

2 Auswirkungen und Wechselwirkungen regionaler Schrumpfungsprozesse

Schrumpfungsprozesse im peripheren als auch partiell urbanen und suburbanen Raum stellen ein strukturelles Problem dar.⁴³ Sie sind deshalb in absehbarer Zeit kaum aufzuhalten, wohl aber planbar und gestaltbar. Die aktuelle Literatur ist größtenteils ähnlicher Auffassung: Demnach lässt sich gemäß Beyer die aktuelle Stadtplanung mit dem Trend der Schrumpfung nicht umkehren, sondern lediglich steuern bzw. modifizieren.⁴⁴

Durch die zum Teil noch anhaltende politische Tabuisierung der Schrumpfungsthematik werden die Folgekosten umso höher sein, je später aktive und zielgerichtete Handlungsmaßnahmen ergriffen werden.⁴⁵ Schrumpfungsphänomene sind zudem so komplex, dass sie nicht ausschließlich über negative Tendenzen in den Sektoren Ökonomie und Demografie definiert werden können, wenngleich diese die Kernelemente hierfür bilden.⁴⁶ Die Kausalitäten, Folgen und Wechselwirkungen von Schrumpfungerscheinungen sind auf nahezu allen Bevölkerungsebenen einer Region auszumachen. Schrumpfungs- und Alterungsprozesse wirken sich auf sämtliche Bereiche von Politik, Ökonomie und Gesellschaft aus.⁴⁷

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen dieser Prozesse auf Grundlage der existierenden Literatur näher vorgestellt. Dabei werden zunächst die definitorischen Grundlagen von Schrumpfungsprozessen in Deutschland und Europa erläutert (2.1). Im Anschluss wird der anhaltende Wohnungsleerstand (2.2), die Belastung für die kommunalen Haushalte (2.3), die weitere Abwanderung des Humankapitals (2.4) sowie soziale Polarisierung und Segregations-effekte (2.5) thematisiert. Der Rückgang der Siedlungsdichte (2.6), die Ver- und Entsorgung der technischen und sozialen Infrastruktur und damit verbundene Fehlbelastungen (2.7), ökologische Auswirkungen (2.8) und das aus Schrumpfungerscheinungen resultierende Negativ-Image für die betroffenen Regionen (2.9) komplettieren die deskriptiven Erläuterungen. Die Folgen von Schrumpfungsprozessen überlagern sich gegenseitig und führen hinsichtlich ökonomischer, ökologischer, demografischer und sozialer Entwicklungen zu einer unumkehrbaren Abwärtsspirale in den betroffenen Regionen.⁴⁸

⁴³ Vgl. hierzu etwa Kabisch et al. (2004), S. 53 f.; Interview 1, Rz. 14.

⁴⁴ Vgl. Beyer (2002), S. 31.

⁴⁵ Vgl. hierzu etwa Dittrich-Wesbuer et al. (2008), S. 36 ff.; Dittrich-Wesbuer (2009); Häußermann et al. (2008), S. 206; Abbildung A-16 und A-17.

⁴⁶ Vgl. Weidner (2005), S. 52 f.; vgl. hierzu auch Kapitel 3.2 und 3.3.

⁴⁷ Vgl. Milbradt (2007), S. 76.

⁴⁸ Vgl. Abbildung 2-17.

2.1 Definitorische Grundlagen

Schrumpfung im Zusammenhang mit Stadtentwicklung ist nicht zwangsläufig das Gegenteil von Wachstum und in diesem Zusammenhang kaum normiert. Vielmehr bezeichnet der Begriff „Schrumpfung“ gemäß Weidner

„den quantitativen und qualitativen Rückgang von Nutzungsdichte und Ausnutzungsgrad in Siedlungsgefügen aufgrund *vielfältiger Faktoren* [!], die einzeln oder überlagert auftreten können und entsprechend eine mehr oder weniger starke physische Schrumpfung von baulichen und flächigen Gegebenheiten mit sich bringen“⁴⁹.

Für eine konkretere Untersuchung muss diese recht allgemeine Definition, speziell die „vielfältigen Faktoren“, erweitert werden. Führ beschreibt eine schrumpfende Stadt als „terminus technicus, mit dem man Städte klassifiziert, deren Einwohnerzahl in erheblichem Maße zurückgeht, und bei denen es so aussieht, als wäre dies von Dauer“⁵⁰. Im Vordergrund steht hier der Rückgang von Einwohnern. Um sich jedoch dem Kern der Problematik weiter anzunähern, bedarf es einer weiteren Definition von Lang/Tenz, die einen Zusammenhang zwischen Schrumpfung und Ökonomie sowie zwischen Schrumpfung und Demografie herstellen und diesbezüglich auf raumstrukturelle Folgeprozesse eingehen:

„Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine schrumpfende Region durch zwei ursächliche Prozesse gekennzeichnet: erstens durch den Verlust von Einwohnern und zweitens durch eine nachlassende wirtschaftliche Dynamik. Diese demographischen bzw. ökonomischen Schrumpfungsprozesse ziehen in allen Bereichen der Stadtentwicklung Folgeprozesse nach sich. Charakteristisch für diese Folgeprozesse sind quantitative und qualitative Veränderungen, deren Intensität und Auswirkungen maßgeblich vom Ausmaß und dem zeitlichen Verlauf der ursächlichen Prozesse abhängig sind. Durch die beiden ursächlichen Schrumpfungsprozesse, Demographie und Ökonomie, nimmt die nutzungsspezifische Dichte der schrumpfenden Stadt ab. Je nach Intensität ist auch eine physische Schrumpfung des Stadtkörpers denkbar.“⁵¹

Seit der industriellen Revolution⁵² Anfang des 19. Jahrhunderts wuchsen Städte und Regionen meist sowohl ökonomisch als auch demografisch.⁵³ Diese Wachstumsphase neigt sich seit einiger Zeit dem Ende entgegen. Anstatt zu wachsen, beginnen viele Städte und Gemeinden weltweit zu schrumpfen. Dennoch wird die Weltbevölkerung bis zum Jahr 2025 bei mittlerer Prognose auf geschätzte 8,17 Milliarden Menschen ansteigen und sich um das Jahr 2100 bei ca. 10,9 Milliarden Menschen einpendeln.⁵⁴ Die folgende Abbildung 2-1 zeigt die voraussichtliche UNO-Entwicklungsprognose der Weltbevölkerung von 1950 bis 2050, aufgeteilt nach Kontinenten.

⁴⁹ Weidner (2005), S. 19.

⁵⁰ Führ (2004), S. 129.

⁵¹ Lang/Tenz (2003a), S. 130.

⁵² Industrialisierung in diesem Kontext bezieht sich auf den „Übergang von der handarbeitsorientierten zur maschinenorientierten Tätigkeit“, Henning (1989), S. 111.

⁵³ Vgl. hierzu etwa Henning (1989), S. 111 ff.

⁵⁴ Vgl. United Nations, Department of Economic and Social Affairs (Hrsg.) (2010), abrufbar unter: [http://esa.un.org/wpp/unpp/panel_population.htm], vgl. hierzu auch Rieniets (2004), S. 33.

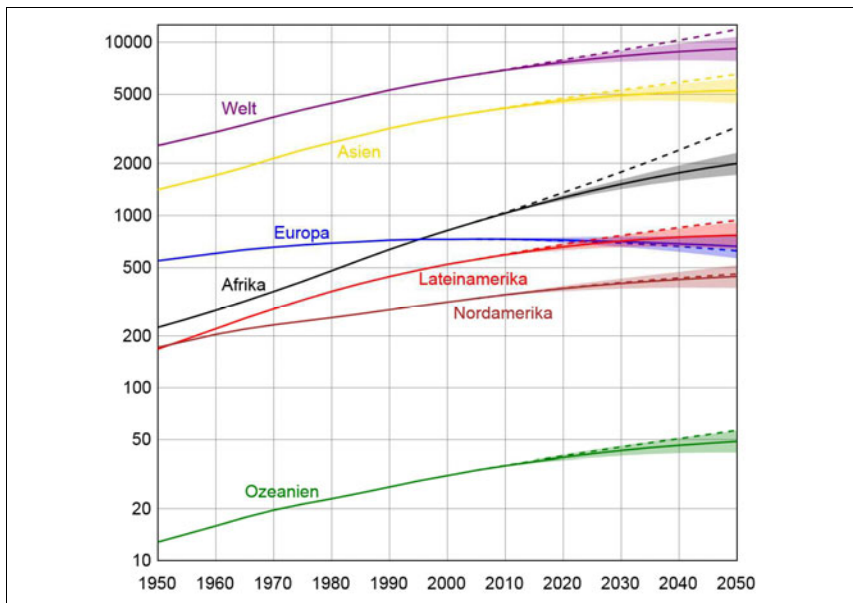


Abbildung 2-1: UNO-Bevölkerungsanalyse und -prognose nach Kontinenten
 Quelle: BPB (Hrsg.) (2010), abrufbar unter:
[\[http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/globalisierung/\]](http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/globalisierung/).

Seit der Jahrtausendwende leben mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung von derzeit rund 7,1 Milliarden Menschen in Städten.⁵⁵ Schätzungen zufolge werden im Jahr 2050 etwa 75 Prozent der Weltbevölkerung in einer Stadt leben.⁵⁶ Ab dem Jahr 2100 endet dieser Verstädterungsprozess voraussichtlich, da die Weltbevölkerung ihren Zenit erreicht hat.

Der „Traum immerwährender Prosperität“⁵⁷ kann aufgrund vielfältiger Entwicklungen – die in den folgenden Kapiteln erläutert werden – in zahlreichen Regionen nicht mehr dauerhaft gewährleistet werden.⁵⁸ Obwohl die Weltbevölkerung weiter wächst, steigt die Zahl schrump-

⁵⁵ Die Menschheit benötigte ca. 123 Jahre, um die Bevölkerung von 1 Milliarde auf 2 Milliarden zu verdoppeln. Der Übergang von 5 auf 6 Milliarden dauerte dagegen nur noch zwölf Jahre. Laut aktuellen Zahlen der UNFPA fallen gegenwärtig im Verhältnis auf 100 Frauen 102 Männer. Es gibt somit derzeit etwas mehr Männer als Frauen auf der Erde, vgl. United Nations, Department of Economic and Social Affairs (Hrsg.) (2010), abrufbar unter: [\[http://esa.un.org/wpp/unpp/panel_population.htm\]](http://esa.un.org/wpp/unpp/panel_population.htm).

⁵⁶ „Im Gegensatz zum Land bzw. ländlichen Raum größere, verdichtete Siedlung mit spezifischen Funktionen in der räumlichen Arbeitsteilung und politischen Herrschaft, abhängig von der gesellschaftlichen Organisation und Produktionsform. Als städtische Siedlungen gelten z. B. in der Bundesrepublik Deutschland laut amtlicher Statistik Gemeinden mit Stadtrecht ab 2.000 und mehr Einwohnern (Landstadt 2.000–5.000 Einwohner, Kleinstadt 5.000–20.000 Einwohner, Mittelstadt 20.000–100.000 Einwohner, Großstadt mehr als 100.000 Einwohner)“, Gabler Verlag (Hrsg.) (2010), S. 2818.

⁵⁷ Lutz (1989), zitiert in Häußermann et al. (2008), S. 8.

⁵⁸ Vgl. Häußermann et al. (2008), S. 8.

Stadt.⁵⁹ Schrumpfungerscheinungen haben bis heute weltweit signifikant zugenommen, und die Diskrepanz zwischen wachsenden bzw. prosperierenden und schrumpfenden bzw. strukturschwachen Regionen wird immer größer. Dieses Phänomen ist vorwiegend in altindustriellen Nationen anzutreffen wie z. B. in Großbritannien, Italien, USA, China, Japan oder Deutschland.⁶⁰

Die von Oswalt veröffentlichte Weltkarte der schrumpfenden Regionen verdeutlicht, in welchen Arealen Schrumpfungsprozesse schwerpunktmäßig zu beobachten sind.



Abbildung 2-2: Weltkarte der schrumpfenden Städte – Atlas of Shrinking Cities
Quelle: Oswalt/Rieniets (2006), S. 8 f.

Die leichte Entspannung der Situation Anfang der 1990er Jahre wurde mit der deutschen Wiedervereinigung und dem Zusammenbruch der Sowjetunion beendet. Dadurch kamen in kurzer Zeit zahlreiche neue schrumpfende und strukturarme Regionen in den betroffenen Ländern, insbesondere in Osteuropa und Vorderasien hinzu. Aufgrund dieser politischen Veränderungsprozesse wurden zahlreiche Regionen abrupt in einen Zustand politischer, ökonomischer und demografischer Instabilität versetzt.

Die folgende Abbildung 2-3 zeigt die Typologie der schrumpfenden Regionen von 2005 bis 2030 und verdeutlicht, welche Regionen in Europa besonders stark von Schrumpfungstendenzen betroffen sind.

⁵⁹ Vgl. Rieniets (2004), S. 20 f.

⁶⁰ Umfassend zur globalen Schrumpfungsthematik vgl. Oswalt/Rieniets (2006); Oswalt (2004).

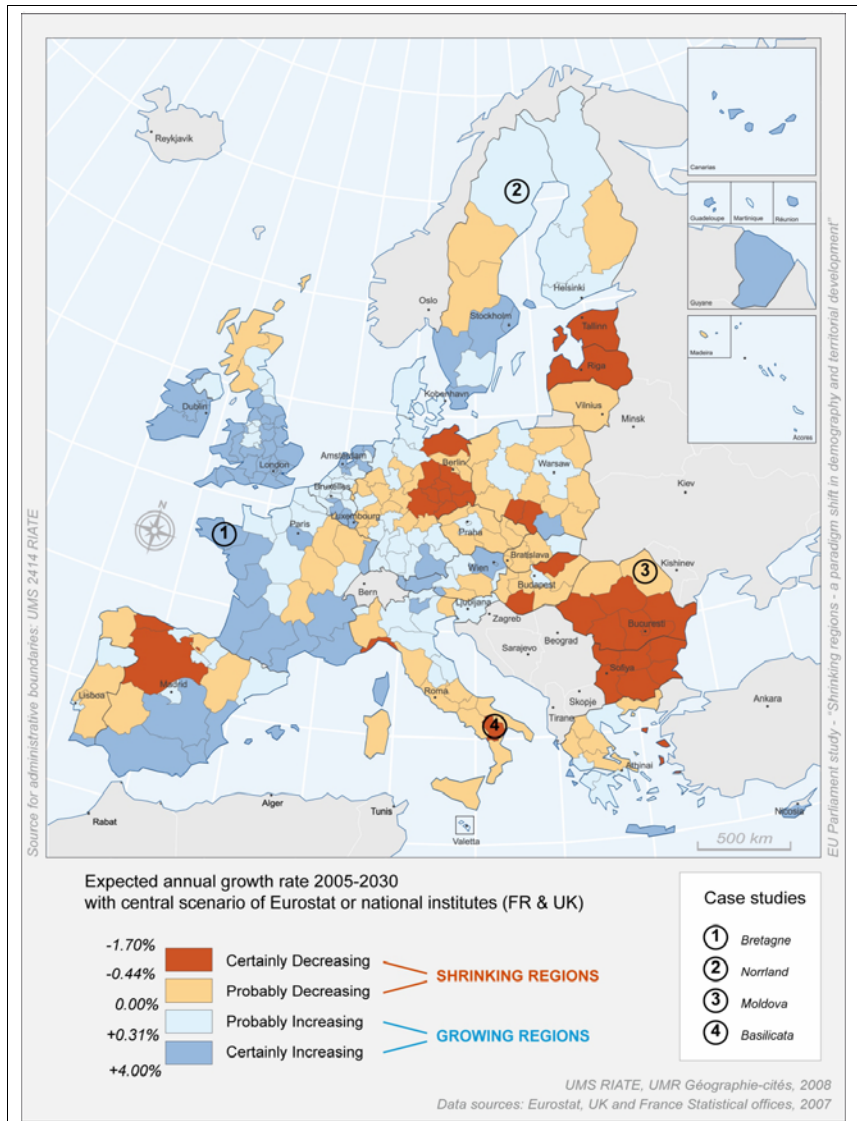


Abbildung 2-3: Typologie der schrumpfenden Regionen (2005-2030)

Quelle: Grasland/Ysebaert et al. (2008), S. iv, abrufbar unter: [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/dv/pe408928_ex_/pe408928_ex_de.pdf].

Auffällig ist die überproportionale Schrumpfung ehemaliger sozialistischer Staaten sowie der Mittelmeerländer. Dennoch kann in nahezu allen Ländern der EU mindestens eine Region ausgemacht werden, in der in den nächsten zwei Dekaden ein Bevölkerungsrückgang wahrscheinlich oder sehr wahrscheinlich ist, wobei das Phänomen eine Tendenz zur räumlichen Streuung aufweist.⁶¹

Schrumpfungsprozesse stellen ein äußerst komplexes Phänomen dar und ihre Ursachen divergieren von Region zu Region, teilweise sogar von Stadt zu Stadt. Schrumpfende Regionen wurden vielerorts als einmalige und vor allem regional begrenzte Erscheinungen wahrgenommen. Im Fokus der Öffentlichkeit standen insbesondere die Metropolen und Megazentren in Asien, Nordamerika und Europa, die für ein enormes Wirtschaftswachstum standen. Doch überall dort, wo Regionen in diesem Ausmaß wachsen, muss es irgendwo auch Regionen geben, die schrumpfen.⁶² Diesen meist strukturarmen Gebieten wurde nicht die Beachtung geschenkt, die sie verdienen. Denn zukünftig werden sich diese zu einer Erscheinung von globalem Interesse entwickeln. Betroffene Regionen beginnen oftmals zu spät dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Insbesondere die Auseinandersetzung mit den Schwierigkeiten schrumpfender Regionen schafft Impulse zur Entwicklung neuer Handlungsstrategien und Konzepte.⁶³ Dabei werden viele von ihnen mit Sparmaßnahmen und unpopulären politischen Entscheidungen verknüpft sein, um dem ökonomischen Gedanken einer Kommune, sich selbst finanzieren zu können, Rechnung zu tragen.⁶⁴ Derzeit können zahlreiche schrumpfende Kommunen in Deutschland ihre Ausgaben nur noch über Subventionsprogramme der Regierung decken, auf die sich betroffene Städte und Gemeinden bewerben können.⁶⁵

Hierzulande muss zwischen schrumpfenden Regionen des Ostens und des Westens unterschieden werden. Die Situation in den neuen Bundesländern stellt sich als wesentlich dramatischer dar als in den alten Bundesländern.⁶⁶ Nach einer langen und stetigen Wachstumsära sowie ökonomischem Wohlstand setzte allerdings auch in den alten Bundesländern ab den 1970er Jahren der sozioökonomische Strukturwandel und die „demographische Zeitenwende“⁶⁷ ein, die zunehmend mehr schrumpfende Kommunen betrifft.⁶⁸ Diese anhaltende Arbeitsplatz- und Bevölkerungsverlagerung setzte sich bis in die Gegenwart fort.

Aus Abbildung 2-4 wird ersichtlich, welche Gebiete Deutschlands von 1997 bis 2002 und 2005 bis 2010 besonders stark von Schrumpfungerscheinungen betroffen waren und welche Regionen dagegen wuchsen.

⁶¹ Vgl. Grasland/Ysebaert et al. (2008), S. v., abrufbar unter: [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/dv/pe408928_ex/_pe408928_ex_de.pdf].

⁶² Zum Ende des Wachstumsparadigmas und zum Wandel von Deutungsmustern in der Stadtentwicklung im Fall der Stadt Chemnitz vgl. Großmann (2007).

⁶³ Vgl. Rieniets (2004), S. 20.

⁶⁴ Vgl. hierzu etwa Kröhnert et al. (2006), S. 9; Kapitel 2.3.

⁶⁵ Vgl. Kapitel 5.

⁶⁶ Vgl. Häußermann et al. (2008), S. 11.

⁶⁷ Birg (2005).

⁶⁸ Zu den Auswirkungen der demografischen Veränderungen auf Umwelt, gesellschaftliche Aspekte und deren Einordnung in einen internationalen Kontext vgl. Hummel et al. (2008), S. 21-24.

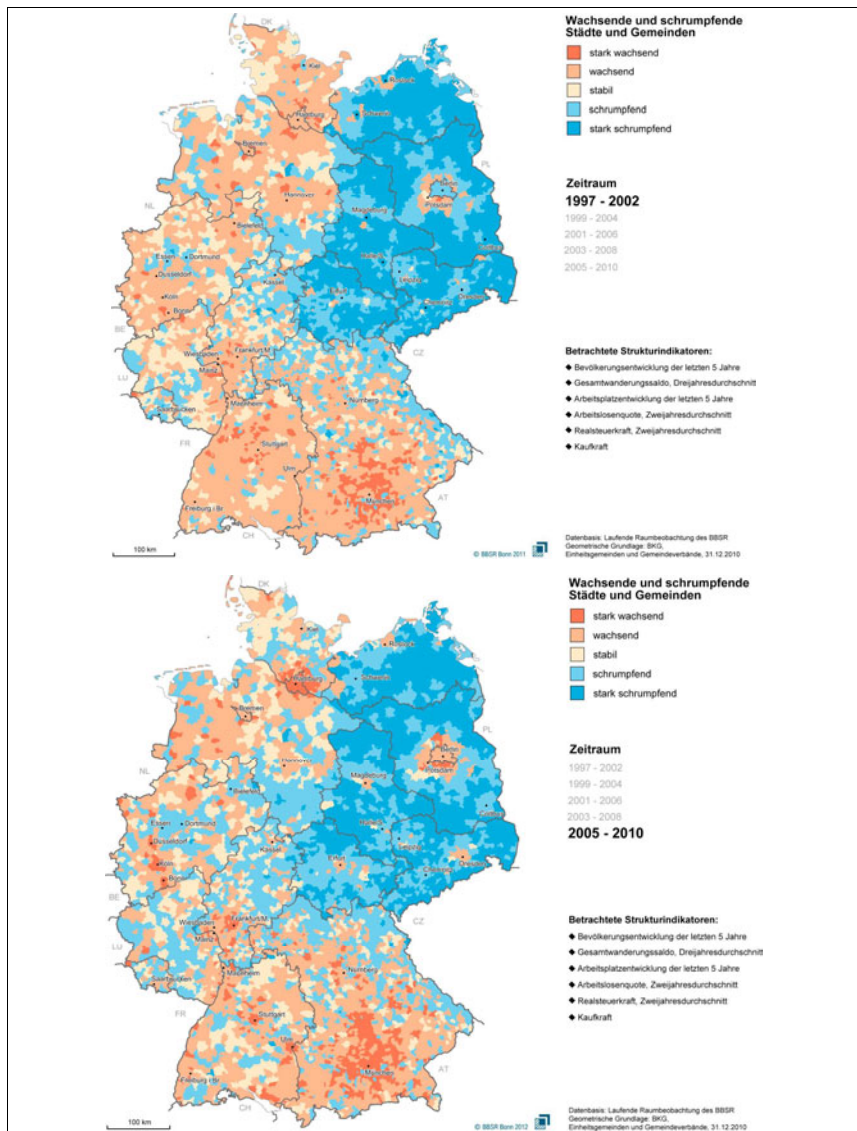


Abbildung 2-4: Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland von 1997 bis 2002 sowie von 2005 bis 2010

Quelle: BBSR (Hrsg.) (18.04.2012), abrufbar unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/AktuelleErgebnisse/Stadtentwicklung/Gemeinden/wachsend_schrumpfend.html].

Signifikant ist die fortschreitende territoriale Schrumpfung, aber auch die starke Zuwanderung in die Metropolen, wo Arbeitsplätze vorhanden und Wohnraum zunehmend knapper wird, was sich auf dem Immobilienmarkt in stark steigenden Mieten widerspiegelt. Trotz derzeit niedriger Finanzierungszinsen ist der Erwerb von Wohnimmobilien in den Metropolen Deutschlands für viele Berufstätige schwer zu realisieren. Strukturschwache, schrumpfende Regionen dagegen bieten potenziellen Zuzüglern sogar finanzielle Anreize an, um neue Einwohner zu gewinnen.⁶⁹

Dem Schrumpfungsphänomen liegen durch vielschichtige Problemstellungen ökonomischer, kultureller oder sozialer Art entsprechende Transformationsprozesse zugrunde, die nachfolgend näher dargestellt werden.⁷⁰ Faktoren, die die gesellschaftliche Entwicklung maßgeblich beeinflussen, bilden auch die Rahmenbedingungen für Stadtentwicklungsprozesse und deren Folgen.⁷¹ Demnach sind gemäß Stratmann „Demographie, Politik, soziale Organisation, Ökonomie, Technologie, Kultur und Ökologie“⁷² zentrale Indikatoren der Stadtentwicklung, die jedoch im Hinblick darauf zu spezifizieren sind.⁷³ Ein auf ökonomische Transformationsprozesse folgender Strukturbruch in Deutschland manifestierte sich vorwiegend in einem geringen Wirtschaftswachstum und höheren Arbeitslosenquoten.⁷⁴ Nachfolgend werden Wirkungen dargestellt, die aus Schrumpfungsprozessen resultieren und in Kombination zu einer Abwärtsspirale in den betroffenen Gebieten führen.

2.2 Wohnungsleerstand

Wohnungsleerstand und Verfall stellen die wohl augenscheinlichsten Folgen von Schrumpfungsprozessen in den betroffenen Regionen dar. Die ersten Auswirkungen von Schrumpfungserscheinungen in Ostdeutschland waren in den 1990er Jahren insbesondere im Bildungswesen und auf dem Wohnungsmarkt zu verzeichnen. Ein jahrzehntelanger Wohnungsmangel in den neuen Bundesländern hatte sich innerhalb kürzester Zeit in einen eklatanten Wohnungsüberschuss gewandelt.⁷⁵ Das Eduard-Pestel-Institut für Systemtechnik in Hannover hatte bereits 1996 prognostiziert, dass 2010 in den neuen Bundesländern rund eine Million Wohnungen leer stehen würden.⁷⁶ Tatsächlich lag der Leerstand im Jahr 2010 trotz reaktiver Maßnahmen der Regierung weit über der Prognose.⁷⁷ Jedoch war nicht allein der Rückgang der Bevölkerung dafür verantwortlich.

⁶⁹ Vgl. Kapitel 5.4.

⁷⁰ Vgl. hierzu etwa Görges (2004), S. 10-44.

⁷¹ Vgl. Stratmann (1999), S. 27.

⁷² Stratmann (1999), S. 27.

⁷³ Vgl. Stratmann (1999), S. 27.

⁷⁴ Vgl. Seelig (2007), S. 12.

⁷⁵ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2012a), S. 7, abrufbar unter: [<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/82092/publicationFile/71031/stadtumbau-ost-10-jahre-bericht.pdf>].

⁷⁶ Vgl. DSL-Bank (Hrsg.) (1996), zitiert in Milbradt (2007), S. 76.

⁷⁷ Vgl. Milbradt (2007), S. 76.

Der Begriff „Schrumpfung“ wird im politischen Kontext oft noch auf die Themen Wohnen und Leerstand reduziert. Vor diesem Hintergrund empfahl die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ im Jahr 2000 den Abriss von 300.000 bis 400.000 Wohneinheiten innerhalb eines Jahrzehntes.⁷⁸ Auf Basis von Leerstandsanalysen, Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie zum erwarteten Wohnungsneubau regte die Kommission zudem die Erstellung städtebaulicher Konzepte an, mit dem Ziel, erforderliche Wohnungsabrisse und Sanierungsbedürfnisse besser abschätzen zu können.⁷⁹ Um die gesamte Dimension des Phänomens zu erfassen, wurde im Jahr 2002 das Programm „Stadtumbau Ost“ initiiert. Zu dieser Zeit waren in den neuen Bundesländern bereits 1,3 Millionen Wohnungen von Leerstand betroffen.⁸⁰ Bislang wurden im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ rund 300.000 Wohnungen in schrumpfenden Kommunen abgerissen und zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt.⁸¹

Das Programm „Stadtumbau“ stellt die bisher bedeutsamste Reaktion auf Schrumpfungsprozesse in Deutschland dar und zielt auf eine Optimierung der Lebens-, Arbeits- und Wohnsituation in den betroffenen Regionen ab. Das Investitionsvolumen belief sich seit Programmstart auf rund 2,7 Milliarden Euro, die von Bund, Ländern und Kommunen zur Verfügung gestellt worden waren.⁸²

Obwohl sich trotz Bevölkerungsrückgang die Wohnungsnachfrage u. a. aufgrund der Verkleinerung der Haushalte stabilisierte, wurde das Wohnungsangebot gemäß Häußermann et al. durch nicht notwendige Neubauten zusätzlich erweitert.⁸³ Dabei wurden nach der Jahrtausendwende rund 800.000 neue Wohneinheiten errichtet und Altbauten saniert, leer stehende Bestandsimmobilien aber weitgehend ignoriert.⁸⁴ Auslöser hierfür waren insbesondere politische Entscheidungen der Bundesregierung, die steuerliche Anreize und Eigenheimförderung subventionierte und somit zum Neubau animierte.⁸⁵ Die neuen Bundesländer nahmen darüber hinaus am Programm zum sozialen Wohnungsbau teil, sodass Selbstnutzer u. a. die Eigenheimzulage sowie das Baukindergeld nutzen konnten. Sowohl Bestands- als auch Neubauinvestitionen nahmen signifikant zu und das Gesamtangebot wurde ausgeweitet. Auf Marktsignale wurde gemäß Eckhoff keine Rücksicht genommen, da es primär darum ging, die

⁷⁸ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2012a), S. 7, abrufbar unter: [<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/82092/publicationFile/71031/stadtumbau-ost-10-jahre-bericht.pdf>].

⁷⁹ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2012a), S. 7, abrufbar unter: [<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/82092/publicationFile/71031/stadtumbau-ost-10-jahre-bericht.pdf>].

⁸⁰ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.) (10.11.2009), S. 10, abrufbar unter: [<http://web.gdw.de/service/daten-und-fakten/289-wohnungswirtschaftliche-daten-und-trends-20092010>].

⁸¹ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2012a), S. 8, abrufbar unter: [<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/82092/publicationFile/71031/stadtumbau-ost-10-jahre-bericht.pdf>].

⁸² Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2012a), S. 8, abrufbar unter: [<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/82092/publicationFile/71031/stadtumbau-ost-10-jahre-bericht.pdf>].

⁸³ Vgl. Häußermann et al. (2008), S. 206; vgl. hierzu auch Desselberger (10.06.2000), abrufbar unter: [http://www.focus.de/politik/deutschland/brandenburg-nutzlose-neubauten_aid_183169.html].

⁸⁴ Vgl. Häußermann et al. (2008), S. 206.

⁸⁵ Vgl. Kapitel 5.4 und 5.5.

Wohnqualität in möglichst kurzer Zeit zu verbessern und das Wohnungsangebot quantitativ und qualitativ auszuweiten.⁸⁶ Der daraus resultierende Wohnungsleerstand ist somit das Resultat aus einem Missverhältnis von Angebot und Nachfrage. Im Zusammenspiel mit den sozioökonomischen und demografischen Entwicklungen verursachte dieses Missverhältnis den eklatanten Wohnungsleerstand in Ostdeutschland.

Leerstand beinhaltet eine besondere betriebswirtschaftliche Problematik und kann anhand seiner Zusammenhänge und Folgen gemäß Weidner auch als Qualitätsdefizit von Regionen betrachtet werden. Der aktuell vorherrschende Leerstand in schrumpfenden Regionen ist jedoch nicht konjunktureller, sondern struktureller Natur und führt zu einer indirekten Entwertung von Immobilien, was je nach Lage und Qualität der Immobilien zu zunehmendem Wertverfall führen wird.⁸⁷ Von strukturellem Leerstand betroffen und damit oft in schlechtem Zustand sind insbesondere Altbauten, die nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut wurden und die als unattraktiv empfundenen Plattenbausiedlungen.

Außerdem hat diese Entwicklung zur Folge, dass aus einem Vermieter- ein Mietermarkt geworden ist, bei dem gemäß Lang/Tenz insbesondere „ein Anstieg der Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu erwarten ist“⁸⁸. Der Verhandlungsspielraum der Mieten in schrumpfenden Regionen ist deutlich größer als in prosperierenden Regionen.⁸⁹ Gute Vermietungschancen haben daher lediglich Wohnungen mit sehr guter Ausstattung und exzellenter Wohnlage.⁹⁰ Aus einer hohen Mieterfluktuation resultieren zudem ein höherer Verwaltungsaufwand sowie eine zunehmende Instabilität der Quartiere.⁹¹ Haben Vermieter Schwierigkeiten, ihre Immobilien zu vermieten, so sinken Gebäude- und Grundstückswert weiter. Sowohl Liquidität als auch Kreditwürdigkeit der Vermieter nehmen dadurch ab. Von einem Mietermarkt profitieren somit lediglich die Mieter, während die ökonomischen Belastungen für die Vermieter steigen.⁹²

Durch das Zusammenwirken von Zukunftsängsten der Bürger und Investitionsblockaden ist zunehmend eine kumulative Abwärtsspirale in schrumpfenden Regionen zu beobachten, die als „filtering-down-Prozess“⁹³ oder „down-cycle-Prozess“⁹⁴ bezeichnet werden kann. Dadurch steigt die Zukunftsunsicherheit der Bürger, woraus wiederum fehlende Investitionen in

⁸⁶ Vgl. Eckhoff (2002), S. 212.

⁸⁷ Vgl. Weidner (2005), S. 54 f.

⁸⁸ Lang/Tenz (2003a), S. 109.

⁸⁹ Bei einem Mietermarkt liegt ein Angebotsüberhang von Wohnungen und gewerblichen Immobilien vor, bei dem der Verhandlungsspielraum der Mieter vergrößert wird. In Regionen, wo ein Angebotsüberhang an Wohnraum existiert, werden Wohnimmobilien in der Regel provisionsfrei angeboten. Darüber hinaus sind Vermieter häufig zu so genannten Incentives bereit, woraus meist finanzielle Vorteile für den Mieter resultieren, zu Angebots- und Nachfrageüberhängen am Wohnungsmarkt vgl. Jenkis (2001), S. 27 f.; Lang/Tenz (2003a), S. 43.

⁹⁰ Vgl. Glatzer (2003), S. 153.

⁹¹ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2010b), S. 34.

⁹² Vgl. Lang/Tenz (2003a), S. 109; Meichsner (2008), S. 32-35.

⁹³ Bernt (2002), S. 40.

⁹⁴ Oswalt (2002), abrufbar unter: [<http://www.schrumpfende-stadt.de/magazin/0212oswalt.htm>].

Effizientes Schrumpfen

Fehlanreize und Handlungsstrategien

Oberndörfer, M.

2014, XXV, 308 S. 69 Abb., 5 Abb. in Farbe., Softcover

ISBN: 978-3-658-05846-3