

HARALD SIMONS

Die Entwicklung ostdeutscher Städte seit der Wiedervereinigung



IMPRESSUM

Auftraggeber

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestr. 27-28
10585 Berlin
www.vhw.de

Auftragnehmer

Prof. Dr. Harald Simons
empirica ag, Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Gestaltung/Druck

Druckerei Franz Paffenholz GmbH, Bornheim

Titelbild

Vladimir Polikarpov.KI-generiertAdobeStock

ISBN

978-3-87941-848-0

Berlin, November 2023

Zitierhinweis

Simons, H. (2023): Die Entwicklung ostdeutscher Städte seit der Wiedervereinigung. vhw-Schriftenreihe Nr. 45. Berlin.



VORWORT



© vhw e. V.

Prof. Dr. Jürgen Aring
Vorstand vhw e. V.

Die vorliegende Studie von Professor Harald Simons (empirica AG) hat der vhw im Rahmen der Vorbereitung seines Verbandstages 2023 in Auftrag gegeben. Mit „Im Osten viel Neues – Genutzte Potenziale, engagierte Akteure, erfolgreiche Stadtentwicklung“ hatte der vhw für den Verbandstag einen Schwerpunkt gewählt, der vordergründig regional ausgerichtet war, tatsächlich jedoch das ganze Land angeht. Die dabei thematisierten beispielhaften positiven Stadt- und Regionalentwicklungen sehen wir als einen Baustein zur Vollendung der Deutschen Einheit, die 33 Jahre nach der Wiedervereinigung im Bereich Stadt- und Regionalentwicklung weit gediehen ist. Leider wird das zu wenig wahrgenommen.

Viele positive räumliche Entwicklungen gehen in einer verbreitet klagen- den Stimmungslage unter oder werden davon überlagert. Beispielsweise wurde bei der OB-Wahl im Oktober 2022 in Cottbus bundesweit verfolgt, ob sich der von einem breiten Bünd-

nis getragene Tobias Schick gegen einen AfD-Kandidaten durchsetzen würde. Die aktive Stadtentwicklung und ökonomische Strukturentwicklung, für die das breite Bündnis inhaltlich steht, wurde hingegen kaum erwähnt.

Solche Kommunikationsmuster wirken hinein in die Köpfe, wo sie Vorurteile und Stereotype erzeugen, die sehr wirkmächtig sind. Auch wir vom vhw konnten uns davon nicht ganz freimachen, als wir im September 2022 zu einer Exkursion nach Cottbus fuhren. Im Gepäck die unterschwellige Erwartung: schrumpfende Stadt, Braunkohl- lekrise, liebevolle Restaurierungen alter Bestände, negative Stimmungen mit rechten Ausschlägen usw., dazu noch etwas sorbische Kultur und Fürst-Pückler mit seinen berühmten Pyramiden im Branitzer Park. Es kam ganz anders: Wir fanden eine Stadt im Um- und Aufbruch, der von kreativen engagierten Menschen getragen wird. Im Heft 5/2023 der vhw Zeitschrift „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“ ist der jüngste Strukturwandel von Cottbus mit seinen Bausteinen (insbes. Bahnwerk, BTU als Motor für Innovation, Innovationszentrum Universitätsmedizin, Lausitz Science Park und Cottbusser Ostsee) eindrucksvoll in einem Aufsatz dargestellt.

Zu hören ist auch, viele der Aufbruch- geschichten im Osten seien kleine bunte Pflänzchen in einem ansonsten ganz andersartigen Biotop, das immer noch von der Deindustrialisierung, dem Bevölkerungsfortzug der 1990er Jahre und seinem demo-

grafischen Echo sowie einem ausgedünnten Dienstleistungsangebot und schwachem zivilgesellschaftlichem Engagement geprägt ist. Aber es gibt eben auch die andere Sichtweise, die Trendwenden und Aufbruch in den Vordergrund stellt. Sie ist genauso real und verdient Beachtung.

Mit einer quantitativen Studie wollen wir die exemplarische Zugangsweise um eine breitere, statistisch untermauerte Grundlage ergänzen. Dafür haben wir den renommierten und erfahrenen Ökonomen Prof. Dr. Harald Simons (empirica AG) gewonnen. Gemeinsam haben wir uns zu dem vorliegenden Untersuchungsdesign vorge- tastet und darauf verständigt. So ist mit der Studie ein raumzeitliches Bild entstanden, in dem Bevölkerungsentwicklung, Innenstadtentwicklung, Wohnungsmarktentwicklung und Arbeitslosigkeit den thematischen Kern bilden. Wer die Zeit seit 1990 aktiv als Stadt- oder Regionalplaner miterlebt hat, erfährt viele Déjà-vus. „Genauso war es“, sagt man sich zuweilen und stellt dann fest, wie wichtig diese Befassung mit der Vergangenheit bei der Bewertung der Gegenwartssituation ist. Die Bilanzen von 1990 und 2023 unterscheiden sich fundamental. Aus heutiger Sicht ist festzustellen: Die großen Altlasten und Herausforderungen der Nachwendezeit wurden bewältigt.

Der vhw wünscht den Leserinnen und Lesern eine gewinnbringende Lek- ture, die für Diskussionen über Ost- deutschland empirische Argumente liefert.

INHALT

VORWORT	3
1. VORBEMERKUNG	5
2. ENTWICKLUNGEN IN DEN EINZELNEN DEKADEN SEIT DER WIEDERVEREINIGUNG	6
2.1 Ostdeutsche Städte 1989/1990	6
2.2 1990er Jahre: Bauboom, Sanierungswelle und Anstieg der Leerstände	8
2.3 2000er Jahre: Stadtumbau, Stabilisierung der Innenstädte und Wohnungsabriss	12
2.4 2010er-Jahre: Schwarmwanderung und Rückgang der Arbeitslosigkeit	15
2.5 2023 – Zwischenbilanz 33 Jahre nach der deutschen Einheit	22
3. KÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN	23
3.1 Demografie	23
3.2 Wohnungsmarkt	25
3.3 Entwicklung der Innenstädte	26
4. ZUSAMMENFASSUNG	28
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	30

1. Vorbemerkung

Der vhw-Verbandstag im Oktober 2023 fand unter dem Titel „Im Osten viel Neues – genutzte Potenziale, engagierte Akteure, erfolgreiche Stadtentwicklung“ statt. Im Zentrum der Tagung standen folgende Fragestellungen: Welche Entwicklungen haben die Städte und Gemeinden nach der Wende genommen? Wo stehen sie heute? Gibt es vielleicht „Leuchttürme“ im Osten, also die guten Beispiele für positive städtische Entwicklungen nach der Wende, die Mut machen? Was kennzeichnet diese positiven Entwicklungen? Und was sind Konstellationen oder Narrative, die Erfolg verhindern?

Die vorliegende Studie gibt einen Überblick über die verschiedenen Entwicklungsphasen der ostdeutschen Mittel- und Oberzentren nach dem Fall der Mauer, sie beschreibt die Entwicklung hinsichtlich der großen Herausforderungen, etwa im Bezug auf den Wohnungsmarkt, Wanderungsbewegungen oder Arbeitsplätze. Deutlich wird, dass in der Stadtentwicklung sehr, sehr vieles erreicht wurde, aber neue Herausforderungen entstanden sind, die in Zukunft zu behandeln sind. Dabei erhebt das Papier nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, sondern fasst die wesentlichen Entwicklungen seit der Wiedervereinigung zusammen.

2. Entwicklungen in den einzelnen Dekaden seit der Wiedervereinigung

2.1 Ostdeutsche Städte 1989/1990

Zum Zeitpunkt der ostdeutschen Revolution 1989 waren die DDR bzw. die ostdeutschen Städte in jeglicher Hinsicht in einem schlechten Zustand. Spätestens mit dem Mauerfall am 9. November 1989, der Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion am 1. Juli 1990 und der Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 wurden die Defizite offensichtlich. Der gesamte Kapitalstock war aufgrund fehlender Investitionen und jahrzehntelanger Vernachlässigung ausgezehrt. Besonders deutlich sichtbar war dies im verarbeitenden Gewerbe, in der Infrastruktur und im gesamten Gebäude- und Wohnungsbestand, aber es galt letztlich für alle Bereiche des öffentlichen und privaten Lebens. Entsprechend waren insbesondere die exportorientierten Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes meist nicht wettbewerbsfähig und schlossen bzw. schrumpften auf Bruchteile zusammen und die offene Arbeitslosigkeit stieg schnell auf bislang unbekannte Größenordnungen von in der Spitze über 18 % an. Hinzu kam eine mehr oder weniger verdeckte Arbeitslosigkeit durch diverse sozialpolitische Maßnahmen (u. a. ABM, „Kurzarbeit Null“, Fortbildungen, Vorruhestand), über deren Ausmaß damals weidlich gestritten wurde. Die fehlende und marode Infrastruktur – von Straßen über Telekommunikation bis zu Abwasser – behinderte die weitere Entwicklung zusätzlich.

Auch der Gebäude- und Wohnungsbestand war in weiten Teilen heruntergekommen, dies galt insbesondere für den Altbaubestand. 1990 schätzten 26 % der Bewohnerinnen und Bewohner ihr Wohngebäude als „ganz renovierungsbedürftig oder abbruchreif“ ein, weitere 28 % als „teilweise sanierungsbedürftig“.¹ 1990 waren erst 43 % aller Wohnungen mit Innen-WC, Dusche/Bad und moderner Heizung (Fern-, Zentral-, Etagen- und Gasheizung) ausgestattet.² Ähnlich war der Zustand aller anderen Gebäudetypen, von Bürogebäuden bis zu Bahnhöfen und Schulen. Trotz Wohnungsknappheit standen 1990 schätzungsweise rund 420.000 Wohnungen in Ostdeutschland gleichzeitig leer, da sie unbewohnbar geworden waren.³ Entsprechend war das allgemeine Erscheinungsbild der Städte: marode, grau und insbesondere in den stark vernachlässigten Innenstädten auch verödet.⁴ Über allem lag ein feiner Geruch nach Braunkohle, der Himmel war meist diesig und irgendwo knatterte immer irgendetwas.

Trotz vieler Gemeinsamkeiten unterscheiden sich die ostdeutschen Städte deutlich. Grob lassen sich vier Typen von Städten anhand ihrer Bausubstanz unterscheiden als Folge der „Aufmerksamkeit“, die ihnen in der DDR-Zeit zuteilwurde, sowie der Entwicklung seither:

-
- 1 Frick, J., Lahmann, H. (1997): Wohnungsmieten in Deutschland im Jahre 1996, in: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.): Wochenbericht 21/97, Berlin.
 - 2 Hinrichs, W. (1997): Wohnbedingungen und ihre subjektive Wahrnehmung in Ostdeutschland 1990-1997, Wissenschaftszentrum Berlin (WZB), FS III, Berlin: 97-409, <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/1997/iii97-409.pdf>
 - 3 Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“, Bericht der Kommission, Berlin, 2000, S. 10.
 - 4 Herlyn, U., Stadtentwicklung in Ostdeutschland seit der Wende aus soziologischer Sicht, in: Lothar Bertels, Ulfert Herlyn (Hrsg.): Stadtentwicklung Gotha 1990-2000, Springer, 2002, S. 13.



Abbildung 1: Ostdeutsches Stadtbild 1990, hier: Görlitz (oben), Erfurt (unten); Quelle: empirica

DDR-Entwicklungsstädte: Städte, in denen in der DDR-Zeit besonders viel gebaut wurde, z.T. Städte, die praktisch erst während der DDR-Zeit entstanden, wie Schwedt, Eisenhüttenstadt, Hoyerswerda, Neubrandenburg, Wolfen, Ludwigsfelde, Weißwasser, Sangerhausen, Senftenberg, Strausberg, Bergen auf Rügen, Bad Salzungen, Suhl, Frankfurt/Oder, Guben, Hennigsdorf. 56 von 199 Mittel- und Oberzentren hatten noch 2011 einen DDR-Wohnungsbauanteil von über 50 %, vier noch einen Anteil von über 75 %.

Altbaustadt: Städte, deren Wohnungsbestand sich überwiegend aus Vorkriegsbauten zusammensetzte, da in der DDR-Zeit kaum gebaut wurde, wie z. B. Meißen, Radebeul, Oschersleben/Bode, Glauchau, Naumburg/Saale, Hohen Neuendorf, Falkensee. 32 Städte hatten noch 2011 einen Altbauanteil von über 50 %, sechs Städte von über 60 %.

Doppelstädte: Die meisten Städte liegen zwischen den Extremen. Die Bezeichnung Doppelstadt wurde gewählt,

da häufig sowohl die Altbausubstanz als auch die DDR-Wohnungen in sich geschlossene Wohngebiete bilden, sodass städtebaulich zwei Städte nebeneinanderstehen, z. B. Brandenburg/Havel (Hohenstücken), Halle (Neustadt), Jena (Lobeda), Leipzig (u. a. Grünau), Neustrelitz (Kiefernheide) und Quedlinburg (Quarmbeck, Kleers). Daneben existieren aber auch Städte, in denen DDR-Bauten und Altbauten kleingliedrig vermischt sind, wie Dessau, Cottbus oder Magdeburg.

Neubaustädte: Einige Städte sind seit der Wende stark gewachsen, sodass der Neubau nach 1990 wenn nicht dominiert, so doch wesentliche Teile der Stadt ausmacht. Bereits 2011 lag der Anteil des Neubaus in 23 Städten bei mehr als 25 % des Wohnungsbestandes, diese befinden sich fast alle im Umland von Berlin, Leipzig, Dresden oder Rostock. In zwei Städten waren es bereits mehr als die Hälfte (Schönefeld, Falkensee). Der typische Neubauanteil in ostdeutschen Städten lag bereits 2011 zwischen 10 und 20 % des Bestandes.

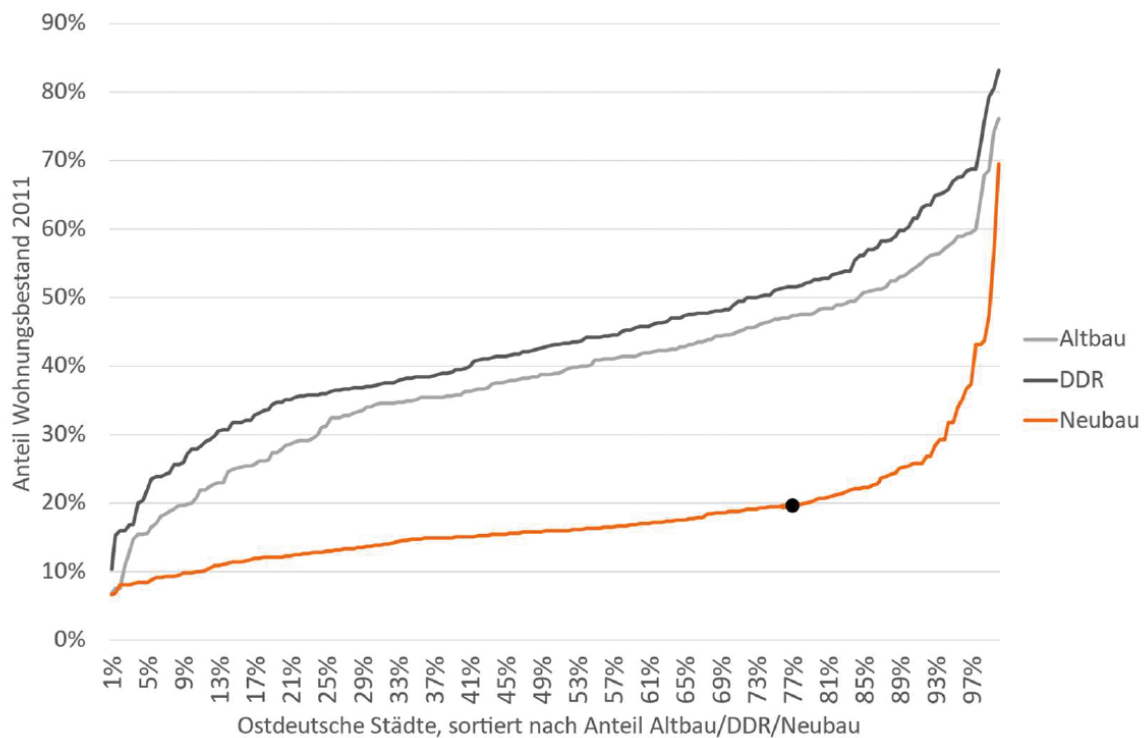


Abbildung 2: Baualter der Wohnungen in ostdeutschen Städten, 2011; Quelle: Zensus 2011

Lesehilfe: Die Abbildung zeigt eine Verteilungsfunktion. 78% der ostdeutschen Städte verfügen 2011 über einen Neubauanteil von unter 20%.

2.2 1990er Jahre: Bauboom, Sanierungswelle und Anstieg der Leerstände

Bereits vor dem Mauerfall begann eine kurze, aber heftige Abwanderungswelle, in den meisten Fällen Richtung Westdeutschland. 1989 verlor Ostdeutschland 383.000 Einwohnerinnen und Einwohner durch Abwanderung nach Westdeutschland, 1990 weitere 359.000. Danach verringerte sich der Abwanderungsverlust nach Westdeutschland rapide, sodass die Zuwanderung aus dem Ausland die Verluste ausgleichen konnte. In den Jahren 1992 bis 1997 nahm die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Ostdeutschland durch Wanderungen sogar leicht zu.

Diese frühe Abwanderungswelle entlastete den Wohnungsmarkt. Die jahrzehntelange Wohnungsknappheit verschwand innerhalb kürzester Zeit und ermöglichte es vielen Haushalten, eine neue Wohnung zu finden bzw. sich überhaupt erst zu gründen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank im Zeitraum von 1991 bis 1998 von 2,37 auf 2,22 Personen pro Haushalt.⁵

Dementsprechend stieg die Zahl der Haushalte – und damit die Zahl der bewohnten Wohnungen – seit 1992 wieder an und steigt seither kontinuierlich weiter. 1999 waren insgesamt 300.000 Wohnungen mehr bewohnt als 1991.

⁵ Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“: Bericht der Kommission, November 2000 (im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bauwesen und Raumordnung), S. 15.

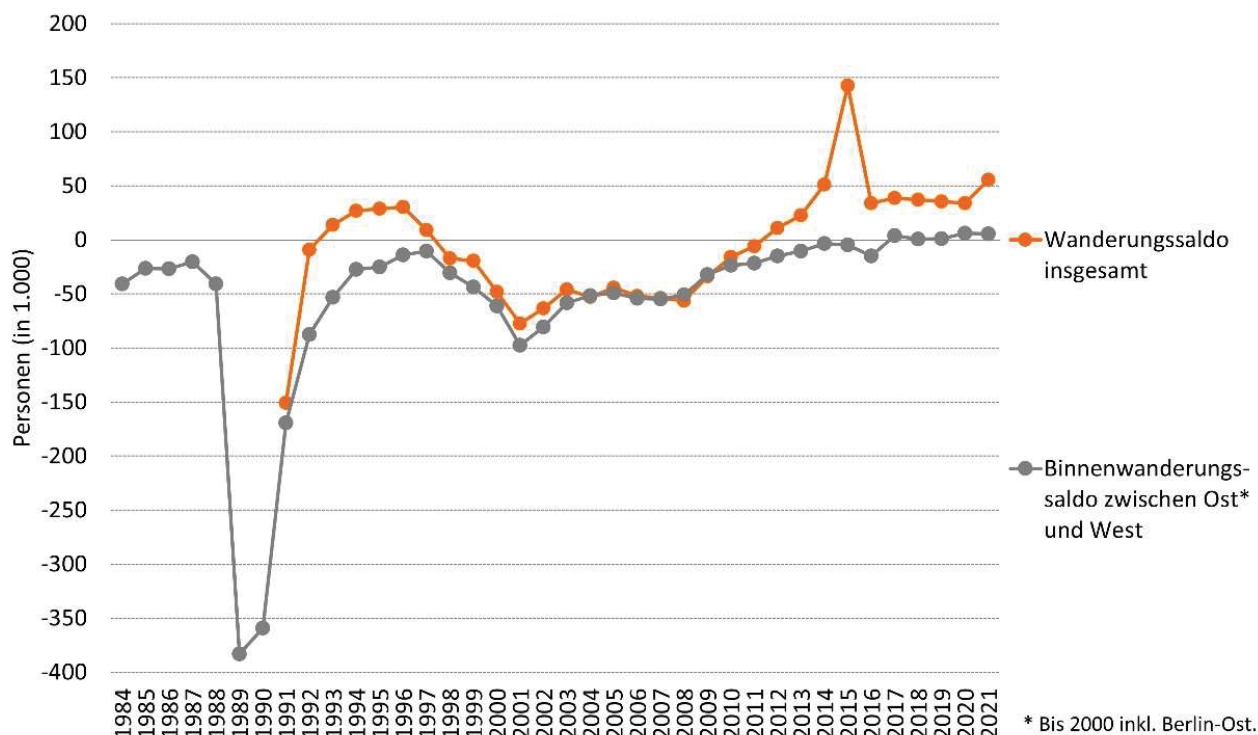
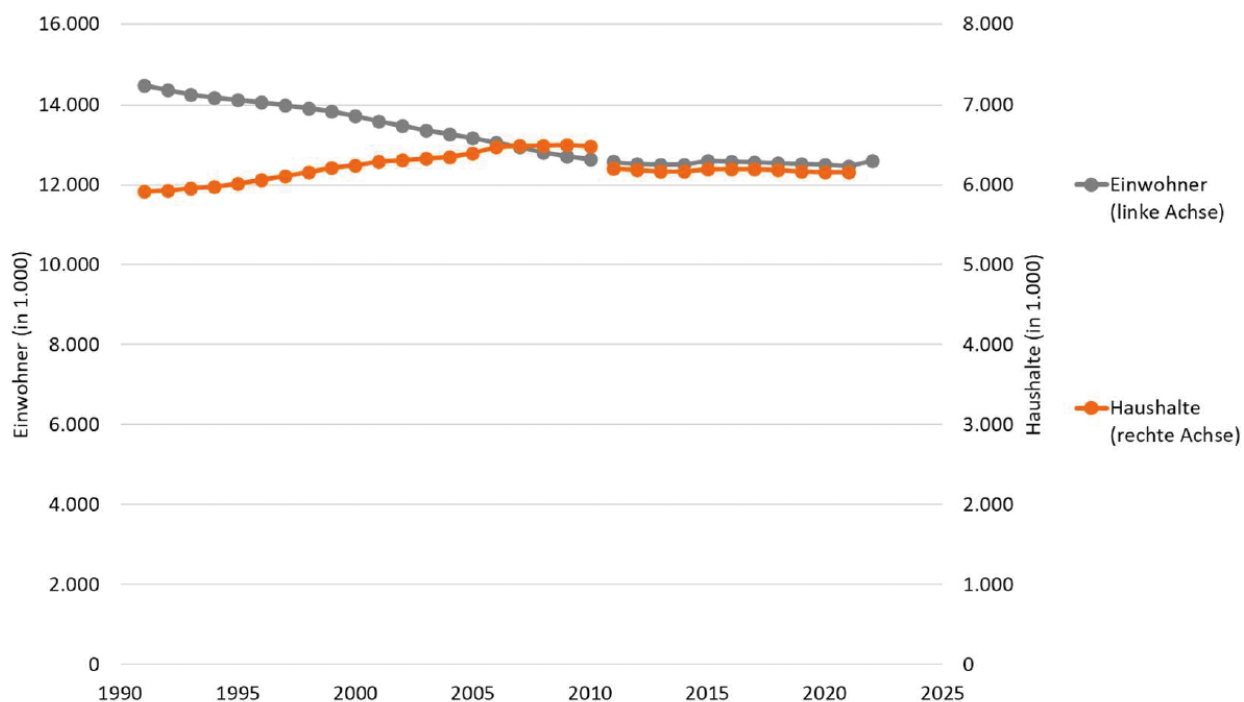


Abbildung 3: Wanderungssaldo Ostdeutschlands (ohne Berlin), 1984–2021



2011: Zensusbruch und Änderung der Datengrundlage

Abbildung 4: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Ostdeutschland (ohne Berlin), 1991–2022; Quelle: BBSR, Statistisches Bundesamt, Mikrozensus, eigene Berechnungen

Bauboom der 1990er Jahre

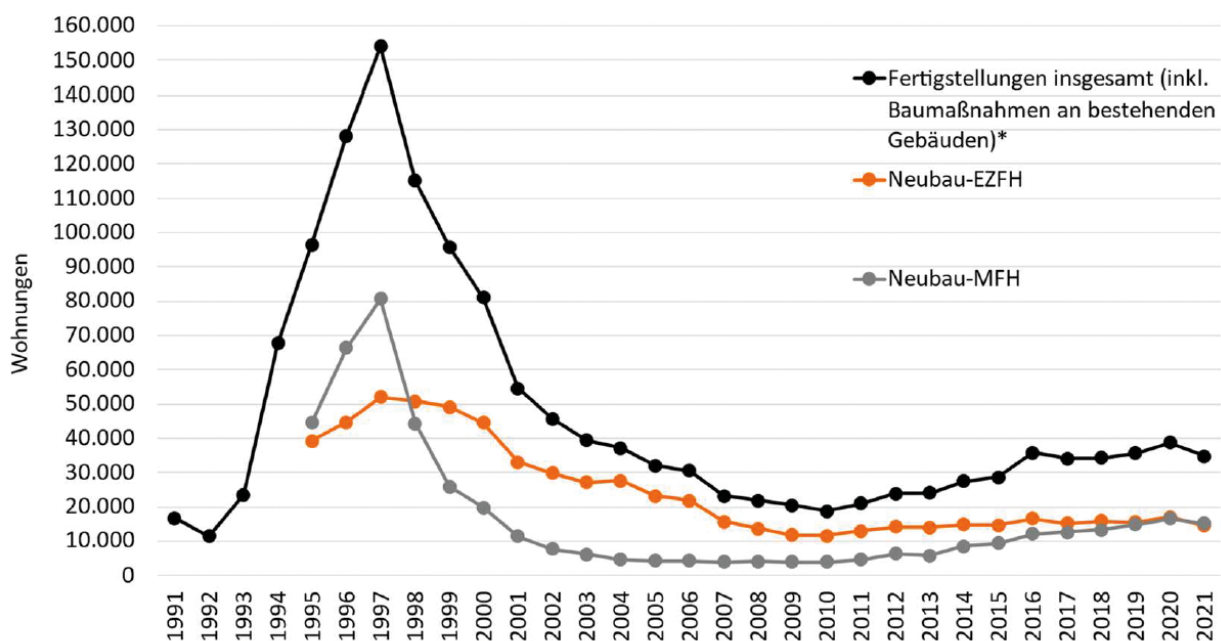
1993 begann ein in seinen Dimensionen einmaliger Bauboom. 1996 wurden in Ostdeutschland (ohne Ost-Berlin) erstmals mehr als 100.000 Wohnungen fertiggestellt, 1997, zum Höhepunkt des Baubooms, über 150.000 Wohnungen (11 pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner). Insgesamt wurde der Wohnungsbestand zwischen 1991 und 1999 um fast 710.000 Wohnungen erweitert, verglichen mit einem Anfangsbestand von rund 6,4 Mio. Wohnungen.⁶

Der Neubau in den 1990er Jahren fand zu etwa gleichen Teilen im Geschosswohnungsbau (53 %) und im Einfamilienhausbau (47 %, 1995 bis 1999) statt. Im Geschosswohnungsbau spielten dabei massive steuerliche Förderungen (Sonder-AfA Ost) eine zentrale Rolle. Zwischen 1991 und 1996 konnten zusätzlich 50 % der Herstellungskosten frei wählbar innerhalb der ersten fünf Jahre abgeschrieben werden; 1997 und 1998 waren es immer noch 25 %.

Im Einfamilienhausbau spielten Förderungen hingegen nur eine untergeordnete Rolle – die Eigenheimzulage

wurde erst 1996 eingeführt. Der Bauboom bei Einfamilienhäusern ist vielmehr darauf zurückzuführen, dass in der DDR kaum Einfamilienhäuser gebaut werden konnten und daher der vorhandene Wohnungsbestand nicht den Wünschen vieler Nachfrager entsprach. Bis heute ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsbestand in Ostdeutschland trotz ländlicherer, geringer Bevölkerungsdichte mit 234 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner noch etwas geringer als in Westdeutschland mit 241.

Zusätzlich wurde der verfügbare Wohnungsbestand durch die Sanierung von vorher unbewohnbaren (Altbau-)Wohnungen faktisch erhöht. Nach Schätzungen wurden rund drei Viertel des Wohnungsbestandes zwischen 1990 und 1999 teil- oder vollmodernisiert. So verfügten z. B. bereits 1996 rund 60 % der Wohnungen (Baujahr bis 1968) über eine moderne Heizung; 1992 waren es nur 20 % gewesen.⁷ Gleichzeitig antworteten 1996 fast 50 % aller befragten Eigentümerinnen und Einwohner, dass sich der Zustand ihres Gebäudes innerhalb der letzten zwei Jahre verbessert habe.



* 1991 bis 1994 inkl. Berlin-Ost.

Abbildung 5: Baufertigstellungen in Ostdeutschland (ohne Berlin), 1991–2021; Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

⁶ Simons, H., Wohnungsleerstand in Ostdeutschland – Struktur, Ursachen und Folgen, 2001, S. 1.

⁷ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Wohnungsbestandspanel für die neuen Bundesländer, Ergebnisbericht der Eigentümerbefragung, Bonn, 1996, S. 64/65.

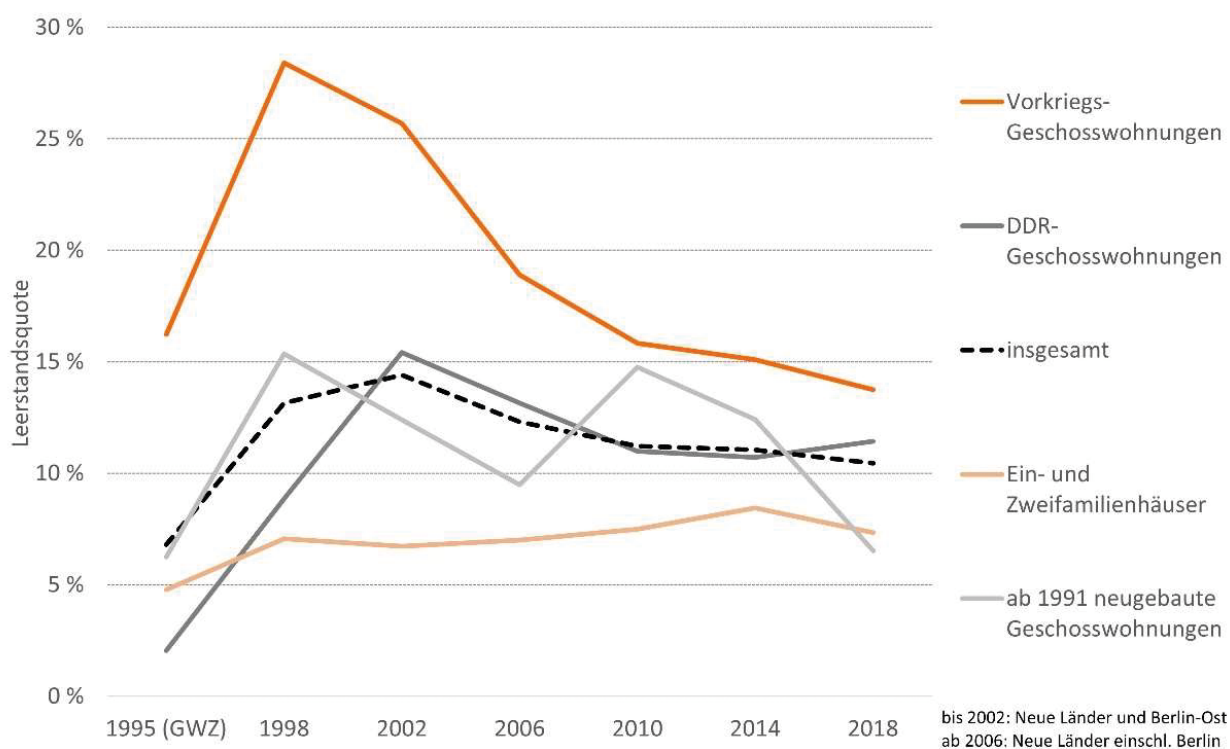
Die enorme Ausweitung des Wohnungsangebotes und die Modernisierung des Gebäudebestandes waren sicherlich eine beeindruckende Leistung des wiedervereinigten Deutschlands und haben die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den ostdeutschen Städten für die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung verbessert. Die Wohnungsfrage war gelöst.

Die frühe Abwanderungswelle und die anschließende enorme Ausweitung des Wohnungsangebotes führten auch zu kleinräumlichen Bevölkerungsbewegungen.

Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern fand überwiegend am Stadtrand oder im Umland der Städte statt. Entsprechend verloren ausnahmslos alle Städte Einwohnerinnen und Einwohner an ihr Umland. Die Suburbanisierung war spätestens ab 1993 zur Hauptursache des Bevölkerungsverlustes der Städte geworden⁸ und ist es – trotz

zwischenzeitlicher Abschwächung in den 2000er Jahren – vielerorts bis heute geblieben.

Die frühe Abwanderungswelle der Jahre 1989 bis 1991 entlastete den Wohnungsmarkt. Die Wahlfreiheit der Haushalte erhöhte sich und hatte zur Folge, dass zunächst vor allem unsanierte Altbauwohnungen mit Substandard (erhebliche bauliche Mängel, Kohleheizung, kein Badezimmer etc.) leer standen. Der ohnehin schon vorhandene Wohnungsleerstand in den Altbauvierteln erhöhte sich massiv. In den gründerzeitlichen Geschosswohnungen (Baujahr bis 1900) standen bereits 1992 über 17 % der Wohnungen leer und der Leerstand erhöhte sich weiter bis auf 33 % (Gebäude mit mehr als sieben Wohnungen, Baujahr bis 1948) im Jahre 1998. Es gibt Beispiele von Altbauquartieren, die in kürzester Zeit regelrecht leer fielen, wie das Packhofviertel/Wittenberge, Buckau/Magdeburg, Innenstadt Zittau, Feldstadt- und Schelfstadt/Schwerin.



Vorkriegs-Geschosswohnungen: Baujahr bis 1948; DDR-Geschosswohnungen: Baujahr 1949 bis 1990.

Abbildung 6: Wohnungsleerstand in Ostdeutschland (inkl. Berlin), 1995–2018; Quelle: Mikrozensus – Zusatzerhebungen des Statistischen Bundesamtes, eigene Berechnungen

8 Der Autor hat im Rahmen der Arbeit für die Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel“ im Jahre 2000 eine Analyse (unveröffentlicht) der Wandlungsmuster 1994–1999 in 25 ostdeutschen Städten durchgeführt. Die Städte verloren zwischen 8 und 10 Einwohnern je 1.000 Einwohner und Jahr an ihr Umland und 4 bis 5 Einwohner an Westdeutschland.

Noch 2004 hieß es gleich im Vorwort der Berliner Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, für den IBB-Wohnungsmarktbericht Berlin: „Besonders betroffen sind [...] innerstädtische Altbauquartiere, wo in- zwischen überdurchschnittliche Leerstandsanteile entstanden sind.“

Mit Zunahme der Sanierungsfortschritte im Altbau bei gleichzeitigem Wohnungsneubau veränderten sich die innerstädtischen Wandlungsmuster ab ca. 1996 nochmals. Nachdem der Entleerungsprozess der Altbau- innenstädte oder -quartiere Ende der 1990er Jahre abgeschlossen war, stiegen die Leerstände in den Plattenbaugebieten an.⁹

Die Bevölkerungsrückgänge (zunächst in den Altbauquar- tieren, später in den Plattenbauquartieren) führten oft zur mangelhaften Auslastung vorhandener Infrastrukturein- richtungen. Dementsprechend stiegen auch die Leer- stände von Kindertagesstätten, Schulen und sonstigen Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur.¹⁰ Auch dem Einzelhandel und dem Gewerbe in den Abwan- derungsquartieren fehlte die Kundschaft – unter anderem auch aufgrund der harten Konkurrenz der Einkaufszent- ren auf der „grünen Wiese“. Der Verfall der traditionellen Geschäftsstraßen ist bildhafter Ausdruck des hohen Be- völkerungsverlustes und des sozialen Abstiegs in diesen Quartieren.¹¹

Der zunehmende Leerstand führte zu sinkenden Mieten. Die insgesamt höchsten Neuvertragsmieten wurden im Neubau oder beim Erstbezug nach (Altbau-)Sanierung in den ostdeutschen Großstädten erzielt und dort waren es Ende der 1990er Jahre im Mittel nur zwischen 5 und 6 €/m² (10 und 12 DM/m²). Außerhalb der Großstädte, in den Plat- tenbaugebieten oder in teilsanierten Wohnungen konnten häufig nicht einmal 3 €/m² (6 DM/m²) durchgesetzt werden. Der Rückgang der Mieten setzte die Eigentümerinnen und Eigentümer unter finanziellen Druck, insbesondere wenn sie zuvor saniert hatten. Vereinzelt drohte auch kommu- nalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften die Zahlungsunfähigkeit.

2.3 2000er Jahre: Stadtumbau, Stabilisie- rung der Innenstädte und Wohnungs- abriss

Auf die steigenden Leerstände in den Plattenbaugebie- ten bei gleichzeitig weiterhin hohen Leerständen und Ver- wahrlosung in den Altstadtbereichen reagierte die Politik mit dem städtebaulichen Förderprogramm „Stadtumbau Ost“, das zwei Zielsetzungen verfolgte: die Reduzierung des Wohnungsangebotes vor allem durch den geförder- ten Wohnungsabriss meist in Plattenbaugebieten und die gleichzeitige Aufwertung der anderen Stadtgebiete. För- dermittel wurden nur bei Vorliegen eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ vergeben, das die einzelnen Stadtteile zuordnete. Im Allgemeinen verfolgten die Städte dabei nach einem kürzeren oder längeren Diskussions- prozess einen einheitlichen Grundsatz des Schrumpfens von außen nach innen.

Das Verhältnis zwischen Abriss und Aufwertung war hin- sichtlich des Mitteleinsatzes etwa ausgeglichen. Bis 2014 wurden 50 % der Bundesfinanzhilfen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ für städte- bauliche Aufwertungsmaßnahmen und weitere 5 % zur Sanierung und Sicherung von Altbauten eingesetzt. Mit 39 % wurde der Abriss von Wohnungen und mit weiteren 6 % die Rückführung von Infrastrukturen gefördert. Insge- samt wurde bis 2018 der Abriss von 334.000 Wohnungen gefördert, wobei der Abriss hauptsächlich in den 2000er Jahre stattfand.¹²

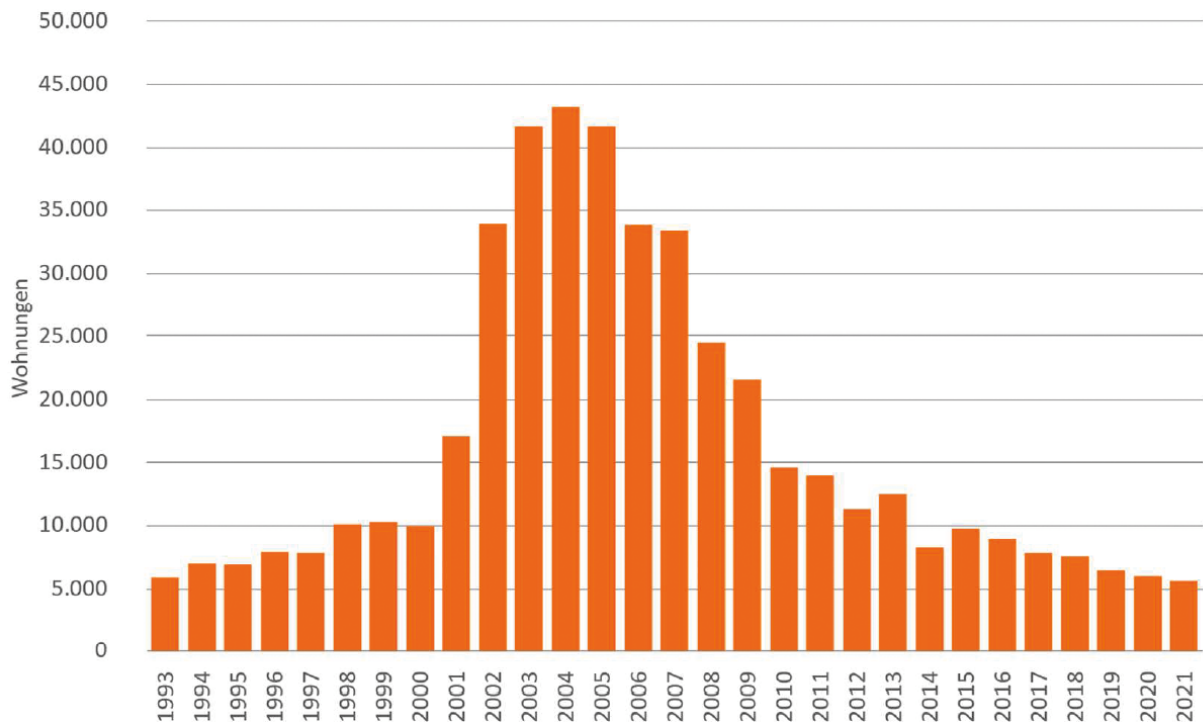
Durch den Rückbau von Wohnungen konnte der Woh- nungsleerstand im Durchschnitt aller ostdeutschen Mittel- und Oberzentren bis 2011 auf 8,0 % gesenkt werden. Be- sondern niedrige Leerstandsquoten von unter 5 % finden sich dabei in den Umlandstädten meistens von Berlin. Zur Gruppe der Städte mit besonders hohem Leerstand von 12 % und mehr im Jahre 2011 gehörten vor allem Städte im Erzgebirge oder an dessen Südhängen wie Werdau, Pößneck, Reichenbach/Vogtland, Aue-Bad Schlema, Zit- tau und Greiz. Hinzu kommen einige einzelne Städte wie Forst oder Wittenberge.

9 Siehe dazu weiter: Lütke Daldrup, E., Die perforierte Stadt, in: Keim (Hrsg.), Regenerierung schrumpfender Städte, Druckhaus Köthen GmbH, 2001, S. 195.

10 Liebmann/Haller, Wachsende Leerstände in ostdeutschen Großsiedlungen, in: Keim, 2001, S. 109.

11 Lütke Daldrup, E., Die perforierte Stadt, in: Keim (Hrsg.), Regenerierung schrumpfender Städte, Druckhaus Köthen GmbH, 2001, S. 195.

12 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hg.): Ge- meinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West. Bonn/Berlin 2016, S. 61, Download unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2017/evaluierung-stadtumbau-ost-west-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1



* Abgänge von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt (einschl. Gebäudeteile). Neue Länder und Berlin (bis Berichtsjahr 2004: Neue Länder und Berlin-Ost).

Abbildung 7: Wohnungsabgang in Ostdeutschland*, 1993–2021; Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 1

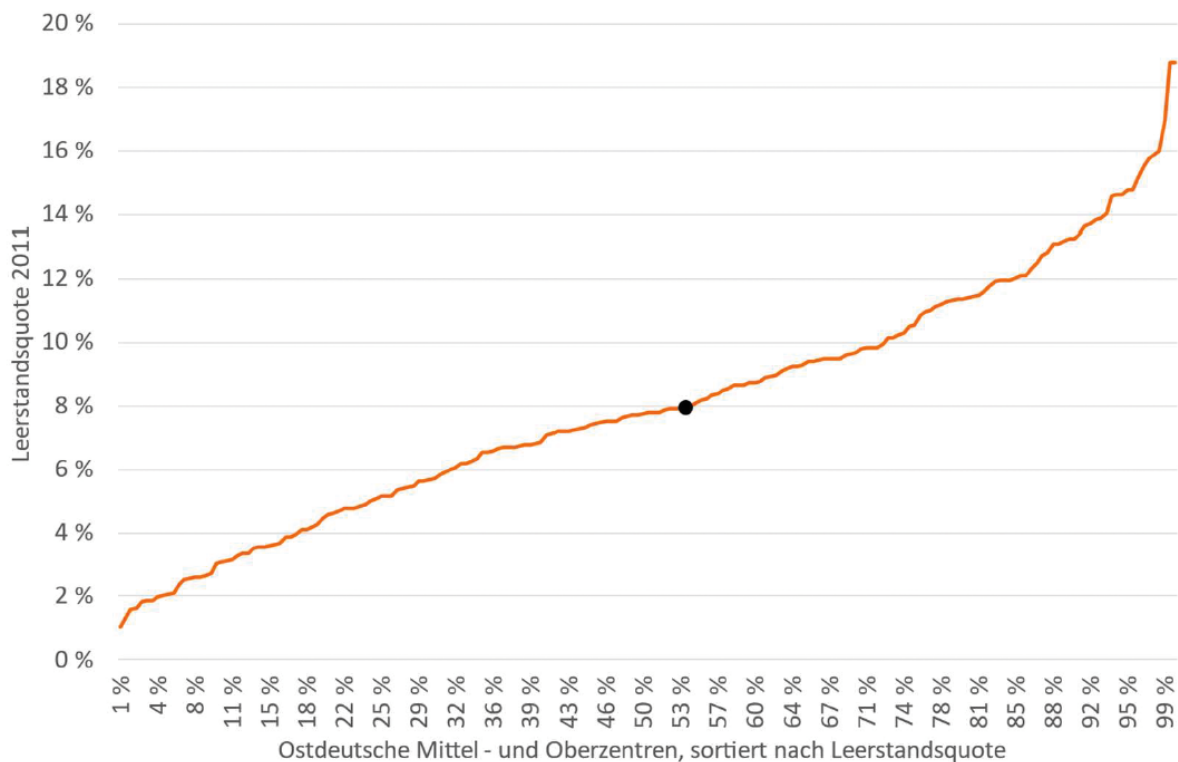


Abbildung 8: Wohnungsleerstand in ostdeutschen Mittel- und Oberzentren, 2011; Quelle: Zensus 2011

Lesehilfe: Die Abbildung zeigt eine Verteilungsfunktion. 54 % aller ostdeutschen Mittel- und Oberzentren verfügen 2011 über eine Leerstandsquote von unter 8 %.

Da sich der Wohnungsrückbau überwiegend auf die Plattenbaugebiete konzentrierte, konnte der Leerstandsanstieg von DDR-Wohnungen zwischen 10 % und 15 % stabilisiert werden (vgl. Abbildung 6).

Gleichzeitig wurden der Altbaubestand und die Innenstädte weiter modernisiert. Die sinkenden Mieterträge wurden durch Mittel aus dem Stadtumbauprogramm und weiteren Förderungen (z. B. Investitionszulagen Modernisierung, Sanierungs-AfA, Denkmalschutz-AfA, Modernisierungsprogramme der Länder) kompensiert. Dadurch nahmen in den 2000er Jahren die erheblichen Leerstände im Altbau wieder deutlich ab. 1998 standen noch gut 28 % aller Geschosswohnungen (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) und Baujahre bis 1948 laut Mikrozensus leer; bis 2010 sank der Leerstand auf 16 %. Bei größeren Gebäuden mit mehr als sieben Wohnungen, die tendenziell nur in den Innenstädten stehen, sank der Leerstand von rund 33 % auf rund 15 % im Jahr 2010.

Die Stärkung der Innenstädte als explizites Ziel des Stadtumbauprogramms ist damit erreicht worden. Die meisten ostdeutschen Innenstädte waren Ende der 2000er Jahre im Wesentlichen durchsaniert, insbesondere die zentralen Straßen und Plätze. Unsanierte Altbauten an prominenter Stelle waren kaum noch vorhanden. Der Einzelhandel und die Gastronomie kehrten in die Innenstädte zurück, auch wenn die Konkurrenz der Einkaufszentren am Stadtrand stark blieb. Insgesamt schienen Ende der 2000er Jahre die ostdeutschen Innenstädte langsam wieder zu zentralen Begegnungsorten zu werden.

Jedoch war der Weg noch weit. Laut einer Evaluation des Stadtumbauprogramms schätzte 2007 keine der befragten Fallstudienstädte den Zielerreichungsgrad bei der Stärkung der Innenstädte auf über 60 % ein. 60 % der befragten Kommunen taxierten ihren Zielerreichungsgrad auf unter 60 %.¹³

Dies deckt sich mit den Daten des Zensus 2011. empirica hat jüngst eine Methodik zur einheitlichen Abgrenzung der Innenstädte für alle 1.108 deutschen Mittel- und Oberzentren entwickelt, die auf der Dichte privater und öffentlicher Einrichtungen basiert. Unterschieden wird zwischen der Einkaufsinnenstadt und der weiter abgegrenzten Wohninnenstadt. Für die vorliegende Studie wurden die Ras-

terdaten des Zensus 2011 zur Wohnnutzung ausgewertet. Demnach standen in den Wohninnenstädten der 199 Mittel- und Oberzentren in Ostdeutschland im Mai 2011 im Mittel 11,0 % der Wohnungen leer – außerhalb der Wohninnenstadt waren es mit 7,3 % deutlich weniger.

Dass der Leerstand in der Wohninnenstadt höher ist als außerhalb, gilt dabei für 161 der 199 und damit für die weit überwiegende Mehrzahl der Städte. Nur in wenigen Städten ist der Leerstand in der Innenstadt merklich niedriger als außerhalb (Städte, die unterhalb der Diagonalen in Abbildung 9 liegen). Dies sind vor allem attraktive Großstädte wie Rostock, Leipzig, Halle, Greifswald oder Schwerin. In allen anderen Städten war Leerstand zumindest 2011, weiterhin vor allem ein Problem der Innenstädte. Dies gilt unabhängig vom Leerstandsniveau.

Besonders hohen innerstädtischen Leerstand haben dabei Städte mit besonders großen Altbauanteilen wie z. B. Meißen, Falkenstein/Vogtland, Glauchau oder Naumburg. In diesen Städten ist nicht nur der gesamtstädtische Leerstand in der Regel besonders hoch, sondern der innerstädtische Leerstand ist nochmals deutlich höher mit Leerstandsquoten von manchmal 25 % und mehr im Jahre 2011.

Im Gegensatz dazu stehen die Städte mit besonders hohen Anteilen an DDR-Wohnungen wie Schwedt/Oder, Guben, Weißwasser oder Neubrandenburg. Hier ist der Leerstand in der Regel niedriger, auch wenn einige Ausnahmen wie Guben oder Forst mit hohen Leerstandsquoten existieren. In aller Regel ist auch die Leerstandsquote in den Innenstädten niedriger als in der Gesamtstadt.

Die Unterschiede in Niveau und städtischer Struktur des Leerstands zwischen den Altbaustädten und den DDR-Entwicklungsstädten sind plausibel. Der geringe Leerstand in den DDR-Entwicklungsstädten wurde durch Abriss erreicht – so wurden in Schwedt zwischen 1999 und 2011 knapp 6.000¹⁴ von vormals rund 26.000 Wohnungen abgerissen; 2011 standen daher nur rund 3 % der Wohnungen leer. Diese Option des großmaßstäblichen Abrisses steht den Altbaustädten nicht zur Verfügung, sodass die Anpassung der Stadtkulisse an eine geringere Einwohnerzahl schwierig ist. Die Mehrheit der Städte liegt

13 Beckmann et. al., Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost, Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik und des Instituts für Stadtfor-

schung und Strukturpolitik, Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Berlin 2008, Download unter: https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme-Vor2020/Stadtumbau/Gutachten_evaluierung.pdf?__blob=publicationFile&v=2

14 <https://www.schwedt.eu/de/bauen-und-wohnen/baumassnahmen/realisierte-baumassnahmen/rueckbau-derwohnbebauung//rueckbau-der-wohnbebauung/31698>

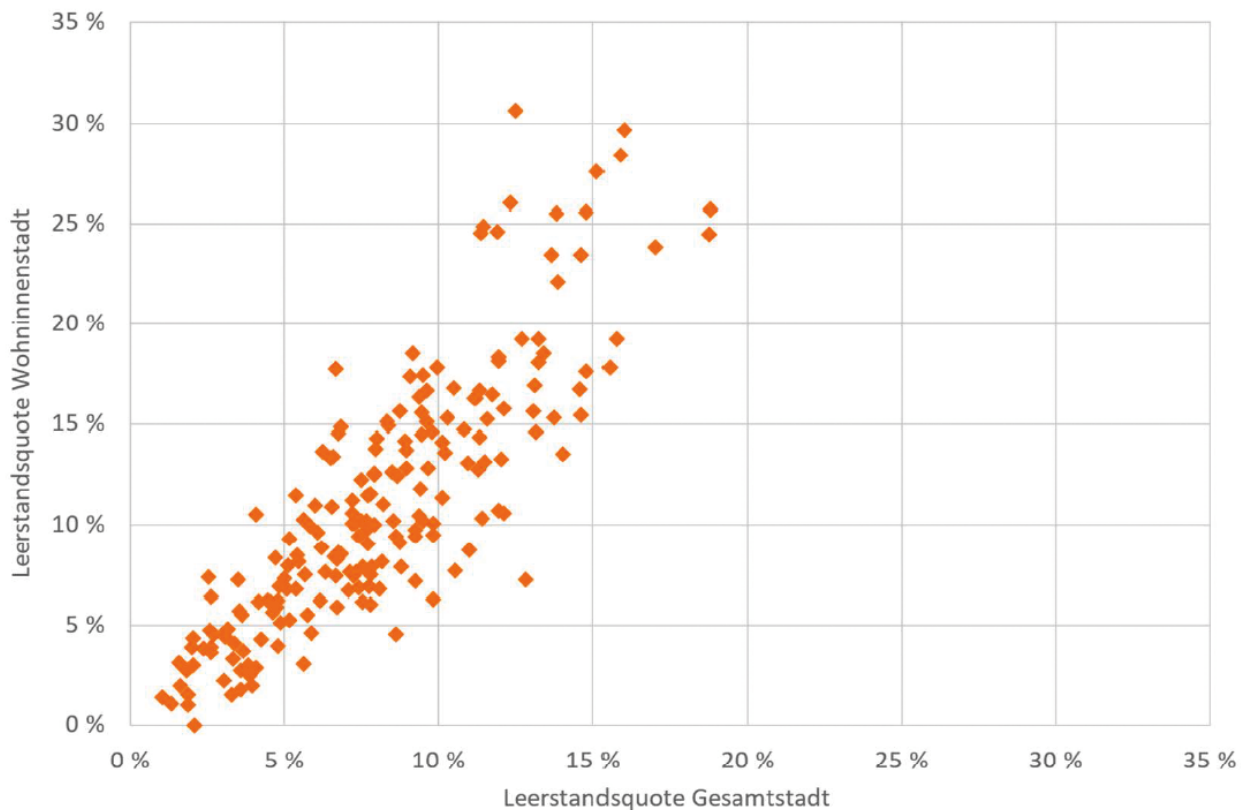


Abbildung 9: Gesamt- und innerstädtischer Wohnungsleerstand in den ostdeutschen Mittel- und Oberzentren, 2011; Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2011), eigene Berechnungen

freilich zwischen den Extremen von Altbaustadt und DDR-Entwicklungsstadt. In der Regel verfügen sie daher über genügend Abrisspotenzial, inwieweit dieses auch genutzt wurde, war dann abhängig vom lokalen Handeln.

2.4 2010er-Jahre: Schwarmwanderung und Rückgang der Arbeitslosigkeit

Ende der 2000er-Jahre änderte sich das Wanderungsmuster nochmals. Während die Ost-West-Wanderung immer weiter abnahm und seit Mitte der 2010er-Jahre sogar leicht positiv wurde (ohne Berlin!), nahm die Binnenwanderung innerhalb Ostdeutschlands zu. Attraktive Großstädte wie Berlin, Rostock, Leipzig und Dresden, aber auch Erfurt, Magdeburg oder Schwerin zogen immer mehr junge Menschen aus der näheren und weiteren Umgebung der Stadt an. Insbesondere Mitte der 2010er-Jahre gewann z. B. die Stadt Leipzig aus sämtlichen mitteldeutschen Kreisen Einwohnerinnen und Einwohner, hinzu kamen Wanderungsgewinne gegenüber fast allen anderen Regionen Deutschlands. In der Spitze 2014 und 2015 gewann Leipzig gegenüber 310 von 399 Kreisen der Bundesrepublik rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner pro

Jahr hinzu, vgl. Abbildung 10. Die Zuwanderung aus dem Ausland, insbesondere im Jahr 2015, kommt noch hinzu.

Die Entwicklung einiger Städte hin zu Schwarmstädten ist aus Sicht der betroffenen Städte sicherlich sehr positiv zu bewerten, u. a. da die Hauptschwärmerinnen und -schwärmer zwischen 25 und 30 Jahre alt waren und am Beginn ihrer Entwicklung in Beruf und Familie standen. Problematisch war die Schwarmwanderung aber aus Sicht aller anderen Städte und Kommunen, die ihre nachwachsende Generation verlieren.

Von den insgesamt 76 Landkreisen und kreisfreien Städten Ostdeutschlands (inkl. Berlin) gewannen im Zeitraum 2009 bis 2013 nur 22 Kreise durch die Binnenmigration Einwohnerinnen und Einwohner hinzu. Berlin, Leipzig und Dresden vereinten dabei 70 % des Wanderungssaldos auf sich, vgl. Abbildung 11. Werden noch Potsdam, Magdeburg, Erfurt und Rostock hinzugenommen, waren es 83 %. Ansonsten profitierten einige weitere kreisfreie Städte wie Halle, Schwerin, Jena, Weimar sowie einige Umlandkreise von Berlin in geringem Ausmaß von der Binnenmigration, während alle anderen 54 Kreise Wanderungsverlierer waren.

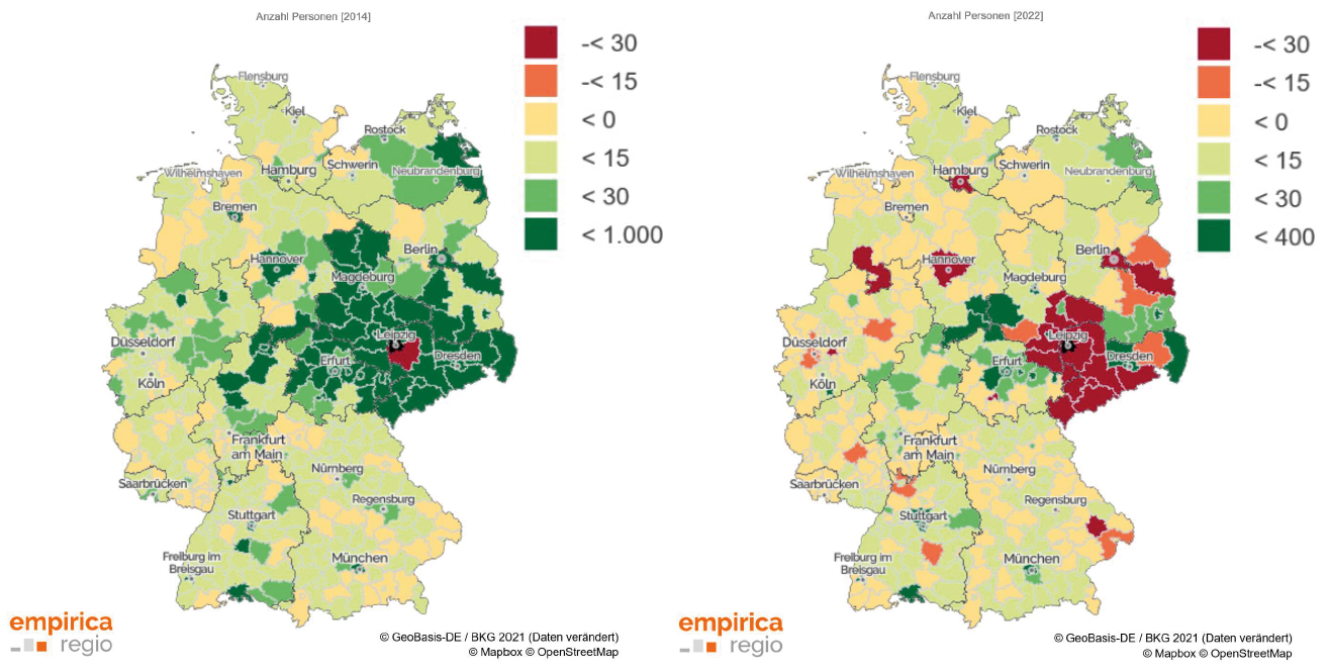


Abbildung 10: Wanderungssaldo der Stadt Leipzig innerhalb Deutschlands, 2014–2022; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

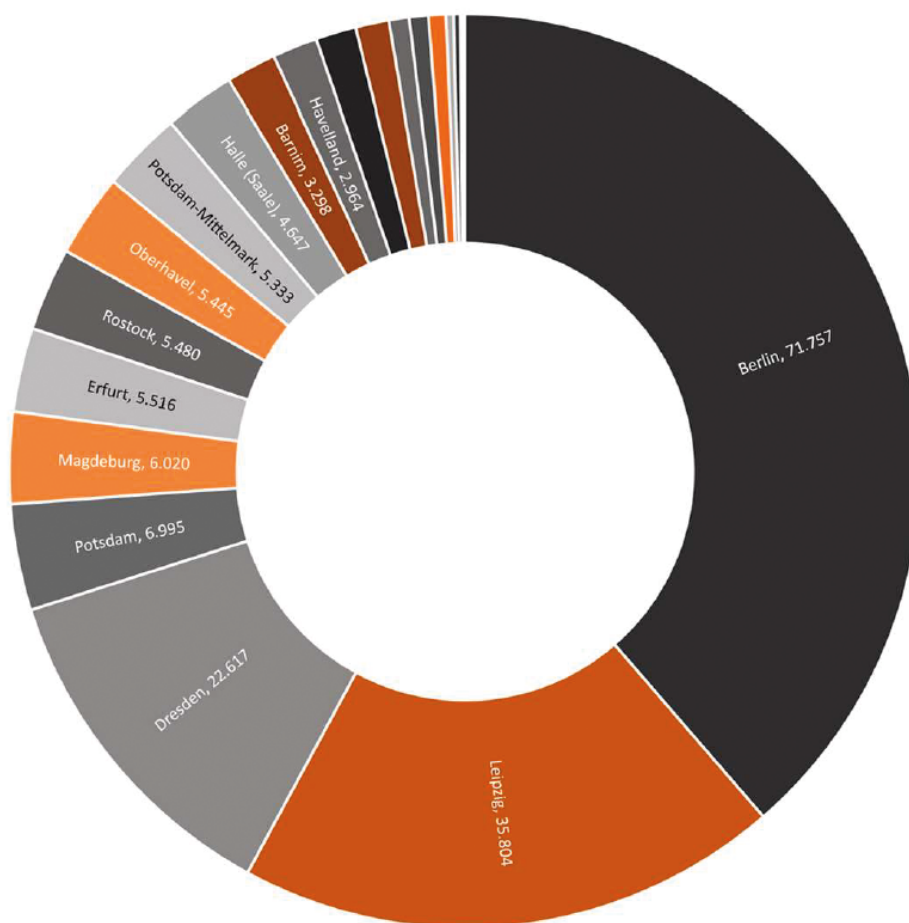


Abbildung 11: Kreise mit positivem Binnenwanderungssaldo in Ostdeutschland, 2009–2013; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Leider sind auf Ebene der Gemeinden und damit der Mittel- und Oberzentren keine Daten zur Binnenwanderung verfügbar. Für Sachsen liegen allerdings für den Zeitraum 2009 bis 2014 entsprechende Analysen vor. Demnach gewannen nur vier sächsische Städte (Leipzig, Dresden, Chemnitz, Freiberg) durch das Schwarmverhalten sehr deutlich Einwohnerinnen und Einwohner hinzu. Weitere sieben Städte (Pirna, Meißen, Görlitz, Plauen, Glauchau, Zwickau, Aue) gewannen ebenfalls noch etwas, wenn auch zum Teil nur minimal.¹⁵ Diesen 11 Gewinnern standen 407 Kommunen als Verlierer gegenüber, darunter 13 Städte mit mehr als 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.¹⁶

Die Auswirkungen der Schwarmwanderungsverluste der allermeisten Gemeinden waren schwerwiegend. Die Vorstellung, dass praktisch alle kleineren Gemeinden und Städte sowie eine Reihe von Mittelstädten bei konstantem

Wanderungsverhalten 20 % bis in der Spitze über 60 % der nachwachsenden Jahrgänge durch Abwanderung verlieren, war nicht weniger als ein Schock, der sich auf sämtliche Planungen auswirkte.

Glücklicherweise kam es nicht so schlimm wie befürchtet. Im Jahr 2015 wanderten viele Geflüchtete nach Deutschland ein und wurden administrativ verteilt. Entsprechend gewann Ostdeutschland ebenfalls viele neue Einwohnerinnen und Einwohner hinzu, der Wanderungssaldo Ostdeutschland stieg von rund +30.000 auf knapp +150.000 Personen im Jahr 2015 an.

Dieser Wachstumsschub ist auch in den Wanderungsbilanzen deutlich in allen Mittel- und Oberzentren erkennbar, vgl. Abbildung 12. Verloren im Zeitraum 2011 bis 2014 noch fast 50 % aller Mittel- und Oberzentren Ostdeutsch-

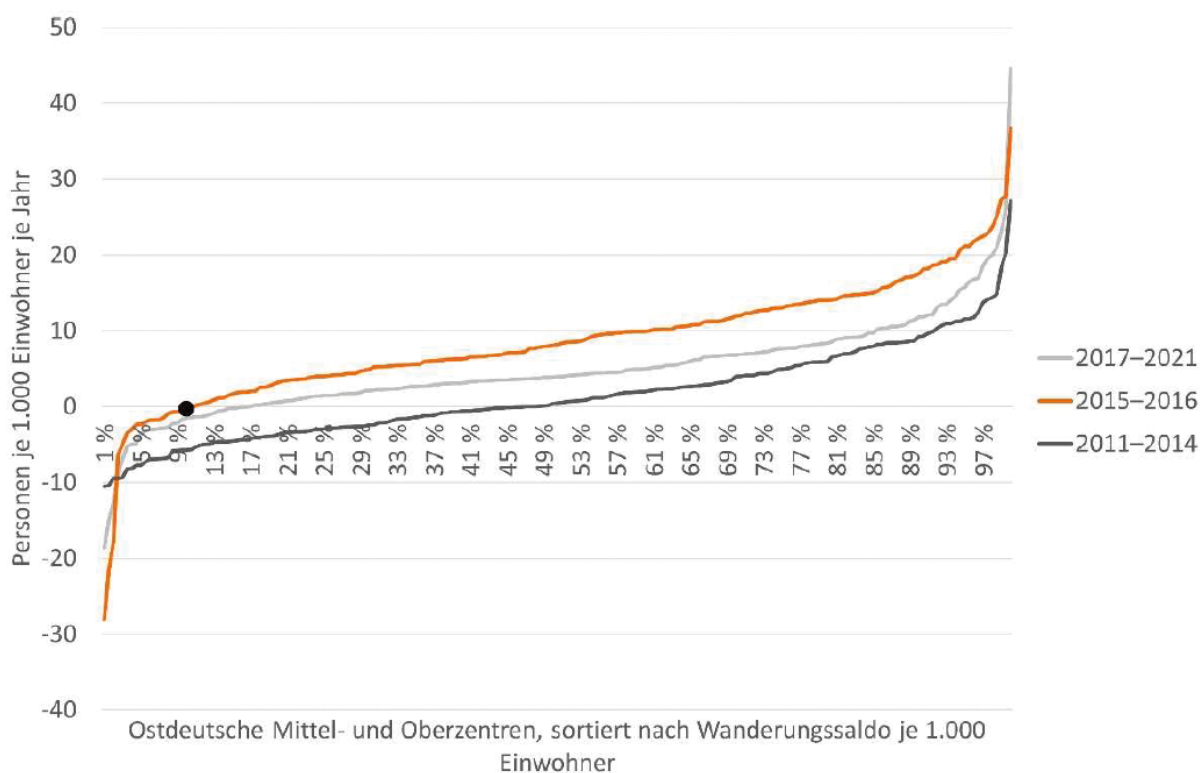


Abbildung 12: Wanderungssaldo der ostdeutschen Mittel- und Oberzentren; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Lesehilfe: Die Abbildung zeigt eine Verteilungsfunktion. In den Jahren 2015 und 2016 verlieren nur 10 % der ostdeutschen Mittel- und Oberzentren Einwohnerinnen und Einwohner (je 1.000 Personen).

15 Hinzu kamen 12 Suburbanisierungsgemeinden von Leipzig und Dresden.

16 Simons, H., Weiden, L., Schwarmverhalten in Sachsen – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster, empirica-Studie im Auftrag der Sächsischen Aufbaubank, des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Sachsen und des Verbandes der sächsischen Wohnungsgenossenschaften, Berlin, 2016, S. 12.

lands trotz bereits vorhandener Zugewinne aus dem Ausland insgesamt Einwohnerinnen und Einwohner durch Abwanderung, so waren es in den Jahren 2015 und 2016 nur noch rund 10 %. Im Median gewannen die Mittel- und Oberzentren acht pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr hinzu.

Zwar ist es richtig, dass im Anschluss an die administrative Erstverteilung viele Geflüchtete nochmals umzogen und diese Sekundärmigration zulasten vor allem der kleineren Städte und Gemeinden und zugunsten der (größeren) Städte ging, wobei dieses Wanderungsmuster besonders ausgeprägt in Ost- und Süddeutschland war.¹⁷ Gleichwohl aber gingen bei Weitem nicht alle ehemaligen Geflüchteten wieder, vielmehr scheint der Zuwanderungsschub des Jahres 2015 den Beginn einer nachhaltigen Zuwanderung ausländischer Bürgerinnen und Bürger zu markieren. Nachdem die Zahl ausländischer Bürgerinnen und

Bürger bis 2013 jahrelang konstant bei unter 300.000 Personen (Ostdeutschland ohne Berlin) blieb, stieg die Zahl bis 2016 auf über 500.000 Personen an und dann weiter auf 700.000 Personen im Jahr 2021. Im Jahr 2022 stieg die Zahl der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft als Folge des brutalen Angriffs Russlands auf die Ukraine nochmals deutlich auf 900.000 Personen an. Dieses Muster eines stetigen Anstiegs seit 2015 findet sich dabei in allen Landkreisen und kreisfreien Städten. Nach wie vor ist aber der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Ostdeutschland ohne Berlin mit 7,2 % nur etwa halb so hoch wie in Westdeutschland (15,6 %).

Neben den Bevölkerungsgewinnen aus dem Ausland änderte sich vor allem auch das Binnenwanderungsmuster wieder. Das Schwarmverhalten, von dem nur wenige ausgewählte Großstädte profitierten, schwächte sich mehr und mehr ab. Der Binnenwanderungssaldo der Schwarm-

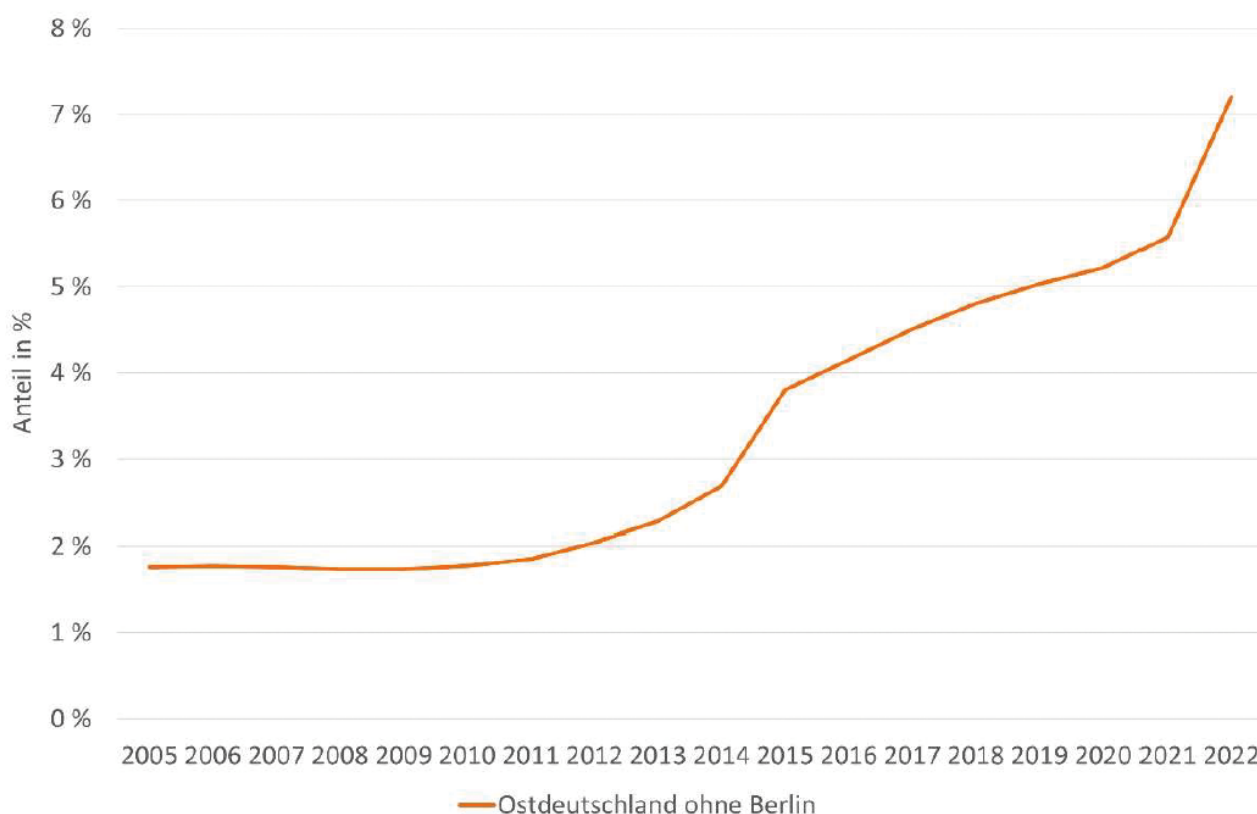


Abbildung 13: Anteil der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft; Quelle: empirica regio [Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>], eigene Berechnungen

17 Baba, L., Schmandt, M., Tielkes, C., Weinhardt, F. & Wilbert, K. [2023], Evaluation der Wohnsitzregelung nach § 12a AufenthG, Beiträge zu Migration und Integration, Band 13, Nürnberg, empirica-Studie im Auftrag des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge, Download unter: <https://doi.org/10.48570/bamf.fz.beitr.b13.d.2023.wohnsitzregelung>. 1.0

städte sank kontinuierlich ab und ist bei den meisten ehemaligen Schwarmstädten bereits seit ein paar Jahren negativ, am aktuellen Rand bei allen. Von der Binnenwanderung innerhalb Deutschlands profitierten im Zeitraum 2017 bis 2021 nun 44 der 76 Kreise Ostdeutschlands. Die Dominanz weniger Städte wie noch ein paar Jahre zuvor, vgl. Abbildung 11, hat sich nicht nur vollständig aufgelöst, vielmehr gehören die meisten Städte selbst zu den Verlierern. Größter Verlierer ist nun Berlin, aber auch z. B. Dresden, Magdeburg oder Jena geben nun Einwohnerinnen und Einwohner ab. Einzig Leipzig hat in diesem Zeitraum noch gewonnen, aber auch hier ist am aktuellen Rand der Binnenwanderungssaldo negativ. Die größten Gewinner sind nun die Umlandkreise von Berlin, aber auch Leipzigs, Dresdens und Rostocks.

Die Schwarmstädte gewinnen weiterhin in der Altersklasse 18 bis 25 Jahre erheblich hinzu – Berlin und Leipzig dabei aus allen Teilen der Bundesrepublik, die anderen ostdeutschen Schwarmstädte überwiegend aus ihrem eigenen Bundesland oder angrenzenden Bundesländern. Im Gegensatz zu Anfang bis Mitte der 2010er-Jahre allerdings verlieren die ehemaligen Schwarmstädte nun in allen anderen Altersklassen wieder. Vor allem die Altersklassen 30 bis 50 Jahre sowie bis 18 Jahre – also die Familien – verlassen die Schwarmstädte. Hier liegt der wesentliche Unterschied zu früher. Während die jungen Menschen Ende der 2000er-/Anfang der 2010er-Jahre in die Schwarmstädte zogen, um dort dauerhaft zu bleiben, ist das Leben in der Großstadt nunmehr nur noch eine Phase, die nach ein paar Jahren endet.

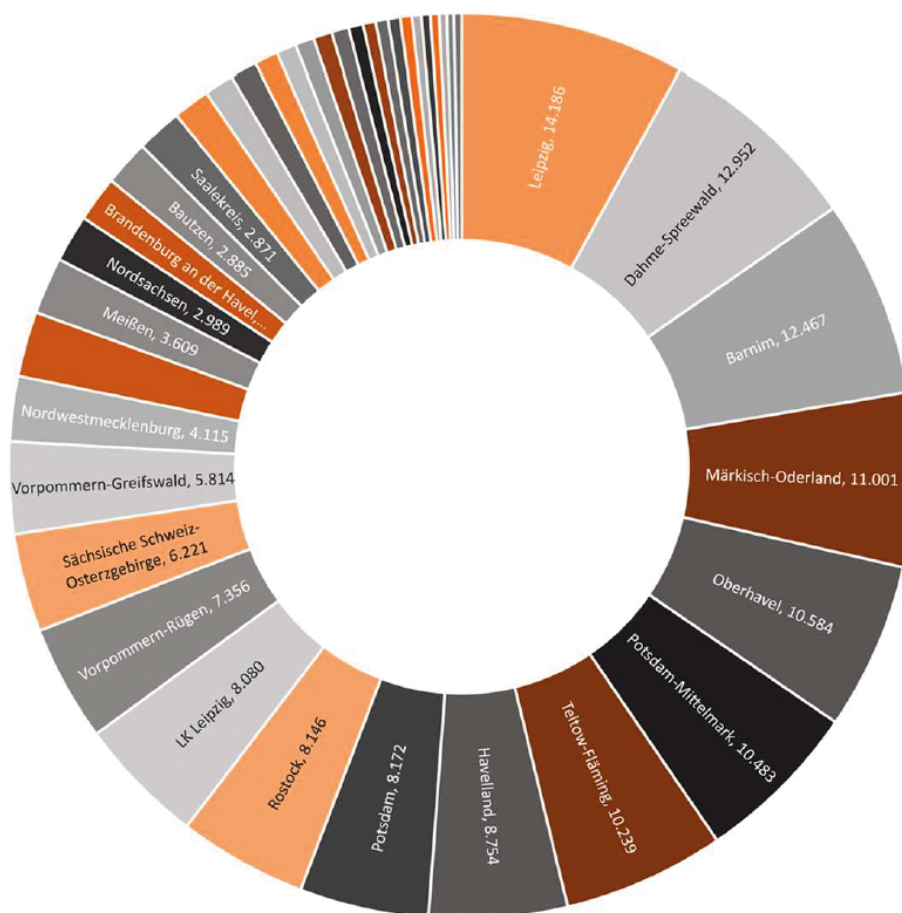


Abbildung 14: Kreise mit positivem Binnenwanderungssaldo in Ostdeutschland, 2017–2021; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

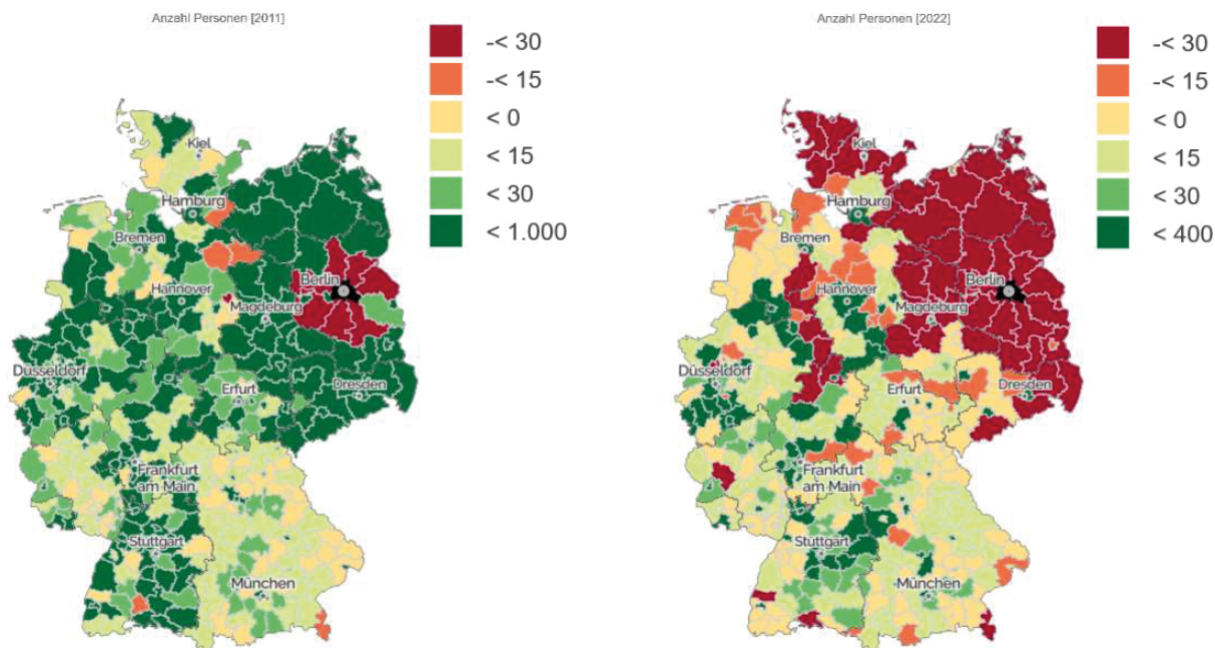


Abbildung 15: Wanderungssaldo der Stadt Berlin 2011-2022; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Die ehemaligen Schwarmstädte verlieren nicht nur an ihr unmittelbares Umland, vielmehr gehen die Verluste weit darüber hinaus, vgl. für Berlin Abbildung 15, für Leipzig Abbildung 10. So verliert Berlin nicht nur Einwohnerinnen und Einwohner an seine umliegenden Landkreise, die aufgrund ihres Zuschnittes ohnehin bereits weit über die typischen Pendlerdistanzen hinausgehen. Vielmehr gewinnen am aktuellen Rand praktisch auch alle Landkreise Brandenburgs, Mecklenburg-Vorpommerns, Sachsens-Anhalts, Sachsens und Schleswig-Holsteins aus Berlin Einwohnerinnen und Einwohner hinzu. In den Altersklassen unter 18 Jahre, 30 bis 50 Jahre sowie 50 bis 65 Jahre gewinnen fast alle Kreise bundesweit gegenüber Berlin.

Ähnlich ist das Bild für Leipzig, Dresden und die anderen ehemaligen Schwarmstädte, nur dass die Fortzugsbereiche kleiner sind und meist nur das eigene Bundesland umfassen. Aber auch hier gilt, dass diese Wanderungsverluste weit über die klassischen Suburbanisierungsbereiche hinausgehen.

Die Ursachen für die Wanderungsverluste der ehemaligen Schwarmstädte dürften zum einen in den Neuver-

tragsmieten und Kaufpreisen liegen, die als Folge der Schwarmwanderungen deutlich gestiegen sind. So stiegen die Neuvertragsmieten (Angebotsmieten ohne Neubau) zwischen 2010 und 2020 in Berlin um 51 %, in Leipzig um 43 %, in Rostock um 23 %. Zum anderen sank aufgrund der sehr viel langsamer steigenden Bestandsmieten die Fluktuation, sodass kaum mehr Wohnungen und insbesondere große Wohnungen für Familien ins Angebot kommen.

Gleichzeitig drehte sich der Arbeitsmarkt in Ostdeutschland vollständig. Die Arbeitslosenquoten sanken steil ab. In der Kerngruppe der 25- bis 55-Jährigen herrscht mit einer Arbeitslosenquote von 3,0 % (Ostdeutschland inkl. Berlin) Vollbeschäftigung. Dies gilt annähernd flächendeckend. So liegt am aktuellen Rand 2022 in 65 der 76 Kreise Ostdeutschlands die Arbeitslosenquote der 25- bis 55-Jährigen unterhalb des westdeutschen Durchschnitts. Über dem westdeutschen Durchschnitt liegen die Arbeitslosenquoten nur noch – wie üblich – in einigen Großstädten, allen voran Berlin und Potsdam. Der Salzlandkreis ist der einzige Landkreis, in dem die Arbeitslosenquote der 25- bis 55-Jährigen noch über dem westdeutschen Durchschnitt liegt, wenn auch nur geringfügig.¹⁸ Der Anteil der

18 Bei den über 55-Jährigen ist die Arbeitslosenquote zwar mit 7 % noch erhöht, aber diese Altersgruppe verändert in aller Regel nicht mehr ihren Wohnort und trägt daher kaum zum Wanderungsgeschehen bei. Die Arbeitslosenquote der 15- bis unter 25-Jährigen ist leicht unterdurchschnittlich, aber wenig aussagekräftig, da der überwiegende Anteil der jungen Menschen sich noch in Schule oder Ausbildung befindet.

bei den Arbeitsagenturen gemeldeten offenen sozialversicherungspflichtigen Stellen an allen Arbeitsplätzen ist in Ost- und Westdeutschland mit 2,1 bzw. 2,2 % vergleichbar. Der Anteil der offenen Stellen für hochqualifizierte Beschäftigte ist in Ost- und Westdeutschland mit 21 % ebenfalls gleich hoch. Kurz gesagt ist das Arbeitslosigkeitsproblem in Ostdeutschland ebenfalls gelöst.

Insgesamt ist der Anteil der Mittel- und Oberzentren in Ostdeutschland, die Einwohnerinnen und Einwohner durch Wanderungen verlieren, deutlich gesunken, vergleiche Abbildung 12. Im Zeitraum 2011 bis 2014 waren noch 92 von den 199 ostdeutschen Mittel- und Oberzentren Wanderungsverlierer und die Wanderungsgewinner waren die Großstädte sowie die Mittelzentren in deren Umgebung. Im Zeitraum 2017 bis 2021 verloren nur noch 33 von 199 Mittel- und Oberzentren Einwohnerinnen und Einwohner durch Fortzüge. Besonders hohe und persistente Wanderungsverluste scheinen dabei einige DDR-Entwicklungsstädte wie z. B. Eisenhüttenstadt, Weißwasser sowie besonders schlecht angebundene Städte (Erzgebirge, Altmark) zu ha-

ben, wobei es hier weiterer Forschung nach den Ursachen bedarf. Für den weit überwiegenden Teil der ostdeutschen Mittelstädte aber gilt, dass sie heute Wanderungsgewinner sind.

Es ist davon auszugehen, dass sich diese positive Entwicklung weiter fortsetzen wird. Dafür spricht vor allem, dass sich dank Homeoffice die Freiheitsgrade vieler Beschäftigter deutlich erhöht haben. Dieser Homeoffice-Effekt war allerdings im Analysezeitraum 2017 bis 2021 erst in kleinen Teilen erkennbar. Vor allem aber dauert es, bis die zusätzlichen Freiheitsgrade in der Wohnortwahl auch genutzt werden, sodass von einem weiteren Anstieg auszugehen ist. Hinzu kommt, dass sich die relativen Wohnkosten zwischen den ehemaligen Schwarmstädten und den anderen Regionen in absehbarer Zeit vermutlich nicht deutlich ändern werden. Voraussichtlich wird dies sogar – mit Anstieg der Wohnkosten in den Suburbanisierungsbereichen um die Schwarmstädte herum – die Position der weiter entfernten Städte weiter stärken.

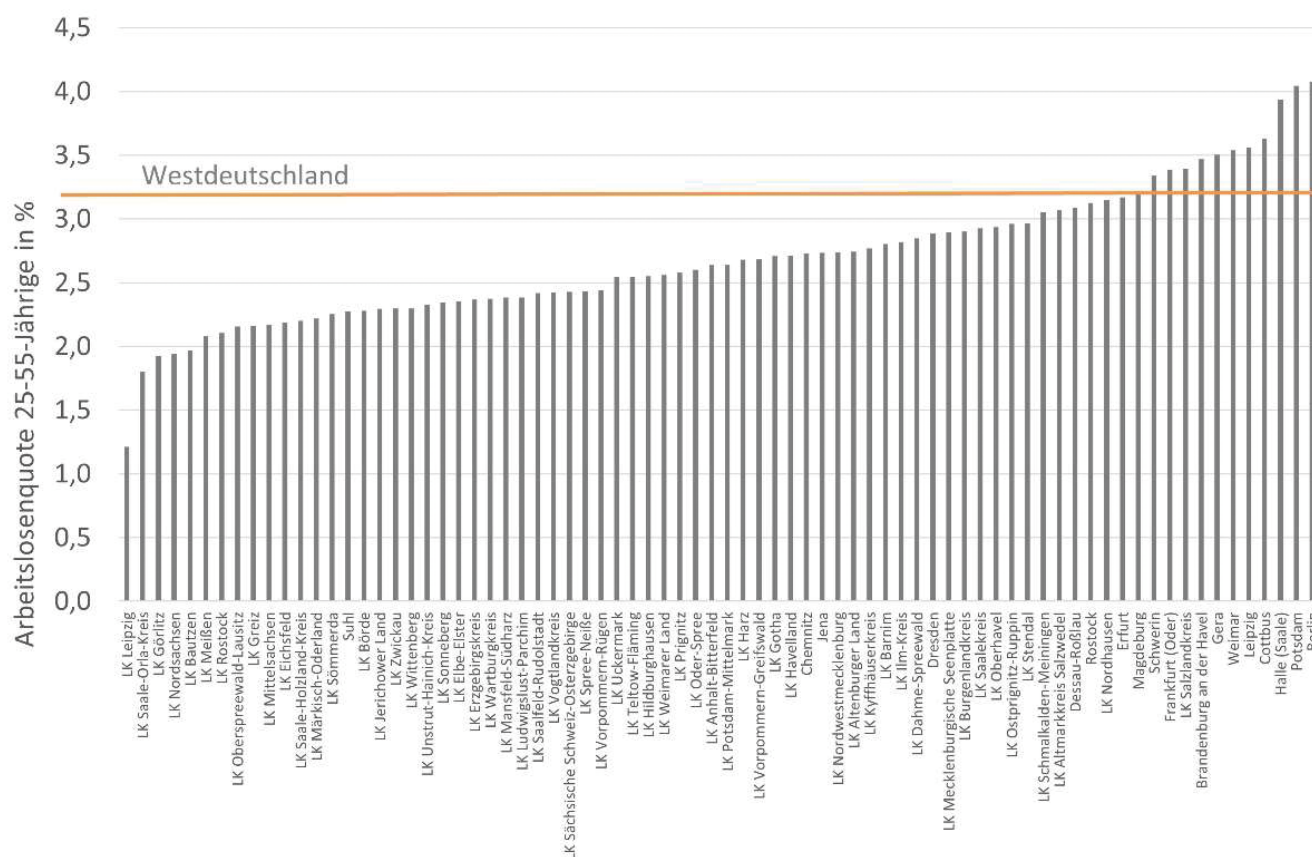


Abbildung 16: Arbeitslosenquote (SGBII + III), 25–55-Jährige, Landkreise und kreisfreie Städte, 2022; Quelle: Statistisches Bundesamt

2.5 2023 – Zwischenbilanz 33 Jahre nach der deutschen Einheit

33 Jahre nach der Wiedervereinigung ist Ostdeutschland kaum wiederzuerkennen. Praktisch alle großen Altlasten und Herausforderungen der DDR und der Nachwendezeit sind bewältigt.

Nach dem Fall der Mauer waren selbst marode **Wohnungen** knapp. Heute besteht dank erheblichem Neubau und noch viel mehr Sanierung in den meisten ostdeutschen Städten ein Überangebot selbst an voll ausgestatteten Wohnungen.

Die **Arbeitslosigkeit**, das vielleicht hartnäckigste Problem, ist ebenfalls in den letzten Jahren verschwunden. Heute besteht vielmehr ein Arbeitskräftemangel, sodass der Verlust Arbeitsplatzes heute keine Sorgen bereiten muss.

Die **Abwanderung** erst nach Westdeutschland, später nach Berlin, Leipzig und in andere Schwarmstädte hat

aufgehört. Der weit überwiegende Teil der ostdeutschen Städte hat heute vielmehr einen positiven Wanderungssaldo.

Vor allem die Städte haben sich völlig verändert. Fast alle Gebäude, fast alle Straßen, fast der gesamte öffentliche Raum wurde generalsaniert oder neu gebaut. Die Innenstädte erstrahlen in neuem Glanz.

Die relative Attraktivität der Klein- und Mittelstädte in Ostdeutschland sowie des ländlichen Raumes hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Arbeit gibt es überall, Wohnungen vor allem außerhalb der Großstädte. Auch die geschundenen Landschaften wandeln sich zunehmend in attraktive Landschafts- und Erholungsräume. Im Hainer See bei Espenhain, wo nach der Wende der Boden am stärksten mit Altlasten kontaminiert war, wird heute etwa eine Wakeboard-Anlage betrieben.

3. Künftige Herausforderungen

3.1 Demografie

Auch wenn Ostdeutschland kein Abwanderungsgebiet mehr ist, so besteht weiterhin ein massives demografisches Problem. Als Folge der gesamten Veränderungen – vom Pillenknick in den 1970er Jahren über die Geburtenflaute in den frühen 1990er-Jahren und die Abwanderung bis Ende der 2000er-Jahre – führt die Altersschichtung

der Bevölkerung heute dazu, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten – Sterbefälle) mit zuletzt –100.000 Personen wieder so negativ ist wie Anfang der 1990er-Jahre und auf absehbare Zeit auf diesem niedrigen Niveau verbleiben wird. Das Geburtendefizit übersteigt dabei die Wanderungsgewinne, sodass die Bevölkerung in Ostdeutschland (ohne Berlin) zuletzt um ca. 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr zurückging.

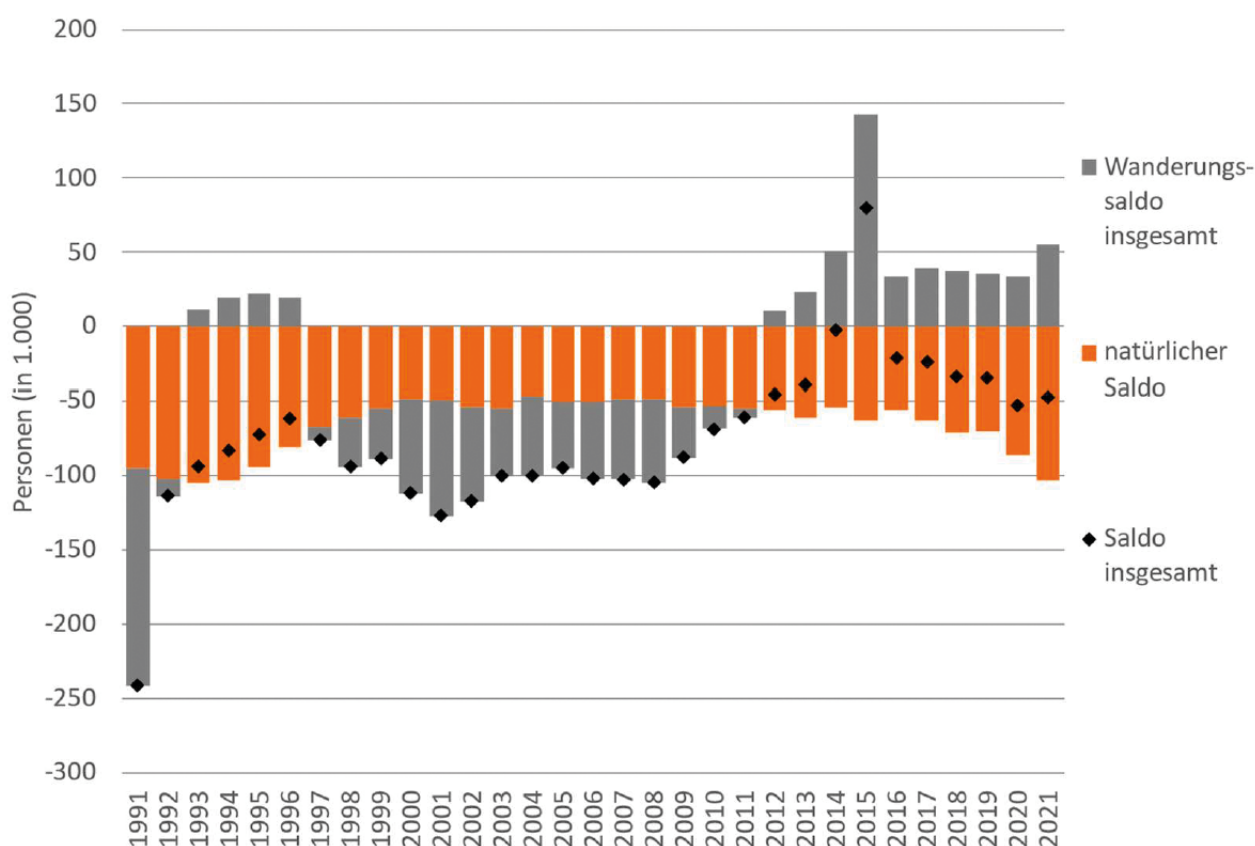


Abbildung 17: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Ostdeutschlands (ohne Berlin), 1991–2021; Quelle: Statistisches Bundesamt

Das Geburtendefizit ist dabei nicht mehr Folge einer besonders niedrigen Fertilität. Die Zahl der Geburten pro Frau (TFR) ist vielmehr seit den frühen 1990er-Jahren kontinuierlich gestiegen und liegt mit 1,6 Kindern heute oberhalb des westdeutschen Vergleichswertes. Das Geburtendefizit ist vielmehr eine Folge der Altersschichtung – wenigen gebärfähigen Frauen stehen starke Jahrgänge im höherem Alter gegenüber. Selbst ein weiterer Anstieg der Fertilität hätte damit nur geringe Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung.

Im Ergebnis muss damit gerechnet werden, dass trotz Zuwanderung die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner praktisch flächendeckend weiter sinken wird. Laut der jüngsten empirica-Bevölkerungsprognose, die bereits die Zuwanderung aus der Ukraine berücksichtigt, wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Ostdeutschlands (ohne Berlin) um 4 % (oberes Szenario) bis 6 % (unteres Szenario) bis 2035 gegenüber dem Jahresende 2022 sinken.

Eine Folge des Bevölkerungsrückganges ist, dass der Arbeitskräftemangel weiter zunehmen wird. Bis vor ein paar Jahren war der Rückgang des Arbeitskräfteangebotes noch unproblematisch, da aus der Arbeitslosigkeit

genügend Arbeitskräfte gewonnen werden konnten. Die Arbeitskräftenachfrage der Unternehmen konnte noch wachsen, obwohl das Angebot bereits zurückging, vgl. Abbildung 18. Nun aber – nach dem steilen Rückgang der Arbeitslosigkeit – wird dies nicht mehr möglich sein. Vielmehr wird in Zukunft das Wachstum einer Branche zu einer Schrumpfung einer anderen Branche führen müssen. Dies kann positiv gesehen werden, da in der Konkurrenz um Arbeitskräfte Branchen mit nur geringer Lohnzahlungsfähigkeit stärker verlieren werden und so die Durchschnittslöhne steigen. Dies kann allerdings auch negativ gesehen werden, da es dadurch zu einem weiteren Strukturwandel kommt und gegebenenfalls auch alteingesessene Branchen auf dem Arbeitsmarkt nicht mehr wettbewerbsfähig sind.

In jedem Falle aber wird gelten, dass die Städte und Regionen in zunehmendem Wettbewerb um Arbeitskräfte stehen, in dem manche Städte regional und überregional gewinnen und manche regional und überregional verlieren werden. Die „Abstimmung mit den Füßen“ zwingt die Städte in einen Wettbewerb auf vielen Feldern, von der Qualität der Schulen über die Erfüllung der Wohnwünsche bis zur Willkommenskultur der Bevölkerung.

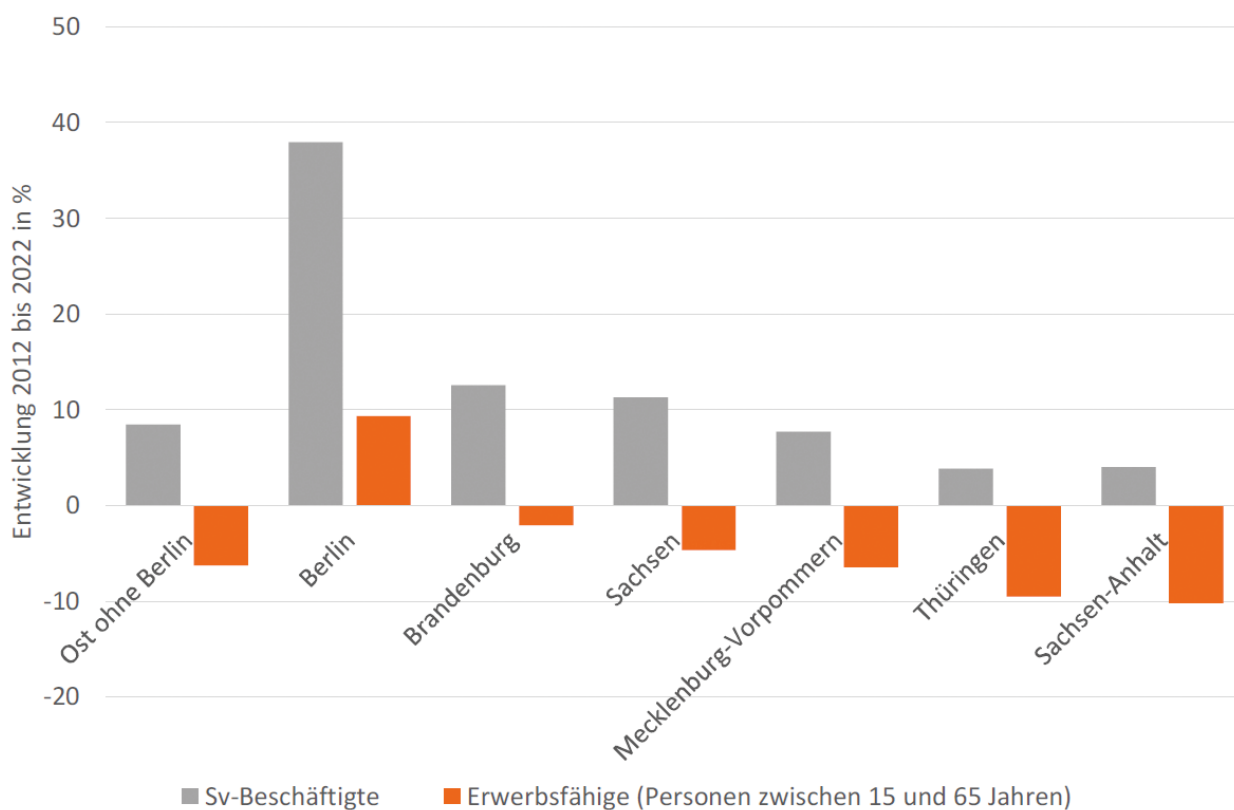


Abbildung 18: Angebot und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt, 2012–2022; Quelle: Statistisches Bundesamt

3.2 Wohnungsmarkt

Der Rückgang der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner wird auch zu einem annähernd flächendeckenden Rückgang der Zahl der Haushalte führen – mit Ausnahme der großen Städte und ihres Umlandes. Die früher bei sinkender Bevölkerung übliche Stabilisierung der Zahl der Haushalte durch sinkende Haushaltsgrößen findet dabei nicht mehr statt. Vielmehr stagniert die Haushaltsgröße in Ostdeutschland bereits seit rund 10 Jahren und ist insbesondere in den Großstädten zuletzt sogar gestiegen. Die Stagnation der Haushaltsgröße ist überwiegend eine Folge der von niedrigem Niveau aus gestiegenen Fertilität, die die Zahl der Kinder (vorübergehend) erhöht hat.

Das absehbare Sinken der Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsnachfrage stellt eine neue Herausforderung für die Städte dar. Bislang ist die Zahl der Haushalte in Ostdeutschland – mit Ausnahme der Jahre 1989 bis 1991 – kontinuierlich gestiegen und in den letzten 10 Jahren zumindest konstant geblieben. Die Folge der aktuellen Entwicklung wird ein wieder steigender Wohnungsleerstand sein. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Neubaus,

mit dem trotz Leerstand weiterhin aus qualitativen Gründen zu rechnen ist, droht der Wohnungsleerstand in Ostdeutschland (ohne Berlin) von heute ca. 6,5 % auf rund 10,5 % bis 2035 zu steigen. Der Anstieg der Leerstände bleibt durch die zuletzt gestiegene Wohnungsnachfrage (Ukraine) bislang aus, steht aber unmittelbar bevor.

Der Durchschnittswert überdeckt dabei die regionalen Unterschiede. Während in den meisten Großstädten wie Berlin, Leipzig, Dresden, aber auch Erfurt, Jena, Weimar der Leerstand weiter niedrig oder gar zu niedrig sein wird, droht er in den meisten Kreisen (54 von 76) auf über 10 % zu steigen, in 26 % sogar auf über 20 %.

Der Anstieg der Leerstände wird auf einen Wohnungsmarkt treffen, der bereits jetzt durch sehr niedrige Mieten gekennzeichnet ist. Im Durchschnitt wurden Wohnungen (ohne Neubau) in Ostdeutschland im Jahre 2022 für 7,72 €/m² angeboten, die Bestandsmieten sind nochmals niedriger. Der Mittelwert wird aber durch Berlin und einige andere Städte deutlich nach oben verzerrt. In 81 (41 %) aller 199 Mittel- und Oberzentren beträgt die mittlere Neuvertragsmiete unter 6 €/m² und in weiteren 66 (33 %) unter 7 €/m². Mieten über 8 €/m² werden ausschließlich in Ber-

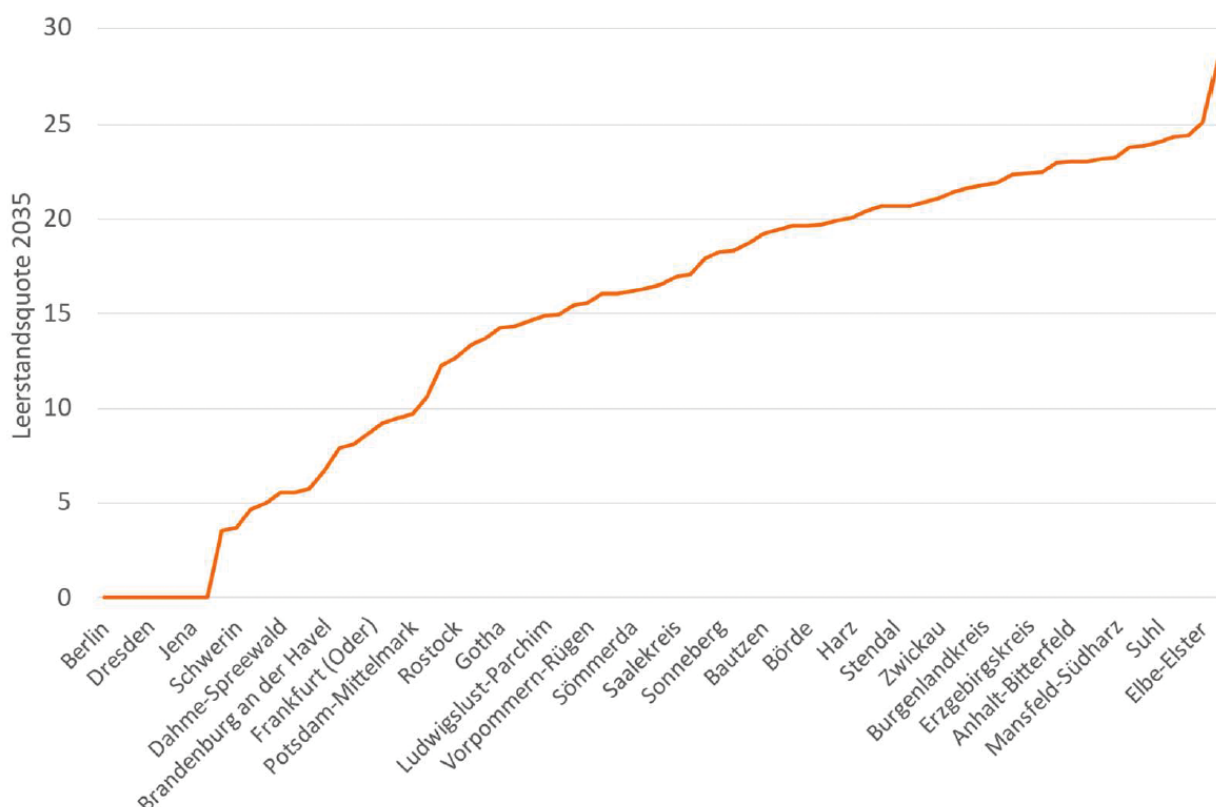


Abbildung 19: Projektion der Leerstandsquote, 2035; Quelle: empirica regio [Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>]

lin und Umgebung sowie in einigen Großstädten (Dresden, Erfurt, Weimar, Rostock, Greifswald und Jena) gefordert.

Die Folge der steigenden Leerstände wird sein, dass die erzielbaren Mieten weiter sinken werden oder zumindest nicht mit der Inflation und den Baukostenanstiegen Schritt halten können.

Niedrige und weiter sinkende Mieten mögen auf den ersten Blick für Mieterinnen und Mieter eine erfreuliche Aussicht sein. Leider aber sind diese Mieten nicht auskömmlich, sodass mehr als eine einfache Instandhaltung nicht möglich ist. Investitionen in den Wohnungsbestand rentieren sich nicht. Es unterbleiben dann zum einen Modernisierungsmaßnahmen, die sonst den Wohnungsbestand an die wachsenden Anforderungen der Mieterinnen und Mieter anpassen würden (z. B. großzügigere Grundrisse, moderne Küchen und Bäder, Glasfaseranschlüsse, energetische Sanierung). Zum Zweiten unterbleiben dann auch größere Instandhaltungsmaßnahmen – der Putz beginnt zu bröckeln.

Derzeit ist dies noch kein größeres Problem, da die umfassenden Modernisierungen und Sanierungen der 1990er-Jahre den Wohnungsbestand wie auch den öffentlichen Raum weitgehend und umfassend ertüchtigt haben. Derzeit leben Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter in den meisten Teilen des Landes aber von der Substanz, die in den 1990er-Jahren geschaffen wurde. Jetzt – 30 Jahre später – wären erneute Investitionen nötig, die nun aber unterbleiben.

Gelingt es nicht, die Wohnungsbestände an die modernen Anforderungen anzupassen, verlieren die ostdeutschen Städte einen ihrer Standortvorteile: die Verfügbarkeit guter

Wohnungen. Die Folge wird sein, dass die Anwerbung der dringend benötigten Arbeitskräfte, insbesondere Fachkräfte, nochmals schwerer wird.

3.3 Entwicklung der Innenstädte

Der Anteil der Einkaufsinnenstadt (empirica-Innenstadt-abgrenzung) an allen Einrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, private und öffentliche Dienstleistungen) ist im Durchschnitt der 199 ostdeutschen Mittel- und Oberzentren zwischen 2015 und 2021 von 13,1% auf 12,3% gesunken. Besonders stark ging der innerstädtische Einzelhandel zurück, dessen Anteil von 16,8% auf 15,6% sank. Aber der Innenstadtanteil war auch in der Gastronomie/ im Hotelbereich sowie bei den privaten Dienstleistungen rückläufig. Einzig bei den öffentlichen Einrichtungen blieb der Anteil konstant. Die Corona-Pandemie war dabei nicht ursächlich für den Rückgang – bereits im Zeitraum 2015 bis 2019 sank der Innenstadtanteil in allen Bereichen –, aber sie dürfte die Entwicklung beschleunigt haben.

Die Ursachen für den Bedeutungsverlust der Innenstadt in Ost- und Westdeutschland sind vielfältig und noch nicht abschließend erforscht.

In Ostdeutschland aber kommt hinzu, dass die Innenstädte bereits durch relativ hohe Wohnungsleerstände gekennzeichnet sind, vgl. Abbildung 9, und von einem weiteren Anstieg der Wohnungsleerstände ausgegangen werden muss, vgl. vorangehendes Kapitel. Die schwache Wohnnutzung der Innenstadt und die nun schwächer werdenden anderen innerstädtischen Nutzungen drohen sich gegenseitig zu verstärken, sodass die Gefahr verödennder Innenstädte in Ostdeutschland nochmals größer ist als in Westdeutschland.

	Anzahl Mittel- und Oberzentren	Anteil
< 6 €/m ²	81	40,7%
< 7 €/m ²	66	33,2%
< 8 €/m ²	21	10,6%
< 9 €/m ²	11	5,5%
< 10 €/m ²	7	3,5%
>= 10 €/m ²	13	6,5%
Insgesamt	199	100,0%

Abbildung 20: Regionale Unterschiede der Mieten; Angebotsmieten ohne Neubau, 2022; Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen

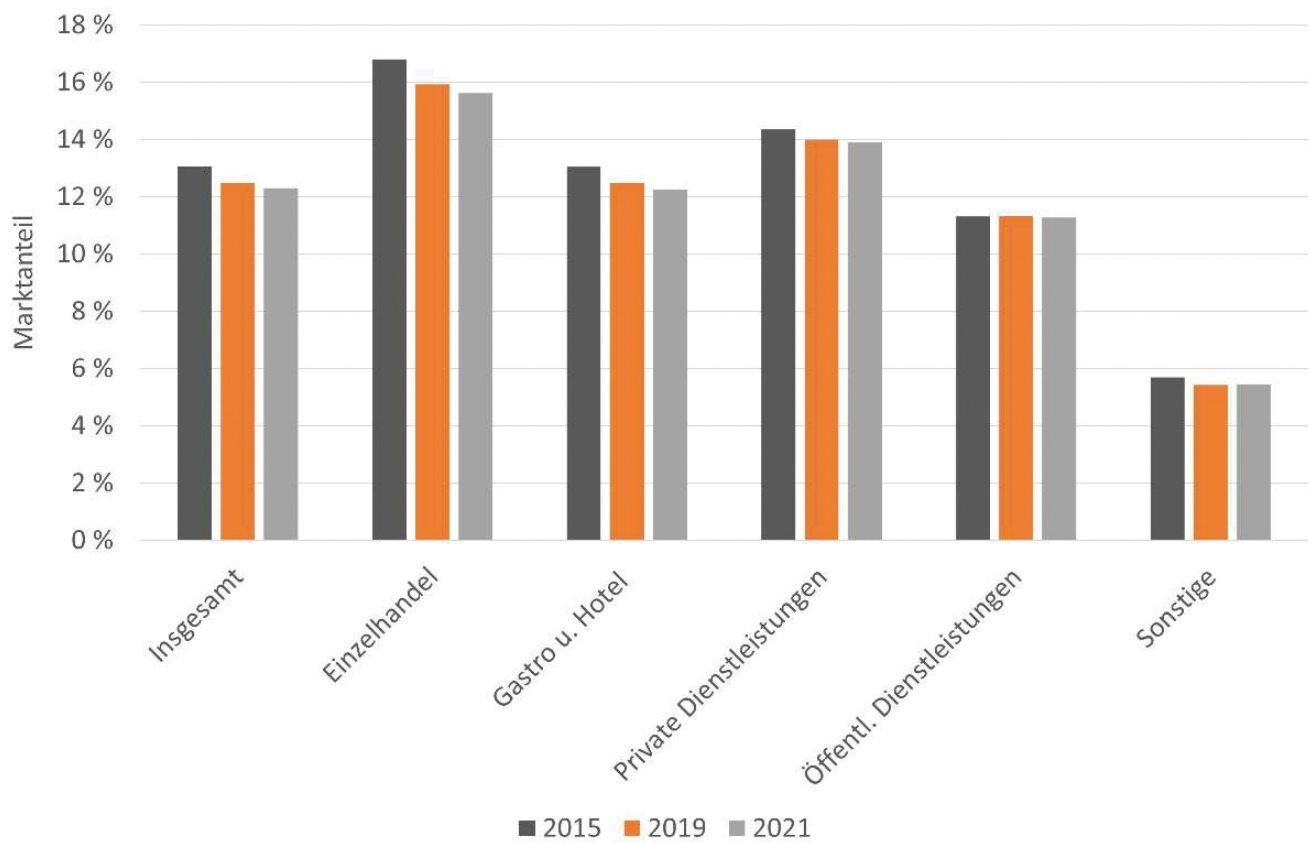


Abbildung 21: Marktanteil der Einkaufsinnenstadt (empirica-Innenstadtabgrenzung), 2015–2021; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

4. Zusammenfassung

Die Städte in Ostdeutschland standen beim Mauerfall vor einem ganzen Bündel großer Probleme. Die wirtschaftliche Basis, insbesondere die industrielle, war nicht wettbewerbsfähig. Die Bausubstanz von Straßen bis zu Wohngebäuden war marode und in Teilen nicht mehr nutzbar. Dies galt insbesondere für die Innenstädte, die verödet waren und in keiner Weise mehr ihre Rolle als zentraler Begegnungs-, Kommunikations- und Handelsraum erfüllten.

Seither hat sich viel verändert. Als Erstes verschwand die Wohnungsnot dank einer Kombination aus Neubau, Sanierung und Abwanderung. Gleichzeitig stieg die Wohnungsqualität durch massive und flächendeckende Sanierung an – die Kohleöfen und mit ihr der prägende Kohlegeruch verschwanden.

Ende der 1990er-Jahre war aus der Wohnungsknappheit ein Wohnungsüberschuss geworden. Wohnungsleerstand und zu niedrige Mieten bedrohten die finanzielle Stabilität der Vermieterinnen und Vermieter. Der Sanierungsfortschritt, insbesondere in den Innenstädten, drohte zu stagnieren.

In den 2000er-Jahren wurde in allen Städten zunächst viel diskutiert und geplant. Im Anschluss daran wurden die integrierten Stadtentwicklungspläne dann auch meist umgesetzt. Wohnungen und ganze Plattenbauviertel wurden abgerissen. Die verbleibenden Teile der Stadt und insbesondere die Innenstädte wurden aufgewertet. Fast alle Städte erblühten Ende der 2000er-Jahre in neuem Glanz. Auch wenn hinter den frisch sanierten Fassaden häufig Leere herrschte, so gewann die Innenstadt doch wieder an Bedeutung gegenüber den Einkaufszentren an den Stadträndern zurück.

Ende der 2000er-Jahre wurden dann einige ostdeutsche Städte – allen voran Berlin und Leipzig, später auch einige

andere Großstädte – zu den neuen Stars der Stadtentwicklung. Eine ganze Generation junger Menschen schwärmte in die Schwarmstädte, Berlin war sexy, „Hypezig“ sowieso.

Dies änderte sich aber nach ein paar Jahren wieder. Mit dem Zustrom verschwand der Wohnungsleerstand in den Schwarmstädten. Die Wohnungsmieten begannen zu steigen, die Wartelisten bei Kitaplätzen wurden länger und länger. Heute verlieren die Großstädte wieder Einwohnerinnen und Einwohner sowohl an ihr Umland als auch an weiter entfernt liegende ländliche Regionen. Jeder ostdeutsche Landkreis gewinnt derzeit aus Berlin Einwohnerinnen und Einwohner.

Die aktuelle Lage der meisten ostdeutschen Städte ist gut. Die Abwanderung in die Schwarmstädte ist vorbei, vielmehr gewinnen sie aus den Schwarmstädten und dem Ausland Menschen hinzu. Die Arbeitslosigkeit – als vermutlich hartnäckigstes Problem der Wendezeit – ist in Ostdeutschland flächendeckend verschwunden. Die Städte sind durchsaniert, die Wohnungsmärkte für Mieterinnen und Mieter teilweise paradiesisch.

Sorgen bereitet aber die Demografie. Auch wenn die Geburtenhäufigkeit deutlich auf 1,6 Kinder pro Frau angestiegen ist, so bekommen die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre heute entsprechend wenig Kinder. Jedes Jahr übersteigt die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten um rund 100.000 Personen. Laut der jüngsten empirica-Bevölkerungsprognose, die bereits die Zuwanderung aus der Ukraine berücksichtigt, wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Ostdeutschlands (ohne Berlin) um 4 % (oberes Szenario) bis 6 % (unteres Szenario) bis 2035 gegenüber dem Jahresende 2022 sinken. Dementsprechend wird sich auch der Arbeitskräftemangel weiter verschärfen.

Der Bevölkerungsrückgang wird zu einem Wiederanstieg der Wohnungsleerstände führen. Abgesehen von einigen Großstädten rechnen wir in 54 von 76 Kreisen mit einem Anstieg der Leerstandsquote auf über 10 %, in 20 Kreisen sogar auf über 20 %. Nach 10 Jahren Pause beim Stadtumbau geht es wieder los.

Dabei besteht die Gefahr darin, dass der Wohnungsleerstand überproportional in den Innenstädten steigen wird. Die bundesweite Schwäche der Innenstädte – besonders sichtbar an den leerstehenden Ladenlokalen – findet sich auch in Ostdeutschland. Der Marktanteil des innerstädtischen Einzelhandels ist im Mittel der ostdeutschen Städte zwischen 2015 und 2021 von 16,8 % auf 15,6 % gesunken. Die Corona-Pandemie dürfte den Trend beschleunigt haben. Im Ergebnis könnten die Erfolge bei der Aufwertung der Innenstädte wieder verloren gehen, wenn nicht ebenso

entschlossen wie in den 2000er-Jahren der Leerstand und Abriss auf die Wohnungsbestände außerhalb der Innenstädte konzentriert wird.

Die hier skizzierten Entwicklungen und Probleme sind dabei überraschend uniform in allen ostdeutschen Städten. Trotz aller graduellen Unterschiede entwickeln sich nur wenige Städte in völlig andere Richtungen. Dies sind zum einen die stark wachsenden Umlandstädte von Berlin, Leipzig, Dresden. Die dortigen Wachstumsprobleme sind nicht mit den Problemen der anderen Städte vergleichbar. Zum anderen verlieren einige Städte weiterhin Einwohnerinnen und Einwohner durch Abwanderung. Dies sind entweder DDR-Entwicklungsstädte oder Städte, die sehr schlecht erreichbar sind (nördliches Sachsen-Anhalt, Erzgebirge). Entsprechend sind die dortigen Schrumpfungprobleme deutlich ausgeprägter als in anderen Städten.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ostdeutsches Stadtbild 1990, hier: Görlitz (oben), Erfurt (unten); Quelle: empirica	7
Abbildung 2:	Baualter der Wohnungen in ostdeutschen Städten, 2011; Quelle: Zensus 2011	8
Abbildung 3:	Wanderungssaldo Ostdeutschlands (ohne Berlin), 1984–2021	9
Abbildung 4:	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Ostdeutschland (ohne Berlin), 1991–2022; Quelle: BBSR, Statistisches Bundesamt, Mikrozensus, eigene Berechnungen	9
Abbildung 5:	Baufertigstellungen in Ostdeutschland (ohne Berlin), 1991–2021; Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen	10
Abbildung 6:	Wohnungsleerstand in Ostdeutschland (inkl. Berlin), 1995–2018; Quelle: Mikrozensus – Zusatzerhebungen des Statistischen Bundesamtes, eigene Berechnungen	11
Abbildung 7:	Wohnungsabgang in Ostdeutschland, 1993–2021; Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 1	13
Abbildung 8:	Wohnungsleerstand in ostdeutschen Mittel- und Oberzentren, 2011; Quelle: Zensus 2011	13
Abbildung 9:	Gesamt- und innerstädtischer Wohnungsleerstand in den ostdeutschen Mittel- und Oberzentren, 2011; Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2011), eigene Berechnungen	15
Abbildung 10:	Wanderungssaldo der Stadt Leipzig innerhalb Deutschlands, 2014–2022; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)	16
Abbildung 11:	Kreise mit positivem Binnenwanderungssaldo in Ostdeutschland, 2009–2013; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)	16
Abbildung 12:	Wanderungssaldo der ostdeutschen Mittel- und Oberzentren; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)	17
Abbildung 13:	Anteil der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), eigene Berechnungen	18
Abbildung 14:	Kreise mit positivem Binnenwanderungssaldo in Ostdeutschland, 2017–2021; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)	19
Abbildung 15:	Wanderungssaldo der Stadt Berlin 2011–2022; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)	20
Abbildung 16:	Arbeitslosenquote (SGBII + III), 25–55-Jährige, Landkreise und kreisfreie Städte, 2022; Quelle: Statistisches Bundesamt	21
Abbildung 17:	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Ostdeutschlands (ohne Berlin), 1991–2021; Quelle: Statistisches Bundesamt	23
Abbildung 18:	Angebot und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt, 2012–2022; Quelle: Statistisches Bundesamt	24
Abbildung 19:	Projektion der Leerstandsquote, 2035; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)	25
Abbildung 20:	Regionale Unterschiede der Mieten; Angebotsmieten ohne Neubau, 2022; Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen	26
Abbildung 21:	Marktanteil der Einkaufsinnenstadt (empirica-Innenstadtabgrenzung), 2015–2021; Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)	27

IN DIESER REIHE SIND BEREITS ERSCIENEN:

vhw-Schriftenreihe Nr. 44:

Gesellschaftliche Trends im urbanen Wandel

vhw-Schriftenreihe Nr. 43:

Wege der Kommunikation zwischen Kommunen und ihren Bürgerinnen und Bürgern

vhw-Schriftenreihe Nr. 42:

Wohnungsunternehmen als Bildungsakteure

vhw-Schriftenreihe Nr. 41:

Urbane Resilienz – Benachteiligte Quartiere im Spiegel der Corona-Pandemie

vhw-Schriftenreihe Nr. 40:

Neue Blicke auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Alltag der Stadtentwicklung – Offene Vorgaben. Zurückhaltende Praxis. Dynamischer Kontext.

vhw-Schriftenreihe Nr. 39:

Rettet die Innenentwicklung!

vhw-Schriftenreihe Nr. 38:

Atmosphären als Ressource von Partizipation und Quartiersentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 37:

Entwickeln. Finanzieren. Umsetzen. Stadtmachen auf digitalen Plattformen

vhw-Schriftenreihe Nr. 36:

Universitätsstadt Marburg. Eine Milieustudie

vhw-Schriftenreihe Nr. 35:

Gemeinschaftlich wohnen und mehr...
Projekte im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale

vhw-Schriftenreihe Nr. 34:

Kooperative Sport- und Bewegungslandschaften.
Quartiers- und Sportentwicklung am Beispiel von Karlsruhe-Daxlanden

vhw-Schriftenreihe Nr. 33:

Begegnung schaffen. Strategien und Handlungsansätze in der sozialen Quartiersentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 32:

Nachhaltige Stadtentwicklung durch nachhaltige Verwaltungsentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 31:

Kooperative Sportlandschaften

vhw-Schriftenreihe Nr. 30:

Wachstumsschmerzen. Kommunale Strategien und ihre Wirkungen

vhw-Schriftenreihe Nr. 29:

Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre

vhw-Schriftenreihe Nr. 28:

Lokale Politik und Beteiligung

vhw-Schriftenreihe Nr. 27:

Monitor der Qualität lokaler Öffentlichkeit

vhw-Schriftenreihe Nr. 26:

Das kommunalpolitische Planetensystem?

vhw-Schriftenreihe Nr. 25:

Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene

vhw-Schriftenreihe Nr. 24:

Praxisleitfaden Milieuwissen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung

vhw-Schriftenreihe Nr. 23:

Neue Partnerschaften in der nachhaltigen Stadtentwicklung? Potenziale von Transition-Town-Initiativen

vhw-Schriftenreihe Nr. 22:

Politische Partizipation marginalisierter Menschen

vhw-Schriftenreihe Nr. 21:

Potenziale der Gemeinwesenarbeit für lokale Demokratie

vhw-Schriftenreihe Nr. 20:

Gemeinwesenarbeit und lokale Demokratie – Zusammenhänge und Perspektiven aus der Sicht Sozialer Arbeit

vhw-Schriftenreihe Nr. 19:

Jenseits der Metropolen. Wandel lokalpolitischer Kulturen in einer polarisierten Gesellschaft

vhw-Schriftenreihe Nr. 18:

Lokale Demokratie in Klein- und Mittelstädten unter den Bedingungen von Peripherisierung

vhw-Schriftenreihe Nr. 17:

Herausforderungen der Digitalisierung für benachteiligte Stadtquartiere

vhw-Schriftenreihe Nr. 16:

Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten

vhw-Schriftenreihe Nr. 15:

Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 14:

Öffentliche Räume im Zentrum der Städte

vhw-Schriftenreihe Nr. 13:

Entwicklung und Nachhaltigkeit von Willkommensinitiativen

vhw-Schriftenreihe Nr. 12:

Stadtteilmütterprojekte – Integration mit besonderer Wirkkraft?

vhw-Schriftenreihe Nr. 11:

Evaluationsleitfaden für Beteiligungsverfahren

vhw-Schriftenreihe Nr. 10:

Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Deutschland – vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018

vhw-Schriftenreihe Nr. 9:

Wandel der Nachbarschaft in Zeiten digitaler Vernetzung

vhw-Schriftenreihe Nr. 8:

Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau

vhw-Schriftenreihe Nr. 7:

Öffentliche Räume in stadtgemeinschaftlich vielfältigen Quartieren

vhw-Schriftenreihe Nr. 6:

Geflüchtete in der Sozialen Stadt

vhw-Schriftenreihe Nr. 5:

10 Jahre Nachhaltige Stadtentwicklung in Ludwigsburg

vhw-Schriftenreihe Nr. 4:

vhw-Kommunikationshandbuch – Praxisbezogene Kommunikation mit den Milieus der Stadtgesellschaft

vhw-Schriftenreihe 3:

Dialog: Zur Stärkung Lokaler Demokratie

vhw-Schriftenreihe 2:

Engagement im Quartier und kommunale Bürgerorientierung

vhw-Schriftenreihe 1:

Migranten-Milieus

Ab Schriftenreihe 6 sind die Publikationen auch online verfügbar unter <https://www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe/>

www.vhw.de

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestraße 27/28 · 10585 Berlin

vhw Forschung