

Landesamt für Bauen und Verkehr  
Abt. Städtebau und Bautechnik  
Dezernat 31 – Raumbeobachtung und Stadtmonitoring

# **Stadtumbaumonitoring**

## **Stadtberichte Berichtsjahr 2016**

### **Vorbemerkungen**



## Inhalt und Aufbau der Stadtberichte

Der vorliegende Stadtbericht enthält in den einzelnen Abschnitten die aufbereiteten Ergebnisse für das Berichtsjahr 2016. Als Datenquellen wurden die Zuarbeiten der 34 Städte und Gemeinden zum Stadtumbaumonitoring (Monitoringgemeinden), die Rückbauerfassung des LBV, Dez. 33, die AfS-Statistik, die Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg des LBV aus dem Jahr 2015, Statistiken der Bundesagentur für Arbeit sowie die Kaufkraftstudie 2012 – 2017 der Michael Bauer Research GmbH genutzt.

Die methodische Umstellung der Ergebnisaufbereitung von festen Startjahren mit wachsenden Zeiträumen zu dynamischen Startjahren mit festen Zeiträumen wird, wie im Berichtsjahr 2015 begonnen, auch für die Stadtberichte für das Berichtsjahr 2016 fortgesetzt.

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 **Abschnitt 1** – Kernaussagen – enthält die Hauptergebnisse eines jeden Stadtberichtes. Darin werden in komprimierter Form die Entwicklung der Rahmenbedingungen, der Umsetzungsstand von Zielen des Stadtumbaus, die Situation in den Beobachtungsgebieten und Wohnungsunternehmen der Monitoringgemeinde erläutert. Die Kernaussagen wurden überwiegend von kommunalen Angaben abgeleitet. 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 Bevölkerungsdaten des AfS und der Ergebnisse der LBV-Bevölkerungsvorausschätzung in Tabelle 1.1 um Auszüge aus den Tabellen der nachfolgenden Abschnitte.

**Abschnitt 2** ermöglicht einen Überblick über wichtige Kennzahlen der Stadtentwicklung überwiegend auf Basis von AfS-Daten, wobei die betrachtete Raumebene die Gemeinde ist. Die Einwohner- und Wohnungsbestandszahlen für die Jahre 2015 und 2016 schreiben die Ergebnisse des Zensus vom 09.05.2011 fort. Um die Informationen besser einordnen zu können, werden den Daten der jeweiligen Gemeinde die Durchschnittswerte der 34 Monitoringgemeinden direkt gegenübergestellt. Darüber hinaus enthält die Tabelle die berechneten Veränderungen der Werte im Vergleich zum Vorjahr und zu 2003. Die Ergebnisse werden außerdem durch Tendenzpfeile visualisiert. Die Richtung und Einfärbung der Pfeile symbolisieren die Entwicklungstendenzen und deren Bewertung. Ein Pfeil nach oben kennzeichnet den Anstieg, zur Seite die Stagnation und nach unten den Rückgang der Werte. Die Farben Rot zeigen eine negative, Gelb keine Veränderung und Grün eine positive Entwicklung an. Bedingt durch die Bestands-korrekturen, die sich durch den Zensus ergeben haben, können die Veränderungen die tatsächliche Entwicklung für den Zeitraum 2003/16 nur ungenau widerspiegeln. Die Gebäude- und Freifläche wurde ab Berichtsjahr 2016 durch den Nachhaltigkeitsindikator – die Siedlungs- und Verkehrsfläche – ersetzt, da die Umstellung der Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung dies erforderlich machte. Die Flächenerhebung erfolgte bis 2012 auf Basis des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB). Seit 2013 wurden die Ergebnisse durch Auswertung des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) gewonnen und bis einschließlich 2015, für die Dauer der bundesweiten Umstellung auf ALKIS, auf die Kategorien des AdV-Nutzungsartenverzeichnisses von 1991, die für das Automatisierte Liegenschaftsbuch gelten, umgeschlüsselt. Seit 2016 veröffentlicht nunmehr das AfS die Ergebnisse der Flächenerhebung nach der ALKIS-Nomenklatur. In der ALKIS-Nomenklatur kommt jedoch die Gebäude- und Freifläche nicht mehr vor. Um außerdem Verzerrungen der Ergebnisse durch den Methodenwechsel auszuschließen, wurde in der Tabelle auf die Ausweisung der Ergebnisse für 2003 und die Darstellung der Veränderungen gegenüber 2003 verzichtet.

Im Mittelpunkt des **3. Abschnitts** stehen die Prognose- bzw. Planungsdaten der Gemeinde im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung. Aus der Kombination der Werte in den Tabellen und Abbildungen lässt sich erkennen, ob sich die Entwicklung wie geplant vollzieht oder Nachsteuerungsbedarf besteht. Die Datenauswahl wird durch die vorhandenen Zielvorgaben bestimmt. Während sich Einwohner, Haushaltsdaten, 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.

Alle Daten basieren auf kommunalen Angaben. Lediglich in Abbildung 3.1 werden neben den kommunalen Daten auch die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung des LBV dargestellt.

Die Entwicklung der Beobachtungsgebiete zeigt unter Nutzung von ausschließlich kommunalen Angaben der **4. Abschnitt**. Auf dieser Basis lassen sich die Entwicklungsprozesse auf teilsräumlicher Ebene im Detail verfolgen und einschätzen. Damit sich diese Entwicklungen besser bewerten lassen, enthalten die Tabellen 4.1 und 4.2 eine Klassifizierung der Beobachtungsgebiete nach Lage-, Gebiets- und statistischem Rückbautyp. Hierbei ist zu beachten, dass die gewählten Klassen und Bezeichnungen nicht identisch mit ähnlich lautenden Begriffen z. B. in den Stadtumbaukonzepten sind. Die Festlegung der statistischen Rückbautypen, die jährlich vorgenommen wird, erfolgt auf der Grundlage der rechnerisch ermittelten Bauabgangsquoten. Dadurch wird jedoch nicht in jedem Fall die stadtplanerische Zielstellung für ein Gebiet zum Ausdruck gebracht. Die Beschreibung der Abkürzungen bzw. Definition der Typen befindet sich unter Punkt 7 Bemerkungen zu den Tabellen 4.1 und 4.2.

Ein wesentliches Ziel des Stadtumbaus ist die Stabilisierung der Wohnungswirtschaft. Im **5. Abschnitt** sind deshalb die kommunalen Angaben für die Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von mehr als 200 WE zusammengestellt. Tabelle 5.2 kann – wie bereits in den vorangegangenen Berichten – zwei verschiedene Zusammenfassungen für die Wohnungsunternehmen enthalten. Wie bisher werden für alle in der Tabelle aufgeführten Wohnungsunternehmen die Daten zusammengefasst. Wenn jedoch 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 aggregierten Ergebnisse der einzelnen Jahre nicht mehr auf dieselben Wohnungsunternehmen. In diesen Fällen werden zusätzlich die Werte der Wohnungsunternehmen dargestellt, für die über den gesamten Zeitraum durchgängige Meldungen vorliegen, damit auch deren Entwicklung ablesbar ist. Der Zeitraum wird dabei durch das jeweilige Startjahr, das aktuelle Berichtsjahr und Vorjahr bestimmt.

Ab Berichtsjahr 2015 enthält der **Abschnitt 6** ausgewählte Daten und Indikatoren als Referenzdaten zur besseren Einordnung der Untersuchungsergebnisse.

Der **Abschnitt 7** umfasst an zentraler Stelle die Hinweise und Bemerkungen zu den Tabellen und Abbildungen des Berichtes. Trotz der im Erfassungsbogen integrierten ersten Plausibilitätsprüfung und der erfolgten Abstimmung von Inhalten mit den Programmgemeinden weisen einzelne Stadtberichte noch Unplausibilitäten auf, die aus den zugearbeiteten Daten resultieren. Darauf wird unter Punkt 7 Bemerkungen zu den jeweiligen Tabellen und Abbildungen aufmerksam gemacht. Die Hinweise des LBV zu Unplausibilitäten erheben weder einen Anspruch auf Vollständigkeit noch entbinden sie eine Programmgemeinde von der Verantwortung, die Plausibilität ihrer Angaben selbst sicherzustellen. Darüber hinaus können dort auch Bemerkungen zum Verständnis des jeweiligen Teils des Stadtberichtes sowie weiterführende Informationen zu vorliegenden Besonderheiten aufgeführt sein. Auf das Vorhandensein entsprechender Informationen verweist unterhalb der entsprechenden Tabelle bzw. Abbildung der Hinweis „Bemerkungen: siehe Punkt 7“.

## Verwendete Begriffe

Ab Berichtsjahr 2014 wurde durch die Monitoringgemeinden neben dem **Wohnungsbestand** in Wohngebäuden (V411) auch der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden (V400) erfasst. Während der Wohnungsbestand in Wohngebäuden keine Wohnungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden enthält, umfasst der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden alle Wohnungen (einschließlich WE in Wohnheimen). Die Angaben zum Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden liegen dabei nur für die Gemeindeebene, die zum Wohnungsbestand in Wohngebäuden hingegen für alle drei Ebenen – Gemeinde, Beobachtungsgebiete und Wohnungsunternehmen – vor.

Die Neuaufnahme der Variable Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden erfolgte, damit in Tabelle 3.1 auf Gemeindeebene die zeitliche Entwicklung der Gesamtwerte (Wohnungsbestand im aktuellen Jahr und prognostizierter Wohnungsbedarf für 2020, 2025 und 2030) besser eingeschätzt werden kann.

Aus den unterschiedlichen Wohnungsbestandsangaben ergeben sich für die **Wohnungslieferstandsquote** in Abhängigkeit vom Inhalt und der Datenquelle der verwendeten Werte drei verschiedene Ergebnisse. Im Stadtbericht basieren die Wohnungslieferstandsquoten LQ1 und LQ2 ausschließlich auf kommunalen Angaben. Die Wohnungslieferstandsquote LQ1 wird auf Grundlage des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden (V400) ermittelt und in Tabelle 3.1 für den Vergleich der Real- mit den prognostizierten Werten auf Gemeindeebene herangezogen. Demgegenüber fußt die Wohnungslieferstandsquote LQ2 auf dem Wohnungsbestand in Wohngebäuden (V411). Die Ergebnisse sind in den Tabellen 1.1 für die Gemeindeebene, 1.2 und 4.1 für die Gemeindeebene und die Beobachtungsgebiete sowie 5.2 für die Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Diese Daten ermöglichen, wie bisher, Quervergleiche zwischen den drei Ebenen. Die Wohnungslieferstandsquote LQ3 ergibt sich dagegen aus einer Mischberechnung (Wohnungslieferstand nach kommunaler Angabe und der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden lt. AfS-Statistik). Die Ergebnisse enthält Tabelle 2.1. In den Kernaussagen wird davon ausgegangen, dass bei einer Lieferstandsquote von mehr als 10 % sich eine Gemeinde in einem kritischen Bereich befindet, da genügend Anhaltspunkte für ein mögliches Gefährdungspotenzial bestehen.

Im Stadtbericht wird sowohl der **Wohnungsabgang** als auch der **Wohnungsrückbau** ausgewiesen. Der Wohnungsabgang umfasst den Rückbau, die Zusammenlegung, Stilllegung und Umwidmung von Wohnungen. Gemeldet wird der realisierte und geplante Wohnungsabgang für die Gemeinde insgesamt, die Beobachtungsgebiete und die Wohnungsunternehmen. Die Angaben zum realisierten Wohnungsabgang liegen jedoch nur in Ausnahmefällen ab 2002 vollständig vor. Der Rückbau gibt dagegen die Zahl der abgerissenen Wohnungen wieder, also nur einen Teil des Wohnungsabgangs. Die Angaben werden seit 2002 durch das LBV, Dez. 33 erfasst und decken damit die gesamte bisherige Laufzeit des Programms ab. Der Rückbau bezieht sich ausschließlich auf die Stadtumbaukulisse, wird jedoch nicht auf die Beobachtungsgebiete bzw. Wohnungsunternehmen aufgeschlüsselt.

Der erreichte Stand des im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost durchgeführten WE-Rückbaus/-Abgangs wird innerhalb eines Stadtberichtes unter den Punkten 1 und 3 auf Gemeinde- und Beobachtungsgebietsebene sowie unter Punkt 5 auf Ebene der Wohnungsunternehmen durch den **Umsetzungsgrad** (UG) charakterisiert. Der UG I ist dabei der Quotient aus erfolgtem Rückbau/Abgang von Wohnungen 2002 bis 2016 und geplanten Wohnungsabgängen 2002 bis 2025. UG II gibt den Realisierungsstand der Planung ebenfalls bis 2025, jedoch den Rückbau/Abgang von Wohnungen 2002 bis 2016 im Verhältnis zu den geplanten Wohnungsabgängen 2002 bis 2025 unter Berücksichtigung der geplanten Bauabgänge ohne zeitliche Einordnung bis 2025, an.

Bedingt durch die Verfügbarkeit der Daten und die Ermittlungsmethodik handelt es sich bei den Umsetzungsgraden um Ergebnisse, die je nach Ebene aus unterschiedlichen Gründen Unschärfen enthalten können. Um den Zeitraum 2002 bis 2025 lückenlos abdecken zu können, werden auf Gemeindeebene bei der Berechnung der Umsetzungsgrade I und II der realisierte Wohnungsrückbau und der geplante Wohnungsabgang aufsummiert. Aufgrund der definitorischen Unterschiede der Ausgangsgrößen kann sich dadurch eine Untererfassung ergeben, wenn in einer Gemeinde die Zahl der Wohnungen nicht nur durch Rückbau sondern z. B. auch durch die Zusammenlegung von Wohnungen reduziert wurde. Für die Ebene der Beobachtungsgebiete und Wohnungsunternehmen stehen dagegen nur Angaben zum realisierten und geplanten Wohnungsabgang zur Verfügung. Da aber die Bauabgangszahlen häufig nicht für die gesamte Laufzeit des Programms vorliegen, bleiben die Bauabgänge, die außerhalb der erfassten Zeiträume realisiert wurden, unberücksichtigt.

In einigen Gemeinden enthält der kumulierte Wohnungsrückbau auch aus anderen Programmen geförderten Wohnungsrückbau aus der Zeit vor 2002. Diese Wohnungen wurden bei der Berechnung der Umsetzungsgrade mit berücksichtigt. Auf die betroffenen Fälle weisen Fußnoten unter Tabelle 3.2 hin.

Die in den Kernaussagen im Abschnitt Entwicklung der Stadt enthaltenen Werte für den **verbleibenden Wohnungsabgang 2017 bis 2025** ergeben sich aus der Differenz zwischen den Summen der geplanten Wohnungsabgänge 2016 bis 2020 (V184), 2021 bis 2025 (V186), ohne zeitliche Einordnung bis 2025 (V186-1) einerseits und dem 2016 realisierten Wohnungsabgang (V511) andererseits.

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 zur Summe aus Arbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten berechnet.

Die **SGB II-Quote** zeigt an, wie stark die Bevölkerungsgruppe im Alter von 0 bis 65 Jahre von Hilfebedürftigkeit betroffen ist. Sie errechnet sich aus der Zahl der Regelleistungsberechtigten nach SGB II im Zähler und der Bevölkerung unter 65 Jahre im Nenner. Die Gruppe Regelleistungsberechtigten unterteilt sich in erwerbsfähige und nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte. Damit werden die Personen, die Anspruch auf Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld haben, erfasst. Der Berechnung liegt der Jahresdurchschnittswert der BA zu Grunde. Im Gegensatz zur SGB II-Quote der BA bleiben hier die sonstigen leistungsberechtigten Personen, die ausschließlich Leistungen nach Sondertatbeständen des SGB II erhalten, unberücksichtigt.

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 die Beschäftigtendichte erst seit dem Berichtsjahr 2009 so berechnet wird, 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 2012 bis 2017 entnommen. Dabei handelt es sich um prognostizierte Werte für 2017 und um aktualisierte Werte für die Vorjahre. Die Berechnung der Werte erfolgt über ein spezielles Berechnungsmodell, 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, wobei die Ergebnisse des Zensus 2011 für den Zeitraum 2012 bis 2016 Berücksichtigung fanden.