

Baukonstruktionen / Bauelemente

Der Ostdeutsche Wohnungsmarkt – Die Zweite Leerstandswelle kommt

Die vorangegangenen Beiträge dieses dreiteiligen Abrisses zum ostdeutschen Wohnungsmarkt beschäftigten sich mit den demographischen Gegebenheiten, den kleinräumigen ostdeutschen Wanderungsmustern, den daraus abgeleiteten kommunalen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie deren Implikationen auf die Neubautätigkeit in Stadt und Land. Es konnte dargestellt werden, dass eine Fortschreibung der demographischen Entwicklung am aktuellen Rand die Gefahr einer deutlichen Überschätzung birgt. Gleichzeitig kann eine Spaltung des Wohnungsmarktes in einige wenige stark wachsende Großstädte und ihr unmittelbares Umland einerseits und eine weitgehend flächendeckend schrumpfende Peripherie andererseits beobachtet werden. Die Folge sind steigende Neubauzahlen in den Großstädten, jedoch paradoxerweise auch steigender Wohnungsneubau in der Peripherie. Während der Neubau in den Großstädten vor allem bedarfsinduziert ansteigt, liegen die Ursachen für die hohe Neubautätigkeit in den Landkreisen vor allem im Konkurrenzkampf der Kommunen um neue Einwohner, im Zuge dessen immer neue Einfamilienhausgebiete im Außenbereich ostdeutscher Dörfer und Städte ausgewiesen werden. Die Folge ist ein steigender Leerstand im Bestand.

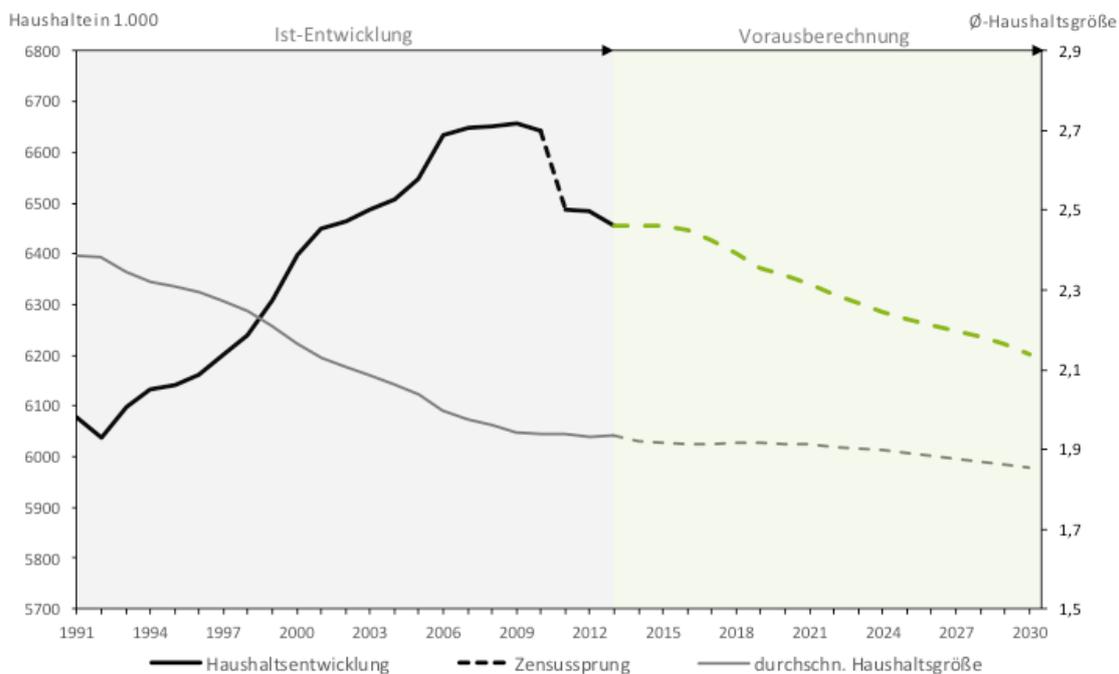


Abbildung 1: Entwicklung der Haushaltszahl sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den ostdeutschen Flächenländern und Vorausberechnung bis 2030, Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT (2015A), Berechnung und Darstellung des IÖR

© IÖR 2016

Im Rahmen des Forschungsprojekts „Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt“ wurde dieser Leerstandsanstieg quantifiziert. Dazu wurde auf Basis der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes in einem ersten Schritt die Haushaltszahl für alle ostdeutschen Bundesländer bis 2030 abgeschätzt. In Abbildung 1 ist die Entwicklung der Haushaltszahl sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße für die ostdeutschen Flächenländer (ohne Berlin) abgetragen. Deutlich erkennbar ist die Trendumkehr der Haushaltsentwicklung. Praktisch jahr-

zehntelang wuchs auch in Ostdeutschland die Zahl der Haushalte. In naher Zukunft dürfte aufgrund der abgeflachten Dynamik der Haushaltsverkleinerung sowie sinkender Bevölkerungszahlen die Haushaltszahl erstmals signifikant sinken (durchschnittlich -15.000 Haushalte pro Jahr). Dies hat direkte Auswirkungen auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt.

Auf Basis dieser Haushaltszahlen wurde im Anschluss die bundeslandspezifische Neubautätigkeit abgeleitet. Die Zuwanderungsgewinne in den wachsenden Kreisen und kreisfreie Städte (Leipzig, Dresden, Umland Berlins, Thüringer Städteband, siehe hierzu auch Teil 1 dieses Beitrags) sorgen trotz insgesamt rückläufiger Haushaltszahlen in den ostdeutschen Flächenländern für einen Anstieg der Baufertigstellungen. Erst gegen Ende des Vorausberechnungszeitraums ist von einer rückläufigen Bautätigkeit auszugehen.

Neben diesen bedarfsinduzierten Baufertigstellungen in den Großstädten ist auch in der Peripherie stets in einem gewissen Maße Neubau zu beobachten. Diese Neubautzahlen sind nicht demographisch begründbar. Vielmehr handelt es sich hierbei um Ersatzneubauten nach Gebäudeabrissen, den Neubau von Ferien- und Freizeitwohnungen sowie qualitativ und regional induzierten Neubaus infolge kleinräumiger teilmärklicher Marktverlagerungen unterhalb der Kreisebene.

In der Summe aus einerseits quantitativ induziertem Wohnungsneubau in den wachsenden Großstädten sowie andererseits qualitativ begründetem Wohnungsneubau in der Peripherie - vorrangig im Ein- und Zweifamilienhaussegment - ist in den ostdeutschen Flächenländern bis 2030 mit einem durchschnittlichen jährlichen Wohnungsneubau von 24.000 Wohnungen zu rechnen (ohne Berlin).

Diesem Neubau stehen Wohnungsabriss in Höhe von jährlich etwa 12.400 Wohnungen gegenüber. Hierbei ist bereits ein moderater, strukturbedingter Anstieg der Abrisstätigkeit angenommen worden. Höhere Abgangszahlen erscheinen vor dem Hintergrund fehlender Abrissanreize für private Immobilienbesitzer aktuell nicht realistisch. Zukünftig werden sich Leerstände in den Beständen räumlich sehr kleinteilig über alle Ortstypen, Baualtersklassen, Strukturtypen und Eigentümergruppen verteilen. Den ostdeutschen Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen - den Hauptträgern der Abrisslast in der Vergangenheit - fehlt nach Wegfall der Altschuldenhilfverordnung 2013 ein wesentlicher Anreiz zur Konsolidierung ihrer Bestände. Einfamilienhausbesitzer scheuen häufig den hohen finanziellen Aufwand eines Abrisses, welcher nur im Falle eines Ersatzneubaus wirtschaftlich erscheint. Und institutionelle Besitzer größerer Mehrfamilienhausbestände können einen gewissen Leerstand problemlos innerhalb ihrer Portfolios abfedern. Der Wohnungsabgang wird demnach ohne staatliches Eingreifen auch in Zukunft vergleichsweise niedrig ausfallen.

In der Differenz aus jährlichem Wohnungszugang und Wohnungsabgang kann nun der Wohnungsbestand fortgeschrieben werden (durchschnittlichen +11.600 Wohnungen pro Jahr). Ein Abgleich desselben mit der Haushaltsentwicklung erlaubt die Vorausberechnung des Leerstandes. In Abbildung 2 wurden Haushalte (grau) und Wohnungsbestand (grün) indexiert ab dem Referenzjahr 1995 für die ostdeutschen Flächenländer abgetragen. Der Wohnungsleerstand (schwarz) im Sinne eines normativen Wohnungsüberschusses ist die Resultierende aus der Differenz beider Größen. Ein relatives Anwachsen des Wohnungsbestandes im Verhältnis zur Zahl der Haushalte erhöht den Leerstand, ein relativer Rückgang des Wohnungsbestandes zur Haushaltszahl führt zum Abschmelzen des Leerstands.

Abgetragen wurde die Veränderung der drei Größen zur Ausgangsbasis im Jahr der Gebäude- und Wohnungszählung 1995. Alle drei Variablen (Bestand, Haushalte, Leerstand) wurden in Abbildung 2 auf den theoretischen Startwert 0 gesetzt, um die Entwicklung der drei Größen im Zeitverlauf parallel in einer gemeinsamen Darstellung abbilden zu können. Zusätzlich zum 1995 ermittelten Leerstand (rund 500.000 Wohnungen) wuchs der normative Wohnungsüberschuss bis etwa zum Jahr 2000 nochmals um weitere 300.000 Wohnungen, bevor der Leerstand im Zuge des Stadtumbauprogramms bis 2010 wieder deutlich reduziert werden konnte. Hierbei konnte fast das Niveau des Jahres 1995 erreicht werden. Allerdings ist dieser Erfolg in erster Linie auf die damals noch steigenden Haushaltszahlen zurückzuführen. Der Stadtumbau konnte den Bestand lediglich stabilisieren, ihn jedoch nicht in nennenswertem Umfang reduzieren (siehe Verlauf der grünen Linie zwischen 2000 und 2010). Mit einsetzendem Rückgang der Zahl der Haushalte (durchschnittlich -15.000 Haushalte pro Jahr) bei gleichzeitiger Erweiterung des Wohnungsbestandes (durchschnittlich +11.600 Wohnungen pro Jahr) wächst in der Konsequenz auch der Leerstand erneut deutlich an (rund +27.000 Wohnungen pro Jahr zusätzlich leerstehend). Bis 2030 werden in den ostdeutschen Flächenländern bei Fortschreibung der aktuellen Entwicklung somit über 1 Mio. Wohnungen leer stehen. Eine mögliche Verschärfung der Polarisierung zwischen Stadt und Land unterhalb der Bundesländerebene wurde in dieser Größe in Ermangelung kleinräumiger Haushaltsprognosen auf Kreisebene noch nicht berücksichtigt. Der Leerstand liefe dann noch höher aus (für eine Näherung siehe Regionalisierung in [BANSE ET AL. (2017)]).

Wohnungswirtschaft heute.

Wachstum ostdeutscher Großstädte - Stabiler Trend oder nur ein potemkinsches Dorf? Teil 1

Nach Jahren flächenhaften Bevölkerungsrückgangs in vielen ostdeutschen Kreisen ist gegenwärtig vor allem in den Großstädten Ostdeutschlands ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl festzustellen. Die wachsenden Einwohnerzahlen zwischen 2013 und 2018 in allen nicht ostdeutschen Großstädten über 100.000 Einwohner, wobei die größten prozentualen Zugewinne auf Leipzig (+6,8%), Berlin (+4,7%) und Potsdam (+4,4%) entfielen. Moderate Bevölkerungsgewinne waren auch in den zuvor durch große Bevölkerungsrückgänge charakterisierten Städten Chemnitz und Rostock zu verzeichnen (jeweils +1,2%). Diese kurzfristige positive Entwicklung wird von den zuständigen städtischen Stellen in Verweilung und Planung gegenwärtig gesondert begrüßter angegriffen und zum langfristigen Trend erklärt. So korrigierte die Stadtverwaltung Chemnitz die langfristige Bevölkerungsentwicklung deutlich nach oben und rechnet nun mit einem Anstieg der Einwohnerzahl von rund 249.000 Personen auf rund 263.000 Personen bis 2032, ein Anstieg um 6% (Stadl Press 2016). Die Stadt Rostock rechnet in der aktuellen Bevölkerungsentwicklung bis 2035 mit einem noch stärkeren Einwohnerzuwachs von 12,1% auf rund 230.000 Personen (Hanselmann Rostock 2016). Und die Stadt Leipzig sieht sich laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung bereits im 13. Jahre bei rund 720.000 Einwohnern, ein Anstieg um statistische 27% (Stadt Leipzig 2016).

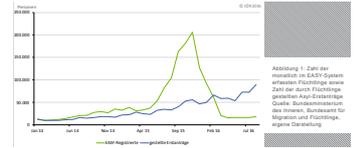


Abbildung 1: Zahl der Einwohner in Ostdeutschen Großstädten (über 100.000 Einwohner) zwischen 2013 und 2018 in allen nicht ostdeutschen Großstädten über 100.000 Einwohner, wobei die größten prozentualen Zugewinne auf Leipzig (+6,8%), Berlin (+4,7%) und Potsdam (+4,4%) entfielen. Moderate Bevölkerungsgewinne waren auch in den zuvor durch große Bevölkerungsrückgänge charakterisierten Städten Chemnitz und Rostock zu verzeichnen (jeweils +1,2%). Diese kurzfristige positive Entwicklung wird von den zuständigen städtischen Stellen in Verweilung und Planung gegenwärtig gesondert begrüßter angegriffen und zum langfristigen Trend erklärt. So korrigierte die Stadtverwaltung Chemnitz die langfristige Bevölkerungsentwicklung deutlich nach oben und rechnet nun mit einem Anstieg der Einwohnerzahl von rund 249.000 Personen auf rund 263.000 Personen bis 2032, ein Anstieg um 6% (Stadl Press 2016). Die Stadt Rostock rechnet in der aktuellen Bevölkerungsentwicklung bis 2035 mit einem noch stärkeren Einwohnerzuwachs von 12,1% auf rund 230.000 Personen (Hanselmann Rostock 2016). Und die Stadt Leipzig sieht sich laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung bereits im 13. Jahre bei rund 720.000 Einwohnern, ein Anstieg um statistische 27% (Stadt Leipzig 2016).

Dieser Prozess geht in die Entwicklung des gegenwärtigen Trends in die Zukunft. Während Anstieg der Einwohnerzahl in Ostdeutschland aufgrund einer positiven Einwohnerentwicklung in den ostdeutschen Großstädten hinwärtig wachsend und Gründe gefunden werden konnten, die einer Fortschreibung dieses Trends in die Zukunft widersprechen, sollen nun die Auswirkungen dieser - möglicherweise positiven - Bevölkerungsentwicklungen auf den Wohnungsmarkt diskutiert werden.

Dezember 2016, Ausgabe 08 | Lesen Sie wohnungswirtschaft-heute.de Fakten und Lösungen für Profis | Seite 21

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

Wohnungswirtschaft heute.

Wohnungsneubau in ostdeutschen Schrumpfungsräumen - Der Leerstand von morgen -

Nachdem in einem ersten Beitrag zur ostdeutschen Wohnungsmarktentwicklung auf die Gefahr einer Übersättigung der Marktsegmente für den Wohnungszugang in den ostdeutschen Schrumpfungsräumen wurde und Gründe gefunden werden konnten, die einer Fortschreibung dieses Trends in die Zukunft widersprechen, sollen nun die Auswirkungen dieser - möglicherweise positiven - Bevölkerungsentwicklungen auf den Wohnungsmarkt diskutiert werden.



Abbildung 2: Entwicklung der drei Größen zur Ausgangsbasis im Jahr der Gebäude- und Wohnungszählung 1995. Alle drei Variablen (Bestand, Haushalte, Leerstand) wurden in Abbildung 2 auf den theoretischen Startwert 0 gesetzt, um die Entwicklung der drei Größen im Zeitverlauf parallel in einer gemeinsamen Darstellung abbilden zu können. Zusätzlich zum 1995 ermittelten Leerstand (rund 500.000 Wohnungen) wuchs der normative Wohnungsüberschuss bis etwa zum Jahr 2000 nochmals um weitere 300.000 Wohnungen, bevor der Leerstand im Zuge des Stadtumbauprogramms bis 2010 wieder deutlich reduziert werden konnte. Hierbei konnte fast das Niveau des Jahres 1995 erreicht werden. Allerdings ist dieser Erfolg in erster Linie auf die damals noch steigenden Haushaltszahlen zurückzuführen. Der Stadtumbau konnte den Bestand lediglich stabilisieren, ihn jedoch nicht in nennenswertem Umfang reduzieren (siehe Verlauf der grünen Linie zwischen 2000 und 2010). Mit einsetzendem Rückgang der Zahl der Haushalte (durchschnittlich -15.000 Haushalte pro Jahr) bei gleichzeitiger Erweiterung des Wohnungsbestandes (durchschnittlich +11.600 Wohnungen pro Jahr) wächst in der Konsequenz auch der Leerstand erneut deutlich an (rund +27.000 Wohnungen pro Jahr zusätzlich leerstehend). Bis 2030 werden in den ostdeutschen Flächenländern bei Fortschreibung der aktuellen Entwicklung somit über 1 Mio. Wohnungen leer stehen. Eine mögliche Verschärfung der Polarisierung zwischen Stadt und Land unterhalb der Bundesländerebene wurde in dieser Größe in Ermangelung kleinräumiger Haushaltsprognosen auf Kreisebene noch nicht berücksichtigt. Der Leerstand liefe dann noch höher aus (für eine Näherung siehe Regionalisierung in [BANSE ET AL. (2017)]).

April 2017, Ausgabe 07 | Lesen Sie wohnungswirtschaft-heute.de Fakten und Lösungen für Profis | Seite 21

Teil 2 der Serie finden Sie hier per KLCK als PDF Wohnungsneubau in ostdeutschen Schrumpfungsräumen - Der Leerstand von morgen

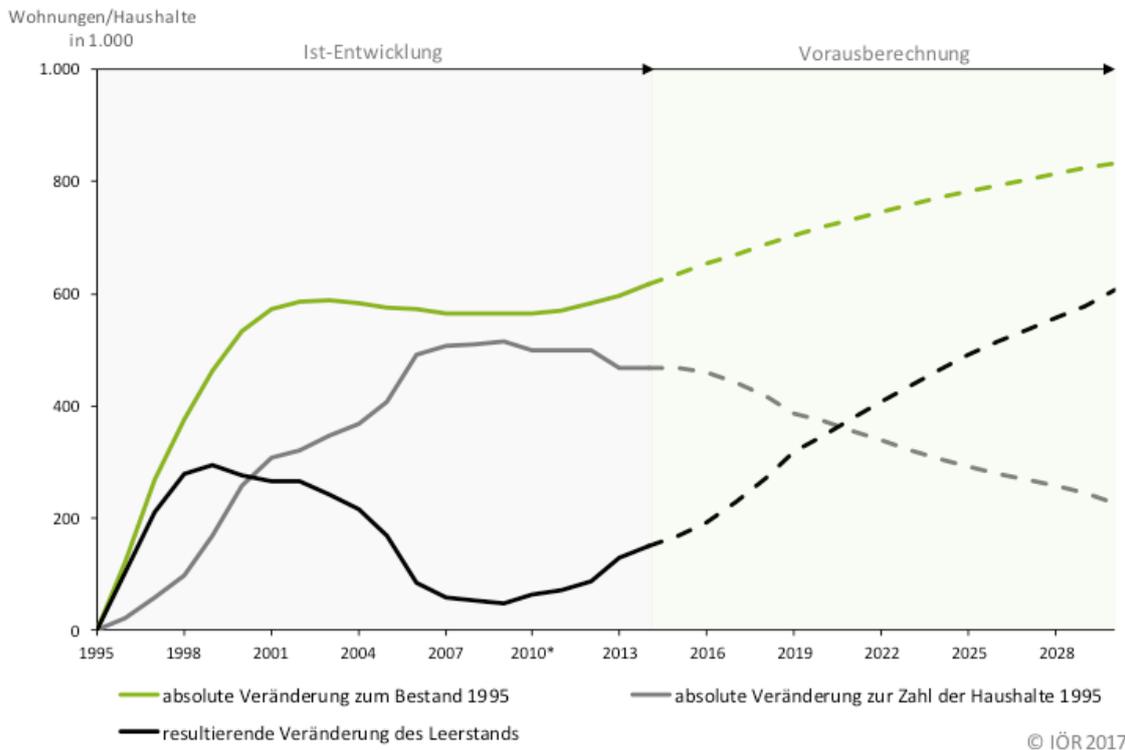


Abbildung 2: Entwicklung des Wohnungsleerstands in den ostdeutschen Flächenländern gegenüber 1995 und Vorausberechnung bis 2030

Quelle: [STATISTISCHES BUNDESAMT (2015B/2016)], eigene Berechnung und Darstellung des IÖR,

* Zensus sprünge in den Datenreihen von 2010 auf 2011 entfernt

Bereits heute können die ersten Anzeichen dieser 2. ostdeutschen Leerstandswelle beobachtet werden, vgl. [SZ (2017)]. Der Anstieg des Leerstands ist ähnlich der 1. Leerstandswelle auch die Folge erweiterter Bestände. Während in früheren Dekaden die Haushaltsentwicklung einen Teil dieses Bestandswachstums auffangen konnte, wirken nun beide Effekte negativ auf die Leerstandsentwicklung. Die Abrissanstrengungen vergangener Jahre müssten demnach nochmals deutlich gesteigert werden, wenn man den Wohnungsmarkt auch in den kommenden Jahrzehnten stabilisieren möchte.

Gerade in schrumpfenden Kommunen muss jeder Neubau zwangsweise zu neuem Leerstand führen. Der im Zuge der aktuell beschlossenen Städtebaurechtsnovelle zusätzlich eingeführte §13b BauGB erlaubt im Außenbereich die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren [BUNDESGESETZBLATT (2017)]. Dadurch dürfte sich die Neubautätigkeit in diesen Lagen nochmals erhöhen. Die Folge unter Schrumpfungsbedingungen ist die Verödung des Innenbereichs vieler kleinerer Städte und Gemeinden, der Zerfall der Siedlungskörper und schlussendlich der weitere Verlust stadtbildprägender Bausubstanz in den Altbaubeständen der Ortskerne. Die Politik ist aufgefordert, hier zu handeln, um den ostdeutschen Wohnungsmarkt nachhaltig zu stabilisieren und den Leerstand effektiv zu reduzieren.

Daniel Kretzschmar

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

BANSE, J., DEILMANN, C., FRITZSCHE, C., HÖRNIG, V., KLUGE, J., KRETZSCHMAR, D., MARQUARDT, G., MOTZEK, T., RAGNITZ, J., THUM, M., UND L. VANDREI (2017): Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt. ifo Dresden Studien 78.

BUNDESGESETZBLATT (2017): Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt.

SÄCHSISCHE ZEITUNG (2017): „Wir brauchen Neubau und Abriss“ vom 21.06.2017.

STATISTISCHES BUNDESAMT (2015A): Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bis 2060 - Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

STATISTISCHES BUNDESAMT (2015B): Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden. Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden. Lange Reihen ab 1969-2014. Wiesbaden.

STATISTISCHES BUNDESAMT (2016): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus – Fachserie 1, Reihe 3. Wiesbaden.