

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

Stadtumbaumonitoring

**Stadtberichte
Berichtsjahr 2008**

Vorbemerkungen

Inhalt und Aufbau der Stadtberichte

Die Stadtberichte werden im Zuge 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 2007 (Langform) und 2008 (Kurzform) sich gegenseitig ergänzen und so zusammen einen ausreichenden und zugleich aktuellen Überblick über den Stadtentwicklungsprozess vermitteln. Der vorliegende Bericht (Kurzform) enthält in den einzelnen Abschnitten die aufbereiteten Ergebnisse für das Berichtsjahr 2008 ausschließlich in Form von Tabellen. 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 2007 bis 2030 für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg vom April 2008 des LBV sowie die Kaufkraftstudie 2004 - 2009 der Michael Bauer Research GmbH genutzt.

Um eine Beeinflussung der Ergebnisse durch die zwischen der kommunalen und 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, wurde diese 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 Stand der Umsetzung von Zielen des Stadtumbaus und die Situation in den Beobachtungsgebieten der Stadt erläutert. Die verbalen Aussagen werden durch Tabellen ergänzt, die die wichtigsten Entwicklungsdaten der Gemeinde und der Beobachtungsgebiete enthalten. Dabei handelt es sich mit Ausnahme der Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung 2007 bis 2030 um einen Auszug aus den Tabellen der folgenden Abschnitte. Die Kernaussagen wurden überwiegend von kommunalen Angaben abgeleitet. Auf die aus anderen Quellen genutzten Daten machen die vorhandenen Anmerkungen aufmerksam. Die Zusammenstellung der Werte in den 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 Rauebene die Gemeinde ist. Um die Ergebnisse besser einordnen zu können, werden den Daten der jeweiligen Gemeinde die Durchschnittswerte der 31 Monitoringgemeinden im Programm Stadtumbau Ost gegenübergestellt. Darüber hinaus werden Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr und zum Startjahr des Monitorings (2003) ausgewiesen.

Vorbemerkungen

Im Mittelpunkt des 3. Abschnitts stehen die Prognose- bzw. Planungsdaten im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung. Die Daten basieren ausnahmslos auf kommunalen Angaben. Aus der Kombination der Werte lässt sich erkennen, ob sich die Entwicklung wie geplant vollzieht oder ein Nachsteuerungsbedarf besteht. Die Datenauswahl wird durch die vorhandenen Zielvorgaben bestimmt. Während sich Einwohner, Haushalte, Wohnungen und Wohnungsleerstand immer auf das jeweils benannte Jahr beziehen, umfassen die Angaben zum Wohnungsabgang bzw. -rückbau die Ergebnisse für die ausgewiesenen Zeiträume. Der teilweise Verzicht auf die einzelnen Jahreswerte hilft, den Umfang der Stadtberichte zu beschränken und dient damit der Übersichtlichkeit.

Die Entwicklung der Beobachtungsgebiete im Vergleich zur Stadt zeigt unter Nutzung der kommunalen Angaben der Abschnitt 4. Auf dieser Grundlage lassen sich die Entwicklungsprozesse auf teilräumlicher Ebene im Detail verfolgen und einschätzen.

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 enthält dabei zwei verschiedene Zusammenfassungen für die Wohnungsunternehmen gesamt. 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), dann beziehen sich die Ergebnisse der einzelnen Jahre nicht mehr auf die gleichen 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 teilräumlichen Datenbereitstellung. Das Aufnahmejahr variiert und reicht von 2002 bis 2006. Die teilräumliche 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 Abstimmung der Inhalte mit den Programmgemeinden noch Unplausibilitäten auf, die aus den zugearbeiteten Daten resultieren. Auf diese wird in Textboxen hingewiesen. Dabei ist zu beachten, dass die Textboxen auch Bemerkungen zum Verständnis des jeweiligen Teils des Stadtberichtes und 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 Stadtumbaumonitorings zu machen. Der Rückbau lt. Erfassung des LBV, Dez. 33 umfasst nur einen Teil des Wohnungsabgangs und bezieht sich lediglich auf die Stadtumbaukulisse. Da der Rückbau seit 2002 erfasst wird, gestattet diese Statistik den Rückblick auf das Startjahr des Programms Stadtumbau Ost, liefert damit wichtige ergänzende Informationen und wird deshalb in das Monitoring mit einbezogen. Differenzen zwischen Wohnungsrückbau und -abgang können auch durch unterschiedliche Erfassungszeiträume, die jeweils ausgewiesen sind, begründet sein.

Der erreichte Stand des im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost durchgeführten Rückbaus wird innerhalb des jeweiligen Stadtberichtes unter Punkt 1 und 2 auf Gemeindeebene durch den Umsetzungsgrad charakterisiert. Der Umsetzungsgrad ist der Quotient aus geplantem Bauabgang 2002 bis 2015 und erfolgtem Rückbau 2002 bis 2007 von Wohnungen. Bedingt durch die Ermittlungsmethodik und die verfügbare Datenbasis handelt es sich dabei um Schätzungen, die Unschärfen enthalten können, da

- ein wichtiges Ziel des Stadtumbaus die Reduzierung des Wohnungsleerstands ist, jedoch neben dem Rückbau auch Wohnungszusammenlegungen, Umwidmungen und dauerhafte Stilllegungen dazu beitragen,
- die Planungsangaben im Rahmen des Monitorings sich nicht auf den Rückbau, sondern auf den Abgang von Wohnungen beziehen, diese für den Zeitraum 2002 bis 2015 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 Stadtumbaumonitoring die Arbeitslosenrate auf der Grundlage des Jahresdurchschnittswertes der Arbeitslosenzahlen der BA im Verhältnis zu der Summe aus Arbeitslosen und den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten berechnet.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gilt für den Arbeitsort. Der normierte Wert bezieht sich auf die Einwohner im arbeitsfähigen Alter. Dabei handelt es sich um die Bevölkerung zwischen 16 und unter 65 Jahren.

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 2004 bis 2009 entnommen. Dabei handelt es sich um prognostizierte Werte für 2009 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.