

Landflucht oder Landlust? – die ostdeutsche Perspektive

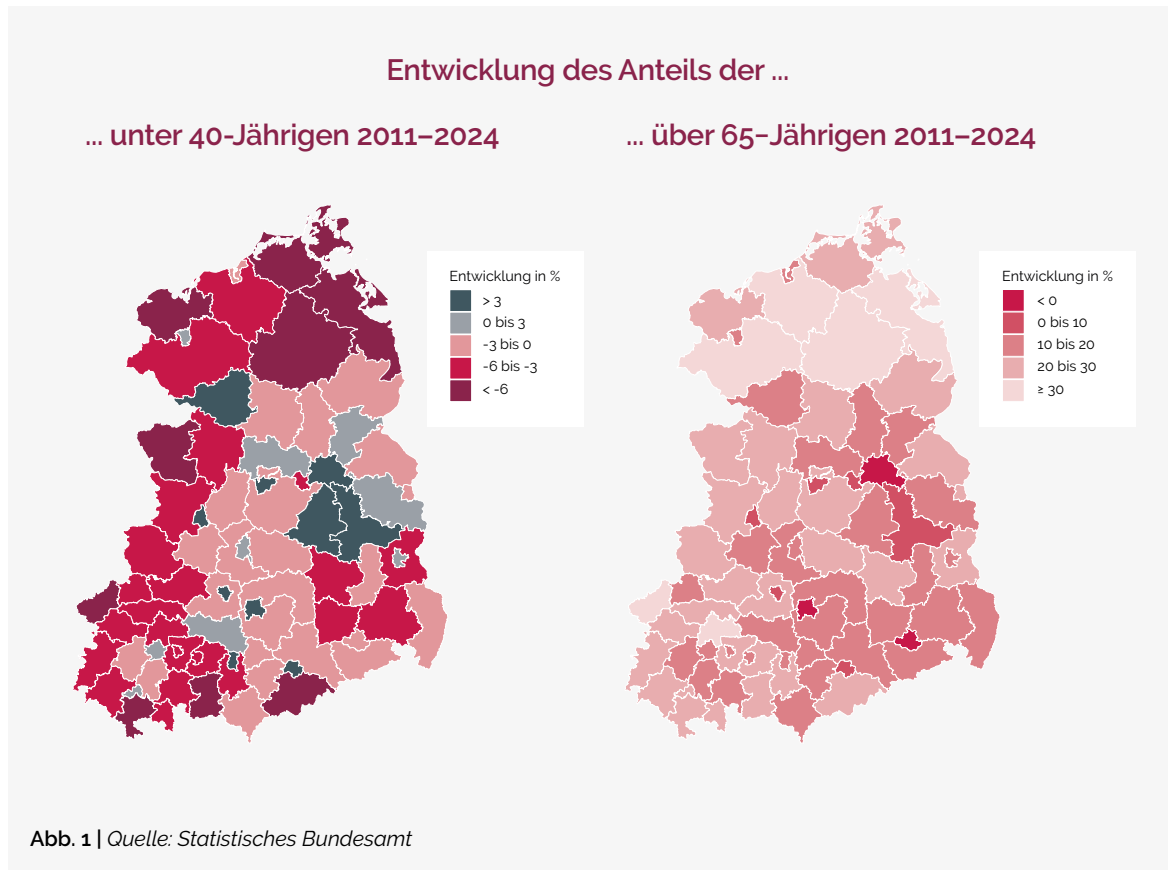
Wohin zieht es die Menschen in Ostdeutschland – suchen sie den Weg hinein in die Städte oder doch eher umgekehrt aufs Land? Wie entwickelt sich die Bevölkerung in den Großstädten im Vergleich zu Klein- und Mittelstädten und dem ländlichen Raum und welche Auswirkungen hat das auf die Entwicklung des ostdeutschen Immobilienmarktes zwischen 2011 und 2024?

Der Vergleich offenbart deutliche Diskrepanzen zwischen den Großstädten und den übrigen Regionen. Der Anteil der Großstadtbevölkerung an der gesamten Einwohnerzahl ist von 2011 bis 2024 um 8,7 % gestiegen. Ohne Berlin beläuft sich die Zunahme sogar auf 10,5 %. Aggregiert man über die Großstädte, so ist seit 2011 jährlich ein Bevölkerungswachstum zu erkennen. Doch es gibt Unterschiede: während die größten Städte Leipzig und Dresden neben Potsdam die höchsten Zuwachsraten verzeichnen, ist die Bevölkerung von Halle (Saale) gesunken.

Abbildung 1 veranschaulicht die relative Veränderung der Bevölkerungsstruktur in zwei Alterskohorten. Allgemein ergibt sich bei der Entwicklung des Anteils der unter 40-Jährigen in Ostdeutschland (ohne

Berlin) ein Rückgang von 0,3 %, während der Anteil der über 65-Jährigen um 16 % gestiegen ist. In den meisten Großstädten hat der Anteil der unter 40-Jährigen seit 2011 zugenommen, ebenso ist er in einigen Mittelstädten und in den meisten brandenburgischen Landkreisen um Berlin gestiegen. Leipzig zeigt dabei mit 9,9 % den höchsten Zuwachs. Dass sich die Stadt im Beobachtungszeitraum deutlich verjüngt hat, beweist auch der Rückgang des Anteils der über 65-Jährigen um 12,5 %. Wie die Bevölkerungsentwicklung mit Veränderungen der Immobilienpreise einhergeht, zeigt die in Abbildung 2 dargestellte nominale Preisentwicklung für selbstgenutztes Wohneigentum von 2011 bis 2024. Die hierbei verwendete Vergleichskennzahl gewichtet die Preisentwicklung von Ein-/Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen anhand der Wohnstruktur in den jeweiligen Städten und Kreisen. Dementsprechend ist die Gewichtung von Eigentumswohnungen in Großstädten höher¹. Zu beachten ist, dass die relative Preisänderung abgebildet wird. Die stärksten Preisentwicklungen verzeichnen Berlin mit +151,9 % und Potsdam mit +114,6 %.

1 Beispielsweise wird die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Berlin mit 0,848 gewertet, während 0,152 auf Ein-/Zweifamilienhäuser entfallen. Die Summe der Gewichtungen ergibt somit 1,0.



Darauf folgen Leipzig und Rostock sowie etliche der an Berlin angrenzenden brandenburgischen Landkreise mit Preisanstiegen zwischen 75 und 85 %. Auffällig hierbei: während in den beiden einwohnerreichsten Städten Berlin und Leipzig Eigentumswohnungen die primären Treiber der Preissteigerungen sind, ist in Rostock sowie den Kreisen um Berlin der Markt für Ein-/Zweifamilienhäuser stärker gewachsen. Die weiteren Großstädte bewegen sich in einer Spanne der Preisentwicklung von +50 bis +75 %. Die Ausnahme bildet Chemnitz, wo sich ein Wachstum von lediglich 38,4 % messen lässt.

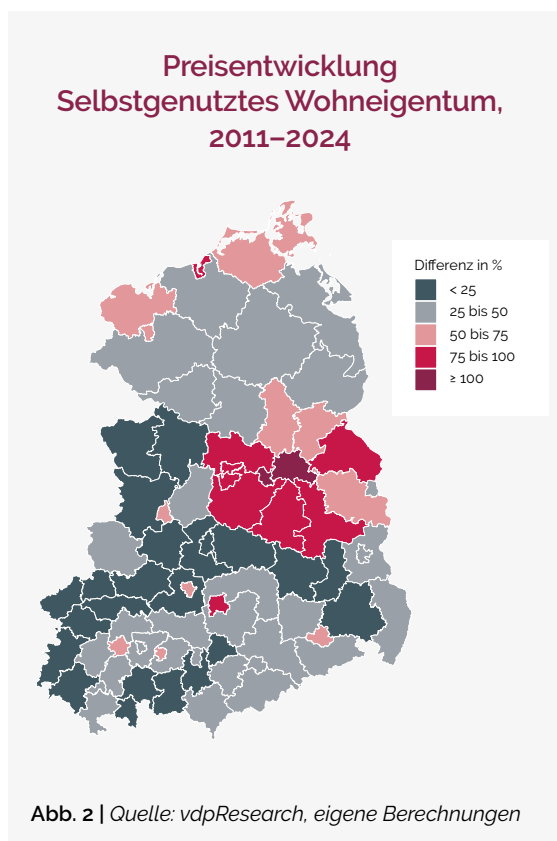
Ein anderes Bild zeichnet die Analyse der übrigen Regionen. Bei der Bevölkerungsentwicklung weisen neben Schwerin und

Weimar allein die an Berlin angrenzenden brandenburgischen Kreise (mit Ausnahme des Oder-Spree-Kreises) ein Wachstum auf, das über dem westdeutschen Durchschnitt von 4,7 % liegt. Dagegen wird in den restlichen 79 % der ostdeutschen Kreise (mit Ausnahme vom Landkreis Prignitz (+3,4 %)) eine negative Bevölkerungsentwicklung gemessen. Auch der Anteil der unter 40-Jährigen nimmt in den übrigen Regionen zunehmend ab.

Besonders stark ist die alternde Struktur in Mecklenburg-Vorpommern, wo der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit einer Zunahme von 33,7 % beim Anteil der über 65-Jährigen den Höchstwert aufweist. Deutlich geringer als in den Großstädten fällt demzufolge im

Allgemein die Preisentwicklung in den übrigen Regionen aus: hier ergibt sich ein gewichtetes Mittel der Preissteigerung von 34 % bei Ein-/Zweifamilienhäusern und 21 % bei Eigentumswohnungen. In den Kreisen Mansfeld-Südharz und Altenburger Land sind die Preise für Eigentumswohnungen seit 2011 sogar gesunken.

Die Bevölkerungsentwicklung in Ostdeutschland ist von einer Verlagerung in Richtung Großstädte geprägt. Dabei verdeutlichen die Daten, dass diese vor allem junge Menschen anziehen – durch ihre Bildungsmöglichkeiten und ihr Arbeitsangebot. Dies treibt dementsprechend die Immobilienpreise und führt zu einem Verdrängungseffekt (auch jüngerer Menschen), von dem insbesondere die brandenburgischen Kreise um Berlin profitieren. Dagegen findet kaum Zuzug in die strukturschwachen Regionen statt, was eine stark alternde Bevölkerung und einen unterdurchschnittlichen Preisanstieg bei Immobilienpreisen kennzeichnet.

**Autor**

Lukas Schimpf
Analyst