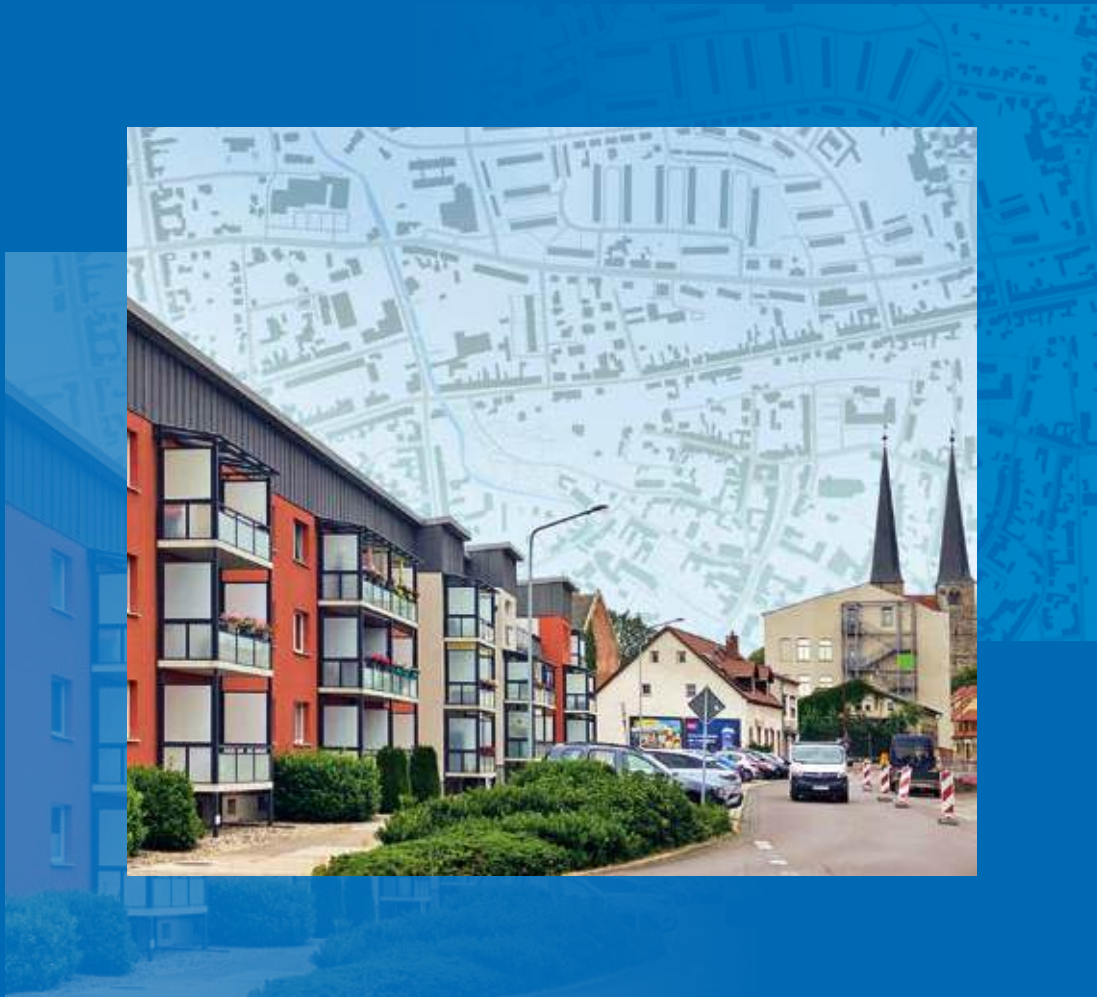


Kleine Großsiedlungen in kleinen Städten und im ländlichen Raum



Methodik der Datenanalyse

Empirische Basis dieser Studie ist der Zensus-atlas, den das Planungsbüro Lopitz durch algorithmische Auswertungen für stadtplanerische und wohnungswirtschaftliche Analysen auf Basis der Zensusdaten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder erstellt hat.

Mit Stichtag 15.05.2022 wurden auf Basis eines 100 x 100 m-Rasters die Daten so erfasst, dass sie nach städtebaulichen Strukturtypen ausgewertet werden können. Erhoben wurden baulich relevante Daten wie Baualter, Wohnungszahl, Leerstand ebenso wie Daten zur Sozialstruktur (Alter, Staatsangehörigkeit, Haushaltsstruktur etc.).

Aus den Angaben zum Baualter der Gebäude und zur Zahl der Wohnungen pro Gebäude wurden insgesamt 44 städtebauliche Strukturtypen herausgearbeitet, die Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) und zudem kleinere und größere Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie elf historische Bauphasen unterscheiden.

Die Auswertung für die vorliegende Studie konzentriert sich auf die Bereiche, deren **Bebauung von Mehrfamilienhäusern mit sieben und mehr Wohnungen der 1950er bis 1980er Jahre** in Kleinstädten geprägt sind. Geprägt meint dabei, dass in der jeweiligen 100 x 100 m-Rasterzelle mehr Gebäude dieses Typs als aus den anderen Zeiträumen und Bautypen stammen.

Diese Vorgehensweise bildet die Grundgesamtheit der vor der Wende errichteten Großsiedlungen hinreichend gut ab. Insbesondere für Kleinstädte erweist sich die Zuordnung zu dieser

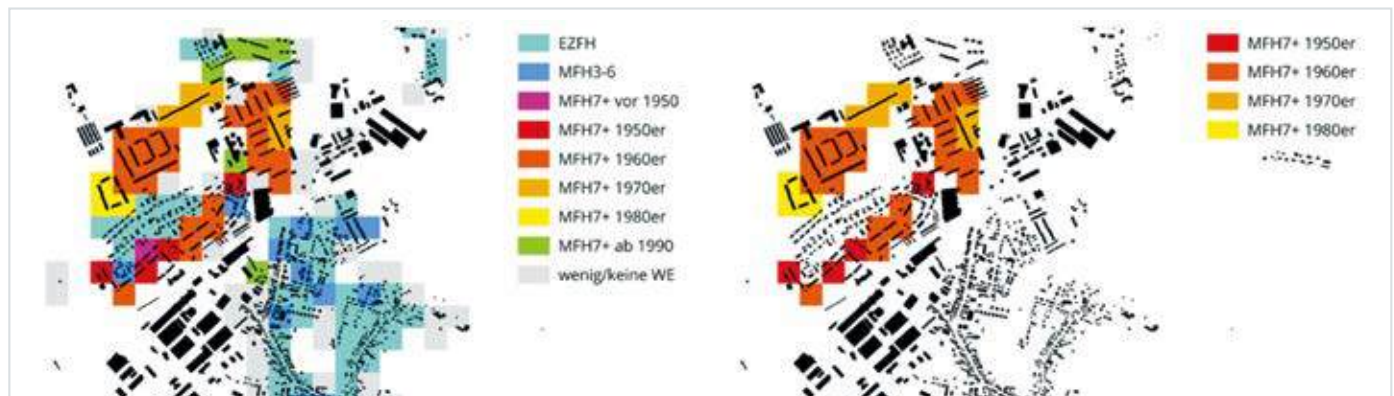
Gebietskulisse als zielführend, da solche Bereiche dort in der Regel eine deutlich abweichende Struktur gegenüber den bisherigen städtebaulichen Gegebenheiten darstellen.

Um mit deckungsgleichen Daten zu arbeiten, wurden weitere statistische Angaben (z. B. Anzahl der Kleinstädte in den einzelnen Bundesländern sowie Einwohner- und Wohnungszahlen in diesen Kleinstädten) auch wie beim Zensus auf das Jahr 2022 bezogen ausgewertet.

Städtebauliche Strukturtypen

Dies wird am Beispiel der thüringischen Kleinstadt Hermsdorf deutlich: Die Großsiedlungsbereiche aus den 1950er- bis 1980er-Jahren liegen räumlich vom Stadtkern entfernt am nördlichen Stadtrand. Im Schnitt der 30 Beispielstädte lebt ein Fünftel der Menschen der Stadt in den so definierten Großsiedlungsbereichen, in Hermsdorf mit 43 % fast die Hälfte.

Diese Vorgehensweise bildet die Grundgesamtheit der kleinen Großsiedlungen in Kleinstädten (5.000–20.000 Einwohner) in einer bisher noch nicht erreichten Genauigkeit ab. Sie kann auch auf der lokalen Ebene der einzelnen Stadt angewendet werden. Auf dieser Basis liegt ein Mengengerüst vor, das die Abschätzung von Investitionsvolumina in den Wohnungsbestand und die Infrastruktur ebenso ermöglicht wie Kalkulierung von Fördermitteln auf Landes- und Bundesebene.



Ausgewählte Indikatoren

Nachfolgend werden ausgewählte Indikatoren vorgestellt, bei denen der Unterschied zwischen den kleinen Großsiedlungen und den anderen Quartieren in Kleinstädten besonders auffällig ist.

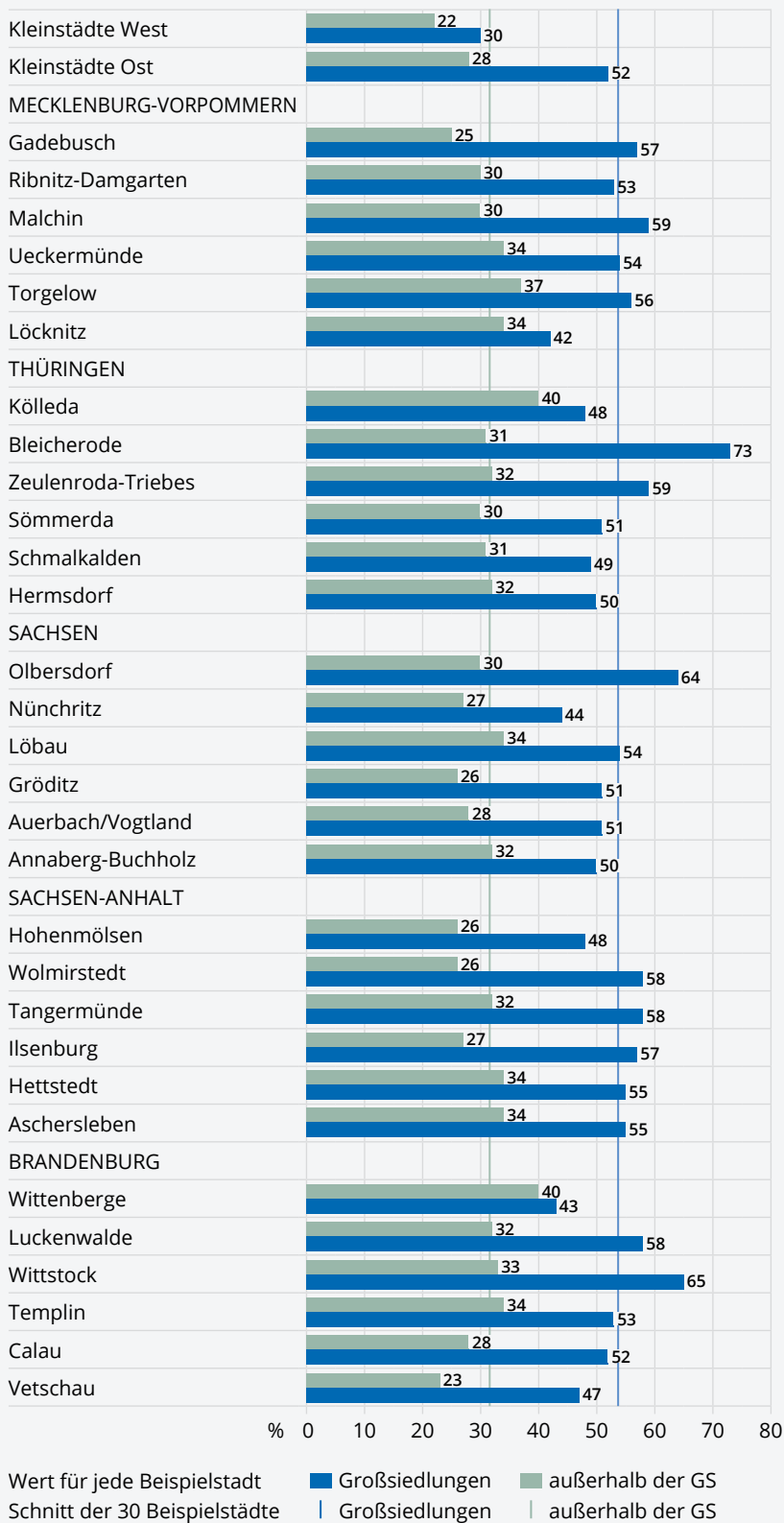
Zu beachten ist, dass die Datengrundlage der Zensus 2022 ist, die Daten sich also bereits verändert haben können, ohne dass die grundsätzlichen strukturellen Besonderheiten dadurch verwischt werden.

Die drei ersten Indikatoren sind sozialpolitisch deshalb bedeutungsvoll, weil sie mit überdurchschnittlich hoher Armutsgefährdung korrelieren.

Alleinerziehende

Im Schnitt aller 30 Beispielstädte waren 2022 ca. 54 % der Haushalte mit Kind in den Großsiedlungen alleinerziehend, während es außerhalb 32 % waren. Dieses Gefälle zeigt sich auch bundesweit im Schnitt aller Kleinstädte. In den Großsiedlungen in ostdeutschen Kleinstädten waren 52 % der Haushalte mit Kind alleinerziehend, außerhalb 28 %. In westdeutschen Kleinstädten lagen die Werte deutlich niedriger, bei 30 % bzw. 22 %.

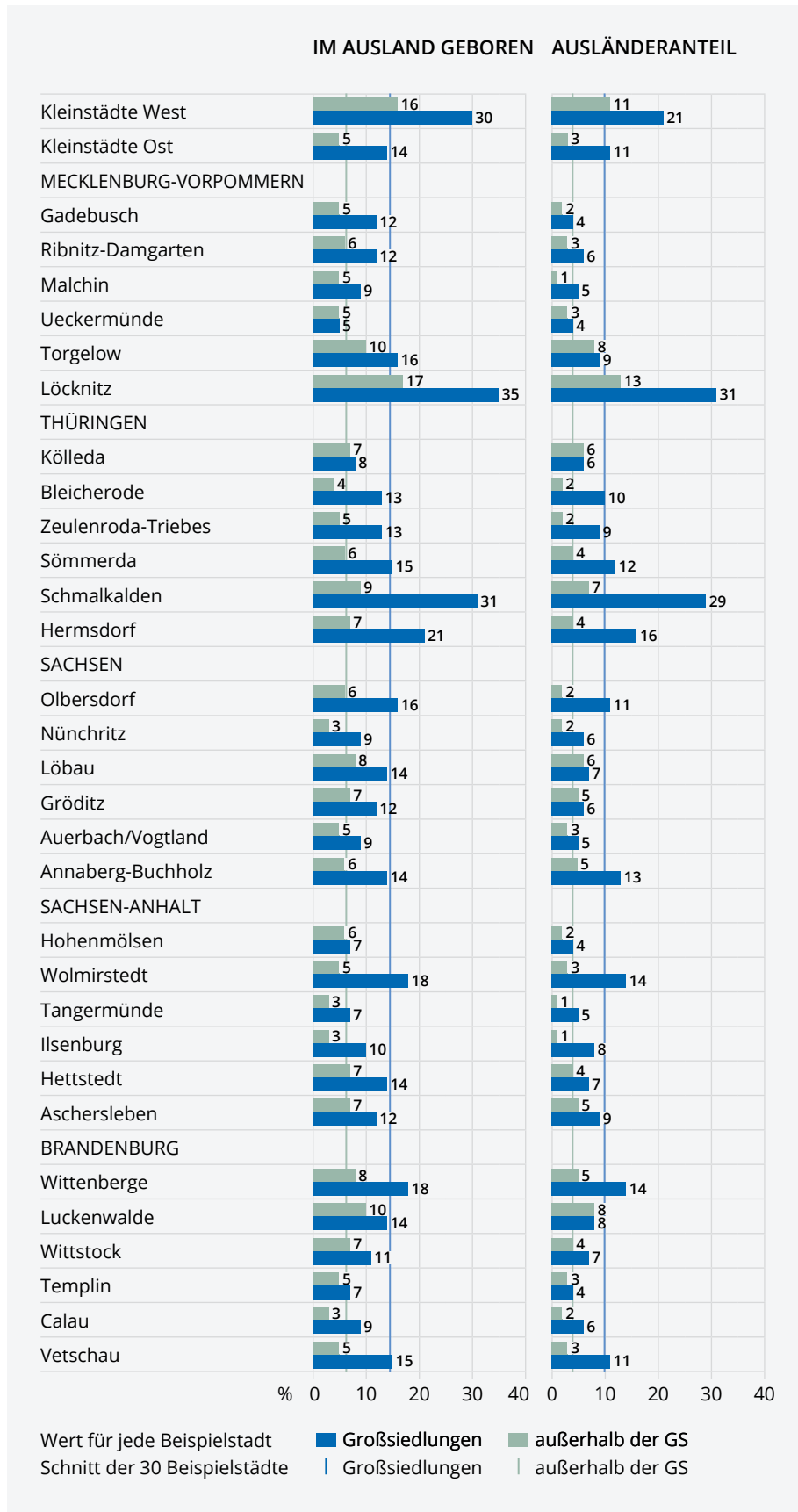
ANTEIL ALLEINERZIEHENDER AN HAUSHALTEN MIT KIND



Personen ohne deutsche Staats- angehörigkeit/im Ausland geborene Personen

Im Schnitt aller 30 Beispielstädte waren 2022 in den kleinen Großsiedlungen 14 % aller Menschen im Ausland geboren, während ihr Anteil außerhalb der Großsiedlungen bei 6 % lag. Ein ähnliches Verhältnis zeigte sich bezüglich der Staatsangehörigkeit: Der Ausländeranteil in den Großsiedlungen lag bei 10 %, außerhalb bei 4 %.

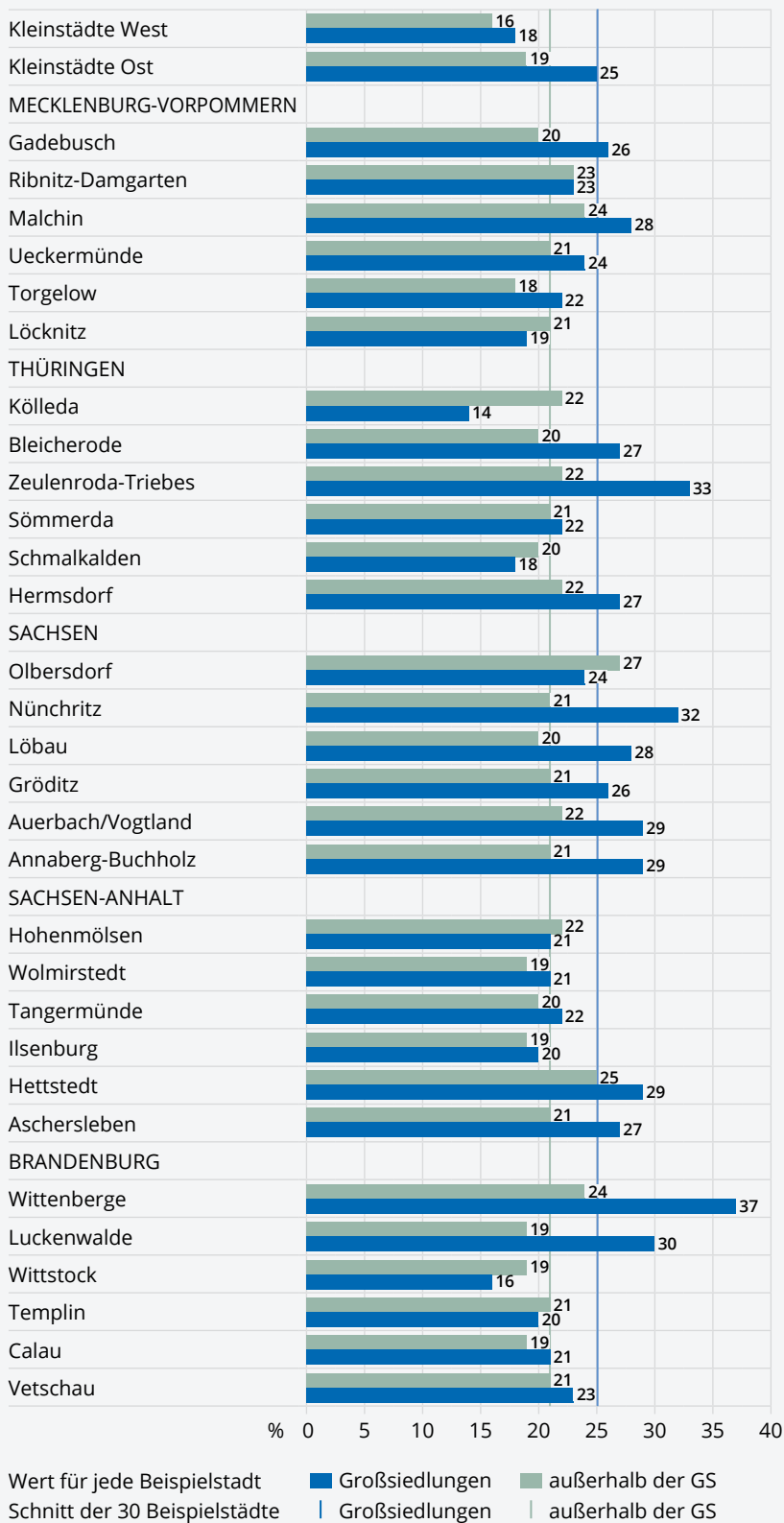
Sowohl der Anteil im Ausland geborener Menschen als auch der Ausländeranteil lag in den Großsiedlungen ostdeutscher Kleinstädte mit 14 % bzw. 11 % ungefähr auf dem Niveau der Bereiche außerhalb der Großsiedlungen westdeutscher Kleinstädte (16 %/11 %).



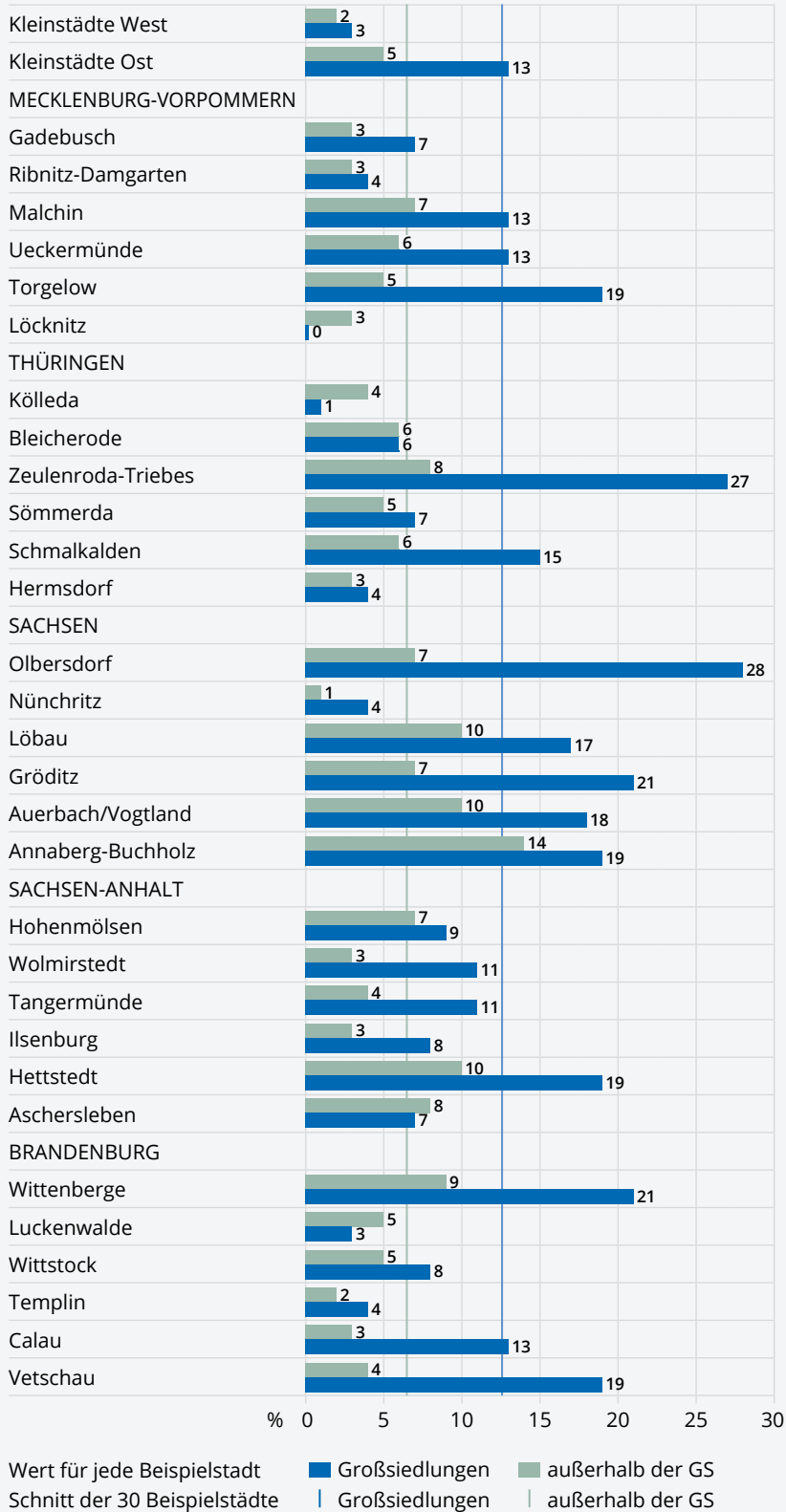
Anteil 70 Jahre und älter

Bundesweit waren 2022 rund 16 % der Bevölkerung 70 Jahre und älter. In den ostdeutschen Kleinstädten lag dieser Anteil bei 20 %, in den kleinen Großsiedlungen bei 25 %. Auch in den 30 Beispielstädten wurde im Schnitt dieser Wert erreicht, in 13 der Beispielstädte lag der Anteil der ab 70-Jährigen über 25 %. Der Trend zur Erhöhung des Durchschnittsalters der Bewohnerschaft setzt sich fort.

ANTEIL EINWOHNER IM ALTER VON 70 UND MEHR JAHREN



WOHNUNGSLEERSTAND



Wohnungsleerstand

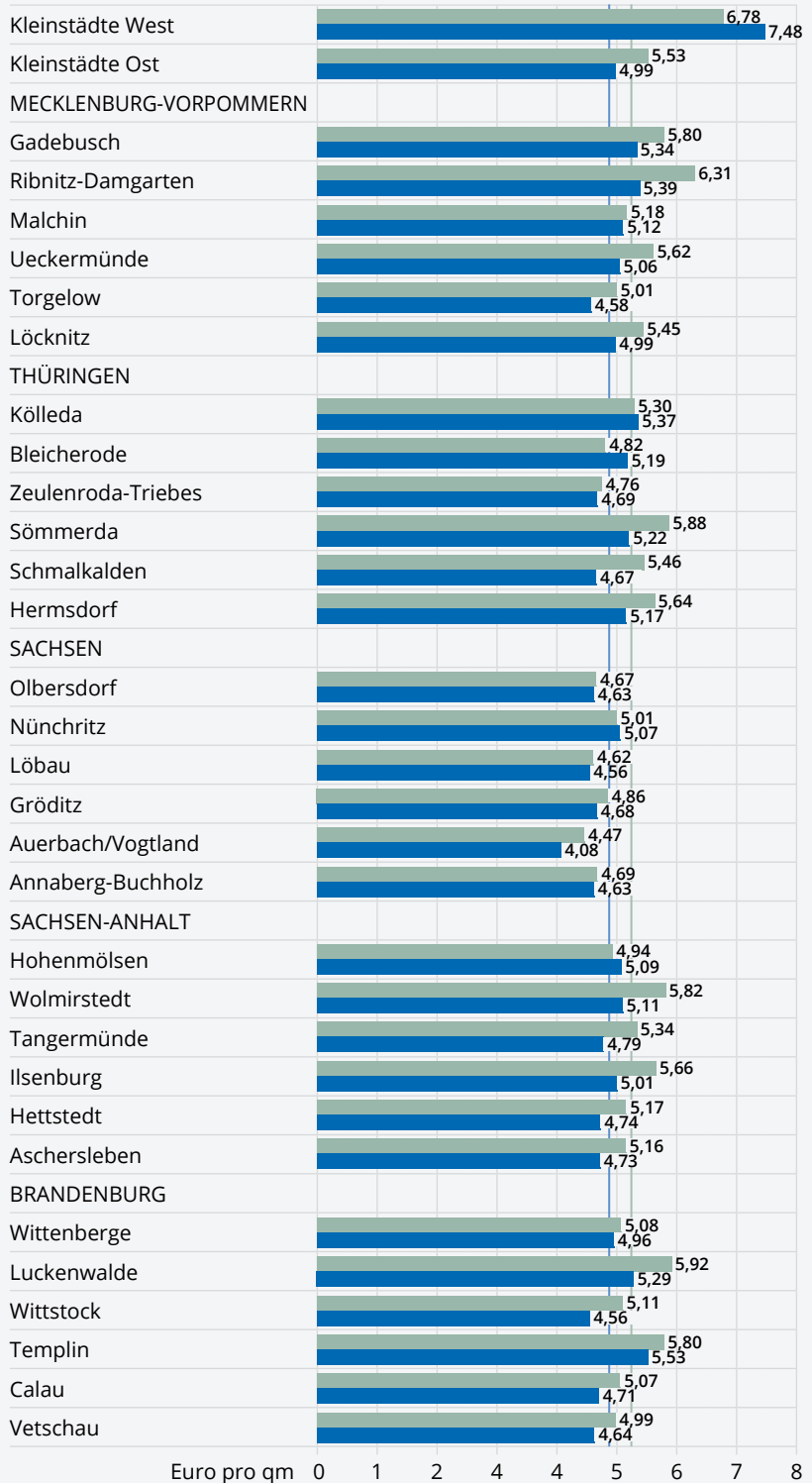
Wohnungsleerstand betrifft in den 30 Beispielstädten vor allem die kleinen Großsiedlungen. Im Schnitt lag dieser 2022 bei 13 %, außerhalb dagegen mit 6 % nur bei knapp der Hälfte. Diese Werte für die Beispielstädte liegen nahe an den Werten aller ostdeutschen Kleinstädte (13 % zu 5 %). Die Zahlen zeigen: Die Bekämpfung des Leerstandes ist und bleibt ein Dauerthema.

Netto-Kalt-Miete

Die durchschnittlichen Netto-Kalt-Mieten pro qm lagen 2022 in den Großsiedlungen aller ostdeutschen Kleinstädte bei 4,99 Euro. In den 30 Beispielstädten lagen sie zwischen 4,08 Euro (Auerbach) und 5,53 Euro (Templin) – im Schnitt bei 4,88 Euro.

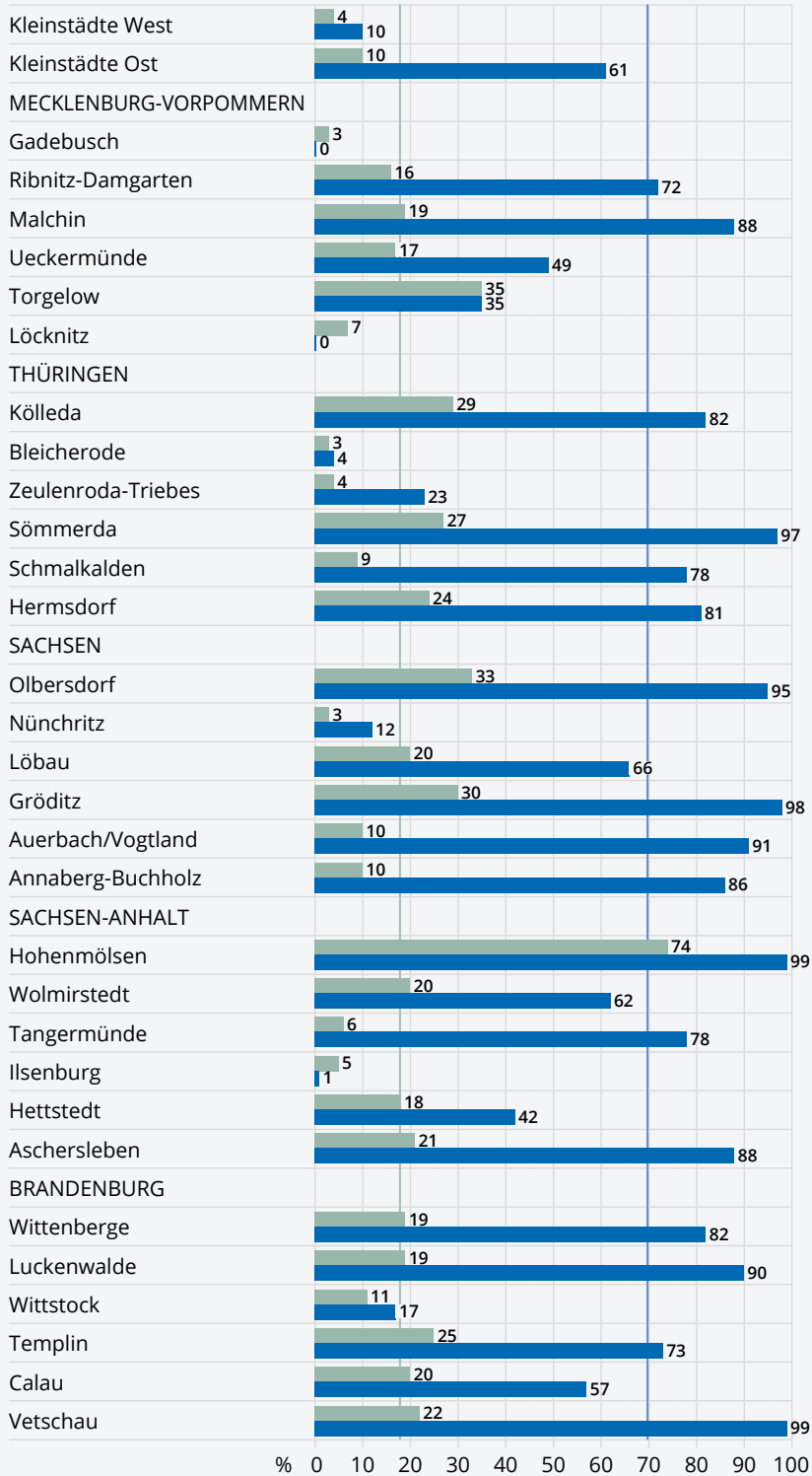
Im Schnitt waren die Mieten in den Großsiedlungen um ca. 10 % niedriger als im übrigen Stadtgebiet. Dort lagen die Mieten bezogen auf die 30 Beispielstädte bei 5,25 Euro, bezogen auf alle ostdeutschen Kleinstädte bei 5,53 Euro.

NETTO-KALT-MIETEN



Wert für jede Beispielstadt ■ Großsiedlungen ■ außerhalb der GS
Schnitt der 30 Beispielstädte | Großsiedlungen | außerhalb der GS

ANTEIL WOHNUNGEN MIT FERNWÄRME



Wert für jede Beispielstadt ■ Großsiedlungen ■ außerhalb der GS
Schnitt der 30 Beispielstädte | Großsiedlungen | außerhalb der GS

Fernwärmeversorgung

61 % der Wohnungen in den Großsiedlungen ostdeutscher Kleinstädte sind mit Fernwärme versorgt (Mittelstädte: 81 %, Großstädte: 88 %). In den 30 Beispielstädten ist der Ausbaustand noch besser und liegt bei 70 %, wobei in 17 der 30 Städte der Wert noch höher liegt und nur in 4 Städten bislang quasi keine Fernwärmeversorgung besteht.

Die kleinen Großsiedlungen sind angesichts dieser Zahlen potenzielle Vorreiter in der Wärmewende, wenn auch häufig noch die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung ansteht.