

Harald Simons

33 Jahre Wiedervereinigung – 33 Jahre Stadtentwicklung

Kurzfassung einer Studie im Auftrag des vhw anlässlich des Verbandstags 2023

Der vorliegende Beitrag ist eine Kurzfassung der Studie „Die Entwicklung ostdeutscher Städte seit der Wiedervereinigung“, die im Auftrag des vhw zur Vorbereitung des vhw-Verbandstags 2023 erstellt wurde. Die Datenanalyse richtet dabei den Blick auf die Entwicklung der Innenstädte, des Wohnungsmarkts, der Wanderungsbewegungen und des Arbeitsmarkts. Es wird herausgearbeitet, wie in diesen Politik- und Gesellschaftsbereichen unterschiedliche Phasen mit wechselnden Herausforderungen durchlaufen wurden. 33 Jahre nach der Wiedervereinigung ist die Lage der meisten ostdeutschen Städte gut – besser als vielfach reproduzierte Stereotype von Niedergangsräumen nahelegen. Die Möglichkeiten, aus dieser Situation weitere positive kommunale Entwicklungsimpulse zu ziehen, sind offensichtlich. Gleichzeitig bleibt der Nachhall vieler Verwerfungen der letzten Jahrzehnte eine kommunale Herausforderung, die sich in Arbeitskräftemangel und Überalterung sowie möglichen zukünftigen Wohnungsleerständen und Innenstadtschwächen ausdrücken wird. „Im Grunde ganz normal“, könnte ein Fazit lauten.¹

Am Vorabend der ostdeutschen Revolution 1989 war die DDR in allen Dimensionen abgewirtschaftet. Der gesamte Kapitalstock war nach jahrzehntelanger Vernachlässigung ausgezehrt. Die wirtschaftliche Basis, insbesondere die Industrie, war nicht wettbewerbsfähig. Die Infrastruktur von Abwasser bis Telekommunikation war marode oder gar nicht erst vorhanden. Die Bausubstanz war heruntergekommen und in Teilen bereits nicht mehr nutzbar. Erst 43 Prozent aller Wohnungen waren mit Innen-WC, Dusche/Bad und Sammelheizung ausgestattet, rund 420.000 Wohnungen standen trotz Wohnungsknappheit aufgrund von Unbewohnbarkeit leer. Besonders vernachlässigt waren die Innenstädte. Heruntergekommen, grau, verödet erfüllten sie in keiner Weise mehr ihre Rolle als zentraler Begegnungs-, Kommunikations- und Handelsraum. Über allem lag ein Geruch nach Braunkohle, der Himmel war meist diesig, und irgendwo knatterte immer ein Trabi über kaputtes Kopfsteinpflaster.

Wohnungsmarkt

Seither hat sich viel verändert. Eine kurze Abwanderungswelle schaffte dem Wohnungsmarkt etwas Luft, bis 1993 ein massiver Wohnungsbauboom einsetzte. Zwischen 1991 und 1999 wuchs der Wohnungsbestand um über 10 Prozent an. Bereits Mitte der 1990er Jahre war die Wohnungsknappheit verschwunden. Erstmals mussten die Haushalte nicht mehr um Wohnungen buhlen, sondern hatten die freie Auswahl. Eine Folge aber war, dass in den unsanierten Altbauten – meist mit Kohleofen, zum Teil noch ohne Bad und Innen-WC – die Leerstände schnell stiegen. Manche Altbaustadtteile fielen in kurzer Zeit regelrecht leer. Mitte der 1990er Jahre war die Situation der Innenstädte häufig noch desolater als beim Mauerfall: die letzten Bewohner verschwanden, der Einzelhandel in die neuen Einkaufszentren an den Stadtrand gewandert.

Trotzdem wurden auch viele Altbauten saniert. Bereits 1996 verfügten 60 Prozent der Altbauwohnungen über eine moderne Heizung. In der Folge verschob sich die Nachfrage nochmals. Während die Altbauten Marktanteile zurückgewinnen konnten, verlor der DDR-Wohnungsbau ab Mitte der 1990er Jahre zunehmend an Nachfrage, und der Leerstand im Plattenbau nahm zu. Die Politik reagierte mit dem städtebaulichen Förderprogramm „Stadtumbau Ost“, das zwei Zielsetzungen verfolgte: die Reduzierung des Wohnungsangebots vor allem durch den geförderten Wohnungsabriss meist in Plattenbaugebieten und die gleichzeitige Aufwertung der anderen Stadtgebiete. Im Allgemeinen verfolgten die Städte dabei nach einem kürzeren oder längeren Diskussionsprozess einen einheitlichen Grundsatz des „Schrumpfens von außen nach innen“.



Abb. 1: Ostdeutsches Stadtbild 1990, hier: Görlitz (oben), Erfurt (unten) (Quelle: empirica)

¹ Die Studie kann herunter geladen werden unter:
<https://www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe/>

Die 2000er Jahre waren dann gekennzeichnet von der Umsetzung der „Integrierten Stadtentwicklungspläne“. Wohnungen und ganze Plattenbauviertel wurden abgerissen. Die verbleibenden Teile der Stadt und insbesondere die Innenstädte wurden weiter aufgewertet. Das Ergebnis war beeindruckend. Fast alle Städte erblühten Ende der 2000er Jahre in neuem Glanz. Insbesondere die Innenstädte gewannen doch wieder an Bedeutung gegenüber den Einkaufszentren an den Stadträndern zurück, Gastronomie und Hotellerie zog zaghaft an die frisch sanierten Marktplätze. Allerdings herrscht hinter den frisch sanierten Fassaden häufig noch Leere, und in den Seitenstraßen verfiel die eine oder andere Ruine weiter bzw. wurde abgerissen. Trotz allem Fortschritt war auch 2011 der Leerstand in der Innenstadt weiterhin höher als in anderen Teilen der Stadt.

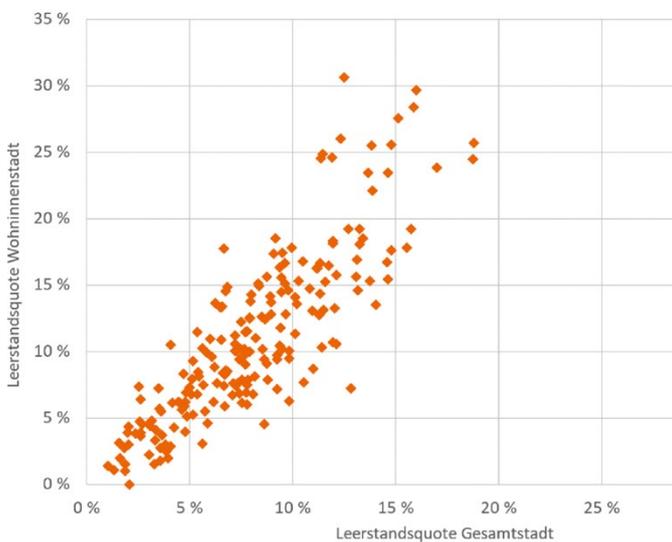


Abb. 2: Gesamt- und innerstädtischer Wohnungsleerstand in den ostdeutschen Mittel- und Oberzentren 2011 (Quelle: Statistisches Bundesamt – Zensus 2011, eigene Berechnungen)

Wanderungen

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. Spätestens jetzt endeten auch die letzten Reste der Ost-West-Wanderung, und Ostdeutschland insgesamt wurde zum Wanderungsgewinner. Für die weit überwiegende Mehrheit der Städte und Dörfer änderte sich aber nicht wirklich viel, sie verloren weiterhin ihren Nachwuchs – nur jetzt nicht mehr nach Westdeutschland, sondern nach Berlin und Leipzig. Von den insgesamt 76 Landkreisen und kreisfreien Städten Ostdeutschlands (inkl. Berlin) gewannen im Zeitraum 2009 bis 2013 nur 22 Kreise durch die Binnenmigration Einwohner hinzu. Berlin, Leipzig und Dresden vereinten dabei 70 Prozent des Wanderungssaldos auf sich (vgl. Abb. 3). Ansonsten gewannen noch einige kreisfreie Städte sowie einige Umlandkreise von Berlin. Alle anderen 54 Kreise blieben Wanderungsverlierer.

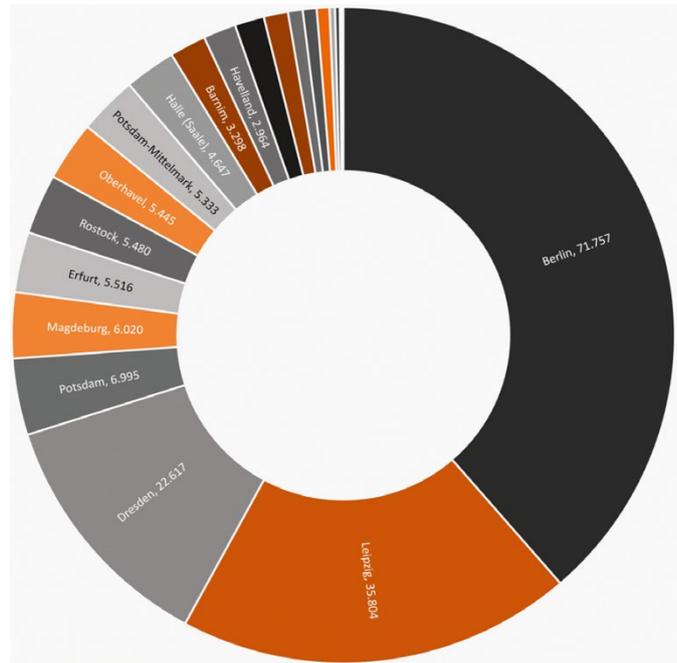


Abb. 3: Kreise mit positivem Binnenwanderungssaldo in Ostdeutschland, 2009–2013 (Quelle: empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Dank des starken Zustroms junger Menschen wuchs aber nicht nur die Einwohnerzahl, sondern auch die Wohnungsnachfrage. Der Leerstand in den Schwarmstädten sank, bis schließlich die Mieten begannen, zu steigen. Auch in allen anderen Bereichen änderten sich die Vorzeichen von „zu viel Stadt“ zu „zu wenig Stadt“. Die Wartelisten bei Kitaplätzen wurden länger und länger und Parkplätze rar. Heute gewinnen die Schwarmstädte zwar weiterhin junge Menschen aus allen Landesteilen hinzu – aber sie bleiben nicht lange. In der Altersklasse ab 25 Jahren, spätestens ab 30 Jahren verlieren die Schwarmstädte wieder. Das beeindruckende ist, dass nicht nur die Umlandgemeinden im Rahmen der klassischen Suburbanisierung gewinnen, sondern auch weit entfernte ländliche Regionen. Heute gewinnt jeder ostdeutsche Landkreis aus Berlin Einwohner. Das Abwanderungsproblem Ostdeutschland ist damit endgültig und auch in der Fläche gelöst.

Arbeitsmarkt

Ebenfalls gelöst ist das Arbeitslosigkeitsproblem, das vermutlich von den meisten Menschen als das schwerwiegendste und hartnäckigste ostdeutsche Problem angesehen wurde. Die Arbeitslosenquote sank in den letzten Jahren kontinuierlich und flächendeckend immer weiter. Am aktuellen Rand 2022 liegt sie in der Kerngruppe der 25- bis 55-Jährigen bei 3 Prozent und damit in 65 der 76 Kreise Ostdeutschlands unterhalb des westdeutschen Durchschnitts. Die heute nachwachsende Generation kennt Arbeitslosigkeit nur noch aus Erzählungen der Älteren.

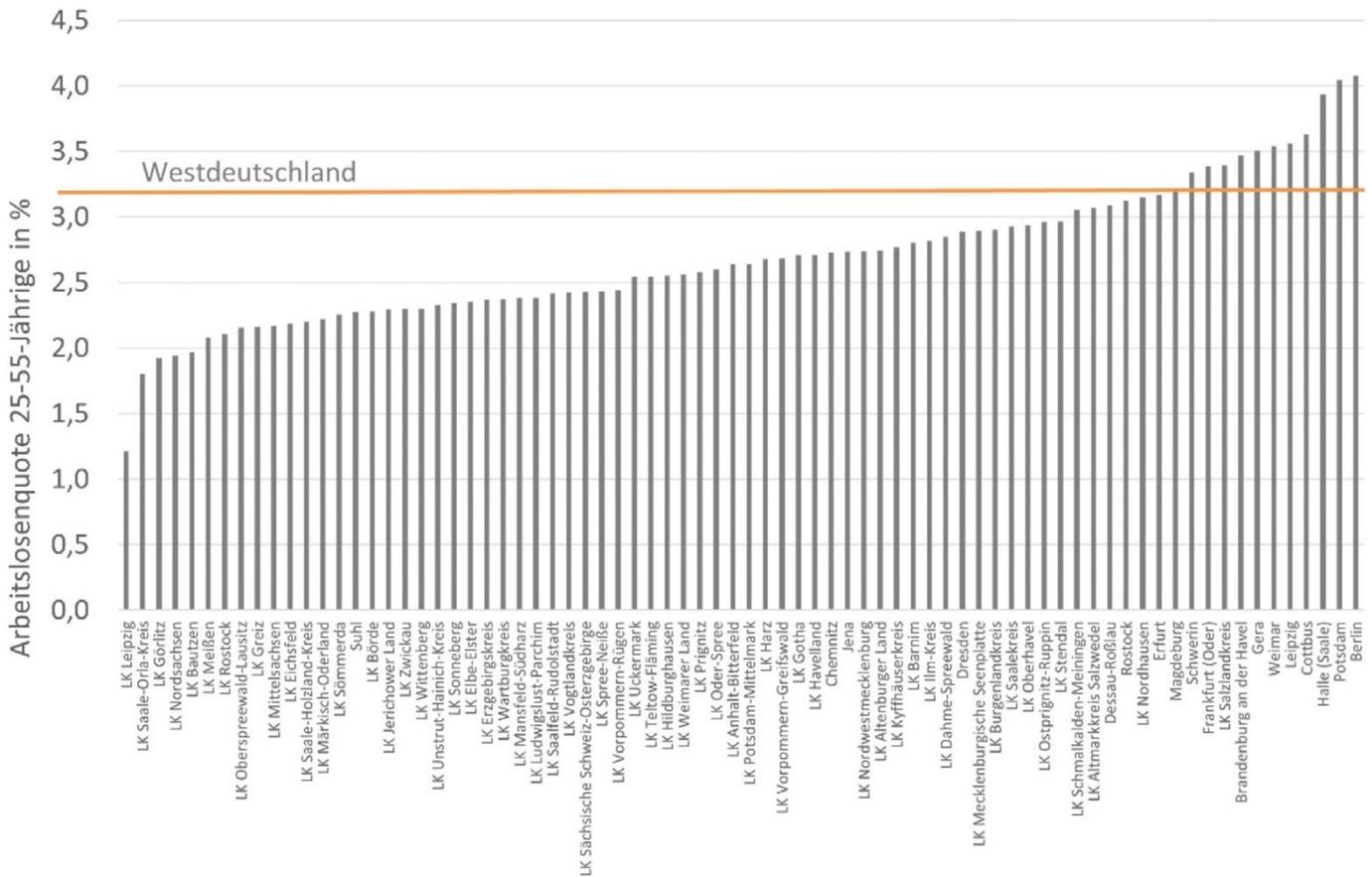


Abb. 4: Arbeitslosenquote (SGBII + III), 25- bis 55-Jährige, Landkreise und kreisfreie Städte, 2022 (Quelle: Statistisches Bundesamt)

33 Jahre nach der ostdeutschen Revolution ist die Lage der meisten ostdeutschen Städte gut. Die Abwanderung nach Westdeutschland oder in die Schwarmstädte ist vorbei, vielmehr gewinnen sie aus den Schwarmstädten und dem Ausland Einwohner hinzu. Die Arbeitslosigkeit – als vermutlich hartnäckigstes Problem – ist in Ostdeutschland flächendeckend verschwunden. Der Investitionsstau in den Städten ist praktisch vollständig aufgelöst worden. Straßen und alle anderen öffentlichen Räume, die gesamte Infrastruktur und fast alle öffentlichen und privaten Gebäude sind grundlegend saniert oder neu gebaut worden. Die Wohnungsmärkte sind für Mieter paradisiatisch. Nach Braunkohle riecht es nirgendwo mehr und die Luft ist sauber.

Herausforderungen

Aber die Welt dreht sich weiter, neue Probleme tauchen auf und müssen behandelt werden. Sorgen bereitet vor allem die Demografie. Auch wenn die Geburtenhäufigkeit deutlich auf 1,6 Kinder pro Frau angestiegen ist, so gebären 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-Be-

völkerungsprognose, die bereits die Zuwanderung aus der Ukraine berücksichtigt, wird die Zahl der Einwohner Ostdeutschlands (ohne Berlin) um 4 Prozent (oberes Szenario) bis 6 Prozent (unteres Szenario) bis 2035 gegenüber dem Jahresende 2022 sinken. Entsprechend wird sich auch der Arbeitskräftemangel weiter verschärfen.

Der Bevölkerungsrückgang wird zu einem Wiederanstieg der Wohnungsleerstände führen. Abgesehen von einigen Großstädten rechnen wir bis 2035 in 54 von 76 Kreisen mit

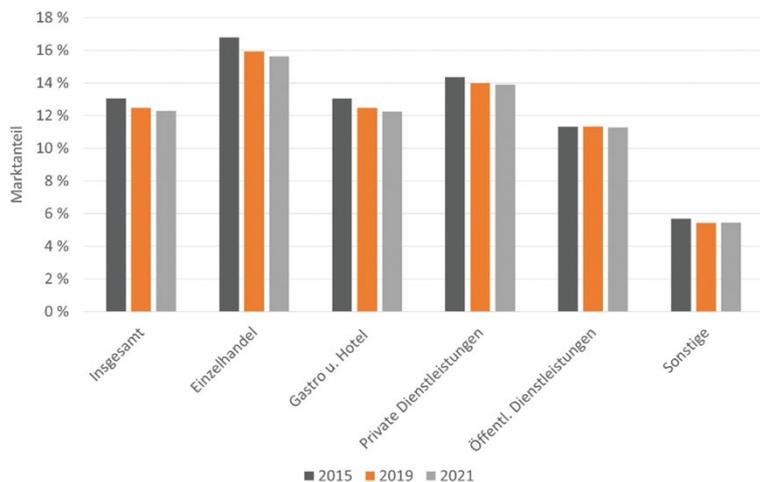


Abb. 5: Marktanteil der Einkaufsinnenstadt (empirica-Innenstadt) 2015-2021 (Quelle: empirica regio [Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>])

einem Anstieg der Leerstandsquote auf über 10 Prozent, in 20 Kreisen sogar auf über 20 Prozent. Nach zehn Jahren Pause beim Städtumbau geht es wieder los. Die Gefahr besteht dabei, dass der Wohnungsleerstand überproportional in den Innenstädten steigen wird. Die bundesweite Schwäche der Innenstädte – besonders sichtbar an den leer stehenden Ladenlokalen – findet sich auch in Ostdeutschland. Der Marktanteil des innerstädtischen Einzelhandels ist im Mittel der ostdeutschen Städte zwischen 2015 und 2021 von 16,8 Prozent auf 15,6 Prozent gesunken. Die Coronapandemie 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 Einwohner durch Abwanderung. Dies sind entweder DDR-Entwicklungsstädte (z. B. Eisenhüttenstadt, Hoyerswerda) oder Städte, die sehr schlecht erreichbar sind (z. B. nördliches Sachsen-Anhalt, Erzgebirge). Entsprechend sind die dortigen Schrumpfungprobleme deutlich ausgeprägter als in anderen Städten.



Prof. Dr. Harald Simons

Diplom-Volkswirt, empirica ag – Forschung und Beratung, Berlin

Herausgeber und Redaktion wünschen besinnliche Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr 2024!

