

**Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost  
sowie zur Mieten- und Wohnungsmarktentwicklung im  
Land Sachsen-Anhalt**

**Berichtsjahre 2006 und 2007**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
	<b>Berichtsteil I: Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Stadtumbau Ost</b> .....	<b>5</b>
2.1	Gebietskulisse und Bearbeitungsstand Stadtentwicklungskonzepte (konzeptionelle Grundlagen).....	5
2.2	Bewilligte Mittel und Umsetzungsstand .....	16
2.3	Einbindung diverser Akteure .....	34
2.4	Internationale Bauausstellung (IBA) „Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010“ .....	43
<b>3</b>	<b>Sonstige Förderprogramme / -ansätze</b> .....	<b>57</b>
3.1	Altschuldenentlastung nach § 6a AHG .....	57
3.2	Umfang und Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und des städtebaulichen Denkmalschutzes.....	59
3.3	Förderung des Wohnungsbestandes und Anreize zur Bildung von Wohneigentum (Wohnungsbauförderung 2006 - 2007) .....	61
	<b>Berichtsteil II: Mieten- und Wohnungsentwicklung im Land Sachsen-Anhalt</b> .....	<b>64</b>
<b>4</b>	<b>Ökonomische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>65</b>
4.1	Wirtschaftslage.....	65
4.2	Arbeitsmarktlage .....	67
<b>5</b>	<b>Wohnungsangebot</b> .....	<b>70</b>
5.1	Wohnungsbestand .....	70
5.2	Wohnungsbauförderung .....	76
5.3	Bautätigkeit .....	81
5.4	Wohnungsangebot - Zwischenfazit.....	90

<b>6</b>	<b>Wohnungsnachfrage .....</b>	<b>91</b>
6.1	Bevölkerungsentwicklung .....	91
6.2	Haushaltsentwicklung .....	95
6.3	Sozialindikatoren.....	98
6.4	Wohnungsnachfrage - Zwischenfazit.....	104
<b>7</b>	<b>Wohnungsmarktsituation.....</b>	<b>105</b>
7.1	Wohnungsversorgung.....	105
7.2	Entwicklung der Wohnungsmieten und -nebenkosten.....	108
7.3	Staatliche Transferleistungen für Wohnen und Mietschulden .....	114
7.4	Bauland- und Baupreise .....	118
7.5	Wohnungsmarktsituation - Zwischenfazit .....	120
<b>8</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>121</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>125</b>
	<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>128</b>

## **1 Einleitung**

Auf Grundlage des Beschlusses des Landtages Sachsen-Anhalt vom 20.10.2006 wird dieser Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost sowie zum Mieten- und Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt vorgelegt. Der vorliegende Bericht besteht aus zwei Teilen. Der erste Berichtsteil umfasst die Kapitel zwei und drei. Kapitel zwei widmet sich ausschließlich der Berichterstattung zum Programm Stadtumbau Ost, während das nachfolgende Kapitel die außerhalb dieses Programms in Sachsen-Anhalt existierenden Förderprogramme und -ansätze im Bereich Städte- und Wohnungsbau detailliert beschreibt. Dieser Berichtsteil wurde vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr erstellt.

Der zweite Berichtsteil, bestehend aus Kapitel vier bis acht, ist der Versuch den Miet- und Wohnungsmarkt Sachsen-Anhalts in seiner gesamten Komplexität zu erfassen. Dies schlägt sich in der Struktur des Berichtes nieder. So werden zunächst die ökonomischen Rahmenbedingungen beschrieben und nachfolgend über Wohnungsangebot, Wohnungsnachfrage und die daraus resultierende Wohnungsmarktsituation berichtet. Über die Beschlussfassung des Landtages zur Berichterstattung zur Mieten- und Wohnungsentwicklung in Sachsen-Anhalt (Drucksache 5/9/283 B) hinaus wurden von den Berichterstattem für die Marktsituation als wesentlich angesehene Kennziffern ergänzt. Der zweite Berichtsteil wurde von der Investitionsbank in Kooperation mit dem Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige GmbH (isw Institut) erstellt.

## **Berichtsteil I: Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost**

## **2 Stadtumbau Ost**

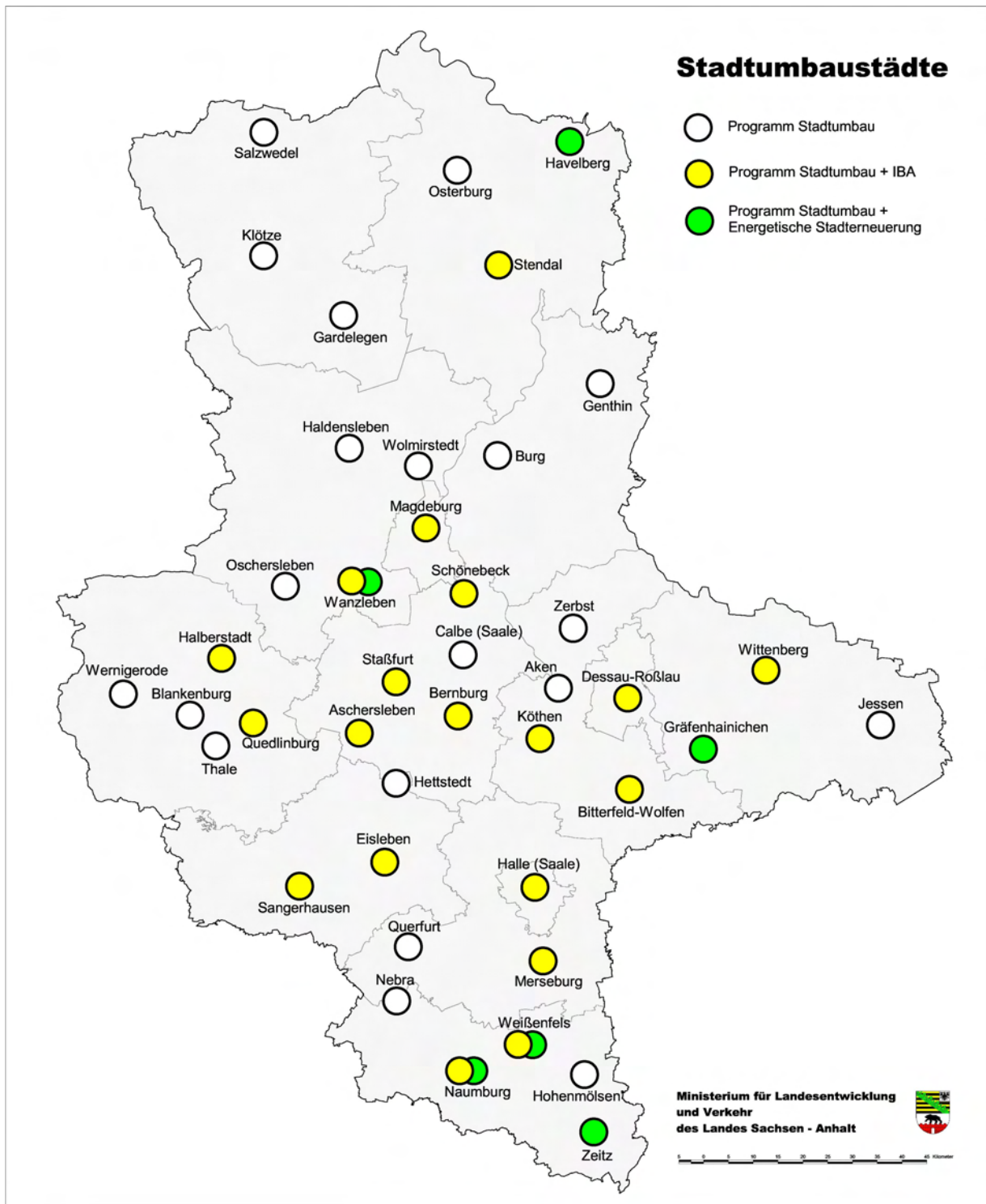
### **2.1 Gebietskulisse und Bearbeitungsstand Stadtentwicklungskonzepte (konzeptionelle Grundlagen)**

Gemessen an der Zielstellung, die das Programm „Stadtumbau Ost“ verfolgt, konzentrieren sich die Probleme, die damit bewältigt werden sollen, in den Städten. Davon ausgehend hat das Land Sachsen-Anhalt bereits im Jahr 2001 die Städte aufgefordert, Stadtentwicklungskonzepte zu erarbeiten. Bei der Auswahl der Städte spielten vor allem raumordnerische Aspekte eine Rolle. Berücksichtigt wurden grundsätzlich Kommunen mit einer zentralörtlichen Bedeutung oberhalb von Grundzentren (Oberzentrum, Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums, Mittelzentrum, Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums) Die Erstellungen der Konzepte wurden mit Fördermitteln des Landes unterstützt.

Die bisherige Evaluierung hat diese Auswahl der Gebietskulisse zur Umsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“ bestätigt. Entsprechend ihrer Problemlage haben größere Städte in ihren Stadtentwicklungskonzeptionen in der Regel auch mehrere prioritäre Gebiete ausgewiesen. Vielfach sind die bisher in der Stadtsanierung vertretenen Gebiete auch Stadtumbaugebiete geworden. Dies ist insbesondere Angesichts der Zielstellung der Stärkung der Innenstädte eine logische Verfahrensweise.

Von den 42 Stadtumbauprogrammstädten haben sich nach entsprechendem Aufruf einige Städte zur Teilnahme an der Internationalen Bauausstellung Sachsen-Anhalt 2010 (IBA) beworben und sind nach hinreichender Profilierung ihres Themas durch den IBA-Lenkungsausschuss und das IBA-Kuratorium bestätigt worden.

**Karte 1: Stadtumbaustädte**



Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ trägt dazu bei, trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen und dauerhaftem Wohnungsüberhang die Attraktivität ostdeutscher Städte und Gemeinden als Orte des Lebens und Arbeitens zu sichern und zu erhöhen.

Die Erarbeitung und Fortschreibung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (SEK), die ausgehend von gesamtstädtischen Stadtentwicklungsstrategien und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Akteursinteressen, die Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus definieren und die Stadtumbaugebiete räumlich festlegen, ist eines der zentralen Handlungsfelder des Stadtumbaus. Sie sind eine unabdingbare Voraussetzung für die Umsetzung des integrierten Ansatzes im Programm Stadtumbau Ost, der darin besteht, städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte miteinander zu verbinden.

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte zielen darauf ab, Maßnahmen des Stadtumbaus in eine langfristige, auf die Gesamtstadt ausgerichtete Strategie einzubinden. Damit soll zum einen eine nachhaltige Stadtentwicklung ermöglicht werden (stadtplanerisches Ziel) und zum anderen eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch eine Reduzierung des Überangebotes an dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum erreicht werden (wohnungswirtschaftliches Ziel). Die Konzepte können so dazu beitragen, Zielkonflikte rechtzeitig zu erkennen, Fehlinvestitionen zu vermeiden und Stadtentwicklungsprioritäten im Konsens festzulegen.

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Sommer 2004 wurden die Erfahrungen mit dem informellen Instrument „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ auf eine rechtliche Grundlage gestellt. Kommunen können danach auf der Basis eines von der Gemeinde aufzustellenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (gemäß § 171b BauGB) das Stadtumbaugebiet durch Beschluss festlegen. Die Festlegung von Stadtumbaugebieten ist Voraussetzung für die Förderung im Programm Stadtumbau Ost.

Die städtebaulichen Entwicklungskonzepte sollen wichtige Leitvorstellungen für die Entwicklung der Stadt und ihrer Teilräume enthalten. Grundlage dafür ist eine fundierte Situationsanalyse wie auch eine Abschätzung der künftigen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung. Im Einzelnen enthalten die Konzepte sowohl Prognosen u. a. zur Einwohnerentwicklung, Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung wie auch eine differenzierte Darstellung der aktuellen und künftigen Wohnungsmarktentwicklung. Darauf aufbauend erfolgt eine Beschreibung der Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung und eine Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau. In die Entscheidung über die erforderlichen Umstrukturierungsmaßnahmen sollen alle notwendigen Akteure der Stadt möglichst frühzeitig einbezogen



werden. Die Erarbeitung der Konzepte stellt deshalb nicht nur vom Inhalt, sondern auch vom Verfahren her einen äußerst komplexen Prozess dar.

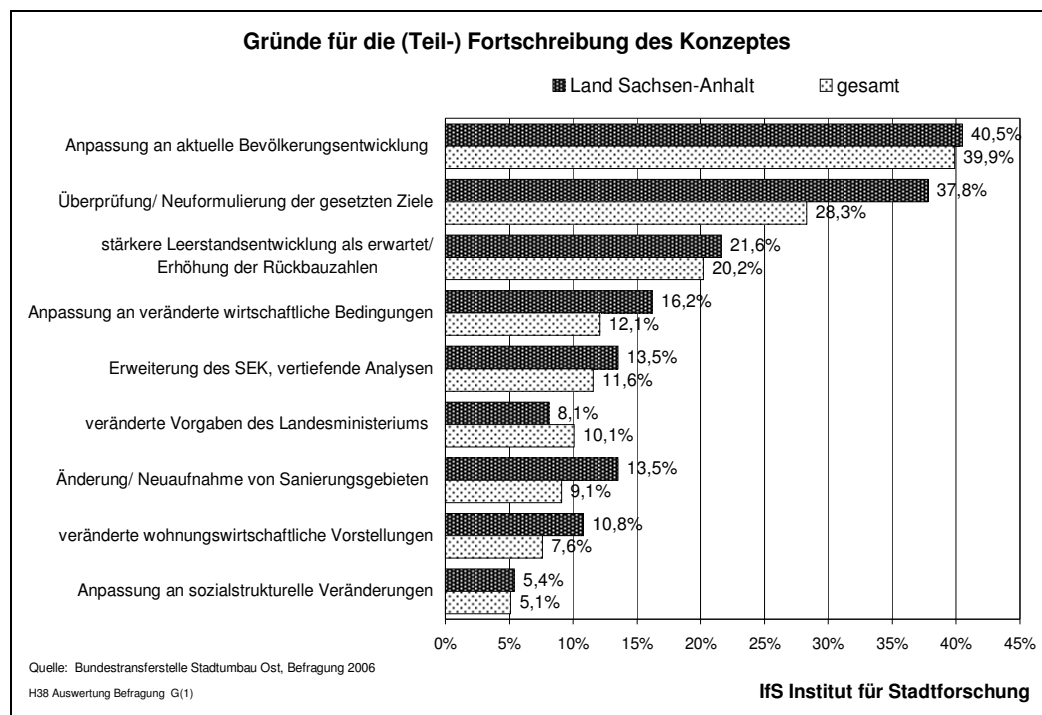
In Sachsen-Anhalt liegen seit dem Jahr 2002, bereits vor Beginn des Programms Stadtumbau Ost, von 44 Städten (SEK-Städte) Stadtentwicklungskonzepte vor, die Grundlage für den Stadtumbau und seine Förderung sind. Nach den Fusionen der Kommunen Bitterfeld-Wolfen und Dessau-Rosslau ist nunmehr von 42 SEK-Städten auszugehen.

Die Stadtentwicklungskonzepte wurden inzwischen von 26 Kommunen fortgeschrieben bzw. befinden sich derzeit vor dem unmittelbaren Abschluss der Fortschreibung. Mithin verfügen ca. zwei Drittel der Kommunen über aktuelle Konzepte zum Umbau ihrer Städte.

Laut Befragung von Stadtumbau Ost Kommunen durch die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 liegen die Kommunen im Land Sachsen-Anhalt, verglichen mit den anderen neuen Bundesländern, bei der Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte im Mittelfeld. Die Ergebnisse der Befragung waren zwar bereits Bestandteil der letzten Berichterstattung. Da es hierzu jedoch keine neueren Daten gibt, sollen die Aussagen aufgrund ihrer Bedeutung für diese Thematik an dieser Stelle nochmals dargestellt werden.

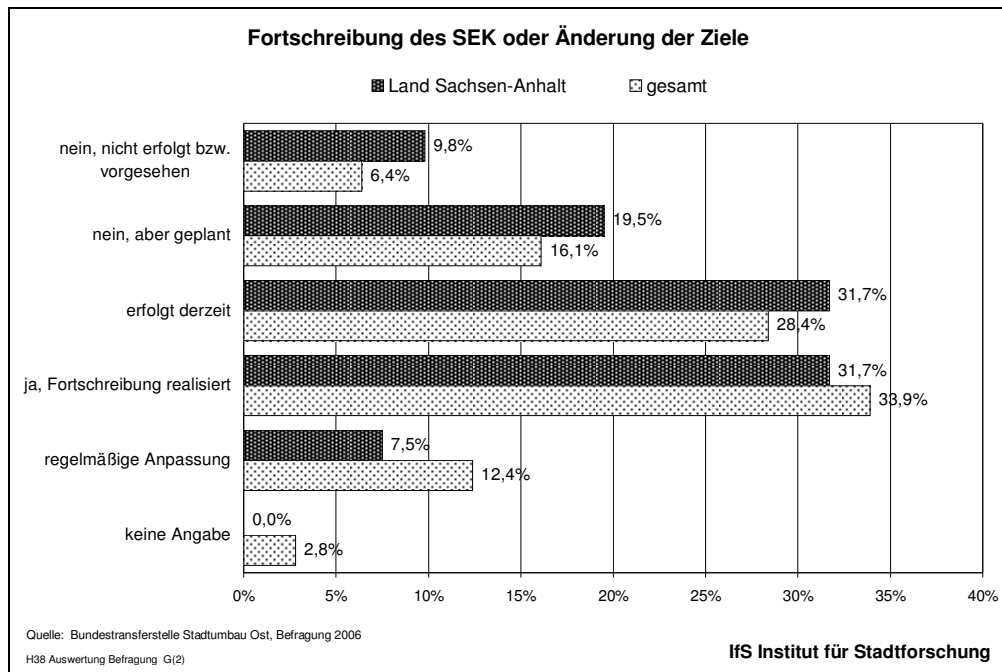
Als Grund für die Fortschreibung wird von rund 40% eine Anpassung an die aktuelle Bevölkerungsentwicklung angegeben. In rund einem Fünftel der Fälle war die Leerstandsentwicklung stärker als erwartet.

**Abbildung 2-1: Gründe für die (Teil-)Fortschreibung des Konzeptes**



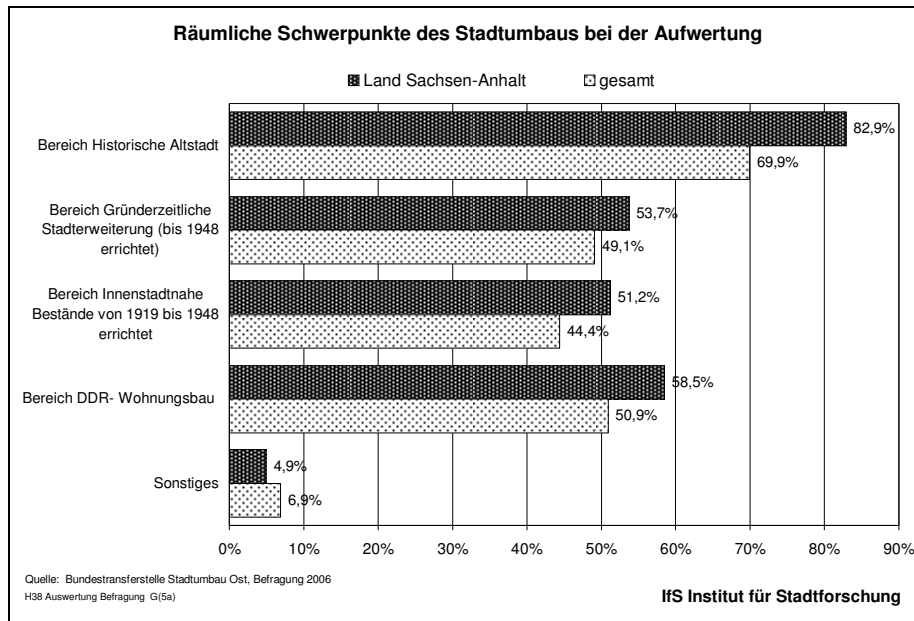
In beiden Fällen liegen die Prozentsätze im Land Sachsen-Anhalt ebenso hoch wie in den übrigen Ländern. Weit häufiger als in den übrigen Ländern, nämlich in rund 38 % der Fälle, hat man im Land Sachsen-Anhalt eine Überprüfung oder Neuformulierung der gesetzten Ziele vornehmen müssen. In eine ähnliche Richtung zielt die Angabe von rund 11 % der Befragten, eine Anpassung an veränderte wohnungswirtschaftliche Vorstellungen sei der Grund für die Fortschreibung gewesen. Veränderte Vorgaben des Landesministeriums spielen im Land Sachsen-Anhalt eine relativ geringe Rolle.

**Abbildung 2-2: Fortschreibung des SEK oder Änderung der Ziele**

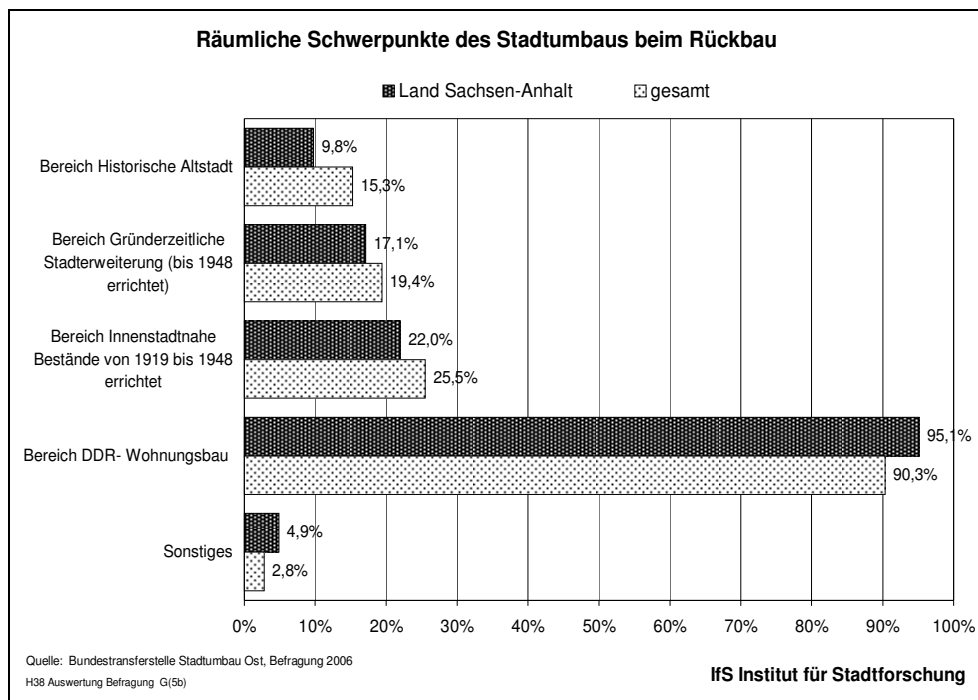


Entsprechend der Baustruktur, die im Land Sachsen-Anhalt stärkere Anteile im Altbaubestand aufweist, werden die räumlichen Schwerpunkte bei der Aufwertung stärker im Bereich der historischen Altstadt, der gründerzeitlichen Stadterweiterung und der innenstadtnahen Bestände gesehen. Beim Rückbau spielen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

**Abbildung 2-3: Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus bei der Aufwertung**

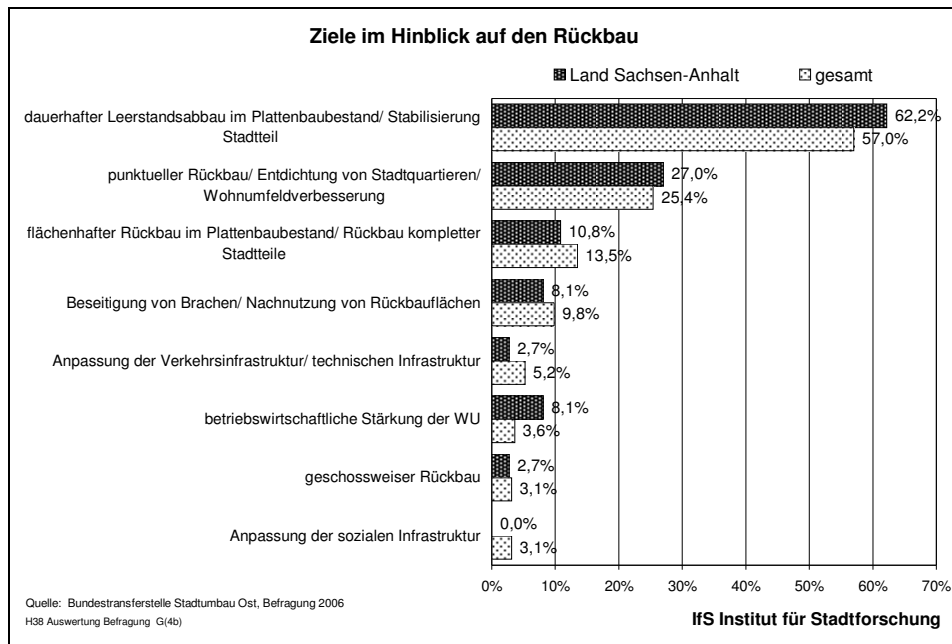


**Abbildung 2-4: Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus beim Rückbau**



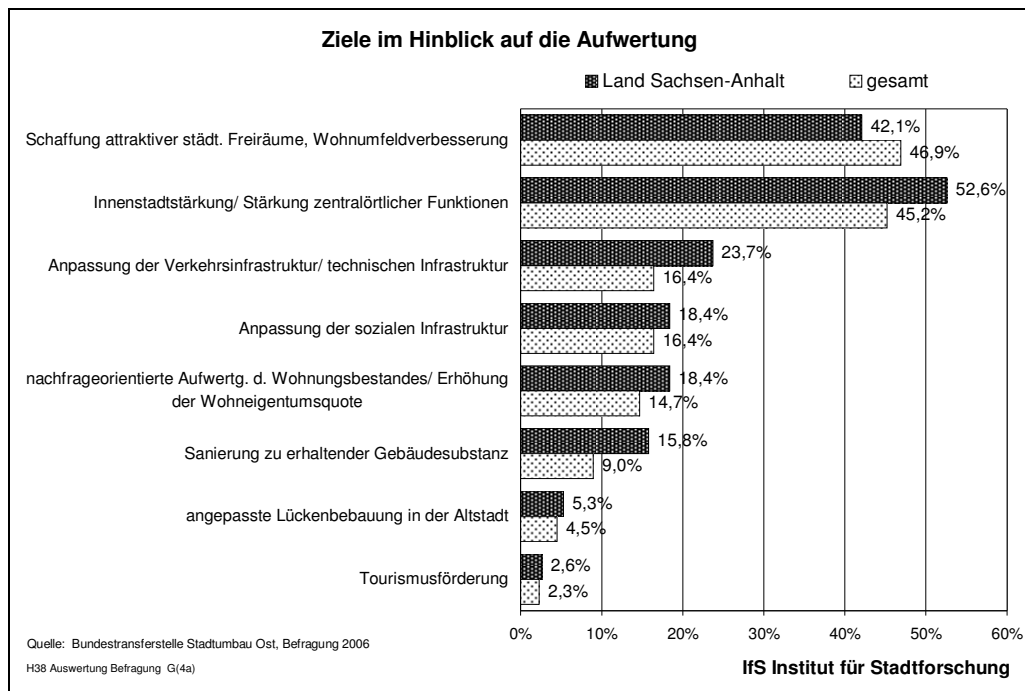
Das mit 62 % am häufigsten genannte Ziel für den Rückbau ist der dauerhafte Abbau von Leerständen im Plattenbaubestand. Genauere Teilziele sind die punktuelle Entdichtung (27 %) beziehungsweise der flächenhafte Rückbau (11 %). Nur knapp 3 % der Nennungen entfallen auf den geschossweisen Rückbau, der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

**Abbildung 2-5: Ziele im Hinblick auf den Rückbau**



Mehr als die Hälfte der befragten Kommunen in Sachsen-Anhalt nennt als Aufwertungsziel die Stärkung der Innenstadt beziehungsweise der zentralörtlichen Funktion. An zweiter Stelle folgt die Schaffung attraktiver städtischer Freiräume beziehungsweise die Wohnumfeldverbesserung. Mit zusammen rund einem Drittel der Nennungen stellen auch die Aufwertung des Wohnungsbestandes und die Sanierung der Gebäudesubstanz ein wichtiges Ziel der Aufwertung dar.

**Abbildung 2-6: Ziele im Hinblick auf die Aufwertung**



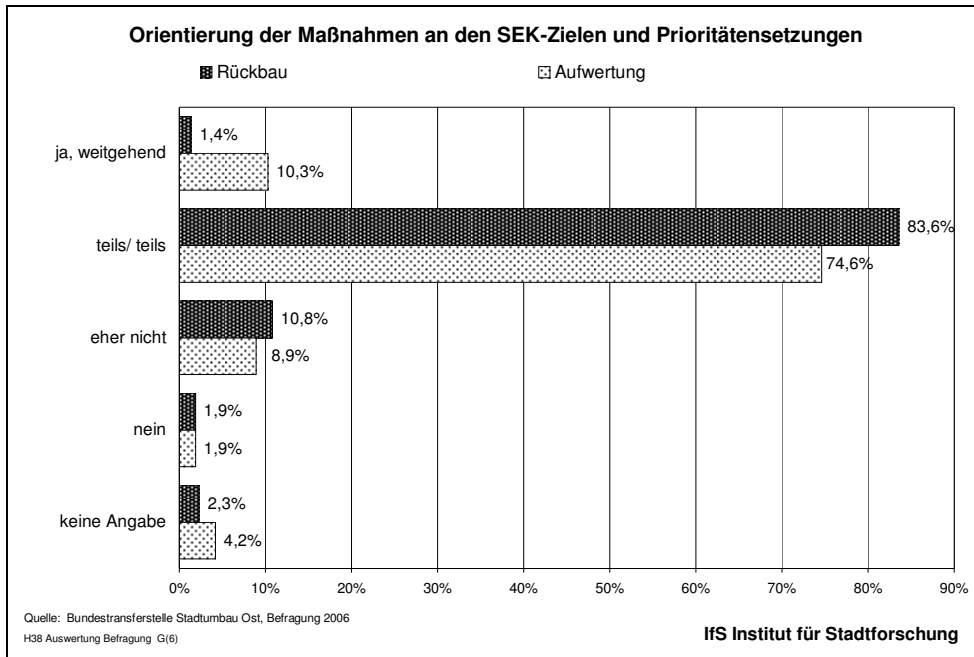
Als wichtigste Maßnahmen der Aufwertung werden für den Plattenbaubestand Wohnumfeldverbesserungen, Nachnutzung von Abrissflächen und die Verbesserung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur genannt. Im Altbaubestand sind es die Aufwertung vorhandener Gebäude, die Wohnumfeldgestaltung und die Nachnutzung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

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

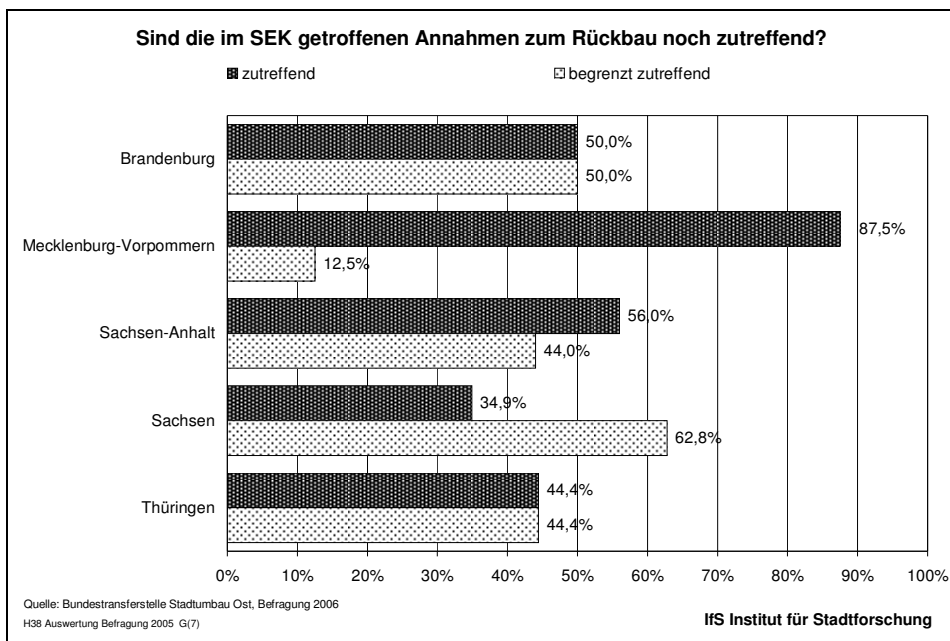
Aus den Angaben der Kommunen zum Verhältnis der ursprünglichen Planungen in den Stadtentwicklungskonzepten zu den durchgeführten Maßnahmen lässt sich ablesen, dass in den vergangenen Jahren erhebliche Kurskorrekturen oder Abweichungen festzustellen sind. Hinsichtlich der Rückbaumaßnahmen ist nur gut 1 % der Befragten der Meinung, diese orientierten sich weitgehend an den Zielen und Prioritätensetzungen des Stadtentwicklungskonzepts. Bei der Aufwertung sind zwar 10 % dieser Ansicht, doch drei Viertel meinen auch hier, dass

dies nur teilweise zutreffe. In 13 beziehungsweise 11 % der Fälle haben sich die Maßnahmen bereits weit von den ursprünglichen Absichten entfernt. Die ursprünglichen Annahmen zur Größenordnung für den Rückbau hält nur noch etwas mehr als die Hälfte der Befragten für zutreffend.

**Abbildung 2-7: Orientierung der Maßnahmen an den SEK-Zielen und Prioritätensetzungen**



**Abbildung 2-8: Annahmen zum Rückbau noch zutreffend?**



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

Immer mehr gewinnt heute die energetische Stadterneuerung an Bedeutung. Die energetische Stadterneuerung soll durch technologische Innovationen und innovative Stadtentwicklung dazu beitragen, die Ziele des Stadtumbaus Ost hinsichtlich Ressourceneinsparung und Kostensenkung zu verwirklichen.

In diesem Zusammenhang führt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gegenwärtig ein Forschungsprojekt „Modellvorhaben zur energetischen Stadterneuerung in Städten der Länder Brandenburg und Sachsen-Anhalt“ durch. Für Sachsen-Anhalt nehmen an diesem Projekt die Städte Gräfenhainichen, Havelberg, Naumburg, Tangerhütte, Wanzleben, Weißenfels und Zeitz teil. Bis auf Tangerhütte erhalten diese Kommunen aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ für die fachliche Unterstützung bei der Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte eine besondere Förderung. Tangerhütte wird aus dem Förderprogramm „Städtebauliche Sanierung im ländlichen Raum“ unterstützt.

Ziel des Forschungsfeldes ist es, die Chancen und Grenzen von Konzepten und Maßnahmen einer energetischen Stadterneuerung durch die praktische Erprobung in Modellvorhaben zu ermitteln. Dabei geht es um Maßnahmen, die zugleich auf Energieeinsparung, auf Steigerung der Energieeffizienz und auf Erzeugung und Anwendung erneuerbarer Energien abzielen. Das Projekt zielt darauf ab, die Attraktivität der geförderten Städte sowohl als Lebensmittelpunkt der Bewohner als auch als Wirtschaftsstandort zu steigern. Zugleich soll ein städtebaulicher Beitrag zur Bewältigung des Klimawandels gewonnen werden.



## 2.2 Bewilligte Mittel und Umsetzungsstand

### 2.2.1 Fördermittel für Abriss/Rückbaumaßnahmen und Aufwertungsmaßnahmen nach Programmjahren 2002-2007

Für den Stadtumbau wurden den Kommunen von 2002 bis 2007 folgende Mittel bewilligt:

**Tabelle 2-1: Fördermittel von Bund und Land aus dem Programm Stadtumbau-Ost**

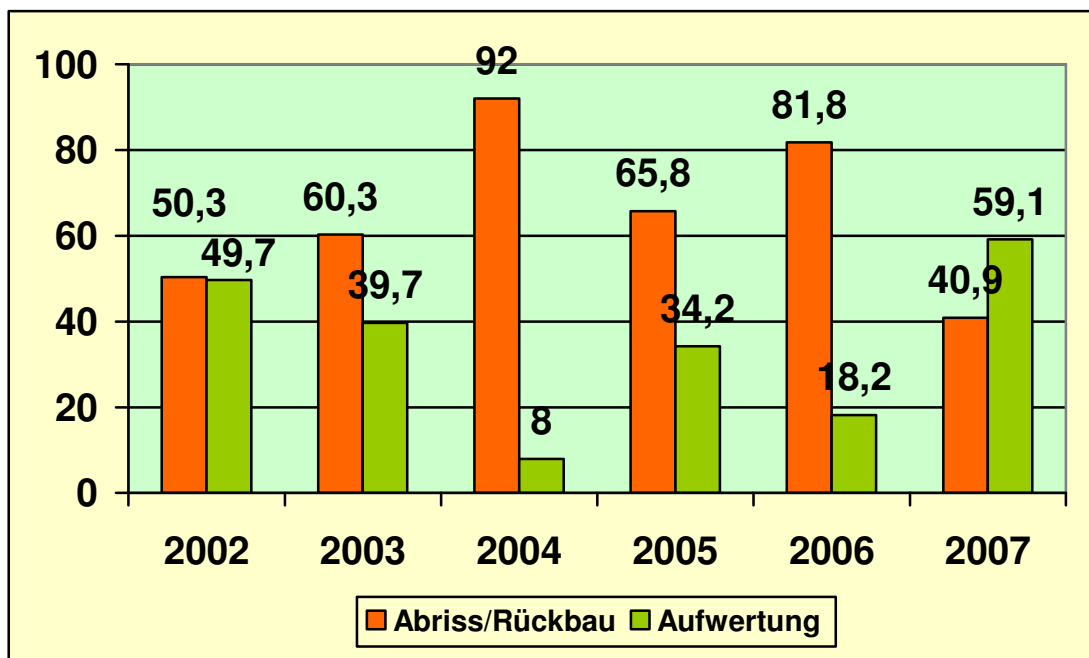
	<b>Abriss/ Rückbau</b>	<b>v. H.</b>	<b>Aufwertung</b>	<b>v. H.</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>FM Bund /Land</b>		<b>FM Bund/Land</b>		
<b>2002</b>	24.440.650 €	50,3	24.173.350 €	49,7	48.614.000 €
<b>2003</b>	32.023.500 €	60,3	21.092.500 €	39,7	53.116.000 €
<b>2004</b>	40.046.920 €	92,0	3.496.340 €	8,0	43.543.260 €
<b>2005</b>	30.604.930 €	65,8	15.897.770 €	34,2	46.502.700 €
<b>2006</b>	30.888.100 €	81,8	6.881.900 €	18,2	37.770.000 €
<b>2007</b>	14.000.000 €	40,9	20.232.800 €	59,1	34.232.800 €
<b>Gesamt</b>	<b>172.004.100 €</b>	<b>65,2</b>	<b>91.774.660 €</b>	<b>34,8</b>	<b>263.778.760 €</b>

Quelle: Landesverwaltungsamt, eigene Berechnungen.

Seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost haben die Kommunen bis 2007 insgesamt ca.: 264 Mio. € erhalten.

Der in Sachsen-Anhalt bestehende Wohnungsleerstand mit seinen negativen Begleiterscheinungen zwang zunächst zu einer Prioritätensetzung zu Gunsten des Abrisses. Daher wurden seit dem Start des Programms „Stadtumbau Ost“ fast zwei Drittel der zur Verfügung stehenden Fördermittel für diesen Zweck bewilligt.

Abbildung 2-9: Verteilung der Fördermittel 2002-2007

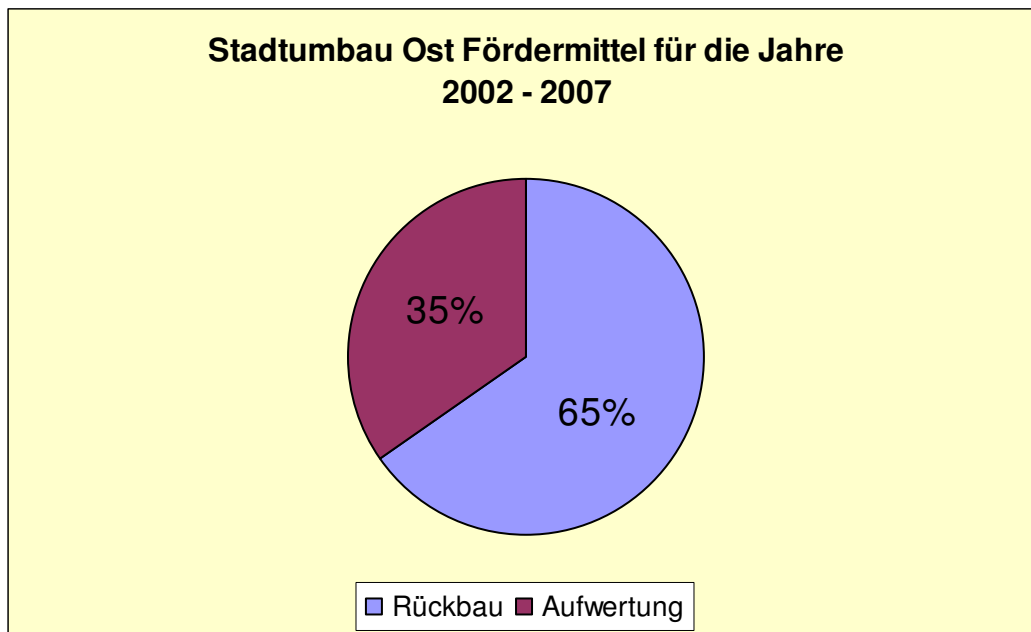


Quelle: Landesverwaltungsamt, eigene Berechnungen.

Der ungeheure Problemdruck, der landesweit mit den Wohnungsleerständen verbunden war, veranlasste das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) zunächst die verfügbaren Mittel des Stadtumbauprogramms vorrangig für den Abriss einzusetzen. Seit dem Programmjahr 2007 ist die Gewichtung der Fördermittel zugunsten der Aufwertung verlagert worden. Während im Programmjahr 2006 nochmals über 80 v. H. der zur Verfügung stehenden Fördermittel für den Abriss eingesetzt wurden, liegt der Schwerpunkt der Förderung im Programmjahr 2007 mit 59,1 v. H. deutlich bei der Aufwertung.

Für die Programmjahre 2002-2007 ergibt sich für die 42 Programmstädte folgende Verteilung der Fördermittel.

**Abbildung 2-10: Stadtumbau Ost Fördermittel**



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

Es war wichtig und richtig, das auffälligste Merkmal der Schrumpfung - den konzentrierten Wohnungsleerstand - zuerst bzw. besonders gezielt zu bekämpfen. Dies geschah dort, wo der Leerstand massiv auftrat und wo durch geänderte Ansprüche und Bedingungen auch zukünftig keine positive Dynamik mehr zu erwarten war - in bestimmten Teilen der Plattenbausiedlungen. Diese Entscheidung war auch deshalb zu verantworten, weil die Fördermittel aus der so genannten klassischen Städtebauförderung einen Beitrag zu den aufwertungsseitigen Stadtumbauzielen in den jeweiligen Städten leisten.

### **2.2.2 Zahl der geförderten Abrisse – WE und Leerstandsentwicklung**

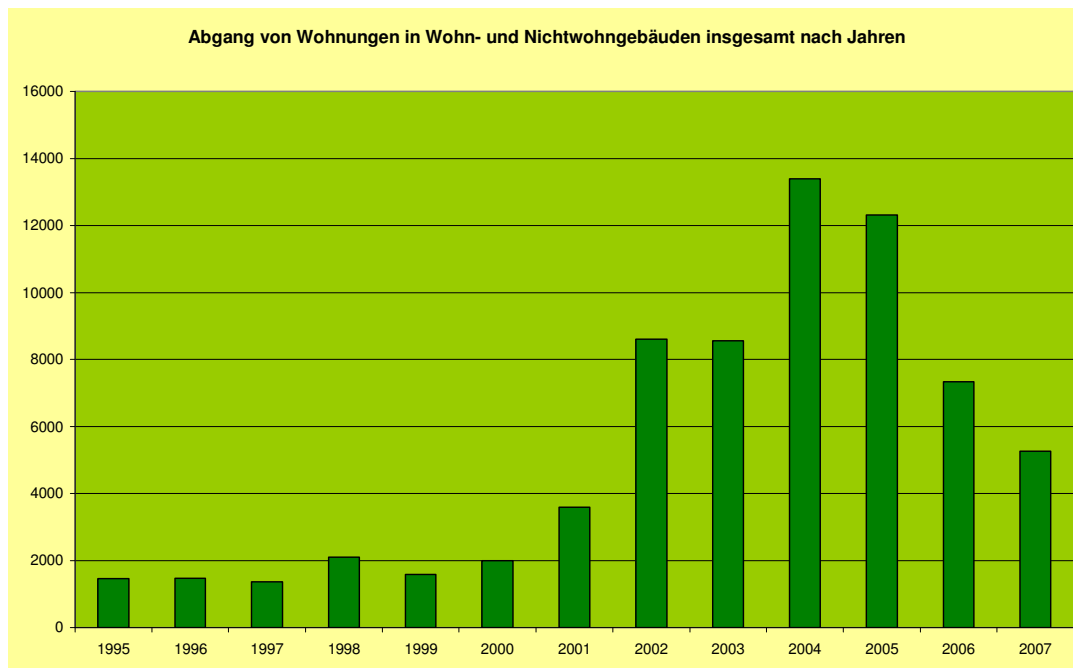
Nach den aus der Mikrozensus – Zusatzerhebung 2002 vorliegenden Daten standen im April 2002 insgesamt 225.000 Wohnungen in Sachsen-Anhalt leer. Es wird davon ausgegangen, dass die Beseitigung von ca. 1/3 des gesamten Leerstandes (Mikrozensus) mit öffentlichen Mitteln finanziert werden sollte. Diese Auffassung wird auch vom Bund vertreten. Das bedeutet, dass in Sachsen-Anhalt in etwa 75.000 Wohnungsabriss aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ finanziert werden sollten.

Unter Zugrundelegung der 2002 bis 2007 ausgereichten Fördermittel konnte ein geförderter Abriss/Rückbau von insgesamt ca. 55.000 Wohneinheiten gesichert werden. Ausgehend von

der oben genannten Orientierungsgröße von 75.000 Wohnungen können mit den bis 2007 bewilligten öffentlichen Fördermitteln 73,3 v. H. der Wohnungsabriss realisiert werden.

Wie sich die Fördermaßnahmen aus dem Stadtumbau-Programm auf den Wohnungsbestand bisher ausgewirkt haben, zeigt die folgende Grafik zur Abgangsstatistik.

**Abbildung 2-11: Abgang von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1995-2007**



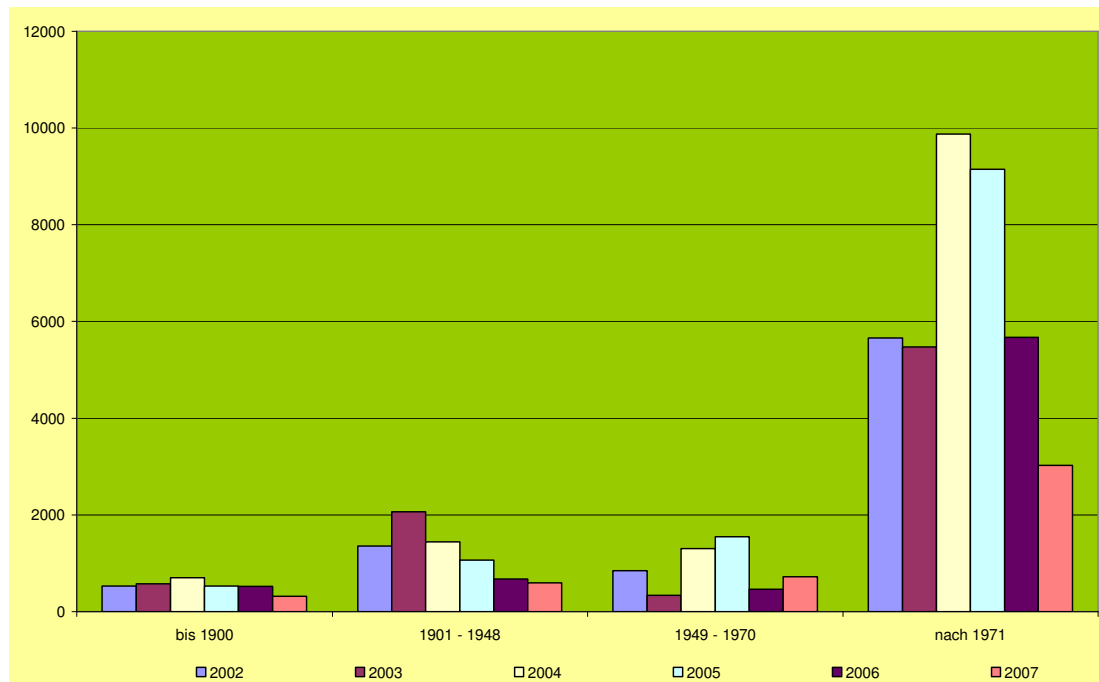
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Hier wird deutlich, wie ab dem Programmbeginn 2002 die Anzahl der Wohnungsabgänge deutlich angestiegen ist.

Gleichzeitig wird die Prioritätensetzung bei der Verteilung der Fördermittel auf die Programmteile Abriss und Aufwertung anschaulich. Während in den Programmjahren 2002 und 2003 die Fördermittelaufteilung noch in etwa ausgewogen ist, wird ab dem Jahr 2004 die Prioritätensetzung auf den Abriss sichtbar. Ab 2006 wiederum macht sich die Absenkung der insgesamt für den Stadtumbau Ost bereitgestellten Fördermittel bemerkbar.

Bei den abgerissenen Wohnungen handelt es sich vorwiegend um Plattenbauten des komplexen Wohnungsbaus aus der Zeit ab 1971.

**Abbildung 2-12: Abhang von Wohnungen nach Baujahresgruppen 2002-2007**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Das heißt, dass dort, wo zu DDR-Zeiten große Plattenbausiedlungen entstanden sind, heute die meisten Wohnungsabriss stattfinden und dementsprechend in diesen Kommunen der höchste Förderbedarf aus dem Programmteil Abriss besteht.

Hierzu gehören die kreisfreien Städte Magdeburg und Halle und vor allem die einstigen Industriestandorte Bitterfeld-Wolfen, Merseburg und Stendal.

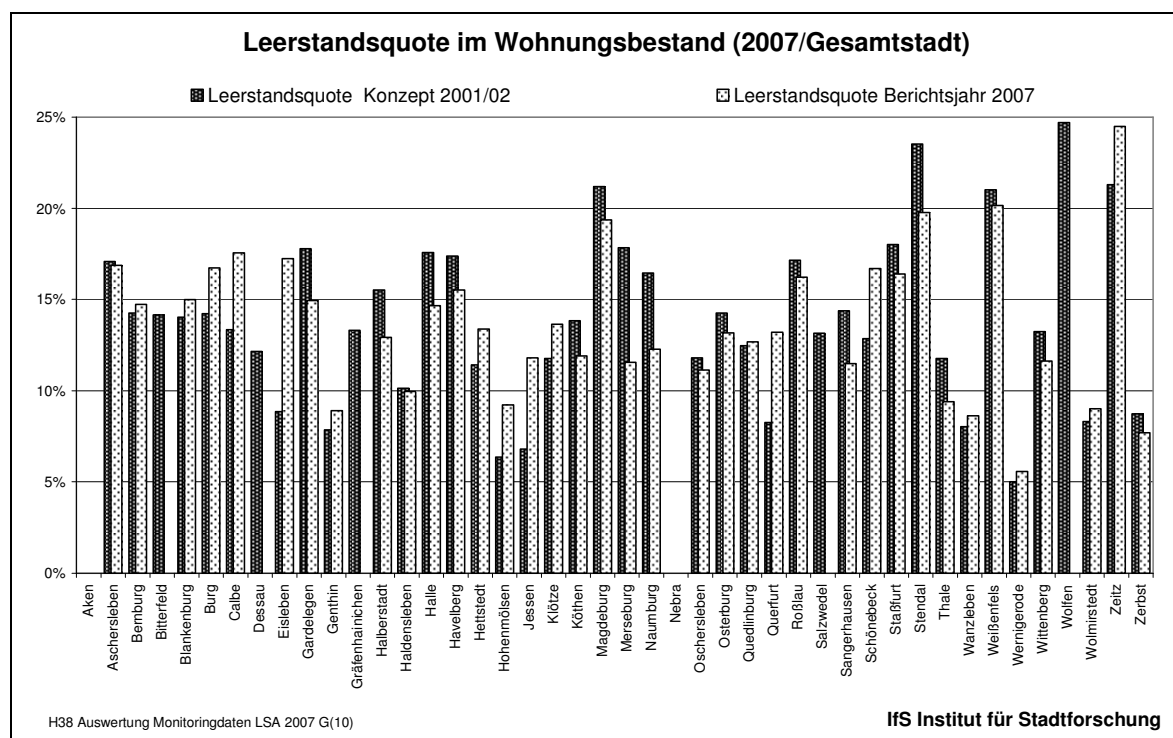
Infolgedessen sind diese Kommunen bei der Vergabe der Fördermittel aus dem Programmteil Abriss vorrangig bedient worden. So hat bis zum Programmjahr 2007 die kreisfreie Stadt Halle mit 19,1 v. H. den höchsten Anteil an Abrissfördermitteln erhalten, gefolgt von der Landeshauptstadt Magdeburg mit 13,3 v. H., Bitterfeld-Wolfen 8,8 v. H., Stendal 6,8 v. H. und Merseburg 5,9 v. H..

Eines der wesentlichen Ziele des Stadtumbauprogramms ist es, den weiteren Anstieg des Leerstands aufzuhalten und den Leerstand – wo dies möglich ist – zu senken.

Von 37 der insgesamt 42 Stadtumbau-Städte wurden im Rahmen des Monitorings Angaben zum Wohnungsbestand und zum Leerstand sowohl für den Zeitpunkt der SEK-Erstellung

2001/02 als auch für das aktuelle Berichtsjahr 2007 gemacht.<sup>1</sup> Insgesamt überwiegt eine positive Entwicklung: In 15 Städten konnte der Leerstand gesenkt werden, in 10 Städten ist er gestiegen und in weiteren 12 Städten hat sich der Leerstand nur sehr geringfügig verändert (vgl. Abbildung 2-13 und Abbildung 2-14). Allerdings ist er in neun Fällen stark gestiegen (davon in sechs Fällen über die 15 %-Marke) und nur in sieben Fällen stark gesunken (davon in sechs Fällen unter die 15 %-Marke). Stark senken konnten ihren Leerstand die Städte Gardelegen, Halberstadt, Halle, Merseburg, Naumburg, Sangerhausen und Stendal.

**Abbildung 2-13: Leerstandsquote im Wohnungsbestand (2007/Gesamtstadt)**



Die in den einzelnen Stadtumbaustädten erzielte Veränderung der Leerstandsquote zwischen dem Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 und der Datenabfrage für das Berichtsjahr 2007 kann als ein Gradmesser für den Erfolg des Stadtumbaus im Land Sachsen-Anhalt herangezogen werden. Die Leerstandsreduzierung kann – als ein wesentliches Ziel des Stadtumbaus – mit dem Indikator “Veränderung der Leerstandsquote SEK 2001/02 - 2007 in Prozentpunkten“ gemessen werden (vgl. Abbildung 2-14).<sup>2</sup>

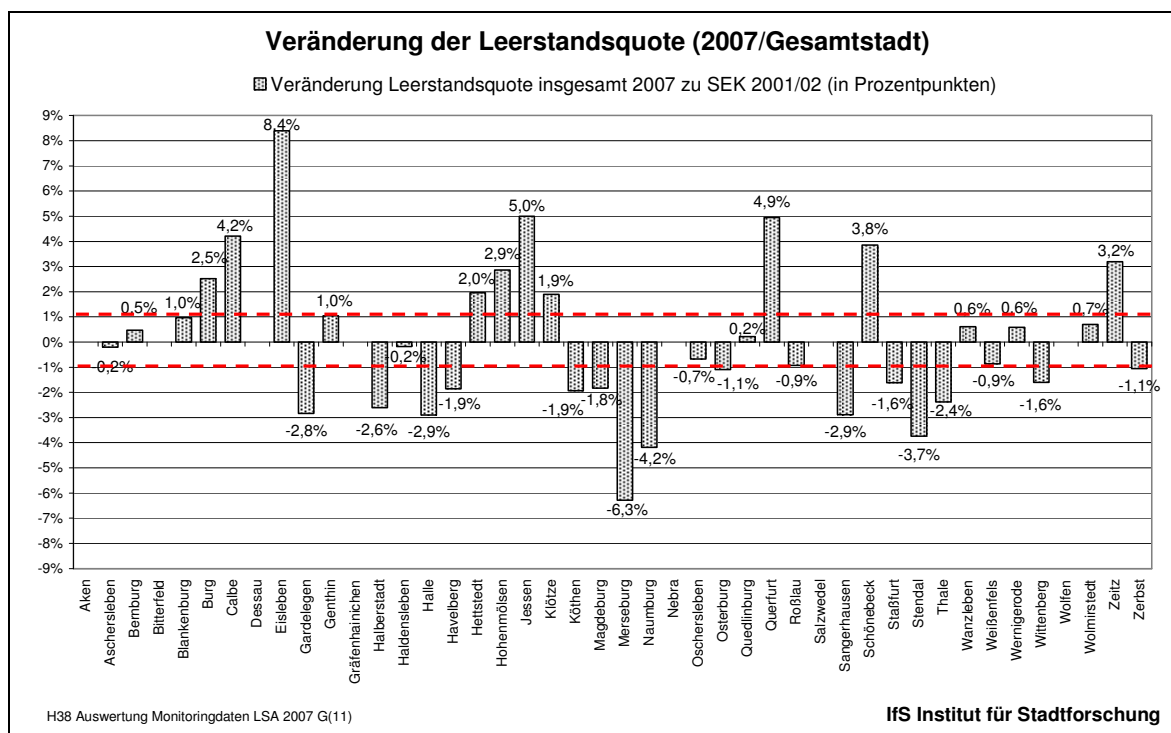
<sup>1</sup> Sowohl die Leerstandsquote zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 als auch die Leerstandsquote für das Berichtsjahr 2007 beruhen auf den Angaben der Städte im Monitoring (Berichtsjahr 2007). Fehlende Angaben im Monitoring für den Zeitraum SEK 2001/02 wurden bei acht Städten mit Angaben aus den vorliegenden Stadtentwicklungskonzepten von 2001/02 ergänzt.

<sup>2</sup> Dies bedeutet, dass in dieser Wirkungsanalyse zunächst nur die Erfolge des Rückbaus berücksichtigt werden. Die Effekte durch Aufwertungsmaßnahmen sind in diese Bewertung nicht mit eingeflossen.

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

- Stadtumbaustädte mit anteiliger Leerstandserhöhung (Erhöhung der Leerstandsquote > +1 Prozentpunkte)
- Stadtumbaustädte mit unverändertem anteiligen Leerstand (Konsolidierung der Leerstandsquote +/-1 Prozentpunkte)
- Stadtumbaustädte mit anteiligem Leerstandsrückgang (Reduzierung der Leerstandsquote > -1 Prozentpunkte)

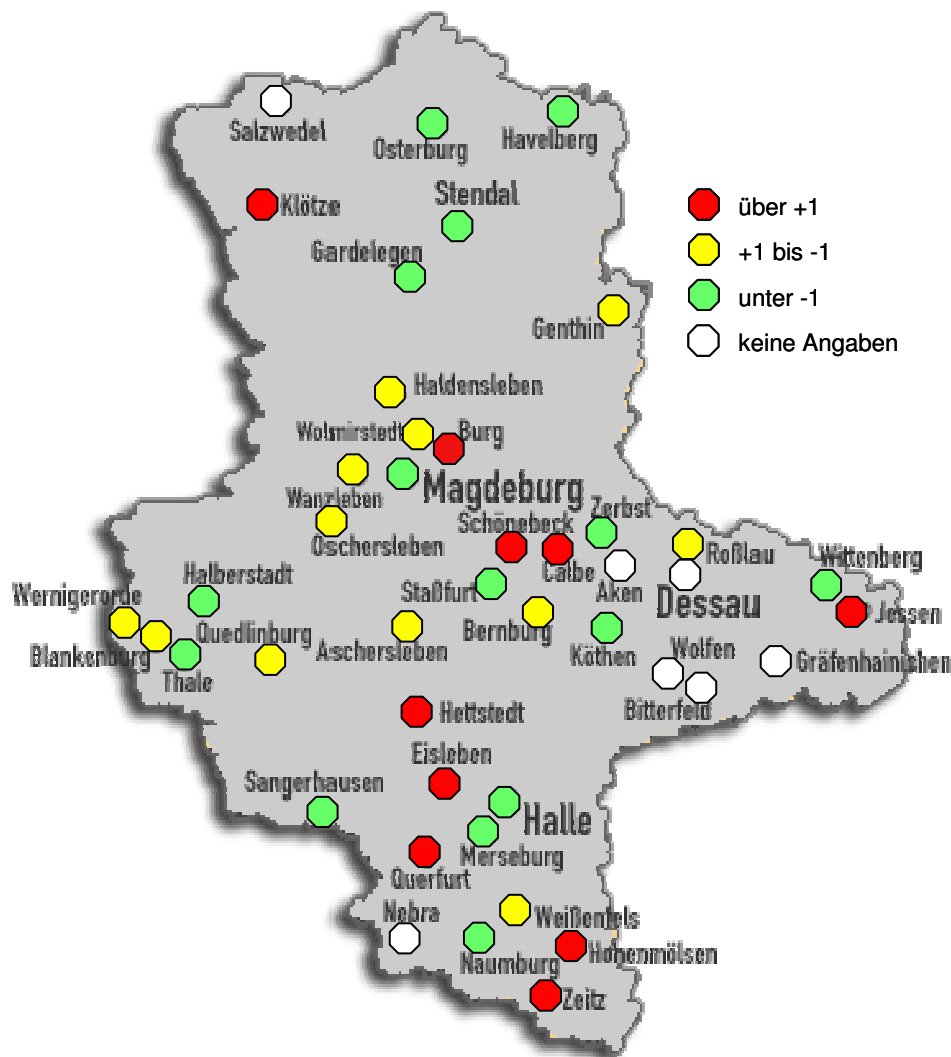
**Abbildung 2-14: Veränderungen der Leerstandsquote (2007/Gesamtstadt)**



Dieser Indikator konnte für insgesamt 37 der 42 Stadtumbaustädte errechnet werden. Unberücksichtigt blieben die beiden Stadtumbaustädte Aken und Nebra, für die keine Daten vorliegen. Zusätzlich konnten für die fünf Stadtumbaustädte Bitterfeld, Dessau, Gräfenhainichen, Salzwedel und Wolfen keine Berechnungen vorgenommen werden, weil die Angaben zum Leerstand und/oder die Angaben zum Wohnungsbestand im Berichtsjahr 2007 fehlen. In der nachfolgenden Abbildung ist die Veränderung der Leerstandsquote im Zeitraum 2001/02 bis 2007 in den einzelnen Stadtumbaustädten noch einmal als Übersicht mit einer Anlehnung an die Ampelfarben dargestellt (vgl. Karte 2).

## Karte 2: Veränderungen der Leerstandsquote in den Stadtumbaustädten

Veränderung der Leerstandsquote in den Stadtumbaustädten  
(in Prozentpunkten 2007 gegenüber SEK 2001/02)



H38 Auswertung Monitoringdaten LSA 2007 G(20)

IFS Institut für Stadtforschung

Es zeigt sich, dass drei Viertel, nämlich 27 der 37 Stadtumbaustädte für die der Indikator errechnet werden konnte, einen Erfolg bzw. zumindest eine Konsolidierung seit der SEK-Erstellung 2001/02 erreichen konnten (15 Stadtumbaustädte mit anteiligem Leerstandsrückgang, 12 Stadtumbaustädte mit unverändertem anteiligem Leerstand). Für gut ein Viertel, nämlich 10 der 37 Stadtumbaustädte, muss jedoch festgestellt werden, dass sich seit der SEK-Erstellung die Leerstandsquote in nennenswertem Umfang erhöht und damit die Situation verschlechtert hat.



Diese Verschlechterung der Leerstandssituation in 10 der 37 Städte kann nur bei einigen Städten auf eine geringe Abrisstätigkeit im Rahmen des Stadtumbaus im Zeitraum 2002-2007 zurückgeführt werden (z.B. Calbe, Jessen, Zeitz).<sup>3</sup> Da insbesondere in den vier Städten Burg, Eisleben, Klötze und Querfurt durchaus verhältnismäßig viele geförderte Abrisse getätigt wurden, müssen hier andere, externe Faktoren einwirken (z.B. negative demografische Entwicklung, Wohnungsneubau).

Gleichzeitig gibt es auch einzelne Stadtumbaustädte mit einer Verbesserung der Leerstandssituation im Zeitraum 2002-2007, obwohl die Abrisstätigkeit im gleichen Zeitraum vergleichsweise gering geblieben ist (z.B. Havelberg, Gardelegen). Auch hier können externe Faktoren günstig gewirkt haben (z.B. weniger negative demografische Entwicklung, nicht geförderte Abrisse). Insgesamt lässt sich aber durchaus ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Abrisstätigkeit im Rahmen des Stadtumbaus und der Entwicklung der Leerstandssituation feststellen.

Um der Frage nachzugehen, was geschehen wäre, wenn es das Programm nicht gegeben hätte, soll der hypothetische Leerstand für das Jahr 2007 ermittelt werden. Die Leerstandsentwicklung, die hypothetisch ohne die Wirkung des Programms eingetreten wäre, lässt sich mit der tatsächlich feststellbaren Entwicklung vergleichen.

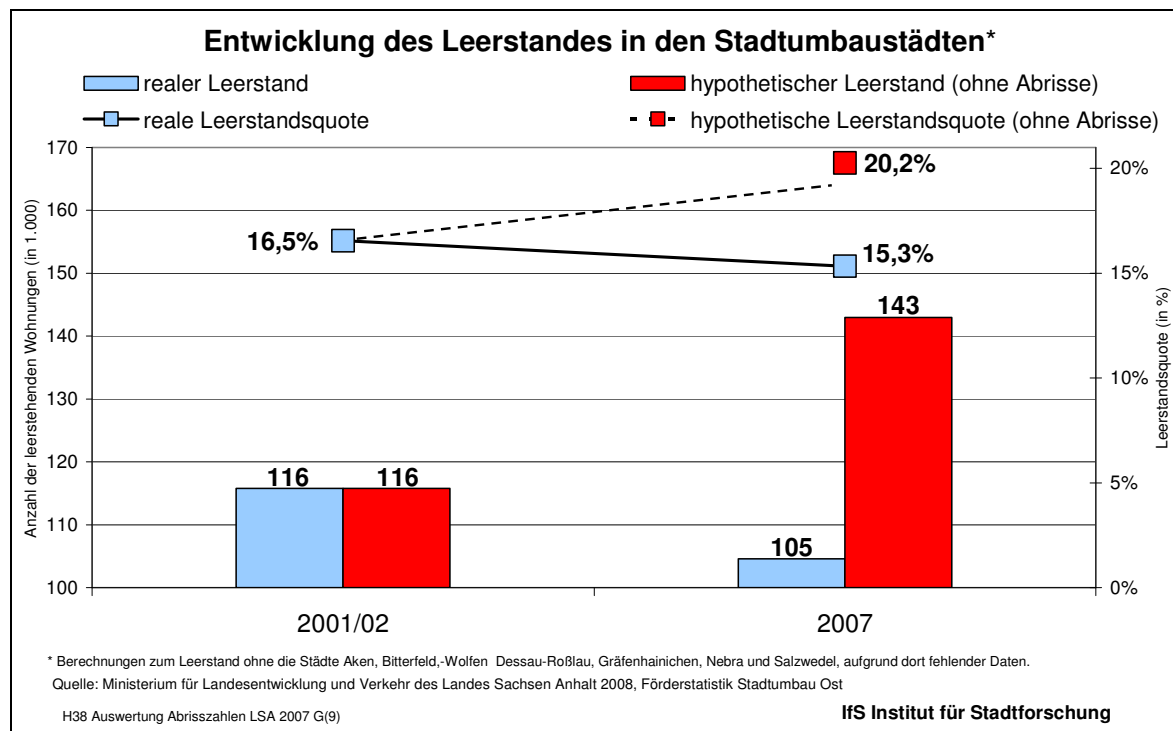
Im Mittel aller Stadtumbaustädte<sup>4</sup> reduzierte sich die Leerstandsquote von 16,5% zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 auf 15,3% im aktuellen Berichtsjahr 2007 (vgl. Abbildung 2-15). Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen in 36 der Stadtumbaustädte sank von rund 116.000 auf rund 105.000 (-9,5%).

---

<sup>3</sup> Um hierzu eine grobe Einschätzung zu erhalten, wurden die – gemäß der Förderstatistik des Landes – bewilligten und tatsächlich abgerissenen Wohnungen im Zeitraum 2002-2007 den Leerstandszahlen zum Zeitpunkt der SEK-Erstellung 2001/02 in jeder Stadt gegenübergestellt. Nicht berücksichtigt sind dabei die Abrisse ohne Fördermittel.

<sup>4</sup> Die Berechnungen beruhen auf den Monitoringdaten von 36 Stadtumbaustädten. Von den acht Stadtumbaustädten Aken, Bitterfeld, Dessau, Gräfenhainichen, Nebra, Rosslau und Salzwedel und Wolfen lagen nicht alle benötigten Angaben vor (insbesondere zum Leerstand 2007). Die Abrisszahlen werden für die Städte Bitterfeld-Wolfen und Dessau-Rosslau jeweils zusammen geführt, so dass die Berechnung des hypothetischen Leerstandes nur erfolgen kann, wenn für alle vier Teilstädte alle notwendigen Daten vorliegen (Daten aus der Förderstatistik Stadtumbau Ost des Landes Sachsen-Anhalt). Für Rosslau liegen die notwendigen Daten zwar vor, aber da für Dessau die Angaben zum Wohnungsleerstand für das Berichtsjahr 2007 fehlen, kann auch für Rosslau der hypothetische Leerstand nicht ermittelt werden.

**Abbildung 2-15: Entwicklung des Leerstandes in den Stadtumbaustädten**



Unter der hypothetischen Bedingung, dass im Zeitraum 2002-2007 in allen untersuchten 36 Stadtumbaustädten kein Rückbau stattgefunden hätte, lässt sich ein **hypothetischer Leerstand** berechnen. Demnach wäre ohne Rückbau/Abrisse der Leerstand von rund 116.000 (SEK 2001/02) auf rund 143.000 Wohnungen (2007) gestiegen (+23,3%). Die Leerstandsquote läge für den Zeitpunkt des Berichtsjahres 2007 knapp über 20% (vgl. Abb. 1.4), also fünf Prozentpunkte höher.

### 2.2.3 Förderung von Aufwertungsmaßnahmen

Zu den nach der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung definierten Hauptinhalten der Aufwertung gehören insbesondere:

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen

- die Anpassung der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung;
- die Aufwertung und der Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden
- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind.

Am förderfähigen Aufwand dieser Maßnahmen beteiligen sich Bund, Land und Gemeinden mit jeweils einem Drittel.

Einen besonderen Förderschwerpunkt innerhalb der Verwaltungsvereinbarung bildet die Sicherung von vor 1949 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäusern) und anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden. Der Bund und das Land beteiligen sich an der Finanzierung der Sicherungsmaßnahmen mit jeweils höchstens 50 v. H. des Förderaufwandes, so dass die Gemeinden keinen Eigenanteil leisten müssen.

Außerdem wurden ab dem Programmjahr 2006 die Fördermodalitäten für die Rückführung der städtischen Infrastruktur aufgrund des hohen Problemdrucks neu geregelt. Daneben hat das BMVBS die Bundesmittel zur Städtebauförderung für den Stadtumbau Ost, und zwar für den Rückbau sozialer und technischer Infrastruktur, auf jährlich 20 Mio. € aufgestockt. Auf Sachsen-Anhalt entfielen davon - die Komplementärmittel des Landes dazugerechnet – 2006 und 2007 jährlich ca. 7 Mio. €.

Mindestens die Hälfte dieser zusätzlichen Mittel ist für die Rückführung der städtischen Infrastruktur einzusetzen. Die Rückführung der städtischen Infrastruktur bezieht sich sowohl auf soziale Einrichtungen, wie z. B. Kindergärten und Schulen, als auch auf die stadumbaubedingte Anpassung der technischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung, wie z. B. Leitungsnetze. Förderfähig sind auch Vorhaben, die auf Grund des Stadtumbaus erforderlich sind, um die Funktionsfähigkeit zu sichern. Um beim Stadtumbau Kosten für die Rückführung der technischen Infrastruktur gering zu halten bzw. zu vermeiden, sind die Ver- und Entsorgungsunternehmen an der Erarbeitung und Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzepte zu beteiligen.

Der Bund-Landes-Anteil am Zuschuss zu den Kosten der Vorhaben beträgt grundsätzlich höchstens 50 v. H. Im Bereich der sozialen Infrastruktur kann für die Herrichtung eines Gebäudes für eine neue Nutzung oder zu den Kosten des unvermeidbaren Rückbaus ein Zuschuss von bis zu 90 v. H. gewährt werden.

Soweit die Förderung innerhalb der als zusätzliche Bundesmittel ausgewiesenen Bundeshilfen erfolgt, beteiligen sich Bund und Land an der Finanzierung der Maßnahmen zur Rückführung

der städtischen Infrastruktur mit jeweils höchstens 50 v. H. des Förderaufwandes. Mithin leisten in diesen Fällen die Gemeinden am Förderaufwand keinen Eigenanteil.

Auch und gerade aus Sicht der Kommunen ist insbesondere bei flächendeckendem Abriss die Rückführung der sozialen Infrastruktur das dringendste Problem. Aber auch für weitere Verbesserungsmaßnahmen in den vom Abriss hauptsächlich betroffenen Wohngebieten und für die Stärkung der Stadtkerne besteht mittlerweile ein riesiger, angestauter Bedarf.

In diesem Zusammenhang spielt auch die Förderung von Vorhaben, die der Vorbereitung der Städte auf die Internationale Bauausstellung dienen, eine gewichtigere Rolle. Deren Umsetzung muss unverzüglich voranschreiten, um die geplanten Projekte rechtzeitig 2010 präsentieren zu können. Insoweit war es nicht allein wegen der Programmatik des Stadtumbauprogramms (Verwendung der Mittel hälftig für Abriss- bzw. Aufwertungsmaßnahmen) geboten, den Schwerpunkt hin zur Aufwertung zu verschieben.

Dementsprechend wurde mit dem Programmjahr 2007 die Gewichtung der Fördermittel zugunsten der Aufwertung verlagert, ohne die Abrissproblematik völlig zu ignorieren. Dies ist auch deshalb zu verantworten, weil es seit der 2007 neu begonnenen Strukturfondsperiode möglich ist, Mittel der europäischen Union (EFRE-Mittel) für die Aufwertung zur Deckung des Fehlbedarfs einzusetzen. In diesen Fällen beläuft sich die prozentuale Aufteilung der förderfähigen Kosten wie folgt: 58 v. H. EFRE IV Mittel, 14 v. H. Bundesmittel, 14 v. H. Landesmittel, 14 v. H. Mittel der Kommune. Die damit verbundene Senkung des Eigenanteils der Städte, stärkt wiederum deren Handlungsfähigkeit.

Für den Schwerpunkt „Stadtumbau“ sind innerhalb der EU-Strukturfondsförderperiode 2007-2013 insgesamt 60 Mio. € EU-Fördermittel vorgesehen. Damit und mit der geforderten Komplementärfinanzierung aus Bundes-, Landes- und kommunalen Mitteln von jeweils 14 v. H. kann auf dieser Grundlage in der bevorstehenden Strukturfondsperiode im Bereich der Aufwertung ein Fördervolumen von ca. 103 Mio. € zum Tragen kommen.

Im Programmjahr 2007 wurden für Aufwertungsmaßnahmen insgesamt 18 Mio. EFRE-Mittel eingesetzt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bündelung der zur Verfügung stehenden Ressourcen ab dem Programmjahr 2007 vom Land Sachsen-Anhalt zusätzliche Fördermittel bereitgestellt, um innerhalb von Zielsetzungen eines integrierten Stadtentwicklungsprozesses innovative Wohnungsbaumaßnahmen zu initiieren.

Hierzu wurde erstmals im Programmjahr 2007 ein Fördermittelwettbewerb durchgeführt, in dessen Ergebnis innovative städte- und wohnungsbauliche Projekte gefördert werden, die geeignet sind, die o. g. Zielsetzung in besonderer Weise zu unterstützen. Berücksichtigt werden nur Projekte, die in den Fördergebieten der Stadtumbaustädte liegen. Neben den städtebaulichen Gesichtspunkten sollen die Modellvorhaben zudem die Aspekte des generationsüber-

greifenden, familien- und/oder altengerechten Wohnens unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit sowie der Gebäudeenergieeffizienz berücksichtigen.

Die Ziele des Förderwettbewerbs sind:

- die Unterstützung einer nachhaltigen und integrativen Stadtentwicklung durch nachahmenswerte städtebauliche architektonische Lösungen im Rahmen des Wohnungsbaus
- die Herrichtung barrierearmer oder barrierefreier Mietwohnungen
- die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes
- beispielhafte Sanierungen unter dem Aspekt genossenschaftlichen Wohnens.

Für weitere Informationen zu diesem Thema wird auf den Abschnitt Fördermittelwettbewerb in Kapitel 3.3 verwiesen.

#### **2.2.4 Zusammenfassende Bewertung des Stadtumbaus aus Sicht der Begleitforschung**

Mit den bisher ausgereichten Fördermitteln im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ konnte der Wohnungsleerstand als städtebaulicher Missstand zwar gelindert, aber keinesfalls überwunden werden. Selbst bei einer unverminderten Fortführung der Abrissförderung, sind die von den Kommunen in ihren Stadtentwicklungskonzepten 2001/ 2002 gesetzten Abrissziele nicht allein mit subventionierten Abrissen zu bewältigen. Vor diesem Hintergrund und der damit verbundenen Gefahr, dass der Abriss seine bisherige positive Wirkung verliert, ist es zukünftig unumgänglich, dass zu den geförderten Abrissen ungeforderte - von den Eigentümern selbst finanzierte - Abrisse hinzukommen. Aufgrund dessen sollten zukünftig vorrangig die Wohnungseigentümer bei einer Förderung berücksichtigt werden, die Wohnungen mit Eigenmitteln vom Markt nehmen.

Auch die bekannten Prognosen im Hinblick auf die demografische Entwicklung lassen nur den Schluss zu, dass weiterhin gehandelt werden muss. So hat der eigentlich erst später in den neuen Bundesländern erwartete Rückgang der Zahl der Haushalte bereits begonnen. Besonders deutlich zeigt sich dieser Rückgang in Sachsen-Anhalt. Die Nachfrage nach Wohnraum wird demnach weiter sinken.

Allein mit dem Abriss bzw. Rückbau von Wohnungen ist der eingeleitete Umgestaltungsprozess in den Städten auch nicht zu bewältigen. Daher ist es notwendig, den Schwerpunkt des Abrisses der vergangenen Jahre nunmehr verstärkt auf die Aufwertung zu verlagern.

Seit dem Programmjahr 2007 ist die Gewichtung der Fördermittel zugunsten der Aufwertung verschoben worden, ohne dabei jedoch die Abrissproblematik völlig zu ignorieren. Hinzu kommen ab diesem Programmjahr auch die Fördermittel von der Europäischen Union.

Außerdem hat der Bund zugesagt, das Stadtumbauprogramm über die seinerzeit avisierte Laufzeit bis zum Jahr 2009 hinaus fortzuführen, was vor dem Hintergrund einer längst nicht absehbaren Stabilisierung auf dem Wohnungsmarkt eine richtige und dringend notwendige Entscheidung ist. Bei der Fortführung des Stadtumbauprogramms wird auch der Abriss ein wichtiger Bestandteil bleiben.

Darauf lässt auch die Entscheidung des Bundes schließen, die Frist nach § 4 der Altschuldenerhelfverordnung – wonach Altschuldenerhilfe u. a. nur gewährt wird soweit der Abriss oder Rückbau des jeweiligen Gebäudes bis spätestens 31. Dezember 2010 vollzogen ist - um drei Jahre bis 2013 zu verlängern.

Auch die Wohnungseigentümer müssen noch stärker als bisher aktiv gestaltend mit eigenen Investitionen am aufwertenden Stadtumbau teilnehmen. Hierfür gibt es bereits gute Initiativen – wie z. B. Projekte der Eigentumsbildung und Modernisierung von Wohnungen in innerstädtischen Altstadtquartieren und Projekte des familien- und altengerechten Wohnens unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit. Insgesamt jedoch muss das Engagement der Wohnungseigentümer insbesondere in den Innenstädten noch gesteigert werden.

### **2.2.5 Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost**

Auch auf Bundesebene wurde auf der Grundlage einer Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost - für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen" das Programm bewertet.

Nach sechs Jahren Programmlaufzeit sollte aufgezeigt werden, inwieweit sich das Instrumentarium des Programms Stadtumbau Ost als geeignet erwiesen hat, die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit ostdeutscher Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken und die Wohnungsmärkte und -unternehmen zu stabilisieren. Mit der Evaluierung verbunden war auch der Prüfauftrag, ob eine Zusammenführung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West nach 2009 sinnvoll ist.

Zur fachlichen Begleitung des Evaluierungsprozesses berief das BMVBS im November 2006 eine Lenkungsgruppe. Sie setzte sich zusammen aus Vertretern von Bund, Ländern und Gemeinden, der Kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungswirtschaft, der KfW, der Wissenschaft, des Städtebaulichen Denkmalschutzes sowie Verbänden der Wirtschaft, der kommunalen Versorgungsunternehmen und der Mieterorganisationen. Das Gremium hatte insgesamt 26 Mitglieder. Das MLV war durch den Referatsleiter Grundsatz Städte- und Wohnungsbau vertreten.

Die Lenkungsgruppe hatte den Auftrag, die Vorbereitung und Durchführung der Evaluierung zu begleiten, die Gutachter fachlich zu beraten und auf der Basis der Ergebnisse des Forschungsgutachtens Empfehlungen für die laufende Umsetzung des Programms und dessen

Fortentwicklung zu formulieren sowie zukünftige Handlungsfelder und spezifische Schwerpunkte des Programms nach 2009 aufzuzeigen (Fortschreiben, Neuausrichten der Programmziele, Verfahren und Instrumente).

Die Gutachter kommen zu der Bewertung, dass das Programm Stadtumbau Ost nach sechs Jahren Laufzeit seine Funktion bisher erfüllt hat.

Zugleich zeigen die Evaluationsergebnisse, dass nur ein erster Teil der Herausforderungen bewältigt ist und die Aufgabe Stadtumbau noch große Anstrengungen erfordert. Zwischen den Akteuren und Experten des Stadtumbaus besteht Konsens, dass Bund, Länder und Gemeinden ihre Förderanstrengungen nach dem Jahr 2009 fortsetzen müssen.

Hierzu die Empfehlungen zum Programm Stadtumbau Ost:

**Das Programm Stadtumbau Ost ist über 2009 hinaus für weitere 7 Jahre bis zum Jahr 2016 fortzuführen. Dabei ist an den gebündelten städtebaulichen und wohnungspolitischen Strategien festzuhalten.**

Die Evaluierung belegt, dass wegen der anhaltenden Einwohnerverluste die Leerstände in den besonders betroffenen Regionen ohne Fortführung des Rückbaus schnell wieder kritische Schwellenwerte überschreiten würden, welche erneut die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte und der Stadtstrukturen gefährden würden. Auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten ist eine gewisse Stabilisierung, aber keine wirkliche Konsolidierung zu erkennen.

Die Lenkungsgruppe hält daher zusätzlich zu den bereits bestehenden Planungen (350.000 abzureißende Wohnungen) die Förderung des Rückbaus von weiteren 200.000 bis 250.000 Wohnungen im Rahmen Stadtumbau Ost bis 2016 für zwingend erforderlich. Der Rückbau ist mittelfristig fortzusetzen und städtebaulich weiter zu qualifizieren. Durch die Fortschreibung der SEK der Kommunen und durch die laufende Begleitforschung werden wir bis zum Beginn der nächsten Förderperiode den Anteil des Landes an diesem Volumen für den Zeitraum bis 2016 ermitteln.

Die Gewährung eines Zuschusses je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche an die Wohnungseigentümer hat sich wie auch die so genannte „Spitzabrechnung“ in Sachsen-Anhalt als sehr effizientes Instrument zur Durchführung der Abrisse bewährt und sollte deshalb beibehalten werden. Um die Mittel weiterhin effektiv einzusetzen, sollte eine Förderung in Höhe von 50 bis 60 € je Quadratmeter Wohnfläche gewährt werden.

Der Abriss selbst muss zudem künftig noch stärker unter städtebaulichen Aspekten qualifiziert werden. Um stadträumliche Qualitäten zu bewahren und weiterzuentwickeln, sollte die Förderung des Rückbaus von vor 1919 errichteten, das Stadtbild prägenden Gebäuden sowie von denkmalgeschützten Gebäuden auch in Zukunft ausgeschlossen werden

Die größte Herausforderung stellt die Entwicklung der innerstädtischen Altbaugebiete dar. Das gilt besonders für die größeren Städte Sachsen- Anhalts.

Insgesamt ist an der gebündelten städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Strategie des Programms festzuhalten, um die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der von hohen Leerständen betroffenen Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken und die Wohnungsmärkte weiter zu stabilisieren. Das Programm Stadtumbau Ost ist hier in besonderer Weise geeignet, diese positive Entwicklung weiter zu fördern.

**Im Zuge nationaler Stadtentwicklungspolitik müssen Bund und Länder weiterhin staatliche Verantwortung für die Entwicklung der Städte auch als Träger regionaler Entwicklung übernehmen.**

Weiterhin erforderlich ist auch zukünftig ein schlüssiges und abgestimmtes Handeln von Bund, Ländern und Kommunen, vor allem um die notwendigen finanziellen Mittel zielgerichtet einsetzen zu können. Rahmensetzende Kompetenzen des Bundes und der Länder müssen ausgefüllt werden, damit den Kommunen mittel- bis langfristige Planungssicherheit gegeben wird. Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus müssen in den überörtlichen Planungen verbindlich berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang sind die vorhandenen Förderinstrumente vorrangig auf die Bestandsentwicklung auszurichten. Konkret heißt das natürlich auch, dass das Land haushaltsmäßig Vorkehrungen trifft, um die Bundesmittel für den Stadtumbau voll zu kompensieren.

**Die Programme Stadtumbau Ost und West sind mittelfristig zusammenzuführen. Dies sollte in Teilschritten und nach einer Evaluierung auch des Programms Stadtumbau West erfolgen.**

Es bedarf weiterhin einer Förderung des Stadtumbaus Ost. Aufgrund der immer noch gravierenden trennungs- und vereinigungsbedingten Sonderprobleme der Städte und Gemeinden in Ostdeutschland sind bei der Förderung des Stadtumbaus zunächst besondere Regelungen für die neuen Länder beizubehalten. Diese leiten sich in erster Linie von der höheren Leerstands-betroffenheit als flächendeckendem Phänomen sowie dem immer noch nicht abgebauten Leerstand aus der DDR-Zeit und dem in den 90er Jahren entstandenen Überangebot an Wohnraum ab. Es bedarf daher über einen begrenzten Zeitraum hinweg unter anderem einer gesonderten Rückbauförderung in den neuen Ländern. Die Ergebnisse der Evaluierung zeigen, dass sich die Kombination aus Aufwertung und Rückbau im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost bewährt hat und weiter fortgeführt werden sollte. Meiner Meinung nach muss die Relation zwischen den Programmteilen bedarfsgerecht im Sinne der Städte von den Ländern entschieden werden.

**Die Aufwertung als Perspektive der Innenstädte und zukunftsfähiger Stadtteile ist auf Basis der integrierten Stadtentwicklungskonzepte zu stärken. Die Lenkungsgruppe**



**empfiehlt einen bedarfsgerechten Mitteleinsatz für Aufwertungsmaßnahmen sicherzustellen und spricht sich dafür aus,**

- **grundsätzlich 50 % der Bundesfinanzhilfen für die Aufwertung einzusetzen,**
- **die Länder zu ermächtigen, den kommunalen Eigenanteil für die Aufwertung der Innenstadt und innenstadtnahen Altbauquartieren auf bis zu 20 % abzusenken (analog zum kommunalem Mitleistungsanteil der Gemeinden beim Programm Städtebaulicher Denkmalschutz),**
- **die Sicherungsmaßnahmen bei Altbauten ohne kommunalen Eigenanteil unvermindert in Höhe von bis zu 15 % des Gesamtmittelvolumens fortzuführen.**

Die Kommunen sind in ihrer besonderen Verantwortung für den Standort Innenstadt zu unterstützen. Zur Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes in den Kommunen sind neben der Aufwertung innerstädtischer Stadtquartiere die langfristig tragfähigen Kerne anderer Stadtgebiete zu konsolidieren.

Öffentliche Aufwertungsmittel müssen dabei konsequent in dauerhaft marktfähigen Quartieren eingesetzt werden.

**Die notwendige Anpassung der städtischen Infrastruktur ist zukünftig auf Grundlage der Stadtentwicklungskonzepte ressortübergreifend zu fördern. BMVBS und die Fachministerien der Länder sollten hierzu Gespräche mit den jeweiligen Umwelt- und Wirtschaftsressorts aufnehmen.**

Das Stadtumbauprogramm Ost kann hierzu aber nur einen kleinen Beitrag leisten. Für den Bereich der technischen Infrastruktur bedarf es einer eigenständigen, ausreichenden Förderung (separate Infrastrukturförderung) vor allem durch die zuständigen Ressorts bei Bund und Ländern. Diese Position wurde von Sachsen-Anhalt immer vertreten. Darüber hinaus sollte zur Lösung der unmittelbar durch den Stadtumbau bedingten, auch nach 2009 anstehenden Aufgaben im Bereich der sozialen und technischen Infrastruktur die Förderung im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost angemessen weitergeführt werden.

**Die Wiedernutzung und Zwischennutzung von Brachflächen und Baulücken insbesondere in den Innenstädten ist künftig als Handlungsfeld des Stadtumbaus umzusetzen.**

Auch hierzu bedarf es der Unterstützung der Kommunen aus vielen anderen Fachministerien. Fakt ist jedoch auch, dass ohne Entwicklungsdruck – am besten durch Wirtschaftsboom verursacht – die Umsetzung dieser Empfehlung schwierig bleiben wird.

**Gesamtstädtische Leitbilder des Stadtumbaus müssen im Diskurs mit der kommunalen Öffentlichkeit weiterentwickelt werden. Der Stadtumbau muss als stadtentwicklungspolitisches Leitprogramm "Chefsache" der Kommunalpolitik sein.**

Die bisherige Praxis des Finanzmanagements auf kommunaler und Landesebene hat sich in der Praxis bewährt. Die Evaluierung hat gezeigt, dass sich die gebietsbezogene Bündelung verschiedener Förderinstrumente - den jeweiligen Anforderungen und Möglichkeiten entsprechend - sehr vielfältig darstellt und zu hohen Synergieeffekten führt. An dieser Praxis sollte daher festgehalten werden.

Insbesondere der Klimawandel und die Verknappung der Energieressourcen stellen neue Herausforderungen an den Stadtumbau. Dieses Ziel sollte in den integrierten Stadtentwicklungskonzepten der Kommunen verankert werden. Auf der Basis der bereits von Bund und Ländern im Rahmen des ExWoSt-Vorhabens zur energetischen Stadterneuerung begonnenen Ansätze sind geeignete Formen der Implementierung in den Stadtumbau zu suchen.

**Die Wirksamkeit des Programms ist auch zukünftig durch geeignete flankierende Maßnahmen und Instrumente sicherzustellen, z. B. in den Bereichen Investitionszulage, Alt-schuldenhilfe und Wohnungsbauförderung.**

**Die erhöhte Investitionszulage für Bestandsinvestitionen im innerstädtischen Altbau ist wieder einzuführen. Bund und Länder werden aufgefordert, die Ausgestaltung und die Finanzierung zu prüfen.**

Eine Position, die das Land Sachsen-Anhalt immer vertreten hat.

**Die Härtefallregelung nach § 6 a Altschuldenhilfegesetz (AHG) ist zu flexibilisieren und stärker auf die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung auszurichten.**

Die Lenkungsgruppe begrüßt die geplanten Änderungen der AHG-Verordnung. Sowohl die Flexibilisierung der Härtefallregelung als auch die Verlängerung der Abrissfrist bis 2013 unterstützen die Umsetzung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte und tragen dazu bei, dass die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung erreicht werden.

**Die Wohnungsbauförderung der Länder einschließlich des Einsatzes der Kompensationsmittel des Bundes sollte insbesondere zugunsten der Stadtumbaugemeinden sowie zugunsten der innerstädtischen Stadtumbaugebiete und zukunftsfähigen Stadtteile eingesetzt werden.**

Die derzeit in Sachsen-Anhalt gültigen Wohneigentumsrichtlinien tragen dem bereits Rechnung. Dem Land Sachsen-Anhalt ist es ein besonderes Anliegen, die ihm im Zuge der Föderalismusreform zustehenden Kompensationsmittel des Bundes für die Wohnraumförderung in den Stadtentwicklungs- und Stadtumbauprozess zu integrieren.

**Die Lenkungsgruppe hält es für notwendig, dass der Bund ab 2010 für das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost jährlich Bundesfinanzhilfen in Höhe von rund 106 Mio. € (Verpflichtungsrahmen) bereitstellt - je zur Hälfte für die Aufwertung und den Rückbau.**

Dies wird in den Verhandlungen zu den Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern konkret zu regeln sein.

## **2.3 Einbindung diverser Akteure**

### **2.3.1 Beteiligung und Berücksichtigung der Wohnungswirtschaft und der privaten Einzeleigentümer am/ im Stadtumbauprozess**

#### Beteiligung/ Berücksichtigung der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungseigentümer einer Stadt bestimmen durch ihre Gestaltungsspielräume bei der Bereitstellung und Qualifizierung des Wohnungsangebotes die Stadtentwicklung maßgeblich mit. Neben den Kommunalverwaltungen sind sie am engsten in den Stadtumbauprozess eingebunden.

Die Wohnungsunternehmen waren mehrheitlich bereits an der Erstellung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte beteiligt und konnten hier eigene Strategien und Interessen in den Abstimmungsprozess mit den Kommunen einbringen.

Viele Unternehmen nehmen mit ihren deutlich formulierten Zielen großen Einfluss auf die Stadtentwicklung. Die Wohnungsunternehmen stehen der bisherigen Umsetzung des Rückbaus im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost positiv gegenüber, weil sich inzwischen eine spürbare Entlastung auf den Leerstand und auf die finanzielle Situation der Unternehmen bezogen bemerkbar macht.

Im Bereich der kommunalen Wohnungsgesellschaften und der Wohnungsgenossenschaften in Sachsen-Anhalt standen per 31.12.2007 rd. 56.900 Wohnungen leer. Dies waren ca. 5.200 Wohnungen weniger als 2006.

Durch sinkende Leerstandszahlen haben sich auch die Mietausfälle und die nicht umlagefähigen Betriebskosten durch Wohnungsleerstände wesentlich reduziert. Diese positiven Entwicklungen haben direkten Einfluss auf die Wirtschaftskraft der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. Beide Verbände erwarten im Zuge der weiteren Umsetzung des Stadtumbauprogramm Sachsen-Anhalts weiter sinkende Leerstandszahlen und hieraus ableitend geringere Mietausfälle. Sie prognostizieren bis Ende 2010 eine Leerstandsquote von ca. 11 % (rd. 40.000 Leerstandswohnungen), wenn die Wohnungsabrisse wie geplant erfolgen können und die Abrissförderung weiterhin auf einem hohen Niveau stattfindet.

Die Entlastung der Wohnungsunternehmen versetzt diese mehrheitlich in die Lage, weitere notwendige Abrisse eigenfinanziert durchzuführen bzw. durch neue Investitionen den Stadtumbauprozess im Aufwertungsteil nachhaltig zu begleiten. Bei einigen Wohnungsunternehmen ist dies aus betriebswirtschaftlicher Sicht jedoch nicht möglich. Aufgrund dessen fordern

die wohnungswirtschaftlichen Verbände eine wirkungsvolle Abrissförderung und Altschuldenentlastung auch ab 2010, damit der Stadtumbau weiter erfolgreich fortgesetzt werden kann.

### Einbindung von Einzeleigentum in den Stadtumbau Ost

Die kleinen privaten Wohnungsanbieter verfügen jeweils zumeist nur über wenige Wohnungen im Altbaubestand, teilweise auch einige Wohnungen im Neubaubestand seit 1990. Sie sehen ihre Wohnungen als langfristige Wertanlage, die vor allem substanziell zu erhalten ist. Der finanzielle Handlungsspielraum dieser Akteursgruppe ist durch bereits getätigte Sanierungen, Mietausfälle und häufig nicht vorhandene finanzielle Rücklagen gering. Sie agieren bisher vor allem als Einzelakteure auf dem Wohnungsmarkt.

In Sachsen-Anhalt sind die Kommunen in der Regel sehr bemüht, die Privateigentümer intensiv in den Stadtumbau einzubeziehen, weil dies eine Voraussetzung und ein wichtiges Potenzial für einen erfolgreichen Stadtumbau in den Innenstädten bzw. für die Erreichung des Programmziels „Stärkung der Attraktivität der Städte“ ist. Vielfach gestaltet sich dieses Bemühen jedoch als schwieriger Prozess, weil ungeklärte Eigentumsverhältnisse (u. U. Erbaueinsetzungen), fragliche Vermietungsperspektiven und fehlende finanzielle Rücklagen die Gestaltungsmöglichkeiten behindern.

Viele unserer Städte zeichnen sich durch weitgehend erhaltene historische Innenstädte aus. In den vergangenen Jahren ist es, dank enormer Leistungen in der Stadtsanierung, gelungen, diesen Bestand weitgehend zu erhalten und den baulichen Zustand und die Ausstattung deutlich zu verbessern. Innenstädte werden wieder zunehmend als Wohnstandort entdeckt und wertgeschätzt. Ausstrahlungseffekte und Anziehungskräfte durch den erreichten hohen Sanierungsstand begünstigen das gewandelte Image vieler Altbauquartiere und die weitere zukunftsfähige Entwicklung dieser Quartiere.

Gleichwohl stellen sich die Wohnungsmarktperspektiven der innerstädtischen Altbaugebiete auch sehr unterschiedlich dar. Generell steht die Frage im Raum, wie mit dem bisher unsanierten und zumeist leer stehenden Bestand dieser Quartiere umgegangen werden kann.

In Abhängigkeit von der Altersstruktur, dem Sanierungszustand, der Lage, dem Image von Wohngebieten, Quartieren oder Gebäuden kann es - besonders bei Städten, die noch über einen großen prozentualen Anteil alter Bebauung verfügen - sein, dass sich der Wohnungsleerstand als städtebaulicher Missstand ohne Aussicht auf Veränderung in Altbaugebieten konzentriert. In diesen Fällen wird es sowohl städtebaulich, als auch wohnungswirtschaftlich, keine Alternativvorschläge zum Abriss von Altbausubstanz geben. Auch extreme Auflagen der Denkmalpflege können in diesen Beständen als zusätzliche Entwicklungsbremse wirken.

Für einen bestimmten Teil von Altbauwohnungen in einigen Städten ist es einfach unmöglich, sie nach der notwendigen Sanierung zu Preisen anzubieten, die wenigstens eine Chance auf Akzeptanz und Absatz hätten.

Die Perspektive vieler dieser Gebäude ist derzeit offen und bewegt sich zwischen den Alternativen: Erhalt und Sanierung, zwischenzeitliche Sicherung oder Zwischennutzung sowie Abriss. In Sachsen-Anhalt spielt der Abriss von alter bzw. denkmalgeschützter Bausubstanz bisher jedoch eine absolut untergeordnete Rolle.

Zur Kenntnis genommen werden muss, dass ohne nutzbringende Funktion, ohne Aussicht auf wirtschaftlichen Erfolg am Markt kein Eigentümer auf Dauer Bausubstanz erhalten kann. Erfahrungsgemäß sind die Möglichkeiten des Staates Mittel beizusteuern, die dazu führen würden, alte Substanz nach der teuren Sanierung zu günstigeren Mieten anbieten zu können, äußerst begrenzt. Auch die Fälle, in denen die Kommunen oder Wohnungsunternehmen einzelne Gebäude aufkaufen, um sie einer neuen Vermarktungs- oder Nutzungsstrategien zuzuführen, sind eingeschränkt.

Ein Forschungsprojekt des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung hat sich mit der Frage beschäftigt, wie die stärkere Einbeziehung der privaten Eigentümer in den Prozess des Stadtumbaus gelingen kann und Überlegungen zu den möglichen Auswirkungen, falls dies nicht Ziel führend ist, angestellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist u. a. im Mai 2007 im Rahmen einer Transferveranstaltung in Magdeburg vorgestellt und diskutiert worden.

Fakt ist, dass es bislang kaum gelungen ist, kleinere private Vermieter mit dem Förderprogramm Stadtumbau Ost anzusprechen und aktiv in den Stadtumbauprozess einzubeziehen. Gründe hierfür sind laut Gutachter vor allem der Mangel an konkreten Anknüpfungspunkten und die Passivität und Resignation auf Seiten der Eigentümer.

Für die auf die Innenstädte beziehungsweise den Altbaubestand bezogenen Stadtumbauziele ist diese Entwicklung bedenklich, insbesondere weil der Handlungsbedarf im Altbaubestand aufgrund der höchsten Anteile nicht- beziehungsweise teilmodernisierter Bestände besonders hoch ist.

Wesentliches Ziel des Stadtumbaus Ost ist die Stärkung der Innenstädte mit der Aufwertung der Altbausubstanz. Während sich der erste Teil des Stadtumbaus vorwiegend auf den zügigen Abbau des Wohnungsleerstandes konzentrierte, muss es nun in der Aufwertungsphase auch verstärkt um eine bessere Einbindung privater Eigentümer in den Stadtumbau gehen, um die Ziele des Stadtumbau Ost auch im Hinblick auf die Erhaltung und Aufwertung des innerstädtischen Altbaubestandes zu erreichen.

In einigen Kommunen besteht hier noch ein großer Handlungsbedarf. In erster Linie müssen die Bestände identifiziert werden, die langfristig eine Perspektive auf dem Markt haben bzw. kulturhistorisch und städtebaulich von besonderer Bedeutung sind. Hier sollte unbedingt ver-

sucht werden, die Eigentümer zu einer Mitarbeit und einem gemeinsamen Handeln mit der Kommune zu bewegen.

### Beteiligung/ Berücksichtigung auf Landesebene

In den Prozess des Stadtumbaus wurden die Vertreter der Wohnungswirtschaft und der privaten Vermieter von Beginn an mit einbezogen.

Die Landesregierung hat mit dem Beirat „Stadtumbau in Sachsen-Anhalt“ bereits im Jahre 2002 ein Podium geschaffen, das die Bündelung der Fachkompetenz aus den verschiedenen Bereichen ermöglicht. Dem Beirat gehören u. a. Vertreter des Verbandes der Wohnungswirtschaft, des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften, des Landesverbandes Haus & Grund, des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, des Landesverbandes des Deutschen Mieterbundes, des Verbandes der Elektrizitätswirtschaft, des Städte- und Gemeindebundes, der Ingenieurkammer, und der Architektenkammer an.

Auf der Grundlage des regelmäßigen Dialogs der Experten untereinander wurde inzwischen zu verschiedenen Themen des Stadtumbaus Stellung bezogen, insbesondere zu den jährlichen Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarungen und landesspezifischen Schwerpunkten der einzelnen Programmjahre, Vorfinanzierung der Fördermittel für den Abriss durch die Investitionsbank, Auswirkungen des Stadtumbaus auf die Medien/ Ver- und Entsorgung, Kriterien der Verteilung der Fördermittel, Berücksichtigung der Wohnungsunternehmen bei eigenfinanzierten Abrissen und bei der Stadtumbau – Aufwertungsförderung. Weitere Themen waren z. B. die Förderung von Projekten der Internationalen Bauausstellung (IBA), die Grunderwerbssteuerbefreiung bei der Fusion von Wohnungsunternehmen, das Stadtumbau-Controlling/ Begleitforschungsvorhaben, die Entwicklung und Ermittlung von Boden- und Grundstückswerten in Zeiten schrumpfender Märkte, die EU-Strukturfonds usw.

### **2.3.2 Einbindung der Investitionsbank**

#### Stadtumbau-Ost - finanzielle Abwicklung der Abrissförderung

(Geschäftsbesorgungsvertrag vom 26. November 2004)

Auf der Grundlage des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 26. November 2004 hat die IB beginnend mit dem Programmjahr 2004 die gesamte finanzielle Abwicklung des Programnteils Abriss übernommen.

Bis dahin wurden den Unternehmen die Fördermittel für ein Abrissobjekt gemäß der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung in fünf Jahresraten unterschiedlicher Höhe ausbezahlt. Dies hatte zur Folge, dass auch die Abrisse entsprechend der Förder-

mittelbereitstellung nur auf fünf Jahre verteilt realisiert werden konnten. Wollte ein Unternehmen jedoch sofort abreißen, war es gezwungen, zukünftige Fördermittel vorzufinanzieren. Obwohl die Vorfinanzierungskosten im Rahmen des „Stadtumbau – Ost“ Programms förderfähig sind, gewähren Banken Darlehen in diesem Zusammenhang jedoch eher im Ausnahmefall.

Seit der Aufgabenübertragung auf die IB haben die Wohnungsunternehmen alternativ die Möglichkeit sich die gesamten Fördermittel zeitnah zum Abriss abdiskontiert in einer Summe auszahlen zu lassen, ggf. sogar bereits vor dem eigentlichen Abriss eine Abschlagszahlung in Anspruch zu nehmen. Dieses günstige und unbürokratische Verfahren wird von fast allen Unternehmen genutzt.

Des Weiteren verstärkt die zeitnahe Mittelbereitstellung den positiven Effekt der Förderung indem es die Abrissprozesse beschleunigt. Der Stadtumbauprozess hat in diesem Bereich dadurch eine zusätzliche Dynamik erfahren.

Den „§ 6a-AHG-Unternehmen“ ermöglicht die Vorfinanzierung der bewilligten Abrissmittel darüber hinaus auch eine schnellere Entlastung von den Altschulden.

Beides trägt dazu bei, in einer für die Unternehmen kritischen wirtschaftlichen Lage dauerhafte Stabilität herbeizuführen. Zugleich versetzt es die Unternehmen in die Lage, notwendige Abrisse auch eigenfinanziert durchzuführen bzw. durch neue Investitionen den Stadtumbauprozess nachhaltig zu begleiten.

Die Verlagerung der Verwendungsnachweisprüfung auf die IB hat die Gemeinden zusätzlich von Verwaltungsaufgaben entlastet. Für das Land garantiert die zentralisierte Verwendungsnachweisprüfung darüber hinaus eine einheitliche Handhabung und Abrechnung der gewährten Fördermittel.

#### Zuwendungen im Rahmen des Landesbeitrages

(Geschäftsbesorgungsvertrag vom 22.04.2005)

Mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 22.04.2005 hat das Land der IB treuhänderisch die Aufgaben der Gewährung, Auszahlung und ggf. Rückabwicklung von Zuwendungen des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen der Erbringung des Landesbeitrages zum Sanierungskonzept von Wohnungsunternehmen gemäß § 6a AHG übertragen (siehe hierzu das vorstehende Kapitel zur Altschuldenentlastung).

## Wohneigentumsförderung

(Geschäftsbesorgungsvertrag vom 19.07.2005)

Junge Menschen an ihre Region zu binden, Familien zu stärken und durch ein kinderfreundliches Umfeld die Lust auf mehr Nachwuchs zu wecken, gehört zu den vordringlichsten Zielen der Landespolitik. Ein Ansatz dazu ist die Bereitstellung von familiengerechtem Wohneigentum. Die IB setzt das Mitte des Jahres 2005 gestartete Wohneigentumsprogramm um, welches durch seine Fokussierung auf die Stadtumbaustädte sowohl den Stadtumbau-Ost unterstützt, als auch durch seine Kinderkomponenten die familienpolitische Offensive der Landesregierung fördert.

Mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 19.07.2005 wurden der IB treuhänderisch die Aufgaben der Prüfung der Förderanträge, die Erteilung von Förderzusagen, die Gewährung der Zuwendungen an die Zuwendungsempfänger (Auszahlung), die Prüfung der Verwendungsnachweise und ggf. die Geltendmachung von Rückforderungen bzw. die Bearbeitung von Gerichtsverfahren übertragen.

### **2.3.3 Ressortübergreifende Initiativen auf Landesebene zur Bewältigung der Strukturprobleme**

Die Bewältigung der öffentlichen Aufgaben in Verbindung mit der Anpassung der Städte an den wirtschaftlichen und demografischen Wandel erfordert die Bündelung aller ideellen und finanziellen Ressourcen.

Vor diesem Hintergrund ist die Internationale Bauausstellung (IBA) „Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010“ als gemeinsames Vorhaben der gesamten Landesregierung initiiert worden. Der Koordinierungsprozess wird durch die interministerielle Arbeitsgruppe (IMAG-IBA) gesteuert. Auf der Grundlage dieser Arbeitsgruppe erhält die IBA eine notwendige Kommunikations- und Arbeitsplattform, um in der Zusammenarbeit der Ressorts die IBA-Projekte unterstützen und fördern zu können. Aber auch die investive Umsetzung der Stadtentwicklung erfordert das Zusammenwirken mehrerer Fachressorts.

Das Programm „Stadtumbau Ost“ hat nicht zum Ziel, alle aus der demografischen Entwicklung entstehenden Problemlagen - beispielsweise die Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur - zu lösen bzw. umfassend lösen zu können.

Die Steuerung des Stadtumbauprozesses und entsprechende Planung kann für andere Fachgebiete jedoch effizient wirken. Eine zeitliche und räumliche Koordination des Rückbaugeschehens beispielsweise vermeidet kurzfristige, kostenintensive Übergangslösungen und ermöglicht zusätzlich langfristige Kosteneinsparungen bei der Infrastrukturver- und -entsorgung. Weitgehend infrastrukturkostenneutral kann der Stadtumbau umgesetzt werden, wenn der



Rückbau von Gebäuden mit einer Reduzierung der Netzausdehnung einhergeht. Der flächige Rückbau, möglichst von den Netzen her, verursacht langfristig die geringsten Folgekosten auf der Seite der technischen Infrastruktur.

Voraussetzungen hierfür sind u. a. die Einbeziehung der Versorgungsunternehmen bei der Erarbeitung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte - hierzu sind die Kommunen gemäß § 171 b Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet - und verbindliche Verträge oder Absprachen zwischen den Stadtumbaupartnern für die Umsetzung der Konzepte.

Auf Arbeitsebene findet eine Zusammenarbeit mit den Versorgungsunternehmen des Landes, z. B. im Beirat „Stadtumbau in Sachsen-Anhalt“, statt, um auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten zur Lösung regionaler Strukturveränderungen, auch für den Rückbau von Versorgungssystemen, beizutragen.

Der stadtechnische Anpassungsbedarf kann jedoch nur im engen Sinne an Abrissmaßnahmen gekoppelt als stadumbaubedingt und damit als Fördergegenstände im Rahmen des Programms Stadtumbau angesehen werden kann. Wesentlicher Handlungsbedarf besteht auch bei der Anpassung der sozialen Infrastruktur. Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt hat auch Auswirkungen u. a. auf Schulen, Kindergärten, Kinderkrippen, Sporteinrichtungen usw., die sich insbesondere in den Stadtumbaugebieten bemerkbar machen.

Aufgrund dessen hatte der Bund auf Interventionen der Länder die Bundesmittel zur Städtebauförderung für die Programmjahre 2006 und 2007 um 20 Mio. € für den Stadtumbau Ost, und zwar für den Rückbau sozialer und technischer Infrastruktur, aufgestockt.

Die mit dem Umbau der Städte verbundenen Probleme bedürfen jedoch weiter reichender Initiativen auch anderer Fachressorts.

So hat die Europäische Kommission im Hinblick auf die Strukturfondsperiode 2007-2013 die stärkere Berücksichtigung von städtischen Problemen und städtischer Erneuerung („städtische Dimension“) in den Regionalprogrammen gefordert.

Auf Intervention des MLV konnte im Rahmen des Programmierungsprozesses auf der Grundlage einer sozioökonomischen Analyse und im Hinblick auf die Spezifizierung der Förderstrategie die Forderung der Europäischen Kommission aufgegriffen und die „städtische Dimension“ in den Mittelpunkt von programmatischen Überlegungen bzw. Schwerpunkten für die zukünftige Förderperiode gestellt werden.

In Zusammenarbeit mit allen betroffenen Landesressorts ist auf dieser Grundlage der Förderbedarf für die Strukturfondsperiode 2007 bis 2013 ermittelt worden und fand wie folgt Eingang in die EU-Förderung aus EFRE-Mitteln (**E**uropäischen **F**onds für **R**egionale **E**ntwicklung):

**Tabelle 2-2: Indikative Darstellung der geplanten Gemeinschaftsbeteiligungen im Bereich "Städtische Dimension"**

	<b>Gemeinschafts- beteiligung in Mio. Euro</b>
<b>Förderung von außeruniversitären Einrichtungen</b>	27,1
<b>Förderung von Baumaßnahmen im Hochschulbereich</b>	173,6
<b>IT- Ausstattung für allgemein bildende und berufsbildende Schulen</b>	6,1
<b>Bau- und Ausstattungsförderung allgemein- und berufsbildender Schulen</b>	142,7
<b>Förderung von Forschungsschwerpunkten und innovativen Forschungsprojekten im Wissenschaftsbereiche</b>	41,8
<b>Bau von öffentlichen Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen</b>	63,1
<b>Abfallvermeidung/ -verwertung/ -beseitigung</b>	14,4
<b>Wiederherrichtung von Brach- und Konversionsflächen</b>	7,6
<b>Förderung des kommunalen Straßenbaus</b>	25,5
<b>Förderung der Straßenbahninfrastruktur</b>	12,5
<b>Städtebauförderung/ Stadtumbau</b>	81,5
<b>Investitionen im Bereich Kindertagesstätten</b>	20,4
<b>Gemeinschaftsaufgabe regionale Wirtschaftsförderung (GRW -Infrastruktur, ohne Berufsschulen)</b>	151,6
<b>Landesfonds für Infrastruktur und Umwelt</b>	46,1
<b>Gesamt</b>	814,0

Allein mit den für die Städtebauförderung/ den Stadtumbau vorgesehenen EU-Fördermitteln und der geforderten Komplementärfinanzierung aus Bundes-, Landes- und kommunalen Mitteln von jeweils 14 %, kann auf dieser Grundlage in der bevorstehenden Strukturfondperiode im Bereich der städtebaulichen Erneuerung ein Fördervolumen von ca. 140 Mio. € aufgebracht werden.

Vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der Vergabe von EU-Fördermitteln ab der Förderperiode 2007-2013 explizit u. a. Investitionen der sozialen und technischen Infrastruktur berücksichtigt werden sollen, wird zukünftig eine Beteiligung der jeweils zuständigen Ministerien am Umbau unserer Städte und am Einbringen in die Entwicklungskonzepte der Städte unumgänglich sein.

#### **2.3.4 Umfang der Einbindung von privatem Kapital im Rahmen von PPP-Projekten**

Public Private Partnership (PPP) lässt sich abstrakt beschreiben als langfristige, vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, bei der die erforderlichen Ressourcen (z.B. Know-how, Betriebsmittel, Kapital, Personal) in einen gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner angemessen verteilt werden.

Insbesondere die Vergabe von Planungsleistungen und Leistungen aus der Betriebsphase und die damit verbundene Lebenszyklusbetrachtung stellen für die Privaten ein Anreizsystem dar, die Gesamtkosten der Immobilie zu optimieren.

Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost sind in den Programmjahren 2006 und 2007 keine PPP - Projekte gefördert worden.

Im Hinblick auf das Stadtumbau- und zugleich IBA-Vorhaben „Campus Technikum“ in Bernburg wurde seitens der Stadt Bernburg eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Gegenstand der Machbarkeitsstudie war u. a. die Prüfung der Umsetzung des Vorhabens über ein PPP-Projekt. Im Ergebnis wurde das PPP-Projekt wegen der langfristig zu hohen Kosten für den Träger bzw. die öffentliche Hand verworfen.

Unabhängig davon hat die Bundesregierung eine Innovationsoffensive mit öffentlich-privaten Partnerschaften gestartet, die das Ziel verfolgen, durch eine langfristig angelegte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft öffentliche Infrastrukturprojekte effizienter zu realisieren als bisher.

Hierzu hat sie eine so genannte „PPP Task Force“ eingerichtet, die ausgewählte Pilotprojekte auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene begleitet. Die PPP Task Force betreut derzeit neun Pilotprojekte. Sie soll Projekterfahrungen einbringen und aufnehmen, im Projektablauf auftretende Fragestellungen einer Lösung zuführen und die gewonnenen Erkenntnisse für zukünftige PPP-Projekte, insbesondere für die Entwicklung bundeseinheitlicher PPP-Standards und Rahmenbedingungen nutzbar machen.

Insbesondere für kommunale PPP-Projekte sind Fördermittel des Bundes vorgesehen, zum Beispiel zur Erstellung der Ausschreibungsunterlagen. Die Projektverantwortung bleibt bei den Projektträgern. Die PPP Task Force übernimmt eine beratende Funktion, insbesondere bei Verfahrensfragen, Fragen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sowie Anwendung und Auslegung von Rechtsvorschriften.

An dem Pilotprojekt hat sich u. a. die Stadt Halle (Saale) beteiligt. Die Stadt Halle hat begonnen, die Sanierung, Bewirtschaftung, Bauunterhaltung und Finanzierung eines Teiles der städtischen Schulen unterschiedlicher Schulformen und eines Teils der Kindertageseinrichtungen in einem PPP-Projekt zu realisieren. Hier wird der Ansatz verfolgt, Kinderbetreuung und Bildung zu verknüpfen. Eingeschlossen sind integrative Einrichtungen für geistig und körperlich behinderte Kinder. Die ersten zwei Kindertagesstätten konnten Ende 2007 ihrer Nutzung übergeben werden. Fünf sanierte Schulen werden im Sommer 2008 übergeben. Der Abschluss aller Sanierungs- und Neubaumaßnahmen ist für das Jahr 2009 vorgesehen.

Darüber hinaus hat die PPP Task Force des Bundes eine umfassende Projektdatenbank aufgebaut, in der alle bereits realisierten PPP-Projekte in Deutschland aufgeführt sind. Sie schafft damit erstmals einen vollständigen Überblick über sämtliche PPP-Projekte in Deutschland. Seit dem 9. Juli 2008 ist die Datenbank frei geschaltet. Aus Sachsen-Anhalt haben sich darin bisher 6 Projektträger registrieren lassen (JVA Burg, Kitas und Schulen Halle, Schulen Magdeburg, Sekundarschule Barleben, Thermalbad Thale).

## **2.4 Internationale Bauausstellung (IBA) „Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010“**

Im Jahr 2002 hat das Land Sachsen-Anhalt die Stiftung Bauhaus Dessau und die SALEG, die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH mit der Vorbereitung und Durchführung der IBA Stadtumbau 2010 beauftragt, die sich beispielhaft mit den Aufgaben und Chancen von schrumpfenden Städten beschäftigt.

Die Städte von morgen können sich nicht mehr am Leitbild einer stetig wachsenden Stadt orientieren. Urbane Lebensqualität und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit hängen nicht von einer Zunahme an Einwohnern und Flächenverbrauch ab, sondern vom qualitativen Wachstum zukunftsfähiger Branchen und Projekte: Weniger ist mehr.

Die IBA Stadtumbau 2010 versteht sich als ein Labor, in dem unter den Bedingungen des demografischen Wandels verschiedene „Werkzeuge“ des Stadtumbaus exemplarisch erprobt und angewendet werden. Ziel ist es, modellhafte Projekte zu entwickeln, die Zeichen setzen für die internationale Stadtforschung und -gestaltung. Dabei baut die IBA Stadtumbau 2010 auf das Engagement der Bürgerschaft in den IBA-Städten: Ohne die Ideen und verantwortungsvolle Mitwirkung der Einwohner kann der Stadtumbau nicht gelingen.

Inzwischen sind 19 Städte in Sachsen-Anhalt mit ihren spezifischen Themen an der IBA beteiligt. Voraussetzung für die Mitwirkung an der IBA ist, dass sich die beteiligte Stadt ein ganz spezifisches Profil erarbeitet, das auf die Stärkung und Nutzung ihrer wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Potenziale setzt und als Leitlinie der baulich-räumlichen Entwicklung dienen kann. Gleichzeitig soll das Thema für den Gesamtprozess relevant und in seinen Ergebnissen auf andere Städte übertragbar sein.

Im März des Jahres 2006 ist der IBA-Stadtmonitor als ein herausragendes eGovernment-Projekt des Landes online gegangen. Die IBA schuf mit diesem Werkzeug einen praktischen Beitrag zu einer neuen Planungskultur und hilft, die Entwicklung von Städten unter den Bedingungen von Schrumpfung und neuer Profilbildung zu dokumentieren. Der Monitor unterliegt einer ständigen Weiterentwicklung.

Der IBA-Stadtmonitor ist ein Instrument zur digitalen Datenerhebung und -auswertung mit dem Ziel der genauen Beobachtung des Raums in seiner Veränderung. Dies geschieht auch auf der Ebene der Stadt, ist aber vornehmlich für die regionale Beobachtung konzipiert. Es handelt sich um eine netzgestützte Datenbank als Webplattform, in der die Daten gesammelt und graphisch aufgearbeitet werden und die wie eine Wetterkarte eine Steuerung über Prognosen ermöglicht. Darüber hinaus wird durch den IBA-Stadtmonitor eine Informationsplattform geschaffen, die es den einzelnen Kommunen ermöglicht, sich in Relation zu setzen. Im Auftrag des MLV gemeinsam mit dem IBA-Büro im Rahmen der eGovernment-Initiative der Landesregierung vom Fraunhofer Institut Magdeburg (IFF) virtuelle Stadtrundgänge erstellt, zunächst für die Lutherstädte Eisleben und Wittenberg.

Die 3D-Szenarien beider Städte sind Pilotvorhaben im Rahmen des eGovernment-Leitprojektes IBA-Stadtmonitor.

Mit Hilfe dieser vom IFF entwickelten 3D-Visualisierung der IBA-Projekte sollen vielfältige Zielsetzungen verfolgt werden. Zum einen bietet diese Technologie die Möglichkeit, im Stadtbau erreichte Fortschritte einem breiten Publikumskreis näher zu bringen. Hier werden reale städtebauliche Projekte bzw. Stadtquartiere dreidimensional dargestellt. Zum anderen kann das 3D-Projekt als wertvolles Medium zur Stadtplanung und zur Entscheidungsfindung z. B. bei städtebaulichen Wettbewerben genutzt werden. Von diesen bereits realisierten Stadt-Visualisierungen lässt sich ein so genanntes Grunddatenmodell, eine Art Plattform, als Ausgangspunkt für eine später aufzusetzende dreidimensionale Darstellung der Stadt ableiten. Dieses Transferprodukt kann im Ergebnis von allen Städten nachgenutzt werden.

Zu den Städten im Einzelnen:

#### **2.4.1 Aschersleben IBA-Thema: Von außen nach innen**

In Aschersleben soll realisiert werden, was Siedlungsstrukturen in anderen schrumpfenden Städten nicht mehr zulassen: eine Entwicklung von außen nach innen. An den Rändern wird abgerissen, der Stadtkern wird gestärkt. Dafür hat der Innenstadtring als Schnittstelle zwischen der historischen Altstadt und der gründerzeitlichen Stadt besondere Bedeutung. Hier finden zudem die stärksten Veränderungen statt: Historische Strukturen lösen sich teilweise auf, Nutzungen, die vorher am Stadtrand zu finden waren, siedeln sich nun am Innenstadtring an. Die am stärksten belasteten Bereiche wurden hier für Wohnzwecke bereits aufgegeben. Dieser Verkehrskorridor bietet Raum für künstlerische, architektonische und landschaftliche Interventionen; der urbane Raum wird dadurch partiell mit neuen Funktionen ausgestattet.

Mit der Baustelle Bestehornpark konnte nach Überwindung verschiedener Hindernisse begonnen werden. Die Akzeptanz für Kunst im öffentlichen Raum als strukturelles Mittel für Gestaltung und Zwischennutzung wächst. Dennoch verläuft der Prozess insgesamt etwas schleppend und die Mitwirkung sehr unterschiedlicher Projektpartner (Stadtverwaltung, Kunststiftung, Eigentümer, Künstler) ist aufwändiger als erwartet. So hatten z.B. für die Ausstellung „Zuhause“ alle Ausschüsse und die Kunststiftung zugestimmt, als in letzter Minute die Eigentümer ihre Zustimmung zurückgezogen. Die Zusammenarbeit IBA/LAGA ist vertrauensvoll und konstruktiv. Die Öffnung des Einlaufes als neuer Erlebnis- und Erholungsraum erfährt hohe Zustimmung bei den Bürgern.

#### **2.4.2 Bernburg IBA-Thema: Zukunftsbildung**

Bernburg ist ein bedeutender Industriestandort in Sachsen-Anhalt, aber auch ein wichtiger Standort der Ausbildung, Forschung, Kultur und Verwaltung. Trotzdem zählt Bernburg zu jenen Städten im Land mit besonders hoher Abwanderung. Die Industrieunternehmen konstatieren einen Mangel an qualifizierten Fachkräften und beklagen das unzureichende Bildungsniveau vieler Absolventen der Sekundarschulen. In dieser Situation setzt das IBA-Konzept der Stadt Bernburg auf die Qualifizierung von Bildung und Kultur. Besondere Aufmerksamkeit wird den Sekundarschulen zugemessen, die in der Innenstadt einen gemeinsamen Schulstandort entwickeln.

Die neue Sekundarschule entwickelt ein spezifisches Profil für praxisorientiertes Lernen. Das Profil der Schule und ihre Zusammenarbeit mit vielen Partnern sollen auch für die Stadtfö-

fentlichkeit erlebbar sein. Dafür wird ein öffentlich nutzbarer Ort geschaffen, das „Treibhaus“, das eine Schnittstelle von Lernraum, Stadtraum und Lebensraum bilden soll.

Das IBA-Thema sowie das IBA-Projekt „Campus Technikum“ haben einen breiten Diskussionsprozess über zukunftsfähige Bildungsangebote und Kooperationsformen in Bernburg und in der Region angestoßen. Das erste Halbjahr 2008 war darüber hinaus durch intensive Abstimmungen zwischen Stadt, Salzlandkreis, Ministerien und IBA-Büro geprägt. Im Ergebnis liegen qualifizierte pädagogische und baulich-planerische Grundlagen für eine erfolgreiche Antragstellung auf Fördermittel vor. Mit einer Bewilligung ist allerdings erst 2009 zu rechnen, so dass die Bauplanung 2009 und der Bau des neuen Schulstandortes voraussichtlich erst 2010 beginnen können.

Die Stadt Bernburg hat in den vergangenen Monaten Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsprozesse zum Projekt „Campus Technikum“ zurückgestellt, da zeitweilig große Unsicherheiten über die Förderung und Realisierung des Projektes bestanden. Diese sind nun weitgehend ausgeräumt. Damit können nun die Öffentlichkeitsarbeit und die Beteiligung von Eltern- und Schülervertretern sowie Nachbarn der neuen Schule wieder intensiviert werden.

### **2.4.3 Halberstadt IBA-Thema: Kultivierung der Leere**

Durch die Zerstörungen des letzten Weltkriegs verlor die Stadt ihr mittelalterliches Zentrum. Leere Räume, perforierte Strukturen und große Achsen sowie kleine zusammenhängende Fragmente der historischen Altstadt prägen seitdem kontrastreich das Stadtgefüge. Die Leerstellen können angesichts der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auf absehbare Zeit nicht bebaut werden. Leere als ästhetisches Phänomen, das mit unterschiedlichen Konnotationen verbunden ist, wird in allen schrumpfenden Städten künftig verstärkt auftreten. Qualität kann Leere nur dann entwickeln, wenn sie von der Öffentlichkeit als Chance angenommen und durch Gestaltung interpretiert wird.

Die IBA widmet sich deshalb dem offensiven Umgang mit der physischen Leere. Durch künstlerische Interventionen können sich die Bürger einem anderen „Werten und Sehen“ der Leere nähern. Der städtebaulich wertvolle Bereich um den Dom wird dauerhaft leer gelassen und als Landschaftsraum neu gestaltet.

### **2.4.4 Dessau IBA-Thema: Stadtinseln – urbane Kerne und landschaftliche Zonen**

Das rasante Wachstum der Stadt Dessau-Rosslau während der Industrialisierung führte zur Integration mehrerer historischer Siedlungskerne. Kriegszerstörung und Altbauverfall sowie sinkende Einwohnerzahlen seit 1990 haben dafür gesorgt, dass der Stadtkörper zu groß für die

Anzahl der Bewohner geworden ist. Außerdem fehlt ein starkes Stadtzentrum. Ein „konzentrisches Schrumpfen“ ist deshalb nicht möglich. Damit es nicht zu einer unregelmäßigen Perforation kommt, hat sich die Stadt im Rahmen der IBA für ein radikales Umbaukonzept entschieden. Quartiere werden als urbane Kerne verdichtet und durch bauliche Ergänzungen und soziale Netze gestärkt. Diese werden von landschaftlichen Zonen umgeben, die durch den Abriss städtischer Bebauung entstehen. Einige dieser Flächen werden von Bewohnern der Stadt, so genannten „Akteuren und Paten“, betreut und repräsentieren damit neue Formen einer bürgerschaftlichen Aneignung von Stadtumbaulandschaften. Zugleich werden innovative Pflegekonzepte und damit eine neue Ästhetik der urbanen Landschaft in Anlehnung an das Gartenreich erprobt. Zur Begleitung dieses Prozesses wurde eine Planungswerkstatt gegründet, in der verschiedene Institutionen, Ressorts und bürgerschaftliche Vereinigungen zusammenarbeiten.

Die Entwicklung der landschaftlichen Zonen schreitet kontinuierlich voran. Die Stärkung der urbanen Kerne benötigt eine abgestimmte Strategie, deren Diskussion komplex und schwierig ist. Die Stadtverwaltung macht sich die neue, integrierte Arbeitsweise aus den ersten IBA-Jahren zunutze, doch die unterschiedlichen Interessen noch nicht beteiligter Gruppen und Ressorts wie z.B. der privaten Wirtschaft und bürgerschaftlicher Netzwerke sind nicht einfach zu steuern. Die Stabilisierung urbaner Kerne durch sozialräumliche Handlungsperspektiven ist inhaltlich und strategisch zu qualifizieren. Die Akzeptanz der Bevölkerung für den Prozess wächst und die Aufmerksamkeit der Medien und der Forschung ist groß.

#### **2.4.5 Köthen IBA-Thema: Homöopathie als Entwicklungskraft**

Köthen arbeitet an einem strategischen Profil, das auf den Bereich der Gesundheit als Wirtschaftsfaktor von wachsender Bedeutung setzt und an die Entstehungsgeschichte der Homöopathie anknüpft. Der Begründer dieser Therapieform, Samuel Hahnemann, lebte und praktizierte von 1821 bis 1835 in Köthen. Die Homöopathie soll zu einem Image- und Standortfaktor für Köthen ausgebaut werden.

Die Stadt Köthen ist außerdem überzeugt, dass sich homöopathische Leit- und Lehrsätze auch auf die Stadtplanung und Stadtentwicklung übertragen lassen. Hierzu arbeitet ein interdisziplinäres Team von homöopathischen Ärzten und Stadtplanern theoretisch und empirisch. Für die Planer besteht das Ziel des Experiments in der Entwicklung ergänzender oder neuer Planungsmethoden. Die homöopathischen Ärzte sind an der Frage interessiert, inwieweit ihre Philosophie und Methodik auf andere komplexe Systeme wie beispielsweise die Stadt übertragbar sein können.

Köthen profiliert sich Schritt für Schritt als Ort der Homöopathie. Die Zusammenarbeit zwischen dem DzVhÄ und der Stadtverwaltung wird enger. Die Homöopathie scheint ein fester



Bestandteil der lokalen Bildungs- und Kulturlandschaft zu werden. Köthen und das Thema Homöopathie gewinnen weiter an internationaler Wahrnehmung. Auch die lokale Resonanz und das Interesse am Thema Homöopathie verstetigen sich und nehmen zu. Von der planungstheoretischen Reflektion zu einer „Homöopathischen Methodik für die Planung“ kann 2010 eine interessante Facette zur Schlusspräsentation der IBA Stadtumbau erwartet werden.

Mit seinen baulichen und freiraumbezogenen Projekten verspricht Köthen, einen qualitätvollen Beitrag zur Baukultur im Stadtumbau zu liefern.

#### **2.4.6 Bitterfeld-Wolfen IBA-Thema: Die Chemie stimmt – Netzregion Bitterfeld-Wolfen**

Wie kann in Zeiten geringerer Einwohnerzahlen, knapper finanzieller Ressourcen und überdimensionierter Infrastruktur das System Stadt handlungsfähig bleiben? Das vernetzte Handeln als Region und die gemeinsame Nutzung von Ressourcen gehören für die IBA zu den Existenzgrundlagen der zukünftigen „schlanken Stadt“. Der Gedanke „Weniger ist mehr“ als Leitprinzip des Stadtumbaus bedeutet auch, dass überflüssige Parallelstrukturen in benachbarten Städten aufgegeben werden, dass Synergieeffekte durch enge Kooperationen erreicht werden und dass Lebensqualität durch regionalisierte urbane Strukturen gesichert wird. Wichtige Maßnahmen, die die beiden Städte gemeinsam mit den Umlandgemeinden bis 2010 auf den Weg bringen, sind eine Strategie für ein modernes kommunales Management und ein neues Image für die Region.

Der Arbeitsprozess am IBA-Thema ist 2008 wieder in Bewegung gekommen. Nach wie vor sind jedoch sehr widersprüchliche Positionen und Auffassungen der Partner zur Entwicklung der gemeinsamen Stadt spürbar. Noch immer wird hinsichtlich räumlicher Entwicklungsziele und der Verteilung von Entwicklungsressourcen – auch in Folge von Festlegungen im Fusionsvertrag – zu oft nur für den eigenen Ortsteil gedacht. Das Netzstadtforum kann einen Beitrag leisten, Interesse und Verantwortungsbewusstsein für die gemeinsame Stadt zu entwickeln.

#### **2.4.7 Lutherstadt Eisleben IBA-Thema: K<sup>3</sup> – kleiner, klüger, kooperativ**

Das zentrale Projekt in Lutherstadt Eisleben widmet sich dem Aufbau einer touristischen Infrastruktur, die das Leben und Wirken Martin Luthers für ein internationales Publikum erlebbar macht. Dazu gehören baulich-räumliche Projekte, die Vermittlung von Themen im Zusammenhang mit der Geschichte Martin Luthers und die Entwicklung eines auf internationale Standards abgestimmten touristischen Managements und einer entsprechenden Gastkultur. Im Mittelpunkt aller Maßnahmen steht der sorgfältige Umgang mit den UNESCO-

Welterbestätten und der Altstadt. Mit einem neuen Planungsinstrument, dem konzeptionellen Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege, wird die Gratwanderung zwischen Erhalt und Abriss wertvoller Bausubstanz thematisiert. Dabei ist Eisleben ein Beispiel dafür, dass private Eigentümer das Rückgrat des Umbauprozesses bilden können. Im Stadtkern soll unter anderem durch „Entdichtung“ Wohnraum mit zeitgemäßen Qualitäten entwickelt werden. Die Lutherstadt setzt mithilfe des Gemeinschaftswerks LUTHERSTADTumbau auf bürgerschaftliches Engagement zur Umsetzung einer städtebaulichen Strategie, die mit „kontrollierter, kleinteiliger Perforation“ umschrieben werden kann.

Die Bemühungen um integrative Lösungen als Ausdruck der Strategie K<sup>3</sup> - kleiner, klüger, kooperativ wurden fortgesetzt. Dabei wurde aber auch deutlich, dass die Stadtverwaltung der kleinen Stadt diese Strategie nur mit Unterstützung und aktiver Mitwirkung externer Partner umsetzen und weiterentwickeln kann.

Das 2007 eröffnete Lutherhausensemble fand als Beispiel für modernes Bauen in historischer Umgebung große internationale Aufmerksamkeit der Fachöffentlichkeit, und hat sich zu einem touristischen Anziehungspunkt entwickelt. Es wurde 2008 mit dem Architekturpreis des Landes Sachsen-Anhalt ausgezeichnet. Die geplante Gestaltung von Flächen am Luthergeburtshausensemble (z. B. Eislebenhof) konnte allerdings noch nicht wie geplant realisiert werden und wird nun erst während der Sommermonate 2008 weiter bearbeitet.

#### **2.4.8 Lutherstadt Wittenberg IBA-Thema: Campus Wittenberg**

Die Lutherstadt Wittenberg wird geprägt durch die Altstadt mit ihren UNESCO-Welterbestätten und durch zahlreiche in der Stadt ansässige kulturelle und konfessionelle Institutionen. Ziel des IBA-Vorhabens ist es, durch die Vernetzung dieser Institutionen einen außeruniversitären Campus zu gestalten. Der Campus wird Gäste als „temporäre Bevölkerung“ anziehen, die Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung, die Profilierung als Bildungsstandort und für eine gesteigerte Urbanität der Stadt geben.

Dieser Ansatz kann verwirklicht werden, wenn die Akteure des Campus kooperieren und sich selbst als Motor der Stadtentwicklung verstehen. Als „Dach“ und übergreifende Marke wurde hierfür der Verein CAMPUS Wittenberg gegründet. Der Campus Wittenberg e.V. ist als Institution im bürgerschaftlichen Leben Wittenbergs installiert. Seine Tätigkeit hat zur Verbesserung der Kommunikationskultur und Kooperationsbereitschaft beigetragen. Als ambivalent erweist sich, dass der Verein vornehmlich aus bedeutenden Persönlichkeiten der Wittenberger Stadtgesellschaft besteht, die sehr beschränkt freie Ressourcen für die Arbeit des Vereins haben. Im weiteren Arbeitsprozess muss es dem Verein gelingen, die Idee des CAMPUS Wittenberg in der Stadtöffentlichkeit erlebbar zu machen. Die bauliche Ausformung des Campus Wittenberg wird konsequent weiter verfolgt.

#### **2.4.9 Halle IBA-Thema: Balanceakt Doppelstadt**

Zur größten Stadt Sachsen-Anhalts wurde Halle erst 1990 durch den Zusammenschluss mit dem bis dahin selbstständigen Halle-Neustadt. Die traditionsreiche Universitätsstadt Halle, die 2006 ihr 1200-jähriges Jubiläum beging, und Halle-Neustadt, das 2004 auf den 40. Jahrestag der Grundsteinlegung für die „Chemiearbeiterstadt Halle-West“ zurückblickte, scheinen sich ambivalent gegenüberzustehen. Der Charakter Halles ist gerade wegen dieses „Doppelgesichts“ unverwechselbar. Zugleich durchdringen sich die historisch gewachsene Stadt und die Stadt der städtebaulichen Moderne im Zuge der „Magistrale“, die beide Stadthälften verbindet. Das Nebeneinander und die Durchdringung verursachen Brüche und bergen eine Reihe von gravierenden Konflikten. Ziel ist es, hier langfristig zu einer Balance zu gelangen.

Die wieder gewonnene überregionale Ausstrahlung der Hallenser Innenstadt als Zentrum für Bildung, Kultur, Medien und Handel muss mit einer kulturellen und ökonomischen Aufwertung von Halle-Neustadt einhergehen. Neben Bauprojekten in Halle-Neustadt geschieht dies durch temporäre kulturelle Interventionen und eine Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements.

Öffentliche Diskurse bilden die Grundlage für einen respektvollen Umgang mit der Neustadt als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum vieler Menschen. Diese Diskurse führen die Potenziale der Doppelstadt vor Augen und haben eine intensive Auseinandersetzung mit der Neustadt als eine Ikone der städtebaulichen Moderne zum Ziel. Über die IBA-Projekte und notwendige Diskurse zu unterschiedlichen Facetten des Balanceaktes Doppelstadt gibt es inzwischen klare Vorstellungen.

Es sind gute Fortschritte bei der Vorbereitung und Planung konkreter Projekte festzustellen, die eine fristgerechte Verwendung von Fördermitteln ermöglichen. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit Themen der Doppelstadtproblematik (z. B. Profilierung der Neustadt, Hochhäuser Riebeckplatz, Hochstraße) muss nun mit ähnlicher Intensität voran gebracht werden.

Über traditionelle Formen der Bürgerbeteiligung an Planungsprozessen hinaus gibt es in Halle eine Reihe von kreativen und entwicklungsfähigen Ansätzen zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an Planungs- und Gestaltungsprozessen (Projekte Skaterbahn, Tulpenbrunnen, Franckesche Gärten).

#### **2.4.10 Magdeburg IBA-Thema: Leben an und mit der Elbe**

Magdeburg will die Elbe als Kultur- und Lebensraum wiedergewinnen und in den Stadtraum integrieren. Die beiden Pole des IBA-Gebiets stehen für die Gleichzeitigkeit von allgemeiner Schrumpfung und sektoralem Wachstum.

Im Süden Magdeburgs liegen die einst vom Maschinenbau geprägten Stadtteile. Unter dem Motto „Weniger Stadt – mehr Landschaft“ sucht die Stadt nach Wegen zur Renaturierung der Brachen, stärkt das Elbufer als Raum für Sport und Freizeit und konzentriert Ressourcen auf die Entwicklung der historischen Ortskerne entlang der Schönebecker Straße.

Im Norden werden dagegen städtische Nutzungen verdichtet. Der alte Handelshafen wird zum Wissenschaftshafen umgebaut und stadträumlich mit dem Universitätscampus vernetzt. In der Nachbarschaft zur Universität siedeln sich mit wissensbasierten und technologieorientierten Unternehmen Zukunftsökonomien an. Zwischen diesen beiden Polen öffnet sich die Stadt Schritt für Schritt zur Elbe und schafft an der Nahtstelle von Fluss und Innenstadt neue städtische Identitäten

Zwischen den beiden Polen Südost und Handelshafen kann der Fluss als neues Testfeld für Magdeburger Urbanität verstanden werden.

#### **2.4.11 Merseburg IBA-Thema: Neue Milieus – neue Chancen**

Die Stadt Merseburg wurde im 20. Jahrhundert vor allem durch die Chemieindustrie in Leuna und Schkopau und den Braunkohlebergbau im Geiseltal geprägt. Noch heute dominieren in Merseburg traditionelle Industriearbeitermilieus, die jedoch immer älter werden. Denn viele der jüngeren Bewohner verlassen die Stadt. Menschen aus kreativen und experimentellen Milieus, die im Raum Merseburg arbeiten, wohnen eher in den größeren Städten Halle oder Leipzig. Auch Migranten halten sich oft nur kurze Zeit in Merseburg auf, bevor sie in andere Landesteile ziehen.

Unter dem Titel „Dom- und Hochschulstadt“ will Merseburg langfristig für die Ansiedlung neuer, fremder und vor allem kreativer Milieus interessant werden. Die Stadt konzentriert sich dabei vor allem auf ihren Kern mit dem über der Saale liegenden Burgberg. Gemeinsam mit der Hochschule Merseburg und weiteren Partnern aus Kultur, Wissenschaft und Bürgerschaft führt die Stadt eine Debatte darüber, welche Wohn-, Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote entwickelt werden sollen. Dabei werden auch Fragen der Integration von Fremden diskutiert. Im Ergebnis der Zwischenevaluierung des IBA-Themas in Merseburg wurden überzeugende Arbeitsfelder und Arbeitsschritte festgestellt, die als Ziel führend für die klare Gestaltung der IBA in Merseburg eingeschätzt werden. Mit der Eröffnung des Europäischen Zentrums für Romanikforschung 2008 wird ein wichtiges Projekt zur Aufwertung des Dom- und Schloss-

bereiches realisiert. Diese Forschungsstätte ist ein Beitrag zur Ansiedlung neuer Milieus im Stadtkern. Die vorliegenden Planungen für das Bauvorhaben „Wohnen am Schlossgarten“ und die Sanierung des Quartiers „Am Tiefen Keller“ belegen, dass die Stadt besondere Aufmerksamkeit auf qualifizierte Planungsprozesse und gestalterische Qualität legen muss.

#### **2.4.12 Quedlinburg IBA-Thema: Perspektive Weltkulturerbe**

Als Weltkulturerbestadt trägt Quedlinburg eine besondere Verantwortung für den Erhalt der mittelalterlichen Innenstadt. Darin liegt gleichzeitig auch eine große Chance. Die Bausubstanz ist ein Wirtschaftsfaktor und bietet in vielerlei Hinsicht ein einzigartiges Potenzial. In Quedlinburg soll beispielhaft eine Debatte über neue Nutzungen, Wohnen und Arbeiten mit dem und im Denkmal geführt werden. Die Anpassung von Gebäuden und Strukturen an aktuelle Bedürfnisse kann nur im Konsens zwischen dem Denkmalschutz, der Stadt, den Eigentümern und den Bewohnern geschehen.

Die Stadt Quedlinburg erarbeitet eine Strategie, wie das rund 90 Hektar große Flächendenkmal als Ressource für die wirtschaftliche Entwicklung, als denkmalpflegerisches Vorzeigeobjekt und als Lebensraum für seine Bürger zu stärken ist. Dabei wird ein Ansatz verfolgt, der die historische Substanz nicht als Kulisse behandelt, sondern als zu nutzenden Lebensraum aktiviert. Tourismus und Handel sind entscheidende wirtschaftliche Potenziale für die Zukunft des UNESCO-Welterbes Quedlinburg.

Mit den Ergebnissen der Studie zum Bürgerschaftlichen Engagement und der Durchführung des 1. Denkmalfrühstücks konnte in Quedlinburg der Beitrag dieser Initiativen zum Erhalt und zur Entwicklung des Welterbes öffentlich sichtbar gemacht werden. Die Initiativen sind stark motiviert, die IBA Stadtumbau 2010 als Motor für die Propagierung ihrer Anliegen und Vorhaben zu nutzen und in diesem Rahmen das eigene Engagement weiter zum Nutzen der Stadt auszubauen und zu qualifizieren. Die Handlungsmaxime besteht für das IBA-Büro hier darin, die Entwicklung von (sich nach 2010) selbsttragenden Strukturen und Angeboten zu verfolgen.

#### **2.4.13 Sangerhausen IBA-Thema: Abgestimmtes Handeln**

Sangerhausen weist aufgrund seiner Industrie- und Bergbaugeschichte die komplette Bandbreite des seit den 1920er-Jahren realisierten Siedlungsbaus auf, kombiniert mit einer kulturhistorisch bedeutsamen Altstadt in landschaftlich reizvoller Lage. Nach der Wende hat sich die Einwohnerzahl um fast ein Drittel auf 23000 verringert.

In die IBA Stadtumbau bringt Sangerhausen einen reichen Erfahrungsschatz zum abgestimmten Handeln beim Stadtumbau ein. Wohnungseigentümer, Ver- und Entsorgungsunternehmen

sowie die Stadt stehen vor der Herausforderung, den Mietwohnungsbestand an den sinkenden Bedarf anzupassen. Auf Grundlage wohnungswirtschaftlicher, soziologischer, demografischer und städtebaulicher Analysen haben sich die Kooperationspartner frühzeitig auf die Stärkung entwicklungsfähiger und lebenswerter Stadtquartiere verständigt.

Zunehmend entwickeln Wohnungsunternehmen zusammen mit der Wohlfahrtspflege neue Angebote, um das Leben in den Stadtquartieren für ältere Menschen leichter und für jüngere Familien mit Kindern vielfältiger zu gestalten. Gute Projektfortschritte im konzeptionellen Bereich und bei der Umsetzung von konkreten Projekten sind festzustellen.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft übernehmen zunehmende Verantwortung für die Umsetzung der gesamtstädtischen Stadtumbaustategie zur Entwicklung und Stärkung lebenswerter Stadtquartiere. Sie schaffen dafür neue bedarfsdifferenzierte Wohnungsangebote und Zentren für Serviceleistungen von Organisationen der Wohlfahrtspflege. Der Vorbereitungsstand zur denkmalgerechten Sanierung der Wohnsiedlung Am Bergmann für heutige Wohnansprüche bietet gute Chancen, dass große Teile der Anlage 2010 im sanierten Zustand wieder genutzt und präsentiert werden können. Dabei bleibt die Sicherung einer hohen baukulturellen und gestalterischen Qualität der konkreten Projekte eine Herausforderung für alle Beteiligten.

#### **2.4.14 Stendal IBA-Thema: Zentraler Ort im ländlichen Raum**

Die Altmark zählt zu jenen Regionen, in denen mehrere gravierende Probleme zusammentreffen: eine besonders geringe Bevölkerungsdichte (43 Einwohner pro Quadratkilometer), ein starker Rückgang der Geburten seit 1989/90, eine hohe Abwanderung, hohe Arbeitslosigkeit, überdurchschnittlich viele Auspendler und eine wenig diversifizierte Wirtschaftsstruktur. Die Altmark liegt weit entfernt von Ballungsräumen, ihr größtes eigenes Zentrum ist Stendal mit etwa 35000 Einwohnern.

Die Kommunen und Landkreise stehen vor der Herausforderung, die wirtschaftliche und demografische Situation zu stabilisieren. Gleichzeitig gilt es, das System der öffentlichen Daseinsvorsorge kreativ den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen und das System der zentralen Orte sowie die Stadt-Umland-Verflechtungen neu zu bestimmen.

Parallel dazu werden Pilotprojekte für die Profilierung von Kommunen als Standorte für Schulen und Ausbildung initiiert. In Stendal haben Organisationen der Wohlfahrtspflege sowie der Berufs- und Erwachsenenbildung mit dem Aufbau eines Bürgernetzes begonnen, das fehlende Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge kompensieren will.

#### **2.4.15 Staßfurt IBA-Thema: Aufheben der Mitte**

Wie viel Mitte braucht die Stadt? Wie geht man mit dem Verlust um und bewahrt Erinnerung? Diese Fragen betreffen nahezu jede Stadt, die Abwanderung und Leerstand erfährt. Die IBA thematisiert diese Probleme exemplarisch in Staßfurt. Hier ist die einmalige Situation einer leeren Mitte entstanden: Ein Bergsenkungsgebiet von 200 Hektar Größe mit einer Tiefe von bis zu mehr als sieben Metern durchzieht diagonal die Altstadt. Diese Bergsenkung führte dazu, dass hier große Flächen nicht mehr bebaubar sind. Rathaus, Kirche sowie Wohnhäuser sind unwiederbringlich verloren und können auch nicht durch andere Bebauung ersetzt werden.

Ziel ist es, der Stadtmitte ein neues Erscheinungsbild und damit eine neue Bedeutung zu geben. Gleichzeitig wird die „neue Mitte“ in einen funktionalen Zusammenhang mit den anderen Stadtteilen gebracht. Langfristig soll die Erfahrung Staßfurts im Umgang mit dem Bergbau und dem Bergbauschadensgebiet einem internationalen Publikum zur Verfügung gestellt werden. Der neue Landschaftsraum in der Mitte Staßfurts wird von den Bürgern sehr gut angenommen.

Interessant ist, dass durch die Umgestaltung der Mitte die Steinstraße wieder stärker in das Bewusstsein der Staßfurter Bürger zurückgekehrt ist. Hier kann man am Entstehen von Geschäften, gesteigerter Sanierungstätigkeit und der Belebung des Zentrums einen deutlichen Aufschwung feststellen. Der IBA-Prozess hat ein hohes Maß an Intensivierung und Qualifizierung erfahren. Mit der Durchführung der Architektursalons werden mit den Bürgerinnen und Bürgern Stadtentwicklung und Stadtästhetik problematisiert und Lösungen zur Umsetzung entwickelt. Für das Kompetenzzentrum ist der Verbleib des Bergamtes Staßfurt am Ort noch nicht gesichert.

#### **2.4.16 Wanzleben IBA-Thema: Urbane Familienfelder**

In Wanzleben geht es um die Stellung und die Chancen von Familie in der Stadt. Dabei sollen die sozialen Ressourcen gestärkt werden. Der Schlüssel zur Stabilisierung der Stadt liegt aus der Sicht Wanzlebens in einer innovativen, generationenübergreifenden Familienpolitik und einem familienfreundlichen Profil. Familienpolitik bedeutet dabei nicht nur, die Kleinfamilie zu fördern, sondern zukunftsorientiert das System der Familie als Baustein einer modernen Gesellschaft innerhalb des Urbanen zu stärken.

Als Kleinstadt am Rand Magdeburgs will Wanzleben mit einem sozial gefestigten, familiengerechten Umfeld mit guten Bildungs- und Betreuungsangeboten für Kinder, einem modernen Gesundheitswesen, einem vielfältigen Vereinsleben und kulturellen Angeboten vor allem junge Menschen davon überzeugen, dass es sich hier gut leben lässt. Kinder und Jugendliche

werden in die Planungsprozesse integriert, und die bereits etablierten „Bürgergespräche“ werden um einen fachlichen Dialog zu familienpolitischen Fragestellungen ergänzt.

#### **2.4.17 Weißenfels IBA-Thema: Grün der Zeit**

Das IBA-Thema in Weißenfels verknüpft die ökonomische Profilbildung mit dem Stadtbau. Die Weißenfelser Neustadt ist geprägt von zahlreichen altindustriellen Standorten, die kaum genutzt werden können. Deshalb soll ein größerer Landschaftszug von Ost nach West entstehen. Er wertet die Neustadt auf, schlägt den Bogen zur Saale und wird dadurch zum vermittelnden Element zwischen Alt- und Neustadt. Die Betriebe der Lebensmittelindustrie haben sich zu einem Netzwerk zusammengeschlossen, um Träger eines gemeinsamen Standortprofils und –marketings zu werden. Das IBA-Thema ist in doppelter Hinsicht relevant: Zum einen werden private Akteure als Träger des Stadtbbaus und als Sponsoren für öffentliche Nutzungen einbezogen, zum anderen wird ein Grünzug als Marketingstrategie für das Projekt insgesamt entwickelt. Das IBA-Thema „Grün der Zeit“ hat sich im Handeln der Stadtpolitik, der Vereine, in der Bürgerschaft sowie der regionalen Wirtschaft in den Neustadtwerkstätten weiter verstetigt.

Die außerordentliche Beteiligung der Weißenfelser Bürgerinnen und Bürger beim Spatenstich für den 1. Bauabschnitt des Landschaftszuges belegt das hohe Interesse am IBA-Prozess.

Rund 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmer pflanzten bei strömendem Regen 61 von ihnen gestiftete Bäume für den Bürgerhain. Unternehmen des Netzwerkes komplettierten die Pflanzungen.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des IBA-Themas hat sich die Stadt dazu bekannt, den „Brückenschlag“ über die Saale zu vollziehen und die Verbindung zwischen Neustadt und Altstadt herzustellen. Die Verbindung zwischen Neustadt und Altstadt soll über den westlichen Landschaftszug über das Gelände der Getreidewirtschaft mit den Projekten in der Altstadt, wie der Umgestaltung der Stadterrassen, der Entwicklung der Promenade und des Klingenplatzes vollzogen werden.

#### **2.4.18 Naumburg IBA-Thema: Stadt-Bildung**

Naumburg verfügt über eine weitgehend intakte Altstadt, die eine 980jährige Geschichte hat. Ca. 80% der Gebäude sind im Besitz von privaten Eigentümern, 60% der Altstadt sind mittlerweile saniert. Dieser Erfolg konnte u. a. durch verschiedene Bürgervereine erreicht werden, die viele private Projekte ins Leben gerufen haben. So gehen in Naumburg ein Bürgerzentrum, die evangelische Grundschule, die Familienbildungsstätte und die Nutzung der Straßenbahn als lebendiges technisches Denkmal auf bürgerschaftliche Initiativen zurück. Verbunden



damit ist die Erkenntnis, dass die Sanierung auch zu einer Belebung der Gebäude führen muss. Aus diesen Ansätzen heraus entstand die Idee, das bürgerschaftliche Engagement zur Stärkung der Altstadt noch mehr in den Mittelpunkt zu rücken. Wichtiger Partner des geplanten IBA-Projekts ist der Naumburger Bürgerverein e.V. Dieser engagiert sich seit einiger Zeit in der Vermittlung von Baukultur und Ästhetik.

Bis 2010 soll ein Leitfaden entstehen, der zur Vermittlung von Architektur und Baukultur in Schulen herangezogen werden kann. Es ist die Weiterbildung von Lehrern über Sachsen-Anhalt hinaus geplant. Naumburg selbst soll zu einem Ort für Studienreisen und Visualisierung der Baukultur ausgebaut werden.

#### **2.4.19 Schönebeck IBA-Thema: Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen**

Schönebeck liegt ca. 15 Kilometer südwestlich von Magdeburg. Die Einwohnerzahl liegt derzeit bei 32.700 - ca. 10.000 weniger als 1989. Damit verbunden sind eine große Zahl von Gebäudeleerständen. Grundlage der künftigen Stadtentwicklung mit dem Leitbild „Urbane Kerne - landschaftliche Zonen“ ist der historische Stadtgrundriss mit drei prägenden ehemaligen Kolonistenstraßen, die das Stadtgefüge in drei Siedlungskerne gliedern. Diese Kerne wirken identitätsstiftend und sollen künftig gestärkt werden. Größter Handlungsbedarf besteht zurzeit in der Altstadt. Diese soll profilgebend zu einem elbnahen Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt werden. Die Ortskerne sollen über die großen Straßen künftig aber auch erkennbar verbunden werden. Neben städtischen Strukturen sollen landschaftliche Zonen entstehen. Über ein gezieltes Flächenmanagement sollen neue Grünräume mit unterschiedlichen Freiraumtypologien ausgebildet werden. Insbesondere die Flächen des ehemaligen Heizkesselwerks, des Rübenverladeplatzes und der Salineinsel verfügen über ein großes Potenzial, zur grünen Lunge der Stadt zu werden. Eingebunden werden soll auch der nahe Kleingartenbestand. Der derzeitige Altersdurchschnitt der Pächter (34% über 65 Jahre) braucht neue Ideen zur Reaktivierung bzw. zum künftigen Umgang mit den Flächen.

### 3 Sonstige Förderprogramme / -ansätze

#### 3.1 Altschuldenentlastung nach § 6a AHG

Wie geht eine Stadt mit dauerhaft sinkenden Bevölkerungszahlen um? In vielen ostdeutschen Städten führt die schlechte Arbeitsmarktsituation schon seit Jahren dazu, dass insbesondere jüngere und gut ausgebildete Menschen der Arbeit hinterher ziehen und damit ihrer Region dauerhaft den Rücken kehren. Zurück bleiben zahlreiche leerstehende Wohnungen, soziale Brennpunkte und zunehmender Verfall insbesondere in den Randgebieten. Ein Trend, dem die Städte gemeinsam mit den örtlichen Wohnungsunternehmen durch Abriss von leerstehendem Wohnraum und Aufwertung des verbleibenden Wohnumfeldes sowie der städtischen Infrastruktur zu begegnen suchen. Finanzielle Unterstützung für diese Bereiche bietet dabei das Bund-Länder-Programm **Stadtumbau Ost**.

Ein weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor für den Stadtumbau ist nach wie vor die zusätzliche Stärkung der Investitionsfähigkeit von Wohnungsunternehmen durch die Entlastung von Altverbindlichkeiten, die auf den dauerhaft leer stehenden und abzureißenden Wohnungen liegen. Die hieraus entstehenden finanziellen Verbindlichkeiten, denen keine nennenswerten Mieteinnahmen gegenüberstehen, schwächen die wirtschaftliche Lage der Unternehmen erheblich und bringen sie nicht selten in Existenznot

Als Reaktion darauf hat der Bund bereits im Jahr 2000 das Altschuldenhilfegesetz (AHG) durch eine Härtefallregelung (§ 6a) ergänzt. Diese gewährt den Wohnungsunternehmen bei Abriss von leerstehendem Wohnraum eine zusätzliche Altschuldenentlastung von bis zu 77 EUR/qm Wohnfläche, sofern sie zum Antragszeitpunkt einen Leerstand von mindestens 15 % hatten, sie hierdurch in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet waren und wenn sie ein tragfähiges Sanierungskonzept vorlegten, an dem sich die Länder und die Banken beteiligen.

Mit dieser zusätzlichen Entlastung von Altverbindlichkeiten sowie dem Programm Stadtumbau Ost wurden wichtige Rahmenbedingungen zur Beseitigung der Wohnungsleerstände und zur Aufwertung der Wohnquartiere geschaffen. Diese Hilfen wirken zugleich auch entscheidend für die Stabilisierung der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte.

Die Antragsfrist für Wohnungsunternehmen im Rahmen der Härtefallregelung endete am 31. Dezember 2003, so dass anschließende aktuelle negative wirtschaftliche Entwicklungen bei einzelnen Unternehmen keine Berücksichtigung mehr finden.

In Sachsen-Anhalt erhalten 81 Wohnungsunternehmen eine zusätzliche Altschuldenentlastung.<sup>5</sup>

**Tabelle 3-1: Altschuldenentlastung der Wohnungsunternehmen gemäß § 6a AHG (Bewilligung durch die KfW)**

<b>Jahr</b>	<b>Altschuldenentlastung in Euro</b>
<b>2001</b>	3.854.484,51
<b>2002</b>	58.095.783,05
<b>2003</b>	103.235.219,90
<b>2004</b>	66.191.933,73
<b>2005</b>	55.091.313,80
<b>Gesamt</b>	286.468.734,99

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

Voraussetzung für die Gewährung der Altschuldenentlastung ist u. a., dass das Land einen mindestens ebenso hohen Beitrag zum Sanierungskonzept des Unternehmens leistet. Sachsen-Anhalt erbringt seine Beiträge zu den Sanierungskonzepten im Rahmen des Anrechnungsmodells vornehmlich aus Programmen der Wohnungs- und Städtebauförderung. Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt (IB) ermittelte und bestätigte per 9.07.2008 Landesbeiträge für die Unternehmen in Höhe von 278.910.271,50 EUR, wobei aber die anrechenbaren Förderbeträge des Landes in einigen Fällen die Bewilligung durch die KfW sogar übersteigen. Insgesamt ist durch das Land derzeit noch eine Lücke von rund 35 Mio. EUR zu füllen.

Nach den derzeitigen aktuellen Berichterstattungen durch die Wohnungsunternehmen sollen bis zum Jahr 2010 71.326 Wohnungen mit 4.034.196,27 qm Wohnfläche abgerissen werden. Davon wurden bis zum Ende des Jahres 2007 45.481 Wohnungen mit 2.562.249,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche abgerissen.

Bisher wurden von den bewilligten Mitteln rund 178 Mio. EUR abgerufen.

---

<sup>5</sup> Durch die Fusion zweier Gesellschaften hat sich die Zahl der Wohnungsunternehmen gegenüber den Vorjahren von 82 auf 81 reduziert.

**Tabelle 3-2: Mittelabruf**

<b>Jahr</b>	<b>Mittelabrufe in Euro</b>
<b>2002</b>	1.319.893,20
<b>2003</b>	13.817.633,49
<b>2004</b>	19.884.581,93
<b>2005</b>	46.313.052,03
<b>2006</b>	38.455.110,54
<b>2007</b>	44.024.267,78
<b>2008 (per 30.06.2008)</b>	13.975.729,13
<b>Gesamt</b>	177.790.267,41

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

### **3.2 Umfang und Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und des städtebaulichen Denkmalschutzes**

Die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne hat in den Jahren 2006 und 2007 ihre Fortsetzung gefunden und somit dazu beigetragen, dem 1991 eingeleiteten Erneuerungsprozess weiterhin Kontinuität zu verleihen.

Die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen verfolgt dabei regelmäßig das Ziel, städtebauliche Missstände und Defizite, die insbesondere im Hinblick auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und die städtische Infrastruktur, d.h. die Funktionalität städtischer Bereiche, zu verzeichnen sind, zu beseitigen.

Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes verfolgen insbesondere das Ziel, historisch überkommene Stadtstrukturen, sowohl was den Gebäudebestand als auch den Stadtgrundriss anbetrifft, zu sichern und zu erhalten.

Die im Jahr 2004 in Zusammenhang mit dem städtebaulichen Bericht der Bundesregierung an den Deutschen Bundestag veranlasste Erhebung im Hinblick auf die Umsetzung der von den Städten für ausgewählte städtische Bereiche (per Satzung förmlich festgelegte Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete sowie per Erhaltungssatzung räumlich abgegrenzte Gebiete) seinerzeit beschlossenen und inzwischen fortgeschriebenen Sanierungsziele hat ergeben, dass diese im Durchschnitt der beteiligten bzw. geförderten Städte zu etwa 45 v. H. erreicht wurden bzw. die Missstände zu etwa 45 v. H. abgearbeitet wurden.

Im Hinblick auf die einschlägigen Förderprogramme:

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Städtebauförderung im ländlichen Bereich
- Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne

ergibt sich für die Jahre 2006 und 2007 (Programme 2006 und 2007) nachfolgende Übersicht:

**Tabelle 3-3: Städtebauförderung 2006 und 2007**

<b>Förderungsgebiete</b>	<b>Jahr</b>	<b>geförderte Gemeinden</b>	<b>Gebiete</b>	<b>Bewilligte Fördermittel in Euro</b>
<b>Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen</b>	2006	67	70	31.860.000
	2007	64	67	24.943.600
<b>Städtebauförderung im ländlichen Bereich</b>	2006	65	65	3.600.000
	2007	41	41	2.000.000
<b>Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne</b>	2006	34	34	31.190.000
	2007	35	35	28.061.200

Quelle: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt.

Die Fördermittel haben – einschließlich der Mittel, die die Gemeinden als Eigenanteil (Städtebauliche Sanierungs- u. Entwicklungsmaßnahmen =  $33\frac{1}{3}$  v. H./ Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne = 20 v. H./ Städtebauförderung im ländlichen Bereich =  $33\frac{1}{3}$  v. H.) zulasten der kommunalen Haushalte aufzubringen haben – dazu beigetragen, die städtebauliche Erneuerung, die insoweit Prozesscharakter hat, zu befördern. Gleichzeitig hat die Städtebauförderung, die als Anreizförderung wirkt, zu Investitionen in Höhe des Zweieinhalb- bis Dreifachen der aufgewendeten Fördermittel geführt und überdies – die Aufträge werden zu etwa 95 v. H. an Firmen bzw. Unternehmen vor Ort bzw. aus der Region vergeben – dazu beigetragen, die Beschäftigung insbesondere was den Mittelstand und das Bauhandwerk anbetrifft, zu stabilisieren.

### **3.3 Förderung des Wohnungsbestandes und Anreize zur Bildung von Wohneigentum (Wohnungsbauförderung 2006 - 2007)**

#### **3.3.1 Wohneigentum**

Im Berichtszeitraum des Jahres 2007 haben sich die 2005 gestarteten Wohneigentumsprogramme mit gleichmäßig hohen Antrags- und Bewilligungszahlen fest in der Förderlandschaft Sachsen-Anhalts etabliert.

Diese Programme sollen vor allem jüngere Menschen durch Schaffung von Wohneigentum an den Heimatstandort binden. Die Konzentration auf die Stadtumbaustädte und die Förderung von Maßnahmen im Bestand sollen gleichzeitig den Stadtumbau unterstützen.

Besonders an einkommensschwächere Haushalte richtet sich das nachrangige Baudarlehen der IB, dessen Zins innerhalb der ersten 5 Jahre durch das Land auf 0,99% verbilligt wird. Zusätzliche Kinderzuschüsse und ein spezieller „Baby-Bonus“ runden die Förderung ab und schaffen zusätzlichen Spielraum bei der finanziellen Doppelbelastung Familiengründung und Wohneigentumsbildung.

Die Nachfrage nach dieser Förderung ist unverändert hoch, so dass in beiden Berichtsjahren die für die Zins- und Kinderzuschüsse zur Verfügung stehenden Kontingente restlos ausgeschöpft wurden.

**Tabelle 3-4: Wohneigentumsförderung – Landesprogramm**

<b>Jahr</b>	<b>Eigenheime/ Eigentumswoh- nungen</b>	<b>Darlehensvolumen (Mio. EUR)</b>
<b>2006</b>	238	14,69
<b>2007</b>	204	12,64

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

Außerhalb der regionalen und einkommensabhängigen Beschränkungen des vorgenannten Programms liefert das ergänzende IB-KfW-Darlehen der IB durch zusätzliche Verbilligung des ohnehin günstigen KfW-Zinses finanzielle Anreize zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum.

**Tabelle 3-5: Wohneigentumsförderung - IB-KfW-Darlehen**

<b>Jahr</b>	<b>Eigenheime / Eigentumswohnungen</b>	<b>Darlehensvolumen (Mio. EUR)</b>
<b>2006</b>	205	8,24
<b>2007</b>	178	6,92

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt

Ergänzt werden diese Segmente durch zwei Programme, die im Sommer 2007 ins Leben gerufen wurden.

### **3.3.2 Energetische Sanierung**

Die Förderung der energetischen Sanierung greift die Notwendigkeit einer nachhaltigen Reduzierung des alltäglichen CO<sub>2</sub>-Ausstosses auf. Bei Neuschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum oder auch modernisierungsorientiertem Erwerb erhalten einkommensschwache Haushalte einen Zuschuss in Höhe von bis zu 5.000 EUR, sofern sie sich für eine Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energien entscheiden.

Für Wohnungsvermieter und Selbstnutzer, die ihre Gebäude mit Hilfe eines KfW-Darlehens aus dem „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm“ oder dem „KfW-Modernisierungsprogramm – Öko-Plus“ energetisch sanieren, kann ebenfalls ein Zuschuss in Höhe von 10% der Darlehenssumme, maximal jedoch 5.000 EUR je Wohnung bewilligt werden.

Abweichend von der aktuellen Maxime des Landes, Förderungen nur noch für innerstädtische Gebiete bereit zu stellen, kann dieses Programm in beiden Ausprägungen flächendeckend in Anspruch genommen werden.

Nicht zuletzt wegen der stark anziehenden Preise konventioneller Energien (Gas und Öl) erfuhr das Programm von Beginn an eine starke Nachfrage. Allein in 2007 wurden 783 Wohnungen mit einem Zuschussvolumen von 2,03 Mio. EUR gefördert. Die Tendenz ist steigend.

### **3.3.3 Fördermittelwettbewerb**

Neue Wege der Förderung hat das Land im Jahr 2007 durch Auslobung des ersten Fördermittelwettbewerbes im Wohnungsbau beschritten. Nicht mehr die Reihenfolge der Antragstellung soll über die Vergabe der Fördermittel entscheiden, sondern städtebauliche Aspekte und der Innovationsgehalt des Bauprojektes.

Der Wettbewerb stand insbesondere unter dem Zeichen des generationsübergreifenden, sowohl familien- als auch altengerechten Wohnens. Barrierefreiheit (Neubau) bzw. Barrierear-

mut (Sanierung) war ebenso Voraussetzung wie auch eine beispielhafte Gebäudeenergieeffizienz. Gefragt waren neben rein funktionalen Merkmalen aber auch vor allem nachahmenswerte städtebauliche architektonische Lösungen.

Durch die Beschränkung der Teilnahme auf die Stadtumbau-Ost Gebiete hat das Land einmal mehr die Konzentration der zur Verfügung stehenden Fördermittel auf die zentralen Orte unterstrichen und ihren Kurs zur Stärkung der innerstädtischen Gebiete fortgeführt.

In einer ersten Bewerberrunde wurden bis zum 30.09.2007 insgesamt 68 Projekte bei der IB eingereicht und von einer Jury gründlich geprüft. 24 Bewerbungen in Halle, Zerbst, Halberstadt, Magdeburg, Gardelegen, Bitterfeld, Stendal, Sangerhausen, Jessen, Merseburg, Quedlinburg und Burg wurden schließlich ausgewählt. Hierfür konnten bis Jahresmitte bereits rd. 11 Mio. EUR von knapp 15 Mio. EUR bewilligt werden.

Insgesamt beinhalten die aus der ersten Bewerbungsrunde ausgewählten Projekte den Neubau oder die Sanierung von 663 Wohnungen mit einem geplanten Gesamtinvestitionsvolumen von rund 61,4 Millionen Euro.

Abgabeschluss für die zweite Bewerberrunde war der 31.03.2008.



## **Berichtsteil II: Mieten- und Wohnungsentwicklung im Land Sachsen-Anhalt**

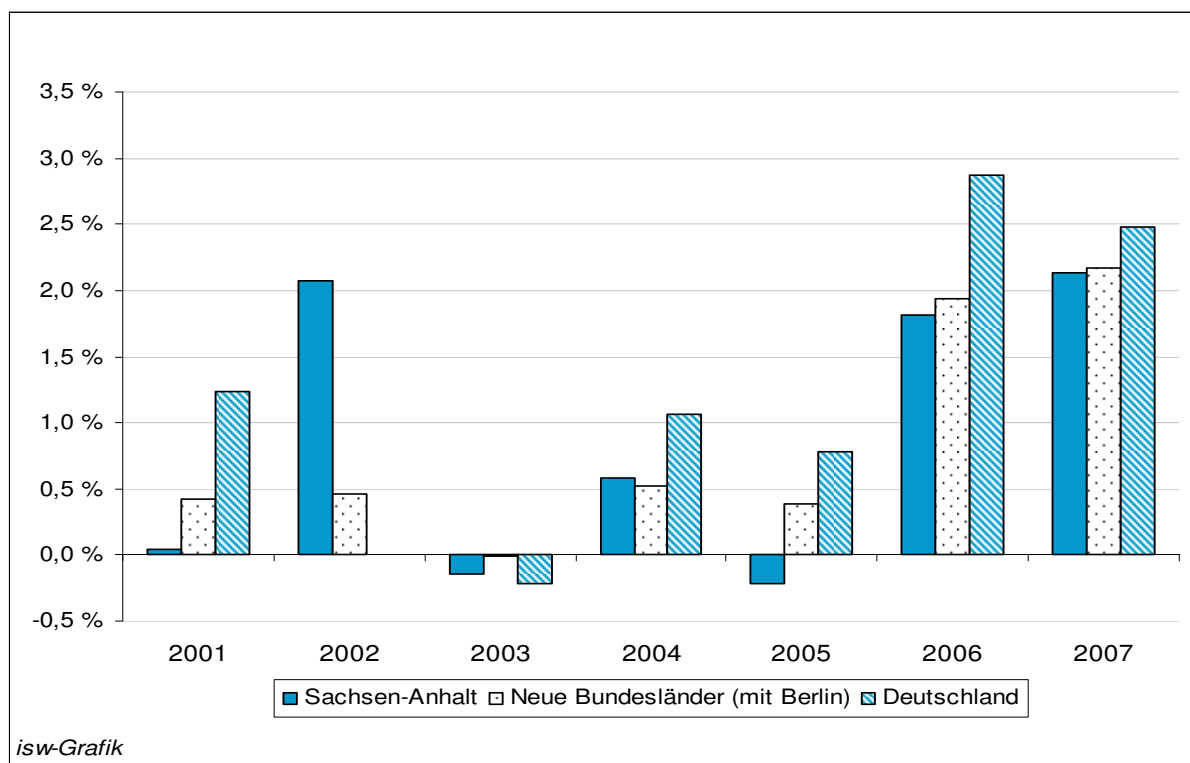
## 4 Ökonomische Rahmenbedingungen

### 4.1 Wirtschaftslage

Im Berichtszeitraum 2006 und 2007 verzeichnete Deutschland ein Wirtschaftswachstum gegenüber dem jeweiligen Vorjahr von 2,9 % in 2006 bzw. 2,5 % in 2007. Grund waren die gute Situation der Weltwirtschaft und die daraus resultierende starke Auslandsnachfrage. Im Jahr 2006 riefen die in Deutschland ausgetragene Fußballweltmeisterschaft und die zu Beginn 2007 eingeführte Erhöhung der Mehrwertsteuer auf 19 % zusätzlich Sondereffekte im Bereich des privaten Konsums hervor. Zum ersten Mal seit 1996 ging das Wirtschaftswachstum in Deutschland mit einer steigenden Zahl der Erwerbstätigen einher.

Von den guten internationalen und nationalen Rahmenbedingungen konnte auch die sachsenanhaltinische Wirtschaft profitieren. Dies zeigt sich am Bruttoinlandsprodukt, welches im Jahr 2006 real um 1,8 % und in 2007 um 2,1 % wuchs (vgl. Abbildung 4-1.)<sup>6</sup>

**Abbildung 4-1: Veränderung des Bruttoinlandsprodukts zum jeweiligen Vorjahr, preisbereinigt und verkettet 2001-2007**

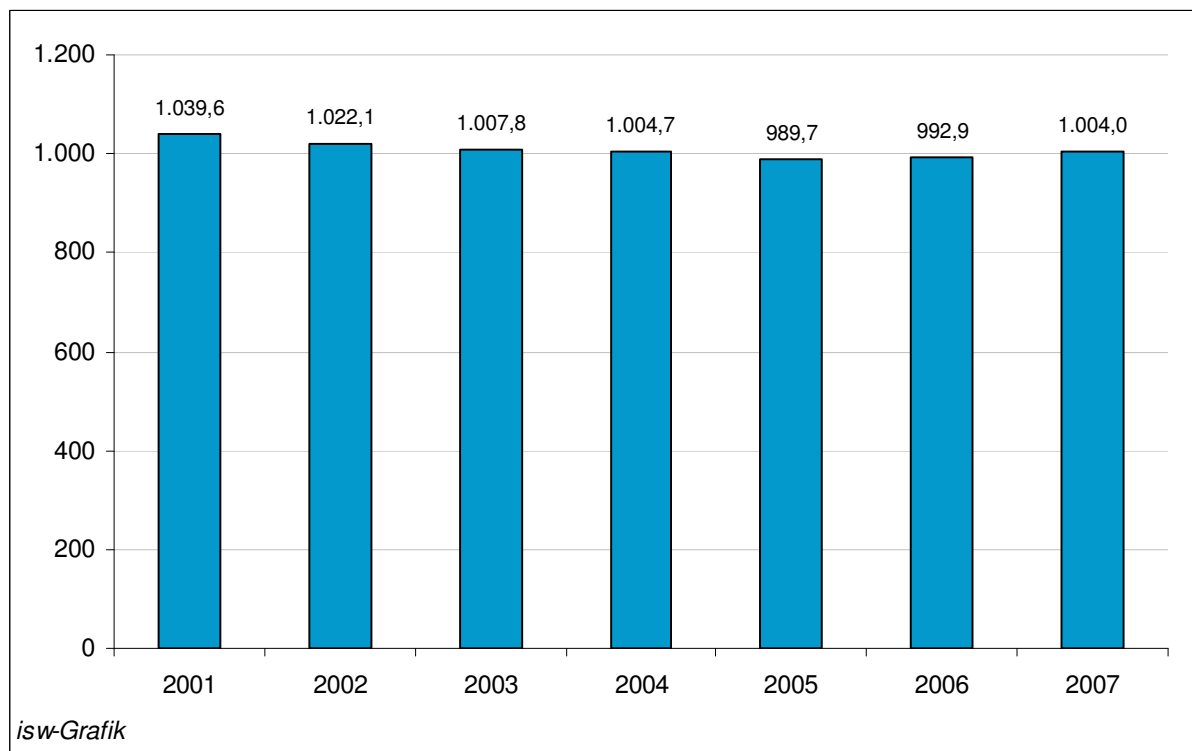


Quellen: Statistische Ämter der Länder, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (im Auftrag der Herausgebergemeinschaft).

<sup>6</sup>Berechnungsstand: März 2008; BIP-Zahlen für 2007 sind auf vorläufigem Berechnungsstand. Aufgrund zusätzlicher Kennzahlen (u.a. Kostenstrukturerhebung) muss sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene mit Korrekturen gerechnet werden.

Der Hauptimpuls für die Wirtschaft in Sachsen-Anhalt ging vom Verarbeitenden Gewerbe aus, das etwa ein Fünftel der Wirtschaftsleistung des Landes erbrachte. Die positive Entwicklung der sachsen-anhaltinischen Wirtschaft schlug sich in 2006 auch auf die Zahl der Erwerbstätigen nieder. Während diese in der Vergangenheit stagnierte bzw. leicht rückläufig war, wurden im Jahr 2006 erstmals seit 1995 mehr Erwerbstätige verzeichnet als im Jahr zuvor (vgl. Abbildung 4-2).

**Abbildung 4-2: Anzahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Sachsen-Anhalt (in 1.000) 2001-2007**



Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“, Hessisches Statistisches Landesamt (im Auftrag der Herausbergemeinschaft - Rechenstand: August 2007).

Im Jahr 2007 stieg die Nachfrage nach Gütern der Industrieproduktion auch im Inland deutlich an. Gebremst wurde das Wachstum jedoch durch eine verminderte Kauflust, die Folge der Mehrwertsteuererhöhung war. Diese hatte wie oben beschrieben 2006 zu Vorzieheffekten geführt. Zusätzlich war im 4. Quartal 2007 in allen Wirtschaftsbereichen aufgrund der sich abkühlenden Weltwirtschaft ein Rückgang erkennbar.

In Sachsen-Anhalt konnte vor allem das Verarbeitende Gewerbe ein kräftiges Wachstum erzielen. Der Grund für das dennoch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt verhaltene Wachstum in Sachsen-Anhalt lag insbesondere in der schwachen Entwicklung im Bereich der privaten und öffentlichen Dienstleister. In diesem Bereich der privaten und öffentlichen Dienstleister, der zu über einem Viertel zum Bruttoinlandsprodukt Sachsen-Anhalts beiträgt,

sank die reale Bruttowertschöpfung um 2,3 %. Ursachen hierfür waren vornehmlich die von der öffentlichen Hand geplanten und durchgesetzten Personaleinsparungen.<sup>7</sup>

Für 2008 muss mit einer weiteren Abkühlung der Weltkonjunktur und damit einhergehenden eher wachstumshemmenden Einflüssen auf die deutsche Wirtschaft gerechnet werden. Hauptgründe hierfür sind die Turbulenzen auf den Finanz- und Rohstoffmärkten sowie ein starker Euro, der insbesondere die exportorientierte deutsche Wirtschaft dämpft.

Der weiterhin erwartete leichte Aufschwung soll durch den privaten Konsum getragen werden. Hierzu sollen die günstige Arbeitsmarktentwicklung und die anziehenden Löhne beitragen. Jedoch wird der private Konsum durch hohe Preissteigerungen im Energie- und Lebensmittelsektor belastet, die die Lohnzuwächse bereits kompensiert haben.

Trotz der schwierigen internationalen Rahmenbedingungen errechneten die statistischen Landesämter für die neuen Bundesländer in der ersten Jahreshälfte 2008 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Wachstum von 1,8 %. Wie bereits in den Vorjahren kam der Hauptimpuls für das Wachstum aus dem Bereich des Verarbeitenden Gewerbes, damit steht das Wirtschaftswachstum weiterhin auf stabilem Grund.<sup>8</sup>

## **4.2 Arbeitsmarktlage**

Ein für den Wohnungsmarkt wesentlicher Faktor ist die Situation auf dem Arbeitsmarkt. Eine hohe Arbeitslosigkeit verringert die in einer Region erzielbaren Mieten gleich in zweifacher Hinsicht: einerseits ist die Fähigkeit zur Mietzahlung in akut von Arbeitslosigkeit betroffenen Haushalten verringert, andererseits führen Verunsicherungen bei den Erwerbstätigen aufgrund hoher Arbeitslosigkeit im Umfeld zu einer geringeren Nachfrage nach teurem Wohnraum.

Die wirtschaftliche Belebung hat am sachsen-anhaltinischen Arbeitsmarkt im Berichtszeitraum deutlich für Entspannung gesorgt. So sank, nach Angaben der Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen der Bundesagentur für Arbeit die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen im Jahr 2006 um 26.600 auf rund 232.000 Personen. Dies entspricht einem deutlich überdurchschnittlichen Rückgang um 10,3 % (Deutschland: -7,7 %; Neue Bundesländer: -8,3 %). Die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, sank auf 18,3 % (2005: 20,2 %). Auch im Jahr 2007 konnte ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenzahl um 29.800 und eine Arbeitslosenquote von 16,0 % verzeichnet werden<sup>9</sup>. Das war die

---

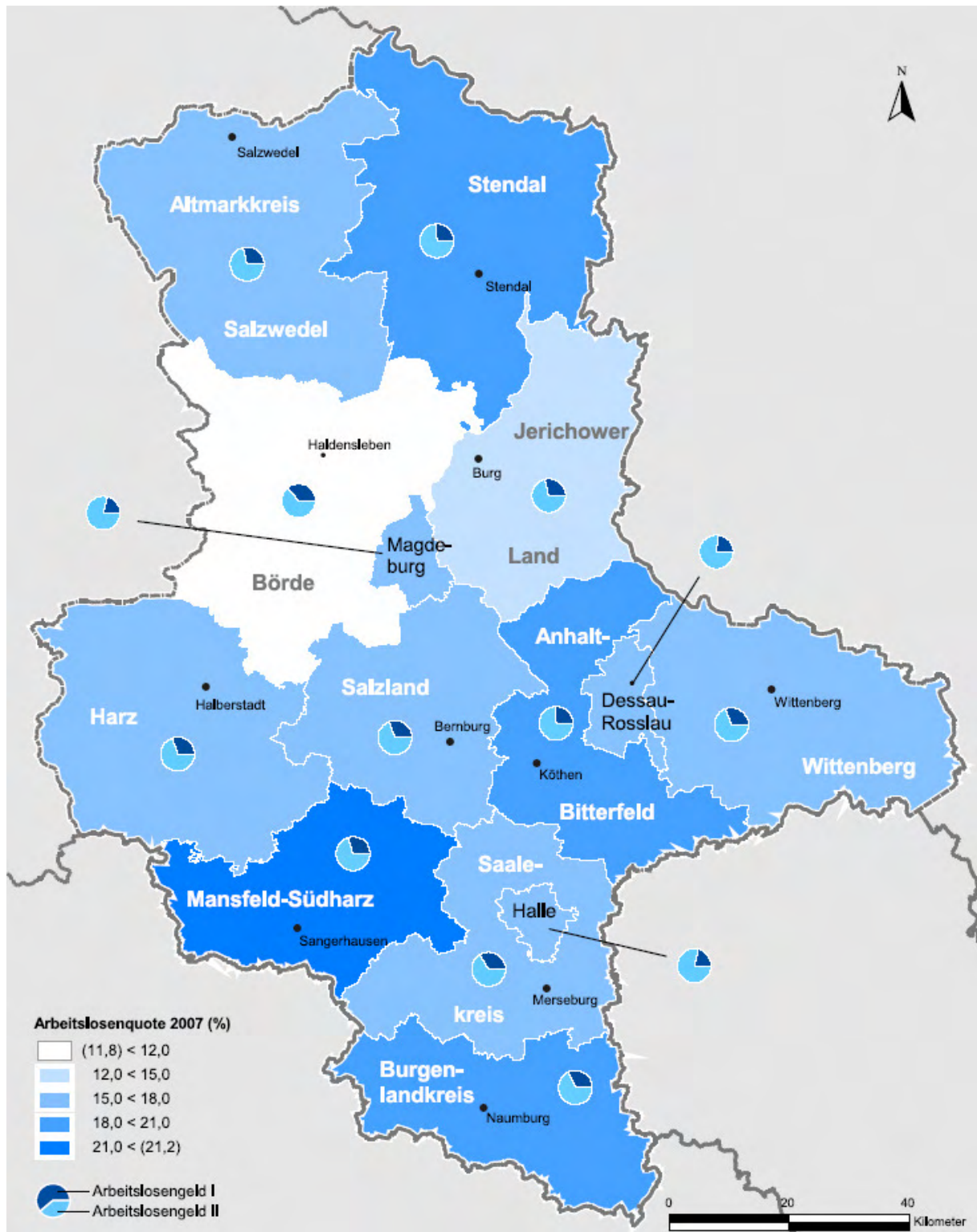
<sup>7</sup> Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, 27.03.2008.

<sup>8</sup> Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses des vorliegenden Berichtes waren die Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise noch nicht absehbar. Geänderte Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung lagen noch nicht vor.

<sup>9</sup> Die Berechnungen der Bundesagentur für Arbeit (Stand Februar 2008) beziehen sich überwiegend auf Hochrechnungen. Mit Korrekturen muss noch gerechnet werden.

geringste jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit in Sachsen-Anhalt seit 1992. Jedoch sind deutliche regionale Unterschiede in den Arbeitslosenzahlen erkennbar (vgl. Karte 3). Die niedrigsten Quoten wurden für den Bördekreis mit 11,8 % und den Kreis Jerichower Land mit 13,8 % errechnet. Die höchsten Arbeitslosenquoten verzeichneten der Landkreis Mansfeld-Südharz (21,2 %) und Stendal (19,7 %). Weiterhin auffällig ist, dass der Anteil der langzeitarbeitslosen ALG-II-Empfänger mit durchschnittlich 71,6 % sehr hoch liegt. In den drei kreisfreien Städten betrifft dies mehr als Dreiviertel der Arbeitslosengeldempfänger.

**Karte 3: Arbeitslosenquote und Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II nach Landkreisen zum 31.12.2007**



Kartengrundlage: esri, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Darstellung: isw Institut.

## **5 Wohnungsangebot**

Dieses Kapitel widmet sich der Entwicklung auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes. Hierzu werden zunächst die Veränderungen im Wohnungsbestand des Landes Sachsen-Anhalt dargestellt. Es wird über die Förderung von Wohnraum berichtet und es werden die Schwerpunkte in der Bautätigkeit des Wohnungsbaus näher untersucht.

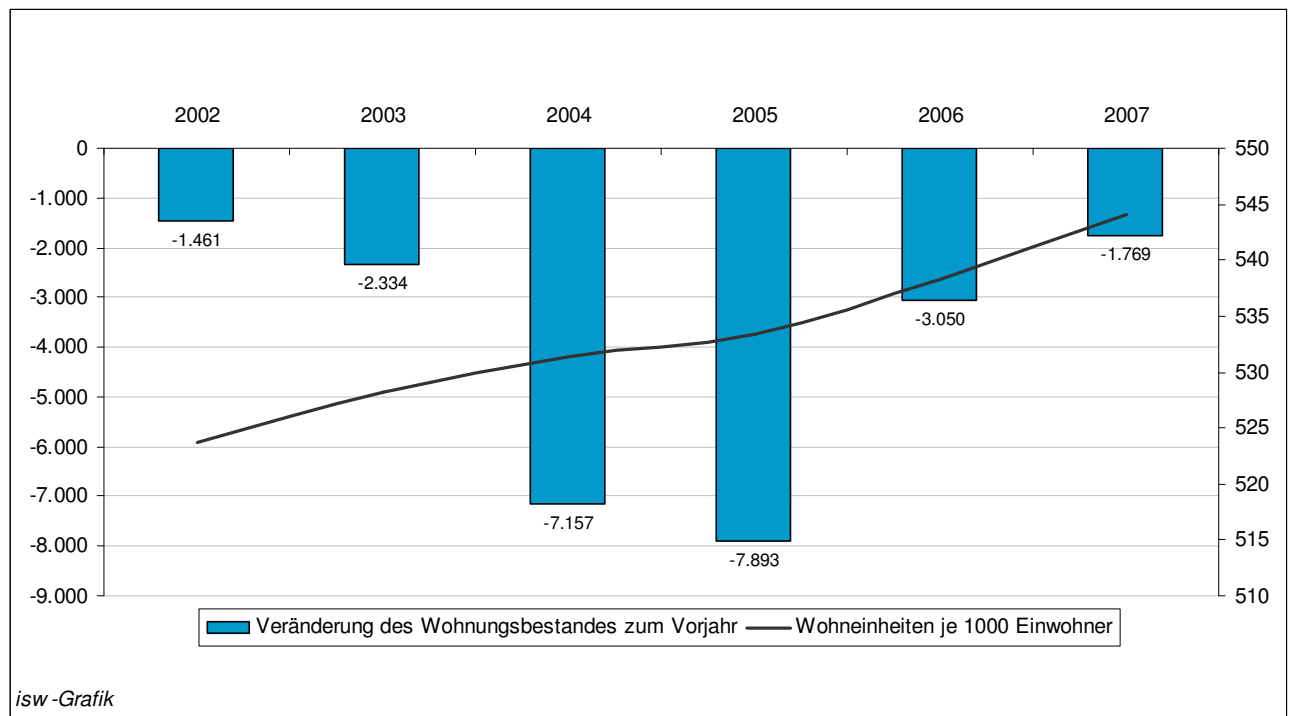
### **5.1 Wohnungsbestand**

Die Veränderungen im Wohnungsbestand des Landes werden an folgenden Kennziffern erörtert: 1. die Anzahl der Wohnungen; 2. die genutzte Wohnfläche; 3. die Verteilung des Wohnungsbestandes auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sowie 4. die Wohnraumgrößenstruktur des Wohnungsbestandes.

#### **Anzahl der Wohnungen**

Im Jahr 2007 ist in Sachsen-Anhalt zum sechsten Mal in Folge die Zahl der verfügbaren Wohnungen weiter zurückgegangen, d.h. zum sechsten Mal in Folge überwogen die Bauabgänge die Anzahl der neu gebauten Wohnungen. Die absolute jährliche Veränderung des Wohnungsbestandes seit 2002 sowie die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Relation zur Bevölkerungsentwicklung stellt Abbildung 5-1 dar. Seit Beginn des Programms Stadtbau Ost im Jahr 2002 verringerte sich die Zahl der verfügbaren Wohnungen im Land um insgesamt mehr als 23.000 auf 1,3 Mio. Diese Entwicklung lässt sich vor allem auf den Rückbau von Wohneinheiten in den Jahren 2004 und 2005 zurückführen, in denen der Wohnungsbestand um mehr als 15.000 Einheiten reduziert werden konnte, was mehr als die Hälfte des Gesamtrückgangs seit 2002 entspricht. Im Berichtszeitraum 2006-2007 verringerte sich der Wohnungsbestand lediglich um knapp 5.000 Einheiten.

**Abbildung 5-1: Wohnungsbestand absolut (jährlicher Veränderungssaldo) und Wohnungsbestandsentwicklung je 1.000 Einwohner 2002-2007**



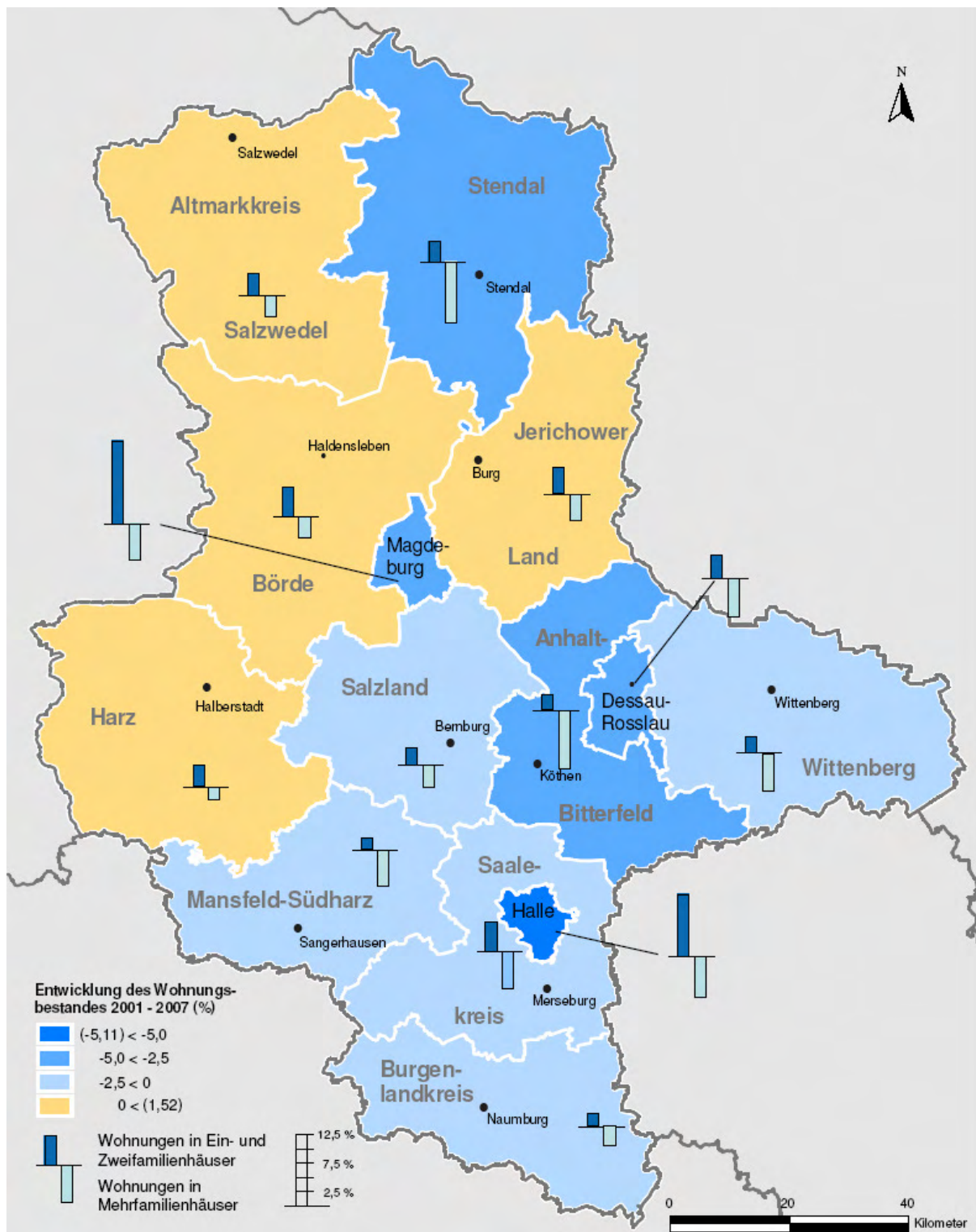
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung isw Institut.

In Relation zur Bevölkerungsentwicklung (Anzahl der Wohneinheiten je 1.000 Einwohner) ist der Wohnungsbestand in den letzten Jahren jedoch kontinuierlich gestiegen. Eine Ursache hierfür stellt der rapide Bevölkerungsrückgang dar, der den Rückgang von Wohneinheiten übersteigt (vgl. Kapitel 6.1). Die Kurve in Abbildung 5-1 veranschaulicht insbesondere, dass die Zahl der Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Berichtszeitraum 2006/ 2007) deutlich stärker angestiegen ist als in den Jahren zuvor. Eine maßgebliche Ursache ist in der niedrigeren Rückbautätigkeit dieser beiden Jahre zu sehen (vgl. Kapitel 5.3).

Auf Kreisebene zeigt sich in Sachsen-Anhalt ein differenziertes Bild (vgl. Karte 4). Der deutlichste Wohnungsrückgang im Zeitraum 2001 bis 2007 ist für die Stadt Halle und den Kreis Anhalt-Bitterfeld zu verzeichnen, gefolgt vom Kreis Stendal und den Städten Dessau-Rosslau und Magdeburg. In den Kreisen Altmarkkreis Salzwedel, Börde, Jerichower Land und Harz ist sogar ein leichter Wohnungszuwachs zu verzeichnen. Hier wurde der Rückbau an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durch den Bau von Eigenheimen überkompensiert.



**Karte 4: Wohnungsbestandsentwicklung von 2001–2007**

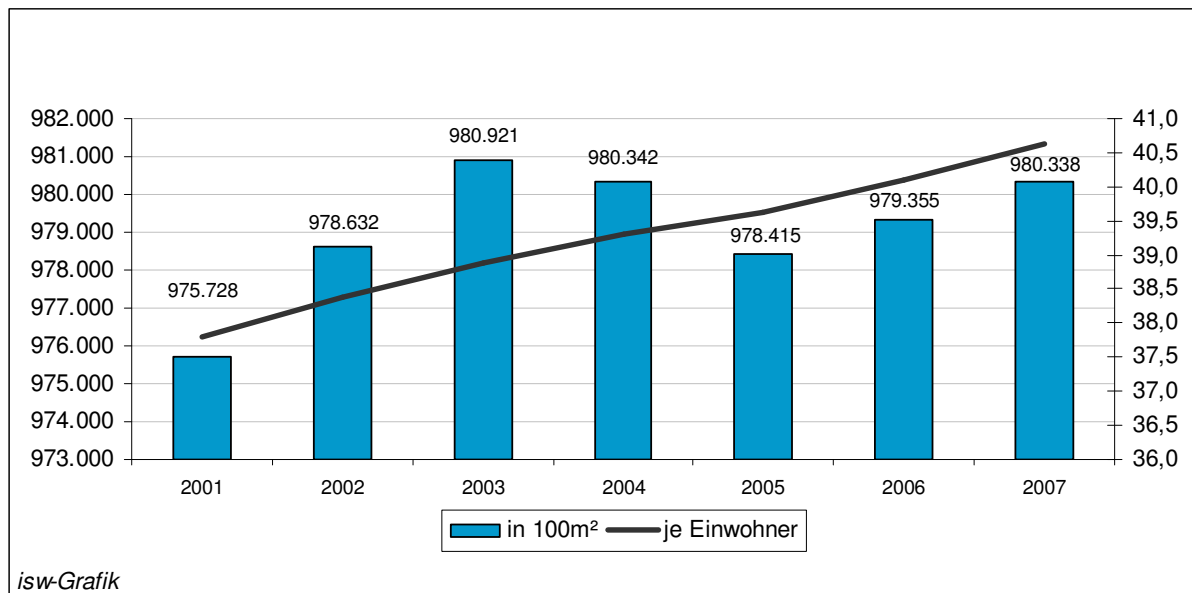


Kartengrundlage: esri, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Darstellung: isw Institut.

## Wohnfläche

Trotz der Reduzierung des Wohnungsbestandes um rund 23.000 Wohneinheiten ist die verfügbare Wohnfläche seit 2002 um 4,6 Mio. m<sup>2</sup> auf über 98 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2007 angestiegen. Wie Abbildung 5-2 verdeutlicht, verringerte sich die Wohnfläche nur in den Jahren 2004 und 2005, den Höhepunkten des Wohnungsrückbaus. In allen anderen Jahren nahm die verfügbare Wohnfläche zu. Ursachen hierfür sind der Trend zu größeren Wohnungen und der verstärkte Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch stieg seit 2002 von 38,5 auf 40,6 m<sup>2</sup> im Jahr 2007 und nähert sich damit deutlich dem bundesdeutschen Niveau von 41,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner an. Die Vergleichbarkeit zum bundesdeutschen Wert ist jedoch aufgrund der hohen Leerstandquote in Sachsen-Anhalt fraglich.

**Abbildung 5-2: Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden absolut und je Einwohner 2001-2007**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung isw Institut.

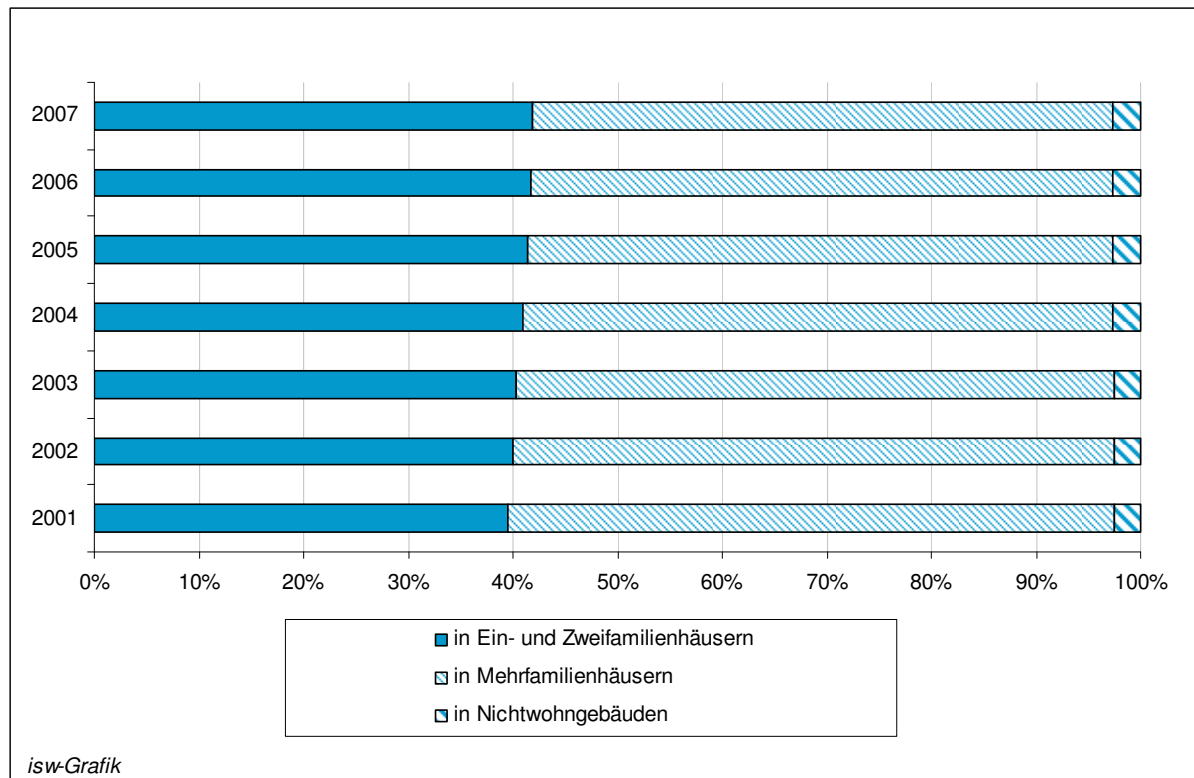
## Wohnungsbestand nach Gebäudeart

Die amtliche Statistik unterteilt den Wohnungsbestand nach Wohnungen in Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen und in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Diese werden im Folgenden als Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser bezeichnet.

In absoluten Zahlen gab es in den vergangenen Jahren deutliche Veränderungen im Bereich der Gebäudestruktur. Die Bauabgänge (seit 2002 ca. 56.000 Wohnungen) konzentrierten sich vornehmlich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Neue Wohnungen entstanden dagegen nahezu ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern (seit 2002 ca. 22.000 Wohnungen).

Die relative Veränderung der Anteile von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand des Landes fiel dennoch gering aus. Denn gemessen am Gesamtbestand der Wohnungen (1,3 Mio.), schlug sich eine Änderung um 20.000 Wohnungen zahlenmäßig kaum nieder. So stieg der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum 2001-2007 nur leicht um 2,4 % an (vgl. Abbildung 5-3).

**Abbildung 5-3: Wohnungsbestand nach Gebäudeart 2001-2007<sup>10</sup>**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung isw Institut.

### Wohnungsbestand nach Zahl der Räume (Wohnraumgrößenstruktur)

Der Trend ging auch in den Jahren 2006 und 2007 eindeutig in Richtung größerer Wohnungen. Seit 2002 ist die Anzahl der Wohnungen mit vier oder weniger Räumen kontinuierlich gesunken, dagegen stieg die Anzahl der Wohnungen mit mehr als fünf Räumen kontinuierlich an (vgl. Tabelle 5-1). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der amtlichen Statistik auch die

<sup>10</sup> Nichtwohngebäude sind nach der amtlichen Statistik Gebäude, in den mehr als die Hälfte des Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient. Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen entsprechen im allgemeinen Sprachgebrauch Ein- und Zweifamilienhäusern.

Küche als Raum gezählt wird. Eine Zwei-Raum-Wohnung der amtlichen Statistik entspricht daher im üblichen Sprachgebrauch einer Ein-Raum-Wohnung mit separater Küche.

Im Berichtszeitraum ging die Zahl der Wohnungen mit bis zu vier Räumen (entspricht den Ein- bis Drei-Raumwohnungen mit separater Küche) um mehr als 8.000 zurück, während die Zahl der Wohnungen ab fünf Räumen (entspricht Vier-Raumwohnungen mit separater Küche und größer) um mehr 3.500 Einheiten anstieg. Ursache hierfür ist vor allem der Rückbau von Mehrfamilienhäusern der Großwohnsiedlungen und der anhaltende Trend zum Bau von Eigenheimen (vgl. Kapitel 5.3).

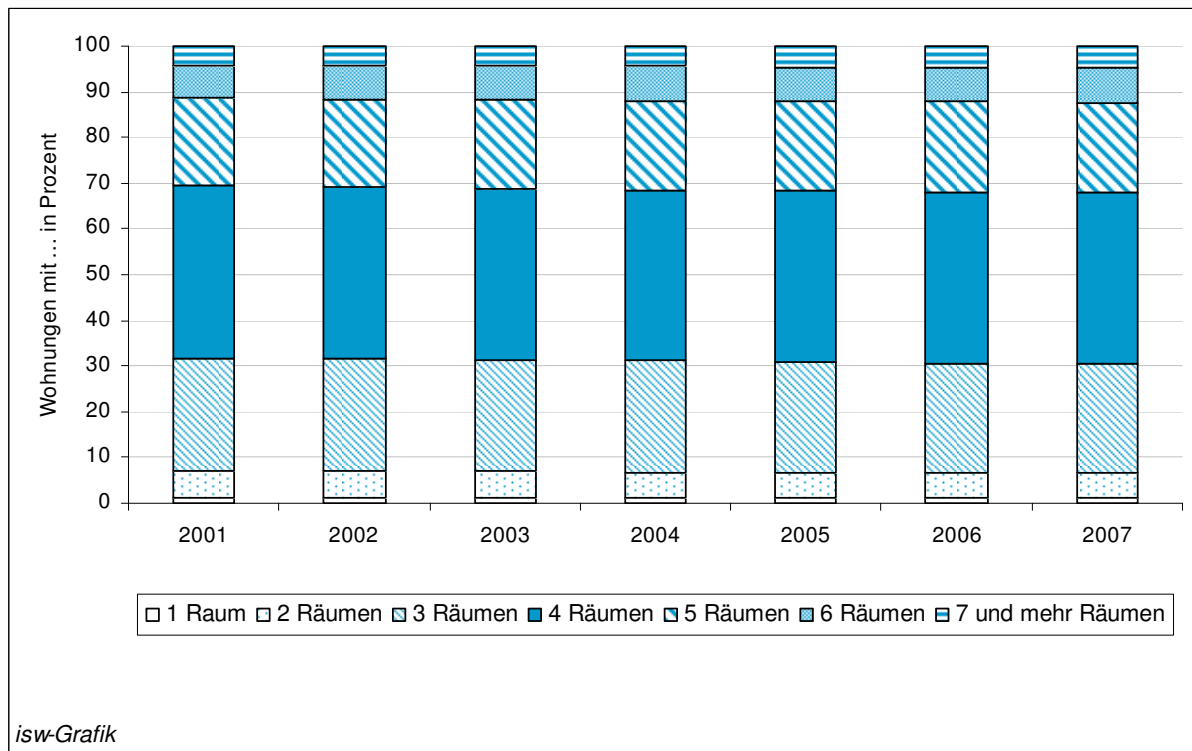
**Tabelle 5-1: Veränderung der Wohnraumgrößenstruktur zum Vorjahr 2002-2007**

<b>Wohnungen mit</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>1 Raum</b>	-330	-367	-729	-232	-179	-228
<b>2 Räumen</b>	-174	-549	-1.603	-1.865	-1.032	-260
<b>3 Räumen</b>	-2.427	-2.354	-4.597	-3.782	-2.484	-1.760
<b>4 Räumen</b>	-1.995	-2.290	-3.085	-3.380	-1.474	-911
<b>5 Räumen</b>	1.497	1.455	1.119	74	792	460
<b>6 Räumen</b>	1.203	1.002	973	604	730	500
<b>7 und mehr Räumen</b>	765	769	765	688	597	430
<b>insgesamt</b>	-1.461	-2.334	-7.157	-7.893	-3.050	-1.769

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung isw Institut.

Wie Abbildung 5-4 verdeutlicht, bleibt die Wohnraumgrößenstruktur dennoch weitgehend stabil. In Relation zum gesamten Wohnbestand fallen die Veränderungen noch zu gering aus, um spürbare Veränderung zu erbringen.

**Abbildung 5-4: Wohnraumgrößenstruktur 2001-2007**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Berechnung: isw Institut.

## 5.2 Wohnungsbauförderung

Während der Wohnungsknappheit in den neunziger Jahren waren Programme zur Wohnungsbauförderung ein wesentlicher Bestandteil der Baupolitik. Verschiedene Landesförderprogramme wurden aufgelegt, um die Wohnraumversorgung sicherzustellen. Die derzeit bestehenden belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen sind Produkte dieser Programme.

Der deutliche Bevölkerungsrückgang und der daraus resultierende Leerstand sowie ein deutlich entspannterer Wohnungsmarkt bewirkten jedoch zu Beginn des neuen Jahrhunderts eine Abkehr von der Wohnungsbauförderpolitik. Im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ wurde ab 2002 u. a. der Rückbau von Wohnungen gefördert, um der Wohnraumübersorgung entgegen zu wirken. Zusätzlich ging man verstärkt von der Objektförderung - der Förderung bestimmter Wohnungen oder Wohngebäude - zur Subjektförderung - Transferleistung für Unterkunft an sozial benachteiligte Mieter - über (vgl. Kapitel 6.3).

## Belegungs- und mietpreisgebundener Wohnraum

Je nach Programm und in Abhängigkeit von Bewilligungsbescheid und abgeschlossener Fördervereinbarung liegt die Bindungsdauer bei den belegungsgebundenen Wohnungen zwischen 10 und maximal 20 Jahren. Für das Jahr 2007 wurden noch mehr als 55.000 Wohnungen mit Belegungsbindungen registriert. Tabelle 5-2 gibt einen Eindruck davon, wie die Belegungsbindungen bis zum Jahr 2019 abnehmen werden.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die voraussichtlich wenig präzise Datenlage zu diesem Thema. So können die Angaben der nachstehenden Tabelle nur als Richtwerte angesehen werden. Dies liegt vor allem an dem fehlenden standardisierten Verfahren zur Erhebung der belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen in der Vergangenheit. So muss von unterschiedlichen Erhebungsverfahren in den verschiedenen Landkreisen ausgegangen werden. Zusätzliche Unsicherheit ergibt sich aus der Kreisgebietsreform. So konnten aufgrund der Sondersituation des ehemaligen Landkreises Anhalt-Zerbst die belegungs- und mietpreisgebundenen Bestände dieser Region wegen fehlender Angaben keinen Eingang in die Gesamtberechnung finden.

**Tabelle 5-2: Wohnungen mit auslaufender Belegungsbindung 2008-2019**

Auslaufende Belegungsbindungen												
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>pro Jahr</b>	5.132	1.592	3.195	4.135	4.057	3.787	4.965	4.317	4.221	3.439	2.062	574
<b>summiert</b>	5.132	6.724	9.919	14.054	18.111	21.898	26.863	31.180	35.401	38.840	40.902	41.476

Quellen: Angaben der Wohnungsbauförderstellen, Zusammenstellung und Berechnung: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt und Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt.

Je nach Förderprogramm und Programmjahr sind die festgesetzten Miethöchstpreise für den mietpreisgebundenen Wohnungsbestand unterschiedlich, liegen jedoch bei maximal 4,60 Euro/m<sup>2</sup> der Nettomiete. Der Zeitraum der Mietfestschreibung erstreckte sich bei den letzten Förderprogrammen auf vier Jahre. Tabelle 5-3 zeigt, wie viele Wohnungen mit Mietfestschreibung in Sachsen-Anhalt es noch gibt und in welchem Jahr diese auslaufen. Da seit dem Jahr 2007 kein Programm der Förderung des Mietwohnungsbaus mit daraus resultierender Mietfestschreibung mehr aufgelegt wurde, werden sich unter derzeitigen Bedingungen ab dem Jahr 2011 keine mietpreisgebundenen Wohnungen mehr am Markt befinden.

**Tabelle 5-3: Wohnungen mit auslaufender Mietpreisbindung 2008-2011**

<b>Auslaufende Mietpreisbindungen</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>pro Jahr</b>	547	82	317	0
<b>summiert</b>	547	629	946	946

Quellen: Angaben der Wohnungsbauförderstellen, Zusammenstellung und Berechnung: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt und Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt.

Aufgrund des Wohnungsleerstands, der entspannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und den daraus resultierenden moderaten Mietpreisen (vgl. Kapitel 7.2) in Sachsen-Anhalt hat der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum an Relevanz verloren. Dies zeigt einerseits der kräftige Rückgang der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine als Indikator für die Nachfrage nach Wohnraum mit Preis- oder Belegungsbindung (vgl. Kapitel 6.3) und andererseits die hohe Zahl von Freistellungsanträgen von der Belegungsbindung seitens der Vermieter. So wurden, wie Tabelle 5-4 zeigt, zwischen 1991 und 2007 mehr als 11.000 Freistellungsanträge gestellt.<sup>11</sup>

**Tabelle 5-4: Freistellungsanträge von den Belegungsbindungen 1991-2007**

	<b>Freistellungen insgesamt</b>	<b>Einhaltung der Einkommensgrenze</b>	<b>Einhaltung der Wohnungsgröße</b>	<b>Einhaltung des Belegungsvorranges</b>	<b>Sonstiges</b>
<b>Mietwohnungsneubau (1991-1998)</b>	1.654	1.079	449	292	269
<b>Sanierung Leerstand (1992-2001)</b>	968	610	235	273	281
<b>alle übrigen</b>	8.788	7.454	864	689	2.298
<b>Gesamt</b>	11.410	9.143	1.548	1.254	2.848

Quellen: Angaben der Wohnungsbauförderstellen, Zusammenstellung und Berechnung: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt und Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt.

Zu beachten ist, dass Wohnungsbesitzer für die Erteilung einer Freistellung von der Belegungsbindung einen Teil der erhaltenen Förderung zurückzahlen müssen. Circa 80 % der Freistellungsanträge bezogen sich auf die Freistellung von der Einhaltung der Einkommens-

<sup>11</sup> Eine Aufschlüsselung nach Jahren liegt für diese Daten leider nicht vor.

grenze. In mehr als Dreiviertel der Fälle wurden die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse als Grund für die Beantragung der Freistellung angegeben (vgl. Tabelle 5-5).

**Tabelle 5-5: Gründe der Freistellung von Belegungsbindung 1991-2007**

	<b>Freistellungen insgesamt</b>	<b>Wohnungswirtschaftliche Verhältnisse</b>	<b>überwiegend öffentliches Interesse</b>	<b>berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten</b>	<b>berechtigtes Interesse Dritter</b>
<b>Mietwohnungsneubau (1991-1998)</b>	1.654	1.321	164	122	45
<b>Sanierung Leerstand (1992-2001)</b>	968	853	16	81	15
<b>alle übrigen</b>	8.788	6.553	2.642	276	82
<b>Gesamt</b>	11.410	8.727	2.822	479	142

Quellen: Angaben der Wohnungsbauförderstellen, Zusammenstellung und Berechnung: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt und Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt.

### **Sonstige geförderte Wohnungen**

Im Berichtszeitraum (2006/07) wurde der Wohnungsbau in Sachsen-Anhalt vor allem über das Wohneigentumsprogramm und die energetische Gebäudesanierung gefördert. 2007 konnten im Rahmen dieser beiden Programme der Bau von rund 1.000 Wohnungen mit einem Gesamtvolumen von 6 Mio. Euro bezuschusst werden. Der Bau von selbstgenutztem Eigentum wurde einerseits über das Wohneigentumsprogramm mit dem IB-Förderdarlehen und abseits der regionalen und einkommensabhängigen Beschränkungen des vorgenannten Programms über das IB-KfW-Darlehen erleichtert. Mit einem Darlehensvolumen von 19,5 Mio. € wurden über diese beiden Programme 382 Wohnungen für Selbstnutzer gefördert.

Eine Neuerung stellt der im Jahr 2007 durch das Land Sachsen-Anhalt ausgelobte Fördermittelwettbewerb „Städte- und wohnungsbauliche Modellprojekte“ dar. Hier bestimmt nicht mehr die Reihenfolge, sondern Qualität und Innovationsgehalt der eingegangenen Anträge über die Vergabe der Fördermittel. Familien- und altengerechtes Wohnen, Barrierefreiheit, Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz sowie aus beispielhaften Städtebau sind hierbei die wesentlichen Förderziele. Hierzu wurden im Jahr 2007 aus 68 Bewerbungen 16 Projekte ausgewählt und mit rund 11 Mio. Euro gefördert.

Ausführlich werden die einzelnen Programme und deren Fördervolumen in Kapitel 3.3 geschildert.



## **Barrierefreie Wohnungen**

Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen im Land wird nicht erhoben. Daher können in diesem Bericht keine Daten hinsichtlich des barrierefreien Wohnungsbestandes dargestellt werden.

Im Berichtsjahr 2006 (am 15. März) trat die neue Landesbauordnung in Kraft. Der vormalig das barrierefreie Wohnen grundsätzlich regelnde § 57 wurde durch § 49 der neuen Landesbauordnung ersetzt. Die neue Regelung soll die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, alten Menschen und Menschen mit Behinderung ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

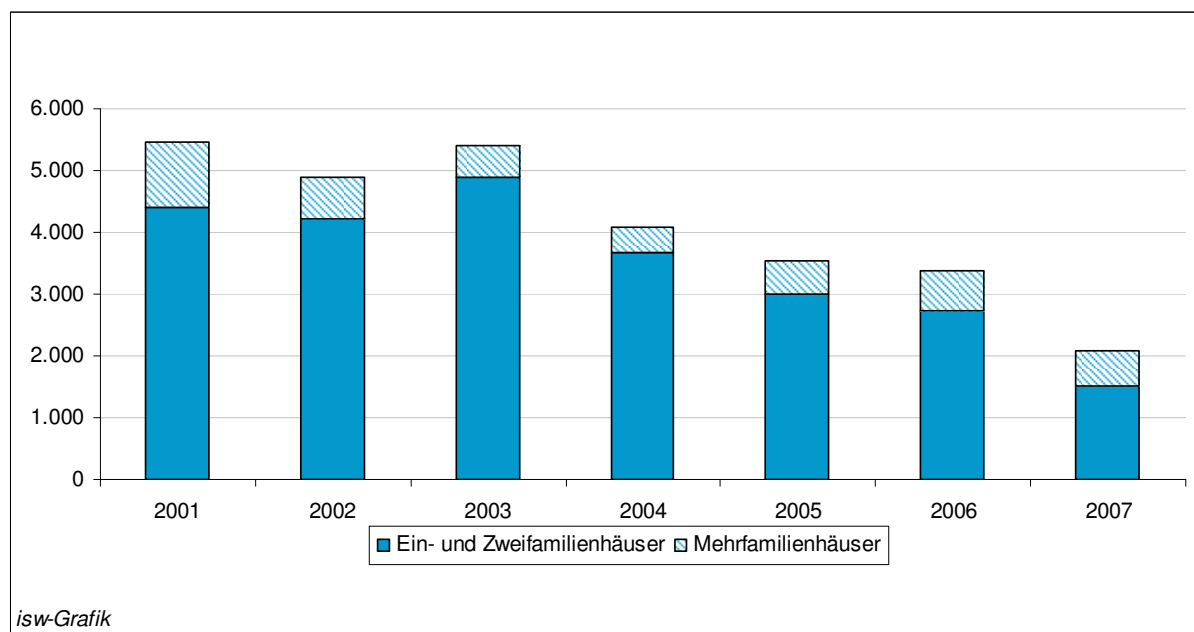
Im Berichtsjahr 2007 wurde vom Land Sachsen-Anhalt der Fördermittelwettbewerb ausgelobt (vgl. Kapitel 3.3). Eine der Teilnahmevoraussetzungen war die Schaffung barrierearmer (bei Modernisierung) bzw. barrierefreier (bei Neubau) Wohnungen. Insgesamt wurden aus der 2007er Antragsrunde 663 Wohnungen, nahezu alle barrierearm bzw. -frei gefördert.

## 5.3 Bautätigkeit

### Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen ist seit 2003 kontinuierlich zurückgegangen (vgl. Abbildung 5-5). Am deutlichsten fiel der Rückgang im Jahr 2007 aus. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen um 39 % auf etwas mehr als 2.000. Die Baugenehmigungsquote (Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner) fiel von 1,43 im Jahr 2005 auf 0,86 im Jahr 2007.

**Abbildung 5-5: Baugenehmigungen im Wohnbau (Neubau) 2001-2007**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnungen isw Institut.

Grund hierfür scheint u. a. die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 zu sein. Dies führte im Jahr 2006 noch zu Überhangeffekten, während im Jahr 2007 die Wirkung dieser Maßnahme deutlich wurde. Zusätzlich führten wohl auch die Erhöhung der Mehrwertsteuer und die gestiegenen Zinsen sowie die damit verbundene Erhöhung der Baupreise (vgl. Kapitel 7.4) zu einem deutlichen Rückgang der Bauneigung. Inwieweit die erhöhte berufliche Mobilität der Erwerbstätigen im Wohneigentumsbildungsalter hierzu beitrug, konnte im vorliegenden Bericht nicht eruiert werden.

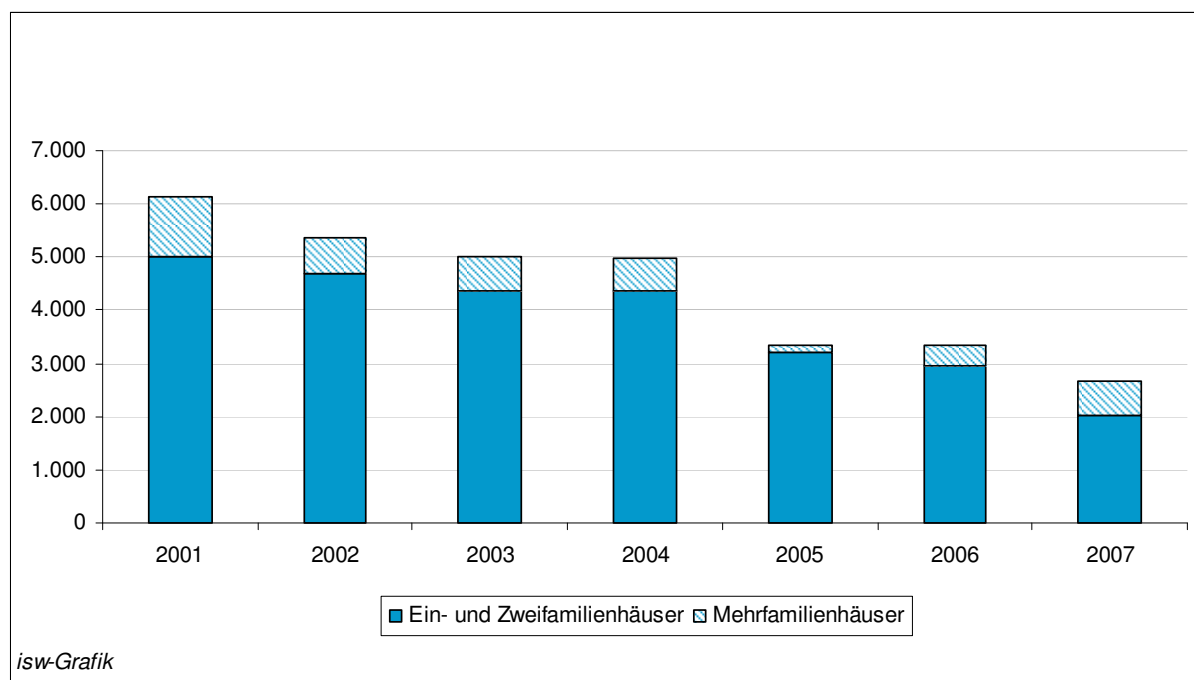
Während tendenziell die Baugenehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser weiter rückläufig sind, scheint die Talsohle im Mehrfamilienhausbau durchschritten zu sein denn in den Jahren 2006 und 2007 ist im Vergleich zu den Vorjahren eine leichte Erhöhung der Anzahl Baugenehmigungen für Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen. Ein Trend der sich offensichtlich auch im Jahr 2008 fortsetzen wird. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurde in den ersten vier Monaten des Jahres 2008 die Zahl der ge-

nehmigten Wohnungen im Mehrfamilienhausbau mit 380 (Vorjahreszeitraum: 156) Wohnungen mehr als verdoppelt. Dieser Anstieg sei vor allem auf den Bau von altersgerechtem Wohnraum zurückzuführen.<sup>12</sup>

## Baufertigstellungen

Die Zahl der Baufertigstellungen ist in den vergangenen sechs Jahren kontinuierlich zurückgegangen (vgl. Abbildung 5-6). Ein Trend, der sich auch im Berichtszeitraum fortsetzte. So ging im Doppeljahr 2006/07 die Zahl der Baufertigstellungen in Relation zum Vergleichszeitraum 2004/05 um fast 30 % auf rund 6.000 Wohneinheiten zurück. Hiervon besonders betroffen war der Ein- und Zweifamilienhausbau mit einem Rückgang von 34 %. Der Geschosswohnungsbau verzeichnete dagegen ein leichtes Zuwachs von 4,8 %. Der starke Rückgang im Eigenheimbau ist u. a. mit der Abschaffung der Eigenheimzulage zu begründen.

**Abbildung 5-6: Baufertigstellungen im Wohnbau (Neubau) 2001-2007**



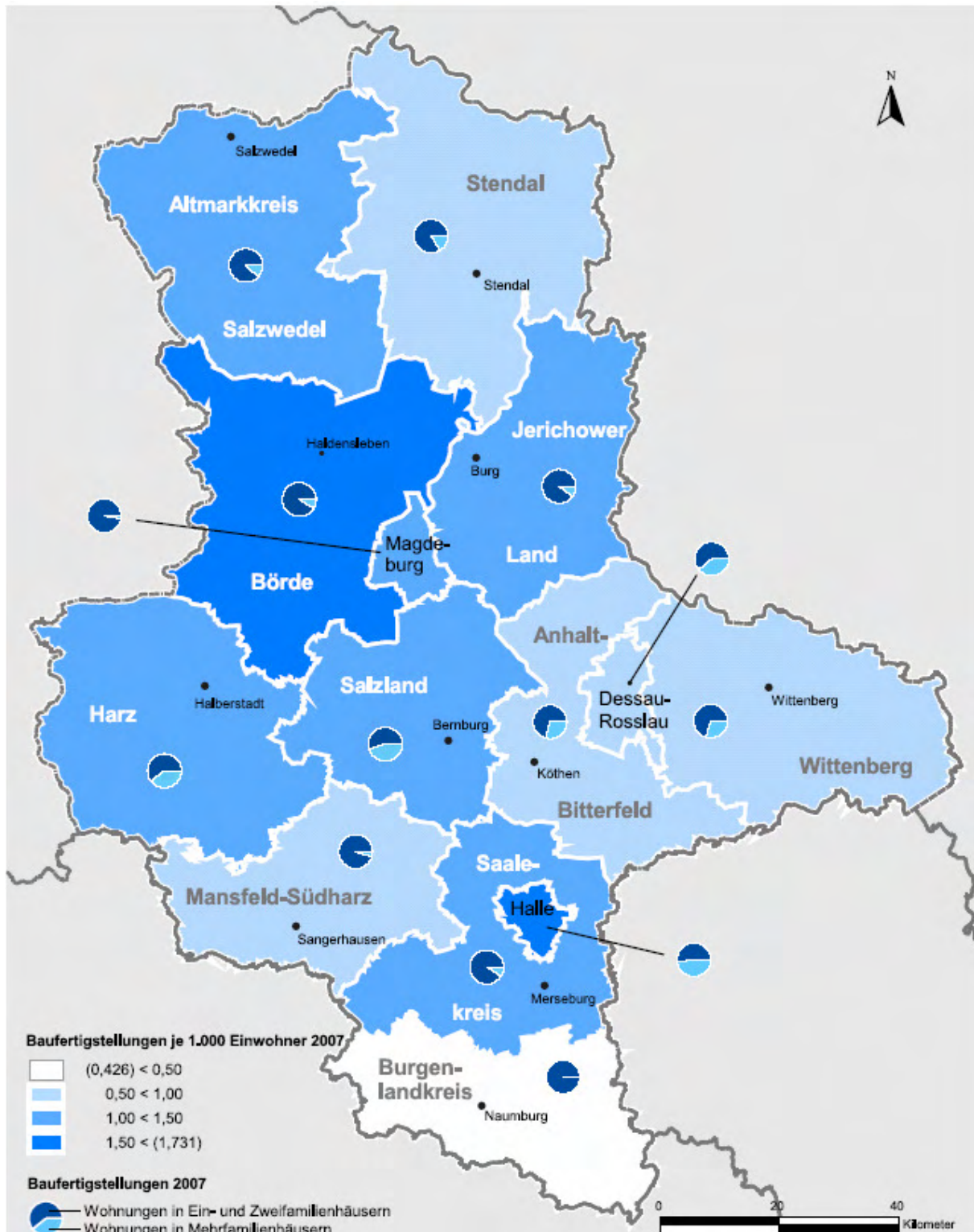
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnungen isw Institut.

Das aktuelle Baugeschehen des Jahres 2007 in der regionalen Differenzierung ist in Karte 5 dargestellt. Demnach wies der Bördekreis die höchste Baufertigstellungsquote (Baufertigstel-

<sup>12</sup> Quelle: Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes, 26. Juni 2008.

lungen je 1.000 Einwohner) auf, die geringste Quote berichtete der Burgenlandkreis. In der Mehrzahl der Kreise lag der Anteil des Ein- und Zweifamilienhausbaus mit zum Teil weit mehr als zwei Dritteln deutlich über dem des Geschosswohnungsbaus. Ausnahmen hierzu bildeten die Stadt Halle und der Salzlandkreis, wo sich die Baufertigstellungen zu nahezu gleichen Teilen auf beide Gebäudearten verteilten.

**Karte 5: Baufertigstellungen 2007 je 1.000 Einwohner und nach Gebäudeart**

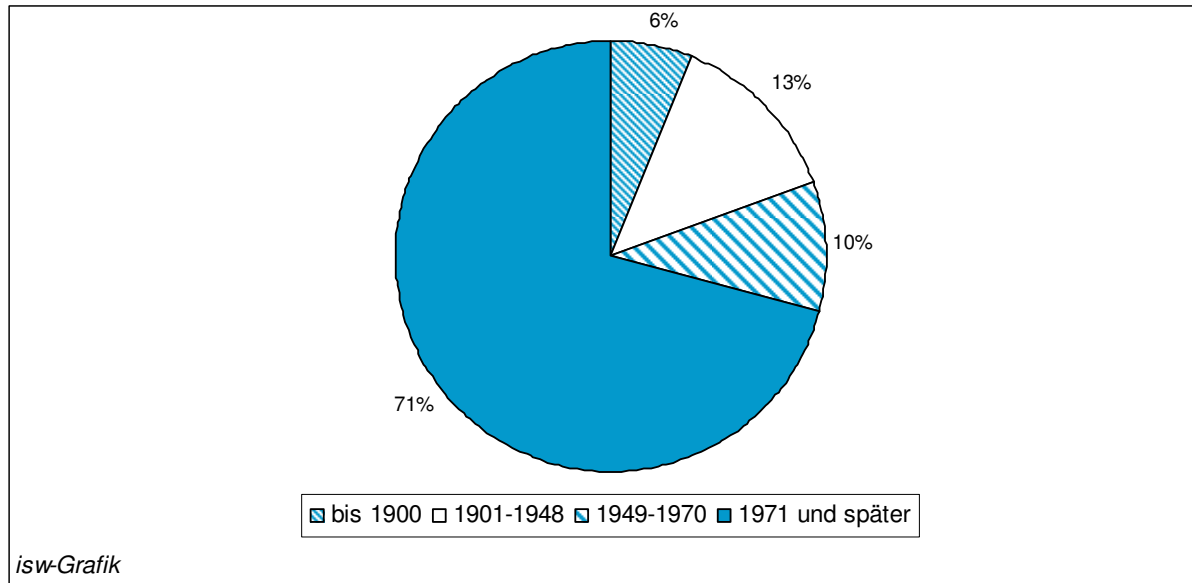


Kartengrundlage: esri, Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Darstellung: isw Institut.

## Bauabgänge

Seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 wurden im Land Sachsen-Anhalt mehr als 56.000 Wohnungsabgänge gemeldet, davon entfielen mehr als Zwei Drittel (mehr als 39.000 Abgänge) auf Wohnungen, die nach dem Jahr 1971 erbaut wurden (vgl. Abbildung 5-7). Hierbei handelte es sich zumeist um Wohnungen in Plattenbauweise.

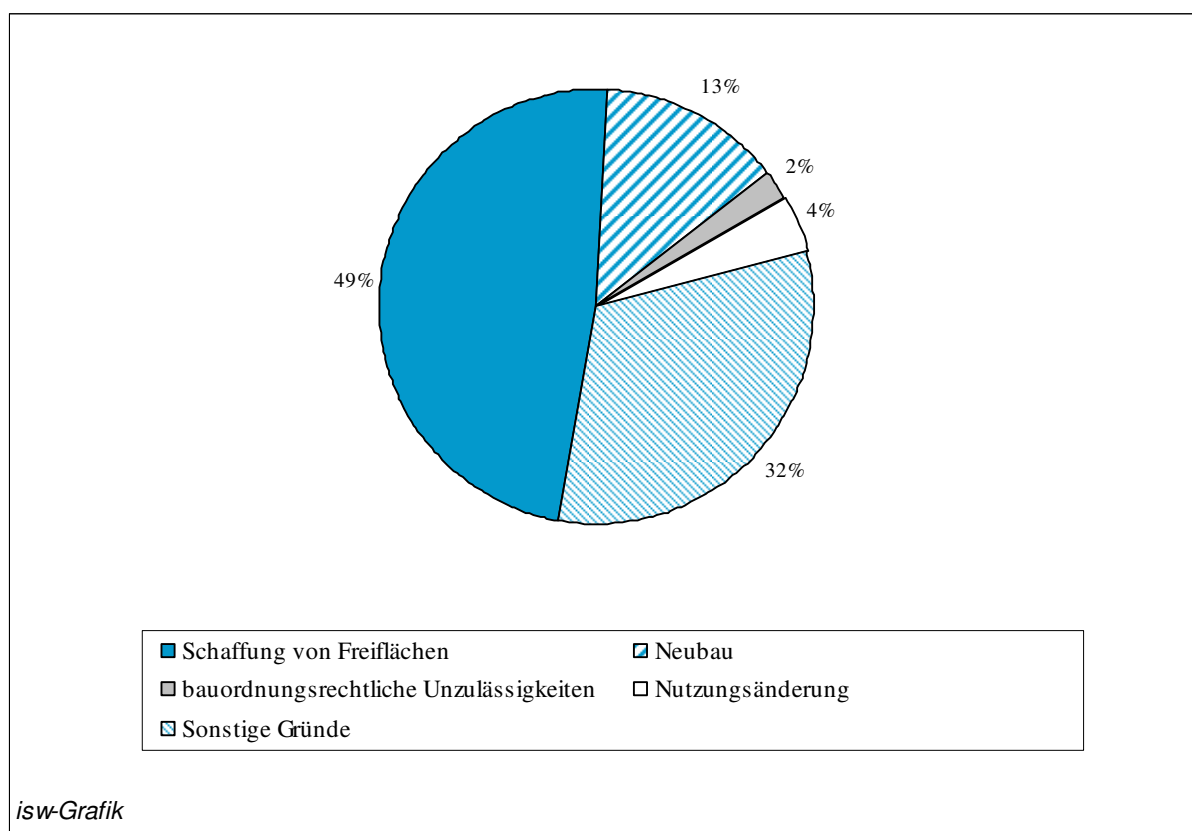
**Abbildung 5-7: Verteilung der Wohnungsabgänge nach Baualterstruktur 2002-2007**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung und Darstellung: isw Institut.

Abbildung 5-8 zeigt die Verteilung der abgegangenen Wohngebäude nach Abgangsursachen. Nur 2 % fielen durch bauordnungsrechtliche Unzulässigkeiten, was mit dem natürlichen Bauabgang gleichzusetzen ist. Darüber hinaus spiegelt die Abbildung 5-8 die häufigsten Nachnutzungen von Flächen die von Wohnungsabgängen betroffen waren wider. Bei knapp der Hälfte entstanden Freiflächen, knapp 1/8 der abgebauten Wohngebäude wichen Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden und 4 % der Wohngebäude erfuhren eine Umnutzung. Rund 1/3 der Gebäudeabgänge sind keiner dieser Kategorien zuzuordnen.<sup>13</sup>

**Abbildung 5-8: Bauabgang von Wohngebäuden nach Ursachen bzw. Nachnutzung  
2002 - 2007**



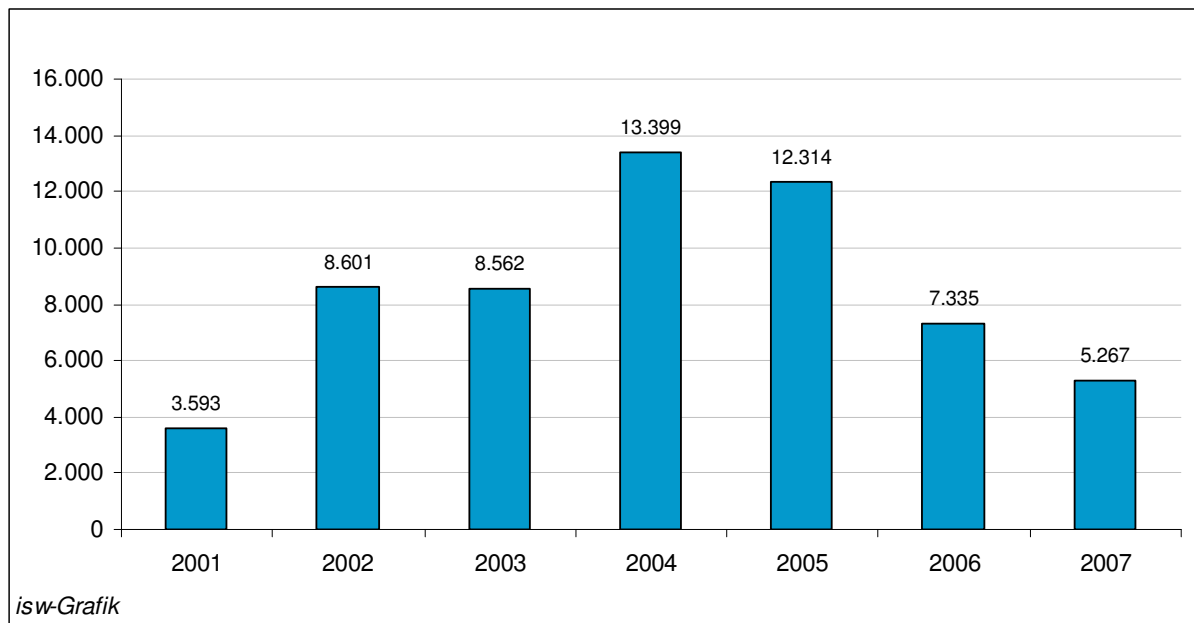
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung und Darstellung: isw Institut.

Nachdem der Rückbau in den Jahren 2004 und 2005 seinen vorläufigen Höhepunkt erreicht hatte, gingen die Wohnungsabgänge im Berichtszeitraum deutlich zurück. Insgesamt wurden in den Jahren 2006 und 2007 lediglich rund 13.000 Wohnungsabgänge gemeldet, was einem Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum der Jahre 2004 und 2005 von 48,7 % ent-

<sup>13</sup> Eine Statistik, die die Bauabgänge nach Ursachen und Nachnutzungen trennt, existiert seitens des Statistischen Landesamtes nicht.

spricht. Dabei dominierten auch im Berichtszeitraum 2006/07 mit mehr als 9.000 (71,4 %) Wohnungsabgängen solche in Gebäuden, die nach 1971 erbaut wurden. In beiden Jahren des Berichtszeitraums wurden so wenige Wohnungsabgänge gemeldet wie seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost nicht mehr. Eine Begründung hierfür dürfte sein, dass der flächige Rückbau nach dem bereits erfolgten Bauabgangsgeschehen der letzten Jahre zusehends schwieriger wird. Ein weiterer möglicher Grund ist in der Neufassung der Landesbauordnung zu sehen, wodurch der Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei wurde. Diese Maßnahmen erscheinen somit nicht mehr in der Statistik.

**Abbildung 5-9: Bauabgänge an Wohnungen 2001-2007**

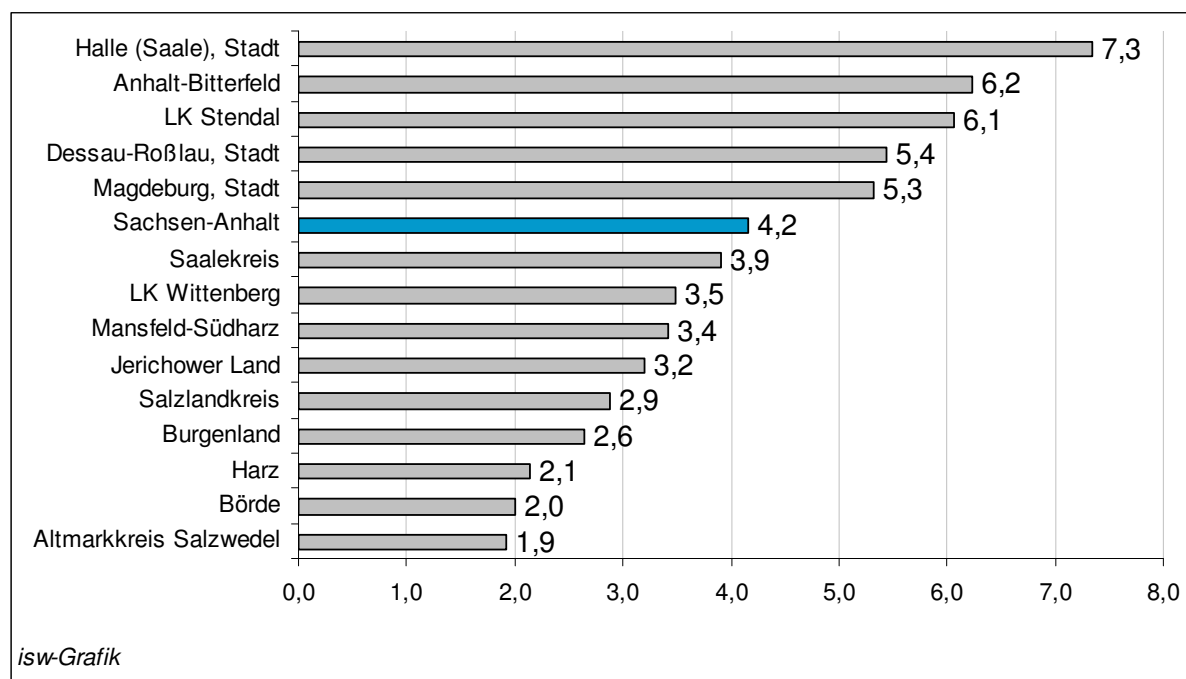


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.



Die regionalen Schwerpunkte des Bauabganggeschehens seit 2002 zeigt Abbildung 5-10. So wurden in der Stadt Halle während der Laufzeit des Programms Stadtumbau Ost 7,3 Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen als Bauabgänge gemeldet. Weiterhin besonders aktiv waren die Landkreise Anhalt- Bitterfeld und Stendal.

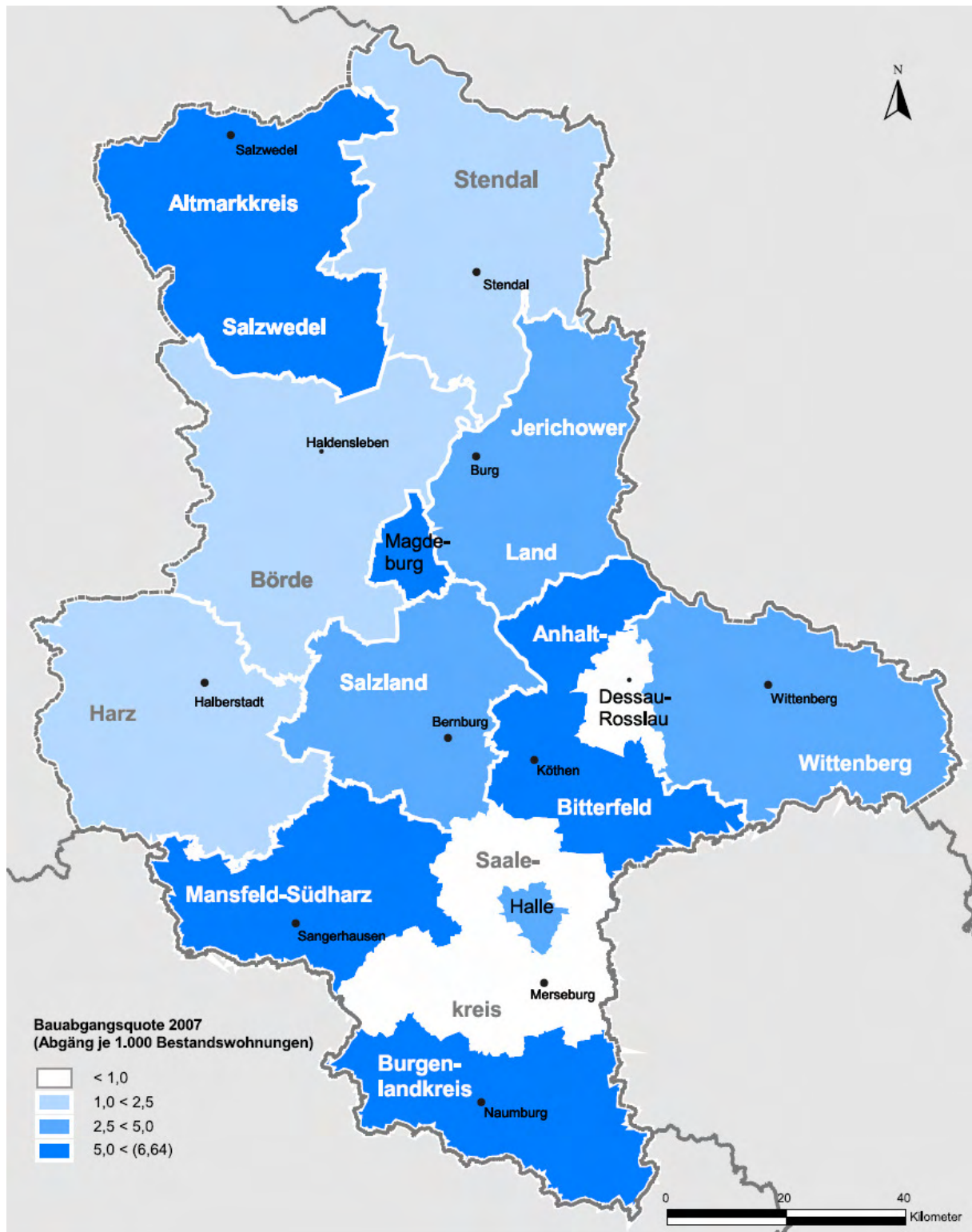
**Abbildung 5-10: Bauabgänge 2002 – 2007 je 1.000 Bestandswohnungen in 2002 nach Landkreisen**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung: isw Institut.

Im Jahr 2007 verzeichnete die Landeshauptstadt mit 6,64 abgegangenen Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen die höchste Bauabgangsquote. Ihr folgten in geringem Abstand der Altmarkkreis Salzwedel (6,37), Anhalt-Bitterfeld (6,13) und Mansfeld-Südharz (5,83). Die niedrigsten Bauabgangsquoten wurden für die Stadt Dessau-Rosslau (0,65) und den Saalekreis (0,79) verzeichnet (vgl. Karte 6).

**Karte 6: Bauabgangsquote im Jahr 2007 (Wohnungsabgänge je 1.000 Bestandswohnungen)**



Kartengrundlage: esri, Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Darstellung: isw Institut.

#### **5.4 Wohnungsangebot - Zwischenfazit**

Trotz der deutlichen Reduktion des Wohnungsbestandes seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost ist der Wohnungsbestand je Einwohner weiter gestiegen, da der Bevölkerungsrückgang schneller von statten ging als das Bauabganggeschehen.

Auch die zur Verfügung stehende Wohnfläche je Einwohner ist in den vergangenen Jahren gestiegen und nähert sich dem Niveau der alten Bundesländer weiter an. Gründe hierfür sind die anhaltende Dominanz von Eigenheimen im Neubaugeschehen und der anhaltende Trend zu größeren Wohnungen einerseits sowie die Konzentration des Rückbaus auf die Mehrfamilienhäuser in Großwohnsiedlungen mit vornehmlich kleineren Wohnungen andererseits. Die Gebäudebestandsstruktur sowie die Wohnraumgrößenstruktur im Land Sachsen-Anhalt blieben dennoch von den Veränderungen der letzten Jahre weitgehend unberührt, denn in Relation zum gesamten Wohnungsbestand (1,3 Mio. Wohnungen) fielen die strukturellen Veränderungen gering aus.

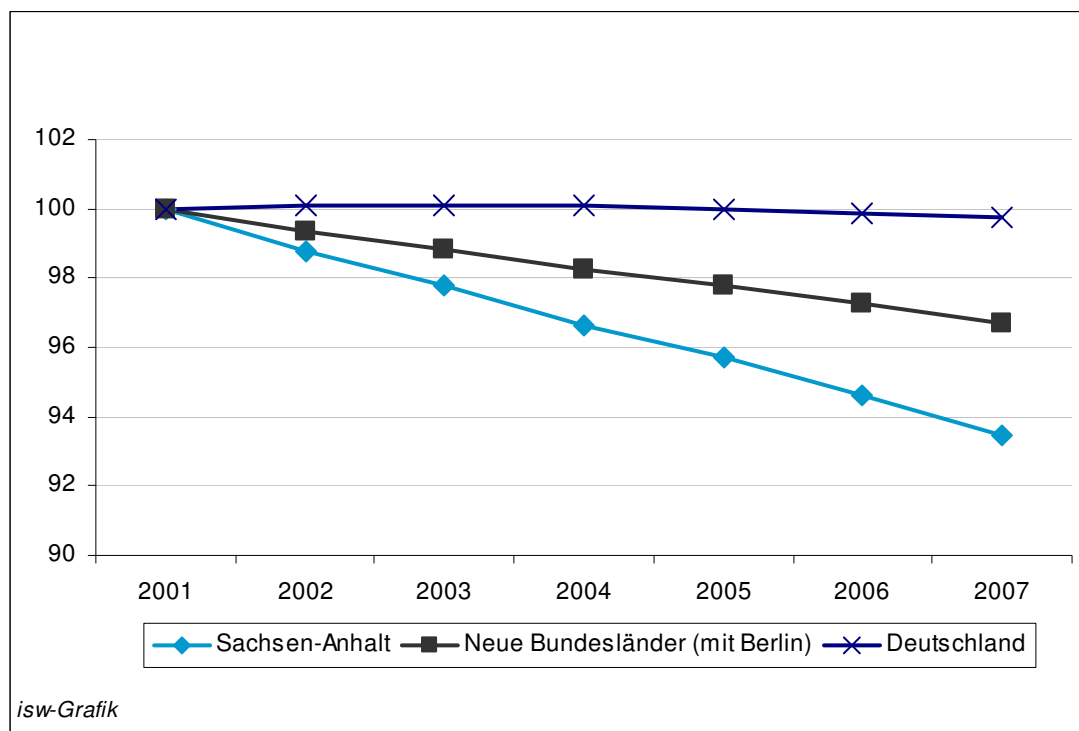
## 6 Wohnungsnachfrage

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

### 6.1 Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung in Sachsen-Anhalt ist grundsätzlich, wie in den neuen Bundesländern insgesamt, durch eine Abnahme und Alterung der Bevölkerung gekennzeichnet (vgl. Abbildung 6-1). Zwischen 2001 und 2007 sank die Zahl der Einwohner kontinuierlich von 2,58 Mio. auf 2,41 Mio. (-6,5 %). Demgegenüber fiel der Bevölkerungsrückgang im gleichen Zeitraum in den neuen Bundesländern insgesamt mit 3,3 % „nur“ halb so stark aus. Im gesamten Bundesgebiet blieb die Anzahl der Einwohner nahezu konstant (-0,3 %).

**Abbildung 6-1: Bevölkerungsindex im bundesdeutschen Vergleich 2001-2007**

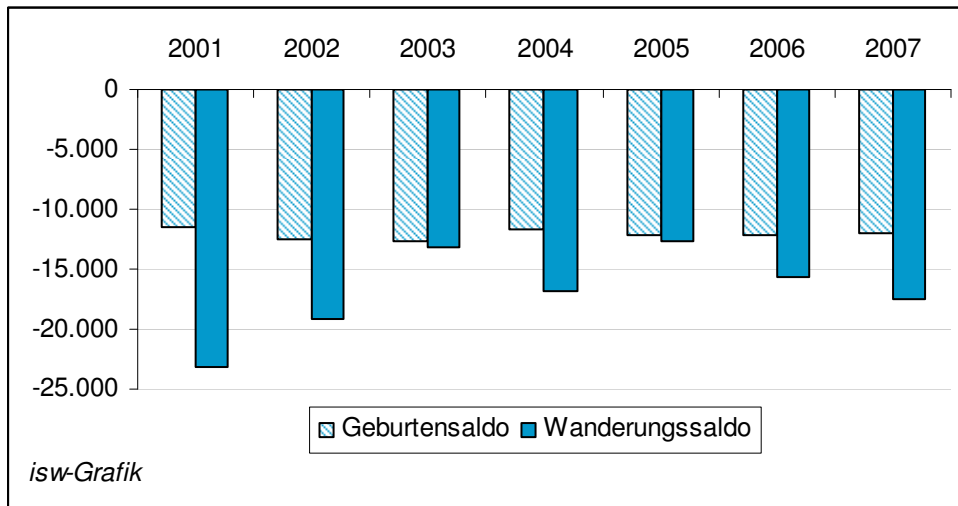


Quellen: Statistisches Bundesamt, Berechnung: isw Institut.

Sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Migration sind in Sachsen-Anhalt mit einem negativen Vorzeichen besetzt, wobei der Wanderungssaldo zwischen 2001 und 2007 jeweils größer ausfiel als der Geburtensaldo und damit in stärkerem Maße zum Bevölkerungsrückgang beitrug.

Trotz demografischer Alterung bewegte sich der Sterbeüberschuss im betrachteten Zeitraum mit geringen Schwankungen auf dem gleichen Niveau, während der Überschuss an Fortzügen zwischen 2001 und 2003 zwar deutlich zurück ging, jedoch seit 2005 wieder eine steigende Tendenz verzeichnete (vgl. Abbildung 6-2).

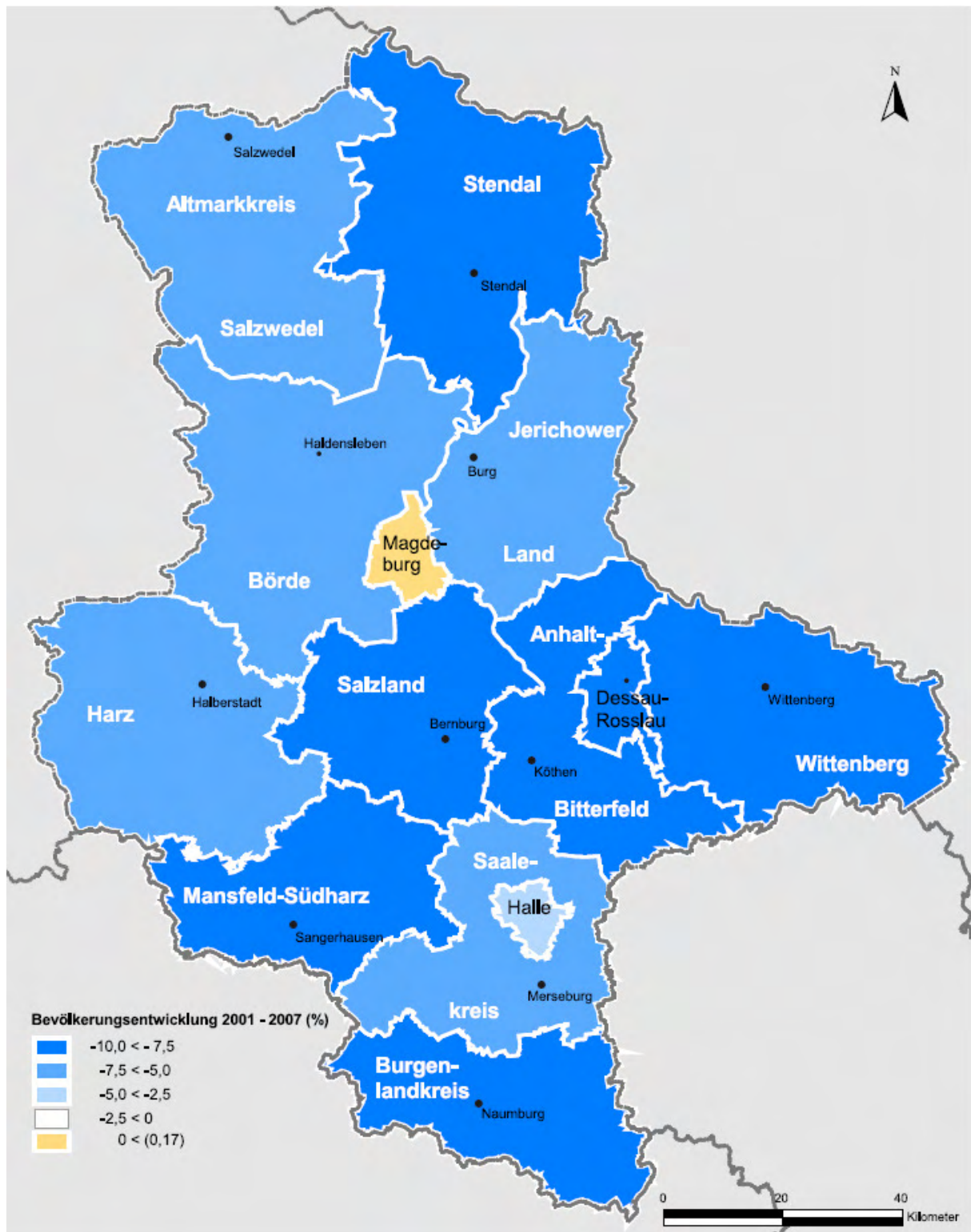
**Abbildung 6-2: Geburtensaldo und Wanderungssaldo 2001-2007**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Es bestehen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2001 bis 2007 deutliche Unterschiede in den Kreisen und kreisfreien Städte (vgl. Karte 7). Während die sechs Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz, Salzland, Stendal und Wittenberg sowie die kreisfreie Stadt Dessau-Rosslau mit über -7,5 % die größten Bevölkerungsrückgänge verzeichneten, konnte die Landeshauptstadt Magdeburg ihre Einwohnerzahlen stabil halten (+0,2 %). Mit einer Abnahme der Bevölkerung um 3,6 % liegt auch die Stadt Halle deutlich unter den Landesdurchschnitt (-6,5 %).

**Karte 7: Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt 2001-2007**

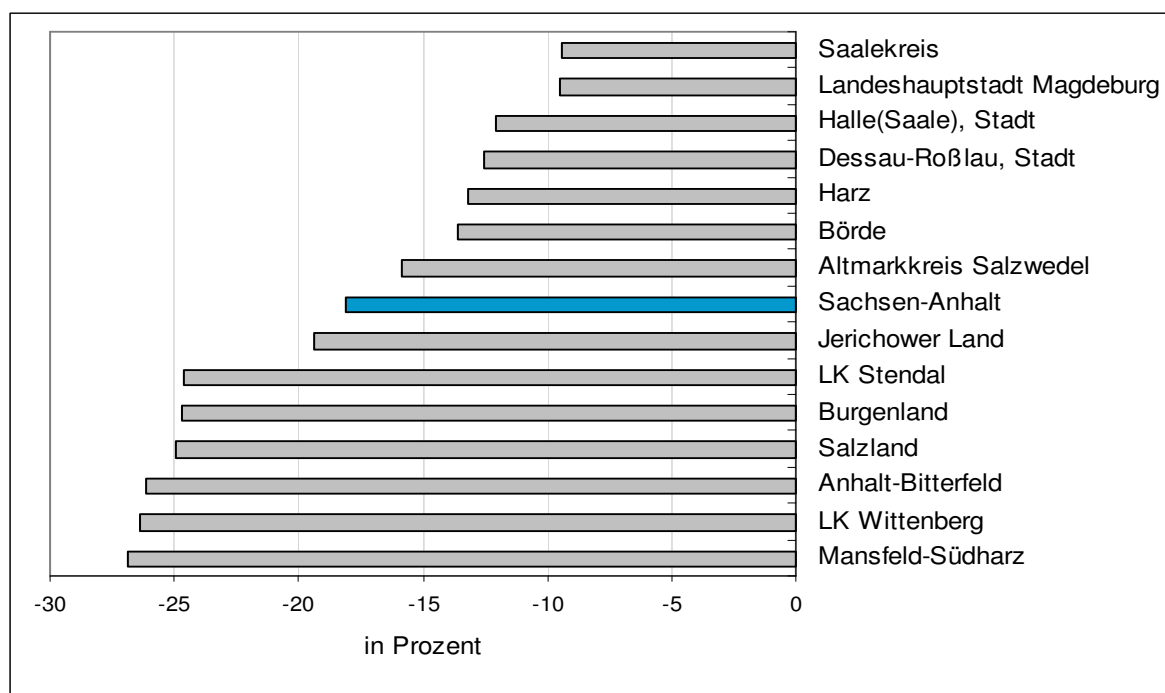


Kartengrundlage: esri, Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Darstellung: isw Institut.

Parallel zum Rückgang der Einwohnerzahlen schreitet die Alterung der Bevölkerung voran. Das Durchschnittsalter in Sachsen-Anhalt lag 2007 bei 45,5 Jahren<sup>14</sup> und ist damit seit 2001 (43,1 Jahre<sup>15</sup>) um 2,4 Jahre gestiegen. Auf Kreisebene hatten 2007 der Altmarkkreis Salzwedel und der Bördekreis mit einem Durchschnittsalter von 44,1 bzw. 44,2 Jahren eine vergleichsweise junge Bevölkerung. Demgegenüber ist die Bevölkerung in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und dem Landkreis Mansfeld-Südharz mit einem Durchschnittsalter von 47,4 bzw. 46,6 Jahren am ältesten<sup>16</sup>.

Auch zukünftig ist mit einer Abnahme der Bevölkerung Sachsen-Anhalt zu rechnen. Laut der vierten regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes werden im Jahr 2025 18 % weniger Menschen in Sachsen-Anhalt leben als noch im Jahr 2007. Wie Abbildung 6-3 zeigt, sind davon alle Landkreise Sachsen-Anhalts, wenn auch in unterschiedlicher Intensität, betroffen. Der Saalekreis und die Landeshauptstadt verlieren mit weniger als 10 % noch vergleichsweise wenig an Bevölkerung, während die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Mansfeld-Südharz bis 2025 mehr als jeden vierten Einwohner verlieren werden.

**Abbildung 6-3: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Landkreisen 2007 - 2025<sup>17</sup>**



<sup>14</sup> Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 17.07.2008

<sup>15</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (E-Mail vom 12.09.2008)

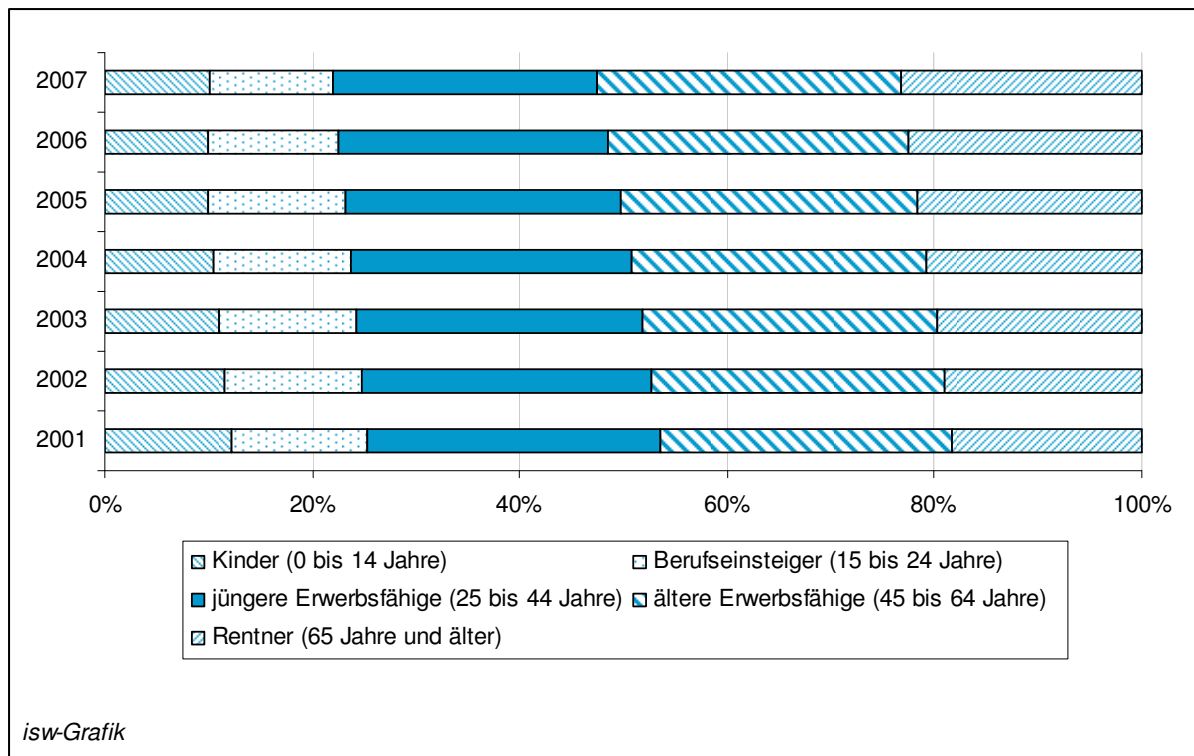
<sup>16</sup> Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 17.07.2008

<sup>17</sup> Die Angaben für 2007 entsprechen den aktuellen Bevölkerungszahlen, die Angaben für 2025 der 4. regionalisierten Bevölkerungsprognose.

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 4. regionalisierte Bevölkerungsprognose, Berechnung und Darstellung isw Institut.

Der Alterungsprozess der Bevölkerung Sachsen-Anhalts wird auch bei Betrachtung der Entwicklung der einzelnen Altersgruppen deutlich. Abbildung 6-4 zeigt hier zwischen 2001-2007 eine Verschiebung von den jüngeren hin zu den älteren Jahrgängen. Während der Anteil von Kindern (0-14 Jahre), Berufseinsteigern (15-24 Jahre) und jüngeren Erwerbsfähigen (25-44 Jahre) sank, nahm der Anteil an älteren Erwerbsfähigen (45-64 Jahre) und Rentnern (65 Jahre und älter) zu. Insbesondere bei Letzteren fiel der Anstieg von 18,3 % auf 23,1 % besonders deutlich aus. Angesichts der zunehmend älter werdenden Bevölkerung lässt sich u. a. ein steigender Bedarf an altersgerechten Wohnungen ableiten.

**Abbildung 6-4: Bevölkerung nach Altersgruppen 2001-2007**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

## 6.2 Haushaltsentwicklung

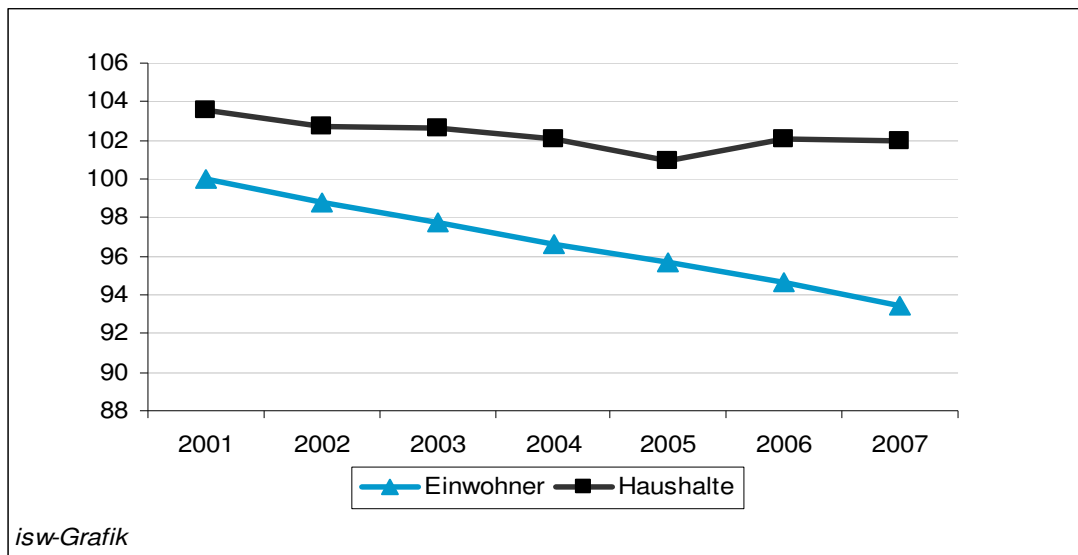
Hinsichtlich der Haushaltsentwicklung ist im Vorfeld anzumerken, dass im Laufe des Zeitraumes 2001-2007 eine Änderung in der Datenerhebung stattgefunden hat, die im Rahmen der Auswertung zu beachten ist. Infolge des neuen Mikrozensusgesetzes vom 24. Juni 2004 wird der Mikrozensus ab dem Jahr 2005 über das ganze Jahre verteilt erhoben und in Form



von Durchschnittswerten für das entsprechende Jahr dargestellt. Bis dahin wurden die Daten im April oder Mai des jeweiligen Jahres erhoben.

Die Haushaltsentwicklung in Sachsen-Anhalt ist trotz Einwohnerrückgangs bislang nur leicht rückläufig. Zwischen 2001 und 2007 sank die Anzahl der Haushalte von 1,22 Mio. auf 1,2 Mio. um 1,5 % und fiel damit deutlich geringer aus als der Bevölkerungsrückgang (-6,5 %) im gleichen Zeitraum. Die Bevölkerung verringerte sich zwischen 2001 und 2007 um fast 170.000 Einwohner, während die Anzahl der Haushalte lediglich um 18.700 zurückging (vgl. Abbildung 6-5). Im Berichtszeitraum 2006/2007 stieg die Zahl der Haushalte sogar leicht an. Ein Grund hierfür ist die kontinuierliche Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,13 (2001) auf 2,01 (2007) Personen je Haushalt und der damit anhaltende Trend zur Klein- und Kleinstfamilie (vgl. Tabelle 6-1).

**Abbildung 6-5: Haushalts- und Einwohnerindex 2001-2007**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung isw Institut.

Diese Haushaltsverkleinerung wird auch beim Blick auf die Entwicklung der Haushaltsstruktur 2001-2007 deutlich. So nahm die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte um 7,7 % (31.600) zu und auch die Zwei-Personen-Haushalte konnten einen leichten Anstieg von 1,4 % (6.100) verbuchen. Demgegenüber ging die Zahl der Haushalte mit mehr als 2 Personen jeweils zurück. Insbesondere die Haushalte mit vier Personen sowie mit fünf und mehr Personen verzeichneten Rückgänge von 26,6 % (33.100) bzw. 30,4 % (9.400).

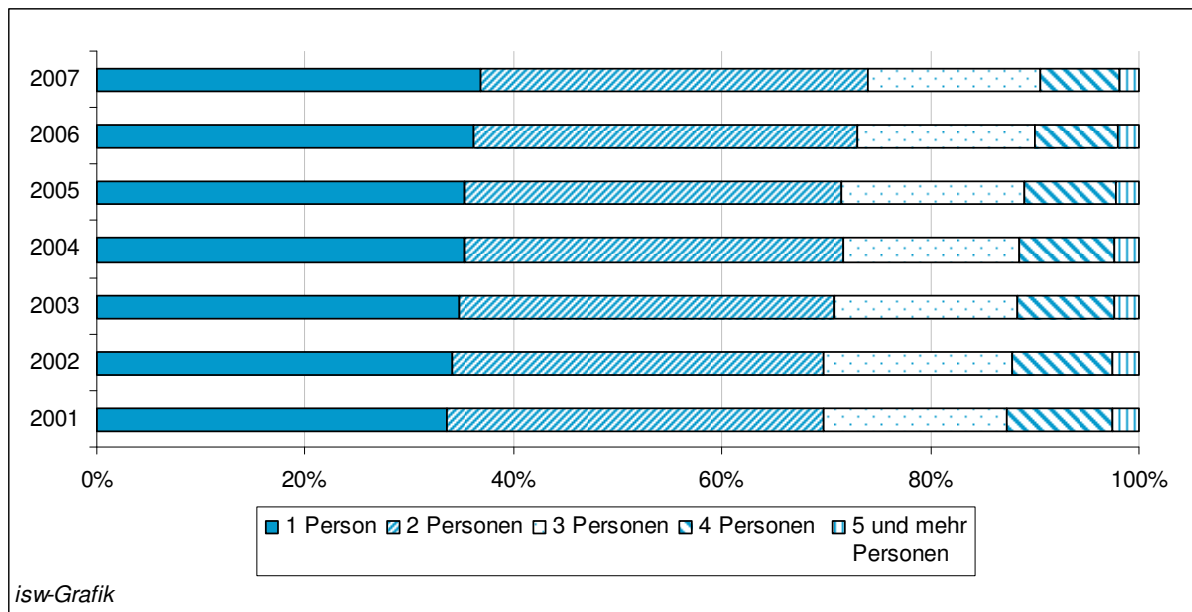
**Tabelle 6-1: Privathaushalte nach Haushaltsgröße (in 1.000) 2001-2007**

Zahl der Haushalte	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Entwicklung 2001-2007	
								absolut	in %
<b>insgesamt</b>	1219,1	1209,1	1208,1	1201,4	1188,3	1200,9	1200,4	-18,7	-1,5
<b>mit 1 Person</b>	410,6	412,2	419,4	423,4	419	434,5	442,2	31,6	7,7
<b>mit 2 Personen</b>	440,1	431,4	435,4	436,7	430,8	442,6	446,2	6,1	1,4
<b>mit 3 Personen</b>	212,9	217,8	212,8	203,9	208	204,5	199,1	-13,8	-6,5
<b>mit 4 Personen</b>	124,5	117,7	112,8	109,5	105	95,1	91,4	-33,1	-26,6
<b>mit 5 und mehr Personen</b>	30,9	30,1	27,7	27,9	25,5	24,2	21,5	-9,4	-30,4
<b>Haushaltsgröße</b>	2,13	2,12	2,09	2,08	2,07	2,03	2,01	-0,12	-5,6

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung isw Institut.

Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sind die dominierenden Haushaltsgrößen in Sachsen-Anhalt. Ihr Anteil an der Gesamthaushaltszahl stieg zwischen 2001 und 2007 von 69,8 % auf 74 % an, während sich die Anteile der Haushalte mit mehr als 2 Personen jeweils ruckläufig entwickelten (vgl. Abbildung 6-6).

**Abbildung 6-6: Haushaltsgrößenstruktur nach Anzahl der Personen 2001-2007**

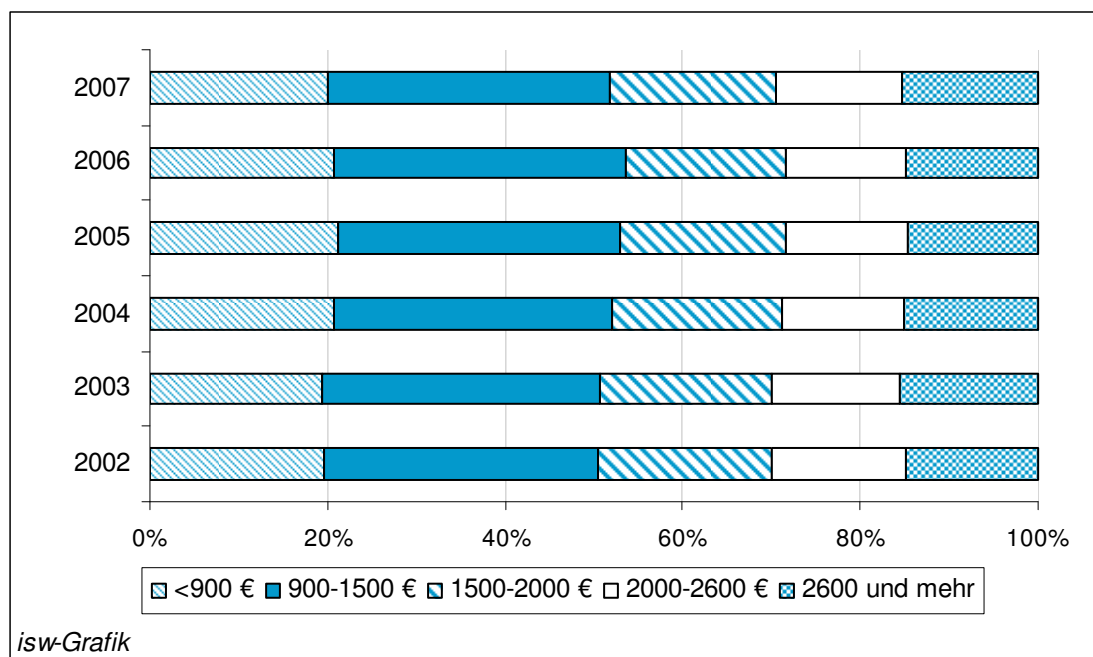


Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung isw Institut.

Die Ursachen für den Haushaltsverkleinerungsprozess liegen u. a. in der demografischen Entwicklung sowie in der Individualisierung der Gesellschaft bzw. der Pluralisierung der Lebensstile. Damit in engem Zusammenhang stehen das Aufbrechen traditioneller Wertvorstellungen und eine flexiblere Lebensgestaltung, die auch Einfluss auf die Formen des Zusammenlebens (z.B. Singlehaushalte, Wohngemeinschaften) haben.

Mehr als die Hälfte (52 %) der Haushalte in Sachsen-Anhalt hatte 2007 ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 €, ein Fünftel sogar weniger als 900 €. Etwa 29 % der Haushalte konnten 2007 monatlich über mehr als 2.000 € verfügen. Zwischen 2002 und 2007 gab es zwischen den einzelnen Einkommensklassen nur geringfügige Verschiebungen, die keine aussagekräftige Entwicklungstendenz zulassen. Die Verteilung der Einkommensklassen der Jahre 2002 und 2007 sind weitgehend identisch (vgl. Abbildung 6-7).

**Abbildung 6-7: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen 2002-2007**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung isw Institut.

### 6.3 Sozialindikatoren

Im Folgenden soll auf die Bevölkerungsgruppen eingegangen werden, die entweder einen besonderen Förderbedarf hinsichtlich der Finanzierung ihrer Wohnkosten aufweisen (SGB-II-Leistungsempfänger, Wohngeldempfänger und ggf. Rentner) oder für die aufgrund ihrer körperlichen und familiären Konstitution ein besonderer Wohnungsbedarf (Rentner, Schwerbehinderte, kinderreiche Familien und Alleinerziehende) angenommen wird.

## Wohnberechtigungsscheine

Wohnberechtigungsscheine (WBS) sind der Nachweis für die Wohnberechtigung in belegungsgebundenen Wohnungen (vgl. Kapitel 5.2) und werden an Personen mit geringem Einkommen oder mit besonderen Wohnanforderungen (bspw. Schwerbehinderte, ältere Menschen) vergeben. Sie haben eine Gültigkeitsdauer von einem Jahr. Wie Tabelle 6-2 zeigt, ist die Zahl der ausgestellten WBS stark rückläufig. Wurden im Jahr 2001 noch mehr als 12.000 WBS erteilt, waren es im Jahr 2007 nur noch etwas mehr als 6.000. Damit wurde die Zahl der ausgestellten WBS halbiert. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 2006/2007 13.200 WBS vergeben, das ist rund ein Viertel weniger als im Vergleichszeitraum 2004/2005 (17.380).

**Tabelle 6-2: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2001-2007**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>insgesamt</b>	12.317	12.564	9.225	9.103	8.277	7.041	6.159

Quellen: Angaben der Wohnungsbauförderstellen.

Der Rückgang der ausgestellten WBS ist im Wesentlichen auf die ersatzlose Aufhebung des Belegungsbindungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt im Jahr 2003 zurückzuführen. Für den davon betroffenen Wohnraum ist kein WBS mehr erforderlich. Mit dem damit verbundenen Übergang von der Objektförderung hin zur Subjektförderung wurden Mieter verstärkt über Wohngeld oder den Zuschuss für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II bei der Finanzierung von angemessenem Wohnraum unterstützt, statt Wohnraum durch Förderung preiswert anzubieten. Inwieweit der Rückgang der ausgestellten WBS außerdem aus der verbesserten Lage am Wohnungsmarkt, den gehobenen Einkommen oder dem Rückgang der Bevölkerungszahl resultiert, konnte im Rahmen dieses Berichtes nicht erhoben werden.

## SGB II- Leistungsempfänger

Zum 01. Januar 2005 wurde das Vierte Gesetz für moderne Dienstleistung am Arbeitsmarkt (Hartz-IV-Gesetz) eingeführt. Wurden im ersten Jahr des Gesetzes noch reichlich 220.000 Bedarfsgemeinschaften registriert, so sank diese Zahl 2007 erstmals unter die 200.000-Marke (vgl. Tabelle 6-3). Dies entspricht einem Rückgang von knapp 10 %.

**Tabelle 6-3: Bedarfsgemeinschaften und Leistungsempfänger nach SGB II 2005-2007**

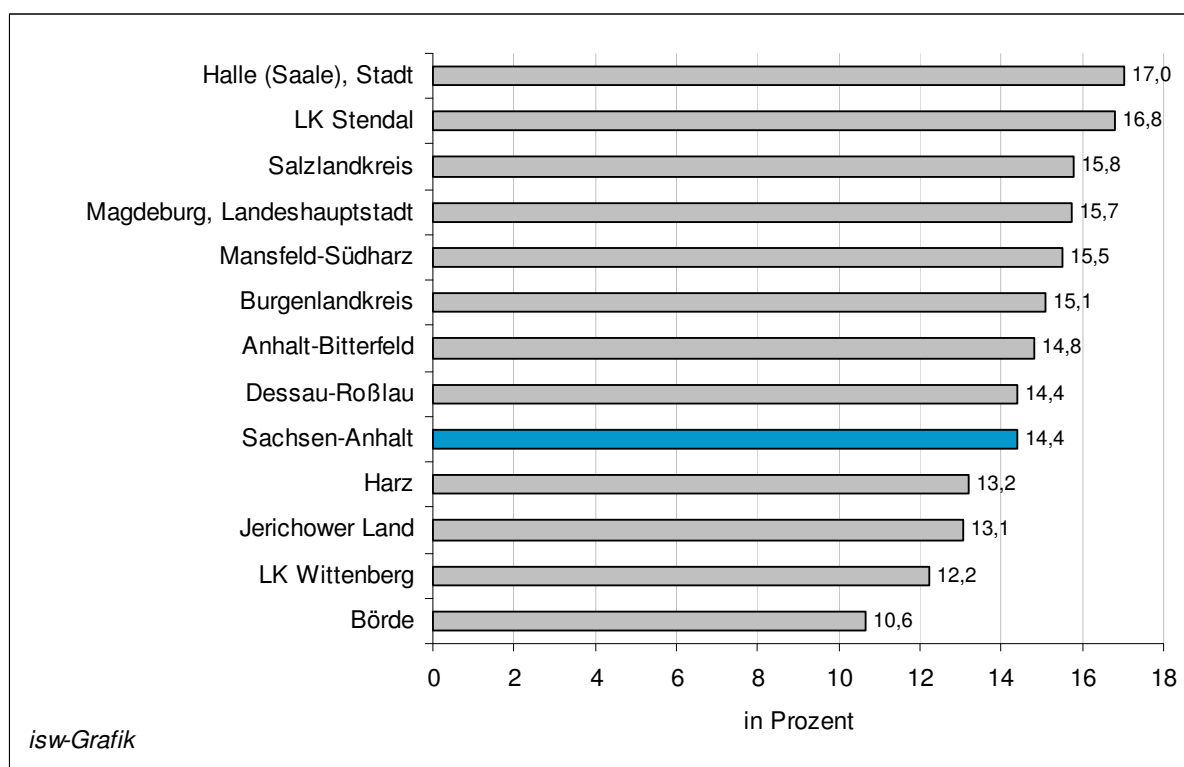
	2005	2006	2007
<b>Anzahl der Bedarfsgemeinschaften</b>	221.268	205.400	199.264
<b>Anzahl der Leistungsempfänger</b>	356.317	361.819	346.894
<b>Anzahl der Leistungsempfänger pro Bedarfsgemeinschaft</b>	1,61	1,76	1,74

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres).

Abbildung 6-8 zeigt den Anteil SGB-II-Leistungsempfänger an der Gesamtbevölkerung Sachsen-Anhalts nach Kreisen. Für die Kreise Altmarkkreis Salzwedel und den Saalekreis liegen der Bundesagentur für Arbeit keine Angaben zur Anzahl der Leistungsempfänger vor. Die Spanne im Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II im Kreisvergleich ist relativ groß. Den geringsten Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II an der Gesamtbevölkerung wies der Bördekreis mit 10,6 %, den höchsten Anteil die Stadt Halle mit 17 % auf.

Eine Zeitreihe kann auf dieser Ebene nicht dargestellt werden, da die Bundesagentur für Arbeit die Angaben nur in der jeweiligen Kreisstruktur bereitstellt. Durch die Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt zum 01.01.2007 sind die Angaben zu 2005 und 2006 auf Kreisebene nicht vergleichbar.

**Abbildung 6-8: Anteil der SGB-II-Leistungsempfänger an der Bevölkerung nach Landkreisen 2007**



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 31.12.)

## **Wohngeldempfängerhaushalte**

Seit der Einführung des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistung am Arbeitsmarkt (Hartz IV) zum 01. Januar 2005 ist die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte drastisch zurückgegangen. Grund hierfür ist, dass die neu eingeführten Transferleistungen die Kosten für Unterkunft bereits berücksichtigen. Haushalte die diese finanziellen Zuwendungen – beispielsweise Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Grundsicherung im Alter oder Hilfe zum Lebensunterhalt - erhalten, sind seit 2005 vom Wohngeld ausgeschlossen. Durch die drastische Veränderung der Rechtslage sind die aktuellen Daten zur Anzahl der Wohngeld empfangenden Haushalte nicht mit denen von vor der Reform 2005 vergleichbar, weshalb hier nur die Entwicklung der letzten drei Jahre, nach Einführung des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistung betrachtet werden soll.

Seit der beschriebenen Arbeitsmarktreform sind es vor allem Bezieher kleiner Renten (mehr als 55 %), Geringverdiener (28 %), Empfänger von Arbeitslosengeld I oder Alleinerziehende (vgl. Tabelle 6-4), die auf Wohngeld angewiesen sind. Hierbei handelt es sich um Personen, die zwar von den Transfereinkommen ausgeschlossen sind, die zur Deckung der Wohnkosten aber dennoch Hilfe benötigen. Die Zahl der Wohngeldempfänger wird damit zunehmend zu einem Indikator für die finanzielle Situation von Beziehern von Altersrente bzw. Geringverdienern.

In den vergangenen drei Jahren hat sich die Zahl der Wohngeld empfangenden Haushalte deutlich reduziert. Im Jahr 2007 gab es im Land Sachsen-Anhalt etwas mehr als 19.000 Haushalte, die diese Transferleistung bezogen. Dies sind knapp 40 % weniger als noch im Jahr 2005 und entspricht etwa einem Anteil von 1,6 % an den sachsen-anhaltinischen Haushalten insgesamt. Die Zahl der Wohngeld empfangenden Arbeitslosen reduzierte sich um mehr als zwei Drittel. Auch die Zahl der Geringverdiener (Erwerbstätige), die auf Wohngeld angewiesen waren, wurde im Betrachtungszeitraum nahezu halbiert (vgl. Tabelle 6-4).

**Tabelle 6-4: Wohngeldempfängerhaushalte nach Haushaltstypen 2005-2007**

Haushaltstyp	2005		2006		2007		Entwicklung 2005-2007	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
<b>Erwerbstätige</b>	9.780	30,8	7.586	29,0	5.488	28,8	-4.292	-43,9
darunter Arbeiter	6.176	19,5	4.661	17,8	3.342	17,5	-2.834	-45,9
<b>Arbeitslose</b>	4.670	14,7	2.708	10,3	1.680	8,8	-2.990	-64,0
<b>Nichterwerbs- personen</b>	17.280	54,5	15.903	60,7	11.918	62,4	-5.362	-31,0
darunter Rentner	15.097	47,6	14.223	54,3	10.520	55,1	-4.577	-30,3
<b>insgesamt</b>	31.730	100,0	26.197	100,0	19.086	100,0	-12.644	-39,8

Quellen: Statistisches Landesamt, Berechnung: isw Institut.

Mehr als zwei Drittel der betroffenen Haushalte sind hierbei Ein-Personenhaushalte. Die restlichen 30 % der Haushalte teilen sich gleichmäßig auf die Zwei-Personen- und Mehr-Personenhaushalte auf (vgl. Tabelle 6-5).

**Tabelle 6-5: Wohngeldempfängerhaushalte nach Haushaltsgröße 2005-2007**

Jahr	Wohngeldempfängerhaushalte insgesamt	davon Haushalte mit ...					
		1 Person	in %	2 Personen	in %	3 und mehr Personen	in %
2005	31.730	20.012	63,1	6.050	19,1	5.668	17,9
2006	26.197	17.714	67,6	4.361	16,6	4.122	15,7
2007	19.086	13.148	68,9	2.981	15,6	2.957	15,5

Quellen: Statistisches Landesamt, Berechnung: isw Institut.

### **Rentner und sonstige besondere Personengruppen**

Besondere Personengruppen haben spezifische Ansprüche an Wohnraum und dessen Mietpreis. Daher sollen diese im Folgenden schematisch quantifiziert werden.

Die Entwicklung der Rentnerzahlen kann als ein Indikator für die Nachfrage nach kleineren Wohnungen dienen, da Bezieher von Altersrente in der Regel in Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten leben. Die Zahl der Rentenbezieher in Sachsen-Anhalt ist im Jahr 2007 leicht zurückgegangen und liegt nun bei knapp unter 900.000 Personen, das sind circa 1,5 % weniger als im Jahr 2005. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2007 betrug 37,2 %.<sup>18</sup> Zu beachten ist jedoch, dass bei der Erfassung der Anzahl der Rentenbezieher durch die deutsche Rentenversicherung sowohl Bezieher von Altersrente, sowie Frühverrentete, Erwerbsunfähige und Waisen und Halbwaisen einbezogen werden. Daher sollte als zweiter Indikator für die Entwicklung von Altersrentnern die Anzahl der über 65jährigen betrachtet werden. Diese betrug im Jahr 2007 mehr als 550.000, das entspricht ca. 23 % der Gesamtbevölkerung.

Als schwer behindert gelten laut der amtlichen Statistik Menschen mit einem gültigen Schwerbehindertenausweis, der nur dann ausgestellt wird, wenn der Grad der Behinderung mindestens 50 % beträgt. Für das Jahr 2007 wurden etwas mehr als 171.600 mit schwerer Behinderung erfasst, dies waren 3,2 % weniger als im Jahr 2005. Gemessen an der Gesamtbevölkerung blieb die Zahl der Menschen mit Behinderung stabil bei 71 Schwerbehinderten pro 1.000 Einwohner.

Da in kinderreichen Familien durchschnittlich weniger Einkommen pro Haushaltsmitglied zur Verfügung steht, gelten diese als Nachfrager größerer aber dennoch preiswerter Wohnungen. Als kinderreich gelten laut der amtlichen Statistik Familien mit mehr als drei Kindern. Im

---

<sup>18</sup> Daten der deutschen Rentenversicherung.



Jahr 2007 wurden 21.100 Familien mit mehr als drei Kindern ausgewiesen, was einer Reduktion von nahezu 20 % gegenüber dem Jahr 2005 entspricht. Der Anteil der kinderreichen Familien an den Haushalten in Sachsen-Anhalt insgesamt sank von 2,3 % in 2005 auf 1,9 % im Jahr 2007.

Zur Bewertung der Wohnungsmarktsituation stellen auch die Alleinerziehenden eine wichtige Bezugsgruppe dar. Diese haben in der Regel nur ein Einkommen zur Verfügung, welches oftmals zusätzlich durch Teilzeitarbeit geschmälert wird. Sie gelten daher als Nachfrager von preiswertem, aber dennoch familiengerechten Wohnraum. Seit 2005 ist die Zahl der Alleinerziehenden um 1.100 Personen gestiegen und lag im Jahr 2007 bei 92.000. Dies entspricht bereits einem Anteil an den Gesamthaushalten von 5,6 % Mehr als jeder vierte Haushalt mit Kindern in Sachsen-Anhalt ist ein Alleinerziehendenhaushalt.

#### **6.4 Wohnungsnachfrage - Zwischenfazit**

Der Bevölkerungsrückgang hielt weiter unvermindert an. Während das Geburtendefizit im Berichtszeitraum 2006/2007 stabil blieb, gewann das Wanderungsdefizit des Landes wieder an Dynamik und trägt nun in stärkerem Maß zum Bevölkerungsrückgang bei. Dies schlug sich auch in der Altersstruktur der Bevölkerung nieder. So stieg vor allem der Anteil der älteren Erwerbstätigen und der über 65-Jährigen.

Der Rückgang der Anzahl der Haushalte fiel deutlich geringer aus als der Bevölkerungsrückgang. Grund hierfür ist einerseits die demografische Entwicklung (Alterung) und andererseits die Individualisierungstendenzen in der Gesellschaft, die zu einer steigenden Zahl von Ein- und Zwei- Personen- Haushalten führten.

Die Wohnberechtigungsscheine haben durch die entspanntere Lage am Wohnungsmarkt und den Übergang zur Subjektförderung deutlich an Bedeutung verloren. Im Berichtszeitraum 2006/2007 ist aber auch die Zahl der Haushalte gesunken, die von staatlichen Transferleistungen (Subjektförderung) abhängig sind, um ihre Wohnkosten zu finanzieren. Die Zahl der Rentenbezieher und die Zahl der Schwerbehinderten blieben relativ stabil. Während der Anteil der kinderreichen Familien weiter gesunken ist, stieg die Zahl der Alleinerziehendenhaushalte im Berichtszeitraum deutlich an. Bereits jeder vierte Haushalt mit Kindern ist ein Alleinerziehendenhaushalt.

Ein an Bedeutung zunehmender Nachfragebereich ist das barrierefreie Wohnen. Die Zahl der über 75-Jährigen hat in den vergangenen Jahren zugenommen und wird auch zukünftig weiter steigen.

## **7 Wohnungsmarktsituation**

Im folgenden Kapitel soll auf die Situation auf dem sachsen-anhaltinischen Wohnungsmarkt eingegangen werden. Hierzu werden folgende Indikatoren betrachtet: 1. die Versorgung mit ausreichend Wohnraum, 2. die Entwicklung der Wohnkosten und der Baupreise und 3. die staatlichen Transferleistungen im Bereich des Wohnens.

### **7.1 Wohnungsversorgung**

Die Versorgungssituation mit Wohnraum soll im Folgenden anhand der Kennziffern Wohnungsbedarf, Wohnungsleerstand und Wohneigentumsquote beschrieben werden.

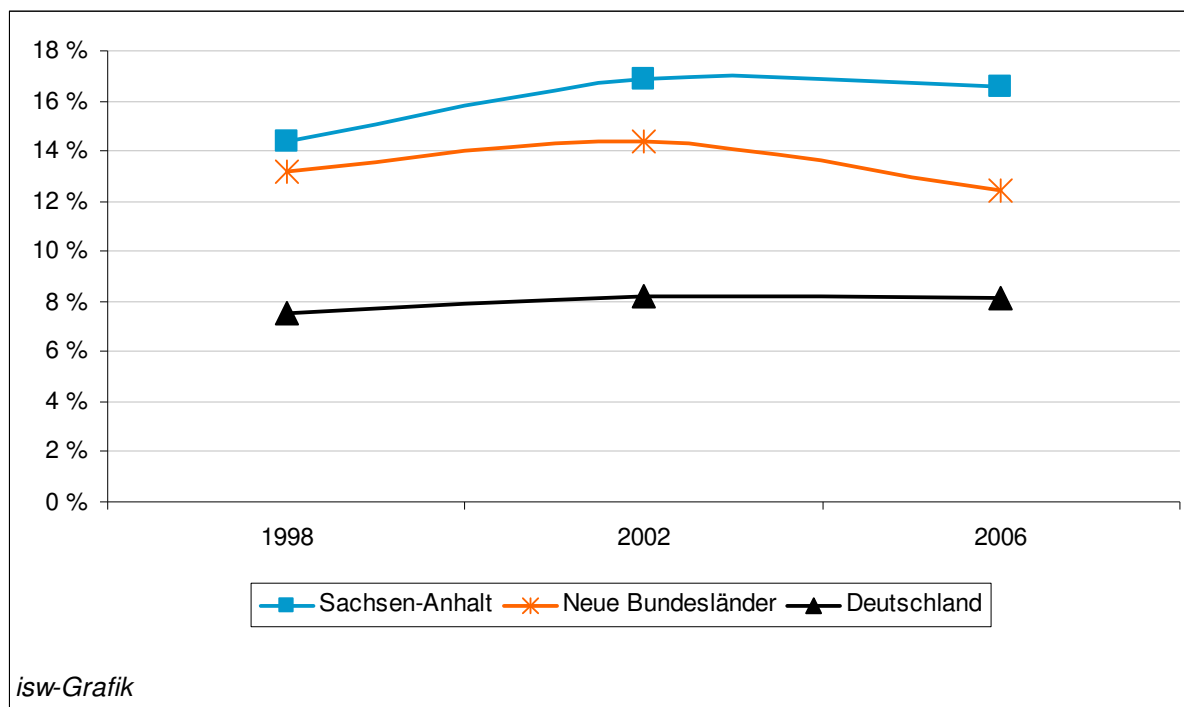
#### **Wohnungsbedarf**

Um den Grad der quantitativen Wohnraumversorgung behelfsmäßig abzuschätzen, wird zum Teil eine Gegenüberstellung des geschätzten Wohnungsbedarfs und der Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen vorgenommen. Der Wohnungsbedarf wird dann ermittelt über die Anzahl der Haushalte unter Berücksichtigung einer Dispositionsreserve von 5 %. Im Jahr 2007 belief sich der geschätzte Wohnungsbedarf danach auf 1,26 Mio. Wohnungen, dagegen steht ein Bestand von 1,3 Mio. Wohnungen. Das entspräche einer Wohnungsübersversorgung von derzeit ca. 4 %. Im Abgleich mit der Leerstandsquote von fast 17 % im Jahr 2006 (vgl. Abbildung 7-1) wird allerdings deutlich, dass der hier ausgewiesene Wohnungsüberschuss von relativ geringer Aussagekraft ist. Begründet wird dies durch diese „rechnerische Überhöhung“ der Haushaltszahlen durch die spezifische Zählweise der amtlichen Statistik. So werden beispielsweise bei einer Wohngemeinschaft mit vier Personen vier Haushalte und bei einer Witwe mit Untermieter zwei Haushalte erfasst.

#### **Leerstand**

Wohnungsüberschuss prägt nach wie vor den Wohnungsmarkt Sachsen-Anhalts (vgl. Abbildung 7-1). Laut der im Jahr 2006 durchgeführten Zusatzerhebung zum Mikrozensus lag die Leerstandsquote in Sachsen-Anhalt im Jahr 2006 bei 16,6 % (entspricht rein rechnerisch etwa 215.000 Wohnungen). Während der Leerstand in den neuen Bundesländern in den Programmjahren des Stadtumbau Ost seit 2002 insgesamt um 2 % sank, blieb die Leerstandsquote in Sachsen-Anhalt nahezu unverändert. Aufgrund des erheblichen Abrissvolumens (vgl. Kapitel 5.3) konnte jedoch zumindest ein weiterer Anstieg des Leerstands in Sachsen-Anhalt verhindert werden.

**Abbildung 7-1: Leerstandquote im bundesdeutschen Vergleich 1998 - 2006<sup>19</sup>**



Quellen: Statistisches Bundesamt, Mikrozensuszusatzerhebungen.

Dagegen konnten die VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen, wie Tabelle 7-1 zeigt, ihre Leerstandquoten in den vergangenen Jahren um rund 4 % absenken. Hierfür ist von Bedeutung, dass die Verbandsmitglieder (kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen) sich u. a. im Rahmen ihrer AHG-Sanierungskonzepte überproportional am Rückbaugeschehen beteiligt und ihre Kernbestände gleichzeitig attraktiver gestaltet haben. Die bundesweiten Durchschnittswerte spiegeln die sehr differenzierte Leerstandsentwicklung auf regionaler Ebene nur sehr bedingt wider. So zeigen die vorliegenden Zahlenwerte für die 42 Stadtumbaukommunen des Landes (vgl. Kapitel 2.2.2) dass der Wohnungsleerstand in 2007 gegenüber dem Zeitpunkt der ISEK-Erstellung nicht generell stagniert, sondern in 15 Städten gesunken ist (davon in 7 stark) und in 10 Städten gestiegen ist (davon 9 stark). Vgl. Abbildung 2-13.

**Tabelle 7-1: Wohnungsleerstand in den VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen 2001-2007**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Kommunale Wohnungsunternehmen</b>	22,7	23,9	22,7	24,2	20,9	18,8	18,2
<b>Wohnungsgenossenschaften</b>	16,2	16,6	16,7	14,9	14,5	12,9	12,3

Quelle: VdW/VdWg (bis 2004 Gesamtbestand, ab 2005 eigener Bestand).

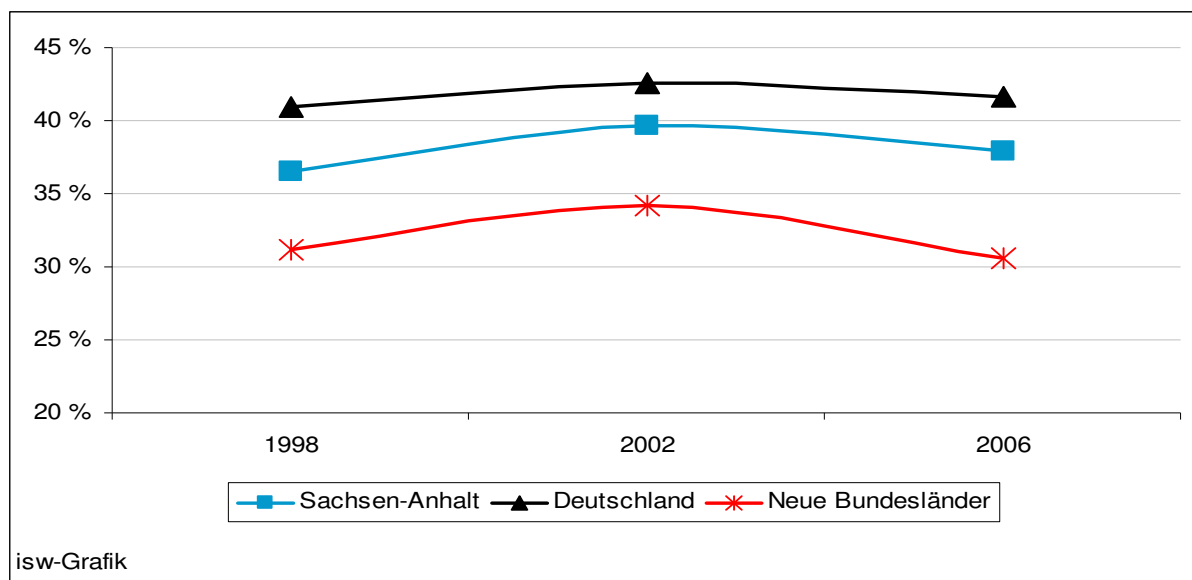
<sup>19</sup> Die Leerstandsquote wird im Rahmen des Mikrozensus alle vier Jahre erhoben.

## Wohneigentumsquote

Wohneigentum wird oft mit einer Wohnkostenentlastung im Alter in Verbindung gebracht. Hohe Wohneigentumsquoten sind jedoch auch gleich bedeutend mit einer geringen Flexibilität am Arbeitsmarkt.

Wie Abbildung 7-2 zeigt, liegt die Wohneigentumsquote in Sachsen-Anhalt mit 37,9 % auf deutlich höherem Niveau als der Durchschnitt der neuen Bundesländer (30,6 %). Weiterhin ist jedoch zu beobachten, dass die Wohneigentumsquote zwischen 2002 und 2006 in Deutschland insgesamt leicht (-1 %) und in den neuen Bundesländern deutlich (-3,6 %) absank. Auch in Sachsen-Anhalt fiel der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums im genannten Zeitraum um knapp 2 %. Inwieweit dies durch erhöhte berufliche Mobilität oder aber mit einer reduzierten Familiengründungsneigung begründet werden kann, wäre Gegenstand einer gesonderten Erhebung. Abzuwarten bliebe dazu zunächst auch, ob sich dieser Trend in der nächsten Zusatzerhebung „Wohnen“ im Jahr 2010 bestätigt. Etwas zweifelhaft erscheint dieser Trend vor dem Hintergrund des, wenn auch in seiner Dynamik rückläufigen, weiteren Anstiegs des Ein- und Zweifamilienhausanteils in Sachsen-Anhalt, da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel selbst genutztes Wohneigentum sind. Dieser stieg seit 2001 in Sachsen-Anhalt um 2,4 % an.

**Abbildung 7-2: Wohneigentumsquote im bundesdeutschen Vergleich 1998 - 2006<sup>20</sup>**



Quellen: Statistisches Bundesamt, Mikrozensuszusatzserhebungen.

<sup>20</sup> Die Wohnungseigentumsquote wird im Rahmen der Mikrozensuszusatzserhebung „Wohnen“ alle vier Jahre erfasst.

## 7.2 Entwicklung der Wohnungsmieten und -nebenkosten

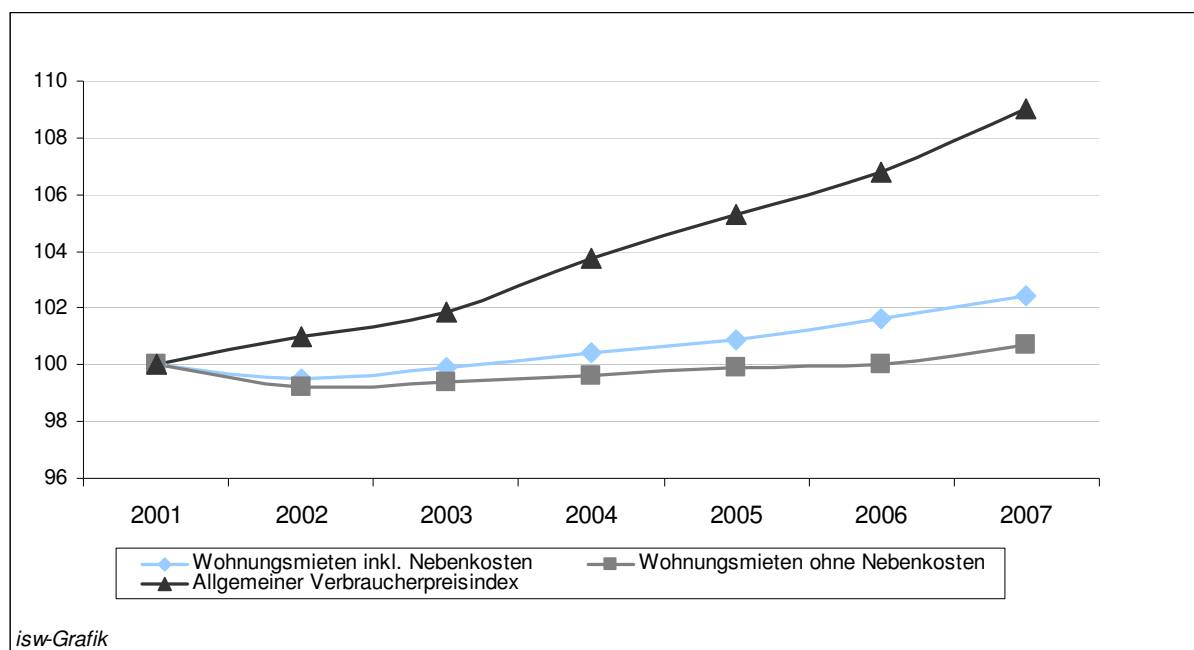
Die Entspannung am Wohnungsmarkt spiegelt sich auch in der Entwicklung der Wohnungsnettomieten<sup>21</sup> wider. Für die Beurteilung der Wohnkosten insgesamt sind jedoch die Wohnungsnebenkosten und die Kosten für Haushaltenergie von zunehmender Bedeutung. Daher werden diese beiden Kennziffern im Folgenden zusätzlich dargestellt.

### Entwicklung der Wohnungsmieten

Abbildung 7-3 zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten im Land Sachsen-Anhalt im Vergleich zum Allgemeinen Verbraucherpreisindex. Hier wird deutlich, dass im Gegensatz zu den allgemeinen Verbrauchspreisen, die seit dem Jahr 2001 um 9 % gestiegen sind, die Mietpreise in Sachsen-Anhalt im Vergleich zum Jahr 2001 nahezu konstant blieben. Tatsächlich sanken die Nettomieten im Vergleich zu 2001 im Jahr 2002 nochmals leicht ab und erreichten erst im Jahr 2006 wieder das Niveau von 2001.

Hinsichtlich der regionalen Differenzierung liegen lediglich Angaben zu den durchschnittlichen Neuvertragsmieten in einigen ausgewählten Städten vor (vgl. Folgeabschnitt).

**Abbildung 7-3: Wohnungsmietindex 2001-2007**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnung: isw Institut.

<sup>21</sup> Unter Nettomieten werden die reinen Mietkosten ohne kalte oder warme Nebenkosten verstanden.

## **Regionale Mietentwicklung**

Durchschnittsmietpreise werden vom Statistischen Landesamt nicht mehr erhoben. Die Preisentwicklung wird durch Preisindizes in der Regel genauer widerspiegelt. Für die Betrachtung des derzeitigen Mietniveaus der Neuvertragsmieten wird daher auf Angaben des Maklerverbandes Immobilienverband Deutschland (IVD) zurückgegriffen, die jedoch nur bedingt als repräsentativ zu werten sind.

Die Mietpreisangaben beziehen sich auf eine Durchschnittswohnung mit ca. drei Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Unterschieden wird einerseits nach dem Baualter der Wohnung in den Kategorien Fertigstellung bis 1948, Fertigstellung nach 1949 und Neubau bzw. Erstbezug nach Sanierung. Innerhalb dieser Kategorien wird noch einmal nach dem Wohnwert der Wohnungen unterschieden. In den Bericht wurden alle sachsen-anhaltinischen Städte aufgenommen, zu denen Angaben des IVD vorlagen. Stand der Mietpreisangaben des IVD ist der Juni 2007. Inwieweit sich die Angaben für die Städte Bitterfeld-Wolfen und Dessau-Rosslau auf die Gesamtstädte oder nur die ehemaligen Städte Bitterfeld und Dessau beziehen konnte nicht eruiert werden. Bei der Betrachtung der Zahlen ist zu beachten, dass es sich nicht um Ergebnisse der amtlichen Statistik handelt. Die Daten wurden nicht nach einem standardisierten Verfahren erhoben. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Durchschnittszahlen für eine Durchschnittswohnung handelt. Es ist jedoch auch innerhalb der Städte je nach Lage und Beschaffenheit der Wohnung mit deutlichen Preisunterschieden zu rechnen.

Für Wohnungen mit einem einfachen Wohnwert, die vor 1949 fertig gestellt wurden, lag die Preisspanne pro Quadratmeter zwischen 2,50 € in Eisleben und 3,90 € in Dessau. Für Wohnungen dieses Baualters mit einem mittleren Wohnwert wurden bei Neuverträgen mit 3,50 € in Salzwedel die niedrigste und mit 4,80 € in Halle die höchste Miete verlangt. Wohnungen, die vor 1949 fertig gestellt wurden und einen guten Wohnwert aufwiesen wurden für 4,00 € (in Wittenberg) bis 6,20 € (in Halle) pro Quadratmeter vermietet. Ein ähnliches Bild zeigt sich für Wohnungen die nach 1949 fertig gestellt wurden (vgl. Tabelle 7-2).

**Tabelle 7-2: IVD-Neuvertragsmieten in ausgewählte Städten 2007**(Durchschnittswohnung: ca. 3 Zimmer, ca. 70m<sup>2</sup>, ohne geförderten Wohnungsbau)

Stadt	Fertigstellung bis 1948			Fertigstellungen ab 1949		
	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
<b>Bitterfeld</b>	3,50	4,00	5,00	3,50	4,00	5,00
<b>Dessau</b>	3,90	4,40	5,10	3,95	4,30	4,50
<b>Halle</b>	3,00	4,80	6,20	3,00	4,80	6,20
<b>Eisleben</b>	2,50	4,00	5,00	3,50	4,32	5,00
<b>Wittenberg</b>	3,50	3,80	4,00	3,80	4,10	4,50
<b>Magdeburg</b>	3,50	4,60	6,00	3,50	5,00	6,00
<b>Naumburg</b>	3,50	4,00	5,00	3,50	4,50	5,00
<b>Salzwedel</b>	3,00	3,50	4,00	3,50	4,00	4,50
<b>Schönebeck</b>	3,00	4,00	5,50	3,00	4,30	5,50
<b>Zeitz</b>	3,20	4,35	4,50	3,20	4,35	4,50

Quellen: IVD Immobilienpreisspiegel 2007 (Stand 06/2007), Zusammenstellung: isw Institut.

Etwas höher lag das Mietniveau für Wohnungen in Neubauten und Wohnungen, die erstmals nach der Sanierung bezogen wurden (vgl. Tabelle 7-3). Für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert lag hier die Spanne zwischen 4,50 € in Dessau und Salzwedel und 5,50 € in Halle. Für neu gebaute Wohnungen mit gutem Wohnwert musste mit Preisen zwischen 5,00 € und 6,50 € pro Quadratmeter gerechnet werden. Die höchste Preiskategorie der Wohnungen in Spitzenobjekten in Toplagen wurde mit dem Spitzenwert von 7,00 € pro Quadratmeter in Halle angeführt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass wie zu erwarten war, in den größeren Zentren wie Halle, Magdeburg, Dessau oder Naumburg die höheren Mieten erzielt werden können. Ein Zeichen dafür, dass hier die Nachfrage nach Wohnraum vergleichsweise hoch ist.

**Tabelle 7-3: IVD-Nettokaltmiete für Neubau und Erstbezug nach Sanierung in ausgewählten Städten 2007 (in Euro/m<sup>2</sup>)**

Stadt	Neubau - Erstbezug		Spitzenmiete für Objekte in Toplagen
	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	
<b>Bitterfeld</b>	5,11	5,20	6,30
<b>Dessau</b>	4,50	5,50	6,00
<b>Halle</b>	5,50	6,50	7,00
<b>Eisleben</b>	4,70	5,20	5,50
<b>Wittenberg</b>	4,80	5,00	5,80
<b>Magdeburg</b>	5,00	5,50	6,50
<b>Naumburg</b>	5,00	5,50	6,00
<b>Salzwedel</b>	4,50	5,00	5,50
<b>Schönebeck</b>	5,50	6,00	6,50
<b>Zeitz</b>	4,80	5,00	5,50

Quellen: IVD Immobilienpreisspiegel 2007; Stand 06/2007; Angaben bezogen auf Durchschnittswohnung: ca. 3 Zimmer, ca. 70m<sup>2</sup>, ohne geförderten Wohnungsbau.

### **Entwicklung der Mietnebenkosten**

Trotz stabiler Mieten musste für die Bruttokaltmiete im Jahr 2007 mehr ausgegeben werden als noch im Jahr 2001. Das liegt vor allem an den gestiegenen Wohnungsnebenkosten, deren Entwicklung nach Einzelposten in Abbildung 7-4 dargestellt ist. Zu den kalten Wohnungsnebenkosten zählen alle umlagefähigen laufend anfallenden Kosten wie Grundsteuern, Hausverwaltung, Heizungswartungskosten, Reinigungskosten, Müllabfuhr und Wasser- und Abwasserversorgung. Die Wohnungsnebenkosten insgesamt sind im Vergleich zum Jahr 2001 um 14 % gestiegen.

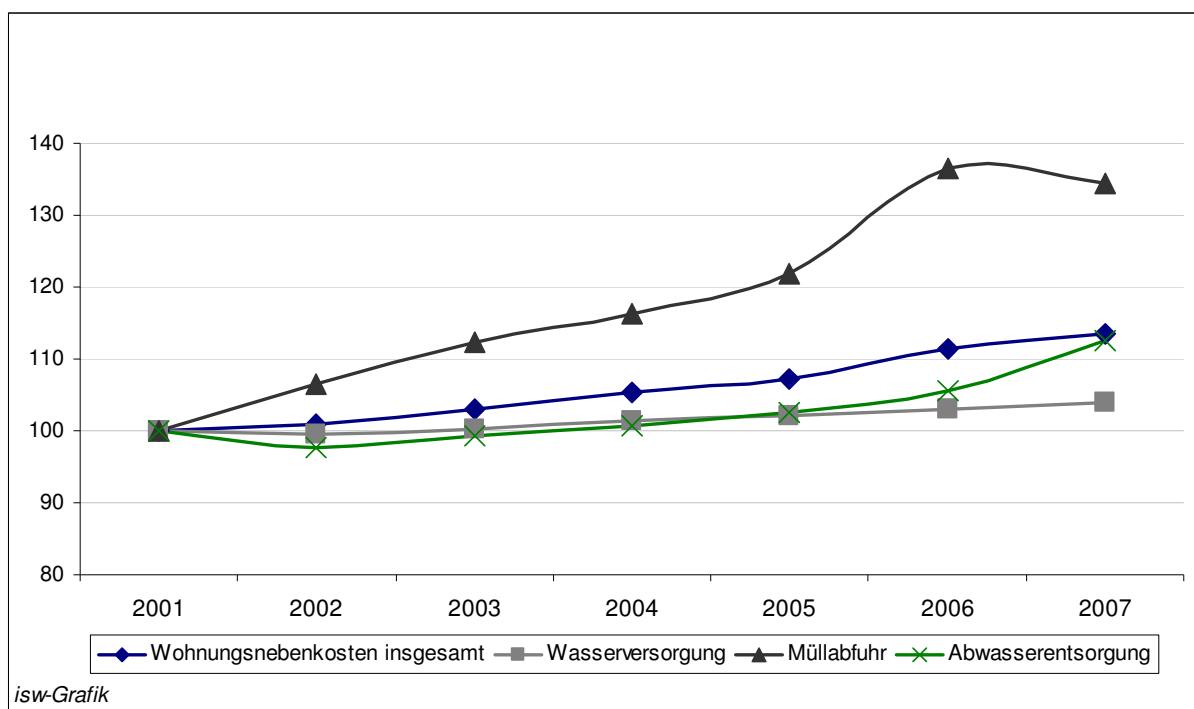
Den größten Anteil hatte dabei die Müllabfuhr, deren Kosten in den vergangenen sechs Jahren um 35 % gestiegen ist. Der besonders deutliche Anstieg der Preise für Müllabfuhr im Jahr 2006 ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass seit dem 01. Juni 2005 keine unbehandelten Siedlungsabfälle mehr auf den Deponien abgelagert werden. Grundlage hierfür ist die Abfallablagereverordnung (AbfAbIV) vom März 2001. Abfälle müssen seit dem genannten



Stichtag mechanisch, mechanisch-biologisch oder thermisch vorbehandelt werden, bevor die dann entstandenen Sekundärabfälle auf den Deponien verwertet bzw. abgelagert werden können. Die Kosten für die hierfür zu errichtenden entsprechenden Behandlungsanlagen sind vermutlich Grund für den deutlichen Anstieg der Müllabfuhrgebühren im Jahr 2006.

Während die Kosten für die Wasserversorgung der Haushalte in Sachsen-Anhalt in den letzten Jahren als relativ stabil einzustufen sind, sind die Kosten für die Abwasserbeseitigung in den vergangenen sechs Jahren um 13 % gestiegen. Dabei konzentrierte sich der Preisanstieg vor allem auf die vergangenen beiden Jahre 2006 und 2007.

**Abbildung 7-4: Index der kalten Mietnebenkosten 2001-2007**



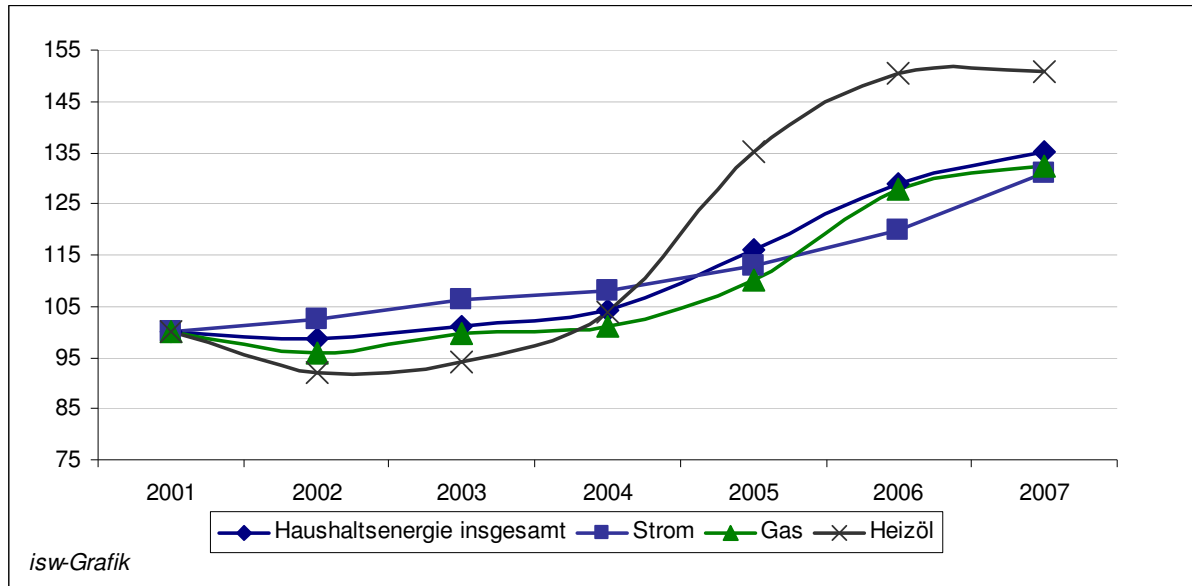
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

### Entwicklung der Preise für Haushaltsenergie

Die stärksten Anstiege im Bereich der Wohnkosten verzeichneten in den vergangenen sechs Jahren die Preise für Haushaltsenergie. In diesem Bereich ist seit 2004 eine Kostenexplosion zu beobachten. Insgesamt sind die Preise für Haushaltsenergie von 2001 bis 2007 um 35 % gestiegen. Die stärkste Teuerung wurde für Heizöl ermittelt. Der Preis für Heizöl lag im Jahr 2007 um 50 % höher als im Jahr 2001. Nachdem der Preis für Heizöl im Jahr 2002 leicht zurückgegangen war, stieg er allein im Jahr 2005 um mehr als 30 %, im darauf folgenden Jahr nochmals um 15 % an. Im Jahr 2007 stagnierte diese Entwicklung vorerst. Ebenfalls deutliche Anstiege verzeichnete der an den Ölpreis gekoppelte Gaspreis. Insgesamt kletterte dieser seit 2001 um 32 % in die Höhe, der größte Preissprung für Gas wurde im Jahr 2006 mit einer

Steigerung von rund 17 % ermittelt. Für den Strompreis wurde über die Jahre dagegen eine eher kontinuierliche Preisentwicklung notiert, die jedoch seit 2005 an Dynamik gewonnen hat (vgl. Abbildung 7-5).

**Abbildung 7-5: Haushaltsenergiepreisindex 2001-2007**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Steigende Kosten für das Wohnen in Sachsen-Anhalt resultieren demnach nahezu ausschließlich aus den explodierenden Kosten für Haushaltsenergie und den gestiegenen Wohnnebenkosten. Diese Entwicklung unterstreicht die Bedeutung des vom Land Sachsen-Anhalt aufgelegten Förderprogramms zur energetischen Gebäudesanierung.

### **7.3 Staatliche Transferleistungen für Wohnen und Mietschulden**

Die Entwicklung der Mietkosten für die Wohngeld empfangenden Haushalte wird seit 2006 nicht mehr erfasst. Nach der Hartz-IV-Reform zu Beginn des Jahres 2005 ist die Zahl der Wohngeld empfangenden Haushalte deutlich gesunken. Der Anteil der Wohngeld empfangenden Haushalte an den Gesamthaushalten lag im Jahr 2007 bei gerade einmal 1,6 %. Es ist davon auszugehen, dass die Miet- und Wohnkostenentwicklung aller Haushalte auch auf diese Haushalte übertragbar ist (vgl. 7.2). Die Kosten der Nettokaltmiete wären folglich relativ stabil. In die Höhe getrieben würden die Wohnkosten vor allem durch die steigenden Preise für Heizung und Energie einerseits sowie die Müll- und Abwasserentsorgung andererseits.

#### **Wohngeldzahlungen**

Durch die Reformen der Sozialgesetze zu Beginn 2005 und der damit deutlichen Veränderung der Wohngeldberechtigung sind die Zahlen vor 2005 nicht vergleichbar und werden daher hier in die Betrachtung nicht mit einbezogen.

Seit 2005 halten sich die von den Wohngeldstellen gemeldeten Wohngeldzahlungen auf relativ stabilem Niveau (vgl. Tabelle 7-4). Bei einer ausgewiesenen sinkenden Anzahl von Wohngeldempfängerhaushalten (von knapp 32.000 im Jahr 2005 auf etwas mehr als 26.000 im Jahr 2006 – vgl. Kapitel 6.3) und gleichzeitig sinkendem durchschnittlichen Wohngeldanspruch (vgl. Tabelle 7-5) ist der leichte Anstieg der gezahlten Wohngeldbeträge im Jahr 2006 jedoch unplausibel. Gründe hierfür liegen vermutlich in den Schwierigkeiten und Unwägbarkeiten, denen die Wohngeldstatistik in den vergangenen Jahren unterworfen war. Einerseits wurde mit der Reformierung der Sozialgesetze (Hartz IV) zum 01. Januar 2005 der Kreis der Wohngeldberechtigten deutlich kleiner, andererseits wurde zu diesem Zeitpunkt auch das Erhebungsverfahren geändert. In den Berechnungen für den durchschnittlichen monatlichen Wohngeldanspruch sind die so genannten „Mischhaushalte“ (Haushalte in denen nur ein Teil der Mitglieder wohngeldberechtigt sind) nicht mehr in die Statistik einbezogen. Zusätzlich erschwerend kam die Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt zum 01. Januar 2007 hinzu. Da die Wohngeldstatistik eine rein fortgeschriebene Statistik ist, in der keine Erhebungen der Grundgesamtheit stattfinden, sondern nur der durch die Kommunen gemeldete Saldo der Neuzugänge und Abgänge mit der auf diese Weise ermittelten Zahl der Vorjahres addiert wird, konnten teilweise für das Jahr 2007 keine oder nur bedingt verlässliche Daten ermittelt werden.

**Tabelle 7-4: Gezahlte Wohngeldbeträge in Mill. Euro 2001-2006<sup>22</sup>**

	2005	2006
<b>insgesamt</b>	40,1	40,9
<b>allgemeines Wohngeld</b>	40,1	40,9

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

**Tabelle 7-5: Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch in Euro 2001- 2007<sup>23</sup>**

	2005	2006	2007
<b>allgemeines Wohngeld</b>	73	69	68
<b>... davon Mietzuschuss</b>	71	66	66
<b>... davon Lastenzuschuss</b>	89	87	84

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

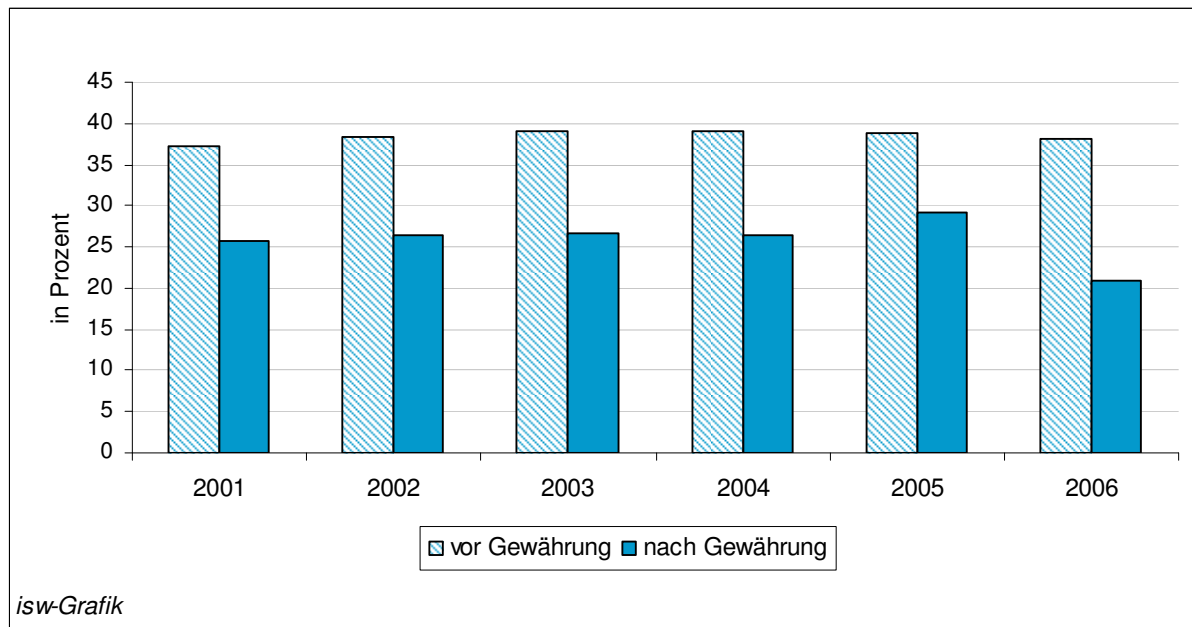
Auch bei der Entlastungswirkung des Wohngelds bestehen Unplausibilitäten bei den vorliegenden Daten. Bei stabilem Mietniveau am Wohnungsmarkt (vgl. Kapitel 7.2), gleich bleibender Belastung mit Wohnkosten vor Gewährung des Wohngeldes (vgl. Abbildung 7-6) und sinkendem durchschnittlichem Wohngeldanspruch ist nicht zu erklären, warum die Entlastungswirkung im Jahr 2006 so deutlich gestiegen sein soll. Das Statistische Landesamt hat die von ihm zusammengetragenen Zahlen auf Richtigkeit überprüft. Die Unplausibilitäten sind daher nur mit Anlaufschwierigkeiten im Erhebungsverfahren nach der Sozialgesetzreform in den Wohngeldstellen der Kommunen zu erklären.

---

<sup>22</sup> Daten für 2007 liegen aufgrund der Gebietsreform und der Tatsache das die Wohngeldstatistik eine rein fortgeschriebene Bestandserhebung ist nicht vor. Laut Statistischem Landesamt werden erst für 2008 wieder Daten ausgewiesen.

<sup>23</sup> Seit 2005 wird nur noch allgemeines Wohngeld, als Mietzuschuss oder als Lastenzuschuss gewährt. Der Mietzuschuss wird an Wohnungsmieter ausgezahlt, der Lastenzuschuss an kreditverpflichtete Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum.

**Abbildung 7-6: Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen vor und nach der Gewährung von Wohngeld 2001-2006<sup>24</sup>**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

### Unterkunftskosten bei Leistungsempfängern nach SGB II

Die monatlichen Ausgaben für die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind nach einem leichten Anstieg im Jahr 2006 im Jahr 2007 in etwa wieder bei dem Ausgangsniveau von 2005 angekommen. Damit wurden im Land Sachsen-Anhalt 2007 pro Monat durchschnittlich rund 48,9 Mio. € für Leistungen für Unterkunft und Heizung aufgewendet. Das entspricht etwa 246 € pro Monat und Bedarfsgemeinschaft (vgl. Tabelle 7-6).

Für die Leistungserbringung ist eine geteilte Trägerschaft vorgesehen. Danach sind die Landkreise und kreisfreien Städte für die Kosten für Unterkunft und Heizung zuständig. Gemäß § 46 (6) SGB II beteiligt sich der Bund in den Jahren 2005 und 2006 mit 29,1 %, im Jahr 2007 mit 31,2 % und im Jahr 2008 mit 28,6 % an den dadurch anfallenden Kosten.

Nach Art. 3 des Haushaltsbegleitgesetzes 2005/06 des Landes Sachsen-Anhalt erhalten die kommunalen Träger für den Zeitraum 2005 bis 2009 jährlich 164 Mio. € aus den Sonderbedarfsbundesergänzungszuweisungen und 42,6 Mio. € aus Landesmitteln. Letzteres entspricht den geschätzten Minderausgaben des Landes durch die Wohngeldreform. Zusätzlich real anfallende Minderausgaben des Landes auf Grund der Wohngeldreform im Rahmen des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt sollen ebenfalls den Kommunen

<sup>24</sup> Die Angaben für 2006 sind vorläufige Werte. Die Daten für das Jahr 2007 werden voraussichtlich im Dezember 2008 vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlicht.

zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund wurden den Kommunen im Jahr 2006 insgesamt mehr als 637 Mio. € aus Landesmitteln zur Verfügung gestellt, für 2007 liegen derzeit noch keine Angaben vor.

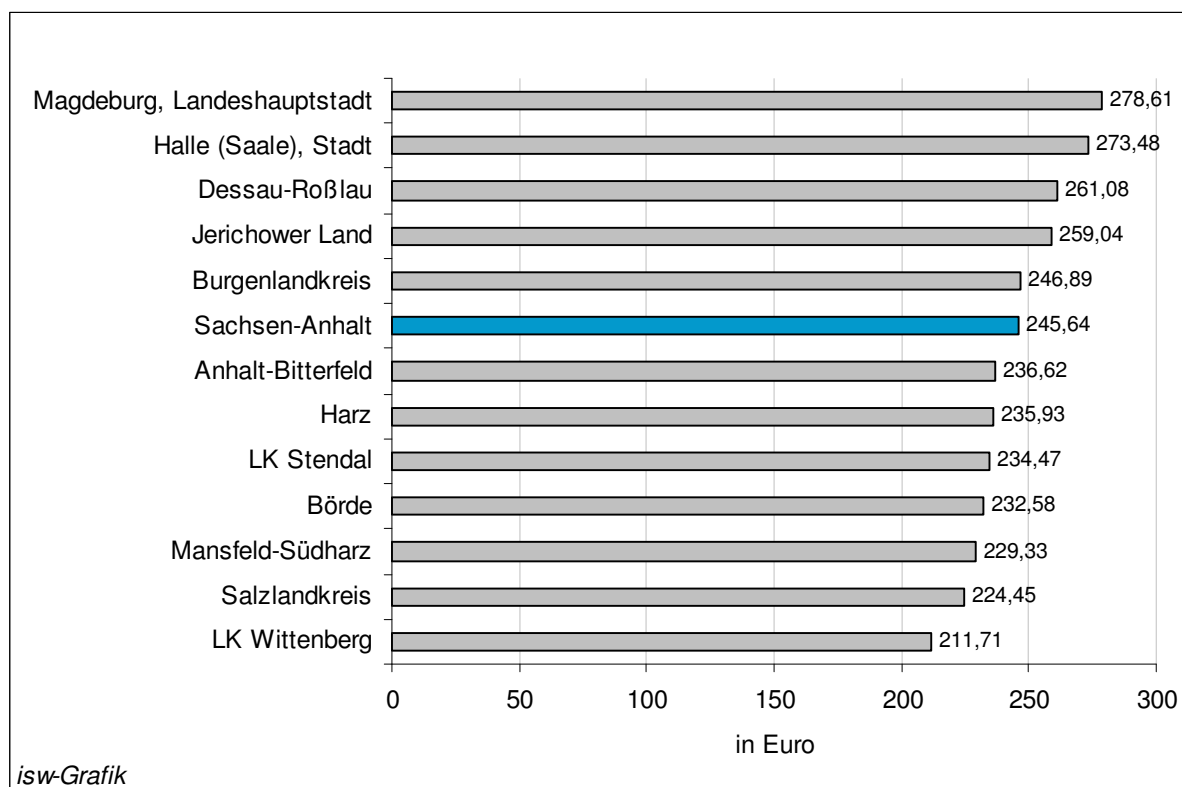
**Tabelle 7-6: Monatliche Leistungen für Unterkunft und Heizung in Euro (Jahresdurchschnitt) 2005-2007**

	2005	2006	2007
<b>absolut</b>	48.674.893	50.740.726	48.946.613
<b>pro Bedarfsgemeinschaft</b>	219,98	247,03	245,64
<b>pro Leistungsempfänger</b>	136,61	140,24	141,10

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

Die regionalen Unterschiede in den Ausgaben für Unterkunft und Heizung nach SGB II verdeutlicht Abbildung 7-7. Die monatlichen Leistungen für Unterkunft und Heizung pro Bedarfsgemeinschaft reichen von 211 € im Landkreis Wittenberg bis 278 € in Magdeburg.

**Abbildung 7-7: Monatliche Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft nach Landkreisen in Euro (Jahresdurchschnitt) 2007**



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

## Mietschulden

Zu den Mietschulden liegen von Seiten der amtlichen Statistik keine Daten vor. Daher wird an dieser Stelle auf Daten des VdW und des VdWg zurückgegriffen werden. Die angegebenen Mietschulden beziehen sich folglich ausschließlich auf die Mitgliedsunternehmen dieser beiden Verbände.

Die Mietschulden sind bei den Mitgliedunternehmen der sachsen-anhaltinischen Wohnungsverbände in den letzten Jahren deutlich gesunken. Sie fielen von mehr als 62 Mio. € im Jahr 2005 um mehr als ein Fünftel auf unter 50 Mio. € im Jahr 2007 (vgl. Tabelle 7-7). Insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen haben es geschafft, die Mietrückstände seit 2005 um fast 20 % zu senken. Da die kommunalen Wohnungsunternehmen eine besondere hohe Konzentration an sozial schwachen Mieterhaushalten aufweisen, ist hier eventuell ein Indiz für den Erfolg der Hartz-IV-Reform zu sehen.

**Tabelle 7-7: Mietschulden VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Mio. Euro 2001-2007**

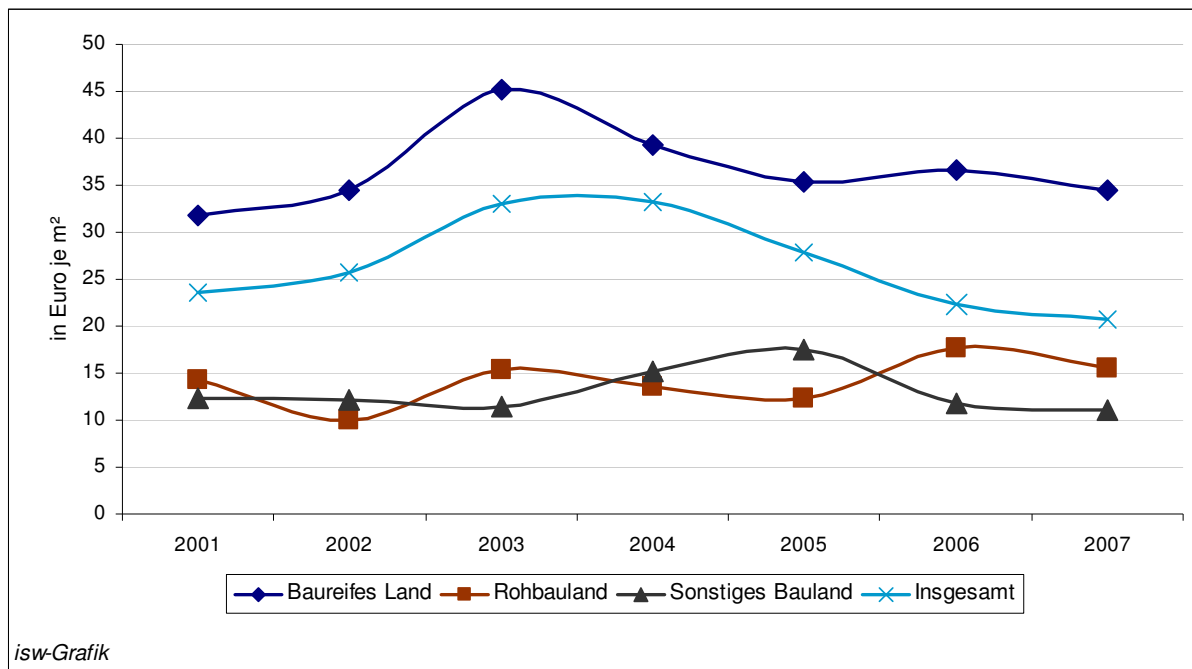
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Entwicklung 2001-2007	
								absolut	in %
<b>VdW</b>	57,8	58,0	61,5	59,0	49,6	44,3	38,9	-18,9	-32,7
<b>VdWg</b>	16,2	16,0	16,1	14,5	13,1	10,2	10,7	-5,5	-34,0

Quelle: VdW/VdWg.

## 7.4 Bauland- und Baupreise

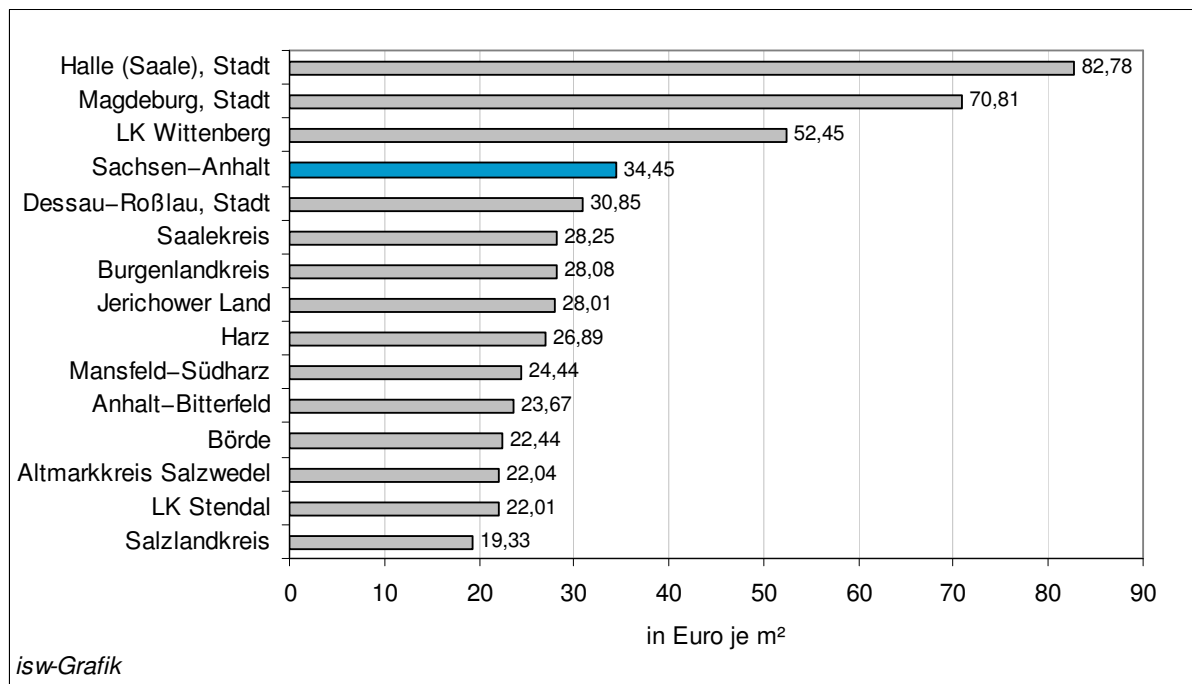
Der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt lässt sich als stabil einschätzen. Nach einem Zwischenhoch im Jahr 2003, was vermutlich durch die Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage hervorgerufen wurde, haben sich die Baupreise nun relativ stabil auf dem Niveau von 2005 eingependelt (vgl. Abbildung 7-8). Diese landesweite Betrachtung der Durchschnittspreise ist jedoch wenig Ziel führend, da die regionalen Unterschiede sehr deutlich sind. Die Entwicklung der lokalen Wirtschaft und die Bevölkerungsdichte und -entwicklung können als die wichtigsten Einflussfaktoren für die Grundstückspreisentwicklung angesehen werden. Daher mussten Käufer von Bauland in den drei kreisfreien Städten des Landes deutlich tiefer in die Tasche greifen als Baulandkäufer in den Flächenkreisen. Mit Abstand am höchsten lagen die Baulandpreise im Jahr 2007 in Halle (82,78 €/m<sup>2</sup>), am niedrigsten dagegen im Salzlandkreis mit 19,33 €/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 7-9).

**Abbildung 7-8: Durchschnittliche Kaufwerte für unbebaute Grundstücke, 2001 – 2007**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

**Abbildung 7-9: Kaufwerte für baureifes Land in Euro / m<sup>2</sup> nach Landkreisen 2007**



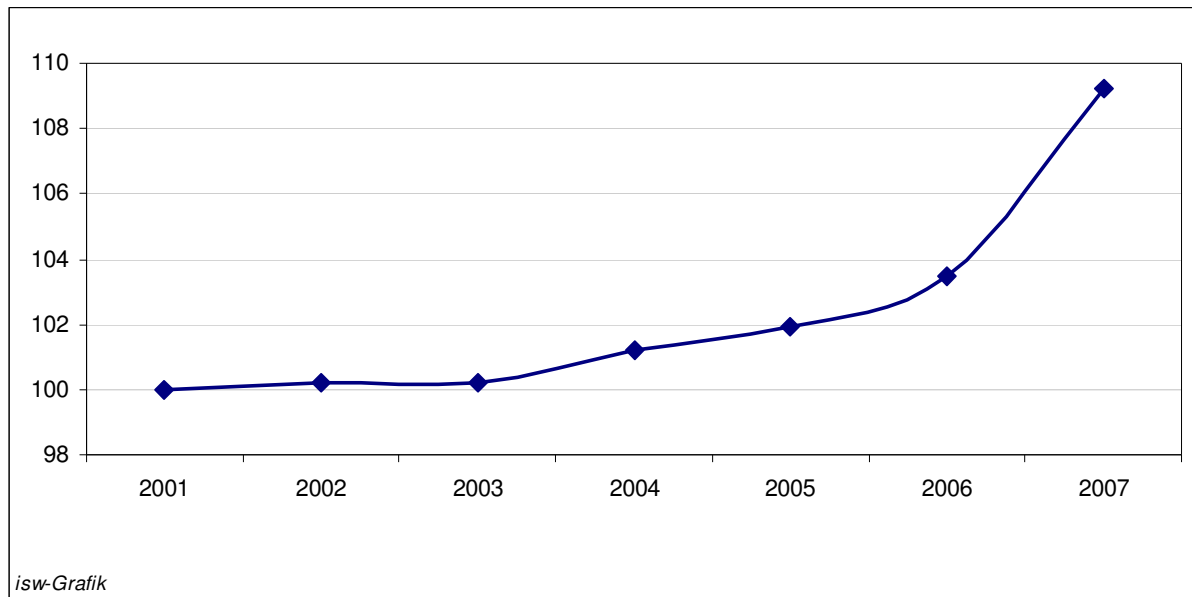
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Während die Baulandpreise in Sachsen-Anhalt eher stabil blieben, sind die Baupreise nach dem Baupreisindex des statistischen Landesamtes vor allem im Berichtszeitraum 2006/2007 deutlich gestiegen (vgl. Abbildung 7-10). Diese Preisentwicklung wirkt sich in allen Bauseg-



menten (Eigenheimbau, Geschossbau) gleichmäßig aus. Die Preise für den Bau eines Wohnhauses lagen im Jahr 2007 um mehr als 7 % höher als noch 2005. Als Gründe sind hier vor allem gestiegene Material- und Energiekosten, Lohnkostensteigerungen, aber auch die Erhöhung von Umsatz- und Mehrwertsteuer zu vermuten.

**Abbildung 7-10: Baupreisindex Sachsen-Anhalt 2001-2007**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

## 7.5 Wohnungsmarktsituation - Zwischenfazit

Die weiterhin relativ hohen Leerstandsquoten führten zu einer recht entspannten Lage auf dem Wohnungsmarkt. Die Nettokaltmieten stiegen im Berichtszeitraum 2006/07 zwar leicht an, erreichten aber nur das Niveau des Jahres 2001. Die Steigerung der Wohnkosten der vergangenen zwei Jahre ging nahezu ausschließlich auf die gestiegenen Kosten für Haushaltsenergie und Betriebskosten zurück.

Ein ähnliches Bild ergibt sich in der Betrachtung der Baupreise. Während die durchschnittlichen Baulandpreise im Land stabil blieben, stiegen die Preise für den Bau selbst durch gestiegene Lohn-, Material- und Energiekosten seit 2005 deutlich an.

## 8 Fazit

Gesellschaftliche Trends wie Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile sowie demografische Tendenzen wie der steigende Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung lassen zukünftig neue und sich pluralisierende Nachfragetrends am Wohnungsmarkt erwarten.

Bestimmte Nachfragetrends, wie der steigende Bedarf altengerechter Wohnungen, sind aufgrund der demografischen Entwicklung schon jetzt absehbar. Darüber hinaus darf trotz (aber auch wegen) der demografischen Tendenzen ein ausreichend nachfragegerechtes und attraktives Wohnungsangebot insbesondere für junge Menschen und Familien nicht vernachlässigt werden. Der derzeit vorhandene quantitative Wohnungsüberhang darf dabei nicht darüber hinweg täuschen, dass letztlich Defizite im qualitativen Wohnungsangebot bereits jetzt bestehen bzw. noch entstehen werden.

Es wird darauf ankommen eine breitere Auffächerung des derzeit vielfach dominierenden monostrukturellen Wohnungsangebots weiter zu unterstützen. So können bspw. neue Wohnformen in kleineren zielgruppenspezifischen Genossenschaften oder Mehrgenerationenhäusern, die verstärkte Eigentumsbildung in Wohnungen im Innenstadtbereich sowie die Entwicklung von Altbaubeständen, insbesondere für „junges Wohnen“, weitere mögliche Ansatzpunkte bieten. Als zielgruppenübergreifende Maßnahme kommt dabei, u. a. im Rahmen der geförderten Bestandsentwicklung, der Schaffung barrierefreier oder zumindest deutlich barrierearmer Wohnungen eine Schlüsselfunktion zu.

Grundlage hierfür können auch vom Land geförderte Untersuchungen zu zielgruppenorientierten Wohnungsbedarfen sein, wie z.B. im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Zielgruppenorientierter Wohnungsbedarf im Stadtumbau“ in Halle, das derzeit auch unter Beteiligung von Landesvertretern modellhaft unterstützt wird.

Für eine erfolgreiche Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt wird im dargestellten Rahmen die Bestandsentwicklung in Innenstädten und im Altbaubereich eine gesteigerte Schlüsselfunktion zukommen.

Viele Städte in Sachsen-Anhalt zeichnen sich durch in ihrer Grundsubstanz weitgehend erhaltene historische Innenstädte aus. Gerade auch aufgrund der verlässlichen kontinuierlichen Städtebau- und Wohnungsbauförderung der vergangenen Jahre ist es gelungen, den überwiegenden Teil dieser Bestände zu erhalten und den baulichen Zustand und die Ausstattung deutlich zu verbessern. Hierdurch wurden viele Innenstädte und Altbauquartiere wieder zunehmend als Wohnstandort entdeckt und wertgeschätzt. Ausstrahlungseffekte und Anziehungskräfte durch den hohen erreichten Sanierungsstand begünstigten das gewandelte Image vieler Altbauquartiere und die weitere zukunftsfähige Entwicklung dieser Quartiere.

Diese positiven Entwicklungen sind, so Ergebnisse der Evaluierung und Begleitforschung zu Stadtentwicklung und Stadtumbau von Bund und Land, zunehmend gefährdet. Die Leerstandsquote in Sachsen-Anhalt blieb zwar insgesamt konstant, sank aber deutlich bei den Mitgliedsunternehmen von VdW und VdWg. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Leerstandsquoten bei privaten Vermietern in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind.

Die Gruppe der privaten Vermieter in den Stadtentwicklungsprozess einzubeziehen gestaltet sich jedoch objektiv schwierig. Gründe dafür sind u. a. die geringen Abriss- und Investitionskapazitäten privater Einzeleigentümer. Gerade aber in den Innenstadtbereichen und Altbauquartieren sollte die Aufwertung nach wie vor Vorrang vor dem Abriss haben. Generell steht insoweit die Frage im Raum, wie mit dem bisher unsanierten und zumeist leer stehenden Bestand dieser Quartiere umgegangen werden kann.

Ohne langfristige Nutzung und ohne Aussicht auf wirtschaftlichen, zumindest minimalen, Erfolg am Wohnungsmarkt wird der Erhalt vorhandener Bausubstanz durch Eigentümer grundsätzlich nicht erwartet werden können. Für einen erheblichen Teil städtebaulich wertvoller und entwicklungsfähiger Altbaubestände ist es aufgrund der augenblicklichen Wohnungsmarktsituation derzeit im freifinanzierten Bereich wirtschaftlich nicht darstellbar, sie nach der notwendigen Sanierung zu Miet- bzw. Kaufpreisen anzubieten, die dem vorhandenen und potenziellen Nachfrageklientel entsprechen und damit eine Chance auf Akzeptanz bzw. Absatz hätten.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen gerade privater Kleineigentümer im Altbaubestand in Sachsen-Anhalt gestalten sich jedoch dabei augenblicklich u. a. durch stagnierende Nettokaltmieten bei steigenden Sanierungskosten (aufgrund des baulichen Zustands und gestiegene Ansprüche an energetische, damit konkurrenzfähige Sanierung), Wegfall bzw. Rückgang öffentlicher Förderung (z. B. Wohnraumförderung und Investitionszulage) bei gleichzeitig fehlender bzw. rückläufiger Finanzkraft bei den im Altbau dominierenden Kleineigentümern und Unsicherheiten durch Veränderung der Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt (auch durch Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen) schwierig. Der IVD- Mietpreisspiegel, der sich vornehmlich auf Neuvertragsmieten von eher gemakelten (privaten) Wohnungsbeständen in ausgewählten Städten bezieht, darf dabei nicht darüber hinweg täuschen, dass dem amtlichen Mietpreisindex zufolge das allgemeine Mietenniveau, seit einigen Jahren auf eher niedrigen Niveau stagniert, was unter Investitionsgesichtspunkten als wenig förderlich zu erachten ist.

Die Perspektive vieler Altbaubestände ist daher derzeit offen und bewegt sich zwischen den Alternativen: Erhalt und Sanierung, zwischenzeitliche Sicherung oder Zwischennutzung sowie Abriss. In Sachsen-Anhalt spielt der Abriss von alter bzw. denkmalgeschützter Bausubstanz bislang eine absolut untergeordnete Rolle. Es besteht jedoch die Gefahr, dass in Abhängigkeit von der Altersstruktur, dem Sanierungszustand, der Lage, dem Image von Wohngebiete-

ten, Quartieren oder Gebäuden - besonders bei Städten, die noch über einen größeren Anteil alter Bebauung verfügen – der Fall eintritt, dass sich der Wohnungsleerstand als städtebaulicher Missstand ohne Aussicht auf Veränderung in Altbaugebieten konzentriert. In diesen Fällen wird es bei zunehmendem Verfall letztlich ohne Intervention sowohl städtebaulich und wohnungswirtschaftlich keine Alternativvorschläge zum Abriss von Altbausubstanz geben können.

Durch z. B. die Auslobung des Fördermittelwettbewerbes leistet das Land einen initiativen Beitrag um derartigen Entwicklungstendenzen entgegen zu wirken. Auch vom Land unterstützte Modellprojekte und Initiativen – wie z. B. Projekte der Eigentumsbildung und Modernisierung von Wohnungen in innerstädtischen Altstadtquartieren und Projekte des familien- und altengerechten Wohnens unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit sowie Initiativen der Entwicklung durch Eigentümergemeinschaften leisten einen weiteren Beitrag.

Es ist aber auch zu prüfen, inwieweit die Empfehlungen der Evaluierungskommission und der Lenkungsgruppe zur Weiterführung des Stadtumbaus Ost über dieses Programm hinaus gehende flankierende Maßnahmen und Instrumente, z. B. in den Bereichen Investitionszulage, Altschuldenhilfe und Wohnungsbauförderung unterstützt werden. So werden Bund und Länder aufgefordert, die Ausgestaltung und die Finanzierung hinsichtlich der Wiedereinführung der erhöhten Investitionszulage für Bestandsinvestitionen im innerstädtischen Altbau zu prüfen. Entscheidend wird dabei insgesamt sein, inwieweit mögliche öffentliche Mittel zielgerichtet und konsequent in dauerhaft marktfähigen Quartieren eingesetzt werden können.

Die Steigerung der Wohnkosten der vergangenen zwei Jahre ging nahezu ausschließlich auf die gestiegenen Kosten für Haushaltsenergie und Betriebskosten zurück. Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und dem zunehmenden politischen Interesse am Klimaschutz wird zukünftig dem „energieeffizienten Wohnen“ eine weiter steigende Bedeutung zukommen. Ein Thema, dem sich das Land frühzeitig beginnend in mehrfacher Hinsicht bereits angenommen hat, sowohl durch dem mit dem Land Brandenburg gemeinsam durchgeführten Modellvorhaben zur energetischen Stadterneuerung als auch durch das Auflegen eines Förderprogramms zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden. Wesentlich wird neben Maßnahmen an Gebäuden selber die Frage sein, inwieweit Effekte durch Quartierslösungen erzielt werden können. Darüber hinaus wird im Hinblick auf den Wohnungsmarkt zu prüfen sein, ob es im Hinblick auf den Sanierungsaufwand im Rahmen zusätzlicher notwendiger Energieeffizienzgewinne im Vergleich zu neueren Objekten zu weiteren geschmälernten Marktchancen für Altbauten kommt.

Ein weiteres zentrales politisches Handlungsfeld stellt auch zukünftig die Wohneigentumsförderung in den Zentren des Landes dar. Wie in der von der Landesregierung im Sommer 2007 beschlossenen Fortschreibung des Handlungskonzept zur „Nachhaltigen Bevölkerungspolitik“ beschrieben, leistet die Wohneigentumsbildung mit dem Schwerpunkt junge Familien

in den Stadtumbaustädten einen wesentlichen Beitrag. Insbesondere durch den Bestandserwerb oder den Neubau auf Baulücken, Brach- und ggf. Arrondierungsflächen werden zusätzliche langfristige Impulse zur Stabilisierung städtischer Quartiere und damit für den Stadtumbauprozess gegeben. Darüber hinaus kommt der Wohneigentumsförderung angesichts der demografischen Alterung und sinkender Alterseinkommen zusätzlich eine wichtige ökonomische Entlastungs- und Sicherungsfunktion zu.

Der ungeheure Problemdruck, der landesweit mit den Wohnungsleerständen verbunden war, veranlasste das MLV zunächst die verfügbaren Mittel des Stadtumbauprogramms vorrangig für den Abriss einzusetzen. Seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost ist die Anzahl der Wohnungen im Land Sachsen-Anhalt bis zum Jahresende 2007 um mehr als 23.000 Wohneinheiten gesunken. Zur Reduktion der gesamtstädtischen Leerstandsquoten genügten die Anstrengungen jedoch nicht. Tatsachen, die zum einen im Vergleich mit den Leerstandsentwicklungen der anderen ostdeutschen Länder im Ergebnis rechtfertigen, überproportional Fördermittel für den Abriss eingesetzt zu haben, zum anderen aber auch dafür sprechen, den weiteren Wohnungsrückbau mit unverminderter Stärke voranzutreiben. Dabei sind die zunehmend schwieriger werdenden Rahmenbedingungen zu beachten. Vor diesem Hintergrund und der damit verbundenen Gefahr, dass der Abriss seine bisherige positive Wirkung verliert, ist es zukünftig unumgänglich, dass zu den geförderten Abrissen ungeforderte - von den Eigentümern selbst finanzierte - Abrisse hinzukommen.

Das Programm „Stadtumbau Ost“ hat nicht zum Ziel und damit folgerichtig auch nicht die finanzielle Ausstattung, alle aus der demografischen Entwicklung entstehenden städtischen Problemlagen - beispielsweise die Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur - zu lösen bzw. umfassend lösen zu können. Insoweit hat die v. g. Lenkungsgruppe empfohlen, z. B. die notwendige Anpassung der städtischen Infrastruktur zukünftig auf Grundlage der Stadtentwicklungskonzepte ressortübergreifend zu fördern. Für den Bereich der technischen Infrastruktur bedarf es einer eigenständigen, ausreichenden Förderung (separate Infrastrukturförderung) vor allem durch die zuständigen Ressorts bei Bund und Ländern. Dies vermeidet befürchtete zukünftige diametrale Entwicklungen im Stadtumbauprozess.

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 2-1: Gründe für die (Teil-)Fortschreibung des Konzeptes.....	9
Abbildung 2-2: Fortschreibung des SEK oder Änderung der Ziele.....	10
Abbildung 2-3: Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus bei der Aufwertung.....	11
Abbildung 2-4: Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus beim Rückbau.....	11
Abbildung 2-5: Ziele im Hinblick auf den Rückbau.....	12
Abbildung 2-6: Ziele im Hinblick auf die Aufwertung.....	13
Abbildung 2-7: Orientierung der Maßnahmen an den SEK-Zielen und Prioritätensetzungen	14
Abbildung 2-8: Annahmen zum Rückbau noch zutreffend?.....	14
Abbildung 2-9: Verteilung der Fördermittel 2002-2007.....	17
Abbildung 2-10: Stadtumbau Ost Fördermittel.....	18
Abbildung 2-11: Abgang von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1995-2007 ..	19
Abbildung 2-12: Abgang von Wohnungen nach Baujahresgruppen 2002-2007 .....	20
Abbildung 2-13: Leerstandsquote im Wohnungsbestand (2007/Gesamtstadt).....	21
Abbildung 2-14: Veränderungen der Leerstandsquote (2007/Gesamtstadt).....	22
Abbildung 2-15: Entwicklung des Leerstandes in den Stadtumbaustädten .....	25
Abbildung 4-1: Veränderung des Bruttoinlandsprodukts zum jeweiligen Vorjahr, preisbereinigt und verkettet 2001-2007.....	65
Abbildung 4-2: Anzahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Sachsen-Anhalt (in 1.000) 2001-2007.....	66
Abbildung 5-1: Wohnungsbestand absolut (jährlicher Veränderungssaldo) und Wohnungsbestandsentwicklung je 1.000 Einwohner 2002-2007 .....	71

Abbildung 5-2: Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohnbau absolut und je Einwohner 2001-2007.....	73
Abbildung 5-3: Wohnungsbestand nach Gebäudeart 2001-2007 .....	74
Abbildung 5-4: Wohnraumgrößenstruktur 2001-2007 .....	76
Abbildung 5-5: Baugenehmigungen im Wohnbau (Neubau) 2001-2007 .....	81
Abbildung 5-6: Baufertigstellungen im Wohnbau (Neubau) 2001-2007.....	82
Abbildung 5-7: Verteilung der Wohnungsabgänge nach Baualtersstruktur 2002-2007 .....	85
Abbildung 5-8: Bauabgang von Wohngebäuden nach Ursachen bzw. Nachnutzung.....	86
Abbildung 5-9: Bauabgänge an Wohnungen 2001-2007 .....	87
Abbildung 5-10: Bauabgänge 2002 – 2007 je 1.000 Bestandswohnungen in 2002 nach Landkreisen .....	88
Abbildung 6-1: Bevölkerungsindex im bundesdeutschen Vergleich 2001-2007.....	91
Abbildung 6-2: Geburtensaldo und Wanderungssaldo 2001-2007 .....	92
Abbildung 6-3: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Landkreisen 2007 - 2025 ...	94
Abbildung 6-4: Bevölkerung nach Altersgruppen 2001-2007 .....	95
Abbildung 6-5: Haushalts- und Einwohnerindex 2001-2007 .....	96
Abbildung 6-6: Haushaltsgrößenstruktur nach Anzahl der Personen 2001-2007.....	97
Abbildung 6-7: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen 2002-2007.....	98
Abbildung 6-8: Anteil der SGB-II-Leistungsempfänger an der Bevölkerung nach Landkreisen 2007.....	100
Abbildung 7-1: Leerstandquote im bundesdeutschen Vergleich 1998 - 2006.....	106
Abbildung 7-2: Wohneigentumsquote im bundesdeutschen Vergleich 1998 - 2006.....	107
Abbildung 7-3: Wohnungsmietindex 2001-2007.....	108
Abbildung 7-4: Index der kalten Mietnebenkosten 2001-2007 .....	112

Abbildung 7-5: Haushaltsenergiepreisindex 2001-2007 .....	113
Abbildung 7-6: Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen vor und nach der Gewährung von Wohngeld 2001-2006 .....	116
Abbildung 7-7: Monatliche Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft nach Landkreisen in Euro (Jahresdurchschnitt) 2007 .....	117
Abbildung 7-8: Durchschnittliche Kaufwerte für unbebaute Grundstücke, 2001 – 2007 .....	119
Abbildung 7-9: Kaufwerte für baureifes Land in Euro / m <sup>2</sup> nach Landkreisen 2007 .....	119
Abbildung 7-10: Baupreisindex Sachsen-Anhalt 2001-2007.....	120



## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 2-1: Fördermittel von Bund und Land aus dem Programm Stadtumbau-Ost .....	16
Tabelle 2-2: Indikative Darstellung der geplanten Gemeinschaftsbeteiligungen im Bereich "Städtische Dimension" .....	41
Tabelle 3-1: Altschuldenentlastung der Wohnungsunternehmen gemäß § 6a AHG (Bewilligung durch die KfW) .....	58
Tabelle 3-2: Mittelabruf .....	59
Tabelle 3-3: Städtebauförderung 2006 und 2007 .....	60
Tabelle 3-4: Wohneigentumsförderung – Landesprogramm .....	61
Tabelle 3-5: Wohneigentumsförderung - IB-KfW-Darlehen .....	62
Tabelle 5-1: Veränderung der Wohnraumgrößenstruktur zum Vorjahr 2002-2007 .....	75
Tabelle 5-2: Wohnungen mit auslaufender Belegungsbindung 2008-2019 .....	77
Tabelle 5-3: Wohnungen mit auslaufender Mietpreisbindung 2008-2011 .....	78
Tabelle 5-4: Freistellungsanträge von den Belegungsbindungen 1991-2007 .....	78
Tabelle 5-5: Gründe der Freistellung von Belegungsbindung 1991-2007 .....	79
Tabelle 6-1: Privathaushalte nach Haushaltsgröße (in 1.000) 2001-2007 .....	97
Tabelle 6-2: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2001-2007 .....	99
Tabelle 6-3: Bedarfsgemeinschaften und Leistungsempfänger nach SGB II 2005-2007 .....	100
Tabelle 6-4: Wohngeldempfängerhaushalte nach Haushaltstypen 2005-2007 .....	102
Tabelle 6-5: Wohngeldempfängerhaushalte nach Haushaltsgröße 2005-2007 .....	103
Tabelle 7-1: Wohnungsleerstand in den VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen 2001-2007 ...	106
Tabelle 7-2: IVD-Neuvertragsmieten in ausgewählte Städten 2007 .....	110
Tabelle 7-3: IVD-Nettokaltmiete für Neubau und Erstbezug nach Sanierung in ausgewählten Städten 2007 (in Euro/m <sup>2</sup> ) .....	111

Tabelle 7-4: Gezahlte Wohngeldbeträge in Mill. Euro 2001-2006.....	115
Tabelle 7-5: Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch in Euro 2001- 2007 .....	115
Tabelle 7-6: Monatliche Leistungen für Unterkunft und Heizung in Euro (Jahresdurchschnitt) 2005-2007 .....	117
Tabelle 7-7: Mietschulden VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen in Mio. Euro 2001-2007...	118