DIW

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

BEITRÄGE ZUR STRUKTURFORSCHUNG

HEFT 182 · 1999

Lorenz Blume (Universität Gh Kassel), Klaus-Peter Gaulke (DIW)
und Josef Rother (GEFAK)
Projektleitung: Rolf-Dieter Postlep (DIW)

Ökonomische Wirkungen der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern

DUNCKER & HUMBLOT · BERLIN

Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

gegründet 1925 als INSTITUT FÜR KONJUNKTURFORSCHUNG von Prof. Dr. Ernst Wagemann

Königin-Luise-Straße 5 · D-14195 Berlin (Dahlem)

VORSTAND

Präsident Prof. Dr. Lutz Hoffmann

Kollegium der Abteilungsleiter

Dr. Kurt Hornschild · Prof. Dr. Rolf-Dieter Postlep · Wolfram Schrettl, Ph. D.
Dr. Bernhard Seidel · Dr. Hans-Joachim Ziesing

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1

Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27

FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

BEITRÄGE ZUR STRUKTURFORSCHUNG HEFT 182 · 1999

Lorenz Blume (Universität Gh Kassel), Klaus-Peter Gaulke (DIW)
und Josef Rother (GEFAK)
Projektleitung: Rolf-Dieter Postlep (DIW)

Ökonomische Wirkungen der Städebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern

DUNCKER & HUMBLOT · BERLIN

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Deutsche Bibliothek — CIP-Einheitsaufnahme

Blume, Lorenz:
Ökonomische Wirkungen der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern / Lorenz Blume, Klaus-Peter Gaulke und Josef Rother. Projektleitung: Rolf-Dieter Postlep. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. —
Berlin : Duncker und Humblot, 1999
(Beiträge zur Strukturforschung ; H. 182)
ISBN 3-428-09915-X

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-14195 Berlin
Telefon (0 30) 8 97 89-0 — Telefax (0 30) 8 97 89 200
Schriftleitung: Dr. Hans-Joachim Ziesing
Alle Rechte vorbehalten
© 1999 Duncker & Humblot GmbH, Carl-Heinrich-Becker-Weg 9, D-12165 Berlin
Druck: Druckerei Conrad GmbH, Wachsmuthstr. 12, D-13467 Berlin
Printed in Germany
ISSN 0171-1407
ISBN 3-428-09915-X

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ♾

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis 5

Abbildungsverzeichnis 6

Abkürzungsverzeichnis 7

1 Kurzfassung 9

1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung des Gutachtens 9

1.2 Untersuchungsergebnisse 9

1.3 Zusammenfassung und Bewertung 11

2 Einleitung 12

3 Methodische und theoretische Grundlagen einer Analyse der ökonomischen Wirkungen der Städtebauförderung 15

3.1 Operationalisierung von Ziel-Mittel-Beziehungen 15

3.2 Die ökonomischen Wirkungszusammenhänge im einzelnen 17

3.2.1 Der Bündelungseffekt der Städtebauförderung 17

3.2.2 Anstoßeffekte für private Investitionen 19

3.2.3 Effekt auf das Bauvolumen 22

3.2.4 Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung 23

3.2.5 Verbesserung der Standortattraktivität 26

3.3 Zur Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit anderen Bundesländern 28

4 Ergebnisse der Befragung der Sanierungsgemeinden 31

4.1 Beschreibung der untersuchten Sanierungsgebiete 31

4.2 Die Anstoßwirkungen im Überblick 34

4.3 Bündelungs- und Anstoßeffekte 36

4.3.1 Der Bündelungseffekt 36

4.3.2 Der Anstoßeffekt für private Investitionen 38

4.3.3 Exkurs: Weiterreichende räumliche Ausstrahlungseffekte 41

4.3.4 Der Anstoßeffekt für das Bauvolumen 42

4.4 Determinanten der Anstoßwirkungen 45

4.5 Beschäftigungseffekte 53

4.5.1 Empirische Erfordernisse und Möglichkeiten 53

4.5.2 Regionale Zuordnung und indirekte Effekte 53

4.5.3 Beschäftigungseffekte bei Bauleistungen 56

4.5.4 Beschäftigungseffekte bei Planungsdienstleistungen 58

4.5.5 Interpretation der Ergebnisse sowie quantitative und zeitliche Zuordnung 60

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

5 Vertiefende Untersuchung zehn ausgewählter Gemeinden ... 64
5.1 Ziel und Gegenstand der vertiefenden Untersuchung ... 64
5.2 Methodischer Aufbau und Ablauf der Untersuchung ... 64
5.3 Zentrale Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung ... 65
5.3.1 Vorbemerkungen zur Interpretation der Daten ... 65
5.3.2 Zur Struktur der befragten Betriebe ... 66
5.3.3 Einfluß der Stadtsanierung auf einzelne Standortbedingungen ... 70
5.3.4 Bedeutung der Stadtsanierung für das individuelle Standortverhalten ... 73
5.3.5 Einflüsse des Sanierungsprozesses auf Umsatz und Beschäftigung ... 76
5.4 Fazit der vertiefenden Untersuchung und Ausblick ... 78

Literaturverzeichnis ... 81

Anhang A: Übersicht über die untersuchten Sanierungsgebiete ... 83

Anhang B: Faktoren- und Regressionsanalyse ... 87

Anhang C: Fragebögen ... 90

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabellenverzeichnis

1 Anstoß- und Bündelungseffekt der Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder (A-Programm ohne Gemeindeanteile) in Westdeutschland 29

2 Lage und Art der untersuchten Sanierungsgebiete 31

3 Größe und Siedlungsdichte der untersuchten Sanierungsgebiete 33

4 Höhe des Mitteleinsatzes in den Sanierungsgebieten und -gemeinden 34

5 Anstoßwirkungen der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern nach zeitlichem und räumlichem Bezug 35

6 Struktur der Städtebauförderungsmittel in Mecklenburg-Vorpommern 37

7 Struktur aller in den Sanierungsgebieten eingesetzten öffentlichen Mittel 39

8 Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet 40

9 Öffentliche Finanzierung der förderungsfähigen Kosten bis Ende 1996 43

10 Struktur der nicht durch das Städtebauförderungsprogramm geförderten Bauleistungen und der geförderten privaten Bauleistungen 44

11 Überblick über die untersuchten Determinanten 46

12 Korrelationen 49

13 Relative Einkommenseffekte 55

14 Zahl der Beschäftigten pro eine Million DM baugewerblichen Umsatzes in Mecklenburg-Vorpommern 57

15 Erwerbstätige pro eine Million DM Bauleistungen im Jahre 1996 57

16 Anzahl der Erwerbstätigen, die benötigt werden, um eine Million DM Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen zu erstellen 58

17 Erwerbstätige pro eine Million DM Planungsdienstleistungen 1996 59

18 Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung durch angestoßene Bauleistungen in Sanierungsgebieten in Mecklenburg-Vorpommern im Jahre 1996 (Hochrechnung auf Basis von 85 untersuchten Sanierungsgebieten) 61

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abbildungsverzeichnis

1 Kurz- und langfristige Wirkungen der Städtebauförderung ... 16
2 Bündelungseffekt der Städtebauförderung ... 18
3 Bündelungs- und Anstoßeffekt der Städtebauförderung ... 19
4 Determinanten der privaten Investitionstätigkeit ... 20
5 Anstoßeffekt der Städtebauförderung ... 21
6 Anstoßeffekt aller öffentlichen Mittel ... 21
7 Bauvolumen, Sanierungskosten und andere Investitionen ... 23
8 Effekt auf das Bauvolumen ... 23
9 Direkter Beschäftigungseffekt ... 24
10 Vorleistungseffekt ... 24
11 Schematische Darstellung der direkten und indirekten Beschäftigungseffekte ... 27
12 Mecklenburg-Vorpommern: Untersuchte Sanierungsgemeinden ... 32
13 Weiterreichende räumliche Wirkungen der Städtebauförderung ... 42
14 Streuungsdiagramm zweier Variablen ... 47
15 Einkommenseffekt ... 56
16 Branchengliederung der befragten Betriebe ... 67
17 Betriebsgrößen- und Beschäftigungsstruktur der befragten Betriebe ... 68
18 Betriebsform der befragten Betriebe ... 69
19 Alter und „Standorttreue“ der befragten Betriebe ... 70
20 Bedeutung der Stadtsanierung für die Standortattraktivität ... 71
21 Kausale Beziehungen zwischen Stadtsanierung und Standortfaktoren ... 71
22 Einfluß der Stadtsanierung auf die Standortfaktoren (bisherige Veränderung) ... 72
23 Hat die Stadtsanierung die Standortfaktoren positiv/negativ verändert? ... 72
24 Bedeutung der Stadtsanierung für das Standortverhalten ... 73
25 Gründe für die Standortwahl - Neugründungen ... 74
26 Gründe für die Standortwahl - Verlagerungen ... 75
27 Herkunft der verlagerten Betriebe ... 75
28 Effekte der Stadtsanierung auf den Umsatz ... 77
29 Effekte der Stadtsanierung auf die Beschäftigung ... 77
30 Einfluß der Stadtsanierung auf die Standortfaktoren (erwartete Veränderung) ... 79

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	=	Abbildung
abs.	=	absolut
A-Programm	=	Bund-Länder-Programm
BauGB	=	Baugesetzbuch
DIW	=	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
DDR	=	Deutsche Demokratische Republik
D-Programm	=	Programm städtebaulicher Denkmalschutz
ex-ante	=	im vorhinein
ex-post	=	im nachhinein
F-Wert	=	Wert der Prüfgröße des Signifikanztests für den in der Regression spezifizierten Zusammenhang
GdW	=	Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
GEFAK	=	Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH, Marburg
Gem.	=	Gemeinde
GmbH	=	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha	=	Hektar (10.000 m²)
KfW	=	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KWIS	=	Kommunales Wirtschafts-Informations-System
L-Programm	=	Städtebauförderungsprogramm des Landes
M-Programm	=	Modellstadtprogramm
n	=	Absolute Anzahl der untersuchten Fälle
RWI	=	Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
StBauFG	=	Städtebauförderungsgesetz vom 1.8.1971
StBauFR	=	Städtebauförderungsrichtlinien in Mecklenburg-Vorpommern
Tab.	=	Tabelle
t-Wert	=	Wert der Prüfgröße des Signifikanztests für die einzelnen Regressionskoeffzienten
VGR	=	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
%	=	Prozent
>	=	größer als

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

1 Kurzfassung

1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung des Gutachtens

Nach der Wiedervereinigung 1990 wurde das Instrumentarium der Städtebauförderung auf die neuen Bundesländer ausgeweitet. In einem kurzen Zeitraum erfolgte hier ein vergleichsweise hoher Einsatz an Städtebauförderungsmitteln.

Aufgabenstellung des vorliegenden Gutachtens ist eine Überprüfung der ökonomischen Wirkungen der Städtebauförderung in Ostdeutschland am Beispiel des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im wesentlichen werden dazu die Wirkungszusammenhänge zwischen Mitteleinsatz und ökonomisch relevanten Zielgrößen (Bündelung öffentlicher Investitionen, Anstoß privater Investitionen, Effekte auf das Bauvolumen und die Beschäftigung, Verbesserung der Standortattraktivität) untersucht.

1.2 Untersuchungsergebnisse[1]

Der *Bündelungseffekt der Städtebauförderung* - also die Initiierung weiterer öffentlicher Investitionen durch die Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln - hat in Mecklenburg-Vorpommern einen anderen Charakter als in den alten Bundesländern vor 1991. Die städtebaulichen Maßnahmen werden in Mecklenburg-Vorpommern nicht nur aus dem Bund-Länder-Programm (A-Programm), sondern auch aus Sonderprogrammen des Bundes und des Landes (Städtebaulicher Denkmalschutz, Modellstädte) und den reinen Landesprogrammen gefördert. Der Anteil des Bund-Länder-Programms am Gesamtvolumen der Städtebauförderung ist deutlich geringer als in den alten Bundesländern, insgesamt ist die Bedeutung von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes jedoch höher. 1 DM aus Städtebauförderungsmitteln des Bund-Länder-Programms bündelt sich mit 4,4 (4,6) DM weiteren öffentlichen Mitteln innerhalb der Sanierungsgebiete. Bei allen Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes zusammen sind es 0,9 (1,0) DM. Der Vergleichswert für den Bündelungseffekt einer DM Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder im Rahmen des Bund-Länder-Programms liegt in Westdeutschland bei 2,2 DM.

Aufgrund der hohen Konzentration von Städtebauförderungsmitteln in einem vergleichsweise kurzen Zeitraum ist der *Anstoßeffekt der Städtebauförderung für private Investitionen* bis 1996 mit einem Wert von 4,7 (6,9) DM privater Investitionen pro 1 DM Städtebauförderungsmittel noch geringer als in Westdeutschland, hier: 5,8 DM. Der Anstoßkoeffizient für private Investitionen durch alle im Sanierungsgebiet konzentrierten öffentlichen Mittel liegt dagegen mit 2,2 (3,0) DM pro 1 DM öffentlicher Mittel schon über dem westdeutschen Koeffizienten von 1,8 DM.

Die *weiterreichenden räumlichen Ausstrahlungseffekte der Städtebauförderung* in an das Sanierungsgebiet angrenzende Stadtteile bzw. auf das gesamte Stadt- oder Dorfgebiet erhöhen die ökonomische Wirkung der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern erheblich. Die entsprechenden Anstoßkoeffizienten öffentlicher Mittel für private Investitionen liegen

---

[1] In Klammern stehen die geschätzten Koeffizienten bis zum Jahr 2000, vor der Klammer die ex-post-Koeffizienten bis Ende 1996.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

hier deutlich über vergleichbaren Koeffizienten in den alten Bundesländern, 3,1 (3,9) DM im Vergleich zu 2,2 DM an privaten Investitionen je 1 DM an im Sanierungsgebiet verausgabten öffentlichen Mitteln.

Der *Anstoßeffekt der Städtebauförderung für das private und öffentliche Bauvolumen* ist mit 6,1 (9,0) DM pro 1 DM Städtebauförderungsmittel noch geringer als in Westdeutschland, hier 7,9 DM, was vor allem an der Kürze des Beobachtungszeitraums und dem Stand der Sanierungsmaßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern liegt. Die Vorbereitungs-, Planungs- und nichtbaulichen Ordnungsmaßnahmen haben noch ein stärkeres Gewicht in Relation zu den Bauleistungen. In Zukunft wird das Verhältnis von baulichen zu nicht-baulichen Maßnahmen entsprechend der bisher schon bekannten Kosten- und Finanzierungsverhältnisse der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern wohl einen höheren Wert als in Westdeutschland erreichen.

Die *Wirkungen der Städtebauförderung auf die Beschäftigung* können in der Weise abgeschätzt werden, daß in Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 1996 allein durch in den Sanierungsgebieten angestoßene Bauleistungen etwa 30.000 Arbeitsplätze erhalten oder geschaffen wurden. Der direkte Beschäftigungseffekt - also im wesentlichen die Beschäftigung in den Sanierungsgebieten selbst - betrug etwa 15.200, der Vorleistungseffekt gut 10.100 und der Einkommenseffekt rund 4.700. Hinzu kommen jährlich nicht bestimmbare Arbeitsplätze bei Planungsdienstleistungen, die von 1991 bis 1996 zusammen einem Arbeitsplatzvolumen von 1.200 Frau-/Mann-Jahren entsprechen. Etwa 200 Beschäftigte gab es zusätzlich bei den Sanierungsträgern. Ein Achtel aller Arbeitsplätze im Baugewerbe kann 1996 als durch die Städtebauförderung induzierte Beschäftigung gelten. Zum Vergleich mit Westdeutschland sind leicht höhere Beschäftigungseffekte in Mecklenburg-Vorpommern pro 1 Millionen DM Bauvolumen auf höhere Produktivitäten in Westdeutschland zurückzuführen. Eindeutig höhere Beschäftigungseffekte ergeben sich jedoch aus den zu erwartenden höheren Anstoßeffekten auf das Bauvolumen bis zum Ende der Maßnahmen.

Wie an zehn vertiefend untersuchten Städten belegt, trägt die Städtebauförderung in erheblichem Maße zur *Steigerung der Standortattraktivität* der Städte Mecklenburg-Vorpommerns bei. Gut drei Viertel der dazu befragten Betriebe schreiben der Stadtsanierung eine hohe bzw. sehr hohe Bedeutung zu. Die Städtebauförderung entfaltet eine sehr günstige Wirkung auf für das unternehmerische Standortverhalten entscheidende Standortbedingungen, vor allem auf die Attraktivität des Umfeldes und die Qualität der Bausubstanz. Die Stadtsanierung konnte rund ein Drittel aller befragten Betriebe in ihrem Standort- bzw. Investitionsverhalten positiv beeinflussen. Fast jeder sechste Betrieb wäre ohne die Stadtsanierung nicht an seinem jetzigen Standort.

Regionale Unterschiede in der ökonomischen Wirkung der Städtebauförderung auf die private Investitionstätigkeit hängen in Mecklenburg-Vorpommern zu großen Teilen von der Höhe des Mitteleinsatzes, der Agglomerationsdichte der Sanierungsgemeinde, der wirtschaftlichen Prosperität der Sanierungsgemeinde, der Größe des Sanierungsgebiets und dem Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet ab.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

1.3 Zusammenfassung und Bewertung

Die ökonomischen Wirkungen der Städtebauförderung sind in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt sogar noch günstiger als in den alten Bundesländern zu bewerten. Alle geschätzten Wirkungskoeffizienten bis zum Jahr 2000 (z.B. 6,9 DM für private Investitionen), aber auch die sehr aussagekräftigen Anstoßkoeffizienten für private Investitionen durch alle öffentlichen Mittel sowohl inner- als auch außerhalb des Sanierungsgebiets bis zum Jahr 1996, liegen über den vergleichbaren Koeffizienten für Westdeutschland. Aufgrund der hohen Konzentration von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes in einem vergleichsweise kurzen Zeitraum und dem Stand der Sanierungsmaßnahmen liegen die Wirkungskoeffizienten der Städtebauförderung allerdings bis zum Jahr 1996 noch unter dem westdeutschen Niveau.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

2 Einleitung

Seit über 25 Jahren ist die Städtebauförderung von Bund und Ländern ein wichtiges Instrument zur Erhaltung, Sanierung und Revitalisierung von Städten und Gemeinden. Nach der Wiedervereinigung wurde die Förderung auf die neuen Bundesländer ausgeweitet. Angesichts des enormen städtebaulichen Nachholbedarfs der ostdeutschen Städte und Gemeinden mußte dies zum damaligen Zeitpunkt nicht weiter begründet werden. Nach einer gewissen Zeit des Einsatzes bedürfen Subventionen in einer Marktwirtschaft aber immer der Legitimation, zumal wenn - wie bei der Städtebauförderung für die neuen Bundesländer - der Mitteleinsatz enorm ist und die Mittel zum Teil durch eine Reduzierung der Förderung in den alten Bundesländern aufgebracht worden sind. Von den über 14 Mrd. DM Finanzhilfen des Bundes (ohne Sonderprogramme), die seit 1971 im Rahmen der Städtebauförderung ausgezahlt wurden, haben die fünf neuen Länder seit Anfang 1991 bis 1997 allein rund 6 Mrd. DM (einschließlich der Sofortprogramme 1990/91) erhalten. Von den 600 Millionen DM an Bundesmitteln, die 1997 und 1998 für die Städtebauförderung zur Verfügung standen, waren 520 Millionen DM für den Osten Deutschlands vorgesehen.[2]

Vor dem Hintergrund dieser regionalen Konzentration ist es sinnvoll, die Städtebauförderung in Ostdeutschland auf den Prüfstand zu stellen. Das vorliegende Gutachten tut dies für das Land Mecklenburg-Vorpommern. Es verfolgt dabei das Ziel, wichtige Wirkungszusammenhänge zwischen Mitteleinsatz und ökonomisch relevanten Zielgrößen aufzuzeigen. Andere nicht-ökonomische Ziele der Städtebauförderung (Verbesserung der baulichen Struktur, Verbesserung der Siedlungsstruktur, Denkmalschutz etc.), wie sie etwa § 136, Abs. 4 BauGB benennt, werden nicht behandelt. Im Mittelpunkt der ökonomischen Wirkungsanalyse stehen im wesentlichen fünf Zielgrößen:

⇒ die durch die Städtebauförderung angestoßenen anderen öffentlichen Mittel,

⇒ die durch die Städtebauförderung angestoßenen privaten Investitionen,

⇒ das durch die Städtebauförderung angestoßene Bauvolumen,

⇒ die durch die Städtebauförderung angestoßene Beschäftigung und

⇒ die durch die Städtebauförderung verbesserte Standortattraktivität.

Bei der Ableitung dieser Wirkungszusammenhänge treten eine Reihe von methodischen und theoretischen Problemen auf, die in Kapitel 3 ausführlich erläutert werden. Das DIW kann bei der Lösung dieser Probleme auf eine bereits in den Jahren 1995/96 durchgeführte Expertise über die Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der westdeutschen Städtebauförderung zurückgreifen.[3] Allerdings ist die Analyse-Situation in Ostdeutschland vor allem durch einen Faktor komplizierter: Der sehr hohe Mitteleinsatz erfolgte in einem sehr kurzen und zudem nur wenige Jahre zurückliegenden Zeitraum. Die Ergebnisse der vorliegenden Expertise können deshalb nur im Sinne einer Zwischenbilanz der Städtebauförderung in Mecklenburg-

---

[2] Im Jahr 1995 erhielten die neuen Bundesländer noch 620 Millionen DM aus einer Gesamtsumme von 700 Millionen DM. Zahlenangaben nach Informationen des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom Juli 1998.

[3] V. Lessat unter Mitarbeit von K.- P. Gaulke und J. Rother: Expertise über die Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung, Beiträge zur Strukturforschung, Heft 164, 1996.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Vorpommern verstanden werden, da wichtige Wirkungen der Städtebauförderung (z.B. Gewerbeansiedlungen aufgrund erhöhter Standortattraktivität) eher langfristig angelegt sind und in einem Zeitraum von maximal 7 Jahren nur unzureichend erfaßt werden. In der Expertise für Westdeutschland waren aus diesen Gründen nur abgerechnete Sanierungsmaßnahmen Gegenstand der Untersuchung. In Mecklenburg-Vorpommern hat aber bis heute noch keine einzige Maßnahme dieses Stadium erreicht.

Die Analyse der Wirkungen der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern auf öffentliche und private Investitionen sowie auf das Bauvolumen, die Beschäftigung und die Standortattraktivität stützt sich auf folgende empirische Grundlagen:

⇒ Angaben der Sanierungsgemeinden und Sanierungsträger: Eine schriftliche Umfrage unter 91 Sanierungsgemeinden (Fragebogen im Anhang C), die in den Jahren 1991 bis 1997 jeweils mehr als 6 Millionen DM Städtebauförderungsmittel erhalten haben,[4] wurde durchgeführt und ausgewertet, wobei die Gemeinden von ihren Sanierungsträgern bei der Beantwortung unterstützt wurden. Grundlage der in diesem Endbericht präsentierten Ergebnisse sind die Antworten von 82 Sanierungsgemeinden.[5]

⇒ Vertiefende Untersuchungen in zehn ausgewählten Sanierungsgemeinden (Gadebusch, Greifswald, Grevesmühlen, Neustrelitz, Parchim, Pasewalk, Rostock, Schwerin, Strasburg, Wismar): Um auch eine Bewertung der Städtebauförderung aus Sicht der Betriebe vornehmen zu können, wurde in diesen zehn Städten zusätzlich eine schriftliche Befragung aller in den Sanierungsgebieten ansässigen Betriebe durchgeführt (Fragebogen im Anhang C). Die Antworten von 466 Betrieben konnten ausgewertet werden. Die aus den Umfragen gewonnenen Informationen wurden durch drei Workshops und mehrere Experteninterviews mit Vertretern aus Politik und Wirtschaft der zehn Städte ergänzt.

⇒ Auswertung von Sekundärstatistiken, insbesondere der Bau- und Gewerbestatistik, der Kreis- und Gemeindedaten des Statistischen Landesamtes sowie Angaben der unmittelbar themenrelevanten Studie „Wirkungsanalyse zum Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den neuen Ländern“[6].

Mit dieser Forschungskonzeption wurde auf mehrfache Weise versucht, dem Problem des kurzen Beobachtungszeitraums zu begegnen. So wurde mit dem an die 91 Untersuchungsgemeinden verschickten Fragebogen auch nach den zukünftigen Investitionsplänen gefragt. Auf Basis dieser Daten konnte die mittelfristige Entwicklung bis zum Jahr 2000 prognostiziert werden. Durch die gesonderte Betriebsumfrage konnte zudem die Bedeutung der Städtebauförderung für die Standortattraktivität - einem Indikator, der sich nur langfristig, z.B. anhand der privaten Investitionstätigkeit, messen läßt - näherungsweise abgebildet werden. Die Betriebsumfrage, die Experteninterviews und die Workshops im Rahmen der vertiefenden Untersuchung der zehn ausgewählten Sanierungsgemeinden ermöglichten hier durch die mehrdimensionale Sichtweise des Erkenntnisobjekts Synergieeffekte. In größerem Umfang

---

4 Insgesamt gibt es in Mecklenburg-Vorpommern zur Zeit 117 Gesamtmaßnahmen der Stadtsanierung in 109 Gemeinden (Stand Juli 1998).

5 Wie in der Expertise für Westdeutschland wurden nur Sanierungs- und keine Entwicklungsmaßnahmen erfaßt.

6 R. Schäfer, D. von Soest-Henckel, P. Dehne, E. Schmidt, H.-J. Stricker (Forschungsgruppe Stadt+Dorf): Wirkungsanalyse zum Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den neuen Ländern. Hrsg.: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Berlin, März 1996.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

als in der Studie für die alten Bundesländer wurden sowohl die Wirkungen der Städtebauförderung innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets erfaßt. Erstmals konnten so differenzierte Aussagen über weitreichende räumliche Wirkungen der Städtebauförderung getroffen werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

3 Methodische und theoretische Grundlagen einer Analyse der ökonomischen Wirkungen der Städtebauförderung

3.1 Operationalisierung von Ziel-Mittel-Beziehungen

Jede Wirkungsanalyse, die sich auf empirische Betrachtungen stützt, setzt eine geeignete Operationalisierung des betrachteten Ziel-Mittel-Zusammenhanges voraus. Im Mittelpunkt dieser Analyse steht der Anspruch auf 'Verbesserung der Wirtschaftsstruktur', wie er vom Gesetzgeber als ökonomisches Ziel der Städtebauförderung in § 136 Abs. 4 BauGB formuliert wird. Die Operationalisierung dieses Zusammenhanges erfolgt hier im wesentlichen in Form von Koeffizienten, die einen Mitteleinsatz (z.B. DM an Städtebauförderungsmitteln) in Beziehung setzen zu einem strategischen Faktor (z.B. DM an getätigten privaten Investitionen). Strategische Faktoren sind Größen, auf die die Bemühungen zur Erreichung des Zieles 'Verbesserung der Wirtschaftsstruktur' ausgerichtet sind, da von ihnen unter Verwendung entsprechender Theorien angenommen wird, daß sie in direktem Zusammenhang mit dem anzustrebenden Zustand stehen.[7] Die Instrument-Ziel-Beziehung zwischen der Städtebauförderung und ihrem ökonomischen Ziel 'Verbesserung der Wirtschaftsstruktur' wird also zerlegt in eine Reihe von Instrument-Faktor-Beziehungen. Beide Größen - Instrument und strategischer Faktor - müssen bei der Operationalisierung in Form von Koeffizienten natürlich den gleichen räumlichen (z.B. ein bestimmtes Sanierungsgebiet) und den gleichen zeitlichen (z.B. 1991-1996) Bezug haben.[8]

Welches sind nun geeignete strategische Faktoren, um die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch die Städtebauförderung zu erfassen? Hier wird davon ausgegangen, daß sich die Wirtschaftsstruktur insbesondere dann verbessert, wenn die privaten und öffentlichen Investitionen sowie die Zahl der Beschäftigten und die Standortattraktivität steigen. Dabei ist es sinnvoll, zwischen kurzfristigen und langfristigen Wirkungszusammenhängen zu differenzieren (Abb. 1).

In der Phase der Sanierung selbst werden öffentliche Investitionen, private Investitionen - im wesentlichen Bauinvestitionen - und an die Leistungserstellung gebundene Beschäftigung ausgelöst. Nach der Aufwertung des Sanierungsgebiets durch öffentliche und öffentlich geförderte Investitionen steigen jedoch die privaten Investitionen und die Beschäftigung aufgrund der höheren Standortattraktivität und damit verbundenen Gewerbeansiedlungen nochmals an. Zumindest ist genau dies die 'Philosophie' der Städtebauförderung. Städtebauförderungsmittel sollen in jene Stadtviertel fließen, in denen der Markt von sich aus nicht mehr für eine Behebung von städtebaulichen Substanz- oder Funktionsschwächen sorgt. Solch ein Marktversagen im Sinne eines 'Gefangenendilemmas' liegt dann vor, wenn ganze Stadtviertel aus unterschiedlichen Gründen so 'heruntergekommen' sind (Entstehung sozialer Segregation, Verelendung von Quartieren), daß es sich für den einzelnen Gebäudeeigentümer nicht mehr lohnt, in sein Gebäude zu investieren. Die Rentabilität der vereinzelten Investition ist

---

7 Vgl. zur Definition strategischer Faktoren: H. Zimmermann und K.-D. Henke: Finanzwissenschaft: eine Einführung in die Lehre von der öffentlichen Finanzwirtschaft, Siebte Auflage, München 1994, S. 315-317.

8 Während das DIW für Westdeutschland sowohl gewichtete als auch ungewichtete Koeffizienten über alle Sanierungsgebiete berechnet hat, wird sich in diesem Gutachten auf die mit dem Mitteleinsatz gewichteten Koeffizienten beschränkt, da sich diese als aussagekräftiger erwiesen haben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

marginal, da sich durch sie die Qualität des gesamten Viertels nicht merklich verbessert. Investieren alle Eigentümer gemeinsam, löst sich das Dilemma des einzelnen.

Abb. 1: Kurz- und langfristige Wirkungen der Städtebauförderung

	Kurzfristige Wirkungen	**Langfristige Wirkungen**
Auslösendes Kriterium	Leistungserstellung	Standortattraktivität
Investitionstätigkeit	Öffentliche und private Investitionen, im wesentlichen Bauinvestitionen	Private Investitionen in Gewerbe und Gebäude
Beschäftigung	An die Leistungserstellung gebundene Beschäftigung	Standortgebundene Beschäftigungsgewinne
Wirtschaftspolitische Relevanz	konjunkturpolitisch relevant	wachstumspolitisch relevant
Meßbarkeit nach sieben Jahren	Quantifizierung nur mit Einschränkung möglich	Quantifizierung kaum möglich
Methodisches Instrumentarium	Umfrage bei 91 Sanierungsgemeinden und ihren Sanierungsträgern	Vertiefende Untersuchung in zehn Gemeinden (Betriebsumfrage, Experteninterviews, Workshops)

Die Erzeugung dieses Investitionsklimas durch die Übernahme der Kosten unrentabler städtebaulicher Maßnahmen ist somit eine klassische und sinnvollerweise auch eine permanente öffentliche Aufgabe, da eine verstetigte Stadterneuerung Kostenvorteile mit sich bringt: Wer Fehlentwicklungen frühzeitig entgegentritt, kommt hier billiger weg, als derjenige, der abwartet, bis die Rentabilitätsschwelle für private Investitionen weit unterschritten wurde. Stadterneuerung ist zwar vorrangig eine kommunalpolitische Aufgabe (lokales öffentliches Gut), hat aber auch überregionale Komponenten (sozial-, wirtschafts- und beschäftigungspolitische Wirkungen), die die Städtebauförderung als gemeinschaftliche Aufgabe, wie z.B. im Rahmen des Bund-Länder-Programms 'Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen' gegeben, rechtfertigt.[9]

Über den Ausstrahlungseffekt eines punktuellen, konzentrierten Einsatzes öffentlicher Mittel soll somit die - im Idealfall nicht weit unterschrittene - Rentabilitätsschwelle für private Investitionen im Sanierungsgebiet wieder hergestellt werden, so daß sich das Gebiet in der Folge 'von selbst' regeneriert und auf die umliegenden Stadtviertel positiv ausstrahlt. Die durch die Städtebauförderungsmittel ausgelösten privaten Investitionen sind aus diesem Grund eine zentrale Zielgröße. Um den Wirkungszusammenhang zwischen Städtebauförderung und privaten Investitionen jedoch vollständig beschreiben zu können, ist es sinnvoll, zuerst einen anderen Faktor zu betrachten, den sogenannten Bündelungseffekt der Städtebauförderung.

---

9 Bis 31.12.1987 waren im § 71 StBauFG (verlängert durch § 245 BauGB) die Finanzhilfen des Bundes gesetzlich festgeschrieben. Seitdem erfolgt die Förderung durch den Bund aufgrund von Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern. Vgl. hierzu den § 164b der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.8.1997. In: Bundesgesetzblatt Jahrgang 1997 Teil I Nr. 61, Bonn am 3. September 1997, S. 2192-2193.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

3.2 Die ökonomischen Wirkungszusammenhänge im einzelnen

3.2.1 Der Bündelungseffekt der Städtebauförderung

Neben den eigentlichen Städtebauförderungsprogrammen, die in Ostdeutschland mit Unterstützung des Bundes aufgelegt wurden,[10] wie

⇒ Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,

⇒ Städtebauliche Modellvorhaben,

⇒ Städtebaulicher Denkmalschutz,

⇒ Städtebauliche Planungsleistungen,

⇒ Erschließung von Wohngebieten,

⇒ Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Entwicklung von Wohngebieten und

⇒ Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete,

existiert noch eine Reihe von anderen öffentlichen Mitteln, die ebenfalls in den Sanierungsgebieten zum Einsatz kommen können. Hierzu zählen u.a. Mittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, Mittel des sozialen Wohnungsbaus für Modernisierung und Ausbau, Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Modernisierung von Wohnungen, Mittel der kommunalen Aufbauförderung, Mittel für den städtebaulichen Denkmalschutz und Mittel im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe 'Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur'.[11] Von einer Bündelungsfunktion der Städtebauförderung läßt sich dann sprechen, wenn die Verausgabung von Städtebauförderungsmitteln in einem bestimmten Sanierungsgebiet ursächlich für die zusätzliche Verausgabung anderer öffentlicher Fördermittel in diesem Gebiet ist.

Hierdurch wird zugleich ein zentrales methodisches Problem der Analyse ökonomischer Wirkungen deutlich, welches sich durch den ganzen theoretisch-methodischen Teil ziehen wird: das Kausalitätenproblem. Von einem echten hundertprozentigen Anstoßeffekt der Städtebauförderung auf zusätzlichen öffentlichen Mitteleinsatz (Bündelungseffekt) läßt sich nämlich nur dann sprechen, wenn ohne die Städtebauförderung zusätzlich keine einzige DM dieser öffentlichen Mittel geflossen wäre. Diese Annahme ist unrealistisch. Die Frage aber, wieviel Prozent der anderen öffentlichen Mittel ohne die Städtebauförderung in das entsprechende Gebiet geflossen wären, ob beispielsweise 5 %, 10 % oder 20 %, ist nicht zu beantworten, nicht zuletzt deshalb, weil keine sinnvollen Vergleichsregionen ohne entsprechende Städtebauförderung existieren. Was bleibt, ist die begründete Vermutung, daß die Städtebauförderungsmittel einen hohen Anstoßeffekt für andere öffentliche Investitionen haben, da es aus Sicht der politischen Entscheidungsträger Sinn macht, öffentliche Gelder mit städtebaulichem Bezug zeitlich und räumlich zu bündeln, um die Ausstrahlungseffekte zu nutzen und den gestalterischen Handlungsspielraum zu vergrößern.

---

10 Vgl. zu Art und Volumen der einzelnen Förderprogramme: W. Eichhorn und K. Otto: 5 Jahre Städtebauförderung in den neuen Ländern. In: Bundesbaublatt 1995/8, S. 582-585.

11 Vgl. zur Bedeutung der ergänzenden Förderprogramme aus Sicht der Gemeinden: R. Schäfer et al. (Forschungsgruppe Stadt+Dorf): Wirkungsanalyse zum Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den neuen Ländern, a.a.O., S.12.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Hierfür sprechen auch die Erkenntnisse der 'Neuen Politischen Ökonomie': In einer indirekten Demokratie ist der Politiker nicht selbstlos und wohlmeinend, wie es in der klassischen Theorie der Wirtschaftspolitik unterstellt wird, sondern er ist in erster Linie Stimmenmaximierer. Als solcher versucht er, seine Kompetenzen, sein Budget und seinen Handlungsspielraum zu erweitern, um eine größere Anzahl profilbildender, ihm oder zumindest seiner Partei zurechenbarer Maßnahmen durchführen zu können. Die Bündelung von verschiedenen Bundes-, Landes- und Gemeindemitteln in einem Sanierungsgebiet ist aus diesem Blickwinkel für jeden Kommunalpolitiker ein erstrebenswertes Ziel, da er hier 'Lorbeeren' ernten kann, ohne die Finanzierung der Gesamtmaßnahme vollständig verantworten zu müssen.[12] Aus Sicht der Bundes- und der Landespolitik hat die Städtebauförderung somit eine Lenkungsfunktion für die kommunale Stadtentwicklungspolitik.

Vor dem Hintergrund solcher Plausibilitätsüberlegungen wird das Verhältnis zwischen allen öffentlichen Mitteln, die im Sanierungsgebiet zum Einsatz gekommen sind, und den Städtebauförderungsmitteln im folgenden als 'Bündelungseffekt der Städtebauförderung' bezeichnet (Abb. 2). Öffentliche Infrastrukturinvestitionen, wie Investitionen in die Telekommunikation und in die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, werden im Zähler des Bündelungseffektes nicht berücksichtigt.[13] Denn hierbei handelt es sich in der Regel um autonome öffentliche Investitionen, die unabhängig von der Festlegung eines Sanierungsgebiets getätigt werden.

Abb. 2: Bündelungseffekt der Städtebauförderung

$$= \frac{\textbf{Alle öffentlichen Mittel}}{\textbf{Städtebauförderungsmittel}}$$

DIW '98

Hat man den Bündelungseffekt der Städtebauförderung definiert, so wird schnell klar, warum es sinnvoll ist, den Bündelungseffekt vor den Anstoßwirkungen der Städtebauförderung auf private Investitionen abzuhandeln. Denn natürlich lösen auch die anderen Mittel der öffentlichen Hände private Investitionen aus (Abb. 3). Als Ziel-Mittel-Beziehung für die Zielgröße private Investitionen werden aus diesem Grund zwei unterschiedliche Koeffizienten herangezogen: der Anstoßeffekt der Städtebaufördermittel und der Anstoßeffekt aller öffentlichen Mittel.

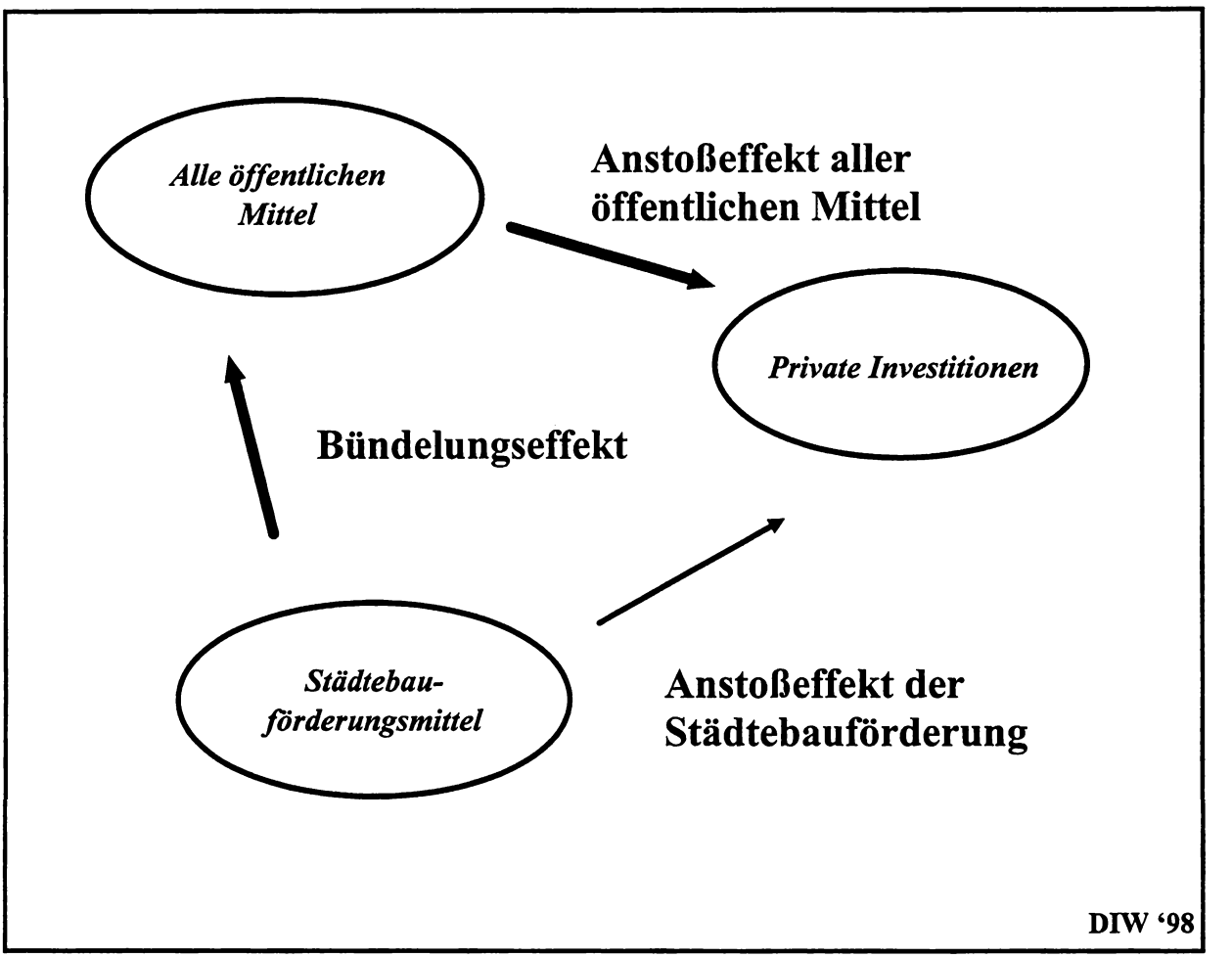
---

12 Vgl. beispielsweise G. Kirsch: Neue Politische Ökonomie, 3. Auflage, Düsseldorf 1994.

13 Bei der Erfassung öffentlicher Investitionen außerhalb des Sanierungsgebietes wurde diese Unterscheidung nicht getroffen, da dort per Definition nur Investitionen erfaßt wurden, die *in Bezug* zur Sanierungsmaßnahme stehen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 3: Bündelungs- und Anstoßeffekt der Städtebauförderung



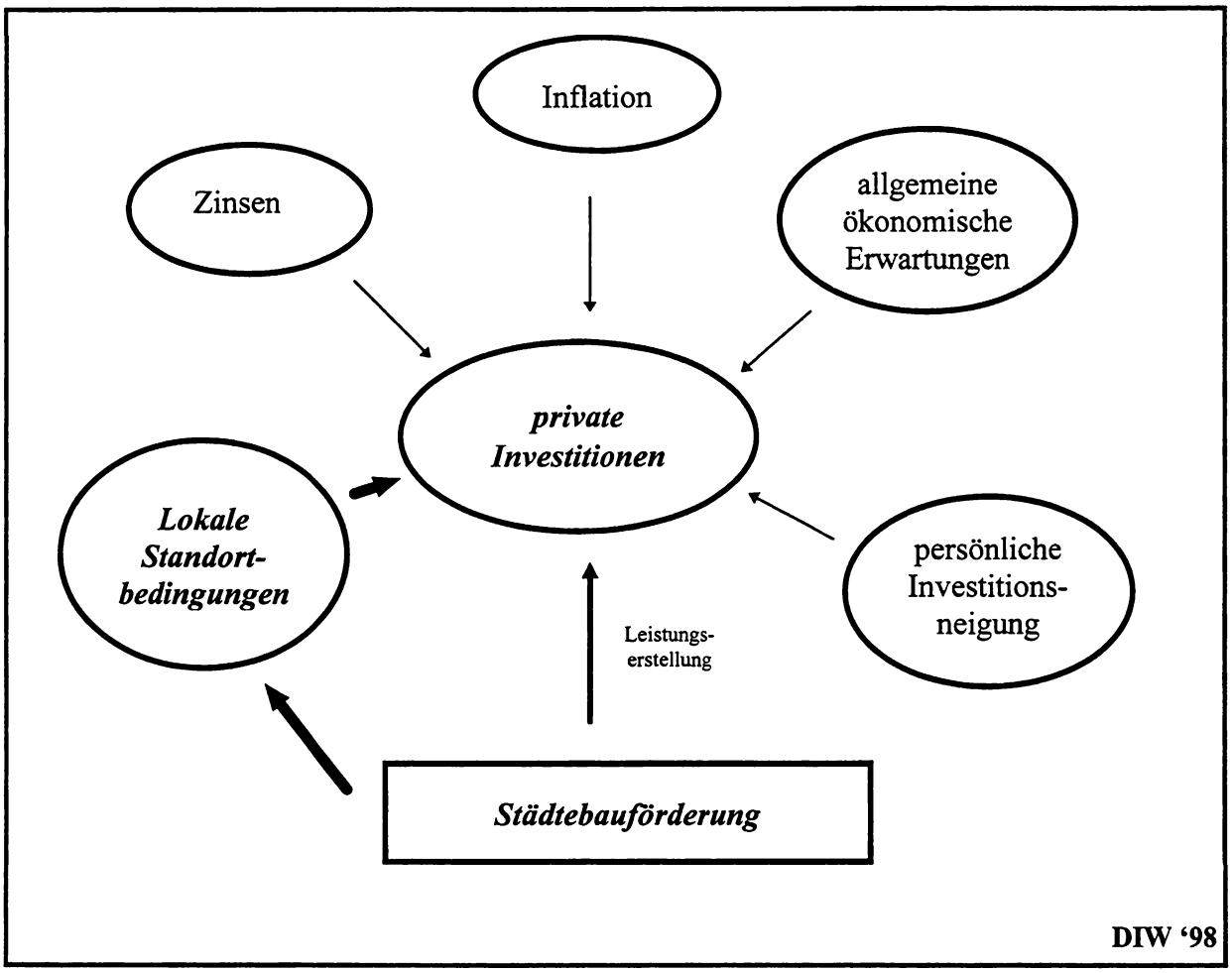
3.2.2 Anstoßeffekte für private Investitionen

Bei den Anstoßeffekten für private Investitionen ist das Kausalitätenproblem noch schwerer zu lösen. Private Investitionen werden durch eine Reihe von Faktoren determiniert; die Städtebauförderung ist hier nur einer unter mehreren. Volkswirtschaftliche Größen wie Zinsen, Inflation, allgemeine ökonomische Erwartungen (konjekturale Rentierlichkeit) und persönliche Investitionsneigung gelten ebenfalls als Ursachen der privaten Investitionstätigkeit.

Die Städtebauförderung wirkt auf zwei Wegen anregend auf die private Investitionstätigkeit: kurzfristig in der Phase der Leistungserstellung und langfristig über die Verbesserung der lokalen Standortbedingungen (Abb. 4). Kurzfristig werden in erster Linie private Investitionen angestoßen, die mit der Leistungserstellung im Sanierungsgebiet selbst zu tun haben, also Sanierungs-, Modernisierungs- und Bauinvestitionen. Der Bündelungseffekt der Städtebauförderung wirkt hier als 'Transmissionsriemen' für zusätzliche private Investitionen. Langfristig erzeugt die Städtebauförderung - verstärkt durch den Bündelungseffekt - sogenannte externe Effekte, d.h. sie verbessert die lokalen Standortbedingungen, die wiederum die Erwartungen der Rentierlichkeit der Investitionen erhöhen, im Idealfall auch die Standortattraktivität der ganzen Stadt oder Gemeinde.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 4: Determinanten der privaten Investitionstätigkeit



Während Zinsen und Inflation für das Niveau der Investitionstätigkeit in der Volkswirtschaft verantwortlich sind, entscheiden die lokalen Standortbedingungen darüber, an welchem Ort diese Investitionen getätigt werden. Gelingt es durch Städtebauförderung, die lokalen Standortbedingungen aufzuwerten, so wird sich vor Ort die private Investitionstätigkeit in den Bereichen Gewerbe und Gebäude langfristig auf einem höheren Entwicklungspfad bewegen. Durch die gesteigerte Investitionstätigkeit im Einzelhandel, im produzierenden Gewerbe oder im Dienstleistungssektor werden die Steuereinnahmen der Gemeinde verbessert, was wiederum zu erhöhter öffentlicher Investitionstätigkeit in den Folgejahren führen kann.

Im Sinne solch eines Multiplikatorprozesses wirken auch alle Bauinvestitionen, da Vorleistungen nachgefragt werden müssen, die Investitionsgüternachfrage steigen kann und sich die Steuerbemessungsgrundlage durch die erzielten Einkommen im Baugewerbe und seinen vorgelagerten Sektoren erweitert.[14] Über die Verwendung der erzielten Einkommen (Einkommensmultiplikator) erhöht sich die gesamtwirtschaftliche Nachfrage und weitere Wachs-

[14] Vgl. K. Löbbe, H. D. von Loeffelholz, W. Moos (Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung): Auswirkungen staatlich geförderter Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung auf die gesamtwirtschaftliche Produktion, die Beschäftigung und die öffentlichen Finanzen. Hrsg.: GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW Informationen 60), Köln, Juli 1997; künftig RWI-Studie genannt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

tumsprozesse werden ausgelöst. Daß die Städtebauförderung eine Anstoßwirkung für private Investitionen hat, steht somit außer Frage. Die Frage, wieviel Investitionen auch ohne die Städtebauförderung getätigt worden wären und welches Gewicht die Städtebauförderung im Verhältnis zu anderen Determinanten privater Investitionstätigkeit einnimmt, läßt sich allerdings nicht beantworten.

In der Konstruktion der Koeffizienten 'Anstoßeffekt der Städtebauförderung' und 'Anstoßeffekt öffentlicher Mittel' gibt es, wie auch schon beim Bündelungseffekt, keine andere Möglichkeit, als erst einmal vom Kausalitätenproblem zu abstrahieren und alle getätigten privaten Investitionen als Zielgröße im Zähler der jeweiligen Inputgröße im Nenner zuzurechnen (Abb. 5 und 6). Die Summe der getätigten privaten Investitionen leitet sich aus Schätzungen der befragten Sanierungsgemeinden und Sanierungsträger über die Höhe der geförderten privaten und der nicht geförderten privaten Baumaßnahmen ab.

Abb. 5: Anstoßeffekt der Städtebauförderung

$$= \frac{\textbf{Private Investitionen}}{\textbf{Städtebauförderungsmittel}}$$

DIW '98

Abb. 6: Anstoßeffekt aller öffentlichen Mittel

$$= \frac{\textbf{Private Investitionen}}{\textbf{Alle öffentlichen Mittel}}$$

DIW '98

Sonstige private Investitionen (gewerbliche nicht-bauliche Investitionen) werden nicht zugerechnet, da der Anteil autonomer Investitionen hier überwiegen dürfte. Dem möglicherweise überschätzten Anstoßeffekt für geförderte und nicht geförderte private Bauinvestitionen durch das nicht gelöste Kausalitätenproblem stehen somit die nicht-erfaßten, durch die Städtebauförderung angestoßenen gewerblichen nicht-baulichen Investitionen gegenüber. Die Gefahr der Über- oder Unterschätzung der tatsächlich durch die Städtebauförderung angestoßenen privaten Investitionssumme ist dadurch geringer.

Durch die vertiefenden Untersuchungen in den zehn ausgewählten Sanierungsgemeinden mit Hilfe der Betriebsumfrage, der Experteninterviews und der Workshops soll zudem versucht werden, Kausalitäten und die Struktur der gewerblichen Investitionen zumindest teilweise

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

transparent zu machen. Da dies nur qualitativ möglich ist, haben die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung in Bezug auf das Kausalitätenproblem keinen Einfluß auf die Definition der Koeffizienten. In der Interpretation der Koeffizienten nehmen sie dagegen einen hohen Stellenwert ein

Beide Koeffizienten werden sowohl für die direkten privaten Investitionen, also die Investitionen im Sanierungsgebiet selbst, als auch für die sogenannten indirekten privaten Investitionen, d.h. alle Investitionen, die nicht im Sanierungsgebiet selbst, aber in Beziehung dazu erfolgten, errechnet. Neben den bereits realisierten oder sich in der Realisierungsphase befindenden Investitionen werden ergänzend auch die im Fragebogen zu schätzenden geplanten Investitionen in ex-ante-Koeffizienten bis zum Jahr 2000 berücksichtigt.

3.2.3 Effekt auf das Bauvolumen

Um Aussagen über die durch die Städtebauförderung angestoßene Beschäftigung machen zu können, ist es notwendig, das durch die Städtebauförderung angestoßene Bauvolumen[15] zu schätzen. Sowohl öffentliche als auch private Investitionen, die durch die Städtebauförderung angestoßen werden, sind zum großen Teil Bauinvestitionen (Abb. 7).

Zu den öffentlichen Bauleistungen zählen hierbei nicht nur die sich in Neubauten, Modernisierungen und Instandsetzungen ausdrückenden Baumaßnahmen, sondern auch Teile der Ordnungsmaßnahmen, da unter diesen Begriff z.B. auch Tiefbaumaßnahmen zur infrastrukturellen Erschließung des Sanierungsgebietes sowie Maßnahmen zur Bestandssicherung gefaßt werden. In der Phase der Leistungserstellung ist der Anteil der Bauleistungen generell deutlich höher als im Zuge der Folgeinvestitionen aufgrund erhöhter Standortattraktivität. Dann treten gewerbliche nicht-bauliche Investitionen (sonstige private Investitionen) aufgrund der verbesserten Standortlage in den Vordergrund.

Das Bauvolumen ist deshalb vor allem für die kurzfristige, konjunkturelle Beschäftigung der entscheidende beschäftigungsauslösende Faktor.[16] In einem ersten Schritt wird aus diesem Grund ein Koeffizient 'Effekt auf das Bauvolumen' nach dem bekannten Schema und deshalb auch mit den erläuterten Schwächen im Hinblick auf das Kausalitätenproblem errechnet (Abb. 8).

---

15 Mit dem Bauvolumen ist die Summe derjenigen Leistungen gemeint, die auf die Erstellung oder Erhaltung von Gebäuden und Bauwerken gerichtet sind. Vgl. Zur Entwicklung der Bauwirtschaft in West- und Ostdeutschland. Bearb.: B. Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 42/1997, S. 771. In dem hier zu behandelnden Zusammenhang wird der Begriff Bauvolumen gleichbedeutend mit dem Begriff Bauleistungen (Bauinvestitionen und Reparatur-/Modernisierungsleistungen) verwandt.

16 Vgl. zur konjunkturellen Bedeutung der Bauinvestitionen: J. Beyfuß, M. Grömling, J. Hladik: Entwicklung und Determinanten der Bauinvestitionen in Westdeutschland. In: iw-trends 3/97. Danach hätte z. B. 1997 ohne den Einbruch bei den Bauinvestitionen ein gesamtwirtschaftliches Wirtschaftswachstum von rund 3 % erreicht werden können.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 7: Bauvolumen, Sanierungskosten und andere Investitionen

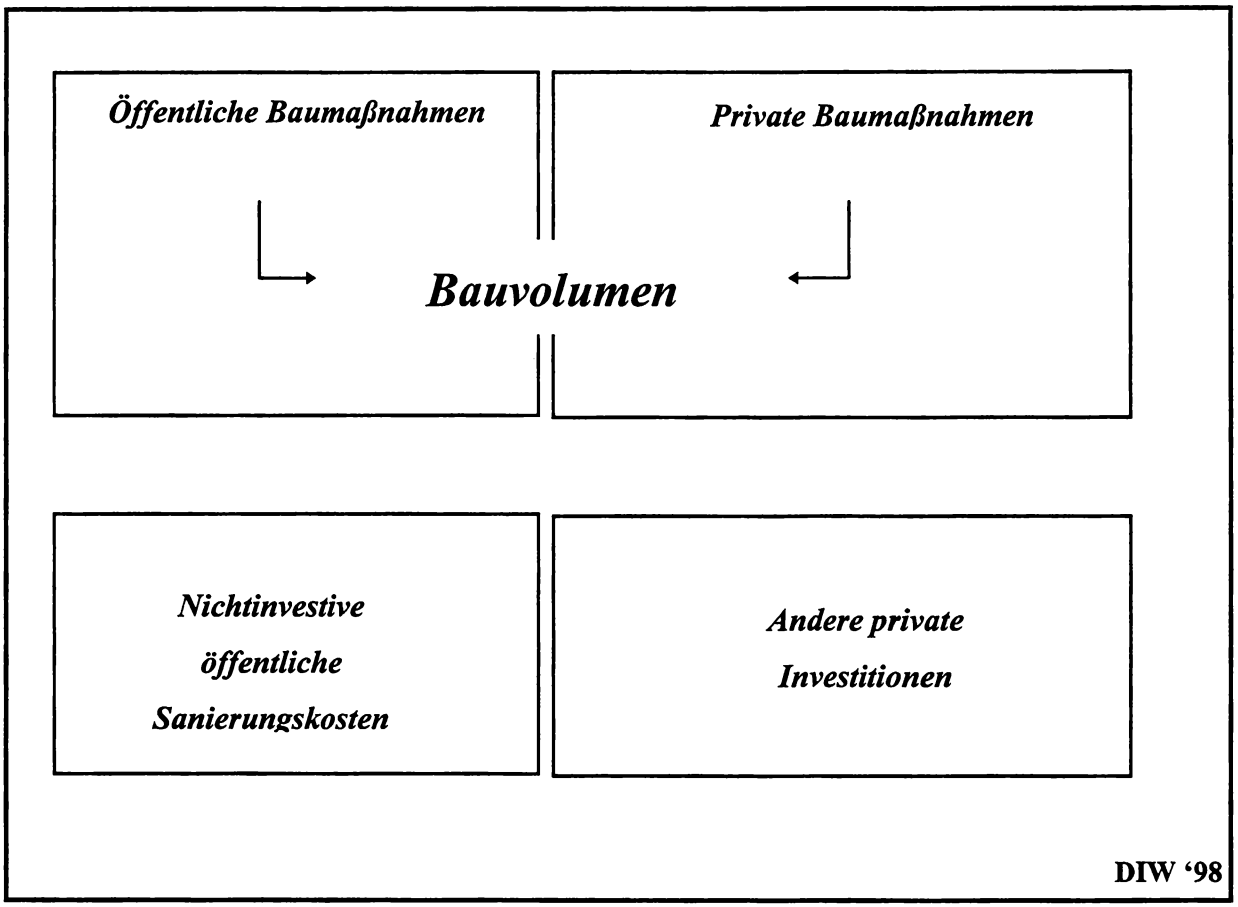


Abb. 8: Effekt auf das Bauvolumen

$$= \frac{\text{Bauvolumen}}{\text{Städtebauförderungsmittel (oder: Alle öffentlichen Mittel)}}$$

DIW '98

3.2.4 Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung

Um abzuschätzen, wieviel Menschen durch die Verausgabung öffentlicher Mittel für die Städtebauförderung einerseits und die dadurch ausgelösten privaten wirtschaftlichen Aktivitäten andererseits kurz- und mittelfristig Arbeit finden, wird zunächst auf sogenannte *direkte Beschäftigungseffekte* abgestellt, also - allgemein formuliert - die Beschäftigungseffekte, die entstehen, weil zur Erstellung einer bestimmten Produktion eine bestimmte Anzahl von Beschäftigten erforderlich ist. Auf die vorliegende Problemstellung bezogen, sind die direkten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Beschäftigungseffekte als Quotient aus Erwerbstätigenzahl und Bauvolumen darstellbar (Abb. 9).

Abb. 9: Direkter Beschäftigungseffekt

$$= \frac{\textbf{Zahl der Erwerbstätigen in Personen}}{\textbf{Endnachfrage nach Bauleistungen in Millionen DM}}$$

DIW '98

Der Quotient gibt also an, wieviel Personen benötigt werden, um eine Endnachfrage nach Bauleistungen in Höhe von 1 Million DM zu erstellen. Dabei ist dieser Quotient - wegen unterschiedlicher Produktivitäten - orts- und zeitbezogen. Je nach örtlich herrschender und sich im Zeitablauf entwickelnder Produktivität muß er also speziell ermittelt und gegebenenfalls fortgeschrieben werden. Darüber hinaus gibt es ein örtliches Abgrenzungsproblem insofern, als Bauleistungen, die in einer Region wirksam werden, sowohl durch Kapazitäten/Arbeitskräfte der Region selbst, als auch solche anderer Regionen erstellt werden können. Es stellt sich also das Problem herauszufinden, *an welchem Ort* diese direkten Beschäftigungseffekte entstanden sind oder entstehen.

Neben den direkten gibt es eine Reihe indirekter Beschäftigungseffekte. Da wäre zunächst der *Vorleistungseffekt* zu nennen. Zur Erstellung der Bauleistungen sind neben der unmittelbaren Wertschöpfung aus der Bauleistung selbst auch eine Reihe von Vorprodukten - Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie fremdbezogene Dienstleistungen (Zwischennachfrage) - erforderlich, deren Bereitstellung ebenfalls zu Beschäftigung führt. Auch hier gibt es ein Raum-/Zeitproblem. Analytisch wird der Vorleistungseffekt zunächst für die Leistungen selbst - also auf der Grundlage von Geldwerten - als Quotient aus der Zwischennachfrage und der Endnachfrage nach Bauleistungen ermittelt (Abb. 10).

Abb. 10: Vorleistungseffekt

$$= \frac{\textbf{Zwischennachfrage nach Bauleistungen}}{\textbf{Endnachfrage nach Bauleistungen}}$$

DIW '98

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Er gibt also an, wieviel Anteile der Endnachfrage zur Endnachfrage selbst addiert werden müssen, um zur gesamten Nachfrage nach Bauleistungen zu kommen. Zur Ermittlung der Beschäftigungseffekte sind für die Stufen der Vorproduktionen Kennziffern 'Erwerbstätige pro 1 Million DM für die jeweilige Vorleistungsproduktion' zu ermitteln.

Die direkte und indirekte Nachfrage nach Bauleistungen führt im Zuge der Nachfragedeckung zu Einkommen bei den Erwerbstätigen und Kapitalgebern. Neben der Zahlung von direkten Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen wird dieses Einkommen entweder gespart oder für Konsumzwecke ausgegeben. Die Mehrbeschäftigung, die die höhere Konsumnachfrage auslöst, wird als *Einkommenseffekt* bezeichnet. Allerdings muß der Einkommenszuwachs, der aus zusätzlicher Beschäftigung resultiert, saldiert werden mit eventuellen Transfereinkommen (Arbeitslosengeld, -hilfe, Sozialhilfe), die vor der Aufnahme der Beschäftigung gezahlt wurden, und deren Wegfall den Einkommenszuwachs entsprechend reduzieren. Darüber hinaus ändert sich durch vermehrte Beschäftigung nicht nur das Niveau der Nachfrage, sondern in der Regel auch deren Struktur.

Gesamtwirtschaftlich entsteht ein Einkommenseffekt nur dann, wenn die zusätzliche Nachfrage durch Geldschöpfung, d.h. durch Kreditaufnahme, erfolgt und nicht durch Umverteilung von Nachfrage, die dann an anderer Stelle nicht stattfindet. Im letzteren Falle würden sich positive und negative Beschäftigungseffekte gesamtwirtschaftlich ausgleichen. Dennoch können Beschäftigungseffekte regional auftreten, wenn die regional wirksame Nachfrage durch Mitteltransfer quasi autonom in einer Region erzeugt wird, wie es bei der Förderung für Ostdeutschland der Fall ist. Inwieweit hier im konkreten Fall die Baunachfrage durch Kreditaufnahme oder Umverteilung von Steuergeldern finanziert wurde und dadurch 'nur' regionale oder auch gesamtwirtschaftliche Effekte entstanden sind, ist nicht auszumachen.

Neben dem Vorleistungs- und dem Einkommenseffekt ist als weiterer indirekter Beschäftigungseffekt der *Akzelleratoreffekt* zu erwähnen. Hierunter ist eine Ausweitung der wirtschaftlichen Kapazitäten in Folge einer (erwarteten) nachhaltigen Nachfragebelebung durch die Wirksamkeit der zuvor beschriebenen Effekte zu verstehen, die zu erhöhter Nachfrage nach Investitionsgütern führt mit Beschäftigungseffekten im Investitionsgütergewerbe. Dieser Effekt entsteht jedoch nur dann in voller Höhe, wenn keine unausgelasteten Kapazitäten vorhanden sind. Für die Errechnung eines Akzelleratoreffektes fehlen allerdings im konkreten Fall alle empirischen Grundlagen. Weil darüber hinaus davon auszugehen ist, daß im Zweifelsfall die Produktion von Investitionsgütern - etwa Baumaschinen - zumindest im hier betrachteten Zeitpunkt nicht in Mecklenburg-Vorpommern erfolgte, der Effekt also - wenn überhaupt vorhanden - sich (vorwiegend) in anderen Bundesländern auswirkte, bleibt der Akzelleratoreffekt hier unberücksichtigt.

Neben den Beschäftigungseffekten aus der Erhöhung der Baunachfrage entsteht durch die Städtebauförderung, insbesondere durch die vorbereitenden Untersuchungen und weiteren städtebaulichen Planungen (§ 140 BauGB), eine *Nachfrage nach entsprechenden Planungsdienstleistungen*. Auch hier sind - wie bei den Bauleistungen - direkte und indirekte Beschäftigungseffekte - letztere unterteilt nach Vorleistungs-, Einkommens- und Akzelleratoreffekten - zu unterscheiden sowie regionale Differenzierungen vorzunehmen. Zu den Dienstleistungen gehören auch die speziellen Leistungen der Sanierungsträger. Hier dürften jedoch kaum Vorleistungseffekte zu erwarten sein, weil Sanierungsträger ihre vorwiegend koordinierende Funktion selbst ausüben, ohne Zuhilfenahme anderer Branchen. Bestenfalls ist eine mit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

der Ausweitung der Tätigkeit einhergehende Ausweitung der Kapazitäten - also ein Akzelleratoreffekt - bei den Sanierungsträgern zu erwarten, der jedoch unberücksichtigt bleiben kann. Auch die Einkommenseffekte dürften eher gering sein, zumal sie nur dann eintreten, wenn eine Beschäftigungsausweitung auf der Grundlage von Geldschöpfung vorliegt. Somit wären bei den Sanierungsträgern lediglich die direkten Beschäftigungseffekte zu betrachten, die allerdings regional zuzuordnen wären, nach Beschäftigungseffekten in Mecklenburg-Vorpommern und außerhalb des Bundeslandes. Zu den hier berücksichtigten Planungsdienstleistungen gehören nicht diejenigen Dienstleistungen, die direkt mit dem Baugeschehen einhergehen, also etwa Architekten- und Bauingenieurstellen. Diese Dienstleistungen sind Teil der Bauleistungen und deshalb im Bauvolumen bereits berücksichtigt.

In Abbildung 11 werden die unterschiedlichen Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung zusammenfassend dargestellt.

Am Rande: Es wird nicht untersucht, welche Beschäftigungseffekte bei einer alternativen Verwendung der Mittel eingetreten wären. Grundsätzlich sind dabei vier Arten des alternativen Mitteleinsatzes denkbar:[17] Senkung von Steuern und Gebühren, Reduzierung der öffentlichen Verschuldung, Erhöhung der Ausgaben in anderen öffentlichen Aufgabenbereichen im allgemeinen und Umschichtung der Ausgaben zugunsten anderer Baumaßnahmen im besonderen.

Eine Erörterung, welche Mittelverwendungsform effektiver im Hinblick auf Beschäftigungseffekte oder im Hinblick auf andere gesellschaftliche Bereiche wünschenswerter oder gar überlegener gewesen wäre, findet nicht statt. Darüber hinaus geht es hier um regionale Effekte in Mecklenburg-Vorpommern. Auch alternative Effekte bei Mittelverwendungen in anderen Regionen sind nicht Gegenstand der Betrachtung. Schließlich handelt es sich um eine ex-post-Betrachtung. Aufgrund der sich ändernden Produktivitäten im Zeitablauf ändern sich entsprechend die Effekte, d. h. bei in der Regel steigenden Produktivitäten sinken die Beschäftigungseffekte bei gleichbleibenden Ausgabenhöhen. Dies wird durch Preissteigerungen noch verstärkt. Im Mittelpunkt stehen deshalb die auf das Jahr 1996 bezogenen Beschäftigungseffekte.

3.2.5 Verbesserung der Standortattraktivität

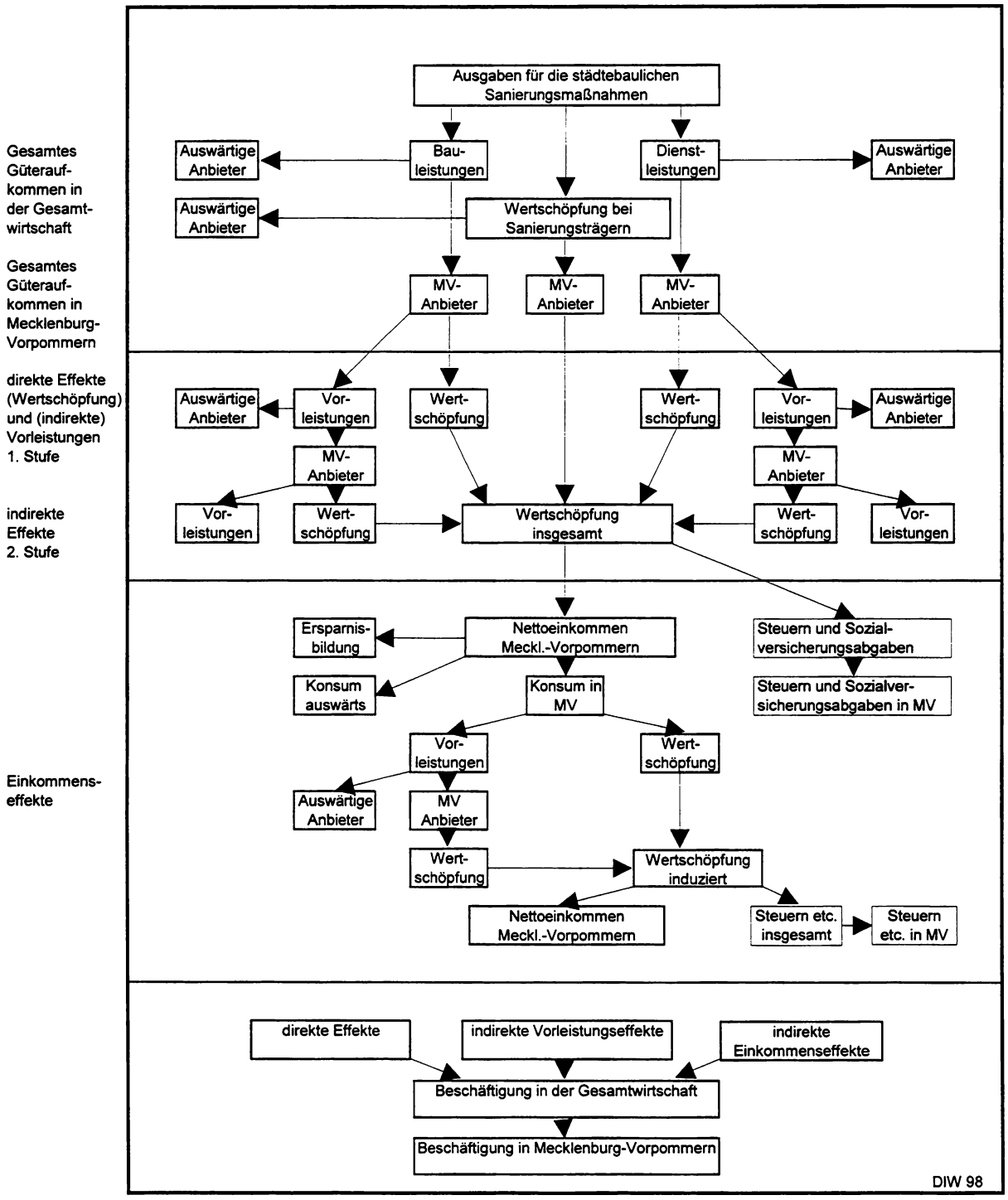
Während die Koeffizienten für die privaten Investitionen in der zitierten DIW- Expertise über 25 Jahre Städtebauförderung in Westdeutschland sowohl den kurzfristigen als auch den langfristigen Anstoßeffekt (Verbesserung der Standortattraktivität) widerspiegelten, können in der vorliegenden Expertise über 7 Jahre Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern zunächst lediglich kurz- und mittelfristige Anstoßeffekte erfaßt werden. Die mittelfristigen Koeffizienten bis zum Jahr 2000 werden dabei auf Basis der Befragung der Sanierungsgemeinden geschätzt.

---

[17] Vgl. dazu auch K. Geppert und D. Teichmann unter Mitarbeit von D. Swindland: Stadtwirtschaftliche Effekte der Entwicklungsmaßnahmen Rummelsburger Bucht und Wasserstadt Oberhavel. Gutachten des DIW für die Wasserstadt GmbH, Berlin, im Oktober 1997 (als Manuskript vervielfältigt).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 11: Schematische Darstellung der direkten und indirekten Beschäftigungseffekte



DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die langfristigen Auswirkungen auf die lokale Standortsituation können dagegen nur qualitativ im Rahmen der vertiefenden Untersuchung in den zehn Städten - in erster Linie durch die Betriebsumfrage - analysiert werden. Allgemein läßt sich sagen, daß die Quantifizierbarkeit der in dieser Expertise betrachteten ökonomischen Zielgrößen der Städtebauförderung mit zunehmendem Zeithorizont abnimmt: Während die ausgelösten öffentlichen Investitionen noch relativ leicht meßbar sind, wird dies sowohl bei den angestoßenen privaten Investitionen als auch beim Bauvolumen respektive der Beschäftigung schon deutlich schwieriger und am schwierigsten beim langfristigen Standorteffekt.

Gerade die lokale Standortattraktivität hat jedoch im Zuge von Globalisierung und Strukturwandel stark an Bedeutung gewonnen. Die rasche Senkung der Raumüberwindungs- bzw. Transaktionskosten (Abbau von Handelsschranken, Senkung der Transportkosten aufgrund niedriger Energiepreise und neuer Informations- und Kommunikationstechnologien etc.) hat in den vergangenen zehn Jahren die weltweite Arbeitsteilung intensiviert. Unternehmen mit überregionaler Absatzstruktur können so Unterschiede in der Standortgunst sehr viel besser nutzen.[18]

3.3 Zur Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit anderen Bundesländern

Einer vergleichenden Betrachtung zwischen Ost- und Westdeutschland sind enge Grenzen gesetzt. Neben der Kürze des Beobachtungszeitraums und der Höhe des Mitteleinsatzes sind noch weitere Faktoren zu berücksichtigen:

⇒ Die im Vergleich zu den alten Bundesländern unterschiedliche städtebauliche Ausgangslage der fünf neuen Länder aufgrund der Stadtplanungspolitik der DDR (hoher Sanierungsbedarf, Großwohnsiedlungen),

⇒ die Schwierigkeiten, die sich aus den ungeklärten Eigentumsverhältnissen nach der Vereinigung ergaben (langwierige Verhandlungen, überlastete Grundbuchämter),

⇒ die Auswirkungen eines sektoralen Wandels im Zeitraffer vor dem Hintergrund einer schweren wirtschaftlichen Anpassungskrise (Zusammenbruch nicht wettbewerbsfähiger Betriebe, fehlende Investitionsbereitschaft/-fähigkeit privater Eigentümer),

⇒ die Nachahmung von Entwicklungen der alten Bundesländern, ebenfalls im Zeitraffer (Einzelhandelsverlagerung auf die „grüne Wiese", etc.),

⇒ die sehr angespannten Kommunalfinanzen und

⇒ die fast vollständige komprimierte Übernahme des städtebaulichen Instrumentariums der westdeutschen Länder *nach* deren Trendwende vom Leitbild der durchgreifenden, flächendeckenden Sanierung hin zur behutsamen, erhaltenden Erneuerung.

Ein Vergleich der Ergebnisse dieser Studie mit den Ergebnissen der DIW-Expertise über die Anstoßwirkungen von über zwanzig Jahren Städtebauförderung in den alten Bundesländern (Tab. 1) ist nur mit dem Bewußtsein für die Unterschiede in der Ausgangslage zulässig. Zu

---

18 Vgl. u.a. M. Grömling, K. Lichtblau, A. Weber: Weltwirtschaftlicher Strukturwandel: Deindustrialisierung und Globalisierung. In: iw-Trends 3/1996 (Quartalshefte zur empirischen Wirtschaftsforschung). Hrsg.: Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln, S. 32-46.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

beachten ist z.B., daß die Koeffizienten für Sanierungsmaßnahmen in historischen Stadtkernen in Westdeutschland leicht unter den in Tabelle 1 dargestellten Koeffizienten für alle untersuchten Sanierungsmaßnahmen in Westdeutschland liegen: 3,0 für den Bündelungseffekt, 5,2 für den Anstoßeffekt auf private Investitionen und 7,3 für den Effekt auf das Bauvolumen.[19] Da rund 90 % aller in Mecklenburg-Vorpommern geförderten Sanierungsmaßnahmen in historischen Stadtkernen/Altstädten liegen (Tab. 2), sind diese etwas niedrigeren Koeffizienten auf den ersten Blick der passendere Maßstab für einen Vergleich Mecklenburg-Vorpommerns mit den alten Bundesländern. Andere strukturelle Unterschiede zwischen Westdeutschland und Mecklenburg-Vorpommern (z.B. die Größe der Sanierungsgebiete) überzeichnen einen Vergleich allerdings auch wieder in der entgegengesetzten Richtung. In diesem Gutachten muß beim Ost-West-Vergleich von der Eliminierung dieser strukturellen Unterschiede abgesehen werden.

Tab. 1: Anstoß- und Bündelungseffekt der Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder (A-Programm ohne Gemeindeanteile) in Westdeutschland

Bündelungseffekt der Städtebauförderung	Anstoßeffekt der Städtebau förderung	Anstoßeffekt öffentlicher Mittel		Effekt auf das Bauvolumen
		innerhalb der Sanierungsgebiete	inner- und außerhalb der Gebiete	
3,2	5,8	1,8	2,2	7,9

Quelle: V. Lessat unter Mitarbeit von K.-P. Gaulke und J. Rother: Expertise über die Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung (Beiträge zur Strukturforschung, Heft 164), Berlin 1996.

Auch ein Vergleich Mecklenburg-Vorpommerns mit den anderen vier neuen Bundesländern ist nur eingeschränkt möglich. So benennt etwa die Wirkungsanalyse der Forschungsgruppe Stadt+Dorf[20] für das Jahr 1995 spürbare Unterschiede zwischen Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern. Im Vergleich mit den anderen vier neuen Bundesländern ist in Mecklenburg-Vorpommern[21]

⇒ die durchschnittliche Fläche der Sanierungsgebiete klein, obwohl sie in Relation zum Durchschnitt der alten Bundesländer immer noch mehr als das Doppelte umfaßt,

⇒ der Anteil der historischen Altstädte an den Sanierungsgebieten überdurchschnittlich groß,

⇒ der Anteil der Wohnungsabgänge an den neugebauten und modernisierten Wohnungen sehr hoch,

⇒ der landesweite Einsatz von nur wenigen Sanierungsträgern einmalig,

---

19 V. Lessat, a.a.O., S.63

20 R. Schäfer et al. (Forschungsgruppe Stadt+Dorf): Wirkungsanalyse zum Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den neuen Ländern, a.a.O., S. 10-14, S. 22, S. 32-42 und S. 62-63.

21 Insgesamt wurden die Antworten von 57 Sanierungsgemeinden aus Mecklenburg-Vorpommern ausgewertet. In allen fünf neuen Bundesländern waren es 357 Sanierungsgemeinden, die antworteten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

⇒ der Anteil der öffentlichen Gesamtkosten pro Maßnahme sehr hoch, was vor allem an überdurchschnittlichen Ausgaben in den Bereichen Vorbereitende Untersuchungen, Ordnungsmaßnahmen und speziell den Erschließungsmaßnahmen liegt,

⇒ das geschätzte Bauvolumen pro Maßnahme eher gering,

⇒ nur von einem kleinen Teil der Befragten eine deutliche Erhöhung der Investitionsbereitschaft festgestellt worden, was Ursachen in der mangelnden Investitionsdynamik einer strukturschwachen Region wie Mecklenburg-Vorpommern hat.

Die hier vorgelegte ökonomische Wirkungsanalyse der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern ist also nur dann ein Spiegelbild der Situation in den anderen neuen Bundesländer, wenn die wirtschaftlichen, politischen und rechtlichen[22] Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern dabei nicht aus den Augen verloren werden.

---

22 Vgl. hierzu die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und zur Förderung der städtebaulichen Denkmalpflege (StBauFR) vom 23.9.1997. In: Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern, Nr. 44/1997, S. 1017-1045.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

4 Ergebnisse der Befragung der Sanierungsgemeinden

4.1 Beschreibung der untersuchten Sanierungsgebiete

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Zeitraum 1991 bis 1997 ca. 2,4 Mrd. DM Programmittel für städtebauliche Programme bereitgestellt. Davon hat das Land etwa die Hälfte, der Bund ein Viertel und die Gemeinden ebenfalls ein Viertel aufgebracht.[23] Von den 91 befragten Sanierungsgemeinden, die in den Jahren 1991 bis 1997 mehr als 6 Millionen DM Städtebauförderungsmittel erhalten haben, konnten die Antwortbögen aus 85 Sanierungsgebieten von 82 Sanierungsgemeinden ausgewertet werden (Anhang A). 94 % dieser 85 untersuchten Sanierungsgebiete - alles Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136-164 BauGB - befinden sich im Hauptzentrum der Gemeinde, bei 89 % handelt es sich zudem um einen historischen Stadtkern (Tab. 2). Fast alle Sanierungsgebiete bestehen seit 1991, nur wenige wurden erst in späteren Jahren in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Die ersten Sanierungssatzungen werden nach dem heutigen Stand der Planung voraussichtlich im Jahr 2003 aufgehoben, die letzten erst im Jahr 2020.

Tab. 2: Lage und Art der untersuchten Sanierungsgebiete (in %)

Lage des Sanierungsgebiets		Art des Sanierungsgebiets[1]	
Im Hauptzentrum der Gemeinde	94,0	Historischer Stadtkern/Altstadt	89,1
In einem zentrumsnahen Gebiet	2,4	Ländlich geprägtes Zentrum	9,4
In Neben- oder Stadtteilzentrum	1,2	Sonstiges Wohnviertel	5,9
In einer anderen Lage der Gem.	2,4	Gemischtes Gebiet	4,9
Gesamt (n=85)	100,0	Gesamt (n=85)	109,3

1) Mehrfachnennungen.
Quelle: Befragung des DIW 1998.

Der Großteil der betrachteten Sanierungsgebiete hat eine Fläche zwischen 10 und 30 Hektar. Allerdings ist knapp ein Viertel der Sanierungsgebiete deutlich größer, noch über 10 % der Sanierungsgebiete haben ein Ausmaß von 50 Hektar und mehr. Knapp 60 % aller Sanierungsgebiete haben geschätzte Einwohnerzahlen zwischen 500 und 2.000 Einwohnern, gut 13 % liegen mit unter 500 Einwohnern darunter und etwa ein Viertel der Sanierungsgebiete umfassen 2.000 Einwohner und mehr, bis hin zu Sanierungsgebieten mit über 5.000 Einwohnern. Die Siedlungsdichte der Sanierungsgebiete beträgt im Durchschnitt etwa 70 Einwohner je Hektar, allerdings mit einer Spannweite von 3 bis 540 Einwohnern je Hektar (Tab. 3).

Abbildung 12 zeigt die geographische Lage der 82 untersuchten Sanierungsgemeinden auf einer stilisierten Landkarte Mecklenburg-Vorpommerns.

---

[23] Informationen des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 17.9.1997. Berechnungen auf Grundlage der Befragung ergeben ein etwas anderes Bild (siehe Tabelle 6 auf Seite 41). Die Bundesmittel haben in den 82 untersuchten Sanierungsgemeinden mit 33 % einen höheren Stellenwert.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 12: Mecklenburg-Vorpommern
Untersuchte Sanierungsgemeinden

DIW '98

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tab. 3: Größe und Siedlungsdichte der untersuchten Sanierungsgebiete (in %)

In Hektar		Geschätzte Einwohnerzahl		Einwohner je Hektar	
1-10 ha	4,6	1-500	13,3	1-30	18,1
11-20 ha	42,4	501-1.000	29,0	31-60	32,5
21-30 ha	29,4	1.001-2.000	30,1	61-90	31,4
31-40 ha	7,1	2.001-3.000	9,6	91-120	7,2
41-50 ha	5,9	3.001-5.000	12,0	121-150	6,0
51 ha und mehr	10,6	5.001 und mehr	6,0	151 und mehr	4,8
Gesamt (n=85)	100,0	Gesamt (n=83)	100,0	Gesamt (n=83)	100,0

Quelle: Befragung des DIW 1998.

In den 82 untersuchten Sanierungsgemeinden kamen bis Ende 1996 über 900 Millionen DM an Städtebauförderungsmitteln von Bund und Land zum Einsatz, davon rund 340 Millionen im Rahmen des Bund-Länder-Programms 'Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen'. Insgesamt wurden innerhalb der Sanierungsgebiete etwa 1.800 Millionen DM an öffentlichen Mitteln verausgabt. Der Mitteleinsatz pro Sanierungsmaßnahme schwankt dabei erheblich: In 30 der 85 untersuchten Sanierungsgebiete kamen bis Ende 1996 weniger als 5 Millionen DM[24] an Städtebauförde-rungsmitteln von Bund und Land zum Einsatz, in 28 Gebieten waren es 5-10 Millionen, in 17 Gebieten 10-15 Millionen DM und in 10 Gebieten sogar über 15 Millionen DM. Die Streuung des Mitteleinsatzes reduziert sich, wenn die Städtebauförderung auf die Einwohner im *Sanierungsgebiet* bezogen wird. Knapp 40 % aller Sanierungsgebiete liegen dann bei einem Wert von 5.000-10.000 DM Städtebauförderung je Einwohner im Sanierungsgebiet, etwa 43 % liegen darunter und knapp 17 % darüber. Die Städtebauförderungsmittel in DM je Einwohner der *Sanierungsgemeinde* zeigen wiederum ein weniger homogenes Bild, die Streuung der Werte um ihren Mittelwert ist höher. In gut einem Drittel aller Sanierungsgemeinden wurden bis Ende 1996 500-1.000 DM Städtebauförderung je Einwohner der Sanierungsgemeinde durch Bund und Land ausgezahlt, in gut einem Fünftel 1.000-1.500 DM, in knapp einem Drittel der Fälle mehr als 1.500 DM und in etwa 10 % weniger als 500 DM (Tab. 4).

[24] Bis Ende 1997 stieg die Gesamtsumme der Städtebauförderung in allen Sanierungsgemeinden über 6 Millionen DM an, da nur solche Gemeinden an der Befragung teilnahmen, die in den Jahren 1991-1997 mehr als 6 Millionen DM an Städtebauförderungsmitteln erhalten haben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tab. 4: Höhe des Mitteleinsatzes in den Sanierungsgebieten und -gemeinden (in %)

Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes ...					
... je Sanierungsmaßnahme		... je Einwohner im Sanierungsgebiet		... je Einwohner in der Sanierungsgemeinde	
bis 5 Mill. DM	35,3	bis 5.000 DM	43,4	bis 500 DM	10,6
5-10 Mill. DM	32,9	5.001-10.000 DM	39,8	501-1.000 DM	35,3
10-15 Mill. DM	20,0	10.001-15.000 DM	10,8	1.001-1.500 DM	21,2
15 Mill. und mehr	11,8	15.001 und mehr	6,0	1.501-2.000 DM	17,6
				2.001 und mehr	15,3
Gesamt (n=85)	100,0	Gesamt (n=83)	100,0	Gesamt (n=85)	100,0

Quelle: Befragung des DIW 1998.

4.2 Die Anstoßwirkungen im Überblick

Es wurden folgende quantifizierbaren ökonomischen Kennziffern für die Wirkung der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern berechnet: der Bündelungseffekt, der Anstoßeffekt für private Investitionen, der Anstoßeffekt für das Bauvolumen und der Beschäftigungseffekt in absoluten Zahlen (Tab. 5). Als Anstoßgrößen im Nenner der Koeffizienten wurden alternativ die Städtebauförderungsmittel von Bund und Land im Rahmen des Bund-Länder-Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (A-Programm ohne Eigenanteile der Gemeinden[25]), alle Städtebauförderungsmittel von Bund und Land (im wesentlichen A-,L-,D- und M-Programme ohne Eigenanteile der Gemeinden[26]) sowie alle öffentlichen Mittel (Städtebauförderungsmittel, zusätzliche Eigenanteile der Gemeinden, andere öffentliche Förderungsmittel, maßnahmenbedingte Einnahmen, zusätzliche öffentliche Investitionen[27]) gewählt.

Unterschieden wurde sowohl nach dem räumlichen (inner- und außerhalb des Sanierungsgebiets[28]) als auch dem zeitlichen (ex-post und ex-ante) Bezug der Koeffizienten. In den Zähler der ex-ante-Schätzgrößen bis zum Jahr 2000 gehen hierbei alle im Bezug zur Sanierungsmaßnahme stehenden (öffentlichen bzw. privaten) Investitionen ein, die sich Ende 1996 in der

25 Die Zeilen Bundes- und Landesmittel der Frage 10 a) des Fragebogens im Anhang C.

26 Die Summe aus den Zeilen Bundes- und Landesmittel der Frage 10 a) und den Fragen 10 b) und 10 c) des Fragebogens im Anhang C.

27 Die Gesamtsumme aus der Frage 10, der Frage 11 und der Frage 14 (je nach zeitlichem Bezug des zu errechnenden Koeffizienten) des Fragebogens im Anhang C.

28 Die privaten und öffentlichen Investitionen außerhalb des Sanierungsgebiets (indirekte Investitionen) wurden im Fragebogen mit den Fragen 23 und 24 erhoben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tab. 5: Anstoßwirkungen der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern nach zeitlichem und räumlichem Bezug

	Bündelungseffekt[1]				Anstoßeffekt für private Investitionen[2]					
	Bund-Länder-Programm[5]		Städtebauförderung[6]		Bund-Länder-Programm[5]		Städtebauförderung[6]		Alle öffentlichen Mittel[7]	
	bis 1996	bis 2000[8]	bis 1996	bis 2000[8]	bis 1996	bis 2000[8]	bis 1996	bis 2000[8]	bis 1996	bis 2000[8]
Innerhalb des Sanierungs-gebietes	5,4	5,6	1,9	2,0	11,7	17,1	4,7	6,9	2,2	3,0
Inner- und außer halb des Sanie-rungsgebietes	8,2	8,5	2,9	3,3	16,8	21,8	6,6	8,7	3,1	3,9

	Anstoßeffekt für das Bauvolumen[3]				Beschäftigungseffekt für das Jahr 1996 in absoluten Zahlen[4]			
	Städtebauförderung[6]		Alle öffentlichen Mittel[7]		Direkte Beschäftigung	Vorleistungs-effekt	Einkommens-effekt	Gesamt-effekt
	bis 1996	bis 2000[8]	bis 1996	bis 2000[8]				
Innerhalb des Sanierungs-gebietes	6,1	9,0	2,8	4,0	15210	10140	4650	30000
Inner- und außer halb des Sanie-rungsgebietes	9,1	12,7	4,4	5,5	21600	14400	6600	42600

1) Bündelungseffekt = Quotient sämtlicher öffentlicher Mittel (einschließlich der Städtebauförderung) zu den Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes.

2) Anstoßeffekt für private Investitionen = Quotient der privaten Investitionen zu den Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes (bzw. allen öffentlichen Mitteln).

3) Anstoßeffekt für das Bauvolumen = Summe der Kosten der öffentlichen und privaten Baumaßnahmen zu den Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes (bzw. allen öffentlichen Mitteln).

4) Beschäftigungseffekt = Hochrechnung aus angestoßenem Bauvolumen und entsprechenden Erwerbstätigenzahlen pro eine Millionen DM Bauleistungen in Mecklenburg-Vorpommern.

5) Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes aus dem Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (A-Programm ohne die Eigenanteile der Gemeinde

6) Alle Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes (A-, L-,D-,M- und Planungsprogramme sowie Aufschwung-Ost-Mittel ohne die Eigenanteile der Gemeinden).

7) Alle öffentlichen Mittel innerhalb des Sanierungsgebietes: Städtebaufördermittel, Gemeindemittel, sonstige öffentliche Fördermittel, sonstige öffentliche Einnahmen und zusätzliche öffentliche Inve

8) Schätzung bei konstanter bis zum Jahr 2000 fortgeschriebener Höhe der Städtebauförderung.

Quelle: Befragung von 82 Sanierungsgemeinden mit 85 Sanierungsgebieten in Mecklenburg-Vorpommern durch das DIW 1998

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Realisierungs- oder mittelfristigen Planungsphase befanden. Diese zukünftigen Investitionssummen wurden gesondert erfragt und basieren somit auf Einschätzungen der Sanierungsgemeinden und ihrer Sanierungsträger.[29] Wurden für einzelne Vorhaben Planungszeiträume genannt, die weit über das Jahr 2000 hinausgehen, so wurden die dazugehörigen Summen anteilig reduziert, so daß im Zähler überall gleichermaßen die mittelfristigen, nicht aber die langfristigen Förder- und Investitionspläne Berücksichtigung finden. Bei der Prognose des zukünftigen Bauvolumens wurde zudem unterstellt, daß sich das Verhältnis von öffentlich geförderten Bau- zu nichtbaulichen Maßnahmen bis zum Jahr 2000 weiter zugunsten der Baumaßnahmen verschiebt.[30] Der Nenner der Schätzgrößen enthält entweder Städtebauförderungsmittel in konstant bis zum Jahr 2000 fortgeschriebener Höhe oder die geschätzten öffentlichen Gesamtmittel bis zum Jahr 2000.

Aus so errechneten Koeffizienten lassen sich eine Reihe von wesentlichen Erkenntnissen für die Analyse der ökonomischen Wirkungen der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern gewinnen. In der folgenden Betrachtung der Bündelungs- und Anstoßeffekte der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern spielen die in Tabelle 5 abgebildeten Koeffizienten deshalb eine zentrale Rolle, u.a. auch im Vergleich mit den in Tabelle 1 auf Seite 32 präsentierten Ergebnissen für Westdeutschland.

4.3 Bündelungs- und Anstoßeffekte

4.3.1 Der Bündelungseffekt

Der *Bündelungseffekt der Städtebauförderung* durch Bundes- und Landesmittel hat aufgrund der hohen Konzentration öffentlicher Mittel in der ostdeutschen Stadtsanierung und -entwicklung einen anderen Charakter als in den westlichen Bundesländern. Das zentrale Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (A-Programm) ist in Mecklenburg-Vorpommern nur eines von vielen Städtebauförderungsprogrammen, an denen der Bund und das Land beteiligt sind. Weniger als ein Drittel aller Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes fließen im Rahmen dieses Programms. Gut zwei Drittel der Bundes- und Landesmittel werden im Rahmen anderer Programme bewilligt (Tab. 6). Neben den städtebaulichen Modellvorhaben in der Anfangsphase (M-Programme u.a. in Güstrow und Stralsund), den Planungsprogrammen und den Aufschwung-Ost-Mitteln sind hier das landeseigene Städtebauförderungsprogramm (L-Programm) und das Programm städtebaulicher Denkmalschutz (D-Programm) zu nennen. Allein die reinen Landesprogramme in Mecklenburg-Vorpommern umfaßten von 1991 bis 1997 rund 738 Millionen DM.[31] Der Bündelungskoeffizient des klassischen Bund-Länder-Programms (A-Programm ohne Eigenanteile der Gemeinden) ist aus diesem Grund mit 5,4 schon gegenwärtig sehr hoch. Bis

---

29 Frage 14 b) und c), Frage 17 b), Frage 19 b), Frage 23 b) und Frage 24 b) des Fragebogens im Anhang C. Die Frage 12 gibt zusätzliche Hinweise auf die zukünftige Struktur der öffentlichen Finanzierung der förderungsfähigen Kosten.

30 Bis zum Jahr 1996 betrug das Verhältnis (nach Kostengruppen) von öffentlich geförderten Baumaßnahmen zu nichtbaulichen Maßnahmen 2 zu 1, in Zukunft steigt dieses Verhältnis an auf 3,5 zu 1, siehe hierzu die Ausführungen unter 4.3.4.

31 Informationen des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 17.9.1997.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

zum Jahr 2000 werden für 1 DM Städtebauförderung von Bund und Land im Rahmen des A-Programms sogar über 7 DM an anderen öffentlichen Mitteln inner- und außerhalb des Sanierungsgebiets in städtebauliche Maßnahmen geflossen sein. Diese im Vergleich mit dem Bündelungseffekt in Westdeutschland von 3,2 deutlich höheren Koeffizienten sind vor allem Ausdruck der anderen Förderungsstruktur in den neuen Bundesländern.

Tab. 6: Struktur der Städtebauförderungsmittel in Mecklenburg-Vorpommern (in %)

Städtebauförderung durch Bund und Land (ohne die Eigenanteile der Gemeinden)		Städtebauförderung durch Bund, Land und Gemeinden (alle Programme)	
Bund-Länder-Programm	34	Bundesmittel	33
Sonstige Bundesmittel	28	Landesmittel	45
Sonstige Landesmittel	38	Gemeindemittel[1]	22
Gesamt (n=85)	100	Gesamt (n=85)	100

1) einschließlich zusätzlicher Eigenanteile der Gemeinden.
Quelle: Befragung des DIW 1998.

Diese besondere Förderungsstruktur, ihrerseits wiederum ein Reflex auf die spezifische städtebauliche Situation in Ostdeutschland, läßt auch die Kausalitätenfrage in anderem Licht erscheinen. Hier ist deutlich weniger als in Westdeutschland davon auszugehen, daß die Städtebauförderung von Bund und Land *im Rahmen des A-Programms* auslösend für die kleinräumige Mittelkonzentration ist. Insgesamt ist die Bedeutung der Bundes- und Landesmittel für die Städtebauförderung jedoch höher als in Westdeutschland: Während in Westdeutschland die für die Städtebauförderung bereitgestellten Gemeindemittel (Eigenanteile der Gemeinden im Rahmen der Städtebauförderung von Bund und Land plus zusätzliche Eigenanteile) mehr als die Hälfte aller städtebaulichen Mittel ausmachten[32], so sind dies in Mecklenburg-Vorpommern nur 22 % (Tab. 6).

Eine aussagekräftigere Kennziffer für den Anstoßeffekt der Städtebauförderung auf andere öffentliche Mittel ist der *Bündelungseffekt aller Städtebauförderungsmittel* des Bundes und des Landes - nicht nur derjenigen im Rahmen des A-Programms - von 1,9 innerhalb des Sanierungsgebiets. Zusammen mit einer DM an Städtebauförderung durch Bund und Land fließt nur knapp eine weitere Mark aus Haushaltsmitteln der Gemeinde (Eigenanteile im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme und sonstige Haushaltsmittel der Gemeinde), zusätzlichen nicht förderungsfähigen bzw. nicht geförderten öffentlichen Investitionen,[33] sonstigen Einnahmen im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme, die nicht Förderungsmittel sind (maßnahmenbedingten Einnahmen) oder anderen Förderungsquellen (Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, Wohnungsbauförderung, Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, Denkmalpflege, etc.) in die Sanierungsgebiete. Hieraus wird die hohe Bedeutung der gezielten Förderung der Stadtsanierung mit Bundes- und Landesmitteln in Mecklenburg-Vorpommern deutlich.

---

32 V. Lessat, a.a.O., S. 39/40.

33 Vgl. hierzu den Hinweis zu Frage 13-15 des Fragebogens im Anhang C.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Haushaltsmittel der Gemeinde machen etwa 15 %, die anderen öffentlichen Förderungsmittel 3,8 %, die maßnahmenbedingten Einnahmen 10,0 % und die zusätzlichen öffentlichen Investitionen 19,5 % aller in den Sanierungsgebieten eingesetzten öffentlichen Mittel aus (Tab. 7). Bei den anderen öffentlichen Förderungsmitteln dominieren insbesondere drei Kategorien, nämlich die Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramme des Landes mit etwa 20 %, Mittel des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes mit etwa 22 % und Mittel der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur mit 34 %. Die sonstigen (maßnahmenbedingten) Einnahmen umfassen vor allem Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken zu etwa 54 %, Einnahmen aus zwischenzeitlicher Bewirtschaftung von Grundstücken im Sanierungsvermögen zu 15,4 % und Ablösebeträge für Stellplätze mit 10,2 %. Gut die Hälfte aller öffentlichen Mittel sind Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes (Bundes- und Landesmittel im Rahmen des Bund-Länder-Programms, sonstige Städtebauförderungsmittel des Bundes und sonstige Städtebauförderungsmittel des Landes).

An dieser Relation wird sich in Zukunft *bis zum Jahr 2000* bei konstanter fortgeschriebener Höhe der Städtebauförderung innerhalb der Sanierungsgebiete kaum etwas ändern. Der Bündelungseffekt aller Städtebauförderungsmittel von Bund und Land innerhalb der Sanierungsgebiete liegt mit einem Wert von 2,0 weiterhin deutlich unter dem westdeutschen Niveau von 3,2 für den Bündelungseffekt der Städtebauförderungsmittel des Bundes- und der Länder im Rahmen des A-Programms. Die schwierige Haushaltslage der ostdeutschen Kommunen wirkt in diesem Bereich hemmend.

Außerhalb des Sanierungsgebiets wird der Anstoßeffekt der Städtebauförderung für andere öffentliche Förderungsmittel und Investitionen bis zum Jahr 2000 dagegen von 2,9 auf 3,3 merklich ansteigen. Dies liegt sicherlich an dem im Zeitablauf steigenden Ausstrahlungseffekt des Sanierungsgebiets auf die umliegenden Stadtteile und der sich verschiebenden Prioritätensetzung der Stadtentwicklungspolitik vom Sanierungsgebiet hin zu den umliegenden Stadtteilen bzw. dem gesamten Stadtgebiet.

Aus Sicht der Kommunalpolitik ist solch eine Entwicklung begrüßenswert. Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets wird die erste Priorität der kommunalen Städtebaupolitik mit einem hohen Einsatz an Fremdmitteln angegangen. Anschließend konzentrieren sich die städtebaulichen Erneuerungsbestrebungen der öffentlichen Hände, unterstützt durch die Vorbildfunktion der Sanierungsmaßnahme, mehr und mehr auf die anliegenden Stadtquartiere. Nach und nach wird so durch punktuelle öffentliche Investitionen das gesamte Stadtgebiet aufgewertet.

4.3.2 Der Anstoßeffekt für private Investitionen

Für die *Anstoßwirkung auf private Investitionen* durch die Bund-Länder-Mittel im Rahmen des A-Programms gelten die gleichen Anmerkungen wie für den Bündelungseffekt dieses Programms. Der Anteil des klassischen Bund-Länder-Programms an allen Städtebauförderungsmitteln ist in Ostdeutschland geringer als in Westdeutschland, so daß die Koeffizienten automatisch höher ausfallen. Aussagekräftiger ist auch hier wieder der Koeffizient aller Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes und vor allem der Anstoßeffekt aller öffentlichen Mittel für private Investitionen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tab.7: Struktur der in den Sanierungsgebieten eingesetzten öffentlichen Mittel (in %)

Städtebauförderungsmittel und andere öffentliche Mittel	nachrichtl.:	gesamt:
Bund-Länder-Programm[1], darunter ...		**22,9**
... *Bundesmittel*	32,6	
... *Landesmittel*	45,9	
... *Gemeindemittel*	21,5	
	100,0	
Sonstige Städtebauförderungsmittel des Bundes		**14,3**
Sonstige Städtebauförderungsmittel des Landes		**19,5**
Sonstige Haushaltsmittel der Gemeinde		**10,0**
Andere öffentliche Förderungsmittel, darunter ...		**3,8**
... *Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramme*	20,0	
... *Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz*	22,0	
... *GA-Mittel*	34,0	
... *Sonstige Förderungsmittel*	24,0	
	100,0	
Maßnahmenbedingte Einnahmen, darunter ...		**10,0**
... *Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken*	54,2	
... *Bewirtschaftungseinnahmen*	15,4	
... *Ablösebeträge für Stellplätze*	10,2	
... *Sonstige Einnahmen*	20,2	
	100,0	
Zusätzliche öffentliche Investitionen, darunter ...		**19,5**
... *Bundesmittel*	6,1	
... *Landesmittel*	37,5	
... *Gemeindemittel*	27,2	
... *Sonstige öffentliche Mittel*	29,2	
	100,0	
Öffentliche Mittel bis Ende 1996 insgesamt (n=85):		**100,0**

Quelle: Befragung des DIW 1998. 1) mit im Programm vorgeschriebenen Eigenanteilen der Gemeinden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Aufgrund der hohen Konzentration von Städtebauförderungsmitteln in einem vergleichsweise kurzen Zeitraum in den Sanierungsgebieten in Mecklenburg-Vorpommern ist der ex-post-Koeffizient bis 1996 für den Anstoß privater Investitionen durch die Städtebauförderung mit 4,7 zur Zeit noch geringer als in Westdeutschland (5,8), der Anstoßeffekt für private Investitionen durch alle im Sanierungsgebiet konzentrierten öffentlichen Mittel liegt dagegen mit 2,2 schon über dem westdeutschen Koeffizienten von 1,8.

Die privaten Investoren lassen sich dabei wie folgt charakterisieren: Schätzungsweise 40 % der privaten Investoren sind Eigentümer von Wohnhäusern und/oder Geschäftshäusern im Sanierungsgebiet, ohne dort Gewerbetreibende zu sein, 40 % sind Eigentümer von Wohnhäusern und/oder Geschäftshäusern im Sanierungsgebiet und gleichzeitig dort Gewerbetreibende, 5 % sind sonstige Gewerbetreibende im Sanierungsgebiet und nur 15 % haben keinen direkten Bezug zum Sanierungsgebiet. In Westdeutschland ist dieser Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet nach den Ergebnissen der DIW-Befragung 1996 weniger ausgeprägt: 28 % aller privaten Investoren sind hier weder Wohn- oder Geschäftseigentümer noch Gewerbetreibende im Sanierungsgebiet.[34] Gut zwei Drittel der befragten Sanierungsgemeinden in Mecklenburg-Vorpommern gaben zudem an, daß die Investoren überwiegend selbst im Sanierungsgebiet wohnen, bei dem restlichen Drittel war dies nicht der Fall.

Tab. 8: Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet (in %)

Wohnen die Investoren im Sanierungsgebiet?		Charakterisierung nach Eigentumsstatus und Gewerbetätigkeit	
Ja, alle	0,0	Eigentümer, aber kein Gewerbetreibender	40
Überwiegend ja	68,0	Eigentümer und Gewerbetreibender	40
Größtenteils nicht	29,6	Sonstige Gewerbetreibende	5
Nein	2,4	Keinen direkten Bezug zum San.-gebiet	15
Gesamt (n=81)	100,0	Gesamt (n=81)	100

Quelle: Befragung des DIW 1998.

Rund 89 % aller Befragten gaben an, daß die Städtebauförderungsmittel zu weiteren privaten Investitionen über die eigentlichen Sanierungsmaßnahmen hinaus geführt haben, die ohne die Städtebauförderung nicht stattgefunden hätten. Nur 11 % waren der Meinung, daß die Städtebauförderungsmittel kaum Einfluß auf den weiteren privaten Investitionsprozeß im Sanierungsgebiet hatten.

Insgesamt wurden etwa 3,7 Milliarden DM von privater Seite bis 1996 innerhalb der untersuchten Sanierungsgebiete[35] investiert (bereits realisiert oder in der Realisierungsphase), davon wurden etwa 1,9 Milliarden DM durch das Sanierungsprogramm gefördert (mit ca. 500 Millionen DM an öffentlichen Zuschüssen), 1,8 Milliarden DM wurden nicht durch das Sanierungsprogramm oder Wohnungsbauförderungsmittel gefördert.

---

34 V. Lessat, a.a.O., S. 49.

35 Hier lagen nur für 68 Fälle vollständige Zahlenangaben vor.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Bis Ende 1996 kamen also innerhalb der Sanierungsgebiete auf eine DM aus Bundes- und Landesmitteln der Städtebauförderung 4,70 DM an privaten Investitionen. *Bis zum Jahr 2000* wird sich diese Relation merklich verändert haben, mit einer DM Städtebauförderung werden dann immerhin fast 7 DM an privaten Investitionen in die Sanierungsgebiete fließen. Die Erklärung für diesen Anstieg privater Investitionen liegt auf der Hand: Die positiven externen Effekte der Städtebauförderung brauchen Zeit, um sich zu entfalten, ein günstiges privates Investitionsklima entsteht erst nach und nach. Risikoaverse Investoren warten solange ab, bis die Investitionsrenditen durch die städtebauliche Aufwertung des Sanierungsgebiets gesichert scheinen. Nur die in der Regel kleinere Anzahl risikofreudiger Investoren wird schon in der Anfangsphase - beflügelt durch hohe Renditeerwartungen - Neuinvestitionen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme tätigen. Das interessanteste Ergebnis für Mecklenburg-Vorpommern im Bereich der Anstoßeffekte der Städtebauförderung und der öffentlichen Mittel auf private Investitionen sind jedoch die weiterreichenden räumlichen Wirkungen der Städtebauförderung.

4.3.3 Exkurs: Weiterreichende räumliche Ausstrahlungseffekte

Die erstmals in dieser Tiefe erfaßten *weiterreichenden räumlichen Ausstrahlungseffekte der Städtebauförderung* in an das Sanierungsgebiet angrenzende Stadtteile bzw. auf das gesamte Stadt- oder Dorfgebiet erhöhen die ökonomische Wirkung der Städtebauförderung erheblich (Abb. 13).

Gefragt wurde hier nach öffentlichen und privaten Investitionen, die zwar außerhalb des eigentlichen Sanierungsgebiets stattgefunden haben bzw. noch stattfinden sollen, aber trotzdem im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme gesehen werden müssen (Investitionen der Telekom, der Deutschen Bahn, der Kirchen, der Versorgungsunternehmen, Straßenbau, Schulbauten, Rathausbauten, Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Wohnungsbauaktivitäten, etc.). Vor allem in diesem Bereich sind die Koeffizienten in Mecklenburg-Vorpommern vermutlich höher als in den westlichen Bundesländern.[36] Während der aussagekräftige Anstoßeffekt für private Investitionen durch alle im Sanierungsgebiet konzentrierten öffentlichen Mittel mit 2,2 gegenwärtig erst leicht über dem westdeutschen Koeffizienten (1,8) liegt, ist der gleiche Koeffizient unter Berücksichtigung der weiterreichenden räumlichen Ausstrahlung auch außerhalb des Sanierungsgebiets mit 3,1 deutlich höher als in Westdeutschland (2,2).

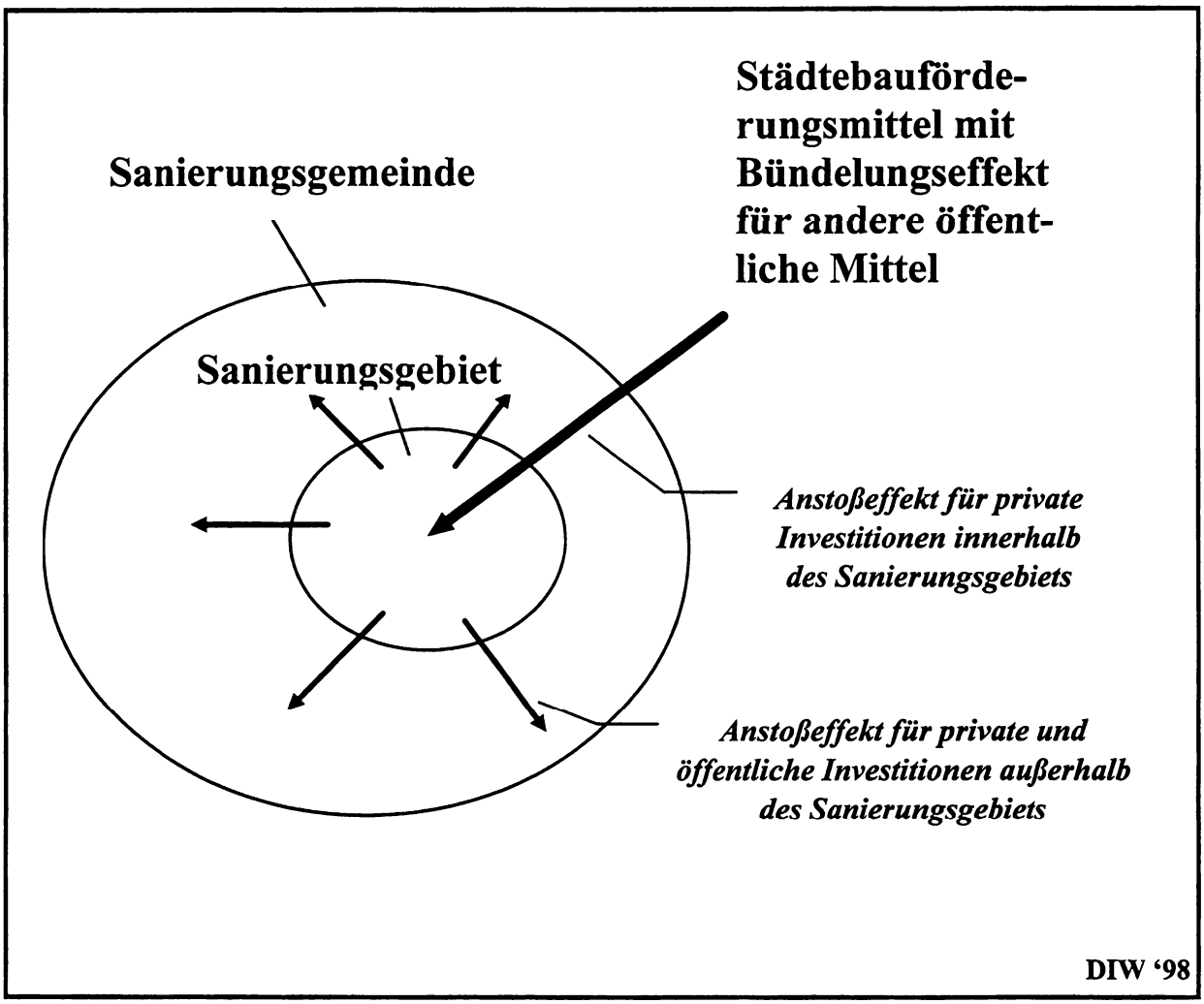
Eine mögliche Erklärung ist hier sicherlich die in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt sehr viel schlechtere städtebauliche Substanz mit einem weitaus höheren Erneuerungsbedarf als in Westdeutschland. Während in Westdeutschland vor allem die punktuelle Behebung städtebaulicher Mißstände im Mittelpunkt der Städtebauförderung stand, so wirkt die Städtebauförderung in Ostdeutschland sehr viel flächiger. Ein zentrales Sanierungsgebiet strahlt stärker in die umliegenden Stadtteile aus, da die Unterschiede in der städtebaulichen Substanz zwischen Sanierungs- und Nichtsanierungsgebieten nach erfolgreicher Sanierung sehr viel größer sind. Die Anreizwirkung (positive externe Effekte), auch in den umliegenden Stadtteilen etwas für die Verbesserung des Stadtbildes zu tun, ist dementsprechend höher.

---

36 Vergleichsangaben für den Bündelungseffekt inner- und außerhalb des Sanierungsgebiets (Anstoßeffekt für zusätzliche öffentliche Investitionen), sowie für den Effekt auf das Bauvolumen inner- und außerhalb des Sanierungsgebiets existieren nicht für die alten Bundesländer.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 13: Weiterreichende räumliche Wirkungen der Städtebauförderung



4.3.4 Der Anstoßeffekt für das Bauvolumen

Der *Anstoßeffekt der Städtebauförderung für das private und öffentliche Bauvolumen* zeigt für Mecklenburg-Vorpommern das aus den bisherigen Erörterungen bekannte Bild. Die Anstoßwirkung bis 1996 ist mit 6,1 noch deutlich geringer als in Westdeutschland (7,9), was vor allem an der Kürze des Beobachtungszeitraums und dem Stand der Sanierungsmaßnahmen liegt.[37] Die Vorbereitungs-, Planungs- und nichtbaulichen Ordnungsmaßnahmen haben noch ein stärkeres Gewicht in Relation zu den eigentlichen Baumaßnahmen (Tab. 9).

[37] Für die aus den in Kapitel 4.3.1 erwähnten Gründen nicht in den Mittelpunkt der Analyse gestellten Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes im Rahmen des Bund-Länder-Programms ergibt sich rechnerisch ein „Anstoßeffekt" auf das Bauvolumen von 15,4. Zu einem vergleichbaren Ergebnis kommen Schäfer et al., a.a.O., S III: Für den Zeitraum bis 1995 wird hier für die fünf neuen Länder eine Relation von 1:14,2 errechnet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tab. 9: Öffentliche Finanzierung der förderungsfähigen Kosten bis Ende 1996 (in %)

Kostengruppen	nachrichtl.:	gesamt:
Vorbereitende Untersuchungen		**1,3**
Weitere Vorbereitung der Sanierung		**7,1**
Erwerb von Grundstücken		**4,6**
Ordnungsmaßnahmen insgesamt, darunter ...		**36,7**
... *Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen*	70,6	
... *Maßnahmen zur Bestandssicherung an Gebäuden*	21,2	
... *alle übrigen Ordnungsmaßnahmen*	8,2	
	100,0	
Baumaßnahmen insgesamt, darunter ...		**36,1**
... *Neubau*	0,8	
... *Modernisierung/Instandsetzung privater Gebäude*	42,0	
... *Modernisierung und Instandsetzung privat nutzbarer Gebäude im Eigentum der Gemeinde*	21,0	
... *Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen*	35,0	
... *Sonstige Baumaßnahmen*	1,2	
	100,0	
Sonstige Sanierungskosten insgesamt		**14,2**
Gesamtsumme der Kosten (n=85):		**100,0**

Quelle: Befragung des DIW 1998.

Die vorbereitenden Untersuchungen, die weitere Vorbereitung der Sanierung und der Erwerb von Grundstücken machten bis Ende 1996 zusammen 13 % der öffentlichen Finanzierung der föderungsfähigen Kosten der Sanierungsmaßnahme aus, die Ordnungsmaßnahmen knapp 37 %, die Baumaßnahmen etwa 36 % und die sonstigen Sanierungskosten wie z. B. Vergütung für Sanierungsträger, Entschädigungsleistungen, Vor- und Zwischenfinanzierung und Aufwendungen bei der Bewirtschaftung von Grundstücken gut 14 %. Die Kosten für bauliche Maßnahmen (Erschließungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Bestandssicherung im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen plus Baumaßnahmen insgesamt) waren bis Ende 1996 etwa doppelt so hoch wie die Kosten für nichtbauliche Maßnahmen, standen also im Verhältnis 2 zu 1. Dies liegt nur leicht unter dem Verhältnis für *abgeschlossene* Sanierungsmaßnahmen in Westdeutschland[38]. Entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Förderungsan-

[38] V. Lessat, a.a.O., S. 42-47.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

träge wird das Verhältnis von Bau- zu nichtbaulichen Maßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern in Zukunft ein Verhältnis von fast 3,5 zu 1 erreichen.[39] Damit ist dieses Verhältnis in Mecklenburg-Vorpommern ex-ante deutlich höher als der vergleichbare Quotient von gut 2 zu 1 in Westdeutschland. Die Struktur der nicht durch das Städtebauförderungsprogramm geförderten Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet unterscheidet sich von der Struktur der geförderten Baumaßnahmen erheblich:

Tab. 10: Struktur der nicht durch das Städtebauförderungsprogramm geförderten Bauleistungen und der geförderten privaten Bauleistungen[1] (in %)

Kostengruppe	Nicht geförderte öffentl. Investitionen	Nicht geförderte private Investitionen	Geförderte private Investitionen
Neubau	6,5	53,0	16,0
Modernisierung/Instandsetzung	12,5	42,3	76,6
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	57,0	3,0	6,8
Sonstige Baumaßnahmen	24,0	1,7	0,6
Baumaßnahmen insgesamt (n=76):	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung des DIW 1998. 1) Einschätzungen ex-post und ex-ante nach Frage 15,18 und 20.

Die zusätzlichen öffentlichen, nicht förderungsfähigen bzw. nicht geförderten Bauleistungen bestehen zum größten Teil aus der Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie sonstigen Baumaßnahmen z.B. des Kreises oder der Kirche. Die nicht geförderten privaten Baumaßnahmen umfassen einen relativ hohen Anteil an Neubaumaßnahmen, während sich die geförderten privaten Baumaßnahmen fast vollständig aus Modernisierungsmaßnahmen zusammensetzen. Hieran wird u. a. eine Priorität der öffentlichen Förderung in Mecklenburg-Vorpommern im Bereich Modernisierung und Instandsetzung ganz im Sinne eines Konzepts der erhaltenden Erneuerung deutlich.

Von den insgesamt etwa 5 Milliarden DM, die bis Ende 1996 innerhalb der 85 untersuchten Sanierungsgebiete in Mecklenburg-Vorpommern als Baunachfrage wirkten, wurden 70 % privat finanziert und 30 % öffentlich. *Bis zum Jahr 2000* wird sich dieses Verhältnis weiter verbessern. Bezogen auf 1 DM an im Sanierungsgebiet eingesetzten öffentlichen Mitteln wird bis zum Jahr 2000 ein Bauvolumen von 4 DM entstehen. Der entsprechende Koeffizient für die Mittel der Städtebauförderung wird sich in Relation zu Westdeutschland mit 9 DM deutlich zugunsten Mecklenburg-Vorpommerns verschieben. Unter Einbeziehung der mit der Sanierungsmaßnahme einhergehenden Bauinvestitionen außerhalb des Sanierungsgebiets, die im Gutachten für Westdeutschland so nicht erhoben wurden, ergibt sich ein Koeffizient von knapp 13 DM Bauvolumen je 1 DM an Städtebauförderung.

[39] Bei der Schätzung des öffentlichen Bauvolumens bis zum Jahr 2000 wurde diese Steigerung mit einem Multiplikator von 1,7 (3,5 : 2) berücksichtigt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

4.4 Determinanten der Anstoßwirkungen

Die Anstoßwirkungen der Städtebauförderung (Bündelungseffekt, Anstoßeffekt auf private Investitionen, Effekt auf das Bauvolumen) in Mecklenburg-Vorpommern unterscheiden sich von Sanierungsgemeinde zu Sanierungsgemeinde erheblich. In einigen Gemeinden liegt der Anstoßeffekt aller Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes bis Ende 1996 für private Investitionen z.B. weit über 6, in anderen Gemeinden deutlich unter 3.

Im folgenden wird deshalb untersucht, welche Determinanten (unabhängige erklärende Variable) für diese Unterschiede in den Koeffizienten (zu erklärende abhängige Variable) verantwortlich sind. Folgende Fragen stellen sich hier u.a.: Ist möglicherweise die allgemeine wirtschaftliche Prosperität einer Gemeinde mitverantwortlich für die Höhe der Anstoßwirkung der Städtebauförderung auf die private Investitionstätigkeit? Spielt der Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet eine Rolle? Oder vielleicht die Hierarchie in der Raumordnung (Zentralörtlichkeit)? Ist die Größe der Gemeinden oder der Sanierungsgebiete ein diskriminierendes Kriterium für die Höhe der Koeffizienten?

Die Schwierigkeit solch einer Untersuchung liegt vor allem in der unzureichenden Datenlage der amtlichen Statistik auf gemeindlicher Ebene. Neben den vorhandenen Datenreihen des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern auf Gemeindeebene wird sich deshalb ergänzend auf kleinräumig aufbereitetes Datenmaterial durch Bandelin/Braun[40] und die Ergebnisse der vom DIW durchgeführten Befragung der Sanierungsgemeinden gestützt. In der Tabelle 11 werden die untersuchten Variablen unter Angabe ihres räumlichen und zeitlichen Bezugs sowie ihrer statistischen Quelle aufgelistet. Die Unterschiede im zeitlichen Bezug der Variablen führen hier nur dann zu einer Verzerrung der statistischen Untersuchungsergebnisse, wenn sich das interregionale Verhältnis von Größen wie z.B. der Arbeitslosenquote, der Bruttowertschöpfung oder der Industriedichte im Zeitablauf stark verändert hat.

Ob eine dieser Variablen 'Erklärungsgehalt' für die Unterschiede in den Anstoßwirkungen der Städtebauförderung hat, läßt sich statistisch mit Hilfe des *Korrelationskoeffizienten nach Bravais-Pearson* untersuchen.[41] Dieser mißt die Güte der Anpassung der Daten an einen angenommenen linearen Zusammenhang. Das Streuungsdiagramm in Abbildung 14 veranschaulicht solch eine bivariate Korrelation am Beispiel der Variablen 'Größe des Sanierungsgebiets in ha' und dem Koeffizienten für private Investitionen.

Der Korrelationskoeffizient nach Bravais-Pearson liegt aufgrund seiner Standardisierung immer zwischen -1 und 1, ein negativer Wert gibt dabei einen negativen Zusammenhang der betrachteten Variablen (hohe Werte der einen Variablen gehen mit niedrigen Werten der anderen einher), ein positiver Wert einen positiven Zusammenhang (hohe Werte der einen Variable gehen mit hohen Werten der anderen Variablen einher) wieder.

---

[40] J. Bandelin und G. Braun: Mecklenburg-Vorpommern im Prozeß der marktwirtschaftlichen Strukturanpassung: eine empirische Bestandsaufnahme, Marburg 1994.

[41] Eine plausible Auswahl von möglichen erklärenden Variablen verhindert, daß ein rein zufälliger Zusammenhang mit dem Korrelationskoeffizienten gemessen wird.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tab. 11: Überblick über die untersuchten Determinanten

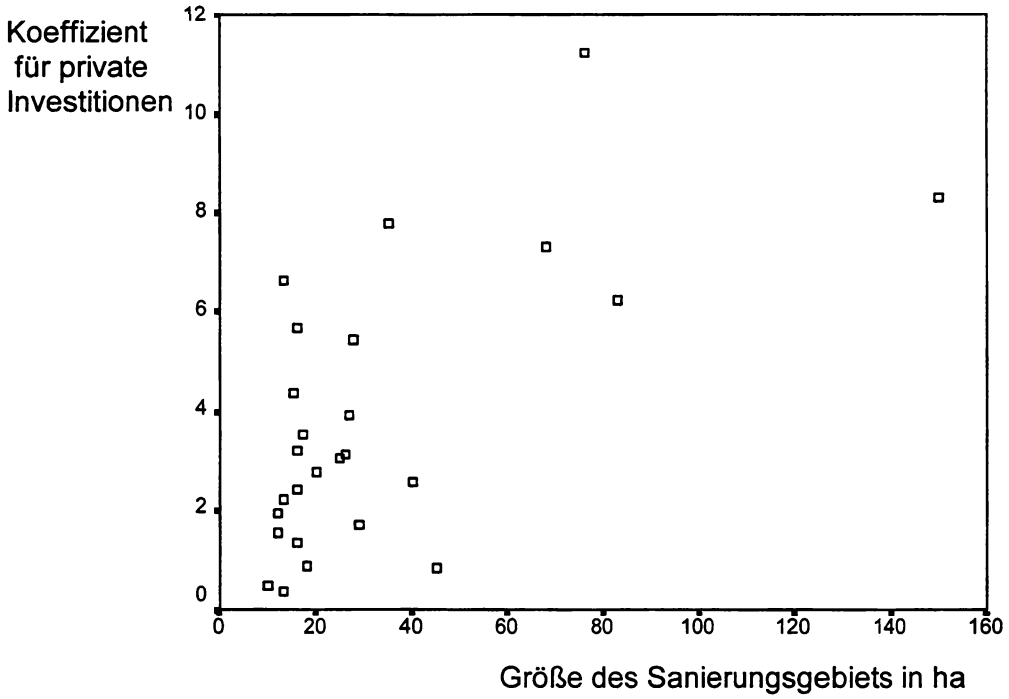
Mögliche unabhängige erklärende Variablen	Räumlicher Bezug	Quelle
Größe und Zentralörtlichkeit der Sanierungsgemeinde:		
Anzahl der Einwohner der Sanierungsgemeinde 1996	*Gemeinde*	*DIW-Befragung*
Zentralörtlichkeit der Gemeinde (Oberzentrum, Mittelzentrum, Unterzentrum, auch nach Teilfunktionen)	*Gemeinde*	*Bandelin/Braun*
Größe und Siedlungsdichte des Sanierungsgebiets:		
Größe des Sanierungsgebiets in ha	*Gemeinde*	*DIW-Befragung*
Anzahl der Einwohner des Sanierungsgebiets	*Gemeinde*	*DIW-Befragung*
Einwohner je ha im Sanierungsgebiet	*Gemeinde*	*DIW-Befragung*
Höhe des Mitteleinsatzes durch Bund und Land:		
Eingesetzte Städtebauförderungsmittel in DM bis 1996	*Gemeinde*	*DIW-Befragung*
Städtebauförderungsmittel je Einwohner der Gemeinde	*Gemeinde*	*DIW-Befragung*
Städtebauförderungsmittel je Einwohner des San.-gebiets	*Gemeinde*	*DIW-Befragung*
Wirtschaftliche Stärke der Sanierungsgemeinde:		
Bruttowertschöpfung pro Kopf des Jahres 1992	*Kreis/Stadt*	*Bandelin/Braun*
Arbeitslosenquote 1993	*Amtsbezirk*	*Bandelin/Braun*
Industriedichte 1993	*Raum*[1]	*Bandelin/Braun*
Umsatzproduktivität im Verarbeitenden Gewerbe 1993	*Raum*[1]	*Bandelin/Braun*
Gewerbeanmeldungen (saldiert) in Handwerk und Gewerbe auf 1000 Einwohner 1992/1993	*Raum*[1]	*Bandelin/Braun*
Wanderungssaldo über die Gemeindegrenzen 1996	*Gemeinde*	*Stat. Landesamt*
Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen 1992	*Gemeinde*	*Stat. Landesamt*
Finanzkraft der Sanierungsgemeinde:		
Steuereinnahmekraft der Gemeinde je Einwohner 1996	*Gemeinde*	*Stat. Landesamt*
Schuldenstand der Gemeinde in DM je Einwohner 1996	*Gemeinde*	*Stat. Landesamt*
Sonstige Determinanten:		
Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet	*Gemeinde*	*DIW-Befragung*
Verhältnis der baulichen- zur nichtbaulichen öffentlichen Finanzierung der förderungsfähigen Kosten bis 1996	*Gemeinde*	*DIW-Befragung*
Kaufwerte für Bauland in DM je m² 1996	*Gemeinde*	*Stat. Landesamt*

1) Räumliche Abgrenzung unterhalb der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte nach Bandelin/Braun, S. 637.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Je näher der Korrelationskoeffizient beim Wert 1 oder -1 liegt, desto stärker ist der unterstellte lineare Zusammenhang beider Variablen.[42] Wenn er sich nicht wesentlich von 0 unterscheidet, heißt dies allerdings nicht, daß keine Beziehung besteht, sondern nur, daß keine lineare Beziehung nachzuweisen ist. Im Beispiel der Abbildung 14 liegt der Korrelationskoeffizient bei 0,633. Die Größe des Sanierungsgebiets steht somit in positiver linearer Beziehung zu den Anstoßkoeffizienten der Städtebauförderung für private Investitionen.

Abb. 14: Streuungsdiagramm zweier Variablen



Der Korrelationskoeffizient allein sagt noch nichts über die statistische Sicherheit des beobachteten Zusammenhanges aus. Er könnte auch zufallsbedingt sein, da nur die Ergebnisse einer Stichprobe (n=85) in die Untersuchung einbezogen wurden und nicht alle Elemente der Grundgesamtheit. Erst ein sogenannter Signifikanztest, der den Korrelationskoeffizienten gegen 0 absichert, gibt Aufschluß über die Aussagekraft des beobachteten Zusammenhanges. In der Regel gilt ein beobachteter Korrelationskoeffizient als statistisch gesichert, wenn mit einer 95- oder 99prozentigen Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, daß es sich bei dem beobachteten Bild nicht um eine zufällige Anordnung der Wertepaare handelt. Für den Korrelationskoeffizienten zwischen 'Größe des Sanierungsgebietes' und 'Koeffizient der privaten Investitionen' gilt dies: Der beobachtete Zusammenhang beider Merkmale ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig), d.h. mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von einem Prozent, signifikant. Die 'Ballungen' der Merkmalspaare in der unteren linken Ecke und der oberen rechten Ecke des Streuungsdiagramms (Abb. 14) sind also mit einer 99prozentigen Wahrscheinlichkeit nicht zufälliger Art, sie spiegeln vielmehr einen linearen Zusammenhang beider Variablen wider.

---

42 Eine Korrelation zweier Merkmale ist nicht unbedingt gleichbedeutend mit einem *funktionalen oder kausalen* Zusammenhang. Es könnte auch eine dritte Variable im Hintergrund existieren, die mit beiden betrachteten Variablen kausal verknüpft ist und so die Korrelation im Vordergrund erzeugt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tabelle 12 zeigt die Korrelationen zwischen den in Tabelle 11 ausgewählten möglichen erklärenden Variablen und den Variablen Bündelungseffekt der Städtebauförderung, Anstoßeffekt der Städtebauförderung für private Investitionen und Effekt auf das Bauvolumen. Durch zwei Sternchen wird eine zweiseitige Signifikanz auf dem Niveau von 0,01 (99 %) und durch ein Sternchen eine zweiseitige Signifikanz auf dem Niveau von 0,05 (95 %) verdeutlicht. Folgende Variablen stehen danach in einem signifikanten linearen Zusammenhang mit den Koeffizienten der Städtebauförderung für private Investitionen:

⇒ Anzahl der Einwohner der Sanierungsgemeinde (positiv)
⇒ Zentralörtlichkeit der Gemeinde (positiv)
⇒ Größe des Sanierungsgebiets in ha (positiv)
⇒ Anzahl der Einwohner des Sanierungsgebiets (positiv)
⇒ Eingesetzte Städtebauförderungsmittel in DM (positiv)
⇒ Städtebauförderungsmittel je Einwohner der Sanierungsgemeinde (negativ)
⇒ Städtebauförderungsmittel je Einwohner des Sanierungsgebiets (negativ)
⇒ Bruttowertschöpfung pro Kopf des Jahres 1992 (positiv)
⇒ Industriedichte 1993 (positiv)
⇒ Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen 1992 (positiv)
⇒ Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet (negativ)
⇒ Kaufwerte für Bauland in DM je m² (positiv)

Der Bündelungseffekt ist nur mit der Zentralörtlichkeit und dem Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen korreliert. Das angestoßene Bauvolumen zeigt fast vollständig die gleichen Korrelationen wie die Koeffizienten für private Investitionen. Die Interpretation konzentriert sich deshalb auf *die signifikanten Korrelationen mit den Anstoßwirkungen der Städtebauförderung für private Investitionen.*

Die signifikanten positiven Korrelationen mit der Anzahl der Einwohner und der Zentralörtlichkeit der Sanierungsgemeinde machen deutlich, daß in den größeren Gemeinden und Städten mit einer höheren Hierarchie in der Raumordnung die Anstoßwirkungen der Städtebauförderung für private Investitionen in Mecklenburg-Vorpommern höher ausfielen als in den kleineren eher ländlich geprägten Kommunen. Die Verstädterung scheint somit ein diskriminierendes Kriterium für die Höhe der durch die Städtebauförderung angestoßenen privaten Investitionen zu sein. Unter Berücksichtigung des Kausalitätenproblems bei der Konstruktion der Koeffizienten 'Effekt für private Investitionen' stellt sich hier die Frage, in wie weit das Investitionsniveau in größeren Agglomerationen nicht ohnehin deutlich höher ist als in kleineren Gemeinden und somit von einem 'echten' Anstoßeffekt durch die Städtebauförderung oder eher von Mitnahmeeffekten ausgegangen werden kann. Eine plausible Hypothese wäre hier, die Antwort in der Mitte zu suchen. Sicherlich sind die Mitnahmeffekte der Städtebauförderung durch private Investoren in großen Agglomerationen höher als in kleineren Kommunen, da die Investitionspläne ohne Städtebauförderung sich ebenfalls ungleich im Raum verteilen. Mit Investitionen in großen Ballungsräumen sind in der Regel - auch ohne Städtebauförderung - höhere Renditeerwartungen verknüpft. Allerdings ist ebenso davon auszugehen, daß Sanierungsmaßnahmen in größeren Städten mit höheren positiven externen Effekten verbunden sind als in Kleinstädten. Attraktivitätssteigerungen für private Investoren durch eine gelungene Stadtsanierung haben hier einen größeren 'Spielraum nach oben'.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tab. 12: Korrelationen

Mögliche unabhängige erklärende Variablen	Bündelungseffekt	Effekt für private Investitionen	Effekt für das Bauvolumen
Größe und Zentralörtlichkeit der Sanierungsgem.:			
Anzahl der Einwohner der Sanierungsgemeinde 1996	0,100	0,540**	0,468**
Zentralörtlichkeit der Gemeinde (Oberzentrum, Mittelzentrum, Unterzentrum, auch nach Teilfunktionen)	0,406*	0,624**	0,641**
Größe und Siedlungsdichte des Sanierungsgebiets:			
Größe des Sanierungsgebiets in ha	0,200	0,633**	0,633**
Anzahl der Einwohner des Sanierungsgebiets	0,305	0,662**	0,663**
Einwohner je ha im Sanierungsgebiet	0,012	0,057	0,053
Höhe des Mitteleinsatzes durch Bund und Land:			
Eingesetzte Städtebauförderungsmittel in DM bis 1996	0,214	0,574**	0,562**
Städtebauförderungsmittel je Einwohner der Gemeinde	-0,099	-0,555**	-0,497**
Städtebauförderungsmittel je Einwohner des San.-gebiets	-0,095	-0,367*	-0,351
Wirtschaftliche Stärke der Sanierungsgemeinde:			
Bruttowertschöpfung pro Kopf des Jahres 1992	-0,029	0,587**	0,498**
Arbeitslosenquote 1993	-0,061	-0,255	-0,255
Industriedichte 1993	0,170	0,585**	0,555**
Umsatzproduktivität im Verarbeitenden Gewerbe 1993	-0,115	-0,172	-0,181
Gewerbeanmeldungen (saldiert) in Handwerk und Gewerbe auf 1000 Einwohner 1992/1993	0,050	0,252	0,257
Wanderungssaldo über die Gemeindegrenzen 1996	-0,013	-0,254	-0,193
Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen 1992	0,332*	0,518**	0,556**
Finanzkraft der Sanierungsgemeinde:			
Steuereinnahmekraft der Gemeinden je Einwohner 1996	-0,075	0,013	-0,015
Schuldenstand der Gemeinde in DM je Einwohner 1996	-0,194	-0,272	-0,236
Sonstige Determinanten:			
Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet	-0,292	-0,389*	-0,390*
Verhältnis der baulichen- zur nichtbaulichen öffentlichen Finanzierung der förderungsfähigen Kosten bis 1996	0,027	0,090	0,127
Kaufwerte für Bauland in DM je m² 1996	0,208	0,435*	0,452*

Quelle: Berechnungen des DIW 1998.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die signifikanten positiven Korrelationen mit der Anzahl der Einwohner im Sanierungsgebiet und der Größe der Sanierungsgebiete sind fast selbsterklärend. Die Größe des Sanierungsvorhabens bestimmt auch die Höhe der induzierten privatwirtschaftlichen Aktivitäten. Eine breitflächige Sanierungsmaßnahme zielt in der Durchführung darauf ab, das Gesamtgebiet aufzuwerten. Je größer das Gebiet ist, desto mehr Spielraum gibt es für privat finanzierte Investitionen in der Fläche. Die Siedlungsdichte im Sanierungsgebiet scheint dagegen keinen Einfluß auf die private Investitionstätigkeit auszuüben.

Die positive Korrelation mit der Höhe der eingesetzten Städtebauförderungsmittel ist ein Beleg für die Anstoßwirkung der Städtebauförderung. Erklärungsbedürftig ist jedoch die negative Korrelation mit dem standardisierten Mitteleinsatz (Städtebauförderung je Einwohner der Sanierungsgemeinde). Ein hoher Mitteleinsatz je Einwohner der Gemeinde geht mit einem niedrigeren Anstoßkoeffizienten für private Investitionen einher. Der Mitteleinsatz je Einwohner im Sanierungsgebiet ist dagegen nicht signifikant. Auch hier scheint somit wieder der Verstädterungsgrad der Sanierungsgemeinde eine Rolle zu spielen, da die Einwohnerzahl der Gemeinde in Relation zur Summe der Städtebauförderungsmittel mit der Größe der Gemeinde ansteigt. Zwar ist auch der Mitteleinsatz in den größeren Gemeinde in der Regel höher, jedoch steigt er unterproportional zur Zahl der Einwohner.

Die signifikanten positiven Korrelationen mit der Bruttowertschöpfung je Kopf, der Industriedichte und dem Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen deuten darauf hin, daß in Regionen mit höherer wirtschaftlicher Prosperität auch die Anstoßkoeffizienten der Städtebauförderung für private Investitionen überdurchschnittlich hoch sind. Ungenauigkeiten können sich hier allerdings aus dem räumlichen und zeitlichen Bezug der Datenbasis ergeben. Möglicherweise gilt dies ebenso für die Variablen Gewerbeanmeldungen, Umsatzproduktivität und Wanderungssaldo. In Bezug auf mögliche Mitnahmeeffekte gelten die gleichen Anmerkungen wie für die Betrachtung zur Agglomerationsdichte. Das Investitionsniveau wäre natürlich auch ohne Städtebauförderung in wirtschaftlich starken Regionen höher als in wirtschaftlich schwachen Räumen. Insofern ist davon auszugehen, daß die Korrelationskoeffizienten für Industriedichte und Bruttowertschöpfung zu einem Teil auch die Höhe der Mitnahmeeffekte widerspiegeln.

Die unterschiedliche Finanzkraft der Sanierungsgemeinden, ausgedrückt in Steuereinnahmekraft und Schuldenstand der Gemeinde je Einwohner, scheint keinen signifikanten Einfluß - zumindest keinen linearen - auf die regionale Differenzierung der Anstoßkoeffizienten der Städtebauförderung für private und öffentliche Investitionen auszuüben. Möglicherweise ist der Gemeindeanteil an der öffentlichen Finanzierung der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern zur Zeit noch so gering und unelastisch,[43] daß Unterschiede im fiskalischen Handlungsspielraum der Sanierungsgemeinden keine meßbaren Auswirkungen auf die untersuchten Anstoßkoeffizienten haben.

Interessant ist die negative Korrelation der privaten Investitionstätigkeit mit dem Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet. Die private Investitionstätigkeit fällt höher aus, wenn die Investoren nicht selbst im Sanierungsgebiet wohnen oder ein Gewerbe betreiben. Eine Erklärung hierfür wäre, daß Investoren ohne Bezug zum Sanierungsgebiet überwiegend große Wohnungsbaugesellschaften und andere Großinvestoren sind, die mit entsprechend höheren

---

[43] Vgl. die Angaben zur Struktur der in den Sanierungsgebieten eingesetzten öffentlichen Mittel im Kapitel 4.3.1.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Investitionsvolumen agieren. Ein ähnliches Resultat zeigte sich im übrigen auch in der DIW-Befragung für Westdeutschland.[44]

Die positive Korrelation des Effekts der Städtebauförderung für private Investitionen mit der Höhe der Kaufwerte für Bauland in DM je m² ist sicherlich wiederum ein Ausdruck der positiven Korrelation der Anstoßkoeffizienten der Städtebauförderung mit der Agglomerationsdichte der Sanierungsgemeinde, da in größeren Gemeinden in der Regel auch die Preise für Bauland höher sind. Eine durch die Städtebauförderung induzierte zusätzliche Nachfrage nach Bauland führt hier bei Angebotsknappheit zu einer weiteren Erhöhung der Kaufpreise. Diese Verteuerung des Baulands hat jedoch in Mecklenburg-Vorpommern gegenwärtig keine meßbaren negativen Auswirkungen auf die Höhe der Anstoßkoeffizienten der Städtebauförderung.

Die Interpretation der signifikanten Korrelationen läßt vermuten, daß einzelne der erklärenden Variablen auch untereinander korreliert sind, genauso wie der zu erklärende Anstoßeffekt auf private Investitionen sehr deutlich mit dem Effekt auf das Bauvolumen korreliert. Statistisch läßt sich dieses Problem mit Hilfe multivariater statistischer Verfahren, die auch die Korrelationen der erklärenden Variablen untereinander berücksichtigen, lösen. Verschiedene Wege stehen hier offen:

Eine Hauptkomponentanalyse (Anhang B1) zeigt z.B., daß die Variablen Zentralörtlichkeit, Einwohnerzahl der Gemeinde, Bruttowertschöpfung, Industriedichte, Größe des Sanierungsgebiets, Einkünfte je Steuerpflichtigen, Kaufwerte für Bauland und Höhe der Städtebauförderung alle in einer Komponente miteinander verknüpfbar sind. Eine mögliche Bezeichnung dieser Hauptkomponente wäre Verstädterung oder Agglomerationsdichte der Sanierungsgemeinde. Diese Komponente erklärt allein rund 60 % der Streuung der erklärenden Variablen. Eine zweite unabhängige Komponente umfaßt Sanierungsgemeinden mit einem hohen Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet und einem hohen Einsatz an Städtebauförderungsmitteln je Einwohner, eine mögliche Bezeichnung dieser Komponente wäre 'Intensität der Sanierungsmaßnahme'. Beide Komponenten zusammen erklären etwa 72 % der gemeinsamen Streuung der erklärenden Variablen.

Ein anderer Weg ist der einer schrittweisen Regression (Anhang B2), in die zum Schluß nur noch Variablen eingehen, die untereinander so wenig Berührungspunkte aufweisen, daß jede für sich signifikant einen Teil der Streuung der abhängigen Variablen erklärt. Die Regression hat hier zum Ziel, den Zusammenhang der Anstoßwirkungen der Städtebauförderung auf private Investitionen mit einigen erklärenden Variablen in der Form

$$y = a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + ... + a_nx_n$$

linear zu verknüpfen. x_1, x_2, x_3, usw. sind dabei die einzelnen unabhängigen erklärenden Variablen, y ist die zu erklärende abhängige Variable, also der Anstoßeffekt der Städtebauförderung für private Investitionen. a_1, a_2, a_3, usw. sind die Regressionskoeffizienten,[45] die die Stärke und Richtung des Einflusses der erklärenden Variable verdeutlichen.

Folgende Gleichung mit folgenden Determinanten erklärt etwa 70 % der Anstoßwirkungen der Städtebauförderung für private Investitionen in Mecklenburg-Vorpommern:

---

44 V. Lessat, a.a.O., S. 50.

45 Die Regressionskoeffizienten werden hier in standardisierter Form angegeben, um eine Vergleichbarkeit der Stärke des Einflusses der einzelnen erklärenden Variablen zu ermöglichen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

$$y = 2{,}935 + 0{,}402x_1 + 0{,}306x_2 - 0{,}284x_3 - 0{,}229x_4 + u$$

mit:
y = Anstoßeffekt der Städtebauförderung für private Investitionen
x_1 = Industriedichte
x_2 = Größe des Sanierungsgebiets
x_3 = Städtebauförderung je Einwohner der Gemeinde
x_4 = Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet
u = unerklärte Reststreuung von y

Die gesamte Regression (F-Wert) ist auf einem 99prozentigen und die einzelnen Variablen (t-Werte) sind - mit Ausnahme des Bezugs der Investoren zum Sanierungsgebiet[46] - auf einem 95prozentigen Niveau signifikant. Die Industriedichte steht hier als Variable stellvertretend für die wirtschaftliche Prosperität und die Verstädterung der Sanierungsgemeinde. Sie repräsentiert die stark mit der Industriedichte korrelierten Variablen Einwohner der Sanierungsgemeinde, Zentralörtlichkeit und Bruttowertschöpfung pro Kopf. Die Größe des Sanierungsgebiets erklärt, obwohl sie ebenfalls mit dem Grad der Verstädterung zunimmt, unabhängig von anderen Variablen einen weiteren Teil der regionalen Streuung des Anstoßeffektes der Städtebauförderung für private Investitionen. Ebenso verhält es sich mit dem Mitteleinsatz: Je höher der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Relation zur Größe der Sanierungsgemeinde ist, desto niedriger fällt - unabhängig von anderen Variablen - der Anstoßkoeffizient der Städtebauförderung für private Investitionen aus. Weniger stark, aber in die gleiche Richtung wirkt die Determinante 'Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet': Hohe Investitionssummen größerer Wohnungsbaugesellschaften mit geringem Bezug zum Sanierungsgebiet scheinen hier eigenständig einen weiteren Teil der regionalen Streuung der privaten Investitionstätigkeit zu erklären. Die durch diese Regression unerklärte restliche Streuung u (Residuen) pendelt um einen Mittelwert von 0 und ist zufälliger Art. Weitere systematische Komponenten lassen sich in den Residuen nicht erkennen.

Zusammenfassend läßt sich also feststellen, daß die regionalen Unterschiede in der ökonomischen Wirkung der Städtebauförderung auf die private Investitionstätigkeit zu großen Teilen von der Höhe des Mitteleinsatzes, der Agglomerationsdichte, der wirtschaftlichen Prosperität der Sanierungsgemeinde, der Größe der Sanierungsgebiete und dem Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet abhängen. Der autonome, von regionalen Determinanten unabhängige Anstoßeffekt der Städtebauförderung für private Investitionen hat etwa einen Wert von 3 (2,935), im Verhältnis zu 4,7 für den Gesamtwert.

Eine gesonderte Untersuchung im Hinblick auf die Kreiszugehörigkeit der Sanierungsgemeinden bzw. ihre Nähe zu den westlichen Bundesländern ergab keine Besonderheiten. Der Anstoßeffekt für private Investitionen war in Sanierungsgemeinden in der Grenzregion zu Schleswig-Holstein oder Niedersachsen nicht signifikant höher als in anderen Sanierungsgemeinden.

---

46 Die unabhängige Variable 'Bezug der Investoren zum Sanierungsgebiet' ist nur auf einem 90prozentigen Niveau signifikant, wird aber in der Regression belassen, da sie einen ansonsten unerklärten Teil der Streuung der abhängigen Variablen erklärt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

4.5 Beschäftigungseffekte

4.5.1 Empirische Erfordernisse und Möglichkeiten

Ideal für die Berechnung der Beschäftigungseffekte wäre nicht nur das Vorhandensein einer aktuellen Input-Output-Tabelle für Mecklenburg-Vorpommern, sondern zudem das einer biregionalen Input-Output-Tabelle für die Regionen Mecklenburg-Vorpommern einerseits und den Rest der Bundesrepublik Deutschland andererseits.[47] Darüber hinaus müßte bei den Endnachfrage-Vektoren unterschieden werden nach Bauleistungen einerseits und Planungs- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Städtebauförderung andererseits. Dies alles ist nicht verfügbar. Weder gibt es derzeit eine Input-Output-Tabelle für Mecklenburg-Vorpommern, schon gar nicht die erwähnte biregionale, auch ist es nicht üblich, in Input-Output-Tabellen eigene Endnachfrage-Vektoren für die Planungsdienstleistungen auszuweisen. Endnachfrage-Vektoren für Bauinvestitionen hingegen gehören durchaus zum Standard-Aufbau derartiger Tabellen. Gegenwärtig wäre auch die Erstellung von Input-Output-Tabellen - die ein eigenes Forschungsvorhaben darstellen würden - wegen des Fehlens einiger Grunddaten aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung noch nicht möglich. So gibt es für die neuen Bundesländer bisher keine Verwendungsrechnung.[48]

Wegen dieser empirischen Defizite sind Berechnungen der Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern nur näherungsweise auf der Grundlage von Daten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und der Baustatistik in Mecklenburg-Vorpommern einerseits und Erkenntnissen aus den Verflechtungsanalysen für andere Regionen und zurückliegende Zeiträume andererseits möglich. Neben den bereits erwähnten Input-Output-Rechnungen, die auch eine detaillierte Verflechtungsrechnung für die alten Bundesländer für das Jahr 1991 aufweisen, gibt es neuere Berechnungen lediglich für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt für das Jahr 1993.[49] Darüber hinaus sind Erkenntnisse aus den Befragungsergebnissen der vorliegenden Studie Grundlage der Berechnung.

4.5.2 Regionale Zuordnung und indirekte Effekte

Bei den *Bauleistungen* stehen die Ergebnisse der dieser Untersuchung zugrunde liegenden Befragung zur Verfügung. Die Beantwortung der Frage 25 ergab, daß

⇒ 68 % der Bauleistung von Firmen vor Ort, also im Kreis oder Nachbarkreis,

⇒ 25 % aus dem Land Mecklenburg-Vorpommern,

---

[47] Erstmals für die Bundesrepublik Deutschland wurde eine biregionale Input-Output-Tabelle für die Regionen alte und neue Bundesländer vorgelegt von R. Stäglin und R. Filip-Köhn: Quantitative Analyse der wirtschaftlichen Verflechtungen von alten und neuen Bundesländern und ihrer Arbeitsmarktwirkungen. In: Beiträge zur Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Heft 183, Nürnberg 1994. Die Berechnungen beziehen sich auf das Jahr 1991 und beruhen bei den neuen Bundesländern teilweise noch auf DDR-Daten.

[48] Vgl. Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern: Statistische Berichte P I 1 - j/01-96, P I 3 - j/91-96, herausgegeben im Mai 1997, S. 3.

[49] Statistisches Bundesamt: Fachserie 18, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Reihe 2, Input-Output-Tabellen 1993, Wiesbaden 1997.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

⇒ 6 % aus anderen Bundesländern sowie

⇒ 1 % aus dem Ausland[50]

erbracht wurden. Dabei wurden die Ergebnisse der Einzelbefragungen mit dem Volumen der öffentlichen Finanzierung bis Ende des Jahres 1996 gewichtet. Faßt man das Ergebnis zusammen, dann sind insgesamt 93 % der Bauleistungen durch Firmen vor Ort oder aus Mecklenburg-Vorpommern erbracht worden, 7 % von Firmen außerhalb dieses Bundeslandes. Diese durchschnittlichen Werte ändern sich nur unwesentlich, wenn man die Grenzgemeinden zu anderen Bundesländern betrachtet. An der Grenze zu Schleswig-Holstein und Niedersachsen[51] ändern sich die Quoten 'aus anderen Bundesländern' sowie 'aus dem Ausland' praktisch nicht, die Quoten 'vor Ort' oder 'aus dem Land Mecklenburg-Vorpommern' betragen 73 % bzw. 21 %. An der Grenze zu Brandenburg[52] hingegen werden 9 % der Bauleistungen aus anderen Bundesländern erbracht, 56 % von Kapazitäten vor Ort und 35 % von solchen aus dem Land Mecklenburg-Vorpommern. Aus dem Ausland werden hier keine Kapazitäten beansprucht.

Für die im Zusammenhang mit der Städtebauförderung erbrachten Planungsdienstleistungen wurden die Sanierungsträger schriftlich befragt. Für sie ging ein Anteil von 67 % einheimischer Leistungen in die Berechnungen ein.

Für die Schätzung der *Vorleistungen* gab es keine speziell auf Mecklenburg-Vorpommern bezogene empirische Grundlage. Es mußte daher auf die Input-Output-Tabelle des Statistischen Bundesamtes für Deutschland für das Jahr 1993 zurückgegriffen werden. Dabei ergab sich bei den Bauinvestitionen - bereits im DIW auf Erwerbstätige umgerechnet - ein Verhältnis von Endnachfrage zu Zwischennachfrage oder - anders ausgedrückt - von direkten zu indirekten Effekten von 59,3 zu 40,7. Die indirekten (Vorleistungs-) Effekte machen also 68,6 % der direkten Effekte aus. Diese Verhältnisse auf Mecklenburg-Vorpommern zu übertragen bedeutet, daß hier bei der Baunachfrage die gleichen End- und Zwischennachfragestrukturen unterstellt werden wie in Gesamtdeutschland im Jahre 1993. Weil jedoch keine speziellen und auch aktuelleren Erkenntnisse über Mecklenburg-Vorpommern vorhanden sind und auch nicht darüber, ob es Abweichungen von den Bundesstrukturen gibt und wenn ja, in welche Richtung sie zielen, wurde leicht gerundet ein Verhältnis von direkten zu indirekten Effekten von 60 zu 40 den Berechnungen zugrunde gelegt, also angenommen, daß die Vorleistungseffekte zwei Drittel der direkten Effekte ausmachen.

Für die *Planungsdienstleitungen* gibt es zusätzlich zu den bisher schon bei den Bauinvestitionen beschriebenen Problemen der empirischen Grundlage darüber hinaus auch für Gesamtdeutschland keine Verwendungsrechnung. Aus der erwähnten Input-Output-Tabelle lassen sich Vorleistungen lediglich aus der Entstehungsrechnung und auch hier nur für eine Dienstleistungskategorie errechnen, von der unterstellt werden muß, daß sie der der Planungsdienstleistungen im Rahmen von Städtebauförderungsmaßnahmen nahekommt. Es wurde die Kategorie 'Sonstige marktbestimmte Dienstleistungen' ausgewählt. Hier betrug in Deutschland 1993 das Verhältnis von direkten zu indirekten Effekten 63,3 zu 36,7, war also dem bei den Bauinvestitionen sehr ähnlich. Es wurden deshalb vereinfachend für die Planungsdienstleistungen der gleiche Vorleistungseffekt unterstellt wie bei den Bauleistungen. Für die regio-

---

50 Zugrunde lagen 85 Fragebögen, davon 82 bei dieser Fragenkombination auswertbar.

51 Gemeinden Boizenburg, Dömitz, Gadebusch, Lübtheen und Zarrentin.

52 Gemeinden Feldberg, Mirow, Penkun, Strasburg, Wasenberg und Woldegk.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

nale Aufteilung der Vorleistungen - erstellt in Mecklenburg-Vorpommern und außerhalb - gibt es keinerlei empirische Grundlage. Geht man von der Überlegung aus, daß etwa Baumaterialien für Rohbau und Ausbau nicht im gleichen Maße vor Ort hergestellt werden wie die direkten Bauleistungen, dann scheint angesichts der empirischen Ungewißheit die Annahme 50 zu 50 nicht völlig unrealistisch zu sein. Auch hier sollen für Bauleistungen und Planungsdienstleistungen die gleichen Annahmen zugrunde gelegt werden.

Schließlich sollen noch die *Einkommenseffekte* quantifiziert werden. Auch hier kann mangels entsprechender Daten nicht auf originäre Angaben für Mecklenburg-Vorpommern zurückgegriffen werden, vielmehr müssen vorhandene Berechnungen als Annäherung an die tatsächlichen Verhältnisse in den untersuchten Sanierungsgebieten herangezogen werden. Berechnungen des Einkommenseffekts auf der Grundlage des Keynes'schen Einkommensmultiplikators in Erweiterung des offenen statischen Input-Output-Modells[53] liegen vornehmlich in zwei Berechnungen für die alten Bundesländer für das Jahr 1990 vor.[54] Eine Erarbeitung für die neuen Länder für 1991[55] dürfte wegen inzwischen völlig veränderter Strukturen keine geeignete Grundlage mehr sein. Neuere Untersuchungen sind nicht bekannt. Die Arbeit von Stäglin/Filip-Köhn für 1990 basiert auf Verwendungsstrukturen für die alten Bundesländer, die gemeinsam mit dem Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung ermittelt wurden. Die Verbrauchsquoten - definiert als Verbrauch bezogen auf die Bruttoeinkommen unter Berücksichtung von Abgaben sowie Wegfall von Transfereinkommen - wurden für Arbeitseinkommen in zwei Varianten mit 0,32 und 0,28 unterstellt, für Unternehmereinkommen mit 0,37.[56] Aus den Einzelergebnissen der Varianten wiederum wurden Durchschnitte errechnet. Die Ergebnisse wurden auf der Basis von Erwerbstätigenzahlen ermittelt (Tab. 13).[57]

Tab. 13: Relative Einkommenseffekte ...

		... nach Löbbe/Löffelholz/Moos (RWI-Studie):	... nach Stäglin/Filip-Köhn:	
		Bausektor	Bausektor	Sektor Übrige Dienstleistungen
Einkommenseffekt / Direkter Beschäftigungseffekt	=	0,48	0,25	0,32
Einkommenseffekt / Direkter + Vorleistungseffekt	=	0,25	0,14	0,19
Einkommens- + Vorleist.-Effekt / Direkter Beschäftigungseffekt	=	1,44	1,00	1,00
				DIW '98

53 Vgl. R. Pischner und R. Stäglin: Darstellung des um den Keynes'schen Multiplikator erweiterten offenen statischen Input-Output-Modells. In: Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Heft 3/1976, S. 345 ff.

54 R. Stäglin und R. Filip-Köhn, a.a.O.; K. Löbbe, H. D. von Loeffelholz, W. Moos, a.a.O.

55 Vgl. R. Stäglin und R. Filip-Köhn, a.a.O.

56 Vgl. R. Stäglin und R. Filip-Köhn, a.a.O., Tabelle III/2, S. 96.

57 Zur Berechnungsbasis vgl. R. Stäglin und R. Filip-Köhn, a.a.O., Tabelle III/9, S. 109.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Untersuchung des RWI[58] basiert demgegenüber auf einer höheren Verbrauchsquote von 0,4, auch unter Berücksichtigung von Abgaben und verminderten Transferzahlungen. Grundlage sind Gütermengen, die für die hier erforderlichen Zwecke erst noch in Verhältnisse zu Erwerbstätigen umgerechnet werden müßten, was aber aus dem veröffentlichten Material heraus nicht möglich ist. Aus formalen Gründen sind die Ergebnisse der RWI-Studie also für die hier benötigten Zwecke weniger brauchbar. Darüber hinaus ist der Einkommenseffekt nur für Bauleistungen und nicht für die sonstigen Dienstleistungen dargestellt (Tab. 13). Damit wäre der Einkommenseffekt auf der Grundlage der RWI-Studie höher als der auf der Basis der Arbeit von Stäglin/Filip-Köhn.

Für die hier vorzunehmenden Berechnungen bei den Bauleistungen soll ein mittlerer Wert für den Einkommenseffekt zugrunde gelegt werden. Auf der Basis der Summe von direktem Beschäftigungseffekt und Vorleistungseffekt soll ein Wert von 0,18 als realistisch unterstellt werden. Es gilt also (Abb. 15):

Abb. 15: Einkommenseffekt

= 0,18 x (Direkter Beschäftigungseffekt + Vorleistungseffekt)

DIW '98

Die regionale Aufteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Ergebnisse der beiden übrigen Effekte.

4.5.3 Beschäftigungseffekte bei Bauleistungen

Die Bauleistungen können näherungsweise am Produktionswert des Bausektors gemessen werden. Dies ist deshalb nur näherungsweise möglich, weil auch andere Wirtschaftszweige zu den Bauleistungen beitragen, etwa Gartenbau, Kunststoffindustrie, Stahlerzeugung und -verarbeitung. Der Produktionswert wiederum umfaßt die Vorleistungen und setzt sich zusammen aus Umsatz, selbsterstellten Anlagen und Vorratsveränderungen. Statistisch ausgewiesen hiervon ist der Umsatz des Baugewerbes. Dieser soll hier für die Ermittlung der Kennziffern für die direkten Beschäftigungseffekte bei Bauleistungen herangezogen werden.[59] Tabelle 14 enthält diese Kennziffern für Mecklenburg-Vorpommern für die Jahre 1991 bis 1996.

---

58 K. Löbbe, H. D. von Loeffelholz, W. Moos, a.a.O.

59 Weil die direkt im Baugewerbe Beschäftigten so auf den Produktionswert bezogen werden, also inklusive dem Wert der Vorleistungen, deren Beschäftigte hier aber noch nicht berücksichtigt sind, muß der Vorleistungseffekt zusätzlich berechnet werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Tab. 14: Zahl der Beschäftigten pro eine Million DM baugewerblichen Umsatzes in Mecklenburg-Vorpommern

Jahr	Bauhauptgewerbe	Ausbaugewerbe	Baugewerbe insgesamt
1991	14,6	13,8	14,4
1992	8,4	11,0	8,9
1993	8,2	8,8	8,3
1994	7,0	8,2	7,3
1995	6,8	7,9	7,1
1996	6,7	8,5	7,2

Quelle: Berechnungen des DIW nach Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Statistische Berichte E II 1-m, jeweils hochgerechnete Ergebnisse, sowie E II 1-m, Betriebe mit 20 u. m. Beschäftigten. Weil sich das Ausbaugewerbe auf Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigte beschränkt, wurden Umsatz und Beschäftigte mit dem Faktor 2 gewichtet.

Die Einzelangaben für Bauhaupt- und Ausbaugewerbe wurden zu einer Gesamtziffer zusammengefaßt. Die Beschäftigungseffekte waren im Jahre 1991 noch sehr viel höher als in den Folgejahren - Ausdruck der zunächst noch geringeren Produktivität. Ab 1994 ist der Beschäftigungseffekt jedoch mit gut 7 Beschäftigten pro 1 Million DM Bauumsatz jährlich relativ stabil. Für 1996 soll der errechnete Wert von 7,2 den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt werden. Auf dieser Grundlage und auf den zuvor erörterten und zu berücksichtigenden Vorleistungs- und Einkommenseffekten sowie der Regionalverteilungen ergeben sich folgende Berechnungsergebnisse (Tab. 15):

Tab. 15: Erwerbstätige pro eine Million DM Bauleistungen im Jahre 1996

	insgesamt	in Meckl.-Vorp.	außerhalb
Direkter Beschäftigungseffekt	7,2	6,7	0,5
Vorleistungseffekt	4,8	2,4	2,4
Einkommenseffekt	2,2	1,7	0,5
Zusammen	14,2	10,8	3,4
			DIW '98

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Für die Beschäftigungseffekte 'außerhalb' Mecklenburg-Vorpommerns ist eine Relativierung notwendig. Die oben angegebenen Zahlen sind auf der Grundlage der Produktivitäten in Mecklenburg-Vorpommern errechnet. Kommen diese Bauleistungen aus anderen neuen Bundesländern, können diese Produktivitäten und damit die Beschäftigungseffekte auch hier weitgehend gelten. Kommen sie jedoch aus den alten Bundesländern mit in der Regel höheren Produktivitäten, dann fallen dort die Beschäftigungseffekte geringer aus.[60]

4.5.4 Beschäftigungseffekte bei Planungsdienstleistungen

Für Planungsdienstleistungen stehen unmittelbar keine statistischen Anhaltspunkte etwa über Umsatz oder Erwerbstätige zur Verfügung. Generell ist in Deutschland die Statistik im Dienstleistungsbereich wesentlich geringer entwickelt als im gewerblichen Bereich. Als mögliche Orientierungsgrundlage kann die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) dienen.

Hier werden Angaben zum Bereich 'Dienstleistungsunternehmen' ausgewiesen, die man als repräsentativ für die Planungsdienstleistungen heranziehen kann. Tabelle 16 enthält die Zahlen der Erwerbstätigen bezogen auf eine Million DM Wertschöpfung für ausgewählte Wirtschaftszweige, Regionen und Jahre.

Tab. 16: Anzahl der Erwerbstätigen, die benötigt werden, um eine Million DM Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen zu erstellen

Jahr	Region	Unternehmen insgesamt	Verarbeitendes Gewerbe	Baugewerbe	Dienstl.-unternehmen	Staat, priv. HH, Org. o. Erw.zw.
1991	Meck.-Vorp.	34,0	37,1	28,3	23,4	34,1
	Neue BL	35,7	58,6	29,0	20,4	33,3
	Alte BL	10,6	11,5	14,1	7,1	16,8
1992	Meck.-Vorp.	24,3	29,5	21,6	16,6	24,8
	Neue BL	23,9	34,7	21,2	15,1	25,3
	Alte BL	10,1	11,1	12,8	6,6	15,8
1993	Meck.-Vorp.	20,5	26,0	20,5	13,8	21,3
	Neue BL	19,5	26,5	19,8	12,4	21,3
	Alte BL	9,9	11,3	12,9	6,3	15,2
1994	Meck.-Vorp.	18,2	22,4	17,6	13,0	20,8
	Neue BL	17,5	21,4	17,2	11,8	20,0
	Alte BL	9,3	10,5	12,6	6,1	15,0
1995	Meck.-Vorp.	17,4			13,2	19,5
	Neue BL	16,5			11,5	18,7
	Alte BL	8,9			5,8	14,5
1996	Meck.-Vorp.	16,8	20,5	16,4	13,0	18,2
	Neue BL	15,5	17,6	15,9	11,0	17,6
	Alte BL	8,6	9,6	12,3	5,6	14,2

Quelle: Berechnungen des DIW nach: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder", Thüringer Landesamt für Statistik.

[60] Das DIW hat in seiner Studie für die alten Bundesländer, bezogen auf das Jahr 1994, folgende Werte ermittelt: Direkter Beschäftigungseffekt: 6,7; Vorleistungseffekt: 3,8; Einkommenseffekt: 2,9; zusammen: 13,4. Vgl. V. Lessat, a.a.O., S. 87f.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Die Kennziffer Erwerbstätige pro eine Million DM Bruttowertschöpfung kommt der Summe aus direktem Beschäftigungseffekt und Vorleistungseffekt nahe. Vergleicht man allerdings die Ergebnisse aus Tabelle 16 mit den bisher errechneten Zahlen, dann stellt man bei den VGR-Ergebnissen höhere Werte fest. So macht die Summe der beiden genannten Effekte in Mecklenburg-Vorpommern im Baugewerbe im Jahre 1996 lediglich 12 Erwerbstätige pro eine Million DM Bauleistung aus, während es nach den VGR-Zahlen 16,4 sein müßten. Auch bei einem Vergleich der Zahlen der zitierten DIW-Studie mit den VGR-Zahlen gibt es deutliche Abweichungen nach oben bei letzterer Datenquelle. Der Grund liegt in unterschiedlichen Erwerbstätigendefinitionen. Die VGR definiert Erwerbstätige als Personen, „die einer Erwerbstätigkeit oder auch mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen, unabhängig von der Dauer der tatsächlich geleisteten oder vertragsmäßig zu leistenden wöchentlichen Arbeitszeit. Für die Zuordnung als Erwerbstätiger ist es unerheblich, ob aus dieser Tätigkeit der überwiegende Lebensunterhalt bestritten wird oder nicht."[61] Demgegenüber rechnet die Baustatistik zu den Beschäftigten nur „alle Personen, die in einem arbeitsrechtlichen Verhältnis zum Unternehmen/Betrieb stehen (Arbeiter, Angestellte, Auszubildende), die im Unternehmen/Betrieb Tätigen Inhaber und Mitinhaber sowie die unbezahlt mithelfenden Familienangehörigen, soweit diese mindestens 55 Stunden im Monat tätig sind."[62] Damit ist die Zahl der berücksichtigten Erwerbstätigen in der Baustatistik niedriger als in der VGR. Für die hier zu untersuchenden Beschäftigungseffekte durch staatliche Aufwendungen für die Städtebauförderung sind jedoch Kleinstbeschäftigungsverhältnisse zweitrangig. Bei Verwendung der VGR-Zahlen müssen diese also um die geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse bereinigt werden. Legt man für die Berechnung der Beschäftigungseffekte bei den Planungsdienstleistungen die VGR-Kennziffer von 13 Erwerbstätigen pro eine Million Bruttowertschöpfung im Bereich Dienstleistungsunternehmen zugrunde, kürzt diese um die geringfügig Beschäftigten proportional den Verhältnissen bei den Bauleistungen und teilt man das Resultat im oben begründeten Verhältnis 60 zu 40 in direkten Beschäftigungseffekt und Vorleistungseffekt auf, dann erhält man unter Beachtung der übrigen erörterten Annahmen folgendes Ergebnis:

Tab. 17: Erwerbstätige pro eine Million DM Planungsdienstleistungen 1996

	insgesamt	in Meckl.-Vorp.	außerhalb
Direkter Beschäftigungseffekt	5,7	3,8	1,9
Vorleistungseffekt	3,8	1,9	1,9
Einkommenseffekt	1,7	1,0	0,7
Zusammen	11,2	6,7	4,5
			DIW '98

61 Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Fachserie 18. Reihe 1.3, Konten und Standardtabellen, 1966, Hauptbericht, S. 92f.

62 Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Statistische Berichte E II 1 - m7/97, S. 3.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Bei der Beurteilung der Beschäftigungseffekte außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns ist die gleiche Relativierung anzubringen wie schon bei den entsprechenden Zahlen im Zusammenhang mit den Bauleistungen. Wie aus Tabelle 16 hervorgeht, wären die Beschäftigungseffekte in anderen neuen Bundesländern zwar ähnlich hoch wie im untersuchten Bundesland, in den alten Bundesländern aber etwa nur halb so hoch - wegen der dort erheblich höheren Produktivität bei privaten Dienstleistungen.

Schließlich wurden die Beschäftigten bei den Sanierungsträgern direkt durch Befragung ermittelt. Dort waren im Jahre 1996 insgesamt etwa 200 Personen mit Aufgaben für Mecklenburg-Vorpommern beschäftigt, 130 davon wohnten in Mecklenburg-Vorpommern und zahlten hier ihre Steuern.

4.5.5 Interpretation der Ergebnisse sowie quantitative und zeitliche Zuordnung

Mit Ausnahme der Beschäftigung bei den Sanierungsträgern, für die spezielle Verhältnisse gelten, ist die Höhe der induzierten Beschäftigung von Höhe und Art der verausgabten Mittel sowohl für Bauleistungen als auch für Planungsdienstleistungen abhängig. Zur Art der verausgabten Mittel gehört, daß sie sich auf einen Jahreszeitraum beziehen, hier das Jahr 1996. Eine andauernd höhere Beschäftigung setzt also eine kontinuierliche jährliche Verausgabung von Mitteln voraus, sowohl der öffentlichen Förderungsmittel als auch der angestoßenen weiteren öffentlichen und privaten Mittel. Darüber hinaus müssen diese Mittel 'von außen' in das betrachtete Gebiet - hier Mecklenburg-Vorpommern - eingeflossen sein, also entweder durch 'Geldschöpfung' (Kreditaufnahme) oder als Transfer aus anderen Gebieten. Würde es sich lediglich um eine Umverteilung der Mittelverwendung innerhalb des Gebietes handeln, stünden Beschäftigungszunahmen entsprechende - oder zumindest etwa gleich hohe - Beschäftigungsabnahmen gegenüber. Einer Quantifizierung der Beschäftigungseffekte liegt also die Annahme zugrunde, daß es sich zum einen um von außen nach Mecklenburg-Vorpommern eingeflossene Förderungsgelder handelt, zum anderen weitere öffentliche und private Mittel ebenfalls entweder durch Geldgeber aus anderen Bundesländern aufgebracht wurden oder werden, oder sich aus Kreditaufnahmen rekrutieren.

Unter diesen Voraussetzungen wären im Jahre 1996 in Mecklenburg-Vorpommern durch im Rahmen der Städtebauförderung angestoßene Bauleistungen in Höhe von 1 Million DM eine Beschäftigung von gut 14 Personen ermöglicht worden, davon gut 10 mit Wohnsitz in Mecklenburg-Vorpommern und knapp 4 außerhalb. Bei den Planungsdienstleistungen betragen diese Zahlen etwa 11 Personen für 1 Million DM verausgabte Mittel insgesamt, davon 7 aus Mecklenburg-Vorpommern. Das Bauvolumen im Rahmen der Städtebauförderung kann für 1996 wie folgt grob geschätzt und quantifiziert werden: In Mecklenburg-Vorpommern wurden 1996 rund 273 Millionen DM Städtebauförderungsmittel[63] eingesetzt. Die Koeffizienten für die Anstoßwirkungen auf das Bauvolumen ergeben sich zum einen als Durchschnitt für die Jahre 1991 bis 1996 aus der Befragung, zum anderen als Schätzung auf der Grundlage der Befragung als Durchschnitt für die Jahre 1991 bis 2000 (vgl. Tabelle 5). Sowohl aus den empirischen Befunden als auch aus der Logik der vermuteten Förderungswirkungen kann ein

63 A-, L- und D-Programme.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

kontinuierlicher Anstieg der Koeffizienten im Zeitablauf unterstellt werden. So könnten für das Jahr 1996 annäherungsweise Koeffizienten für Anstoßwirkungen auf das Bauvolumen zugrunde gelegt werden, die etwa in der Mitte der jeweiligen beiden Zeitraumpaare liegen. Unterstellt man daher für den Anstoßeffekt zunächst innerhalb des Sanierungsgebietes einen Koeffizienten von 7,6, dann ergäbe sich ein Bauvolumen von rund 2.100 Millionen DM. Daraus würde sich eine Beschäftigtenzahl von rund 30.000 errechnen (Tab. 18).

Tab. 18: Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung durch angestoßene Bauleistungen in Sanierungsgebieten in Mecklenburg-Vorpommern im Jahre 1996 (Hochrechnung auf Basis von 85 untersuchten Sanierungsgebieten)

	insgesamt	in Meckl.-Vorp.	außerhalb
Direkter Beschäftigungseffekt	15.210	14.150	1.060
Vorleistungseffekt	10.140	5.070	5.070
Einkommenseffekt	4.650	3.590	1.060
Zusammen	30.000	22.810	7.190
			DIW '98

Geht man davon aus, daß durch die Städtebauförderung noch weitere, außerhalb des Sanierungsgebietes liegende Bauvorhaben angestoßen werden, weil sie als mit der Sanierung zusammenhängend unterstellt werden können, dann wäre bei einem geschätzten Koeffizienten von 11 und daraus folgend von einer hochgerechneten Bauleistung von etwa 3.000 Millionen DM im Jahre 1996 auszugehen. Dies würde einer Beschäftigung von etwa 42.600 Personen entsprechen, davon rund 32.400 aus Mecklenburg-Vorpommern. Will man erreichen, daß die auf das Jahr 1996 bezogenen Beschäftigungseffekte auch in den Folgejahren gesichert werden, dann sind jährliche Bauvolumina erforderlich, die um die eingetretenen Produktivitätsfortschritte zuzüglich der erfolgten Preissteigerungen erhöht sind. Für höhere Beschäftigungseffekte wären dann noch darüber hinausgehende Bauvolumina-Anstiege erforderlich.

Vergleicht man die Ergebnisse mit denen der DIW-Untersuchung für die alten Bundesländer für das Jahr 1994, dann gibt es - wie bereits festgestellt - leicht höhere Beschäftigungseffekte in Mecklenburg-Vorpommern pro 1 Million Bauleistung. Dies ist allerdings lediglich auf das niedrigere Produktivitätsniveau in dem neuen Bundesland zurückzuführen. Eindeutig höhere Beschäftigungseffekte als in Westdeutschland gehen jedoch vom Anstoßeffekt auf das Bauvolumen aus. Obwohl dieser Effekt im Jahr 1996 in Mecklenburg-Vorpommern mit 6,1 noch deutlich geringer war als in Westdeutschland 1994 mit 7,9, stellt die Zahl für Westdeutschland jedoch eine Zahl nach Ende der Maßnahmen dar, während die für Mecklenburg-Vorpommern ein Zwischenergebnis in einem laufenden Prozeß ist. Schon im Jahr 2000 wird ein Koeffizient von 9,0 erwartet, der bis zum Ende der Maßnahmen weiter ansteigt. Das somit deutlich höhere induzierte Bauvolumen in Mecklenburg-Vorpommern bewirkt dann ebenfalls höhere Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung gegenüber Westdeutschland.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Für die Planungsdienstleistungen gilt, daß sie sich auf den Beginn der Sanierungsmaßnahmen konzentrieren. So waren Ende 1996 - auf der Grundlage von 85 ausgewerteten Sanierungsgebieten - die Mittel für vorbereitende Untersuchungen zu über 65 % und die Mittel für die weitere Vorbereitung der Sanierung (städtebauliche Planung) zu 36 % für die gesamte Sanierungsmaßnahme bereits ausgegeben.[64] Es ist daher nur schwer zu quantifizieren, wieviel Mittel auf das Jahr 1996 entfallen sind. Deshalb sollen zunächst die Beschäftigungseffekte für die gesamte Sanierungsmaßnahme errechnet werden, unterteilt nach solchen bis Ende 1996 und solchen für die gesamte Dauer. Dabei beschreiben die Ergebnisse 'Frau-/Mann-Jahre' der Beschäftigung, die insgesamt in den jeweiligen Zeitraum fallen, deren jährliche Zuordnung jedoch unbestimmt ist. Immerhin kann plausibel unterstellt werden, daß die Beschäftigungsschwerpunkte sich jeweils auf die Jahre zu Beginn der Zeiträume konzentrieren.

Dies vorausgeschickt, kann weiterhin ein hochgerechnetes Kostenvolumen für diese Planungsdienstleistungen[65] von rund 110 Millionen DM für den Sanierungszeitraum bis 1996 unterstellt werden, für den gesamten Zeitraum von 280 Millionen DM. Dies würde einer Beschäftigung von etwa 1.200 bzw. 3.100 Frau-/Mann-Jahren entsprechen, davon jeweils 700 bzw. 1.900 aus Mecklenburg-Vorpommern. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, daß Dienstleistungen, die direkt mit dem Baugeschehen zu tun haben, bereits bei den Beschäftigungseffekten auf der Grundlage des Bauvolumens berücksichtigt sind (vgl. 3.2.4). Die bereits erwähnte Zahl von 200 Beschäftigten bei den Sanierungsträgern - davon 130 aus Mecklenburg-Vorpommern - hingegen ist eher als kontinuierlich über die Jahre der Sanierungsmaßnahmen hinweg anzusehen. Sie hängt mehr von der Anzahl und der Komplexität der Sanierungsfälle ab als von den Förderungssummen. Weiterhin sollen Personengruppen erwähnt werden, die in öffentlichen Verwaltungen mit Sanierungsaufgaben befaßt sind, deren Personalkosten aber nicht aus den Sanierungshaushalten bestritten werden.[66] Dies sind Mitarbeiter der Städte, Gemeinden, Amtsverwaltungen und Kreise, insbesondere der Bauämter, der Landesregierung, der Gemeinderechnungsprüfungsämter, des Landesrechnungshofs. Zu nennen sind auch Sanierungsbeauftragte zur Ergänzung der Sanierungsträger, Betreuer von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, örtliche Arbeitsämter und Denkmalpfleger. Für diese öffentlich Bediensteten gilt vor allem, daß die Sanierungsmaßnahmen beschäftigungssichernd wirken. Eine Ausweitung der Beschäftigung im öffentlichen Bereich hingegen ist weniger zu vermuten, weil bekanntlich gerade in den neuen Bundesländern im öffentlichen Dienst eher die Gefahr eines Arbeitsplatzabbaus besteht als die Aussicht auf eine Beschäftigungsausweitung. Inwieweit über den genannten Personenkreis hinaus auch Beschäftigte bei Verwaltungsgesellschaften, Gutachterausschüssen und privaten Grundstückssachverständigen zusätzlich zu den Beschäftigten bei den bereits berücksichtigten Planungsdienstleistungen noch Beschäftigung durch die Sanierungsmaßnahmen finden, muß hier offenbleiben. Neben dieser Ableitung von Beschäftigungseffekten auf der Grundlage von verausgabten Mitteln wurden mögliche Beschäftigtenzahlen auch durch die Befragung selbst erhoben. Die entsprechende Frage lautete:

---

64 Hier sind die bis zum Jahr 1996 ausgegebenen Mittel auf die gesamten, bis zum Ende der Sanierungsmaßnahme bereits ausgegebenen und *noch geplanten* Mittel bezogen worden, d. h., die Summen der Zahlen aller Antworten der 2. Spalte von Fragen 12 a und 12 b des Fragebogens auf die der 1. Spalte.

65 Auf der Grundlage von 85 Fragebögen.

66 Für entsprechende Hinweise sei Herrn Klaus Kelm vom Sanierungsträger LEG Schleswig-Holstein gedankt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

„Wieviel Personen waren oder sind etwa im Jahresdurchschnitt direkt durch die Sanierungsmaßnahme beschäftigt (gewesen)? Gefragt sind die direkt mit dem Bau befaßten gewerblichen Kräfte zuzüglich der privaten Verwaltungskräfte. (Bitte schätzen Sie gegebenenfalls die Zahlen.)“

Die Antworten spiegeln also etwa die direkten Beschäftigungseffekte im oben verwendeten Sinne wider, allerdings kombiniert für Beschäftigungen im Zusammenhang mit den Bauleistungen, den Planungsdienstleistungen und den privaten Verwaltungsleistungen. Vorleistungs- und Einkommenseffekte sind nicht enthalten. In den meisten Fällen handelt es sich um grobe Schätzungen in der Regel der Bauämter und/oder der Sanierungsträger. Auf der Grundlage von 65 auswertbaren Fällen, wovon nach Berechnung der Relation ‘Zahl der Beschäftigten pro 1 Million DM Förderungsvolumen’ jeweils fünf Extremwerte der Maxima und Minima außer acht gelassen wurden, und gewichtet mit dem Förderungsvolumen von 1991 bis 1996 ergibt die Hochrechnung für Mecklenburg-Vorpommern etwa 16.200 Beschäftigte, bezogen auf die Sanierungsgebiete. Rund 15.200 davon könnten in Mecklenburg-Vorpommern wohnen und hier ihre Steuern zahlen. Dieses Ergebnis steht damit im Einklang mit den zuvor berechneten Beschäftigtenzahlen auf der Grundlage der Anstoßwirkungen der Förderungsmittel: Dort betrug der direkte Beschäftigungseffekt allein auf der Grundlage der angestoßenen Bauleistungen 15.200 Beschäftigte im Jahr 1996. Bedenkt man, daß hierzu noch die Beschäftigten durch angestoßene Planungsdienstleistungen, weiterhin bei den Sanierungsträgern, bei der öffentlichen Verwaltung und bei sonstigen Dienstleistungen hinzuzurechnen wären, stellt die Gesamtzahl von 16.200 Arbeitsplätzen, die allein unmittelbar im Sanierungsgebiet entstanden sind oder gesichert wurden, eine plausible Größenordnung dar. Dies gilt auch unter dem Aspekt, daß es im Jahre 1996 in Mecklenburg-Vorpommern etwa 120.000 Beschäftigte im Baugewerbe insgesamt gab.[67] Ein Achtel davon kann somit als durch die Städtebauförderung induzierte Beschäftigung gelten.

[67] Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Stand Dezember 1997.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

5 Vertiefende Untersuchung zehn ausgewählter Gemeinden

5.1 Ziel und Gegenstand der vertiefenden Untersuchung

Die in Kapitel 3 des Gutachtens beschriebene Befragung der 91 Sanierungsgemeinden zielte auf die Bündelungseffekte und vor allem auf die kurz- und mittelfristigen Anstoßeffekte der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern ab. Demgegenüber standen bei der vertiefenden Untersuchung deren langfristige Wirkungen im Vordergrund.

Kernelement der vertiefenden Untersuchung war eine Befragung der in den Sanierungsgebieten ansässigen Betriebe zu den Auswirkungen der Städtebauförderung auf die Standortattraktivität. Dahinter steht die Annahme, daß eine Steigerung der Standortattraktivität auch langfristig private Investitionen in Gewerbe und Gebäude begünstigt sowie standortgebundene Beschäftigungszuwächse induziert. Sollte die Untersuchung also ergeben, daß die Städtebauförderung maßgeblich zur Verbesserung der Standortattraktivität beiträgt, dann wären ihre Wirkungen nicht alleine konjunkturpolitisch relevant. Wenn sich über eine gesteigerte Standortattraktivität die Investitions- und Beschäftigungseffekte, die durch die Städtebauförderung ausgelöst werden, auch über die Phase der Leistungserstellung hinaus nachweisen ließen, dann wäre die Städtebauförderung auch als langfristig wirksames Instrument mit entsprechender wachstumspolitischer Bedeutung zu würdigen *(vgl. hierzu auch Abb. 1 in Kapitel 2)*. Insofern hat die vertiefende Untersuchung eine wichtige Ergänzungsfunktion zu der Befragung der 91 Sanierungsgemeinden.

Eine zweite wesentliche Ergänzung bildet die vertiefende Untersuchung dadurch, daß sie mit der Einbeziehung der privaten Unternehmen eine zusätzliche Sichtweise zur Bewertung der Städtebauförderung bietet. Auch dieser Aspekt verdient besondere Beachtung, denn mit den Betrieben wird ja - im Gegensatz zu den sonst im Rahmen des Gutachtens beteiligten Akteuren (Sanierungsträger, Kommunalverwaltungen) - eine zentrale Zielgruppe der Städtebauförderung angesprochen und nach ihrer Meinung gefragt. Insofern berührt die vertiefende Untersuchung die für eine Gesamtbewertung wichtige Frage, wie die Bundes- und Landesprogramme zur Städtebauförderung und ihre Umsetzung auf kommunaler Ebene „unten ankommen".

5.2 Methodischer Aufbau und Ablauf der Untersuchung

Für die vertiefende Untersuchung wurden mit Blick auf ihre Größe, ihre zentralörtliche Bedeutung sowie ihre räumliche Lage innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns zehn repräsentative Städte ausgewählt. Dabei handelt es sich - wie bereits dargestellt - um die Städte Gadebusch, Greifswald, Grevesmühlen, Neustrelitz, Parchim, Pasewalk, Rostock, Schwerin, Strasburg und Wismar.

Auf einem Workshop zum Auftakt der vertiefenden Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, den zehn ausgewählten Städten, den Sanierungsträgern sowie den Industrie- und Handels- sowie Handwerkskammern ein Fragebogen an die Betriebe in den Sanierungsgebieten erarbeitet, in dessen Mittelpunkt zwei Themenkomplexe standen: Erstens: Wie bewerten diese Betriebe in den Sanierungsgebieten ihre Standortbedingungen? Und zweitens:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Welche Bedeutung messen die Betriebe der Städtebauförderung a) für die Attraktivität des Sanierungsgebietes insgesamt und b) für das individuelle Standortverhalten ihres Betriebes bei? Abgerundet wurde der Fragebogen durch einleitende allgemeine Angaben zum Betrieb sowie die Möglichkeit, am Ende des Fragebogens beliebige Anmerkungen zur Stadtsanierung zu machen (vgl. Fragebogen im Anhang C).

Das für die Befragung verwendete Adressenmaterial stammte zum einen von den Kammern, zum anderen - für die nicht kammerangehörigen Freiberufler - von den zehn Städten. Die Adressen wurden zum Zwecke des Versands der Fragebögen per Serienbrief und der späteren Datenerfassung und -auswertung in das „Kommunale Wirtschafts-Informations-System" (KWIS) importiert. Dem Fragebogen beigelegt wurde ein Begleitschreiben des jeweiligen (Ober-)Bürgermeisters sowie ein Erläuterungsschreiben, das mit dem zuständigen Referat für Datenschutz beim Innenministerium von Mecklenburg-Vorpommern abgestimmt worden war.

Der Versand der Fragebögen erfolgte Anfang Februar 1998. Es wurden insgesamt ca. 4.500 Betriebe in den Sanierungsgebieten der zehn Städte angeschrieben, von denen 466 auswertbare Fragebögen zurückgesandt wurden. Die Rücklaufquote beträgt also rund zehn Prozent.

Ende März / Anfang April 1998 wurden die ersten Ergebnisse einzeln in den zehn Städten vorgestellt und mit den praktischen Erfahrungen und Einschätzungen der für die Sanierung und die Wirtschaftsförderung zuständigen Verwaltungsstellen sowie des Sanierungsträgers abgeglichen. Neben den allgemeinen Ergebnissen wurden Abweichungen bzw. Auffälligkeiten bei den jeweils vor Ort ermittelten Werten im Vergleich zu den Landeswerten diskutiert. Auf diesem Wege konnten für die weitere Interpretation der Daten wichtige Erklärungen für lokale Besonderheiten gefunden werden, die etwa in der jeweiligen Sanierungsstrategie begründet liegen.

5.3 Zentrale Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung

5.3.1 Vorbemerkungen zur Interpretation der Daten

Ein Überblick über die Struktur der befragten Betriebe (vgl. Kapitel 5.3.2) zeigt, daß diese etwa hinsichtlich Branchenzusammensetzung und Größenklassen einen einigermaßen realitätsnahen Querschnitt der innerstädtischen Wirtschaftsstruktur abbilden dürften.

Allerdings ist die Grundgesamtheit für einige kleinere Städte nicht groß genug, um auf der Ebene der einzelnen Stadt verläßliche, repräsentative Aussagen zu treffen. Im folgenden wird auf eine Darstellung auf dieser Ebene verzichtet. (Wo dies im Einzelfall möglich und sinnvoll erschien, wurde das bereits im Rahmen der Expertengespräche vor Ort getan.)

Wenn eine nähere Untersuchung der langfristigen Wirkungen der Städtebauförderung aus den genannten Gründen auch sehr sinnvoll erscheint, und die Städtebauförderung in einem Gutachten zur Wirkungsanalyse ohne diese Dimension sozusagen „unter Wert verkauft" werden würde, so ist der Zeitpunkt der Untersuchung dennoch als ausgesprochen problematisch anzusehen. Denn die Betriebe werden in einem Moment zu den langfristigen Wirkungen der Städtebauförderung befragt, in dem der Sanierungsprozeß noch in vollem Gange ist und dadurch aktuelle Probleme, die in der Natur der Sache liegen, die Wahrnehmung der Befragten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

dominieren und die Bewertung dementsprechend überschatten. So führen kurzfristige Verärgerungen über zwangsläufige negative Begleiterscheinungen der Sanierung, wie etwa Lärm und Schmutz, eine beeinträchtigte Zuwegung zum Betriebsgelände oder der baustellenbedingte Wegfall von Werbe- oder vor allem Parkflächen zu einer kritischen Bewertung der Stadtsanierung. Die gleiche Befragung würde zu einem Befragungszeitpunkt einige Jahre nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen sicherlich positiver ausfallen. Dies ist bei der Interpretion der Daten unbedingt zu beachten.

Vor diesem Hintergrund erlangt ein weiteres Phänomen jeder Befragung ebenfalls einen höheren Stellenwert: Daß sich nämlich tendenziell diejenigen Betriebe an der Befragung beteiligt haben, die eine extreme Meinung zur Stadtsanierung - positiv oder vor allem aber negativ - haben. So haben offensichtlich viele Betriebe den Fragebogen zum Anlaß genommen, „Dampf abzulassen", was sich insbesondere in einer extrem zahlreichen und zum Teil sehr ausgiebigen Beantwortung der Schlußfrage („Haben Sie sonstige Anmerkungen zur Stadtsanierung?") niederschlägt. (Diese Anmerkungen wurden den einzelnen Städten vollständig und im Wortlaut - lediglich in anonymisierter Form - zur Verfügung gestellt und enthielten für diese sehr hilfreiche Hinweise.) Diese Äußerungen dürfen jedoch bei einer Rücklaufquote von rund 10 % nicht darüber hinwegtäuschen, daß vermutlich ein großer Teil der angeschriebenen Betriebe keine nennenswerte Kritik an der Stadtsanierung hat - diese also im Grunde positiv sieht - und sich lediglich aus Zeit- oder sonstigen Gründen nicht an der Befragung beteiligt hat.

Auch die Beschränkung bei der Auswahl der befragten Betriebe auf diejenigen, die im Sanierungsgebiet ansässig sind, ist für die Interpretation von Belang. Diese Betriebe dürfen zwar - auf lange Sicht - die meisten Vorteile aus der Stadtsanierung ziehen, sie haben aber auch ebenso die größten Nachteile des Sanierungsprozesses in Kauf zu nehmen.

Demgegenüber kann bei den außerhalb des Sanierungsgebietes ansässigen Betrieben unterstellt werden, daß sie von den negativen Begleiterscheinungen des Sanierungsprozesses verschont bleiben, gleichzeitig aber von dessen langfristigen Wirkungen profitieren. Den Firmensitz in einer (durch die Sanierung) attraktiven Stadt zu haben, kann nicht alleine für den im Sanierungsgebiet sitzenden Betrieb, etwa als Imagefaktor, von Vorteil sein, sondern auch für alle anderen.

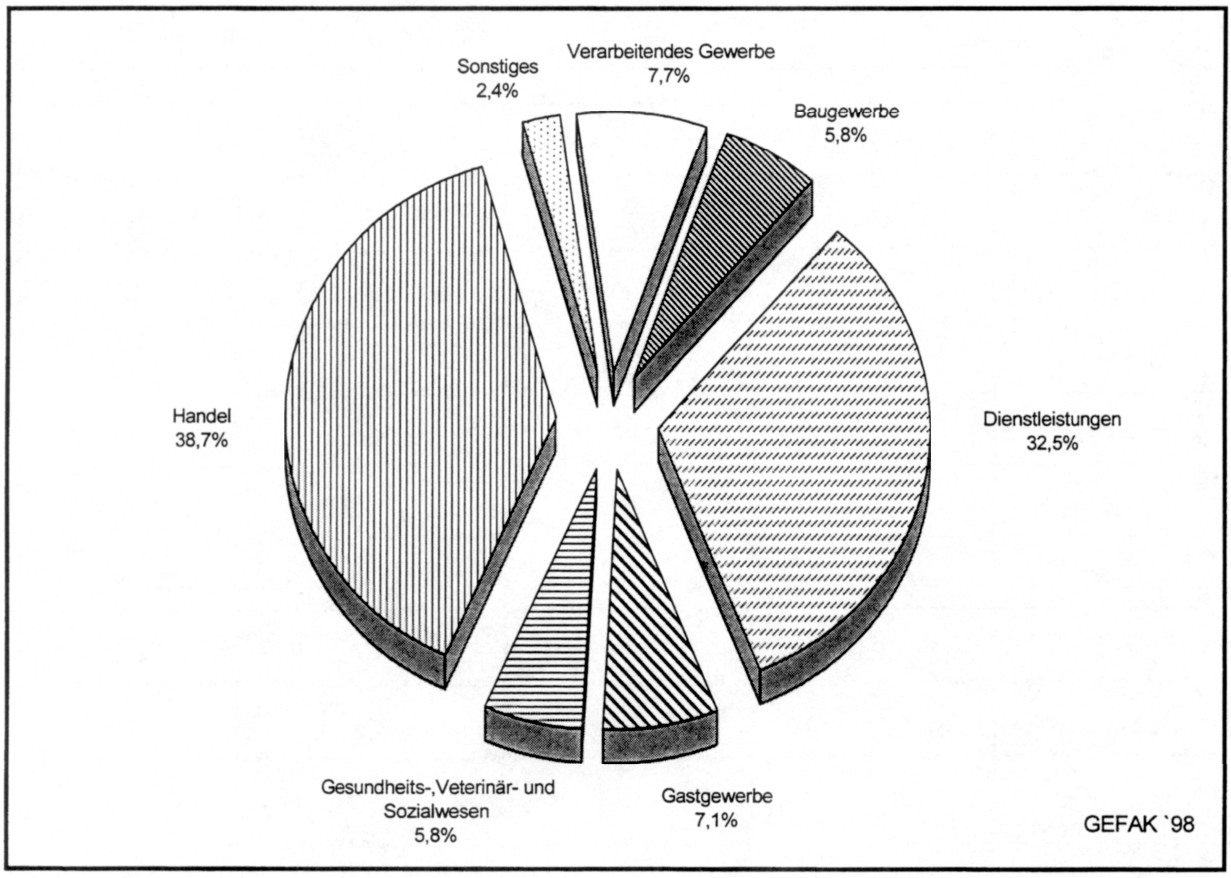
Unter dieser Annahme dürfte die gleiche Befragung nicht nur zu einem späteren Zeitpunkt positiver ausfallen, sondern auch bei einer auf alle Betriebe der Stadt ausgeweiteten Zielgruppe.

5.3.2 Zur Struktur der befragten Betriebe

Die Struktur der befragten Betriebe gibt Auskunft über die Aussagekraft und Interpretationsmöglichkeit der in der Befragung gewonnenen Daten. Deshalb soll diese im folgenden näher beleuchtet werden:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 16: Branchengliederung der befragten Betriebe



Die Gliederung der befragten 466 Betriebe nach Wirtschaftszweigen zeigt eine für Innenstädte zu erwartende Dominanz des Handels und der Dienstleistungen. Fast drei Viertel der Betriebe (Handel: 38,7 %, Dienstleistungen 32,5 %) sind diesen beiden Sektoren zuzuordnen. Aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe, in denen auch das Handwerk enthalten ist, kommen 13,5 %. Daneben sind noch das Gastgewerbe mit gut 7 % und das Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen - vor allem also Arztpraxen - mit knapp 6 % erwähnenswert.

An der Befragung beteiligten sich ganz überwiegend Kleinbetriebe (Abb. 17). In 431 Betrieben waren 1997 insgesamt 4068 Personen beschäftigt, was einer durchschnittlichen Betriebsgröße von knapp 10 Beschäftigten entspricht. Rund 80 % der Betriebe haben bis zu 10 Beschäftigte, fast jeder achte ist ein Einpersonenbetrieb. Lediglich 11 % der Betriebe haben mehr als 20 Beschäftigte. Diese repräsentieren allerdings mehr als die Hälfte aller Beschäftigten.

Die Beschäftigtenzahl in den befragten Betrieben ist seit dem Beginn der Sanierungsmaßnahmen (1991) um über 86 % gestiegen, wobei die Zahl der Teilzeitbeschäftigten (+ 111,6 %) überproportional zugenommen hat.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 17: Betriebsgrößen- und Beschäftigungsstruktur der befragten Betriebe

Betriebsgröße 1997

	Betriebe		Beschäftigte	
	abs.	%	abs.	%
1	*52*	*12%*	*52*	*1%*
2-5	*199*	*46%*	*648*	*16%*
6-10	*100*	*23%*	*758*	*19%*
11-20	*36*	*8%*	*497*	*12%*
21-50	*33*	*8%*	*1004*	*25%*
>50	*11*	*3%*	*1109*	*27%*
Gesamt	*431*	*100%*	*4068*	*100%*

Beschäftigtenstruktur

	Betriebe	Beschäftigte	durchschnittl. Besch./Betrieb
1997	*431*	*4068*	*9,4*
1991	*227*	*2186*	*9,6*

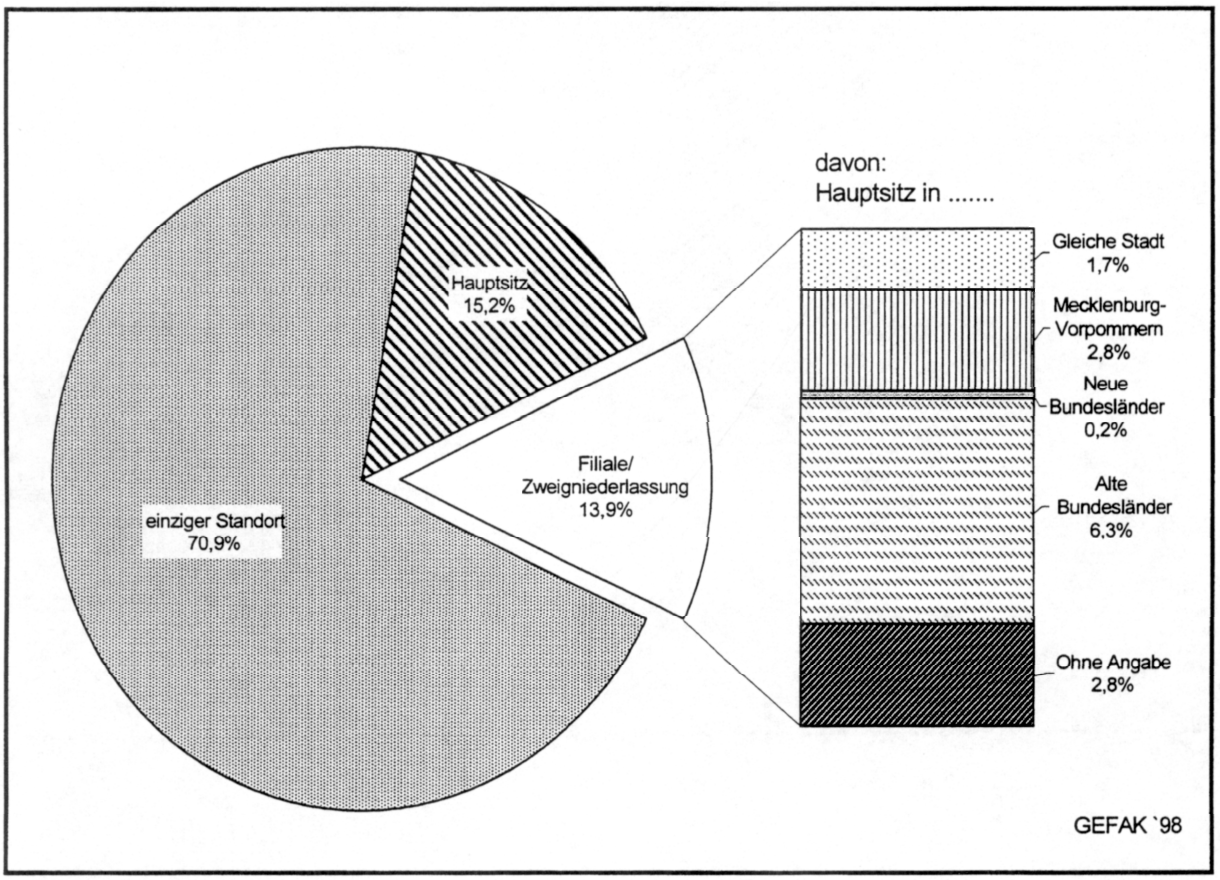
Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigte

	Vollzeit		Teilzeit		Gesamt	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1997	3232	79%	836	21%	4068	100%
1991	1791	82%	395	18%	2186	100%
1991- 97	+1441	+80,5%	+441	+111,6%	+1882	+86,1%

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Über 70 % der befragten Betriebe haben im Sanierungsgebiet ihren einzigen Standort, weitere rund 15 % haben dort ihren Hauptsitz (Abb. 18).

Abb. 18: Betriebsform der befragten Betriebe

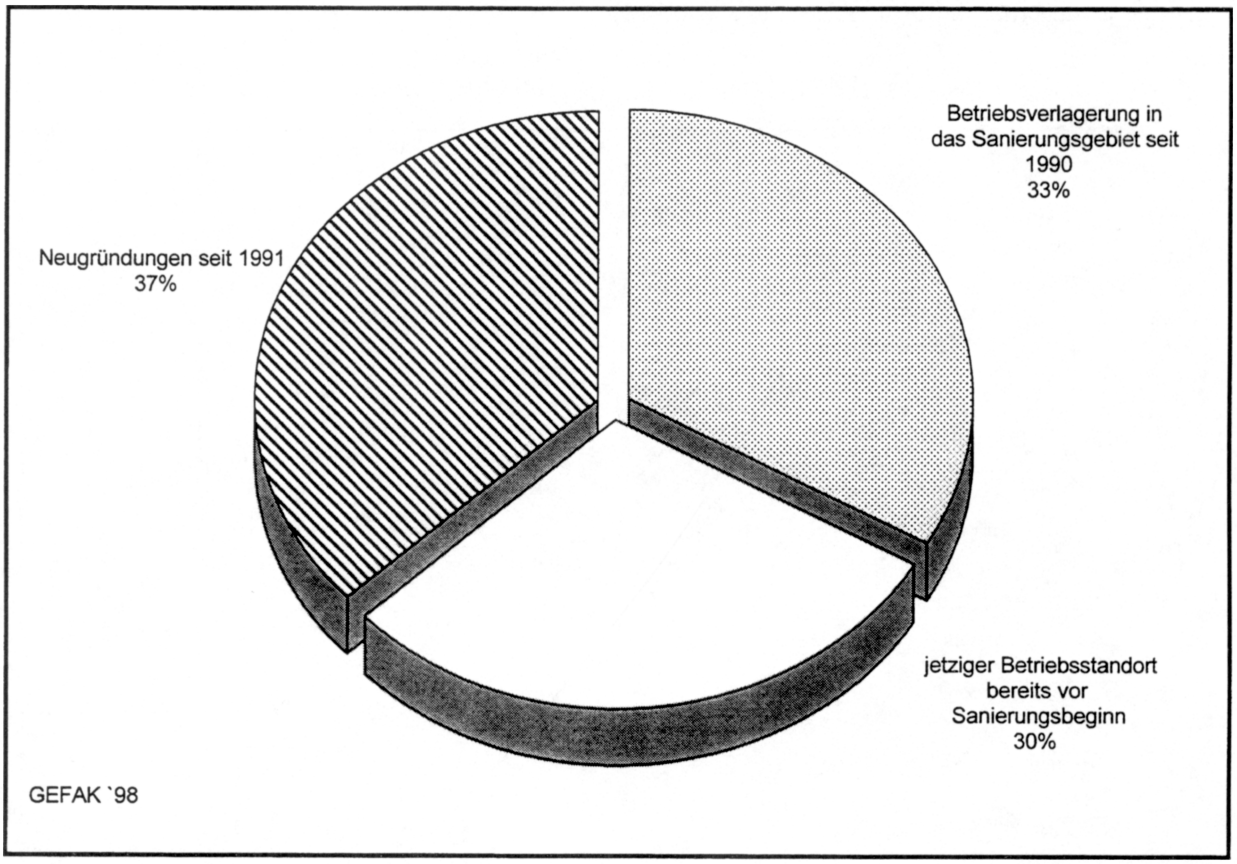


Der Rest, also jeder siebte Betrieb, ist eine Filiale bzw. ein Zweigbetrieb. Von diesen wiederum haben lediglich knapp die Hälfte ihren Hauptsitz in den alten Bundesländern. Somit entsprechen nur gut 6 % aller Betriebe der landläufigen Vorstellung eines Filialisten im Osten mit westlicher „Fernsteuerung".

Vereinfachend läßt sich sagen, daß jeweils rund ein Drittel der Betriebe bereits vor Sanierungsbeginn am jetzigen Standort war (30 %), seinen Standort seit 1990 in das Sanierungsgebiet verlagerte (33 %) oder seit 1991 neugegründet wurde (37 %) (Abb.19).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 19: Alter und „Standorttreue" der befragten Betriebe



5.3.3 Einfluß der Stadtsanierung auf einzelne Standortbedingungen

Mit Blick auf die Attraktivität des Sanierungsgebietes bzw. des entsprechenden Stadtteils schreiben mehr als drei Viertel der befragten Betriebe der Stadtsanierung eine hohe (34 %) oder sogar sehr hohe Bedeutung (43 %) zu (Abb. 20). Die Städtebauförderung trägt demnach in erheblichem Maße zur Steigerung der Standortattraktivität bei.

Um ein differenzierteres, über diese allgemeine Aussage hinausgehendes Bild zu erhalten, wurde der Einfluß der Städtebauförderung auf einzelne Standortbedingungen näher untersucht. Dabei wurde in einem ersten Schritt die Kausalität ermittelt, also welche Standortbedingungen bislang überhaupt von der Stadtsanierung in nennenswertem Umfang beeinflußt wurden. Im zweiten Schritt wurde dann sozusagen die „Richtung" des Einflusses analysiert, ob die Sanierung also positiven oder negativen Einfluß auf die einzelnen Standortbedingungen ausgeübt hat.

Hinsichtlich der Kausalität zeigt sich, daß die Stadtsanierung aus Sicht der Betriebe in hohem Maße die Attraktivität des Umfeldes, die Parkflächen für Kunden, und die Erreichbarkeit/Anbindung für Pkw/Lkw beeinflußt hat (Abb. 21). Von diesen sehr eng mit der Stadtsanierung verbundenen Faktoren war der bisherige Einfluß auf die Attraktivität des Umfeldes am positivsten (Abb. 22). Demgegenüber wurde nach Meinung der Betriebe die Situation bezüglich der Erreichbarkeit/Anbindung für Pkw/Lkw, vor allem aber bezüglich der Parkflächen für Kunden, durch die Stadtsanierung beeinträchtigt, ihr Einfluß wurde als negativ bzw. sehr negativ bewertet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 20: Bedeutung der Stadtsanierung für die Standortattraktivität

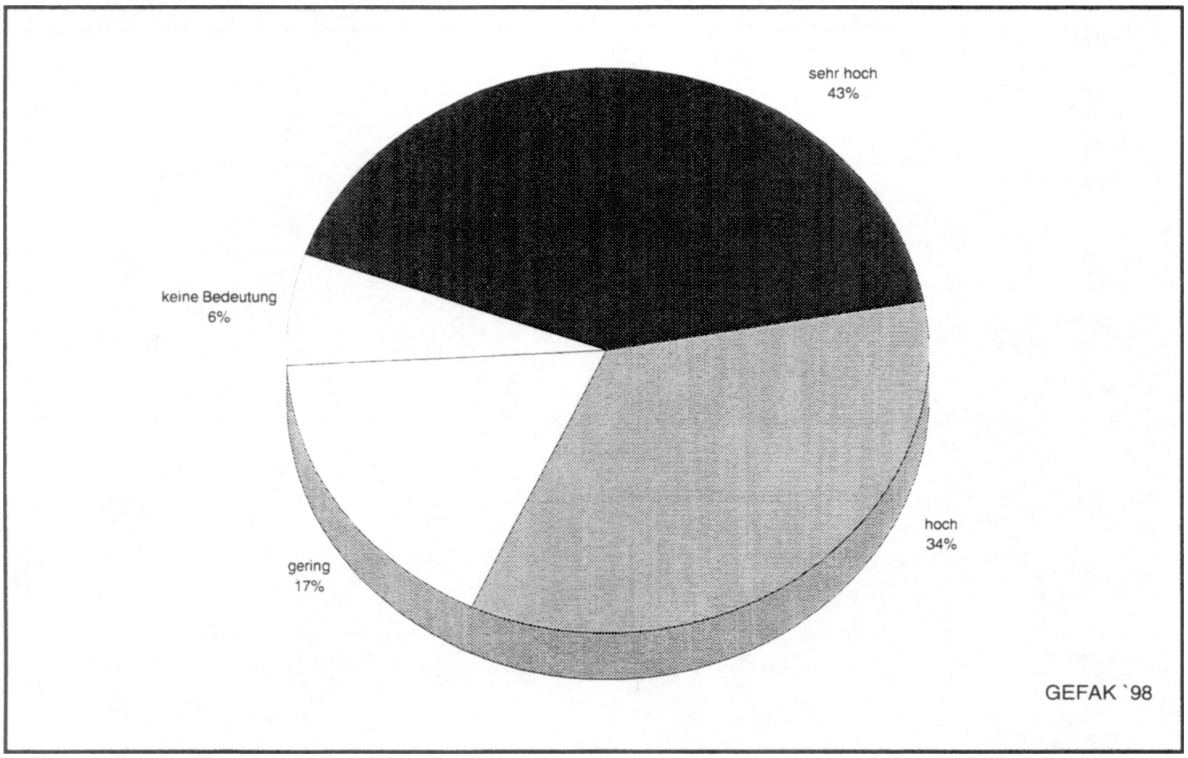
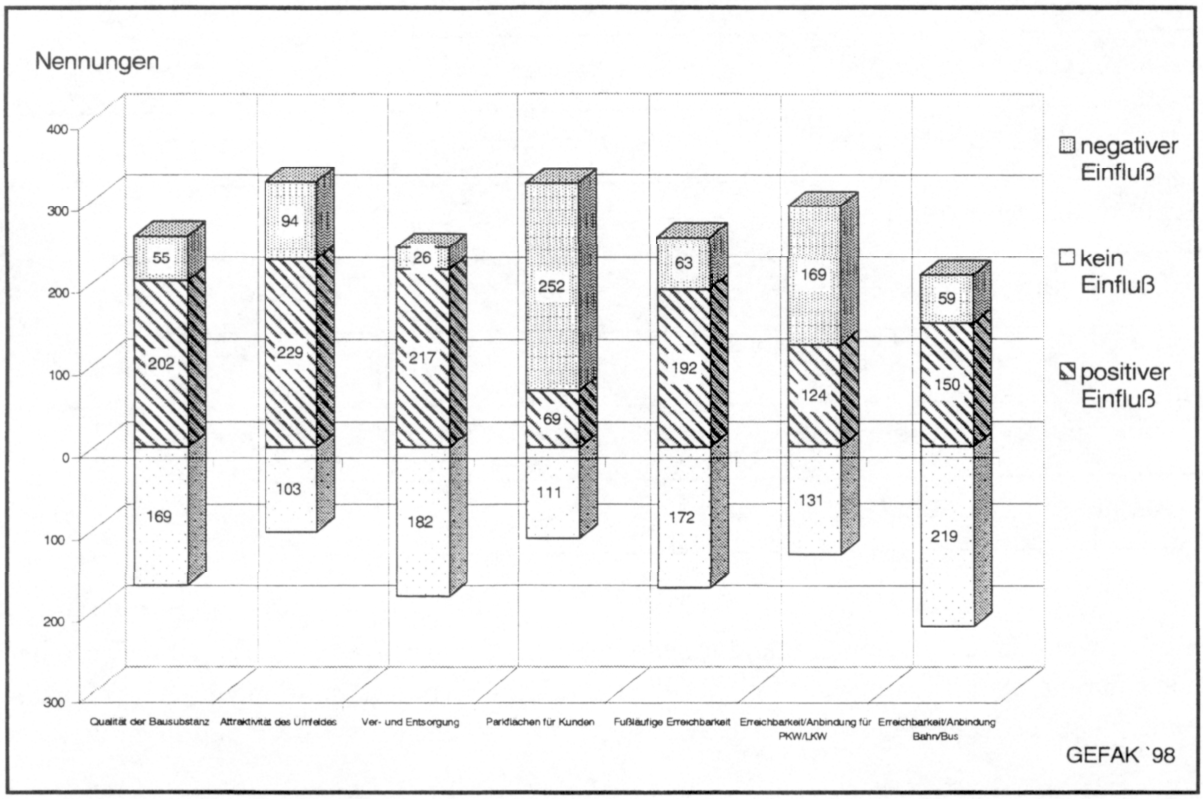


Abb. 21: Kausale Beziehungen zwischen Stadtsanierung und Standortfaktoren



DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 22: Einfluß der Stadtsanierung auf die Standortfaktoren (bisherige Veränderung)

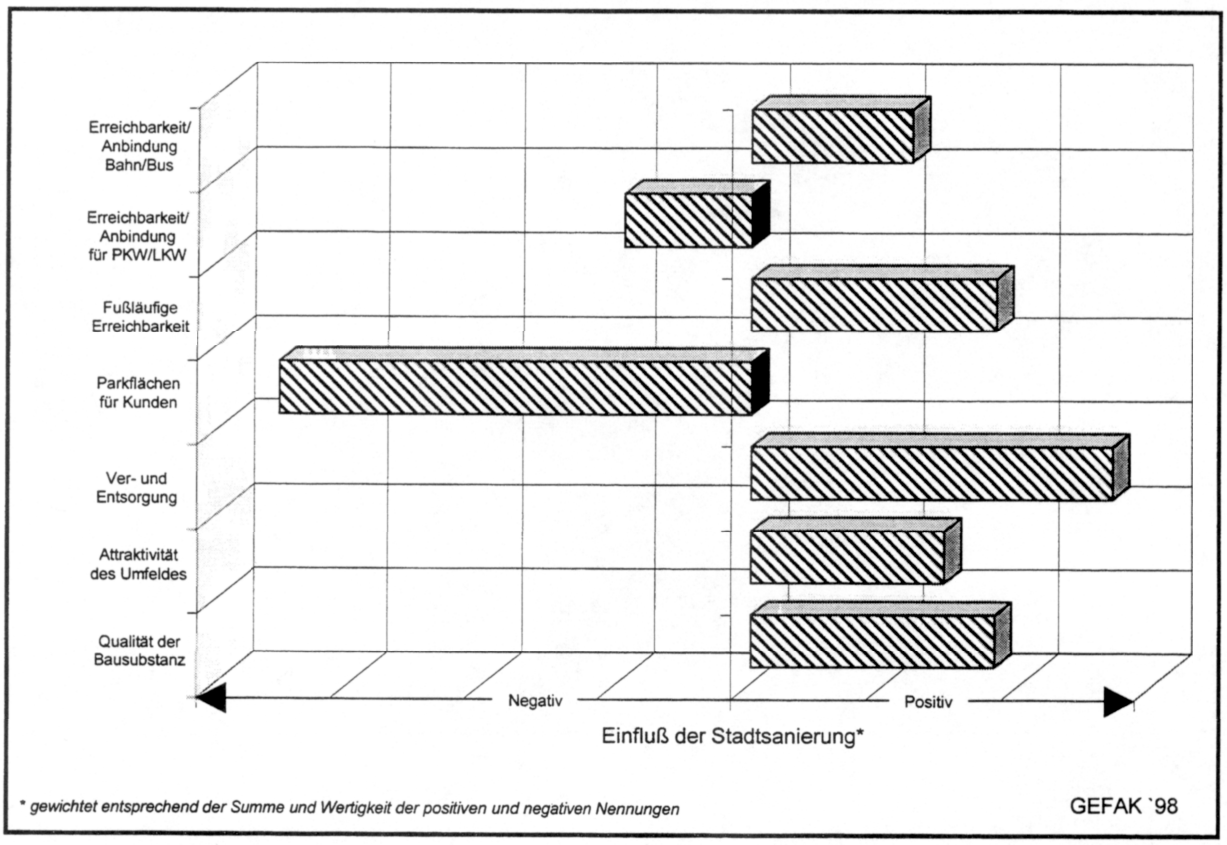


Abb. 23: Hat die Stadtsanierung die Standortfaktoren positiv/negativ verändert?

Wichtigste Vor-/Nachteile	*Kausalität*	*Einfluß*
Attraktivität des Umfeldes	*sehr hoch*	*sehr positiv*
Erreichbarkeit PKW/LKW	*hoch*	*negativ*
Erreichbarkeit Bus/Bahn	*gering*	*sehr positiv*
Fußläufige Erreichbarkeit	*gering*	*sehr positiv*
Parkflächen für Kunden	*sehr hoch*	*sehr negativ*
Qualität der Bausubstanz	*sehr hoch*	*sehr positiv*

Bei allen weiteren untersuchten Standortbedingungen - mit geringerer Kausalität - wurde der Stadtsanierung ein positiver oder sehr positiver Einfluß attestiert. Abbildung 23 zeigt eine zusammenfassende Gegenüberstellung der Kausalität und des Einflusses der Stadtsanierung.

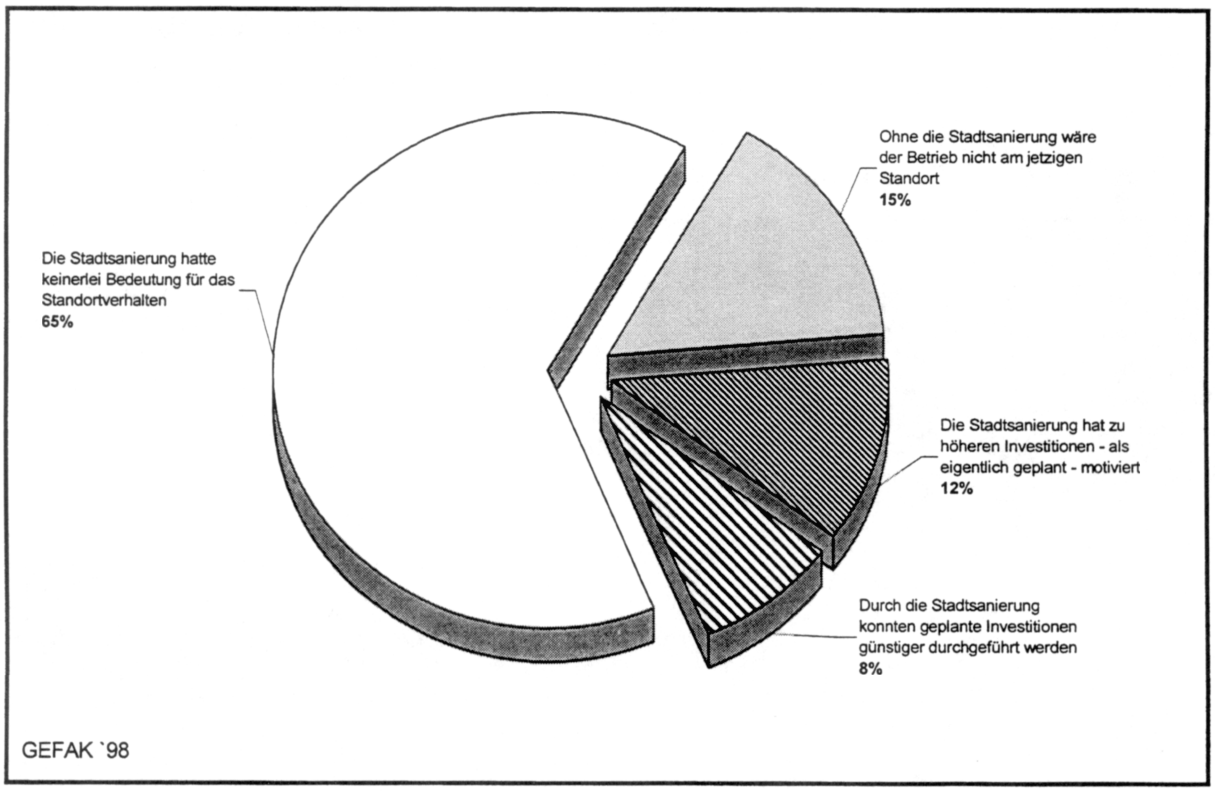
DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

5.3.4 Bedeutung der Stadtsanierung für das individuelle Standortverhalten

Die bis hierher wiedergegebenen Einschätzungen der Betriebe beziehen sich jeweils auf das Sanierungsgebiet insgesamt. Im folgenden soll analysiert werden, welche Bedeutung die bisherige Stadtsanierung für das individuelle Standortverhalten des einzelnen Betriebes hatte. Dazu können direkte und indirekte Aussagen der Betriebe herangezogen werden.

Auf die direkte Frage nach der Bedeutung der Stadtsanierung für das eigene Standortverhalten hat mehr als jeder dritte Betrieb einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Sanierung und dem betrieblichen Investitionsverhalten bestätigt (Abb. 24). Während 8 % aller Betriebe ohnehin geplante Investionen durch die Städtebauförderung lediglich günstiger durchführen konnten, wurden 12 % der Betriebe durch die Stadtsanierung zu höheren Investitionen - als eigentlich geplant - motiviert. Aus diesem Verhältnis läßt sich eine zentrale Schlußfolgerung für die Wirkungen der Städtebauförderung ziehen: Der „Mitnahmeeffekt" scheint doch deutlich unter den zusätzlich induzierten Investitionen zu liegen.

Abb. 24: Bedeutung der Stadtsanierung für das Standortverhalten



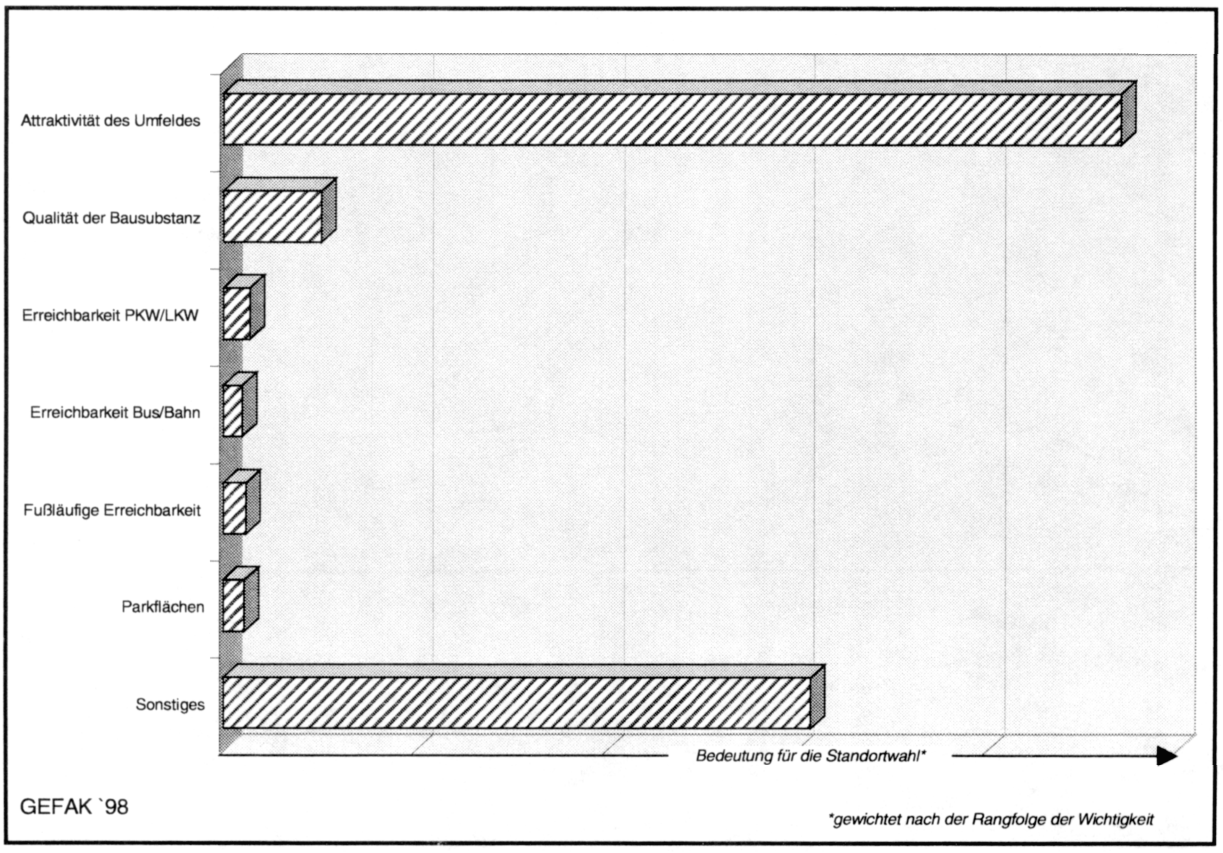
DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Für mehr als jeden siebten Betrieb war die Stadtsanierung von noch größerer Bedeutung: Diese 15 % der befragten Betriebe wären ohne die Stadtsanierung überhaupt nicht an ihrem jetzigen Standort. Über die direkten Aussagen hinaus lassen sich aus dem konkreten Standortverhalten der befragten Betriebe weitere indirekte Erkenntnisse über den Einfluß der Stadtsanierung gewinnen:

70 % der befragten Unternehmen haben seit 1991 eine Standortentscheidung in Form einer Betriebsverlagerung oder Neugründung im Sanierungsgebiet getroffen (vgl. oben, Abb. 19). Mit Blick auf einen möglichen Einfluß der Städtebauförderung sind die Gründe für diese Standortentscheidungen von besonderem Interesse.

Die seit 1991 gegründeten Betriebe gaben als fast allein entscheidenden Grund für die Standortwahl im Sanierungsgebiet die Attraktivität des dortigen Umfeldes an (Abb. 25), also den Standortfaktor, der - wie oben gezeigt - sehr stark und sehr positiv von der Städtebauförderung beeinflußt wird. Auch die Betriebsverlagerungen werden maßgeblich mit der Attraktivität des Umfeldes begründet. Allerdings hat bei den Verlagerungen die Qualität der Bausubstanz eine fast gleich hohe Bedeutung (Abb. 26). Ein Blick auf die Herkunft der verlagerten Betriebe zeigt, daß nur 7 % ihren früheren Standort ausserhalb der Stadt hatten. Es handelt es sich also fast ausschließlich um kleinräumige Betriebsverlagerungen. Mehr als die Hälfte (55 %) der verlagerten Betriebe hatte sogar auch vorher ihren Sitz im Sanierungsgebiet (Abb. 27).

Abb. 25: Gründe für die Standortwahl - Neugründungen



DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 26: Gründe für die Standortwahl - Verlagerungen

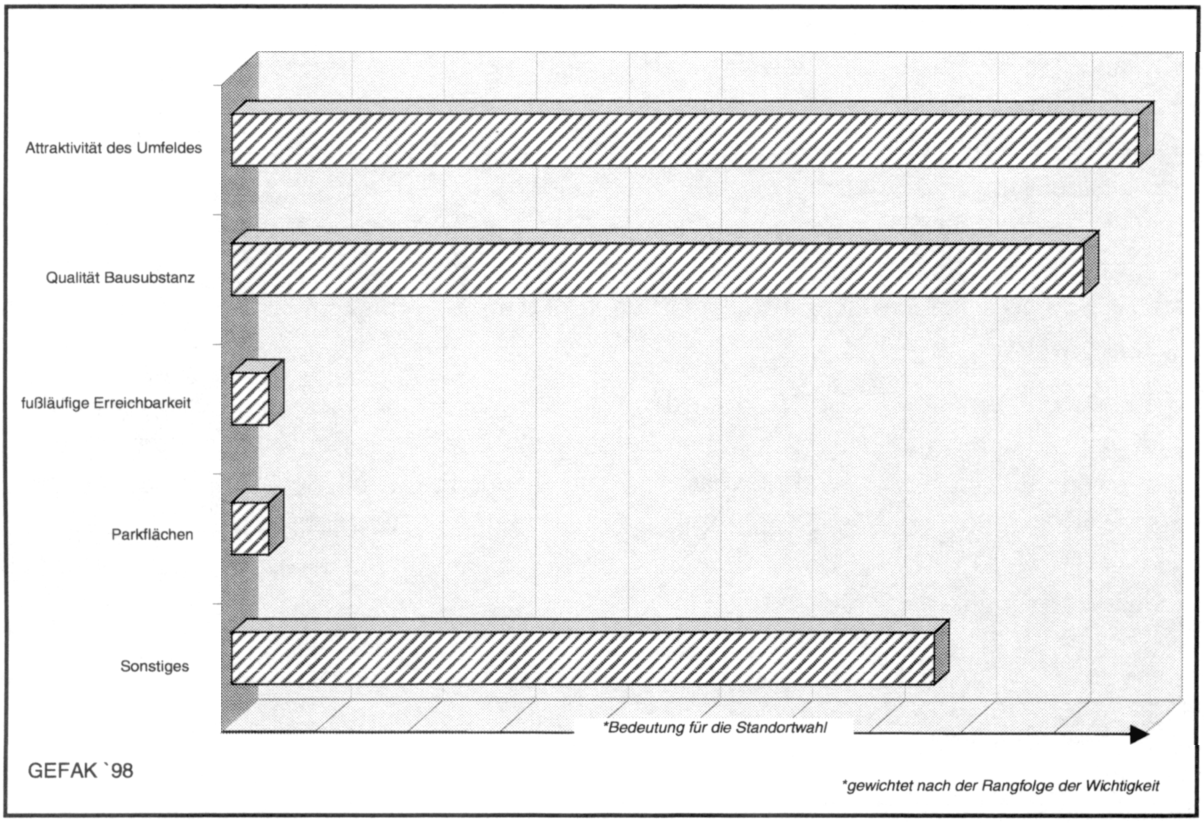
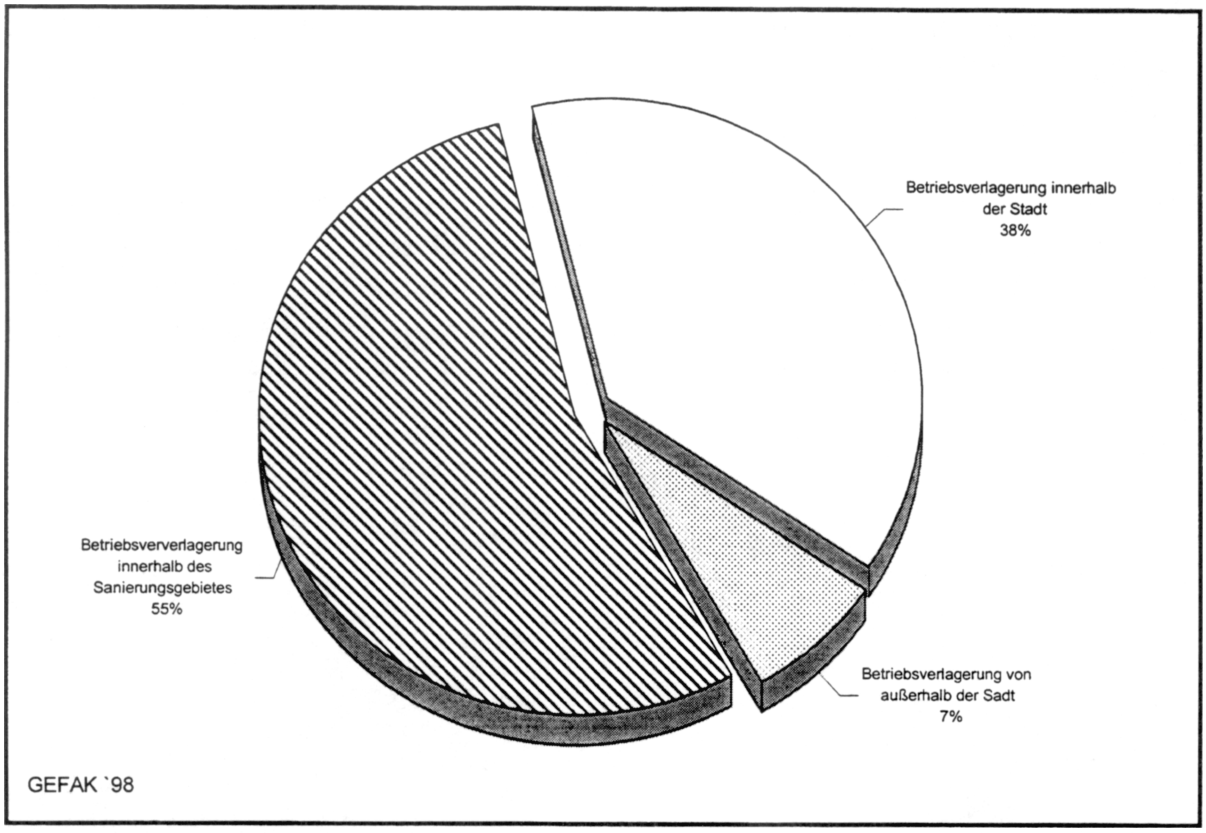


Abb. 27: Herkunft der verlagerten Betriebe



DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Führt man die im Vergleich zu den Neugründungen viel größere Bedeutung der Bausubstanz für die Betriebsverlagerungen und die Herkunft dieser Betriebe zusammen, so läßt sich daraus schließen, daß offensichtlich zahlreiche Betriebe ihren bisherigen Standort in einem (noch) nicht sanierten Gebäude im Sanierungsgebiet gegen einen lukrativeren Standort in einem (bereits) sanierten Gebäude eingetauscht haben. Da diese Verlagerungen regelmäßig mit einer Aufwertung des Betriebsstandortes (Einrichtung, Ausrüstung etc.) einhergehen dürften, hat die Stadtsanierung mit ihrem hohen und sehr positiven Einfluß auf die Qualität der Bausubstanz (vgl. oben, Abb. 23) zu einer qualitativen Verbesserung der Betriebsstandorte beigetragen. Es bleibt jedoch festzuhalten, daß diese Effekte in ihrer räumlichen „Reichweite" sehr begrenzt zu sein scheinen, denn offensichtlich konnten nur wenige Investoren von außerhalb angezogen werden.

Es ist anzunehmen, daß die Städtebauförderung auch eine Reihe derjenigen Betriebe, die ihren jetzigen Standort im Sanierungsgebiet bereits vor Beginn der Sanierung hatten, in ihrem Standortverhalten positiv beeinflußt hat, nämlich in der Form, daß eine eventuell geplante Verlagerung an einen anderen Standort, eine Freisetzung von Beschäftigten oder gar die Aufgabe des Betriebes verhindert bzw. eigentlich nicht geplante Investitionen am Standort durch die Stadtsanierung durchgeführt wurden.

5.3.5 Einflüsse des Sanierungsprozesses auf Umsatz und Beschäftigung

Der ungünstige Befragungszeitpunkt während des laufenden Sanierungsprozesses läßt für die vergangenen Jahre noch keine nennenswerten positiven Effekte auf den Umsatz der Betriebe und ihre standortgebundene Beschäftigung erwarten. Hinsichtlich der Umsatzentwicklung seit Beginn der Sanierungsmaßnahmen sieht dennoch fast ein Viertel (22 %) aller befragten Betriebe die Stadtsanierung als Ursache für einen Umsatzanstieg (Abb. 28). Diesen stehen 17 % gegenüber, die der Stadtsanierung eine negative Umsatzentwicklung ihres Betriebes zuschreiben. Die große Mehrheit (61 %) stellt für ihren Betrieb keine Auswirkungen der Stadtsanierung auf den Umsatz fest.

Mit Blick auf die bisherige Veränderung der Beschäftigtenzahl aufgrund der Sanierung ergibt sich ein ausgesprochen indifferentes Bild (Abb. 29): Nach sechs Jahren Stadtsanierung stellen nur 10 % der Betriebe überhaupt einen Zusammenhang zwischen der Sanierung und der Beschäftigtenzahl ihres Betriebes her, von denen jeweils die Hälfte einen Beschäftigungszuwachs bzw. einen Rückgang der Beschäftigung mit der Sanierung begründen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Abb. 28: Effekte der Stadtsanierung auf den Umsatz

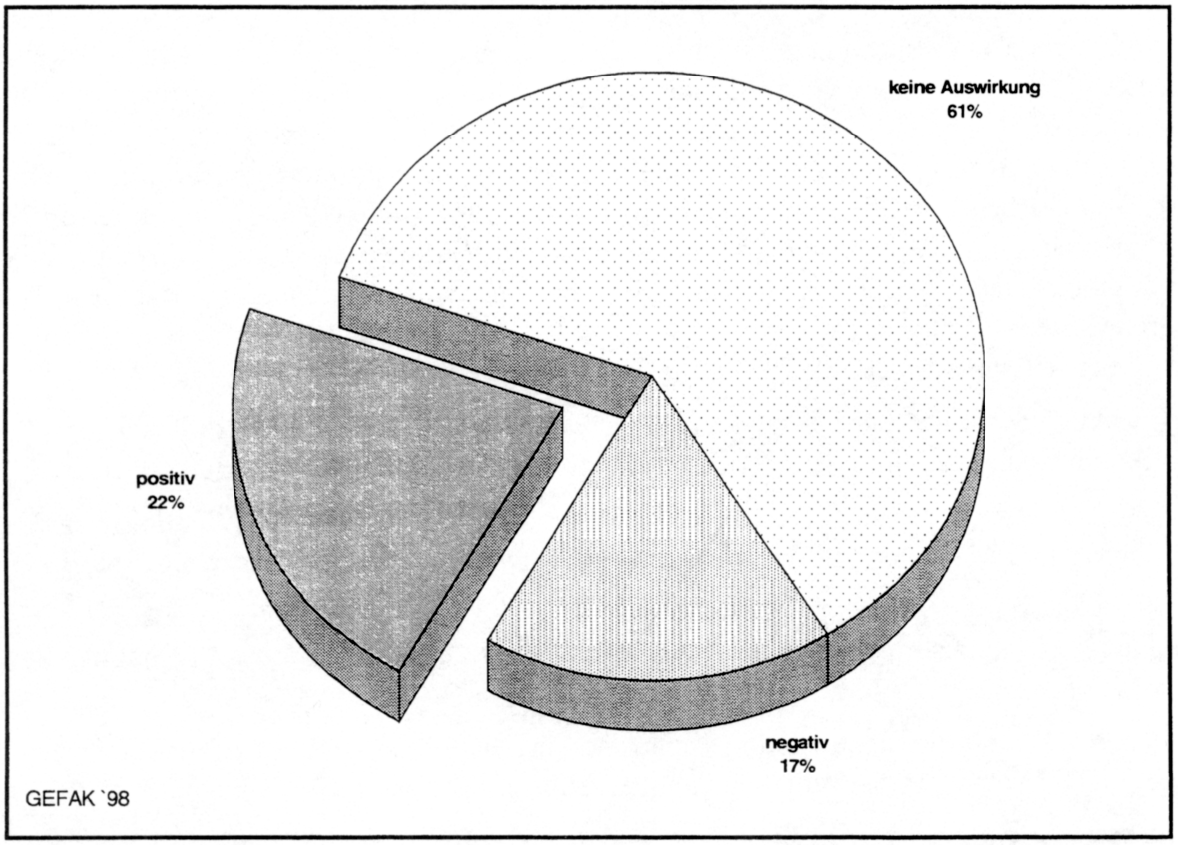
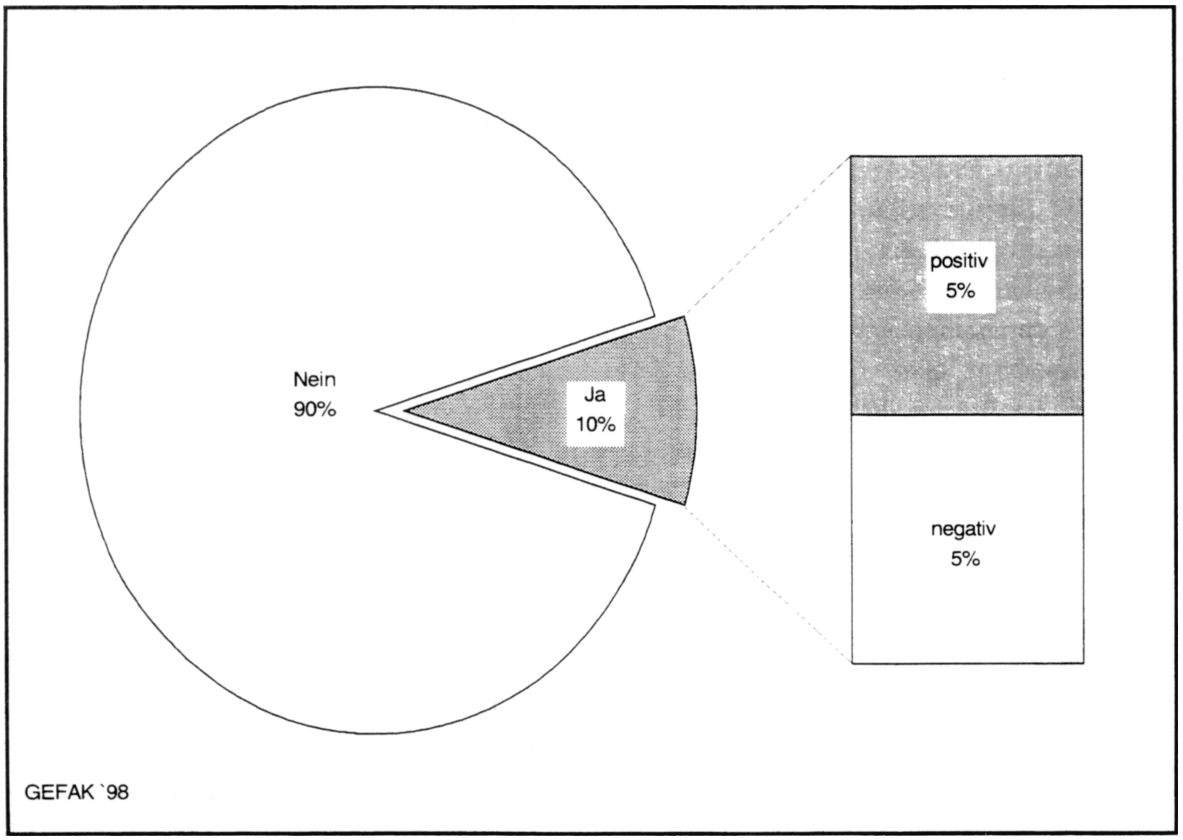


Abb. 29: Effekte der Stadtsanierung auf die Beschäftigung



DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

5.4 Fazit der vertiefenden Untersuchung und Ausblick

Die vertiefende Untersuchung zum Einfluß der Städtebauförderung auf die Standortattraktivität stellt eine Momentaufnahme dar, die aufgrund des Zeitpunktes der Betriebsbefragung eine tendenziell skeptische Einschätzung wiedergeben muß. Die Standortattraktivität hat in den sechs Jahren der Sanierung erst teilweise, je nach Sanierungsstrategie mehr oder weniger, verbessert werden können. Es wird sicherlich noch einige weitere Jahre mit vergleichbaren Anstrengungen erfordern, damit sich die langfristigen Wirkungen auf das Investitions-, Beschäftigungs- und Standortverhalten der Betriebe voll entfalten können. Vor diesem Hintergrund stellt die Betriebsbefragung der Städtebauförderung ein überaus positives „Zwischenzeugnis" aus, dessen wichtigste Ergebnisse die folgenden Punkte sind:

- Gut drei Viertel der Betriebe schreiben der Stadtsanierung eine hohe bzw. sehr hohe Bedeutung für die Steigerung der Standortattraktivität im Sanierungsgebiet zu.
- Die Stadtsanierung verursacht eine hohe Standortmobilität, die über Investitionen in Einrichtung und Ausrüstung zu einer qualitativen Aufwertung der Betriebsstandorte führt.
- Bereits nach sechs Jahren hat die Städtebauförderung eine günstige Wirkung auf wichtige Standortbedingungen, vor allem die Attraktivität des Umfeldes und die Qualität der Bausubstanz, ausgeübt.
- Dadurch konnte die Städtebauförderung rund ein Drittel aller befragten Betriebe in ihrem Standort- bzw. Investionsverhalten unmittelbar beeinflussen.
- Insbesondere für neugegründete und verlagerte Betriebe waren die von der Stadtsanierung sehr positiv beeinflußten Standortfaktoren entscheidende Gründe für die Standortwahl im Sanierungsgebiet.
- Die durch die Städtebauförderung ausgelösten zusätzlichen Investionen scheinen den „Mitnahmeeffekt" deutlich zu übersteigen.
- Fast jeder sechste Betrieb wäre ohne die Stadtsanierung nicht an seinem jetzigen Standort.

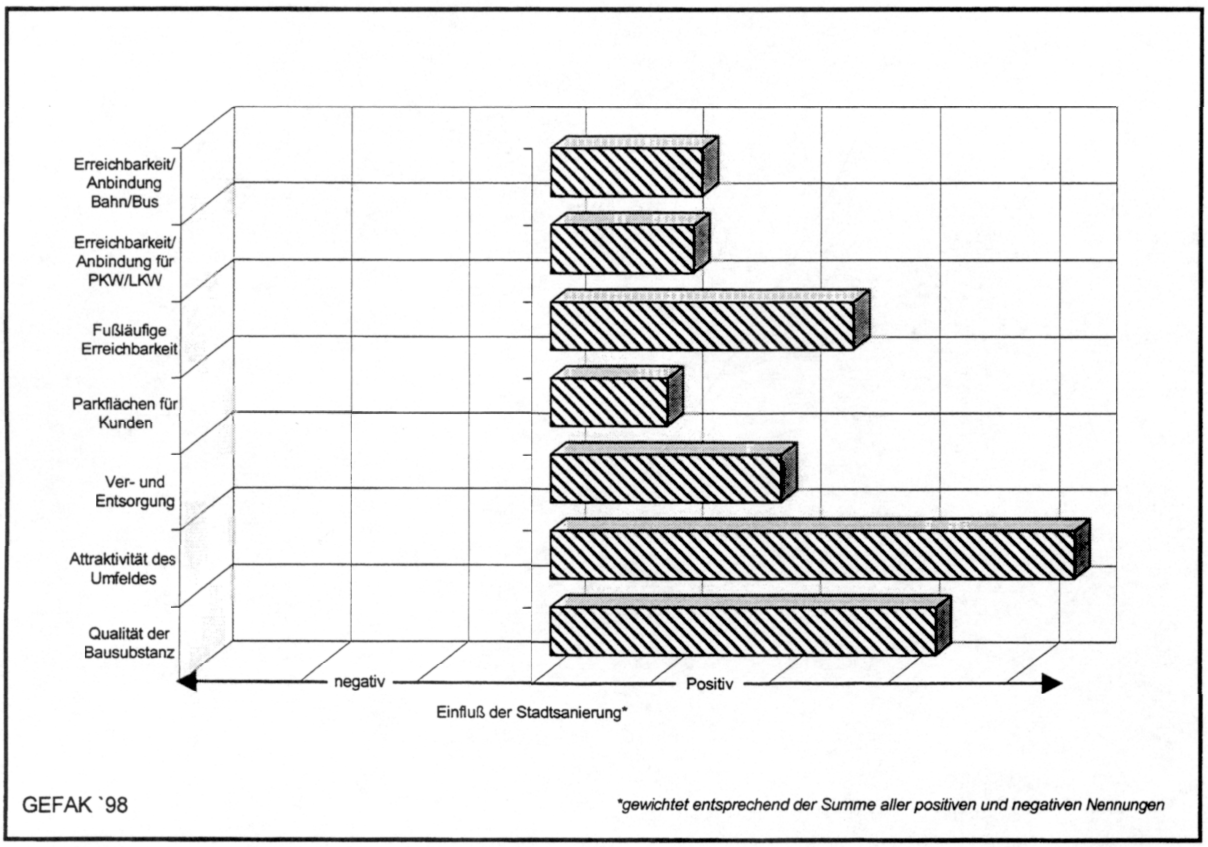
Der Sanierungsprozeß bringt zwangsläufig - zumindest zwischenzeitlich - auch Beeinträchtigungen der Betriebsabläufe mit sich. Eine auffällig negative Bewertung ergab die Befragung für die Entwicklung der Parkflächen für Kunden, in abgeschwächter Form auch für die Erreichbarkeit der Betriebe mit dem Pkw bzw. Lkw. Wie zahlreichen Anmerkungen der Befragten zu entnehmen war, beschränkt sich diese Kritik nicht alleine auf den Umstand, daß baustellenbedingt, also vorübergehend, Parkflächen in Betriebsnähe verloren gehen. Gravierender noch scheinen die Auswirkungen von Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung im Zuge neuer innerstädtischer Verkehrskonzepte zu sein. Dieser Themenkomplex stellt den einzigen ernsthaften Kritikpunkt an der bisherigen Stadtsanierung dar.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß nach sechs Jahren Stadtsanierung die Bewertung der Betriebe trotz der erst teilweise greifenden Wirkungen der Städtebauförderung und trotz der mit dem Sanierungsprozeß einhergehenden Beeinträchtigungen insgesamt positiv ausfällt. Es ist anzunehmen, daß diese Bewertung mit jedem weiteren Sanierungsjahr günstiger ausfallen wird. Die Betriebe erwarten für die nächsten Jahre eindeutig (weitere) positive Veränderungen ihrer Standortbedingungen durch die Stadtsanierung (Abb. 30). Ein Vergleich mit den bisherigen Veränderungen (siehe oben, Abb. 22) macht deutlich, daß die Betriebe dann

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

auch eine Verbesserung bei den bislang kritisch gesehenen Punkten (Parkflächen, Pkw-Anbindung) erwarten.

Abb. 30: Einfluß der Stadtsanierung auf die Standortfaktoren (erwartete Veränderung)



DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Literaturverzeichnis

Bandelin, J. und G. *Braun*: Mecklenburg-Vorpommern im Prozeß der marktwirtschaftlichen Strukturanpassung: eine empirische Bestandsaufnahme, Marburg 1994.

Bartholmai, B.: Zur Entwicklung der Bauwirtschaft in West- und Ostdeutschland. In: Wochenbericht des DIW, Nr.42/1997.

Baugesetzbuch: Neufassung vom 27.8.1997. In: Bundesgesetzblatt Jahrgang 1997 Teil I Nr. 61, Bonn am 3. September 1997.

Beyfuß, J., M. *Grömling*, J. *Hladik*: Entwicklung und Determinanten der Bauinvestitionen in Westdeutschland. In: iw-trends 3/97 (Quartalshefte zur empirischen Wirtschaftsforschung). Hrsg.: Institut der deutschen Wirtschaft, Köln.

Bielenberg, W., M. *Krautzberger*, W. *Söfker*: Das Städtebaurecht in den neuen Ländern, München 1992.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): Dokumentation des Fachkolloquiums zu den wirtschaftlichen Wirkungen der Städtebauförderung im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Berlin, im Juni 1996 (als Manuskript vervielfältigt).

Eichhorn, W. und K. *Otto*: 5 Jahre Städtebauförderung in den neuen Ländern. In: Bundesbaublatt 1995/8, S. 582-585.

Geppert, K. und D. *Teichmann* unter Mitarbeit von D. *Swindland*: Stadtwirtschaftliche Effekte der Entwicklungsmaßnahmen Rummelsburger Bucht und Wasserstadt Oberhavel. Gutachten des DIW für die Wasserstadt GmbH, Berlin, im Oktober 1997 (als Manuskript vervielfältigt).

Grömling, M., K. *Lichtblau*, A. *Weber*: Weltwirtschaftlicher Strukturwandel: Deindustrialisierung und Globalisierung. In: iw-trends 3/96 (Quartalshefte zur empirischen Wirtschaftsforschung). Hrsg.: Institut der deutschen Wirtschaft, Köln, S. 32-46.

Kirsch, G.: Neue Politische Ökonomie, 3.A., Düsseldorf 1994.

Lessat, V. unter Mitarbeit von K.- P. Gaulke und J. Rother: Expertise über die Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung, Beiträge zur Strukturforschung, Heft 164, 1996.

Löbbe, K., H. D. von *Loeffelholz*, W. *Moos* (Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung): Auswirkungen staatlich geförderter Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung auf die gesamtwirtschaftliche Produktion, die Beschäftigung und die öffentlichen Finanzen. Hrsg.: GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW Informationen 60), Köln, Juli 1997.

Pischner, R. und R. *Stäglin*: Darstellung des um den Keynes´schen Multiplikator erweiterten offenen statischen Input-Output-Modells. In: Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Heft 3/1976, S. 345 ff.

Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und zur Förderung der städtebaulichen Denkmalpflege (StBauFR) vom 23.9.1997. In: Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern, Nr. 44/1997, S. 1017-1045.

Schäfer, R. und D. von *Soest-Henckel*, P. *Dehne*, E. *Schmidt*, H.-J. *Stricker* (Forschungsgruppe Stadt+Dorf): Wirkungsanalyse zum Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den neuen Ländern. Hrsg.: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Berlin, März 1996.

Statistisches Bundesamt: Fachserie 18, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen; Reihe 2, Input-Output-Tabellen 1993, Wiesbaden 1997.

Statistisches Bundesamt: Fachserie 18, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen; Reihe 1.3, Konten und Standardtabellen, 1966, Hauptbericht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern: Statistische Berichte P I 1 - j/01-96, P I 3 - j/91-96 und E II 1 - m7/97.

Stäglin, R. und R. Filip-*Köhn*: Quantitative Analyse der wirtschaftlichen Verflechtungen von alten und neuen Bundesländern und ihrer Arbeitsmarktwirkungen. In: Beiträge zur Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Heft 183, Nürnberg 1994.

Zimmermann, H. und K.-D. *Henke*: Finanzwissenschaft: eine Einführung in die Lehre von der öffentlichen Finanzwirtschaft, Siebte Auflage, München 1994.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Anhang A:
Übersicht über die untersuchten Sanierungsgemeinden

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Merkmale der 91 untersuchten Sanierungsgemeinden (fett=zehn ausgewählte Sanierungsgemeinden, kursiv=keine Antwort)

Gemeinde	Kreis	Gesamtmaßnahme[1]	Einwohner der Gemeinde[1]	Programm-aufnahme[1]	Förderungsvolumen[1] 1991-1996 in Tsd.DM	Stäfö in DM je Einwohner	Größe des Sanierungsgebiets[2] in ha	Stäfö in Tsd. DM je ha
1 Ahlbeck Seebad	Ostvorpommern	Ortskern	4 161	1991	7 080,000	1 702	41	173
2 Altentreptow	Demmin	Altstadtkern	7 284	1991	18 716,000	2 569	18	1040
3 Anklam	Ostvorpommern	Altstadtkern	17 076	1991	32 019,000	1 875	26	1232
4 Bad Doberan	Bad Doberan	Altstadt	11 321	1991	26 450,000	2 336	48	551
5 Bad Sülze	Nordvorpommern	Stadtkern	2 392	1991	12 400,000	5 184	15	827
6 Bansin	Ostvorpommern	Ortskern	2 572	1991	6 000,000	2 333	15	400
7 Barth	Nordvorpommern	Hist. Stadtkern Ost/Westt.	10 429	1991	13 620,000	1 306	28	486
8 Bergen	Rügen	Innenstadt	17 269	1991	18 243,000	1 056	25	730
9 Boizenburg	Ludwigslust	histor. Stadtkern	10 913	1991	23 600,000	2 163	25	944
10 Brüel	Parchim	Altstadt	3 301	1991	7 600,000	2 302	16	475
11 Burg Stargard	Meckl. Strelitz	Altstadt	4 196	1991	8 900,000	2 121	17	524
12 Bützow	Güstrow	Altstadt	9 479	1991	18 544,500	1 956	33	562
13 Crivitz	Parchim	Altstadt	4 392	1991	8 500,000	1 935	18	472
14 *Dargun*	*Demmin*	*Altstadt*	*4 001*	*1991*	*8 900,000*	*2 224*	.	.
15 *Dassow*	*Nordwestmeckl.*	*Ortskern*	*3 152*	*1991*	*10 090,000*	*3 201*	.	.
16 Demmin	Demmin	hist. Stadtkern/Ankl. Vorstadt	14 557	1991	17 110,000	1 175	24	713
17 Dömitz	Ludwigslust	Ortskern	2 876	1991	11 190,000	3 891	18	622
18 Eggesin	Uecker Randow	Ortskern	8 136	1991	7 490,000	921	12	624
19 Feldberg (x2)	Meckl. Strelitz	Innenstadt	2 769	1992	8 600,000	3 106	25	344
20 Franzburg	Nordvorpommern	Ortskern	2 088	1991	7 112,500	3 406	16	445
21 *Friedland*	*Meckl. Strelitz*	*Innenstadt*	*7 935*	*1991*	*16 500,000*	*2 079*	.	.
22 Gadebusch	**Nordwestmeckl.**	**Stadtkern**	**6 534**	**1991**	**12 700,000**	**1 944**	**22**	**577**
23 Garz	Rügen	Ortslage	1 815	1992	10 900,000	6 006	27	404
24 Gnoien	Güstrow	Altstadt	3 750	1991	13 200,000	3 520	28	471
25 Goldberg	Parchim	Stadtkern	4 398	1991	9 690,000	2 203	15	646
26 Graal-Müritz	Bad Doberan	Graaler Bereich	3 696	1991	8 400,000	2 273	24	350
27 Grabow	Ludwigslust	Stadtkern	7 240	1991	24 950,000	3 446	18	1386
28 Greifswald (x2)	**kreisfrei**	**Innenstadt/Fleischervorst.**	**60 772**	**1991**	**55 357,000**	**911**	**68**	**814**
29 Grevesmühlen	**Nordwestmeckl.**	**Altstadt**	**10 976**	**1991**	**19 850,000**	**1 808**	**24**	**827**
30 Grimmen	Nordvorpommern	Altstadt	12 791	1991	18 650,000	1 458	20	933
31 Güstrow	Güstrow	Altstadt	34 794	1991	61 650,000	1 772	62	994

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Gemeinde	Kreis	Gesamtmaßnahme[1]	Einwohner der Gemeinde[1]	Programm-aufnahme[1]	Förderungsvolumen[1] 1991-1996 in Tsd.DM	Stäfö in DM je Einwohner	Größe des Sanierungsgebiets[2] in ha	Stäfö in Tsd. DM je ha
32 Gützkow	Ostvorpommern	Altstadt	2 863	1991	10 810,000	3 776	10	1081
33 Hagenow	Ludwigslust	Zentrum	12 579	1991	13 925,000	1 107	28	497
34 Heringsdorf	Ostvorpommern	Ortskern	3 629	1991	6 100,000	1 681	15	407
35 Jarmen	Demmin	Altstadt	3 234	1992	8 690,000	2 687	12	724
36 Klütz	Nordwestmeckl.	Ortskern	3 358	1991	9 590,000	2 856	17	564
37 *Krakow*	*Güstrow*	*Altstadt*	*3 200*	*1991*	*8 700,000*	*2 719*	.	.
38 *Kröpelin*	*Bad Doberan*	*Innenstadt*	*4 331*	*1991*	*10 265,000*	*2 370*	.	.
39 Kühlungsborn	Bad Doberan	Ost-Westteil	7 338	1991	8 600,000	1 172	40	215
40 Laage	Güstrow	Ortskern	6 042	1991	14 325,000	2 371	13	1102
41 Lassan	Ostvorpommern	Stadtkern und Hafen	1 696	1991	7 190,000	4 239	13	553
42 Loitz	Demmin	Ortskern	4 703	1991	10 610,000	2 256	14	758
43 Lübtheen	Ludwigslust	Ortskern	4 163	1991	7 402,000	1 778	38	195
44 Lübz	Parchim	Mittelalterl. Stadtkern	7 188	1991	14 500,000	2 017	13	1115
45 Ludwigslust	Ludwigslust	Altstadt	12 749	1991	29 542,000	2 317	45	656
46 Malchin	Demmin	Altstadt	9 330	1991	11 400,000	1 222	10	1140
47 Malchow	Müritz	Stadtinsel u. westl. Altstadt	7 856	1991	22 030,000	2 804	30	734
48 *Marlow*	*Nordvorpommern*	*Stadtkern*	*1 983*	*1991*	*11 300,000*	*5 698*	.	.
49 Mirow	Meckl. Strelitz	Stadtkern	4 045	1991	10 300,000	2 546	16	644
50 Neubrandenburg	kreisfrei	Altstadt	80 483	1991	36 050,000	448	60	601
51 Neubukow	Bad Doberan	Stadtkern	4 783	1991	12 075,000	2 525	23	525
52 Neukloster	Nordwestmeckl.	Altstadt	4 634	1993	7 800,000	1 683	23	339
53 Neustadt-Glewe	Ludwigslust	Altstadt	7 542	1991	14 025,000	1 860	11	1275
54 Neustrelitz	**Meckl. Strelitz**	**Stadtdenkmal**	**24 471**	**1991**	**43 290,000**	**1 769**	**83**	**522**
55 Parchim	**Parchim**	**Altstadt**	**20 915**	**1991**	**23 147,000**	**1 107**	**25**	**926**
56 Pasewalk	**Uecker Randow**	**Altstadt**	**13 932**	**1991**	**20 450,000**	**1 468**	**40**	**511**
57 Penkun	Uecker Randow	Altstadtkern	1 252	1991	10 000,000	7 987	15	667
58 Penzlin	Müritz	Satdtkern	2 717	1991	14 375,000	5 291	16	898
59 Plau am See	Parchim	Mittelalterl. Stadtkern	6 060	1991	19 175,000	3 164	16	1198
60 Putbus	Rügen	klazzis. Stadtkern	5 044	1991	18 060,000	3 580	43	420
61 Rehna	Nordwestmeckl.	Ortskern	2 602	1991	10 700,000	4 112	17	629
62 Ribnitz-D. (x2)	Nordvorpommern	Innenstadt	17 541	1991	20 900,000	1 191	22	950
63 Richtenberg	Nordvorpommern	Stadtkern	1 716	1991	6 500,000	3 788	16	406
64 Röbel	Müritz	Innenstadt	6 076	1991	16 535,000	2 721	30	551

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Gemeinde	Kreis	Gesamtmaßnahme[1]	Einwohner der Gemeinde[1]	Programm-aufnahme[1]	Förderungsvolumen[1] 1991-1996 in Tsd.DM	Stäfö in DM je Einwohner	Größe des Sanie-rungsgebiets[2] in ha	Stäfö in Tsd. DM je ha
65 Rostock	**kreisfrei**	**Stadtkern**	**227 535**	**1991**	**112 648,500**	**495**	**150**	**751**
66 Rothenklempeno	Uecker Randow	Dorfgebiet	378	1993	5 100,000	13 492	10	510
67 *Sagard*	*Rügen*	*histor. Stadtkern*	*3 563*	*1992*	*7 500,000*	*2 105*	.	.
68 *Sassnitz*	*Rügen*	*Altstadt*	*12 241*	*1991*	*18 900,000*	*1 544*	.	.
69 Schwaan	Bad Doberan	Stadtmitte	5 174	1991	8 200,000	1 585	27	304
70 Schwerin-Feld.	**kreisfrei**	**Feldstadt**	**114 688**	**1991**	**32 600,000**	**284**	**25**	**1304**
71 Schwerin-Schelf.	**kreisfrei**	**Schelfstadt/Altstadt**	**114 688**	**1991**	**60 150,000**	**524**	**"**	**"**
72 Sellin	Rügen	Ortskern	2 690	1991	7 600,000	2 825	72	106
73 Stavenhagen	Demmin	histor. Altstadt	8 329	1991	11 775,000	1 414	28	421
74 Sternberg	Parchim	Altstadt	4 953	1991	15 560,000	3 142	28	556
75 Stralsund	kreisfrei	Altstadt	65 977	1991	77 722,500	1 178	56	1388
76 Strasburg	**Uecker Randow**	**Altstadt**	**7 222**	**1991**	**16 150,000**	**2 236**	**16**	**1009**
77 *Tessin*	*Bad Doberan*	*histor. Altstadt*	*4 312*	*1991*	*13 100,000*	*3 038*	.	.
78 Teterow	Güstrow	histor. Stadtkern	10 478	1991	15 612,500	1 490	15	1041
79 Torgelow	Uecker Randow	Stadtmitte	12 244	1993	7 100,000	580	13	546
80 Tribsees	Nordvorpommern	Altstadt	3 044	1991	21 437,000	7 042	25	857
81 Ueckermünde	Uecker Randow	Altstadt am Haff	11 932	1991	13 590,000	1 139	16	849
82 Usedom	Ostvorpommern	Altstadt	2 051	1992	9 010,000	4 393	100	90
83 Waren	Müritz	Innenstadt	22 364	1991	22 150,000	990	35	633
84 Warin	Nordwestmeckl.	Altstadt	3 907	1992	6 190,000	1 584	20	310
85 Wesenberg	Meckl. Strelitz	Innenstadt	3 041	1992	9 300,000	3 058	16	581
86 Wiek	Rügen	Ortslage	1 299	1992	5 920,000	4 557	16	370
87 Wismar	**kreisfrei**	**Altstadt**	**50 368**	**1991**	**49 910,000**	**991**	**76**	**657**
88 Wittenburg	Ludwigslust	histor. Stadtkern	5 370	1991	16 986,595	3 163	29	586
89 Woldegk	Meckl. Strelitz	Altstadt	3 389	1991	8 590,000	2 535	16	537
90 Wolgast	Ostvorpommern	Innenstadt	15 512	1991	24 100,000	1 554	25	964
91 Wustrow	Nordvorpommern	Ortsmitte	1 408	1991	6 775,000	4 812	37	183
92 Zarrentin	Ludwigslust	histor. Ortskern	2 388	1991	7 200,000	3 015	45	160

1) Angaben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

2) Befragung des DIW 1997.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Anhang B:
Faktoren- und Regressionsanalyse

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Anhang B1: Faktorenanalyse

Kommunalitäten

	Anfänglich	Extraktion
EINWGEM	1,000	,860
ZENTRAL	1,000	,812
GROESSE	1,000	,897
EINWSAN	1,000	,893
BWSKOPF	1,000	,708
INDUSTRIE	1,000	,482
EINKOMM	1,000	,577
SFOE	1,000	,892
SFOEWGE	1,000	,594
BEZUG	1,000	,636
BAULAND	1,000	,651

Extraktionsmethode: Hauptkomponentenanalyse.

Erklärte Gesamtvarianz

	Anfängliche Eigenwerte			Summen von quadrierten Faktorladungen für Extraktion		
Komponente	Gesamt	% der Varianz	Kumulierte %	Gesamt	% der Varianz	Kumulierte %
1	6,582	59,839	59,839	6,582	59,839	59,839
2	1,420	12,908	72,746	1,420	12,908	72,746
3	,860	7,818	80,564			
4	,716	6,506	87,070			
5	,504	4,582	91,652			
6	,384	3,495	95,146			
7	,283	2,574	97,721			
8	,108	,982	98,703			
9	8,419E-02	,765	99,468			
10	3,409E-02	,310	99,778			
11	2,442E-02	,222	100,000			

Extraktionsmethode: Hauptkomponentenanalyse.

Komponentenmatrix[a]

	Komponente	
	1	2
EINWGEM	,903	,212
ZENTRAL	,858	-,276
GROESSE	,942	9,678E-02
EINWSAN	,942	7,356E-02
BWSKOPF	,828	,147
INDUSTRIE	,658	,222
EINKOMM	,639	-,411
SFOE	,921	,210
SFOEWGE	-,471	,610
BEZUG	-,145	,784
BAULAND	,799	,110

Extraktionsmethode: Hauptkomponentenanalyse.

a. 2 Komponenten extrahiert

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Anhang B2: Regressionsanalyse

Aufgenommene/Entfernte Variablen[b]

Modell	Aufgenommene Variablen	Entfernte Variablen	Methode
1	BEZUG, INDUSTRIE, SFOEWGE, GROESSE[a]	,	Eingeben

a. Alle gewünschten Variablen wurden aufgenommen.

b. Abhängige Variable: kpriv

Modellzusammenfassung

Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	,847[a]	,717	,666	1,6421

a. Einflußvariablen : (Konstante), BEZUG, INDUSTRI, SFOEWGE, GROESSE

ANOVA[b]

Modell		Quadratsumme	Mittel der Quadrate	F	Signifikanz
1	Regression	150,351	37,588	13,940	,000[a]
	Residuen	59,321	2,696		
	Gesamt	209,672			

a. Einflußvariablen : (Konstante), BEZUG, INDUSTRI, SFOEWGE, GROESSE

b. Abhängige Variable

Koeffizienten[a]

Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Signifikanz
		B	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	2,935	1,456		2,704	,013
	INDUSTRI	9,103E-02	,033	,402	2,774	,011
	GROESSE	2,839E-02	,013	,306	2,137	,044
	SFOEWGE	-9,576E-04	,000	-,284	-2,235	,036
	BEZUG	-2,820E-02	,015	-,229	-1,838	,080

a. Abhängige Variable

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Anhang C:
Fragebögen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
im Auftrag der
103 im Städtebauförderungsprogramm 1997 geförderten Städte und Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Königin-Luise-Straße 5
14195 Berlin

Postanschrift: 14191 Berlin

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie den Sanierungsträgern und deren zu betreuenden Gemeinden wollen wir untersuchen, ***ob und in welchem Umfang die öffentliche Förderung des Städtebaus Anstoßwirkungen auf private und öffentliche Investitionen sowie Beschäftigung hat***. Dabei haben wir einige Fragen an Sie und BITTEN UM IHRE MITARBEIT.

Es ist sehr hilfreich für uns, wenn Sie den Fragebogen möglichst vollständig ausfüllen. Manche Angaben sind vermutlich am ehesten unter Einschaltung des Sanierungsträgers zu beantworten. Wir sind Ihnen sehr dankbar, daß Sie diese Mühe auf sich nehmen. Bitte schicken Sie den Fragebogen möglichst bald im beiliegenden Umschlag an das DIW zurück.

Befragt werden von uns 91 Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern.

Selbstverständlich ist Ihre Teilnahme freiwillig. Allerdings hängt der Erfolg der Untersuchung entscheidend von der Beteiligung ***aller*** angeschriebenen Gebietskörperschaften ab. Deshalb kommt es ganz besonders auf ***Ihre*** Mitarbeit an! Die wissenschaftlichen Forschungsergebnisse werden auch von Ihrer Gemeinde mitfinanziert. Darüber hinaus ist die Mitwirkung der Gemeinden Grundlage des Forschungsauftrages (§ 5 des Forschungsvertrages). Sie sollten also sicherstellen, daß Ihr Geld für aussagefähige Forschungsergebnisse ausgegeben wird. Sie sollten weiterhin bedenken, daß alle Subventionen - so auch die Städtebauförderung - besonders in Zeiten knapper Kassen einem ständigen Rechtfertigungszwang unterliegen. Für die Bewertung dieser finanziellen Hilfen hinsichtlich ihrer künftigen Ausgestaltung ist Ihre Mitarbeit eine wichtige Grundlage.

Alle Ihre Angaben werden streng vertraulich behandelt. Die intensiver zu untersuchenden Gemeinden Schwerin, Rostock, Wismar, Greifswald, Parchim, Neustrelitz, Grevesmühlen, Pasewalk, Gadebusch und Strasburg werden im Gutachten einzeln dargestellt. Die Fragebögen werden im DIW und von seinen, dem Auftraggeber namentlich bekannten Unterbeauftragten ausgewertet. Eine vertragliche Aushändigungspflicht besteht auch gegenüber dem Auftraggeber, der Arbeitsgemeinschaft der 103 im Städtebauförderungsprogramm 1997 geförderten Städte und Gemeinden, vertreten durch die BIG-Städtebau Mecklenburg-Vorpommern GmbH sowie dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sonst werden die Fragebögen an niemanden weitergegeben. Der gesetzliche Datenschutz ist voll gewährleistet.

Wenn Sie Fragen zu diesem Fragebogen haben, steht Ihnen gern zur Verfügung

Herr Dr. Klaus-Peter Gaulke, Telefon: 0 30/8 97 89 - 6 89, Telefax: 0 30/8 97 89 - 2 00,
E-Mail: kgaulke@diw-berlin.de

ZUR ERLÄUTERUNG:

In die kleinen Kästchen machen Sie bitte bei den zutreffenden Antworten ein Kreuz: ..... ☒

In die großen Kästchen tragen Sie bitte die zutreffende Zahl ein, z.B. : 4 3

In den vorgezeichneten Kasten schreiben Sie bitte einen Text oder ein Stichwort, z.B.: .... Altstadt

Wenn beispielsweise bei Geldbeträgen keine Einnahmen oder Ausgaben aufgetreten sind, tragen Sie bitte eine Null ein, z.B. 0

Wenn Sie keine Angaben machen können, kennzeichnen Sie dies bitte durch einen Schrägstrich, z.B. ..... /

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

II Direkte öffentliche Investitionen

1. Bitte geben Sie zunächst die Anzahl der seit 1991 in Ihrer Gemeinde *durchgeführten städtebaulichen Gesamtmaßnahmen* (Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete) an.

a) Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 - 164 BauGB) *Anzahl* ☐

b) Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 - 171 BauGB) *Anzahl* ☐

HINWEIS: ***Untersucht werden NUR SANIERUNGSMASSNAHMEN!***

*Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen **nur für Sanierungsmaßnahmen.** Benutzen Sie dafür bitte **für jede städtebauliche Gesamtmaßnahme einen gesonderten Fragebogen.** Falls Sie weitere Fragebögen benötigen, können wir Ihnen diese jederzeit zur Verfügung stellen.*

2. Bezeichnung der Sanierungsgebiete der jeweiligen Gesamtmaßnahme:

☐

HINWEIS: *Falls mehrere Sanierungsgebiete zur Gesamtmaßnahme gehören, machen Sie bitte im folgenden - nur soweit möglich und sinnvoll - entsprechend getrennte Angaben (mehr Kreuze, getrennte Zahlenangaben). Grundsätzlich und im Zweifelsfall immer - besonders ab Frage 9 - sind Angaben zur Gesamtmaßnahme gefragt.*

3. Wo liegt das Sanierungsgebiet in Ihrer Gemeinde? *(Zutreffendes bitte ankreuzen.)*

a) Im Hauptzentrum der Gemeinde. ☐

b) In einem zentrumsnahen Gebiet. ☐

c) In einem Neben- oder Stadtteilzentrum. ☐

d) In einer anderen Lage der Gemeinde. ☐

4. Das Sanierungsgebiet ist ein ... *(Zutreffendes bitte ankreuzen; Mehrfachnennungen sind möglich.)*

a) Historischer Stadtkern/Altstadt. ☐

b) Ländlich geprägtes Zentrum. ☐

c) Sonstiges Wohnviertel. ☐

d) Gemischtes Gebiet mit Funktionsschwächen. ☐

e) Ehemaliges Gewerbe-/Industriegebiet. ☐

f) Sonstiges Gebiet, und zwar: ☐

☐

5. Wie hoch ist die Einwohnerzahl jeweils in der Gemeinde und im Sanierungsgebiet?

– Einwohnerzahl der Gemeinde *(kann aus Förderungsantrag entnommen werden).* *Anzahl* ☐☐☐☐☐☐

– Geschätzte Einwohnerzahl des Sanierungsgebietes. *Anzahl* ☐☐☐☐☐

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

6. In welchem Jahr wurde das Sanierungsgebiet in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen?

Jahr 1 9 9 ☐

7. Wann wird die Sanierungsmaßnahme nach dem heutigen Stand der Planungen abgeschlossen sein?

Vorgesehener Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB. *Jahr* ☐☐☐☐

(Hier ist nicht der Abschluß der Baumaßnahmen gemeint!)

8. Wie groß ist das Sanierungsgebiet? *ha (gerundet)* ☐☐

9. a) Wie hoch ist das finanzielle Gesamtvolumen aller öffentlichen Ausgaben für die Sanierungsmaßnahme zu veranschlagen (Eigenleistung der Gemeinde plus Förderung durch Bund, Land, EU oder andere Zuwendungsgeber sowie maßnahmebedingte Einnahmen)?

(Bitte Zahlen aus Förderungsantrag 98 - Kosten- und Finanzierungsübersicht - entnehmen.)

in 1 000 DM ☐☐☐☐☐☐

b) Welche Beträge davon sind bis zum 31. Dezember 1996 ausgezahlt worden?

in 1 000 DM ☐☐☐☐☐☐

Zu den Fragen 10 bis 24: *Im folgenden ist von besonderem Interesse, welche Anstoßwirkungen auf öffentliche und private Investitionen die Förderungsmittel einerseits innerhalb des eigentlichen Sanierungsgebietes ausgelöst haben und andererseits auch in angrenzenden Gebieten. Wir bezeichnen die Wirkungen* ***innerhalb*** *des Sanierungsgebietes als* ***direkt, außerhalb*** *des Gebietes - aber in Beziehung zu der Sanierungsmaßnahme stehend - als* ***indirekt.***

Darüber hinaus sind alle Einnahmen, Kosten und Investitionen grundsätzlich ***nur einmal*** *zu nennen,* ***Doppelnennungen in verschiedenen Fragen also zu vermeiden.*** *Ausnahmen sind lediglich Nennung von Gesamtsummen mit anschließender Detaillierung oder umgekehrt. Detailangaben indes dürfen nicht mehrfach gemacht werden. Bei Fragen, bei denen aus unserer Sicht eine besondere Gefahr hierfür besteht, erfolgt ein nochmaliger Hinweis.*

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

II Direkte öffentliche Investitionen

10. Bitte geben Sie Art und Höhe der *öffentlichen* Förderungsmittel an, die *direkt* bei der Sanierungsmaßnahme *bis zum 31. Dezember 1996* als Einnahmen verbucht wurden. Das Sanierungsgebiet muß direkt davon begünstigt worden sein.

Angaben in 1 000 DM

a) Städtebauförderungsmittel im Rahmen des ***Bund-Länder-Programms*** (A-Programm)[1], zusammen

davon:

- Bundesmittel *(nur A-Programm!)*
- Landesmittel *(nur A-Programm, nicht z.B. L-Programm!)*
- Gemeindemittel *(nur A-Programm!)*

b) Städtebauförderungsmittel des ***Bundes***, die ***nicht*** zum Bund-Länder-Programm gehören (D- und M-Programme, Planungsprogramme, Aufschwung-Ost-Mittel). *(Ohne Eigenanteile, diese sind in die Summe unter d) aufzunehmen.)*

c) Stadtebauförderungsmittel des ***Landes***, die ***nicht*** zum Bund-Länder-Programm gehören (L-, D- und M-Programme, Planungsprogramme)[2]. *(Ohne Eigenanteile, diese sind in die Summe unter d) aufzunehmen.)*

d) Sonstige Haushaltsmittel ***der Gemeinde***, die ***nicht*** zum Bund-Länder-Programm (nicht A-Programm) gehören *(Komplementierung zu Förderungsmitteln, die nicht zum Bund-Länder-Programm gehören - also Eigenanteile zu Förderungen nach b) und c) -, plus zusätzliche Eigenanteile).*

e) ***Andere öffentliche Förderungsmittel***, z.B. aus Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen des Landes, dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, der Wohnungsbauförderung, dem Strukturhilfegesetz, EXWOST, der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur oder Denkmalpflegeprogrammen, aus EU-Programmen. *(Hier bitte inklusive Eigenanteile, also 100 % der Förderungsmittel eintragen, jedoch keine Doppelnennungen zu d).)*

Gesamtsumme der anderen öffentlichen Förderungsmittel in 1 000 DM

davon (wenn möglich):

Zuwendungsgeber (z.B. Bund, Land, EU, Eigenanteil)	*Art der Zuwendung (Zuschuß, Darlehen)*	*in 1 000 DM*

[1] A = Allgemeines Städtebauförderungsprogramm. [2] D = Denkmalschutzprogramm. M = Modellstadtprogramm. L = Städtebauförderungsmittel des Landes, die nicht zum Bund-Länder-Programm gehören.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

11. Bitte geben Sie die *sonstigen Einnahmen* im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme an, *die nicht Förderungsmittel* sind (maßnahmebedingte Einnahmen). Maßgeblich ist der Einnahmenstand zum Jahresende 1996. *(Denken Sie bitte daran, daß hier keine Doppelnennungen zu Frage 10 auftreten dürfen.)*

(Ziffern in Klammern kennzeichnen die Zeilenziffern in Anlage 4.1, Teil B der StBauFR, Finanzierungsübersicht)

a) Ausgleichsbeträge und andere Abschöpfungen nach §§ 154 ff BauGB	*(1.1)*	
b) Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach §§ 127 ff. BauGB und § 8 ff. Kommunalabgabengesetz MV (KAG)	*(1.2)*	
c) Ablösebeträge für Stellplätze	*(1.3)*	
d) Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	*(1.4)*	
e) Durch Neuordnung von Grundstücken (Umlegung) entstandene Überschüsse (Umlegungsüberschüsse)	*(1.5)*	
f) Zinserträge, auch aus Darlehen	*(1.6)*	
g) Darlehensrückflüsse	*(1.7)*	
h) Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung	*(1.8)*	
i) Einnahmen (brutto) aus zwischenzeitlicher Bewirtschaftung von Grundstücken im Sanierungsvermögen (Bewirtschaftungseinnahmen)	*(1.9)*	
j) Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen, soweit nicht dort bei den Ausgaben berücksichtigt. *(Keine Doppelnennungen zu Frage 10 e)!)*	*(1.10)*	
k) Zuwendungen von öffentlichen Zuwendungsgebern, soweit nicht zur Verstärkung oder Ersetzung der Eigenmittel. *(Keine Doppelnennungen zu Frage 10 e)!)*	*(1.11)*	
l) Sonstige Einnahmen, die nicht Förderungsmittel sind. Welche?		
Gesamtsumme der maßnahmebedingten Einnahmen, die nicht Förderungsmittel sind:		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

12. Bitte gliedern Sie die *öffentliche Finanzierung* der *förderungsfähigen* Kosten nach Kostengruppen.

(Ziffern in Klammern kennzeichnen die Zeilenziffern in Anlage 4.1, Teil A der StBauFR, Kostenübersicht, alte Fassung)	*in 1 000 DM* Öffentliche förderungsfähige Kosten insgesamt[1)]	davon bis Ende 1996 gezahlt (Ist-Ausgabe)
a) Vorbereitende Untersuchungen (Pkt. B StBauFR) *(1)*		
b) Weitere Vorbereitung der Sanierung (städtebauliche Planung, Pkt. C StBauFR) *(2)*		
c) Erwerb von Grundstücken (Pkt. D 1 bis D 3 StBauFR) *(3)*		
d) Ordnungsmaßnahmen insgesamt (Pkt.E StBauFR ohne Teile aus E 7.4, Bewirtschaftungsverluste) *(4 ohne 4.7.1, mit 6.2)*		
davon:		
– Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Pkt. E 6 StBauFR) *(4.6)*		
– Maßnahmen zur Bestandssicherung an erhaltenswerten Gebäuden (Pkt. E 7.5 StBauFR)		
– Alle übrigen Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB, z.B. Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Entschädigungen, Freilegung von Grundstücken, sonstige Ordnungsmaßnahmen, Härteausgleich (Pkt. E StBauFR ohne Pkte. E 6 und E 7.5 sowie ohne Bewirtschaftungsverluste)		
e) Öffentliche Finanzierungsbeiträge für direkte öffentliche oder öffentlich geförderte private ***Baumaßnahmen*** insgesamt (Pkte. F, G und H StBauFR zusammen) *(5.1 bis 5.6)*		
davon:		
– Neubau von Wohnungen/Ersatzwohnungen und Gewerberäumen, sonstige Baumaßnahmen (Pkte. F 3 und F 5 StBauFR) *(5.1 und 5.6)*		
– Modernisierung und Instandsetzung von ***privaten*** Gebäuden (Wohnungen, Betriebe), Modernisierung durch Ausbau sowie kleinteilige Maßnahmen nach Richtlinie (Pkt. G StBauFR) *(u.a. 5.2 und 5.3)*		
– Modernisierung und Instandsetzung privat nutzbarer Gebäude ***im Eigentum der Gemeinde*** (Pkt. H StBauFR) *(5.4)*		
– Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Pkt. F 4 StBauFR) *(5.5)*		
– Sonstige Baumaßnahmen, soweit bisher nicht erfaßt. Welche?		
f) Sonstige Sanierungskosten insgesamt (Pkt. I StBauFR), z.B. Entschädigungsleistungen für Betriebsverlagerungen/-änderungen nach § 44 StBauFG, Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Finanzierungsträger, Vergütung für Sanierungsträger und sonstige geeignete Beauftragte, Aufwendungen (brutto) bei der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sanierungsvermögen, (geschätzte) Kosten des Abschlusses. *(u.a. 6.1 und 6.3, 4.7.1)*		
Gesamtsumme der Kosten		

[1)] Entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 4.1) des Förderungsantrages für das Programmjahr 1998 (Spalte: „Durch Bewilligungen/Einnahmen abgedeckte Kosten").

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

HINWEIS: *In Frage 12 haben Sie die öffentliche Finanzierung der förderungsfähigen Kosten aufgeführt, die zur Sanierungsmaßnahme gehören. Wir sind jedoch an den* ***gesamten öffentlichen Investitionen*** *zunächst im Sanierungsgebiet interessiert, also auch solchen, die nicht im Rahmen der Sanierungsmaßnahme gefördert wurden, weil sie entweder nicht förderungsfähig sind oder aus anderen Gründen nicht gefördert wurden oder auch solchen, für die andere öffentliche Träger aus anderen als städtebaulichen Gründen Förderungen erhalten haben, die Sie deshalb nicht in Frage 10 e) aufgeführt haben. Dabei können diese Maßnahmen durchaus mit anderen als mit Städtebauförderungsmitteln gefördert worden sein, z.B. mit Mitteln des Wirtschaftsministeriums, des Kultusministeriums oder des Innenministeriums. Es kommt also darauf an, die öffentliche Investitionstätigkeit im Sanierungsgebiet zu* ***komplettieren, ohne allerdings Doppelnennungen*** *zu Fragen 10, 11 oder 12 vorzunehmen. Diese* ***zusätzlichen*** *öffentlichen Investitionen möchten wir mit den Fragen 13 bis 15 untersuchen. In diesem Sinne* ***zusätzliche*** *Erschließungsmaßnahmen* ***innerhalb*** *des Sanierungsgebietes fallen beispielsweise auch hierunter. Erschließungsmaßnahmen* ***außerhalb*** *des Sanierungsgebietes, aber im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet stehend, werden wie andere weitere öffentliche Investitionen außerhalb des Sanierungsgebietes in Frage 23 erfragt.*

13. Sind weitere, zwar innerhalb der eigentlichen Sanierungsmaßnahme *nicht förderungsfähige bzw. nicht geförderte,* aber dennoch *direkt* im Sanierungsgebiet sich vollziehende, *zusätzliche öffentliche* Investitionen bereits realisiert, in der Realisierungsphase oder geplant? Zu den öffentlichen Investitionen gehören hier auch die von Kirchen, Körperschaften des öffentlichen Rechts, Stiftungen u.ä. sowie *nicht geförderte* öffentliche Erschließungsmaßnahmen. *Nicht* hinzuzurechnen sind jedoch Leitungsverlegungen von Telekom, Strom-, Gas- und Wasserversorgern.

Ja ☐ Nein ☐

Falls Sie die Frage mit ***ja*** *beantwortet haben, bitte weiter mit* ***Frage 14****.*

Falls Sie die Frage mit ***nein*** *beantwortet haben, bitte weiter mit* ***Frage 16****.*

14. Bitte machen Sie nähere Angaben zu den *nicht förderungsfähigen bzw nicht geförderten, zusätzlichen öffentlichen* Investitionen, definiert in der Abgrenzung gemäß Frage 13:

a) *Bereits realisierte* zusätzliche, nicht förderungsfähige bzw. nicht geförderte öffentliche Investitionen:

aus Mitteln ...	*in 1 000 DM bereits realisiert (alle Mittel sind gezahlt)*
der Gemeinde	
des Landes	
des Bundes	
sonstige öffentliche Mittel (z.B. des Kreises, der Kirchen u.ä.)	

Um welche sonstigen öffentlichen Mittel handelt es sich?

b) *In der Realisierungsphase befindliche* zusätzliche, nicht förderungsfähige bzw. nicht geförderte öffentliche Investitionen:

aus Mitteln ...	*in 1 000 DM zusätzliche Investitionskosten insgesamt*	*davon bis Ende 1996 gezahlt (Ist-Ausgabe)*
der Gemeinde		
des Landes		
des Bundes		
sonstige öffentliche Mittel (s.o.)		

Um welche sonstigen öffentlichen Mittel handelt es sich?

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

noch Frage 14.

c) *Geplante* zusätzliche, nicht förderungsfähige bzw. nicht zu fördernde öffentliche Investitionen:

aus Mitteln ...	*Jahre der voraussichtlichen Realisierung* *von Jahr*	*bis Jahr*	*in 1 000 DM*
der Gemeinde			
des Landes			
des Bundes			
Sonstige öffentliche Mittel (s.o.)			

Um welche sonstigen öffentlichen Mittel handelt es sich?

15. Bitte geben Sie bei den *zusätzlichen öffentlichen, nicht förderungsfähigen bzw. nicht geförderten* Investitionen aus Frage 14 die Investitionskosten nach Kostengruppen (entsprechend der Gliederung in Frage 12 e) an. Versuchen Sie bitte auch hier ggf. eine Schätzung. Soweit dies nicht möglich ist, markieren Sie bitte, ob Investitionen überhaupt erfolgt sind.

	Investitionen haben stattgefunden	*in 1 000 DM*
a) ***Zusätzliche öffentliche Baumaßnahmen*** insgesamt	☐	
davon:		
– Neubau von Wohnungen/Ersatzwohnungen und Gewerberäumen, sonstige Baumaßnahmen	☐	
– Modernisierung und Instandsetzung von ***privaten*** Gebäuden (Wohnungen, Betriebe) sowie Modernisierung durch Ausbau	☐	
– Modernisierung und Instandsetzung privat nutzbarer Gebäude ***im Eigentum der Gemeinde***	☐	
– Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	☐	
– Sonstige Baumaßnahmen, soweit bisher nicht erfaßt. Welche? *(Hier auch solche im Rahmen von nicht geförderten Erschließungsmaßnahmen)*	☐	

b) Zusätzliche öffentliche Investitionen, die ***keine Baumaßnahmen*** sind, z.B. Ausrüstungen wie Innenausstattung, PC-Anlagen, Büroeinrichtungen.

	Investitionen haben stattgefunden	*in 1 000 DM*
Gesamtsumme	☐	

und zwar *(Art der Investition)*

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

III Direkte private Investitionen

HINWEIS: *Die Angaben zu **privaten** Investitionen sind für unsere Untersuchung besonders wichtig. Allerdings ist uns bekannt, wie schwer solche Angaben bereitzustellen sind. Trotzdem wollen wir mit Ihrer Hilfe versuchen, die Wirkungen der öffentlichen Förderung auf diese privaten Aktivitäten zu ermitteln.* ***Ihre - ggf. mit dem Sanierungsträger abgestimmte - Schätzung ist daher von besonderer Bedeutung für uns.***

16. Einschätzung der Sanierungsförderung: Halten Sie aufgrund Ihrer bisherigen Erfahrungen mit der Sanierungsmaßnahme die Städtebauförderung für ein geeignetes Instrument, um durch öffentliche Vorleistung und Anreizförderung private Investitionen zu stärken? *(Bitte kreuzen Sie **maximal drei** Aussagen an, die Ihrer Meinung nach am meisten zutreffen.)*

- Die Städtebauförderungsmittel hatten beschäftigungspolitische Anstoßeffekte. ☐
- Die Städtebauförderungsmittel haben zu weiteren privaten Investitionen über die eigentlichen Sanierungsmaßnahmen hinaus geführt, die ohne die Städtebauförderung nicht stattgefunden hätten. ☐
- Die Städtebauförderungsmittel hatten kaum Einfluß auf den weiteren privaten Investitionsprozeß im Sanierungsgebiet. ☐
- Andere Förderungen boten bessere Investitionsanreize. ☐
- Die Förderungserwartung hatte sich auf private Investitionen hemmend ausgewirkt (Subventionsmentalität). ☐
- Sonstige Aspekte, und zwar: ☐

☐

17. Bitte schätzen Sie die Höhe der *direkten privaten* Investitionen innerhalb der Sanierungsmaßnahme, also die *durch das Sanierungsprogramm geförderten.* Hierzu zählen auch solche, die mit Wohnungsbauförderungsmitteln gefördert worden sind oder werden. Gefragt sind hier die reinen privaten Anteile, also Gesamtkosten abzüglich der öffentlichen Zuschüsse, aber zusammen mit (rückzahlbaren) öffentlichen und privaten Darlehen.

a) Summe der gesamten *geförderten* direkten privaten Investitionen, die *bereits realisiert sind oder sich in der Realisierungsphase befinden.*

private Anteile inklusive Darlehen *in 1 000 DM* ☐☐☐☐☐☐

nachrichtlich: öffentliche Zuschüsse *in 1 000 DM* ☐☐☐☐☐☐

b) Zusätzlich Summe der gesamten bis zum voraussichtlichen Ende des Sanierungszeitraumes *geplanten* direkten privaten Investitionen, die *voraussichtlich gefördert* werden sollen - entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 4.1) des Förderungsantrags für das Programmjahr 1998 -, sowie der voraussichtliche Zeitraum ihrer Realisation.

Jahre der voraussichtlichen Realisation		*private Anteile inkl. Darlehen*
von Jahr	*bis Jahr*	*in 1 000 DM*
☐☐☐☐	☐☐☐☐	☐☐☐☐☐☐

nachrichtlich: öffentliche Zuschüsse *in 1 000 DM* ☐☐☐☐☐☐

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

18. Bitte geben Sie für die durch das Sanierungsprogramm *geförderten privaten Baumaßnahmen* nach Frage 17 a) oder 17 b) auch diese *privaten Investitionskosten* nach Kostengruppen (entsprechend der Gliederung in Frage 12 e) an. Versuchen Sie bitte auch hier ggf. eine Schätzung. Soweit dies nicht möglich ist, markieren Sie bitte, ob Investitionen überhaupt erfolgt sind oder erfolgen werden.

	Investitionen haben stattgefunden	*in 1 000 DM*
Geförderte private Baumaßnahmen insgesamt	☐	☐☐☐☐☐☐
davon:		
– Neubau von Wohnungen/Ersatzwohnungen und Gewerberäumen, sonstige Baumaßnahmen	☐	☐☐☐☐☐☐
– Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (Wohnungen, Betriebe) sowie Modernisierung durch Ausbau	☐	☐☐☐☐☐☐
– Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	☐	☐☐☐☐☐☐
– Sonstige Baumaßnahmen, soweit bisher nicht erfaßt. Welche?	☐	☐☐☐☐☐☐

☐

19. Bitte schätzen Sie die Höhe der *direkten privaten* Investitionen innerhalb des Sanierungsgebietes, die *nicht durch das Sanierungsprogramm oder Wohnungsbauförderungsmittel gefördert* wurden oder werden. Soweit dies nicht möglich ist, nennen Sie bitte die geschaffenen privaten Einrichtungen und ihre Größe, z.B. Wohnungsbau mit X Wohnungen, Gewerberäume mit X qm etc.

a) Summe der gesamten *nicht geförderten* direkten privaten Investitionen, die *bereits realisiert sind oder sich in der Realisierungsphase befinden.*

in 1 000 DM ☐☐☐☐☐☐

Falls nicht möglich, bitte Auflistung der geschaffenen privaten Einrichtungen, ggf. mit teilweiser Nennung des Betrages der nicht geförderten direkten privaten Investitionen.

Art der Einrichtungen	*in 1 000 DM*
	☐☐☐☐☐☐
	☐☐☐☐☐☐
	☐☐☐☐☐☐
	☐☐☐☐☐☐

b) Summe der gesamten *nicht geförderten* direkten privaten Investitionen, die *bisher geplant* sind.

Jahre der voraussichtlichen Realisation

von Jahr	*bis Jahr*	*in 1 000 DM*
☐☐☐☐	☐☐☐☐	☐☐☐☐☐☐

Falls nicht möglich, bitte Auflistung der geplanten privaten Einrichtungen, ggf. mit teilweiser Nennung des Betrages der nicht geförderten direkten privaten Investitionen.

Art der Einrichtungen	*Jahre der Realisation* *von Jahr*	*bis Jahr*	*in 1 000 DM*
	☐☐☐☐	☐☐☐☐	☐☐☐☐☐☐
	☐☐☐☐	☐☐☐☐	☐☐☐☐☐☐
	☐☐☐☐	☐☐☐☐	☐☐☐☐☐☐
	☐☐☐☐	☐☐☐☐	☐☐☐☐☐☐

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

20. Bitte geben Sie für die innerhalb der Sanierungsmaßnahme *nicht geförderten privaten Baumaßnahmen* nach Frage 19 a) oder 19 b) auch diese *privaten Investitionskosten* nach Kostengruppen (entsprechend der Gliederung in Frage 12 e) an. Versuchen Sie bitte auch hier ggf. eine Schätzung. Soweit dies nicht möglich ist, markieren Sie bitte, ob Investitionen überhaupt erfolgt sind oder erfolgen werden.

	Investitionen haben stattgefunden	*in 1 000 DM*
Nicht geförderte private Baumaßnahmen insgesamt	☐	☐☐☐☐☐☐
davon:		
– Neubau von Wohnungen/Ersatzwohnungen und Gewerberäumen, sonstige Baumaßnahmen	☐	☐☐☐☐☐☐
– Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (Wohnungen, Betriebe) sowie Modernisierung durch Ausbau	☐	☐☐☐☐☐☐
– Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	☐	☐☐☐☐☐☐
– Sonstige Baumaßnahmen, soweit bisher nicht erfaßt. Welche?	☐	☐☐☐☐☐☐

☐

21. Bitte charakterisieren Sie die privaten Investoren im Sanierungsgebiet. Geben Sie bitte deren Anteile am Investitionsvolumen an (ggf. Schätzung).

Die Investoren sind ...		*Prozentanteile*
a) Eigentümer von Wohnhäusern und/oder Geschäftshäusern im Sanierungsgebiet, ohne dort Gewerbetreibende zu sein.	☐	☐☐☐
b) Eigentümer von Wohnhäusern und/oder Geschäftshäusern im Sanierungsgebiet und gleichzeitig dort Gewerbetreibende.	☐	☐☐☐
c) sonstige Gewerbetreibende im Sanierungsgebiet.	☐	☐☐☐
d) weder a) noch b) noch c), haben also keinen direkten Bezug zum Sanierungsgebiet.	☐	☐☐☐

22. Wohnen die Investoren im Sanierungsgebiet? *(Bitte zutreffendes ankreuzen.)*

Ja, alle. ☐

Überwiegend ja. ☐

Größtenteils nicht. ☐

Nein. ☐

Weiß nicht. ☐

IV Indirekte Investitionen

HINWEIS: *Informationen über **indirekte öffentliche** und vor allem **private** Investitionen, also solchen, die nicht im Sanierungsgebiet selbst, sondern **außerhalb,** aber in Beziehung dazu erfolgten, werden gewöhnlich überhaupt nicht erfaßt. Deshalb sind wir uns bewußt, daß wir Ihnen mit den folgenden Fragen besonders viel abverlangen. Dennoch bitten wir Sie, all Ihre Kenntnisse und Erfahrungen zu aktivieren, um uns auch hierzu zumindest in Umrissen ein Bild zu vermitteln.*

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

23.a) **Bitte beziffern Sie die Höhe der im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme durchgeführten *indirekten öffentlichen* Investitionen. Darunter verstehen wir Maßnahmen, die zwar nicht im Sanierungsgebiet selbst erfolgten, aber im Zusammenhang damit gesehen werden müssen, etwa Investitionen der Bundespost, der Bundesbahn, der Kirchen und der Versorgungsunternehmen oder z.B. Straßenbau, Schulbauten, Rathausbauten und ähnliches. Auch Erschließungsmaßnahmen fallen hierunter. *Bitte geben Sie diese Investitionen zunächst nur dann an, wenn sie bereits realisiert sind oder sich in der Realisierungsphase befinden*.**

Kurzkennzeichnung der Investition	*Höhe in 1 000 DM*

23.b) **Bitte geben Sie ergänzend diejenigen indirekten öffentlichen Investitionen an, die sich *in der Planungsphase befinden*.**

Kurzkennzeichnung der Investition	*Höhe in 1 000 DM*

24.a) **Bitte beziffern Sie die Höhe der im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme durchgeführten *indirekten privaten* Investitionen, also solcher, die zwar nicht im Sanierungsgebiet selbst erfolgten, aber im Zusammenhang damit gesehen werden müssen. Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder etwa Wohnungsbauaktivitäten in der Nähe des Sanierungsgebietes oder in Beziehung dazu fallen in diese Rubrik. Soweit dies nicht möglich ist, nennen Sie uns bitte die geschaffenen privaten Einrichtungen und ihre Größe, z.B. private Kindertagesstätten mit X Kindertagesstättenplätzen. *Bitte geben Sie diese Investitionen zunächst nur dann* an, *wenn sie bereits realisiert sind oder sich in der Realisierungsphase befinden*.**

Kurzkennzeichnung der Investition	*Höhe in 1 000 DM*

24.b) **Bitte geben Sie ergänzend diejenigen indirekten privaten Investitionen an, die sich *in der Planungsphase befinden*.**

Kurzkennzeichnung der Investition	*Höhe in 1 000 DM*

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

V Beschäftigungswirkungen

HINWEIS: *Bei den Beschäftigungseffekten geht es im Zweifelsfall um Vollzeitäquivalente. Bei den Schätzungen sollten also Teilzeitarbeitskräfte in Vollzeitarbeitskräfte umgerechnet werden. Verwaltungskräfte der Firmen, etwa Planer, die direkt mit den Maßnahmen zu tun haben, zählen auch zu den Beschäftigten. In Frage 26 sind Verwaltungskräfte entsprechend ihren vorrangigen Aufgaben den Unterteilungen a) bzw. b) zuzuordnen.*

25. Um Beschäftigungseffekte abzuschätzen, die die *Baumaßnahmen selbst* verursacht haben, ist es für uns wichtig zu wissen, woher die Bauleistungen kamen, von Baufirmen vor Ort (Kreis oder Nachbarkreis), aus dem Lande Mecklenburg-Vorpommern, aus anderen Bundesländern oder aus dem Ausland. Bitte versuchen Sie, die entsprechenden Prozentanteile zu schätzen. Maßgeblich für die Zuordnung ist jeweils der Sitz der Firma (bei mehreren Sitzen der dem Sanierungsgebiet nächstliegende), und/oder eine entsprechende Betriebsstätte (eine Baustelle gilt nicht als Betriebsstätte). *(Bitte schätzen Sie ggf. die Anteile.)*

Die Bauleistungen (gemessen am Bauvolumen) ***im Sanierungsgebiet*** wurden erbracht von Firmen ...	*in Prozent des Bauvolumens (ggf. Schätzung)*
vor Ort (Kreis oder Nachbarkreis).	☐☐☐
aus dem Lande Mecklenburg-Vorpommern.	☐☐☐
aus anderen Bundesländern.	☐☐☐
aus dem Ausland.	☐☐☐

26. Wieviel Personen waren oder sind etwa im Jahresdurchschnitt direkt durch die Sanierungsmaßnahme beschäftigt (gewesen)? Gefragt sind die direkt mit dem Bau befaßten gewerblichen Kräfte zuzüglich der privaten Verwaltungskräfte. *(Bitte schätzen Sie gegebenfalls die Zahlen.)*

Insgesamt	*(Geschätzte) Zahl der Beschäftigten:*	☐☐☐☐
davon:		
a) bei gebäudebezogenen Maßnahmen	*(Geschätzte) Zahl der Beschäftigten:*	☐☐☐☐
b) bei Erschließungsmaßnahmen/sonstigen Tiefbaumaßnahmen	*(Geschätzte) Zahl der Beschäftigten:*	☐☐☐☐
c) weder a) noch b) zuzuordnen	*(Geschätzte) Zahl der Beschäftigten:*	☐☐☐☐

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

27. Von wem ist dieser Fragebogen ausgefüllt worden? - *Diese Angaben werden sofort nach Eingang des ausgefüllten Fragebogens im DIW* ***abgetrennt*** *und gesondert verwahrt, um die* ***Anonymität*** *der Auswertung zu gewährleisten.*

Behörde:

Geschäftszeichen:

Anschrift der Behörde: *Straße und Hausnummer*

Postleitzahl und Ort

Name des Bearbeiters/
der Bearbeiterin:

Dienstliche Stellung:

Telefon-Nr.:

Telefax-Nr.:

Sanierungsträger:

Name:

Anschrift: *Straße und Hausnummer*

Postleitzahl und Ort

Ansprech-Person (Name):

Telefon-Nr.:

Bitte senden Sie den Fragebogen an das DIW zurück. Unsere Postanschrift lautet:

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
Herrn Dr. Gaulke
14191 Berlin

Wenn Sie Fragen zu diesem Fragebogen haben, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Bearbeiter im DIW ist:

Dr. Klaus-Peter Gaulke
Telefon: (0 30) 8 97 89-689
Telefax: (0 30) 8 97 89-2 00
E-Mail: kgaulke@diw-berlin.de

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

Fragebogen

GEFAK
Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Software Center 5
D-35037 Marburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag einer Arbeitsgemeinschaft der 103 im Städtebauförderungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern geförderten Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt untersucht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) derzeit, welche Wirkungen die öffentliche Förderung des Städtebaus (Stadtsanierung) auf die Investitionstätigkeit, die Beschäftigung sowie die Standortattraktivität in Mecklenburg-Vorpommern hat. In diesem Rahmen ist die GEFAK beauftragt, eine Befragung aller Unternehmen (gewerbliche und freie Berufe) in den Sanierungsgebieten der Städte Schwerin, Rostock, Wismar, Greifswald, Parchim, Neustrelitz, Grevesmühlen, Pasewalk, Gadebusch und Strasburg durchzuführen.

Wir möchten mit dem beiliegenden Fragebogen auch Sie um Ihre Mitwirkung bitten. Die Beantwortung ist selbstverständlich freiwillig. Die wissenschaftlichen Forschungsergebnisse werden auch von Ihrer Stadt mitfinanziert. Sie können also dazu beitragen, daß das eingesetzte Geld für aussagekräftige Ergebnisse ausgegeben wird. Bitte bedenken Sie, daß alle Subventionen - so auch die Städtebauförderung - besonders in Zeiten knapper Kassen ständig überprüft werden müssen. So stellt Ihre Mitarbeit eine wichtige Grundlage für die Bewertung der Städtebauförderung und deren künftige Ausgestaltung dar.

Alle Ihre Angaben werden in der Firma GEFAK streng vertraulich ausgewertet und lediglich im Ausnahmefall dem Auftraggeber oder dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt zur Kenntnis gegeben. Der gesetzliche Datenschutz ist dabei voll gewährleistet. Eine diesbezügliche Abstimmung mit dem zuständigen Referat für Datenschutz beim Innenministerium von Mecklenburg-Vorpommern hat stattgefunden.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beiliegenden Umschlag spätestens bis zum 13.02.1998 zurück an die GEFAK. Wenn Sie Fragen zu diesem Fragebogen haben, stehen Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr Josef Rother (GEFAK), Telefon: 06421/1728-0, Telefax 06421/1728-28
Herr Kay Sprang (GEFAK), Telefon: 06421/1728-0, Telefax 06421/1728-28

ZUR WEITERGABE VON DATEN (bitte ggf. ankreuzen):

Mit der Weitergabe meiner Anschrift und Branche an die Stadtverwaltung meines Betriebssitzes bin ich nicht einverstanden: ☐

ZUR ERLÄUTERUNG DES FRAGEBOGENS:

In die kleinen Kästchen machen Sie bitte bei den zutreffenden Antworten ein Kreuz ☒

In den vorgezeichneten Linien schreiben Sie bitte einen Text oder ein Stichwort:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

I. Allgemeine Angaben zum Betrieb und Betriebsstandort

1. Firmenname:

2. Adresse: Straße:

PLZ/Ort:

3. Ansprechpartner: Name:

Tel.:

4. Rechtsform:

5. Gründungsdatum des Betriebs:

6. Branche/Gegenstand des Betriebs: .....

Wichtigste Produkte/Dienstleistungen:.....

7. Anzahl der Beschäftigten *(incl. Inhaber und mithelfende Familienangehörige):*

	zum 30.06.1997	1991
Vollzeit:		
Teilzeit:		

8. Die oben angegebene Adresse ist

☐ der einzige Standort des Unternehmens

☐ der Hauptsitz des Unternehmens,
insgesamt hat das Unternehmen ..... *(Anzahl) Standorte*

☐ eine Filiale/Zweigniederlassung,
der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich in

(PLZ, Ort) .....

9. Der jetzige Betriebsstandort existiert seit: ..... *(Datum)*

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

10. Falls Ihr Betrieb vorher einen anderen Standort hatte:

a) Wo befand sich der frühere Standort? Straße: .....

PLZ/Ort: .....

b) Welche Gründe hatte die Verlagerung zum jetzigen Standort? *(wichtigster Grund zuerst)*

(1) .....

(2) .....

(3) .....

11. Falls Ihr Betrieb erst nach 1991 gegründet wurde. Welche Gründe waren für die Wahl Ihres jetzigen Standortes ausschlaggebend? *(wichtigster Grund zuerst)*

(1) .....

(2) .....

(3) .....

12. Was sind Ihrer Meinung nach die größten Vorteile bzw. Nachteile Ihres jetzigen Betriebsstandortes? *(wichtigster Grund zuerst)*

Vorteile	Nachteile
(1)	(1) .....
(2)	(2) .....
(3)	(3) .....

II. Angaben zur Städtebauförderung (Stadtsanierung)

13. Wie beurteilen Sie die Bedeutung der städtebaulichen Sanierung für die Standortattraktivität Ihres Stadtteils?

☐ sehr hoch ☐ hoch ☐ gering ☐ keine Bedeutung

14. Wie haben sich die folgenden Standortbedingungen für Ihren Betrieb durch die Stadtsanierung bis jetzt verändert bzw. welche Veränderung erwarten Sie noch durch die Stadtsanierung?
(Kreuzen Sie bitte für jede Standortbedingung die beiden Werte an, die Ihrer Meinung nach am ehesten zutreffen)

	Bisherige Veränderung					Erwartete Veränderung				
	sehr positiv ↓		kein Einfluß ↓		sehr negativ ↓	sehr positiv ↓		kein Einfluß ↓		sehr negativ ↓
	+2	+1	0	-1	-2	+2	+1	0	-1	-2
(1) Qualität der Bausubstanz										
(2) Attraktivität des Umfeldes *(Atmosphäre, Gestaltung von Straßen und Plätzen)*										
(3) Ver- und Entsorgung *(Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, Abfall, Abwasser)*										
(4) Parkflächen für Kunden										
(5) Fußläufige Erreichbarkeit										
(6) Erreichbarkeit/Anbindung für PKW/LKW										
(7) Erreichbarkeit/Anbindung Bahn/Bus										

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH

15. Sind Sie Eigentümer des Gebäudes, in dem sich Ihr Betrieb befindet?

☐ ja ☐ nein

16. Sind Maßnahmen an dem Gebäude aus Mitteln der Städtebauförderung (Stadtsanierung) gefördert worden?

☐ ja ☐ nein ☐ weiß nicht

17. Welche Bedeutung hatte bzw. hat die Stadtsanierung für Ihr Standortverhalten?

☐ Ohne die Stadtsanierung wäre der Betrieb nicht am jetzigen Standort.

☐ Die Stadtsanierung hat mich zu höheren Investitionen - als eigentlich geplant - motiviert.

☐ Durch die Stadtsanierung konnten geplante Investitionen günstiger durchgeführt werden.

☐ Die Stadtsanierung hatte keinerlei Bedeutung für mein Standortverhalten.

18. Wie wichtig war bzw. ist die Stadtsanierung für Ihren Betrieb im Vergleich zu anderen öffentlichen Förderungen (z.B. steuerliche Vorteile, Darlehen oder Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen)?

☐ Die Stadtsanierung war bzw. ist die wichtigste öffentliche Förderung für meinen Betrieb.

☐ Die Stadtsanierung ist wichtig für meinen Betrieb, noch wichtiger war bzw. ist aber: *(wichtigste Förderung zuerst)*

(1) .....

(2) .....

(3) .....

☐ Die Stadtsanierung ist unwichtig für meinen Betrieb.

19. Wie hat sich die Stadtsanierung auf Ihre Umsatzentwicklung ausgewirkt?

☐ positiv, weil .....

.....

☐ keine Auswirkung

☐ negativ, weil .....

.....

20. Hat sich aufgrund der Stadtsanierung die Zahl Ihrer Beschäftigten verändert?

☐ ja, von ..... auf ..... ☐ nein

21. Zum Schluß: Haben Sie sonstige Anmerkungen zur Stadtsanierung?

.....

.....

.....

.....

Für ihre Mitarbeit vielen Dank!

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-49915-1
Generated for Hochschule für angewandtes Management GmbH at 88.198.162.162 on 2025-09-09 06:51:27
FOR PRIVATE USE ONLY | AUSSCHLIESSLICH ZUM PRIVATEN GEBRAUCH