

# Regionaler Markt – Wie wird sich Ostdeutschland entwickeln?

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Institut der deutschen Wirtschaft  
Köln, Deutschland





# Regionaler Markt – Wie wird sich Ostdeutschland entwickeln?

## 1. Einleitung

Die deutsche Wiedervereinigung, die formal am 3. Oktober 1990 vollzogen wurde, ist sicherlich eine der ganz großen Errungenschaften des letzten Jahrhunderts. Auf friedliche Art und Weise wurde eine Diktatur beendet und damit die Perspektive für Millionen Menschen verbessert. Ökonomisch wurden die damals großen Erwartungen allerdings nicht erfüllt. Während man im Wahlkampf 1990 noch von bald «blühenden Landschaften» sprach und man auf eine schnelle Angleichung setzte, zeigte sich schon bald in den 1990er Jahren eine ganz andere Realität. Viele Unternehmen verloren aufgrund der Währungsumstellung ihre Wettbewerbsfähigkeit. In der Folge kam es zu Insolvenzen, Arbeitslosigkeit und Reallohnverlusten. Seit einigen Jahren nun zeigen zumindest einige Städte Aufholendenzen. Berlin wächst nicht nur bei der Einwohnerzahl, sondern legt auch beim BIP kräftig zu. Auch Leipzig und Dresden sowie einige wenige andere Städte überzeugen mit Einwohnerwachstum und einem Zuwachs an Wirtschaftskraft.

30 Jahre nach der Wiedervereinigung scheint es nun aber so zu sein, dass Wachstum nicht nur in einigen wenigen Städten entsteht, sondern dass Ostdeutschland auch flächendeckend aufholt. Festgemacht wird dies im Folgenden anhand der Entwicklungen im Arbeitsmarkt, der Erschwinglichkeit des Wohnens sowie der infrastrukturellen Ausstattung. Sicherlich ist es noch ein weiter Weg bis zu einer vollständigen wirtschaftlichen Konvergenz, aber zumindest geht der Weg nun in die richtige Richtung. Gerade für Immobilieninvestoren könnte es interessant sein, Ostdeutschland stärker in den Blick zu nehmen.

## 2. Entwicklungen im Arbeitsmarkt

Ostdeutschland war über viele Jahre durch eine besonders hohe Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. In Mecklenburg-Vorpommern lag die Arbeitslosigkeit – gemessen hier als der Anteil der Arbeitslosen an allen abhängig beschäftigten Erwerbspersonen – bei über 25 Prozent im Januar 2005. Auch in Sachsen, Sachsen-Anhalt oder Brandenburg lag die Arbeitslosenquote in den 2000er Jahren bei über 20 Prozent. Der Abstand zu Westdeutschland war deutlich.

Seit 2010 hat sich die Situation im Arbeitsmarkt sichtbar verbessert. Deutschlandweit ist die Zahl der Erwerbspersonen merklich gestiegen, zwischen 2010 und 2019 gab es einen Zuwachs von 4,5 Millionen Erwerbspersonen. Entsprechend ist bundesweit auch die Arbeitslosenquote gesunken, stattdessen ist der Fachkräftemangel das beherrschende Thema.

Besonders erfreulich ist die Entwicklung aber in Ostdeutschland (Abbildung 1). Im Vergleich zu Westdeutschland ist die Arbeitslosenquote deutlich schneller gefallen, der Abstand beträgt nur noch wenige Prozentpunkte. Noch im Dezember 2010 lag die Arbeitslosenquote in Ostdeutschland bei 11,2 Prozent, in Westdeutschland dagegen bei 6,9 Prozent. Im Dezember 2019 betragen die Werte nun 6,9 Prozent in Ostdeutschland und 5,1 Prozent in Westdeutschland, der Abstand hat sich also beträchtlich verringert. Zwar liegen noch alle ostdeutschen Bundesländer über dem Niveau in Westdeutschland, aber in den Bundesländern Sachsen, Thüringen und Brandenburg liegt die Arbeitslosenquote mittlerweile unterhalb des Niveaus in Nordrhein-Westfalen.

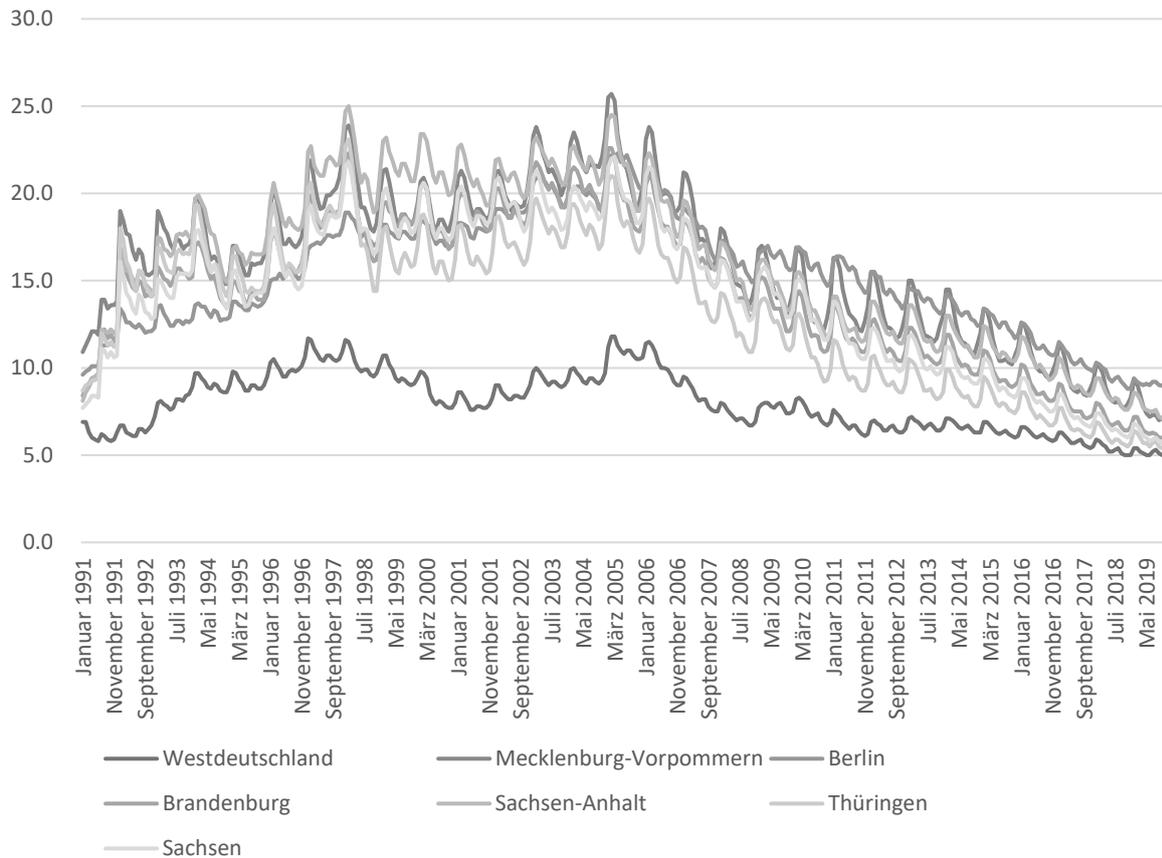


Abbildung 1: Entwicklung der Arbeitslosenquote in Westdeutschland und den ostdeutschen Bundesländern  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Natürlich, ein Teil der sehr positiven Entwicklung im Arbeitsmarkt ist der Abwanderung geschuldet, denn durch den Weggang von potenziellen Arbeitnehmern sinkt die Arbeitslosenquote. Allerdings ist der Wegzug aus Ostdeutschland weitestgehend gestoppt. Darüber hinaus hat sich eben auch die Arbeitsnachfrage deutlich entwickelt. Mittlerweile zählen Regionen wie Jena, Riesa oder Schwerin zu den Regionen mit einem sehr großen Fachkräftengpass. Und es spricht einiges dafür, dass viele ostdeutsche Regionen besser durch den nächsten konjunkturellen Abschwung kommen. Schließlich trifft der einsetzende Abschwung vor allem die Industrie. Zumindest Berlin, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg sind aber durch einen hohen Dienstleistungsanteil gekennzeichnet.

### 3. Infrastrukturausstattung

Die Diskussion um gleichwertige Lebensverhältnisse bestimmt immer mehr die politische Agenda, gerade auch die Unterschiede zwischen Stadt und Land stehen im Zentrum der Debatte. Tatsächlich dürfte dies an Bedeutung zunehmen, denn es könnte weitere Konzentrationen der wirtschaftlichen Aktivität geben. Allerdings sind die ostdeutschen Regionen für den Wettbewerb vergleichsweise gut aufgestellt. Das Institut der deutschen Wirtschaft hat in Zusammenarbeit mit ausgewählten externen Forschern die Lage der Regionen sehr detailliert untersucht. Ostdeutschland weist dabei vor allem demografische Probleme auf, wobei sich jedoch die Lage am aktuellen Rand verbessert. Auffällig ist aber, dass die ostdeutschen Regionen gerade beim Thema Infrastruktur vergleichsweise gut aufgestellt sind. Zwar gibt es auch in Ostdeutschland einige Regionen, in denen der Breitbandausbau dringend intensiviert werden muss, aber dies gilt ebenso für zahlreiche westdeutsche Regionen. Besonders positiv ist indessen die Lage bei den kommunalen Schulden. Während gerade in Nordrhein-Westfalen und in Rheinland-Pfalz viele Kommunen hochverschuldet sind, gibt es in Ostdeutschland kaum verschuldete Kommunen. Dies ist für die Perspektiven äußerst wichtig, denn es sichert den Kommunen Handlungsfähigkeit. Das wiederum ist die Voraussetzung dafür, den Bürgern ein attraktives Infrastrukturangebot unterbreiten zu können, sprich bessere Schulen, eine

effizientere Verwaltung oder auch Schwimmbäder und Kultureinrichtungen. Angesichts der demografischen Entwicklung, insbesondere des Rückgangs des Erwerbspersonenpotenzials, wird sich der Wettbewerb der Kommunen um hochqualifizierte Arbeitnehmer weiter verschärfen. Natürlich sind in diesem Wettbewerb Großstädte im Vorteil, aber auch Mittelstädte können mit einem attraktiven Angebot überzeugen. Für diesen Wettbewerb sind zahlreiche Kommunen in Ostdeutschland heute besser aufgestellt als zahlreiche Kommunen in Westdeutschland.

#### 4. Erschwinglichkeit von Wohnraum

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum ist ein sehr großes mediales Thema. Vielfach wird die Entwicklung skandalisiert, aber ein nüchterner Blick auf die Fakten verrät, dass die Lage längst nicht so schlecht ist, wie sie teilweise dargestellt wird. In Abbildung 2 ist die Differenz der Wachstumsrate der durchschnittlichen Bruttolöhne und der Wiedervertragsmieten dargestellt. Steigen die Löhne schneller als die Mieten, nimmt die Erschwinglichkeit für den Normalverdiener zu, steigen dagegen die Mieten schneller, steigt die relative Belastung. In den meisten westdeutschen Kreisen steigen die Löhne und Mieten etwa gleich stark, dies gilt auch für Metropolen wie Frankfurt oder Stuttgart. Einzig in Bayern, dort insbesondere in München und den Umlandgemeinden, steigen auf breiter Front die Mieten schneller als die Löhne, dort wird es für Durchschnittsverdiener also immer schwieriger, Mietwohnungen zu bezahlen.

Ganz anders ist dagegen die Lage in Ostdeutschland (ohne Berlin). Hier sind die Löhne wesentlich stärker gestiegen als die Mieten. Eine Erklärung dafür sind die teils noch hohen Leerstände, die das Mietpreiswachstum dämpfen. Allerdings steigen eben auch die Löhne kräftig, weil die Unternehmen versuchen, die Fachkräfte zu halten oder neue zu gewinnen. Daher ist es zunehmend notwendig, zum westdeutschen Niveau aufzuschließen. Die Unterschiede zwischen Löhnen und Mieten verheißen für die Zukunft stärker steigende Mieten, was den Markt vor allem für Immobilieninvestoren attraktiv macht. Darüber hinaus deuten die im Vergleich zu Westdeutschland anziehenden Löhne auf eine zunehmende Konvergenz der Einkommen hin.

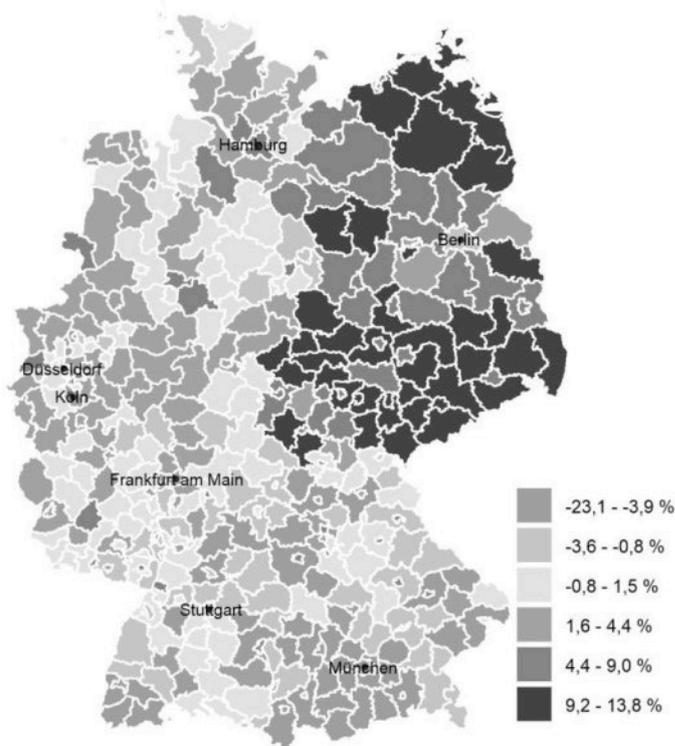


Abbildung 2: Differenz der Wachstumsraten der Bruttolöhne und der Wiedervertragsmieten 2014-2018  
Quelle: F+B, Bundesagentur für Arbeit, IW

## 5. Schlussfolgerungen

Auch knapp 30 Jahre nach der Wiedervereinigung gibt es noch unterschiedliche Wohlstandsniveaus zwischen Ost- und Westdeutschland, aber zumindest zeigen sich nun deutlichere Konvergenzentwicklungen. Gerade die Fortschritte im Arbeitsmarkt sind bemerkenswert, doch auch die Finanzkraft der Kommunen und die insgesamt höhere Investitionsquote stimmen hoffnungsvoll.

Insbesondere für Immobilieninvestoren scheinen die Rahmenbedingungen vorteilhaft, zumal vielerorts keine Anlagealternativen mehr vorhanden sind. Insofern könnte das neue Jahrzehnt ein sehr spannendes für Ostdeutschland werden.