

---

**Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg  
Institut für Psychologie I  
Abt. Entwicklungs- und Pädagogische Psychologie**



**Monitoring zur Umsetzung der  
städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in  
Magdeburg-Buckau**

**Dirk Thomas, Urs Fuhrer & Mareen Eisenblätter**

**Abschlussbericht**

September 2013

## Impressum

Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg



*Auftragnehmer:*  
Prof. Dr. Urs Fuhrer

*Anschrift:*  
Institut für Psychologie I  
Abt. Entwicklungs- und Pädagogische Psychologie  
PSF 4120  
39016 Magdeburg  
Tel.: 0391-6718464

*Auftraggeber:*  
BauBeCon Sanierungsträger GmbH



*Anschrift:*  
BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
Schönebecker Straße 29/30  
39104 Magdeburg  
Tel.: 0391-4082290

Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg  
An der Steinkuhle 6  
39128 Magdeburg  
Tel.: 0391-5405100



## INHALTSVERZEICHNIS

Tabellenverzeichnis.....	iii
Abbildungsverzeichnis.....	v
Fotoverzeichnis .....	viii
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Aufbau des prozessbegleitenden Monitoringsystems .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Strukturelle Situation in Magdeburg-Buckau .....</b>	<b>4</b>
3.1 Demografische Entwicklung .....	4
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur .....	5
3.1.2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen .....	9
3.2 Städtebaulicher Zustand und Wohnsituation .....	12
3.2.1 Analyse des Wohnbestandes .....	12
3.2.2 Leerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet.....	15
3.2.3 Bautätigkeit in Magdeburg-Buckau .....	21
<b>4 Ergebnisse der Bürgerumfrage 2013 .....</b>	<b>22</b>
4.1 Soziodemografische Merkmale der Untersuchungsstichprobe.....	22
4.2 Wohnsituation.....	24
4.3 Wohnstandortwahl und Mobilitätspotenziale .....	27
4.4 Wohnen in Magdeburg-Buckau .....	30
4.4.1 Zufriedenheit mit der Wohnsituation und dem Wohnumfeld ....	30
4.4.2 Ergebnisse der Längsschnittanalysen über die Jahre 2011-2013.....	61
4.5 Image und Aufwertung des Sanierungsgebietes .....	62
4.6 Partizipation und Partizipationspotenziale in Magdeburg-Buckau .....	64
<b>5 Zusammenfassung und Diskussion.....</b>	<b>67</b>
5.1 Ziele und Aufbau des Monitorings .....	67
5.2 Demografische Entwicklung .....	68
5.3 Analyse des Wohnbestandes und Leerstandsentwicklung.....	69
5.4 Ergebnisse der Befragung 2013 im Sanierungsgebiet .....	70
<b>6 Gesamtbilanz.....</b>	<b>81</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>91</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>93</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verteilung der Einwohner im Sanierungsgebiet nach Statistischen Bezirken.....	5
Tabelle 2: Zusammensetzung der Bevölkerung in Magdeburg-Buckau .....	6
Tabelle 3: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Geschlecht und Altersgruppen in Magdeburg-Buckau.....	7
Tabelle 4: Zusammensetzung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau nach Statistischen Bezirken.....	8
Tabelle 5: Natürliche Bevölkerungsbewegungen in Magdeburg-Buckau .....	9
Tabelle 6: Räumliche Bevölkerungsbewegungen in Magdeburg-Buckau (Zuzüge und Wegzüge) .....	10
Tabelle 7: Räumliche Bevölkerungsbewegungen in Magdeburg-Buckau (Innere Zuzüge und Innere Wegzüge) .....	11
Tabelle 8: Wohnbestand und Sanierungsgrad im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau .....	14
Tabelle 9: Leerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau....	16
Tabelle 10: Wohnbestand und Sanierungsgrad im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau nach Teilgebieten .....	19
Tabelle 11: Leerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau nach Teilgebieten .....	20
Tabelle 12: Wohnungsbestand und Bautätigkeit in Magdeburg-Buckau .....	21
Tabelle 13: Geschlechter- und Altersverteilung der Einwohner mit Hauptwohnsitz im Sanierungsgebiet.....	23
Tabelle 14: Wohnzufriedenheit der Untersuchungsteilnehmer mit der eigenen Wohnsituation .....	31
Tabelle 15: Zukünftige Bürgerbeteiligung .....	36
Tabelle 16: Zielkonzept „Bau- und Nutzungsstruktur“ – Wohnen .....	37
Tabelle 17: Zielkonzept „Bau- und Nutzungsstruktur“ – Soziale Infrastruktur.....	38
Tabelle 18: Zielkonzept „Bau- und Nutzungsstruktur“ – Gewerbe/ Dienstleistung/Einzelhandel.....	38
Tabelle 19: Zielkonzept „Stadtgestalt“ .....	39
Tabelle 20: Zielkonzept „Verkehr“ .....	39

---

Tabelle 21: Wahrgenommene Qualität des Wohnumfelds; Befragung 2011 und 2013 im Vergleich (unabhängige Stichproben) .....	41
Tabelle 22: Geschlechter- und Altersverteilung der unabhängigen Stichproben 2004-2013 .....	42
Tabelle 23: Wahrgenommene Qualität des Wohnumfelds; Befragung 2011 und 2013 im Vergleich (abhängige Stichproben) .....	61
Tabelle 24: Zufriedenheit mit den Sanierungsmaßnahmen im Längsschnitt .....	62
Tabelle 25: Wohnbestand und Sanierungsgrad im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau nach Teilgebieten 2003-2010 .....	93
Tabelle 26: Leerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau nach Teilgebieten 2003-2010 .....	97

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Gliederung des Stadtteils Buckau nach Statistischen Bezirken.....	3
Abbildung 2:	Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau jeweils am 31.12.....	12
Abbildung 3:	Darstellung der drei Teilgebiete im Untersuchungsquartier.....	17
Abbildung 4:	Entwicklung des Wohnungsleerstandes nach Teilgebieten.....	18
Abbildung 5:	Untersuchungsteilnehmer nach Altersgruppen und Geschlecht (N = 445) .....	23
Abbildung 6:	Höchster Schulabschluss der Untersuchungsteilnehmer (N = 451) .....	24
Abbildung 7:	Wohnform der Untersuchungsteilnehmer (N = 458).....	25
Abbildung 8:	Verteilung der Befragten nach Haushaltsgrößen (N = 445).....	25
Abbildung 9:	Wohndauer der Untersuchungsteilnehmer im Quartier (N = 446) .....	26
Abbildung 10:	Seit 1991 durchgeführte Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten am Wohnhaus bzw. der Wohnung (N = 444).....	26
Abbildung 11:	Seit 1991 durchgeführte Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten im Wohnumfeld (N = 453).....	27
Abbildung 12:	Gründe für die Wohnstandortwahl (Mehrfachnennungen, N = 431) .....	28
Abbildung 13:	Umzugsabsicht innerhalb der nächsten zwei Jahre (N = 450) ....	28
Abbildung 14:	Umzugsabsicht innerhalb der nächsten zwei Jahre nach ausgewählten Altersgruppen (N = 443).....	29
Abbildung 15:	Umzugsgründe der Befragten mit Umzugsabsicht und der Unentschlossenen (Mehrfachnennungen, N = 167) .....	30
Abbildung 16:	Veränderungen der Wohnqualität innerhalb der letzten zwei Jahre auf der Ebene der Straßenzüge (N = 449) .....	31
Abbildung 17:	Veränderungen der Wohnqualität innerhalb der letzten zwei Jahre in Magdeburg-Buckau (N = 444) .....	32
Abbildung 18:	Erwartete Veränderungen der Wohnqualität auf der Ebene von Straßenzügen innerhalb der nächsten zwei Jahre (N = 451) .....	33

Abbildung 19: Erwartete Veränderungen der Wohnqualität innerhalb der nächsten zwei Jahre in Magdeburg-Buckau ( $N = 451$ ).....	33
Abbildung 20: Veränderungen der Wohnqualität seit Beginn der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ( $N = 447$ ).....	34
Abbildung 21: Veränderungen der Wohnqualität seit Beginn der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ( $N = 449$ ).....	34
Abbildung 22: Abschluss der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ( $N = 444$ ) .....	35
Abbildung 23: Zeitpunkt für den Abschluss der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aus der Sicht der Befragten ( $N = 231$ )..	36
Abbildung 24: Zufriedenheit mit den Sanierungsmaßnahmen im Wohnumfeld..	40
Abbildung 25: Gebäudeästhetik (unabhängige Stichproben 2004-2013).....	43
Abbildung 26: Parkplatzsituation (unabhängige Stichproben 2004-2013).....	44
Abbildung 27: Verkehrsanbindung (unabhängige Stichproben 2004-2013).....	44
Abbildung 28: Grün- und Parkanlagen (unabhängige Stichproben 2004-2013) .	45
Abbildung 29: Kriminalitätsfurcht (unabhängige Stichproben 2004-2013).....	46
Abbildung 30: Soziale Kohäsion (unabhängige Stichproben 2004-2013) .....	46
Abbildung 31: Kultur- und Freizeiteinrichtungen (unabhängige Stichproben 2004-2013).....	47
Abbildung 32: Einkaufsmöglichkeiten (unabhängige Stichproben 2004-2013)...	48
Abbildung 33: Lärmbelästigung (unabhängige Stichproben 2004-2013).....	48
Abbildung 34: Signifikante Faktoren (unabhängige Stichproben 2004-2013) ....	49
Abbildung 35: Architektonische Ästhetik und Gestaltung; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich.....	50
Abbildung 36: Parkplatzsituation; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich .....	51
Abbildung 37: Verkehrsanbindung; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich.....	52
Abbildung 38: Grün- und Parkanlagen; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich.....	53
Abbildung 39: Kriminalitätsfurcht; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich.....	54

Abbildung 40: Soziale Beziehungen; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich.....	55
Abbildung 41: Sport- und Freizeiteinrichtungen; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich.....	56
Abbildung 42: Kultur- und Freizeiteinrichtungen; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich.....	57
Abbildung 43: Nutzungsgrad der vorhandenen Kultur- und Freizeiteinrichtungen.....	58
Abbildung 44: Einkaufsmöglichkeiten; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich.....	59
Abbildung 45: Lärmbelästigung; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich .....	60
Abbildung 46: Beurteilung des Images aus Sicht der Befragten ( $N = 448$ ) .....	62
Abbildung 47: Maßnahmen zur Verbesserung des Images aus der Sicht der Befragten.....	63
Abbildung 48: Bewertung der Bürgerbeteiligung ( $N = 404$ ) .....	64
Abbildung 49: Wichtigkeit, sich für den Stadtteil zu engagieren ( $N = 446$ ) .....	65
Abbildung 50: Bekanntheit und Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Gemeinwesenarbeit ( $N = 448$ ).....	66

**Fotoverzeichnis**

Foto 1:	Basedowstraße .....	50
Foto 2:	Dorotheenstraße .....	50
Foto 3:	Basedowstraße .....	51
Foto 4:	Köthener Straße .....	51
Foto 5:	Fährhaus Buckau .....	52
Foto 6:	Warschauer Straße .....	52
Foto 7:	Grüne Mitte .....	53
Foto 8:	Klosterberggarten.....	53
Foto 9:	Basedowstraße .....	54
Foto 10:	Budenbergstraße.....	54
Foto 11:	Bortscheller, An der Buckauer Fähre .....	55
Foto 12:	Hoffest, Volksbad Buckau .....	55
Foto 13:	Dorotheenstraße .....	56
Foto 14:	Karl-Schmidt-Straße.....	56
Foto 15:	Gesellschaftshaus.....	57
Foto 16:	theater café p. ....	57
Foto 17:	Buckauer-Shop.....	59
Foto 18:	NETTO, Schönebecker Straße .....	59

## 1 Einleitung

Der Abschlussbericht dokumentiert die eingeschränkte Fortschreibung des prozessbegleitenden Monitorings für das Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau. Das Monitoring wurde im Auftrag der BauBeCon Sanierungsträger GmbH für die Landeshauptstadt Magdeburg unter der Leitung von Prof. Dr. Urs Fuhrer vom Institut für Psychologie I der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg in Kooperation mit Dr. Dirk Thomas vom Marktforschungsinstitut in-summa durchgeführt. Mit dem prozessbegleitenden Monitoring wurde seit 2003 die Situation im Sanierungsgebiet in Magdeburg-Buckau erfasst, um möglichst frühzeitig Entwicklungsprozesse im Quartier zu identifizieren.

Im zweiten Kapitel werden zunächst diejenigen Beobachtungsdimensionen beschrieben, die für die diesjährige eingeschränkte Fortschreibung des prozessbegleitenden Monitorings herangezogen wurden.

Hieran anschließend werden im dritten Kapitel die Daten zur demografischen Entwicklung und zur Bautätigkeit in Magdeburg-Buckau berichtet sowie die Ergebnisse der diesjährigen Wohnbestandsanalyse im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau vorgestellt.

Im vierten Kapitel werden die Ergebnisse der diesjährigen Bürgerumfrage zur Wohnqualität dargestellt, die im April 2013 in dem Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau durchgeführt wurde.

In Anschluss daran werden im fünften Kapitel die Ergebnisse des diesjährigen Monitorings zusammengefasst und diskutiert.

Abschließend wird auf der Basis der im Rahmen des Monitorings erhobenen Daten eine Gesamtbilanz über die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gezogen.

An dieser Stelle möchten wir uns bei der BauBeCon Sanierungsträger GmbH für die stets gute Zusammenarbeit und beim Amt für Statistik für die zahlreichen Sonderauswertungen bedanken. Für die wohlwollende Unterstützung bedanken wir uns bei dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg. Unser Dank sei an dieser Stelle auch an die studentischen Mitarbeiter gerichtet, die stets mit großem Engagement die aufwendigen Datenerhebungen innerhalb kurzer Zeit

durchgeführt haben. Nicht zuletzt gilt unser großer Dank allen Bürgerinnen und Bürgern, die an unserer diesjährigen Befragung teilgenommen haben.

## **2 Aufbau des prozessbegleitenden Monitoringsystems**

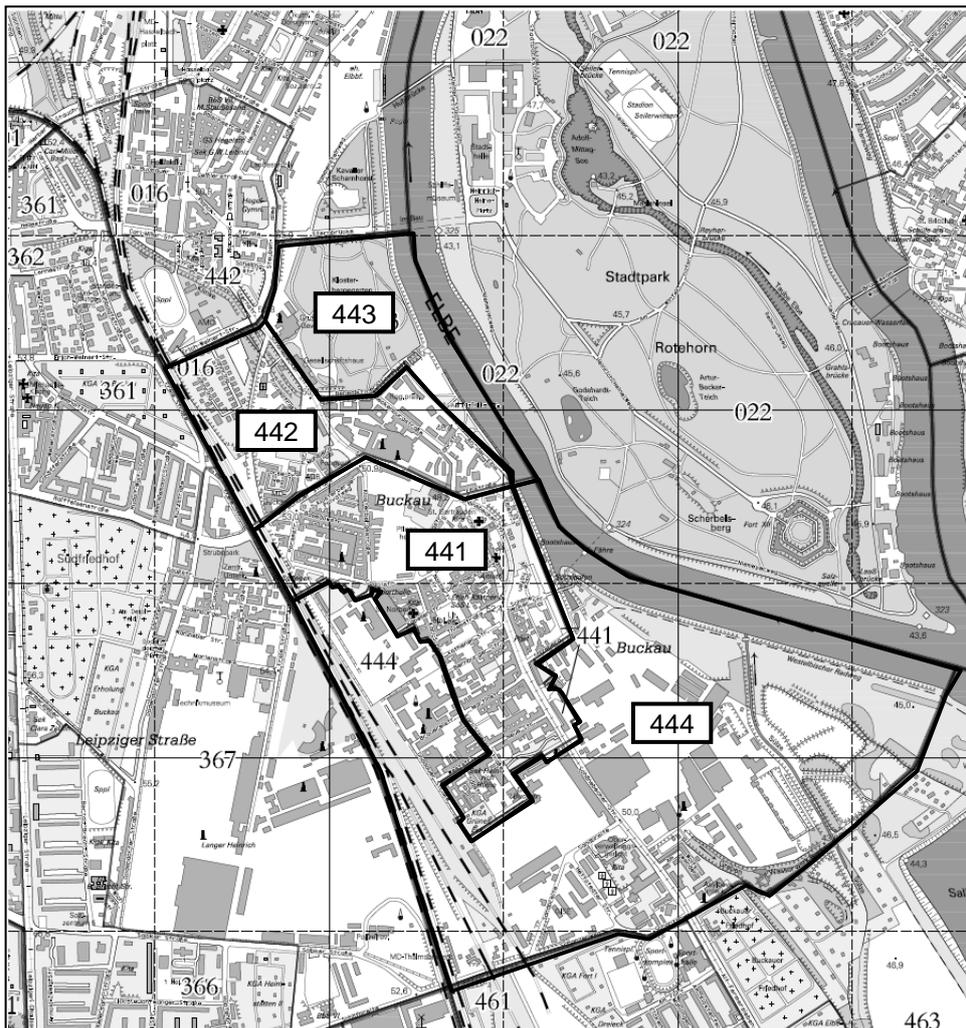
Bei dem prozessbegleitenden Monitoring handelt es sich um ein begleitendes, datengestütztes Beobachtungs- und Analysesystem, in das sowohl objektive Indikatoren (Daten der amtlichen Statistik) als auch subjektive Indikatoren (Befragungsdaten) Eingang halten. Das Monitoring wurde im Jahr 2011 auf der Basis von vier der acht ursprünglichen Beobachtungsdimensionen fortgeschrieben (vgl. Thomas, Fuhrer & Eisenblätter, 2011) und im Jahr 2012 ausgesetzt. In die mehrdimensionale Raumbewertung hielten bis einschließlich 2010 städtebauliche Merkmale, sozio-ökonomische Merkmale sowie Merkmale zur sozialen Lage und Chancen Eingang. Darüber hinaus wurden die objektiven Indikatoren durch jährliche Befragung „subjektiver Indikatoren“ ergänzt (vgl. Thomas, Fuhrer & Eisenblätter, 2010).

Für die Beschreibung der demografische Entwicklung und Bevölkerungsstruktur in Magdeburg-Buckau wurden jene Indikatoren ausgewählt, die die Bevölkerung und deren Entwicklung, den Altersaufbau sowie die natürliche Bevölkerungsbewegung und räumliche Bevölkerungsbewegung in Magdeburg-Buckau abbilden.

Um die städtebauliche Charakteristik dazustellen wurde auf amtlichen Statistiken zum Wohnungsbestand in Magdeburg-Buckau (Wohngebäude, Bautätigkeit etc.) sowie auf weitere Daten, die im Rahmen der Wohnbestandsanalyse (Zahl der Wohnungen, Wohnungs- und Gewerbeleerstand etc.) im Sanierungsgebiet per Ortsbegehung erhoben wurden, zurückgegriffen.

Die amtstatistischen Daten wurden vom Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg entweder auf der Stadtteilebene und für einzelne Indikatoren auch auf der Gliederungsebene der Statistischen Bezirke zur Verfügung gestellt. Der Stadtteil Magdeburg-Buckau gliedert sich in die vier Statistischen Bezirke (STB) STB 441 – Engpass, STB 442 – Bleckenburgstraße/ Jahnring, STB 443 – Klosterberggarten und STB 444 – Gewerbegebiet Buckau. Die nachfolgende Ab-

bildung veranschaulicht die räumliche Zuordnung der Statistischen Bezirke im Stadtteil Magdeburg-Buckau (vgl. Abbildung 1).



**Abbildung 1: Gliederung des Stadtteils Buckau nach Statistischen Bezirken**

Auf der Basis des Monitorings können Aussagen darüber getroffen werden, ob die Problemlagen im Quartier weiterhin bestehen oder nicht. Die Wirkungen einzelner Maßnahmen lassen sich jedoch für gewöhnlich nicht direkt aus den Kenndaten des Monitorings ablesen. Die auf das Gebiet einwirkenden Rahmenbedingungen aber auch die innere Dynamik des Gebietes lassen sich für eine Wirkungsanalyse nicht kontrollieren. In vielen Handlungsfeldern treten zudem die Wirkungen einzelner Maßnahmen zeitlich verzögert ein. Dennoch liefert das Monitoring wichtige Hinweise für die strategische Ausrichtung und Überprüfung von Handlungsprioritäten und Maßnahmenkonzepten (vgl. hierzu auch Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2009, S.7-14).

Um neben den „objektiven“ auch „qualitative“ Merkmale der Gebietsentwicklung zu erfassen, wurde Ende April 2013 eine schriftliche Befragung der Bewohner im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau zur Wohnqualität durchgeführt. Der Fragebogen umfasste Angaben zur räumlichen Wohnsituation, zur Verbleibsperspektive der Bewohner (Umzugsabsicht innerhalb der nächsten zwei Jahre) sowie demografische Angaben. Die wahrgenommene Qualität des Wohnumfeldes auf der Quartiersebene wurde mit einer gekürzten und modifizierten deutschsprachigen Fassung der Residential Satisfaction Scale von (Bonaiuto, Aiello, Perugini, Bonnes & Ercolani, 1999) erhoben. Zudem wurde die Zufriedenheit mit den bisher geleisteten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und der bisherigen Bürgerbeteiligung erfasst. Außerdem wurde danach gefragt, welche Maßnahmen aus der Sicht der Befragten in Zukunft bei den durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet vermehrt Berücksichtigung finden sollten.

### **3 Strukturelle Situation in Magdeburg-Buckau**

#### **3.1 Demografische Entwicklung**

Im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau lebten am 31.12.2012 insgesamt 3903 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Veränderung gegenüber dem Vorjahr: + 153 Einwohner). Demzufolge hatten rund drei Viertel aller Einwohner des Stadtteils Magdeburg-Buckau ihren Hauptwohnsitz im Sanierungsgebiet. Hiervon wohnten rund 86 Prozent im STB 441 – Engpass und rund 13 Prozent im STB 442 – Bleckenburgstraße/Jahnring (siehe Tabelle 1).

**Tabelle 1: Verteilung der Einwohner im Sanierungsgebiet nach Statistischen Bezirken**

Einwohner im Sanierungsgebiet nach Statistischen Bezirken	Einwohner mit Hauptwohnsitz am 31.12.2011		Anteil der Einwohner im Sanierungsgebiet an STB-Einwohnern	Verteilung der Einwohner im Sanierungsgebiet
	Statistische Bezirke	dav. im Sanierungsgebiet		
STB 441 - Engpass	3207	3207	100.0%	85.5%
STB 442 - Bleckenburgstraße/ Jahnring	1487	495	33.3%	13.2%
STB 443 - Klosterberggarten	-	-	-	-
STB 444 - Gewerbegebiet Buckau	364	48	13.2%	1.3%
Gesamt Veränderung gegenüber dem Stichtag am 31.12.2010	5058 + 210	3750 + 150	74.1%	100.0%
Einwohner im Sanierungsgebiet nach Statistischen Bezirken	Einwohner mit Hauptwohnsitz am 31.12.2012		Anteil der Einwohner im Sanierungsgebiet an STB-Einwohnern	Verteilung der Einwohner im Sanierungsgebiet
	Statistische Bezirke	dav. im Sanierungsgebiet		
STB 441 - Engpass	3349	3349	100.0%	85.8%
STB 442 - Bleckenburgstraße/ Jahnring	1499	509	34.0%	13.0%
STB 443 - Klosterberggarten	-	-	-	-
STB 444 - Gewerbegebiet Buckau	420	45	10.7%	1.2%
Gesamt Veränderung gegenüber dem Stichtag am 31.12.2011	5268 + 210	3903 + 153	74.1	100.0%
Quelle: Amt für Statistik Magdeburg (eigene Fortschreibung auf Basis des Einwohnermelderegisters)				

### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur

Die Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau zeigt, dass der Stadtteil Magdeburg-Buckau über den gesamten Beobachtungszeitraum jährliche Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen hat. Diese sind in den letzten drei Jahren im Vergleich zu den Vorjahren deutlich höher ausgefallen. Am 31.12.2012 lebten in Magdeburg-Buckau 5268 Einwohner mit Hauptwohnsitz, sodass seit dem 31.12.1999 ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt rund 34 Prozent zu konstatieren. Bei den wohnberechtigten Personen, d.h. allen gemeldeten Personen, ist gegenüber dem Vorjahr (31.12.2011) ein Zuwachs von + 207 Einwohnern zu beobachten. Ferner zeigt die altersspezifische Aufgliederung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau am 31.12.2012, dass im Stadtteil Magdeburg-Buckau nach wie vor der Anteil der 18-44-Jährigen (49.1%) im Vergleich zur

Gesamtstadt (35.6%) deutlich höher und der Anteil der über 65-Jährigen (14.1% vs. 23.8%) deutlich niedriger ausfällt (siehe Tabelle 2).

**Tabelle 2: Zusammensetzung der Bevölkerung in Magdeburg-Buckau**

	Jahresstatistik													
	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2008	31.12. 2007	31.12. 2006	31.12. 2005	31.12. 2004	31.12. 2003	31.12. 2002	31.12. 2001	31.12. 2000	31.12. 1999
<b>Wohnberechtigte Bevölkerung <sup>1)</sup></b>	5371	5164	4953	4760	4770	4611	4550	4495	4839	4818	4780	4662	4469	4254
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 207	+ 211	+ 193	- 10	+ 159	+ 61	+ 55	- 344	+ 21	+ 38	+ 118	+ 193	+ 215	-
<b>Geschlecht</b>														
dav. männlich	2717	2637	2511	2403	2385	2289	2288	2245	2432	2423	2393	2308	2198	2111
weiblich	2654	2527	2442	2357	2385	2322	2262	2250	2407	2395	2387	2354	2271	2143
<b>Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung <sup>2)</sup></b>	5268	5058	4848	4642	4638	4488	4418	4362	4340	4329	4324	4234	4095	3919
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 210	+ 210	+ 206	+ 4	+ 150	+ 70	+ 56	+ 22	+ 11	+ 5	+ 90	+ 139	+ 176	+ 43
<b>Geschlecht</b>														
dav. männlich	2656	2574	2447	2328	2306	2225	2217	2173	2180	2180	2174	2099	2015	1948
weiblich	2612	2484	2401	2314	2332	2263	2201	2189	2160	2149	2150	2135	2080	1971
<b>Frauenanteil (%)</b>	49.6%	49.1%	49.5%	49.8%	50.3%	50.4%	49.8%	50.2%	49.8%	49.6%	49.7%	50.4%	50.8%	50.3%
Landeshauptstadt Magdeburg	51.3%	51.3%	51.4%	51.5%	51.6%	51.7%	51.7%	51.8%	51.8%	51.9%	51.7%	51.8%	51.9%	51.7%
<b>dar. Ausländer <sup>3)</sup></b>	297	257	267	250	309	302	285	327	467	588	601	543	508	507
<b>Geschlecht</b>														
dav. männlich	173	149	144	134	172	172	154	190	250	309	311	290	270	276
weiblich	124	108	123	116	137	130	131	137	217	279	290	253	238	231
<b>Ausländeranteil (%)</b>	5.6%	5.1%	5.5%	5.4%	6.7%	6.7%	6.5%	7.5%	10.8%	13.6%	13.9%	12.8%	12.4%	12.9%
Landeshauptstadt Magdeburg	4.0%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.5%	3.5%	3.5%	3.6%	3.5%	3.2%	2.9%	2.8%	2.8%
<b>Altersgruppen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (%)</b>														
unter 6 Jahre	7.1%	6.9%	6.7%	7.2%	6.8%	6.5%	6.0%	6.1%	7.0%	7.4%	7.3%	7.4%	7.7%	7.7%
6 - 17 Jahre	7.6%	7.0%	6.8%	6.3%	6.4%	7.5%	7.8%	8.8%	9.9%	10.6%	11.8%	13.3%	14.1%	15.0%
18 - 44 Jahre	49.1%	49.7%	49.6%	50.4%	51.1%	51.0%	52.1%	52.0%	50.0%	49.5%	49.0%	48.4%	47.5%	47.4%
45 - 64 Jahre	22.2%	22.1%	22.1%	21.3%	21.4%	21.4%	21.4%	21.3%	21.4%	21.6%	21.1%	20.4%	20.3%	19.5%
ab 65 Jahre	14.1%	14.3%	14.6%	14.7%	14.3%	13.6%	12.6%	11.8%	11.7%	10.9%	10.9%	10.5%	10.4%	10.5%
<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b>														
unter 6 Jahre	4.9%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.4%	4.2%	4.1%
6 - 17 Jahre	7.8%	7.5%	7.3%	6.5%	6.6%	6.9%	7.3%	7.9%	8.6%	9.1%	9.7%	10.6%	11.3%	12.1%
18 - 44 Jahre	35.6%	36.0%	36.5%	37.0%	37.4%	37.8%	38.1%	37.9%	37.2%	37.2%	37.2%	37.5%	37.2%	37.5%
45 - 64 Jahre	27.9%	27.9%	27.6%	27.2%	27.2%	27.2%	27.2%	27.5%	28.3%	28.7%	29.2%	28.5%	29.4%	29.3%
ab 65 Jahre	23.8%	23.7%	23.7%	23.9%	23.5%	23.0%	22.5%	21.8%	21.1%	20.3%	19.4%	18.9%	17.9%	17.0%

<sup>1)</sup> Wohnberechtigte Bevölkerung, d.h. alle mit Haupt- und oder Nebenwohnsitz gemeldeten Personen.

<sup>2)</sup> Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, d.h. alle mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen.

<sup>3)</sup> Asylbewerberheim Am Wolfswerder, wurde zum Oktober 2005 auf Beschluss des Stadtrats leergezogen.

Quelle: Amt für Statistik Magdeburg (eigene Fortschreibung auf der Basis des Einwohnermelderegisters)

Nach Angaben des Amtes für Statistik betrug am 31.12.2012 das Durchschnittsalter der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau 39.3 Jahre und in der Landeshauptstadt Magdeburg 45.9 Jahre (Landeshauptstadt Magdeburg – Amt für Statistik, 2013, S. 6). Mit der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen geht die Geschlechterrelation von einem Männerüberschuss in einen Frauenüberschuss über (siehe Tabelle 3).

**Tabelle 3: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Geschlecht und Altersgruppen in Magdeburg-Buckau**

	Jahresstatistik													
	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2008	31.12. 2007	31.12. 2006	31.12. 2005	31.12. 2004	31.12. 2003	31.12. 2002	31.12. 2001	31.12. 2000	31.12. 1999
<b>Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung</b>	5268	5058	4848	4642	4638	4488	4418	4362	4340	4329	4324	4234	4095	3919
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 210	+ 210	+206	+ 4	+ 150	+ 70	+ 56	+ 22	+ 11	+ 5	+ 90	+ 139	+ 176	+ 43
<b>Geschlecht (männlich)</b>	2656	2574	2447	2328	2306	2225	2217	2173	2180	2180	2174	2099	2015	1948
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 82	+ 127	+119	+ 22	+ 81	+ 8	+ 44	- 7	0	+ 6	+ 75	+ 84	+ 67	- 4
<b>Altersgruppen (männlich)</b>														
unter 6 Jahre	193	190	172	176	156	149	144	131	155	161	166	159	156	149
6 - 17 Jahre	224	206	185	168	166	180	185	198	227	241	271	299	289	301
18 - 44 Jahre	1349	1330	1269	1227	1241	1194	1205	1186	1147	1133	1111	1061	1013	969
45 - 64 Jahre	576	540	527	479	478	466	464	458	458	466	455	427	416	389
ab 65 Jahre	314	308	294	278	265	236	290	200	193	179	171	153	141	140
<b>Geschlecht (weiblich)</b>	2612	2484	2401	2314	2332	2263	2201	2189	2160	2149	2150	2135	2080	1971
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 128	+ 83	+ 87	- 18	+ 69	+ 62	+ 12	+ 29	+ 11	- 1	+ 15	+ 55	+ 109	+ 47
<b>Altersgruppen (weiblich)</b>														
unter 6 Jahre	179	159	152	157	158	142	122	133	150	159	148	156	158	151
6 - 17 Jahre	179	148	147	126	133	158	159	187	201	218	237	262	287	285
18 - 44 Jahre	1235	1185	1138	1113	1129	1094	1098	1083	1024	1011	1007	987	933	887
45 - 64 Jahre	592	577	546	512	514	493	483	472	471	467	459	438	416	376
ab 65 Jahre	427	415	418	406	398	376	400	314	314	294	299	292	286	272

Quelle: Amt für Statistik Magdeburg (eigene Fortschreibung auf der Basis des Einwohnermelderegisters)

Die Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau nach Statistischen Bezirken (STB) zeigt, dass für den Beobachtungszeitraum in dem

STB 441 – Engpass ein Bevölkerungsgewinn von + 949 Einwohnern (Veränderung gegenüber dem Vorjahr: + 142 Einwohner) und im STB – Bleckenburgstraße/Jahring von + 551 Einwohnern (Veränderung gegenüber dem Vorjahr: + 14 Einwohner) zu konstatieren ist. In dem STB 444 – Gewerbegebiet ist in diesem Zeitraum ein Rückgang von insgesamt 124 Einwohnern mit Hauptwohnsitz (Veränderung gegenüber dem Vorjahr: + 56 Einwohner) zu beobachten (siehe Tabelle 4).

**Tabelle 4: Zusammensetzung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau nach Statistischen Bezirken**

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Jahresstatistik													
	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2008	31.12. 2007	31.12. 2006	31.12. 2005	31.12. 2004	31.12. 2003	31.12. 2002	31.12. 2001	31.12. 2000	31.12. 1999
<b>STB 441 - Engpass</b>	3349	3207	3069	2969	2920	2803	2836	2784	2645	2545	2578	2510	2468	2400
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 142	+ 138	+ 100	+ 49	+ 117	- 33	+ 52	+ 139	+ 100	- 33	+ 68	+ 42	+ 68	+ 11
<b>Geschlecht</b>														
dav. männlich	1712	1663	1601	1538	1492	1416	1457	1411	1357	1314	1343	1267	1242	1209
weiblich	1637	1544	1468	1438	1428	1387	1379	1373	1293	1231	1235	1243	1226	1191
<b>STB 442 - Bleckenburgstraße/Jahring</b>	1499	1487	1464	1478	1471	1455	1376	1350	1298	1244	1197	1169	1093	948
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 12	+ 23	- 14	+ 7	+ 16	+ 79	+ 26	+ 52	+ 54	+ 47	+ 28	+ 76	+ 145	+ 57
<b>Geschlecht</b>														
dav. männlich	706	709	678	684	681	675	647	634	614	583	554	542	509	445
weiblich	793	778	786	794	790	780	729	716	684	661	643	627	584	503
<b>STB 443 - Klosterberggarten</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Geschlecht</b>														
dav. männlich	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiblich	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>STB 444 - Gewerbegebiet Buckau</b>	420	364	315	195	247	230	206	228	373	521	529	531	508	544
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 56	+ 49	+ 120	- 52	+ 17	+ 24	- 22	- 145	- 148	- 8	- 2	+ 23	- 36	- 19
<b>Geschlecht</b>														
dav. männlich	238	202	168	106	133	134	113	128	201	271	266	275	250	281
weiblich	182	162	147	89	114	96	93	100	172	250	263	256	258	263

Quelle: Amt für Statistik Magdeburg (eigene Fortschreibung auf der Basis des Einwohnermelderegisters)

## 3.1.2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen

Die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegungen mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau zeigt, dass seit dem 31.12.2000 in dem Stadtteil Magdeburg-Buckau ein anhaltender Geborenenüberschuss zu beobachten ist (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5: Natürliche Bevölkerungsbewegungen in Magdeburg-Buckau

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Jahresstatistik													
	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2008	31.12. 2007	31.12. 2006	31.12. 2005	31.12. 2004	31.12. 2003	31.12. 2002	31.12. 2001	31.12. 2000	31.12. 1999
<b>Geburten- und Sterbefälle</b>	+ 14	+ 6	+ 14	+ 14	+ 13	+ 24	+ 20	+ 7	+ 23	+ 24	+ 21	+ 11	+ 34	- 5
Geborenen / Gestorbenenüberschuss (+/-)														
<b>Geburten</b>	63	62	71	65	65	69	54	55	57	61	61	46	70	45
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 1	- 9	+ 6	+/- 0	- 4	+ 15	- 1	- 2	- 4	0	+ 15	- 24	+ 35	-
<b>Statistischer Bezirk</b>														
441 - Engpass	39	49	38	49	44	43	35	31	40	39	40	24	40	27
442 - Bleckenburgstraße/Jahnring	16	11	28	20	20	23	18	18	11	15	12	11	7	3
443 - Klosterberggarten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
444 - Gewerbegebiet Buckau	8	2	5	1	1	3	-	6	6	7	9	11	23	15
<b>Sterbefälle</b>	49	56	57	51	52	45	34	48	34	37	40	35	36	50
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	- 7	- 1	+ 6	- 1	+ 7	+ 11	- 14	+ 14	- 3	- 3	+ 5	- 1	- 14	-
<b>Statistischer Bezirk</b>														
441 - Engpass	28	24	27	21	25	28	26	36	24	31	30	26	27	35
442 - Bleckenburgstraße/Jahnring	20	32	29	28	26	17	8	10	9	4	10	6	6	12
443 - Klosterberggarten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
444 - Gewerbegebiet Buckau	1	-	1	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Quelle: Amt für Statistik Magdeburg (eigene Fortschreibung auf der Basis des Einwohnermelderegisters)

Die räumlichen Wanderungsbewegungen, die sowohl die Zuzüge von außerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg nach Magdeburg-Buckau als auch die Wegzüge nach außerhalb der Gesamtstadt abbilden, zeigen, dass am 31.12.2012 für den Stadtteil Magdeburg-Buckau ein Wanderungsgewinn (+ 149 Einwohner mit Hauptwohnsitz) zu verzeichnen ist, der vor allem auf die Entwicklung im STB 441 – Engpass (+ 107 Einwohner mit Hauptwohnsitz) zurückzuführen ist. Der STB 441 –

Engpass hat seit dem 31.12.2002 jährlich Wanderungsgewinne durch Zuzüge von außerhalb der Gesamtstadt zu beobachten. Diese Entwicklung ist seit dem 31.12.2011 in allen drei Statistischen Bezirken zu beobachten (siehe Tabelle 6).

**Tabelle 6: Räumliche Bevölkerungsbewegungen in Magdeburg-Buckau (Zuzüge und Wegzüge)**

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Jahresstatistik													
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000	31.12.1999
<b>Magdeburg-Buckau</b>														
<b>Zu- und Fortzüge</b>	+ 149	+ 91	+ 63	- 22	+ 57	+ 80	+ 135	-	+ 118	+ 149	+ 189	+ 53	+ 73	+ 99
Wanderungsgewinn/-verlust														
<b>Zuzüge von außerhalb der Stadt</b>	481	435	406	384	447	426	422	-	512	448	442	315	372	423
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	+ 46	+ 29	+ 22	- 63	+ 21	+ 4		-	+ 64	+ 6	+ 127	- 57	- 51	+ 51
<b>darunter STB</b>														
441 - Engpass	331	314	286	277	280	266	261	-	292	336	278	156	222	154
442 - Bleckenburgstraße/Jahnring	78	71	59	60	75	93	81	-	85	44	51	43	51	47
443 - Klosterberggarten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
444 - Gewerbegebiet Buckau	72	50	61	47	92	67	80	-	-	-	113	112	93	221
<b>Wegzüge nach außerhalb der Stadt</b>	332	344	343	406	390	346	279	-	496	299	253	262	299	324
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	-12	+1	- 63	+ 16	+ 44				+ 197	+ 46	- 9	- 37	- 25	+ 32
<b>darunter STB</b>														
441 - Engpass	224	251	234	272	244	210	171	-	230	193	169	175	208	181
442 - Bleckenburgstraße/Jahnring	64	58	70	62	83	94	65	-	47	56	42	37	43	39
443 - Klosterberggarten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
444 - Gewerbegebiet Buckau	44	36	39	72	63	42	51	-	-	-	39	49	43	96
(-): 2005 wegen der Umstellung auf neues Datensystem nicht verfügbar. Quelle: Amt für Statistik Magdeburg (eigene Fortschreibung auf der Basis des Einwohnermelderegisters)														

Die Entwicklung der räumlichen Bevölkerungsbewegungen in Magdeburg-Buckau (innere Zuzüge und innere Wegzüge) nach Statistischen Bezirken zeigt, dass am 31.12.2012 für den gesamten Stadtteil ein Wanderungsgewinn von + 36 Einwohner mit Hauptwohnsitz gegenüber dem Vorjahr zu beobachten ist. So überwogen im STB 441 – Engpass (+ 11 Einwohner mit Hauptwohnsitz) und im STB 444 – Gewerbegebiet die Anzahl der inneren Zuzüge (+ 23 Einwohner mit Hauptwohnsitz) die der inneren Wegzüge deutlicher als im STB 442 – Bleckenburgstraße/Jahnring (+ 2 Einwohner mit Hauptwohnsitz). In den beiden vergangenen

Jahren waren in allen drei Statistischen Bezirken mehr innere Zuzüge als innere Wegzüge zu beobachten (siehe Tabelle 7).

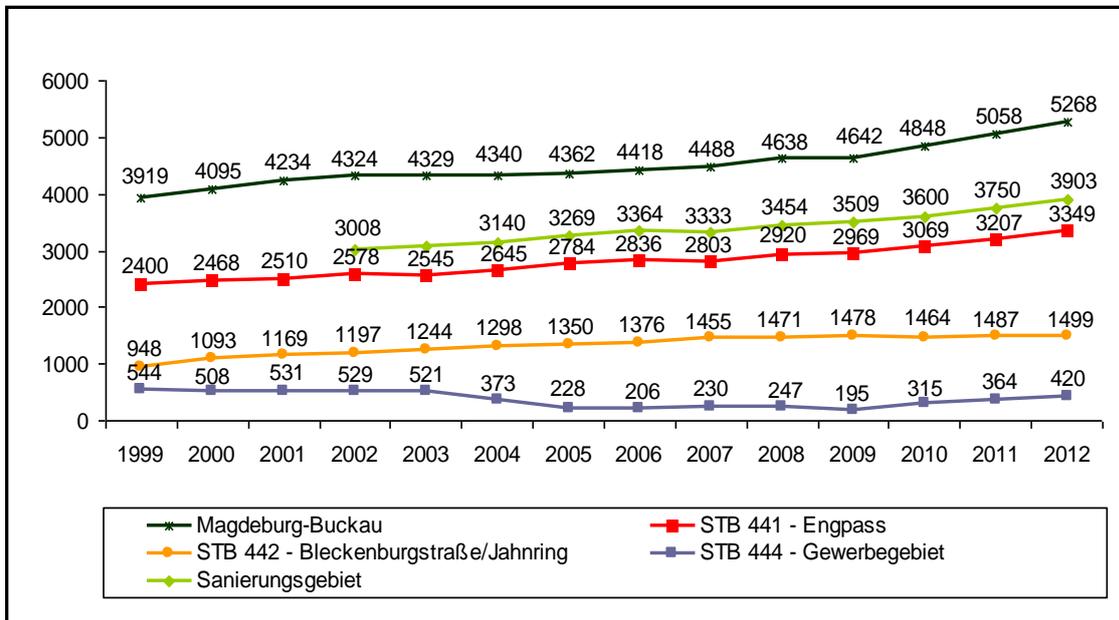
**Tabelle 7: Räumliche Bevölkerungsbewegungen in Magdeburg-Buckau (Innere Zuzüge und innere Wegzüge)**

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	Jahresstatistik													
	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2008	31.12. 2007	31.12. 2006	31.12. 2005	31.12. 2004	31.12. 2003	31.12. 2002	31.12. 2001	31.12. 2000	31.12. 1999
<b>Magdeburg-Buckau</b>														
<b>Innere Zuzüge und innere Wegzüge</b>	+ 36	+ 117	+ 115	- 20	+ 43	- 42	- 119	-	- 48	+ 151	- 116	+ 40	+ 64	- 39
<b>Innere Zuzüge</b>	753	780	821	708	695	646	643	-	865	963	833	703	767	901
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	- 27	- 41	+ 113	+ 13	+ 49	+ 3		-	- 98	+ 130	+ 130	- 64	- 134	-
<b>darunter STB</b>														
441 - Engpass	550	560	539	530	497	421	458	-	647	743	643	469	495	652
442 - Bleckenburgstraße/Jahnring	134	152	140	149	179	192	163	-	166	144	159	144	220	191
443 - Klosterberggarten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
444 - Gewerbegebiet Buckau	69	68	142	29	19	3	22	-	-	-	-	-	-	-
<b>Innere Wegzüge</b>	717	663	706	728	652	688	762	-	913	812	949	663	703	940
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	+ 54	- 43	- 22	+ 76	- 36	- 74		-	+ 101	- 137	+ 286	- 40	- 237	-
<b>darunter STB</b>														
441 - Engpass	539	508	511	542	461	527	523	-	654	567	692	415	455	599
442 - Bleckenburgstraße/Jahnring	132	120	145	128	154	122	163	-	146	193	139	101	81	191
443 - Klosterberggarten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
444 - Gewerbegebiet Buckau	46	35	50	58	37	39	76	-	-	-	-	-	-	-

(-): 2005 wegen der Umstellung auf neues Datensystem nicht verfügbar.

Quelle: Amt für Statistik Magdeburg (eigene Fortschreibung auf der Basis des Einwohnermelderegisters)

Die nachfolgende Abbildung 2 veranschaulicht die positive Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung im Stadtteil Magdeburg-Buckau untergliedert nach den Statistischen Bezirken sowie im Sanierungsgebiet.



Quelle: Amt für Statistik Magdeburg (eigene Fortschreibung auf der Basis des Einwohnermelderegisters). Daten zum 31.12.2003 liegen für das Sanierungsgebiet uns nicht vor.

**Abbildung 2: Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau jeweils am 31.12.**

## 3.2 Städtebaulicher Zustand und Wohnsituation

### 3.2.1 Analyse des Wohnbestandes

In den nachfolgenden Tabellen werden die Daten zum Wohnbestand im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau dargestellt, welche im April 2013 per Ortsbegehung durch die studentischen Mitarbeiter erhoben wurden. Für die Datenerhebung wurde auf einen in den vorangegangenen Jahren konstruierter Erhebungsbogen zurückgegriffen, der den studentischen Mitarbeitern als Grundlage für die Datenerhebung diente.

Im Rahmen der Gebäudeanalyse wurde zunächst der Gebäudezustand erfasst. Die Gebäude wurden dabei dem Augenschein nach über den Zustand der Außenfassade den drei Kategorien saniert, teilsaniert oder unsaniert zugeordnet.

Als saniert wurden jene Gebäude klassifiziert, die entweder bereits saniert wurden oder keine bzw. nur sehr geringfügige bauliche Mängel aufweisen. Den teilsanierten Gebäuden wurden solche Gebäude zugeordnet, die über geringfügige Mängel verfügen. Als unsaniert wurden die Gebäude dann klassifiziert, wenn sie augenscheinlich sehr schwere bauliche Mängel aufweisen, die dementsprechend auf einen erheblichen und dringlichen Handlungsbedarf schließen lassen. Bei der Erhebung können Fehler prinzipiell nicht ausgeschlossen werden, da die Kategorien „unsaniert“, „teilsaniert“ und „saniert“ in Einzelfällen schwer abgrenzbar sind, sodass „Experten“ im Einzelfall möglicherweise eine andere Beurteilung abgeben würden.

Zusätzlich wurden die Gebäude als Wohngebäude, Nichtwohngebäude (Gebäude ohne Wohnraum) und Gebäude mit Wohnraum und Gewerberaum klassifiziert sowie die Anzahl der Stockwerke und das Vorhandensein eines Hinterhauses bzw. Hinterseitenhauses erfasst. Überdies erfolgte die Klassifikation des Bautyps (Altbau vs. Neubau). Als „Altbauten“ wurden auf Wunsch des Auftraggebers jene Gebäude klassifiziert, die vor 1990 errichtet wurden, sodass es sich folglich nicht ausschließlich um die gründerzeitlichen Wohnhäuser handelt. Diese machen im Kernbereich des Sanierungsgebiets den größten Anteil des Wohnbestandes aus. Als Neubauten wurden jene Gebäude klassifiziert, die nach 1990 errichtet wurden oder sich gegenwärtig in der Baufertigstellung befinden. Wie auch in den Vorjahren wurden neben äußeren Auffälligkeiten Angaben von Hausbewohnern bei der Analyse berücksichtigt.

Im April 2013 wurden insgesamt 420 Gebäude im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau wie folgt klassifiziert: Bei den Gebäuden handelt es sich um 230 Wohngebäude (54.8%), 44 Nichtwohngebäude (10.4%) und 146 Gebäude mit Wohnraum (34.8%). Mit rund 83 Prozent liegt der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes im Altbau. Von den vor 1990 errichteten Gebäuden wurden dieses Jahr 71 Prozent als saniert eingestuft, während es zu Beginn der Erhebung im April 2003 noch weniger als 50 Prozent waren (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8: Wohnbestand und Sanierungsgrad im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau

	Jahresstatistik																			
	April 2013		Juni 2011		Mai 2010		Mai 2009		Mai 2008		April 2007		April 2006		April 2005		April 2004		April 2003	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
<b>Wohnbestand</b>																				
<b>Gebäude gesamt</b>	420		414		409		413		416		412		401		369 <sup>3)</sup>		358 <sup>2)</sup>		363 <sup>1)</sup>	
Wohngebäude	230	54.8%	227	54.8%	211	51.6%	214	51.8%	221	53.1%	220	53.4%	216	53.9%	182	49.5%	217	60.6%	206	56.7%
Nichtwohngebäude	44	10.4%	44	10.6%	55	35.0%	58	34.1%	54	13.0%	53	12.9%	48	12.0%	62	16.8%	31	8.7%	38	10.5%
Gebäude mit Wohnraum	146	34.8%	143	34.6%	143	13.4%	141	14.0%	141	33.9%	139	33.7%	137	34.2%	124	33.7%	110	30.7%	119	32.8%
<b>Gebäudeklassifikation</b>																				
Gebäude gesamt	420		414		409		413		416		412		401		369		357		363	
Altbau*	348*	82.9%	348	84.1%*	345*	84.4%	353*	85.5%	356*	85.6%	354*	85.9%	352*	87.8%	342	92.7%	310	86.8%	336	92.6%
Neubau	72	17.1%	66	15.9%	64	15.6%	60	14.5%	60	14.4%	58	14.1%	49	12.2%	27	7.3%	47	13.2%	24	6.6%
Alt- und Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0.8%
<b>Gebäudestruktur</b>																				
Gebäude gesamt	420		414		407		411		413		409		399		358		323		364	
ohne Hinter- oder Hinterseitenhaus	340	81.0%	333	80.4%	335	82.3%	346	84.2%	330	79.9%	327	80.0%	319	79.9%	290	81.0%	263	81.4%	317	87.1%
Hinterhaus	17	4.1%	19	4.6%	22	5.4%	16	3.9%	26	6.3%	22	5.4%	20	5.0%	19	5.3%	23	7.1%	16	4.4%
Hinterseitenhaus	45	10.7%	45	10.9%	33	8.1%	35	8.6%	36	8.7%	38	9.2%	33	8.3%	27	7.5%	23	7.1%	20	5.5%
Hinter- und Hinterseitenhaus	18	4.2%	17	4.1%	17	4.2%	14	3.3%	21	5.1%	22	5.4%	27	6.8%	22	6.2%	14	4.4%	11	3.0%
<b>Geschossigkeit</b>																				
Gebäude gesamt	420		414		404		410		413		409		399		365		358		362	
davon 1-geschossig	8	1.9%	9	2.2%	13	3.2%	9	2.2%	9	2.2%	9	2.2%	9	2.3%	13	3.6%	3	0.8%	8	2.2%
davon 2-geschossig	53	12.6%	48	11.6%	44	10.9%	48	11.7%	48	11.6%	47	11.5%	40	10.0%	42	11.5%	27	7.5%	38	10.5%
davon 3-geschossig	79	18.8%	77	18.6%	79	19.6%	71	17.3%	71	17.2%	76	18.6%	74	18.5%	58	15.9%	53	14.8%	57	15.7%
davon 4-geschossig	207	49.3%	207	50.0%	202	50.0%	212	51.7%	215	52.1%	206	50.4%	205	51.4%	201	55.1%	185	51.7%	189	52.2%
davon 5-geschossig	69	16.4%	69	16.7%	62	15.4%	64	15.6%	66	16.0%	67	16.3%	67	16.8%	47	12.9%	85	23.5%	65	18.0%
mehr als 5 Geschosse	4	1.0%	4	0.9%	4	0.9%	4	1.5%	4	0.9%	4	1.0%	4	1.0%	4	1.1%	6	1.7%	5	1.4%
<b>Sanierungszustand</b>																				
Gebäude (Altbauten)	348*		348*		345*		353*		356*		354*		352*		342		310		336	
davon saniert	247	71.0%	236	67.8%	236	68.4%	222	62.9%	226	63.5%	222	62.7%	214	60.8%	190	55.4%	167	53.9%	159	47.3%
davon teilsaniert	47	13.5%	49	14.1%	35	10.2%	34	9.6%	33	9.3%	36	10.2%	34	9.7%	19	5.8%	22	7.1%	31	9.2%
davon unsaniert	54	15.5%	63	18.1%	74	21.4%	97	27.5%	97	27.2%	96	27.1%	104	29.5%	133	38.8%	121	39.0%	146	43.5%

\* Vor 1990 errichtete Gebäude; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

<sup>1)</sup> Vier Gebäude wurden nicht klassifiziert. <sup>2)</sup> Drei Gebäude wurden nicht klassifiziert <sup>3)</sup> Ein Gebäude wurde nicht klassifiziert.

### 3.2.2 Leerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet

Auf Wunsch des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Magdeburg wurde bei der Ermittlung des Wohnungsleerstands auch die Anzahl der Wohnungen in jenen Gebäuden geschätzt, die nicht ohne weiteres über Briefkästen und Klingelschilder zu ermitteln waren. Insgesamt wurden in diesem Jahr 3636 Wohnungen (WE) und vor zwei Jahren 3559 Wohnungen (WE) erfasst.

Im April 2013 betrug der Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau insgesamt 27.1 Prozent (- 0.9% Veränderung gegenüber dem Jahr 2011). Der Wohnungsleerstand wurde auch für die Neu- und Altbauten getrennt berechnet. Da nicht immer alle Wohngebäude einer der beiden Kategorien (Altbau vs. Neubau) zugeordnet oder dem Sanierungsstand nach klassifiziert werden konnten, ergeben sich jeweils geringfügige Abweichungen in der Summe der Wohnungen. Für die Neubauten wurde im April 2013 ein Wohnungsleerstand von 10.8 Prozent (+ 4.2% Veränderung gegenüber dem Jahr 2011) und für die Altbauten von 30.0 Prozent (- 1.4% gegenüber dem Jahr 2011) ermittelt. Im April 2013 hat sich die Wohnungsleerstandsquote mit 14.6 Prozent in den sanierten Altbauten gegenüber dem Jahr 2011 nicht verändert. Dessen ungeachtet fällt diese über den gesamten Beobachtungsraum in den sanierten Altbauten deutlich niedriger als in den teilsanierten und unsanierten Gebäuden aus. Letztere haben bisher keine bedeutsamen Modernisierungen erfahren und sind in der Regel als unbewohnbar einzustufen. Insgesamt wurden 412 Wohnungen als unbewohnbar klassifiziert. Der Vermietungsstand in den unsanierten Altbauten betrug lediglich 6.6 Prozent. In den sanierten Gewerbeeinheiten lag die prozentuale Leerstandsquote bei 24.4 Prozent (+ 4.9 % gegenüber dem Jahr 2011) und in den teilsanierten Gewerbeeinheiten bei 50.0 Prozent (+ 16.7% Veränderung gegenüber dem Jahr 2011). Von den unsanierten Gewerbeeinheiten standen unverändert 80 Prozent leer (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Leerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau

	Jahresstatistik																			
	April 2013**		Juni 1011**		Mai 2010		Mai 2009		Mai 2008		April 2007		April 2006		April 2005		April 2004		April 2003	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	3636		3559		3078		3247		3463		3378		3456		3223		3168		3179	
davon belegt	2650	72.9%	2563	72.0%	2369	77.0%	2299	70.8%	2180	63.0%	2164	64.1%	2186	63.3%	1756	54.5%	1835	57.9%	1768	55.6%
davon leerstehend	986	27.1%	996	28.0%	709	23.0%	948	29.2%	1283	37.0%	1214	35.9%	1270	36.7%	1467	45.5%	1333	42.1%	1411	44.4%
<b>Wohnungen (Neubau)</b>	538		485		471		459		461		446		440		363		374		261	
davon belegt	480	89.2%	453	93.4%	406	86.2%	402	87.6%	400	86.8%	387	86.8%	364	82.7%	302	83.2%	292	78.1%	219	83.9%
davon leerstehend	58	10.8%	32	6.6%	65	13.8%	57	12.4%	61	13.2%	59	13.2%	76	17.3%	61	16.8%	82	21.9%	42	16.1%
<b>Wohnungen (Altbau*)</b>	3098*		3074*		2607*		2788*		3002*		2932*		3016*		2680		2762		2900	
davon belegt	2170	70.0%	2110	68.6%	1963	75.3%	1897	68.0%	1780	59.3%	1777	60.6%	1822	60.4%	1533	57.2%	1582	57.3%	1536	53.0%
davon leerstehend	928	30.0%	964	31.4%	644	25.7%	891	32.0%	1222	40.7%	1155	39.4%	1194	39.6%	1147	42.8%	1180	42.7%	1364	47.0%
<b>saniert</b>	2298		2254		2261		2150		2212		2117		2125		1837		1810		1663	
davon belegt	1962	85.4%	1925	85.4%	1848	81.7%	1727	80.3%	1675	75.7%	1682	79.5%	1689	79.5%	1340	72.9%	1376	76.0%	1304	78.4%
davon leerstehend	336	14.6%	329	14.6%	413	18.3%	423	20.7%	537	24.3%	435	20.5%	436	20.5%	497	27.1%	434	24.0%	359	21.6%
<b>teilsaniert</b>	348		333		144		179		60		191		187		94		172		221	
davon belegt	178	51.2%	167	50.2%	92	63.9%	117	65.4%	71	44.4%	71	37.2%	67	35.8%	57	60.6%	105	61.0%	93	42.1%
davon leerstehend	170	48.8%	166	49.8%	52	36.1%	62	34.6%	89	55.6%	120	62.8%	120	64.2%	37	39.4%	67	39.0%	128	57.9%
<b>unsaniert</b>	452		487		202		459		630		624		704		653		780		1016	
davon belegt	30	6.6%	18	3.7%	23	11.4%	53	11.6%	34	5.4%	24	3.9%	66	9.4%	62	9.5%	79	10.1%	153	15.1%
davon leerstehend	422	93.4%	469	96.3%	179	88.6%	406	88.4%	596	94.6%	600	96.1%	638	90.6%	591	90.5%	710	89.9%	863	84.9%
<b>Gewerberaumnutzung</b>																				
<b>saniert</b>	229		215		220		178		211		200		180		141		154		119	
davon belegt	173	75.6%	173	80.5%	170	77.3%	113	63.5%	150	71.1%	141	70.5%	108	60.0%	86	61.0%	102	66.2%	103	86.6%
davon leerstehend	56	24.4%	42	19.5%	50	22.7%	65	36.5%	61	28.9%	59	29.5%	72	40.0%	55	39.0%	52	33.8%	16	13.4%
<b>teilsaniert</b>	34		27		24		29		18		22		25		27		21		34	
davon belegt	17	50.0%	18	66.7%	15	62.5%	15	51.7%	8	44.4%	12	54.6%	15	60.0%	19	70.4%	8	38.1%	28	82.4%
davon leerstehend	17	50.0%	9	33.3%	9	37.5%	14	48.3%	10	55.6%	10	45.4%	10	40.0%	8	29.6%	13	61.9%	6	17.6%
<b>unsaniert</b>	35		39		35		56		65		56		74		70		43		115	
davon belegt	7	20.0%	8	20.5%	12	34.3%	13	23.2%	13	20.0%	17	30.4%	29	39.2%	17	24.3%	10	23.3%	65	56.5%
davon leerstehend	28	80.0%	31	79.5%	23	65.7%	43	76.8%	52	80.0%	39	69.6%	45	60.8%	53	75.7%	33	76.7%	50	43.5%

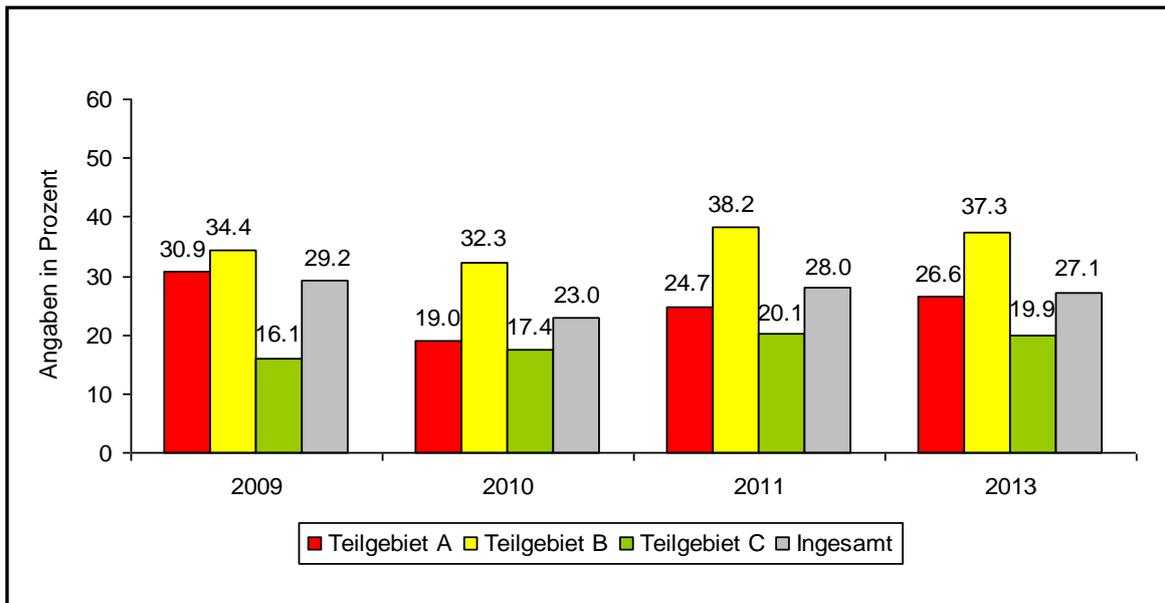
\* Vor 1990 errichtete Gebäude. \*\*Auf Wunsch des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Magdeburg wurde in diesem Jahr zusätzlich die Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden geschätzt, die nicht ohne weiteres über Briefkästen und Klingelschilder zu ermitteln waren; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

Der Wohnungsleerstand wurde in diesem Jahr erneut kleinräumig erfasst. Hierzu wurde das Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau in drei Teilgebiete untergliedert (siehe Abbildung 3). Die beiden Teilgebiete A und B werden durch die Thiemstraße begrenzt. Das Teilgebiet C wird auf der einen Seite durch die Elbe und auf der anderen Seite durch die Schönebecker Straße begrenzt. In diesem Teilgebiet wurde ein bedeutender Umstrukturierungsprozess vollzogen, bei dem ehemalige, gewerbliche Bauten und Lagerplätze einer modernen Wohnbebauung gewichen sind. Zwischen der Bleckenburgstraße, Benediktinerstraße, Elbufer und Fährstraße ist ein neues Wohnquartier entstanden. Am Elbufer wurden südlich der Elbstraße Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt, bei der viergeschossige Stadtvillen neu errichtet wurden (vgl. Landeshauptstadt Magdeburg – Stadtplanungsamt, 2005).



**Abbildung 3: Darstellung der drei Teilgebiete im Untersuchungsquartier**

Vergleicht man die Entwicklung des Wohnungsleerstands in allen drei Teilgebieten insgesamt miteinander, so zeigt sich, dass sich der Wohnungsleerstand gegenüber dem Jahr 2011 im Teilgebiet B um 0.9 Prozent auf 37.3 Prozent und im Teilgebiet C um 0.2 Prozent auf 19.9 Prozent reduziert hat. Im Teilgebiet A ist der Wohnungsleerstand geringfügig um 1.9 Prozent auf 26.6 Prozent angestiegen (siehe Abbildung 4).



**Abbildung 4: Entwicklung des Wohnungsleerstandes nach Teilgebieten**

Der Schwerpunkt des Altbaubestandes liegt in den Teilgebieten A (94.7%) und B (94.6%), während für das Teilgebiet C ein hoher Anteil an Neubauten auffällig ist. Von den Altbauten wurden im Teilgebiet A 73.2 Prozent, im Teilgebiet B 65.0 Prozent und im Teilgebiet C 78.3 Prozent als saniert eingestuft (siehe Tabelle 10). Der Wohnungsleerstand fiel im April 2013 im Teilgebiet B mit 37.3 Prozent höher aus als im Teilgebiet A (26.6%) und im Teilgebiet C (19.9%). Von den Altbauwohnungen standen in dem Teilgebiet A 23.3 Prozent, im Teilgebiet B 40.5 Prozent und im Teilgebiet C insgesamt 28.9 Prozent leer. Ferner zeigt sich, dass sich der Wohnungsleerstand in den sanierten Altbauten in dem Teilgebiet A augenfällig und im Teilgebiet C geringfügig gegenüber dem Jahr 2011 reduziert hat. Der Wohnungsleerstand in den sanierten Altbauten betrug im Teilgebiet A 10.9 Prozent (- 2.7% Veränderung gegenüber Jahr 2011) und im Teilgebiet C 10.5 Prozent (- 0.4% Veränderung gegenüber Jahr 2011). In dem Teilgebiet A wurden 181 Wohnungen, in dem Teilgebiet B 177 Wohnungen und in dem Teilgebiet C 54 Wohnungen als unbewohnbar eingestuft (siehe Tabelle 11). Die Entwicklung des Wohnbestandes und Sanierungsgrades im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau nach den Teilgebieten bis einschließlich 2010 ist in den Tabellen 25 (S. 93ff) und 26 (S. 97ff) dargestellt.

Tabelle 10: Wohnbestand und Sanierungsgrad im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau nach Teilgebieten

	2013						2011						2010					
	Teilgebiet A		Teilgebiet B		Teilgebiet C		Teilgebiet A		Teilgebiet B		Teilgebiet C		Teilgebiet A		Teilgebiet B		Teilgebiet C	
	Anzahl	in %																
<b>Wohnbestand</b>																		
<b>Gebäude gesamt</b>	189		130		101		190		126		98		190		126		93	
Wohngebäude	96	50.8%	71	54.6%	63	62.4%	93	49.0%	68	54.0%	66	67.4%	84	44.2%	69	54.8%	58	62.4%
Nichtwohngebäude	19	13.8%	17	3.1%	8	7.9%	19	10.0%	17	13.5%	8	8.2%	26	13.7%	20	15.9%	9	28.0%
Gebäude mit Wohnraum	74	11.6%	42	32.3%	30	29.7%	78	41.0%	41	32.5%	24	24.4%	80	42.1%	37	29.4%	26	9.6%
<b>Gebäudeklassifikation</b>																		
Gebäude gesamt	189*		130*		101*		190*		126*		98*		190*		126*		93*	
Altbau*	179	94.7%	123	94.6%	46	45.5%	181	95.3%	118	93.7%	49	50.0%	181	95.3%	120	95.2%	44	47.3%
Neubau	10	5.3%	7	5.4%	55	54.5%	9	4.7%	8	6.3%	49	50.0%	9	4.7%	6	4.8%	49	52.7%
Alt- und Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gebäudestruktur</b>																		
Gebäude gesamt	189		130		101		190		126		98		189		125		93	
ohne Hinter- oder Hinterseitenhaus	143	75.7%	107	82.3%	90	89.1%	143	75.3%	101	80.2%	89	90.8%	148	78.3%	102	81.6%	85	91.4%
Hinterhaus	7	3.7%	7	5.4%	3	3.0%	8	4.2%	8	6.4%	3	3.1%	8	4.2%	11	8.8%	3	3.2%
Hinterseitenhaus	27	14.3%	10	7.7%	8	7.9%	28	14.7%	11	8.7%	6	6.1%	19	10.1%	9	7.2%	5	5.4%
Hinter- und Hinterseitenhaus	12	6.3%	6	4.6%	-	-	11	5.8%	6	4.7%	-	-	14	7.4%	3	2.4%	-	-
<b>Geschossigkeit</b>																		
Gebäude gesamt	189		130		101		190		126		98		188		126		90	
davon 1-geschossig	5	2.6%	1	0.8%	2	2.0%	6	3.2%	1	0.8%	2	2.0%	8	4.3%	2	1.6%	3	3.3%
davon 2-geschossig	29	15.3%	12	9.2%	12	11.9%	26	13.7%	11	8.7%	11	11.2%	22	11.7%	10	7.9%	12	13.3%
davon 3-geschossig	34	18.0%	29	22.3%	16	15.8%	34	17.9%	28	22.2%	15	15.3%	34	18.1%	30	23.8%	15	16.7%
davon 4-geschossig	104	55.0%	64	49.2%	39	38.6%	107	56.3%	62	49.2%	38	38.8%	106	56.4%	62	49.2%	34	37.8%
davon 5-geschossig und mehr als 5 Geschosse	17	9.1%	24	18.5%	32	31.7%	17	8.9%	24	19.1%	32	32.7%	18	9.6%	19	15.1%	25	27.8%
													3	2.4%	1	1.1%		
<b>Sanierungszustand</b>																		
Gebäude (Altbauten*)	179		123		46		181		118		49		181		120		44	
davon saniert	131	73.2%	80	65.0%	36	78.3%	128	70.7%	72	61.0%	36	73.5%	131	72.4%	77	64.2%	28	63.6%
davon teilsaniert	22	12.3%	22	17.9%	3	6.5%	24	13.3%	21	17.8%	4	8.2%	16	8.8%	14	11.7%	5	11.4%
davon unsaniert	26	14.5%	21	17.1%	7	15.2%	29	16.0%	25	21.2%	9	18.3%	34	18.8%	29	24.2%	11	25.5%

\* Vor 1990 errichtete Gebäude; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

Tabelle 11: Leerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau nach Teilgebieten

	2013**						2011**						2010					
	Teilgebiet A		Teilgebiet B		Teilgebiet C		Teilgebiet A		Teilgebiet B		Teilgebiet C		Teilgebiet A		Teilgebiet B		Teilgebiet C	
	Anzahl	in %																
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	1649		1162		825		1699		1119		741		1491		1000		587	
davon belegt	1260	76.4%	729	62.7%	661	80.1%	1279	75.3%	692	61.8%	592	79.9%	1207	81.0%	677	67.7%	485	82.6%
davon leerstehend	389	26.6%	433	37.3%	164	19.9%	420	24.7%	427	38.2%	149	20.1%	284	19.0%	323	32.3%	102	17.4%
<b>Anzahl der Wohnungen (Neubau)</b>	73		118		347		71		137		277		120		100		251	
davon belegt	51	69.9%	108	91.5%	321	92.5%	69	97.2%	124	90.5%	260	93.9%	115	95.8%	81	81.0%	210	83.7%
davon leerstehend	22	30.1%	10	8.5%	26	7.5%	2	2.8%	7	9.5%	17	6.1%	5	4.2%	19	19.0%	41	16.3%
<b>Anzahl der Wohnungen (Altbau*)</b>	1576		1044		478		1628		982		464		1371		900		336	
davon belegt	1209	76.7%	621	59.5%	340	71.1%	1210	74.3%	568	57.8%	332	71.6%	1092	79.7%	596	66.2%	275	81.9%
davon leerstehend	367	23.3%	423	40.5%	138	28.9%	418	25.7%	414	42.2%	132	28.4%	278	20.3%	304	33.8%	61	18.1%
<b>saniert</b>	1246		672		380		1290		598		366		1243		707		311	
davon belegt	1110	89.1%	512	76.2%	340	89.5%	1115	86.4%	484	80.9%	326	89.1%	1030	82.9%	556	78.6%	262	84.2%
davon leerstehend	136	10.9%	160	23.8%	40	10.5%	175	13.6%	114	19.1%	40	10.9%	213	17.1%	151	21.4%	49	15.8%
<b>teilsaniert</b>	117		195		36		125		178		30		56		71		17	
davon belegt	69	59.0%	109	55.9%	-	0.0%	77	61.6%	84	47.2%	6	20.0%	43	76.8%	40	56.3%	9	52.9%
davon leerstehend	48	41.0%	86	44.1%	36	100%	48	38.4%	94	52.8%	24	80.0%	13	23.2%	31	43.7%	8	47.1%
<b>unsaniert</b>	213		177		62		213		206		68		72		122		8	
davon belegt	30	14.1%		0.0%	0	0.0%	18	8.5%	0	0.0%	0	0.0%	19	26.4%	0	0.0%	4	50.0%
davon leerstehend	183	85.9%	177	100%	62	100%	195	91.5%	206	100%	68	100%	53	73.6%	122	100.0	4	50.0%
<b>Gewerberaumnutzung (Gewerbeeinheiten)</b>																		
<b>saniert</b>	110		72		47		108		73		39		111		68		41	
davon belegt	79	71.8%	52	72.8%	42	89.4%	78	72.2%	63	86.3%	32	82.1%	86	77.5%	50	73.5%	34	82.9%
davon leerstehend	31	28.2%	20	28.2%	5	10.6%	30	27.8%	10	13.7%	7	17.9%	25	22.5%	18	26.5%	7	17.1%
<b>teilsaniert</b>	16		15		3		17		8		2		15		4		5	
davon belegt	9	56.3%	7	46.7%	1	33.3%	12	70.6%	4	50.0%	1	50.0%	9	60.0%	2	50.0%	4	80.0%
davon leerstehend	7	43.7%	8	53.3%	2	66.7%	5	29.4%	4	50.0%	1	50.0%	6	40.0%	2	50.0%	1	20.0%
<b>unsaniert</b>	22		12		1		24		11		4		23		8		4	
davon belegt	6	27.3%	0	0.0%	1	100%	6	25.0%	1	9.1%	2	50.0%	9	39.1%	1	12.5%	2	50.0%
davon leerstehend	16	72.7%	12	100%	0	0.0%	18	75.0%	10	90.9%	2	50.0%	14	60.9%	7	87.5%	2	50.0%

\* Vor 1990 errichtete Gebäude. \*\* Auf Wunsch des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Magdeburg wurde in diesem Jahr zusätzlich die Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden geschätzt, die nicht ohne weiteres über Briefkästen und Klingelschilder zu ermitteln waren; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

## 3.2.3 Bautätigkeit in Magdeburg-Buckau

Der Bestand an Gebäuden mit Wohnraum hat gegenüber dem Vorjahr um 18 Gebäude zugenommen. Am 31.12.2012 existierten 597 Gebäude mit Wohnraum sowie 113 Einfamilien- und Zweifamilienhäuser in dem Stadtteil. Insgesamt wurden 22 Baugenehmigungen erteilt (siehe Tabelle 12).

Tabelle 12: Wohnungsbestand und Bautätigkeit in Magdeburg-Buckau

	Jahresstatistik													
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000	31.12.1999
<b>Gebäude- und Wohnungsbestand</b>														
Gebäude mit Wohnraum	597	579	568	539	535	542	546	547	546**	540*	556	570	581	583
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 18	+ 11	+ 29	+ 4	- 7	- 4	- 1	+ 1	+ 6*	- 16*	- 14	- 11	- 2	- 3
darin Wohnungen	3688	3682	3654	3528	3481	3509	3533	3615	3611	3627	3716	3800	3865	3867
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 6	+ 28	+ 126	+ 47	- 28	- 24	- 82	+ 4	- 16	- 89	- 84	- 65	- 2	- 19
<b>Bestand an Eigenheimen</b>														
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	113	92	85	62	59	61	61	56	55	45	48	50	43	40
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 11	+ 7	+ 23	+ 3	- 2	-	+ 5	+ 1	+ 10	- 3	- 2	+ 13	3	0
darin Wohnungen	135	114	107	84	80	83	83	78	77	67	70	73	61	57
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	+ 21	+ 7	+ 23	+ 4	- 3	-	+ 5	+ 1	+ 10	- 3	- 3	+ 12	+ 4	0
<b>Erteilte Baugenehmigungen (Neubau)</b>	22	17	15	26	3	3	5	6	4	7	3	5	3	2
Wohngebäude	22	16	15	26	3	2	3	3	4	7	3	4	.	1
Nichtwohngebäude	0	1	0	.	.	1	2	3	0	0	0	.	.	1
darin Wohnungen	23	49	25	62	3	8	4	13	19	7	3	20	.	6
<b>Baufertigstellungen (Neubau)</b>	22	8	28	4	1	1	10	-	-	0	2	3	41	1
Wohngebäude	21	8	28	3	-	-	8	1	11	0	1	2	38	1
Nichtwohngebäude	1	0	0	1	1	1	2	1	0	0	1	1	3	0
Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21	18	60	4	-	-	31	1	13	0	19	15	2	6
Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	21	18	60	4	-	-	31	1	13	0	19	15	2	6
Anm.: * darunter Abgang von 11 Wohngebäuden durch eine Registerbereinigung. ** darunter Abgang von drei Seitenhäusern, einem Hinterhaus und einem Vorderhaus.														
Quelle: Amt für Statistik Magdeburg (Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes auf der Basis der Erhebungsbögen für die Bautätigkeitsstatistik)														

## 4 Ergebnisse der Bürgerumfrage 2013

### 4.1 Soziodemografische Merkmale der Untersuchungstichprobe

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der letzten schriftlichen Befragung berichtet, die im Rahmen der Fortschreibung des prozessbegleitenden Monitorings für das Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau im Mai 2013 durchgeführt wurde. Die Befragung wurde zuvor durch eine Pressemitteilung in den regionalen Zeitungen angekündigt. Anfang Mai wurde der Fragebogen von studentischen Mitarbeitern in dem Sanierungsgebiet verteilt. Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau 3597 Fragebögen (pro „vermutetem“ Haushalt ein Fragebogen) verteilt. Der Fragebogen konnte wahlweise bis zum 20.05.2013 kostenfrei an das Institut für Psychologie I der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg zurückgesendet oder zwei Wochen nach der Verteilung einem Projektmitarbeiter im Zuge einer Nachfassaktion ausgehändigt werden. Im Anschreiben des Fragebogens wurde auf die Freiwilligkeit und Anonymität der Teilnahme an der Befragung sowie den streng vertraulichen Umgang mit den Angaben entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des Datenschutzgesetzes hingewiesen. Die erhobenen Daten standen im Juli zur Auswertung zur Verfügung. Der Rücklauf der Fragebögen erfolgte hauptsächlich postalisch und betrug insgesamt 13 Prozent. In diesem Jahr nahmen an der Befragung insgesamt 459 Einwohner (+ 16 Einwohner gegenüber dem Jahr 2011) teil.

Der Vergleich der Altersverteilung zwischen Untersuchungsteilnehmern und Einwohnern mit Hauptwohnsitz im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau zeigt, dass der Anteil der unter 45-Jährigen leicht unter- und der Anteil der über 65-Jährigen geringfügig überrepräsentiert ist. Der Unterschied ist signifikant ( $\chi^2(2, N = 3736) = 13.85, p = .001$ ).

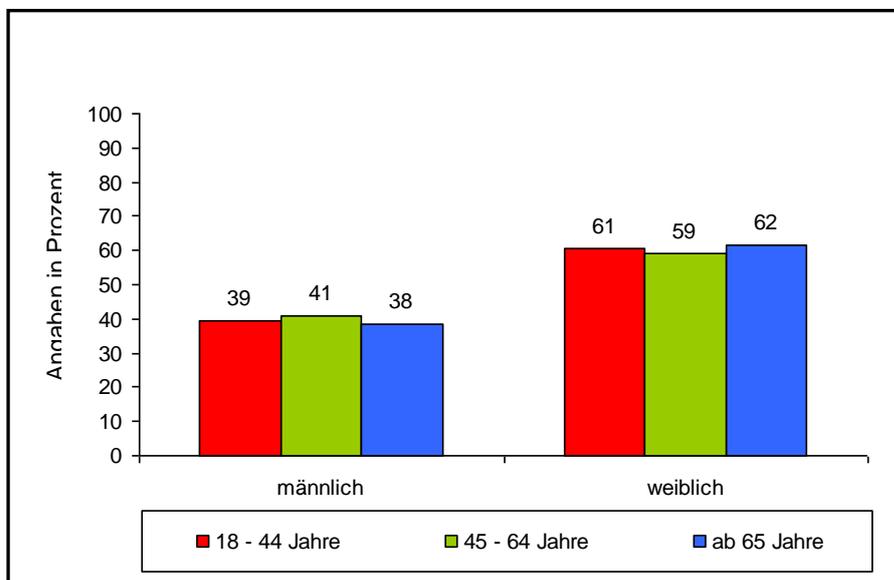
Das Durchschnittsalter der Befragten mit Haupt- und Nebenwohnsitz beträgt 44.42 Jahre ( $N = 450$ :  $Min = 18$  Jahre,  $Max = 92$  Jahre,  $SD = 18.38$ ). Auch im Längsschnitt 2011-2013 zeigt sich, dass der Anteil der unter 45-Jährigen etwas unterrepräsentiert ist, während der Anteil der über 65-Jährigen leicht erhöht ist (siehe Tabelle 13).

**Tabelle 13: Geschlechter- und Altersverteilung der Einwohner mit Hauptwohnsitz im Sanierungsgebiet**

	Amtliche Statistik (31.12.2012)		Befragung 2013	
	N	%	N	%
männlich	1989	51.0	167	41.5
weiblich	1914	49.3	235	58.5
Gesamt	3301	100.0	432	100.0
18 - 44 Jahre	2081	63.0	241	55.5
45 - 64 Jahre	804	24.2	114	26.2
ab 65 Jahre	416	12.6	80	16.4
Gesamt	3031	100.0	435	100.0

Quelle: Amt für Statistik Magdeburg (eigene Fortschreibung auf der Basis des Einwohnermelderegisters und eigenen Datenerhebungen).

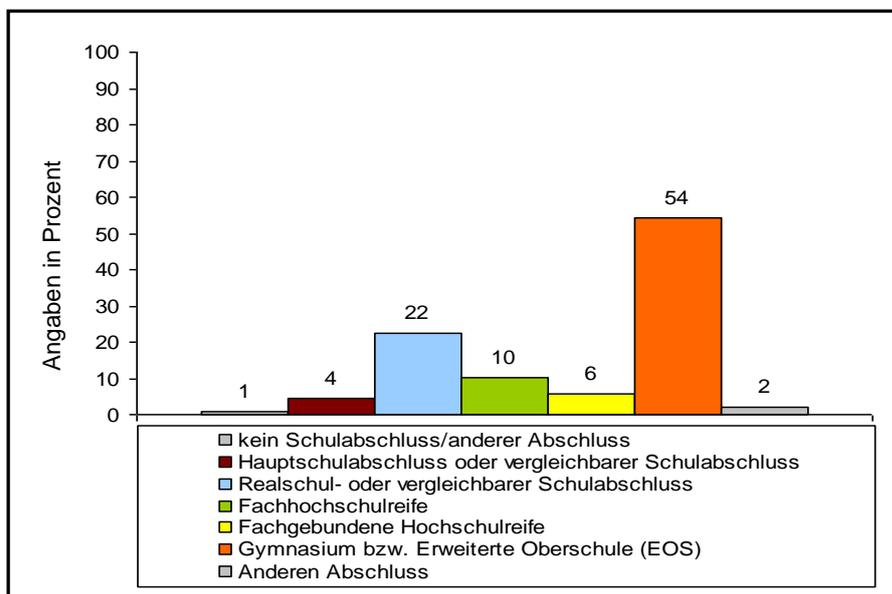
Abbildung 5 zeigt, dass der Frauenanteil in der Stichprobe über alle Altersgruppen hinweg mit rund 60 Prozent erhöht ist.



**Abbildung 5: Untersuchungsteilnehmer nach Altersgruppen und Geschlecht (N = 445)**

Zum Familienstand machten insgesamt 448 Befragte Angaben. Die Hälfte der Untersuchungsteilnehmer (50%) ist ledig. Ein Drittel (33%) ist verheiratet und lebt mit dem/der Ehepartner(in) zusammen. Weniger als fünf Prozent (2%) sind verheiratet und leben von dem/der Ehepartner(in) getrennt. Etwas weniger als jeder Zehnte (8%) ist geschieden und etwas mehr als fünf Prozent der Befragten (6%) berichten, verwitwet zu sein.

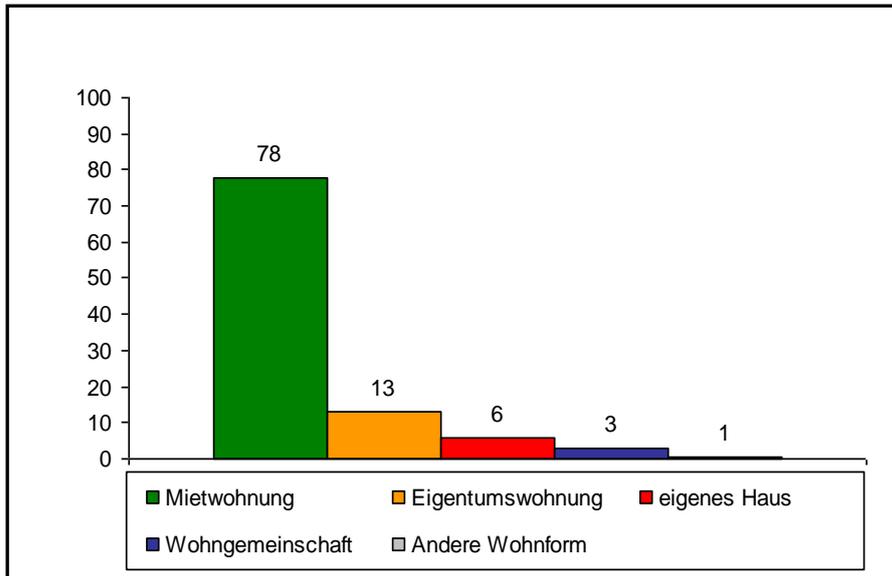
Gut die Hälfte der Befragten hat das Abitur oder einen Schulabschluss auf einer Erweiterten Oberschule (EOS 12. Klasse) erlangt. Einen Abschluss der Polytechnischen Oberschule (POS 10. Klasse) bzw. einen Realschulabschluss hat gut ein Fünftel der Befragten absolviert. Jeder Zehnte hat die Fachhochschulreife und sechs Prozent haben die fachgebundene Hochschulreife erworben. Einen Hauptschulabschluss haben vier Prozent und einen anderen Abschluss zwei Prozent erlangt (siehe Abbildung 6).



**Abbildung 6: Höchster Schulabschluss der Untersuchungsteilnehmer (N = 451)**

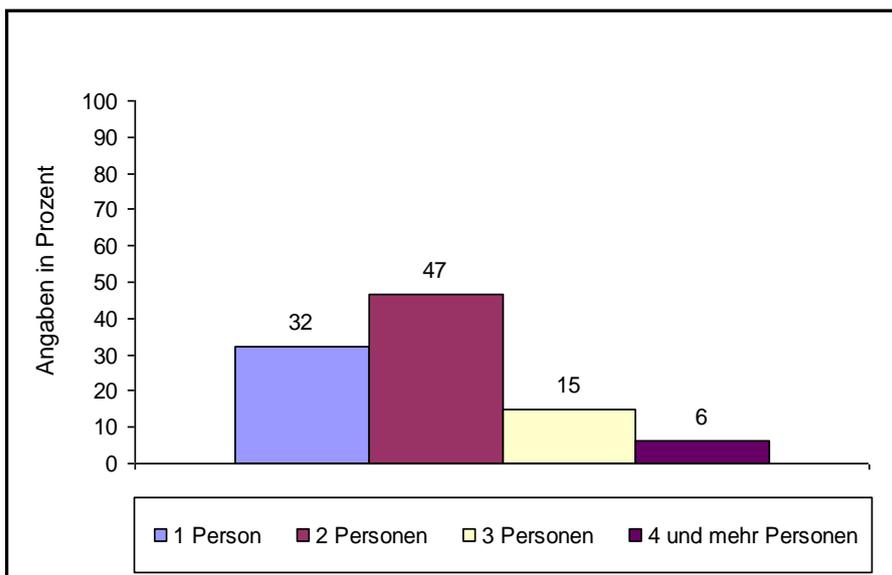
## 4.2 Wohnsituation

Fast vier Fünftel der Untersuchungsteilnehmer wohnen in einer Mietwohnung. In einer Eigentumswohnung wohnt rund ein Achtel der Befragten. Sechs Prozent wohnen in einem eigenen Haus und drei Prozent in einer Wohngemeinschaft (siehe Abbildung 7).



**Abbildung 7: Wohnform der Untersuchungsteilnehmer (N = 458)**

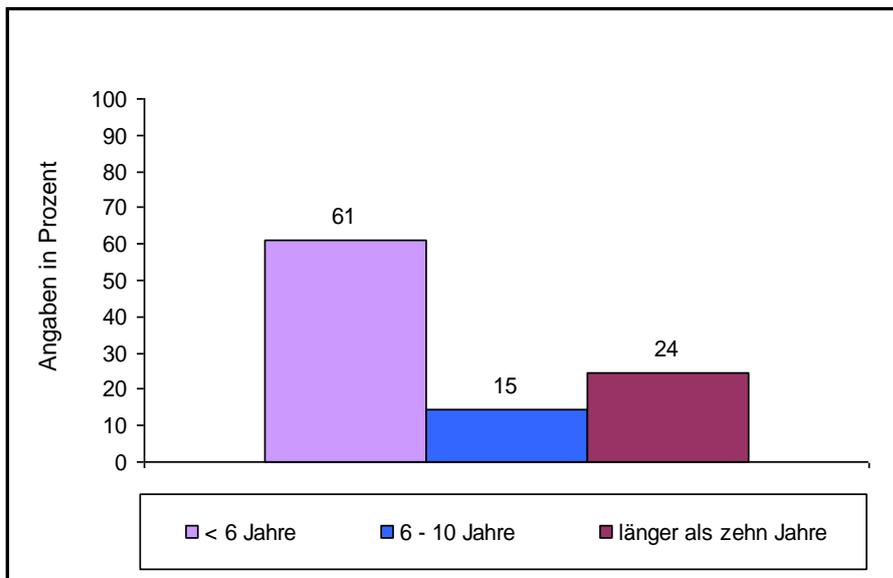
In einem Single-Haushalt lebt knapp ein Drittel der Befragten. Fast jeder Zweite wohnt in einem Haushalt mit zwei Personen und ein gutes Siebtel in einem Haushalt mit drei Personen. Sechs Prozent leben in einem Haushalt mit vier und mehr Personen (siehe Abbildung 8).



**Abbildung 8: Verteilung der Befragten nach Haushaltsgrößen (N = 445)**

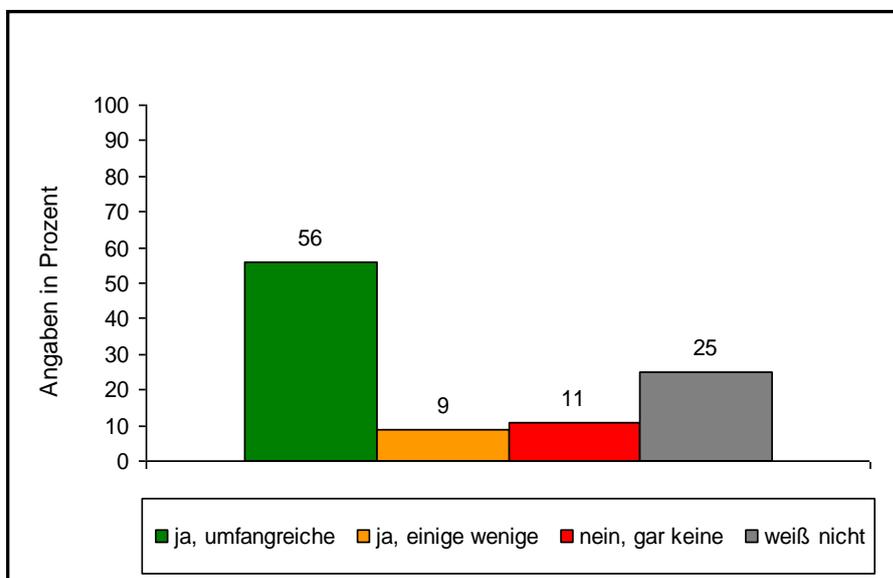
Die Wohndauer der Befragten beträgt im Durchschnitt 9.95 Jahre ( $SD = 16.16$ ). Drei Fünftel der Befragten (61%) wohnen nicht länger als fünf Jahre in Magde-

burg-Buckau. Gut ein Sechstel lebt seit mehr als fünf und ein Viertel seit mehr als zehn Jahren in dem Untersuchungsgebiet (siehe Abbildung 9).



**Abbildung 9: Wohndauer der Untersuchungsteilnehmer im Quartier (N = 446)**

Gut die Hälfte der Befragten gibt an, dass seit 1991 umfangreiche Sanierungsarbeiten am Wohnhaus bzw. der Wohnung durchgeführt wurden. Etwa jeder Zehnte berichtet von einigen wenigen Maßnahmen, weitere zehn Prozent von gar keinen Maßnahmen. Ein Viertel machte keine Angabe (siehe Abbildung 10).



**Abbildung 10: Seit 1991 durchgeführte Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten am Wohnhaus bzw. der Wohnung (N = 444)**

Fast vier Fünftel der Befragten berichten von umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld. Ein Siebtel gibt an, dass einige wenige Maßnahmen umgesetzt wurden und acht Prozent konnten die Frage nicht beantworten. Lediglich ein Prozent der Befragten berichtet, dass keine Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld stattgefunden haben (siehe Abbildung 11).

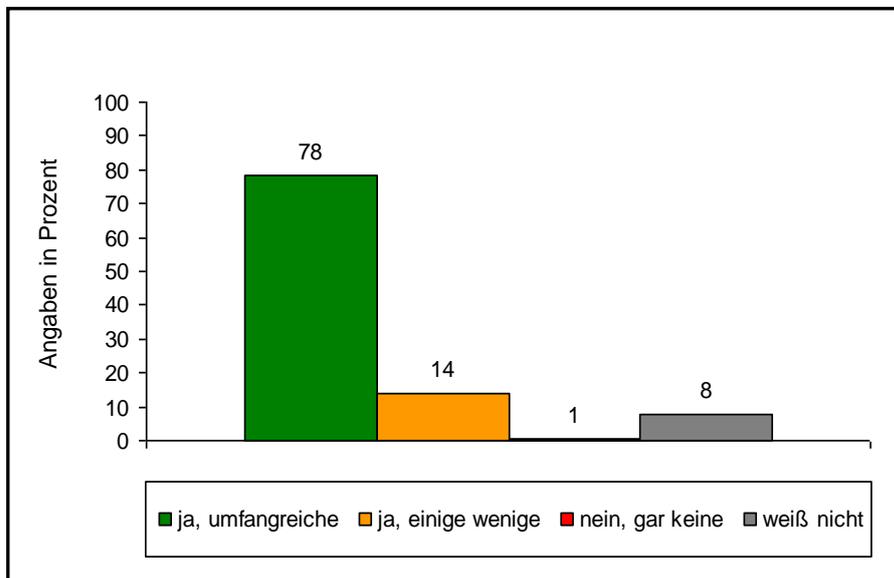


Abbildung 11: Seit 1991 durchgeführte Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten im Wohnumfeld (N = 453)

### 4.3 Wohnstandortwahl und Mobilitätspotenziale

Von drei Viertel der Befragten werden die Nähe zu Grünflächen, Parkanlagen und der Elbe als Zuzugsgrund genannt. Etwa zwei Drittel führen die innenstadtnahe Lage des Stadtteils als Grund für Ihren Zuzug an. Fast zwei Fünftel nennen preiswertes Wohnen und gut ein Drittel die Altbau-Atmosphäre und das gründerzeitliche Ambiente in dem Stadtteil als Grund für die Wohnstandortwahl. Private Gründe (Wechsel der Ausbildungs- / Arbeitsstätte), berufliche Gründe (Heirat, Gründung eines eigenen Haushalts etc.) und die Infrastrukturelle Ausstattung werden jeweils von einem Fünftel genannt. Fast ebenso häufig werden das vielfältige, differenzierte Kulturangebot und der Erwerb von Haus- /Wohneigentum angeführt. Das Image des Stadtteils wird von etwa jedem Siebten genannt und weniger als zehn Prozent nennen sonstige Gründe (siehe Abbildung 12).

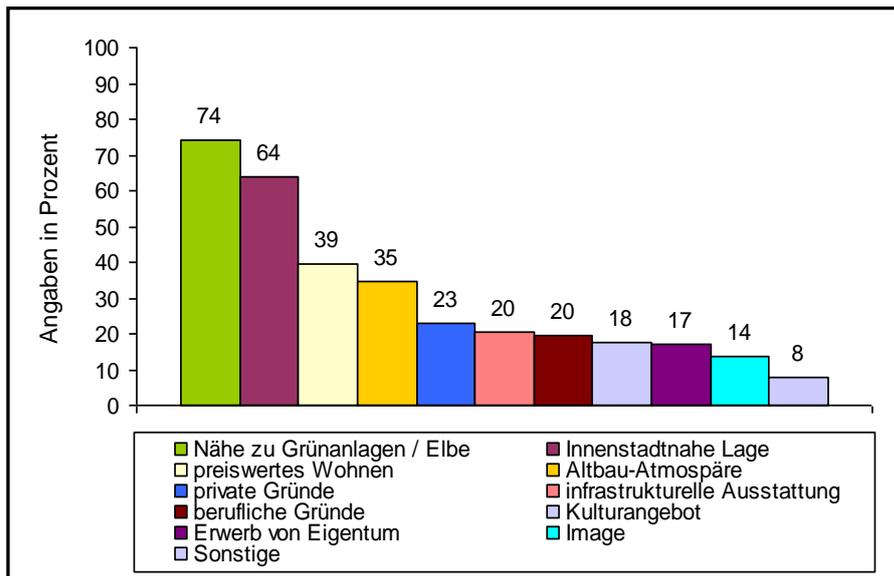


Abbildung 12: Gründe für die Wohnstandortwahl (Mehrfachnennungen, N = 431)

Gut drei Fünftel der Befragten berichten, nicht die Absicht zu haben, innerhalb der nächsten zwei Jahre umzuziehen. Fast ein Viertel der Befragten ist unentschlossen und 13 Prozent geben an, innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen zu wollen (siehe Abbildung 13).

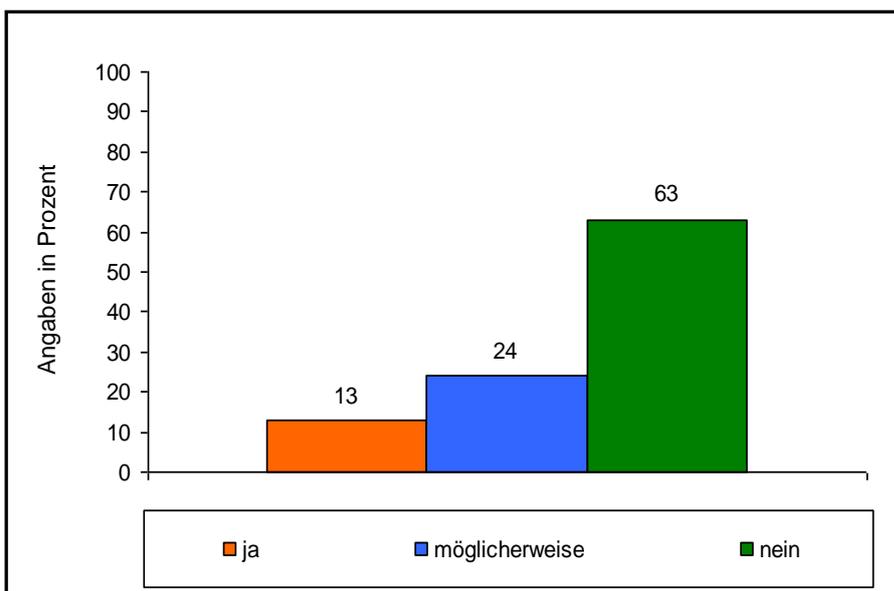
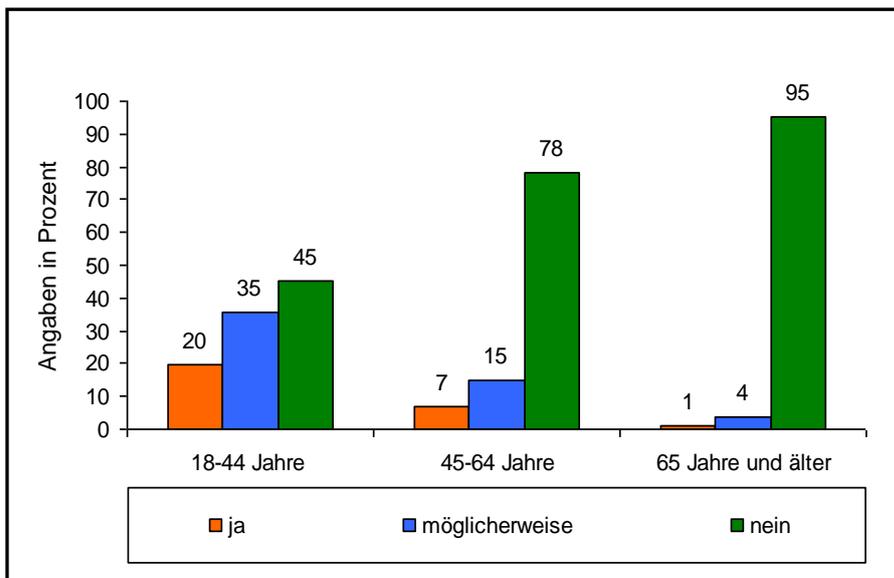


Abbildung 13: Umzugsabsicht innerhalb der nächsten zwei Jahre (N = 450)

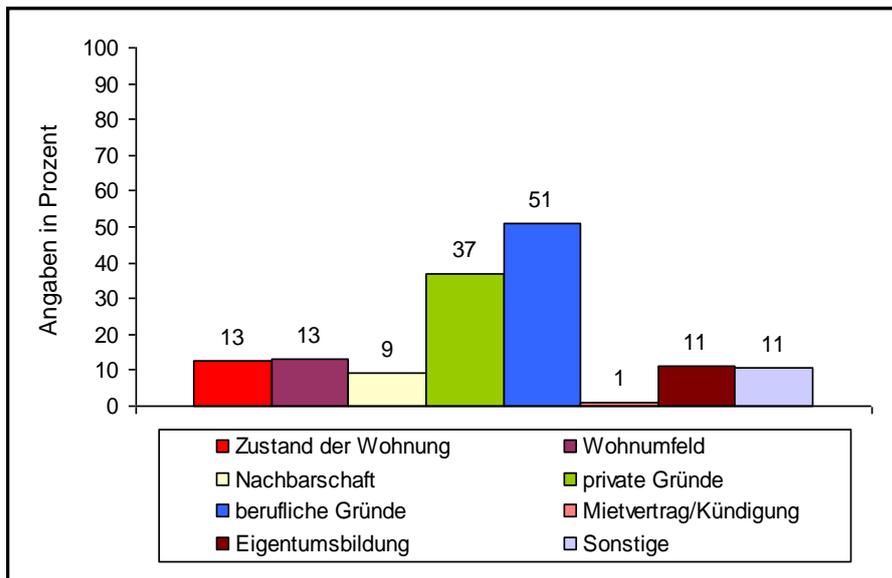
Ferner zeigt sich in Abbildung 14 wie in den Vorjahren auch, dass überwiegend jüngere Personen die Absicht haben, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen,

während die Tendenz zur Sesshaftigkeit bei den Älteren signifikant stärker ausgeprägt ist ( $\chi^2(4, N = 443) = 81.44, p < .001$ ).



**Abbildung 14: Umzugsabsicht innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Altersgruppen (N = 443)**

Als Grund für die Umzugsabsichten führt gut jeder Achte der Befragten den Zustand der derzeitigen Wohnung (zu groß, zu klein etc.) oder die Qualität des derzeitigen Wohnumfeldes (zu viel Lärm, verfallene Gebäude etc.) an. Die Zusammensetzung der Nachbarschaft wird von knapp jedem Zehnten als Grund genannt. Fast zwei Fünftel geben private und rund die Hälfte der Untersuchungsteilnehmer berufliche Gründe (Ausbildungs-/Arbeitsstätte etc.) an. Die Eigentumsbildung wird von etwa jedem Zehnten genannt. Ebenso hoch ist der Anteil derjenigen, die sonstige Gründe für ihren Umzug anführen (siehe Abbildung 15).



**Abbildung 15: Umzugsgründe der Befragten mit Umzugsabsicht und der Unentschlossenen (Mehrfachnennungen,  $N = 167$ )**

#### 4.4 Wohnen in Magdeburg-Buckau

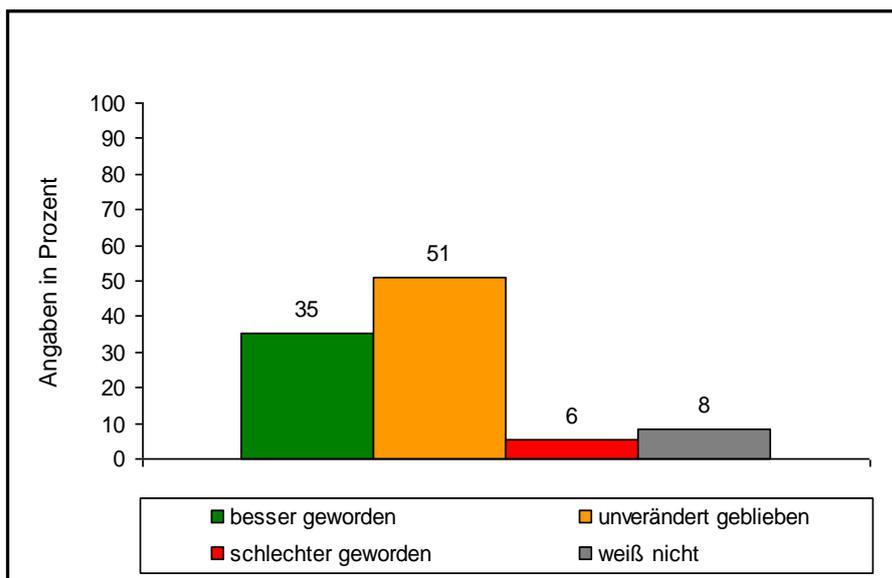
##### 4.4.1 Zufriedenheit mit der Wohnsituation und dem Wohnumfeld

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse zur Zufriedenheit der Befragten mit der eigenen Wohnsituation und dem Wohnumfeld in Magdeburg-Buckau berichtet. (FLZ, Fahrenberg, Myrtek, Schumacher & Brähler, 2000). Mit der Größe der Wohnung und der Anbindung an die Verkehrsmittel sind mehr als 90 Prozent der Befragten eher oder sehr zufrieden. Mit dem Zustand der Wohnung sind 90 Prozent und mit der Lage der Wohnung knapp 90 Prozent eher oder sehr zufrieden. Mehr als vier Fünftel sind mit dem Standard eher oder sehr zufrieden. Mit den Ausgaben (Miete bzw. Abzahlung) sind gut drei Viertel und mit dem Grad der Lärmbelästigung drei Fünftel eher oder sehr zufrieden (siehe Tabelle 14).

**Tabelle 14: Wohnzufriedenheit der Untersuchungsteilnehmer mit der eigenen Wohnsituation**

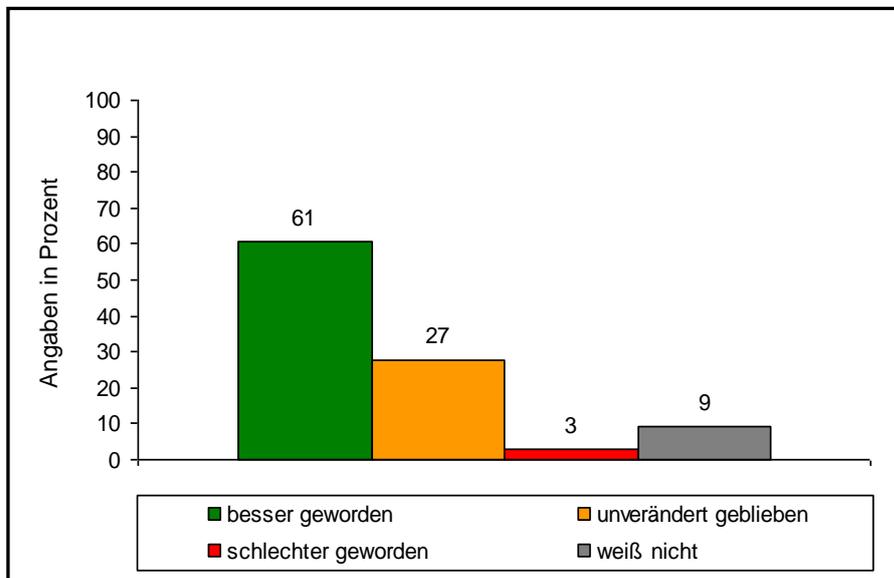
	sehr unzufrieden	eher unzufrieden	weder/noch	eher zufrieden	sehr zufrieden	N
Mit der Größe meiner Wohnung bin ich...	1%	4%	3%	31%	61%	451
Mit dem Zustand meiner Wohnung bin ich...	2%	4%	5%	44%	46%	452
Mit dem Standard meiner Wohnung bin ich...	1%	3%	10%	47%	39%	451
Mit den Ausgaben (Miete bzw. Abzahlung) für meine Wohnung bin ich...	2%	10%	11%	44%	33%	436
Mit der Lage meiner Wohnung bin ich...	2%	2%	6%	28%	61%	452
Mit der Anbindung an Verkehrsmittel bin ich...	1%	2%	4%	26%	67%	451
Wenn ich an den Grad der Lärmbelästigung denke, bin ich mit meiner Wohnung...	6%	19%	15%	38%	22%	451

Etwas mehr als ein Drittel der Befragten gibt an, dass die Qualität des Wohnumfeldes in ihrer Straße in den letzten zwei Jahren besser geworden ist. Rund die Hälfte berichtet von einer unveränderten Wohnqualität und sechs Prozent, dass diese schlechter geworden ist (siehe Abbildung 16).

**Abbildung 16: Veränderungen der Wohnqualität innerhalb der letzten zwei Jahre auf der Ebene der Straßenzüge (N = 449)**

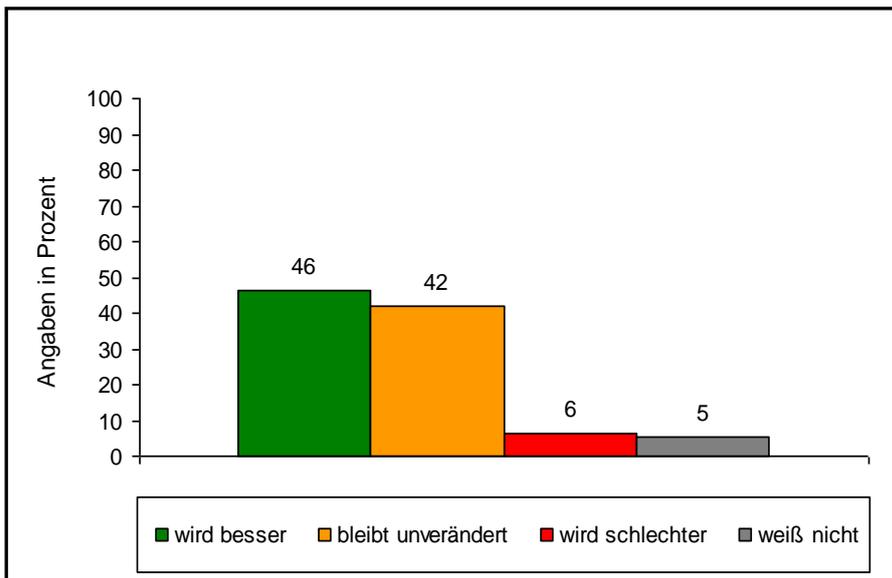
Drei Fünftel vertreten die Auffassung, dass die Qualität des Wohnumfeldes innerhalb der letzten beiden Jahre in Magdeburg-Buckau besser geworden ist. Gut

ein Viertel der Befragten berichtet von einer unveränderten Wohnqualität und weniger als fünf Prozent geben an, dass die Qualität des Wohnumfeldes schlechter geworden ist. Neun Prozent der Befragten machten hierzu keine Angabe (siehe Abbildung 17).



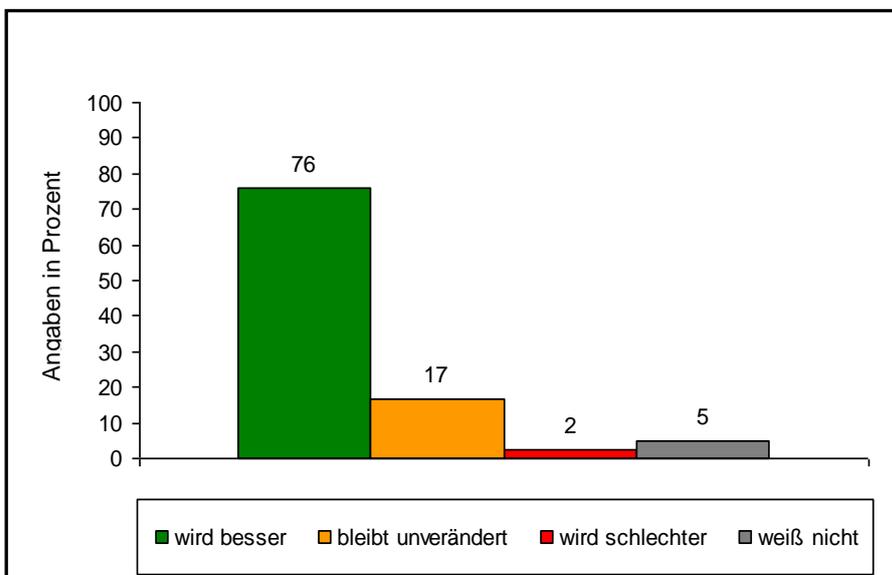
**Abbildung 17: Veränderungen der Wohnqualität innerhalb der letzten zwei Jahre in Magdeburg-Buckau (N = 444)**

Etwas weniger als die Hälfte der Befragten erwartet, dass die Qualität des Wohnumfeldes in ihrem Straßenzug innerhalb der nächsten zwei Jahre noch besser werden wird. Gut zwei Fünftel gehen davon aus, dass sich die Wohnqualität künftig nicht ändern wird und sechs Prozent der Befragten erwarten, dass die Qualität innerhalb der nächsten zwei Jahre schlechter werden wird. Fünf Prozent der Befragten machten keine Angabe (siehe Abbildung 18).



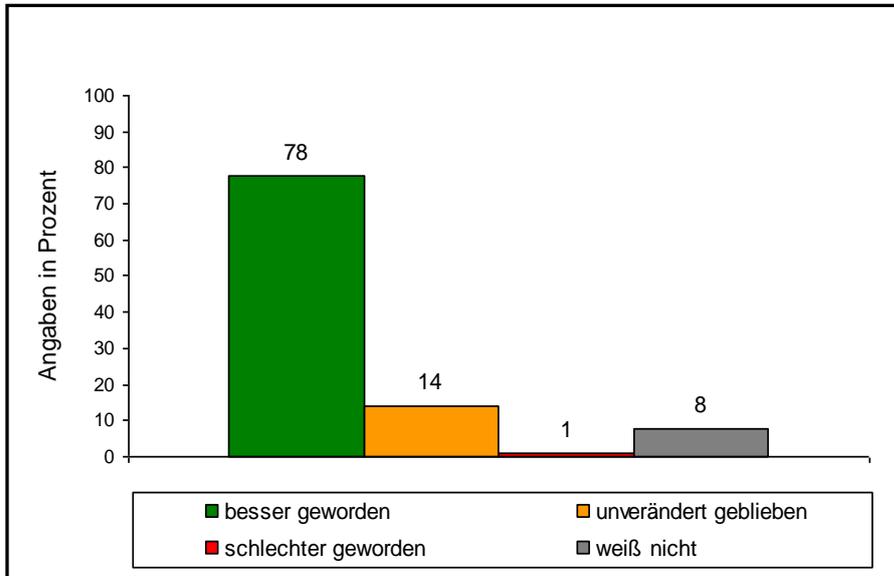
**Abbildung 18: Erwartete Veränderungen der Wohnqualität auf der Ebene von Straßenzügen innerhalb der nächsten zwei Jahre (N = 451)**

Gut drei Viertel der Befragten erwarten, dass die Qualität des Wohnumfeldes in den nächsten zwei Jahren in Magdeburg-Buckau noch besser werden wird. Weniger als ein Fünftel geht davon aus, dass sich diese nicht ändern wird. Zwei Prozent der Befragten erwarten, dass die Qualität des Wohnumfeldes schlechter werden wird und fünf Prozent machten hierzu keine Angabe (siehe Abbildung 19).



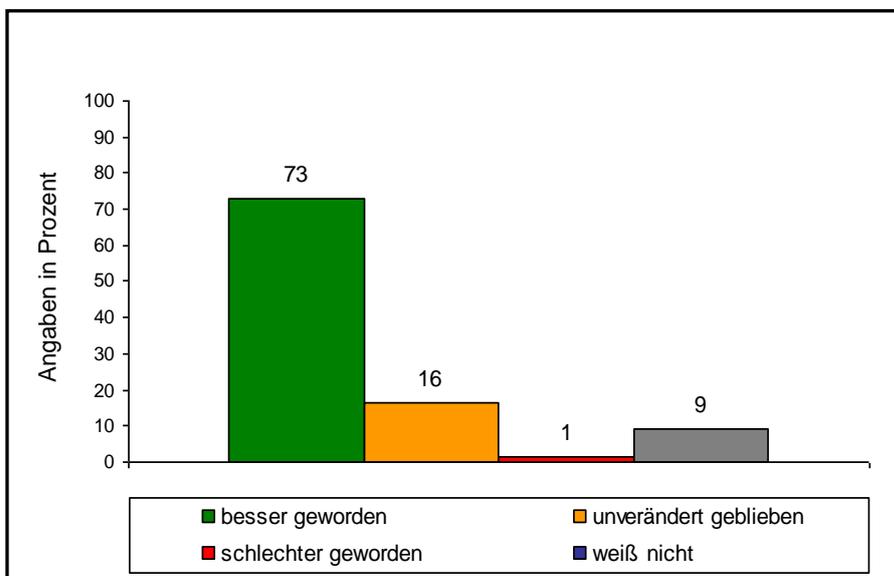
**Abbildung 19: Erwartete Veränderungen der Wohnqualität innerhalb der nächsten zwei Jahre in Magdeburg-Buckau (N = 451)**

Fast vier Fünftel aller Befragten geben an, dass die Wohnqualität seit Beginn der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen besser geworden ist. Ein Siebtel berichtet von einer unveränderten Wohnqualität (siehe Abbildung 20).



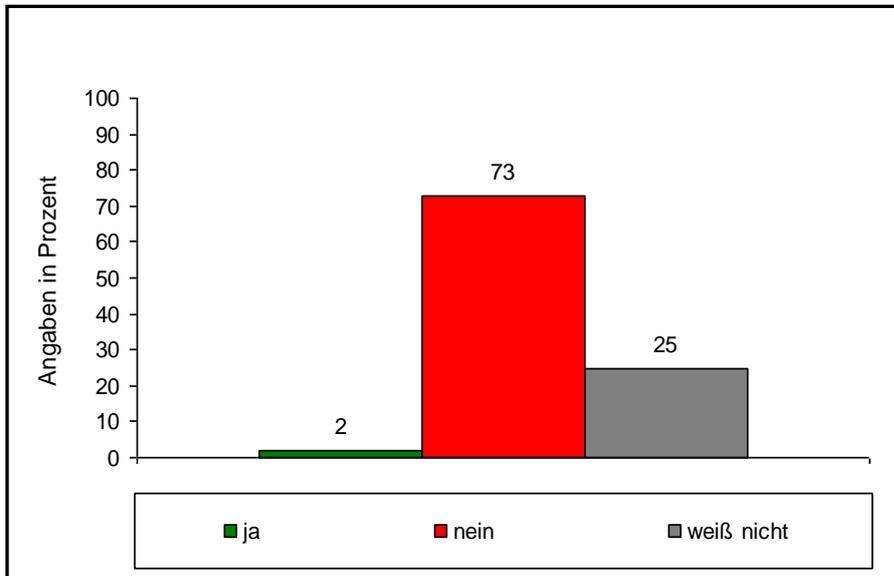
**Abbildung 20: Veränderungen der Wohnqualität seit Beginn der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen (N = 447)**

Rund drei Viertel der Befragten geben an, dass die Lebensqualität in Magdeburg-Buckau besser geworden ist. Von einer unveränderten Lebensqualität berichtet gut ein Siebtel und etwa jeder Zehnte machte keine Angabe (siehe Abbildung 21).



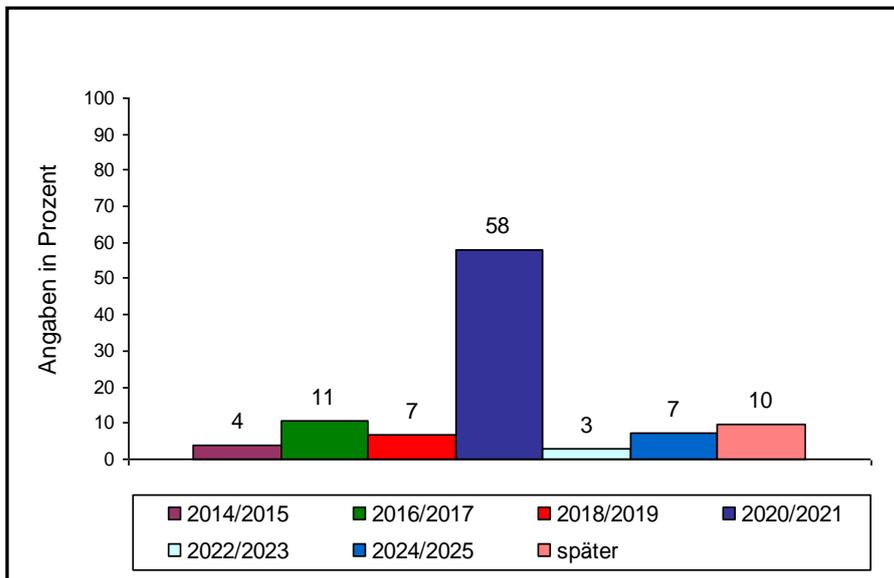
**Abbildung 21: Veränderungen der Lebensqualität seit Beginn der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen (N = 449)**

Rund drei Viertel der Befragten sind der Meinung, dass der Abschluss der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen noch nicht erfolgen kann. Während nur zwei Prozent den Abschluss befürworten, machte ein Viertel hierzu keine Angabe (siehe Abbildung 22).



**Abbildung 22: Abschluss der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen (N = 444)**

Nur vier Prozent der Befragten berichten, dass die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau 2014/2015 abgeschlossen werden können. Gut jeder Zehnte hält die Jahre 2016/2017 für einen geeigneten Zeitpunkt und sieben Prozent die Jahre 2018/2019. Fast drei Fünftel der Befragten sind der Auffassung, dass die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erst in den Jahren 2020/2021 abgeschlossen werden können. Jeder Zehnte geht sogar davon aus, dass die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen über das Jahr 2025 hinaus fortgesetzt werden sollten (siehe Abbildung 23).



**Abbildung 23: Zeitpunkt für den Abschluss der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aus der Sicht der Befragten (N = 231)**

Unter Einbeziehung aller interessierten Bürger wurde in den Veranstaltungen des Arbeitskreises ein Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau erarbeitet (vgl. Landeshauptstadt Magdeburg - Stadtplanungsamt 2005, S.100ff.). Fast 90 Prozent der Befragten geben an, dass auch in Zukunft die Einbeziehung der Bewohner vor Ort eher (38%) bzw. unbedingt (49%) Berücksichtigung finden soll (siehe Tabelle 15).

**Tabelle 15: Zukünftige Bürgerbeteiligung**

	kann ich nicht beantworten	auf keinen Fall berücksichtigen	eher nicht berücksichtigen	eher berücksichtigen	unbedingt berücksichtigen	N
Einbeziehung der Bewohner vor Ort	8%	0%	5%	38%	49%	446

Im Rahmenplan 2004 für das Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau (Landeshauptstadt Magdeburg - Stadtplanungsamt 2005, S. 105ff.) sind die drei Zielkonzepte „Bau- und Nutzungsstruktur“, „Stadtgestalt“ sowie das Zielkonzept „Verkehr“ formuliert. Das Zielkonzept „Bau- und Nutzungsstruktur“ beschreibt die Realisierung der Leitbilder „Wohnen“, „soziale Infrastruktur“ und „Gewerbe, Dienstleistung und Handel“. Auf die Frage, welche Maßnahmen in Zukunft mehr berücksichtigt werden sollen, geben drei Viertel der Befragten an, dass die Sauberkeit auf öffentlichen Straßen/Plätzen unbedingt zu berücksichtigen ist. Jeweils rund zwei Drittel der Befragten berichten, dass die Rekultivierung von Industriebrachen, die

Beseitigung von Vandalismus und von unsanierten Häuserzeilen unbedingt mehr Berücksichtigung finden muss. Etwas mehr als die Hälfte der Befragten sieht diese Notwendigkeit für die Beleuchtung von Straßen, Räumen und Plätzen und fast ein Drittel hält die Förderung der sozialen Durchmischung im Quartier für unbedingt erforderlich (siehe Tabelle 16).

**Tabelle 16: Zielkonzept „Bau- und Nutzungsstruktur“ - Wohnen**

	kann ich nicht beantworten	auf keinen Fall berücksichtigen	eher nicht berücksichtigen	eher berücksichtigen	unbedingt berücksichtigen	<i>N</i>
Beseitigung von unsanierten Häuserzeilen	8%	5%	7%	17%	63%	450
Rekultivierung von Industriebrachen	6%	2%	3%	22%	67%	445
Sauberkeit auf öffentlichen Straßen/Plätzen	2%	0%	2%	21%	75%	449
Beleuchtung von Straßen, Räumen und Plätzen	3%	1%	10%	35%	51%	448
Beseitigung von Vandalismus	6%	0%	5%	23%	66%	443
Förderung der sozialen Durchmischung	15%	3%	16%	36%	30%	444

Zur Realisierung des Leitbilds „Soziale Infrastruktur“ sollen soziale Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen in Magdeburg-Buckau erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Darüber hinaus soll das Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche verbessert werden. Drei Fünftel der Befragten berichten, dass der Erhalt und die bedarfsgerechte Ergänzung der sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche in Zukunft unbedingt Beachtung finden sollte. Fast drei Fünftel halten den Erhalt und die bedarfsgerechte Ergänzung von Spiel- und Freizeiteinrichtungen und etwas mehr als die Hälfte die Verbesserung des Angebots an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche für unbedingt erforderlich (siehe Tabelle 17).

**Tabelle 17: Zielkonzept "Bau- und Nutzungsstruktur" - Soziale Infrastruktur**

	kann ich nicht beant- worten	auf keinen Fall berück- sichtigen	eher nicht berück- sichtigen	eher be- rücksichti- gen	unbedingt berück- sichtigen	N
Erhalt und bedarfsgerechte Ergänzung der sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	11%	1%	3%	25%	60%	445
Verbesserung des Angebotes an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	12%	1%	6%	30%	52%	446
Erhalt und bedarfsgerechte Ergänzung von Sport- und Freizeiteinrichtungen	9%	0%	4%	30%	58%	445

Für die Realisierung des Leitbilds „Gewerbe, Dienstleistung und Handel“ sind die Förderung der Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen und die Reaktivierung leerstehender Ladenzonen vorgesehen. Zwei Drittel der Befragten sind der Auffassung, dass letztere in Zukunft unbedingt zu berücksichtigen ist, während zwei Fünftel die Förderung der Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen für unbedingt erforderlich halten (siehe Tabelle 18).

**Tabelle 18: Zielkonzept "Bau- und Nutzungsstruktur" - Gewerbe/Dienstleistung/Einzelhandel**

	kann ich nicht beant- worten	auf keinen Fall berück- sichtigen	eher nicht berück- sichtigen	eher be- rücksichti- gen	unbedingt berück- sichtigen	N
Förderung der Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen	6%	1%	13%	39%	40%	445
Reaktivierung leerstehender Ladenzonen	4%	1%	3%	28%	65%	449

Das Zielkonzept „Stadtgestalt“ umschreibt Maßnahmen für die Leitbilder „Stadt- bild“, „Kultur“ und „Freiraum“. Zur Realisierung des Leitbildes „Stadt- bild“ sollen Ge- bäude erhalten, modernisiert und brachliegende Flächen gestaltet werden. Mehr als zwei Drittel der Befragten stimmen der Aussage zu, dass die Fortführung der Modernisierung von Gebäuden in Zukunft unbedingt Berücksichtigung finden soll. Ein Drittel hält die Baulückenschließung für unbedingt erforderlich. Mit Blick auf die Realisierung des Leitbildes Kultur teilen zwei Fünftel der Befragten die Auf- fassung, dass die Erweiterung des Kulturangebotes unter der Ausnutzung der vor- handenen Einrichtungen unbedingt zu berücksichtigen ist. Vier von fünf Befragten halten den Erhalt und die Pflege des Grünbestandes und mehr als zwei Drittel die

Gestaltung der Grünanlagen in der Zukunft für unbedingt erforderlich (siehe Tabelle 19).

**Tabelle 19: Zielkonzept "Stadtgestalt"**

	kann ich nicht beant- worten	auf keinen Fall berück- sichtigen	eher nicht berück- sichtigen	eher be- rücksichti- gen	unbedingt berück- sichtigen	N
<b>Stadtbild</b>						
Fortführung der Modernisierung von Gebäuden	3%	1%	2%	24%	70%	444
Baulückenschließung	8%	6%	28%	25%	32%	438
<b>Kultur</b>						
Erweiterung des Kulturangebotes unter der Ausnutzung der vorhandenen Einrichtungen	7%	1%	7%	44%	41%	445
<b>Freiraum</b>						
Erhalt und Pflege des Grünbestandes	2%	0%	0%	16%	81%	450
Gestaltung von Grünanlagen	2%	0%	3%	26%	69 %	444

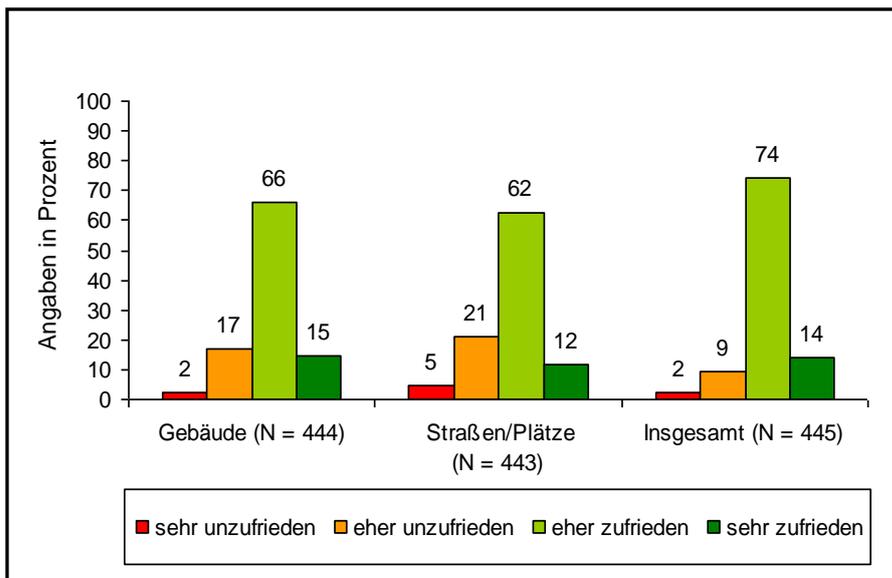
Zur Realisierung des Zielkonzeptes „Verkehr“ sind u.a. neben der Erneuerung und Gestaltung von Straßen, die Schaffung von Parkmöglichkeiten sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Mehr als die Hälfte der Befragten berichtet, dass die Erneuerung und Gestaltung von Straßen unbedingt Berücksichtigung finden muss. Gut zwei Fünftel halten die Schaffung von Parkmöglichkeiten und etwas mehr als ein Drittel hält Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung für unbedingt erforderlich (siehe Tabelle 20).

**Tabelle 20: Zielkonzept "Verkehr"**

	kann ich nicht beant- worten	auf keinen Fall berück- sichtigen	eher nicht berück- sichtigen	eher be- rücksichti- gen	unbedingt berück- sichtigen	N
Erneuerung und Gestaltung von Straßen	4%	0%	7%	37%	52%	445
Schaffung von Parkmöglichkeiten	5%	4%	16%	31%	43%	443
Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung	5%	4%	24%	33%	34%	444

Jeweils gut drei Fünftel der Befragten berichten, dass sie mit den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und den Maßnahmen an Straßen/Plätzen eher zufrieden sind. Gut ein Sechstel der Befragten ist mit den bisher durchgeführten Maßnahmen an Gebäuden und gut jeder Zehnte mit den realisierten Maßnahmen an Straßen/Plätzen sehr zufrieden. Mit den durchgeführten

Maßnahmen insgesamt sind drei Viertel der Befragten eher und 14 Prozent der Befragten sehr zufrieden (siehe Abbildung 24).



**Abbildung 24: Zufriedenheit mit den Sanierungsmaßnahmen im Wohnumfeld**

Auch in diesem Jahr wurde die Beschreibung des Wohnumfeldes aus der Sicht der Bewohner anhand ausgewählter Faktoren erfasst, die verschiedene Dimensionen des Wohnumfeldes umfassen (Bonaiuto et al., 1999). Um statistisch bedeutungsvolle Mittelwertunterschiede der Skalen<sup>2</sup> mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von weniger als fünf Prozent ( $p < .05$ ) zu ermitteln, wurden t-Tests gerechnet. Die Analysen wurden zunächst mit den Daten der Befragten durchgeführt, die jeweils nur an einem der zwei betrachteten Messzeitpunkte teilgenommen haben (unabhängige Stichproben). In der Tabelle 21 wird jeweils in der ersten Spalte berichtet, mit wie vielen Items der Faktor gemessen wurde. Daneben ist aufgeführt, wie viele Befragte jeweils Angaben machten. In der dritten Spalte wird das arithmetische Mittel und in der fünften Spalte die Standardabweichung ausgewiesen. Außerdem werden die t-Tests für unabhängige Stichproben und die Effektstärke nach Cohen (1988) berichtet.

<sup>2</sup> Die Dimensionalität des eingesetzten Inventars wurde anhand der Daten der Befragung 2004 mittels einer Hauptachsen-Faktorenanalyse (PAF) mit Varimax-Rotation überprüft. Die Mehrdimensionalität der Skala konnte faktorenanalytisch bestätigt. Es wurden insgesamt zehne Faktoren extrahiert.

Das Durchschnittsalter der 2011 Befragten mit Haupt- und Nebenwohnsitz betrug 42.40 Jahre ( $N = 373$ :  $Min = 19$  Jahre,  $Max = 88$  Jahre,  $SD = 18.08$ ). Die Teilnehmer der Befragung 2013 sind durchschnittlich 43.77 Jahre alt ( $N = 390$ :  $Min = 18$  Jahre,  $Max = 92$  Jahre,  $SD = 18.75$ ). Der Vergleich der Altersverteilung nach den drei ausgewählten Altersgruppen der amtlichen Statistik ergab keinen statistisch signifikanten Unterschied ( $\chi^2(2, N = 763) = .36, p = n.s.$ ). Der Frauenanteil fällt in der Stichprobe 2013 höher aus (2011:  $N = 377, 53.1\%$  vs. 2013:  $N = 387, 60.2\%$ ,  $\chi^2(1, N = 764) = .00, p = .046$ ). Der Vergleich der Stichproben 2011 und 2013 zeigt, dass die Parkplatzsituation zum zweiten Messzeitpunkt schlechter und die soziale Kohäsion positiver bewertet wird (siehe Tabelle 21).

**Tabelle 21: Wahrgenommene Qualität des Wohnumfelds; Befragung 2011 und 2013 im Vergleich (unabhängige Stichproben)**

		Items	N	M	SD	t-Test			
						t	df	p	d
Gebäudeästhetik	2011	4	375	2.95	.54	-.40	749	n.s.	
	2013	4	376	2.96	.51				
Parkplatzsituation***	2011	3	367	2.51	.68	3.72	744	.000	.26
	2013	3	379	2.33	.70				
Verkehrsanbindung	2011	3	376	3.43	.52	.40	758	n.s.	
	2013	3	384	3.41	.51				
Grün- und Parkanlagen	2011	5	374	3.34	.55	-1.12	754	n.s.	
	2013	5	382	3.39	.50				
Kriminalitätsfurcht	2011	4	337	2.30	.62	-0.04	671	n.s.	
	2013	4	336	2.31	.60				
Soziale Kohäsion*	2011	5	358	2.76	.54	-2.02	717	.044	-.13
	2013	5	361	2.83	.50				
Sport- & Freizeiteinrichtungen	2011	3	346	2.28	.56	-1.62	702	n.s.	
	2013	3	358	2.34	.55				
Kultur- & Freizeiteinrichtungen	2011	3	352	2.89	.63	-.23	716	n.s.	
	2013	3	366	2.91	.61				
Einkaufsmöglichkeiten	2011	5	376	2.24	.58	-.56	757	n.s.	
	2013	5	383	2.26	.61				
Lärmbelästigung	2011	4	368	1.95	.51	1.24	746	n.s.	
	2013	4	380	1.91	.50				

Anmerkung: \* $p < .05$ , \*\* $p < .01$ , \*\*\* $p < .001$ , n.s. = nicht signifikant,  $d$  = Effektstärke: Nach Cohen (1988) teilt man die Effektstärke  $d$  folgendermaßen ein:  $d \geq .20$ : kleiner Effekt;  $d \geq .50$ : mittlerer Effekt;  $d \geq .80$ : großer Effekt.

Um die Trends im Rahmen eines replikativen Surveys über alle Messzeitpunkte zu analysieren und somit mittel- und langfristige Veränderungen der subjektiv wahrgenommenen Wohnqualität im Untersuchungsgebiet zu untersuchen, wurden univariate Varianzanalysen mit den Faktoren subjektiv wahrgenommener Wohnqualität gerechnet<sup>3</sup>. Die Analysen wurden mit den Daten der Befragten durchgeführt, die nicht handfest als Längsschnittdaten identifiziert werden konnten (unabhängige Stichproben).

Bei der Geschlechterverteilung ( $\chi^2(8, N = 2023) = 9.83$ , n.s.) und der Altersverteilung (siehe Tabelle 22) ergeben sich keine signifikante Unterschiede zwischen den unabhängigen Stichproben 2004 bis 2013 ( $\chi^2(18, N = 2010) = 13.75$ , n.s.).

**Tabelle 22: Geschlechter- und Altersverteilung der unabhängigen Stichproben 2004-2013**

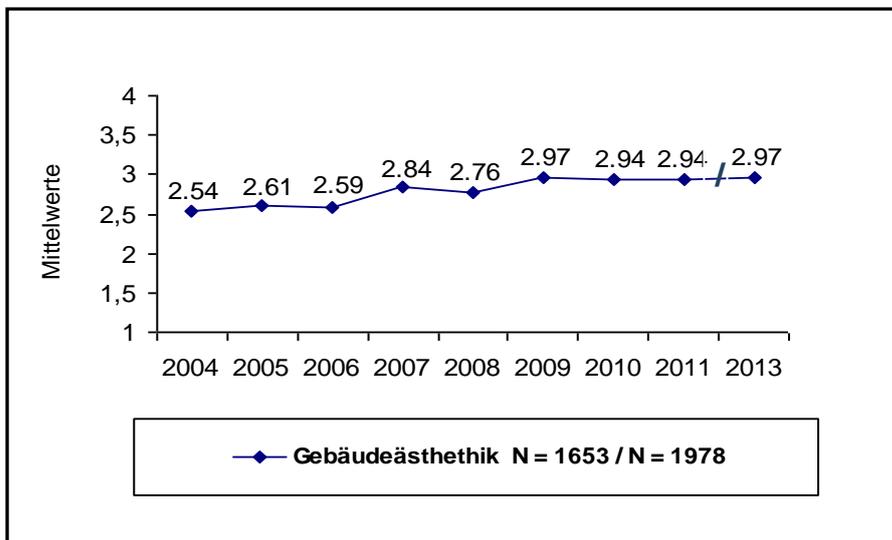
	2004*		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	N	N	%	N	%	N	%	N	%
männlich	111	50.9	122	44.9	99	46.9	90	48.4	58	38.9	71	44.9	107	48.2	119	45.6	141	40.8
weiblich	107	49.1	150	55.1	112	53.1	96	51.6	91	61.1	87	55.1	115	51.8	142	54.4	205	59.2
Gesamt	218	100	272	100	211	100	186	100	149	100	158	100	222	100	261	100	348	100
18 - 44 Jahre	137	64.0	160	60.2	120	57.1	112	59.9	96	65.3	98	61.6	131	59.3	160	62.3	212	60.7
45 - 64 Jahre	44	20.6	71	26.7	50	23.8	40	21.4	22	15.0	32	20.1	46	20.8	54	21.0	75	21.5
über 65 Jahre	33	15.4	35	13.2	40	19.0	35	18.7	29	19.7	29	18.2	44	19.9	43	16.7	62	17.8
Gesamt	214	100	266	100	210	100	187	100	147	100	159	100	221	100	257	100	349	100

Die univariate Varianzanalyse mit post-hoc Bonferroni-Tests zeigt statistisch bedeutsame Mittelwertunterschiede hinsichtlich der Beurteilung der Gebäudeästhetik zwischen den betrachteten unabhängigen Stichproben 2004 bis 2011<sup>4</sup> ( $F(7,1639) = 18.72$ ;  $p = .000$ ,  $\eta^2 = 7\%$ ). Das Jahr 2013 konnte bei dieser Analyse nicht berücksichtigt werden. Signifikante Unterschiede ergeben sich zwischen den unabhängigen Stichproben 2004 ( $M = 2.54$ ,  $SD = .62$ ) und 2007 ( $M = 2.84$ ,  $SD = .56$ ) sowie zwischen 2004 und 2008 ( $M = 2.77$ ,  $SD = .56$ ). Zudem zeigen sich signifikante Unterschiede zwischen den unabhängigen Stichproben 2004 und 2009 ( $M = 2.97$ ,  $SD = .60$ ), 2004 und 2010 ( $M = 2.94$ ,  $SD = .56$ ) sowie 2004 und 2011

<sup>3</sup> Lediglich für den Faktor Sport- und Freizeiteinrichtungen konnten die Analysen aufgrund fehlender Varianzhomogenität nicht durchgeführt werden.

<sup>4</sup> Für den Vergleich über alle Messzeitpunkte war die Varianzhomogenität bei der univariaten Varianzanalyse nicht gegeben.

( $M = 2.94$ ,  $SD = .56$ ). Dabei wurde die Gebäudeästhetik jeweils zum späteren Messzeitpunkt signifikant positiver bewertet. Weiterhin ergeben sich signifikante Unterschiede zwischen den unabhängigen Stichproben 2005 ( $M = 2.61$ ,  $SD = .62$ ) und 2007, 2005 und 2009, 2005 und 2010 sowie zwischen 2005 und 2011. Des Weiteren sind die Mittelwertunterschiede bei der Beurteilung der Gebäudeästhetik zwischen den unabhängigen Stichproben 2006 ( $M = 2.59$ ,  $SD = .60$ ) und 2007, 2006 und 2009, 2006 und 2010 sowie zwischen 2006 und 2011 signifikant (siehe Abbildung 25).



**Abbildung 25: Gebäudeästhetik (unabhängige Stichproben 2004-2013)**

Auch die Parkplatzsituation im Quartier wird zunächst zu späteren Messzeitpunkten von den Befragten signifikant positiver bewertet. So ergibt die Varianzanalyse beim Mittelwertvergleich der Bewertung der Parkplatzsituation bedeutende Mittelwertunterschiede ( $F(8,1956) = 5.75$ ;  $p = .000$ ,  $\eta^2 = 2\%$ ). Signifikante Mittelwertunterschiede ergeben sich zwischen den unabhängigen Stichproben 2004 ( $M = 2.27$ ,  $SD = .71$ ) und 2007 ( $M = 2.51$ ,  $SD = .72$ ), 2004 und 2008 ( $M = 2.62$ ,  $SD = .71$ ), 2004 und 2009 ( $M = 2.53$ ,  $SD = .78$ ), 2004 und 2010 ( $M = 2.52$ ,  $SD = .68$ ) sowie 2004 und 2011 ( $M = 2.48$ ,  $SD = .72$ ). Auch 2008 wurde die Parkplatzsituation besser beurteilt als 2005 ( $M = 2.33$ ,  $SD = .77$ ). Allerdings wurde im Jahr 2013 ( $M = 2.32$ ,  $SD = .71$ ) im Vergleich zum Jahr 2008 die Parkplatzsituation negativer bewertet (siehe Abbildung 26).

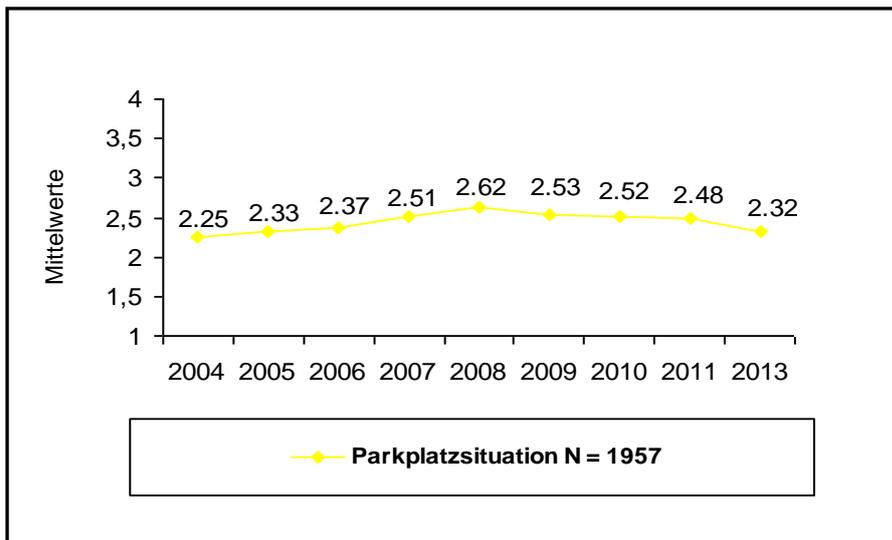


Abbildung 26: Parkplatzsituation (unabhängige Stichproben 2004-2013)

Bei der Beurteilung der Verkehrsanbindung ergibt die Varianzanalyse ebenfalls einen signifikanten Unterschied ( $F(8,2014) = 2.79$ ;  $p = .004$ ,  $\eta^2 = 1\%$ ). Die Mittelwertunterschiede zwischen den einzelnen Messzeitpunkten sind jedoch nicht signifikant (siehe Abbildung 27).

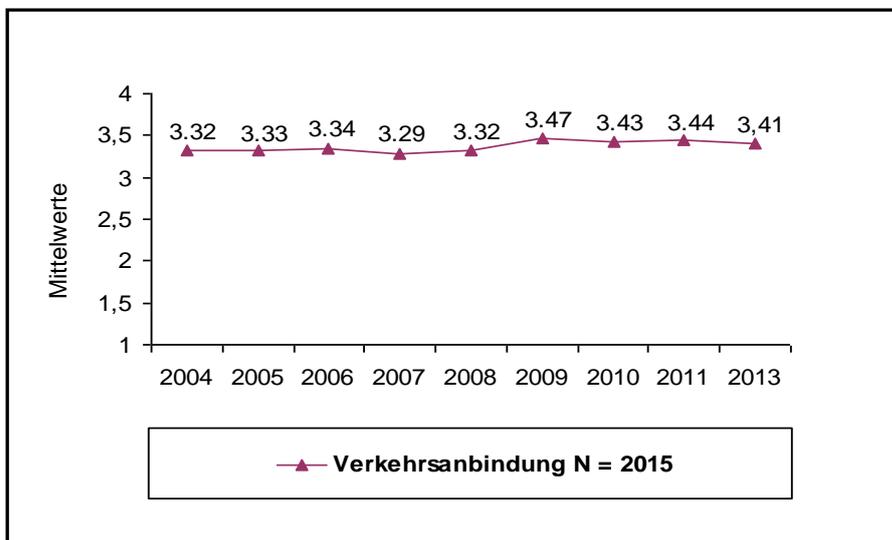


Abbildung 27: Verkehrsanbindung (unabhängige Stichproben 2004-2013)

Bei der Beurteilung der Grün- und Parkanlagen ergeben sich ebenfalls bedeutende Mittelwertunterschiede zwischen den Messzeitpunkten ( $F(7,1614) = 16.92$ ;  $p = .000$ ,  $\eta^2 = 7\%$ ). Das Jahr 2013 wurde aufgrund fehlender Varianzhomogenität von der Analyse ausgeschlossen. Im Jahr 2011 ( $M = 3.37$ ,  $SD = .50$ ) werden die Grün- und Parkanlagen positiver bewertet als 2004 ( $M = 2.97$ ,  $SD = .61$ ) und 2005

( $M = 2.99$ ,  $SD = .65$ ). Überdies fallen im Jahr 2010 ( $M = 3.39$ ,  $SD = .53$ ) und 2009 ( $M = 3.37$ ,  $SD = .56$ ) die Urteile positiver aus als 2004, 2005 und 2006 ( $M = 3.16$ ,  $SD = .53$ ). Auch die Mittelwertunterschiede zwischen dem Jahr 2007 ( $M = 3.39$ ,  $SD = .53$ ) und den Jahren 2004 und 2005 sind signifikant. Überdies werden im Jahr 2006 die Grün- und Parkanlagen positiver beurteilt als 2004 (siehe Abbildung 28).

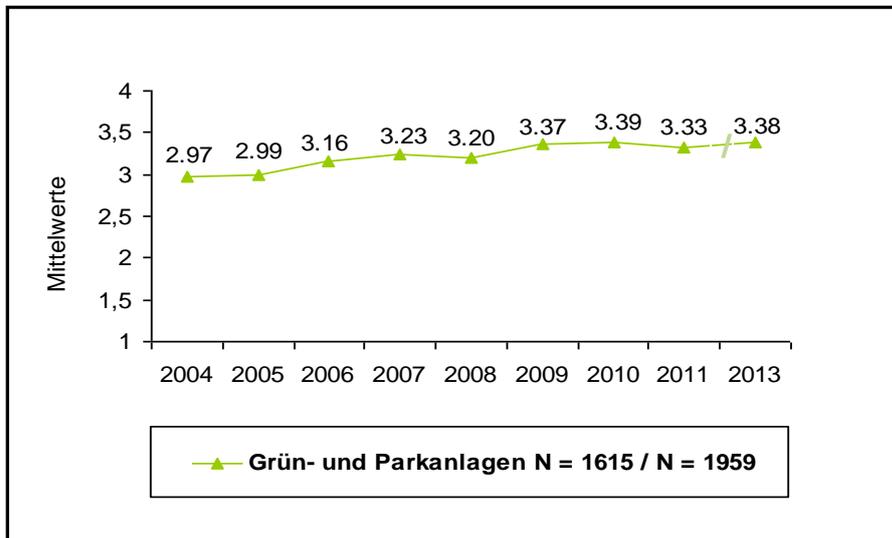


Abbildung 28: Grün- und Parkanlagen (unabhängige Stichproben 2004-2013)

Bei der subjektiv wahrgenommenen Kriminalitätsfurcht (siehe Abbildung 29) ergibt die Varianzanalyse ebenfalls bedeutsame Mittelwertunterschiede ( $F(8,1780) = 4.71$ ;  $p = .000$ ,  $\eta^2 = 2\%$ ). Im Jahr 2013 ( $M = 2.33$ ,  $SD = .60$ ), im Jahr 2011 ( $M = 2.34$ ,  $SD = .65$ ) und im Jahr 2010 ( $M = 2.30$ ,  $SD = .62$ ) wird im Durchschnitt von einer signifikant niedrigeren Kriminalitätsfurcht berichtet als noch 2004 ( $M = 2.58$ ,  $SD = .68$ ).

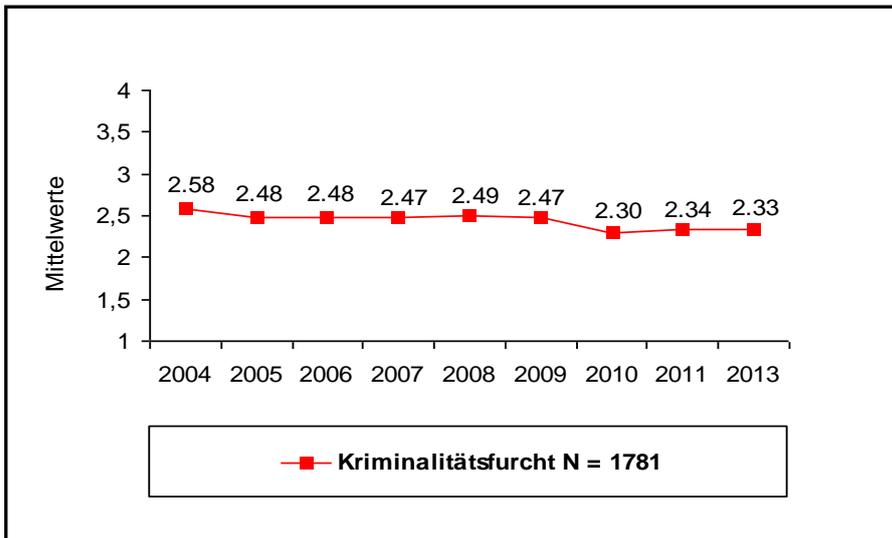


Abbildung 29: Kriminalitätsfurcht (unabhängige Stichproben 2004-2013)

Hinsichtlich der sozialen Kohäsion ergeben sich für den Zeitraum von 2004 bis 2011 ebenfalls signifikante Mittelwertunterschiede ( $F(7,1576) = 4.03$ ;  $p = .000$ ,  $\eta^2 = 1\%$ ). Die soziale Kohäsion wird im Jahr 2011 ( $M = 2.78$ ,  $SD = .56$ ) positiver bewertet als in den Jahren 2004 ( $M = 2.53$ ,  $SD = .63$ ) und 2005 ( $M = 2.59$ ,  $SD = .62$ ). Auch gegenüber 2004 fällt 2010 ( $M = 2.73$ ,  $SD = .54$ ) das Urteil deutlich positiver aus (siehe Abbildung 30).

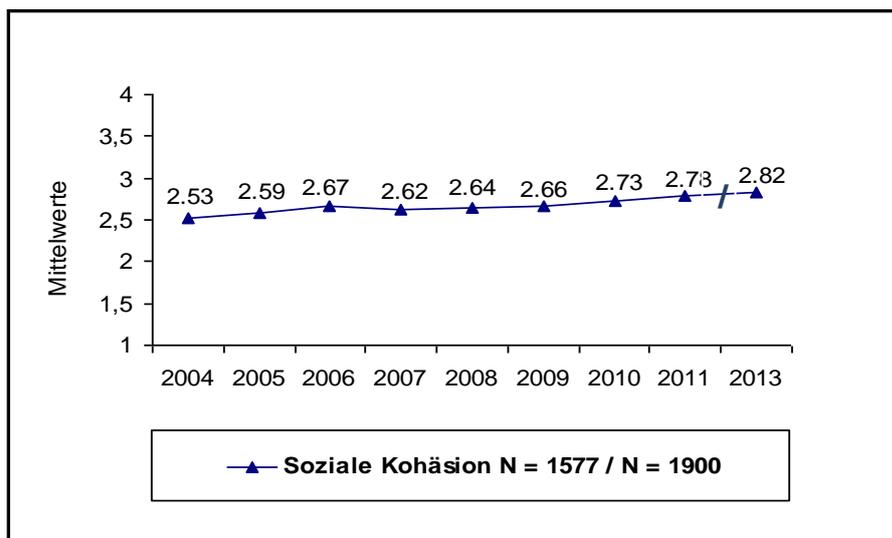


Abbildung 30: Soziale Kohäsion (unabhängige Stichproben 2004-2013)

Statistisch bedeutsame Mittelwertunterschiede zeigen sich zudem bei dem Vergleich der Bewertung der vorhandenen Kultur- und Freizeiteinrichtungen in Magdeburg-Buckau ( $F(8,1884) = 31.27$ ;  $p = .000$ ,  $\eta^2 = 11\%$ ). Das Angebot an Kultur-

und Freizeiteinrichtungen wird im Jahr 2013 ( $M = 2.89$ ,  $SD = .62$ ) und im Jahr 2011 ( $M = 2.90$ ,  $SD = .65$ ) jeweils deutlich positiver bewertet als in den Jahren 2004 ( $M = 2.33$ ,  $SD = .59$ ), 2005 ( $M = 2.36$ ,  $SD = .65$ ), 2006 ( $M = 2.40$ ,  $SD = .57$ ), 2007 ( $M = 2.47$ ,  $SD = .65$ ), 2008 ( $M = 2.58$ ,  $SD = .61$ ) und 2009 ( $M = 2.57$ ,  $SD = .61$ ). Auch im Jahr 2010 ( $M = 2.78$ ,  $SD = .59$ ) fällt im Durchschnitt die Bewertung besser aus als in den Jahren 2004 bis 2007. Überdies wird im Jahr 2009 und 2008 das Angebot der Kultur- und Freizeiteinrichtungen jeweils signifikant positiver bewertet als im Jahr 2004 und 2005 (siehe Abbildung 31).

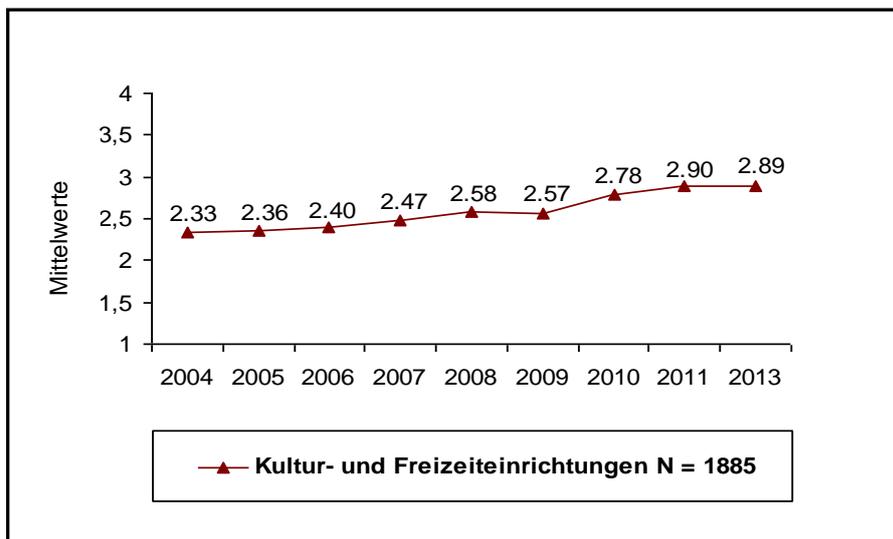


Abbildung 31: Kultur- und Freizeiteinrichtungen (unabhängige Stichproben 2004-2013)

Auch der Vergleich der Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten ergibt signifikante Unterschiede ( $F(8,1981) = 8.58$ ;  $p = .000$ ,  $\eta^2 = 3\%$ ). Die Einkaufsmöglichkeiten werden in den Jahren 2013 ( $M = 2.27$ ,  $SD = .61$ ) und 2011 ( $M = 2.26$ ,  $SD = .59$ ) positiver bewertet als 2004 ( $M = 1.95$ ,  $SD = .55$ ) und 2005 ( $M = 2.00$ ,  $SD = .66$ ). Gleiches gilt für die Jahre 2010 ( $M = 2.21$ ,  $SD = .62$ ), 2009 ( $M = 2.22$ ,  $SD = .55$ ) und 2008 ( $M = 2.21$ ,  $SD = .60$ ). Auch im Jahr 2008 ( $M = 2.20$ ,  $SD = .61$ ) fällt das Urteil positiver aus als 2004. Signifikante Unterschiede ergeben sich darüber hinaus zwischen den Jahren 2006 ( $M = 2.23$ ,  $SD = .58$ ) und 2004 sowie zwischen den Jahren 2006 und 2005 (siehe Abbildung 32).

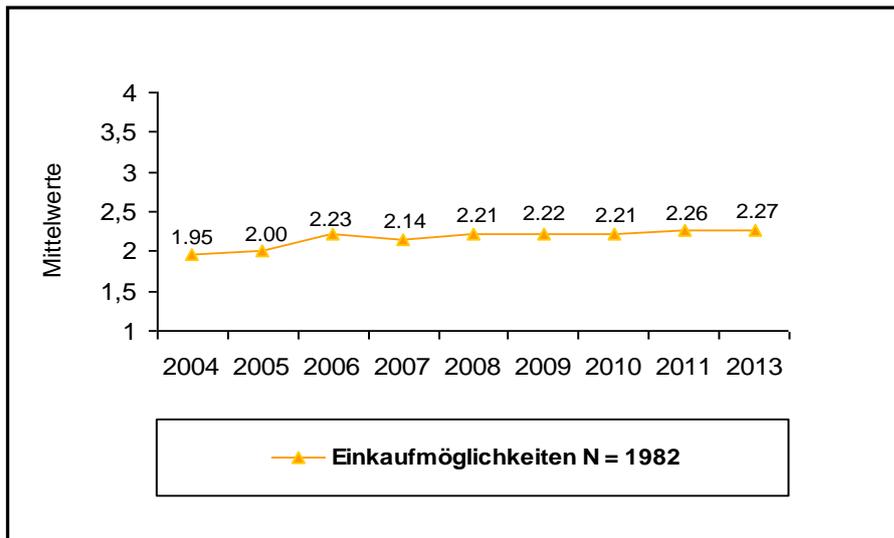


Abbildung 32: Einkaufsmöglichkeiten (unabhängige Stichproben 2004-2013)

Der Mittelwertvergleich hinsichtlich der Lärmbelästigung (siehe Abbildung 33) ergibt ebenfalls bedeutsame Unterschiede ( $F(8,1962) = 3.05$ ;  $p = .002$ ,  $\eta^2 = 1\%$ ). Das Ausmaß der Lärmbelästigung wird im Jahr 2013 ( $M = 1.91$ ,  $SD = .50$ ), 2011 ( $M = 1.94$ ,  $SD = .52$ ) und 2010 ( $M = 1.92$ ,  $SD = .52$ ) niedriger bewertet als im Jahr 2004 ( $M = 2.09$ ,  $SD = .51$ ).

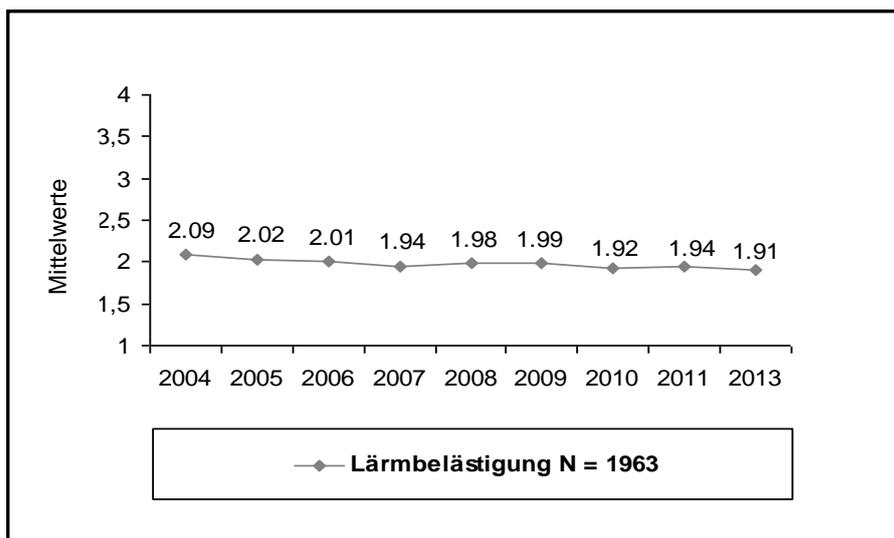


Abbildung 33: Lärmbelästigung (unabhängige Stichproben 2004-2013)

Die nachfolgende Abbildung 34 veranschaulicht zusammenfassend die Entwicklung derjenigen Faktoren, bei denen sich die deutlichsten Aufwertungen ergeben haben. Es handelt sich hierbei um die Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die Gebäudeästhetik sowie die Grün- und Parkanlagen.

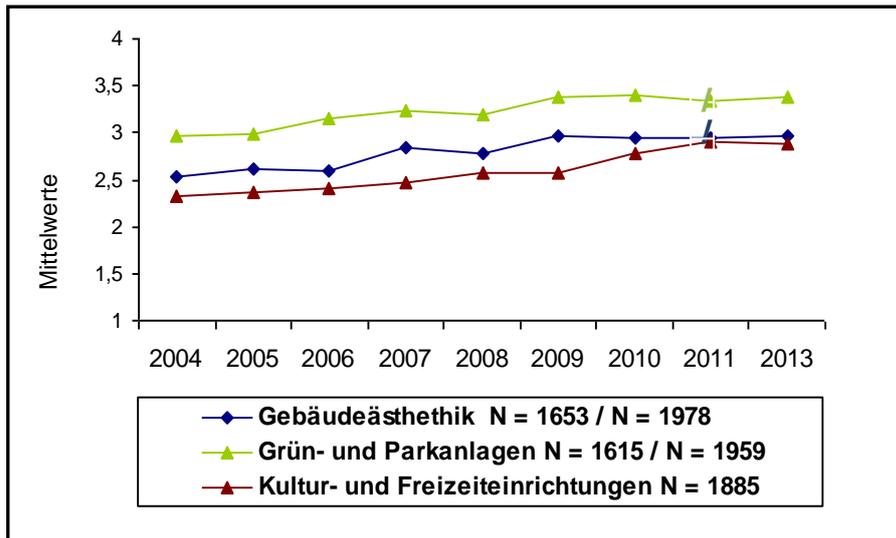


Abbildung 34: Signifikante Faktoren (unabhängige Stichproben 2004-2013)

## Architektonische Ästhetik und Gestaltung



Foto 1: Basedowstraße



Foto 2: Dorotheenstraße

Die architektonische Ästhetik und Gestaltung der Gebäude in Magdeburg-Buckau wird zu beiden Messzeitpunkten überwiegend positiv beurteilt. Rund vier Fünftel der Befragten geben jeweils an, dass die Gebäude in Magdeburg-Buckau im Hinblick auf Formen und Details schön erbaut sind. Knapp vier Fünftel berichten aktuell, dass das Quartier aufgrund seiner Gebäude ein schönes Wohnviertel ist. Im Jahr 2011 waren dies noch rund drei Viertel (siehe Abbildung 35).

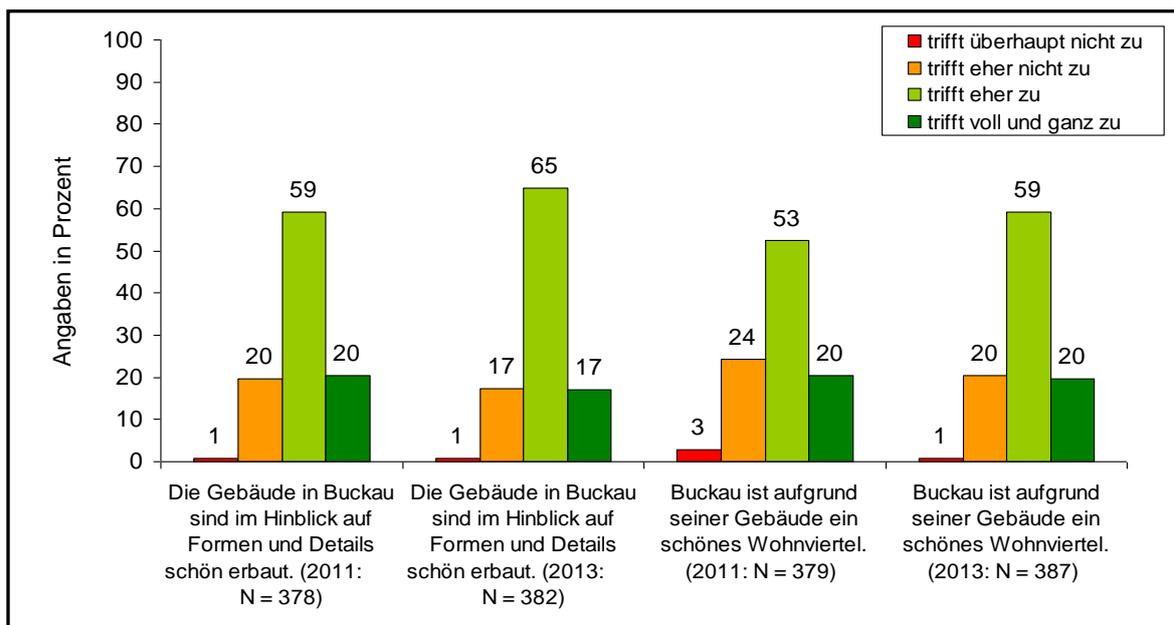


Abbildung 35: Architektonische Ästhetik und Gestaltung; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich

## Parkplatzsituation



Foto 3: Basedowstraße



Foto 4: Köthener Straße

War im Jahr 2011 etwa ein Drittel der Befragten der Auffassung, dass es in Magdeburg-Buckau so gut wie keine Park- und Stellplätze für Autos gibt, sind gegenwärtig mehr als zwei Fünftel dieser Meinung. Der Aussage, dass es in Buckkau genügend Parkplätze gibt, stimmen nur noch etwas mehr als zwei Fünftel zu, während dies 2011 noch weit mehr als die Hälfte der Befragten berichtete (siehe Abbildung 36).

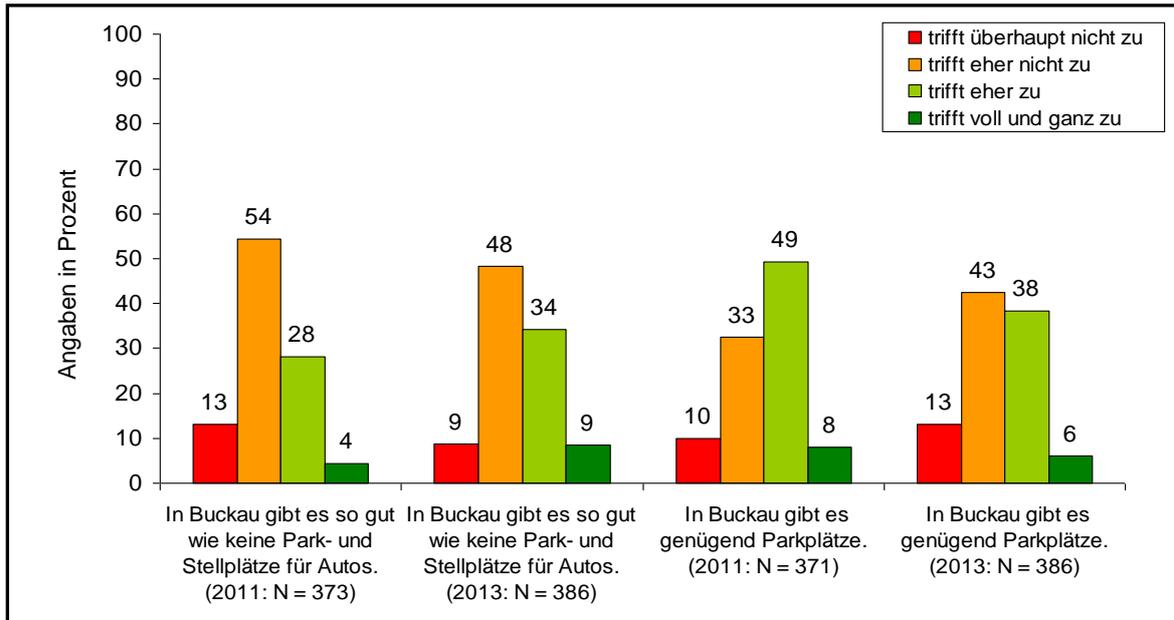


Abbildung 36: Parkplatzsituation; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich

## Verkehrsanbindung



Foto 5: Fährhaus Buckau



Foto 6: Warschauer Straße

Die Verkehrsanbindung wird von den Untersuchungsteilnehmern insgesamt positiv bewertet. Für weit mehr als vier Fünftel der Untersuchungsteilnehmer gibt es sowohl gute Verkehrsanbindungen zwischen Buckau und anderen, ihnen wichtigen Stadtteilen, als auch eine gute Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (siehe Abbildung 37).

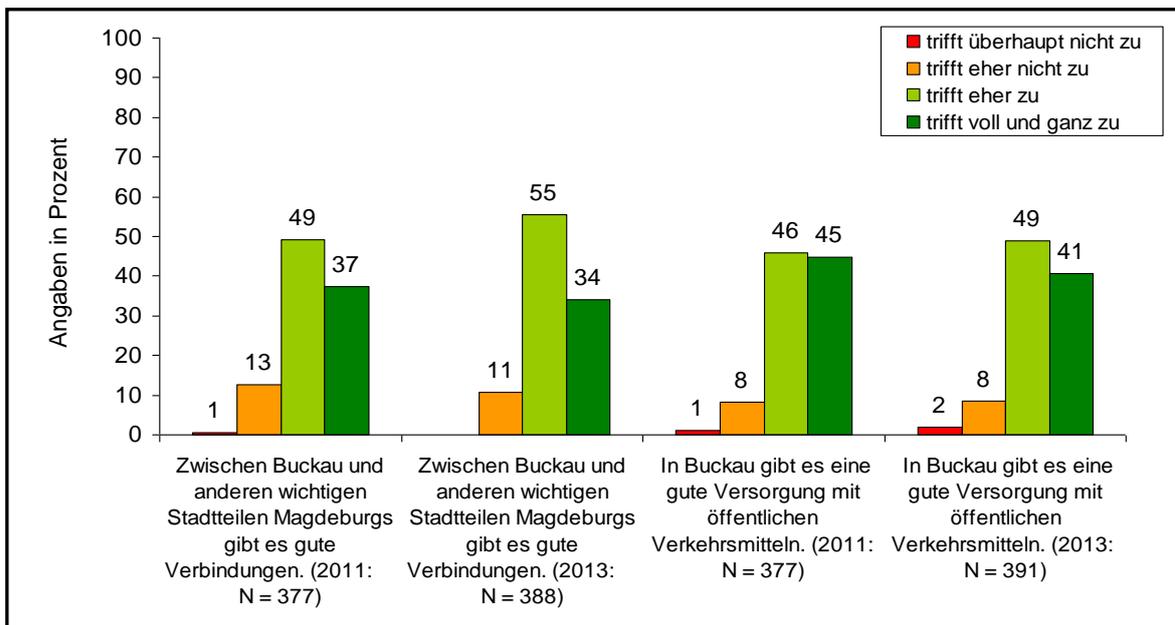


Abbildung 37: Verkehrsanbindung; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich

## Grün- und Parkanlagen



Foto 7: Grüne Mitte



Foto 8: Klosterberggarten

Die Qualität der vorhandenen Grün- und Parkanlagen wird unverändert positiv beurteilt. Für jeweils mehr als die Hälfte der Befragten trifft es voll und ganz zu, dass es in Magdeburg-Buckau Grünflächen zum Spazieren gehen und Entspannen gibt. Nur rund ein Zehntel der Befragten ist der Meinung, dass die Grün- und Parkanlagen nicht besucht werden können, weil sie nicht gepflegt sind (siehe Abbildung 38).

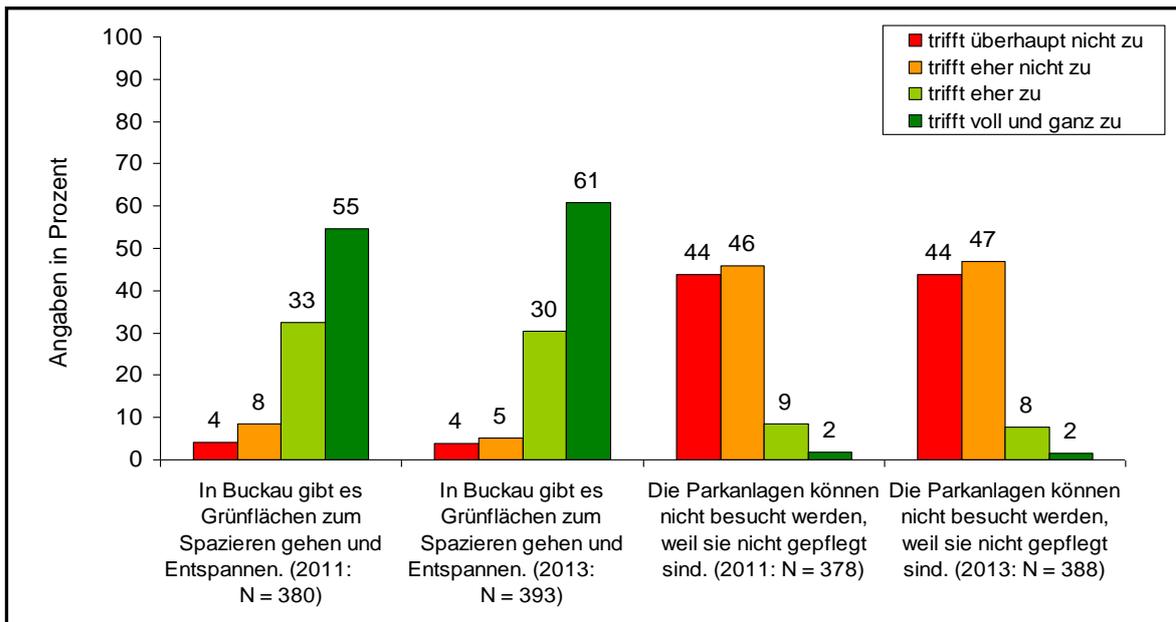


Abbildung 38: Grün- und Parkanlagen; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich

## Kriminalitätsfurcht



Foto 9: Basedowstraße



Foto 10: Budenbergstraße

Auch hinsichtlich der Kriminalitätsfurcht sind keine Unterschiede zwischen den beiden Messzeitpunkten festzustellen. So empfindet rund ein Drittel der Befragten, dass es in Magdeburg-Buckau gefährlich sein kann, am späten Abend auszugehen. Für rund zwei Drittel sind die Straßen in Buckau sicher genug und nur ein geringer Anteil findet, dass dies überhaupt nicht zutrifft (siehe Abbildung 39).

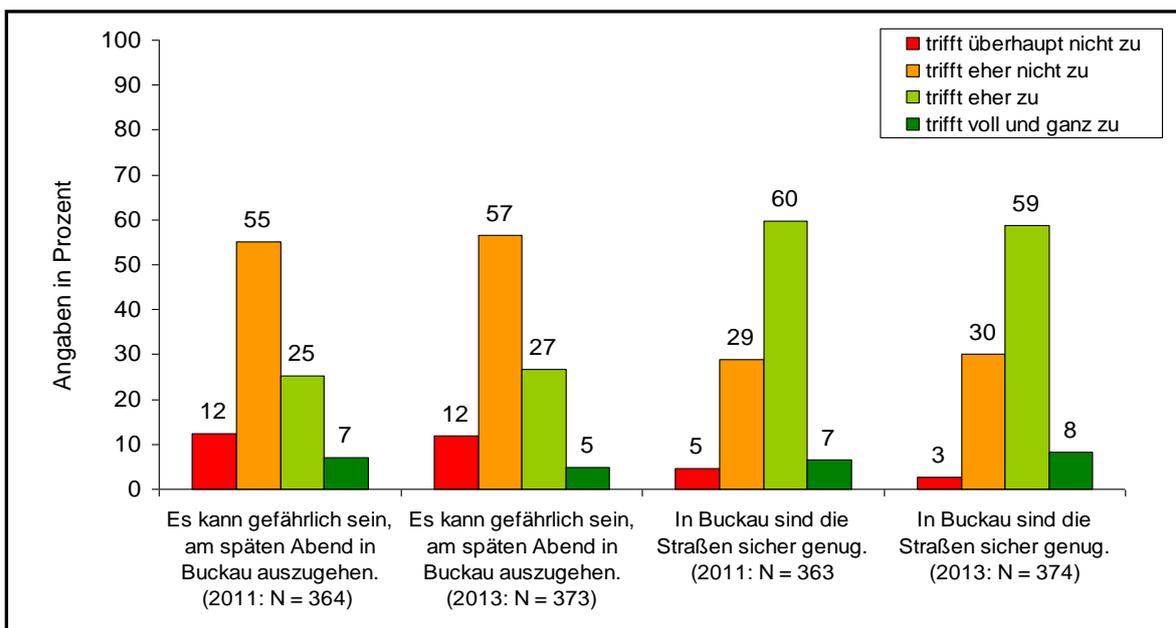


Abbildung 39: Kriminalitätsfurcht; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich

## Präsenz von sozialen Beziehungen



Foto 11: Bortscheller, An der Buckauer Fähre



Foto 12: Hofffest, Volksbad Buckau

Tendenziell werden die nachbarschaftlichen und sozialen Beziehungen 2013 positiver bewertet als noch zwei Jahre zuvor. Knapp drei Fünftel der Befragten 2011 gaben an, dass sich die Nachbarn oft gut kennen und etwas mehr als zwei Drittel berichteten von unpersönlichen, formellen Kontakte zwischen den Einwohnern in Magdeburg-Buckau. Im Jahr 2013 berichten rund zwei Drittel von guten nachbarschaftlichen Kontakten (siehe Abbildung 40).

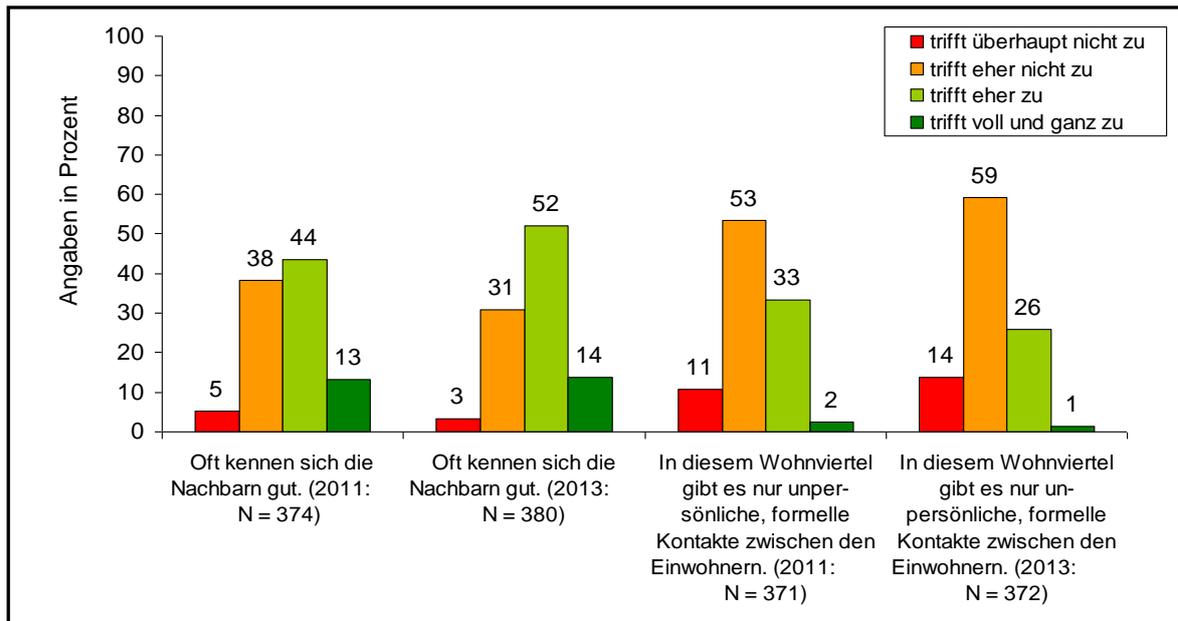


Abbildung 40: Soziale Beziehungen; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich

## Sport- und Freizeiteinrichtungen

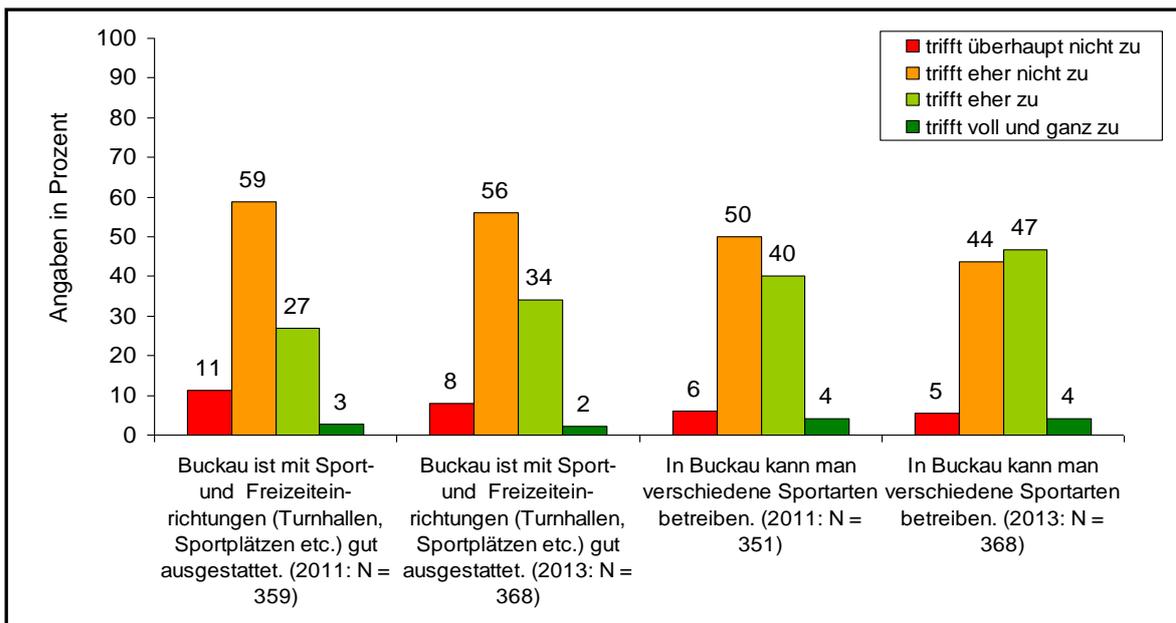


Foto 13: Dorotheenstraße



Foto 14: Karl-Schmidt-Straße

Auch die Ausstattung des Stadtteils mit Sport- und Freizeiteinrichtungen wird tendenziell positiver beurteilt. Findet diese Aussage 2011 noch bei knapp einem Drittel der Befragten Zustimmung, sind es 2013 weit mehr als ein Drittel. Ebenso wird die Vielfalt der angebotenen Sportarten besser beurteilt. Gut die Hälfte der Befragten gibt aktuell an, dass man in Buckau verschiedene Sportarten betreiben kann (siehe Abbildung 41).



**Abbildung 41: Sport- und Freizeiteinrichtungen; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich**

### Kulturelles Angebot



Foto 15: Gesellschaftshaus



Foto 16: theater café p.

Dass es in Buckau ein vergleichsweise breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen gibt, bescheinigen unverändert knapp zwei Drittel der Befragten. Etwa jeweils vier Fünftel der Befragten berichten, dass in Magdeburg-Buckau häufig kulturelle Veranstaltungen stattfinden (siehe Abbildung 42).

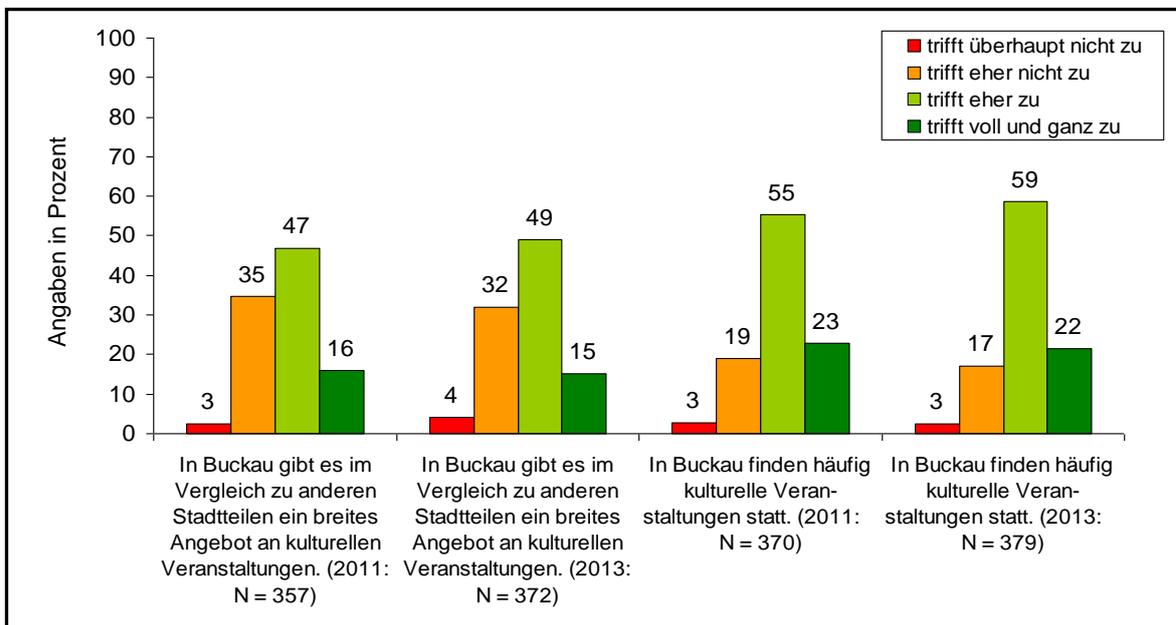


Abbildung 42: Kultur- und Freizeiteinrichtungen; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich

Mehr als die Hälfte aller Befragten hat innerhalb des letzten Jahres wenigstens einmal die Gruson-Gewächshäuser in Magdeburg-Buckau besucht. Zwei Fünftel haben wenigstens einmal das Puppentheater und ein Fünftel der Befragten das Volksbad im letzten Jahr aufgesucht. Fast jeder Sechste hat wenigstens einmal das Literaturhaus und gut jeder Zehnte die Jugendkunstschule besucht (siehe Abbildung 43).

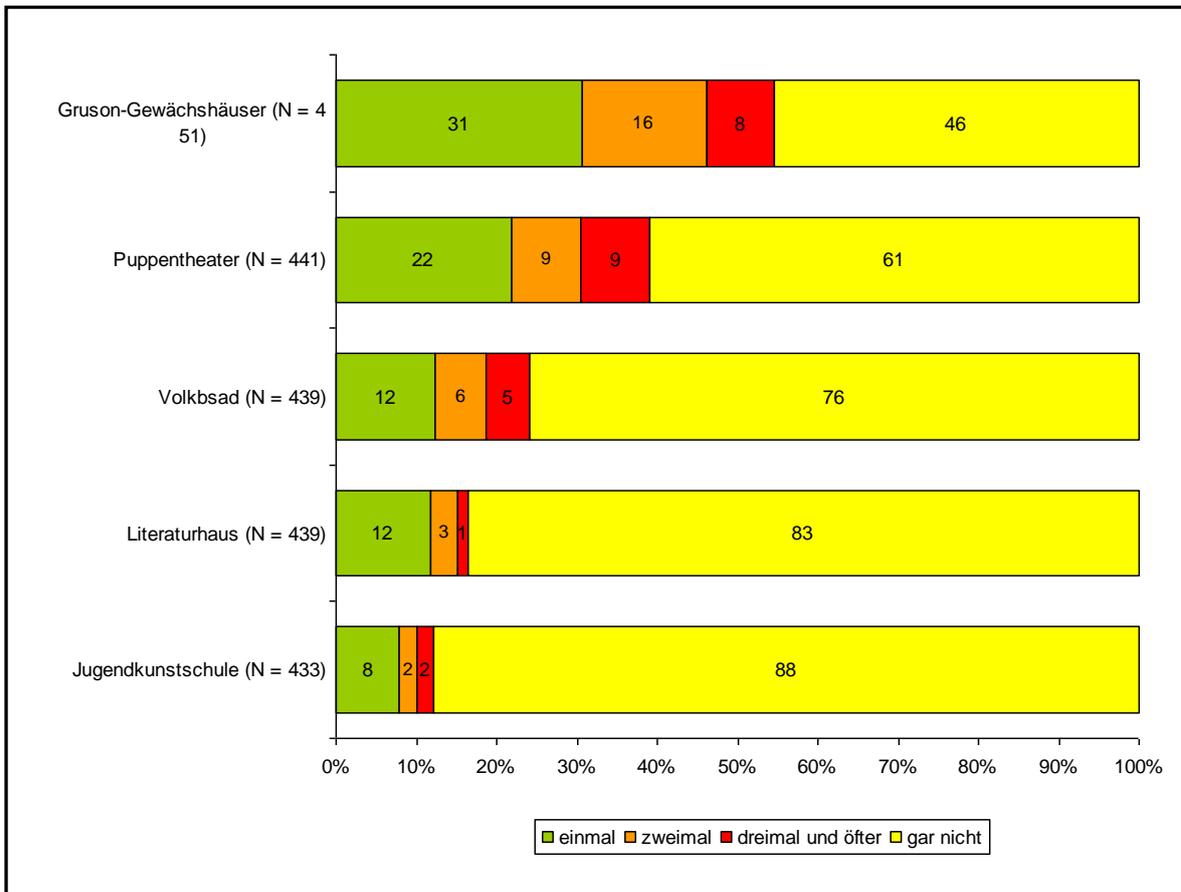


Abbildung 43: Nutzungsgrad der vorhandenen Kultur- und Freizeiteinrichtungen

## Einkaufsmöglichkeiten



Foto 17: Buckau-Shop



Foto 18: NETTO, Schönebecker Straße

Rund ein Drittel der Befragten stimmt jeweils der Aussage zu, dass es in Magdeburg-Buckau alle möglichen Geschäfte gibt. Sind es rund zwei Drittel der Befragten 2011, die zustimmen, dass man in Magdeburg-Buckau viele Produkte nicht kaufen kann, sind es im Vergleich nur noch rund drei Fünftel die 2013 dieser Meinung sind (siehe Abbildung 44).

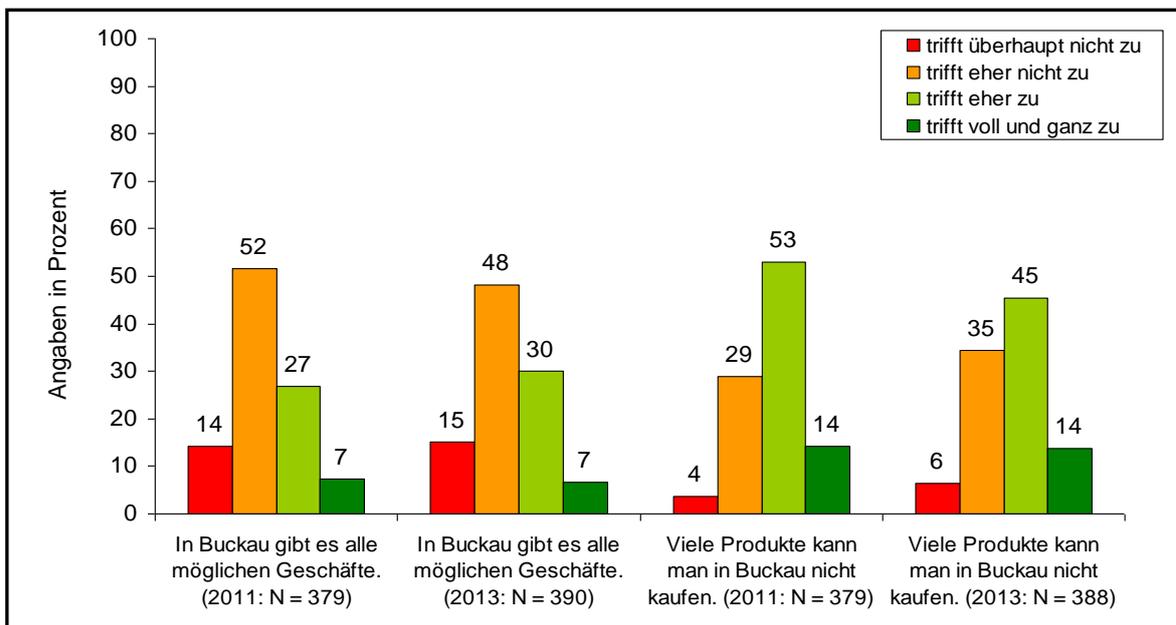


Abbildung 44: Einkaufsmöglichkeiten; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich

## Lärmbelästigung

Der Anteil der Befragten, der in Buckau keine Ruhe findet ist von knapp einem Fünftel auf rund ein Siebtel zurück gegangen. Unverändert stimmen mehr als vier Fünftel der Befragten der Aussage zu, dass es, verglichen mit dem Grad der Lärmbelästigung im Zentrum, in Magdeburg-Buckau eher angenehm zu wohnen ist (siehe Abbildung 45).

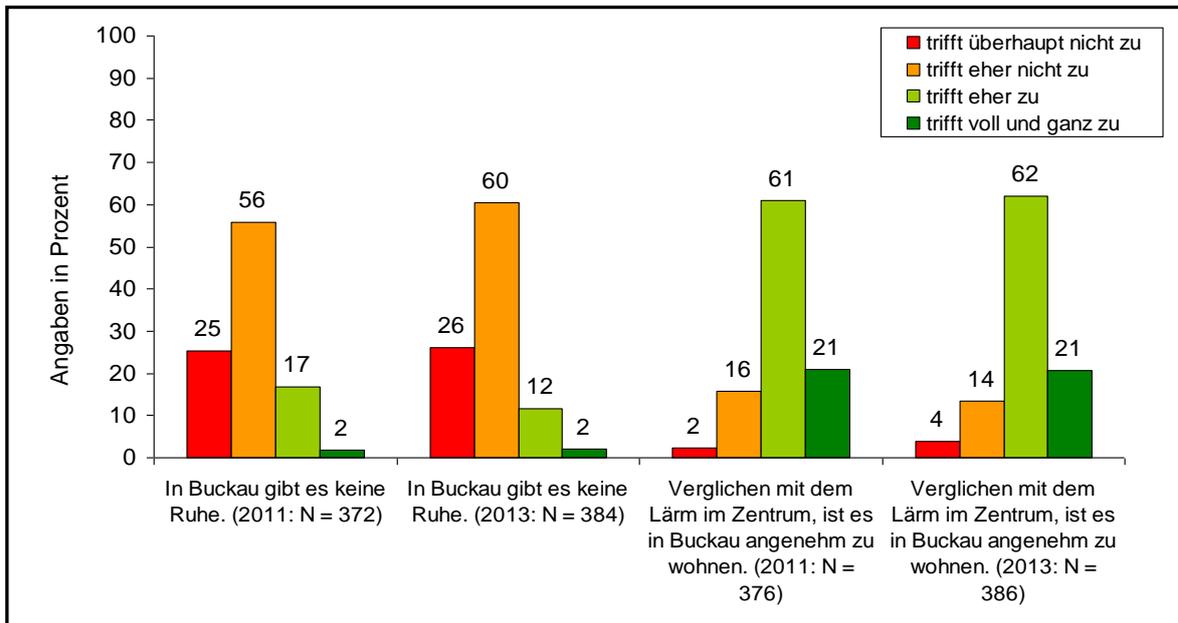


Abbildung 45: Lärmbelästigung; unabhängige Stichproben 2011 und 2013 im Vergleich

## 4.4.2 Ergebnisse der Längsschnittanalysen über die Jahre 2011-2013

Die Stichprobe der Teilnehmer beider Befragungen 2011 und 2013 setzt sich aus 60 Untersuchungsteilnehmern zusammen. Hiervon sind 62 Prozent weiblich. Das Durchschnittsalter beträgt 48.63 Jahre ( $N = 60$ ,  $Min = 23$ ,  $Max = 83$ ,  $SD = 15.26$  Jahre). Um Unterschiede in den Mittelwerten auf ihre Signifikanz hin zu prüfen, wurden t-Tests für abhängige Stichproben gerechnet. Sowohl die soziale Kohäsion als auch die Einkaufsmöglichkeiten wurden von den Befragten 2013 signifikant positiver bewertet als im Jahr 2011, während die Parkplatzsituation 2013 tendenziell schlechter beurteilt wurde (siehe Tabelle 23).

**Tabelle 23: Wahrgenommene Qualität des Wohnumfelds; Befragung 2011 und 2013 im Vergleich (abhängige Stichproben)**

							t-Test			
		Items	r	N	M	SD	t	df	p	d
Gebäudeästhetik	2011	4	.48***	60	3.03	.46	.95	59	n.s.	
	2013	4		60	2.97	.48				
Parkplatzsituation	2011	3	.45***	57	2.64	.61	2.00	58	.050	.29
	2013	3		57	2.46	.64				
Verkehrsanbindung	2011	3	.43**	59	3.50	.45	-.09	58	n.s.	
	2013	3		59	3.50	.48				
Grün- und Parkanlagen	2011	5	.45**	54	3.46	.49	.00	53	n.s.	
	2013	5		54	3.46	.44				
Kriminalitätsfurcht	2011	4	.72***	51	2.24	.50	-.28	50	n.s.	
	2013	4		51	2.25	.51				
Soziale Kohäsion**	2011	5	.59***	55	2.79	.39	-3.16	54	.003	-.39
	2013	5		55	2.96	.47				
Sport- & Freizeiteinrichtungen	2011	3	.47***	56	2.41	.54	-.60	55	n.s.	
	2013	3		56	2.45	.47				
Kultur- & Freizeiteinrichtungen	2011	3	.73***	57	3.04	.57	-1.23	56	n.s.	
	2013	3		57	3.11	.59				
Einkaufsmöglichkeiten*	2011	5	.62***	58	2.29	.49	-2.55	57	.013	-.29
	2013	5		58	2.44	.54				
Lärmbelästigung	2011	4	.49** *	58	1.86	.40	.16	57	n.s.	
	2013	4		58	1.85	.42				

Anmerkung: \* $p < .05$ , \*\* $p < .01$ , \*\*\* $p < .001$ , n.s. = nicht signifikant,  $d$  = Effektstärke: Nach Cohen (1988) teilt man die Effektstärke  $d$  folgendermaßen ein:  $d \geq .20$ : kleiner Effekt;  $d \geq .50$ : mittlerer Effekt;  $d \geq .80$ : großer Effekt.

Vergleicht man die Zufriedenheit der Untersuchungsteilnehmer mit den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, so ergeben die Längsschnittanalysen keine signifikanten Unterschiede (siehe Tabelle 24).

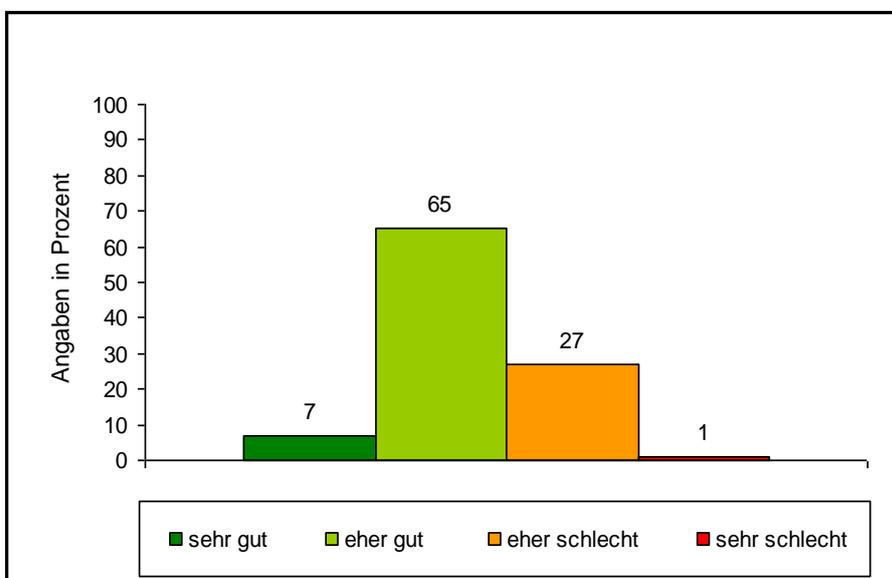
**Tabelle 24: Zufriedenheit mit den Sanierungsmaßnahmen im Längsschnitt**

		<i>r</i>	<i>N</i>	<i>M</i>	<i>SD</i>	<i>t</i> -Test			
						<i>t</i>	<i>df</i>	<i>p</i>	<i>d</i>
Gebäude	2011	.48***	58	2.97	.58	-.60	57	n.s.	
	2013		58	3.02	.64				
Straßen/Plätze	2011	.44**	58	2.95	.57	.21	57	n.s.	
	2013		58	2.93	.62				
Insgesamt	2011	.44**	58	3.05	.44	-1.84	57	n.s.	
	2013		58	3.17	.50				

Anmerkung: n.s. = nicht signifikant, \* $p < .05$ , \*\* $p < .01$ , \*\*\* $p < .001$ ,  $d$  = Effektstärke: Nach Cohen (1988) teilt man die Effektstärke  $d$  folgendermaßen ein:  $d \geq .20$  kleiner Effekt;  $d \geq .50$ : mittlerer Effekt;  $d \geq .80$ : großer Effekt.

#### 4.5 Image und Aufwertung des Sanierungsgebietes

Sieben Prozent der Befragten beurteilen das Image des Stadtteils als sehr gut und rund zwei Drittel als eher gut. Gut ein Viertel bewertet das Image eher als schlecht und nur ein Prozent als sehr schlecht (siehe Abbildung 46).



**Abbildung 46: Beurteilung des Images aus der Sicht der Befragten (N = 448)**

Die nachfolgende Abbildung 47 veranschaulicht, inwieweit einzelne Maßnahmen in Magdeburg-Buckau aus der Sicht der Bewohner zur Verbesserung des Images des Stadtteils beigetragen haben. Mehr als vier Fünftel der Befragten berichten, dass sich das Image bzw. der Ruf von Magdeburg-Buckau durch die Elbufergestaltung verbessert hat. Drei Viertel der Befragten geben an, dass die Sanierung der ehemaligen Feuerwache und die Neugestaltung des Thiemplatzes zur Imageverbesserung beigetragen haben. Rund drei Fünftel der Befragten teilen die Auffassung, dass die neugestalteten Straßen einen Beitrag geleistet haben. Mehr als die Hälfte der Befragten gibt an, dass durch die Grüne Mitte und den Grünzug von der Schönebecker Straße zur Bleckenburgstraße das Image verbessert wurde. Fast die Hälfte teilt die Auffassung, dass durch die Sanierung des Literaturhauses ein entsprechender Beitrag geleistet wurde. Mehr als zwei Fünftel sind der Auffassung, dass die Durchwegung am MAW-Gelände und ein Fünftel, dass das Quartiersmanagement zur Imageverbesserung beigetragen haben.

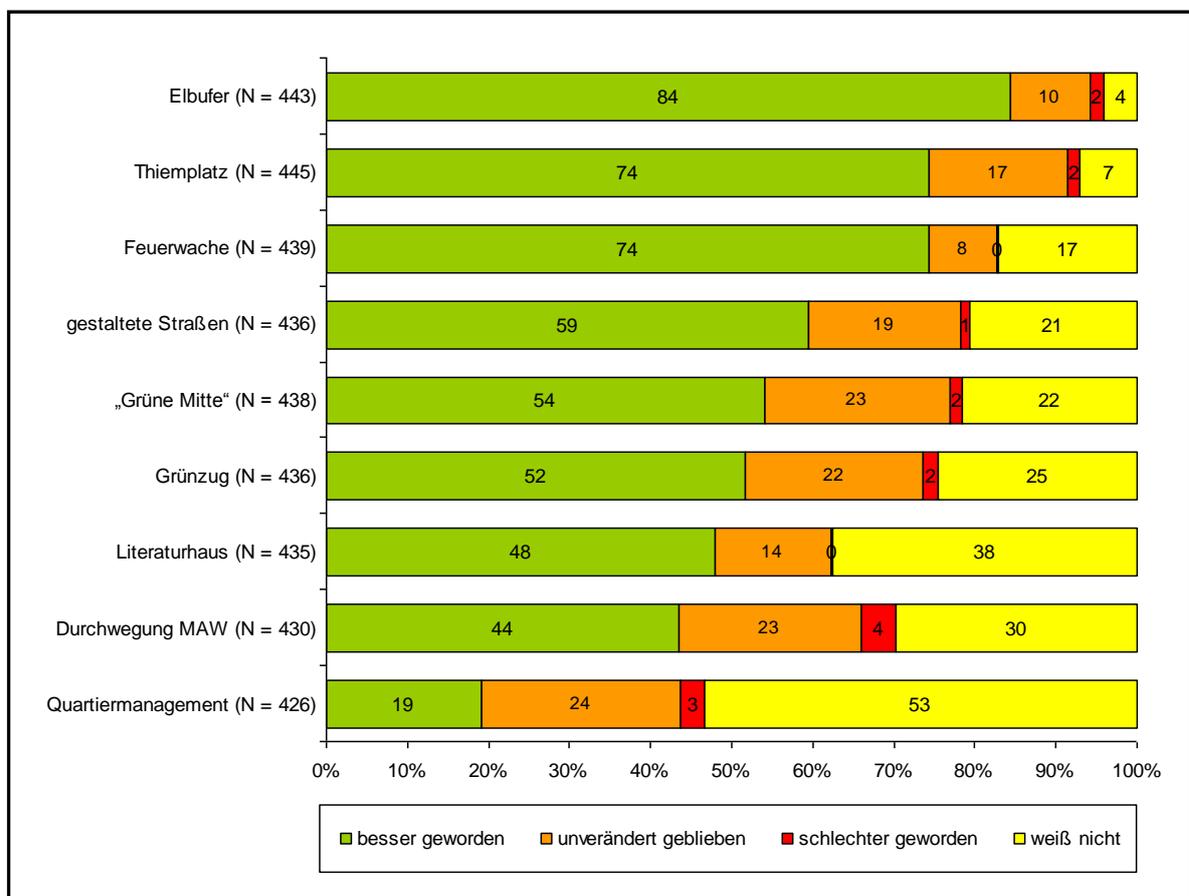


Abbildung 47: Maßnahmen zur Verbesserung des Images aus der Sicht der Befragten

## 4.6 Partizipation und Partizipationspotenziale in Magdeburg-Buckau

Partizipationspotenziale sind im Rahmen der Stadtsanierung wichtige Anknüpfungspunkte, die es zu aktivieren gilt. Nahezu drei Fünftel der Befragten bewerten das Angebot der bisherigen Bürgerbeteiligung als eher gut. Weniger als fünf Prozent beurteilen das Angebot der bisherigen Bürgerbeteiligung als sehr gut. Fast zwei Fünftel beurteilen es als eher schlecht und nur zwei Prozent als sehr schlecht (siehe Abbildung 48).

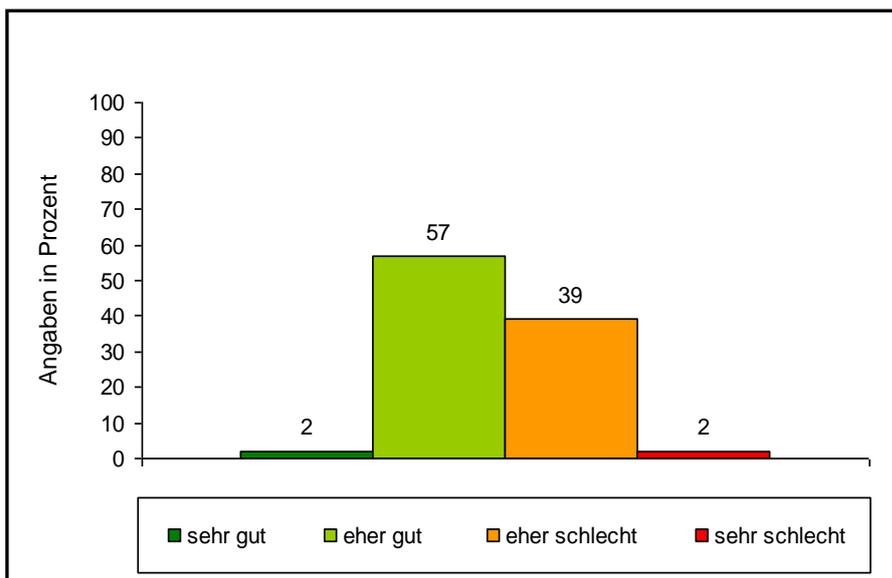
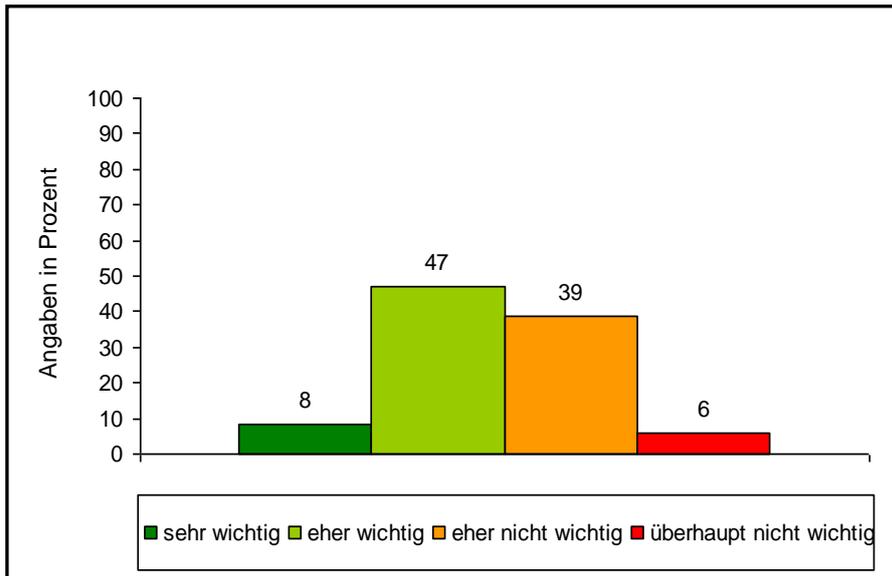


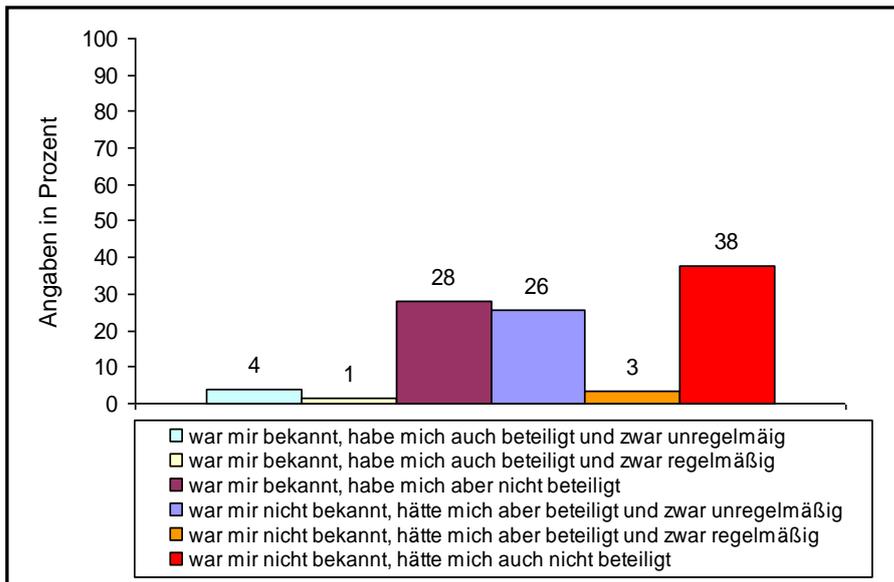
Abbildung 48: Bewertung der Bürgerbeteiligung (N = 404)

Knapp zehn Prozent der Befragten berichten, dass es ihnen sehr wichtig ist, sich für den Stadtteil zu engagieren. Fast die Hälfte der Befragten gibt an, dass ihnen ein Engagement eher wichtig ist. Zwei Fünftel erachten es eher nicht als wichtig und sechs Prozent für überhaupt nicht wichtig, sich für den Stadtteil zu engagieren (siehe Abbildung 49).



**Abbildung 49: Wichtigkeit, sich für den Stadtteil zu engagieren (N = 446)**

Wie auch in den Vorjahren wurde danach gefragt, ob die regelmäßig stattfindenden Sitzungen der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Gemeinwesenarbeit (AG-GWA) bei den Befragten bekannt sind und ob sie sich an den Sitzungen beteiligt haben bzw. beteiligt hätten. Zwei Dritteln der Befragten (67%) sind die Treffen nicht bekannt gewesen. Fast zwei Fünftel der Befragten berichten, dass es ihnen nicht bekannt gewesen ist und sie sich auch nicht beteiligt hätten, während sich etwas mehr als ein Viertel der Befragten unregelmäßig und drei Prozent sich regelmäßig an den Sitzungen der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Gemeinwesenarbeit beteiligt hätten. Gut ein Viertel der Befragten hat sich nicht beteiligt, obwohl sie Kenntnis von dem Angebot haben. Während nur ein Prozent der Befragten regelmäßig an den Sitzungen der Arbeitsgemeinschaft teilgenommen hat, haben sich sechs Prozent unregelmäßig an den Sitzungen zur Förderung der Gemeinwesenarbeit beteiligt (siehe Abbildung 50).



**Abbildung 50: Bekanntheit und Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Gemeinwesenarbeit (N = 448)**

## **5 Zusammenfassung und Diskussion**

### **5.1 Ziele und Aufbau des Monitorings**

Mit dem prozessbegleitenden Monitoring werden die sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen ergebenden Veränderungen jährlich anhand eines Bündels von „objektiven“ Einzelindikatoren und eigenen Datenerhebungen identifiziert, beschrieben und bewertet (vgl. hierzu auch Lenz, 2007). Dadurch stellt das Monitoring Transparenz über die Gebietsentwicklung her und liefert wichtige Grundlagen für weitere Handlungs- und Interventionsstrategien (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2009).

In die diesjährige und abschließende Berichterstattung des Monitorings hielten vier der acht ursprünglichen Beobachtungsdimensionen Eingang (vgl. Thomas et al., 2011). Diesen wurde jeweils ein bestimmtes Set von Indikatoren zugeordnet. Die Beschreibung der demografischen Entwicklung und Bevölkerungsstruktur in Magdeburg-Buckau basiert u.a. auf Indikatoren, welche die Bestandsveränderungen der im Quartier lebenden Bevölkerung mit Hauptwohnsitz erfassen. Die Beschreibung der städtebaulichen Gebietscharakteristik erfolgt anhand amtlicher Statistiken zum Wohnungsbestand, zur Bautätigkeit sowie auf der Basis der Daten, die jährlich per Ortsbegehung im Sanierungsgebiet erhoben wurden. Ein Großteil der Daten wurde vom Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg entweder auf der Ebene der einzelnen Statistischen Bezirke oder auf der Ebene des Stadtteils Magdeburg-Buckau zur Verfügung gestellt. Dementsprechend unterliegt das prozessbegleitende Monitoring jenen Beschränkungen, die sich aus der Verfügbarkeit der objektiven Indikatoren und damit auch ihrer Aussagekraft ergeben.

Die im Rahmen der Befragung erhobenen qualitativen Merkmale umfassen sowohl wahrgenommene und bewertete Wohnumweltmerkmale als auch die Zufriedenheit mit den bisher durchgeführten und noch laufenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Aus den Ergebnissen lassen sich neben den Sanierungserfolgen auch Erfordernisse für weitere Maßnahmen aus der Perspektive der Bewohner ableiten (vgl. hierzu auch Thomas et al., 2011).

## 5.2 Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung der Bewohner mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau verdeutlicht, dass für den Stadtteil Magdeburg-Buckau jährlich Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen sind, welche in den letzten drei Jahren im Vergleich zu den Vorjahren noch höher ausgefallen sind. Der Bevölkerungszuwachs von insgesamt rund 34 Prozent seit dem 31.12.1999 auf 5268 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand: 31.12.2012) lässt insgesamt auf eine positive Bevölkerungsentwicklung schließen, die mit den physisch-räumlichen Aufwertungsprozessen in Magdeburg-Buckau einhergeht und sich verstetigt hat. Ein Beleg hierfür ist der Zuwachs in den letzten zehn Jahren von fast 30 Prozent auf 3903 Einwohner mit Hauptwohnsitz im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (Stand: 31.12.2012). Im Sanierungsgebiet ist gegenüber dem Vorjahr die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz um + 4.1 Prozent gewachsen.

Am 31.12.2012 lebten 86 Prozent aller Einwohner mit Hauptwohnsitz im Sanierungsgebiet im STB 442 – Engpass, 13 Prozent im STB 442 – Bleckenburgstraße/Jahnring und ein Prozent im STB 444 – Gewerbegebiet Buckau. Während im STB 442 – Engpass (+ 949 Einwohner) und STB 442 – Bleckenburgstraße/Jahnring (+ 551 Einwohner) die Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz seit dem 31.12.1999 deutlich zugenommen hat, hat der STB 444 – Gewerbegebiet insgesamt Bevölkerungsverluste (- 124 Einwohner) hinzunehmen. Im Vergleich zur Gesamtstadt (35.6%) fällt nach wie vor der Anteil der 18-44-Jährigen mit 49.1 Prozent im Stadtteil Magdeburg-Buckau deutlich höher aus, während der Anteil der über 65-Jährigen (14.1% vs. 23.8%) im Stadtteil deutlich niedriger ausfällt. Während sich der Anteil der über 65-Jährigen seit dem 31.12.1999 in der Landeshauptstadt Magdeburg um 6.8 Prozent erhöht hat, ist dieser im gleichen Zeitraum in Magdeburg-Buckau um 3.6 Prozent gestiegen. Am 31.12.2012 betrug das Durchschnittsalter der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Magdeburg-Buckau 39.3 Jahre und in der Landeshauptstadt Magdeburg 45.7 Jahre.

Betrachtet man die Entwicklungen der natürlichen Bevölkerungsbewegungen mit Hauptwohnsitz in Magdeburg-Buckau, so zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung auch aus sich heraus eine positive Dynamik entwickelt hat. Die räumlichen Wanderungsbewegungen zeigen, dass gegenüber dem Vorjahr am

31.12.2012 für den Stadtteil Magdeburg-Buckau ein Wanderungsgewinn von außerhalb von Magdeburg (+ 149 Einwohner mit Hauptwohnsitz) zu verzeichnen ist, der vor allem auf die Entwicklung im STB 441 – Engpass (+ 107 Einwohner mit Hauptwohnsitz) zurückzuführen ist. Betrachtet man die inneren Zuzüge und inneren Wegzüge, so zeigt sich, dass am 31.12.2012 für den gesamten Stadtteil ein Wanderungsgewinn von + 36 Einwohner mit Hauptwohnsitz gegenüber dem Vorjahr zu beobachten ist.

### **5.3 Analyse des Wohnbestandes und Leerstandsentwicklung**

Für die positive Bevölkerungsentwicklung dürften neben der Bautätigkeit am Elbufer in erster Linie die bereits realisierten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen verantwortlich sein (vgl. Thomas et al., 2010; Thomas, Fuhrer & Quaiser-Pohl, 2008). Im April dieses Jahres wurde erneut per Ortsbegehung eine umfangreiche Analyse des Wohnbestandes im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau durchgeführt. Knapp drei Viertel der Altbauten (71%) wurden als saniert eingestuft. Bei der Ermittlung des Wohnungsleerstandes wurden in diesem Jahr insgesamt 3636 Wohnungen (WE) berücksichtigt. Auf Wunsch des Auftraggebers wurden wie auch vor zwei Jahren die unbewohnbaren Wohnungen (412 Wohnungen) in den unsanierten Gebäuden geschätzt, deren Anzahl in den Jahren zuvor nicht eindeutig über die Klingelschilder oder weitere Angaben der Bewohner bestimmt werden konnte. Die unsanierten Altbauten machen etwas weniger als ein Sechstel (15.5%) des gesamten Altbaubestandes aus. In den unsanierten Altbauten betrug der Vermietungsstand nur 6.6 Prozent. Der Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau betrug im April insgesamt 27.1 Prozent. Rechnet man die unbewohnbaren Wohnungen heraus, so ergibt sich eine Leerstandsquote von 17.8 Prozent (- 1% gegenüber dem Jahr 2011). Demzufolge ist der Wohnungsleerstand bei verändertem Wohnbestand seit April 2003 insgesamt um 26.6 Prozentpunkte gesunken. Für die Neubauten wurde ein Wohnungsleerstand von 10.8 Prozent (+ 4.2% gegenüber Jahr 2011) und für die Altbauten ein Wohnungsleerstand, inklusive der unbewohnbaren Wohnungen, von 30 Prozent ermittelt. Rechnet man die unbewohnbaren Wohnungen heraus, so ergibt sich ein Wohnungsleerstand in den Altbauten von 19.2 Prozent (- 1.9% gegenüber dem Jahr 2011). Die differen-

ziertere Analyse des Wohnungsleerstandes nach Sanierungsgrad zeigt, dass im April 2013 der Wohnungsleerstand in den sanierten Altbauten im Vergleich zu 2011 mit 14.6 Prozent konstant geblieben ist. Der Wohnungsleerstand ist seit 2003 in den sanierten Altbauten insgesamt um 5 Prozentpunkte gesunken.

Die Wohnbestandsanalyse wurde erneut kleinräumig durchgeführt. Das Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau wurde hierzu in drei Teilgebiete untergliedert. Die Teilgebiete A und B werden jeweils durch die Thiemstraße begrenzt und befinden sich westlich der Schönebecker Straße. Das Teilgebiet C wird auf der einen Seite durch die Elbe und auf der anderen Seite durch die Schönebecker Straße begrenzt und liegt im östlichen Teil des Sanierungsgebiets. Von den Altbauwohnungen standen im Teilgebiet A 23.3 Prozent, im Teilgebiet B 40.5 Prozent und im Teilgebiet C insgesamt 28.8 Prozent leer.

Die Daten der Bautätigkeitsstatistik zeigen, dass seit dem 31.12.1999 insgesamt 15 Gebäude mit Wohnraum in Magdeburg-Buckau insgesamt dazugekommen sind. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wohnbestand um 18 Gebäude mit Wohnraum und 11 Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser (darin 21 Wohnungen) vergrößert. Seit dem 31.12.1999 wurden insgesamt 73 Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser gebaut. Im letzten Jahr wurden 22 Baugenehmigungen für Wohngebäude mit insgesamt 23 Wohnungen erteilt und 21 Gebäude mit 21 Wohnungen fertiggestellt.

#### **5.4 Ergebnisse der Befragung 2013 im Sanierungsgebiet**

Für die Befragung im Sanierungsgebiet wurden in diesem Jahr insgesamt 3579 Fragebögen verteilt. Die Teilnahmequote betrug insgesamt 13 Prozent. Der Vergleich der Altersverteilung zwischen den Untersuchungsteilnehmern 2013 und allen Einwohnern (ab 18 Jahre) mit Hauptwohnsitz im Sanierungsgebiet (Grundgesamtheit:  $N = 3301$ ) ergab einen statistisch bedeutsamen Unterschied. Demnach ist der Anteil der unter 45-Jährigen leicht unter- und der Anteil der über 65-Jährigen geringfügig überrepräsentiert. Das Durchschnittsalter der Befragten im Jahr 2013 mit Haupt- und Nebenwohnsitz beträgt 44.42 Jahre ( $N = 450$ :  $Min = 18$  Jahre,  $Max = 92$  Jahre,  $SD = 18.38$ ).

Mehr als die Hälfte der Befragten (56%) gibt an, dass seit 1991 Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten am Wohnhaus bzw. der Wohnung durchgeführt wurden (- 3% gegenüber dem Jahr 2011). Knapp vier Fünftel (78%) berichten von umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld (- 1% gegenüber dem Jahr 2011).

Von einem Großteil der Befragten (74%) werden die Nähe zu Grünflächen, Parkanlagen und der Elbe als Zuzugsgrund genannt. Etwa zwei Drittel (64%) nennen die innenstadtnahe Lage des Stadtteils und zwei Fünftel (39%) preiswertes Wohnen. Gut ein Drittel (35%) führt die Altbau-Atmosphäre und das gründerzeitliche Ambiente als Grund für die Wohnstandortwahl an. Die Infrastrukturelle Ausstattung (20%) und das vielfältige, differenzierte Kulturangebot (18%) werden von einem Fünftel genannt. Das Image des Stadtteils wird von 14 Prozent der Befragten als Zuzugsgrund angeführt

Mehr als drei Fünftel aller Befragten (63%) haben keine Umzugsabsichten innerhalb der nächsten zwei Jahre (+ 4% gegenüber dem Jahr 2011). Knapp ein Viertel der Befragten (24%) ist unentschlossen (- 2% gegenüber dem Jahr 2011) und 13 Prozent der Befragten berichten, dass sie Umzugsabsichten innerhalb der nächsten zwei Jahre haben (- 2% gegenüber dem Jahr 2011). Die Analyse der Umzugsabsichten nach Altersgruppen zeigt, dass die Tendenz zur Sesshaftigkeit bei den älteren Personen deutlich stärker ausgeprägt ist.

Von einem Achtel der Befragten (13%) wird als Umzugsmotiv (Mehrfachnennungen waren möglich) der Zustand der derzeitigen Wohnung (- 3% gegenüber dem Jahr 2011) und die Qualität des derzeitigen Wohnumfeldes (- 5% gegenüber dem Jahr 2011) angeführt. Von etwa jedem Zehnten (9%) wird die Zusammensetzung der Nachbarschaft (keine Veränderung gegenüber dem Jahr 2011) als ein Umzugsmotiv genannt. Gut ein Drittel (37%) nennt private Gründe (+ 2% gegenüber dem Jahr 2011) und etwas mehr als die Hälfte (51%) berufliche Gründe (+ 3% gegenüber dem Jahr 2011). Die Eigentumsbildung wird von etwa Jedem Zehnten (11%) als Umzugsmotiv genannt (- 7% gegenüber dem Jahr 2011) und 11 Prozent nennen sonstige Gründe (- 1% gegenüber dem Jahr 2011).

Der Großteil der Befragten ist mit der Anbindung an Verkehrsmittel (67%) sehr zufrieden (+ 2% gegenüber dem Jahr 2011). Auch mit der Größe der Wohnung (61%, + 5% gegenüber dem Jahr 2011) und der Lage der Wohnung

(61%, + 8% gegenüber dem Jahr 2011) ist die Mehrheit der Befragten sehr zufrieden. Fast die Hälfte der Befragten (46%) ist mit dem Zustand ihrer Wohnung (+ 8% gegenüber dem Jahr 2011) und zwei Fünftel der Befragten (39%) sind mit dem Standard ihrer Wohnung (+ 6% gegenüber dem Jahr 2011) sehr zufrieden. Ein Viertel (26%) ist mit den Ausgaben für Miete bzw. Abzahlung (+ 7% gegenüber dem Jahr 2011) und gut ein Fünftel der Befragten (22%) mit dem Grad der Lärm-belästigung (+ 4% gegenüber dem Jahr) sehr zufrieden.

Etwas mehr als ein Drittel der Befragten (35%) gibt an, dass die Wohnqualität auf der Ebene von Straßenzügen innerhalb der letzten beiden Jahre besser geworden ist (- 12% gegenüber dem Jahr 2011) und mehr als zwei Fünftel der Befragten (46%) erwartet, dass diese in den nächsten zwei Jahren besser werden wird (+ 3% gegenüber dem Jahr 2011). Drei Fünftel der Befragten (61%) berichten, dass die Qualität des Wohnumfeldes innerhalb der beiden letzten Jahre in Magdeburg-Buckau besser geworden ist (- 6% gegenüber dem Jahr 2011). Etwas mehr als drei Viertel der Befragten (76%) erwarten in den nächsten zwei Jahren eine weitere Aufwertung des Wohnumfeldes (+ 2% gegenüber dem Jahr 2011). Fast vier Fünftel aller Befragten (78%) vertreten die Meinung, dass die Wohnqualität seit Beginn der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Magdeburg-Buckau besser geworden ist. Rund drei Viertel (73%) berichten, dass sich die Lebensqualität in Magdeburg-Buckau seit Beginn der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen verbessert hat. Dennoch sind rund drei Viertel der Befragten (73%) der Meinung, dass jetzt noch nicht der Abschluss der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgen kann. Von diesen ist deutlich mehr als die Hälfte der Befragten (58%) überzeugt, dass die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erst in den Jahren 2020/2021 abgeschlossen werden können.

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau wurde unter der Einbeziehung aller interessierten Bürger erarbeitet (Landeshauptstadt Magdeburg – Stadtplanungsamt Magdeburg, 2005, S. 100ff.). Fast die Hälfte der Befragten (49%) hält die Einbeziehung der Bevölkerung vor Ort auch in Zukunft für unbedingt erforderlich (+ 3% gegenüber dem Jahr 2011).

Das Zielkonzept „Bau- und Nutzungsstruktur“ beinhaltet Aussagen zu den Nutzungsbereichen und Nutzungsschwerpunkten sowie zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Drei Viertel der Befragten (75%) geben an, dass die Sauberkeit

auf öffentlichen Straßen/Plätzen unbedingt Berücksichtigung finden soll (+ 1% Veränderung gegenüber dem Jahr 2011). Zwei Drittel der Befragten (67%) räumen der Rekultivierung von Industriebrachen (+1% gegenüber dem Jahr 2011) und der Beseitigung von Vandalismus (66%) eine hohe Priorität ein (+ 4% gegenüber dem Jahr 2011). Gut drei Fünftel der Befragten (63%) halten die Beseitigung von unsanierten Häuserzeilen (keine Veränderung gegenüber dem Jahr 2011) für erforderlich. Rund die Hälfte der Befragten (51%) vertritt die Auffassung, dass die Beleuchtung von Straßen, Räumen und Plätzen (+ 4% gegenüber dem Jahr 2011) zu berücksichtigen ist. Fast ein Drittel der Befragten (30%) hält die Förderung der sozialen Durchmischung im Quartier zukünftig für erforderlich (- 4% gegenüber dem Jahr 2011).

Die Mehrheit der Befragten hält weiterhin Maßnahmen zur Realisierung des Leitbilds „Soziale Infrastruktur“ für unbedingt erforderlich. Den Erhalt und die bedarfsgerechte Ergänzung der sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche halten knapp zwei Drittel der Befragten (63%) für erforderlich (- 3% gegenüber dem Jahr 2011). Mehr als die Hälfte der Befragten stimmt der Aussage zu, dass die Verbesserung des Angebots an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche (52%: - 1% gegenüber dem Jahr 2011) und fast drei Fünftel, dass der Erhalt und die bedarfsgerechte Ergänzung von Spiel- und Freizeiteinrichtungen (58%: + 6% gegenüber Jahr 2011) auch in Zukunft unbedingt erforderlich sind.

Bei den Maßnahmen zur Realisierung des „Leitbildes Gewerbe/ Dienstleistung/Einzelhandel“ zeigt sich unverändert, dass zwei Drittel der Befragten (65%) die Reaktivierung leerstehender Ladenzonen (keine Veränderung gegenüber dem Jahr 2011) und zwei Fünftel (40%) die Förderung der Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen als erforderlich ansehen (- 3% gegenüber dem Vorjahr).

Mit Blick auf die Realisierung des Zielkonzepts „Stadtgestalt“ vertreten mehr als zwei Drittel (70%) die Auffassung, dass die Fortführung der Modernisierung von Gebäuden in Zukunft Berücksichtigung finden soll (+ 1% gegenüber dem Jahr 2011). Etwa ein Drittel der Befragten ist der Meinung (32%), dass die Baulückenschließung in Zukunft bei der Umsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen unbedingt zu berücksichtigen ist (+ 6% gegenüber dem Jahr 2011). Zwei Fünftel der Befragten (41%) stimmen der Aussage zu, dass die Erweiterung des

Kulturangebotes unter Ausnutzung der vorhandenen Einrichtungen unbedingt zu berücksichtigen ist (- 8% gegenüber dem Jahr 2011). Dem Erhalt und der Pflege des Grünbestandes räumen weiterhin fast vier Fünftel der Befragten (81%) eine hohe Priorität ein (+ 2% gegenüber dem Jahr 2011). Mehr als zwei Drittel (69%) halten die Gestaltung von Grünanlagen für unbedingt erforderlich.

Für die Realisierung des Zielkonzepts „Verkehr“ hält gut die Hälfte der Befragten (52%) die Erneuerung und Gestaltung von Straßen für erforderlich (+ 8% gegenüber dem Jahr 2011). Gut zwei Fünftel der Teilnehmer (42%) berichtet, dass die Schaffung von Parkmöglichkeiten (+ 8% gegenüber dem Jahr 2011) notwendig ist. Ein Drittel der Befragten (34%) hält Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung für erforderlich (keine Veränderung gegenüber dem Jahr 2011).

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass aus der Sicht der Bewohner in einigen Bereichen noch unverändert Handlungsbedarf gesehen wird. Lediglich bei der Erweiterung des Kulturangebotes unter Ausnutzung der vorhandenen Einrichtungen wird im Vergleich zu 2011 ein deutlich geringerer und bei Schaffung von Parkmöglichkeiten sowie der Erneuerung und Gestaltung von Straßen ein deutlich stärkerer Handlungsbedarf gesehen wird.

Vier Fünftel der Befragten geben an, dass sie mit den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden (81%: + 3% gegenüber dem Jahr 2011) eher bzw. sehr zufrieden sind. Drei Viertel (74%: - 8% gegenüber dem Jahr 2011) berichten, dass sie mit den Maßnahmen an Straßen/Plätzen eher bzw. sehr zufrieden sind. Mit den Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt 88 Prozent der Befragten eher oder sehr zufrieden (+ 2% gegenüber dem Jahr 2011).

Um Aussagen zu den mittel- und langfristigen Veränderungen der subjektiv wahrgenommenen Wohnqualität im Untersuchungsgebiet seit 2004 zu treffen, wurden die zeitlichen Trends im Rahmen eines replikativen Surveys analysiert. Die Bewertung des Wohnumfeldes aus der Sicht der Bewohner erfolgte dabei anhand ausgewählter Aussagen, die verschiedene Dimensionen des Wohnumfeldes erfassen (Bonaiuto et al., 1999; Thomas et al., 2011).

Die architektonische Ästhetik und Gestaltung der Gebäude wird von der Mehrheit der Befragten in Magdeburg-Buckau positiv bewertet. Knapp vier Fünftel (79%) berichten, dass das Quartier aufgrund seiner Gebäude ein schönes Wohnviertel ist. Ein Vergleich über alle Messzeitpunkte war unter Beachtung der Vor-

aussetzungen für das statistische Verfahren nicht möglich, sodass sich die nachfolgenden Aussagen auf den Zeitraum 2004 bis einschließlich 2011 beschränken. Statistisch bedeutsame Unterschiede in der Beurteilung der Gebäudeästhetik ergaben die Mittelwertvergleiche der unabhängigen Stichproben 2004 und 2007 und der darauf folgenden Jahre bis einschließlich 2011. Dabei wird die Gebäudeästhetik zu den jeweils späteren Messzeitpunkten positiver beurteilt. Diesbezüglich ergaben sich auch signifikante Unterschiede zwischen den Messzeitpunkten 2005 und 2007, 2005 und 2009 sowie zwischen 2005 und späteren Messzeitpunkten als 2009. Die gleichen Unterschiede ergaben sich auch für die Jahre 2006 und 2007, 2006 und 2009 sowie 2006 und 2011. Diese Befunde belegen, dass aus der Sicht der Bewohner die Gebäudeästhetik seit 2004 im Sanierungsgebiet im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen eine nachhaltige und stetige Aufwertung erfahren hat.

Die Parkplatzsituation wird von mehr als zwei Fünftel der Befragten (43%) beanstandet. Beim Vergleich der unabhängigen Stichproben 2004 und 2007 sowie 2004 und den Folgejahren bis einschließlich 2011 zeigte sich, dass die Parkplatzsituation jeweils zu den späteren Messzeitpunkten signifikant positiver bewertet wird. Auch im Jahr 2008 wird die Parkplatzsituation positiver beurteilt als im Jahr 2005, wenngleich im Jahr 2013 im Vergleich zum Jahr 2008 die Parkplatzsituation negativer bewertet wird. Dieser Unterschied war auch das Ergebnis des paarweisen Vergleichs der unabhängigen Stichproben 2013 und 2011. Dies gilt auch für den Vergleich der Befragungsteilnehmer 2013 und 2011. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass sich in diesem Beobachtungszeitraum die Stellplatzsituation zunächst kontinuierlich verbessert hat. Nach Angaben der BauBeCon Sanierungsträger GmbH wurden seit Beginn der Sanierung insgesamt 1032 öffentliche Stellplätze im Sanierungsgebiet angelegt (vgl. Thomas et al., 2010). Die im Vergleich zum Jahr 2008 schlechtere Beurteilung im Jahr 2013 dürfte der positiven Bevölkerungsentwicklung in Magdeburg-Buckau geschuldet sein.

Die Verkehrsanbindung des Stadtteils wird insgesamt positiv beurteilt. Fast 90 Prozent der Untersuchungsteilnehmer (89%) berichten, dass zwischen Magdeburg-Buckau und anderen, den Einwohnern wichtigen Stadtteilen, gute Verkehrsanbindungen existieren. Bei dem Vergleich der unabhängigen Stichproben erga-

ben sich keine signifikanten Unterschiede zwischen den einzelnen Messzeitpunkten in dem Beobachtungszeitraum 2004 bis 2013.

Auch die Qualität der Grün- und Parkanlagen wird von den Befragten positiv bewertet. Drei Fünftel aller Befragten (61%) stimmt der Aussage voll und ganz zu, dass es in Magdeburg-Buckau Grünflächen zum Spazieren gehen und Entspannen gibt. Ein Vergleich über alle Messzeitpunkte hinweg war aufgrund fehlender Voraussetzungen für das statistische Verfahren nicht möglich. Die Aussagen beschränken sich auf den Zeitraum 2004 bis einschließlich 2011. So werden im Jahr 2011 die Grün- und Parkanlagen positiver bewertet als 2004 und 2005. Auch im Jahr 2010 und 2009 fallen die Urteile positiver aus als 2004, 2005 und 2006. Dies gilt auch für die Jahre 2007 und 2004 sowie 2007 und 2005. Überdies werden im Jahr 2006 die Grün- und Parkanlagen positiver beurteilt als 2004. Im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau wurden im Oktober 2005 die Gestaltung des Sülzeberges, im November 2005 die Elbufergestaltung und im August 2006 der vierte Bauabschnitt der „Grünen Mitte“ abgeschlossen. Im März 2007 erfolgte die Durchwegung MESSMA zwischen Schönebecker- und Bleckenburgstraße. Die empirischen Befunde sind ein Indiz, dass die Maßnahmen einen Beitrag zur Aufwertung der vorhandenen Grün- und Parkanlagen im Untersuchungsgebiet geleistet haben.

Ein Drittel der Befragten (33%) gibt an, dass es in Magdeburg-Buckau eher gefährlich sein kann, am späten Abend auszugehen. Auch hinsichtlich der subjektiv wahrgenommenen Kriminalitätsfurcht ergaben die Mittelwertwertvergleiche signifikante Unterschiede. So wird im Jahr 2013 von einer signifikant niedrigeren Kriminalitätsfurcht berichtet als in dem Jahr 2004. Dies gilt mit Blick auf das Jahr 2004 auch für die Jahre 2011 und 2010. Diese statistisch bedeutsamen Unterschiede können auf wirksame Maßnahmen zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls im Sanierungsgebiet zurückgeführt werden. Nach Angaben des Quartiersmanagements wurden in den letzten Jahren Stadtteilrundgänge durchgeführt, die Beleuchtung verbessert sowie Spuren von Vandalismus an Gebäuden beseitigt (vgl. hierzu auch Thomas et al., 2011).

Die nachbarschaftlichen und sozialen Beziehungen werden von den Bewohnern mehrheitlich positiv beurteilt. Rund zwei Drittel der Befragten (66%) stimmen der Aussage eher bzw. voll und ganz zu, dass sich die Nachbarn oft gut

kennen. Der Vergleich der unabhängigen Stichproben 2011 und 2013 zeigte, dass im Vergleich zum Jahr 2011 die soziale Kohäsion im Durchschnitt signifikant positiver bewertet wird. Dieser Unterschied zeigt sich auch bei dem Vergleich der Teilnehmer beider Befragungen. Ein Vergleich der subjektiv wahrgenommenen sozialen Kohäsion ist nur für den Zeitraum 2004 bis einschließlich 2011 möglich. So wird die soziale Kohäsion im Jahr 2011 positiver beurteilt als in den Jahren 2004 und 2005. Auch im Jahr 2010 fällt im Durchschnitt die Bewertung gegenüber dem Jahr 2004 signifikant positiver aus. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass bedingt durch den Zuzug von Bewohnern in leerstehende und sanierte Wohnhäuser sowie aufgrund der errichteten Wohngebäude neue nachbarschaftliche Kontakte entstanden sind. Ferner kann angenommen werden, dass diese durch weitere Maßnahmen im Quartier (z.B. die Einrichtung eines Bürgertreffs) im Sanierungsgebiet befördert wurden.

Die Ausstattung des Quartiers mit Sporteinrichtungen wird nach wie vor von der Mehrheit der Untersuchungsteilnehmer weiterhin eher moniert. Mehr als ein Drittel der Befragten (36%) berichtet, dass Magdeburg-Buckau mit Sport- und Freizeiteinrichtungen (Turnhallen, Sportplätzen etc.) gut ausgestattet ist. Ein Vergleich der Bewertung der vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen über alle Messzeitpunkte hinweg war aufgrund fehlender Voraussetzungen für das statistische Verfahren nicht möglich. Im Mai 2006 wurde die „Open Area“ fertiggestellt, die das Sport- und Freizeitangebot für Jugendliche aufwerten und das Angebot der benachbarten Einrichtungen für die Freizeitgestaltung ergänzen und abrunden soll (vgl. Landeshauptstadt Magdeburg - Stadtplanungsamt, 2005, S.109).

Das Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen wird von den Befragten deutlich positiv beurteilt. Vier Fünftel der Befragten (81%) berichten, dass in Magdeburg-Buckau häufig kulturelle Veranstaltungen stattfinden. Mehr als die Hälfte aller Befragten (55%) hat innerhalb des letzten Jahres wenigstens einmal die Gruson-Gewächshäuser, zwei Fünftel haben wenigstens einmal das Puppentheater (40%) und ein Fünftel der Befragten (21%) das Volksbad im letzten Jahr aufgesucht. Fast jeder Sechste (16%) hat wenigstens einmal das Literaturhaus und gut jeder Zehnte (12%) die Jugendkunstschule besucht. Beim Vergleich der unabhängigen Stichproben zeigte sich, dass das Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen in den Jahren 2013 und 2011 signifikant positiver bewertet wird

als in den Jahren 2004 bis einschließlich 2009. Auch im Jahr 2010 fällt die Bewertung im Durchschnitt besser aus als in den Jahren 2004 bis 2007. Dies gilt auch für die Jahre 2009 und 2008 im Vergleich zu den Jahren 2004 und 2005. Die signifikanten Unterschiede dürften auf eine Reihe von städtebaulichen Maßnahmen, wie z.B. der Sanierung des Literaturhauses und der ehemaligen Feuerwache, zurückzuführen sein. Die Ergebnisse belegen, dass in Magdeburg-Buckau in diesem Beobachtungszeitraum eine bedeutsame kulturelle Aufwertung stattgefunden hat

Die Einkaufsmöglichkeiten werden in Magdeburg-Buckau weniger positiv bewertet. Rund drei Fünftel der Befragten (59%) berichten, dass man in Magdeburg-Buckau viele Produkte eher nicht kaufen kann. Der Vergleich der unabhängigen Stichproben ergab signifikante Mittelwertunterschiede. So werden die Einkaufsmöglichkeiten im Jahr 2013, 2011, 2010, 2009 und 2008 im Mittelwert positiver bewertet als in den Jahren 2004 und 2005. Im Jahr 2008 fällt das Urteil der Befragten ebenfalls positiver aus als 2004. Bedeutsame Unterschiede ergeben sich darüber hinaus zwischen den Jahren 2006 und 2004 sowie 2006 und 2005. Die Befunde deuten daraufhin, dass sich die Einkaufsmöglichkeiten insbesondere in dem Zeitraum zwischen 2004 und 2006 aus Sicht der Befragten verbessert haben. So wurde in dem Jahr 2005 in Magdeburg-Buckau ein neuer Aldi-Markt errichtet. Der Vergleich der abhängigen Stichproben ergab zudem, dass die Einkaufsmöglichkeiten im Jahr 2013 positiver bewertet werden als 2011.

Mehr als vier Fünftel der Befragten (83%) stimmen der Aussage zu, dass es, verglichen mit dem Grad der Lärmbelästigung im Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg, in Magdeburg-Buckau eher angenehm zu wohnen ist. Der Vergleich der unabhängigen Stichproben 2004 bis 2013 ergab, dass das Ausmaß der wahrgenommenen Lärmbelästigung im Jahr 2013 und 2011 signifikant niedriger bewertet wird als im Jahr 2004. Dieser Unterschied könnte darauf zurückzuführen sein, dass im Vergleich zu 2004 die Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Quartier weniger umfangreich waren.

Die Längsschnittanalyse der Befragungsteilnehmer 2011 und 2013 zeigte zudem, dass sowohl die soziale Kohäsion als auch die Einkaufsmöglichkeiten von den Befragten 2013 signifikant positiver beurteilt wurden als im Jahr 2011, während die Parkplatzsituation 2013 schlechter bewertet wurde.

Das Image des Stadtteils wurde auch in diesem Jahr von den Befragten beurteilt. Sieben Prozent der Befragten bewerten das Image des Stadtteils als sehr gut (+ 2% gegenüber dem Jahr 2011) und zwei Drittel (65%) das Image als eher gut (+ 12% gegenüber dem Jahr 2011). Etwas mehr als ein Viertel der Befragten (27%) bewerten das Image als eher schlecht (- 12% gegenüber dem Jahr 2011) und ein Prozent als sehr schlecht (- 2% gegenüber dem Jahr 2011). Fast mehr als vier Fünftel der Befragten (84%) berichten, dass die Elbufergestaltung zur Imageverbesserung beigetragen hat (- 4% gegenüber dem Jahr 2011). Drei Viertel der Befragten (74%) sind der Auffassung, dass die Neugestaltung des Thiemplatzes (+ 2% gegenüber dem Jahr 2011) und ebenfalls drei Viertel (74%), dass die ehemalige Feuerwache zur Imageverbesserung beigetragen hat (+ 2% gegenüber dem Jahr 2011). Knapp drei Fünftel (59%) sind der Meinung, dass die gestalteten Straßen einen Beitrag zur Imageaufwertung geleistet haben. Jeweils etwas mehr als die Hälfte der Befragten gibt an, dass sich das Image bzw. der Ruf von Magdeburg-Buckau durch den Grünzug von der Schönebecker Straße zur Bleckenburgstraße (52%: - 3% gegenüber dem Jahr 2011) und durch die „Grüne Mitte“ (54%: + 1% gegenüber dem Jahr 2011) verbessert hat. Eine Imageaufwertung durch die Sanierung des Literaturhauses bescheinigt fast jeder Zweite (48%: - 4% gegenüber dem Jahr 2011). Mehr als zwei Fünftel (44%) teilen die Auffassung, dass die Durchwegung am MAW-Gelände einen entsprechenden Beitrag geleistet hat. Einen Beitrag zur Verbesserung des Images des Stadtteils durch die Arbeit des Quartiersmanagements sehen nach wie vor ein Fünftel der Befragten (19%: - 1 % gegenüber dem Jahr 2011).

Die Einbeziehung der Bewohner vor Ort und ihre Mobilisierung ist im Rahmen der städtebaulichen Maßnahmen ein wichtiger Stellenwert beizumessen (vgl. Thomas, Fuhrer, Quaiser-Pohl & Eisenblätter, 2007, S. 40ff.). Fast drei Fünftel der Befragten (57%) beurteilen das Angebot der Bürgerbeteiligung als eher gut (+ 2% gegenüber dem Jahr 2011) und zwei Prozent als sehr gut (keine Veränderung gegenüber dem Jahr 2011). Als eher schlecht wird die Bürgerbeteiligung von knapp zwei Fünfteln (39%: keine Veränderung gegenüber dem Jahr 2011) und von zwei Prozent als sehr schlecht wahrgenommen (- 2% gegenüber dem Jahr 2011). Nahezu die Hälfte der Befragten (47%) berichtet, dass es ihnen eher wichtig ist, sich für den Stadtteil zu engagieren (keine Veränderung gegenüber

dem Jahr 2011) und acht Prozent, dass es ihnen sehr wichtig ist (+ 1% gegenüber dem Jahr 2011). Rund zwei Fünftel der Befragten (39%) ist ein Engagement eher nicht wichtig (- 1% gegenüber dem Vorjahr) und sechs Prozent der Befragten überhaupt nicht wichtig (keine Veränderung gegenüber dem Jahr 2011).

Unverändert berichten zwei Drittel der Befragten (67%), dass es ihnen nicht bekannt gewesen ist, dass regelmäßig Sitzungen der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Gemeinwesenarbeit (AG-GWA) stattfinden (keine Veränderung gegenüber dem Jahr 2011). Fast zwei Fünftel der Befragten (38%) geben an, dass sie sich auch nicht beteiligt hätten (+ 3% gegenüber dem Jahr 2011), während sich immerhin mehr als ein Viertel der Befragten (26%) unregelmäßig (+ 1% Veränderung gegenüber dem Jahr 2011) und drei Prozent sich regelmäßig an den Sitzungen der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Gemeinwesenarbeit beteiligt hätten (- 2% gegenüber dem Jahr 2011). Lediglich ein Prozent der Befragten hat regelmäßig (keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr) und vier Prozent haben unregelmäßig an diesen teilgenommen (- 2% gegenüber dem Jahr 2011). Mehr als ein Viertel der Befragten (28%) hat sich nicht beteiligt, obwohl sie Kenntnis von dem Angebot hatten (- 1% dem Jahr 2011). Die Ergebnisse sprechen dafür, dass der Bekanntheitsgrad der AG-GWA auch gegenüber dem Jahr 2011 nicht verändert hat und durch eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit im Quartier gesteigert werden sollte, um bestehende Partizipationspotenziale zukünftig im Quartier als wichtige Anknüpfungspunkte für die Bürgerbeteiligung zu aktivieren.

Insgesamt belegen die Ergebnisse des prozessbegleitenden Monitorings eine stetige und positive Bevölkerungsentwicklung sowie einen positive Entwicklung, d.h. eine Abnahme des Leerstandes, die mit der physisch-räumlichen Aufwertung des Sanierungsgebiets einhergehen. Die empirischen Befunde zeigen außerdem, dass die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen einen nachhaltigen Beitrag zur physisch-räumlichen und kulturellen Aufwertung des Stadtteils aus der Sicht der Befragten in Magdeburg-Buckau geleistet hat.

## 6 Gesamtbilanz

Mit dem prozessbegleitenden Monitoring wurde seit 2003 im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau die Situation jährlich erfasst und Entwicklungsverläufe beobachtet. In den Jahren 2011 und 2013 wurde das begleitende, datengestützte Beobachtungs- und Analysesystem, in dem sowohl objektive Indikatoren (Daten der amtlichen Statistik) als auch subjektive Indikatoren (Befragungsdaten) Eingang gehalten haben, auf der Basis von vier der acht ursprünglichen Beobachtungsdimensionen fortgeschrieben (vgl. Thomas et al., 2011) und im Jahr 2012 ausgesetzt. Soweit auf Daten der amtlichen Statistik zurückgegriffen wird, unterliegt das Monitoring den Beschränkungen, die sich aus der Verfügbarkeit der Indikatoren ergeben.

Die Wirkungen einzelner Maßnahmen lassen sich für gewöhnlich nicht direkt aus den Kenndaten des Monitorings ablesen, da sich die auf das Gebiet einwirkenden Rahmenbedingungen wie auch die innere Dynamik des Gebiets nicht kontrollieren lassen. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Wirkungen mit einer zeitlichen Verzögerung auftreten. Dennoch liefert das Monitoring wichtige Hinweise für die strategische Ausrichtung und Überprüfung von Handlungsprioritäten und Maßnahmenkonzepten (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2009).

### Demografische Entwicklung

Seit dem 31.12.1999 ist über den gesamten Beobachtungszeitraum eine anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung in Magdeburg-Buckau zu beobachten, die als Indikator für die positive Gebietsdynamik und Regeneration des Stadtteils (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2009, S. 29) besonders positiv hervorzuheben ist und in den letzten drei Jahren auffällig ist. Rund drei Viertel aller Einwohner des Stadtteils Magdeburg-Buckau haben derzeit ihren Hauptwohnsitz im Sanierungsgebiet. Der Bevölkerungszuwachs von rund 30 Prozent (34% im gesamten Stadtteil) seit dem 31.12.1999 lässt auf eine steigende Attraktivität des Sanierungsgebietes schließen. Dabei hat insbesondere im Statistischen Bezirk 442 – Engpass, der im Kerngebiet des Sanierungsgebiets liegt,

die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz deutlich zugenommen. Auch im Kontext innerstädtischer Umzüge sind deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die als Indikator für die zunehmende Lagepräferenz und Wohnqualität des Sanierungsgebiets im Vergleich zu anderen städtischen Gebieten sprechen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2009, S. 29). Überdies belegt die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegungen in Magdeburg-Buckau, dass das Gebiet bedingt durch den anhaltenden Geborenenüberschuss seit dem 31.12.2000 aus sich heraus eine positive Dynamik entwickelt hat. Im Vergleich zur Landeshauptstadt Magdeburg ist eine jüngere Altersstruktur der Bevölkerung in Magdeburg-Buckau auffällig, die sich in den letzten Jahren nur geringfügig verändert hat.

### **Analyse des Wohnbestandes und Leerstandentwicklung**

Seit 2003 wurden im Rahmen des prozessbegleitenden Monitorings regelmäßig Daten zum Wohnbestand, Sanierungszustand und Wohnungsleerstand per Ortsbegehung durch studentische Mitarbeiter erfasst. In dieser Zeit wurde auf Wunsch des Auftraggebers die Erhebungsmethodik zweimal modifiziert. Seit April 2006 wurden alle vor 1990 errichteten Gebäude unter der Kategorie Altbauten subsumiert und seit 2011 wurde zusätzlich die Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden geschätzt und in den Bericht aufgenommen, die nicht ohne weiteres über Briefkästen und Klingelschilder zu ermitteln waren. Die Analysen belegen, dass sich der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in den letzten zehn Jahren um gut ein Viertel reduziert hat. Im April 2013 wurden 71 Prozent der vor 1990 errichteten Gebäude als saniert eingestuft, während im Jahr 2003 nur 47 Prozent der Altbauten als saniert klassifiziert werden konnten.

Gleichzeitig hat sich bei verändertem Wohnbestand durch Abriss und Neubau der Wohnungsleerstand in den letzten zehn Jahren deutlich von rund 44 Prozent auf 27 Prozent reduziert. Mit Blick auf die Altbauten ist über den gesamten Beobachtungszeitraum ein Zusammenhang zwischen Leerstand und Sanierungsgrad auszumachen. So sind auch im April 2013 fast ein Drittel (30%) aller Altbauwohnungen im Sanierungsgebiet leerstehend, während der Wohnungsleerstand in den sanierten Altbauten lediglich 15 Prozent beträgt. Eine kleinräumige Leer-

standsanalyse zeigt, dass der Wohnungsleerstand im Wohngebiet am Elbufer deutlich geringer ausfällt als im restlichen Sanierungsgebiet. In diesem Teil des Sanierungsgebiets hat sich ein beachtlicher Umstrukturierungsprozess vollzogen, bei der eine moderne Wohnbebauung entstanden ist. Südlich der Elbstraße wurden am Elbufer Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt, bei der viergeschossige Stadtvillen neu errichtet wurden (vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt, 2005). Dennoch liegt der Wohnungsleerstand im Jahr 2011 nach Angaben des Stadtplanungsamtes in Magdeburg-Buckau mit 32 Prozent nach wie vor über dem der Landeshauptstadt Magdeburg mit 18 Prozent.

Betrachtet man die Entwicklung des Wohnbestands und die Bautätigkeit in Magdeburg, die als Indikatoren für die bauliche Entwicklung und die Lagequalität herangezogen werden können, so ist auch hier eine positive Entwicklung zu konstatieren. So hat der Bestand an Gebäuden mit Wohnraum in der Zeit vom 31.12.1999 bis zum 31.12.2012 in Magdeburg-Buckau insgesamt auf 597 um 14 Gebäude zugenommen. Beachtlich ist der Zuwachs an Eigenheimen um insgesamt 73 auf 133 Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, welcher vor allem auf die Neubautätigkeiten am Elbufer zurückzuführen ist. Insgesamt erfolgten in dem gleichen Zeitraum 121 Baufertigstellungen, mit denen 190 neue Wohnungen in Magdeburg-Buckau entstanden sind.

### **Arbeitsmarkt und Wirtschaft**

Daten zum Arbeitsmarkt und zur Wirtschaftsentwicklung wurde bis einschließlich 2010 im Monitoring jährlich berichtet. Betrachtet man die Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen an der arbeitsfähigen Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren, so zeigt sich, dass im gesamten Beobachtungszeitraum der Anteil um 9.5 Prozent gesunken ist (Stand 31.12.2012: 9.7%). Der Anteil der Arbeitslosen hat sich zunehmend dem der Gesamtstadt angeglichen (Stand 31.12.2012: 8.6%). Im STB 441 – Engpass ist der Anteil um 12.8 Prozent gesunken (Stand 31.12.2012: 12.1%). Die positive Entwicklung der Arbeitslosenzahlen dürfte insbesondere auf den Zuzug von neuen Bewohnern zurückzuführen sein (vgl. hierzu auch Thomas et al., 2010, S. 96).

Bis zum 31.12.2012 hat sich die Anzahl der Handwerksbetriebe bzw. handwerksähnlichen Gewerbe um 9 auf insgesamt 47 erhöht. Für die Entwicklung der IHK-zugehörigen Betriebe, für die nur Daten bis einschließlich 2011 vorliegen, kann eine anhaltend positive Entwicklung von 178 Betrieben auf 428 Betriebe mit Stand vom Januar 2011 konstatiert werden (vgl. hierzu ausführlicher Thomas et al., 2010, S.36). Wenngleich die Entwicklung grundsätzlich der gesamtstädtischen Entwicklung entspricht, kann die positive Entwicklung als Indikator für die wirtschaftliche Dynamik und Lagegunst des Stadtteils Magdeburg-Buckau angesehen werden.

### **Ergebnisse der Bürgerbefragungen**

Fast unverändert gegenüber dem Jahr 2004 berichtet gut jeder Zweite (56%), dass seit 1991 Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten am Wohnhaus bzw. der Wohnung durchgeführt wurden. Deutlich mehr Befragte (78%) als noch im Jahr 2004 (54%) berichten von umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld. Gleichzeitig haben die wohnungsbezogenen Gründe (Zustand der Wohnung 13%: - 16% Veränderung gegenüber dem Jahr 2004) und die wohnumfeldbezogenen Gründe (Qualität des derzeitigen Wohnumfeldes 13%: - 19% Veränderung gegenüber dem Jahr 2004) als Motive für einen möglichen Umzug in ihrer Bedeutung stark abgenommen. Dementsprechend vertreten aktuell fast vier Fünftel der Befragten (78%) die Meinung, dass die Wohnqualität seit Beginn der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen besser geworden ist und rund drei Viertel (73%), dass sich die Lebensqualität verbessert hat. Gleichwohl sind rund drei Viertel der Befragten (73%) der Meinung, dass jetzt noch nicht der Abschluss der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgen kann. Fast drei Fünftel der Befragten (58%) sind davon überzeugt, dass die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erst in den Jahren 2020/2021 abgeschlossen werden können.

So sind mehr als zwei Drittel (70%) der Auffassung, dass die Modernisierung von Gebäuden in Zukunft weiterhin unbedingt berücksichtigt werden muss. Auch wird nach wie vor bei der Sauberkeit auf öffentlichen Straßen/Plätzen (75%), in der Rekultivierung von Industriebrachen (67%), der Beseitigung von Vandalismus

(66%) sowie der Beseitigung von unsanierten Häuserzeilen (63%) dringender Handlungsbedarf gesehen. Den Erhalt und die bedarfsgerechte Ergänzung der sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche erachten weiterhin knapp zwei Drittel der Befragten (63%) für unbedingt notwendig. Auch der Reaktivierung leerstehender Ladenzonen (65%) wird weiterhin eine große Bedeutung beigemessen.

Vier Fünftel (81%) der Befragten geben an, dass sie mit den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden eher bzw. sehr zufrieden sind. Drei Viertel (74%) berichten, dass sie mit den Maßnahmen an Straßen/Plätzen eher bzw. sehr zufrieden sind. Mit den Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt 88 Prozent der Befragten eher oder sehr zufrieden.

Die Analysen, die im Rahmen des replikativen Surveys seit 2004 durchgeführt wurden, belegen, dass die Gebäudeästhetik aus der Sicht der Befragten in dem Zeitraum von 2004 bis einschließlich 2011 eine nachhaltige Aufwertung erfahren hat. In diesem Zeitraum erfolgte z.B. die Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Feuerwache, in der sich heute die Kunst- und Musikhochschule „Thiem20“ befindet sowie die Sanierung und Umnutzung des Gartenhauses im Klosterberggarten. Nach Angaben der BauBeCon Sanierungsträger GmbH wurde darüber hinaus eine Vielzahl von privaten Modernisierungsmaßnahmen an Wohnhäusern durchgeführt, die das Stadtbild augenscheinlich aufgewertet haben. Hierzu zählen auch zahlreiche Neubauten von Mehrfamilienhäusern sowie Umnutzungen alter Gebäude im Sanierungsgebiet, die heute das Erscheinungsbild prägen.

Ferner zeigen die empirischen Befunde, dass sich die Parkplatzsituation bis einschließlich 2008 aus Sicht der Befragten positiv entwickelt hat. Seit Beginn der Sanierung wurden nach Angaben der BauBeCon Sanierungsträger GmbH insgesamt 1032 öffentliche Stellplätze im Sanierungsgebiet angelegt. Die im Vergleich zum Jahr 2008 signifikant schlechtere Beurteilung der Parkplatzsituation im Jahr 2013 dürfte der positiven Bevölkerungsentwicklung in Magdeburg-Buckau geschuldet sein. Die Verkehrsanbindung wird indessen über den gesamten Beobachtungszeitraum von den Befragten unverändert positiv bewertet.

Die Befragungsergebnisse belegen zudem eine nachhaltige Aufwertung der Park- und Grünanlagen im Zeitraum 2004 bis einschließlich 2011. In diesem Zeitraum wurden zahlreiche Maßnahmen realisiert. So wurden im Oktober 2005 die

Gestaltung des Sülzeberges, im November 2005 die Elbufergestaltung und im August 2006 der vierte Bauabschnitt der „Grünen Mitte“ abgeschlossen. Im März 2007 erfolgte die Durchwegung MESSMA zwischen Schönebecker- und Bleckenburgstraße. Auch die Wiederherstellung des Lennèschen Inselteiches im Klosterberggarten sowie der Herstellung des südlichen Abganges an der Sternbrücke in dem Klosterberggarten sind Maßnahmen, die einen Beitrag zur Aufwertung der Grün- und Parkanlagen geleistet haben.

Das Sicherheitsgefühl ist wesentlicher Bestandteil der Lebensqualität der Bewohner, sodass die Kriminalitätsfurcht in der Literatur als ein bedeutsamer Indikator für die Revitalisierung eines Wohnviertels diskutiert wird (z.B. Brown, Perkins & Brown, 2003). Physisch-räumliche und soziale Beeinträchtigungen können bei den Bewohnern Gefühle fehlender sozialer Kontrolle auslösen. Erkennbare Anzeichen von Disorder, physischer und sozialer Beeinträchtigungen (z.B. Graffiti, unerwünschte Kontakte) werden von den Bewohnern unter Umständen als Bedrohung empfunden und können zu einem Vermeidungsverhalten führen (z.B. Brown, Brown & Perkins, 2004; Lüdemann, 2006). Die Analysen zeigen, dass die subjektiv wahrgenommene Kriminalitätsfurcht im Jahr 2010 und in den Folgejahren signifikant niedriger ausgeprägt war als im Jahr 2004. In den letzten Jahren wurden in dem Untersuchungsgebiet nach Angaben des Quartiersmanagements Stadtteilrundgänge durchgeführt, die Beleuchtung verbessert sowie Spuren von Vandalismus an Gebäuden beseitigt (vgl. hierzu auch Thomas et al., 2011).

Mit Blick auf die nachbarschaftlichen Beziehungen zeigt sich ein ähnliches Bild. Die soziale Kohäsion wurde in den Jahren 2010 und 2011 positiver beurteilt als in den Jahren 2004 und 2005. Mit der Einrichtung eines Bürgertreffs, dem Entstehen der „Grünen Mitte“, der „Gestaltung des Thiemplatzes“ sowie der „Elbufergestaltung am Sülzehafen“ wurden im Sanierungsgebiet weitere Kommunikationszonen und damit Gelegenheiten für soziale Kontakte geschaffen. Darüber hinaus wurden mit Unterstützung des Quartiersmanagements in den vergangenen Jahren weitere Maßnahmen, wie etwa das jährlich stattfindende „Aufräumfest“, durchgeführt, die vermutlich für die soziale Kohäsion ebenfalls förderlich gewesen sind. Ferner ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Sanierung durch den Zuzug von Bewohnern in leerstehende, sanierte Wohnhäuser neue nachbarschaftliche Kontakte entstanden sind. Die zeitliche Stabilität der sozialen Kohäsion

deutet jedoch darauf hin, dass sich die Präsenz von sozialen Beziehungen im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur physisch-räumlichen und kulturellen Aufwertung langsam vollzogen hat.

Bereits anhand der Daten aus dem Jahr 2005 konnte festgestellt werden, dass in dem Sanierungsgebiet eine Aufwertung der Sozialstruktur stattgefunden hat. Diese führte jedoch aufgrund des anhaltend hohen Wohnungsleerstandes offenbar nicht zu einer rigorosen Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft (vgl. hierzu auch Thomas et al., 2008; Thomas et al., 2007). Insofern stellt der sich der Prozess in Magdeburg-Buckau eher als „sanfte Gentrifizierung“ dar. Dieser Befund wurde dadurch erhärtet, dass neben dem Zuzug von Haushalten mit höheren Einkommen, d.h. den sog. „Gentrifiern“ und „gut Situierten mit höherem Bildungsniveau“ auch der Zuzug der sog. „Pioniere“ und Einkommensschwachen in das Untersuchungsgebiet festgestellt werden konnte. Überdies zeigten die Befunde, dass sich die sanfte Gentrification im Sanierungsgebiet aufgrund der nach wie vor bestehenden Unterschiede in der Wohnungs- und Wohnumfeldqualität im Stadtteil auf kleinräumige Gebiete (z.B. Elbufernähe, Straßen mit Gründerzeithäusern) konzentriert (vgl. hierzu ausführlicher Thomas, 2009).

Auch wenn im Mai 2006 die „Open Airea“ fertiggestellt wurde, die das Sport- und Freizeitangebot für Jugendliche aufwerten und das Angebot der benachbarten Einrichtungen für die Freizeitgestaltung ergänzen und abrunden soll (vgl. Landeshauptstadt Magdeburg - Stadtplanungsamt, 2005, S.109), wird die Ausstattung des Quartiers mit Sporteinrichtungen nach wie vor von der Mehrheit der Befragten eher moniert. Ein Vergleich der Bewertung des Angebots war aufgrund der fehlenden statistischen Voraussetzungen leider nicht möglich.

Anders verhält es sich mit dem Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen, das aus der Sicht der Befragten über den gesamten Beobachtungszeitraum eine deutliche Aufwertung erfahren hat. So wird das Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen in den Jahren 2013 und 2011 signifikant positiver bewertet als in den Jahren 2004 bis einschließlich 2009. Diese bedeutsamen Unterschiede dürften auf eine Reihe von durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Einrichtungen, wie z.B. des Literaturhauses, des Gesellschaftshauses, der Gruson-Gewächshäuser und der ehemaligen Feuerwache sein, in der nun das Jugendkunsthauts THIEM 20 ansässig ist, zurückzuführen

sein. Diese prägen heute zusammen mit anderen Kultur- und Freizeiteinrichtungen das Angebot, das über den Beobachtungszeitraum ausgeweitet und stetig positiver bewertet wurde.

Auch die Einkaufsmöglichkeiten werden in dem Zeitraum 2008 bis einschließlich 2013 positiver bewertet als noch 2004 und 2005. Die Ergebnisse deuten daraufhin, dass sich die Einkaufsmöglichkeiten insbesondere in dem Zeitraum zwischen 2004 und 2006 verbessert haben. Dies dürfte in erster Linie auf die Errichtung eines neuen Aldi-Markts im Jahr 2005 zurückzuführen sein.

Das Ausmaß der wahrgenommenen Lärmbelästigung wurde im Jahr 2013 und 2011 signifikant niedriger bewertet als noch 2004, was vermutlich darauf zurückzuführen ist, dass im Vergleich zu 2004 die Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Quartier weniger umfangreich waren.

Das Image des Stadtteils bewerten im Jahr 2013 fast drei Viertel aller Befragten (72%) mit eher gut bzw. sehr gut. Die Befragungsergebnisse zeigen auf, dass eine Reihe von Maßnahmen aus der Sicht der Befragten einen Beitrag zur Imageverbesserung geleistet hat, wobei drei Maßnahmen besonders erwähnenswert erscheinen. So geben mehr als vier Fünftel der Befragten (84%) an, dass die Elbufergestaltung zur Imageverbesserung beigetragen hat. Jeweils drei Viertel der Befragten aus dem Jahr 2013 (74%) teilen die Auffassung, dass die Neugestaltung des Thiemplatzes und die Sanierung der ehemaligen Feuerwache einen entsprechenden Beitrag geleistet haben. Auch anderen Maßnahmen, wie z.B. der Sanierung des Literaturhauses, bescheinigt rund jeder Zweite, dass diese das Image des Stadtteils verbessert haben.

Der Einbeziehung der Bewohner vor Ort und ihre Mobilisierung wurde bereits in der Richtlinie zur Umsetzung der Landesinitiative URBAN 21 ein wichtiger Stellenwert beigemessen (vgl. Landesregierung Sachsen-Anhalt, 1999, S. 8; Thomas et al., 2007, S. 40ff.). Nach Franke (2003) ist das Quartiersmanagement ein wichtiges Schlüsselinstrument der integrierten Stadtteilentwicklung dessen Aufgabenspektrum von der Initiierung neuer Projekte, über dessen Begleitung bis hin zur Aktivierung der Bevölkerung reicht (vgl. Franke 2003, S.177). Mit der Implementierung des Quartiersmanagements im November 2000, wurden von Beginn an Kontakte zu allen relevanten Akteuren im Gebiet aufgebaut und eine Vielzahl von aktivierenden Maßnahmen initiiert und begleitet. Zur Umsetzung des

Projektes „Grüne Mitte“ wurden z.B. Bürgerversammlungen durchgeführt, in denen nach Angaben des Quartiersmanagements Anregungen und Änderungswünsche der Bewohner diskutiert und aufgenommen wurden. Die Einbindung von Kindern und Jugendlichen erfolgte bei der Planung der Sport- und Freizeitfläche „Open Area“ (URBAN 21-Projekt), der Neugestaltung des Spielplatzes „Knochenpark“ sowie der Gestaltung eines Gartens für Kinder. Auch die Fortschreibung des Rahmenplans 2004 für das Sanierungsgebiet Buckau erfolgte auf der Grundlage eines vom Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg selbst entwickelten Modells für einen bürgernahen Rahmenplan. Dieser sah zu allen Planungsphasen die Einbeziehung aller relevanten Akteure, wie diverser politischer Gremien, der Verwaltung und der Bürger vor (vgl. hierzu Landeshauptstadt Magdeburg – Stadtplanungsamt, H. 94, 2005, S. 20). Rund drei Fünftel aller Befragten (59%) beurteilen das Angebot der Bürgerbeteiligung im gegenwärtig als eher gut bzw. sehr gut. Etwas höher fällt der Anteil (63%) derjenigen aus, die berichteten, dass es ihnen eher bzw. sehr wichtig ist, sich für den Stadtteil zu engagieren. Jedem Dritten Befragten ist bekannt gewesen, dass regelmäßig Sitzungen der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Gemeinwesenarbeit (AG-GWA) stattfinden. Mehr als ein Viertel aller Befragten (28%) hat sich nicht beteiligt, obwohl sie Kenntnis von dem Angebot hatten. Lediglich ein Prozent aller Befragten hat regelmäßig und vier Prozent haben unregelmäßig an diesen teilgenommen. Immerhin ein Viertel der Befragten (26%) berichtet, dass sich zumindest unregelmäßig und drei Prozent, dass sich regelmäßig an den Sitzungen der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Gemeinwesenarbeit beteiligt hätten, wenn Ihnen das Angebot bekannt gewesen wäre. Um diese Partizipationspotenziale zukünftig für die Bürgerbeteiligung zu aktivieren, sollte der Bekanntheitsgrad der AG-GWA durch eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit im Quartier gesteigert werden.

Die Ergebnisse des prozessbegleitenden Monitorings belegen über den gesamten Beobachtungszeitraum eine stetige und positive Bevölkerungsentwicklung. Auch für die bauliche Entwicklung und die Abnahme des Wohnungsleerstandes im Sanierungsgebiet ist eine anhaltend positive Entwicklung zu konstatieren, die eindeutig für die neugewonnene Attraktivität des Stadtteils sprechen. Dies gilt ebenso für die wirtschaftliche Dynamik und Lagegunst des Stadtteils, wenn man

hierfür die positive Entwicklung der IHK-zugehörigen Betriebe als Indikator heranzieht. Die Ergebnisse der Befragungen zeigen zudem auf, dass städtebaulichen Maßnahmen in verschiedenen Bereichen des Wohnumfeldes einen nachhaltigen Beitrag zur physisch-räumlichen und kulturellen Aufwertung des Stadtteils geleistet haben. Auch wenn aus der Sicht der Befragten trotz aller Erfolge in einigen Bereichen noch weiterer Handlungsbedarf gesehen wird, ist die Entwicklung des Sanierungsgebiets eine Erfolgsgeschichte. Zu dieser haben neben der Landeshauptstadt Magdeburg, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, die Investoren und Hauseigentümer, die Bewohner sowie weitere Akteure vor Ort im Sinne eines integrierten Handlungsansatzes maßgeblich beigetragen.

## Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) (Hrsg.) (2009). Soziale Stadt – Arbeitshilfe Monitoring. Berlin. Verfügbar unter: <http://edoc.difu.de/edoc.php?id=X1UT9QW7> (letzter Zugriff am 23.05. 2013).
- Bonaiuto, M., Aiellio A., Perugini, M., Bonnes, M. & Ercolani, A. P. (1999). multidimensional perception of residential environment quality and neighbourhood attachment in the urban environment. *Journal of Environmental Psychology*, 19, 331-352.
- Brown, B. B., Perkins, D. D. & Brown, G. (2003). Place attachment in a revitalizing neighborhood: Individual and block levels of analysis. *Journal of Environmental Psychology*, 23, 59-271.
- Brown, G., Brown, B. B. & Perkins, D. D. (2004). New housing as neighborhood revitalization: Place attachment and confidence among residents. *Environment and Behaviour*, 36, 749-775.
- Cohen, J. (1988). *Statistical power analysis for the behavioral sciences* (2nd ed.). Hillsdale, NJ: Erlbaum.
- Fahrenberg, J., Myrtek, M., Schumacher, J. & Brähler, E. (2000). *Fragebogen zur Lebenszufriedenheit (FLZ). Handanweisung*. Göttingen: Hogrefe.
- Franke, T. (2003). Quartiersmanagement - Schlüsselinstrument integrierter Stadtteilentwicklung. In Deutsches Institut für Urbanistik. im Auftr. des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. (Hrsg.), *Strategien für die Soziale Stadt. Erfahrungen und Perspektiven - Umsetzung des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“; Bericht der Programmbegleitung* (S. 170-191). Berlin: Dt. Inst. für Urbanistik.
- Landeshauptstadt Magdeburg – Amt für Statistik (Hrsg.). (2013). *Magdeburger Statistik. Quartalsbericht 1/2013*. Magdeburg. Verfügbar unter: [http://www.magdeburg.de /PDF/Magdeburger\\_Statistik\\_Quartalsbericht\\_1\\_2013.PDF?ObjSvrID=37&ObjID=9575&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&\\_ts=1376025742](http://www.magdeburg.de /PDF/Magdeburger_Statistik_Quartalsbericht_1_2013.PDF?ObjSvrID=37&ObjID=9575&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1376025742) (letzter Zugriff am 23.05. 2013).
- Landeshauptstadt Magdeburg - Stadtplanungsamt (Hrsg.). (2005). *Sanierungsgebiet Buckau – Städtebaulicher Rahmenplan Fortschreibung 2004, Heft 94*. Magdeburg.
- Landesregierung Sachsen-Anhalt (Hrsg.). (1999). *Landesinitiative URBAN 21 - Richtlinie zur Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt*. Magdeburg.
- Lenz, M. (2007). *Auf dem Weg zur Sozialen Stadt. Abbau benachteiligender Wohnbedingungen als Instrument der Armutsbekämpfung*. Wiesbaden: Deutscher Universitätsverlag.

- Lüdemann, C. (2006). Kriminalitätsfurcht im urbanen Raum. Eine Mehrebenenanalyse zu individuellen und sozialräumlichen Determinanten verschiedener Dimensionen von Kriminalitätsfurcht. *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 1, 285-306.
- Thomas, D. (2009). *Akteure der Gentrification und ihre Ortsbindung: Eine empirische Untersuchung in einem ostdeutschen Sanierungsgebiet*. Universität Magdeburg: Elektronische Dissertation.
- Thomas, D., Fuhrer U., Quaiser-Pohl, C & Eisenblätter, M. (2007). *Prozessbegleitendes Monitoring im Rahmen der Umsetzung der Landesinitiative URBAN 21 in Magdeburg-Buckau* (Abschlussbericht). Magdeburg: Otto-von-Guericke-Universität, Institut für Psychologie I. Verfügbar unter: [http://www.ipsy.ovgu.de/ipsy\\_media/eppp/monitoring\\_buckau/2007+Langfassung+Monitoring+Magdeburg\\_Buckau.pdf](http://www.ipsy.ovgu.de/ipsy_media/eppp/monitoring_buckau/2007+Langfassung+Monitoring+Magdeburg_Buckau.pdf) (letzter Zugriff am 20.08.2013).
- Thomas, D., Fuhrer, U. & Quaiser-Pohl, C. (2008). Akteure der Gentrification und ihre Ortsbindung: Eine Fragebogenstudie in einem städtischen Sanierungsgebiet in Ostdeutschland. *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 60 (2), 340-367.
- Thomas, D., Fuhrer, U. & Eisenblätter, M. (2010). *Monitoring zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Magdeburg-Buckau*. Magdeburg: Otto-von-Guericke-Universität, Institut für Psychologie I. Verfügbar unter: [http://www.ipsy.ovgu.de/ipsy\\_media/eppp/monitoring\\_buckau/2010+Langfassung+Monitoring+Magdeburg\\_Buckau.pdf](http://www.ipsy.ovgu.de/ipsy_media/eppp/monitoring_buckau/2010+Langfassung+Monitoring+Magdeburg_Buckau.pdf) (letzter Zugriff am 23.5.2013).
- Thomas, D., Fuhrer, U. & Eisenblätter, M. (2011). *Monitoring zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Magdeburg-Buckau*. Magdeburg: Otto-von-Guericke-Universität, Institut für Psychologie I. Verfügbar unter: [http://www.ipsy.ovgu.de/ipsy\\_media/eppp/monitoring\\_buckau/2011+Langfassung+Monitoring+Magdeburg\\_Buckau.pdf](http://www.ipsy.ovgu.de/ipsy_media/eppp/monitoring_buckau/2011+Langfassung+Monitoring+Magdeburg_Buckau.pdf) (letzter Zugriff am 26.08.2013).

Tabelle 25: Wohnbestand und Sanierungsgrad im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau nach Teilgebieten 2003-2010

	Jahresstatistik											
	Teilgebiet A 2010		Teilgebiet B 2010		Teilgebiet C 2010		Teilgebiet A 2009		Teilgebiet B 2009		Teilgebiet C 2009	
<b>Wohnbestand</b>												
Gebäude gesamt	190		126		93		188		130		95	
Wohngebäude	84	44.2%	69	54.8%	58	62.4%	82	43.6%	70	53.8%	62	65.3%
Nichtwohngebäude	26	13.7%	20	15.9%	9	28.0%	26	13.8%	20	15.4%	12	12.6%
Gebäude mit Wohnraum	80	42.1%	37	29.4%	26	9.6%	80	42.6%	40	30.8%	21	22.1%
<b>Gebäudeklassifikation</b>												
Gebäude gesamt	190		126		93		188		130		95	
Altbau*	181	95.3%	120	95.2%	44	47.3%	180	95.7%	123	94.6%	50	52.6%
Neubau	9	4.7%	6	4.8%	49	52.7%	8	4.3%	7	5.4%	45	47.4%
Alt- und Neubau							-	-				
<b>Gebäudestruktur</b>												
Gebäude gesamt	189		125		93		187		129		95	
ohne Hinter- oder Hinterseitenhaus	148	78.3%	102	81.6%	85	91.4%	150	80.2%	111	86.0%	85	89.5%
Hinterhaus	8	4.2%	11	8.8%	3	3.2%	5	2.7%	9	7.0%	2	2.1%
Hinterseitenhaus	19	10.1%	9	7.2%	5	5.4%	20	10.7%	7	5.4%	8	8.4%
Hinter- und Hinterseitenhaus	14	7.4%	3	2.4%			12	6.4%	2	1.6%	-	-
<b>Geschossigkeit</b>												
Gebäude gesamt	188		126		90		186		130		94	
davon 1-geschossig	8	4.3%	2	1.6%	3	3.3%	5	2.7%	1	0.8%	3	3.2%
davon 2-geschossig	22	11.7%	10	7.9%	12	13.3%	22	11.8%	14	10.8%	11	11.7%
davon 3-geschossig	34	18.1%	30	23.8%	15	16.7%	33	17.7%	26	20.0%	13	13.8%
davon 4-geschossig	106	56.4%	62	49.2%	34	37.8%	106	57.0%	66	50.8%	38	40.4%
davon 5-geschossig und mehr	18	9.6%	19	15.1%	25	27.8%	20	10.8%	23	17.7%	29	30.9%
mehr als 5 Geschosse			3	2.4%	1	1.1%						
<b>Sanierungszustand</b>												
Gebäude (Altbauten*)												
davon saniert	181		120		44		180		123		50	
davon teilsaniert	131	72.4%	77	64.2%	28	63.6%	120	66.7%	71	57.7%	31	62.0%
davon unsaniert	16	8.8%	14	11.7%	5	11.4%	19	10.6%	12	9.8%	3	6.0%

\*Vor 1990 errichtete Gebäude; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

Fortsetzung nächste Seite

	Jahresstatistik											
	Teilgebiet A 2008		Teilgebiet B 2008		Teilgebiet C 2008		Teilgebiet A 2007		Teilgebiet B 2007		Teilgebiet C 2007	
	Anzahl	in %										
<b>Wohnbestand</b>												
Gebäude gesamt	189		131		96		190		127		95	
Wohngebäude	84	44.4%	71	54.2%	66	68.8%	84	44.2%	69	54.3%	67	70.5%
Nichtwohngebäude	24	12.7%	18	13.7%	12	12.5%	27	14.2%	43	33.9%	17	17.9%
Gebäude mit Wohnraum	81	42.9%	42	32.1%	18	18.8%	79	41.6%	15	11.8%	11	11.6%
<b>Gebäudeklassifikation</b>												
Gebäude gesamt	189		131		96		190		127		95	
Altbau*	181	95.8%	124	94.7%	51	53.1%	182	95.8%	120	94.5%	52	54.7%
Neubau	8	4.2%	7	5.3%	45	46.9%	8	4.2%	7	5.5%	43	45.3%
Alt- und Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gebäudestruktur</b>												
Gebäude gesamt	188		129		96		188		126		95	
ohne Hinter- oder Hinterseitenhaus	145	77.1%	102	79.1%	83	86.5%	146	77.7%	99	78.6%	82	86.3%
Hinterhaus	8	4.3%	14	10.9%	4	4.2%	5	2.7%	13	10.3%	4	4.2%
Hinterseitenhaus	21	11.2%	8	6.2%	7	7.3%	22	11.7%	9	7.1%	9	9.5%
Hinter- und Hinterseitenhaus	14	7.5%	5	3.9%	2	2.1%	15	7.9%	5	4.0%	-	-
<b>Geschossigkeit</b>												
Gebäude gesamt	186		131		96		187		127		95	
davon 1-geschossig	4	2.2%	1	0.8%	4	4.2%	4	2.1%	1	0.8%	4	4.2%
davon 2-geschossig	23	12.4%	13	9.9%	12	12.5%	23	12.3%	12	9.4%	12	12.6%
davon 3-geschossig	33	17.7%	26	19.8%	12	12.5%	36	19.3%	28	22.0%	12	12.6%
davon 4-geschossig	109	58.6%	66	50.4%	40	41.7%	117	57.2%	62	48.8%	39	41.1%
davon 5-geschossig und mehr	17	9.1%	25	19.1%	28	29.2%	7	9.1%	24	19.0%	28	29.5%
<b>Sanierungszustand</b>												
Gebäude (Altbauten*)	181		124		51		179		120		53	
davon saniert	121	66.9%	72	58.1%	33	64.7%	114	63.7%	67	55.8%	33	62.3%
davon teilsaniert	19	10.5%	10	8.1%	4	7.8%	18	10.1%	12	10.0%	4	7.5%
davon unsaniert	41	22.7%	42	33.9%	14	27.5%	47	26.3%	41	34.2%	16	30.2%

\*Vor 1990 errichtete Gebäude; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

Fortsetzung nächste Seite

	Jahresstatistik											
	Teilgebiet A 2006		Teilgebiet B 2006		Teilgebiet C 2006		Teilgebiet A 2005		Teilgebiet B 2005		Teilgebiet C 2005	
	Anzahl	in %										
<b>Wohnbestand</b>												
Gebäude gesamt	187		126		88		205		114		48	
Wohngebäude	86	46.0%	67	53.2%	63	71.6%	94	45.9%	59	51.8%	33	68.8%
Nichtwohngebäude	79	42.2%	42	33.3%	16	18.2%	77	37.6%	36	31.6%	10	20.8%
Gebäude mit Wohnraum	22	11.8%	17	13.5%	9	10.2%	34	16.6%	19	16.6%	5	10.4%
<b>Gebäudeklassifikation</b>												
Gebäude gesamt	187		126		88		206		115		48	
Altbau*	179*	95.7%	120*	95.2%	53*	60.2%	196	95.1%	108	93.9%	28	58.3%
Neubau	8	4.3%	6	4.8%	35	39.8%	10	4.9%	7	6.1%	20	41.7%
Alt- und Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gebäudestruktur</b>												
Gebäude gesamt	185		126		88		199		111		48	
ohne Hinter- oder Hinterseitenhaus	142	76.8%	101	80.1%	76	86.4%	148	71.8%	93	83.8%	46	95.8%
Hinterhaus	7	3.8%	9	7.1%	4	4.5%	14	7.0%	6	5.4%	-	-
Hinterseitenhaus	17	9.2%	9	7.1%	8	9.1%	20	10.0%	7	6.3%	2	4.2%
Hinter- und Hinterseitenhaus	19	10.2%	7	5.7%	-	-	17	8.6%	5	4.5%	-	-
<b>Geschossigkeit</b>												
Gebäude gesamt	185		126		88		202		113		48	
davon 1-geschossig	3	1.6%	2	1.6%	4	4.5%	9	4.5%	5	4.4%	1	2.1%
davon 2-geschossig	22	11.9%	14	11.1%	4	4.5%	28	13.9%	10	8.8%	5	10.4%
davon 3-geschossig	34	18.4%	26	20.6%	14	15.9%	37	18.3%	22	19.5%	8	16.7%
davon 4-geschossig	107	57.8%	60	47.6%	38	43.3%	116	55.9%	59	52.2%	29	60.4%
davon 5-geschossig und mehr	19	10.3%	24	19.1%	28	31.8%	15	7.4%	17	15.1%	5	10.4%
<b>Sanierungszustand</b>												
Gebäude (Altbauten)	179*		120*		53*		196		108		28	
davon saniert	114	63.7%	67	55.8%	33	62.3%	119	60.7%	54	50.0%	15	53.6%
davon teilsaniert	18	10.1%	12	10.0%	4	7.5%	12	6.1%	7	6.5%	1	3.5%
davon unsaniert	47	26.3%	41	34.2%	16	30.2%	65	33.2%	47	43.5%	12	42.9%
*Vor 1990 errichtete Gebäude; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung												

Fortsetzung nächste Seite

	Jahresstatistik											
	Teilgebiet A 2004		Teilgebiet B 2004		Teilgebiet C 2004		Teilgebiet A 2003		Teilgebiet B 2003		Teilgebiet C 2003	
	Anzahl	in %										
<b>Wohnbestand</b>												
Gebäude gesamt	161		118		79		184		134		46	
Wohngebäude	84	52.2%	75	63.6%	58	73.4%	97	52.7%	79	59.0%	30	65.2%
Nichtwohngebäude	14	8.7%	9	7.6%	8	10.1%	21	11.4%	13	9.7%	4	8.7%
Gebäude mit Wohnraum	63	39.1%	34	28.8%	13	16.5%	66	35.9%	42	31.1%	12	26.1%
<b>Gebäudeklassifikation</b>												
Gebäude gesamt	160		117		80		183		133		48	
Altbau*	153	95.6%	110	94.0%	47	58.8%	173	94.5%	123	92.5%	41	85.4%
Neubau	7	4.4%	7	6.0%	33	41.3%	9	5.0%	8	6.0%	7	14.6%
Alt- und Neubau	-	-	-	-	-	-	1	0.5%	2	1.5%	-	-
<b>Gebäudestruktur</b>												
Gebäude gesamt	145		98		80		183		134		48	
ohne Hinter- oder Hinterseitenhaus	110	75.9%	87	88.8%	66	82.5%	159	86.8%	111	82.8%	48	100%
Hinterhaus	7	4.8%	8	8.2%	8	10.0%	10	5.5%	6	4.5%		
Hinterseitenhaus	15	10.4%	3	3.0%	5	6.2%	8	4.4%	12	9.0%		
Hinter- und Hinterseitenhaus	13	8.9%	-		1	1.3%	6	3.3%	5	3.7%		
<b>Geschossigkeit</b>												
Gebäude gesamt	121		118		80		182		134		47	
davon 1-geschossig	4	2.5%	1	0.8%	7	4.5%	3	1.6%	5	3.7%	-	-
davon 2-geschossig	13	8.1%	7	5.9%	10	4.5%	16	8.8%	16	11.9%	6	12.8%
davon 3-geschossig	17	10.6%	14	11.9%	36	15.9%	31	17.0%	20	14.9%	6	12.8%
davon 4-geschossig	61	37.9%	65	55.1%	25	43.3%	91	50.0%	69	51.5%	29	61.6%
davon 5-geschossig und mehr	66	40.9%	31	26.3%	2	31.8%	41	22.6%	24	18.0%	6	12.8%
<b>Sanierungszustand</b>												
Gebäude (Altbauten)	153		110		47		173		123		41	
davon saniert	80	52.3%	56	50.9%	21	44.7%	93	53.8%	53	43.1%	14	34.1%
davon teilsaniert	20	13.1%	6	5.5%	4	8.5%	12	6.9%	13	10.6%	6	14.6%
davon unsaniert	53	34.6%	48	43.6%	22	46.8%	68	39.3%	57	46.3%	21	51.2%

\*Vor 1990 errichtete Gebäude; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

Fortsetzung nächste Seite

Tabelle 26: Leerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau nach Teilgebieten 2003-2010

	Jahresstatistik											
	Teilgebiet A 2010		Teilgebiet B 2010		Teilgebiet C 2010		Teilgebiet A 2009		Teilgebiet B 2009		Teilgebiet C 2009	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	1491		1000		587		1642		990		615	
davon belegt	1207	81.0%	677	67.7%	485	82.6%	1134	69.1%	649	65.6%	516	83.9%
davon leerstehend	284	19.0%	323	32.3%	102	17.4%	508	30.9%	341	34.4%	99	16.1%
<b>Anzahl der Wohnungen (Neubau)</b>	120		100		251		114		91		254	
davon belegt	115	95.8%	81	81.0%	210	83.7%	104	91.2%	83	91.2%	215	84.7%
davon leerstehend	5	4.2%	19	19.0%	41	16.3%	10	8.8%	8	8.8%	39	15.3%
<b>Anzahl der Wohnungen (Altbau*)</b>	1371		900		336		1528		899		361	
davon belegt	1092	79.7%	596	66.2%	275	81.9%	1030	67.4%	566	63.0%	301	83.7%
davon leerstehend	278	20.3%	304	33.8%	61	18.1%	498	32.6%	333	37.0%	60	16.3%
<b>saniert</b>	1243		707		311		1155		684		311	
davon belegt	1030	82.9%	556	78.6%	262	84.2%	928	80.4%	513	75.0%	286	92.0%
davon leerstehend	213	17.1%	151	21.4%	49	15.8%	227	19.6%	171	25.0%	25	8.0%
<b>teilsaniert</b>	56		71		17		94		69		16	
davon belegt	43	76.8%	40	56.3%	9	52.9%	57	58.8%	48	69.6%	12	75.0%
davon leerstehend	13	23.2%	31	43.7%	8	47.1%	37	41.2%	21	30.4%	4	25.0%
<b>unsaniert</b>	72		122		8		279		146		34	
davon belegt	19	26.4%	0	0.0%	4	50.0%	45	16.1%	5	3.4%	3	8.8%
davon leerstehend	53	73.6%	122	100.0%	4	50.0%	234	83.9%	141	96.6%	31	91.2%
<b>Gewerberaumnutzung</b>												
<b>saniert</b>	111		68		41		93		54		31	
davon belegt	86	77.5%	50	73.5%	34	82.9%	53	57.0%	33	61.1%	27	87.1%
davon leerstehend	25	22.5%	18	26.5%	7	17.1%	40	43.0%	21	38.9%	4	12.9%
<b>teilsaniert</b>	15		4		5		16		11		2	
davon belegt	9	60.0%	2	50.0%	4	80.0%	10	62.5%	4	36.4%	1	50.0%
davon leerstehend	6	40.0%	2	50.0%	1	20.0%	6	36.5%	7	63.6%	1	50.0%
<b>unsaniert</b>	23		8		4		34		13		9	
davon belegt	9	39.1%	1	12.5%	2	50.0%	7	20.6%	3	23.1%	3	33.3%
davon leerstehend	14	60.9%	7	87.5%	2	50.0%	27	79.4%	10	76.9%	6	66.7%

\*Vor 1990 errichtete Gebäude; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

Fortsetzung nächste Seite

	Jahresstatistik											
	Teilgebiet A 2008		Teilgebiet B 2008		Teilgebiet C 2008		Teilgebiet A 2007		Teilgebiet B 2007		Teilgebiet C 2007	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	1631		1110		722		1622		1069		687	
davon belegt	1060	65.0%	585	52.7%	535	74.1%	1058	65.2%	599	56.0%	507	73.8%
davon leerstehend	571	35.0%	525	47.3%	187	25.9%	564	34.8%	470	44.0%	180	26.2%
<b>Anzahl der Wohnungen (Neubau)</b>	114		93		254		115		93		238	
davon belegt	104	87.7%	83	89.3%	213	83.9%	108	93.9%	80	86.0%	199	83.6%
davon leerstehend	10	12.3%	10	10.7%	41	16.1%	7	6.1%	13	14.0%	39	16.4%
<b>Anzahl der Wohnungen (Altbau*)</b>	1517		1017		468		1507		976		449	
davon belegt	956	63.0%	502	49.4%	322	68.8%	950	63.0%	519	53.2%	308	68.6%
davon leerstehend	561	37.0%	515	50.6%	146	31.2%	557	37.0%	457	46.8%	141	31.4%
<b>saniert</b>	1174		690		348		1145		643		329	
davon belegt	897	76.4%	470	68.1%	308	88.5%	902	78.8%	482	75.0%	298	90.6%
davon leerstehend	277	23.6%	220	31.9%	40	11.5%	243	21.2%	161	25.0%	31	9.4%
<b>teilsaniert</b>	83		73		4		111		76		4	
davon belegt	42	50.6%	25	34.2%	4	100.0%	34	30.6%	33	43.4%	4	100.0%
davon leerstehend	41	49.4%	48	65.8%	-	-	77	69.4%	43	56.6%	0	0.0%
<b>unsaniert</b>	260		254		116		251		257		116	
davon belegt	17	6.5%	7	2.8%	10	8.6%	14	5.6%	4	1.6%	6	5.2%
davon leerstehend	243	93.5%	247	97.2%	106	91.4%	237	94.4%	253	98.4%	110	94.8%
<b>Gewerberaumnutzung</b>												
<b>saniert</b>	109		66		36		107		65		28	
davon belegt	66	60.6%	51	77.3%	33	91.7%	68	63.6%	50	76.9	23	82.1%
davon leerstehend	43	39.4%	15	22.7%	3	8.3%	39	36.4%	15	33.1%	5	17.9%
<b>teilsaniert</b>	12		3		3		17		3		2	
davon belegt	5	41.7%	0	-	3	100.0%	10	58.8%	0	0.0%	2	100.0%
davon leerstehend	7	48.3%	3	100.0%	-	-	7	41.2%	3	100.0%	0	0.0%
<b>unsaniert</b>	40		16		9		34		14		8	
davon belegt	6	15.0%	3	18.8%	4	44.4%	9	26.5%	6	42.8%	2	25.0%
davon leerstehend	34	85.0%	13	81.2%	5	55.6%	25	73.5%	8	57.2%	6	75.0%

\*Vor 1990 errichtete Gebäude; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

Fortsetzung nächste Seite

	Jahresstatistik											
	Teilgebiet A 2006		Teilgebiet B 2006		Teilgebiet C 2006		Teilgebiet A 2005		Teilgebiet B 2005		Teilgebiet C 2005	
	Anzahl	in %										
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	1619		1088		749		1752		1000		467	
davon belegt	1067	65.9%	623	57.3%	496	66.2%	1028	58.7%	520	52.0%	208	44.5%
davon leerstehend	552	34.1%	465	42.7%	253	33.8%	724	41.3%	480	48.0%	259	55.5%
<b>Anzahl der Wohnungen (Neubau)</b>	114		91		235		123		101		157	
davon belegt	108	94.7%	84	92.3%	172	73.2%	110	89.4%	85	84.2%	107	68.2%
davon leerstehend	6	5.3%	7	7.7%	63	26.8%	13	10.6%	16	15.8%	50	31.8%
<b>Anzahl der Wohnungen (Altbau*)</b>	1505		997		514		1629		899		310	
davon belegt	959	63.7%	539	55.0%	324	63.0%	918	56.4%	435	48.4%	101	32.6%
davon leerstehend	546	36.3%	458	45.0%	190	37.0%	711	43.6%	464	51.6%	209	67.4%
<b>saniert</b>	1084		666		375		1197		596		165	
davon belegt	873	80.5%	513	77.0%	303	80.8%	840	70.2%	401	67.3%	94	57.0%
davon leerstehend	211	19.5%	153	23.0%	72	19.2%	357	29.8%	195	32.7%	71	43.0%
<b>teilsaniert</b>	104		74		9		65		23		6	
davon belegt	37	35.6%	23	31.1%	7	77.8%	38	58.5%	17	73.9%	2	33.3%
davon leerstehend				68.9%	2	22.2%	27	41.5%	6	26.1%		66.7%
<b>unsaniert</b>	317		257		130		367		280		139	
davon belegt	49	15.5%	3	1.2%	14	10.8%	40	10.9%	17	6.1%	5	3.6%
davon leerstehend	268	84.5%	254	98.8%	116	89.2%	327	89.1%	263	93.9%	134	96.4%
<b>Gewerberaumnutzung</b>												
<b>saniert</b>	91		61		28		84		48		18	
davon belegt	39	42.9%	44	72.1%	25	89.3%	42	50.0%	38	79.2%	13	72.2%
davon leerstehend	52	57.1%	17	18.8%	3	10.7%	42	50.0%	10	20.8%	5	27.8%
<b>teilsaniert</b>	14		8		3		9		6		2	
davon belegt	8	57.2%	4	50.0%	3	100%	6	66.7%	5	83.3%	2	100.0%
davon leerstehend	6	42.8%	4	50.0%	-	0.0%	3	33.3%	1	16.7%	0	0.0%
<b>unsaniert</b>	50		16		8		40		19		12	
davon belegt	22	44.0%	3	18.8%	4	50.0%	9	22.5%	5	26.3%	3	25.0%
davon leerstehend	28	56.0%	13	71.2%	4	50.0%	31	77.5%	14	73.7%	9	75.0%

\*Vor 1990 errichtete Gebäude; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

Fortsetzung nächste Seite

	Jahresstatistik											
	Teilgebiet A 2004		Teilgebiet B 2004		Teilgebiet C 2004		Teilgebiet A 2003		Teilgebiet B 2003		Teilgebiet C 2003	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	1434		1089		645		1646		1166		375	
davon belegt	888	61.9%	558	51.2%	389	60.3%	925	56.2%	646	55.4%	203	54.1%
davon leerstehend	546	38.1%	531	48.8%	256	39.7%	721	43.8%	520	44.6%	172	45.9%
<b>Anzahl der Wohnungen (Neubau)</b>	90		78		206		130		88		43	
davon belegt	80	88.9%	62	79.5%	150	72.8%	91	70.0%	87	98.9%	41	95.4%
davon leerstehend	10	11.1%	16	20.5%	56	27.2%	39	30.0%	1	1.1%	2	4.6%
<b>Anzahl der Wohnungen (Altbau*)</b>	1344		1007		439		1508		1068		332	
davon belegt	808	60.1%	493	49.0%	239	54.4%	830	55.5%	550	48.5%	162	48.8%
davon leerstehend	536	39.9%	514	51.0%	200	45.6%	678	45.0%	518	51.5%	170	51.2%
<b>saniert</b>	840		629		259		973		589		109	
davon belegt	630	75.0%	459	73.0%	222	85.7%	753	77.4%	467	73.9%	90	82.6%
davon leerstehend	210	25.0%	170	27.0%	37	14.3%	220	22.6%	122	26.1%	19	17.4%
<b>teilsaniert</b>	159		40		32		92		110		19	
davon belegt	117	73.6%	25	62.5%	0	0.0%	33	35.9%	44	40.0%	16	84.2%
davon leerstehend				37.5%	37	100.0%	59	64.1%	66	60.0%		15.8%
<b>unsaniert</b>	345		338		148		443		369		204	
davon belegt	61	17.7%	9	2.7%	17	11.5%	44	8.9%	39	10.6%	56	27.4%
davon leerstehend	284	82.3%	329	97.3%	131	88.5%	399	90.1%	330	89.4%	148	72.6%
<b>Gewerberaumnutzung</b>												
<b>saniert</b>	78		45		31		71		31		19	
davon belegt	48	61.5%	29	64.4%	25	80.7%	58	81.7%	28	90.3%	19	100.0%
davon leerstehend	30	38.5%	16	35.6%	6	19.3%	13	18.3%	3	9.7%	0	0.0%
<b>teilsaniert</b>	17		4		-		12		14		8	
davon belegt	6	35.3%	2	50.0%	-		10	83.3%	10	71.4%	8	100.0%
davon leerstehend	11	64.7%	2	50.0%	-		2	16.7%	4	28.6%	0	0.0%
<b>unsaniert</b>	20		13		10		71		33		11	
davon belegt	5	25.0%	1	7.7%	4	40.0%	44	62.0%	16	48.5%	5	45.5
davon leerstehend	15	75.0%	12	92.3%	6	60.0%	27	38.0%	17	51.5%	6	54.5%

\*Vor 1990 errichtete Gebäude; Quelle: eigene Erhebung per Ortsbegehung

## Anmerkungen

-	kein Nachweis vorhanden bzw. Angaben aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich
...	die Angabe liegt momentan noch nicht vor
<b>davon (dav.)</b>	vollständige Aufgliederung einer Summe
<b>darunter (dar.)</b>	teilweise Aufgliederung einer Summe
<b>P</b>	vorläufige Zahlen
<b>R</b>	berichtigte Zahlen
<b>N</b>	Stichprobengröße
<b>Min</b>	Minimum
<b>Max</b>	Maximum
<b>M</b>	Mittelwerte
<b>SD</b>	Standardabweichung
<b>d</b>	Effektstärke

**Bei der Prozentuierung können Rundungsfehler auftreten.**

Die folgenden Definitionen sind den Veröffentlichungen des Amtes für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg entnommen.

### 1 Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung:

Zahl der Personen (Deutsche und Ausländer), die in der jeweiligen territorialen Einheit (Gemeinde, Kreis usw.) ihre Hauptwohnung haben. „Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners. Hauptwohnung eines verheirateten Einwohners, der nicht dauernd getrennt von seiner Familie lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie. Im Zweifelsfall ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt. Siehe Melderechtsrahmengesetz vom 16.08.1980, (BGBl, IS.1429, § 12 Absatz 2).

### 2 Wohnberechtigte Bevölkerung:

Zur wohnberechtigten Bevölkerung einer Gemeinde zählen alle Personen, die in der Gemeinde eine Wohnung haben, unabhängig davon, ob es sich um eine Haupt- und/oder Nebenwohnung handelt.

### 3 Wanderungen:

Als Wanderungen gilt das Beziehen der Hauptwohnung (Zuzug) bzw. der Auszug aus der Hauptwohnung (Fortzug). Umzüge innerhalb der Gemeinde bleiben unberücksichtigt (...).

### 4 Gewerbeanmeldung:

Eine Gewerbeanmeldung ist bei Beginn eines Gewerbes durch Neuerrichtung, bei Übernahme eines bereits bestehenden Betriebes durch einen Gewerbetreibenden, bei Änderung der Rechtsform und bei Verlegung eines Betriebes aus einem anderen Meldebezirk abzugeben.

### 5 Gewerbeabmeldung:

Eine Gewerbeabmeldung erfolgt bei vollständiger Aufgabe eines Betriebes, bei teilweiser Aufgabe eines weiterhin bestehenden Betriebes (z.B. einer Zweigniederlassung) bzw. Aufgabe eines weiterhin bestehenden Betriebes infolge Eigentümerwechsels sowie bei der Verlegung eines Betriebes in einen anderen Meldebezirk.