

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

- Berichtsjahre 2014-2015 -

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	7
Teil I: Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost	7
Teil II: Bericht zur Mieten- und Wohnungsentwicklung	14
Langfassung	19
1. Einleitung	20
Teil I: Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost	21
2. Stadtumbau Ost – Bericht 2015	22
2.1. Gebietskulisse und Stand der Stadtentwicklungskonzepte	22
2.2. Bewilligte Mittel und Umsetzungsstand 2015	24
2.3. Analyse der Begleitforschung.....	25
2.3.1. Ergebnisse nach Stadtumbaustädten	25
2.3.2. Umsetzung und Schwerpunkte im Programmbereich Aufwertung bis 2015..	33
2.3.3. Einwohner- und Leerstandsentwicklung.....	52
2.3.4. Zusammenfassende Bewertung zur Leerstandsentwicklung und Programmumsetzung bis 2014.....	60
3. Sonstige Förderprogramme	66
3.1. Altschuldenhilfeentlastung nach § 6a AHG	66
3.2. Sonstige Städtebauförderprogramme in 2014/2015.....	67
3.3. Wohnungsbauförderung 2014-2015.....	68
3.3.1. Wohneigentum.....	68
3.3.2. Sachsen-Anhalt Modern	70
3.3.3. Aufbauhilfe Hochwasser 2013.....	71
3.3.4. Sonstiges (IB Sicher Bauen/ Mut zur Lücke).....	71
3.4. Einbindung diverser Akteure und ressortübergreifende Initiativen zur Bewältigung der Strukturprobleme	72
Teil II: Bericht zur Mieten- und Wohnungsentwicklung	75
4. Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage	77
5. Wohnungsangebot	81
5.1. Wohnungsbestand.....	81
5.1.1. Anzahl der Wohnungen	81
5.1.2. Wohnungsbestand nach Gebäudeart.....	84
5.1.3. Wohnfläche und Wohnraumgrößenstruktur	86
5.1.4. Sanierungsstand.....	87
5.2. Bautätigkeit.....	89
5.2.1. Baugenehmigungen	89
5.2.2. Baufertigstellungen.....	91
5.2.3. Bauabgänge	95
5.3. Belegungs- und mietpreisgebundener Wohnraum	98

6.	Wohnungsnachfrage	100
6.1.	Bevölkerungsentwicklung	100
6.2.	Haushaltsentwicklung	105
6.3.	Sozialindikatoren	109
	6.3.1. Wohnberechtigungsscheine	109
	6.3.2. Leistungsempfänger nach SGB II.....	110
	6.3.3. Wohngeldempfänger	112
	6.3.4. Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnungsbedarf	113
7.	Wohnungsmarktsituation.....	114
7.1.	Wohnungsversorgung	114
	7.1.1. Wohnungsbedarf und Leerstand	114
	7.1.2. Wohneigentum und Wohnen zur Miete	116
	7.1.3. Altersgerechter/barrierearmer Wohnraum.....	116
7.2.	Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten.....	119
	7.2.1. Wohnungsmietenindex	119
	7.2.2. Mietenentwicklung	120
	7.2.3. Wohnnebenkosten und Kosten für Haushaltsenergie	124
7.3.	Mietschulden und staatliche Transferleistungen	127
	7.3.1. Mietschulden.....	127
	7.3.2. Wohngeld.....	128
	7.3.3. Unterkunftskosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.....	129
7.4.	Bauland und Baupreise	132
	Abbildungsverzeichnis	137
	Tabellenverzeichnis	141

Abkürzungsverzeichnis

- AHG Altschuldenhilfegesetz
- BBSR Bundesamt für Bauwesen, Stadt- und Raumforschung
- BIP Bruttoinlandsprodukt
- EFH / ZFH Einfamilien- und Zweifamilienhaus/-häuser
- EFRE Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
- EPHH Einpersonenhaushalte
- ET Erwerbstätiger
- EW Einwohner
- GdB Grad der Behinderung
- IfS Institut für Stadtforschung
- ISEK Integrierte Stadtentwicklungskonzepte
- isw Institut Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung
- IVD Immobilienverband Deutschland
- KdU Kosten der Unterkunft und Heizung
- KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau
- LVwA Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
- MLV Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt
- MPHh Mehrpersonenhaushalte
- RWE Raum-Wohnung
- 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 erste Teil des vorliegenden Berichtes fokussiert die Umsetzung des Programmes Stadtumbau Ost sowie flankierende Programme der Städte- und der Wohnungsbauförderung in der aktuellen Berichtsperiode der Jahre 2014 und 2015.

Bewilligte Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost und Umsetzungsstand

Die **Gebietskulisse für das Programm Stadtumbau Ost** besteht in Sachsen-Anhalt nach wie vor aus den 42 Stadtumbaustädten, die zum Programmbeginn festlegt worden sind. Innerhalb dieser Gebietskulisse gab es zum Jahresende 2015 162 Programmgebiete. Die **Integrierten Stadtentwicklungskonzepte** von 2001/2002 sind mittlerweile in fast allen Stadtumbaustädten mindestens einmal fortgeschrieben worden. Teils ist eine Ergänzung um Leitlinien, Quartierskonzepte oder sektorale Teilkonzepte (Wohnungsmarkt, Verkehr, Klimaschutz) erfolgt oder geplant. Gut ein Viertel der Kommunen arbeitet derzeit an einer Fortschreibung des Konzepts, fünf weitere planen dies.

In den beiden Berichtsjahren sind 16 Mio. Euro für die **Förderung von Abrissmaßnahmen** ausgereicht worden. Die Fördersumme lag damit, vor allem bedingt durch das Auslaufen des § 6a Altschuldenhilfegesetz, unter den Finanzhilfen der vorhergehenden Berichtsperiode. Für **Aufwertungsmaßnahmen** flossen in 2014/2015 Mittel in Höhe von rund 65 Mio. Euro und damit 27 Mio. Euro mehr als in den beiden Vorjahren.

Seit Beginn **des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt** wurden bis zum Jahr 2015 insgesamt 263 Mio. Euro für die **Förderung des Abrisses von über 83.000 Wohnungen (WE)** ausgereicht. Dem stand die parallele **Förderung von Aufwertungsmaßnahmen** in den 42 Stadtumbaustädten des Landes gegenüber. Dafür wurden in den vergangenen zwölf Jahren knapp **380 Mio. Euro** eingesetzt (diese Berechnung berücksichtigt auch die Finanzierung von Stadtumbaumaßnahmen über den EFRE und das Konjunkturpaket II).

Detailanalysen der Begleitforschung des Landes zur Umsetzung des Stadtumbauprogramms in den einzelnen Stadtumbaustädten¹, gestützt auf das Stadtumbaumonitoring und eine in 2015 erneut durchgeführte Zusatzbefragung zum Einsatz von Fördermitteln bei der Aufwertung brachten folgende Erkenntnisse:

Die Entwicklung in den Stadtumbaustädten

Seit Programmbeginn war in den untersuchten Kernen der Stadtumbaustädte die Zahl der Einwohner kontinuierlich gesunken, nämlich um rund 12 Prozent bis zum Jahr 2014. Gründe für diese Entwicklung waren zunächst Abwanderungen, teilweise als Randwanderungen in umliegende Gemeinden, aber auch als grenzüberschreitende Wanderungen in andere Bundesländer. Beide Trends sind inzwischen weitgehend gestoppt. Doch es ergeben sich negative demografische Effekte aus dem starken

¹ Die Darstellung zu den Umsetzungsergebnissen in den Stadtumbaustädten ist aus erhebungstechnischen Gründen auf den Zeitraum bis 2014 beschränkt.

Geburtenrückgang seit Beginn der 1990er Jahre. Dieser findet inzwischen sein Echo in einer stark dezimierten Anzahl von Haushaltsgründungen durch eine fast halbierte Generation. Andererseits beginnen die starken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre aus der Erwerbsphase herauszutreten. Beides führt zu einer Änderung der Altersstruktur. Es leben absolut und prozentual mehr ältere Menschen und weniger junge Menschen in den Stadtumbaustädten.

Diese Entwicklung verläuft in den Stadtumbaustädten allerdings unterschiedlich. Während die beiden großen Städte Magdeburg und Halle sich von Jahr zu Jahr mehr stabilisieren und mittlerweile sogar jährlich Einwohnerzuwächse vermelden können, geben Einwohnerentwicklung und Veränderung der Altersstruktur in der Mehrheit der Klein- und Mittelstädte weiterhin Grund zur Besorgnis. Doch inzwischen befinden sich auch unter den Mittelstädten einige, in denen verstärkte Zuwanderung zu einer leichten Aufhellung der Lage geführt hat. Allerdings stellt sich das Verhältnis zwischen Alters- und Jugendquotient nur in den beiden Großstädten ausgeglichener dar. Man muss auch anmerken, dass eine Zuwanderung junger und älterer Menschen vom Land in die Kernstädte zu Lasten der weiter entfernten Ortsteile, der Dörfer und Kleinstädte geht.

Wohnungsbestand nimmt ebenfalls ab und wird älter

Eine schwache Neubautätigkeit und die Effekte des Rückbaus haben dazu geführt, dass sich der Wohnungsbestand in den Stadtumbaustädten seit Programmbeginn insgesamt um rund 4 Prozent reduziert hat. Da dies in erster Linie zu Lasten der Wohnungsbestände in Plattenbauten gegangen ist, repräsentieren diese inzwischen nur noch rund ein Drittel des Gesamtbestandes, nachdem sie zu Beginn des Programms noch 40 Prozent des Wohnungsbestandes ausgemacht hatten. In einem Land, das den höchsten Altbauanteil Deutschlands aufweist, charakterisiert der Altbaubestand zunehmend auch die untersuchten Stadtumbaustädte: Von ihnen kann man zwei Drittel als Altbaustädte bezeichnen. Trotzdem gibt es einige Städte, die nach wie vor stark durch einen in traditioneller oder industrieller Bauweise errichteten Wohnungsbestand aus der Zeit nach 1948 geprägt sind. Auch der Neubau hat in den letzten Jahren von 9 auf 12 Prozent zugenommen.

Anteil von Wohnungen im Privateigentum nimmt zu

Bedingt durch die Abrisse von Plattenbauten, aber auch durch Verkäufe seitens der Organisierten Wohnungswirtschaft, befinden sich inzwischen drei Fünftel der Wohnungen im Besitz privater oder sonstiger Eigentümer. Dabei handelt es sich vorwiegend um Altbauwohnungen. Die Wohnungsbestände der Nachkriegszeit ab 1949 gehören hingegen nach wie vor ganz überwiegend der Organisierten Wohnungswirtschaft. Die Neubauwohnungen wiederum sind ebenfalls bis auf wenige Ausnahmen im Privateigentum. Durch diesen Strukturwandel nimmt das Gewicht der Organisierten Wohnungswirtschaft im Prozess des Stadtbaus etwas ab.

War zu Beginn der Programmlaufzeit noch nicht einmal die Hälfte der Wohnungen vollsaniert, so sind es inzwischen mehr als zwei Drittel. Nur etwa jede zehnte Wohnung wird noch als unsaniert eingestuft. Hierzu haben zwei Prozesse beigetragen: Einerseits wurden durch die Rückbaumaßnahmen viele nicht sanierte Wohnungen vom Markt genommen, andererseits wurden durch Sanierungsanstrengungen erhebliche Teile der Wohnungen modernisiert. Tendenziell ist der Sanierungsgrad der Wohnungen in den Kleinstädten etwas geringer als in den Mittel- und Großstädten.

Eine halbe Milliarde für den Stadtumbau

Aus dem Programm Stadtumbau Ost ist für die 42 Städte im Zeitraum 2002 bis 2014 insgesamt rund eine halbe Milliarde Euro Fördermittel bewilligt worden (ohne Kommunalanteil). Waren die Fördermittel in den ersten Jahren der Programmumsetzung zu großen Teilen dem Rückbau zugeflossen, hat sich per Saldo im Gesamtzeitraum inzwischen eine Parität von Rückbau und Aufwertung ergeben. Zuletzt entfielen etwa zwei Drittel der Fördermittel auf den Bereich Aufwertung. Zwischen Fördermittelvergabe und Leerstandsbeeinträchtigung der Städte lässt sich ein positiver Zusammenhang erkennen: Die Städte mit höheren Ausgangsleerständen sind bei der Mittelvergabe stärker berücksichtigt wurden. Drei Viertel des Rückbaus ist in den zehn am stärksten betroffenen Städten erfolgt. Andere Mittel- und Kleinstädte haben die Fördermittel aber nicht im gleichen Umfang auf den Rückbau konzentriert, weshalb die Effekte für einen Leerstandsabbau dort schwächer geblieben sind (19 der 42 Städte erreichten einen Abbau um weniger als 50 Prozent des Ausgangsleerstands).

Rückbautätigkeit seit Jahren stark rückläufig

In den 42 Städten wurden bis 2014 insgesamt über 73.000 Wohnungen unterstützt durch Fördermittel rückgebaut (in den genauer untersuchten 35 Städten wurden rund 72.000 Wohnungen rückgebaut). Auch wenn es ein paar Städte gibt, die ihre ursprünglich gesteckten Rückbauziele sogar übertroffen haben, wurden sie in den meisten Stadtumbaustädten nicht erreicht. Man muss zusätzlich bedenken, dass, bedingt durch die demografischen Entwicklungen, zwischenzeitlich zum Ausgangsleerstand fast überall jährlich neu entstandener Leerstand hinzugekommen ist. Dadurch hat sich die Leerstandsquote per Saldo nur wenig, nämlich von 14,6 Prozent auf 13,5 Prozent verringert. Deutliche Verringerungen konnten die Großstädte verzeichnen, aber in den Mittel- und Kleinstädten hat sich die Lage im Wesentlichen nur stabilisiert.

Trotzdem hat die Rückbautätigkeit schon seit 2006 mehr und mehr abgenommen und ist inzwischen fast zum Erliegen gekommen. Auch die Zahl der am Rückbau beteiligten Städte hat sich seitdem reduziert. Seit 2009 weist diese rückläufige Tendenz keinen Zusammenhang mehr mit der Leerstandsquote der jeweiligen Städte auf. Im Durchschnitt aller Städte ist in den letzten Jahren keine positive Dynamik beim Abbau des Leerstands mehr zu erkennen. Auch wenn er in einer ganzen Reihe von Städten abnimmt, beobachten wir bei den meisten Städten Stagnation auf hohem Niveau, bisweilen sogar leichte Anstiege des Leerstands. Besonders schwach ist die Entwicklung in den Kleinstädten.

Struktur der Leerstände hat sich stark verändert

Der Leerstand konzentriert sich nach wie vor auf den Altbau (52 Prozent) und auf Plattenbauten (30 Prozent). Gleichzeitig verschiebt sich das relative Gewicht auf den Altbau. Während der Leerstand in den beiden Großstädten in allen Baualtersgruppen signifikant abgenommen hat, sind für die Mehrzahl der übrigen Städte nur im Plattenbaubestand Leerstandsrückgänge erkennbar, wohingegen der Leerstand im Altbau und in den traditionell errichteten Nachkriegsbauten absolut und prozentual zugenommen hat.

Jeweils rund ein Drittel des gesamten Leerstands wird als unsaniert, teilsaniert bzw. vollsaniert bewertet. Besonders hohe Anteile an unsanierten Leerständen bestehen in

den beiden Großstädten. Abgenommen haben die unsanierten Bestände vor allem durch die Rückbautätigkeit, teilweise auch im Altbaubestand durch Sanierungen.

Dagegen ist die Leerstandsquote in den Privatbeständen gestiegen. Nur in den Großstädten befinden sich die leer stehenden Wohnungen überwiegend im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft, wohingegen in den Mittelstädten und den Kleinstädten die Anteile der Leerstände im Privatbesitz deutlich höher sind. Diese Diskrepanz dürfte sich verstärken, da die Zahl leer stehender Wohnungen in den Großstädten abnimmt. Bereits in den vergangenen Jahren konnte die Organisierte Wohnungswirtschaft die Leerstandsquote in ihren Beständen erkennbar senken. Einerseits gelang ihr das durch Rückbau, andererseits jedoch auch durch Verkäufe von Teilbeständen. Die zunehmende Differenzierung der Eigentümerstruktur dürfte den zukünftigen Leerstandsabbau erschweren.

Dreimal so viele Fördermittel flossen aus anderen Programmen in die Aufwertung

Das Programm Stadtumbau Ost wirkt in den Städten im Kontext weiterer Förderprogramme. Einschließlich des kommunalen Eigenanteils sind seit dem Start des Programms Stadtumbau Ost rund 1,5 Mrd. Euro Fördermittel in die Stadterneuerungsmaßnahmen der Stadtumbau-Städte geflossen. 80 Prozent hiervon ist den Stadtumbaugebieten zugutegekommen. Einen hohen Stellenwert hat dabei das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S & E), sein Beitrag ist allerdings seit dessen Beendigung im Jahre 2012 rückläufig. Dies schlägt sich auch in der Gesamtbilanz der verfügbaren Fördermittel nieder. In zwei Dritteln der Fälle ist die Kommune Träger der Gesamtmaßnahme.

Förderschwerpunkte sowohl des Programms Stadtumbau Ost (Programmteil Aufwertung) als auch der übrigen Städtebauförderprogramme sind Maßnahmen an Gebäuden einerseits sowie im Handlungsfeld Verkehr und technische Infrastruktur andererseits. Letzteres umfasst viele Maßnahmen an Straßen, Wegen und Plätzen. Bei ersterem entfallen mehr Fördermittel auf öffentliche Gebäude als auf Wohngebäude, die fast nur in Mittel- und Kleinstädten gefördert werden. Dieser Schwerpunkt der Förderung ist auch durch das Auslaufen der S & E-Förderung rückläufig. Der Verlust wird nicht vollständig durch den Programmteil Sicherung des Programms Stadtumbau Ost kompensiert, da dieser schwerpunktmäßig öffentliche Gebäude fördert. Die Bündelung mehrerer Städtebauförderprogramme erfolgt vor allem bei größeren Gesamtmaßnahmen.

Die Entwicklung in den Stadtumbaugebieten

Die Fördergebiete in den Stadtumbaustädten sind nach ihrer räumlichen Lage innerhalb der Stadt und ihrer vorwiegenden baulichen Struktur vier verschiedenen Gebietstypen zugeordnet. Der Großteil der Fördergebiete gehört zu den beiden Gebietstypen Innenstadt/Altbau und Stadtrand/1970-1989, dementsprechend konzentrieren sich hier auch der Großteil der Einwohner und des Wohnungsbestands (jeweils über 70 Prozent).

Nur altbaugeprägte Innenstadtgebiete sind stabil

Nur die Fördergebiete des Gebietstyps Innenstadt/Altbau sind hinsichtlich der Einwohnerentwicklung weitgehend stabil (2000-2014: -2 Prozent). In den letzten Jahren konnte sogar die Hälfte der Gebiete einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Nur in diesem Gebietstyp ist die Altersstruktur halbwegs ausgeglichen. Trotz Wanderungsgewinnen in jüngster Zeit ist die Einwohnerentwicklung in den Fördergebieten des Gebietstyps Innenstadt/Sonstige per Saldo negativ (-16 Prozent). Die plattenbaugeprägten Fördergebiete des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 sind die eigentlichen Verlierer: Sie haben mehr als ein Drittel ihrer Einwohner eingebüßt (-36 Prozent). Aber erstmals 2014 war in diesem Gebietstyp im Mittel aller Gebiete kein Wanderungsverlust mehr zu verzeichnen.

Aufwertungsmittel fließen schwerpunktmäßig in die Innenstädte

Weil in den ersten Jahren schwerpunktmäßig der Rückbau gefördert wurde, kamen mehr Fördermittel dem Gebietstyp Stadtrand/1970-1989 zugute. Seit 2007 lag der Fokus des Mitteleinsatzes in den innerstädtischen Altbaugebieten. Die Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost konzentrieren sich entsprechend auf diese beiden Gebietstypen. Rund die Hälfte der Mittel für die „klassische“ Aufwertung konzentriert sich hier, und sogar vier Fünftel der Sicherungsmittel, die in vielen Städten zum Einsatz kommen. Die höchsten Fördersummen je Einwohner gingen per Saldo jedoch in die Plattenbaugebiete am Stadtrand.

Nimmt man alle Förderprogramme zusammen, flossen zwei Drittel der Fördermittel in den Gebietstyp Innenstadt/Altbau, zusammen mit dem Gebietstyp Innenstadt/Sonstige sind es sogar 85 Prozent. In den Innenstädten werden vor allem Gebäude und verkehrliche Infrastruktur gefördert, in den Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 steht die soziale Infrastruktur im Vordergrund. Daher steht anders als bei allen anderen Programmen dieser Gebietstyp für das Programm Soziale Stadt auch im Vordergrund.

Rückbau konzentriert sich auf die Platte

In rund 85 Prozent der Fälle betraf der Rückbau Gebäude in Plattenbauweise. Hiervon befanden sich wiederum 80 Prozent in Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989. So war es auch in diesem Gebietstyp fast ausschließlich die Organisierte Wohnungswirtschaft, die Wohngebäude abgerissen hat. Doch auch in den übrigen Gebietstypen hat sie mit rund 90 Prozent den ganz überwiegenden Teil des Rückbaus betrieben. Am Ausgangsleerstand von 2001/02 gemessen, sind die Rückbauergebnisse in den Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 am stärksten. Hier wurden 144 Prozent rückgebaut, also fast anderthalbmal so viel. Auch konnte hier die Leerstandsquote um mehr als 6 Prozentpunkte reduziert werden. Anders ist es im Gebietstyp Innenstadt/Altbau: Hier wurden nur 34 Prozent des ursprünglichen Leerstands abgebaut und die Quote liegt bei rund 17 Prozent.

Leerstände konzentrieren sich in den altbaugeprägten Innenstädten

Knapp die Hälfte des Leerstands befindet sich im Gebietstyp Innenstadt/Altbau, weitere 30 Prozent in Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989. Dort konzentriert sich der Leerstand auf den Plattenbau (rund 90 Prozent), in der Innenstadt auf den Altbau (rund 80 Prozent). In den Fördergebieten befinden sich mehr als doppelt so viele unsanierte leer stehende Altbauwohnungen in den beiden innerstädtischen Gebietstypen als leer stehende Plattenbauwohnungen in den Fördergebieten am Stadtrand.

In rund zwei Drittel der untersuchten Fördergebiete konnte der Leerstand gesenkt und ein positiver Entwicklungsverlauf erreicht werden. Dazu gehören insbesondere Fördergebiete des Gebietstyps Innenstadt/Altbau mit einem ursprünglich sehr hohen Ausgangsleerstand. Die übrigen kämpfen entweder noch mit anhaltend hohen (vor allem im Gebietstyp Innenstadt/Altbau) oder sogar steigenden Leerstandsquoten (vor allem im Gebietstyp Stadtrand/1970-1989).

Unsanierete und teilsanierte Plattenbauwohnungen konzentrieren sich in den Gebiets-typen Stadtrand/1970-1989 sowie Innenstadt/Sonstige in 15 Fördergebieten. Nach einer groben Schätzung kann man das entsprechende Rückbaupotenzial in allen Stadtumbaustädten auf rund 20.000 Wohnungen beziffern. Davon liegt ein Teil in den Großstädten, wo inzwischen die Rückbauneigung stark abgenommen hat. Auch ein Großteil der leer stehenden unsanierten Altbauwohnungen konzentriert sich auf zehn Gebiete. Nur drei hiervon liegen allerdings in Städten, in denen sich die Marktlage recht positiv darstellt.

Während die unsanierten leer stehenden Plattenbauwohnungen ein Rückbaupotenzial darstellen, muss für die hohe Anzahl der unsanierten leer stehenden Altbauwohnungen noch eine Lösung gefunden werden. Denn die hohe Zahl als vollsaniert klassifizierter leer stehender Altbauwohnungen deutet darauf hin, dass der Markt nur begrenzt aufnahmefähig ist. Die Leerstandsquote der privaten Bestände übersteigt inzwischen mit über 17 Prozent deutlich die der organisierten Wohnungswirtschaft, die bei 12 Prozent liegt. Insofern nehmen die Schwierigkeiten zu, die erforderlichen Akteure in den Stadtumbau einzubeziehen.

Wirkungen und Ausblick

Insgesamt hat die Organisierte Wohnungswirtschaft rund 85.000 Wohnungen vom Markt genommen. Etwa 20.000 unsanierte Wohnungen betrachtet sie als Rückbaupoten-zial. Um die Wirkungen des Programms Stadtumbau Ost abschätzen zu können, wurde sowohl für die Städte als auch für die Fördergebiete berechnet, welche Leer-standsentwicklung ohne das Förderprogramm (wahrscheinlich) eingetreten wäre. Ohne den geförderten Rückbau läge die Leerstandsquote in den 35 untersuchten Städten im Jahr 2014 nicht bei 13,0 Prozent, sondern bei 20,6 Prozent.

Bedingt durch die unterschiedlichen Rahmenbedingungen bestehen zwischen den Städten große Unterschiede. So hat sich in den beiden Großstädten die Leerstandsquote deutlich auf rund 11 Prozent reduziert. Die hypothetische Leerstandsquote wäre aber im Unterschied zu den Mittel- und Kleinstädten auch ohne Rückbau leicht (auf 18 Prozent) gesunken. Die Differenz zwischen beiden Quoten ist in den kleineren Städten ähnlich stark, aber die Effekte unterscheiden sich: Bei den Mittelstädten wäre die hypothetische Leerstandsquote auf rund 23 Prozent stark angestiegen, während die tatsächliche nur um

rund einen Prozentpunkt auf etwas mehr als 14 Prozent abgenommen hat. In den kleineren Städten ist es ganz ähnlich: Die reale Quote verharrt auf demselben Niveau, sie hätte sich aber ohne Rückbau um mehr als sechs Prozentpunkte erhöht. In allen vier Gebietstypen läge die hypothetische deutlich über der aktuellen Leerstandsquote. In den Fördergebieten des Gebietstyps Stadtrand/1970-1989 wäre die hypothetische Leerstandsquote sogar mehr als doppelt so hoch (32 Prozent).

Insgesamt sind in sehr vielen Stadtumbaustädten in Sachsen-Anhalt deutliche Effekte sichtbar. Neben dem reduzierten Leerstand wurde an vielen Orten mit den Aufwertungsmitteln die Gebäudesubstanz, die Qualität der Frei- und Grünflächen und die Infrastruktur verbessert. Dennoch besteht insbesondere in den altbaugeprägten Innenstädten und den plattenbaugeprägten Wohngebieten am Stadtrand noch großer Handlungsbedarf. Die Innenstädte haben in den letzten Jahren zunehmend gezeigt, dass sie an Attraktivität gewinnen. Diese positiven Entwicklungen sollten durch geeignete Fördermaßnahmen weiter unterstützt werden. Dazu gehört es auch, sich von ruinösen Altbauten ohne städtebauliche Bedeutung zu trennen, da diese das Stadtbild und die Attraktivität beeinträchtigen und die Entwicklungspotenziale der Innenstädte schwächen. Der flächenhafte Rückbau und ein Schrumpfen von außen nach innen bleiben Ziele des Stadtumbaus und zu ihrer Erreichung sollten geeigneten Anreize entwickelt und alle verfügbaren Instrumente konsequent angewandt werden.

Sonstige Förderprogramme

Die **Altschuldenhilfeentlastung nach § 6a AHG** lief zum 31.12.2013 aus. Eine Anschlussregelung zur Altschuldenhilfeentlastung gibt es nicht.

Der städtebauliche Aufwertungsprozess wurde, wie im Bericht der Begleitforschung dargelegt, neben dem Stadtumbau auch durch die **sonstige Städtebauförderung** vorangebracht. So flossen aus dem Programm „**Städtebaulicher Denkmalschutz**“ in den zwei Jahren der aktuellen Berichtsperiode insgesamt rund 47 Mio. Euro in die 26 Programmkommunen des Landes. Im Programm „**Soziale Stadt**“ standen den neun Programmkommunen gut 14 Mio. Euro - und damit 10 Mio. Euro mehr als im vorigen Berichtszeitraum – zur Verfügung. Über das Programm „**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**“ wurden knapp 15 Mio. Euro an elf Kommunen ausgereicht, was gegenüber der letzten Programmperiode eine weitgehende Kontinuität des Mitteleinsatzes bedeutete. Das Programm „**Kleinere Städte und Gemeinden**“ mit 13 Programmkommunen war mit etwa 12,5 Mio. Euro etwas besser ausgestattet als im vorherigen Berichtszeitraum.

Auch die **Wohnungsbauförderung** greift in das komplexe Geflecht der Stadtentwicklung ein. Über die **Wohneigentumsrichtlinie** sind in der aktuellen Berichtsperiode 5,75 Mio. Euro an Darlehen und über zwei Mio. Euro an Zuschüssen ausgereicht worden. Ergänzend wurden die Errichtung oder der Erwerb von Eigenheimen in 2014/2015 durch das **IB-Wohneigentumsprogramm** mit einem Darlehensvolumen von knapp 33 Mio. Euro unterstützt. Im Rahmen des erst 2011 aufgelegten Programms „**Sachsen-Anhalt Modern**“ konnte im Berichtszeitraum die Sanierung von Bestandswohnungen durch ein Darlehensvolumen von über 42 Mio. Euro gefördert werden. Der Schwerpunkt des Mitteleinsatzes lag mit je etwa 40 Prozent der Darlehensmittel bei der energetischen Sanierung und der allgemeinen Modernisierung der Wohnungen. Zum altersgerechten Umbau von Wohnungen wurden 20 Prozent der Darlehensmittel eingesetzt. Etwa die Hälfte der Anträge kam von privaten oder gewerblichen Vermietern, die 57,5 Prozent der ausgereichten Darlehensmittel beantragten. 27,5 Prozent der Darlehensmittel

wurden an Wohnungsgesellschaften ausgereicht, die sieben Prozent der Anträge stellten. 42 Prozent der bewilligten Anträge waren von Selbstnutzern, die insgesamt 15 Prozent der Darlehensmittel beantragten.

Durch das Sonderereignis des Juni-Hochwassers 2013 wurden an Eigentümer und Mieter für die Behebung von wohnungsbezogenen Hochwasserschäden auf Antrag zudem Mittel aus dem Programm „**Aufbauhilfe Hochwasser 2013**“ ausgereicht. In den Jahren 2014 und 2015 wurden im Teilprogramm „Aufbauhilfe Hochwasser für Wohneigentum“ über 2 000 Anträge mit einem Zuschussvolumen von über 40 Mio. Euro bewilligt. Die Antragsfrist endete am 30.06.2015. Förderzusagen wurden bis zum 30.06.2016 erteilt.

Teil II: Bericht zur Mieten- und Wohnungsentwicklung

Der zweite Teil der vorliegenden Berichterstattung befasst sich mit der Entwicklung wesentlicher Kennziffern zur Mieten- und Wohnungsentwicklung in Sachsen-Anhalt. Im Fokus stehen die Veränderungen im Zeitraum 2014/2015 gegenüber der letzten Berichtsperiode.

Wohnungsangebot

Zum Jahresende 2015 gab es in Sachsen-Anhalt rund 1,286 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Dieser Wert beinhaltet auch die Zahl der Wohnungen in Wohnheimen.

In den beiden Berichtsjahren 2014 und 2015 ist zum ersten Mal seit Jahren im Saldo eine **Zunahme der Wohnungen im Land** um insgesamt 1.074 zu verzeichnen. Damit hat sich bedingt durch erhöhte Fertigstellungen im Neubau der **Trend des jahrelangen Wohnungsabbaus umgekehrt**.

Gut **43 Prozent** des Wohnungsbestandes, das entspricht rund 545.000 WE, befinden sich in **Ein- und Zweifamilienhäusern**. Die restlichen **57 Prozent der Wohnungen** (734.000 WE) entfielen auf Gebäude in **Geschossbauweise** (mit drei und mehr Wohnungen). Damit entspricht die Wohnungsbestandstruktur nach Gebäudeart in Sachsen-Anhalt mittlerweile dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Der **durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch** kletterte bis 2015 auf 46,2 m². Ursachen dafür sind der Bau von Eigenheimen, der mit einer Zunahme der Wohnfläche einherging, und die parallel dazu gesunkene Einwohnerdichte im Land. Knapp 72 Prozent der Wohnungen hatten in 2015 zwischen zwei und vier Räumen. Auf Wohnungen mit einem Raum entfielen knapp zwölf Prozent und auf große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen 16 Prozent. Veränderungen der **Wohnraumgrößenstruktur** ergaben sich seit 2002 insbesondere durch eine Erhöhung der Zahl der Einraumwohnungen (inkl. Einzimmerappartements)² und der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Der Anteil und die Zahl der Drei- und Vier-RWE sind dagegen deutlich gesunken.

² Das gilt auch ohne Berücksichtigung der Bestandserhöhung an kleinen Wohnungen durch die Integration der Wohnheim-WE in die Bestandsfortschreibung im Nachgang des Zensus 2011.

Angaben zum **Sanierungsstand** beruhen zum einen auf den Daten der wohnungswirtschaftlichen Verbände bzw. deren Mitgliedsunternehmen. Zum anderen liefert das Stadtumbaumonitoring des Landes Daten zum Sanierungsstand für die Stadtumbaustädte. Demnach hat sich der Sanierungsstand im Berichtszeitraum 2014/2015 leicht verbessert, auch wenn die Wohnungsverbände den Anteil der teilsanierten WE etwas höher angeben als noch im vergangenen Berichtszeitraum. Dies hängt vermutlich damit zusammen, dass Wohnungen, die vor Jahren saniert wurden, inzwischen einer erneuten Sanierung/ Modernisierung bedürfen. Etwa zwei Drittel der Wohnungsbestände sind mittlerweile vollsaniert. Hinsichtlich des unsanierten Bestandes weichen die Angaben aus den beiden genannten Quellen ab: Rund sechs Prozent der landesweiten Bestände der Verbandsunternehmen waren zum Jahresende 2015 unsaniert. Das Stadtumbaumonitoring, das auch die Bestände der privaten Eigentümer abbildet, das sich allerdings nur auf die Fördergebiete des Stadtumbaus bezieht, geht dagegen zum letzten verfügbaren Stand (2014) von fast elf Prozent unsanierter Wohnungen aus.

Die **Bautätigkeit** hat mit Fertigstellungen von insgesamt 4.830 Neubauwohnungen in der aktuellen Berichtsperiode weiter an Dynamik gewonnen. Dabei wurde das Wohnungsbaugeschehen nach wie vor durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt: Über die beiden Berichtsjahre 2014/2015 hinweg wurden in dieser Gebäudeart insgesamt 3.600 Wohnungen fertiggestellt, was jeweils etwa 60 Prozent aller Fertigstellungen bedeutete. Jeweils weitere rund 20 Prozent aller Baufertigstellungen sind Neubauten im Mehrfamilienhaussektor sowie dem Bestandsausbau (rd. 1.000 WE) bzw. der Errichtung von Wohnungen in Nichtwohngebäuden oder Wohnheimen zuzurechnen.

Der **Bauabgang** lag im zweijährigen Berichtszeitraum bei rund 5.000 WE. Die Zahl der Abgänge ist im Vergleich zum vergangenen Berichtszeitraum, bedingt durch das Auslaufen der Altschuldenhilfeentlastung nach § 6a Altschuldenhilfegesetz zum 31.12.2013 deutlich zurückgegangen. Insgesamt sind seit Beginn des Stadtumbaus in 2002 bis Ende 2015 rund 86.000 Abgangs-WE zu verzeichnen.

Der **Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum** ist weiter gesunken und lag 2015 bei gut 17.600 WE. Im Berichtszeitraum 2014/2015 fielen etwa 8.900 WE aus der Belegungsbindung. Bis zum Jahr 2022 werden alle bestehenden Bindungen aus den Förderjahren bis 2003 auslaufen, schwerpunktmäßig wird dies in den Jahren 2016-2018 erfolgen. Die Zahl der Anträge auf Freistellung von der Belegungsbindung lag in beiden Berichtsjahren zusammen bei etwa 7.000 und damit deutlich niedriger als in den Vorjahren. Wie in allen Vorjahren wurde vornehmlich die Freistellung von der Einhaltung der Einkommensgrenze beantragt.

Wohnungsnachfrage

Die **Einwohnerzahl** des Landes lag zum Jahresende bei rund 2,25 Mio. Personen. Damit war erstmals seit Jahren ein minimaler Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Sachsen-Anhalt schloss damit an den Aufwärtstrend auf gesamt- und ostdeutscher Ebene an, erreichte aber nicht die dort erzielte Niveaus.

Der minimale Zuwachs ist insbesondere den **positiven Wanderungszahlen** der letzten beiden Berichtsjahre zu verdanken (+29.000), wobei Sachsen-Anhalt beim Zuzug von ausländischen Personen im bundesweiten Vergleich auf dem elften Platz lag. Der **Geburtensaldo** lag bedingt durch den Sterbeüberschuss mit -28.800 weiterhin **stark im**

Minus. Die aktuelle 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes, die sich auf das Basisjahr 2014 bezieht, prognostiziert bei der Annahme einer moderaten Zuwanderung bis zum Jahr 2030 einen Rückgang der Bevölkerungszahl auf insgesamt 1,99 Mio. Einwohner, der sich vor allem in den Landkreisen niederschlagen wird.

Die **Zahl der Privathaushalte** lag laut Mikrozensus in 2015 bei rund 1,167 Mio. und stieg gegenüber dem letzten Berichtszeitraum um ein Prozent an. Der Abwärtstrend dieses zentralen Indikators für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist damit zunächst gestoppt. Landesweit nahm die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte um 6,4 Prozent zu, die Anzahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen gar um 16,5 Prozent. Bei Drei- und Vier-Personen-Haushalten gab es dagegen – wie im vorigen Berichtszeitraum – Rückgänge (insgesamt -14,5 Prozent). Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich weiter verringert und lag in 2015 bei 1,89 Personen je Haushalt. Der langjährige Trend bei der Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur setzte sich fort. Inzwischen sind über 40 Prozent der Haushalte Ein- und knapp 40 Prozent Zweipersonenhaushalte. Nur noch 13 Prozent waren Dreipersonenhaushalte und sechs Prozent Vierpersonenhaushalte, die restlichen zwei Prozent Fünf- und Mehrpersonenhaushalte.

Die Entwicklung der Struktur des **Haushaltsnettoeinkommens**³ zeigt insgesamt einen weiterhin positiven Trendverlauf in beiden Berichtsjahren. Der Anteil der Haushalte mit einem Gesamteinkommen bis 1.500 € im Monat sank bis zum Jahr 2015 kontinuierlich auf inzwischen 39 Prozent ab. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von mehr als 2.600 Euro stieg bis 2015 auf 27 Prozent. Prozentual nahezu unverändert blieb mit einem Drittel der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen zwischen 1.500 Euro und 2.600 Euro. Knapp 15 Prozent der Privathaushalte haben dagegen weiterhin weniger als 900 Euro/Monat zur Verfügung. Das wirkt sich auch auf die Mietzahlungsfähigkeit aus.

In Bezug auf **spezielle Bevölkerungsgruppen**, die vielfach besondere Wohnbedürfnisse haben, ist auch für 2014/2015 auf folgende Zahlenwerte hinzuweisen:

- Die Zahl der **Leistungsempfänger nach SGB II** im Land hat sich gegenüber 2013 um gut 8 Prozent reduziert, liegt aber immer noch bei rund 268.000 Personen. Die SGB II-Quote⁴ Sachsen-Anhalts lag in 2015 bei 15,2 Prozent, während der Bundeswert weiterhin unter 10 Prozent lag.
- Die Zahl der Senioren (Personen über 65 Jahren) stieg seit 2013 leicht an und lag 2015 bei 565.000 Personen, was etwa 25 Prozent der Bevölkerung waren. Viele von ihnen sind bereits derzeit oder in naher Zukunft auf generationengerechten Wohnraum und eine entsprechende Gestaltung des Wohnumfeldes angewiesen.
- Fast 230.000 Menschen, und damit erneut mehr als im vorigen Berichtszeitraum, zählten in Sachsen-Anhalt nach Angaben des Landesverwaltungsamtes im Jahr 2015 zu den **Schwerbehinderten** mit einem Behinderungsgrad von 50-100 Prozent. Je nach Art der Behinderung bestehen für diese Personengruppe spezielle Anforderungen an das Wohnen.
- Außerdem gibt es rund 18.700 **kinderreiche Familien** (mit 3 und mehr Kindern)

³ Umfasst das Arbeitseinkommen sowie alle Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosengeld, Leistungen nach SGB II etc.

⁴ Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II bezogen auf die Bevölkerung unter 65 Jahren.

und 80.600 **Alleinerziehende** im Land. Für sie sind ausreichend große Wohnungen mit guter Erreichbarkeit sowie sozialer Infrastrukturausstattung im Umfeld unter Maßgabe unterschiedlicher finanzieller Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt im Land war in 2014/2015 weiterhin entspannt. Der hohe Leerstand belegt nach wie vor einen beträchtlichen Wohnungsüberhang. Die verfügbaren **Leerstandsangaben** aus verschiedenen Quellen liegen bei **Quoten zwischen 9,5 Prozent** (Landeswert lt. Zensus 2011) **und 13,5 Prozent** (Durchschnitt der Stadtumbaukommunen laut Landesmonitoring in 2014).

Zur Entwicklung der **Wohneigentumsquote** liegen keine aktuellen Auswertungen vor. Nach den jüngsten verfügbaren Daten aus dem Zensus 2011 hat sich die Wohneigentumsquote trotz reger Neubautätigkeit leicht verringert (-0,7 Prozent) und lag damals bei 42 Prozent. Damit blieb Sachsen-Anhalt im Mittelfeld der neuen Länder, während der Abstand zur durchschnittlichen Eigentümerquote auf Bundesebene (46 Prozent) um einen Prozentpunkt zugenommen hat.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts gingen für 2015 von etwa 65.000 **barrierearmen Wohnungen** in ihrem Bestand aus. Aufgrund fehlender neuer Erkenntnisse verweisen wir zur Schätzung von Angebot und Bedarf an altersgerechtem Wohnraum auf den Bericht 2012/2013. Demnach gab es in 2011 in Sachsen-Anhalt bei barrierearmen Wohnungen eine Versorgungslücke von etwa 41 000 WE. Insgesamt fehlt es zu dem immer wichtiger werdenden Thema des generationengerechten Wohnens weiterhin an verlässlichem Datenmaterial der amtlichen Statistik. Ein Problem hierbei besteht darin, dass es keine einheitliche Definition des Begriffs „barrierearm“ gibt.

Die **Mietenentwicklung** im Land blieb mit einer Steigerung um 1,5 Indexpunkte seit 2013 weiterhin moderat. Die Durchschnittsmieten bei den VdW/VdWg-Verbandsunternehmen lagen in 2015 bei 4,68-4,80 Euro/m² (Wert der genossenschaftlichen bzw. der kommunalen Unternehmen). Nach dem Wohnungsmarktbarometer des Bundesamtes für Bauwesen, Stadt- und Raumforschung (BBSR), das vor allem Privatvermieter erfasst, wurden Wohnungen bei Neu- und Wiedervermietungen in Sachsen-Anhalt im Jahr 2015 für durchschnittlich 5,08 Euro/m² Wohnfläche angeboten. Damit hat sich das Angebotsniveau gegenüber 2013 um 3,5 Prozent erhöht. Nach dem IVD-Immobilienpiegel liegen die erzielbaren Mietpreise in einigen Städten, insbesondere bei gutem bis sehr gutem Wohnwert, deutlich höher. Die eigentlichen Kostentreiber für das Wohnen sind im aktuellen Berichtszeitraum die kalten Nebenkosten. Die Preise für Haushaltsenergie fielen bedingt durch den in den vergangenen Jahren gesunkenen Heizölpreis um acht Indexpunkte seit 2013. Durchschnittlich 2,27 Euro/m² Wohnfläche sind für Nebenkosten in den neuen Ländern nach dem letzten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes von 2014 zu bezahlen⁵.

⁵ Wert für Sachsen-Anhalt nicht verfügbar; der Wert für die alten Länder beträgt 2,21 Euro/m² und liegt somit etwas unter dem Niveau der neuen Länder.

Die **Mietschulden** stiegen bei den Verbandsunternehmen 2014 um 2,4 Mio. Euro an, in 2015 gingen sie bei den Verbandsunternehmen in Summe um 3,5 Mio. Euro zurück. Die Betrachtung der Entwicklung der Mietschulden der Verbandsunternehmen (sonstige Daten nicht verfügbar) zeigt bis 2015 ein Auseinanderdriften zwischen Mietern der kommunalen und der genossenschaftlichen Unternehmen. Die kommunalen Unternehmen, die den besonderen Auftrag zur Versorgung sozial schwacher Haushalte mit Wohnraum haben, waren mit jährlichen Mietschulden von 190 Euro/Bestandswohnung bei leicht abnehmender Tendenz deutlich stärker davon betroffen als die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen (47 Euro/Bestandswohnung mit abnehmender Tendenz).

Da Wohnen zu den Grundbedürfnissen des Menschen zählt, sind staatliche Transferleistungen zur Stärkung der Mietzahlungsfähigkeit von besonderer Bedeutung. Wie sich zeigte, ging der durchschnittliche **Wohngeldanspruch** im Berichtszeitraum leicht zurück, die kommunalen **Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung von Leistungsempfängern nach SGB II** sanken ebenfalls. Sie lagen im Jahr 2015 landesweit bei etwa 41 Mio. Euro je Monat. Dies könnte auch durch die im Berichtszeitraum gesunkenen Heizkosten begründet sein.

Der durchschnittliche **Kaufwert für baureifes Land** lag in 2014 bei 35 Euro/m² und in 2015 bereits bei 38,44 Euro/m², womit sich der 2011 begonnene Aufwärtstrend mit einem kurzen Rückgang in 2014 weiter fortsetzte. Das korrespondiert auch mit der steigenden Zahl der Baufertigstellungen im Berichtszeitraum. Der **Baupreisindex** kletterte vor dem Hintergrund der allgemeinen Belebung des Baugeschehens im Wohnungsneubau und Bestandsausbau bis Ende 2015 um gut drei Indexpunkte gegenüber 2013, blieb damit aber weiterhin unter dem entsprechenden Wert auf Bundesebene.

Langfassung

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 2012/2013 für die Berichtsjahre 2014/2015. Der Bericht gliedert sich in zwei Teile.

Der **erste Berichtsteil** (Kapitel 2 und 3) beruht weitgehend auf Zuarbeiten des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV) sowie der Investitionsbank Sachsen-Anhalt, die durch das Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige GmbH (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“⁶. Teilkapitel 2.4 geht auf die Einbindung diverser Akteure einschließlich der Aktivitäten des in Anschluss an die IBA Stadtumbau in Sachsen-Anhalt gebildeten Kompetenzzentrums Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt ein. Kapitel 3 ist den Programmen der sonstigen Städtebau- sowie der Wohnungsbauförderung des Landes gewidmet.

Im **zweiten Berichtsteil** (Kapitel 4 bis 7) werden ausgewählte Kennziffern zum Mieten- und Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt dargestellt. Dieser Teil des Berichtes wurde vom isw Institut erstellt. Der erste Abschnitt dieses Berichtsteils beschreibt zunächst die Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage (Kapitel 4) und geht dann auf das Wohnungsangebot, die Wohnungsnachfrage und Wohnungsmarktsituation ein (Kapitel 5-7). In der Zusammenschau dieser Informationen ergibt sich ein Überblick über die Mieten- und Wohnungsentwicklung in Sachsen-Anhalt im Berichtszeitraum 2014/2015.

⁶ Der Bericht zur Begleitforschung Stadtumbau in Sachsen-Anhalt im Internet:
http://www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/Jahresberichte/N68%20EB%20Jahresbericht%202015_2016-08-29.pdf

Teil I: Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost

2. Stadtumbau Ost – Bericht 2015

2.1. Gebietskulisse und Stand der Stadtentwicklungskonzepte

Die Gebietskulisse für das Programm Stadtumbau Ost besteht in Sachsen-Anhalt nach wie vor aus den 42 Stadtumbaustädten, die zum Programmbeginn festgelegt worden sind. In diesen Städten gab es 2014 insgesamt 162 Fördergebiete.

Der aktuelle Fortschreibungsstand der Stadtentwicklungskonzepte in den Stadtumbaukommunen des Landes ist Tabelle 2-1 zu entnehmen. Es zeigt sich, dass seit der ersten Phase der SEK-Erarbeitung in 2001/2002 in fast allen Städten mindestens eine Fortschreibung der Konzepte erfolgt ist. In einigen Städten wurden zwischenzeitlich zudem quartiersbezogene Konzepte wie z.B. für Schönebeck Mitte 2, Schönebeck Altstadt, Jessen-Nord und Jessen-Altstadtkern erarbeitet, in anderen ist eine Ergänzung durch Leitlinien oder Strategiepapiere erfolgt (Blankenburg, Halle). Auch sektorale Ergänzungen wurden erarbeitet: so in Schönebeck um den Aspekt Wohnungsmarkt und in der Lutherstadt Wittenberg um die Bereiche Zentren, Wirtschaft Stadtumbau und Verkehr. In elf Städten wird derzeit (wieder) an einer Fortschreibung gearbeitet. Fünf weitere Städte planen nach wie vor eine Fortschreibung.

Tabelle 2-1 Stand der Stadtentwicklungskonzepte in den 42 Stadtumbaustädten Sachsen-Anhalts (Stand: 14.03.16)

lfd. Nr.	Kommune	Fortschreibung abgeschlossen	Fortschreibung in Arbeit	Fortschreibung geplant
1	Aken		x	
2	Aschersleben	2007 (Ergänzung um "Klimaschutz/Energie" geplant)		x
3	Bernburg	2009		x
4	Bitterfeld-Wolfen	2006, 2015		
5	Blankenburg	2007, 2009: Beschluss Leitlinien, 2015		
6	Burg	2006, 2010	x	
7	Calbe	2008, 2014		
8	Dessau-Roßlau	2004, 2006, 2013		
9	Eisleben	2007, 2014		
10	Gardelegen	2006 , Ergänzung 2007		
11	Genthin	2010 (Entwurf)		
12	Gräfenhainichen	2005; 2010		
13	Halberstadt	2013		
14	Haldensleben	2005 und 2009	x	
15	Halle	2007, 2012: Integriertes Strategiepapier	x	
16	Havelberg	2011		
17	Hettstedt	2004; 2010		
18	Hohenmölsen	2010		
19	Jessen	2006, neu: Jessen Nord und Altstadt kern (2009)		x
20	Klötze	2007		
21	Köthen	2007, 2012		x
22	Magdeburg	2010, 2013	x	
23	Merseburg	2013		
24	Naumburg	2009, 2015	x	
25	Nebra	2014		
26	Oschersleben	2012		
27	Osterburg		x	
28	Quedlinburg	2012		
29	Querfurt			
30	Salzwedel	SEK 2020, Teil Gesamtstadt 2011, 2013, 2015		
31	Sangerhausen	2006, 2007, 2009 (2010), 2011, 2012		
32	Schönebeck	2003; 2006 :Expertise zu Wohnungsmarkt und Stadtumbau; neu: Schönebeck Mitte 2 in 2009 & Altstadt in 2011	x	
33	Staßfurt	2011		
34	Stendal	2014		
35	Thale	2010, 2015		
36	Wanzleben	2007, 2011		
37	Weißenfels	2008		
38	Wernigerode	2004	x	
39	Wittenberg	Fortschreibungen (2004, 2007, 2009); ab 2011 Teilfortschreibungen (Zentren 2011, Wirtschaft 2011, Stadtumbau 2012, Verkehr 2015)	x	x
40	Wolmirstedt	2005, 2014		
41	Zeitz	2010		
42	Zerbst	2008	x	

Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt

2.2. Bewilligte Mittel und Umsetzungsstand 2015

In den Berichtsjahren 2014/2015 wurden in Sachsen-Anhalt 16 Mio. Euro an Abrissfördermitteln ausgereicht. Die Fördersumme lag damit 8 Mio. Euro unter den Finanzhilfen der vorhergehenden Berichtsperiode 2012/2013. Dies hängt mit dem Auslaufen der Altschuldenhilfeentlastung nach § 6a AHG zusammen. Für Aufwertungsmaßnahmen stiegen die Fördermittel dagegen nach Rückgängen in den Vorjahren im Berichtszeitraum wieder an. Insgesamt flossen Mittel in Höhe von rund 65 Mio. Euro in die Aufwertung von Gebieten (vgl. Tabelle 2-2). Damit hat das Stadtumbauprogramm im Teil Aufwertung im Berichtszeitraum wieder an Gewicht gewonnen.

Tabelle 2-2 Stadtumbau Ost – Programmzeitraum 2002-2015 – Bewilligte Fördermittel für Abriss/Rückbau und Aufwertung nach Jahren

ahr	geförderte Gebiete	Bewilligte Fördermittel			
		Programmbereich Abriss/Rückbau	Programmbereich Aufwertung		Beide Programmbereiche
		<i>Bund/Land</i>	<i>Bund/Land</i>	<i>EFRE</i>	<i>Bund/Land/EFRE</i>
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 €
2012	70	12.000.000 €	18.412.000 €	0 €	30.412.000 €
2013	68	12.000.000 €	19.918.000 €	0 €	31.918.000 €
2014	74	8.000.000 €	31.544.000 €	0 €	39.544.000 €
2015	73	8.000.000 €	33.266.000 €	0 €	41.266.000 €
Gesamt		263.289.370 €	290.630.060 €	72.507.006 €	626.426.436 €

Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt

Insgesamt wurden seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost in 2002 bis zum Ende der Berichtsperiode (2015) im Land Sachsen-Anhalt gut 263 Mio. Euro an Fördermitteln für Abrissmaßnahmen ausgereicht. Einen wichtigen Beitrag zum Stadtumbau leistet die parallel zum Abriss verlaufende Aufwertung der Quartiere als zweite Programmsäule: Dafür sind in den vergangenen 14 Jahren knapp 363 Mio. Euro an Fördermitteln in die Stadtumbaustädte des Landes geflossen. Allein gut 72,5 Mio. Euro davon wurden über den EFRE im Zeitraum 2007-2011 finanziert. Hinzu kamen im Jahr 2009 einmalig 16,6 Mio. Euro über das Konjunkturpaket II, die in Tabelle 2-2 nicht ausgewiesen sind.

Im folgenden Abschnitt wird der Einsatz der Rückbau- und Aufwertungsmittel in den Stadtumbaustädten des Landes auf Basis des aktuellen Jahresberichtes 2015 der Begleitforschung zum Stadtumbau Ost analysiert. (Anmerkung: Analysen zur Situation und Entwicklung in den einzelnen Fördergebieten sind dort in Kap. 4 aufgezeigt.)

2.3. Analyse der Begleitforschung

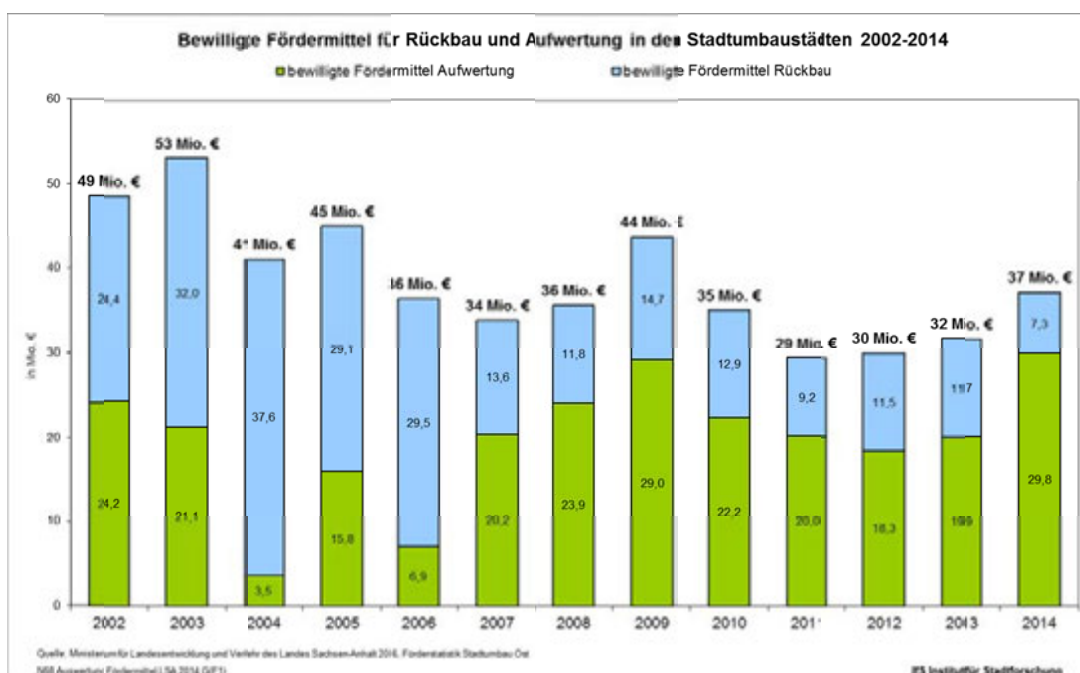
Die Ausführungen in diesem Abschnitt sind dem Jahresbericht 2015 der Begleitforschung des Landes zum Stadtumbau Ost entnommen. Sie wurden gekürzt und zusammengefasst. Die Angaben basieren auf den Ergebnissen des Monitorings der Kommunen und beziehen sich erhebungsbedingt nur auf das Berichtsjahr 2014 und den davorliegenden Zeitraum. Die Ergebnisse der Aufwertungsbefragung beziehen sich auf das Jahr 2015. Wie in den vorangegangenen Jahresberichten wurde die vorgenommene Differenzierung der 42 Stadtumbaustädte nach ihrer Einwohnerzahl beibehalten (zwei Großstädte, 24 Mittelstädte und 16 Kleinstädte).

2.3.1. Ergebnisse nach Stadtumbaustädten

2.3.1.1. Bewilligte Fördermittel für Rückbau und Aufwertung

Im Zeitraum von 2002 bis 2014 wurden den 42 Stadtumbaustädten insgesamt rund 502 Mio. Euro Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost bewilligt (vgl. Abbildung 2-1). Nachdem in den ersten beiden Programmjahren um die 50 Mio. Euro Fördermittel jährlich bewilligt worden waren, fiel das Mittelvolumen in den folgenden Jahren geringer aus. Dann stieg es bis 2009 wieder auf über 40 Mio. Euro, um 2011 und 2012 auf rund 30 Mio. Euro jährlich zurückzufallen und zuletzt wieder anzusteigen.

Abbildung 2-1 Bewilligte Fördermittel für Rückbau und Aufwertung in den Stadtumbaustädten 2002-2014

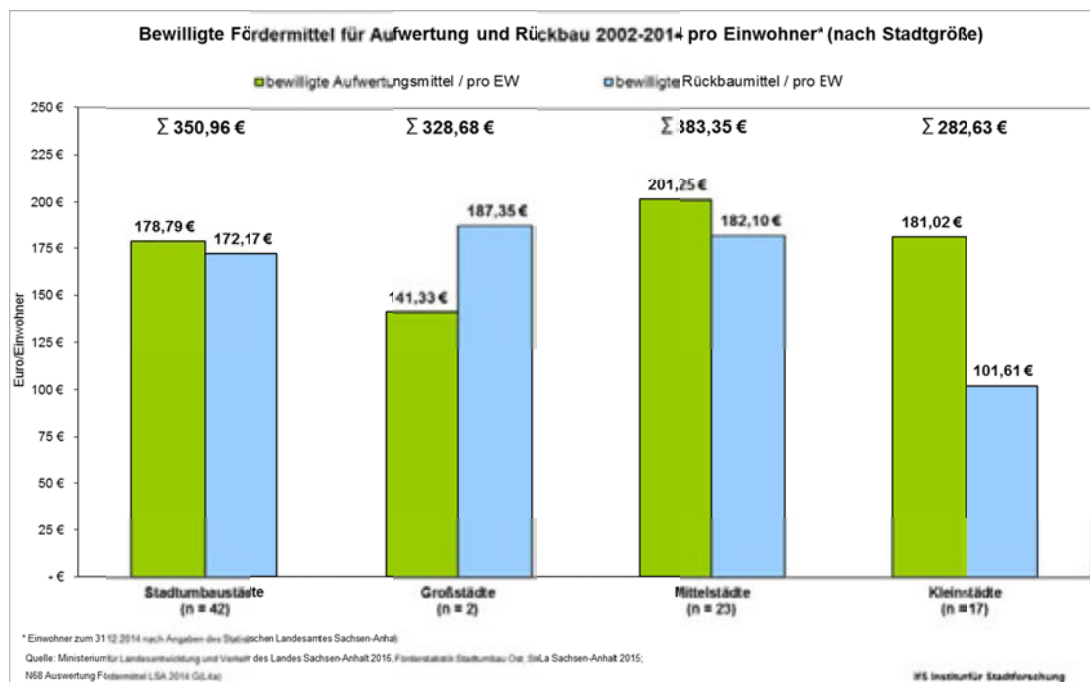


Erstmals per Saldo mehr Mittel für die Aufwertung

Im Zeitraum 2002-2014 wurden den Stadtumbaustädten im Land Sachsen-Anhalt insgesamt per Saldo mehr Fördermittel für die Aufwertung (254,8 Mio. Euro; 50,9 Prozent) als für den Rückbau (245,4 Mio. Euro; 49,1 Prozent)⁷ bewilligt. Mit Ausnahme des ersten Jahres 2002 hatte bis zum Jahr 2006 eine klare Präferenz für den Rückbau bestanden. Seit dem Jahr 2007 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt.

Die Umrechnung der im Zeitraum 2002-2014 bewilligten Fördermittel pro Einwohner (2014) gestattet eine genauere Sicht auf die Verteilung der Fördermittel (vgl. Abbildung 2-2), da eine Bewertung unabhängig von der Größe der Stadt bzw. der Anzahl der Städte pro Gruppe möglich ist. Je Einwohner der 42 Stadtumbaustädte wurden im Durchschnitt 351 Euro bewilligt, davon 179 Euro für die Aufwertung und 172 Euro für den Rückbau. Auf die Mittelstädte entfielen mit durchschnittlich 383 Euro die meisten Fördermittel. Die Zuwächse des letzten Jahres kamen den Mittel- und Kleinstädten stärker zugute und flossen dort zusätzlich in die Aufwertung.

Abbildung 2-2 Bewilligte Fördermittel für Aufwertung und Rückbau 2002-2014 pro Einwohner (nach Stadtgröße)

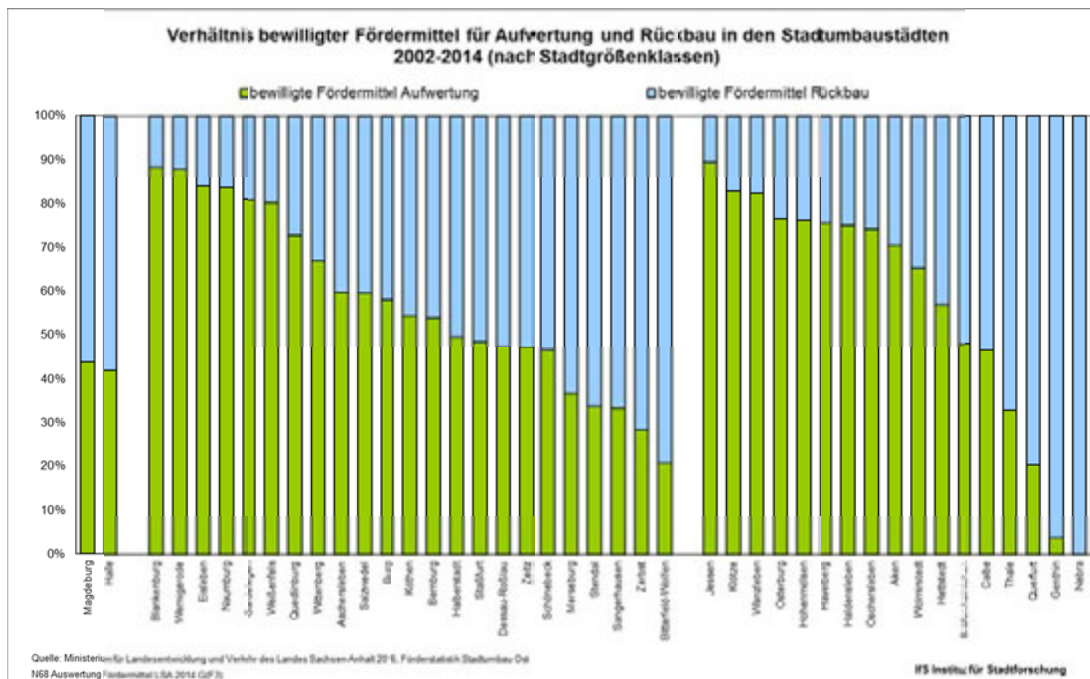


⁷ Anmerkung zur Abweichung von Angaben in Kap. 2.2: Insgesamt wurden in Sachsen-Anhalt im Zeitraum 2002-2014 513 Mio. Euro an Finanzhilfen aus dem Programm Stadtumbau Ost bewilligt, davon 500 Mio. Euro für Stadtumbaustädte. Die übrigen Mittel waren für die Beseitigung von städtebaulichen Missständen in anderen Gemeinden im Rahmen der sog. Öffnungsklausel.

Verteilung der Fördermittel folgt dem Problemdruck

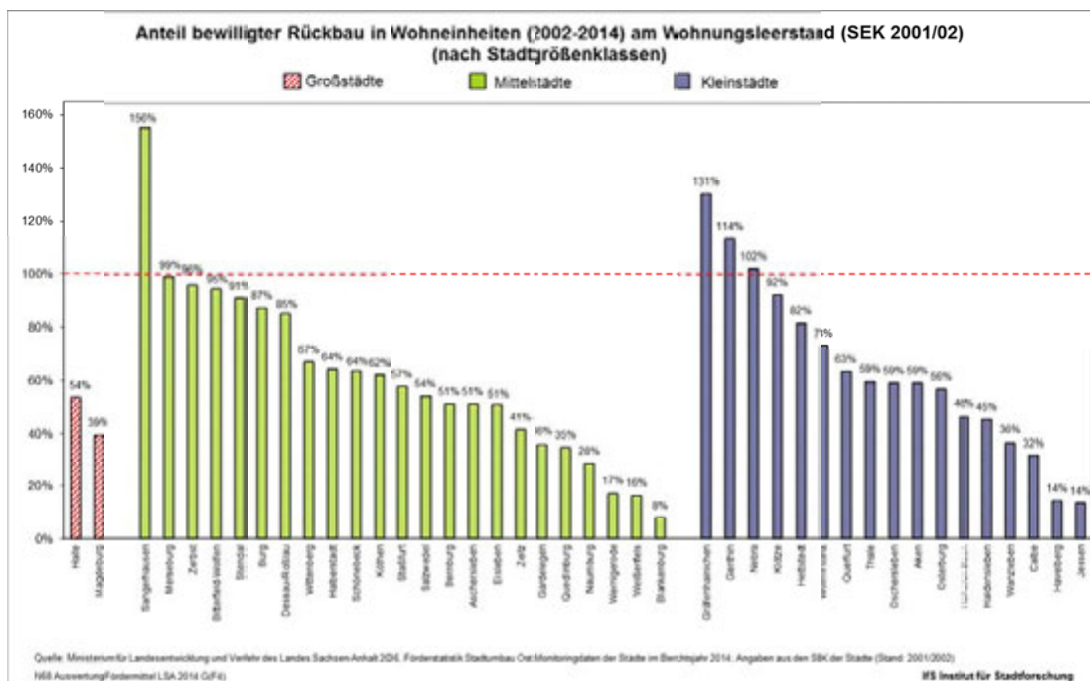
Deutliche Unterschiede zeigen sich hinsichtlich der Verteilung der bewilligten Aufwertungs- und Rückbaumittel zwischen den einzelnen Städten (vgl. Abbildung 2-3). Im Betrachtungszeitraum kommen neun Städte auf einen sehr hohen Anteil an Aufwertungsmitteln von über 80 Prozent (Blankenburg, Eisleben, Gardelegen, Jessen, Klötze, Naumburg, Wanzleben, Weißenfels, Wernigerode). Auf der anderen Seite sind es vier Städte, für die mehr als 75 Prozent ihrer Fördermittel für den Rückbau bewilligt wurden (Bitterfeld-Wolfen, Genthin, Nebra, Querfurt). Der Anteil der "Aufwertungsstädte" wächst.

Abbildung 2-3 Verhältnis bewilligter Fördermittel für Aufwertung und Rückbau in den Stadumbaustädten 2002-2014 (nach Stadtgrößenklassen)



Um der Frage nachgehen zu können, wie stark die Höhe der bewilligten Fördermittel mit dem bestehenden Problemdruck in den einzelnen Stadtumbaustädten korrespondiert, werden die Angaben aus der Förderstatistik des Landes Sachsen-Anhalt zum bewilligten Rückbau (in Wohneinheiten) im Zeitraum 2002-2014 in Relation zum Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung gesetzt.⁸ Die Spannweite bewegt sich zwischen 8 und 156 Prozent (vgl. Abbildung 2-4), wobei zwei Drittel der Städte Anteile an Bewilligungen von über 50 Prozent des Ausgangsleerstandes aufweisen. Von den 14 Städten, deren Rückbaubewilligungen unter diesem Wert liegen, ist nur vier Städten in den vergangenen zehn Jahren ein Abbau ihrer Leerstandsquote um mehr als einen Prozentpunkt gelungen (Gardelegen, Magdeburg, Naumburg, Quedlinburg). Diese Städte wiesen in diesem Zeitraum alle - mit Ausnahme von Quedlinburg - eine vergleichsweise günstige Einwohnerentwicklung auf.

Abbildung 2-4 Anteil bewilligter Rückbau in Wohneinheiten (2002-2014) am Wohnungsleerstand (SEK 2001/02) (nach Stadtgrößenklassen)



⁸ Eine vergleichbare Analyse ist für die bewilligten Aufwertungsmittel nicht möglich, da es keine dem Leerstand vergleichbare Maßzahl für den Einsatz der Aufwertungsmittel gibt. Die Erkenntnisse aus der im Jahr 2015 durchgeführten dritten Erhebung zur Aufwertung in Sachsen-Anhalt durch die Begleitforschung werden in Abschnitt 2.3.2 dieses Berichts dargestellt.

2.3.1.2. Umsetzung im Programmbereich Rückbau 2002-2014

Im Zeitraum 2002 bis 2014 wurden für den Rückbau in den 42 Städten insgesamt 245 Mio. Euro bewilligt. Aufgrund der hohen Leerstände zu Beginn der Programm-
laufzeit hat das Land Sachsen-Anhalt zunächst den Rückbau stark unterstützt. Deshalb
betragen die Rückbaumittel während der ersten fünf Jahre der Programmumsetzung im
Durchschnitt jährlich rund 31 Mio. Euro, wohingegen es in den sieben folgenden Jahren
es nur noch 12 Mio. Euro pro Jahr waren (vgl. Abbildung 2-5). Aufgrund der im Jahr
2013 auslaufenden Härtefallregelung nach dem Altschuldenhilfegesetz erfolgte im Jahr
2014 ein deutlicher Rückgang an Förderanträgen für Rückbau.

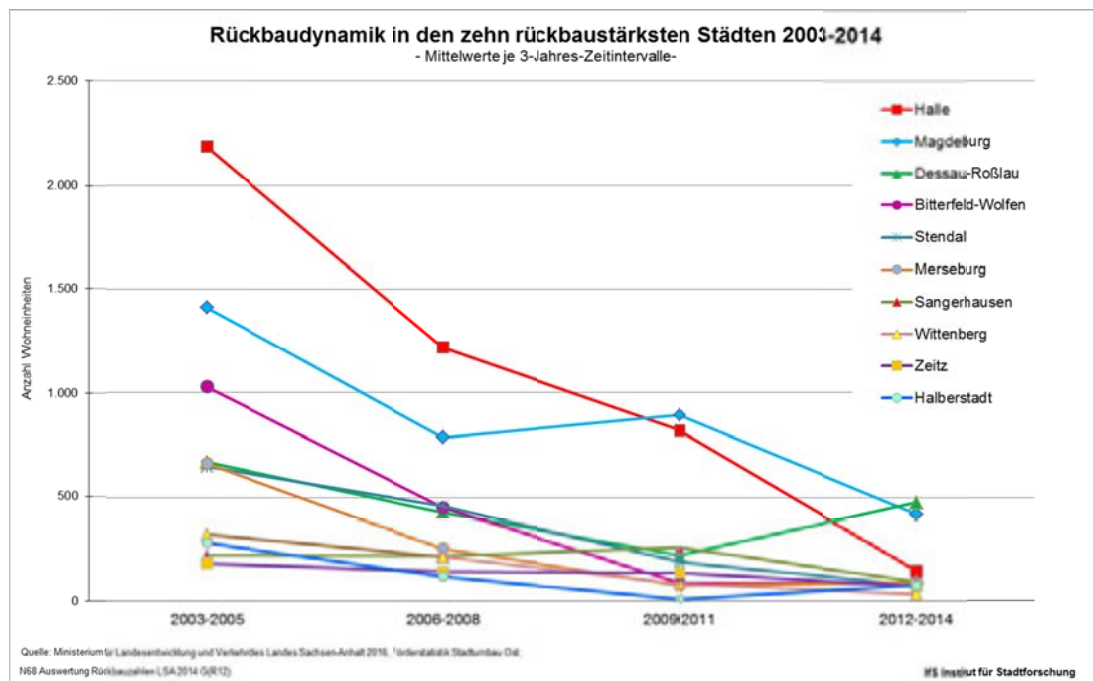
Abbildung 2-5 Bewilligte Fördermittel für Rückbau in den Stadtumbaustädten 2002-2014



Rückbau fällt zurück

Nach Angaben des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) wurde in den 42 Stadtumbaustädten im Zeitraum 2002-2014 der Rückbau von insgesamt 76.382 Wohnungen bewilligt und der Rückbau von 73.435 Wohnungen umgesetzt (96,1 Prozent). Mit 55.152 der insgesamt 73.435 realisierten Rückbauten entfielen drei Viertel aller Rückbauten auf die zehn rückbaustärksten Städte (Halle, Magdeburg, Dessau-Roßlau, Bitterfeld-Wolfen, Stendal, Merseburg, Sangerhausen, Halberstadt, Wittenberg, Zeitz). Die Rückbautätigkeit ist aber auch in diesen zehn Städten tendenziell rückläufig (vgl. Abbildung 2-6).

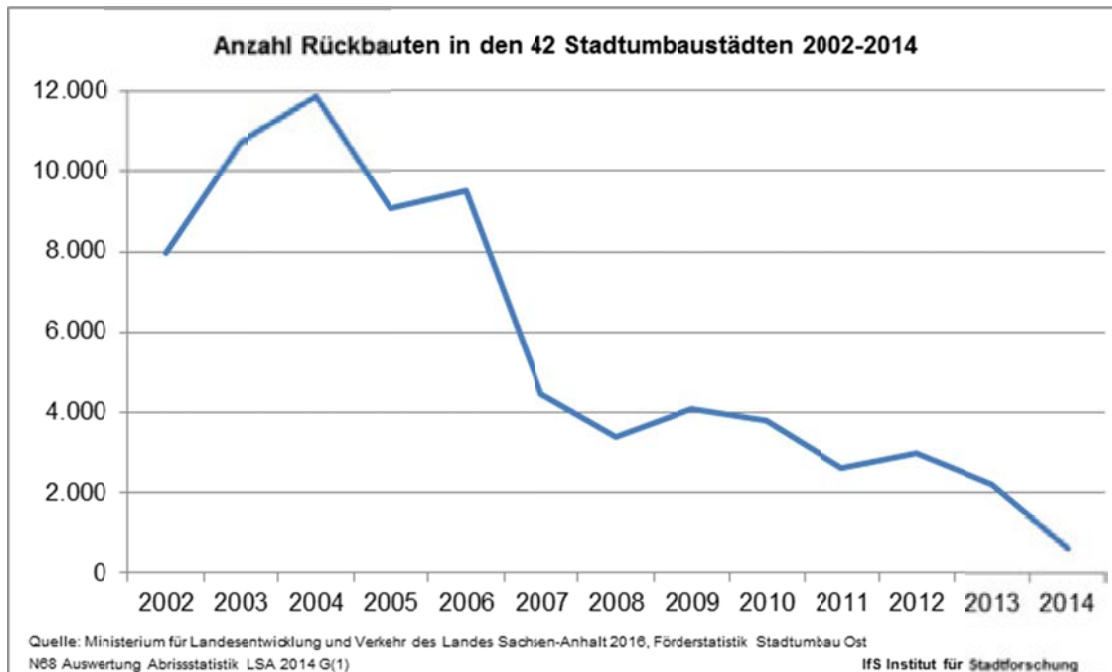
Abbildung 2-6 Rückbaudynamik in den zehn rückbaustärksten Städten 2003-2014



Das Rückbauvolumen ist vor allem in den beiden Großstädten stark zurückgegangen. Das ist aufgrund der relativ positiven Marktentwicklung nachvollziehbar. Der starke Rückgang in Dessau-Roßlau rechtfertigt sich jedoch nicht durch einen sonderlich positiven Entwicklungstrend. Auch bei den übrigen Städten gibt es dafür keine objektiven Anhaltspunkte.

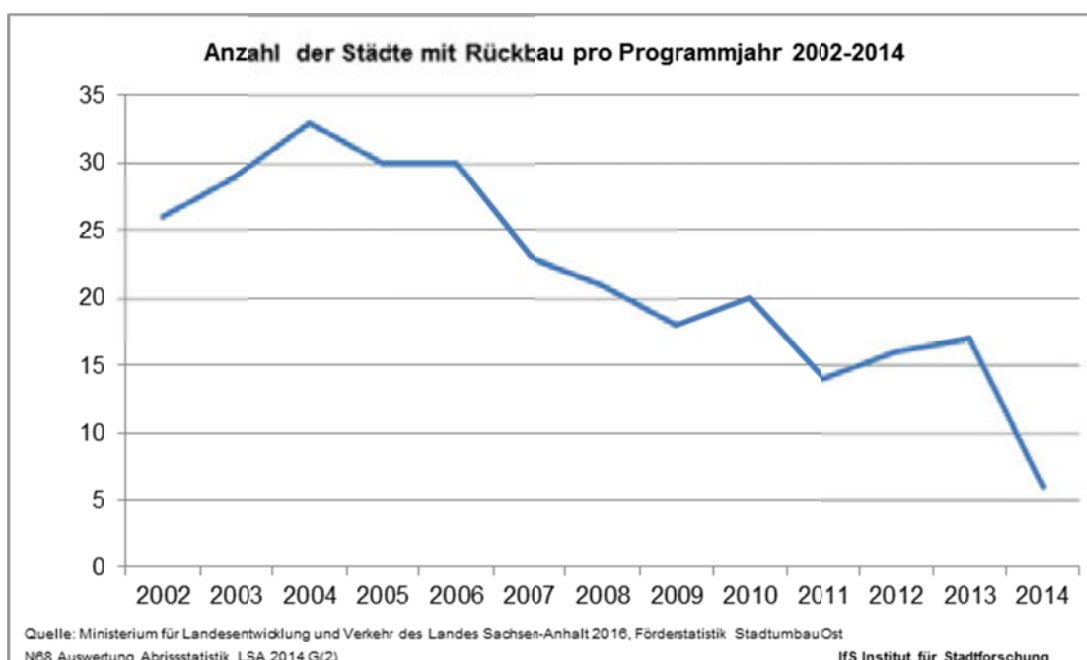
Verfolgt man die Abrisstätigkeit in den Stadtumbau-Kommunen während der vergangenen 13 Jahre, so stellt man nach 2006 einen starken Rückgang fest (vgl. Abbildung 2-7).

Abbildung 2-7 Anzahl Rückbauten in den 42 Stadtumbaustädten 2002-2014



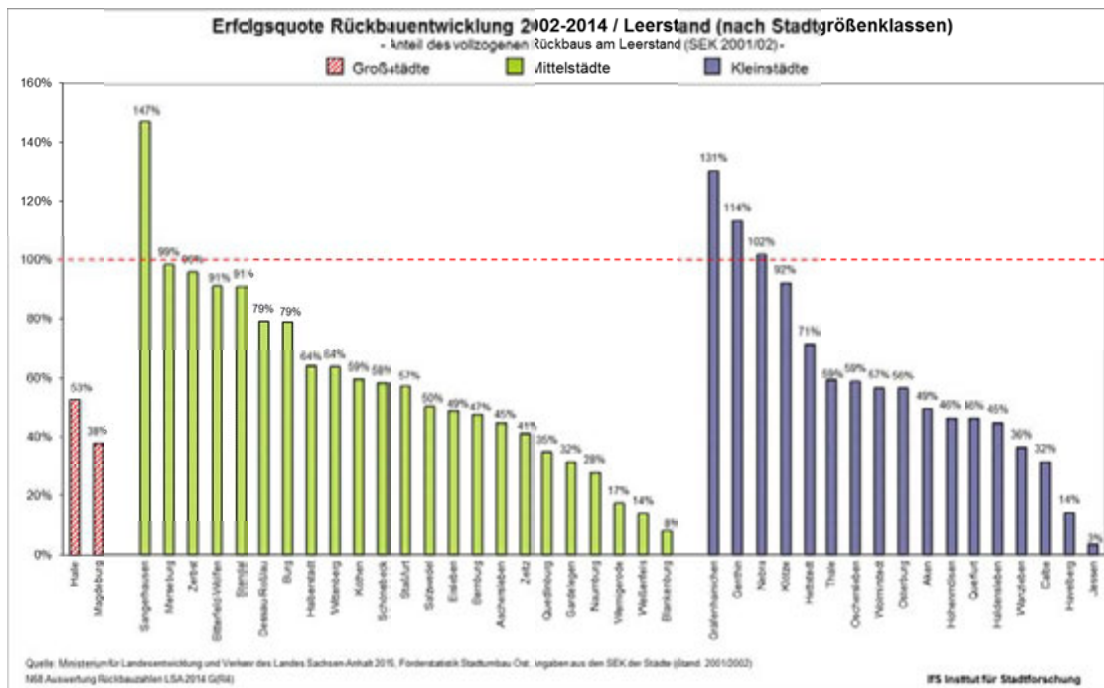
Ebenfalls seit 2006 nimmt die Anzahl der Städte ab, die sich mit Rückbauaktivitäten an der Umsetzung des Programms beteiligen (vgl. Abbildung 2-8). Lediglich 2012 und 2013 ist noch einmal ein kleiner Aufschwung zu verzeichnen, was wohl mit der Inanspruchnahme der Restmittel aus der Härtefallregelung zusammenhängt. Danach bricht die Beteiligung am Rückbau praktisch zusammen.

Abbildung 2-8 Anzahl der Städte mit Rückbau pro Programmjahr 2002-2014



Um die Erfolgsquote des Rückbaus zu ermitteln, werden die 2002 bis 2014 erzielten Rückbauvolumina mit den jeweiligen Ausgangsbedingungen verglichen. Der Vergleich verdeutlicht, dass im Mittel aller Stadtumbaustädte knapp 60 Prozent aller Ausgangsleerstände bis 2014 abgebaut werden konnten (58,4 Prozent). Eine Erfolgsquote von mindestens 50 Prozent weisen 23 Städte auf (vgl. Abbildung 2-9). Zwei der zehn rückbauaktivsten Städte bleiben unter diesem Wert (Magdeburg und Zeitz). Die vier Städte Genthin, Gräfenhainichen, Nebra und Sangerhausen konnten im Zeitraum 2002-2014 nicht nur den Leerstand zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 beseitigen, sondern sogar noch darüber hinausgehende Rückbaumaßnahmen realisieren.

Abbildung 2-9 Erfolgsquote Rückbauentwicklung 2002-2014 / Leerstand (nach Stadtgrößenklassen)



2.3.2. Umsetzung und Schwerpunkte im Programmbereich Aufwertung bis 2015

Im Zeitraum 2002-2014 wurden für Aufwertungsmaßnahmen in den 42 Städten insgesamt rund 245 Mio. Euro bewilligt (zu allen genannten Förderbeträgen ist jeweils ein weiteres knappes Drittel kommunaler Eigenanteil hinzuzurechnen). Im Durchschnitt der 13 Jahre sind das rund 19 Mio. Euro. Im Jahr 2014 wurden mit fast 30 Mio. Euro so viele Aufwertungsmittel bewilligt wie nie zuvor in der Laufzeit des Programms (vgl. Abbildung 2-10).

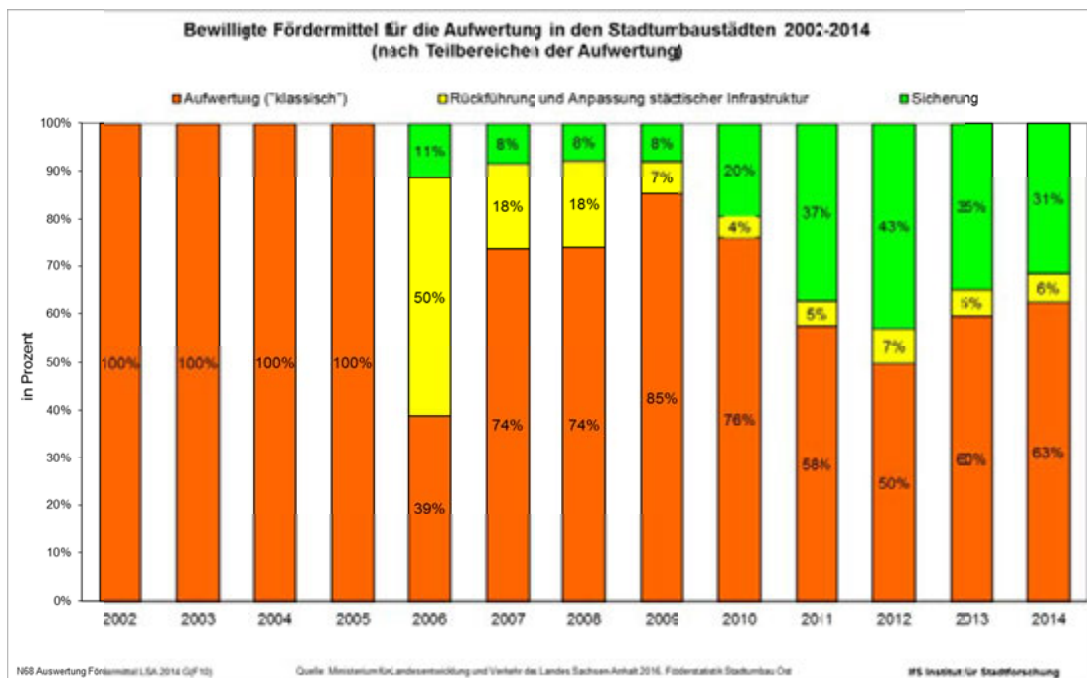
Abbildung 2-10 Bewilligte Fördermittel für Aufwertung in den Stadtumbaustädten 2002-2014



Die Umrechnung der Fördermittel für alle Aufwertungsmaßnahmen im Zeitraum 2002-2014 pro Einwohner (2014) ergibt eine Summe von 179 Euro je Einwohner, was den entsprechenden Beitrag für den Rückbau von 172 Euro je Einwohner knapp übertrifft. Allerdings erzielen die Großstädte bei den Aufwertungsmitteln mit 141 Euro je Einwohner den geringsten Wert, wohingegen für die Kleinstädte mit 181 Euro und für die Mittelstädte mit 201 Euro deutlich mehr Aufwertungsmittel je Einwohner bewilligt wurden.

Seit 2006 gibt es im Programmteil Aufwertung für unterschiedliche Fördertatbestände besondere Programmbereiche. Der Großteil der im gesamten Zeitraum 2002-2014 bewilligten Aufwertungsmittel entfällt auf die „klassische“ Aufwertung (75 Prozent). Das restliche Viertel der Aufwertungsmittel wurde für die beiden anderen Bereiche Sicherungsmaßnahmen (17 Prozent) und Rückführung städtischer Infrastruktur (8 Prozent) ausgereicht (vgl. Abbildung 2-11).

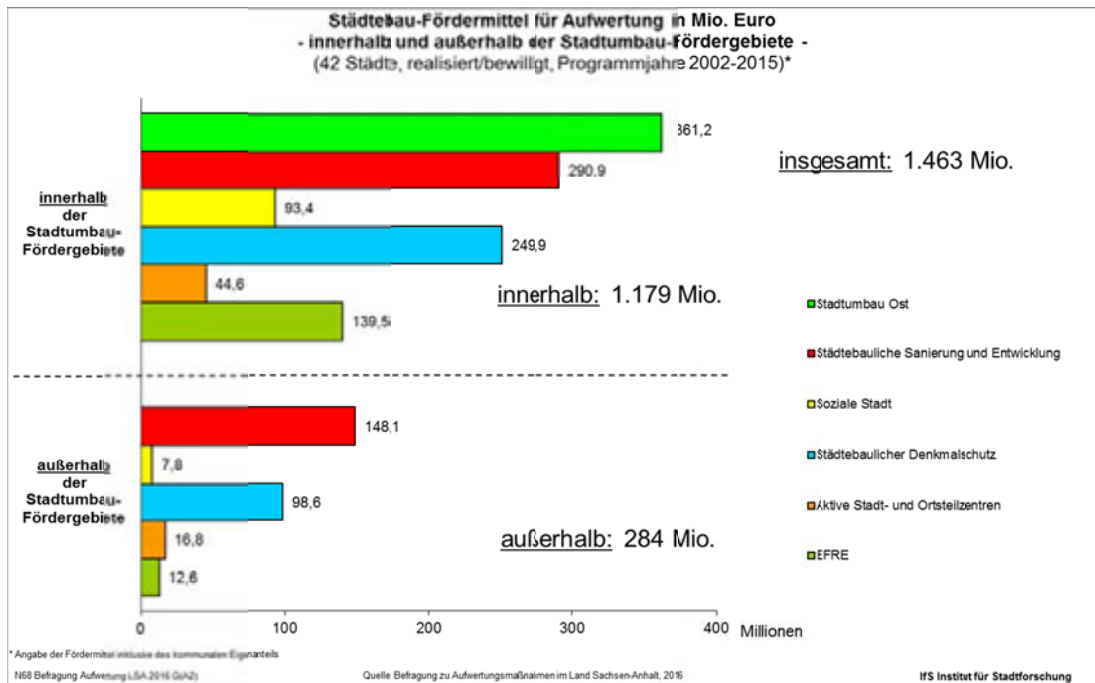
Abbildung 2-11 Bewilligte Fördermittel für die Aufwertung in den Stadtumbaustädten 2002-2014 (nach Teilbereichen der Aufwertung)



Da sowohl aus dem Monitoring der Begleitforschung als auch aus der Förderstatistik des Landes keine tiefergehenden Angaben zum konkreten Einsatz der Fördermittel für den Bereich der Aufwertung gewonnen werden können, führte die Begleitforschung im Jahr 2015 eine dritte Befragung bei den Stadtumbaustädten zur Aufwertung durch, deren Ergebnisse in diesem Kapitel dargestellt werden. Mit den Aufwertungsmitteln können - im Gegensatz zum Programmteil Rückbau - sehr unterschiedliche Maßnahmen gefördert werden. Ziel der erneuten Befragung war es, herauszufinden, welche Aufwertungsmaßnahmen konkret in den Stadtumbaustädten realisiert werden. Neben der Beschreibung der Aufwertungsmaßnahme wurden auch weitere Informationen abgefragt (Kofinanzierung, Gesamtkosten, Zeitraum der Förderung, Träger der Maßnahmen). Durch die in enger Abstimmung mit den Programmgemeinden durchgeführten Erhebungen verfügt das Land Sachsen-Anhalt im Vergleich zu den anderen Bundesländern über ein Alleinstellungsmerkmal in der Analyse der Aufwertungsmaßnahmen.

In den Stadtumbau-Städten wurden im Zeitraum der Programmjahre 2002-2015 insgesamt knapp 1,5 Mrd. Euro Fördermittel für Aufwertungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Förderkulisse Stadtumbau Ost bewilligt (vgl. Abbildung 2-12).⁹

Abbildung 2-12 Städtebau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro
- innerhalb und außerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete -



Die Fördermittel stammen dabei immer noch überwiegend aus dem Programm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung (439 Mio. Euro, 30,0 Prozent). Auf die beiden Programme Städtebaulicher Denkmalschutz (348 Mio. Euro, 23,8 Prozent) und Stadtumbau Ost (361 Mio. Euro, 24,7 Prozent) entfallen in etwa gleich große Anteile. Hinzu kommen Mittel aus dem Programm Soziale Stadt (101 Mio. Euro, 6,9 Prozent) sowie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (61 Mio. Euro, 4,2 Prozent).

Mit 1.179,5 Mio. Euro konzentrieren sich rund 80 Prozent der Fördermittel auf die Gebietskulisse des Stadtumbaus (80,6 Prozent). Da sich die Gebietskulissen des Stadtumbaus und der anderen Städtebauprogramme zumindest in Teilen häufig überschneiden, können in den Stadtumbau-Fördergebieten neben den Stadtumbau-Fördermitteln auch andere Fördermittel für Aufwertungsmaßnahmen genutzt werden. Dies führt dazu, dass innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete mit 361 Mio. Euro nur rund 30 Prozent der dort insgesamt für Aufwertungsmaßnahmen eingesetzten Fördermittel aus dem Stadtumbau-Programm selbst stammen (vgl. Abbildung 2-12).¹⁰

⁹ Alle nachfolgenden Summen sind immer inklusive der kommunalen Eigenanteile zu den Fördermitteln der Städtebauförderung. Die Gesamtkosten aller Aufwertungsmaßnahmen können nur für die Maßnahmen innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete benannt werden (1.367 Mio. Euro), da für die Maßnahmen außerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete nur die Fördermittel ohne weitere Finanzbedarfe abgefragt wurden.

¹⁰ Der Abgleich mit der Förderstatistik des Landes zeigt, dass innerhalb des gleichen Zeitraumes (Programmjahre 2002-2015) für die 42 Stadtumbaustädte 289 Mio. Euro Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau bewilligt wurden (Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes

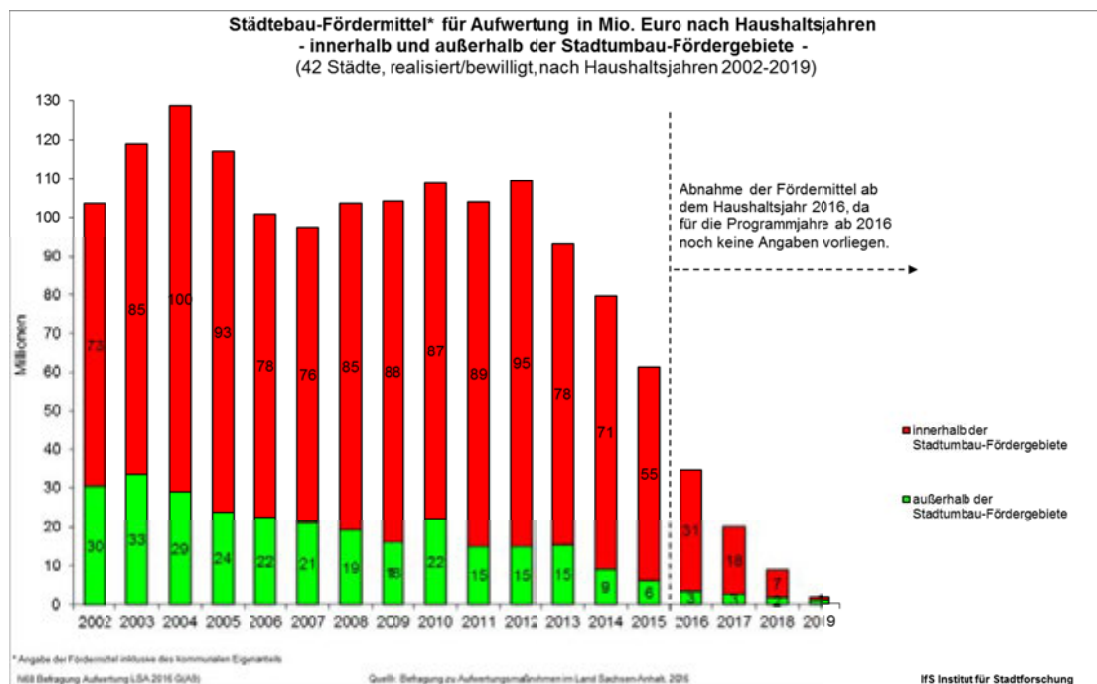
Mit 291 Mio. Euro wurde ein großer Anteil der Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der Stadtumbaugebiete mit Fördermitteln der Städtebaulichen Sanierung und Entwicklung finanziert (24,7 Prozent). 250 Mio. Euro kamen aus den Programmen Städtebaulicher Denkmalschutz (21,2 Prozent), 139 Mio. Euro (11,8 Prozent) steuerte die EFRE-Förderung bei. Soziale Stadt (7,9 Prozent) und das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren haben mit 93 Mio. Euro bzw. 45 Mio. Euro eine vergleichsweise geringe Bedeutung; letzteres ist auch erst zum Programmjahr 2008 aufgelegt worden.

Die starke Fokussierung der Aufwertungsförderung auf die Stadtumbaugebiete zeigt auch die Analyse der zeitlichen Entwicklung der eingesetzten Städtebau-Fördermittel im Zeitraum der Programmjahre 2002-2015, die auf die einzelnen Haushaltsjahre 2002-2019 umgerechnet wurden.¹¹ Außerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete ist eine fast gleichmäßig verlaufende Abnahme der verausgabten Städtebaufördermittel festzustellen (von 30,3 Mio. Euro im Haushaltsjahr 2002 auf 14,8 Mio. Euro im Haushaltsjahr 2012). Innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete ist hingegen für den gleichen Zeitraum eine Zunahme um 22 Prozent festzustellen (von 73,4 Mio. Euro im Haushaltsjahr 2002 auf 94,5 Mio. Euro im Haushaltsjahr 2012, vgl. Abbildung 2-13).

Sachsen-Anhalt, Förderstatistik, 2016). Nach Hinzurechnung des Drittel-Anteiles für die kommunalen Eigenanteile ergibt sich die Gesamtsumme von 431 Mio. Euro Stadtumbau-Fördermittel. Der Vergleich mit den in der Befragung genannten 361 Mio. Euro Stadtumbau-Fördermittel (inklusive Eigenanteile) zeigt, dass für rund 70 Mio. Euro keine Angaben erfolgt sind (16,2 Prozent der bewilligten Fördermittel inklusive der Hochrechnung mit den kommunalen Eigenanteilen). Die Differenz kann aus der Tatsache rühren, dass in der Befragung nur die Angaben von 40 der 42 Stadtumbaustädte und 138 der insgesamt 162 Fördergebiete ausgewertet werden konnten.

11 In der Befragung wurde nach dem Zeitraum der Förderung in Haushaltsjahren gefragt. Da von den Städten bei den Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete in den meisten Fällen nicht nur einzelne Jahre, sondern Zeiträume für die Förderung einer Aufwertungsmaßnahme angegeben wurden (z. B. 2003-2005), wurden die Fördersummen dieser Zeiträume bei der Auswertung gleichmäßig auf entsprechende Jahresscheiben aufgeteilt (z. B. 2003, 2004, 2005). Insgesamt bestehen geringfügige Abweichungen zu den Fördermittel-Gesamtsummen der Maßnahmen, da für einige wenige Maßnahmen keine zeitlichen Angaben erfolgt sind (und sie somit in der Auswertung nach Haushaltsjahren nicht berücksichtigt werden können).

Abbildung 2-13 Städtebau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Haushaltsjahren
- innerhalb und außerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete -



Ab dem Haushaltsjahr 2013 ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete eine Abnahme der Fördermittel erkennbar. Dies ist insbesondere auf das Auslaufen des Städtebau-Förderprogramm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung nach dem Programmjahr 2012 zurückzuführen. Die Fördermittel der Haushaltsjahre 2016 bis 2019 stellen nur die restlichen Fördermittel aus der Laufzeit der vorherigen Programmjahre dar.

Als Zwischenfazit lässt sich festhalten: Die Aufwertungsmaßnahmen konzentrieren sich vor allem auf die Gebietskulisse des Stadtumbaus. Zwar werden sie zu größeren Teilen aus anderen Programmen der Städtebauförderung finanziert, doch hat die Bedeutung des Programms Stadtumbau Ost für die Förderung von Aufwertungsmaßnahmen seit Programmbeginn zugenommen.

Nachfolgend werden nun ausschließlich die Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete ausgewertet. Im Programmzeitraum 2002-2015 erfolgten gemäß den Angaben der befragten Städte insgesamt 4.104 Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete.¹² Bei 1.355 Maßnahmen davon wurden 361 Mio. Euro Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost durch 818 Mio. Euro Fördermittel aus den anderen Städtebauprogrammen ergänzt. Der Fördermitteleinsatz aus den anderen Städtebauprogrammen innerhalb der Stadtumbaugebiete wird erst am Ende dieses Kapitels dargestellt. Zunächst erfolgt die Analyse der bewilligten 361 Mio. Euro Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost.¹³

Maßnahmenswerpunkte sind Gebäude und technische Infrastruktur

Die Auswertung zeigt, dass insbesondere die beiden Aufwertungsbereiche „Aufwertung/Umbau Gebäudebestand“ (38,4 Prozent) und "Verkehrs- und technische Infrastruktur" (26,4 Prozent) zusammen fast zwei Drittel der Stadtumbau-Fördermittel auf sich ziehen. Relevant ist auch der Bereich „Soziale Infrastruktur“ mit 12,7 Prozent, gefolgt von den Bereichen „Sicherungsmaßnahmen“ (11,1 Prozent), „Verbesserung öffentlicher Raum/Wohnumfeld“ (4,3 Prozent) und „Wieder-/Zwischennutzung freigelegter Flächen“ (2,7 Prozent). Im Vergleich zur Analyse vor drei Jahren hat der Bereich Sicherung einen starken Aufwuchs erfahren. Damit haben auch die Privaten als Träger von Maßnahmen an Bedeutung gewonnen (siehe unten).

12 In 42 Stadtumbaustädten sind insgesamt 162 Stadtumbau-Fördergebiete ausgewiesen. Im Rahmen der Befragung erfolgten durch die Städte aber nur für 138 dieser 162 Fördergebiete Angaben zur Aufwertung.

13 In der Erhebung der Begleitforschung wurden die Fördermittelsummen inklusive der kommunalen Eigenmittel abgefragt, die bei der Aufwertungsförderung zu den Bundes- und Landesmitteln hinzukommen (dies erfolgte vor allem vor dem Hintergrund einer möglichst weitgehenden Vergleichbarkeit, da in der Erhebung auch andere Städtebau-Fördermittel abgefragt wurden, für die andere kommunale Beteiligungsquoten gelten). Dies stellt einen wichtigen Unterschied zu den Angaben aus der Förderstatistik des Landes dar, die ohne den kommunalen Anteil geführt werden. Gemäß den Angaben des Ministeriums wurden im Zeitraum 2002-2015 insgesamt für alle 42 Städte 289 Mio. Euro für Aufwertungsmaßnahmen bewilligt. Zuzüglich des kommunalen Anteils kommt man somit auf eine Summe von 431 Mio. Euro, die den Angaben aus der Erhebung der Begleitforschung mit 361 Mio. Euro weitgehend entsprechen. Die Differenz von 70 Mio. Euro ist über noch fehlende Angaben in der Erhebung der Begleitforschung erklärbar. Denkbar ist auch, dass von den Städten für einzelne Maßnahmen die Fördervolumen (fälschlicherweise) ohne den kommunalen Eigenanteil eingetragen wurden.

Tabelle 2-3 Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten in Euro (Programmjahre 2002-2015) – nur Stadtumbau-Fördermittel

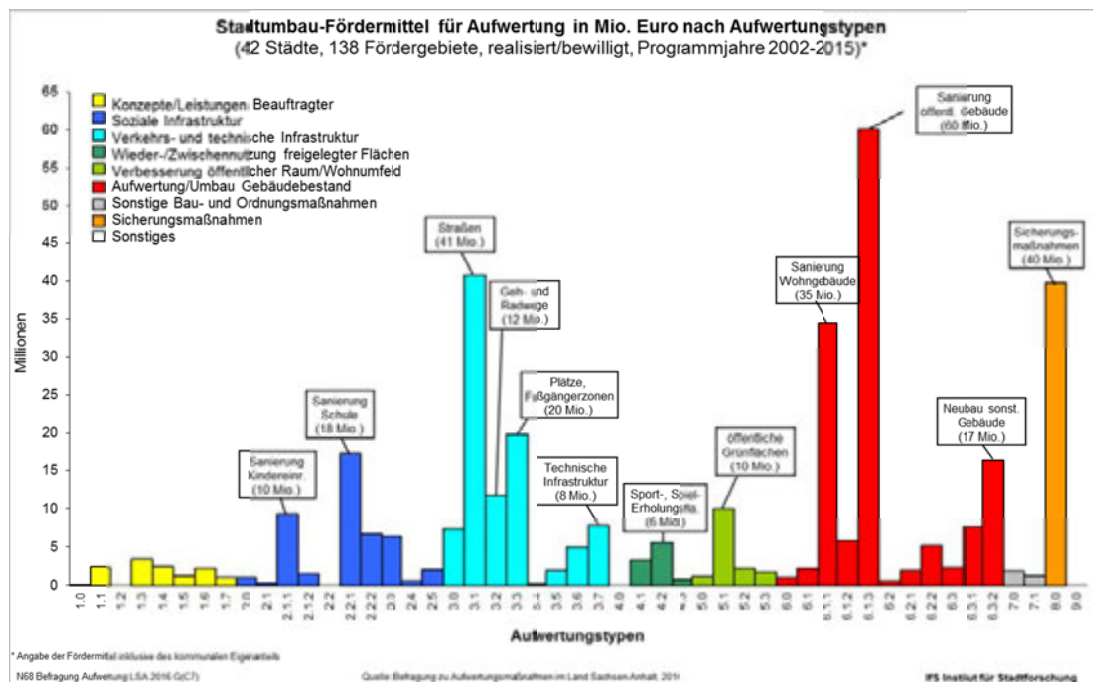
Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten* in Euro (Programmjahre 2002-2015) - nur Stadtumbau-Fördermittel										
[n=Anzahl]	Stadtumbau-Fördermittel in Euro** in den Aufwertungsbereichen ...									
	Konzepte/Leistungen/Beauftragter	Soziale Infrastruktur	Verkehrs- und technische Infrastruktur	Wieder-/Zwischen-nutzung freigelegter Flächen	Verbesserung öffentlicher Raum/Wohnumfeld	Aufwertung/Umbau Gebäudebestand	Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen	Sicherungsmaßnahmen	Sonstiges	SUMME
SUMME	12.869.840	45.800.068	95.474.341	9.748.073	15.482.082	138.708.972	3.133.615	39.969.496	0	361.186.486
nach Stadtgröße ...										
Großstadt [n=2]	3.535.626	12.645.555	24.789.019	727.590	6.683.036	27.830.635	168.439	11.841.555	0	88.221.455
Mittelstadt [n=23]	7.924.216	25.525.097	50.977.552	8.479.207	7.844.204	95.882.839	2.912.216	21.117.277	0	220.662.607
Kleinstadt [n=17]	1.409.998	7.629.416	19.707.770	541.276	954.842	14.995.498	52.960	7.010.664	0	52.302.424
nach Trägern ...										
Kommune	12.700.709	35.886.130	78.835.417	6.730.701	13.735.076	76.206.113	2.604.873	7.739.646	0	234.438.665
Organisierte Wohnungswirtschaft	109.132	1.953.216	4.573.404	364.959	1.396.266	30.156.876	252.500	7.298.595	0	46.104.948
Private	0	706.801	762.491	1.914.458	0	21.295.906	251.243	19.409.131	0	44.340.029
Sonstige	0	6.003.068	3.577.228	0	135.000	7.981.428	25.000	1.945.824	0	19.667.548
Kombination verschiedener Träger	60.000	1.250.853	7.725.801	737.955	215.739	3.068.648	0	3.576.300	0	16.635.296

* Angaben für 138 Fördergebiete in 42 Städten
** Angabe der Fördermittel inklusive des kommunalen Eigenanteils
Quelle: Befragung zu Aufwertungsmaßnahmen im Land Sachsen-Anhalt, 2016 N68 Befragung Aufwertung LSA 2016 T(C14) IFS Institut für Stadtforschung

Nachfolgend wird, gemessen am Fördervolumen, das relative Gewicht einzelner Maßnahmetypen beim Einsatz der Stadtumbau-Fördermittel dargestellt (vgl. Abbildung 2-14).

Aus allen durch das Programm Stadtumbau Ost geförderten Aufwertungsmaßnahmen ragen die beiden Maßnahmetypen „Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden“ (16,7 Prozent) und „Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden“ (9,6 Prozent) besonders heraus. Aus derselben Maßnahmengruppe ist der Maßnahmentyp „Neubau von sonstigen Gebäuden“ (4,6 Prozent) ebenfalls stark vertreten. Aber auch für Aufwertungsmaßnahmen an „Straßen“ (11,4 Prozent), „Plätzen/Fußgängerzonen“ (5,5 Prozent) sowie für „Geh- und Radwege“ (3,3 Prozent) entfällt ein erheblicher Anteil der Förderung aus dem Stadtumbau-Programm. Im Aufwertungsbereich „Soziale Infrastruktur“ konzentrieren sich die Fördermittel insbesondere auf die Maßnahmen zur „Erhaltung/Sanierung von Schule/Bildung“ (4,8 Prozent) sowie zur „Erhaltung/Sanierung von Kindertagesstätten“ (2,6 Prozent). Zunehmende Bedeutung gewinnt der Maßnahmentyp „Sicherungsmaßnahmen“ (11,1 Prozent).

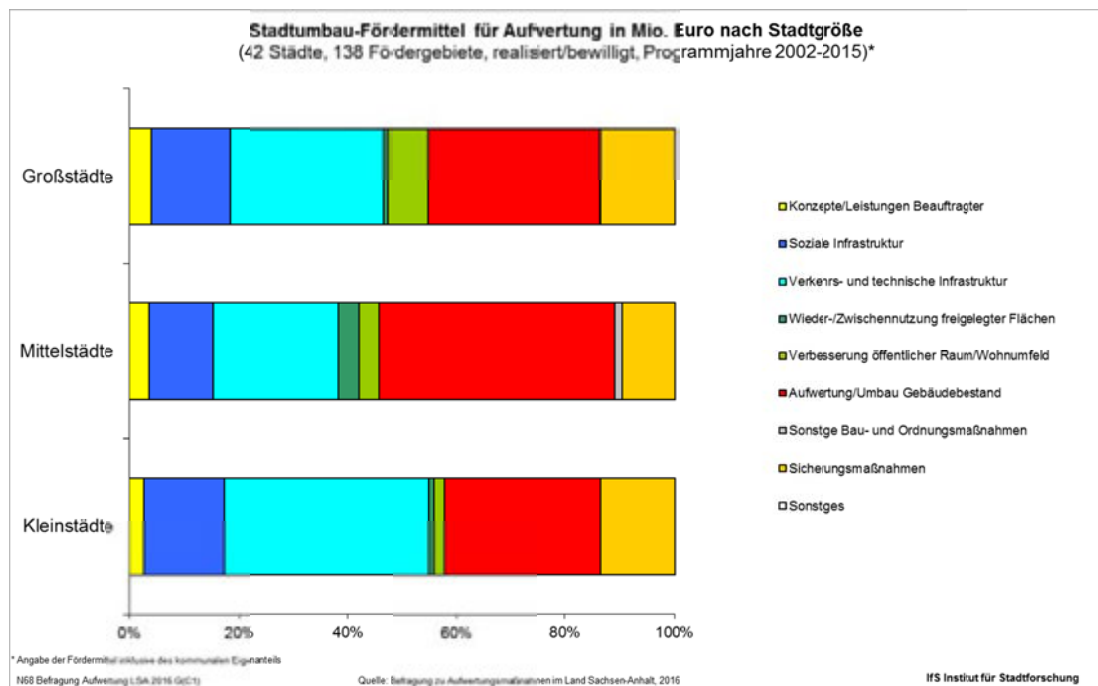
Abbildung 2-14 Stadtumbau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Aufwertungstypen



Nennenswerte Fördermittelsummen fließen darüber hinaus in Maßnahmen der Maßnahmetypen „Öffentliche Grünflächen“ (2,9 Prozent), „Sport-, Spiel- und Erholungsflächen“ (1,6 Prozent) sowie „Technische Infrastruktur“ (2,2 Prozent). Im Rahmen des Stadtumbau-Programmteils Aufwertung sind auch (Teil-)Rückbauten förderfähig (also zusätzlich zu den aus dem Programmteil Rückbau finanzierten Rückbaumaßnahmen). Für den (Teil-)Rückbau werden insgesamt 16,2 Mio. Euro eingesetzt (4,5 Prozent), davon für den „(Teil-)Rückbau im Bereich Schule/Bildung“ 6,8 Mio. Euro, von „Kitas“ 1,5 Mio. Euro und von „Gebäuden“ 7,9 Mio. Euro (wobei es sich jedoch kaum um Wohngebäude handelt, sondern mit 5,3 Mio. Euro vor allem der Rückbau sonstiger Gebäude gefördert wird).

Sowohl in den Großstädten als auch den Mittelstädten stellt der Aufwertungsbereich „Aufwertung/Umbau Gebäudebestand“ den bedeutendsten Schwerpunkt bei der Verteilung der jeweils zur Verfügung stehenden Stadtumbau-Fördermittel (Großstädte 31,5 Prozent, Mittelstädte 43,5 Prozent, vgl. Abbildung 2-15). Im Gegensatz dazu zeigen die Kleinstädte eine deutliche Präferenz für den Aufwertungsbereich „Verkehrs- und technische Infrastruktur“ (37,7 Prozent). Auffällig ist in den Kleinstädten noch der höhere Anteil an Fördermitteln für den Aufwertungsbereich „Soziale Infrastruktur“ (14,6 Prozent).

Abbildung 2-15 Stadtumbau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Stadtgröße



Die Analyse der einzelnen Maßnahmetypen zeigt, dass in den Groß- und Kleinstädten sehr hohe Fördermittelanteile in die Aufwertung von „Plätzen/Fußgängerzonen“ geflossen sind (Großstädte 11,4 Prozent, Kleinstädte 8,3 Prozent). Während in den Großstädten auch für die Maßnahmen für „Wege für Fußgänger/Radfahrer“ vergleichsweise viele Fördermittel vorgesehen wurden (7,2 Prozent), fließen in den Kleinstädten mehr Fördermittel in „Straßen“ (20,4 Prozent). Für den Bereich „Aufwertung/Umbau Gebäudebestand“ lässt sich hingegen feststellen, dass sowohl in den Groß- als auch in den Mittelstädten vergleichsweise hohe Fördermittelanteile für Maßnahmen zur „Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden“ eingesetzt werden (Großstädte 18,3 Prozent, Mittelstädte 17,5 Prozent, Kleinstädte 10,5 Prozent). Maßnahmen zur „Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden“ werden dagegen nur in den Mittelstädten (13,3 Prozent) und den Kleinstädten (7,4 Prozent) mit Fördermitteln unterstützt. In den Großstädten fließen für die „Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden“ hingegen kaum Fördermittel (1,6 Prozent).¹⁴

Die für die Kleinstädte vergleichsweise hohen Fördermittelanteile im Bereich der „Sozialen Infrastruktur“ sind auf Maßnahmen des Typs „Sport/Jugend“ zurückzuführen (5,4 Prozent aller Aufwertungsmaßnahmen in den Kleinstädten). Sicherheitsmaßnahmen hatten vor allem in den Großstädten starken Zuwachs.

14 In den beiden Großstädten finden durchaus mit Fördermitteln unterstützte Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden statt, finanziert werden sie aber aus anderen Städtebau-Förderprogrammen.

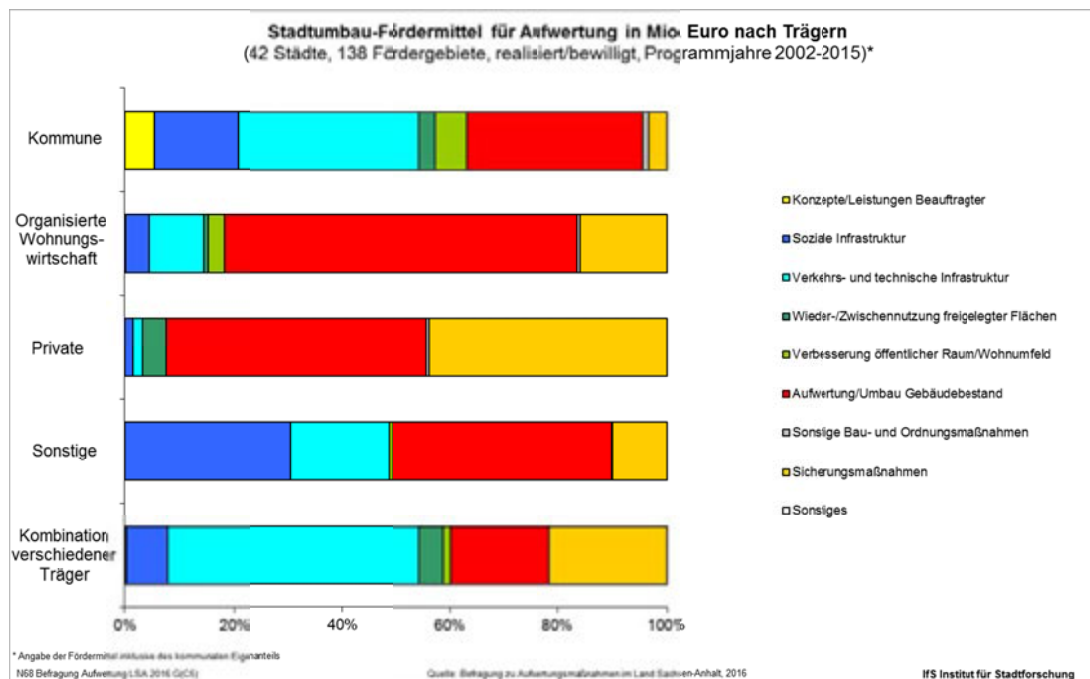
Zwei Drittel der Fördermittel fließen an die Kommunen als Träger

Bei der Differenzierung der mit Stadtumbau-Fördermitteln finanzierten Aufwertungsmaßnahmen nach den Trägern der Maßnahme zeigt sich zunächst, dass über zwei Drittel aller Fördermittel in Maßnahmen geflossen sind, deren Träger die Kommunen sind (64,9 Prozent, vgl. Tabelle 2-3). Die Organisierte Wohnungswirtschaft weist hinsichtlich der Trägerschaft wesentlich geringere Anteile auf (12,8 Prozent), noch geringere Anteile haben nur die privaten Eigentümer (12,3 Prozent) und die Sonstigen¹⁵ (5,4 Prozent). Nur ein sehr geringer Anteil aller für Aufwertungsmaßnahmen eingesetzten Fördermittel wird in Kombination verschiedener Träger durchgeführt (4,6 Prozent). Daraus wird deutlich, dass mit dem Programm Stadtumbau Ost die privaten Eigentümer keineswegs in bedeutendem und ebenso wenig in höherem Umfang gefördert werden als die Organisierte Wohnungswirtschaft.

Für die in Trägerschaft der Kommunen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen kann zunächst eine Präferenz für die beiden Bereiche „Aufwertung/Umbau Gebäudebestand“ (32,5 Prozent) und „Verkehrs- und technische Infrastruktur“ festgestellt werden (33,6 Prozent, vgl. Abbildung 2-16). Sowohl bei der Organisierten Wohnungswirtschaft als auch den privaten Eigentümern liegt der Förderschwerpunkt hingegen deutlich im Bereich „Aufwertung/Umbau Gebäudebestand“ (Org. Wohnungswirtschaft 65,4 Prozent; Private 48,0 Prozent). Interessant ist, dass auch die Organisierte Wohnungswirtschaft nennenswerte Förderungen im Bereich „Verkehrs- und technische Infrastruktur“ vornimmt (9,9 Prozent). Auch in den Aufwertungsbereich „Verbesserung öffentlicher Raum/Wohnumfeld“ werden von der Organisierten Wohnungswirtschaft nennenswerte Anteile investiert (3,0 Prozent), wohingegen bei den privaten Eigentümern für die „Wieder-/Zwischennutzung freigelegter Flächen“ (4,3 Prozent) Fördermittel eingesetzt werden. Der Bereich der „Sicherungsmaßnahmen“ wird von Privaten, aber auch der organisierten Wohnungswirtschaft genutzt (Private 43,8 Prozent, Org. Wohnungswirtschaft: 15,8 Prozent), aber ebenfalls nur zu einem geringen Teil für Sicherungsmaßnahmen an Wohngebäuden.

15 Zu den Sonstigen gehören auch die Ver- und Entsorger, die für 1,3 Prozent aller Stadtumbau-Fördermittel den Träger stellen.

Abbildung 2-16 Stadtbau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Trägern



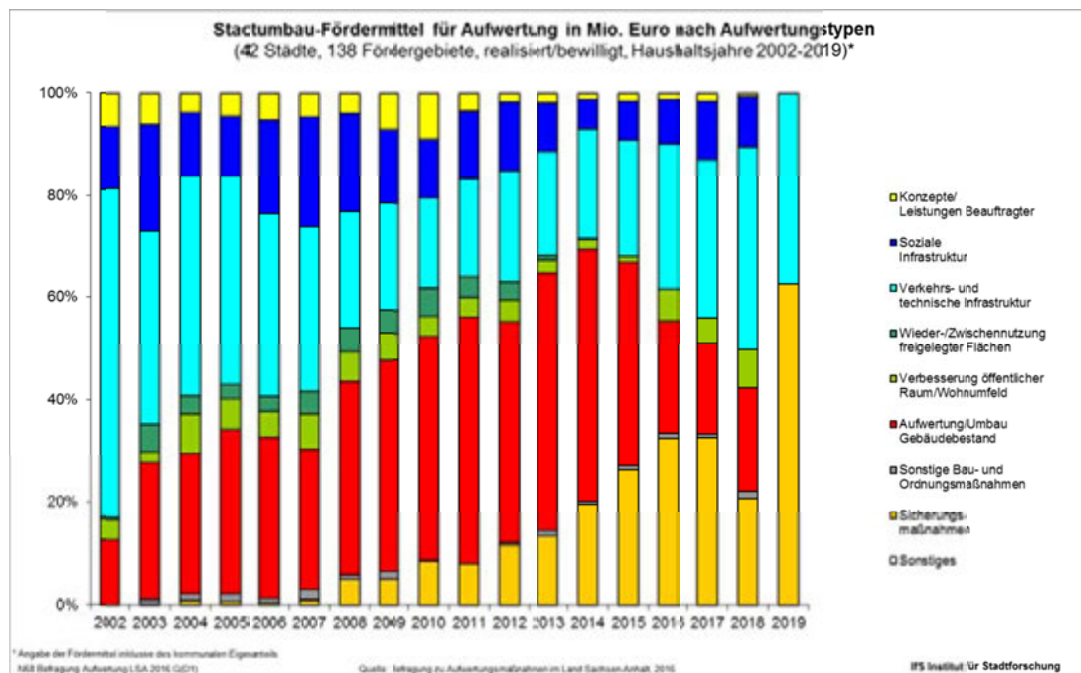
Zu den Sonstigen gehören auch die Kirchen und soziale Träger, woraus sich der Schwerpunkt der Fördermittel dieses Trägertyps für Maßnahmen für die „Soziale Infrastruktur“ erklärt (30,5 Prozent). Die meisten Fördermittel der Sonstigen werden aber im Bereich „Aufwertung/Umbau Gebäudebestand“ investiert (40,6 Prozent). Bei den Maßnahmen, die in Kombination verschiedener Träger erfolgen, überwiegt der Fördermitteleinsatz im Bereich „Verkehrs- und technische Infrastruktur“ (46,4 Prozent), da hier viele Maßnahmen zur „Technischen Infrastruktur“ von Kommunen zusammen mit Ver- und Entsorgern durchgeführt werden.

Maßnahmen am Gebäudebestand und der sozialen Infrastruktur nehmen tendenziell ab

Im Verlauf der Programmjahre haben die Aufwertungsmaßnahmen in den Bereichen „Aufwertung/Umbau Gebäudebestand“ und „Soziale Infrastruktur“ bis 2012 an Bedeutung gewonnen (vgl. Abbildung 2-17). Für die Zunahme im Bereich „Aufwertung/Umbau Gebäudebestand“ waren in erster Linie Maßnahmen der Typen „Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden“ und „Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden“ verantwortlich. Der Bereich „Soziale Infrastruktur“ hatte zunächst an Bedeutung gewonnen, da das Fördervolumen der Maßnahmen des Typs „Erhaltung/Sanierung Schule/Bildung“ beachtlich gewachsen war. Inzwischen geht sein relatives Gewicht zurück. Stabiler haben sich die Maßnahmen im Bereich „Verkehrs- und technische Infrastruktur“ entwickelt. Ein Maßnahmenbereich mit ebenfalls wachsender bis konstanter Bedeutung sind die „Sicherungsmaßnahmen“, so dass Maßnahmen am Gebäudebestand, die durch das Auslaufen des Programmbereichs Sanierung und Entwicklung an Bedeutung einbüßen, nicht ganz so stark rückläufig sind.

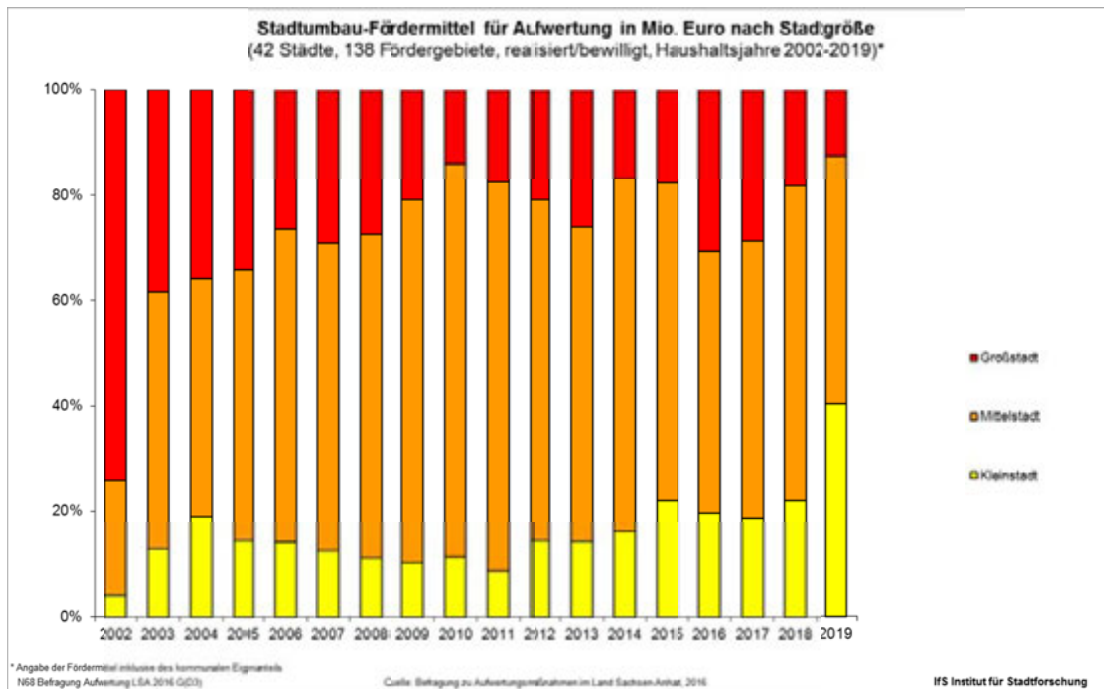
War zu Beginn des Förderprogramms der Bereich „Verkehrs- und technische Infrastruktur“ am stärksten vertreten, hat seine Bedeutung bis 2013 relativ abgenommen.

Abbildung 2-17 Stadtbau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Aufwertungstypen



Im Zeitraum der Haushaltsjahre 2002-2012 konnten die Mittelstädte ihr anteiliges Fördervolumen kontinuierlich steigern (vgl. Abbildung 2-18), danach geht ihr Anteil leicht zurück. Die anteilige Förderung von Maßnahmen in den Großstädten war in den Anfangsjahren deutlich höher, ging bis 2010 zurück und steigt seither tendenziell an. In den Kleinstädten folgt auf eine Abnahme der Förderanteile deren Zunahme ab 2012.

Abbildung 2-18 Stadtumbau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Stadtgröße



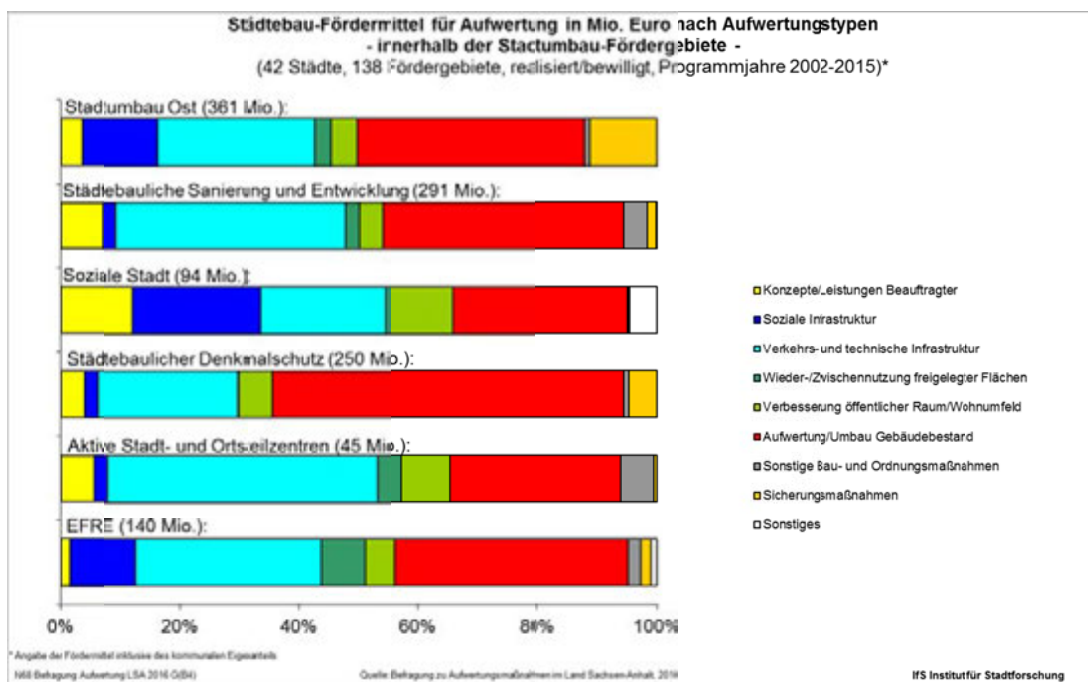
Da die Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten lediglich zu gut 30 Prozent aus Fördermitteln des Programms Stadtumbau Ost finanziert werden, erfolgt eine ergänzende Auswertung der weiteren eingesetzten Städtebau-Fördermittel sowie daran anschließend auch noch der abgefragten Gesamtkosten für die Aufwertungsmaßnahmen.

Schwerpunkte der sonstigen Städtebauförderung sind Maßnahmen am Gebäude und der Infrastruktur

Für den Programmzeitraum 2002-2015 liegen aus der Befragung Angaben zu insgesamt 4.104 Aufwertungsmaßnahmen in den 138 Stadtumbaugebieten des Landes vor. Hierzu wurden bislang insgesamt 1.180 Mio. Euro an Städtebaufördermittel eingesetzt (inklusive der Stadtumbau-Fördermittel). Aus der nachfolgenden Abbildung werden - unabhängig von den absoluten Fördervolumina - die inhaltlichen Schwerpunkte der verschiedenen Programme der Städtebauförderung deutlich (vgl. Abbildung 2-19). Aus nahezu allen Programmen fließen Mittel in die verschiedenen Aufwertungsbereiche. Die beiden Bereiche „Aufwertung/Umbau Gebäudebestand“ und „Verkehrs- und technische Infrastruktur“ bilden die beiden Schwerpunkte in fast allen Programmen der Städtebauförderung. Meist dominiert die Aufwertung des Gebäudebestandes, beim Programm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung sind beide Bereiche gleichwertig. Da EFRE-Mittel vor allem zur Kofinanzierung von Stadtumbau-Maßnahmen eingesetzt werden, ist auch hier ein ähnliches Profil erkennbar. Im Städtebauförderprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren fließen die meisten Fördermittel in den Bereich „Verkehrs- und technische Infrastruktur“. Im Programm Soziale Stadt spielen die Investitionen in die soziale Infrastruktur eine größere Rolle, ebenfalls häufiger tauchen Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raumes oder des Wohnumfeldes auf. Ein vergleichsweise größerer Fördermittelanteil entfällt auch im Programm Stadtbau auf den Bereich „Soziale Infrastruktur“.

Abbildung 2-19 Städtebau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Aufwertungstypen - innerhalb der Stadtbau-Fördergebiete -



Der Städtebauliche Denkmalschutz hat seinen Schwerpunkt erwartungsgemäß im Bereich „Aufwertung/Umbau des Gebäudebestandes“. Der zweitgrößte Anteil der Fördermittel fließt auch hier in den Bereich „Verkehrs- und technische Infrastruktur“. Im Vergleich mit den anderen Städtebau-Förderprogrammen werden mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz etwas höhere Anteile im Maßnahmenbereich „Verbesserung öffentlicher Raum/Wohnumfeld“ investiert. Beim Programm Soziale Stadt sind - im Unterschied zu den anderen Förderprogrammen - Aufwertungsmaßnahmen in den Bereichen „Soziale Infrastruktur“ und „Verkehrs- und technische Infrastruktur“ etwa gleichgewichtig.

Den Mittelstädten kommen überproportional Mittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (Anteil 80 Prozent, vgl. Tabelle 2-4) zugute, in den Großstädten kommt das Programm Soziale Stadt stärker zum Einsatz.

Tabelle 2-4 Kosten für alle Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten in Mio. Euro (Programmjahre 2002-2015) nach Gebietstypen, Stadtgröße und Trägern der Maßnahmen

Kosten für alle Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten* in Mio. Euro (Programmjahre 2002-2015) nach Gebietstypen, Stadtgröße und Trägern der Maßnahmen									
[n=Anzahl]	Gesamtkosten	davon Fördermittel** aus den Programmen ...							Anteil Fördermittel an Gesamtkosten
		Stadtumbau Ost	Sanierung & Entwicklung	Soziale Stadt	Denkmalschutz	Aktive Stadt-/Ortsteilzentren	EFRE	SUMME	
SUMME	1.584,72	361,19	290,91	93,45	249,91	44,59	139,48	1.179,53	74,4%
nach Stadtgröße ...									
Großstadt [n=2]	346,78	88,22	54,17	47,56	34,44	2,76	38,89	266,05	76,7%
Mittelstadt [n=23]	1.065,46	220,66	186,22	45,06	201,48	36,95	91,57	781,95	73,4%
Kleinstadt [n=17]	172,48	52,30	50,51	0,83	13,99	4,88	9,02	131,53	76,3%
nach Trägern ...									
Kommune	827,86	234,44	177,17	73,28	144,70	33,28	98,75	761,61	92,0%
Organisierte Wohnungswirtschaft	139,38	46,10	4,88	6,01	6,26	4,91	1,39	69,55	49,9%
Private	316,66	44,34	47,66	0,23	41,41	3,61	6,81	144,05	45,5%
Sonstige	87,38	19,67	5,85	3,64	13,63	1,39	7,42	51,60	59,1%
Kombination verschiedener Träger	213,43	16,64	55,35	10,29	43,92	1,40	25,12	152,71	71,6%

* Angaben für 138 Fördergebiete in 42 Städten
** Angabe der Fördermittel inklusive des kommunalen Eigenanteils (ohne programmbed. Einnahmen und ohne sonstige Förderprogramme wie z.B. Investitionspakt, energ. Erneuerung)
Quelle: Befragung zu Aufwertungsmaßnahmen im Land Sachsen-Anhalt, 2016 N68 Befragung Aufwertung LSA 2016 T(C17) IFS Institut für Stadtforschung

Fördermittel für die Aufwertungsmaßnahmen in kommunaler Trägerschaft stammen größtenteils aus den drei Programmen Stadtumbau Ost (30,8 Prozent), Sanierung und Entwicklung (23,3 Prozent) sowie Städtebaulicher Denkmalschutz (19,9 Prozent). Ganz ähnlich sieht es bei den privaten Maßnahmeträgern aus, wobei die Anteile des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz doch etwas stärker ausgeprägt sind (28,7 Prozent). Maßnahmen der Organisierten Wohnungswirtschaft werden hingegen vorwiegend aus dem Programm Stadtumbau Ost gefördert (66,3 Prozent). Die sonstigen Träger beziehen die Fördermittel vorrangig aus den Programmen Stadtumbau Ost (38,1 Prozent) und Städtebaulicher Denkmalschutz (26,4 Prozent). Davon gehen die Fördermittel aus dem Stadtumbau vor allem an die Ver- und Entsorger für Maßnahmen der „Technischen Infrastruktur“ und an die Kirchen gehen Fördermittel aus dem Denkmalschutz für Maßnahmen zur „Aufwertung/Umbau des Gebäudebestandes“ sowie zur „Sicherheit“ (insbesondere der Kirchengebäude).

Bündelung von Städtebau-Fördermitteln eher die Ausnahme

Zur Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen können die einzelnen Programme der Städtebauförderung miteinander kombiniert werden. Nicht zuletzt können so auf einzelne Maßnahmen höhere Fördermittelsummen konzentriert werden, die ohne eine Fördermittelkonzentration ansonsten gegebenenfalls nicht finanzierbar wären. Dennoch wurde mehr als jede achte von zehn Maßnahmen ohne eine Mittelbündelung umgesetzt. Von den 4.104 Maßnahmen innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete wurden 3.543 Maßnahmen ausschließlich durch ein einziges Förderprogramm finanziert (86,3 Prozent).

Ausschließlich mit Stadtumbau-Fördermitteln wurden 1.086 Maßnahmen realisiert bzw. bewilligt, d. h. ohne eine Kofinanzierung durch weitere Städtebaufördermittel (26,5 Prozent). Lediglich 269 Maßnahmen wurden in Kombination des Programms Stadtumbau Ost mit einem oder mehreren der anderen Städtebauförderprogramme oder EFRE realisiert (6,6 Prozent). Von den verbleibenden 3.018 Maßnahmen innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete wurden 2.457 Maßnahmen ausschließlich mit einem der anderen Städtebauförderprogramme realisiert (59,9 Prozent aller Maßnahmen). Die beiden Programme Sanierung und Entwicklung mit 1.090 Maßnahmen sowie Städtebaulicher Denkmalschutz mit 902 Maßnahmen sind hierbei am dominantesten (Sanierung und Entwicklung 26,6 Prozent; Soziale Stadt: 7,3 Prozent; Städtebaulicher Denkmalschutz: 22,0 Prozent; Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: 4,0 Prozent). In Kombination der Städtebauförderprogramme (ohne Stadtumbau) untereinander oder mit EFRE wurden die verbleibenden 292 Maßnahmen realisiert (7,1 Prozent).

Umgerechnet auf eine durchschnittliche Fördermittelhöhe je Aufwertungsmaßnahme zeigt sich, dass die ausschließlich durch das Stadtumbauprogramm geförderten Maßnahmen im Schnitt 239.418 Euro erhielten, wohingegen die mit einer Fördermittelkombination aus dem Programm Stadtumbau Ost und weiteren Programmen finanzierten Aufwertungsmaßnahmen mit einer durchschnittlichen Fördersumme von 697.611 Euro deutlich mehr Fördermittel auf sich konzentrieren konnten. Dieses zeigt, dass die finanziell umfangreicheren Aufwertungsmaßnahmen i. d. R. häufig durch eine Fördermittelkombination realisiert werden.

Mehr Geld für Straßen und Wohnen durch andere Städtebau-Förderprogramme

Neben den Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost sind erhebliche weitere Fördermittel aus den anderen Städtebau-Förderprogrammen in den Stadtumbaustädten eingesetzt wurden (im Verhältnis von knapp 1:4). Im Programmzeitraum 2002-2015 erfolgten mit Hilfe der weiteren Städtebauförderprogramme Aufwertungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 818 Mio. Euro. Dabei sind die Fördermittel der weiteren Städtebau-Förderprogramme mit 360 Mio. Euro überwiegend in den Bereich „Aufwertung/Umbau des Gebäudebestandes“ geflossen (44,0 Prozent, vgl. Tabelle 3.4). Auch im Bereich „Verkehrs- und technische Infrastruktur“ wurde mit 253 Mio. Euro ein größerer Anteil der Fördermittel investiert (31,0 Prozent). Damit stehen dieselben zwei Aufwertungsbereiche an zentraler Position, doch konzentrieren sich die weiteren Städtebau-Fördermittel noch stärker auf diese beiden (vgl. Tabelle 2-5).

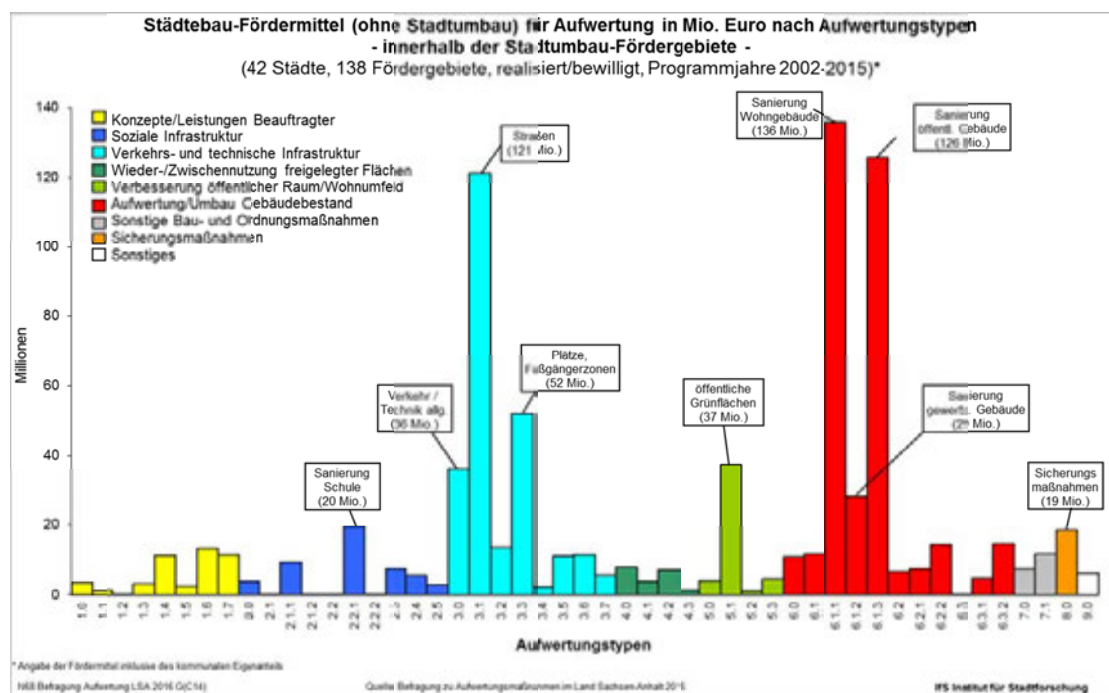
Tabelle 2-5 Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten in Euro (Programmjahre 2002-2015) – Städtebau-Fördermittel (ohne Stadtumbau)

Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten* in Euro (Programmjahre 2002-2015) - Städtebau-Fördermittel (ohne Stadtumbau)										
[n=Anzahl]	Städtebau-Fördermittel (ohne Stadtumbau) in Euro** in den Aufwertungsbereichen ...									
	Konzepte/Leistungen Beauftragter	Soziale Infrastruktur	Verkehrs- und technische Infrastruktur	Wieder-/Zwischen-nutzung freigelegter Flächen	Verbesserung öffentlicher Raum/ Wohnumfeld	Aufwertung/ Umbau Gebäudebestand	Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen	Sicherungsmaßnahmen	Sonstiges	SUMME
SUMME	46.256.694	48.861.854	253.354.422	19.749.594	46.751.116	359.723.073	18.900.487	18.654.985	6.089.627	818.341.851
nach Stadtgröße ...										
Großstadt [n=2]	8.787.242	12.428.346	55.034.872	8.897.640	17.471.807	70.981.215	3.506.899	612.335	105.018	177.825.376
Mittelstadt [n=23]	33.133.659	33.319.960	161.868.920	10.438.329	27.702.259	258.883.737	13.079.988	17.099.478	5.761.035	561.287.365
Kleinstadt [n=7]	4.335.792	3.113.548	36.450.631	413.625	1.577.049	29.858.120	2.313.600	943.171	223.575	79.229.110
nach Trägern ...										
Kommune	41.524.113	39.552.035	222.161.418	9.113.830	41.587.138	151.821.397	15.299.887	5.508.387	607.377	527.175.583
Organisierte Wohnungswirtschaft	35.320	1.320.000	849.500	36.200	1.516.398	19.321.032	176.339	189.000		23.443.789
Private	127.626	2.014.892	675.158	1.941.755	464.452	86.552.407	2.448.417	5.486.858		99.711.563
Sonstige	484.038	4.418.661	2.823.784	36.000	1.573.491	15.388.336	276.663	6.925.736	6.000	31.932.710
Kombination verschiedener Träger	4.085.596	1.556.266	26.844.561	8.621.810	1.609.637	86.639.901	699.181	545.004	5.476.250	136.078.207

* Angaben für 138 Fördergebiete in 42 Städten
 ** Angabe der Fördermittel inklusive des kommunalen Eigenanteils
 Quelle: Befragung zu Aufwertungsmaßnahmen im Land Sachsen-Anhalt, 2016 N68 Befragung Aufwertung LSA 2016 T(C 9) IFS Institut für Stadtforschung

Relativ mehr Mittel als beim Stadtumbau werden von den weiteren Städtebau-Fördermitteln für die „Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden“ (136 Mio. Euro, 16,6 Prozent), für die „Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden“ (126 Mio. Euro, 15,4 Prozent) sowie für „Öffentliches Grün“ und „Straßen/Verkehr“ eingesetzt (vgl. Abbildung 2-20). Mit 29 Mio. Euro entfällt bei den weiteren Städtebau-Fördermitteln auch ein höherer Anteil auf Maßnahmen zur „Modernisierung und Instandsetzung von gewerblichen Gebäuden“ (3,5 Prozent).

Abbildung 2-20 Städtebau-Fördermittel (ohne Stadtumbau) für Aufwertung in Mio. Euro nach Aufwertungstypen - innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete -



Innerhalb des Bereichs „Verkehrs- und technische Infrastruktur“ sind die Unterschiede noch stärker ausgeprägt. Der Schwerpunkt bei den weiteren Städtebau-Fördermitteln liegt ganz deutlich auf den Maßnahmen zur Aufwertung der „Straßen“ (121 Mio. Euro, 14,8 Prozent) und damit höher als der entsprechende Anteil bei den Stadtumbau-Fördermitteln (11,4 Prozent). Auch die „Öffentlichen Grünflächen“ werden bei den weiteren Städtebau-Fördermitteln mit 37 Mio. Euro (4,6 Prozent) etwas stärker als durch die Stadtumbau-Fördermittel bedacht.

Umgekehrt werden vom Programm Stadtumbau anteilig mehr Stadtumbau-Fördermittel für die „Einfachen Grünflächen“ und die „Sport-, Spiel- und Erholungsflächen“ aus dem Bereich „Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen“ eingesetzt. Auch für die Sanierung von Schulen und Kitas werden anteilig mehr Mittel bereitgestellt, dasselbe gilt für Maßnahmen zur Aufwertung von „Geh- und Radwegen“.

Abschließend erfolgen nun noch die Analysen zu den Gesamtkosten der realisierten bzw. bewilligten Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete.

Gesamtkosten der Aufwertungsmaßnahmen ein Viertel höher

Die Gesamtkosten der 4.104 Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der Stadtumbaukulisse betragen im Programmzeitraum 2002-2015 nach Angaben der Städte 1.585 Mio. Euro (vgl. Tabelle 2-6). Knapp drei Viertel dieser Gesamtkosten werden durch Städtebau-fördermittel finanziert (1.180 Mio. Euro; 74,4 Prozent).¹⁶

Tabelle 2-6 Kosten für alle Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten in Mio. Euro (Programmjahre 2002-2015) nach Aufwertungsbereichen

Kosten für alle Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten* in Mio. Euro (Programmjahre 2002-2015) nach Aufwertungsbereichen									
Bereiche für Aufwertungsmaßnahmen	Gesamtkosten	davon Fördermittel** aus den Programmen ...							Anteil Fördermittel an Gesamtkosten
		Stadtumbau Ost	Sanierung & Entwicklung	Soziale Stadt	Denkmalschutz	Aktive Stadt-/Ortsteilzentren	EFRE	SUMME	
Konzepte/Leistungen Bauauftraggeber	60,88	12,87	20,44	11,30	9,82	2,48	2,20	59,13	97,1%
Soziale Infrastruktur	118,22	45,80	6,87	20,09	5,45	1,09	15,36	94,66	80,1%
Verkehrs- und technische Infrastruktur	381,61	95,47	111,53	19,53	58,76	20,12	43,42	348,83	91,4%
Wieder-/Zwischennutzung freigelegter Flächen	35,14	9,75	6,78	0,79	0,15	1,85	10,18	29,50	83,9%
Verbesserung öffentlicher Raum/Wohnumfeld	66,07	15,48	11,49	9,77	14,62	3,61	7,26	62,23	94,2%
Aufwertung/Umbau Gebäudebestand	819,30	138,71	117,83	27,40	147,31	12,78	54,40	498,43	60,8%
Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen	24,08	3,13	11,17	0,18	2,18	2,40	2,96	22,03	91,5%
Sicherungsmaßnahmen	72,42	39,97	4,32	0,15	11,62	0,25	2,32	58,62	80,9%
Sonstiges	6,99		0,48	4,22			1,39	6,09	87,1%
Summe	1.584,72	361,19	290,91	93,45	249,91	44,59	139,48	1.179,53	74,4%

* Angaben für 138 Fördergebiete in 42 Städten
** Angabe der Fördermittel inklusive des kommunalen Eigenanteils
Quelle: Befragung zu Aufwertungsmaßnahmen im Land Sachsen-Anhalt, 2016 N68 Befragung Aufwertung LSA 2016 T(C2) IFS Institut für Stadtforschung

16 Die Angabe aller Fördermittelsummen erfolgt immer inklusive der Eigenanteile.

Die Gesamtkosten einiger Aufwertungsbereiche werden nahezu vollständig über Fördermittel finanziert (z. B. Konzepte/Leistungen Beauftragter 97,1 Prozent; Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen 91,5 Prozent; Verbesserung öffentlicher Raum/Wohnumfeld 94,2 Prozent). Der Blick auf die eingesetzten Fördermittel und Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmetypen zeigt, dass es sich hierbei um Maßnahmen handelt, die überwiegend eine hoheitliche Aufgabe bzw. Leistung der Kommunen darstellen, so dass die Fördermittelanteile eher hoch sind (z. B. Erarbeitung bzw. Fortschreibung städtebaulicher Entwicklungskonzepte 96 Prozent, Bürgerbeteiligung 100 Prozent, Stadtteilmanagement 100 Prozent, Spielplätze 98 Prozent, Kunst/Denkmal/bauliche Anlagen 96 Prozent).

Die Finanzierung der Maßnahmen aus dem Bereich „Aufwertung/Umbau Gebäudebestand“ erfolgt hingegen zu einem weitaus geringeren Anteil durch Fördermittel (60,8 Prozent). Der Großteil der durch den Fördermitteleinsatz insgesamt ausgelösten zusätzlichen Investitionen wird hier eingesetzt (322 Mio. Euro, 79,2 Prozent aller zusätzlichen Investitionen).

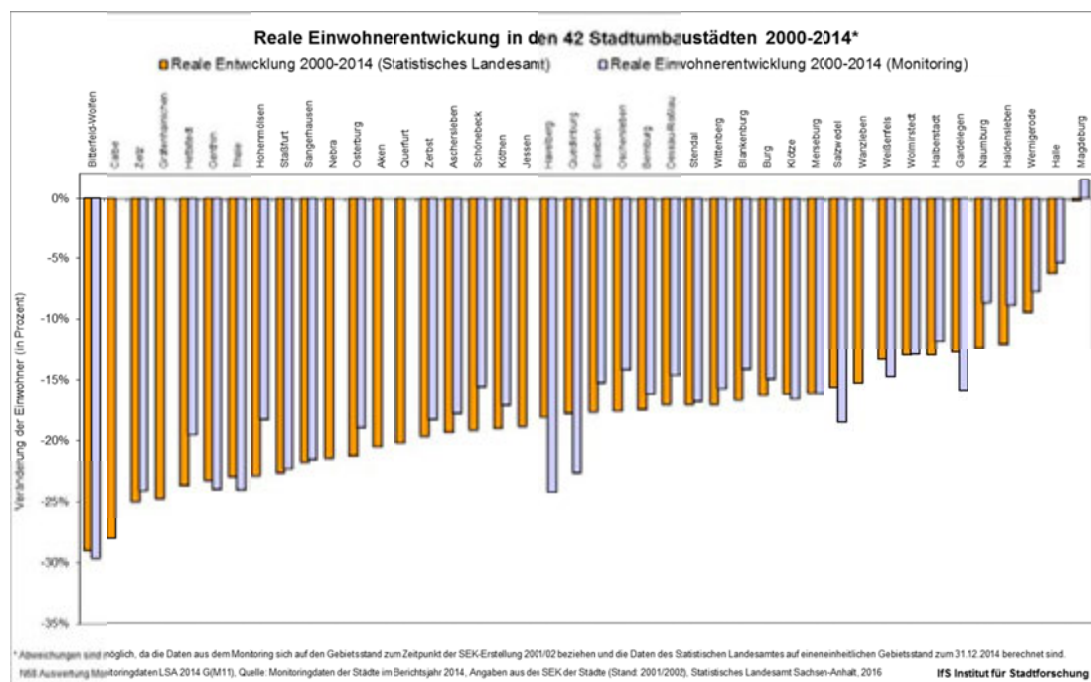
2.3.3. Einwohner- und Leerstandsentwicklung

Einwohnerentwicklung

In den 35 untersuchten Stadtumbaustädten Sachsen-Anhalts hat sich die Einwohnerzahl im Zeitraum 2000 bis 2014 mit einem Verlust von rund 156.000 Einwohnern so stark reduziert wie in keinem anderen der neuen Bundesländer. Der prozentuale Rückgang liegt bei 11,5 Prozent. Relativ haben die Klein- und Mittelstädte besonders viele Einwohner verloren. Die anfänglich negative Entwicklung ist in beiden Großstädten schon seit ein paar Jahren durch (leichte) Zuwächse geprägt. Magdeburg ist jedoch die einzige Stadt, deren Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2000-2014 positiv ist. Eine starke Abnahme hingegen mussten Bitterfeld-Wolfen, Genthin, Havelberg, Quedlinburg, Staßfurt, Thale und Zeitz hinnehmen. Bei der Hälfte der betrachteten Städte ist allerdings in den letzten Jahren eine verlangsamte Bevölkerungsabnahme, Stagnation oder sogar eine leichte Zunahme erkennbar.

Wenn man den Monitoringdaten die entsprechenden Quoten, die auf Angaben des Statistischen Landesamtes beruhen, gegenüber stellt, wird zwar eine ähnliche Tendenz sichtbar, aber die Entwicklung erscheint dort im Großen und Ganzen ungünstiger. Bei den Daten des Statistischen Landesamtes sind die Eingemeindungen berücksichtigt einheitlicher Gebietsstand: 31.12.2014)(vgl. Abbildung 2-21). Wenn also für 24 der 35 Städte eine schlechtere Entwicklung erscheint, lässt dies den Schluss zu, dass sich die im Monitoring betrachteten Kernstädte positiver entwickeln.

Abbildung 2-21 Reale Einwohnerentwicklung in den 42 Stadtumbaustädten 2000-2014



In den 2001/02 erstellten Stadtentwicklungskonzepten (SEK) wurde in allen Städten die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2010 prognostiziert (die für die Analyse bis 2014 linear fortgeschrieben wurde). Vergleicht man diese mit der realen Entwicklung, zeigt sich, dass insbesondere in den Großstädten die Einwohnerentwicklung mit -1,9 Prozent deutlich weniger negativ als erwartet verlief (vgl. Abbildung 2-22). Die Klein- und Mittelstädte hingegen haben das Ausmaß ihrer zukünftigen (negativen) Entwicklung im Ausgangsjahr 2000 unterschätzt und zeigen in der realen Entwicklung stärkere Verluste (Mittelstädte: -16,9 Prozent; Kleinstädte: -18,1 Prozent).

Abbildung 2-22 Erwartete / reale Einwohnerentwicklung in den Stadtumbaustädten 2000-2014 (nach Stadtgröße)

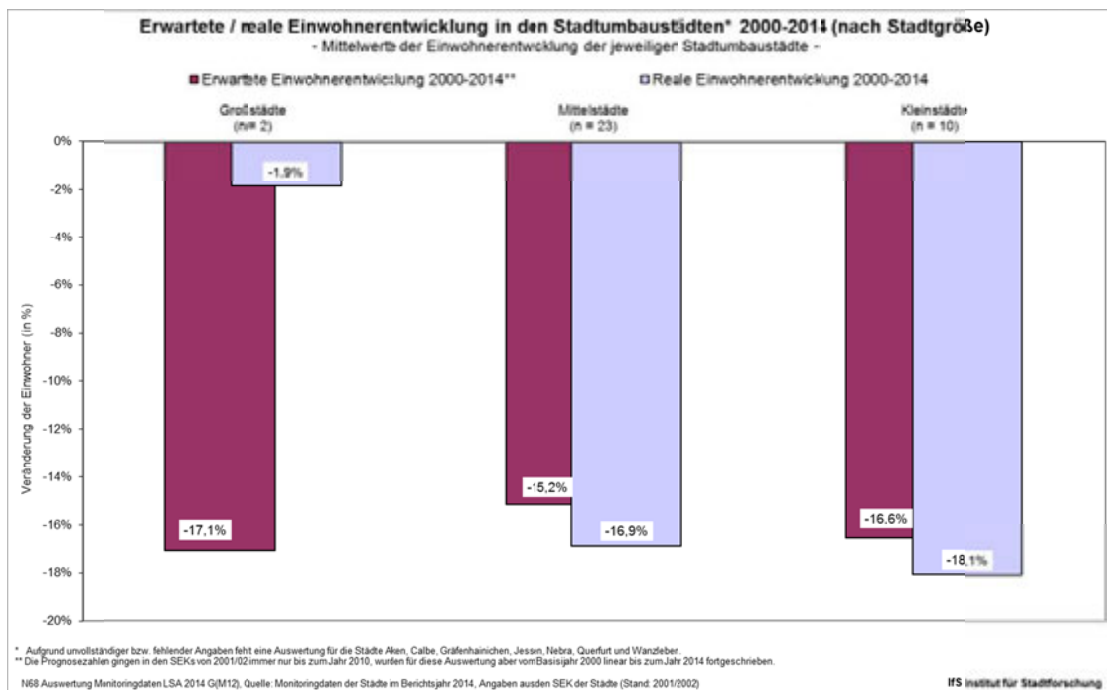
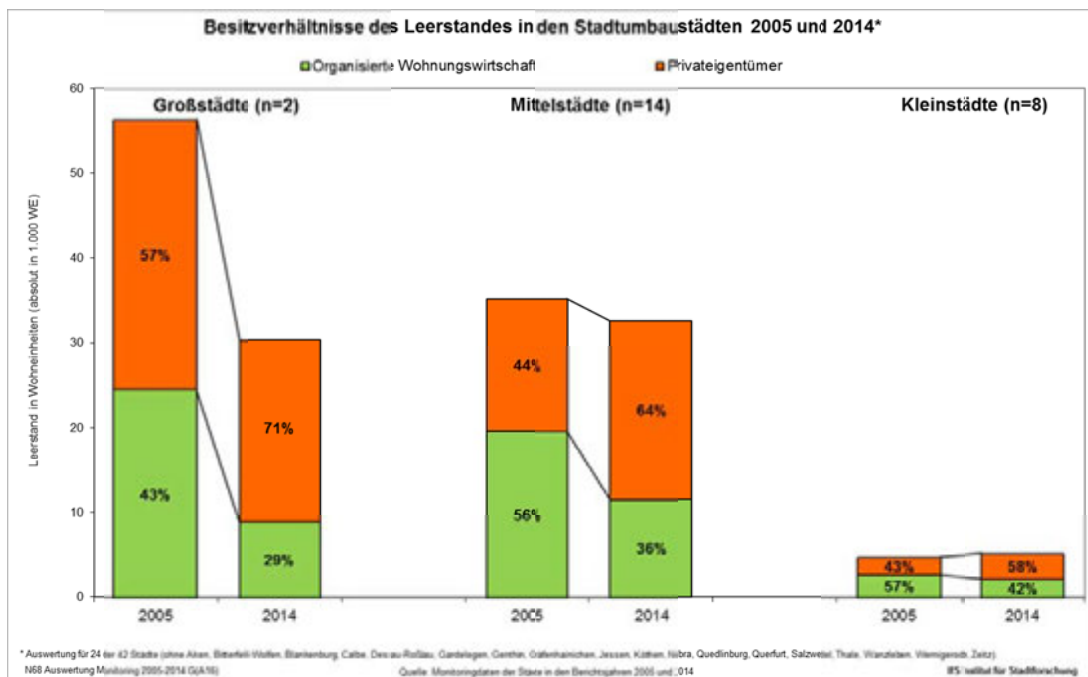


Tabelle 2-7 Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten

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	2011	2012	2013	2014
Großstädte:														
Halle	17,6%	19,8%	19,8%	17,2%	16,7%	16,0%	14,7%	14,4%	14,1%	13,3%	12,4%	11,1%	10,3%	10,2%
Magdeburg	21,2%	21,2%	21,6%	22,7%	22,1%	21,1%	19,4%	18,1%	17,8%	16,2%	14,8%	14,9%	12,8%	11,0%
Mittelstädte:														
Dessau-Roßlau	12,9%					14,7%	14,4%	13,5%	13,6%	13,1%	14,8%	14,7%	13,7%	13,4%
Wittenberg	13,2%	13,7%	13,7%	12,5%	12,5%	11,8%	11,6%	12,0%	11,7%	11,3%	11,1%	11,8%	12,0%	10,9%
Bitterfeld-Wolfen	21,1%	21,0%	20,9%	20,8%	20,7%			19,9%	17,2%	16,7%	17,5%	19,2%	19,9%	19,9%
Halberstadt	15,8%	18,5%	16,5%	16,3%	13,6%	13,7%	12,9%	13,0%	13,4%	13,8%	14,5%	15,6%	14,9%	15,6%
Stendal	23,5%	27,0%	25,0%	25,0%	21,6%	23,6%	19,8%	17,4%	17,6%	16,8%	16,3%	16,3%	15,1%	15,5%
Weißenfels	21,0%				19,5%	19,7%	20,1%	19,4%	20,9%	20,9%	20,3%	21,4%	21,1%	21,3%
Bernburg	14,3%				15,8%	15,0%	14,9%	13,1%	12,9%	15,1%	15,2%	13,0%	13,0%	13,0%
Wernigerode	5,0%		5,2%		6,2%	6,3%	5,6%	5,6%	5,6%	7,4%	5,3%	5,5%	6,1%	6,6%
Merseburg	17,8%	17,0%	16,5%	15,0%	13,6%	13,5%	11,6%	11,2%	11,6%	10,4%	9,3%	9,2%	9,2%	9,4%
Naumburg	16,4%	15,6%	14,8%	13,9%	13,1%	13,1%	12,3%	11,5%	10,7%	11,0%	10,9%	11,3%	11,1%	10,9%
Schönebeck	12,8%	13,9%	13,7%	13,6%	13,6%	14,1%	16,7%	18,0%	18,2%	18,2%	18,6%	18,6%	18,6%	18,9%
Zeitz	21,3%				24,6%	24,5%	24,5%	27,0%	26,3%	25,5%	25,5%	26,2%	25,6%	26,7%
Aschersleben	17,1%	21,3%	21,4%	19,9%	17,8%	16,6%	16,9%	17,0%	16,9%	16,8%	16,4%	15,2%	15,2%	15,8%
Sangerhausen	14,4%	14,3%	13,8%	13,8%	12,9%	12,1%	11,5%	11,0%	10,4%	10,0%	9,4%	8,3%	7,6%	7,3%
Staßfurt	18,0%	17,6%	17,3%	17,2%	15,1%	17,3%	16,4%	15,6%	15,6%	16,0%	16,0%	16,0%	17,3%	17,2%
Köthen	14,5%				10,7%	12,4%	11,9%	12,3%	12,6%			12,6%	12,6%	11,7%
Quedlinburg	12,5%				12,7%	12,7%	12,7%	13,6%	13,6%	13,6%	11,0%	11,0%	11,0%	11,9%
Eisleben	8,8%				12,6%	14,4%	17,2%	17,3%	17,5%	17,3%	17,2%	17,2%	17,3%	17,2%
Salzwedel	13,1%	13,4%	13,7%	14,0%	14,3%	14,6%	15,0%	14,3%	13,9%	13,0%		13,6%	13,7%	14,0%
Gardelegen	18,9%					18,8%	14,9%	14,9%	15,5%	15,5%	15,0%	14,7%	14,7%	13,6%
Burg	14,2%	14,9%	13,7%	19,4%	14,4%	15,7%	16,7%	17,5%	15,1%	16,5%	16,2%	16,4%	14,6%	13,4%
Zerbst	8,7%				9,3%	9,0%	7,7%	9,4%	8,4%	7,9%	8,8%	9,0%	8,6%	9,4%
Blankenburg	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%		14,0%	15,0%	9,4%	13,3%	13,6%	14,3%	14,4%	13,6%	13,4%
Kleinstädte:														
Oschersleben	11,8%				11,4%	11,2%	11,1%	10,7%	9,6%	10,6%	10,0%	9,8%	10,0%	9,3%
Haldensleben	10,1%			9,9%	8,6%	9,4%	10,0%	10,3%	10,2%	9,9%	9,0%	8,8%	9,6%	10,9%
Thale	11,9%		16,9%		10,0%	8,2%	9,4%	13,9%	13,9%	13,4%	12,4%	12,4%	11,6%	11,6%
Hettstedt	11,4%		13,0%		9,6%	11,0%	13,4%	14,7%	13,7%	15,5%	12,4%	12,3%	11,6%	11,8%
Genthin	11,0%	10,7%	10,9%	10,7%	9,6%	9,7%	8,9%	8,9%	7,1%	6,9%	8,6%	9,7%	9,7%	11,2%
Wanzleben	8,0%				8,9%	8,4%	8,6%	8,1%	7,4%					
Jessen	8,7%	10,0%	10,0%	10,0%	10,7%	11,8%	11,8%	11,4%	9,8%	8,7%	8,7%			
Gräfenhainichen	13,3%				13,3%									
Wolmirstedt	14,6%				6,9%	8,3%	8,9%	9,0%	9,6%	9,1%	9,0%	8,3%	10,0%	9,4%
Querfurt	8,3%					7,4%	11,4%	11,7%	11,3%					
Klötze	11,8%				14,2%	13,0%	13,6%	13,6%	11,5%	11,5%	11,5%	10,5%	10,5%	11,0%
Osterburg	15,1%	15,1%	15,1%	15,1%	13,8%	11,7%	13,8%	13,5%	13,5%	12,9%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%
Hohenmölsen	6,4%	6,2%	6,2%	5,9%	6,2%	8,3%	9,2%	10,6%	11,6%	11,6%	10,7%	11,5%	14,3%	14,0%
Calbe	13,3%				17,3%	17,5%	17,5%	16,0%	16,0%	16,0%				
Aken	8,1%													
Havelberg	17,4%				15,9%	15,9%	15,5%	14,5%	14,5%	16,1%	16,8%	16,8%	19,4%	19,9%
Nebra	7,0%													
höchster Wert je Stadt zwischen 2001 und 2014 ist farbig hervorgehoben														
Quelle: Angaben der Städte im Monitoring 2006-2014 (Stand je: 31.12.) 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														

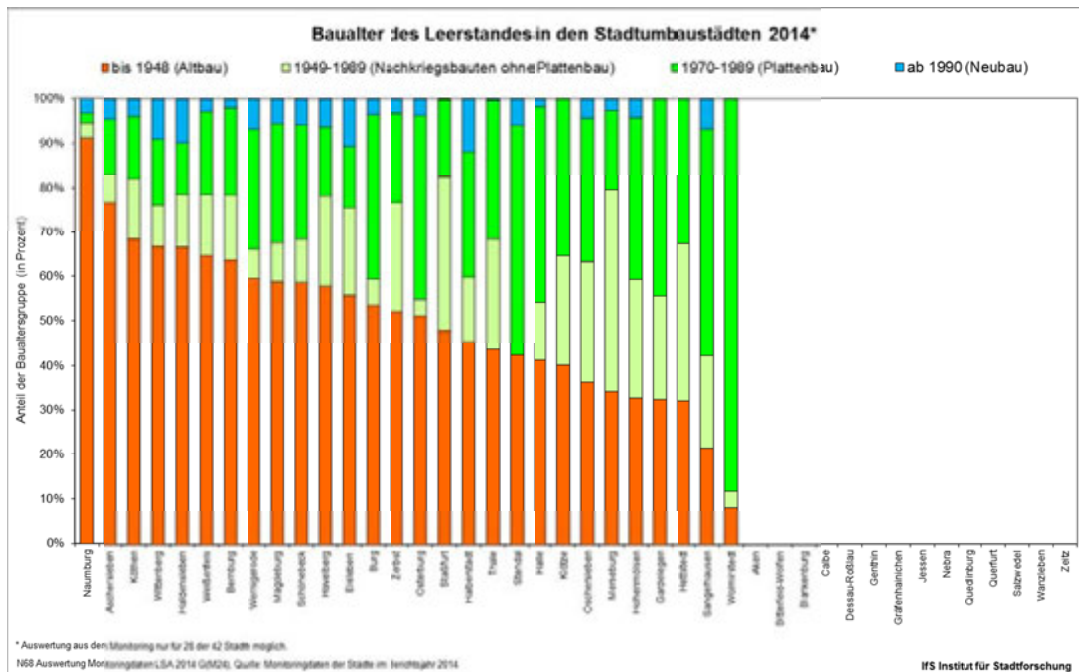
Der Leerstand befindet sich im Mittel der 31 untersuchten Städte zu knapp 60 Prozent im Besitz der privaten Eigentümer (58,3 Prozent). In Bezug auf die Stadtgrößen bestehen deutliche Unterschiede, denn in den Großstädten befinden sich im Berichtsjahr 2014 über 70 Prozent des Leerstandes im privaten Besitz. In den Mittel- und Kleinstädten ist der Anteil der leer stehenden Wohnungen, die der Organisierten Wohnungswirtschaft gehören, größer. Doch der Vergleich der beiden Berichtsjahre 2005 und 2014 für 24 der 42 Städte zeigt, dass der Leerstand privater Eigentümer in den Mittel- und Kleinstädten sogar absolut zugenommen hat, während er in den Großstädten absolut abgenommen hat (vgl. Abbildung 2-24).

Abbildung 2-24 Besitzverhältnisse des Leerstandes in den Stadtumbaustädten 2005 und 2014



In der Hälfte der Städte, die dazu Angaben machten, dominiert beim Leerstand der Altbau (> 50 Prozent in 15 von 8 Städten). Besonders hohe Leerstandsanteile im Altbau weisen die Städte Naumburg, Zeitz, Aschersleben und Haldensleben auf (vgl. Abbildung 2-25). Die Nachkriegsgebäude in konventioneller Bauweise sind in den Klein- und Mittelstädten ebenfalls überdurchschnittlich betroffen, in den Kleinstädten stehen auch relativ viele Plattenbauwohnungen leer.

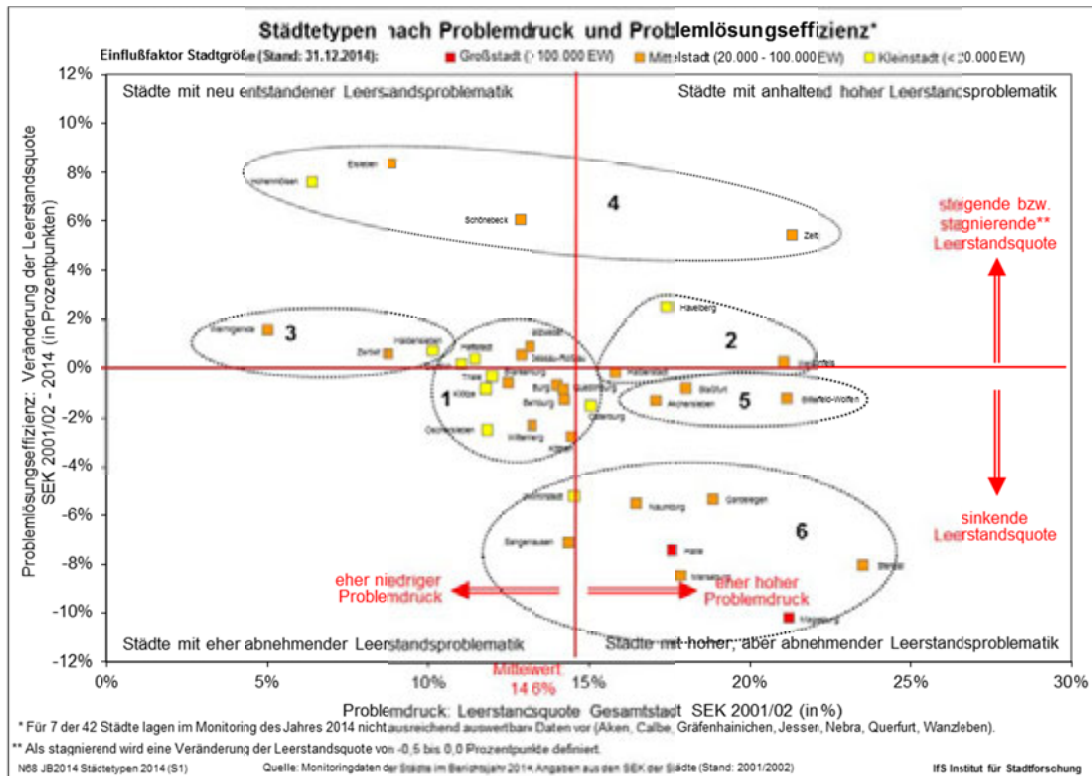
Abbildung 2-25 Baualter des Leerstandes in den Stadtumbaustädten 2014



In den Großstädten ist der größte Leerstandsabbau zu beobachten, die Struktur hat sich hingegen relativ wenig geändert. Auffällig ist jedoch, dass im Unterschied zu den Klein- und Mittelstädten auch der Anteil des Leerstandes im Altbau abgenommen hat. Das bedeutet, dass in den Großstädten die Aufwertung spürbar zur Leerstandsverringering beigetragen hat. Umgekehrt sind für den Altbauanteil in den Kleinstädten sogar Zuwächse erkennbar. Beides spiegelt die gegensätzlichen Marktsituationen wider.

Vergleicht man die Städte in Bezug auf der Basis des Ausgangsleerstandes in 2001/02 (=Problemdruck) mit der Entwicklung des Leerstandes bis 2014 (=Problemlösungseffizienz), entsteht die in Abbildung 2-26 dargestellte Vierfeldermatrix.

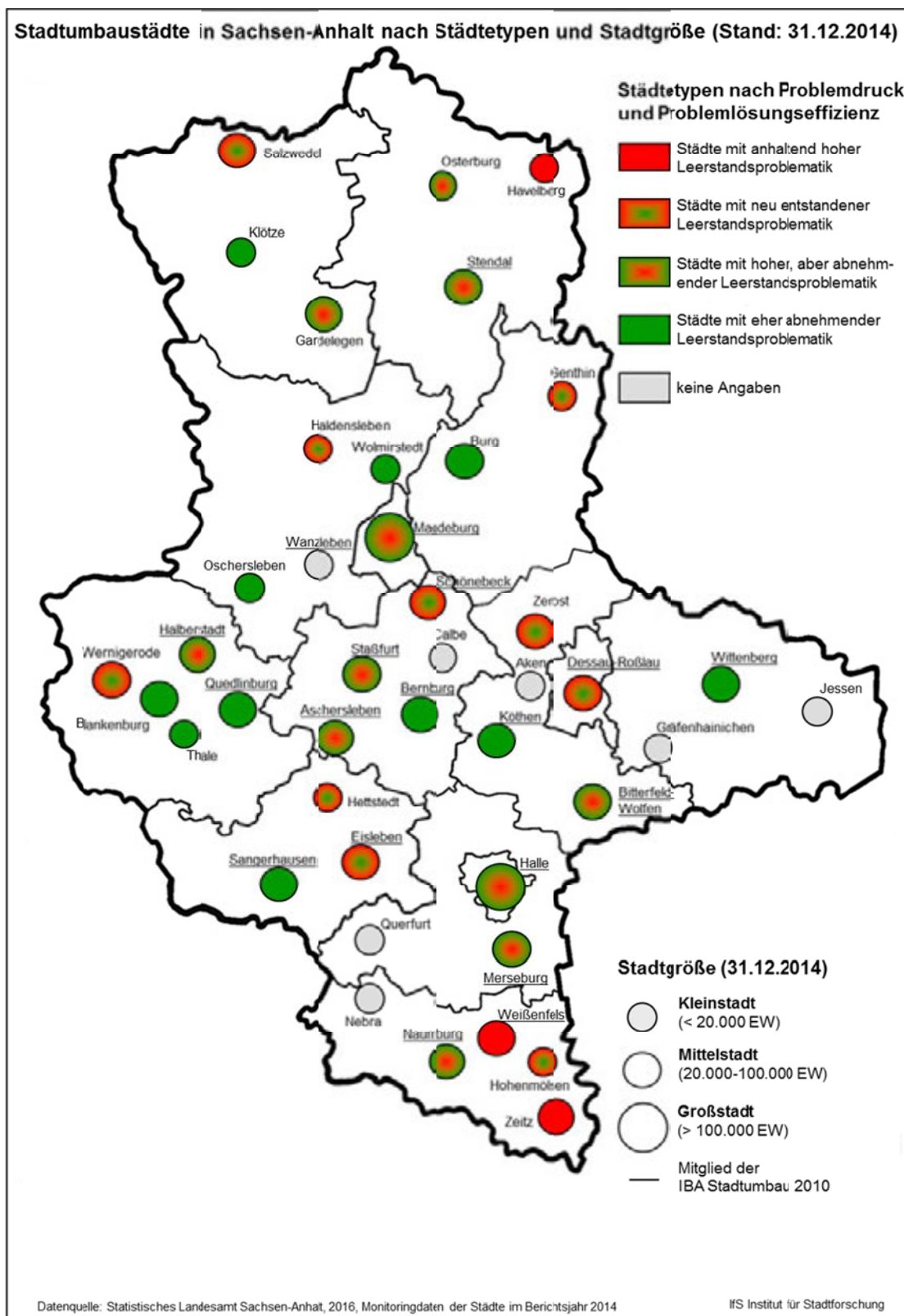
Abbildung 2-26 Städtetypen nach Problemdruck und Problemlösungseffizienz



Von allen untersuchten Städten weist die Mehrzahl eine vergleichsweise etwas günstigere Ausgangssituation auf, gemessen am Mittelwert der Leerstandsquoten zum Start des Programms 2001/02. In etwas mehr als der Hälfte davon ist eine Reduktion der Leerstandsquote erkennbar. Zu dieser Gruppe der „Städte mit eher abnehmender Leerstandsquote“ gehören die 11 Kommunen Bernburg, Blankenburg, Burg, Klötze, Köthen, Oschersleben, Quedlinburg, Sangerhausen, Thale, Wittenberg und Wolmirstedt. Die anderen zehn Städte weisen eine Stagnation oder einen Anstieg der Leerstandsquote auf und werden als „Städte mit neu entstandener Leerstandsproblematik“ bezeichnet (Dessau-Roßlau, Eisleben, Genthin, Haldensleben, Hettstedt, Hohenmölsen, Salzwedel, Schönebeck, Wernigerode, Zerst).

Nur die 14 übrigen Städte zeigten in der Ausgangssituation 2001/02 einen überdurchschnittlich hohen Problemdruck. Drei dieser Städte sind zusätzlich zu ihrer schwierigen Leerstandssituation zum Programmbeginn durch eine weitere Zunahme der Leerstandsquote bis zum Berichtsjahr 2014 gekennzeichnet und werden demnach als „Städte mit anhaltend hoher Leerstandsproblematik“ bewertet (Havelberg, Weißenfels, Zeitz). In den anderen elf Städten konnte die Leerstandsquote hingegen gesenkt werden und sie werden wie auch schon im vorherigen Jahresbericht als „Städte mit hoher, aber abnehmender Leerstandsquote“ eingestuft (Aschersleben, Bitterfeld-Wolfen, Gardelegen, Halberstadt, Halle, Magdeburg, Merseburg, Naumburg, Osterburg, Staßfurt, Stendal) (vgl. Abbildung 2-27).

Abbildung 2-27 Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt nach Städtetypen und Stadtgröße (Stand: 31.12.2014)



Detaillierte Analysen zur Situation und Entwicklung in den einzelnen Fördergebieten sind im Jahresbericht 2015 der Begleitforschung in Kap. 4 dargestellt:

http://www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/Jahresberichte/N68%20EB%20Jahresbericht%202015_2016-08-29.pdf

2.3.4. Zusammenfassende Bewertung zur Leerstandsentwicklung und Programmumsetzung bis 2014

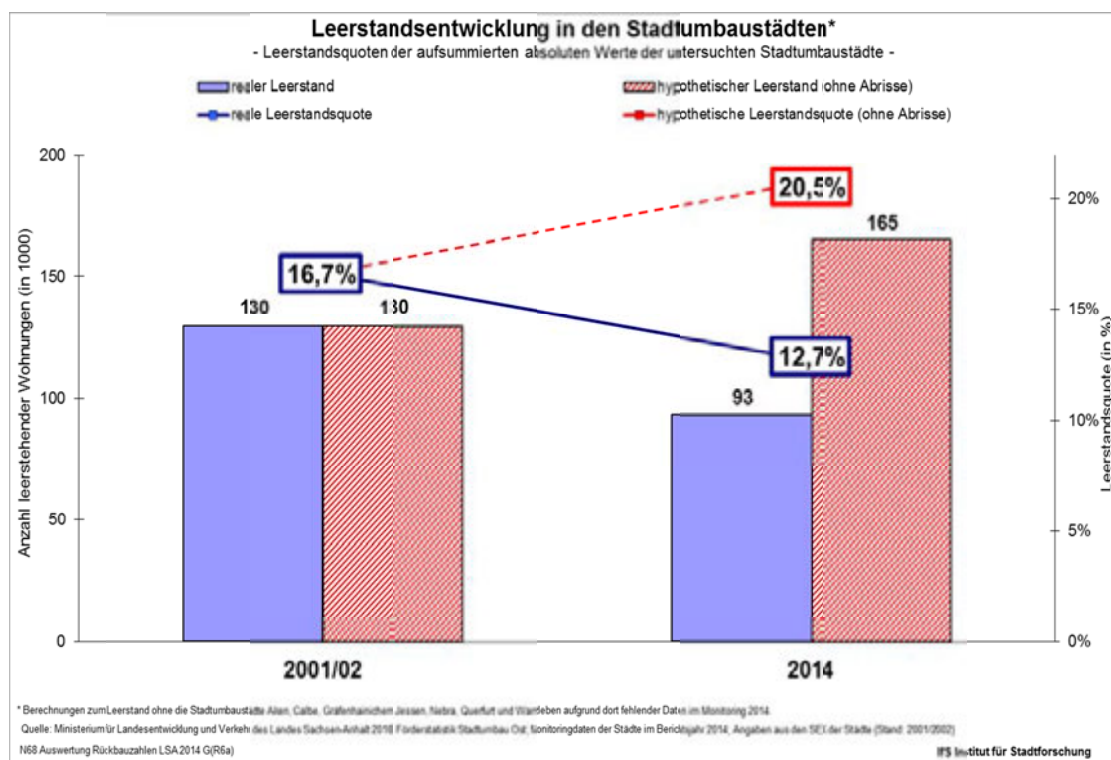
Die zusammenfassende Bewertung geht zunächst darauf ein, wie sich der Fördermitteleinsatz aus dem Programm Stadtumbau Ost auf die Leerstandsquoten ausgewirkt hat, anschließend wird die Umsetzung des Programms in den untersuchten Stadtumbaustädten des Landes Sachsen-Anhalts betrachtet.

Leerstandsentwicklung

In 35 der 42 Stadtumbaustädte des Landes, die zur Leerstandsentwicklung Angaben machten, konnte seit Programmbeginn die Leerstandsquote um durchschnittlich 4 Prozentpunkte gesenkt werden. Zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung lag die Leerstandsquote noch bei 16,7 Prozent. Im aktuellen Berichtsjahr 2014 liegt die Quote bei 12,7 Prozent (vgl. Abbildung 2-28). Die Gesamtzahl der leer stehenden Wohnungen reduzierte sich von rund 130.000 auf rund 93.000, also um mehr als ein Viertel (-27,9 Prozent). Der Vergleich zu den beiden vorherigen Berichtsjahren 2012 und 2013 zeigt, dass sowohl der Leerstand in absoluten Zahlen als auch die durchschnittliche Leerstandsquote erneut verringert werden konnten (Leerstandsquote 2012: 13,7 Prozent; Leerstandsquote 2013: 13,0 Prozent).

Zur Bewertung des Programmerfolgs wird der **hypothetische Leerstand** ermittelt, mit dem sich ansatzweise aufzeigen lässt, welche Entwicklung eingetreten wäre, wenn es das Programm nicht gegeben hätte. Der Vergleich des hypothetischen Leerstandes mit dem tatsächlichen Leerstand zeigt die Rückbauerfolge des Programms (vgl. Abbildung 2-28).

Abbildung 2-28 Leerstandsentwicklung in den Stadtumbaustädten

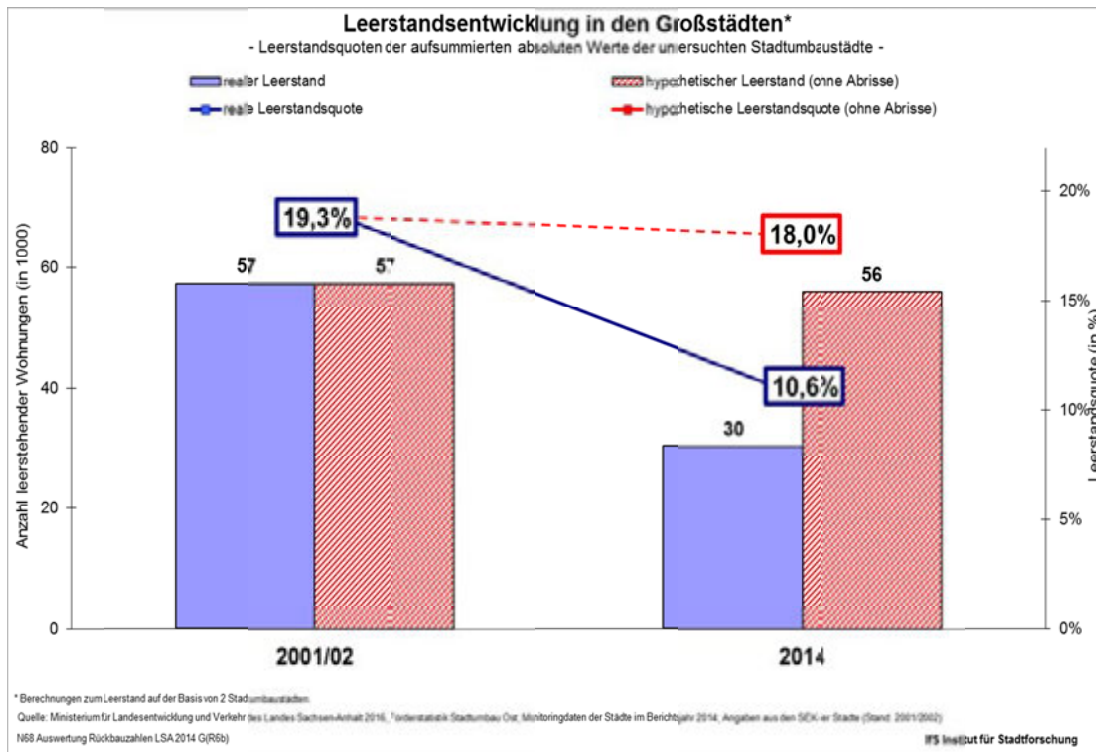


Da sich jedoch durch die eingesetzten Aufwertungsmittel im Gebäudebestand, in der Infrastruktur und im öffentlichen Raum die Attraktivität der Städte insgesamt verbessert hat, können Abwanderungstendenzen (Push-Effekte) in das Umland der Städte und andere Regionen verringert und Zuwanderungsbewegungen (Pull-Effekte) vor allem aus dem Umland in die Städte positiv beeinflusst werden. Somit ist davon auszugehen, dass ohne die eingesetzten Aufwertungsmittel die hypothetischen Leerstandsquoten höher ausfallen würden. Insofern kann eine mittelbare Wirkung der Aufwertung in Bezug auf den Leerstandsabbau unterstellt werden. Diese lässt sich jedoch nicht mit den Daten des Monitorings messen.

Der Leerstand wäre in den 35 untersuchten Städten ohne den geförderten Rückbau seit Programmbeginn von rund 130.000 (SEK 2001/02) auf rund 165.000 Wohnungen (2014) gestiegen (+28 Prozent). Entsprechend liegt die hypothetische Leerstandsquote bei 20,5 Prozent, also etwa knapp 8 Prozentpunkte über der realen Leerstandsquote des Jahres 2014 (12,7 Prozent). Damit verdeutlicht der hypothetische Leerstand die erzielte Trendumkehr, die mit Hilfe des Programms Stadtumbau Ost in den untersuchten Städten erreicht werden konnte.

Die Betrachtung der drei Städtetypen zeigt aber, dass zwischen den beiden großen Städten auf der einen und den Mittel- und Kleinstädten auf der anderen Seite erhebliche Unterschiede existieren (vgl. Abbildung 2-29 bis Abbildung 2-31). In den Großstädten ist die tatsächliche Leerstandsquote bis 2014 deutlich gesunken (- 8,7 Prozentpunkte) und auch die hypothetische Leerstandsquote konnte sich im Vergleich zum Niveau der Leerstandsquote zum Programmbeginn etwas verringern (- 1,3 Prozentpunkte). Daraus lässt sich ableiten, dass der Leerstand auch ohne die Rückbautätigkeiten in den beiden Großstädten per Saldo nicht zugenommen hätte. Dies ist vor allem auf die stabilisierte Bevölkerungsentwicklung in den beiden großen Städten zurückzuführen. Die Leerstandsquote wäre auf sehr hohem Niveau verblieben.

Abbildung 2-29 Leerstandsentwicklung in den Großstädten



Die Entwicklung in den Klein- und Mittelstädten hätte sich ohne die Rückbautätigkeit hingegen ganz anders als in den Großstädten gestaltet (vgl. Abbildung 2-30 und Abbildung 2-31): Sowohl in den Mittelstädten (+ 33.165 Wohnungen, + 59 Prozent) als auch in den Kleinstädten (+ 3.890 Wohnungen, + 59 Prozent) wäre die Anzahl der leer stehenden Wohnungen ohne den Rückbau stark angestiegen: Die hypothetische Leerstandsquote liegt sowohl in den Mittelstädten (+ 7,2 Prozentpunkte) als auch in den Kleinstädten (+ 6,2 Prozentpunkte) deutlich über der tatsächlichen Leerstandsquote im aktuellen Berichtsjahr 2014.

Abbildung 2-30 Leerstandsentwicklung in den Mittelstädten

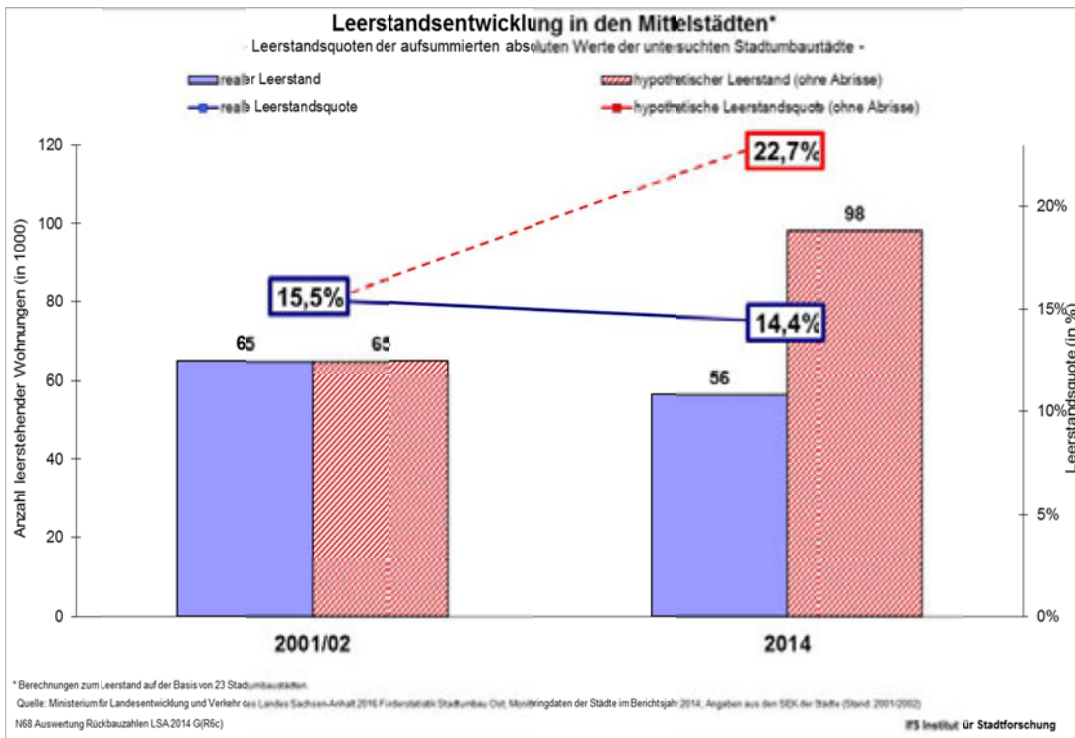
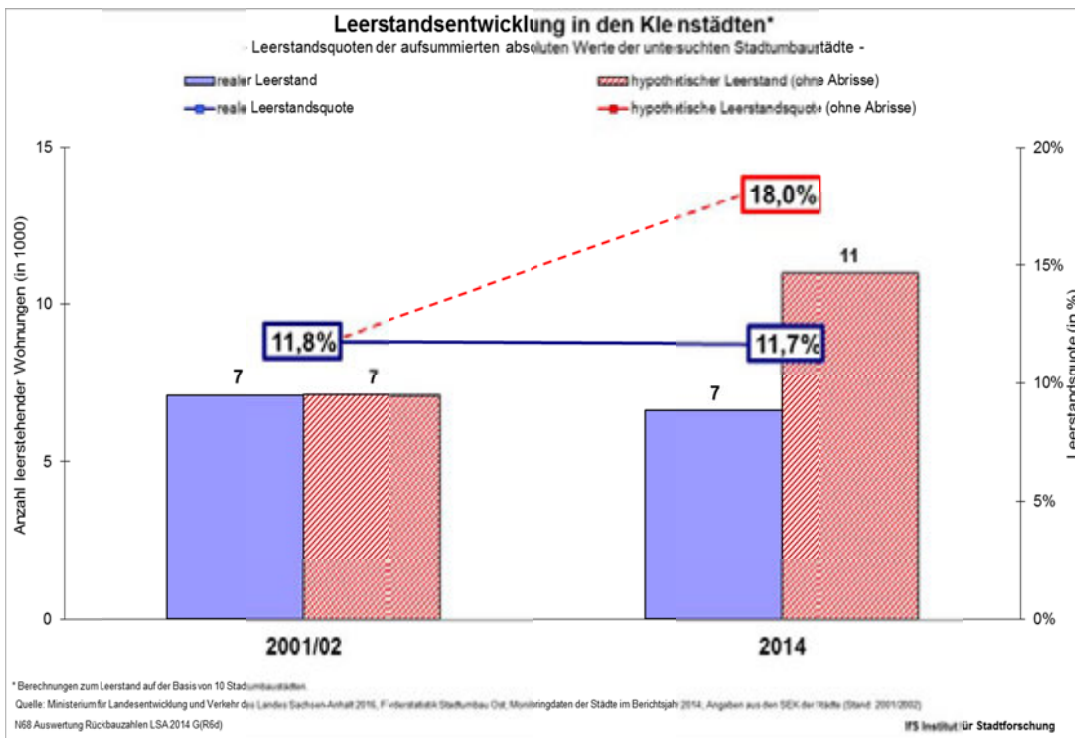


Abbildung 2-31 Leerstandsentwicklung in den Kleinstädten



Umsetzung des Programms

Im Zeitraum 2002 bis 2014 haben die 42 Stadtumbaustädte insgesamt rund 502 Mio. Euro Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost erhalten, die in etwa gleichen Teilen in den Rückbau und in die Aufwertung gelenkt wurden. Im Jahr 2014 wurden die ausgereichten 37 Mio. Euro Fördermittel zu vier Fünfteln in die Aufwertung und nur zu einem Fünftel in den Rückbau investiert. Mit Hilfe dieser Fördermittel wurden im gesamten Zeitraum rund 73.000 Wohnungen abgerissen (2014 nur rund 650 Wohnungen) und der hohe Ausgangsleerstand aus dem Jahr 2001/02 von rund 133.000 Wohnungen konnte deutlich gesenkt werden.

Das bis zum Jahr 2010 gesetzte Rückbauziel von rund 100.000 Wohnungen konnte trotz erheblicher Einwohnerverluste und damit weiterhin sinkender Nachfrage nach Wohnraum im gleichen Zeitraum (Abnahme um 156.000 Einwohner in 35 der 42 Städte) bisher noch nicht erreicht werden. Der Rückgang der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt war im Ländervergleich höher als irgendwo anders in Deutschland und aktuelle Prognosen lassen auf absehbare Zeit für fast alle Städte und Regionen des Landes weitere Einbußen durch den demografischen Wandel erwarten. Daher muss die Rückbauförderung ohne kommunalen Eigenanteil fortgesetzt werden.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen sind in sehr vielen Stadtumbaustädten dennoch deutlich Ergebnisse sichtbar, denn neben dem reduzierten Leerstand wurden mit den Aufwertungsmitteln und mit Finanzhilfen aus anderen Programmen Straßen, Wege, Plätze, öffentliche und private Gebäude sowie die technische und soziale Infrastruktur aufgewertet und verbessert. Die Fördermittel wurden erkennbar in Abhängigkeit der jeweiligen Leerstandsbedrohung an die Städte vergeben. Tendenziell haben die größeren Städte mehr Rückbaumittel und die kleineren Städte mehr Aufwertungsmittel erhalten (bzw. beantragt). Obwohl die Mittelstädte bezogen auf ihre Einwohnerzahlen am meisten Fördermittel erhalten haben, sinken die Leerstandsquoten in den mittleren (und auch in den kleinen) Städten nur langsam, stagnieren oder steigen sogar wieder an. Dafür ist neben der teilweise zu geringen Rückbautätigkeit vor allem die demografische Entwicklung verantwortlich. Auch weiterhin sind stark sinkende Einwohnerzahlen und hohe Leerstandszunahmen in besonderem Maße für die Mittelstädte und auch für die Kleinstädte zu erwarten.

Die Analyse der Fördergebiete hat gezeigt, dass die Rückbaumittel vor allem in die in industrieller Bauweise errichteten Großwohnsiedlungen am Stadtrand und die Aufwertungsmittel vorrangig in die altbaugeprägten Innenstädte geflossen sind. Dementsprechend konzentriert sich der Rückbau vor allem auf die Plattenbaugebiete am Stadtrand, deren Bestände sich überwiegend im Besitz der Organisierten Wohnungswirtschaft befinden. Aktuell ist die Leerstandsbedrohung in den innerstädtischen Altbaugebieten am höchsten (knapp 28.000 leere Wohnungen; Leerstandsquote aus absoluten Werten: 14,3 Prozent, Leerstandsquote aus gemittelten Quoten: 17,6 Prozent). Der Altbauleerstand befindet sich überwiegend im Besitz privater oder sonstiger Eigentümer. Weitere erhebliche Leerstände finden sich in den Plattenbaugebieten am Stadtrand (rund 20.000 leere Wohnungen; Leerstandsquote aus absoluten Werten: 13,3 Prozent, Leerstandsquote aus gemittelten Quoten: 16,3 Prozent).

Damit bleiben die altbaugeprägten Innenstädte und die plattenbaugeprägten Wohngebiete die wichtigsten Schauplätze des Stadtumbaus. Eine wachsende Bedeutung erlangen auch die in traditioneller Bauweise errichteten Wohnsiedlungen aus den 50er

und 60er Jahren, da hier bedingt durch die demografischen Umbrüche starke Veränderungen und damit auch Leerstandszunahmen erwartet werden können (Generationswechselgebiete). Bisher erwiesen sich diese Bestandstypen allerdings als recht stabil. Ziel des weiteren Stadtumbaus muss es sein, den Rückbau in den Wohnsiedlungen vor allem in den schrumpfenden Mittel- und Kleinstädten energisch voranzubringen.

Für die Intensivierung eines flächenhaften Rückbaus und ein Schrumpfen von außen nach innen sollten zusätzliche Anreize geschaffen oder entsprechende Instrumente entwickelt werden. Die Rückbautätigkeiten und Rückbauplanungen sind in vielen Städten inzwischen zum Erliegen gekommen. Wohnungseigentümern, die ihre Wohnungen abreißen, darf kein unzumutbarer wirtschaftlicher Schaden durch den Rückbau entstehen. Die unrentierlichen Kosten sollten den Maßstab der Förderung bilden und Grundstückswerte gegengerechnet werden. Eine Optimierung der Anreize ist auch im Interesse eines städtebaulich geordneten Rückbaus erforderlich.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen (Wanderungsverluste, überalterte Bevölkerung) ist für viele dieser Gebiete für die kommenden Jahre eine negative Entwicklungsdynamik absehbar. Umso wichtiger werden hier die Abstimmungen zwischen den Eigentümern, da die Plattenbaugebiete weiterhin zu den Schwerpunkten des Rückbaus gehören werden. Die Kommunen müssen die Entwicklungen genau beobachten und versuchen, sie in geordnete Bahnen zu lenken. Hierzu müsste man gegebenenfalls auch wieder intensiver über Grundstückstausch nachdenken, um städtebaulich sinnvolle Ergebnisse zu erzielen.

Gleichzeitig sollten die Leerstände im Altbau, die bereits ruinös sind und keinen städtebaulichen Wert aufweisen, nach individueller Prüfung vom Markt genommen werden. Durch Neubau könnten an vielen Stellen zeitgemäße, familien- und altersgerechte Wohnungen geschaffen werden, die nicht nur das Ortsbild verbessern, sondern auch zur Belebung der Innenstadt beitragen. Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dürfen aber die Grundstückskosten nicht zu hoch sein. Die Qualitäten der Innenstädte sind konsequent weiter mit verschiedenen Maßnahmen zu stärken (Quartiersansätze, aktive Vermarktung, grundstücksübergreifendes Management, Eigentümerberatung). Vor allem mit dem Instrument "Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauimmobilien" sollten die Aufgabenstellungen kreativ angegangen werden.

3. Sonstige Förderprogramme

3.1. Altschuldenhilfeentlastung nach § 6a AHG

Die Altschuldenhilfeentlastung nach § 6a AHG lief zum 31.12.2013 aus. In Sachsen-Anhalt hatten bis dato 81 Wohnungsunternehmen Sanierungskonzepte nach § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG) vorgelegt. Darin waren auch Festlegungen zu Wohngebäuden getroffen, für die im Nachgang des Abrisses eine Altschuldenhilfeentlastung beantragt werden konnte. Die Frist zum Vollzug des geplanten Abrisses lief zum 31. Dezember 2013 aus. Ein Abruf der entsprechenden Altschuldenhilfeentlastung war längstens bis zum 30.06.2014 möglich.

Eine Anschlussregelung zur Altschuldenhilfeentlastung gibt es nicht. Die Ergebnisse der Förderung der vorherigen Jahre sind in den „Berichten zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost sowie zur Mieten- und Wohnungsentwicklung in Sachsen-Anhalt“ der Berichtszeiträume 2012/2013, 2010/2011 und früher dargestellt.

3.2. Sonstige Städtebauförderprogramme in 2014/2015

Der städtebauliche Aufwertungsprozess im Land wurde, wie im Bericht der Begleitforschung dargelegt, in den Berichtsjahren 2014/2015 neben Stadtumbaumaßnahmen (vgl. Kapitel 2) auch über weitere Programme der Städtebauförderung vorangebracht (vgl. Tabelle 3-1). Zu nennen sind in dem Zusammenhang (Datenstand: 10.10.2016):

- das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit einem Mitteleinsatz von insgesamt 47,08 Mio. Euro in den Berichtsjahren 2014/2015 (42,69 Mio. Euro in 2012/2013),
- das Programm „Soziale Stadt“ mit einem Mittelvolumen von 14,34 Mio. Euro in den Berichtsjahren 2014/2015 (4,9 Mio. Euro in 2012/2013),
- das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, über das in dem zweijährigen Berichtszeitraum rund 14,76 Mio. Euro vergeben wurden (12,20 Mio. Euro in 2012/2013) und
- das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“, mit 12,53 Mio. Euro in den Jahren 2014/2015 (10,76 Mio. Euro in 2012/2013).

Im Vergleich zur letzten Berichtsperiode verzeichnen alle Programme der Städtebauförderung Erhöhungen der Fördermittelvolumina, wobei insbesondere das Soziale-Stadt-Programm deutlich an Bedeutung gewann.

Tabelle 3-1 Sonstige Städtebauförderprogramme in Sachsen-Anhalt in 2014 und 2015

Förderprogramm	Jahr	Gemeinden	geförderte Gebiete	bewilligte Bundesmittel	bewilligte Landesmittel	Gesamtbewilligung
Städtebaulicher Denkmalschutz	2014	27	27	11.800.000 €	11.800.000 €	23.600.000 €
	2015	26	26	11.742.000 €	11.742.000 €	23.484.000 €
Soziale Stadt	2014	10	13	3.614.000 €	3.614.000 €	7.228.000 €
	2015	9	13	3.554.000 €	3.554.000 €	7.108.000 €
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	2014	15	17	4.121.250 €	4.121.250 €	8.242.500 €
	2015	11	14	3.261.000 €	3.261.000 €	6.522.000 €
Kleinere Städte und Gemeinden	2014	15	15	3.352.000 €	3.352.000 €	6.704.000 €
	2015	13	13	2.911.000 €	2.911.000 €	5.822.000 €
Gesamt				44.355.250 €	44.355.250 €	88.710.500 €

Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt

Mit dem Auslaufen des Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ im Jahr 2012 wurde von Bundesseite das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ in der Bund-Länder-Städtebauförderung aufgelegt, das sich vor allem an Kommunen im ländlichen Raum richtet. Von den Kommunen des Landes werden insbesondere die Programme „Stadtumbau Ost“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ stark in Anspruch genommen. Deutlich weniger Anträge auf Programmaufnahme werden im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gestellt.

3.3. Wohnungsbauförderung 2014-2015

Aufgrund der Bedeutung, der auch die Wohnungsbauförderung für die Stadtentwicklung zukommen kann, werden im Folgenden die entsprechenden Förderergebnisse des Landes im Berichtszeitraum 2014/2015 aufgezeigt.

Die Immobilienförderung des Landes wird durch die Investitionsbank (IB) Sachsen-Anhalt abgewickelt. Sie beinhaltet sowohl die Eigentumsförderung als auch die Förderung der Sanierung und Modernisierung von Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum. Das Land setzt zur Finanzierung seiner Wohnungsbauförderung ausschließlich vom Bund zugewiesene Kompensationszahlungen ein. Diese laufen bis zum Jahr 2019. Seit dem 01.09.2013 erfolgt die Wohnungsbauförderung des Landes über einen revolvingierenden Fonds (d.h. Zins- und Tilgungsleistungen fließen in einen zweckgebundenen Fonds für Wohnraumförderung zurück). Damit soll sichergestellt werden, dass auch nach dem Jahr 2019 noch Mittel für die Wohnraumförderung in Sachsen-Anhalt zur Verfügung stehen.

3.3.1. Wohneigentum

Die Wohneigentumsförderung erfolgt über zwei Programme. Zum einen ist dies die Förderung nach der 2005 gestarteten Wohneigentumsrichtlinie des Landes. Damit werden Haushalte, die bestimmten Einkommensgrenzen unterliegen, beim Bau sowie dem Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in der regional begrenzten Förderkulisse der Stadtumbaustädte unterstützt. Die Ausreichung der Mittel erfolgt in Form von Baudarlehen sowie Zuschüssen für Kinder und Neugeborene. Über dieses Programm wurden in der aktuellen Berichtsperiode 2014/2015 ein Darlehensvolumen von 5,75 Mio. Euro sowie Zuschüsse von rund 2,1 Mio. Euro für insgesamt 108 Wohnungen ausgereicht (vgl. Tabelle 3-2).

Tabelle 3-2 Förderung nach der Wohneigentumsrichtlinie des Landes 2006-2015
(Stand 31.12.2015)

Jahr	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
2012	39	2,09	0,88
2013	57	3,07	1,14
2014	67	3,75	1,47
2015	41	2,01	0,64

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

Das Programm fand damit insgesamt wieder etwas mehr Zuspruch als im vorangegangenen Berichtszeitraum, wobei seit dem Antragstiefstand im Jahr 2012 ein erhöhtes Antragsvolumen bis zum Jahr 2014 zu verzeichnen war. Im Jahr 2015 ging das Antrags- und Fördervolumen im Wohneigentumsprogramm des Wohnungsbaufonds etwas zurück.

An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass das Wohneigentumsprogramm des Landes im Zusammenhang mit dem nachfolgend aufgezeigten IB-Wohneigentumsprogramm¹⁷, das im Eigengeschäft der Investitionsbank (IB) geführt wird, zu sehen ist. Auch dieses Programm fördert die Errichtung und den Erwerb von Wohneigentum sowie ggf. erforderliche Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durch Selbstnutzer, unterliegt jedoch keinen einkommens- und gebietsbezogenen Begrenzungen, wird also flächendeckend im Land angeboten. Dieses Programm erfuhr seit dem Nachfragerückgang in 2012 einen kontinuierlichen Anstieg beim Darlehensvolumen. Die Bewilligungshöhe lag in 2014 bei 14,31 Mio. Euro und in 2015 bei 18,52 Mio. Euro. Insgesamt wurden 924 Wohnungen im Berichtszeitraum gefördert (vgl. Tabelle 3-3). Wie schon im Berichtszeitraum 2012/2013 kam auch im Zeitraum 2014/2015 knapp die Hälfte des bewilligten Fördervolumens Eigentumsbildungsmaßnahmen in den Stadtumbaustädten des Landes zugute.

Tabelle 3-3 Förderung nach dem IB Wohneigentumsprogramm* 2006-2015
(Stand 31.12.2015)

Jahr	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
2012	392	13,88
2013	331	11,90
2014	428	14,31
2015	496	18,52

*bis Mitte 2012 „IB-KfW-Wohneigentumsprogramm“
Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

¹⁷ Bis Mitte 2012 „IB-KfW-Wohneigentumsprogramm“ genannt, danach entfiel die programmspezifische Refinanzierung über die Kreditanstalt für Wiederaufbau.

3.3.2. Sachsen-Anhalt Modern

Im Rahmen des 2011 aufgelegten Darlehensprogrammes „Sachsen-Anhalt Modern“ können

- der altersgerechte Umbau,
- die energieeffiziente Sanierung sowie
- allgemeine Modernisierungsmaßnahmen

gefördert werden. Über „Sachsen-Anhalt Modern“ werden zinsverbilligte Darlehen zur langfristigen Finanzierung der entsprechenden Maßnahmen ausgereicht.

Mit dem Programm sollen insbesondere Eigentümergruppen angesprochen werden, die für Geschäftsbanken oft wenig attraktiv sind, wie etwa junge Familien (bis 35 Jahre), ältere Personen sowie private Vermieter/innen und kleinere Wohnungsgesellschaften. War das Programm ursprünglich auf die 72 Städte und Gemeinden Sachsens-Anhalts beschränkt, die Städtebaufördermittel erhielten, wird das Programm seit 01.09.2014 flächendeckend im Land angeboten.

Die Zahl der geförderten Wohnungen hat sich seit dem Programmstart im Jahr 2011 stetig entwickelt und lag in 2015 bei fast 1.900 Wohnungen. Insgesamt wurden über „Sachsen-Anhalt Modern“ in den Jahren 2014 und 2015 Darlehen in Höhe von über 42 Mio. Euro für die Sanierung von Bestandswohnungen ausgereicht (vgl. Tabelle 3-4).

Im Berichtszeitraum wurden jeweils etwa 40 Prozent der Darlehensmittel für Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur allgemeinen Modernisierung ausgereicht. Etwa 20 Prozent der Darlehen wurden für den altengerechten Umbau von Wohnungen eingesetzt. Knapp 47 Prozent der Darlehensempfänger waren private oder gewerbliche Vermieter, die 57,5 Prozent der ausgereichten Darlehensmittel beantragten. 27,5 Prozent der Darlehensmittel wurden an Wohnungsgesellschaften ausgereicht, die sieben Prozent der bewilligten Anträge stellten. Gut 42 Prozent der bewilligten Anträge waren von Selbstnutzern, die insgesamt 15 Prozent der Darlehensmittel beantragten.

Tabelle 3-4 Wohnungsbauförderung 2012-2015 im Rahmen des Programms „Sachsen-Anhalt Modern“

Jahr	Geförderte Wohnungen*	Darlehensvolumen (in Mio. Euro)	Geförderte Objekte von ...					
			Selbstnutzern		Priv./Gewerbl. Vermietern		Wohnungsunternehmen	
			Anzahl	Darl.	Anzahl	Darl.	Anzahl	Darl.
2012	295	6,02	47	k.A.	60	k.A.	0	k.A.
2013	1.819	19,50	71	2,13	92	11,37	24	5,99
2014	1.221	13,32	80	2,27	78	7,88	15	3,17
2015	1.886	29,00	123	4,09	126	16,45	17	8,46

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

3.3.3. Aufbauhilfe Hochwasser 2013

Aus dem Programm „Aufbauhilfe Hochwasser 2013“ konnten Wohnungseigentümer, Vermieter und Mieter für die Behebung von wohnungsbezogenen Schäden, die durch das Hochwasser im Juni 2013 entstanden waren, einen Zuschuss von bis zu 80 Prozent beantragen. Dazu zählten die Instandsetzung von beschädigten Wohngebäuden, der Ersatz von zerstörten Wohngebäuden, deren Instandsetzung nicht möglich oder rentabel war, Abriss- und Aufräumarbeiten, Maßnahmen der Gefahrenabwehr und Schadensbegrenzung sowie die Reparatur oder Wiederbeschaffung von zerstörten oder beschädigten Hausratsgegenständen.

In den Jahren 2014 und 2015 wurden im Teilprogramm „Aufbauhilfe Hochwasser für Wohneigentum“ über 2 000 Anträge mit einem Zuschussvolumen von 40 Mio. Euro bewilligt. Die Antragsfrist endete am 30.06.2015. Förderzusagen wurden bis zum 30.06.2016 erteilt.

Tabelle 3-5 „Aufbauhilfe Hochwasser 2013“
(Stand 31.12. des jeweiligen Jahres)

Jahr	zugesagte Förderungen	Fördervolumen (in Mio. Euro)
2013	1.062	24,65
2014	1.427	30,03
2015	590	10,56

3.3.4. Sonstiges (IB Sicher Bauen/ Mut zur Lücke)

Vermieter von Wohnimmobilien werden außerdem durch die Übernahme von Bürgschaften für Kredite im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Modernisierung von vermietetem Wohnraum (auch für Umschuldungen und Anschlussfinanzierungen) über die Investitionsbank Sachsen-Anhalt unterstützt. Wurde das entsprechende Programm „IB Sicher Bauen“ in der vorigen Berichtsperiode noch insgesamt in 13 Fällen in Anspruch genommen, so wurde in den Jahren 2014/2015 nur eine Bürgschaft in Höhe von 0,4 Mio. Euro gewährt.

Im Berichtszeitraum wurde zum wiederholten Mal der Architektenwettbewerb „Mut zur Lücke“ ausgetragen. „Mut zur Lücke“ ist auf eine Initiative der Architektenkammer des Landes Sachsen-Anhalt zurückzuführen mit dem Ziel, innerstädtische Brachen und Baulücken durch innovative, zukunftsweisende Lösungen aufzuwerten. „Gemeinsames Ziel der Kommunen, des Ministeriums und der Architektenkammer ist der zeitgenössische Umgang mit innerstädtischen Lücken und die Schaffung von Angeboten für "junges" Wohnen unter Berücksichtigung von Klimawende und demografischer Entwicklung.“¹⁸ Um dieses Ziel zu erreichen, unterstützt das Land finanziell die Durchführung von Architektenwettbewerben in ausgewählten Kommunen zu 100 Prozent.

¹⁸ vgl. <http://www.ak-lsa.de/mut-zur-luecke/>, 25.08.2016

Darüber hinaus können Investoren für die Realisierung eines Wettbewerbsentwurfs einen Zuschuss für nicht rentierliche Kosten bei der IB beantragen.

3.4. Einbindung diverser Akteure und ressortübergreifende Initiativen zur Bewältigung der Strukturprobleme

Die Geschäftsbesorgung im Zusammenhang mit der Ausreichung der Abrissförderung erfolgt weiterhin über die IB. Darüber hinaus steht der Wohnungswirtschaft das Instrument des „Konsortialen Restrukturierungskredits“ (KRK), das ebenfalls durch die IB angeboten wird, zur Verfügung. Es dient der Ablösung von Krediten sowie dem Ankauf von Forderungen bisheriger Kreditgeber. Im Berichtszeitraum 2014/2015 gingen dazu keine Anträge ein. Der Geschäftsbesorgungsvertrag zur Altschuldenhilfeentlastung von Wohnungsunternehmen mit der Investitionsbank des Landes Sachsen-Anhalt (IB) lief zum 31.12.2013 aus.

Seit 2011 unterstützt das Kompetenzzentrum Stadtumbau die Landesregierung in ihrem Bestreben, die Erkenntnisse aus der Internationalen Bauausstellung (IBA) „Stadtumbau 2010“ in Sachsen-Anhalt weiterzuentwickeln. Es ist bei der SALEG, der Sachsen-Anhaltinischen Landesentwicklungsgesellschaft mbH, in Magdeburg angesiedelt.

Das Tätigkeitsfeld des Kompetenzzentrums umfasst z.B.

- die Unterstützung und Beratung der Kommunen bei der Umsetzung ihrer integrierten Stadtentwicklungskonzepte, z.B. durch Fördermittelscouting. Dabei ist es gleichermaßen Ansprechstelle und Informationsquelle für die Kommunen des Landes;
- die Förderung des interdisziplinären und interkommunalen Erfahrungsaustausches sowie die Schaffung projektbezogener und informeller Foren für die Kommunen des Landes durch Newsletter und Workshops;
- die Zusammenarbeit und den Erfahrungsaustausch mit Hochschulen, um aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse und innovative Ideen für die Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt zu gewinnen;
- die Kommunikation der reichhaltigen Stadtumbauerfahrungen im Land und darüber hinaus durch Newsletter, Workshops und Öffentlichkeitsarbeit sowie
- die Qualifizierung der Stadtentwicklung als Standortfaktor des Landes Sachsen-Anhalt.

Dem regelmäßigen Erfahrungsaustausch sowie der kommunalen Vernetzung dienen die Städtenetzkonferenzen, die das Kompetenzzentrum Stadtumbau seit 2012 mit verschiedenen thematischen Schwerpunkten im April und Oktober eines jeden Jahres ausgerichtet hat.

Im Berichtszeitraum 2014/2015 hat das Kompetenzzentrum Stadtumbau über 60 Projekte in Städten und Gemeinden Sachsen-Anhalts begleitet, beraten und durch seine Expertise bei der Entwicklung innovativer Stadtentwicklungsansätze unterstützt. Neben den Oberzentren Dessau-Roßlau, Halle (Saale) und Magdeburg haben viele mittlere und kleinere Städte, wie z.B. Bad Kösen, Calbe (Saale), Coswig, Haldensleben, Köthen, Lutherstadt Eisleben, Lutherstadt Wittenberg, Mansfeld, Naumburg, Nienburg (Saale),

Oschersleben, Weißenfels, Wernigerode aber auch die Verbandsgemeinde Saale-Wipper oder die Region Weißenfelser Land die Expertise des Kompetenzzentrums in Anspruch genommen.

Übersicht 1 Initiierung und Begleitung konkreter thematischer Projekte durch das Kompetenzzentrum Stadtumbau 2014 und 2015

- Oschersleben: Belebung des brachliegenden Bahnhofsareals
- Schierke: Heinrich-Heine-Hotel und Umgestaltung des Natureisstadions
- Verbandsgemeinde Saale-Wipper: Polyzentrische Strukturen in ländlich geprägten Regionen
- Verbandsgemeinde Saale-Wipper: Suche nach neuen Nutzungsmöglichkeiten für ein altes Mühlengelände und Ideenentwicklung „Kompetenzzentrum Biosaatgut“ (Ortsteil Alsleben)
- Haldensleben: Realisierung eines modernen Treffpunkts für alle Generationen im Zentrum der Stadt
- Lutherstadt Wittenberg: Klimaschutz-Teilkonzepte, Bauherrngemeinschaft (IchWohnen), Zentraler Besucherempfang
- Lutherstadt Wittenberg: Entwicklung eines neuen Domizils für das Ratsarchiv neben dem Stadthaus und dem zentralen Besucherempfang am Arsenalplatz

Quelle: Homepage des Kompetenzzentrums Stadtumbau <http://www.kompetenzzentrum-stadtumbau.de>; eigene Zusammenstellung

Zum Tätigkeitsspektrum des Kompetenzzentrums Stadtumbau zählt die Teilnahme an Präsentationen, Fachveranstaltungen und Gesprächsforen auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene. Hinzu kommen die Ausrichtung von internationalen und/oder interdisziplinären Workshops sowie der Ideeninput durch Masterarbeiten:

Übersicht 2 Internationale und/oder interdisziplinäre Workshops im Berichtszeitraum 2014/2015

- Studenten der Beuth-Hochschule Berlin entwickeln kreative Ideen für neues Wohnen im Stadtzentrum von Dessau
- Zukunft der Nachkriegsmoderne: Masterstudenten der Berliner Beuth-Hochschule wollen praktische Vorschläge für Nutzung der „Scheibe Nord“ in der Altstadt von Dessau entwickeln
- „Junge Ideen für 50-jährigen Stadtteil Halle-Neustadt“
- Studenten untersuchen Entwicklungspotenzial für eine „StadtLandschaft Wittenberg“ zum Thema: „Ob und wie kann Landschaft dazu beitragen kann, eine neue lokale Identität entstehen zu lassen?“
- Auf der Suche nach einem neuen Wir-Gefühl: Interdisziplinärer Workshop entwickelt Ideen für neue Identität von Weißenfels und seinen Ortsteilen

Quelle: Homepage des Kompetenzzentrums Stadtumbau <http://www.kompetenzzentrum-stadtumbau.de>; eigene Zusammenstellung

Ergänzt wird die Arbeit des Kompetenzzentrums durch Veröffentlichungen zu den durchgeführten Projekten. Dabei wird der internationale Anspruch des Erfahrungsaustauschs durch die Zweisprachigkeit der Veröffentlichungen (deutsch-englisch) unterstrichen. Das Kompetenzzentrum Stadtumbau wird von einem Beirat in seiner Arbeit beraten und unterstützt. Neben Vertretern aus Politik, Wissenschaft, Wirtschaft und Verbänden ist in dem Gremium auch die Begleitforschung zum Stadtumbau im Land vertreten.

Teil II: Bericht zur Mieten- und Wohnungsentwicklung

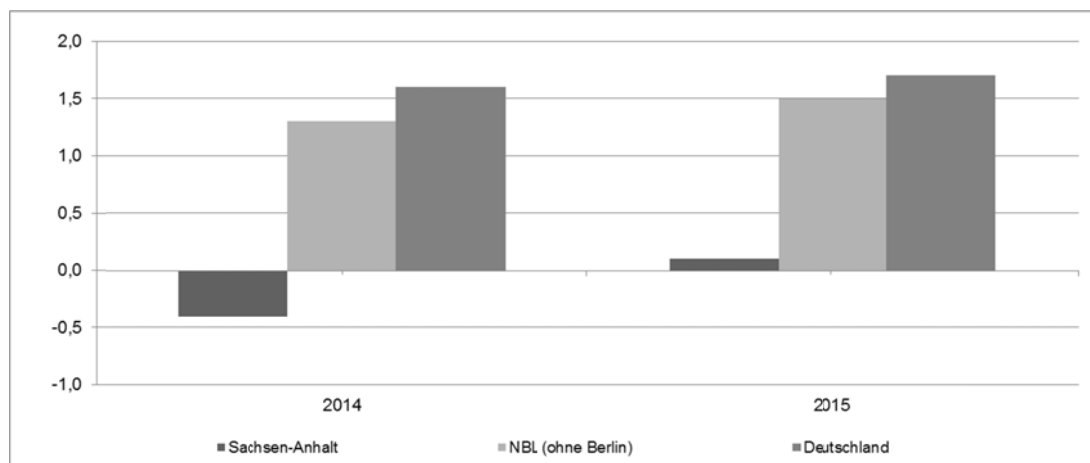
4. Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage

In diesem Abschnitt werden ausgewählte Kennziffern, die Aufschluss über die Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage Sachsen-Anhalts im Berichtszeitraum geben, aufgezeigt. Betrachtet werden die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP), der Erwerbstätigkeit und der Arbeitslosenquote. Die Analyse dieser ökonomischen Rahmenbedingungen dient der Einordnung der in den Kapiteln 5 bis 7 dargelegten Informationen der Mieten- und Wohnungsmarktsituation in den Gesamtzusammenhang der Landesentwicklung.

Seit dem Jahr 2008 stieg das BIP (in jeweiligen Preisen) in Sachsen-Anhalt um 10,5%, in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) um 17,5% und in Gesamtdeutschland um 18,1% an. Der Vergleich zeigt, dass Sachsen-Anhalt zwar im Trend der gesamtdeutschen Entwicklung lag, jedoch abgeschwächt von den positiven wirtschaftlichen Entwicklungen profitierte.

Wie Abbildung 4-1 zeigt, ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Sachsen-Anhalt im Jahr 2014 preisbereinigt leicht gesunken (-0,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) und folgte dem Trend des Vorjahres 2013 (-0,3%). Im Jahr 2015 stieg das BIP in Sachsen-Anhalt leicht an und erreichte +0,1% im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg lag damit hinter den Werten der anderen ostdeutschen Regionen (+1,3% in 2014, +1,5% in 2015) und Gesamtdeutschlands (+1,6% in 2014 und +1,7% in 2015) zurück.

Abbildung 4-1 Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt, verkettet) 2014 bis 2015 im bundesdeutschen Vergleich - Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr in %



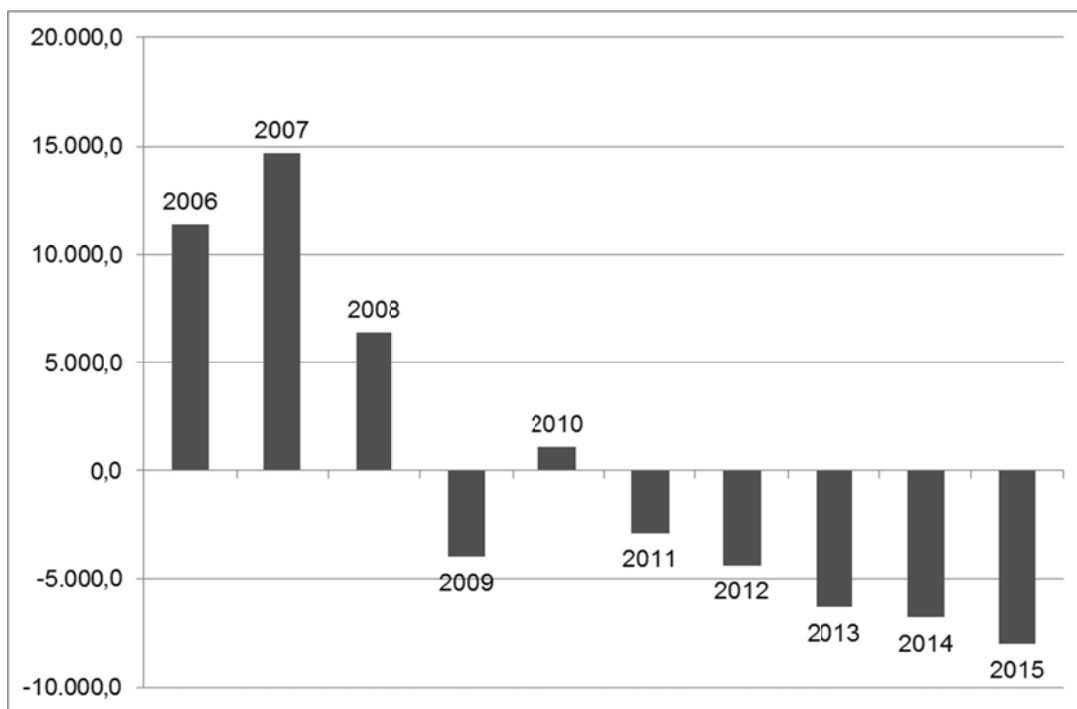
Quelle: Statistische Ämter der Länder, eigene Darstellung

Zur vergleichenden Bewertung der Wirtschaftskraft in den Regionen wird das nominale BIP auf die Erwerbstätigen (ET) bezogen. Die Wirtschaftskraft, gemessen am BIP je ET, wird u.a. vom Lohn-/Gehaltsniveau und von der Wirtschaftsstruktur determiniert. Im Jahr 2014 erwirtschaftete ein Erwerbstätiger in Sachsen-Anhalt durchschnittlich 54.659 Euro, im Jahr 2015 lag der Wert bei 56.206 €. Die Werte lagen in Sachsen-Anhalt in den Berichtsjahren damit zwar im Durchschnittswert der neuen Länder, erreichten jedoch wie in den Vorjahren nur 80% des Bundeswertes. Dies verweist auf weiterhin bestehende strukturelle Defizite im Land.

Auch zeigen sich wie in den Vorjahren regionale Differenzen im Land: Die beiden stärksten der insgesamt 14 Wirtschaftsregionen waren im Jahr 2014 – wie in den Vorjahren - der Saalekreis und der Bördekreis mit Werten von mehr als 61.000 Euro gefolgt vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld (57.299 Euro). Gründe für die hohen Werte waren lt. Statistischem Landesamt ein Anstieg des BIP bei gleichzeitigem Rückgang der Beschäftigtenzahlen¹⁹. Die Regionen mit den geringsten Werten waren im Jahr 2013 Mansfeld-Südharz, Stendal, Harz, Altmarkkreis Salzwedel und Dessau-Roßlau, die jeweils Werte geringer als 50.000 Euro erzielten (Anm.: Für 2014f waren zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch keine Daten auf Kreisebene veröffentlicht).

Wie Abbildung 4-2 zeigt, sinkt die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort in Sachsen-Anhalt seit dem Jahr 2007 - mit einer geringen Schwankung in 2010 - im Vergleich zum Vorjahr kontinuierlich. Auch die Gesamtzahl der Erwerbstätigen ist nach einem Höchststand von 1,03 Mio. im Jahr 2008 auf 1,0 Mio. im Jahr 2015 zurückgegangen²⁰. In den Neuen Bundesländern (ohne Berlin) und in Gesamtdeutschland ist die Zahl der Erwerbstätigen im Betrachtungszeitraum um 1,0 bzw. 6,7 Prozent gestiegen.

Abbildung 4-2 Veränderung der Anzahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Sachsen-Anhalt 2006 bis 2015 gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Darstellung

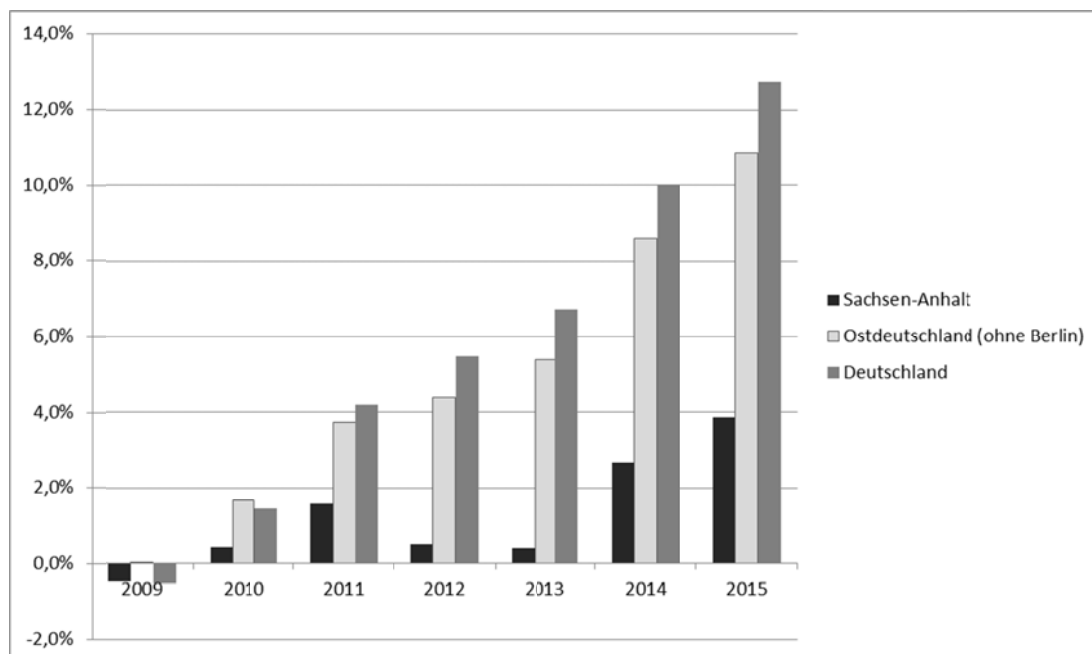
Die größte Gruppe der Erwerbstätigen stellen mit etwa 72 Prozent die sozialversicherungspflichtig (SV-pflichtig) Beschäftigten dar. Der Rückgang bei den Erwerbstätigenzahlen war vor allem durch Rückgänge bei den Selbstständigen, den

¹⁹ Statistisches Landesamt, Pressemitteilung 200/2016 vom 29.08.2016; Zahlenwerte für 2015 zum BIP/Erwerbstätigen noch nicht verfügbar.

²⁰ Zu Erwerbstätigen zählen alle Personen, die als Arbeitnehmer oder als Selbstständige eine auf wirtschaftlichen Erwerb gerichtete Tätigkeit von mindestens einer Stunde/Woche ausüben (z.B. Selbstständige, mithelfende Familienangehörige, Beamte, geringfügig Beschäftigte und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).

mithelfenden Familienangehörigen und den marginal Beschäftigten bedingt. Diesem Rückgang steht ein Anstieg der SV-pflichtig Beschäftigten in Sachsen-Anhalt gegenüber, der den Rückgang der Erwerbstätigen jedoch nicht kompensiert: Waren es per 31.12.2008 noch 748.000 Erwerbstätige, stieg der Wert per 31.12.2015 auf 777.000. Dies entspricht zwar einem prozentualen Anstieg um 3,8% von 2008 bis 2015, der jedoch deutlich hinter dem prozentualen Anstieg der Werte in Ostdeutschland (+10,9%) und Gesamtdeutschland (+12,7%) zurückbleibt (vgl. Abbildung 4-3)²¹. Im Berichtszeitraum stieg die Zahl der SV-pflichtig Beschäftigten in Sachsen-Anhalt um 3,4% an (Ostdeutschland: 5,2%, Deutschland: 5,6%).

Abbildung 4-3 Entwicklung der Anzahl der SV-pflichtig Beschäftigten 2009 bis 2015 (zum Basisjahr 2008, in %)



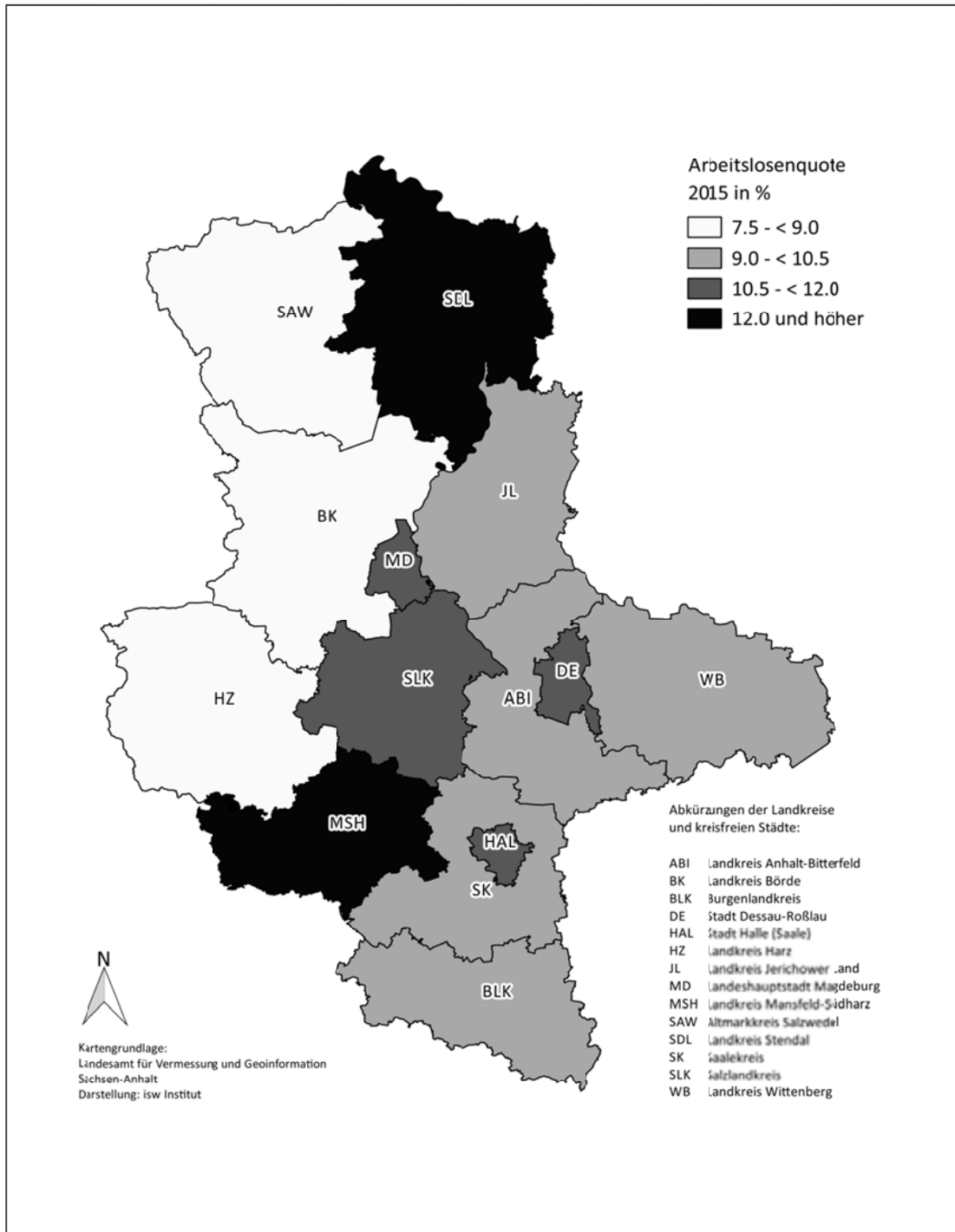
Quelle: Bundesagentur für Arbeit Länderreport - Deutschland, Länder (Deutschland, Ostdeutschland, Sachsen-Anhalt), Stichtag 31.12.

Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt lag 2015 im Durchschnitt bei 10,2 Prozent und ist damit im Berichtszeitraum, wie auch schon in den Vorjahren, leicht zurückgegangen. Sie liegt weiterhin etwas höher als im Durchschnitt aller neuen Bundesländer mit Berlin (9,2 Prozent) und wesentlich höher als im gesamtdeutschen Durchschnitt, der 2015 bei 6,4 Prozent lag. Die Betrachtung auf Landkreisebene zeigt, dass innerhalb des Landes nach wie vor regionale Unterscheide bei der Betroffenheit von Arbeitslosigkeit bestehen (vgl. Karte 1). Weit unterdurchschnittlich sind die Landkreise Börde (7,5 %), Harz (8,0%) und Altmarkkreis Salzwedel (8,4 %) betroffen, die an Niedersachsen angrenzen. Auch der Saalekreis und die Landkreise Jerichower Land, Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg liegen unter dem Landesdurchschnitt. Weiterhin sehr hoch ist die Arbeitslosigkeit in den Landkreisen Mansfeld-Südharz (13,3%), Stendal (12,1 %), in der Kreisfreien Stadt Halle (Saale) und im Salzlandkreis (jeweils 11,4 %).

²¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit Länderreport – Deutschland, Länder (Deutschland, Ostdeutschland, Sachsen-Anhalt), Stichtag 31.12.2014 und 31.12.2015

Karte 1

Arbeitslosenquote 2015 in Sachsen-Anhalt nach Kreisen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

5. Wohnungsangebot

Dieses Kapitel widmet sich der Entwicklung des Wohnungsangebotes im Berichtszeitraum 2014/2015. Dazu werden zunächst Veränderungen im Wohnungsbestand dargestellt. Im Anschluss wird auf Schwerpunkte der Bautätigkeit eingegangen. Das Kapitel schließt mit Ausführungen zum besonderen Wohnungsmarktsegment des belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnraums.

5.1. Wohnungsbestand

Die Veränderungen im Wohnungsbestand werden in diesem Abschnitt anhand ausgewählter Kennziffern erörtert: Herangezogen werden die Anzahl der Wohnungen (Kapitel 5.1.1), die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Gebäudeart (Kapitel 5.1.2), die Wohnfläche sowie die Wohnraumgrößenstruktur (Kapitel 5.1.3) und der Sanierungsstand der Wohnungen (Kapitel 5.1.4).

5.1.1. Anzahl der Wohnungen

Zum Jahresende 2015 gab es in Sachsen-Anhalt 1.286.282 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Dieser Wert umfasst im Vergleich zu den Angaben in den bisherigen Berichten auch die Wohneinheiten in Wohnheimen²². Außerdem ist er um die Minusabweichung korrigiert, die im Rahmen des Zensus 2011 ermittelt wurde und wurde seither auf Basis der Zensusdaten fortgeschrieben²³. Abbildung 5-1 verdeutlicht dies durch die vergleichende Gegenüberstellung der Wohnungsbestandsentwicklung laut bisheriger Fortschreibung (2011 (F)) und dem ermittelten Jahresendwert 2011 auf Zensusbasis (2011 (Z))²⁴.

In den beiden Berichtsjahren 2014 und 2015 selbst ist zum ersten Mal seit Jahren im Saldo eine Zunahme der Wohnungen im Land um insgesamt 1.074 zu verzeichnen. Damit hat sich der Trend des jahrelangen Wohnungsabbaus umgekehrt.

Maßgeblich dafür waren über 6.000 fertiggestellte Wohnungen in den beiden Berichtsjahren, denen etwas mehr als 5.000 Wohnungsabgänge gegenüberstanden (zum Vergleich: Allein im Jahr 2013 des vorigen Betrachtungszeitraums waren über 5.000 Wohnungsabgänge im Land verzeichnet).

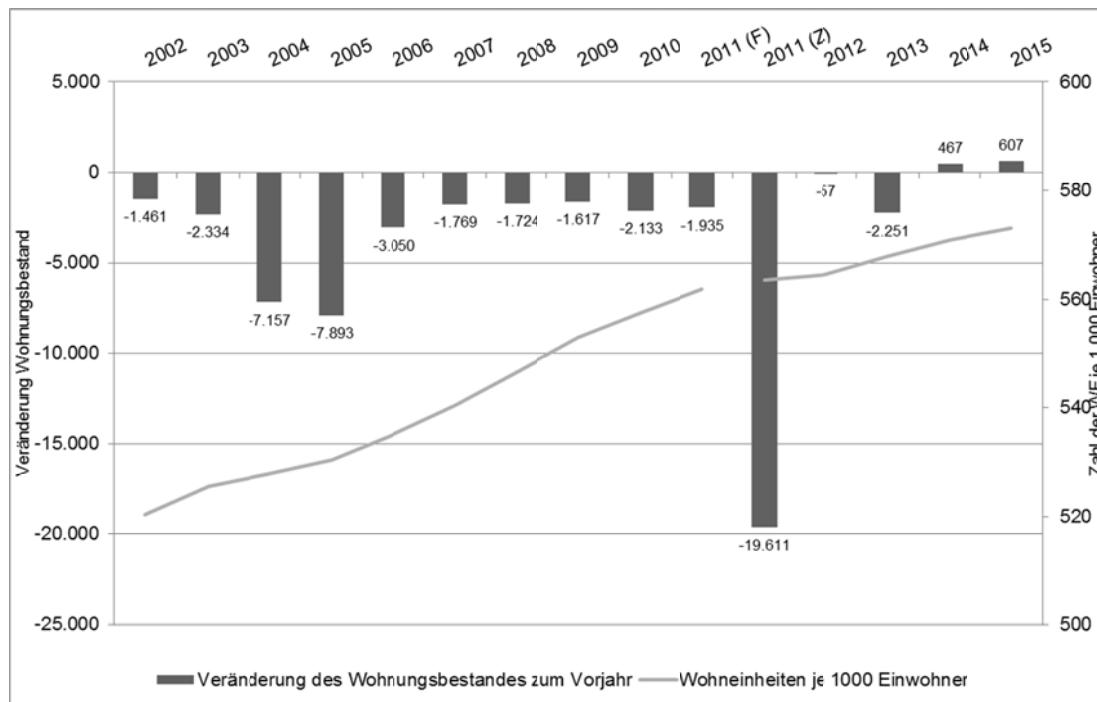
²² Die rund 7.900 Wohnheim-WE wurden bislang gesondert erfasst und sind erst seit dem Zensus 2011 integraler Bestandteil der Angaben zum Wohnungsbestand.

²³ Der Zensus 2011 hat eine Abweichung des tatsächlichen Wohnungsbestandes im Vergleich zu den Daten der Wohnungsbestandsfortschreibung um ein Minus von rund 25.000 WE erbracht.

²⁴ Der ermittelte Negativsaldo von gut 19.000 WE zum Jahresende 2011 (Z) ergibt sich durch Saldierung der zensusbedingten Abweichung (-25.000 WE) sowie der tatsächlichen Bestandsentwicklung zwischen 2010 und 2011 (knapp -2.000 WE) einerseits mit dem Einmaleffekt des Wohnungszugangs aus dem Wohnheimbereich (+8.000 WE) andererseits.

Die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner hat sich weiterhin, wie schon in allen Vorjahren, erhöht (siehe Abbildung 5-1) und liegt inzwischen bei 573 WE je 1.000 Einwohnern (ohne Wohnheime). Begründet ist der Anstieg dadurch, dass die Reduzierung des Wohnungsbestandes mit dem anhaltenden Bevölkerungsrückgang nicht Schritt halten konnte.

Abbildung 5-1 Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr und Wohnungsbestand je 1.000 Einwohner in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

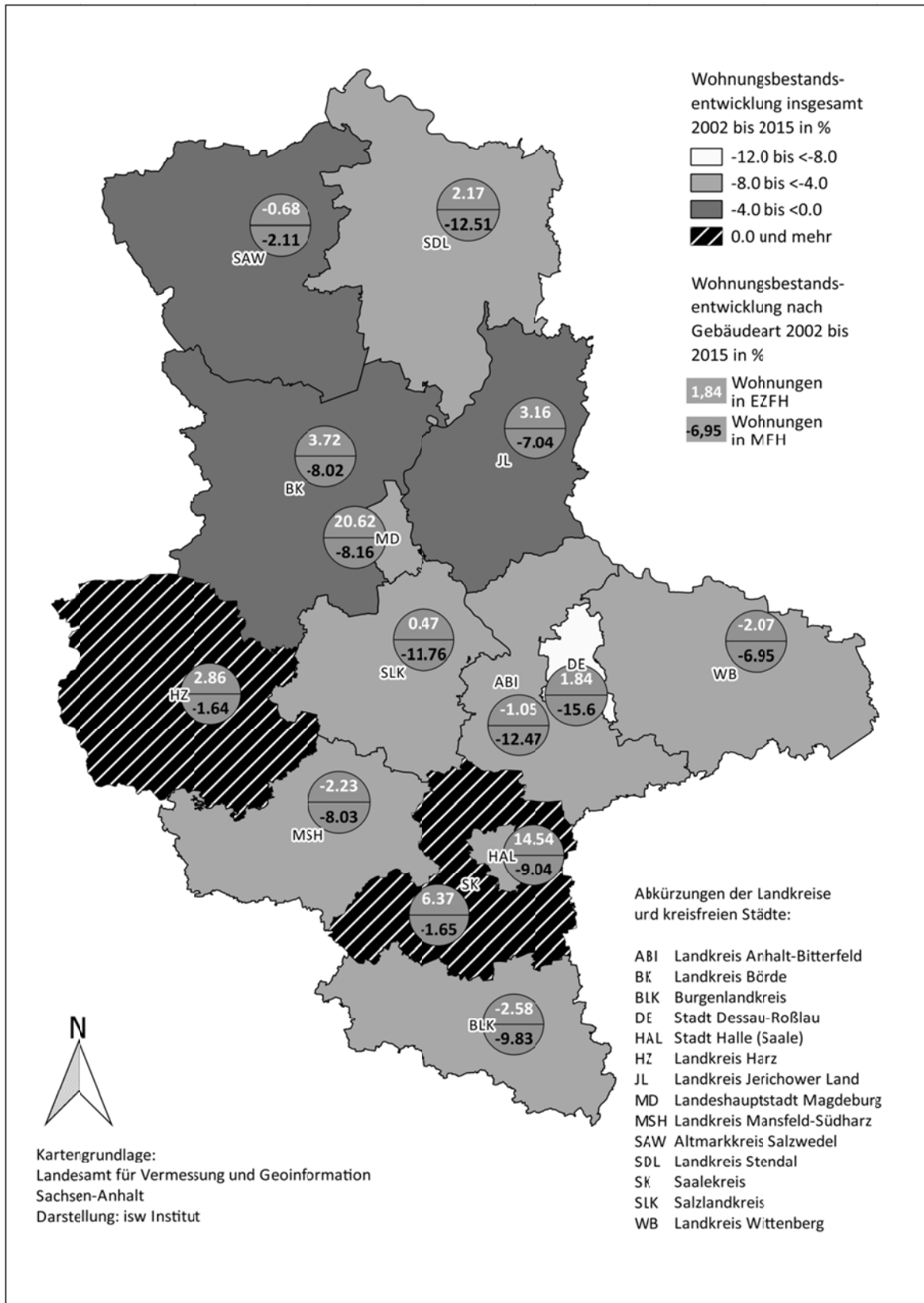
Landesweit hat die Zahl der Wohnungen im Zeitraum 2002-2015 unter Einbeziehung der Zensusabweichung um 3,6 Prozent abgenommen. Das entspricht einer Reduktion von etwa 48.500 WE, wovon rund die Hälfte durch die ermittelte Abweichung zwischen tatsächlichem Wohnungsbestand und der Bestandsfortschreibung der amtlichen Statistik zu erklären ist.

Angesichts der positiven Entwicklung bei der Zahl der Wohnungen, dem Rückgang der Abrisszahlen und dem anhaltenden Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Kapitel 5.2) warnen Experten vor einem zunehmenden Wohnungsleerstand bis 2030. Dieser wird durch die sinkende Bevölkerungszahl und damit verbunden die sinkende Anzahl der Haushalte bedingt sein. Selbst bei einer angenommenen moderaten Zuwanderung wird gemäß 6. Regionalisierter Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom Juli 2016 die Bevölkerung im Land bis zum Jahr 2030 um 245.000 Einwohner auf 1,990 Mio. Einwohner zurückgehen. Dabei wird der Bevölkerungsrückgang vor allem in den Landkreisen mit -14,7% zu Buche schlagen. In den kreisfreien Städten Halle (Saale) und Magdeburg wird gemäß Prognose die Bevölkerung minimal um 0,5% ansteigen. Der Leerstand wird sich folglich vor allem in den ländlichen Regionen und in Stadtrandsiedlungen niederschlagen²⁵.

²⁵ vgl. Kompetenzzentrum für Stadtumbau: Newsletter Apr. 2014, S.4, Newsletter Nov. 2014, S. 3

Karte 2

Wohnungsbestandsentwicklung in Wohn- und Nichtwohngebäuden* nach Kreisen und Gebäudeart in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015 (mit Zensuseffekt)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

* Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden werden der Kategorie Mehrfamilienhäuser zugeordnet

Regional variiert die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2002 auf Kreisebene sehr stark (vgl. Karte 2), wobei hier weiterhin der Zensuseffekt zu beachten ist: Der Wohnungsbestand ist - begründet durch den Stadtumbau - seit 2002 in allen Regionen außer in den Landkreisen Harz (+0,4%) und Saalekreis (+2,5%) gesunken, wobei der Rückgang in Dessau-Roßlau mit -10,9 Prozent am stärksten war.

Karte 2 weist zudem die regionale Entwicklung des Wohnungsbestandes differenziert nach den Gebäudearten „Ein- und Zweifamilienhäuser“ (EZFH) und „Mehrfamilienhäuser“ (MFH) aus. Beim Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern sind in allen Regionen des Landes aufgrund des Stadtumbauprogramms starke Rückgänge zu verzeichnen. Der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern hat dagegen in der Mehrzahl der Regionen zugenommen²⁶. Insbesondere die kreisfreien Städte Magdeburg (+4.006 WE in EZFH oder +20,6%) und Halle (+ 2.285 WE in EZFH; +14,5%) verzeichnen hier starke Zuwächse.

5.1.2. Wohnungsbestand nach Gebäudeart

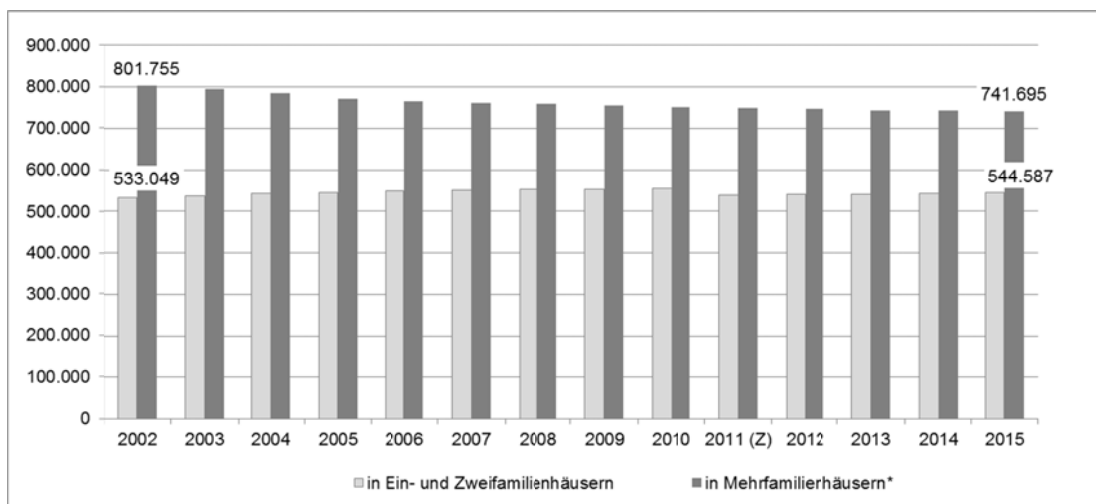
Rund 545.000 Wohnungen auf Landesebene befanden sich 2015 in Ein- und Zweifamilienhäusern. Das bedeutet einen erneuten Zuwachs von 1.000 WE und entsprach einem Anteil von 43 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die restlichen 57 Prozent (734.000 WE) entfielen auf Gebäude mit drei und mehr Wohnungen, also auf Mehrfamilienhäuser einschließlich Wohnheimen. Die Struktur des Wohnungsbestandes nach Gebäudeart in Sachsen-Anhalt entspricht damit mittlerweile in etwa der auf Bundesebene.

Insgesamt zeigen die Zahlen für Sachsen-Anhalt eine deutliche Verschiebung zugunsten des Wohnens in Ein- und Zweifamilienhäusern – ein Trend der in der aktuellen Berichtsperiode anhält: In den Jahren 2014/2015 hat die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 3.329 WE zugenommen, in Mehrfamilienhäusern sank sie um 2.045 WE.

²⁶ Da der Zensuseffekt zu über 70 Prozent auf Abweichungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich zurückzuführen ist (vgl. Abschnitt 5.1.2 im Berichtszeitraum 2012/2013), erklärt sich, warum in einigen Landkreisen die Zahl der Wohnungen dieser Gebäudeart – trotz reger Bautätigkeit seit 2002 – durch die Zensuskorrektur rein rechnerisch abgenommen hat.

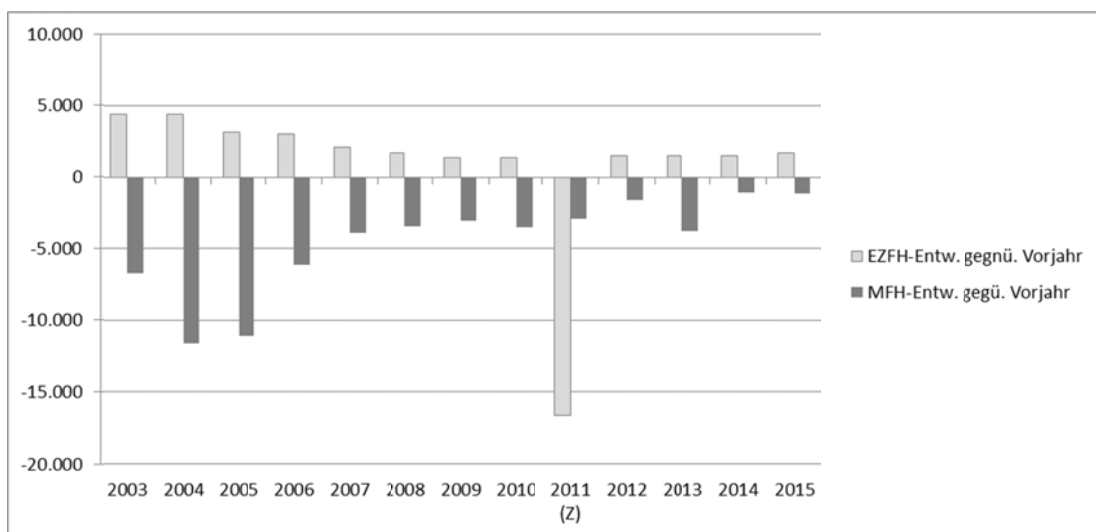
Zur Entwicklung des Wohnungsbestandes seit Beginn des Stadtumbaus ist festzustellen: Seit 2002 sind in Sachsen-Anhalt rund 34.000 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden. Durch die Zensusabweichung von rund -18.000 WE in dieser Gebäudeart wird der „Neubaueffekt“ jedoch zu mehr als 50 Prozent wieder eliminiert. Außerdem erfolgten auch im Ein- und Zweifamilienhausbereich altersbedingt Wohnungsabgänge. Rein rechnerisch hat sich der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum 2002-2015 um etwa 11.500 WE oder 2,2 Prozent erhöht. Die Zahl der Wohnungen im Geschosswohnungsbestand ist dagegen seit 2002 vor allem durch die Effekte des Stadtumbaus um 8,5 % (= -68.000 WE) zurückgegangen (vgl. Abbildung 5-2 und Abbildung 5-3).

Abbildung 5-2 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden* nach Gebäudeart in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015



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

Abbildung 5-3 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden* nach Gebäudeart in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015 – Veränderung zum Vorjahr



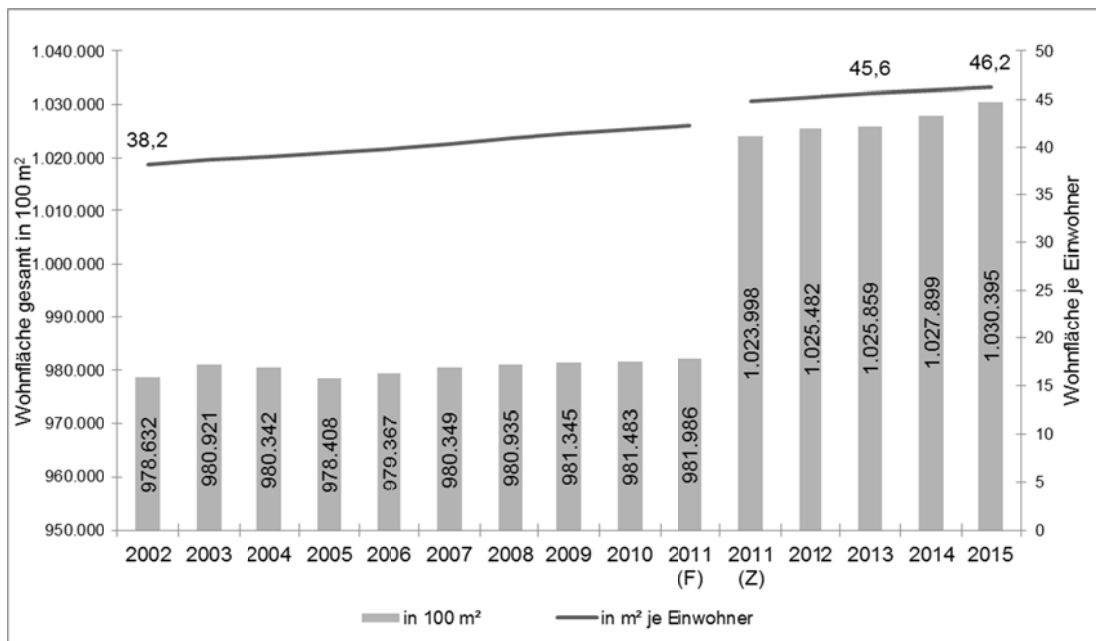
*Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden werden der Kategorie Mehrfamilienhäuser zugeordnet.
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

5.1.3. Wohnfläche und Wohnraumgrößenstruktur

Trotz des Rückgangs an Wohnungen nimmt die Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen-Anhalt seit 2005 kontinuierlich zu (vgl. Abbildung 5-4). Der außergewöhnlich starke Zuwachs von 2011 auf 2012 ist wiederum den Abweichungen geschuldet, die durch den Zensus 2011 ermittelt wurden. Die amtliche Statistik liefert keine Erklärungen für die Abweichung von immerhin 1,3 Mio. m² Wohnfläche zusätzlich, die mit dem Zensus ermittelt wurde. So kann ohne tiefergehende Analysen nur vermutet werden, dass dies dem Ausbau und der Erweiterung bestehender Wohnungen zuzurechnen ist, der so umfangreich war, dass er den „Wohnflächenverlust“ infolge des ermittelten zensusbedingten Minderbestandes an 25.000 WE überwiegt.

Die Kurve in Abbildung 5-4 zeigt, dass die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner seit 2002 um 8 m² zugenommen hat. Im Jahr 2015 lag sie bei 46,2 m² je Einwohner. Ursachen dafür sind der Bau von Eigenheimen und die gleichzeitige Reduzierung der Einwohnerdichte. Der Trend zur Zunahme des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs im bundesdeutschen Durchschnitt ist dagegen derzeit gestoppt: Lag er 2014 noch bei 46,5 m²/Einwohner, ist der Wert im Jahr 2015 auf 46,2 m² je Einwohner leicht gesunken. Begründet ist dies durch die gestiegene Bevölkerungszahl in Deutschland.

Abbildung 5-4 Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

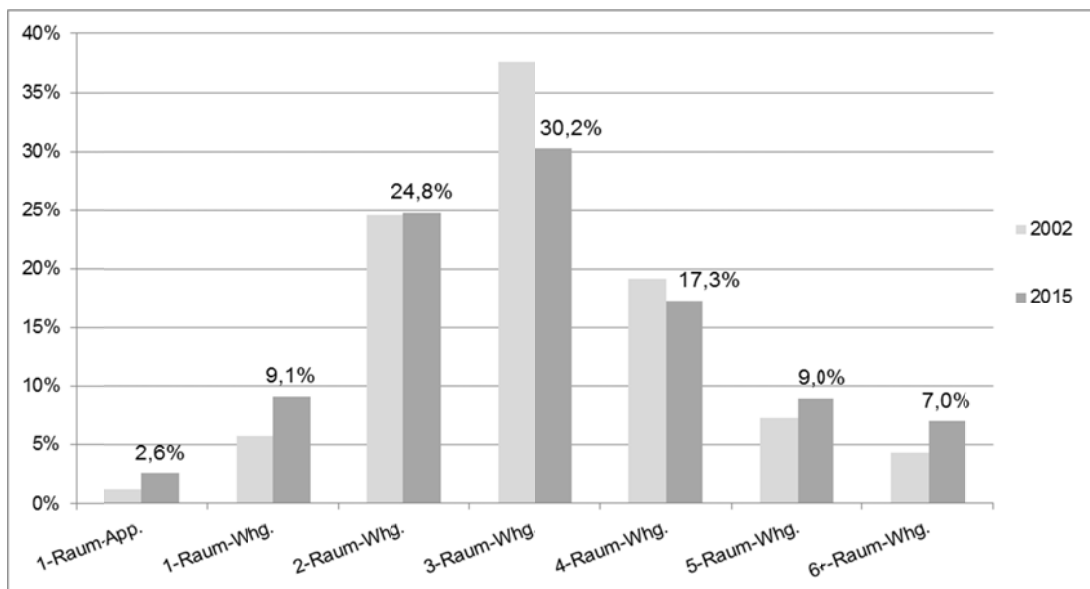
Die Größe einer Wohnung wird neben der Wohnfläche auch durch die Anzahl der Räume bestimmt, da diese in entscheidendem Maße für die Beurteilung des Nutzwertes einer Wohnung von Bedeutung ist.

Von den rund 1,286 Mio. Wohnungen in Sachsen-Anhalt hatten 2015 etwa 72 Prozent zwischen zwei und vier Räumen. Auf Wohnungen mit einem Raum und sehr große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen entfallen demnach insgesamt knapp 28 Prozent. Die Entwicklung der Wohnraumgrößenstruktur liegt dabei voll im bundesdeutschen Trend.

Abbildung 5-5 zeigt eine Gegenüberstellung der Wohnraumgrößenstruktur der Jahre 2002 und 2015. Diese Struktur hat sich im Berichtszeitraum nur minimal geändert.

Bemerkenswert ist, dass der Anteil der Drei- und Vier-Raum-Wohnungen seit 2002 um 7,3 Prozent bzw. 1,9 Prozent gesunken ist. Diese Effekte sind z.T. wiederum zensusbedingt verstärkt worden, fallen aber insgesamt mit dem stadumbaubezogenen Abriss von Plattenbauwohnungen mit 3 bis 4 Wohnräumen zusammen. Dagegen ist der Anteil der kleinen Wohnungen (Ein-Raum-Appartements, Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen) gestiegen. Die seit 2002 zu verzeichnende Zunahme kleinerer Wohnungen ist vermutlich zum Teil auf die Besonderheit zurückzuführen, dass in 2015 im Gegensatz zu 2002 auch rund 7.900 Wohnungen in Wohnheimen im Rahmen der Wohnungsbestandsfortschreibung erfasst sind. Anteilig gibt es inzwischen im Land immer mehr große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (+4,4% seit 2002). Dieser Trend ist vermutlich vor allem auf die wachsende Zahl an Eigenheimen zurückzuführen.

Abbildung 5-5 Gegenüberstellung der Wohnraumgrößenstruktur* in Sachsen-Anhalt 2002 und 2015 in %



*1-Raum-Appartements mit integrierter Küche, 1-Raum-Wohnungen mit Küche in gesondertem Raum.
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

5.1.4. Sanierungsstand

Zum Sanierungsstand gibt es keine amtliche Erhebung. Demzufolge können nur für die Teile des Wohnungsbestandes Aussagen gemacht werden, für die entsprechende Daten über andere Wege erhoben werden. Dies trifft zum einen auf die Bestände der Mitgliedsunternehmen der beiden Wohnungsverbände des Landes (VdW und VdWg) und zum anderen auf die Wohnungsbestände in den Stadtumbaugebieten des Landes zu. Hierbei ist festzuhalten, dass bei beiden Erhebungen die Wohnungsbestände im Geschosswohnungsbau und im Mietwohnungsbau überwiegen.

Von den rund 337.000²⁷ eigenen und für Dritte verwalteten Wohnungen verbandsangehöriger Unternehmen in Sachsen-Anhalt waren nach eigener Einschätzung zum Jahresende 2015 etwa 62 Prozent vollmodernisiert und etwa 32 Prozent teilmodernisiert. Lediglich gut sechs Prozent wurden noch als unsaniert eingestuft²⁸. Im Vergleich zum vorigen Berichtszeitraum schätzen die Wohnungsverbände den teilsanierten Bestand um etwa 7 Prozent höher ein, was vermutlich damit zusammenhängt, dass Wohnungen, die vor Jahren saniert wurden, inzwischen einer erneuten Sanierung/Modernisierung bedürfen.

Neben den Angaben der Wohnungsverbände liegen Daten zum Sanierungsstand von Wohnungsbeständen für die Fördergebiete der Stadtumbaukommunen des Landes vor²⁹. Dort sind etwa 383.000 Wohnungen erfasst (= 30 Prozent des Wohnungsbestands im Land). Von diesen waren per 31.12.2014 knapp 66 Prozent vollsaniert, 23,5 Prozent teilsaniert und etwa 11 Prozent unsaniert. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum nahm der Anteil der unsanierten Wohnungen in den Stadtumbaugebieten um 2% und der Anteil der teilsaniert WE um 1% ab. Der Anteil der vollsanierten Wohnungen stieg um 3% an.

Der Sanierungsstand ist über die vier Stadtumbau-Gebietstypen hinweg vergleichbar, wobei der Anteil vollsanierter Wohnungen inzwischen in den Stadtrandgebieten außerhalb der Großwohnsiedlungen mit 72 Prozent am höchsten liegt (siehe Tabelle 5-1)³⁰.

Tabelle 5-1 Sanierungsstand der Wohnungen innerhalb der Fördergebiete des Stadtumbaus in % nach Gebietstyp (Stand 31.12.2014)

Gebietstyp	Wohnungsbestand in Fördergebieten	unsaniert	teilsaniert	vollsaniert
Innenstadt/Altbau	144.474	12,5%	18,1%	69,4%
Innenstadt/Sonstige	74.574	8,5%	24,9%	66,5%
Stadtrand/1970-1989	138.571	10,2%	29,3%	60,5%
Stadtrand/Sonstige	25.030	10,2%	17,7%	72,2%
Insgesamt	382.649	10,7%	23,5%	65,8%

Quelle: Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt, Jahresbericht 2015, eigene Berechnungen

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

²⁷ entspricht 26 Prozent des Wohnungsbestands im Land Sachsen-Anhalt

²⁸ vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Fakten 2015 für Sachsen-Anhalt des VdW/VdWg

²⁹ Jahresbericht 2015 der Begleitforschung des Stadtumbaus Ost Land Sachsen-Anhalt, S. 129 (Datenstand 31.12.2014)

³⁰ Die Abweichungen zum Bericht 2012/2013 sind vermutlich nicht allein dem Sanierungsfortschritt zuzuschreiben. Vielmehr variiert der Umfang des erfassten Wohnungsbestandes vor allem in den innerstädtischen Gebietstypen.

5.2. Bautätigkeit

Der Abschnitt zur Bautätigkeit gliedert sich in die Betrachtung der Baugenehmigungen, und Baufertigstellungen sowie der Bauabgänge.

5.2.1. Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen stieg im Berichtszeitraum im Vergleich zu den beiden Vorjahren weiter an. Im Jahr 2014 wurde der Neubau von 3.130 Wohnungen genehmigt, in 2015 waren es 3.540 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 5-2).

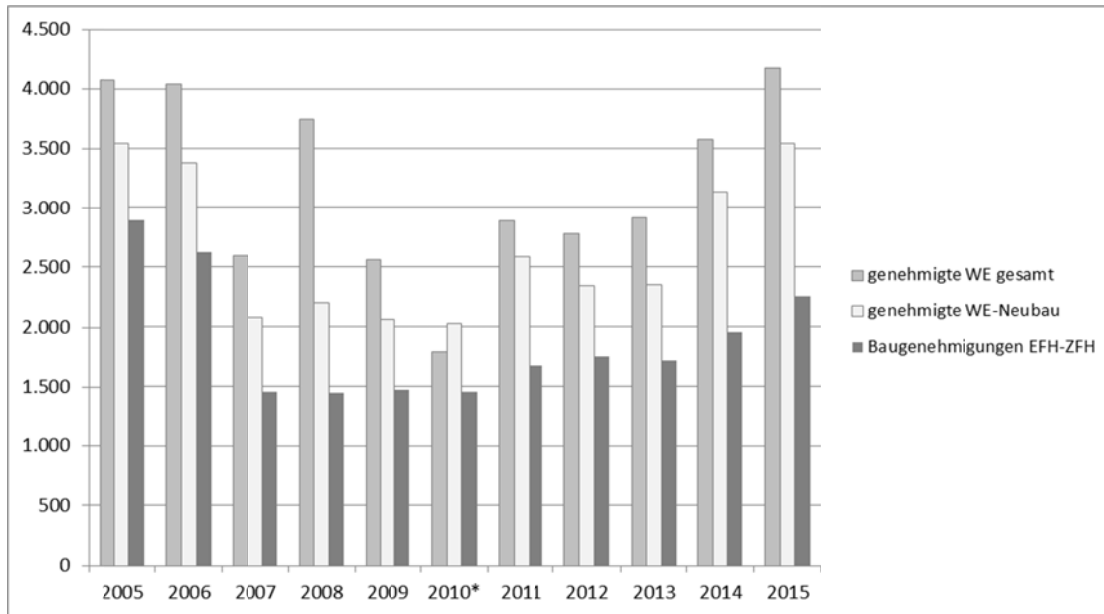
Tabelle 5-2 Baugenehmigungen im Wohnungsbau (Neubau) in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015 (in Zahl der WE)

Jahr	Genehmigte Wohnungen	Entwicklung gegenüber Vorjahr
2002	4.903	-
2003	5.399	496
2004	4.088	-1.311
2005	3.542	-546
2006	3.375	-167
2007	2.074	-1.301
2008	2.202	128
2009	2.056	-146
2010	2.023	-33
2011	2.586	563
2012	2.342	-244
2013	2.350	8
2014	3.130	780
2015	3.540	410

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Zusammenstellung

Die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsneubau korreliert dabei seit Jahren stark mit der Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser, wie Abbildung 5-6 veranschaulicht.

Abbildung 5-6 Baugenehmigungen im Wohnungsbau - Vergleich der Anzahl genehmigter Wohnungen gesamt und im Neubau (Anzahl WE) mit den Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Gebäude) 2005 bis 2015



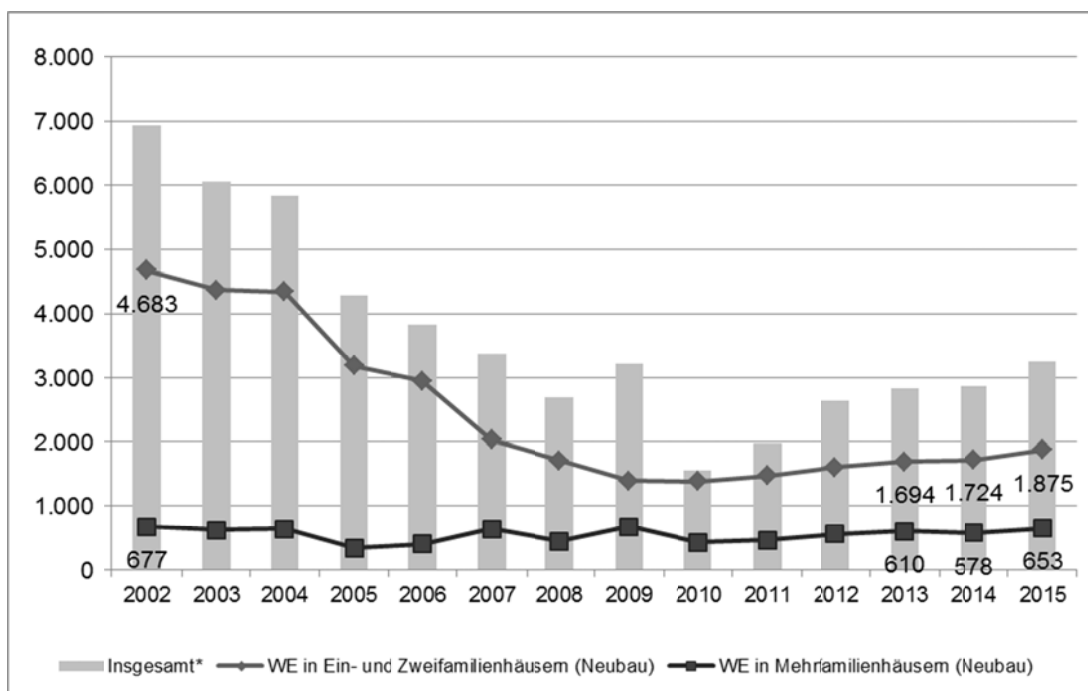
*Anmerkung zum Jahr 2010: Durch Wohnungszusammenlegungen im Bestand, die mit Minuswerten ausgewiesen werden, ist die Anzahl aller Baugenehmigungen niedriger als die Anzahl der Baugenehmigungen im Neubau.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Darstellung

5.2.2. Baufertigstellungen

Abbildung 5-7 zeigt die Entwicklung der Baufertigstellungen (Neubau und Bestandsausbau) im Wohn- und Nichtwohnbau zwischen 2002 und 2015. Wurden die Fertigstellungszahlen bis 2006 noch durch eine rege Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussektor in die Höhe getrieben, wurde seit Streichung der Eigenheimzulage verhaltener agiert. Ein leichter Anstieg der Fertigstellungszahlen ist seit 2010 sichtbar. Im Berichtsjahr 2014 wurden etwa 2.900 Wohnungen fertiggestellt, davon 2.302 im Wohnungsneubau. Im Folgejahr 2015 wurden bei insgesamt 3.250 Fertigstellungen (= Bestandsausbau und Wohnungsneubau) sogar 2.528 neue Wohnungen in Sachsen-Anhalt gebaut.

Abbildung 5-7 Baufertigstellungen (Neubau und Bestandsausbau) im Wohnbau und Nichtwohnbau in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015 (in Zahl der WE)

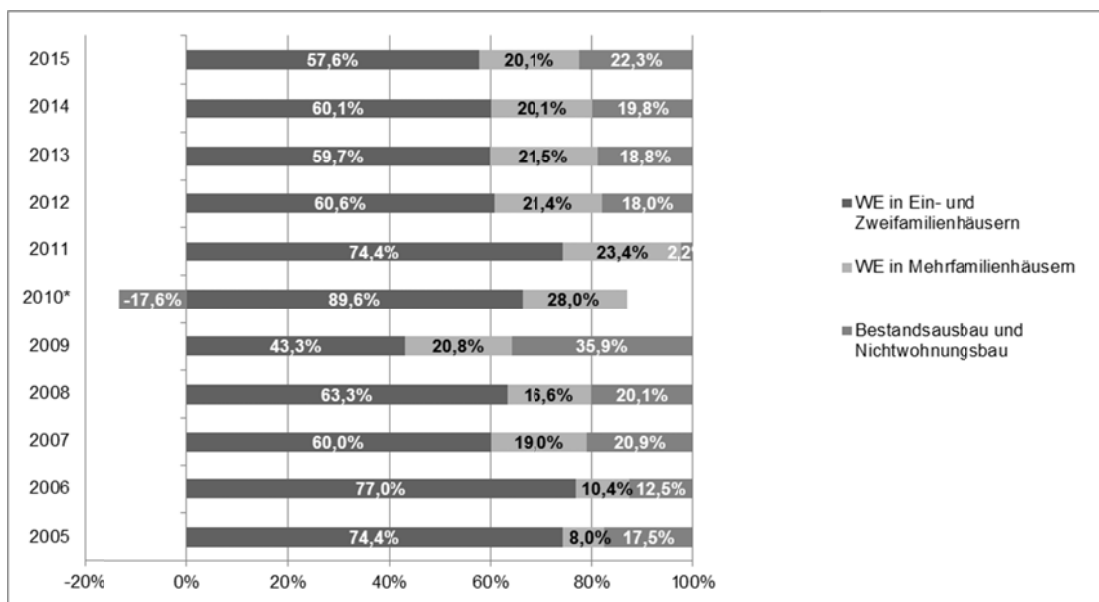


* Neubau-WE, Bestandsausbau, WE in Wohnheimen und im Nichtwohnbau

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

Wie Abbildung 5-8 zeigt, sind auch der Bestandsausbau und Nichtwohnungsbau von Bedeutung. Ihr Anteil lag im Jahr 2015 bei 22,3 Prozent aller Fertigstellungen. Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern umfassten im Berichtszeitraum in beiden Jahren etwa 20 Prozent der fertiggestellten Wohnungen. Insgesamt wurde das Wohnungsbaugeschehen nach wie vor durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt: Über die beiden Berichtsjahre 2014/2015 hinweg wurden in dieser Gebäudeart insgesamt 3.600 Wohnungen fertiggestellt, was etwa 60 Prozent aller Fertigstellungen bedeutete.

Abbildung 5-8 Baufertigstellungsstruktur nach Gebäudeart (Neubau) sowie Anteil der Fertigstellungen durch Bestandsausbau und im Nichtwohnungsbau in Sachsen-Anhalt 2005 bis 2015

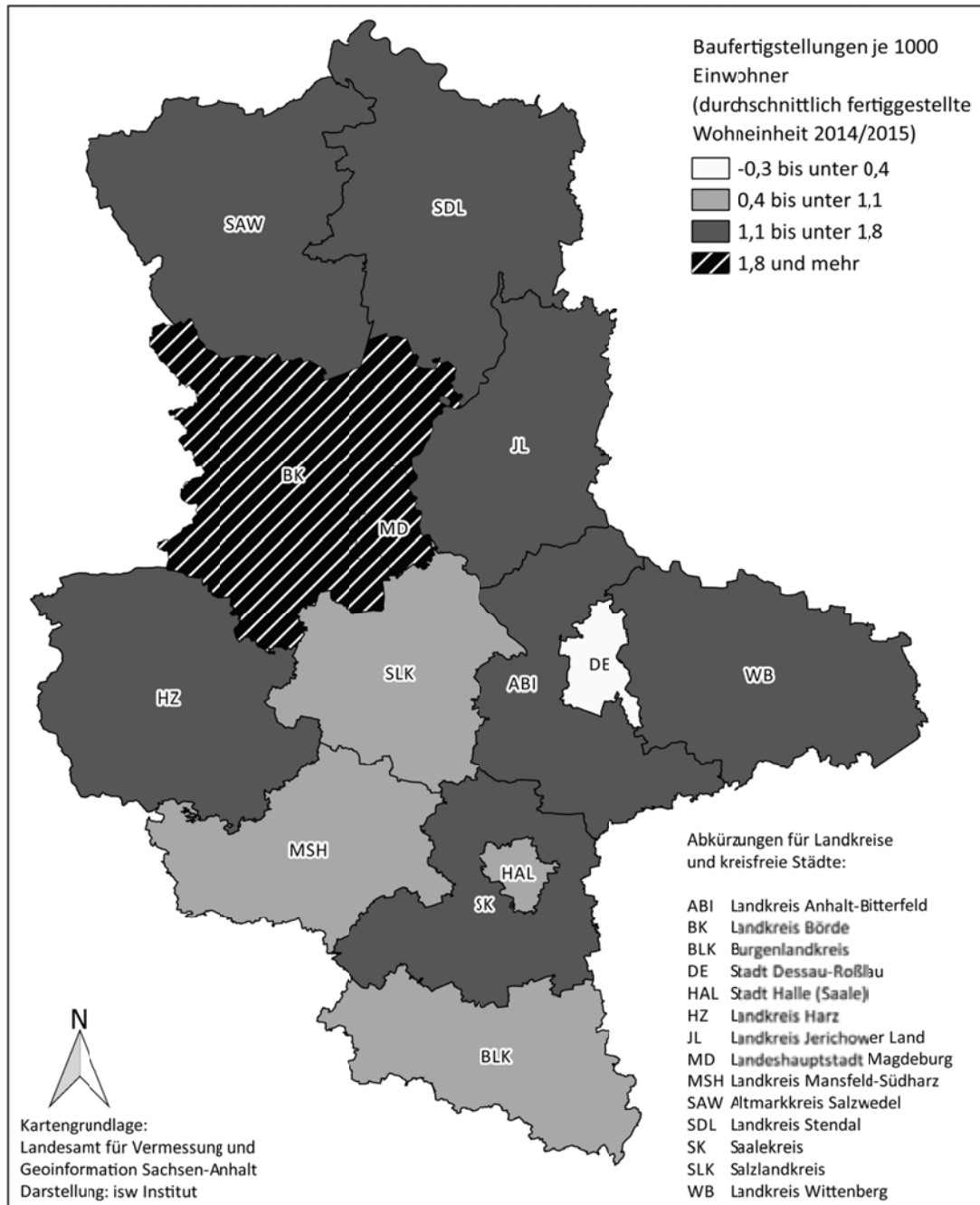


*Anmerkung zum Jahr 2010: Statistischer Sondereffekt: Durch die Berücksichtigung von Wohnungsstilllegungen im Jahr 2010, die sich über mehrere Jahre kumuliert hatten, ergibt sich für den Bestandsausbau ein Negativsaldo.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

Auf die regionale Differenzierung des Baugeschehens verweist Karte 3 mit Darstellung der Baufertigstellungsquote (Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner). Der Darstellung liegen Durchschnittswerte der beiden Berichtsjahre 2014 und 2015 zugrunde, um zu vermeiden, dass eventuelle Sondereffekte eines Jahres die Werte stark verfälschen. Negative Werte ergeben sich durch Wohnungszusammenlegungen im Bestand.

Karte 3 Baufertigstellungen im Wohnungsbau (Neubau und Bestandsausbau) je 1.000 Einwohner in Sachsen-Anhalt nach Kreisen 2014/2015



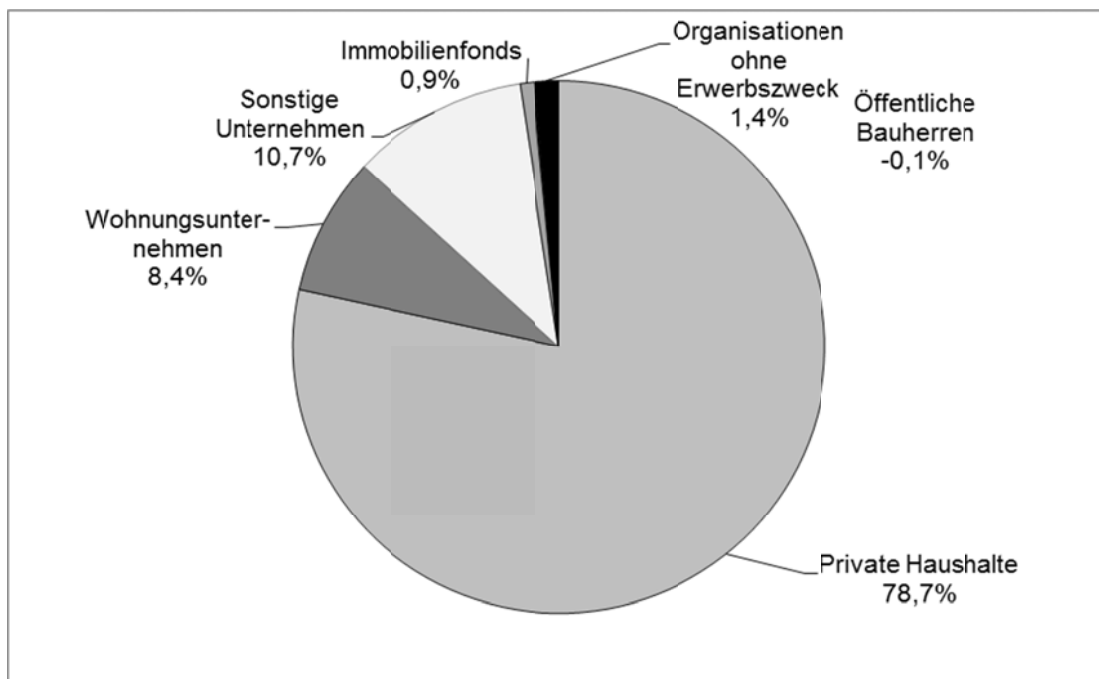
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Der durchschnittliche Landeswert liegt bei 1,37 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner. Die Bautätigkeit war in Dessau-Roßlau (-0,21 durch Wohnungszusammenlegungen), im Landkreis Mansfeld-Südharz (0,61), im Burgenlandkreis (0,67) und im Salzlandkreis

(0,88) am schwächsten ausgeprägt. Auch Halle (Saale) mit 1,09 und der Landkreis Anhalt-Bitterfeld (1,33) blieben unter dem Landesschnitt. Der Saalekreis lag im Landesschnitt. Überdurchschnittliche Werte wurden in den Landkreisen Stendal (1,53), Jerichower Land (1,63), Harz (1,64), Wittenberg (1,71), im Altmarkkreis Salzwedel (1,74), im Bördekreis (1,94) und in der Landeshauptstadt Magdeburg (2,50) erreicht.

Die Bauherrenstruktur wurde – wie auch im vorigen Berichtszeitraum – stark von den privaten Haushalten geprägt, die nahezu 80 Prozent aller Baufertigstellungen (Neubau und Bestandsausbau) realisierten. Auf Wohnungsunternehmen, sonstige Unternehmen und Immobilienfonds entfielen 20 Prozent der fertiggestellten Wohnungen. Der Anteil der übrigen Bauherren lag bei nur 1,3 Prozent (Minuswerte entstehen durch Wohnungszusammenlegungen, vgl. Abbildung 5-9).

Abbildung 5-9 Bauherrenstruktur von Wohnungsneubauten und Bestandsausbauten in Sachsen-Anhalt 2014/2015 (Jahreswerte 2014 und 2015 zusammengefasst)



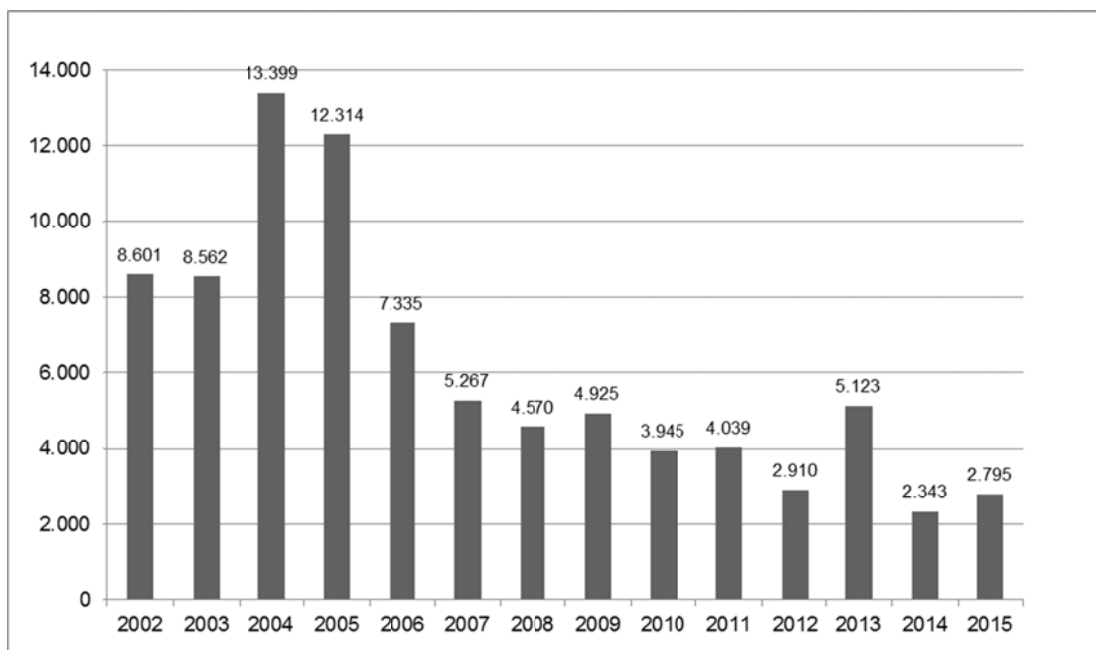
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

5.2.3. Bauabgänge

Den Fertigstellungen von gut 6.100 WE standen in den Jahren 2014/2015 Bauabgänge von insgesamt rund 5.100 WE gegenüber. Die Zahl der Abgänge ist im Vergleich zum vergangenen Berichtszeitraum, bedingt durch das Auslaufen der Altschuldenhilfeentlastung nach § 6a Altschuldenhilfegesetz zum 31.12.2013 deutlich zurückgegangen (siehe Abbildung 5-10): Im Jahr 2014 sind 2.343 Wohnungen abgegangen, was nach 2012 einen erneuten Tiefpunkt der bisherigen Entwicklung seit Beginn des Stadtumbaus 2002 darstellt. Im Jahr 2015 stieg die Zahl der Bauabgänge geringfügig auf über 2.795 WE an, lag jedoch noch immer unter allen Vorjahren seit 2002.

Seit 2002 ist damit mittlerweile ein Gesamtabgangsvolumen von gut 86.000 Wohnungen zu verzeichnen. Der Abgang von allein mehr als 83.000 WE ist auf Abrissmaßnahmen im Zuge des Programms Stadtumbau Ost zurückzuführen.

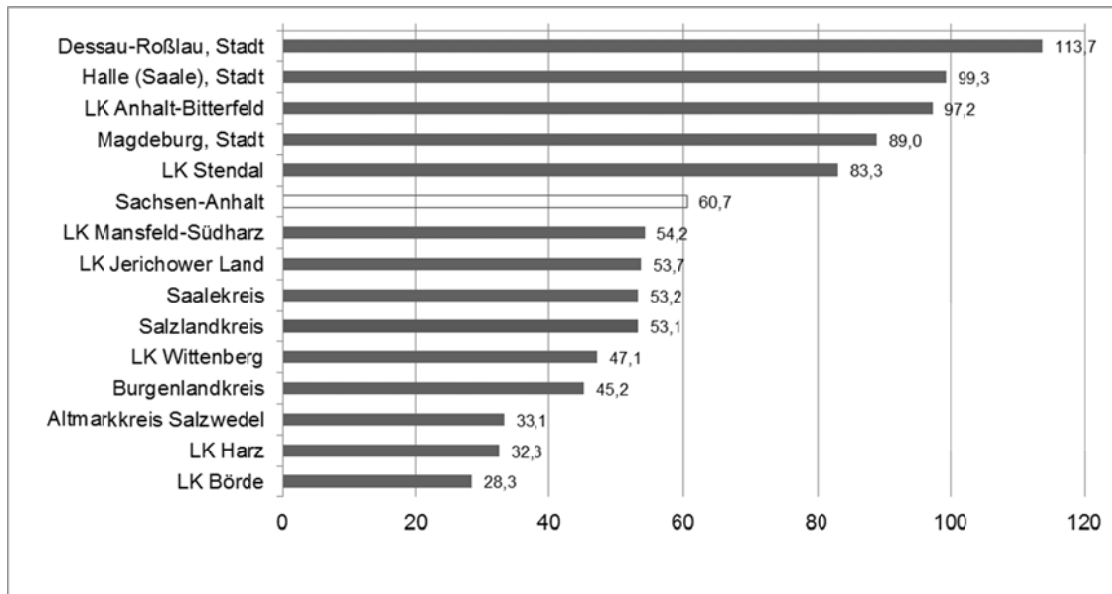
Abbildung 5-10 Abgang an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Abgang an Gebäudeteilen) in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

Bei Betrachtung der Bauabgangsquote seit Beginn des Stadtumbaus³¹ in regionaler Differenzierung zeigt sich folgendes Bild: Die drei Großstädte des Landes sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Stendal realisieren weit über dem Landesdurchschnitt liegende Abgangsquoten. Die geringsten Abgangsquoten weisen die Landkreise Börde und Harz, sowie der Altmarkkreis Salzwedel auf (Abbildung 5-11). Dieses regionale Muster zeigte sich auch schon für die beiden vorangegangenen Berichtszeiträume.

Abbildung 5-11 Abgang an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Gebäudeteilen) je 1.000 Bestandswohnungen nach Kreisen 2002 bis 2015

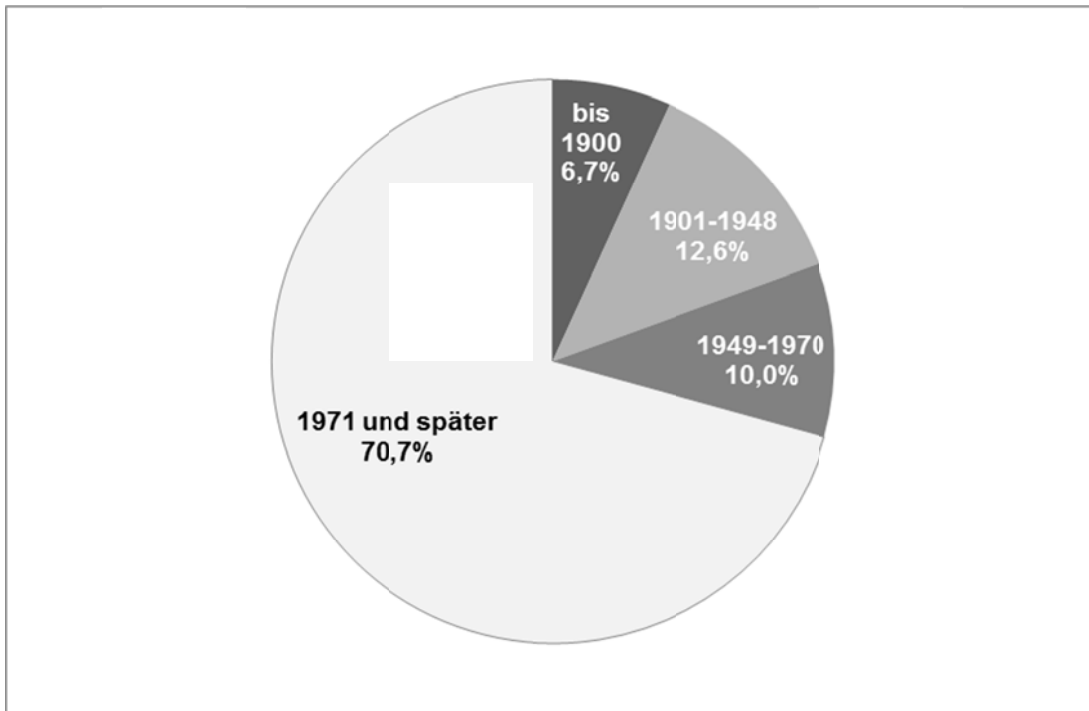


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

³¹ Die Bauabgangsquote wird hier gemessen an der Zahl der Abgangs-WE 2002-2015 je 1.000 Bestandswohnungen in 2002.

Aus Abbildung 5-12 wird ersichtlich, dass insgesamt 80 Prozent der Wohnungsabgänge in Gebäuden waren, die nach 1949 errichtet wurden. Das Abgangsgeschehen konzentrierte sich bislang auf Wohngebäude der Baujahre 1971 und jünger und damit auf Plattenbaugebäude.

Abbildung 5-12 Abgang an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Zeitraum 2002 bis 2015 nach Baualtersklasse in Sachsen-Anhalt



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Nachdem in der Abgangsstatistik auch Wohnobjekte erfasst sind, die aufgrund von Verschleiß oder irreparablen Schäden abgerissen werden müssen, sind die Wohnungsabgänge keinesfalls mit dem geförderten Abriss gleichzusetzen. Jene etwa 19 Prozent der Bauabgänge, die sich auf Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 beziehen, sind also vermutlich nur zum geringen Teil dem Stadtumbau zuzurechnen.

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 Jahr 2014 noch knapp 22.000 WE und im Folgejahr rund 17.600 WE einer Belegungsbindung (siehe Tabelle 5-3). Im Berichtszeitraum fielen insgesamt 8.900 WE aus der Belegungsbindung. Bis zum Jahr 2019 wird der Großteil der im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in den 90er und 2000er Jahren geförderten Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Nach 2022 wird es in Sachsen-Anhalt nach derzeitigem Stand keine belegungsgebundenen Wohnungen aus den 90er und 2000er Jahren mehr geben. Im Ergebnis der aktuellen Wohnungspolitik sind Veränderungen resp. Erhöhungen der Wohnungen mit Belegungsbindung möglich.

Seit 2014 gibt es in Sachsen-Anhalt keine Wohnungen mit Mietpreisbindung mehr. Diese Angaben sowie die Angaben aus Tabelle 5-3 sind aufgrund des nicht standardisierten Erhebungsverfahrens auf Ebene der Landkreise und der Gemeindegebietsreform nur als Richtwerte zu verstehen.

Tabelle 5-3 Zahl der WE mit Belegungsbindung und der WE mit auslaufenden Belegungsbindungen in Sachsen-Anhalt 2014 bis 2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
mit Bindung zum 1.1. d. Jahres	21.771	17.618	12.880	7.897	2.950	773	197	27	18	0
auslaufend	4.153	4.738	4.983	4.947	2.177	576	170	9	18	0

Quelle: MLV, eigene Zusammenstellung

Im Berichtszeitraum gingen etwa 3.500 Anträge/Jahr auf Freistellung von der Belegungsbindung ein. Damit lag die Zahl der Anträge deutlich unter den Anträgen der Vorjahre, in denen jeweils etwa 14.000 Anträge/Jahr eingingen.

Tabelle 5-4 Anzahl der Freistellungen von den Belegungsbindungen insgesamt und nach Art der Freistellung von der/den Verpflichtung(en)

Jahr	Freistellungen von den Belegungsbindungen	Art der Freistellung*			
		Einhaltung d. Einkommensgrenze	Einhaltung d. Wohnungsgröße	Einhaltung d. Belegungsvorranges	sonstiges
2010	14.440	11.904	1.934	1.190	1.075
2011	14.343	11.665	1.952	1.218	1.077
2012	13.599	11.222	1.809	1.194	898
2013	14.132	11.699	1.825	1.214	908
2014	3.556	3.332	490	166	9
2015	3.461	3.268	590	168	11

*) Mehrfachnennungen möglich

Quelle: MLV, eigene Zusammenstellung

Bei über 90 Prozent der Anträge wurde die Freistellung von der Einhaltung der Einkommensgrenze beantragt, 15 Prozent begründeten die Freistellung mit der Einhaltung der Wohnungsgröße. In 5 Prozent der Fälle wurde eine Freistellung von der Einhaltung des Belegungsvorranges beantragt.

Die gestellten Anträge wurden in allen Fällen genehmigt, wobei die erteilte Freistellung in 70 Prozent mit wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen und in knapp einem Drittel mit einem besonderen öffentlichen Interesse begründet wurde (Angaben gelten für beide Jahre in der Zusammenschau, eine Mehrfachnennung bei den Gründen war möglich).

Tabelle 5-5 Anzahl der Freistellungen von den Belegungsbindungen insgesamt und nach Freistellungsgründen

Jahr	Freistellungen von den Belegungsbindungen	Freistellungsgründe*			
		wohnungswirtschaftl. 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
2012	13.599	9.836	2.060	853	239
2013	14.132	10.307	2.614	850	247
2014	3.556	2.477	1.029	22	6
2015	3.461	2.372	1.038	33	19

*) Mehrfachnennungen möglich

Quelle: MLV, eigene Zusammenstellung

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.

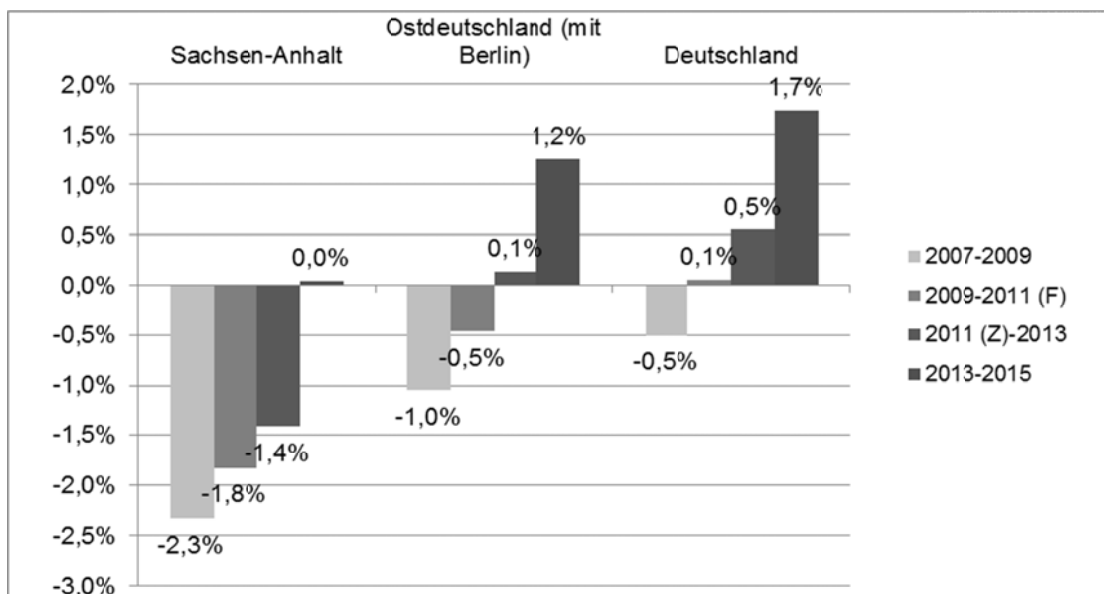
6.1. Bevölkerungsentwicklung

Zum Jahresende 2015 betrug die Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt 2.245.470 Personen und damit 893 mehr als zum Jahresende 2013.

Abbildung 6-1 zeigt, dass Sachsen-Anhalt in den Jahren 2007 bis 2013 stärker an Bevölkerung verloren hat, als dies im bundesdeutschen Durchschnitt und in Ostdeutschland (mit Berlin) der Fall war. Im Jahr 2014 verlor Sachsen-Anhalt weitere 9.000 Einwohner bei steigenden Einwohnerzahlen in Ostdeutschland und Gesamtdeutschland. Im Jahr 2015 konnte der Bevölkerungsrückgang erstmals gestoppt werden.

Insgesamt folgte die Bevölkerungsentwicklung im Land in den vergangenen Berichtsperioden dem verhaltenen Aufwärtstrend auf gesamt- und ostdeutscher Ebene, auch wenn die Entwicklung dort insgesamt günstiger verlaufen ist.

Abbildung 6-1 Einwohnerentwicklung Sachsen-Anhalt im überregionalen Vergleich nach Berichtsperioden (in %)

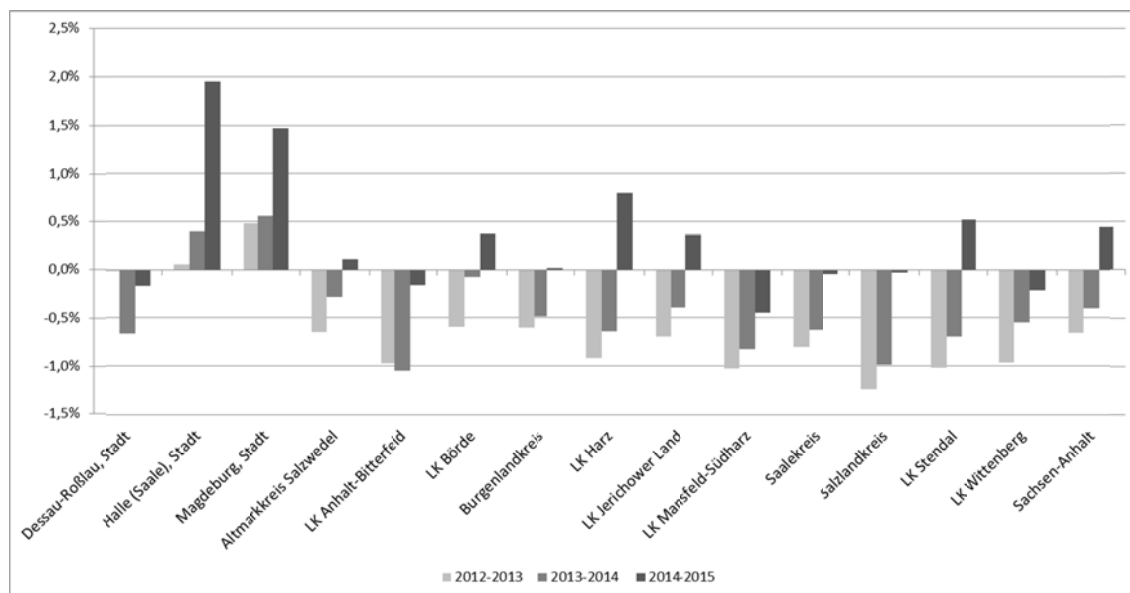


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen
2011 (F): Fortschreibungsstand 2011; 2011 (Z): Jahresendstand auf Zensusbasis

Auch auf Kreisebene spiegelt sich das bereits für das Gesamtland dargestellte Verlaufsmuster einer sukzessiven Verringerung der Einwohnerrückgänge resp. der insgesamt leichte Einwohnerzuwachs wider (siehe Abbildung 6-2). Dargestellt sind hier die Entwicklungen 2012-2013, 2013-2014 und 2014-2015 in Prozent.

Die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz, Saalekreis, Salzlandkreis und Wittenberg sowie die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau verzeichnen in allen Betrachtungsjahren einen Bevölkerungsrückgang, der sich jedoch über die Jahre verringert hat. In den kreisfreien Städten Halle (Saale) und Magdeburg stieg die Einwohnerzahl in allen Betrachtungsjahren an. Die Landkreise Altmarkkreis Salzwedel, Börde, Harz, Jerichower Land und Stendal konnten nach Bevölkerungsrückgängen in den Jahren 2012-2013 und 2013-2014 im Jahr 2015 erstmals wieder Bevölkerungszuwächse aufweisen.

Abbildung 6-2 Einwohnerentwicklung in Sachsen-Anhalt nach Kreisen in den Jahren 2013 bis 2015 (in %)



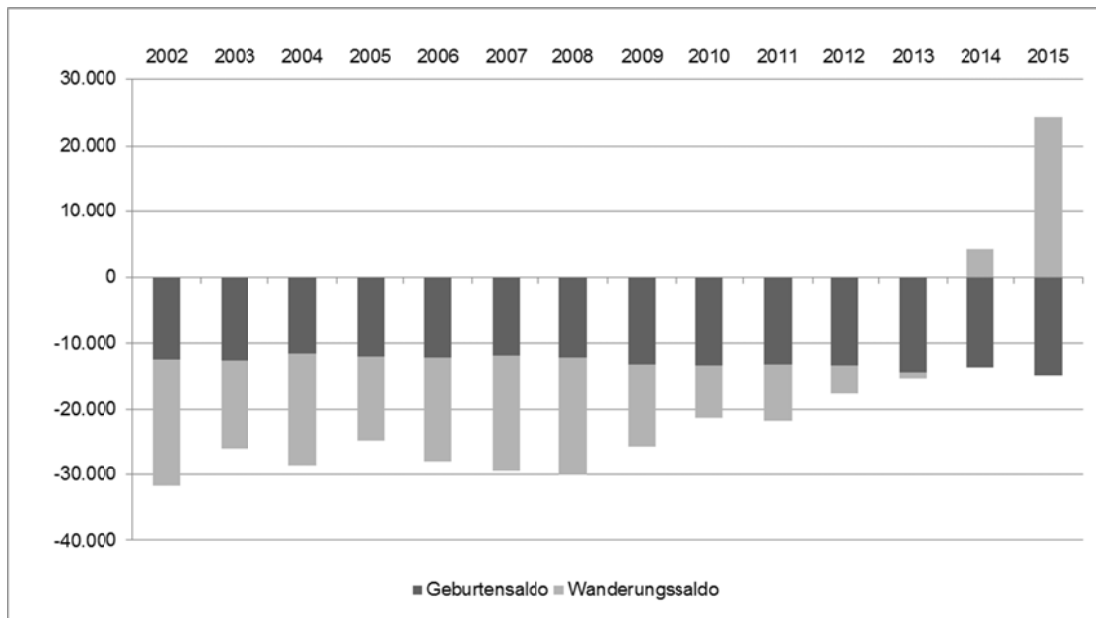
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

Die Abschwächung des Einwohnerrückganges ist insbesondere den positiven Wanderungszahlen der letzten beiden Berichtsjahre zu verdanken: Im Jahr 2014 betrug der Wanderungssaldo +4.337 Personen, im Jahr 2015 +24.464 Personen. Wie in den Vorjahren erzielte Sachsen-Anhalt im Berichtszeitraum vermehrt Zuwanderungsgewinne durch den Zuzug von ausländischen Personen, lag jedoch im Vergleich der neuen Bundesländer (einschließlich Berlin) auf dem drittletzten Platz, im Vergleich aller Bundesländer auf dem elften Platz³².

³² vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 56/2016 vom 21.03.2016

Der Geburtensaldo lag dagegen weiterhin stark im Minus bei –13.800 im Jahr 2014 und bei fast -15.000 im Jahr 2015 (vgl. Abbildung 6-3). Damit verfestigt sich ein Trend, der voraussichtlich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Land zunehmend prägen wird.

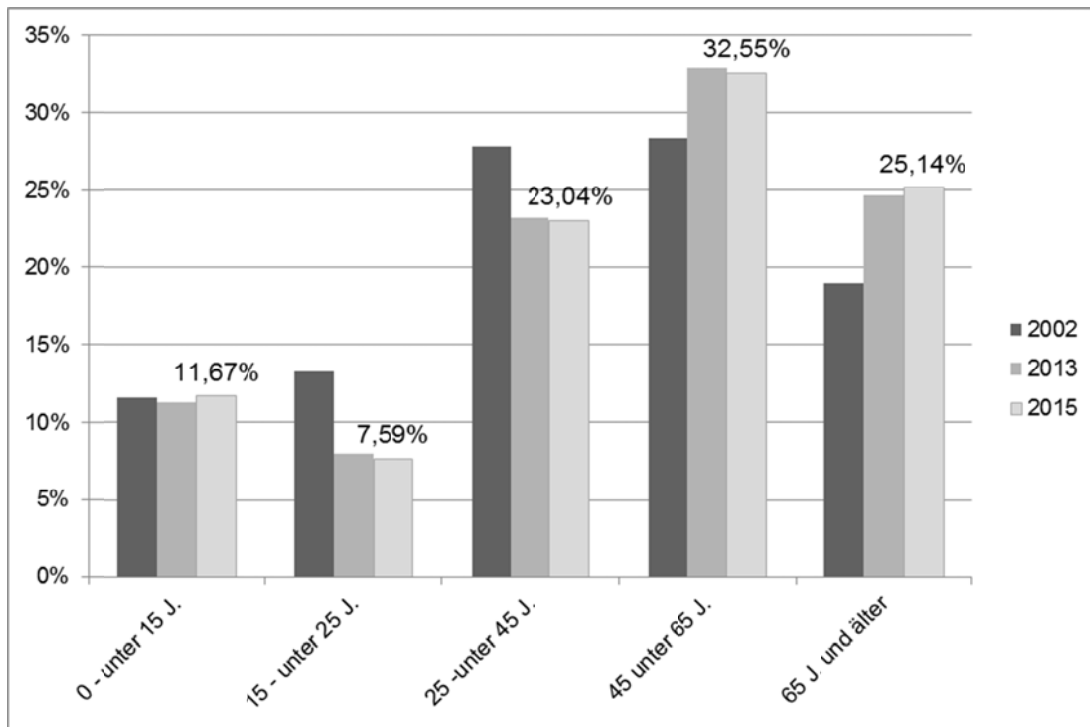
Abbildung 6-3 Geburten- und Wanderungssaldo in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015



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

Die Entwicklung des Geburtensaldos ist dabei nicht auf einen Rückgang der Geburtenzahlen zurückzuführen, die seit 2002 vergleichsweise konstant geblieben sind, sondern auf die Alterung der Bevölkerung, wie auch in Abbildung 6-4 deutlich wird.

Abbildung 6-4 Gegenüberstellung der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt (per 31.12.) nach Altersgruppen 2002 und 2013

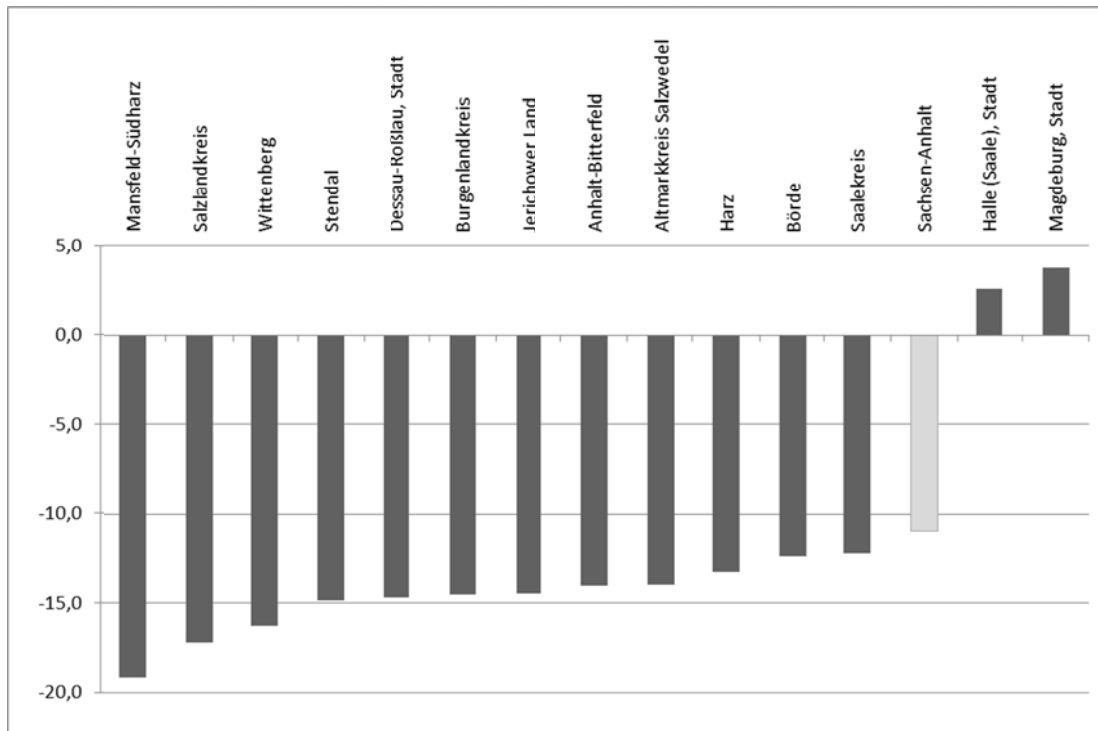


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich ein nach Altersgruppen deutlich differenziertes Bild: Die Anteile der Kinder sind auf niedrigem Niveau stabil, die der Berufseinsteiger (bis 25 Jahren) und der jüngeren Erwerbsfähigen (bis 45 Jahren) sind seit 2002 erheblich und auch im Berichtszeitraum wieder leicht zurückgegangen. Die Anteile der älteren Erwerbsfähigen (bis 65) stiegen seit 2002 zwar an, gingen im Berichtszeitraum aber leicht zurück. Ein kontinuierlicher Anstieg zeigt sich bei der Altersgruppe 65 und älter, deren Anteil deutlich zugenommen hat und inzwischen ein Viertel der Gesamtbevölkerung Sachsen-Anhalts ausmacht.

Die aktuelle 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes, die sich auf das Basisjahr 2014 bezieht, prognostiziert bei der Annahme einer moderaten Zuwanderung für das Jahr 2030 einen Rückgang der Bevölkerungszahl auf insgesamt 1,99 Mio. Einwohner. Dies bedeutet einen prognostizierten Bevölkerungsrückgang ab 2014 von 245.000 Personen, der sich vor allem in den Landkreisen niederschlagen wird. Für die kreisfreien Städte Halle (Saale) und Magdeburg geht die Prognose von einem geringen Anwachsen der Bevölkerung aus (vgl. Abbildung 6-5).

Abbildung 6-5 Voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl nach Kreisen bis 2030 in Prozent (Basisjahr 2014)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Darstellung

6.2. Haushaltsentwicklung³³

Die Zahl der Haushalte ist der entscheidende Faktor für die Wohnungsnachfrage. Der Mikrozensus 2015 ergab für Sachsen-Anhalt eine Zahl von 1,167 Mio. Privathaushalten. Damit ist die Gesamtzahl der Haushalte im Berichtszeitraum um 13.200 oder 1,1 Prozent angestiegen, wobei landesweit die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte um insgesamt 29.100 zunahm, die Anzahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen stieg ebenfalls an und liegt nun bei 19.100. Bei Drei- und Vier-Personen-Haushalten gab es dagegen – wie im vorigen Berichtszeitraum – Rückgänge, die sich auf insgesamt 18.600 Haushalte summieren (vgl. Tabelle 6-1). Der vergleichsweise starke Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte bedingt kurz- und mittelfristig zusätzliche Nachfragen nach Wohnungen, die auch vom Rückgang der Drei- und Vierpersonenhaushalte nicht kompensiert werden.

Tabelle 6-1 Zahl der Privathaushalte in Sachsen-Anhalt und Entwicklung 2013-2015

Haushaltsgröße	Zahl der Haushalte (in 1.000)		Entwicklung 2013-2015 (absoluter Wert)	
	2013	2015	Zu-/Abnahme	in %
davon mit 1 Person	454,7	477,6	+ 22.900	+5,0%
davon mit 2 Personen	449,2	455,4	+ 6.200	+1,4%
davon mit 3 Personen	162,5	147,8	- 14.700	-9,0%
davon mit 4 Personen	71,4	67,5	- 3.900	-5,5%
davon 5 und mehr Pers.	16,4	19,1	+ 2.700	+16,5%
Alle Haushalte	1.154,2	1.167,4	+ 13.200	+1,1%

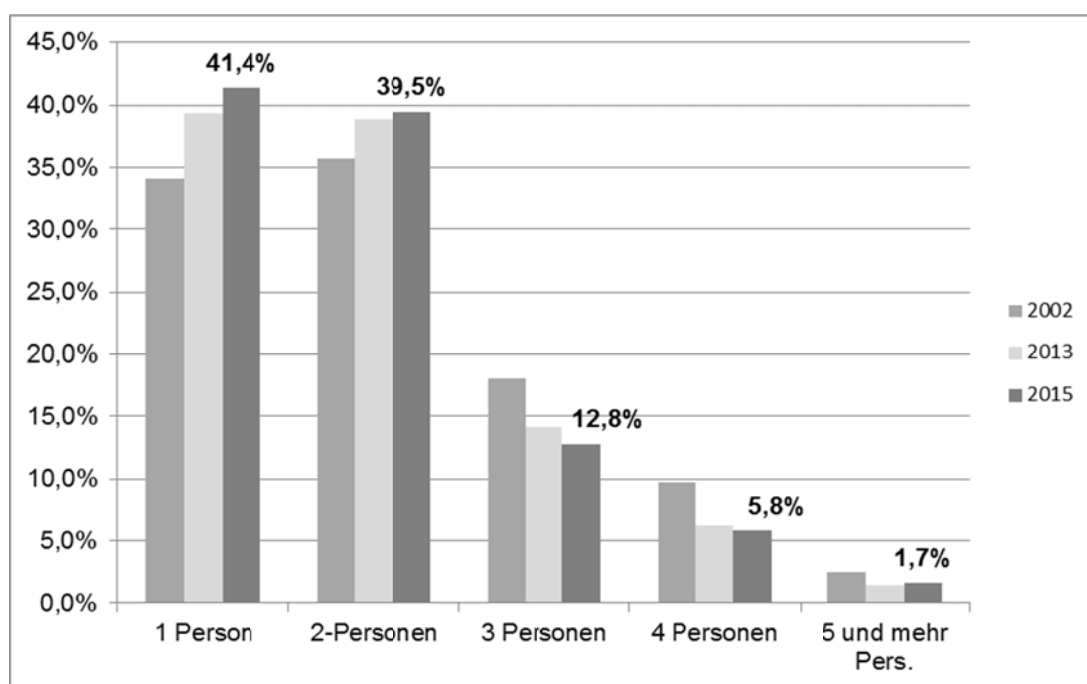
Quelle: Statistisches Landesamt, Mikrozensus 2013, 2015

³³ Seit 2005 werden die Ergebnisse des Mikrozensus in Form von Jahresdurchschnittswerten dargestellt, davor wurden die Daten stichtagsbezogen erhoben.

Die Veränderungen der absoluten Zahlenwerte zeigen inzwischen einen leichten Trend bei der Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur (Abbildung 6-6): In je etwa 40 Prozent der Haushalte lebten im Jahr 2015 eine bzw. zwei Personen. Nur noch knapp 13 Prozent sind Dreipersonenhaushalte, etwa 6 Prozent Vierpersonenhaushalte und 1,7 Prozent der Haushalte haben fünf und mehr Mitglieder.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße, die zum Zensus 2011 noch bei 1,93 Personen je Haushalt lag, hat sich weiter verringert und betrug in 2015 1,89 Personen je Haushalt. Verlängert man den Betrachtungshorizont bis in das Jahr 2002 zurück, zeigt der langjährige Trend, dass sich das Bedeutungsgewicht der Ein- und Zweipersonenhaushalte stetig nach oben entwickelt hat, während die Anteile der größeren Haushalte gesunken sind (Abbildung 6-6). Hieran ändert auch die leichte Zunahme bei den Fünf- und Mehrpersonenhaushalten nichts.

Abbildung 6-6 Haushaltsgrößenstruktur in Sachsen-Anhalt 2002, 2013 und 2015

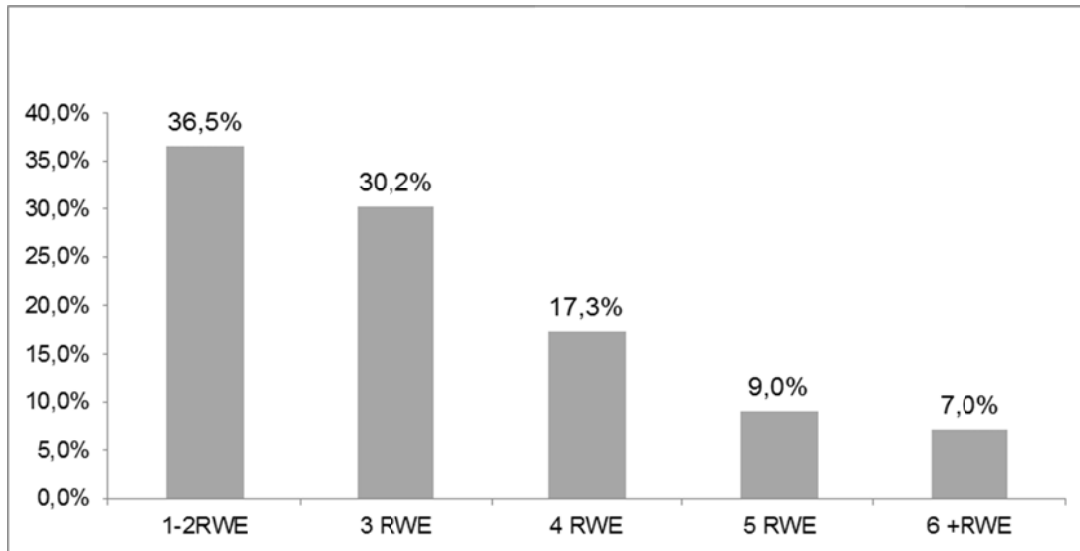


Quelle: Statistisches Landesamt, Mikrozensus 2011, 2013

*Angaben für 2011 und 2013 auf Basis der neuen Hochrechnungsfaktoren lt. Zensus 2011

Der Vergleich der ermittelten Haushaltsgrößenstruktur für 2015 (Abbildung 6-6) mit der aktuellen Wohnraumgrößenstruktur (Abbildung 6-7) zeigt für die Landesebene³⁴: Der Anteil der kleinen Wohnungen mit 1-2 Räumen ist geringer als jener der Einpersonenhaushalte. Ebenso verhält es sich mit dem Anteil der 3-RWE in Bezug auf Zweipersonenhaushalte. Größere Wohnungen stehen dagegen rein rechnerisch in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Abbildung 6-7 Struktur des Wohnungsbestandes 2015 nach Zahl der Räume*



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

*Entgegen der Darstellung der amtlichen Statistik, geht bei dieser Auswertung die Küche – wie auch im allgemeinen Sprachgebrauch üblich – nicht in die Zählung der Räume einer Wohnung ein. Das heißt z.B., bei einer 3-RWE handelt es sich um eine Wohnung mit drei Wohnräumen plus Küche und Bad.

Dies belegt im Wesentlichen auch die Betrachtung der absoluten Zahlen. So zeigt sich bei einem Vergleich der Gesamtzahl der 1-2-RWE (rund 469.000) mit der Zahl der Einpersonenhaushalte (rund 477.000) inzwischen ein Defizit von etwa 8.000 WE. Die im vorigen Bericht ausgewiesene Dispositionsreserve ist inzwischen aufgebraucht. Bei Dreiraumwohnungen (389.000) ergibt der Vergleich eine rechnerische Unterdeckung von inzwischen 66.000 WE für die Gruppe der Zweipersonenhaushalte (455.000). Bei allen anderen Haushalts- und Wohnungsgrößen zeigen sich dagegen deutliche Überhänge. Die Anzahl der 4-RWE übersteigt die Anzahl der Dreipersonenhaushalte um 74.000, für 86.600 Vier- und Mehrpersonenhaushalte stehen 206.000 Wohnungen ab 5 Räumen zur Verfügung.

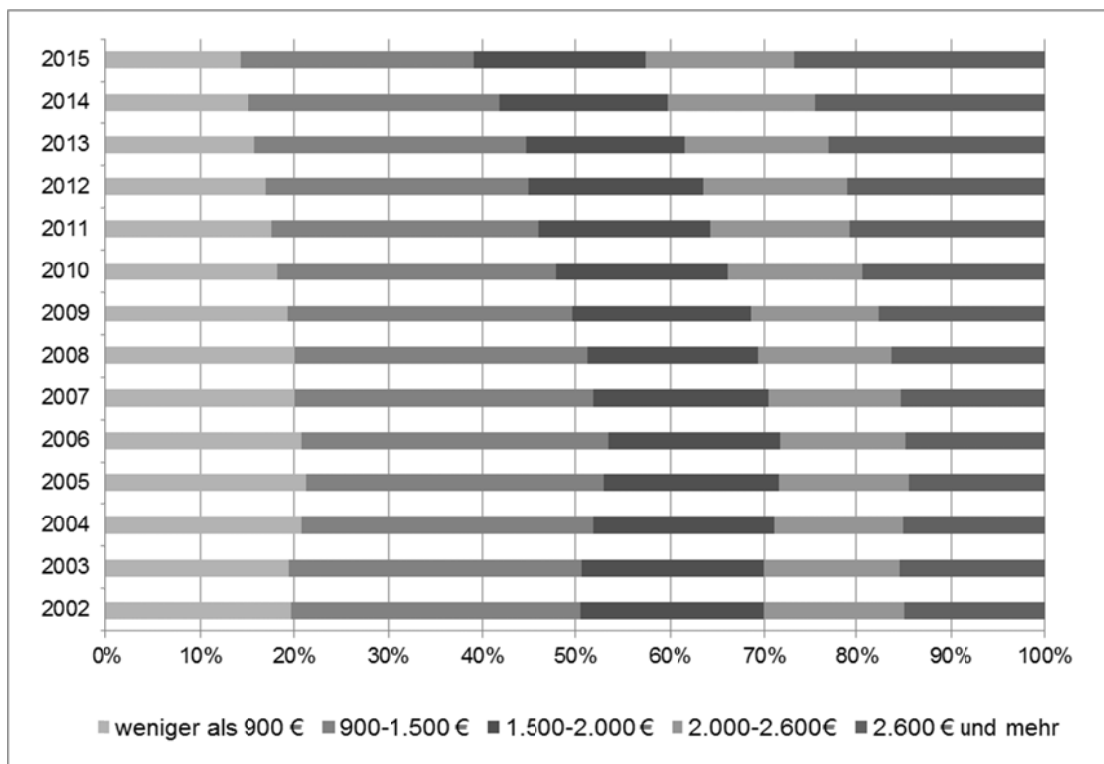
Diese vereinfachte Gegenüberstellung vernachlässigt wichtige Faktoren wie die örtliche bzw. regionale Angebotssituation, die Wohnraumverfügbarkeit in den gewünschten Wohnlagen und Aspekte der Mietpreishöhe. Sie sollte im Zuge der weiterhin erforderlichen Anpassung des Wohnungsangebots an die Nachfragesituation und angesichts des demographischen Wandels jedoch im Blick gehalten werden, um entstehende Ungleichgewichte frühzeitig zu erkennen und ggf. durch geeignete Maßnahmen agieren zu können.

³⁴ Die Gegenüberstellung basiert auf der vereinfachten Annahme:

„Benötigte Mindestwohnungsgröße (in Zahl der Räume) = Zahl der Personen im Haushalt+1“.

Die Haushaltsnettoeinkommen (siehe Abbildung 6-8) haben sich seit 2002 und auch im Vergleich zum vergangenen Berichtszeitraum zum Positiven verändert. Der Anteil der Haushalte mit einem Gesamteinkommen (inkl. Transferleistungen wie Kindergeld, Elterngeld etc.) bis 1.500 € im Monat lag im Jahr 2002 knapp über 50 Prozent, stieg bis zum Jahr 2006 leicht an und sank bis zum Jahr 2015 kontinuierlich auf inzwischen 39 Prozent ab. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von mehr als 2.600 Euro von 15 Prozent in 2002 auf 27 Prozent im Jahr 2015 an.

Abbildung 6-8 Haushaltsnettoeinkommen in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2013 nach Einkommensgrößenklassen*



* Ohne Privathaushalte, die keine Angabe zum Haushaltseinkommen gemacht haben.
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Prozentual nahezu unverändert blieb der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen zwischen 1.500 Euro und 2.600 Euro. In diesen Einkommensklassen liegt nach wie vor insgesamt etwa ein Drittel aller Haushalte in Sachsen-Anhalt.

Angesichts der zeitgleich erfolgten Verkleinerung der Haushalte ist der Gesamttrend positiv zu werten. Dennoch ist zu beachten, dass weiterhin fast 40 Prozent der Haushalte lediglich über ein Gesamteinkommen von unter 1.500 € und knapp 15 Prozent über weniger als 900 Euro verfügen, was sich bei steigenden Mieten auf die Mietzahlungsfähigkeit auswirkt.

6.3. Sozialindikatoren

Dieser Teil des Berichtes befasst sich mit den Bevölkerungsgruppen, die Unterstützung bei der Finanzierung ihrer Wohnkosten benötigen oder aufgrund äußerer Umstände einer besonderen Wohnsituation bedürfen.

6.3.1. Wohnberechtigungsscheine

Mit Hilfe eines Wohnberechtigungsscheines erfolgt der Nachweis, dass der Antragsteller berechtigt ist, belegungsgebundenen Wohnraum in Anspruch zu nehmen. Seit Beginn des Betrachtungszeitraums ist die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine stark rückläufig (siehe Tabelle 6-2). Wurden im Jahr 2010 noch fast 4.400 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, ist ihre Zahl im Berichtszeitraum auf 1.400 im Jahr 2015 zurückgegangen.

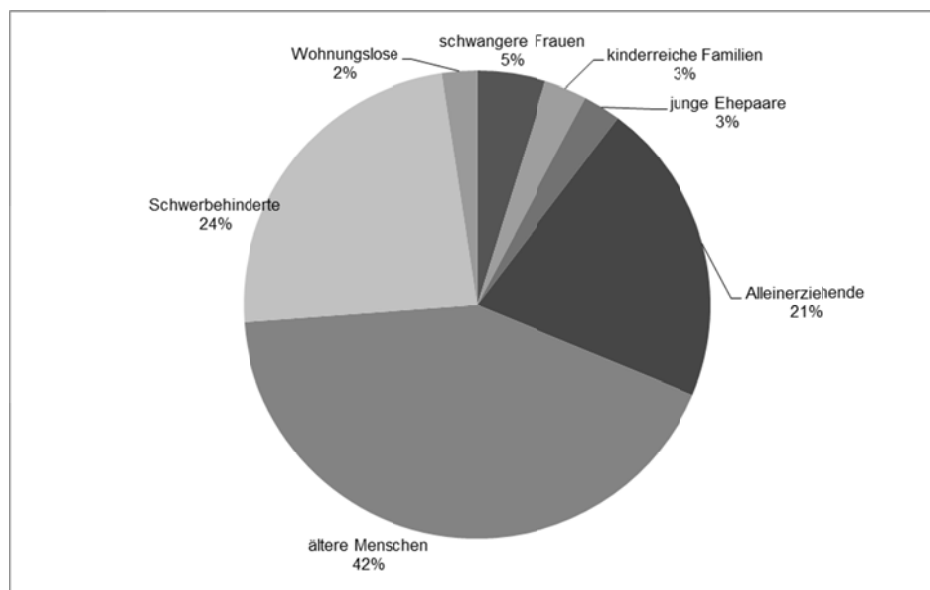
Tabelle 6-2 Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Sachsen-Anhalt 2003 bis 2015

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
9.225	9.103	8.277	7.041	6.159	5.161	4.719	4.376	3.184	2.716	2.104	1.626	1.403

Quelle: 2003-2009 und 2012-2015 MLV Sachsen-Anhalt, Wohnungsbauförderstellen; 2010-2011 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Soweit Angaben zur Zugehörigkeit zum vorrangigen Personenkreis erfasst wurden (im Berichtszeitraum erfolgte dies in etwas mehr als der Hälfte der Fälle), lässt sich feststellen: Am häufigsten wurden Wohnberechtigungsscheine für ältere Menschen ausgestellt (Abbildung 6-9), gefolgt von der Gruppe der Schwerbehinderten und den Alleinerziehenden. Insgesamt gab es zwischen den Gruppen prozentual kaum Verschiebungen im Vergleich zum vorigen Berichtszeitraum.

Abbildung 6-9 Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine nach Zugehörigkeit zum vorrangigen Personenkreis* in Sachsen-Anhalt 2014/2015



* ohne Berücksichtigung der Kategorie „andere“; Quelle: MLV Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

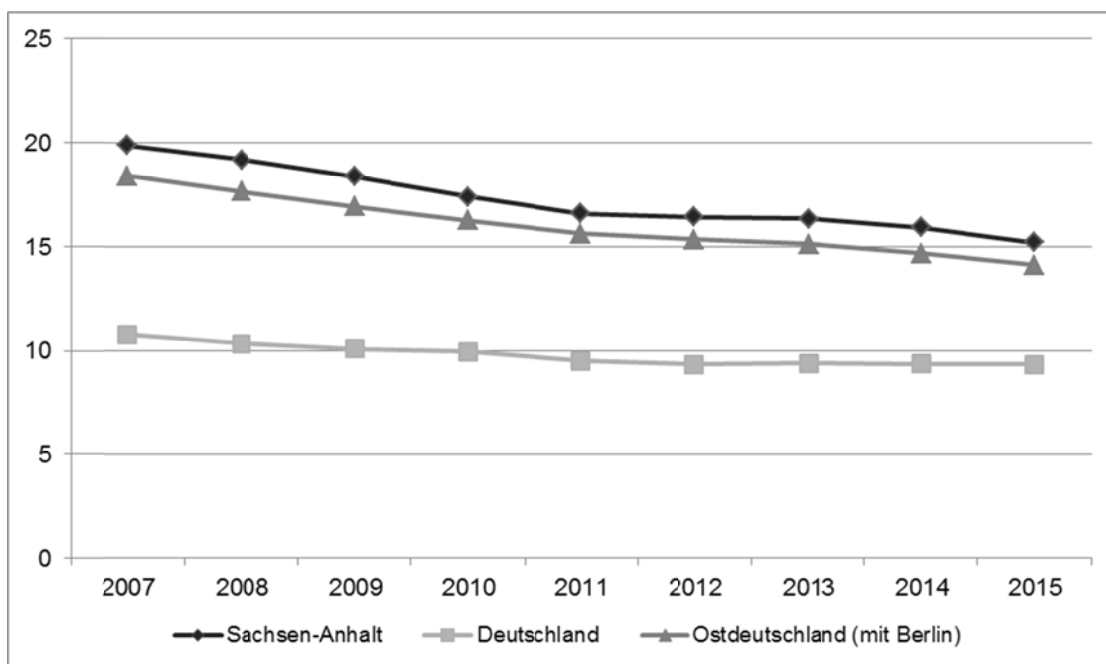
6.3.2. Leistungsempfänger nach SGB II

Seit der Sozialrechtsreform in 2005 erhalten alle arbeitssuchenden Personen, die kein Arbeitslosengeld (mehr) erhalten und leistungsberechtigt sind, sowie nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte Leistungen nach SGB II.

Seit 2007 sind sowohl die Anzahl der Leistungsempfänger als auch die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften und die SGB II-Quote gesunken. Die Zahl der Leistungsempfänger auf Landesebene ging um mehr als 30 Prozent zurück und lag im Jahresdurchschnitt 2015 bei 267.800 Personen. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum ist dies ein Rückgang um 8,3 Prozent.

Auch die SGB II-Quote – gemessen am Anteil der SGB II-Empfänger an der Bevölkerung im Alter von 0 Jahren bis zur Regelaltersgrenze – ist in Sachsen-Anhalt seit 2007 von 19,9 Prozent auf 15,2 Prozent im Jahr 2015 gesunken³⁵. Dennoch lag der Wert nach wie vor über dem Bundes- und dem ostdeutschen Niveau, was zeigt, dass im Land Sachsen-Anhalt überdurchschnittlich viele Menschen Transfereinkommen beziehen (vgl. Abbildung 6-10).

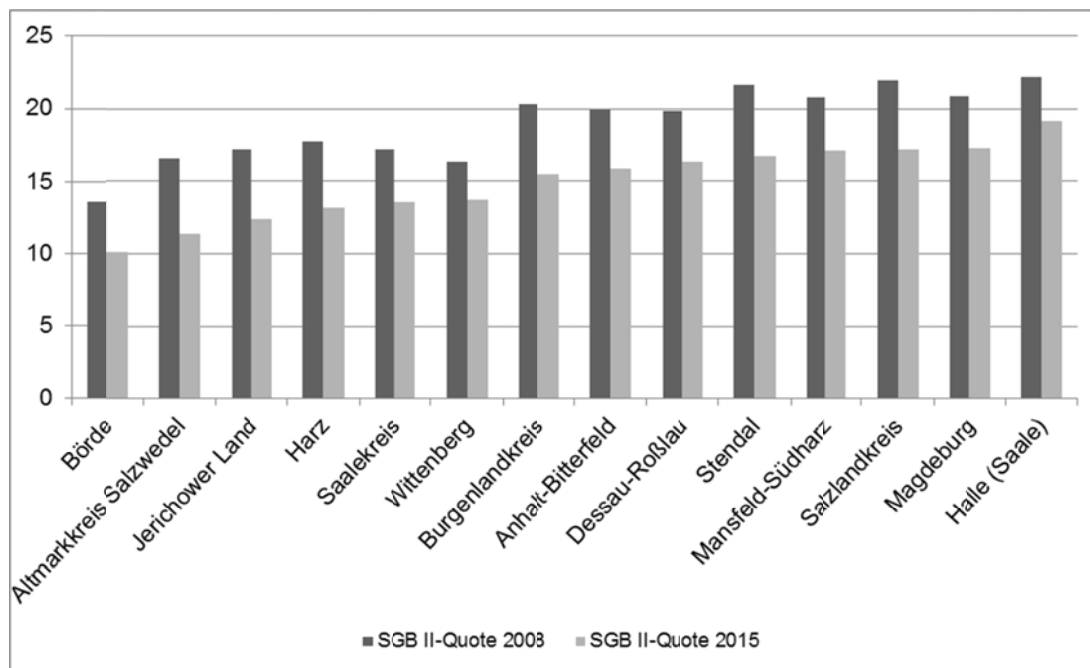
Abbildung 6-10 SGB II-Quoten Sachsen-Anhalt, Deutschland, Ostdeutschland (mit Berlin) 2007-2015 (in Prozent)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Zusammenstellung

³⁵ vgl. Bundesagentur für Arbeit, Strukturmerkmale von Bedarfsgemeinschaften und Personen im SGB II (Jahreswerte), revidierte Zahlen von April 2016

Abbildung 6-11 SGB II-Quoten* Sachsen-Anhalts 2008 und 2015 nach Kreisen**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

* SGB II-Quote: Zur Berechnung der SGB II-Quote werden die Leistungsberechtigten im Verhältnis zur Bevölkerung im Alter von 0 Jahren bis zur Regelaltersgrenze betrachtet.

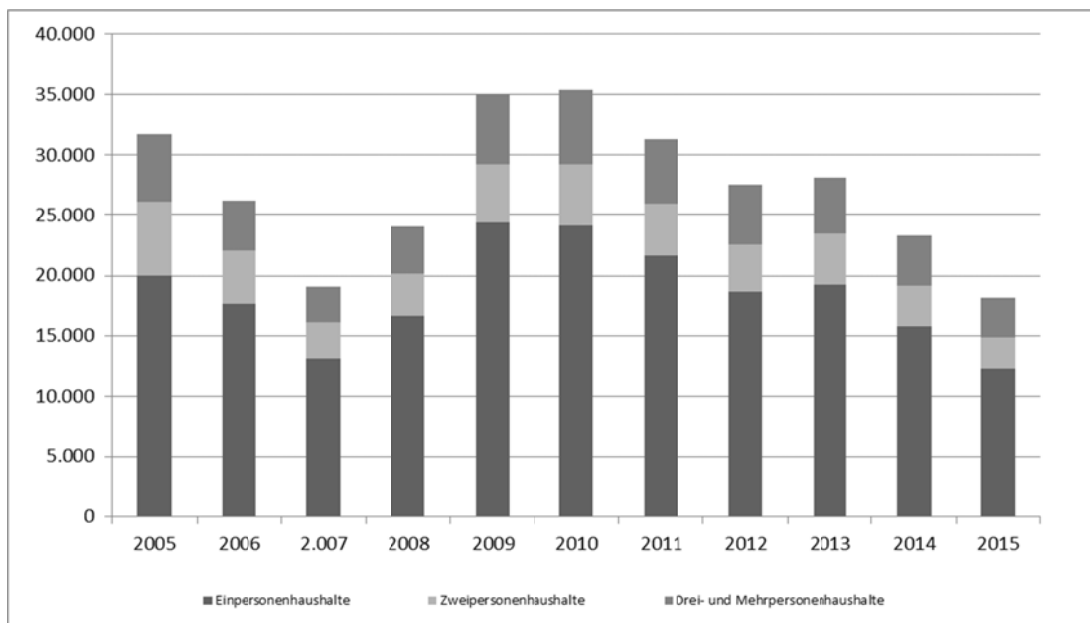
** sortiert in aufsteigender Reihenfolge nach dem Wert 2015

Je nach wirtschaftlicher Lage unterscheiden sich die Anteile der SGB II-Leistungsempfänger in den Landkreisen Sachsen-Anhalts erheblich (siehe Abbildung 6-11). Hinzu kommen noch zentrumsbedingte Konzentrationseffekte in den kreisfreien Städten. So lagen die SGB II-Quoten im Jahr 2015 mit 19,1 Prozent in Halle am höchsten, gefolgt von der Landeshauptstadt Magdeburg (17,3 %). Weiterhin hohe Werte verzeichneten der Salzlandkreis mit 17,2 Prozent und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit 17,1 Prozent. Die niedrigsten Werte wurden im Jahr 2015 im Bördekreis mit 10,1 Prozent und im Altmarkkreis Salzwedel mit 11,4 Prozent registriert.

6.3.3. Wohngeldempfänger

Die Zahl der Wohngeldempfänger ging in Sachsen-Anhalt im Berichtszeitraum sehr stark zurück. Lag sie 2013 noch bei 28.049 Wohngeldempfängerhaushalten, war bis 2015 ein Rückgang um etwa 9.850 Haushalte auf 18.200 Wohngeldempfängerhaushalte zu verzeichnen³⁶. Das sind 1,6 Prozent der Haushalte im Land. Abbildung 6-12 zeigt die wellenhafte und seit einigen Jahren rückläufige Entwicklung der Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte seit 2005 nach Haushaltsgröße, wobei das Verhältnis von Ein-, Zwei- sowie Drei- und Mehrpersonenhaushalten seit Jahren ähnlich ist: Etwa zwei Drittel der Empfängerhaushalte waren Einpersonenhaushalte, knapp 20 Prozent der Anträge kamen von größeren und großen Haushalten mit drei oder mehr Personen. Etwa 14 Prozent der Empfängerhaushalte sind Zweipersonenhaushalte.

Abbildung 6-12 Wohngeldempfängerhaushalte nach Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt 2005 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

Auffällig ist, dass sich im Wohngeldbezug das Thema Altersarmut bereits abzeichnet. So zeigt sich bei einem Blick auf die Struktur der sozialen Stellung der Wohngeldempfänger (bei reinen Wohngeldhaushalten), dass Rentner bereits 55 Prozent der Begünstigten ausmachten. Weitere 26 Prozent der Begünstigten waren Erwerbstätige. 10 Prozent der bewilligten Anträge kamen von Studenten und Auszubildenden, die Gruppe der Arbeitslosen stellte 7 Prozent der Wohngeldempfängerhaushalte.

³⁶ Die Wohngeldempfängerhaushalte werden seit 2013 in der amtlichen Statistik in reine Wohngeldhaushalte und wohngeldrechtliche Teilhaushalte unterteilt. Nur für reine Wohngeldhaushalte wird die soziale Stellung des Antragstellers ausgewiesen. Aufgrund fehlender Vergleichbarkeit mit den Vorjahren erfolgt hierzu keine grafische Darstellung.

6.3.4. Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnungsbedarf

Einige Bevölkerungsgruppen haben besondere Ansprüche an die Beschaffenheit von Wohnung und Wohnumfeld sowie an das Mietpreisniveau. Dazu gehören Senioren, behinderte Menschen, kinderreiche Familien und Alleinerziehende. Im folgenden Abschnitt werden die wichtigsten Daten zu diesen Gruppen vorgestellt.

Nach der Statistik der Deutschen Rentenversicherung gab es in den Jahren 2014 und 2015 durchschnittlich 607.000 Empfänger von Altersrente in Sachsen-Anhalt. Das entspricht einem Anteil von 27 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum ist der Anteil der Altersrentner nur geringfügig um 0,3 Prozent gestiegen. Die Anzahl der Senioren (65+) im Land lag 2015 bei 565.000 Personen, was etwa 25 Prozent der Bevölkerung waren. Von dieser Personengruppe wird ein großer Teil zukünftig auf altersgerechten Wohnraum angewiesen sein oder ist es bereits (siehe auch Abschnitt 7.1.3).

Die zweijährlich erscheinende Statistik des Statistischen Landesamtes weist für das Jahr 2015 189.000 Schwerbehinderte (mit GdB 50-100³⁷) aus³⁸. Beim Landesverwaltungsamt (LVwA), dem die Zuständigkeit für die Ausstellung von Behindertenausweisen obliegt, waren im Jahr 2015 etwa 404.000 Behinderte (gem. § 69 SGB IX) erfasst, das sind 18 Prozent der Bevölkerung. Seit 2013 ist die Zahl der Menschen mit Behinderungen um knapp 25.000 gestiegen. Dabei ist die Anzahl der Menschen mit Schwerbehinderungen (GdB 50-100) um 11.700 angestiegen und liegt inzwischen gem. Daten des LVwA bei fast 230.000³⁹. Nahezu ebenso groß ist der Anstieg bei Menschen mit einem Behinderungsgrad zwischen 20 und 40 Prozent (+12.800). Mögliche Ursachen können die zunehmende Alterung der Bevölkerung aber auch Unfallfolgen sein.

Die steigende Tendenz dieser Zahlen lässt auf einen wachsenden Bedarf an behindertengerechten Wohnungen schließen. Eine Quantifizierung dieses Bedarfs bedürfte einer Analyse nach Art der Einschränkungen, um daraus spezifische Wohnbedürfnisse ableiten zu können.

Mit drei und mehr Kindern gelten Familien als kinderreich. In Sachsen-Anhalt lebten im Jahr 2015 18.700 Familien (Ehepaare und Lebensgemeinschaften) mit drei und mehr Kindern. Diese Gruppe benötigt großen Wohnraum respektive Wohnungen mit 5 und mehr Räumen. Die Ausführungen hierzu in Kapitel 6.2 zeigen, dass dieser Wohnraumbedarf auf Landesebene rein rechnerisch gedeckt ist, wobei durchaus Engpässe in Teilregionen auftreten können.

80.600 Familien in Sachsen-Anhalt zählten 2015 zur Gruppe der Alleinerziehenden. Etwa 40 Prozent der Alleinerziehenden waren erwerbslos oder Nichterwerbspersonen. Für diese Gruppe besteht ein Bedarf an kostengünstigem Wohnraum, der im Idealfall an ein Versorgungszentrum angebunden sein sollte.

³⁷ GdB: Grad der Behinderung

³⁸ Erhoben wird hier die Anzahl der Schwerbehinderten mit gültigem Ausweis gem. § 131 SGB IX.

³⁹ Die Zahlen umfassen schwerbehinderte Menschen gem. § 69 SGB IX sowohl mit als auch ohne gültigen Ausweis.

7. Wohnungsmarktsituation

In diesem Kapitel wird die Situation des Wohnungsmarktes in Sachsen-Anhalt anhand ausgewählter Indikatoren beschrieben: die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum, die Entwicklung der Wohnkosten und Baupreise und die staatlichen Transferleistungen im Bereich des Wohnens.

7.1. Wohnungsversorgung

Die Sicherung der Wohnraumversorgung zählt zu den Aufgaben der Daseinsvorsorge. In diesem Abschnitt wird für den Berichtszeitraum 2014/2015 die Versorgungssituation anhand der ausgewählten Kennziffern Wohnungsüberhang (Leerstand), Wohneigentumsquote sowie altengerechter bzw. barrierearmer Wohnraum beschrieben.

7.1.1. Wohnungsbedarf und Leerstand

Statistische Erhebungen zum Wohnungsbedarf in Sachsen-Anhalt existieren nicht. Zur Bedarfsabschätzung kann die Zahl der Privathaushalte in 2015 (1,167 Mio.) unter Berücksichtigung einer Dispositionsreserve von 2 bis 3 Prozent 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 und Bewohner einer Wohngemeinschaft. Schätzt man deren Anteil an den Haushalten auf 8 Prozent, ergäbe sich ein geschätzter Wohnungsbedarf für 2015 von etwa 1,1 Mio. Wohnungen. Diesem rechnerischen Bedarf standen in 2015 1,286 Mio. Wohnungen auf der Angebotsseite gegenüber. Damit ist der rechnerische Wohnungsüberhang im Berichtszeitraum leicht gesunken und lag landesweit bei 181.000 bis 190.000 WE (14 bis 15 Prozent). Derzeit ist nicht von quantitativen Versorgungsengpässen auszugehen.

Der Wohnungsleerstand in Sachsen-Anhalt lag nach dem Ergebnis der jüngsten verfügbaren Auswertung der Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnen“ (Stand: 2010) bei 14,8 Prozent⁴⁰. Etwas aktuellere Zahlen liefert die Gebäude- und Wohnungszählung, die Bestandteil des Zensus 2011 war. Am Zensusstichtag (9. Mai 2011) lag die Leerstandsquote in Sachsen-Anhalt demnach „nur“ bei 9,5 Prozent, was zu dem Zeitpunkt gut 122.000 leer stehenden Wohnungen entsprach.

Wie in Kapitel 2 ausgeführt, wurden im Rahmen der Begleitforschung des Landes zum Stadtumbau Ost für die Stadtumbaukommunen ausführliche Leerstandsanalysen mit Datenstand 31.12.2014 durchgeführt. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den Stadtumbaukommunen des Landes lag demnach zum Jahresende 2014 bei 13,5 Prozent⁴¹ und ist im Berichtszeitraum um 0,2% gesunken. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Leerstand sowohl nach Stadtgröße als auch nach Quartierstyp sehr unterschiedlich ausgeprägt war: Mittelstädte waren mit 14,2 Prozent überdurch-

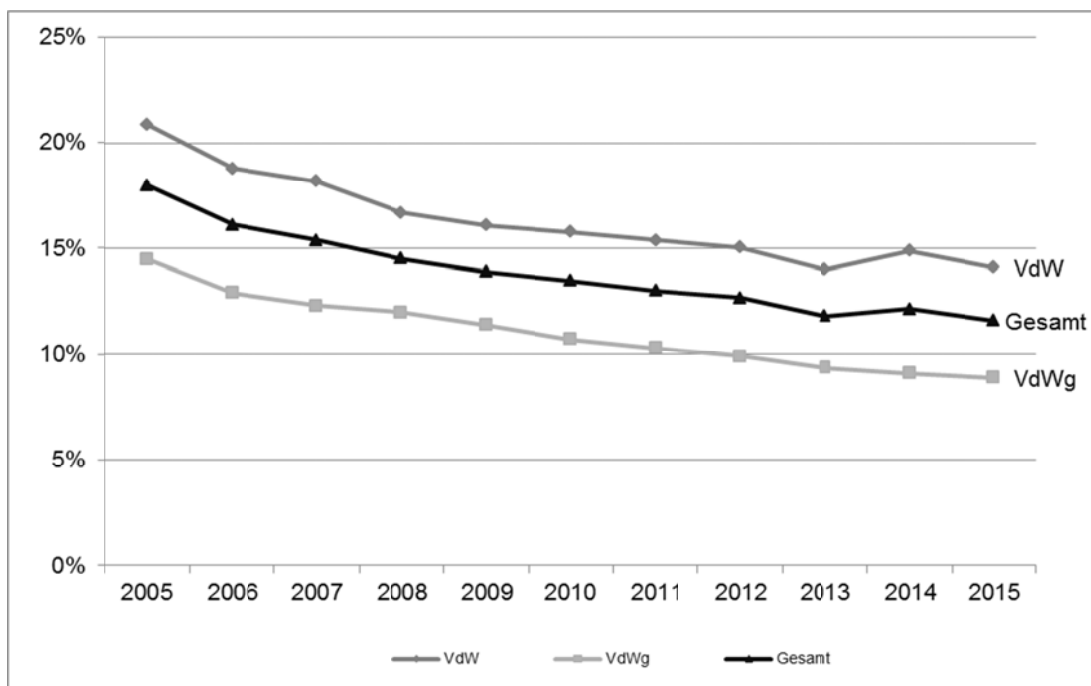
⁴⁰ Ergebnisse der Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus 2014 wurden beim Statistischen Landesamt angefragt. Jedoch lagen bei Berichtsabgabe noch keine Auswertungen vor.

⁴¹ Leerstandsangaben für 2015 sind noch nicht verfügbar.

schnittlich von Leerstand betroffen. Zudem trat in Altbauten (Baujahre bis 1948) verstärkter Leerstand auf und lag in 15 von 28 Stadtumbaustädten bei über 50 Prozent.

Wieder andere Angaben liefern die wohnungswirtschaftlichen Verbände VdW und VdWg. Deren Zahlen entstammen nicht der amtlichen Statistik, geben jedoch zuverlässig Auskunft über jene knappe Hälfte des Mietwohnungsmarktes, die von den Mitgliedsunternehmen der Verbände bewirtschaftet wird. Demnach waren 2015 ungefähr 11,6 Prozent der gut 337.000⁴² Wohnungen der VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen leerstehend (siehe Abbildung 7-1).

Abbildung 7-1 Entwicklung der Leerstandsquote in den VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Sachsen-Anhalt 2005 bis 2015 (eigener Bestand)



Quelle: VdW/VdWg; eigene Zusammenstellung

Insgesamt zeigt sich, dass Leerstand weiterhin ein Thema bleiben wird und dass die Leerstandsausprägungen in verschiedenen Stadtquartieren in den vergangenen Jahren komplexer geworden sind.

⁴² entspricht 26 Prozent des Wohnungsbestands im Land Sachsen-Anhalt

7.1.2. Wohneigentum und Wohnen zur Miete

Die Wohneigentümerquote ist ein wichtiger Indikator für die Wohnraumversorgung und die wohnungsbezogene Altersvorsorge. Sie lag bei der letzten Zusatzerhebung zum Mikrozensus (2010), in Sachsen-Anhalt bei 42,7 Prozent. Damit liegt das Land im Mittelfeld der neuen Bundesländer.

Etwas aktuellere Daten lieferte die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011. Am Zensusstichtag (09. Mai 2011) waren in Sachsen-Anhalt demnach 42 Prozent der bewohnten Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt. Im deutschen Durchschnitt waren es fast 4 Prozent mehr. Die westlichen Flächenländer wiesen höhere Quoten auf, die bis 62,8 Prozent im Saarland reichten. Im Vergleich der neuen Bundesländer lag Sachsen-Anhalt im Mittelfeld. Die anderen 58 Prozent der bewohnten Wohnungen in Sachsen-Anhalt waren Mietwohnungen.

Ergebnisse der Sondererhebung Wohnen des Mikrozensus 2014 wurden beim Statistischen Landesamt angefragt. Jedoch lagen bei Berichtsabgabe noch keine Auswertungen vor.

Von den insgesamt 1,286 Mio. Wohnungen in Sachsen-Anhalt befanden sich 2015 gut 544.600 bzw. 42,3 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern, 741.700 oder 57,7 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Damit spiegeln sich die Eigentumsverhältnisse in etwa in der Wohnungsbestandsstruktur nach Gebäudeart hier wider (vgl. Abschnitt 5.1.2). Das Verhältnis von selbst genutzten Eigentumswohnungen zu gemieteten Einfamilienhäusern hält sich in Sachsen-Anhalt in etwa die Waage.

7.1.3. Altersgerechter/barrierearmer Wohnraum

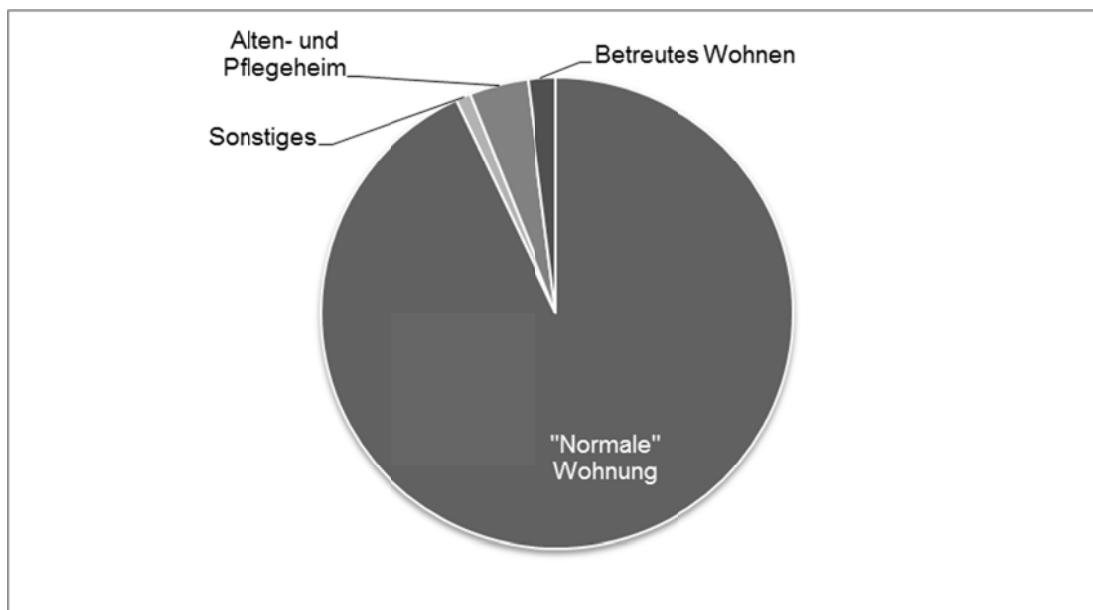
Betrug der Anteil der Senioren (65+) an der Gesamtbevölkerung Sachsen-Anhalts im Jahr 1991 noch 14,3 Prozent, lag er im Jahr 2015 bereits bei 25,1 Prozent und wird gemäß 6. Regionalisierter Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 auf 33 Prozent ansteigen. Die zunehmende Zahl älterer Menschen erfordert erhebliche Anpassungen auf dem Wohnungsmarkt und stellt Vermieter und Eigentümer vor große Herausforderungen. Laut Zensus 2011 lebten zum damaligen Zeitpunkt in Sachsen-Anhalt 45 Prozent aller Privathaushalte⁴³ in Wohneigentum, 55 Prozent wohnten zur Miete. Folglich sind altengerechte Anpassungen in beiden dieser Teilssegmente des Wohnungsmarktes von Bedeutung.

Zahlenmaterial der amtlichen Statistik zum immer wichtiger werdenden Thema „altersgerechtes Wohnen“ ist nicht vorhanden, weshalb an dieser Stelle kurz auf ausgewählte Ergebnisse aktueller empirischer Erhebungen zum Thema eingegangen wird.

⁴³ Seniorenhaushalte: hier definiert als Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied 65 Jahre oder älter ist

Im Rahmen der Studie „Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)⁴⁴ wurden 2011 in einer bundesweiten Repräsentativerhebung 1.000 Seniorenhaushalte durch das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) befragt. Die Ergebnisse zeigen, dass die häufigste Wohnform im Alter die eigene Wohnung ist (93 Prozent), Sonderwohnformen wie Pflegeheime oder betreutes Wohnen werden von lediglich 7 Prozent der Menschen über 65 Jahre genutzt (siehe Abbildung 7-2). Mit zunehmendem Alter steigt dann zwar der Anteil der Heimbewohner, trotzdem wohnten auch rund zwei Drittel der über 90-Jährigen noch im „normalen“ Wohnungsbestand⁴⁵.

Abbildung 7-2 Wohnformen von Senioren (65+)



Quelle: BMVBS (2011), S.27

Durch fehlende Altersgerechtigkeit der Wohnungen kann eine Vielzahl von Problemen entstehen. Dazu zählen beispielsweise Einschränkungen der selbständigen Lebensführung, unzureichender Schutz vor und Hilfe bei Unfällen und Stürzen. Fehlende Altersgerechtigkeit der Wohnung kann zudem einen Umzug in eine Pflegeeinrichtung notwendig machen, obwohl der Verbleib in der gewohnten Umgebung gewünscht ist.

In der bundesweit angelegten Studie „ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen“ des BBSR⁴⁶ werden u.a. Anforderungen an altengerechte Wohnungen untersucht. In diesem Zusammenhang fand eine Befragung von Wohnungsunternehmen statt, die ergab, dass 90 Prozent der befragten Unternehmen künftig beim Neubau von Wohnungen altersgerecht resp. barrierearm bauen wollen, wobei z.B. auf schwellenlose Eingangsbereiche, ausreichende Durchgangsbreiten, Aufzüge, tragfähige Wände zur

⁴⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2011): Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter; kurz: BMVBS (2011)

⁴⁵ BMVBS (2011), S. 27

⁴⁶ BBSR (2014) (Hrsg.): ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen. (Schriftenreihe Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 01), S. 34ff

Installation von Stütz- und Haltegriffen oder bodenlose Duschen geachtet wird. Die Unternehmen stellen sich demnach beim Neubau auf den demographischen Wandel ein.

Bei der Anpassung von Bestandsgebäuden und Wohnungen im Bestand werden vor allem hohe Kosten durch den nachträglichen Einbau eines Aufzugs oder die nachträgliche Vergrößerung von Bewegungsflächen als Hemmnisse genannt. Auch die Reduzierung von Schwellen und der nachträgliche Einbau einer bodengleichen Dusche sind demnach mit hohen Kosten verbunden. Aus den Angaben der Befragung lassen sich durchschnittliche Kosten von 15.000 Euro zur altersgerechten Anpassung einer Wohnung ableiten⁴⁷.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts gingen für 2015 von etwa 65.000 barrierearmen WE in ihrem Bestand aus. Aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Verbände besteht auch weiterhin ein Bedarf an weiteren Bestandsanpassungen in Sachsen-Anhalt. Das gemeinsame Positionspapier „Zuhause in Sachsen-Anhalt – Selbstbestimmtes und teilhabeorientiertes Leben im Wohnquartier“ vom 26.08.2016 von VdW/VdWg und der Landesarbeitsgemeinschaft der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege im Land Sachsen-Anhalt hebt zudem hervor, dass ein barrierearmes Wohnumfeld sowie ein soziales und technisches Unterstützungsnetzwerk zur den künftigen Herausforderungen zählen werden.

Aufgrund fehlender neuer Erkenntnisse verweisen wir zur Schätzung von Angebot und Bedarf an altersgerechtem Wohnraum auf den Bericht 2012/2013. Demnach gab es in 2011 in Sachsen-Anhalt im Sektor der barrierearmen Wohnungen eine Versorgungslücke von etwa 41 000 WE.

⁴⁷ BBSR (2014) (Hrsg.): ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen. (Schriftenreihe Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 01), S. 23

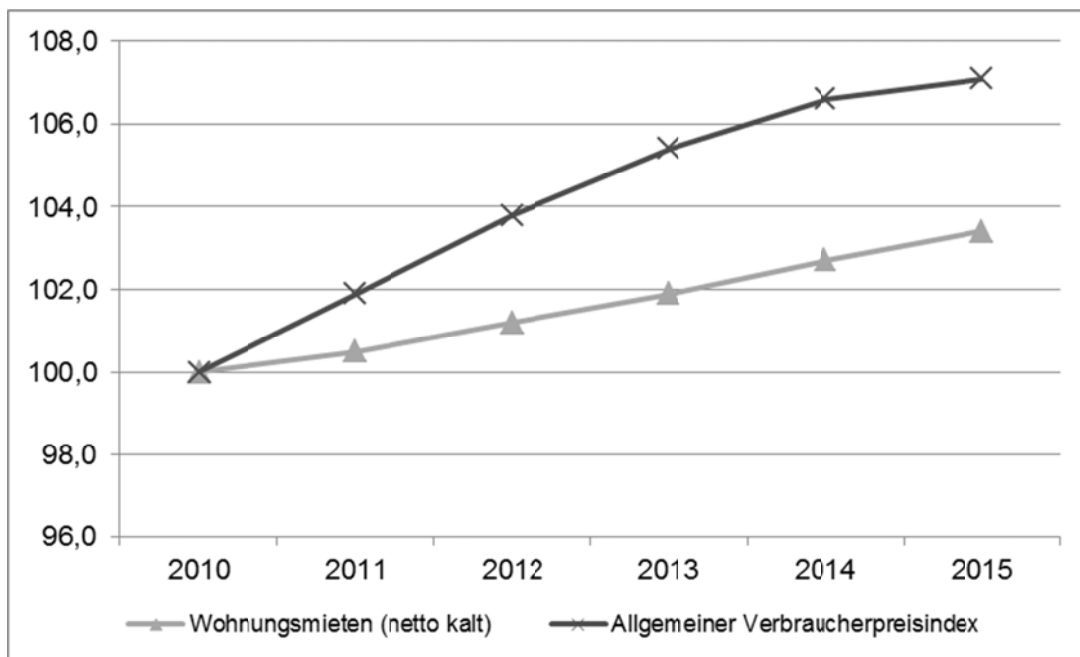
7.2. Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten

Um die Wohnkostenbelastung privater Haushalte zu untersuchen, sind die Entwicklung der Wohnungsnettomieten (Mietkosten ohne Nebenkosten), die Entwicklung der Wohnnebenkosten und die Entwicklung der Preise für Haushaltsenergien geeignete Indikatoren. Die entsprechenden Werte werden in den folgenden Abschnitten dargestellt und erläutert.

7.2.1. Wohnungsmietenindex

Abbildung 7-3 vergleicht die Entwicklung der Wohnungsmieten netto kalt (d.h. ohne Nebenkosten) mit der allgemeinen Kostenentwicklung im Vergleich zum Basisjahr 2010. Demnach ist seither zwar ein stetiger Anstieg des Mietenniveaus erkennbar. Dieses liegt inzwischen bei 103,4. Dennoch bleibt diese Steigerung nach wie vor unter der allgemeinen Preisentwicklung (Index Jahresende 2015: 107,1). Die Kostentreiber sind eher die kalten Nebenkosten und die Kosten für die Haushaltsenergie (siehe auch Kapitel 7.2.3).

Abbildung 7-3 Entwicklung von Wohnungsmietenindex und allgemeinem Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt 2010 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

7.2.2. Mietenentwicklung

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen, die knapp die Hälfte des Mietwohnungsbestandes im Land in ihrem Besitz haben, lagen in 2015 bei den kommunalen Wohnungsunternehmen bei 4,80 Euro/m² und bei den genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen bei 4,68 Euro/m². Seit 2013 sind die Mieten der VdW -Mitgliedsunternehmen um rund 3,2 Prozent gestiegen, die der VdWg-Unternehmen um 2,4 Prozent; beide liegen aber nach wie vor eher im unteren bis mittleren Bereich, wie der Abgleich mit den folgenden Zahlenwerten für die Neuvermietung am Gesamtwohnungsmarkt ergibt.

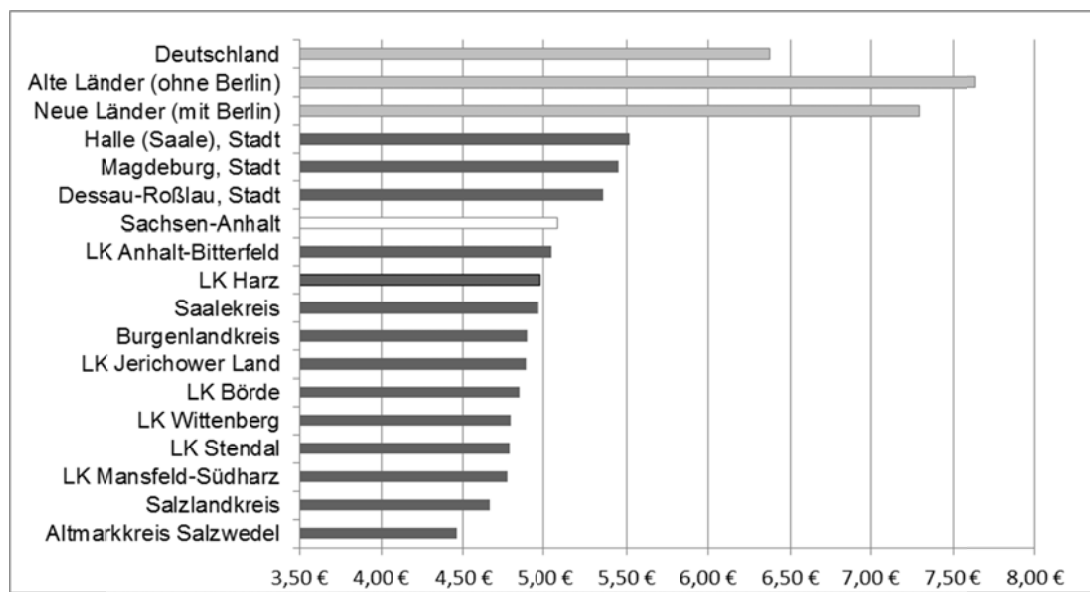
Nachdem die amtliche Statistik keine Angaben zur regionalen Differenzierung des Mietpreinsniveaus liefert, wird im Weiteren auf die folgenden Datenquellen zurückgegriffen:

- Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit Angaben zu den Neu- und Wiedervermietungsmieten⁴⁸ und
- den Immobilienpreisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) mit Angaben zu den Nettokaltmieten nach Wohnwert und Baualter in ausgewählten Städten Sachsen-Anhalts.

⁴⁸ Das BBSR hat die Auswertung der urheberrechtlich geschützten Daten für diesen Bericht genehmigt. Die Erhebung der Neu- und Wiedervermietungsmieten des BBSR basiert auf einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Tageszeitungen und Internetplattformen durch die IDN ImmoDaten GmbH in Kooperation mit dem BBSR. Anzeigen, die mehrmals geschaltet waren, wurden über Duplikatfilter weitestgehend eliminiert. Da große Wohnungsunternehmen ihre Bestände oft anderweitig vermarkten, ist davon auszugehen dass ihre Bestände eher unterrepräsentiert sind.

Der Abbildung 7-4 ist zu entnehmen, dass die Neu- und Wiedervermietungsrenten in Sachsen-Anhalt mit inzwischen 5,08 Euro/m² im Jahr 2015 weiterhin mehr als 1 Euro/m² unter dem gesamtdeutschen Niveau lagen, obwohl dieses im Berichtszeitraum insgesamt um 0,43 Euro/m² gefallen war. Dagegen sind die Neu- und Wiedervermietungsrenten sowohl im west- (+1,36 Euro/ m²) als auch im ostdeutschen Durchschnitt (+0,48 Euro/m²) deutlich gestiegen. Die höchsten Neu- und Wiedervermietungsrenten in Sachsen-Anhalt wurden weiterhin in den drei kreisfreien Städten verlangt. Am günstigsten wohnte man im Altmarkkreis Salzwedel, dem Salzlandkreis und dem Landkreis Mansfeld-Südharz.

Abbildung 7-4 Angebotsrenten (netto kalt) bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen in Sachsen-Anhalt nach Kreisen (in €/m²) im Jahr 2015



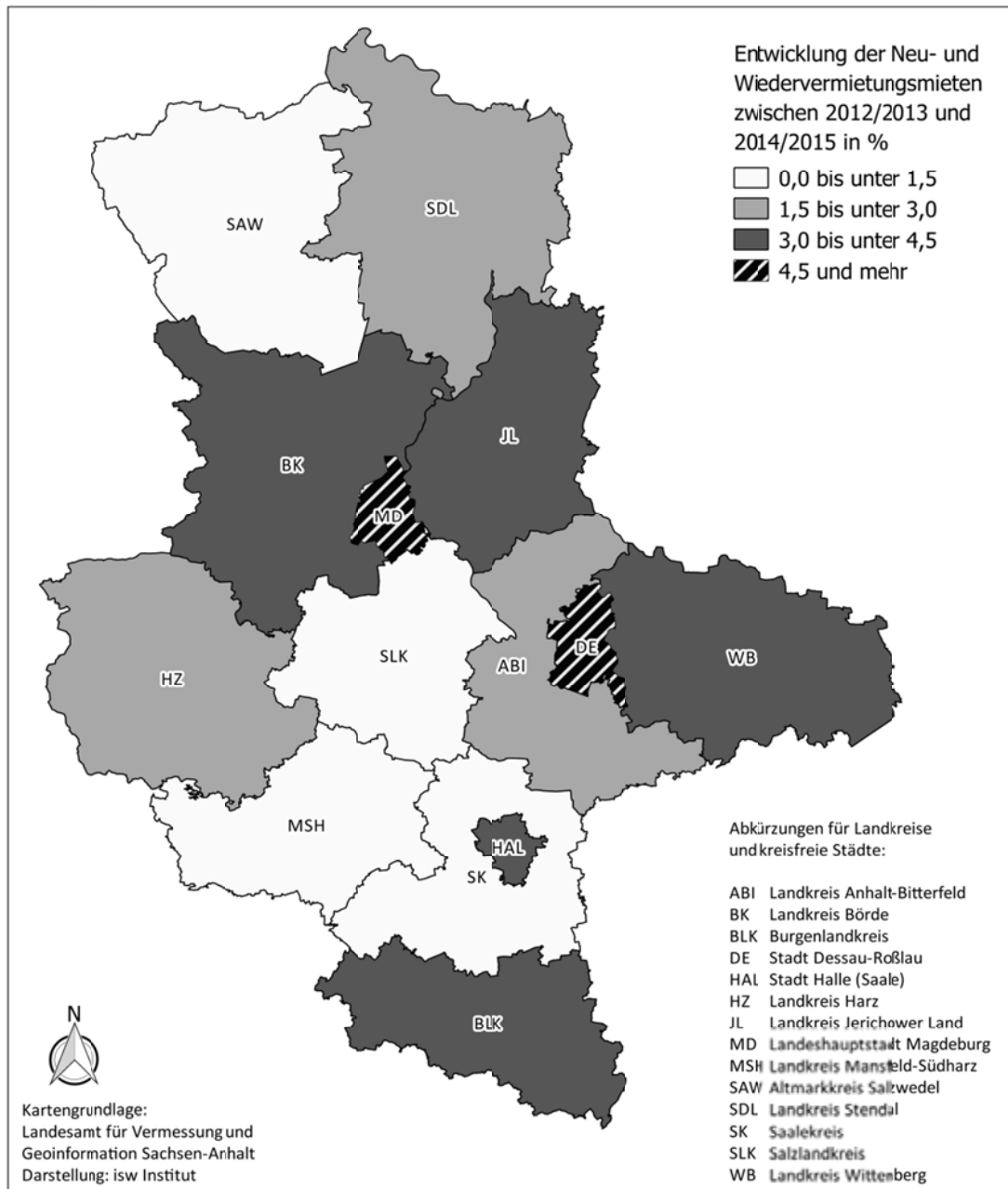
Quelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH; eigene Berechnungen

Insgesamt zeigt die Analyse der Veränderungsraten auf Kreisebene Sachsens-Anhalts leichte Anstiege des Mietniveaus bei Neu- und Wiedervermietung in allen Landkreisen. Den höchsten Anstieg verzeichnete die Landeshauptstadt Magdeburg mit 0,26 Euro/m² Zunahme, die geringste Steigerung gab es beim Neuabschluss eines Vertrages im Landkreis Mansfeld-Südharz mit 0,03 Euro/m².

Auch in diesem Berichtszeitraum blieben die Neu- und Wiedervermietungspreise teilweise weit hinter den Steigerungswerten auf ost- und westdeutscher Ebene zurück: Für Ostdeutschland (mit Berlin) betrug der Anstieg 6,7 Prozent, in Westdeutschland (ohne Berlin) stiegen die Neu- und Wiedervermietungsrenten im Schnitt um 23,3 Prozent.

In Sachsen-Anhalt lagen die größten Steigerungsraten bei 5,1 Prozent in der Landeshauptstadt Magdeburg und 4,8 Prozent in Dessau/Roßlau. Die geringsten Anstiege verzeichneten Mansfeld-Südharz, der Salzlandkreis und der Saalekreis, die alle unter 1 Prozent lagen (siehe Karte 4). Damit konnte nicht einmal ein Inflationsausgleich erreicht werden⁴⁹.

Karte 4 Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsrenten zwischen 2012/2013 und 2014/2015 in Sachsen-Anhalt nach Kreisen (in %)



* zur Glättung jahresspezifischer Besonderheiten wurde jeweils der Durchschnitt von zwei Jahren herangezogen (Durchschnitt 2012/2013 sowie 2014/2015);
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH; eigene Berechnungen

⁴⁹ Inflationsrate 2014: +0,9%, Inflationsrate 2015: +0,3%

Die Angaben aus dem IVD-Immobilienpreisspiegel basieren auf den Erfahrungswerten von Maklerbüros in verschiedenen Städten Sachsen-Anhalts, die dem Immobilienverband Deutschlands (IVD) angehören. Sie beruhen demnach nicht auf einem wissenschaftlichen Erhebungsverfahren, können jedoch als Orientierungswert für jenes Marktsegment an Wohnungen herangezogen werden, welches über Makler vertrieben wird. Interessant ist insbesondere die Differenzierung nach Baualter und Wohnwert. Die vorliegenden Angaben für den aktuellen Berichtszeitraum beruhen auf den Vermietungsergebnissen des ersten Halbjahres 2015.

Tabelle 7-1 IVD Nettokaltmieten von Wohnungen in ausgewählten Städten Sachsen-Anhalts nach Baualter und Wohnwert im 1. Halbjahr 2015 (in €/m²)

Stadt	Wohnwert bei Fertigstellung bis 1948				Wohnwert bei Fertigstellung ab 1949				Wohnwert bei Neubau			höchste Mieten
	ein-fach	mit-tel	gut	sehr gut	ein-fach	mit-tel	gut	sehr gut	mit-tel	gut	sehr gut	
Dessau-Roßlau	3,40	4,65	5,50	5,90	3,70	4,80	5,15	5,70	6,50	6,90	7,50	7,80
Halle (Saale)	3,80	5,50	6,80	7,80	3,80	5,50	6,80	7,20	6,20	7,50	9,00	10,00
Magdeburg	4,80	5,50	6,20	7,70	4,80	5,50	6,10	7,60	6,00	7,00	8,50	12,50
Merseburg	4,50	5,00	5,50	6,00	4,50	5,00	5,50	6,00	5,50	6,00	6,70	6,70
Naumburg	4,00	4,50	5,00	6,00	4,00	4,50	5,10	6,20	5,50	6,00	6,80	7,00
Salzwedel	3,00	3,50	4,00	4,50	3,50	4,00	4,50	4,50	5,00	5,50	6,00	6,50
Schönebeck	x	4,00	5,00	6,00	x	4,50	5,20	6,00	x	x	7,50	8,00
Wernigerode	4,50	6,00	7,00	8,00	4,50	6,00	7,00	8,00	7,00	8,00	9,00	9,00
Wittenberg	3,60	4,10	4,90	5,60	4,10	4,50	4,90	5,70	5,40	6,00	6,50	7,00
Zeitz	3,40	4,00	4,70	5,20	3,40	4,35	4,80	5,20	x	x	5,70	6,50

x=keine Angabe; Quelle: IVD Immobilienpreisspiegel Mitte-Ost 2015; eigene Zusammenstellung

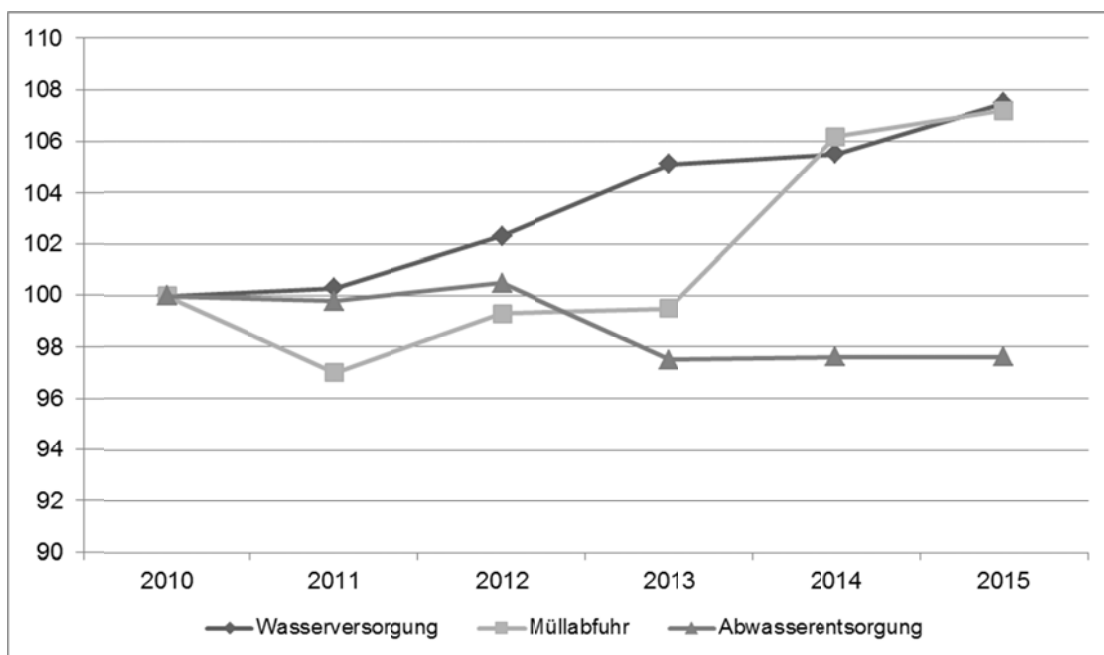
Im Verlauf haben die Mietpreise im Vergleich zum vorigen Bericht in nahezu allen Städten angezogen. Insbesondere bei Altbauten und Neubauten mit sehr guten Wohnwerten sind, wie schon im vorigen Berichtszeitraum, in nahezu allen Städten Preissteigerungen zu verzeichnen. Die höchsten Mieten bei gutem und sehr gutem Wohnwert wurden in Magdeburg, Halle und Wernigerode erzielt. Die Mieten für Wohnungen mit mittlerem und gutem Wohnwert sind – außer in Magdeburg – weitgehend konstant geblieben bzw. nur leicht gestiegen. Einfach ausgestattete Wohnungen kann man nach IVD-Einschätzung zwar noch in einigen Städten für unter 4 Euro/m² anmieten, jedoch wird das Angebot hier geringer. Die Mietpreisspannen bei Bestandswohnungen (Fertigstellung bis 1948 bzw. ab 1949) lagen zwischen 3,00 Euro/m² in Salzwedel und 8,00 Euro/m² in Wernigerode. Die höchsten durchschnittlichen Werte im Mietwohnungsneubau wurden mit 9,00 Euro/m² in Magdeburg und Wernigerode erzielt. Die Analyse des IVD-Immobilienpreisspiegels gibt die Trends wider, die sich in den Analysen des BBSR ebenfalls abzeichnen.

Seit 01. Juni 2015 ist das Gesetz zur Mietpreisbremse bei der Neu- oder Wiedervermietung von Wohnungen in Kraft. Im Geltungsbereich der Mietpreisbremse darf die Miete bei Neuvermietung maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In Sachsen-Anhalt gilt die Mietpreisbremse bislang nicht und obige Zahlen belegen den Bedarf der Mietpreisbremse derzeit nicht.

7.2.3. Wohnnebenkosten und Kosten für Haushaltsenergie

Die Kosten für den Wasserverbrauch, die Abwasserentsorgung und die Müllabfuhr zählen zu den größten Posten der jährlichen Nebenkostenabrechnungen für Privathaushalte. Die Entwicklung der Preise für diese Nebenkostenpositionen ist Abbildung 7-5 zu entnehmen⁵⁰. Demnach sind die Kosten für die Wasserversorgung seit dem Basisjahr 2010 laufend gestiegen und hatten zum Jahresende 2015 den Indexwert von 107,5 erreicht. Die Kosten für die Müllabfuhr sanken im Jahr 2011 ab, um seither kontinuierlich zu steigen. Zum Jahresende 2015 lagen sie bei 107,2. Die Kosten für die Abwasserentsorgung haben sich in den letzten Jahren als stabil erwiesen und liegen seit 2013 bei 97,6 Indexpunkten.

Abbildung 7-5 Preisindizes der kalten Nebenkosten in Sachsen-Anhalt 2010 bis 2015 (2010=100)

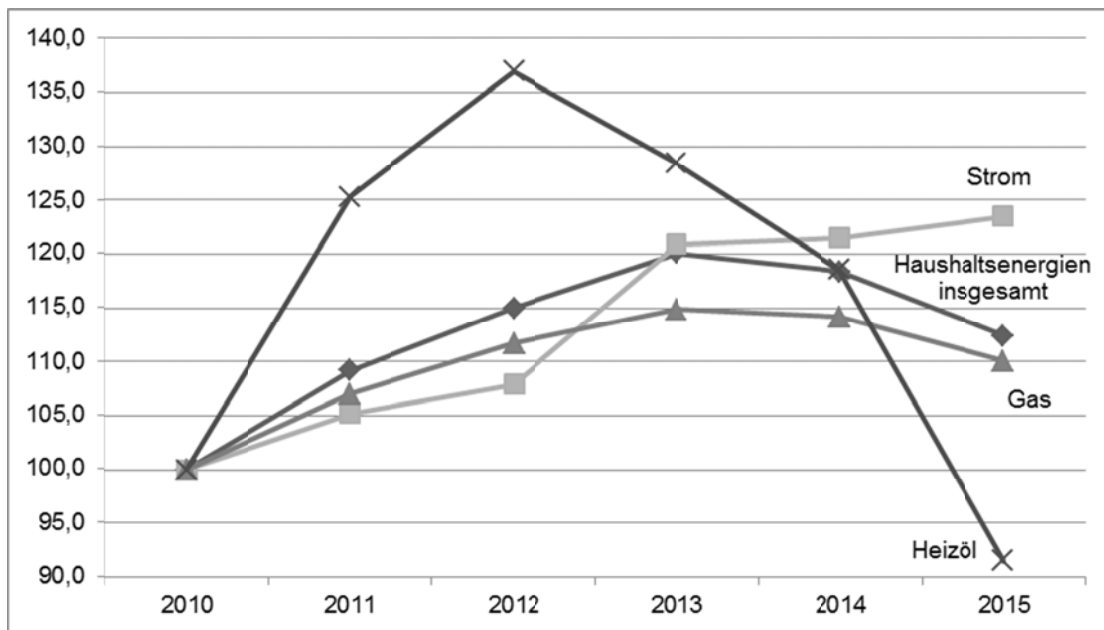


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

⁵⁰ Als Basisjahr für die Indexbildung wurde vom Statistischen Landesamt das Jahr 2010 festgelegt. Die Angaben zu den Indexpunkten sind nur ausgehend vom Basisjahr 2010 mit Prozentangaben in entsprechender Höhe gleichzusetzen.

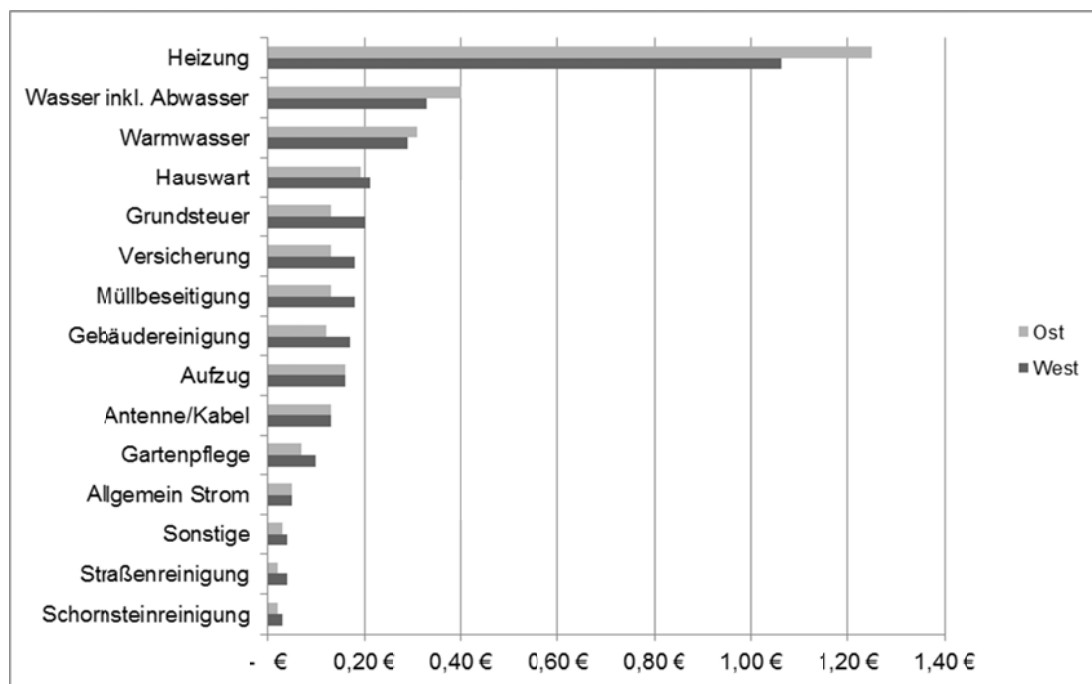
Die Preise für Haushaltsenergie zeigen in der Entwicklung ein uneinheitliches Bild: Insgesamt ist der Preisindex für Haushaltsenergien im Berichtszeitraum, bedingt durch den in den vergangenen Jahren gesunkenen Heizölpreis, der zum Jahresende 2015 bei 91,5 Indexpunkten lag, um 8 Indexpunkte zurückgegangen. Auch die Preise für Gas gaben im Berichtszeitraum leicht nach und lagen Ende 2015 bei 110 Indexpunkten. Dagegen stiegen die Strompreise weiter an und erreichten zum Jahresende 2015 einen Indexwert von 123,5 (siehe Abbildung 7-6). Zwar setzte sich bedingt durch die gesunkenen Gas- und Heizölpreise der steigende Trend bei den Wohnungsnebenkosten in den vergangenen beiden Jahren nicht fort. Dieser Umstand könnte aber auch durch die warmen Winter 2014/2015 und 2015/2016 begünstigt worden sein.

Abbildung 7-6 Preisindizes der Haushaltsenergien in Sachsen-Anhalt 2010 bis 2013 (2010=100)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

Abbildung 7-7 Betriebskosten nach Kostenarten für die alten und die neuen Bundesländer in €/m² im Jahr 2014



Quelle: Deutscher Mieterbund; eigene Zusammenstellung

Nach dem jährlich veröffentlichten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes lagen die Betriebskosten in den neuen Bundesländern im Jahr 2014 durchschnittlich bei 2,27 Euro/m² und Monat und sind damit im Berichtszeitraum um 0,09 Euro/m² im Monat gestiegen. In den alten Bundesländern lagen sie bei 2,14 Euro/m² und Monat und damit um 7 Cent unter dem Wert des vorigen Berichts. Preistreiber in den ostdeutschen Bundesländern waren die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie die Wasserver- und -entsorgung. Insgesamt gab es teilweise große regionale Unterschiede bei den einzelnen Betriebskostenpositionen⁵¹.

Abbildung 7-7 verdeutlicht die Kosten der einzelnen Positionen und die Differenzen zwischen Ostdeutschland und Westdeutschland. Rechnet man alle Maximalwerte der Betriebskostenpositionen zusammen, wäre in Ostdeutschland ein theoretischer Maximalwert von 3,14 Euro/m² und Monat denkbar.

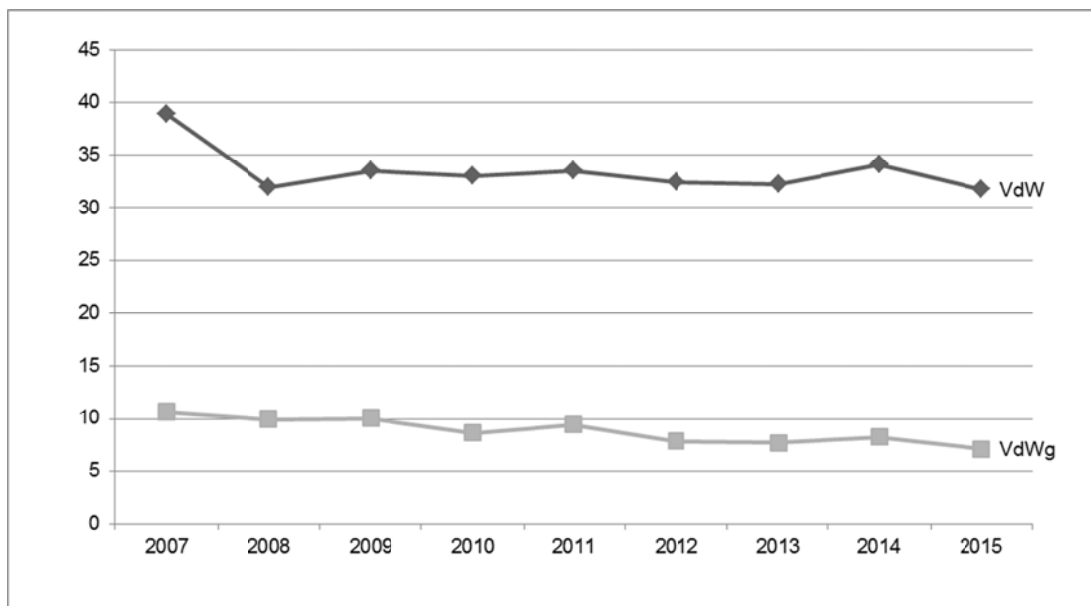
⁵¹ vgl. Pressemitteilung des Deutschen Mieterbundes zum Betriebskostenspiegel 2014 für Deutschland, Internetausdruck vom 22.09.2016

7.3. Mietschulden und staatliche Transferleistungen

7.3.1. Mietschulden

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Demnach sind Mietschulden ein Indikator dafür, ob dieses Grundbedürfnis erfüllbar ist. Zu ihrer Höhe gibt es keine Erfassung der amtlichen Statistik. Aus diesem Grund wird auf die Daten der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt, VdW und VdWg, zurückgegriffen (siehe Abbildung 7-8). Im Verlauf des Berichtszeitraums stiegen die Mietschulden der kommunalen Unternehmen in Summe auf 34,1 Mio. Euro in 2014 an. Im Jahr 2015 war ein Rückgang auf 31,7 Mio. Euro zu verzeichnen.

Abbildung 7-8 Jährliche Mietschulden bei den VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Sachsen-Anhalt 2005 bis 2015 (in €/Bestandswohnung*)



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

Die Mietschuldenproblematik gestaltet sich bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes der kommunalen Wohnungsunternehmen (VdW) anders als bei den genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, die dem VdWg angeschlossen sind. Die jährlichen Mietschulden bei den kommunalen Wohnungsunternehmen umfassten mit durchschnittlich 190 Euro je Bestandswohnung das 4-fache des Mietschuldenniveaus der genossenschaftlichen Wohnungsanbieter, obwohl bei den kommunalen Unternehmen das hohe Niveau der Mietschulden seit dem letzten Bericht leicht abgebaut werden konnte. Bei den genossenschaftlichen Anbietern stiegen die Mietschulden in 2014 ebenfalls an, um in 2015 auf 7,2 Mio. Euro abzusinken. Damit liegen die Mietschulden dort unter dem Wert von 2013 und der kontinuierliche Mietschuldenabbau bei den Wohnungsgenossenschaften hat sich fortgesetzt. Je Bestandswohnung verzeichneten die Wohnungsgenossenschaften in 2015 Mietschulden von 7,2 Euro/Bestandswohnung. Vor

dem Hintergrund der zunehmenden Verschuldung der Privatpersonen⁵² muss der Mietschuldenproblematik in den nächsten Jahren ein gesondertes Augenmerk gelten.

7.3.2. Wohngeld

Wohngeld stellt für Personen unterhalb gewisser Einkommensgrenzen eine Aufstockungszahlung für die Miete (Mietzuschuss) bzw. einen Lastenzuschuss für Wohneigentümer, die im Eigenheim leben, dar. Es wird je zur Hälfte durch Bund und Land finanziert. Der durchschnittliche monatliche Betrag lag in 2014⁵³ bei einem Mietzuschuss von 86 Euro, in 2015 bei 85 Euro und ist damit seit 2012 um 3 Euro gesunken. Im Rahmen des Lastenzuschusses wurden im Jahr 2014 103 Euro pro Empfänger gewährt (Wert 2015 liegt noch nicht vor) (siehe Tabelle 7-2).

Tabelle 7-2 Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch je Empfängerhaushalt in € in Sachsen-Anhalt 2005 bis 2015

Art des Wohngeldes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Allgemein	73	69	68	66	99	101	91	90	88	87	87
Mietzuschuss	71	66	66	64	98	100	90	88	87	86	85
Lastenzuschuss	89	87	84	81	114	115	104	105	103	103	k.A.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

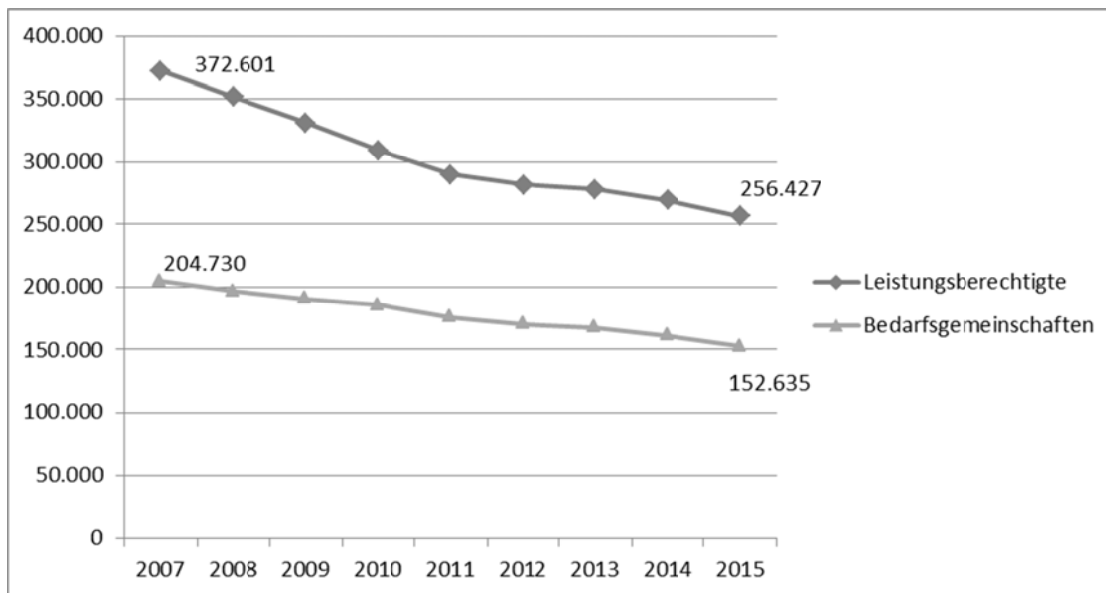
⁵² Die Schuldnerquote – gemessen an der Zahl der Personen über 18 Jahren – lag gemäß des Schuldneratlas der Creditreform in Sachsen-Anhalt im Jahr 2015 bei 12,59 Prozent und zählte damit bei einem Bundesdurchschnitt von 9,92 Prozent zu den höchsten Werten auf Ebene der Bundesländer.

⁵³ Die Wohngeldstatistik des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt lag zum Fertigstellungstermin des Berichtes nur bis 2014 vor. Angaben für 2015 sind einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes entnommen.

7.3.3. Unterkunftskosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II erfolgt die Übernahme der Kosten für das Wohnen durch die kreisfreien Städte und Landkreise. Ein Teil der Kosten wird den Kommunen von Bundesseite refinanziert. Seit 2014 liegt die Bundesbeteiligung bei 27,6 Prozent.

Abbildung 7-9 Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Sachsen-Anhalt 2007 bis 2015 (Jahresdurchschnittswerte)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (Abbildung 7-9) sank seit dem Jahr 2007 kontinuierlich und lag im Jahresdurchschnitt 2015 bei 152.600. Gegenüber dem letzten Berichtszeitraum konnte ein Rückgang von über 21.000 Haushalten, die von Transfereinkommen nach SGB II leben, verzeichnet werden.

Gleichzeit waren die monatlichen Leistungen für Unterkunft und Heizung im Berichtszeitraum rückläufig und lagen in der Summe aller Landkreise und kreisfreien Städte zum Jahresende 2015⁵⁴ bei knapp 41 Mio. Euro (vgl. Tabelle 7-3). Im Vergleich zum Jahr 2013 ging die Kostenbelastung der Landkreise und kreisfreien Städte im Jahr 2015 um knapp 3,5 Mio. Euro zurück. Ein Grund hierfür könnten die im Berichtszeitraum gesunkenen Heizkosten sein.

Tabelle 7-3 **Monatliche Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Kreisen in Sachsen-Anhalt (in 1.000 €)* – Werte für Dezember der Jahre 2010-2015**

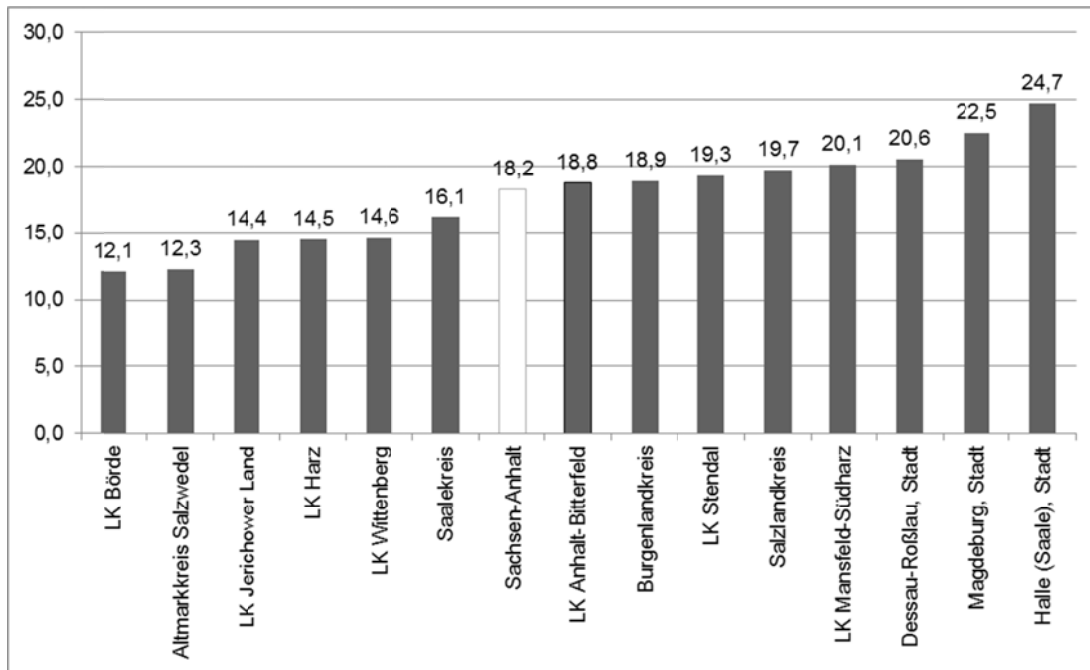
Region	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sachsen-Anhalt	44.896	44.657	43.974	44.438	44.029	40.973
Dessau-Roßlau	1.888	1.819	1.852	1.954	1.868	1.705
Halle (Saale)	6.030	6.018	5.602	5.938	6.015	5.851
Magdeburg	5.740	5.502	5.503	5.518	5.824	5.309
Altmarkkreis Salzwedel	x	1.131	1.198	1.197	1.118	1.057
Anhalt-Bitterfeld	3.336	3.405	3.421	3.484	3.435	3.094
Börde	2.368	2.380	2.417	2.300	2.237	2.100
Burgenlandkreis	3.608	3.690	3.821	3.753	3.736	3.484
Harz	3.833	3.986	3.922	3.724	3.561	3.210
Jerichower Land	1.507	1.418	1.425	1.431	1.351	1.325
Mansfeld-Südharz	2.896	2.817	2.710	2.820	2.941	2.843
Saalekreis	x	3.294	3.264	3.374	3.320	3.008
Salzlandkreis	4.383	4.401	4.372	4.395	4.249	3.884
Stendal	2.378	2.400	2.370	2.428	2.362	2.223
Wittenberg	2.312	2.247	2.097	2.123	2.012	1.880

* Daten mit einer Wartezeit von drei Monaten. x=keine Angabe;
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Zusammenstellung

⁵⁴ Werte jeweils für Dezember des Jahres, weil keine Jahresdurchschnittswerte vorliegen.

Die Pro-Kopf-Belastung für die KdU-Leistungen variiert wie schon in den Vorjahren zwischen den Landkreisen erheblich, wie Abbildung 7-10 verdeutlicht.

Abbildung 7-10 Pro-Kopf-Belastung mit Leistungen für Unterkunft und Heizung in € in Sachsen-Anhalt nach Kreisen im Dezember 2015*



* Daten nach einer Wartezeit von drei Monaten, Einwohnerstand per 31.12.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

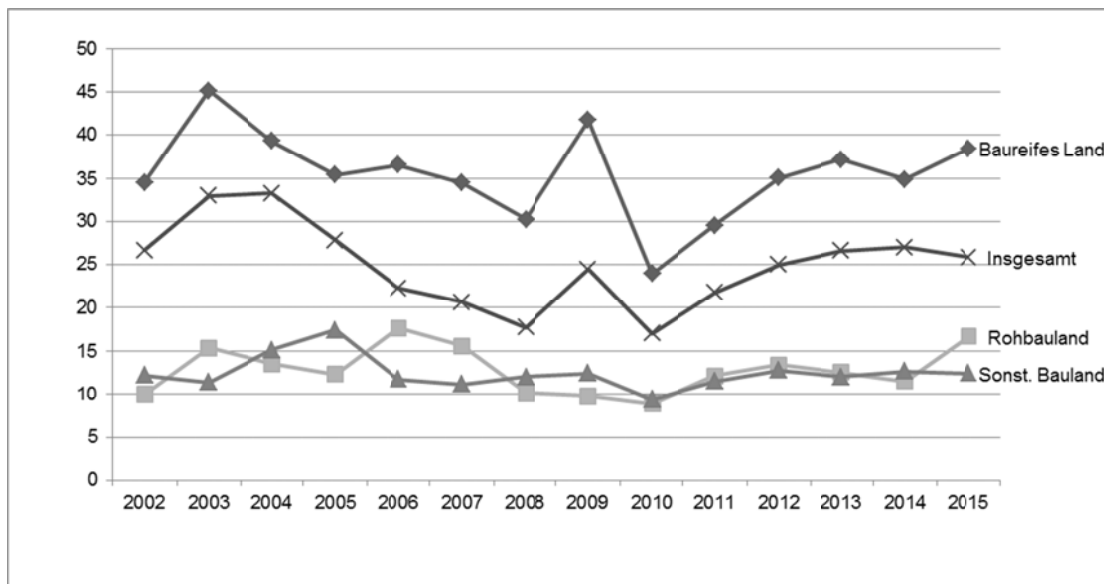
Wie bereits im letzten Berichtszeitraum hat die Stadt Halle (Saale) mit nun 24,70 Euro pro Einwohner in Bezug auf die KdU-Leistungen die höchste monatliche Belastung. Die niedrigste Pro-Kopf-Belastung weist der Bördekreis auf (12,10 Euro/Einwohner). Ursächlich sind, neben der Zahl der Bedarfsgemeinschaften und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung, auch die lokal unterschiedlichen KdU-Obergrenzen. Diese werden von den Kommunen festgelegt und richten sich u.a. nach dem Mietniveau vor Ort.

7.4. Bauland und Baupreise

Abbildung 7-11 zeigt die Entwicklung der Kaufwerte für unbebaute Grundstücke seit 2002. Der durchschnittliche Kaufwert für baureifes Land, dessen Erschließungsgrad und Parzellierung die sofortige Bebauung gestatten, lag in 2014 etwas unter 35 Euro/m² und stieg in 2015 auf 38,44 Euro/m². Der Aufwärtstrend, der sich seit dem starken Verfall zwischen 2009 und 2010 vollzogen hat, setzt sich demnach weiter fort und korrespondiert mit der ebenfalls gestiegenen Zahl der Baufertigstellungen.

Im bundesweiten Vergleich lagen auch in den Jahre 2014 und 2015 die Preise für baureifes Land in keinem Bundesland so niedrig wie in Sachsen-Anhalt, gefolgt von den anderen neuen Bundesländern. Am höchsten waren die Preise für baureifes Land in Berlin (519 Euro/m²) und Hamburg (726 Euro/m²). Der Bundesdurchschnitt lag bei 144 Euro/m².

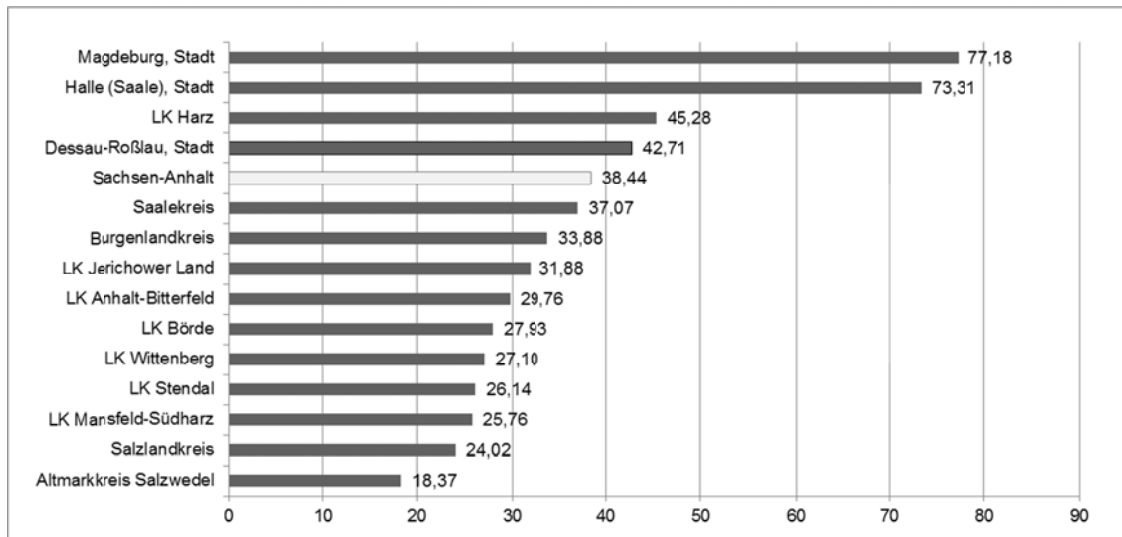
Abbildung 7-11 Durchschnittliche Kaufwerte für unbebaute Grundstücke nach Art des Baulandes in €/m² in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015*



* Jahresdurchschnittswerte; Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Zusammenstellung

Der regionale Vergleich (Abbildung 7-12) zeigt, dass die durchschnittlich erzielten Grundstückspreise im Jahr 2015 in den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) mit deutlichem Abstand vor dem Landkreis Harz und der Stadt Dessau-Roßlau lagen. In allen anderen Regionen des Landes lagen die Kaufpreise für baureifes Land unter dem Landesdurchschnitt von 38,44 Euro/m². Wie bereits im vorigen Berichtszeitraum war Bauland im Altmarkkreis Salzwedel besonders günstig.

Abbildung 7-12 Kaufwerte für baureifes Land in €/m² in Sachsen-Anhalt nach Kreisen im Jahr 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Berechnungen

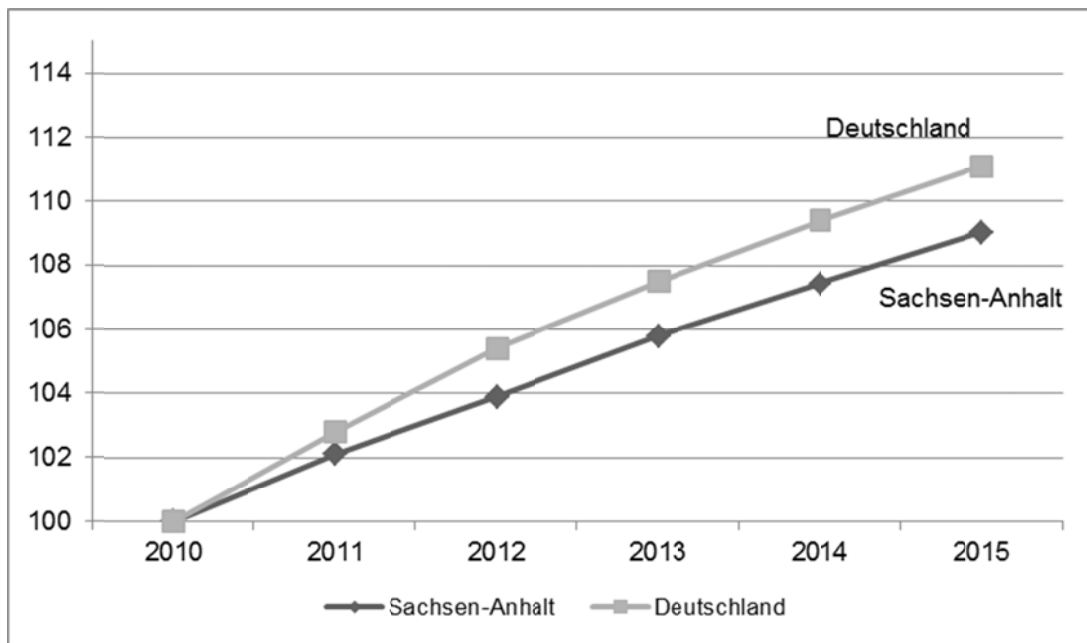
Insgesamt ist zu konstatieren, dass die Quadratmeterpreise für baureifes Land in den kreisfreien Städten und in den Landkreisen Börde, Stendal und Wittenberg im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum gesunken sind. Hingegen haben sie in den übrigen Landkreisen aufgeschlagen, wobei im Landkreis Harz mit 9,16 Euro/m² die größte Teuerung zu verzeichnen ist.

Rund 90 Prozent der rund 2.600 Kauffälle bei unbebauten Grundstücken entfielen in 2015 auf baureifes Land. Besonders rege lief das Geschäft mit baureifem Land im Jahr 2015 im Saalekreis und im Bördekreis mit jeweils über 300 Verkäufen. Die unerschlossenen Grundstücke wurden als Rohbauland in 110 Fällen für durchschnittlich 16,65 Euro/m² verkauft und waren damit fast 4 Euro/m² teurer als in 2013. Beim sonstigen Bauland (172 Fälle) handelt es sich um Flächen für die Freilandgestaltung, Verkehrszwecke und Industrieland, was von untergeordneter Bedeutung für den Mieten- und Wohnungsmarkt ist.

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

Der Baupreisindex hat sich dem bundesweiten Trend folgend auch in Sachsen-Anhalt seit 2013 weiter nach oben entwickelt. So ist für das Land ein Anstieg um 3,2 Indexpunkte zu verzeichnen; für Deutschland liegt der Wert der Zunahme in demselben Zeitraum bei 3,6 Indexpunkten⁵⁵. Damit hat sich die Dynamik der Preissteigerung etwas verlangsamt.

Abbildung 7-13 Baupreisindex für Wohngebäude in Sachsen-Anhalt und Deutschland 2010 bis 2013 (2010=100)



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

⁵⁵ Als Basisjahr für die Indexbildung wurde vom Statistischen Landesamt das Jahr 2010 festgelegt. Die Angaben zu den Indexpunkten sind nur ausgehend vom Basisjahr 2010 mit Prozentangaben in entsprechender Höhe gleichzusetzen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1	Bewilligte Fördermittel für Rückbau und Aufwertung in den Stadtumbaustädten 2002-2014	25
Abbildung 2-2	Bewilligte Fördermittel für Aufwertung und Rückbau 2002-2014 pro Einwohner (nach Stadtgröße)	26
Abbildung 2-3	Verhältnis bewilligter Fördermittel für Aufwertung und Rückbau in den Stadtumbaustädten 2002-2014 (nach Stadtgrößenklassen).....	27
Abbildung 2-4	Anteil bewilligter Rückbau in Wohneinheiten (2002-2014) am Wohnungsleerstand (SEK 2001/02) (nach Stadtgrößenklassen)	28
Abbildung 2-5	Bewilligte Fördermittel für Rückbau in den Stadtumbaustädten 2002-2014	29
Abbildung 2-6	Rückbaudynamik in den zehn rückbaustärksten Städten 2003-2014....	30
Abbildung 2-7	Anzahl Rückbauten in den 42 Stadtumbaustädten 2002-2014.....	31
Abbildung 2-8	Anzahl der Städte mit Rückbau pro Programmjahr 2002-2014	31
Abbildung 2-9	Erfolgsquote Rückbauentwicklung 2002-2014 / Leerstand (nach Stadtgrößenklassen).....	32
Abbildung 2-10	Bewilligte Fördermittel für Aufwertung in den Stadtumbaustädten 2002-2014	33
Abbildung 2-11	Bewilligte Fördermittel für die Aufwertung in den Stadtumbaustädten 2002-2014 (nach Teilbereichen der Aufwertung).....	34
Abbildung 2-12	Städtebau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro - innerhalb und außerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete -.....	35
Abbildung 2-13	Städtebau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Haushaltsjahren - innerhalb und außerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete -	37
Abbildung 2-14	Stadtumbau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Aufwertungstypen	40
Abbildung 2-15	Stadtumbau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Stadtgröße	41
Abbildung 2-16	Stadtumbau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Trägern	43
Abbildung 2-17	Stadtumbau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Aufwertungstypen	44
Abbildung 2-18	Stadtumbau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Stadtgröße	45

Abbildung 2-19 Städtebau-Fördermittel für Aufwertung in Mio. Euro nach Aufwertungstypen - innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete -	46
Abbildung 2-20 Städtebau-Fördermittel (ohne Stadtumbau) für Aufwertung in Mio. Euro nach Aufwertungstypen - innerhalb der Stadtumbau-Fördergebiete -	49
Abbildung 2-21 Reale Einwohnerentwicklung in den 42 Stadtumbaustädten 2000-2014.....	52
Abbildung 2-22 Erwartete / reale Einwohnerentwicklung in den Stadtumbaustädten 2000-2014 (nach Stadtgröße)	53
Abbildung 2-23 Entwicklung der Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten 2001/02-2014.....	54
Abbildung 2-24 Besitzverhältnisse des Leerstandes in den Stadtumbaustädten 2005 und 2014	56
Abbildung 2-25 Baualter des Leerstandes in den Stadtumbaustädten 2014	57
Abbildung 2-26 Städtetypen nach Problemdruck und Problemlösungseffizienz	58
Abbildung 2-27 Stadtumbaustädte in Sachsen-Anhalt nach Städtetypen und Stadtgröße (Stand: 31.12.2014)	59
Abbildung 2-28 Leerstandsentwicklung in den Stadtumbaustädten.....	60
Abbildung 2-29 Leerstandsentwicklung in den Großstädten	62
Abbildung 2-30 Leerstandsentwicklung in den Mittelstädten	63
Abbildung 2-31 Leerstandsentwicklung in den Kleinstädten	63
Abbildung 4-1 Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt, verkettet) 2014 bis 2015 im bundesdeutschen Vergleich - Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr in %.....	77
Abbildung 4-2 Veränderung der Anzahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Sachsen-Anhalt 2006 bis 2015 gegenüber dem Vorjahr	78
Abbildung 4-3 Entwicklung der Anzahl der SV-pflichtig Beschäftigten 2009 bis 2015 (zum Basisjahr 2008, in %)	79
Abbildung 5-1 Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr und Wohnungsbestand je 1.000 Einwohner in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015.....	82
Abbildung 5-2 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden* nach Gebäudeart in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015	85
Abbildung 5-3 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden* nach Gebäudeart in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015 – Veränderung zum Vorjahr.....	85
Abbildung 5-4 Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015	86
Abbildung 5-5 Gegenüberstellung der Wohnraumgrößenstruktur* in Sachsen-Anhalt 2002 und 2015 in %.....	87

Abbildung 5-6	Baugenehmigungen im Wohnungsbau - Vergleich der Anzahl genehmigter Wohnungen gesamt und im Neubau (Anzahl WE) mit den Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Gebäude) 2005 bis 2015	90
Abbildung 5-7	Baufertigstellungen (Neubau und Bestandsausbau) im Wohnbau und Nichtwohnbau in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015 (in Zahl der WE)	91
Abbildung 5-8	Baufertigstellungsstruktur nach Gebäudeart (Neubau) sowie Anteil der Fertigstellungen durch Bestandsausbau und im Nichtwohnbau in Sachsen-Anhalt 2005 bis 2015	92
Abbildung 5-9	Bauherrenstruktur von Wohnungsneubauten und Bestandsausbauten in Sachsen-Anhalt 2014/2015 (Jahreswerte 2014 und 2015 zusammengefasst)	94
Abbildung 5-10	Abgang an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Abgang an Gebäudeteilen) in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015	95
Abbildung 5-11	Abgang an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Gebäudeteilen) je 1.000 Bestandswohnungen nach Kreisen 2002 bis 2015	96
Abbildung 5-12	Abgang an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Zeitraum 2002 bis 2015 nach Baualtersklasse in Sachsen-Anhalt.....	97
Abbildung 6-1	Einwohnerentwicklung Sachsen-Anhalt im überregionalen Vergleich nach Berichtsperioden (in %)	100
Abbildung 6-2	Einwohnerentwicklung in Sachsen-Anhalt nach Kreisen in den Jahren 2013 bis 2015 (in %).....	101
Abbildung 6-3	Geburten- und Wanderungssaldo in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015...	102
Abbildung 6-4	Gegenüberstellung der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt (per 31.12.) nach Altersgruppen 2002 und 2013	103
Abbildung 6-5	Voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl nach Kreisen bis 2030 in Prozent (Basisjahr 2014).....	104
Abbildung 6-6	Haushaltsgrößenstruktur in Sachsen-Anhalt 2002, 2013 und 2015.....	106
Abbildung 6-7	Struktur des Wohnungsbestandes 2015 nach Zahl der Räume*	107
Abbildung 6-8	Haushaltsnettoeinkommen in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2013 nach Einkommensgrößenklassen*	108
Abbildung 6-9	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine nach Zugehörigkeit zum vorrangigen Personenkreis* in Sachsen-Anhalt 2014/2015.....	109
Abbildung 6-10	SGB II-Quoten Sachsen-Anhalt, Deutschland, Ostdeutschland (mit Berlin) 2007-2015 (in Prozent)	110
Abbildung 6-11	SBG II-Quoten* Sachsen-Anhalts 2008 und 2015 nach Kreisen**	111

Abbildung 6-12	Wohngeldempfängerhaushalte nach Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt 2005 bis 2015	112
Abbildung 7-1	Entwicklung der Leerstandsquote in den VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Sachsen-Anhalt 2005 bis 2015 (eigener Bestand)	115
Abbildung 7-2	Wohnformen von Senioren (65+)	117
Abbildung 7-3	Entwicklung von Wohnungsmietenindex und allgemeinem Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt 2010 bis 2015	119
Abbildung 7-4	Angebotsmieten (netto kalt) bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen in Sachsen-Anhalt nach Kreisen (in €/m ²) im Jahr 2015.....	121
Abbildung 7-5	Preisindizes der kalten Nebenkosten in Sachsen-Anhalt 2010 bis 2015 (2010=100)	124
Abbildung 7-6	Preisindizes der Haushaltsenergien in Sachsen-Anhalt 2010 bis 2013 (2010=100)	125
Abbildung 7-7	Betriebskosten nach Kostenarten für die alten und die neuen Bundesländer in €/m ² im Jahr 2014.....	126
Abbildung 7-8	Jährliche Mietschulden bei den VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Sachsen-Anhalt 2005 bis 2015 (in €/Bestandswohnung*)	127
Abbildung 7-9	Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Sachsen-Anhalt 2007 bis 2015 (Jahresdurchschnittswerte)	129
Abbildung 7-10	Pro-Kopf-Belastung mit Leistungen für Unterkunft und Heizung in € in Sachsen-Anhalt nach Kreisen im Dezember 2015*	131
Abbildung 7-11	Durchschnittliche Kaufwerte für unbebaute Grundstücke nach Art des Baulandes in €/m ² in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015*	132
Abbildung 7-12	Kaufwerte für baureifes Land in €/m ² in Sachsen-Anhalt nach Kreisen im Jahr 2015.....	133
Abbildung 7-13	Baupreisindex für Wohngebäude in Sachsen-Anhalt und Deutschland 2010 bis 2013 (2010=100)	134

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1	Stand der Stadtentwicklungskonzepte in den 42 Stadtumbaustädten Sachsen-Anhalts (Stand: 14.03.16).....	23
Tabelle 2-2	Stadtumbau Ost – Programmzeitraum 2002-2013 – Bewilligte Fördermittel für Abriss/Rückbau und Aufwertung nach Jahren	24
Tabelle 2-3	Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten in Euro (Programmjahre 2002-2015) – nur Stadtumbau-Fördermittel	39
Tabelle 2-4	Kosten für alle Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten in Mio. Euro (Programmjahre 2002-2015) nach Gebietstypen, Stadtgröße und Trägern der Maßnahmen.....	47
Tabelle 2-5	Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten in Euro (Programmjahre 2002-2015) – Städtebau-Fördermittel (ohne Stadtumbau)	49
Tabelle 2-6	Kosten für alle Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Fördergebieten in Mio. Euro (Programmjahre 2002-2015) nach Aufwertungsbereichen	50
Tabelle 2-7	Leerstandsquoten in den Stadtumbaustädten.....	55
Tabelle 3-1	Sonstige Städtebauförderprogramme in Sachsen-Anhalt in 2014 und 2015	67
Tabelle 3-2	Förderung nach der Wohneigentumsrichtlinie des Landes 2006-2015 (Stand 31.12.2015).....	68
Tabelle 3-3	Förderung nach dem IB Wohneigentumsprogramm* 2006-2015 (Stand 31.12.2015).....	69
Tabelle 3-4	Wohnungsbauförderung 2012-2015 im Rahmen des Programms „Sachsen-Anhalt Modern“	70
Tabelle 3-5	„Aufbauhilfe Hochwasser 2013“ (Stand 31.12. des jeweiligen Jahres)...	71
Tabelle 5-1	Sanierungsstand der Wohnungen innerhalb der Fördergebiete des Stadtumbaus in % nach Gebietstyp (Stand 31.12.2014).....	88
Tabelle 5-2	Baugenehmigungen im Wohnungsbau (Neubau) in Sachsen-Anhalt 2002 bis 2015 (in Zahl der WE)	89
Tabelle 5-3	Zahl der WE mit Belegungsbindung und der WE mit auslaufenden Belegungsbindungen in Sachsen-Anhalt 2014 bis 2023	98
Tabelle 5-4	Anzahl der Freistellungen von den Belegungsbindungen insgesamt und nach Art der Freistellung von der/den Verpflichtung(en).....	98
Tabelle 5-5	Anzahl der Freistellungen von den Belegungsbindungen insgesamt und nach Freistellungsgründen.....	99
Tabelle 6-1	Zahl der Privathaushalte in Sachsen-Anhalt und Entwicklung 2013-2015	105

Tabelle 6-2	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Sachsen-Anhalt 2003 bis 2015	109
Tabelle 7-1	IVD Nettokaltmieten von Wohnungen in ausgewählten Städten Sachsen-Anhalts nach Baualter und Wohnwert im 1. Halbjahr 2015 (in €/m2)	123
Tabelle 7-2	Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch je Empfängerhaushalt in € in Sachsen-Anhalt 2005 bis 2015.....	128
Tabelle 7-3	Monatliche Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Kreisen in Sachsen-Anhalt (in 1.000 €)* – Werte für Dezember der Jahre 2010-2015	130

