

Aufwertung und Abwertung von Wohnungsbeständen als Ergebnis sozialer Prozesse

Aktuelle Tendenzen auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt

Nachdem um die Jahrtausendwende massive Leerstände als Symbol eines extremen Mietermarktes für fast alle Städte und Gemeinden der Neuen Länder charakteristisch waren und deshalb mediale wie auch wissenschaftliche Aufmerksamkeit auf sich zogen, scheint sich die Situation 27 Jahre nach der deutschen Vereinigung auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt entspannt zu haben.

Anstatt der „shrinking city“ (Oswalt 2004 und 2005) mit unaufhaltsamem Verfall sowie sozialer und ökonomischer Desintegration wurden zur Mitte der 2000er Jahre Re-Urbanisierungstendenzen für die großen Städte, welche zukünftig als Stabilitätsinseln in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft fungieren würden, festgestellt (z.B. Brake & Herfert 2012). Studien mit Schwerpunkt Ostdeutschland sind seitdem selten geworden. Fragen zum Wohnungs- und Immobilienmarkt und zur Demographie beziehen sich heute meist auf Gesamtdeutschland. Das Interesse am Sonderfall Neue Länder ist erlahmt und auch die jüngsten Zahlen aus dem Osten sind weniger alarmierend als zuvor.

Besondere Aufmerksamkeit erregte jüngst eine Studie des Berlin Instituts (Berlin Institut 2016), in welcher plakativ vom Stopp der Abwanderung aus dem Osten gesprochen wird, weil im kurzen Zeitraum von 2012 bis 2015 mehr Menschen aus dem Westen und dem Ausland in die Neuen Länder gezogen sind als umgekehrt. Als große Einschränkung dieser etwas polemisch vorgetragenen Feststellung gilt aber, dass sich diese Zuwanderung trotz insgesamt positivem Saldo, auf nur ganz wenige, ausgewählte größere Städte konzentriert: insbesondere Leipzig und Dresden. Des weiteren zählen Jena, Erfurt, Potsdam, Rostock und Halle zu den Gewinnern.

Auf den ersten Blick also gute Nachrichten für den ostdeutschen Wohnungsmarkt. Die Bevölkerungszahl stabilisiert sich und – für den Wohnsektor viel bedeutender – es werden steigende Haushaltszahlen sowie eine höhere Inanspruchnahme von Wohnfläche prognostiziert (BBSR 2015, Henger & Voigtländer 2015). Auch haben sich Ost- und Westdeutsche Immobilienmärkte weiter angenähert, Leerstand und Preisverfall im Osten sind vielerorts gestoppt. So unerwartet die relative Entspannung, so fragil und vor allem räumlich nur punktuell zutreffend ist sie bei genauerem Hinsehen.

Zunächst bleibt festzuhalten, dass die Stabilisierung und die Bevölkerungsgewinne nur für die bedeutenden Großstädte sowie wirtschaftlichen und/oder politischen Zentren in den Neuen Ländern zutrifft bzw. nur für 15 % der ostdeutschen Städte und Gemeinden. Im Umkehrschluss darf also nicht übersehen werden, dass anhaltende Schrumpfung die Realität für über 2/3 aller Kommunen ist. Auch im gesamtdeutschen Kontext ist Wachstum und demographische Stabilität zukünftig wahrscheinlich auf bestimmte Regionen vor allem Süd- und Südwestdeutschlands beschränkt. Daran dürfte auch die augenblickliche Zuwanderung aus Krisenländern der EU sowie von Kriegs- und Wirtschaftsflüchtlingen mittel- bis langfristig nur wenig ändern.

Es wäre mehr als fahrlässig, vom Re-Urbanisierungstrend der „Boomtown Leipzig“ eine gesamt-ostdeutsche Stabilisierung abzuleiten. Während sich die Re-Urbanisierung Leipzigs oder Dresdens durch Bevölkerungswachstum ausdrückt, ist die Chemnitzer Re-Urbanisierung dadurch charakterisiert, dass die drittgrößte Stadt Sachsens lediglich deutlich *langsamer schrumpft*, als ihr Umland (Gans 2015).

...

Als wichtiges positives Signal für Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt wird die Verringerung des strukturellen Wohnungsleerstandes gewertet. Auch hier bleibt zu bedenken, dass diese relative Stabilität insbesondere zwei Faktoren geschuldet ist. Zunächst darf nicht vergessen werden, dass die plötzliche Leerstandsproblematik der späten 1990er Jahre in sehr viel größerem Maße dem Platzen einer spekulativen Blase geschuldet ist, als der demographischen Entwicklung. So waren ansteigende Leerstände anfangs sogar in einer Phase sinkender Bevölkerungs- aber steigender Haushaltszahlen in den neuen Ländern zu verzeichnen (Jurczek & Köppen 2005). Angesichts objektiver Wohnungsnot zur Wende und bedingt durch steuerliche Anreize sowie Wiedervereinigungseuphorie wurde über den tatsächlichen Bedarf weit hinaus investiert, saniert und gebaut (Franz 2001, Dohse et al. 2005, Köppen 2005).

Besonders wichtig in diesem Zusammenhang sind die Initiativen zum Stadtumbau in den neuen Ländern. Insbesondere das Bund-Länder Programm „Stadtumbau-Ost“ subventionierte letztlich den Rückbau leerstehender Immobilien, um einen weiteren Zuwachs des strukturellen Leerstandes zu verhindern. Die derzeitige Situation ist entsprechend den lokalen Rahmenbedingungen mehr oder weniger stabil. So sind Quoten von über 10 % Leerstand immer noch weit von dem als für einen gut funktionierendem Markt günstig gesehenen Wert von 5 % entfernt. Ausgeprägte Mietermärkte sind nicht nur für die Mehrheit der ostdeutschen Städte und Gemeinden, sondern auch für die meisten, nicht „hippen“ Stadtviertel der ostdeutschen Boomtowns charakteristisch. Zudem ist in diesen Quartieren und Kommunen mit zukünftigem, demographisch geleitetem Leerstand durch Bevölkerungsschwund und Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen; Stabilisierung oder Re-Urbanisierung sind insbesondere für die ostdeutschen Klein- und Mittelstädte eher unwahrscheinlich.

Zwar ist in ganz Deutschland statistisch die durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmeter/Person gestiegen und dieser Trend wird auch noch kurzfristig bestehen bleiben. Doch dort, wo die Einwohnerzahlen rückläufig sind, ist dies derzeit lediglich einem Struktureffekt geschuldet. Während z.B. 2007 in Ostdeutschland den über 75-Jährigen 39 m² Wohnraum zur Verfügung stand, waren es lediglich 22 m² im Durchschnitt für die 25-29-Jährigen (Henger & Voigtländer 2015).

Auffällig ist, dass gerade in Seniorenhaushalten die Wohnfläche zunimmt. Dies wiederum hat mit dem Phänomen des „Ageing in Place“ zu tun. Zunächst bleiben ältere Menschen auch dann in ihrer Wohnung oder ihrem Haus leben, wenn die Kinder das Haus verlassen. Dadurch ergibt sich ein statistischer Anstieg der Wohnfläche pro Person. Wenn bei einem älteren Paar der Partner oder die Partnerin verstirbt oder ein Umzug wegen intensiver Betreuungsbedürftigkeit erfolgt, verdoppelt sich die Wohnfläche pro Person im betroffenen Haushalt rein rechnerisch, ohne dass die Bezugsperson überhaupt umzieht. Dieses Phänomen ist insbesondere im demographisch älteren Osten Deutschlands und dort in Siedlungen des komplexen Wohnungsbaus mit aus der DDR Zeit „ererbten“ homogenen Altersstruktur typisch.

Ähnlich verhält es sich mit der Zunahme der Haushaltszahlen. Auch hier sind diese in Ostdeutschland nicht als Folge einer neuen Zuwanderungswelle zu werten, sondern ein Ausdruck des seit den späten 1980er Jahren in der alten Bundesrepublik bereits festgestellten Phänomens der „Singularisierung“. Junge Menschen binden sich später, mehr Menschen leben alleine. Ohne massive Zuwanderung nach Ostdeutschland, und dies ist trotz des augenblicklichen Booms in den zentralen Städten nicht als langfristiger Trend absehbar, werden sich die Haushaltszahlen wieder rückläufig entwickeln. Dadurch wird schon kurzfristig ein Rückgang der Nachfrage und wieder steigender Leerstand erwartet - auch in Westdeutschland (BBSR 2015, S.90). ...

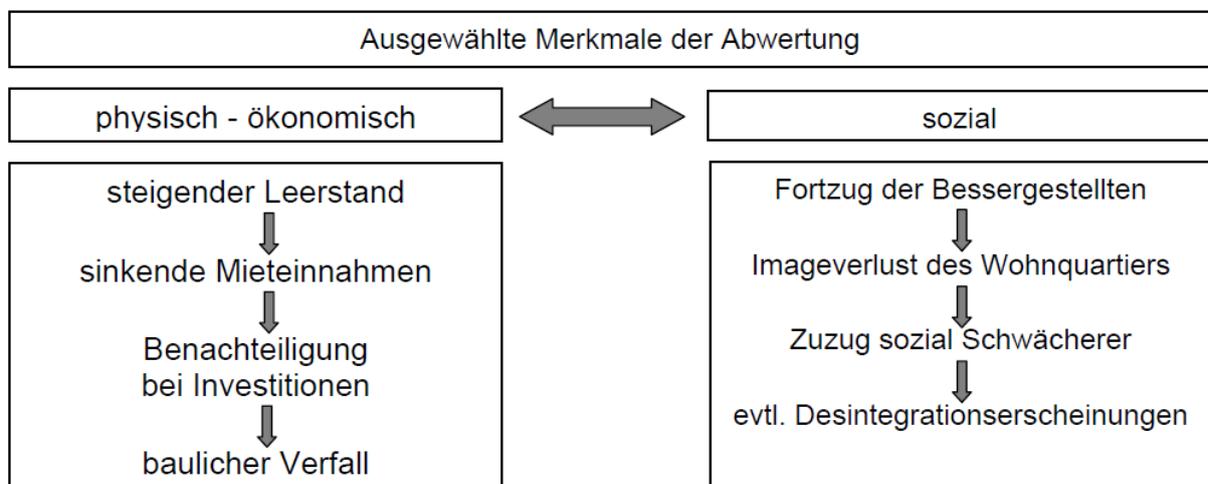
Angesichts der augenblicklich sehr hohen Zuwanderung nach Deutschland stellt sich die Frage, inwiefern die derzeitigen Modellrechnungen noch zutreffend sind. Die vorgesehene Umverteilung der Flüchtlinge gemäß des Königsteiner Schlüssels kann die demographischen Verhältnisse gerade in Schrumpfungsorten kurzfristig verändern. Ungeachtet der sehr emotional geführten Integrationsdiskurse, bleibt hier sehr kritisch zu hinterfragen, inwiefern eine „demographische Sanierung“ des Wohnungsmarktes durch Flüchtlinge erwartet werden kann. Spätestens wenn das Bleiberecht erteilt ist und eine eventuelle Residenzpflicht wegfällt, ist mit einem Fortzug eines großen Teils der Personen in die ökonomisch prosperierenden Regionen der Bundesrepublik zu rechnen.

Die Herausforderungen für die ostdeutschen genossenschaftlichen und kommunalen Vermieter haben sich also nicht grundlegend gewandelt und eine überraschende Trendwende ist derzeit nicht zu erwarten. Vielmehr müssen auch zukünftig quartiers- und blockbezogene Strategien verfolgt werden, welche eine genaue Kenntnis der sozio-demographischen Charakteristika derzeitiger Mieter und potenzieller Nachfrager erfordern.

Aufwertung und Abwertung von Beständen

Das in den überwiegenden Teilen Ostdeutschlands noch immer zu verzeichnende Wohnungsüberangebot eröffnet den meisten Mietern die Möglichkeit, einen ihren individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen entsprechenden Wohnraum zu wählen. Seit Mitte der 1990er Jahre ergeben sich daraus je nach Quartier, urbaner Charakteristik und Ausgangslage bis heute anhaltende Entmischungsprozesse unter den Bewohnern einzelner Wohnungsbestände, die wiederum zu sozialen und wirtschaftlichen Aufwertungs- bzw. Abwertungserscheinungen von Teilbeständen führen.

Am Beginn einer sich daraus ergebenden Kausalkette steht zu allererst, dass durch steigenden Fortzug verbunden mit Leerstand auch die Mieterlöse sinken, was häufig zu Benachteiligungen bei Investitionen führt und Instandhaltungs- und Instandsetzungstau entstehen lässt. Als soziale Determinante ist innerhalb des Abwertungsprozesses zu beobachten, dass verstärkt ökonomisch Bessergestellte wegziehen und damit einen voranschreitenden Imageverlust des gesamten Wohnquartiers beschleunigen. In die dann frei werdenden Wohnungen ziehen vermehrt sozial Schwächere, so dass im Extremfall Desintegrationserscheinungen beobachtet werden können.



...

Soziale wie auch physisch-ökonomische Merkmale sind oftmals kausal miteinander und selbstverstärkend verknüpft. Problematisch ist, dass derartige Abwertungsprozesse gleich-zeitig gravierende Auswirkungen auf die Stabilität des jeweiligen Wohnungsbestandes haben.

Typisch für instabile und damit problematische Quartiere sind

- hoher Leerstand,
- hoher Anteil älterer Mieter,
- Dominanz ökonomisch und sozial schwächerer Haushalte,
- überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit,
- Zuzug finanziell Schlechtergestellter,
- geringe Wohnzufriedenheit,
- hohes Abwanderungspotential aufgrund von Mängeln im Wohngebiet und
- negatives Image des Bestandes.

Sozio-demographische Analysen

Um von Vermieterseite angemessen auf kritische Entwicklungstrends reagieren und entsprechend gegensteuern zu können, ist es notwendig, soziale Umbrüche frühzeitig zu erkennen. Spezielle sozio-demographische Untersuchungen nehmen sich dieser Problematik im Besonderen an. Dabei werden für die einzelnen Bestandscluster Auf- und Abwertungserscheinungen festgestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Stabilität eingeordnet, um daraus letztendlich konkrete Steuerungsmaßnahmen abzuleiten.

Grundlage solcher Untersuchungen sind umfassende Erhebungen empirischer Daten in Form von Mieterbefragungen zu den Themen Wohnzufriedenheit, Fortzugsneigungen und struktureller Zusammensetzung der Haushalte. Die im Folgenden vorgestellten Erkenntnisse basieren auf der synthetischen Zusammenfassung empirischer, repräsentativer Analysen aus den Jahren 2001 bis 2015 für Wohnungsunternehmen vor allem in ostdeutschen Klein- und Mittelstädten mit Einwohnerzahlen von 10.000 bis 20.000. Diese kleineren und mittleren Städte der Neuen Länder sind insbesondere deshalb interessant, weil sich hier die Herausforderungen entspannter Wohnungsmärkte besonders akzentuiert abbilden.

Im Folgenden sollen beispielhaft drei synthetische (zur gebotenen Anonymisierung jeweils sehr ähnliche, zusammengefasste) Bestandscluster betrachtet werden, die typischen Beständen ostdeutscher Wohnungsunternehmen entsprechen:

A. Wohnungsbestand im zentralen Stadtgebiet

B. Wohnsiedlungen am Rand der Kernstadt

C. Wohnsiedlungen in äußerer Stadtrandlage

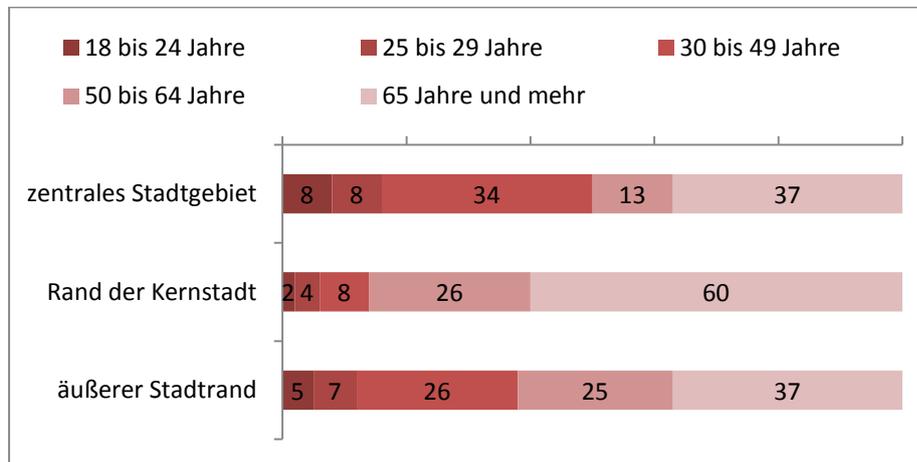
Bereits abgelaufene soziale Prozesse

Im Folgenden werden zwei besonders auffällige sozio-demographische Merkmale mit hoher Dynamik und Relevanz für die sozialen Effekte in den Quartieren für die letzten beiden Jahrzehnten in den Vordergrund gestellt: Alter(ung) und Beschäftigung der Haushaltsvorstände, wobei Letztere auf das zur Verfügung stehende Einkommen schließen lässt.

...

Ausgangspunkt der Betrachtungen ist der Umstand, dass es vor 1990, d.h. in der DDR, mit Ausnahme gezielt vernachlässigter Altbauviertel und ganz vereinzelter Elitequartiere kaum soziale Entmischung gab. Lediglich auffällige Altersstruktureffekte sind nachweisbar, da nach Fertigstellung neuer Wohngebieten diese Bestände von meist relativ demographisch homogenen Haushalten belegt wurden.

Abb. 1: Verteilung der Altersklassen in % (2010-2015)



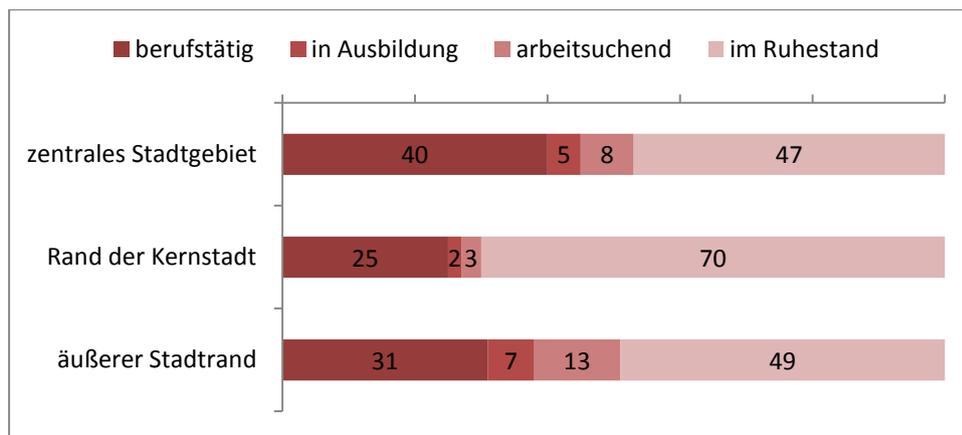
In den zentral gelegenen Wohnungsbeständen sind Mieter aller Altersklassen, und dies recht gleichmäßig verteilt, zu finden. Die Gruppe der über 64-jährigen dominiert zwar, es ziehen allerdings junge Mieter zu, was letztlich die aus der Stadtforschung bekannte „klassische“ Vorliebe jüngerer Haushaltsgründer, meist Singles, für zentrale urbane Wohnstandorte belegt. Unter den Zuzüglern überwiegen konkret Singles, kinderlose Paare und Ein-Kind-Familien.

Die am Rande des Stadtzentrums gelegenen Siedlungen hingegen sind in den letzten Jahren von besonders starker demographischer Alterung betroffen. An der Alterszusammensetzung sind bis heute Fertigstellung und Bezugsjahr der Wohnungen noch deutlich ablesbar. Seinerzeit zogen in der Mehrheit junge Paare, d.h. 25- bis 30-jährige Mieter mit ihren (ersten) Kindern in das Quartier. Diese Wohnungen werden heute mortalitätsbedingt zunehmend frei.

Ein eventueller Fortzugstrend Älterer in angemessenere Wohnungen, wenn z.B. die Kinder aus dem Haus sind oder ein Partner verstirbt, ist (noch?) nicht nachweisbar, weder in den untersuchten Beständen, noch als Trend auf bundesweiter Ebene. „Ageing in Place“ ist das durchschnittliche Verhalten der Menschen, auch wenn vereinzelt eine bewusste Rückkehr der Senioren in die Stadtkerne, in die unmittelbare Nähe wichtiger sozialer, medizinischer und Versorgungsinfrastrukturen seitens der Stadtplanung postuliert wird. Wenn ein Umzug in höherem Alter erfolgt, so ist dies oftmals ein erzwungener Umzug ins Pflegeheim oder auf Initiative und Motivation durch enge Angehörige (erwachsene Kinder) erfolgt.

Auch am Stadtrand ist das Bezugsjahr anhand der Altersklassen noch deutlich ablesbar. Diese alteingesessenen Bewohner bedingen heute das hohe Durchschnittsalter des Wohngebiets. Auf der anderen Seite aber sorgt ein durchaus bestehender Zuzug junger Menschen und von Familien mit Kindern für eine gewisse Altersmischung.

Abb. 2: Beschäftigung der Haushaltsvorstände in % (2010-2015)



Ein weiteres Indiz für die in den vergangenen Jahren vollzogenen sozialen Veränderungen ist die Beschäftigungssituation der Haushaltsvorstände, die sich unmittelbar auf die ökonomischen Verhältnisse der Mieter auswirkt.

Im Stadtzentrum stehen sich ältere Rentner und jüngere Berufstätige gegenüber. Dass diese infrastrukturell begünstigte Wohnungslage auf berufstätige Mieter attraktiv wirkt, erhöht das ökonomische Potenzial in diesem Bestand erheblich.

Am Rande der Kernstadt fällt der sehr hohe Anteil an Ruheständlern auf. Während die „alten Rentner“ kein ökonomisches Problem darstellen, sind die „jungen Rentner“ zunehmend durch gebrochene Erwerbsbiographien der Nachwendejahre und die Folgen der allgemeinen Schwächung des Wohlfahrtsstaates einschließlich Rentensystem gekennzeichnet. Ihr finanzieller Rückhalt ist mit dem der noch Älteren meist nicht annähernd zu vergleichen.

In Stadtrandlage ist die Anzahl der derzeit erwerbslosen Haushaltsvorstände am höchsten, was das geringere ökonomische Potenzial dieser Bewohner verdeutlicht. Eine Gruppe, die in den beiden ersten Segmenten weniger vorhanden ist, sind die ebenfalls noch finanziell nicht so gut ausgestatteten Auszubildenden. Problematisch im Sinne der Stabilität bzw. Fluktuation in der Wohnlage ist vor allem die (zwangsläufig) hohe Mobilität dieser Mietergeneration.

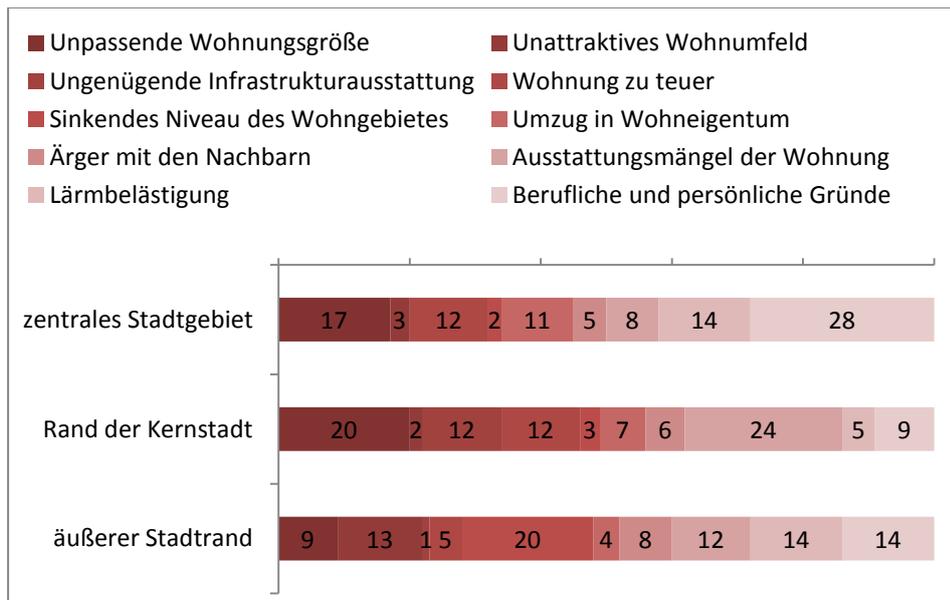
Zukünftig ablaufende Entmischungsprozesse

Aufschluss zu künftig noch zu erwartenden sozialen Auf- und Abwertungsprozessen geben die Angaben der Mieter zu ihren aktuellen Umzugsplänen. Umzugsbereite Haushalte gehören vor allem den jüngeren Altersgruppen an. Besonders die im Verhältnis statushöheren Berufsgruppen, die finanziell besser gestellt sind, möchten zukünftig häufiger ihren Wohnstandort verlagern.

Die wissenschaftliche Diskussion ist nicht ganz eindeutig, ob bei der Wohnstandortwahl heute vorrangig Lebensstil, also sog. identitätsstiftende Faktoren wie Kulturorientierung und andere, individuelle Geschmacksfragen ausschlaggebend sind, oder ob letztendlich stets klassische sozio-ökonomische und sozio-demographische Bedingungen die Auswahl und Entscheidung bedingen.

Eine jüngere Überblicksstudie (Rössel & Hoelscher 2012) mit empirischen Forschungen in Leipzig, wo eine lebensstilbedingte Entscheidung durch den ausgeprägten Mietermarkt sehr viel leichter fällt als auf anderen Wohnungsmärkten, zeigt relativ klar auf, dass allen Lebensstildiskussionen zum Trotz die Einkommensverhältnisse als zentrale Determinante die Standortwahl beeinflussen. Lebensstile sind eine Variable unter anderen Variablen, aber nicht der neue Schlüssel zum Verständnis von Wohnstandortentscheidungen. Insbesondere nicht für finanziell schwach ausgestattete Haushalte, die ästhetische Kriterien und ähnliches dem Kostenaspekt grundsätzlich unterordnen müssen.

Abb. 3: Fortzugsgründe in % (2010-2015) (Mehrfachnennungen möglich)



Die Gründe für einen Umzug in den von uns durchgeführten Studien unterscheiden sich dabei innerhalb der Wohnstandorte. Während in der Kernstadt berufliche Gründe für einen Auszug überwiegen, sind es am Innenstadtrand vor allem Fragen der Wohnungsgröße und –ausstattung. Von den Mietern an den Stadtgrenzen wird das sinkende Niveau des Viertels mit deutlichem Abstand am häufigsten als Fortzugsgrund genannt. Noch keine Erkenntnisse bestehen zu den später tatsächlich verwirklichten Umzügen; hier wären Folgestudien in den Beständen sehr aufschlussreich.

Einordnung der Wohnstandorte

Auf Basis der bereits beobachteten und noch bevorstehenden Veränderungen, können die drei Wohnstandorte hinsichtlich ihrer sozialen und ökonomischen Stabilität charakterisiert und eingeordnet werden, um Schlussfolgerungen für Gegenmaßnahmen und entsprechende Planansätze zu ziehen.

Werden anhand eines Indikatorenkatalogs die positiven und negativen Merkmale der Wohnstandorte gegenübergestellt, so ist der Wohnungsbestand in zentraler Lage ein sich „stabil“ entwickelndes, das Stadtrandgebiet eher als ein sich „instabil“ entwickelndes Wohngebiet einzuordnen. In den Objekten am Rande der Innenstadt überwiegen die positiven Faktoren gegenwärtig noch. Es ist jedoch noch nicht absehbar, wie sich dies aufgrund der Anpassungen in der Altersstruktur verändern wird, daher die Einordnung: „mäßig stabil“.

Abb. 4: Ausgewählte Merkmale stabiler und instabiler Wohnungsbestände (2010-2015)

Einordnung der Wohnstandorte			
	zentrales Stadtgebiet	Rand der Kernstadt	äußerer Stadtrand
Qualitativ gut bewertetes Infrastrukturangebot	x		x
Durchmischte Altersgruppen	x		x
Dominanz ökonomisch Bessergestellter		x	
Niedrigerer Anteil Arbeitsloser		x	
Zuzug jüngerer, statushöherer Bewohner	x		
Fortzug aufgr. beruflicher u. persönlicher Gründe	x		
Verstärkter Wille zum Bleiben		x	
Tendenz zur Überalterung		x	x
Dominanz ökonomisch schwacher Haushalte			x
Relativ hoher Anteil Arbeitsloser			x
Höheres Abwanderungspotenzial			x
Zuzug statusniederer Bewohner		x	x
Fortzug aufgrund von Wohn- u. Umfeldmängeln		x	x
Stabilität	stabil	mäßig stabil	instabil

Strategien und Lösungsansätze

Bei der Suche nach Strategien und Lösungsansätzen, um die analysierten und bezüglich ihrer Stabilität eingeordneten Bestände weiter zu entwickeln, stellen sich primär drei Fragen:

1. Wer sind die Hauptzielgruppen?
2. Was sind die Wohnbedürfnisse der Hauptzielgruppen?
3. Welche Investitionen sind für das Unternehmen notwendig, um die vorhandene Situation den Bedürfnissen der Zielgruppen anzupassen?

Der zentrale Wohnungsbestand, als ein relativ stabiles Cluster, ist im Sinne der künftigen Bestandsentwicklung im Allgemeinen als eher unproblematisch einzuordnen. Hauptzielgruppe sind kleinere Senioren- und junge Haushalte, die Wert auf intakte Infrastruktur und Innenstadtlage legen. Investitionen sollten sich deshalb auf die ständige Fortführung von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten richten.

In der Wohnsiedlung am Rande der Kernstadt stellt sich die sozio-demographische Situation hingegen weitaus schwieriger dar. Hauptzielgruppe sind, dem hohen Altersdurchschnitt geschuldet, Mieter mit einem erhöhten Bedürfnis nach Sicherheit und Ruhe. Diesen Ansprüchen kann relativ einfach begegnet werden. Aufgrund der Altersstruktur in diesen Siedlungen werden hier jedoch zunehmend Wohnungen frei. Die prinzipiell familienfreundliche Wohnlage bedarf bei einem Zuzug jüngerer Zielgruppen spezielle Investitionen in Umfeld und Nachbarschaft, um Konflikte zwischen jungen und alten Mietern zu vermeiden. Parallel dazu muss dem Trend, dass Senioren ihre Selbständigkeit und damit ihre Wohnung immer später aufgeben, durch eine zunehmend altersgerechte Ausstattung Rechnung getragen werden. Letzterer Punkt sollte auch am äußeren Stadtrand bei Investitionen berücksichtigt werden. Auch dort ist die Zielgruppe der Rentner in den letzten Jahren stark angestiegen.

Die vergleichsweise ökonomisch schwächer gestellten Mieter in diesem Wohngebiet sorgen für eine sozial stark gemischte Mieterschaft. Ein wichtiger Grund für das Verbleiben im Bestand ist in der Regel die vergleichsweise niedrigere Miete. In diesen Lagen sollten insbesondere Investitionen fließen, um sowohl die Wohnumfeldgestaltung attraktiver zu machen als auch das Sozialimage der Gebiete anzuheben und den Mietern Identifikationsmöglichkeiten mit ihrem Viertel zu bieten.

Ein kritisches Aufgabenfeld wird die Erschließung neuer Mietergruppen sein. Die derzeitige Nachfrage durch jüngere Mieter in den innerstädtischen Quartieren ist einerseits der Renaissance des Urbanen Lebens (typischer Weise im sanierten Altbau), andererseits den demographischen Folgen der relativ geburtenstarken Jahrgänge von ca. 1977 bis 1986 in der Deutschen Demokratischen Republik geschuldet. Die Angehörigen dieser Generation haben ihre Haushalte in den letzten Jahren gegründet. Abgelöst wird diese Gruppe schon kurzfristig von einer extrem schwachen Kohorte der nach 1989 Geborenen. Gleichzeitig ist vor allem in Beständen des komplexen Wohnungsbaus mit dem mortalitätsgeleiteten Freiwerden von Wohnungen zu rechnen, welcher im ungünstigsten Fall auf Grund des schwachen demographischen Potenzials, also des schieren Fehlens möglicher jüngerer Nachfrage, in mortalitätsgeleiteten Leerstand münden kann. Ein zweiter Leerstandsschock, ähnlich der damals unvorhergesehenen Entwicklungen der 1990er Jahre ist zwar nicht zu erwarten, aber die urbane Renaissance – analog den derzeitigen Trends in den Großstädten – ist in für die Klein- und Mittelstädte kaum zu erwarten. Eine erneute Leerstandswelle ist wahrscheinlicher.

Die Zusammenschau der empirischen Untersuchungen in den synthetischen Bestandstypen belegt aber auch, dass eine sehr genaue, lokale Analyse vonnöten ist und grobe Einordnungen wie „Mittelstadt“ oder „Ostdeutschland“ zu kurz greifen. Das für demographischen Wandel und Regionalentwicklung charakteristische enge Nebeneinander von Wachstum, Schrumpfung und Stabilität je nach Lage und Umfeld kann sehr kleinräumig auftreten.

Sollten sich die optimistischen Annahmen der urbanen Zentren als Stabilitätspole auch für der Klein- und Mittelstädte bestätigen, sind zumindest höhere Wanderungsgewinne (bzw. weniger Abwanderung) als zunächst prognostiziert zu erwarten. Und selbst auf extrem „entspannten“ Wohnungsmärkten existieren begehrte Wohnlagen ohne größere Vermarktungsprobleme. Auch Neubau ist in Schrumpfungsregionen mit schwacher und nachlassender Nachfrage zu verzeichnen, da die vorhandenen Bestände nicht immer zur Nachfrage passen. Faktoren wie Wohnungszuschnitt, Altengerechtigkeit, Barrierefreiheit oder Energieeffizienz sind hier als Gründe für Neu- und Umbau zu nennen (siehe auch BBSR 2015).

Fazit

Sozio-demographischen Analysen kommt eine besondere Bedeutung zu, um soziale Aufwertungs- und Abwertungserscheinungen von Wohnungsbeständen zu erkennen und Gegenstrategien zu entwickeln. Einordnung und Systematisierung der beschriebenen synthetischen Wohnungsbestände entsprechen nur einem beispielhaften Muster, das je nach Spezifika des lokalen Wohnungsmarktes variiert. Analytische Erkenntnisse, die im Rahmen sozio-demographischer Analysen gewonnen werden, sind geeignet, die wohngebietspezifischen Planungen mit dem Ziel zu determinieren, die Stabilität der einzelnen Bestandscluster zu erhöhen bzw. zu erhalten.

Ansprechpartnerin: Frau Dipl.-Geogr. Katharina Köppen

...

Literatur

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung [Hrsg.] (2016): Im Osten auf Wanderschaft – Wie Umzüge die demografische Landkarte zwischen Rügen und Erzgebirge verändern. Berlin. http://www.berlin-institut.org/publikationen/studien/Im_Osten_auf_Wanderschaft

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [Hrsg.] (2015): Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzender Eigentümer auf eine verminderte und veränderte Nachfrage in sich entspannenden Wohnungsmärkten. (= BBSR-Online-Publikation 19/2015, Dezember 2015). <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/ON192015.html?nn=415910>

Brake, K. & G. Herfert [Hrsg.] (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.

Demary, M. & M. Voigtländer (2009): Immobilien 2025 - Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Immobilienmärkte, IW-Analysen Nr. 50. Köln.

Dohse, K.; Krieger-Boden, C.; Sander, B. & R. Soltwedel (2002): Vom Mangel zum Überfluss. Ostdeutsche Wohnungsmärkte in der Subventionsfalle. Kieler Diskussionsbeiträge, No. 395. Kiel.

Franz, P. (2001): Leerstände in ostdeutschen Städten: Keineswegs nur ein wohnungspolitisches Problem. In: Wirtschaft im Wandel, Heft 2, S. 27-34.

Gans, P. (2015): Reurbanisierungstypen in Deutschland: Wissensökonomie und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2004 – 2010). In Arbeitsberichte der ARL 14, S. 11-31.

Henger, R. & M. Voigtländer (2015): Vereint in regionalen Unterschieden – Der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung. IW policy paper, 31/2015.

Jurczek, P. & B. Köppen (2005): Aufbau oder Abriss Ost? Konzeptionelle Überlegungen Zur Nachhaltigen Stadtentwicklung In den Neuen Ländern. (=Zukunftsforum Politik 63), Berlin.

Köppen, B. (2005): Stadtentwicklung zwischen Schrumpfung und Sprawl: Auswirkungen der Stadt-Umland-Wanderungen im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau. Tönning.

Oswalt, P. [Hrsg.] (2004): Schrumpfende Städte. Band 1: Internationale Untersuchung. Ostfildern.

Oswalt, P. [Hrsg.] (2005): Schrumpfende Städte. Band 2: Handlungskonzepte. Ostfildern.

Rössel, J. & Hoelscher, M. (2012): Lebensstile und Wohnstandortwahl. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie (KZfSS) 2012, 64, 2, S. 303-327.