Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur

F0126/12 Fraktion DIE LINKE/ Tierschutzpartei

Bezeichnung

Folgen des zunehmenden Wohnungsleerstandes in Sachsen-Anhalt

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister

31.07.2012

Stadtamt

Amt 61

Stellungnahme-Nr.

S0204/12

Datum

18.07.2012

1. Wie schätzt die Stadtverwaltung die Entwicklung der vorgenannten Problemfelder in Bezug auf die konkrete Situation der Landeshauptstadt Magdeburg ein?

Die Wohnungsleerstandsentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg zeigt deutliche Unterschiede zur Entwicklung Sachsens-Anhalts insgesamt. Das Land war auch in den letzten Jahren von einer deutlichen Abnahme der Bevölkerung und damit einhergehenden Wohnungsleerständen trotz Stadtumbaubemühungen gekennzeichnet. Die Prognosen gehen von einer unverminderten Fortsetzung dieses Trends aus.

Demgegenüber hat sich die Situation in Magdeburg mit Beginn des Stadtumbauprozesses vor gut 10 Jahren eindeutig verbessert. Zum Stichtag 31.12.2011 standen von den insgesamt 143.950 Wohneinheiten (WE) Magdeburgs 21.370 WE leer. Dies entspricht einem Anteil von 14,8 %. Zu Beginn des Stadtumbauprozesses im Jahr 2001 standen von den damals insgesamt 145.480 WE etwa 21,2 % bzw. 30.830 WE leer. Bei einem gesonderten Blick auf die Gruppe der Magdeburger Wohnungsunternehmen (Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaft) ergibt sich ein Rückgang der Leerstandsquote von 18,7 % (2001) auf 9,9 % (2011). Diese positive Entwicklung wird sich voraussichtlich in den kommenden Jahren fortsetzen, da die Prognosen von einem leichten Ansteigen der Bevölkerungszahlen ausgehen und die Anzahl der Haushalte aufgrund des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen sogar noch etwas stärker zunimmt.

Darüber hinaus werden auch zukünftig nicht mehr benötigte Wohnungen weiterhin vom Markt genommen. Diese Bemühungen sind auch nach wie vor notwendig, denn trotz der bislang erreichten Verringerung ist die Leerstandsquote noch zu hoch. Aufgrund der Bedeutung dieser Problematik ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Magdeburg 2025 (ISEK) ein längerer Abschnitt dem Wohnungsmarkt gewidmet.

Die geschilderte Diskrepanz zwischen den kleineren und mittleren Stadtumbaukommunen einerseits und den größeren Städten Sachsens-Anhalts –neben Magdeburg auch Halle– andererseits wird auch durch das Monitoring des Landes illustriert. Nur die großen Städte konnten spürbar ihre Leerstandsquoten verringern, in allen anderen Städten sind die Leerstandsquoten trotz Abrissmaßnahmen nahezu identisch mit den Leerstandsquoten zu Beginn des Stadtumbauprozesses.

2. Was beabsichtigt die Landeshauptstadt Magdeburg in städtebaulicher/-planerischer und finanzieller Hinsicht zu unternehmen, um der prognostizierten Entwicklung und deren Auswirkungen auf die Wohnungsbestände in Magdeburg sowie deren Folgen für die lokale Wohnungswirtschaft, rechtzeitig und konzertiert mit den maßgeblichen Akteuren, entgegenzuwirken?

Die langfristige Strategie ist auf S. 54 des ISEK definiert:

"Die Landeshauptstadt Magdeburg setzt auf die Fortsetzung des Stadtumbaus in der Parallele von Aufwertung zukunftsfähiger Bestände und Abriss der Überhänge. Der aus heutiger Sicht mögliche strukturelle Überhang von 13.700 Wohnungen soll vorrangig durch stadtplanerisch und wohnungswirtschaftlich abgestimmte Abrisse abgebaut werden. In zweiter Linie helfen auch Wohnungsstilllegungen und Etagenreduzierungen bei der Konsolidierung des Wohnungsmarktes."

Ein wichtiges Instrument bei der Umsetzung dieser Strategie ist die Lenkungsrunde Stadtumbau, in der sich regelmäßig Vertreter der Landeshauptstadt, der Wohnungsunternehmen, des Hauseigentümervers Haus + Grund, der Städtischen Werke Magdeburg und der Magdeburger Verkehrsbetriebe beraten und abstimmen. Ergebnisse dieser Abstimmungen sind beispielsweise die Quartiersvereinbarungen zu Neu Olvenstedt und Neu Reform.

Bislang wurden in Magdeburg im Rahmen des Stadtumbaus ca. 10.750 WE vom Markt genommen. Für etwa 1.000 weitere WE liegen den Eigentümern Fördermittelbewilligungen vor, sodass von einer kurzfristigen Umsetzung der Rückbau- und Abrissmaßnahmen auszugehen ist. Darüber hinaus liegen der Stadt weitere Förderanträge für den Rückbau/Abriss von ca. 2.400 WE vor. Diese Zahlen zeigen, dass sich die Magdeburger Wohnungsleerstandzahlen und insbesondere die der Wohnungsunternehmen kurz- bis mittelfristig weiter verbessern werden, sofern Fördermittel vom Bund und Land bewilligt werden. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt an den Zuschüssen für die Abriss- und Rückbaumaßnahmen ist nicht erforderlich.

Die bisherige Zusammenarbeit in der Lenkungsrunde Stadtumbau hat sich bewährt und soll auch in Zukunft fortgesetzt werden.

3. Beabsichtigt die Landeshauptstadt Magdeburg auch (ggf. auf überregionaler Ebene, mglw. im Zusammenwirken mit den Wohnungsverbänden und/oder anderen Akteuren) Initiativen zu ergreifen, um eine kontinuierliche und aufgabengerechte Entwicklung der Magdeburger Wohnungswirtschaftsunternehmen zu gewährleisten?

Wenn ja: welche und warum?

Wenn nein: Warum sieht die Stadtverwaltung keinen Handlungsbedarf.

Hier sei zunächst nochmals auf die bereits bestehende kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Magdeburger Wohnungsunternehmen verwiesen, die auch zukünftig fortgesetzt werden soll. Neben der bereits erwähnten Lenkungsrunde zum Stadtumbau existiert mit der Stadtumbaukommission ein weiteres Gremium mit einem weiter gefassten Teilnehmerkreis. Hierzu gehören auch die Verbände der Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt. Insofern besteht auch hier ein kontinuierlicher Austausch.

In der Vergangenheit hat es verschiedene gemeinsame Aktionen gegeben, die in der Regel von den Wohnungsverbänden und den kommunalen Spitzenverbänden gemeinsam gegenüber dem Bund und den Ländern vertreten wurden. Beispiele hierfür sind der gemeinsame Einsatz für eine Fortführung der Altschuldenhilfeentlastung oder für eine Fortführung der Städtebauförderung auf einem hohen Niveau. Derartige gemeinsame Aktionen wird es auch in der Zukunft geben, sobald sie durch aktuelle Entwicklungen notwendig erscheinen.

Ein weitergehendes, operatives Engagement der Wohnungsunternehmen über die Stadtgrenzen hinaus wurde in der Lenkungsrunde von den Akteuren kritisch gesehen.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr