

Führung / Kommunikation

Wohnungsneubau in ostdeutschen Schrumpfungsregionen - Der Leerstand von morgen - Teil 2

Nachdem in einem ersten Beitrag zur ostdeutschen Wohnungsmarktentwicklung auf die Gefahr einer Überschätzung der aktuell positiven Einwohnerentwicklung in den ostdeutschen Großstädten hingewiesen wurde und Gründe gefunden werden konnten, die einer Fortschreibung dieses Trends in die Zukunft widersprechen, sollen nun die Auswirkungen dieser - möglicherweise zu positiven - Bevölkerungsvorausberechnungen auf den Wohnungsmarkt diskutiert werden.

Im Jahr 2011 wurden im gesamten Osten der Bundesrepublik lediglich 25.500 Wohnungen fertiggestellt. Diese Zahl ist innerhalb der letzten Jahre deutlich gestiegen, auf nunmehr 39.000 Wohnungen im Jahr 2015, ein Zuwachs von 52 %. Ein Großteil dieses Zuwachses vollzieht sich naturgemäß in den ostdeutschen Großstädten. So stieg in Leipzig im gleichen Zeitraum die Zahl der Baufertigstellungen von rund 900 Wohnungen p. a. auf gut 1.800 Wohnungen p. a. (+ 100 %). Auch in Potsdam verdoppelte sich die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen von rund 630 Wohnungen auf über 1.200 Wohnungen (+ 97 %). Und in Halle wurde die Zahl jährlich neu errichteter Wohnungen sogar verdreifacht (von 120 Wohnungen im Jahr 2011 auf 370 Wohnungen im Jahr 2015). Auch in Chemnitz (+ 78 %), Jena (+ 59 %) und Rostock (+ 52 %) stieg die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen zuletzt deutlich an.

Diese Anstiege der Neubautätigkeit in den Großstädten sind in erster Linie Folge von Binnen- und Außenwanderungsgewinnen und einer dadurch positiven Bevölkerungsentwicklung (siehe Teil 1). Beachtenswert ist jedoch der weiterhin ungebrochen starke Wohnungsneubau in den ostdeutschen Schrumpfungsregionen. Befördert durch die Notwendigkeiten der Unterbringung von Asylsuchenden und getragen vom gegenwärtig günstigen Zinsniveau steigt der Wohnungsbau auch in Regionen mit deutlich spürbaren Bevölkerungs- und Haushaltsverlusten. Erhöhte Baufertigungszahlen in den Großstädten gehen somit nicht notwendigerweise einher mit rückläufigen Neubauzahlen in der Peripherie. Die Situation am ostdeutschen Wohnungsmarkt ist stattdessen durch die eigentümliche Situation gekennzeichnet, dass trotz insgesamt sinkender Einwohnerzahlen und steigenden Leerstands die Wohnungsneubautätigkeit auch in Schrumpfungsregionen zunimmt.

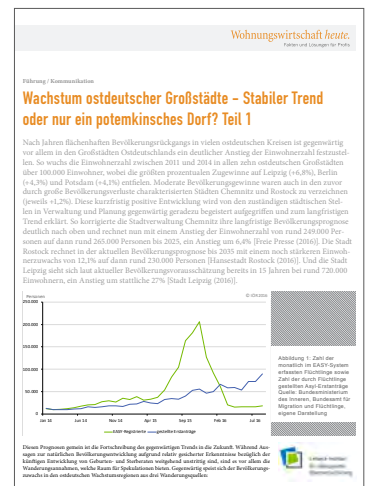
Nachfrageseitig sind die steigenden Wohnungsneubauzahlen auch jenseits der Versorgungsansprüche auf Grund wachsender Einwohnerzahlen durchaus plausibel begründbar. Die Wohnungswirtschaft folgt lediglich den spezifischen, legitimen Wünschen der Wohnungsnachfrager. So lassen sich drei übergeordnete Dimensionen der Wohnungsnachfrage unterscheiden, welche ursächlich für die starke Reaktion des Marktes und den damit verbundenen Wohnungsneubau in Schrumpfungsregionen sind:

Örtliche Dimension (kleinräumige Lage der Wohnungsbestände) - Wo?

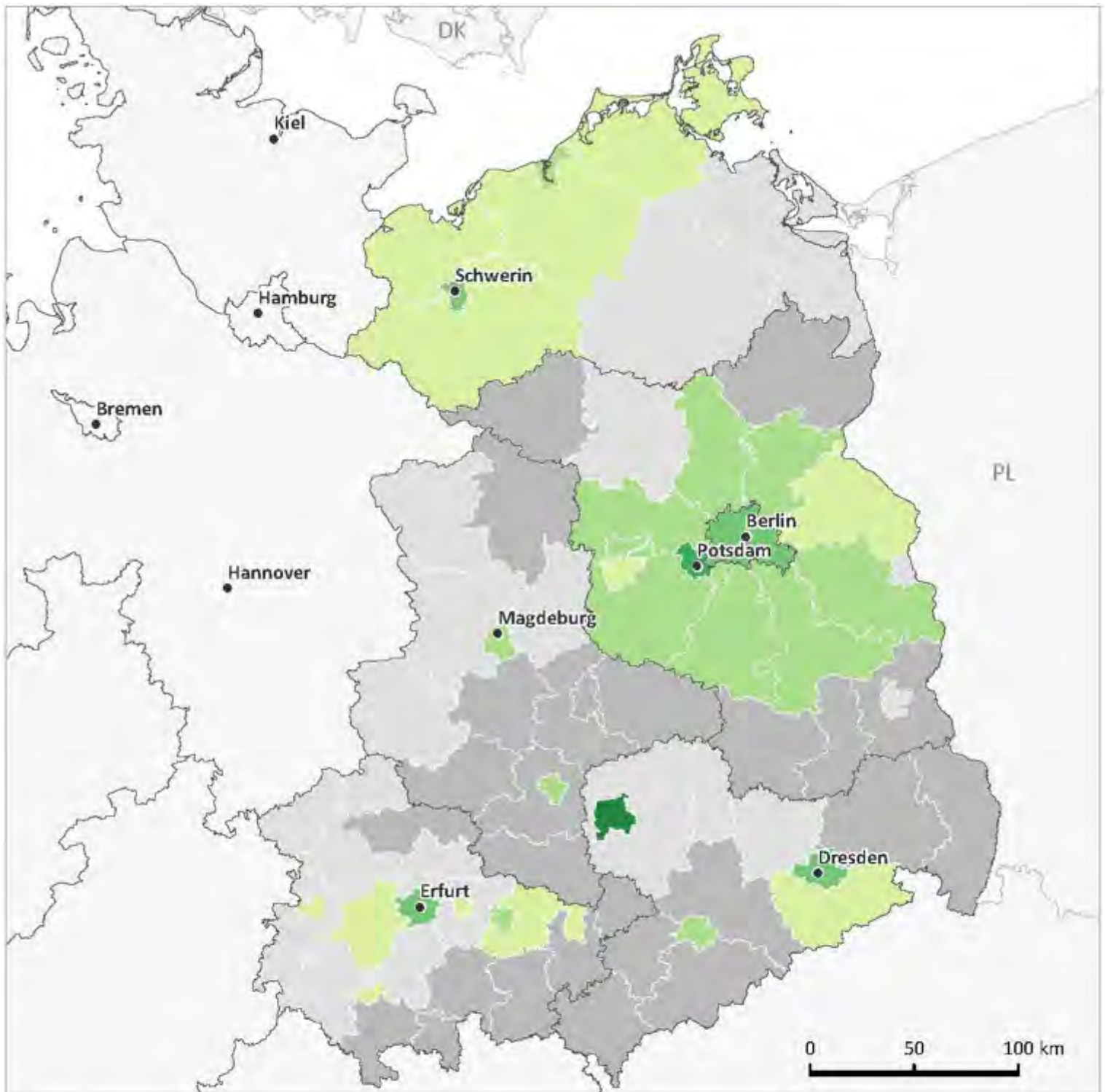
Art der bisherigen Wohnungsbestände (Alter, Ausstattung, Größe, Zuschnitt etc.) - Was?

Individuelle Wohnwünsche und Nutzerpräferenzen - Wer?

Wichtigster Treiber des Neubaus in Schrumpfungsregionen ist die aktuell stark divergente Bevölkerungsentwicklung innerhalb Ostdeutschlands, welche auch im Zeitverlauf hohen Schwankungen ausgesetzt ist (siehe Abbildung 1). Diese Entwicklung verläuft aktuell so kleinteilig, dass eine genaue Klassifikation nach wachsenden und schrumpfenden Räumen schwer fällt. Auch innerhalb von Schrumpfungsregionen lassen sich häufig kleinere Wachstumsinseln identifizieren, in denen die Einwohnerzahl steigt. Und auch in wachsenden Räumen gibt es Bereiche mit deutlichem Einwohnerrückgang. Aus diesem Grund ist eine klare Kategorisierung einer Region als Wachstums- bzw. Schrumpfraum nur eingeschränkt möglich. Auch auf Stadtteilebene setzt sich die Divergenz der Einwohnerentwicklung fort. Bereits heute kann in vielen Städten die Beobachtung getroffen werden, dass innerstädtische Altbauquartiere einen deutlichen Nachfragezuwachs erfahren, während in Großwohnsiedlungen in unmittelbarer Nachbarschaft die Leerstände steigen (siehe beispielsweise [DIE ZEIT 2015] zur Situation in Rostock).



Teil 1 der Serie finden Sie hier per KLICK als Pdf
Wachstum ostdeutscher Großstädte - Stabiler Trend oder nur ein potemkinsches Dorf? Teil 1



Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2011-2015

In Ostdeutschland auf Kreisebene



Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

Geodaten: VG250 © GeoBasis-DE /
GeoBasis-EU / BKG 2014

Statistische Daten: Statistische Daten des
Bundes und der Länder,
eigene Bearbeitung 2017

Karte: D. Kretzschmar, U. Schinke © IÖR 2017

Beispielhaft für die hohen Neubauzahlen in Schrumpfungregionen sei hier der Vergleich zwischen dem Landkreis Weimarer Land und der Stadt Weimar genannt. Im Weimarer Land schrumpfte im Zeitraum zwischen 2011 bis 2015 die Einwohnerzahl trotz Flüchtlings-Sondereffekt um 0,4 %, während in Weimar selbst die Einwohnerzahl deutlich anstieg (+ 2,0 %). Dennoch wurden im Weimarer Land pro Einwohner über 50 % mehr neue Wohnungen gebaut als in Weimar (siehe Tabelle 1). Und der schrumpfende Landkreis Vorpommern-Greifswald kam im selben Zeitraum pro Einwohner auf mehr Neubauwohnungen als die wachsenden Städte Chemnitz, Weimar und Halle zusammen. Nach der Kreisgebietsreform in Mecklenburg-Vorpommern wurden wachsende Kernstädte mit ihrem häufig schrumpfenden Umland zu einheitlichen Kreisen zusammengelegt. Die hohen Neubauzahlen im Kreis Vorpommern-Greifswald sind demnach teilweise durch die Einwohnergewinne der Stadt Greifswald erklärbar. In der Summe schrumpft der Kreis jedoch weiterhin.

Wohnungsneubau in ausgewählten wachsenden und schrumpfenden Kreisen Ostdeutschlands	Einwohnerentwicklung relativ 2011- 2015	Neubau von Wohnungen in Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner Ø 2011 bis 2015	davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	
			pro 1.000 Einwohner Ø 2011 bis 2015	davon in Mehrfamilienhäusern ¹ pro 1.000 Einwohner Ø 2011 bis 2015
Landkreis Vorpommern-Greifswald ²	-1,1 %	3,3	1,5	1,8
Landkreis Börde	-1,0 %	1,7	1,3	0,4
Landkreis Weimarer Land	-0,4 %	1,6	1,3	0,2
Stadt Chemnitz	3,4 %	1,3	0,8	0,5
Stadt Weimar	2,0 %	0,9	0,5	0,4
Stadt Halle	2,8 %	0,7	0,5	0,2

Tabelle 1: Wohnungsneubau in ausgewählten ostdeutschen Kreisen

Quelle: Regionaldatenbanken der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

¹ einschließlich Wohnheime

² durch Kreisgebietsreform hier Baufertigstellungsdaten erst ab 2012 verfügbar

Eine weitere Erklärung liegt im harten Konkurrenzkampf der schrumpfenden Kommunen um neue Einwohner. Zahlreiche Gemeinden versuchen aktuell offensiv durch eine lockere Baulandausweisung neue Nachfragegruppen für sich zu gewinnen. Die kommunale Bauland-politik in ostdeutschen Schrumpfung-regionen wird als „Instrument einer aktiven, fiskalisch orientierten Wettbewerbspolitik der Kommunen um Einwohner“ missverstanden, welche „die Kommunen auch dann einsetzen, wenn eine nachweisliche Nachfrage nach urbanen Nutzungsflächen nicht oder nur in geringem Ausmaß besteht“ [BMVBS 2009]. Es kommt zu einem „race-to-the-bottom-Effekt“, bei dem alle Kommunen durch die Ausweisung neuer Flächen versuchen, Einwohner zu gewinnen, obwohl die Gesamtzahl der zu verteilenden Bevölkerung insgesamt rückläufig ist [IW KÖLN 2015]. Auf diesen preisgünstigen Flächen im Außenbereich wird dann der Traum vom Eigenheim realisiert - obgleich in den Stadt- und Dorfkernen zahlreiche Bestandsimmobilien leer stehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein Anstieg der Baufertigstellungszahlen in Ostdeutschland vor dem Hintergrund der beschriebenen Gründe des Wohnungsneubaus wenig überraschend ist. Es stellt sich jedoch die Frage nach der politischen Steuerung dieses Prozesses. Die Folgen gesteigerter Neubautätigkeit in Schrumpfungregionen sind allenthalben bekannt. Jeglicher Neubau muss zwangsläufig zu Leerständen in anderen Landesteilen führen. Diese bittere Wahrheit wird aktuell vor dem Hintergrund kurzfristiger Außenwanderungsgewinne von vielen Akteuren verdrängt. Es droht eine neue Welle von Wohnungsleerständen in Ostdeutschland, denen jedoch - auf Grund ihrer kleinteiligen Ausprägung in den verschiedensten Segmenten, Baualtersklassen und Lagen - nicht mehr durch großflächig angelegte staatliche Abrissprogramme beizukommen ist.

Daniel Kretzschmar

(In einem dritten Teil werden die Folgen der Neubautätigkeit auf den Wohnungsleerstand diskutiert.)

Leibniz-Institut für ökologische
Raumentwicklung (IÖR)
Leibniz-Institut für ökologische
Raumentwicklung (IÖR)
Weberplatz 1
01217 Dresden