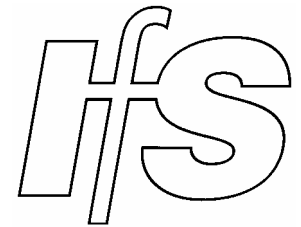


IfS Institut für Stadtforschung und  
Strukturpolitik GmbH



---

**Jahresbericht 2006**

**der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt**

**im Auftrag der Stadt Halberstadt**

**Juli 2007**

## **Jahresbericht 2006**

### **der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt**

**Bearbeitung:**

**Dr. Reinhard Aehnelt**

**Marie Bachmann**

**im Auftrag der Stadt Halberstadt**

**Juli 2007**

---

**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](mailto:IfS@ifsberlin.de) · Internet [www.ifsberlin.de](http://www.ifsberlin.de)

---

**Gesellschafter:**

Dr. Reinhard Aehnelt

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 2006 Stadtumbau Ost LSA - IfS <H38/>

## INHALT

1.	Einführung.....	2
2.	Arbeitsstrukturen und Arbeitstand.....	5
3.	Kontextindikatoren zum Stadtumbau in Sachsen-Anhalt .....	10
4.	Grundzüge des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt .....	20
5.	Stadtumbau in Sachsen-Anhalt im Vergleich zu anderen Bundesländern .....	41
6.	Erfassung und Auswertung der Monitoringdaten .....	50
7.	Zusammenfassende Bewertung des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt .....	80
	Anhang .....	86

## 1. Einführung

Die ostdeutschen Städte sind von den Schrumpfungsprozessen der Bevölkerung, ausgelöst durch Geburtenrückgang sowie Wanderungsverluste an die alten Länder und an das Umland der Städte, seit Beginn der 1990er Jahre besonders betroffen. Die damit einhergehende sinkende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stößt sowohl auf ein zum Teil in schlechtem Zustand befindliches und durch die hohe Bautätigkeit in den 1990er Jahren gleichzeitig überdimensioniertes Wohnungsangebot. Zu baulich bedingten Leerständen, die nach der Wende nicht beseitigt werden konnten und die sich meist auf Teile des innerstädtischen Gebäudebestandes konzentrieren, sind Vermietungsprobleme in den Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus hinzugekommen. Teilweise sind auch andere Marktsegmente betroffen.

Mit der traditionellen Ausrichtung der Städtebauförderung können die Folgeerscheinungen des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels und der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nicht in erforderlicher Weise gemindert werden. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2002 das Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Ost" als Teil der Städtebauförderung aufgelegt. Das Programm geht auf die Empfehlungen der Regierungskommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern" zurück, die im Jahr 2000 angesichts erheblicher Leerstandsprobleme in Ostdeutschland u.a. ein umfangreiches Abrissprogramm vorgeschlagen hatte.

Mit dem Programm "Stadtumbau Ost" reagieren Bund und Länder auf den strukturellen Wohnungsleerstand in Ostdeutschland. Mit dem Programm werden von 2002 bis 2009 insgesamt rund 2,56 Milliarden Euro für den Stadtumbau Ost zur Verfügung gestellt, davon entfallen rund 475 Mio. Euro auf Sachsen-Anhalt. Gefördert werden der Abriss/Rückbau leerstehender und langfristig nicht mehr benötigter Wohngebäude und die Aufwertung städtischer Quartiere. Rückbaumaßnahmen werden jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern finanziert. Demgegenüber werden Aufwertungsmaßnahmen je zu einem Drittel von Bund, Ländern und Kommunen finanziert. Folgende Maßnahmen können dabei unterstützt werden:

- Aufwertung des Gebäudebestandes,
- Anpassung der städtischen Infrastruktur,
- Wiederverwendung freigelegter Flächen,
- Verbesserung des Wohnumfeldes,
- Freimachung von Wohnungen,
- Rückbau von Wohnungen.

Die Modalitäten der Förderung werden jährlich in Form von Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern geregelt. Daneben wurden die In-

strumente für die Umsetzung von Maßnahmen des Stadtumbaus durch die Novellierung des BauGB im Jahr 2004 rechtlich normiert.

Den Auftakt des Programms für alle ostdeutschen Bundesländer<sup>1</sup> bildete der Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost (2002). Dieser Wettbewerb diente dazu, die ostdeutschen Städte zur Entwicklung integrierter Stadtentwicklungskonzepte anzuregen. Die Mittel des Programms Stadtumbau Ost werden auf der Grundlage dieser Konzepte bewilligt.

Mit den Stadtumbaustrategien und mit den eingesetzten Instrumenten werden innovative Wege beschritten, wobei nur bedingt auf frühere Erfahrungen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zurückgegriffen werden kann. Gleichzeitig verlaufen die Entwicklungen in den betroffenen Städten und auch in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich. Dies ist unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und verschiedenen Entwicklungsdynamiken geschuldet. Eine laufende Begleitung und Bewertung der Entwicklung in den Städten und der mit dem Programm erreichten Ergebnisse ist daher im Sinne einer rationalen Politikgestaltung und einer effizienten Mittelverwendung für den Stadtumbau von zentraler Bedeutung. Das gilt sowohl für die einzelne Stadt als auch für das Land und den Bund.

Zur Betreuung und Koordination des komplexen und langjährigen Stadtumbauprozesses haben die Stadtumbaustädte, vertreten durch die Leitkommune Halberstadt, Anfang des Jahres 2006 das IfS mit der Begleitforschung zum Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt beauftragt. Das Aufgabenspektrum der Begleitforschung umfasst dabei folgende Aspekte:

- die Koordination für das Monitoringsystem zum Stadtumbau und dabei konkret die Unterstützung im Hinblick auf Datenqualität, Datenvergleichbarkeit, effiziente Erhebungsverfahren etc.,
- die kontinuierliche Analyse und Interpretation der Monitoringdaten,
- die Untersuchung zentraler Themen von Stadtumbau und Stadtumbauförderung mit geeigneten qualitativen und quantitativen Methoden,
- die gutachterliche Bewertung des Fortschritts des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt und die Entwicklung von Handlungsempfehlungen sowie
- die kontinuierliche Rückkopplung der Ergebnisse der Begleitung und Bewertung an die Praxis.

---

<sup>1</sup> Das Land Sachsen-Anhalt hatte bereits auf die Empfehlungen der Regierungskommission reagiert und in einer Auftaktveranstaltung am 24.01.2001 bekannt gegeben, dass bis zum Ende des Jahres 2001 integrierte Stadtentwicklungskonzepte zu erarbeiten sind. Ein Zwischenbericht war bis zum Juni 2001 vorzulegen.

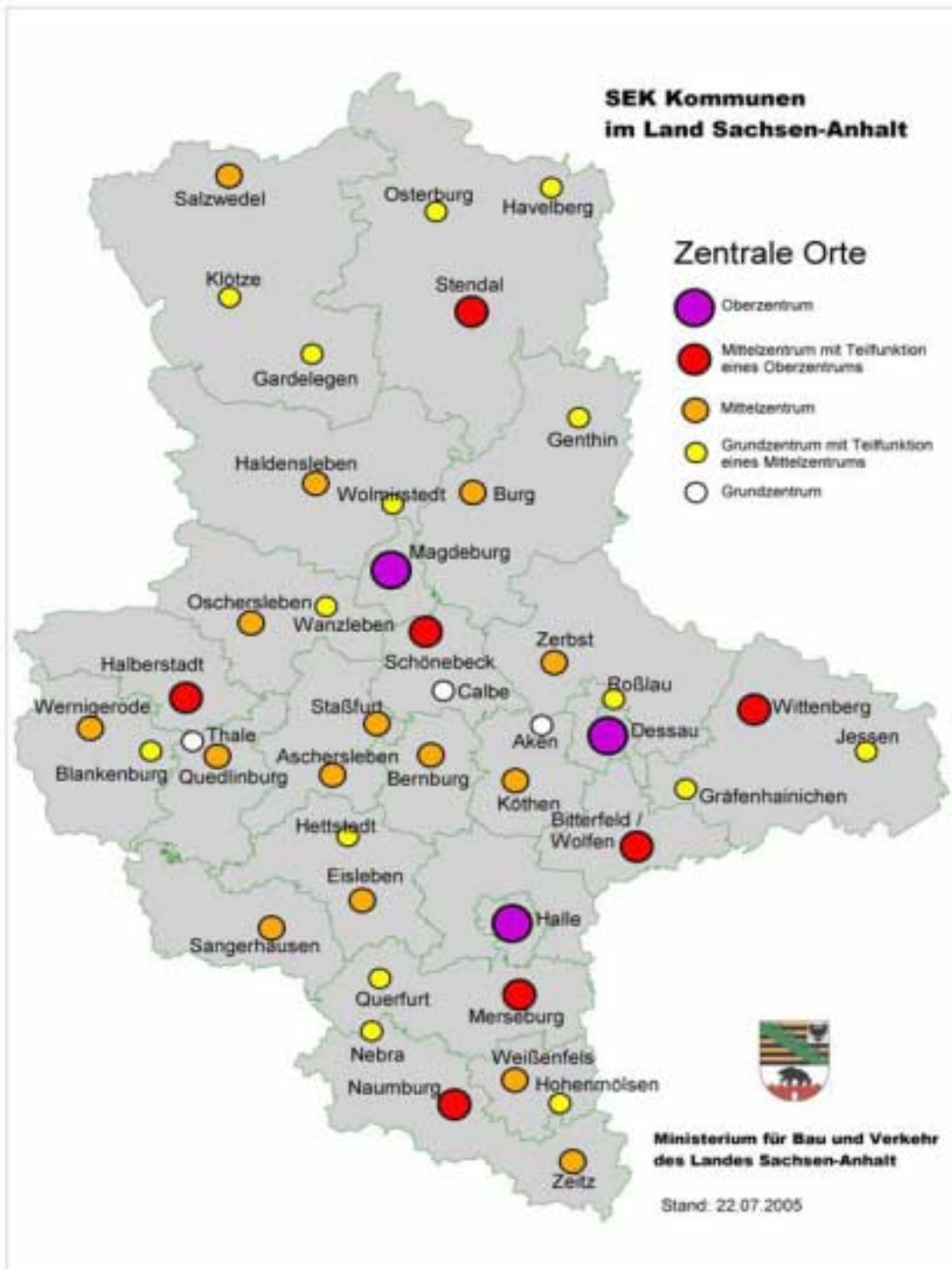
Mit dem vorliegenden Jahresbericht 2006 kommt das IfS seinem Auftrag einer regelmäßigen Berichterstattung zu den Ergebnissen und Wirkungen sowie der Entwicklung erster Empfehlungen für den Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt nach.

Nach einer Phase der intensiven Unterstützung der Stadtumbaustädte bei der effizienten Erfassung der Monitoringdaten konnten zu Beginn des Jahres 2007 die Monitoringdaten für das Berichtsjahr 2005 analysiert werden (vgl. Kapitel 6). Zusammen mit den Auswertungen weiterer Kontextindikatoren zum Stadtumbau, der Förderstatistik des Landes Sachsen-Anhalt sowie der aus dem Zeitraum 2001/02 vorliegenden SEKs der Stadtumbaustädte (vgl. Kapitel 3 und 4) erfolgt eine Wirkungsanalyse, deren Ergebnisse die Stadtumbaustädte bei der Fortentwicklung der kommunalen Handlungskonzepte unterstützen können (vgl. Kapitel 6). Ergänzt wird diese Analyse durch einen Vergleich der Entwicklungen im Stadtumbau in allen fünf neuen Bundesländern (vgl. Kapitel 5). Im Anschluss an eine zusammenfassende Bewertung des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt (vgl. Kapitel 7) schließt sich eine Übersicht zu Vorhaben, Hinweisen und Empfehlungen für das laufende Jahr 2007 an (vgl. Kapitel 8).

## 2. Arbeitsstrukturen und Arbeitstand

In der nachfolgenden Karte sind alle Stadtumbaustädte mit ihrer zentralörtlichen Bedeutung dargestellt (vgl. Abb. 2.1).

Abbildung 2.1





Im Mai 2005 wurde eine Arbeitsgruppe zur Begleitung des Stadtumbaus im Land Sachsen-Anhalt ins Leben gerufen. In dieser Arbeitsgruppe sind stellvertretend für alle Stadtumbaustädte die folgenden zwölf Kommunen vertreten. Sie sollen jeweils eine Informations- und Unterstützungsfunktion für die nicht an den AG-Sitzungen teilnehmenden Städte übernehmen:

- Aschersleben (verantwortlich für: Lutherstadt Eisleben<sup>2</sup>, Hettstedt, Quedlinburg),
- Dessau (verantwortlich für: Gräfenhainichen, Jessen, Roßlau, Lutherstadt Wittenberg),
- Gardelegen (verantwortlich für: Klötze, Salzwedel),
- Halberstadt (verantwortlich für: Blankenburg, Thale, Wernigerode),
- Haldensleben (verantwortlich für: Burg, Genthin),
- Halle (verantwortlich für: Bitterfeld, Merseburg, Wolfen),
- Magdeburg (verantwortlich für: Wolmirstedt, Zerbst),
- Naumburg (verantwortlich für: Nebra, Querfurt, Sangerhausen),
- Oschersleben (verantwortlich für: Bernburg, Staßfurt, Wanzleben),
- Schönebeck (verantwortlich für: Aken, Calbe, Köthen),
- Stendal (verantwortlich für: Havelberg, Osterburg),
- Weißenfels (verantwortlich für: Hohenmölsen, Zeitz).

Weitere regelmäßige Teilnehmer der Arbeitsgruppe sind Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLV) und der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt. Während der Phase der Implementierung des im Rahmen des Monitorings eingesetzten EDV-Programms KOMSTAT nehmen auch Vertreter der Software-Firma IAC an der Arbeitsgruppe teil. Im Januar 2006 wurde das IfS von der als Leitkommune fungierenden Stadt Halberstadt mit der Begleitforschung des Stadtumbaus im Land Sachsen-Anhalt beauftragt.

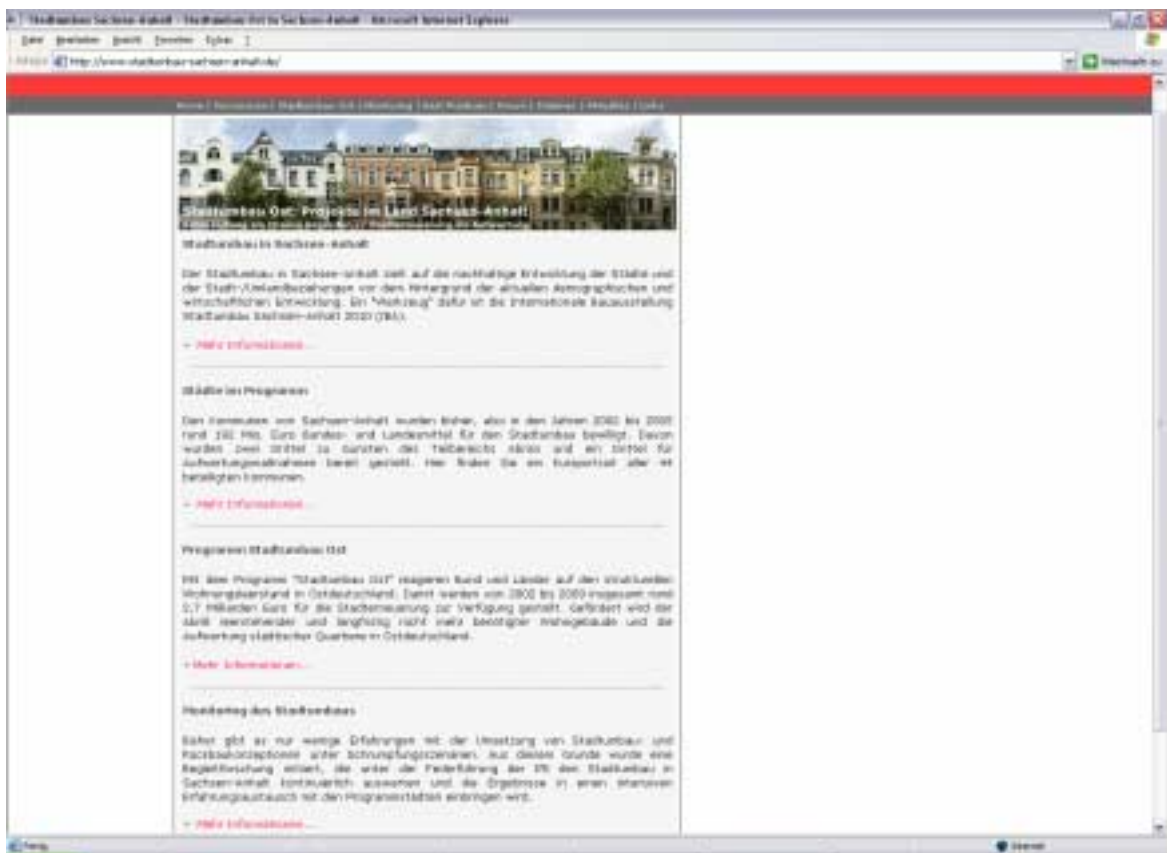
Um die Hauptaufgaben der Begleitforschung – Koordinierung, Analyse, Wissensvermittlung, Begleitung – für alle Stadtumbaustädte gut realisieren zu können, sind neben den regelmäßigen Treffen der “AG Begleitforschung Stadtumbau Sachsen-Anhalt“ weitere Arbeitsstrukturen etabliert worden. Für diesen Wissens- und Erfahrungsaustausch steht eine interaktive Homepage der Begleitforschung zur Verfügung, es werden mit allen Stadtumbaustädten mehrmals pro Jahr Workshops durchgeführt und einmal jährlich findet eine landesweite Stadtumbaukonferenz statt. Die kontinuierliche Rückkopplung von Ergebnissen und deren laufende Einspeisung in den Stadtumbauprozess der Städte sowie in die landesweite Diskussion zur Förderung des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt gehört zu den wesentlichen Aufgaben der Begleitforschung.

---

<sup>2</sup> Die beiden Stadtumbaustädte Lutherstadt Eisleben und Lutherstadt Wittenberg werden im Text mit dem Zusatz “Lutherstadt“ geführt. In den graphischen Darstellungen entfällt dieser Zusatz aus Platzgründen.

Die **Homepage** der Begleitforschung zum Stadtumbau in Sachsen-Anhalt ist interaktiv angelegt ([www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de](http://www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de)). Auf der Homepage werden in einem öffentlich zugänglichen Bereich allgemeine Informationen zum Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt, Informationen zu den einzelnen Stadtumbaustädten und zum Monitoringprozess präsentiert (vgl. Abb. 2.2). Darüber hinaus gibt es einen Passwort-geschützten Bereich, in dem die Akteure der Stadtumbaustädte Dokumentationen und Ergebnisse einsehen bzw. herunterladen können. Im ebenfalls nur einem eingeschränkten Teilnehmerkreis zugänglichen Forum können die Stadtumbaustädte Erfahrungen austauschen sowie Fragestellungen selbst definieren und Probleme lösen.

**Abbildung 2.2**



Die **Workshops** mit den Stadtumbaustädten sind ein Forum, um Ergebnisse der Begleitforschung mit allen Akteuren zu diskutieren und daraus Schlussfolgerungen und Empfehlungen für den weiteren Stadtumbau abzuleiten. Neben den in der Anfangsphase relevanten Themen im Rahmen der Implementation des Monitorings (Ziele des Monitorings, Datenqualität/Plausibilitäten) werden zunehmend inhaltliche Themen (z.B. Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen, SEK-Fortschreibung, Einbeziehung der Privateigentümer, Infrastruktur) bearbeitet. Bei der Themenauswahl soll flexibel auf die konkreten Diskussions- und Abstimmungsbedarfe der Stadtumbaukommunen reagiert werden. Die inhaltlichen

Beiträge werden vom IfS vorbereitet oder von geladenen externen Sachverständigen und Akteuren aus den Stadtumbaustädten geleistet.

Die jährlich stattfindenden landesweiten **Stadtumbaukonferenzen** ermöglichen den Erfahrungsaustausch zum jeweils erreichten Stand des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt und bieten auch eine gute Möglichkeit, überregional die aktuelle Situation und Problematik in den Stadtumbaustädten zu präsentieren. Die Stadtumbaukonferenzen wenden sich über die in Verwaltung, Politik und privaten Bereichen der Stadtumbaustädte beteiligten Akteure hinaus an die interessierte Fachöffentlichkeit. Einbezogen werden dabei die vom Stadtumbau betroffenen Verbände und Kammern, wie z. B. der Gemeinde- und Städtebund Sachsen-Anhalt, die Verbände der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsgenossenschaften, der Deutsche Mieterbund - Landesverband Sachsen-Anhalt, die Ingenieur- und Architektenkammern sowie ggf. die Verbände der Ver- und Entsorger.

Im **Jahr 2006** lag der Schwerpunkt der Begleitforschung auf der Klärung der Zielstellung und Aufgaben des Monitoringprozesses. Damit eng verbunden war die Prüfung und Konkretisierung des vorliegenden Indikatorenkataloges sowie die damit einhergehenden Fragen hinsichtlich der Definitionen einzelner Indikatoren, der Möglichkeiten der Datenerhebung bzw. Datenbeschaffung sowie der Anpassung an aktuelle Rahmenbedingungen (z.B. Reform des Arbeitsmarktes ab 1.1.2005 "Hartz-IV"). Zur Unterstützung der Stadtumbaustädte im Prozess der Eingabe und Abgabe der Monitoringdaten wurde seitens der Begleitforschung eine "Betriebsanleitung zur Datenabgabe mit dem Programm KOMSTAT" angefertigt und als Arbeitshilfe allen Stadtumbaustädten zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurden in mehreren Etappen der Datenübergabe durch die Begleitforschung umfangreiche Plausibilitätsprüfungen durchgeführt, wodurch die Qualität der Daten für das Berichtsjahr 2005 kontinuierlich und deutlich erhöht werden konnte.

Es wurden im Jahr 2006 drei Workshops zu den Themen Aktualisierungsbedarf der Bevölkerungsprognosen, Datenlieferung/Datenqualität und Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte (SEK) durchgeführt und dokumentiert.

Die erste Stadtumbaukonferenz im Land Sachsen-Anhalt, die am 10. November 2006 in Halle (Saale) stattfand, lieferte eine erste Zwischenbilanz zum Stadtumbau Ost im Land und zeigte die weiteren Handlungsschwerpunkte für das Jahr 2007 auf. Begrüßt wurden die Konferenzteilnehmer durch den Beigeordneten für Planen, Bauen und Straßenverkehr der Stadt Halle, Herrn Dr. Pohlack und den Minister für Landesentwicklung und Verkehr (MLV), Herrn Daehre. Minister Daehre ermutigte die anwesenden Vertreter der 44 Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt, ihre Anstrengungen auch zukünftig beizubehalten und den Stadtumbauprozess noch weiter voranzutreiben.

Der Ministerialrat im MLV, Herr Schneider, gab einen umfassenden Einblick auf die Erfahrungen im Land Sachsen-Anhalt seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr

2001. Bereits der Titel seines Vortrages "Zwischen Abriss und Aufwertung" verdeutlichte das Spannungsfeld im Stadtumbau Ost in Sachsen-Anhalt. Als zukünftige Ziele und Strategien benannte Herr Schneider eine stärkere Fokussierung auf die Innen(stadt)-entwicklung, die quantitative und qualitative Bedarfsanpassung städtischer Infrastruktur, die interkommunale Kooperation sowie den Aufbau geeigneter Steuerungs- und Kooperationsstrukturen (auch zur Bürgerbeteiligung).

Für die Wohnungswirtschaft zog Herr Meißner, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften e.V. (VdWg), eine Zwischenbilanz. Frau Dr. Liebmann von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost berichtete von den Ergebnissen einer unmittelbar zuvor abgeschlossenen Befragung aller Stadtumbau-Städte in den neuen Bundesländern.

Einen guten Einblick in die Praxis gaben Vertreter ausgewählter Städte, die ihre Erfahrungen beim Stadtumbau Ost vorstellten: Für die Stadt Stendal erläuterte Herr Achilles (Leiter Stadtplanungsamt) das städtebauliche Leitbild sowie die Maßnahmen zu seiner Umsetzung. Herr Golnik (Ressortleiter Stadtentwicklung) erläuterte die Stadtumbauschwerpunkte sowie die Steuerung des Stadtumbaus in Halle. Für die Lutherstadt Wittenberg stellte Herr Kirchner (Fachbereichsleiter Stadtentwicklung) den mehrjährigen Entwicklungsprozess sowie die aktuellen Ansätze in der mittlerweile zweiten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes vor. Frau Uhlig (Bauamtsleiterin) erläuterte die Stadtumbaustrategie "Von Außen nach Innen" und stellte die aktuellen Analysen, Zielformulierungen und Arbeitsstrukturen der Stadt Aschersleben vor.

Abschließend fasste Herr Dr. Aehnelt (IfS) die Konferenzergebnisse zusammen und gab einen Ausblick auf die Aufgaben im kommenden Jahr 2007 (Auswertung der Monitoringdaten, Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte, integrierte Planung, Aufwertungsstrategien). Die Ergebnisse der Stadtumbaukonferenz sind auf der Homepage der Begleitforschung umfangreich dokumentiert.

Neben der Erfassung und Auswertung der Monitoringdaten, die zusammen mit den Ergebnissen für das Berichtsjahr 2005 in einem gesonderten Kapitel ausführlich dargestellt werden (vgl. Kapitel 6), wurde im Jahr 2006 die Homepage der Begleitforschung eingerichtet (s.o.). Für die geplanten Steckbriefe jeder einzelnen Stadtumbaustadt wurde der AG Begleitforschung ein Konzept vorgelegt und dort diskutiert.

Eine auf die individuellen Bedingungen der Kommunen zugeschnittene Bevölkerungsprognose wird in einem gesonderten Auftrag durch das IfS separat erstellt werden (Frühjahr 2007).

### 3. Kontextindikatoren zum Stadtumbau in Sachsen-Anhalt

Die **Entwicklung der Bevölkerung** stellt den deutlichsten Indikator für das Wohlergehen einer Gemeinde dar. Steigende Bevölkerungszahlen deuten in der Regel auf eine prosperierende Entwicklung einer Gemeinde hin, da sich ein Zuzug nur auf der Grundlage guter Lebensbedingungen (Arbeitsplatzangebot, Wohnungsmarkt, soziale Infrastruktur) einstellt. Schwierige Lebensbedingungen, beispielsweise wegen Arbeitsplatzmangel, unzureichendem Wohnraumangebot oder einer unzureichenden sozialen Infrastruktur, führen in der Regel zur Abwanderung von Bevölkerung. Ein gewisser Anteil der Bevölkerungsverluste in den Städten rührt jedoch auch aus den Wanderungsbewegungen in das Umland der Städte (Suburbanisierung), da viele Haushalte den Traum vom Eigenheim nur dort realisieren können. Nicht zuletzt überwiegt in fast allen Gemeinden die Zahl der Todesfälle die der Geburten, was aber ebenfalls teilweise auf Abwanderungsprozesse zurückzuführen ist, da besonders stark Frauen im gebärfähigen Alter die Region verlassen.

In den ostdeutschen Städten überlagern sich die beschriebenen Prozesse der Abwanderung in andere Regionen und der Umlandwanderung, was seit Beginn der 1990er Jahre erhebliche Bevölkerungsverluste ausgelöst hat. Die genaue Betrachtung dieses hinlänglich bekannten Phänomens zeigt jedoch, dass Schrumpfungsprozesse die Städte bereits seit Mitte der 1980er Jahre erfasst haben. Aktuelle Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die auf den gleichen Gebietsstand<sup>3</sup> berechnet wurden, zeigen, dass die Gesamtbevölkerung des Landes bereits seit den 1970er Jahren eine negative Entwicklung aufzeigt.

**Tabelle 3.1**

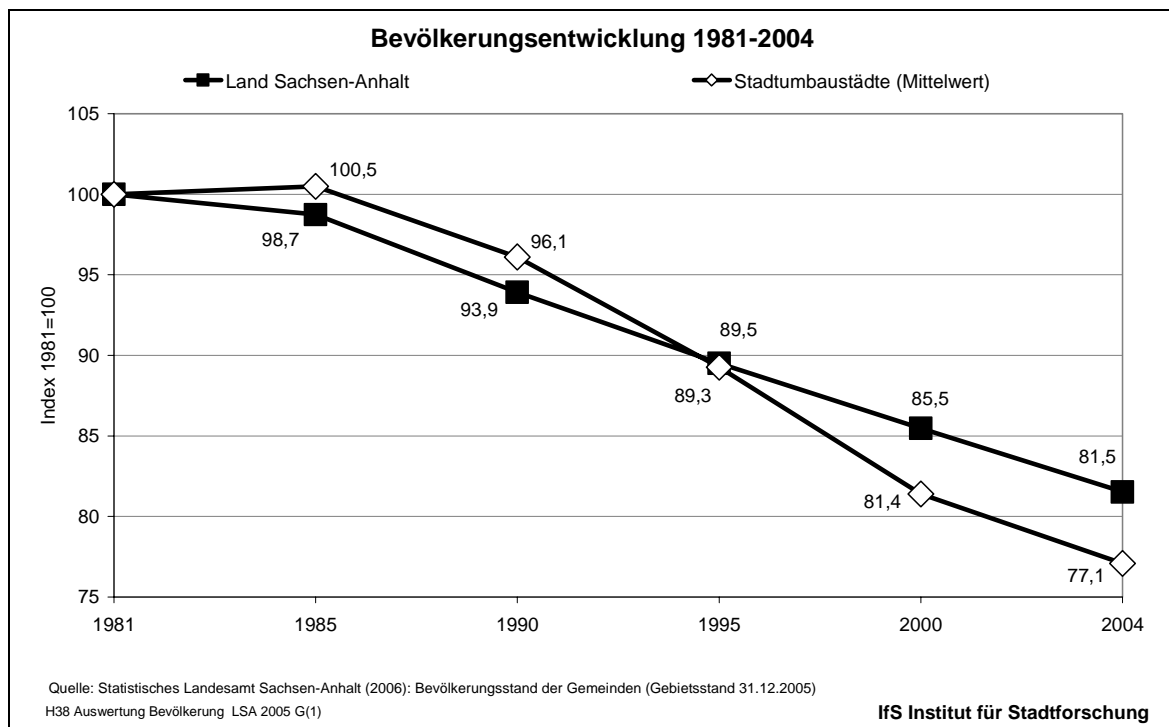
<b>Bevölkerung in den Stadtumbaustädten des Landes Sachsen-Anhalt im Zeitraum 1971-2004</b>							
	<b>1971</b>	<b>1981</b>	<b>1985</b>	<b>1990</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2004</b>
<b>Stadtumbaustädte</b> (Mittelwert)	40.235	40.832	41.032	39.244	36.449	33.235	31.478
<b>Stadtumbaustädte &gt; 100.000 EW</b> (Mittelwert)	286.048	306.840	309.328	295.385	270.720	240.215	232.586
<b>Stadtumbaustädte 20.-100.000 EW</b> (Mittelwert)	42.502	42.249	42.257	40.314	37.481	34.507	32.321
<b>Stadtumbaustädte &lt; 20.000 EW</b> (Mittelwert)	14.558	14.081	14.256	13.779	13.105	12.251	11.481
<b>Land Sachsen-Anhalt</b> (absolut)	3.219.269	3.059.800	3.021.008	2.873.957	2.738.928	2.615.375	2.494.437

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2006): Bevölkerungsstand der Gemeinden (Gebietsstand 31.12.2005)

<sup>3</sup> Die rückwirkende Berechnung der Daten auf den gleichen Gebietsstand (hier: 31.12.2005) ermöglicht eine genaue Längsschnittanalyse der Bevölkerungsentwicklung, da verzerrende Einflüsse durch Eingemeindungen ausgeschlossen werden können.

Im Zeitraum zwischen 1971 und 1985 konnten die Stadtumbaustädte noch eine Bevölkerungszunahme verzeichnen. Seit Mitte der 1980er Jahre betreffen die Schrumpfungprozesse jedoch sowohl das gesamte Land Sachsen-Anhalt als auch die heutigen Stadtumbaustädte. Die Bevölkerungsabnahme setzte ab diesem Zeitpunkt in den kleineren, in den mittleren und auch in den größten Stadtumbaustädten gleichzeitig ein (vgl. Tab. 3.1).<sup>4</sup> Es zeigt sich zudem, dass ab Mitte der 1990er Jahre die Bevölkerungsabnahme in den Stadtumbaustädten im Vergleich zur Landesentwicklung deutlich zunimmt (vgl. Abb. 3.1).

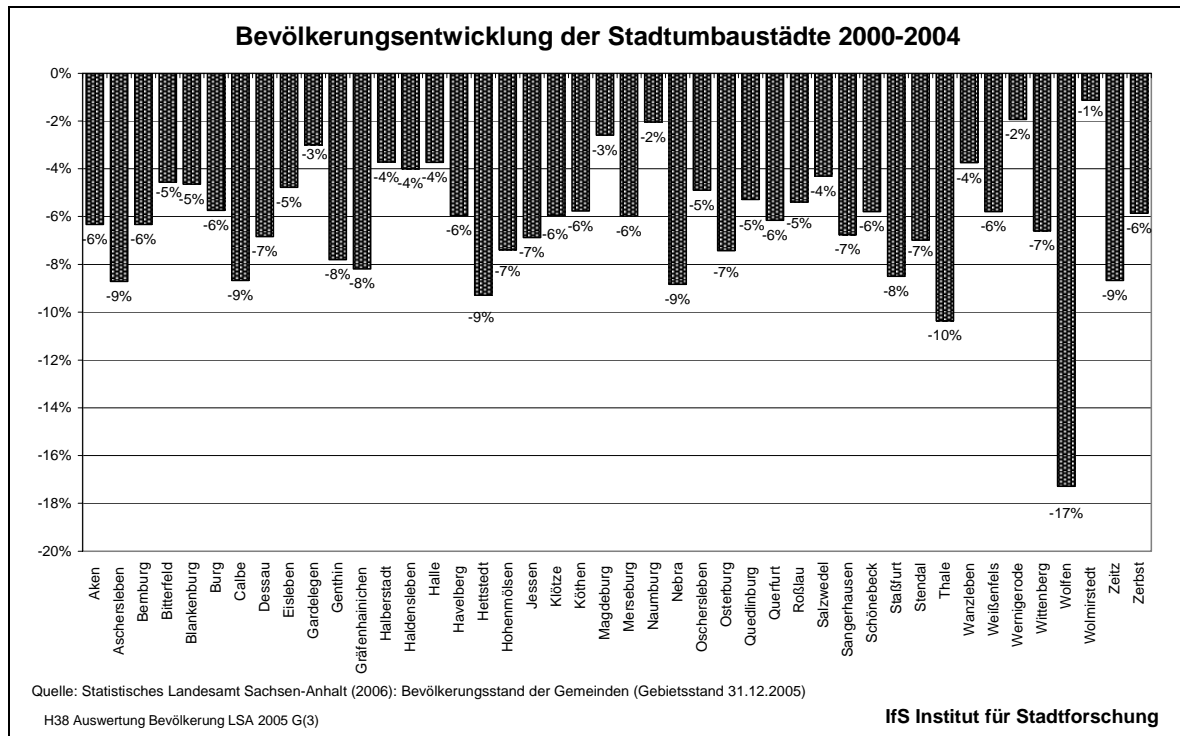
Abbildung 3.1



Im Zeitraum 1995-2000 waren insbesondere die großen Stadtumbaustädte sehr stark von den Schrumpfungprozessen betroffen. Dies hat sich allerdings ab dem Jahr 2000 erheblich geändert, da nun die großen Stadtumbaustädte mit einem Bevölkerungsverlust von -3,2% im Zeitraum 2000-2004 sogar einen geringeren Bevölkerungsverlust als das Land Sachsen-Anhalt mit -4,6% aufweisen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2006). Die Betrachtung der einzelnen Stadtumbaustädte im Zeitraum 2000-2004 zeigt, dass insbesondere in den kleineren Stadtumbaustädten eine negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist (vgl. Abb. 3.2).

<sup>4</sup> Die Einteilung in kleine, mittlere und größere Städte beruht auf der wissenschaftlich gängigen Definition von Kleinstädten (< 20.000 Einwohner), Mittelstädten (20.000-100.000 Einwohner) und Großstädten (> 100.000 Einwohner).

Abbildung 3.2



Besonders auffallend sind die hohen Bevölkerungsverluste mit -17,3% der Stadtumbau-  
stadt Wolfen. Einen vergleichsweise geringen Bevölkerungsverlust zeigen hingegen die  
Stadtumbaustädte Wolmirstedt (-1,1%), Wernigerode (-1,9%), Naumburg (-2,0%), Mag-  
deburg (-2,6%), Gardelegen (-3,0%), Halberstadt (-3,7%), Halle (-3,7%) und Wanzleben  
(-3,7%).

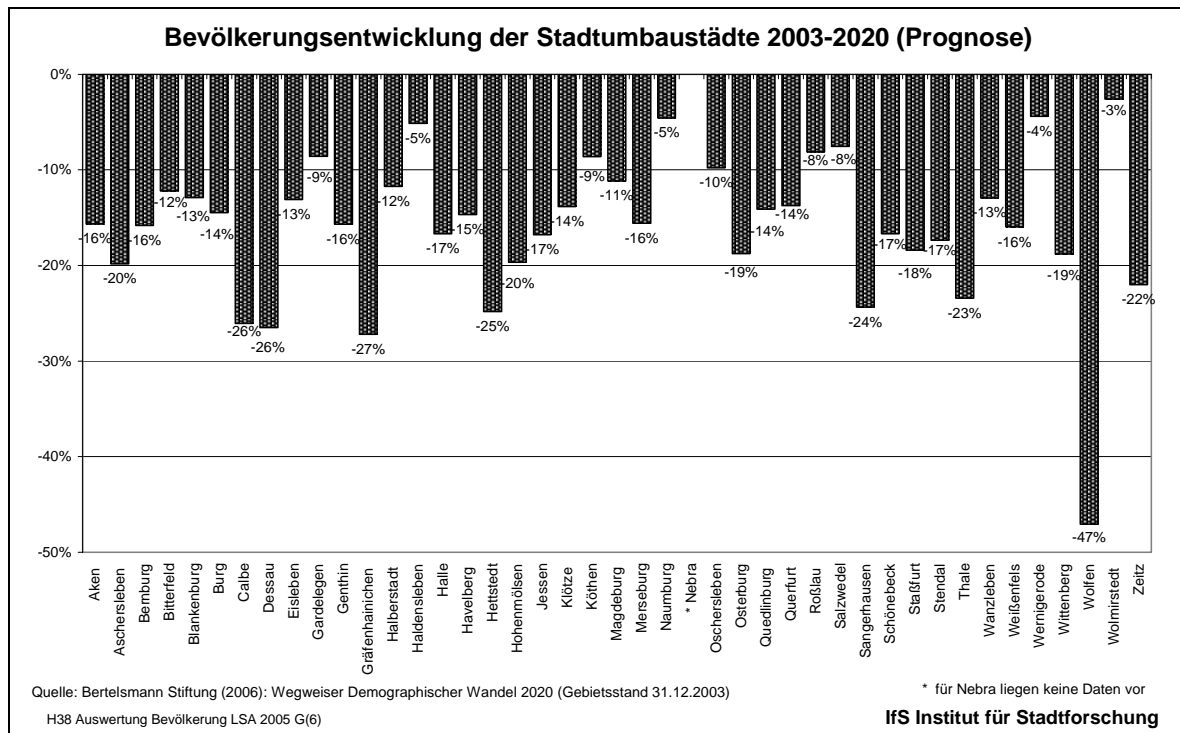
Da eine eigene Fortschreibung der **Bevölkerungsprognosen** für die Stadtumbaustädte  
erst im Frühjahr 2007 erfolgen wird, soll an dieser Stelle auf eine bestehende Bevölke-  
rungsprognose aus dem Jahr 2006, die bundesweit für alle Gemeinden mit einer Bevölke-  
rungszahl über 5.000 erstellt wurde, zurückgegriffen werden (Quelle: Bertelsmann Stiftung  
2006: Wegweiser Demographischer Wandel 2020).<sup>5</sup>

Ausgehend vom Jahr 2003 wird die Bevölkerungsentwicklung für die Zeitpunkte 2010,  
2015 und 2020 prognostiziert. Auffällig ist, dass die Prognose im gesamten Zeitraum bis  
2020 für die Großstädte günstiger als für die Mittel- und Kleinstädte ausfällt. Hier kann  
vermutet werden, dass diese Annahme auf der in den beiden Großstädten günstigeren  
Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre beruht (vgl. Abb. 3.2 und Abb. 3.3). Für die  
Stadtumbaustadt Wolfen wird prognostiziert, dass sich die Bevölkerungszahl bis 2020 na-

<sup>5</sup> Die von der Bertelsmann Stiftung herausgegebene Studie "Wegweiser Demographischer Wandel 2020" beruht auf Ergebnissen des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturfor-  
schung GmbH und verwendet vorwiegend Daten der Statistischen Landesämter. Die Studie ist im Internet unter folgender Ad-  
resse einsehbar: [www.wegweiserdemographie.de](http://www.wegweiserdemographie.de)

hezu halbieren wird (-47,1%). Eine verhältnismäßig positive Bevölkerungsentwicklung mit einem vergleichsweise geringen Bevölkerungsverlust bis 2020 wird für die Stadtumbaustädte Wolmirstedt (-2,6%), Wernigerode (-4,4%), Naumburg (-4,6%) und Haldensleben (-5,1%) erwartet (vgl. Abb. 3.3).

**Abbildung 3.3**



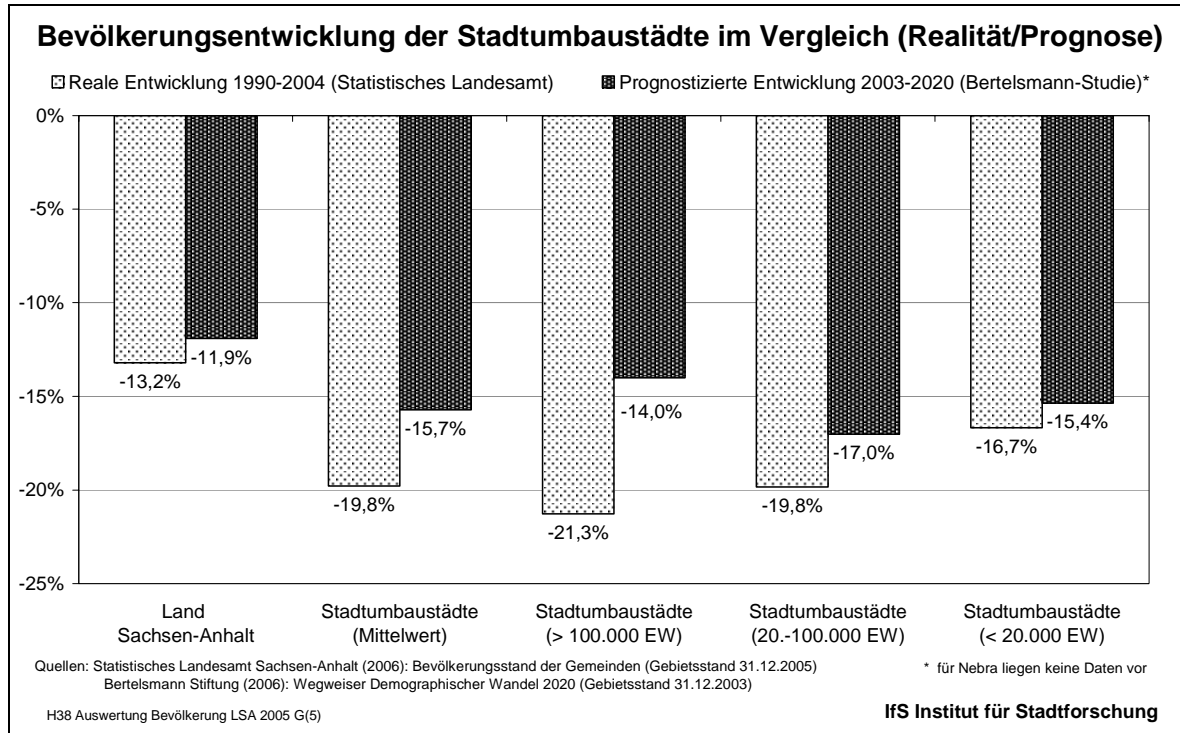
Im Rahmen der zitierten Studie wurden die bundesweit 2.958 Gemeinden anhand verschiedener Kriterien in insgesamt 15 verschiedene Demographietypen eingruppiert. Nahezu alle Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt werden zum Demographietyp "Schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden mit hoher Abwanderung" eingeordnet. Die beiden Großstädte Halle und Magdeburg gehören zum Demographietyp "Schrumpfende und alternde ostdeutsche Großstädte" und lediglich die Stadtumbaustadt Gardelegen wird dem Demographietyp "Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil" zugeordnet (Quelle: Bertelsmann Stiftung 2006: Wegweiser Demographischer Wandel 2020).

Eine Gegenüberstellung der realen Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 1990-2004 zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2003-2020 zeigt, dass zwar für die Zukunft immer noch eine negative Entwicklung angenommen wird, aber die Diskrepanz zwischen der landesweiten Entwicklung und der Entwicklung in den Stadtumbaustädten etwas geringer wird (vgl. Abb. 3.4). Auffällig ist auch, dass demnach die großen Stadtumbaustädte, die im zurückliegenden Zeitraum 1990-2004 mit -21,3% die stärksten Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hatten, zukünftig mit -14,0% relativ geringere Be-



völkerungsverluste zu erwarten haben. Die großen Stadtumbaustädte könnten demnach in der näheren Zukunft mit etwas weniger problematischen Entwicklungstendenzen rechnen als die mittleren und kleinen Stadtumbaustädte.

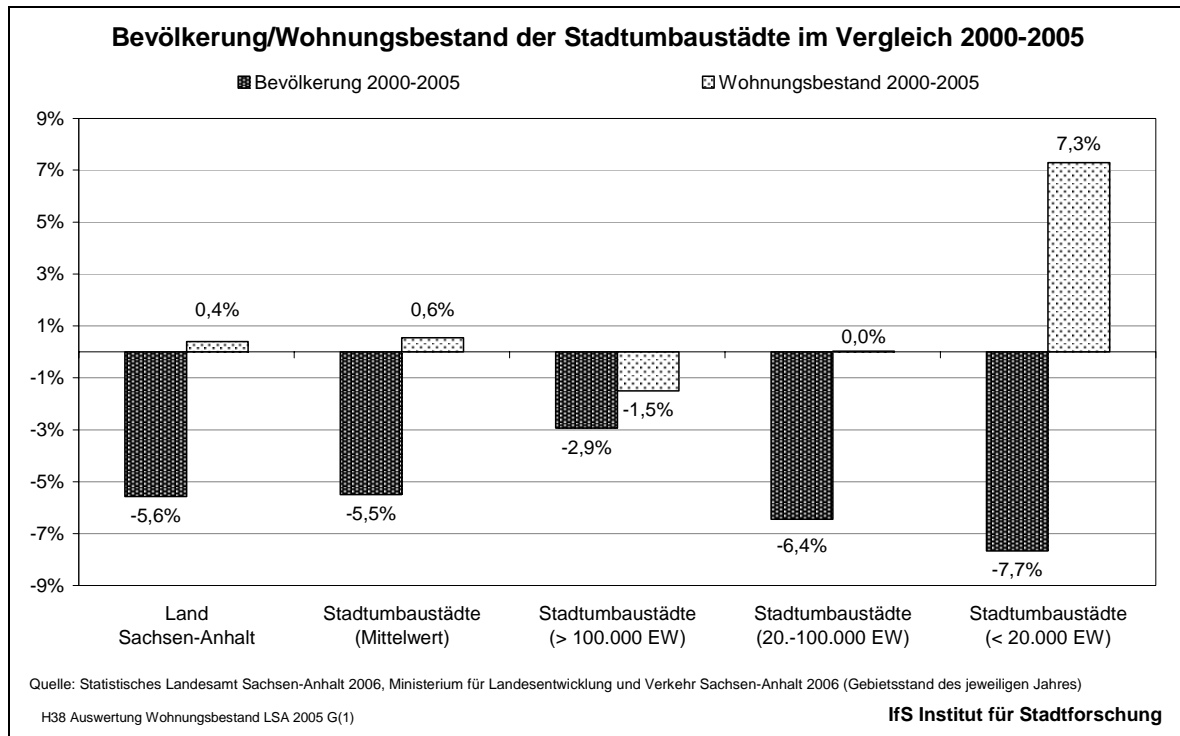
Abbildung 3.4



Eine weitere wesentliche Rahmenbedingung für die zukünftige Entwicklung der Stadtumbaustädte ist die Entwicklung des **Wohnungsbestandes**.<sup>6</sup> Vorliegende Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt erlauben eine grobe Analyse des Wohnungsbestandes für den Zeitraum 2000-2005 (vgl. Abb. 3.5). Da die Daten der Stadtumbaustädte nur mit dem Gebietsstand des jeweiligen Jahres vorliegen, werden zur Gewichtung die Bevölkerungsdaten des gleichen Zeitraumes, die sich hier ebenfalls auf den Gebietsstand des jeweiligen Jahres beziehen, hinzugenommen. Starken Zuwächsen im Wohnungsbestand, die auf Eingemeindungen beruhen, stehen somit gleichermaßen erhöhte Bevölkerungswerte gegenüber.

<sup>6</sup> Die Analyse des Wohnungsbestandes und seiner Veränderungen ist ein wesentliches Ziel des Monitorings, welches in diesem Bericht gesondert dargestellt wird (vgl. Kapitel 6).

Abbildung 3.5

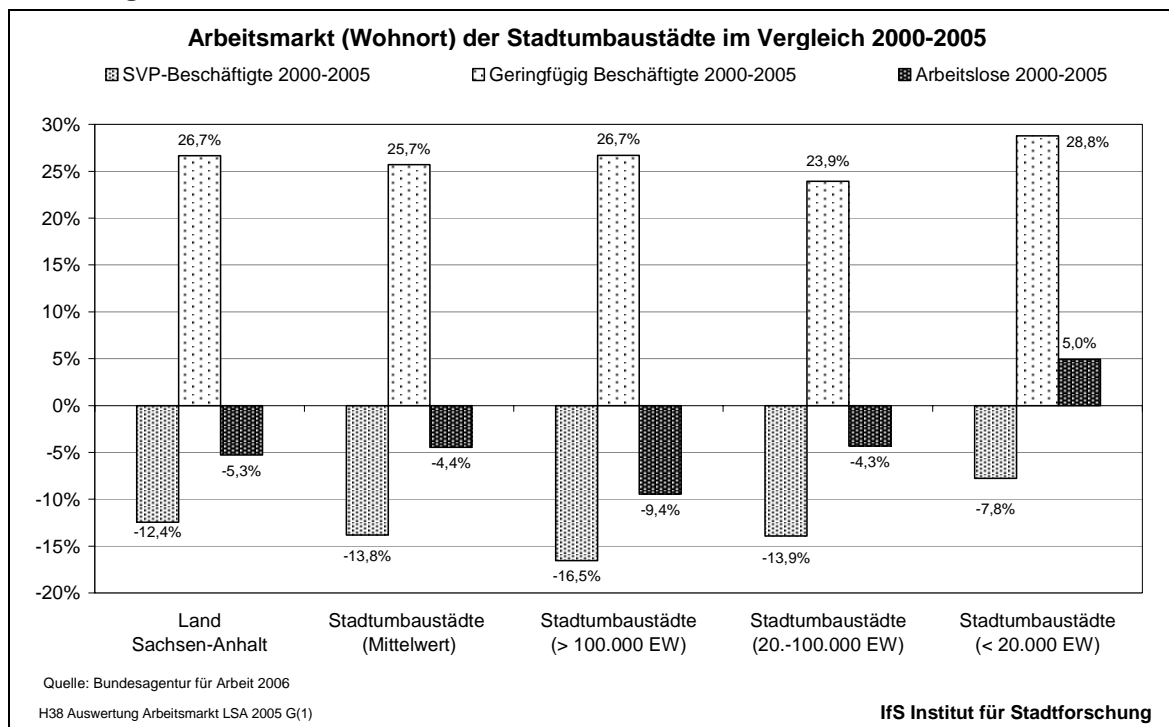


Es zeigt sich, dass sowohl die Entwicklung des Wohnungsbestandes als auch der Bevölkerung der Stadtumbaustädte im Durchschnitt der landesweiten Entwicklung entspricht (vgl. Abb. 3.5). Interessant ist allerdings die differenzierte Betrachtung der Stadtumbaustädte nach ihrer Größe, da die Großstädte nicht nur vergleichsweise moderate Bevölkerungsverluste zeigen, sondern auch eine Reduktion im Wohnungsbestand vorweisen können (was im Sinne des Stadtumbaus einen Erfolg darstellt). Dazu im Gegensatz geht die Schere zwischen der Bevölkerungs- und der Wohnungsbestandsentwicklung bei den mittleren und den kleinen Stadtumbaustädten mit abnehmender Größe immer stärker auseinander. So stehen in den Kleinstädten den hohen Bevölkerungsverlusten erhebliche Zuwächse im Wohnungsbestand gegenüber.

Als weitere wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Stadtumbaustädte werden die Entwicklungen auf dem **Arbeitsmarkt** im Zeitraum 2000-2005 ergänzend dargestellt. Da auch hier wieder die von der Bundesagentur für Arbeit vorliegenden Daten keine einheitliche Gebietsabgrenzung für die Jahre 2000-2005 aufweisen, werden die absoluten Arbeitslosenzahlen den absoluten Angaben für die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigten) und den absoluten Angaben für die geringfügig Beschäftigten am Wohnort gegenübergestellt (um mögliche Verzerrungen durch umfangreiche Eingemeindungen zu reduzieren).

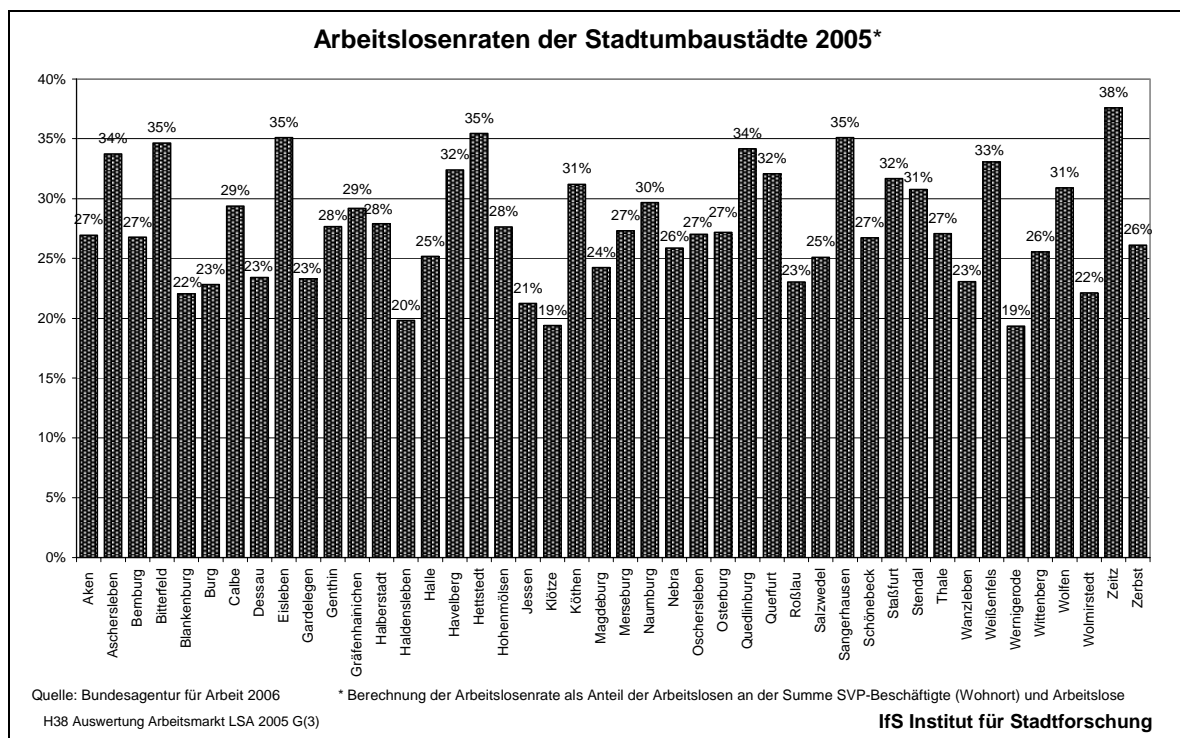
Der Vergleich der Entwicklung in den Stadtumbaustädten mit der landesweiten Entwicklung verdeutlicht die tendenziell schlechtere Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt für die Stadtumbaustädte, die im Zeitraum 2000-2005 einen höheren Verlust an SVP-Beschäftigten und gleichzeitig eine geringere Reduktion der Arbeitslosenzahlen als im Landesdurchschnitt aufweisen (vgl. Abb. 3.6). Die Differenzierung der Stadtumbaustädte nach ihrer Größe weist darauf hin, dass hinsichtlich der absoluten Arbeitslosenzahlen gerade die Kleinstädte eine besonders negative Entwicklung vollzogen haben (+5,0%). Hingegen konnten die Großstädte ihre absoluten Arbeitslosenzahlen im gleichen Zeitraum erheblich reduzieren (-9,4%). Allerdings nahmen die SVP-Beschäftigten am Wohnort mit zunehmender Größe der Stadtumbaustädte auch verstärkt ab. Im Gegensatz zu den SVP-Beschäftigten am Wohnort stieg im gleichen Zeitraum die absolute Zahl der geringfügig Beschäftigten im Land und in den Stadtumbaustädten stark an.

**Abbildung 3.6**



Um einen besseren Vergleich zu ermöglichen, wurde die Arbeitslosenrate<sup>7</sup> der Stadtumbaustädte für das Jahr 2005 berechnet (vgl. Abb. 3.7). Mit einem durchschnittlichen Wert von 26,8% liegen die Stadtumbaustädte etwas über dem Landesdurchschnitt mit 24,5%. Die beiden Großstädte liegen mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenrate von 24,7% nahezu gleichauf mit dem Landesdurchschnitt. Vergleichsweise günstige Arbeitslosenraten weisen demnach die Stadtumbaustädte Wernigerode (19,3%), Klötze (19,4%) und Haldensleben (19,8%) auf. Besonders hohe Arbeitslosenraten müssen hingegen in den Stadtumbaustädten Zeitz (37,6%), Hettstedt (35,4%), Sangerhausen (35,1%) und Lutherstadt Eisleben (35,1%) registriert werden.

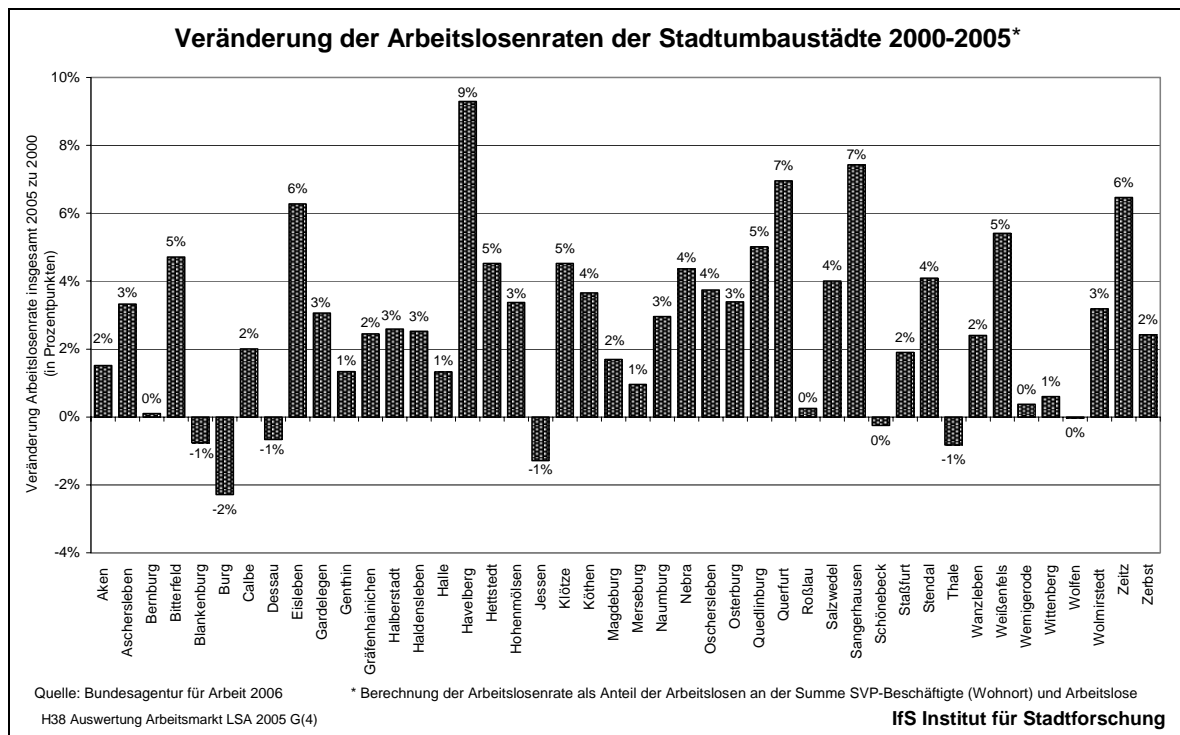
Abbildung 3.7



<sup>7</sup> Da eine gemäß der Definition der Bundesagentur für Arbeit korrekte Berechnung der Arbeitslosenquote, bedingt durch fehlende Daten auf der Ebene der Gemeinden, nicht möglich war, erfolgte die Berechnung einer Arbeitslosenrate als Anteil der Arbeitslosen an der Summe der SVP-Beschäftigten (Wohnort) und der Arbeitslosen. Die korrekte Berechnung würde anstelle der SVP-Beschäftigten die "abhängigen zivilen Erwerbstätigen" heranziehen und damit neben den SVP-Beschäftigten auch mithelfende Familieneingehörige, Beamte und Richter erfassen.

Der Vergleich mit den nach derselben Methode berechneten Arbeitslosenraten für das Jahr 2000 offenbart in den Stadtumbaustädten einen stärkeren Anstieg der Arbeitslosenraten als im Landesdurchschnitt im Zeitraum 2000-2005 (Veränderung gemessen in Prozentpunkten, Land Sachsen-Anhalt: +1,4; Stadtumbaustädte: +2,0). Zwar liegen die großen Stadtumbaustädte im Landestrend, aber mit abnehmender Größe der Stadtumbaustädte steigt im Durchschnitt auch der Zuwachs der Arbeitslosenrate im Zeitraum 2000-2005 (Großstädte: +1,5; Mittelstädte: +2,1; Kleinstädte: +2,5). In der nachfolgenden Abbildung ist die Veränderung der Arbeitslosenrate auch für die einzelnen Stadtumbaustädte dargestellt (vgl. Abb. 3.8). Es zeigt sich, dass die Stadtumbaustädte Havelberg (+9,3), Sangerhausen (+7,4), Querfurt (+6,9), Zeitz (+6,5) und Lutherstadt Eisleben (+6,3) eine besonders starke Erhöhung der Arbeitslosenrate vollzogen haben. Die Arbeitslosenrate reduzieren konnten hingegen die Stadtumbaustädte Burg (-2,3), Jessen (-1,4), Thale (-0,8), Blankenburg (-0,8) und auch Dessau (-0,7).

**Abbildung 3.8**

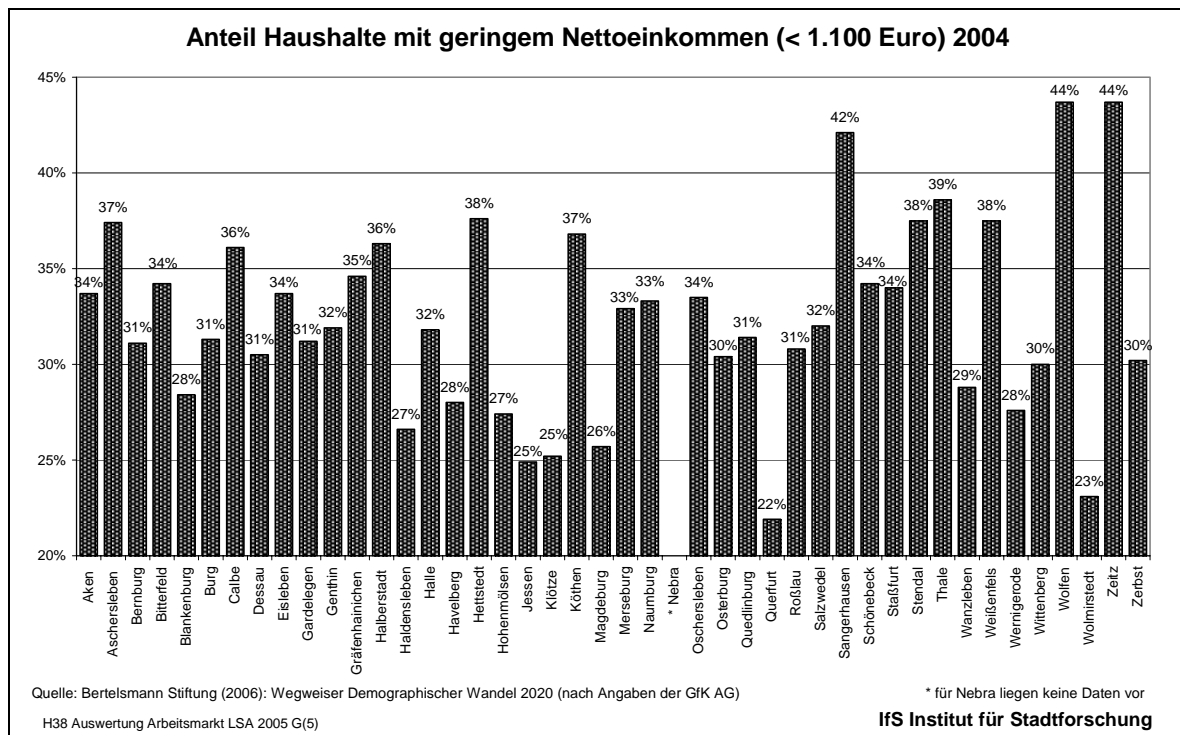


Es wird demnach deutlich, dass im Beobachtungszeitraum 2000-2005 trotz sinkender absoluter Arbeitslosenzahlen sowohl im Land als auch in den Stadtumbaustädten (vgl. Abb. 3.6) die Arbeitslosenraten steigen können (vgl. Abb. 3.8). Dies liegt darin begründet, dass im gleichen Zeitraum die Anzahl der SVP-Beschäftigten noch stärker gesunken ist (vgl. Abb. 3.6). Dass sich in den Kleinstädten die absolute Zahl der Arbeitslosenzahlen erhöht, könnte am höheren Anteil älterer Einwohner liegen, die auch im Falle der Arbeitslosigkeit

entsprechend weniger mobil und abwanderungsbereit sind. In den Kleinstädten erhöht sich die Arbeitslosenrate am stärksten (+2,5%).<sup>8</sup>

Als ein letzter Indikator für die soziale Situation der Bevölkerung erfolgt noch eine Darstellung der Stadtumbaustädte mit ihrem jeweiligen **Anteil an Haushalten mit einem geringen Einkommen**. Als niedrig wird ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.100 Euro definiert (Quelle: Bertelsmann Stiftung 2006: Wegweiser Demographischer Wandel 2020). Aus der nachfolgenden Abbildung wird ersichtlich, dass es erhebliche Unterschiede zwischen den Stadtumbaustädten gibt und der Anteil der Haushalte mit einem geringen Einkommen sich zwischen 22 und 44% bewegt (vgl. Abb. 3.9). Als besonders kritisch erscheint die materielle Lage der Haushalte in den Stadtumbaustädten Wolfen (43,7%), Zeitz (43,7%) und Sangerhausen (42,1%). Hingegen weisen die Anteilswerte in den beiden Stadtumbaustädten Querfurt (21,9%) und Wolmirstedt (23,1%) auf eine besonders günstige sozioökonomische Situation der Haushalte hin.

Abbildung 3.9



<sup>8</sup> In einzelnen Stadtumbaustädten können auch Verzerrungen durch Eingemeindungen entstehen (Daten der Bundesagentur für Arbeit sind zum jeweiligem Gebietsstand des Jahres)

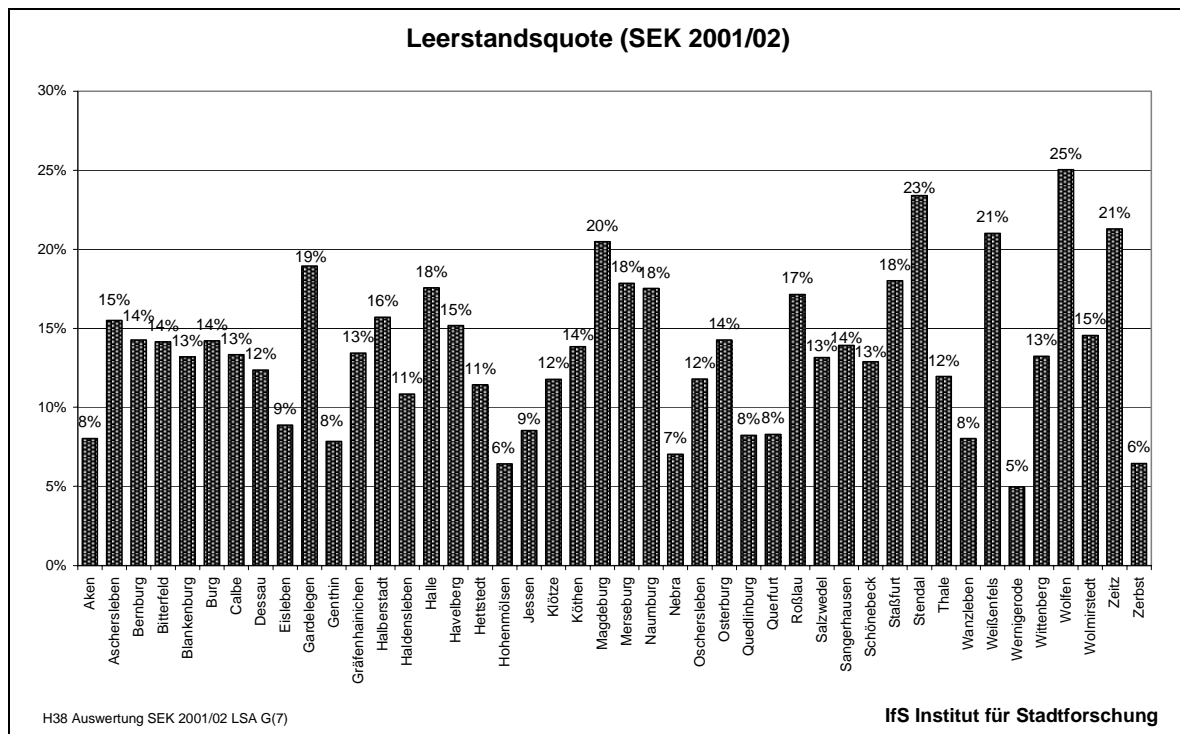
#### 4. Grundzüge des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt

Die im Rahmen der Stadtentwicklungskonzepte (SEK) in den Jahren 2001/02 veröffentlichten Daten zum Wohnungsbestand, zum Leerstand und zum geplanten Rückbauvolumen in den Stadtumbaustädten des Landes Sachsen-Anhalt werden nachfolgend vergleichend analysiert.<sup>9</sup> Ergänzt werden diese Auswertungen durch eine detaillierte Untersuchung der beantragten und bewilligten Fördermittel für den Stadtumbau Ost im Zeitraum 2002-2005.<sup>10</sup> Ebenso werden die erfolgten Rückbauten/Abrisse im Zeitraum 2002-2005 in die Darstellung der Grundzüge des Stadtumbaus im Land Sachsen-Anhalt einbezogen.

##### 4.1 Leerstandsquote im Wohnungsbestand 2001/02

Die Leerstandsquote der Stadtumbaustädte lag zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung im Mittel bei 16,2%. Die Spanne reichte von 5% (Wernigerode) bis 25% (Wolfen). In zwölf Städten lag der Leerstand unter 10%, davon wiesen vier Städte eine Leerstandsquote von nur 5% bis 7% auf, die man also auch als normale Fluktuationsreserve werten könnte (Hohemölsen: 6%, Nebra: 7%, Wernigerode: 5% und Zerbst: 6%).

Abbildung 4.1



<sup>9</sup> Datenbasis sind die Erfassungen durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLV). Sie wurden auf der Grundlage der SEK-Auswertung durch das IfS plausibilisiert. Als Quelle dieser Daten wird nachfolgend „SEK 2001/02“ angegeben.

<sup>10</sup> Datenbasis ist die Förderstatistik des MLV.

In immerhin fünf Fällen lag der Leerstand bei 8%, was ebenfalls noch nicht als überaus Besorgnis erregender Wert gelten muss (vgl. Abb. 4.1). In 14 Städten allerdings erreichte die Leerstandsquote 15% oder mehr. Bei den größeren Stadtumbaustädten lag die Leerstandsquote bei 19,0%, bei den Mittelstädten erreichte sie durchschnittlich 14,6%, während sie bei den Kleinstädten nur bei 11,9% lag. Die Leerstandsquote fällt also mit abnehmender Größe der Stadtumbaustädte tendenziell niedriger aus. Einzelne Stadtumbaustädte können von diesen Durchschnittswerten erheblich abweichen. Besonders hohe Leerstandsquoten bestehen in Magdeburg (20%), Stendal (23%), Weißenfels (21%), Wolfen (25%) und Zeitz (21%).

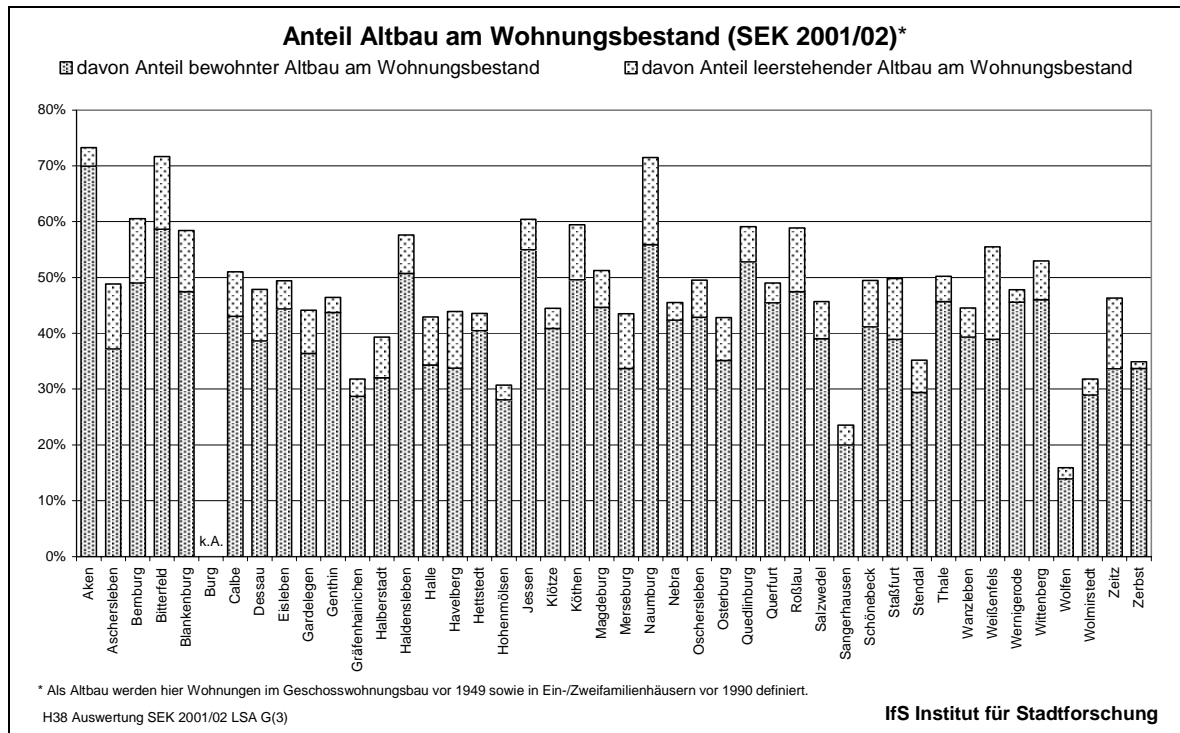
#### **4.2 Baualtersgruppen im Wohnungsbestand 2001/02**

Die Differenzierung des Wohnungsbestandes in die verschiedenen Baualtersgruppen gibt Hinweise auf stadtstrukturelle Unterschiede, die unterschiedliche Problemlagen und Handlungserfordernisse nach sich ziehen können. Eine Auswertung der SEK-Daten wird allerdings dadurch erschwert, dass seinerzeit eine andere Gruppeneinteilung vorgegeben wurde, als nun aktuell im Monitoring nach Abstimmung mit den anderen Bundesländern angewendet wurde. Für die Abgrenzung der Altbauten stehen nur die Kategorien "Geschosswohnungsbau vor 1949" sowie "Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1990" zur Verfügung. Nimmt man nur den Geschosswohnungsbau als Bezugsgröße, fallen beispielsweise alle kleinen Wohngebäude, auch wenn dort Wohnungen leer stehen, heraus. Bezieht man den Leerstand auf die Summe aus beiden Gruppen, wird die Leerstandsquote verfälscht, je höher der Anteil neuerer Einfamilienhäuser ist. Da wir letzteres aufgrund der relativ geringen Zahl für weniger problematisch halten, erfolgt hier die Darstellung des Leerstandes bezogen auf beide Wohnungsgruppen.

Aus der nachfolgenden Abbildung wird ersichtlich, dass der **Altbauanteil** in den Stadtumbaustädten sehr unterschiedlich ausgeprägt ist (vgl. Abb. 4.2). Ein vergleichsweise hoher Altbauanteil am gesamten Wohnungsbestand (> 50%) besteht in den Stadtumbaustädten Aken, Bitterfeld, Jessen, Merseburg, Naumburg und Quedlinburg. Weitere 15 Städte, darunter auch Magdeburg, verfügen über einen Altbauanteil von 40% und mehr. In rund der Hälfte aller Stadtumbaustädte spielt also der Altbaubestand eine ganz wesentliche Rolle, wobei nicht vergessen werden sollte, dass sich eine große Zahl Altbauten, wie beispielsweise in der Stadt Halle, prozentual hinter einem hohen Anteil Plattenbauten verbergen kann. Der durchschnittliche Altbauanteil aller Stadtumbaustädte liegt der erläuterten Berechnung entsprechend bei 46%. In den Mittelstädten liegt er mit knapp 45% etwas darunter, in den Kleinstädten mit 49% darüber.



Abbildung 4.2



Relativ hohe Leerstandsquoten innerhalb ihres Altbaubestands<sup>11</sup> weisen 15 Städte auf.<sup>12</sup> Besonders hohe Anteile des leerstehenden Altbaubestandes am gesamten Wohnungsbestand sind für die Stadtumbaustädte Aschersleben, Bernburg, Bitterfeld, Blankenburg, Köthen, Naumburg, Roßlau, Staßfurt und Weißenfels festzustellen (vgl. Abb. 4.2). Der durchschnittliche Anteil des leerstehenden Altbaus am gesamten Wohnungsbestand liegt für alle Stadtumbaustädte bei knapp 8% (Großstädte: 7,6%; Mittelstädte: 8,1%, Kleinstädte: 6,1%). Hohe Altbauanteile am Wohnungsbestand können sich hinsichtlich des Stadtumbaus als Hemmnis erweisen, da hier die privaten Einzeleigentümer überwiegen und damit Sanierungs- oder Rückbaumaßnahmen – wenn überhaupt – nur kleinteilig umgesetzt werden können.

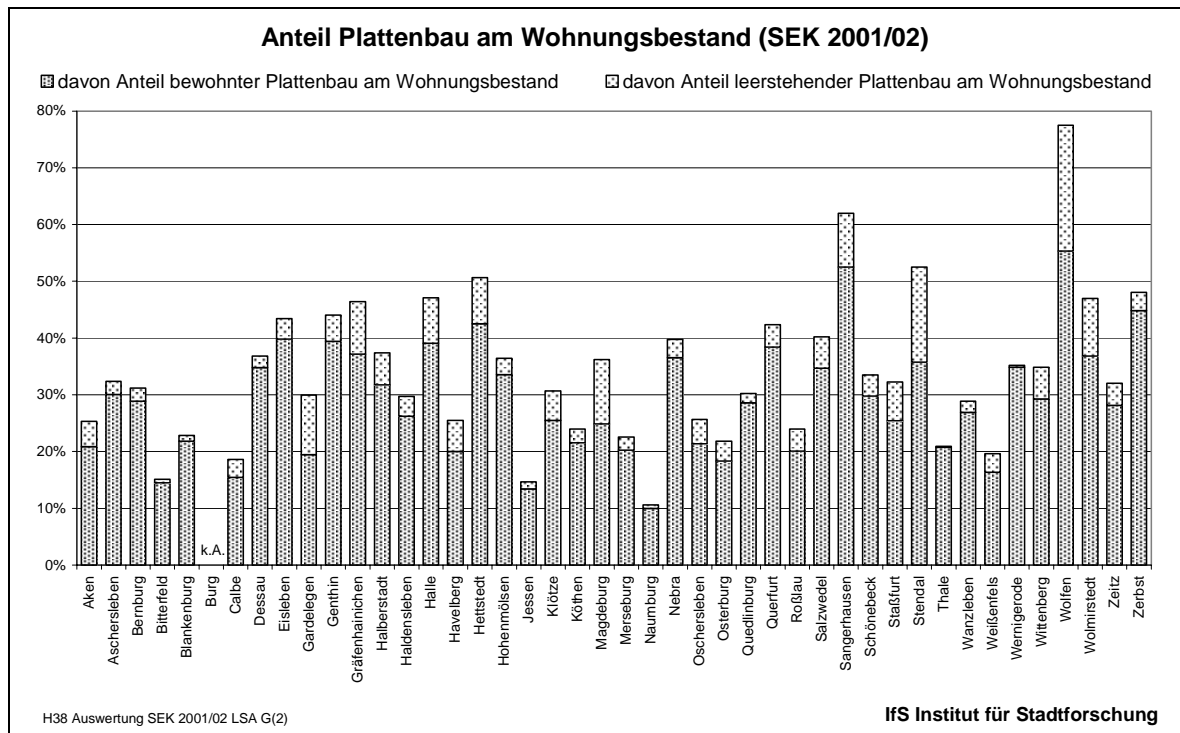
Annähernd spiegelbildlich zu den Altbauanteilen präsentieren sich in den Stadtumbaustädten die **Plattenbauanteile** am Wohnungsbestand (vgl. Abb. 4.3). Der durchschnittliche Plattenbauanteil aller Stadtumbaustädte liegt bei 36,5% und nimmt mit abnehmender Stadtgröße ab (Großstädte: 41,9%, Mittelstädte: 33,9%, Kleinstädte: 31,0%). Allerdings sind auch hier die Unterschiede erheblich: So weisen die Stadtumbaustädte Lutherstadt Eisleben, Genthin, Gräfenhainichen, Halle, Hettstedt, Querfurt, Salzwedel, Sangerhausen,

<sup>11</sup> Mehr als 15% bezogen auf den Altbaubestand nach obiger Definition.

<sup>12</sup> Für Magdeburg liegen keine Angaben zum Leerstand in Einfamilienhäusern vor, so dass es hier zu einer verzerrten Darstellung der hier berechneten Leerstandsanteile kommen kann.

Stendal, Wolfen, Wolmirstedt und Zerbst mit über 40% einen vergleichsweise hohen Plattenbauanteil auf, wohingegen die Stadtumbaustädte Bitterfeld, Calbe, Jessen, Naumburg und Weißenfels mit weniger als 20% relativ wenig Plattenbauten im gesamten Wohnungsbestand haben.

**Abbildung 4.3**



Besonders hohe Leerstände im Plattenbau<sup>13</sup> bestehen in 20 Stadtumbaustädten. Besonders betroffen sind Gardedelegen, Gräfenhainichen, Halle, Hettstedt, Magdeburg, Sangerhausen, Stendal, Wolfen und Wolmirstedt (vgl. Abb. 4.3), weil hier der Leerstand in der Platte auch in Bezug zum Gesamtwohnungsbestand überdurchschnittlich hoch ist. Der durchschnittliche Anteil des leerstehenden Plattenbaus am gesamten Wohnungsbestand liegt für alle Stadtumbaustädte bei 6,6% (Großstädte: 9,6%, Mittelstädte: 4,9%, Kleinstädte: 4,2%). Man sieht also, er erreicht nicht ganz die Größenordnung wie im leerstehenden Altbau und er tritt deutlicher in den Großstädten zu Tage. Die Mittelstädte sind mehr vom Leerstand im Altbau betroffen, allerdings muss dazu angemerkt werden, dass es sich hierbei zu weit höheren Anteilen um nicht marktaktive Leerstände handeln dürfte.<sup>14</sup>

Der Anteil der leerstehenden Altbauwohnungen am gesamten Leerstand übersteigt in 14 Städten 60%. In Bitterfeld und Naumburg sind rund neun von zehn leerstehenden Woh-

<sup>13</sup> über 15 Prozent Leerstand im Plattenbestand

<sup>14</sup> Als nicht marktaktiv sind alle Wohnungen zu bezeichnen, die nicht bewohnbar sind oder schon seit vielen Jahren leer stehen beziehungsweise von den Eigentümern nicht oder nicht mehr angeboten werden.

nungen Altbauwohnungen. Aber auch in Aschersleben, Bernburg, Blankenburg, Dessau, Quedlinburg und Weißenfels stellen die leerstehenden Altbauwohnungen mehr als drei Viertel aller leerstehenden Wohnungen dar. Umgekehrt tragen Altbauten in elf Städten nur mit weniger als 40% zum gesamten Leerstand bei, wobei der Anteil in Wolfen besonders niedrig ist.

Zusammengenommen trifft ein hoher Leerstand und ein hoher Altbauanteil<sup>15</sup> für die Städte Aschersleben, Naumburg, Roßlau, Staßfurt und Weißenfels zu. Hoher Leerstand und hohe Leerstandsquoten in der Platte<sup>16</sup> sind für Sangerhausen, Stendal, Wolfen und Wolmirstedt kennzeichnend.

### **4.3 Sanierungszustand im Wohnungsbestand 2001/02**

Die Analyse des Sanierungszustandes im Wohnungsbestand der Stadtumbaustädte für den Zeitraum der SEK-Erstellung gibt Hinweise auf die unterschiedlichen Handlungsspielräume der Stadtumbaustädte. Die Bewertung ist hier ambivalent: Einerseits stellt ein hoher Sanierungsstand ein positives Merkmal für das Wohnungsangebot einer Stadt dar. Wenn sich eine Kommune um flächenhaften Rückbau bemüht, können jedoch durchgeführte Sanierungen die Auswahlmöglichkeiten für zusammenhängende Gebäude einschränken.

Im Durchschnitt aller Stadtumbaustädte lag der Anteil des vollsanierten Wohnungsbestandes bei 43%, der Anteil des teilsanierten Wohnungsbestandes bei 30% und der Anteil des unsanierten Wohnungsbestandes bei 27%. Differenziert nach der Größe der Stadtumbaustädte zeigt sich, dass die großen Stadtumbaustädte mit 36% einen überdurchschnittlich hohen Anteil an unsaniertem Wohnungsbestand und mit 39% gleichzeitig einen relativ geringen Anteil an vollsaniertem Wohnungsbestand aufweisen. Mit abnehmender Größe der Stadtumbaustädte verändert sich dieses Verhältnis ins Gegenteil: Der Anteil des vollsanierten Wohnungsbestands liegt in kleinen Städten bei 47%; der Anteil des nicht sanierten Wohnungsbestands bei nur 18%.

Die Einzelbetrachtung der 44 Stadtumbaustädte (vgl. Abb. 4.4) zeigt, dass der Sanierungsstand in den Stadtumbaustädten Calbe, Haldensleben, Merseburg, Nebra, Oschers-

---

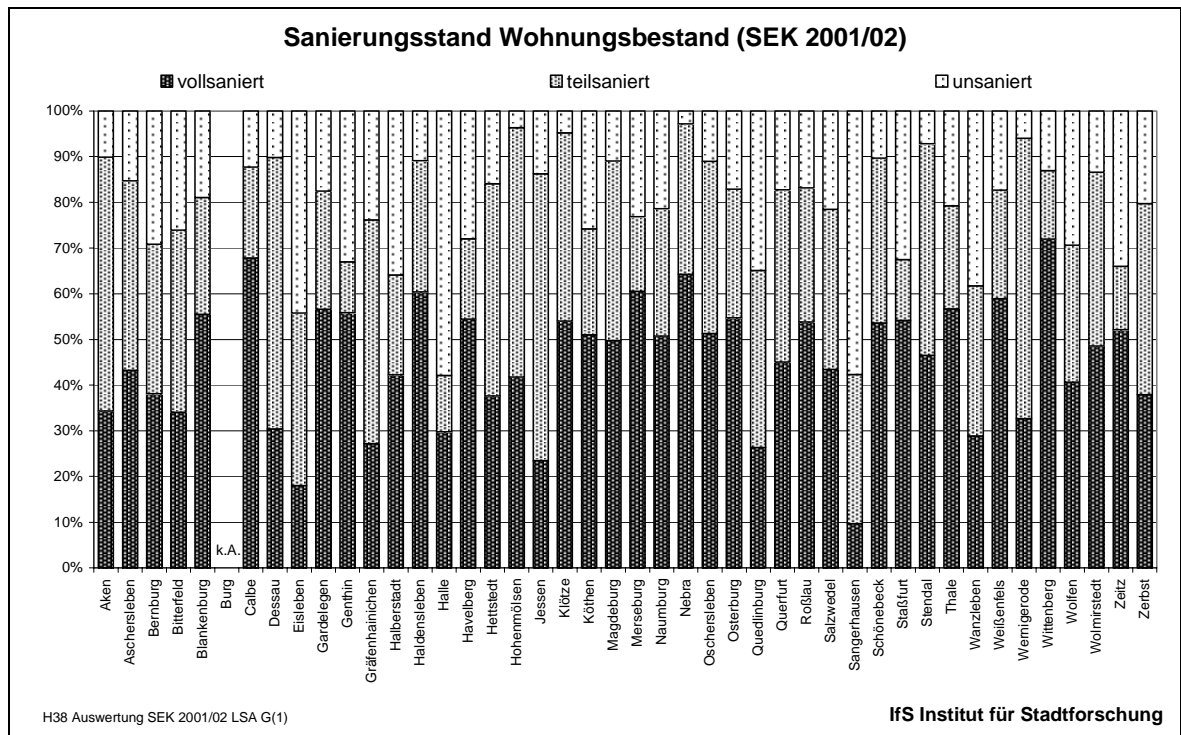
<sup>15</sup> Leerstandsquote insgesamt 2001/02 mindestens 15%, Anteil Altbau leerstand am Gesamt leerstand mindestens 60%.

<sup>16</sup> Leerstandsquote insgesamt 2001/02 mindestens 15%, Anteil Plattenbaubauleerstand am Gesamt leerstand mindestens 60%.

leben und Lutherstadt Wittenberg vergleichsweise hoch ausfällt (Anteil des vollsanierten Wohnungsbestandes größer als 60%). Demgegenüber ist der Sanierungsstand in den Stadtumbaustädten Lutherstadt Eisleben, Halle und Sangerhausen eher niedrig (Anteil des unsanierten Wohnungsbestandes größer als 40%).

Hoher Problemdruck und hoher Sanierungsanteil kommen in den Städten Gardelegen, Havelberg, Magdeburg<sup>17</sup>, Merseburg, Naumburg, Roßlau, Staßfurt, Weißenfels und Zeitz zusammen. Nimmt man allerdings an, dass diese Merkmalskombination vor allem für Städte hinderlich werden kann, die Leerstände von über 20% in der Platte bewältigen müssen, so trifft dies auf Gardelegen, Havelberg, Magdeburg und Staßfurt zu.

Abbildung 4.4

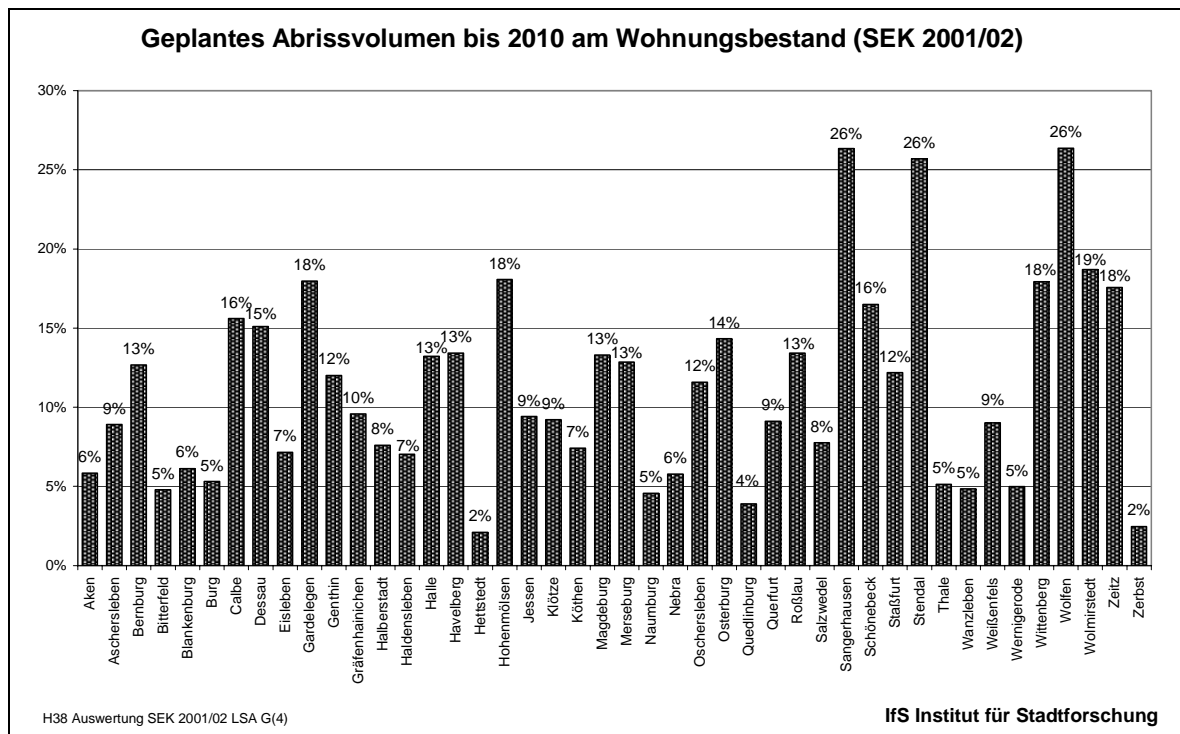


<sup>17</sup> Im SEK der Stadt Magdeburg (Stand: Oktober 2001) wird für eine eingeschränkte Grundgesamtheit des Wohnungsbestandes von nur 128.255 Wohnungen eine etwas abweichende Verteilung zum Sanierungsstand angegeben (saniert: 55,9%, unsaniert: 35,1%, Neubau: 7,5%, unbekannt: 1,7%). Zur Kategorie „saniert“ werden hier sowohl „teilsanierte“ als auch „komplett sanierte“ Wohnungen gezählt.

#### 4.4 Rückbauplanung bis 2010

In den SEK wurden durch die Stadtumbaustädte Zielwerte für den geplanten Abriss/Rückbau bis zum Jahr 2010 festgelegt. Bedingt durch die unterschiedliche Größe der Städte weisen die absoluten Zahlen eine große Bandbreite auf. Aus diesem Grund bietet es sich an, den geplanten Abriss/Rückbau mit dem jeweiligen Wohnungsbestand ins Verhältnis zu setzen (vgl. Abb. 4.5). Hierbei zeigt sich, dass die Stadtumbaustädte bis zum Jahr 2010 durchschnittlich einen Abriss/Rückbau von 12,7% ihres Wohnungsbestandes anstreben. Das geplante Abrissvolumen am Wohnungsbestand liegt in den Groß- und Mittelstädten bei rund 13%; in den Kleinstädten bei knapp 10%. Dies kann als Konsequenz auf die oben beschriebene höhere Problemdichte in den größeren Städten gewertet werden. Allerdings streuen die Werte beträchtlich.

Abbildung 4.5



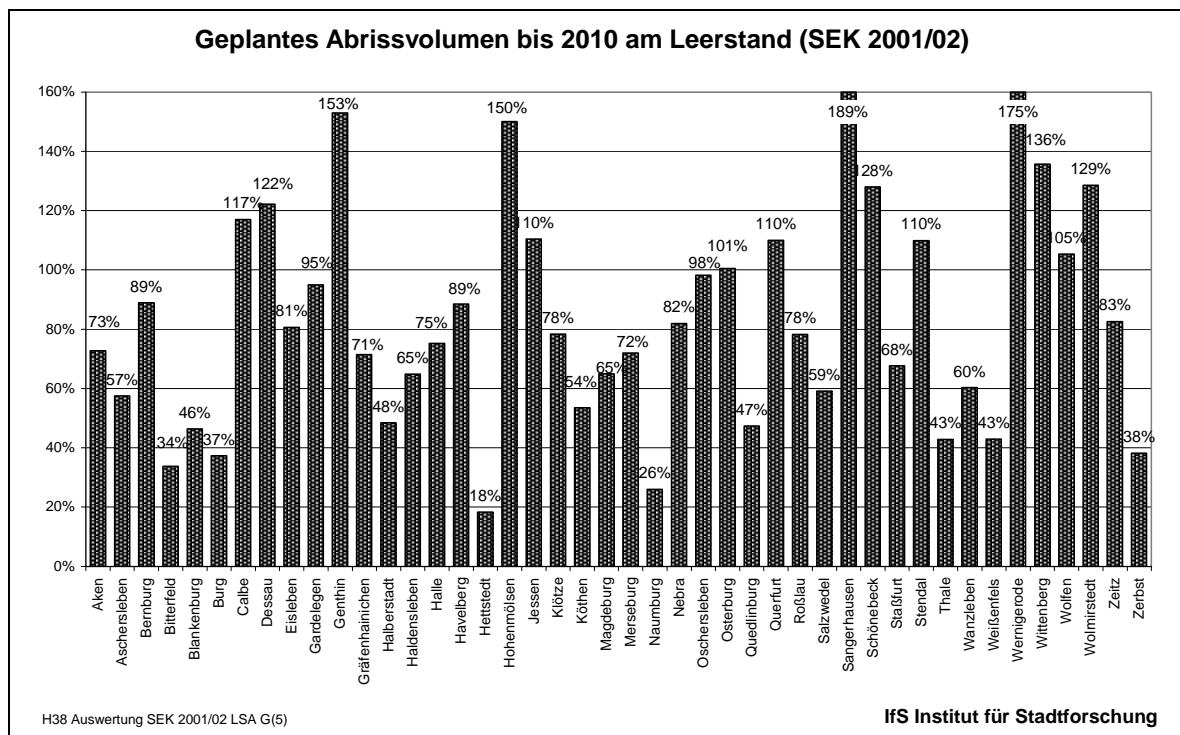
Vergleichsweise hohe Abrissvolumen (> 15%) haben sich gemäß den Planungen in den SEK bis zum Jahr 2010 die Stadtumbaustädte Calbe, Dessau, Gardelegen, Hohennölsen, Sangerhausen, Schönebeck, Stendal, Lutherstadt Wittenberg, Wolfen, Wolmirstedt und Zeitz vorgenommen (vgl. Abb. 4.5). Nur einen sehr geringen Anteil ihres Wohnungsbestandes (< 5%) wollen dagegen die Stadtumbaustädte Bitterfeld, Hettstedt, Naumburg, Quedlinburg, Wanzleben, Wernigerode und Zerbst rückbauen.

Es ist naheliegend, das bis 2010 geplante Abrissvolumen ins Verhältnis zum Leerstand zu setzen, der zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung aktuell war. Im Mittel planen alle Stadtum-

baustädte einen Abbau von rund drei Viertel des vorhandenen Leerstands. Die Großstädte, die eine absolut höhere Zahl leerstehender Wohnungen zu bewältigen haben, visieren ein Abrissvolumen an, das bei gut zwei Dritteln des Leerstandes liegt (69,8%). Die Mittelstädte und Kleinstädte hingegen wollen durchschnittlich 91% respektive 81% der leerstehenden Wohnungen beseitigen.

Die Einzelbetrachtung zeigt, dass einige Stadtumbaustädte einen Rückbau planen, der weit über den zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung bestehenden Leerstand hinausgeht: Calbe, Dessau, Genthin, Hohenmölsen, Jessen, Querfurt, Sangerhausen, Schönebeck, Stendal, Wernigerode, Lutherstadt Wittenberg, Wolfen und Wolmirstedt (vgl. Abb. 4.6). Diese Stadtumbaustädte sind durch einen hohen Anteil an unsaniertem Wohnungsbestand (vgl. Abb. 4.4) und/oder einen hohen Plattenbauanteil gekennzeichnet (vgl. Abb. 4.3).

Abbildung 4.6

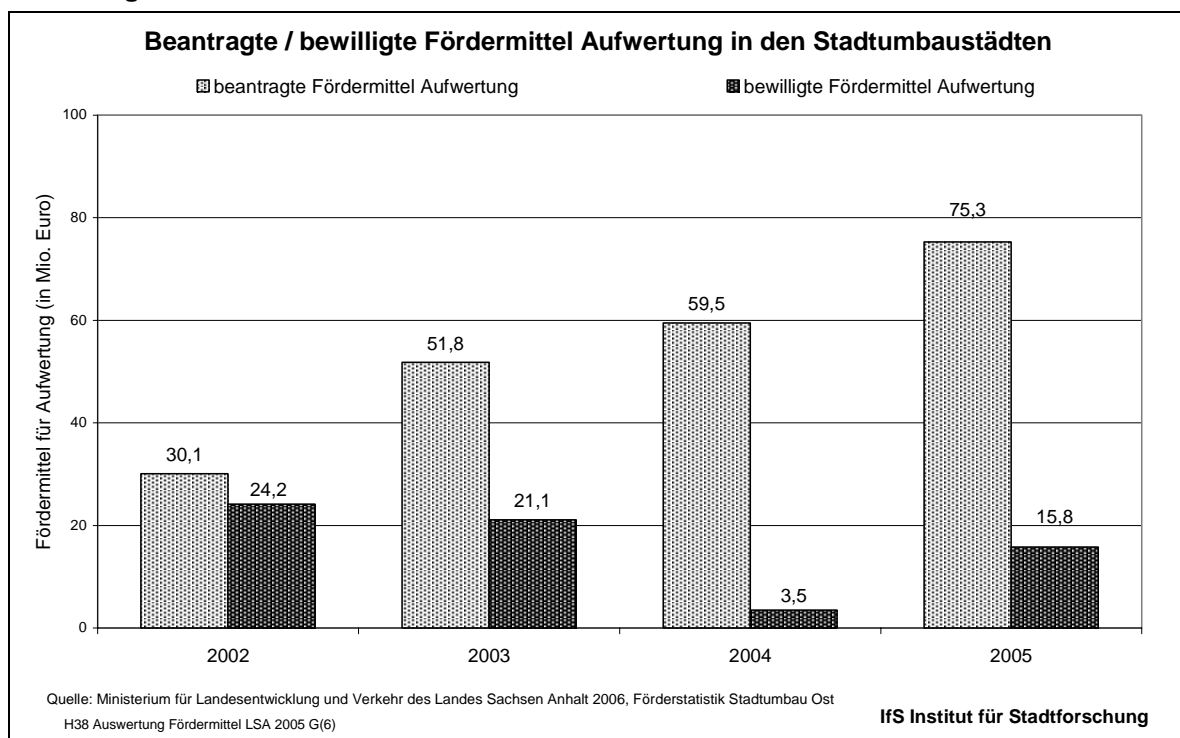


Die Vermutung, dass die hohen Rückbauplanungen mit besonders negativen Bevölkerungsprognosen korrelieren könnten, bestätigt sich nur teilweise. Für Genthin und Sangerhausen trifft dies zu, sie rechnen in ihren SEK mit Bevölkerungsverlusten von 28% beziehungsweise 32%. Für Wernigerode und für Hohenmölsen, die ebenfalls weit über den Leerstand hinaus Abrisse planen, trifft dies nicht zu. Umgekehrt stellen sich die beiden Städte, die hinsichtlich der Rückbauplanungen besonders zurückhaltend sind (Hettstedt und Naumburg), keine besonders günstige Bevölkerungsprognose.

#### 4.5 Fördermittel für Rückbau und Aufwertung 2002-2005

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau-Ost sind den 44 Stadtumbaustädten in Sachsen-Anhalt im Zeitraum 2002-2005<sup>18</sup> für den Rückbau/Abriss und die Aufwertung insgesamt rund 189 Mio. Euro Bundes- und Landesmittel bewilligt worden.<sup>19</sup> Nachfolgend soll die **Auswertung der Förderstatistik des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt** zeigen, wie sich die Anträge und die Bewilligungen der Fördermittel sowohl für die Aufwertungs- als auch die Rückbaumaßnahmen auf die einzelnen Stadtumbaustädte verteilen.<sup>20</sup>

Abbildung 4.7



Die Anträge für **Aufwertungsmaßnahmen** im Zeitraum 2002-2005<sup>21</sup> zeigen eine Zunah-

<sup>18</sup> In einigen Stadtumbaustädten ist ein verzögerter Beginn der Anträge/Bewilligungen festzustellen: Calbe (ab 2004), Gräfenhainichen (ab 2003), Jessen (ab 2004), Nebra (ab 2003), Quedlinburg (ab 2004), Querfurt (ab 2003), Salzwedel (ab 2004), Thale (ab 2003). In den Städten Genthin, Salzwedel und Thale wurden im Zeitraum 2002-2005 keine Anträge für Aufwertungen registriert.

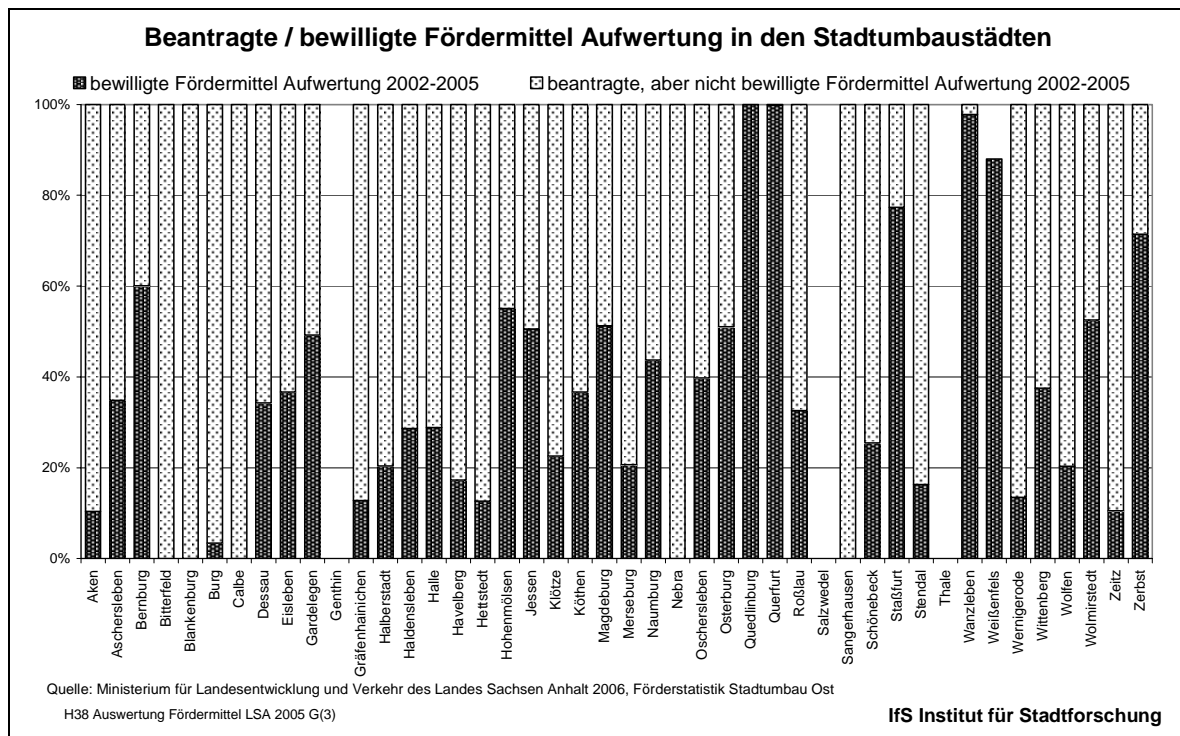
<sup>19</sup> Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt 2006, Förderstatistik Stadtumbau Ost.

<sup>20</sup> Es muss darauf hingewiesen werden, dass nicht bewilligte Anträge oft in den nachfolgenden Jahren wiederholt beantragt wurden (z.T. mit veränderten Namen, Wohneinheiten oder Gebietszuschnitt). Dieser verzerrende Effekt kann aus der Förderstatistik leider nicht herausgerechnet werden.

<sup>21</sup> Auch hier muss für die aufsummierten Zahlen der Anträge und Bewilligungen ergänzend erläutert werden, dass in einigen Stadtumbaustädten nicht bewilligte Maßnahmen in den Folgejahren erneut beantragt wurden. Da diese erneuten Anträge jedoch häufig hinsichtlich des Volumens, der Gebietabgren-

me von rund 30 Mio. Euro im Jahr 2002 auf über 75 Mio. Euro 2005, also eine Steigerung um 250%. Demgegenüber gehen die Bewilligungen im selben Zeitraum tendenziell zurück, nämlich von rund 24 auf knapp 16 Mio. Euro (vgl. Abb. 4.7). Die Diskrepanz zwischen dem beantragten und dem bewilligten Mittelvolumen verzehnfacht sich von 6 auf fast 60 Mio. Euro. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es dem Förderverfahren inhärent ist, dass die Städte mehr Mittel beantragen, als zur Bewilligung kommen, da das zur Verfügung stehende Haushaltsvolumen ex ante nicht bekannt ist. Dass die Schere sich allerdings so stark öffnet, kann als Anhaltspunkt für eine insbesondere seit dem Jahr 2004 zurückhaltende Bewilligungspolitik gedeutet werden. Insgesamt beträgt der Anteil bewilligter an den beantragten Fördermitteln knapp 30% im Zeitraum 2002 bis 2005.

Abbildung 4.8



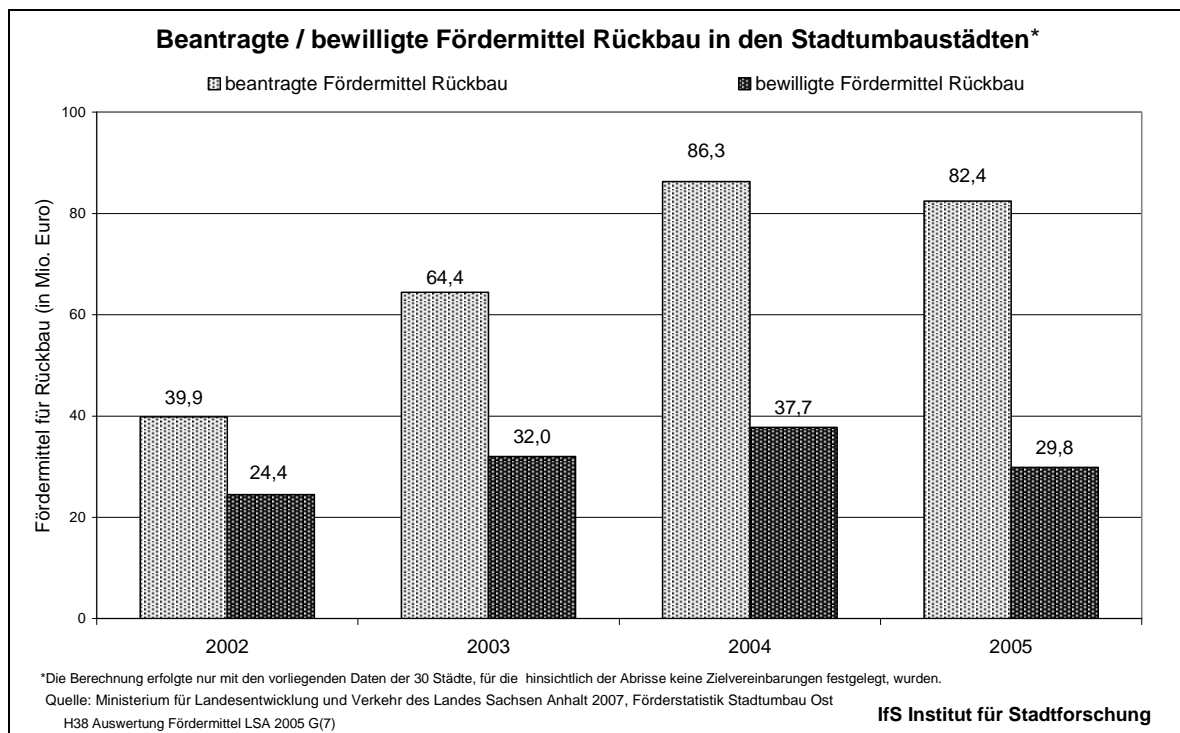
Zwischen den einzelnen Stadtumbaustädten zeigen sich starke Unterschiede hinsichtlich des Bewilligungsanteils (vgl. Abb. 4.8). Vergleichsweise hohe Bewilligungsanteile (> 60%) ergeben sich in Bernburg, Quedlinburg, Querfurt, Staßfurt, Wanzleben, Wernigerode und Zerbst. Dagegen zeigen die Stadtumbaustädte Aken, Bitterfeld, Blankenburg, Burg, Calbe, Nebra, Sangerhausen und Zeitz besonders niedrige Bewilligungsanteile (< 10%) für Aufwertungsmaßnahmen im Zeitraum 2002-2005.

zung oder der Namensgebung verändert wurde, kann in der Förderstatistik des MLV keine entsprechende "Bereinigung" erfolgen. Diese methodische Einschränkung gilt für die Anträge für Aufwertung und Rückbau.



Die Anträge für **Rückbaumaßnahmen** im Zeitraum 2002-2005 nahmen von rund 40 Mio. Euro im Jahr 2002 auf 86 Mio. Euro im Jahr 2004 zu, um im Folgejahr auf 82 Mio. Euro zurückzugehen (vgl. Abb. 4.9). Dies entspricht per Saldo einer Steigerung um über 200% im Zeitraum 2002-2005. Die Bewilligungen stiegen zunächst ebenfalls zwischen 2002 und 2004 und gingen im letzten Jahr zurück. Die Spanne zwischen den beantragten und den bewilligten Rückbaumitteln öffnete sich von rund 15 auf 52 Mio. Euro, insgesamt kamen im Gesamtzeitraum rund 45% des Antragsvolumens zur Bewilligung.

**Abbildung 4.9**



Dieser deutlich höhere Anteil an Bewilligungen für den Rückbau im Vergleich zu den Aufwertungsmaßnahmen dürfte zum einen mit der landespolitisch gewollten Schwerpunktsetzung auf den Rückbau in den ersten Jahre des Stadtumbaus zu erklären sein. Die so genannten Zielvereinbarungen, die für einige Stadtumbaustädte zu sehr hohen Bewilligungszahlen führen können, die aber gemäß einer Vereinbarung erst über einen längeren Zeitraum realisiert werden sollen, haben wir versucht als weiteren möglichen Einflussfaktor einzugrenzen.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Zu den Stadtumbaustädten mit einer Zielvereinbarung für den Rückbau gehören Calbe, Lutherstadt Eisleben, Gräfenhainichen, Haldensleben, Havelberg, Hohenmölsen, Klötze, Oschersleben, Osterburg, Querfurt, Staßfurt, Wanzleben, Wolmirstedt und Zerbst. Für Klötze laufen die Zielvereinbarungen erst ab 2006, so dass sie für den Betrachtungszeitraum 2002-2005 hier noch keine Relevanz haben. In den nachfolgenden Analysen der einzelnen Stadtumbaustädte werden die beantragten und bewilligten Fördermittel entsprechend den Original-Angaben der Förderstatistik des Landes dargestellt (Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Förderstatistik zu den beantragten und bewilligten Finanzmitteln zum Rückbau im Zeitraum 2002-2005, Stand: 24.04.2007). Um Verzer-

Zu Beginn des Förderzeitraums haben also die Anträge auf Rückbau um ein Viertel über den Anträgen für Aufwertungsmaßnahmen gelegen. Bewilligt wurden Fördermittel für Rückbau und Aufwertung in fast derselben Höhe. Zwei Jahre später machten die bewilligten Aufwertungsmittel nur noch knapp ein Zehntel der Rückbaumittel aus. 2005 lagen sie immerhin wieder ungefähr bei der Hälfte des Rückbauvolumens. Über den Gesamtzeitraum macht der Anteil der bewilligten Aufwertungsmittel rund ein Drittel am Gesamtvolumen der Stadtumbauförderung aus.

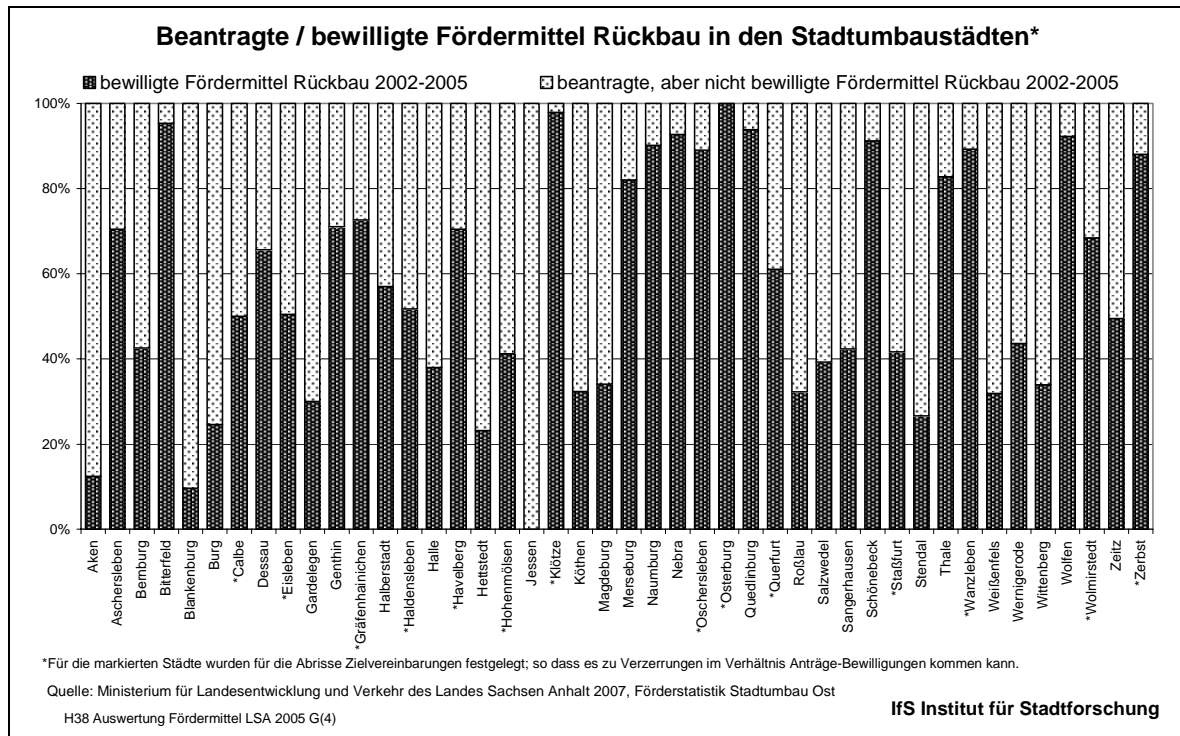
Betrachtet man die Verteilung auf die Städte, zeigt sich für den Zeitraum 2002-2005, dass der Anteil der Bewilligungen an den Fördermittelanträgen bei den Großstädten sowohl bei der Aufwertung als auch beim Rückbau bei rund 36% gelegen hat. In den mittleren und noch stärker in den kleineren Städten öffnet sich die Schere zu Lasten der bewilligten Aufwertungsmaßnahmen (Aufwertung in Großstädten: 36,5%, Mittelstädten: 29,6%, Kleinstädten: 22,2%; Rückbau in Großstädten: 36,2%, Mittelstädten: 51,2%, Kleinstädten: 36,2,%).

Die Einzelbetrachtung der Stadtumbaustädte zum Bewilligungsanteil an allen Anträgen für Rückbaumaßnahmen zeigt weitere Unterschiede (vgl. Abb. 4.10). So weisen die Stadtumbaustädte Bitterfeld, Klötze, Merseburg, Naumburg, Nebra, Oschersleben, Osterburg, Quedlinburg, Schönebeck, Thale, Wanzleben, Wolfen und Zerbst sehr hohe Bewilligungsanteile auf (> 80%). Besonders niedrige Bewilligungsanteile für Rückbaumaßnahmen (< 20%) sind in den Stadtumbaustädten Aken und Blankenburg zu registrieren. In Jessen wurden im Zeitraum 2002-2005 noch gar keine der beantragten Fördermittel bewilligt.

---

rungen durch die Zielvereinbarungen zu vermeiden, wurden die beantragten und bewilligten Fördermittel für den Rückbau bei allen nachfolgenden Berechnungen des Mittelwertes aller Stadtumbaustädte sowie der Mittelwerte der Klein-, Mittel- und Großstädte jedoch nicht mit einbezogen.

Abbildung 4.10



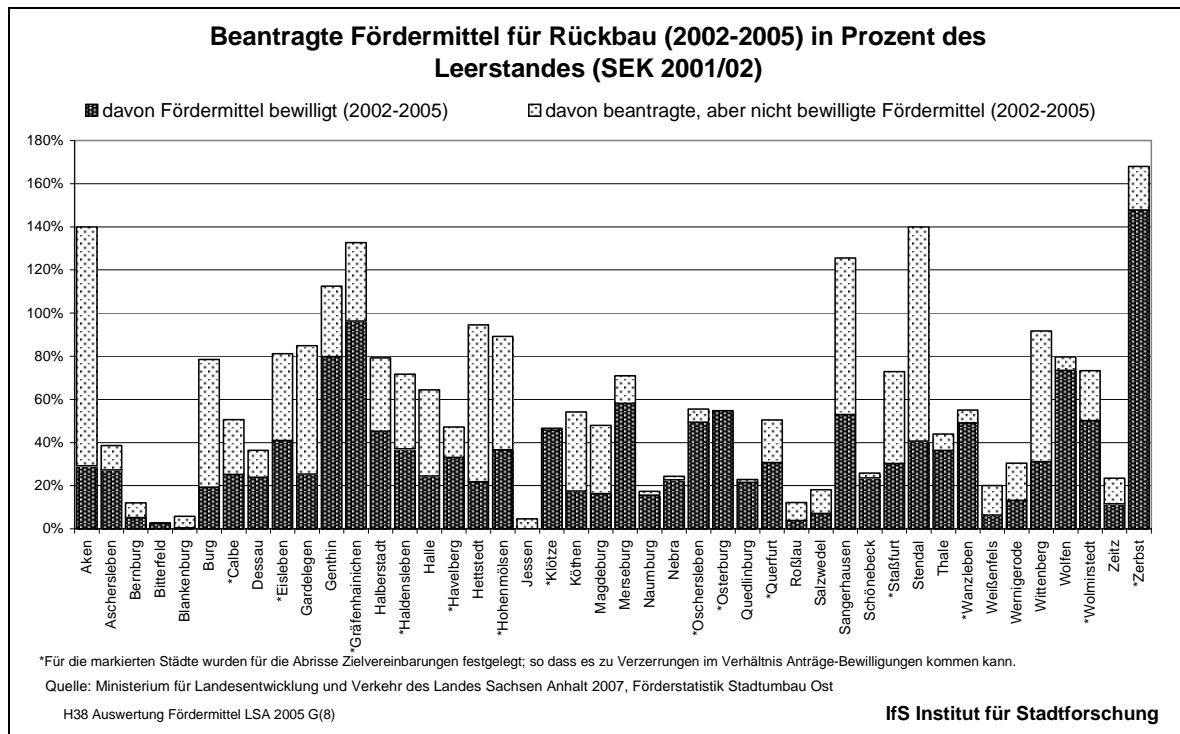
Um einen Bezug zum in den Stadtumbaustädten individuell vorliegenden Problemdruck herzustellen und gleichzeitig die Stadtumbaustädte miteinander vergleichen zu können, werden nachfolgend die beantragten und bewilligten Fördermittel für den Rückbau im Zeitraum 2002-2005 ins Verhältnis zum Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 gesetzt (vgl. Abb. 4.11).<sup>23</sup> Im Mittel aller Stadtumbaustädte wurden für 57,5% des Leerstandes Fördermittel beantragt, aber nur für 25,0% des Leerstandes bewilligt. Die Großstädte haben für einen nahezu gleich hohen Anteil ihres Leerstandes Fördermittelanträge gestellt (55,8%). bekamen aber nur für 20,2% des Leerstandes eine Bewilligung. Im Gegensatz dazu beantragten die Mittelstädte für einen höheren Anteil ihres Leerstandes Fördermittel (60,3%) und erhielten immerhin für 30,9% des Leerstandes eine Fördermittelbewilligung. Die Kleinstädte beantragten – gemessen an ihrem Leerstand – den geringsten Anteil an Fördermitteln (49,8%) und erhielten auch nur für einen Anteil von 18,0% ihres Leerstandes eine entsprechende Bewilligung.

Die Darstellung der einzelnen Stadtumbaustädte zeigt, dass einzelne Stadtumbaustädte sehr hohe Fördermittelsummen beantragt haben, die sogar über den Bedürfnissen – ge-

<sup>23</sup> Hierzu wird die Höhe der beantragten bzw. bewilligten Fördermittel auf die Anzahl der (leerstehenden) Wohnungen umgerechnet, die damit abgerissen werden können. Die Umrechnung der Fördermittel erfolgt unter der Annahme, dass eine Wohnung im Durchschnitt 60 qm groß ist und der Rückbau/Abriss je qm mit 60,- Euro veranschlagt werden kann. Diese Berechnungen mit pauschalisierten Ansätzen können in den einzelnen Städten von der Realität abweichen, da beispielsweise auch Abrisse für 45,- Euro realisiert wurden (z.B. in Halberstadt).

messen an ihrem Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung – liegen (> 100%): Aken, Genthin, Gräfenhainichen, Sangerhausen, Stendal und Zerbst (vgl. Abb. 4.11). Hingegen wird auch ersichtlich, dass andere Stadtumbaustädte – gemessen an ihrem Leerstand 2001/02 – sehr wenig Fördermittel beantragt haben (< 20%): Bernburg, Bitterfeld, Blankenburg, Jessen, Naumburg, Roßlau, Salzwedel und Weißenfels. Zu diesen acht Stadtumbaustädten kommen weitere 14 Stadtumbaustädte hinzu, die auch nur für einen relativ geringen Anteil ihres Leerstandes Fördermittelanträge gestellt haben (< 50%).

Abbildung 4.11

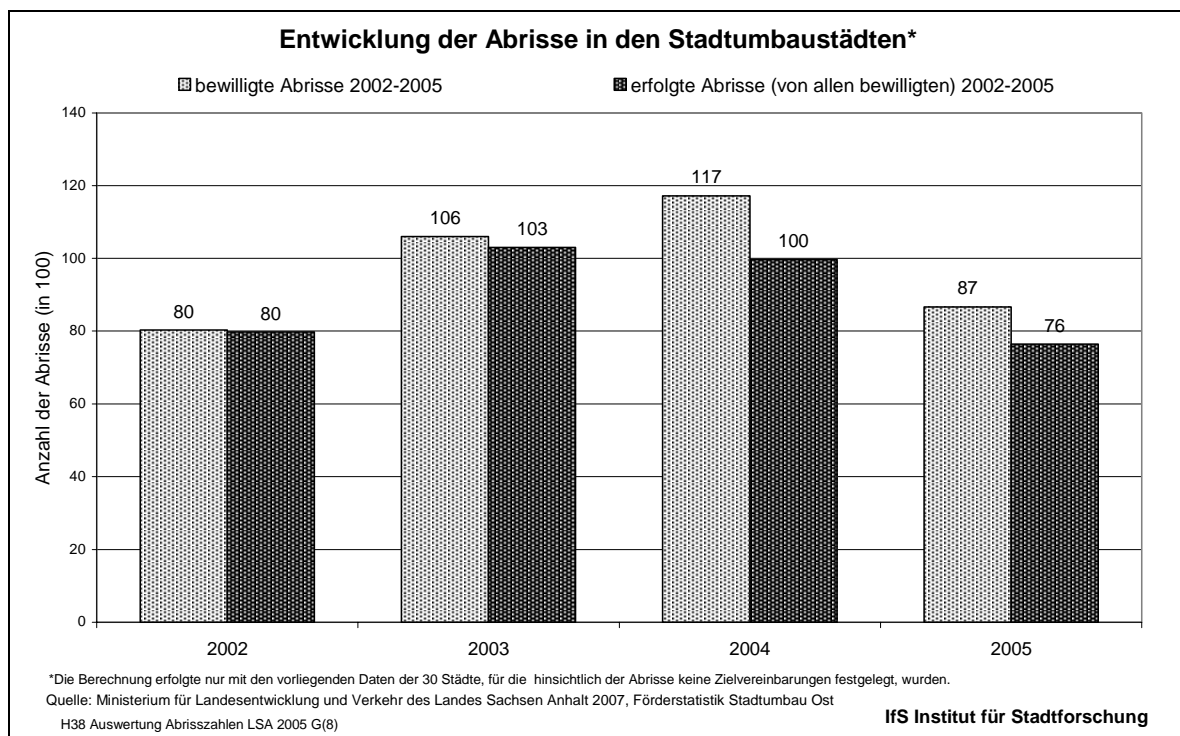


Hohe Bewilligungssummen für über 50% des Leerstandes 2001/02 zeigen nur die Stadtumbaustädte Genthin, Gräfenhainichen, Merseburg, Oschersleben, Osterburg, Sangerhausen, Wanzleben, Wolfen, Wolmirstedt und Zerbst. Dagegen kann festgestellt werden, dass in knapp einem Drittel aller 44 Stadtumbaustädte für nur einen sehr geringeren Anteil des Leerstandes (< 20%) Fördermittel bewilligt wurden. Die direkte Gegenüberstellung der beantragten und bewilligten Fördermittel für den Rückbau verdeutlicht weiterhin, dass im Zeitraum 2002-2005 nur für die Stadtumbaustädte Bitterfeld, Osterburg und Zerbst das gesamte Antragsvolumen auch bewilligt wurde. Größere Diskrepanzen zwischen beantragten und bewilligten Fördermitteln bestehen insbesondere in Aken, Blankenburg, Burg, Lutherstadt Eisleben, Gardelegen, Halle, Hettstedt, Hohenmölsen, Jessen, Köthen, Magdeburg, Roßlau, Salzwedel, Sangerhausen, Staßfurt, Stendal, Weißenfels, Wernigerode, Lutherstadt Wittenberg und Zeitz, da hier mehr als die Hälfte des Antragsvolumens nicht bewilligt wurde (> 50%).

#### 4.6 Erfolgter Rückbau 2002-2005

Es liegen Angaben zur Anzahl der erfolgten Rückbauten/Abrisse vor, die im Zeitraum 2002-2005 bewilligt wurden (vgl. Abb. 4.12). Der Verlauf über den Beobachtungszeitraum offenbart, dass der Anteil der durchgeführten Abrisse zunächst sehr dicht an der Zahl bewilligter Rückbauten lag (2002: 99,4%, 2003: 97,3%, 2004: 96,6%), dann aber auf zuletzt knapp 90% zurückging (2005: 89,1%). Dies könnte als Hinweis darauf gewertet werden, dass die Umsetzung der Abrisse etwas schwieriger wird. Der Anteil der erfolgten an allen bewilligten Abrissen beträgt im Gesamtzeitraum für das Mittel aller Stadtumbaustädte 95,8% und zeigt keine nennenswerten Unterschiede bezüglich der Stadtgröße (Großstädte: 98,0%; Mittelstädte: 94,8%; Kleinstädte: 90,8,0%).<sup>24</sup>

Abbildung 4.12

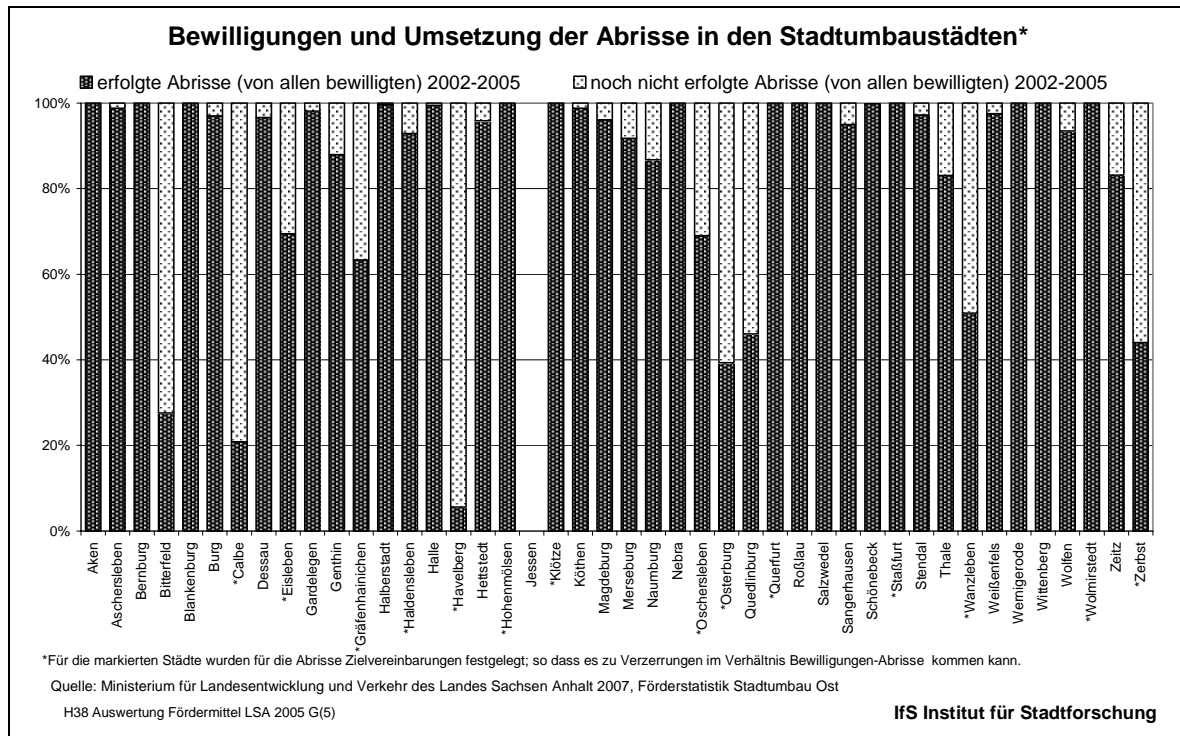


Rund drei Viertel aller Stadtumbaustädte konnte im Zeitraum 2002-2005 mehr als 80% ihrer bewilligten Abrisse realisieren (vgl. Abb. 4.13). Eine besonders geringe Abrissrealisierung (< 40%) besteht in Bitterfeld, Calbe, Havelberg und Osterburg.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Um Verzerrungen durch die Zielvereinbarungen zu vermeiden, wurden die beantragten und bewilligten Fördermittel für den Rückbau bei allen nachfolgenden Berechnungen des Mittelwertes aller Stadtumbaustädte sowie der Mittelwerte der Klein-, Mittel- und Großstädte nicht mit einbezogen.

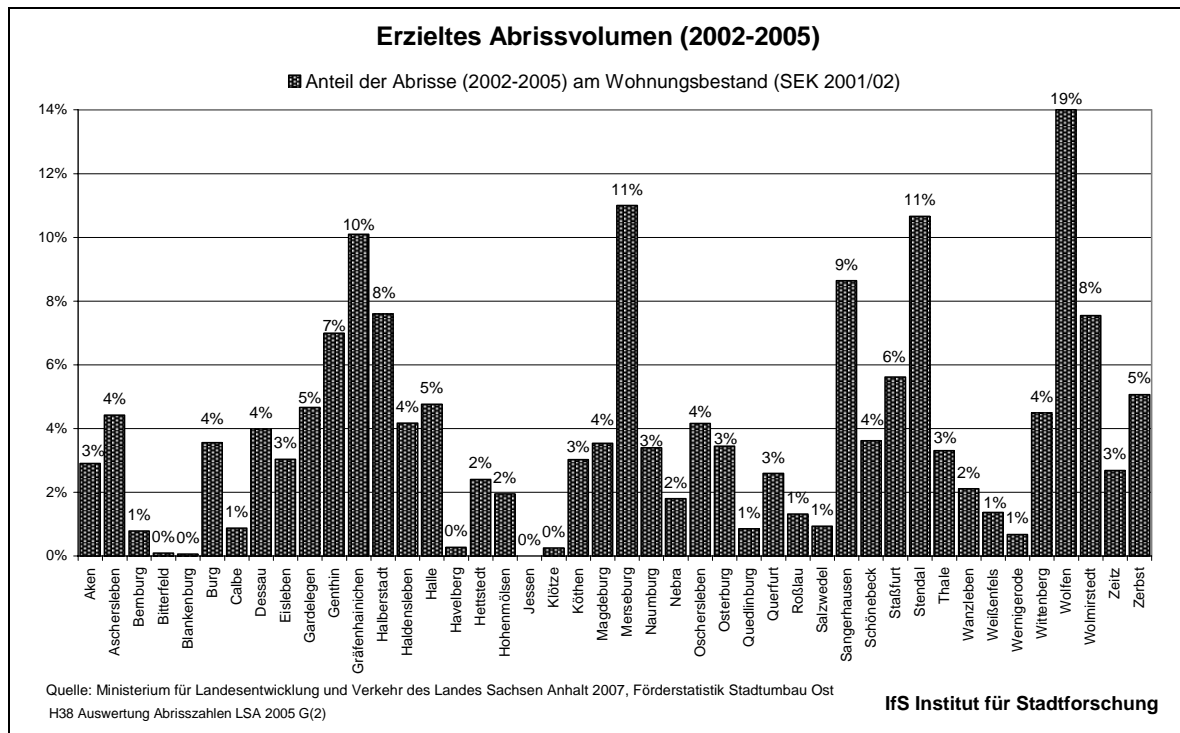
<sup>25</sup> Bedingt durch die höheren Bewilligungszahlen im Zeitraum 2002-2005 für die Stadtumbaustädte mit einer Zielvereinbarung, treten hier allerdings Verzerrungen auf (insbesondere: Calbe, Lutherstadt Eisleben, Gräfenhainichen, Havelberg, Oschersleben, Osterburg, Wanzleben sowie Zerbst).

Abbildung 4.13



Das **realisierte Abrissvolumen**, das sich aus dem Anteil der Abrisse im Zeitraum 2002-2005 am Wohnungsbestand berechnet, zeigt deutliche Unterschiede (vgl. Abb. 4.14).

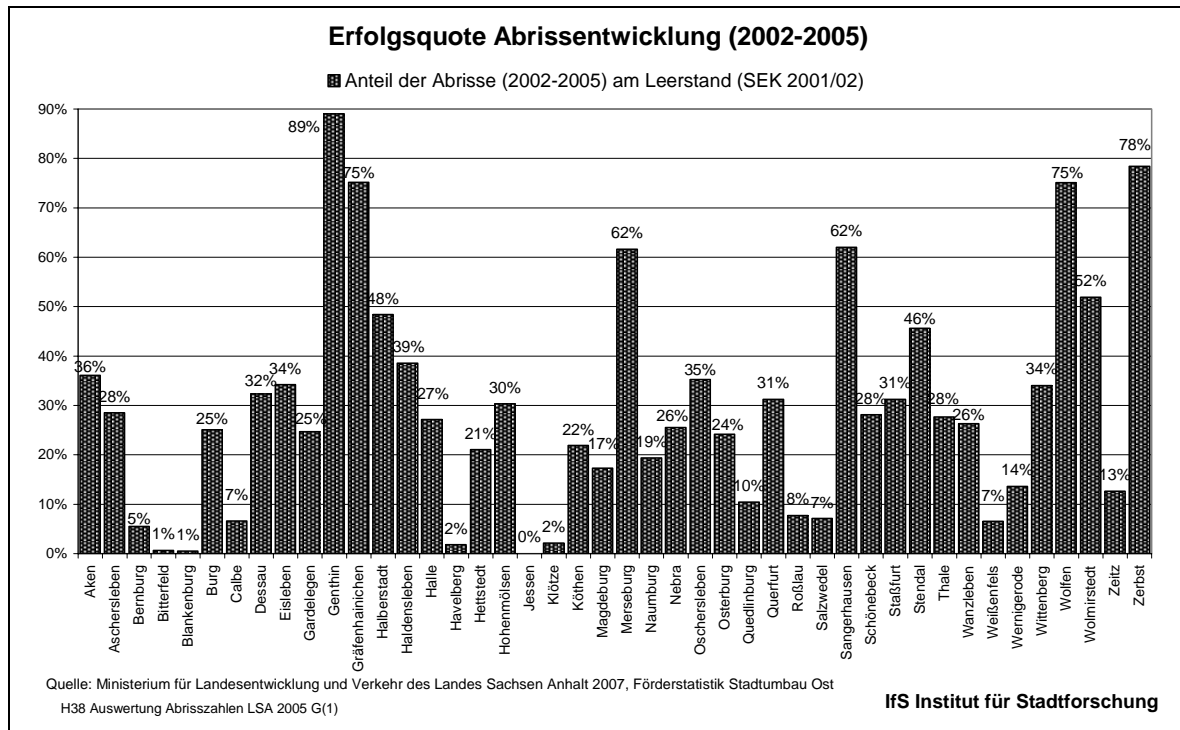
Abbildung 4.14



Es wird deutlich, dass die Stadtumbaustädte Gräfenhainichen, Merseburg, Sangerhausen, Stendal und Wolfen im Zeitraum 2002-2005 ein deutlich erhöhtes Abrissvolumen erzielen konnten (vgl. Abb. 4.14). Der durchschnittliche Realisierungsanteil für alle Stadtumbaustädte liegt bei 4,6% (Großstädte: 4,2%; Mittelstädte: 5,3%; Kleinstädte: 2,3%). Ein Vergleich der realisierten mit den geplanten Abrissen (jeweils gemessen am Wohnungsbestand, vgl. Abb. 4.5 und Abb. 4.14) zeigt teilweise deutliche Diskrepanzen. Danach konnten nur die Stadtumbaustädte Gräfenhainichen, Halberstadt und Hettstedt ihre Planungsabsichten bereits vor Ablauf des Prognosezeitraums 2010 im Jahr 2005 realisieren. Die Stadt Zerbst konnte sogar bis 2005 ein höheres Abrissvolumen als bis 2010 geplant erzielen.

Die Gewichtung der umgesetzten Abrisse im Zeitraum 2002-2005 mit dem Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung gibt Hinweise auf die bezogen auf den Rückbau/Abriss besonders erfolgreichen Stadtumbaustädte (vgl. Abb. 4.15). Die Stadtumbaustädte Genthin, Gräfenhainichen, Merseburg, Sangerhausen, Wolfen, Wolmirstedt und Zerbst können zur "Halbzeit" des Programms im Jahr 2005 auf eine **Erfolgsquote zur Abrissentwicklung** von über 50% verweisen. Die mittlere Erfolgsquote aller Stadtumbaustädte liegt hingegen nur bei 27,3% (Großstädte: 22,0%; Mittelstädte: 34,0%; Kleinstädte: 18,2%).

**Abbildung 4.15**



Außer den Stadtumbaustädten Aken, Aschersleben, Burg, Genthin, Gräfenhainichen, Halberstadt, Haldensleben, Hettstedt, Köthen, Merseburg, Naumburg, Staßfurt, Stendal, Thale, Wanzleben, Wolfen, Wolmirstedt und Zerbst bleiben die Stadtumbaustädte hinter

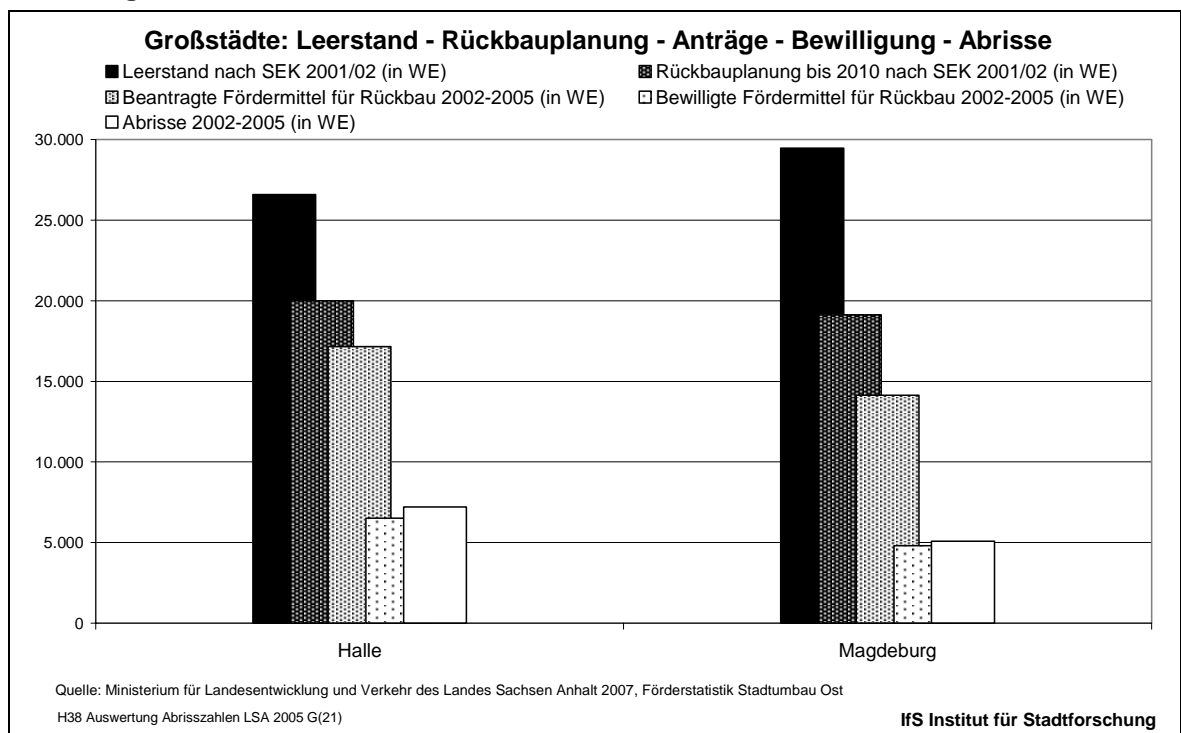
ihren selbst gesteckten Zielen in Bezug auf die (anteilige) Abrissentwicklung bis zum Jahr 2005 deutlich zurück (vgl. Abb. 4.15 und Abb. 4.6). Hingegen haben die Stadtumbaustädte Gräfenhainichen, Halberstadt, Hettstedt und Zerbst im Jahr 2005 ihre selbst gesteckten Ziele bereits erreicht bzw. sogar übertroffen.

#### 4.7 Meilensteine des Stadtumbaus 2000-2005

Abschließend erfolgt noch eine Analyse der Meilensteine des Stadtumbaus bezogen auf den Rückbau im Zeitraum 2002-2005. Diese Meilensteine des Stadtumbau-Rückbaus bauen zeitlich aufeinander auf und sollen exemplarisch zeigen, welchen Problem- und Handlungsdruck die Stadtumbaustädte haben bzw. hatten, welche Ziele sie sich selbst gesetzt haben, wie hoch das Volumen der Fördermittelanträge und -bewilligungen war und welche Abrisszahlen schließlich erzielt werden konnten.

Als Ausgangssituation dient hierzu der absolute Leerstand der einzelnen Stadtumbaustadt zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02. Dem Leerstand 2001/02 wird der geplante Rückbau, so wie er im SEK als Ziel festgelegt wurde, gegenübergestellt. Als nächste Meilensteine folgen die Fördermittelbeantragung, die Fördermittelbewilligung und dann als praktisches Resultat die Anzahl der tatsächlich abgerissenen Wohnungen im Zeitraum 2002-2005. Die einzelnen Städte werden nachfolgend nach ihrer Stadtgröße sortiert einzeln dargestellt. Bereits die beiden Großstädte Halle und Magdeburg zeigen eine unterschiedliche "Biographie" bezüglich ihres Rückbaus (vgl. Abb. 4.16).

Abbildung 4.16

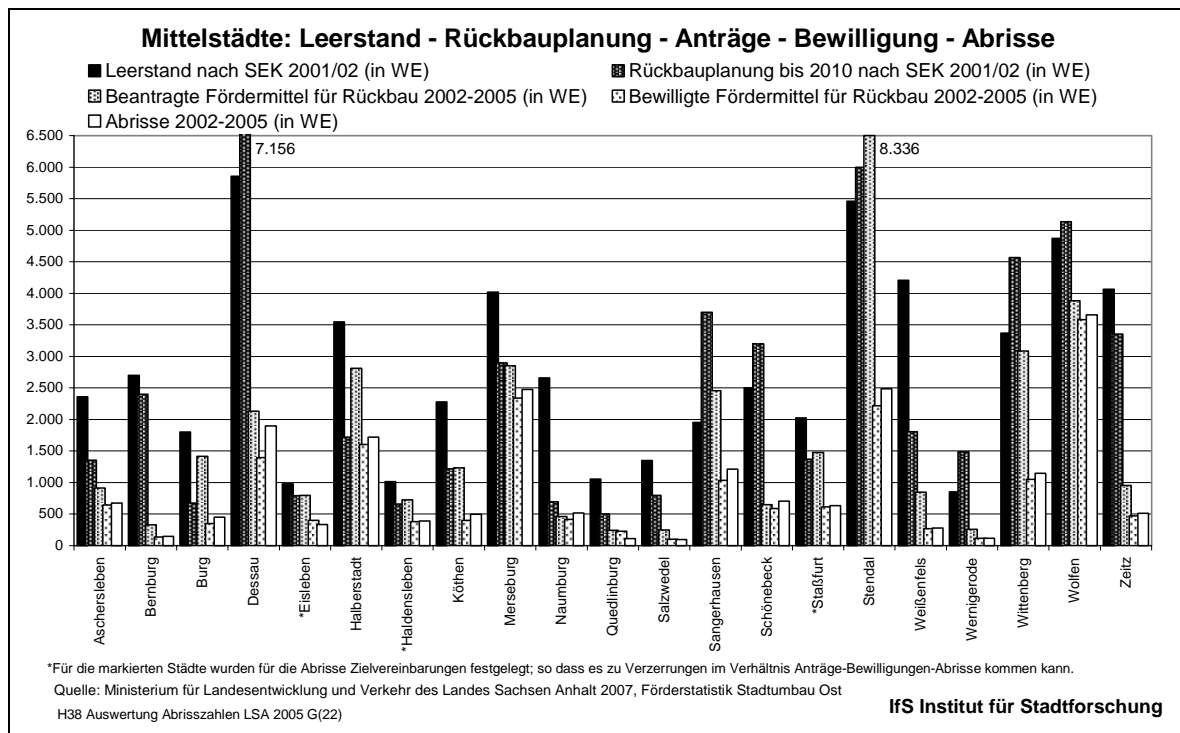




So hat Halle im Vergleich zu Magdeburg nicht nur absolut, sondern auch in Relation zum Leerstand 2001/02 sich selbst höhere Rückbauziele gesetzt, mehr Fördermittel für den Rückbau beantragt und auch mehr Rückbaumittel bewilligt bekommen.<sup>26</sup>

In den Mittelstädten wurde im Durchschnitt ein Rückbauziel bis 2010 in Höhe von nahezu 90% des Leerstandes 2001/02 festgelegt (88,6%). Für 68% des Leerstandes wurden Fördermittelanträge auf Rückbau gestellt. Von diesen Fördermittelanträgen wurde ungefähr die Hälfte positiv beschieden und im Zeitraum 2002-2005 liegt der erzielte Abriss mit der Anzahl der Bewilligungen im Durchschnitt ungefähr gleichauf. Das bedeutet, dass im Ergebnis für ungefähr ein Drittel des Leerstandes Fördermittel bewilligt und diese auch entsprechend abgerissen wurde.

**Abbildung 4.17**



Von diesen Verteilungen der errechneten Durchschnittswerte weichen jedoch die Werte einiger Mittelstädte erheblich ab (vgl. Abb. 4.17). Besonders auffällig sind die Stadtumbaustädte Dessau, Sangerhausen, Schönebeck, Stendal, Wernigerode, Lutherstadt Wittenberg und Wolfen, da hier das Rückbauziel bis 2010 den Leerstand 2001/02 übersteigt,

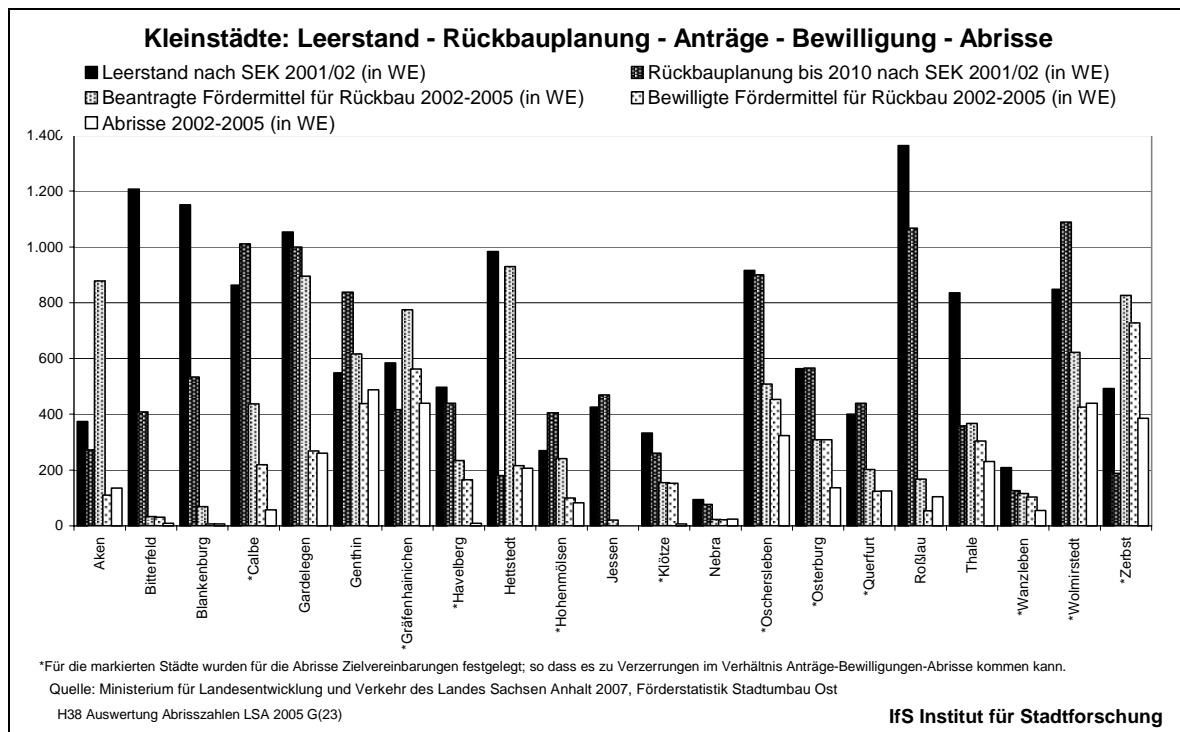
<sup>26</sup> Dass in beiden Großstädten die erzielten Abrisse die erfolgten Bewilligungen im Zeitraum 2002-2005 um ca. 10% übersteigen, erklärt sich entweder durch die für diese Darstellung vorgenommene pauschalisierte Umrechnung der Fördermittel auf Durchschnitts-Wohnungen à 60 qm (vgl. Kapitel 4.6) oder durch niedrigere Rückbaukosten pro Quadratmeter in Halle.

d.h. die Ziele sind hier sehr ehrgeizig gesetzt. Mit Ausnahme von Wolfen schlägt dies aber nicht mehr bei den beantragten/bewilligten Fördermitteln und den tatsächlichen Abrissen zu Buche.

Hohe Diskrepanzen zwischen der Ausgangssituation (Leerstand 2001/02) und dem Zielwert (Rückbauplanung bis 2010) werden in Burg, Halberstadt, Köthen, Naumburg, Quedlinburg und Weißenfels sichtbar, da hier das Rückbauziel die Höhe des Leerstands bei weitem nicht erreicht. Allerdings weichen in den Fällen der Städte Burg und Halberstadt die beantragten Rückbaumittel von der Zielformulierung im SEK deutlich nach oben ab.

In den Kleinstädten erreicht das Rückbauziel bis 2010 mit 65% des Leerstandes von 2001/02 einen niedrigeren Anteil als in den Mittelstädten. Für gut drei Viertel dieser geplanten Rückbauten wurden im Zeitraum 2002-2005 auch Fördermittelanträge zum Rückbau eingereicht, das entspricht immerhin einem Anteil von knapp 50% des Leerstandes. Von diesen Fördermittelanträgen wurde im genannten Zeitraum allerdings nur etwas mehr als ein Drittel bewilligt, was bedeutet, dass für nur knapp 20% des Leerstandes eine Bewilligung erteilt wurde. Die tatsächlichen Abrisse liegen dann in etwa gleichauf mit den Bewilligungen.

Abbildung 4.18



Auch bei den Kleinstädten gibt es Stadumbaustädte, die sich ehrgeizige Ziele gesetzt haben, da das Rückbauziel bis 2010 den Leerstand 2001/02 übersteigt: Calbe, Genthin, Hohenmölsen, Jessen, Osterburg, Querfurt und Wolmirstedt (vgl. Abb. 4.18). Für Genthin

und Zerbst setzt sich dies auch bei den beantragten/bewilligten Fördermitteln fort. In den Stadtumbaustädten Bitterfeld, Blankenburg, Hettstedt, Thale und Zerbst erreicht jedoch das Rückbauziel die Höhe des Leerstands bei weitem nicht, so dass sich hier erhebliche Diskrepanzen ergeben.

Insgesamt geben die "Meilensteine" des Rückbaus für die Stadtumbaustädte Genthin, Gräfenhainichen, Halberstadt, Halle, Hohenmölsen, Merseburg, Oschersleben Sangerhausen, Stendal, Wolfen und Wolmirstedt (vgl. Abb. 4.16 - 4.18). Hinweise auf eine konsequente Vorgehensweise beim Stadtumbau. Eine deutlich geringere Dynamik muss hingegen für die Stadtumbaustädte Bernburg, Bitterfeld, Blankenburg, Burg, Lutherstadt Eisleben, Havelberg, Hettstedt, Jessen, Magdeburg, Naumburg, Osterburg, Quedlinburg, Querfurt, Roßlau, Salzwedel, Schönebeck, Thale, Wernigerode, Zeitz und Zerbst festgestellt werden. In diesen Stadtumbaustädten sind – gemessen am Leerstand 2001/02 – entweder schon das Rückbauziel für 2010 und/oder das beantragte Fördermittelvolumen vergleichsweise niedrig angesetzt.

## **5. Stadtumbau in Sachsen-Anhalt im Vergleich zu anderen Bundesländern**

Im Jahr 2006 hat die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost eine Befragung der Kommunen im Programm Stadtumbau Ost zum Stand der Umsetzung des Programms durchgeführt. An dieser Umfrage haben sich von den insgesamt 311 am Programm teilnehmenden Kommunen 218 beteiligt. Im Land Sachsen-Anhalt lag die Rücklaufquote mit 91% deutlich über dem Durchschnitt. Der Fragebogen gliederte sich in sechs Themenfelder:

- Stadtstruktur und Wohnungsmarkt,
- Strategische Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus,
- Instrumente des Stadtumbaus,
- Organisation des Stadtumbauprozesses,
- Fragen zum Altbaubestand,
- Aktueller Stand und Ausblick.

Wir geben im Folgenden die Ergebnisse der Befragung für das Land Sachsen-Anhalt wieder und weisen auf die Unterschiede hin, die zu den übrigen Ländern erkennbar sind.

### **Stadtstruktur und Wohnungsmarkt**

In Mecklenburg-Vorpommern und im Land Sachsen-Anhalt ist die Stadtstruktur stärker durch Altbauten und innenstadtnahe Altbaubestände gekennzeichnet als in den übrigen Ländern. Die beiden Gebietstypen sind in Sachsen-Anhalt am häufigsten in der Kulisse der Fördergebiete enthalten. Aus dieser Bestandsstruktur folgt, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften im Land Sachsen-Anhalt mit geringeren Anteilen am Wohnungsbestand vertreten sind (zusammen 44% gegenüber 49%). Der durchschnittlich erreichte Sanierungsstand im gesamten Wohnungsbestand wird im Land Sachsen-Anhalt mit annähernd 79% am höchsten eingeschätzt.

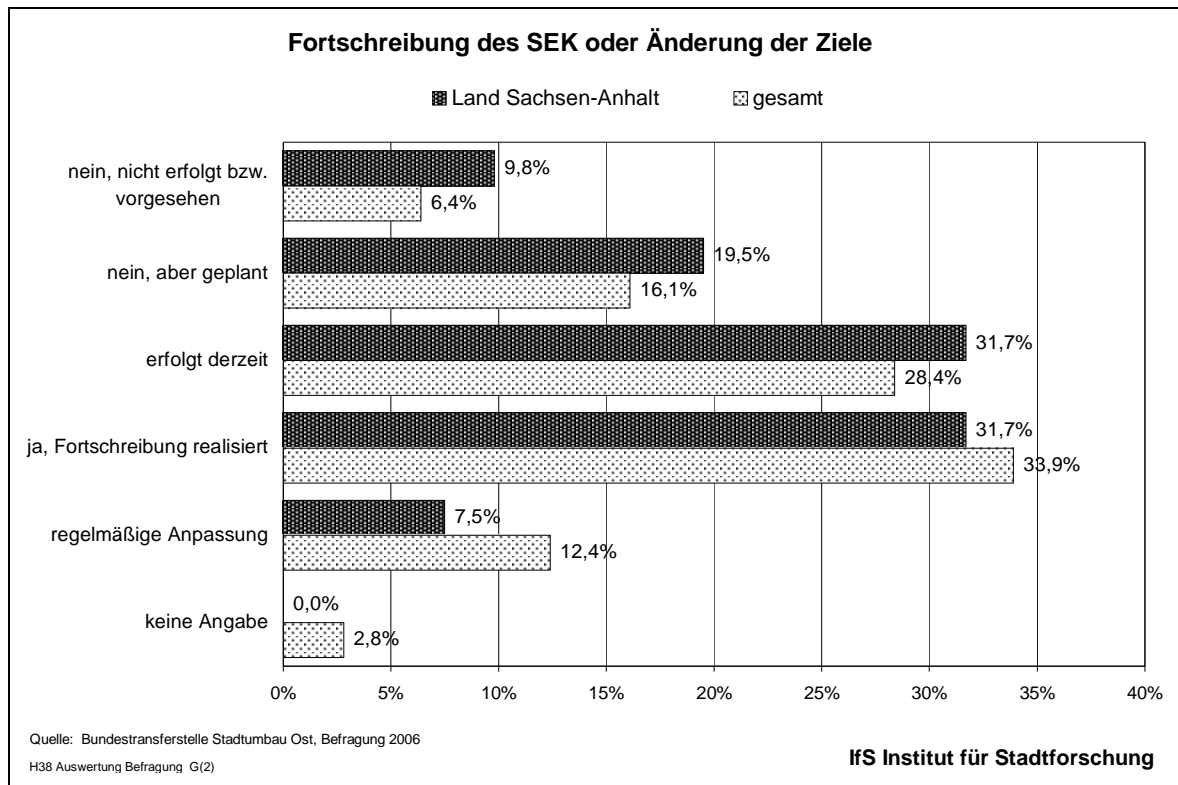
Bis zum Jahr 2017 rechnen im Land Sachsen-Anhalt 95% der Befragten mit einem Rückgang der Bevölkerung. Im Durchschnitt aller neuen Bundesländer sind es nur 82%. Für das Jahr 2005 wird der Leerstand mit 17,2% noch um 3,7% höher angegeben als im Durchschnitt aller Länder. Drei Jahre zuvor war der Abstand allerdings noch einen Prozentpunkt größer gewesen, das Land kommt also beim Leerstandsabbau schneller voran, obwohl die Bevölkerungsentwicklung negativer verläuft als in den anderen Ländern. Ein Drittel der Befragten aus dem Land Sachsen-Anhalt ist überzeugt, dass es in den kommenden drei Jahren zu einem weiteren Leerstandsabbau kommen wird, ein weiteres Drittel meint, die Leerstandsquote werde gleich bleiben. Nur im Land Brandenburg ist man in dieser Frage optimistischer. Hinsichtlich des Altbaubestandes gilt dies allerdings nicht:

Hier rechnen im Land Sachsen-Anhalt die wenigsten Befragten mit einem Rückgang (19,5% gegenüber 31,5% im Durchschnitt). Für den DDR-Wohnungsbestand ist es umgekehrt (44% gegenüber 28%).

### Strategische Ziele und Maßnahmeschwerpunkte

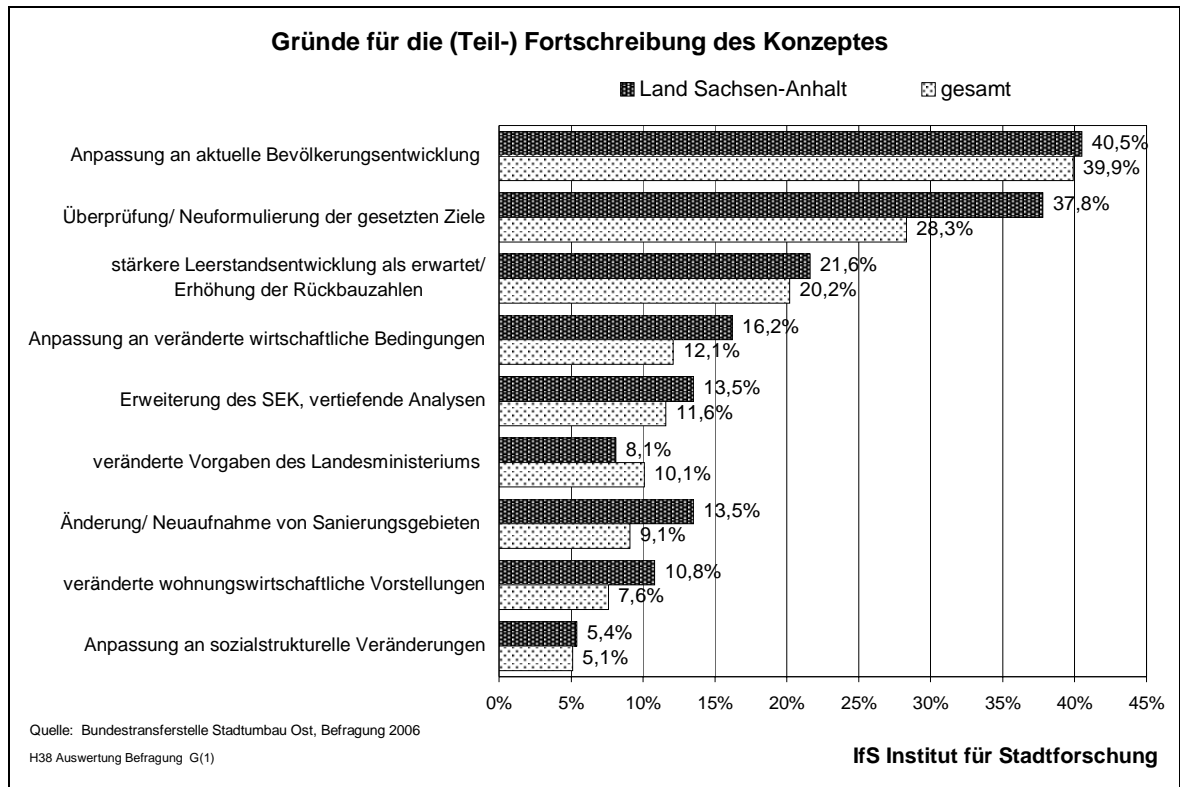
Über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept verfügen fast alle Kommunen im Land Sachsen-Anhalt, fortgeschrieben wurde es bereits von rund einem Drittel, ein weiteres Drittel der Befragten gibt an, dass dies derzeit geschehe. Hier liegen die Kommunen im Land Sachsen-Anhalt im Mittelfeld (vgl. Abb. 5.1).

Abbildung 5.1



Als Grund für die Fortschreibung wird von rund 40% eine Anpassung an die aktuelle Bevölkerungsentwicklung angegeben. In rund einem Fünftel der Fälle war die Leerstandsentwicklung stärker als erwartet (vgl. Abb. 5.2). In beiden Fällen liegen die Prozentsätze im Land Sachsen-Anhalt ebenso hoch wie in den übrigen Ländern. Weit häufiger als in den übrigen Ländern, nämlich in rund 38% der Fälle, hat man im Land Sachsen-Anhalt eine Überprüfung oder Neuformulierung der gesetzten Ziele vornehmen müssen. In eine ähnliche Richtung zielt die Angabe von rund 11% der Befragten, eine Anpassung an veränderte wohnungswirtschaftliche Vorstellungen sei der Grund für die Fortschreibung gewesen. Veränderte Vorgaben des Landesministeriums spielen im Land Sachsen-Anhalt eine relativ geringe Rolle.

Abbildung 5.2



Im Vergleich zu den übrigen Ländern werden von den Sachsen-Anhaltiner Befragten weniger Ziele aus den Stadtentwicklungskonzepten aufgeführt. Die Steigerung der Attraktivität der Stadt als Wohnort und die Stärkung der Altstadt, im Durchschnitt aller Länder die beiden am häufigsten genannten Ziele, werden im Land Sachsen-Anhalt jeweils von 10% weniger Befragten genannt. Es erstaunt, dass die Stabilisierung des Wohnungsmarktes beziehungsweise die Leerstandsbekämpfung dort nur von 10% der Befragten als übergeordnetes Ziel angegeben wird. Sieben Prozent mehr nennen die Schaffung attraktiver Freiräume als Ziel.

Entsprechend der Baustruktur, die im Land Sachsen-Anhalt stärkere Anteile im Altbaubestand aufweist, werden die räumlichen Schwerpunkte bei der Aufwertung stärker im Bereich der historischen Altstadt, der gründerzeitlichen Stadterweiterung und der innenstadtnahen Bestände gesehen (vgl. Abb. 5.3). Beim Rückbau spielen sie hingegen nur eine ganz untergeordnete Rolle. Hier dominiert mit über 95% eindeutig der DDR-Wohnungsbau (vgl. Abb. 5.4).

Abbildung 5.3

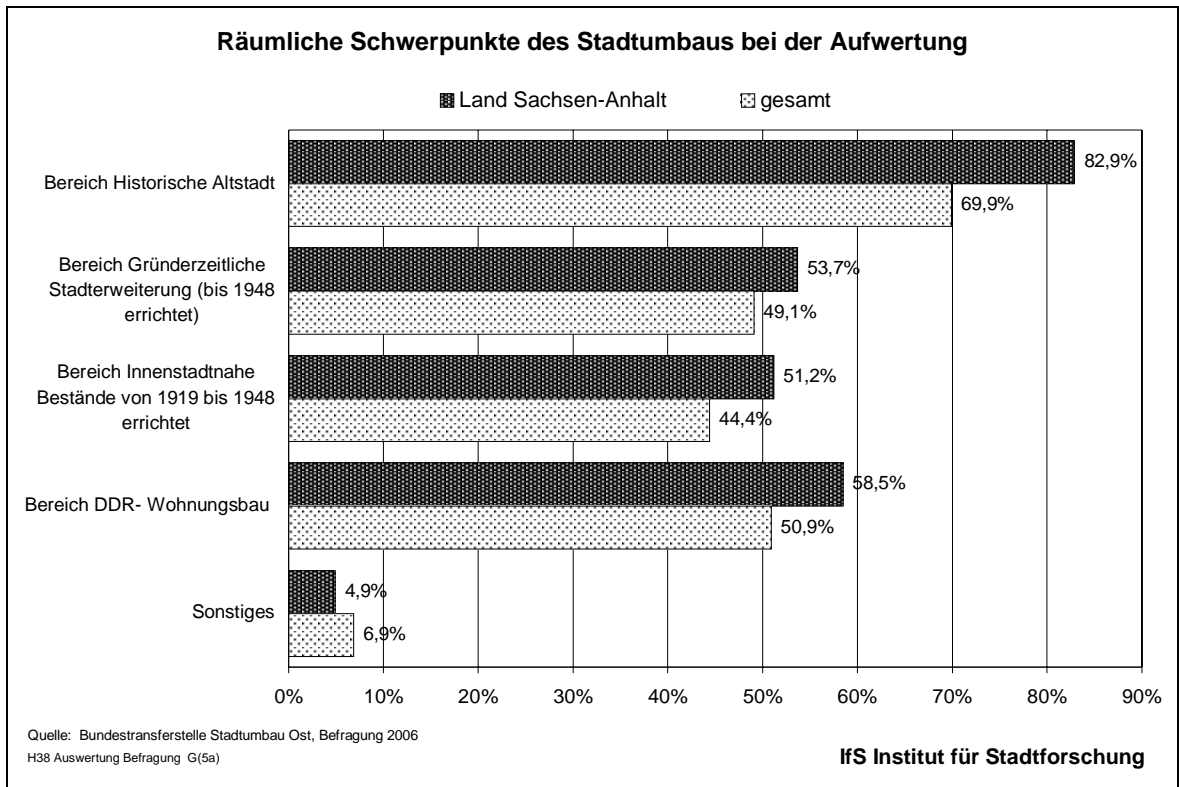
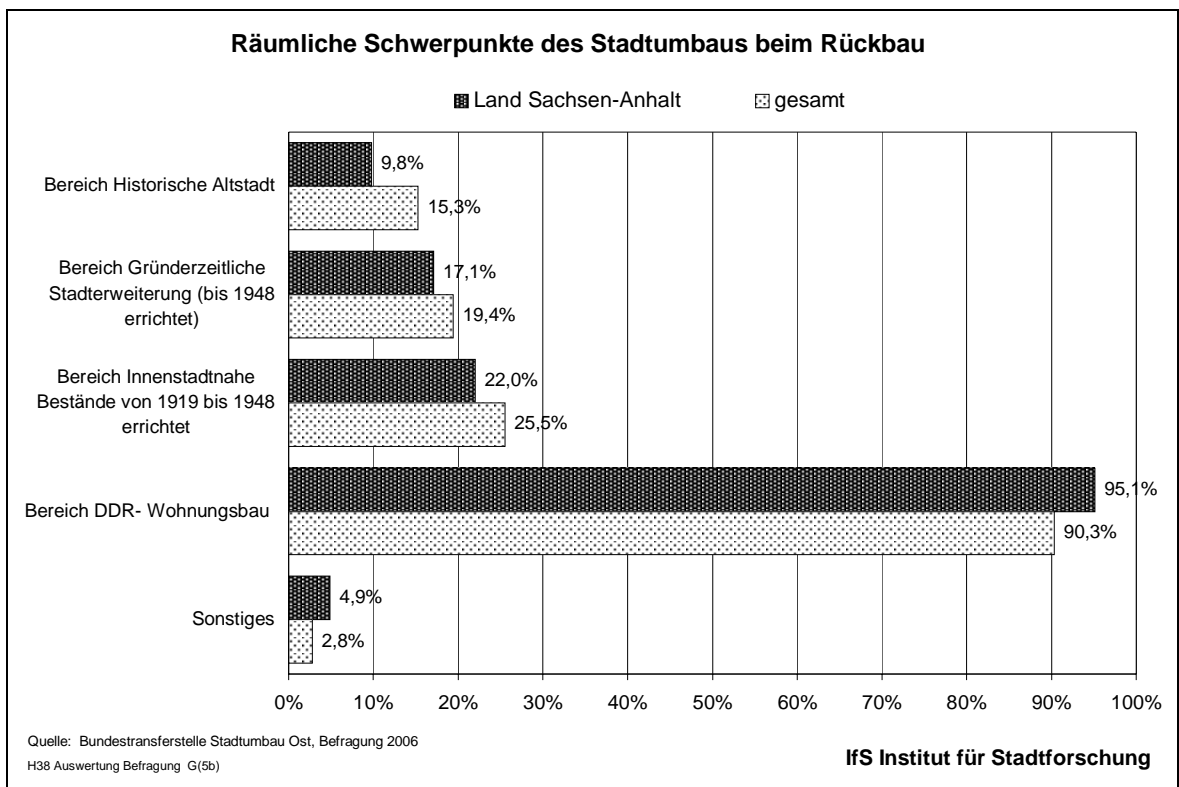
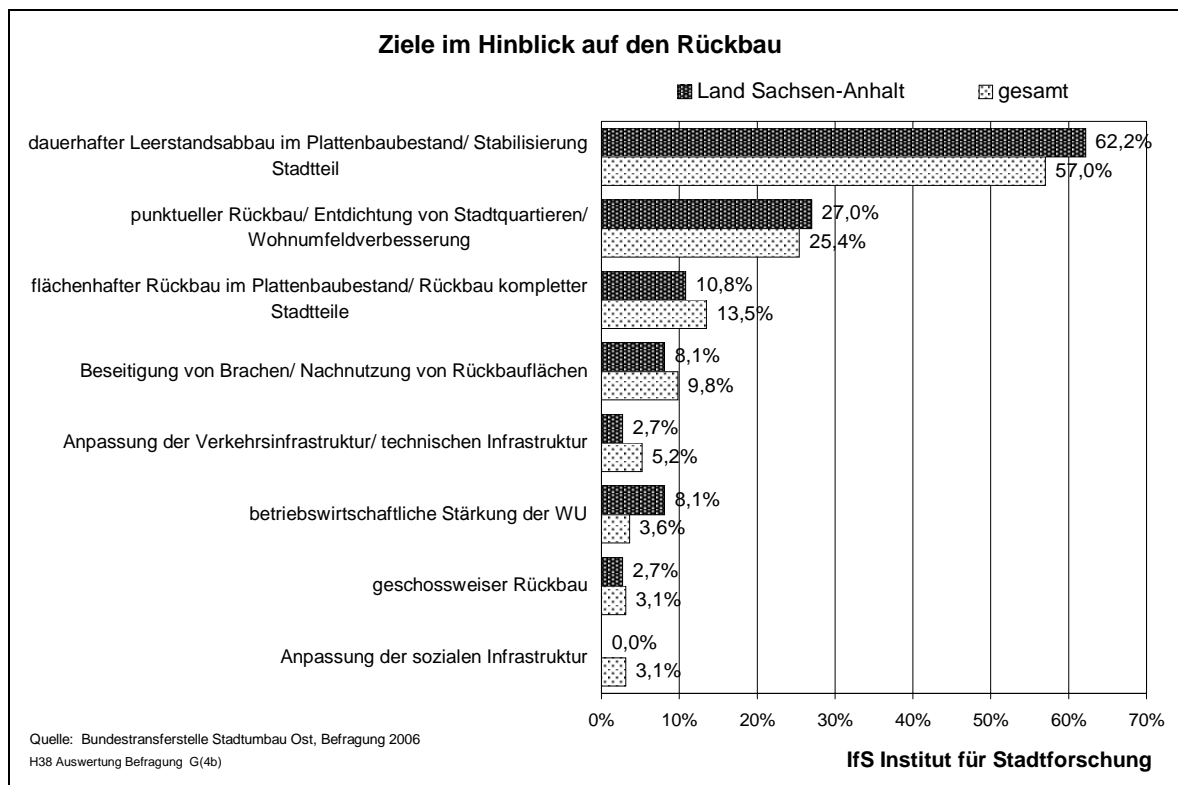


Abbildung 5.4



Das mit 62% am häufigsten genannte Ziel für den Rückbau ist der dauerhafte Abbau von Leerständen im Plattenbaubestand (vgl. Abb. 5.5). Genauere Teilziele sind die punktuelle Entdichtung (27%) beziehungsweise der flächenhafte Rückbau (11%). Nur knapp 3% der Nennungen entfallen auf den geschossweisen Rückbau, der in den Stadtentwicklungskonzepten des Landes noch eine weitaus größere Rolle gespielt hat. Es fällt wiederum auf, dass die betriebswirtschaftliche Stärkung der Wohnungsunternehmen nur von 8% der Befragten als Rückbauziel genannt wird.<sup>27</sup>

Abbildung 5.5



Mehr als die Hälfte der Befragten in Sachsen-Anhalt nennt als Aufwertungsziel die Stärkung der Innenstadt beziehungsweise der zentralörtlichen Funktion (vgl. Abb. 5.6). An zweiter Stelle folgt die Schaffung attraktiver städtischer Freiräume beziehungsweise die Wohnumfeldverbesserung. Mit zusammen rund einem Drittel der Nennungen stellen auch die Aufwertung des Wohnungsbestandes und die Sanierung der Gebäudesubstanz wichtige Ziele der Aufwertung dar.

<sup>27</sup> Die Frage ist offen gestellt worden, es kann also ein Effekt vorgegebener Antwortkategorien ausgeschlossen werden.



Abbildung 5.6



Als wichtigste Maßnahmen der Aufwertung werden für den Plattenbaubestand Wohnumfeldverbesserungen, Nachnutzung von Abrissflächen und die Verbesserung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur genannt. Im Altbaubestand sind es die Aufwertung vorhandener Gebäude, die Wohnumfeldgestaltung und die Nachnutzung von Abrissflächen.

Ziele, die sowohl bei der Aufwertung als auch beim Rückbau genannt werden, betreffen die Verbesserung der technischen sowie der Verkehrs- und der sozialen Infrastruktur. In Sachsen-Anhalt spielt diese Überlappung allerdings eine geringere Rolle als in anderen Ländern.

Aus den Fragen zum Verhältnis der ursprünglichen Planungen in den Stadtentwicklungskonzepten zu den durchgeführten Maßnahmen lässt sich ablesen, dass in den vergangenen Jahren erhebliche Kurskorrekturen oder Abweichungen festzustellen sind (vgl. Abb. 5.7). Hinsichtlich der Rückbaumaßnahmen ist nur gut 1% der Befragten der Meinung, diese orientierten sich weitgehend an den Zielen und Prioritätensetzungen des Stadtentwicklungskonzepts. Bei der Aufwertung sind zwar 10% dieser Ansicht, doch drei Viertel meinen auch hier, dass dies nur teilweise zutrefte. In 13 beziehungsweise 11% der Fälle haben sich die Maßnahmen bereits weit von den ursprünglichen Absichten entfernt. Die ursprünglichen Annahmen zur Größenordnung für den Rückbau hält nur noch etwas mehr als die Hälfte der Befragten für zutreffend (vgl. Abb. 5.8).

Abbildung 5.7

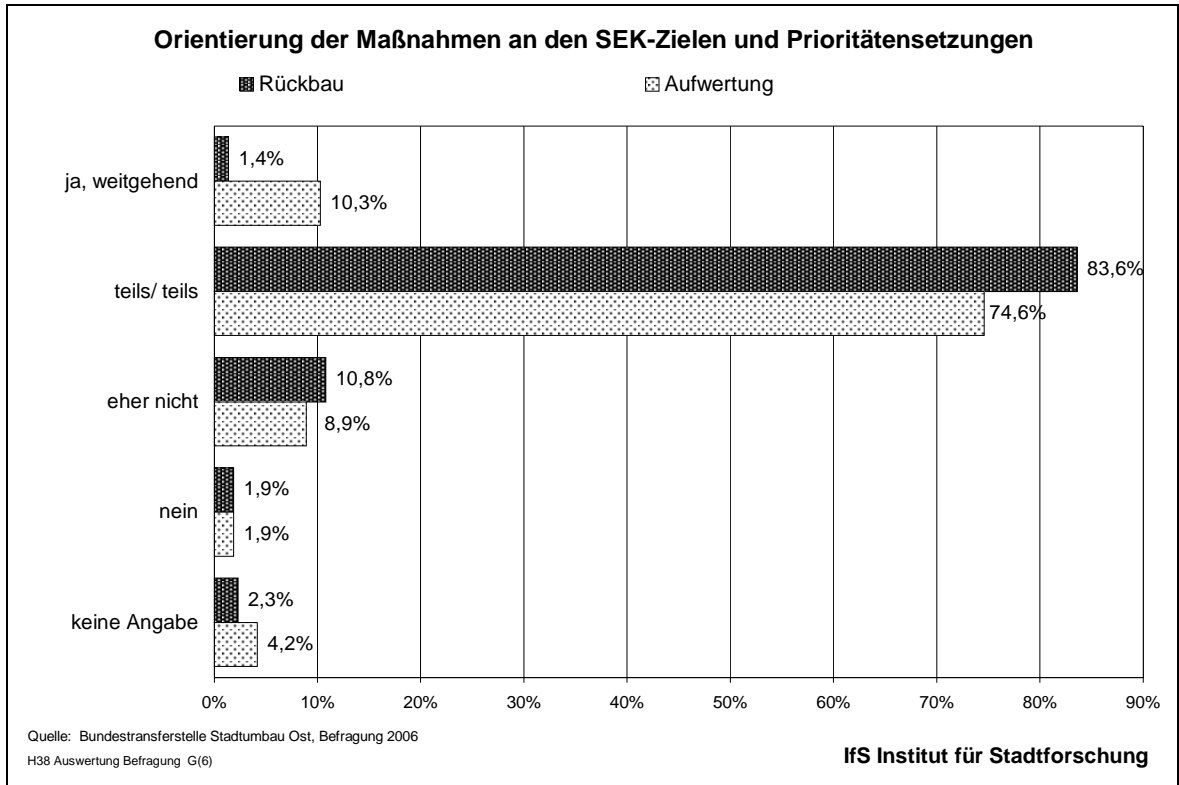
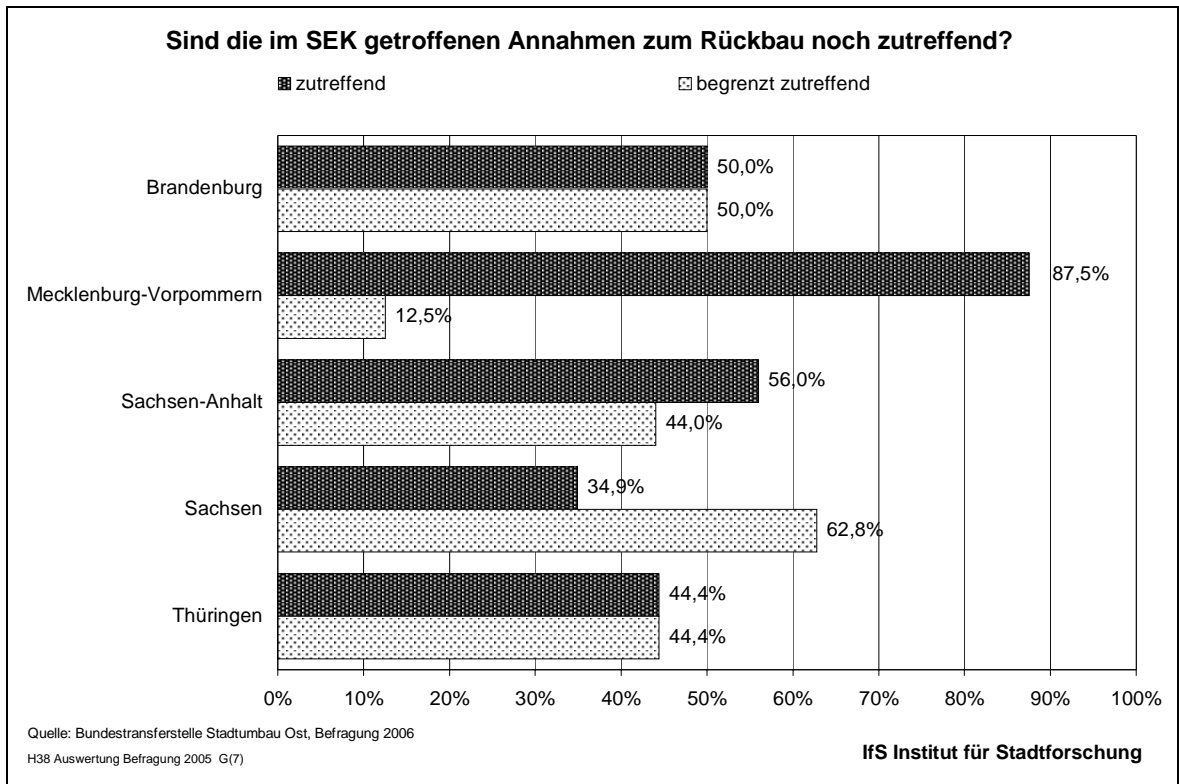


Abbildung 5.8



Im Land Sachsen-Anhalt war deutlich häufiger (in 62,5% der Fälle) eine Erhöhung der Zahl der geplanten Rückbaumaßnahmen im Zuge der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts erforderlich als in den anderen Ländern.

### **Instrumente des Stadtumbaus**

Die am häufigsten genannten städtebaurechtlichen Instrumentarien sind die Sanierungsmaßnahme (88%), der Bebauungsplan (54%), die Erhaltungssatzung (50%) und der Stadtumbauvertrag (32%), wobei letzterer vor allem Regelungen zur Umsetzung des Bebauungsbescheides und zum Verzicht auf Entschädigungsansprüche sowie zur Kostenverteilung beinhaltet. Komplementär zum Stadtumbauprogramm wurden vor allem Mittel aus der Städtebaulichen Sanierung (30%) und der Städtebaulichen Erneuerung (18%) eingesetzt.<sup>28</sup>

### **Organisation des Abstimmungsprozesses**

Die kommunalen Wohnungsunternehmen und die großen Genossenschaften sowie öffentliche Träger technischer und sozialer Infrastruktur sind die Hauptakteure im Abstimmungsprozess. Haus & Grund wird nicht einmal von 2% der Befragten genannt. Eine gute Qualität wird den Abstimmungsprozessen vor allem hinsichtlich stadtplanerischer und wohnungswirtschaftlicher Belange attestiert, eher kritisch wird sein Wirken hinsichtlich lokaler Ökonomie und in Bezug auf die Einbeziehung von Privatpersonen gesehen. Als wichtigste Hemmnisse für den Abstimmungsprozess werden finanzielle Belastungen der Wohnungsunternehmen, fehlende Akzeptanz des Stadtentwicklungskonzepts und eine heterogene Eigentümerstruktur angesehen. Das wesentliche Konfliktfeld stellt die mangelnde Übereinstimmung städtebaulicher Ziele und wohnungswirtschaftlicher Interessen dar. Mehr als ein Drittel der Befragten gibt an, dass regelmäßig Informations- und Diskussionsveranstaltungen für die Bewohner durchgeführt werden oder dass sie in die Konzeptionsphase des Stadtumbaus einbezogen worden seien. In der ganz überwiegenden Zahl der Fälle erfolgt die Information über die Presse oder im konkreten Fall.<sup>29</sup>

### **Fragen zum Altbaubestand**

Das größte Problem für den Altbaubestand wird im Leerstand der unsanierten Bestände oder bei Lagemerkmalen gesehen. Generell will man diesen Gebäuden auch langfristig keine Marktchancen zubilligen und neigt eher der Auffassung zu, der Abriss einzelner Gebäude sei unumgänglich. Die Einbeziehung von privaten Kleineigentümern wird vor al-

---

<sup>28</sup> Die Prozentangaben beziehen sich auf den Durchschnitt aller Länder.

<sup>29</sup> Die Angaben beziehen sich auf die Aussagen der Befragten aller Länder.

lem in Mecklenburg-Vorpommern und im Land Sachsen-Anhalt für sehr wichtig erachtet. Das Interesse der privaten Einzeleigentümer am Stadtumbau und seinen verschiedenen Aspekten ist allerdings nach Aussage der Befragten im Land Sachsen-Anhalt eher unterdurchschnittlich ausgeprägt. Es betrifft allenfalls Maßnahmen zur Aufwertung von Gebäuden. An der vorläufigen Sicherung von Gebäuden wird bei den Einzeleigentümern mehrheitlich kein Interesse gesehen. Entsprechend wird von den Befragten aus Sachsen-Anhalt am häufigsten konstatiert, dass die privaten Einzeleigentümer sich an den Maßnahmen zur Aufwertung und zum Rückbau nicht beteiligten. Was deren Einbeziehung und die Planung weiterer Maßnahmen angeht, äußern sich die Befragten in Sachsen-Anhalt eher zurückhaltend. Als hauptsächliches Hemmnis werden fehlender Handlungsdruck und geringe finanzielle Spielräume bei den Adressaten gesehen.

### **Aktueller Stand und Ausblick**

Der bisher erreichte Stand der Durchführung von Rückbaumaßnahmen wird positiver bewertet als die erfolgreiche Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen. Mehrheitlich zeigt man sich jedoch überzeugt, dass die Maßnahmen in beiden Fällen räumlich an den richtigen Stellen realisiert worden sind. Die Bedeutung der Aufwertungsmaßnahmen werde in den kommenden Jahren zunehmen, das hierfür zur Verfügung stehende Finanzvolumen wird jedoch teilweise als nicht ausreichend angesehen. Die Wirkungen des Programms in den Altbauquartieren werden zurückhaltender beurteilt als für die DDR-Wohnungsbestände. Lediglich 13% der Befragten sind der Meinung, dass die in ihren Stadtentwicklungskonzepten genannten Ziele im Zeitrahmen des Stadtumbau-Programms zumindest überwiegend erreichbar sind.

Hinsichtlich der Herausforderungen für das Land Sachsen-Anhalt zeigt sich, dass hier der Problemdruck im Vergleich zu den anderen Ländern am größten ist. Man hat bisher ein hohes Rückbautempo vorgelegt, doch die Herausforderungen, die eine weiterhin negativ prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie der Leerstand im Altbaubestand darstellen, sind hier besonders hoch. Gleichzeitig machen die Antworten deutlich, dass im Land Sachsen-Anhalt die Hemmnisse für eine Einbeziehung der privaten Einzeleigentümer besonders groß sind.

## 6. Erfassung und Auswertung der Monitoringdaten

Eine grundlegende Basis der Begleitforschung zum Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt stellt das **Monitoring** dar. Unter Monitoring wird eine systematische Erfassung und kontinuierliche Beobachtung von Prozessen verstanden. Durch diese Langzeitbeobachtung können unerwünschte Entwicklungen frühzeitig erkannt und es kann gezielt gegengesteuert werden.

Gemäß einer Definition der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost hat ein Monitoring im Rahmen des Stadtumbaus folgende drei zentrale Aufgaben:

- laufende Beobachtung und Analyse der aktuellen Veränderungen in den Städten,
- Basis für Erfolgskontrolle und Evaluierung der Stadtumbauprozesse,
- Grundlage für mögliche Anpassung der Stadtumbaustrategien/Konzepte der einzelnen Städte wie für die Weiterentwicklung des Förderinstrumentariums des Landes.<sup>30</sup>

Im Rahmen des indikatorengestützten Monitorings ist es die Aufgabe der Begleitforschung, die Stadtumbaustädte bei der effizienten Erfassung der Daten zu unterstützen. Ein erstes wesentliches Ziel besteht darin, die Vergleichbarkeit der erfassten Daten zwischen den Stadtumbaustädten zu gewährleisten, weil nur unter dieser Voraussetzung sinnvolle Auswertungen und Bewertungen für alle Stadtumbaustädte angestellt werden können. Zu den **Aufgaben der Begleitforschung** gehören daher folgende Arbeitsschritte, die im Jahr 2006 intensiv und in enger Abstimmung mit der AG Begleitforschung (vgl. Kapitel 2) und den einzelnen Stadtumbaustädten umgesetzt wurden:

- Beseitigung von Unklarheiten über die Indikatoren, Spezifikation von Anforderungen (z.B. präzisierte Datendefinitionen),
- Unterstützung bei der Gestaltung der konkreten Datenerhebung,
- Prüfung unterschiedlicher Datenquellen und Erhebungsmethoden für Indikatoren im Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Ergebnisse,
- Klärung von Problemen im Zusammenhang mit externen Datenlieferanten (Statistisches Landesamt, Bundesagentur für Arbeit),
- Lösungsvorschläge zu Indikatoren, die durch gesetzliche Änderungen gravierende Modifikationen in ihrer Aussagekraft erfahren (z.B. Komplex Arbeitslosigkeit/Sozialhilfe/Wohngeld),

---

<sup>30</sup> Quelle: IRS Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung - Bundestransferstelle Stadtumbau Ost: Monitoring im Stadtumbauprozess, Dokumentation des Workshops am 29. Juni 2004 in Berlin.

- Vorschläge für Anpassungen und Erweiterungen des Indikatorenkatalogs,
- Mitwirkung bei der Lösung von Problemen, die im Zusammenhang mit der Implementation und dem Betrieb der Monitoringsoftware KOMSTAT entstehen, hierbei Unterstützung der Städte wie des Dienstleisters IAC GmbH bei Fragen, die die inhaltlichen und methodischen Aspekte des Monitorings betreffen.

### **Methodische Vorbemerkungen zur Datenerfassung und Datenauswertung**

Die regelmäßige Berichterstattung, wie sie mit diesem Jahresbericht für das Jahr 2006 erfolgt, soll die Ergebnisse und Wirkungen im Rahmen des Monitorings aufzeigen. Bedingt durch – im ersten Jahr des Monitoringverfahrens nachvollziehbare – erhebliche Belastungen bei den Stadtumbaustädten (z.B. Probleme bei der Datenbeschaffung, Verständnisfragen zu den Indikatoren, Installation und Einarbeitung in die neue Software) liegen die Monitoringdaten für das erste Berichtsjahr 2005 erst seit Jahresbeginn 2007 von nahezu allen Stadtumbaustädten vor. Es ist zu erwarten, dass sich die hohen Belastungen der Stadtumbaustädte im Rahmen der Datenerfassung und Dateneingabe für das 2. Berichtsjahr 2006 stark reduzieren werden. Grundsätzlich wird sich auch die Aussagekraft der Berichte laufend verbessern, da Qualität und Quantität der Daten sich verstetigen und zunehmen werden. Zunehmend lassen sich Zeitreihen bilden, was die Analyse und die Abbildung von Entwicklungstrends ermöglicht.

Entsprechende Monitoringsysteme sollten in allen ostdeutschen Bundesländern eingeführt werden. Sachsen-Anhalt stützt sich hierbei auf den gemeinsam mit Brandenburg, Sachsen und Thüringen im Jahr 2005 entwickelten Indikatorenkatalog. Der aktuelle **Indikatorenkatalog** im Stadtumbau-Monitoring des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich im Anhang.<sup>31</sup> Im Rahmen des Monitoringprozesses werden im Land Sachsen-Anhalt für die Stadtumbaustädte ab dem Berichtsjahr 2005 Daten für die Gesamtstadt sowie die Stadtumbau-Gebiete (Teilräume) erfasst. Die Daten stammen aus den Themenfeldern Einwohner, Haushalte, Flächenangaben, Soziales, Kommunalfinanzen, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand, Bautätigkeit und Umsetzung Stadtumbau.

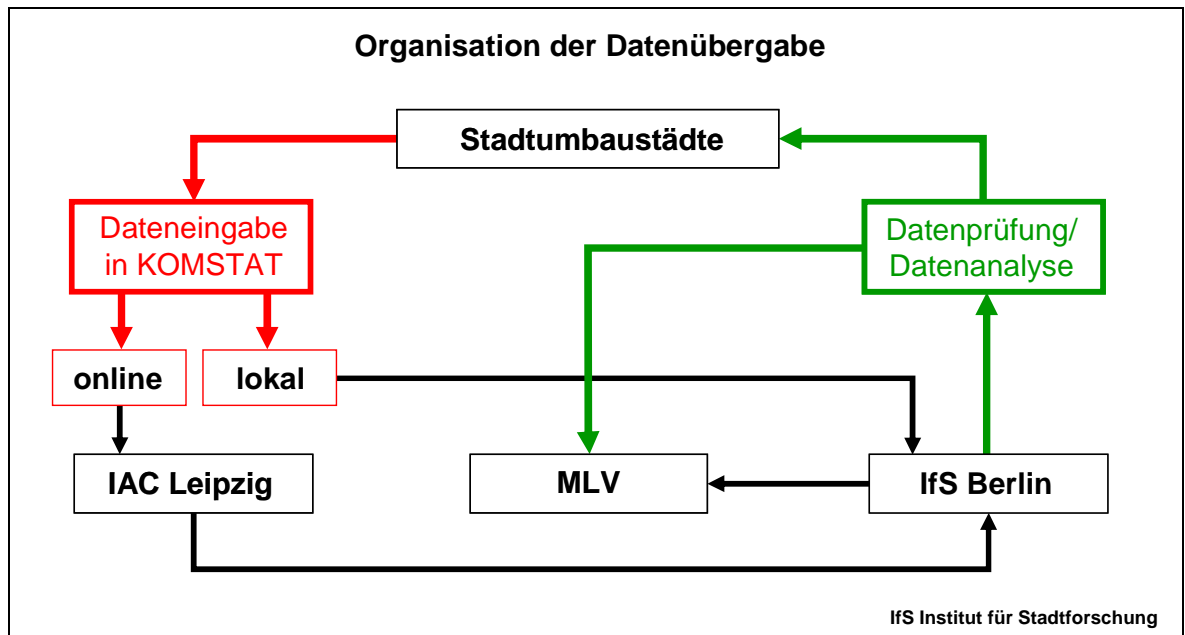
Die **Datenerfassung** in den Kommunen erfolgt gemäß dem vorgegebenen Indikatorenkatalog des Landes mit der Monitoringsoftware KOMSTAT, zu der die Firma IAC GmbH den technischen Support leistet. Den Stadtumbaustädten wurde im Jahr 2005 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr jeweils eine Lizenz für die Nutzung der Software zur Verfügung gestellt. Die Stadtumbaustädte können somit ihre Daten vor Ort in

---

<sup>31</sup> Im Rahmen der IBA Sachsen-Anhalt wird ebenfalls für einige der Stadtumbaustädte ein IBA STADT MONITOR erstellt, auf den an dieser Stelle hingewiesen werden soll: [www.iba-stadtumbau.de](http://www.iba-stadtumbau.de)

entsprechende Datenmasken eintragen. In der Regel schicken Sie die Dateien nach Fertigstellung der gesamten Dateneingabe an das IfS (vgl. Abb. 6.1). Insgesamt zehn Stadtumbaustädte präferieren aktuell die Dateneingabe in eine Online-Dateneingabemaske von KOMSTAT, die im Internet passwortgeschützt zur Verfügung steht.

Abbildung 6.1



Zur Datenerhebung wurden durch das IfS folgende **grundlegende methodische Festlegungen** vorgeschlagen, die durch die AG Begleitforschung auch beschlossen wurden:

- Als einheitlicher Gebietsstand für alle Berichtsjahre wird der Gebietsstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Stadtentwicklungskonzepte (SEK) 2001/02 festgelegt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass für einen langjährigen Vergleich ein einheitlicher Gebietsstand zwingend notwendig ist, da ansonsten durch mögliche Eingemeindungen große Verzerrungen eintreten würden. Auch die Prognosewerte aus den SEK beruhen auf den Gebietsständen zum Zeitpunkt der Erstellung. Dies bedeutet für die Stadtumbaustädte, dass sämtliche Daten für das Gebiet der Gesamtstadt mit diesem "alten" SEK-Gebietsstand zu erfassen sind (die Stadtumbauegebiete sind von dieser Festlegung nicht betroffen).<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Bei einer adressbezogenen Datenerfassung mit der Monitoringsoftware KOMSTAT stellt dies auch keinerlei Schwierigkeit dar, da vor der Datenausgabe nur der Gebietzuschnitt entsprechend definiert werden muss.

- Bei den Daten zur Bevölkerung sollen für alle betroffenen Indikatoren immer nur die Einwohnerzahlen mit den Einwohnern am Hauptwohnsitz erfasst werden.<sup>33</sup>
- Für einige Indikatoren wird eine kumulierte Angabe der Daten seit dem Zeitpunkt der SEK-Erstellung bis zum jeweils aktuellen Berichtsjahr verlangt. Würde nur das jeweils aktuelle Berichtsjahr abgefragt werden, würde gewissermaßen ein "schwarzes Loch" für die Zwischenzeit seit der SEK-Erstellung entstehen.

Diese sowie weitere Festlegungen und Definitionen zu den Indikatoren des Indikatorenkataloges wurden vom IfS in einer "Betriebsanleitung zur Interpretation des Indikatorenkataloges und zur Dateneingabe in KOMSTAT" zusammengefasst und an alle teilnehmenden Stadtumbaustädte und die Mitglieder der AG Begleitforschung verschickt.

### **Quantität und Qualität der Daten des Berichtsjahres 2005**

Nach mehreren **Datenprüfungen** durch das IfS und einer intensiven individuellen Beratung der Mehrzahl der Stadtumbaustädte konnte der quantitative Rücklauf und auch die Qualität der Daten erheblich gesteigert werden. Die vorgenommenen Prüfungen betrafen dabei insbesondere die Plausibilität der Daten. Der **Rücklauf der Daten** für die gemäß dem Indikatorenkatalog insgesamt abgefragten 145 Indikatoren konnte bis Ende Februar 2007 auf eine mittlere Quote von 71% angehoben werden.<sup>34</sup> Eine Ausfüllquote von über 90% konnten immerhin zwölf der 44 Stadtumbaustädte erzielen (vgl. Abb. 6.2). Von 40 der 44 Stadtumbaustädte wurden die Daten in einer auswertbaren Form und in quantitativ relevanter Größenordnung an das IfS übergeben.<sup>35</sup> Nicht ausgewertet werden können die vier Stadtumbaustädte Aken, Gardelegen, Nebra und Querfurt. Von den Städten Aken und Nebra wurden keine Daten geliefert. Die Stadt Gardelegen konnte die Daten nicht termingerecht in einem verwertbaren Datenformat liefern und die Stadt Querfurt hat die Daten mit einer zu geringen Ausfüllquote geliefert (4%).

---

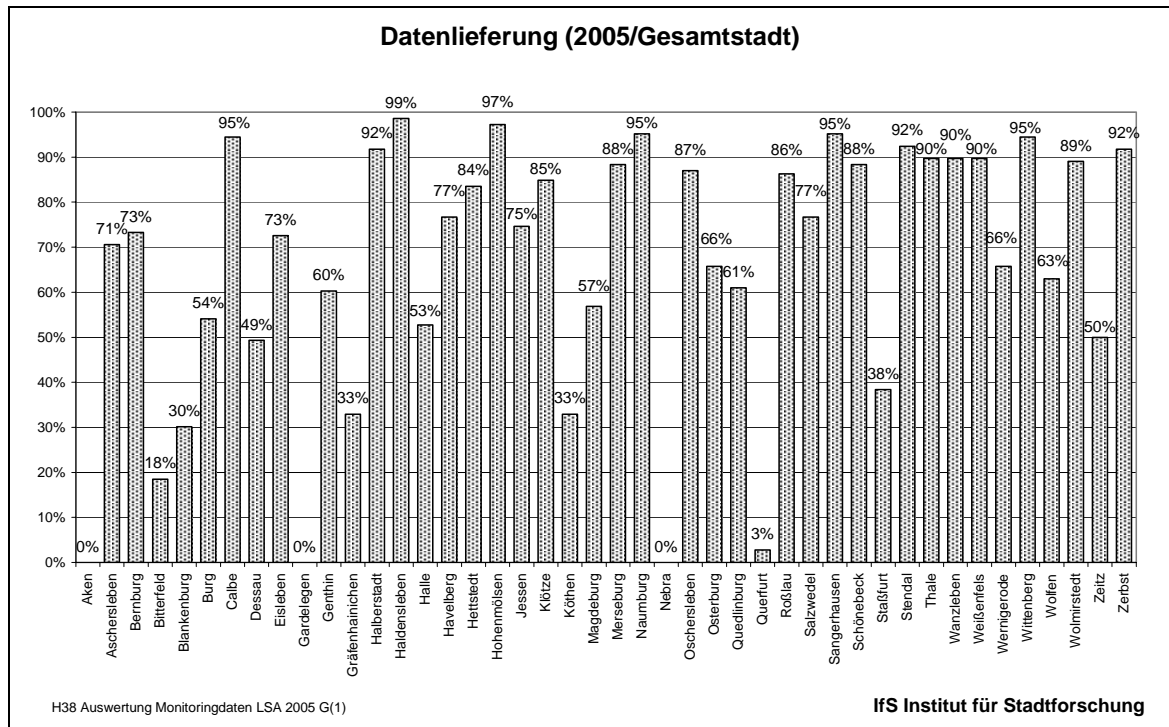
<sup>33</sup> Auch dies stellt bei einer Datenerfassung mit der Monitoringsoftware KOMSTAT keine Schwierigkeit dar, da die Berechnung der Einwohnerzahlen nach bestimmten Auswahlkriterien vorgenommen werden kann.

<sup>34</sup> Die Ausfüllquote wurde für die 41 der 44 Stadtumbaustädte, die Daten an das IfS geliefert haben, berechnet. Die drei Stadtumbaustädte Aken, Gardelegen und Nebra, von denen keine auswertbaren Daten vorliegen, wurden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

<sup>35</sup> Von den 40 Stadtumbaustädten mit auswertbaren Datensätzen haben 28 ihre Daten unter Verwendung der Monitoringsoftware KOMSTAT erfasst (davon 18 Stadtumbaustädte unter Nutzung der lokalen Arbeitsplatzversion und zehn Stadtumbaustädte mit Online-Eingabe im Internet). Aus verschiedenen, überwiegend technischen und terminlichen Gründen nutzten zwölf Stadtumbaustädte die Möglichkeit der Datenabgabe in einer durch das IfS zur Verfügung gestellten EXCEL-Tabelle.



Abbildung 6.2



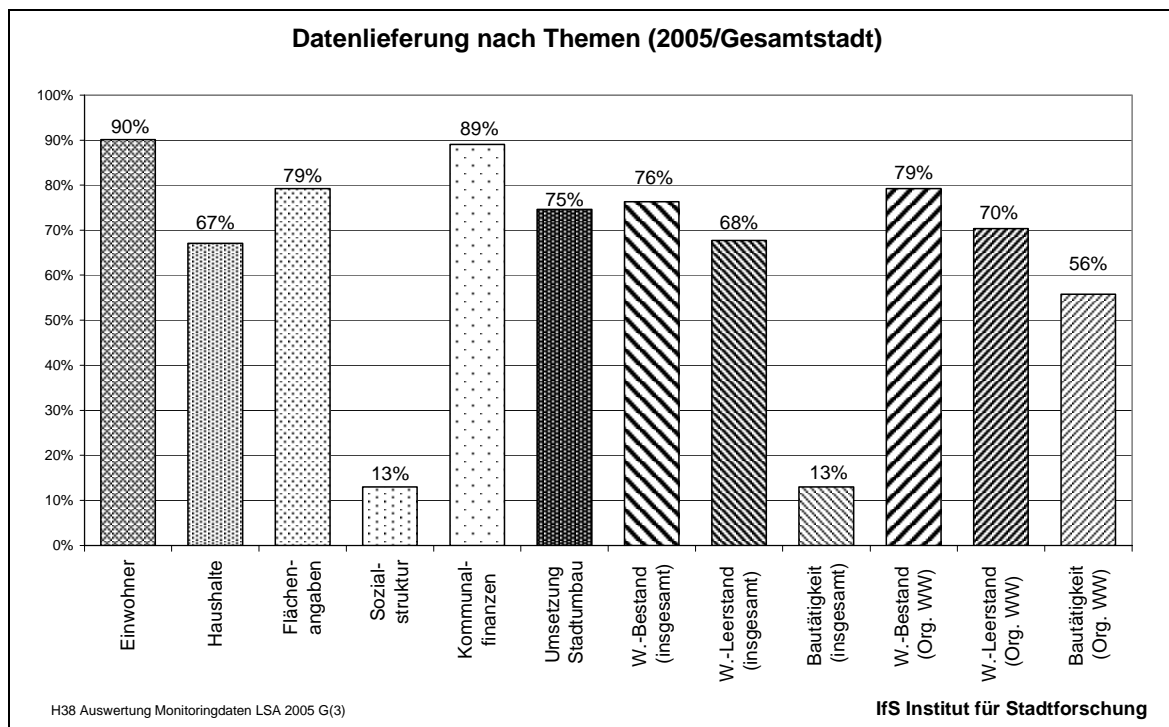
Die Differenzierung nach der Stadtgröße (vgl. Kapitel 3) zeigt, dass im Mittel die Stadtumbaustädte mit einer mittleren Stadtgröße den höchsten Rücklauf je geliefertem Datensatz geleistet haben (Großstädte: 55%; Mittelstädte: 73%; Kleinstädte: 70%).<sup>36</sup>

Bis auf vier Stadtumbaustädte liegen für alle 40 Stadtumbaustädte die Daten sowohl für das Gebiet der Gesamtstadt als auch für einzelne Stadtumbauegebiete (Teilräume) vor. Aufgrund erheblich geringerer Ausfüllquoten sowie noch nicht abgeschlossener Plausibilitätsprüfungen der Datensätze zu den Stadtumbauegebieten werden nachfolgend nur die vorliegenden Datensätze für das gesamte Gebiet der jeweiligen Stadtumbaustadt ausgewertet.

<sup>36</sup> Bei den angeführten nach der Stadtgröße differenzierten Ausfüllquoten ist jedoch zu berücksichtigen, dass die drei Kleinstädte Aken, Gardelegen und Nebra, für die keine verwertbaren Daten vorliegen, nicht in die Berechnung des mittleren Wertes für die Kleinstädte einbezogen wurden. Eine Berechnung des mittleren Wertes für alle 21 Kleinstädte würde die Ausfüllquote deutlich reduzieren (60%).

Differenziert nach den **Themenfeldern des Indikatorenkataloges** unterscheidet sich der Rücklauf der Daten erheblich (vgl. Abb. 6.3). Erwartungsgemäß sind die Ausfüllquoten für die Themenfelder Einwohner und Kommunalfinanzen im Mittel der ausgewerteten 41 Stadtumbaustädte mit rund 90% recht hoch. Als besonders schwierig erweist sich die Datenerfassung für das Themenfeld Soziales. Hier wurden kaum Daten erfasst. Das gleiche gilt für das Themenfeld Bautätigkeit der gesamten Wohnungswirtschaft. Hier sind mit einer Ausfüllquote von 13% nur in sehr wenigen Stadtumbaustädten Datenangaben erfolgt.

**Abbildung 6.3**



Der Rücklauf der Daten zum Themenfeld Umsetzung Stadtumbau erreicht zwar eine erfreuliche Quote von durchschnittlich 75%, aber leider können die in diesem Themenfeld erfolgten Angaben zu den Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen – trotz der durchgeführten Plausibilitätsprüfungen – nur in Teilen als qualitativ auswertbar eingestuft werden.<sup>37</sup>

Die Ausfüllquoten für den Wohnungsmarkt insgesamt sind – mit Ausnahme der Angaben zur Bautätigkeit – als recht zufrieden stellend zu bewerten. Erwartungsgemäß liegen die Quoten für den Wohnungsbestand etwas über denen des Leerstandes. Einen Teilmarkt des gesamten Wohnungsmarktes stellen die Bestände der Organisierten Wohnungswirt-

<sup>37</sup> Ein wesentliches Problem stellt hier die uneinheitliche Anwendung der vorgegebenen Interpretation der Indikatoren durch die einzelnen Stadtumbaustädte dar. Eine hohe Zahl an Stadtumbaustädten hat keine kumulierten Werte, sondern nur Werte des aktuellen Berichtjahres eingetragen, so dass eine vergleichende Auswertung nicht möglich ist.

schaft dar, die im Monitoring gesondert erfasst werden. Die Ausfüllquoten für den Wohnungsbestand und den Wohnungsleerstand entsprechen in etwa denen des gesamten Wohnungsmarktes. Deutlich höher als beim Wohnungsmarkt insgesamt ist bei der organisierten Wohnungswirtschaft die mittlere Ausfüllquote zum Themenfeld Bautätigkeit.

Dies bedeutet, dass in den nachfolgenden Auswertungen der Monitoringdaten nicht alle Themenfelder berücksichtigt werden. Einzelne Themenfelder, wie z.B. zu den Flächenangaben oder Haushalten, werden im Monitoring nur als ergänzende und erklärende "Hintergrundinformation" abgefragt. Andere Themenfelder wären von hohem Interesse, liegen aber nur mit einer nicht verwertbaren Ausfüllquote oder einer zu schlechten Qualität vor (Soziales, Umsetzung Stadtumbau).<sup>38</sup> Hierzu kann jedoch teilweise auf die Auswertung der Kontextindikatoren verwiesen werden, da die Themen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung sowie Soziales (Arbeitsmarkt, Haushaltseinkommen) auf der Basis vergleichbarer externer Daten analysiert wurden (vgl. Kapitel 3). Auch in der Darstellung der Grundzüge des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt finden sich nicht nur Analysen zu den Daten aus den SEK 2001/02, sondern auch ausführliche Auswertungen zu den beantragten bzw. bewilligten Fördermitteln für Aufwertung und Rückbau (vgl. Kapitel 4).

Somit erfolgt hier eine Auswertung der Monitoringdaten zu den folgenden Themen:

- Einwohner,
- Kommunalfinanzen,
- Eigentumsverhältnisse,
- Leerstandsentwicklung.

Daran anschließend werden in einer Wirkungsanalyse die Einflussfaktoren auf eine – im Sinne des Stadtumbaus – wirkungsstarke oder weniger wirkungsstarke Entwicklung der Stadtumbaustädte untersucht.

---

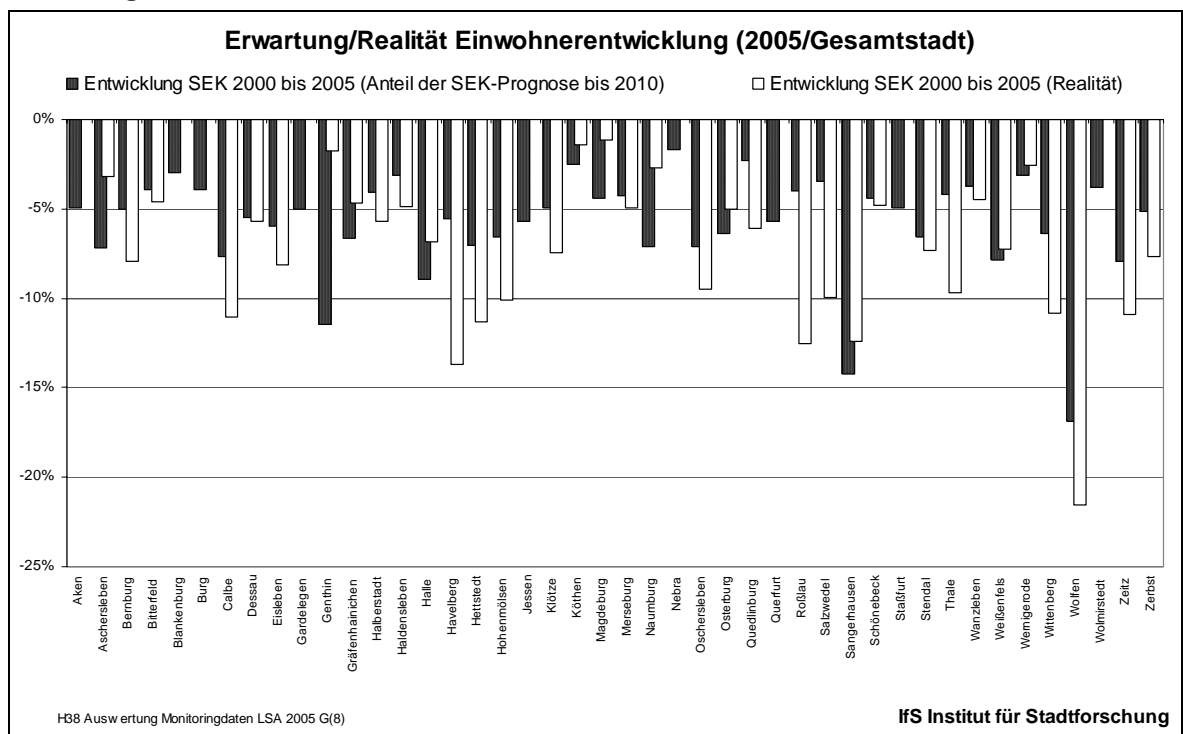
<sup>38</sup> Bedauerlicherweise wurden auch die einheitlichen Vorgaben zur Definition der Indikatoren von den Städten nicht hinreichend berücksichtigt, so dass auch hier eine vergleichende Analyse nicht durchgeführt werden kann.

## 6.1 Datenauswertung zum Thema Einwohner im Berichtsjahr 2005

Die Einwohnerentwicklung wurde bereits im Kapitel zur Auswertung der Kontextindikatoren in einer Zeitreihe analysiert (vgl. Kapitel 3): Danach ging im Zeitraum 2000-2004 die Einwohnerzahl im Mittel der Stadtumbaustädte um -5,3% zurück. Die großen Stadtumbaustädte erfuhren in diesem Zeitraum einen relativ geringen Einwohnerverlust (-3,2%), wohingegen die mittleren und kleinen Stadtumbaustädte mehr Einwohner verloren haben (jeweils -6,3%).

Mit Hilfe der Monitoringdaten soll nun untersucht werden, inwiefern die reale Einwohnerentwicklung mit der zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 prognostizierten Einwohnerentwicklung übereinstimmt (vgl. Abb. 6.4). Da die Prognosewerte in den SEKs in der Regel mit den Ausgangszahlen des Jahres 2000 für den Zeithorizont 2010 berechnet wurden, wurde hier ein anteiliger Wert bis zum Jahr 2005 berechnet. Im Mittel aller Stadtumbaustädte verlief die reale Einwohnerentwicklung ab der SEK-Erstellung bis 2005 mit -5,8% etwas günstiger als es in den Prognosen anteilig bis zum Jahr 2005 mit -6,4% erwartet wurde.<sup>39</sup>

Abbildung 6.4



<sup>39</sup> Zur Berechnung der Werte wurden die Originaldaten aus den SEKs der Stadtumbaustädte aus dem Zeitraum 2001/02 herangezogen (Ausnahme: Wolfen). Lediglich für die Einwohnerzahlen des Jahres 2005 wurden die Monitoringdaten aus dem Berichtsjahr 2005 zur Berechnung verwendet.

Die Differenzierung nach der Stadtgröße offenbart, dass die durchschnittliche reale Einwohnerentwicklung bis 2005 in den Mittelstädten schlechter als prognostiziert verlief (Realität: -7,1%; Prognose: -6,1%). In den Großstädten zeigte hingegen die reale Entwicklung bis 2005 geringere Abnahmen als es in den Prognosen anteilig bis 2005 befürchtet worden war (Realität: -4,1%; Prognose: -6,8%). Dies gilt etwas abgeschwächt auch für die Kleinstädte (Realität: -5,8%; Prognose: -6,1%).

In folgenden Stadtumbaustädten verlief die reale Einwohnerentwicklung in etwa so wie bis zum Jahr 2005 prognostiziert: Bitterfeld, Dessau, Merseburg, Schönebeck, Stendal, Wanzleben, Weißenfels und Wernigerode (vgl. Abb. 6.4). Eine deutlich positivere Entwicklung als prognostiziert kann für die Stadtumbaustädte Aschersleben, Genthin, Gräfenhainichen, Halle, Köthen, Magdeburg, Naumburg, Osterburg und Sangerhausen festgestellt werden. Hingegen ist für die Stadtumbaustädte Bernburg, Calbe, Lutherstadt Eisleben, Halberstadt, Haldensleben, Havelberg, Hettstedt, Hohenmölsen, Klötze, Oschersleben, Quedlinburg, Roßlau, Salzwedel, Thale, Lutherstadt Wittenberg, Wolfen, Zeitz und Zerbst eine deutlich negativere Einwohnerentwicklung als erwartet zu beobachten.

## 6.2 Datenauswertung zum Thema Kommunalfinzen im Berichtsjahr 2005

Im Themenfeld Kommunalfinzen werden im Monitoringprozess die zwei Indikatoren "Schulden der Gemeinde in Euro je Einwohner" und "Steuereinnahmekraft der Gemeinde in Euro je Einwohner" erhoben. Der **Schuldenstand** aller Stadtumbaustädte im Mittel beträgt im aktuellen Berichtsjahr 854 Euro/EW und fällt mit abnehmender Stadtgröße geringer aus (Großstädte 1.221 Euro/EW, Mittelstädte 919 Euro/EW, Kleinstädte 683 Euro/EW). Besonders hohe Schuldenstände mit über 1.200 Euro je Einwohner haben die Stadtumbaustädte Dessau, Halle, Quedlinburg, Salzwedel und Zeitz (vgl. Abb. 6.5). Einen Schuldenstand von unter 600 Euro je Einwohner weisen die Stadtumbaustädte Haldensleben, Jessen, Klötze, Oschersleben, Roßlau, Schönebeck, Wanzleben, Wolfen und Wolmirstedt auf.

Die **Steuereinnahmekraft** der Stadtumbaustädte, die im Mittel aller Stadtumbaustädte bei 342 Euro je Einwohner liegt, ist nur in größeren Städten höher (Großstädte 394 Euro/EW, Mittelstädte 340 Euro/EW, Kleinstädte 338 Euro/EW). Die Einzelbetrachtung der Stadtumbaustädte zeigt auch hier, dass einige Stadtumbaustädte eine besonders hohe Steuereinnahmekraft aufweisen: Aschersleben, Bernburg, Genthin, Haldensleben, Jessen, Magdeburg, Salzwedel und Weißenfels (vgl. Abb. 6.6). Eine vergleichsweise niedrige Steuereinnahmekraft muss hingegen für die Stadtumbaustädte Sangerhausen, Schönebeck, Stendal, Zeitz sowie Zerbst festgestellt werden.

Abbildung 6.5

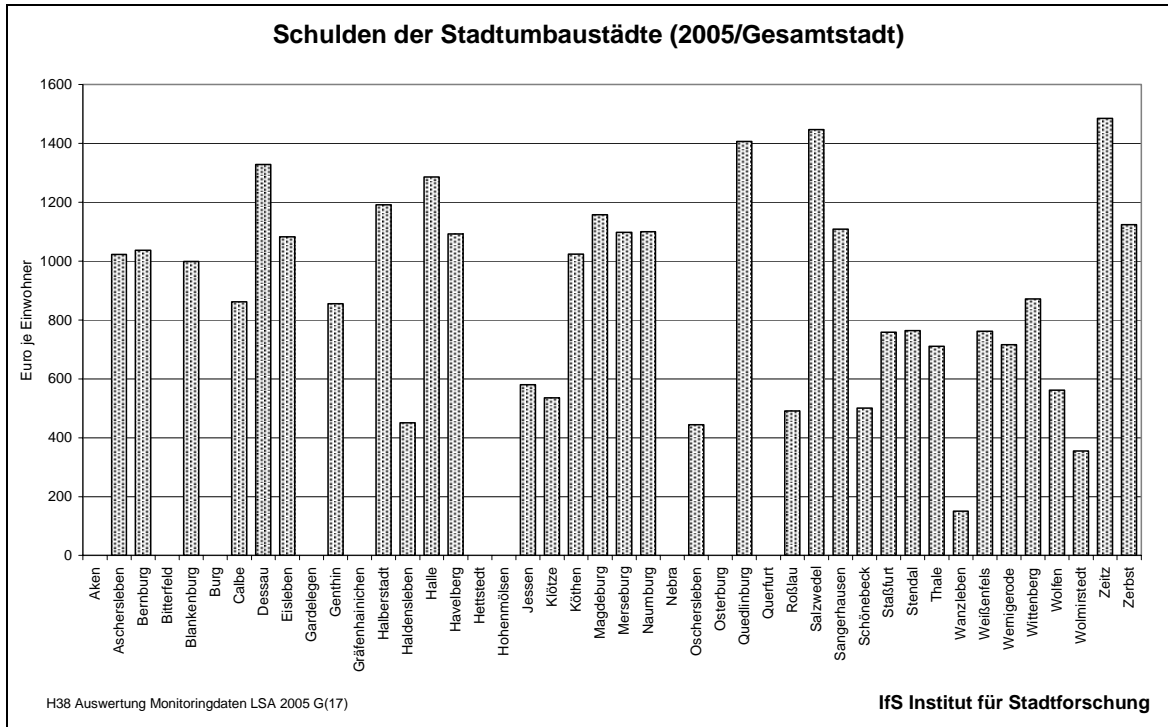
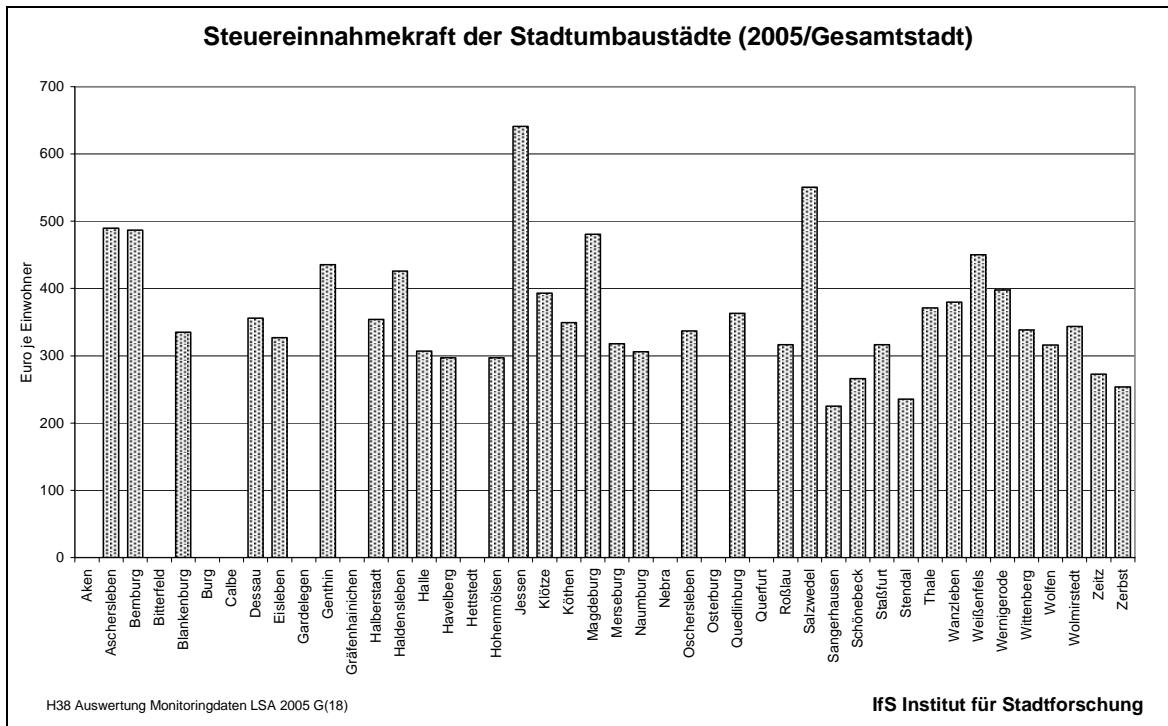


Abbildung 6.6

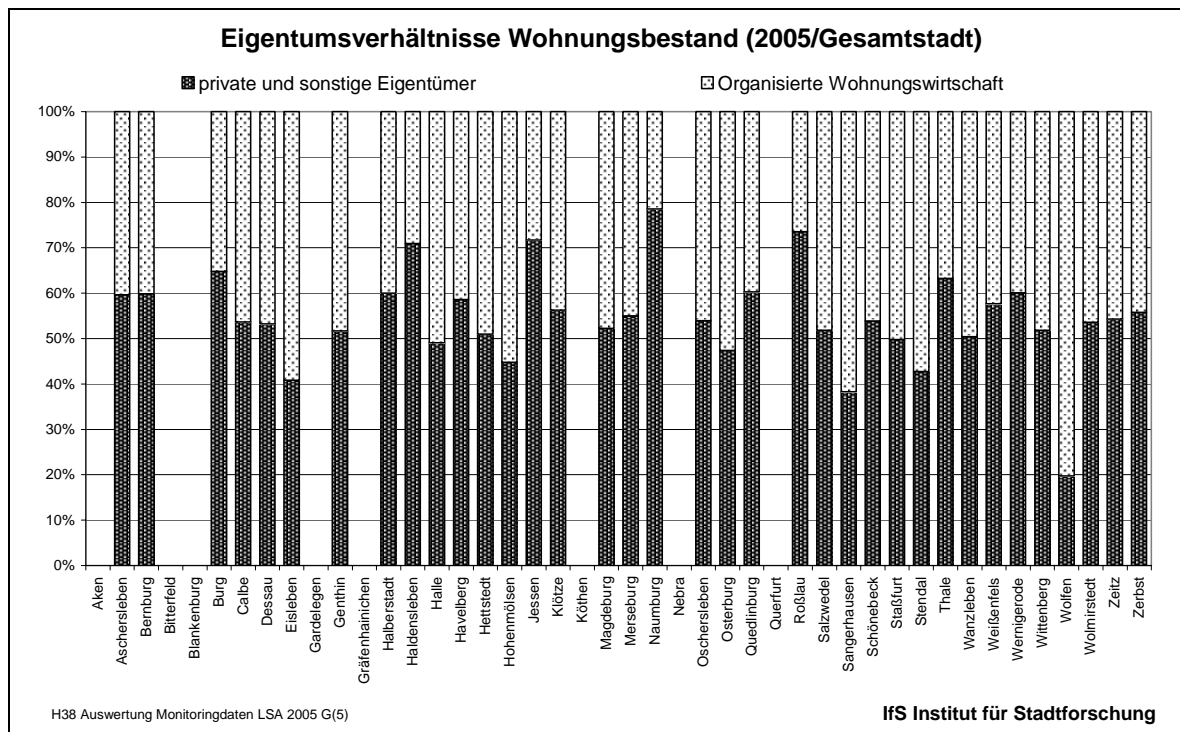


### 6.3 Datenauswertung zum Thema Eigentumsverhältnisse im Berichtsjahr 2005

Ein für die Organisation des Stadumbaues wichtiges strukturelles Merkmal des Wohnungsbestandes stellen die Eigentumsverhältnisse dar. In Städten, in denen die organisierte Wohnungswirtschaft einen hohen Anteil an den Wohnungen besitzt, ist davon auszugehen, dass sich der Stadumbauprozess leichter organisieren lässt als in Städten, in denen sich der Wohnungsbestand im Eigentum einer großen Zahl von Einzeleigentümern befindet. Hier können die Anteile nur für 36 Städte dargestellt werden, die hierzu Angaben gemacht haben.

In Abbildung 6.7 wird sichtbar, dass in neun Städten der Anteil privater Eigentümer am Wohnungsbestand 60% und mehr beträgt (am höchsten in Naumburg, Roßlau, Jessen und Haldensleben), während umgekehrt nur in drei Städten die organisierte Wohnungswirtschaft einen ebenso hohen Anteil hält (Wolfen, Sangerhausen und Lutherstadt Eisleben). Insgesamt beträgt der Anteil der Privateigentümer in 28 Städten mindestens die Hälfte des Wohnungsbestandes, darunter sind auch die großen Städte Halle, Magdeburg und Dessau.

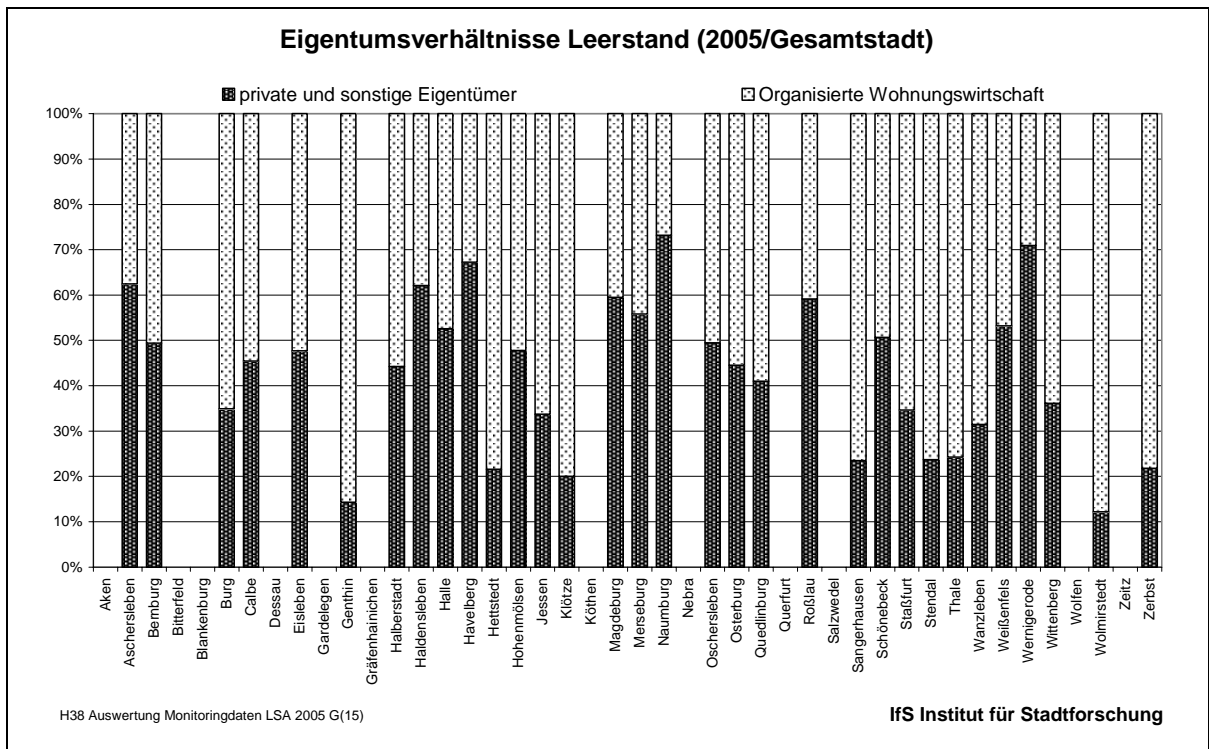
Abbildung 6.7



In absoluten Zahlen ist der Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft trotzdem hoch. Doch die Zahlen zeigen auch, dass die Stadumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt in ganz erheblichem Umfang durch privates Wohneigentum geprägt sind.

Die Eigentumsverhältnisse aller leerstehenden Wohnungen weichen teilweise erheblich von den Eigentumsverhältnissen im gesamten Wohnungsbestand ab (vgl. Abb. 6.8). Dies ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass entweder in höherem Maße Plattenbauten oder andere Gebäudetypen vom Leerstand betroffen sind mit der Folge, dass die Anteile der privaten Eigentümer niedriger sind als ihre Anteile am Gesamtwohnungsbestand. Oder es ist besonders der Altbau vom Leerstand betroffen, was den Anteil privater Eigentümer höher ausfallen lässt.

Abbildung 6.8



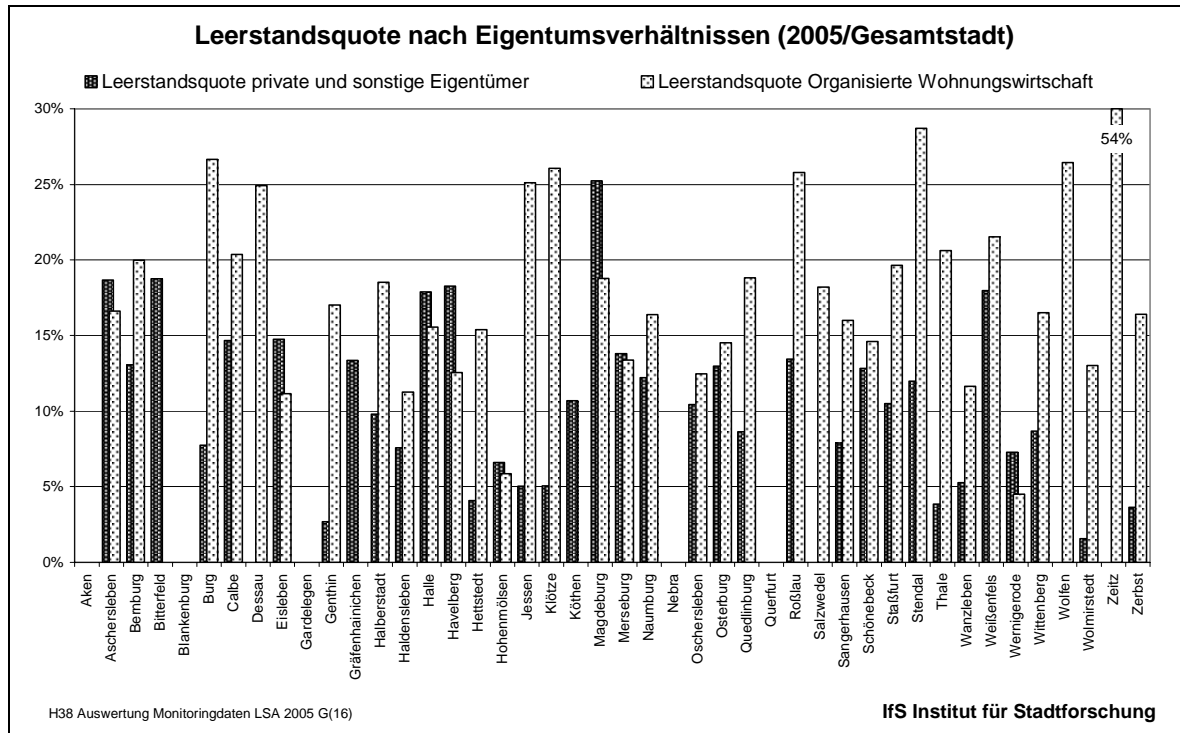
Es fällt insgesamt auf, dass der Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft am Leerstand deutlich höher ausfällt als er den Eigentumsverhältnissen am Gesamtwohnungsbestand entspricht. Während in 28 Städten mindestens die Hälfte der Wohnungen im privaten Eigentum ist, trifft dies für den Anteil am Leerstand nur für 13 Städte zu. In sieben Fällen liegt er um mindestens die Hälfte niedriger als der Anteil am Wohnungsbestand. Einen hohen Leerstand im privaten Eigentum weisen Aschersleben, Bernburg, Haldensleben, Halle, Havelberg, Magdeburg, Merseburg, Naumburg, Oschersleben, Roßlau, Schönebeck, Weißenfels und Wernigerode auf, mehr als 60% erreicht dessen Anteil am Gesamt-leerstand nur in Aschersleben, Bitterfeld, Halle, Havelberg, Naumburg und Wernigerode.

Mit einer hohen Leerstandsquote im privaten Eigentum geht dies in Aschersleben, Halle, Havelberg, Magdeburg und Weißenfels einher. In Aschersleben, Lutherstadt Eisleben, Halle, Havelberg, Hohenmölsen, Magdeburg, Merseburg und Wernigerode übertrifft die



Leerstandsquote im privaten Eigentum die Leerstandsquote im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft (vgl. Abb. 6.9).

Abbildung 6.9



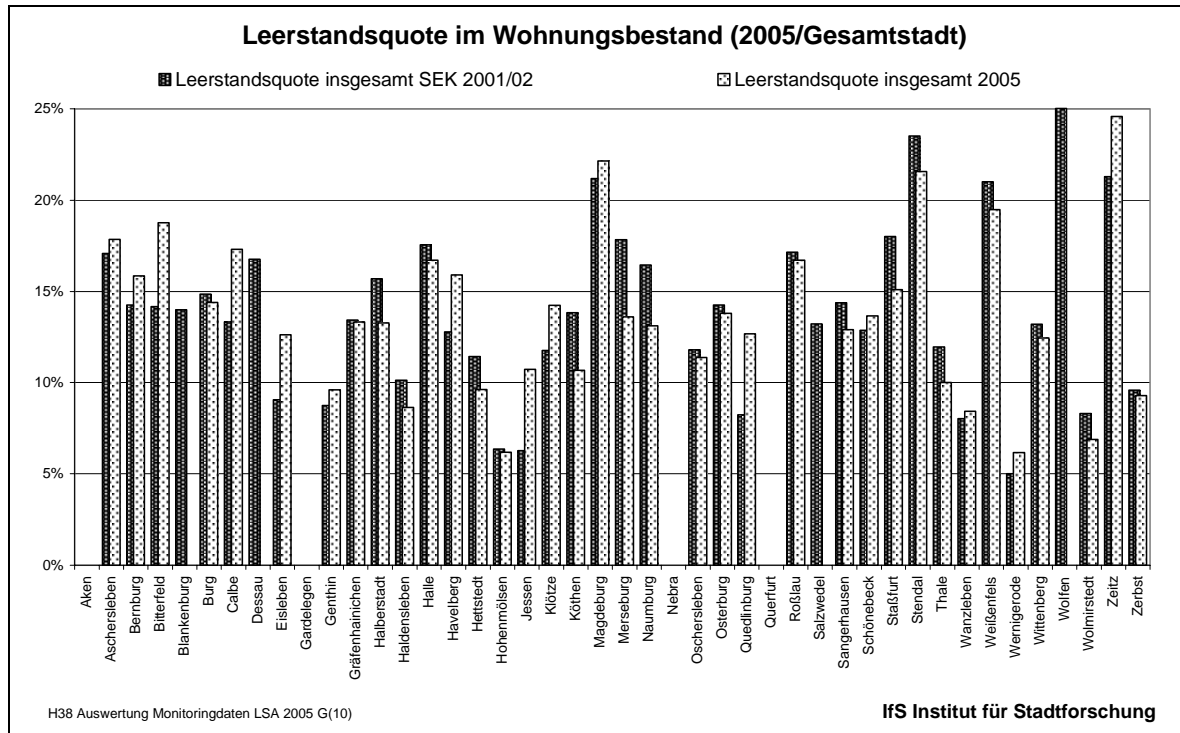
## 6.4 Datenauswertung zum Thema Leerstandsentwicklung

Von 36 Städten sind Angaben retrospektiv zu den Leerstandsquoten sowie zum Leerstand im Jahr 2005 gemacht worden. Die Angaben zum Jahr 2000 stimmen in den meisten Fällen mit den aus den Stadtentwicklungskonzepten erhobenen überein. Drei Städte weisen den damaligen Leerstand heute höher aus, fünf niedriger.<sup>40</sup> Insgesamt überwiegt eine wirkungsstarke Entwicklung: In 21 Städten konnte der Leerstand gesenkt werden, in 15 Städten ist er gestiegen (vgl. Abb. 6.10). Allerdings ist er in acht Fällen stark gestiegen (davon in drei Fällen über die 15%-Marke) und nur in vier Fällen stark und in jedem Fall unter die 15% Marke gesunken. Stark senken konnten ihren Leerstand die Städte Halberstadt, Köthen, Merseburg, Naumburg und Staßfurt. Ein unmittelbarer Zusammenhang zu

<sup>40</sup> Sowohl die Leerstandsquote zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 als auch die Leerstandsquote für das Berichtsjahr 2005 beruhen auf den Angaben im Monitoring (Berichtsjahr 2005). Abweichungen zu den errechneten Leerstandsquoten für das Jahr 2001 in Kapitel 4 erklären sich durch abweichende Angaben im Monitoring und den Angaben der Städte gegenüber dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr bzw. in den Stadtentwicklungskonzepten von 2001/02.

den Eigentumsverhältnissen oder dem Altbauanteil wird hier nicht sichtbar. Dieser erste Befund leitet zur genaueren Wirkungsanalyse im nächsten Kapitel über.

Abbildung 6.10



## 6.5 Wirkungsanalyse des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt

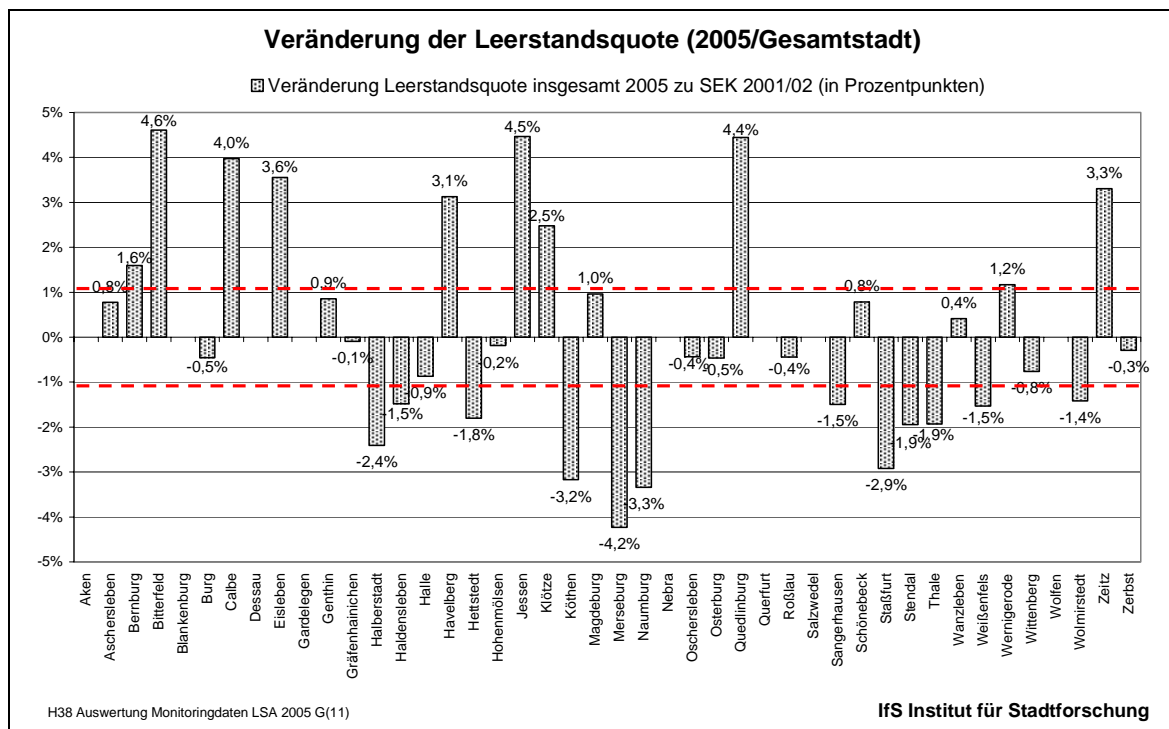
Die in den einzelnen Stadtumbaustädten erzielte Veränderung der Leerstandsquote zwischen dem Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 und der Datenabfrage für das Berichtsjahr 2005 wird in der Wirkungsanalyse als Gradmesser für den Erfolg des Stadtumbaus im Land Sachsen-Anhalt herangezogen. Die Leerstandsreduzierung kann – als ein wesentliches Ziel des Stadtumbaus – mit dem Indikator “Veränderung der Leerstandsquote SEK 2001/02 - 2005 in Prozentpunkten“ gemessen werden (vgl. Abb. 6.11).<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Dies bedeutet, dass in dieser Wirkungsanalyse zunächst nur die Erfolge des Rückbaus berücksichtigt werden. Die Effekte durch Aufwertungsmaßnahmen sind in der Bewertung “wirkungsstark“, “konsolidiert“ und “wirkungsschwach“ nicht mit eingeflossen.

Hierzu werden die drei folgenden Kategorien hinsichtlich der Zielerreichung des Stadtumbaubaus definiert:

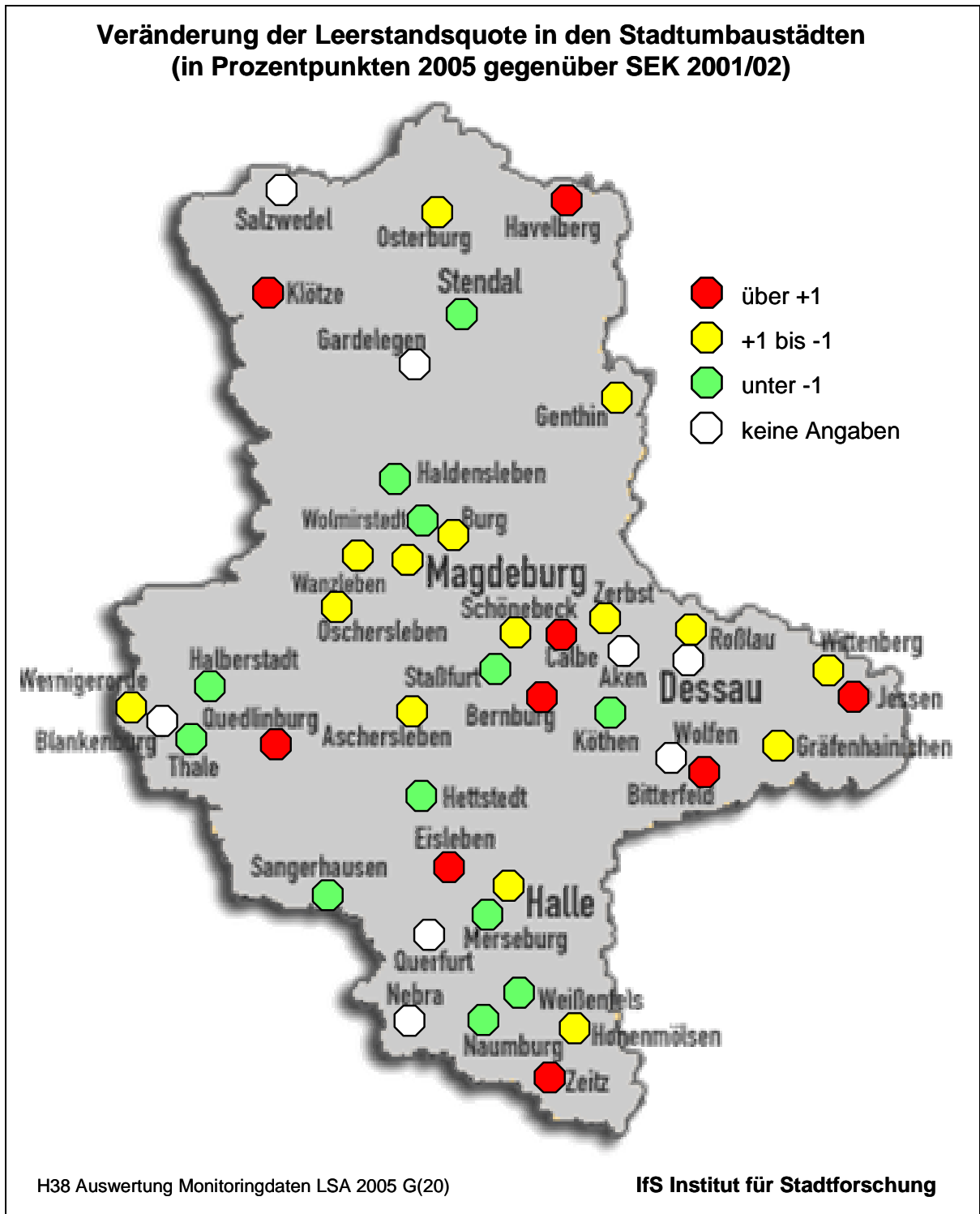
- Wirkungsschwache Stadtumbaustädte (Erhöhung der Leerstandsquote > +1),
- Konsolidierte Stadtumbaustädte (Konsolidierung der Leerstandsquote +/-1),
- Wirkungsstarke Stadtumbaustädte (Reduzierung der Leerstandsquote > -1).

Abbildung 6.11



Dieser Indikator konnte für insgesamt 36 der 44 Stadtumbaustädte errechnet werden. Unberücksichtigt blieben die vier Stadtumbaustädte Aken, Gardelegen, Nebra und Querfurt, für die keine bzw. keine verwertbaren Daten vorliegen. Zusätzlich konnten für die vier Stadtumbaustädte Blankenburg, Dessau, Salzwedel und Wolfen keine Berechnungen vorgenommen werden, weil die Angaben zum Leerstand im Berichtsjahr 2005 fehlen. In der nachfolgenden Abbildung ist die Veränderung der Leerstandsquote im Zeitraum 2001/02 bis 2005 in den einzelnen Stadtumbaustädten noch einmal als Übersicht mit einer Anlehnung an die Ampelfarben dargestellt (vgl. Abb. 6.12).

Abbildung 6.12



Es zeigt sich, dass knapp drei Viertel, nämlich 26 der 36 Stadtumbaustädte für die der Indikator errechnet werden konnte, einen Erfolg bzw. zumindest eine Konsolidierung seit der SEK-Erstellung 2001/02 erreichen konnten (zwölf wirkungsstarke Stadtumbaustädte, 14 konsolidierte Stadtumbaustädte). Für gut ein Viertel, nämlich zehn der 36 Stadtumbaustädte,

städte, muss jedoch festgestellt werden, dass sich seit der SEK-Erstellung die Leerstandsquote in nennenswertem Umfang erhöht und damit die Situation verschlechtert hat.

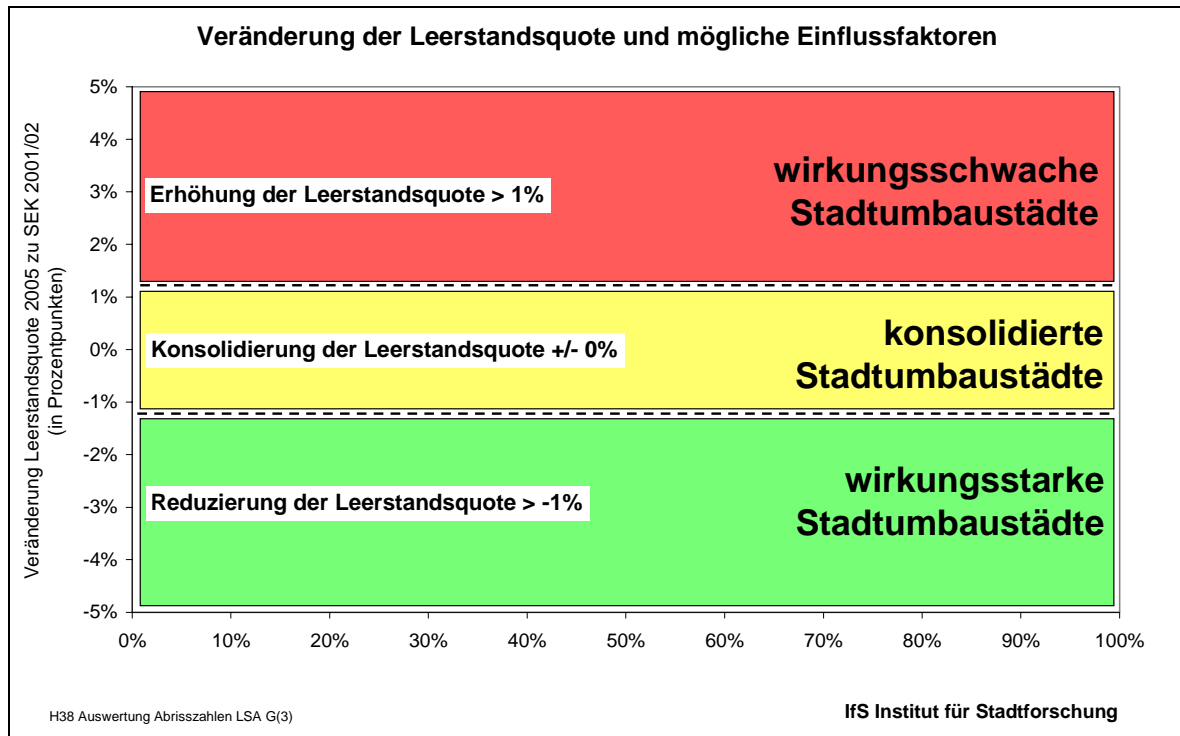
In einer Wirkungsanalyse soll nun untersucht werden, welche **Einflussfaktoren** zu "Erfolg", "Konsolidierung" oder "Misserfolg" der Stadtumbaustädte beigetragen haben. Hierzu werden die folgenden möglichen Einflussfaktoren herangezogen:

- Eigentumsverhältnisse 2005,
- Leerstandsquote SEK 2001/02,
- Baualter SEK 2001/02,
- Sanierungsstand SEK 2001/02,
- Stadtgröße SEK 2001/02,
- Einwohnerentwicklung SEK 2000-2004,
- Abrisserfolge SEK 2001/02 - 2005,
- Zielereichung SEK 2001/02 - 2005.

Es sollen mit dieser Wirkungsanalyse Tendenzen herausgearbeitet werden, woran der mehr oder weniger erzielte Erfolg festgemacht werden könnte. Es wird sich jedoch auch zeigen, dass nicht alle möglichen Einflussfaktoren einen wesentlichen Einfluss auf die Veränderung der Leerstandsquote im Zeitraum SEK 2001/02 – 2005 haben. Vielmehr ist es häufig ein Zusammenspiel verschiedener Einflussfaktoren, wobei nicht unbedingt alle Einflussfaktoren in die gleiche Tendenz weisen. Auch wenn einzelne "Ausreißer" auftreten, hebt dies eine überwiegende Tendenz nicht auf.

In den nachfolgenden Abbildungen zur Analyse der möglichen Einflussfaktoren wurde als Darstellungsform ein Diagramm gewählt, in dem auf der Y-Achse immer die Veränderung der Leerstandsquote 2005 zum SEK 2001/02 angezeigt wird. Auf der X-Achse werden jeweils die verschiedenen Einflussfaktoren abgebildet. So wird veranschaulicht, ob im jeweiligen Bereich – wirkungsschwache, konsolidierte und wirkungsstarke Stadtumbaustädte – eine Konzentration ("Punktwolke") erkennbar wird (vgl. Abb. 6.13).

Abbildung 6.13

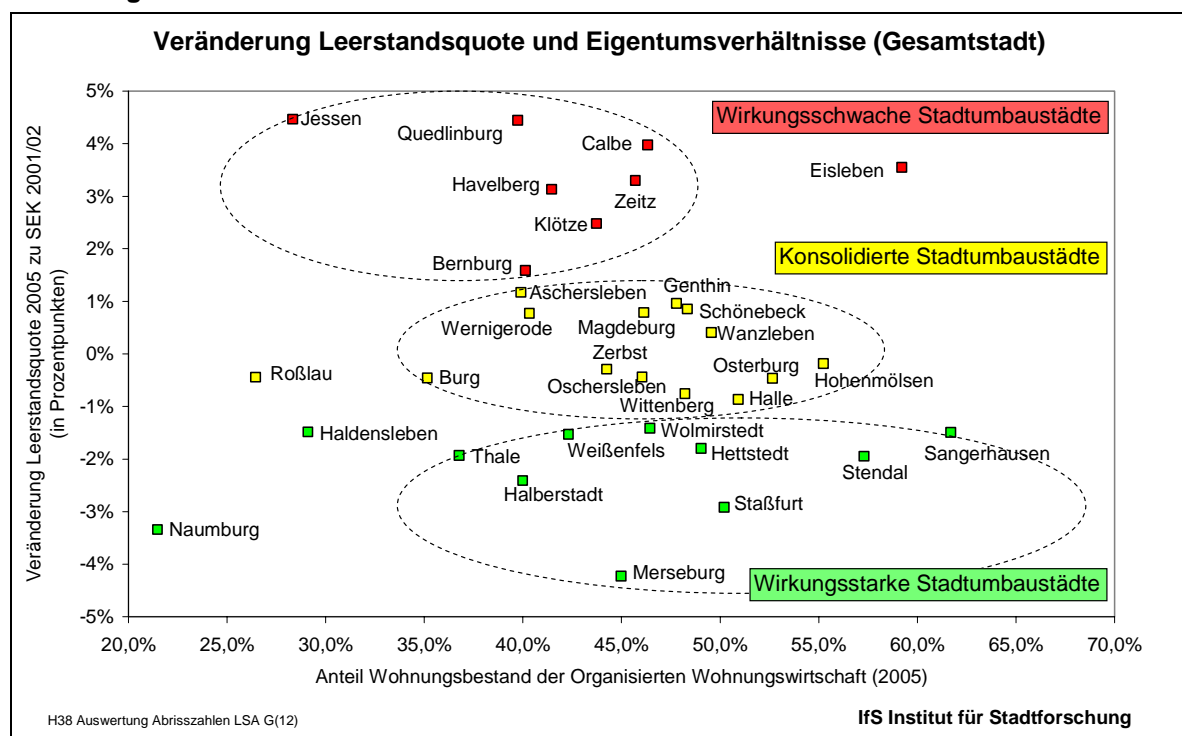


Je nach vorliegender Datenmenge der verschiedenen Einflussfaktoren können in den nachfolgenden Abbildungen alle 36 oder nur ausgewählte Stadtumbaustädte, für die der Indikator "Veränderung der Leerstandsquote SEK 2001/02 – 2005" berechnet werden konnte, gegenübergestellt werden. Es können jeweils nur die Stadtumbaustädte im Diagramm mit beiden Werten abgetragen werden, für die der Indikator "Veränderung der Leerstandsquote SEK 2001/02 – 2005" sowie Daten des jeweiligen Einflussfaktors vorliegen.

Zur Berechnung des Einflussfaktors **Eigentumsverhältnisse** im gesamten Wohnungsbestand liegen für den Zeitraum der SEK-Erstellung 2001/02 leider keine ausreichenden Datenmengen vor. Aus diesem Grunde werden als möglicher Einflussfaktor die Eigentumsverhältnisse im Wohnungsbestand des Berichtsjahres 2005 herangezogen. Hierbei muss jedoch immer bedacht werden, dass sich durch höhere Rückbauraten im Wohnungsbestand der Organisierten Wohnungswirtschaft der Wohnungsbestand im Zeitraum 2001/02-2005 reduziert hat. In der Regel war der Wohnungsanteil der Organisierten Wohnungswirtschaft zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 etwas höher. Aus der nachfolgenden Abbildung wird deutlich, dass ein leichter Zusammenhang zwischen dem Erfolg bei der Reduzierung der Leerstandsquote und den Eigentumsverhältnissen existiert (vgl. Abb. 6.14). Die "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte zeigen nahezu alle einen etwas geringeren Anteil an Wohnungen der Organisierten Wohnungswirtschaft am gesamten Wohnungsbestand. Er liegt in der Regel zwischen 25 und 50% (Ausnahme: Lutherstadt Eisleben). Demgegenüber weisen die "wirkungsstarken" Stadtumbaustädte im Berichtsjahr 2005 in der Regel etwas höhere Anteile der Organisierten Wohnungswirtschaft am Wohnungsbestand zwischen 35 und 65% auf (Ausnahmen: Haldensleben, Naumburg).

Unter Berücksichtigung der höheren Leerstandsreduktionen bei den "wirkungsstarken" Stadtumbaustädten im Zeitraum SEK 2001/02 – 2005 kann vermutet werden, dass die Anteile der Organisierten Wohnungswirtschaft am gesamten Wohnungsbestand dort zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung noch höher ausgeprägt waren.

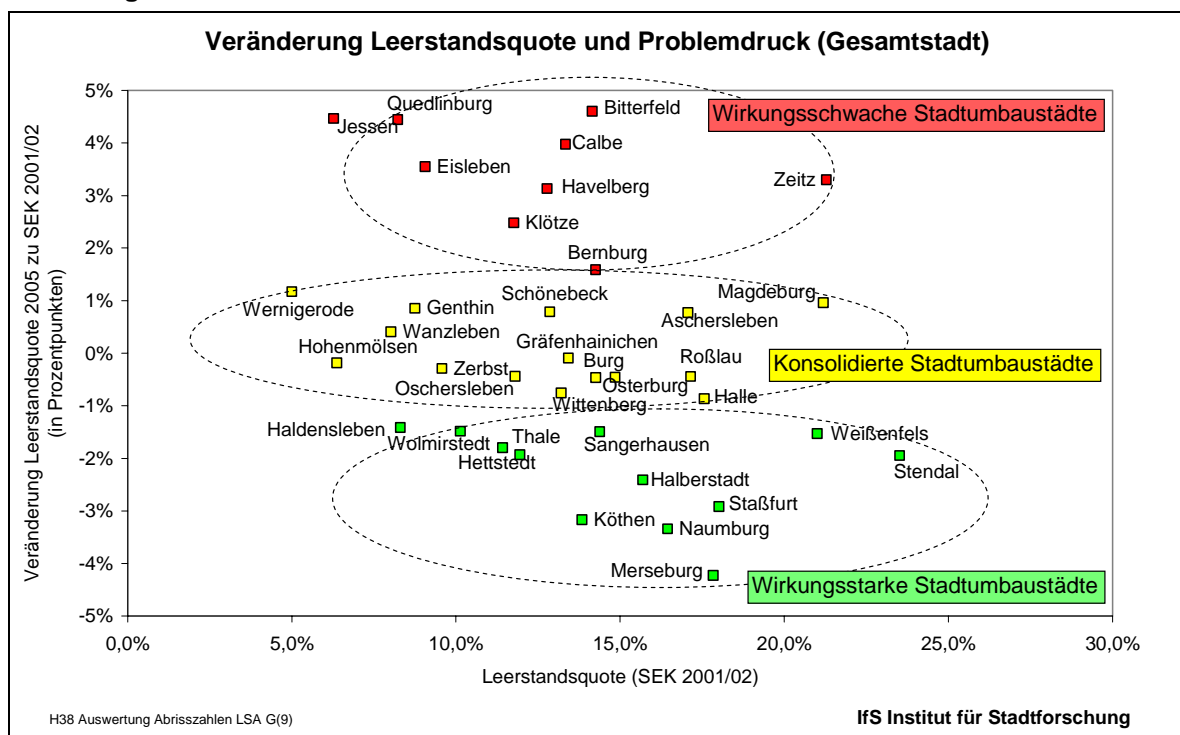
Abbildung 6.14



Zur Bewertung des zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 in den Stadtumbaustädten vorliegenden Problemdrucks wird als Einflussfaktor die **Leerstandsquote zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02** herangezogen. Aus der Gegenüberstellung der beiden Indikatoren lässt sich jedoch kein besonders ausgeprägter Zusammenhang erkennen (vgl. Abb. 6.15). Der Einfluss der Leerstandsquote zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 scheint nicht ausschlaggebend für eine wirkungsstarke oder nicht wirkungsstarke Entwicklung zu sein (gemessen an der veränderten Leerstandsquote in Prozentpunkten). In den "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädten liegt die Leerstandsquote (SEK 2001/02) zwischen 8 und 22%. Aber auch bei den "wirkungstarken" Stadtumbaustädten war die Leerstandsquote zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 nicht sehr viel höher ausgeprägt und liegt in einem Schwankungsbereich zwischen 11 und 24%.

Es ist hingegen auffällig, dass sich gerade die Stadtumbaustädte mit einer vergleichsweise geringen Leerstandsquote (SEK 2001/02) von unter 10% nicht unter der Gruppe der "wirkungstarken" Stadtumbaustädte befinden: So konnten die Stadtumbaustädte Genthin, Hohenmölsen, Wanzleben, Wernigerode und Zerbst ihren Status quo hinsichtlich der Leerstandsquote bis zum Jahr 2005 lediglich halten. Die Stadtumbaustädte Lutherstadt Eisleben, Jessen und Quedlinburg erfuhren sogar eine Verschlechterung in Bezug auf ihre Leerstandsquote, obwohl der Problemdruck 2001/02 vergleichsweise gering war.

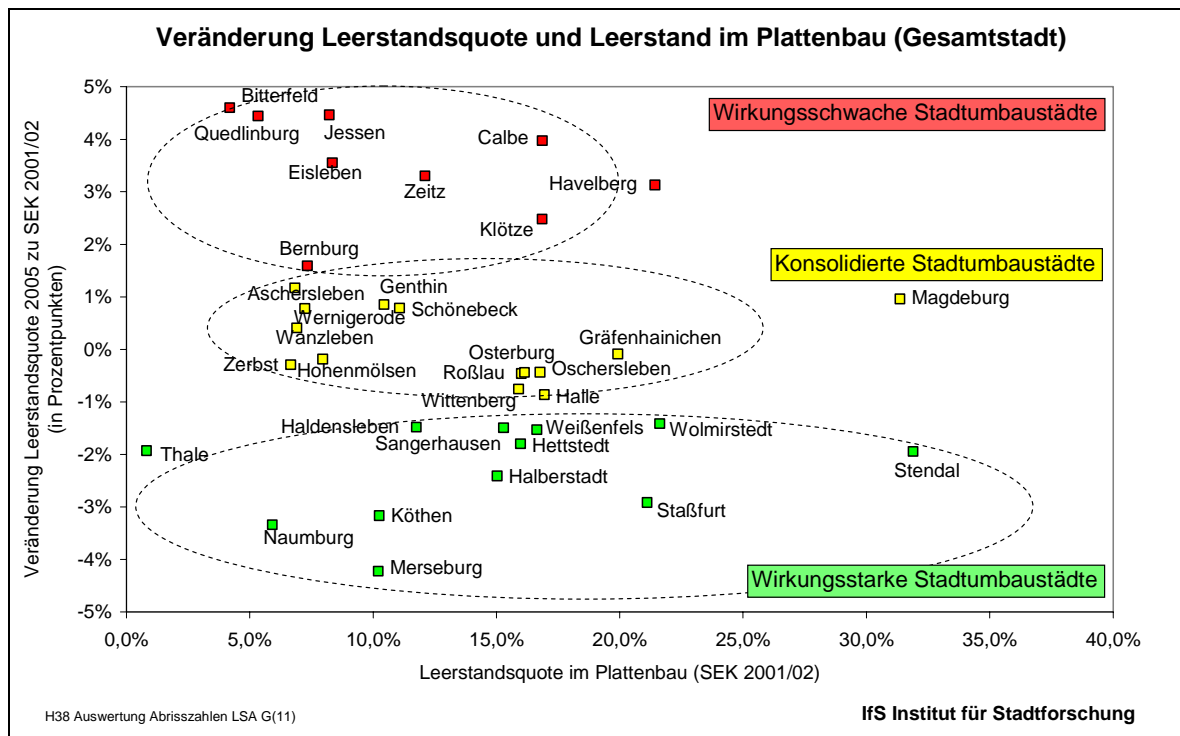
Abbildung 6.15





Eine mögliche Erklärung, warum gerade die drei letztgenannten Stadtumbaustädte Lutherstadt Eisleben, Jessen und Quedlinburg trotz des unterstellten geringen Problemdrucks (aufgrund der geringen Leerstandsquote 2001/02) so "wirkungsschwach" blieben, bietet die Gegenüberstellung der veränderten Leerstandsquote und der Leerstandsquote im Plattenbau zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02: Alle drei Stadtumbaustädte haben im Plattenbaubestand eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote von weniger als 10% (vgl. Abb. 6.16). Da sich der Plattenbaubestand in der Regel im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft befindet, kann nun unterstellt werden, dass die Organisierte Wohnungswirtschaft – die einen Rückbau einfacher bzw. in größeren Dimensionen realisieren kann – einen geringen Problemdruck spürt.

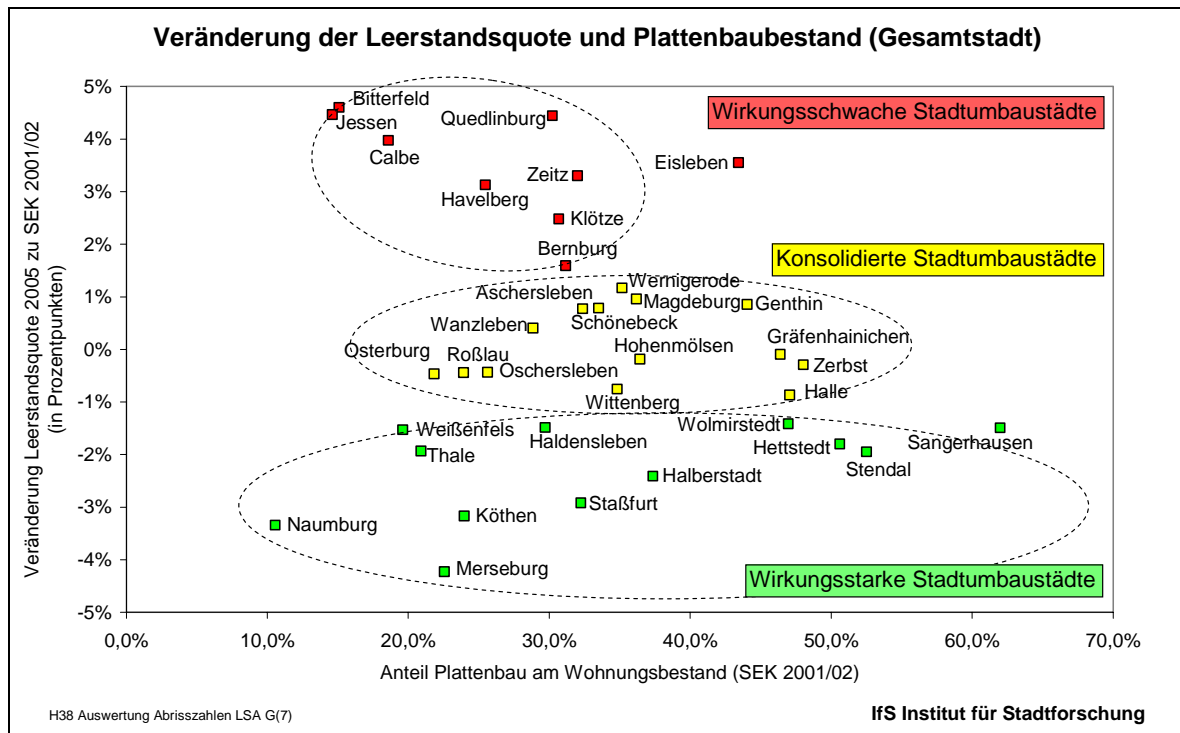
Abbildung 6.16



Es könnte unterstellt werden, dass die Stadtumbaustädte mit einer geringen Leerstandsquote am gesamten Wohnungsbestand (vgl. Abb. 6.15) die Dinge "schleifen" lassen, da in diesen Stadtumbaustädten kein großer Problem- und Handlungsdruck wahrgenommen wird.

Als weiterer möglicher Einflussfaktor soll das **Baualter** des Wohnungsbestandes der Stadtumbaustädte zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 analysiert werden. Auch hier kann nur ein leichter Zusammenhang zwischen der Veränderung der Leerstandsquote und dem Baualter festgestellt werden (vgl. Abb. 6.17). In der nachfolgenden Gegenüberstellung wurde als Einflussfaktor der Plattenbaubestand (Anteil des Plattenbaus am gesamten Wohnungsbestand 2001/02) als Einflussfaktor gewählt.<sup>42</sup> Deutlich wird, dass einige der "wirkungsstarken" bzw. der "konsolidierten" Stadtumbaustädte einen höheren Plattenbauanteil von über 40% zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 aufwiesen. Der Plattenbauanteil der "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte dagegen liegt eher im unteren Bereich mit Anteilswerten von 15 bis 35% (Ausnahme: Lutherstadt Eisleben). Es kann somit ein schwacher, aber doch vorhandener Einfluss des Plattenbauanteils auf die Veränderung der Leerstandsquote im Zeitraum 2001/02 – 2005 unterstellt werden.

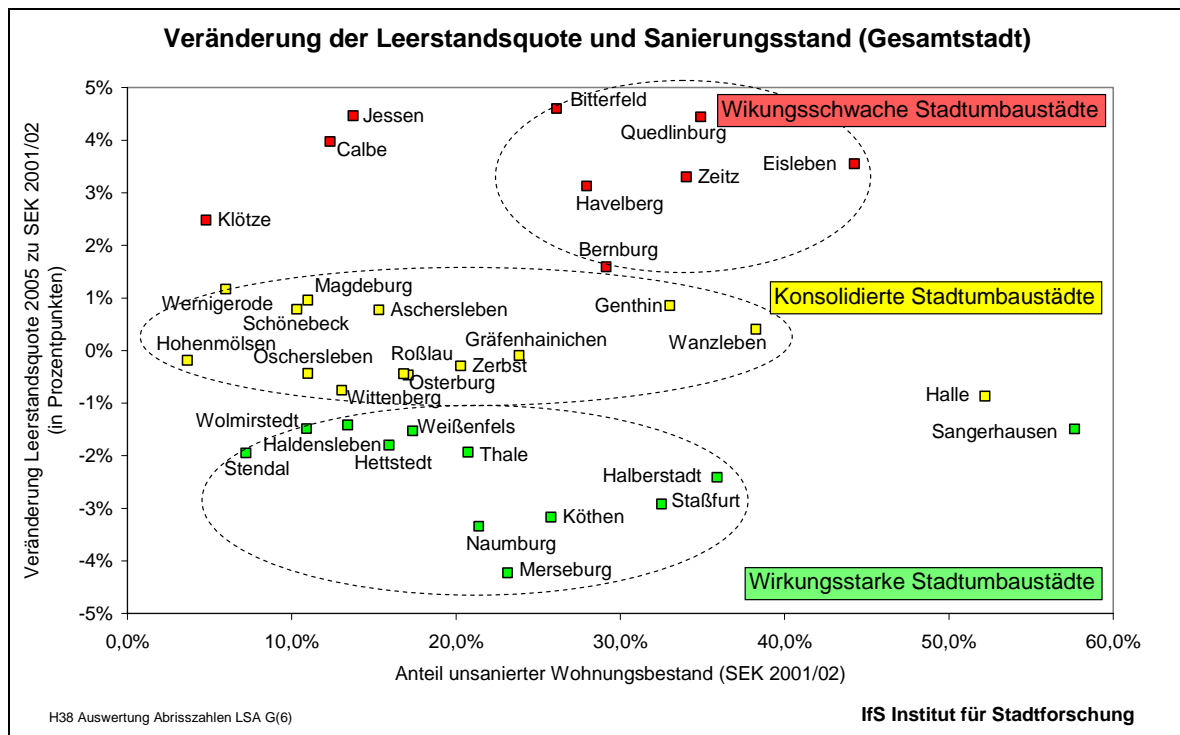
Abbildung 6.17



<sup>42</sup> Der Plattenbaubestand repräsentiert jedoch nicht ausschließlich ein bestimmtes Baualter, sondern kennzeichnet einen speziellen Bautyp innerhalb einer Baualtersgruppe (Zeitraum 1949-1989). Der Plattenbau wird hier als Einflussfaktor ausgewählt, da mit diesem Bautyp in der Regel ein großes Rückbaupotential verbunden ist und da in den SEKs keine stringenten Baualtersgruppen erfasst wurden (und somit keine einheitlichen Daten für spezielle Zeitabschnitte vorliegen).

Als weiterer möglicher Einflussfaktor auf die Veränderung der Leerstandsquote wird nachfolgend der **Sanierungsstand des Wohnungsbestandes** untersucht. Als Indikator wird der Anteil des unsanierten Wohnungsbestandes ausgewählt und der Veränderung der Leerstandsquote gegenübergestellt (vgl. Abb. 6.18). Es zeigt sich ein leichter Zusammenhang zwischen einem hohen Anteil an unsaniertem Wohnungsbestand und einer Reduktion der Leerstandsquote, allerdings nicht in der Weise, wie er zu erwarten gewesen wäre, dass nämlich ein hoher Anteil unsanierter Wohnungen den Rückbau erleichtert. Die als "wirkungstark" bzw. "konsolidiert" bewerteten Stadtumbaustädte hatten zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 eher geringere Anteile an unsaniertem Wohnungsbestand (Ausnahmen: Halle, Sangerhausen). Die "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte hingegen verfügten eher über höhere Anteile an unsaniertem Wohnungsbestand.

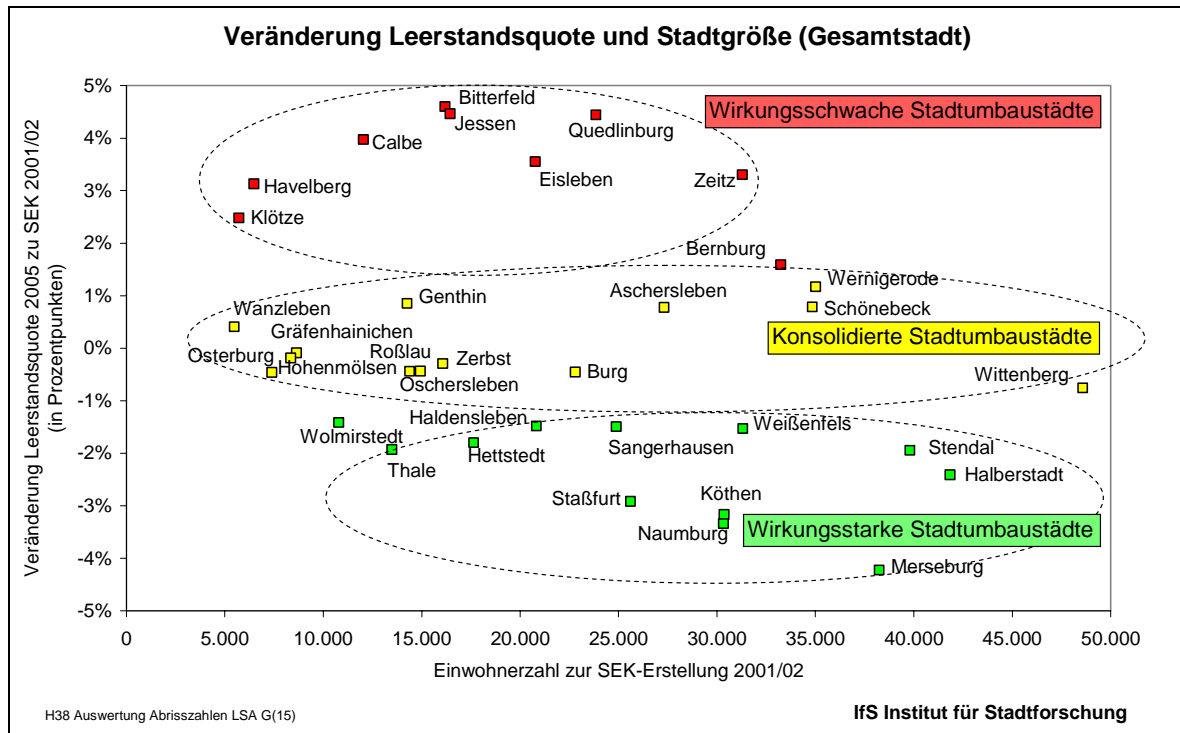
Abbildung 6.18



Da sich auch bei der Gegenüberstellung mit den Anteilen des vollsanierten Wohnungsbestandes sowie den Anteilen des unsanierten und des vollsanierten Leerstandes kein anderes als das oben beschriebene Ergebnis abzeichnet, kann ein Zusammenhang zwischen Sanierungsstand und Veränderung der Leerstandsquote höchstens insofern vermutet werden, dass in dynamischeren Städten sowohl die Erneuerungsprozesse als auch der Stadtumbau schneller umgesetzt werden, während in "veränderungsresistenten" Städten beides nicht richtig in Gang kommt.

Die **Größe der Stadtumbaustädte**, gemessen an der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02, bietet nur einen geringen Anhaltspunkt zur Erklärung einer wirkungsstarken, konsolidierten bzw. wirkungsschwachen Stadtumbaustadt (vgl. Abb. 6.19).<sup>43</sup> Es wird deutlich, dass etwas mehr als die Hälfte der "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte zur Gruppe der Kleinstädte (< 20.000 EW) zu rechnen ist. Keine der "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte weist eine nennenswert höhere Einwohnerzahl auf (> 35.000 EW). Alle Stadtumbaustädte mit einer Stadtgröße von über 35.000 Einwohnern gehören zu den "konsolidierten" oder "wirkungsstarken" Stadtumbaustädten. Für die größeren Stadtumbaustädte lässt sich ein leicht positiver Einfluss der Stadtgröße auf die Veränderung der Leerstandsquote im Zeitraum der SEK-Erstellung 2001/02 und dem Berichtsjahr 2005 feststellen.

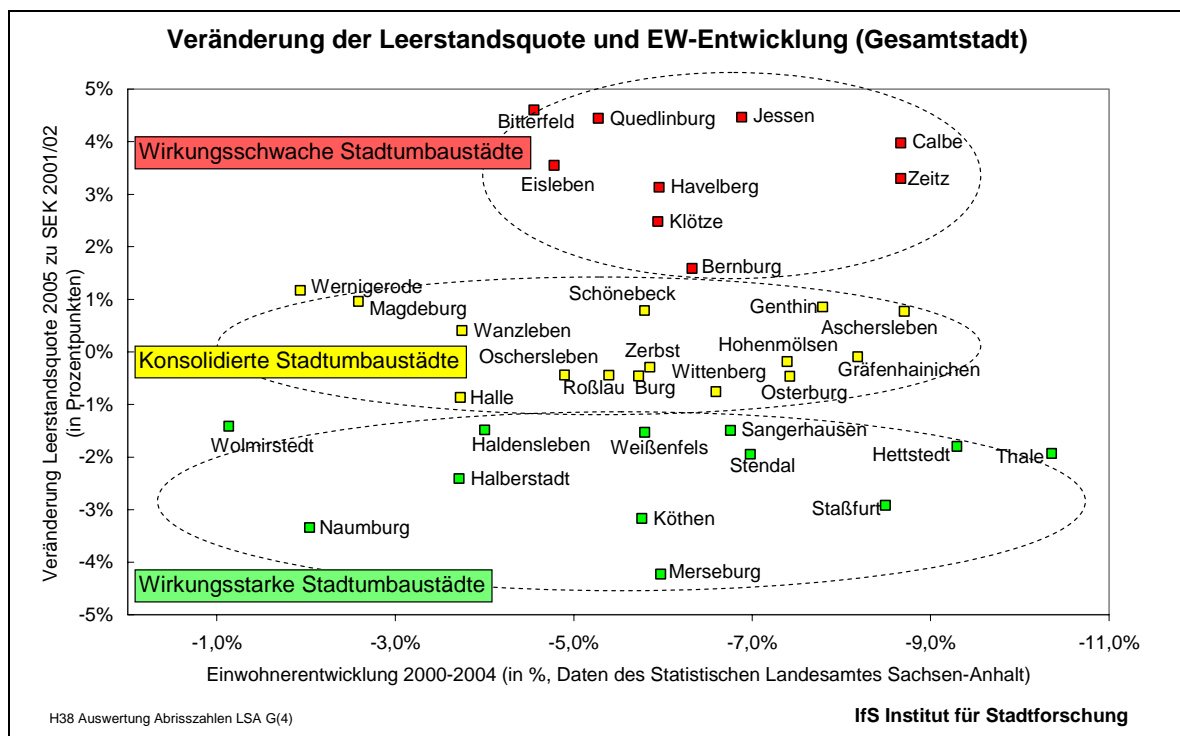
**Abbildung 6.19**



<sup>43</sup> In der Abbildung 6.19 sind die beiden großen Stadtumbaustädte Halle und Magdeburg nicht mehr abgebildet, da aufgrund der notwendigen Skala ansonsten die Stadtumbaustädte mit unter 50.000 Einwohnern kaum voneinander zu unterscheiden wären. Ergänzend sei aber darauf hingewiesen, dass sowohl Halle als auch Magdeburg zur Gruppe der "konsolidierten" Stadtumbaustädte gehören.

Ein etwas weniger eindeutiges Bild zeichnet die Gegenüberstellung der Veränderung der Leerstandsquote mit dem Einflussfaktor **Einwohnerentwicklung** (vgl. Abb. 6.20). Zu den beiden Gruppen der "konsolidierten" und der "wirkungstarken" Stadtumbaustädte gehören die acht Stadtumbaustädte, die im Zeitraum 2000-2004 nur einen vergleichsweise geringen Einwohnerverlust (-1% bis -5%) erfahren haben. Die "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte hatten im Zeitraum 2000-2004<sup>44</sup> stärkere Einwohnerverluste zwischen -5% und -10% zu verkräften. Für die Stadtumbaustädte mit einem geringen Einwohnerverlust trägt die vergleichsweise "positive" Einwohnerentwicklung somit zu einer Stabilisierung bei, da zusätzlich nur wenig demographisch bedingter Leerstand entsteht.

Abbildung 6.20

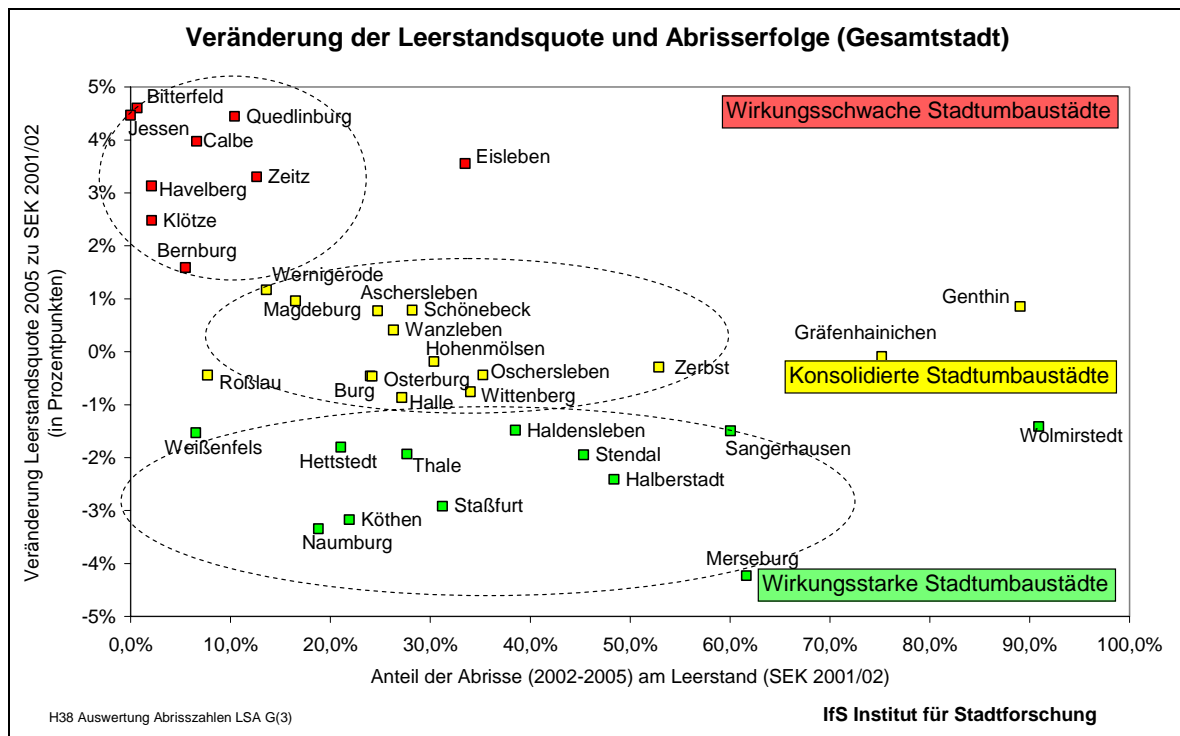


Der Zusammenhang der Einwohnerentwicklung mit der Veränderung der Leerstandsquote zwischen der SEK-Erstellung 2001/02 und 2004/05 ist jedoch nur schwach ausgeprägt.

<sup>44</sup> Es wird hier auf Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zurückgegriffen, da diese Daten für einen einheitlich definierten Gebietsstand vorliegen und somit die "wirklichen" Einwohnerentwicklungen ohne den Einfluss von Eingemeindungen aufzeigen können (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2006, Bevölkerungsstand der Gemeinden). Die im Monitoringprozess erhobenen Einwohnerzahlen sollen per Definition zwar auch alle den gleichen Gebietsstand zugrunde gelegt haben, da dies aber nicht wirklich gewährleistet ist, wird auf die Daten des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen.

Der Indikator **Abrisserfolge**, gemessen mit den Anteilen der erfolgten Abrisse 2002-2005 am Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung, zeigt einen sehr hohen Zusammenhang zur Veränderung der Leerstandsquote (2001/02 - 2005). Die "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte weisen alle Abrissanteile am Leerstand aus, die mit Ausnahme von Lutherstadt Eisleben unter 15% liegen (vgl. Abb. 6.21). Dass sich ein derart geringer Leerstandsabbau auf die Entwicklung der Leerstandsquote nicht unbedingt reduzierend auswirkt, ist naheliegend, da trotz erfolgter Abrisse der Leerstand zunehmen kann, wenn beispielsweise die Einwohnerentwicklung abnehmend verläuft. In Bitterfeld wurden im Zeitraum 2002-2005 nur sehr geringe Abrisse und in der Stadtumbaustadt Jessen noch gar keine Abrisse vollzogen.<sup>45</sup>

Abbildung 6.21



Wie die "wirkungsstarke" Stadtumbaustadt Weißenfels zeigt, muss ein geringer Abrissanteil aber nicht zwangsläufig zu einer ausgeprägt geringen Leerstandsreduktion bzw. zu einer Leerstandszunahme führen. Diese Stadt konnte trotz ihres geringen Abrissanteiles den Leerstand senken, so dass hier weitere Einflussfaktoren eingewirkt haben müssen. Die "konsolidierten" und "wirkungsstarken" Stadtumbaustädte liegen hinsichtlich ihrer Ab-

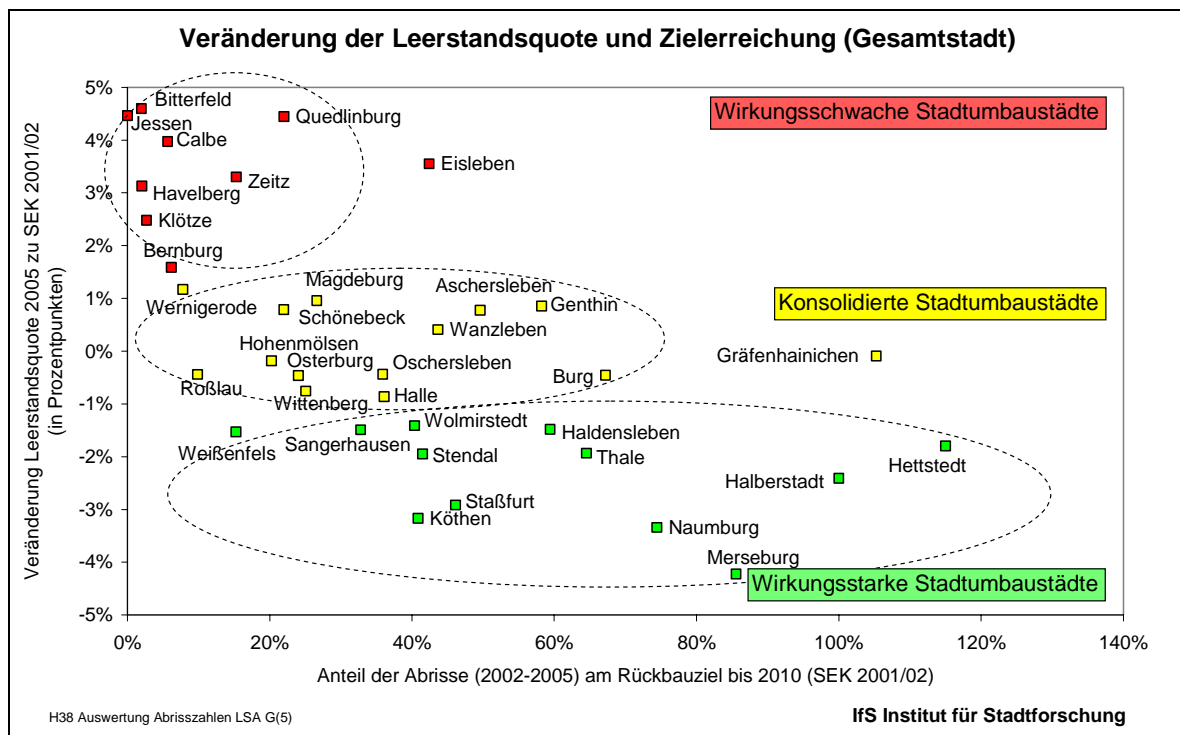
<sup>45</sup> Die "wirkungsschwache" Stadtumbaustadt Jessen gehört – wie auch die "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte Calbe, Havelberg und Klötze – zu den Stadtumbaustädten mit einer Zielvereinbarung für die geplanten Abrisse (vgl. Kap. 4), was einen geringeren Abrissanteil für diese vier Stadtumbaustädte nachvollziehbar erscheinen lässt.

risserfolge in einer Spanne zwischen knapp 10% und 60% Anteil Abrisse am Leerstand. (Ausnahmen: Genthin, Gräfenhainichen, Wolmirstedt).

Zusammenfassend lässt sich damit ein starker und auch naheliegender Zusammenhang zwischen den Abrisserfolgen und der erreichten Veränderung der Leerstandsquote im Zeitraum 2001/02 bis 2005 feststellen.

Um zu analysieren, ob einige Stadtumbaustädte zwar geringe Abrisszahlen im Zeitraum 2002-2005 aufweisen, aber für diesen bzw. einen längeren Zeitraum auch gar keine bzw. nur wenige Abrisse geplant haben, wird als weiterer möglicher Einflussfaktor die **Zielerreichung** untersucht. Der Grad der Zielerreichung einer Stadtumbaustadt wird gemessen am Anteil der Abrisse im Zeitraum 2002-2005 an den Rückbauzielen bis zum Jahr 2010, wie sie zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 formuliert wurden.

Abbildung 6.22



Die Gegenüberstellung der Zielerreichung mit der Veränderung der Leerstandsquote (vgl. Abb. 6.22.) zeigt ein sehr ähnliches Ergebnis wie die Gegenüberstellung mit dem Indikator Abrisserfolge (vgl. Abb. 6.21). Wie bei den Abrisserfolgen weist auch der Indikator Zielerreichung für die "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte nur sehr geringe Anteile auf. In den Stadtumbaustädten Calbe, Lutherstadt Eisleben, Havelberg und Jessen lässt sich ein Teil der sehr geringen Zielerreichung mit den Zielvereinbarungen zum Abriss erklären (vgl. Kapitel 4). Darin haben diese Städte Abrisse für die nachfolgenden Jahre vereinbart. Die Stadtumbaustädte Bernburg, Bitterfeld, Lutherstadt Eisleben, Quedlinburg und Zeitz

bleiben jedoch mit Zielerreichungsgraden von 2% bis 20% deutlich hinter den selbst gesteckten Rückbauzielen zurück. Somit erreichen alle "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte – zumindest bis zum Berichtsjahr 2005 – ihre Rückbauziele noch nicht einmal ansatzweise (Ausnahme: Lutherstadt Eisleben).

Da in den SEKs das Rückbauziel für den Zeithorizont bis 2010 festgelegt wurde, wäre zur nahezu erreichten "Halbzeit" im Jahr 2005 ein Zielerreichungsgrad von ca. 50% oder mehr eine gute Zwischenetappe.<sup>46</sup> Diesen "idealen" Zielerreichungsgrad von mindestens 50% können bis zum Jahr 2005 immerhin neun der in der Wirkungsanalyse untersuchten 36 Stadtumbaustädte in den beiden Gruppen der "konsolidierten" bzw. "wirkungsstarken" Stadtumbaustädte erreichen. Die Stadtumbaustädte Halberstadt (100%), Hettstedt (115%) und Zerbst (205%) können im Berichtsjahr 2005 sogar einen deutlich höheren Zielerreichungsgrad vorweisen.

Damit wird aber auch gleichzeitig deutlich, dass von den insgesamt 27 "konsolidierten" bzw. "wirkungsstarken" Stadtumbaustädten 17 ihre unterstellten Rückbauziele ebenfalls noch nicht erreicht haben. Hierfür können verschiedene Ursachen vorliegen: Zum einen gelten auch hier für die Stadtumbaustädte mit Zielvereinbarungen gesonderte Bedingungen, d.h. für Hohenmölsen, Oschersleben, Osterburg, Staßfurt, Wanzleben, Wolmirstedt und Zerbst. Mit Ausnahme von Hohenmölsen, Staßfurt und Wolmirstedt zeigen die hier erwähnten Stadtumbaustädte mit Zielvereinbarungen auch einen vergleichsweise hohen Anteil an bewilligten, aber noch nicht erfolgten Abrissen im Zeitraum 2002-2005 (vgl. Abb. 4.13 in Kapitel 4). Das bedeutet, dass die meisten der Stadtumbaustädte mit Zielvereinbarungen ihre bereits vorliegenden Bewilligungen nur zu geringen Anteilen umgesetzt haben. Ob dies wohlbegründet geschieht oder Hemmnisse im Weg stehen, kann hier nicht dargestellt werden, da die entsprechenden Angaben nicht vorliegen. In den Stadtumbaustädten Halle, Magdeburg, Stendal, Weißenfels und Lutherstadt Wittenberg wurde dagegen nur ein vergleichsweise geringer Anteil der im Zeitraum 2002-2005 gestellten Anträge bewilligt (vgl. Abb. 4.10 in Kapitel 4).

---

<sup>46</sup> Da das Programm seit 2002 läuft, wäre eine korrekte "Halbzeit" bis zum Jahr 2010 erst zur Mitte des Jahres 2006 erreicht.



## Ergebnisse der Wirkungsanalyse des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt

Es lässt sich zusammenfassen, dass für knapp drei Viertel der in der Wirkungsanalyse untersuchten Stadtumbaustädte eine Leerstandskonsolidierung bzw. sogar eine Leerstandsreduktion festgestellt werden konnte. Gemessen an der Veränderung der Leerstandsquote (in Prozentpunkten) können zum aktuellen Zeitpunkt die Stadtumbaustädte Merseburg (-4,2), Naumburg (-3,3), Köthen (-3,2), Staßfurt (-2,9) und Halberstadt (-2,4) als **besonders wirkungsstarke Stadtumbaustädte** bewertet werden. Nachfolgend werden die in der Wirkungsanalyse identifizierten maßgeblichen Einflussfaktoren für diese "wirkungsstarken" Stadtumbaustädte benannt:

- Merseburg:  
hoher Problemdruck, hoher Abrisserfolg, hoher Zielerreichungsgrad,
- Naumburg:  
geringe Einwohnerverluste, hoher Problemdruck, hoher Zielerreichungsgrad,
- Köthen:  
mittlerer Zielerreichungsgrad,
- Staßfurt:  
hoher Anteil Wohnungsbestand der Organisierten Wohnungswirtschaft, hoher Problemdruck, hohe SEK-Leerstandsquote im Plattenbau, mittlerer Zielerreichungsgrad,
- Halberstadt:  
geringe Einwohnerverluste, hoher Abrisserfolg, hoher Zielerreichungsgrad.

Für ein knappes Drittel der untersuchten Stadtumbaustädte kann kein Erfolg hinsichtlich der Veränderung der Leerstandsrate im Zeitraum von der SEK-Erstellung bis zum aktuellen Berichtsjahr 2005 festgestellt werden. Da vier der insgesamt neun identifizierten "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte eine Zielvereinbarung abgeschlossen haben, werden diese hier nicht bewertet. Gemessen an der Veränderung der Leerstandsquote (in Prozentpunkten) können zum aktuellen Zeitpunkt die Stadtumbaustädte Bitterfeld (+4,6), Jessen (+4,5), Quedlinburg (+4,4) und Zeitz (+3,3) als **besonders wirkungsschwache Stadtumbaustädte** bewertet werden. Nachfolgend werden die in der Wirkungsanalyse identifizierten maßgeblichen Einflussfaktoren für diese "wirkungsschwachen" Stadtumbaustädte benannt:

- Bitterfeld:  
geringe SEK-Leerstandsquote im Plattenbau, geringer Anteil Plattenbau-Wohnungsbestand, geringe Stadtgröße, geringer Abrisserfolg, geringer Zielerreichungsgrad,

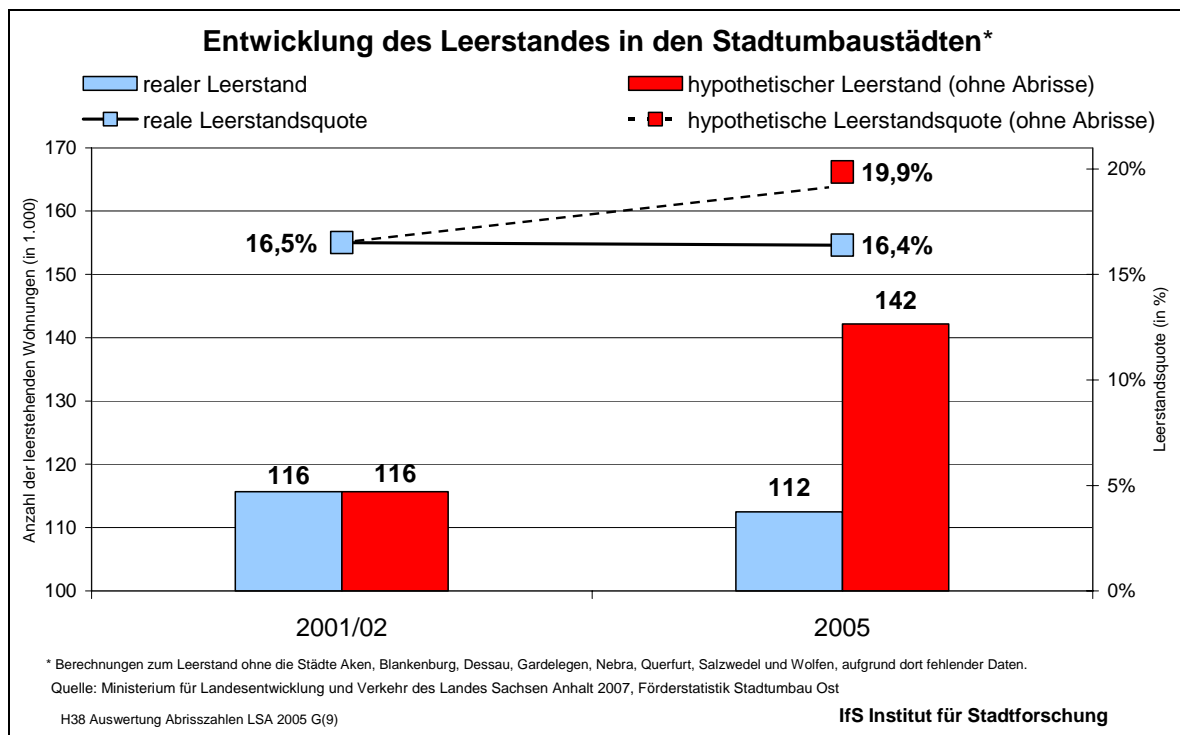
- Jessen:  
geringer Problemdruck, geringe SEK-Leerstandsquote im Plattenbau, geringer Anteil Plattenbau-Wohnungsbestand, geringe Stadtgröße, hohe Einwohnerverluste, geringer Abrisserfolg, geringer Zielerreichungsgrad,
- Quedlinburg:  
hohe Einwohnerverluste, geringer Problemdruck, geringe SEK-Leerstandsquote im Plattenbau, geringer Abrisserfolg, geringer Zielerreichungsgrad,
- Zeitz:  
hohe Einwohnerverluste, geringer Abrisserfolg, geringer Zielerreichungsgrad.

## 7. Zusammenfassende Bewertung des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt

Die erste Frage, die sich bei der Bewertung von Programmen immer stellt, ist die Frage, was wäre geschehen, wenn es das Programm nicht gegeben hätte? Für die Aufwertung lässt sich dies so einfach nicht beantworten, da hier für einzelne Maßnahmen unter Umständen auch Fördermittel aus anderen Programmen hätten herangezogen werden können. Jedoch lässt sich die Leerstandsentwicklung, die hypothetisch ohne die Wirkung des Programms eingetreten wäre, mit der tatsächlich feststellbaren Entwicklung vergleichen.

Im Mittel aller Stadtumbaustädte<sup>47</sup> reduzierte sich die Leerstandsquote geringfügig von 16,5% zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 auf 16,4% im aktuellen Berichtsjahr 2005 (vgl. Abb. 7.1). Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen in den 36 untersuchten Stadtumbaustädten sank von rund 116.000 auf rund 112.000 (-3,4%).

Abbildung 7.1



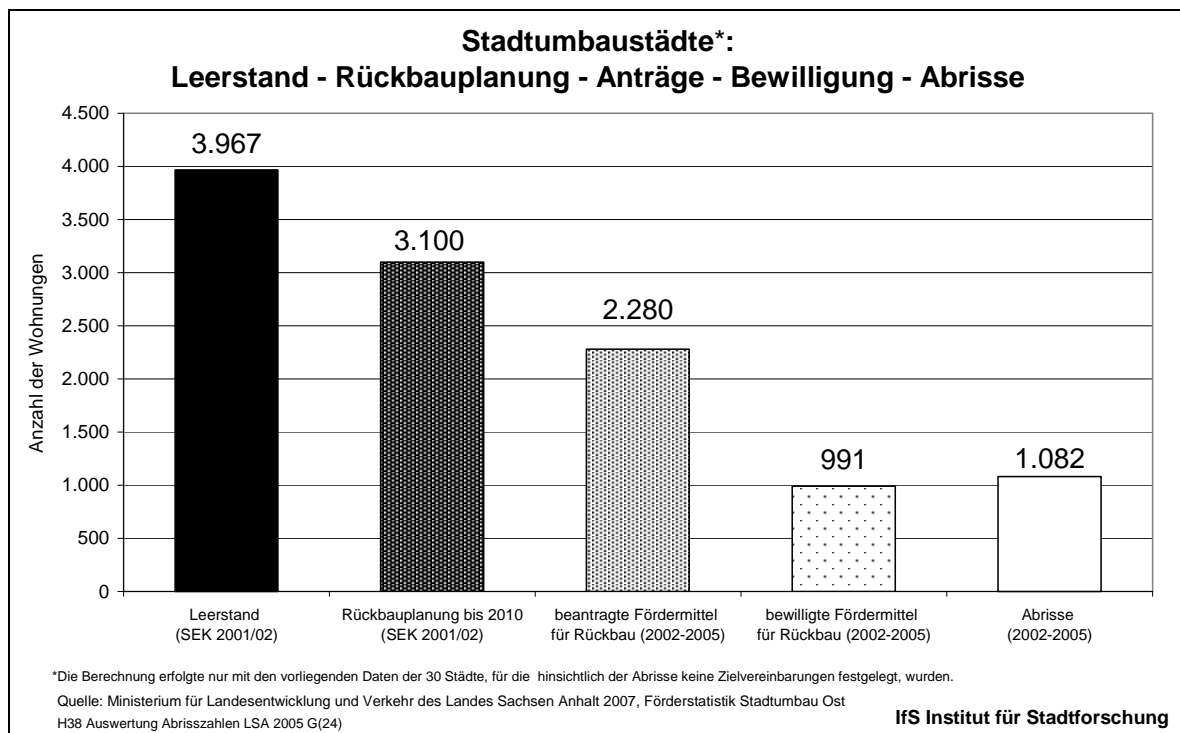
Unter der hypothetischen Bedingung, dass im Zeitraum 2002-2005 in allen 36 Stadtumbaustädten kein Rückbau stattgefunden hätte, lässt sich ein **hypothetischer Leerstand** berechnen. Demnach wäre ohne Rückbau/Abrisse der Leerstand von rund 116.000 (SEK 2001/02) auf rund 142.000 Wohnungen (2005) gestiegen (+22,4%). Auch die Leerstands-

<sup>47</sup> Die Berechnungen beruhen auf den Monitoringdaten der 36 Stadtumbaustädte. Von den acht Stadtumbaustädten Aken, Blankenburg, Dessau, Gardelegen, Nebra, Querfurt, Salzwedel und Wolfen lagen nicht alle benötigten Angaben vor (insbesondere zum Leerstand 2005).

quote hätte sich nicht verringert, sondern läge für den Zeitpunkt des Berichtjahres 2005 bei knapp 20% (vgl. Abb. 7.1).

In der nachfolgenden Abbildung werden die einzelnen "Meilensteine" des Rückbaus für das Mittel aller Stadtumbaustädte in absoluten Zahlen vergleichend dargestellt (vgl. Abb. 7.2).<sup>48</sup> Die Stadtumbaustädte wiesen demnach zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 einen Leerstand von durchschnittlich 3.967 Wohnungen auf. Als Rückbauziel bis zum Jahr 2010 wurden 3.100 rückzubauende Wohnungen definiert. Die Realisierung dieses Rückbauzieles würde eine Reduktion des Leerstandes 2001/02 um gute drei Viertel darstellen. Fördermittel für den Rückbau wurden im Zeitraum 2002-2005 für knapp 60% des Leerstandes beantragt, davon wiederum knapp die Hälfte bewilligt und tatsächlich abgerissen. Dies bedeutet, dass seit der SEK-Erstellung 2001/02 ungefähr ein Viertel des damals bestehenden Leerstandes bewilligt und auch abgerissen wurde.

Abbildung 7.2



Der Leerstand übersteigt die zur Verfügung stehenden Mittel für den Rückbau beträchtlich. Selbst wenn man unterstellen würde, dass mit derselben Förderintensität während der zweiten Hälfte der Programmlaufzeit fortgefahren würde, könnte insgesamt nur die Hälfte des ursprünglichen Leerstands beseitigt werden. Diese Annahme ist aber wegen

<sup>48</sup> Um Verzerrungen durch die Zielvereinbarungen in 14 der 44 Stadtumbaustädten zu vermeiden, wurden die nachfolgenden Mittelwerte für alle Stadtumbaustädte nur anhand der 30 Stadtumbaustädte ohne eine Zielvereinbarung zum Rückbau berechnet. Da 11 der 14 Stadtumbaustädte mit einer Zielvereinbarung zur Kategorie „Kleinstadt“ gehören, verschieben sich die Mittelwerte etwas nach oben.

der starken Prioritätensetzung auf die Abrißförderung in den ersten Jahren unwahrscheinlich und politisch nicht gewollt. So wird ein Leerstandsabbau von mehr als etwa einem Drittel nicht erreicht werden. Es ist allerdings auch dieses Volumen als erheblicher Beitrag zur Marktberreinigung zu werten, da das Programm nicht mit dem Anspruch angetreten ist, den gesamten Leerstand zu beseitigen. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass bis zum Jahr 2009 neue Leerstände entstanden sein werden und nach 2010 mit einer spürbaren Abnahme bei den Haushaltsgründungen zu rechnen ist, was die Nachfrage nach Wohnraum senken wird.

Die hohe Betroffenheit des Landes Sachsen-Anhalt von Bevölkerungsverlusten infolge von Wanderungen und aufgrund der demografischen Entwicklung bringt es mit sich, dass dem Stadtumbau "der Wind ins Gesicht bläst", also starke Faktoren für eine fortgesetzte Verschlechterung der Ausgangsbedingungen sorgen. Trotzdem konnte das Programm in den betrachteten fünf Jahren seines Wirkens eine Trendumkehr bewirken: Statt zuzunehmen, nimmt der Leerstand, wenn auch bisher noch in sehr bescheidenem Umfang, ab.

Die Städte im Land Sachsen-Anhalt haben nicht nur sehr unterschiedliche Ausgangsbedingungen, um die Herausforderungen des Stadtumbaus zu meistern, sie leiden auch in sehr unterschiedlichem Ausmaß unter den Auswirkungen der Strukturumbrüche. Rund ein Viertel der 44 Stadtumbaustädte war zu Beginn des Programms relativ gering vom Leerstand betroffen, in vier Städten lag er annähernd im Bereich der Fluktuationsreserve. Diese relativ privilegierte Situation hat sich im Verlauf der letzten Jahre für einige dieser Städte deutlich verschlechtert. Dennoch reicht der Problemdruck längst nicht an den Handlungsbedarf heran, wie er für die Städte Magdeburg, Stendal, Wolfen, Weißenfels und Zeitz kennzeichnend war und ist.

Die Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 6.5) hat gezeigt, dass die meisten untersuchten strukturellen Einflussgrößen (z.B. Stadtgröße, Problemdruck/Leerstandsquote 2001/02, Anteil Wohnungsbestand der Organisierten Wohnungswirtschaft, Sanierungsstand) nur einen vergleichsweise geringen Einfluss auf den Rückbauerfolg einer Stadt gehabt haben. In der Einzelbetrachtung der Stadtumbaustädte hinsichtlich der Meilensteine zum Rückbau konnte dagegen festgestellt werden, dass es eher "subjektive" Faktoren gewesen sind, die für den Erfolg beim Stadtumbau entscheidend gewesen sind.<sup>49</sup> So gibt es "ehrgeizige" Stadtumbaustädte, zu denen insbesondere Genthin, Gräfenhainichen, Halberstadt, Hettstedt, Hohenmölsen, Merseburg, Sangerhausen, Staßfurt, Stendal, Lutherstadt Witten-

---

<sup>49</sup> Diese subjektiven Faktoren können nur sehr begrenzt durch Indikatoren erfasst und gemessen werden. Um diese subjektiven Faktoren und das vorhandene komplexe Wirkungsgefüge zu analysieren, sind qualitative Methoden besser geeignet. Hierzu ist für das Jahr 2007 eine Qualitative Befragung der Städte geplant.

berg, Wolfen, Wolmirstedt und Zerbst gerechnet werden können, die auch zu den "wirkungsstarken" bzw. "konsolidierten" Städten beim Stadtumbau zu rechnen sind. Dagegen haben einige Städte trotz hohen Problemdrucks nur bescheidene Rückbauziele definiert und/oder nur verhältnismäßig geringe Fördermittelsummen beantragt. Auch gibt es Stadtumbaustädte, die trotz vergleichsweise guter Ausgangsbedingungen keinen nennenswerten Erfolg erzielen konnten. Demgegenüber haben sich einige der Stadtumbaustädte mit eher schwierigen Ausgangsbedingungen als sehr wirkungsstarke Stadtumbaustädte herauskristallisiert.

Die Initiativen der Städte sind durch die Fördermittelvergabe des Landes in unterschiedlichem Umfang aufgegriffen worden. Generell lässt sich feststellen, dass die Mittelstädte dabei etwas bevorzugt wurden, allerdings entspricht dies auch ihrem höheren Problemdruck. Auch lässt sich ein Zusammenhang zwischen der Förderintensität und der Problemdichte erkennen. Die Fördermittelvergabe hat auch auf die unterschiedliche Geschwindigkeit der Städte reagiert, mit der sie ihre Leerstandsprobleme angegangen sind. Insgesamt hat man mit einer deutlichen Betonung der Rückbauförderung auf die Schwerpunktsetzung der Städte reagiert.

Ein Umsteuern zugunsten der Aufwertung wird sich zwei zentralen Hemmnissen gegenüber sehen: Einerseits der Langwierigkeit der Aufwertungsprozesse in den Innenstädten, andererseits wird die angespannte Haushaltslage ein größeres Engagement der Kommunen in Richtung Aufwertung erschweren, da für Aufwertungsmaßnahmen ein Drittel der Fördersumme als Eigenanteil gestellt werden muss.<sup>50</sup> Zudem kann festgestellt werden, dass von den in Sachsen-Anhalt zur Verfügung stehenden rund 475 Mio. Euro, die für den Zeitraum 2002 bis 2009 für den Stadtumbau Ost bereitgestellt sind, zum aktuellen Zeitpunkt des Berichtsjahres 2005 erst knapp 40% verbraucht waren. Auch dieser "Halbzeitwert" deutet darauf hin, dass zur Realisierung der Programmziele eine längere Laufzeit erforderlich sein wird.

---

<sup>50</sup> In der Verwaltungsvereinbarung 2007 ist neu geregelt, dass die Kommunen, denen es aufgrund ihrer finanziellen Lage schwer fällt, den kommunalen Eigenanteil der Städtebauförderung zu leisten, eine Unterstützung erfahren. Hier eröffnet eine Experimentierklausel den betroffenen Kommunen neue Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit privaten Investoren. Wenn das Land Sachsen-Anhalt eine besonders schwierige Haushaltssituation für die Stadtumbaustädte feststellt, wird eine Reduktion des Eigenanteils bis auf 10% möglich.

## **Empfehlungen der Begleitforschung**

Aus den vorliegenden Ergebnissen und den Erfahrungen der Begleitforschung im ersten Untersuchungsjahr 2006 können die folgenden Empfehlungen formuliert werden:

- **Höhere Bewilligungsanteile für Aufwertungsmaßnahmen**

Die kontinuierlich hohen Antragszahlen im Zeitraum 2002-2005 deuten auf ein erhebliches Interesse der Stadtumbaustädte an einer Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen hin. Da im Rückbau bereits Erfolge erzielt werden konnten, die Aufwertung zur Stabilisierung der Städte von hoher Bedeutung ist und auch ein wesentliches Ziel im Stadtumbau darstellt, sollte in den kommenden Jahren eine Umschichtung der Mittel eingeleitet werden.

- **Konzentration der Rückbauförderung auf ausgewählte Schwerpunkte**

Es wird grundsätzlich eine Konzentration der im geringeren Umfang zur Verfügung stehenden Fördermittel für den Rückbau empfohlen. Hierzu bedarf es einer genaueren Diagnose der drängendsten Problembereiche und der Formulierung entsprechender Kriterien. Allerdings sollte die Förderung nicht pauschal die bislang "undynamischen Sorgenkinder" belohnen, sondern auch den bisherigen Erfolg beim Stadtumbau berücksichtigen.

- **Entwicklung neuer Strategien für den Umgang mit Einzeleigentümern**

Die stärkere Einbeziehung der privaten Eigentümer stellt für viele Akteure in den Stadtumbaustädten ein dringendes Anliegen dar. Gerade in den Stadtumbaustädten mit einem hohen Anteil des Leerstandes im Altbau besteht hier ein großer Handlungsdruck. Allerdings fehlt es zum Thema "Einbeziehung privater Eigentümer" noch an Erfahrungen und erprobten Instrumenten. Vor allem wird hierfür ein "langer Atem" vonnöten sein.

## **Ausblick**

Das in Sachsen-Anhalt bislang stark quantitativ geprägte Monitoring soll zunehmend durch ein qualitatives Monitoring ergänzt werden. Das quantitative Monitoring mittels der Beobachtung ausgewählter Indikatoren dient der indikatorengestützten Erfolgskontrolle, der Programmevaluierung und Prioritätensetzung. Gleichzeitig kann und soll das quantitative Monitoring auch als eine Grundlage für die Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte genutzt werden.

Für ein erfolgreiches Monitoring ist es aber von hoher Bedeutung, dass die Daten und Informationen nicht nur gesammelt werden, sondern auch thematisch verknüpft, analysiert

und zusammenfassend bewertet werden. Ein Monitoring kann und sollte dabei mehr als ein schlichter Vorher-Nachher-Vergleich sein. Mit Hilfe zusätzlicher qualitativer Informationen können die vorliegenden quantitativen Informationen sinnvoll ergänzt und überprüft werden (z.B. Besonderheiten, Ortsspezifika). Vor allem für die Bewertung der städtebaulichen Wirkungen und für die Darstellung des Stadtumbaus als Prozess des Aushandelns von Zielen und Maßnahmen ist ein qualitatives Monitoring unverzichtbar.

Im Rahmen des qualitativen Monitoring ist durch die Begleitforschung vorgesehen, dass eine

- ergänzende schriftliche Befragung der Stadtumbaustädte zur Erhebung von zentralen, überwiegend qualitativen Informationen sowie eine
- standardisierte Befragung von Wohnungsunternehmen – insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation, aber auch die Beurteilung von Fortschritten und Hemmnissen des Stadtumbauprozesses

durchgeführt werden soll.

Die Befragung der Programmkommunen hat insbesondere das Ziel, aktuelle Informationen zu den seit Erstellung der SEKs konkret durchgeführten Aktivitäten des Stadtumbaus sowie zu ggf. aktualisierten Stadtumbaustrategien zu erhalten. Darüber hinaus ist von Interesse, wie die Kommunen die Wirkungen des Stadtumbaus selbst einschätzen und in welchen Bereichen derzeit die größten Probleme und Hemmnisse gesehen werden. Eine solche schriftliche Befragung bringt insbesondere wichtige qualitative Hintergrundinformationen zu einzelnen Kommunen, die eine qualifizierte Interpretation der Daten des Indikatorenkatalogs erleichtern und helfen, Fehlinterpretationen zu verhindern. Zudem werden qualitative Sachverhalte in einer über alle Kommunen vergleichbaren Form erfasst.

Um Informationen zur wirtschaftlichen Situation und Investitionskraft der institutionellen Wohnungswirtschaft zu gewinnen, ist eine standardisierte Befragung von Wohnungsunternehmen in den Programmgemeinden vorgesehen, da ansonsten keine aktuellen Informationen hierzu vorliegen. Angaben zu den getätigten und geplanten Investitionen können von den Wohnungsunternehmen in der Regel geliefert werden, da sie diese Informationen jährlich an den GdW für dessen Jahresstatistik liefern.



**Anhang**

## Indikatorenkatalog für das Land Sachsen-Anhalt

Stand: 16. April 2007

Indikator	Ausprägung	1990	1995	2000	Konzept 2001/02 <sup>1)</sup>	Berichtsjahr		Prognose <sup>2)</sup>	
						Gesamt- stadt	Teil- raum	2010	2020
<b>1. Rahmendaten</b>									
<b>1.1 Einwohner</b>									
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			
<b>1.2 Haushalte</b>									
1.2	Haushalte insgesamt				X	X	X	X	X
<b>1.3 Flächenangaben</b>									
1.3	Größe in m <sup>2</sup>					X			
1.3.1	dar. Siedlungsfläche in m <sup>2</sup>					X			
<b>2. Wohnungen</b>									
<b>2.1 Bestand</b>									
2.1	Wohneinheiten insgesamt				X	X	X		
<b>2.1.1 nach Gebäudetyp</b>									
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		
<b>2.1.2 nach Baualter</b>									
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		
<b>2.1.3 nach Bauzustand</b>									
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		
<b>2.2 Bautätigkeit</b>									
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		
<b>3. Wohnungsleerstand</b>									
<b>3.1 Wohnungsleerstand insgesamt</b>									
3.1	Wohnungen Leerstand insgesamt			X	X	X	X	X	X
<b>3.2 nach Baualter</b>									
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 <sup>1)</sup>	Berichtsjahr		Prognose <sup>2)</sup>	
						Gesamt- stadt	Teil- raum	2010	2020
<b>3.3 nach Sanierungsstand</b>									
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		
<b>4. Umsetzung Stadtumbau</b>									
<b>4.1 Abriss / Rückbau</b>									
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		
<b>4.2 Abriss / Rückbau nach Baualter</b>									
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		
<b>4.3 Abriss / Rückbau nach Sanierungsstand</b>									
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 <sup>1)</sup>	Berichtsjahr		Prognose <sup>2)</sup>	
						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		
<b>4.4 Aufwertung nach Förderprogrammen (Angaben in Tsd. €)</b>									
4.4.1	Stadtumbau Ost					X	X		
<b>5. Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft</b>									
<b>5.1 Wohnungen insgesamt</b>									
5.1.1	Wohnungen Anzahl insgesamt				X	X	X		
5.1.2	Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>					X	X		
<b>5.2 Wohnungen nach Baualter</b>									
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		
<b>5.3 Wohnungen nach Sanierungsstand</b>									
<b>5.3.1 vollsaniert</b>									
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		
<b>5.3.2 teilsaniert</b>									
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 <sup>1)</sup>	Berichtsjahr		Prognose <sup>2)</sup>	
						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			
<b>5.4 Wohnungsleerstand</b>									
5.4	Wohnungen Leerstand insgesamt			X	X	X	X	X	X
<b>5.4.1 nach Baualter</b>									
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			
<b>5.4.2 nach Sanierungsstand</b>									
<b>5.4.2.1 vollsaniert</b>									
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			
<b>5.4.2.2 teilsaniert</b>									
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			
<b>5.4.2.3 unsaniert</b>									
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 <sup>1)</sup>	Berichtsjahr		Prognose <sup>2)</sup>	
						Gesamt- stadt	Teil- raum	2010	2020
<b>5.5 Bautätigkeit</b>									
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		
<b>5.5.2 Wohnungsabgang</b>									
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		
<b>6. Soziales</b>									
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		
<b>7. Kommunalfinanzen</b>									
7.1	Schulden der Gemeinde in € je Einw.					X			
7.2	Steuereinnahmekraft in € je Einw.					X			

**Erläuterungen**

<sup>1</sup> wenn vorhanden, eintragen

<sup>2</sup> bei 2010 Daten bis 2010 eintragen, bei 2020 Daten nach 2010 eintragen