

**Bericht zur
Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost
sowie zur
Mieten- und Wohnungsentwicklung
in Sachsen-Anhalt**

- Berichtsjahre 2010/2011 -

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	5
1 Einleitung	17
Teil I: Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost	18
2 Stadtumbau Ost – Bericht 2011	19
2.1 Gebietskulisse und Stand der Stadtentwicklungskonzepte	19
2.2 Bewilligte Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost und Umsetzungsstand	21
2.3 Detailanalyse der Begleitforschung zum Stadtumbau Ost 2002-2010.....	23
2.3.1 Ergebnisse zu den Stadtumbaustädten	23
2.3.2 Ergebnisse zu den Fördergebieten	36
2.3.3 Zusammenfassende Bewertung zur Situation des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt bis 2010	48
2.4 Einbindung diverser Akteure in den Stadtumbau	50
2.5 Abschluss der IBA Stadtumbau und Einrichtung des Kompetenzzentrums Stadtumbau.....	53
3 Sonstige Förderprogramme	55
3.1 Altschuldenhilfeentlastung nach § 6a AHG	55
3.2 Sonstige zentrale Städtebauförderprogramme in Sachsen-Anhalt 2010/2011	56
3.3 Wohnungsbauförderung 2010-2011.....	57
3.3.1 Wohneigentum	57
3.3.2 Energetische Sanierung.....	58
3.3.3 Sachsen-Anhalt Modern.....	59
3.3.4 Fördermittelwettbewerb	59
Teil II: Mieten- und Wohnungsbericht	61
4 Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage	62
5 Wohnungsangebot.....	66
5.1 Wohnungsbestand	66
5.1.1 Anzahl der Wohnungen	66
5.1.2 Wohnungsbestand nach Gebäudeart	69
5.1.3 Wohnfläche	70
5.1.4 Wohnraumgrößenstruktur	71
5.1.5 Sanierungsstand und barrierefreie Wohnungen	73

5.2	Bautätigkeit	75
5.2.1	Baugenehmigungen.....	75
5.2.2	Baufertigstellungen	75
5.2.3	Bauabgänge.....	80
5.3	Belegungs- und mietpreisgebundener Wohnraum	82
6	Wohnungsnachfrage	85
6.1	Bevölkerungsentwicklung.....	85
6.2	Haushaltsentwicklung	89
6.3	Sozialindikatoren.....	92
6.3.1	Wohnberechtigungsscheine	92
6.3.2	Leistungsempfänger nach SGB II.....	93
6.3.3	Wohngeldempfänger.....	94
6.3.4	Rentner, Behinderte, kinderreiche Familien, Alleinerziehende.....	96
7	Wohnungsmarktsituation.....	98
7.1	Wohnungsversorgung.....	98
7.1.1	Wohnungsbedarf.....	98
7.1.2	Leerstand.....	99
7.1.3	Wohneigentum und Wohnen zur Miete	100
7.2	Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten.....	102
7.2.1	Wohnungsmietenindex	102
7.2.2	Regionale Mietentwicklung	103
7.2.3	Mietnebenkosten	108
7.2.4	Kosten für Haushaltsenergie	109
7.3	Mietschulden und staatliche Transferleistungen	110
7.3.1	Mietschulden.....	110
7.3.2	Wohngeld.....	111
7.3.3	Unterkunftskosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.....	112
7.4	Bauland und Baupreise.....	114
8	Abbildungsverzeichnis.....	117
9	Tabellenverzeichnis.....	120
10	Kartenverzeichnis	121

Abkürzungsverzeichnis

- BBSR Bundesamt für Bauwesen, Stadt- und Raumforschung
- BIP Bruttoinlandsprodukt
- EFH / ZFH Einfamilien- /Zweifamilienhaus
- EFRE Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
- EPHH Einpersonenhaushalte
- EW Einwohner
- IBA Internationale Bauausstellung
- IfS Institut für Stadtforschung
- ISEK Integrierte Stadtentwicklungskonzepte
- isw Institut Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung
- IVD Immobilienverband Deutschland
- KdU Kosten der Unterkunft und Heizung
- MLV Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt
- MPHH Mehrpersonenhaushalte
- SGB II Sozialgesetzbuch II
- VdW Verband der Wohnungsunternehmen Sachsen-Anhalt
- VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt
- WE Wohneinheiten

Kurzfassung

Teil I: Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost

Der vorliegende Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost will die Bilanz der Stadtumbau-Arbeit 2002-2011, insbesondere für den aktuellen Berichtszeitraum 2010/2011, aufzeigen und den Blick nach vorne weisen.

Bewilligte Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost und Umsetzungsstand

Die **Gebietskulisse für das Programm Stadtumbau-Ost** hat sich seit dem Berichtszeitraum 2008/2009 nicht geändert. Im Land Sachsen-Anhalt wurden die Kommunen erstmals im Jahr 2001 zur Aufstellung von **Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK)** aufgefordert. Ein Drittel der 42 Stadtumbaustädte hat seither bereits zwei oder mehr Fortschreibungen dieser Konzepte vorgenommen. In zwölf Städten wird derzeit (wieder) an einer Fortschreibung bis zum Jahr 2020 bzw. 2025 gearbeitet und in weiteren acht Städten ist eine Aktualisierung geplant.

In Sachsen-Anhalt sind in den Jahren 2010 und 2011 rund 23,8 Mio. Euro für die Förderung von **Abrissmaßnahmen** zum Einsatz gekommen. Dem stand die Förderung von **Aufwertungsmaßnahmen** mit fast 58,6 Mio. Euro (inkl. EFRE-Mittel) gegenüber. Das sind 31 % weniger Mittel als noch im letzten Berichtszeitraum für den Stadtumbau aufgewendet wurden.

Über die **gesamte erste Periode des Programms Stadtumbau Ost (2002-2009)** sowie die ersten zwei Jahre der zweiten Programmperiode (2010-2011) ist im Land **der Abriss** von fast 71.000 Wohneinheiten mit einem Mitteleinsatz von knapp 223 Mio. Euro gefördert worden. Gleichzeitig sind im Zeitraum von 2002-2011 fast 287 Mio. Euro in die Förderung von **Aufwertungsmaßnahmen** in die Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt geflossen (diese Berechnung berücksichtigt auch die Finanzierung von stadtumbaubezogenen Aufwertungsmaßnahmen, die über den ERF und das Konjunkturpaket II erfolgt sind).

Eine **Detailanalyse der Begleitforschung des Landes zur Umsetzung des Programms Stadtbau Ost**, die sich aus Erhebungsgründen allerdings nur auf die Entwicklung bis zum Jahr 2010 bezieht, erbrachte folgende zusätzliche Erkenntnisse.¹

Die Entwicklung in den Stadtumbaustädten

Im Zeitraum 2002 bis 2010 hat die Zahl der Einwohner in den Stadtumbaustädten um durchschnittlich 14 % (Medianwert) abgenommen. Die reale Entwicklung war also noch verlustreicher, als das von den Verantwortlichen vor zehn Jahren angenommen worden war. Allerdings sind die Städte und Gemeinden von dieser Entwicklung in unterschiedlichem Maße betroffen. Im vergangenen Jahrzehnt hat sich die Randwanderung ins Umland der größeren Städte deutlich verlangsamt, ja dort verzeichnet man teilweise sogar (unter anderem durch vermehrten Zuzug von Studenten) wieder Einwohnergewinne. Insofern hat sich die Lage in den großen Städten des Landes in den letzten Jahren etwas entspannt und die Perspektiven haben sich aufgehellt. Aber Sachsen-Anhalt ist kein Land der großen Städte. So wiegt es umso schwerer, dass es in den Klein- und Mittelstädten nach wie vor zu einer erheblichen Abnahme der Bewohnerzahlen gekommen ist. Der demografische Wandel wird auch in den kommenden Jahren in diesen Gemeinden deutliche Spuren hinterlassen.

Das Land Sachsen-Anhalt hat in den Anfangsjahren des Programms auf seine hohen Leerstände mit einer Konzentration der Fördermittel auf den Rückbau reagiert und beachtliche Erfolge bei der Beseitigung überflüssiger Wohngebäude erzielt. Seit 2007 hat sich dies zugunsten vermehrter Ausgaben für die Aufwertung deutlich verändert. Inzwischen entfallen mehr als zwei Drittel der Fördermittel auf die Aufwertung. Der Rückbau hingegen hat in den letzten Jahren erheblich an Tempo verloren.

War der Prozess erfolgreich? Die Frage lässt sich nicht so leicht beantworten, wie die Zahl von rund 62.000 rückgebauten Wohnungen² erwarten lässt. Woran soll der Erfolg gemessen werden? Am Ausgangsleerstand, an den Rückbauzielen, die man sich am Beginn des Stad-

¹ Der folgende Text bis zum Teilabschnitt „Sonstige Förderprogramme ist mit punktuellen Änderungen und Kürzungen entnommen aus: Stadt Halberstadt/ Stadt Halle (Saale): Jahresbericht 2011 der Begleitforschung Stadtbau Ost Land Sachsen-Anhalt des IfS Institut für Stadtforschung, Mai 2011.

² Diese Zahl dürfte auch nicht geförderte Abrisse umfassen. Nach der MLV-Förderstatistik sind von 2002-2010 lediglich rund 58.000 Abriss-WE gefördert worden.

tumbaustaus gesteckt hatte? Gemessen an diesen beiden Kriterien haben die Großstädte die geringsten Erfolge zu verzeichnen. Inzwischen hat sich die Lage aber gerade dort entspannt und dies, obwohl ein Großteil der enormen Zahl leer stehender Wohnungen dort keineswegs abgerissen worden ist. Verantwortlich für die positive Tendenz ist der vergleichsweise günstige Verlauf der Einwohnerentwicklung.

Für die übrigen Städte ist die Frage sehr unterschiedlich zu beantworten: Nach wie vor befinden sich die Städte mit den bundesweit höchsten Leerstandsquoten in Sachsen-Anhalt. Nur in sechs Stadtumbaustädten des Landes liegt die Leerstandsquote unter 10 %. In den meisten Städten stagniert der Leerstand in den letzten Jahren, in zehn Städten hat er sich seit dem letzten Berichtsjahr erhöht. Auch wenn per Saldo landesweit ein Rückgang des Leerstands zu verzeichnen ist, verläuft der Prozess in rund einem Viertel der Stadtumbaustädte eher schleppend. Die Gründe hierfür sind vielschichtig:

- Der Handlungsdruck sowie die Handlungsmöglichkeiten haben sich für einige kommunale Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften verringert, in der Folge ist der Rückbau gesunken.
- Teilweise sind Bestände an private Wohnungsunternehmen veräußert worden. Diese beteiligen sich so gut wie nicht am Stadtumbau.
- Der Leerstand konzentriert sich zunehmend im privaten Bereich, hier hat das Programm bisher noch zu wenige Handlungsimpulse ausgesandt.

Mit den Abrissen konnte in den zurückliegenden Jahren die Leerstandsquote zwar nur um rund 2 % gesenkt werden, doch wurde mit dem Rückbau ein Anstieg auf über 20 % verhindert, was die Situation auf wichtigen Teilmärkten inzwischen merklich entspannt hat. Allerdings zeigt der Vergleich der aktuellen Berechnung mit den Ergebnissen der Vorjahre, dass bei diesem zentralen Erfolgsindikator kaum noch Fortschritte messbar sind.

Die Entwicklung in den Stadtumbaugebieten

Es werden vier Gebietstypen unterschieden, wobei hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wohnungszahl den zwei Typen "Innenstadt/Altbau" mit jeweils rund 50 % und "Stadtrand 1970-1989" mit jeweils 35 % die größte Bedeutung zukommt'. Da in den beiden anderen Gebiets-typen („Innenstadt/ Sonstige“ bzw. „Stadtrand/ Sonstige“) folglich nur 15 % der Bevölke-

rung bzw. des Wohnungsbestandes der Stadtumbaugebiete befinden, wird im Folgenden nur zu den beiden erstgenannten Gebietstypen berichtet.

Im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" liegt der Anteil der Wohngebäude, die vor 1948 gebaut worden sind, bei 60 %, rund zwei Drittel aller Wohnungen sind voll saniert. Im Gebietstyp "Stadtrand 1970-1989" überwiegen die Wohnungen in Plattenbauweise, hier ist nur gut die Hälfte voll saniert.

Die Einwohnerentwicklung verlief in den Gebieten des Typs "Innenstadt/Altbau" deutlich ausgeglichener (-6 %), in zwölf Gebieten gab es eine positive Entwicklung. Dieser Typ verzeichnete insgesamt einen positiven Wanderungssaldo, verfügt über eine "jüngere" Bevölkerung und eine positivere Entwicklungsdynamik. Im Gebietstyp "Stadtrand 1970-1989" hat sich die Bevölkerung um mehr als ein Drittel reduziert. 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 % der Fördergebiete gehören zum Typ "Innenstadt/Altbau", 29 % zum Typ "Stadtrand 1970-1989". Während dort rund 85 % der Fördermittel in den Rückbau geflossen sind, war es im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" nur ein gutes Viertel. Im Ergebnis sind für die beiden Hauptaufgaben im Programm Stadtumbau Ost, die Aufwertung im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" und den Rückbau im Gebietstyp "Stadtrand 1970-1989" Fördermittel in annähernd derselben Größenordnung ausgereicht worden.

Der Leerstand konnte in allen Gebietstypen reduziert werden, am stärksten im Gebietstyp "Stadtrand 1970-1989". In allen Gebietstypen war die Organisierte Wohnungswirtschaft daran am stärksten beteiligt. Nur im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" kommt rund ein Fünftel "sonstige" Eigentümer dazu, wobei es sich jedoch nur zu einem Teil um Privatleute gehandelt haben dürfte.

Im Gebietstyp "Stadtrand 1970-1989" konnte die Leerstandsquote um mehr als 6 Prozentpunkte gesenkt werden. Das reale Ausmaß des Erfolges zeigt sich aber erst, wenn man berücksichtigt, dass der Leerstand ohne die Maßnahmen dort 2010 bei rund 30 % gelegen hätte. Während die Mehrzahl der Gebiete aus dem Typ "Stadtrand 1970-1989" eine positive Leer-

standsentwicklung aufweist, gehören alle Problemgebiete zum Gebietstyp "Innenstadt/Altbau".

Derzeit befindet sich fast die Hälfte der leer stehenden Wohnungen in Altbauten, 41 % in der Platte. Im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" stehen inzwischen absolut etwa doppelt so viele Wohnungen leer wie im Gebietstyp "Stadtrand 1970-1989". Im Ergebnis sind private Eigentümer überproportional vom Leerstand betroffen. Allerdings hat sich im Jahr 2010 die Leerstandsquote im Altbaubestand und auch bei den privaten Eigentümern etwas reduziert.

In den Gebieten "Stadtrand 1970-1989" sind etwa ein Drittel der leer stehenden Wohnungen unsaniert, ein weiteres teilsaniert. Vom reinen Mengengerüst her stehen also, zumindest bei überschlägiger Betrachtung aller Stadtumbaustädte im Land, für einen fortgesetzten Rückbau ausreichend geeignete Wohnungen zur Verfügung.

Würdigung und Ausblick zum Stadtumbau

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 in drei Gebietstypen nicht um 4-7 Prozentpunkte gesunken, sondern läge dort bei 30 %. Lediglich im Gebietstyp "Innenstadt/Altbau" liegt sie mit real 19,2 nur rund 3 Prozentpunkte unter den "fiktiven" 22,6 %, die ohne das Programm eingetreten wären.

Diese Zahl zeigt einerseits, dass die Wirkungsmacht des Programms in den vom Altbau geprägten Innenstädten nach wie vor nicht ausreicht, durchschlagende Erfolge bei der dauerhaften Reduktion der Leerstände zu erzeugen. Andererseits stellen die Innenstädte inzwischen ihre Rolle als der Hoffnungsträger der Stadtentwicklung praktisch unter Beweis. Hier ist die Wohnbevölkerung stärker durch junge Menschen geprägt und die Einwohnerverluste fallen deutlich niedriger aus als in den anderen Gebietstypen. In den kommenden Jahren wird es vorrangig darum gehen, diese Potenziale konsequent zu stärken und die noch zu schwachen Impulse des Programms bei der Wiederinwertsetzung leer stehender Wohngebäude zu stärken. Mit dem Programmteil "Sicherung und Erwerb" dürfte hier eine weitere wichtige Weichenstellung erfolgt sein.

Sonstige Förderprogramme/ -ansätze

Altschuldenhilfeentlastung nach § 6 AHG: In Sachsen Anhalt liegen bei 81 Wohnungsunternehmen bestätigte AHG-Sanierungskonzepte vor. Die Frist zum Vollzug des Abrisses oder Rückbaus läuft zum Jahresende 2013 aus. Von den knapp 287 Mio. Euro bewilligten Mitteln wurden bis Ende des Jahres 2011 fast 243 Mio. Euro (= 88 %) bei der KfW abgerufen. Bis Ende 2013 sind somit noch Abrufe in Höhe von knapp 44 Mio. Euro mit entsprechenden Abrissvolumina zu unterlegen. Für einige Wohnungsunternehmen steht eine Landesbestätigung in voller Höhe noch aus.

Der städtebauliche Aufwertungsprozess ist neben dem Programm Stadtbau Ost auch durch **sonstige Städtebauförderprogramme** gefördert worden. Aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ flossen in den Jahren 2010/2011 rund 43 Mio. Euro und über das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ ungefähr 21 Mio. Euro in die Städte des Landes. Aufgrund eines starken Mittelaufwuchses gegenüber der letzten Berichtsperiode von über 200 % ist auch das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, aus dem insgesamt 14 Mio. Euro bewilligt werden konnten, zu nennen. Kennzeichnend ist, dass über die beiden „traditionellen“ Programme bedeutend weniger Geld in die Städte floss als in der Vergangenheit. Das Bewilligungsvolumen aus dem Programm „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“ war um über zwei Fünftel und die aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ um über ein Viertel unter den Ansätzen des vorherigen Berichtszeitraumes 2008/2009 geblieben.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in den Städten wird auch durch die **Wohneigentumsförderung** unterstützt. Mit einem Darlehensvolumen von gut 13 Mio. Euro durch die Wohneigentumsrichtlinie des Landes und über 24 Mio. Euro durch das IB-KfW-Wohneigentumsprogramm konnte der Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert werden.

Das eigene Landesprogramm für die **energetische Sanierung von Wohngebäuden** auf Zuschussbasis ist im Jahr 2010 nach vier Jahren Laufzeit eingestellt worden. Im Jahr 2010 wurde noch die energetische Ertüchtigung von 1.076 WE mit gut 3 Mio. Euro bezuschusst. Ab 2011 kann die energetische Sanierung von Wohnungen über das neue **Landesprogramm „Sachsen-Anhalt Modern“** auf Darlehensbasis gefördert werden. Außerdem können über dieses neue Programm auch Darlehen für den altersgerechten Umbau und für allgemeine Modernisierungsmaßnahmen beantragt werden. Zielgruppen – weil für Geschäftsbanken unat-

traktiv – sind junge Familien, ältere Personen sowie private Vermieter und kleinere Wohnungsgesellschaften. Das erste Programmjahr (2011) lief mit 26 Zusagen, 161 geförderten Wohnungen sowie mit einem ausgereichten Darlehensvolumen von knapp 2,6 Mio. Euro langsam an.

Im Berichtszeitraum fällt auch die Auswahl der Projekte, die im Rahmen der zweiten Auslobungsrundes des **Fördermittelwettbewerbes „Städte- und wohnungsbauliche Modellprojekte in Sachsen-Anhalt“** bis August 2009 eingereicht worden waren. Im Rahmen einer Jury-Sitzung im Januar 2010 wurden aus den 56 Wettbewerbsbeiträgen 19 Projekte ausgewählt. Davon werden voraussichtlich 13 Projekte mit einem Zuschussvolumen von 8,3 Mio. Euro realisiert (Stand 31.12.2011).

Teil II: Mieten- und Wohnungsbericht

Wohnungsangebot

Seit Beginn des Programms „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 verringerte sich die Zahl der **verfügbaren Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden** in Sachsen-Anhalt um fast 30.000 auf einen Bestand von gut 1,3 Mio. Wohnungen im Jahr 2011. Dennoch stieg die Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner stetig. Ursächlich für diese Entwicklung ist, dass der Bevölkerungsrückgang den Rückbau von Wohneinheiten überwog (siehe dazu auch weiter unten).

Insgesamt befanden sich im Jahr 2011 rund 57 % der **Wohnungen im Land in Mehrfamilienhäusern** und knapp 43 % in **Ein- und Zweifamilienhäusern**. Die Gesamtzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich seit 2002 durch ein reges Neubaugeschehen um über 4 % erhöht und lag zum Jahresende 2011 bei über 556.000 WE. Der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch erhöhte sich damit von ehemals 38,5 qm je Einwohner im Jahr 2002 auf 42,3 qm je Person im Jahr 2011. Entsprechend erklärt sich auch die Entwicklung der **Wohnraumgrößenstruktur**: So hat die Anzahl der großen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen seit 2002 um über 6 % zugenommen; gleichzeitig reduzierte sich die Zahl der Einzimmerappartements und der Wohnungen mit ein-drei Räumen um 4-9 %.

Zum erreichten Sanierungsfortschritt lässt sich anhand der Angaben der wohnungswirtschaftlichen Verbände und des Stadtumbaumonitorings abschätzen, dass ungefähr gut drei Fünftel der Wohnungen saniert, weitere 25-30 % teilsaniert und die übrigen noch unsaniert sind. Diese Aussagen bilden nur den Bereich der Verbandsunternehmen und der Fördergebiete der Stadtumbaustädte ab, lassen aber sicherlich auch für die übrigen Bestände im Land Tendenzen erkennen. Auch zur Gesamtzahl der **barrierefreien oder -armen** Wohnungen sind keine statistisch erhobenen Angaben verfügbar. Wiederum den Schätzungen des vdw/vdwg zufolge, ist jedoch zumindest im Verbandsbereich landesweit von rund 55.000 WE auszugehen (= 16 % des Gesamtwohnungsbestands der Verbandsunternehmen).

Seit 2002 ist im Land tendenziell ein Rückgang der **Bautätigkeit** festzustellen. Die Zahl der Baufertigstellungen im Neubau sank auch im Berichtszeitraum 2010/2011 weiterhin, so dass das Wohnungsneubauvolumen mit 1.800 bzw. 1.900 WE p.a. seinen absoluten Tiefstand erreichte. Dennoch ist zumindest für die Zahl der Baugenehmigungen für 2011 mit rund 2.600 WE erstmals wieder ein Anstieg zu konstatieren gewesen. Die wichtigste Bauherrengruppe

war auch in den letzten beiden Jahren mit knapp 77 % die der „privaten Haushalte“. Aber Wohnungs- und sonstige Unternehmen haben wieder an Bedeutung dazugewonnen. Grund ist der relative Bedeutungszuwachs der Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussektor. Insgesamt sind zwischen 2002 und 2011 rund 33.000 Neubau-Wohnungen in Sachsen-Anhalt errichtet worden, davon über 83 % im Ein- oder Zweifamilienhausbereich.

Hinsichtlich des **Abgangsgeschehens** kann festgestellt werden, dass im Zeitraum 2002-2011 rund 73.000 Wohnungsabgänge zu verzeichnen waren. Dieser Wert umfasst neben den über Stadtumbau Ost geförderten Abrissmaßnahmen auch sonstige Abgänge. 72 % der Abgangswohnungen sind vom Baualter her den nach 1971 errichteten Gebäuden und somit insbesondere dem Plattenbausegment zuzuordnen. Das Abgangsvolumen in den Berichtsjahren 2010 und 2011 lag mit jeweils rund 4.000 WE pro Jahr auf dem bisher niedrigsten Niveau seit Beginn des Stadtumbaus.

Die **Belegungs- und Mietpreisbindung von Wohnraum** verliert aufgrund des Wohnungsüberangebotes und des wohnungspolitischen Wandels von der Objekt- zur Subjektförderung zunehmend an Bedeutung. Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen hat sich in den Berichtsjahren 2010/2011 in Sachsen-Anhalt um über 7.800 Wohnungen reduziert und lag per 01.01.2012 noch bei gut 28.000 Wohnungen. Bis 2022 werden alle Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Viele Vermieter lassen sich aufgrund der spezifischen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse im Land von den Bindungen freistellen. In den Jahren 2010 und 2011 wurden jeweils über 14.000 Freistellungsanträge bewilligt. Am häufigsten erfolgte die Freistellung von der Einhaltung der Einkommensgrenze.

Wohnungsnachfrage

Die **Einwohnerentwicklung** Sachsen-Anhalts ist auch im Berichtsjahr 2010/2011 weiterhin durch eine Abnahme und Alterung der Bevölkerung gekennzeichnet. Die Einwohnerzahl des Landes lag per Jahresende 2011 bei 2,31 Mio. Personen. Innerhalb des Zeitraumes 2002-2011 hat sich die Bevölkerung Sachsen-Anhalts um gut 9 %, das sind rund 235.000 Personen, verringert. Der negative Wanderungssaldo war im Berichtszeitraum so niedrig wie noch nie seit Beginn der Betrachtung in 2002, was das Tempo des Bevölkerungsrückganges in den beiden Jahren drosselte. Erfreulich ist zudem, dass die Zahl der Kinder unter 15 Jahren seit 2007 wieder einen leichten Zuwachs verzeichnet. Der derzeit aktuellsten 5. Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt (Basisjahr 2008) zufolge wird die Einwohnerzahl des Landes bis

zum Jahr 2025 auf 1,94 Mio. Personen absinken. Für 2014 ist voraussichtlich mit der Erstellung einer neuen Bevölkerungsprognose auf der Basis der Zensusergebnisse zu rechnen.

Die Tendenz zum Rückgang der Zahl an Privathaushalten, war erstmals in 2009 zu beobachten und hat sich im Berichtszeitraum 2010/2011 weiter fortgesetzt. Insofern schlägt sich der Bevölkerungsrückgang nun auch bei der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nieder. Auch die Größenstruktur der Haushalte hat sich weiter in Richtung Singularisierung verändert. So wuchs in 2010/2011 nur noch die Zahl der Einpersonenhaushalte, alle anderen Haushaltsgößen nahmen zahlenmäßig ab, sogar die Zwei-Personenhaushalte. Von den insgesamt rund 1,19 Mio. Privathaushalten im Land gehörten im Jahr 2011 fast 40 % den Einpersonenhaushalten und weitere 38 % den Zwei-Personenhaushalten an. Das heißt, nur noch in gut einem Fünftel der Haushalte leben drei und mehr Personen. Wohnten vor zehn Jahren im Schnitt noch 2,2 Personen in einem Haushalt, waren dies im Jahr 2011 nur noch 1,92 Personen.

Die vergleichsweise gute Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes begünstigte vermutlich auch die Entwicklung des **Haushaltsnettoeinkommens** im Berichtszeitraum. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1.500 Euro verringerte sich gegenüber dem letzten Berichtszeitraum auf unter 50 %, während sich der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von über 2.000 Euro bzw. 2.600 Euro jeweils erhöhte. Angesichts der zeitgleich erfolgten Verkleinerungen der Haushalte ist dieser Trend umso positiver zu werten.

In Bezug auf **spezielle Personengruppen, die in der Regel besondere Wohnbedürfnisse** aufweisen, zeigt sich folgendes Bild:

- Die Zahl der **SGB II-Leistungsempfänger** hat sich gegenüber dem letzten Berichtszeitraum um fast ein Zehntel verringert, und lag in 2011 im Jahresdurchschnitt noch bei 305.000 Personen.
- Die Zahl der **Senioren** (= Personen mit 65 Jahren und älter) liegt bei rund 560.000 Personen. In einer überschlägigen Berechnung ist von einem Bedarf an 300.000 altengerechten Wohnungen auszugehen.
- Rund 216.000 Menschen im Land zählen nach Angaben des Landesverwaltungsamtes zu den **Schwerbehinderten**. Je nach Art der Behinderung bestehen in dem Zusammenhang auch spezifische Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld.

- Darüber hinaus waren zum Jahresende 2011 über 18.000 **kinderreiche Familien** und **84.000 Alleinerziehende** als Wohnungsnachfrager zu berücksichtigen. Für sie sind insbesondere finanzierbare Wohnungen in ausreichender Größe, guter Erreichbarkeit und der notwendigen sozialen Infrastruktur im Umfeld von Bedeutung.

Wohnungsmarktsituation

Der Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt war auch in 2010/2011 entspannt. Von den rund 1,305 Mio. Wohnungen im Land waren nach der aktuellen Zusatzerhebung „Bauen und Wohnen“ zum Mikrozensus im Jahr 2010 rund **1,085 Mio. Wohnungen bewohnt**. Die landesweite **Leerstandsquote** laut Mikrozensus 2010 lag bei 14,8 %. Damit verblieben weitere gut 2 % der Wohnungen, die, weil augenscheinlich wohl unbewohnbar, weder dem bewohnten Bestand noch dem Leerstand zugeordnet werden.

Die **Wohneigentumsquote** stellt einen wichtigen Indikator für den Stand der Wohnungsversorgung und der wohnungsbezogenen Altersvorsorge dar. Sie lag im Jahr 2010 laut o.g. Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2010 in Sachsen-Anhalt schon bei 42,7 %³. Damit befindet sich die mittlerweile erreichte Wohneigentumsquote im Mittelfeld der Neuen Länder und nur 3 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Trotz der ansteigenden Inflationsrate im Berichtszeitraum sind die Wohnungsmieten (netto kalt), dem **Wohnungsmietenindex** des Statistischen Landesamtes zufolge, nur moderat gestiegen. Dies gilt für alle bewohnten Wohnungen. Speziell bei Neu- oder Wiedervermietungen konnten, nach dem BBSR-Wohnungsmarktbarometer, im Landesdurchschnitt im Jahr 2011 aber bereits Mietpreise von fast 4,80 Euro je qm realisiert werden. Nach dem IVD- Immobilienspiegel liegen die erzielbaren Mietpreise in einigen Städten insbesondere bei gutem bis sehr gutem Wohnwert noch deutlich höher. Von den kalten Nebenkosten sind im Berichtszeitraum 2010/2011 insbesondere die Preise für die Wasserversorgung stark gestiegen. Der **Haushaltsenergiepreisindex** hat sich – getrieben durch die Steigerung des Ölpreises – ab dem Jahresende 2010 in nur zwölf Monaten ebenfalls um 15 Punkte erhöht.

³ Ein Vergleich mit der Entwicklung seit der letzten Mikrozensus-Erhebung im Jahr 2006 ist aufgrund des geänderten Hochrechnungsverfahrens für die zugrundeliegende 1 %-Stichprobe nicht möglich.

Hinsichtlich der Entwicklung der **Mietschulden** ist in Bezug auf die Mitgliedsunternehmen des VdW bzw. VdWg festzustellen (andere Zahlenwerte sind nicht verfügbar), dass der positive Trend der letzten Jahre zur Absenkung des Mietschuldenniveaus eher einer Stagnation wich. In Bezug auf die Entwicklung **staatlicher Transferleistungen für Wohnen** zeigten sich folgende Tendenzen: Der durchschnittliche **Wohngeldanspruch** bedürftiger Haushalte lag in 2010 in etwa auf dem Niveau von 2009 und sank 2011 – vermutlich aufgrund der Verbesserung der Einkommenssituation – leicht ab. Die Entlastungswirkung für die Wohngeldempfängerhaushalte lag im Durchschnitt bei fast einem Drittel. Das Wohngeld wird von Bund und Land finanziert. Bei den weitgehend von den Kommunen des Landes finanzierten Aufwendungen für die **Kosten der Unterkunft und Heizung** konnte aufgrund der Reduzierung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften um 15.000 Haushalte bis 2011 eine leichte Absenkung verzeichnet werden. Sie waren mit rund 45 Mio. Euro pro Monat in beiden Berichtsjahren dennoch weiterhin hoch.

Der durchschnittliche **Kaufwert für baureifes Land** lag im Berichtszeitraum auf dem tiefsten Stand seit 2002. Der Quadratmeter Bauland kostete im Jahr 2010 nur 24 Euro und im Jahr 2011 knapp 30 Euro. Dies mag mit der insgesamt niedrigen Zahl der Baufertigstellungen zusammenhängen. Der **Baupreisindex**, der die Entwicklung der Preise für Neubauten und Instandhaltungsmaßnahmen widerspiegelt, hat sich seit dem letzten Berichtszeitraum um über drei Indexpunkte nach oben entwickelt.

1 Einleitung

Auf Grundlage des Beschlusses des Landtages Sachsen-Anhalt vom 20. Oktober 2006 wird alle zwei Jahre ein Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost sowie zur Mieten- und Wohnungsmarktentwicklung im Land Sachsen-Anhalt erstellt. Bei dem hier vorliegenden Bericht handelt es sich um eine Fortschreibung des Berichts 2008/2009 für die Berichtsjahre 2010/2011. Der Bericht gliedert sich in zwei Teile.

Der **erste Berichtsteil**, der die Kapitel 2 und 3 umfasst, beruht in weiten Teilen auf Zuarbeiten des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (im Folgenden als „MLV“ abgekürzt) sowie der Investitionsbank Sachsen-Anhalt, die durch das Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige GmbH (im Folgenden kurz: isw Institut) zusammengestellt und redaktionell überarbeitet wurden. Kapitel 2 widmet sich ausnahmslos dem Programm „Stadtumbau Ost“ und beinhaltet in Teilkapitel 2.3 Auszüge aus dem jüngsten Jahresbericht des ifs Instituts für Stadtforschung zu der vom Land beauftragten „Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt“⁴. In den Teilkapiteln 2.4 und 2.5 geht es insbesondere um die überaus aktuellen Themen der Einbindung privater Eigentümer in den Stadtumbau sowie des neu gebildeten Kompetenzzentrums Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt. Kapitel 3 ist den Programmen der sonstigen Städtebau- sowie der Wohnungsbauförderung des Landes gewidmet.

Im **zweiten Berichtsteil** – bestehend aus den Kapiteln 4 bis 7 – werden ausgewählte Kennziffern zum Mieten- und Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt dargestellt. Der erste Abschnitt dieses Berichtsteils beschreibt die Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage (Kapitel 4), um dann zum Wohnungsangebot (Kapitel 5), der Wohnungsnachfrage (Kapitel 6) und abschließend zur Wohnungsmarktsituation (Kapitel 7) überzugehen. Soweit nicht anders angegeben, wurde bei der Bildung von Pro-Kopf-Werten (z.B. Wohnungsfläche/Einwohner) der Bevölkerungsstand per 30.06. des jeweiligen Jahres zugrunde gelegt. Der zweite Teil des Berichts ist vom isw Institut in Abstimmung mit dem MLV erstellt worden.

⁴ Fundstelle des Berichts zu Begleitforschung Stadtumbau in Sachsen-Anhalt im Internet:
<http://www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/Jahresberichte/H38-EB%20Jahresbericht%202011.pdf>

Teil I:

Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost

2 Stadtumbau Ost – Bericht 2011

2.1 Gebietskulisse und Stand der Stadtentwicklungskonzepte

Die Gebietskulisse hat sich gegenüber dem Bericht 2008/2009 nicht geändert. Nach der MLV-Förderstatistik (Stand 26.10.2011) gibt es in Sachsen-Anhalt 42 Stadtumbaustädte mit insgesamt 155 Fördergebieten.

Der aktuelle Fortschreibungsstand der Stadtentwicklungskonzepte in den Stadtumbaukommunen des Landes ist Tabelle 2-1 zu entnehmen. Es zeigt sich, dass in einem Drittel der Städte zu Beginn des Stadtumbaus bereits zwei oder mehr Fortschreibungen der Konzepte erfolgt sind. In zwölf Städten wird derzeit (wieder) an einer Fortschreibung bis zum Jahr 2020 bzw. 2025 gearbeitet. In acht weiteren Städten ist eine Fortschreibung zumindest geplant.

Tabelle 2-1: Stand der Stadtentwicklungskonzepte in den 42 Stadtumbaustädten Sachsen-Anhalts (Stand: 10.07.12)

lfd. Nr.	Kommune	Fortschreibung abgeschlossen	Fortschreibung in Arbeit	Fortschreibung geplant	keine Fortschreibung
1	Aken				x
2	Aschersleben	2007	ISEK 2020		
3	Bernburg	2009			
4	Bitterfeld-Wolfen	2006		x	
5	Blankenburg		x		
6	Burg	1. Fortschreibung 2006 2. Fortschreibung 2011			
7	Calbe	2008			
8	Dessau-Roßlau	1. Fortschreibung 2004; 2. Fortschreibung 2006	Dessau Rosslau 2025		
9	Eisleben	2007		x	
10	Gardelegen	2006			
11	Genthin	2009			
12	Gräfenhainichen	2005; 2010			
13	Halberstadt		ISEK 2025		
14	Haldensleben	1. Fortschreibung 2005; 2. Fortschreibung 2009			
15	Halle	2007	SEK 2025		
16	Havelberg	2010			
17	Hettstedt	1. Fortschreibung 2004; 2. Fortschreibung 2010		x	
18	Hohemölsen	2010			
19	Jessen	2006, neu Jessen Nord und Altstadtkern (2009)			
20	Klötze	2007			
21	Köthen	2007, 2012			
22	Magdeburg		x		
23	Merseburg		x		
24	Naumburg			x	
25	Nebra				x
26	Oschersleben		x		
27	Osterburg			2012/13	
28	Quedlinburg	2012			
29	Querfurt				x
30	Salzwedel	SEK 2020, Teil Ges.-stadt 2011			
31	Sangerhausen	2006, 2007, 2010	x		
32	Schönebeck	1. Fortschreibung 2003 2006: Expertise zu Wohnungsmarkt und Stadtumbau			
33	Staufurt	1. Fortschreibung 2011			
34	Stendal		x		
35	Thale	2. Fortschreibung 2010, Thale-Nord 2011			
36	Wanzleben	2007			
37	Weißenfels	2008		x	
38	Wernigerode	2004	x		
39	Lutherstadt-Wittenberg	1. Fortschreibung 2004; 2. Fortschreibung 2007; 3. Fortschreibung 2008	4. Fortschreibung in Arbeit		
40	Wolmirstedt	1. Fortschreibung 2005		x	
41	Zeitz	1. Fortschreibung 2010			
42	Zerbst	2008		2013	

Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt

2.2 Bewilligte Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost und Umsetzungsstand

Fördermittelbilanz des MLV zum Programm Stadtumbau Ost 2002-2011

In den Berichtsjahren 2010/2011 sind in Sachsen-Anhalt rund 23,8 Mio. Euro an Abrissfördermitteln zum Einsatz gekommen (vgl. Tab. 2-2). Für Aufwertungsmaßnahmen flossen Mittel in Höhe von rund 58,6 Mio. Euro (inklusive EFRE-Mittel).

Insgesamt betrachtet standen im Jahr 2010 mit gut 46 Mio. Euro bzw. im Jahr 2011 mit 36,3 Mio. Euro bedeutend weniger Mittel für Stadtumbaumaßnahmen zur Verfügung als noch in dem vorherigen Berichtszeitraum (vgl. dazu die Jahreswerte für 2008 und 2009 in der Spalte „Gesamt“ in Tab. 2-2)

Im Jahr 2010 sind fast 62 % und im Jahr 2011 gut 67 % der Bund-Ländermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost in die Aufwertung der Städte geflossen. Hinzu kommen jeweils EFRE-Mittel in Höhe von fast 10 Mio. Euro (2010) bzw. knapp 6 Mio. Euro (2011), die für die städtebauliche Aufwertung zum Einsatz kamen.

Tabelle 2-2: Stadtumbau Ost – Programmzeitraum 2002-2011 – Bewilligte Fördermittel für Abriss/Rückbau und Aufwertung nach Jahren

Jahr	geförderte Gebiete	Bewilligte Fördermittel			Gesamt
		Abriss/Rückbau Bund/Land	Aufwertung		
			Bund/Land	EFRE	
2002	76	24.395.060 €	24.173.350 €	0 €	48.568.410 €
2003	86	32.023.500 €	21.092.500 €	0 €	53.116.000 €
2004	91	39.841.812 €	3.496.340 €	0 €	43.338.152 €
2005	106	30.604.930 €	15.897.770 €	0 €	46.502.700 €
2006	81	31.033.696 €	6.881.900 €	0 €	37.915.596 €
2007	77	14.000.000 €	20.232.800 €	17.599.752 €	51.832.552 €
2008	61	12.060.720 €	23.866.000 €	22.861.237 €	58.787.957 €
2009	73	15.501.292 €	29.044.000 €	16.209.965 €	60.755.257 €
2010	73	13.828.360 €	22.385.400 €	9.904.334 €	46.118.094 €
2011	76	10.000.000 €	20.420.000 €	5.931.718 €	36.351.718 €
Gesamt	-	223.289.370 €	187.490.060 €	72.507.006 €	483.286.436 €

Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt und Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt.

Im gesamten Programmzeitraum 2002-2011 ist im Land Sachsen-Anhalt mit einem Mitteleinsatz von gut 223 Mio. Euro der Abriss von insgesamt 70.930 Wohneinheiten gefördert worden (Stand lt. Änderungsmeldung vom 31.12.2011). Gleichzeitig sind in den zehn Jahren fast

280 Mio. Euro für Aufwertungsmaßnahmen in die Stadtumbaustädte des Landes geflossen. Allein gut 72,5 Mio. Euro davon wurden über den EFRE⁵ und über 16 Mio. Euro über das Konjunkturpaket II finanziert⁶.

Die im Weiteren folgende Detailanalyse zum Einsatz der Rückbau und Aufwertungsmittel in den Stadtumbaustädten des Landes beinhaltet Ausschnitte aus dem aktuellen Monitoringbericht der Begleitforschung zum Stadtumbau Ost vom Mai 2012 in gekürzter und zusammengefasster Form. Die Monitoringdaten wurden in der Jahresmitte 2011 zum Stichtag 31.12.2010 erhoben. Monitoringdaten zum Jahresende 2011 liegen noch nicht vor, so dass sich die Angaben, im Gegensatz zu der soeben dargestellten Fördermittelbilanz des MLV, nur jeweils auf den Zeitraum 2002-2010 beziehen.

⁵ Das ist die Summe der EFRE-Mittel von 2007-2011.

⁶ Über das Konjunkturpaket flossen im Jahr 2009 rund 16,6 Mio. Euro in den Stadtumbau – vgl. dazu auch den Bericht zur vorhergehenden Berichtsperiode.

2.3 Detailanalyse der Begleitforschung zum Stadtumbau Ost 2002-2010⁷

2.3.1 Ergebnisse zu den Stadtumbaustädten

2.3.1.1 Bewilligte Fördermittel für Rückbau und Aufwertung 2002-2010

Den 42 Stadtumbaustädten wurden im Zeitraum der Jahre 2002-2010 insgesamt 372,4 Mio. Euro Fördermittel für den Rückbau und die Aufwertung im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost bewilligt (vgl. Abb. 2-1). Im Mittel der neun Programmjahre lag die Fördermittelsumme pro Jahr bei 41,4 Mio. Euro.

Insgesamt wurden für die Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt im gesamten Zeitraum 2002-2010 mehr Fördermittel für den Rückbau (205,7 Mio. Euro; 55,2 %) als für die Aufwertung (166,8 Mio. Euro; 44,8 %) bewilligt (vgl. Abb. 2-2). 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. In den Jahren 2008 bis 2010 entfielen auf den Programmteil Aufwertung etwa jeweils zwei Drittel der Fördermittel.

⁷ Methodische Vorbemerkungen:

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 Stadtumbaustädte werden wie in den zurückliegenden Jahresberichten nach ihrer Einwohnerzahl in Groß-, Mittel- und Kleinstädte unterteilt. Hierfür werden die Einwohnerzahlen zum 31.12.2010 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt herangezogen. Durch zwischenzeitlich erfolgte Eingemeindungen kommt es zu Abweichungen gegenüber den Einteilungen der Stadtumbaustädte in den zurückliegenden Jahresberichten.

Im Vergleich zum vorherigen Jahresbericht hat sich damit die Zuordnung der 42 Städte erheblich verändert. Fünf der bisherigen Kleinstädte sind aufgrund der Eingemeindungen in die Gruppe der Mittelstädte aufgestiegen (Berichtsjahr 2009: 2 Großstädte, 19 Mittelstädte, 21 Kleinstädte). Direkte Vergleiche der nach Stadtgröße analysierten Daten sind daher für die in den verschiedenen Jahresberichten dargestellten Berichtsjahre methodisch nicht möglich.

Sowohl in den beschriebenen 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 in der Regel 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.

Aus technischen Gründen mussten die Originalgrafiken und -tabellen, die teils durch sehr geringe Schriftgrößen gekennzeichnet sind, aus dem vorliegenden Bericht der Begleitforschung übernommen werden.

Abbildung 2-1: Bewilligte Fördermittel für Rückbau und Aufwertung in den Stadtumbaustädten 2002-2010

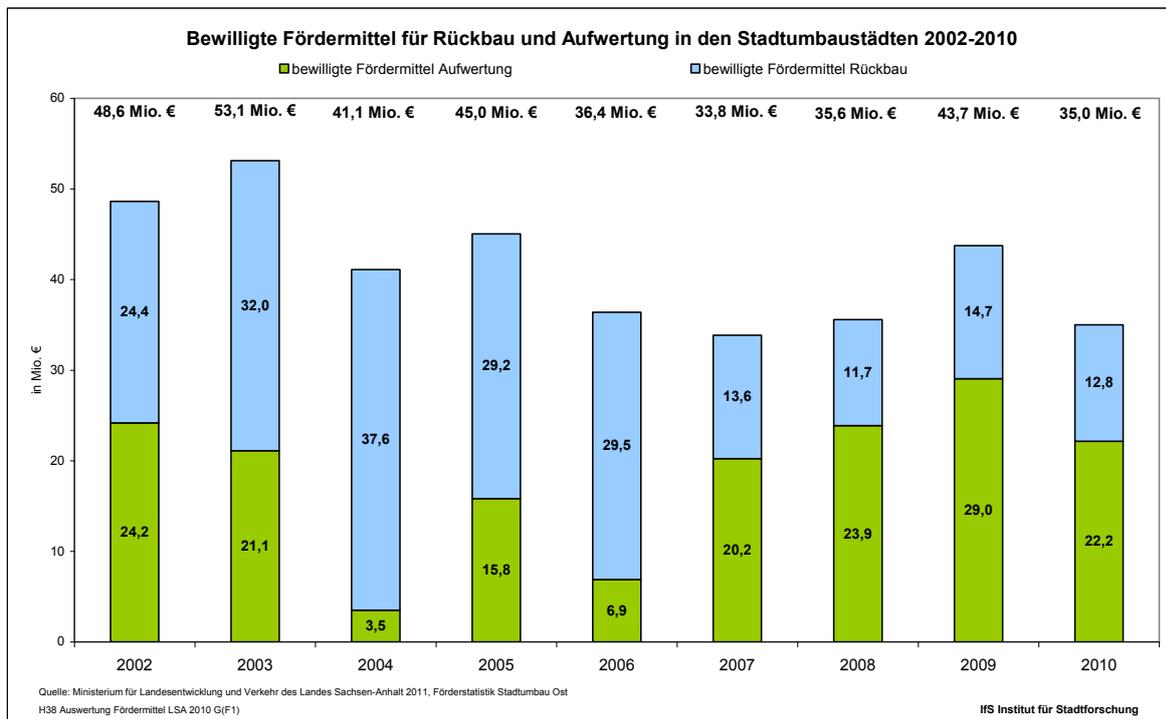
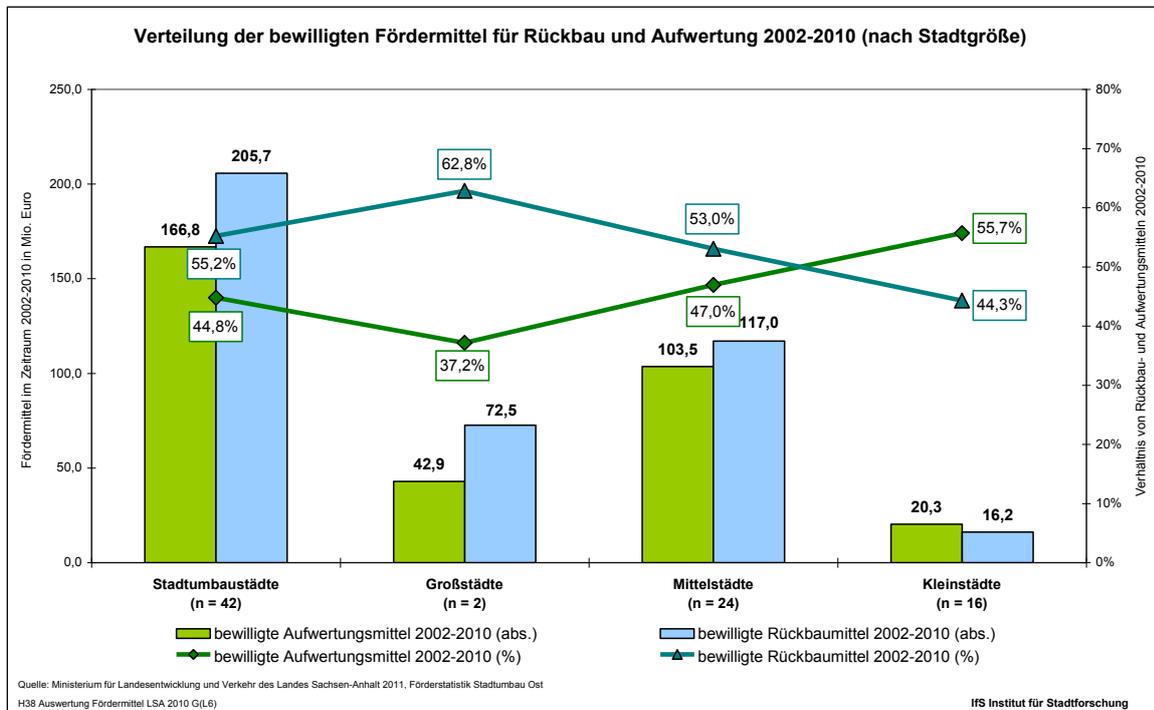


Abbildung 2-2: Verteilung der bewilligten Fördermittel für Rückbau und Aufwertung 2002-2010 (nach Stadtgröße)

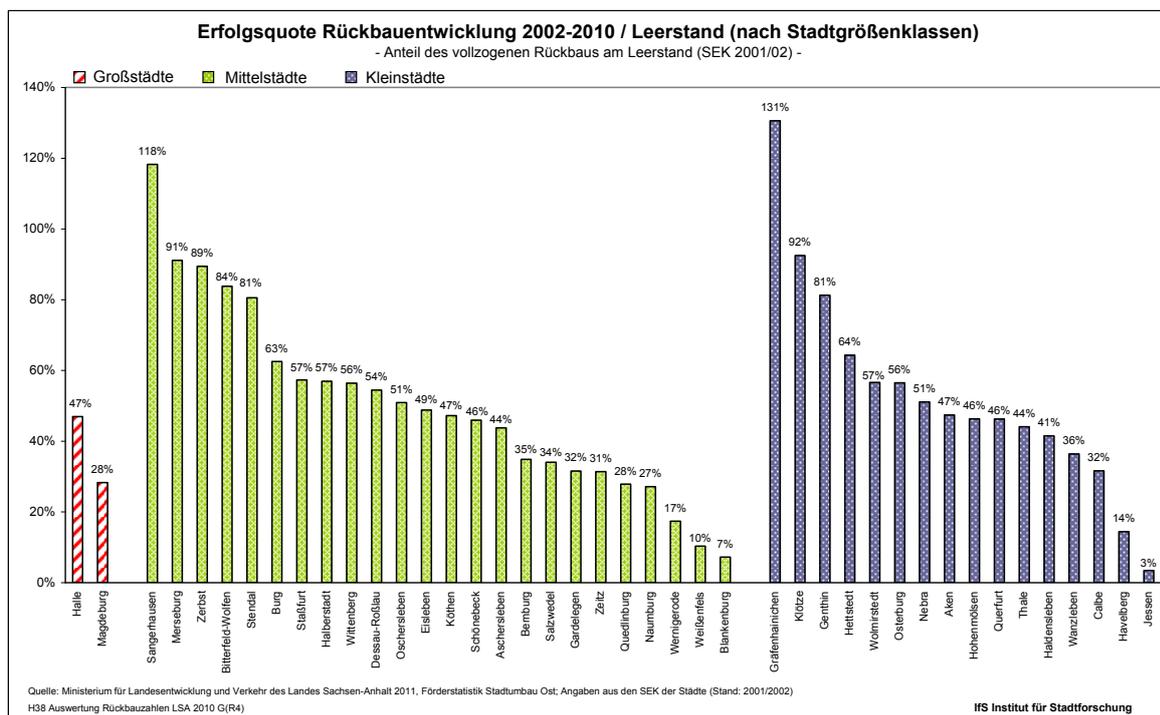


In den Großstädten liegt die Präferenz deutlicher auf dem Rückbau (rund 63 % gegenüber 37 % für die Aufwertung, vgl. Abb. 2-2). In den Mittelstädten, die in absoluten Zahlen die meisten Fördermittel erhalten, entspricht die Verteilung der Anteile in etwa dem Durchschnitt der Städte (47 % für die Aufwertung). Die Kleinstädte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile an bewilligten Fördermitteln für die Aufwertung (knapp 56 %) auf.

2.3.1.2 Umsetzung im Programmbereich Rückbau

Aufgrund seiner hohen Leerstände hat das Land Sachsen-Anhalt zu Beginn der Programmaufzeit den Rückbau stark unterstützt, um möglichst rasch zu sichtbaren Ergebnissen zu kommen. Zwei Phasen heben sich deutlich voneinander ab: Während der ersten fünf Jahre der Programmumsetzung betrug die Rückbaumittel im Durchschnitt jährlich rund 31 Mio. Euro, in den vier folgenden Jahren waren es nur noch 14 Mio. Euro pro Jahr.

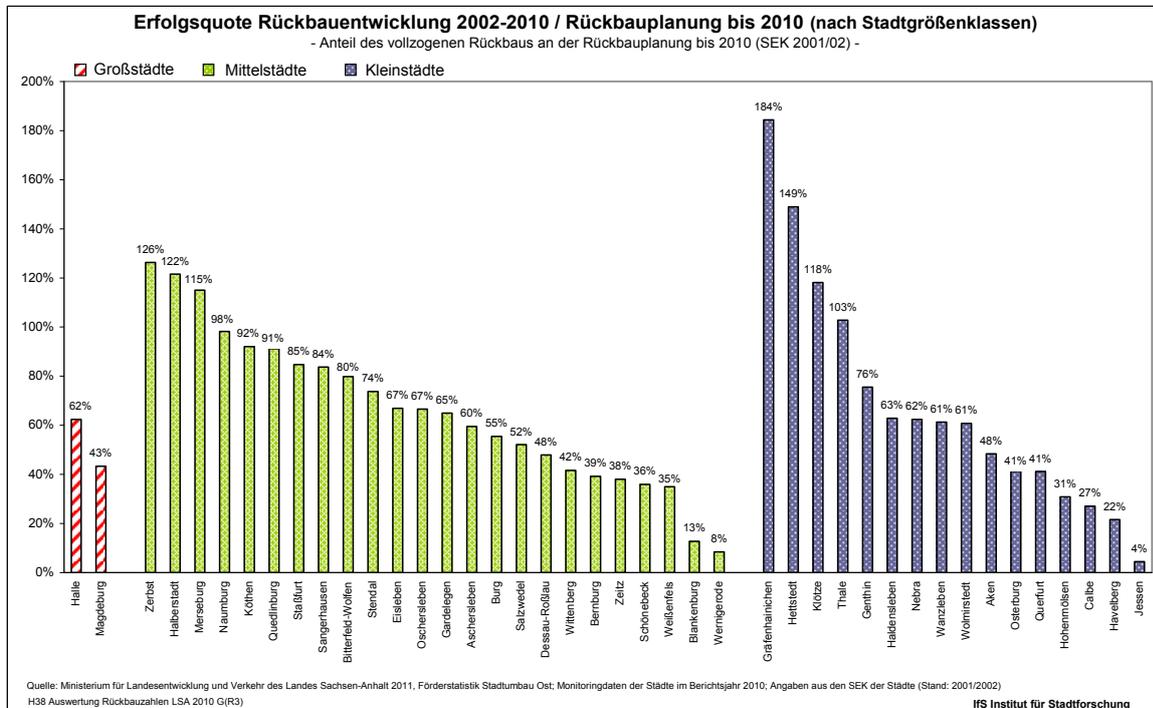
Abbildung 2-3: Erfolgsquote Rückbauentwicklung 2002-2010 / Leerstand (nach Stadtgrößenklassen)



Vergleicht man die vollzogenen Rückbaumaßnahmen mit dem Ausgangsleerstand, wird deutlich, dass im Mittel aller Stadumbaustädte rund 50 % aller Ausgangsleerstände bis 2010 abgebaut werden konnten (vgl. Abb. 2-3). Die beiden Städte Gräfenhainichen und Sangerhausen konnten im Zeitraum 2002-2010 nicht nur den Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung

2001/02 beseitigen, sondern sogar noch darüber hinausgehende Rückbaumaßnahmen realisieren.

Abbildung 2-4: Erfolgsquote Rückbauentwicklung 2002-2010 / Rückbauplanung bis 2010 (nach Stadtgrößenklassen)



Die zweite gemessene Erfolgsquote bezieht sich auf die Rückbauplanung der Stadtumbaustädte bis zum Jahr 2010 (vgl. Abb. 2-4). Es zeigt sich, dass etwa ein Fünftel der Stadtumbaustädte die Rückbauplanungen bereits vollständig realisieren konnte. 16 Gemeinden hingegen haben ihre eigenen Planungen bisher nicht einmal zur Hälfte umgesetzt. Im Mittel aller Stadtumbaustädte konnten rund zwei Drittel der bis zum Jahr 2010 geplanten Rückbaumaßnahmen realisiert werden (66,4 %).

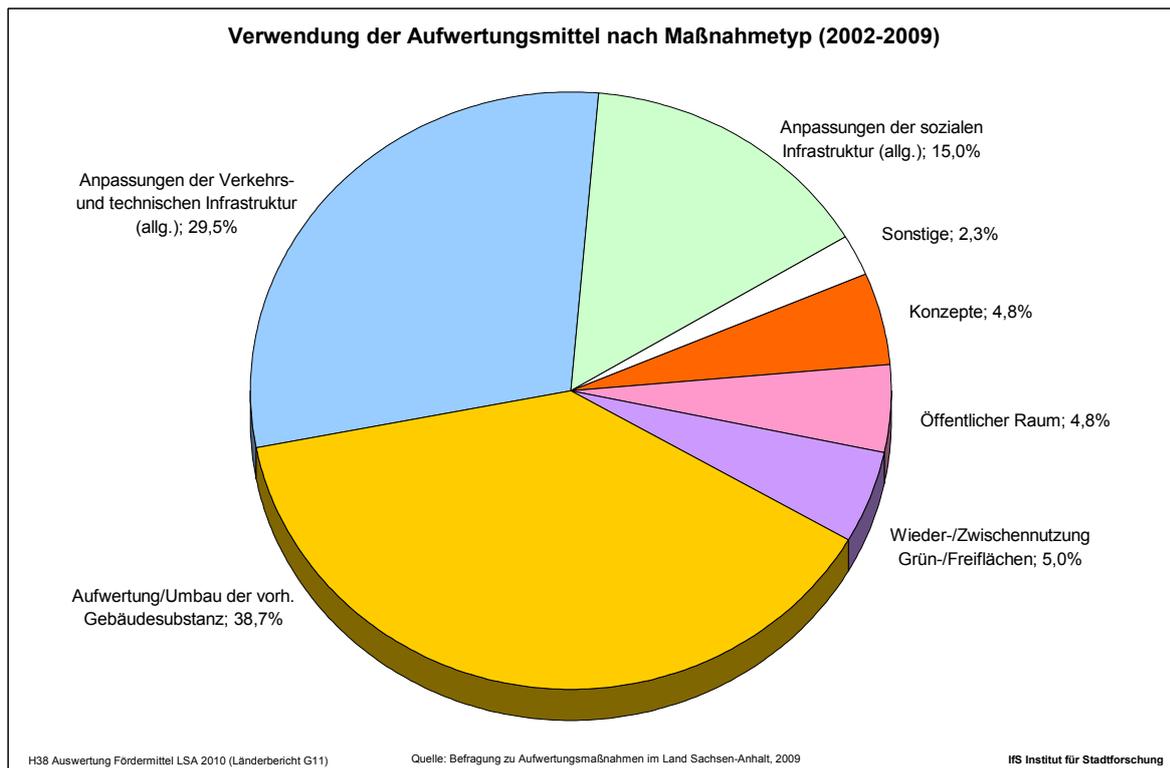
2.3.1.3 Umsetzung im Programmbereich Aufwertung

Die Mittel, die für Aufwertungsmaßnahmen bewilligt worden sind, betragen in den ersten fünf Jahren durchschnittlich 14 Mio. Euro. Diese Summe erhöhte sich in den vier Folgejahren auf je 24 Mio. Euro im Mittel. Zu diesen Förderbeträgen ist noch ein weiteres knappes Drittel Kommunalanteil hinzuzurechnen.

Spezielle Analysen zum Einsatz der Aufwertungsmittel erfolgten im Zuge der Erstellung des ifs-Jahresberichts 2009. Zentrale Ergebnisse daraus werden im Folgenden nochmals wiedergegeben.

Nach Maßnahmetypen untergliedert wurden die Aufwertungsmittel zum größten Teil für die Aufwertung der vorhandenen Gebäudesubstanz und für die Anpassung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur verwendet (vgl. Abb. 2-5). Weitere 15 % flossen in die Aufwertung der sozialen Infrastruktur und jeweils rund 5 % in den öffentlichen Raum und die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen.

Abbildung 2-5: Verwendung der Aufwertungsmittel nach Maßnahmetyp (2002-2009)



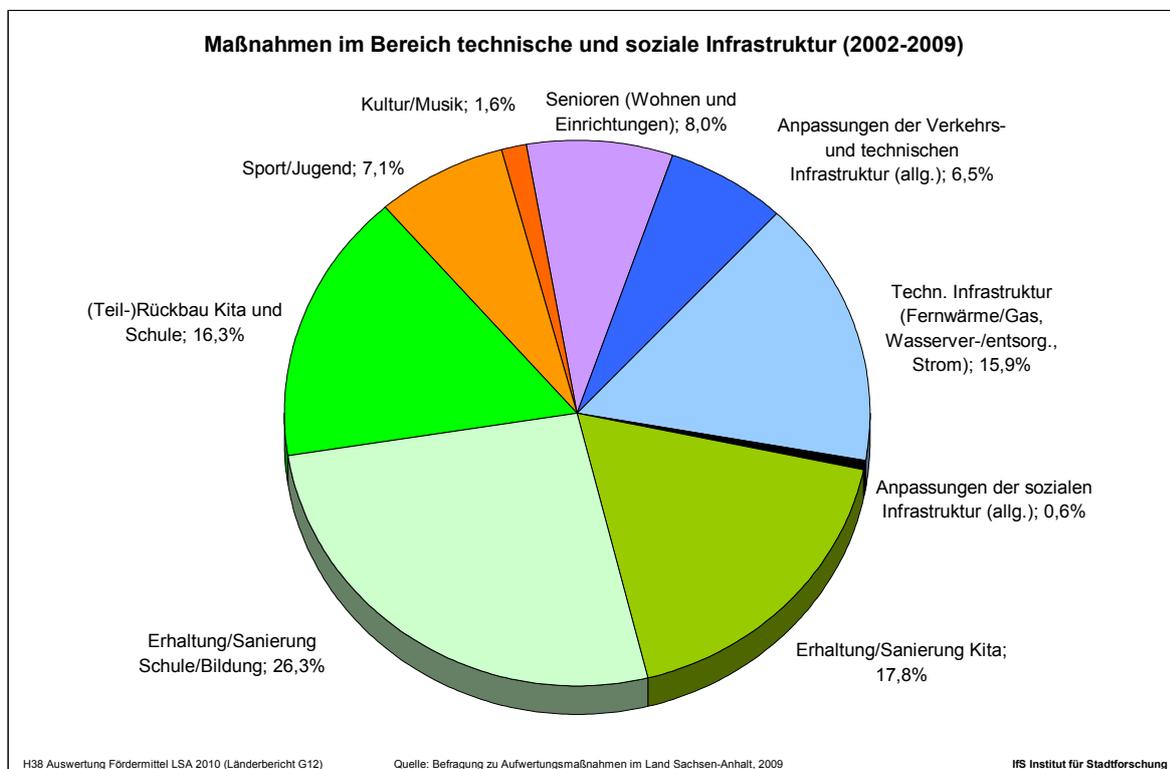
Von den Mitteln für Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden wurden 2,7 Mio. Euro an private Eigentümer ausgereicht, das entspricht rund 13,5 % aus diesem Förderpaket. Bei weiteren Vorhaben mit einem Volumen von 1,9 Mio. Euro war die Kommune der Bauherr (knapp 10 %) und mit rund 12 Mio. Euro, das entspricht 60 % der Vorhaben, wurden kommunale Gesellschaften gefördert. Weitere 400.000 Euro erreichten genossenschaftliche Vorhaben. Während die Vorhaben der Wohnungsgesellschaften mit durchschnittlich 480.000 Euro gefördert wurden, entfielen auf jedes private Vorhaben im Durchschnitt rund 135.000 Euro. Es zeigt sich, dass die vereinfachende Vorstellung, nach der Aufwertungsmittel für private Bauherren in der Innenstadt, Rückbaumittel für die Organisierte Wohnungswirtschaft in den Wohngebieten ausgegeben würden, nicht der Realität entspricht. Vielmehr sind die Kommune selbst und die Organisierte

Wohnungswirtschaft Hauptadressaten der Fördermittel, auch bei der Aufwertung im Wohngebäudebestand.

Für die Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur im weiteren Sinne (einschließlich Straßen, Wege, Plätze) sind zwischen 2002 und 2009 rund 86 Mio. Euro Fördermittel bewilligt worden, das sind rund 43 % aller Aufwertungsmittel. Zieht man hiervon allerdings die Ausgaben für Straßenbaumaßnahmen ab, belaufen sich die Ausgaben aus dem Stadtumbauprogramm für die Infrastrukturanpassung im engeren Sinn nur auf 37 Mio. Euro oder knapp 19 %. Bei der Sanierung von Kitas und Schulen wurden die Fördermittel des Programms Stadtumbau Ost deshalb häufig durch Soziale-Stadt-Förderung und EFRE-Mittel ergänzt. Bei der Sanierung von Schulgebäuden wurden teilweise auch Mittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz eingesetzt.

Von den Aufwendungen für technische und soziale Infrastruktur im engeren Sinn entfielen die beiden größten Anteile auf die Sanierung von Schulen und Bildungseinrichtungen (26,3 %) und die von Kitas (17,8 %, vgl. Abb. 2-6). Etwa ein Sechstel der Aufwertungsmittel aus diesem Bereich wurde für den Rückbau von Kitas oder Schulen bereitgestellt. Fasst man diese Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen zusammen, entfallen auf den Bildungsbereich also insgesamt rund 60 % der Fördermittel. Ein weiteres knappes Viertel ist in die Anpassung der Verkehrs- und technischen Infrastruktur geflossen. Größere Anteile wurden noch für Senioren- und Jugendeinrichtungen bereitgestellt.

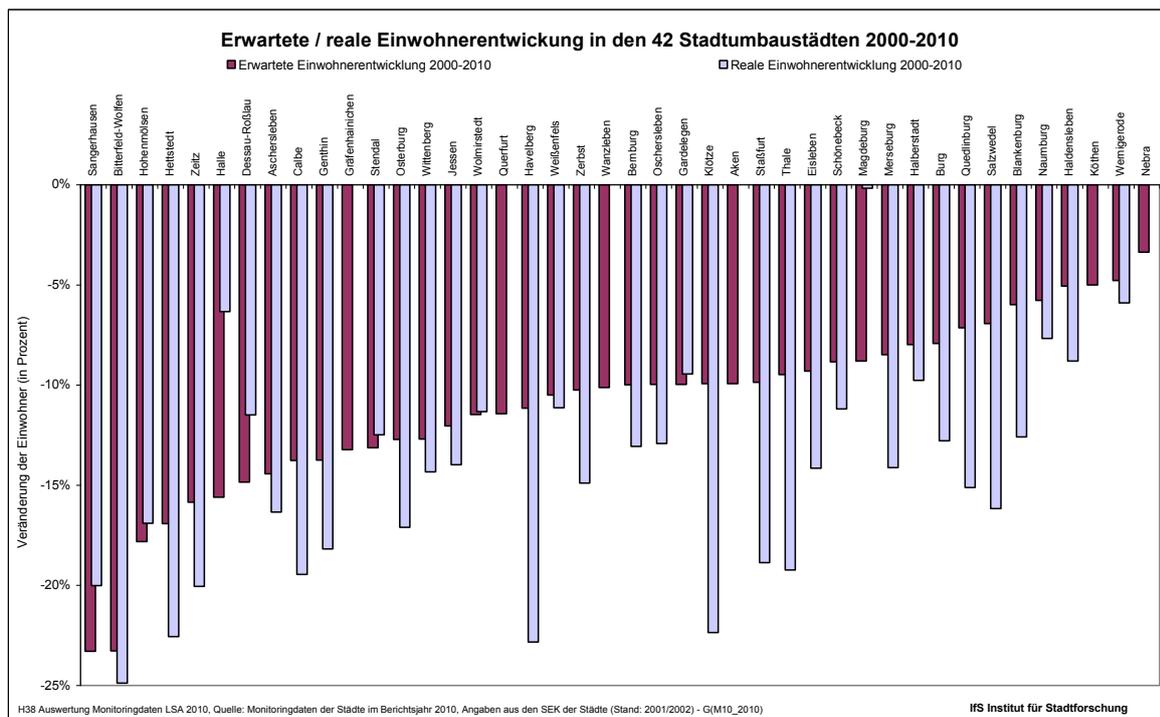
Abbildung 2-6: Maßnahmen im Bereich technische und soziale Infrastruktur (2002-2009)



2.3.1.4 Einwohner- und Leerstandentwicklung 2002-2010

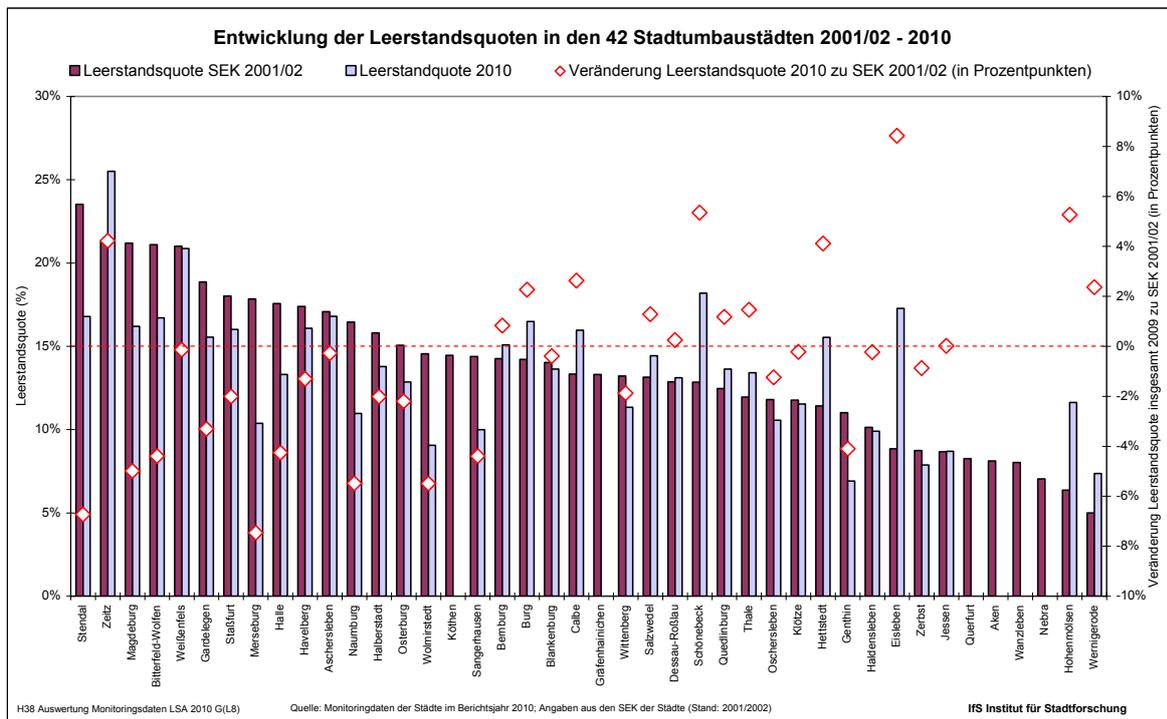
Die Zahl der Einwohner ist im Land Sachsen-Anhalt zwischen 2000 und 2010 um rund 280.000 Personen zurückgegangen, das entspricht einem Rückgang von etwa 11 %. In den untersuchten Stadtumbaustädten liegt der prozentuale Rückgang bei 10,4 % (Berechnung mit den absoluten Werten der 36 Städte). Anteilsmäßig haben besonders die Klein- und Mittelstädte viele Einwohner verloren. Hohe Bevölkerungsverluste treten vor allem im Zentrum des Landes sowie im Burgenlandkreis auf. Weniger betroffen sind die westlich gelegenen Kreise sowie der Saalekreis. Die anfangs sehr negative Entwicklung in den beiden Großstädten hat sich deutlich entspannt (vgl. Abb. 2-7).

Abbildung 2-7: Erwartete/reale Einwohnerentwicklung in den 42 Stadtumbaustädten 2000-2010



Von der 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 verschiedener Faktoren einwirkt (Wohnungsbautätigkeit, Haushaltsentwicklung, Wanderungsbewegungen, natürliche Bevölkerungsveränderungen).

Abbildung 2-8: Entwicklung der Leerstandsquoten in den 42 Stadtumbaustädten 2001/02-2010



Bei einer Gegenüberstellung der Leerstandsquoten von 2001/02 und 2010 (vgl. Abb. 2-8 und Tab. 2-3) wird dann auch deutlich, dass nur in 13 Städten die Leerstandsquote um mehr als 1,5 Prozentpunkte gesenkt werden konnte. Für 23 Städte hat sich dagegen die Leerstandsquote gegenüber der Ausgangssituation zu Programmbeginn erhöht (Burg, Calbe, Eisleben, Hettstedt, Hohemmölsen, Schönebeck, Thale, Wernigerode, Zeitz) oder es ist so gut wie keine Veränderung gegenüber der Ausgangssituation eingetreten.

Tabelle 2-3: Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten

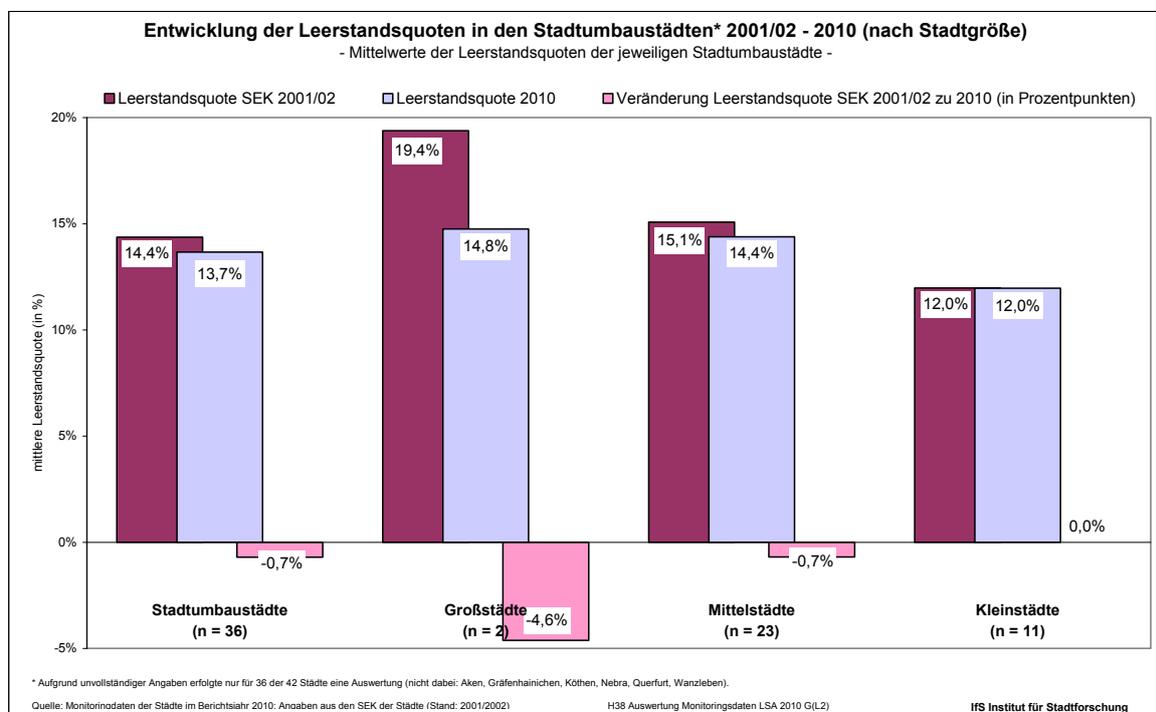
Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten										
Darstellung in Prozent, je Stadt ist die höchste bekannte Leerstandsquote markiert										
Städte (nach Größe)	2001*	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Großstädte:										
Halle	17,6%	19,8%	19,8%	17,2%	16,7%	16,0%	14,7%	14,4%	14,1%	13,3%
Magdeburg	21,2%	21,2%	21,6%	22,7%	22,1%	21,1%	19,4%	18,1%	17,8%	16,2%
Mittelstädte:										
Dessau-Roßlau	12,9%					14,7%	14,4%	13,5%	13,6%	13,1%
Wittenberg	13,2%	13,7%	13,7%	12,5%	12,5%	11,8%	11,6%	12,0%	11,7%	11,3%
Bitterfeld-Wolfen	21,1%	21,0%	20,9%	20,8%	20,7%			19,9%	17,2%	16,7%
Halberstadt	15,8%	18,5%	16,5%	16,3%	13,6%	13,7%	12,9%	13,0%	13,4%	13,8%
Stendal	23,5%	27,0%	25,0%	25,0%	21,6%	23,6%	19,8%	17,4%	17,6%	16,8%
Weißenfels	21,0%				19,5%	19,7%	20,1%	19,4%	20,9%	20,9%
Bernburg	14,3%				15,8%	15,0%	14,9%	13,1%	12,9%	15,1%
Merseburg	17,8%	17,0%	16,5%	15,0%	13,6%	13,5%	11,6%	11,2%	11,6%	10,4%
Naumburg	16,4%	15,6%	14,8%	13,9%	13,1%	13,1%	12,3%	11,5%	10,7%	11,0%
Wernigerode	5,0%		5,2%		6,2%	6,3%	5,6%	5,6%	5,6%	7,4%
Schönebeck	12,8%	13,9%	13,7%	13,6%	13,6%	14,1%	16,7%	18,0%	18,2%	18,2%
Zeitz	21,3%				24,6%	24,5%	24,5%	27,0%	26,3%	25,5%
Sangerhausen	14,4%	14,3%	13,8%	13,8%	12,9%	12,1%	11,5%	11,0%	10,4%	10,0%
Aschersleben	17,1%	21,3%	21,4%	19,9%	17,8%	16,6%	16,9%	17,0%	16,9%	16,8%
Staßfurt	18,0%	17,6%	17,3%	17,2%	15,1%	17,3%	16,4%	15,6%	15,6%	16,0%
Quedlinburg	12,5%				12,7%	12,7%	12,7%	13,6%	13,6%	13,6%
Köthen	14,5%				10,7%	12,4%	11,9%	12,3%	12,6%	
Eisleben	8,8%				12,6%	14,4%	17,2%	17,3%	17,5%	17,3%
Salzwedel	13,1%	13,4%	13,7%	14,0%	14,3%	14,6%	15,0%	14,3%	13,9%	13,0%
Burg	14,2%	14,9%	13,7%	19,4%	14,4%	15,7%	16,7%	17,5%	15,1%	16,5%
Gardelegen	18,9%					18,8%	14,9%	14,9%	15,5%	15,5%
Zerbst	8,7%				9,3%	9,0%	7,7%	9,4%	8,4%	7,9%
Blankenburg	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%		14,0%	15,0%	9,4%	13,3%	13,6%
Oschersleben	11,8%				11,4%	11,2%	11,1%	10,7%	9,6%	10,6%
Kleinstädte:										
Haldensleben	10,1%			9,9%	8,6%	9,4%	10,0%	10,3%	10,2%	9,9%
Thale	11,9%		16,9%		10,0%	8,2%	9,4%	13,9%	13,9%	13,4%
Genthin	11,0%	10,7%	10,9%	10,7%	9,6%	9,7%	8,9%	8,9%	7,1%	6,9%
Hettstedt	11,4%		13,0%		9,6%	11,0%	13,4%	14,7%	13,7%	15,5%
Jessen	8,7%	10,0%	10,0%	10,0%	10,7%	11,8%	11,8%	11,4%	9,8%	8,7%
Wolmirstedt	14,6%				6,9%	8,3%	8,9%	9,0%	9,6%	9,1%
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%	12,9%
Calbe	13,3%				17,3%	17,5%	17,5%	16,0%	16,0%	16,0%
Hohenmölsen	6,4%	6,2%	6,2%	5,9%	6,2%	8,3%	9,2%	10,6%	11,6%	11,6%
Aken	8,1%									
Gräfenhainichen	13,3%				13,3%					
Havelberg	17,4%				15,9%	15,9%	15,5%	14,5%	14,5%	16,1%
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%	11,5%
Nebra	7,0%									

Quelle: Angaben der Städte im Monitoring 2010 (Stand: 31.12.2010) 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

höchster Wert zwischen 2001 und 2010

Der Vergleich der gemittelten Leerstandsquoten für 2001/02 und 2010 zeigt eine leichte Abnahme um 0,7 Prozentpunkte (vgl. Abb. 2-9).⁸ Hierbei weisen die Großstädte mit einer Abnahme von 4,6 Prozentpunkten die günstigste Entwicklung auf. Es wirkt sich hier die günstigere Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung positiv auf die Leerstandsentwicklung aus, was im Übrigen auch für andere größere Städte im Land gilt (Bitterfeld-Wolfen, Halberstadt, Stendal).

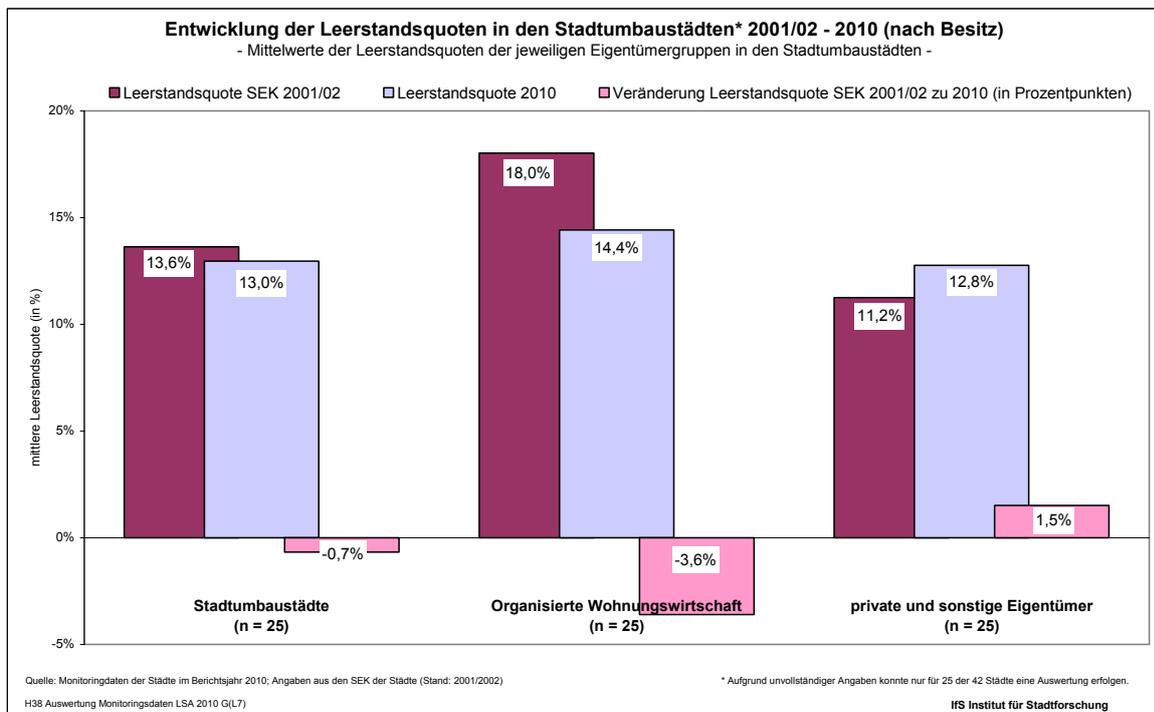
Abbildung 2-9: Entwicklung der Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten 2001/02-2010 (nach Stadtgröße)



⁸ An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass die "gemittelten Leerstandsquoten" aus dem Mittelwert aller einzelnen Leerstandsquoten der 36 Städte berechnet werden. Dieser Mittelwert ist für den Vergleich der einzelnen Städte sinnvoll, 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.

Unterschiede hinsichtlich der Entwicklung der Leerstandsquoten lassen sich auch in Bezug auf die Besitzverhältnisse an den Wohngebäuden erkennen (vgl. Abb. 2-10). Die Organisierte Wohnungswirtschaft konnte (im Mittel) ihre Leerstandsquote um 3,6 Prozentpunkte senken, wohingegen die Leerstandsquote für den Wohnungsbestand der privaten und sonstigen Eigentümer um 1,5 Prozentpunkte gestiegen ist. Der Vergleich mit den vorherigen Berichtsjahren zeigt hier, dass diese Spanne erneut größer geworden ist, da bei der Organisierten Wohnungswirtschaft eine weitere Senkung und bei den privaten und sonstigen Eigentümern wiederum eine Erhöhung festzustellen ist.

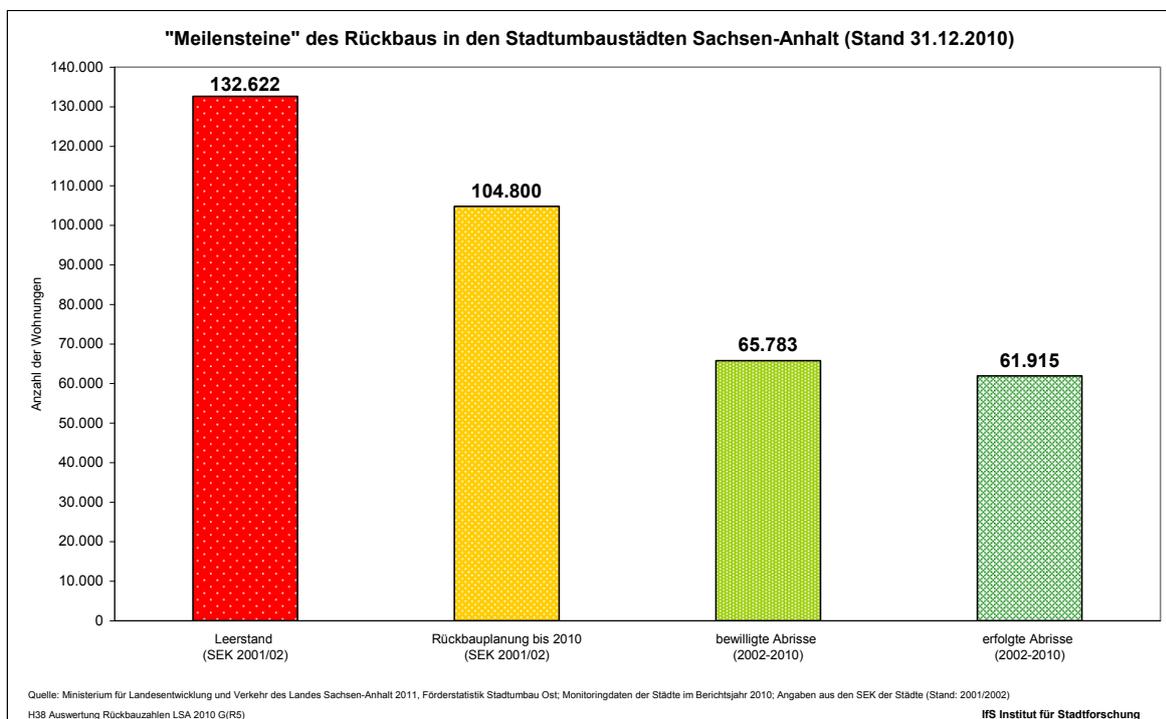
Abbildung 2-10: Entwicklung der Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten 2001/02-2010 (nach Besitz)



Abschließend werden für die Stadtumbaustädte in der nachfolgenden Abbildung wiederum die so genannten "Meilensteine" des Rückbaus aufgezeigt (vgl. Abb. 2-11):

- Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02,
- Rückbauplanung bis zum Jahr 2010 (SEK 2001/02),
- Rückbaubewilligungen bis 2010 (MLV-Förderstatistik) sowie
- vollzogener Rückbau bis 2010 (MLV-Förderstatistik).

Abbildung 2-11: „Meilensteine“ des Rückbaus in den Stadtumbaustädten Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2010)



Für die zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 in den 42 Stadtumbaustädten ermittelten 132.622 leer stehenden Wohneinheiten wurde in den SEK eine Reduktion bis zum Jahr 2010 um mehr als drei Viertel (79,0 %) als Planungsziel formuliert (Rückbauplanung 104.800 WE). Bisher wurde für nahezu zwei Drittel der bis 2010 vorgesehenen Rückbauplanung eine Bewilligung erteilt (62,8 %). Die insgesamt 65.783 bewilligten Rückbaumaßnahmen wurden in den Stadtumbaustädten zu 94 % realisiert. Insgesamt wurde bis 2010 annähernd die Hälfte des Leerstandes zu Programmbeginn rückgebaut (46,7 %). Die Quote hat sich allerdings gegenüber dem Jahr 2009 (44,7 %) nur noch geringfügig erhöht.

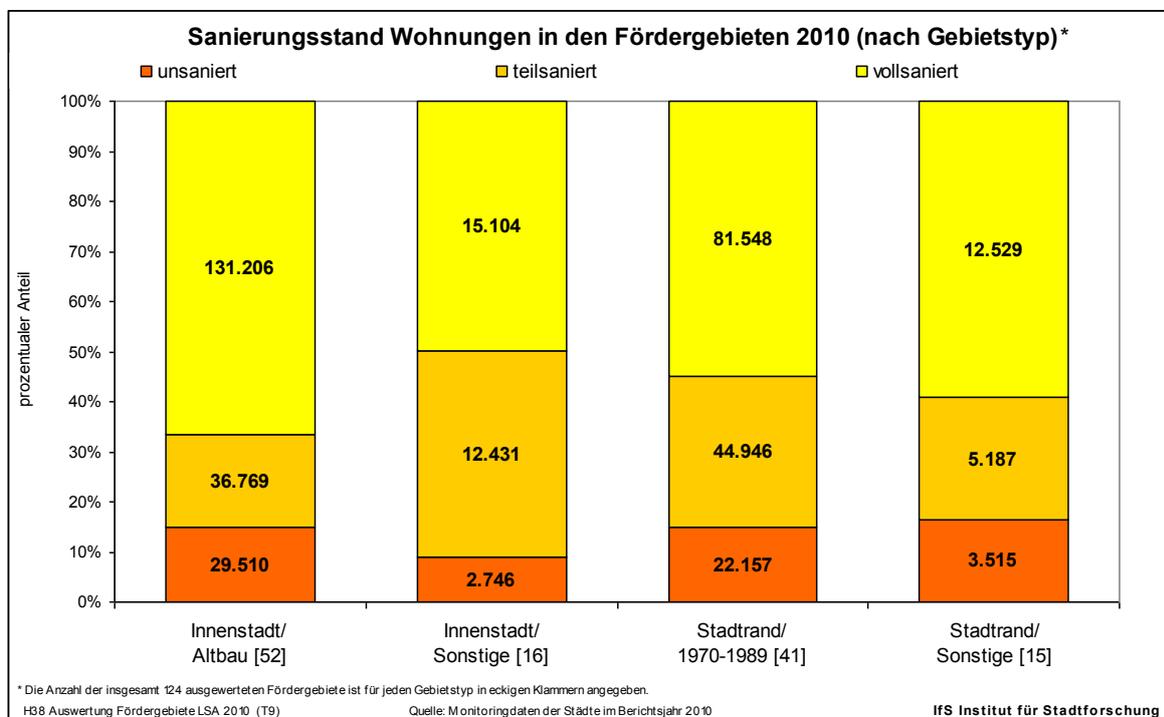
2.3.2 Ergebnisse zu den Fördergebieten

Auch für die aktuelle Auswertung der Monitoringdaten wird die bereits in den vorangegangenen Jahresberichten angewendete Typisierung der Fördergebiete beibehalten. Die Typisierung beruht auf einer Zuordnung der Fördergebiete zur räumlichen Lage innerhalb der Stadtumbaustädte und auf dem überwiegenden Baualter der Wohngebäude innerhalb des Fördergebietes: Innenstadt/Altbau, Innenstadt/Sonstige, Stadtrand/1970-1989 und Stadtrand/Sonstige.

Der Großteil der Fördergebiete, Wohnungen und Einwohner ist auf die beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau und Stadtrand/1970-89 ("Plattenbaugebiet") konzentriert. Es befindet sich etwas mehr als die Hälfte des gesamten Bestandes im **Besitz** der Organisierten Wohnungswirtschaft. Deren Dominanz beschränkt sich jedoch auf die beiden Gebietstypen Innenstadt/Sonstige (70,7 %) und Stadtrand/1970-89 (81,9 %). In den beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau (63,6 %) und Stadtrand/Sonstige (62,0 %) befindet sich der überwiegende Anteil des Wohnungsbestandes im Besitz von privaten und sonstigen Eigentümern.

Mit 180.221 Wohnungen (45,1 %) überwiegt der Plattenbau, auf den Altbau entfällt mit 144.870 Wohnungen ein weiterer großer Anteil des gesamten Wohnungsbestandes (36,2 %). Der **Sanierungsstand** wird unterschieden in voll-, teil- und unsaniert. Zum Sanierungsstand konnten für 124 der 144 Fördergebiete die Monitoringangaben ausgewertet werden (86,1 %). Annähernd zwei Drittel des Wohnungsbestandes befinden sich in einem vollsanierten Zustand (240.387 Wohnungen = 60,5 %). Nur ein knappes Sechstel des Wohnungsbestandes von 57.928 Wohnungen wird als unsaniert bewertet (14,6 %). Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau ist der Anteil der vollsanierten Wohnungen überdurchschnittlich hoch (66,4 %, vgl. Abb. 2-12).

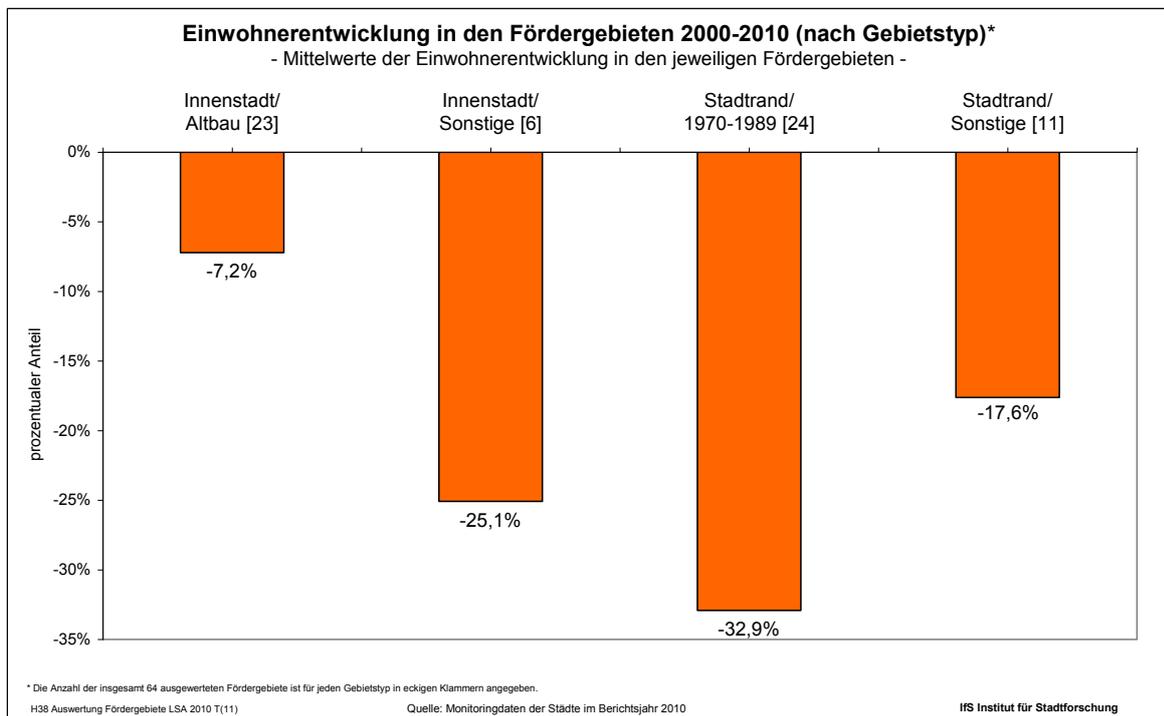
Abbildung 2-12: Sanierungsstand Wohnungen in den Fördergebieten 2010 (nach Gebietstyp)



Der Abgleich der Daten der beiden Berichtsjahre 2009 und 2010 zeigt für 110 miteinander vergleichbare Fördergebiete, dass sich der Sanierungsstand deutlich verbessert hat. Der Anteil des vollsanierten Wohnungsbestandes hat sich innerhalb eines Jahres um 2,1 Prozentpunkte erhöht (absolute Zunahme an vollsanierten Wohnungen: +5.268 Wohnungen), in den Gebiets-typen der Innenstadt am stärksten.

Die **Einwohnerverluste** zwischen 2000 und 2010 fallen für die vier Gebietstypen unterschiedlich stark aus (vgl. Abb. 2-13). Die stärksten Einwohnerverluste mit -32,9 % erfährt der Gebietstyp Stadtrand/1970-1989. Danach folgen die Gebietstypen Innenstadt/Sonstige (-25,1 %) und Stadtrand/Sonstige (-17,6 %). Die geringsten Einwohnerverluste sind für den Gebietstyp Innenstadt/Altbau festzustellen (-7,2 %), was unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass es hier elf Fördergebiete mit einer positiven Einwohnerentwicklung gibt.

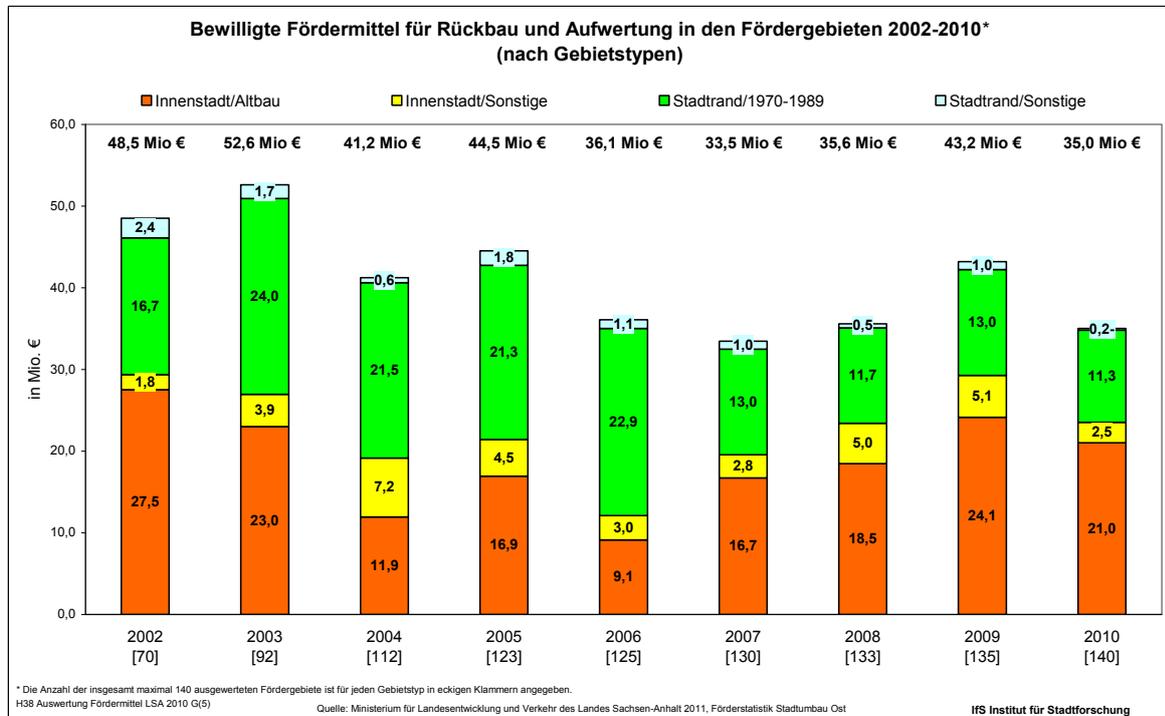
Abbildung 2-13: Einwohnerentwicklung in den Fördergebieten 2000-2010 (nach Gebietstyp)



2.3.2.1 Bewilligte Fördermittel für Aufwertung und Rückbau 2002-2010

Aufwertung

Abbildung 2-14: Bewilligte Fördermittel für Rückbau und Aufwertung in den Fördergebieten 2002-2010 (nach Gebietstyp)



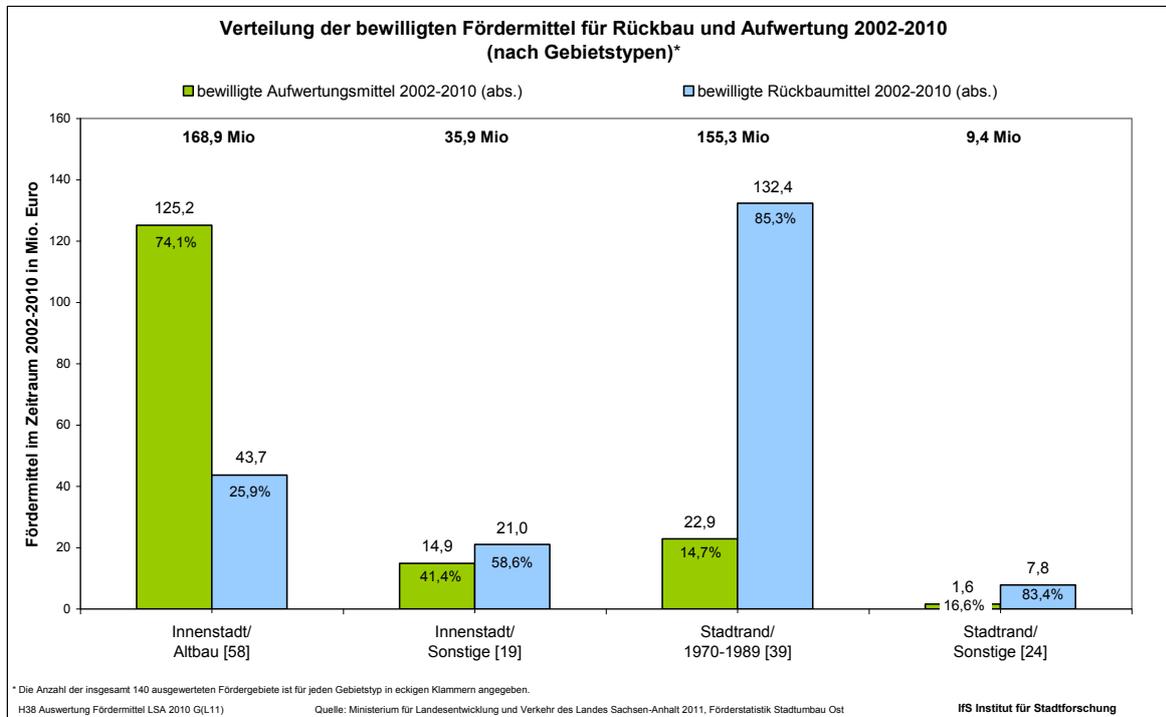
In fünf von neun Jahren (2002 und 2007-2010) sind die meisten Fördermittel in Gebiete des Typs Innenstadt/Altbau geflossen (vgl. Abb. 2-14). In den vier Jahren (2003-2006) zu Beginn des Förderprogramms wurden die Fördermittel überwiegend für Gebiete des Typs Stadtrand/1970-1989 bewilligt. Für die letzten vier Programmjahre ist eine Schwerpunktverschiebung hin zu den Gebieten des Typs Innenstadt/Altbau festzustellen.

Für den gesamten Förderzeitraum 2002-2010 wird die Konzentration der Förderung auf die beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau (168,9 Mio. Euro) und Stadtrand/1970-1989 (155,3 Mio. Euro) deutlich (87,6 % der Gesamtsumme) (vgl. Abb. 2-14). Sie hat sich gegenüber 2009 verstärkt (2009: 84,8 % der Gesamtsumme).

In die Fördergebiete Stadtrand/1970-1989 flossen rund 65 % aller Rückbaumittel und 36 % der gesamten Fördermittel (Rückbau und Aufwertung) (vgl. Abb. 2-15). Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau überwiegen die Aufwertungsmittel die Rückbaumittel (Verhältnis ungefähr 75 zu 25 %). Drei Viertel aller Aufwertungsmittel sind für die Fördergebiete dieses Gebietstyps bewilligt worden (76 %). Mit 34 % der insgesamt ausgereichten Fördermittel liegt dieser An-

teil etwa gleichauf mit den Ausgaben für den Rückbau im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 (36 %).

Abbildung 2-15: Verteilung der bewilligten Fördermittel für Rückbau und Aufwertung 2002-2010 (nach Gebietstyp)



Die Fördermittel für die Aufwertung lassen sich ab dem Jahr 2006 differenzierter für die Teilbereiche "klassische" Aufwertung, Rückführung und Anpassung städtischer Infrastruktur sowie Sicherung betrachten.⁹ Insgesamt wird der Großteil der Aufwertungsmittel in allen vier Gebietstypen im Zeitraum 2002-2010 für die klassische Aufwertung verwendet (Aufwertung: 84,5 %; Infrastruktur: 9,0 %; Sicherung: 6,6 %). Damit stellen die Mittel für die Rückführung und Anpassung städtischer Infrastruktur sowie für die Sicherung insgesamt (noch) einen vergleichsweise geringen Anteil der Aufwertungsmittel dar.¹⁰

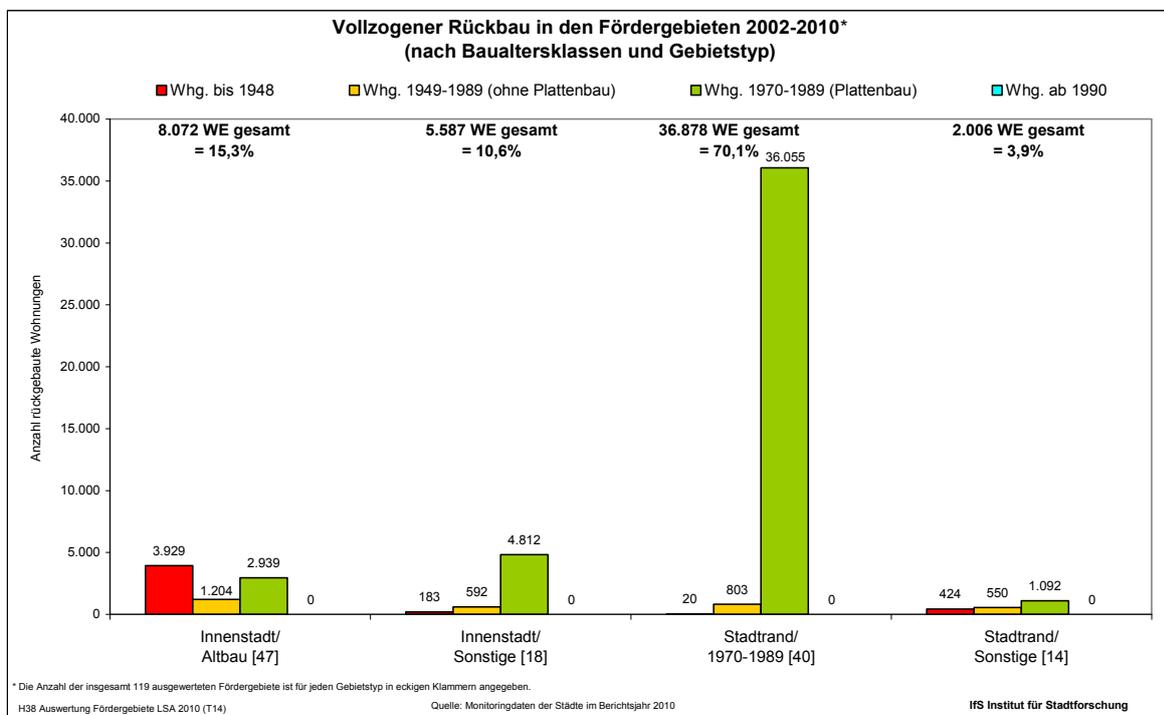
⁹ Alle Angaben beziehen sich bei den Aufwertungsmitteln grundsätzlich nur auf die Fördermittelanteile des Bundes und des Landes. Bei den Sicherungsmitteln und bei den Mitteln für Rückführung und Anpassung städtischer Infrastruktur müssen die Städte keine Eigenanteile aufwenden.

¹⁰ Da in der Fördermittelstatistik des Landes auch schon die Daten für das Berichtsjahr 2011 erfasst sind, kann schon jetzt darauf hingewiesen werden, dass sich die Anteile im nachfolgenden Berichtsjahr 2011 erheblich erhöht haben (aus Gründen der Vergleichbarkeit werden diese aktuellen Tendenzen aber noch nicht in diesem Jahresbericht detaillierter dargestellt).

Rückbau

Mit 36.878 Abrissen sind im Zeitraum 2002-2010 mehr als zwei Drittel aller geförderten Abrisse im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 durchgeführt worden (70,1 %). Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau wurden mit 8.072 Wohnungen etwas mehr Wohnungen als im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige mit 5.587 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.

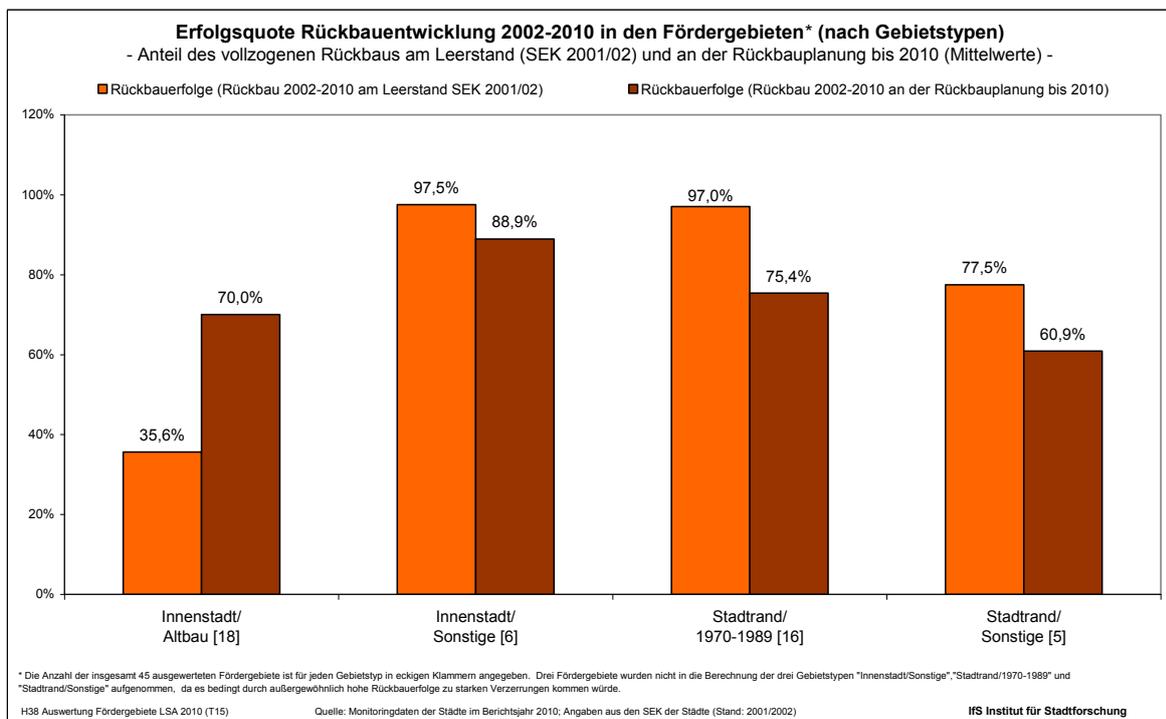
**Abbildung 2-16: Vollzogener Rückbau in den Fördergebieten 2002-2010
(nach Baualtersklassen und Gebietstyp)**



Die Differenzierung **nach Baualtersklassen** (vgl. Abb. 2-16) zeigt, dass der Plattenbau in allen Fördergebieten mit 44.898 Wohnungen oder 85,4 % der Abrisse am stärksten rückgebaut wurde. Der Großteil der abgerissenen Plattenbau-Wohnungen entfiel dabei auf den Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 (36.055 Abrisse). Auch im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige dominierten die Abrisse im Plattenbaubestand. Innerhalb des Gebietstyps Innenstadt/Altbau stellten die Altbau-Wohnungen (bis 1948) mit 3.929 von 8.072 abgerissenen Wohnungen den größten Anteil an den Rückbauten dar (48,7 %).

Für eine Auswertung **nach den Eigentumsverhältnissen** der vollzogenen Rückbauten im Zeitraum 2002-2010 liegen hinreichende Angaben für insgesamt 133 Fördergebiete vor. In diesen 133 Fördergebieten dominiert die Organisierte Wohnungswirtschaft bei den Rückbauten eindeutig (95 %). Die Organisierte Wohnungswirtschaft ist in allen Gebietstypen sehr aktiv am Rückbau beteiligt (Stadtrand/Sonstige: 99,9 %; Innenstadt/Sonstige: 99,3 %; Stadtrand/1970-1989: 99,0 %). Lediglich die Gebiete Innenstadt/Altbau zeigen mit einem Anteil von 79,1 % 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 (20,9 %).

Abbildung 2-17: Erfolgsquote Rückbauentwicklung 2002-2010 in den Fördergebieten (nach Gebietstyp)



Aus Abbildung 2-17 sind für jeden Gebietstyp die gemittelten Erfolgsquoten¹¹ ersichtlich. In den Fördergebieten des Gebietstyps Innenstadt/Sonstige zeigen sowohl die am Anfangsleerstand gemessene Erfolgsquote als auch die an der Rückbauplanung orientierte Erfolgsquote

¹¹ Aufgrund der eingeschränkten Datenverfügbarkeit im Monitoring konnten nur für 45 der 144 Fördergebiete die Erfolgsquoten berechnet werden (31,3 %).

die höchsten Werte aller Gebietstypen. In den Fördergebieten dieses Gebietstyps konnte der (ursprüngliche) Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 bereits nahezu vollständig beseitigt werden (97,5 %), und auch der bis 2010 geplante Rückbau wurde hier schon annähernd erreicht (88,9 %).

Auch in den Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 ist die am Leerstand gemessene Erfolgsquote sehr hoch (97,0 %), aber die an der Rückbauplanung gemessene Erfolgsquote (75,4 %) liegt nur knapp über dem Mittelwert aller Fördergebiete.

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 (35,6 %). Die an der Rückbauplanung gemessene Erfolgsquote liegt dagegen mit 70,0 % deutlich höher und entspricht nahezu dem Durchschnitt aller ausgewerteten 45 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 2010 nicht zu hoch gesteckt wurde.

Dies gilt dagegen nicht für die Fördergebiete des Gebietstyps Stadtrand/Sonstige. Hier konnten zwar gut drei Viertel des Leerstandes von 2001/02 abgebaut werden (77,5 %), aber gleichzeitig wurde das Rückbauziel bis 2010 nur in einem unterdurchschnittlichen Maße realisiert (60,9 %). 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.

2.3.2.2 Leerstandsentwicklung 2002-2010¹²

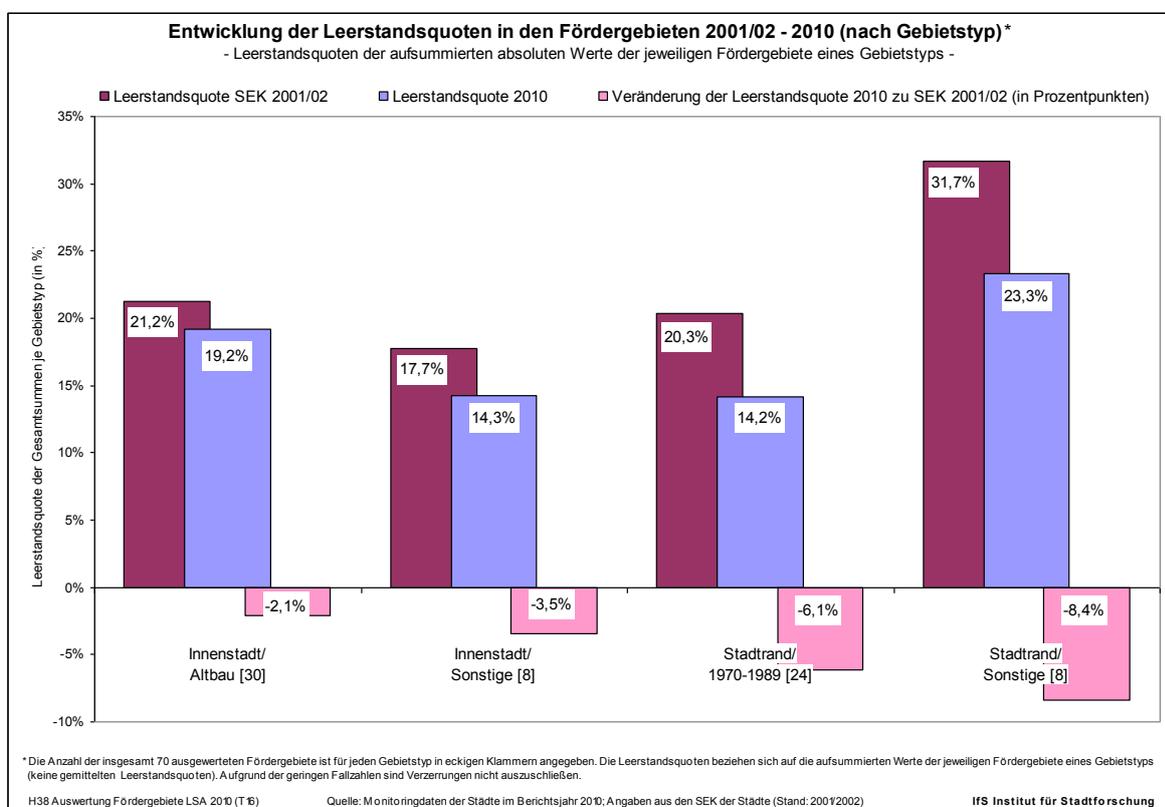
In den 70 untersuchten Fördergebieten hat sich der Leerstand von 70.400 Wohnungen (SEK 2001/02) auf 52.345 Wohnungen (2010) absolut um 18.055 Wohnungen reduziert (-25,7 %). Dieser Leerstandsabbau macht sich auch in den auf Basis der Gesamtsummen ermittelten

¹² Die Darstellung der Leerstandsentwicklung auf der Ebene der Fördergebiete erfolgt ausgehend von der Situation im Jahr 2001/02 und der aktuellen Lage (hier: Berichtsjahr 2010). Die für einen entsprechenden Vergleich notwendigen Werte liegen allerdings nur für 70 der 144 Fördergebiete in einer hinreichenden Plausibilität vor.

Leerstandsquoten bemerkbar und führt zu einer Verringerung um durchschnittlich 4,0 Prozentpunkte (SEK 2001/02: 21,2 %; 2010: 17,2 %).

In der nachfolgenden Abbildung ist die Leerstandsentwicklung für die vier Gebietstypen dargestellt (vgl. Abb. 2-18). Sowohl für die Ausgangssituation (SEK 2001/02) als auch für das aktuelle Berichtsjahr 2010 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.

Abbildung 2-18: Entwicklung der Leerstandsquoten in den Fördergebieten 2001/02-2010 (nach Gebietstyp)



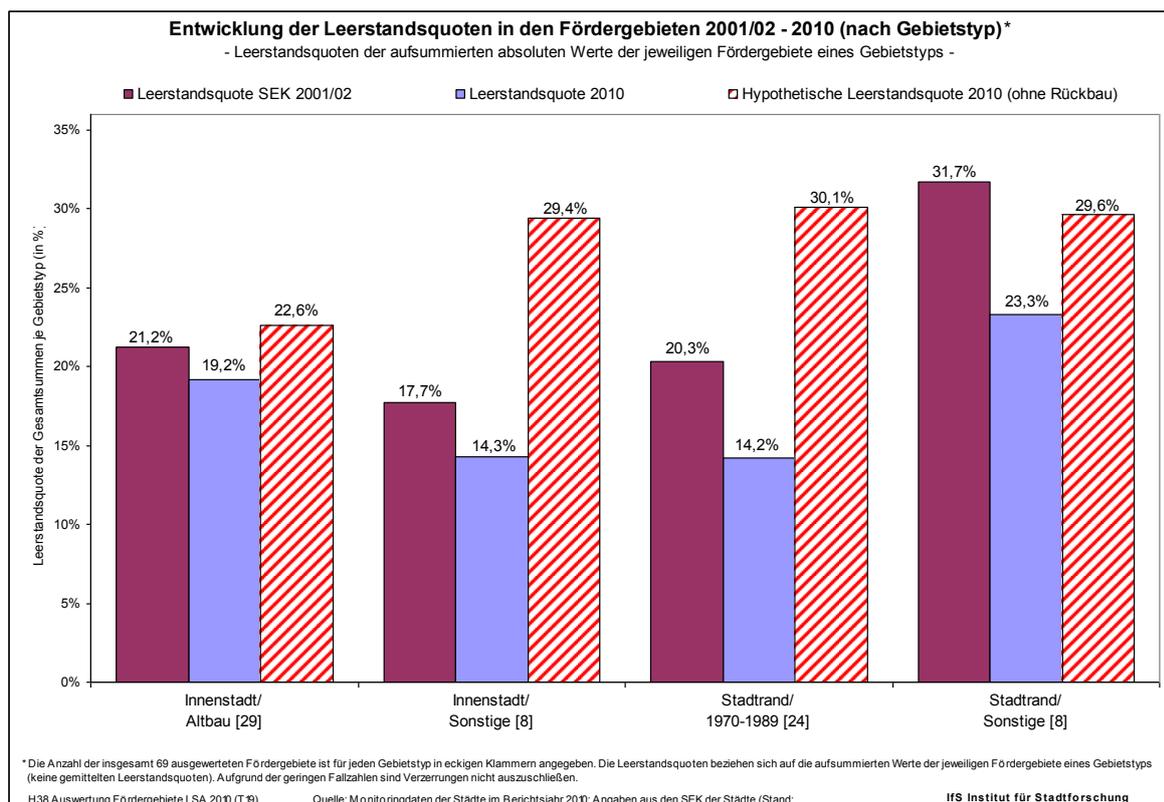
Es kann für alle Gebietstypen eine Abnahme der Leerstandsquote festgestellt werden, wobei sich die größte Veränderung der Leerstandsquote in den Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/Sonstige mit einer Abnahme um 8,4 Prozentpunkte vollzog. Zum Zeitpunkt der Programmerstellung bestand dort mit einer Leerstandsquote von 31,7 % allerdings auch ein sehr hoher Ausgangsleerstand. Der Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 zeigt ebenfalls eine recht hohe Reduktion der Leerstandsquote (-6,1 Prozentpunkte). Diese resultiert aus einigen (mengenmäßig) sehr hohen Leerstandsreduktionen in den Fördergebieten einiger Städte (z.B. Halle, Magdeburg, Stendal). Während im Gebietstyp Innenstadt/Sonstige die Leerstandsquote um

3,5 Prozentpunkte deutlich gesenkt werden konnte, hat sie sich im Gebietstyp Innenstadt/Altbau weniger reduziert (-2,1 Prozentpunkte).

Die am Anfangsleerstand gemessenen Erfolgsquoten des Rückbaus für den Zeitraum 2002-2010 (vgl. Abb. 2-17 weiter vorne) lassen eigentlich eine ausgeprägtere Reduzierung der Leerstandsquoten erwarten. Erklärbar ist die dennoch vergleichsweise geringe Abnahme der Leerstandsquoten durch seit dem Ausgangsjahr 2002 neu hinzugekommene Leerstände. Die erzielten Erfolge werden damit fast von den neuen Entwicklungen überrollt.

Um die Leistung der Stadtumbaustädte hinsichtlich des Leerstandsabbaus in ihren Fördergebieten deutlicher hervorzuheben, soll mit einer hypothetischen Leerstandsquote aufgezeigt werden, wie die Entwicklung bis zum aktuellen Berichtsjahr 2010 verlaufen wäre, wenn kein geförderter Rückbau umgesetzt worden wäre (vgl. Abb. 2-19).

Abbildung 2-19: Entwicklung der Leerstandsquoten in den Fördergebieten 2001/02-2010 (nach Gebietstyp)



Unter dieser Prämisse läge die Leerstandsquote in allen vier Gebietstypen aktuell deutlich höher. Ohne die geförderte Rückbautätigkeit in den drei Gebietstypen Innenstadt/Sonstige, Stadtrand/1970-1989 und Stadtrand/Sonstige würde sie im Jahr 2010 rund 30 % betragen. In den beiden Gebietstypen mit einer regen Rückbautätigkeit (Stadtrand/1970-1989 und Innen-

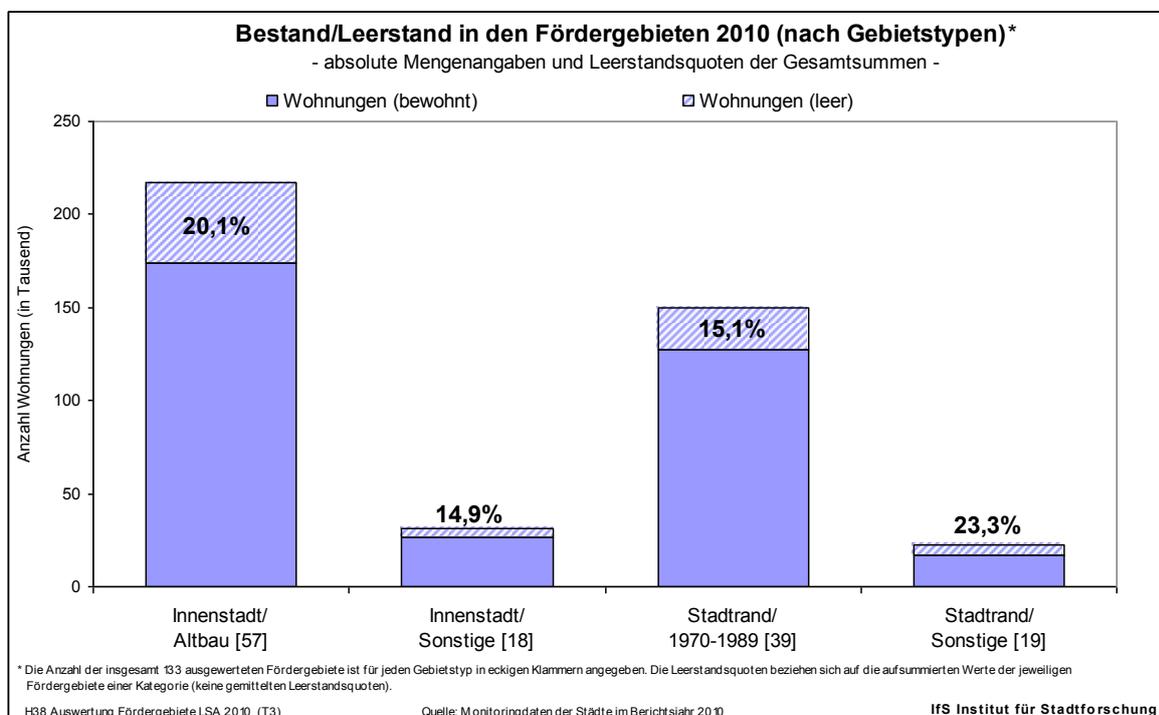
stadt/Sonstige) konnte die hypothetische Leerstandsquote faktisch halbiert werden. Damit wird aber auch deutlich, dass das Stadtumbau-Programm mit der geförderten Rückbautätigkeit in den beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau und Stadtrand/Sonstige vergleichsweise weniger Wirkung erzielte. Dies kann mit dem höheren Altbauanteil und dem höheren Anteil an Privateigentümern in diesen beiden Gebietstypen erklärt werden.

Strukturanalyse zum Leerstand 2010

In den 135 ausgewerteten Fördergebieten mit 420.197 Wohnungen werden 75.995 Wohnungen als leer stehend angegeben. Das entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 18,1 % (der Mittelwert aller 135 Leerstandsquoten liegt mit 21,7 % etwas höher).

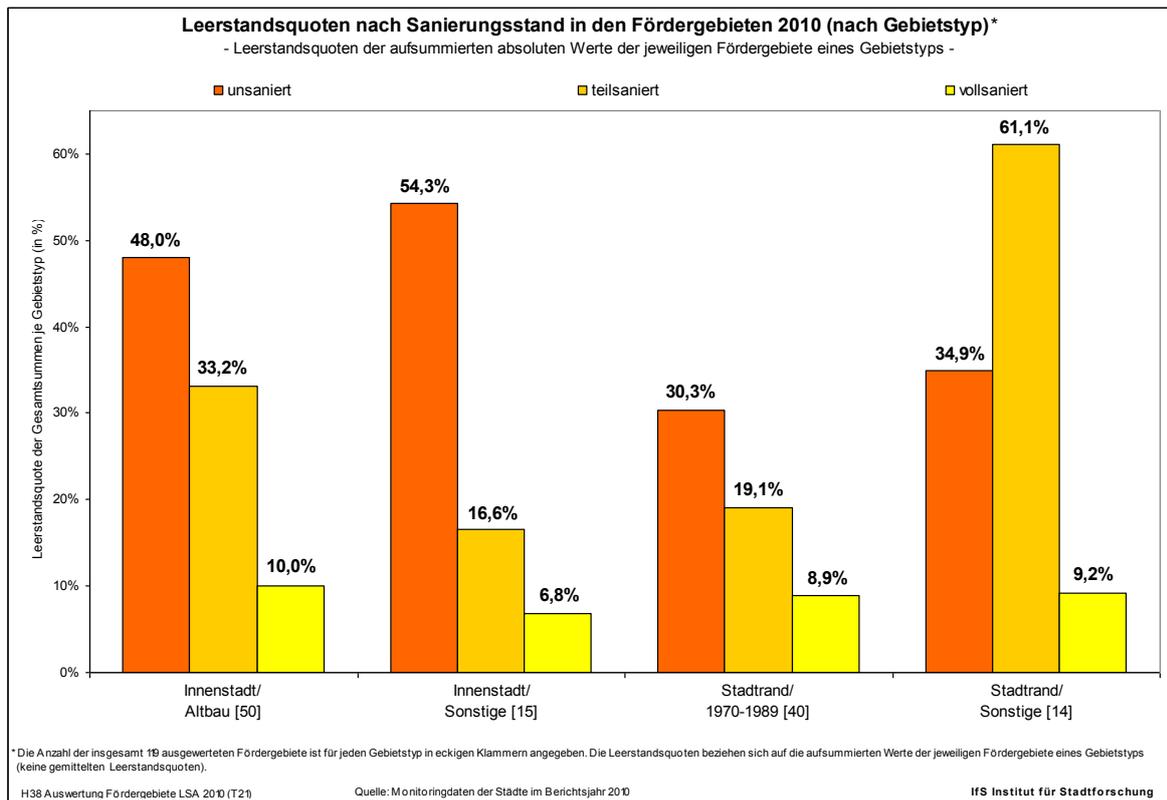
Auf die Fördergebiete des Gebietstyps Innenstadt/Altbau entfällt nach wie vor mehr als die Hälfte aller insgesamt leer stehenden Wohnungen in den untersuchten 135 Fördergebieten (57,3 %). Ein weiteres knappes Drittel (29,8 %) bilden die 22.619 leer stehenden Wohnungen des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989. In absoluten Mengen spielt der Leerstand in den beiden anderen Gebietstypen nur eine untergeordnete Rolle (vgl. Abb. 2-20).

Abbildung 2-20: Bestand/Leerstand in den Fördergebieten 2010 (nach Gebietstyp)



Die Leerstandsquote liegt in der Innenstadt/Altbau bei durchschnittlich 20,1 % (aufsummierte Werte) bzw. bei 25,3 % (gemittelte Leerstandsquoten), in den Gebieten Stadtrand/1970-1989 sind es 15,1 bzw. 17 %.¹³

Abbildung 2-21: Leerstandsquoten nach Sanierungsstand in den Fördergebieten 2010 (nach Gebietstyp)



Besonders für die 50 Fördergebiete des Gebietstyps Innenstadt/Altbau mit einem Wohnungsbestand von knapp 200.000 Wohnungen zeigt sich eine erhebliche Leerstandsproblematik: Nahezu jede zweite unsanierte Wohnung und jede dritte teilsanierte Wohnung steht leer (vgl. Abb. 2-21). Im Gebietstyp Innenstadt/Altbau kommt auch noch hinzu, dass jede zehnte vollsanierte Wohnung leer steht (hinter der vergleichsweise geringen Leerstandsquote von 10,0 % versteckt sich ein hoher absoluter Leerstand von 13.019 Wohnungen (vgl. Abb. 2-21).

¹³ Um Irritationen zu vermeiden, sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass die Berechnungen auf einer unterschiedlichen Anzahl von Fördergebieten beruhen. Für den Vergleich der Leerstandsquoten 2001/02 mit 2010 können nur 70 Fördergebiete ausgewertet werden. Wenn ausschließlich das Berichtsjahr 2010 analysiert wird, kann mit 135 Fördergebieten nahezu die doppelte Menge an Fördergebieten ausgewertet werden. Hieraus ergeben sich voneinander abweichende Leerstandsquoten für das Berichtsjahr 2010.

Ein abweichendes Bild zeigt der Gebietstyp Stadtrand/Sonstige. Die besonders hohe Leerstandsquote im teilsanierten Bestand liegt hier in der speziellen Ausprägung des Leerstandes im großen Fördergebiet Magdeburg-Südost begründet. In den drei anderen Gebietstypen sind die Leerstandsquoten im unsanierten Wohnungsbestand am höchsten und liegen in den beiden innerstädtischen Gebietstypen bei um die 50 %. In den beiden Gebietstypen des Stadtrandes liegen die Leerstandsquoten im unsanierten Wohnungsbestand hingegen "nur" bei um die 30 %.

2.3.3 Zusammenfassende Bewertung zur Situation des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt bis 2010

Für die 42 Stadtumbaustädte des Landes Sachsen-Anhalt sind im Zeitraum 2002-2010 rund 372 Mio. Euro Bundes- und Landesmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost bewilligt worden. Durch den Einsatz dieser Fördermittel sind umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 167 Mio. Euro durchgeführt und rund 62.000 leer stehende Wohnungen rückgebaut worden.

In den untersuchten 36 Stadtumbaustädten¹⁴ betrug die durchschnittliche Leerstandsquote vor rund zehn Jahren, zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung, 16,6 %. Im aktuellen Berichtsjahr 2010 liegt die so errechnete Quote bei 14,4 %, also 2,2 Prozentpunkte niedriger. Im selben Zeitraum nahm in den 36 Stadtumbaustädten die Gesamtzahl der leer stehenden Wohnungen von rund 129.000 auf rund 107.000 (-17 %) ab.

Ohne den geförderten Rückbau wäre der Leerstand von rund 129.000 (SEK 2001/02) auf rund 166.000 Wohnungen (2010) gestiegen (+29 %). Die hypothetische Leerstandsquote liegt im Berichtsjahr 2010 bei fast 21 %, also mehr als 6 Prozentpunkte über der realen Leerstandsquote des Jahres 2010 (14,4 %).¹⁵ Wenn man berücksichtigt, dass der Leerstand nach dem ersten Jahr des betrachteten Zeitraums zunächst in einigen Stadtumbaustädten noch angestiegen ist, war der Effekt des Stadtumbaus sogar tatsächlich noch etwas größer.

¹⁴ Sechs der insgesamt 42 Städte konnten keine Angaben zum Monitoring übergeben.

¹⁵ Die hypothetische Leerstandsquote (ohne Rückbauten) von 20,7 % wurde anhand der aufsummierten Gesamtsummen der untersuchten 36 Stadtumbaustädte berechnet, die um die Zahl der erfolgten Rückbauten erhöht wurden.

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. Die Berechnungen legen allerdings den Schluss nahe, dass das derzeitige Rückbautempo nur noch ausreicht, den Status quo mehr oder weniger zu halten: Schon seit einigen Jahren wird, betrachtet man alle Stadtumbaustädte zusammen, keine nennenswerte Dynamik zusätzlicher Leerstandsreduktion mehr in Gang gesetzt. Dies korrespondiert mit der beschriebenen Verlagerung des Förderschwerpunktes auf die Aufwertungsmaßnahmen. Deren Wirkung auf den Leerstand sind deutlich begrenzter als die unmittelbare Rückbauförderung.

Überdies zeigt sich, dass die Dynamik der demografischen Entwicklung eine ungleich stärkere Wirkung auf die Leerstandsentwicklung hat als das Programm. Dies begünstigt derzeit die Lage in den größeren Städten und erschwert es den kleineren, einer Lösung näher zu kommen. Für die Leerstandsentwicklung im ganzen Land ist es ein Segen, dass die Entwicklung in den großen Städten zurzeit recht positiv verläuft, denn sie sind es, die mit großen Mengen den Ton angeben. Doch es ist ebenso absehbar, dass die Schere in der Entwicklung zwischen großen und kleinen Städten in den kommenden Jahren weiter auseinander gehen wird.

Der Bund, das Land und die großen Wohnungsunternehmen in den Städten sind aktuell besonders gefordert, die Herausforderungen des demografischen Wandels im Land anzunehmen, denn seine Wirkungen werden sich in den kommenden Jahren ungebremst auf den Wohnungsmärkten in Form zunehmender neuer Leerstände niederschlagen. Der trügerischen Atempause zum Trotz besteht kein Anlass, in den Anstrengungen nachzulassen. Die Stärke des Programms, den Rückbau in den großen Wohnsiedlungen energisch voranzubringen, sollte weiter konsequent genutzt werden. Das Ziel eines Schrumpfens von außen nach innen darf nicht aufgegeben werden. Für die Herausforderungen, den Leerstand in den Innenstädten weiter zu reduzieren und die Qualitäten der Kernstädte zu stärken, muss gemeinsam nach neuen wirkungsvollen Lösungsansätzen gesucht werden.

2.4 Einbindung diverser Akteure in den Stadtumbau

Einbindung der Investitionsbank

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt unterstützt das Land im Zuge des Stadtumbaus über den Geschäftsbesorgungsvertrag (GBV) zur Altschuldenhilfeentlastung von Wohnungsunternehmen sowie den Geschäftsbesorgungsvertrag zur Abrissförderung.

Darüber hinaus war die IB auch im Berichtszeitraum im Rahmen des 2008 angelaufenen Programms „Konsortialer Restrukturierungskredit“ (KRK) tätig. Über dieses Programm erfolgen die Ablösung von Krediten sowie der Ankauf von Forderungen bisheriger Kreditgeber. Zielgruppe sind Wohnungsunternehmen und private Vermieter. Ziele der Umschuldung über den KRK sind die Unterstützung von Investitionen am Wohnungsmarkt, die Beschleunigung von Umstrukturierungsmaßnahmen der lokalen Wohnungswirtschaft und die Beförderung des Stadtumbaus. Im Jahr 2010 wurden keine Kredite ausgereicht. Im Jahr 2011 wurden drei Unternehmen, die Anträge eingereicht hatten, Zusagen über ein Darlehensvolumen von 38,7 Mio. Euro erteilt.

Einbindung der privaten Eigentümer

Die bisherigen Erfolge des Stadtumbaus sind in Sachsen-Anhalt – wie auch andernorts in den neuen Bundesländern – vor allem der aktiven Beteiligung der gewerblichen Wohnungsunternehmen zuzurechnen. Durch den umfangreichen Rückbau von Wohnungen einerseits und die Modernisierung und Sanierung von erhaltenswerten Wohnungsbeständen andererseits hat sich nicht nur die Leerstandssituation auf den lokalen Wohnungsmärkten, sondern auch das Gesamtbild vieler Städte und Quartiersbereiche im Land sehr positiv verändert.

Schwierig bleibt die Lage jedoch vielfach in innerstädtischen Quartiersbereichen mit einem hohen Altbauanteil, in denen private Einzeleigentümer dominieren. Die Gründe dafür sind vielschichtig und allesamt nachvollziehbar (vgl. dazu auch Kap. 2.3). Vor dem Hintergrund stellt sich immer mehr die Frage, wie man es schafft, auch die Bestände dieser Eigentümergruppe stärker in den Stadtumbauprozess zu involvieren.

Wichtig dafür sind Programme, die finanzielle Anreize setzen, die sich auch an private Vermieter und Selbstnutzer richten, wie z.B. landeseigene Förderprogramme (Fördermittelwettbewerb, „Sachsen-Anhalt Modern“, Wohneigentumsförderung in Stadtumbaustädten) oder der Aufwertungsteil des Programmes Stadtumbau Ost einschließlich des Einsatzes von Sicherungsmitteln für baufällige erhaltenswerte Altbauten in innerstädtischen Stadtumbaugebieten.

Beides ist seit Jahren Praxis, hat aber (noch) nicht zu den erwünschten Breiteneffekten geführt.

Deshalb kommen zunehmend auch Maßnahmen im nichtinvestiven Bereich – wie etwa die Erprobung des Mobilisierungseffektes von quartiersbezogenen Kooperationsstrukturen – ins Spiel. Beispiele dafür sind:

- a) sogenannte Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) im Stadtumbau (von 2009-2011 gab es dazu ein ExWoSt-Forschungsvorhaben mit den sachsen-anhaltischen Modellgebieten Halle-Glauchau und Magdeburg-Buckau),
- b) das Modellvorhaben des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ) – an dem ebenfalls die Landeshauptstadt Magdeburg mit den Fördergebieten Südost und Salbke teilnimmt – sowie
- c) das neue ExWoSt-Forschungsfeld „Innerstädtische Hauptverkehrsstraßen – Visitenkarte und Problemzone für die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung“, bei dem wiederum die Stadt Halle mit einem Modellgebiet dabei ist.

Halle-Glauchau ist mittlerweile bundesweit ein Best-Practise-Beispiel für die erfolgreiche Mobilisierung von Investitionen im Altbaubereich: bei ungefähr 30 Gebäuden wurde dort im Zeitraum 2007-2011 – u.a. flankiert durch die Bildung einer Eigentümerstandortgemeinschaft in 2009 – eine Sanierung durchgeführt. Kennzeichnend ist hier zum einen, dass dem Investitionsschub vielfach erst ein Eigentümerwechsel vorausging – dieser wurde aktiv durch einen Eigentümermoderator herbeigeführt, der nicht investitionsfähige Einzeleigentümer bzw. Erbengemeinschaften zur Versteigerung ihrer Immobilie bewegte. Charakteristisch ist zum anderen aber auch, dass die Aktivitäten der Eigentümerstandortgemeinschaft im Vorfeld bzw. parallel mit dem Einsatz landesspezifischer Instrumente gekoppelt waren. So wurde im Rahmen der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt von 2008-2010 der Einsatz eines Eigentümermoderators für das Gebiet und die Durchführung einer Imagekampagne nach dem bottom-up-Prinzip (von unten her organisierte, niedrighschwellige Kampagne) finanziert. Hinzu kam ein Stadtratsbeschluss zum räumlich konzentrierten Einsatz der Sicherungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost in dem Gebiet. Insofern ist der besondere Erfolg der Sanierungsschritte in Halle-Glauchau nicht zuletzt gerade auch ein positives Ergebnis des aktiven Einsatzes des Landes im Rahmen der Internationalen Bauausstellung und des Stadtumbaus allge-

mein. Außerdem ist Halle-Glauchau ein Sinnbild für erreichbare Synergieeffekte beim sinnvollen Zusammenwirken von Land, Kommune und Bund.

Die Projekte zu den Punkten b) und c) sind erst Ende 2011 angelaufen, so dass an der Stelle noch keine Ergebnisse berichtet werden können.

In der aktuellen Koalitionsvereinbarung für die 6. Legislaturperiode ist festgeschrieben, dass Eigentümerstandortgemeinschaften in geeigneten Fördergebieten als neues Handlungsinstrument der Städtebauförderung erprobt werden sollen. Insofern werden quartiersbezogene Kooperationen verschiedener Akteure auch von Landesseite als wichtiges Handlungsfeld betrachtet.

Aktuell unterstützt das Land Sanierungsmaßnahmen von Einzeleigentümern im Rahmen seiner Wohnraumförderung – insbesondere über seine Wohneigentumsförderung für Bestandsimmobilien – und des 2011 neu aufgelegten Programmes „Sachsen-Anhalt Modern“. Von den 30 Antragstellern im ersten Programmjahr (2011) stammten immerhin elf von Selbstnutzern und 15 von Vermietern (nur die restlichen vier waren von Wohnungsunternehmen).

Sehr positive städtebaulich wichtige Impulse gingen im Berichtszeitraum auch von interministeriellen konzipierten und finanzierten „Großprojekten“ im Land aus. So z.B. von der Landesgartenschau 2010 in Ascherleben. Derartige Großprojekte können für die Stadtentwicklung den erwarteten „Ruck“ bringen und zu einem echten Qualitätssprung für die entwickelten Innenstadtbereiche führen. Die Beförderung von weiteren interministeriellen Projekten – auch außerhalb besonderer Anlässe – könnte ein Aufgabenfeld des neu gebildeten Kompetenzzentrums für Stadtumbau werden (siehe auch Kap. 2.5).

2.5 Abschluss der IBA Stadtumbau und Einrichtung des Kompetenzzentrums Stadtumbau

Die Internationale Bauausstellung „Stadtumbau in Sachsen-Anhalt 2010“ (kurz: IBA Stadtumbau) stellte sich der Frage des Umgangs mit „schrumpfenden Städten“ und der Aufgabe, am Beispiel von 19 betroffenen Kommunen innovative bzw. speziell angepasste Konzepte zu entwickeln. Die IBA Stadtumbau wurde im Jahr 2002 ins Leben gerufen und im Jahr 2010 abgeschlossen. Erstmals war ein ganzes Bundesland an einer Bauausstellung beteiligt. Die IBA Stadtumbau hat die 19 beteiligten Städte sehr vorangebracht und fand nicht nur im Land sondern auch überregional Anerkennung. Die IBA Stadtumbau wurde im Juli 2011 in Barcelona (Spanien) von einer international besetzten Experten-Jury mit dem „City to City FAD-Award“ ausgezeichnet und hat sich dabei gegen 28 Mitbewerber durchgesetzt, die ebenfalls in die engere Auswahl gekommen waren.

Der Stadtumbau ist jedoch angesichts der demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen in Sachsen-Anhalt bei Weitem noch nicht zu Ende gebracht. Die 42 Stadtumbaustädte im Land Sachsen-Anhalt müssen ihre integrierten Stadtentwicklungskonzepte weiter umsetzen und inhaltlich fortschreiben, um für sich, trotz der strukturellen Probleme, Zukunftsperspektiven für eine nachhaltige, lebenswerte, sozial stabile und finanzierbare Stadt zu entwickeln. Sie wünschten sich für diese konzeptionelle Arbeit auch nach Abschluss der IBA-Phase die Unterstützung von Landesseite.

In diesem Zusammenhang wurde im Koalitionsvertrag für die aktuelle 6. Legislaturperiode des Landtages aus dem Jahr 2011 (Ziffer 10.2, Absatz 2) die Einrichtung eines „Kompetenzzentrums Stadtumbau“ festgelegt. Damit soll – wie es dort heißt – die partizipative Stadtentwicklung der Internationalen Bauausstellung „Stadtumbau in Sachsen-Anhalt 2010“ fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

Die Einrichtung des Kompetenzzentrums Stadtumbau erfolgte im April 2012. In Fokus des Kompetenzzentrums stehen nicht nur die 19 IBA-Kommunen, sondern alle 42 Stadtumbaustädte des Landes. Zu seinen Aufgaben zählen:

- die Unterstützung und Beratung der Landesregierung bzw. des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt in Bezug auf strategische Fragestellungen der Stadtentwicklungspolitik,
- die Unterstützung der Landesregierung in Bezug auf die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit,

- die Beratung der Stadtumbau-Kommunen des Landes bei der Umsetzung und Fortschreibung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte und des Stadtumbauprogramms sowie
- die Beförderung des Erfahrungsaustausches in Städtenetzwerken und des Wissenstransfers durch Workshops zu spezifischen aktuellen Problemlagen des Stadtumbaus.

Inhaltliche Schwerpunktthemen des Kompetenzzentrums sollen sein:

- Identität und Image (Förderung spezieller Potenziale bzw. Alleinstellungsmerkmale der Städte),
- Mobilität/Infrastruktur (effiziente Bedarfsanpassung und Mobilitätssicherung) sowie
- Klima/Wohnen (Erschließung vorhandener Einspar- und Effizienzpotenziale, Vollversorgung von Städten mit erneuerbarer Energie regionalen Ursprungs).

Geplant ist, zu diesen Themen eine jährliche Evaluierung der Städte vorzunehmen, um dadurch eine entsprechende Profilierung der Stadtentwicklungskonzepte voranzutreiben. Gleichzeitig sollen Workshops durchgeführt und der internationale Erfahrungsaustausch zu Best-Practise-Beispielen vorangetrieben werden.

3 Sonstige Förderprogramme

3.1 Altschuldenhilfeentlastung nach § 6a AHG

In Sachsen-Anhalt haben 81 Wohnungsunternehmen AHG-Sanierungskonzepte vorgelegt. Darin sind auch die Kapazitäten zum Abriss von Wohngebäuden der betreffenden Unternehmen festgelegt. Im Jahr 2008 hat der Bund die Frist zum Vollzug des Abrisses auf den 31. Dezember 2013 verlängert.

Bis Jahresende 2011 ist im Land eine Altschuldenentlastung für 3.589.814,2 qm an abgerissener Wohnfläche bewilligt worden (= 63.371 WE). Das entspricht einem Erfüllungsstand von 88 %. Die Gesamtbewilligung der KfW zur Übernahme von Altschulden für abgerissene Wohngebäude im Land Sachsen-Anhalt beträgt knapp 286,5 Mio. Euro. Die Summe der erfolgten Mittelabrufe lag per 31. Dezember 2011 bei fast 243 Mio. Euro. In den beiden Berichtsjahren wurden rund 17,3 Mio. Euro (2010) und rund 9 Mio. Euro (2011) abgerufen.

Für die zwei verbleibenden Jahre 2012 und 2013, in denen nach aktueller Gesetzeslage noch die Möglichkeit zur Altschuldenentlastung besteht, verbleibt damit für Sachsen-Anhalt das ehrgeizige Ziel, weitere Abrufe in Höhe von knapp 44 Mio. Euro mit entsprechenden Abrissvolumina zu unterlegen.

Tatsächlich soll in den Jahren 2012 und 2013 nach Auskunft des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr der Abriss von Wohngebäuden im Land nochmals verstärkt gefördert werden, um das beantragte AHG-Entlastungsvolumen weitestgehend auszuschöpfen.

Eine Altschuldenentlastung wird nur in der Höhe gewährt, in der das Land eigene Beiträge zu den Sanierungskonzepten der Unternehmen leistet. Sachsen-Anhalt erbringt diese vornehmlich aus den Programmen der Wohnungs- und Städtebauförderung. Bis zum Jahresende 2011 wurden Landesbestätigungen in Höhe von 322.167.979,74 Euro durch die Investitionsbank abgegeben. Damit übersteigen die anrechenbaren Förderbeträge des Landes in einigen Fällen die Bewilligung durch die KfW grundsätzlich. Für einige AHG-Wohnungsunternehmen steht dennoch eine Landesbestätigung in voller Höhe aus. Zum 12.07.2012 hatte das Land hier noch offene Landesbestätigungen in Höhe von rund 9,9 Mio. Euro.

3.2 Sonstige zentrale Städtebauförderprogramme in Sachsen-Anhalt 2010/2011

Ergänzend zum Mitteleinsatz aus dem Programm Stadtumbau Ost (vgl. Kap. 2 des vorliegenden Berichts) wurde der städtebauliche Aufwertungsprozess im Land auch in den Berichtsjahren 2010/2011 durch die Ausreichung von Fördermitteln über sonstige Städtebauförderprogramme weiter vorangebracht (vgl. Tab. 3-1).

Wichtige sind in dem Zusammenhang:

- Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit einem Mitteleinsatz von rund 43 Mio. Euro in den beiden Berichtsjahren 2010/2011,
- das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ mit einem Fördervolumen von gut 21 Mio. Euro in 2010/2011 sowie
- das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, über das im Berichtszeitraum über 14 Mio. Euro vergeben wurden.

Tabelle 3-1: Sonstige wichtige Städtebauförderprogramme in Sachsen-Anhalt in 2010 und 2011

Förderprogramm	Jahr	geförderte Gemeinden	geförderte Gebiete	bewilligte Fördermittel		
				Bund	Land	Gesamt
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	2010	61	64	6.408.000 €	6.408.000 €	12.816.000 €
	2011	31	33	4.245.000 €	4.245.000 €	8.490.000 €
Städtebaulicher Denkmalschutz	2010	34	37	11.416.320 €	10.749.653 €	22.165.973 €
	2011	30	30	10.452.000 €	10.452.000 €	20.904.000 €
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	2010	17	17	3.457.000 €	3.457.000 €	6.914.000 €
	2011	12	13	3.605.000 €	3.605.000 €	7.210.000 €

Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt und Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt.

Kennzeichnende Änderungen gegenüber der letzten Berichtsperiode sind:

- die Reduzierung des Mitteleinsatzes in den beiden „traditionellen“ Programmen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (-26 %) und „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“ (-42 %) sowie
- eine deutliche Stärkung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durch Mittelzuwächse von 226 %.

3.3 Wohnungsbauförderung 2010-2011

Neben der Städtebauförderung ist auch die Wohnungsbauförderung von Bedeutung für die Stadtentwicklung. Deshalb wird im Folgenden auch auf die Förderprogramme des Landes im Berichtszeitraum 2010/2011 eingegangen.

3.3.1 Wohneigentum

Die bereits 2005 gestartete Förderung nach der Wohneigentumsrichtlinie des Landes und das ebenfalls damals einsetzende „IB-KfW-Wohneigentumsförderung“ liefen im aktuellen Berichtszeitraum unverändert fort.

Bei der Förderung nach der Wohneigentumsrichtlinie des Landes setzte sich der 2009 begonnene Rückgang der Bewilligungszahlen auch im Berichtszeitraum weiter fort (vgl. Tab. 3-2a). Mit dem Programm kann der Bau oder Erwerb und ggf. die anschließende Modernisierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen über verbilligte Darlehen bis zu einer Höhe von max. 65.000 Euro gefördert werden. Die Darlehensvergabe soll vor allem die Eigentumsbildung von jungen Familien unterstützen und wird mit Festzuschüssen für Kinder und Neugeborene gekoppelt. Die Vergabe von Mitteln unterliegt allerdings Einschränkungen: der Einsatz aus diesem Programm kann zum einen nur in den 42 Stadtumbaustädten erfolgen und zum anderen sind bestimmte Einkommensgrenzen zu beachten. Die Richtlinie für die Darlehensvergabe wurde in 2012 überarbeitet (eine zentrale Änderung – welche die Attraktivität des Programms positiv beeinflussen dürfte – ist, dass der Zinssatz über die gesamte zehnjährige Laufzeit bei 2 % liegt, so dass der bisherige Zinssprung im sechsten Jahr vermieden wird).

Tabelle 3-2: Wohneigentumsförderung in Sachsen-Anhalt 2006-2011 (Stand 31.12.2011)

a) Wohneigentumsrichtlinie des Landes

Jahr (per 31.12.)	Geförderte Wohnungen	Darlehensvolumen (in Mio. Euro)	Zuschussvolumen (in Mio. Euro)
2006	308	14,69	4,24
2007	204	12,64	3,99
2008	233	14,44	4,73
2009	158	9,83	3,49
2010	125	7,66	2,71
2011	87	5,29	2,10

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Zusammenstellung: isw Institut.

b) IB-KfW-Wohneigentumsprogramm

Jahr (per 31.12.)	Geförderte Wohnungen	Darlehensvolumen (in Mio. Euro)
2006	205	8,24
2007	178	6,92
2008	134	5,04
2009	215	8,44
2010	461	19,46
2011	602	24,31

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Zusammenstellung: isw Institut.

Beim IB-KfW-Wohneigentumsprogramm verdoppelten bzw. verdreifachten sich dagegen die Bewilligungszahlen gegenüber 2009 in den beiden hier betrachteten Berichtsjahren (vgl. Tab.3-2 b). Dieses Darlehensprogramm fördert die Errichtung oder den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum einschließlich der Kosten des Baugrundstücks, der Baukosten und der Baunebenkosten sowie ggf. Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen bis hin zur Gestaltung der Außenanlagen. Es werden Darlehen zwischen 20.000 und 100.000 Euro über eine Laufzeit von max. 30 Jahren und mit einer Zinsbindung für die ersten zehn Jahre ausgereicht. Der Kreis der Begünstigten des Programmes ist, im Gegensatz zur Wohneigentumsrichtlinie des Landes weder regional noch einkommensbezogen eingeschränkt.

3.3.2 Energetische Sanierung

Das im Sommer 2007 gestartete Landesprogramm zur energetischen Sanierung lief zum Jahresende 2010 aus. Im letzten Programmlaufjahr konnte – mit einem Mittelvolumen von rund 3 Mio. Euro – die energetische Sanierung von über 1.000 Wohnungen im Land bezuschusst werden (vgl. Tab. 3-3). Das entspricht einem gegenüber den Vorjahren relativ hohen Zuschussbetrag von durchschnittlich 2.768 Euro je Wohnung.

Tabelle 3-3: Landesprogramm „Energetische Sanierung 2007-2010“

Programmjahr	Zusagen	Zuschussvolumen (in Mio. Euro)	Geförderte Wohnungen
2007	346	2,40	900
2008	1.370	9,40	3.989
2009	703	7,00	3.579
2010	119	3,01	1.076

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Zusammenstellung: isw Institut.

Ab dem Jahr 2011 kann die energetische Sanierung von Wohnungen über das neue Landesprogramm „Sachsen-Anhalt Modern“ auf Darlehensbasis gefördert werden (siehe nächstes Teilkapitel).

3.3.3 Sachsen-Anhalt Modern

Im Rahmen des 2011 neu aufgelegten Darlehensprogrammes „Sachsen-Anhalt Modern“ können der altersgerechte Umbau und die energieeffiziente Sanierung ggf. jeweils in Kombination mit allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden. Die Förderung erfolgt auf der Grundlage der zwei KfW-Programme „Altersgerecht Umbauen“ und „Energieeffizient Sanieren“.

Mit „Sachsen-Anhalt Modern“ soll insbesondere Eigentümergruppen eine finanziell tragfähige Sanierung von Gebäuden ermöglicht werden, die für Geschäftsbanken nicht attraktiv sind, wie etwa junge Familien (bis 35 Jahre), ältere Personen sowie private Vermieter und kleinere Wohnungsgesellschaften. Über „Sachsen-Anhalt Modern“ werden zinsverbilligte Darlehen zur langfristigen Finanzierung der entsprechenden Maßnahmen mit einer maximalen Höhe von bis zu 750.000 Euro je Gebäude ausgereicht. Die Förderkulisse bilden - mit dem Ziel eines optimalen Einsatzes öffentlicher Mittel - jene 72 Städte und Gemeinden, in denen die Stadtentwicklung auch über die Städtebauförderung unterstützt wird.

Das erste Programmjahr lief mit 26 Zusagen bei 161 geförderten Wohnungen und einem ausgereichten Darlehensvolumen von insgesamt 2,58 Mio. Euro eher langsam an, was wohl damit zusammenhängt, dass sich das Programm erst noch als Förderbaustein in der Planung der Investoren etablieren muss. Die 26 Förderfälle verteilen sich je zur Hälfte auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie den der Mehrfamilienhäuser.

3.3.4 Fördermittelwettbewerb

In den Berichtszeitraum fällt auch die Auswahl der Projekte, die im Rahmen der zweiten Auslobungsrunde des Fördermittelwettbewerbes „Städte- und wohnungsbauliche Modellprojekte in Sachsen-Anhalt“ zum Stichtag 31. August 2009 eingereicht worden sind.

Im Rahmen der Jurysitzung im Januar 2010 wurden 16 Projekte und drei Nachrückerprojekte ausgewählt. Zwischenzeitlich zeigt sich folgender Stand:

- Sechs der 19 ausgewählten Projekte werden nicht realisiert, da in einem Fall eine Ablehnung wegen vorzeitigen Maßnahmebeginns erfolgt ist und in den weiteren fünf Fällen die Bewerber ihre Wettbewerbsbeiträge zurückgezogen haben, weil sich die Voraussetzungen ihrerseits geändert hatten.

- Für die verbleibenden 13 Projekte wurden Förderzusagen mit einem Zuschussvolumen von knapp 8,3 Mio. Euro erteilt.¹⁶ Rund 3 Mio. Euro davon werden aus dem Ansatz der Haushaltsmittel für 2010 und gut 5,2 Mio. Euro aus dem Landeshaushalt 2011 finanziert. Die Auszahlung erfolgt nach Baufortschritt. Bis zum Jahresende 2011 sind Auszahlungen über 2,6 Mio. Euro erfolgt.
- Ein Objekt wurde bereits bis zum 31.12.2011 fertig gestellt. Die Bauzeit darf lt. Förderzusage maximal zwei Jahre betragen, eine zeitliche Frist, die in der Regel auch gebraucht wird. Da die Förderzusagen erst in den Jahren 2010 und 2011 erfolgten, sind vor diesem Hintergrund weitere Fertigstellungen nicht vor 2012 und 2013 zu erwarten.

¹⁶ In 2012 erfolgte allerdings der Widerruf einer Förderzusage, weil das Projekt durch den Zuwendungsempfänger aufgrund gestiegener Kosten nicht realisiert werden konnte. Als Grund führte der Bauherr nachträgliche Auflagen des Denkmalschutzes an. Insofern reduziert sich die Zahl der realisierten Projekte aktuell auf zwölf.

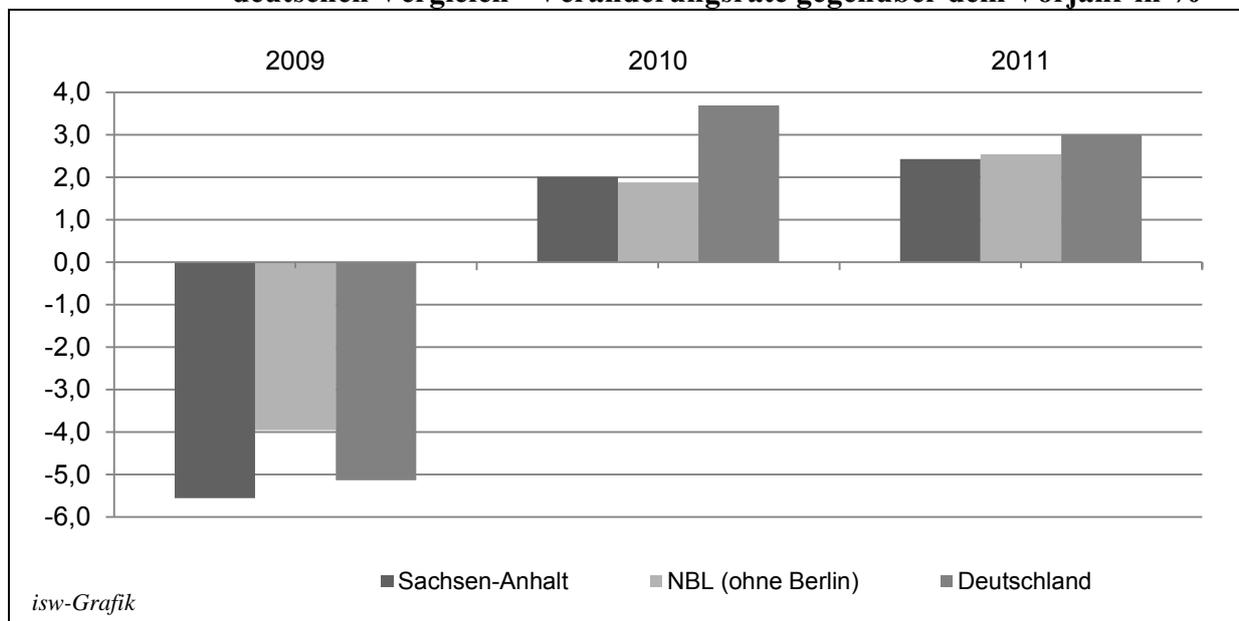
Teil II: Mieten- und Wohnungsbericht

4 Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage

Um die nachfolgenden Darstellungen zur Entwicklung der Mieten- und Wohnungsmarktsituation in den Kapiteln 5-7 besser in den Gesamtkontext der Landesentwicklung im Berichtszeitraum einordnen zu können, erfolgt in Kapitel 4 eine Erläuterung wesentlicher Kennziffern zur Beschreibung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage.

In Sachsen-Anhalt hat sich die die Wirtschaft nach der Rezession 2009 gut erholt. Mit preisbereinigten Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2 % im Jahr 2010 bzw. 2,4 % im Jahr 2011 lag das Land voll im bundesdeutschen Trend¹⁷ (vgl. Abb. 4-1).

Abbildung 4-1: Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt, verkettet) 2008-2011 im bundesdeutschen Vergleich - Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistische Ämter der Länder; eigene Darstellung

Zwar kam das erreichte Wachstumsniveau nur an das der Neuen Bundesländer heran – vor dem Krisenjahr 2009 lagen die BIP-Wachstumsraten Sachsen-Anhalts immer über diesem Wert. Doch die Arbeitsproduktivität (gemessen im BIP je Erwerbstätigen) lag im Berichtszeitraum jeweils über dem Niveau der Neuen Länder (ohne Berlin). Sie erreichte in 2010

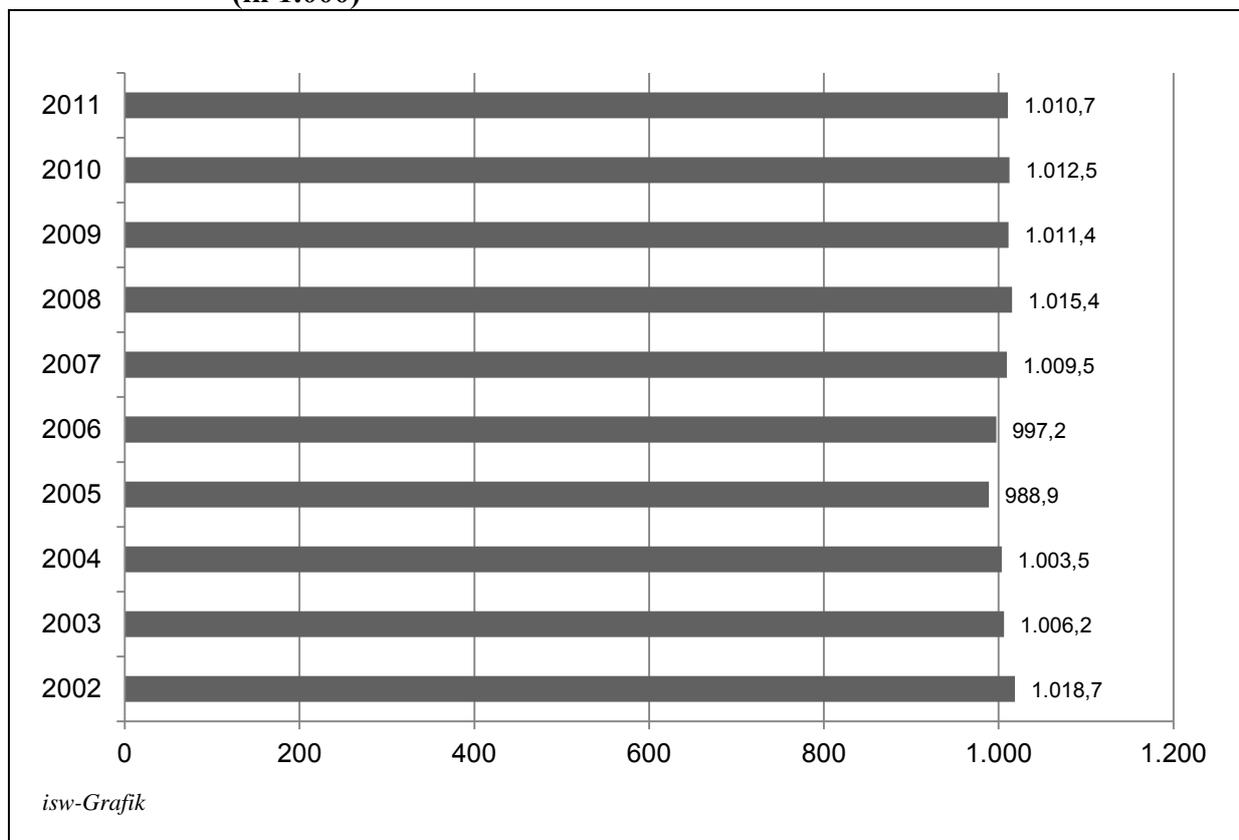
¹⁷ Aufgrund einer großen Revision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung im Jahr 2011 veränderte sich das ursprünglich errechnete BIP-Niveau nach unten. Revidierte Angaben liegen nur für die Jahre 2008-2011, weshalb an dieser Stelle keine Zeitreihe angegeben werden kann, welche sich auf davor bezieht.

schon 80,5 % und im Jahr 2011 mit 51.333 Euro je Erwerbstätigen (in jeweiligen Preisen) sogar bereits 82,1 % des bundesdeutschen Wertes.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Region ist auch am BIP je Einwohner ablesbar. Dieser Wert lag in Sachsen-Anhalt im Jahr 2011 bei 22.336 Euro je Einwohner und erreichte damit nur rund 71 % des Bundesniveaus – ein Hinweis auf die nach wie vor bestehenden strukturellen Schwächen im Land.

In Sachsen-Anhalt gab es 2010 und 2011 im Jahresdurchschnitt jeweils rund eine Million Erwerbstätige (vgl. Abb. 4-2). Die Zahl hat sich im Berichtszeitraum unterschiedlich entwickelt. Im Jahr 2010 konnte ein leichter Zuwachs von gut 100.000 Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr erreicht werden, was als Zeichen der einsetzenden wirtschaftlichen Erholung zu werten ist. Für das Jahr 2011 weist die amtliche Statistik jedoch nur noch gut 1,011 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Sachsen-Anhalt aus. Der Rückgang ist nach Aussagen des Statistischen Landesamtes insbesondere der Abnahme der Ein-Euro-Jobs zuzuschreiben.

Abbildung 4-2: Anzahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Sachsen-Anhalt 2002-2011 (in 1.000)*

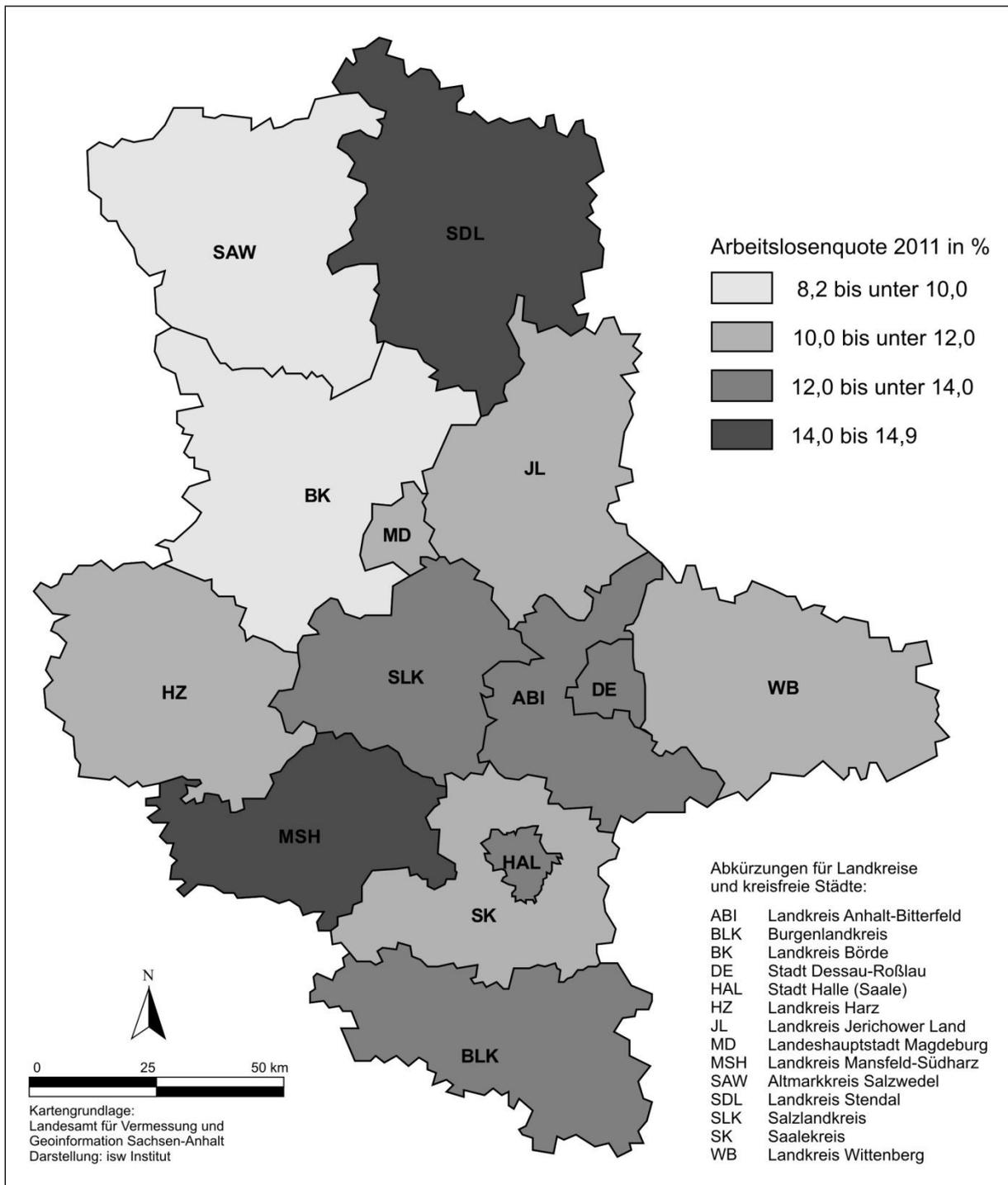


*) Jahresdurchschnittswerte

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung

Die Arbeitslosigkeit war weiter rückläufig. Gegenüber 2009 konnte sie um 2 Prozentpunkte abgebaut werden und lag damit im Jahr 2011 noch bei 11,6 %. Karte 1 gibt die aktuelle Arbeitslosenquote im Berichtsjahr 2011 für alle Landkreise wider. Einzelne Landesregionen wie z.B. der Bördekreis oder die Altmark weisen bereits Quoten von unter 10 % aus. Sehr hoch ist die Arbeitslosigkeit noch in den Landkreisen Mansfeld-Südharz (14,8 %), Stendal (14,4 %) und Burgenland (13,6 %) – obgleich auch in diesen Regionen die Arbeitslosenquote seit 2009 durchaus zwischen 2,5 und 1,7 Prozentpunkten abgebaut werden konnte.

Karte 1: Arbeitslosenquote 2011 in % in Sachsen-Anhalt nach Kreisen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

5 Wohnungsangebot

Dieses Kapitel widmet sich der Entwicklung des Wohnungsangebotes. Dazu werden zunächst die Veränderungen im Wohnungsbestand des Landes Sachsen-Anhalt dargestellt, um im weiteren Verlauf auf die Schwerpunkte der Bautätigkeit des Wohnungsbaus einzugehen. Zum Schluss des Kapitels werden einige Ausführungen zur Förderung von Wohnraum gemacht.

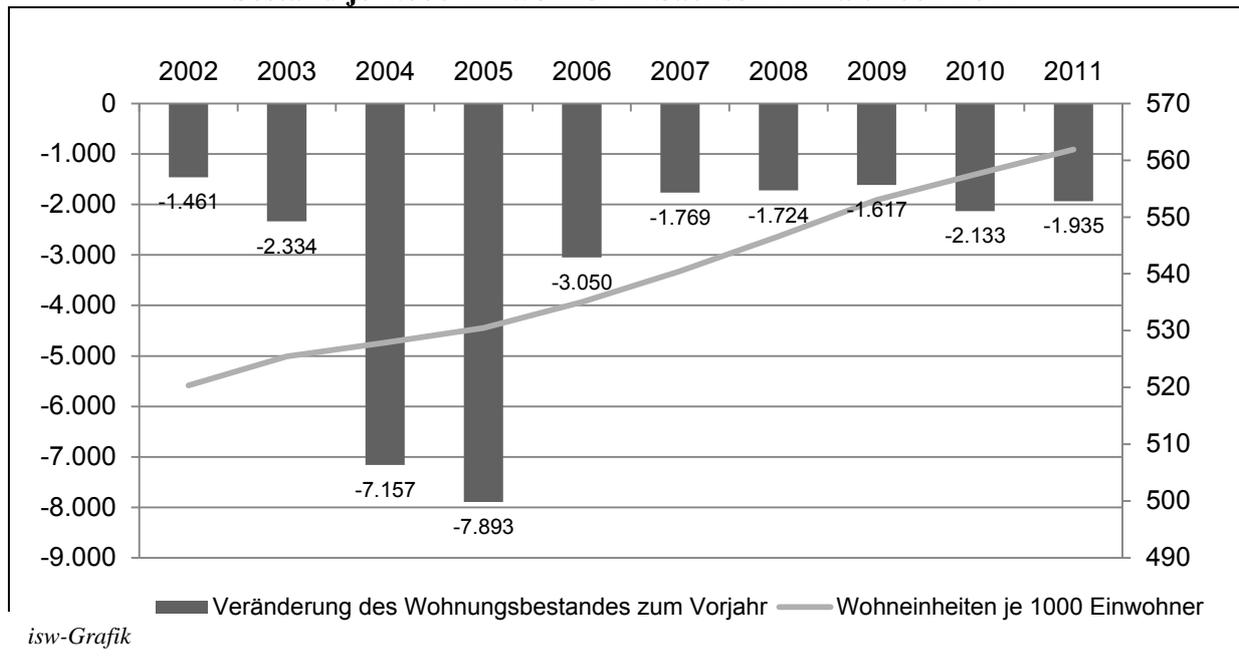
5.1 Wohnungsbestand

Die Veränderungen im Wohnungsbestand werden anhand der folgenden Kennziffern erörtert: die Anzahl der Wohnungen (Kap. 5.1.1), die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Gebäudeart (Kap. 5.1.2), die genutzte Wohnfläche (Kap. 5.1.3), die Wohnraumgrößenstruktur (Kap. 5.1.4) und der Sanierungsstand einschließlich barrierefreier Wohnungen (Kap. 5.1.5).

5.1.1 Anzahl der Wohnungen

In Sachsen-Anhalt gab es zum Jahresende 2011 insgesamt rund 1.305.000 Wohnungen. Diese Zahl umfasst sowohl den Wohnungsbestand in reinen Wohngebäuden (ohne Wohnheime), als auch den bewohnbaren Teil von Nichtwohngebäuden. Seit dem letzten Berichtszeitraum (2008/2009) hat sich die Zahl der Wohnungen im Land – insbesondere bedingt durch Abrissmaßnahmen im Stadtumbau – um immerhin gut 4.000 WE verringert. Bei diesem Wert handelt es sich um den Saldo aus Wohnungsabgängen und Fertigstellungen. In der letzten Berichtsperiode lag dieser Wert lediglich bei rund 3.300 Wohnungen.

Abbildung 5-1: Jährlicher Veränderungssaldo des Wohnungsbestandes und Wohnungsbestand je 1.000 Einwohner in Sachsen-Anhalt 2002-2011

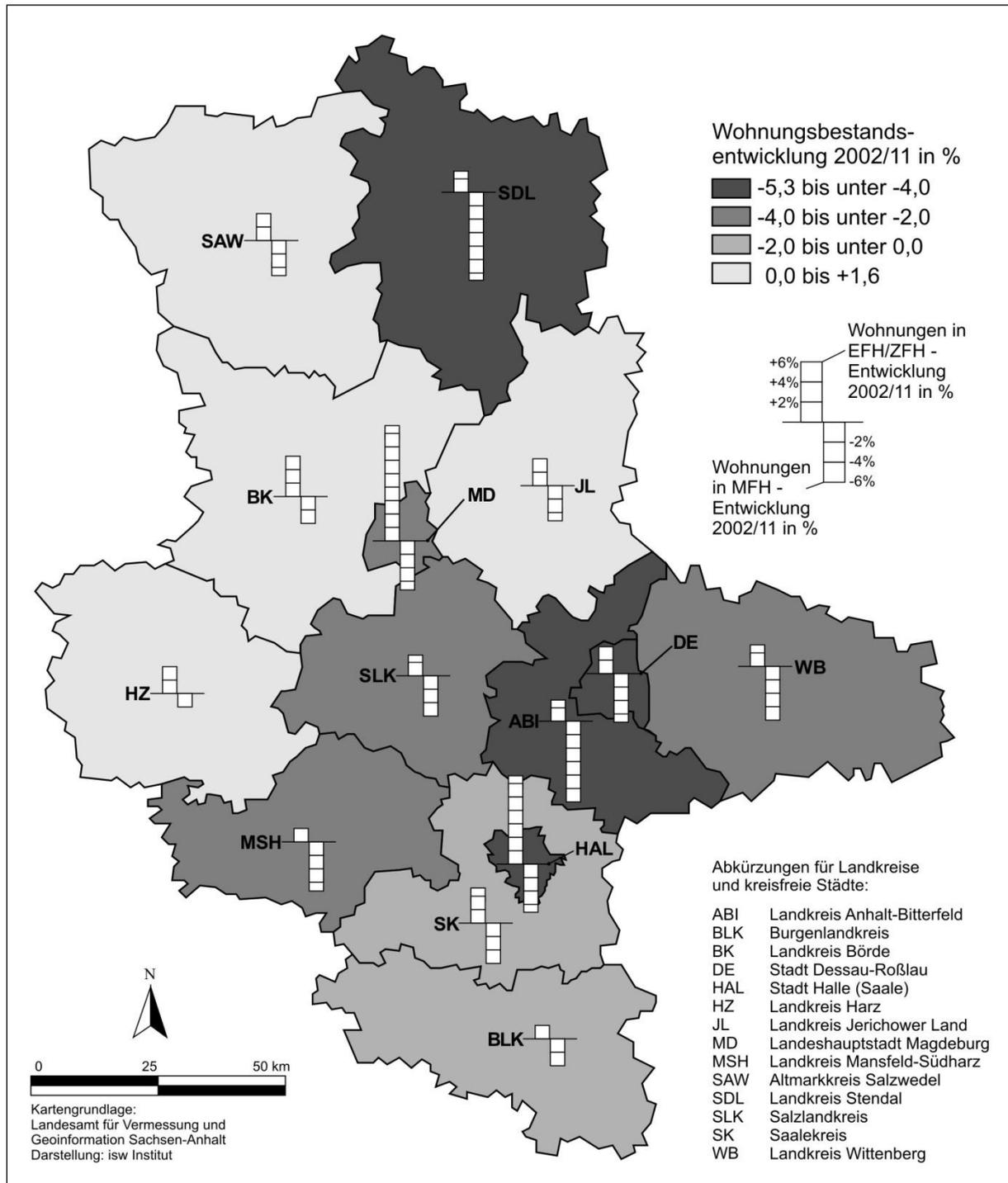


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Wenngleich der Wohnungsbestand seit 2002 kontinuierlich gesunken ist, erhöht sich rein rechnerisch dennoch die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner Jahr für Jahr (vgl. Abb. 5-1). Ursächlich dafür ist vor allem der seit 2002 anhaltende Bevölkerungsrückgang mit dem die Reduzierung des Wohnungsbestandes nicht Schritt halten kann. Folglich bleibt das Problem des strukturellen Wohnungsleerstandes auch nach zehn Jahren Stadtbau noch weiterhin aktuell.

Landesweit betrug die Abnahme des Wohnungsbestandes von 2002-2011 rund 2,3 %. Auf Kreisebene zeigt sich, dass die Situation regional unterschiedlich ist. Ein überdurchschnittlicher Rückgang des Wohnungsbestandes wird für die Großstädte und die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Stendal sichtbar. In vier Landkreisen ist für den Zeitraum 2002-2011 sogar eine leichte Zunahme der Zahl der Wohnungen zu vermelden. Davon am stärksten im Bördekreis mit einem Plus von 1,6 Prozentpunkten.

**Karte 2: Wohnungsbestandsentwicklung in Wohn- und Nichtwohngebäuden*
in Sachsen-Anhalt 2002-2011 nach Kreisen und Gebäudeart**



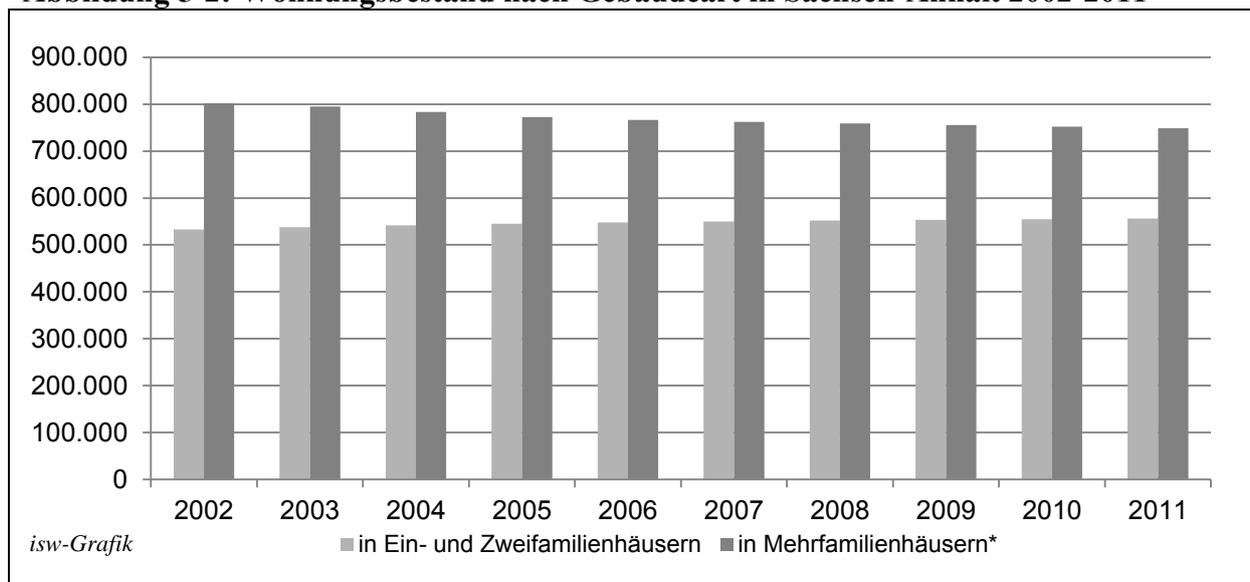
*) Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden werden der Kategorie Mehrfamilienhäuser zugeordnet
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

5.1.2 Wohnungsbestand nach Gebäudeart

Je nachdem, wie viel Wohnungen sich in einem Gebäude befinden, unterscheidet man diese nach der sogenannten Gebäudeart in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie in Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau).

Bei der Gebäudestruktur haben sich seit 2002 infolge des Abrisses von Geschossbauten im Zuge des Stadtumbaus sowie des Nachholbedarfs beim Bau von Eigenheimen einige Verschiebungen ergeben (vgl. Abb. 5-2). So erhöhte sich die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 2002 und 2011 um 4,4 % (über 23.000 WE), so dass dort unter Annahme der Vollbelegung (kein Leerstand) nun insgesamt rund 556.000 Haushalte Platz finden. In Geschosswohnbauten hat sich dagegen in demselben Zeitraum eine Verringerung um fast 7 % (rund 54.000 WE) auf knapp 750.000 WE ergeben.

Abbildung 5-2: Wohnungsbestand nach Gebäudeart in Sachsen-Anhalt 2002-2011



*) Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden werden der Kategorie Mehrfamilienhäuser zugeordnet

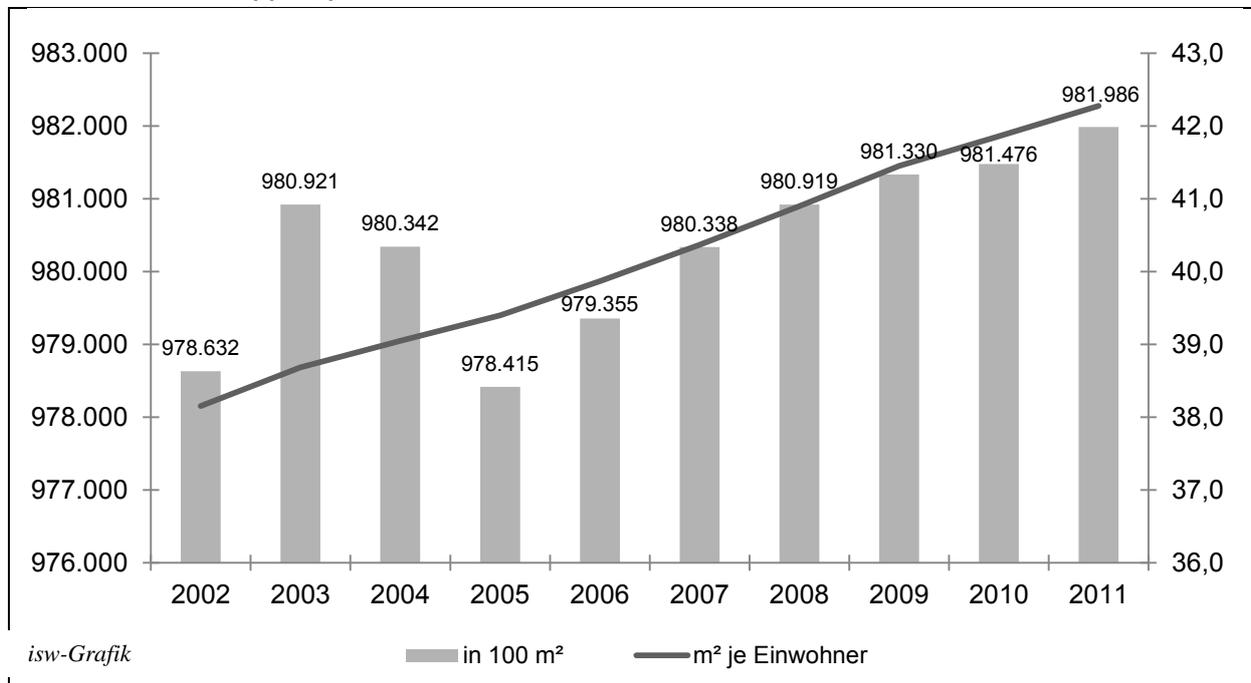
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Während sich in 2002 noch 60 % der Wohnungen in Sachsen-Anhalt in Geschossbauten befanden, sank dieser Wert bis 2011 auf 57,4 %. Daran zeigt sich auch, dass die Eigentumsbildung im Land insbesondere durch die Errichtung von Eigenheimen weiter vorangeschritten ist (vgl. hierzu auch die Entwicklung der Wohneigentumsquote- Kap. 7.1.3).

5.1.3 Wohnfläche

Der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch nimmt in Deutschland seit Jahren kontinuierlich zu. Lag er in 2002 noch bei gut 40 qm pro Kopf, ist er bis zum Jahr 2011 auf 43 qm angestiegen. Auch in Sachsen-Anhalt zeigt sich ein ähnlicher Trend (vgl. Abb. 5-3). Um über vier Quadratmeter ist der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch im Land seit 2002 angestiegen. Im Jahr 2011 lag er rechnerisch bei fast 42,3 qm je Einwohner. Ursächlich dafür ist, dass die Gesamtwohnfläche trotz der Reduzierung des Wohnungsbestandes seit 2002 leicht gestiegen ist (insbesondere durch den Bau von Eigenheimen), während sich die Einwohnerdichte reduziert hat.

Abbildung 5-3: Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen-Anhalt 2002-2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

5.1.4 Wohnraumgrößenstruktur

Die Größe einer Wohnung wird nicht nur durch die Fläche, sondern auch die Zahl der Räume widerspiegelt. Letztere ist insbesondere für die Beurteilung des Nutzwertes einer Wohnung von großer Bedeutung, denn was nutzt eine 100 qm-Wohnung mit nur zwei Räumen?

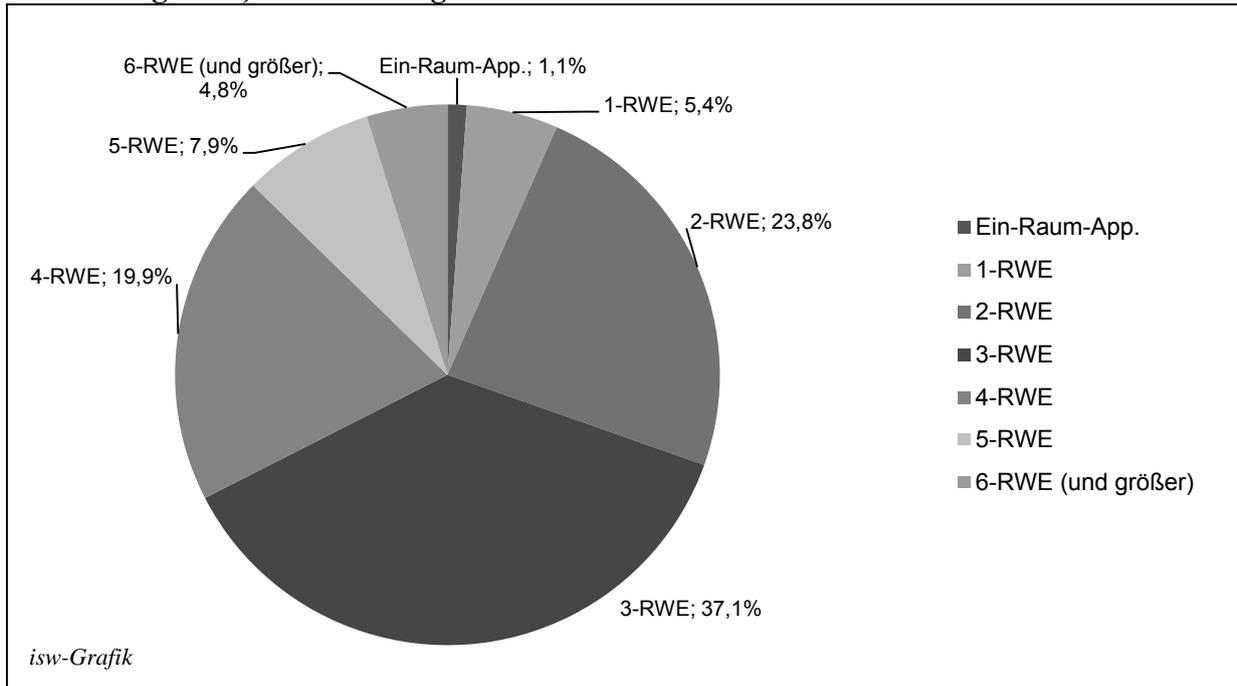
Von den rund 1,3 Mio. Wohnungen in Sachsen-Anhalt haben aktuell (2011) fast zwei Fünftel zwischen zwei und vier Räumen. Wie Abbildung 5-4 a) zeigt, ist der Typus der Drei-Raum-Wohnung dabei mit gut 37 % am häufigsten vertreten. Zwei-Zimmer-Wohnungen folgen mit knapp 24 % bzw. Vier-Raum-Wohnungen mit knapp 20 %. Ein-Zimmer-Appartements machen dagegen gerade mal ein gutes Prozent (= knapp 15.000 WE) aus und selbst Ein-Zimmer-Wohnungen nur gut 5 % des gesamten Wohnungsbestandes.¹⁸

Betrachtet man die Entwicklung der Wohnraumgrößenstruktur über die letzten zehn Jahre, bleibt festzustellen, dass die Reduzierung des Wohnungsbestandes vor allem zu Lasten kleinerer Wohnungen ging. So verringerte sich der Bestand an Ein-Zimmer-Appartements und Ein-Raum-Wohnungen jeweils um 8-9 % und die Zahl der Zwei- und Dreiraumwohnungen um 4-5 % (vgl. Tab. 5-1). Der Bestand an großen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen nahm dagegen – vermutlich vor allem durch die Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäuser - deutlich zu.

Dennoch hat der Stadtumbau bzw. das Wohnungsbaugeschehen der letzten zehn Jahre an der Wohnraumgrößenstruktur in ihrer Gesamtheit kaum zu Änderungen geführt. Dies zeigt die vergleichende Gegenüberstellung der Wohnungsgrößenstruktur der Jahre 2002 und 2011 (vgl. Abb.5-4 a und b).

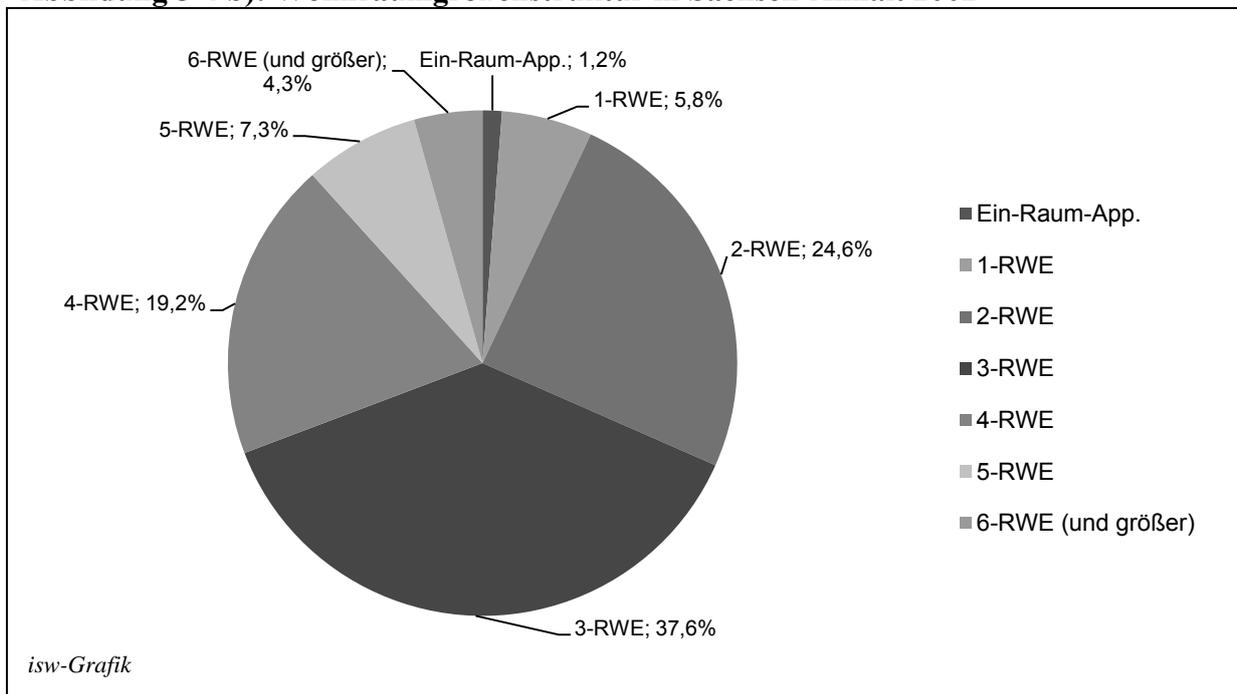
¹⁸ Die hier vorgenommene Einteilung entspricht der landläufigen Auffassung der Wohnungsgröße nach Raumzahl: Das heißt, eine Zwei-Raum-Wohnung hat zwei Wohnräume neben einer separaten Küche und einem Badezimmer. Ein-Zimmer-Appartements bestehen aus Räumen mit integrierter Küche oder Kochnische. Lt. amtlicher Statistik zählt dagegen auch eine separate Küche als Wohnraum.

Abbildung 5-4 a): Wohnraumgrößenstruktur in Sachsen-Anhalt 2011*



*) Ein-Raum-Appartements mit integrierter Küche, Ein-Raum-Wohnung mit Küche im gesonderten Raum
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Abbildung 5-4 b): Wohnraumgrößenstruktur in Sachsen-Anhalt 2002*



*) Ein-Raum-Appartements mit integrierter Küche, Ein-Raum-Wohnung mit Küche im gesonderten Raum
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Tabelle 5-1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen-Anhalt nach Anzahl der Räume 2002 und 2011

Anzahl der Räume	2002	2011	Entwicklung 2002-2011	
			absolut	in %
Wohnungen insgesamt	1.334.804	1.305.192	-29.612	-2,2 %
Ein-Raum-Appartements	16.354	14.887	-1.467	-9,0 %
1-Raum-Wohnungen	76.981	70.889	-6.092	-7,9 %
2-Raum-Wohnungen	328.765	311.161	-17.604	-5,4 %
3-Raum-Wohnungen	501.773	483.684	-18.089	-3,6 %
4-Raum-Wohnungen	255.642	259.480	3.838	1,5 %
5-Raum-Wohnungen	97.384	102.600	5.216	5,4 %
6-Raum-Wohnungen (und größer)	57.905	62.491	4.586	7,9 %

*) Ein-Raum-Appartements mit integrierter Küche, Ein-Raum-Wohnung mit Küche im gesonderten Raum
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

5.1.5 Sanierungsstand und barrierefreie Wohnungen

Zum Sanierungsstand der Wohnungen gibt es keine amtliche Erhebung. Folglich können nur zu jenen Teilen des Wohnungsbestandes Aussagen gemacht werden, zu denen entsprechende Angaben über andere Wege erhoben werden.

Dies ist zum einen für die Bestände der Mitgliedsunternehmen der beiden Wohnungsverbände des Landes (vdw und vdwg) der Fall (Abfrage der Verbände bei den Unternehmen), und zum anderen für die Wohnungsbestände in den Fördergebieten der Stadtumbaukommunen des Landes (Erfassung im Rahmen der Begleitforschung zum Stadtumbau).

Von den rund 344.000 Wohnungen verbandsangehöriger Unternehmen im Land waren nach eigener Einschätzung zum Jahresende 2011 gut 63 % vollmodernisiert, knapp 29 % teilmodernisiert und nur 8 % unsaniert¹⁹.

Der Sanierungsstand der Wohnungen innerhalb der Fördergebiete des Stadtumbaus wird nach Gebietstypen unterschieden und stellte sich Ende 2010 nach Aussagen der Begleitforschung (für 2011 noch keine Zahlen vorliegend) wie folgt dar²⁰: Während der Anteil der unsanierten Wohnungen in drei von vier Gebietstypen mit ca. einem Sechstel ähnlich hoch ist, differiert der Sanierungsfortschritt je nach Gebietstyp. So gelten in den innerstädtischen Altbaugebieten des Stadtumbaus, die fast die Hälfte des stadumbaurelevanten Wohnungsbestandes umfassen,

¹⁹ Angaben des vdw/vdwg der Verbände in ihrem Jahresbericht 2011.

²⁰ Vgl. dazu den Jahresbericht 2011 der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt des IfS: S. 136

bereits zwei Drittel der Wohnungen als vollsaniert, im zweitgrößten Gebietstyp „Stadtstrand/1970-1989“, sprich den Großsiedlungen trifft dies dagegen nur für gut jede zweite Wohnung zu.

Tabelle 5-2: Sanierungsstruktur der Wohnungen innerhalb der Fördergebiete des Stadtumbaus nach Gebietstyp im Jahr 2010

Gebietstyp	Wohnungsbestand insgesamt in Fördergebieten	Wohnungsbestand nach Sanierungsstruktur		
		unsaniert	teilsaniert	vollsaniert
Innenstadt/Altbau	197.485	14,9 %	18,6 %	66,4 %
Innenstadt/Sonstige	30.281	9,1 %	41,1 %	49,9 %
Stadtstrand/1970-1989	148.651	14,9 %	30,2 %	54,9 %
Stadtstrand/Sonstige	21.231	16,6 %	24,4 %	59,0 %
Insgesamt	397.648	14,6 %	25,0 %	60,5 %

Quelle: IfS Institut für Stadtforschung; eigene Berechnungen

Generell können Angaben zum Sanierungsstand nur als grobe Richtwerte gelten: Zum einen, weil vielfach keine einheitliche Definition zu den Sanierungsstandkategorien vorliegt, so dass die Zuordnung zur Rubrik „teilsaniert“ und „saniert“ nicht immer eindeutig abgrenzbar ist. Zum anderen unterliegt die Angabe zum Sanierungsstand in gewisser Weise einer „Verfallszeit“, weil Objekte, die z.B. vor 15 Jahren saniert wurden unter heutigen Gesichtspunkten ggf. erneut sanierungsbedürftig sind.

Die Zahl der barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen wird nicht erhoben.

Auch hier können deshalb an dieser Stelle nur Schätzungen für den Bestand der Verbandsunternehmen vorgelegt werden. Danach ist davon auszugehen, dass die Mitgliedsunternehmen des vdw und des vdwg im Land ungefähr 55.000 Wohnungen im Bestand haben, die als barrierearm (und sicherlich zum bedeutend kleineren Teil als barrierefrei) gelten können. Das sind gut 16 % des Bestandes bzw. jede sechste Wohnung von Mitgliedsunternehmen. Als wichtiges Attribut im Zusammenhang mit der Schaffung barrierearmer Wohnungen wird insbesondere das Vorhandensein einer Aufzugsanlage in Geschosswohnbauten betrachtet. Einer Nachrüstung bestehender Bauten mit entsprechenden Anlagen sind allerdings sehr enge wirtschaftliche Grenzen gesetzt. Im Land wird die Errichtung altengerechter und damit auch barrierearmer Wohnungen aktuell durch das Programm Sachsen-Anhalt Modern gefördert (vgl. Teilkapitel 3.3.3).

5.2 Bautätigkeit

5.2.1 Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten bewegte sich im Jahr 2010 mit gut 2.000 WE noch auf dem gewohnt niedrigen Niveau der letzten vier Jahre. Im Jahr 2011 erhöhte sich der Wert mit 2.586 Baugenehmigungen erstmals wieder etwas, erreichte aber bei weitem nicht das Niveau der Zeit vor 2007.

Tabelle 5-3: Baugenehmigungen im Wohnungsbau (Neubau) in Sachsen-Anhalt 2002-2011

Jahr	genehmigte Wohnungen
2002	4.903
2003	5.399
2004	4.088
2005	3.542
2006	3.375
2007	2.074
2008	2.202
2009	2.056
2010	2.023
2011	2.586

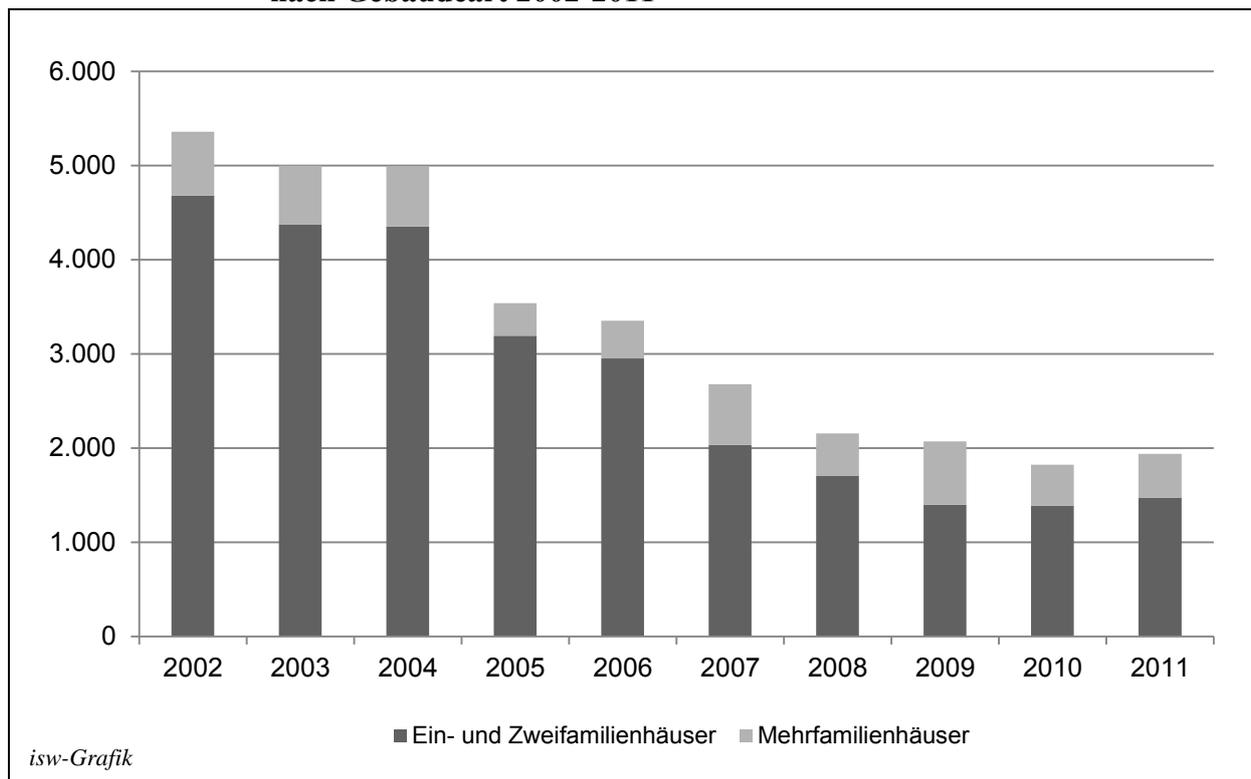
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

5.2.2 Baufertigstellungen

Die Zahl der Fertigstellungen von neuen Wohnungen sank im Berichtszeitraum 2010/2011 weiter ab (vgl. Abb. 5-5 a). Im Jahr 2010 wurden lediglich gut 1.800 neue WE und im Jahr 2011 gut 1.900 Neubauwohnungen fertiggestellt. In 2010 erreichte das Fertigstellungsvolumen damit seinen Tiefpunkt im Zeitraum 2002-2011. Gut drei Viertel der Fertigstellungen erfolgte in beiden Jahren im Ein- und Zweifamilienhausbereich.

Im gesamten Betrachtungszeitraum 2002-2011 wurden fast 33.000 neue Wohnungen in Sachsen-Anhalt fertiggestellt, davon rund 27.500 WE in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern (rund 84 %) und rund 5.350 WE in neuen Mehrfamilienhäusern. Hinzu kommen für den Zeitraum rund 10.000 zusätzliche WE durch den Ausbau bestehender Gebäude (z.B. durch Umwandlung eines Wohnheimes in einen Appartementblock, Wohnungsteilungen, Dachgeschossausbauten etc.).

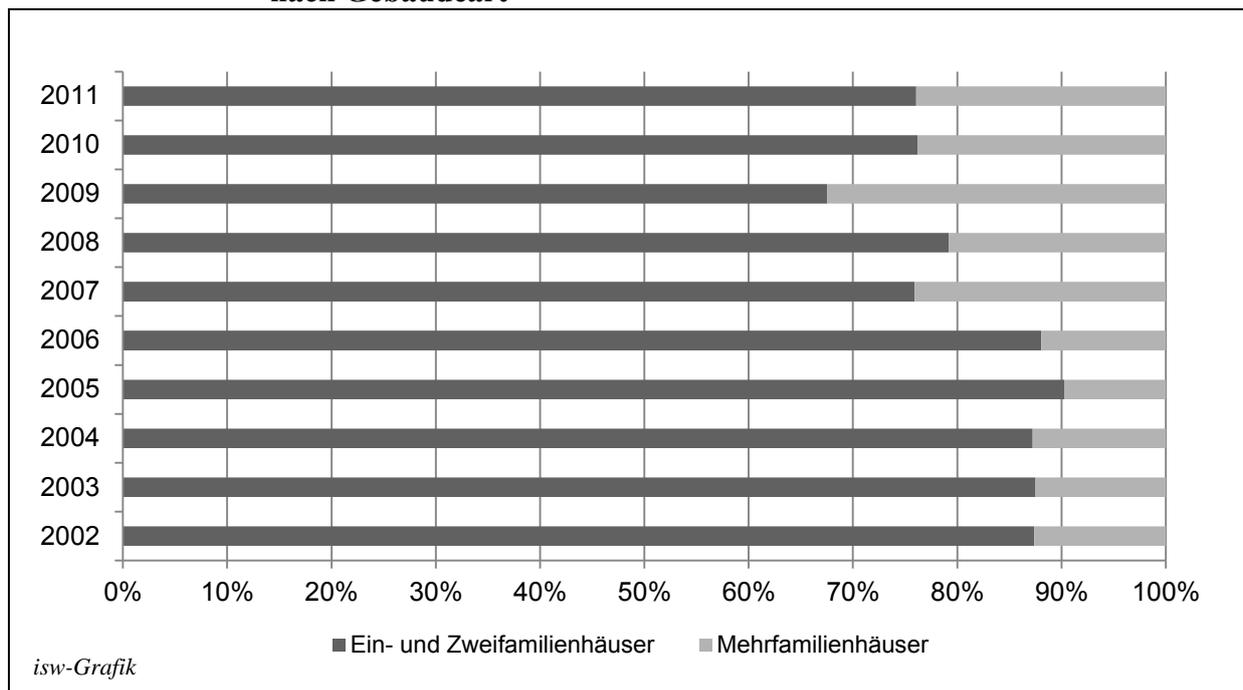
Abbildung 5-5 a): Baufertigstellungen im Wohnungsbau (Neubau) in Sachsen-Anhalt nach Gebäudeart 2002-2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Wurden die Fertigstellungszahlen bis 2006 noch durch eine rege Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussektor in die Höhe getrieben, zeigt sich, dass nach Streichung der Eigenheimzulage in den letzten Jahren deutlich verhaltener agiert wurde (vgl. Abb. 5-5 a). Folglich erklärt sich auch, warum seit 2007 der Anteil der fertiggestellten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Neubauten eines Jahres von nur einem Achtel auf Werte zwischen 20 und 30 % angestiegen ist (vgl. Abb.5-5 b).

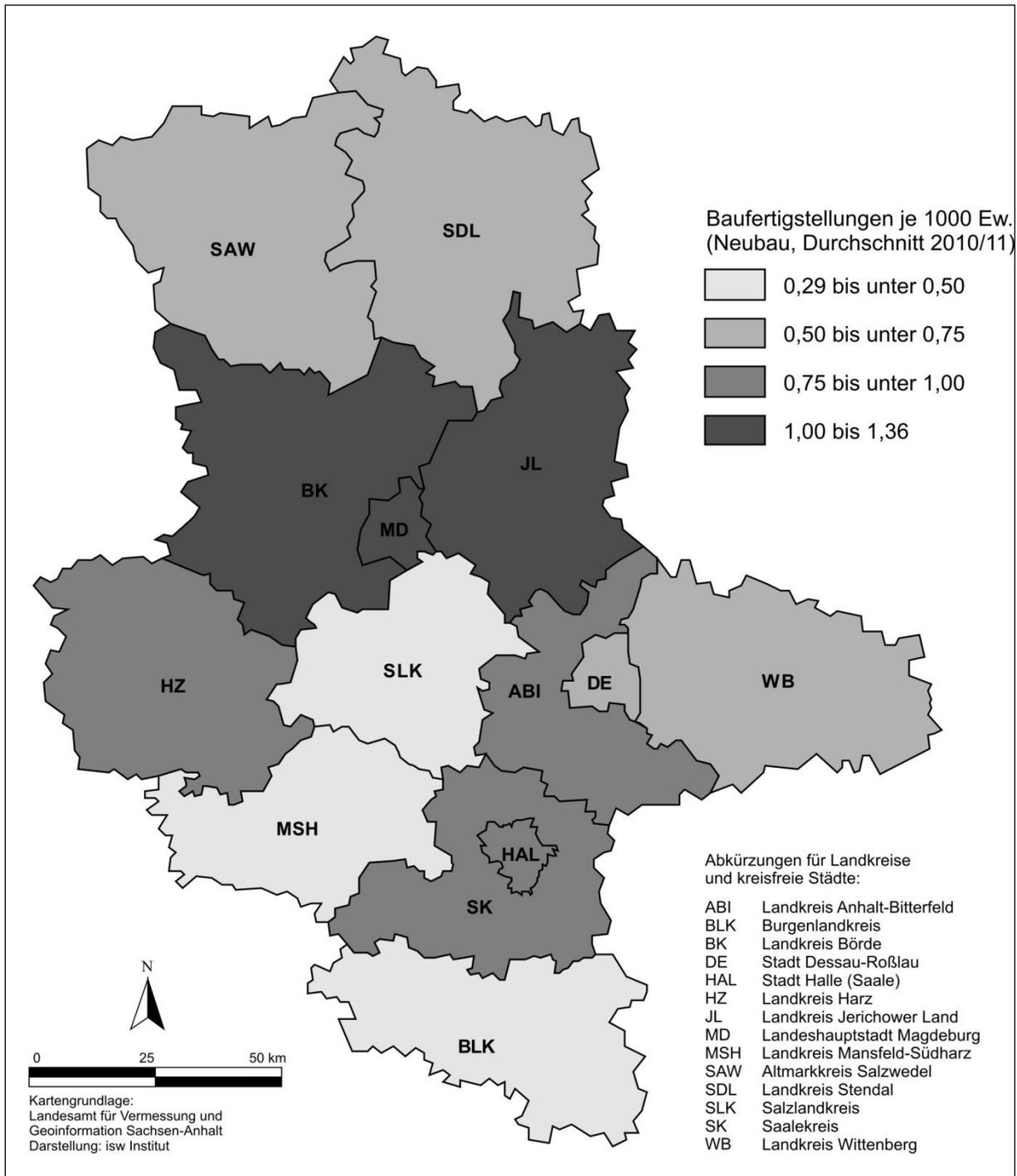
Abbildung 5-5 b): Baufertigstellungsstruktur in Sachsen-Anhalt 2002-2011 nach Gebäudeart



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Auf die regionale Differenzierung des Baugeschehens im Berichtszeitraum 2010/2011 verweist Karte 3 mit Darstellung der Baufertigstellungsquote (Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner). In der durchschnittsbezogenen Zusammenschau der beiden Jahre treten hier eventuelle Sondereffekte eines Jahres nicht so extrem zum Vorschein. Dennoch zeigt sich eine deutliche Spreizung der Fertigstellungsquote um den durchschnittlichen Landeswert von 0,81 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner. So war die Bautätigkeit in den Kreisen Mansfeld-Südharz (0,29), Burgenland (0,40) und Salzland (0,43) und Stendal (0,58) deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Dagegen war sie im Bördekreis, (1,36), der Landeshauptstadt Magdeburg (1,35) und dem Landkreis Jerichower Land (1,08) deutlich reger als im Landesdurchschnitt.

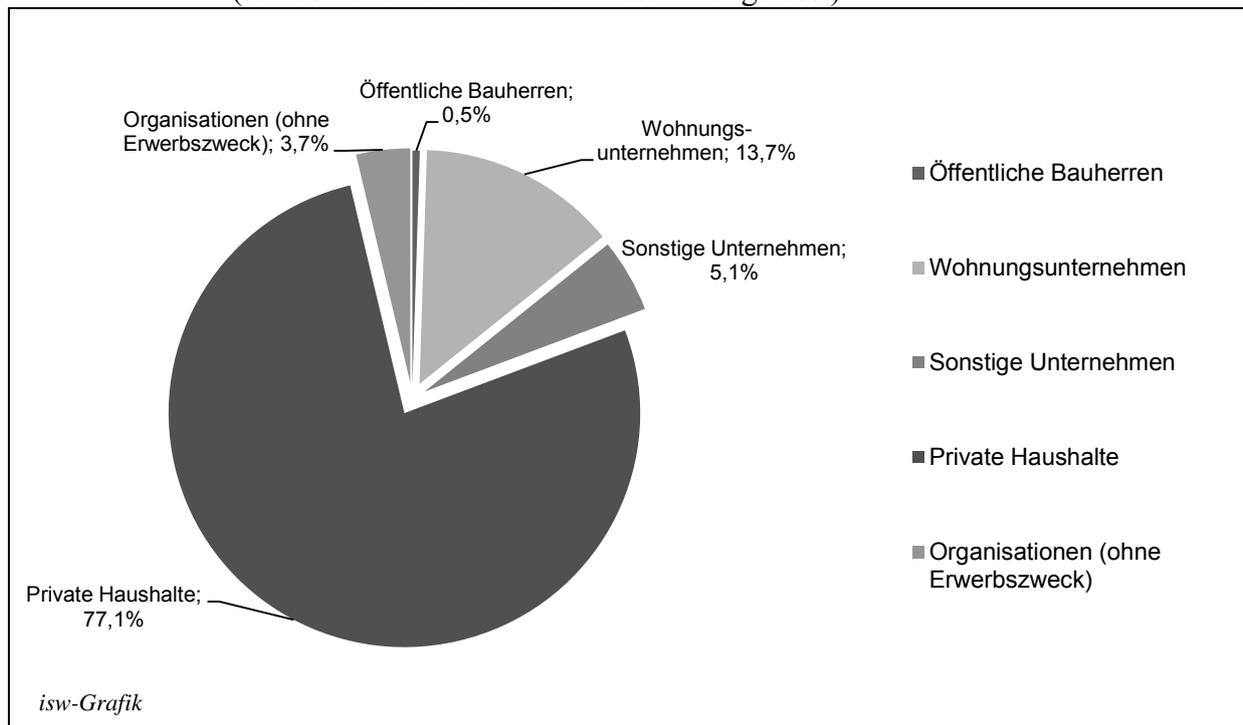
Karte 3: Baufertigstellungen im Wohnungsbau (Neubau) je 1.000 Einwohner in Sachsen-Anhalt nach Kreisen 2010/2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Ein Blick auf die Bauherrenstruktur zeigt, dass der Wohnungsbau in Sachsen-Anhalt auch im Berichtszeitraum 2010/2011 nach wie vor überwiegend durch die privaten Haushalte, die sich für gut drei Viertel aller Neubauten verantwortlich zeigten, geschultert wurde, Wohnungsunternehmen bzw. sonstige Unternehmen traten dagegen lediglich bei knapp einem Fünftel der Neubaumaßnahmen als Bauherren auf (vgl. Abb. 5-6). Dies ist eine Spezifik der neuen Bundesländer: Wie ein überregionaler Vergleich erbringt, ist auf Bundesebene der unternehmerische Sektor im selben Zeitraum für fast 40 % der Wohnungsbaumaßnahmen verantwortlich.

Abbildung 5-6: Bauherrenstruktur in Sachsen-Anhalt 2010/2011
(Jahreswerte 2010 und 2011 zusammengefasst)

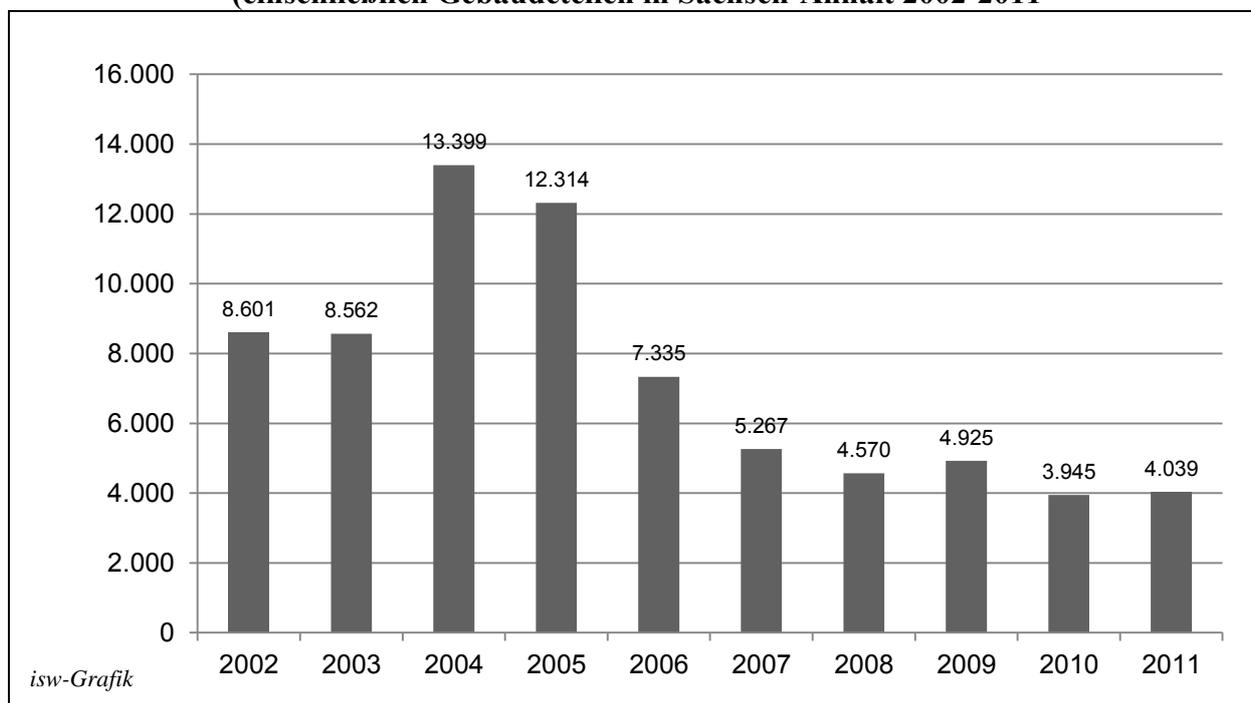


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

5.2.3 Bauabgänge

Fertigstellungen von knapp 3.800 WE (siehe vorheriges Teilkapitel) stand in den Jahren 2010/2011 der Abgang von knapp 8.000 Wohnungen gegenüber. Das waren nicht nur rund 15 % weniger Wohnungsabgänge als im vorhergehenden Berichtszeitraum 2008/2009, sondern stellte auch den Tiefpunkt des bisherigen Abgangsgeschehens seit Beginn des Stadtumbaus im Jahr 2002 dar. Insgesamt ist zwischen 2002 und 2011 ein Abgangsvolumen von knapp 73.000 WE zu verzeichnen.

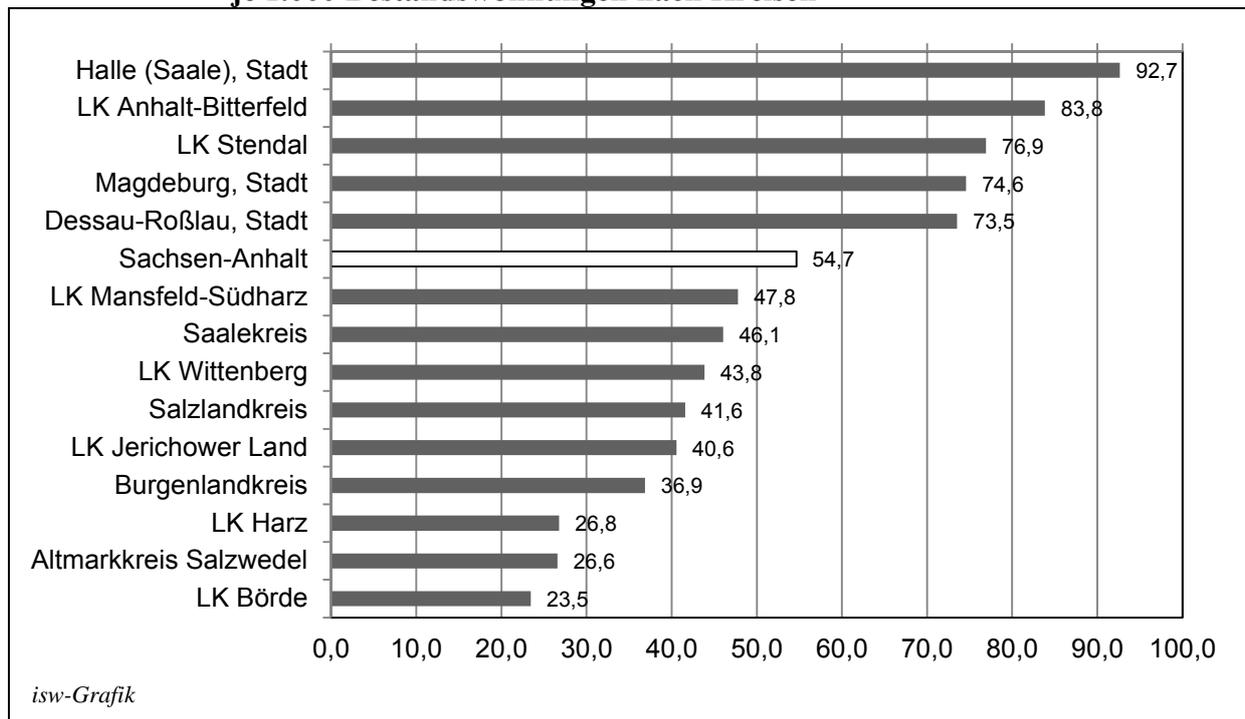
Abbildung 5-7: Abgang an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Gebäudeteilen in Sachsen-Anhalt 2002-2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

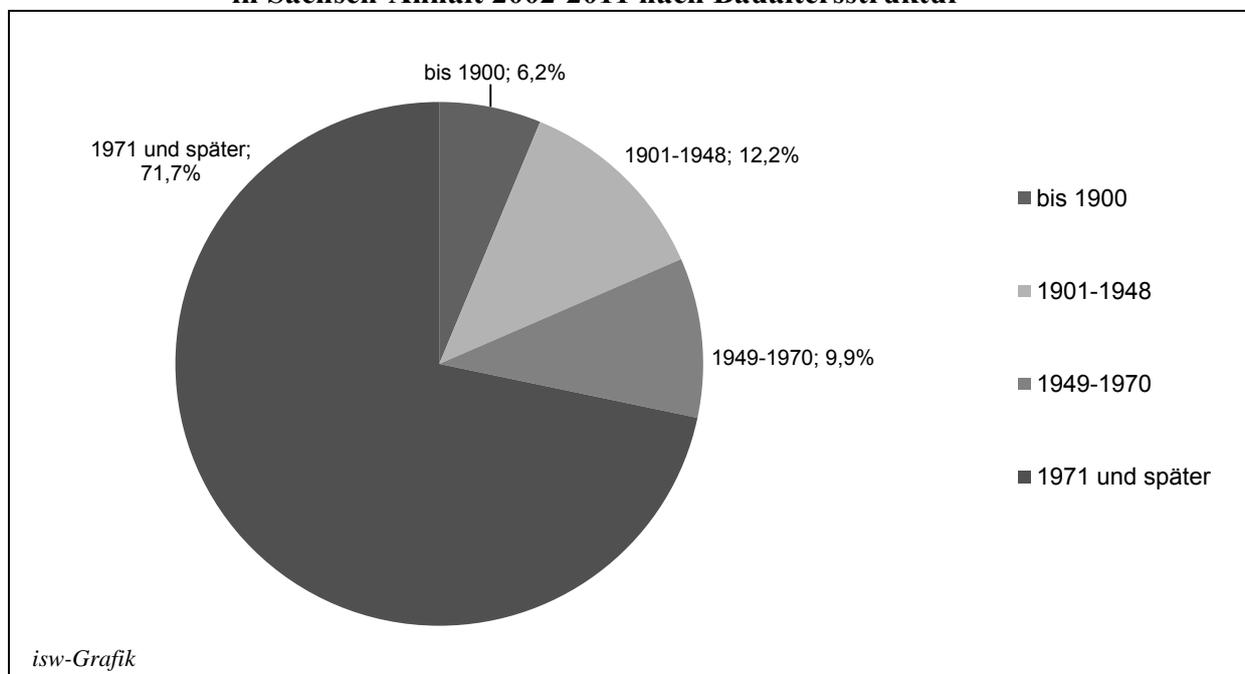
Überblickt man die Bauabgänge in der bisherigen Gesamtperiode des Stadtumbau 2002-2011 in regionaler Differenzierung und betrachtet die Abgangsquote (= Bauabgänge je 1.000 Bestandswohnungen zum Ausgangszeitpunkt im Jahr 2002) zeigt sich –wie in Abbildung 5.8 dargestellt - folgendes Bild: die drei Großstädte des Landes sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Stendal realisierten Abgangsquoten, die weit über dem Landesdurchschnitt liegen. Die geringsten Abgangsquoten weisen dagegen der Bördekreis, der Altmarkkreis Salzwedel und der Landkreis Harz auf.

Abbildung 5-8: Abgang an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Gebäudeteilen) 2002-2011 je 1.000 Bestandswohnungen nach Kreisen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Abbildung 5-9: Abgang an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen-Anhalt 2002-2011 nach Baualterstruktur



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Wie Abbildung 5-9 zeigt, handelt es sich bei den abgegangenen Wohnungen zum überwiegenden Teil (84 %) um Gebäude, die nach 1949 errichtet wurden und dabei wiederum vorwiegend um solche, die nach 1971 und damit sehr vermutlich in Plattenbauweise erstellt wurden. Da in der Abgangsstatistik auch Wohnobjekte, die aufgrund rein physischen Verschleißes oder wegen irreparabler Schäden abgebrochen werden müssen, erfasst sind, ist der geförderte Abriss nicht mit der Gesamtheit des Wohnungsabgangsgeschehens gleichzusetzen. Insofern ist nicht anzunehmen, dass jene gut 16 % der Abgangswohnungen, die vor 1948 errichtet wurden, nicht allein dem Stadtumbau zuzurechnen sind.

5.3 Belegungs- und mietpreisgebundener Wohnraum

Seit 2003 erfolgt in Sachsen-Anhalt keine Förderung des sozialen Wohnungsbaus mehr.

Von den einst rund 64.000 belegungsgebundenen Wohnungen unterlagen im Berichtsjahr 2010 noch rund 36.000 WE und im Folgejahr knapp 33.000 WE einer Belegungsbindung (vgl. Tab. 5-4). Allein im Berichtszeitraum 2010/2011 sind über 7.500 WE aus der Belegungsbindung gefallen. Bis zum Jahr 2022 fallen alle übrigen Wohnungen aus der Belegungsbindung.

Tabelle 5-4: Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindung in Sachsen-Anhalt 2010-2022 nach Wohnungstyp

Programm	2010	2011*	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mietwohnungsneubau (1991-1998)	7.582	5.872	4.439	3.957	3.456	3.131	3.046	2.426	790	210	76	6	0
Sanierung/Leerstand (1992-2001)	7.961	7.386	6.196	5.492	4.783	4.221	3.636	2.362	958	276	67	3	0
Sonstige	20.493	19.561	17.724	16.003	13.794	10.428	6.384	3.178	1.246	312	36	0	0
Gesamtzahl der WE mit Belegbindung	36.036	32.819	28.359	25.452	22.033	17.780	13.066	7.966	2.994	798	179	9	0
auslaufende Belegungsbindungen	3.217	4.460	2.907	3.419	4.253	4.714	5.100	4.972	2.196	619	170	9	0

*) 2011: ohne Bördekreis, da keine Daten vorliegend

Quelle: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Einer Mietpreisbindung unterlagen im Jahr 2010 noch 545 und im Jahr 2011 nur noch 403 Wohnungen. Ab 2014 wird es keine Wohnungen mit Mietpreisbindung mehr geben (vgl. Tab. 5-5).

Tabelle 5-5: Zahl der Wohnungen mit Mietpreisbindung in Sachsen-Anhalt 2010-2014 nach Wohnungstyp

Programm	2010	2011*	2012	2013	2014
Mietwohnungsneubau (1991-1998)	90	122	0	0	0
Sanierung/Leerstand (1992-2001)	34	109	21	32	0
Sonstige	18	31	21	67	0
Gesamtzahl der Wohnungen mit Mietpreisbindung	545	403	141	99	0

*) 2011: ohne Bördekreis, da keine Daten vorliegend

Quelle: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Diese Angaben und alle übrigen Werte in den Tabellen 5-4 und 5-5 sind aufgrund des nicht standardisierten Erhebungsverfahrens auf Ebene der Landkreise und der Gemeindegebietsreform nur als Richtwerte zu sehen.

Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation im Land, die durch hohe Leerstände und ein eher niedriges Mietpreisniveau gekennzeichnet ist, können belegungsgebundene Wohnungen zum Teil nur vermietet werden, wenn eine Freistellung von der Einhaltung der Einkommensgrenze bzw. Wohnungsgröße und/oder des Belegungsvorranges erfolgt.

In den Jahren 2010 und 2011 wurden jeweils über 14.000 solcher Freistellung genehmigt. Der meist genannte Anlass für den Freistellungsantrag sind dann auch wohnungswirtschaftliche Verhältnisse (vgl. Tab. 5-6), die am häufigsten beantragte Art ist die auf Freistellung von der Einkommensgrenze (vgl. Tab. 5-7).

Tabelle 5-6: Zahl der Freistellungen von den Belegungsbindungen in Sachsen-Anhalt 2010 und 2011 nach Gründen

Jahr	Freistellungen von den Belegungsbindungen	Freistellungsgründe*			
		wohnungswirtschaftliche Verhältnisse	überwiegend öffentliches Interesse	berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten	berechtigtes Interesse Dritter
2010	14.440	9.146	2.847	872	226
2011	14.343	9.426	2.839	837	230

*) Mehrfachnennungen waren möglich

Quelle: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

Tabelle 5-7: Zahl der Freistellungen von den Belegungsbindungen in Sachsen-Anhalt 2010 und 2011 nach Art der Freistellung

Jahr	Freistellungen von den Belegungsbindungen	Art der Freistellung*			
		Einhaltung der Einkommensgrenze	Einhaltung der Wohnungsgröße	Einhaltung des Belegungsvorranges	sonstiges
2010	14.440	11.904	1.934	1.190	1.075
2011	14.343	11.665	1.952	1.218	1.077

*) Mehrfachnennungen waren möglich

Quelle: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

Die Freistellung erfolgt immer zeitlich befristet für die Dauer des Mietvertrages mit dem entsprechenden Mieter. Sobald dieser auszieht, fällt die Wohnung wieder in die Belegungsbindung zurück, so dass bei einer Neuvermietung an eine weitere Person aus dem Kreis der nicht Verfügungsberechtigten erneut ein Freistellungsantrag gestellt werden muss.

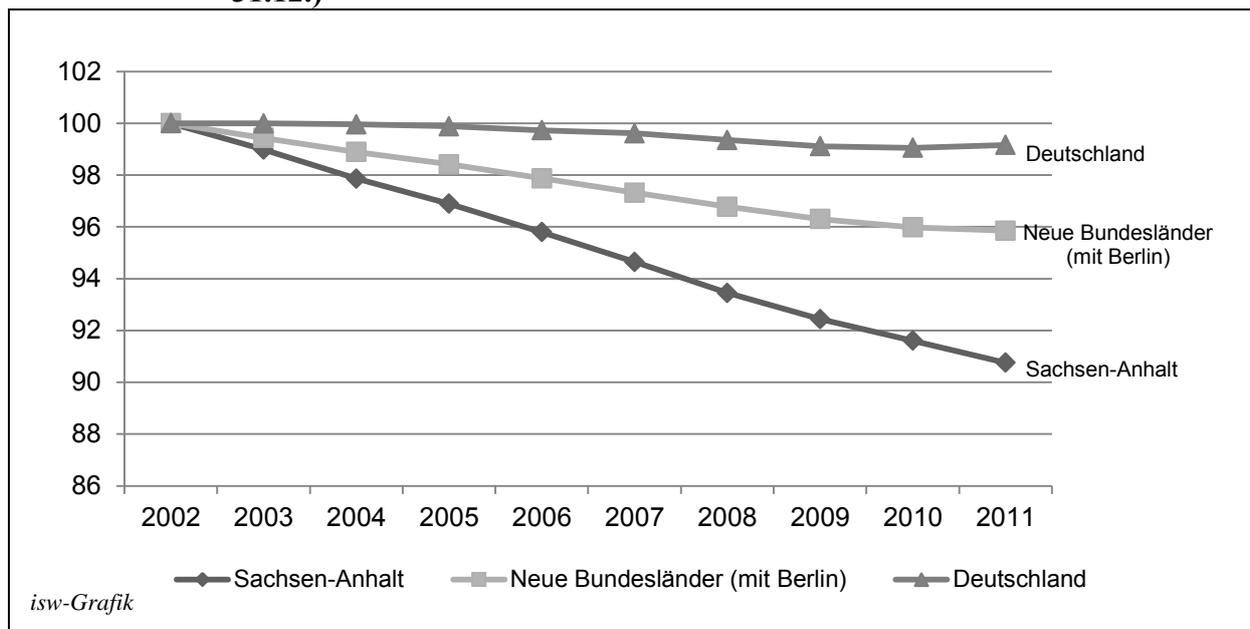
6 Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird maßgeblich durch die Bevölkerungs-, die Haushalts- sowie die Einkommensentwicklung beeinflusst. Darüber hinaus liefern verschiedene Sozialindikatoren Anhaltspunkte für die Entwicklung der Nachfragesituation.

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Wie Abbildung 6-1 zu entnehmen ist, sinkt die Bevölkerungszahl in Sachsen-Anhalt rascher als in der Gesamtheit der Neuen Länder und auf Bundesebene. Allein zwischen 2002 und 2011 hat sich die Zahl der Einwohner im Land um gut 9 % verringert. Zum Jahresende 2011 betrug die Einwohnerzahl im Land noch 2.313.280 Personen.

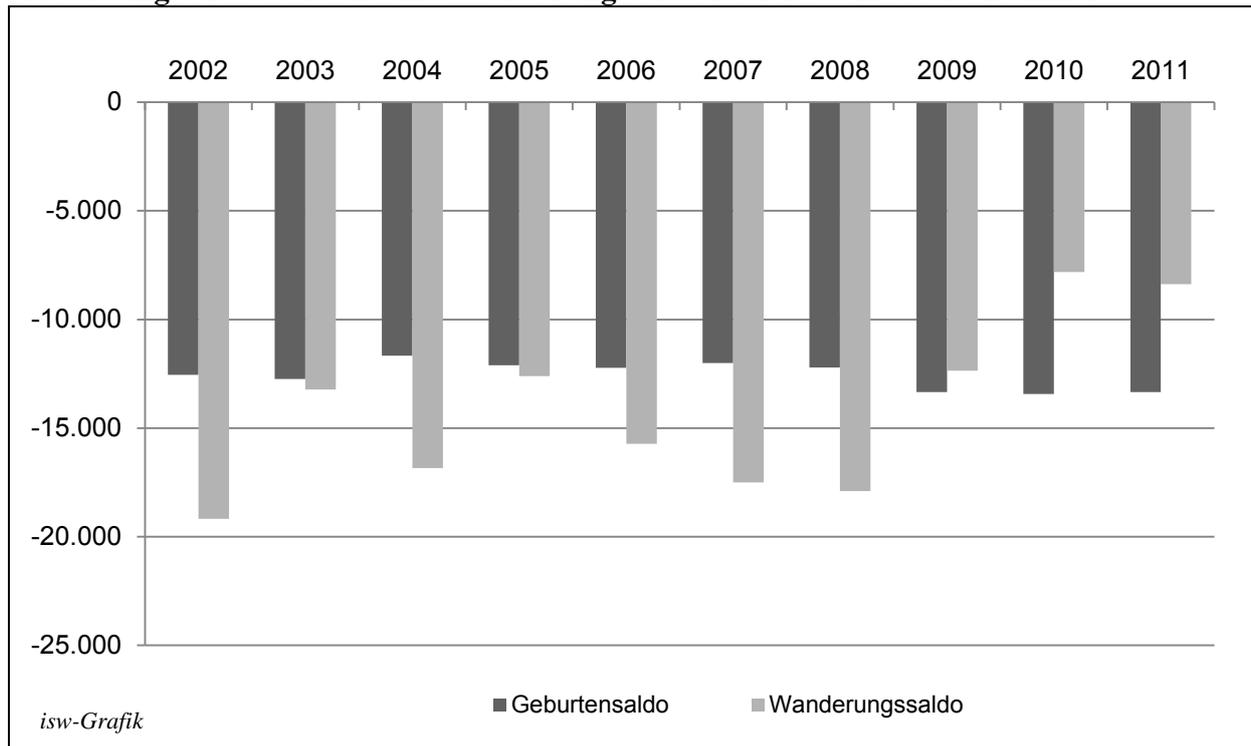
Abbildung 6-1: Bevölkerungsentwicklung 2002-2011 in Sachsen-Anhalt, den Neuen Bundesländern und Deutschland im Vergleich – Indexwerte – (per 31.12.)*



*) Indexwert: 2002 = 100

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Abbildung 6-2: Geburten- und Wanderungssaldo 2002-2011 in Sachsen-Anhalt



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

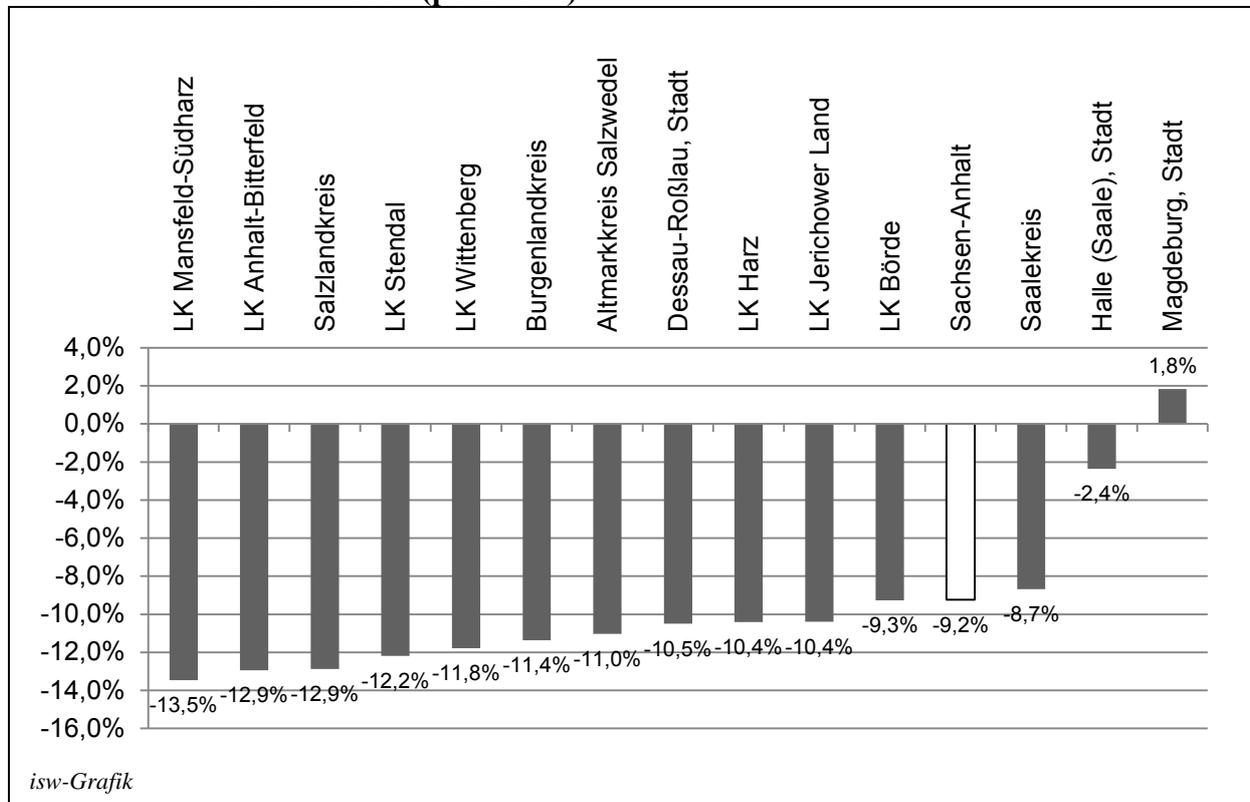
Positiv zu vermerken ist, dass sich der Wanderungssaldo in den Berichtsjahren 2010 und 2011 gegenüber den Vorjahren deutlich reduziert hat und, dass sich dieser Trend, der 2009 begann, im Berichtszeitraum noch weiter verstärkt hat. So übertraf die Zahl der Fortzüge jene der Zuzüge in den Berichtsjahren 2010 und 2011 nur noch um jeweils rund 8.000 pro Jahr, während dieser Wert im vorhergehenden Berichtszeitraum 2008/2009 noch bei durchschnittlich -15.000 Personen pro Jahr lag. Die Verringerung des negativen Wanderungssaldos im Berichtszeitraum hat damit zu tun, dass im Jahr 2010 die Zahl der Fortzüge geringer als bisher war und im Jahr 2011 die Zahl der Zuzüge über dem Niveau der Vorjahre lag.

Der natürliche Saldo hat sich dagegen weiter verschlechtert. Damit wird ein Trend erkennbar, der die zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Land zunehmend prägen wird. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt alterungsbedingt jene der Geburten zunehmend stärker.

Auf Kreisebene zeigen sich insbesondere Unterschiede zwischen der Entwicklung der beiden Großstädte Magdeburg und Halle und den übrigen Landkreisen (vgl. Abb. 6-3): Während die Landeshauptstadt im Zeitraum 2002-2011 sogar einen leichten Einwohnerzuwachs von knapp 2 % vorweisen kann und Halle lediglich ein Einwohnerminus von gut 2 % hinnehmen muss, erreichen Dessau-Roßlau und die Landkreise alle Einbußen zwischen fast 9 % bis 13,5 %. Die

stärksten Einwohnerverluste sind in den Landkreisen Mansfeld-Südharz, Anhalt-Bitterfeld und Salzland zu verzeichnen. Der Landesdurchschnitt lag bei gut 9 %.

Abbildung 6-3: Entwicklung der Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt 2002-2011 in % nach Kreisen (per.31.12.)

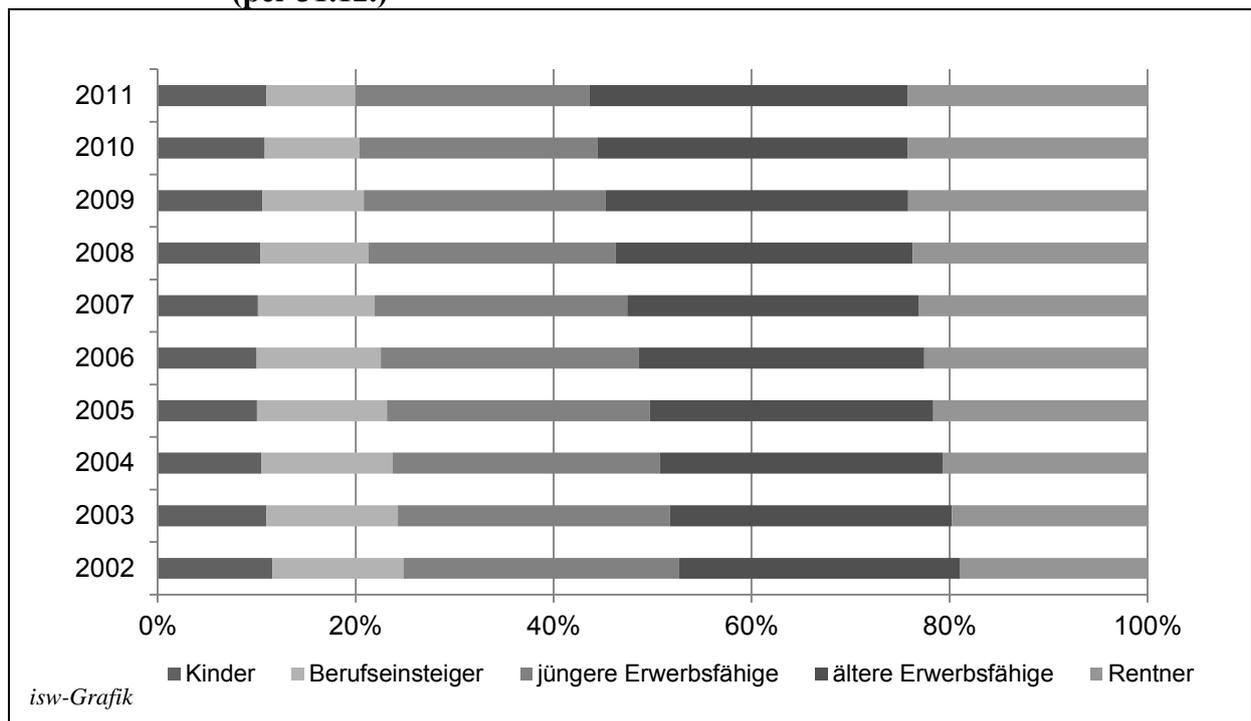


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Zeitgleich zum Rückgang der Einwohnerzahlen hält auch der Trend zur Alterung der Bevölkerung weiter an.

Lag der Anteil der über 65-Jährigen (hier als „Rentner“ bezeichnet) an der Gesamtbevölkerung des Landes zu Beginn des Stadtumbaus im Jahr 2002 noch bei knapp 19 %, hat sich dieser Wert im Jahr 2011 bei fast 25 % eingependelt. Dennoch bleibt auf die erstaunliche Tatsache hinzuweisen, dass sich die absolute Zahl an Senioren seit dem Berichtsjahr 2010 erstmals rückläufig entwickelt. Erfreulich ist, dass sich der leichte Zuwachs in der Gruppe der Kinder unter 15 Jahren auch über 2009 hinaus im Berichtszeitraum 2010/2011 fortgesetzt hat. Sie stellten im Jahr 2008 noch 10,3 % der Bevölkerung und in 2011 bereits knapp 11 %.

**Abbildung 6-4: Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2002-2011 nach Altersgruppen²¹
(per 31.12.)**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

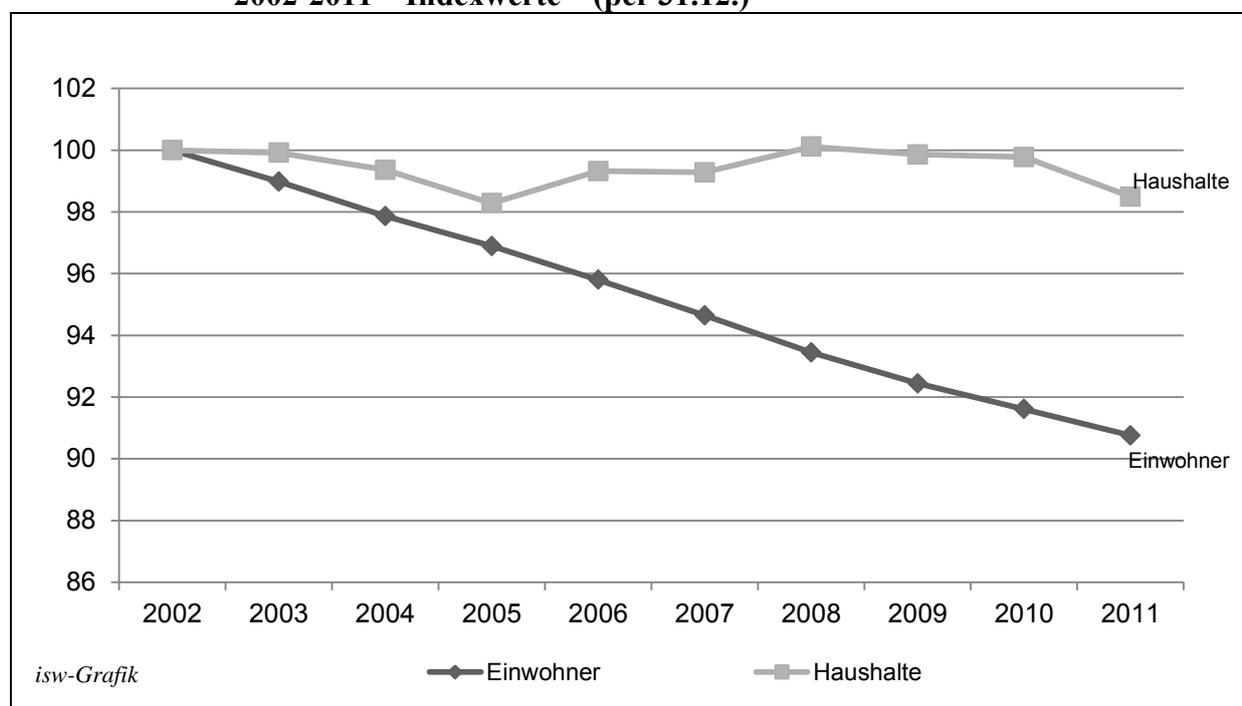
Das Statistische Landesamt hat für Sachsen-Anhalt eine Bevölkerungsprognose für das Jahr 2025 vorgelegt, nach der davon auszugehen ist, dass das Land im Jahr 2025 nur noch gut 1,94 Mio. Einwohner hat. Mehr Informationen zu dieser Prognose, die sich auf das Basisjahr 2008 bezieht, wurden bereits zur letzten Berichtsperiode vorgelegt, weshalb hier nicht weiter darauf eingegangen wird. Mit einer Neuberechnung oder Aktualisierung der Bevölkerungsprognose ist nicht vor Vorliegen der Volkszählungsergebnisse, die für Mitte des Jahres 2013 erwartet werden zu rechnen.

²¹ Definition der Altersgruppen: Kinder: Personen im Alter von unter 15 Jahren; Berufseinsteiger: 15 bis unter 25 Jahre; Jüngere Erwerbsfähige: 25 bis unter 45 Jahre; Ältere Erwerbsfähige: 45 bis unter 65 Jahre; Rentner: 65 und älter

6.2 Haushaltsentwicklung²²

Während die Zahl der Einwohner seit Jahren kontinuierlich zurückgeht, hat sich die Zahl der Haushalte seit 2002-2008 weitgehend stabil gehalten. Seither ist eine leichte Abwärtsentwicklung sichtbar, die sich auch im Berichtszeitraum 2010/2011 fortgesetzt hat (vgl. Abb. 6-5). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Bevölkerungsrückgang nun auch wie erwartet mit Verzögerungseffekten in der Zahl der Wohnungsnachfrager (= Haushalte) zum Ausdruck kommt. Wurden in 2009 noch über 1.207.400 Privathaushalte in Sachsen-Anhalt gezählt, lag dieser Wert Ende 2011 lediglich noch bei 1.190.900 Privathaushalten.

**Abbildung 6-5: Haushalts- und Einwohnerentwicklung in Sachsen-Anhalt
2002-2011 – Indexwerte – (per 31.12.)***



*) Indexwert: 2002 = 100

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

²² Seit 2005 werden die Ergebnisse des Mikrozensus in Form von Jahresdurchschnittswerten dargestellt. Vor 2005 wurden die Daten im April oder Mai des jeweiligen Jahres stichtagsbezogen erhoben. Insofern wird hier auf Zeitreihenvergleiche, die hinter das Jahr 2005 zurückgehen, verzichtet.

**Tabelle 6-1: Privathaushalte in Sachsen-Anhalt 2002, 2008-2011
nach Haushaltsgröße (in 1.000)***

Haushaltsgröße**	2002	2008	2009	2010	2011	Entwicklung 2009-2011	
						absolut	in %
EPHH gesamt	412,2	460,1	456,8	476,0	468,9	12,1	2,6 %
MPHH gesamt	796,9	750,4	750,6	730,4	722,0	-28,6	-3,8 %
dar. mit 2 Personen	431,4	452,6	467,9	461,7	457,4	-10,5	-2,2 %
dar. mit 3 Personen	217,8	194,5	188,5	174,8	175,1	-13,4	-7,1 %
dar. mit 4 Personen	117,7	84,3	77,3	77,2	72,8	-4,5	-5,8 %
dar. mit 5 und mehr Personen	30,1	19,0	16,9	16,7	16,7	-0,2	-1,2 %
HH gesamt	1.209,1	1.210,5	1.207,4	1.206,4	1.190,9	-16,5	-1,4 %
Personen/HH	2,12	1,97	1,95	1,92	1,92	0,0	-1,5 %

*) Die Zahlenwerte für die Jahre 2003-2007 sind aus Platzgründen nicht dargestellt, können jedoch dem Bericht 2008/2009 entnommen werden.

***) EPHH = Einpersonenhaushalte / MPHH = Mehrpersonenhaushalte

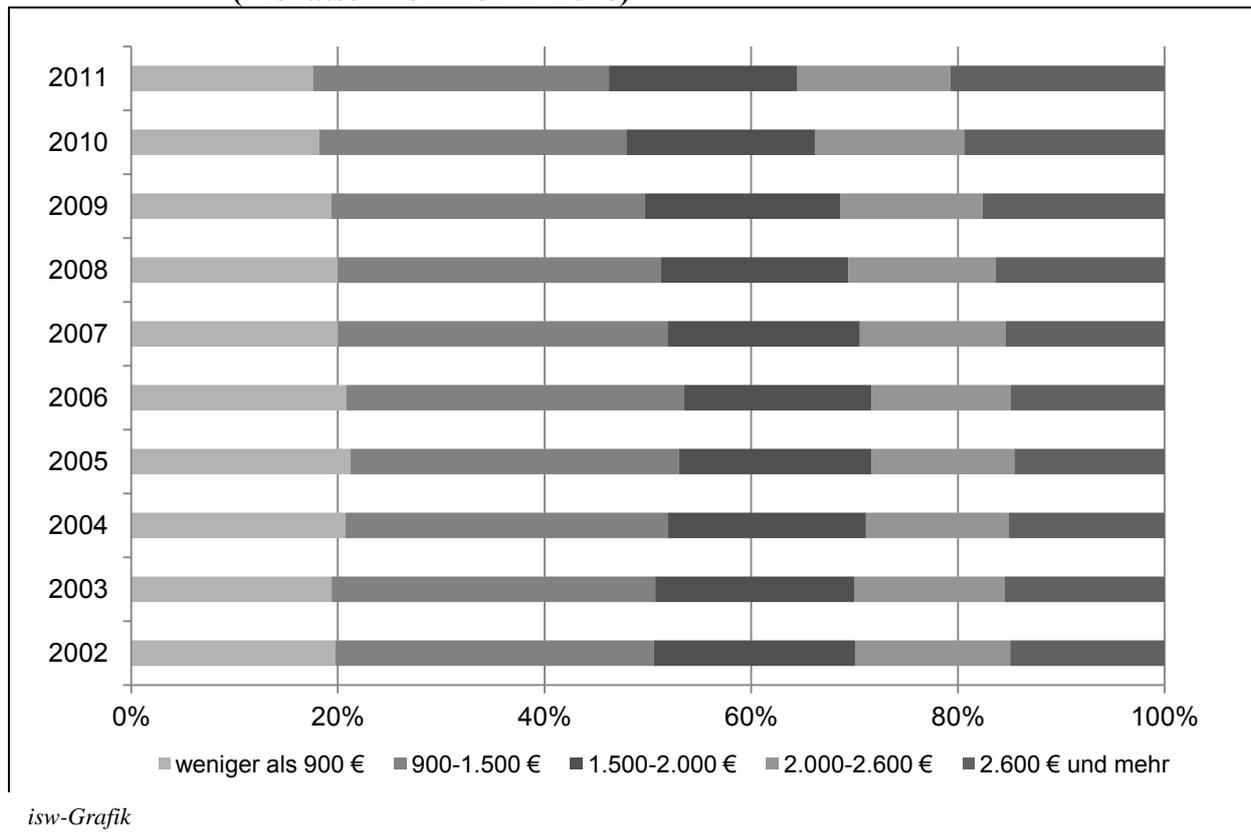
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Die Haushaltsgröße hat sich mit 1,92 Personen pro Haushalt in den Jahren 2010/2011 weiter verringert (vormals 1,95 Personen pro Haushalt). Dies ist Ausdruck einer weiteren Zunahme der Einpersonenhaushalte, deren Zahl sich allein von 2009-2011 um 12.000 auf insgesamt 470.000 (= 2,5 %) erhöht hat. Alle übrigen Haushaltsgrößengruppen haben sich zahlenmäßig verringert – dies gilt erstmals auch für die Gruppe der Zwei-Personenhaushalte (vgl. Tab. 6-1).

Die zwei Trends des Rückgangs der Haushaltszahlen sowie des Anstiegs der Gruppe der Einpersonenhaushalte müssen für die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes genau im Auge behalten werden.

In Bezug auf die Einkommensstruktur – hier gemessen am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen – ist eine Zunahme in den beiden oberen Einkommensgruppen feststellbar. So hat der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von über 2.600 Euro seit 2009 um 3,1 Prozentpunkte zugenommen und jene mit einem Einkommen zwischen 2.000 und 2.600 Euro um 1,1 % (vgl. Abb. 6-6).

Abbildung 6-6: Struktur des Haushaltsnettoeinkommens 2002-2011 in Sachsen-Anhalt (Monatseinkommen in Euro)*



*) Ohne Privathaushalte, die keine Angaben zum Haushaltseinkommen gemacht haben.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Angesichts der zeitgleich erfolgten Verkleinerungen der Haushalte ist dieser Trend umso positiver zu werten. Die Zahl der Haushalte mit Einkommen unter 1.500 bzw. unter 900 Euro hat sich dagegen um 1,7 oder mehr Prozentpunkte verringert. Dennoch ist zu beachten, dass weiterhin fast die Hälfte der Haushalte lediglich über ein Gesamteinkommen (inkl. Transferleistungen wie Kindergeld, Elterngeld etc.) von unter 1.500 Euro verfügt (vgl. Abb. 6-6).

6.3 Sozialindikatoren

In diesem Teil des Berichts wird auf die Gruppen der Bevölkerung eingegangen, die besonderen Förderbedarf in Hinsicht auf die Finanzierung ihrer Wohnkosten aufweisen oder wegen körperlicher oder familiärer Beschaffenheiten einer besonderen Wohnungssituation bedürfen.

6.3.1 Wohnberechtigungsscheine

Mit Hilfe eines Wohnberechtigungsscheines erfolgt der Nachweis, dass der Antragsteller zum Berechtigtenkreis für belegungsgebundenen Wohnraum zählt. Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist im Berichtszeitraum weiterhin deutlich gesunken (vgl. Tab. 6-2). Soweit Angaben zur Zugehörigkeit zum vorrangigen Personenkreis erfasst wurden, was nur in 46 % der Fälle erfolgte, lässt sich feststellen: Am häufigsten wurden Wohnberechtigungsscheine von älteren Menschen beantragt. Die zweithäufigste Gruppe von Antragsstellern sind Alleinerziehende und Schwerbehinderte (vgl. Abb. 6-87

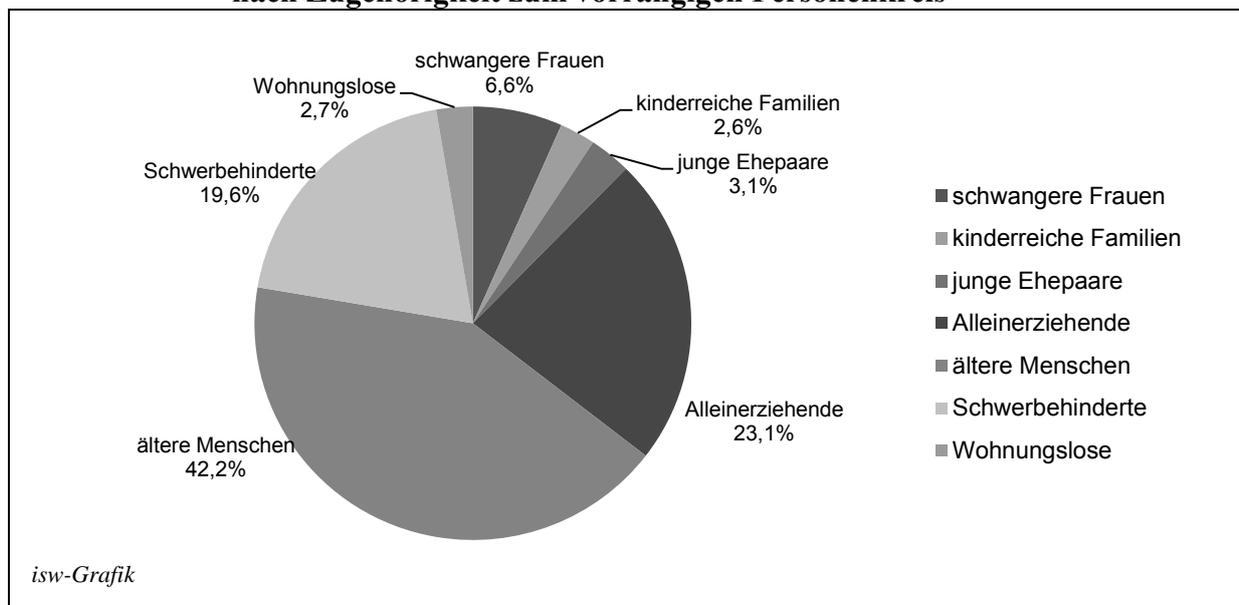
Tabelle 6-2: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Sachsen-Anhalt 2002-2011

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
12.564	9.225	9.103	8.277	7.041	6.159	5.161	4.719	4.376	3.184

Quelle 2002-2009: MLV Sachsen-Anhalt, Wohnungsbauförderstellen; eigene Berechnungen

Quelle 2010/2011: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Abbildung 6-7: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Sachsen-Anhalt 2010/2011 nach Zugehörigkeit zum vorrangigen Personenkreis*



*) Ohne Berücksichtigung der Kategorie „Keine Angaben“. Angaben zur Zugehörigkeit zum Berechtigtenkreis lagen nur für 46 % der Fälle vor.

Quelle: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

6.3.2 Leistungsempfänger nach SGB II

Seit der Sozialrechtsreform in 2005 zählen alle Personen, die länger als ein Jahr arbeitslos sind zu den Leistungsempfängern nach SGB II.

Deren Zahl hat sich in Sachsen-Anhalt seit 2007 um 20 % reduziert und lag zum Jahresende 2011 noch bei gut 305.000 Personen²³ (vgl. Tab. 6-3). Im Vergleich dazu: in der Gesamtheit der neuen Bundesländer hat sich die Anzahl der Leistungsempfänger nach SGB II im Zeitraum 2007-2011 nur um gut 17 % und auf Bundesebene nur um rund 12 % verringert.

Tabelle 6-3: Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II in Sachsen-Anhalt 2007-2011 (Jahresdurchschnittswerte*)

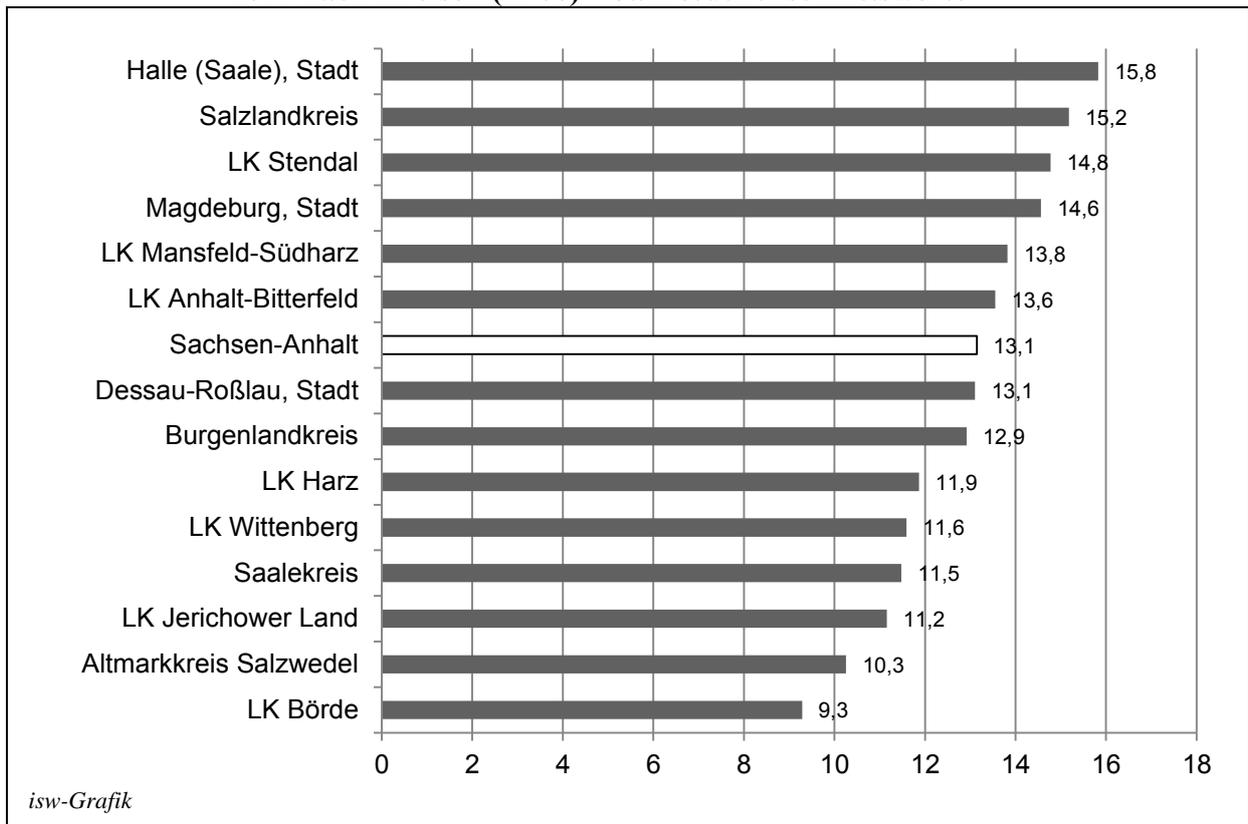
Jahr	2007	2008	2009	2010	2011
Leistungsempfänger	380.068	359.806	338.961	324.482	305.439

*) Die Jahresdurchschnittswerte sind auf der Basis der einzelnen Monatsangaben selbst errechnet worden.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

Im Landesdurchschnitt waren zum Jahresende 2011 rund 13 % der Einwohner Leistungsempfänger nach SGB II (das sind rund 1,3 % weniger als im vorherigen Berichtszeitraum). Je nach wirtschaftlicher Lage unterscheidet sich der Anteil der SGB-II-Leistungsempfänger auf Ebene der Landkreise erheblich (vgl. Abb. 6-8). Hinzu kommen noch gewisse zentrumsbedingte Konzentrationseffekte in den Großstädten Magdeburg und Halle. Die höchste Quote an SGB-II-Leistungsempfängern weist die Stadt Halle mit 15,8 % der Bevölkerung und die geringste der Bördekreis mit lediglich 9,3 % der Einwohner auf.

²³ Aufgrund einer Datenrevision der Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2007 kann die Gültigkeit der Jahreswerte für 2005 und 2006, die noch im vorherigen Bericht angegeben wurden, nicht mehr gewährleistet werden. Deshalb beschränken sich die Angaben der dargestellten Zeitreihe auf die Jahre 2007-2011.

Abbildung 6-8: Anteil der SGB II-Empfänger an der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2011 nach Kreisen (in %) – Jahresdurchschnittswerte*



*) Die Jahresdurchschnittswerte sind auf der Basis der Monatsangaben selbst errechnet worden.
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

6.3.3 Wohngeldempfänger

Die Zahl der Wohngeldempfänger in Sachsen-Anhalt lag bei rund 35.000 Haushalten im Jahr 2010 und bei gut 31.000 Haushalten im Jahr 2011. Dies könnte mit der leichten Verbesserung der Einkommenssituation zu tun haben.

Wohngeld wurde im Berichtszeitraum in fast 70 % der Fälle an Einpersonenhaushalte ausbezahlt. Große Haushalte mit drei und mehr Personen machten noch nicht einmal ein Sechstel der Bewilligungen aus. Auffällig ist, dass in den Wohngeldbezug scheinbar bereits das Thema Altersarmut hineinspielt. So zeigt sich bei einem Blick auf die Struktur der sozialen Stellung der Wohngeldempfänger, dass Rentnerhaushalte in über der Hälfte der Fälle zu den Begünstigten zählen.

Tabelle 6-4: Wohngeldempfänger in Sachsen-Anhalt 2005-2011 nach sozialer Stellung

soziale Stellung	2005		2006		2007		2008	
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
Erwerbstätige	9.780	30,8	7.586	29,0	5.488	28,8	6.547	27,2
darunter Arbeiter	6.176	19,5	4.661	17,8	3.342	17,5	3.969	16,5
Arbeitslose	4.670	14,7	2.708	10,3	1.680	8,8	2.036	8,4
Nichterwerbspersonen	17.280	54,5	15.903	60,7	11.918	62,4	15.514	64,4
darunter Rentner	15.097	47,6	14.223	54,3	10.520	55,1	13.813	57,3
<i>insgesamt</i>	<i>31.730</i>	<i>100,0</i>	<i>26.197</i>	<i>100,0</i>	<i>19.086</i>	<i>100,0</i>	<i>24.097</i>	<i>100,0</i>

soziale Stellung	2009		2010		2011		Entw. 2005-2011	
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	in %
Erwerbstätige	9.318	26,6	9.573	27,1	8.178	26,1	-1.602	-16,4 %
darunter Arbeiter	4.971	14,2	4.952	14,0	3.864	12,3	-2.312	-37,4 %
Arbeitslose	3.502	10,0	3.117	8,8	2.411	7,7	-2.259	-48,4 %
Nichterwerbspersonen	22.176	63,4	22.652	64,1	20.758	66,2	3.478	20,1 %
darunter Rentner	19.492	55,7	19.415	54,9	17.680	56,4	2.583	17,1 %
<i>insgesamt</i>	<i>34.996</i>	<i>100,0</i>	<i>35.342</i>	<i>100,0</i>	<i>31.347</i>	<i>100,0</i>	<i>-383</i>	<i>-1,2 %</i>

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

6.3.4 Rentner, Behinderte, kinderreiche Familien, Alleinerziehende

Weitere Bevölkerungsgruppen, die spezielle Ansprüche an die Wohnraum- und/ oder die Wohnumfeldgestaltung sowie das Mietpreisniveau haben, sind Senioren, behinderte Menschen, kinderreiche Familien und Alleinerziehende. Darauf soll im Folgenden näher eingegangen werden.

Nach der Statistik der Deutschen Rentenversicherung gab es in den Jahren 2010 und 2011 durchschnittlich rund 620.000 Altersrentner ins Sachsen-Anhalt, das entspricht einem Anteil von gut einem Viertel der Gesamtbevölkerung (26,5 %). Ähnlich hoch ist der Anteil der **Senioren** im Land (= Personen über 65 Jahre und älter), einer Einwohnergruppe, die per Jahresende 2011 rund 560.000 Personen zählte. Geht man in einer überschlägigen Berechnung davon aus, dass der größte Teil der Hochbetagten ab 85 Jahren (das waren in 2011 knapp 60.000 Personen) und ein kleinerer Teil der Personen zwischen 80 und 85 Jahren (= 78.000 Personen) in Heimen untergebracht ist, und nimmt für die restliche Gruppe der 65- bis unter 85-Jährigen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,5 Personen je Haushalt an, bestünde rein rechnerisch ein Bedarf von etwa 300.000 altengerechten Wohnungen im Land.

Menschen mit Behinderungen haben vielfach besondere Ansprüche an die Gestaltung ihrer Wohnung sowie die des Wohnumfeldes. In den Registern des Landesverwaltungsamtes sind für die Berichtsjahre 2010/2011 im Land Sachsen-Anhalt knapp 370.000 **Behinderte** erfasst. Das entspricht einem Anteil von 16 % der Bevölkerung; oder anders ausgedrückt: jeder sechste Einwohner im Land leidet unter einer Behinderung. Im Jahr 2006 war es noch lediglich jeder siebente Einwohner, der dieser Gruppe zuzuzählen war. Die Zunahme erklärt sich zum einen dadurch, dass die Zahl der Personen mit einem Behinderungsgrad von 20-40 % in dem Zeitraum 2006-2011 um ein Fünftel zugenommen hat. Zum anderen kann die allgemeine Alterung als Ursache angeführt werden: denn trotz des generellen Einwohnerrückganges hat sich die Zahl der Schwerbehinderten nicht reduziert, sondern lag im Jahr 2011 auf ähnlichem Niveau wie noch in 2006.

Insgesamt weisen über 216.000 der Behinderten in Sachsen-Anhalt einen Behinderungsgrad von mindestens 50 % auf und gelten somit als **Schwerbehinderte** (Angaben des Landesverwaltungsamtes zum Stand: 2011). Nach den Angaben der zwei jährlich erscheinenden amtlichen Statistiken gab es im Land im Jahr 2011 rund 175.000 Schwerbehinderte. Unabhängig davon, welcher der beiden Zahlenwerte herangezogen wird, sie lassen einen Bedarf an behindertengerechten Wohnungen erkennen. Deren genauere Quantifizierung bedürfte einer weiter-

führenden Analyse der Art der Einschränkungen, um daraus spezifische Wohnbedürfnisse ableiten zu können, was hier nicht Aufgabe ist.

Bei 312.000 oder gut einem Viertel der knapp 1,2 Mio. Privathaushalte in Sachsen-Anhalt handelte es sich im Jahr 2011 um Familienhaushalte (hier definiert als Haushalte, in denen ledige Kinder leben). Rund 18.000 davon sind sogenannte **kinderreiche Familien**, in den drei oder mehr ledige Kinder leben. Kinderreiche Haushalte sind auf große und finanzierbare Wohnungen in einem infrastrukturell gut ausgestatteten Umfeld angewiesen, auch die Frage der Erreichbarkeit spielt eine wichtige Rolle, um einen reibungslosen Familienalltag zu ermöglichen.

Im Jahr 2011 wurden in Sachsen-Anhalt bereits 27 % der Familienhaushalte von **Alleinerziehenden** geführt (im Jahr 2009 lag der Wert noch 2 Prozentpunkte darunter). Insgesamt gab es im Land im Jahr 2011 rund 84.000 Haushalte von Alleinerziehenden. In 73 % davon lebt ein Kind und in gut einem Fünftel leben zwei Kinder. Für diese Familienuntergruppe werden deshalb vor allem familiengerechte 3- und 4-Zimmer-Wohnungen benötigt. Auch hier sind die infrastrukturelle Ausstattung und die gute Erreichbarkeit wiederum von Bedeutung für ein adäquates Wohnraumangebot. Eine besonders herausragende Rolle spielt die Finanzierbarkeit der Wohnung. Denn auch wenn rund 61 % der Alleinerziehenden erwerbstätig sind, steht in den Haushalten – selbst im günstigsten Fall – immer nur ein Einkommen zur Verfügung, das zudem vielfach auch nur einer Teilzeitbeschäftigung entstammt.

7 Wohnungsmarktsituation

Nachdem in den vorhergehenden Kapiteln die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage dargestellt wurden, wird nun die Situation des sachsen-anhaltischen Wohnungsmarktes anhand einiger ausgewählter Indikatoren beschrieben. Zur Analyse wurden drei Indikatoren ausgewählt: 1. die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum, 2. die Entwicklung der Wohnkosten und Baupreise und 3. die staatlichen Transferleistungen im Bereich des Wohnens.

7.1 Wohnungsversorgung

Die Sicherung der Wohnraumversorgung zählt zu den Aufgaben der Daseinsvorsorge. Im Folgenden wird die Versorgungssituation im Berichtszeitraum 2010/2011 anhand der Kennziffern Wohnungsbedarf, Wohnungsüberhang (Leerstand) und Wohneigentumsquote beurteilt.

7.1.1 Wohnungsbedarf

Statistische Erhebungen zum Wohnungsbedarf in Sachsen-Anhalt existieren nicht. Zur groben Bedarfsabschätzung kann die Zahl der Haushalte unter Beachtung einer Dispositionsreserve von 2 % herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass nicht alle Haushalte laut Mikrozensus als Nachfrager nach einer eigenen Wohnung auftreten. Dies gilt zum Beispiel für Untermieter, Bewohner von Wohngemeinschaften u.a.m. Schätzt man deren Anteil an den Haushalten auf 8 %, kommt man für Sachsen-Anhalt für das Jahr 2011 auf einen geschätzten Wohnungsbedarf von knapp 1,12 Mio. Wohneinheiten. Dem steht für das betreffende Jahr ein Wohnungsbestand von rund 1,3 Mio. Wohneinheiten gegenüber, so dass der Wohnungsmarkt im Land durch einen rechnerischen „Wohnungsüberhang“ von 187.000 WE (14 %) gekennzeichnet ist.

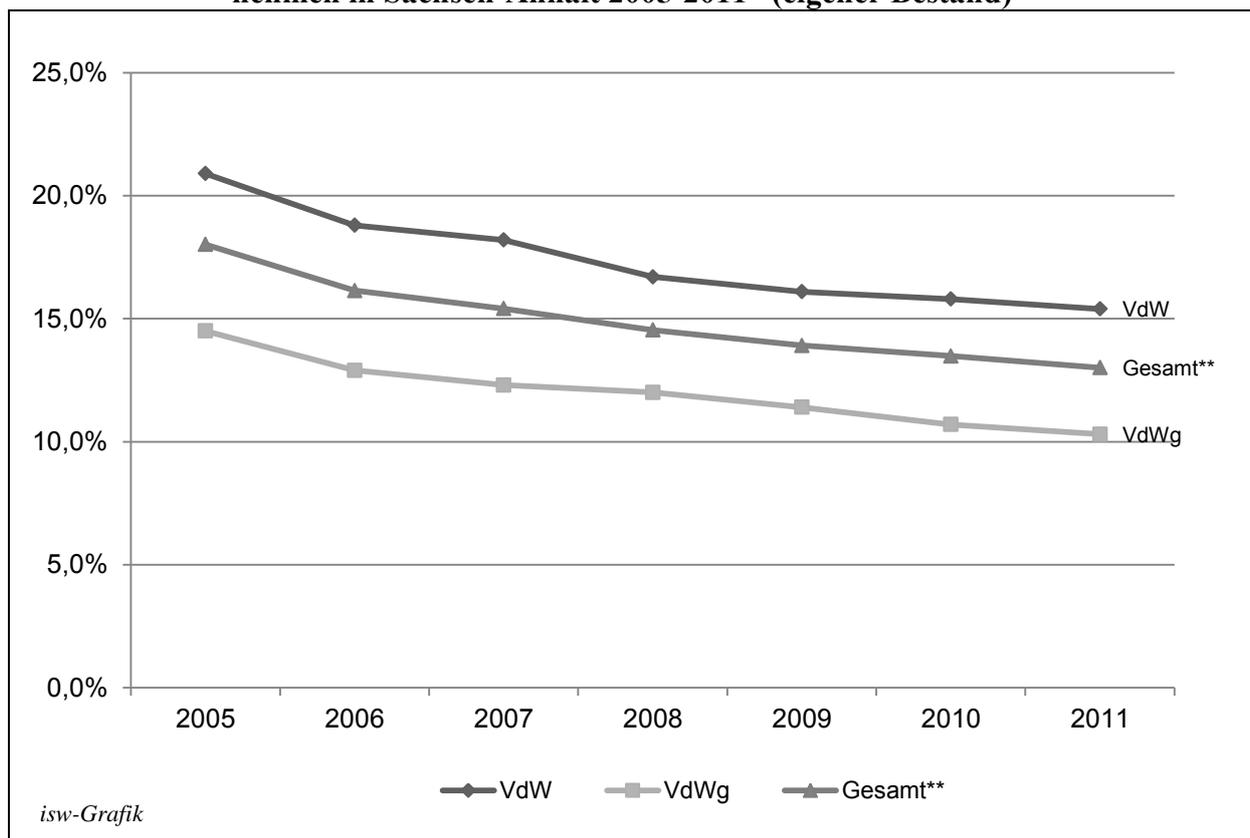
Legt man die Ergebnisse der aktuellen Zusatzerhebung „Bauen und Wohnen“ des Mikrozensus 2010 zugrunde, wurden in Sachsen-Anhalt allerdings nur 1.085.000 Wohnungen bewohnt, 57 % davon waren Mietwohnungen. Demnach läge der aktuelle Wohnungsüberhang mit rund 220.000 Wohneinheiten (= knapp 17 %) höher als es die oben dargestellte überschlägige Berechnung suggeriert. Die Leerstandsquote lt. Mikrozensus liegt jedoch auch nur bei knapp 15 %, die übrigen 2 % der Wohnungen sind u.U. unbewohnbar.

In jedem Fall kommt man zu dem Ergebnis, dass im Land kein Mangel an Wohnungen herrscht.

7.1.2 Leerstand

Der Wohnungsleerstand in Sachsen-Anhalt lag nach dem Ergebnis der Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus, die alle vier Jahre durchgeführt wird, im Jahr 2010 bei 14,8 %. Ein Vergleich mit den Ergebnissen aus der Mikrozensus-Erhebung 2006 ist aufgrund veränderter Hochrechnungsverfahren nicht möglich. Insofern bleibt zur Einordnung des ermittelten Leerstandsniveaus nur der regionale Vergleich: Bundesweit lag der Wohnungsleerstand in 2010 bei 8,4 % und selbst westliche Bundesländer wie das Saarland, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz erreichen hier mit Werten zwischen 8,5 und 9,3 % schon recht bedenkliche Leerstandsniveaus.

Abbildung 7-1: Entwicklung der Leerstandsquote in den VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Sachsen-Anhalt 2005-2011* (eigener Bestand)



*) Werte vor 2005 nur für Gesamtbestand verfügbar

***) eigene Berechnung

Quelle: VdW/VdWg; eigene Zusammenstellung

Eine zweite wichtige Leerstandskennziffer, die zwar nicht der amtlichen Statistik entstammt, dafür aber präzise Auskunft für den jene Hälfte des Mietwohnungsmarktes Auskunft gibt, für

den sich die organisierte Wohnungswirtschaft verantwortlich zeichnet, sind die Leerstandsquoten der Verbandsunternehmen. Von den rund 343.000 eigenen Wohnungen der Verbandsunternehmen standen in 2010 noch gut 47.000 Wohnungen und im Jahr 2011 knapp 45.000 Wohneinheiten leer. Die Leerstandsquote in den Verbandsunternehmen lag damit bei durchschnittlich 13 %. Kennzeichnend ist nach wie vor, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen mit einem landesweiten Durchschnittsleerstand von 15,4 % auch im Jahr 2011 noch deutlich über der Leerstandsquote der Wohnungsgenossenschaften (10,3 %) und über dem landesweiten Durchschnitt lt. o.g. Mikrozensus-Erhebung lagen. Insgesamt konnten die verbandsangehörigen Wohnungsunternehmen ihre Leerstandsquoten durch aktiven Rückbau im Zuge des Stadtumbaus seit 2002 erheblich verbessern (vgl. Abb.7-1). Weniger gut ist dies privaten Großvermietern und sonstigen Privateigentümern von Mietwohnungen gelungen, die sich bislang vielfach zu wenig am Stadtumbau beteiligt haben.

Aus dem Stadtumbaumonitoring der Begleitforschung zum Stadtumbau sind zudem die Leerstandsquoten der 42 Stadtumbaukommunen für das Jahr 2010 zu entnehmen (vgl. dazu Tab. 2-3 im Berichtsteil I). Hier zeigen sich mit einem Höchstwert von fast 26 % in Zeitz und knapp 7 % Leerstand in Genthin erhebliche Differenzen bei der Leerstands betroffenheit der Stadtumbaustädte.

7.1.3 Wohneigentum und Wohnen zur Miete

Die Wohneigentümerquote stellt auch einen wichtigen Indikator für die Wohnraumversorgung und wohnungsbezogene Altersvorsorge dar. Ihr Wert liegt nach der aktuell verfügbaren Zusatzerhebung zum Mikrozensus aus dem Jahre 2010 für das Land Sachsen-Anhalt bei 42,7 %. Damit liegt das Land im Mittelfeld der Neuen Bundesländer, wo sich Wohneigentümerquote zwischen knapp 34 % (Sachsen) und gut 46 % (Brandenburg) bewegt. Im Vergleich zu 2006²⁴ zeigt sich für das Jahr 2010 auch eine weitere Annäherung an den Bundesdurchschnitt ergeben: fehlten im Jahr 2006 noch 3,7 Prozentpunkte zum deutschlandweiten Durchschnittswert, waren es 2010 bereits nur noch 3 Prozentpunkte.

²⁴ Ein direkter Vergleich der Wohneigentümerquote nach den Ergebnissen der Mikrozensus-Erhebung der Jahre 2006 und 2010 ist aus methodischen Gründen nicht möglich.

Die anderen 57,3 % der Haushalte in Sachsen-Anhalt, die nicht in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus leben, wohnen zur Miete. Auch dies ist ein Ergebnis der o.g. Zusatzerhebung zum Mikrozensus aus dem Jahr 2010. Werte für das Berichtsjahr 2011 liegen nicht vor, da die Zusatzerhebung nur alle vier Jahre durchgeführt wird.

Von den insgesamt rund 1,3 Mio. Wohnungen im Land befinden sich nach der Wohnungsbestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes knapp 43 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und 57 % im Geschosswohnungsbau. Damit spiegelt sich die Wohnungsbestandsstruktur nach Gebäudeart (d.h. die Aufteilung in Ein-/Zweifamilienhaus und in Mehrfamilienhaus) auch in den Eigentümerverhältnissen ziemlich genau wieder. Denn das Wohnen von Selbstnutzern in Eigentumswohnungen oder die Anmietung von Einfamilienhäusern bzw. Hälften von Zweifamilienhäusern spielt in Sachsen-Anhalt wohl eine eher untergeordnete Rolle.

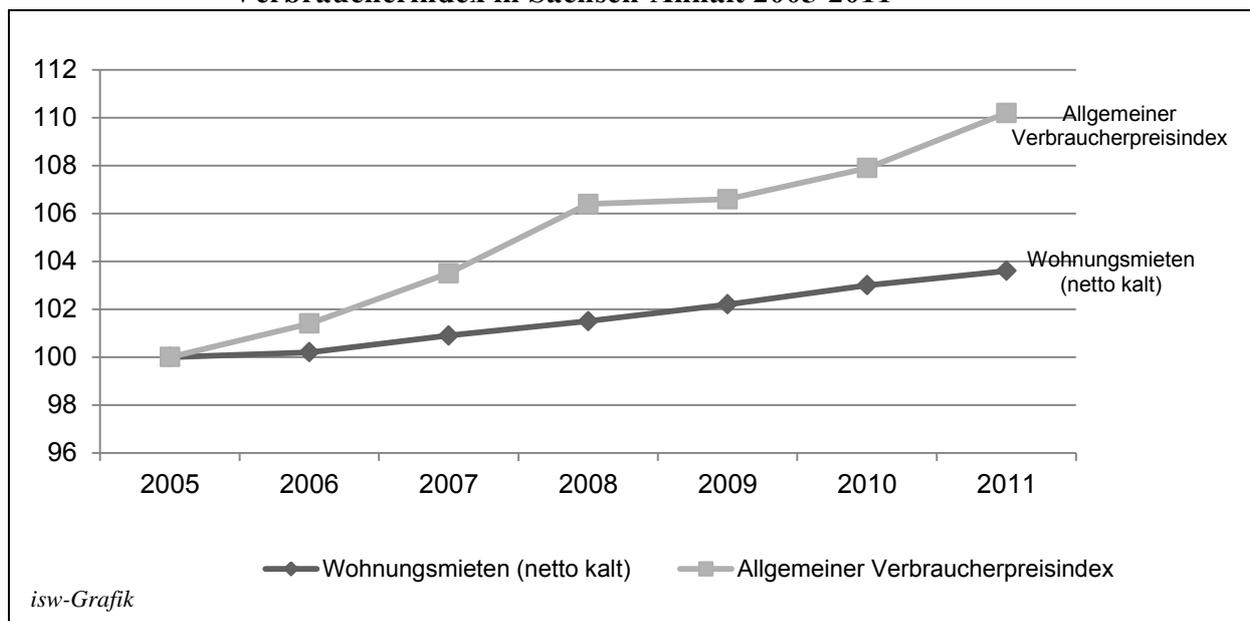
7.2 Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten

Wichtige Indikatoren für die Wohnkostenbelastung der privaten Haushalte sind die Entwicklung der Wohnungsnettomieten (= Mietkosten ohne kalte und warme Nebenkosten), die Mietnebenkosten und die Entwicklung der Preise für die Haushaltsenergien. Die entsprechenden Entwicklungswerte im Berichtszeitraum 2010/2011 werden im Folgenden dargestellt.

7.2.1 Wohnungsmietenindex

Der Wohnungsmietenindex vergleicht die Entwicklung des Mietpreisniveaus mit der allgemeinen Kostenentwicklung seit 2005 (= Basisjahr für Indexbildung). Wie sich zeigt, ist seit 2007 eine stetige, wenn auch nur leichte Erhöhung des Mietpreisniveaus feststellbar. Dennoch lag die Mietpreisentwicklung deutlich unter der allgemeinen Preisentwicklung. Die eigentlichen Kostentreiber sind die Nebenkosten, insbesondere für die Haushaltsenergie (vgl. dazu auch Kap. 7.2.4).

Abbildung 7-2: Entwicklung von Wohnungsmietenindex und allgemeinem Verbraucherindex in Sachsen-Anhalt 2005-2011*



*) Basisjahr 2005 Index= 100

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

Für das Berichtsjahr 2010 können der amtlichen Statistik auch Angaben zu der Mietpreisspanne in Sachsen-Anhalt entnommen werden. Nach der letzten Zusatzerhebung „Bauen und Wohnen“ zum Mikrozensus zahlte die Hälfte der Mieterhaushalte im Jahr 2010 für die Nettokaltmiete (d.h. ohne Betriebskosten) in mittleren Preislagen zwischen 4,03 Euro und 5,24 Euro.

ro je qm Wohnfläche. Je ein weiteres Viertel der Haushalte hatte Mieten, die unterhalb von 4,03 Euro bzw. oberhalb von 5,24 Euro liegen.

7.2.2 Regionale Mietentwicklung

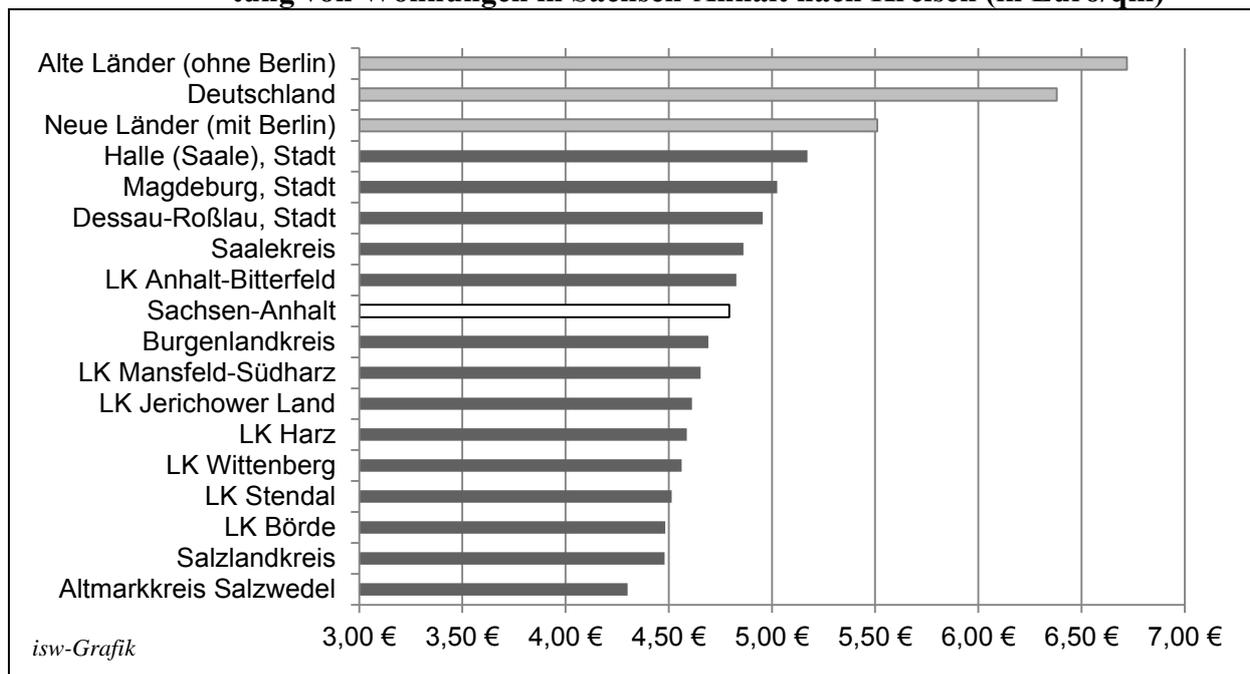
Da der amtlichen Statistik keine regionalen Angaben zu dem Mietpreisniveau je Quadratmeter Wohnfläche zu entnehmen sind, greift der Bericht zur Darstellung dieses Zusammenhanges auf folgende Datenquellen zurück:

- a) Zum einen auf das Wohnungsmarktbeobachtungssystem des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit Angaben zu den Neu- und Wiedervermietungs-mieten²⁵ sowie zum anderen auf
- b) den IVD-Immobilienpiegel Sachsen-Anhalt mit Angaben zu den Nettokaltmieten nach Wohnwert und Baualter in ausgewählten Städten.

Die Erhebung der Neu- und Wiedervermietungs-mieten des BBSR basiert auf einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Tageszeitungen und Internetplattformen. Da große Wohnungsunternehmen ihre Bestände vielfach anderweitig vermarkten, ist davon auszugehen, dass deren Bestände eher unterrepräsentiert sind.

²⁵ Dafür sind durch die IDN ImmoDaten GmbH in Kooperation mit dem BBSR die Angebotsmieten basierend auf Anzeigen in Tageszeitungen und Internetplattformen einer Erfassung und Auswertung unterzogen worden. Anzeigen, die mehrmals geschaltet waren, wurden über Duplikatfilter weitestgehend eliminiert. Das BBSR hat dem isw Institut eine Genehmigung für eine entsprechende Auswertung der urheberrechtlich geschützten Daten für die speziellen Zwecke dieses Berichtes erteilt.

Abbildung 7-3: Angebotsmieten (netto kalt) im Jahr 2011 bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen in Sachsen-Anhalt nach Kreisen (in Euro/qm)

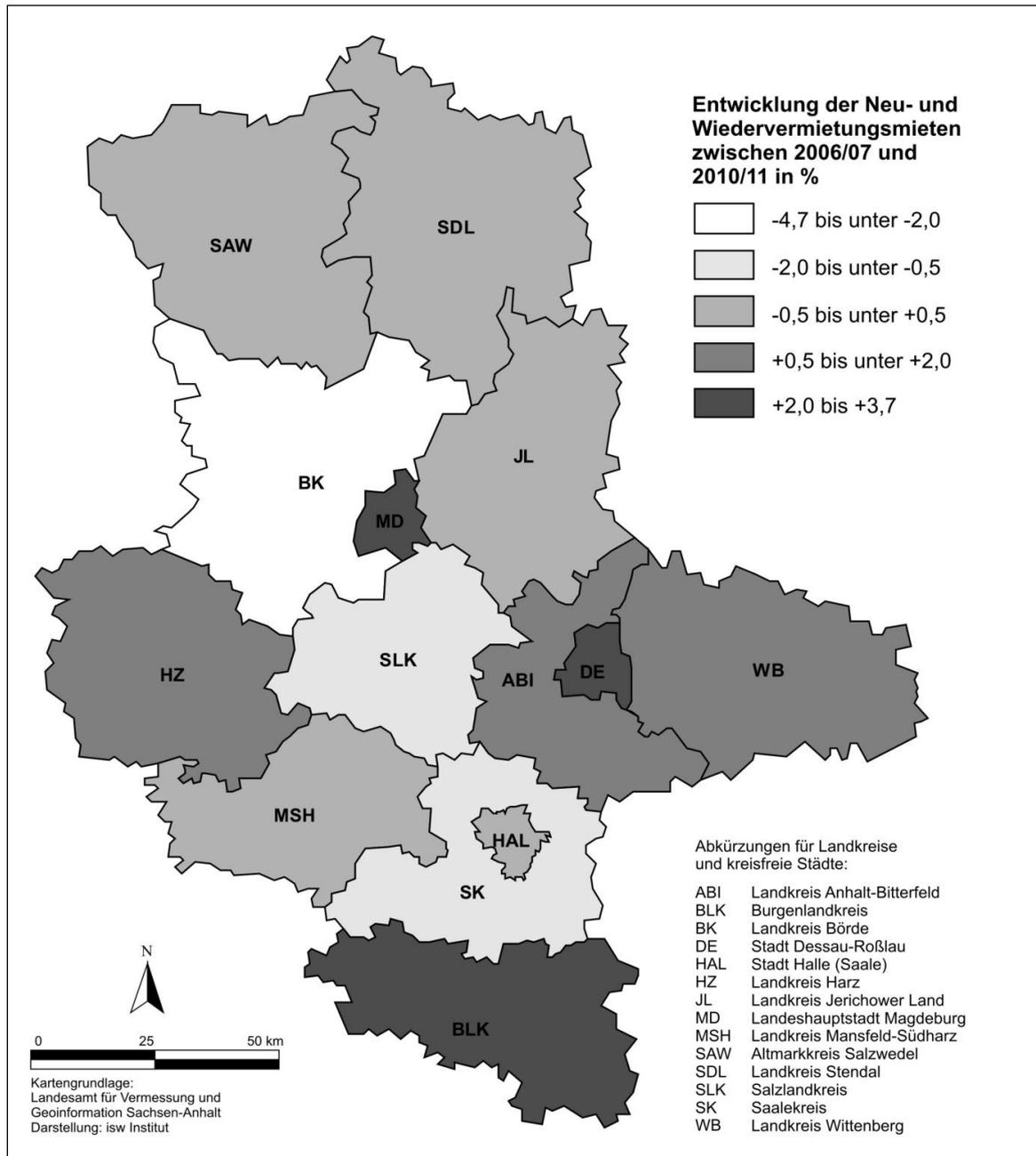


Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH; eigene Berechnungen

Abbildung 7-3 illustriert, dass die Neu- und Wiedervermietungs-mieten im Sachsen-Anhalt auch im Jahr 2011 noch deutlich unter dem Niveau auf Bundesebene und unter dem der Neuen Länder (mit Berlin) liegen. An der regionalen Spanne der Mietpreise haben sich seit dem letzten Bericht kaum Änderungen ergeben: Die höchsten Mieten werden nach wie vor in den drei kreisfreien Städten erzielt, gefolgt vom Saalekreis und Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Am günstigsten kann man im Altmarkkreis Salzwedel, dem Salzland und dem Bördekreis wohnen.

Betrachtet man in einer Gegenüberstellung der erfassten Quadratmeterpreise die Entwicklung über die letzten sechs Jahre zeigt sich im Großen und Ganzen auch keine besondere Entwicklungsdynamik: In sechs Landkreisen hat sich der Mietpreis im Zeitraum 2006/2007-2010/2011 kaum verändert, in weiteren drei konnte mit Steigerungsraten zwischen 0,5 und 2 Prozentpunkten noch nicht einmal ein Inflationsausgleich erreicht werden und für den Bördekreis (-3,7 %) sowie den Landkreis Stendal (-1,3 %) ist sogar ein Rückgang zu verzeichnen. Ausnahmen bilden lediglich die Städte Dessau-Roßlau (+3,7 %) und Magdeburg (+3 %) sowie der Burgenlandkreis (+2,8 %), wo zumindest Mietpreissteigerungen zwischen knapp 3 und 4 % erreicht werden konnten (vgl. Karte 4).

Karte 4: Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmiten zwischen 2006/07 und 2010/11 in % in Sachsen-Anhalt nach Kreisen*



*) Zwecks Glättung etwaiger jahresspezifischer Besonderheiten wurde für die Betrachtung der Mietpreisentwicklung jeweils der Durchschnitt von zwei Jahren herangezogen: Ausgangswert bildet somit der Durchschnitt der Werte der beiden Jahre 2006/2007 und der aktuell erreichte Endwert, den Durchschnitt der erfassten Mietpreise für die beiden Berichtsjahre 2010/2011.

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH; eigene Berechnungen

Die Angaben aus dem IVD-Immobilienpiegel basieren auf den Erfahrungswerten von Maklerbüros, die dem Immobilienverband Deutschland (IVD) angehören, in Bezug auf die Vermietung von Wohnungen in verschiedenen Städten Sachsen-Anhalts. Sie basieren also nicht auf einem repräsentativen wissenschaftlichen Erhebungsverfahren, können jedoch als Richtschnur für jenes Marktsegment an Wohnungen herangezogen werden, die über Makler vertrieben werden.

Interessant ist bei der IVD-Darstellung insbesondere die Differenzierung nach Baualter und dem Wohnwert der vermieteten Wohnungen (vgl. Tab. 7-1). Die vorliegenden Angaben für den aktuellen Berichtszeitraum beruhen auf den Vermietungsergebnissen für das erste Halbjahr 2011. Im Vergleich zur Darstellung im letzten Mieten- und Wohnungsmarktbericht 2008/2009 differenziert der IVD mittlerweile zusätzlich noch Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert (vorher endete die Bewertungsskala mit der Kategorie „guter Wohnwert“). Das ist als Indiz dafür zu werten, dass sich die Ausstattungsstandards – und vermutlich auch Wohnlagen in den Städten – im Sinne einer Diversifikation des Wohnungsangebotes verbreitert haben, was insgesamt positiv zu werten ist, da somit vielfältigere Nachfragemuster abgedeckt werden können.

Tabelle 7-1: IVD Nettokaltmieten von Wohnungen im 1. Halbjahr 2011 in ausgewählten Städten Sachsen-Anhalts nach Baualter und Wohnwert (in Euro/qm)

Stadt	Fertigstellung bis 1948 nach Wohnwert				Fertigstellung ab 1949 nach Wohnwert				Neubau nach Wohnwert			Spitzenmieten in Toplagen
	einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut	mittel	gut	sehr gut	
Bitterfeld/Wolfen	4,00	4,35	5,00	5,20	4,00	4,60	5,30	5,50	6,30	6,50	6,70	7,30
Dessau-Roßlau	4,20	5,50	6,00	6,20	4,20	5,50	6,00	6,20	6,20	6,50	6,80	7,00
Halle (Saale)	3,20	5,50	6,80	7,20	3,20	5,50	6,80	7,20	6,20	7,20	8,00	8,50
Wittenberg	3,40	3,80	4,50	5,00	3,80	4,20	4,70	5,20	4,80	5,20	5,50	6,50
Magdeburg	3,50	4,60	5,00	5,60	4,60	5,10	6,00	8,00	5,10	6,50	6,80	8,50
Naumburg	3,80	4,30	4,80	5,00	4,30	4,50	5,00	6,00	5,50	5,70	6,50	6,50
Salzwedel	3,00	3,50	4,00	4,50	3,50	4,00	4,50	4,50	4,50	5,00	5,50	5,50
Schönebeck	3,50	4,20	5,10	6,00	3,50	4,20	5,00	5,50	4,80	5,50	6,00	6,40
Stendal*	4,60	5,30	6,00	x	4,40	5,30	5,50	x	x	x	x	7,00
Wernigerode	4,75	5,50	5,80	6,50	4,80	5,20	5,70	6,50	5,60	6,50	7,20	7,20
Zeitz	3,25	4,00	4,50	4,80	3,40	4,35	4,60	5,00	4,85	5,00	5,25	6,00

*) x = keine Angabe

Quelle: IVD Immobilienpreisspiegel Mitte-Ost; eigene Zusammenstellung

Wie schon für den Berichtszeitraum 2008/2009 ausgewiesen, werden die tendenziell höchsten Mieten bei mittlerem bis sehr gutem Wohnwert auch nach dem aktuellen IVD-Mietspiegel weiterhin in den drei Großstädten, mit Halle (Saale) an der Spitze, bezahlt. In der Stadt Dessau-Roßlau hat sich das Mietpreisniveau für Wohnungen mit guten Wohnwert besonders stark

nach oben entwickelt. Insgesamt zeigt sich für fast alle Städte, dass sich die Mietpreisspannen in den lokalen Wohnungsmärkten weiter ausgedehnt haben, was insbesondere dem Anstieg der Mieten für Neubauten und Wohnungen in Top-Lagen zuzuschreiben ist. So kann man in Magdeburg oder Halle Wohnungen zwischen 3,50 bzw. 3.20 Euro je qm und 8,50 Euro je qm mieten und selbst in Städten wie Zeitz sowie Schönebeck liegen fast drei Euro Unterschied zwischen Altbauwohnungen mit einfachem Wohnwert sowie Alt- oder Neubauwohnungen in Top-Lagen und/oder mit besonderen Ausstattungsstandards. Interessant ist außerdem, dass auch in Mittelstädten wie Bitterfeld-Wolfen, Stendal oder Wernigerode hochwertige Wohnungen mit Spitzen-Mieten über 7 Euro je qm vom Mietwohnungsmarkt aufgenommen werden. Für solche „Luxus-Mietwohnungen“ besteht bislang in einigen Städten trotz des Wohnungsleerstandes oft noch eine Marktlücke, die nun scheinbar langsam entdeckt wird.

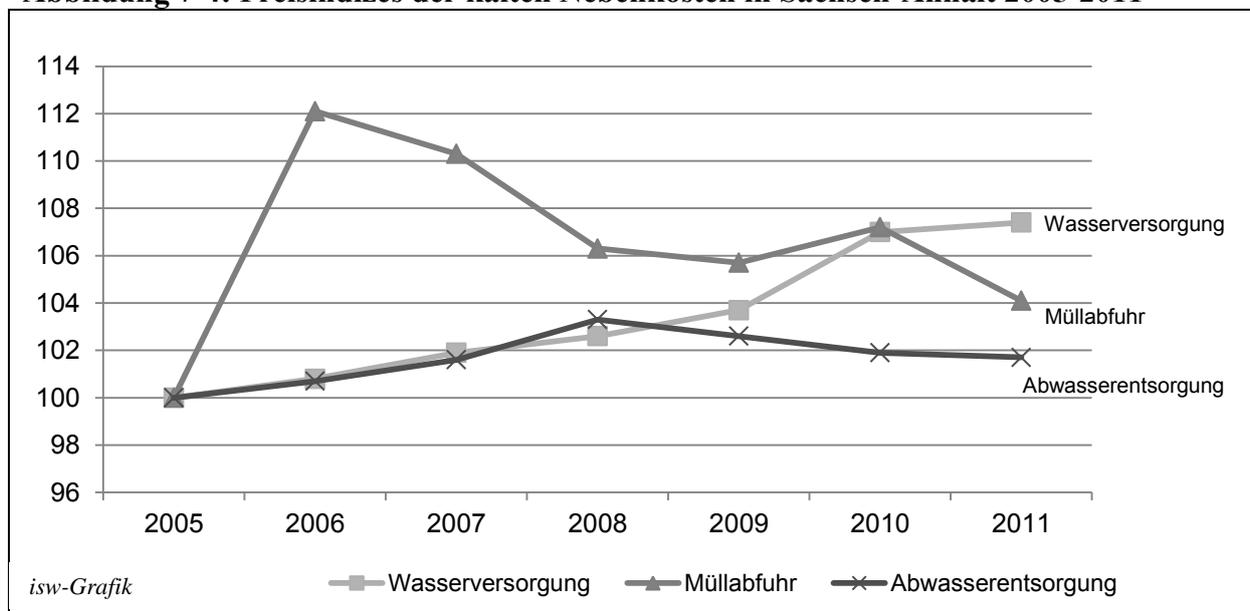
7.2.3 Mietnebenkosten

Die Kosten für den Wasserverbrauch, die Abwasserentsorgung und die Müllabfuhr zählen zu den größten Bestandteilen der jährlichen Nebenkostenrechnungen für Privathaushalte.

Während sich die Kosten für die Abwasserentsorgung in dem Berichtszeitraum 2010/2011 nach der vorliegenden Auswertung des entsprechenden Preisindex des Statistischen Landesamtes scheinbar leicht nach unten entwickelt haben, sind die Kosten für die Wasserversorgung in dem betreffenden Zeitraum gestiegen (vgl. Abb. 7-4). Der Grund dafür ist nicht offensichtlich, da die Einführung des Wassercentrs im Land erst zum 01.01.2012 erfolgt ist. Unter Umständen haben die gestiegenen Energiepreise preistreibend gewirkt. Die Kosten für die Wasserversorgung in Sachsen-Anhalt zählen im bundesweiten Vergleich bereits derzeit mit zu den höchsten

Die Kosten für die Müllentsorgung liegen weiter deutlich unter dem Höchstpreis von 2006 als sie – vermutlich in Erwartung höherer Kosten – infolge der in eben diesem Jahr eingeführten Deponierungspflicht kurzzeitig hochgeschneit waren. Gegenüber den Angaben im letzten Wohnungsmarktbericht stieg der Index in 2010 an, fiel in 2011 aber wieder hinter den Wert des Berichtsjahres 2008/2009 zurück (vgl. Abb. 7-4).

Abbildung 7-4: Preisindizes der kalten Nebenkosten in Sachsen-Anhalt 2005-2011*



*) Basisjahr 2005: Index= 100

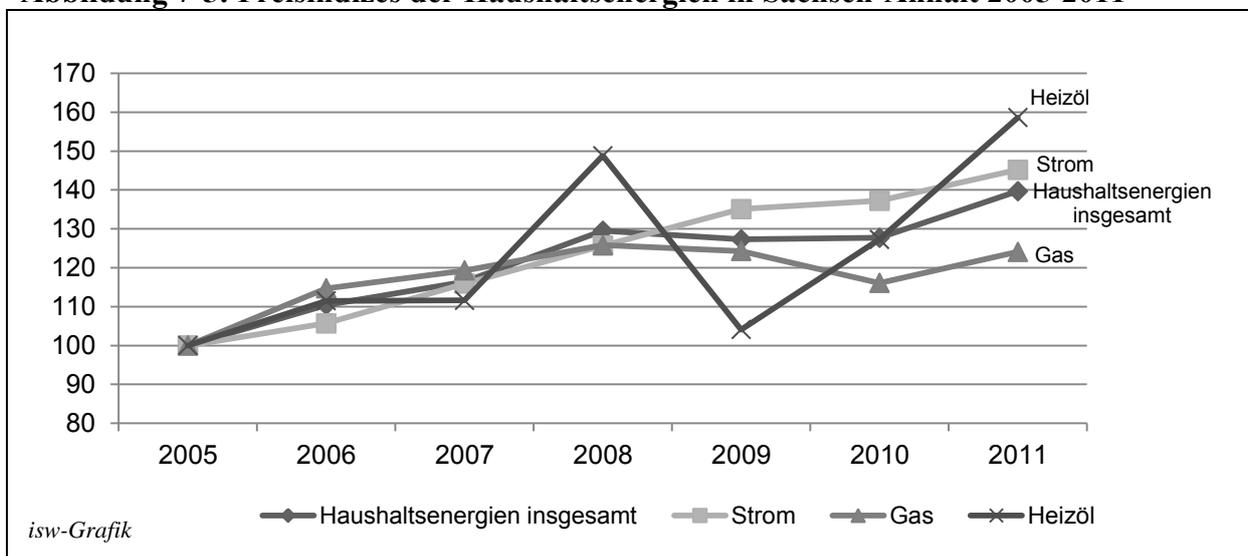
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

7.2.4 Kosten für Haushaltsenergie

Die Preise für die Haushaltsenergie haben sich im Berichtszeitraum – getrieben durch kräftige Steigerungen des Ölpreises – weiter erheblich gesteigert (vgl. Abb. 7-5). 2011 lag der Gesamtindex für Haushaltsenergien bei fast 140 (im Vergleich zum Basisjahr 2005 = 100).

Nur der Gaspreis blieb stabil. Das Heizöl machte einen besonders kräftigen Preissprung und toppte den bisherigen Höchstindex im Jahr 2008. Auch der Strompreis setzte seinen seit 2005 nun fast schon kontinuierlichen Anstieg im Berichtszeitraum weiter fort und erreichte zum Jahresende einen Indexwert von gut 145 (im Vergleich zum Basisjahr 2005 = 100).

Abbildung 7-5: Preisindizes der Haushaltsenergien in Sachsen-Anhalt 2005-2011*



*) Basisjahr 2005 Indexwert = 100

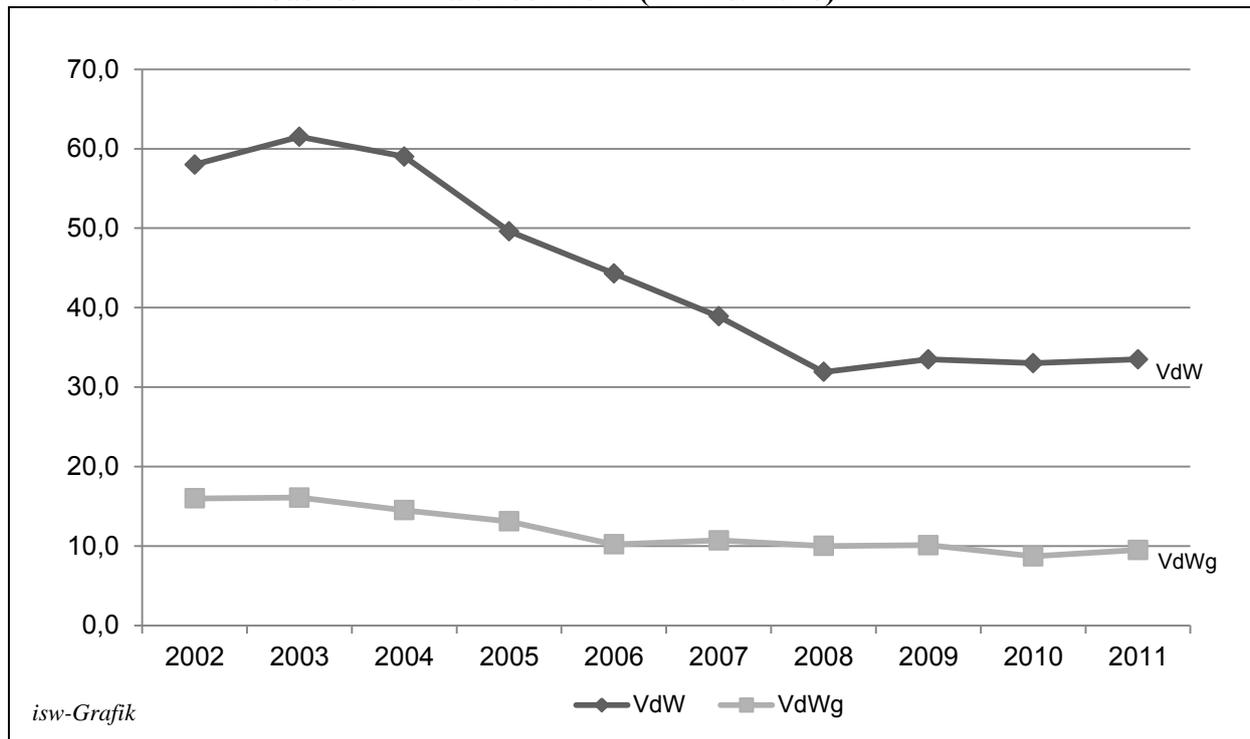
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

7.3 Mietschulden und staatliche Transferleistungen

7.3.1 Mietschulden

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen, Mietschulden sind insofern einer der Indikatoren, ob dieses Grundbedürfnis erfüllbar ist. Zur Höhe der Mietschulden gibt es keine statistische Erfassung. Deshalb wird an der Stelle auf die Daten der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt zurückgegriffen (vgl. Abb.7-6).

Abbildung 7-6: Mietschulden bei den VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Sachsen-Anhalt 2002-2011 (in Mio. Euro)*



*) eigener Wohnungsbestand – vor Wertbereinigung
Quelle: VdW/VdWg; eigene Zusammenstellung

Der 2003 einsetzende Trend zum Rückgang der Mietschulden konnte für den Bereich der Genossenschaftswohnungen bis 2010 fortgesetzt werden (vgl. Abb. 7-6). In 2011 war wieder ein leichter Anstieg auf 9,5 Mio. Euro zu vermerken. Bei den Verbandsunternehmen der kommunalen Wohnungswirtschaft stagnierten die absoluten Mietschulden im Berichtszeitraum bei rund 33 Mio. Euro.

Betrachtet man die Entwicklung der Mietschulden je Bestandswohnung zeigt sich ein ähnliches Trendbild (vgl. Tab. 7-2).

Tabelle 7-2: Entwicklung der Mietschulden je Bestandswohnung bei den VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Sachsen-Anhalt 2002-2011 (in Euro)*

Verband	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Entw. 02-11
VdW	245	258	260	230	211	195	166	176	174	183	-25,4 %
VdWg	82	83	79	74	59	63	61	62	54	59	-27,7 %
Insgesamt	171	180	179	159	142	134	117	123	119	125	-26,9 %

*) eigener Wohnungsbestand – vor Wertbereinigung
Quelle: VdW/VdWg; eigene Berechnungen

7.3.2 Wohngeld

Wohngeld stellt für Personen unterhalb gewisser Einkommensgrenzen eine Aufstockungszahlung für die Miete sowie den Kostenlasten für Eigenheime dar. Es wird je zur Hälfte durch Bund und Land finanziert. Der durchschnittliche monatliche Betrag lag im Jahr 2011 bei einem Mietzuschuss von 90 Euro je Wohngeldempfängerhaushalt und einem Lastenzuschuss von 104 Euro je antragberechtigten Selbstnutzer-Haushalt. Im Jahr 2010 waren diese Werte mit 100 Euro Mietzuschuss bzw. 115 Euro Lastenzuschuss etwas höher.

Tabelle 7-3: Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch je Empfängerhaushalt in Sachsen-Anhalt 2005-2011 (in Euro)

Art des Wohngeldes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
allgemeines Wohngeld	73	69	68	66	99	101	91
dav. Mietzuschuss	71	66	66	64	98	100	90
dav. Lastenzuschuss	89	87	84	81	114	115	104

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

Die durchschnittliche Entlastungswirkung lag in 2010 mit fast 32 % höher als noch im vorherigen Berichtszeitraum (Berichtsjahr 2008 mit 22 %)²⁶. Generell steigt die Entlastungswirkung mit der Haushaltsgröße. Lag sie z.B. bei Einpersonenhaushalten für das Jahr 2010 bei knapp 30 %, stieg sie bei Haushalten mit vier Personen schon auf 33 % und kletterte für Haushalte mit sechs und mehr Personen auf fast 48 % der monatlichen Mietkosten bzw. Belastung.

²⁶ Für das Jahr 2011 liegen die Angaben zur durchschnittlichen Entlastungswirkung noch nicht vor.

7.3.3 Unterkunfts-kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II erfolgt die Übernahmen der Kosten für das Wohnen durch die kreisfreien Städte und Landkreise. Ein Teil der Kosten wird den Kommunen von Bundesseite refinanziert. Im Jahr 2011 erhöhte sich der Bundesanteil auf 30,4 % (ab 2013 wird er dann auf 27,4 % abgesenkt werden).

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat sich in Sachsen-Anhalt seit 2007 Jahr für Jahr nach unten entwickelt (die Jahre 2005/2006 sind hier nicht dargestellt wegen einer Datenrevision in 2007). Lag die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in 2007 noch über der Marke von 200.000, sank sie bis zum Jahr 2010 bzw. 2011 auf rund 185.000 respektive knapp 176.000 Haushalte ab (vgl. Tab. 7-4).

Tabelle 7-4: Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Sachsen-Anhalt 2007-2011 (jährliche Durchschnittswerte*)

Jahr	2007**	2008	2009	2010	2011
Bedarfsgemeinschaften	204.934	196.549	190.494	185.302	175.836

*) Die Jahresdurchschnittswerte sind auf der Basis der Monatsangaben selbst errechnet worden.

***) revidierte Daten ab 2007 (Vorjahre deshalb nicht darstellbar)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnung

Tabelle 7-5: Leistungen der Unterkunft und Heizung in Sachsen-Anhalt nach Kreisen im Monat Dezember 2011 (in 1.000 Euro)*

Region	Dezember 2010	Dezember 2011
Sachsen-Anhalt	44.896	44.657
Dessau-Roßlau, Stadt	1.888	1.819
Halle (Saale), Stadt	6.030	6.018
Magdeburg, Stadt	5.740	5.502
Altmarkkreis Salzwedel	x	1.131
LK Anhalt-Bitterfeld	3.336	3.405
LK Börde	2.368	2.380
Burgenlandkreis	3.608	3.690
LK Harz	3.833	3.986
LK Jerichower Land	1.507	1.418
LK Mansfeld-Südharz	2.896	2.817
Saalekreis**	x	3.294
Salzlandkreis	4.383	4.401
LK Stendal	2.378	2.400
LK Wittenberg	2.312	2.247

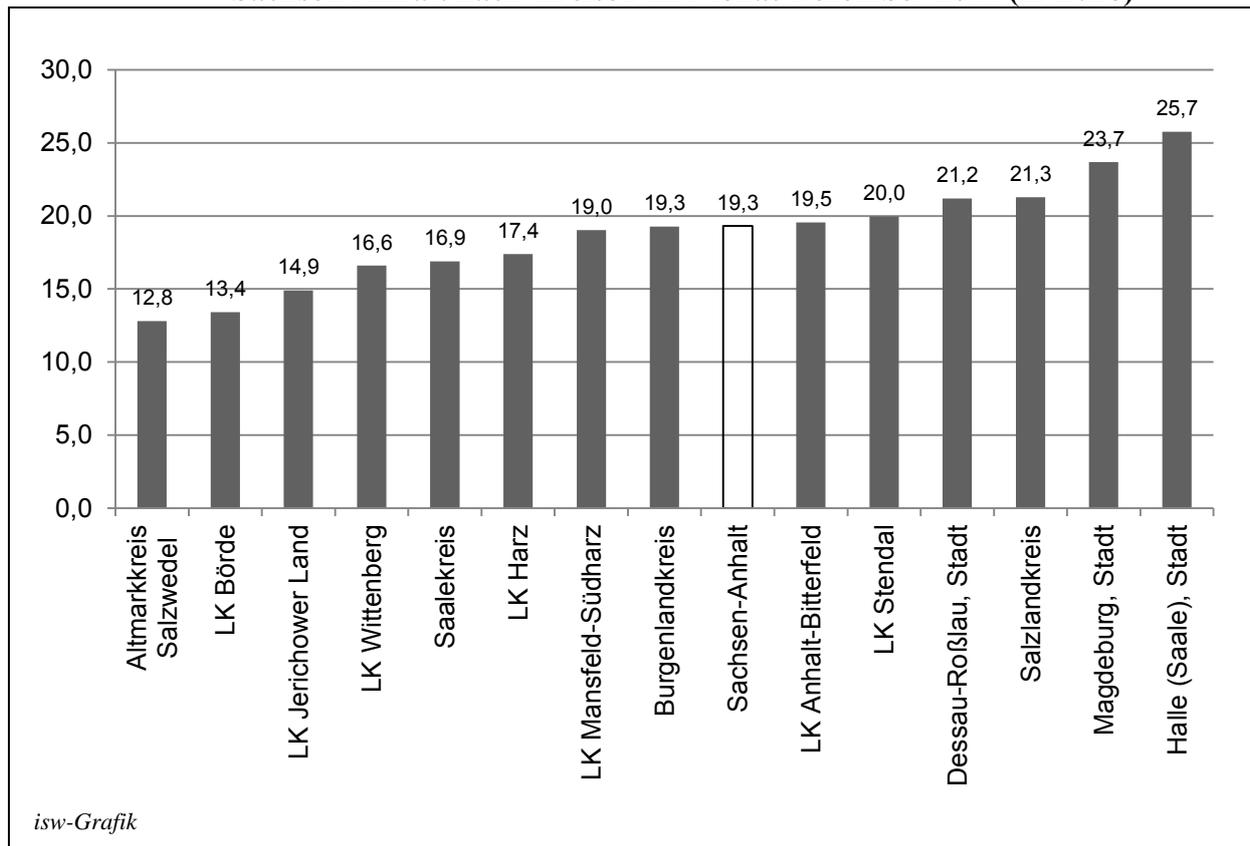
*) Daten nach einer Wartezeit von drei Monaten

***) x = keine Angabe

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Zusammenstellung

Zum Jahresende 2011 gaben die drei Städte und 11 Landkreise in Sachsen-Anhalt für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) dieser Bedarfsgemeinschaften knapp 45 Mio. Euro aus (vgl. Tab. 7-5) (Werte jeweils für den Dezember des betreffenden Jahres, da keine Jahresdurchschnittswerte vorliegend). Das waren immerhin 2-3 Mio. Euro weniger als noch im vorherigen Berichtszeitraum 2008/2009.

Abbildung 7-7: Pro-Kopf-Belastung der Leistungen für Unterkunft und Heizung in Sachsen-Anhalt nach Kreisen im Monat Dezember 2011 (in Euro)*



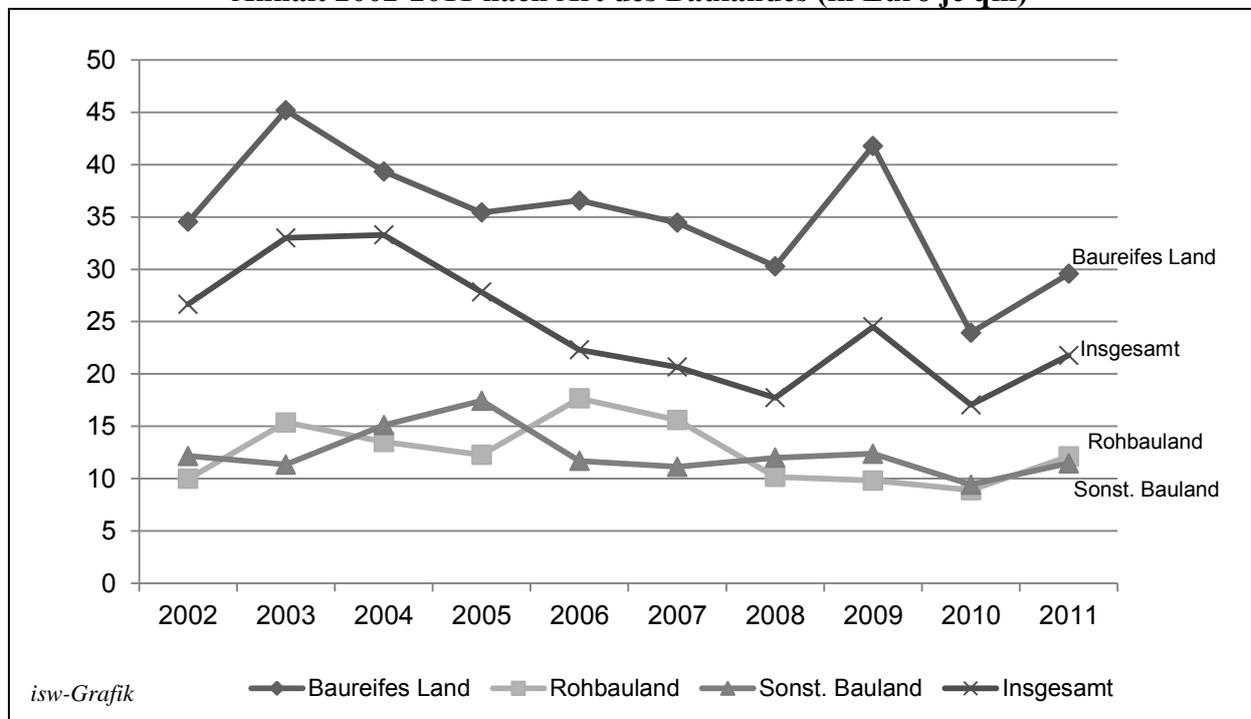
*) Daten nach einer Wartezeit von drei Monaten / Einwohnerstand per 31.12.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Zusammenstellung

Wie Abbildung 7-7 zeigt, variiert die Pro-Kopf-Belastung für die KdU-Leistungen zwischen den Landkreisen erheblich. Am höchsten ist die monatliche Belastung in Halle (Saale) mit einem Wert von 25,70 Euro je Einwohner und am geringsten im Altmarkkreis Salzwedel mit 12,80 Euro je Einwohner. Das hat mit der Zahl der Bedarfsgemeinschaften und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung, aber auch der maximalen KdU-Obergrenze zu tun. Letztere wird kommunal festgelegt und richtet sich u.a. am allgemeinen Mietniveau vor Ort aus. (vgl. dazu auch Kap. 7.2.2).

7.4 Bauland und Baupreise

Der durchschnittliche Kaufwert für baureifes Land lag mit 24 Euro je qm im Jahr 2010 bzw. knapp 30 Euro je qm im Jahr 2011 auf dem tiefsten Niveau seit 2002 (vgl. Abb. 7-8). Dies mag mit der insgesamt niedrigen Zahl an Wohnungsfertigstellungen zusammenhängen. Selbst in Bayern und Baden-Württemberg sind die Baulandpreise im Jahr 2011 gesunken. Im bundesweiten Vergleich hat Sachsen-Anhalt das niedrigste Preisniveau für baureifes Land, dicht gefolgt von Thüringen mit einem Quadratmeterpreis von 32 Euro und dem Land Brandenburg, wo durchschnittlich auch nur ein Kaufwert von 50 Euro je qm baureifes Land erzielt werden kann.

Abbildung 7-8: Durchschnittliche Kaufwerte für unbebaute Grundstücke in Sachsen-Anhalt 2002-2011 nach Art des Baulandes (in Euro je qm)*



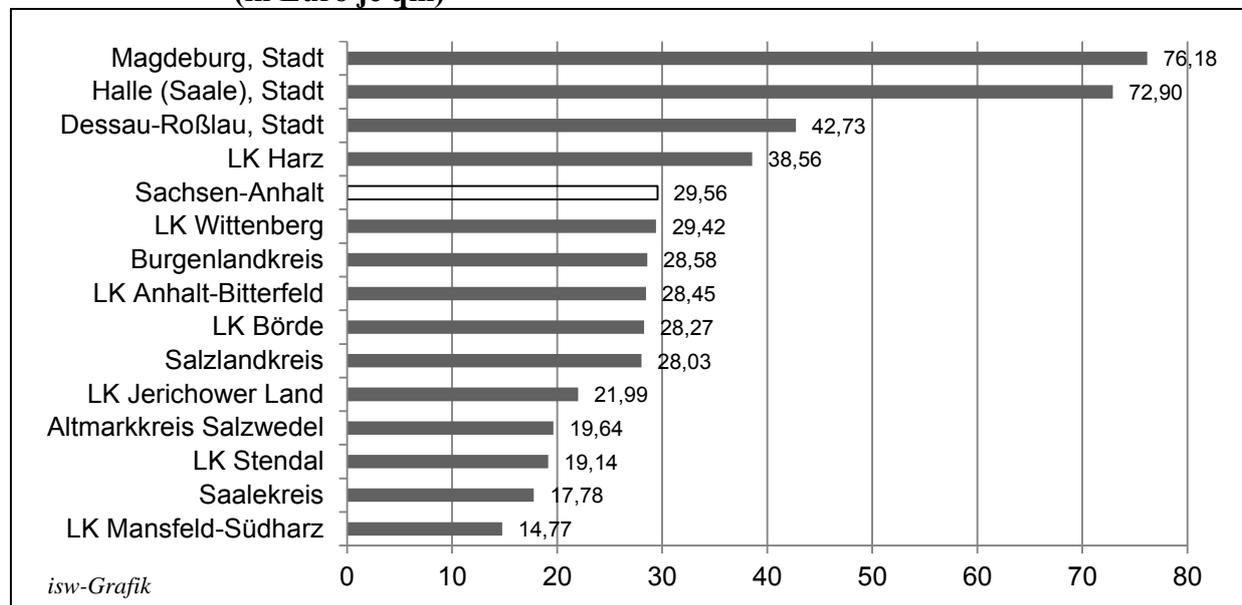
*) Jahresdurchschnittswerte

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

In regionaler Differenzierung zeigt sich, wie zu erwarten war, dass die durchschnittlich erzielten Grundstückspreise in den drei Oberzentren (Magdeburg 76 Euro, Halle, 73 Euro und Dessau-Roßlau mit 43 Euro je Quadratmeter baureifes Land) am höchsten waren (vgl. Abb. 7-9). Auf Landkreisebene war das Bauland im Harzkreis am teuersten (39 Euro je qm). Besonders günstiges Bauland gab es in den Landkreisen Mansfeld-Südharz (15 Euro je qm), Saalekreis (18 Euro je qm) und Stendal (19 Euro je qm). Diese Angaben beziehen sich aus Vereinfachungsgründen nur auf das Berichtsjahr 2011 und sind nach oben gerundet. Besonders rege (mit jeweils über 220 Verkaufsfällen) lief das Geschäft mit baureifem Land im letzten Jahr

(2011) im Saalekreis, dem Harz und dem Bördekreis sowie den Städten Halle und Magdeburg.

Abbildung 7-9: Kaufwerte für baureifes Land 2011 in Sachsen-Anhalt nach Kreisen (in Euro je qm)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

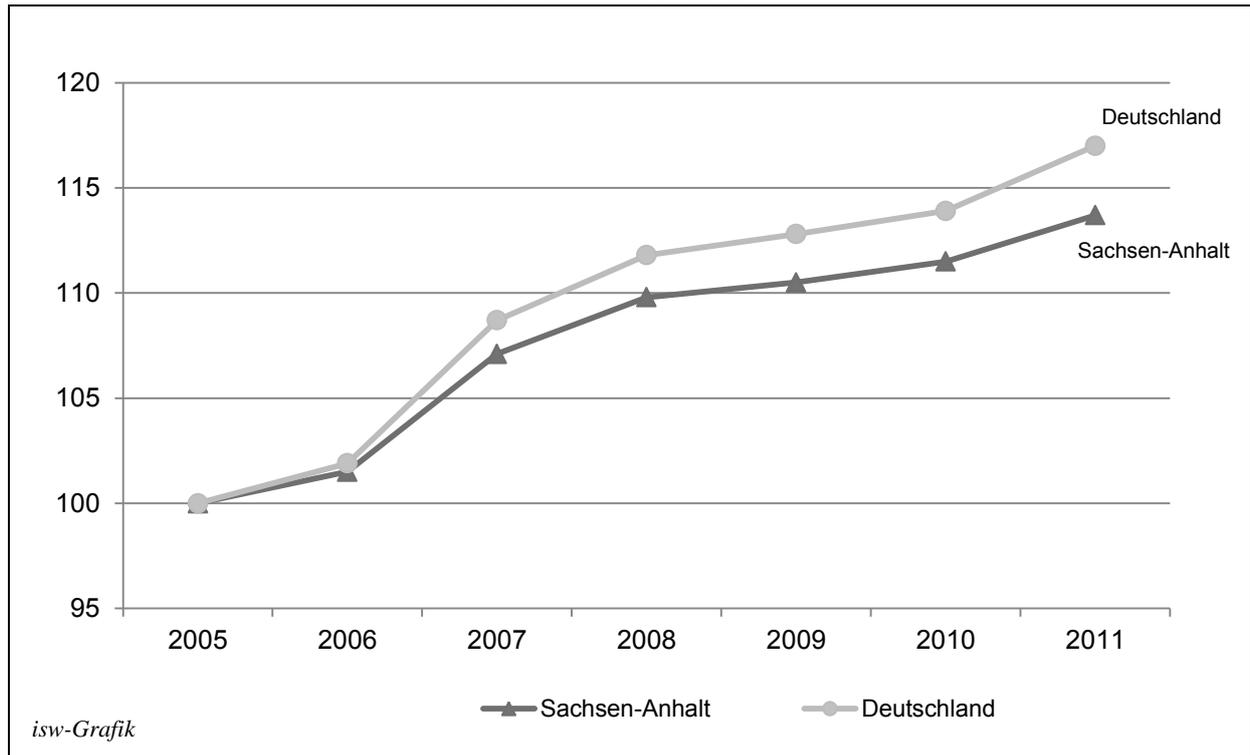
Jeweils über zwei Fünftel der Kauffälle bezogen sich in beiden Berichtsjahren auf den Verkauf von baureifem Land. In 2011 handelte es sich nur bei 52 der insgesamt über 2.500 Verkaufsfälle um den Kauf von Rohbauland und in 300 Fällen um den Kauf von sonstigen unbebauten Grundstücken. Die unerschlossenen Baugrundstücke gingen als Rohbauland für knapp 9 Euro je qm (2010) bzw. gut 12 Euro je qm (2011) weg. Bei dem sonstigen Bauland handelt es sich um Flächen für die Freilandgestaltung, Verkehrszwecke und Industrieland – es ist somit von eher untergeordneter Bedeutung für die Fragen des Wohn- und Mietmarktes – weshalb an dieser Stelle nicht vertiefend auf die Preisentwicklung in diesem Baulandsegment eingegangen wird.

Baupreisindizes geben die Entwicklung der Marktpreise für den Neubau und die Instandhaltung von Wohngebäuden bei Auftragsvergabe wider. Sie werden durch regelmäßige Befragungen repräsentativ ausgewählter Unternehmen des Baugewerbes erhoben.

Der Baupreisindex in Sachsen-Anhalt hat sich nach einer leichten Abflachung des Anstieges in 2010 (plus einen Indexpunkt) im Jahr 2011 (plus 2,3 Indexpunkte) wieder deutlich nach oben entwickelt. Er folgte damit dem bundesweiten Trend. Neben dem in Abbildung 7-10 dargestellten Baupreisindex für Wohngebäude (gesamt) kann nach Gebäudeart noch zwischen

einem Baupreisindex für Einfamiliengebäude und einem für Mehrfamiliengebäude unterschieden werden. Die Auswertung zeigt, dass die Preise für den Neubau und Instandhaltungsleistungen im Geschosswohnungsbau seit 2005 stärker gestiegen sind als für den Bereich der Einfamiliengebäude. Dies gilt ebenfalls nicht nur für Sachsen-Anhalt, sondern auch wieder bundesweit.

Abbildung 7-10: Baupreisindex für Wohngebäude (alle Gebäudearten) 2005-2011 in Sachsen-Anhalt und Deutschland*



*) Basisjahr 2005: Indexwert= 100

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

8 **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 2-1: Bewilligte Fördermittel für Rückbau und Aufwertung in den Stadtumbaustädten 2002-2010.....	24
Abbildung 2-2: Verteilung der bewilligten Fördermittel für Rückbau und Aufwertung 2002-2010 (nach Stadtgröße)	24
Abbildung 2-3: Erfolgsquote Rückbauentwicklung 2002-2010 / Leerstand (nach Stadtgrößeklassen).....	25
Abbildung 2-4: Erfolgsquote Rückbauentwicklung 2002-2010 / Rückbauplanung bis 2010 (nach Stadtgrößeklassen).....	26
Abbildung 2-5: Verwendung der Aufwertungsmittel nach Maßnahmetyp (2002-2009).....	27
Abbildung 2-6: Maßnahmen im Bereich technische und soziale Infrastruktur (2002-2009).....	29
Abbildung 2-7: Erwartete/reale Einwohnerentwicklung in den 42 Stadtumbaustädten 2000-2010.....	30
Abbildung 2-8: Entwicklung der Leerstandsquoten in den 42 Stadtumbaustädten 2001/02-2010.....	31
Abbildung 2-9: Entwicklung der Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten 2001/02-2010 (nach Stadtgröße)	33
Abbildung 2-10: Entwicklung der Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten 2001/02-2010 (nach Besitz).....	34
Abbildung 2-11: „Meilensteine“ des Rückbaus in den Stadtumbaustädten Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2010).....	35
Abbildung 2-12: Sanierungsstand Wohnungen in den Fördergebieten 2010 (nach Gebietstyp).....	37
Abbildung 2-13: Einwohnerentwicklung in den Fördergebieten 2000-2010 (nach Gebietstyp).....	38
Abbildung 2-14: Bewilligte Fördermittel für Rückbau und Aufwertung in den Fördergebieten 2002-2010 (nach Gebietstyp)	39
Abbildung 2-15: Verteilung der bewilligten Fördermittel für Rückbau und Aufwertung 2002-2010 (nach Gebietstyp)	40
Abbildung 2-16: Vollzogener Rückbau in den Fördergebieten 2002-2010 (nach Baualtersklassen und Gebietstyp).....	41
Abbildung 2-17: Erfolgsquote Rückbauentwicklung 2002-2010 in den Fördergebieten (nach Gebietstyp).....	42
Abbildung 2-18: Entwicklung der Leerstandsquoten in den Fördergebieten 2001/02-2010 (nach Gebietstyp).....	44
Abbildung 2-19: Entwicklung der Leerstandsquoten in den Fördergebieten 2001/02-2010 (nach Gebietstyp).....	45
Abbildung 2-20: Bestand/Leerstand in den Fördergebieten 2010 (nach Gebietstyp).....	46

Abbildung 2-21: Leerstandsquoten nach Sanierungsstand in den Fördergebieten 2010 (nach Gebietstyp).....	47
Abbildung 4-1: Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt, verkettet) 2008-2011 im bundesdeutschen Vergleich - Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr in %.....	62
Abbildung 4-2: Anzahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Sachsen-Anhalt 2002- 2011 (in 1.000)*	63
Abbildung 5-1: Jährlicher Veränderungssaldo des Wohnungsbestandes und Wohnungsbestand je 1.000 Einwohner in Sachsen-Anhalt 2002-2011.....	67
Abbildung 5-2: Wohnungsbestand nach Gebäudeart in Sachsen-Anhalt 2002-2011.....	69
Abbildung 5-3: Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen-Anhalt 2002-2011	70
Abbildung 5-4 a): Wohnraumgrößenstruktur in Sachsen-Anhalt 2011*	72
Abbildung 5-5 a): Baufertigstellungen im Wohnungsbau (Neubau) in Sachsen- Anhalt nach Gebäudeart 2002-2011	76
Abbildung 5-6: Bauherrenstruktur in Sachsen-Anhalt 2010/2011 (Jahreswerte 2010 und 2011 zusammengefasst).....	79
Abbildung 5-7: Abgang an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden(einschließlich Gebäudeteilen in Sachsen-Anhalt 2002-2011	80
Abbildung 5-8: Abgang an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Gebäudeteilen) 2002-2011 je 1.000 Bestandswohnungen nach Kreisen	81
Abbildung 5-9: Abgang an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen-Anhalt 2002-2011 nach Baultersstruktur.....	81
Abbildung 6-1: Bevölkerungsentwicklung 2002-2011 in Sachsen-Anhalt, den Neuen Bundesländern und Deutschland im Vergleich – Indexwerte – (per 31.12.)*	85
Abbildung 6-2: Geburten- und Wanderungssaldo 2002-2011 in Sachsen-Anhalt	86
Abbildung 6-3: Entwicklung der Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt 2002-2011 in % nach Kreisen (per.31.12.).....	87
Abbildung 6-4: Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2002-2011 nach Altersgruppen	88
Abbildung 6-5: Haushalts- und Einwohnerentwicklung in Sachsen-Anhalt 2002- 2011 – Indexwerte – (per 31.12.)*	89
Abbildung 6-6: Struktur des Haushaltsnettoeinkommens 2002-2011 in Sachsen- Anhalt.....	93
Abbildung 6-7: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Sachsen-Anhalt 2010/2011 nach Zugehörigkeit zum vorrangigen Personenkreis*	92
Abbildung 6-8: Anteil der SGB II-Empfänger an der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2011 nach Kreisen (in %) – Jahresdurchschnittswerte*	94
Abbildung 7-1: Entwicklung der Leerstandsquote in den VdW-/VdWg- Mitgliedsunter-nehmen in Sachsen-Anhalt 2005-2011* (eigener Bestand)	99

Abbildung 7-2: Entwicklung von Wohnungsmietenindex und allgemeinem Verbraucherindex in Sachsen-Anhalt 2005-2011*	102
Abbildung 7-3: Angebotsmieten (netto kalt) im Jahr 2011 bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen in Sachsen-Anhalt nach Kreisen (in Euro/qm)	104
Abbildung 7-4: Preisindizes der kalten Nebenkosten in Sachsen-Anhalt 2005-2011*	108
Abbildung 7-5: Preisindizes der Haushaltsenergien in Sachsen-Anhalt 2005-2011*	109
Abbildung 7-6: Mietschulden bei den VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Sachsen-Anhalt 2002-2011 (in Mio. Euro)*	110
Abbildung 7-7: Pro-Kopf-Belastung der Leistungen für Unterkunft und Heizung in Sachsen-Anhalt nach Kreisen im Monat Dezember 2011 (in Euro)*	113
Abbildung 7-8: Durchschnittliche Kaufwerte für unbebaute Grundstücke in Sachsen-Anhalt 2002-2011 nach Art des Baulandes (in Euro je qm)*	114
Abbildung 7-9: Kaufwerte für baureifes Land 2011 in Sachsen-Anhalt nach Kreisen (in Euro je qm).....	115
Abbildung 7-10: Baupreisindex für Wohngebäude (alle Gebäudearten) 2005-2011 in Sachsen-Anhalt und Deutschland*	116

9 Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Stand der Stadtentwicklungskonzepte in den 42 Stadtumbaustädten Sachsen-Anhalts (Stand: 10-07-12).....	20
Tabelle 2-2: Stadtumbau Ost – Programmzeitraum 2002-2011 – Bewilligte Fördermittel für Abriss/Rückbau und Aufwertung nach Jahren.....	21
Tabelle 2-3: Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten.....	32
Tabelle 3-1: Sonstige wichtige Städtebauförderprogramme in Sachsen-Anhalt in 2010 und 2011	56
Tabelle 5-1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen-Anhalt nach Anzahl der Räume 2002 und 2011	73
Tabelle 5-2: Sanierungsstruktur der Wohnungen innerhalb der Fördergebiete des Stadtumbaus nach Gebietstyp im Jahr 2010.....	74
Tabelle 5-3: Baugenehmigungen im Wohnungsbau (Neubau) in Sachsen-Anhalt 2002-2011	75
Tabelle 5-4: Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindung in Sachsen-Anhalt 2010-2022 nach Wohnungstyp	82
Tabelle 5-5: Zahl der Wohnungen mit Mietpreisbindung in Sachsen-Anhalt 2010-2014 nach Wohnungstyp	83
Tabelle 5-6: Zahl der Freistellungen von den Belegungsbindungen in Sachsen-Anhalt 2010 und 2011 nach Gründen.....	84
Tabelle 5-7: Zahl der Freistellungen von den Belegungsbindungen in Sachsen-Anhalt 2010 und 2011 nach Art der Freistellung	84
Tabelle 6-1: Privathaushalte in Sachsen-Anhalt 2002, 2008-2011 nach Haushaltsgröße (in 1.000)*.....	90
Tabelle 6-2: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Sachsen-Anhalt 2002-2011	92
Tabelle 6-3: Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II in Sachsen-Anhalt 2007-2011 (Jahresdurchschnittswerte*)	93
Tabelle 6-4: Wohngeldempfänger in Sachsen-Anhalt 2005-2011 nach sozialer Stellung.....	95
Tabelle 7-1: IVD Nettokaltmieten von Wohnungen im 1. Halbjahr 2011 in ausgewählten Städten Sachsen-Anhalts nach Baualter und Wohnwert (in Euro/qm).....	106
Tabelle 7-2: Entwicklung der Mietschulden je Bestandswohnung bei den VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Sachsen-Anhalt 2002-2011 (in Euro)*.....	111
Tabelle 7-3: Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch je Empfängerhaushalt in Sachsen-Anhalt 2005-2011 (in Euro).....	111
Tabelle 7-4: Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Sachsen-Anhalt 2007-2011 (jährliche Durchschnittswerte*).....	112
Tabelle 7-5: Leistungen der Unterkunft und Heizung in Sachsen-Anhalt nach Kreisen im Monat Dezember 2011 (in 1.000 Euro)*	112

10 Kartenverzeichnis

Karte 1:	Arbeitslosenquote 2011 in % in Sachsen-Anhalt nach Kreisen	65
Karte 2:	Wohnungsbestandsentwicklung in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen-Anhalt 2002-2011 nach Kreisen und Gebäudeart	68
Karte 3:	Baufertigstellungen im Wohnungsbau (Neubau) je 1.000 Einwohner in Sachsen-Anhalt nach Kreisen 2010/2011	78
Karte 4:	Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsflächen zwischen 2006/07 und 2010/11 in % in Sachsen-Anhalt nach Kreisen	105