

Resümee

Hartmut Biele

Präsident des Statistischen Bundesamtes des Freistaates Sachsen

Die amtliche Statistik ist natürlich nicht in der Lage, für die sehr problematische Lage auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt Lösungen anzubieten. Gleichwohl stellt sie aber umfangreiches und gesichertes Zahlenmaterial für die Analyse der Ist-Situation zur Verfügung. Darüber hinaus ist sie sogar im Stande, gemeinsam mit entsprechenden Forschungseinrichtungen auf der Grundlage leistungsfähiger mathematisch-statistischer Verfahren, Prognosen für die zukünftige Entwicklung zu erstellen.

Damit ist es für die betroffenen Experten aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft möglich, ihre notwendigen Entscheidungen nicht allein gefühlsmäßig aus dem Bauch heraus oder aus der Beobachtung einiger Einzelphänomene zu treffen, sondern auf der Basis fundierter wissenschaftlicher Erkenntnisse.

Die als Anlage dargestellten Tafeln, Diagramme, Kurven und Tabellen sollen beispielhaft das Instrumentarium und wenige wichtige Ergebnisse darstellen.

Grundlage dieser Ergebnisse sind eigene Erhebungen und Berechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen sowie die Ergebnisse einer Forschungskooperation des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung in Bonn mit dem Institut für Ökologische Raumentwicklung Dresden. Zur vertiefenden Befassung sind folgende Quellen zu nennen:

- Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Sachsen (Internet: www.Statistik.Sachsen.de)
- IÖR Texte Nr. 133: "Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland"; Ergebnis ist nach Planungsregionen berechnet und dargestellt!
- IÖR Texte Nr. 132: "Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage in sächsischen Städten"

Als Fazit lassen sich folgende Tatbestände feststellen:

- die Lage in Ost- und Westdeutschland ist völlig unterschiedlich,
- die Bevölkerung in Sachsen nimmt weiter ab (wobei die gesamtdeutsche zunimmt),
- die Bevölkerung wird älter,
- die Abwanderung aus den Städten (insbesondere den Mittelstädten ca. 20 %) wird weiter anhalten,
- die Struktur der Haushalte wird sich weiter zu Gunsten der Ein- und Zweipersonenhaushalte verändern,
- die Größe der einzelnen Wohnung und auch der Wohnfläche je Bewohner wird weiter zunehmen,
- eine Nachfrage im Mietwohnungsbau ist praktisch nicht vorhanden, Ausnahme gibt es für spezielle Lagen in Großstädten und im Großraum Berlin,
- die Eigentumsquote steigt weiter an, d.h. im Einfamilien- und Zweifamilienhausbereich sowie Eigentumswohnungen gibt es Nachfrage,
- die Anzahl der potentiell stärksten Nachfragegruppe (25-40 Jahre alt) nach Wohnraum nimmt deutlich ab,
- da die regionale Entwicklung äußerst differenziert ist, gibt es keine allgemeine Lösung; jeder Standort muss individuell betrachtet werden,
- eine hinreichend genaue Erfassung des tatsächlichen Leerstandes und seiner Struktur gibt es derzeit nicht; Schätzungen gehen von ca. 1 Mio. leerstehenden Wohnungen in Ostdeutschland aus.

Anlagen: Tafel 1 bis Tafel 13

Anlage

[Tafel 1](#), [Tafel 2](#), [Tafel 3](#), [Tafel 4](#), [Tafel 5](#)

Die Beispiele der Lebensbäume für Sachsen von 1890, 1933, 1946, 1999 und 2015 lassen erkennen, wie schwerwiegende gesellschaftliche Umbruchprozesse das Bevölkerungswachstum nachhaltig beeinflussen. Ausgehend von einem "gesunden" Lebensbaum im Jahre 1890 sind bis 1999 zu erkennen: 1. Weltkrieg, Weltwirtschaftskrise, 2. Weltkrieg, Pillenknicke bzw. Freigabe der Abtreibung, Wohlstandsentwicklung ab den 70er Jahren.

[Tafel 6](#), [Tafel 7](#)

Der eingetretene Bevölkerungsverlust durch Abwanderung und Sterbeüberschuss nach der Wende wird sich bis zum Jahre 2015 weiter fortsetzen. Der prognostizierte positive Wanderungssaldo reicht nicht aus, das Geburtendefizit

auszugleichen. Da sich Zuwanderung nicht gleichmäßig auf den Lebensbaum auswirkt (nicht alle Altersgruppen sowie Geschlechter bekommen proportional den gleichen Zuwachs aus Zuwanderung), wird die Struktur der Lebensbäume weiter ausdifferenziert.

[Tafel 8](#)

Die Lastquotienten beschreiben, wie viele nichterwerbsfähige Personen (jünger als 20 Jahre, älter als 60 Jahre) auf potentielle Erwerbspersonen kommen (20 - 60 Jahre). Dargestellt ist ein Zeitraum von 1890 bis 2015. Es werden immer mehr alte Menschen zu versorgen sein. Bei Kindern und Jugendlichen werden es dagegen immer weniger.

[Tafel 9](#)

Aus der Darstellung der Anzahl der Baugenehmigungen im Einfamilien-/Zweifamilienhausbereich bzw. des Mehrfamilienhausbaus zeigt sich, dass der Markt schon 1995 auf die abzeichnende Entwicklung reagiert hat und das Angebot an neue Wohnungen zurückgegangen ist.

[Tafel 10](#)

Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Haushaltsstruktur. Die Tendenz des Anwachsens des Anteils an Ein- und Zweipersonenhaushalten ist sehr deutlich zu sehen.

[Tafel 11](#)

Die Tabelle beschreibt den Trend des Anstiegs der Anzahl der Wohnungen je 1 000 Einwohner bei gleichzeitigem Anstieg der Fläche je Wohnung.

[Tafel 12](#)

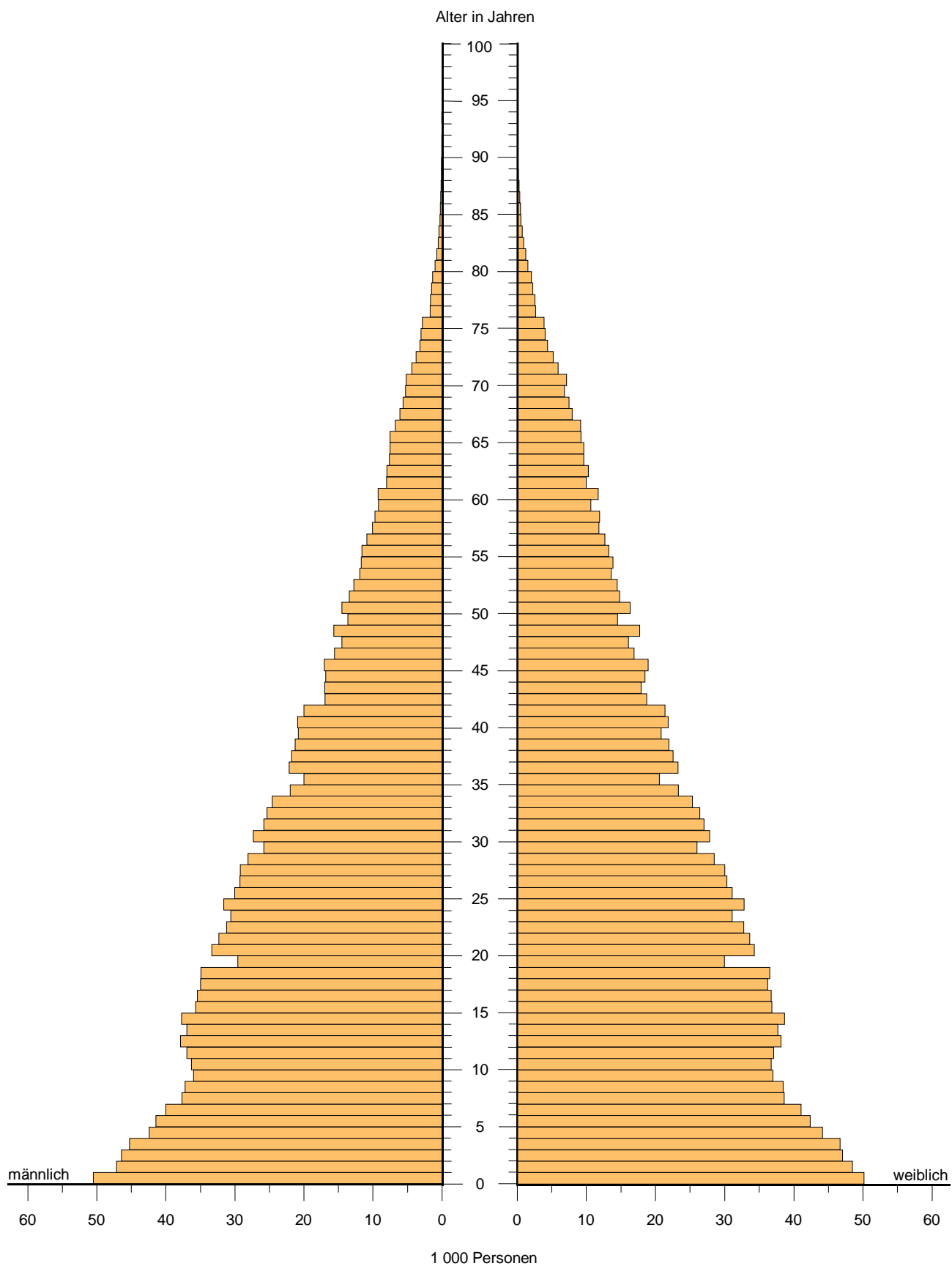
Diese Tabelle beschreibt den prognostizierten Bedarf an Wohnungen bis zum Jahre 2015 in Ostdeutschland.

[Tafel 13](#)

Diese Tabelle stellt die prognostizierte Fertigstellung von Wohnungen pro 1 000 Einwohner bis zum Jahre 2015 für alle ostdeutschen Länder dar.

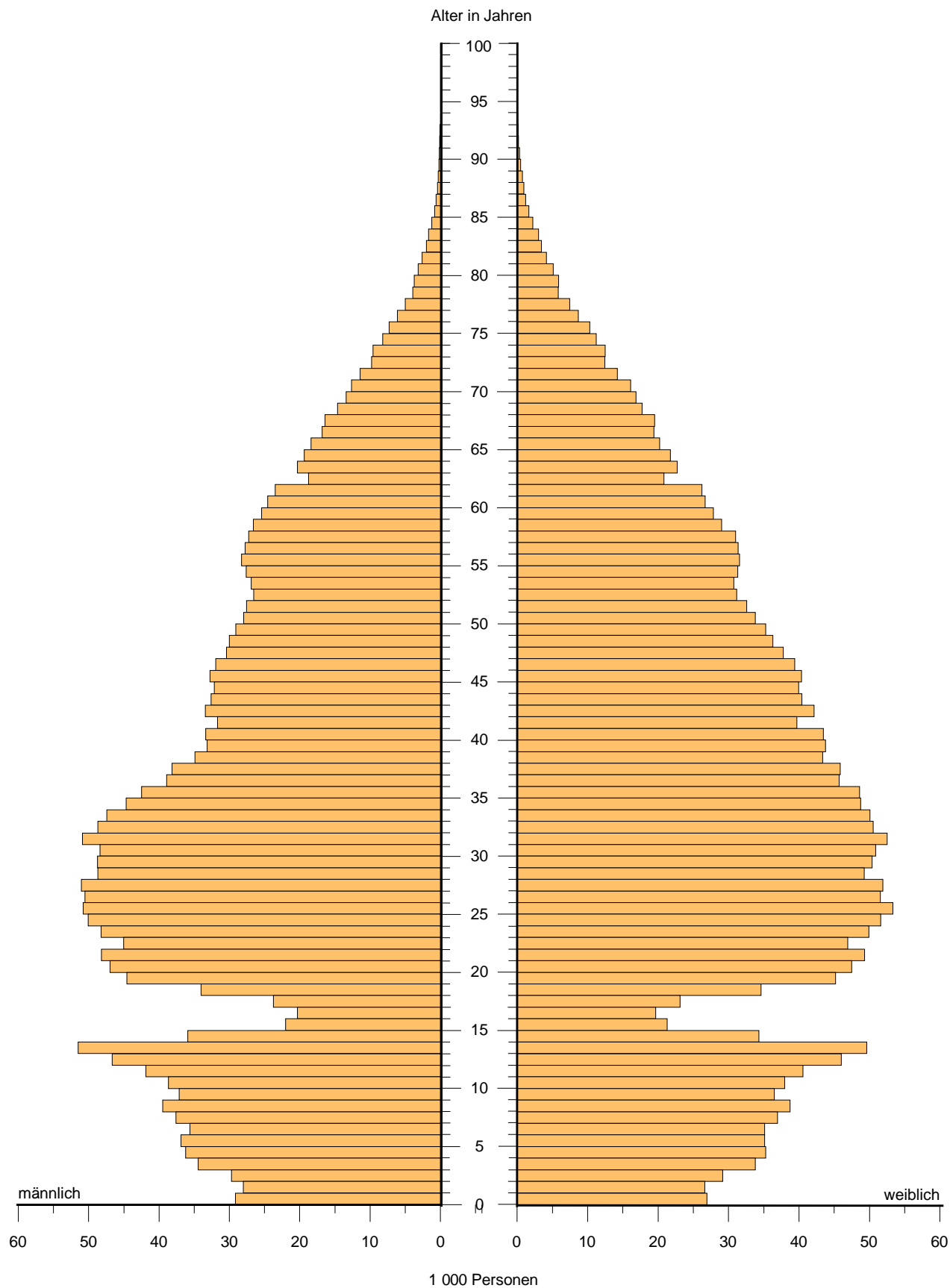
Bevölkerung des Königreichs Sachsen 1890 nach Alter und Geschlecht

Ergebnis der Volkszählung vom 1. Dezember 1890



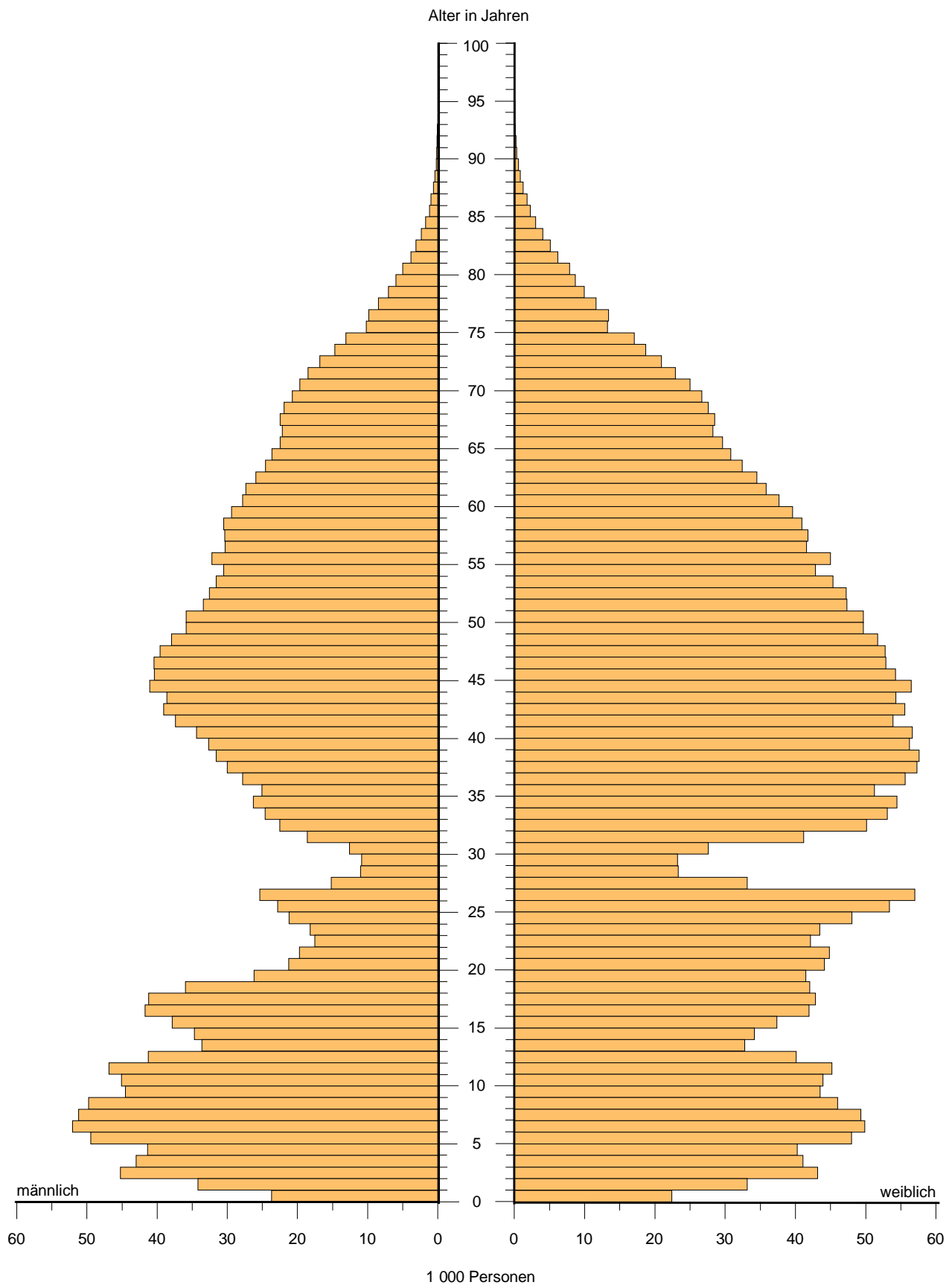
Wohnbevölkerung des Landes Sachsen am 31. Dezember 1933 nach Alter und Geschlecht

Quelle: Volkszählung



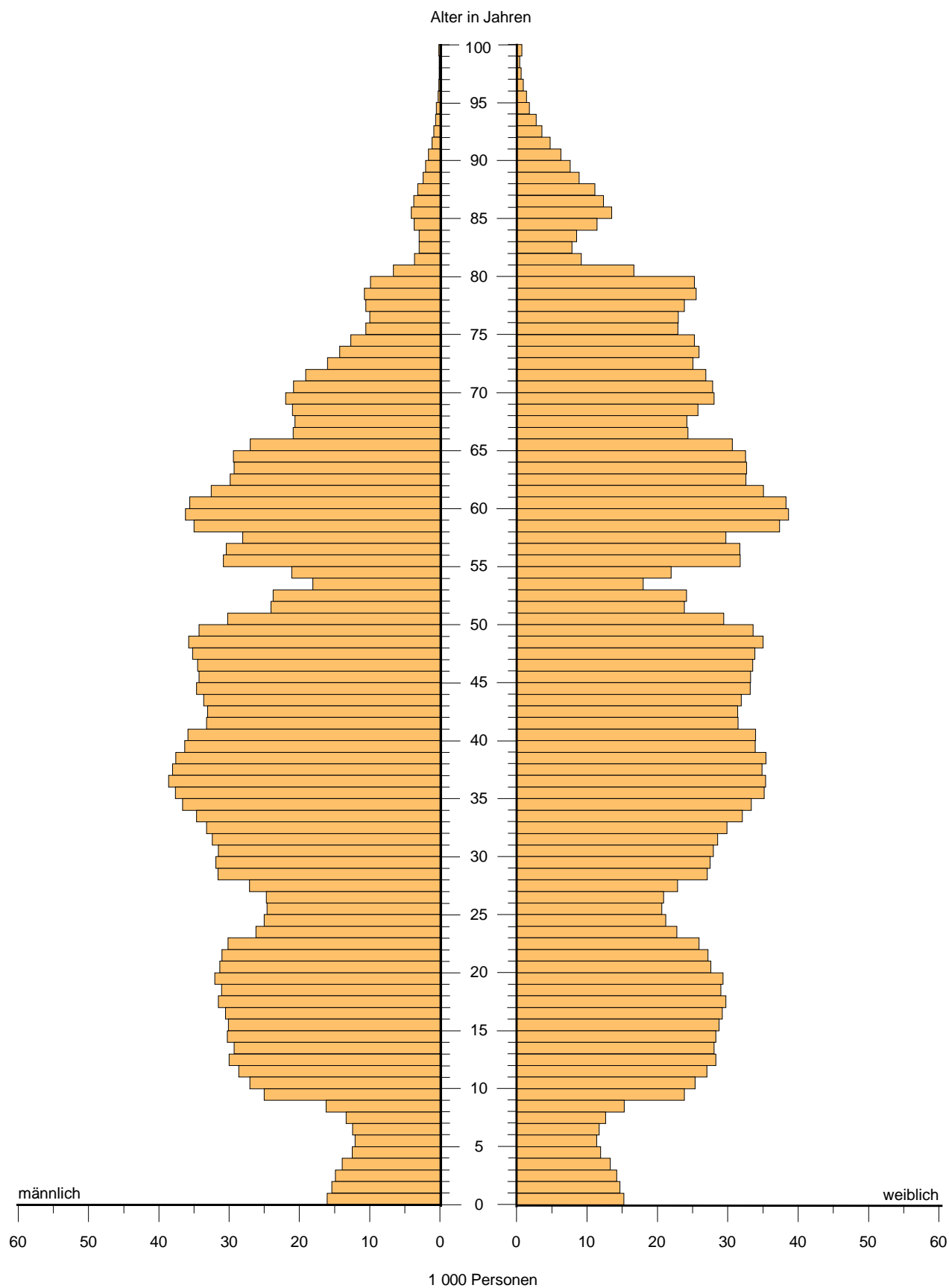
Wohnbevölkerung des Landes Sachsen 1946 nach Alter und Geschlecht

Quelle: Ergebnis der Volks- und Berufszählung vom 29. Oktober 1946



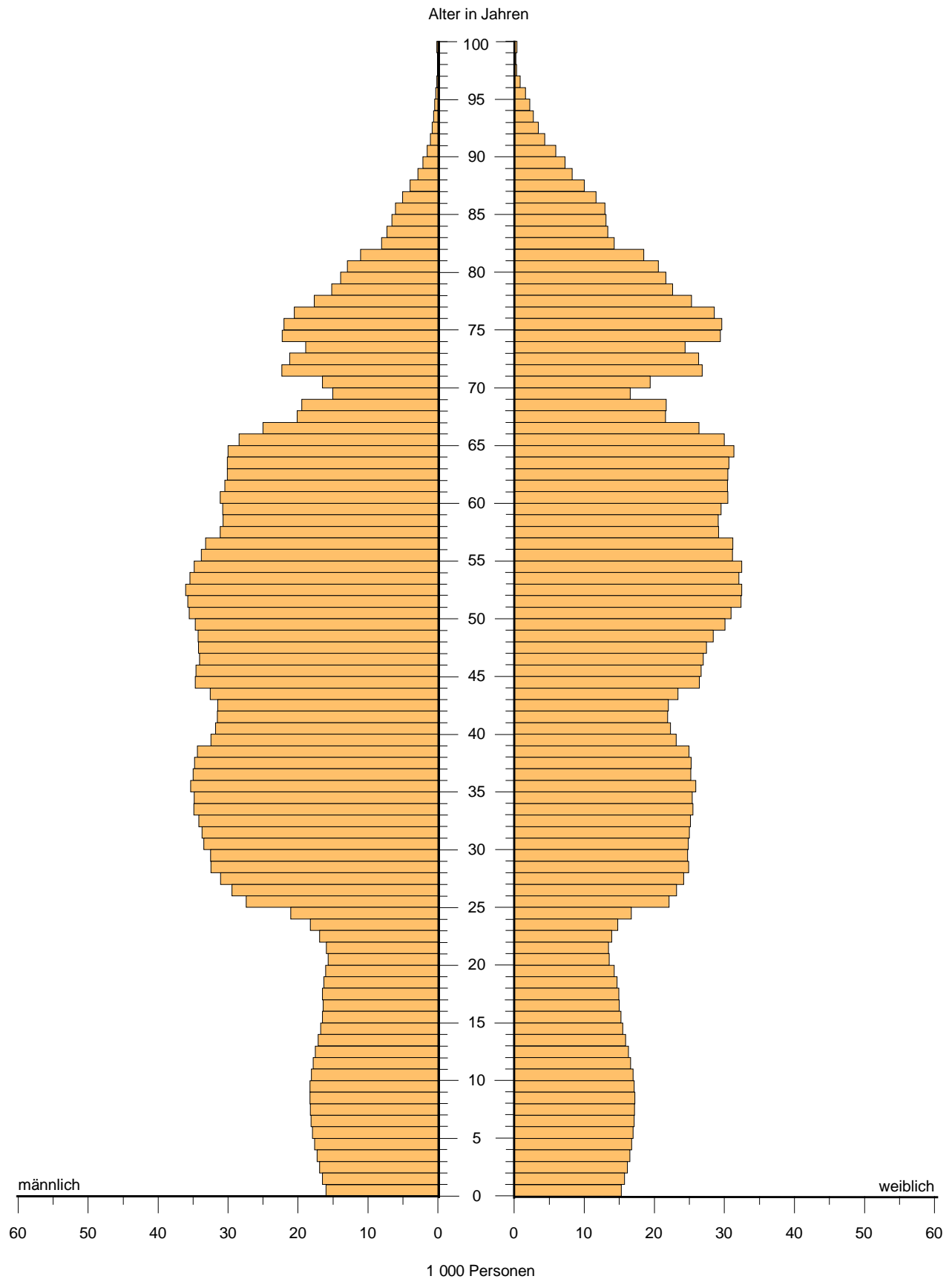
Bevölkerung des Freistaates Sachsen am 31. Dezember 1999 nach Alter und Geschlecht

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung



Bevölkerung des Freistaates Sachsen am 31. Dezember 2015 nach Alter und Geschlecht

Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2015 - Variante 1 -



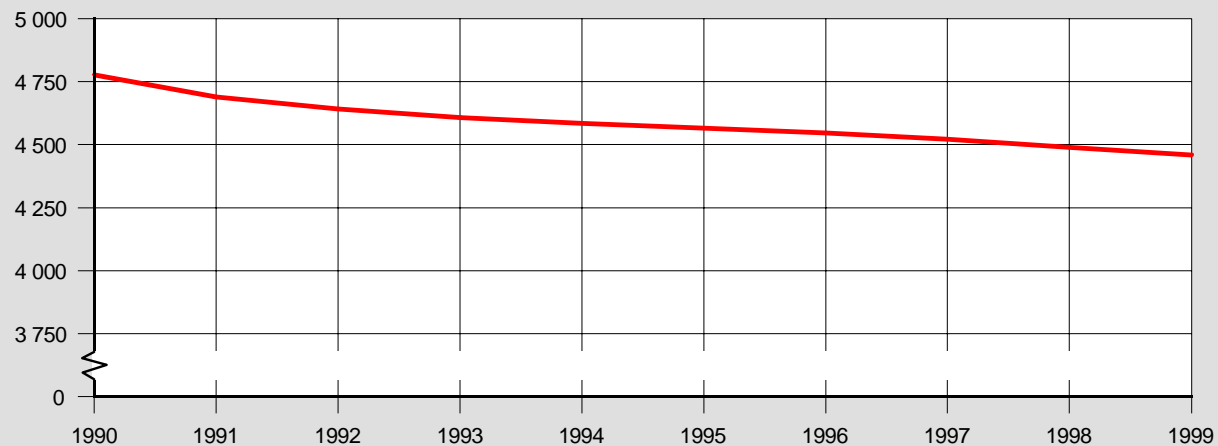
Bevölkerung und Bevölkerungsbewegung des Freistaates Sachsen 1990 bis 1999

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung

Gebietsstand 1. Januar 2000

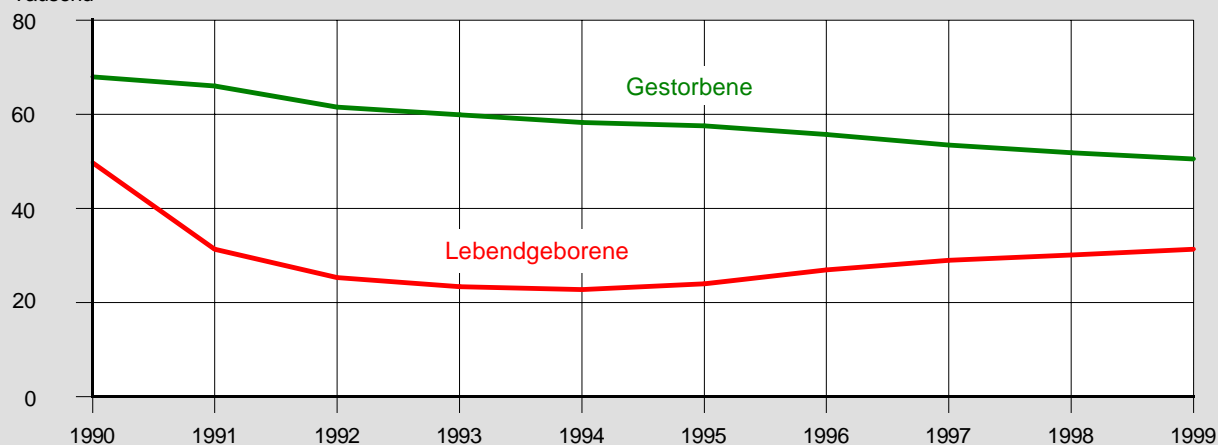
Bevölkerung am 31. Dezember

Tausend



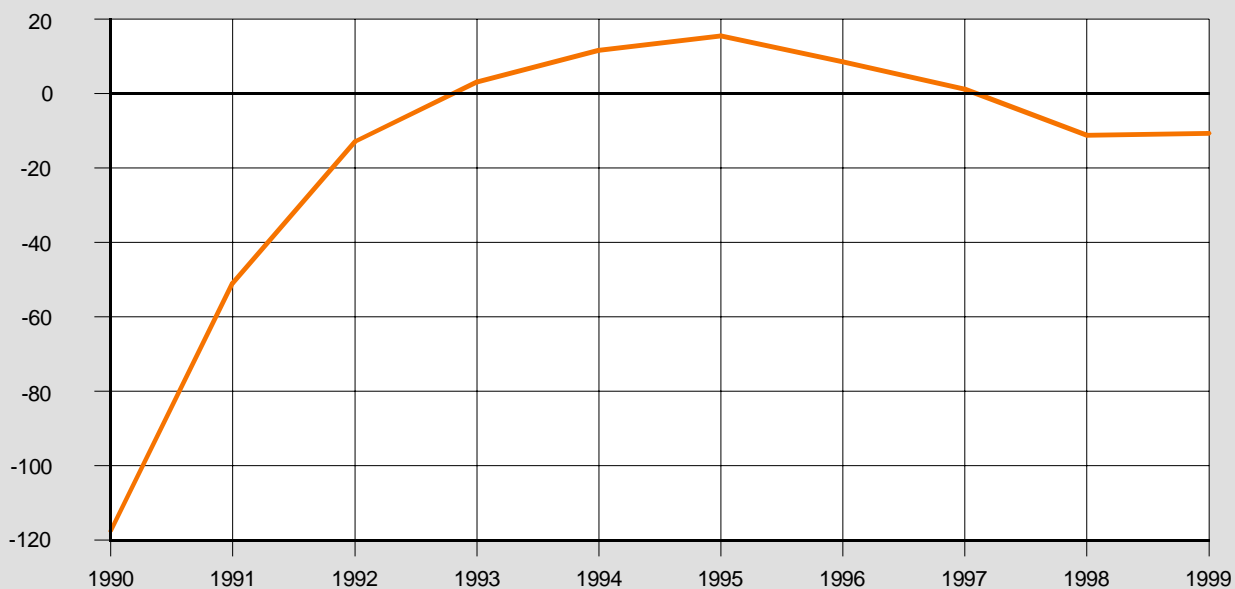
Lebendgeborene und Gestorbene

Tausend



Überschuss der Zu- bzw. Fortzüge über die Landesgrenze

Tausend

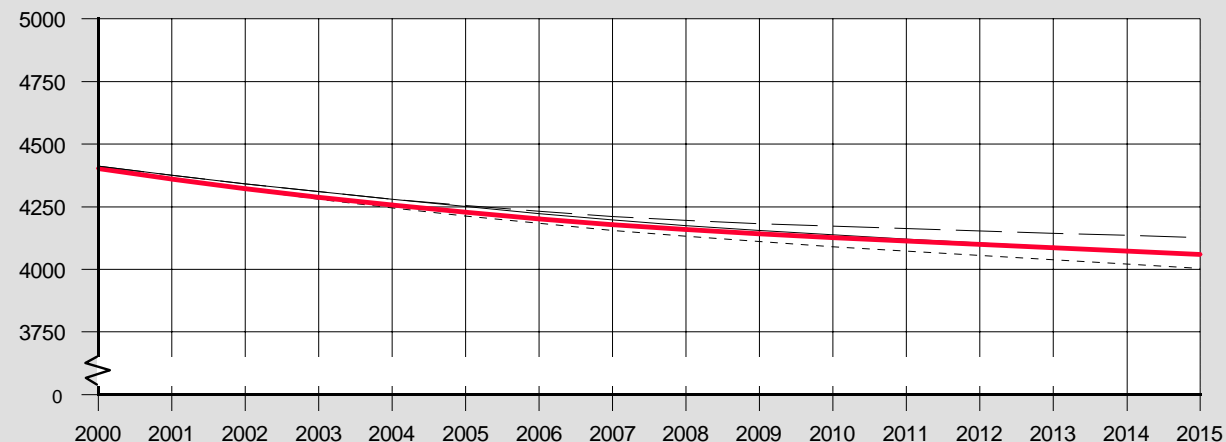


Voraussichtliche Bevölkerung und Bevölkerungsbewegung des Freistaates Sachsen 2000 bis 2015

Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat bis 2015

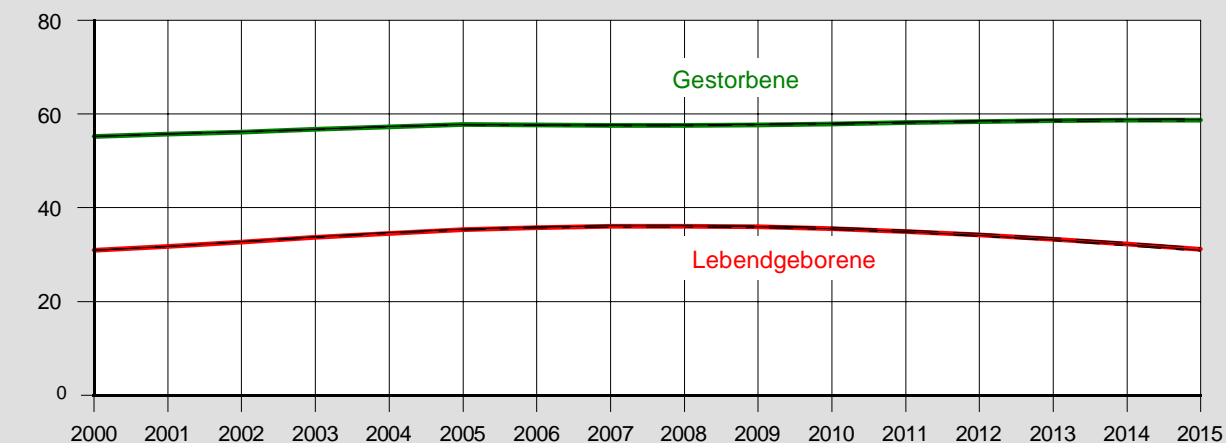
Bevölkerung am 31. Dezember

Tausend Personen



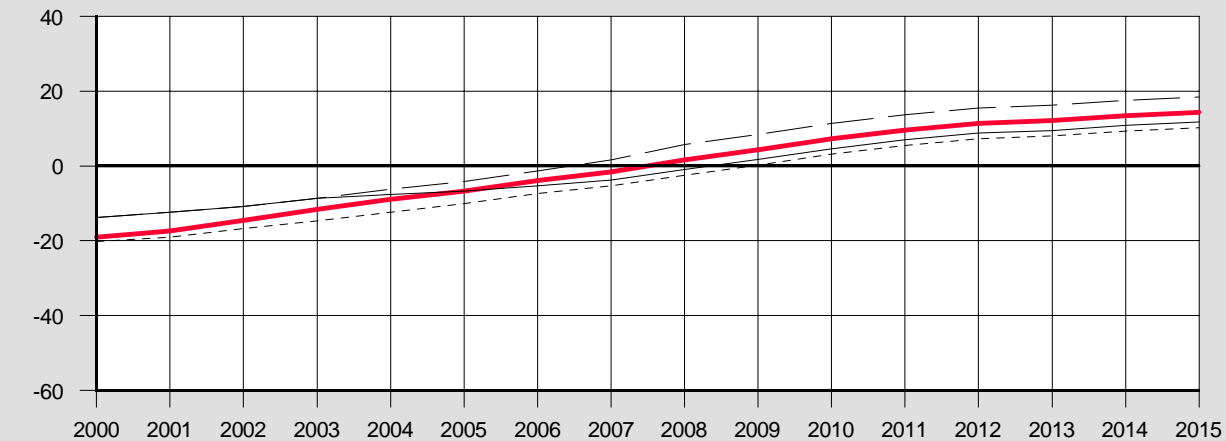
Lebendgeborene und Gestorbene

Tausend Personen

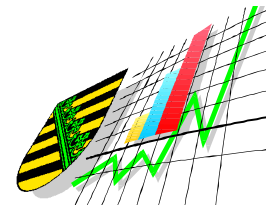


Überschuß der Zu- bzw. Fortzüge über die Landesgrenze

Tausend Personen

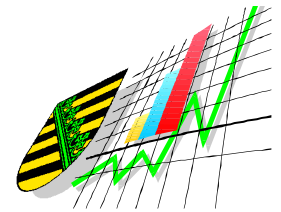


— Variante 1 — Variante 2 — Variante 3 - - - Variante 4



Lastquotienten des Freistaates Sachsen 1890 bis 2015

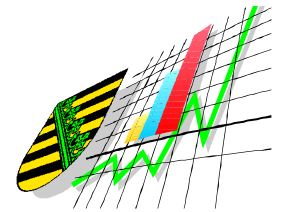
Jahr	Jugendlastquote	Alterslastquote	Soziallastquote
1890	939	144	1 083
1990	440	392	832
1995	393	411	804
1999	359	461	820
2005	298	493	791
2010	264	482	746
2015	294	529	823



Haushalte 1999, 2005 und 2015 im Freistaat Sachsen nach Haushaltsgröße (in 1 000)

Quelle: Mikrozensus (1999), BBR (2005, 2015)

Merkmal	1999	2005	2015	Veränderung ... gegenüber 1999			
				2005		2015	
				absolut	%	absolut	%
Haushalte mit ... Personen							
1	689	737	725	48	7,0	36	5,3
2	738	738	768	0	0	30	4,1
3	367	310	272	-57	-15,5	-94	-25,8
4	229	214	183	-16	-6,8	-46	-20,1
5 und mehr	57	55	48	-1	-2,5	-8	-14,6
Insgesamt	2 080	2 054	1 997	-26	-1,3	-82	- 4,0
Personen je Haushalt	2,2	2,1	2,0	-0,1	x	-0,1	x



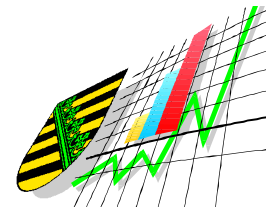
Wohnungsbestand des Freistaates Sachsen am 31. Dezember 1995 bis 1999

Quelle: Bautätigkeitsstatistik und Fortschreibung des Wohnungsbestandes

Jahr	Bevölkerung	Wohnungen		Wohnfläche		
	1 000	1 000	je 1 000 Einwohner	100 m ²	je Einwohner	je Wohnung
1995	4 566,6	2 179,0	477	1 460 920	32,0	67,0
1996	4 545,7	2 222,5	489	1 494 928	32,9	67,3
1997	4 522,4	2 273,3	503	1 534 297	33,9	67,5
1998	4 489,4	2 305,9	514	1 561 376	34,8	67,7
1999	4 459,7	2 330,9	523	1 583 988	35,5	68,0

Veränderung zu 1995 in Prozent

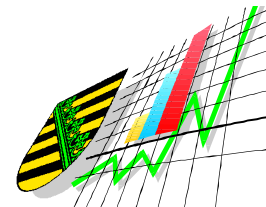
1995	x	x	x	x	x	x
1996	-0,5	2,0	2,5	2,3	2,8	0,3
1997	-1,0	4,3	5,5	5,0	6,0	0,7
1998	-1,7	5,8	7,8	6,9	8,7	1,0
1999	-2,3	7,0	9,6	8,4	11,0	1,4



**Prognostizierter Fertigstellungsbedarf für Wohnungen
in neu errichteten Gebäuden in Ostdeutschland
bis 2015 (jährlicher Durchschnitt)**

Quelle: IÖR in Forschungs Kooperation mit dem BBR

Neubau von Wohnungen in	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2001 bis 2015
Ein- und Zwei-Familienhäusern	39 040	44 320	42 930	42 100
Mehrfamilienhäusern	11 520	10 170	9 160	10 280
Insgesamt	50 550	54 490	52 090	52 380



Prognostizierte jährliche Fertigstellungen je 1 000 Einwohner in neuen Gebäuden in Ostdeutschland 2001 bis 2015 nach Bundesländern

Quelle: IÖR in Forschungskooperation mit dem BBR

Bundesland	Insgesamt	in Ein- und Zwei- familienhäusern	in Mehrfamilien- häusern
Mecklenburg-Vorpommern	2,7	2,7	-
Brandenburg	4,1	4,0	0,1
Berlin	3,9	1,0	2,9
Sachsen-Anhalt	2,7	2,7	-
Thüringen	3,1	3,1	-
Sachsen	2,4	2,4	-
Ostdeutschland	3,1	2,5	0,6