

Marktaspekte

# Stadt und Umland

## Zur Entwicklung der innerregionalen Einwohneraufteilung in Berlin, Hamburg und München

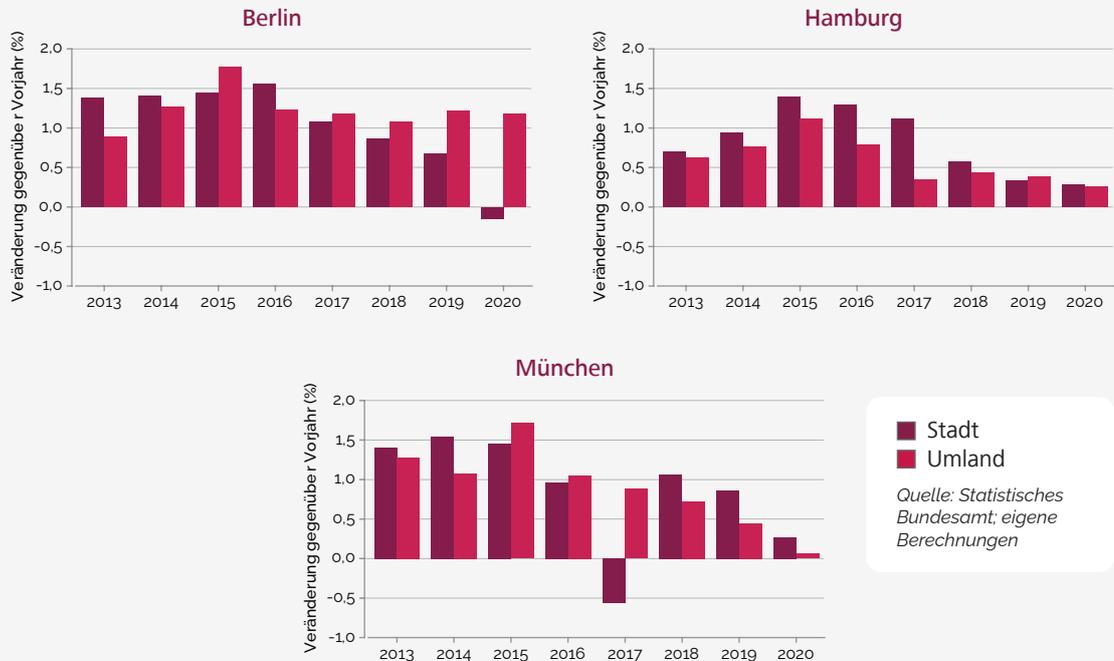
Fast alle großen deutschen Städte haben in der vergangenen Dekade erhebliche Wanderungsüberschüsse erfahren. Insbesondere junge Menschen strömten in die Zentren der attraktiven, wirtschafts-starken Ballungsgebiete. Dadurch stieg zum Beispiel in Berlin, Hamburg und München die Einwohnerzahl innerhalb kurzer Zeit in einer Größenordnung wie lange nicht. Ende des Jahres 2019 wohnten hier insgesamt 7 Millionen Menschen, eine halbe Million mehr als Ende des Jahres 2012. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von knapp 1,1 %. Den höchsten Anstieg verzeichnete in diesen Jahren Berlin. Dort legte die Einwohnerzahl im Mittel jedes Jahr um 1,2 % zu, gefolgt von München (+0,96 % p. a.) und Hamburg (+0,91 % p. a.).

Nur etwas schwächer als die Kernstädte wuchs in den sieben Jahren das Umland der drei größten deutschen Städte. Dieses Umland wurde in allen drei Fällen über einen 45-Minuten-Radius ermittelt, mit der jeweiligen Stadtmitte als Ausgangspunkt. Die Einwohnerzahl stieg in Summe über die drei Teilräume von 5,31

Millionen auf 5,66 Millionen, das heißt um 355 Tausend bzw. 0,93 % p. a. Was die regionale Rangfolge betrifft, lag auch hier Berlin vor München und Hamburg.

Wie für viele andere Aspekte der sozio-ökonomischen Entwicklung, so war und ist die Pandemie auch für das Wanderverhalten und die Einwohnerentwicklung von hoher Bedeutung. Die Zahlen für das Jahr 2020 deuten dies mit Nachdruck an: In dem ersten Pandemie-jahr stieg die Einwohnerzahl in den drei Städten nur noch um 0,05 %. Die Stadt Berlin verzeichnete dabei zum Jahresende 2020 sogar weniger Einwohner als 12 Monate zuvor, während die beiden anderen Städte nur noch leichte Zuwächse von jeweils rund 0,3 % verbuchen konnten. Wie die Kernstädte selbst blieb auch das Umland hinter der Entwicklung der letzten Jahre zurück, ausgenommen Berlin. In dem 45-Minuten-Radius der Hauptstadt stieg die Einwohnerzahl mit knapp 1,2 % ähnlich stark wie in den sieben Jahren zuvor. Die damit korrespondierenden Wachstumsraten für die Gebiete um Hamburg und München herum betragen

## Einwohnerentwicklung in Stadt und Umland, 2013 bis 2020



lediglich 0,26 % respektive 0,06 %. Das heißt, nur in Berlin konnte das Umland gegenüber der Kernstadt an Bedeutung gewinnen.

Im Jahr 2021 wird sich das Ergebnis aus dem Jahr 2020 weitgehend wiederholen. Die bisher vorliegenden Daten zeigen an, dass das Umland von Berlin erneut stärker gestiegen ist als die Stadt selbst. Hierin kommt auch zum Ausdruck, dass sich für einen größeren Teil der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der Arbeitsmarkt in den vergangenen knapp zwei Jahren in einem zentralen Aspekt massiv verändert hat: Die physische Arbeitsplatzpräsenz hat zugunsten des virtuellen Daseins an Relevanz verloren. Dadurch ist der Wohnort heute weniger stark durch den Arbeitsort eingegrenzt als vor der Pandemie, was den Stadtbewohnern eine bisher nicht gekannte räumliche Absetzbewegung eröffnet.

Vor allem können sie nun dorthin ziehen, wo steigende Flächenansprüche aufgrund niedrigerer Mieten und Preise grundsätzlich besser realisiert werden können und gleichwohl Distanzen überbrückbar bleiben, nämlich ins Umland. Viele Berliner machen derzeit von dieser Möglichkeit Gebrauch.

### Autoren



Dr. Franz Eilers  
Leiter Immobilienmarktforschung



Saskia Kalweit  
Analystin