
StadtUmBauZeitung

Informationen der
Wohnungsgesellschaft Pirna
rund um den Stadtumbau



Pirna: Der zukünftige Wohnungsbedarf

Von
Prof. Dr. Stefan Kofner,
Bereich Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft,
Hochschule Zittau/Görlitz

Ausgangssituation der Wohnungswirtschaft

Die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum hängt auf lange Sicht unter anderem von der Einkommensentwicklung, vor allem aber von der Zahl der Haushalte ab.

In Ostdeutschland hat sich die Nachfrage nach Wohnraum seit 1990 kaum entwickelt. Trotz eines anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten hat die Zahl der Haushalte aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, Sterbefallüberschuss) nur leicht zugenommen.

Diese verhaltene Nachfrage-

entwicklung stand im Gegensatz zu den optimistischen Erwartungen der Investoren.

Auch die steuerlichen Investitionsanreize haben dazu beigetragen, dass der Wohnungsbestand dem Wohnungsbedarf in den 90er Jahren weit davon gelaufen ist.

Inzwischen stehen ca. 1,3 Mio. Wohnungen leer. Ein großer Teil dieser Wohnungen wird angesichts der abnehmenden Bevölkerungszahl auch in Zukunft nicht mehr benötigt.

Hinter diesen allgemeinen Trends verbergen sich gewaltige regionale Unterschiede. So hat sich die Nachfrage in den größeren Städten und darunter besonders in den sogenannten „sozialistischen Entwicklungsstädten“ noch weit ungünstiger als im ostdeutschen Durchschnitt entwickelt. Auf der anderen Seite konnten manche Umlandkreise von den Zuwanderungen profitieren und zum Teil

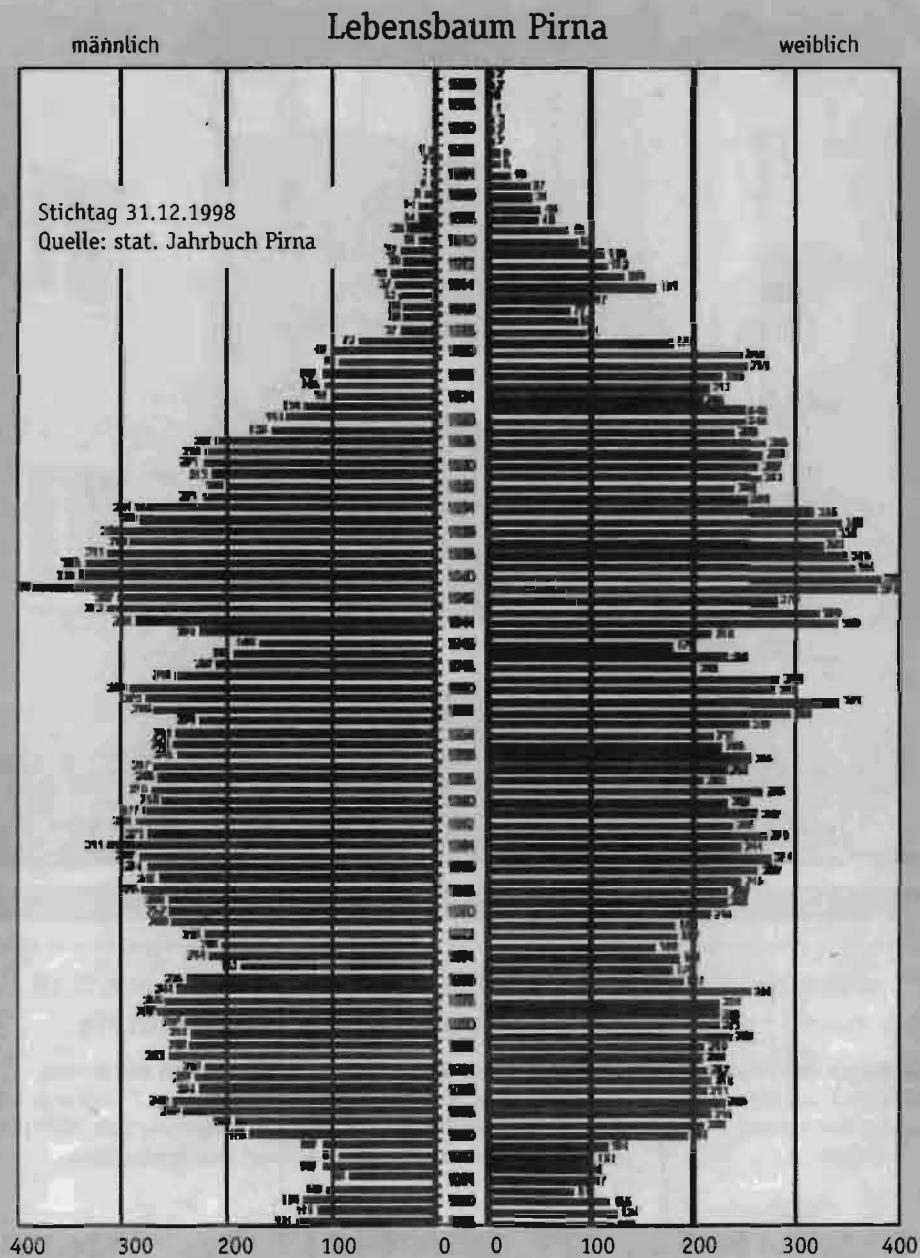
sogar Bevölkerungsgewinne verbuchen.

Künftige Bevölkerungsentwicklung in Sachsen

Für die mittel- und langfristige Zukunft sind in Ostdeutschland aufgrund des ungünstigen Altersaufbaus der Bevölkerung selbst bei optimistischen Erwartungen weitere Bevölkerungsverluste vorprogrammiert.

Bis zum Jahr 2015 rechnet man mit einem Bevölkerungsrückgang im Umfang von etwa 1 Million Menschen. Davon entfallen auf Sachsen bis zu 400.000 Personen. Die Zahl der Haushalte wird in Sachsen bis zum Jahr 2015 um bis zu 100.000 abnehmen. Daraus ergibt sich ein entsprechender Nachfrageausfall an den Wohnungsmärkten. Auch für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge wird in diesem Zeitraum ein Rückgang der Zahl der Haushalte erwartet.





Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pirna

Verglichen mit anderen ost-deutschen Städten könnte man den Rückgang der Pirnaer Bevölkerung um gut 10 Prozent seit 1989 noch als moderat bezeichnen.

Nach der dem integrierten Stadtentwicklungskonzept zugrundeliegenden Prognose wird die Einwohnerzahl jedoch bis zum Jahr 2015 um weitere 13 Prozent auf dann nur noch 38.000 Einwohner sinken. Für die Zahl der Haushalte wird im gleichen Zeitraum ein Rückgang von rund 8,2 Prozent erwartet.

Vor diesem Hintergrund wird für das Jahr 2015 ein Überangebot von etwa 4.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorausgesagt.

Differenzierte Entwicklung auf Stadteilebene

Schwerpunkte des Bevölkerungsrückgangs sind die am Stadtrand gelegenen Plattenbaugebiete. Diese Entwicklung ist mit den weit überdurchschnittlichen Wanderungsverlusten zu erklären.

Der Anteil der leerstehenden Wohnungen in den Großwohnsiedlungen Sonnenstein und Copitz-West ist in den letzten Jahren dementsprechend dramatisch auf mittlerweile über 15 Prozent gestiegen.

Mit einer Umkehr dieser Entwicklung kann nicht gerechnet werden. Die Plattenbaugebiete

werden im Gegenteil aller Voraussicht nach auch weiterhin überproportional vom Bevölkerungsrückgang betroffen sein.

Für das Gebiet Sonnenstein wird im Zeitraum bis 2015 eine Schrumpfung der Bevölkerung um 27 Prozent prognostiziert; bei einem Anteil der über 65-jährigen dort lebenden Bewohner von dann 43 Prozent.

Fazit

Es führt kein Weg daran vorbei, den Pirnaer Wohnungsbestand durch Rückbau und Umnutzung im Rahmen eines kontrollierten Schrumpfungsprozesses bis zum Jahr 2015 soweit zurückzuführen, dass keine städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Verwerfungen auftreten.

Die Rückbaumaßnahmen wird man dort konzentrieren wollen, wo die Leerstandsquoten am höchsten sind und wo für die weitere Bevölkerungsentwicklung die ungünstigsten Prognosen gestellt werden.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung wurde der Sonnenstein zu Recht als Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus ausgewählt.

Dieses Gebiet ist gekennzeichnet von einer rückläufigen und überalterten Bevölkerung in Verbindung mit einer Entmischung der Sozialstrukturen.

Durch Rückbau und Umnutzung von 1.200 Wohnungen bis zum Jahr 2015 eröffnet sich die Chance, den Sonnenstein städtebaulich aufzuwerten und damit auch die Sozialstruktur zu verbessern.