

Landesamt für Bauen und Verkehr
Abt. Städtebau und Bautechnik
Dezernat 36 – Monitoring, Evaluierung und Anpassung der Städtebauförderung

Stadtumbaumonitoring

Stadtberichte Berichtsjahr 2011

Vorbemerkungen

Vorbemerkungen

Inhalt und Aufbau der Stadtberichte

Die Stadtberichte werden im Rahmen des Stadtumbaumonitorings in Abstimmung mit dem MIL jährlich, alternierend in Kurz- und in Langform, erarbeitet. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stadtberichte zu den Berichtsjahren 2010 (Kurzform) und 2011 (Langform) sich gegenseitig ergänzen und so zusammen einen ausreichenden und zugleich aktuellen Überblick über den Stadtentwicklungsprozess vermitteln. Der vorliegende Bericht (Langform) enthält in den einzelnen Abschnitten die aufbereiteten Ergebnisse für das Berichtsjahr 2011 in Form von Tabellen, Diagrammen und Karten. Dabei werden für den Vergleich der Daten mit anderen Monitoringgemeinden oder der Beobachtungsgebiete untereinander neben den absoluten auch normierte Werte ausgewiesen.

Als Datenquellen wurden die Zuarbeiten der Programmstädte und -gemeinden zum Stadtumbaumonitoring, die Rückbauerfassung des LBV, Dez. 33, die AfS-Statistik und die Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030 für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg vom Mai 2012 des LBV, Statistiken der Bundesagentur für Arbeit sowie die Kaufkraftstudie 2007 – 2012 der Michael Bauer Research GmbH genutzt.

Um eine Beeinflussung der Ergebnisse durch die zwischen der kommunalen und der AfS-Statistik bestehenden Differenzen weitgehend auszuschließen, wird auf eine Verknüpfung von Daten aus unterschiedlichen Quellen mit einer Ausnahme verzichtet. Damit die Leerstandsquote in den Gemeindevergleich im Abschnitt 2 einbezogen werden kann, wird diese dort aus dem Wohnungsleerstand lt. kommunaler Angabe und dem Wohnungsbestand lt. AfS ermittelt.

Der Punkt 1 – Kernaussagen – enthält die Hauptergebnisse eines jeden Stadtberichtes. Darin werden in komprimierter Form die Entwicklung der Rahmenbedingungen, der Umsetzungsstand von Zielen des Stadtumbaus und die Situation in den Beobachtungsgebieten der Stadt erläutert, wobei die Kernaussagen überwiegend von kommunalen Angaben abgeleitet werden. Auf die aus anderen Quellen genutzten Daten machen die vorhandenen Anmerkungen aufmerksam. Die verbalen Aussagen werden durch zwei Tabellen ergänzt, die die wichtigsten Entwicklungsdaten der Gemeinde und der Beobachtungsgebiete enthalten. Dabei handelt es sich mit Ausnahme der Ergebnisse der LBV-Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030 um einen Auszug aus den Tabellen der nachfolgenden Abschnitte. Die Zusammenstellung der Werte in diesen beiden Tabellen erfolgte so, dass die Entwicklung im Vergleich zu den Vorjahren direkt ablesbar ist.

Der 2. Abschnitt ermöglicht den Überblick über wichtige Kennzahlen der Stadtentwicklung überwiegend auf Basis der AfS-Daten, wobei die betrachtete Raumebene die Gemeinde ist. Um die Ergebnisse besser einordnen zu können, werden den Daten der jeweiligen Gemeinde die Durchschnittswerte der 34 Monitoringgemeinden im Programm Stadtumbau Ost der Förderperioden I und II direkt gegenübergestellt. Darüber hinaus werden Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr und zum Startjahr des Monitorings (2003) ausgewiesen. Um Sachverhalte vor dem Hintergrund längerfristiger Entwicklungen besser beurteilen zu können, sind für ausgewählte Variablen und Indikatoren die Resultate der letzten 11 Jahre aus Diagrammen ablesbar.

Im Mittelpunkt des 3. Abschnitts stehen die Prognose- bzw. Planungsdaten im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung, wobei die untersuchten Daten mit Ausnahme der LBV-Bevölkerungsvorausschätzung (Abb. 3.1) auf kommunalen Angaben basieren. Aus der Kombination der Werte lässt sich erkennen, ob sich die Entwicklung wie geplant vollzieht oder Nachsteuerungsbedarf besteht. Die Datenauswahl wird durch die vorhandenen Zielvorgaben bestimmt. Während sich Einwohner, Haushalte, Wohnungsbestand und -leerstand immer auf das jeweils benannte Kalenderjahr beziehen, umfassen die Angaben zum Wohnungsabgang bzw. -rückbau die Ergebnisse für die ausgewiesenen Zeiträume. Der Verzicht auf die Darstellung der Werte aller Jahresscheiben trägt dazu bei, den Umfang der Stadtberichte zu beschränken und dient damit der Übersichtlichkeit.

Die Entwicklung der Beobachtungsgebiete im Vergleich zeigt unter Nutzung ausschließlich kommunaler Angaben Abschnitt 4. Auf Basis dieser Daten lassen sich die Entwicklungsprozesse auf teilsräumlicher Ebene im Detail verfolgen und einschätzen. Um diese Entwicklungen besser bewerten zu können, enthalten die Tabellen 4.1 und 4.2 eine Klassifizierung der Beobachtungsgebiete nach Lage-, Gebiets- und statistischem Rückbautyp. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die gewählten Klassen und Begriffe nicht identisch mit ähnlich lautenden Begriffen z. B. in den Stadtumbaukonzepten sind. Die Festlegung der statistischen Rückbautypen, die jährlich vorgenommen wird, erfolgte allein auf der Grundlage der rechnerisch ermittelten Bauabgangsquoten. Damit wird nicht in jedem Fall die stadtplanerische Zielstellung für ein Gebiet zum Ausdruck gebracht. Die Beschreibung der Abkürzungen bzw. Definition der Typen befindet sich zwischen den Tabellen 4.1 und 4.2.

Ein wesentliches Ziel des Stadtumbaus ist die Stabilisierung der Wohnungswirtschaft. Im 5. Abschnitt sind die für die Beurteilung dieses Sachverhaltes verfügbaren Daten entsprechend den kommunalen Angaben für die Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von mehr als 200 WE zusammengestellt. Tabelle 5.2 kann dabei – wie bereits in den vorangegangenen Berichten – zwei verschiedene Zusammenfassungen für die Wohnungsunternehmen gesamt enthalten. Wie bisher werden die Daten für alle in der Tabelle aufgeführten Wohnungsunternehmen zusammengefasst. Wenn für einzelne Unternehmen keine Daten mehr gemeldet werden (z. B. weil durch Wohnungsabgang, -rückbau, -zusammenlegung, -umwidmung bzw. Verkauf von Wohnungen sich ihr Bestand auf weniger als 200 WE reduziert hat) oder neue Wohnungsunternehmen mit entsprechendem Bestand hinzukommen, dann beziehen sich die Ergebnisse der einzelnen Jahre nicht mehr auf die selben Wohnungsunternehmen. In diesen Fällen werden zusätzlich die Werte der über den gesamten Zeitraum durchgängig ausgewiesenen Wohnungsunternehmen dargestellt, damit auch deren Entwicklung ablesbar wird.

Die eingetretenen Veränderungen der Werte von Variablen bzw. Indikatoren werden im Vergleich zum Vorjahr und zum Ausgangsjahr des Monitorings ermittelt. Das Ausgangsjahr für das Monitoring ist nicht einheitlich 2003, sondern wurde für jede Programmgemeinde gesondert bestimmt. Als Kriterien dazu dienten zum einen das Aufnahmejahr in das Programm Stadtumbau Ost und zum anderen der Zeitpunkt der teilsräumlichen Datenbereitstellung. Daher variiert das Bezugsjahr von 2002 bis 2010. Die teilsräumliche Datenlieferung wurde erst ab dem Berichtsjahr 2005 zur Pflicht erklärt. Einige Monitoringgemeinden konnten jedoch auch schon Daten für die Zeit vor 2005 bereitstellen. Das Ausgangsjahr wurde deshalb je nach Datenlage individuell festgelegt, um die Entwicklungen im Rahmen des Stadtumbau-Prozesses für jede Monitoringgemeinde möglichst umfassend darstellen zu können.

Einzelne Stadtberichte weisen trotz der im Erfassungsbogen integrierten ersten Plausibilitätsprüfung und Abstimmung der Inhalte mit den Programmgemeinden noch Unplausibilitäten auf, die aus den zugearbeiteten Daten resultieren, worauf in Textboxen hingewiesen wird. Dabei ist zu beachten, dass diese auch Bemerkungen zum Verständnis des jeweiligen Teils des Stadtberichtes sowie weiterführende Informationen zu Besonderheiten enthalten können.

Die Hinweise des LBV zu Unplausibilitäten in den Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und entbinden darüber hinaus keine Programmgemeinde von der eigenen Verantwortung, die Plausibilität ihrer Angaben selbst sicherzustellen.

Verwendete Begriffe

Besonders hinzuweisen ist auf die Begriffe Wohnungsabgang und Wohnungsrückbau. Der Wohnungsabgang umfasst den Rückbau, die Zusammenlegung, Stilllegung und Umwidmung von Wohnungen. Diese Angaben sind von den Programmgemeinden im Rahmen des Stadtbaumonitorings zu erbringen. Der Rückbau lt. Erfassung des LBV, Dez. 33 umfasst dagegen nur einen Teil des Wohnungsabgangs und bezieht sich lediglich auf die Stadtbaukulisse. Da der Rückbau seit 2002 erfasst wird, gestattet diese Statistik den Rückblick auf das Startjahr des Programms Stadtbau Ost, liefert damit wichtige ergänzende Informationen und wird deshalb in das Monitoring mit einbezogen. Differenzen zwischen Wohnungsrückbau und -abgang können darüber hinaus auch durch unterschiedliche Erfassungszeiträume, die jeweils ausgewiesen sind, begründet sein.

Der erreichte Stand des im Rahmen des Programms Stadtbau Ost durchgeführten Rückbaus wird innerhalb des jeweiligen Stadtberichtes unter Punkt 1 und 2 auf Gemeindeebene durch den Umsetzungsgrad charakterisiert. Der Umsetzungsgrad bezieht sich nunmehr auf den Zeithorizont 2020 und ist der Quotient aus erfolgtem Rückbau von Wohnungen 2002 bis 2011 und der Summe des bis einschließlich 2010 realisierten plus dem geplanten Bauabgang 2011 bis 2020. Bedingt durch die Ermittlungsmethodik und die verfügbare Datenbasis handelt es sich dabei um Schätzungen, die Unschärfen enthalten können, da

- ein wichtiges Ziel des Stadtbaus die Reduzierung des Wohnungsleerstands ist, jedoch neben dem Rückbau auch Wohnungszusammenlegungen, Umwidmungen und dauerhafte Stilllegungen dazu beitragen,
- die Planungsangaben der Gemeinden im Rahmen des Monitorings sich nicht auf den Rückbau, sondern auf den Abgang von Wohnungen beziehen, diese für den Zeitraum 2011 bis 2020 (Perioden 2011 – 2015, 2016 – 2020) gelten und nicht exakt mit der Laufzeit des Programms übereinstimmen,
- der Bauabgang i. d. R. frühestens ab 2003 durch die Programmgemeinden gemeldet wird und deshalb Daten zum Teil nicht für die gesamte Laufzeit des Programms vollständig vorliegen,
- der Rückbau seit 2002 erfasst wird, zwar nicht vollständig den Bauabgang abbildet, dafür die Nutzung der Werte für die Berechnung des Umsetzungsgrades zeitlich nicht zu Erfassungslücken führt.

Die offizielle Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit (BA) ist in der Regel nicht auf Gemeindeebene verfügbar. Deshalb wurde für das Stadtbaumonitoring die Arbeitslosenrate auf der Grundlage des Jahresdurchschnittswertes der Arbeitslosenzahlen der BA im Verhältnis zu der Summe aus Arbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten berechnet.

Die SGB II-Quote errechnet sich gemäß der Definition der BA aus dem Quotienten der Zahl der hilfebedürftigen Personen nach SGB II (erwerbsfähige und nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige) zur Bevölkerung unter 65 Jahre. Bei der Berechnung wird hinsichtlich der Anzahl der hilfebedürftigen Personen nach SGB II der Jahresdurchschnittswert aus der Grundsicherungsstatistik der BA zu Grunde gelegt.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gilt für den Arbeitsort jeweils zum Stichtag 30.06. eines jeden Jahres. Der normierte Wert – die Beschäftigtendichte – bezieht sich auf die Einwohner im arbeitsfähigen Alter, wobei es sich um die Bevölkerung zwischen 16 und unter 65 Jahren, ebenfalls jeweils zum 30.06., handelt. Da diese Form der Berechnung des Indikators Beschäftigtendichte erst seit dem Berichtsjahr 2009 Anwendung findet, können für das Jahr 2003 gegenüber den in den vorhergehenden Stadtberichten ausgewiesenen Werten geringfügige Abweichungen auftreten.

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Die in den Stadtberichten verwendeten

Kennziffern Kaufkraft (€/Kopf) und Kaufkraftindex der Gemeinde im Vergleich zu Deutschland (D=100) wurden der von der Michael Bauer Research GmbH erstellten Zeitreihe 2007 bis 2012 entnommen. Dabei handelt es sich um prognostizierte Werte für 2012 und um aktualisierte Werte für die Vorjahre. Bei der Berechnung wird ein speziell auf jahresgenaue Erfassung gestaltetes Modell verwendet, das auf Basis von amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken, Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung sowie standardisierten Statistiken und Sonderauswertungen der Sozialversicherungsträger die regionalen Veränderungen auf einheitlicher Basis fortschreibt.