

Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland

empirica paper Nr. 207

Oktober 2012 (Rev. Juli 2013)

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi207hsb.pdf>

Keywords: Stadtumbau Ost, Plattenbau, DDR-Wohnungsbau, Großwohnsiedlung,
Schrumpfung, Abriss, Rückbau

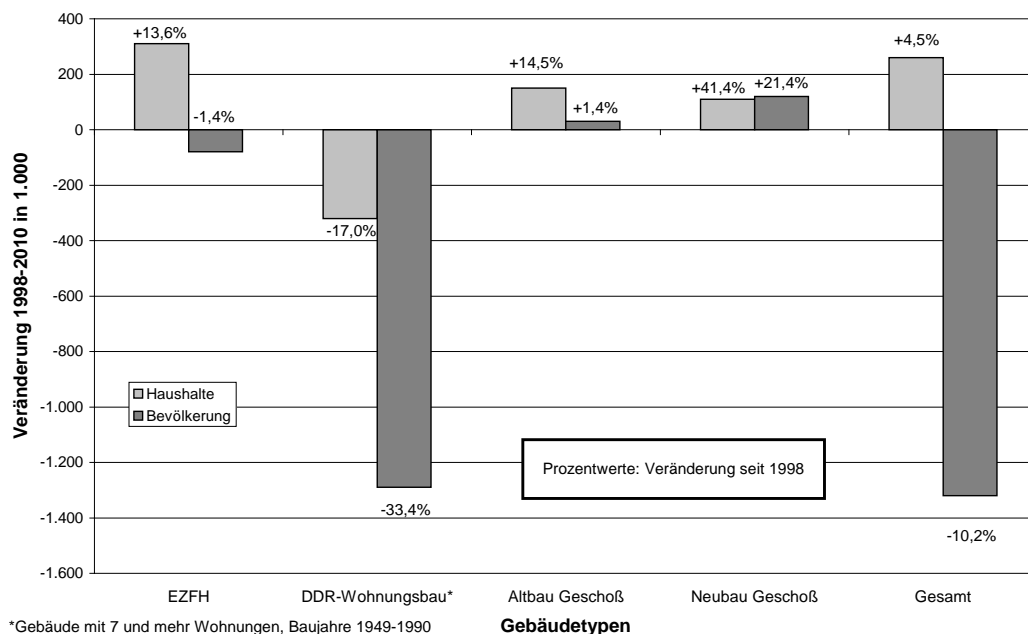
Autor:

Prof. Dr. Harald Simons

ZUR ZUKUNFT DER GROßWOHNSIEDLUNGEN IN OSTDEUTSCHLAND

Die demographische Entwicklung in Ostdeutschland in Kombination mit dem massiven Neubau von Wohnungen in den 1990er Jahren und dem andauernden Neubau von Einfamilienhäusern hat zu einem erheblichen Wohnungsüberschuss in den ostdeutschen Flächenländern geführt. Dieser Wohnungsüberschuss hat die Wahlfreiheit der Bevölkerung, wie und wo sie wohnen wollen, massiv erhöht. Zwar wird es niemals die vollständige Wahlfreiheit für alle geben – nicht alle können in Schwerin am See oder im Waldstraßenviertel in Leipzig wohnen – aber wahrscheinlich niemals in der Geschichte konnten die Haushalte in den meisten Regionen Ostdeutschlands unter so vielen Wohnungen wählen. Dies erlaubt ihnen die Abstimmung mit den Füßen vorzunehmen und diese Abstimmung führt zu einem beeindruckend eindeutigen Ergebnis.

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Haushaltenentwicklung in Abhängigkeit vom Gebäudetypus, Neue Länder ohne Berlin, 1998 - 2010



Hinweis: Aus Datenschutzgründen steht nicht der vollständige Datensatz der Zusatzerhebung zur Verfügung. Einzelnen Datenzellen, insbesondere im Neubau nach 1990 sind vom Statistischen Bundesamt gesperrt worden und mussten aus den Differenzen geschätzt werden. Dies kann zu leichten Verzerrungen, insbesondere bei Neubau nach 1990, führen.

Quelle: MZ-Zusatzerhebung, eigenen Berechnungen

empirica

In Abbildung 1 ist die Bevölkerungsentwicklung in den vier großen Wohnungsteilmärkten in den ostdeutschen Flächenländern (ohne Berlin) zwischen 1998 – d.h. nach dem Ende der Wendewirren – und 2010 abgetragen. In diesem Zeitraum hat sich die Bewohnerzahl im DDR-Geschoßwohnungsbau drastisch vermindert. In nur 12 Jahren sank die Bevölkerungszahl um rund 1/3 oder 1,3 Mio. Menschen. Praktisch der gesamte Bevölkerungsrückgang der neuen Länder hat sich im Saldo im DDR-Geschoßwohnungsbau niedergeschlagen. Derzeit wohnen noch rund 22% aller

Einwohner der ostdeutschen Länder in Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus, im Jahre 1998 waren es noch 30% (Hinweis: der DDR-Wohnungsbau ist größer als die Zahl der Plattenbauten, die erst ab ca. 1970 in größerem Umfang errichtet wurden). Noch drastischer ist die Entwicklung in den besonders großen Gebäuden des DDR-Wohnungsbaus mit mehr als 13 Wohnungen pro Gebäude / Aufgang. Hier sank die Zahl der Einwohner von 1,2 Mio. um sage und schreibe 62% auf 465.000 – in 12 Jahren!

Abbildung 1 macht darüber hinaus deutlich, dass ein Umzug der Bevölkerung in die Altbaubestände bislang erst in einem geringen Ausmaß stattgefunden hat, die Zahl der Einwohner stieg um gerade einmal 30.000 Personen oder 1,4%. Die Ursache des Rückgangs der Bevölkerung im DDR-Wohnungsbau liegt nicht an einem deutlichen Wiedererstarren der Altbauquartiere oder anders ausgedrückt: der DDR-Wohnungsbau verliert nicht, weil der Altbau gewinnt. Insofern führt die Stadtumbaupolitik bislang nicht zu einem aktiven Leerzug der DDR-Wohnungsbestände, sondern nur zu einer relativen Stabilisierung der Altbaubestände. Für einen weitergehenden Nachfrageanstieg nach Wohnungen in Altbauquartieren sind stärkere Anstrengungen sowie eine stärkere Konzentration der Mittel nötig.

Dank der Haushaltsverkleinerung, hier besser als Ausdünnung der Bevölkerung im Bestand beschrieben, ist die Entwicklung in Haushalten gerechnet nicht ganz so drastisch. Der DDR-Wohnungsbau verlor 320.000 Haushalte oder -17%. Der geringere Rückgang in Haushalten weist aber auf die zukünftige Entwicklungsrichtung hin. Die Ausdünnung im Bestand durch die Alterung der Bevölkerung nimmt die zukünftige Haushaltsentwicklung vorweg, sodass im Grundsatz auch in Zukunft damit zu rechnen ist, dass die weiter steigenden Wohnungsüberschüsse zu Lasten des DDR-Wohnungsbaus gehen werden. Nach empirica Prognosen sinkt die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den fünf neuen Ländern ohne Berlin bis 2030 um weitere 765.000 Haushalte.¹

Würde – wie in der Vergangenheit vollständig erfolgt – der zukünftige Rückgang der Geschosswohnungsnachfrage zu Lasten des DDR-Wohnungsbaus gehen, so würde sich die Zahl der bewohnten Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus bis 2030 auf rund 720.000 fast halbieren.

Abbildung 1 zeigt aber auch, der DDR-Wohnungsbau nicht nur die Last des Nachfragerückgangs nach Geschosswohnungen getragen hat, sondern dass zusätzlich der DDR-Wohnungsbau auch direkt oder indirekt nachfragende Haushalte an den Altbau und an den Neubau abgegeben hat (Altbaubestände 150.000, Neubauten 110.000). Fraglich ist, ob neben der demographischen Entwicklung auch in Zukunft der DDR-Wohnungsbau weiter in Richtung dieser beiden anderen Marktsegmente verliert.

¹ Die Nachfrage nach Geschosswohnungen sinkt stärker als die Zahl der Haushalte, da nach unseren Prognosen die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser weiter steigt, wenn auch nach 2020 nur noch geringfügig.

Ein weiterer direkter oder indirekter Verlust von Einwohnern an das Marktsegment der Altbauten setzt natürlich voraus, dass weiterhin Altbauwohnungen saniert werden. Da die Sanierung von Altbauten – insbesondere nach Jahren des Leerstandes – sehr kostenintensiv ist, das Mietniveau in den meisten Städten niedrig ist und die heute noch unsanierten Altbauten häufig von geringerer architektonischer Qualität sind, dürften sich der Sanierungsfortschritt im Altbau verlangsamen und eventuell sogar in 10 oder 15 Jahren fast vollständig zum Erliegen kommen.

Auch mit zusätzlichem Neubau von Geschosswohnungen vor allem im höherpreisigen Segment (Eigentumswohnungen) ist zu rechnen, insbesondere in Städten wie Dresden, Potsdam oder Leipzig. Auch nach dem Ende des subventionsgetriebenen Neubaubooms direkt nach der Wiedervereinigung wurden in den vergangenen 12 Jahren immerhin noch 110.000 Geschosswohnungen fertiggestellt.

Unterstellt das jährliche Wachstum der Zahl der Haushalte in Alt- und Neubauten würde in dem Maße anhalten wie in den vergangenen 12 Jahren (22.000 p.a.), dann wären dies in den Jahren 2010-2030 weitere 440.000. Vor dem Hintergrund der genannten Argumente ist vielleicht die Hälfte davon realistischer.

Wird daher in den 20 Jahren von 2010 bis 2030 von insgesamt 220.000 zusätzlichen Nachfragern nach Altbauten und höherpreisigen Neubauten ausgegangen, so würden im Jahre 2030 nur noch rund 500.000 DDR-Wohnungen bewohnt werden. Dies entspricht dann einem Marktanteil von rund 10%. 1998 existierten etwas mehr als 2 Mio. DDR-Wohnungen mit einem Marktanteil (im bewohnten Bestand) von 33%, bereits 2010 waren es, trotz noch steigender Haushaltszahlen, nur noch 26%.

Es ist der statistischen Grundlage geschuldet, dass hier auf das Baualter der Wohnungen abgestellt wurde. Städtebaulich betrachtet ist weniger der Bautyp als der Quartiersbezug entscheidend. Der Rückgang der Bevölkerung fand nicht gleichmäßig in allen DDR-Wohnungen statt, sondern konzentrierte sich auf die Großwohnsiedlungen. In die Kernstädte / in Altbaubezirke eingestreute DDR-Wohnungen sind eher unproblematisch und die Leerstände in diesen Gebäuden dürften auch in Zukunft weniger steigen. In der Umkehrung heißt dies dann auch, dass die Leerstände in den Großwohnsiedlungen nochmals stärker zunehmen werden. Zwar liegen keine Angaben über die Zahl der aktuell bewohnten DDR-Wohnungen in bzw. außerhalb von Großwohnsiedlungen vor, aber angesichts der Größenordnungen der insgesamt im Jahr 2030 noch bewohnten DDR-Wohnungen (etwa 500.000) liegt die Folgerung mehr als nahe: die Zukunft der meisten Großwohnsiedlungen ist kurz. Die Abstimmung mit den Füßen ist dazu viel zu eindeutig.

Es liegt in der Natur solcher „Mittelwertberechnungen“, dass ein Rückgang der bewohnten DDR-Wohnungen auf weniger als 25% der noch 1998 bewohnten DDR-Wohnungen nicht gleichmäßig über alle DDR-Wohnungsbestände oder Großwohnsiedlungen erfolgt. Vielmehr werden sich einige Großwohnsiedlungen in einigen Städten dem Trend zum Teil entziehen können. Dies dürfte z.B. in besonders prosperierenden Städten wie Dresden, Leipzig oder Jena der Fall sein. Ebenso werden in DDR-Entwicklungsstädten, die praktisch ausschließlich aus Großwohnsiedlungen bestehen, einige Siedlungen auch weit über das Jahr 2030 zumindest in Teilen be-

wohnt bleiben. In der Natur von „Mittelwertberechnungen“ liegt es aber auch, dass neben überdurchschnittlichen Städten dann auch unterdurchschnittliche Städte existieren. In diesen wird sich daher der Rückgang der Haushalte in Großwohnsiedlungen daher schneller und deutlicher vollziehen.

Der durchschnittliche Rückgang um 75% auf nur noch etwa 25% bewohnte DDR-Wohnungen lässt ein noch drastischeres Szenario denkbar werden. Bislang hat der Abriss von Wohnungen die Großwohnsiedlungen aufgewertet, z.B. indem zu große Dichten vermindert wurden oder die Sichtachsen verbessert wurden, siehe dazu weiter das empirica Gutachten „Altschuldenhilfe und Stadtumbau“ im Auftrag des Bundesbauministeriums. Das Potential an aufwertenden Abrissen ist aber im Prinzip ausgeschöpft. Ein weiterer Bevölkerungsrückgang wird daher in immer mehr Großwohnsiedlungen dazu führen, dass Mindestgrößen unterschritten werden. Shopping-Center werden schließen müssen, Bäcker, Apotheken und Ärzte nicht mehr genügend Nachfrager in der Umgebung haben, Abwasserrohre nicht mehr hinreichend ausgelastet sein und der Straßenbahnbetrieb völlig unwirtschaftlich werden. Die Folge wären dann Fluchtwanderungen, die in andere Stadtbezirke führen würden. Dies würde dann die Altbauquartiere stärken. Eine solche Fluchtwanderung würde nochmals verstärkt, wenn die leerstehenden Plattenbauwohnungen nicht mehr abgerissen und verwahrlosen würden.

Für die Stadtumbaupolitik sind die Folgerungen eindeutig. Der flächenhafte Rückbau der Großwohnsiedlungen muss von ihrem Ende her gedacht werden und entsprechend geplant werden. Zwar kann es einigen Großwohnsiedlungen in besonders prosperierenden Städten gelingen auch langfristig überwiegend bewohnt zu bleiben, der Regelfall ist dies aber nicht. Städte mit mehreren Großwohnsiedlungen sollten sich vergegenwärtigen, dass es *bestenfalls* gelingen wird, *eine* Großwohnsiedlung dauerhaft zu stabilisieren. Dies bedeutet für die Städte erhebliche interkommunale Konflikte, bei der die Einwohner der verschiedenen Großwohnsiedlungen oder Teile von Großwohnsiedlungen in direktem Konflikt zueinander stehen. Die Eigentümer der entsprechenden Großwohnsiedlungen sollten die relativ kurze Restnutzungsdauer der Großwohnsiedlungen in ihren Investitionsplanungen berücksichtigen und die z.B. durch geringere Bauerneuerungs- und verminderten Instandhaltungsrücklagen freiwerdenden Mittel in andere Gebiete und Gebäude investieren.

Auch in Westdeutschland sollten die Eigentümer der Großwohnsiedlungen vorbereitet sein auf die Zeit der Wohnungsüberschüsse, die trotz aller Diskussionen über eine derzeitige Wohnungsknappheit in Metropolregionen in zunehmend mehr Regionen anbricht.