

# Studie des Leibniz-Instituts: Entwicklungen in ostdeutschen Städten

## Erster Teil zur Bevölkerungsentwicklung

In einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung werden derzeit wesentliche Determinanten der städtischen Wohnungsmarktentwicklungen in Ostdeutschland untersucht. Im vorliegenden Beitrag wird die Entwicklung der Bevölkerung dargestellt.

Ein hohes Überangebot an Wohnungen und eine fehlende Wohnungsnachfrage sind wesentliche Charakteristika der Wohnungsmärkte in Ostdeutschland. Eine Ursache sind die demographischen Veränderungen der vergangenen 20 Jahre durch Abwanderung und Rückgang der Geburtenzahlen. Nachdem die hohen Abwanderungstrends von Anfang der 1990er Jahre abgeklungen waren, ging die Bevölkerungszahl in Ostdeutschland (ohne Berlin) von Ende 1995 bis Ende 2007 weiterhin zurück, um rund 7,5 % (1.037.100 Personen) auf 13.137.000 Einwohner. Die Größenordnung der Verluste lag zwischen 1995 und 1999 bei 1,6 %, zwischen 2000 und 2003 bei 3,0 % und zwischen 2004 und 2007 in vergleichbarer Höhe bei 2,9 %.

*Demographische Veränderungen*

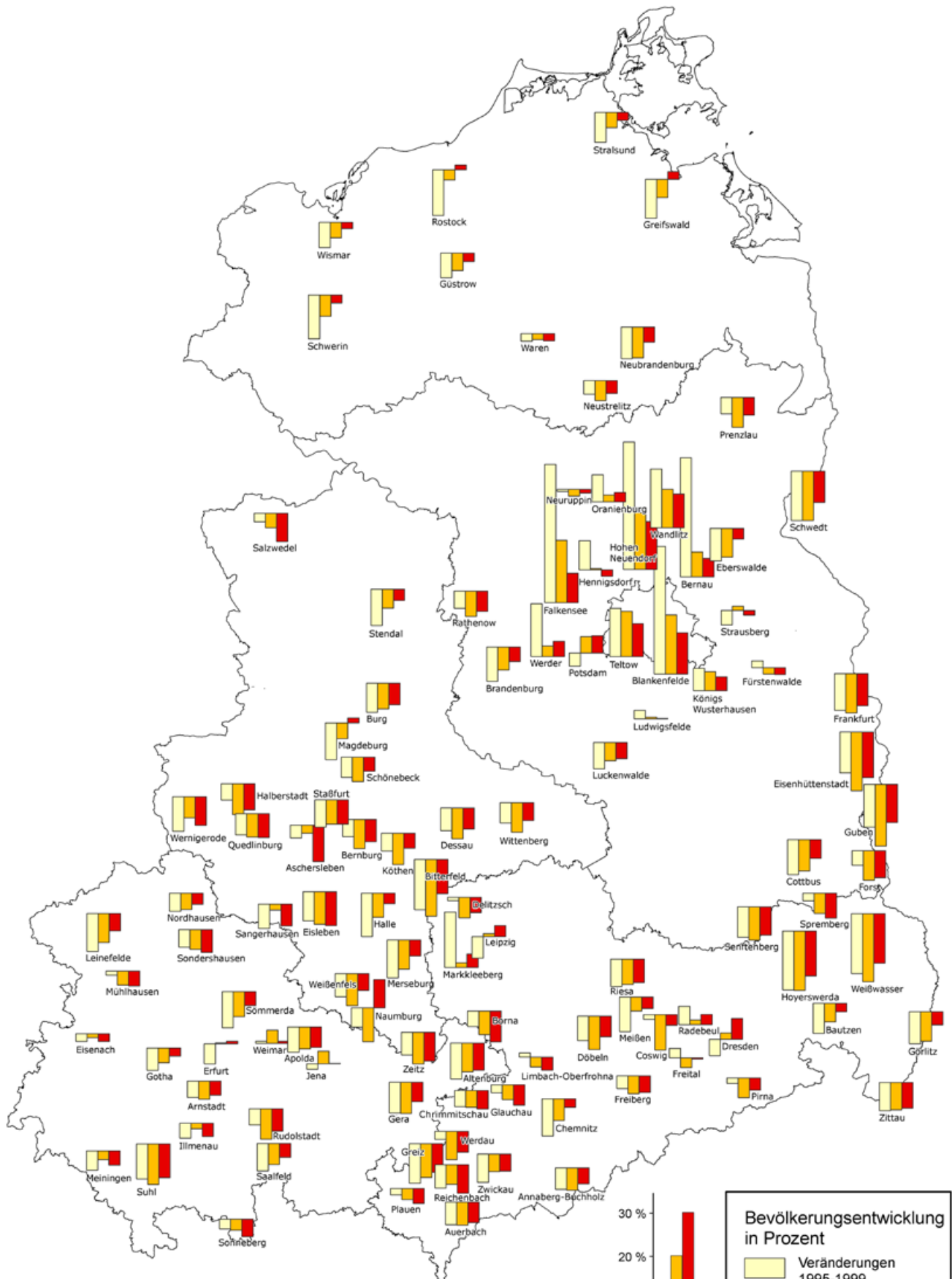
Besonders hoch war der Bevölkerungsrückgang mit durchschnittlichen 9,6 % zwischen 1995 und 2007 in den ostdeutschen Städten, in denen, neben den Problemen einer arbeitsplatzbedingten Abwanderung und sinkenden Geburtenzahlen, die Qualität der Wohnungsbestände häufig mangelhaft war und die Bewohner zusätzlich zum Wegzug veranlasst hat. Die Bevölkerungsverluste in den Städten waren zu 47 % durch negative natürliche Salden (Geborene minus Gestorbene) und zu 53 % durch Wanderungsverluste verursacht.

**In Ostdeutschland insgesamt waren es zu 65 % natürliche Ursachen und nur zu 35 % die Wanderung.**

Zwischen 1995 und 1999 waren insbesondere die neu gebauten Wohnungen in den Umlandgemeinden der größeren Städte Ziel der Umzüge. Gemeinden mit weniger als zwanzigtausend Einwohnern hatten im genannten Zeitraum im Mittel Bevölkerungsgewinne von 1,5 % (Abbildung). In den Groß- und Mittelstädten mit mehr als zwanzigtausend Einwohnern gab es überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste von 5,1 %. So gingen zwischen 1995 und 1999 die Veränderungen der Bevölkerungsverteilung eindeutig zu Lasten der Groß- und Mittelstädte. Die Städtegruppe mit hunderttausend und mehr Einwohnern und die Städtegruppe mit 50.000 bis unter 100.000 Einwohnern hatten die höchsten Bevölkerungsverluste von jeweils 6,5 bzw. 6,7 %.

*Bevölkerungsverluste in Gemeinden*

In den folgenden Zeiträumen von 2000 bis 2003 und 2004 bis 2007 hat sich die Situation dahingehend verändert, dass die Gemeinden mit weniger als zwanzigtausend Einwohnern ebenfalls Bevölkerungsverluste hatten. Die Situation in den Großstädten mit hunderttausend und mehr Einwohnern stellt sich dagegen deutlich verbessert dar, bis dahin, dass sie im letzten betrachteten Zeitraum von 2004 bis 2007 an Bevölkerung gewonnen haben. Weiterhin vergleichbar hohe Bevölkerungsverluste in allen Zeiträumen



hatten im Mittel die übrigen drei Städtegruppen mit weniger als hunderttausend Einwohnern. Die höchsten relativen Bevölkerungsverluste über den Gesamtzeitraum von 1995 bis 2007 wurden in den Städten mit Einwohnerzahlen zwischen 50.000 und 100.000 registriert, die geringsten in den Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern und den Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern. Gleichzeitig fällt auf, dass sich seit 2000 in der Städtegruppe mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern der Bevölkerungsrückgang verlangsamt hat. Anders in den beiden Städtegruppen zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern, wo der Rückgang der Bevölkerungszahl zwischen 2000 und 2003 höher war als im vorhergehenden Zeitraum seit 1995.

## Ab 2000 gehen die Bevölkerungsverluste in den größeren Städten zurück

Ab 2000 gehen die Bevölkerungsverluste in den größeren Städten zurück, und die kleineren Gemeinden verlieren Einwohner. Ab 2004 haben die großen Städte sogar Bevölkerungsgewinne, und in den kleinen Gemeinden steigen die Bevölkerungsverluste weiter an. Betrachtet man die Städtegrößengruppen genauer, so zeigen sich für die Städte unterschiedliche Entwicklungen der Bevölkerungszahlen, die deutlich machen, dass eine Gruppierung nach der Einwohnerzahl den Ansprüchen an die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung für die Städte nicht in jedem Fall gerecht wird. Für eine veränderte Gruppierung zur Darstellung von Entwicklungstendenzen der Bevölkerung wurden alle 108 ostdeutschen Groß- und Mittelstädte mit mehr als zwanzigtausend Einwohnern (ohne Berlin) im Jahr 2007 ausgewählt. In diesen Städten leben gegenwärtig 44,8 % der Bevölkerung der fünf ostdeutschen Länder ohne Berlin. Dieser Anteil ist seit 1995 um ein Prozent zurückgegangen. Es zeigen sich in den Städten differenzierte Entwicklungen, von Bevölkerungsgewinnen bis hin zu Bevölkerungsverlusten über alle Zeiträume. Bei der deutlichen Mehrzahl der Städte hält seit Anfang der 1990er Jahre die demographische Schrumpfung an und hat sich teilweise nach 1995 verstärkt. So ist eine Gruppe von Städten zu beobachten, die über alle Jahre von 1995 bis 2007 hohe Bevölkerungsverluste

*Ab 2000 auch Bevölkerungsverluste in großen Städten*

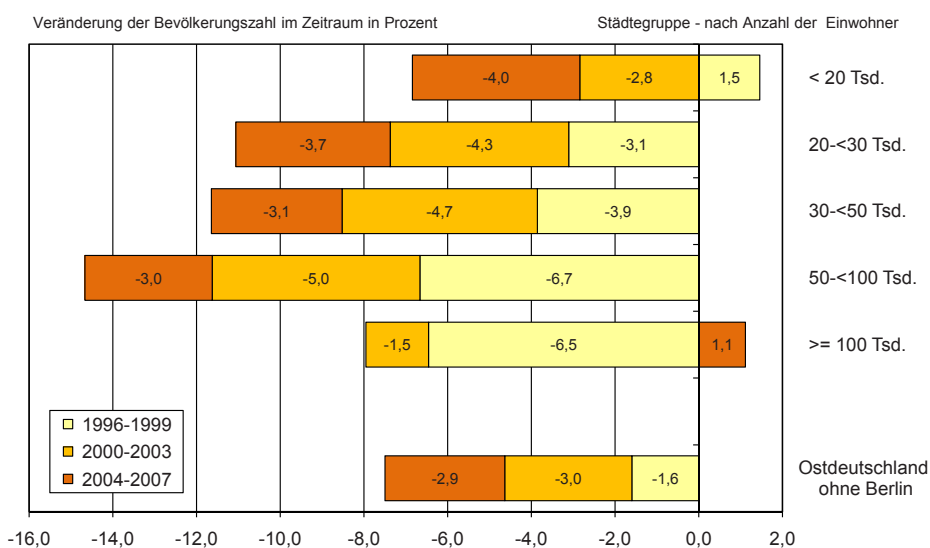


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung in 3 Zeitabschnitten nach Städtegruppen  
Quelle: (Statistische Landesämter, eigene Berechnung und Darstellung)



hatte. Dabei handelt es sich um 32 Städte unterschiedlicher Größe, die über alle Jahre zwischen einem und fünf Prozent ihrer Bevölkerung verloren haben. Insgesamt liegen die Bevölkerungsverluste in diesen Städten zwischen 12 % und 42 %. Es sind überwiegend Städte mit Einwohnerzahlen zwischen 20.000 und 100.000 in altindustrialisierten Gebieten in Sachsen, Sachsen Anhalt und Thüringen sowie im Osten von Brandenburg (Karte). Hier sind auch solche Städte wie z. B. Guben, Schwedt, Eisenhüttenstadt, Weißwasser und Hoyerswerda zu finden, die aufgrund des massiven Abbaus von Industrie und Arbeitsplätzen ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren haben und damit auch die Bevölkerung. Die hohen Bevölkerungsverluste haben einen überwiegenden Rückgang der Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsnachfrage in diesen Städten zur Folge, mit weiteren Auswirkungen auf den Wohnungsleerstand und den Wohnungsbestand. In weiteren 29 Städten, die zwischen 1995 und 1999 jährliche Bevölkerungsverluste von mehr als 0,8 % hatten, zeigen sich nach 1999 unterschiedliche Tendenzen zwischen weiterem Ansteigen und Rückgang der Bevölkerungsverluste.

## Vergleichsweise positiv

Vergleichsweise positiv stellt sich in der Tendenz die Bevölkerungsentwicklung in den übrigen 30 Städten dar, von denen 14 in den Jahren 1995 bis 1999 geringe jährliche Verluste hatten und sich danach stabilisiert haben, bei jährlichen Rückgängen unter einem Prozent bis hin zu geringen Bevölkerungsgewinnen von 0,3 %. In der Summe bewegt sich die Bevölkerungszahl im Gesamtzeitraum in diesen Städten zwischen leichten Gewinnen von zwei Prozent bis zu Verlusten von elf Prozent. Hier sind überwiegend größere Städte über 100.000 Einwohner zu finden, wie z. B. Dresden, Potsdam, Leipzig, Erfurt und Jena. Die übrigen 16 Städte haben von 1995 bis 1999 zwischen 0,5 % und 8 % jährlich an Bevölkerung gewonnen, danach gingen die Gewinne etwas zurück, teilweise traten geringe Verluste unter 0,6 % auf. Die Entwicklung blieb aber in der Summe positiv. Die Spanne der Gewinne bewegt sich zwischen 2 % und 30 %. Hier handelt es sich mehrheitlich um die Gewinner der Stadt-Umland-Wanderung in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung in den Städten in den vergangenen zwölf Jahren sehr differenziert waren und nur schwer zu systematisieren sind. Über eine Zuordnung zu den oben dargestellten sechs Städtegruppen auf der Grundlage der Veränderung der Bevölkerungszahl in den drei Zeitabschnitten von 1995 bis 1999, 2000 bis 2003 und 2004 bis 2007 konnten die verschiedenen Tendenzen als Grundlage für eine Analyse der Wohnungsmarktsituation in den Städten erfasst werden. Sie dienen der Betrachtung weiterer Determinanten.

**Juliane Banse**

*Eine positive Tendenz in 30  
Städten*

*J.Banse@ioer.de*