

Große Nachfrage stößt trotz geringem Neubau auf sinkende Kaufpreise

Seit der Wiedervereinigung war die Zuwanderung nie so stark wie in 2022 und 2023. Neben der immer engeren Verflechtung mit Berlin wirkt auch das ökonomische Wachstum im Umland als Pull-Faktor. Doch die enorme Dynamik der Verkaufspreise setzt sich vorerst nicht fort.

Demografisch verzeichnete Brandenburg im Jahr 2022 einen Wachstumsrekord. Binnen zwölf Monaten lebten im Land 1,4 Prozent mehr Menschen. Das ist der stärkste Bevölkerungsanstieg, den das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg seit der Wiedervereinigung erfasst hat. Diese Dynamik geht auf Wanderungsgewinne aus Berlin und dem Ausland zurück. Mit einem Plus von mehr als 55.500 Personen hat sich der Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Den deutlich größeren Anteil hat dabei die Nettozuwanderung von über 41.000 Personen aus dem Ausland. Sie erfolgte mit einem Plus von über 26.000 Personen vor allem aus der Ukraine. Das sind fast zwei Drittel der Wanderungsgewinne aus dem Ausland und fast die Hälfte der gesamten Wanderungsgewinne. Mitte 2023 lebten bereits über 2.576.000 Personen in Brandenburg, 0,1 Prozent mehr als zu Jahresbeginn.

Die Region wächst noch enger zusammen

Wie eng sich die Hauptstadtregion zunehmend vernetzt, lässt sich gut an den steigenden Zahlen der Pendlerinnen und Pendler ablesen. Rund 1,1 Millionen Menschen führen 2022 in Berlin und Brandenburg zur Arbeit in eine andere Gemeinde. Das entsprach einem Anteil von 34 Prozent an allen erfassten Personen. Berlin verzeichnete sowohl einen Zuwachs bei den Einpendelnden (plus 29.302 Personen) als auch bei den Auspendelnden (plus 16.819 Personen). Im Vergleich zum Vorjahr, so das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, nahm die Zahl der Pendelnden mit Wohnort in der Region um 2,4 Prozent zu. Berlin verließen nur 13 Prozent für eine Erwerbstätigkeit, während 65 Prozent der Brandenburgerinnen und Brandenburger über ihre Gemeindegrenze hinaus zur Arbeit führen. Die Bundeshauptstadt liegt als Ziel auswärtiger Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit 454.353 Personen deutschlandweit hinter München (514.601 Personen) und Frankfurt am Main (455.045 Personen) auf Platz 3.

Für das ökonomische Wachstum rund um Berlin spricht, dass auch dort einige Orte zunehmend zum Ziel Einpendelnder werden. So verzeichnete

Grünheide Mitte 2022 mit einem Plus von 9.225 Personen den höchsten Zuwachs binnen eines Jahres in Brandenburg (111 Prozent). Dies geht auf die dort neu errichtete Fabrik zur Produktion von E-Autos zurück. In Großbeeren war der Zuwachs mit 1.055 Personen, einem Plus von zehn Prozent, ebenfalls vierstellig. Im engeren Verflechtungsraum der Bundeshauptstadt wurden auch die stärksten Zunahmen bei den Auspendelnden in Brandenburg erfasst. Von Schönefeld aus führen zusätzliche 982 Personen (plus zwölf Prozent), von Bernau 861 Personen (plus sechs Prozent) in eine andere Gemeinde zum Arbeiten. Hier spielen auch die gute Anbindung ans Berliner Zentrum via Autobahn und Schiene eine Rolle.

Hohe Preise südwestlich und westlich von Berlin

Dass Haushalte zunehmend aus Berlin ins Umland ziehen und zum Arbeiten in die Metropole pendeln, hat mehrere Gründe. So hat das Homeoffice deutlich an Bedeutung gewonnen. Vor allem aber liegen die Miet- und Kaufpreise im Umland deutlich unter denen in zentraleren Berliner Lagen.

Doch auch im Umland zeigen sich erhebliche Unterschiede. Die höchsten Kaufpreise werden, wie schon seit vielen Jahren, südwestlich und westlich von Berlin aufgerufen. Potsdam punktet ohnehin. Vor allem Orte, die stadträumlich besonders eng an Berlin – und teils auch die Brandenburgische Landeshauptstadt – angebunden sind, liegen an der Spitze. Während die Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser seit 2012 äußerst dynamisch gestiegen sind (um bis zu 227,2 Prozent in Schwielowsee), zeigt sich von 2022 auf 2023 ein gänzlich anderes Bild. Ein Plus (0,9 Prozent) wurde lediglich in der Stadt Beelitz verzeichnet. In der Stadt Velten, die zum engeren Pendlerverflechtungsraum zählt, sanken die Angebotspreise im selben Zeitraum mit 19,1 Prozent am stärksten.

Doch die Rahmenbedingungen sind stabil: eine positive wirtschaftliche wie demografische Dynamik – und dies bei vergleichsweise geringen Neubaukapazitäten. ■



+13,1

Einwohnerentwicklung im Umland seit 2011 in %



4.856

Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2022



12

Umlandgemeinden mit Pendlerüberschuss