

**WORKSHOP Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt
„Neue soziale Fragen/aktuelle und zukünftige Herausforderungen“**

am 01.12.2016 in Lutherstadt Eisleben

Wohnungswirtschaft und demografischer Wandel

Jost Riecke

Verbandsdirektor VdW

Anzahl der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen/Wohnungsbestände in Wohngebäuden per 31.12.2015

	VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.	VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen- Anhalt e.V.
Wohnungsunternehmen:	83	112
Wohnungen insgesamt:	178.315	159.496
- eigene:	166.634	153.360
- für Dritte verwaltete:	11.681	6.136
außerordentliche/assoziierte Mitgliedsunternehmen:	24	23
Töchterunternehmen der Genossenschaften:	./.	12

* Mietwohnungen in Sachsen-Anhalt: 769.793 WE
 => Marktanteil der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen: 43,9 %

* Stichtag: Zensus 2011

Stand der Modernisierung des eigenen und für Dritte verwalteten Bestandes der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen per 31.12.2015

	vollmodernisierte Wohnungen	teilmodernisierte Wohnungen	unsanierte Wohnungen
VdW	99.949	60.753	17.613
VdWg	108.897	47.952	2.647

94,0 % des Gesamtwohnungsbestandes der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen sind voll- bzw. teilmodernisiert.

**Nettokaltmiete sowie kalte und warme Betriebskostenvorauszahlungen
 je Quadratmeter/Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohnungen
 der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen im Dezember 2014/Dezember 2015**

	Nettokaltmiete €/qm		kalte Betriebskosten- vorauszahlungen * €/qm		warme Betriebskosten- vorauszahlungen * €/qm	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
VdW	4,72	4,80	1,13	1,15	1,22	1,16
VdWg	4,58	4,68	1,15	1,17	1,18	1,13

* Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen

**Fluktuation und Mietvertragsabschlüsse im eigenen Wohnungsbestand
der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen per 31.12.2015**

	VdW	VdWg
Anzahl der Miet- und Nutzungs- vertragskündigungen insgesamt inkl. Kündigung wegen Abriss:	18.112 (\cong 10,8 % des eigenen Bestandes)	12.217 (\cong 7,9 % des eigenen Bestandes)
davon durch:		
➤ Mieter/Mitglieder	16.394	11.679
➤ Unternehmen	1.718	538
Mietvertragsabschlüsse 2015:	17.317	11.477
Mietanschlussquote 2015:	95,6 %	93,9 %

Wohnungsleerstände der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen 2005-2015 - eigener Bestand -

VdW						
	2005	2007	2009	2011	2013	2015
leer stehende Wohnungen insgesamt:	45.141	36.313	30.627	28.169	24.603	23.500

nachrichtlich:

- Leerstandsquote 2009: 16,1 %
- Leerstandsquote 2011: 15,4 %
- Leerstandsquote 2013: 14,0 %
- Leerstandsquote 2015: 14,1 %

VdWg						
	2005	2007	2009	2011	2013	2015
leer stehende Wohnungen insgesamt:	25.840	20.529	18.653	16.537	14.426	13.587

nachrichtlich:

- Leerstandsquote 2009: 11,4 %
- Leerstandsquote 2011: 10,3 %
- Leerstandsquote 2013: 9,3 %
- Leerstandsquote 2015: 8,9 %

Abriss/Rückbau der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen 2000-2015

	2000-2005	2006-2010	2011	2012	2013	2014	2015
VdW	23.462	18.300	2.707	2.014	3.671	1.713	1.090
VdWg	15.614	11.523	1.228	1.465	1.514	263	591

- in WE -

	Abriss/Rückbau 2000-2015	Geplante Abrisse/ Rückbauten 2016-2022
VdW	52.957	4.531
VdWg	32.198	1.891
insgesamt	85.155	6.422

Veräußerungen 2000-2015 und Plan 2016

	2000-2015	Plan 2016
VdW	35.025	1.267
VdWg	11.960	1.018
insgesamt	46.985	2.285

Sachsen-Anhalt 2014 – 2030

Wir werden

- * weniger
- * älter
- * bunter
- * ärmer (?)

Entwicklung der Bevölkerung nach Kreisen

Kreisfreie Stadt/Landkreis/Land	2014	2030	Veränderungen	
			2014/2030	
	Personen			Prozent
Dessau-Roßlau, Stadt	83.061	70.825	-12.236	-14,7
Halle (Saale), Stadt	232.470	238.551	6.081	2,6
Magdeburg, Stadt	232.306	241.056	8.750	3,8
Altmarkkreis Salzwedel	86.071	74.039	-12.032	-14,0
Anhalt-Bitterfeld	165.076	141.854	-23.222	-14,1
Börde	172.829	151.375	-21.454	-12,4
Burgenlandkreis	184.055	157.308	-26.747	-14,5
Harz	219.618	190.465	-29.153	-13,3
Jerichower Land	91.359	78.112	-13.247	-14,5
Mansfeld-Südharz	142.054	114.858	-27.196	-19,1
Saalekreis	186.510	163.762	-22.748	-12,2
Salzlandkreis	196.750	162.804	-33.946	-17,3
Stendal	114.668	97.605	-17.063	-14,9
Wittenberg	128.721	107.709	-21.012	-16,3
Sachsen-Anhalt	2.235.548	1.990.324	-245.224	-11,0
Landkreise	1.687.711	1.439.892	-247.819	-14,7
kreisfreie Städte	547.837	550.431	2.594	0,5

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. RBP (V1)

Bevölkerung Sachsen-Anhalts nach ausgewählten Altersgruppen (I)

Geschlecht		Bevölkerung am 31.12. des Jahres 2015 nach Altersgruppen									
		Alter von ... bis unter ... Jahren									
		0 - 5	5 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	35 - 40	40 - 45	45 - 50
		Personen insgesamt									
insgesamt		88.593	88.171	85.171	85.782	84.675	137.810	132.873	124.774	121.989	167.130
davon	männlich	45.484	45.433	44.080	45.702	45.689	74.465	71.401	66.753	64.633	86.069
	weiblich	43.109	42.738	41.091	40.080	38.986	63.345	61.472	58.021	57.356	81.061

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Bevölkerung Sachsen-Anhalts nach ausgewählten Altersgruppen (II)

Geschlecht		Bevölkerung am 31.12. des Jahres 2015 nach Altersgruppen								
		Alter von ... bis unter ... Jahren								
		50 - 55	55 - 60	60 - 65	65 - 70	70 - 75	75 - 80	80 - 85	85 - 90	90 +
		Personen insgesamt								
insgesamt		199.156	185.607	179.117	132.157	136.847	144.194	84.232	46.668	20.524
davon	männlich	100.561	92.168	87.448	62.571	62.220	61.887	31.880	14.136	4.109
	weiblich	98.595	93.439	91.669	69.586	74.627	82.307	52.352	32.532	16.415

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Entwicklung der Privathaushalte in Sachsen-Anhalt

Jahr	2009	2015	2030 (Trendvariante)	2030 (Status quo- Variante)
Haushalte (in 1.000)	1.207	1.167	1.021	996
davon:				
- mit 1 Person	457	478	417	394
- mit 2 Personen	468	455	427	411
- mit 3 Personen	188	148	123	126
- mit 4 und mehr Personen	94	87	54	64

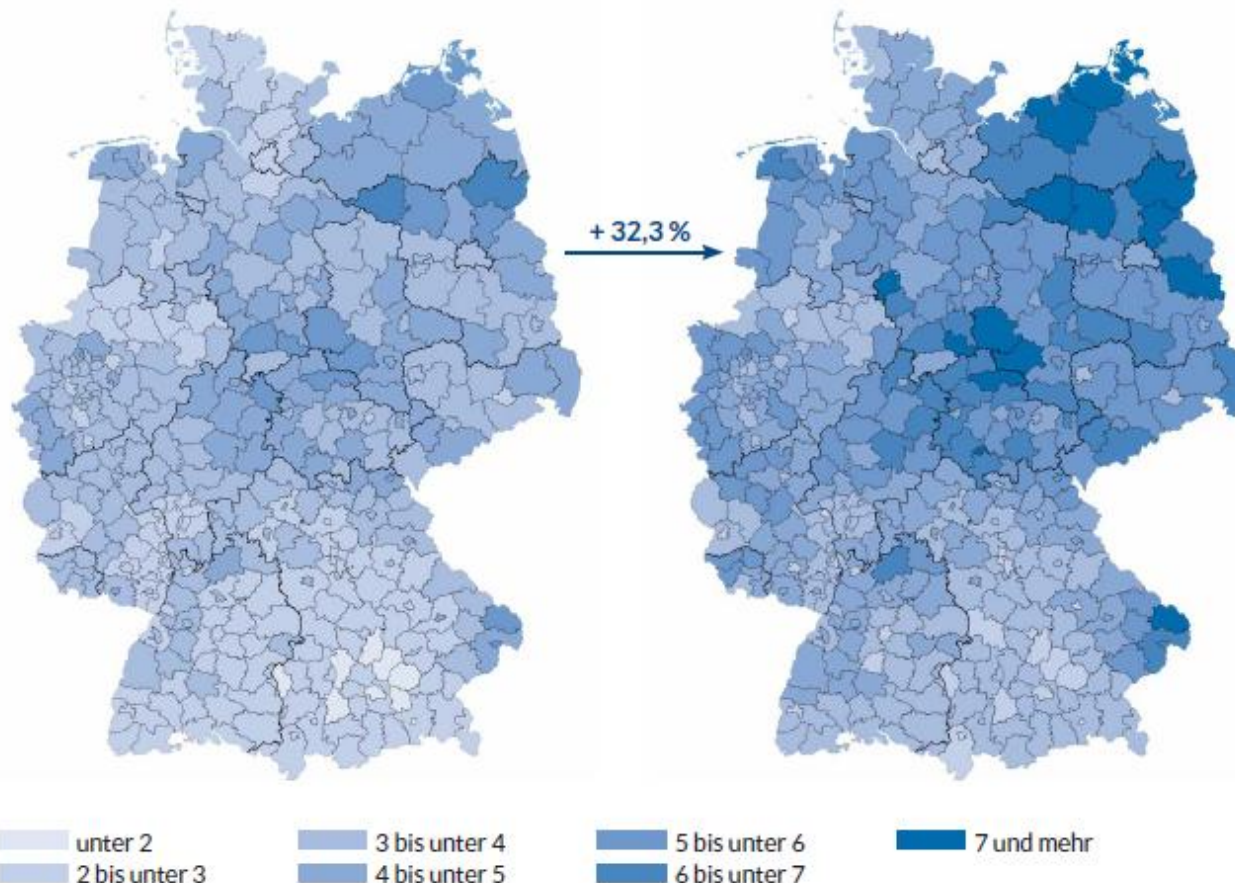
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. RBP, 6. RBP (V1); Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung

Entwicklung der Bevölkerung nach Kreisen in Altersklassen

Kreisfreie Stadt/ Landkreis/ Land	Entwicklung 2030 zu 2014 (in %)				
	0 bis unter 15	15 bis unter 35	35 bis unter 55	55 bis unter 65	65 und älter
Dessau-Roßlau	-16,2	-16,4	-26,9	-29,5	5,7
Halle (Saale)	14,7	2,5	2,3	-15,5	7,0
Magdeburg	15,2	-1,1	6,3	-13,1	10,0
Altmarkkreis Salzwedel	-13,8	-29,0	-32,2	-26,5	31,6
Anhalt-Bitterfeld	-15,6	-23,1	-28,5	-28,5	18,2
Börde	-21,2	-23,2	-29,2	-24,9	34,9
Burgenlandkreis	-12,8	-21,6	-28,9	-28,5	13,7
Harz	-16,7	-24,7	-29,7	-24,6	20,9
Jerichower Land	-18,3	-26,8	-33,6	-28,0	29,7
Mansfeld-Südharz	-21,0	-26,6	-36,3	-32,7	12,3
Saalekreis	-16,2	-17,2	-29,2	-24,5	23,5
Salzlandkreis	-18,6	-26,8	-34,9	-27,3	15,1
Stendal	-18,0	-28,5	-34,6	-28,8	31,9
Wittenberg	-20,5	-23,3	-34,8	-29,9	18,7
Sachsen-Anhalt	-10,4	-17,0	-24,7	-25,3	18,1

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. RBP (V1)

Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung 2013 / 2030 (in %)



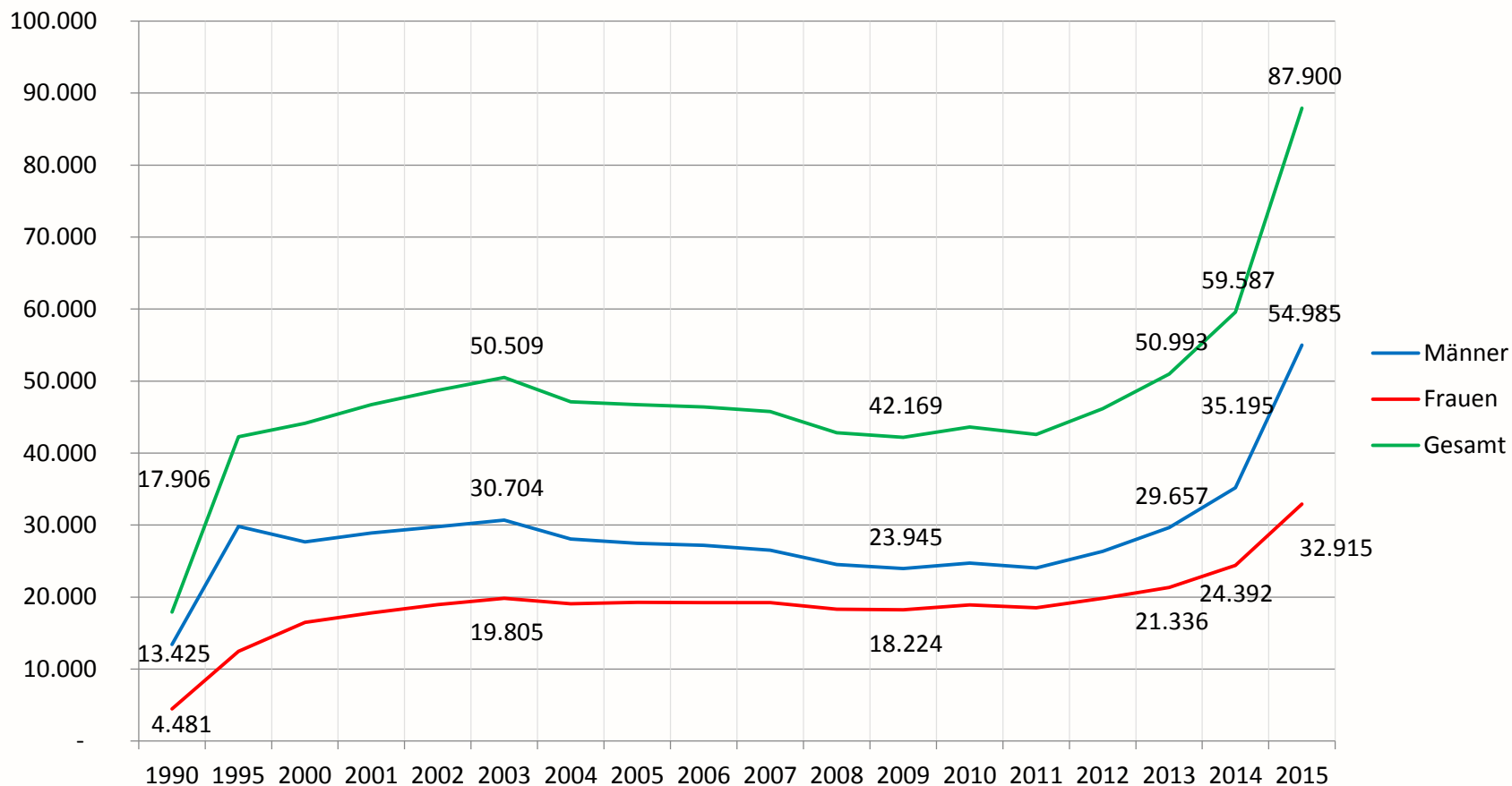
Quelle: LebensWerte Kommune, Ausgabe 4/2016, Bertelsmann Stiftung

Wachstumsrate (2013–2030) der Zahl der...

Bundesland	Relative Veränderung (in Prozent)		
	Pflegebedürftigen	Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten)	Versorgungslücke in Relation zur Beschäftigtenzahl 2013
Baden-Württemberg	37,9	-6,6	51,5
Bayern	38,4	-6,5	50,7
Berlin	34,7	1,1	40,0
Brandenburg	43,9	-19,8	75,3
Bremen	22,8	-5,8	32,6
Hamburg	22,7	3,4	22,4
Hessen	33,4	-8,4	47,1
Mecklenburg-Vorpommern	35,9	-24,4	68,7
Niedersachsen	33,1	-11,0	51,0
Nordrhein-Westfalen	26,3	-11,2	43,8
Rheinland-Pfalz	31,1	-13,6	49,6
Saarland	24,4	-19,0	47,2
Sachsen	28,2	-19,2	53,9
Sachsen-Anhalt	26,2	-27,0	60,9
Schleswig-Holstein	40,2	-7,9	56,3
Thüringen	30,0	-23,9	62,7
Deutschland	32,5	-10,8	50,1

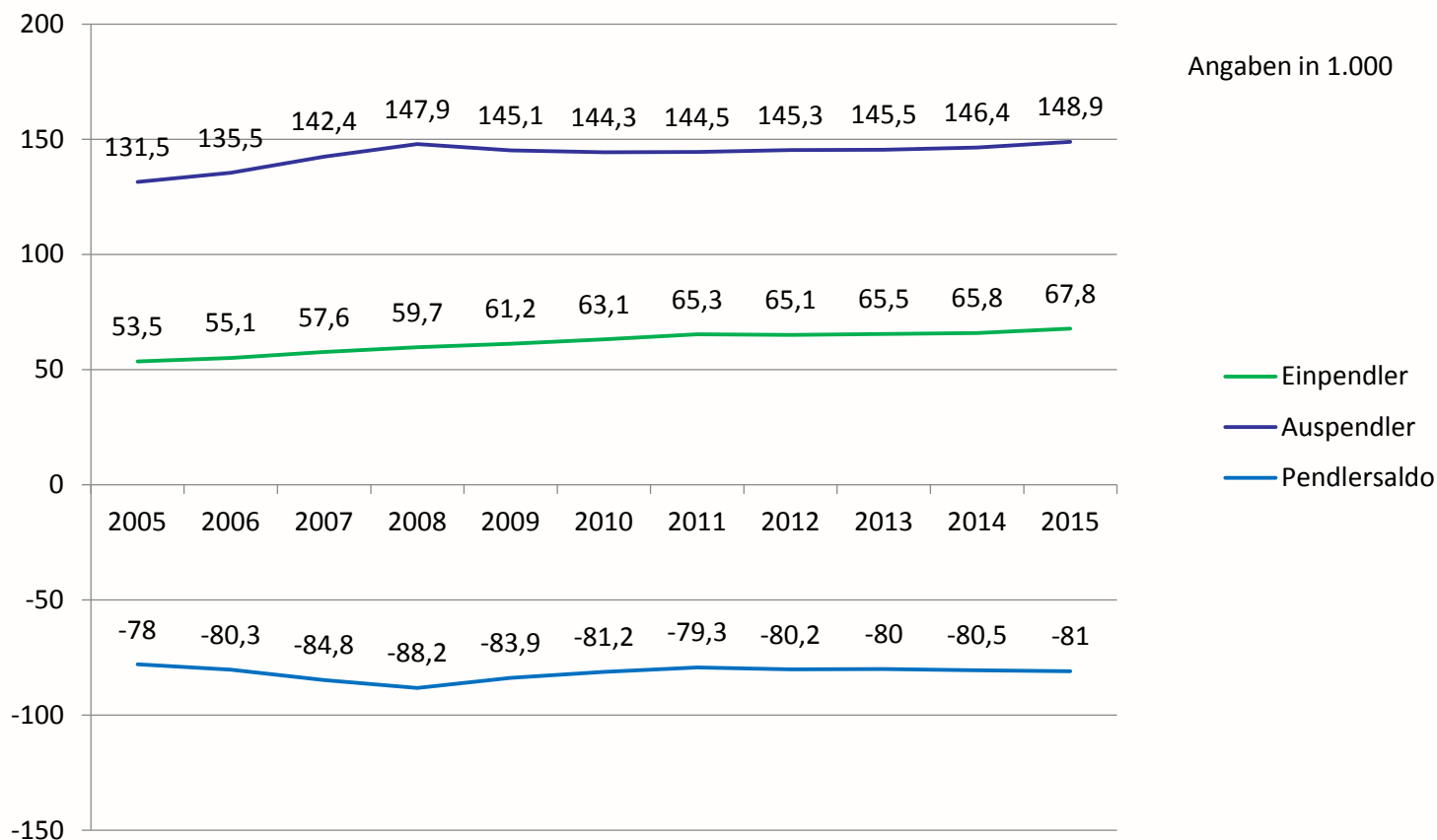
Quelle: LebensWerte Kommune, Ausgabe 4/2016, Bertelsmann Stiftung

Ausländische Bevölkerung in Sachsen-Anhalt - Entwicklung seit 1990



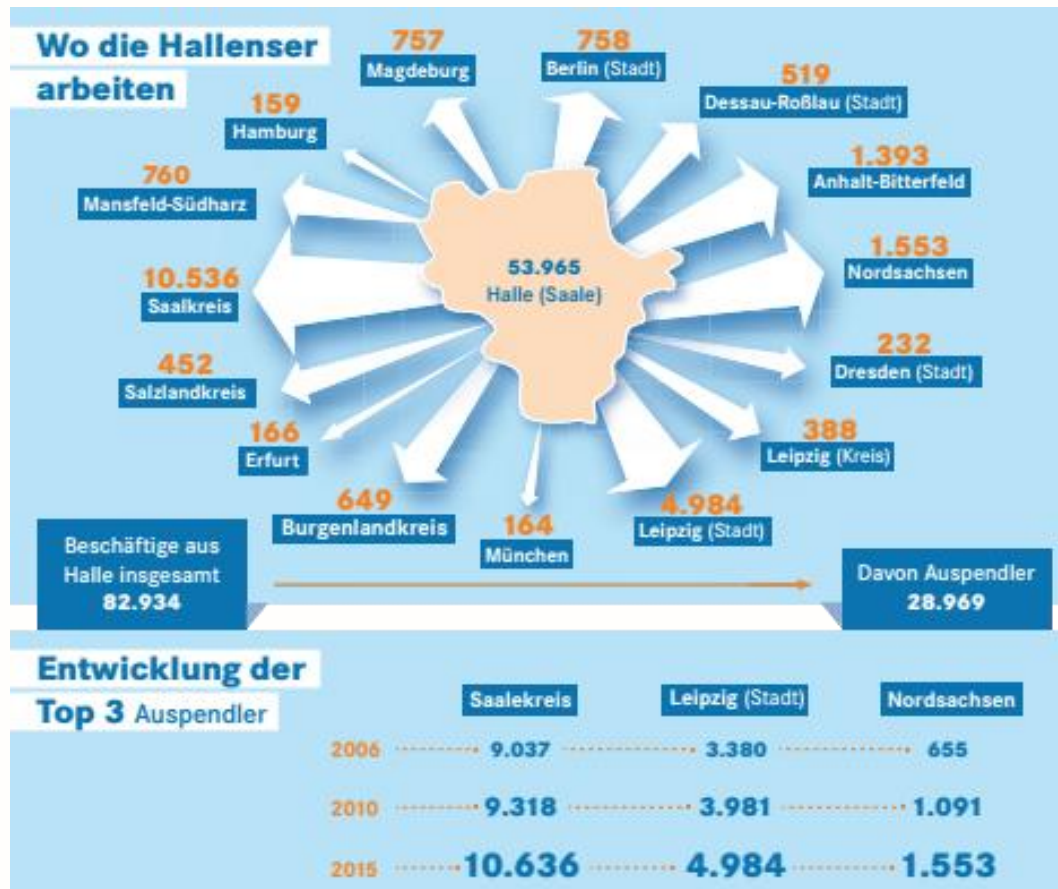
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ein- und Auspendler über die Landesgrenze (Sachsen-Anhalt)



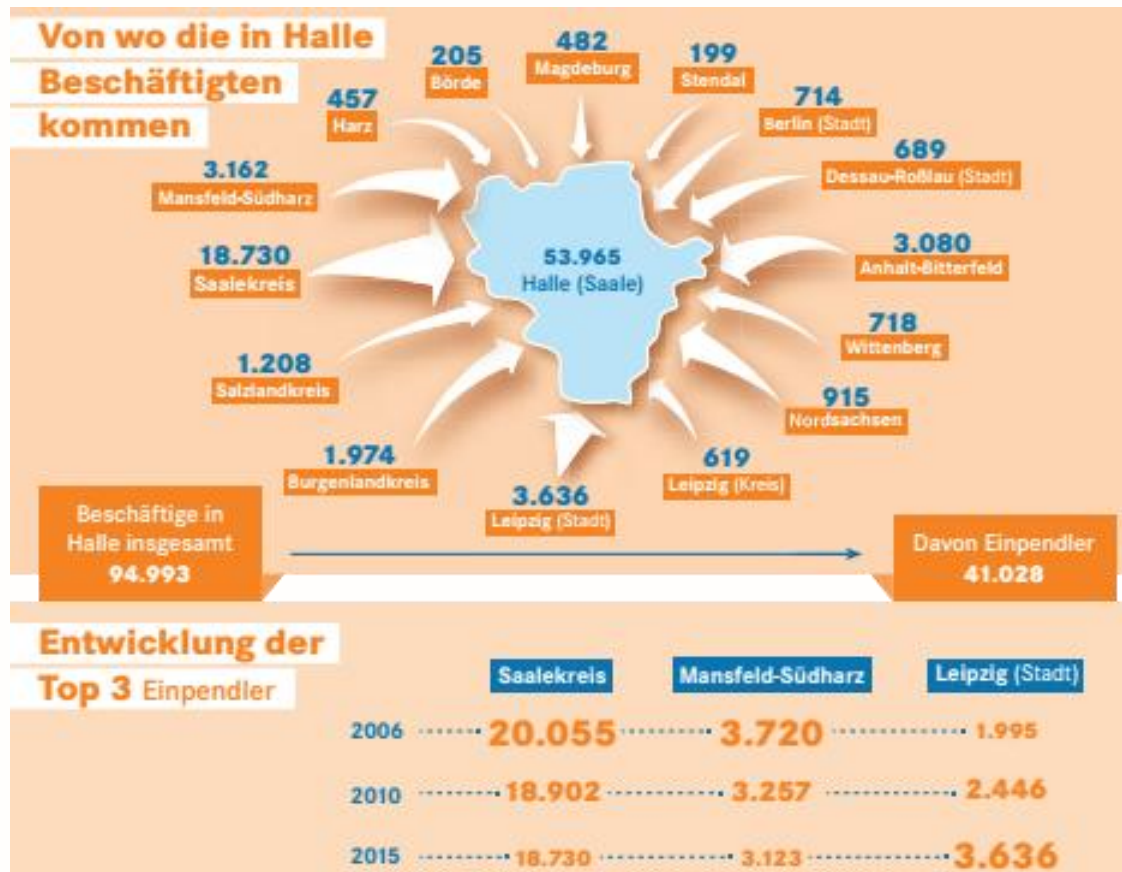
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Beispiel Halle (Saale) - Auspendler



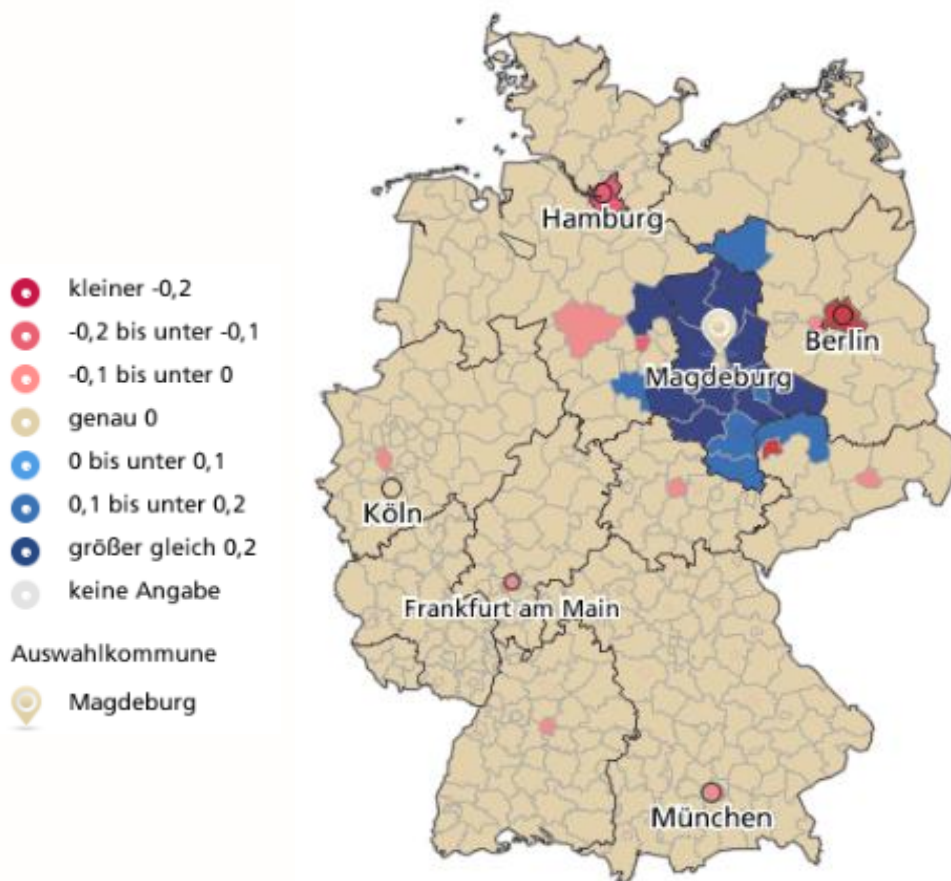
Quelle: www.mz-web.de/halle-saale/arbeitsmarkt-warum-halle-eine-pendlerstadt-ist

Beispiel Halle (Saale) - Einpendler



Quelle: www.mz-web.de/halle-saale/arbeitsmarkt-warum-halle-eine-pendlerstadt-ist

Beispiel Magdeburg - Binnenwanderung



	Wanderungs- saldo	Zuzüge	Fortzüge
Ziel / Herkunft	in 1.000		
Harz, LK	1,3	2,3	1,0
Jerichower Land, LK	0,7	3,8	3,1
Stendal, LK	0,6	1,4	0,8
Frankfurt am Main	-0,1	0,1	0,2
Braunschweig	-0,2	0,4	0,6
Hamburg	-0,2	0,4	0,7
Leipzig	-0,5	0,7	1,1
Berlin	-1,0	1,6	2,7

Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Wanderungsstatistik

Zusammenfassung (mit Blick auf 2030)

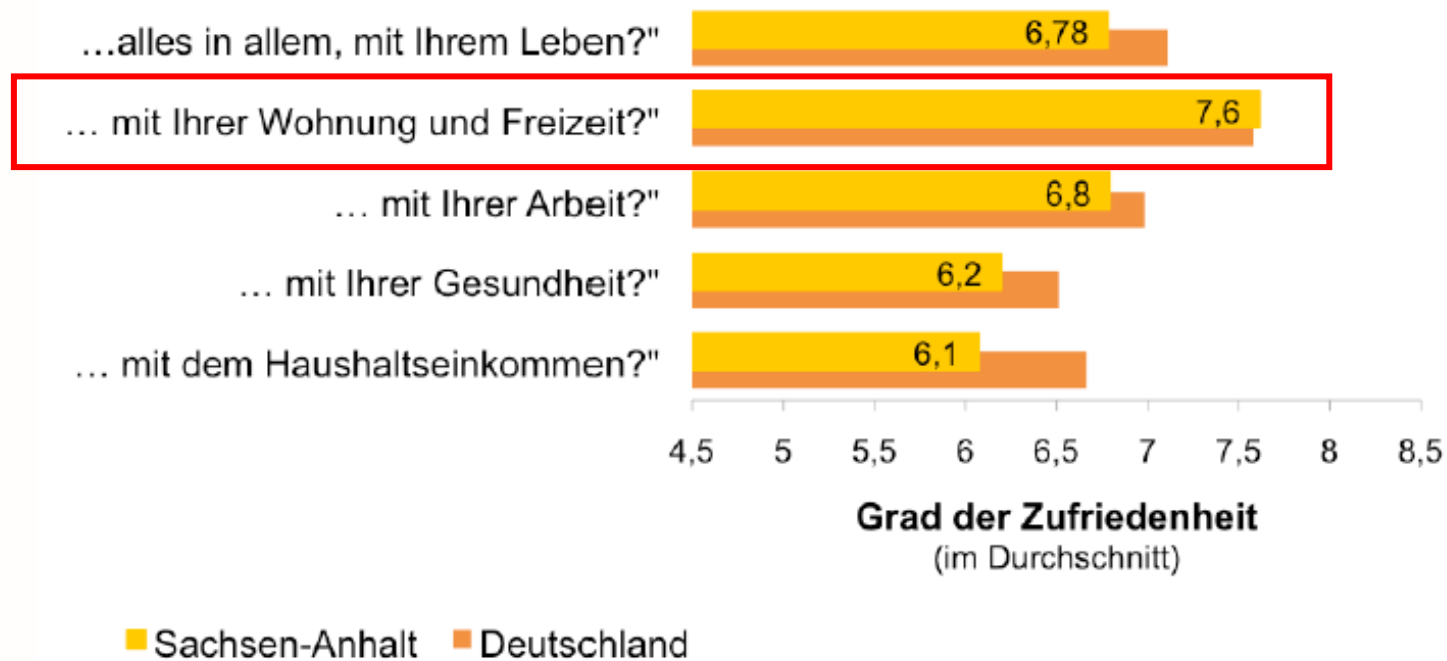
- Stark differenzierte Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen/kreisfreien Städten
- Insgesamt weiterer Bevölkerungsrückgang trotz erhöhtem Zuzug von Ausländern wegen des Geburten-/Sterbedefizites zu erwarten
- Durchschnittsalter steigt, ebenso der Ausländeranteil und die Versingelung
- Stärkere Urbanisierung (Binnenwanderung)
- Einkommens-/Rentenniveau?

Demografische Anforderungen an die Wohnungsunternehmen

- Analyse der Zahlen (Demografiekonzepte vor Ort?)
- Konsequenzen daraus ziehen:
 - Wohnungsbestandsveränderungen (alternsgerecht, nach Haushaltsgrößen)
 - Rückbau, Neubau?
- Mietanpassungen gemäß Mieterklientel
- zusätzliche Services

Glücksatlas 2016

„Wie zufrieden sind Sie ...



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.
Olvenstedter Straße 66
39108 Magdeburg
Tel.: 0391 744 19 0
Fax: 0391 744 19 99
E-Mail: info-vdw@vdwvdwg.de

Besuchen Sie uns im Internet: www.vdwvdwg.de