

Zuwanderung aus Berlin -  
Neue Wachstumschancen für Mittelstädte in  
Brandenburg?

## Einführung

Dr. Manfred Kühn  
Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS)

## Leitfragen:

- Inwieweit wachsen Mittelstädte in Brandenburg durch Zuwanderung aus Berlin?
- Wer sind die Zuwanderer? Aus welchen Motiven wandern diese zu?
- Welche Strategien werden von Mittelstädten entwickelt, um attraktiv für Zuwanderer aus Berlin zu sein?

3 Strukturräume:

- **Metropole Berlin**
- **Berliner Umland**
- **weiterer Metropolitanraum**



Quelle: Hauptstadtregion B-Brdg:  
Raumordnungsbericht B-Brdg 2013: 14

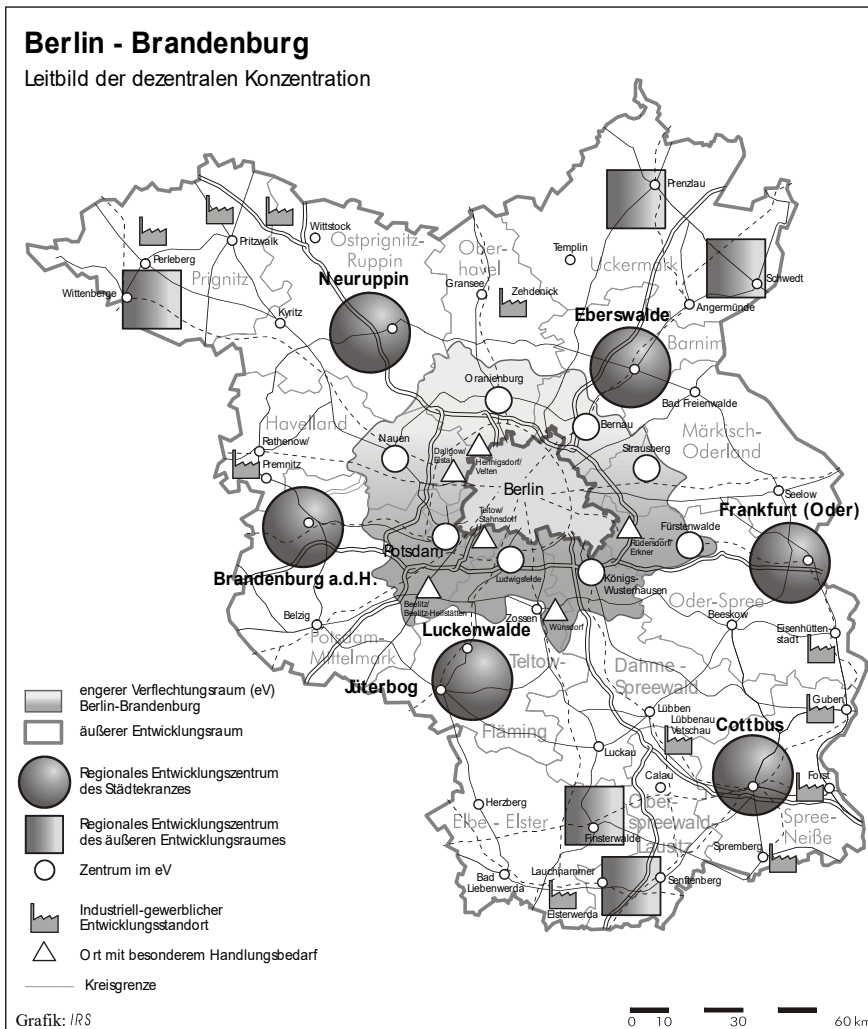
Städte der „2. Reihe“: Metropolenwachstum für die gesamte Hauptstadtregion nutzen



## Städte der „2. Reihe“:

- Ober- und Mittelzentren im weiteren Metropolenraum
- Von Berlin über die Schiene in weniger als 60 min erreichbar
- Bevorzugte Standorte für Wohnen

Quelle: GL (Hrsg.) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), 2. Entwurf 2017

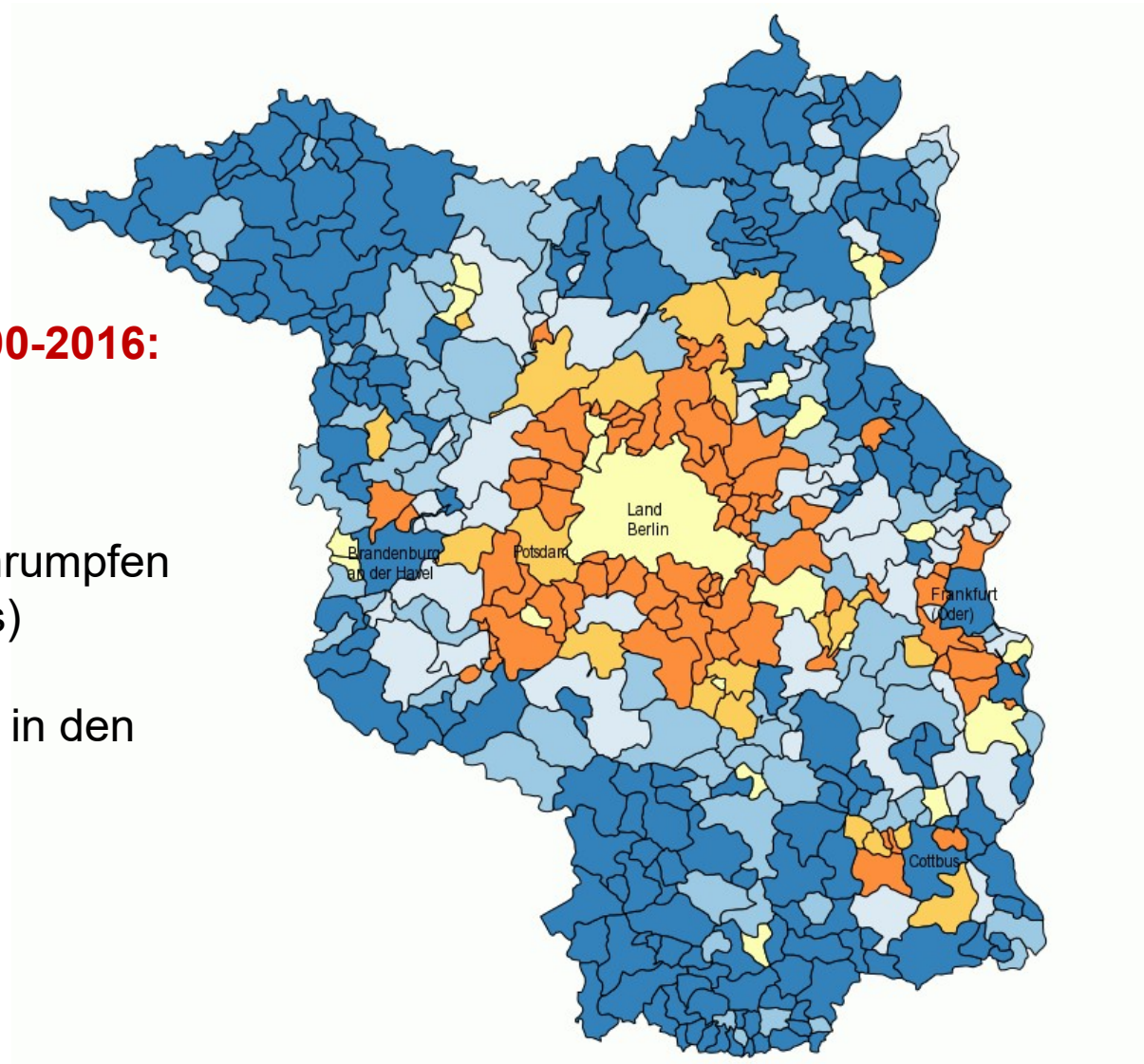


## Leitbild der Dezentralen Konzentration (1996-2005)

- Wachstumsüberschüsse aus Berlin in die Randregionen verteilen
- Begrenzung des Wachstums im Berliner Umland („Zersiedlung“ vermeiden, Regionalparks)
- Städtekranz als „Entlastungszentren“ (mit Cottbus und Frankfurt/O.)

## Einwohnerentwicklung 1990-2016:

- Berliner Umland wächst
- Periphere Mittelstädte schrumpfen (u.a. Frankfurt/O., Cottbus)
- Einige Umlandgemeinden in den Randregionen wachsen (Suburbanisierung)



Quelle: Strukturatlas Brandenburg 2018





Zuwanderung aus Berlin -  
Neue Wachstumschancen für Mittelstädte in  
Brandenburg?

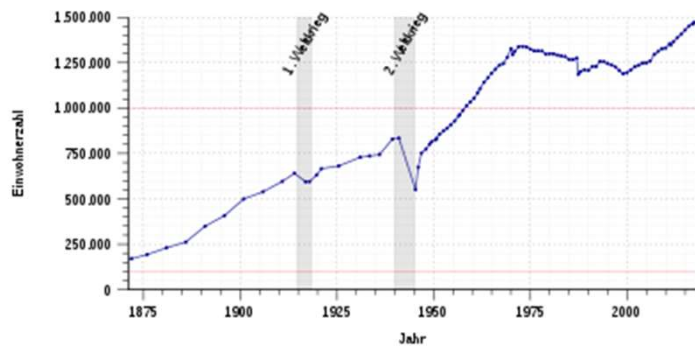
## **Reurbanisierung durch Zuwanderung? Klein- und Mittelstädte in Brandenburg**

Henning Boeth  
Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS)



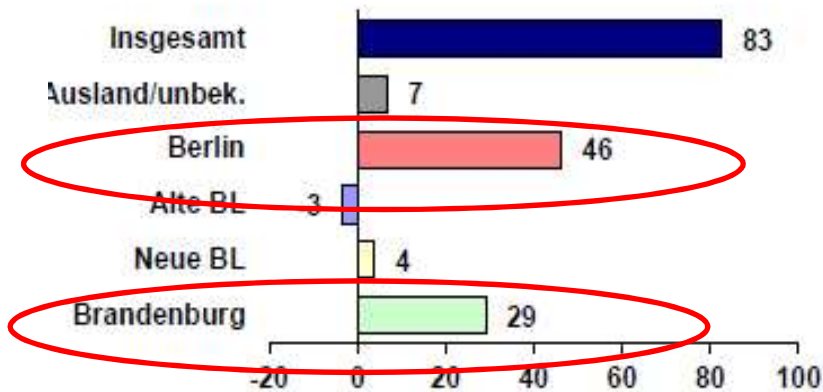
## Reurbanisierung und Zuwanderung

- Was ist **Reurbanisierung**?
  - ...ein neuerliches **Bevölkerungswachstum** von Städten
  - ...Bevölkerungswachstum im **Stadtzentrum/in der Kernstadt**
  - ...bisher: **großstädtischer** Trend!
  - ...**Wer** trägt zum Wachstum bei? Studenten, Creative Class, Hochqualifizierte
  
  - entscheidender Faktor: **Zuwanderung!**



- **Umlandgemeinden** profitieren am stärksten von Zuwanderung aus Berlin
- Beispiel: **Bernau**

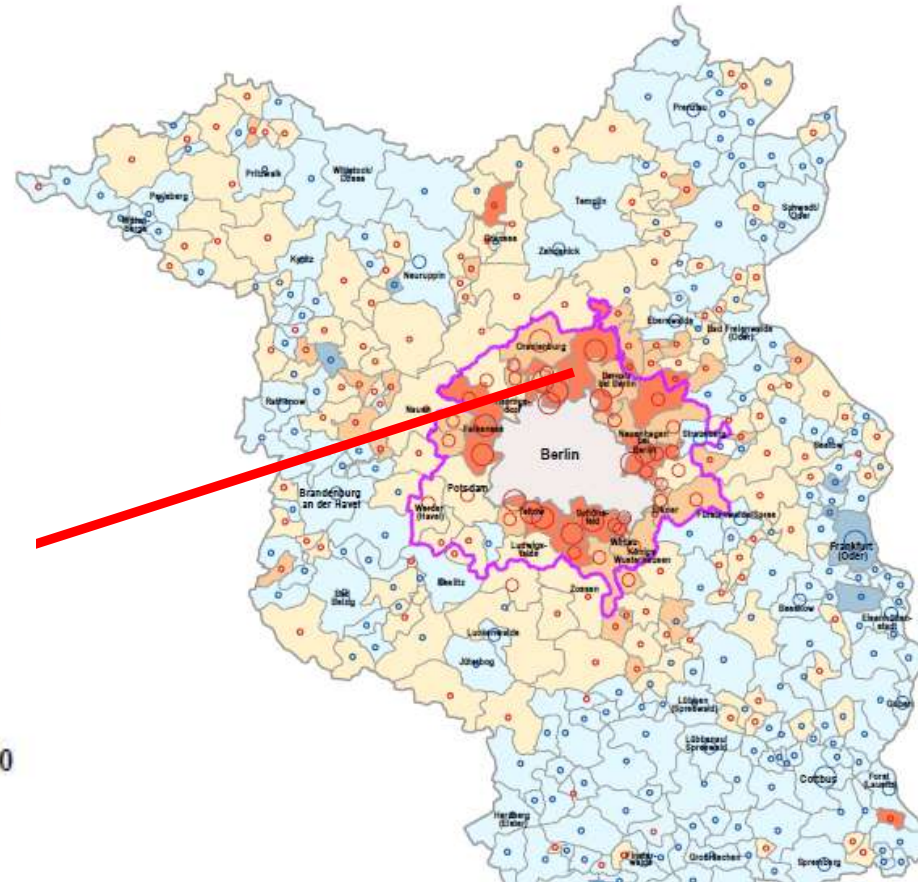
Wanderungssaldo 2011 - 2016 je 1.000 EW



Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr 2016

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Karte 1.2.3: Wanderungssaldo Land Brandenburg gegenüber Berlin 2010 bis 2014



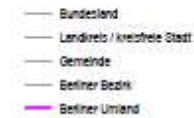
Saldo aus Zu- und Fortzügen in Personen



Saldo aus Zu- und Fortzügen in Personen je 1.000 Einwohner



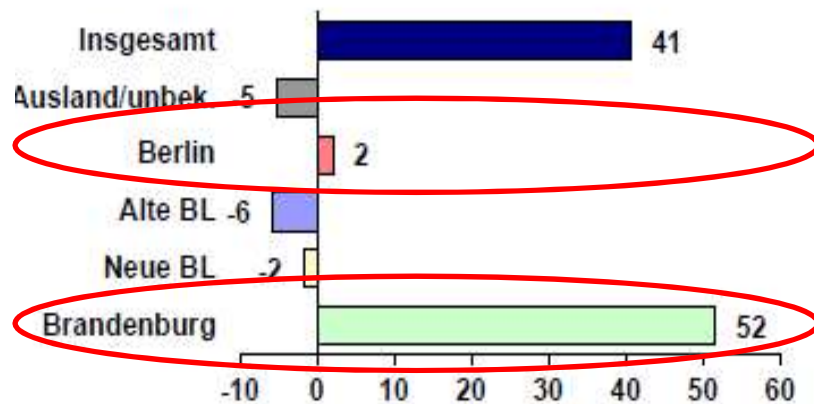
Grenzen



Witke: Gemeinden mit Zielort-Status nicht hervorgehoben

- **Städte im 2. Ring** entwickeln ein positives Wanderungssaldo mit Berlin
- Beispiel: **Luckenwalde**

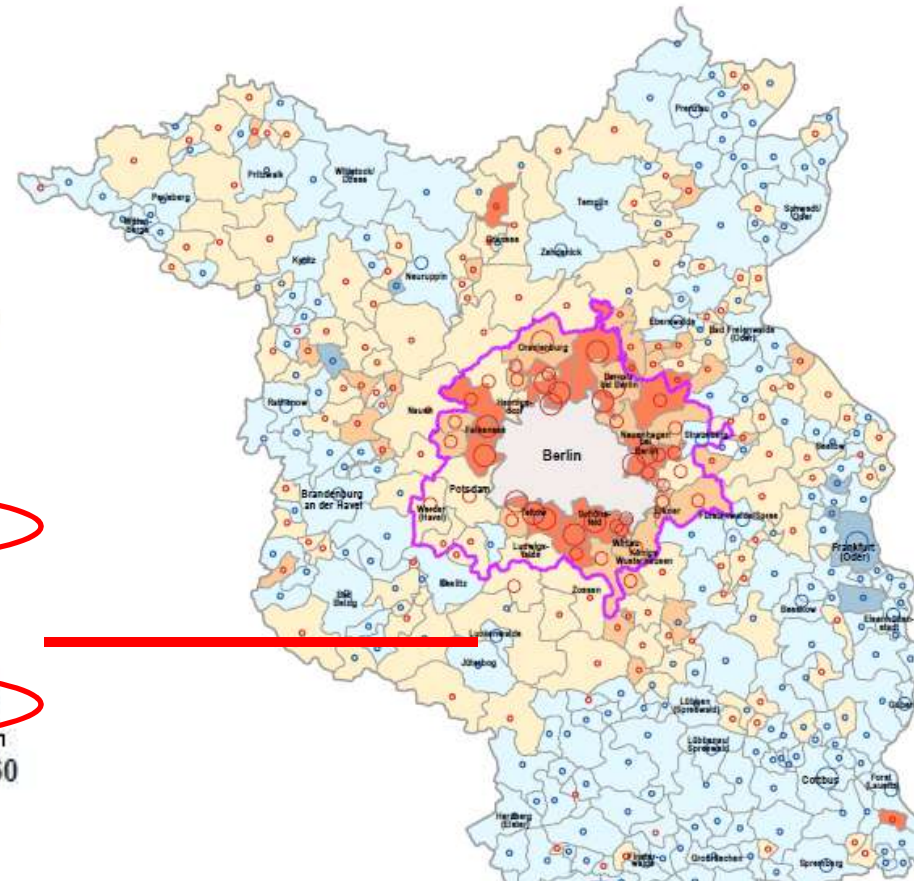
Wanderungssaldo 2011 - 2016 je 1.000 EW



Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr 2016

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Karte 1.2.3: Wanderungssaldo Land Brandenburg gegenüber Berlin 2010 bis 2014



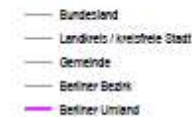
Saldo aus Zu- und Fortzügen in Personen



Saldo aus Zu- und Fortzügen in Personen je 1.000 Einwohner



Grenzen



Witke: Gemeinden mit Zielort-Status nicht hervorgehoben

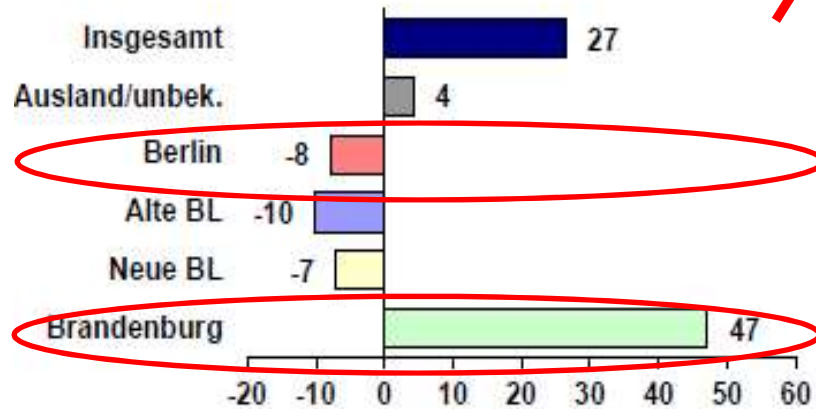


Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

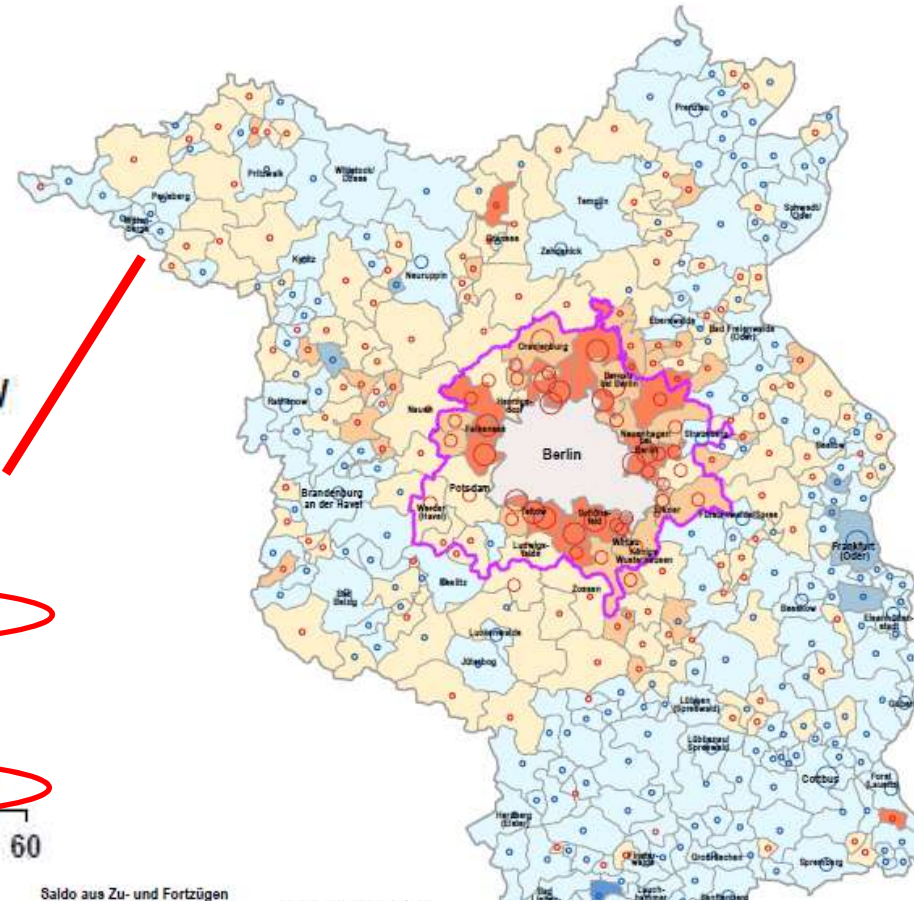
Karte 1.2.3: Wanderungssaldo Land Brandenburg gegenüber Berlin 2010 bis 2014

- **Städte im weiteren Metropolraum** profitieren bisher kaum von Zuwanderung aus Berlin
- Beispiel: **Wittenberge**

Wanderungssaldo 2011 - 2016 je 1.000 EW



Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr 2016



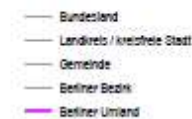
Saldo aus Zu- und Fortzügen in Personen



Saldo aus Zu- und Fortzügen in Personen je 1.000 Einwohner



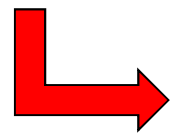
Grenzen



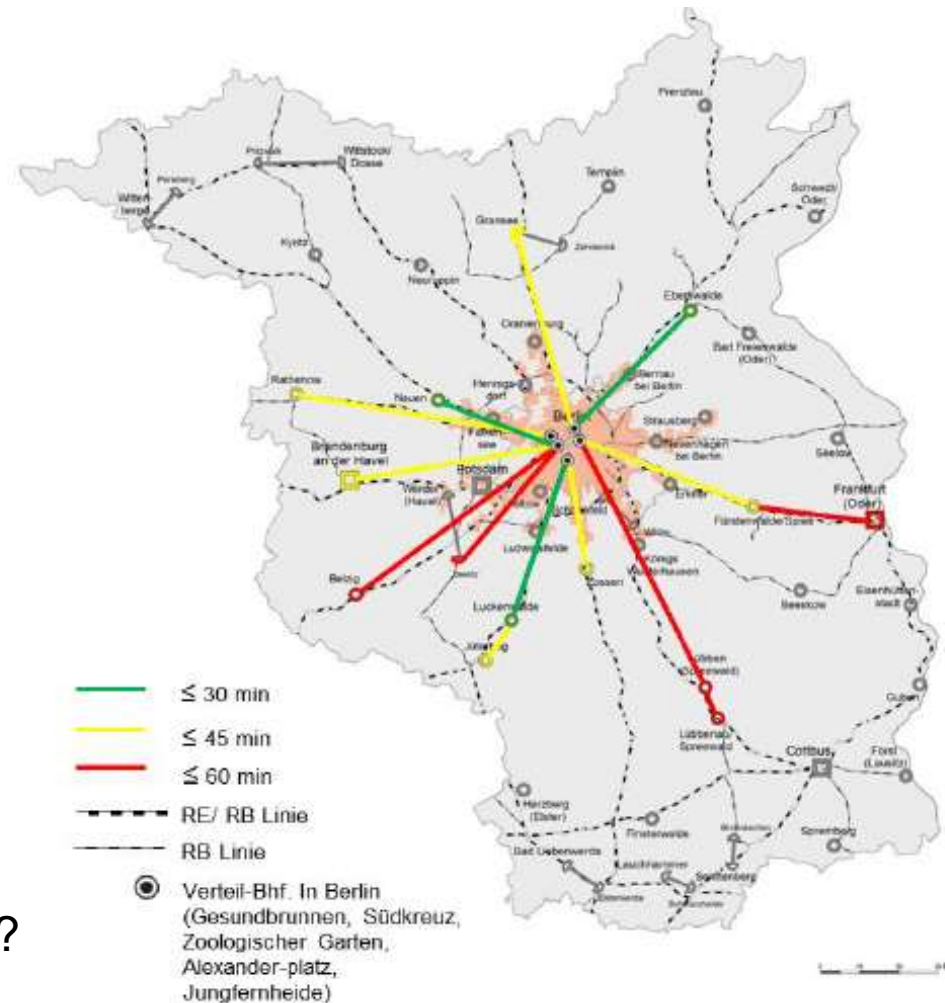
Witke: Gemeinden mit Zertifikat-Status nicht hervorgehoben

## Städte im 2. Ring:

- Von Berlin über die Schiene in weniger als 60 min erreichbar
- Ober- und Mittelzentren im weiteren Metropolenraum
- Seit 1990 eher **negative Bevölkerungsentwicklung**
- Gründe:
  - Negative Geburtenraten
  - Abwanderung nach W-DL, Suburbia, Berlin

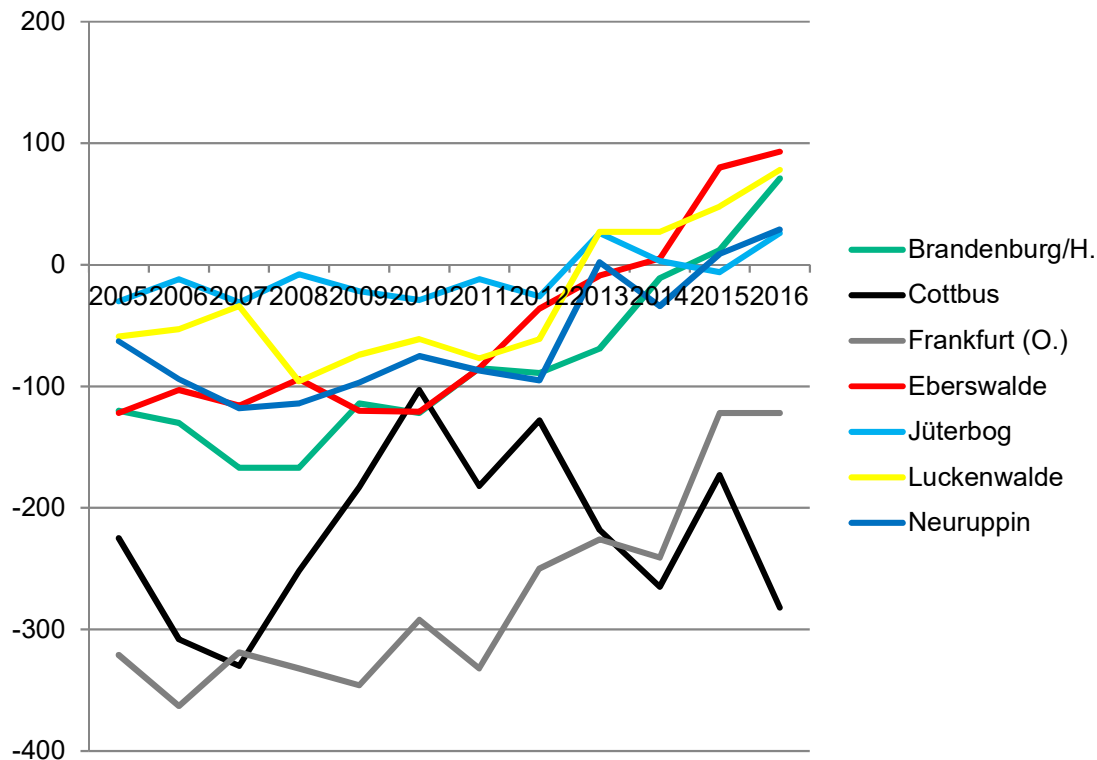


**Trendumkehr** durch  
Zuwanderung aus Berlin?



Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung 2017

## Wanderungssalden von ausgewählten Kommunen mit Berlin (2005-2016):



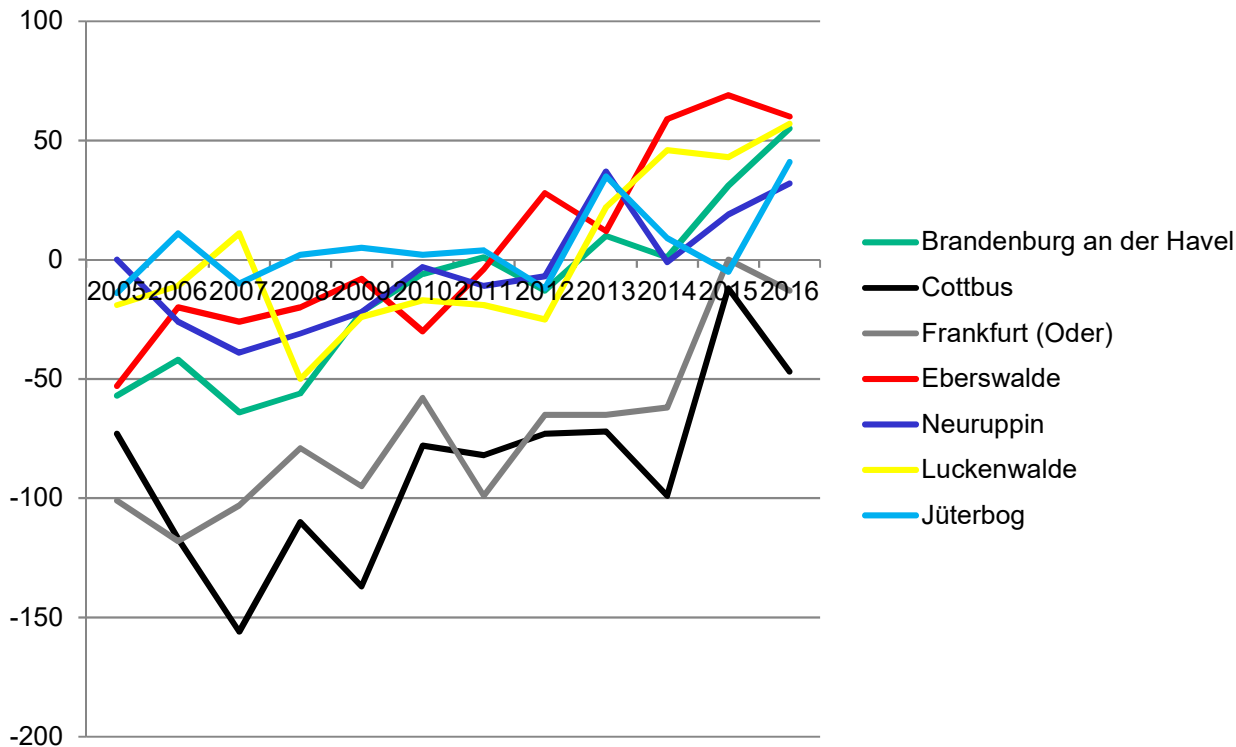
Quelle: eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2018

## Zuwanderung und Bevölkerungsentwicklung von Städten im 2. Ring

- Positive Wanderungssalden; seit ca. 2012 auch gegenüber Berlin (Ausnahmen: Cottbus + Frankfurt/Oder)
- Bevölkerungszunahme bei Städten im 2. Ring aber eher die Ausnahme
- Reurbanisierung?



## Wanderungssalden von ausgewählten Kommunen mit Berlin (2005-2016): Familienwanderung (unter 18 Jahre + 30-unter 55 Jahre)



- Familienwanderung als dominante Wanderungsform
- Berufseinsteiger & Bildungswanderer: negative Wanderungssalden
- Städte im 2. Ring als nachgefragter Wohnstandort für Familien?

Quelle: eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2018

## Welche Strategien werden von Mittelstädten entwickelt, um attraktiv für Zuwanderer aus Berlin zu sein?

- **Pro-aktive** Zuwanderungsstrategien oder eher **Reaktion** auf Wanderungsbewegungen?
- Dimensionen von Strategien:
  - Bestand vs. Neubau



**Vs.**



**Welche Strategien werden von Mittelstädten entwickelt, um attraktiv für Zuwanderer aus Berlin zu sein?**

- **Pro-aktive** Zuwanderungsstrategien oder eher **Reaktion** auf Wanderungsbewegungen?
- Dimensionen von Strategien:
  - Bestand vs. Neubau
  - Zielgruppen



## Welche Strategien werden von Mittelstädten entwickelt, um attraktiv für Zuwanderer aus Berlin zu sein?

- **Pro-aktive** Zuwanderungsstrategien oder eher **Reaktion** auf Wanderungsbewegungen?
- Dimensionen von Strategien:
  - Bestand vs. Neubau
  - Zielgruppen
  - Akteurskonstellationen

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT BRANDENBURG eG (WBG)



Die WBG ist der größte Wohnungseigentümer in Brandenburg an der Havel. Ihre Bestände befinden sich zur Hälfte in Häusern, 40% befinden sich in Nord, 40% in Innenstadt und Waldeninselring. Die WBG hat zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mitglieder alle ihre Wohnungen saniert (25%) oder teil saniert (45%) sowie umfangreiche Wohnumbauvorhaben durchgeführt.

Blumenstraße 9-11  
14770 Brandenburg an der Havel  
+49 3381 336 10  
+49 3381 336 110  
info@wbg-brandenburg.de  
www.wbg-brandenburg.de

WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (WOBRA)



Die wobra ist Eigentümerin von rund 4.200 Wohnungen und 121 Gewerbeeinheiten in der Stadt. Sie ist damit der zweitgrößte Anbieter von Wohnraum. Die Bestände der wobra verteilen sich nahezu auf das gesamte Stadtgebiet. Der überwiegende Teil befindet sich jedoch in Häusern und der Kernstadt. Die wobra hat in den letzten Jahren in drei innerstädtischen Bestandsbereichen mit hoher Qualität saniert und damit einen entscheidenden Beitrag zur Stärkung der Kernstadt geleistet.

Hauptstraße 34  
14770 Brandenburg an der Havel  
+49 3381 737 0  
+49 3381 737 643  
info@wobra.de  
www.wobra.de

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT "STAHL" eG (WG "STAHL" eG)



Die WG "STAHL" eG ist Eigentümerin von insgesamt rund 1.800 Wohnungen mehrheitlich im Südwesten der Stadt Brandenburg an der Havel. Rund 70 Prozent der Wohnungen befinden sich in der Waldeninselring, die wobra in den Stadtteilen Plauer und Kirchmöser sowie in der Gemeinde Wasserwerk. Alle Wohnungen (überwiegend Altbauwohnungen) sind vollständig saniert. Ein Großteil der Wohnungen verfügt über Balkone bzw. Terrassen/Balkongärten in einem grünen Wohnfeld, teilweise in Wasserröhre.

Boyerstraße 9  
14770 Brandenburg an der Havel  
+49 3381 3015 0  
+49 3381 3015 210  
info@wgstahl.de  
www.wgstahl.de

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT "NEUER WEG" e. G.



Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft „Neuer Weg“ e. G. verwaltet in der Stadt 1.400 Wohnungen in den Stadtteilen Innenstadt/Ring und Waldeninselring. Überwiegend handelt es sich um Altbauwohnungen. Durch umfassende Sanierungsmaßnahmen wurden die Bestände saniert und durch Wohnraumneuanlagen attraktive Grundrisse geschaffen.

Karl-Marx-Straße 3  
14770 Brandenburg an der Havel  
+49 3381 34 06 00  
+49 3381 34 06 22  
info@nwg-neuerweg.de  
www.nwg-neuerweg.de

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT "EINHEIT" BRANDENBURG AN DER HAVEL eG



In den Stadtteilen Innenstadt/Ring, Glieder und Häusern bietet die Wohnungsbaugesellschaft "EINHEIT" Brandenburg an der Havel eG insgesamt rd. 700 Wohnungen an. Mehr als die Hälfte davon befinden sich im zentralen Bereich der Kernstadt. Der Gesamtwohnungsbestand ist überwiegend vor 1945 errichtet worden und saniert bzw. teil saniert. Auch das Wohnfeld wurde seiner Einbeziehung der Mieter in die Modernisierungsmaßnahmen einbezogen.

Eichendstraße 3  
14770 Brandenburg an der Havel  
+49 3381 32 42 01  
+49 3381 32 14 23  
info@wg-einheit-brh.de  
www.wg-einheit-brh.de

BAUGENOSSENSCHAFT KIRCHMÖSER e. G.



Die Baugesellschaft Kirchmöser e. G. hat ihre Bestände – insgesamt rd. 800 Wohnungen – ausschließlich im Stadtteil Kirchmöser. Zu den Beständen der Genossenschaft zählen Wohnungen in Mehrfamilien- und Reihenhäusern, die überwiegend in kernstädtischer Bauweise errichtet wurden. Alle Wohnungen und Reihenhäuser sind modernisiert und besitzen einen Balkon bzw. Hanggarten/Terrasse. Die Ausstattung ermöglicht allen Wohnungen Wasserröhre.

Drausenweg 34  
14774 Brandenburg an der Havel  
+49 3381 06 02 39  
+49 3381 06 08 56  
kontakt@bg-kirchmoeser.de  
www.bg-kirchmoeser.de

## Welche Strategien werden von Mittelstädten entwickelt, um attraktiv für Zuwanderer aus Berlin zu sein?

- **Pro-aktive** Zuwanderungsstrategien oder eher **Reaktion** auf Wanderungsbewegungen?
- Dimensionen von Strategien:
  - Bestand vs. Neubau
  - Zielgruppen
  - Akteurskonstellationen
  - Integrierte Strategien



## Leifragen und Fazit:

- **Inwieweit wachsen Mittelstädte in Brandenburg durch Zuwanderung aus Berlin?**
  - Umland: verstärkte Suburbanisierung
  - Städte im 2. Ring: Herausbildung positiver Wanderungssalden, Bevölkerungswachstum (noch) Ausnahme
  - Städte im weiteren Metropolraum: kaum Zuwanderung von Berlin
  
- **Von welchen Zuwanderungsgruppen wird diese Entwicklung getragen?**
  - Hauptsächlich Familien
  - Kaum Bildungswanderer oder Berufseinsteiger
  - Zuwanderung durch Verdrängung?
  
- **Welche Strategien werden von Mittelstädten entwickelt, um attraktiv für Zuwanderer aus Berlin zu sein?**
  - Erfahrungsaustausch: Regionalgespräch
  - Experten aus Brandenburg/Havel und Eberswalde