

## **Zuwanderung aus Berlin – Neue Wachstumschancen für Mittelstädte in Brandenburg?**

### **45. Brandenburger Regionalgespräch**

#### **Wohnen im Zweiten Ring: Strategien der Stadt Brandenburg an der Havel**

**Yvonne Stolzmann, Stadt Brandenburg an der Havel, Fachgruppenleiterin Stadtentwicklung**

#### **Stadtentwicklung zwischen Schrumpfung und Wachstum**

- Brandenburg an der Havel hatte mit dem Strukturwandel der 1990er Jahre hohe Bevölkerungsverluste zu verzeichnen, die sich in den 1990er und 2000er Jahren dazu führten, dass die Stadt in den 1990er Jahren jährlich 2 % ihrer Einwohner verloren hat; d.h. die Prägung der Stadtentwicklung hieß über nahezu drei Jahrzehnte hinweg, Umgang mit bzw. Gestaltung von Schrumpfungprozessen.
- 2013 hatte die Stadt mit rd. 71.000 Personen mehr als 20.000 Einwohner weniger als Mitte der 1980er Jahre.
- Seither verzeichnet die Stadt wieder eine leichte Zunahme der Einwohnerzahlen auf aktuell 72.150 Einwohner (Stand 31.12.2017). Zeitgleich konnte auch Berlin eine zunehmende Attraktivität für zuziehende Haushalte entfalten. Dieses Wachstum der Hauptstadt strahlt auch auf das Umland aus. Aber kann davon auch Brandenburg an der Havel profitieren?
- Es stellt sich somit die Frage, stehen wir jetzt auch in Brandenburg an der Havel vor einem neuen Wachstumsschub? Zumindest manche Stadtverordnete haben diesen bereits deutlich vor Augen.
- Der aber gleichzeitig vorhandene sehr hohe Leerstand im DDR-Neubaugebiet Hohenstücken führt zu einem geplanten Rückbau von 800 Wohnungen im Plattenbaubestand.
- Deutlich wird an den wenigen Fakten bereits, es gibt ein Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfungprozessen. Während vor allem die innerstädtischen Quartiere mit der historischen Altstadt, der Dominsel und der Neustadt aber auch der gründerzeitliche Ring Einwohner gewinnen, verlieren die Wohnsiedlungen aus der DDR-Zeit an Bevölkerung. Wobei diese Bevölkerungsverluste in erster Linie demografisch bedingt sind, da in diesen Gebieten eine ausgleichende Zuwanderung nicht zu verzeichnen ist. Wenn durchaus die Stadt für eine Zuwanderung attraktiv ist, schlägt sich in das nicht in jedem Stadtteil nieder.
- Im Sinne einer Intensivierung von Zuwanderung ist für die Stadtentwicklung in Brandenburg an der Havel damit relevant:  
Wer wandert nach Brandenburg an der Havel zu? Welche Art von Wohnung und wo in der Stadt fragt er/sie diese nach? Wie passt die Nachfrage zum bestehenden Wohnungsmarkt?

#### **Zuwanderung aus Berlin ist bisher nicht der Wachstumsmotor**

- Die Analyse der Wanderungsstatistik zeigt, bisher gewinnt die Stadt Brandenburg an der Havel vor allem durch Zuwanderung aus dem Umland, anderen Bundesländern, auch aus dem Ausland sowie durch Zuzug von Flüchtlingen

- Gegenüber Berlin kann die Stadt Brandenburg seit 2015 ein leicht positives Wanderungssaldo feststellen, das einerseits auf eine geringere Zahl von Wegzügen aus der Stadt und andererseits auf steigende Zuzugszahlen zurückzuführen ist. Allerdings waren 2016 nur 15 % des positiven Wanderungssaldos auf die Zuwanderung aus Berlin zurückzuführen.
- Derzeit deutlich ansteigende Nachfrage von Investoren, die Wohnraum neu bauen wollen, auch die Nachfrage nach Sanierungsobjekten in der Innenstadt (historische Innenstadt und gründerzeitlicher Ring) verzeichnet eine weiter verstärkte positive Entwicklung.

### **Langfristiges Ziel der Stadtentwicklung: stabile Bevölkerungsentwicklung**

- Wenn über künftige Wachstumschancen gesprochen wird, muss man die demographische Entwicklung in Gänze betrachten.
- Brandenburg an der Havel verzeichnet nicht nur Wanderungsgewinne sondern auch eine positive Geburtenentwicklung, allerdings steigt auch die Zahl der Sterbefälle. Vor dem Hintergrund der Altersstruktur der Stadt müssen wir deshalb künftig von einem deutlich steigenden negativen natürlichen Bevölkerungssaldo ausgehen. Um dies auszugleichen, müssen wir unsere aktuellen jährlichen Wanderungsgewinne etwa vervierfachen.
- Dementsprechend ist es zur Zeit das Ziel der Stadtentwicklung, durch größtmögliche Zuzugsgenerierung mindestens eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu erreichen, gerne natürlich auch eine ansteigende. Dies bedeutet eine erhebliche Anstrengung, denn jeder einzelne zuziehende Haushalt bringt ganz individuelle Wohnwünsche und -erwartungen an die Wohnungsausstattung, den Miet- oder Kaufpreis oder Anforderungen an die Infrastrukturausstattung der Stadt etc. mit, die nur zum Teil zu den Angeboten passen, die zur Zeit verfügbar sind. Damit ist ein weiterer Umbau der Stadt erforderlich, bei dem Bewohner und Wohnungsmarktakeure mitgenommen werden müssen.

### **Strategien: Potenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung nutzen**

- Bezogen auf die Gesamtstadt verzeichnet die Stadt derzeit noch einen Wohnungsleerstand von rd. 10 %, diese Wohnungen passen aber nur zu einem geringen Teil zur Nachfrage der zuziehenden Haushalte
- Unter Berücksichtigung der gleichzeitigen Schrumpfungs- und Wachstumsprozesse verfolgt die Stadt dementsprechend eine Strategie, die sich aus mehreren Bausteinen zusammensetzt:
  - weiterhin Schrumpfungsprozesse gestalten und vor allem nicht nachfragegerechte Bestände zurückbauen, damit aber auch Platz für Neues schaffen und auch in diesen Quartieren Aufwertungen durchführen, um soziale Ungleichheiten in der Stadt zu verhindern
  - Fortsetzung der Altbauaktivierung in den innerstädtischen Stadtteilen, die Stadt ist nicht nur wegen ihrer naturräumlichen Lage attraktiv sondern vor allem auch wegen der historisch gewachsenen Stadtquartiere,
  - Entwicklung neuer Angebote auf dem Wohnungsmarkt vor allem in innerstädtischen Lagen
  - Anpassung und Ausbau der infrastrukturellen Angebote, bspw. im Kitabereich, um zuziehende Haushalte entsprechend versorgen zu können

- Verknüpfung von Stadt- und Wirtschaftsentwicklung, d.h. zielgruppenspezifische Angebote schaffen, damit bspw. Studenten und Lehrkräfte der beiden Hochschulen auch in Brandenburg wohnen (bleiben)
- Wachstumseuphorie birgt auch Gefahren: ungesteuerte Investitionen in Wohnungsneubau ohne dass die Nachfrage in gleichem Maße mitzieht oder die Infrastruktur entwickelt werden kann, kann zu problematischen Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt führen, das haben wir – gemeinsam mit der ARGE Stadtumbau - im Blick und versuchen steuernd einzugreifen
- Nutzung aller ineinander greifenden Planungsinstrumente (INSEK, Stadtumbaustategie, Teilraumkonzepte für Stadt- und Ortsteile, Stadtmonitoring, Wohnraumbedarfsanalyse, Baulückenkataster)

Zum Schluss: Jede gute Strategie kann nur funktionieren, wenn auch die äußeren Rahmenbedingungen stimmen. Dies heißt insbesondere, dass die Erreichbarkeit nach Berlin/Potsdam aber auch in die Region hinein sichergestellt werden muss; wir sind sehr schnell aus Potsdam und Berlin erreichbar aber die vorhandenen Angebote stoßen bereits jetzt an Kapazitätsgrenzen.