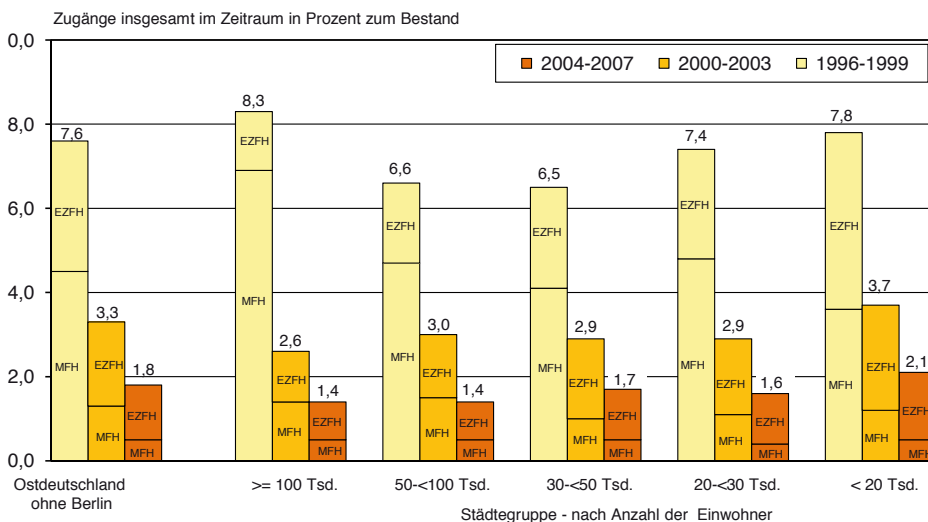


## 2. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Entwicklung der Wohnungszugänge in ostdeutschen Städten

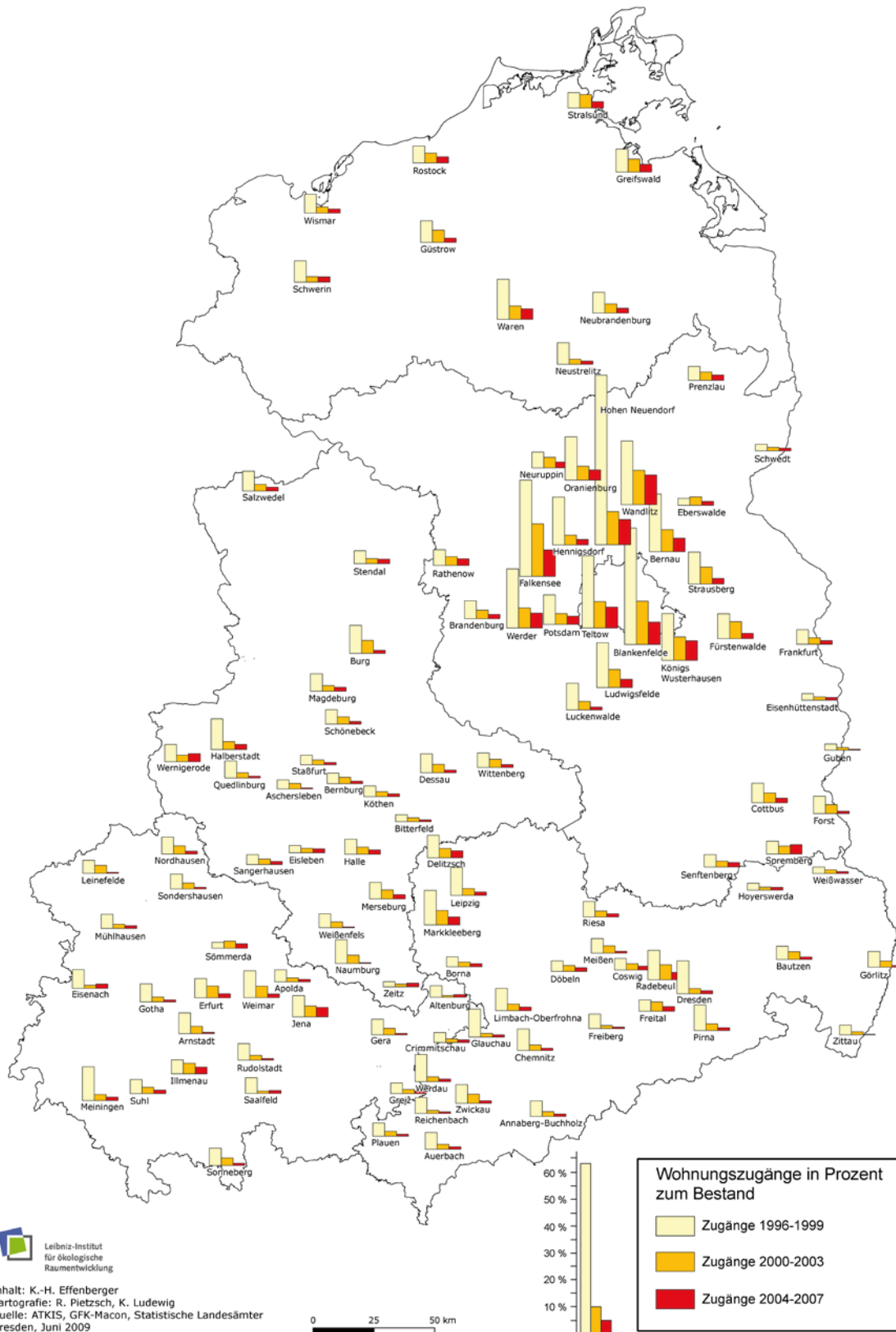
In einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung werden derzeit wesentliche Determinanten der städtischen Wohnungsmarktentwicklungen in Ostdeutschland untersucht. Im vorliegenden Beitrag wird die Entwicklung der Wohnungszugänge dargestellt.



Grafik: Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung.  
Abbildung: Wohnungszugänge in 3 Zeitabschnitten nach Städtegruppen  
Quelle: Statische Landesämter, eigene Berechnung und Darstellung

Ein Wohnungszugang entsteht durch Neubau von Wohnungen sowie Aus- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand. Wenn ein Bauvorhaben bezugsfertig ist, meldet es der Bauherr in der Regel der Bauaufsichtsbehörde, die dann für die statistische Erfassung das jeweilige statistische Landesamt informiert. Ist für bestimmte Baumaßnahmen, insbesondere auch bei Baumaßnahmen im Bestand, keine Baugenehmigung erforderlich, dann kann es zu Ausfällen bei den Meldungen kommen. Zudem stecken in der Bilanz der Bestandsfortschreibung unter dem Begriff „Zugang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden“ meist auch Wohnungsabgänge. Dies ist bei der Betrachtung der Wohnungszugänge zu beachten.

Nachdem die Wohnungsbautätigkeit in Ostdeutschland zu Beginn der 1990er Jahre fast zum Erliegen kam, ist seit 1992 die Zahl an neu-, aus- und umgebauten Wohnungen deutlich gestiegen. Von 1992 bis zum Jahr 1995 betrug der Wohnungszugang fast 3 %, bezogen auf den Bestand. Zu diesem Zeitpunkt war der Wohnungsmarkt in Ostdeutschland, zumindest rechnerisch, im Wesentlichen ausgeglichen. Durch staatliche Förderprogramme unterstützt, erreichte die Bautätigkeit im Jahr 1997 mit 154.000 Wohnungen in Ostdeutschland (ohne Berlin) ihr bisheriges Maximum. Allein im Zeitraum von 1996 bis 1999 wurden 7,6 % Wohnungszugänge (495.000 Wohnungen) registriert (Abbildung). Über die Hälfte dieser Wohnungen wurde in Mehrfamilienhäusern errichtet. Selbst in den kleineren Städten und Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern betrug der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern noch 38 %. Überdurchschnittlich hoch war die



Bautätigkeit in den größeren Städten mit über 100.000 Einwohnern und in Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern. Diese enorme Ausweitung der Bautätigkeit führte zu einer Verdoppelung des Wohnungsleerstandes auf 13 % im Jahr 1998. Das Problem zunehmend leer stehender Wohnungen und veränderte Rahmenbedingungen der Wohnungsbauförderung führten in den folgenden Jahren zu einem massiven Rückgang der Bautätigkeit. In den Zeitabschnitten 2000-2003 und 2004-2007 waren die Wohnungszugänge in Ostdeutschland mit 3,3 % bzw. 1,8 % des Bestandes jeweils nur noch halb so hoch wie im vorhergehenden Zeitraum (224.000 bzw. 127.000 Wohnungen). Besonders massiv brach der Bau von Mehrfamilienhäusern in den größeren Städten ein. Wurden in den Jahren 1996 bis 1999 noch vier Fünftel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet, so war es von 2004 bis 2007 nur noch ein Drittel. Die Bautätigkeit ist damit im Mehrfamilienhausbau fast zum Erliegen gekommen. Deutlich wird im letzten Zeitabschnitt auch, dass die Bautätigkeit stärker als in den vorangegangenen Zeitabschnitten mit der Bevölkerungsentwicklung verknüpft ist. Das zeigt, dass die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den ersten beiden Betrachtungszeiträumen stärker durch Fördereffekte überlagert wurde.

Vergleicht man die Entwicklung der Bautätigkeit zwischen Neubau und Bautätigkeit im Bestand, dann sind hier weitgehend parallele Entwicklungspfade zu erkennen. Das Verhältnis Wohnungsneubau zu Bautätigkeit im Bestand beträgt in allen Zeitabschnitten etwa 5 zu 1. Steigt bzw. sinkt die Neubautätigkeit dann zeigt sich eine ähnliche Entwicklung bei Baumaßnahmen im Bestand. Das trifft für Ostdeutschland insgesamt und ebenso auch für die Städtegruppen zu.

Von den 108 ostdeutschen Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern wurden in Leipzig, Dresden und Chemnitz die höchsten Wohnungszugänge registriert. Im Zeitraum von 1996 bis 2007 wurden hier 95.000 Wohnungen, ein Viertel aller Wohnungen in Städten mit über 20.000 Einwohnern, errichtet. Ein weiteres Fünftel entstand in den übrigen Städten mit über 100.000 Einwohnern, ein Drittel in den Städten mit 30- bis 100.000 Einwohnern und etwa ein Fünftel in Städten mit 20- bis 30.000 Einwohnern. Für einen Vergleich der Städte wurden die Wohnungszugänge mit dem vorhandenen Bestand in Beziehung gesetzt (Karte). Deutlich wird eine sehr hohe Bautätigkeit in den Städten um Berlin. In Hohen Neuendorf hat sich der Bestand an Wohnungen seit 1995 nahezu verdoppelt. In Blankenfelde-Mahlow und in Falkensee kamen drei Viertel des ursprünglichen Bestandes hinzu und in Wandlitz und Teltow etwa die Hälfte. Neben dem Berliner Umfeld war die Bautätigkeit in Waren, Markleeberg und Radebeul besonders hoch.

Neubau- sowie Aus- und Umbaumaßnahmen sind auch zukünftig notwendig. In Regionen mit hohen Bevölkerungsverlusten sollte jedoch geprüft werden, ob die Nachfrage nach Wohnraum auch noch öfter als bisher im Bestand realisiert werden kann. Dazu sind kreative Lösungen für entsprechende Aus- und Umbaumaßnahmen notwendig, die die Attraktivität des vorhandenen Bestandes verbessern. Das Programm Stadtumbau Ost sollte zukünftig dazu einen größeren Beitrag leisten als bisher.

**Karl-Heinz Effenberger**

*Besonders massiv brach der Bau von Mehrfamilienhäusern in den größeren Städten ein.*

*Neben dem Berliner Umfeld war die Bautätigkeit in Waren, Markleeberg und Radebeul besonders hoch.*

*KH.Effenberger@ioer.de*