

# PRESSEINFORMATION

März 2024

## Die Altlasten sind bewältigt!

### Studie zur Entwicklung ostdeutscher Städte seit der Wiedervereinigung

**BERLIN** – Über drei Jahrzehnte kommt die von empirica im Auftrag des vhw- Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. 2023 durchgeführte Studie zu der Schlussfolgerung, dass die großen Altlasten und Herausforderungen der Nachwendezeit bewältigt wurden. Die quantitative Studie gibt einen Überblick über die verschiedenen Entwicklungsphasen der ostdeutschen Mittel- und Oberzentren nach dem Mauerfall. Sie beschreibt die wesentlichen Entwicklungen dreier großer Faktoren: Wohnungsmarkt, Wanderung und Arbeitsplätze.

#### **Wohnungsfrage gelöst!**

1993 begann ein in seinen Dimensionen einmaliger Bauboom. 1996 wurden in Ostdeutschland (ohne Ost-Berlin) erstmals mehr als 100.000 Wohnungen fertiggestellt. In den neun Jahren zwischen 1991 und 1999 wurde der Wohnungsbestand um fast 710.000 Wohnungen erweitert. Der Neubau in den 1990er Jahren fand zu etwa gleichen Teilen im Geschosswohnungsbau (53 %) und im Einfamilienhausbau (47 %, 1995 bis 1999) statt. Zusätzlich wurde der verfügbare Wohnungsbestand durch die Sanierung von vorher unbewohnbaren (Altbau-)Wohnungen erhöht. Nach Schätzungen wurden rund drei Viertel des Wohnungsbestandes zwischen 1990 und 1999 teil- oder vollmodernisiert. 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.

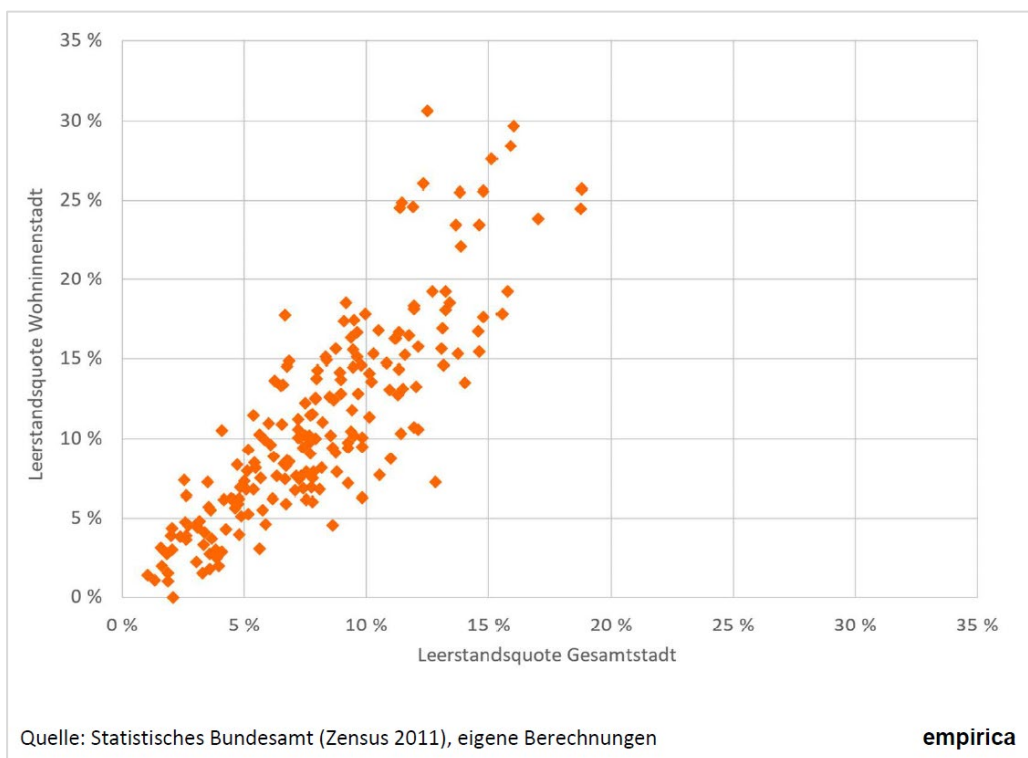
#### **Geförderter Umbau – Platte versus Innenstadt**

Die große Abwanderungswelle der Jahre 1989 bis 1991 (1989/1990 verlor Ostdeutschland etwa 742.000 Einwohnerinnen und Einwohner) entlastete den Wohnungsmarkt nach jahrzehntelanger Wohnungs-knappheit. Sanierungsfortschritte im Altbau bei gleichzeitigem Wohnungsneubau veränderten die innerstädtischen Wandlungsmuster – ab ca. 1996 erneut. Nachdem der Entleerungsprozess der Altbauinnenstädte oder -quartiere Ende der 1990er-Jahre abgeschlossen war, stiegen nun die Leerstände in den Plattenbaugebieten an<sup>1</sup>. Die Abwanderung der Menschen führte zudem zum Teil zu mangelhafter Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen. Entsprechend waren Leerstände von Kindertagesstätten, Schulen und sonstigen Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur die Folge<sup>2</sup>. Auf die steigenden Leerstände in den Plattenbaugebieten bei gleichzeitig weiterhin vorhandenen Leerständen in den Altstadtbereichen reagierte die Politik mit dem städtebaulichen Förderprogramm „Stadtumbau Ost“, das zwei Zielsetzungen verfolgte: die

Reduzierung des Wohnungsangebotes vor allem durch den geförderten Wohnungsabriss meist in Plattenbaugebieten und die gleichzeitige Aufwertung der anderen Stadtgebiete.

Das Verhältnis zwischen Abriss und Aufwertung war hinsichtlich des Mitteleinsatzes etwa ausgeglichen. Bis 2014 wurden 50 % der Bundesfinanzhilfen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ für städtebauliche 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. Insgesamt wurde bis 2018 der Abriss von 334.000 Wohnungen gefördert, wobei dieser hauptsächlich in den 2000er-Jahren stattfand<sup>3</sup>.

Durch den Rückbau von Wohnungen konnte der Wohnungsleerstand im Durchschnitt aller ostdeutschen Mittel- und Oberzentren bis 2011 auf 8,0 % gesenkt werden.



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

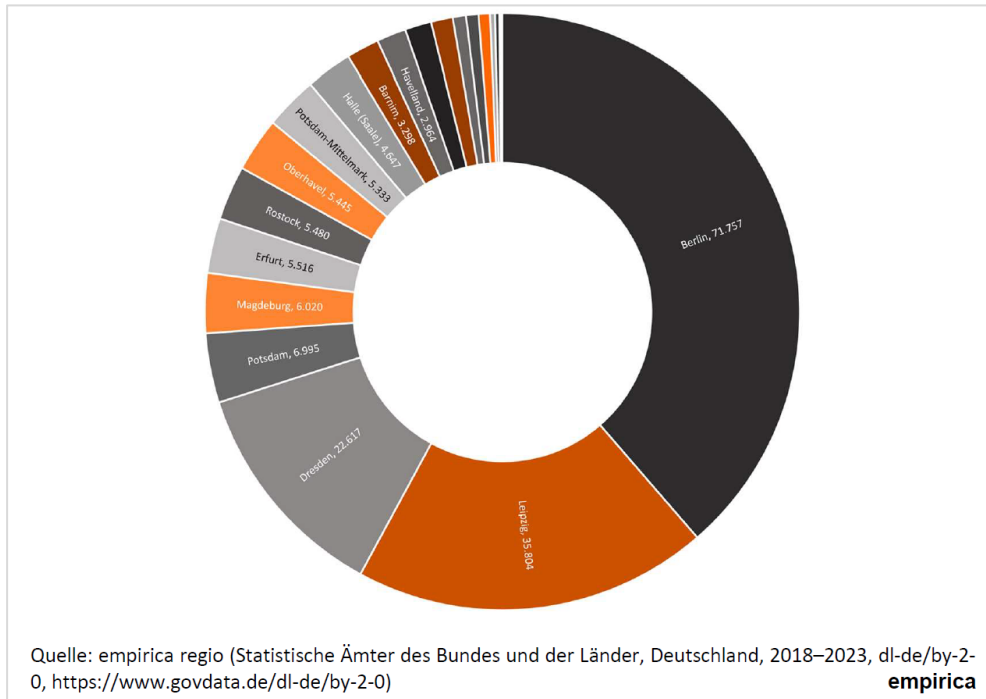
Die meisten ostdeutschen Innenstädte waren Ende der 2000er-Jahre im Wesentlichen durchsanziert. Einzelhandel und Gastronomie gingen wieder in die Innenstädte und die Innenstädte wurden langsam wieder zu zentralen Begegnungsstätten.

### Die Binnenmigration der Jungen

Ende der 2000er-Jahre änderte sich das Wanderungsmuster erneut. Während die Migration „Ost-West“ weiter abnahm bzw. seit Mitte der 2010er-Jahre sogar leicht positiv (ohne Berlin) wurde, nahm die Binnenwanderung innerhalb Ostdeutschlands zu. Die Hauptschwärmenden waren zwischen 25 und 30 Jahre alt und standen am Beginn ihres beruflichen Weges und der Familiengestaltung. Von den insgesamt 76 Landkreisen und kreisfreien Städten Ostdeutschland (inkl. Berlin) gewannen im Zeitraum

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

2009 bis 2013 zwar 22 Kreise durch die Binnenmigration, jedoch vereinten Städte wie Berlin, Leipzig, Dresden 70 % des Wanderungssaldos auf sich. Die Metropolen waren die Gewinner.



### In Ost wie West geringe Arbeitslosigkeit

In den 2010er- bis 2020er-Jahren drehte sich der Arbeitsmarkt beinahe vollständig. Die Arbeitslosenquote sank steil ab. In der Kerngruppe der 25- bis 55-Jährigen herrscht mit einer Arbeitslosenquote von 3,0 % (Ostdeutschland inkl. Berlin) Vollbeschäftigung. So liegt 2022 in 65 der 76 Kreise Ostdeutschlands die Quote in der Altersgruppe 25 bis 55 Jahre niedriger als die Arbeitslosenquote im westdeutschen Durchschnitt. Der Anteil der bei den Arbeitsagenturen gemeldeten offenen sozialversicherungspflichtigen Stellen an allen Arbeitsplätzen ist in Ost- und Westdeutschland mit 2,1 bzw. 2,2 % vergleichbar, was den Schluss ziehen lässt: das Arbeitslosigkeitsproblem in Ostdeutschland ist ebenfalls gelöst.

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

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

3 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hg.): Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West. Bonn/Berlin 2016, S. 61, Download unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/>

Mehr Informationen zur Studie als vhw Schriftenreihe Nr. 45 unter: [Link](#).

Belegexemplare unter: [presse@vhw.de](mailto:presse@vhw.de)

### KONTAKT

Referentin Öffentlichkeitsarbeit | Verband

Ruby Nähring

T 030 390 473-170

E [presse@vhw.de](mailto:presse@vhw.de)