



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Brandenburg im Wohnfokus

25.10.2016 Fachinformation

Unter dem Motto „Brandenburger Städte – attraktive Wohn- und Lebensstandorte im Metropolenraum“ fand am 20. Oktober 2016 in Potsdam erstmals eine gemeinsame Fachveranstaltung von Städteforum Brandenburg und BBU zum Thema Zuzug statt. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie Brandenburger Städte noch mehr vom Wachstum Berlins und Potsdams profitieren und sich als attraktive Wohn- und Lebensstandorte präsentieren können. Das Städteforum Brandenburg hat jetzt die Präsentationen der Referenten veröffentlicht.

Die rund 30 Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft, u.a. aus Nauen, Fürstenwalde, Rathenow, Neuruppin und Lübbenau, diskutierten intensiv über die Herausforderungen, die ihre Städte in der „Zweite Reihe“ jenseits des Berliner Speckgürtels nun verstärkt beschäftigen. Als Referenten standen Friedhelm Boginski (Bürgermeister der Stadt Eberswalde und Vorstandsvorsitzender des Städteforums Brandenburg), Dr. Wolfgang Schönfelder (Leiter BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam), Manuel Slupina (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung) sowie Jan Drews (Leiter gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg) Rede und Antwort. Dr. Heike Liebmann von der Geschäftsstelle Städteforum Brandenburg moderierte die Veranstaltung.

Berlin und Potsdam wachsen – Brandenburgs Städte profitieren

Hintergrund für die gemeinsame Veranstaltung war das Wachstum der beiden Hauptstädte – von dem auch immer mehr Gemeinden im übrigen Land Brandenburg profitieren. Friedhelm Boginski regte in seiner Auftaktrede an, die „Zweite Reihe“ könne von den Entwicklungen in der ersten Reihe (d.h. Diversifizierung des Wohnungsangebots, Stadtinfrastruktur, Anbindung) lernen, da die Städte des weiteren Metropolenraums künftig verstärkt im Fokus stehen werden. Sie selbst hätten es in der Hand, Wachstum und Zuzug zu gestalten. Nicht vergessen dürfe man bei allen Chancen, dass Schrumpfungs- und Wachstumsprozesse im Land Brandenburg vielerorts parallel stattfänden – beides verändere die Städte mit ihrer Infrastruktur und fordere die Kommunen.



Foto: B.B.S.M gmbH

Bessere Nahverkehrsanbindung gefordert

Dr. Wolfgang Schönfelder verwies in seinem Eingangsvortrag auf Brandenburg als günstiges Mieterland, dessen Städte die „Anker im Raum“ darstellen. Laut aktueller BBU-Umfrage unter den Brandenburger Mitgliedsunternehmen vom Juli 2016 hatte der Verband ermittelt, dass rund 90 Prozent der Gemeinden im Berliner Umland mit mehr als 15.000 Einwohnern einen verstärkten Zuzug aus Berlin feststellen, im weiteren Metropolenraum seien es bereits rund 30 Prozent. Der verstärkte Zuzug sei bei einer 3.300 Euro geringeren Jahres-Mietbelastung gegenüber der in Berlin kein Wunder. Viele Mittelstädte seien zudem in weniger als einer Stunde mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und böten zugleich eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Das machten sie vor allem auch für den Zuzug von jungen Mittelstandsfamilien interessant. Besser werden müsse aber die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – nicht nur für den Tourismus sei dieser interessant, sondern auch als Zuzugsfaktor für die Stadt als Wohnstandort.

„Wer kommt denn da?“

Manuel Slupina vom Berlin-Institut präsentierte die Ergebnisse der neuen Studie „Im Osten auf Wanderschaft“, die Wanderungsmuster der Umzügler 2008 bis 2013 untersucht hatte. Die positive Nachricht: Zu- und Wegzüge im Osten Deutschlands weisen mittlerweile einen ausgeglichenen Saldo auf. Eine besonders hohe Strahlkraft würde Berlin aufweisen, dessen Wachstum im Untersuchungszeitraum erkennbar bis über 40 Kilometer in die Mark ausstrahlte. Grundsätzlich gelte, so Slupina: je größer eine Stadt, desto attraktiver für Zuzügler ist sie auch. Besonders Städte ab 10.000 Einwohner verzeichneten einen positiven Saldo.

Die Frage „Wer kommt denn da?“ ließe sich mit Blick auf drei Bevölkerungsgruppen beantworten. Zum einen profitiere Brandenburg stark von den sogenannten „Familienwanderern“ in der Altersgruppe 30 bis 49 und unter 18 Jahren. Zudem würden die „Ruhestandswanderer“ (ab 65 Jahren) immer interessanter für die Mittelzentren. Diese zögen meist aus kleineren Orten desselben Landkreises in die nächste Stadt und sollten dort als echter Gewinn betrachtet werden, da sie die Infrastruktur stabilisierten, Nachfrage erzeugten und schließlich dazu beitrügen, Arbeitsplätze in Dienstleistung und Handwerk zu halten oder zu schaffen. Einzig bei den sogenannten „Bildungswanderern“ der 18 bis 24-Jährigen könnten Umlandgemeinden nicht punkten – diese würden vor allem von Innenstadtquartieren der Metropolen angezogen.

Sein Fazit: Die lokalen Versorgungszentren müssten mit Blick auf die Familien und Ruhestands-Zuzügler weiterentwickelt und gestärkt werden, v.a. in den märkischen Städten mit 10.000 bis 30.000 Einwohnern müssten v.a. mobile und temporäre Einrichtungen (wie Facharztpraxen und Nahversorgung auf Rädern sowie flexible Fahrdienste) entwickelt werden, um die Infrastruktur aufrechtzuerhalten.

Wachsen an den Achsen

Auch Jan Drews stellte aus seiner Perspektive als Leiter gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg fest, dass Mittelzentren wichtig für die Daseinsvorsorg, und für die Bereitstellung von großem Einzelhandel im Raum seien. Sein Leitbild für die Region: Der „Siedlungsstern“ der Straßen und Bahnlinien, die nach Berlin führten – aus seiner Sicht solle der künftige Neubau v.a. entlang dieser Sternlinien entstehen, die ein Gebiet mit einem Potential von 480.000 (gut erreichbaren) Wohnungen erschlosse und Zersiedelung verhindere. Bereits jetzt seien Aktivräume in Karow (neue Wohnsiedlung im Bau) sowie im Südwesten Berlins von starken Zuzügen entlang dieser Sternform sichtbar geprägt.

In der anschließenden Diskussion aller Referenten und Städtevertreter wurde nochmals deutlich, dass eine gute Bahnanbindung ein zentrales, geeignetes Marketinginstrument darstellt. Jedoch nur dann, so war man sich einig, wenn die Züge – im Sinne der Pendler – in häufigem, verlässlichen Takt und auch nach Feierabend und an den Wochenenden verkehrten. Hier dürfe man sich nicht im „Klein-Klein“ zwischen Berlin, Brandenburg, Verkehrsverbund und Bahn verlieren, damit Züge nicht in Königs-Wusterhausen, sondern auch tatsächlich in Berlin endeten.

Die Mischung macht´s

Mit Blick auf die Sozialstruktur in Brandenburg müsse man zudem verhindern, dass vor allem Eigenheim-Gebiete im Speckgürtel ausgewiesen würden. Hier müsse das Wohnsortiment der Städte der „Zweiten“ und „Dritten Reihe“ angepasst und differenziert werden. Damit eine gute soziale Mischung aller Bevölkerungsschichten entstehen, bzw. erhalten werden könne, müssten die Wohnungsunternehmen eine Vielfalt von Wohn- und Bauformen zur Miete anbieten – von preisgünstigen, kleinen Etagenwohnungen, über barrierearme Wohnangebote und modern ausgestattete Dachwohnungen bis hin zu großzügigen Familienwohnungen.

Dr. Wolfgang Schönfelder schloss mit dem Appell an Vertreter von Städten und Wohnungsunternehmen, dass die Akteure in den Städten diese Zuzugsentwicklung in Brandenburg nicht nur beobachten, sondern auch gestalten und voranbringen sollten und könnten.