 Wohnungen in den Programmkommunen rückbauen können. Die Wirkung des Programms zeigt sich u. a. in der leicht rückläufigen Leerstandsquote von 16,3% zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung (2001/02) auf 16,0% im aktuellen Berichtsjahr 2006. Um die Wirkungen des Programms sichtbar werden zu lassen, darf nicht nur die Entwicklung der Leerstandsquote dargestellt werden. Vielmehr muss dies mit der Überlegung verknüpft werden, wie die Entwicklung ausgesehen hätte, wäre der vollzogene Rückbau nicht realisiert worden (vgl. Abbildung 7.1).

Abbildung 7.1

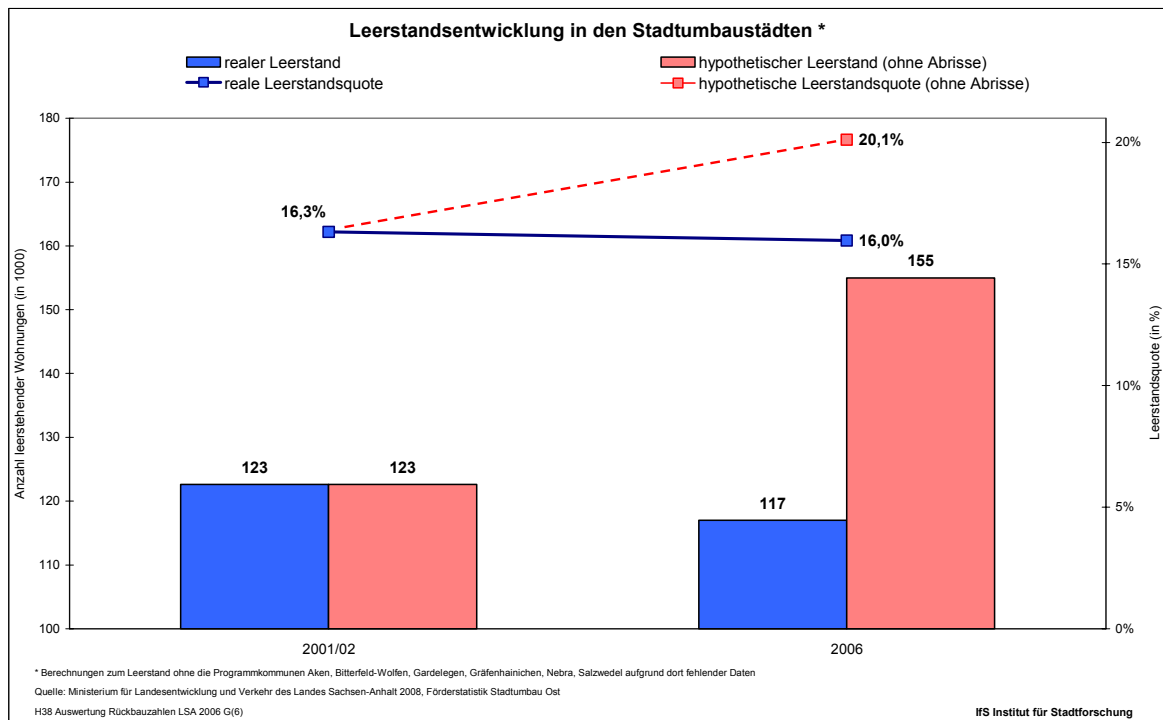


Abbildung 7.1 zeigt die Gegenüberstellung der tatsächlich feststellbaren Entwicklung des Leerstandes zwischen 2001/02 und 2006 mit der Entwicklung, die ohne Rückbaumaßnahmen hypothetisch eingetreten wäre.⁴² Wie ausgeführt, reduzierte sich im Mittel aller Stadtumbaustädte die Leerstandsquote von 16,3% zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 auf 16,0% im aktuellen Berichtsjahr 2006. Die Anzahl der leer stehenden Woh-

⁴² Berechnungen beruhen auf den Monitoringdaten von 37 Stadtumbaustädten. Von den sieben Umbaustädten Aken, Bitterfeld, Gardelegen, Gräfenhainichen, Nebra, Salzwedel und Wolfen lagen nicht alle benötigten Angaben vor.

nungen in den 37 näher untersuchten Programmkommunen sank von rund 123.000 auf rund 117.000 Wohnungen (-4,6%). Unter der hypothetischen Annahme, dass in den 37 Stadtumbaustädten kein Rückbau stattgefunden hätte, lässt sich für das Jahr 2006 eine hypothetische Leerstandsquote von 20,1% berechnen. Ohne die in den vergangenen Jahren erfolgten Abrisse wäre der Wohnungsleerstand von rund 123.000 Wohnungen auf rund 155.000 im Jahr 2006 angestiegen (+26,4%). Somit hat das Programm Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt zu einer deutlichen Trendumkehr geführt: Statt weiterhin zuzunehmen, konnte die durchschnittliche Leerstandsquote leicht gesenkt und der Wohnungsleerstand in den Städten abgebaut werden.

Leerstands-beseitigung und Aufwertung von Quartieren allein werden allerdings nicht ausreichen, den Stadtumbau nachhaltig erfolgreich zu gestalten. Schwierige wirtschaftsstrukturelle Bedingungen, der demographische Wandel und die weiterhin anhaltend hohe Abwanderung der Bevölkerung sind Faktoren, die dazu beitragen werden, dass die Leerstandsproblematik im Land Sachsen-Anhalt kaum an Aktualität verlieren wird.

8. Empfehlungen zum Monitoring

Bezüglich des Monitorings kann grundsätzlich festgestellt werden, dass sich der quantitative Rücklauf der Monitoringdaten aus den Stadtumbaustädten im Vergleich zum Vorjahr wesentlich verbessert hat. So können auf Gesamtstadtebene aus den übermittelten Monitoringdaten inzwischen gesicherte Aussagen abgeleitet werden. Allerdings schränken mangelhafte Zuarbeiten der Wohnungsunternehmen bisweilen einen besseren Datenbestand der Kommunen ein, da die Angaben entweder gänzlich ausbleiben oder aber unvollständig bzw. in sich widersprüchlich sind. Die Daten, die auf der Fördergebietsebene vorliegen, lassen bisher weniger Aussagen zu als auf gesamtstädtischer Ebene. Teilweise liegen zu einzelnen Indikatoren noch keine oder nur unzureichende Angaben vor oder die Daten weisen qualitative Mängel auf, so dass sie bisher für wichtige Auswertungsschritte noch keine belastbaren Aussagen zuließen.

Insgesamt zeigen sich hinsichtlich der Datenqualität Optimierungspotenziale, da noch nicht alle Schwierigkeiten bei der Datenerfassung - Softwareprobleme, zeitliche und personelle Kapazitätsgrenzen in den einzelnen Kommunen - beseitigt sind. Aber werden gegenüber dem Berichtsjahr 2005 sehr deutliche Verbesserungen sichtbar, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nach den Plausibilitätsprüfungen des aktuellen Berichtsjahres und den damit verbundenen Anstrengungen in den Kommunen zukünftig qualitativ noch bessere Daten zu erwarten sind, die dann auch weitere Auswertungen auf der Gebietsebene ermöglichen. Nach wie vor wird davon ausgegangen, dass sich mit der wiederholten Übermittlung der Monitoringdaten entsprechende Routinen bei der Datenaufnahme, -eingabe und -abgabe entwickeln.

Aus den diesjährigen Ergebnissen der Begleitforschung lassen sich die folgenden Empfehlungen ableiten:

- Nach Einschätzung der Begleitforschung könnte die Ausfüllquote des Indikatorenkatalogs und damit der Datenrücklauf insgesamt noch höher ausfallen, würden die aus den Plausibilitätsprüfungen abgeleiteten Hinweise des IfS in den einzelnen Kommunen konsequent für alle Gebiete sowie alle Berichtsjahre angewendet.
- Nach wie vor gilt es, die Datenqualität zu verbessern. Hier bietet die konsequente Anwendung der Arbeitshilfe zur Interpretation des Indikatorenkatalogs, aber auch die korrekte Einbindung der abgefragten SEK-Angaben zu Einwohnern, Haushalten, Wohnungsbeständen und -leerständen sowohl zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung als auch der prognostizierten Werte ein erhebliches Verbesserungspotenzial. Zudem ließen sich auf diese Weise offensichtliche Unplausibilitäten aufgrund fehlerhafter Verwendung von

Indikatoren im Vorfeld ausschließen, was den Prozess der Datenaufbereitung erleichtern würde.

- Es wird eine Optimierung des Indikatorenkatalogs bezüglich einer Ausweisung der zumindest kategoriengestützten Beschreibung des Einsatzes der Fördermittel für Aufwertung angeregt. Diese sind im Indikatorenkatalog unrepräsentiert und werden bislang einzig durch die Erhebung der verwendeten Fördermittel abgefragt.⁴³ Zusätzliche Schwierigkeit für die Interpretation des Indikators birgt der Umstand, dass von einigen Kommunen unter dem genannten Indikator kumulative Werte für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen eingetragen werden, also über die Jahre auflaufende Fördersummen, was eine Analyse des Fördermitteleinsatzes erschwert. Es wird daher empfohlen, den Indikatorenkatalog dahingehend nachzubessern, zusätzlich Indikatoren für die verwendeten Fördermittel nach Rückbau und Aufwertung pro Berichtsjahr aufzunehmen.
- Bestehende Schwierigkeiten des Datenbezugs in den Kommunen die Einwohner-, Sozial- und Arbeitsmarktdaten betreffend könnten durch die bessere Kooperation mit den Statistischen Ämtern sowie den Agenturen für Arbeit überwunden werden. Es ist zu prüfen, ob ein möglicher zentraler Bezug entsprechender Daten durch das IfS bzw. das MLV realisierbar ist und den Kommunen sinnvoll erscheint. Im Interesse einer Verbesserung der Datenlage im bislang nur schlecht ausgefüllten Themenbereich "Sozialdaten" wäre dies wünschenswert.
- Im Kontakt mit den Kommunen bezüglich der Datenerhebung und -abgabe wurde wiederholt festgestellt, dass nach wie vor Schwierigkeiten in der Anwendung des Programms KOMSTAT bestehen. Hier böte sich neben einer weiteren Optimierung des Programms eine Auffrischung der Schulung durch den Softwareanbieter IAC an, um die ohnehin nur begrenzt zur Verfügung stehende Arbeitszeit für das Monitoring nicht unnötig mit Softwareproblemen zu belasten. Nach Auffassung des IfS verspricht eine Nachschulung zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine höhere Effektivität, da auf der Grundlage der Vorerfahrungen besser auf bestehende Fragen und Probleme eingegangen werden kann.
- Für Stadtumbaustädte, die nachweislich Probleme mit der Datenabgabe eines quantitativ zufriedenstellenden Katalogs aufweisen (Aken, Gräfenhainichen, Gardelegen, Nebra) wären Alternativen der Datenabgabe zu überlegen. Bspw. könnte die verstärkte Einbindung der beauftragten Entwicklungsgesellschaft, die bereits Daten für die Stadtumbaustadt Jessen einpflegt und übermittelt, eine besseren Datenrücklauf auch für sol-

⁴³ Entsprechend des im Indikatorenkatalog unter dem Bereich "Umsetzung Stadtumbau" aufgeführten Indikators 4.4.1: "Aufwertung nach Förderprogrammen - Stadtumbau Ost".

che Städte garantieren, die bislang nur eher schlecht ausgefüllte Indikatorenkataloge aufweisen. Dies müsste gegebenenfalls zwischen den Städten, der federführenden Gemeinde und dem Land abgestimmt werden.

Anhang

Indikatorenkatalog für das Land Sachsen-Anhalt

Stand: 16. April 2007

Indikator	Ausprägung	1990	1995	2000	Konzept 2001/02 ¹⁾	Berichtsjahr		Prognose ²⁾	
						Gesamt- stadt	Teil- raum	2010	2020
1. Rahmendaten									
1.1 Einwohner									
1.1	Einwohner insgesamt	X	X	X	X	X	X	X	X
1.1.1	dav. 0 bis unter 18 Jahre					X	X		
1.1.2	dav. 18 bis unter 65 Jahre					X	X		
1.1.3	dav. 65 Jahre und älter					X	X		
1.1.4	Zuzüge					X	X		
1.1.5	Fortzüge					X	X		
1.1.6	Geborene					X			
1.1.7	Gestorbene					X			
1.2 Haushalte									
1.2	Haushalte insgesamt				X	X	X	X	X
1.3 Flächenangaben									
1.3	Größe in m ²					X			
1.3.1	dar. Siedlungsfläche in m ²					X			
2. Wohnungen									
2.1 Bestand									
2.1	Wohneinheiten insgesamt				X	X	X		
2.1.1 nach Gebäudetyp									
2.1.1.1	dar. Wohnungen in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen					X	X		
2.1.1.2	dar. Wohnungen in Gebäuden mit 3 u.m. Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)					X	X		
2.1.2 nach Baualter									
2.1.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
2.1.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
2.1.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
2.1.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		
2.1.3 nach Bauzustand									
2.1.3.1	dav. Wohnungen unsaniert					X	X		
2.1.3.2	dav. Wohnungen teilsaniert					X	X		
2.1.3.3	dav. Wohnungen vollsaniert					X	X		
2.2 Bautätigkeit									
2.2.1	<i>Baufertigstellungen</i> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt					X	X		
2.2.2	<i>Bauabgänge</i> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt					X	X		
3. Wohnungsleerstand									
3.1 Wohnungsleerstand insgesamt									
3.1	Wohnungen Leerstand insgesamt			X	X	X	X	X	X
3.2 nach Baualter									
3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		

Indikator	Ausprägung	1990	1995	2000	Konzept 2001/02 ¹⁾	Berichtsjahr		Prognose ²⁾	
						Gesamt- stadt	Teil- raum	2010	2020
3.3 nach Sanierungsstand									
3.3.1	vollsaniert								
3.3.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt					X	X		
3.3.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
3.3.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
3.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
3.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		
3.3.2	teilsaniert								
3.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt					X	X		
3.3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
3.3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
3.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
3.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		
3.3.3	unsaniert								
3.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt					X	X		
3.3.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
3.3.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
3.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
3.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		
4. Umsetzung Stadtbau									
4.1 Abriss / Rückbau									
4.1.1	Wohnungsabriss geplant				X	X	X	X	X
4.1.2	Wohnungsabriss realisiert				X	X	X		
4.1.2.1	dar. im Eigentum der Organisierten Wohnungswirtschaft					X	X		
4.2 Abriss / Rückbau nach Baualter									
4.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet (insgesamt)					X	X		
4.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet (insgesamt)					X	X		
4.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet (insgesamt)					X	X		
4.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet (insgesamt)					X	X		
4.3 Abriss / Rückbau nach Sanierungsstand									
4.3.1	vollsaniert								
4.3.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt					X	X		
4.3.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
4.3.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
4.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
4.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		

Indikator	Ausprägung	1990	1995	2000	Konzept 2001/02 ¹⁾	Berichtsjahr		Prognose ²⁾	
						Gesamt- stadt	Teil- raum	2010	2020
4.3.2	teilsaniert								
4.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt					X	X		
4.3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
4.3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
4.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
4.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		
4.3.3	unsaniert								
4.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt					X	X		
4.3.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
4.3.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
4.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
4.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		
4.4 Aufwertung nach Förderprogrammen (Angaben in Tsd. €)									
4.4.1	Stadtumbau Ost					X	X		
5. Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft									
5.1 Wohnungen insgesamt									
5.1.1	Wohnungen Anzahl insgesamt				X	X	X		
5.1.2	Wohnfläche insgesamt in m ²					X	X		
5.2 Wohnungen nach Baualter									
5.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
5.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
5.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
5.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		
5.3 Wohnungen nach Sanierungsstand									
5.3.1 vollsaniert									
5.3.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt					X	X		
5.3.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
5.3.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
5.3.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
5.3.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		
5.3.2 teilsaniert									
5.3.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt					X	X		
5.3.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X	X		
5.3.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X	X		
5.3.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X	X		
5.3.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X	X		

Indikator	Ausprägung	1990	1995	2000	Konzept 2001/02 ¹⁾	Berichtsjahr		Prognose ²⁾	
						Gesamtstadt	2010	2020	
5.3.3	unsaniert								
5.3.3	Wohnungen unsaniert insgesamt					X			
5.3.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X			
5.3.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X			
5.3.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X			
5.3.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X			
5.4 Wohnungsleerstand									
5.4	Wohnungen Leerstand insgesamt			X	X	X	X	X	X
5.4.1 nach Baualter									
5.4.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X			
5.4.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X			
5.4.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X			
5.4.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X			
5.4.2 nach Sanierungsstand									
5.4.2.1 vollsaniert									
5.4.2.1	Wohnungen vollsaniert insgesamt					X			
5.4.2.1.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X			
5.4.2.1.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X			
5.4.2.1.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X			
5.4.2.1.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X			
5.4.2.2 teilsaniert									
5.4.2.2	Wohnungen teilsaniert insgesamt					X			
5.4.2.2.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X			
5.4.2.2.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X			
5.4.2.2.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X			
5.4.2.2.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X			
5.4.2.3 unsaniert									
5.4.2.3	Wohnungen unsaniert insgesamt					X			
5.4.2.3.1	dav. Wohnungen bis 31.12.1948 errichtet					X			
5.4.2.3.2	dav. Wohnungen zwischen 1.1.1949 und 31.12.1989 errichtet					X			
5.4.2.3.2.1	dar. Wohnungen in Plattenbauweise errichtet					X			
5.4.2.3.3	dav. Wohnungen ab 1.1.1990 errichtet					X			

Indikator	Ausprägung	1990	1995	2000	Konzept 2001/02 ¹⁾	Berichtsjahr		Prognose ²⁾	
						Gesamt- stadt	Teil- raum	2010	2020
5.5 Bautätigkeit									
5.5.1	Wohnungszugang								
5.5.1	Wohnungen insgesamt					X	X		
5.5.1.1	dav. durch eigene Baumaßnahmen					X	X		
5.5.1.2	dav. durch Erwerb					X	X		
5.5.2 Wohnungsabgang									
5.5.2	Wohnungen insgesamt					X	X		
5.5.2.1	dav. durch Veräußerung					X	X		
5.5.2.2	dav. durch Abbruch insgesamt					X	X		
5.5.2.2.1	dar. Stadtumbau Ost					X	X		
5.5.2.2.2	dar. gemäß § 6a AHG					X	X		
6. Soziales									
6.1	Anzahl Arbeitslose					X	X		
6.2	Anzahl ALG II-Empfänger					X	X		
6.3	Anzahl Personen in ALG II- Bedarfsgemeinschaften					X	X		
6.4	Anzahl Wohngeldempfänger (Haushalte)					X	X		
6.5	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohnort					X	X		
7. Kommunalfinanzen									
7.1	Schulden der Gemeinde in € je Einw.					X			
7.2	Steuereinnahmekraft in € je Einw.					X			

Erläuterungen

¹ wenn vorhanden, eintragen

² bei 2010 Daten bis 2010 eintragen, bei 2020 Daten nach 2010 eintragen

Gebietstypisierung der Fördergebiete

Programmkommune	Fördergebiet	Lage *	überwiegendes Baualter der Wohngebäude im Gebiet *	Vorgenommene Typisierung nach Lage und Baualter **
		1=Innenstadt oder innenstadtnah 2=Stadtrand 3=sowohl als auch 4=sonstiges	1=Altbau bis 1949 2=Gebäude ab 1949 bis 1969 3=Gebäude ab 1970 bis 1989 4=Gebäude ab 1990 errichtet 5 = gemischt?	1 = Innenstadt / Altbau 2 = Innenstadt / Sonstige 3 = Stadtrand / 1970 - 89 4 = Stadtrand / Sonstige
Aschersleben	H.-Weiz-Str./H.-Just-Str. - BG I	2	3	3
Aschersleben	Magdeburger Str./Hinter d. Zol - BG II	1	5	2
Aschersleben	Herrenbr/Bahnhofstr/Heinrichst - BG III	1	1	1
Aschersleben	Steinbrücke/Eisl. Str./Pfeiler - BG IV	1	1	1
Aschersleben	Sanierungsgebiet - BG V	1	1	1
Bernburg	Bergstadt	1	1	1
Bernburg	Talstadt	1	1	1
Bernburg	Großsiedlung Süd-West	2	3	3
Bernburg	Stadterweiterung nach 1870	1	1	1
Bernburg	Stadterweiterung nach 1900	1	5	2
Blankenburg	Altstadt (Quartier 1)	1	1	1
Blankenburg	Oesig (Quartier 12.1)	2	3	3
Blankenburg	Post/Thiepark (Quartier 4)	1	1	1
Burg	Nord-West	2	1	4
Burg	Innenstadt	1	1	1
Burg	Süd	2	3	3
Calbe	Altstadt	1	1	1
Calbe	Große Mühlenbreite	2	2	4
Calbe	Kleine Mühlenbreite	3	2	4
Dessau	Innenstadt	1	1	1
Dessau	Ebertallee	1	1	1
Dessau	Elballee	1	5	2
Dessau	Österreich-Viertel	1	1	1
Dessau	Rodebille-Viertel	1	1	1
Dessau	Am Wäldchen	2	1	4
Dessau	MFH Tornau	2	5	4
Lutherstadt Eisleben	Altstadt	1	1	1
Lutherstadt Eisleben	Helbraer Str./Gerbstedter Str.	2	2	4
Eisleben	Raismeser Str./Sonnenweg	2	3	3
Gardelegen	Altstadt/Bahnhofsvorstadt	1	1	1
Gardelegen	"Schlüsselkorb"	1	3	2
Genthin	Wagnerstr.	2	5	4
Genthin	Bergzower Str.	1	1	1
Genthin	Baumschulenweg	1	3	2
Genthin	Heinigtenweg	1	3	2
Genthin	Umlandstr./Einsteinstr.	1	3	2
Halberstadt	Nordring-Innenstadt	1	1	1
Halberstadt	Bahnhofsvorstadt R.-Wagner-Str	1	3	2
Halberstadt	Ebereschenhof	1	1	1
Haldensleben	Altstadt	1	1	1
Haldensleben	Süd	2	1	4
Haldensleben	Süplinger Berg	2	3	3
Halle	Heide Nord	2	3	3
Halle	Neustadt	2	3	3
Halle	Nördliche Innenstadt	1	1	1
Halle	Silberhöhe	2	3	3
Halle	Südliche Innenstadt	1	1	1
Halle	Südstadt	2	3	3
Havelberg	Stadtumbau-Ost	1	1	1
Hettstedt	Burgörner Altdorf / Molmeck	1	1	1
Hettstedt	Wohngebiet II & III	2	3	3
Hohenmölsen	Nord	2	3	3
Hohenmölsen	Innenstadt	1	1	1
Jessen	Jessen Nord	1	3	2
Klötze	Zentrum/Bahnhofsumfeld	1	1	1
Klötze	Nord-Ost	2	3	3
Köthen	Altstadt	1	1	1
Köthen	Am Wasserturm	1	1	1
Köthen	Rüsternbreite	2	3	3
Magdeburg	Altstadt	1	1	1
Magdeburg	Leipziger Str.	1	1	1
Magdeburg	Neu Olvenstedt	2	3	3
Magdeburg	Neustadt	1	1	1
Magdeburg	Neustädter Feld	2	3	3
Magdeburg	Nord	2	3	3
Magdeburg	Reform	2	3	3
Magdeburg	Stadtfeld	1	1	1
Magdeburg	Sudenburg	1	1	1

Programmkommune	Fördergebiet	Lage *	überwiegendes Baualter der Wohngebäude im Gebiet *	Vorgenommene Typisierung nach Lage und Baualter **
		1=Innenstadt oder innenstadtnah 2=Stadtrand 3=sowohl als auch 4=sonstiges	1=Altbau bis 1948 2=Gebäude ab 1949 bis 1969 3=Gebäude ab 1970 bis 1989 4=Gebäude ab 1990 errichtet 5 = gemischt?	1 = Innenstadt / Altbau 2 = Innenstadt / Sonstige 3 = Stadtrand / 1970 - 89 4 = Stadtrand / Sonstige
Magdeburg	Reform	2	3	3
Magdeburg	Stadtfeld	1	1	1
Magdeburg	Sudenburg	1	1	1
Magdeburg	Südost	2	1	4
Merseburg	West	2	2	4
Merseburg	Zentrum	3	1	1
Merseburg	Mitte	2	1	4
Merseburg	Süd V	2	2	4
Naumburg	Am Holländer	2	3	3
Naumburg	Innenstadt	1	1	1
Oschersleben	Altstadtkern	1	1	1
Oschersleben	Wasserrenne	2	3	3
Quedlinburg	Kaserne	1	1	1
Quedlinburg	Kleers	1	3	2
Quedlinburg	Quarmbeck	2	1	4
Quedlinburg	Sanierungsgebiet	1	1	1
Querfurt	Altstadt, Thaldorf und Burg	1	1	1
Querfurt	Süd	2	3	3
Roßlau	Bieth	2	1	4
Roßlau	Paulick-Ring/Nordstraße	1	1	1
Roßlau	Westliche Altstadt	1	1	1
Salzwedel	Arendseer Straße	2	3	3
Sangerhausen	Sangerhausen Altstadt/Kernstadt	1	1	1
Sangerhausen	Ostsiedlung	2	2	4
Sangerhausen	Othaler Weg	2	3	3
Sangerhausen	Südwestliche Stadterweiterung	1	2	2
Schönebeck	Erweiterte Altstadt	1	1	1
Schönebeck	Mitte 2	1	1	1
Schönebeck	Straße der Jugend	2	3	3
Staßfurt	Am Tierpark	2	3	3
Staßfurt	Nord	2	3	3
Staßfurt	Leopoldshall	1	1	1
Staßfurt	Mitte	1	1	1
Staßfurt	Altstaßfurt	1	1	1
Stendal	Altstadt/ Bahnhofsvorstadt	1	1	1
Stendal	Stadtsee	1	3	2
Stendal	Süd	2	3	3
Thale	Blankenburger Str.	1	3	2
Wanzleben	Teilgebiet	1	5	2
Weißenfels	Altstadt-Neustadt	3	1	1
Weißenfels	Kugelberg	2	3	3
Weißenfels	Süd	2	3	3
Wernigerode	Am Ziegenberg	2	2	4
Wernigerode	Harzblick	2	3	3
Wernigerode	Stadtfeld	4	3	3
Wernigerode	Sanierungsgebiet Altstadt	1	1	1
Wernigerode	Stadtumbaugebiet Burgbreite	3	3	3
Lutherstadt Wittenberg	Altstadt A1	1	1	1
Lutherstadt Wittenberg	Lerchenberg/Traujhnscher Bach M18	3	3	3
Lutherstadt Wittenberg	Apollensdorf - Ringstraße M17	2	3	3
Lutherstadt Wittenberg	Piesteritz Nordstr./Weststr. M10	2	2	4
Lutherstadt Wittenberg	Wittenberg-West/Christuskirche M5	3	1	1
Wolfen	Nord	2	3	3
Wolfen	Musikerviertel	1	1	1
Wolmirstedt	Stadtkern	1	3	2
Zeitz	FG 1	1	1	1
Zeitz	FG 2	2	3	3
Zerbst	Südliche Stadterweiterung	1	1	1
Zerbst	Innenstadt / Mitte	1	3	2

* Angaben aus der vom IRS durchgeführten bundesweiten Befragung von am Stadtbau-Programm teilnehmenden Kommunen zum Teil ergänzt mit SEK-Angaben (SEK 2001/02), Monitoringdaten sowie Informationen aus Telefonaten mit Kommunen

** Vom IFS vorgenommene Typisierung auf Basis der vorgenannten Angaben zur Lage und Baualter