

Juliane Banse, Karl-Heinz Effenberger

Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand in ostdeutschen Städten

Einführung

Die folgenden Arbeitsergebnisse entstanden im Rahmen einer IÖR-Studie¹, deren Ziel es war, die Entwicklungen der Bevölkerung und des Wohnungsbestandes in den Städten in Ostdeutschland zu analysieren. Die Untersuchung umfasste die Zeiträume von 1995 bis 1999, 2000 bis 2003 sowie 2004 bis 2007 und damit drei sehr unterschiedliche Entwicklungsphasen. Im Ergebnis wurden Verlierer und Gewinner sowie zukünftige Problemlagen deutlich.

Bevölkerungsentwicklung

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung in den Städten in den vergangenen 12 Jahren sehr differenziert waren und nur schwer zu systematisieren sind. In Ostdeutschland insgesamt (ohne Berlin) betrug der Bevölkerungsrückgang zwischen 1995 und 1999 rund 1,6 %, stieg zwischen 2000 und 2003 auf 3,0 % und lag zwischen 2004 und 2007 in vergleichbarer Höhe bei 2,9 % (Abbildung). Von 1995 bis 2007 verloren die ostdeutschen Länder insgesamt über 1 Million Einwohner, das waren 7,5 %. Im Vergleich dazu hatten die Städte mit 20 Tausend und mehr Einwohnern im Mittel deutlich höhere Bevölkerungsverluste von 9,6 %. Betrachtet man die Untersuchungszeiträume im Einzelnen, waren es zwischen 1995 und 1999 in diesen Städten im Mittel Verluste von 5,1 %. Städte und Gemeinden mit weniger als 20 Tausend Einwohnern erlebten Bevölkerungsgewinne von durchschnittlich 1,5 %. Das bedeutet, dass zwischen 1995 und 1999 die Veränderungen der Bevölkerungsverteilung eindeutig zu Lasten der Groß- und Mittelstädte gingen. Die Städte mit 100 Tausend und mehr Einwohnern und die Städte mit 50 bis unter 100 Tausend Einwohnern hatten im Durchschnitt die höchsten Bevölkerungsverluste von jeweils 6,5 % bzw. 6,7 %.

Im folgenden Zeitraum von 2000 bis 2003 hat sich die Situation dahingehend verändert, dass in den Großstädten mit 100 Tausend und mehr Einwohnern die Bevölkerungsverluste deutlich auf 1,5 % zurückgingen. In den Städten mit 50 bis unter 100 Tausend Einwohnern hat sich der Bevölkerungsrückgang verlangsamt, und in den Größenklassen zwischen 20 Tausend und 50 Tausend Einwohner war der Rückgang der Bevölkerungszahl zwischen 2000 und 2003 höher als im vorhergehenden Zeitraum. Die Gemeinden mit weniger als 20 Tausend Einwohnern hatten im Mittel ebenfalls Bevölkerungsverluste von 2,8 %. Zwischen 2004 und 2007 haben die großen Städte mit 100 Tausend und mehr Einwohnern sogar Bevölkerungsgewinne von rund 1 % im Durchschnitt, und in den Gemeinden mit weniger als 20 Tausend Einwohnern steigen die Bevölkerungsverluste weiter an.

¹ Die Studie „Städtische Wohnungsbestände in Ostdeutschland im Vergleich“ wurde am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR) im Forschungsbereich Ressourceneffizienz von Siedlungsstrukturen erarbeitet. Veröffentlicht wurde die Studie im Fraunhofer IRB Verlag der Reihe Wissenschaft im Band 23.

Bei einer differenzierten Betrachtung aller 108 ostdeutschen Städte mit mehr als 20 Tausend Einwohnern konnten sechs verschiedene Städtegruppen identifiziert werden, die das Spektrum von Bevölkerungsgewinnen über alle Jahre bis zu hohen Bevölkerungsverlusten in den drei Zeitabschnitten abdecken (Karte).

Wohnungsbestandsentwicklung

Trotz sinkender Bevölkerungszahlen hat sich zwischen 1995 und 2007 der Wohnungsbestand in Ostdeutschland (ohne Berlin) von 6,4 Millionen auf 7,0 Millionen Wohnungen erhöht. Diese Entwicklung war über den Betrachtungszeitraum weitestgehend durch Fördereffekte bestimmt. Im Zeitraum von 1995 bis 1999 war der geförderte Wohnungsneubau bestimmender Faktor für die wachsenden Bestände. Die höchsten Bestandszuwächse wurden in den Großstädten mit mehr als 100 Tausend Einwohnern (7,7 %) und in den Gemeinden mit weniger als 20 Tausend Einwohnern (7,5 %) registriert. Es wurde in vielen Städten weit über den tatsächlichen Bedarf hinaus gebaut. Die Folgen waren ein rasches Anwachsen des Wohnungsleerstandes. Im Zeitraum von 2000 bis 2003 waren die Zu- und Abgänge an Wohnungen fast ausgeglichen. Nur in den Städten und Gemeinden mit weniger als 20 Tausend Einwohnern nahm der Wohnungsbestand noch um 3,1 % zu. Zwischen 2004 und 2007 wurden in den Städten mit mehr als 20 Tausend Einwohnern etwa doppelt so viele Wohnungen abgerissen wie neu errichtet. Die Fördermaßnahmen im Programm „Stadtumbau Ost“ zeigten ihren Einfluss. Die Städte mit 30 bis unter 50 Tausend Einwohnern hatten die höchsten Bestandsrückgänge mit durchschnittlich 2,9 %. In den Städten mit mehr als 100 Tausend Einwohnern und mit 20 bis unter 30 Tausend Einwohnern waren die Verluste im Wohnungsbestand mit durchschnittlich 1,4 % bzw. 1,8 % etwa nur halb so hoch. 75 % der Wohnungsabgänge entfielen auf den Wohnungsbestand in den Städten mit 20 Tausend und mehr Einwohnern, der rund 50 % des ostdeutschen Wohnungsbestandes ausmacht.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1995 wurde für die Städte mit 20 Tausend und mehr Einwohnern bereits ein überdurchschnittlich hoher Wohnungsleerstand von 8,5 % ausgewiesen. Bis zum Jahr 1998 verdoppelte sich der Leerstand auf 17,0 %. Verantwortlich für diesen Anstieg war nicht nur der Rückgang der Zahl der Haushalte in einigen Städten, sondern insbesondere die hohe Bautätigkeit (Neubau sowie Um- und Ausbau), die zu einer Erweiterung des Wohnungsangebotes geführt hat. In den Städten sind dabei hauptsächlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden. Des Weiteren wurde ein großer Teil der Wohnungen, die 1995 noch schwere Mängel aufwiesen, saniert. So wurden in vielen Städten weit über den tatsächlichen Bedarf hinaus neue Wohnungen geschaffen und Gebäude instandgesetzt und modernisiert. Im Zeitraum von 1998 bis 2002 gab es in den Städten mit 20 Tausend und mehr Einwohnern nur noch einen geringen Anstieg des Wohnungsleerstandes um 2,2 Prozentpunkte auf 19,2 %. Grund dafür ist der seit 1998 beginnende Rückgang des Neubaus von Mehrfamilienhäusern und die steigende Zahl der Wohnungsabgänge ab 2001. Von 2002 bis 2006 ging der Wohnungsleerstand in den Städten von 19,2 % auf 15,6 % zurück. Sollte die Wohnungsnachfrage in Ostdeutschland in den kommenden Jahren nochmals erheblich abnehmen, wird ein weiterer Abriss von Wohngebäuden allerdings schwieriger werden. Im Gegensatz zu früher hat

der noch vorhandene Anteil weitestgehend leer stehender, unsanierter Gebäude abgenommen und der Leerstand hat sich innerhalb der Städte gleichmäßiger über die verschiedenen Gebäudealtersklassen verteilt. (Datenquelle: Statistisches Bundesamt)

Fazit

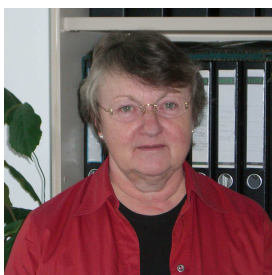
Die meisten Städte in Ostdeutschland stehen vor der Aufgabe, ihre Wohnungsbestände auch weiterhin einer langfristig sinkenden Wohnungsnachfrage anzupassen. Gewinner der Entwicklung in den letzten Jahren waren vorwiegend solche kleinere Städte, die eine Lagegunst zu Großstädten aufweisen. Diese Städte haben u. a. von der Stadt-Umland-Wanderung und der Förderung des Wohnungsneubaus in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre profitiert. Nach 2000 ist indessen eine zunehmend positivere Entwicklung der Großstädte mit 100 Tausend und mehr Einwohnern zu beobachten. Hier sollten noch vorhandene Pläne zum Abriss und Rückbau von Wohnungen bezüglich ihrer Notwendigkeit überprüft werden. Wesentlich schwieriger ist die Situation und Perspektive in den Städten zu beurteilen, die anhaltend hohe Bevölkerungsverluste über alle Jahre hatten. Das trifft vor allem für die Städte zu, die zwischen 1950 und 1990 ein künstlich erzeugtes Wachstum durch Industrieansiedlungen hatten und durch den Strukturwandel sehr hohe Bevölkerungsverluste hinnehmen mussten. Die damit in Größenordnungen verbundenen Probleme wurden bisher noch nicht überwunden. Insbesondere für diese Städte ist eine weitere Unterstützung für den Stadtumbau notwendig. Ebenso wird diese Unterstützung zunehmend auch für kleinere Städte und Gemeinden mit weniger als 20 Tausend Einwohnern notwendig sein, deren Probleme mit dem Wohnungsbestand, insbesondere dem Wohnungsleerstand, zunehmen werden und häufig kaum aus eigener Kraft bewältigt werden können.

AutorInnen:

Dipl.-Ing. oec. Juliane Banse

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Effenberger

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden



Städtische Wohnungsbestände in Ostdeutschland im Vergleich

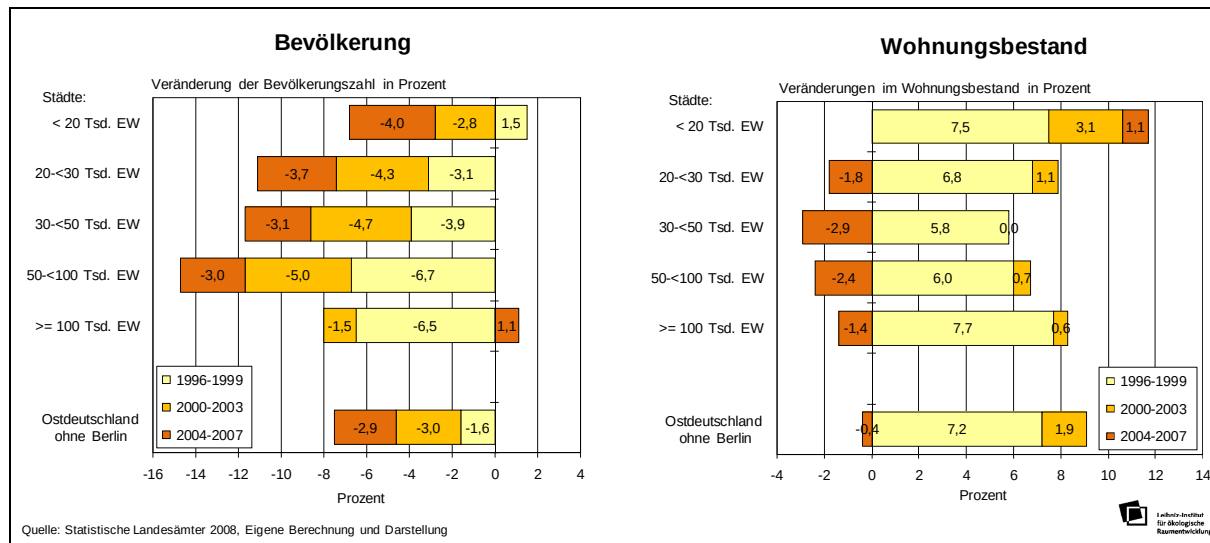


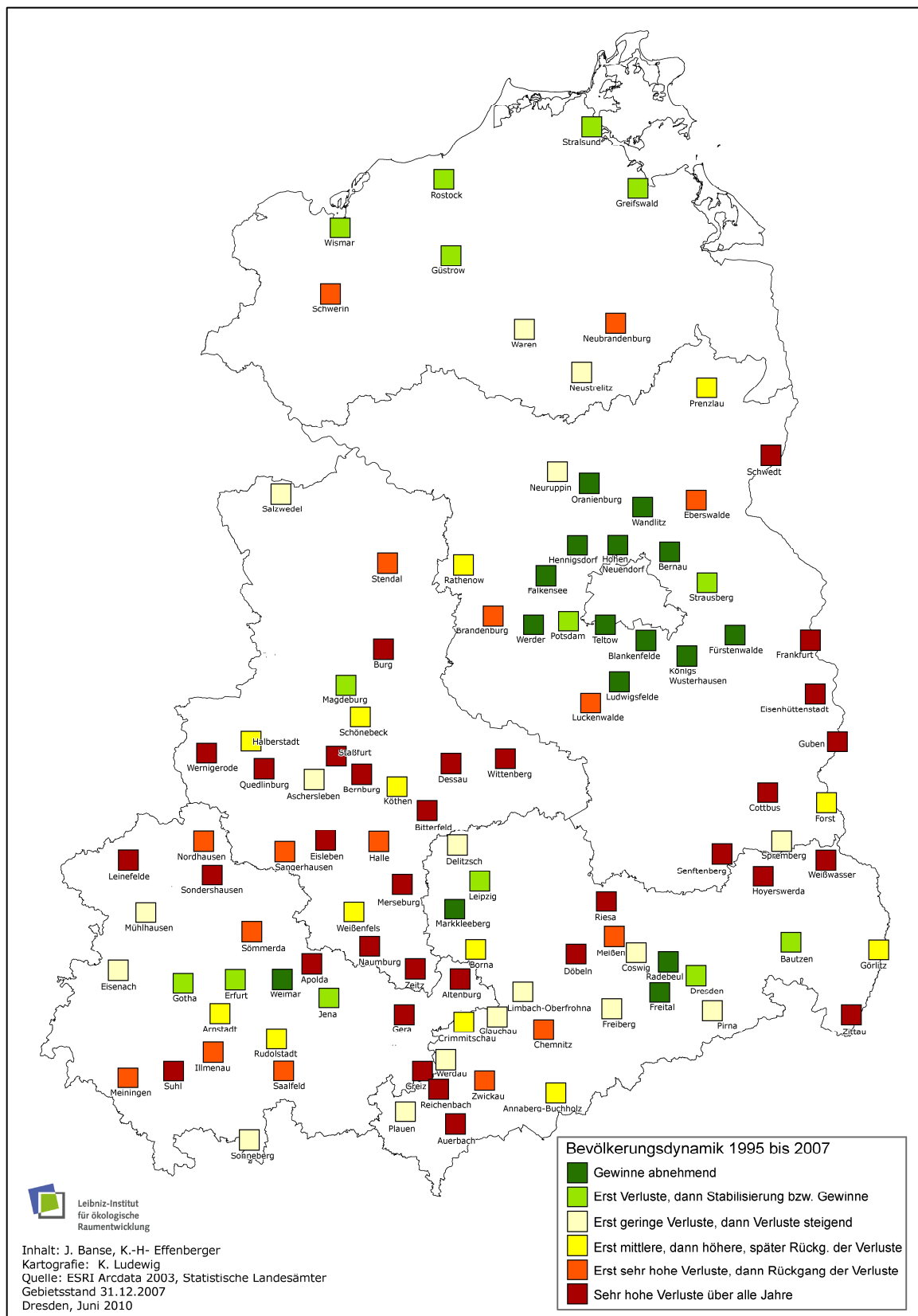
Abbildung: Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand in ostdeutschen Städten nach der Einwohnerzahl



Neubau einer Einfamilienhaussiedlung, Foto Siedentop, IÖR



Abbruch eines Plattenbaus, Foto Dittrich, IÖR



Karte: Zuordnung der ostdeutschen Städte mit mehr als 20 Tausend Einwohnern zu den Städtegruppen der Bevölkerungsdynamik 1995 bis 2007