

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.

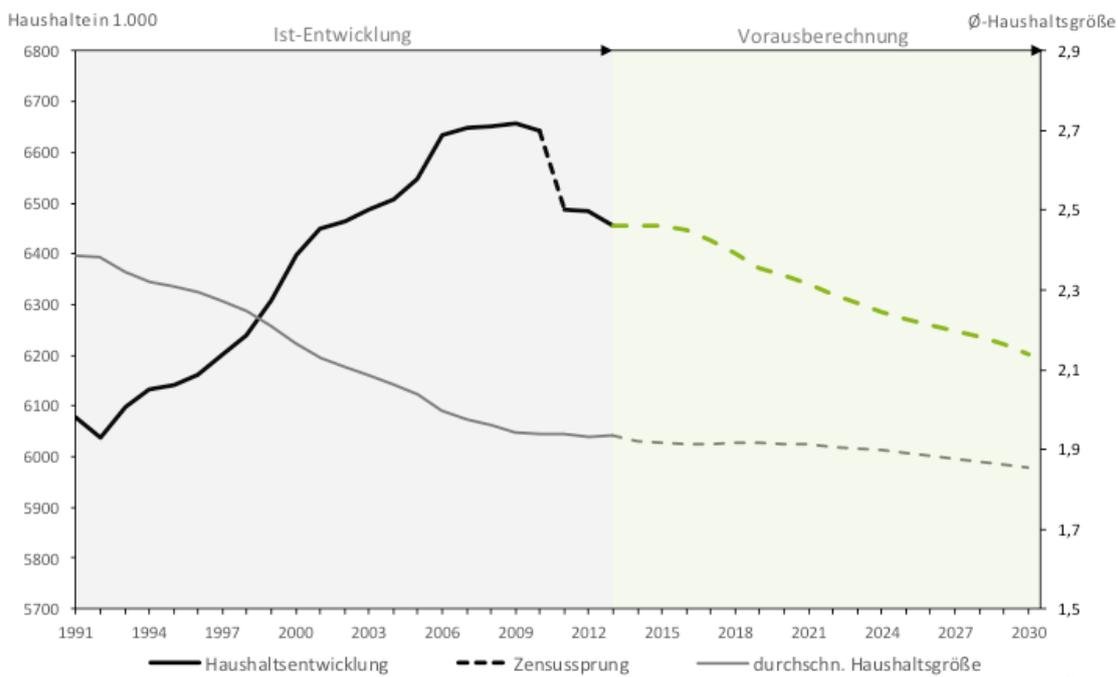


Abbildung 1: Entwicklung der Haushaltszahl sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den ostdeutschen Flächenländern und Vorausberechnung bis 2030, Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT (2015A), Berechnung und Darstellung des IÖR

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-

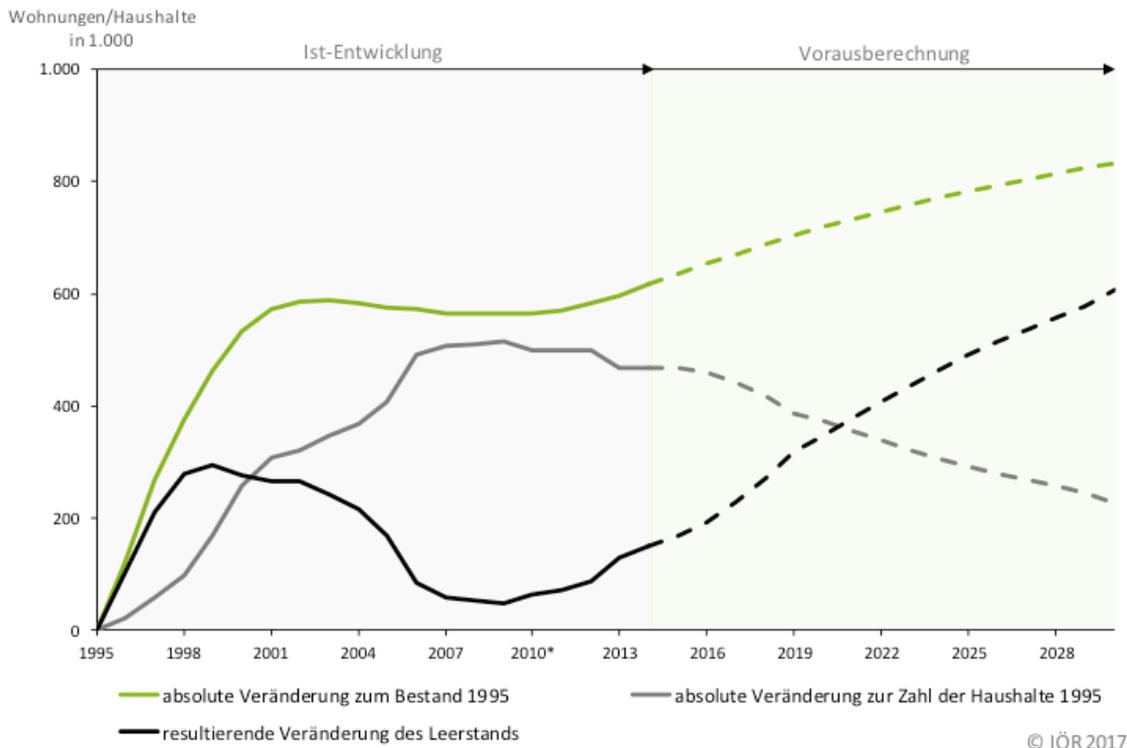


Abbildung 2: Entwicklung des Wohnungsleerstands in den ostdeutschen Flächenländern gegenüber 1995 und Vorausberechnung bis 2030
Quelle: [STATISTISCHES BUNDESAMT (2015B/2016)], eigene Berechnung und Darstellung des IÖR, * Zensusprünge in den Datenreihen von 2010 auf 2011 entfernt
© IÖR 2017

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 Schrumpfungbedingungen 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.