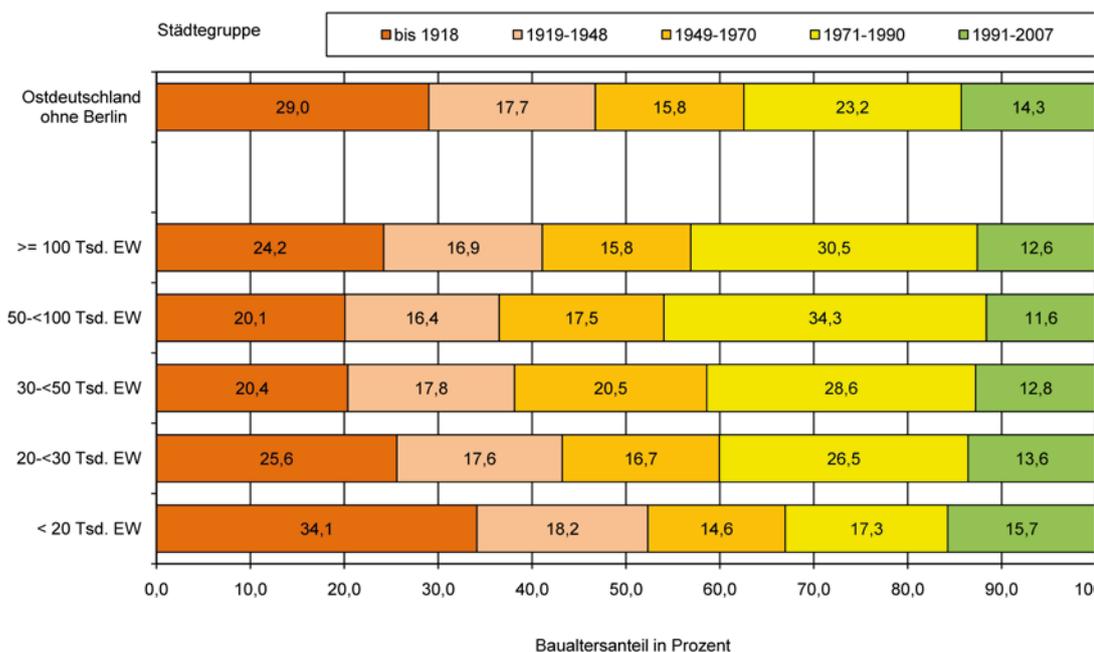


## 5. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Das Baualter der Gebäude und Wohnungen in ostdeutschen Städten

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

Das Baualter der Gebäude und Wohnungen ist ein wichtiger Indikator für zukünftige Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in den Bestand. So ist zum Beispiel die energetische Sanierung eines Gebäudes aus der Gründerzeit sehr viel aufwändiger als die eines Plattenbaus. Die letzte Erfassung des Baualters der Gebäude und Wohnungen wurde durch die amtliche Statistik im September 1995 durchgeführt, eine Fortschreibung dieser Ergebnisse erfolgte nicht. Seit 1995 gab es jedoch durch Wohnungszu- und Wohnungsabgänge zum Teil erhebliche Veränderungen der Baualtersstruktur in den Städten. Im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung wurden deshalb, auf der Grundlage der Bautätigkeitsstatistik, die Baualtersstrukturen für das Jahr 2007 neu berechnet. Der ostdeutsche Wohnungsbestand weist im Vergleich mit Westdeutschland ein hohes Baualter auf. Nach der Hochrechnung für das Jahr 2007 wurden etwa 3,2 Mio. Wohnungen (47 %) vor 1948 errichtet, 2,8 Mill. (39 %) von 1949 bis 1990 und 1,0 Mill. Wohnungen (14 %) nach 1990 (Abbildung). In Westdeutschland ist der Anteil älterer Wohnungen die bis 1948 errichtet wurden hingegen nur halb so hoch (23 %).

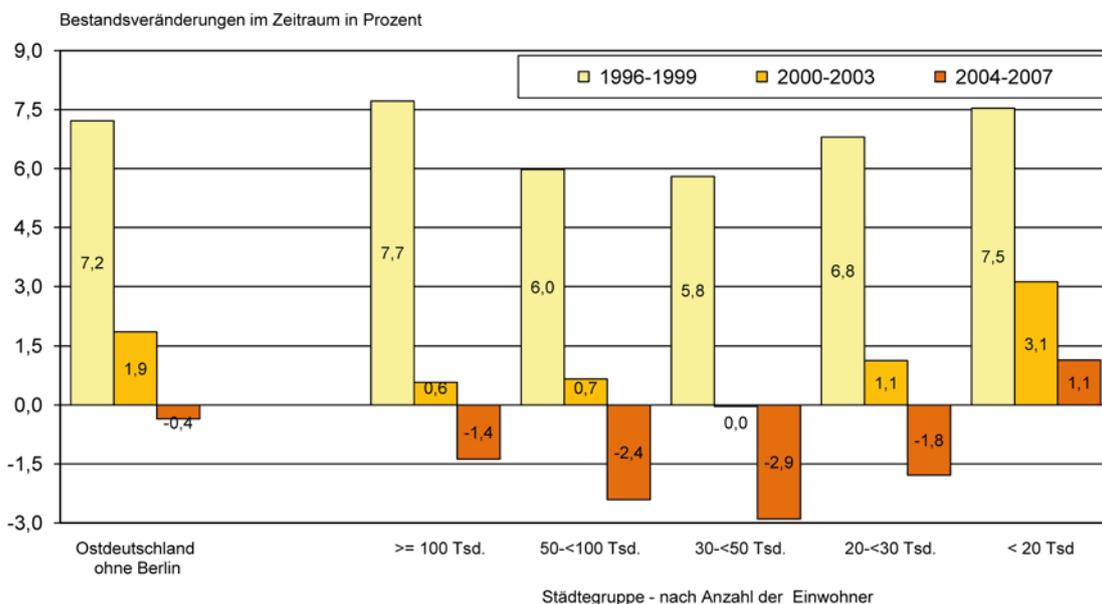


Grafik: Baualter der Wohnungsbestände im Jahr 2007 nach Städtegruppen, Quelle: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

Das Baualter der Städtegruppe mit mehr als 100 Tausend Einwohnern und der Gruppe mit 20.000 bis 30.000 Einwohnern, in denen sich knapp ein Drittel aller ostdeutschen Wohnungsbestände befinden, ist hinsichtlich seiner Baualtersstruktur in etwa vergleichbar. Ebenfalls vergleichbare Baualtersstrukturen weisen die Städtegruppen mit 30.000 bis 50.000 Einwohnern und 50.000 bis 100.000 Einwohnern auf. In diesen Städtegruppen, die knapp ein Fünftel des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen, ist der Anteil älterer bis 1918 errichteter Bestände mit 20 % am geringsten. In den Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern befindet sich etwa die Hälfte des gesamten ostdeutschen Wohnungsbestandes. Diese Gruppe weist auch ein überdurchschnittlich hohes Baualter der Gebäude und Wohnungen auf. Über die Hälfte aller Wohnungen befinden sich in Gebäuden die vor 1948 gebaut wurden. Block- und Plattenbauten wurden in den kleineren Städten und Gemeinden hingegen wesentlich weniger errichtet.

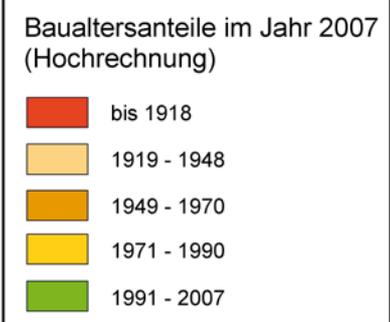
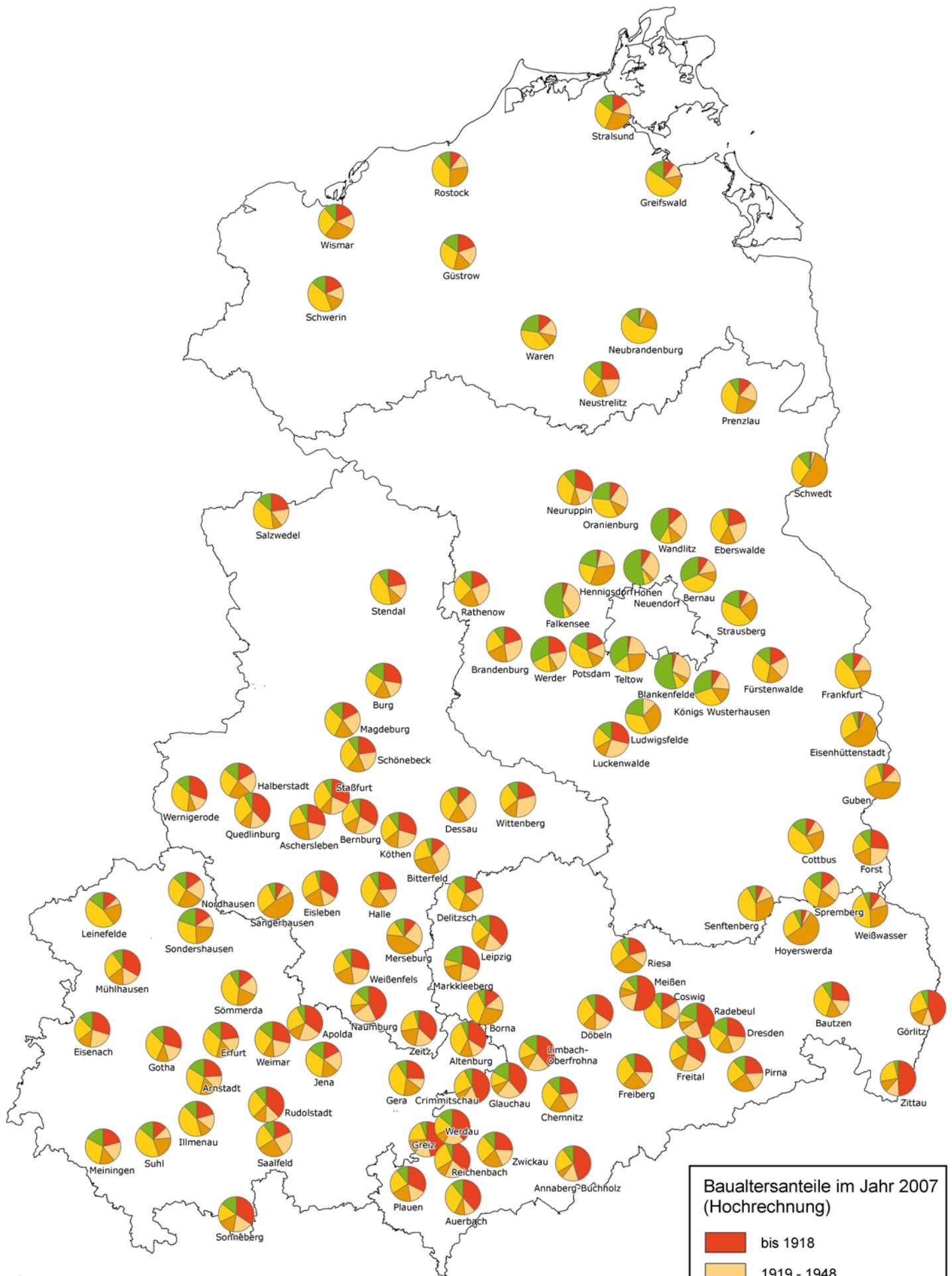
Eng verknüpft mit dem Baualter der Wohnungsbestände ist auch die Qualität der Wohnungen. Der im Vergleich mit Westdeutschland relativ hohe Anteil älterer Gebäude ist insofern problematisch, da der Altbestand in der DDR weitestgehend vernachlässigt wurde und Anfang der 1990er Jahre ein großer Teil dieser Gebäude unbewohnbar war. Weil nur ein Teil dieser Altbauwohnungen umfassend saniert werden konnte, ist der Leerstand hier ein besonderes Problem. Im Jahr 2006 stand im Mehrfamilienhausbestand in der Baualtersklasse bis 1948 noch fast jede fünfte Wohnung leer, in der Baualtersklasse von 1949 bis 1990 hingegen nur noch jede achte Wohnung. Auch der Ausstattungsgrad einer Wohnung mit Innen-WC, Warmwasserversorgung, Bad oder Dusche und einem modernen Heizungssystem, der auch in Ostdeutschland mittlerweile zum Standard gehört, ist in den älteren bewohnten Wohnungen um etwa zehn Prozentpunkte geringer als im Durchschnitt.

*Der Altbestand in der DDR wurde weitestgehend vernachlässigt*



Graphik; Bestandsveränderung in 3 Zeitabschnitten nach Städtegruppen. Quelle; Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

Der Anteil der Baualtersklassen ist regional sehr verschieden. Sächsische Städte haben mit 31 % einen insgesamt sehr hohen Anteil an Wohnungen bis 1918. In den Städten Meißen und Zittau ist etwa die Hälfte aller Wohnungen dieser Baualtersklasse zuzuordnen. Überdurchschnittlich hohe Anteile mit über 40 % sind auch in Görlitz, Radebeul, Annaberg-Buchholz, Crimmitschau sowie Greiz in Thüringen und Naumburg in Sachsen-Anhalt anzutreffen (Karte). In den Städten der Länder Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg ist die Anzahl an Wohnungen, die bis 1918 errichtet wurden, mit durchschnittlich 13 % wesentlich geringer. In Neubrandenburg, Schwedt, Eisenhüttenstadt,



Hennigsdorf, Blankenfelde-Mahlow, Ludwigsfelde und Teltow liegt dieser Anteil sogar unter 5 %. In diesen Städten ist der Baualtersanteil nach 1948 besonders hoch. Der Anteil in der Baualtersklasse 1919 bis 1948 ist zwischen den einzelnen Städten etwas gleichmäßiger verteilt. Einen sehr hohen Anteil mit über 30 % wurde für die Städte Falkensee, Bitterfeld-Wolfen und Wittenberg ermittelt. Über die Hälfte aller Wohnungen in Eisenhüttenstadt, Hoyerswerda und Schwedt befinden sich in der Baualtersklasse 1949 bis 1970. Diese Wohnungen wurden schon überwiegend in Block- und Plattenbauweise errichtet. In den Städten Mecklenburg-Vorpommerns dominiert meist das Baualter 1971 bis 1990, zwei von fünf Wohnungen sind hier zuzuordnen, in Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Thüringen sind es zwei von sechs Wohnungen, in Sachsen nur zwei von acht Wohnungen.

Im Vergleich mit dem Jahr 1995 wurde der Bestand in der Baualtersklasse 1971 bis 1990 am stärksten reduziert (-12 %), fast zwei Drittel aller Wohnungsabgänge zwischen 1995 und 2007 entfallen auf die Wohnungen dieser Baualtersklasse. Eine große Rolle spielen die Wohnungszugänge seit 1995. Einen sehr hohen Anteil in diesem Bestandssegment weisen die Städte um Berlin auf. In Hohen Neuendorf, Blankenfelde-Mahlow und Falkensee ist über die Hälfte aller Wohnungen dieser Baualtersklasse zuzuordnen. In Städten mit geringer Bautätigkeit wie in Zittau, Eisleben und Guben liegt der Anteil bei weniger als 5 %.

Auch zukünftig werden die Zu- und Abgänge an Wohnungen die bisherige Baualtersstruktur beeinflussen. Der Wohnungsneubau wird dabei keine so dominierende Rolle spielen wie im Zeitraum von 1996 bis 1999. Mittelfristig ist hingegen mit einer weiteren überdurchschnittlich hohen Reduzierung des Bestandes in den Baualtersklassen 1949 bis 1970 und 1971 bis 1990 zu rechnen. In den Gründerzeitbeständen sind noch vorhandene qualitative Defizite zu beseitigen aber auch das Problem ruinöser und leer stehender Wohnungen bedarf einer Lösung.

**Karl-Heinz Effenberger**

*KH.Effenberger@ioer.de*



Komfortlüftungs-Systeme mit WRG



VALLOFLEX

Flexible Luftverteilsysteme

## Maßgeschneiderte Lüftungstechnik für den Wohnungsbau

Heinemann ist der Spezialist für Komfortlüftungs-Systeme mit Wärmerückgewinnung mit Luftmengen von 80–1040 m<sup>3</sup>/h. Vom Einzelraumgerät über kompakte Wandgeräte bis hin zu platzsparenden Deckengeräten und dem perfekt darauf abgestimmten Luftverteilsystem. **Wir haben die Lösungen – für Neubau und Sanierung!**



### UnoPlus

die energiesparende Lösung für Wohlfühlklima in Einzelräumen



### Vallox ValloMulti 200

absolut flach (nur 236 mm) und hoch flexibel in der Gerätepositionierung – besonders geeignet für die energetische Sanierung von Etagenwohnungen



### Vallox KWL 091

kompaktes Wandgerät mit integrierter Dunstabzugshaube

HEINEMANN GmbH · Von-Eichendorff-Straße 59A · D-86911 Dießen  
Telefon 0 88 07/94 66-0 · Fax 0 88 07/94 66-99  
info@heinemann-gmbh.de · [www.heinemann-gmbh.de](http://www.heinemann-gmbh.de)

HEINEMANN  
Die Frischluftspezialisten

