

Jahresbericht 2010

der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt

(Datenstand: 31.12.2009)

im Auftrag der Stadt Halberstadt und der Stadt Halle

April 2011

Jahresbericht 2010

der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt

(Datenstand: 31.12.2009)

Bearbeitung:

Dr. Reinhard Aehnelt

Dr. Marie Bachmann

im Auftrag der Stadt Halberstadt und der Stadt Halle

April 2011

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

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

Gesellschafter:

Dr. Reinhard Aehnelt

Prof. Dr. Christian Diller

Prof. Dr. Hartmut Häußermann

Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler

Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke

Peter Luther, M.A.

Dr. Oliver Schwab

Dipl.-Hdl. Gisela Seidel

Dipl.-Geogr. Jürgen Vesper (Geschäftsführer)

Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken

Prof. Dr. Hellmut Wollmann

Dr. Katrin Zapf

Kurztitel:

Jahresbericht 2010 Stadtumbau Ost LSA - IfS H38/5b

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	i
1. Einführung.....	1
2. Wissenschaftliche Begleitung im Jahr 2010.....	3
2.1 Arbeitsstrukturen	3
2.2 Arbeitsstand	5
2.3 Veranstaltungen	6
3. Ergebnisse des Monitorings in den Stadtumbaustädten und Fördergebieten des Landes Sachsen-Anhalt bis zum Jahr 2009.....	14
3.1 Methodische Vorbemerkungen.....	14
3.2 Quantität und Qualität der Monitoringdaten	18
4. Situation und Entwicklung in den Stadtumbaustädten	23
4.1 Einwohnerentwicklung 2000-2009.....	23
4.2 Bewilligte Fördermittel für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen 2002-2009.....	26
4.3 Vollzogener Rückbau 2002-2009	32
4.4 Leerstandsentwicklung 2002-2009	36
4.5 Typisierung der Stadtumbaustädte nach Problemdruck und Problemlösungseffizienz.....	45
4.6 Prognosen für die Entwicklung in den Stadtumbaustädten	53
5. Situation und Entwicklung in den Fördergebieten der Stadtumbaustädte	63
5.1 Typisierung der Fördergebiete nach Strukturmerkmalen	63
5.2 Einwohnerentwicklung 2000-2009.....	68
5.3 Bewilligte Fördermittel für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen 2002-2009.....	73
5.4 Vollzogener Rückbau 2002-2009	78
5.5 Leerstandsentwicklung 2002-2009	82
5.6 Typisierung der Fördergebiete nach Problemdruck und Problem- lösungseffizienz.....	96

6.	Öffentlich geförderte Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden in den Innenstadtgebieten des Stadtumbaus.....	105
6.1	Aufwertung von Wohngebäuden in den Innenstädten aus Mitteln des Programms Stadtumbau Ost.....	107
6.2	Aufwertung von Wohngebäuden in den Innenstädten aus Mitteln des Programms Städtebauliche Sanierung und Entwicklung	108
6.3	Aufwertung von Wohngebäuden in den Innenstädten aus Mitteln des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz.....	109
6.4	Die Relevanz der Programme für die Sanierung der Innenstädte.....	110
7.	Zusammenfassende Bewertung zur Situation des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt.....	114
Anhang	123

Kurzfassung

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

a) Die Entwicklung in den Stadtumbaustädten

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

Die im Programm Stadtumbau Ost jährlich bewilligten Fördermittel (ohne kommunalen Anteil) belaufen sich auf rund 42 Mio. Euro, in den ersten vier Jahren waren es etwas mehr gewesen. Im Gesamtzeitraum sind davon 57 Prozent in den Rückbau geflossen. Vor allem in den Großstädten lag der Anteil der bewilligten Rückbaumittel vergleichsweise hoch, während in die Kleinstädte verhältnismäßig mehr Aufwertungsmittel geflossen sind. In den Großstädten war aber auch der Problemdruck bezüglich des Leerstands am höchsten: So deckt der zwischen 2002 und 2009 bewilligte Rückbau bei den Klein- und Mittelstädten rund die Hälfte des Ausgangsleerstandes ab, bei den Großstädten nur 37 Prozent.

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

Im Zeitraum 2002 bis 2009 sind rund 60.000 Wohneinheiten abgerissen worden, das sind rund drei Viertel des zu Beginn des Jahrzehnts geplanten Volumens. Die entsprechende Erfolgsquote liegt bei den Klein- und Mittelstädten über 70 Prozent, bei den Großstädten beträgt sie nur 56 Prozent. In rund einem Drittel der Städte konnten die eigenen Rück-

bauplanungen bisher kaum oder gar nicht umgesetzt werden. Außer in fünf Städten sind die bewilligten Rückbaumittel annähernd vollständig umgesetzt worden.

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

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

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

b) Die Entwicklung in den Stadtumbaugebieten

Es wurden vier Gebietstypen unterschieden, wobei hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wohnungszahl den Typen "Innenstadt/Altbau" mit rund 50 Prozent und "Stadttrand 1970-1989" mit 35 Prozent die größte Bedeutung zukommt. Im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" liegt der Anteil der Wohngebäude, die vor 1948 gebaut worden sind, bei 60 Prozent, rund zwei Drittel aller Wohnungen sind voll saniert. Im Gebietstyp "Stadttrand 1970-1989" überwiegen die Wohnungen in Plattenbauweise, hier ist nur gut die Hälfte voll saniert.

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

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

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

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

c) Öffentlich geförderte Instandsetzung und Modernisierung

In einer vertiefenden Auswertung der Angaben der Programmkommunen zu den Aufwertungsmaßnahmen wurde der Frage nachgegangen, welches Gewicht die öffentlich geför-

derte Modernisierung von Wohngebäuden in den Stadtumbaugebieten im Zeitraum 2002 bis 2009 hatte. Mit Aufwertungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost wurden insgesamt 55 Maßnahmen in 13 Städten gefördert, knapp 14 Prozent der Mittel wurden an private Eigentümer in drei Städten ausgereicht, das Fördervolumen war mit rund 135.000 Euro pro Förderfall deutlich unterdurchschnittlich.

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

d) Würdigung und Ausblick

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

1. Einführung

Seit dem Jahr 2006 werden die Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt durch das IfS mit einer Begleitforschung unterstützt. Mit diesem nunmehr fünften Jahresbericht stellt die Begleitforschung die Ergebnisse und Wirkungen des Programms Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt vor. Hierzu dienen vor allem die von den Kommunen zusammengestellten Monitoringdaten, die bereits seit dem ersten Bericht im jährlichen Turnus erhoben werden und dessen aktuelles Berichtsjahr 2009 (Stichtag: 31.12.2009) im vorliegenden Jahresbericht 2010 im Mittelpunkt steht. Die Auswertungen der Monitoringdaten werden durch Daten aus der Förderstatistik des Landes Sachsen-Anhalt sowie des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ergänzt.

Mit dem Monitoring sollen die Entwicklungen in den Stadtumbaustädten und damit die möglichen Effekte des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost, das im Land Sachsen-Anhalt seit 2002 umgesetzt wird, gemessen werden. Im Monitoring werden für die teilnehmenden Städte sowohl Daten für das jeweilige gesamte Stadtgebiet als auch für die einzelnen Stadtumbau-Fördergebiete erhoben. Insgesamt wurden bislang im Zeitraum 2002-2009 bereits 337,4 Mio. Euro Fördermittel von Bund und Land für den Rückbau und für Aufwertungsmaßnahmen in 42 Stadtumbaustädten des Landes bewilligt. Mit den beiden gleichberechtigten Programmteilen Rückbau und Aufwertung sollen insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden: Reduzierung des Wohnungsleerstandes, Stabilisierung bedrohter Stadtteile sowie Wiedernutzung wertvoller innerstädtischer Altbaubestände.

Im Zeitraum 2002-2009 wurden in den 42 Stadtumbaustädten mit den Rückbaumitteln knapp 60.000 leerstehende Wohnungen rückgebaut und mit den Aufwertungsmitteln an die 800 Maßnahmen bewilligt.¹ Die Aufwertungsmaßnahmen haben dabei einen sehr unterschiedlichen Umfang, wurden vor allem in den durch Altbauten geprägten Innenstadtbereichen realisiert und hatten einen inhaltlichen Schwerpunkt in den Bereichen Aufwertung bzw. Umbau des Gebäudebestandes sowie der sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur.

Nachdem im Land Sachsen-Anhalt im ersten Teil der Förderperiode 2002-2009 vor allem der Programmteil Rückbau breite Anwendung fand, wurde folgerichtig im zweiten Teil der Förderperiode verstärkt die Aufwertung gefördert. Diese Schwerpunktsetzung auf den

¹ Die Anzahl der mit Stadtumbau-Fördermitteln rückgebauten 59.553 Wohneinheiten beruht auf Angaben des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLV, Bericht zur Programmabwicklung, 2011). Die Angabe zu den 785 bewilligten und größtenteils auch schon realisierten Aufwertungsmaßnahmen beruht auf einer Erhebung bei den 42 Stadtumbaustädten, die im vorherigen Jahresbericht 2009 umfangreich analysiert wurde. Da bei dieser Erhebung nicht alle in Frage kommenden Angaben eingeholt werden konnten, ist von einer etwas höheren Anzahl an bewilligten bzw. realisierten Aufwertungsmaßnahmen im Zeitraum 2002-2009 auszugehen.

Programmteil Aufwertung soll in der kommenden Förderperiode 2010-2016² weitergeführt werden und beruht auf der Erkenntnis, dass mittlerweile die größten Leerstandsprobleme in den durch Altbauten geprägten Innenstadtgebieten bestehen.

Wie im Vorjahr zeigen die Ergebnisse des aktuellen Jahresberichts, dass die bislang realisierten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Land Sachsen-Anhalt zu sichtbaren Effekten geführt haben. In den meisten Städten konnte trotz anhaltend hoher Bevölkerungsverluste eine Reduktion der Leerstandsquoten und ein erhöhter Sanierungsgrad erreicht werden. Der Vergleich mit dem Vorjahr zeigt, dass in knapp der Hälfte der vom Altbau geprägten Innenstädte sogar eine leichte Bevölkerungszunahme festzustellen ist, die insbesondere auf Wanderungsgewinnen basiert (mehr Zu- als Fortzüge). Dies verdeutlicht, dass es innerstädtische Altbaugebiete gibt, die sich - auch durch die Förderung des Programms Stadtumbau Ost - auf einem guten Weg der Stabilisierung und Reurbanisierung befinden.

Bedingt durch die prognostizierten Bevölkerungsverluste und Haushaltsreduzierungen sind in den Stadtumbaustädten in Sachsen-Anhalt aber insgesamt weiterhin hohe und auch steigende Leerstandszahlen zu erwarten. Dem anhaltend hohen bzw. steigenden Leerstand muss frühzeitig sowohl durch Rückbau- als auch Aufwertungsmaßnahmen begegnet werden. Vor dem Hintergrund einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung ("Konzentration versus Fragmentierung") sollten die Aufwertungsmaßnahmen insbesondere auf die erhaltenswerten Innenstädte und die Rückbaumaßnahmen vorwiegend auf infrastrukturell eher schlecht erschlossene Stadtgebiete konzentriert werden.

In diesem Jahresbericht werden die Arbeitsstrukturen, der aktuelle Arbeitsstand und die durchgeführten Veranstaltungen im Jahr 2010 dargestellt (Kapitel 2). Nach einigen methodischen Vorbemerkungen (Kapitel 3) werden zunächst die stadumbaurelevanten Entwicklungen im Zeitraum 2000-2009 auf der Ebene der Gesamtstadt (Kapitel 4) und daran anschließend auch für die Fördergebiete der Stadtumbaustädte (Kapitel 5) analysiert. Die innerstädtischen Fördergebiete werden hinsichtlich der öffentlich geförderten Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden vertiefend betrachtet (Kapitel 6). Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Bewertung des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt (Kapitel 7).

² Die Fortsetzung des Programms Stadtumbau Ost bis zum Jahr 2016 wurde durch den Deutschen Bundestag im Jahr 2009 auf Basis einer durchgeführten Evaluierung beschlossen.

2. Wissenschaftliche Begleitung im Jahr 2010

Das IfS unterstützt den Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt seit 2006 durch eine Begleitforschung. Aufgaben und Ziele der Begleitforschung sind die Erfassung und die kontinuierliche wissenschaftliche Analyse der Monitoringdaten sowie die Beratung der beteiligten 42 Stadtumbaustädte.³ Für den inhaltlichen Austausch und die Wissensvermittlung werden verschiedene Arbeitsmethoden und Medien genutzt: Arbeitsgruppen-Treffen, Workshops, Konferenzen, Jahresberichte, Arbeitshilfen, interaktive Homepage, Befragungen sowie individuelle Beratungen.

2.1 Arbeitsstrukturen

Für den kontinuierlichen Erfahrungsaustausch existiert die **Arbeitsgruppe** "AG Begleitforschung Stadtumbau Sachsen-Anhalt", in der zwölf der 42 Stadtumbaustädte (vgl. Abbildung 2.1) sowie Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV), der IBA Sachsen-Anhalt und des IfS vertreten sind. Seit 2008 teilt sich die Stadt Halle die Funktion der Leitkommune mit der Stadt Halberstadt. Die Arbeitsgruppe kommt mehrmals jährlich zu Beratungen zusammen. Über einen E-Mail-Verteiler werden die nicht an der AG beteiligten Stadtumbaustädte zu aktuellen Entwicklungen informiert. Die Arbeitsgruppe dient der Abstimmung aller relevanten Arbeitsschritte, Aufgaben, Themen und Termine. Im Jahr 2010 fanden vier AG-Treffen statt, die durch das IfS vor- und nachbereitet wurden. Die abgestimmten Protokolle wurden allen Stadtumbaustädten zugesandt.

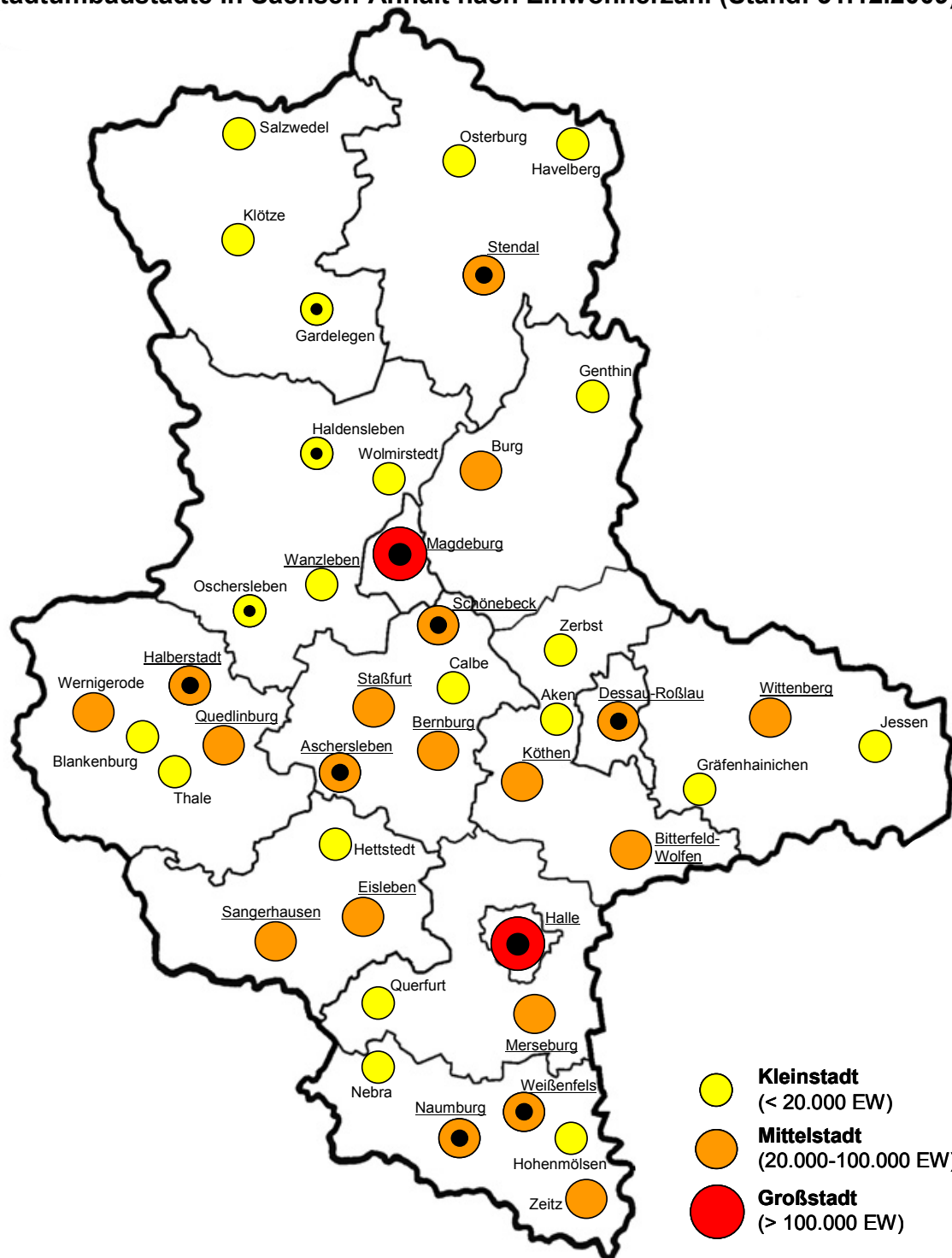
In einer größeren Runde treffen die Akteure aller Stadtumbaustädte bei den mehrmals im Jahr stattfindenden **Workshops** aufeinander. Die Themen der Workshops werden in enger Abstimmung mit der Arbeitsgruppe ausgewählt. Themen und Inhalte der im Jahr 2010 veranstalteten Workshops werden in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst (vgl. Kapitel 2.3).






Neben diesen Treffen der beteiligten Akteure im Stadtumbau dient auch die interaktive **Homepage** dem Wissens- und Erfahrungsaustausch (www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de). Auf den Seiten der Homepage finden sich Informationen zum Stadtumbau Ost, zum Monitoring, zu den einzelnen Stadtumbaustädten, Veranstaltungshinweise, wichtige Links sowie eine interaktive Plattform und ein interner passwortgeschützter Bereich mit umfangreichen Materialien und Dokumentationen.

³ Im Rahmen der Kreisreform zum 1. Juli 2007 wurden die vormals getrennten Städte Bitterfeld und Wolfen zur Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen und die beiden Städte Dessau und Roßlau zur Doppelstadt Dessau-Roßlau vereinigt. Somit reduziert sich ab dem Berichtszeitraum 2008 (Stand der Datenabgabe: 31.12.2008) die Anzahl von 44 auf 42 Stadtumbaustädte.

Abbildung 2.1

Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt nach Einwohnerzahl (Stand: 31.12.2009)



-  **Kleinstadt**
(< 20.000 EW)
-  **Mittelstadt**
(20.000-100.000 EW)
-  **Großstadt**
(> 100.000 EW)
-  Mitglied der AG
Begleitforschung
-  Mitglied der IBA
Stadtumbau 2010

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2010

IfS Institut für Stadtforschung

2.2 Arbeitsstand

Die **Monitoringdaten des aktuellen Berichtsjahres 2009** (Stichtag: 31.12.2009) wurden durch die Mehrzahl der 42 Stadtumbaustädte pünktlich zum Abgabetermin Ende Juni 2010 an das IfS übergeben (60 Prozent). Zu Ende Juli 2010 lagen dann für die überwiegende Mehrzahl der Städte die Monitoringdaten vor (79 Prozent). Im Sommer 2010 wurden die vorliegenden Daten für die Gesamtstädte und Fördergebiete durch das IfS plausibilisiert und dann den Stadtumbaustädten zur eigenen Prüfung wieder zugeschickt.

Durch die vom IfS zusammen mit den Stadtumbaustädten durchgeführten umfangreichen **Plausibilisierungen** konnte im Berichtsjahr 2009 die Datenqualität und Datenquantität der Monitoringdaten wieder erheblich gesteigert werden. Den Städten steht seit 2009 eine neue "Arbeitshilfe zur Interpretation des Indikatorenkataloges, zur Dateneingabe und zur Plausibilitätsprüfung der Monitoringdaten" (Stand: 30.04.2009) zur Verfügung.⁴ In dieser Arbeitshilfe ist das Prozedere für die Plausibilitätsprüfung beschrieben. Die Städte werden gebeten, bereits vor Abgabe der Daten an das IfS eine eigene kritische Prüfung ihrer Daten vorzunehmen. Hierzu wird in der Arbeitshilfe auf typische Fehlerquellen konkret hingewiesen. Im Anschluss an die eigene Prüfung schicken die Städte ihre Monitoringdaten wie bisher an das IfS (Abgabetermin: 30.06.2010). Durch das IfS erfolgte dann die Plausibilisierung der Daten mit einem halbautomatisierten Verfahren. Die Dateien wurden danach jeder Stadt separat mit dem Hinweis auf die entsprechenden Fehlertypen, die in der Arbeitshilfe beschrieben sind, sowie mit der Bitte um Prüfung und Korrektur zugeschickt.

Die für die Städte durchaus aufwändige Kontrolle und der damit verbundene Korrekturbedarf beanspruchte einige Zeit, sodass Ende September 2010 nur für drei Viertel der Städte ein korrigierter Datensatz vorlag (76 Prozent). Im März 2011 lag für 39 der 42 Städte und ihre Fördergebiete ein hinreichend plausibilisierter Datenstand vor (vgl. Kapitel 3.2).

Im aktuellen Jahresbericht 2010 wird die in den vorangegangenen Jahresberichten vorgenommene Differenzierung der 42 Stadtumbaustädte nach ihrer Einwohnerzahl in Groß-, Mittel- und Kleinstädte beibehalten (vgl. Abbildung 2.1). Im Berichtsjahr 2009 werden die 42 Stadtumbaustädte in zwei Großstädte, 19 Mittelstädte und 21 Kleinstädte differenziert. Die im Jahresbericht des Vorjahres vorgenommene Typisierung der Stadtumbaustädte wird beibehalten (vgl. Kapitel 4.5). Dies gilt auch für die Typisierung der Fördergebiete (vgl. Kapitel 5.6).

⁴ Diese neue Arbeitshilfe aktualisiert und ergänzt die bis dahin gültige "Betriebsanleitung zur Interpretation des Indikatorenkataloges und zur Dateneingabe in KOMSTAT" (Stand: 05.12.2006). Die neue Arbeitshilfe wurde allen Städten am 30.04.2009 per E-Mail zugeschickt und ist auch auf der internen Seite der Homepage zum Herunterladen eingestellt.

2.3 Veranstaltungen

Im Jahr 2010 fanden drei Workshops und eine Stadtumbaukonferenz statt, deren Themen nachfolgend in knapper Form wiedergegeben werden. Alle Veranstaltungen sind auf der Homepage der Begleitforschung ausführlich dokumentiert und stehen dort den teilnehmenden Städten zur Verfügung.⁵ Die organisatorische Vorbereitung und Durchführung, die Auswahl und Anwerbung der Referenten sowie die Dokumentation der Veranstaltungen auf den Internetseiten erfolgen durch das IfS. Bei den Workshops rekrutieren sich die Teilnehmer vor allem aus der Verwaltung der beteiligten Stadtumbaustädte sowie einzelnen externen Gästen. Der Teilnehmerkreis ist bei den Stadtumbaukonferenzen etwas größer und die Einladungen gehen direkt vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) an die Bürgermeister der Stadtumbaustädte sowie an die Vertreter von Verbänden und Politik des Landes Sachsen-Anhalt.

Workshop am 21.01.2010 in der Stadt Hettstedt: Aufwertung in den Stadtumbaugebieten

Nachdem bereits zu Beginn des Jahres 2009 ein Workshop zum Thema Aufwertung im Stadtumbau veranstaltet wurde, führte die Begleitforschung eine umfangreiche Befragung zur Aufwertung in den Stadtumbaustädten des Landes Sachsen-Anhalt durch. Um die Ergebnisse dieser Befragung den Akteuren der Stadtumbaustädte zu präsentieren und mit ihnen zu diskutieren, wurde als Thema des 14. Workshops die Aufwertung in den Stadtumbaugebieten festgelegt. Nach einer Begrüßung durch Herrn Kavalier (Amtsleiter Bauverwaltung der Stadt Hettstedt) und einem thematischen Einstieg durch Herrn Dr. Aehnelt (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) stellte Frau Hagemeister (Bundestransferstelle Stadtumbau Ost / IRS Erkner) die Schwerpunkte und Profile der Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbau Ost aus Sicht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost dar. Sie erläuterte hierzu die verschiedenen Aufwertungsprofile der Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen, Sachsen und Brandenburg. Abschließend fasste sie die Herausforderungen für den Stadtumbau und den Handlungsbedarf für die neue Programmphase 2010-2016 zusammen. Für das Land Sachsen-Anhalt erläuterte Herr Bartel (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt) das Aufwertungsprofil. Er stellte die bei der Bewilligung der Aufwertungsmaßnahmen im Stadt-

⁵ Auf den Internetseiten der Begleitforschung (www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de) sind die Materialien überwiegend öffentlich zugänglich eingestellt. Die Dokumentationen der Konferenzen sind öffentlich verfügbar. Die Dokumentationen der Workshops sind hingegen nur auf einer (passwortgeschützten) internen Seite der Homepage zugänglich. Den Ansprechpartnern in den 42 Stadtumbaustädten steht der Zugang aber offen.

umbau Ost im Land Sachsen-Anhalt relevanten Kriterien, Regeln und Bewertungsaspekte dar und stand den Teilnehmern aus den Stadtumbaustädten für Fragen zur Verfügung.

Daran anschließend präsentierte Frau Dr. Bachmann (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) die ersten Ergebnisse der bei den Stadtumbaustädten durchgeführten Befragung zur Aufwertung. Die Erhebung für den Programmteil Aufwertung erfolgte als Ergänzung zur quantitativen Datenerhebung durch das Monitoring. Da mit den Aufwertungsmitteln - im Gegensatz zum Programmteil Rückbau - sehr unterschiedliche Maßnahmen gefördert werden können, war es das Ziel der Befragung, herauszubekommen, welche Aufwertungsmaßnahmen konkret in den Stadtumbaustädten realisiert werden. Neben der Beschreibung der Aufwertungsmaßnahmen wurden auch weitere Informationen abgefragt (Co-Finanzierung, Gesamtkosten, Zeitraum der Förderung, Träger der Maßnahmen).

Vor dem Hintergrund, dass im Land Sachsen-Anhalt eine Überschneidung der Gebietskuliszen der verschiedenen Städtebauförderprogramme gestattet ist, war es sinnvoll, mit der Befragung nicht nur die mit Stadtumbau-Fördermitteln finanzierten Aufwertungsmaßnahmen zu erfassen. Um die durch die Städte gesetzten Schwerpunkte bei der Aufwertung besser bewerten zu können, wurden neben den Stadtumbau-Fördermitteln auch die weiteren Städtebau-Fördermittel und Co-Finanzierungen für die Aufwertungsmaßnahmen abgefragt. Darüber hinaus wurden auch noch die Finanzvolumina für Maßnahmen außerhalb der Stadtumbaugebiete sowie der weitere Bedarf an Förderung für Aufwertungsmaßnahmen erfasst.

Die bei der Erhebung knapp 2.300 erfassten Aufwertungsmaßnahmen im Zeitraum 2002-2009 wurden in 49 Maßnahmentypen eingeordnet, die wiederum zu fünf Maßnahmengruppen zugeordnet wurden (Konzepterstellung/Leistungen Beauftragter, Infrastruktur, Wiedernutzung/Verbesserung öffentlicher Raum/Wohnumfeld, Sonstiges). Als deutliche Maßnahmenschwerpunkte haben sich die Infrastruktur (48 Prozent) und die Aufwertung/Umbau Gebäudebestand (33 Prozent) herauskristallisiert. Der räumliche Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im Gebietstyp Innenstadt/Altbau (76 Prozent). Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau dominiert der Maßnahmentyp Aufwertung/Umbau Gebäudebestand (37 Prozent), wohingegen im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 vor allem Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur (46 Prozent) realisiert wurden. Hauptakteur der Stadtumbau-Aufwertungsmaßnahmen ist die Kommune (75 Prozent). Die Kommune ist vor allem Träger von Maßnahmen aus dem Bereich Infrastruktur (54 Prozent), die insbesondere im Gebietstyp Innenstadt/Altbau realisiert werden. Maßnahmenschwerpunkt der Wohnungs-

wirtschaft ist die Aufwertung/Umbau des Gebäudebestandes (71 Prozent). Die sonstigen Träger betreuen vor allem Maßnahmen aus dem Infrastrukturbereich (75 Prozent).⁶

Im Anschluss an diese Präsentation führte Herr Kavalier (Amtsleiter der Bauverwaltung der Stadt Hettstedt) die Teilnehmer des Workshops mit einem kleinen Rundgang durch die Stadt Hettstedt. Passend zum Thema des Workshops wurde der umgebaute barrierefreie Busbahnhof am Vöhringer Platz im Stadtzentrum als Beispiel für eine durchgeführte Aufwertungsmaßnahme besichtigt. Zum Abschluss fasste Herr Dr. Aehnelt (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) die Ergebnisse des Workshops zusammen.

Workshop am 25.03.2010 in der Stadt Schönebeck: Abstimmung mit bestehenden Planwerken und Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen

Auf dem 15. Workshop der Begleitforschung zum Thema Abstimmung mit bestehenden Planwerken und Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen wurde nach einem Grußwort von Herr Schmidt (Baudezernent der Stadt Schönebeck) von Frau Dr. Bachmann (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) in die Ziele und den Ablauf des Workshops eingeführt.

Zum Thema Stadtumbau Ost und aktuellen Rechtsfragen bei der Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen stellte Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt (Professor für Bau- und Planungsrecht, Geschäftsführer der Plan und Recht GmbH) die Möglichkeiten mit Verträgen, Geboten und Zwischennutzungen vor. Bei (städtebaulichen) Verträgen geht es um die Übersetzung des städtebaulichen Konzepts in Vertragspflichten, die Zuordnung der Kosten/Förderung, die Regelung von Zwischennutzungen, die Nachnutzung/endgültige Nutzung, den Ausgleich von Vorteilen und Lasten sowie den Verzicht auf Entschädigung. Als Rechtsinstrumente zum hoheitlichen Vollzug des Stadtumbaus kommen Bebauungspläne, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Satzungen zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171 d BauGB), Erhaltungssatzungen/Gestaltungssatzungen sowie städtebauliche Gebote in Frage. Als städtebauliche Gebote stehen das Bau- und Anpassungsgebot (§ 176), das Instandsetzungs- und Modernisierungsgebot (§ 177), das Pflanzgebot (§ 178), das Rückbau- und Entsiegelungs-(duldungs-)gebot (§ 179) und das Erhaltungsgebot (im Geltungsbereich einer entsprechenden Satzung (§§ 172-174)) zur

⁶ Die Ergebnisse der Befragung zur Aufwertung sind im vorherigen Jahresbericht 2009 ausführlich ausgewertet und dargestellt worden (vgl. IfS GmbH, Jahresbericht 2009 der Begleitforschung Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt (Datenstand: 31.12.2008), im Auftrag der Stadt Halberstadt und der Stadt Halle, 2010, S. 81-119). Die hier dargestellten Angaben beziehen sich auf die ersten Auswertungsergebnisse zum Zeitpunkt des Workshops am 21.01.2010 und können daher leicht von den Angaben in der abschließenden Auswertung im Jahresbericht 2009 abweichen (es wurden noch nach dem Workshop von einzelnen Städten Daten nachgeliefert).

Verfügung. Abschließend erläuterte Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt die Möglichkeiten für bedingte und befristete Baurechte, nämlich die gezielte Festsetzung von Zwischennutzungen und die auflösend bedingte Zulassung von Nutzungen.

Zur Notwendigkeit der Anpassung der Bauleitplanung an geänderte Anforderungen auch unter dem Gesichtspunkt des Stadtumbaus referierte Herr MR Haar (Leiter des Referats 24 Grundsatz Wohnungswesen und Städtebau, Städtebauförderung, Haushalt des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt). Seine Ausführungen zum Flächennutzungsplan betrafen die Frage, wie sich planerische Entscheidungen in den verschiedenen Gebietstypen der Stadtentwicklungskonzepte auswirken (z. B. Rückbaugebiete). Hinsichtlich der Bebauungspläne wurde erläutert, unter welchen Bedingungen die Rücknahme von Baurechten in B-Plänen möglich ist. Weiterhin wurden Fragen andiskutiert, wie sich die Integration der Stadtumbauplanungen in Planwerke anderer Fachplanungen (z. B. Schulentwicklungsplanung) vollziehen lässt.

Herr Leindecker (Erster Beigeordneter des Städte- und Gemeindebunds des Landes Sachsen-Anhalt) stellte die Zwickmühle zwischen vorausschauender Planung und Planungsschaden dar. Als Lösungsansatz riet er zur genauen Bestandsanalyse ("Was ist wo vorhanden?" "Erschließungsanlagen?", "Verträge?"), zur Rücknahme von Baurechten (dort, wo nicht investiert worden ist) oder auch zum "Liegenlassen" (Spekulationsobjekte, Gebiete mit Investitionen oder vertraglichen Bindungen). Da nach seiner Einschätzung Fehler meist auch Fehler der Landes- und Regionalplanung sind, sollte gemeinsam nach Lösungen gesucht werden.

Nach einem informativen, von Frau Woreschk (Stadtplanungsamt der Stadt Schönebeck) geführten Rundgang durch die Stadt Schönebeck, erläuterte Herr Finke (Leiter Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben), wie in der Stadt Aschersleben die Erkenntnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept in den Flächennutzungsplan überführt wurden. Im Stadtentwicklungskonzept ist die Bevölkerungsentwicklung und -prognose sowie die Leerstandsentwicklung dargestellt. Um Festlegungen treffen zu können, wo der Rückbau stattfinden soll und in welchen Gebieten besonderer Handlungsbedarf besteht, wurde für das Stadtentwicklungskonzept ein Quartiersbarometer entwickelt. Das Quartiersbarometer beruht auf mehreren messbaren Indikatoren (z. B. Altenquote, Kinder- und Jugendquote, Wohnungsleerstand, Sanierungsgrad, Schulen, Horte, Kitas, Lagegunst, Grünanteil). Zeitgleich zum Stadtentwicklungskonzept wurde 2006/2007 der Flächennutzungsplan bearbeitet. Die Prognosedaten für die Kernstadt wurden synchronisiert und die Erkenntnisse aus dem ISEK waren die Basisdaten für die Erstellung der Wohnflächenbilanz. Aus der Wohnungsbestandsentwicklung von 2005 bis 2020 wurden in Aschersleben mehrere so genannte "Entdichtungsgebiete" definiert, die im FNP mit neuer Schraffur gekennzeichnet sind.

Für die Stadt Naumburg stellte Herr Krmela (Architekt für Stadtplanung, Büro für Stadtplanung Dr. Schwerdt) Methodik und Problemlösungen für die Verbindung von Stadtentwicklungskonzept und Flächennutzungsplan dar. In Naumburg wurde im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2009 eine Expertise zum Flächennutzungsplan 2025 der Stadt erstellt. Auf der Basis verschiedener Analysen, wie z. B. einer Bewertung der Wohnattraktivität verschiedener Viertel der Stadt, wurden für den Flächennutzungsplan verschiedene räumlich verortete Strategien entwickelt (z. B. Strategie Attraktivierung). Entsprechend dazu wurden die jeweiligen Gebiete im Stadtentwicklungskonzept eingestuft (z. B. Umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität). Im Flächennutzungsplan wurden dann sehr konkrete Ausweisungen vorgenommen, für die einige neue Planzeichen entwickelt wurden (z. B. Wohnbauflächen - Aufwertungsmaßnahmen infolge Nachfragerückgang verstärkt durch wohnumfeld- und landschaftsgestalterische Maßnahmen). Eine solche Ergänzung der Planzeichen in der Bebauungsplanung, die zur allgemeinen Lesbarkeit nach der Planzeichenverordnung normiert sind, ist im Bedarfsfall möglich.

Im dritten Praxisbeispiel wurde von Frau Hildebrand (Mitarbeiterin Städtebauliche Planung der Stadt Burg) am Beispiel der Stadt Burg erläutert, wie eine Reduzierung von Baurechten bei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen erfolgen kann. Frau Hildebrand erläuterte zunächst, dass zwischen dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächennutzungsplan eine Zielkonformität hergestellt wurde. Dies betraf zum einen die Prognosen und Szenarien der wesentlichen Eckparameter wie Einwohner, Haushaltsgrößen und das zu erwartende Baugeschehen. Darüber hinaus wurden die Entwicklungsziele auf eine Linie gebracht (Stärkung der Innenstadt als identitätsstiftender, zentralörtlicher Kernbereich durch Sanierung historischer Baussubstanz, den Ausbau der Zentrumsfunktion und die weitere Entwicklung des Wohnens). Dies bedeutet auch, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Nachnutzung innerörtlicher Brachen durch die Rückwidmung nicht erschlossener Wohnbauflächen, die Erschließung innerörtlicher Brachen und die Beschränkung der Entwicklung bereits erschlossener Wohnbauflächen auf den Einfamilienhausbau konzentriert wird. Dazu wurden alle Bebauungspläne geprüft, in welchem Umfang die Errichtung von Wohnungsneubau erfolgen kann. Es wurden mehrere Planänderungsverfahren eingeleitet. Laut Frau Hildebrand sind Planänderungsverfahren möglich, wenn z. B. die Erschließung des Gebietes nicht vollständig abgeschlossen oder die Nachfrage nur schleppend bis nicht vorhanden ist. Es konnte in mehreren Fällen eine Reduzierung der Wohnbaufläche erreicht werden. Zum Abschluss des Workshops fasste Frau Dr. Bachmann (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) die Ergebnisse zusammen.

Workshop am 16.09.2010 in der Stadt Sangerhausen: Verkehrskonzepte/Verkehrsinfrastruktur und Stadtumbau

Nach einem Grußwort der gastgebenden Stadt Sangerhausen durch Herrn Poschmann (Oberbürgermeister der Stadt Sangerhausen) führte Frau Dr. Bachmann (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) zu Beginn des 16. Workshops in die Thematik "Verkehrskonzepte/Verkehrsinfrastruktur und Stadtumbau" und die Ziele des Workshops ein. Die wichtigsten Probleme bzw. Aufgaben liegen nach ihrer Darstellung in der Anpassung an eine veränderte Mobilitätsnachfrage (quantitativ, qualitativ, räumlich), der Ermittlung des Bedarfs (Prognosen/Szenarien), der (notwendigen) Rentabilität für Verkehrsunternehmen sowie in der Abstimmung von Verkehrs- und Stadtplanung (Integrierte SEK). Damit verbunden sind einige Fragen zu den Zielen: Strategische Entscheidung für Innen- oder Außenentwicklung? Rückbau/Reduktion versus Angebot/Qualität? Beschränkung auf ein Kernnetz? Anpassung an Nutzer? Flexible Angebots-/Bedienformen?

Herr Ohm und Herr Fiedler (Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme) stellten ihre Erfahrungen aus Forschung und Praxis zu den Herausforderungen an die Verkehrsplanung im Stadtumbau dar. Sie berichteten aus ihrer Arbeit am aktuellen Forschungsprojekt zur "Anpassung von verkehrlichen Infrastrukturen aufgrund des Stadtumbaus" (2009-2011), das im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) erstellt wird. Aufgabe des aktuellen Forschungsprojektes ist die Analyse zum Stand von Stadtumbau und Verkehrsplanung in Stadtumbaustädten Ost und West, eine Analyse der Verkehrssysteme (insbesondere der ÖPNV-Systeme/Straßenbahn), eine Intensivierung der Arbeit mit sechs Fallbeispielstädten (Halle, Cottbus, Bremen, Frankfurt/O., Bochum, Chemnitz) sowie die Entwicklung von Instrumenten zur Beurteilung von Tragfähigkeit und Kosten im ÖPNV (dabei Einbeziehung der Abhängigkeit vom Stadtumbauhintergrund).

Nach Darstellung von Herrn Ohm und Herrn Fiedler kommen bei einer tatsächlichen "Kontraktion" der Städte auf ihre Kern- und Innenstadtbereiche durch Rückbau von peripheren Standorten/Quartieren besonders Straßenbahnsysteme aber auch hochwertige Busnetze durch kürzer werdende Wege weiter unter wirtschaftlichen Druck. Dabei können attraktive Radiallinien des ÖPNV allenfalls aufgrund von vorhandenen Stadt-Umland-Beziehungen oder außen liegenden Aufkommensschwerpunkten erhalten werden. Reurbanisierungstendenzen können nur in größeren Städten zu einer Nachfragestärkung des innerstädtischen ÖPNV führen. Der Neubau von Straßenbahnsystemen wird oft stark gefördert (nicht aber die Instandhaltung) und sie führen auch zu einem höherem ÖPNV-Anteil (Vorteile gegenüber Bussystemen deutlich, Umweltziele werden leichter erreicht). Der Radverkehr stellt nur auf kurzen Strecken eine Konkurrenz dar.

Im Anschluss an einen Stadtrundgang und eine Besichtigung des sanierten, denkmalgeschützten Ensembles "Am Bergmann" in Sangerhausen, die von Frau Reichwald (Fachdienst Stadtplanung der Stadt Sangerhausen) und Herr Schneeberg (SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH) durchgeführt wurde, stellte Herr Schweiger (Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Sangerhausen) die demographische Entwicklung und Verkehrsplanung in der Stadt Sangerhausen vor. In Sangerhausen ist die Verkehrsplanung eine strategische Teilplanung im Stadtumbau und Herr Schweiger berichtete von einigen zentralen Projekten. Der Bereich des Bahnhofs wurde als Schnittstelle zwischen PKW/Bus/Bahn/Fahrrad umgebaut und neu gestaltet. Die Stadt hat die Bahnhofsgebäude gekauft und will an dieser zentralen Stelle Gemeinbedarfseinrichtungen unterbringen. In der Innenstadt wurde bereits 2001 ein Stadtbussystem - der Sangerhäuser Stadtbus - eingerichtet, das zu einer Stabilisierung der Fahrgastzahlen geführt hat.

Aus der Perspektive eines Verkehrsunternehmens erläuterte Herr Krüger (Bereichsleiter Infrastruktur, HAVAG Hallesche Verkehrs-AG) die Zukunft des ÖPNV in der Stadt Halle. In Halle sind umfangreiche Veränderungen am Liniennetz und an der Infrastruktur notwendig, um eine langfristige und nachhaltige Nahverkehrsplanung sicherzustellen. Die Liniennetzveränderungen betreffen insbesondere die Großwohnsiedlungen. Hierzu wurde von der Halleschen Verkehrs-AG und den Stadtwerken Halle ein Infrastrukturkonzept für die Stadt Halle erstellt ("Verkehrswege 2020: Mobilität für Halle"). Es erfolgte eine Untersuchung der ÖPNV-Entwicklung, bei der die raumstrukturelle Entwicklung in Halle berücksichtigt wurde (Einwohnerkonzentration und Arbeitsplatzverteilung). Der Abgleich der Analyse des Liniennetzes von 2008 und der Prognose zur ÖPNV-Nachfrage im Jahr 2020 ergab eine deutliche Differenz.

Wesentliche weitere Herausforderungen sind auch die Reisegeschwindigkeiten im Streckennetz und die technische Restnutzungsdauer. Daraus abgeleitet wurde das Stadtbahnprojekt "Halle'25" (Planungshorizont 2025), das einen Ausbau von einigen Stadtbahntrassen vorsieht. Nach Einschätzung von Herrn Krüger würde es ohne das Stadtbahnprogramm und bei einer Verringerung des Betriebskostenausgleichs zu einer Stilllegung/Rückbau von Streckenabschnitten kommen. Der Auffassung von Herrn Krüger mit dem Stadtbahnprojekt "Halle'25" einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten zu können, steht die eher kritische Haltung des Stadtplanungsamtes gegenüber, die in einem verbesserten Mobilitätsangebot auch eine (nicht unbedingt erwünschte) Stabilisierung bestimmter Großwohnsiedlungen sieht. Zum Abschluss fasste Herr Dr. Aehnelt (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) die Ergebnisse des Workshops zusammen.

Stadtumbaukonferenz am 1.11.2010 in der Stadt Thale

Die mittlerweile fünfte Stadtumbaukonferenz im Land Sachsen-Anhalt fand am 1. November 2010 in Thale statt. In die Räumlichkeiten des neu errichteten Rathauses waren die (Ober-)Bürgermeister und weitere Akteure der Stadtumbaustädte sowie Vertreter relevanter Verbände, Kammern und Institutionen eingeladen. Die Stadtumbaukonferenz war mit knapp 90 Teilnehmern gut besucht.

Nach einer Begrüßung durch Herr Balcerowski (Bürgermeister der Stadt Thale) fasste Herr Dr. Daehre (Minister für Landesentwicklung und Verkehr im Land Sachsen-Anhalt) die Ergebnisse des Stadtumbaus zusammen und gab einen Ausblick auf das neue Programm im Land Sachsen-Anhalt. Die Situation des Wohnungsmarktes und der Städtebauförderung bewertete Herr Dr. Schädlich (Geschäftsführer des isw - Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung) vor dem Hintergrund der kommunalen Finanzen in Sachsen-Anhalt. Herr MR Hilgen (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) ergänzte diese landesspezifischen Bewertungen durch die Perspektive des Bundes und erläuterte die Fortführung des Stadtumbauprogramms ab dem Jahr 2010 unter geänderten Rahmenbedingungen.

Herr Riecke (Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.) schilderte die Erwartungen an den Stadtumbau aus Sicht der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt auch unter Beachtung der Altschulden (Gutachten). Herr Dr. Neumann (Präsident von Haus & Grund, Landesverband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereine in Sachsen-Anhalt) widmete sich der Fragestellung, ob es eine Zukunft für privates Wohnungseigentum in Sachsen-Anhalt gibt. Die Erwartungen des Städte- und Gemeindebundes in Sachsen-Anhalt an den Stadtumbau wurden von Herrn Leindecker (Beigeordneter des Städte- und Gemeindebund des Landes Sachsen-Anhalt) präsentiert.

Die aktuellen Ergebnisse des Monitorings aus dem Berichtsjahr 2009 wurden von Herrn Dr. Aehnelt und Frau Dr. Bachmann (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) vorgestellt und ergänzt durch eine Einschätzung des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt aus Sicht der Begleitforschung. Daran schlossen sich drei Praxisbeispiele aus den Städten Magdeburg, Bitterfeld-Wolfen und Bernburg an. Für die Stadt Magdeburg präsentierte Herr Herrmann (Abteilungsleiter Stadtsanierung und Stadtumbau der Stadt Magdeburg) den Entwicklungsprozess und die Inhalte der Quartiersvereinbarung im Fördergebiet Neu Reform. Ein Zwischenresümee und einen Ausblick auf den Stadtumbau in der Stadt Bitterfeld-Wolfen gab Herr Hermann (Geschäftsbereichsleiter Stadtentwicklung/Bauwesen der Stadt Bitterfeld-Wolfen). Abschließend stellte Herr Köhncke (Baudezernent der Stadt Bernburg) die Ansatzpunkte zum Stadtumbau in der Stadt Bernburg vor, die vor allem auf eine Stärkung der Altstadt durch Kultur und Bildung abzielen.

3. Ergebnisse des Monitorings in den Stadtumbaustädten und Fördergebieten des Landes Sachsen-Anhalt bis zum Jahr 2009

Wie in den vorangegangenen Jahresberichten erfolgen zum besseren Verständnis vor der Datenanalyse wichtige methodische Hinweise und Informationen zur Quantität und Qualität der auszuwertenden Monitoringdaten im Berichtsjahr 2009 sowie zu weiteren genutzten Datenquellen.

3.1 Methodische Vorbemerkungen

Die Jahresberichte der Begleitforschung dienen der regelmäßigen Berichterstattung und sollen die Ergebnisse und Wirkungen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost im Land Sachsen-Anhalt aufzeigen. Hierzu werden von der Begleitforschung (IfS) die vorliegenden Monitoringdaten bis zum jeweiligen Berichtsjahr sowie die Förderstatistik des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLV) ausgewertet und analysiert.

Das **Monitoring zum Stadtumbau Ost** im Land Sachsen-Anhalt basiert auf einem im Jahr 2005 gemeinsam mit den Bundesländern Brandenburg, Sachsen und Thüringen abgestimmten Indikatorenkatalog. Im Land Sachsen-Anhalt wird seit dem ersten Berichtsjahr 2005 (Stichtag: 31.12.2005) mit einem etwas reduzierten Indikatorenkatalog gearbeitet (vgl. Anhang). Basierend auf diesem Indikatorenkatalog erfassen die beteiligten Stadtumbaustädte mit der Monitoringsoftware KOMSTAT ihre Daten für die Gesamtstadt sowie für die Stadtumbau-Fördergebiete. Der Indikatorenkatalog umfasst insgesamt 145 Indikatoren aus den Themenfeldern Einwohner, Haushalte, Flächenangaben, Soziales, Kommunalfinanzen, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand, Bautätigkeit und Umsetzung des Stadtumbaus. Die Monitoringdaten werden von den Stadtumbaustädten in digitaler Form an das IfS übergeben. Das aktuelle Berichtsjahr ist das Jahr 2009 (Stichtag: 31.12.2009).

Zu Beginn des Monitorings wurden durch die AG Begleitforschung grundlegende methodische Festlegungen beschlossen, die hier nur kurz aufgeführt werden (und bereits im Jahresbericht 2006 der Begleitforschung detaillierter erläutert sind):

- Für alle Berichtszeiträume wird der zum Zeitpunkt der Erstellung der Stadtentwicklungskonzepte im Zeitraum 2001/02 (SEK 2001/02) gültige Gebietsstand festgelegt (später erfolgte Eingemeindungen würden eine Vergleichbarkeit der Daten erschweren).

- Die Angaben zu den Einwohnern beziehen sich ausschließlich auf die Einwohner am Hauptwohnsitz.
- Für einige Indikatoren werden die Angaben kumuliert bis zum aktuellen jeweiligen Berichtsjahr abgefragt (zur Vermeidung eines Informationsverlustes für den Zeitraum zwischen der Erstellung der SEK 2001/02 und dem Monitoringbeginn im Berichtsjahr 2005).

Diese methodischen Festlegungen sind mit weiteren Verabredungen und Hilfestellungen für die Interpretation der Indikatoren und die Dateneingabe in einer "Arbeitshilfe zur Interpretation des Indikatorenkataloges, zur Dateneingabe und zur Plausibilitätsprüfung der Monitoringdaten" zusammengefasst, die allen Stadtumbaustädten zur Verfügung steht.

Die **Daten der Förderstatistik des MLV** liegen für die Programmjahre 2002-2009 vor und enthalten Angaben zu den beantragten⁷ und bewilligten Fördermitteln für die Programmteile Aufwertung und Rückbau auf der Ebene der Gesamtstädte und der Fördergebiete. Für den Rückbau enthält die Förderstatistik darüber hinaus für jede Stadt Angaben zum bewilligten und tatsächlich vollzogenen Rückbau von Wohneinheiten (nur Ebene der Gesamtstädte). Zu Beginn des Förderprogramms haben 14 der Stadtumbaustädte mit dem MLV Zielvereinbarungen (ZV) abgeschlossen. In diesen ist für die jeweiligen Städte eine bestimmte Zahl rückzubauender Wohnungen sowie die finanzielle Förderung der Maßnahmen durch das Land innerhalb eines definierten Zeitrahmens festgelegt worden. Da aufgrund dieser Zielvereinbarungen zwischen Bewilligung und Umsetzung der Maßnahmen längere Zeiträume liegen können, lassen einige der statistischen Auswertungen keinen direkten Vergleich für alle Stadtumbaustädte zu (entsprechende Auswertungen und Diagramme sind nachfolgend gekennzeichnet). Da die Förderstatistik des Landes durch das MLV zudem kontinuierlich rückwirkend bereinigt wird, kann es zu Abweichungen zwischen den Auswertungen dieses Jahresberichtes und den bereits vorliegenden Jahresberichten von 2006, 2007, 2008 und 2009 kommen.

Durch die Kreisgebietsreform hat sich die **Anzahl der Stadtumbaustädte** bereits im Jahr 2007 verändert. Bis zum Jahresbericht 2008 wurden die neuen Doppelstädte Bitterfeld-Wolfen und Dessau-Roßlau noch - soweit die Datenlage dies zuließ - getrennt für die ursprünglich eigenständigen Städte Bitterfeld, Dessau, Roßlau und Wolfen analysiert. Seit dem letzten Jahresbericht 2009 sind alle Auswertungen auf die Doppelstädte umgestellt.

⁷ Es erfolgt keine Auswertung der vorliegenden Angaben zu den beantragten Fördermitteln, da zu viele verzerrende Faktoren einwirken (vgl. Ausführungen zu den Einschränkungen im Jahresbericht 2006 der Begleitforschung).

Die Grundgesamtheit der jeweils untersuchten Stadtumbaustädte kann bei den nachfolgenden Auswertungen⁸ aus verschiedenen Gründen variieren:

- Zielvereinbarungen des MLV mit 14 der 42 Stadtumbaustädte schränken die Vergleichbarkeit ein,⁹
- unvollständige Datenlage im Monitoring (für einzelne Indikatoren liegen nicht von allen Städten vollständige Angaben vor),
- fehlender Rücklauf einzelner Städte im Monitoring (für alle Berichtszeiträume 2005-2009 sind beispielsweise von den Stadtumbaustädten Aken und Nebra keine Daten geliefert worden).

Wie in den zurückliegenden Jahresberichten werden die **Stadtumbaustädte nach ihrer Einwohnerzahl** in Groß-, Mittel- und Kleinstädte unterteilt. Hierfür werden die Einwohnerzahlen zum 31.12.2009 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (StaLa) herangezogen. Durch zwischenzeitlich erfolgte Eingemeindungen kommt es zu Abweichungen gegenüber den Einteilungen der Stadtumbaustädte in den zurückliegenden Jahresberichten. Gemäß den Einwohnerzahlen des StaLa für 2009 werden zwei Städte als Großstädte, 19 Städte als Mittelstädte und 21 Städte als Kleinstädte klassifiziert (vgl. Tabelle 0.1 im Anhang und Abbildung 2.1 in Kapitel 2.1).

Wie für die Gesamtstädte werden für die weiteren Untersuchungen der **Fördergebiete** die Monitoringdaten des Berichtsjahres 2009 und die Förderstatistik des Landes Sachsen-Anhalt ausgewertet. In den Monitoringdaten sind zwar die Angaben zum aktuellen Stand des Berichtsjahres 2009 (Stichtag: 31.12.2009) vergleichsweise umfangreich ausgefüllt. Da in vielen Datensätzen der Fördergebiete aber die Angaben zur Ausgangssituation zu Beginn des Förderprogramms (Einwohner, Wohnungsbestand, Leerstand) fehlen, können für einige Themenbereiche keine Entwicklungsverläufe nachgezeichnet werden. Im Vergleich mit den vorherigen Berichtsjahren ist auch festzustellen, dass die Anzahl der angegebene

⁸ Wenn dadurch ein Einfluss auf die inhaltliche Interpretation der Auswertung vorliegt, wird die jeweilige Grundgesamtheit der ausgewerteten Stadtumbaustädte benannt (n = x).

⁹ Für 14 der 42 Stadtumbaustädte wurden zu Beginn der Stadtumbauförderung so genannte Zielvereinbarungen (ZV) mit dem MLV vereinbart (Calbe, Eisleben, Gräfenhainichen, Haldensleben, Havelberg, Hohenmölsen, Klötze, Oschersleben, Osterburg, Querfurt, Staßfurt, Wanzleben, Wolmirstedt und Zerbst). Diese Stadtumbaustädte erhalten feste Zusagen zu Fördermittelbewilligungen für den Rückbau und garantieren dafür im Gegenzug die Rückbaumaßnahmen gemäß der jeweiligen Zielvereinbarung in einem fest vereinbarten Zeithorizont zu realisieren.

nen Fördergebiete schwankt und sich somit die Grundgesamtheit der auswertbaren Fördergebiete jedes Jahr neu zusammenstellt.¹⁰

Anhand der Daten aus der Landes-Förderstatistik wird die Verteilung der Fördermittel hinsichtlich ihres Volumens sowie der inhaltlichen Schwerpunktsetzung (Aufwertung/Rückbau) untersucht. Da die Förderstatistik jedoch nur Angaben zu den Bewilligungen und keine Angaben zum tatsächlichen Vollzug des Rückbaus in den Fördergebieten enthält, wird bei den Untersuchungen zum vollzogenen Rückbau - soweit möglich - auf die Monitoringdaten zurückgegriffen.

Die Auswertungen erfolgen nach der bereits in den letzten Jahresberichten 2007, 2008 und 2009 angewendeten Typisierung der Fördergebiete (vgl. Kapitel 5.1). Bei der Interpretation der Ergebnisse im Jahresbericht 2010 sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Bedingt durch einen höheren Rücklauf liegt den Auswertungen im Berichtsjahr 2009 wie auch 2008 eine höhere Anzahl von Fördergebieten als in den Berichtsjahren 2006 und 2007 zugrunde (vgl. Kapitel 3.1.2).
- Es werden nur die Fördergebiete in die Auswertungen einbezogen, für die ein für die jeweilige Fragestellung benötigter vollständiger und plausibilisierter Datensatz vorliegt. Auch hier können Veränderungen zu den vorhergehenden Berichtsjahren 2007 und 2008 auftreten (z. B. fehlende Leerstandsangaben für das Berichtsjahr 2009, die im Berichtsjahr 2008 noch vorhanden waren).

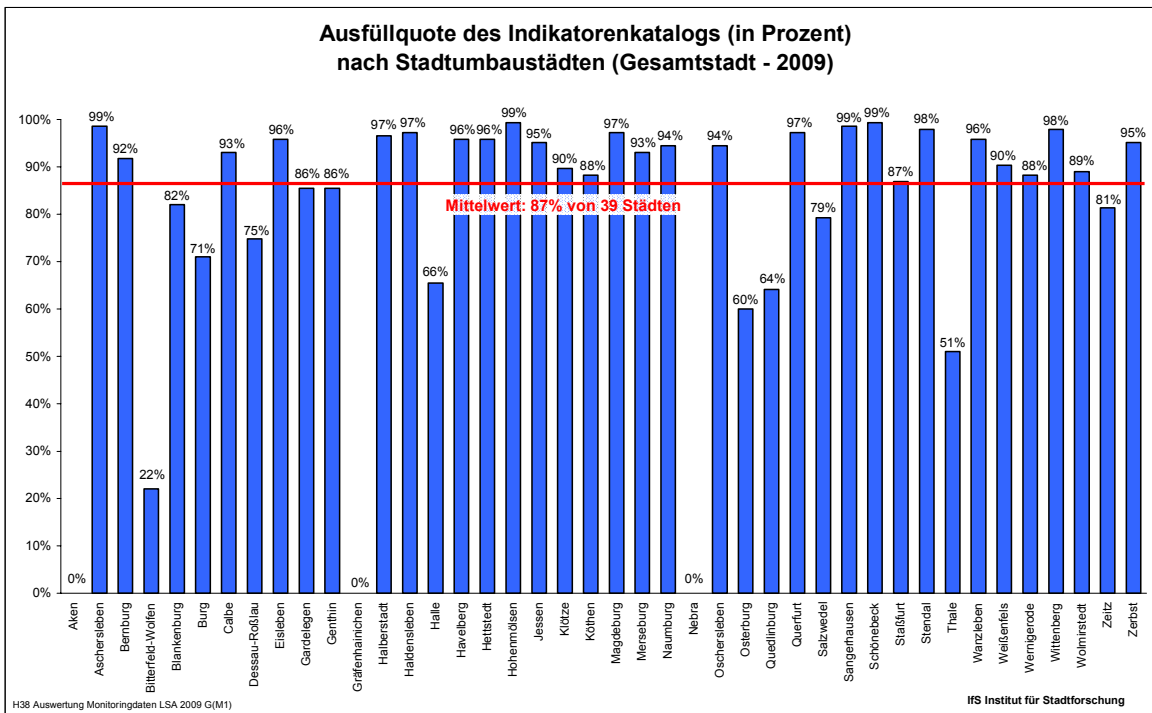
Sowohl in den beschreibenden Texten als auch in den Abbildungen wird - zur besseren Vergleichbarkeit - die Anzahl der jeweils ausgewerteten Fördergebiete vermerkt. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Validität der Aussagen mit geringen Fallzahlen i. d. R. sinkt. Bei einer kritischen Fallzahl wird daher auf eine Auswertung verzichtet oder es wird bei der Darstellung und Interpretation explizit auf die geringe Fallzahl hingewiesen.

¹⁰ Eine Aufstellung zu welchen Fördergebieten Daten aus dem Monitoring des Berichtsjahres 2009 und der Förderstatistik des Landes vorliegen, befindet sich im Anhang (vgl. Tabelle 0.2 im Anhang).

3.2 Quantität und Qualität der Monitoringdaten

In diesem Kapitel werden die aktuellen Monitoringdaten des Berichtjahres 2009 zunächst in quantitativer, danach in qualitativer Hinsicht bewertet. In **quantitativer Hinsicht** konnte der Rücklauf der Daten für das Berichtsjahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht gesteigert werden (wenngleich hier einschränkend erwähnt werden muss, dass sich der Rücklauf auf eine geringere Städtezahl als im Vorjahr bezieht). Nach dem ersten Abgabetermin Ende Juni 2010 für die Daten zum Stichtag 31.12.2009 erfolgten umfangreiche Plausibilitätsprüfungen, die nach mehreren Durchläufen und einer Vielzahl individueller Beratungen im März 2011 abgeschlossen werden konnten (vgl. Kapitel 2.2). Für die abgefragten 145 Indikatoren konnte für 39 der 42 Stadtumbaustädte¹¹ eine **mittlere Ausfüllquote von 86,6 Prozent** erzielt werden (vgl. Abbildung 3.1).

Abbildung 3.1



Über die Hälfte der Städte erreichen eine Ausfüllquote von über 90 Prozent (23 von 42). Eine Ausfüllquote von unter 50 Prozent weist die Stadt Bitterfeld-Wolfen (22 Prozent) auf. Ebenfalls deutlich unterdurchschnittliche Ausfüllquoten sind für Halle (66 Prozent), Oster-

¹¹ Die beiden Kleinstädte Aken und Nebra konnten seit Beginn des Monitorings noch keine Datenlieferung an die Begleitforschung realisieren. In beiden Städten bestehen personelle Engpässe in der Verwaltung und das Kosten-Nutzen-Verhältnis für eine Datenerhebung und -lieferung wird als unzureichend eingestuft. Im aktuellen Berichtsjahr 2009 konnten leider auch von der Stadt Gräfenhainichen keine auswertbaren Daten zur Verfügung gestellt werden.

burg (60 Prozent), Quedlinburg (64 Prozent) und Thale (51 Prozent) festzustellen.¹² Würde der eine Ausreißer mit seiner sehr geringen Ausfüllquote von unter 50 Prozent nicht in die Berechnung des Mittelwertes einbezogen, so würde sich eine mittlere Ausfüllquote von 88 Prozent ergeben. Dem entspricht in etwa auch ein Median¹³ von 93 Prozent für die 39 Stadtumbaustädte.

Die mittlere Ausfüllquote der beiden Großstädte liegt wie in den Berichtsjahren zuvor mit 81,4 Prozent im Berichtsjahr 2009 immer noch unter der der 19 Mittelstädte (85,9 Prozent) und der 18 Kleinstädte (87,9 Prozent). Zum Mittelwert der Großstädte im Berichtsjahr 2009 muss jedoch ergänzt werden, dass die beiden Großstädte Halle (66 Prozent) und Magdeburg (97 Prozent) sehr unterschiedliche Ausfüllquoten aufweisen.

Von 39 Stadtumbaustädten wurden im Berichtsjahr 2009 für insgesamt 149 **Fördergebiete** Monitoringdaten übermittelt.¹⁴ Auch die Ausfüllquote der Monitoringdaten für die Fördergebiete konnte im Vergleich zum vorhergehenden Berichtsjahr 2008 gesteigert werden. Die mittlere Ausfüllquote der 149 Fördergebiete liegt im Berichtsjahr 2009 bei 79 Prozent und somit nur noch 7 Prozent unter der Ausfüllquote für die gesamtstädtischen Daten (jeweils für 39 Städte gerechnet).

Die im Vergleich zu den Daten auf gesamtstädtischer Ebene niedrigeren Ausfüllquoten bei den Angaben zu den Fördergebieten beruhen weitgehend auf fehlenden Angaben zu den Daten zum Ausgangszeitpunkt, d. h. den Angaben zu Einwohnern, Wohnungsbestand und Leerstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Stadtentwicklungskonzepte (SEK)

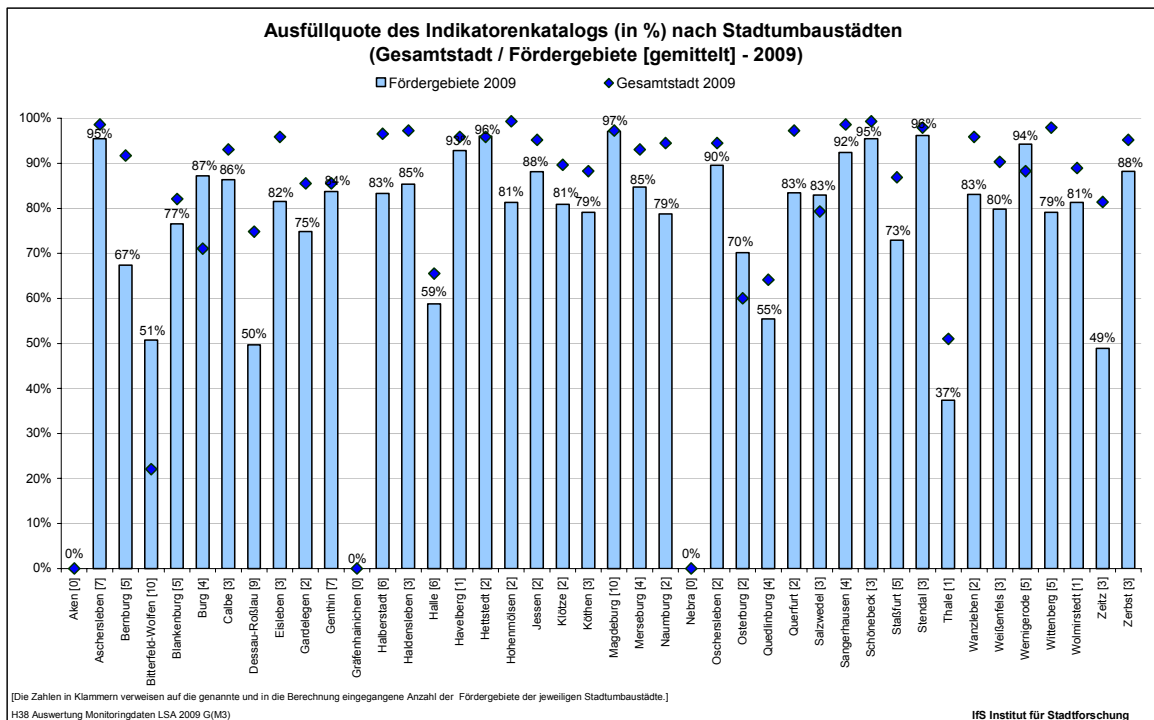
¹² In den genannten Städten beruht die geringere Ausfüllquote vor allem darauf, dass die Daten zu den Indikatoren mit einer Kombination der Angaben zu Baualter, Leerstand und Sanierungsstand nicht vorliegen.

¹³ Der Median beruht im Gegensatz zum Mittelwert nicht auf einem Durchschnittswert, sondern zeigt den mittleren Wert bei Teilung einer Menge in zwei gleich große Hälften (Zentralwert). Dadurch werden Ausreißer beim Median eher als beim Mittelwert relativiert.

¹⁴ Die drei Städte Aken, Gräfenhainichen und Nebra, die keine Daten für die Gesamtstadt abgegeben haben, konnten auch keine Daten für die Fördergebiete liefern. Unter den 149 Fördergebieten im Berichtszeitraum 2009 befinden sich auch Fördergebiete, für die die Angaben aufgegliedert in mehrere Teilgebiete an das IfS übermittelt wurden (vgl. Auflistung im Anhang). Hierbei handelt es sich überwiegend um zusammengefasste (ehemals eigenständige) Fördergebiete, die im Monitoring aus Gründen der Vergleichbarkeit weiter separat ausgewertet werden. Für den Berichtszeitraum 2002-2009 sind in der Förderstatistik des Landes Angaben für 139 Fördergebiete in 42 Städten enthalten (Stand der Förderstatistik: 30.09.2010/22.02.2011). Bis zum Jahr 2008 waren in der Förderstatistik nur 135 Fördergebiete enthalten. Für das Jahr 2009 wurden vier weitere Fördergebiete aufgenommen (vgl. Tabelle 0.2 im Anhang).

2001/02.¹⁵ Außerdem bereitet den Klein- und Mittelstädten die Bereitstellung der Angaben zu den Haushalten und zur Sozialstruktur Schwierigkeiten. Dies liegt vor allem in der mangelnden Verfügbarkeit entsprechender Daten begründet.¹⁶ Nur in vier Städten liegt die Ausfüllquote der Fördergebiete höher als die der Gesamtstadt (Bitterfeld-Wolfen, Osterburg, Salzwedel, Wernigerode). Besonders hohe Ausfüllquoten von über 90 Prozent liegen in Aschersleben, Havelberg, Hettstedt, Magdeburg, Oschersleben, Sangerhausen, Schönebeck, Stendal und Wernigerode vor (vgl. Abbildung 3.2).¹⁷

Abbildung 3.2



¹⁵ Die Erfassung der Monitoringdaten für die Fördergebiete erfolgt wie für die Gesamtstädte auf der Basis des Indikatorenkatalogs (vgl. Kapitel 3.1). Im Vergleich mit der Erhebung der Gesamtstädte müssen für die Fördergebiete jedoch nicht alle 145, sondern nur 139 Indikatoren erhoben werden und es entfallen Angaben zu Geburten/Sterbefällen, Flächen und Kommunalfinzen (vgl. Indikatorenkatalog im Anhang).

¹⁶ Einige der Stadtumbaustädte erfüllen nicht die - seitens der Bundesagentur für Arbeit (BA) als Voraussetzung für eine Bereitstellung von teilgebietsbezogenen Daten geforderten - Bedingungen für eine abgeschlossene Statistikstelle.

¹⁷ Es erfolgt kein Vergleich der Ausfüllquoten der Fördergebiete mit den Berichtszeiträumen 2006, 2007 und 2008, da die Auswertungen jeweils auf einer anderen Grundgesamtheit an Städten und Fördergebieten basieren.

Die Differenzierung der Fördergebiete nach der Größe der Städte zeigt - wie auch bei den Ausfüllquoten auf gesamtstädtischer Ebene - den höchsten Ausfüllgrad bei den Kleinstädten (81,2 Prozent). Die Mittelstädte (77,5 Prozent) und die Großstädte (77,9 Prozent) liegen mit ihren Ausfüllquoten im Berichtsjahr 2009 nahe beieinander.¹⁸

Neben diesen rein quantitativen Angaben zu den Monitoringdaten sollen noch einige Ausführungen zur **Qualität der Monitoringdaten** im Berichtsjahr 2009 erfolgen. Zur Steigerung der Qualität der abgelieferten Daten wurden durch die Begleitforschung die bereits genannten Plausibilitätsprüfungen durchgeführt.

Ein Großteil der festgestellten Unplausibilitäten betraf - wie in den vorhergehenden Berichtszeiträumen - Unstimmigkeiten, die mit der Eingabe in die Maske des KOMSTAT-Programms zusammenhängen. Hinzu kommt die fehlerhafte Aufsummierung von Teilsummen. Weitere Unstimmigkeiten, die jedoch zu stärkeren Verzerrungen bei den Auswertungen führen können, betreffen die fehlende Beachtung der methodischen Vorgaben für die Dateneingabe (vgl. Kapitel 3.1). Hierzu gehören insbesondere der festgelegte einheitliche Gebietsstand (SEK 2001/02) sowie die Eingabe kumulierter Daten ab dem Jahr 2002 für bestimmte Indikatoren bzw. Themenfelder (z. B. Bautätigkeit, Abrisse).

Trotz intensiver Bemühungen ist es nicht gelungen, diese Beeinträchtigungen im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen vollständig zu bereinigen. Daher muss auch in diesem Jahresbericht von einer Auswertung bestimmter Indikatoren bzw. Themenfelder abgesehen werden. Beispielsweise wird das im Indikatorenkatalog so bezeichnete wichtige Themenfeld "Umsetzung des Stadtumbaus" anhand der Monitoringdaten wie in den vorangegangenen Jahresberichten nicht ausgewertet. Als belastbare Quelle wird hierzu auf die vorliegende Statistik des Landes zurückgegriffen.

Abschließend soll noch darauf hingewiesen werden, dass die Angaben zum Wohnungsbestand und zum Wohnungsleerstand für den Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 wie in den vorangegangenen Jahresberichten auf eine einheitliche Basis gestellt wurden. Diese zur **Berechnung der Leerstandsquote** relevanten Angaben beruhen nun ausschließlich auf den Angaben der Städte im Monitoring des Berichtsjahres 2009. Es wurde für alle Städte ein Abgleich mit den Angaben in den SEK 2001/02 durchgeführt. Bei deutlichen Abweichungen zu den Angaben in den Vorjahren bzw. den Original-Unterlagen wurde für einige Städte eine individuelle Klärung vorgenommen.

¹⁸ Zum Mittelwert der Großstädte im Berichtszeitraum 2009 ist der Hinweis wichtig, dass die beiden Großstädte Halle (58,8 Prozent) und Magdeburg (97,1 Prozent) sehr unterschiedliche Ausfüllquoten aufweisen.

Weitere Angaben der Städte im Monitoring, die auf die Originalangaben in den SEK von 2001/02 abstellen, wurden ebenfalls durch das IfS überprüft (Einwohnerzahl 2000, Einwohnerprognose 2010, Rückbauplanung bis 2010). Bei widersprüchlichen Angaben wurde bei den Auswertungen auf die Originalangaben in den SEK zurückgegriffen. Weitere Auswertungen der mittlerweile in vielen der Stadtumbaustädte erfolgten Fortschreibungen der SEK konnten noch nicht vorgenommen werden, da aktuell noch einige Städte in der Bearbeitungsphase stehen und der Begleitforschung derzeit noch zu wenige Exemplare zur Verfügung stehen. Eine Auswertung ist für den kommenden Jahresbericht 2011 vorgesehen.

4. Situation und Entwicklung in den Stadtumbaustädten

Zur Analyse der Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt werden in diesem Kapitel, die Einwohnerentwicklung (Kapitel 4.1), der Fördermitteleinsatz (Kapitel 4.2), die Rückbaumsetzung (Kapitel 4.3) und die Leerstandsentwicklung (Kapitel 4.4) zunächst ausschließlich auf der Ebene der Gesamtstädte untersucht. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen erfolgt eine Typisierung der Stadtumbaustädte (Kapitel 4.5). Daran anschließend werden vorliegende Prognosen zur Einwohner- und Leerstandsentwicklung analysiert (Kapitel 4.6).

4.1 Einwohnerentwicklung 2000-2009

Die sinkende Nachfrage am Wohnungsmarkt, die zu hohen Leerstandsquoten führt, resultiert aus der anhaltenden Schrumpfung der Bevölkerungszahl. Bereits in den 2001/02 erstellten SEK wurden durch die Stadtumbaustädte weitere Bevölkerungsrückgänge bis zum Jahr 2010 prognostiziert. Für den Zeitraum 2000-2009 wird nachfolgend untersucht, inwiefern die reale Einwohnerentwicklung in den Stadtumbaustädten mit der zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 prognostizierten Einwohnerentwicklung übereinstimmt. Die in den SEK 2001/02 ausgewiesenen Prognosewerte für das Jahr 2010 wurden hierzu anteilig bis zum Jahr 2009 linear heruntergebrochen.

Die Einwohnerzahl der Stadtumbaustädte¹⁹ reduzierte sich im Zeitraum 2000-2009 im Mittel um 12,7 Prozent. Der Vergleich mit der erwarteten Entwicklung zeigt, dass seitens der Städte für denselben Zeitraum mit einem geringeren Verlust von durchschnittlich 10,0 Prozent gerechnet worden war. Die negative Abweichung der realen Entwicklung trifft vor allem für die Klein- und Mittelstädte zu, während in den Großstädten die real eingetretene Einwohnerentwicklung weniger negativ verlief als erwartet (vgl. Abbildung 4.1). Für die Großstädte fiel der reale Einwohnerverlust mit -3,6 Prozent deutlich geringer aus als für die Mittelstädte (-12,7 Prozent) und für die Kleinstädte (-13,9 Prozent).

Die Mehrzahl der Stadtumbaustädte weist für die Zeit von 2000-2009 real eine negativere Einwohnerentwicklung auf als in den Prognosen erwartet wurde (vgl. Abbildung 4.2). Gemessen an den Erwartungen ist der Einwohnerrückgang in Klötze, Quedlinburg, Salzwedel und Thale mehr als doppelt so hoch. Lediglich die Städte Dessau-Roßlau, Hohenmö-

¹⁹ Die Angaben zu den Einwohnerzahlen 2000-2009 stammen aus den Monitoringdaten des Berichtszeitraums 2009 und beziehen sich immer auf den Gebietsstand zum Zeitpunkt der Erstellung der SEK 2001/02 (vgl. Kapitel 2.1), sodass verzerrende Effekte durch Eingemeindungen ausgeschlossen werden können. Für die Städte Aken, Gräfenhainichen und Nebra lagen keine hinreichenden bzw. plausibilisierten Daten vor, sodass eine Auswertung nur für 39 Stadtumbaustädte vorgenommen werden konnte.

sen, Sangerhausen, Stendal und Wolmirstedt weisen eine etwas günstigere, Genthin, Halle und Magdeburg eine deutlich positivere Entwicklung als prognostiziert auf.

Abbildung 4.1

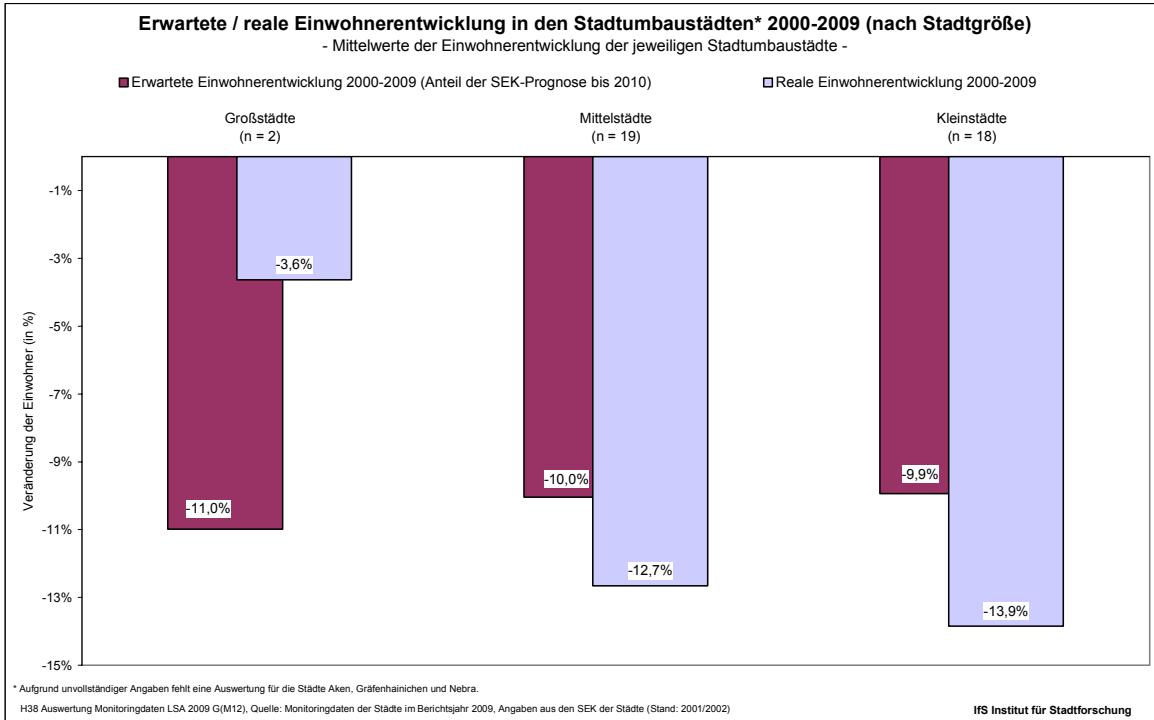
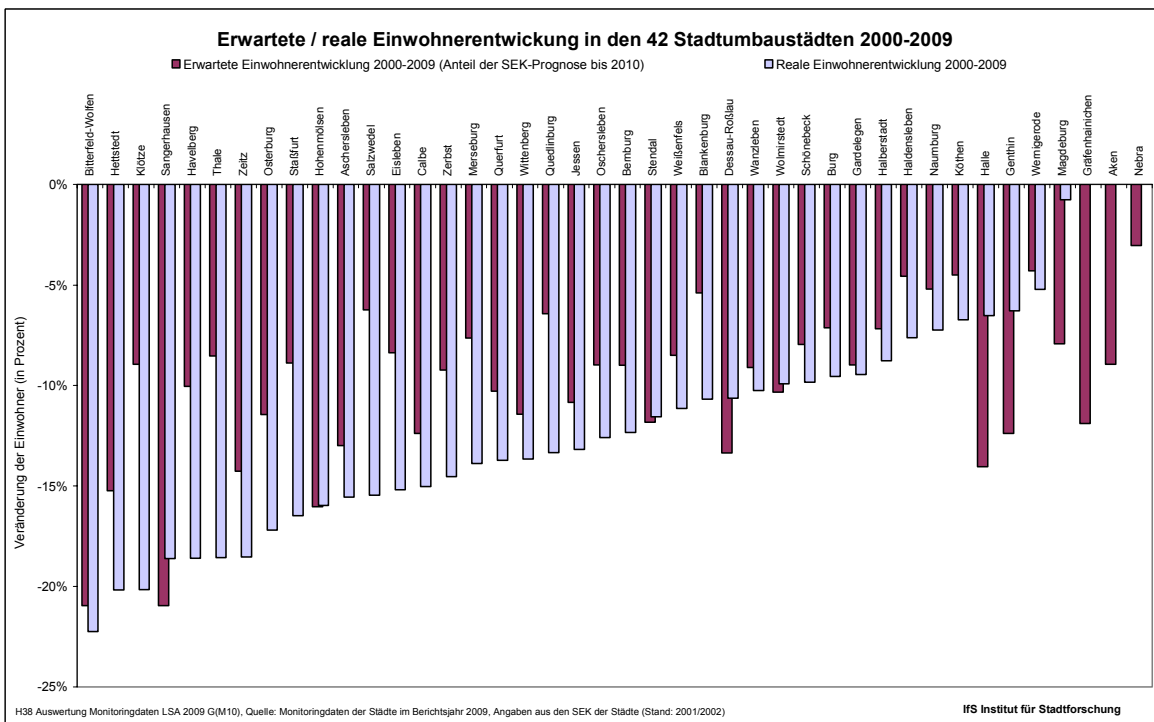
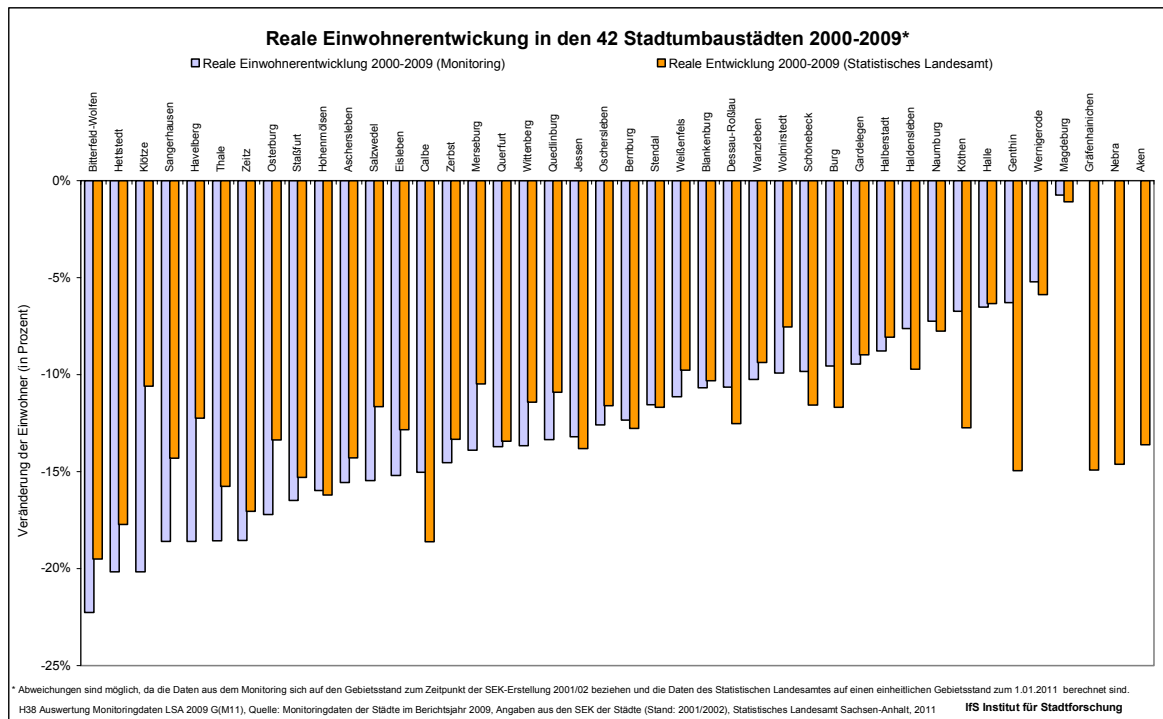


Abbildung 4.2



Zum Vergleich werden den aus den Monitoringdaten ermittelten Quoten der Einwohnerentwicklung 2000-2009 entsprechende Quoten, die auf Angaben des Statistischen Landesamtes beruhen, gegenüber gestellt (vgl. Abbildung 4.3).²⁰ Im Großen und Ganzen ist die Tendenz ähnlich, da beide Datenquellen eine negative Entwicklung wiedergeben. Dass in der Mehrzahl der Stadtumbaustädte die Entwicklung gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes etwas günstiger verlaufen ist, kann an den vielen Eingemeindungen liegen, die bei den Daten des Statistischen Landesamtes berücksichtigt sind (einheitlicher Gebietsstand: 1.01.2011).²¹ Auf die Daten des Statistischen Landesamtes wird im weiteren Verlauf noch einmal Bezug genommen werden (vgl. Kapitel 4.6).

Abbildung 4.3



²⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes - 1964-2010 (Gebietsstand 01.01.2011), [am 08.03.2011 online abgefragt, www.stala.sachsen-anhalt.de].

²¹ Es bestehen zwischen den Daten der Städte (Monitoringdaten) und den Angaben des Statistischen Landesamtes zum Teil erhebliche Abweichungen, die auf Unplausibilitäten hindeuten (z. B. Calbe, Gentlin, Köthen).

4.2 Bewilligte Fördermittel für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen 2002-2009

Den 42 Stadtumbaustädten wurden im Zeitraum der Jahre 2002-2009 insgesamt 337,4 Mio. Euro Fördermittel für den Rückbau und die Aufwertung im Rahmen des Bundes-Länder-Programms Stadtumbau Ost bewilligt (vgl. Abbildung 4.4). Im Mittel der acht Programmjahre lag die Fördermittelsumme pro Jahr bei 42,2 Mio. Euro. Nachdem insbesondere in den ersten beiden Programmjahren 2002 und 2003 besonders hohe Fördermittelsummen bewilligt wurden, war das Mittelvolumen in den Jahren 2006 bis 2008 geringer. Im Jahr 2009 (43,7 Mio. Euro) wurden wieder etwas mehr Fördermittel als in den Vorjahren bewilligt.²²

Insgesamt wurden für die Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt im gesamten Zeitraum 2002-2009 mehr Fördermittel für den Rückbau (192,8 Mio. Euro; 57,1 Prozent) als für die Aufwertung (144,6 Mio. Euro; 42,9 Prozent) bewilligt (vgl. Abbildung 4.5). Mit Ausnahme des ersten Jahres 2002 bestand bis zum Jahr 2006 eine klare Präferenz für den Rückbau. Seit dem Jahr 2007 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt (vgl. Abbildung 4.4). Im Jahr 2009 wurden für den Programmteil Aufwertung deutlich mehr Fördermittel (66,4 Prozent) als für den Rückbau bewilligt (33,6 Prozent).

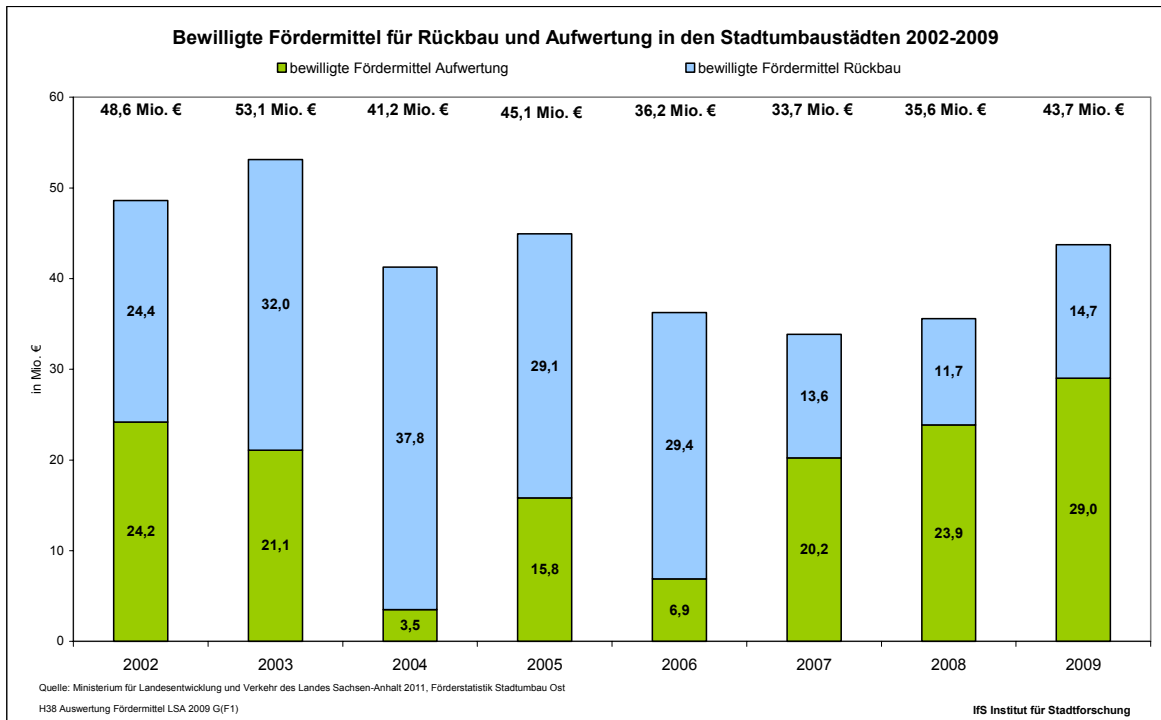
Ein wesentlicher Grund für die ab dem Jahr 2007 feststellbare Schwerpunktsetzung hin zur Aufwertung liegt darin begründet, dass in den Vorjahren die Fördermittel vor allem in den Rückbau investiert wurden und - da das Land die Summe der Stadtumbau-Fördermittel des gesamten Programmzeitraumes 2002-2009 paritätisch auf Rückbau und Aufwertung verteilen soll - somit nun in der zweiten Hälfte des Programmzeitraumes ein Ausgleich geschaffen werden musste. Hinzu kommt aber auch, dass 19 der 42 Stadtumbaustädte an der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau 2010 (IBA) des Landes Sachsen-Anhalt beteiligt sind und diese Städte bei ihren IBA-Projekten eine vorrangige Unterstützung bei der Bewilligung aus den laufenden Förderprogrammen erfuhren.²³ Die

²² Berücksichtigt werden muss, dass für einzelne Stadtumbaustädte so genannte Zielvereinbarungen bei den Bewilligungen von Fördermitteln für den Rückbau bestehen (Calbe, Eisleben, Gräfenhainichen, Haldensleben, Havelberg, Hohenmölsen, Klötze, Oschersleben, Osterburg, Querfurt, Staßfurt, Wanzleben, Wolmirstedt und Zerbst), sodass für diese Kommunen in einem oder mehreren Jahren teilweise sehr hohe Bewilligungsbeträge auftreten können, für die vereinbarungsgemäß erst über einen längeren Zeitraum Rückbaumaßnahmen realisiert werden. In den wiedergegebenen Analysen werden die bewilligten Fördermittel entsprechend den Original-Angaben der Förderstatistik des Landes ausgewertet (Quelle: MLV, Förderstatistik zu den bewilligten Finanzmitteln im Zeitraum 2002-2008, Stand 19.11.2009).

²³ Die IBA Stadtumbau 2010 wurde im Jahr 2010 abgeschlossen. Zu den IBA-Städten gehörten die Stadtumbaustädte Aschersleben, Bernburg, Bitterfeld-Wolfen, Dessau-Roßlau, Eisleben, Halberstadt, Halle, Köthen, Magdeburg, Merseburg, Naumburg, Quedlinburg, Sangerhausen, Schönebeck, Staßfurt, Stendal, Wanzleben, Weißenfels und Wittenberg (vgl. Abbildung 2.1 in Kapitel 2.1). Die Stadt Gräfenhainichen war von 2003 bis 2005 auch eine IBA-Stadt.

vorrangige Unterstützung der IBA-Projekte erfolgte auf Beschluss der Landesregierung bis zum Jahr 2010 mit dem Ziel, für verschiedene thematische Schwerpunktsetzungen modellhafte Herangehensweisen und Werkzeuge zu erarbeiten, deren Ergebnisse auf andere Städte übertragbar sein sollen.

Abbildung 4.4



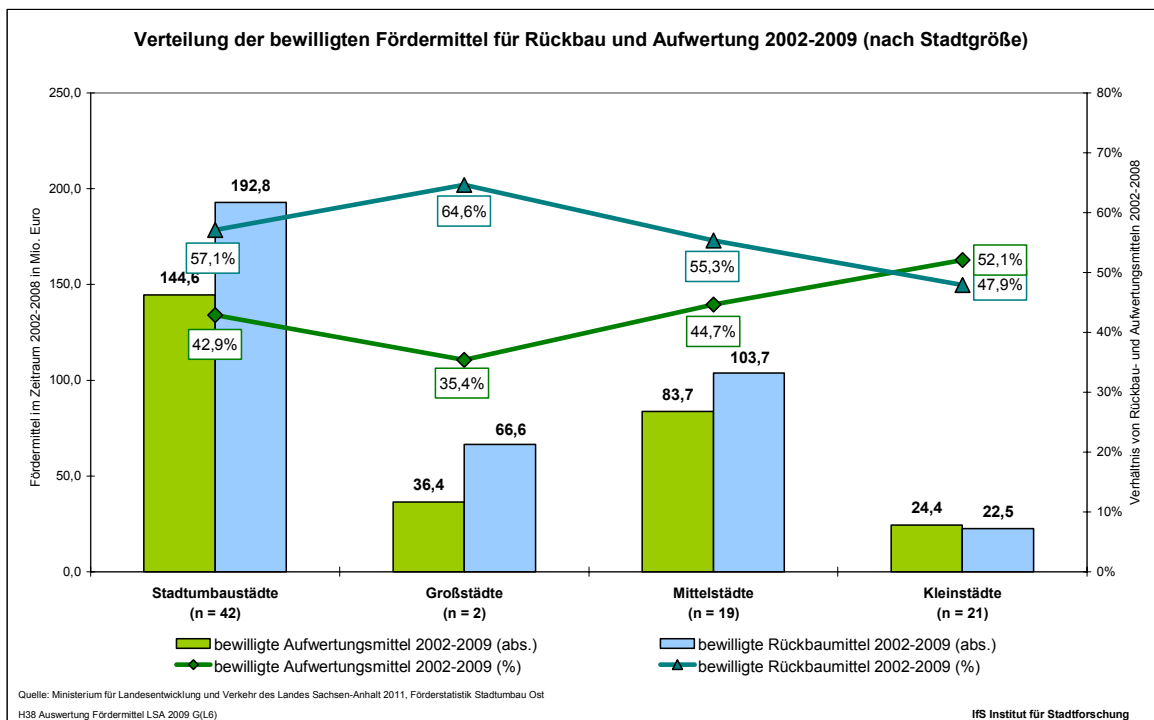
Von allen bisher im Stadtumbau eingesetzten Stadtumbau-Fördermitteln im Land Sachsen-Anhalt im Zeitraum 2002-2009 entfallen mit 4,4 Prozent auf die Sicherungsmaßnahmen und mit 9,3 Prozent auf die Maßnahmen zur Rückführung und Anpassung der städtischen Infrastruktur nur vergleichsweise geringe Anteile.²⁴ In Sachsen-Anhalt werden seit 2006 Mittel zur Sicherung und zur Rückführung und Anpassung der städtischen Infrastruktur eingesetzt. Im Zeitraum 2006-2009 wurden bislang knapp ein Viertel aller Aufwertungsmittel zur Sicherung (7,8 Prozent) und zur Rückführung/Anpassung städtischer Infrastruktur (16,7 Prozent) eingesetzt. Die bislang investierten 6,4 Mio. Euro für Sicherungsmaßnahmen wurden nur in sieben der 42 Stadtumbaustädte eingesetzt (Dessau-Roßlau, Eisleben, Halberstadt, Halle, Oschersleben, Wittenberg, Zeitz). Auf Maßnahmen

²⁴ Ein Anteil der Aufwertungsmittel kann für Sicherungsmaßnahmen eingesetzt werden, die ohne kommunalen Eigenanteil gefördert werden. Dies betrifft jedoch nur Maßnahmen der Sicherung von vor 1949 errichteten stadtbildprägenden Gebäuden. Auch für die Rückführung und Anpassung der städtischen Infrastruktur können Aufwertungsmittel eingesetzt werden. Dies betrifft vor allem soziale Einrichtungen (maximale Förderung 90 Prozent), aber auch stadtbaubedingte Anpassungen technischer Infrastruktur der Ver- und Entsorgung (maximale Förderung 50 Prozent).

zur Rückführung und Anpassung städtischer Infrastruktur entfielen 13,6 Mio. Euro, die für insgesamt 14 Städte bewilligt wurden (Bitterfeld-Wolfen, Burg, Dessau-Roßlau, Eisleben, Gardelegen, Halberstadt, Halle, Jessen, Klötze, Magdeburg, Oschersleben, Sangerhausen, Stendal, Wittenberg).

Differenziert nach der Stadtgröße kann festgestellt werden, dass die Großstädte bei der Verteilung ihrer Fördermittel auf Aufwertung (35,4 Prozent) und Rückbau (64,6 Prozent) im Zeitraum 2002-2009 eine starke Präferenz für den Rückbau haben (vgl. Abbildung 4.5). In den Mittelstädten, die in absoluten Zahlen die meisten Fördermittel erhalten, entspricht die Verteilung der Anteile in etwa dem Durchschnitt der Städte (44,7 Prozent Aufwertung, 55,3 Prozent Rückbau). Dagegen weisen die Kleinstädte im Vergleich mit den Anteilen aller Städte überdurchschnittlich hohe Anteile an bewilligten Fördermitteln für die Aufwertung (52,1 Prozent) und unterdurchschnittliche Anteile an bewilligten Fördermitteln für den Rückbau (47,9 Prozent) auf. In den Kleinstädten überwiegt in der Summe des Zeitraums 2002-2009 somit mittlerweile der Aufwertungsanteil (die Auswertungen im vorherigen Jahresbericht für den Zeitraum 2002-2008 zeigten noch ein leichtes Übergewicht für den Programmteil Rückbau).

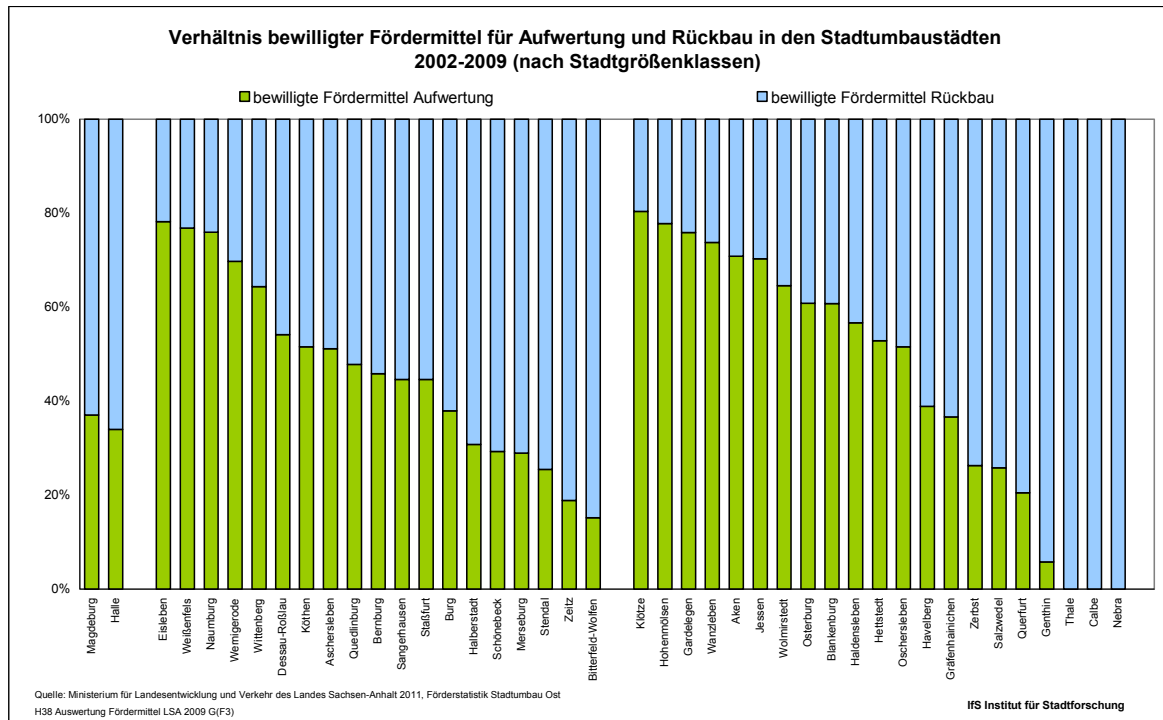
Abbildung 4.5



Zwischen den einzelnen Städten zeigen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich der Verteilung von Aufwertungs- und Rückbaumitteln (vgl. Abbildung 4.6). So gibt es sechs Städ-

te mit einem sehr hohen Anteil an Aufwertungsmitteln von über 75 Prozent (Eisleben, Gardelegen, Hohenmölsen, Klötze, Naumburg, Weißenfels) und es gibt auch drei Kleinstädte, für die im Zeitraum 2002-2009 ausschließlich Rückbaumittel (Calbe, Nebra, Thale) bewilligt worden sind.

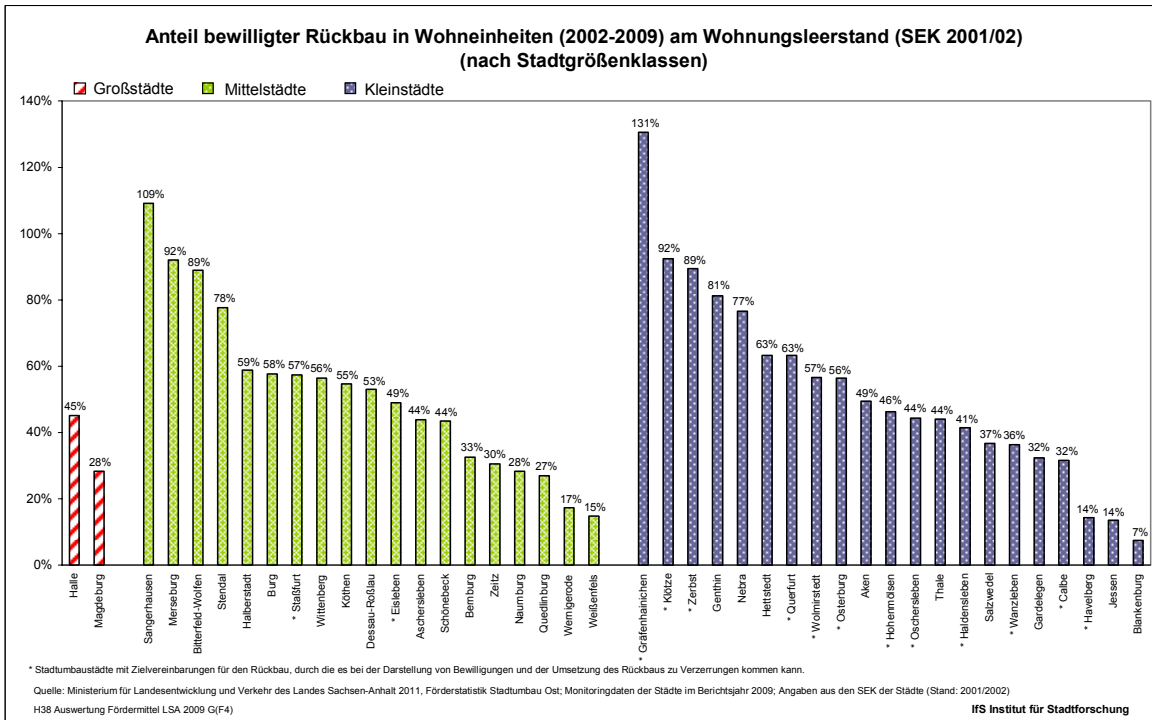
Abbildung 4.6



Um nachfolgend der Frage nachgehen zu können, wie stark die Höhe der bewilligten Fördermittel mit dem bestehenden Problemdruck in den einzelnen Stadtumbaustädten korrespondiert, werden die Angaben aus der Förderstatistik des Landes Sachsen-Anhalt zum bewilligten Rückbau (in Wohnungseinheiten) im Zeitraum 2002-2008 in Relation zum Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 gesetzt.²⁵ Bezogen auf den Wohnungsleerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 wird eine sehr große Spannweite (von 7 bis 131 Prozent) für die einzelnen Stadtumbaustädte sichtbar (vgl. Abbildung 4.7). Fast die Hälfte der Städte weist gemessen am Leerstand zu Beginn des Programms relativ hohe Anteile bewilligter Abrisse von über 50 Prozent auf. Für die Städte Blankenburg, Havelberg, Jessen, Weißenfels und Wernigerode sind dagegen mit Anteilen von unter 20 Prozent vergleichsweise geringe Anteile bewilligter Abrisse zu verzeichnen.

²⁵ Eine vergleichbare Analyse ist für die bewilligten Aufwertungsmittel nicht möglich, da es keine dem Leerstand vergleichbare Maßzahl für den Einsatz der Aufwertungsmittel gibt. An dieser Stelle sei aber nochmals auf die ausführliche Auswertung der Erhebung zur Aufwertung in Sachsen-Anhalt im letzten Jahresbericht 2009 der Begleitforschung hingewiesen.

Abbildung 4.7



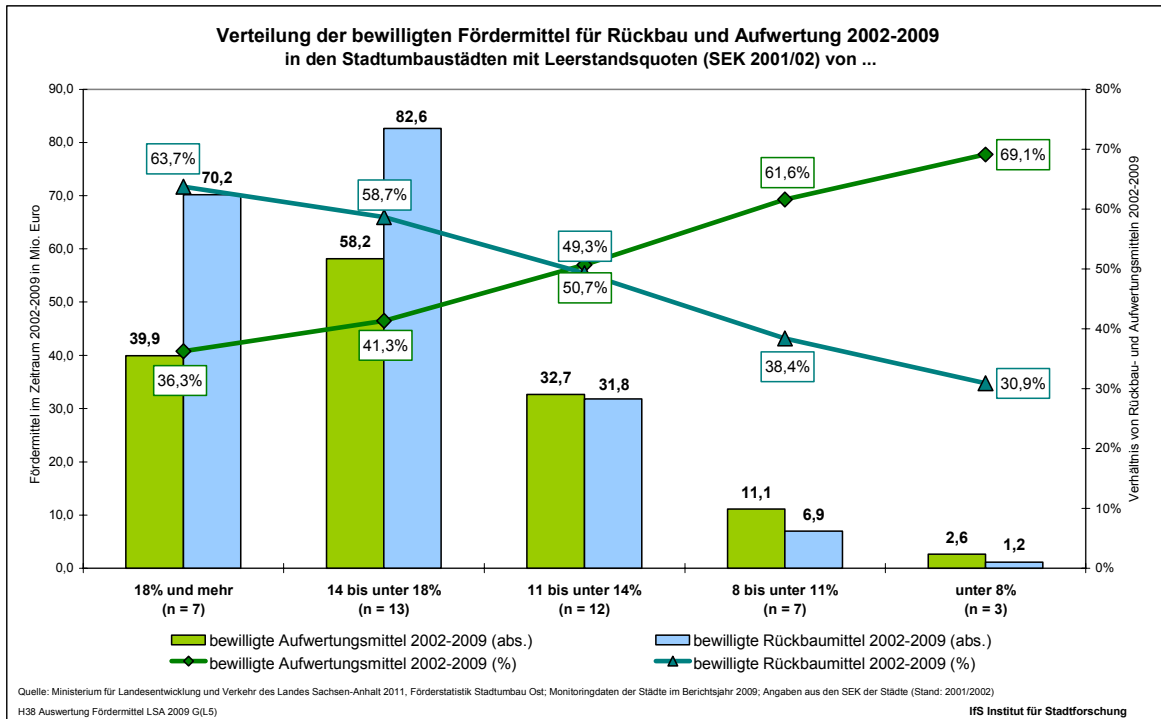
Der bewilligte Rückbau erreicht im Mittel aller Stadumbaustädte 51,8 Prozent des Ausgangsleerstands zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung.²⁶ Die mittlere Quote liegt für Kleinstädte bei 52,8 Prozent und für die Mittelstädte bei 52,2 Prozent, in den Großstädten fällt sie mit durchschnittlich 36,8 Prozent am geringsten aus. Ohne Berücksichtigung der ZV-Städte weisen die Mittelstädte eine durchschnittliche Quote von 52,1 Prozent auf und liegen vor den Kleinstädten mit 45,0 Prozent.

Die im Zeitraum 2002-2009 bewilligten Fördermittel für Rückbau und Aufwertung werden nachfolgend auf die Leerstandsquote zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 bezogen (vgl. Abbildung 4.8). Dabei zeigt sich, dass in fast der Hälfte der Stadumbaustädte eine Leerstandsquote von mindestens 14 Prozent bestanden hat und für diese Städte mit insgesamt 251,0 Mio. Euro drei Viertel der gesamten Fördermittel bewilligt wurden (Summe der bewilligten Aufwertungs- und Rückbaumittel der beiden Kategorien mit einer Leerstandsquote von mindestens 14 Prozent). Differenziert nach den Programmteilen Rückbau und Aufwertung lässt sich feststellen, dass dieser Gruppe 79,3 Prozent aller Rückbaumittel bewilligt wurden (Anteil aller Aufwertungsmittel: 67,9 Prozent). Somit sind die

²⁶ Zu berücksichtigen ist hier allerdings wieder, dass für einige Städte Zielvereinbarungen (ZV) abgeschlossen wurden, wodurch die bewilligten Rückbauzahlen sehr hoch ausfallen können (z. B. Gräfenhainichen, Klötze, Zerbst). Ohne Berücksichtigung der ZV-Städte beläuft sich der bewilligte Rückbau nur auf 48,6 Prozent.

Mittel aus dem Programm in die besonders stark vom Leerstand betroffenen Städte und dort vor allem in den Rückbau geflossen.

Abbildung 4.8



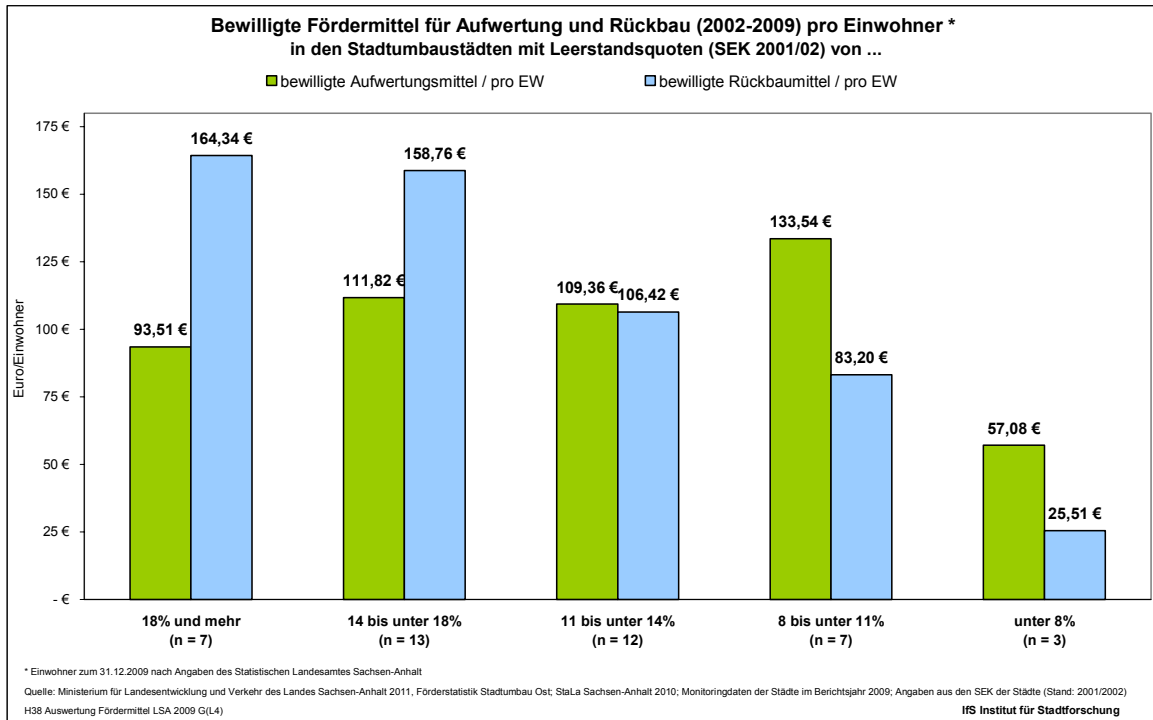
Die Linienverläufe der Anteile der bewilligten Aufwertungs- bzw. Rückbaumittel zeigen die Form einer offenen Schere (vgl. Abbildung 4.8): In den Städten mit einer Leerstandsquote ab 14 Prozent dominiert der bewilligte Rückbau, wohingegen in den Städten mit einer Leerstandsquote von unter 11 Prozent die bewilligten Aufwertungsmittel die Rückbaumittel übersteigen. In etwa gleich große Anteile der bewilligten Aufwertungs- bzw. Rückbaumittel bestehen in den Städten mit einer Leerstandsquote zwischen 11 und 14 Prozent.

Da die einzelnen Fördergebiete eine unterschiedliche Größe aufweisen und auch nicht gleichmäßig auf die nach Leerstands betroffenheit gebildeten Gruppen verteilt sind, werden die bewilligten Aufwertungs- und Rückbaumittel pro Einwohner berechnet (vgl. Abbildung 4.9). Es wird deutlich, dass beim Rückbau ein starker Zusammenhang zwischen Förderintensität und Leerstands betroffenheit besteht: Je höher der Leerstand ist, desto stärker ist auch die Förderintensität für den Rückbau.

Die Förderintensität der bewilligten Aufwertungsmittel zeigt im Gegensatz zum Rückbau einen wesentlich geringeren Zusammenhang mit der Leerstands ausprägung der Städte. In den Städten mit einem vergleichsweise hohen Leerstand von über 11 Prozent ist die Förderintensität bei den Aufwertungsmitteln nahezu gleich. Städte mit einer Leerstands-

quote zwischen 8 bis unter 11 Prozent erhalten mehr Aufwertungsmittel pro Einwohner als alle anderen Städte, Städte mit einer Leerstandsquote von unter 8 Prozent am wenigsten.²⁷

Abbildung 4.9



Insgesamt ist für die im Zeitraum 2002-2009 bewilligten Stadtumbau-Fördermittel ein starker Zusammenhang zwischen Förderintensität und Leerstandsbelastung festzustellen: In den Städten mit einer Leerstandsquote von über 18 Prozent wurden 257,85 Euro pro Einwohner und in den Städten mit einer Leerstandsquote von unter 8 Prozent 82,59 Euro bewilligt (jeweils Fördermittel für Aufwertung und Rückbau zusammen).

4.3 Vollzogener Rückbau 2002-2009

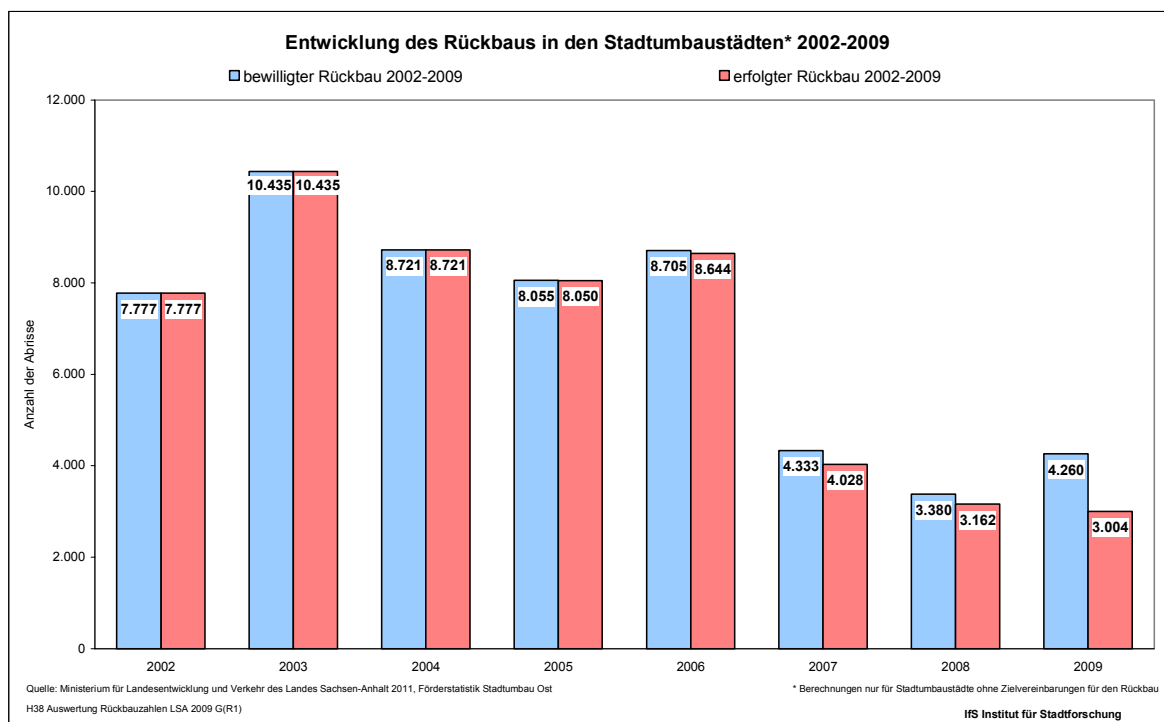
Nach Angaben des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) wurde im Zeitraum 2002-2009 in den 42 Stadtumbaustädten der Rückbau von insgesamt 59.553 Wohnungen umgesetzt. Im Durchschnitt der Städte entspricht dies einem Anteil von 94,1 Prozent der für den gleichen Zeitraum bewilligten Rückbauten. In den Stadtumbaustädten ohne Zielvereinbarung (ZV) liegt dieser Anteil mit 92,2 Prozent der vollzogenen an den

²⁷ Eine Leerstandsquote von unter 8 Prozent kann in schrumpfenden Städten bereits als akzeptable Größe bewertet werden (die notwendige Fluktuationsreserve liegt bei etwa 3 Prozent).

bewilligten Rückbauten sogar etwas niedriger.²⁸ Differenziert nach der Stadtgröße zeigt sich, dass die Großstädte mit 97,0 Prozent den höchsten Umsetzungsgrad aufweisen, dicht gefolgt von den Mittelstädten (95,8 Prozent) und den Kleinstädten (92,4 Prozent).

Der mittlere Anteil der vollzogenen an den bewilligten Rückbauten liegt für das Jahr 2009 bei den Städten mit 67,7 Prozent etwas unter den Anteilen der Vorjahre (vgl. Abbildung 4.10). Dieser Wert wird sich jedoch - wie auch in den Berichtszeiträumen zuvor - im weiteren Zeitverlauf durch Nachmeldungen der Stadtumbaustädte zu vollzogenen Rückbaumaßnahmen nach oben korrigieren. Für die ersten drei Programmjahre 2002, 2003 und 2004 besteht inzwischen ein vollständiger Vollzug des bewilligten Rückbaus.

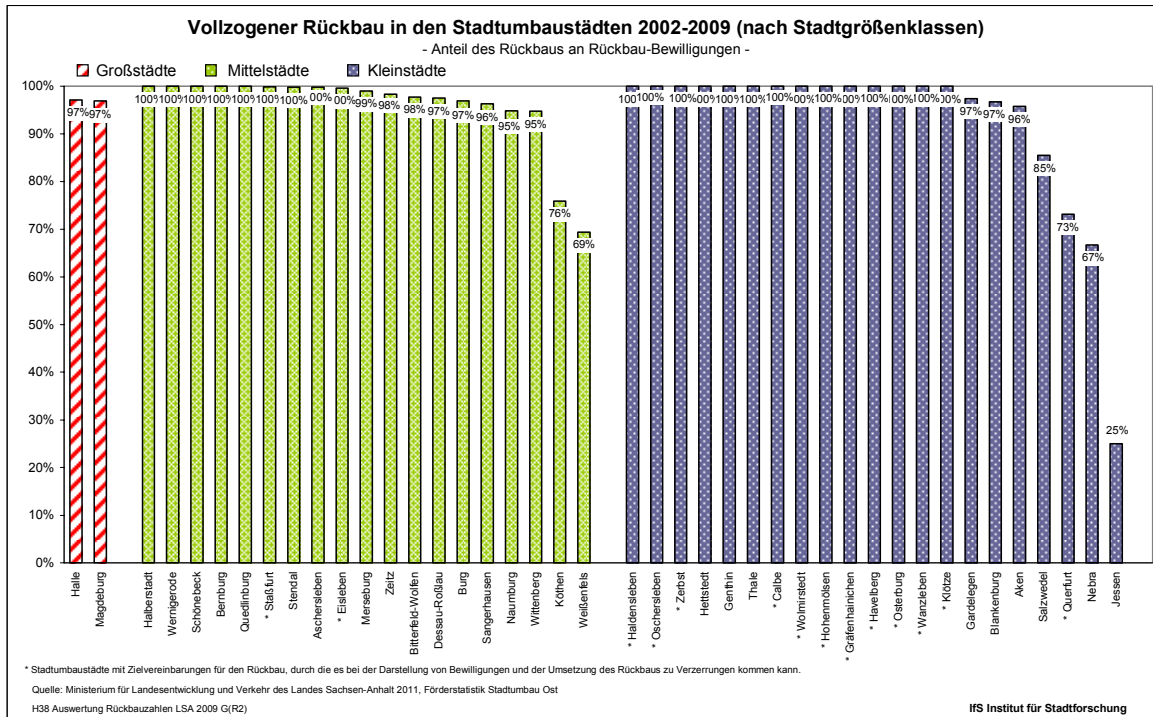
Abbildung 4.10



Mit 36 der 42 Stadtumbaustädte haben im Zeitraum 2002-2009 nahezu alle Städte mehr als 95 Prozent des bewilligten Rückbaus umsetzen können (vgl. Abbildung 4.11). In 19 Städten ist sogar ein vollständiger Vollzug (100 Prozent) zu registrieren. Von den Stadtumbaustädten, in denen eine Zielvereinbarung abgeschlossen wurde, wurde nur in Querfurt der bewilligte Rückbau noch nicht entsprechend umgesetzt.

²⁸ Im Gegensatz zu den vorherigen Jahresberichten werden im vorliegenden Jahresbericht auch die Städte mit Zielvereinbarungen in die Berechnungen der Mittelwerte einbezogen. Dies geschieht, da mittlerweile kaum noch Verzerrungen durch die ZV-Städte bestehen. Falls dies doch der Fall ist, wird darauf direkt hingewiesen.

Abbildung 4.11

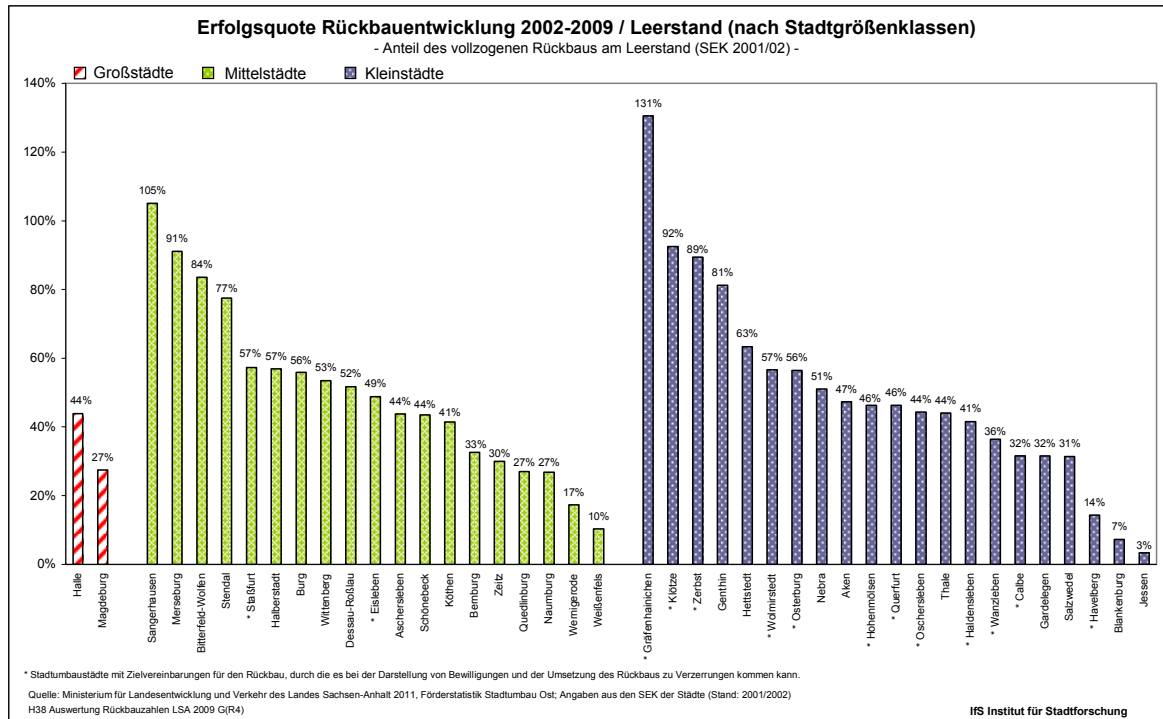


Die 2002 bis 2009 vollzogenen Rückbaumaßnahmen werden mit den jeweiligen Ausgangsbedingungen und Planungen zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 verglichen, um den bis zum Berichtsjahr 2009 bereits vollzogenen Rückbau in den Stadtumbaustädten bewerten zu können. Der Erfolg wird anhand zwei verschiedener Erfolgsquoten gemessen: Eine wird anhand des Anteils der Rückbauentwicklung 2002-2009 am Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 ermittelt (vgl. Abbildung 4.12). Eine weitere Erfolgsquote orientiert sich an der Rückbauplanung bis zum Jahr 2009 (vgl. Abbildung 4.13).

Anhand der am Ausgangsleerstand gemessenen Erfolgsquote wird deutlich, dass im Mittel aller Stadtumbaustädte rund 50 Prozent aller Leerstände (SEK 2001/02) im Zeitraum 2002-2009 abgebaut werden konnten (49,3 Prozent). Eine Erfolgsquote von mindestens 50 Prozent weist mehr als ein Drittel der Stadtumbaustädte auf (Bitterfeld-Wolfen, Burg, Genthin, Gräfenhainichen, Halberstadt, Hettstedt, Klütze, Merseburg, Nebra, Osterburg, Sangerhausen, Staßfurt, Stendal, Wittenberg, Wolmirstedt, Zerbst). Die beiden Städte Gräfenhainichen und Sangerhausen konnten im Zeitraum 2002-2009 nicht nur den Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 beseitigen, sondern sogar noch darüber hinausgehende Rückbaumaßnahmen realisieren (vgl. Abbildung 4.12). Nach der Stadtgröße differenziert kann festgestellt werden, dass die Mittelstädte (50,2 Prozent) und die Kleinstädte (49,8 Prozent) die höchsten mittleren Erfolgsquoten bei der Rückbauentwick-

lung aufweisen. Die mittlere Erfolgsquote der Großstädte liegt deutlich darunter (35,7 Prozent).

Abbildung 4.12



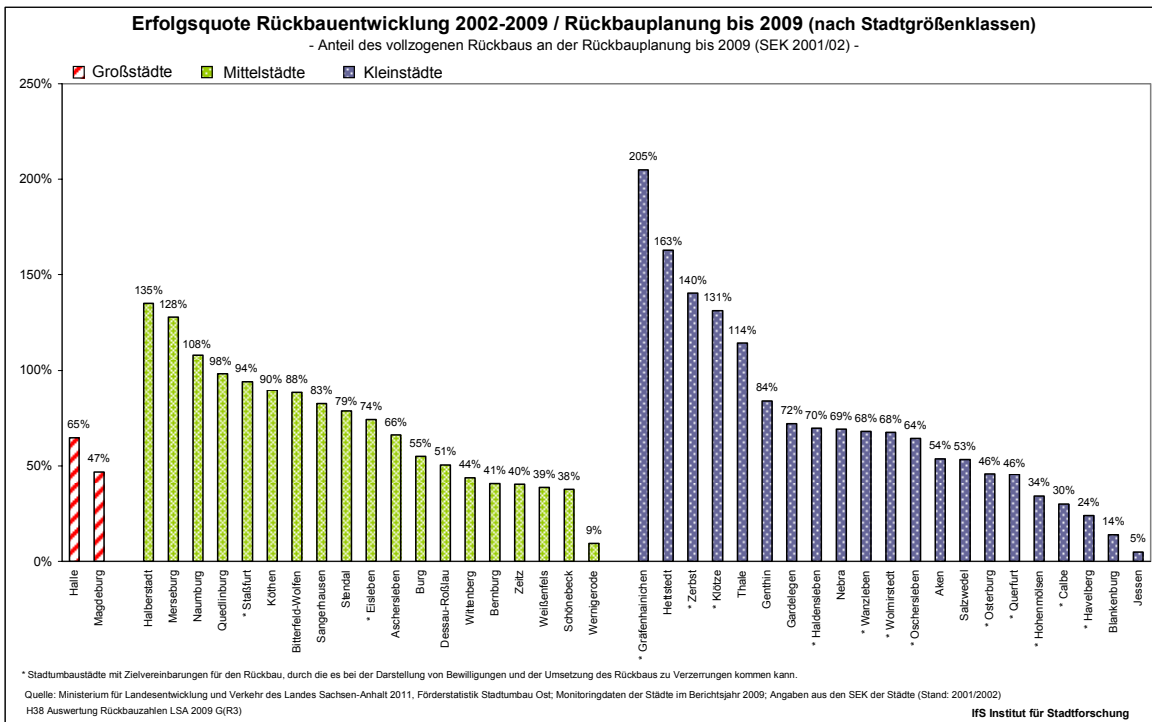
Die zweite gemessene Erfolgsquote bezieht sich auf die Rückbauplanung der Stadtumbaustädte bis zum Jahr 2009. Im Rahmen ihrer SEK-Erstellung 2001/02 haben die Stadtumbaustädte, aufbauend auf den zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Leerständen und den erwarteten Leerstandsentwicklungen, Rückbauplanungen bis zum Jahr 2010 vorgenommen. Zur Bewertung der Rückbauentwicklung 2002-2009 werden die bereits erfolgten Rückbauten auf die Rückbauplanungen bis zum Jahr 2009 bezogen (vgl. Abbildung 4.13).²⁹ Aus dieser Quote wird ersichtlich, inwiefern die einzelnen Stadtumbaustädte ihren eigenen Planungen bisher nachkommen konnten. Bis zum Jahr 2009 wurden im Mittel aller Stadtumbaustädte knapp drei Viertel der bis zum Jahr 2009 geplanten Rückbaumaßnahmen umgesetzt (72,0 Prozent).

Die auf die Rückbauplanung bezogene Erfolgsquote der Großstädte (55,8 Prozent) liegt unter der der Mittelstädte (71,5 Prozent) und der Kleinstädte (74,0 Prozent). Bei den einzelnen Stadtumbaustädten sind allerdings erhebliche Abweichungen festzustellen (vgl. Abbildung 4.13). Knapp ein Fünftel der Stadtumbaustädte konnte die Rückbauplanungen

²⁹ Die in den SEK 2001/02 für das Jahr 2010 aufgestellten Rückbauziele wurden - für einen besseren Vergleich - anteilig bis zum Jahr 2009 heruntergebrochen.

bereits vollständig realisieren (Erfolgsquote >100 Prozent: Gräfenhainichen, Halberstadt, Hettstedt, Klötze, Merseburg, Naumburg, Thale, Zerbst).³⁰ Hingegen konnte ein Drittel der Städte den eigenen Rückbauplanungen bislang kaum oder gar nicht entsprechen (Erfolgsquote <50 Prozent: Blankenburg, Bernburg, Calbe, Havelberg, Hohenmölsen, Jessen, Magdeburg, Osterburg, Querfurt, Schönebeck, Weißenfels, Wernigerode, Wittenberg, Zeitz).³¹

Abbildung 4.13



4.4 Leerstandsentwicklung 2002-2009

Von der hohen Anzahl bewilligter und bereits vollzogener Rückbaumaßnahmen kann nicht direkt auf einen Rückgang der Leerstände in den Stadtumbaustädten des Landes Sachsen-Anhalt geschlossen werden. Trotz großer Rückbauanstrengungen können zusätzliche Leerstände entstehen, da auf die Leerstandsentwicklung ein ganzer Komplex verschiede-

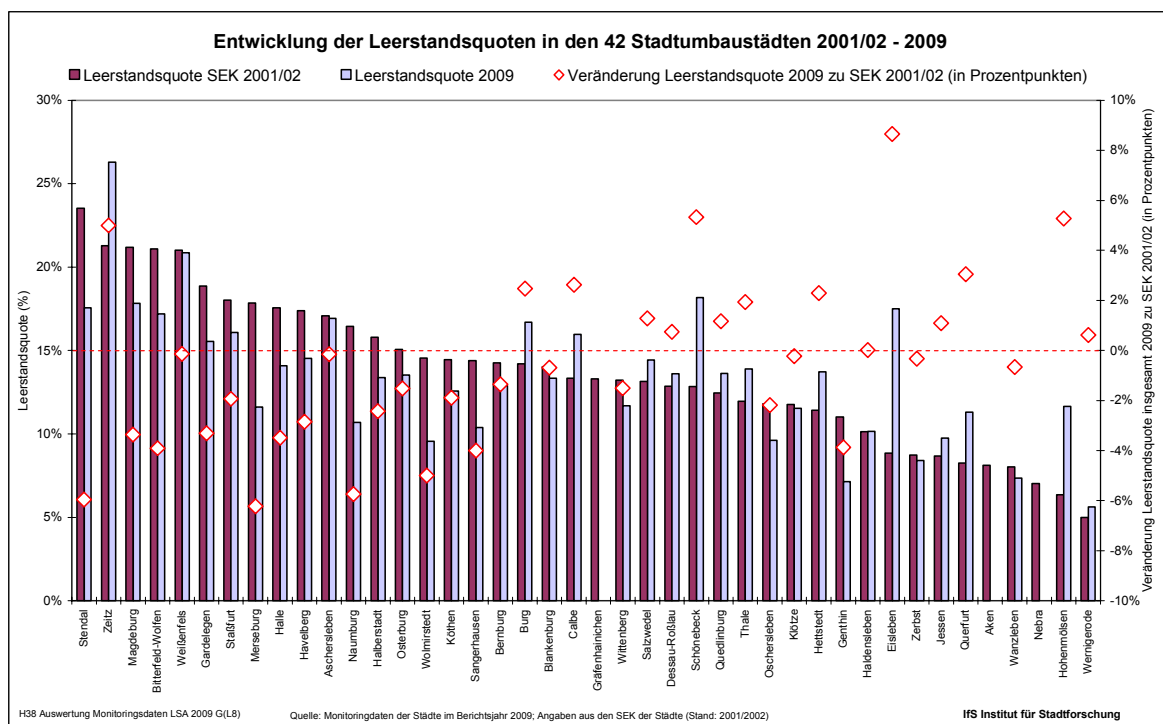
³⁰ Es ist davon auszugehen, dass in einigen dieser Städte das Rückbauziel seit der ersten Erstellung der SEK 2001/02 in der Zwischenzeit erhöht wurde, wodurch die an den alten Rückbauplanungen bis zum Jahr 2010 gemessene Erfolgsquote über 100 Prozent liegt.

³¹ In einigen dieser Städte wurden dagegen die Rückbauziele bei der ersten Erstellung der SEK 2001/02 sehr hoch angesetzt, sodass sie aus diesem Grund ihre gesetzten Ziele nicht erreichen. Für die inzwischen inhaltlich revidierten Rückbauannahmen liegen aber i. d. R. noch keine Überarbeitungen vor.

ner Faktoren einwirkt (Wohnungsbautätigkeit, Haushaltsentwicklung, Wanderungsbewegungen, natürliche Bevölkerungsveränderungen).

Durch die Erhebung der Monitoringdaten ist es möglich, die reale Leerstandsentwicklung in den einzelnen Stadtumbaustädten vergleichend aufzuzeigen. Hierzu werden, aufbauend auf den Angaben zu Leerstand und Wohnungsbestand, die Leerstandsquoten zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 und für das aktuelle Berichtsjahr 2009 berechnet und gegenübergestellt (vgl. Abbildung 4.14).³²

Abbildung 4.14



Durch die Gegenüberstellung der beiden Leerstandsquoten von 2001/02 und 2009 wird deutlich, dass in etwas mehr als der Hälfte der Stadtumbaustädte die Leerstandsquote gesenkt werden konnte. Für die andere knappe Hälfte der Stadtumbaustädte trifft dies allerdings nicht zu, da sich die Leerstandsquote gegenüber der Ausgangssituation zu Programmbeginn erhöht hat (Burg, Calbe, Dessau-Roßlau, Eisleben, Hettstedt, Hohenmöl-

³² Die Angaben aus dem Monitoring zu Leerstand und Wohnungsbestand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 wurden bei einigen Städten bereits im Jahresbericht 2007 überprüft und ergänzt (Genthin, Köthen, Oschersleben, Osterburg, Wittenberg, Wolmirstedt). Gänzlich fehlende Werte wurden durch Sichtung der Original-SEK-Unterlagen ergänzt (Aken, Gardelegen, Gräfenhainichen, Jessen, Nebra). Für den aktuellen Berichtszeitraum 2009 konnten - aufgrund fehlender Angaben - für die Städte Aken, Gräfenhainichen und Nebra keine Leerstandsquoten ermittelt werden. Somit reduziert sich die Anzahl der 42 Stadtumbaustädte mit einem vergleichbaren Datensatz für beide Leerstandsquoten auf 39 Stadtumbaustädte.

sen, Jessen, Quedlinburg, Querfurt, Salzwedel, Schönebeck, Thale, Wernigerode, Zeitz). So gut wie keine Veränderung gegenüber der Ausgangssituation ist für die fünf Stadtumbaustädte Aschersleben, Haldensleben, Klötze, Weißenfels und Zerbst festzustellen (Veränderung liegt unter einem halben Prozentpunkt). Im Vergleich zum vorherigen Berichtsjahr 2008 konnten sich drei Städte verbessern, da sich die aktuelle Leerstandsquote gegenüber der Ausgangssituation zu Programmbeginn mittlerweile verringert hat (Klötze, Wanzleben, Zerbst).

Für das Jahr 2009 ist eine besonders hohe Leerstandsquote (>20 Prozent) nur noch für die beiden Städte Weißenfels und Zeitz zu registrieren. Eher niedrige Leerstandsquoten (<10 Prozent) zeigen hingegen die sieben Städte Genthin, Jessen, Oschersleben, Wanzleben, Wernigerode, Wolmirstedt und Zerbst.

Der Vergleich mit den Leerstandsquoten des vorangegangenen Berichtsjahres 2008 zeigt, dass sogar für 14 Städte eine Erhöhung der Leerstandsquote festzustellen ist, davon in drei Städten um mehr als einen Prozentpunkt (Blankenburg, Hohenmölsen, Weißenfels). In einer Stadt kam es somit bereits zum zweiten Mal in Folge zu einer signifikanten Erhöhung der Leerstandsquote im Vergleich zum jeweils vorherigen Berichtsjahr (Hohenmölsen). Im Gegenzug hat sich die aktuelle Leerstandsquote gegenüber dem vorherigen Berichtsjahr 2008 in 19 Städten verringert, davon in sieben Städten um mehr als einen Prozentpunkt (Bitterfeld-Wolfen, Genthin, Hettstedt, Jessen, Klötze, Oschersleben, Zerbst).

Die im Zeitraum zwischen der SEK-Erstellung 2001/02 und 2009 erzielte Veränderung der Leerstandsquote ist im obigen Diagramm (vgl. Abbildung 4.14) auf einer zweiten X-Achse (rechts) abgebildet. Erkennbar ist, dass eine Abnahme der Leerstandsquote - also eine Markierung im Bereich unter der gestrichelten Linie - verstärkt bei den Städten mit einer eher hohen Leerstandsquote zu Programmbeginn (SEK 2001/02) erreicht wurde. Hingegen ist eine Zunahme der Leerstandsquote tendenziell eher in Städten mit einer vergleichsweise niedrigen (unterdurchschnittlichen) Leerstandsquote zu Programmbeginn zu beobachten.³³

³³ Auf diese Entwicklung wird im nachfolgenden Kapitel im Rahmen der Typisierung der Stadtumbaustädte noch näher eingegangen (vgl. Kapitel 4.5).

Der Vergleich der gemittelten Leerstandsquoten für 2001/02 und 2009 zeigt eine leichte Abnahme um 0,5 Prozentpunkte (vgl. Abbildung 4.15).³⁴ Hierbei weisen die Großstädte mit einer Abnahme von 3,4 Prozentpunkten die günstigste Entwicklung auf. Dies erstaunt zunächst insofern, als für die Großstädte sowohl die geringsten Anteile für den bewilligten Rückbau am SEK-Leerstand (vgl. Kapitel 4.2) als auch die niedrigste Erfolgsquote für die Rückbauentwicklung 2002-2009 gemessen am SEK-Leerstand und auch gemessen an der Rückbauplanung (vgl. Kapitel 4.3) ermittelt wurde. Es ist zu vermuten, dass weitere Faktoren auf den Verlauf der Leerstandsentwicklung einwirken. Insbesondere bei den beiden Großstädten wirkt sich die etwas günstigere Bevölkerungsentwicklung positiv auf die Leerstandsentwicklung aus. Im Rahmen der Typisierung der Stadtumbaustädte werden dazu Erklärungsansätze gesucht (vgl. Kapitel 4.5).

Auch in Bezug auf die Besitzverhältnisse an den Wohngebäuden lassen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich der Entwicklung der Leerstandsquoten erkennen (vgl. Abbildung 4.16). Differenziert man die Leerstandsquoten für 2001/02 und 2009 nach den Besitzverhältnissen in den untersuchten Stadtumbaustädten, so wird deutlich, dass die Organisierte Wohnungswirtschaft (im Mittel) ihre Leerstandsquote um 2,7 Prozentpunkte senken konnte, wohingegen die Leerstandsquote für den Wohnungsbestand der privaten und sonstigen Eigentümer um 1,4 Prozentpunkte gestiegen ist (vgl. Abbildung 4.16). Der Vergleich mit dem vorherigen Berichtsjahr 2008 zeigt hier, dass diese Spanne größer geworden ist, da bei der Organisierten Wohnungswirtschaft eine weitere Senkung und bei den privaten und sonstigen Eigentümern eine Erhöhung festzustellen ist (Organisierte Wohnungswirtschaft: -1,0 Prozentpunkte; private und sonstige Eigentümer: +0,3 Prozentpunkte).

³⁴ An dieser Stelle soll - um möglichen Irritationen vorzubeugen - darauf hingewiesen werden, dass die hier zitierten "gemittelten Leerstandsquoten" aus dem Mittelwert aller einzelnen Leerstandsquoten der 39 Städte berechnet werden. Für den Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 errechnet sich so eine gemittelte Leerstandsquote von 14,1 Prozent (für 39 Städte). Dieser Mittelwert ist für den Vergleich der einzelnen Städte sinnvoll ("Wo steht meine Stadt mit ihrem Leerstand?"), da er alle Quoten miteinander ins Verhältnis setzt. Da bei dieser Mittelwert-Berechnung alle einzelnen Quoten "gleichberechtigt" miteinander in ein Verhältnis gesetzt werden, werden die absoluten Mengen leer stehender Wohnungen nicht berücksichtigt. Mit dieser gemittelten Leerstandsquote können keine Aussagen über die Leerstandsproblematik aller Städte getroffen werden, da die sehr unterschiedlichen Größen der Stadtumbaustädte nicht berücksichtigt werden. Gemessen an den absoluten Werten werden z. B. Großstädte mit einer hohen Leerstandsquote unterbewertet und Kleinstädte mit einer niedrigen Leerstandsquote überbewertet. Für inhaltliche Aussagen zur Leerstandsproblematik aller Städte ist eine Ermittlung der Leerstandsquote anhand aufsummierter gemittelter Basiszahlen (Wohnungsbestand, Leerstand) sinnvoll, die hier für den Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 eine deutlich höhere Leerstandsquote ergeben würde (16,5 Prozent). Diese höhere Leerstandsquote entspricht auch den nachfolgenden Angaben zur Bildung einer hypothetischen Leerstandsquote (vgl. Abbildung 6.1 in Kapitel 6).

Abbildung 4.15

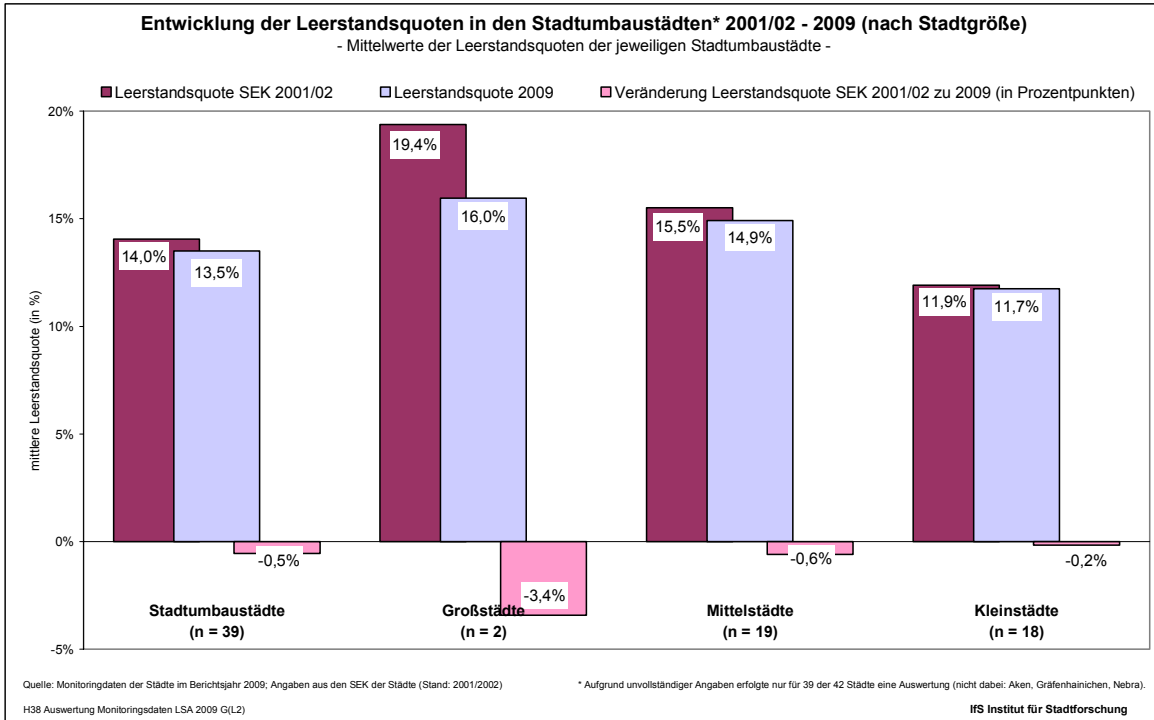
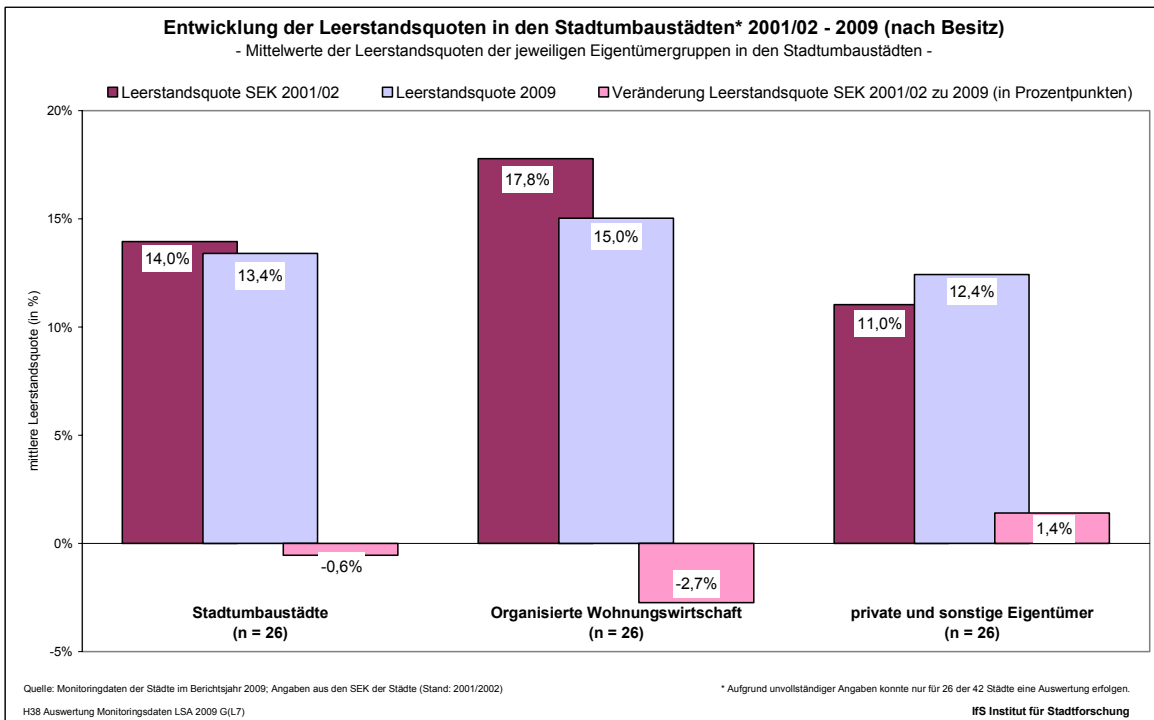


Abbildung 4.16



Die bislang vorgenommenen Auswertungen zum Leerstand bezogen sich auf die Veränderung der Situation zu Beginn des Stadtumbauprogramms (SEK 2001/02) zum aktuellen Berichtsjahr 2009. Um den Verlauf dieser Entwicklung differenzierter darstellen zu können werden nachfolgend die jährlichen Leerstandsquoten ausgewertet (vgl. Tabelle 4.1). Hierzu wurde von der Begleitforschung eine zusätzliche Erhebung bei den Stadtumbaustädten durchgeführt, um den bislang im Monitoring nicht erfassten Leerstand im Zeitraum 2002-2004 berücksichtigen zu können.³⁵ Daten zum Leerstand in den Jahren 2002, 2003 und 2004 konnten von 23 der 42 Städte zumindest für eines der entsprechenden Jahre zur Verfügung gestellt werden.³⁶

Zunächst sollen die Leerstandsquoten im Zeitraum 2002-2004 näher betrachtet werden. Es geht dabei besonders um die Frage, ob der Leerstand zwischen der Ausgangssituation (SEK 2001/02) und dem 1. Berichtsjahr 2005 der Begleitforschung eine so genannte Leerstandsspitze aufweist. Gemäß den eigenen Angaben der Städte stieg der Leerstand - gemessen mit der Leerstandsquote - im Zeitraum 2002-2004 in 13 Städten gegenüber der Ausgangssituation (SEK 2001/02) an (Aschersleben, Burg, Halberstadt, Halle, Hettstedt, Jessen, Magdeburg, Salzwedel, Schönebeck, Stendal, Thale, Wernigerode, Wittenberg). In drei dieser Städte stieg die Leerstandsquote ab dem Jahr 2005 weiter an, sodass in diesen Städten keine "Leerstandsspitze" im Zeitraum 2002-2004 vorlag (Jessen, Salzwedel, Wernigerode). Somit ist nur für zehn der 23 Städte eine "Leerstandsspitze" im Zeitraum 2002-2004 festzustellen, davon haben wiederum acht Städte im Zeitraum 2002-2004 sogar die insgesamt höchste Leerstandsquote im gesamten Betrachtungszeitraum von der Ausgangssituation (SEK 2001/02) bis zum Berichtsjahr 2009 (Aschersleben, Burg, Halberstadt, Halle, Hettstedt, Jessen, Magdeburg, Salzwedel, Stendal, Thale, Wittenberg).³⁷

In den restlichen zehn der 23 Städte besteht im Zeitraum 2002-2004 entweder keine Veränderung der Leerstandsquote gegenüber dem Ausgangszeitpunkt SEK 2001/02 (Blankenburg, Osterburg) oder es kam sogar zu sinkenden Leerstandsquoten (Bitterfeld-Wolfen, Genthin, Haldensleben, Hohenmölsen, Merseburg, Naumburg, Sangerhausen, Staßfurt).

³⁵ Im Monitoring werden die Daten ab dem Berichtsjahr 2005 (Stand: 31.12.2005) erfasst. Für die Jahre 2002-2004 nach Erstellung der SEK 2001/02 besteht eine Datenlücke.

³⁶ Für die Doppelstadt Dessau-Roßlau konnten nur für die ehemalige Stadt Dessau Daten ermittelt werden, die an dieser Stelle aufgrund der fehlenden Angaben aus Roßlau jedoch nicht weiter ausgewertet werden können.

³⁷ Für die Stadt Dessau-Roßlau wurden nur für die ehemalige Stadt Dessau Daten zur Verfügung gestellt. Die Stadt Dessau alleine hatte ebenfalls einen erheblichen Leerstandsanstieg im Zeitraum 2002-2004 zu verzeichnen ("Leerstandsspitze"), der daran anschließend abgebaut werden konnte.

Tabelle 4.1

Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten									
Darstellung in Prozent, je Stadt ist die höchste bekannte Leerstandsquote markiert									
Städte (nach Größe)	2001*	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Großstädte:									
Halle	17,6%	19,8%	19,8%	17,2%	16,7%	16,0%	14,7%	14,4%	14,1%
Magdeburg	21,2%	21,2%	21,6%	22,7%	22,1%	21,1%	19,4%	18,1%	17,8%
Mittelstädte:									
Dessau-Roßlau	12,9%					14,7%	14,4%	13,5%	13,6%
Wittenberg	13,2%	13,7%	13,7%	12,5%	12,5%	11,8%	11,6%	12,0%	11,7%
Bitterfeld-Wolfen	21,1%	21,0%	20,9%	20,8%	20,7%			19,9%	17,2%
Halberstadt	15,8%	18,5%	16,5%	16,3%	13,6%	13,7%	12,9%	13,0%	13,4%
Stendal	23,5%	27,0%	25,0%	25,0%	21,6%	23,6%	19,8%	17,4%	17,6%
Merseburg	17,8%	17,0%	16,5%	15,0%	13,6%	13,5%	11,6%	11,2%	11,6%
Schönebeck	12,8%	13,9%	13,7%	13,6%	13,6%	14,1%	16,7%	18,0%	18,2%
Wernigerode	5,0%		5,2%		6,2%	6,3%	5,6%	5,6%	5,6%
Bernburg	14,3%				15,8%	15,0%	14,9%	13,1%	12,9%
Sangerhausen	14,4%	14,3%	13,8%	13,8%	12,9%	12,1%	11,5%	11,0%	10,4%
Zeitz	21,3%				24,6%	24,5%	24,5%	27,0%	26,3%
Staßfurt	18,0%	17,6%	17,3%	17,2%	15,1%	17,3%	16,4%	15,6%	15,6%
Aschersleben	17,1%	21,3%	21,4%	19,9%	17,8%	16,6%	16,9%	17,0%	16,9%
Weißenfels	21,0%				19,5%	19,7%	20,1%	19,4%	20,9%
Köthen	14,5%				10,7%	12,4%	11,9%	12,3%	12,6%
Naumburg	16,4%	15,6%	14,8%	13,9%	13,1%	13,1%	12,3%	11,5%	10,7%
Eisleben	8,8%				12,6%	14,4%	17,2%	17,3%	17,5%
Burg	14,2%	14,9%	13,7%	19,4%	14,4%	15,7%	16,7%	17,5%	15,1%
Quedlinburg	12,5%				12,7%	12,7%	12,7%	13,6%	13,6%
Kleinstädte:									
Salzwedel	13,1%	13,4%	13,7%	14,0%	14,3%	14,6%	15,0%	14,3%	14,4%
Oschersleben	11,8%				11,4%	11,2%	11,1%	10,7%	9,6%
Haldensleben	10,1%			9,9%	8,6%	9,4%	10,0%	10,3%	10,2%
Thale	11,9%		16,9%		10,0%	8,2%	9,4%	13,9%	13,9%
Genthin	11,0%	10,7%	10,9%	10,7%	9,6%	9,7%	8,9%	8,9%	7,1%
Blankenburg	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%		14,0%	15,0%	9,4%	13,3%
Zerbst	8,7%				9,3%	9,0%	7,7%	9,4%	8,4%
Hettstedt	11,4%		13,0%		9,6%	11,0%	13,4%	14,7%	13,7%
Jessen	8,7%	10,0%	10,0%	10,0%	10,7%	11,8%	11,8%	11,4%	9,8%
Gardelegen	18,9%					18,8%	14,9%	14,9%	15,5%
Wolmirstedt	14,6%				6,9%	8,3%	8,9%	9,0%	9,6%
Querfurt	8,3%					7,4%	11,4%	11,7%	11,3%
Osterburg	15,1%	15,1%	15,1%	15,1%	13,8%	11,7%	13,8%	13,5%	13,5%
Calbe	13,3%				17,3%	17,5%	17,5%	16,0%	16,0%
Hohenmölsen	6,4%	6,2%	6,2%	5,9%	6,2%	8,3%	9,2%	10,6%	11,6%
Aken	8,1%								
Gräfenhainichen	13,3%				13,3%				
Havelberg	17,4%				15,9%	15,9%	15,5%	14,5%	14,5%
Wanzleben	8,0%				8,9%	8,4%	8,6%	8,1%	7,4%
Klötze	11,8%				14,2%	13,0%	13,6%	13,6%	11,5%
Nebra	7,0%								

Quelle: Angaben der Städte im Monitoring 2009 (Stand: 31.12.2009) sowie zusätzliche Abfrage bei den Städten zum Leerstand in den Jahren 2004-2005 (Stand: 03/2011), Angaben immer zum Gebietsstand der SEK 2001/02
* Angaben aus den SEK 2001/02

Die Betrachtung des gesamten Zeitraumes vom Ausgangszeitpunkt (SEK 2001/02) bis zum aktuellen Berichtsjahr 2009 zeigt, dass von den 23 Städten, die Leerstandsangaben zum Zeitraum 2002-2004 machen konnten (vgl. Tabelle 4.1), sechs Städte ihre "Leerstandsspitze" bereits zum Ausgangszeitpunkt (SEK 2001/02) hatten (Bitterfeld-Wolfen, Genthin, Merseburg, Naumburg, Sangerhausen, Staßfurt). Neun der 23 Städte hatten eine "Leerstandsspitze" im Zeitraum 2002-2004 (Aschersleben, Burg, Halberstadt, Halle, Magdeburg, Osterburg, Stendal, Thale, Wittenberg) und weitere acht Städte im anschließenden Zeitraum 2005-2009 (Blankenburg, Haldensleben, Hettstedt, Hohenmölsen, Jessen, Salzwedel, Schönebeck, Wernigerode). Auffällig ist dabei, dass sechs der acht Städte mit einer "Leerstandsspitze" im jüngeren Zeitraum 2005-2009 hinsichtlich ihrer Stadtgröße eine Gemeinsamkeit aufweisen und zu den Kleinstädten gehören. Die Mittel- und Großstädte haben hingegen ihre "Leerstandsspitze" bereits überwiegend vor dem Berichtsjahr 2005.

Die Zusammenstellung der jährlichen Leerstandsquoten seit dem Ausgangszeitpunkt der SEK-Erstellung (2001/02) verdeutlicht insgesamt, dass in vielen Stadtumbaustädten durchaus ein Auf und Ab zu registrieren ist. Das Ansteigen und Sinken der Leerstandsquoten kann aus vielen Einflussfaktoren rühren (Einwohnerentwicklung, Rückbautätigkeit, Neubautätigkeit).³⁸ Dennoch kann als Tendenz festgehalten werden, dass die Entwicklung der Leerstandsquoten in der Zeitreihe 2001 bis 2009 bei den Großstädten zumindest ab dem Jahr 2004 eine eindeutige kontinuierliche Abnahme wiedergibt. Bei den Mittel- und Kleinstädten ist dagegen kein so klares Bild zu erkennen, da es sowohl Städte mit einer Tendenz der Abnahme als auch der Zunahme über den zeitlichen Verlauf gibt. Insgesamt kann für 18 der 42 Städte eine überwiegend abnehmende Leerstandsentwicklung belegt werden (Aschersleben, Bernburg, Calbe, Gardelegen, Genthin, Halle, Havelberg, Klötze, Magdeburg, Merseburg, Naumburg, Oschersleben, Osterburg, Sangerhausen, Staßfurt, Stendal, Wanzleben, Wittenberg). Ebenso ist aber für 13 der 42 Städte eine überwiegend ansteigende Leerstandsentwicklung zu beobachten (Eisleben, Halberstadt, Haldensleben, Hettstedt, Hohenmölsen, Köthen, Querfurt, Salzwedel, Schönebeck, Thale, Weißenfels, Wolmirstedt, Zeitz). In den restlichen Städten verbleibt die Leerstandsentwicklung entweder auf einem ähnlichen Niveau oder zeigt keine eindeutige Tendenz (Zick-Zack-Verlauf).

Der Vergleich der Leerstandsquoten des aktuellen Berichtsjahres 2009 mit denen des vorherigen Berichtsjahres 2008 weist für zehn der 42 Stadtumbaustädte eine signifikante

³⁸ Erhebliche Einwohnerverluste können umfangreiche Bemühungen bei der Rückbautätigkeit einer Stadt übertreffen und dadurch die Effekte auf dem Wohnungsmarkt neutralisieren. Trotz beispielsweise (leicht) abnehmender oder gleich bleibender absoluter Leerstandszahlen ist es dennoch möglich, dass gleichzeitig die Leerstandsquote steigt (z. B. durch einen sinkenden Wohnungsbestand aufgrund starker Rückbautätigkeit). Ebenso können bei steigenden absoluten Leerstandszahlen die Leerstandsquoten sinken oder gleich bleiben (z. B. durch steigenden Wohnungsbestand aufgrund starker Neubautätigkeit).

Veränderung von mehr als einem Prozentpunkt aus. Sieben Stadtumbaustädte konnten demnach ihre Leerstandsquote um mindestens einen Prozentpunkt verringern (Burg, Genthin, Hettstedt, Jessen, Klötze, Oschersleben, Zerbst) und in drei Stadtumbaustädten erhöhte sich die Leerstandsquote um mindestens einen Prozentpunkt (Blankenburg, Hohenmölsen, Weißenfels).

Abschließend werden für die Stadtumbaustädte in der nachfolgenden Abbildung so genannte "Meilensteine" des Rückbaus aufgezeigt (vgl. Abbildung 4.17). Wie im vorangegangenen Jahresbericht 2009 erfolgt in diesem Jahresbericht keine Einschränkung mehr auf die Städte ohne Zielvereinbarung (ZV). Die Auswertungen haben gezeigt, dass die Zielvereinbarungen mittlerweile einen zu vernachlässigenden Effekt haben und durch eine Darstellung der "Meilensteine" für alle Städte keine Verzerrung entsteht.

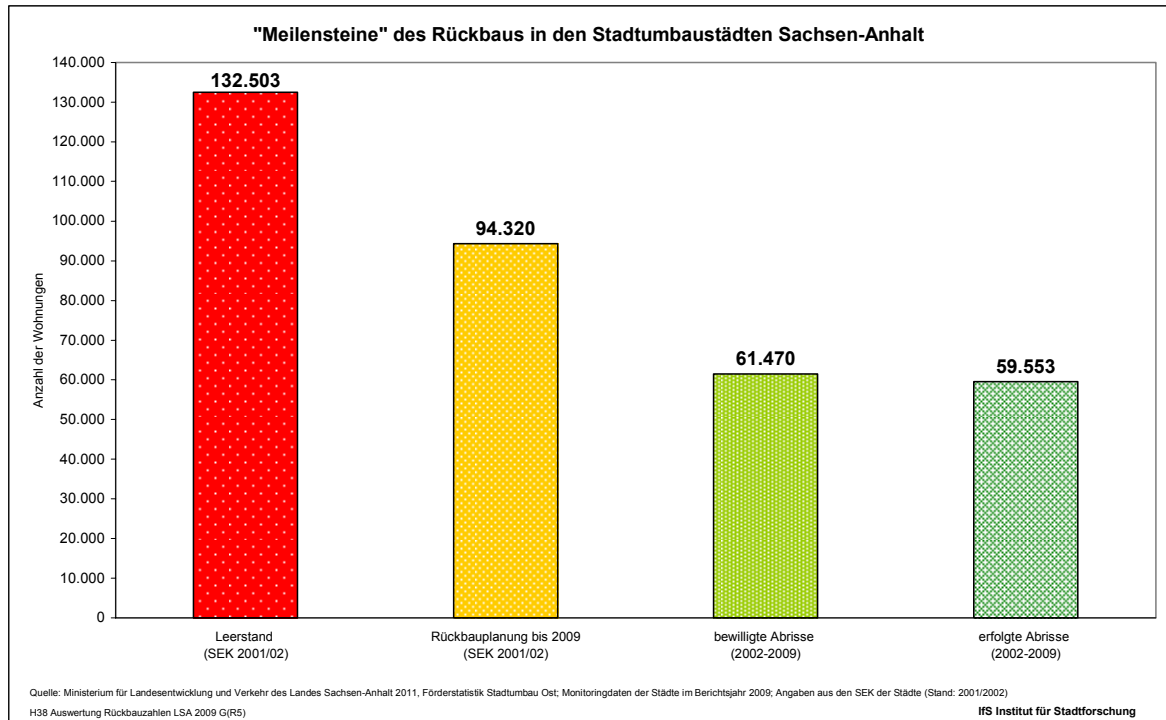
Diese "Meilensteine" sind in den vorhergehenden Auswertungen bereits dargestellt worden und werden als aufsummierte absolute Werte gegenübergestellt:

- Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02,
- Rückbauplanung bis zum Jahr 2009 (SEK 2001/02),
- Rückbaubewilligungen bis 2009 (MLV-Förderstatistik) sowie
- vollzogener Rückbau bis 2009 (MLV-Förderstatistik).

Für die zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 in den 42 Stadtumbaustädten ermittelten 132.503 leer stehenden Wohneinheiten wurde in den SEK eine Reduktion bis zum Jahr 2010 um mehr als drei Viertel (79,0 Prozent) als Planungsziel formuliert (Rückbauplanung 104.800 WE). Bis 2009 wurde für etwas mehr als die Hälfte der bis 2010 vorgesehenen Rückbauplanung eine Bewilligung erteilt (58,7 Prozent). Für das bis 2009 herunter gebrochene Planungsziel für den Rückbau (94.320 Wohnungen) wurden bis 2009 knapp zwei Drittel Bewilligungen zum Rückbau erteilt (65,2 Prozent). Die insgesamt 61.470 bewilligten Rückbaumaßnahmen wurden in den Stadtumbaustädten nahezu vollständig realisiert (96,9 Prozent). Insgesamt wurde bis zum Jahr 2009 annähernd die Hälfte des Leerstandes zu Programmbeginn rückgebaut (44,9 Prozent).

In den zwei vorherigen Jahresberichten konnte insbesondere ab dem Berichtsjahr 2007 eine abnehmende Rückbaudynamik festgestellt werden, die sich mit der Schwerpunktverschiebung bei der Fördermittelvergabe zur Aufwertung erklären ließ (vgl. Abbildung 4.4 in Kapitel 4.2). Ab dem Berichtsjahr 2009 ist aber wieder eine leichte Zunahme in der Rückbaudynamik festzustellen, was sich wiederum mit den wieder leicht gestiegenen Fördermittelsummen für den Rückbau ab dem Jahr 2009 erklären lässt.

Abbildung 4.17



4.5 Typisierung der Stadtumbaustädte nach Problemdruck und Problemlösungseffizienz

Aus den bisherigen Auswertungen wurde ersichtlich, dass einige der Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt hinsichtlich ihrer Ausgangssituation sowie ihres Entwicklungsverlaufs Ähnlichkeiten aufweisen. Diese Vergleichbarkeit bezieht sich auf Rahmenbedingungen und Erfordernisse bei der Umsetzung der Ziele des Stadumbaus (Einwohnerentwicklung, Leerstandssituation, Rückbauplanung, Fördermittelbewilligung für Rückbau und Aufwertung, Rückbauvollzug).

Die Typisierung der Stadtumbaustädte erfolgt auf Basis der Analyse der Leerstandsentwicklung zwischen 2001/02 und 2009 (vgl. Abbildung 4.14 in Kapitel 4.4):

- **Problemdruck zu Programmbeginn/Ausgangssituation**
(Leerstandsquote SEK 2001/02),
- **Problemlösungseffizienz/Entwicklungsrichtung**
(Leerstandsquoten SEK 2001/02 - Berichtsjahr 2009).

Mit der zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 bestehenden Leerstandsquote wird der individuelle Problemdruck der Städte zu Beginn des Förderprogramms abgebildet. Dieser weist im Land Sachsen-Anhalt eine große Spannweite auf (Wernigerode: 5 Prozent; Stendal: 24 Prozent, vgl. Abbildung 4.14). Der Vergleich der Leerstandsquoten zum Zeitpunkt der SEK 2001/02 und dem Berichtsjahr 2009 zeigt die Leerstandsveränderung. Auch hier bestehen erhebliche Unterschiede bei den Stadtumbaustädten (Merseburg: -6,2 Prozentpunkte; Eisleben: +8,7 Prozentpunkte). Die Kombination dieser beiden Kriterien ermöglicht eine Gruppierung zu den folgenden vier Stadtumbau-Stadttypen (vgl. Abbildung 4.18):

- **Städte mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik**
(Städte mit eher hohem Problemdruck und steigender Leerstandsquote),
- **Städte mit neu entstandener Leerstandsproblematik**
(Städte mit eher niedrigem Problemdruck und steigender Leerstandsquote),
- **Städte mit eher abnehmender Leerstandsproblematik**
(Städte mit eher niedrigem Problemdruck und sinkender Leerstandsquote),
- **Städte mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik**
(Städte mit eher hohem Problemdruck und sinkender Leerstandsquote).

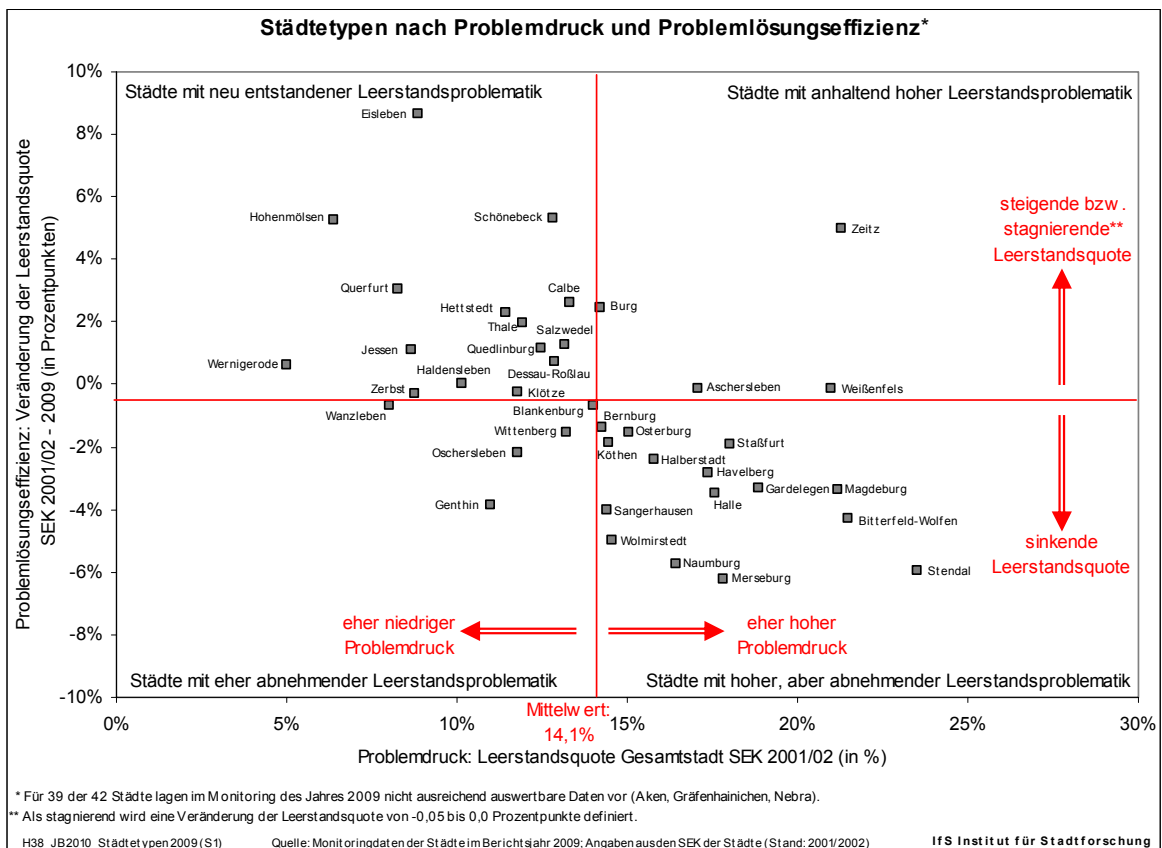
Die Gruppenbildung erfolgte für die 39 Stadtumbaustädte anhand der folgenden gesetzten Schwellenwerte:

- Problemdruck zu Programmbeginn -
Mittelwert der Leerstandsquoten SEK 2001/02 = 14,1 Prozent,
- Problemlösungseffizienz -
Veränderung Leerstandsquoten SEK 2001/02 zu Berichtsjahr 2009 = -0,05 Prozentpunkte.

Der Schwellenwert für die Problemlösungseffizienz wurde im Vergleich zu den vorherigen Jahresberichten etwas abgesenkt. Bei der Definition der Stadttypen kommt es zwangsläufig zu "Graubereichen", vor allem bei der Grenzziehung für das Kriterium Problemlösungseffizienz. Die Städte mit einer Verringerung der Leerstandsquote von weniger als einem halben Prozentpunkt sind vom Typus eher als stagnierend denn als abnehmend zu beschreiben. Aus diesem Grund wurde der Schwellenwert für das Kriterium Problemlösungseffizienz von 0,0 auf -0,05 Prozentpunkte abgesenkt.

Durch diesen veränderten Schwellenwert für die Problemlösungseffizienz gehören Aschersleben und Weißenfels nicht zum Stadttyp "Städte mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik" sondern zum Stadttyp "Städte mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik". Ebenso werden die beiden Städte Klötze und Zerbst in den Stadttyp "Städte mit neu entstandener Leerstandsproblematik" und nicht in den Stadttyp "Städte mit eher abnehmender Leerstandsproblematik" eingeordnet.

Abbildung 4.18



Die Typisierung konnte nur für 39 der 42 Stadtumbaustädte vorgenommen werden, da für die Städte Aken, Gräfenhainichen und Nebra keine Angaben zum Leerstand im aktuellen Berichtsjahr 2009 vorlagen. Die Verteilung der Stadtumbaustädte auf die einzelnen Stadttypen weist eine unterschiedliche Gruppenstärke auf (vgl. Tabelle 4.2). Die beiden am stärksten vertretenen Stadtumbau-Stadttypen sind die "Städte mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik" (15-mal) und die "Städte mit neu entstandener Leerstandsproblematik" (15-mal).

Die Typisierung der Stadtumbaustädte unter Berücksichtigung ihres individuellen Problemdrucks zum Programmbeginn und der bislang erfolgten Problemlösung stellt für jedes

Berichtsjahr eine "Momentaufnahme" dar. Da sich das Kriterium der bislang erzielten Problemlösung (Effizienz) in jedem Berichtsjahr verändern kann, sind die Zuordnungen zu einem "Stadtumbau-Stadttyp" durchaus variabel. Eine Veränderung der Leerstandsquote im jeweiligen Berichtsjahr kann zu einer veränderten Eingruppierung führen. Das Kriterium Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) ist hingegen statisch. Leichte Veränderungen können sich allenfalls bei der Schwellenwertsetzung ergeben, wenn sich die Zahl der auswertbaren Stadtumbaustädte verändert und dadurch ein neuer Mittelwert für die Leerstandsquote zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 ermittelt wird.

Im Kontrast zum vorherigen Jahresbericht 2009 hat sich die Anzahl der beiden am stärksten vertretenen Stadttypen "Städte mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik" und "Städte mit neu entstandener Leerstandsproblematik" etwas reduziert (im Vergleich der beiden Jahresberichte 2008 und 2009 war dagegen eine Erhöhung festzustellen). In der aktuellen Auswertung sind hingegen beim Stadttyp "Städte mit eher abnehmender Leerstandsproblematik" Zuwächse zu erkennen. Damit zeichnet sich ab, dass einige weitere Städte mit einer vergleichsweise günstigen Ausgangssituation ihre aktuellen Leerstandsquoten reduzieren konnten.

Dennoch fokussieren sich die Stadtumbaustädte noch immer stark auf die zwei sehr unterschiedlichen Stadttypen: Einerseits die Städte mit massiven Leerstandsproblemen, die ihre Leerstandsquoten senken können ("Städte mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik"), andererseits jene Städte, die bei einer vergleichsweise günstigen Ausgangssituation steigende oder stagnierende Leerstandsquoten aufweisen ("Städte mit neu entstandener Leerstandsproblematik").

Insgesamt lässt sich eine gewisse Nivellierung der Leerstandsquoten der Stadtumbaustädte seit der SEK-Erstellung 2001/02 feststellen, mit einer Tendenz der Reduzierung der sehr hohen Leerstandsquoten und einem gleichzeitigen Anstieg eher niedriger Leerstandsquoten. Dies kann durchaus als ein Resultat der Verteilungspolitik der Stadtumbau-Fördermittel im Land Sachsen-Anhalt angesehen werden, da die Rückbaumittel gezielt nach der Leerstandsbedrohung eingesetzt wurden (vgl. Abbildung 4.8, Kapitel 4.2).

Für die Typisierung wurden mehrere Indikatoren herangezogen, die die Situation und zu beobachtende Entwicklung weitgehend erklären können (vgl. Tabelle 4.2) und nachfolgend kurz erläutert werden:

- **Einwohnerentwicklung (2000-2009)**

Die Einwohnerentwicklung verlief im Zeitraum 2000-2009 in allen Stadtumbaustädten negativ.³⁹ Das Ausmaß des Einwohnerverlustes zeigt dabei unterschiedliche Dimensionen (vgl. Abbildung 4.2 in Kapitel 4.1) und wirkt damit in unterschiedlicher Weise auf die Wohnungsmarktnachfrage: Starke Einwohnerverluste können erzielte Rückbauerfolge unterlaufen, da die rückläufige Nachfrage neuen Leerstand entstehen lässt. Geringere (als erwartete) Einwohnerverluste können das Leerstandsproblem hingegen entschärfen, wenn gleichzeitig der alte Leerstand verringert wird.

- **Schwerpunktsetzung Fördermittel (2002-2009)**

Die Verteilung der bewilligten Fördermittel auf Aufwertung und Rückbau zeigt für jede Stadtumbaustadt, wo der Fokus bei der Umsetzung des Stadtumbaus gesetzt wurde (vgl. Abbildung 4.6 in Kapitel 4.2). Städte mit einer starken Betonung des Rückbaus weisen in der Regel einen vergleichsweise hohen Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) und/oder hohe Rückbauerfolge auf. Hingegen wird eine Schwerpunktsetzung auf die Aufwertung eher von Städten mit einem geringeren Problemdruck gewählt und kann eine Erklärung darstellen, warum die Rückbauerfolge gering ausfallen.

- **Problemadäquater Rückbau (2002-2009)**

Um das absolute Volumen des vollzogenen Rückbaus in einer Stadt auf den jeweiligen Problemdruck zu beziehen, wird der vollzogene Rückbau ins Verhältnis zum Leerstand bei Programmstart gesetzt (vgl. Abbildung 4.12 in Kapitel 4.3). Dieses Kriterium zeigt, inwieweit der vollzogene Rückbau problemadäquat erfolgt ist.

- **Leerstandsquoten nach Gebäudetyp (2001/02)**

In den zu Programmbeginn erstellten Stadtentwicklungskonzepten (SEK) 2001/02 der Stadtumbaustädte sind Angaben zur Verteilung des Leerstandes auf bestimmte Gebäudetypen enthalten. Die beiden am meisten vom Leerstand betroffenen Gebäudetypen sind der Altbau in Mehrfamilienhäusern bis 1948 ("MFH-Altbau")⁴⁰ und die Gebäude in Plattenbauweise ("Plattenbau"). Eine hohe Leerstandsquote im MFH-Altbau kann auf schwierige Rahmenbedingungen zur Leerstandsreduzierung hinweisen (hoher Privateigentümeranteil, Denkmalschutz). Die Reduzierung des Leerstands sollte in der Regel vorzugsweise über die Wiedernutzbarmachung und nicht über den Rückbau erfolgen.

³⁹ Da die Monitoringdaten auf einem einheitlichen Gebietsstand beruhen, können Verzerrungen durch Eingemeindungen ausgeschlossen werden. Es werden nur Einwohner am Hauptwohnsitz berücksichtigt.

⁴⁰ Der hier beschriebene Altbau in Mehrfamilienhäusern bis 1948 wird in den SEK i. d. R. als "Geschosswohnungsbau mit 3 u. m. Wohnungen vor 1948" bezeichnet. Für Wohnungen in Gebäuden vor 1948 mit nur 1-2 Wohnungen gibt es in den SEK keine eigene Kategorie. Da in der bestehenden Kategorie "Ein-Zweifamilienhäuser (vor 1990)" auch Gebäude nach 1948 enthalten sind, wird diese Kategorie bei dieser Auswertung nicht zum Altbau gerechnet.

Hingegen kann eine hohe Leerstandsquote im Plattenbau ein Indiz für eine vergleichsweise einfach umzusetzende Leerstandsreduzierung sein (im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft, konzentrierter Leerstand, Alternativangebote für die Mieter).

- **Leerstandsverteilung nach Gebäudetyp (2001/02)**

Das Kriterium Leerstandsverteilung nach Gebäudetyp beruht auf den gleichen absoluten Angaben wie das bereits beschriebene Kriterium Leerstandsquoten nach Gebäudetyp (SEK 2001/02). Im Unterschied zu den Leerstandsquoten, die die Leerstands Betroffenheit eines Gebäudetyps aufzeigen, ermöglicht die Angabe der Leerstandsverteilung eine Aussage zum quantitativen Schwerpunkt des gesamten Leerstandes innerhalb einer Stadt. Zusammen mit dem Kriterium der Leerstandsquote nach Gebäudetyp können Hinweise auf eher schwierige oder vergleichsweise einfache Rahmenbedingungen für den Leerstandsabbau abgeleitet werden.

- **Leerstandsverteilung nach Besitz (2001/02)**

Auch die Besitzverhältnisse der leer stehenden Wohnungen zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 können Hinweise auf Hindernisse oder mögliche Potenziale bei der Leerstandsreduktion geben. In den Wohnungsbeständen der Organisierten Wohnungswirtschaft fällt i. d. R. eine Leerstandsverringerung leichter als in den Beständen der privaten und sonstigen Eigentümer (vgl. Abbildung 4.16 in Kapitel 4.4).

- **Stadtgröße**

Die Größe der Stadtumbaustädte, gemessen an ihrer Einwohnerzahl (Stichtag: 31.12.2009), stellt alleine kein erklärendes Kriterium zur Situation und Entwicklung des Leerstandes dar. Die Untersuchungen der Leerstandsquoten zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 und im aktuellen Berichtsjahr 2009 haben aber gezeigt, dass es - in Sachsen-Anhalt - einen Bezug zwischen der Stadtgröße und der Höhe der Leerstandsquote gibt (vgl. Abbildung 4.15 in Kapitel 4.4): Je kleiner eine Stadt ist, desto geringer ist ihr Leerstandsproblem (im Mittelwert); dies gilt sowohl für den Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 als auch für das Berichtsjahr 2009.

In der nachfolgenden Tabelle sind die vier verschiedenen Stadtumbau-Stadttypen mit ihrer durchschnittlichen Ausprägung der Ausgangssituation und Entwicklungsrichtung sowie der genannten Kriterien aufgeführt (vgl. Tabelle 4.2).

Tabelle 4.2

Typisierung der Stadtumbaustädte* in Sachsen-Anhalt**	
<p>Städte mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik</p> <p>Situation (bestimmende Kriterien): - Ausgangssituation / Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02): eher hoher Problemdruck (18%) - Entwicklungsrichtung / Effizienz Problemlösung (Veränderung Leerstandsquoten 2001/02 zu 2009): Probleme nehmen zu (+1,8%-Punkte) Rahmenbedingungen (erklärende Kriterien): - Einwohnerentwicklung (2000-2009): hohe Abnahme (-13,7%) - Schwerpunktsetzung Fördermittel (2002-2009): Rückbau (54%) - Rückbauerfolge im Leerstand (2002-2009): mittlere Erfolge (35%) - Leerstandsquoten nach Gebäudetyp (2001/02): MFH-Altbau (33%), Plattenbau (12%) - Leerstandsverteilung nach Gebäudetyp (2001/02): MFH-Altbau (67%), Plattenbau (16%) - Leerstandsverteilung nach Besitz (2001/02): Private und Sonstige (72%) - Stadtgröße (2009): Mittelstadt (4 von 4) Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt: Aschersleben, Burg, Weißenfels, Zeitz</p>	<p>Städte mit eher abnehmender Leerstandsproblematik</p> <p>Situation (bestimmende Kriterien): - Ausgangssituation / Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02): eher niedriger Problemdruck (12%) - Entwicklungsrichtung / Effizienz Problemlösung (Veränderung Leerstandsquoten 2001/02 zu 2009): Probleme nehmen ab (-1,8%-Punkte) Rahmenbedingungen (erklärende Kriterien): - Einwohnerentwicklung (2000-2009): hohe Abnahme (-10,7%) - Schwerpunktsetzung Fördermittel (2002-2009): Aufwertung (51%) - Rückbauerfolge im Leerstand (2002-2009): mittlere Erfolge (45%) - Leerstandsquoten nach Gebäudetyp (2001/02): MFH-Altbau (22%), Plattenbau (11%) - Leerstandsverteilung nach Gebäudetyp (2001/02): MFH-Altbau (46%), Plattenbau (34%) - Leerstandsverteilung nach Besitz (2001/02): Organisierte WW (73%) - Stadtgröße (2009): Kleinstadt (4 von 5) Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt: Blankenburg, Genthin, Oschersleben, Wanzleben, Wittenberg</p>
<p>Städte mit neu entstandener Leerstandsproblematik</p> <p>Situation (bestimmende Kriterien): - Ausgangssituation / Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02): eher niedriger Problemdruck (10%) - Entwicklungsrichtung / Effizienz Problemlösung (Veränderung Leerstandsquoten 2001/02 zu 2009): Probleme nehmen zu (+2,2%-Punkte) Rahmenbedingungen (erklärende Kriterien): - Einwohnerentwicklung (2000-2009): hohe Abnahme (-13,9%) - Schwerpunktsetzung Fördermittel (2002-2009): Rückbau (54%) - Rückbauerfolge im Leerstand (2002-2009): mittlere Erfolge (45%) - Leerstandsquoten nach Gebäudetyp (2001/02): MFH-Altbau (17%), Plattenbau (10%) - Leerstandsverteilung nach Gebäudetyp (2001/02): MFH-Altbau (30%), Plattenbau (33%) - Leerstandsverteilung nach Besitz (2001/02): Organisierte WW (63%) - Stadtgröße (2009): Kleinstadt (10 von 15) Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt: Calbe, Dessau-Roßlau, Eisleben, Haldensleben, Heftstedt, Hohenmölsen, Jessen, Klötze, Quedlinburg, Querfurt, Saizwedel, Schönebeck, Thale, Wernigerode, Zerbst</p>	<p>Städte mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik</p> <p>Situation (bestimmende Kriterien): - Ausgangssituation / Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02): eher hoher Problemdruck (17%) - Entwicklungsrichtung / Effizienz Problemlösung (Veränderung Leerstandsquoten 2001/02 zu 2009): Probleme nehmen ab (-3,4%-Punkte) Rahmenbedingungen (erklärende Kriterien): - Einwohnerentwicklung (2000-2009): hohe Abnahme (-11,4%) - Schwerpunktsetzung Fördermittel (2002-2009): Rückbau (55%) - Rückbauerfolge im Leerstand (2002-2009): mittlere Erfolge (54%) - Leerstandsquoten nach Gebäudetyp (2001/02): MFH-Altbau (28%), Plattenbau (19%) - Leerstandsverteilung nach Gebäudetyp (2001/02): MFH-Altbau (41%), Plattenbau (38%) - Leerstandsverteilung nach Besitz (2001/02): Organisierte WW (65%) - Stadtgröße (2009): Mittel-/Großstadt (11 von 15) Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt: Bernburg, Bitterfeld-Wolfen, Gardelegen, Halberstadt, Halle, Havelberg, Köthen, Magdeburg, Merseburg, Naumburg, Osterburg, Sangerhausen, Staßfurt, Stendal, Wolmirstedt</p>

* Es erfolgte eine Typisierung für 39 der 42 Stadtumbaustädte (für Aken, Gräfenhainichen und Nebra lagen im Monitoring des Berichtsjahres 2009 nicht ausreichend auswertbare Daten vor).

** Die einzelnen Kriterien sind im Textteil näher definiert bzw. erläutert. Bei allen angegebenen Werten handelt es sich um Mittelwerte der Stadtumbaustädte der jeweiligen Gruppe.

Nicht alle der genannten Kriterien treffen für alle Städte eines Stadtumbautypus in der beschriebenen "typischen" Ausprägung vollständig zu. Für die Mehrzahl der Stadtumbaustädte können aber "Erklärungspfade" erkannt werden (vgl. Tabelle 0.3 im Anhang). Besondere örtliche Bedingungen können die "typischen" Ausprägungen modifizieren. Hierzu gehören beispielsweise, neben einer überdurchschnittlichen Wohnungsbautätigkeit, die bereits genannten Zielvereinbarungen (ZV) oder eine hohe Anzahl an Einwohnern mit einem Zweitwohnsitz (Bundeswehr, Studenten, Ruheständler).⁴¹

Abschließend werden zur Verdeutlichung die vier Stadtumbau-Stadttypen prototypisch beschrieben.

Städte mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik

Diese Mittelstädte sind durch einen überdurchschnittlichen Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) und eine geringe Effizienz in der Leerstandsverringerung geprägt. Für den Zeitraum 2000-2009 ist ein erheblicher Einwohnerverlust festzustellen. Die Fördermittel wurden 2002-2009 überwiegend für den Rückbau bewilligt. Bedingt durch die hohen Einwohnerverluste sind die Erfolge bei der Reduzierung des Leerstands als vergleichsweise niedrig zu bewerten. Die Leerstandsproblematik zum Zeitpunkt der SEK 2001/02 stellt für die Akteure eine besondere Herausforderung dar, da der Leerstand im MFH-Altbau besonders hoch ist (Leerstandsquote, Anteil am Gesamt leerstand) und sich der leer stehende Wohnungsbestand überwiegend im privaten oder sonstigen Besitz befindet.

Städte mit neu entstandener Leerstandsproblematik

Diese (Klein-)Städte starteten zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung mit einem eher niedrigen Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02). Mit der deutlichen Erhöhung der Leerstandsquote bis zum Berichtsjahr 2009 hat sich ihre Situation jedoch verschlechtert. Im Zeitraum 2000-2009 reduzierte sich die Einwohnerzahl erheblich. Die Fördermittel wurden im Zeitraum 2002-2009 zwar überwiegend für den Rückbau bewilligt, gleichzeitig ist aber nur ein mittlerer Rückbauerfolg festzustellen. Die Leerstandsproblematik ist 2001/02 im MFH-Altbau etwas höher als im Plattenbau ausgeprägt (Leerstandsquote). Allerdings befand sich zu diesem Zeitpunkt in zehn von 15 Städten der Leerstand überwiegend im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft (im Berichtsjahr 2009 befindet sich hingegen in neun von 15 Städten über die Hälfte des Leerstandes im Besitz der privaten und sonstigen Eigentümer).

⁴¹ So bestehen in mehreren Stadtumbaustädten des Landes Sachsen-Anhalt Bundeswehrstandorte (Blankenburg, Burg, Halle, Havelberg, Weißenfels). Es ist möglich, dass der Wohnungsmarkt durch eine entsprechende Nachfrage faktisch entlastet wird. Wenn es sich um Zweitwohnsitze handelt, werden diese Einwohnerzuwächse statistisch nicht registriert.

Städte mit eher abnehmender Leerstandsproblematik

Die (Klein-)Städte sind durch einen vergleichsweise niedrigen Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) geprägt und zeigen bis zum Berichtsjahr 2009 eine leichte Reduzierung der Leerstandsquote. Der Einwohnerverlust im Zeitraum 2000-2009 ist vergleichsweise schwach. Da trotz dieser vergleichsweise günstigen Ausgangs- und Rahmenbedingungen der Rückbau im Zeitraum 2002-2009 nicht vernachlässigt wurde, sind Rückbauerfolge festzustellen. Diese Erfolge wurden erzielt, obwohl zum Zeitpunkt SEK 2001/02 die Leerstandsproblematik - gemessen an der jeweiligen Leerstandsquote - im MFH-Altbau etwas höher als die im Plattenbau ausgeprägt war. Rückbau- und Sanierungserfolge waren dennoch vergleichsweise einfach zu erzielen, da sich die leer stehenden Wohnungen überwiegend im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft befanden.

Städte mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik

Diese Mittel- und Großstädte haben, ausgehend von einer schwierigen Ausgangssituation mit einem hohen Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02), bis zum Berichtsjahr 2009 eine deutliche Reduzierung der Leerstandsquote erreicht. Die Rahmenbedingungen waren dafür vergleichsweise günstig, da für den Zeitraum 2000-2009 nur ein Einwohnerverlust mittlerer Größenordnung festzustellen ist. Bei den bewilligten Fördermitteln im Zeitraum 2002-2009 bestand eine Fokussierung auf den Rückbau. Die Rückbauerfolge wurden trotz teilweise ungünstiger Rahmenbedingungen möglich. Zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 war die Leerstandsproblematik nicht nur im Plattenbau, sondern auch im MFH-Altbau hoch (Leerstandsquote, Anteil am Gesamtleerstand). Der Leerstand befand sich 2001/02 überwiegend im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft.

4.6 Prognosen für die Entwicklung in den Stadtumbaustädten

Im Monitoring werden nicht nur Daten zur Erfassung der bisherigen Entwicklungen und der aktuellen Situation abgefragt, sondern auch Prognosewerte für die Einwohner- und Leerstandsentwicklung eingetragen. Nachfolgend werden die Prognosewerte für das Jahr 2020 für die Einwohner und den Leerstand analysiert.

Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Zur erwarteten zukünftigen Einwohnerzahl gibt es für die Stadtumbaustädte zwei mögliche Datenquellen, die hier ergänzend gegenübergestellt werden sollen. Die erste Datenquelle ist das Monitoring, in dem die Angaben für den Prognosezeitraum 2020 in den meisten Fällen aus den bereits 2001/02 erstellten SEK stammen und damit i. d. R. überholt sein dürften. In einigen Fällen sind im Monitoring aber auch Werte aus den aktuell fortgeschriebenen SEK eingetragen und stammen dann aus dem Zeitraum 2006-2011

(und beziehen sich dadurch dann eventuell auf einen abweichenden Gebietsstand). Um diese Schwäche auszugleichen, werden auch Prognosedaten aus anderen Quellen hinzugezogen. Hierzu gehören vor allem die Angaben aus der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (aktueller Abfragestand: 01.01.2011).

In der nachfolgenden Darstellung sind die vorliegenden Prognosewerte aus beiden Datenquellen gegenübergestellt (vgl. Abbildung 4.19). Um einen Vergleich zu ermöglichen, werden die Angaben aus der Bevölkerungsprognose 2009-2025 des Statistischen Landesamtes nur bis zum Jahr 2020 ausgewiesen, sodass der Zeithorizont dem aus dem Monitoring entspricht. Auf den ersten Blick wird deutlich, dass die von den Kommunen erwartete Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2020 sehr viel positiver ausfällt als die Prognose des Statistischen Landesamtes.⁴²

Entsprechend ihren Angaben im Monitoring erwarten bis zum Jahr 2020 nur zehn der 42 Städte eine negativere Entwicklung als es in der Prognose des Statistischen Landesamtes ausgewiesen wird (Bitterfeld-Wolfen, Calbe, Genthin, Halle, Havelberg, Magdeburg, Naumburg, Sangerhausen, Stendal, Wittenberg) (vgl. Abbildung 4.19). Die Annahme einer etwas günstigeren Entwicklung für diese Städte durch das Statistische Landesamt könnte eine Wirkung der bereits vollzogenen Eingemeindungen sein. In fünf der zehn Städte vollzog sich in den letzten Jahren ein etwas abgeschwächter Einwohnerverlust, der für die Prognose einen abgemilderten Verlauf verursacht haben kann. Letzteres trifft auf jeden Fall auf die beiden Großstädte Halle und Magdeburg zu, wo nur bis zur Mitte der 1990er Jahre größere Verluste, daran anschließend aber fast eine Stagnation zu beobachten ist (gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes⁴³, die auch rückwirkend auf einen einheitlichen Gebietsstand berechnet wurden). Magdeburg ist nach der Prognose des Statistischen Landesamtes die einzige Stadt, die mit einer Einwohnerzunahme rechnen kann. Mit Ausnahme der beiden Großstädte Halle (-5,9 Prozent) und Magdeburg (0,2 Prozent) ist gemäß Statistischem Landesamt bis 2020 in allen anderen 40 Städten von einer Einwohnerabnahme zwischen -10 Prozent und -20 Prozent bis 2020 auszugehen.

⁴² Eine Verzerrung ist durch unterschiedliche Gebietsstände nicht auszuschließen, aber aufgrund vollzogener Eingemeindungen müssten die Prognosen des Statistischen Landesamtes mit einem positiveren Verlauf ausfallen, das Gegenteil ist aber der Fall.

⁴³ Als Quellen sind hier neben der "5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose - 2008-2025" auch die "Fort-schreibung des Bevölkerungsstandes - 1964-2010" des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zu nennen (beides zum Gebietsstand 01.01.2011 am 08.03.2011 online abgefragt, www.stala.sachsen-anhalt.de).

Abbildung 4.19

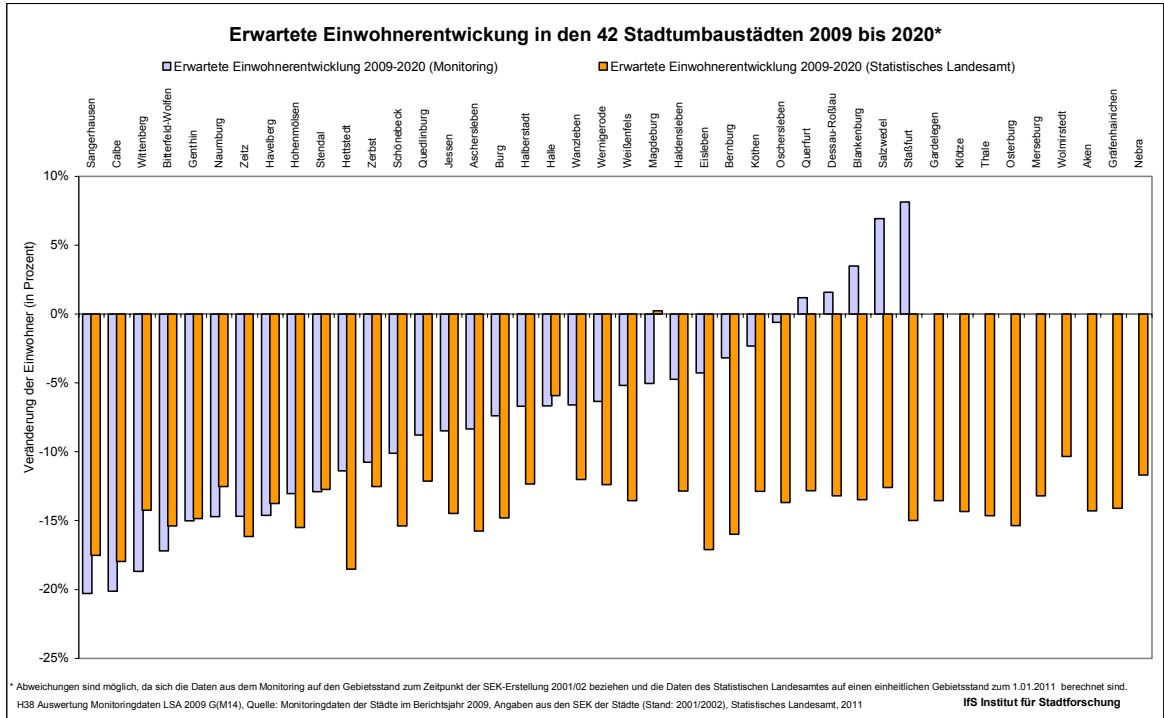
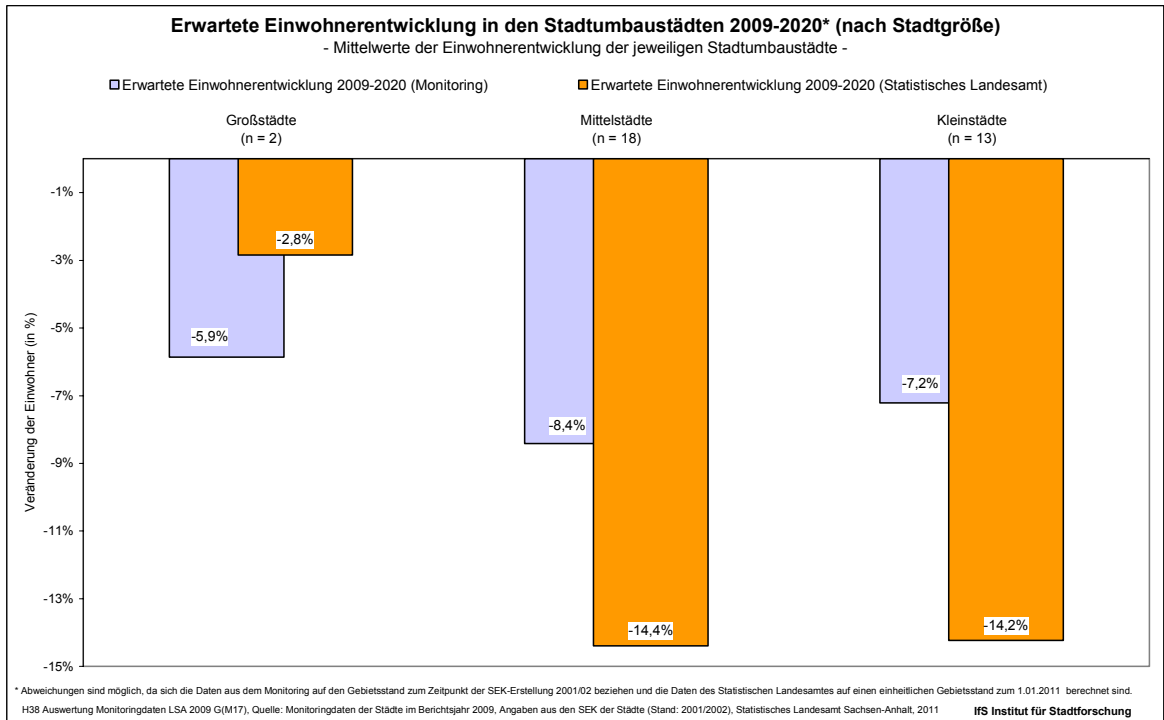


Abbildung 4.20



Gemäß den Angaben im Monitoring rechnet man nur in 13 Städten mit Einwohnerverlusten von über 10 Prozent bis zum Jahr 2020. Die im Monitoring für fünf Städte ausgewiesenen Zunahmeerwartungen (Blankenburg, Dessau-Roßlau, Querfurt, Salzwedel, Staßfurt) erscheinen angesichts der sehr negativen Prognosewerte des Statistischen Landesamtes unplausibel. Die Gegenüberstellung der Städte, zusammengefasst nach ihrer Stadtgröße,⁴⁴ zeigt, dass insbesondere die Großstädte im Mittel einen eher gemäßigten Rückgang ihrer Einwohnerzahlen bis 2020 prognostizieren (-5,9 Prozent, vgl. Abbildung 4.20). In den Kleinstädten (-7,2 Prozent) werden etwas höhere Verluste erwartet. Die stärkste Abnahme erwarten die Mittelstädte (-8,4 Prozent).

Der Vergleich mit den gemittelten Prognosewerten des Statistischen Landesamtes bis 2020 offenbart starke Abweichungen von den Einschätzungen der Städte im Monitoring. Gemäß den Erwartungen des Statistischen Landesamtes wird der Einwohnerverlust bis 2020 bei den Großstädten geringer (-2,8 Prozent), bei den Mittelstädten (-14,4 Prozent) und den Kleinstädten (-14,2 Prozent) dagegen erheblich höher ausfallen. Für die prognostizierten vergleichsweise niedrigen Einwohnerverluste der Großstädte kann insbesondere die stabile Entwicklung im letzten Jahrzehnt verantwortlich gemacht werden. Bei vielen der Klein- und Mittelstädte ist jedoch ein erheblicher individueller Anpassungsbedarf hinsichtlich der Einwohnerprognosen bis zum Jahr 2020 oder 2025 notwendig.

Nachfolgend werden nicht nur der Prognosezeitraum 2009-2025, sondern ergänzend auch noch die bisherige Entwicklung 1990-2008 dargestellt (vgl. Abbildung 4.21). Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Statistische Landesamt seine Prognose bis zum Jahr 2025⁴⁵ auf verschiedenen Annahmen, aber vor allem auf der Basis der bisherigen Entwicklung (1990-2008) berechnet hat. Die nachfolgende Abbildung zeigt deutlich, dass für die beiden Großstädte Halle und Magdeburg der mit Abstand geringste Bevölkerungsverlust erwartet wird. In fast allen anderen Städten ist die Veränderungsquote für den prognostizierten Zeitraum 2009-2025 (= 16 Jahre) größer als für den bereits zurückliegenden Zeitraum 1990-2008 (= 18 Jahre). Außer den beiden Großstädten ist nur in neun weiteren Städten die Prognose bis 2025 nicht ganz so negativ wie der bisherige Verlauf bis 2008 (mehr als +1 Prozentpunkt Abweichung: Bitterfeld-Wolfen, Dessau-Roßlau, Havelberg, Nebra, Querfurt, Staßfurt, Stendal, Thale, Zeitz). Diese Städte haben zwar fast alle im Zeitraum 1990-2008 einen sehr hohen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, aber da

⁴⁴ Die Städte werden aufgrund ihrer aktuellen Bevölkerungszahl zum 31.12.2009 gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes als Groß-, Mittel- oder Kleinstädte eingeordnet (vgl. Abbildung 2.1 in Kapitel 2.1).

⁴⁵ In den bereits zuvor erläuterten Auswertungen wurden die Prognosedaten des Statistischen Landesamtes zum Vergleich mit den Monitoringdaten nur bis zum Jahr 2020 dargestellt.

die Tendenz der jährlichen Bevölkerungsabnahme sinkend war, fällt auch die Prognose für den Zeitraum 2009-2025 entsprechend gedämpfter aus.

Abbildung 4.21

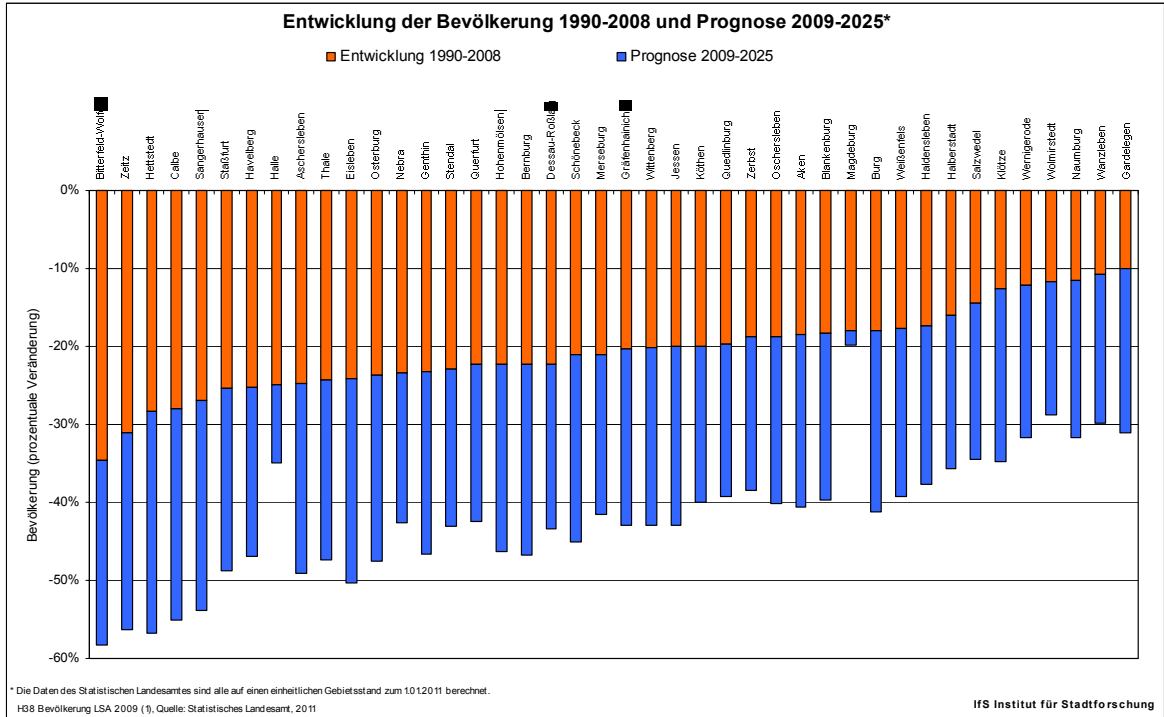
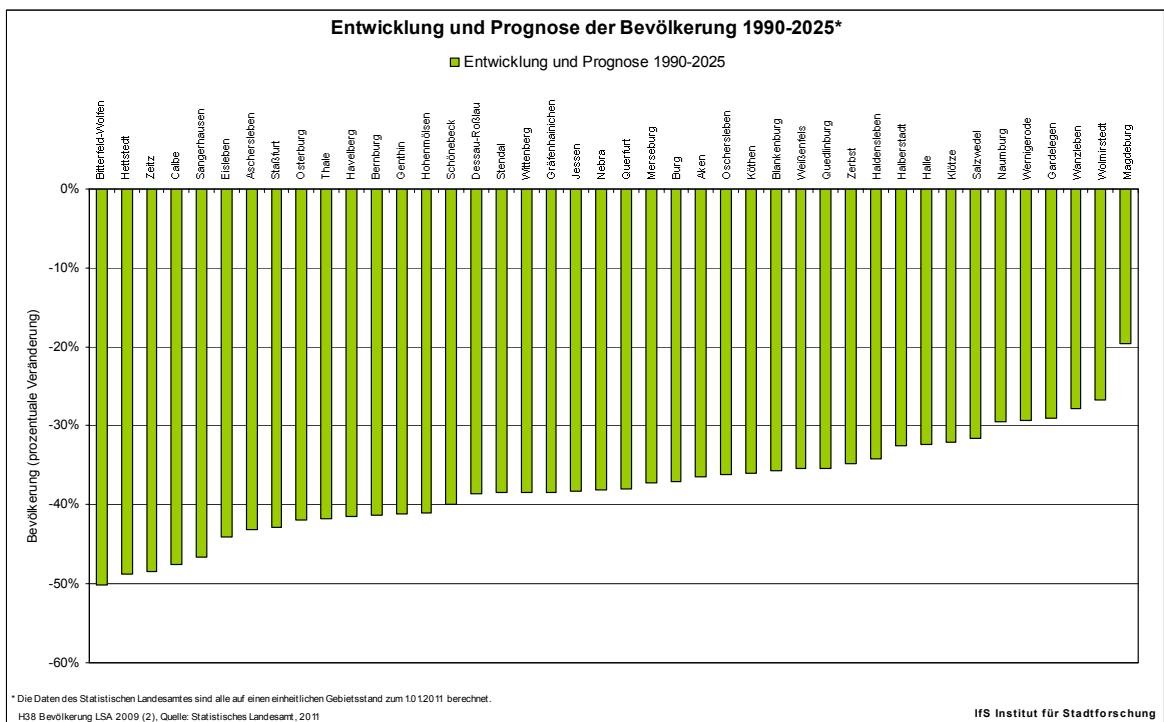


Abbildung 4.22

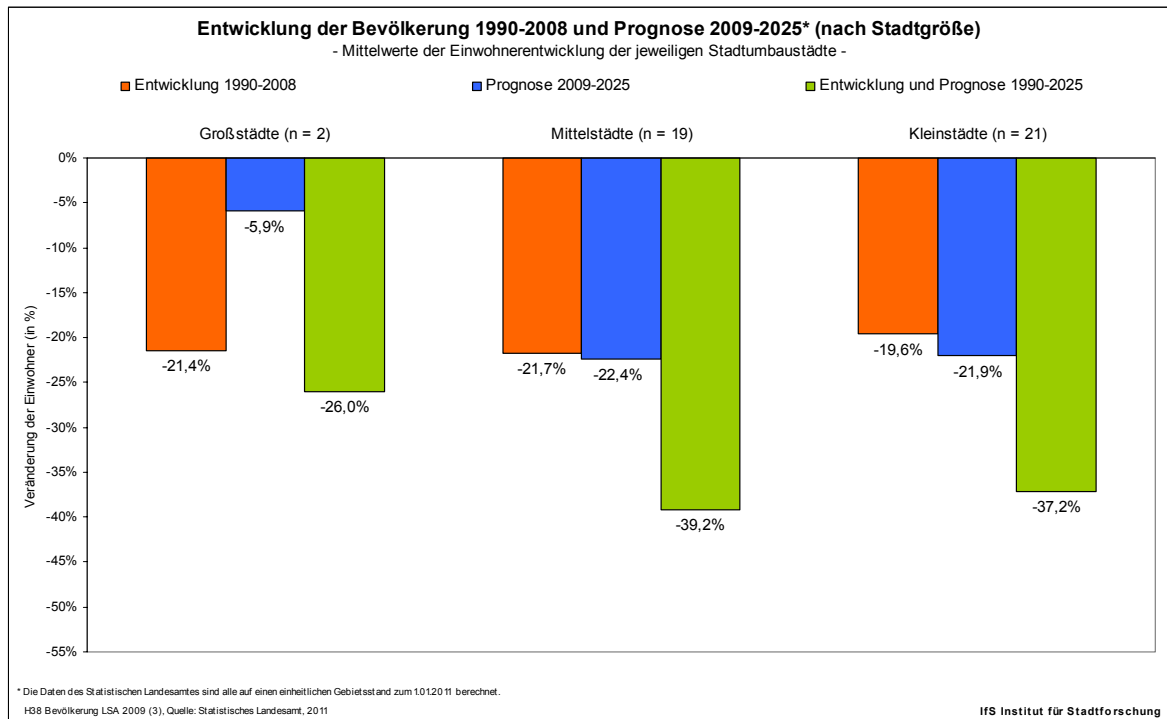


Die Berechnung der potenziellen Veränderung in einem Zeitraum von 35 Jahren von 1990-2025 zeigt für alle 42 Städte eine insgesamt sehr negative Entwicklung auf (gleicher Gebietsstand 01.01.2011, vgl. Abbildung 4.22). In 15 Städten droht eine Bevölkerungsabnahme von über 40 Prozent (Aschersleben, Bernburg, Bitterfeld-Wolfen, Calbe, Eisleben, Genthin, Havelberg, Hettstedt, Hohenmölsen, Osterburg, Sangerhausen, Schönebeck, Staßfurt, Thale, Zeitz). Besonders dramatisch stellt sich die Perspektive für Bitterfeld-Wolfen (-50,1 Prozent), Hettstedt (-48,7 Prozent) und in Zeitz (-48,5 Prozent) dar. In diesen drei Städten wird sich nach der bisherigen Entwicklung und Prognose im Zeitraum 1990-2025 die Bevölkerung halbieren. Nur in sechs Städten wird eine Bevölkerungsabnahme von weniger als 30 Prozent erwartet (Gardelegen, Magdeburg, Naumburg, Wanzleben, Wernigerode, Wolmirstedt), wobei Magdeburg mit einem Minus von 19,5 Prozent noch die vergleichsweise günstigste Entwicklungsprognose im Zeitraum 1990-2025 aufweist.

Die Differenzierung der Städte nach ihrer Stadtgröße zeigt noch einmal ganz deutlich, dass die beiden Großstädte im Vergleich zu den anderen Städten noch den günstigsten Verlauf aufweisen (vgl. Abbildung 4.23). Nach einer starken Bevölkerungsabnahme im Zeitraum 1990-2008 (-21,4 Prozent) wird für den weiteren Verlauf bis zum Jahr 2025 ein bedeutend geringerer Verlust prognostiziert (-5,9 Prozent). Dieser deutlich abgeschwächte Verlauf ist der positiven Entwicklung geschuldet, die für Halle und Magdeburg in den letzten Jahren zu verzeichnen war. Insgesamt wäre für den Zeitraum 1990-2025 aber immer noch ein Verlust von gut einem Viertel der Bevölkerung festzustellen (-26,0 Prozent). Der Bevölkerungsverlust wäre bis zum Jahr 2025 in den Mittelstädten (-39,2 Prozent) und den Kleinstädten (-37,2 Prozent) auf jeden Fall bedeutend höher als in den Großstädten.

Seit 1990 haben alle Städte innerhalb von 18 Jahren, unabhängig von ihrer Stadtgröße, im Mittel eine vergleichbar negative Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2008 erfahren und haben ungefähr ein Fünftel ihrer Einwohner verloren (Großstädte: -21,4 Prozent, Mittelstädte: -21,7 Prozent, Kleinstädte: -19,6 Prozent). Für den weiteren Verlauf der kommenden 16 Jahre im Zeitraum 2009-2025 wird für die beiden Großstädte aber eine abweichende Entwicklung zu den Mittel- und Kleinstädten prognostiziert (Großstädte: -5,9 Prozent, Mittelstädte: -22,4 Prozent, Kleinstädte: -21,9 Prozent). Wenn diese Bevölkerungsentwicklung auch nur annähernd so eintreffen wird, bedeutet das, dass in den Klein- und Mittelstädten die Anstrengungen in Bezug auf Maßnahmen des Rückbaus und der Aufwertung vergleichsweise weitaus stärker sein müssen als in den Großstädten, um den erwarteten Einwohnerverlust auszugleichen und den bestehenden Leerstand nur zu halten bzw. eine Stabilisierung der Situation zu gewährleisten.

Abbildung 4.23



Im Zusammenspiel mit der bereits erfolgten Zuordnung der Städte zu den vier Entwicklungstypen (vgl. Abbildung 4.18 in Kapitel 4.5) bedeutet dies, dass in einigen Städten von einer erheblichen Verschlechterung der Rahmenbedingungen auszugehen ist. Gerade für die Städte mit einer vom Statistischen Landesamt im Zeitraum 2009-2025 erwarteten Einwohnerabnahme von über 25 Prozent ist dadurch mit besonders schwierigen Bedingungen für den Stadtumbau zu rechnen (Calbe, Eisleben, Hettstedt, Sangerhausen, Zeitz), sodass diese Städte eine entsprechende Unterstützung zur Stabilisierung benötigen werden. Außer Sangerhausen gehören die aufgezählten Städte zu einer der beiden Städtetypen "Städte mit neu entstandener Leerstandsproblematik" bzw. "Städte mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik", die bereits durch eine Steigerung der Leerstandsquote gekennzeichnet sind. Zukünftige weitere Einwohnerverluste in einem so hohen Umfang verschärfen die Leerstandssituation in den Städten weiter.

Prognostizierte Leerstandsentwicklung

Für den prognostizierten Leerstand im Jahr 2020 in den Städten stehen nur eingeschränkt Daten aus dem Monitoring zur Verfügung (Angaben nur von 21 der 42 Städte). Zur Analyse kommt erschwerend hinzu, dass im Monitoring nur der prognostizierte Leerstand im Jahr 2020 abgefragt wird, nicht aber der prognostizierte Wohnungsbestand. Eine Darstel-

lung der absoluten Angaben des prognostizierten Leerstandes macht aufgrund der sehr unterschiedlichen Stadtgrößen keinen Sinn, sodass die für das Jahr 2020 prognostizierten Leerstände in Relation zum Wohnungsbestand gesetzt werden müssen. Um eine Leerstandsquote für das Jahr 2020 berechnen zu können, wird zunächst der Wohnungsbestand ermittelt, indem die Anzahl der für das Jahr 2020 prognostizierten Haushalte⁴⁶ (die einer bewohnten Wohnung entsprechen) um die prognostizierten leer stehenden Wohnungen erhöht wird.⁴⁷ Die Leerstandsquote für das Jahr 2020 wird nun aus dem so abgeleiteten zukünftigen Wohnungsbestand (Haushalte zuzüglich Leerstände) und dem prognostizierten Leerstand berechnet (alle Daten auf Basis der eigenen Annahmen der Städte). Bei dieser einfachen Hochrechnung finden Abrisse und Neubauten keine Berücksichtigung.

Es konnte auf dieser Basis für 20 der 42 Städte eine erwartete Leerstandsquote für das Jahr 2020 ermittelt werden (vgl. Abbildung 4.24). In etwas mehr als der Hälfte der Städte ist mit einem teilweise erheblichen Anstieg zu rechnen. Eine Leerstandsquote von über 20 Prozent ist für sieben der 20 Städte zu erwarten (Halberstadt, Havelberg, Sangerhausen, Schönebeck, Stendal, Weißenfels, Wittenberg). Die höchsten Leerstandsquoten werden für Stendal (30,3 Prozent) und in Weißenfels (29,2 Prozent) prognostiziert. Für Halberstadt und Sangerhausen wird mit einer Verdoppelung der Leerstandsquote gerechnet. Von den neun der 20 Städte, in denen eine sinkende Leerstandsquote im Vergleich 2009 zu 2020 prognostiziert wird, erscheint dies nur in den beiden Großstädten Halle und Magdeburg als realistisch, da hier von einer vergleichsweise günstigen Einwohnerentwicklung im gleichen Zeitraum auszugehen ist (vgl. Abbildung 4.19). In den verbleibenden sieben Städten Aschersleben, Calbe, Bernburg, Hohenmölsen, Naumburg, Haldensleben und Jessen bedarf es einer Anpassung der Prognoseerwartungen hinsichtlich der Leerstandsentwicklung. Auch hier zeigt der Vergleich mit der erwarteten Einwohnerentwicklung bis 2020 für alle diese sieben Städte einen weiter abnehmenden Verlauf (sowohl bei den Daten aus dem Monitoring als auch des Statistischen Landesamtes, vgl. Abbildung 4.19), der keine Leerstandsabnahme erwarten lässt.

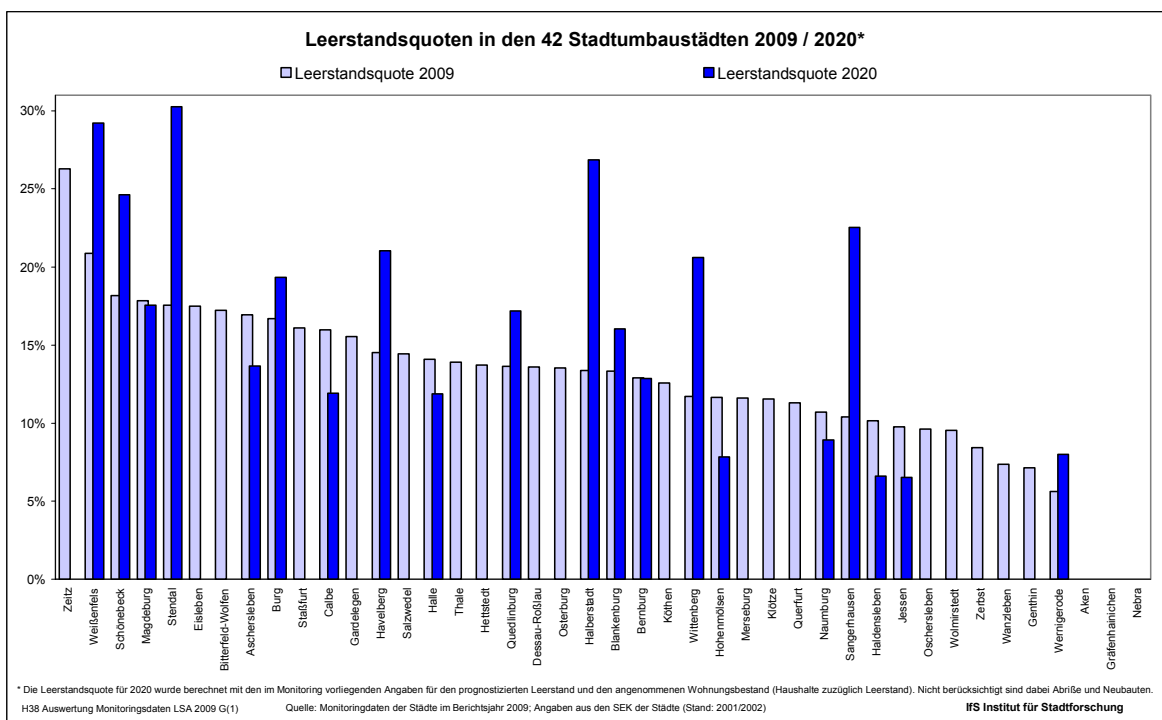
Für nahezu die Hälfte des Prognosezeitraumes bis 2020, der überwiegend zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 festgelegt wurde, liegen mittlerweile schon die realen Entwicklungen vor (Zeitraum SEK 2001/02 bis Berichtsjahr 2009, vgl. Abbildung 4.14 in Kapi-

⁴⁶ Es wird davon ausgegangen, dass die Haushaltsverkleinerungen in den prognostizierten Werten für die Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2020 berücksichtigt bereits hinreichend sind.

⁴⁷ Die Angaben zu den Prognosezahlen 2020 für den Leerstand und die Haushalte sind dem Monitoring des Berichtsjahres 2009 entnommen. Diese von den Städten eingetragenen Werte können entweder aus den alten SEK (2001/02) oder aus den fortgeschriebenen SEK (im Zeitraum 2006-2011) stammen. Da aktuell noch viele SEK fortgeschrieben werden, soll eine entsprechende Analyse mit einer einheitlichen Basis in nächsten Jahresbericht 2011 erfolgen.

tel 4.4). Dies erlaubt einen Vergleich der realen mit den prognostizierten Entwicklungen. Es zeigt sich, dass in immerhin fünf der elf Städte mit einer deutlich erhöhten Leerstandsprognose bis 2020 die reale Entwicklung bis zum Berichtsjahr 2009 abweichend verlaufen ist (Halberstadt, Havelberg, Sangerhausen, Stendal, Wittenberg), da die Leerstandsquote gegenüber der Ausgangssituation deutlich gesenkt werden konnte. In diesen Städten war somit entweder die Prognose nicht zutreffend oder diese Städte haben sich - gerade aufgrund der schlechten Prognose - stark um eine Leerstandsreduktion bemüht. Ebenso kann für drei der neun Städte mit einer abnehmenden Leerstandsprognose bis zum Jahr 2020 eine deutliche Zunahme der Leerstandsquote bis zum Berichtsjahr 2009 festgestellt werden (Calbe, Hohenmölsen, Jessen).

Abbildung 4.24

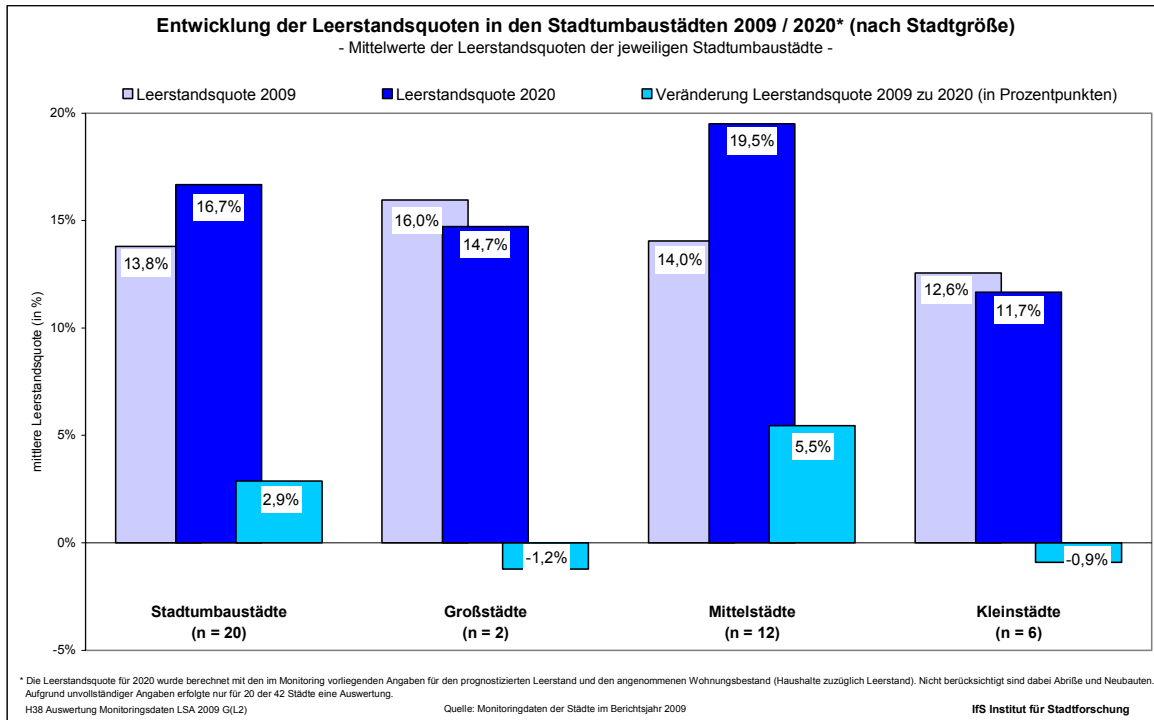


Im Mittel der 20 Städte, für die entsprechende Angaben zur zukünftigen Leerstandsentwicklung vorliegen, ergibt sich ein deutlicher prognostizierter Anstieg bis 2020 um 2,9 Prozentpunkte (vgl. Abbildung 4.25).⁴⁸ Dieser Anstieg resultiert vor allem aus den erwarteten Entwicklungen in den Mittelstädten, in denen mit einer Zunahme um 5,5 Prozentpunkte auf eine mittlere Leerstandsquote von knapp 20 Prozent eine erhebliche Steigerung prognostiziert wird. Vor dem Hintergrund der bereits analysierten ebenfalls erwarteten

⁴⁸ Die in der Auswertung nach Stadtgröße dargestellten Werte für die mittlere Leerstandsquote des Jahres 2009 können von anderen Darstellungen im Jahresbericht aufgrund der geringeren Fallzahl der auswertbaren Städte abweichen (vgl. Abbildung 4.15 in Kapitel 4.4).

starken Einwohnerverluste bis 2020 für die Mittelstädte um -8,4 Prozent (Monitoring) bzw. -14,4 Prozent (Statistisches Landesamt) erscheint die prognostizierte mittlere Leerstandsquote als durchaus realistisch (vgl. Abbildung 4.20).

Abbildung 4.25



Genau spiegelbildlich verhält es sich bei den Großstädten: Hier wird eine Abnahme der Leerstandsquote um -1,2 Prozentpunkte bis 2020 prognostiziert, die jedoch vor dem Hintergrund der Einwohnerentwicklung im gleichen Zeitraum als plausibel bewertet werden kann. Die mittlere Leerstandsquote 2020 der Kleinstädte, die nur auf der geringen Fallzahl von sechs Städten beruht, wird hingegen als nicht wahrscheinlich eingeschätzt. Einer prognostizierten Abnahme der Leerstandsquote von -0,9 Prozentpunkten widersprechen die Prognosen zur Einwohnerentwicklung bis 2020 in den Kleinstädten (Monitoring -3,3 Prozentpunkte; Statistisches Landesamt: -14,2 Prozentpunkte; vgl. Abbildung 4.20).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Leerstand in den kommenden Jahren in den Stadtumbaustädten wieder ansteigen wird. Diesem Szenario, das vor allem aus den negativen Einwohnerentwicklungen resultiert, müssen die Städte mit weiteren massiven Anstrengungen begegnen. Um den Leerstand zu reduzieren bzw. um ihn zumindest auf dem bisherigen Niveau zu stabilisieren, können die Stadtumbau- sowie weitere Städtebaufördermittel eingesetzt werden.

5. Situation und Entwicklung in den Fördergebieten der Stadtumbaustädte

Wie bei der Analyse auf der gesamtstädtischen Ebene (vgl. Kapitel 4) basiert auch die Analyse der Fördergebiete der Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt auf den Monitoringdaten des Berichtsjahres 2009 und der Förderstatistik des Landes. Bei allen Analysen der Fördergebiete werden die Monitoringdaten des aktuellen Berichtsjahres 2009 und - soweit möglich - des Zeitraumes 2002-2009 genutzt.⁴⁹ Bereits vor der Analyse der Daten werden die Fördergebiete anhand der räumlichen Lage im städtischen Raum und dem vorwiegenden Baualter in vier Gebietstypen untergliedert (Kapitel 5.1). Die aktuelle Situation und Entwicklung in den Fördergebieten der Stadtumbaustädte wird nachfolgend anhand der Einwohnerentwicklung (Kapitel 5.2), der bewilligten Fördermittel für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen (Kapitel 5.3), des vollzogenen Rückbaus (Kapitel 5.4) sowie der Leerstandsentwicklung (Kapitel 5.5) analysiert. Abschließend erfolgt eine Typisierung der Fördergebiete anhand des erkennbaren Problemdrucks und der Problemlösungseffizienz (Kapitel 5.6).

5.1 Typisierung der Fördergebiete nach Strukturmerkmalen

Die bereits in den drei vorangegangenen Jahresberichten angewendete Typisierung der Fördergebiete wurde für die aktuelle Auswertung der Monitoringdaten beibehalten.⁵⁰ Die Typisierung beruht erstens auf einer Zuordnung der Fördergebiete zur räumlichen Lage innerhalb der Stadtumbaustädte und zweitens auf dem überwiegenden Baualter der Wohngebäude innerhalb des Fördergebietes (vgl. Abbildung 5.1). Aus der Kombination dieser beiden Strukturmerkmale, die sich jeweils auf eine Einschätzung durch die Städte stützt, erfolgt eine Zuordnung zu den folgenden vier Fördergebietstypen: Innenstadt/Altbau, Innenstadt/Sonstige, Stadtrand/1970-1989 und Stadtrand/Sonstige. Eine Übersicht über alle Fördergebiete befindet sich im Anhang (vgl. Tabelle 0.2).

Die Gegenüberstellung der vier Gebietstypen mit ihrem prozentualen Anteil an der gesamten Anzahl der Gebiete, an Wohnungen und Einwohnern im Berichtsjahr 2009 zeigt

⁴⁹ Wie bereits dargelegt, sind die Vergleiche mit der Ausgangssituation zu Beginn des Förderzeitraums jedoch nur möglich, wenn die jeweils erforderlichen Daten vollständig vorliegen (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2).

⁵⁰ Die Typisierung der Fördergebiete beruht auf einer Einteilung der Transferstelle Stadtumbau Ost/IRS Erkner, die im Rahmen einer bundesweiten Befragung konzipiert wurde. Diese Gebietstypisierung wurde von der Begleitforschung (IfS) für die Fördergebiete der Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt überprüft und angepasst (vgl. Jahresbericht 2007). Für den vorletzten Jahresbericht 2008 wurde allen Stadtumbaustädten eine Auflistung der Fördergebiete mit der vorgenommenen Typisierung zugeschickt. Dem Rücklauf aus den Städten entsprechend wurde die Auflistung geändert (Anpassung der Typisierung in neun Fällen, Löschung von zwei und Aufnahme von sechs zusätzlichen Fördergebieten).

für die auswertbaren 146 Fördergebiete, dass der Gebietstyp Innenstadt/Altbau der am stärksten vertretene Gebietstyp ist (vgl. Abbildung 5.2).

Abbildung 5.1

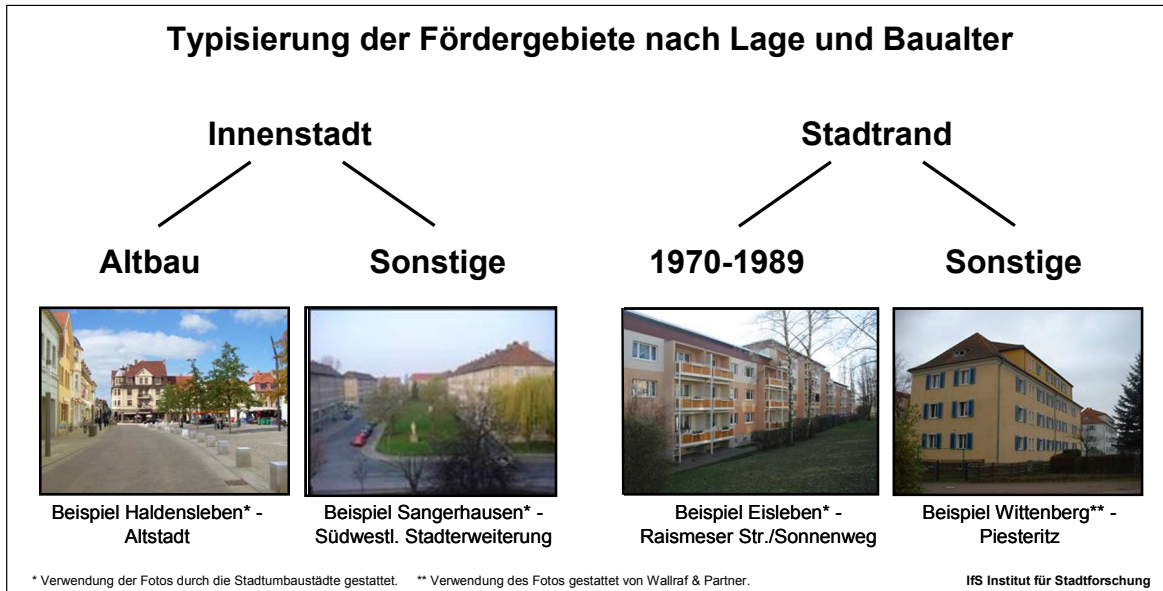
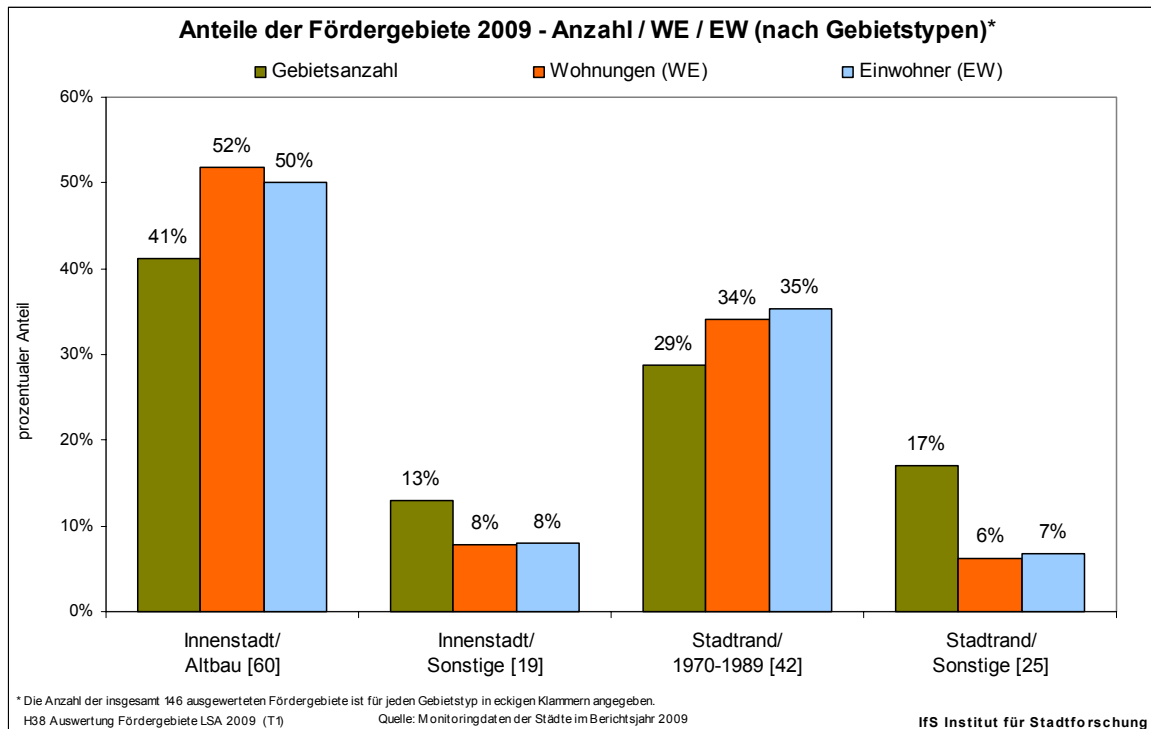


Abbildung 5.2



Von allen 39 Stadtumbaustädten, die Monitoringdaten für die Fördergebiete abgegeben haben, verfügen nur vier Städte nicht über ein Fördergebiet des Typs Innenstadt/Altbau (Jessen, Thale, Wanzleben, Wolmirstedt). Der zweithäufigste Gebietstyp ist Stadtrand/1970-89 ("Plattenbaugebiet"). Diese beiden Gebietstypen bilden zusammen 70 Prozent aller Fördergebiete (vgl. Abbildung 5.2).

Aus der Verteilung der Wohnungen und Einwohner auf die Gebietstypen lässt sich schließen, dass in diesen beiden Gebietstypen mehr Wohnungen und Einwohner je Gebiet als in den beiden anderen existieren. Darauf weisen die höheren Anteile an Wohnungen und Einwohnern verglichen mit der Gebietsanzahl hin. Rund 86 Prozent aller Wohnungen und Einwohner der 146 ausgewerteten Stadtumbau-Fördergebiete sind in den Gebietstypen Innenstadt/Altbau und Stadtrand/1970-89 verortet. Die verbleibenden beiden Gebietstypen Innenstadt/Sonstige und Stadtrand/Sonstige haben - quantitativ - eine wesentlich geringere Bedeutung.

Für 142 der 149 Fördergebiete liegen sowohl Angaben zum gesamten Wohnungsbestand als auch zum Wohnungsbestand der Organisierten Wohnungswirtschaft vor, sodass für diese Fördergebiete (95,3 Prozent) eine Aussage zu den **Besitzverhältnissen** getroffen werden kann. In diesen 142 Fördergebieten befindet sich mit 235.299 Wohnungen etwas mehr als die Hälfte des gesamten Bestandes von 432.083 Wohnungen im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft (54,5 Prozent).

Der differenzierte Blick auf die vier Gebietstypen zeigt aber, dass die Organisierte Wohnungswirtschaft nur in den beiden Gebietstypen Innenstadt/Sonstige (68,7 Prozent) und Stadtrand/1970-89 (80,8 Prozent) den überwiegenden Besitz innehält (vgl. Abbildung 5.3). In den beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau (62,8 Prozent) und Stadtrand/Sonstige (64,9 Prozent) befindet sich der überwiegende Anteil des Wohnungsbestandes im Besitz von privaten und sonstigen Eigentümern. Die nachfolgenden Auswertungen zeigen, dass mit dieser Verteilung der Besitzverhältnisse auch bestimmte bauliche Strukturen in den vier Gebietstypen verbunden sind.

Für das Kriterium **Baualter** des Wohnungsbestandes liegen für 136 der 149 Fördergebiete auswertbare Datensätze vor (91,3 Prozent). Insgesamt überwiegt in den ausgewerteten 136 Fördergebieten der Plattenbau mit 179.783 Wohnungen (44,0 Prozent). Auf den Altbau entfällt mit 150.970 Wohnungen ein weiterer großer Anteil des gesamten Wohnungsbestandes (36,9 Prozent).

In den beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau und Stadtrand/Sonstige, deren Wohnungsbestand sich überwiegend im Privatbesitz befindet, dominieren die Wohnungen aus der Baualtersgruppe Altbau bis 1948 (vgl. Abbildung 5.4). Dazu spiegelbildlich verhält es sich

in den beiden weiteren Gebietstypen Innenstadt/Sonstige und Stadtrand/1970-89, da hier der Plattenbau (Gebäude ab 1970 bis 1989) dominiert.

Abbildung 5.3

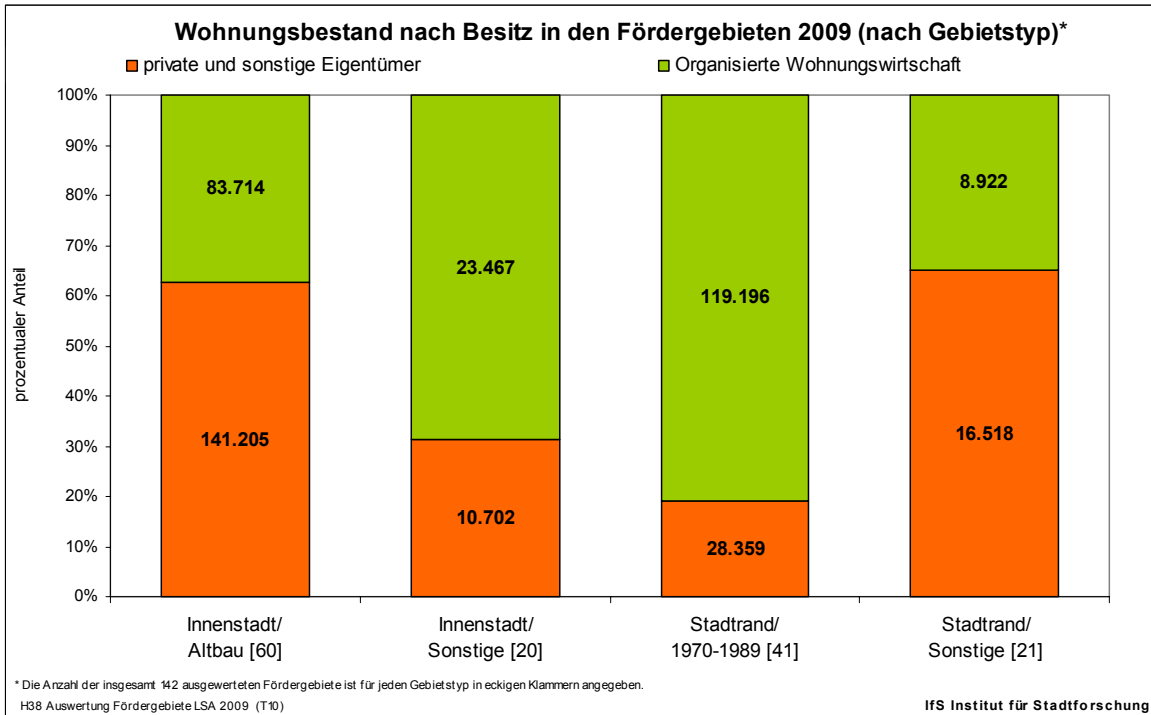
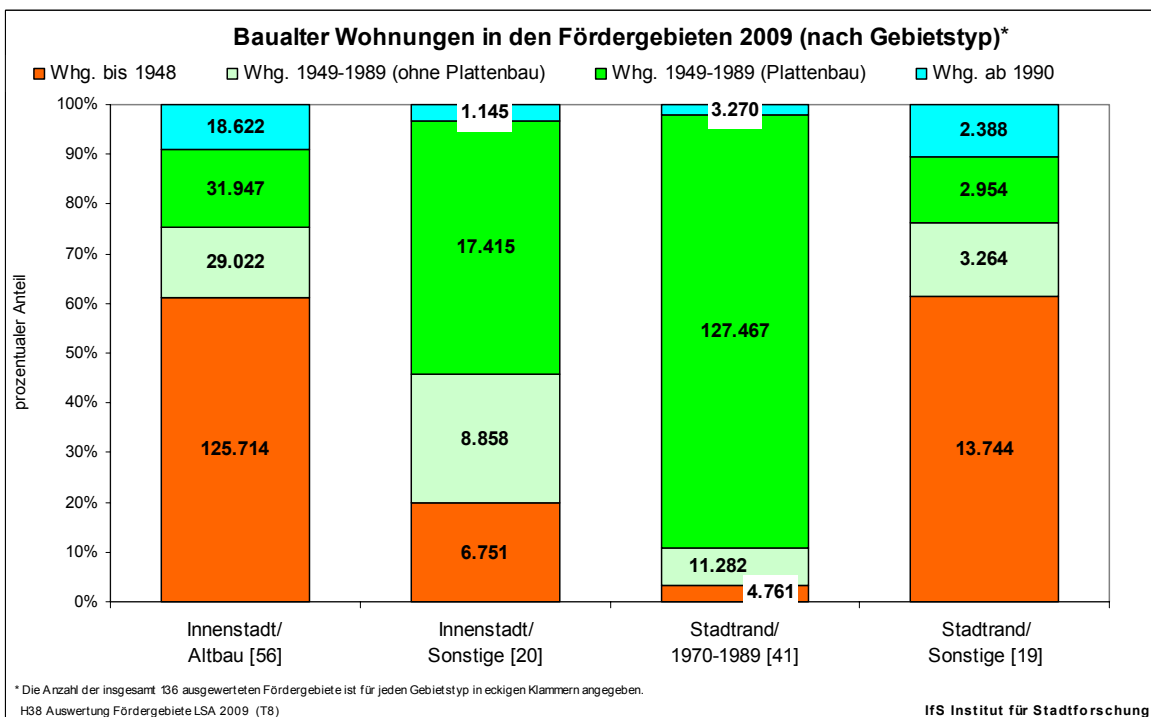
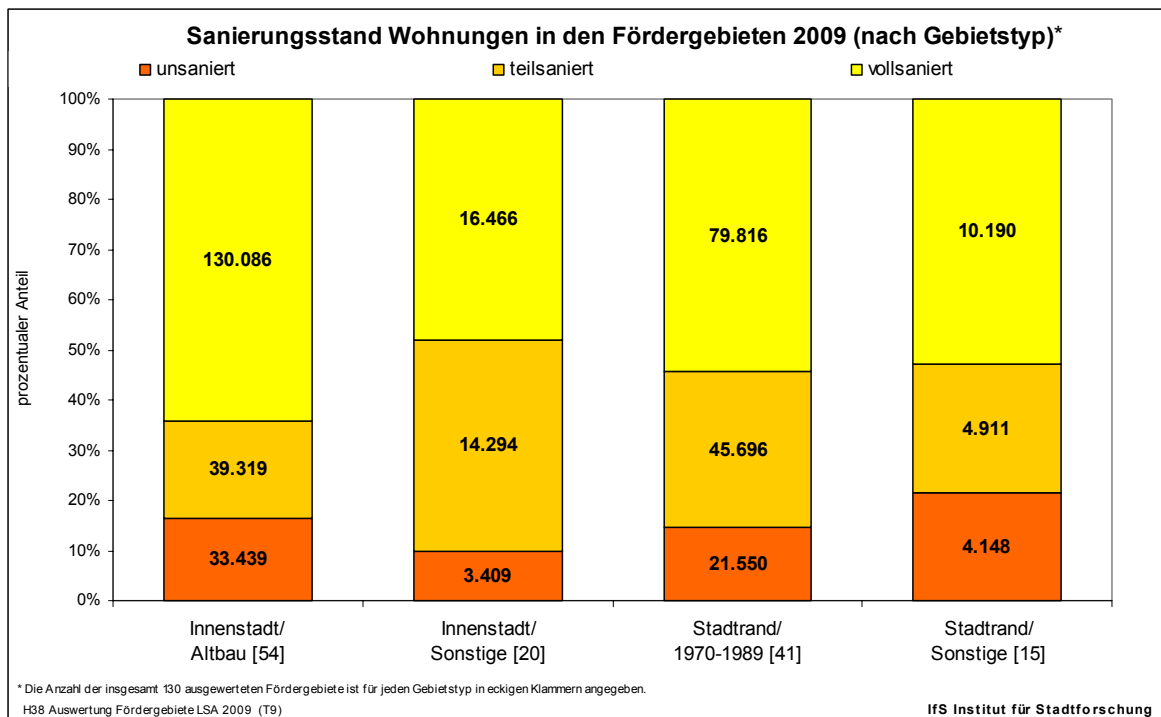


Abbildung 5.4



Zum **Sanierungsstand** konnten für 130 der 149 Fördergebiete die Monitoringangaben ausgewertet werden (87,3 Prozent). Danach befindet sich über die Hälfte des Wohnungsbestandes in einem vollsanierten Zustand (236.558 Wohnungen = 58,7 Prozent). Mit 62.546 Wohnungen wird nur ein knappes Sechstel des Wohnungsbestandes als unsaniert bewertet (15,5 Prozent). Differenziert nach den Gebietstypen zeigt sich, dass in allen vier Gebietstypen der Anteil der vollsanierten Wohnungen am höchsten ist (vgl. Abbildung 5.5). Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau ist der Anteil der vollsanierten Wohnungen überdurchschnittlich hoch (64,1 Prozent). Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an teilsanierten Wohnungen weist der Gebietstyp Innenstadt/Sonstige auf (41,8 Prozent).

Abbildung 5.5

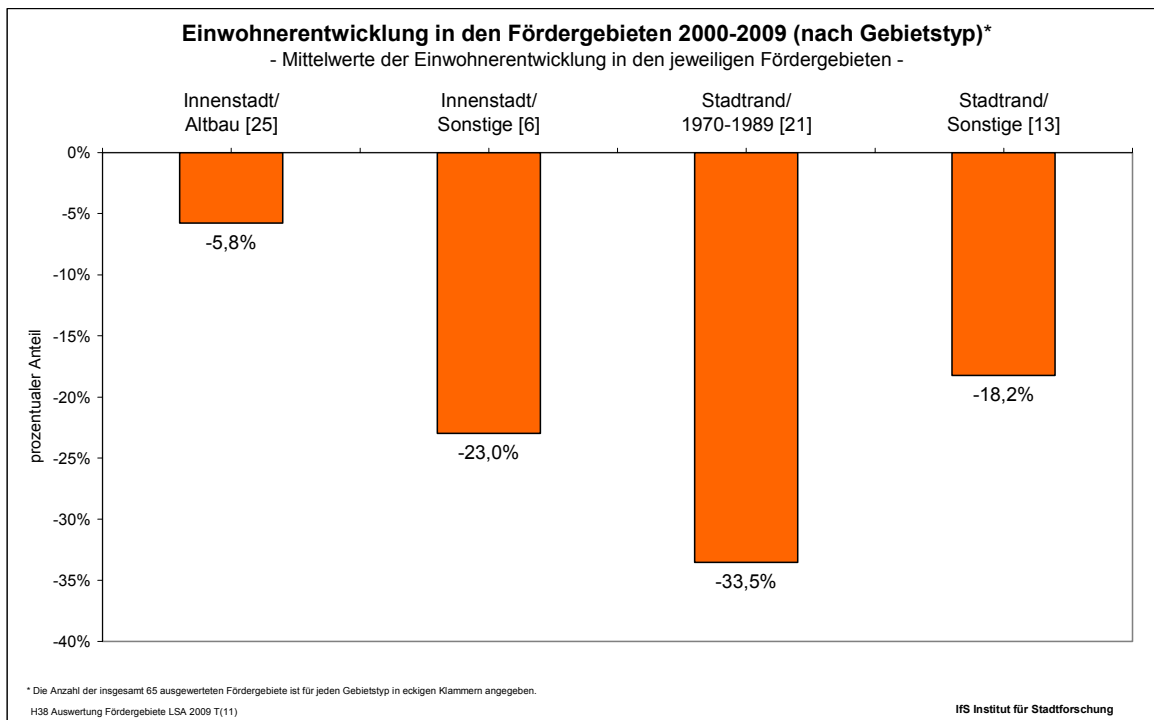


Detaillierte Analysen zu den Einwohnern, bewilligten Fördermitteln, Rückbau, Leerstand und Eigentumsverhältnissen erfolgen in den anschließenden Kapiteln (vgl. Kapitel 5.2 bis 5.5).

5.2 Einwohnerentwicklung 2000-2009

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen kann anhand der Monitoringdaten für 2000 und 2009 aufgezeigt werden.⁵¹ Zu berücksichtigen ist dabei, dass nur für 65 der 149 Fördergebiete eine ausreichende Datenbasis sowohl für 2000 als auch für 2009 vorliegt, sodass sich die Auswertung nur auf 44 Prozent der Datensätze bezieht. In der Mehrzahl der Fördergebiete hat die Einwohnerzahl abgenommen (mittlere Quote: -18,8 Prozent). 15 der 65 Fördergebiete können einen Zuwachs ihrer Einwohnerzahl verbuchen, davon gehören zwölf Fördergebiete zum Gebietstyp Innenstadt/Altbau und drei Fördergebiete zum Gebietstyp Stadtrand/Sonstige. In den Fördergebieten der anderen beiden Gebietstypen sind ausschließlich Einwohnerverluste zu verzeichnen.

Abbildung 5.6



Für die drei Fördergebiete "Magdeburg-Altstadt" (+23,2 Prozent), "Halle-Nördliche Innenstadt" (+21,8 Prozent) und "Bitterfeld-Wolfen-Musikerviertel" (+21,5 Prozent) sind besonders hohe Einwohnergewinne festzustellen. Besonders hohe Einwohnerverluste und mindestens eine Halbierung der Einwohnerzahl sind für die sieben Fördergebiete "Stendal-

⁵¹ Wie im Kapitel zur Einwohnerentwicklung innerhalb der gesamten Stadtumbaustädte (vgl. Kapitel 3.2.1) wird auch hier bei den Fördergebieten die Einwohnerentwicklung anhand des Vergleichs der Daten für das Jahr 2000 und 2008 vorgenommen. Dies geschieht aus Gründen der Vergleichbarkeit, da bei den Fördergebieten keine Analyse der bis zum Jahr 2010 prognostizierten Einwohnerentwicklung vorgenommen werden kann (zu geringe Datenmenge).

Süd" (-81,2 Prozent), "Aschersleben-BG1-H.-Welz-Str." (-69,6 Prozent), "Jessen-Holz-dorf" (-63,2 Prozent), "Wernigerode-Am Ziegenberg" (-62,7 Prozent), "Zerbst-Lepser Straße" (-59,4 Prozent), "Oschersleben-Wasserrenne" (-54,1 Prozent) und "Burg-Nord-West" (-49,9 Prozent) zu registrieren. Die vier Fördergebiete in Aschersleben, Jessen, Oschersleben und Stendal gehören zum Gebietstyp Stadtrand/1970-89 und die drei Fördergebiete in Burg, Wernigerode und Zerbst zum Gebietstyp Stadtrand/Sonstige. Für einige dieser Fördergebiete ist gemäß der Rückbauplanungen der SEK 2001/02 ein kompletter oder sehr weitgehender Rückbau vorgesehen (dies gilt für die Fördergebiete Aschersleben-BG1-H.-Welz-Str., Burg-Nord-West, Stendal-Süd, Wernigerode-Am Ziegenberg).

Für die vier Gebietstypen fallen die Einwohnerverluste zwischen 2000 und 2009 im Durchschnitt unterschiedlich stark aus (vgl. Abbildung 5.6). Die stärksten Einwohnerverluste mit -33,5 Prozent erleidet der Gebietstyp Stadtrand/1970-89. Mit deutlichem Abstand folgen die Gebietstypen Innenstadt/Sonstige (-23,0 Prozent) und Stadtrand/Sonstige (-18,2 Prozent). Die geringsten Einwohnerverluste sind für den Gebietstyp Innenstadt/Altbau festzustellen (-5,8 Prozent), was unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass es hier zwölf Fördergebiete mit einer positiven Einwohnerentwicklung gibt.⁵² Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung in den Fördergebieten der Innenstadt deutlich weniger negativ verlaufen als in den Plattenbaugebieten und sonstigen Gebieten am Stadtrand. Im Vergleich zum Vorjahr 2008 zeigt sich auch, dass sich mit Ausnahme des Gebietstyps Innenstadt/Altbau die Einwohnerentwicklung in allen Gebietstypen um bis zu 2 Prozentpunkte verschlechtert hat (d. h. der Einwohnerverlust wurde noch höher).

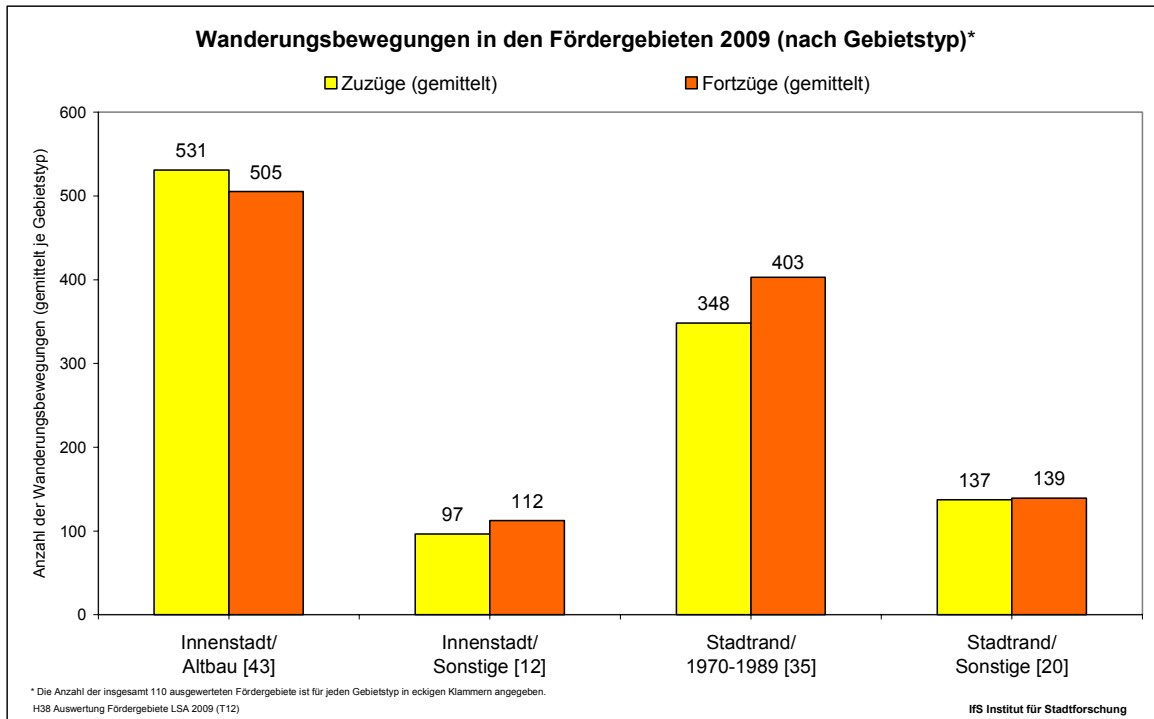
Die Wanderungsbewegungen im Berichtsjahr 2009 zeigen, dass in nur einem Gebietstyp ein positiver Wanderungssaldo⁵³ vorliegt (vgl. Abbildung 5.7). Die vergleichsweise positiven Wanderungsbewegungen im Gebietstyp Innenstadt/Altbau deuten auf eine relativ günstige Einwohnerentwicklung hin (im Vorjahr 2008 zeigte nur der Gebietstyp Stadtrand/Sonstige einen positiven Saldo). In allen drei anderen Gebietstypen liegt im Berichtsjahr 2009 hingegen ein negatives Wanderungssaldo vor. Insbesondere im Gebietstyp Stadtrand/1970-89 übersteigen im aktuellen Berichtsjahr 2009 wie im vorherigen Berichtsjahr

⁵² Ergänzend sollen für alle Gebietstypen die Spannen der Einwohnerentwicklung 2000-2009 in den jeweiligen Fördergebieten aufgeführt werden: Innenstadt/Altbau (-40,9 bis +23,2 Prozent), Innenstadt/Sonstige (-43,9 bis -7,9 Prozent), Stadtrand/1970-1989 (-81,2 bis -4,2 Prozent) und Stadtrand/Sonstige (-62,7 bis +21,5 Prozent). Der Vergleich mit den Spannen der Einwohnerentwicklung 2000-2008 im vorherigen Jahresbericht zeigt, dass sich die Spannen in allen vier Gebietstypen vergrößert haben, d. h. die Extreme nehmen zu.

⁵³ Für jeden Gebietstyp wurden aus den Daten der dazu gehörenden Fördergebiete jeweils die Mittelwerte der Zuzüge und der Fortzüge berechnet.

2008 die Fortzüge die Zuzüge deutlich und es kann noch keine Veränderung des Abwärtstrends festgestellt werden.

Abbildung 5.7

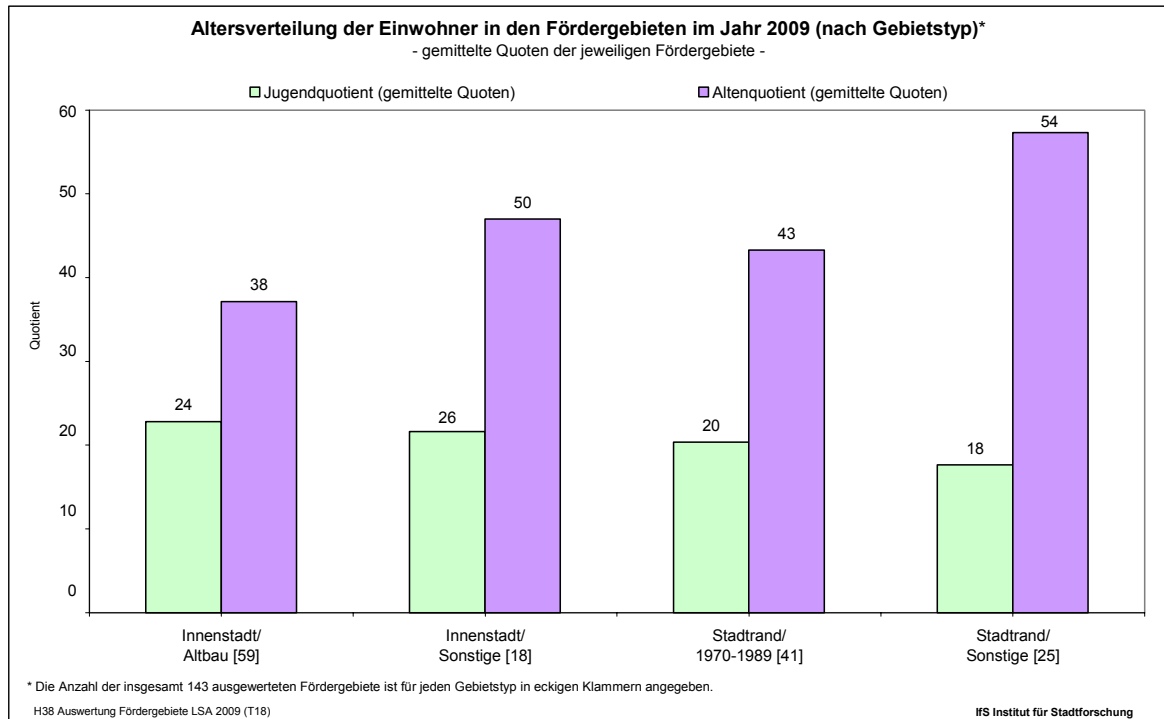


Zur besseren Bewertung der Anteile der verschiedenen Altersgruppen bzw. Generationen wurden für die Fördergebiete die **Jugend- und Altenquotienten** für die Einwohnerzahl im Berichtsjahr 2009 errechnet. Mit dem Jugendquotienten wird das zahlenmäßige Verhältnis der jungen, in der Regel noch nicht erwerbstätigen Bevölkerungsgruppe (Einwohner bis 18 Jahre) an der Bevölkerungsgruppe der Erwerbstätigen bzw. Erwerbsfähigen (Einwohner von 18-65 Jahren) ausgedrückt. Der Altenquotient gibt hingegen den Anteil der älteren, in der Regel nicht mehr erwerbstätigen Bevölkerungsgruppe der Senioren und Rentner (Einwohner über 65 Jahre) an der Bevölkerungsgruppe der Erwerbstätigen bzw. Erwerbsfähigen (Einwohner von 18-65 Jahre) wieder. Das demographische Problem der Überalterung der Gesellschaft spiegelt sich in sinkenden Jugendquotienten und steigenden Altenquotienten wider.

Die Jugend- und Altenquotienten können für 143 der 149 Fördergebiete errechnet werden (96,0 Prozent). Der für alle 143 Fördergebiete gemittelte Jugendquotient liegt bei 21 (das bedeutet 21 Kinder/Jugendliche auf 100 Erwerbsfähige) und der gemittelte Altenquotient liegt bei 44 (das bedeutet 44 Senioren/Rentner auf 100 Erwerbsfähige). Damit liegt der

Jugendquotient in den Fördergebieten deutlich unter und der Altenquotient deutlich über dem Bundesdurchschnitt.⁵⁴

Abbildung 5.8



Dagegen zeigt der Vergleich mit den Landeswerten, dass die für alle 143 Fördergebiete gemittelten Jugend- und Altenquotienten über den Quotienten des ganzen Landes Sachsen-Anhalt liegen.⁵⁵ Auch in drei der vier Gebietstypen ist sowohl der Jugendquotient als auch der Altenquotient höher als im Landesdurchschnitt ausgeprägt (lediglich im Gebietstyp Stadtrand/Sonstige ist der Jugendquotient etwas geringer, vgl. Abbildung 5.8). Diese vergleichsweise höheren Anteile der Jugendlichen in den Fördergebieten der Stadtumbaustädte stellen ein Potenzial für eine günstigere Einwohnerentwicklung dar, wenn zukünftig die Abwanderung junger Menschen verringert werden kann. Die im Vergleich zum Landesdurchschnitt höheren Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre deuten hingegen auf die bestehende Überalterung in den Fördergebieten hin, woraus sich für die

⁵⁴ Als Vergleichswert wurde der Jugendquotient (26) und der Altenquotient (31) zum 31.12.2009 für die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland berechnet (Quelle: Statistisches Bundesamt). Der Vergleich mit den Quotienten der gesamten Bundesrepublik ist etwas einzuschränken, da die eher höheren Jugendquotienten der ländlich geprägten Gebiete die überwiegend geringeren Jugendquotienten der Groß- und Mittelstädte relativieren.

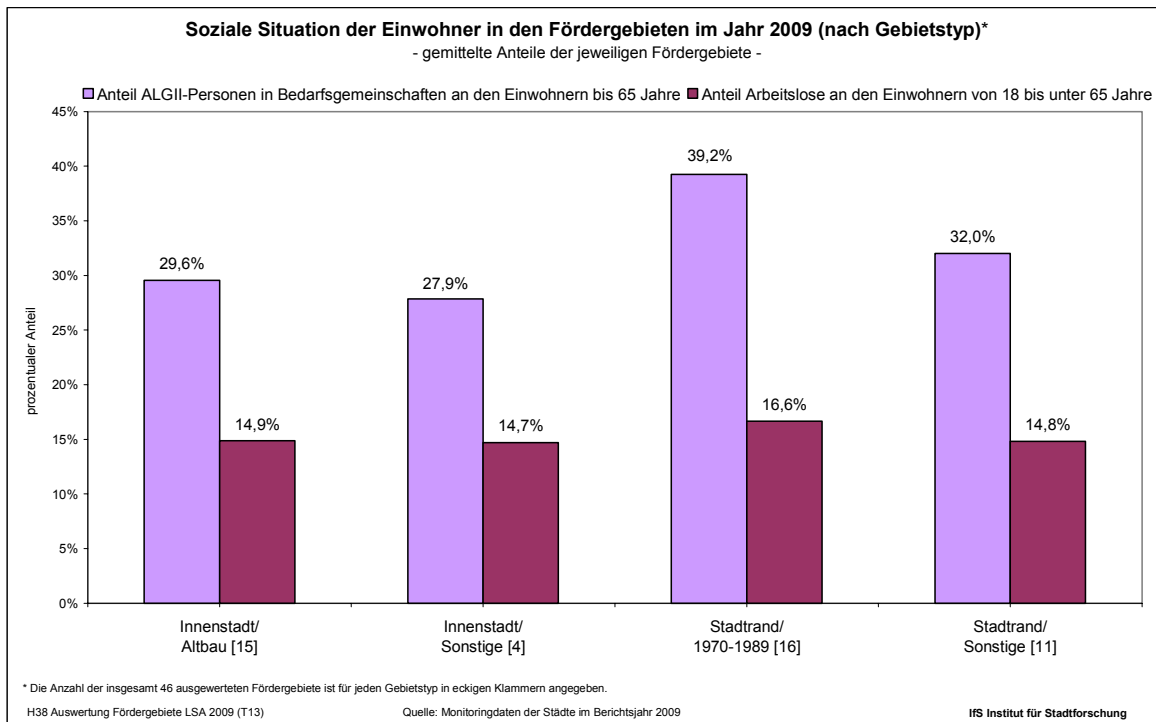
⁵⁵ Als Vergleichswert wurde der Jugendquotient (19) und der Altenquotient (35) zum 31.12.2009 für die Bevölkerung des Landes Sachsen-Anhalt berechnet (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

zukünftige Entwicklung spezifische Anforderungen ergeben (seniorengerechte Wohnungen und Infrastruktur, Bedarf an kleineren Wohnungen, steigende Leerstände).

Der Gebietstyp Innenstadt/Altbau weist von allen vier Gebietstypen noch die vergleichsweise günstigste Relation von Jugend- und Altenquotient auf.⁵⁶ Durch die höheren Altenquotienten ist die Situation in den drei anderen Gebietstypen als etwas kritischer zu bewerten, dies gilt insbesondere für den Gebietstyp Stadtrand/Sonstige. Das Verhältnis Erwerbsfähige zu Senioren/Rentnern liegt im Gebietstyp Stadtrand/Sonstige bei 2:1 und im Gebietstyp Innenstadt/Altbau bei 3:1.

Nachfolgend werden zur Beurteilung der **sozialen Situation** der Einwohner im Berichtsjahr 2009 zwei Indikatoren herangezogen, die auf einer vergleichsweise geringen Anzahl von Angaben zu den Fördergebieten beruhen (vgl. Abbildung 5.9). So liegen auswertbare Daten für die beiden Indikatoren "Anteil ALG II-Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Einwohnern bis 65 Jahre" und "Anteil Arbeitslose an den Einwohnern von 18 bis unter 65 Jahre" nur für 46 der insgesamt 149 Fördergebiete vor (30,9 Prozent).

Abbildung 5.9



⁵⁶ Der Gesamtquotient, Summe des Jugend- und Altenquotienten, gibt das Verhältnis der am Alter gemessenen und auf die Erwerbsfähigkeit bezogenen aktiven zur inaktiven Bevölkerungsgruppe wieder und gilt als "Belastungsquotient", der anzeigt, wie viele Einwohner von den Erwerbsfähigen versorgt werden müssen.

Die gemittelte Quote der vorliegenden Angaben in 46 Fördergebieten für den Indikator "Anteil ALG II-Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Einwohnern bis 65 Jahre" liegt bei 33,4 Prozent⁵⁷ und für den Indikator "Anteil Arbeitslose an den Einwohnern von 18 bis unter 65 Jahre" bei 15,5 Prozent.

Die Differenzierung der Fördergebiete in die vier Gebietstypen verdeutlicht, dass die soziale Situation der Einwohner in den Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 als etwas schlechter im Vergleich zu den sonstigen Fördergebieten zu bewerten ist. Interpretiert man den Indikator "Anteil ALG II-Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Einwohnern bis 65 Jahre" als ein Kriterium für erhöhte Armutsrisiken, so kann für die Fördergebiete aller Gebietstypen eine prekäre Situation unterstellt werden (dies gilt für die innerstädtischen Fördergebiete etwas eingeschränkter).⁵⁸

5.3 Bewilligte Fördermittel für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen 2002-2009

Um die Höhe der Förderung und die Schwerpunktsetzung der beiden Programmteile Aufwertung und Rückbau aus dem Programm Stadtumbau Ost in den Fördergebieten bewerten zu können, wird nachfolgend die Förderstatistik des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) ausgewertet (Stand: 30.09.2010/22.02.2011). Bei den dargestellten Fördersummen ist zu berücksichtigen, dass es sich um die bewilligten Mittel handelt und somit noch keine Aussage dazu getroffen werden kann, in welchem Umfang die entsprechenden Maßnahmen tatsächlich bereits umgesetzt wurden.⁵⁹

Da die notwendigen Eigenanteile der Stadtumbaustädte bei Aufwertungsmaßnahmen nicht in den Fördersummen enthalten sind, wird der Programmteil Aufwertung durch die Analyse der bewilligten Fördermittel systematisch unterzeichnet. Um die Fördervolumina für Aufwertung und Rückbau vergleichen zu können, muss den für die Aufwertung bewil-

⁵⁷ Als Vergleichswert wurde der "Anteil ALG II-Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Einwohnern bis 65 Jahre" zum 31.12.2009 für das Land Sachsen-Anhalt berechnet: 18,0 Prozent (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

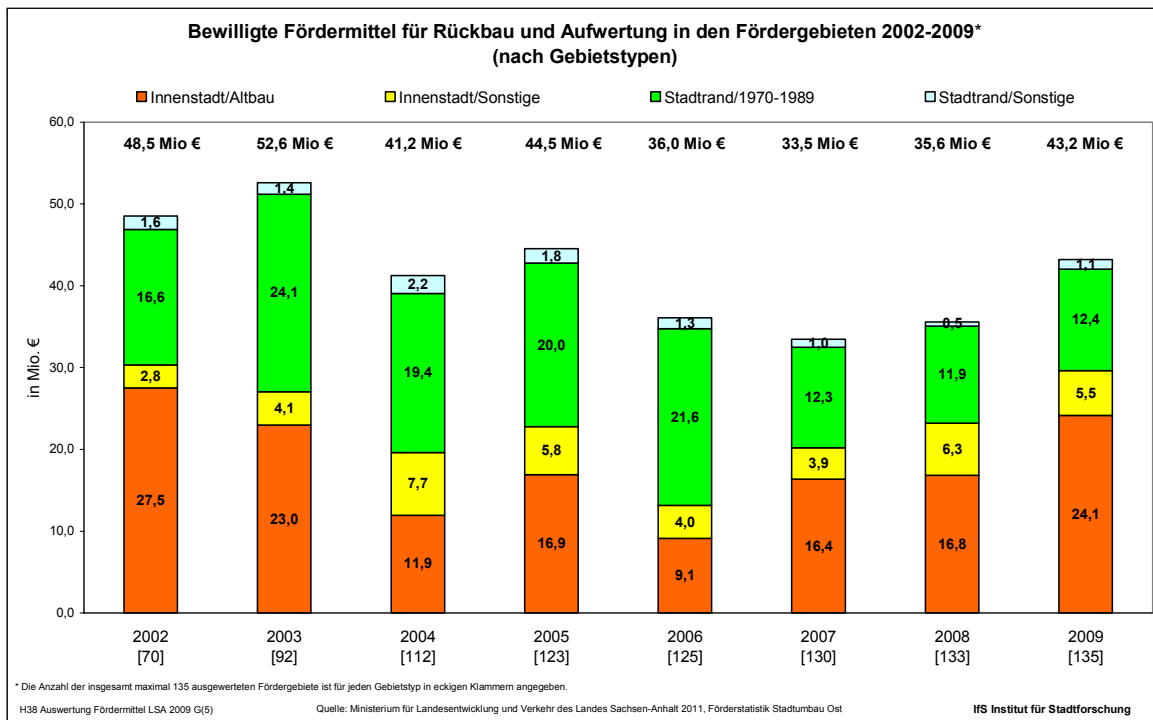
⁵⁸ Hier muss noch einmal explizit auf die sehr geringe Fallzahl von nur 46 untersuchten Fördergebieten hingewiesen werden. Die untersuchten 46 Fördergebiete kommen ausschließlich aus den Städten Bitterfeld-Wolfen, Eisleben, Gardelegen, Halle, Hettstedt, Magdeburg, Quedlinburg, Sangerhausen, Stendal und Wanzleben. Da die beiden Großstädte Halle und Magdeburg alleine schon mit 16 der untersuchten 46 Fördergebiete über ein Drittel der Datenbasis stellen, ist hier mit starken Verzerrungen zu rechnen. Weitere zehn Fördergebiete liegen in der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

⁵⁹ Grundsätzlich gilt - wie bei den Auswertungen auf der gesamtstädtischen Ebene (vgl. Kapitel 4) - dass 14 der 42 Stadtumbaustädte mit dem Land eine Zielvereinbarung zum Rückbau getroffen haben. Somit können die Bewilligungen den tatsächlichen Rückbau zunächst übersteigen.

ligten Fördersummen ein weiteres Drittel hinzugerechnet werden. In den nachfolgenden Auswertungen dieses Kapitels werden jedoch ausschließlich die originären Zahlen aus der Fördermittelstatistik des Landes verwendet. Dies erfolgt auch aus Gründen der Vergleichbarkeit mit anderen Untersuchungen.

In der Fördermittelstatistik des Landes werden für den Zeitraum 2002-2009 139 Fördergebiete geführt (vgl. Kapitel 3.2). Für 135 der 139 Fördergebiete konnten die Angaben aus der Fördermittelstatistik den vier Fördergebietstypen zugeordnet werden. Für diese 135 Fördergebiete errechnet sich eine Gesamtsumme von 335,1 Mio. Euro für alle bewilligten Fördermittel.⁶⁰ In der nachfolgenden Abbildung sind die Fördermittel aufgegliedert für die einzelnen Jahre im Zeitraum 2002-2009 dargestellt (vgl. Abbildung 5.10).

Abbildung 5.10



Die bewilligten Fördersummen sind im Zeitraum 2002-2008 tendenziell rückläufig (2002: 48,5 Mio. Euro; 2008: 35,6 Mio. Euro), aber im Jahr 2009 ist die Fördersumme wieder deutlich angestiegen (2009: 43,2 Mio. Euro). Gleichzeitig steigt die Anzahl der Fördergebiete ab dem Jahr 2002 bis zum Jahr 2009 kontinuierlich an (2002: 70 Fördergebiete,

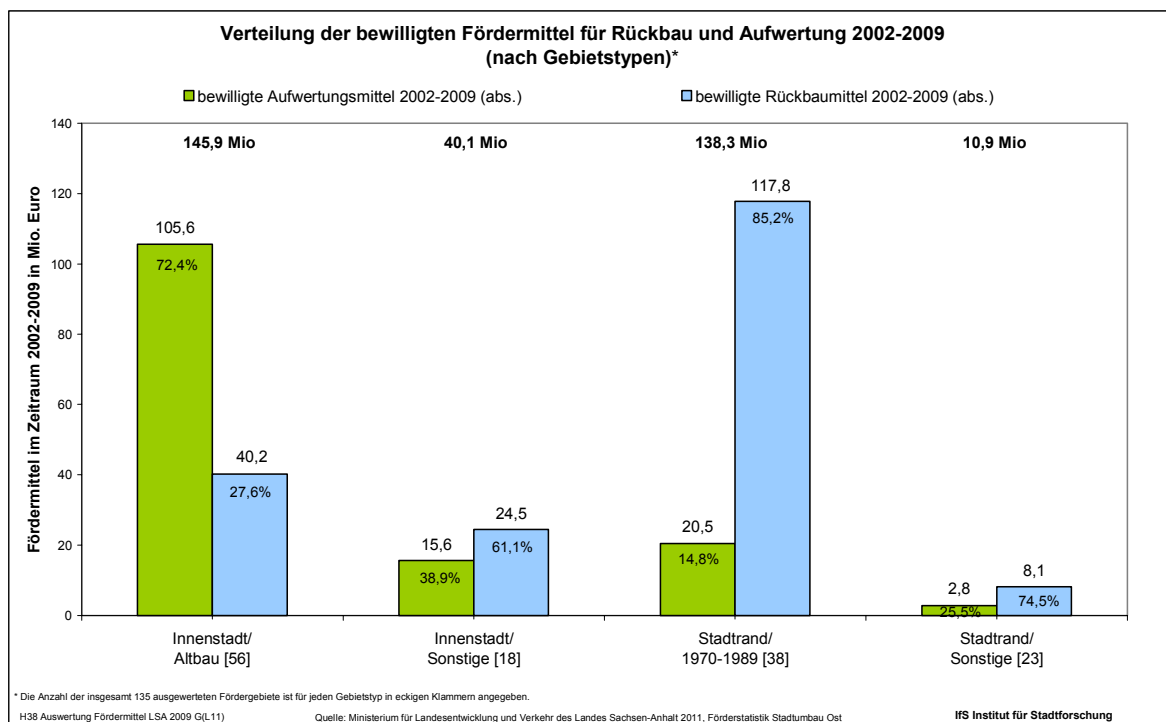
⁶⁰ Die Fördermittelsumme für den gleichen Zeitraum auf der Ebene der Gesamtstädte liegt mit 337,4 Mio. Euro etwas höher, da dort alle 139 Fördergebiete in die Berechnung eingeflossen sind (vgl. Kapitel 4.2). In den Angaben zu den Fördermitteln für Aufwertungsmaßnahmen sind auch die Fördermittel für Infrastruktur und Sicherung enthalten.

2009: 135 Fördergebiete). Die in den einzelnen Jahren bewilligten Fördermittel für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sind für die vier Gebietstypen getrennt aufgeführt. In vier von acht Jahren (2003-2006) sind die meisten Fördermittel in Gebiete des Typs Stadtrand/1970-1989 geflossen. In den restlichen vier Jahren (2002 und 2007-2009) wurden die Fördermittel überwiegend für Gebiete des Typs Innenstadt/Altbau bewilligt.

Die jeweilige Schwerpunktsetzung auf die Programmbereiche Aufwertung und Rückbau wird für die einzelnen Gebietstypen aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich (vgl. Abbildung 5.11). Zunächst wird noch einmal die Konzentration der Förderung auf die beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau (145,9 Mio. Euro) und Stadtrand/1970-1989 (138,3 Mio. Euro) deutlich (84,8 Prozent der Gesamtsumme).

Ein sehr starker räumlicher Förderschwerpunkt lag mit 117,8 Mio. Euro bewilligter Fördermittel auf dem Rückbau im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989. In die Fördergebiete Stadtrand/1970-1989 flossen rund 62 Prozent aller Rückbaumittel und 35 Prozent der gesamten Fördermittel (Rückbau und Aufwertung). Bei der Aufwertung zeigt sich, dass ein noch akzentuierterer räumlicher Fokus auf den Gebietstyp Innenstadt/Altbau gelegt wurde. 73 Prozent aller Aufwertungsmittel sind für die Fördergebiete dieses Gebietstyps bewilligt worden. Jedoch liegt diese Summe mit 32 Prozent der insgesamt ausgereichten Fördermittelsumme etwas niedriger als der Anteil der Rückbaumittel im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 von den gesamten Fördermitteln (35 Prozent).

Abbildung 5.11



Die Aufwertungsmittel überwiegen die Rückbaumittel nur im Gebietstyp Innenstadt/Altbau (Verhältnis ungefähr 70 zu 30 Prozent). In allen drei anderen Gebietstypen verhält es sich umgekehrt und die Rückbaumittel dominieren, jedoch in unterschiedlich starker Ausprägung: Gebietstyp Innenstadt/Sonstige (Verhältnis ungefähr 60 zu 40 Prozent), Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 (Verhältnis ungefähr 85 zu 15 Prozent), Gebietstyp Stadtrand/Sonstige (Verhältnis ungefähr 75 zu 25 Prozent). Der Vergleich mit der Auswertung der Fördermittelstatistik für den Zeitraum 2002-2008 im vorherigen Jahresbericht 2009 zeigt, dass in allen Gebietstypen der Anteil der Aufwertungsmittel erneut (wie auch im Vergleich der Berichtsjahre 2007 und 2008) zugenommen hat.

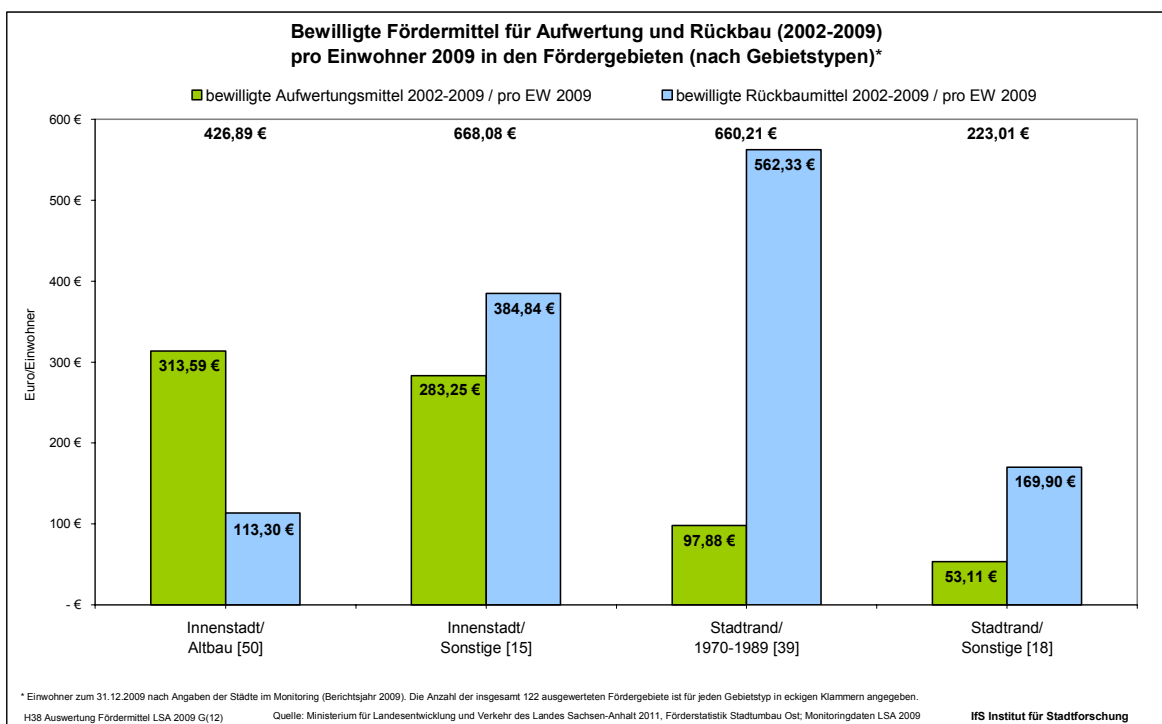
Die Mittel für die Sicherung sowie für die Rückführung und Anpassung städtischer Infrastruktur stellen einen vergleichsweise geringen Anteil der Aufwertungsmittel dar. Der Mitteleinsatz erfolgt in den Gebietstypen der Fördergebiete nicht in gleichem Umfang. Die Sicherungsmittel werden ausschließlich in den Fördergebieten des Gebietstyps Innenstadt/Altbau beantragt und bewilligt. Die seit dem Jahr 2006 bewilligten Sicherungsmittel machen 6,4 Mio. Euro aus und kamen bislang acht Fördergebieten in sieben Städten zugute (Dessau-Roßlau, Eisleben, Halberstadt, Halle, Oschersleben, Wittenberg, Zeitz). Bisher hat sich der Einsatz der Sicherungsmittel von Jahr zu Jahr gesteigert (2006: 0,7 Mio. Euro; 2007: 1,7 Mio. Euro; 2008: 1,9 Mio. Euro; 2009: 2,1 Mio. Euro). Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau werden rund sechs Prozent aller dort eingesetzten Aufwertungsmittel für die Sicherung verwendet (6,0 Prozent).

Für die Rückführung und Anpassung städtischer Infrastruktur sind seit 2006 insgesamt 13,6 Mio. Euro Fördermittel in die Fördergebiete investiert worden. Der Schwerpunkt liegt dabei eindeutig in den Gebietstypen Stadtrand/1979-1989 mit 6,6 Mio. Euro (48,1 Prozent) und Innenstadt/Altbau mit 5,1 Mio. Euro (37,1 Prozent). In den beiden anderen Gebietstypen wurden nur geringe Summen bewilligt (Innenstadt/Sonstige: 10,1 Prozent; Stadtrand/Sonstige: 4,7 Prozent). Die Maßnahmen zur Rückführung und Anpassung städtischer Infrastruktur wurden bislang für 32 Fördergebiete in insgesamt 14 Städten bewilligt (Bitterfeld-Wolfen, Burg, Dessau-Roßlau, Eisleben, Gardelegen, Halberstadt, Halle, Jessen, Klötze, Magdeburg, Oschersleben, Sangerhausen, Stendal, Wittenberg). Der Einsatz der Mittel zur Rückführung/Anpassung städtischer Infrastruktur war im Zeitraum 2006-2008 ansteigend, ist im Jahr 2009 aber wieder etwas zurückgegangen (2006: 3,6 Mio. Euro; 2007: 3,7 Mio. Euro; 2008: 4,3 Mio. Euro; 2009: 2,0 Mio. Euro). In den beiden innerstädtischen Gebietstypen wird nur ein vergleichsweise geringer Anteil aller dort eingesetzter Aufwertungsmittel für die Rückführung/Anpassung städtischer Infrastruktur verwendet (Innenstadt/Altbau: 4,8 Prozent; Innenstadt/Sonstige: 8,8 Prozent). Hingegen wird in den Fördergebietstypen am Stadtrand ein deutlich höherer Anteil aller dort eingesetzter Auf-

wertungsmittel für die Rückführung/Anpassung städtischer Infrastruktur eingesetzt (Stadtstrand/1970-1989: 32,0 Prozent; Stadtstrand/Sonstige: 22,8 Prozent).

Bei der bisherigen Betrachtung der Verteilung der bewilligten Fördermittel wurden die Anzahl der ausgewerteten Fördergebiete je Gebietstyp und auch die unterschiedliche Größe der einzelnen Fördergebiete noch nicht berücksichtigt. Im Durchschnitt aller nachfolgend untersuchten 122 Fördergebiete errechnet sich ein bewilligter Fördermitteleinsatz von 516 Euro pro Einwohner.

Abbildung 5.12



Umgerechnet auf bewilligte Fördermittel je Einwohner (Stand: 31.12.2009) erscheinen die - mengenmäßig - bisher unscheinbaren Gebietstypen Innenstadt/Sonstige und Stadtstrand/Sonstige in einem etwas anderen Licht (vgl. Abbildung 5.12). Der Gebietstyp Innenstadt/Sonstige weist mit einer mittleren Fördermittelsomme je Einwohner von 668 Euro den höchsten Wert auf und liegt ganz knapp über dem Wert des Gebietstyps Stadtstrand/1970-89 mit 660 Euro. Das verdeutlicht, dass die vergleichsweise wenigen Fördergebiete des Gebietstyps Innenstadt/Sonstige überdurchschnittlich hohe Fördermittelanteile erhalten haben, wenn man ihre relative Bedeutung für die Wohnungsversorgung in die Betrachtung einbezieht.

Abschließend lässt sich festhalten, dass der Fördermitteleinsatz für die Aufwertung pro Einwohner in beiden Gebietstypen der Innenstadt deutlich höher liegt als in den beiden Gebietstypen des Stadtrandes. Hingegen ist der Fördermitteleinsatz für den Rückbau pro Einwohner besonders hoch in den beiden Gebietstypen mit hohen Anteilen an Gebäuden der Baujahre 1970-1989, die sich überwiegend im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft befinden (Innenstadt/Sonstige und Stadtrand/1970-1989).

5.4 Vollzogener Rückbau 2002-2009

Im Unterschied zum vorherigen Kapitel, in dem die bewilligten Fördermittel auf der Basis der Fördermittelstatistik des Landes ausgewertet wurden, erfolgt die Darstellung des bereits vollzogenen Rückbaus anhand der Monitoringdaten. Die Monitoringdaten werden genutzt, da in der Förderstatistik des Landes keine Angaben zum tatsächlichen Rückbau auf der Ebene der Fördergebiete vorliegen. Die vollzogenen Rückbaumaßnahmen sollen in diesem Kapitel mit weiteren Maßzahlen (z. B. Leerstand) zusammen ausgewertet werden, was die Verwendung einer einheitlichen Datenbasis zusätzlich nahelegt.

Zum vollzogenen Rückbau liegen für 122 Fördergebiete hinreichend plausible Angaben für den Zeitraum 2002-2009 vor (82 Prozent aller 149 Fördergebiete des Monitorings). Insgesamt wurden in diesen 122 Fördergebieten bis Ende 2009 51.112 Wohnungen mit Fördermitteln rückgebaut. In der nachfolgenden Abbildung werden sie auf die vier Gebietstypen verteilt dargestellt (vgl. Abbildung 5.13).⁶¹

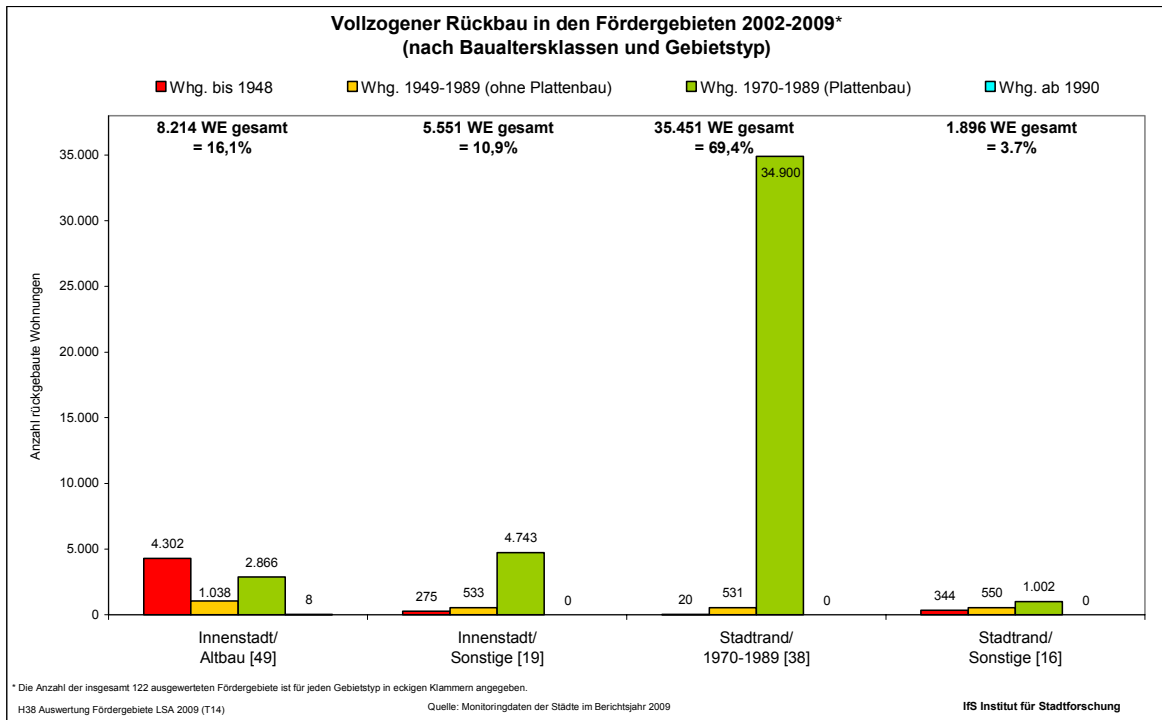
Mit 35.451 Abrissen sind knapp 70 Prozent aller geförderten Abrisse im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 durchgeführt worden (69,4 Prozent). Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau wurden mit 8.214 Wohnungen etwas mehr Wohnungen als im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige mit 5.551 Wohnungen rückgebaut. Berücksichtigt man aber die unterschiedliche Anzahl an Fördergebieten in diesen beiden Gebietstypen, wird deutlich, dass das Abrissvolumen im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige je Fördergebiet knapp doppelt so hoch wie im Gebietstyp Innenstadt/Altbau ist.

Die Differenzierung nach Baualtersklassen zeigt, dass der Plattenbau in allen Fördergebieten mit 43.511 WE oder 85,1 Prozent der Abrisse am stärksten rückgebaut wurde. Der Großteil der abgerissenen Plattenbau-Wohnungen entfällt dabei auf den Gebietstyp Stadt-

⁶¹ Der Vergleich mit den entsprechenden Auswertungen in den vorherigen Jahresberichten 2007, 2008 und 2009 zeigt zum Teil starke Abweichungen. Diese Abweichungen liegen aber vor allem an der unterschiedlichen Anzahl der jeweils ausgewerteten Fördergebiete je Gebietstyp sowie an zwischenzeitlich notwendig gewordenen neuen Zuordnungen einzelner Fördergebiete zu anderen Gebietstypen (vgl. Kapitel 3.1).

rand/1970-1989 (34.900 Abrisse). Auch im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige dominieren die Abrisse im Plattenbaubestand. Innerhalb des Gebietstyps Innenstadt/Altbau stellen die Altbau-Wohnungen (bis 1948) mit 4.302 von 8.214 abgerissenen Wohnungen den größten Anteil an den Rückbauten (52,4 Prozent).

Abbildung 5.13



Um eine Auswertung der vollzogenen Rückbauten nach den Eigentumsverhältnissen für den Zeitraum 2002-2009 vornehmen zu können, liegen für insgesamt 136 Fördergebiete hinreichende Angaben vor. Die Organisierte Wohnungswirtschaft ist in allen Gebietstypen sehr aktiv am Rückbau beteiligt. Am stärksten ist sie mit 99,1 Prozent aller vollzogenen Abrisse im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 engagiert. Auch in den beiden Gebietstypen Stadtrand/Sonstige (97,6 Prozent) und Innenstadt/Sonstige (99,2 Prozent) dominiert die Organisierte Wohnungswirtschaft deutlich. Lediglich die Gebiete Innenstadt/Altbau zeigen mit einem Anteil von 78,0 Prozent geringere Abrissanteile der Organisierten Wohnungswirtschaft. Das bedeutet, dass nur in den Fördergebieten des Gebietstyps Innenstadt/Altbau mit gut einem Fünftel der dort stattfindenden Rückbauten überhaupt ein nennenswerter Anteil des Rückbaus von privaten und sonstigen Eigentümern geleistet wurde (22,0 Prozent).

Analog zu den Auswertungen auf der gesamtstädtischen Ebene (vgl. Kapitel 4.3) werden die absoluten Zahlen der vollzogenen Rückbauten im Zeitraum 2002-2009 in Relation zu

weiteren Kriterien gesetzt, um so eine Erfolgsquote für die Rückbauentwicklung ermitteln zu können. Der Erfolg kann zum einen anhand der Problemlage zu Programmbeginn (Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02) dargestellt, zum anderen an den von den Städten selbst aufgestellten Rückbauplanungen bis zum Jahr 2010 gemessen werden.

Zum Zeitpunkt der aktuellen Betrachtung (Berichtsjahr 2009) wäre zu erwarten, dass der zu Programmbeginn bestehende Leerstand deutlich reduziert wurde und die Rückbauplanungen bis 2010 noch nicht vollständig erreicht sind. Da nur sehr wenige Städte für ihre Fördergebiete den vollständigen Leerstandsabbau zum Planungsziel bis zum Jahr 2010 erklärt haben, dürfte die am Leerstand gemessene Erfolgsquote unter der am Rückbauziel gemessenen Erfolgsquote für die Rückbauentwicklung liegen.

Die Erfolgsquoten konnten für 51 der 149 Fördergebiete (34,2 Prozent) berechnet werden (aufgrund der Datenverfügbarkeit im Monitoring).⁶² Im Mittel dieser 51 ausgewerteten Fördergebiete liegt die am Leerstand gemessene Erfolgsquote bei 72,0 Prozent und die an der Rückbauplanung gemessene Erfolgsquote bei 84,9 Prozent. Damit wird deutlich, dass der Leerstand von 2001/02 bereits um nahezu drei Viertel reduziert werden konnte und dass das Rückbauziel bis 2009 annähernd erreicht wurde (die in den SEK 2001/02 für das Jahr 2010 aufgestellten Rückbauziele wurden - für einen besseren Vergleich - anteilig bis zum Jahr 2009 herunter gebrochen).

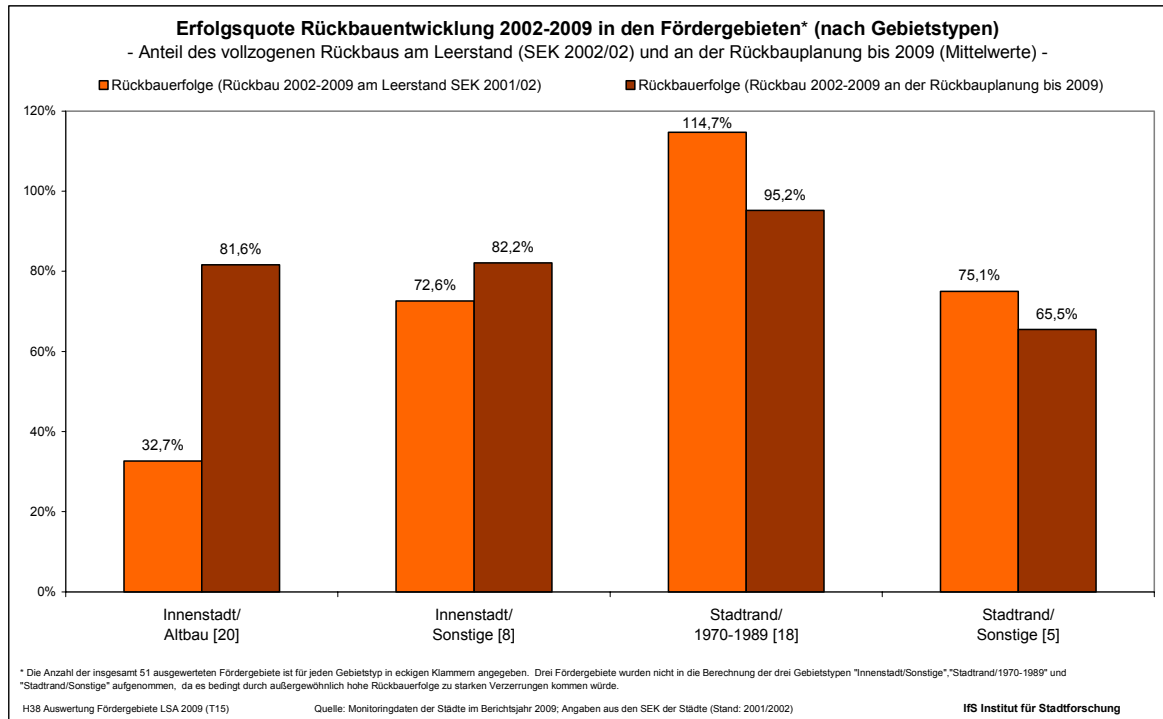
Aus der nachfolgenden Abbildung sind für jeden Gebietstyp die gemittelten Erfolgsquoten ersichtlich (vgl. Abbildung 5.14). In den Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 zeigen sowohl die am Anfangsleerstand gemessene Erfolgsquote als auch die an der Rückbauplanung orientierte Erfolgsquote die höchsten Werte aller Gebietstypen. In den Fördergebieten dieses Gebietstyps konnte der (ursprüngliche) Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 bereits vollständig beseitigt bzw. darüber hinaus abgebaut werden (im Mittel), und auch der bis 2009 geplante Rückbau wurde hier schon annähernd erreicht.

In den Fördergebieten des Gebietstyps Innenstadt/Sonstige ist die an der Rückbauplanung gemessene Erfolgsquote relativ hoch (82,2 Prozent), aber die am Leerstand gemessene Erfolgsquote relativ niedrig (52,2 Prozent).

⁶² Diese geringe Anzahl von nur 51 Fördergebieten resultiert aus der Notwendigkeit einer Schnittmenge der Monitoringdaten zum bislang erfolgten Rückbau mit den Leerstandszahlen zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 und den Angaben zur Rückbauplanung bis zum Jahr 2010. Würde eine getrennte Berechnung der beiden Erfolgsquoten für die Rückbauentwicklung erfolgen, so könnten jeweils höhere Fallzahlen herangezogen werden, aber die beiden Erfolgsquoten können dann nicht miteinander verglichen werden.

sene Erfolgsquote liegt mit einem Rückbau des Ursprunglerstandes von etwas mehr als 70 Prozent nur knapp über dem Mittelwert aller Fördergebiete.

Abbildung 5.14



Im Vergleich zu den anderen Gebietstypen konnte in den Fördergebieten des Typs Innenstadt/Altbau bislang nur ein geringer Anteil des Leerstandes der Jahre 2001/02 abgebaut werden (32,7 Prozent)⁶³ Die an der Rückbauplanung gemessene Erfolgsquote liegt dagegen mit 81,6 Prozent deutlich höher und entspricht in etwa dem Durchschnitt aller ausgewerteten Fördergebiete. Die große Diskrepanz zwischen den beiden Erfolgsquoten im Gebietstyp Innenstadt/Altbau deutet darauf hin, dass in den Fördergebieten die offenbar schwierigen Rahmenbedingungen und anderen Zielsetzungen bereits zu Beginn des Programms berücksichtigt wurden und das Rückbauziel bis 2009 nicht zu hoch gesteckt wurde.

Dies gilt dagegen nicht für die Fördergebiete des Gebietstyps Stadtrand/Sonstige. Hier konnten zwar drei Viertel des Leerstandes von 2001/02 abgebaut werden (75,1 Prozent), aber gleichzeitig wurde das Rückbauziel bis 2009 nur in einem unterdurchschnittlichen

⁶³ Hinsichtlich der Erfolgsquote "Anteil des Rückbau am Leerstand (SEK 2001/02)" ist für den Gebietstyp Innenstadt/Altbau einschränkend anzumerken, dass im Rahmen des Stadtumbaus der Leerstand im Altbau-Wohnungsbestand eher durch Aufwertungsmaßnahmen (v. a. Sanierungsmaßnahmen) als durch Rückbaumaßnahmen abgebaut werden soll.

Maße realisiert (65,5 Prozent). Dies bedeutet, dass hier entweder der Rückbau bislang nicht in einem ausreichenden Umfang erfolgt ist oder dass die Rückbauziele anfangs zu hoch angesetzt worden sind.

5.5 Leerstandsentwicklung 2002-2009

Die Entwicklung des Leerstandes wird in den Fördergebieten der Stadtumbaustädte anhand der Monitoringdaten untersucht. Hierzu erfolgt zunächst ein Vergleich der Leerstandssituation zum Zeitpunkt der Erstellung der Stadtentwicklungskonzepte (SEK 2001/02) mit der aktuellen Leerstandssituation im Berichtsjahr 2009 (Stichtag: 31.12.2009). Im Anschluss wird die aktuelle Leerstandssituation im Berichtsjahr 2009 nach verschiedenen Fragestellungen differenzierter analysiert.

Wie in den vorherigen Jahresberichten 2007 und 2008 erfolgt eine Darstellung der **Leerstandsentwicklung auf der Ebene der Fördergebiete** ausgehend von der Situation im Jahr 2001/02 und der aktuellen Lage (jetzt Berichtsjahr 2009). Es müssen hierzu allerdings einige Einschränkungen gemacht werden: Die für einen entsprechenden Vergleich notwendigen Werte liegen nur für 75 der 149 Fördergebiete in einer hinreichenden Plausibilität vor (50,3 Prozent).⁶⁴ Dies bedeutet, dass bei einer differenzierten Darstellung nach Fördergebietstypen Verzerrungen auftreten können, wenn die Fallzahlen für einzelne Gebietstypen sehr gering sind. Auf solche möglicherweise auftretenden Verzerrungen wird nachfolgend jeweils hingewiesen.

Die Analyse der Leerstandsquoten erfolgt in diesem Kapitel sowohl anhand der Gesamtsummen aller leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen eines Gebietstyps sowie anhand der gemittelten Leerstandsquoten für die einzelnen Gebiete.⁶⁵ Dieser Mittelwert der Leerstandsquoten eignet sich besser zur Einordnung einzelner Fördergebiete (Frage-Beispiel: Wie ist die Leerstandsquote des Fördergebietes XY im Vergleich zum Mittelwert aller Fördergebiete des jeweiligen Gebietstyps zu bewerten?). Hingegen erlaubt eine aus den Gesamtsummen berechnete Leerstandsquote eher eine Aussage zur Gesamtsituation (Frage-Beispiel: In welchem Gebietstyp gibt es die meisten leer stehenden Wohnungen?). Da sich die Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt hinsichtlich ihrer Größe stark unterscheiden (Groß-, Mittel- und Kleinstädte) und auch die einzelnen Fördergebiete

⁶⁴ Diese geringe Anzahl von 75 Fördergebieten ergibt sich aus der Prämisse einer Schnittmenge aller notwendigen Werte zur Berechnung der Leerstandsquoten für 2001/02 und 2009.

⁶⁵ Die so berechneten Leerstandsquoten stellen einen Mittelwert der Leerstandsquoten der jeweiligen Fördergebiete dar und spiegeln somit die "typischen" Leerstandsquoten der einzelnen Fördergebietstypen wider.

eine große Spanne hinsichtlich des Wohnungsbestandes und -leerstandes aufweisen, kann es für bestimmte Gruppen von Fördergebieten zu erheblichen Unterschieden je nach gewähltem Verfahren zur Ermittlung der Leerstandsquote kommen.⁶⁶

Der Leerstand hat sich in den 75 untersuchten Fördergebieten von 74.034 Wohnungen (SEK 2001/02) auf 59.659 Wohnungen (2009) absolut um 14.375 Wohnungen reduziert (-19,4 Prozent). Dieser Leerstandsabbau macht sich auch in den auf Basis der Gesamtsummen ermittelten Leerstandsquoten bemerkbar und führt zu einer Verringerung um durchschnittlich 2,6 Prozentpunkte (SEK 2001/02: 21,1 Prozent; 2009: 18,5 Prozent).⁶⁷ Der Vergleich mit dem vorherigen Jahresbericht zeigt, dass - obwohl zwei zusätzliche Fördergebiete in der Auswertung berücksichtigt wurden - in der Gegenüberstellung der Ausgangssituation (SEK 2001/02) mit dem aktuellen Berichtsjahr 2009 die absolute Leerstandsreduktion etwas geringer ausfällt als beim Vergleich mit dem Berichtsjahr 2008, in dem die Leerstandsreduktion noch 3,1 Prozentpunkte betrug. Dementsprechend ist auch die auf Basis der Gesamtsummen ermittelte Leerstandsquote im aktuellen Berichtsjahr 2009 mit 18,5 Prozent etwas höher als im vorherigen Jahresbericht mit 18,1 Prozent.

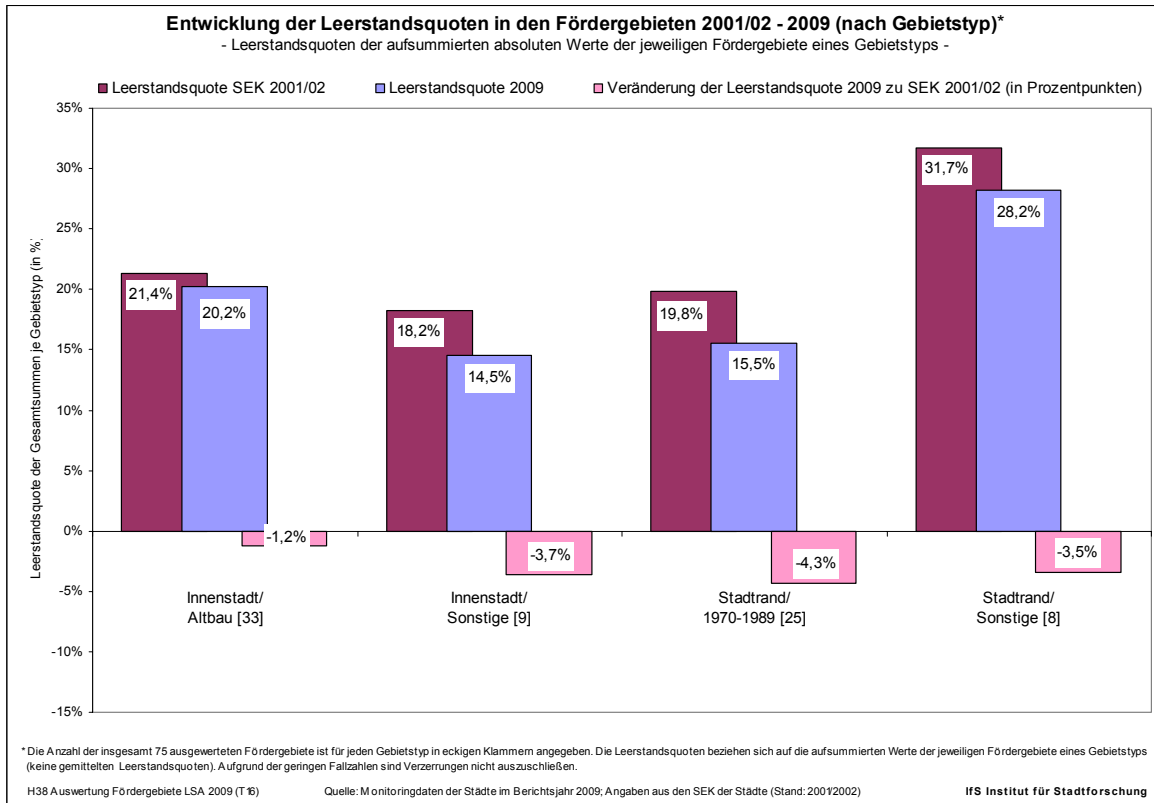
In der nachfolgenden Abbildung ist die Leerstandsentwicklung für die vier Gebietstypen dargestellt (vgl. Abbildung 5.15). Die Leerstandsquoten beziehen sich auch hier wieder auf den für jeden Gebietstyp aufsummierten Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand und stellen somit den jeweiligen Anteil an den absoluten Summen dar.⁶⁸ Sowohl für die Ausgangssituation (SEK 2001/02) als auch für das aktuelle Berichtsjahr 2009 zeigt sich die gleiche Rangfolge der Höhe der Leerstandsquoten: Die Leerstandsanteile der Fördergebiete im Gebietstyp Stadtrand/Sonstige sind am höchsten und im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige am niedrigsten.

⁶⁶ Erhebliche Differenzen entstehen z. B., wenn eine Gruppe von Fördergebieten zwar mehrheitlich hohe Leerstandsquoten aufweist, aber vergleichsweise niedrige absolute Wohnungsbestands- und Leerstandszahlen. Der Mittelwert der vielen hohen Leerstandsquoten führt dann zu einer hohen Leerstandsquote für die gesamte Gruppe. Bei der Berechnung der Leerstandsquote mit den aufsummierten absoluten Zahlen ergibt sich hingegen eine niedrigere Leerstandsquote, da die wenigen Fördergebiete mit niedriger Leerstandsquote und hohen absoluten Bestands- und Leerstandszahlen die Ausprägung der Leerstandsquote bestimmen. Beide Berechnungsverfahren haben ihre inhaltliche Berechtigung und dienen der Beantwortung verschiedener Fragestellungen.

⁶⁷ Die Berechnung der Leerstandsquoten anhand der gemittelten Leerstandsquoten aller untersuchten 74 Fördergebiete ergibt hingegen eine Leerstandsquote von 21,2 Prozent für die Ausgangssituation (SEK 2001/02) und von 19,6 Prozent für das aktuelle Berichtsjahr 2009. Daraus ergibt sich eine etwas geringere Abnahme der Leerstandsquote um 1,6 Prozentpunkte.

⁶⁸ Es handelt sich somit nicht um Mittelwerte der Leerstandsquoten der Fördergebiete je Gebietstyp. Die gemittelten Leerstandsquoten je Gebietstyp werden im weiteren Verlauf separat dargestellt.

Abbildung 5.15



Es kann für alle Gebietstypen eine Abnahme der Leerstandsquote festgestellt werden, wobei sich die größte Veränderung der Leerstandsquote in den Fördergebieten des Gebietstyps Stadttrand/1970-1989 mit einer Abnahme um 4,3 Prozentpunkte vollzog.⁶⁹ Der Gebietstyp Stadttrand/Sonstige zeigt ebenfalls eine recht hohe Reduktion der Leerstandsquote (-3,5 Prozentpunkte), hatte aber mit einer Leerstandsquote von 31,7 Prozent zum Zeitpunkt der Programmerstellung einen sehr hohen Ausgangsleerstand.⁷⁰ Während im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige die Leerstandsquote um 3,7 Prozentpunkte deutlich ge-

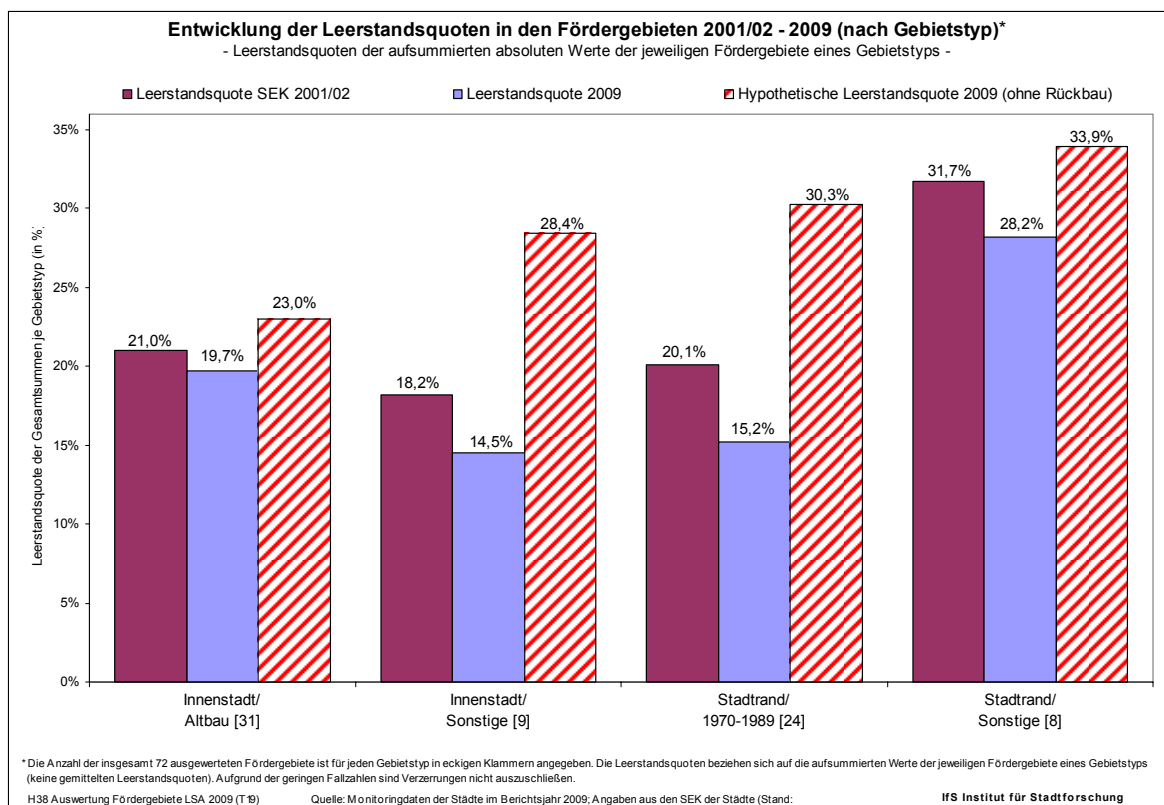
⁶⁹ Diese starke Verringerung der Leerstandsquote im Gebietstyp Stadttrand/1970-1989 resultiert aus einigen (mengenmäßig) sehr hohen Leerstandsreduktionen in den Fördergebieten der größeren Städte (Abbau leer stehender Wohnungen: Halle-Silberhöhe: -2.693; Halle-Neustadt: -1.469; Stendal-Stadtsee: -1.267; Magdeburg-Neu Olvenstedt: -1.215; Stendal-Süd: -1.120; Magdeburg-Neustädter Feld: -935).

⁷⁰ Die hohen Leerstandsquoten für den Gebietstyp Stadttrand/Sonstige können trotz der geringen Fallzahl von nur acht ausgewerteten Fördergebieten als valide eingestuft werden. Hierzu wurde die Leerstandsquote des Berichtszeitraums 2009 mit den für 18 Fördergebiete dieses Gebietstyps vorliegenden Werten für den Wohnungsbestand und -leerstand verglichen: Mit einer Leerstandsquote von 28,5 Prozent für 18 Fördergebiete (vgl. Abbildung 5.18) sind nur geringe Abweichungen zur Leerstandsquote von 28,2 Prozent für acht Fördergebiete (vgl. Abbildung 5.15) festzustellen. Somit kann die auf den geringen Fallzahlen beruhende Leerstandsquote - zumindest hinsichtlich der Größenordnung - als belastbar bewertet werden.

senkt werden konnte, hat sie sich im Gebietstyp Innenstadt/Altbau weniger reduziert (-1,2 Prozentpunkte).⁷¹

Um die Leistung der Stadtumbaustädte hinsichtlich des Leerstandsabbaus in ihren Fördergebieten deutlicher hervorzuheben, sollen nicht nur die Leerstandsquoten der Ausgangssituation und dem aktuellen Berichtsjahr gegenübergestellt werden (vgl. Abbildung 5.15). Da bei dieser Gegenüberstellung der bereits vollzogene Rückbau enthalten ist, soll mit einer hypothetischen Leerstandsquote aufgezeigt werden, wie die Entwicklung bis zum aktuellen Berichtsjahr 2009 verlaufen wäre, wenn kein geförderter Rückbau umgesetzt worden wäre (vgl. Abbildung 5.16).

Abbildung 5.16



⁷¹ Auch hier wurden die Leerstandsquoten des Berichtszeitraums 2009 mit den für eine höhere Anzahl an Fördergebieten für diese beiden Gebietstypen vorliegenden Werten für den Wohnungsbestand und - leerstand verglichen. Leider zeigen sich hier für beide Gebietstypen Abweichungen. Im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige liegt die Leerstandsquote auf der Basis von 20 Fördergebieten bei 15,1 Prozent (vgl. Abbildung 5.18) und damit doch unter der Leerstandsquote von 14,5 Prozent für neun Fördergebiete (vgl. Abbildung 5.15). Die Abweichung rührt aus dem Fehlen von vier Fördergebieten, die besonders geringe Leerstandszahlen aufweisen. Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau liegt die Leerstandsquote hingegen auf der Basis von 59 Fördergebieten bei 20,5 Prozent (vgl. Abbildung 5.18) und damit über der Leerstandsquote von 20,2 Prozent für 32 Fördergebiete (vgl. Abbildung 5.15). Diese Abweichung rührt daher, dass bei der geringeren Anzahl an 32 Fördergebieten vier Fördergebiete mit sehr hohen Leerstandsreduktionen relativ stark ins Gewicht fallen.

In allen vier Gebietstypen läge aktuell eine sehr viel höhere Leerstandsquote im Berichtsjahr 2009 vor. Dies betrifft insbesondere die beiden Gebietstypen mit einer regen Rückbautätigkeit: Sowohl im Typ Stadtrand/1970-1989 als auch im Typ Innenstadt/Sonstige konnte die hypothetische Leerstandsquote faktisch halbiert werden.

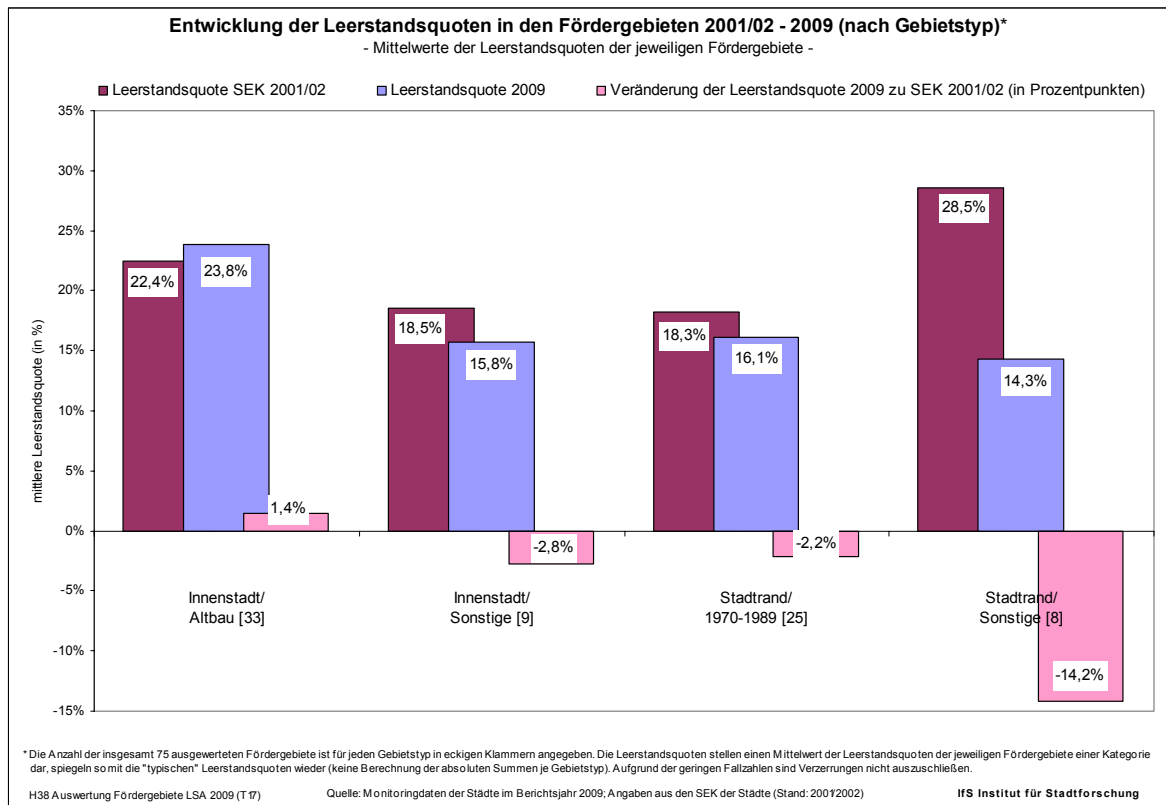
Ein Vergleich mit dem Mittelwert der Leerstandsquoten in den einzelnen Gebieten (vgl. Abbildung 5.17) zeigt, dass sowohl die Ausgangswerte als auch die 2009 erreichten Werte in den innerstädtischen Gebietstypen etwas höher liegen. Im Gegensatz dazu liegen die Ausgangswerte als auch die 2009 erreichten Werte in den Gebietstypen am Stadtrand in der Regel etwas niedriger. Für den Typ Innenstadt/Altbau wirkt sich diese Diskrepanz so aus, dass im Vergleich zur Ausgangssituation (SEK 2001/02) eine Zunahme der Leerstandsquote um 1,4 Prozentpunkte anhand der gemittelten Leerstandsquoten festzustellen ist, im Gegensatz zur Abnahme der Leerstandsquote um 1,2 Prozentpunkte für die auf Basis der Gesamtsummen ermittelten Leerstandsquoten für den Typ Innenstadt/Altbau (vgl. Abbildung 5.15). Beide Ergebnisse sind richtig und erklären nur unterschiedliche Phänomene. Eine weitere besonders auffällige Diskrepanz besteht auch bei den Leerstandsquoten für 2009 im Gebietstyp Stadtrand/Sonstige (vgl. Abbildung 5.15 und Abbildung 5.17). Hier kommt es bedingt durch die geringe Fallzahl von nur acht Fördergebieten zu Verzerrungen.⁷²

Diese unterschiedlichen Ausprägungen der Leerstandsquoten liegen darin begründet, dass die Fördergebiete der größeren Städte tendenziell eher niedrigere Leerstandsquoten aufweisen und mit ihren mengenmäßig umfangreichen, aber vergleichsweise niedrigen Leerstandszahlen die Leerstandsquoten bei der Berechnungsmethode mit den Gesamtsummen nach unten ziehen. Bei der Berechnungsmethode mit dem Mittelwert aller einzelnen Leerstandsquoten der Fördergebiete haben die eher niedrigen Leerstandsquoten dieser großstädtischen Fördergebiete hingegen die gleiche Bedeutung wie alle anderen Fördergebiete und fallen demnach weniger stark ins Gewicht. Nach beiden Berech-

⁷² Der Grund für diese starken Abweichungen im Gebietstyp Stadtrand/Sonstige liegt darin, dass bei der Berechnung mit den gemittelten einzelnen Leerstandsquoten auf der Basis von nur acht Fördergebieten zwei als Extremfälle zu bezeichnende Fördergebiete ein starkes Gewicht bekommen (in den beiden Fördergebieten "Merseburg-Süd" und "Wernigerode-Am Ziegenberg" konnte die Leerstandsquote bis zum Berichtsjahr 2009 auf 0 Prozent gesenkt werden). Würden diese beiden Fördergebiete nicht in die Berechnung mit einbezogen werden, dann läge die Leerstandsquote im Gebietstyp Stadtrand/Sonstige mit 19,1 Prozent etwas höher. Verzerrend kommt hinzu, dass das Fördergebiet "Magdeburg-Südost" mit 37,7 Prozent eine sehr hohe Leerstandsquote im Jahr 2009 aufweist. Mit 4.044 leer stehenden Wohnungen stellt dieses Fördergebiet alleine bereits 80 Prozent des gesamten aufsummierten Leerstandes in allen acht Fördergebieten dieses Gebietstyps mit 5.058 leer stehenden Wohnungen. Durch diese hohe absolute Anzahl wird das Ergebnis bei der Berechnung mit den aufsummierten Werten des Gebietstyps nach oben verzerrt. Eine Berechnung auf der Basis von nur sieben Fördergebieten (ohne das Fördergebiet "Magdeburg-Südost") würde bei der Berechnung der Leerstandsquote mit den aufsummierten absoluten Werten zu deutlich geringeren Quoten kommen (SEK 2001/02: 20,1 Prozent; 2009: 14,1 Prozent).

nungsmethoden ergibt sich eine Verringerung der Leerstandsquote, allerdings fällt die Abnahme beim Durchschnitt der Mittelwerte mit 1,6 Prozentpunkten um einen Prozentpunkt niedriger als bei den Gesamtsummen-Leerstandsquoten mit 2,6 Prozentpunkten aus.

Abbildung 5.17



Nach dieser Gegenüberstellung der Leerstandsquoten von 2001/02 und 2009 sollen nun weiterführende **Analysen zur aktuellen Leerstandssituation in den Fördergebieten** im Berichtsjahr 2009 erfolgen. Die Leerstandssituation wird anhand verschiedener Kriterien nachfolgend tiefgehender analysiert (Baualter, Sanierungsstand, Besitzverhältnisse). Da zur Analyse nur die Daten für das Jahr 2009 benötigt werden, erhöht sich die Anzahl der Fördergebiete, die in die Auswahl einbezogen werden können, erheblich. Für 138 der 149 Fördergebiete kann die Leerstandsquote errechnet werden (92,6 Prozent aller Fördergebiete).

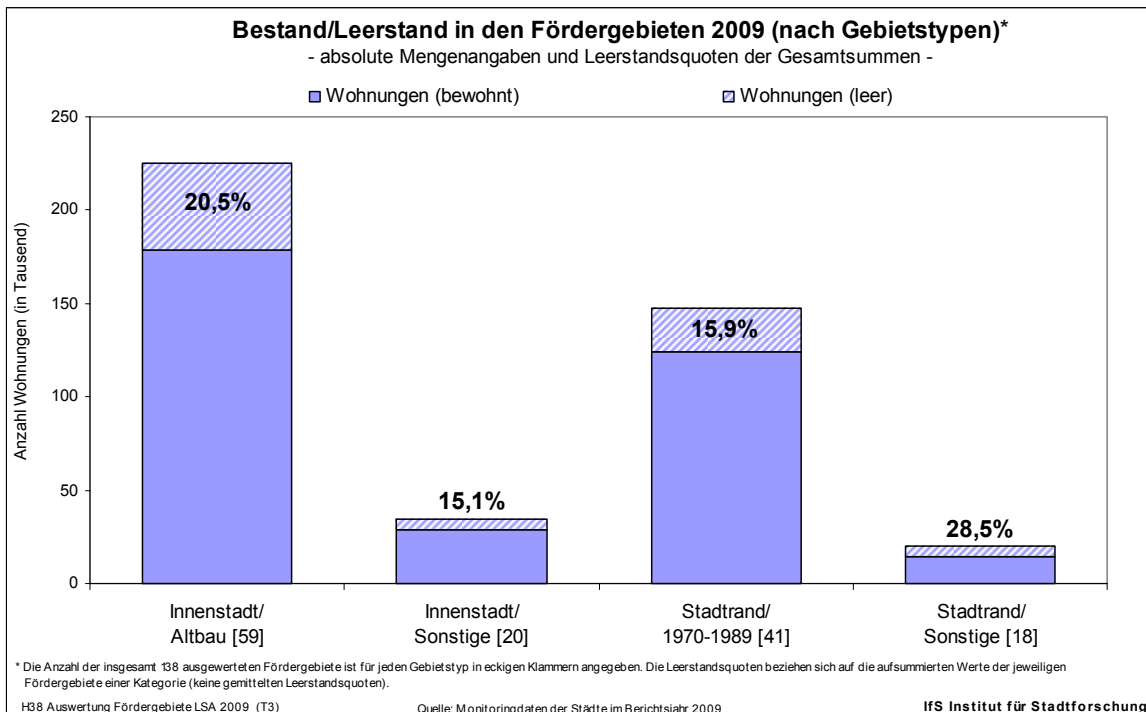
In den 138 ausgewerteten Fördergebieten mit 426.713 Wohnungen werden 80.419 Wohnungen als leer stehend angegeben. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Leerstandsquote von 18,8 Prozent (berechnet aus den Gesamtsummen für den Wohnungsbestand und den Leerstand - der Mittelwert aller 138 Leerstandsquoten liegt mit 21,7 Prozent wiederum etwas höher). Die Spanne der Leerstandsquoten in den 138 Fördergebieten

ten reicht von 0 bis 100 Prozent. Diese äußeren Werte der Skala stellen jedoch Ausreißer dar, denn 90 Prozent aller Fördergebiete weisen eine Leerstandsquote auf, die innerhalb der Spanne von 4,3 Prozent bis 56,5 Prozent liegt (80 Prozent der Fördergebiete liegen in einer Spanne zwischen 6,6 Prozent und 37,4 Prozent).

Auf die Fördergebiete des Gebietstyps Innenstadt/Altbau entfallen mit 46.023 leer stehenden Wohnungen mehr als die Hälfte aller insgesamt leer stehenden Wohnungen in den untersuchten 138 Fördergebieten (57,2 Prozent). Mit 13.498 leer stehenden Wohnungen entfällt auf die Fördergebiete des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 ein weiteres knappes Drittel des gesamten Leerstandes (29,2 Prozent) (vgl. Abbildung 5.18). In absoluten Mengen spielt der Leerstand in den beiden weiteren Gebietstypen Innenstadt/Sonstige (6,4 Prozent) und Stadtrand/Sonstige (7,1 Prozent) nur eine untergeordnete Rolle.

Wie bereits bei der Untersuchung der Leerstandsentwicklung dargestellt, ist die Rangfolge der Gebietstypen hinsichtlich der Höhe der Leerstandsquoten auch mit einer höheren Zahl ausgewerteter Fördergebiete dieselbe (Auswertung von 138 Fördergebieten): Stadtrand/Sonstige (28,5 Prozent), Innenstadt/Altbau (20,5 Prozent), Stadtrand/1970-1989 (15,9 Prozent) und Innenstadt/Sonstige (15,1 Prozent).

Abbildung 5.18

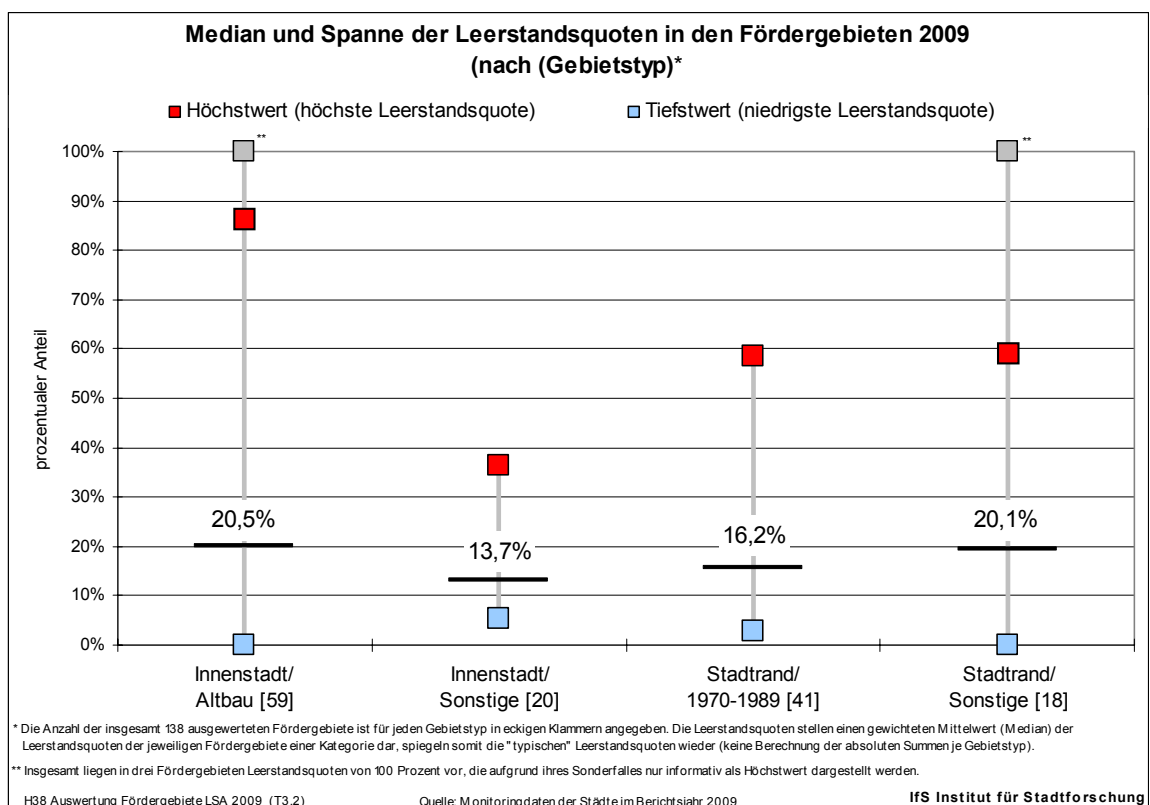


Leichte Abweichungen zeigen sich hingegen bei einem Vergleich mit den aus den einzelnen Leerstandsquoten gemittelten Leerstandsquoten je Gebietstyp. Die per Mittelwert für

jeden Gebietstyp errechneten Leerstandsquoten liegen tendenziell etwas höher, weisen jedoch ebenfalls dieselbe Rangfolge auf: Stadtrand/Sonstige (26,6 Prozent), Innenstadt/Altbau (25,2 Prozent), Stadtrand/1970-1989 (17,3 Prozent) und Innenstadt/Sonstige (16,4 Prozent).

Die Berechnung der Mediane (gewichtete Mittelwerte) ergibt für die Gebietstypen jedoch eine leicht abweichende Reihenfolge in Bezug auf den ersten und zweiten Platz (vgl. Abbildung 5.19): Innenstadt/Altbau (20,5 Prozent), Stadtrand/Sonstige (20,1 Prozent), Stadtrand/1970-1989 (16,2 Prozent) und Innenstadt/Sonstige (13,7 Prozent). Dies deutet bereits darauf hin, dass in einigen Fördergebieten der beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau und Stadtrand/Sonstige gerade bei den Privateigentümern - die in diesen beiden Gebietstypen deutlich höhere Anteile am Besitz haben - eine höhere Leerstands-betroffenheit besteht (vgl. auch Abbildung 5.23).

Abbildung 5.19

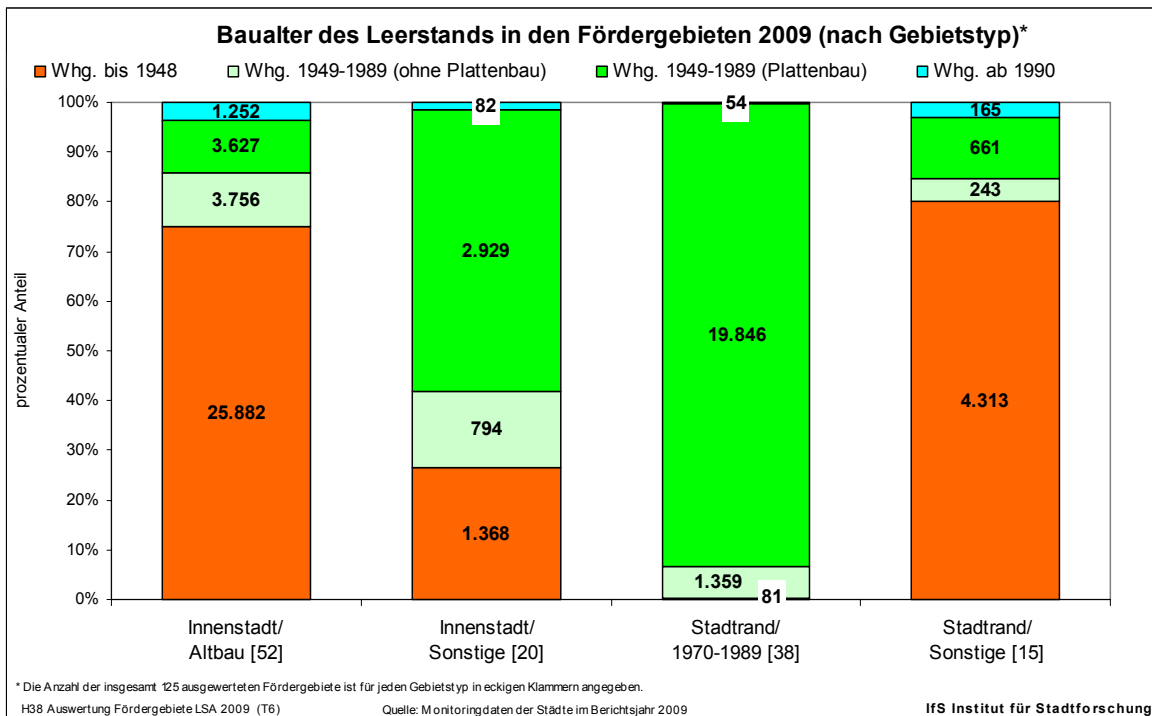


Die Betrachtung der jeweiligen Höchst- und Tiefstwerte der einzelnen Leerstandsquoten in den Fördergebieten eines Gebietstyps (vgl. Abbildung 5.19) zeigt extreme Höchstwerte von bis zu 100 Prozent Leerstand nur in den beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau und Stadtrand/Sonstige. Ein Leerstand von 100 Prozent wird im Monitoring des Berichtsjahres

2009 für zwei Fördergebiete des Gebietstyps Innenstadt/Altbau (Blankenburg-Schlosskaserne und Quedlinburg-Kaserne) sowie für ein Fördergebiet im Gebietstyp Stadtrand/Sonstige (Halberstadt-Junkersstraße) ausgewiesen. Alle drei Fördergebiete haben nur eine geringe Anzahl von maximal 50 Wohnungen. Eine Medianberechnung in den beiden Gebietstypen würde ohne diese drei Fördergebiete jedoch nur geringfügig abweichen (Innenstadt/Altbau: 20,2 Prozent, Stadtrand/Sonstige: 18,6 Prozent).

Zum **Baualter der leer stehenden Wohnungen** liegen aus dem Monitoring des Berichtsjahres 2009 für insgesamt 125 der 149 Fördergebiete plausible Angaben vor (83,9 Prozent). Mit 27.063 von 66.412 der leer stehenden Wohnungen gehören rund 40 Prozent des Leerstandes (40,7 Prozent) zum Plattenbau (vgl. Abbildung 5.20). Mit 31.644 leer stehenden Wohnungen befindet sich jedoch im Altbau ein noch größerer Anteil des gesamten Leerstandes (47,6 Prozent). Der Vergleich mit dem vorherigen Jahresbericht zeigt, dass sich das Verhältnis umgedreht hat, da im letzten Berichtsjahr 2008 der Altbau am gesamten Leerstand einen etwas niedrigeren Anteil als der Plattenbau hatte.⁷³

Abbildung 5.20



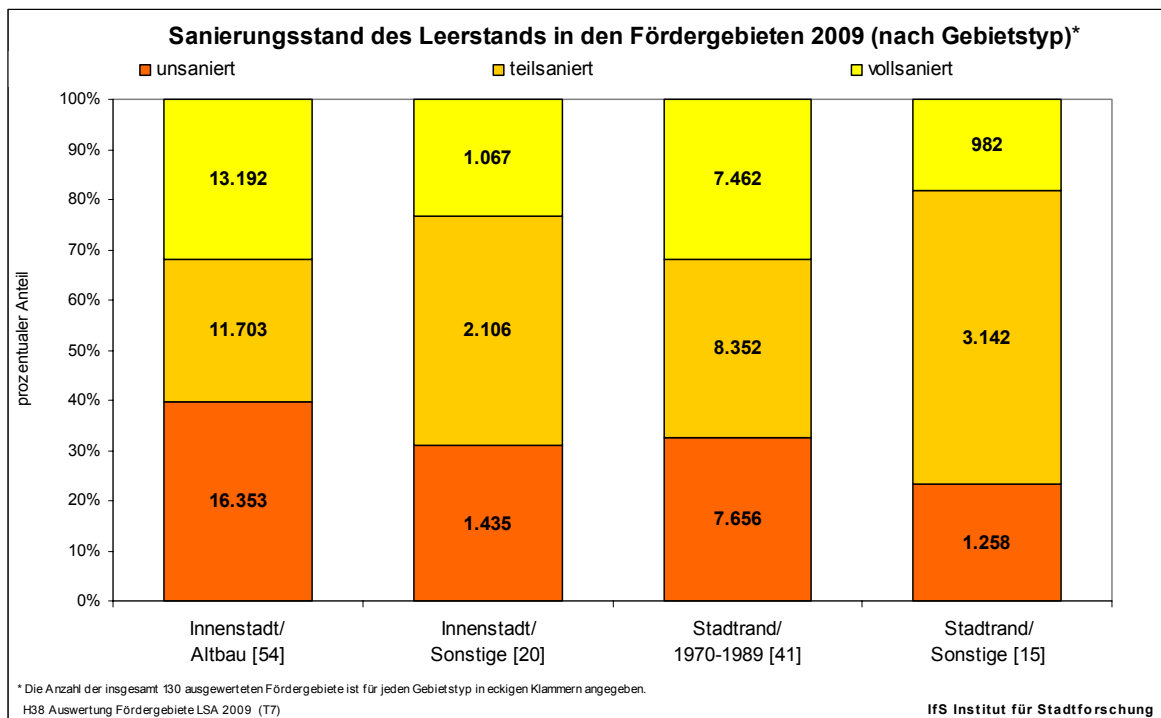
Die Verteilung des Leerstandes nach Baualter in den Gebietstypen verdeutlicht die starke Dominanz der leer stehenden Wohnungen im Altbau in den Gebietstypen Innenstadt/Alt-

⁷³ Den beiden Auswertungen (Berichtsjahr 2008 und Berichtsjahr 2009) liegt aber auch eine abweichende Anzahl an Fördergebieten zugrunde, wodurch sich die Verschiebungen auch teilweise erklären lassen.

bau (75,0 Prozent) und Stadtrand/Sonstige (80,1 Prozent). Hingegen dominieren die Plattenbauwohnungen den Leerstand in den Gebietstypen Stadtrand/1970-1989 (93,0 Prozent) und Innenstadt/Sonstige (56,6 Prozent). Berücksichtigt man die ebenfalls dargestellte absolute Zahl der leer stehenden Wohnungen, so sind die Altbauwohnungen im Gebietstyp Innenstadt/Altbau mit 39,0 Prozent des gesamten Leerstandes und die Plattenbauwohnungen im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 mit 29,9 Prozent des gesamten Leerstandes besonders hervorzuheben, da sie zusammen knapp 70 Prozent des gesamten Leerstandes auf sich konzentrieren.

Neben dem Baualter ist auch der **Sanierungsstand der leer stehenden Wohnungen** ein weiteres wichtiges beschreibendes Merkmal des Leerstandes in den Fördergebieten. Für dieses Kriterium stehen auswertbare Monitoringdaten aus 130 der 149 Fördergebiete zur Verfügung (87,3 Prozent). Neben einem hohen Anteil teilsanierter Bestände (33,9 Prozent) entfällt der größte Anteil des Leerstandes in den 130 Fördergebieten auf unsanierte leer stehende Wohnungen (35,7 Prozent).

Abbildung 5.21



Verteilt auf die vier Gebietstypen dominieren beim unsanierten Leerstand hinsichtlich der absoluten Mengen deutlich der Gebietstyp Innenstadt/Altbau und der Stadtrand/1970-1989 (vgl. Abbildung 5.21). Alleine die leer stehenden unsanierten Wohnungen in diesen beiden Gebietstypen stellen mit knapp einem Drittel aller Leerstände insgesamt (32,1 Prozent) bereits ein großes Segment dar, für dessen Reduktion zunächst nur die unsa-

nierten Plattenbauten ein Rückbaupotenzial aufweisen. Die ebenfalls vergleichsweise hohe absolute Anzahl leer stehender vollsanierter Wohnungen in diesen beiden Gebietstypen relativiert sich hingegen, da auch die Anzahl der vollsanieren Wohnungen insgesamt in diesen beiden Gebietstypen sehr hoch ist (vgl. Abbildung 5.5 in Kapitel 5.1), sodass die Leerstandsquoten unterdurchschnittlich sind (10,8 Prozent Leerstand im vollsanieren Bestand im Gebietstyp Innenstadt/Altbau und 9,8 Prozent im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989). Dennoch liegt die Quote oberhalb einer Größenordnung, die es rechtfertigen würde, von fluktuationsbedingtem Leerstand zu sprechen. Im Fall der Wohnungen im Gebietstyp Stadtrand 1970-1989 ist zu vermuten, dass es sich größtenteils um sogenannte Wendebauten handelt, also Plattenbauten, die erst 1990 fertig gestellt worden und deshalb als vollsanier klassifiziert sind. In den Innenstadtquartieren müsste der Frage im Einzelnen nachgegangen werden, aus den Daten lassen sich keine Aussagen zu den Gründen des Leerstandes ableiten. In allen vier Gebietstypen gilt der größte Anteil des jeweiligen Leerstandes als teilsaniert.

Abschließend soll noch der Frage nachgegangen werden, wem die leer stehenden Wohnungen in den Fördergebieten gehören. Da im Monitoring die Leerstandsangaben auch für die Organisierte Wohnungswirtschaft abgefragt werden, können für insgesamt 136 der 149 Fördergebiete die Angaben zu den **Besitzverhältnissen des Wohnungsbestandes und -leerstandes** ausgewertet werden (91,3 Prozent). Der absolute Leerstand der Organisierten Wohnungswirtschaft (35.955 Wohnungen) und der Privateigentümer⁷⁴ (44.154 Wohnungen) differiert in diesem Berichtsjahr um 8.199 leer stehende Wohnungen (vgl. Abbildung 5.22). Der Vergleich mit dem vorherigen Berichtsjahr 2008, in dem der absolute Leerstand noch annähernd gleich hoch war, zeigt, dass der absolute Leerstand bei der Organisierten Wohnungswirtschaft gesunken ist (-3.785), wohingegen er gleichzeitig bei den Privateigentümern angestiegen (+1.809) ist.⁷⁵

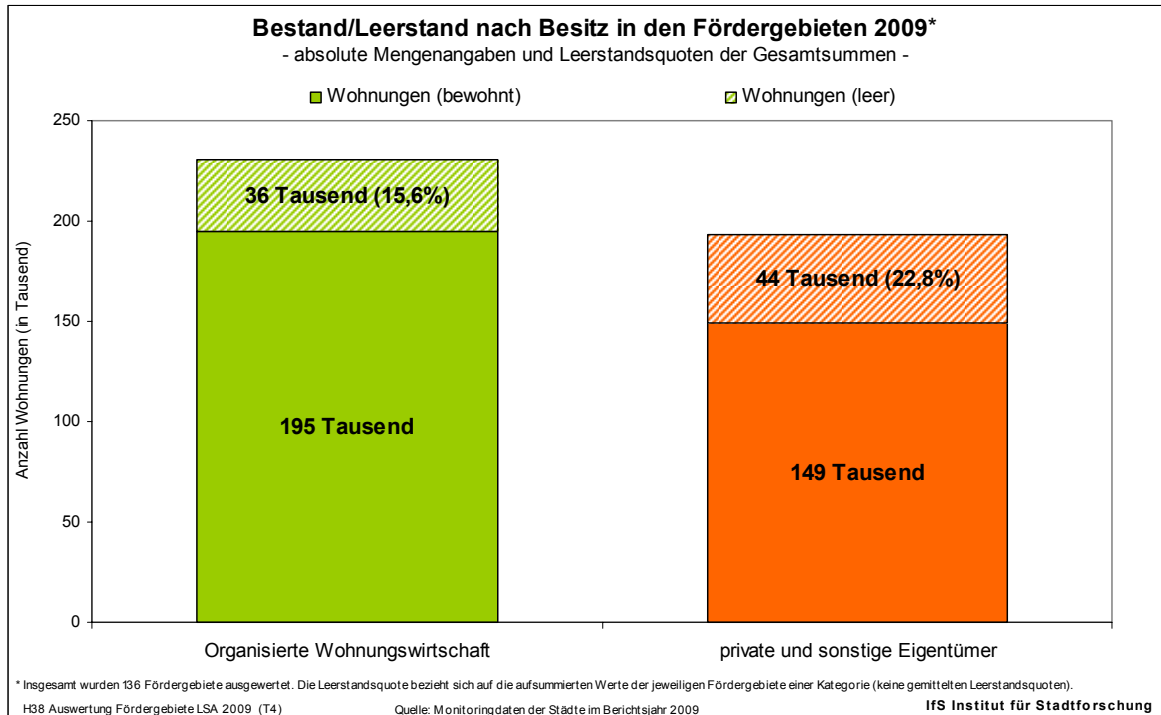
Bedingt durch die insgesamt niedrigere Anzahl an Wohnungen im Privatbesitz (193.521) als im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft (230.963) liegt die - mit den Gesamtsummen berechnete - Leerstandsquote bei den Privateigentümern mit 22,8 Prozent deutlich über der Leerstandsquote der Organisierten Wohnungswirtschaft mit 15,6 Prozent. Damit konnte im Vergleich zum vorhergehenden Berichtsjahr 2008 die Leerstandsquote der Organisierten Wohnungswirtschaft weiter gesenkt werden, wohingegen sich die Leer-

⁷⁴ Nachfolgend werden "private und sonstige Eigentümer" verkürzt als "Privateigentümer" bezeichnet.

⁷⁵ Da beiden Auswertungen (Berichtsjahr 2008 und Berichtsjahr 2009) mit 136 Fördergebieten zwar insgesamt die gleiche Anzahl zugrunde liegt, nicht aber dieselben Fördergebiete dabei sind (2009 sind es zwei Fördergebiete mehr vom Typ Innenstadt/Altbau und ein Fördergebiet mehr vom Typ Innenstadt/Sonstige, dafür aber 3 Fördergebiete weniger vom Typ Stadtrand/1970-1989). Dadurch sind weitgehende Vergleiche der beiden Berichtsjahre 2008 und 2009 nur eingeschränkt möglich.

standsquote der Privateigentümer leicht erhöht hat (diese Entwicklung war auch schon im Vergleich der beiden Berichtsjahre 2007 und 2008 zu beobachten).⁷⁶

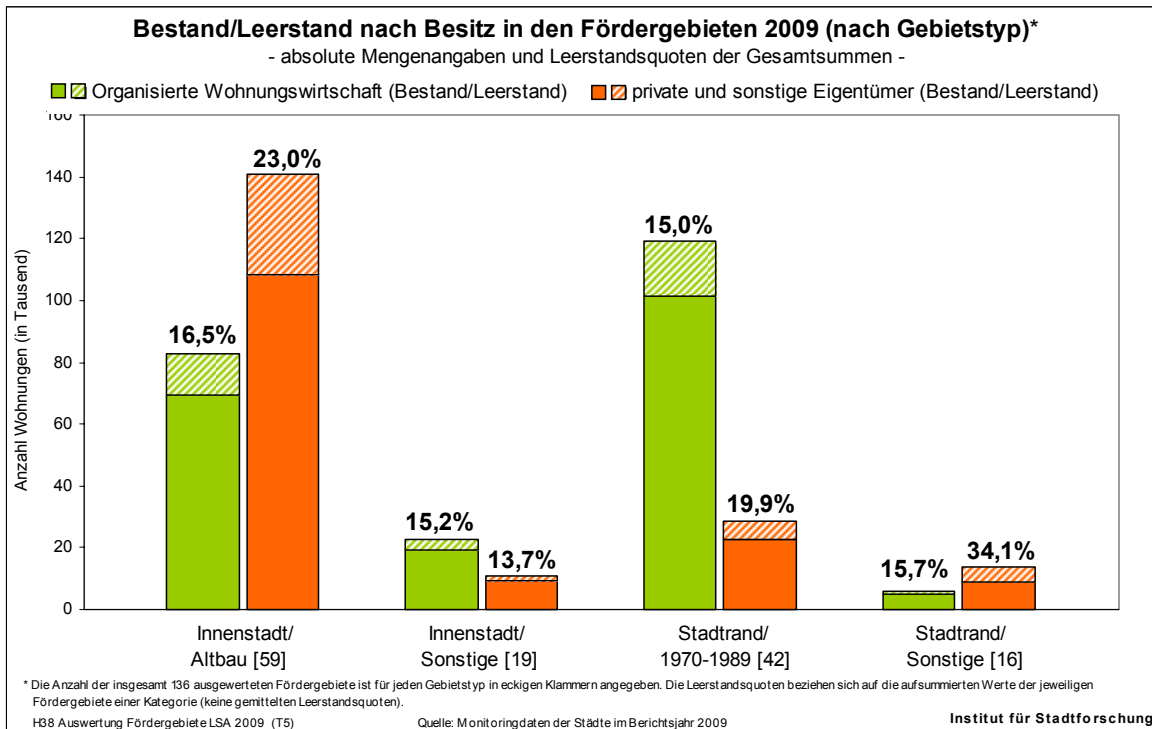
Abbildung 5.22



Sowohl die absolute Zahl leer stehender Wohnungen als auch die Leerstandsquoten zeigen eine hohe Leerstandsproblematik für die im Privatbesitz befindlichen Wohnungen in den Fördergebieten des Gebietstyps Innenstadt/Altbau (vgl. Abbildung 5.23). Für die Organisierte Wohnungswirtschaft lassen sich im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 mit 17.867 Wohnungen und im Gebietstyp Innenstadt/Altbau mit 13.658 Wohnungen zwei räumliche Leerstandsschwerpunkte ablesen. Auf den Gebietstyp Innenstadt/Altbau konzentriert sich mit 32.365 leer stehenden Wohnungen der überwiegende Teil des Leerstandes der Privateigentümer.

⁷⁶ Als Mittelwert der Leerstandsquoten der 136 Fördergebiete errechnet sich im Berichtsjahr 2009 hingegen für die Organisierte Wohnungswirtschaft eine Leerstandsquote von 22,1 Prozent und liegt damit über der ebenso errechneten Leerstandsquote der Privateigentümer von 20,3 Prozent. Diese "Verdrehung" resultiert aus einer hohen Anzahl von neun Fördergebieten, in denen mehr als die Hälfte des Bestandes der Organisierten Wohnungswirtschaft leer steht (davon Leerstandsquote mit 100 Prozent: Dessau-Roßlau-Rodebille, Halberstadt-Ebereschenhof, Halberstadt-Junkersstraße, Quedlinburg-Sanierungsgebiet). In diesen Fördergebieten sind die absoluten Mengen jedoch eher gering, sodass es bei der Bildung eines Mittelwertes mit einzelnen Leerstandsquoten zu Verzerrungen kommt. Die Berechnung der Mediane (gewichtete Mittelwerte) ergibt bei der Org. Wohnungswirtschaft eine Leerstandsquote von 16,2 Prozent und bei den Privateigentümern von 18,6 Prozent. Damit zeigt sich, dass die Berechnung der im Text dargestellten Leerstandsquoten auf der Basis der Gesamtsummen eher die Tendenz (höhere Leerstands betroffenheit bei den Privateigentümern) und typische Situation widerspiegelt.

Abbildung 5.23



Der Vergleich mit den Leerstandsquoten des vorherigen Berichtsjahres 2008 zeigt, dass sich nur die Leerstandsquote der Privateigentümer im Gebietstyp Innenstadt/Altbau (+0,3 Prozentpunkte) und die Leerstandsquote der Organisierten Wohnungswirtschaft im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige (+0,1 Prozentpunkte) leicht erhöht hat. In allen anderen Gebietstypen konnten hingegen sowohl die Leerstandsquoten der Privateigentümer als auch die der Organisierten Wohnungswirtschaft reduziert werden. Die Leerstandssituation der Privateigentümer im Gebietstyp Innenstadt/Altbau hat sich demnach etwas verschlechtert, zumal im Vergleich der Berichtsjahre 2007 und 2008 noch eine abnehmende Leerstandsquote der Privateigentümer im Gebietstyp Innenstadt/Altbau festgestellt werden konnte.

Zum Leerstand in den Fördergebieten im Berichtsjahr 2009 lassen sich folgende Erkenntnisse zusammenfassen (in Klammern sind immer ergänzend die per Mittelwert berechneten Leerstandsquoten aufgeführt):

- **Leerstandsentwicklung 2001/02 bis 2009**

Der Leerstand 2009 hat sich im Vergleich zu 2001/02 insgesamt um 2,6 Prozentpunkte (1,6 Prozentpunkte) verringert. Die stärksten Reduktionen treten in den Gebietstypen Stadtrand/1970-1989 und Innenstadt/Sonstige (bzw. Stadtrand/Sonstige und Innenstadt/Sonstige) auf.

- **Leerstandsumfang**

In den 138 ausgewerteten Fördergebieten verteilt sich der Leerstand überwiegend auf die Gebietstypen Innenstadt/Altbau (57,2 Prozent) und Stadtrand/1970-1989 (29,2 Prozent).

- **Leerstandsquote**

Die aktuelle Leerstandsquote 2009 aller untersuchten 138 Fördergebiete liegt bei 18,8 Prozent (21,7 Prozent). Die höchsten Leerstandsquoten bestehen in den beiden Gebietstypen Stadtrand/Sonstige mit 28,5 Prozent (26,6 Prozent) und Innenstadt/Altbau mit 20,5 Prozent (25,2 Prozent).

- **Baualter der leer stehenden Gebäude**

Der Leerstand in 125 untersuchten Fördergebieten setzt sich zu einem etwas größeren Anteil aus Altbauwohnungen (47,6 Prozent) als aus Plattenbauwohnungen (40,7 Prozent) zusammen. Die leer stehenden Altbauwohnungen liegen überwiegend in den beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau und Stadtrand/Sonstiges, die Plattenbauwohnungen in den beiden Gebietstypen Stadtrand/1970-1989 und Innenstadt/Sonstiges.

- **Sanierungsstand des Leerstands**

In 130 ausgewerteten Fördergebieten ist mehr als ein Drittel der insgesamt leer stehenden Wohnungen noch unsaniert (35,7 Prozent). Von diesen unsanierten leer stehenden Wohnungen entfallen alleine auf die beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau und Stadtrand/1970-1989 zusammen 89,9 Prozent. Die 7.656 unsanierten leer stehenden Wohnungen im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 stellen ein Rückbaupotenzial dar, wohingegen für die 16.353 unsanierten leer stehenden Wohnungen im Gebietstyp Innenstadt/Altbau teilweise erhebliche Aufwertungsmittel zur Stärkung der Innenstädte notwendig sein dürften.

- **Besitzverhältnisse des Leerstands**

Auf die Privateigentümer entfällt ein etwas höherer Anteil der absoluten Leerstandszahlen als auf die Organisierte Wohnungswirtschaft. Auch bezogen auf die in ihrem Besitz befindlichen Wohneinheiten übersteigen die Leerstandsquoten der Bestände im Privateigentum mit 22,8 Prozent jedoch die der Organisierten Wohnungswirtschaft mit 15,6 Prozent.

- **Leerstandssituation im Gebietstyp Innenstadt/Altbau**

Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau ist die Leerstandsproblematik am stärksten ausgeprägt, da hier die höchsten absoluten Leerstände vorliegen und mit 20,5 Prozent (25,2 Prozent) eine hohe Leerstandsquote besteht. Der Leerstand befindet sich überwiegend in Privatbesitz (70,3 Prozent).

- **Leerstandssituation im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige**

Die Leerstandssituation dieses Gebietstyps kann als vergleichsweise positiv bewertet werden, da die Leerstandsquote mit 15,1 Prozent (16,4 Prozent) unterdurchschnittlich und auch die absolute Menge an leer stehenden Wohnungen gering ist. Der Großteil des Leerstandes befindet sich im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft (70,5 Prozent).

- **Leerstandssituation im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989**

Die (überwiegend Plattenbau-dominierten) Fördergebiete des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 weisen eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote von 15,9 Prozent (17,3 Prozent) auf. Dennoch verfügt aber auch dieser Gebietstyp über ein erhebliches Rückbaupotenzial. Der Großteil der leer stehenden Wohnungen befindet sich im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft (76,0 Prozent).

- **Leerstandssituation im Gebietstyp Stadtrand/Sonstige**

In den Fördergebieten dieses Gebietstyps ist zwar insgesamt die absolute Menge der leer stehenden Wohnungen gering, aber mit 28,5 Prozent (26,6 Prozent) weist er die höchste Leerstandsquote aller Gebietstypen auf. Die leer stehenden Wohnungen gehören überwiegend privaten und sonstigen Eigentümern (86,5 Prozent).

5.6 Typisierung der Fördergebiete nach Problemdruck und Problemlösungs-effizienz

Im Anschluss an die erfolgten Untersuchungen zur Ausgangssituation und zum Entwicklungsverlauf in den Fördergebieten (Einwohnerentwicklung, Fördermittelbewilligung für Rückbau und Aufwertung, Rückbauvollzug, Leerstandsentwicklung), die die Rahmenbedingungen und Erfordernisse bei der Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus abbilden, und ergänzend zur Typisierung der Fördergebiete nach Strukturmerkmalen (vgl. Kapitel 5.1) erfolgt abschließend eine Typisierung der Fördergebiete nach dem jeweiligen Problemdruck und der Problemlösungseffizienz.

Diese Typisierung der Fördergebiete wird - wie die Typisierung der Stadtumbaustädte (vgl. Kapitel 4.5) - auf Basis der Analyse der Leerstandsentwicklung zwischen 2001/02 und 2009 (vgl. Abbildung 5.17 in Kapitel 5.5) vorgenommen. Als Parameter dienen:

- **Problemdruck zu Programmbeginn/Ausgangssituation**
(Leerstandsquote SEK 2001/02),

- **Problemlösungseffizienz/Entwicklungsrichtung**
(Leerstandsquoten SEK 2001/02 - Berichtsjahr 2009).

Für diese Analyse konnten die Daten von 75 der 149 Fördergebiete ausgewertet werden (50,3 Prozent). Der jeweilige Problemdruck in den Fördergebieten wird mit der zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 bestehenden Leerstandsquote zu Beginn des Förderzeitraumes abgebildet. In den analysierten 75 Fördergebieten der Stadtumbaustädte zeigt sich hier eine große Spannbreite (Wernigerode-Stadtfeld: 1 Prozent; Blankenburg-Schlosskaserne: 65 Prozent). Die jeweils feststellbare Problemlösungseffizienz für die Fördergebiete wird durch den Vergleich der Entwicklung der Leerstandsquoten zum Zeitpunkt der SEK 2001/02 mit der des Berichtsjahres 2009 gemessen. Auch hier bestehen erhebliche Unterschiede bei den analysierten Fördergebieten (Merseburg-Süd: -50,8 Prozentpunkte; Blankenburg-Oesig: +35,1 Prozentpunkte).

Die Kombination dieser beiden Kriterien ermöglicht - analog zur Typisierung der Stadtumbaustädte - eine Gruppierung zu den folgenden vier Typen von Fördergebieten (vgl. Abbildung 5.24):

- **Fördergebiete mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik**
(Fördergebiete mit eher hohem Problemdruck und steigender Leerstandsquote),
- **Fördergebiete mit neu entstandener Leerstandsproblematik**
(Fördergebiete mit eher niedrigem Problemdruck und steigender Leerstandsquote),
- **Fördergebiete mit eher abnehmender Leerstandsproblematik**
(Fördergebiete mit eher niedrigem Problemdruck und sinkender Leerstandsquote),
- **Fördergebiete mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik**
(Fördergebiete mit eher hohem Problemdruck und sinkender Leerstandsquote).

Wie bei der Typisierung der Stadtumbaustädte stellt die Typisierung der Fördergebiete auf der Grundlage des individuellen Problemdrucks zum Programmbeginn und der bislang erfolgten Problemlösung in jedem Berichtsjahr eine "Momentaufnahme" dar. So steht die mittlere Leerstandsquote zu Programmbeginn (SEK 2001/02) als Kriterium für die Stärke des Problemdrucks immer in Abhängigkeit zur jeweiligen Auswahl der auswertbaren Fördergebiete (in diesem Berichtsjahr nur 75 der 149 Fördergebiete).

Die Gruppenbildung erfolgte für die 75 Fördergebiete anhand der folgenden gesetzten Schwellenwerte:

- Problemdruck zu Programmbeginn -
Mittelwert der Leerstandsquoten SEK 2001/02 = 21,2 Prozent,
- Problemlösungseffizienz -
Veränderung Leerstandsquoten SEK 2001/02 zu Berichtsjahr 2009 = 0,05 Prozentpunkte.⁷⁷

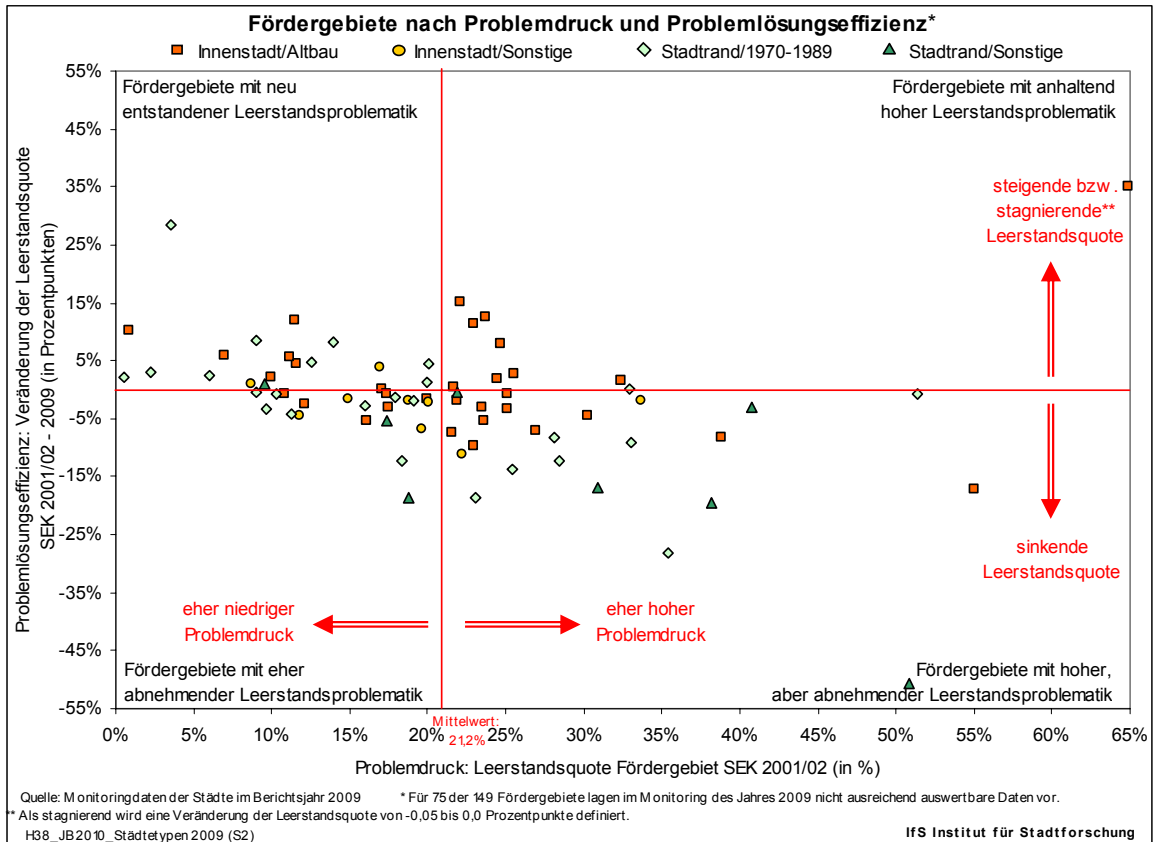
Zunächst lässt sich für die 75 ausgewerteten Fördergebiete im Berichtsjahr 2009 eine (leichte) Korrelation zwischen Problemdruck und Problemlösungseffizienz erkennen (vgl. Abbildung 5.24): Je höher der Problemdruck zu Programmbeginn war, desto höher ist die Problemlösungseffizienz bis zum aktuellen Berichtsjahr (sinkende Leerstandsquote). Von den 35 Fördergebieten mit einer Leerstandsquote über dem Mittelwert konnten knapp drei Viertel die Leerstandsquote bis zum Berichtsjahr 2009 senken. Im Umkehrschluss heißt das aber auch, je niedriger der Problemdruck zu Programmbeginn war, desto geringer ist auch die Problemlösungseffizienz bis zum aktuellen Berichtsjahr (steigende Leerstandsquote). Denn von den 40 Fördergebieten mit einer zu Förderbeginn vergleichsweise niedrigen Leerstandsquote unter dem Mittelwert konnte nur in gut der Hälfte der Fördergebiete eine Abnahme der Leerstandsquote bis zum Berichtsjahr 2009 festgestellt werden.

Dementsprechend weist die Verteilung der Fördergebiete auf die verschiedenen Typen eine unterschiedliche Gruppenstärke auf (vgl. Abbildung 5.24).⁷⁸ Der am stärksten vertretene Typ sind die "Fördergebiete mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik" (24-mal). Zum Typ "Fördergebiete mit eher abnehmender Leerstandsproblematik" (20-mal) gehören ebenfalls Fördergebiete mit einer Leerstandsreduzierung. Damit konnte für insgesamt 44 der 75 Fördergebiete seit Programmbeginn eine Leerstandsreduzierung erreicht werden (58,7 Prozent). In den verbleibenden 31 Fördergebieten ist hingegen eine Erhöhung der Leerstandsquote bis zum aktuellen Berichtsjahr 2009 festzustellen (41,3 Prozent), davon gehören 20 Fördergebiete zum Typ "Fördergebiete mit neu entstandener Leerstandsproblematik" und elf Fördergebiete zum Typ "Fördergebiete mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik".

⁷⁷ Wie bei der Typisierung der Städte wurde auch bei der Typisierung der Fördergebiete der Schwellenwert für die Problemlösungseffizienz im Vergleich zum vorherigen Jahresbericht etwas von 0,0 auf -0,05 Prozentpunkte abgesenkt (vgl. entsprechende Begründung in Kapitel 4.5).

⁷⁸ Um trotz der hohen Anzahl von 75 Fördergebieten eine differenzierte Analyse der Fördergebiete zu ermöglichen, sind im Anhang dieses Jahresberichtes die vier Fördergebietstypen noch einmal separat in vier einzelnen Diagrammen dargestellt (vgl. Anhang, Abbildung 0.1 bis Abbildung 0.4).

Abbildung 5.24



Bis auf zwei gehören alle elf Fördergebiete des Typs "Fördergebiete mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik", in denen trotz eines hohen Problemdrucks zu Programmbeginn noch keine Leerstandsreduzierung erreicht werden konnte, zum Gebietstyp Innenstadt/Altbau⁷⁹ (vgl. Kapitel 5.1). Hingegen gehören von den 20 Fördergebieten des Typs "Fördergebiete mit neu entstandener Leerstandsproblematik", in denen die Leerstandsquote bis zum Berichtsjahr 2009 trotz geringem Problemdruck anstieg, mit elf Gebieten die Hälfte zum (räumlich-strukturell definierten) Gebietstyp Stadtrand/1970-1989.

Eine sinkende Leerstandsquote weisen bis zum Berichtsjahr 2009 nahezu alle Fördergebiete der Gebietstypen Innenstadt/Sonstige (sieben von neun) und Stadtrand/Sonstige (sieben von acht) auf. So eindeutige Erfolge lassen sich für die anderen beiden Gebietstypen nicht feststellen, da nur bei etwas mehr als der Hälfte der jeweiligen Fördergebiete der Leerstand gesenkt werden konnte: Innenstadt/Altbau (17 von 33) und Stadtrand/1970-1989 (15 von 25). Es fällt vor allem auf, dass alle Gebiete mit einer ausgehend von einem

⁷⁹ Nach Strukturmerkmalen im Berichtsjahr 2009 abgegrenzt.

hohen Niveau steigenden Leerstandsquote in der Innenstadt, vor allem in vom Altbau geprägten Bereichen, liegen. Hierin wird eine Schwäche des Programms sichtbar.

Obwohl die Fördergebiete innerhalb eines nach Strukturmerkmalen definierten Gebietstyps eine sehr unterschiedliche Ausgangssituation und Entwicklungsrichtung aufweisen können, lassen sie sich aber dennoch nach Problemdruck und Problemlösungseffizienz zu bestimmten Typen zuordnen. Neben der Zuordnung nach Strukturmerkmalen wurden für die Typisierung weitere Indikatoren herangezogen, die die aktuelle Situation und die zu beobachtende Entwicklung weitgehend erklären können (vgl. Tabelle 5.1). Sie werden nachfolgend kurz erläutert:

- **Einwohnerentwicklung (2000-2009)**

Die Einwohnerentwicklung verlief im Zeitraum 2000-2009 in den meisten Fördergebieten negativ (36 von 48 Fördergebieten). Die abweichende Einwohnerentwicklung (vgl. Abbildung 5.6 in Kapitel 5.2) kann sich auf die Wohnungsmarktnachfrage unterschiedlich auswirken. Starke Einwohnerverluste verschärfen in der Regel die Leerstandsproblematik.

- **Schwerpunktsetzung Fördermittel (2002-2009)**

Anhand der Verteilung der bewilligten Fördermittel auf Rückbau und Aufwertung kann für jedes Fördergebiet die Schwerpunktsetzung bei der Umsetzung des Stadtumbaus berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 5.11 in Kapitel 5.3). Fördergebiete mit einer hohen Leerstandsquote zu Programmbeginn zeigen in der Regel einen Fördermittelschwerpunkt auf den Rückbau. Mit einer Schwerpunktsetzung auf die Aufwertung sind in der Regel geringere Rückbauerfolge in den Fördergebieten verbunden.

- **Problemadäquater Rückbau (2002-2009)**

Um das absolute Volumen des vollzogenen Rückbaus in einer Stadt auf den jeweiligen Problemdruck zu beziehen, wird der vollzogene Rückbau ins Verhältnis zum Leerstand bei Programmanfang gesetzt (vgl. Abbildung 5.14 in Kapitel 5.4). Dieses Kriterium zeigt, inwieweit der vollzogene Rückbau problemadäquat erfolgt ist.

- **Gebietstyp nach Strukturmerkmalen (2009)**

Die Fördergebiete mit einem hohen Anteil an in Plattenbauweise erstellten Wohnungen (Gebietstypen Stadtrand/1970-1989 und Innenstadt/Sonstige) weisen überwiegend einen eher niedrigen Problemdruck auf (vgl. Abbildung 5.17 in Kapitel 5.5). Für den Großteil der als Altbauwohnungen bezeichneten Wohnungen (Baualter bis 1948) bestand hingegen bereits zu Programmbeginn aufgrund der überdurchschnittlich hohen Leerstandsquote ein höherer Problemdruck. Während für den Gebietstyp Stadtrand/Sonstige nahezu in allen Fördergebieten eine sinkende Leerstandsquote festgestellt werden

kann, entwickelt sich die Leerstandsquote bis zum Berichtsjahr 2009 in den Fördergebieten des Gebietstyps Innenstadt/Altbau zu etwa gleichen Teilen positiv und negativ.

Nachfolgend sind die vier verschiedenen Typen der Fördergebiete mit ihrer durchschnittlichen Ausprägung der Ausgangssituation und Entwicklungsrichtung sowie den genannten Kriterien aufgeführt (vgl. Tabelle 5.1).

Tabelle 5.1

Typisierung der Fördergebiete* in Sachsen-Anhalt**	
Fördergebiete mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik	
Situation (bestimmende Kriterien):	
- Ausgangssituation / Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) [n=11]:	eher hoher Problemdruck (29%)
- Entwicklungsrichtung / Effizienz Problemlösung (Veränderung Leerstandsquoten 2001/02 zu 2009) [n=11]:	Probleme nehmen zu (+8,0%-Punkte)
Rahmenbedingungen (erklärende Kriterien):	
- Einwohnerentwicklung (2000-2009) [n=6]:	hohe Abnahme (-20,1%)
- Schwerpunktsetzung Fördermittel (2002-2009) [n=6]:	Aufwertung (51%)
- Rückbauerfolge im Leerstand (2002-2009) [n=7]:	geringe Erfolge (35%)
- Gebietstyp nach Strukturmerkmalen (2009) [n=11]:	Innenstadt/Altbau (9x), Stadtrand/1970-1989 (1x), Stadtrand/Sonstige (1x)
Fördergebiete mit neu entstandener Leerstandsproblematik	
Situation (bestimmende Kriterien):	
- Ausgangssituation / Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) [n=20]:	eher niedriger Problemdruck (10%)
- Entwicklungsrichtung / Effizienz Problemlösung (Veränderung Leerstandsquoten 2001/02 zu 2009) [n=20]:	Probleme nehmen zu (+5,4%-Punkte)
Rahmenbedingungen (erklärende Kriterien):	
- Einwohnerentwicklung (2000-2009) [n=11]:	hohe Abnahme (-17,1%)
- Schwerpunktsetzung Fördermittel (2002-2009) [n=14]:	Rückbau (58%)
- Rückbauerfolge im Leerstand (2002-2009) [n=10]:	hohe Erfolge (83%)
- Gebietstyp nach Strukturmerkmalen (2009) [n=20]:	Innenstadt/Altbau (7x), Innenstadt/Sonstige (2x), Stadtrand/1970-1989 (10x), Stadtrand/Sonstige (1x)
Fördergebiete mit eher abnehmender Leerstandsproblematik	
Situation (bestimmende Kriterien):	
- Ausgangssituation / Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) [n=20]:	eher niedriger Problemdruck (16%)
- Entwicklungsrichtung / Effizienz Problemlösung (Veränderung Leerstandsquoten 2001/02 zu 2009) [n=20]:	Probleme nehmen ab (-4,0%-Punkte)
Rahmenbedingungen (erklärende Kriterien):	
- Einwohnerentwicklung (2000-2009) [n=15]:	hohe Abnahme (-21,2%)
- Schwerpunktsetzung Fördermittel (2002-2009) [n=19]:	Rückbau (71%)
- Rückbauerfolge im Leerstand (2002-2009) [n=16]:	hohe Erfolge (72%)
- Gebietstyp nach Strukturmerkmalen (2009) [n=20]:	Innenstadt/Altbau (6x), Innenstadt/Sonstige (5x), Stadtrand/1970-1989 (7x), Stadtrand/Sonstige (2x)
Fördergebiete mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik	
Situation (bestimmende Kriterien):	
- Ausgangssituation / Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) [n=24]:	eher hoher Problemdruck (32%)
- Entwicklungsrichtung / Effizienz Problemlösung (Veränderung Leerstandsquoten 2001/02 zu 2009) [n=24]:	Probleme nehmen ab (-10,9%-Punkte)
Rahmenbedingungen (erklärende Kriterien):	
- Einwohnerentwicklung (2000-2009) [n=16]:	hohe Abnahme (-16,0%)
- Schwerpunktsetzung Fördermittel (2002-2009) [n=14]:	Rückbau (62%)
- Rückbauerfolge im Leerstand (2002-2009) [n=18]:	hohe Erfolge (83%)
- Gebietstyp nach Strukturmerkmalen (2009) [n=24]:	Innenstadt/Altbau (11x), Innenstadt/Sonstige (1x), Stadtrand/1970-1989 (8x), Stadtrand/Sonstige (4x)
* Es erfolgte eine Typisierung für 75 der 149 Fördergebiete (im Monitoring des Berichtsjahres 2009 lagen für die restlichen Fördergebiete nicht ausreichend auswertbare Daten vor).	
** Die einzelnen Kriterien sind im Textteil näher definiert bzw. erläutert. Bei allen angegebenen Werten handelt es sich um Mittelwerte der Fördergebiete der jeweiligen Gruppe (Anzahl der Fördergebiete wird jeweils genannt [n]).	

Wie bei der Typisierung der Stadtumbaustädte treffen auch bei den einzelnen Fördergebieten die genannten erklärenden Kriterien nicht immer vollständig zu.⁸⁰ Dennoch können "Erklärungspfade" erkannt werden, die nachfolgend für die vier nach Problemdruck und Problemlösungseffizienz definierten Typen der Fördergebiete prototypisch beschrieben werden:

Fördergebiete mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik

Diese Fördergebiete sind durch einen überdurchschnittlichen Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) und eine geringe Effizienz in der Leerstandsverringering geprägt. Im Zeitraum 2000-2009 vollzog sich ein hoher Einwohnerverlust. Die Fördermittel wurden 2002-2009 etwas mehr für den Bereich Aufwertung bewilligt. Bedingt durch die Einwohnerverluste und den nur eingeschränkten Fördermitteleinsatz für den Rückbau sind die Rückbauerfolge im Leerstand als vergleichsweise niedrig zu bewerten. Die Fördergebiete dieses Typs stellen nur einen Anteil von 15 Prozent aller untersuchten Gebiete dar und gehören nahezu ausschließlich zum Gebietstyp Innenstadt/Altbau. Hier ist die Leerstandsproblematik zum Zeitpunkt der SEK 2001/02 als potenziell schwierig einzuschätzen (Leerstand im Altbau, überwiegend privater oder sonstiger Besitz) und das Programm Stadtumbau Ost entfaltet bis zum aktuellen Berichtsjahr 2009 keine ausreichenden Wirkungen.

Fördergebiete mit neu entstandener Leerstandsproblematik

Zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung zeigen die Fördergebiete einen eher niedrigen Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02). Bis zum Berichtsjahr 2009 hat sich die Leerstandsquote jedoch deutlich erhöht. Die Verschlechterung beruht insbesondere auf einer hohen Abnahme der Einwohnerzahl im Zeitraum 2000-2009. Die bewilligten Fördermittel wurden im Zeitraum 2002-2009 nur etwas mehr für den Rückbau als für die Aufwertung eingesetzt. Dennoch kann für den gleichen Zeitraum ein hoher Rückbauerfolg im Leerstand festgestellt werden. Die meisten der Fördergebiete gehören zum Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 (Leerstand im Plattenbau, überwiegend im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft). Die hohen Einwohnerverluste deuten auf eine schwache Attraktivität dieser Fördergebiete.

Fördergebiete mit eher abnehmender Leerstandsproblematik

Hier lag bereits zu Programmbeginn ein vergleichsweise niedriger Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) vor und bis zum Berichtsjahr 2009 konnte eine leichte Redu-

⁸⁰ Von einer "typischen" Ausprägung sind Abweichungen möglich. Mögliche Gründe hierfür sind beispielsweise eine überdurchschnittliche Wohnungsbautätigkeit, ein geplanter vollständiger Rückbau eines Fördergebietes, die bereits genannten Zielvereinbarungen (ZV) oder eine hohe Anzahl an Einwohnern mit einem Zweitwohnsitz (Bundeswehr, Studenten, Ruheständler).

zierung der Leerstandsquote erzielt werden. Zwar sind im Zeitraum 2000-2009 hohe Einwohnerverluste aufgetreten, aber da trotz der vergleichsweise günstigen Ausgangsbedingungen die bewilligten Fördermittel im Zeitraum 2002-2009 sehr stark auf den Rückbau konzentriert wurden, sind hohe Rückbauerfolge festzustellen. Die Fördergebiete gehören zu allen vier auf der Basis von Strukturmerkmalen definierten Gebietstypen. Da der Gebietstyp Innenstadt/Sonstige überproportional stark vertreten ist, lässt sich feststellen, dass die nicht Altbau-geprägten innerstädtischen Gebiete vorwiegend eine gute Entwicklung aufweisen (Leerstand im Plattenbau, überwiegend im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft).

Fördergebiete mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik

Ausgehend von einer schwierigen Ausgangssituation mit einem sehr hohen Problemdruck (Leerstandsquote SEK 2001/02) konnte in diesen Fördergebieten bis zum Berichtsjahr 2009 eine deutliche Reduzierung der Leerstandsquote erreicht werden. Dies gelang trotz vergleichsweise ungünstigen Rahmenbedingungen, da der Einwohnerverlust im Zeitraum 2000-2009 hoch war. Die bewilligten Fördermittel wurden im Zeitraum 2002-2009 auf den Rückbau konzentriert, sodass trotz der teilweise ungünstigen Rahmenbedingungen Rückbauerfolge erreicht wurden. Hinsichtlich der auf der Basis von Strukturmerkmalen definierten Gebietstypen gibt es keinen klaren Schwerpunkt. Die meisten Fördergebiete gehören zum Gebietstyp Innenstadt/Altbau oder Stadtrand/1970-1989. Die vergleichsweise positive Entwicklung in diesen beiden unterschiedlichen Gebietstypen ist möglich, da verschiedene Einflussfaktoren zum Tragen kommen: Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau sind zwar die Rückbauerfolge vergleichsweise niedrig, werden aber durch die eher geringen Einwohnerverluste ausgeglichen. Im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 sind die Rückbauerfolge sehr viel höher, werden aber auch in einigen Fördergebieten durch höhere Einwohnerverluste wieder gedämpft. Der Gebietstyp Stadtrand/Sonstige ist überproportional stark vertreten, sodass hier die innenstadtferne Lage anscheinend einen Vorteil darstellt (trotz hohem Leerstand im Altbau, überwiegend privater oder sonstiger Besitz).

6. Öffentlich geförderte Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden in den Innenstadtgebieten des Stadtumbaus

Mit diesem Beitrag wird die Auswertung der Zusatzbefragung zum Einsatz von Finanzmitteln der Städtebauförderung zur Aufwertung in den Gebieten des Stadtumbaus im Land Sachsen-Anhalt fortgesetzt, die im vergangenen Jahresbericht⁸¹ begonnen worden ist. Wir beleuchten in diesem Jahresbericht den Einsatz von Fördermitteln für Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten. Mit der näheren Betrachtung der eingesetzten Fördermittel soll gezeigt werden:

- In welchem Finanzvolumen sich die öffentlich geförderten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen insgesamt bewegen,
- wie sich die Förderung von Maßnahmen auf die unterschiedlichen Programme der Städtebauförderung verteilt,
- welches Gewicht einzelnen Maßnahmetypen zukommt und
- wer die Letztempfänger der Fördermittel sind.

Für die Perspektiven der Innenstadtentwicklung in den kommenden Jahren ist es zudem eine wichtige Frage, ob angesichts der Herausforderung, den innerstädtischen Leerstand möglichst ohne Rückbau zu beseitigen, die Aufwertungsförderung eine ausreichende Wirkungsmacht entfalten kann. Nach acht Jahren Laufzeit des Programms hat sich nämlich, wie vorn gezeigt worden ist, am Grundszenario, dass sich mehr als die Hälfte der leer stehenden Wohnungen in überwiegend altbaudominierten Innenstädten befindet, nichts Wesentliches geändert. Insgesamt stehen in den altbaugeprägten Innenstädten der Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt rund 50.000 Wohnungen leer. Obwohl geringere Bevölkerungsverluste in vielen Innenstädten zeigen, dass das Wohnen im Zentrum tendenziell attraktiver geworden ist und obwohl nicht unerhebliche Fördermittel aus den Programmen der Städtebauförderung dorthin geflossen sind, besteht die Herausforderung, die verfallende Bausubstanz in den Innenstädten zu retten, unvermindert fort.

Um den bisherigen Stellenwert der Aufwertungsmittel aus dem Stadtumbau für die Instandsetzung und Modernisierung der innerstädtischen Wohnbausubstanz angemessen würdigen zu können, soll im Folgenden eine Berechnung der Fördermittel erfolgen, die aus dem Programm Stadtumbau Ost im Zeitraum von 2002 bis 2008 in den Städten Sachsen-Anhalts für die Aufwertung des innerstädtischen Wohnungsbestandes aufgewandt worden sind. Um das Bild zu vervollständigen, wird der Mitteleinsatz aus anderen

⁸¹ IfS Jahresbericht der Begleitforschung Stadtumbau Ost 2009, S. 81 f.

städtebaulichen Förderprogrammen ebenfalls dargestellt. Anschließend wird der Frage nachgegangen, ob ein Erreichen des oben skizzierten Ziels, die Leerstände in den Innenstädten in absehbarer Zeit durch eine Instandsetzung der Wohngebäude zu beseitigen, unter den gegebenen Umständen einer fortlaufenden Reduzierung der Förderprogramme noch realistisch ist.

Betrachtet werden in den folgenden Kapiteln jene Bauvorhaben, die von den Kommunen im Zuge der Befragung im Jahr 2009 innerhalb der innerstädtischen Gebietskulisse des Stadtumbaus dem Vorhabentyp "Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden" zugeordnet worden sind. Zunächst wird die Förderung aus dem Aufwertungsteil des Programms Stadtumbau Ost betrachtet, danach die Fördermittel aus dem Programm "Städtebauliche Sanierung und Entwicklung", gefolgt vom Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz". Mit den Programmen "Soziale Stadt" und "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sind keine wohngebäudebezogenen Maßnahmen innerhalb der innerstädtischen Gebietskulisse des Stadtumbaus gefördert worden.

An der Befragung zur Aufwertung haben sich 41 der insgesamt 42 Stadtumbaustädte beteiligt. Da es sich bei der fehlenden Stadt um eine kleine Gemeinde handelt, fällt dies für die Auswertung kaum ins Gewicht. Im Zeitraum 2002 bis 2009 sind insgesamt knapp 145 Mio. Euro Aufwertungsmittel ohne Berücksichtigung des kommunalen Eigenanteils bewilligt worden. Bei Vorhaben mit einem Fördervolumen von rund 5 Mio. handelt es sich um Sicherungsmaßnahmen aus dem Programm Stadtumbau Ost ab Förderjahr 2009, bei denen vermutlich kein kommunaler Eigenanteil erforderlich war. Die Einzelangaben der Kommunen zu den Vorhaben, die in der Befragung gemacht wurden, summieren sich einschließlich des kommunalen Eigenanteils zu einer Gesamtsumme von knapp 195.000 Euro. Die rechnerische Differenz zur Gesamtsumme einschließlich des ohne den auf die Sicherungsmaßnahmen berechneten kommunalen Eigenanteils beträgt damit nur 1 Mio. Euro. Da keine Gründe bekannt sind, die es rechtfertigen würden, eine systematische Verzerrung der Angaben anzunehmen, kann davon ausgegangen werden, dass die Zahlen trotz dieser leichten Unschärfe die tatsächliche Entwicklung sehr gut abbilden.

6.1 Aufwertung von Wohngebäuden in den Innenstädten aus Mitteln des Programms Stadtumbau Ost

Im Zeitraum 2002 bis 2009 sind insgesamt 55 bauliche Vorhaben an Wohngebäuden in den Innenstädten von 13 Orten durch das Programm Stadtumbau Ost (Aufwertung) gefördert worden.⁸² Bei diesen Städten handelte es sich um drei Kleinstädte und zehn Mittelstädte. Die Summe der aus dem Programm Stadtumbau Ost für die Modernisierung von Wohngebäuden eingesetzten Fördermittel beläuft sich für den gesamten Zeitraum 2002 bis 2009 auf rund 20 Mio. Euro. Rund ein Drittel der gesamten Fördersumme wurde für ein Vorhaben⁸³ bewilligt, ein weiteres Vorhaben wurde mit etwas mehr als 2 Mio. Euro gefördert und auf drei weitere in zwei Städten entfiel jeweils mehr als 1 Mio. Euro. Insgesamt konzentrieren sich damit zwei Drittel der insgesamt eingesetzten Mittel auf fünf Vorhaben, das verbleibende Drittel auf die übrigen 50 Vorhaben, für die somit im Durchschnitt 140.000 Euro eingesetzt wurden.

Von den Mitteln für Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden wurden 2,7 Mio. Euro an private Eigentümer ausgereicht, das entspricht rund 13,5 Prozent. Bei weiteren Vorhaben mit einem Volumen von 1,9 Mio. Euro war die Kommune der Bauherr (knapp 10 Prozent) und mit rund 12 Mio. Euro, das entspricht 60 Prozent der Vorhaben, wurden kommunale Gesellschaften gefördert. Weitere 400.000 Euro erreichten genossenschaftliche Vorhaben. Auffällig ist, dass Fördermittel für die Modernisierung von Wohngebäuden mit dem Programm Stadtumbau Ost in der gesamten Förderperiode nur in drei Städten an private Eigentümer ausgereicht worden sind. Rund 85 Prozent der Vorhaben, an denen private Fördermittelempfänger beteiligt sind, konzentrieren sich in nur einer Stadt (Eisleben).

In gut der Hälfte der Fälle handelt es sich um die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden, in 40 Prozent der Fälle um die Sicherung und Instandsetzung von teilweise stadtbildprägenden Gebäuden. Bei den Sicherungsmaßnahmen sind fast 90 Prozent der Begünstigten Private. Umgekehrt handelt es sich nur bei zwei Vorhaben, bei denen Objekte privater Eigentümer gefördert werden, um umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Das schlägt sich auch im durchschnittlichen Fördervolumen nieder: Während die Vorhaben der Wohnungsgesellschaften mit durchschnittlich 480.000 Euro gefördert werden, entfallen auf jedes private Vorhaben im Durchschnitt nur rund 135.000 Euro.

⁸² In zwei Fällen wurden zusätzlich Mittel aus dem EFRE eingesetzt.

⁸³ Ein Vorhaben umfasst mitunter mehrere bauliche Einzelmaßnahmen. So auch in diesem Fall.

6.2 Aufwertung von Wohngebäuden in den Innenstädten aus Mitteln des Programms Städtebauliche Sanierung und Entwicklung

Das Programm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung enthält im Vergleich zum Programm Stadtumbau dreimal so viele Vorhaben im Vorhabentyp "Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden". Im Zeitraum 2002 bis 2009 sind insgesamt rund 150 bauliche Vorhaben in 14 Städten durchgeführt worden, die ausschließlich oder vorwiegend⁸⁴ durch das Programm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung gefördert worden sind. Bei diesen Städten handelte es sich um eine Großstadt, neun Mittelstädte und acht Kleinstädte. Die Summe der aus dem Programm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung für die Modernisierung von Wohngebäuden eingesetzten Fördermittel beläuft sich für den gesamten Zeitraum 2002 bis 2009 auf rund 23 Mio. Euro, also nur unwesentlich mehr als aus dem Programm Stadtumbau Ost. Es überwiegen kleinteilige Maßnahmen, die Bandbreite der ausgereichten Mittel reicht von 1.000 Euro bis in den siebenstelligen Bereich, doch sind bei den größeren Summen meist mehrere Bauvorhaben zusammengefasst worden. Unter dieser Einschränkung lässt sich sagen, dass die Großstadt mit 38 Prozent der Vorhaben im Programm vertreten ist und mit 5,6 Mio. Euro rund ein Viertel auf sich vereint. Auf die Mittelstädte entfallen 12,4 Mio. Euro (55 Prozent) und die Kleinstädte erhielten 6,7 Mio. Euro, also knapp 30 Prozent. Während für die Vorhaben in den Klein- und Mittelstädten im Durchschnitt rund 200.000 Euro Fördermittel bewilligt worden sind, schlugen sie in der Großstadt nur mit etwa der Hälfte dieser Summe zu Buche.

Mit 17,1 Mio. Euro wurden rund drei Viertel der Mittel für Modernisierung von Wohngebäuden an private Eigentümer ausgereicht.⁸⁵ Bei Vorhaben mit einem Volumen von 4 Mio. Euro war die Kommune der Bauherr (knapp 18 Prozent) und nur knapp 1 Mio. Euro, das entspricht vier Prozent der insgesamt eingesetzten Mittel, kamen kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften zugute.

In fast 80 Prozent der Fälle handelt es sich um die Modernisierung von Wohngebäuden, in 17 Prozent der Fälle um Instandsetzungsmaßnahmen. Hinzu kommen Arbeiten an den Außenanlagen, Maßnahmen der Stadtsanierung und Voruntersuchungen. Die Instandsetzungsmaßnahmen schlagen mit unterdurchschnittlichen Fördersummen zu Buche. Auf die Vorhaben mit privaten Bauherren entfallen durchschnittlich 129.000 Euro, auf die von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften 226.000 Euro und wo die Kommune Bauherr ist, sind es 270.000 Euro.

⁸⁴ In zehn Fällen wurden zusätzlich Mittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz und in einem Fall Mittel aus dem EFRE eingesetzt.

⁸⁵ In den Fällen, in denen für eine Summe mehrere Träger der Vorhaben angegeben worden waren, wurde die Gesamtsumme proportional aufgeteilt.

6.3 Aufwertung von Wohngebäuden in den Innenstädten aus Mitteln des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz

Aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wurden im Maßnahmentyp "Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden" zwischen 2002 und 2009 insgesamt 211 bauliche Vorhaben in elf Städten gefördert. Bei diesen Städten handelte es sich um eine Großstadt, zwei Kleinstädte und acht Mittelstädte. Die Summe der aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz für die Modernisierung von Wohngebäuden eingesetzten Fördermittel beläuft sich für den gesamten Zeitraum 2002 bis 2009 auf rund 49 Mio. Euro und übertrifft damit die Summe der beiden anderen Programme. Es sind einzelne Vorhaben darunter, die mit mehr als 1,5 Mio. Euro gefördert wurden. Da in mehreren Fällen die gemeldeten Bauvorhaben mehrere Maßnahmen umfassen, lässt sich das Durchschnittsvolumen nur annähernd bestimmen. Es liegt bei etwa 220.000 Euro und damit über den durchschnittlichen Förderbeträgen der Vorhaben aus dem Programm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung.

Von den Mitteln für Modernisierung von Wohngebäuden wurden 30,6 Mio. Euro an private Eigentümer ausgereicht, das entspricht rund 63 Prozent des Fördervolumens. Bei Vorhaben mit einer Gesamtsumme von 8,7 Mio. Euro war die Kommune der Bauherr (18 Prozent), mit rund 6,8 Mio. Euro, das entspricht 14 Prozent, wurden kommunale Gesellschaften gefördert. Weitere 2,4 Mio. Euro (5 Prozent) wurden an andere Eigentümer ausgereicht. Diese Anteile sind nur Schätzwerte, da bei Vorhaben mit einem relativ hohen Fördervolumen und mit mehreren Fördermittelempfängern in zwei Städten nur Gesamtsummen ausgewiesen wurden und die Aufteilung dieser Fördermittel auf die verschiedenen Eigentümer nicht beziffert werden kann. Dennoch wird der relativ hohe Anteil privater Eigentümer bei Vorhaben deutlich, die im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert werden.

In gut der Hälfte der Fälle handelt es sich um die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden, in 44 Fällen (21 Prozent) um Instandsetzung von Gebäudeteilen (meist Fassade, Dach). Jeweils rund 13 Prozent der Vorhaben entfallen auf die Sanierung der Gebäudehülle sowie auf kleinteilige Maßnahmen. Nach den ausgewiesenen Daten sind keine erheblichen Unterschiede in den durchschnittlich ausgereichten Förderbeträgen nach Eigentumsformen erkennbar. Alle Vorhaben wurden in Altbaubeständen der Innenstadt realisiert.⁸⁶

⁸⁶ Mit einer Ausnahme, wo die Vorhaben in einem Altbau-Stadterweiterungsgebiet umgesetzt wurde.

6.4 Die Relevanz der Programme für die Sanierung der Innenstädte

Um die mögliche Hebelwirkung des Programms Stadtumbau Ost für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden in der Breite zu illustrieren, lohnt es sich, die Gesamtsumme der hierfür aus dem Stadtumbauprogramm in den vergangenen acht Jahren ausgereichten Fördermittel einmal linear auf alle 42 Stadtumbaustädte umzulegen. Aus dieser hypothetischen Überlegung ergibt sich, dass das Programm jeder Stadtumbaustadt rein rechnerisch jährlich knapp 64.000 Euro für die Förderung von Wohnungen bereitstellen könnte. Stellt man auf der Grundlage der Angaben aus der Befragung in Rechnung, dass die Fördersummen aus dem Programm Stadtumbau Ost rund 40 Prozent der Gesamtkosten der Baumaßnahmen ausmachen, so ließen sich also jährlich pro Stadt Bauvorhaben mit Gesamtkosten von rund 160.000 Euro finanzieren. Diese fiktive Rechnung verdeutlicht, dass mit den Aufwertungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost nur relativ wenige Vorhaben zur Sanierung von Wohngebäuden finanziert werden können.

Die Aufwertung der Innenstädte ist also auf das Zusammenwirken aller drei Programme angewiesen. Die Aufwertungsmittel, die in den betrachteten acht Jahren für Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden aus dem Stadtumbauprogramm ausgereicht worden sind, machen knapp 20 Prozent des gesamten Fördervolumens für die Aufwertung in den Stadtumbaugebieten und nur 13 Prozent aller Vorhaben zur Gebäudesanierung⁸⁷ aus. Hinsichtlich des Sanierungsgeschehens ist das Gewicht der Aufwertungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost also begrenzt. Es ist deutlich geringer als das der anderen beiden Programme (vgl. Tabelle 6.1).

Vom gesamten Fördervolumen ist gut die Hälfte (54 Prozent) an private Bauherren ausgereicht worden, 22 Prozent des Fördervolumens floss in Vorhaben, bei denen kommunale Gesellschaften die Träger waren und 16 Prozent der Vorhaben sind durch die Kommunen selbst umgesetzt worden. Von diesen Mitteln wurden grob überschlägig 60 Prozent für Sanierungsmaßnahmen und 40 Prozent für Sicherung und Instandsetzung eingesetzt.

⁸⁷ Die Aussagekraft dieser Gegenüberstellung hinsichtlich der Vorhaben ist dadurch eingeschränkt, dass eine Reihe von Städten in der Aufstellung mehrere Maßnahmen zu einem Vorhaben zusammengefasst haben.

Tabelle 6.1

Sanierung von Wohngebäuden: Anzahl der Vorhaben und Fördervolumen nach Förderprogrammen				
	Bauliche Vorhaben*	Anzahl der Städte	Fördervolumen gesamt	Fördervolumen pro Vorhaben*
Stadtumbau Ost	55	13	20 Mio. €	140.000 €
Städtebauliche Sanierung und Entwicklung	150	14	23 Mio. €	200.000 €
Städtebaulicher Denkmalschutz	211	11	49 Mio. €	220.000 €
Summe	416		92 Mio. €	
* ein bauliches Vorhaben kann mehrere bauliche Maßnahmen umfassen				
Quelle: Befragung der Begleitforschung, 2009			IfS Institut für Stadtforschung	

Die Gesamtschau der Fördermittel, die für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden eingesetzt worden sind, bestätigt einerseits die Sichtweise, dass man die Programme in ihrer gegenseitigen Ergänzung betrachten muss, um ihre Wirkung angemessen bewerten zu können.⁸⁸ Auf jeden Fall gilt dies, wenn man die Förderlandschaft städteübergreifend betrachtet. Bezogen auf die einzelnen Städte drängt sich allerdings bei der Wohngebäudesanierung eher der Eindruck auf, als würden sich die Aufwertungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost auf der einen und die Mittel aus den Programmen Sanierung und Entwicklung sowie Städtebaulicher Denkmalschutz auf der anderen Seite tendenziell gegenseitig ausschließen (vgl. Tabelle 6.2).

Aus Tabelle 6.2 wird zudem ersichtlich, dass in den vergangenen acht Jahren von allen 42 Stadtumbaustädten nur in 26 Städten überhaupt öffentliche Mittel für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden in Gebieten des Stadtumbaus bewilligt worden sind. In 13 Städten wurden Aufwertungsmittel für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden aus dem Programm Stadtumbau Ost eingesetzt.

⁸⁸ Vorhaben, die in Sanierungsgebieten durchgeführt worden sind, die außerhalb der Gebietskulisse des Stadtumbaus liegen, bleiben hier allerdings außerhalb der Betrachtung. Prominentestes Beispiel für eine solche Trennung der Gebietskulissen ist Halle.

Tabelle 6.2

Sanierung von Wohngebäuden: Anzahl der Vorhaben nach Förderprogrammen und Stadtumbaustädten			
	Stadtumbau Ost	Sanierung und Entwicklung	Städtebaulicher Denkmalschutz
Aken ++			
Aschersleben	1		
Bernburg		4	4
Bitterfeld-Wolfen		1	
Blankenburg			
Burg	1	1	
Calbe +			
Dessau-Roßlau	8		
Eisleben	22		1
Gardelegen	2		
Genthin		1	
Gräfenhainichen	1		
Halberstadt	1	1	1
Haldensleben			
Halle			
Havelberg		13	29
Hettstedt			
Hohenmölsen	1		
Jessen			
Klötze		1	
Köthen		3	4
Magdeburg		(58)*	18
Merseburg	6	28	12
Naumburg			
Nebra +			
Oschersleben		8	
Osterburg		2	
Quedlinburg			
Querfurt			
Salzwedel			1
Sangerhausen	1		
Schönebeck		4	
Stäsa		3	
Stendal	1**		37
Thale +			
Wanzleben			
Weißenfels			
Wernigerode		17	60
Wittenberge			
Wolmirstedt	1	8	
Zeitz	8		40
Zerbst			

+ keine Förderung für Aufwertungsmaßnahmen, ++ nicht geantwortet
 * Stadtteil Buckau, ** Voruntersuchung
 Quelle: Befragung der Begleitforschung, 2009 IfS Institut für Stadtforschung

Der relativ geringe Anteil zeigt, dass die Sanierung von Wohngebäuden innerhalb des Maßnahmespektrums des Programms Stadtumbau Ost einen wichtigen, aber nicht den zentralen Stellenwert besitzt. Grundsätzlich begrenzt durch den Anteil der Fördermittel, die für den Rückbau ausgegeben werden, bleiben die Aufwertungsmittel vorzugsweise öffentlichen Vorhaben vorbehalten. So übertreffen die Ausgaben für die Sanierung öffentlicher Gebäude vom finanziellen Volumen her die Förderung der Wohngebäude. Einen hohen Stellenwert haben auch Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur. Dies ist einerseits ein Hinweis darauf, dass man in den Kommunen bei der Umsetzung des Programms Stadtumbau Ost die Aufwertung der städtischen Infrastruktur als eine wichtige Voraussetzung für die Beseitigung der Leerstände ansieht. Für Maßnahmen mit privaten Trägern werden die anderen Programme häufiger eingesetzt. Eine mögliche Erklärung hierfür ist, dass deren Bewilligungsverfahren mehr Spielraum für rasches Umsteuern ermöglichen. Eine Ausnahme bilden allenfalls die Sicherungsmaßnahmen, die seit 2005 ohne kommunalen Eigenanteil gefördert werden können und die auch etwas stärker für Maßnahmen mit privaten Bauherren eingesetzt werden.⁸⁹

Perspektivisch droht die Gefahr, dass sich die Rahmenbedingungen für die Modernisierung derzeit nicht marktfähiger Bausubstanz in den kommenden Jahren verschlechtern. Das Finanzvolumen für die Städtebauförderung hat sich von rund 570 Mio. Euro Bundesförderung im Jahr 2009 auf rund 535 Mio. Euro in 2010 sowie rund 425 Mio. Euro 2011 verringert. Für das Jahr 2012 ist ein erneutes Abschmelzen angekündigt worden, auch wenn dies noch nicht abschließend entschieden ist. Während der Verlust für das Stadtumbauprogramm sich bislang mit einem Minus von 31 Prozent im Mittelfeld bewegte, fiel er mit einem Absenken um 44 Prozent für die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen drastischer aus. Der Einsatz von Finanzhilfen aus diesem Programm hat aber in den letzten Jahren neben dem städtebaulichen Denkmalschutz, der um 27 Prozent zurückgefahren wurde, in erheblichem Umfang dazu beigetragen, die Aufwertung der Innenstädte voranzubringen. Wenn sich das Sanierungsgeschehen in den Innenstädten während der kommenden Jahre nicht rückläufig entwickeln soll, stellt sich die Frage, ob diese Verluste durch einen wachsenden Einsatz von Aufwertungsmitteln des Programms Stadtumbau Ost kompensiert werden können.

⁸⁹ Allerdings ist dieses Ergebnis im Wesentlichen auf die Vorgehensweise in einer Stadt zurückzuführen.

7. Zusammenfassende Bewertung zur Situation des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt

Mit Hilfe des Programms Stadtumbau Ost konnte bis zum aktuellen Berichtsjahr 2009 die wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Situation in den Stadtumbaustädten des Landes Sachsen-Anhalt weiter verbessert werden. Für die 42 Stadtumbaustädte des Landes Sachsen-Anhalt wurden im Zeitraum 2002-2009 rund 337 Mio. Euro Bundes- und Landesmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost bewilligt. Durch den Einsatz dieser Fördermittel konnten in den 42 Stadtumbaustädten umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 145 Mio. Euro durchgeführt und über 59.500 leer stehende Wohnungen rückgebaut werden.

In den untersuchten 39 Stadtumbaustädten wurde die mittlere Leerstandsquote von 16,5 Prozent zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 um 1,7 Prozentpunkte auf 14,8 Prozent im aktuellen Berichtsjahr 2009 reduziert (vgl. Abbildung 7.1).⁹⁰ Im selben Zeitraum sank in den 39 Stadtumbaustädten die Gesamtzahl der leer stehenden Wohnungen von rund 132.000 auf rund 114.000 (-13,2 Prozent). Die Diskrepanz zwischen dem erheblichen Rückbau leer stehender Wohnungen und einer vergleichsweise geringen Reduktion der Leerstandsquote von nur 1,7 Prozentpunkten erklärt sich durch weitere Einflussfaktoren (starker Einwohnerrückgang, Wohnungsneubau).

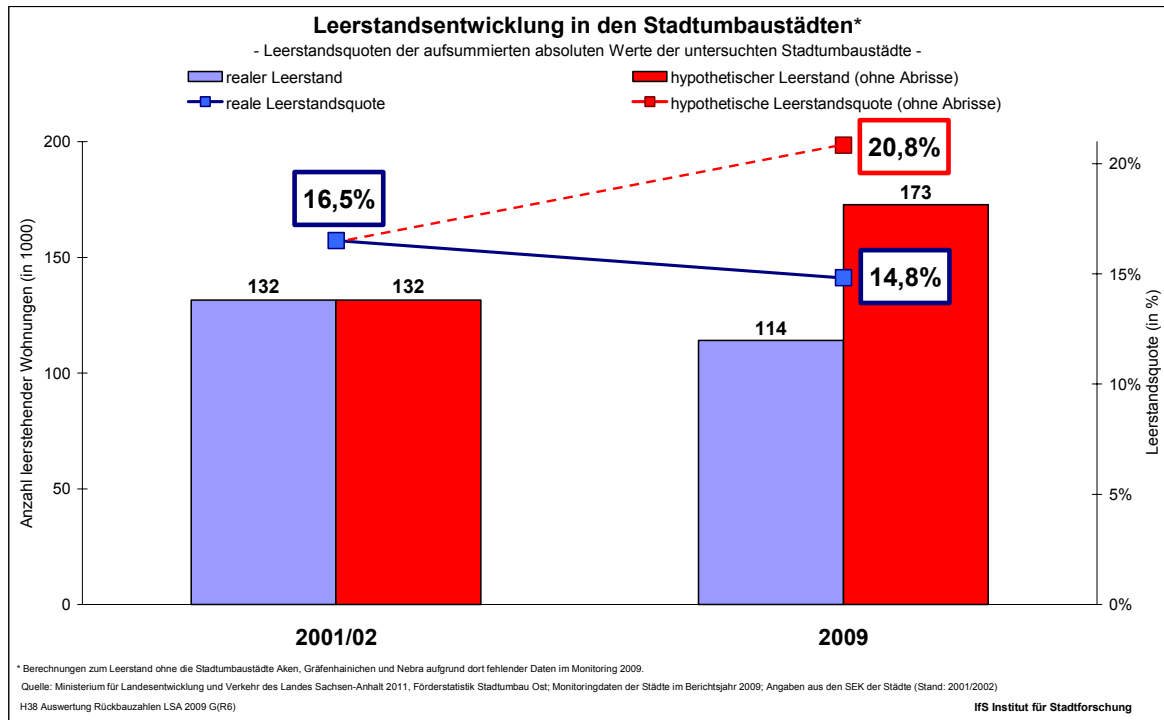
Um den tatsächlichen Erfolg des Programms beurteilen zu können, muss berücksichtigt werden, was geschehen wäre, wenn es das Programm nicht gegeben hätte. Zur Verdeutlichung der Entwicklung, die durch das Programm verhindert werden konnte, wird im Folgenden der **hypothetische Leerstand für das Jahr 2009** ermittelt. Die Leerstandsentwicklung, die ohne die Wirkung des Programms eingetreten wäre, lässt sich dann mit der tatsächlich feststellbaren Entwicklung vergleichen (vgl. Abbildung 7.1).

Der hypothetische Leerstand beruht auf der Annahme, dass in allen untersuchten 39 Stadtumbaustädten im Zeitraum 2002-2009 kein geförderter Rückbau erfolgt wäre. Ohne den geförderten Rückbau wäre der Leerstand von rund 132.000 (SEK 2001/02) auf rund 173.000 Wohnungen (2009) gestiegen (+31,2 Prozent). Die hypothetische Leerstandsquote liegt im Berichtsjahr 2009 bei fast 21 Prozent, also 6 Prozentpunkte über der realen

⁹⁰ Die Berechnungen beruhen auf den Monitoringdaten von 39 Stadtumbaustädten, da von den Städten Aken, Gräfenhainichen und Nebra nicht alle benötigten Angaben vorlagen. Die Leerstandsquoten für 2001/02 und 2009 wurden anhand der aufsummierten Gesamtsummen der untersuchten 39 Stadtumbaustädte berechnet. Der Mittelwert der einzelnen Leerstandsquoten dieser 39 Städte liegt für den Zeitpunkt SEK 2001/02 bei 14,1 Prozent und für das aktuelle Berichtsjahr 2009 bei 13,5 Prozent. Der Mittelwert der Leerstandsquoten ist geringer als die am gesamten Wohnungsbestand und -leerstand errechnete Leerstandsquote, da einzelne größere Städte mit hohen absoluten Leerstandszahlen ohne eine Gewichtung neben allen anderen Städten in der Mittelwert-Berechnung einbezogen werden.

Leerstandsquote des Jahres 2009 (14,8 Prozent).⁹¹ Wenn man berücksichtigt, dass der Leerstand im ersten Jahr des betrachteten Zeitraums zunächst in einigen Stadtumbaustädten sogar angestiegen ist, war der Effekt des Stadtumbaus sogar tatsächlich noch etwas größer.

Abbildung 7.1



Der hypothetische Leerstand verdeutlicht somit den Erfolg und die erzielte Trendumkehr, die mit Hilfe des Programms Stadtumbau Ost in den untersuchten Städten erreicht werden konnte: Bis zum Berichtsjahr 2009 konnte durch den Einsatz der Stadtumbau-Fördermittel eine Abnahme der absoluten Leerstandszahlen um 17.402 Wohnungen und der Leerstandsquoten um durchschnittlich 1,7 Prozentpunkte erzielt werden. Ohne die geförderten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen hätte sich die Leerstandsproblematik bis zum Jahr 2009 erheblich verstärkt (Zunahme des absoluten Leerstandes um 41.168 Wohnungen, Zunahme der Leerstandsquote um 6,0 Prozentpunkte).

⁹¹ Die hypothetische Leerstandsquote (ohne Rückbauten) von 20,8 Prozent wurde anhand der aufsummierten Gesamtsummen der untersuchten 39 Stadtumbaustädte berechnet, die um die Zahl der erfolgten Rückbauten erhöht wurden. Der Mittelwert der für alle 39 Städte separat ermittelten hypothetischen Leerstandsquote liegt bei 19,1 Prozent und somit ebenfalls 5,6 Prozentpunkte über der realen Mittelwert-Leerstandsquote 2009 mit 13,5 Prozent.

Der Vergleich der realen und der fiktiven Entwicklung ohne eine Berücksichtigung des Rückbaus offenbart, dass dessen Effekte je nach Stadtgröße unterschiedlich waren (vgl. Abbildung 7.2 bis Abbildung 7.4). So liegt die tatsächliche Leerstandsquote in den Mittelstädten 6 Prozentpunkte unterhalb der "fiktiven", bei den Kleinstädten beträgt die Differenz gut 4 Prozent. Gleichzeitig hat sich in beiden Fällen die reale Leerstandsquote kaum verringert. In den beiden Großstädten ist hingegen ein realer Rückgang um gut 3 Prozentpunkte eingetreten. Die sichtbaren Effekte des Stadtumbaus fallen also in den Klein- und Mittelstädten deutlich geringer aus als in den Großstädten. Umgekehrt wäre die Lage in den Klein- und Mittelstädten heute ohne die Wirkungen des Rückbaus deutlich alarmierender.

Abbildung 7.2

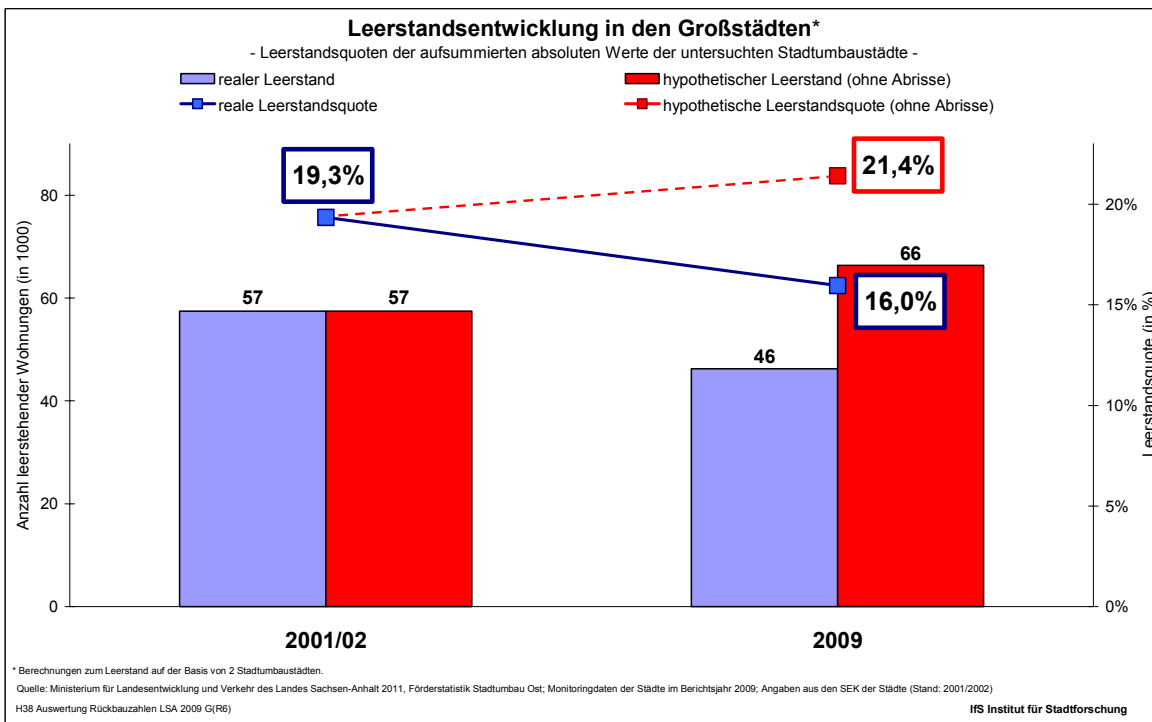


Abbildung 7.3

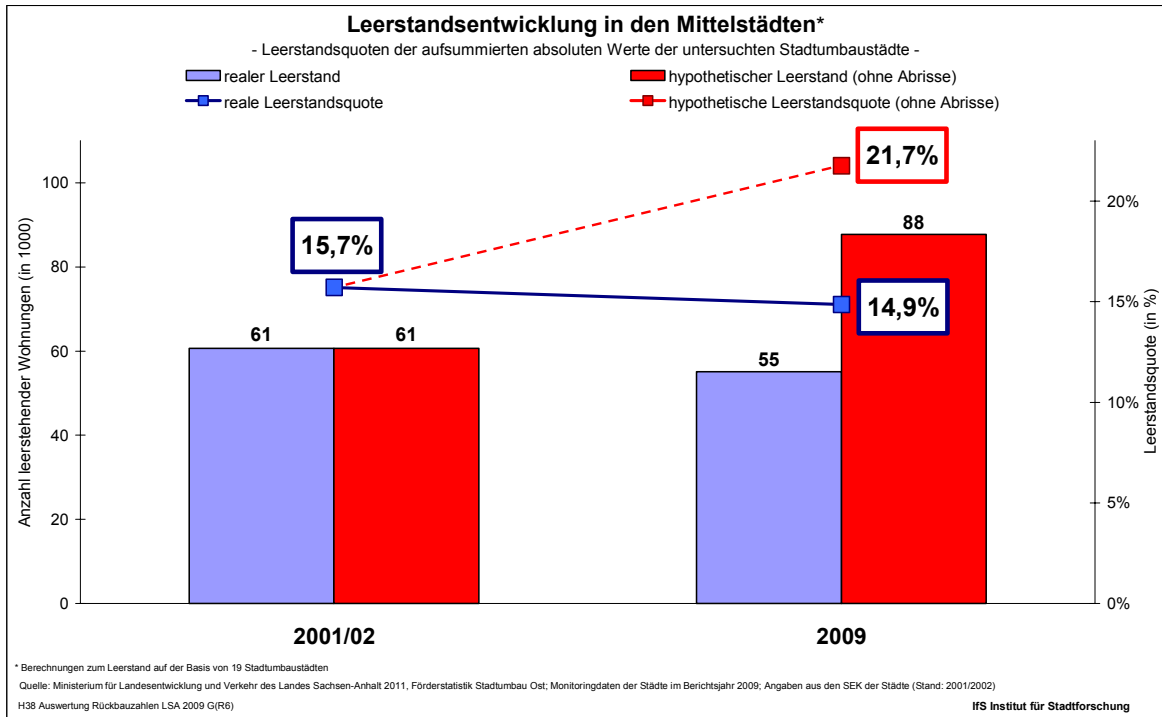
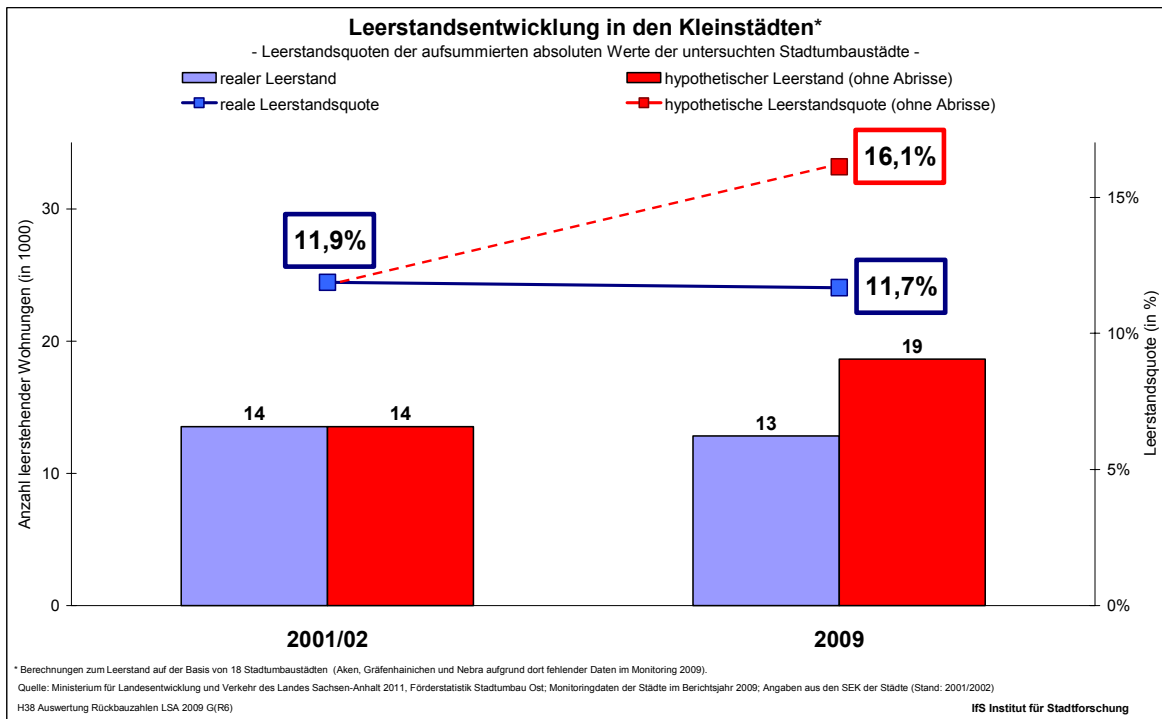


Abbildung 7.4



Der Vergleich der realen und hypothetischen Leerstandsquoten im Berichtsjahr 2009 in den einzelnen Stadtumbaustädten zeigt, dass sich in allen untersuchten 39 Stadtumbaustädten die Leerstandsquote seit Programmbeginn weiter erhöht hätte und die hypothetischen über den realen Leerstandsquoten im Jahr 2009 liegen. In vier der 39 Stadtumbaustädte liegt die hypothetische Leerstandsquote sogar über 10 Prozentpunkte über der realen Leerstandsquote im Berichtsjahr 2009 (Bitterfeld-Wolfen, Merseburg, Sangerhausen, Stendal). Die reale Leerstandsquote liegt im Berichtsjahr 2009 nur in den beiden Städten Weißenfels und Zeitz über 20 Prozent (vgl. Abbildung 4.14 in Kapitel 4.4). Ohne geförderten Rückbau wäre der Leerstand in den Stadtumbaustädten erheblich weiter gestiegen, sodass sich neben der Stadt Zeitz für weitere 15 Stadtumbaustädte eine hypothetische Leerstandsquote von über 20 Prozent errechnet (Aschersleben, Bitterfeld-Wolfen, Burg, Eisleben, Gardelegen, Halberstadt, Halle, Klötze, Magdeburg, Merseburg, Sangerhausen, Schönebeck, Staßfurt, Stendal, Weißenfels).

Im Zeitraum 2002-2009 sind in den 39 Stadtumbaustädten zusätzliche Wohnungen leer gefallen. Dies erkennt man daran, dass sich trotz des Abrisses von 58.570 Wohnungen⁹² der Leerstand nur um absolut 17.402 Wohnungen verringert hat. Verantwortlich für diesen Anstieg leer stehender Wohnungen sind die anhaltenden Einwohnerverluste und der fortgesetzte Neubau in den Stadtumbaustädten. So sind in den 39 Stadtumbaustädten zu dem zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 bereits vorhandenen Leerstand von 131.571 Wohnungen im Verlauf der folgenden sieben bis acht Jahre weitere erhebliche neue Leerstände in einer Größenordnung von 41.168 Wohnungen⁹³ hinzugekommen. Nur durch die gleichzeitig erfolgten Rückbauten konnte die absolute Zahl leer stehender Wohnungen insgesamt um über 13 Prozent reduziert werden. Hätten sich die Einwohner- und Haushaltszahlen nicht verändert und wäre es zu keinem Wohnungsneubau gekommen, wäre der absolute Leerstand zu Beginn des Programms durch den bisher vollzogenen Rückbau bereits um fast die Hälfte (rund 45 Prozent) reduziert worden.

Die Auswertungen der Monitoringdaten des aktuellen Berichtsjahres haben gezeigt, dass auf der gesamtstädtischen Ebene die Leerstandsquote für die Mehrzahl der Stadtumbaustädte seit Programmbeginn gesenkt werden konnte (vgl. Abbildung 4.18 in Kapitel 4.5).

⁹² Die hier genannte Zahl von bereits abgerissenen 58.570 leer stehenden Wohnungen weicht von der zu Beginn des Kapitels genannten Zahl von über 59.500 Wohnungen ab, da diese Zahl der vollzogenen Rückbauten nur für 39 der 42 Städte aufsummiert wurde (ohne Aken, Gräfenhainichen und Nebra). Die Beschränkung auf 39 der 42 Städte ist für den Vergleich mit der Leerstandsentwicklung notwendig, da im Monitoring für die oben genannten drei Städte keine hinreichenden Angaben zum aktuellen Leerstand vorliegen.

⁹³ Die berechnete Zahl für die 39 Stadtumbaustädte von 41.168 zusätzlich leer stehenden Wohnungen beruht auf der Differenz des realen Leerstandes von 2009 (= 114.169 Wohnungen) und der fiktiven Leerstandszahl für das Jahr 2009 (131.571 leer stehende Wohnungen im Jahr 2001/02 abzüglich 58.570 Abrisse = 73.001 leer stehende Wohnungen).

Von den insgesamt 24 Stadtumbaustädten mit einer abnehmenden Leerstandsquote im Zeitraum 2002-2009 nahmen 15 an der IBA Stadtumbau teil. Für weitere 15 der untersuchten 39 Stadtumbaustädte ist hingegen ein Anstieg der Leerstandsquote im Zeitraum 2002-2009 festzustellen. Dabei vollzieht sich diese negative Entwicklung der Leerstandsquote in 13 Stadtumbaustädten vor einer vergleichsweise niedrigen Leerstandsquote in der Ausgangssituation (SEK 2001/02), in zwei Stadtumbaustädten stieg die Leerstandsquote jedoch trotz einer bereits vergleichsweise hohen Leerstandsquote in der Ausgangssituation weiter an. Die Zahlen verdeutlichen aber auch, dass die Leerstandsentwicklung in den Städten sehr unterschiedlich verläuft. Während die Großstädte weitaus besser als ursprünglich prognostiziert in der Lage waren, die Leerstände zu senken, stellt sich die Entwicklung in den Mittelstädten unterschiedlich und in den Kleinstädten sogar überwiegend negativ dar. In den Kleinstädten ist in den vergangenen fünf Jahren in vielen Fällen eine Trendumkehr hin zu steigenden Leerständen zu verzeichnen.

Die Analysen der Fördergebiete⁹⁴ haben gezeigt, dass es in den Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 gelungen ist, den Leerstand, der zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 bestand, rechnerisch bis zum Berichtsjahr 2009 bereits vollständig rückzubauen (vgl. Abbildung 5.14 in Kapitel 5.4). Trotzdem konnte die mittlere Leerstandsquote in diesen Gebieten nur um 4,3 Prozentpunkte reduziert werden, sie lag im Jahr 2009 immer noch bei 15,5 Prozent (vgl. Abbildung 5.15 in Kapitel 5.5). Die enormen Rückbauerfolge sind durch fortgesetzte starke Einwohnerverluste (-33,5 Prozent) nahezu aufgehoben worden (vgl. Abbildung 5.6 in Kapitel 4.1).

Ähnliche Entwicklungen lassen sich in den Fördergebieten der beiden Gebietstypen Innenstadt/Sonstige und Stadtrand/Sonstige beobachten: Hier wurden zwar bis zum Jahr 2009 etwa drei Viertel des ursprünglichen Leerstandes abgerissen, bedingt durch die hohen Einwohnerverluste um ca. ein Fünftel im gleichen Zeitraum konnten die Leerstandsquoten jedoch nur um einige Prozentpunkte gesenkt werden (Innenstadt/Sonstige: 3,7 Prozentpunkte, Stadtrand/Sonstige: 3,5 Prozentpunkte).

In den Fördergebieten des Gebietstyps Innenstadt/Altbau konnte die Leerstandsquote zwischen 2001/02 und 2009 trotz vergleichsweise geringem Rückbaugeschehen um 1,2 Prozentpunkte leicht gesenkt werden. Diese positive Entwicklung ist den vergleichsweise geringen Einwohnerverlusten (-5,8 Prozent) im Zeitraum 2000-2009 zu verdanken. Hier wurden also Wohnungen, die zu Programmbeginn leer standen, wieder dem Markt zuge-

⁹⁴ Es ist darauf hinzuweisen, dass die Analysen auf der Ebene der Fördergebiete in Teilen auf vergleichsweise geringen Fallzahlen beruhen und somit Verzerrungen nicht auszuschließen sind. Alle genannten Werte stellen Durchschnittswerte dar, sodass in einzelnen Fördergebieten abweichende Entwicklungen möglich sind.

führt. Die direkten Wirkungen des Programms Stadtumbau Ost auf die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden in innerstädtischen Altbaugebieten sind allerdings in den vergangenen acht Jahren begrenzt geblieben. Die Sanierung der Gebäude im privaten Eigentum war und ist kein Schwerpunkt bei der Verwendung der Aufwertungsmittel. Die Kommunen setzen offenbar mehrheitlich auf die indirekte Wirkung einer verbesserten städtischen Infrastruktur, um die Attraktivität der Innenstädte zu erhöhen.

Angesichts der Tatsache, dass deutlich mehr als die Hälfte der leerstehenden Wohnungen in innerstädtischen Altbaugebieten liegt (57,2 Prozent) und dass im Rückbau von Altbausubstanz kein probates Mittel für die Reduzierung der Leerstände gesehen wird, stellt sich die Frage, wie dieser Problematik in den kommenden Jahren begegnet werden soll. Angesichts der bisherigen Entwicklung erscheint es unwahrscheinlich, dass sich die unbefriedigende Situation durch das Engagement privater Investoren wird lösen lassen. Für die flächendeckende Sanierung der leer stehenden Altbausubstanz wären im Land Sachsen-Anhalt rechnerisch mindestens 3 Mrd. Euro erforderlich.⁹⁵ Die Aufwertungsmittel des Stadtumbauprogramms sind vom Volumen zwar bescheiden, spielen jedoch eine wichtige Rolle als Impulsgeber. Ein Umsteuern der Fördermittel vom Rückbau in die Aufwertung kann und sollte dies weiter unterstützen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und vor dem Hintergrund der Dimension des Problems wird sich in den einzelnen Kommunen - in unterschiedlich starker Betroffenheit - dennoch die Frage stellen, welche Altbaubereiche und in welcher Menge langfristig verzichtbar sein werden. Eine einheitliche Lösung wird es für Sachsen-Anhalt nicht geben können.

Die Kommunen benötigen einerseits einen "langen Atem", denn meist dürften kurzfristige Lösungen nicht in Sicht sein. Die für die Sicherung von Altbausubstanz bereit gestellten Fördermittel können ein Baustein für eine Lösung des Problems sein, da eine öffentlich geförderte umfassende Sanierung nicht zuletzt die kommunalen Haushalte überfordern würde. Mit der Altbau-Sonderförderung, die ab 2010 das Programm Stadtumbau Ost ergänzt, wird die Altbauförderung ebenfalls durch den Verzicht auf den kommunalen Eigenanteil erleichtert. Für städtebauliche relevante Gebäude sollte verstärkt über Sicherungs- oder Stilllegungsstrategien nachgedacht werden. Städte und Gemeinden können damit auch selbst Gebäude erwerben und sichern.

Zusätzlich sollten sie durch ein kommunales Altbaumanagement die privaten Eigentümer zu eigenen Anstrengungen ermutigen und dabei unterstützen. Eine weiter zunehmende Aktivität kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen im Hinblick auf

⁹⁵ Wenn man 50.000 WE zugrunde legt und jede Wohnung mit 60 m² annimmt und Sanierungskosten von durchschnittlich mindestens 1.000 Euro/m² unterstellt.

den Erhalt der innerstädtischen Gebäudesubstanz wäre wünschenswert. Zwischennutzungen und Umnutzungen sollten, wenn sie verträglich sind, ermöglicht werden. Nicht zuletzt sollten durch Beratung und Unterstützung von Bauherren und durch die Bildung von Investorengemeinschaften zusätzliche Potenziale genutzt werden.

Allerdings werden alle diese Maßnahmen das Problem nicht in allen Städten lösen. In Kommunen mit schwierigen Kontextbedingungen wird man nicht umhin kommen, deutlich Prioritäten zu setzen, welche Gebäude man unbedingt erhalten will und welche verzichtbar sind. In Blockinnenbereichen und bei städtebaulich irrelevanten Gebäuden werden auch Rückbaumaßnahmen im Altbau unumgänglich sein. In einigen gut begründeten Fällen sollte auch der Rückbau von Gebäude(teilen), die vor 1948 errichtet worden sind, mit Fördermitteln aus dem Programmteil Aufwertung realisiert werden. Patentrezepte hierfür gibt es ebenso wenig wie einfache und schnelle Lösungen. Im Umgang mit den Problemen der Innenstädte helfen Transparenz, Verlässlichkeit und eine ermutigende Öffentlichkeitsarbeit, um gemeinsam mit den privaten Akteuren stadtverträgliche und nachhaltige Lösungen zu finden. Einen wirklich nennenswerten Schub wird man in die Entwicklung der Altbausubstanz jedoch nur durch spürbare steuerliche Anreize bringen können. Dies jedoch ist nicht ins Ermessen der Landesregierung gestellt.

Um eine erneute Verschärfung der Leerstandsproblematik zu verhindern, ist in den folgenden Jahren ein weiterer Rückbau nach wie vor unerlässlich. Die für die Stadtumbaustädte des Landes Sachsen-Anhalt prognostizierten Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklungen bis zum Jahr 2020 weisen auf den weiteren erheblichen Handlungsbedarf im Bereich des Rückbaus hin (vgl. Kapitel 4.6). In den Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 müssen die Anstrengungen fortgesetzt werden, auch wenn die Rahmenbedingungen hierfür schwieriger werden (Auslaufen der Altschuldenregelung, weniger konzentrierter Leerstand, relative Zunahme privater Akteure). Die Wohnungsunternehmen sollten ein strategisches Portfolio- und Leerstandsmanagement entwickeln, um sich überlegt und rechtzeitig den Herausforderungen stellen zu können. Die noch nicht abgerufenen Mittel zur Altschuldenentlastung sollten in jedem Fall noch der weiteren Förderung des Rückbaus zugute kommen.

Anhang

Indikatorenkatalog für das Land Sachsen-Anhalt

Stand: 16. April 2007

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

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

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

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

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

Erläuterungen

¹ wenn vorhanden, eintragen

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

Tabelle 0.1

Stadtgröße der Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt		
Summe von Einwohner (Stand: 31.12.2009)		
Gemeindename	Einwohner	Typ Stadtgröße
Halle (Saale), Stadt	232.323	Großstadt
Magdeburg, Landeshauptstadt	230.456	Großstadt
Dessau-Roßlau	87.764	Mittelstadt
Wittenberg, Lutherstadt	47.256	Mittelstadt
Bitterfeld-Wolfen	45.968	Mittelstadt
Halberstadt, Stadt	38.169	Mittelstadt
Stendal, Stadt	35.521	Mittelstadt
Merseburg, Stadt	34.313	Mittelstadt
Schönebeck (Elbe), Stadt	34.305	Mittelstadt
Wernigerode, Stadt	33.821	Mittelstadt
Bernburg (Saale), Stadt	30.201	Mittelstadt
Sangerhausen, Stadt	30.140	Mittelstadt
Zeitz, Stadt	29.765	Mittelstadt
Staßfurt, Stadt	29.277	Mittelstadt
Aschersleben, Stadt	28.930	Mittelstadt
Weißenfels, Stadt	28.635	Mittelstadt
Köthen (Anhalt), Stadt	28.576	Mittelstadt
Naumburg (Saale), Stadt	28.259	Mittelstadt
Eisleben, Lutherstadt	24.586	Mittelstadt
Burg, Stadt	24.362	Mittelstadt
Quedlinburg, Stadt	21.203	Mittelstadt
Salzwedel, Stadt	19.645	Kleinstadt
Oschersleben (Bode), Stadt	19.173	Kleinstadt
Haldensleben, Stadt	19.018	Kleinstadt
Thale, Stadt	16.728	Kleinstadt
Genthin, Stadt	15.706	Kleinstadt
Blankenburg (Harz), Stadt	14.895	Kleinstadt
Zerbst, Stadt	14.652	Kleinstadt
Hettstedt, Stadt	14.427	Kleinstadt
Jessen (Elster), Stadt	14.206	Kleinstadt
Gardelegen, Stadt	12.892	Kleinstadt
Wolmirstedt, Stadt	12.153	Kleinstadt
Querfurt, Stadt	11.994	Kleinstadt
Osterburg (Altmark), Stadt	11.139	Kleinstadt
Calbe (Saale), Stadt	10.139	Kleinstadt
Hohenmölsen, Stadt	8.976	Kleinstadt
Aken (Elbe), Stadt	8.446	Kleinstadt
Gräfenhainichen, Stadt	7.550	Kleinstadt
Havelberg, Stadt	7.124	Kleinstadt
Wanzleben, Stadt	5.169	Kleinstadt
Klötze, Stadt	5.044	Kleinstadt
Nebra (Unstrut), Stadt	3.015	Kleinstadt

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2010 (Gebietsstand: 31.12.2009)

Tabelle 0.2

Begleitforschung Stadtumbau Ost LSA: Typisierung Fördergebiete der 42 Stadtumbaustädte							
Stadtumbaustadt	Name des Stadtumbau-Fördergebietes (Berichtsjahr 2009)	Daten liegen vor aus ...		Vorgenommene Typisierung nach Lage und Baulalter**	Lage *	überwiegendes Baulalter der Wohngebäude im Gebiet *	
		MLV- Förder- statistik (Zeitraum 2002-2009)	Moni- toring (Berichts- jahr 2009)			1 = Altbau bis 1948 2 = Gebäude ab 1949 bis 1969 3 = Gebäude ab 1970 bis 1989 4 = Gebäude ab 1990 errichtet 5 = gemischt	wenn angegeben, dann zweites überwiegendes Baulalter im FG
Aken	Dessauer Chaussee/ Dessauer Landstraße	X		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Aken	Stadtgebiet 1: "Altstadt"	X		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Aken	FG7 Mennewitz	X		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Aschersleben	BG I "H.-Weiz-Str."	X	X	3	2	3	
Aschersleben	Baugebiet II		X	2	1	5	1
Aschersleben	BG III "Herrenbr/Bahnhof-/Heinrichstr."		X	1	1	1	
Aschersleben	BG IV "Steinbrücke/Wilhelstr./Pfeilergraben"		X	1	1	1	2
Aschersleben	BG "Sanierungsgebiet"	X	X	1	1	1	
Aschersleben	BG VI/Nord I	X	X	2	3	3	1
Aschersleben	BG VII/Nord II	X	X	1	3	1	3
Bernburg	Bergstadt	X	X	1	1	1	
Bernburg	Großsiedlung Süd/West	X	X	3	2	3	
Bernburg	Stadterweiterung ab 1900	X	X	1	1	1	
Bernburg	Stadterweiterung ab 1870		X	2	1	5	
Bernburg	Taistadt	X	X	1	1	1	3
Bitterfeld-Wolfen	Anhaltsiedlung (Bitterfeld)		X	4	2	1	
Bitterfeld-Wolfen	Dichterviertel (Bitterfeld)	X	X	4	3	1	
Bitterfeld-Wolfen	Innenstadt (Bitterfeld)	X	X	1	1	1	
Bitterfeld-Wolfen	Kraftwerksiedlung (Bitterfeld)	X	X	4	2	1	
Bitterfeld-Wolfen	Länderviertel (Bitterfeld)	X	X	4	2	2	
Bitterfeld-Wolfen	Mittlere Vorstadt (Bitterfeld)	X	X	4	3	1	
Bitterfeld-Wolfen	Krondorf (Wolfen)		X	4	2	2	
Bitterfeld-Wolfen	Musikerviertel (Wolfen)	X	X	4	3	1	
Bitterfeld-Wolfen	Nord (Wolfen)	X	X	3	2	3	
Bitterfeld-Wolfen	Wolfen-Nord-Ost (Wolfen)		X	4	2	2	
Blankenburg	Altstadt	X	X	1	1	1	
Blankenburg	Oesig-Geschosswohnungsbau	X	X	3	2	3	
Blankenburg	Post/Thiepark	X	X	1	1	1	
Blankenburg	Regensteinsiedlung		X	3	2	3	
Blankenburg	Schlosskaserne		X	1	1	1	
Burg	Innenstadt/West/Süd, Teilbereich Innenstadt	X	X	1	1	1	
Burg	Innenstadt/West/Süd, Teilbereich Süd	X	X	3	2	3	
Burg	Innenstadt/West/Süd, Teilbereich West	X	X	2	1	2	1
Burg	Nord-West	X	X	4	2	1	
Calbe	Altstadt	X	X	1	1	1	
Calbe	Große Mühlenbreite	X	X	3	2	3	
Calbe	Kleine Mühlenbreite	X	X	3	3	3	
Dessau-Roßlau	Am Wäldchen (Dessau)		X	4	2	1	2
Dessau-Roßlau	Ebertallee (Dessau)	X		1	1	1	
Dessau-Roßlau	Elballee (Dessau)	X	X	4	2	1	2
Dessau-Roßlau	Innenstadt (Dessau)	X	X	1	1	1	2
Dessau-Roßlau	MFH Tornau (Dessau)		X	4	2	2	
Dessau-Roßlau	Österreich-Viertel (Dessau)	X	X	1	1	1	
Dessau-Roßlau	Rodebille-Viertel (Dessau)	X	X	1	1	1	
Dessau-Roßlau	Rodleben (Dessau)	X		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Dessau-Roßlau	Biethle (Roßlau)	X	X	4	2	2	3
Dessau-Roßlau	Paulick-Ring (Nordstraße) (Roßlau)	X	X	1	1	1	3
Dessau-Roßlau	Westliche Altstadt (Roßlau)	X	X	1	1	1	
Eisleben	Altstadt	X	X	1	1	1	
Eisleben	Helbraer Str. /Gerbstedter Str.	X	X	3	2	3	2
Eisleben	Raismeser Straße/Sonnenweg	X	X	3	2	3	
Gardelegen	Altstadt/Bahnhofsvorstadt	X	X	1	1	1	
Gardelegen	Bertold-Brecht-Straße/Str. d. Opfer d. Faschismus	X		4	4	5	
Gardelegen	Schlüsselkorb	X	X	2	1	3	

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Begleitforschung Stadtumbau Ost LSA: Typisierung Fördergebiete der 42 Stadtumbaustädte							
Stadtumbaustadt	Name des Stadtumbau-Fördergebietes (Berichtsjahr 2009)	Daten liegen vor aus ...		Vorgenommene Typisierung nach Lage und Baualter**	Lage *	überwiegendes Baualter der Wohngebäude im Gebiet *	
		MLV- Förder- statistik (Zeitraum 2002-2009)	Moni- toring (Berichts- jahr 2009)			1 = Innentadt/ Altbau 2 = Innentadt/ Sonstige 3 = Stadtrand/ 1970-1989 4 = Stadtrand/ Sonstige	1 = innenstadt oder innenstadtnah 2 = Stadtrand 3 = sowohl als auch 4 = sonstiges
Genthin	A Altstadt		X	1	1	1	
Genthin	SG Baumschulenweg	X	X	2	1	3	
Genthin	M4 Bergzower Str./OdF-Straße	X	X	1	1	1	2
Genthin	S8 Einsteinstraße		X	2	1	3	
Genthin	S9 Heinigtenweg	X	X	2	1	3	
Genthin	S7 Umlandstraße	X	X	2	1	3	
Genthin	M2 Wagnerstraße	X	X	4	2	5	
Gräfenhainichen	Altstadt (I)	X		1	3	1	
Gräfenhainichen	Neubauviertel (II)	X		2	3	3	
Gräfenhainichen	Siedlungsbau (III)	X		4	2	2	
Halberstadt	Bahnhofsvorstadt/R.-Wagner-Str.	X	X	2	1	3	
Halberstadt	Ebereschenhof/Wernigeröder Str.	X	X	1	1	1	
Halberstadt	Junkersstraße		X	4	2	1	
Halberstadt	Minna-Bollmann-Str.		X	1	1	1	
Halberstadt	Nordring-Innenstadt	X	X	1	1	1	3
Halberstadt	östliche Friedensstraße		X	1	1	1	2
Haldensleben	Altstadt	X	X	1	1	1	
Haldensleben	Süd	X	X	4	2	1	
Haldensleben	Süplinger Berg	X	X	3	2	3	
Halle	Heide-Nord	X	X	3	2	3	
Halle	Neustadt	X	X	3	3	3	
Halle	Nördl. Innenstadt	X	X	1	1	1	
Halle	Silberhöhe	X	X	3	2	3	
Halle	Südl. Innenstadt	X	X	1	1	1	
Halle	Südost	X	X	3	2	3	
Havelberg	Stadtumbaugebiet	X	X	1	1	1	3
Hettstedt	Burgörner - Altdorf/Molmeck	X	X	1	1	1	
Hettstedt	Sanierungsgebiet Ortskern	X		1	1	1	
Hettstedt	Wohngebiet II & III	X	X	3	2	3	
Hohennölsen	Nord	X	X	3	2	3	4
Hohennölsen	Innenstadt	X	X	1	1	1	
Jessen	Holzdorf-Ost	X	X	3	2	3	
Jessen	Jessen-Nord	X	X	2	1	3	4
Klötze	An der Wasserfahrt/Am Hegelfeld	X	X	3	2	3	
Klötze	Zentrum/Bahnhofsumfeld	X	X	1	1	1	
Köthen	Altstadt	X	X	1	1	1	
Köthen	Am Friedenspark	X		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Köthen	Am Wasserturm	X	X	1	1	1	2
Köthen	Rüsternbreite	X	X	3	2	3	3
Magdeburg	Altstadt	X	X	1	1	1	2
Magdeburg	Buckau	X		4	k.A.	k.A.	k.A.
Magdeburg	Leipziger Str.	X	X	1	1	1	2
Magdeburg	Neu Olvenstedt	X	X	3	2	3	
Magdeburg	Neustadt	X	X	1	1	1	2
Magdeburg	Neustädter Feld	X	X	3	2	3	
Magdeburg	Nord	X	X	3	2	3	
Magdeburg	Reform	X	X	3	2	3	
Magdeburg	Rothensee	X		4	k.A.	k.A.	k.A.
Magdeburg	Stadtfeld	X	X	1	1	1	
Magdeburg	Sudenburg	X	X	1	1	1	
Magdeburg	Südost	X	X	4	2	1	4
Merseburg	Süd V	X	X	4	2	2	
Merseburg	West	X	X	4	2	2	3
Merseburg	Mitte/Zentrum, Teilbereich Mitte	X	X	2	1	5	
Merseburg	Mitte/Zentrum, Teilbereich Zentrum	X	X	1	1	1	2, 3
Naumburg	Fördergebiet II - Am Holländer/Flemminger Weg	X	X	4	2	4	3
Naumburg	Fördergebiet I - Innenstadt	X	X	1	1	1	

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Begleitforschung Stadtumbau Ost LSA: Typisierung Fördergebiete der 42 Stadtumbaustädte							
Stadtumbaustadt	Name des Stadtumbau-Fördergebietes (Berichtsjahr 2009)	Daten liegen vor aus ...		Vorgenommene Typisierung nach Lage und Baualter**	Lage *	überwiegendes Baualter der Wohngebäude im Gebiet *	
		MLV- Förder- statistik (Zeitraum 2002-2009)	Moni- toring (Berichts- jahr 2009)			1 = Allbau bis 1948 2 = Gebäude ab 1949 bis 1969 3 = Gebäude ab 1970 bis 1989 4 = Gebäude ab 1990 errichtet 5 = gemischt	wenn angegeben, dann zweites überwiegendes Baualter im FG
Nebra	Nebra-Ost	X		3	2	3	
Oschersleben	Altstadtkern	X	X	1	1	1	
Oschersleben	Wasserrenne	X	X	3	2	3	
Osterburg	Wohngebiet Golle	X	X	3	2	3	2
Osterburg	Altstadt	X	X	1	1	1	
Quedlinburg	Kaserne	X	X	1	1	1	
Quedlinburg	Kleers	X	X	2	1	3	
Quedlinburg	Sanierungsgebiet	X	X	1	1	1	3
Quedlinburg	Süderstadt		X	4	3	5	
Quedlinburg	Quarmbeck	X		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Querfurt	Altstadt, Thaldorf und Burg	X	X	1	1	1	
Querfurt	Süd	X	X	3	2	3	
Salzwedel	Arendseer Str.	X	X	3	4	3	
Salzwedel	Fuchsberg		X	4	2	1	
Salzwedel	Stadtkern		X	1	1	1	
Sangerhausen	Altstadt/Kernstadt	X	X	1	1	1	
Sangerhausen	Ostsiedlung	X	X	4	2	2	
Sangerhausen	Othaler Weg	X	X	3	2	3	
Sangerhausen	Südwestliche Stadterweiterung	X	X	2	1	2	3
Schönebeck	Erweiterte Altstadt	X	X	1	1	1	4, 2
Schönebeck	Mitte/2	X	X	1	1	1	2, 3
Schönebeck	Straße der Jugend	X	X	2	1	3	
Staßfurt	Altstadt	X	X	1	1	1	
Staßfurt	Leopoldshall	X	X	1	1	1	
Staßfurt	Mitte	X	X	1	1	1	
Staßfurt	Nord	X	X	3	2	3	
Staßfurt	Tierpark	X	X	3	2	3	
Stendal	Altstadt mit Bahnhofsvorstadt	X	X	1	1	1	
Stendal	Stadtsee	X	X	3	3	3	
Stendal	Süd	X	X	3	2	3	
Thale	Blankenburger Str.	X	X	2	1	3	
Wanzleben	Erweiterte Altstadt	X	X	2	1	5	
Wanzleben	Süddöstl. Stadterweiterung	X	X	3	3	3	
Weißenfels	Altstadt-Neustadt	X	X	1	3	1	3
Weißenfels	Kugelberg	X	X	3	2	3	
Weißenfels	Süd	X	X	3	2	3	
Wernigerode	Altstadt	X	X	1	1	1	
Wernigerode	Am Ziegenberg	X	X	4	2	4	
Wernigerode	Burgbreite		X	3	3	3	
Wernigerode	Harzblick	X	X	3	3	3	
Wernigerode	Stadtfeld	X	X	3	3	3	
Wittenberg	Altstadt	X	X	1	1	1	
Wittenberg	Apollensdorf	X	X	3	2	3	
Wittenberg	Piesteritz M10	X	X	4	3	2	
Wittenberg	Lerchenberg/Trauhnscher Bach	X	X	3	2	3	
Wittenberg	West	X	X	2	1	2	1
Wolmirstedt	Stadtumbaugebiet	X	X	2	1	3	
Zeit	FG 1 "Erhaltung und Pflege der Altbauten der Grün	X	X	1	1	1	
Zeit	FG 2 "Umstrukturierungsgebiet mit Sanierung und	X	X	3	2	3	
Zeit	Sanierungsgebiet "Ortskern"		X	1	1	1	
Zerbst	Lepser Str.		X	4	2	1	3
Zerbst	Innenstadt / Mitte	X	X	2	1	3	
Zerbst	Südliche Stadterweiterung	X	X	1	1	1	

* Angaben aus der vom IRS durchgeführten bundesweiten Befragung von am Stadtumbau-Programm teilnehmenden Kommunen
zum Teil ergänzt mit SEK-Angaben (SEK 2001/02), Monitoringdaten sowie Informationen aus Telefonaten und Korrespondenz mit Kommunen
** Vom IfS vorgenommene Typisierung auf Basis der vorgenannten Angaben zur Lage und Baualter
Quelle: MLV-Förderstatistik des Landes Sachsen-Anhalt (Stand: 30.09.2010), Monitoring der Begleitforschung Stadtumbau Ost im Berichtsjahr 2009

Tabelle 0.3

Typisierung der Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt*										
Stadtumbaustädte (mit/ohne Zielvereinbarung)	Leerstandsquote SEK 2001/02 (Monitoring)	Veränderung der Leerstandsquote SEK 2001/02 - 2009 (Monitoring)	Stadtgröße (Einwohner, Stand: 31.12.2009, StaLa)	Einwohnerveränderung 2000-2009 (Monitoring)	Abrißerfolge 2002-2009 (MLV), Anteil am Leerstand (SEK 2001/02-Monitoring)	Leerstandsproblematik im MFH-Altbau (SEK 2001/02-MLV)	Leerstandsproblematik im Plattenbau (SEK 2001/02-MLV)	überwieg-ender Leerstand nach Besitz (SEK 2001/02-Monitoring)	Anteil aller Fördermittel für Aufwertung 2002-2009 (MLV)	
Städte mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik										
Burg		eher hoch	Zunahme	Mittelstadt	mittlere Abnahme	hoch				mittel
Zeitz		eher hoch	Zunahme	Mittelstadt	starke Abnahme	niedrig	hoch	gering	Privatwirt.	gering
Aschersleben		eher hoch	Stagnation	Mittelstadt	starke Abnahme	mittel	hoch	gering	Privatwirt.	hoch
Weißenfels		eher hoch	Stagnation	Mittelstadt	starke Abnahme	niedrig	hoch	mittel		hoch
Städte mit neu entstandener Leerstandsproblematik										
Schönebeck		eher niedrig	Zunahme	Mittelstadt	mittlere Abnahme	mittel	hoch	gering		gering
Haldensleben	(ZV)	eher niedrig	Zunahme	Kleinstadt	mittlere Abnahme	mittel	hoch	mittel	Privatwirt.	hoch
Wernigerode		eher niedrig	Zunahme	Mittelstadt	mittlere Abnahme	niedrig	gering	gering	Privatwirt.	hoch
Hettstedt		eher niedrig	Zunahme	Kleinstadt	starke Abnahme	hoch	gering	hoch	Org. WW	hoch
Dessau-Roßlau		eher niedrig	Zunahme	Mittelstadt	starke Abnahme	hoch				hoch
Thale		eher niedrig	Zunahme	Kleinstadt	starke Abnahme	mittel	gering	gering	Org. WW	gering
Hohenmölsen	(ZV)	eher niedrig	Zunahme	Kleinstadt	starke Abnahme	mittel	gering	mittel	Org. WW	hoch
Eisleben	(ZV)	eher niedrig	Zunahme	Mittelstadt	starke Abnahme	mittel	gering	mittel		hoch
Calbe	(ZV)	eher niedrig	Zunahme	Kleinstadt	starke Abnahme	mittel	mittel	mittel	Privatwirt.	gering
Querfurt	(ZV)	eher niedrig	Zunahme	Kleinstadt	starke Abnahme	mittel	gering	mittel	Org. WW	gering
Salzwedel		eher niedrig	Zunahme	Kleinstadt	starke Abnahme	mittel	mittel	mittel		gering
Quedlinburg		eher niedrig	Zunahme	Mittelstadt	starke Abnahme	niedrig	mittel	gering	Privatwirt.	mittel
Jessen		eher niedrig	Zunahme	Kleinstadt	starke Abnahme	niedrig	mittel	gering	Org. WW	hoch
Klötze	(ZV)	eher niedrig	Stagnation	Kleinstadt	starke Abnahme	hoch	mittel	hoch	Org. WW	hoch
Zerbst	(ZV)	eher niedrig	Stagnation	Kleinstadt	starke Abnahme	hoch	gering	mittel	Org. WW	gering
Städte mit eher abnehmender Leerstandsproblematik										
Genthin		eher niedrig	Abnahme	Kleinstadt	mittlere Abnahme	hoch	gering	mittel	Org. WW	gering
Wittenberg		eher niedrig	Abnahme	Mittelstadt	starke Abnahme	hoch	hoch	hoch		hoch
Wanzleben	(ZV)	eher niedrig	Abnahme	Kleinstadt	starke Abnahme	mittel	hoch	gering	Org. WW	hoch
Oschersleben	(ZV)	eher niedrig	Abnahme	Kleinstadt	starke Abnahme	mittel	mittel	hoch	Org. WW	hoch
Blankenburg		eher niedrig	Abnahme	Kleinstadt	starke Abnahme	niedrig	hoch	gering		hoch
Städte mit hoher, aber abnehmender Leerstandsproblematik										
Staßfurt	(ZV)	eher hoch	Abnahme	Mittelstadt	geringe Abnahme	hoch	hoch	hoch		mittel
Gardelegen		eher hoch	Abnahme	Kleinstadt	geringe Abnahme	mittel	mittel	hoch		hoch
Magdeburg		eher hoch	Abnahme	Großstadt	geringe Abnahme	niedrig	gering	hoch	Org. WW	mittel
Wolmirstedt	(ZV)	eher hoch	Abnahme	Kleinstadt	mittlere Abnahme	hoch	gering	hoch		hoch
Halberstadt		eher hoch	Abnahme	Mittelstadt	mittlere Abnahme	hoch	hoch	hoch	Org. WW	mittel
Köthen		eher hoch	Abnahme	Mittelstadt	mittlere Abnahme	mittel	hoch	gering		hoch
Halle		eher hoch	Abnahme	Großstadt	mittlere Abnahme	mittel	hoch	hoch	Org. WW	mittel
Naumburg		eher hoch	Abnahme	Mittelstadt	mittlere Abnahme	niedrig	hoch	gering		hoch
Merseburg		eher hoch	Abnahme	Mittelstadt	starke Abnahme	hoch	hoch	gering	Org. WW	gering
Sangerhausen		eher hoch	Abnahme	Mittelstadt	starke Abnahme	hoch	mittel	hoch	Org. WW	mittel
Stendal		eher hoch	Abnahme	Mittelstadt	starke Abnahme	hoch	mittel	hoch	Org. WW	gering
Osterburg	(ZV)	eher hoch	Abnahme	Kleinstadt	starke Abnahme	hoch	mittel	mittel		hoch
Bitterfeld-Wolfen		eher hoch	Abnahme	Mittelstadt	starke Abnahme	hoch			Org. WW	gering
Bernburg		eher hoch	Abnahme	Mittelstadt	starke Abnahme	mittel	hoch	gering	Privatwirt.	mittel
Havelberg	(ZV)	eher hoch	Abnahme	Kleinstadt	starke Abnahme	niedrig	hoch	mittel	Org. WW	mittel

* Es erfolgt keine Typisierung für die Städte Aken, Gräfenhainichen und Nebra, da für das aktuelle Berichtsjahr 2009 keine Angaben zum Leerstand vorliegen.

Abbildung 0.1

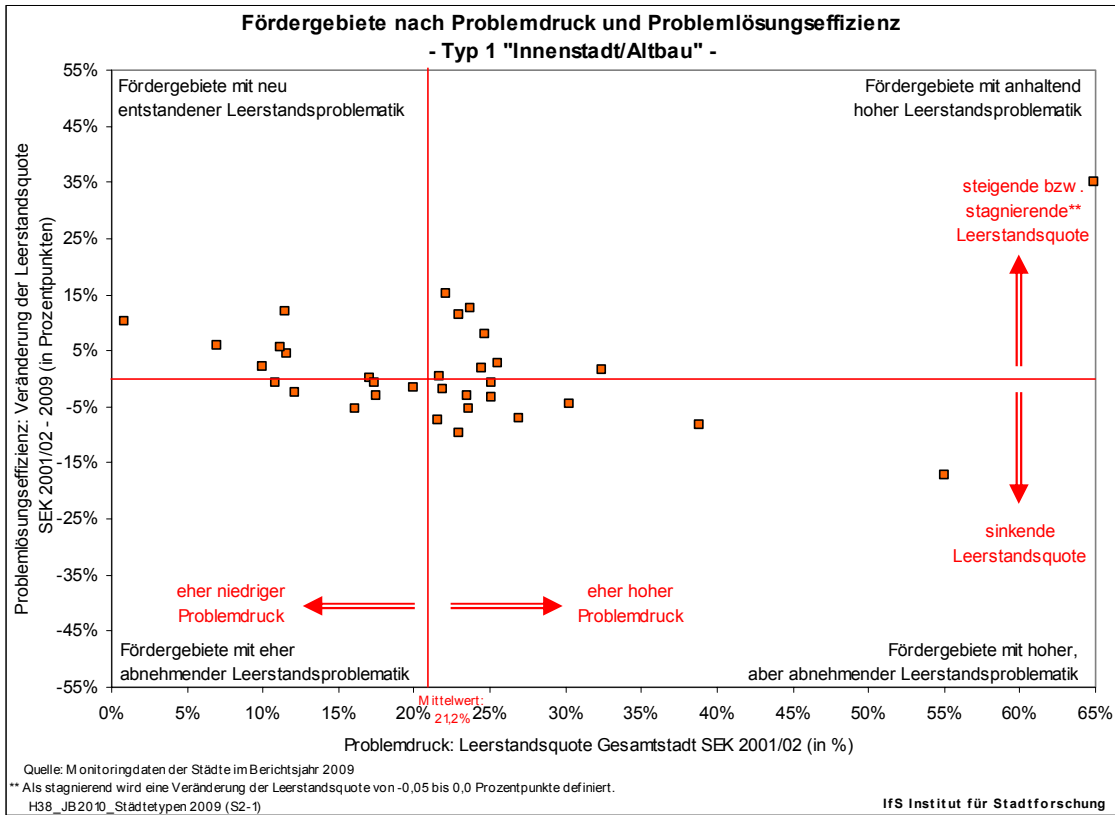


Abbildung 0.2

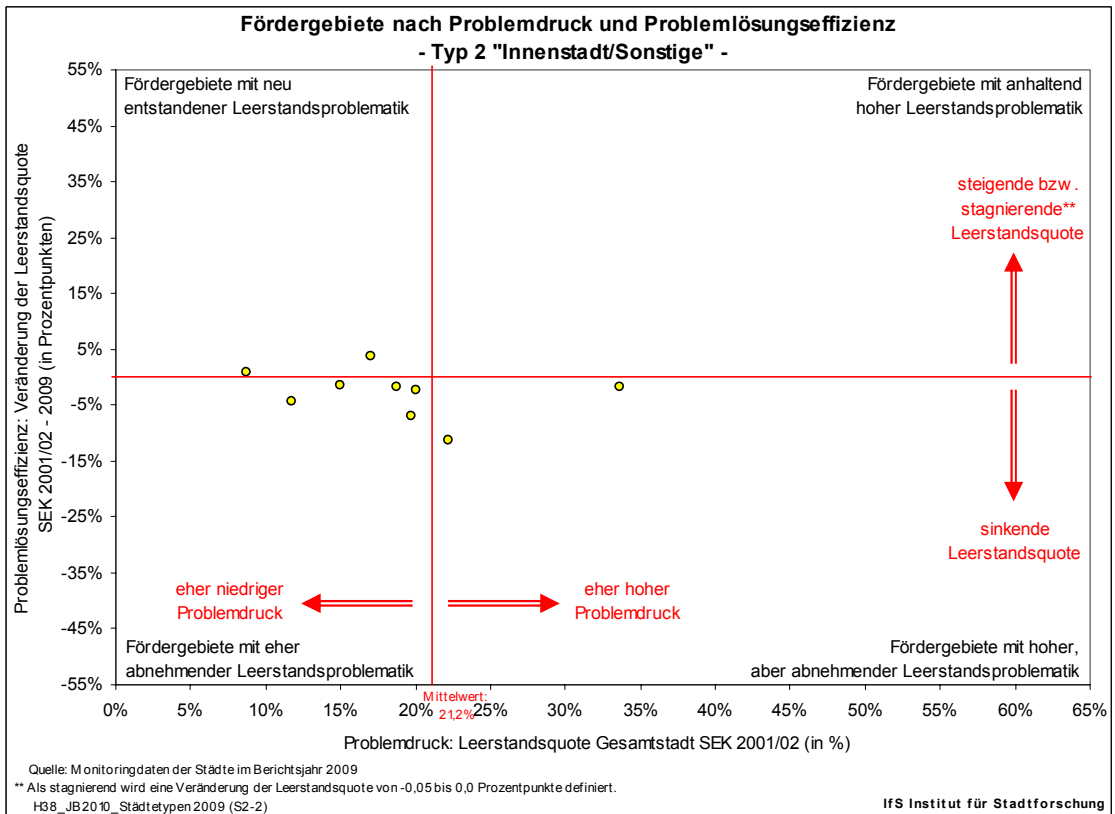


Abbildung 0.3

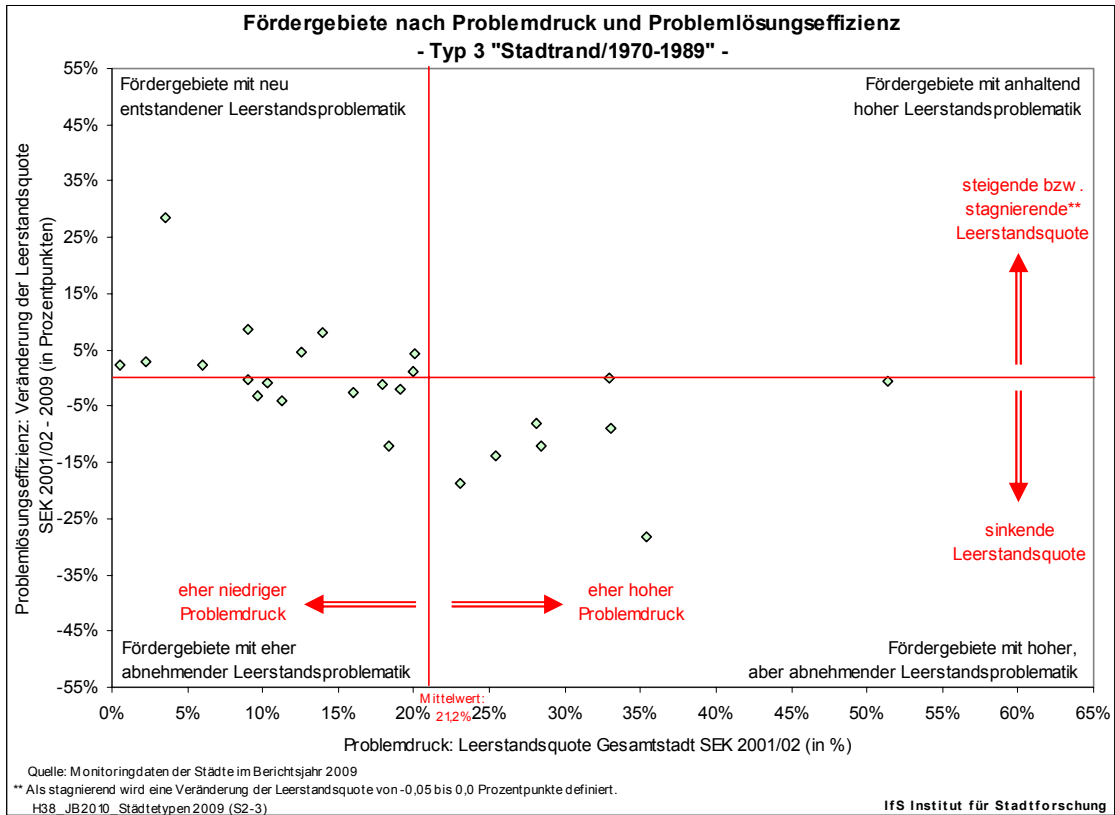


Abbildung 0.4

