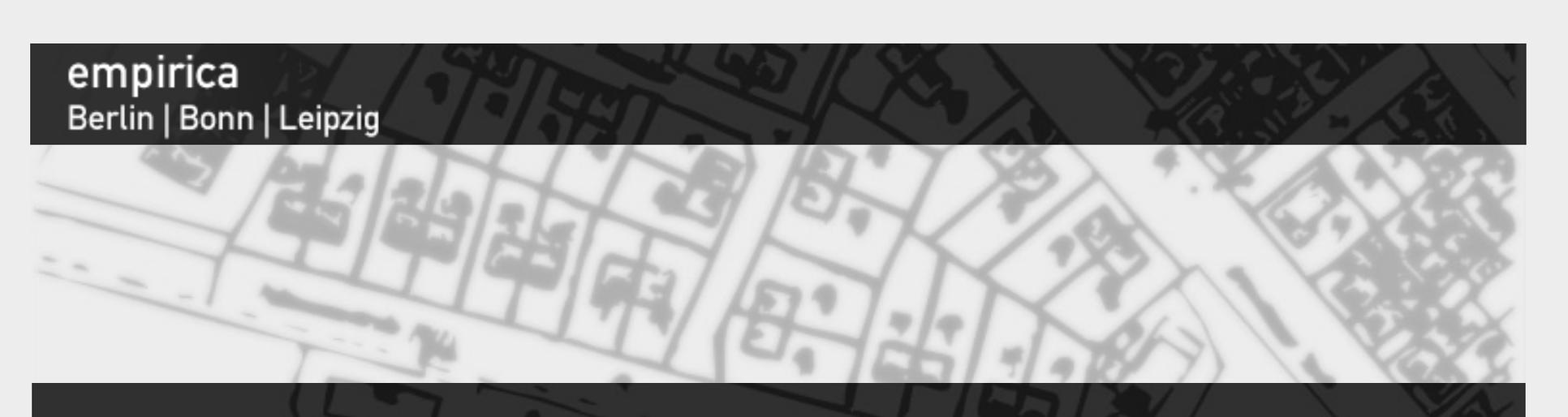


empirica

Berlin | Bonn | Leipzig



# Schwarmverhalten – Ursachen und Folgen

Prof. Dr. Harald Simons  
Hannover, 4. November 2016

# Einführung

- GdW Studie
- Sachsen
- Nordwest-  
brandenburg
- (Rheinland  
-Pfalz)



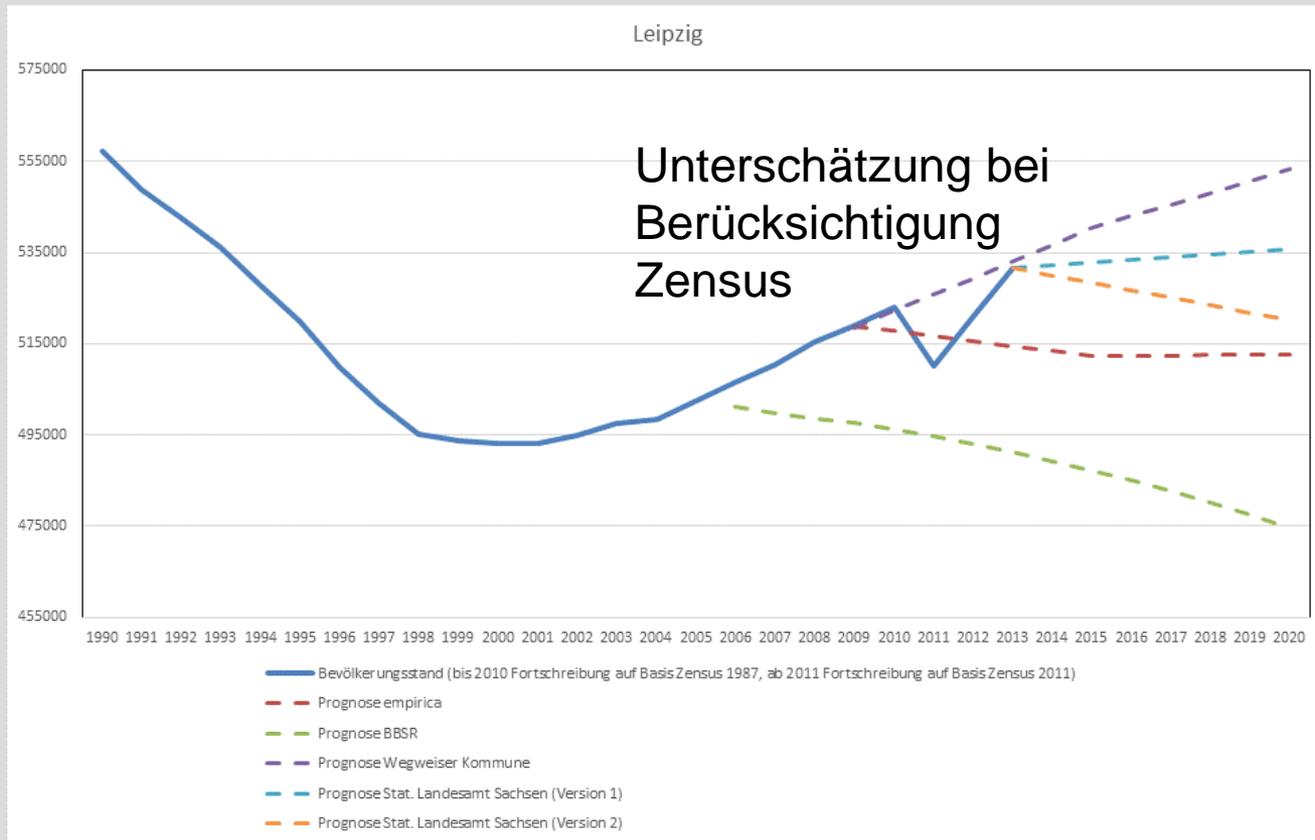
# Ausgangsfrage

- Wie kann eine schrumpfende Bevölkerung bloß Wohnungsknappheiten produzieren?
- Wo ist das „weniger, älter, bunter“ geblieben ?
- Wieso werden wieder „Wohnungsmangel, Neubauförderung, Gentrifizierung, explodierende Mieten“ diskutiert ?
- Antwort: Die Bevölkerung sortiert sich innerhalb Deutschlands neu – Schwarmverhalten !

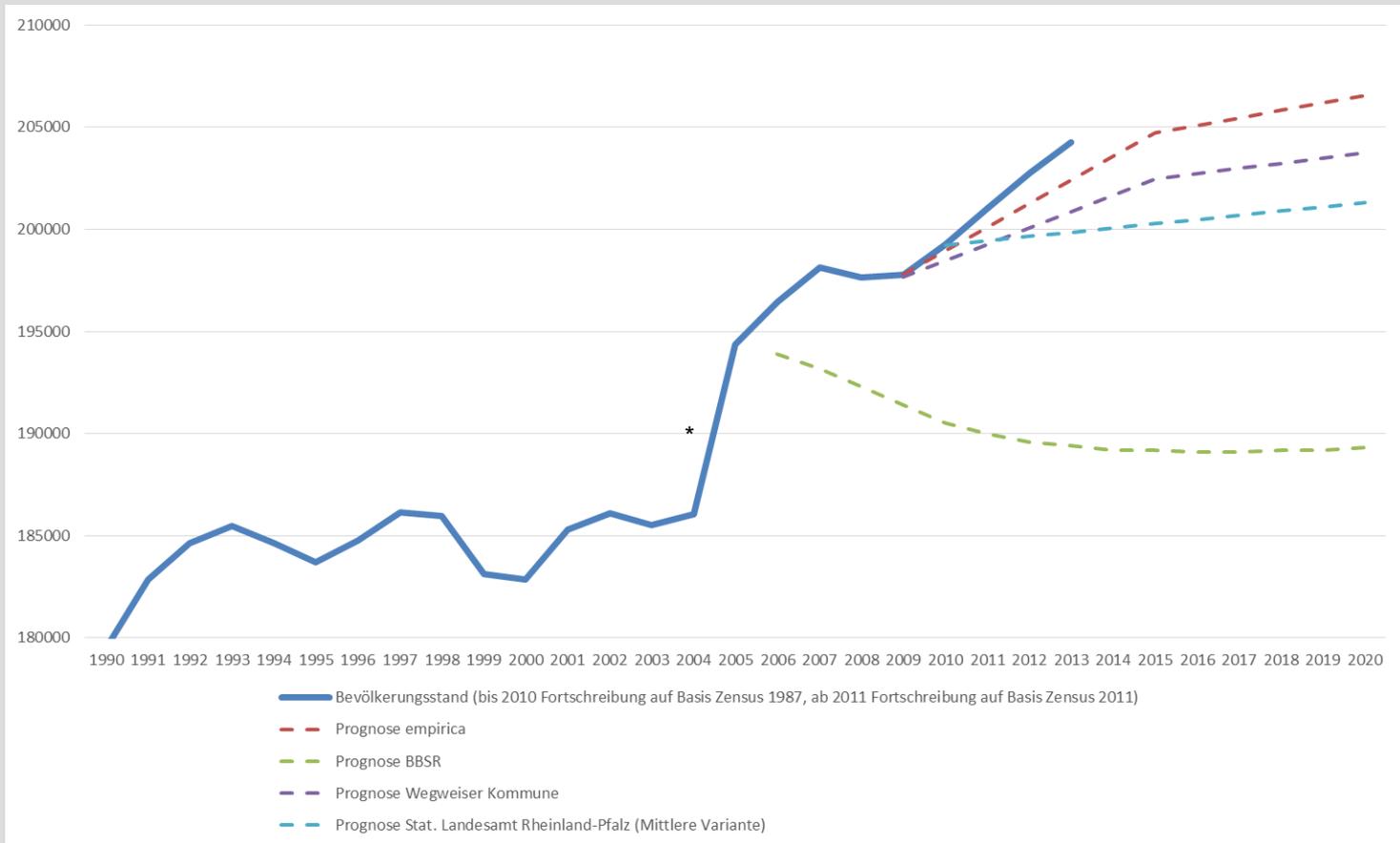
# Was ist bloß passiert ?

- Berlin: „Im Ergebnis ... ist inzwischen ein Wohnungsüberhang und eine gleichzeitig schleppende Nachfrage entstanden. Unter Fortschreibung der aktuellen Trends bis zum Jahr 2010 kann nur allmählich mit einer Belebung der Nachfrage ... gerechnet werden.“ (Peter Strieder, Senator für Stadtentwicklung, IBB-Wohnungsmarktbericht 2003)
- Berlin: „Besonders betroffen sind ... innerstädtische Altbauquartiere, wo inzwischen überdurchschnittliche Leerstandsanteile entstanden sind.“ (Ingeborg Junge-Reyer, Senatorin für Stadtentwicklung im IBB-Wohnungsmarktbericht, 2004)
- Deutschland: “Die seit geraumer Zeit zu beobachtende Entspannung auf den deutschen Wohnungsmärkten setzte sich auch in den vergangenen vier Jahren weiter fort.“ (Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung, 2007)

# Vergleich Bevölkerungsprognosen und tatsächliche Entwicklung - Leipzig

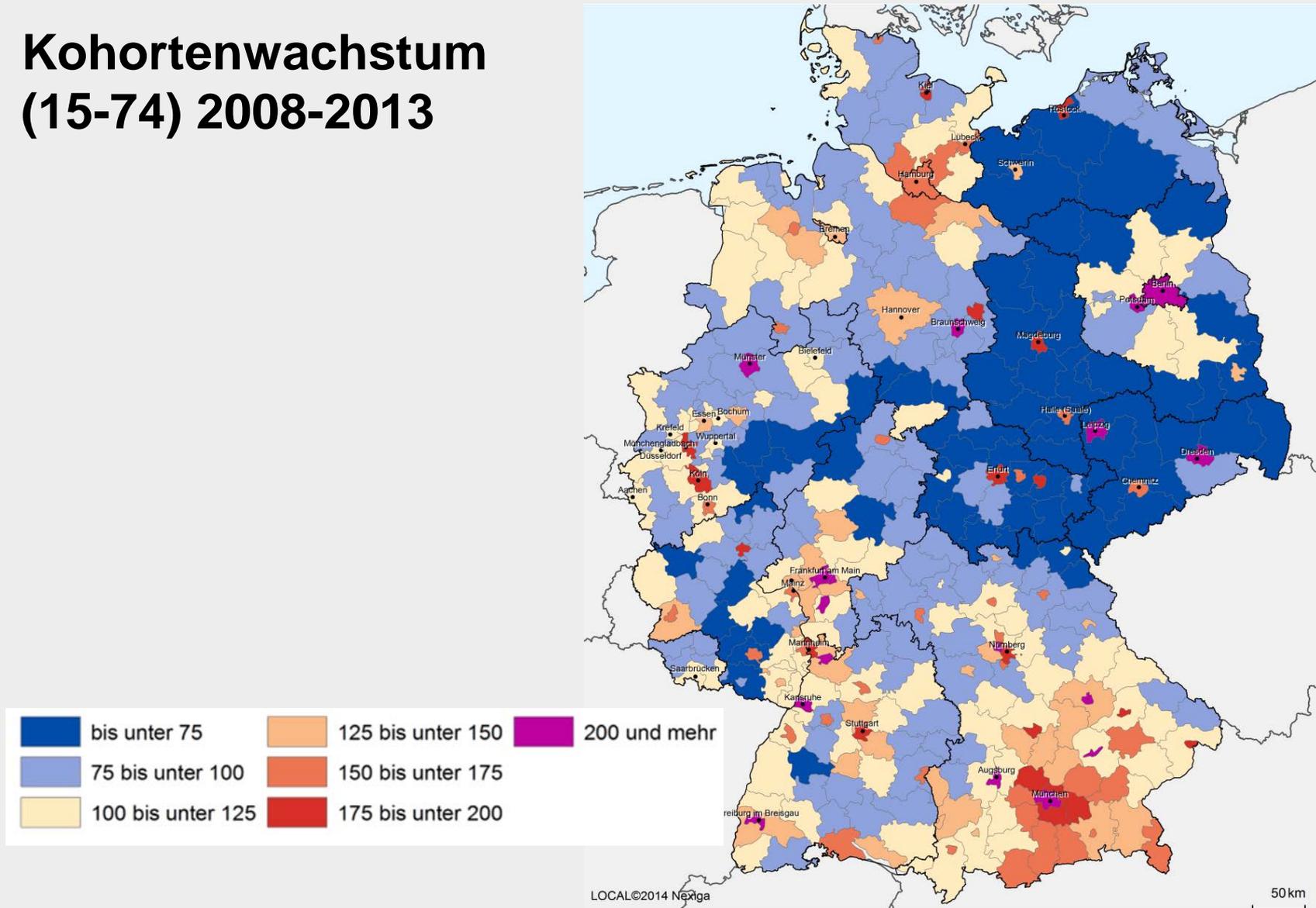


# Vergleich Bevölkerungsprognosen und tatsächliche Entwicklung - Mainz

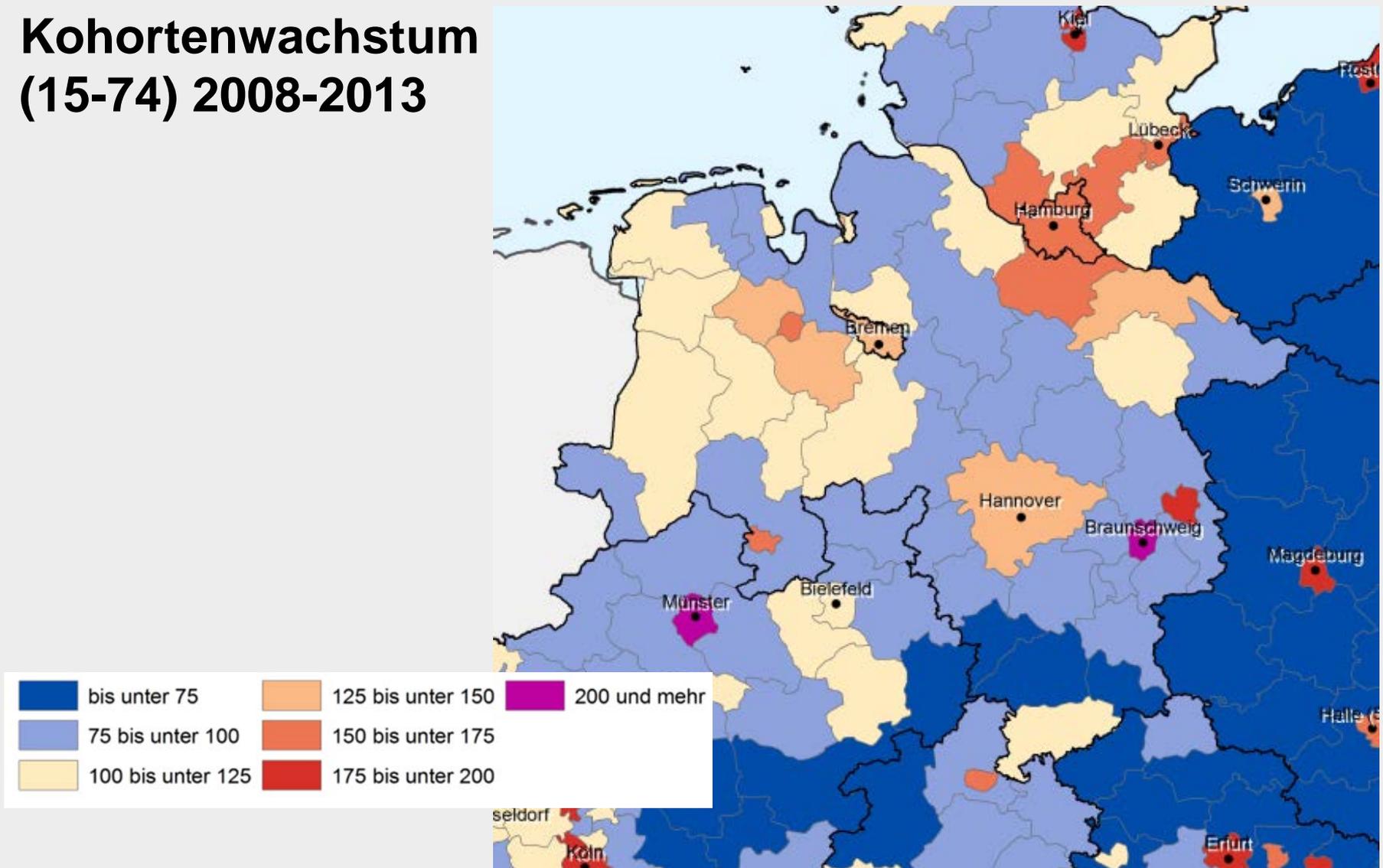


\* Einführung Zweitwohnsitzsteuer zum 1.1.2005

# Kohortenwachstum (15-74) 2008-2013

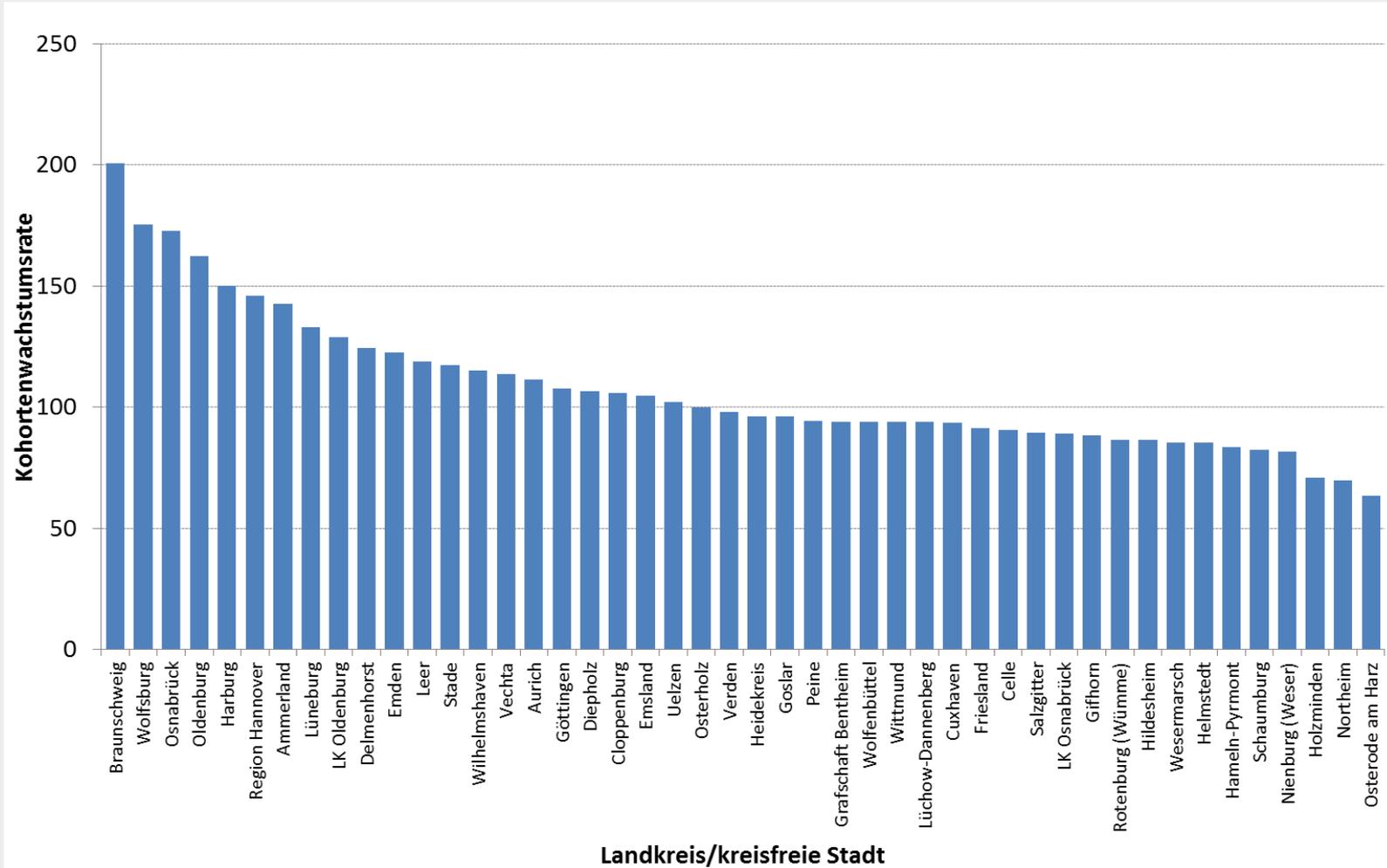


# Kohortenwachstum (15-74) 2008-2013



# Kohortenwachstum (15-74) 2008-2013

## Landkreise und kreisfreie Städte in Niedersachsen



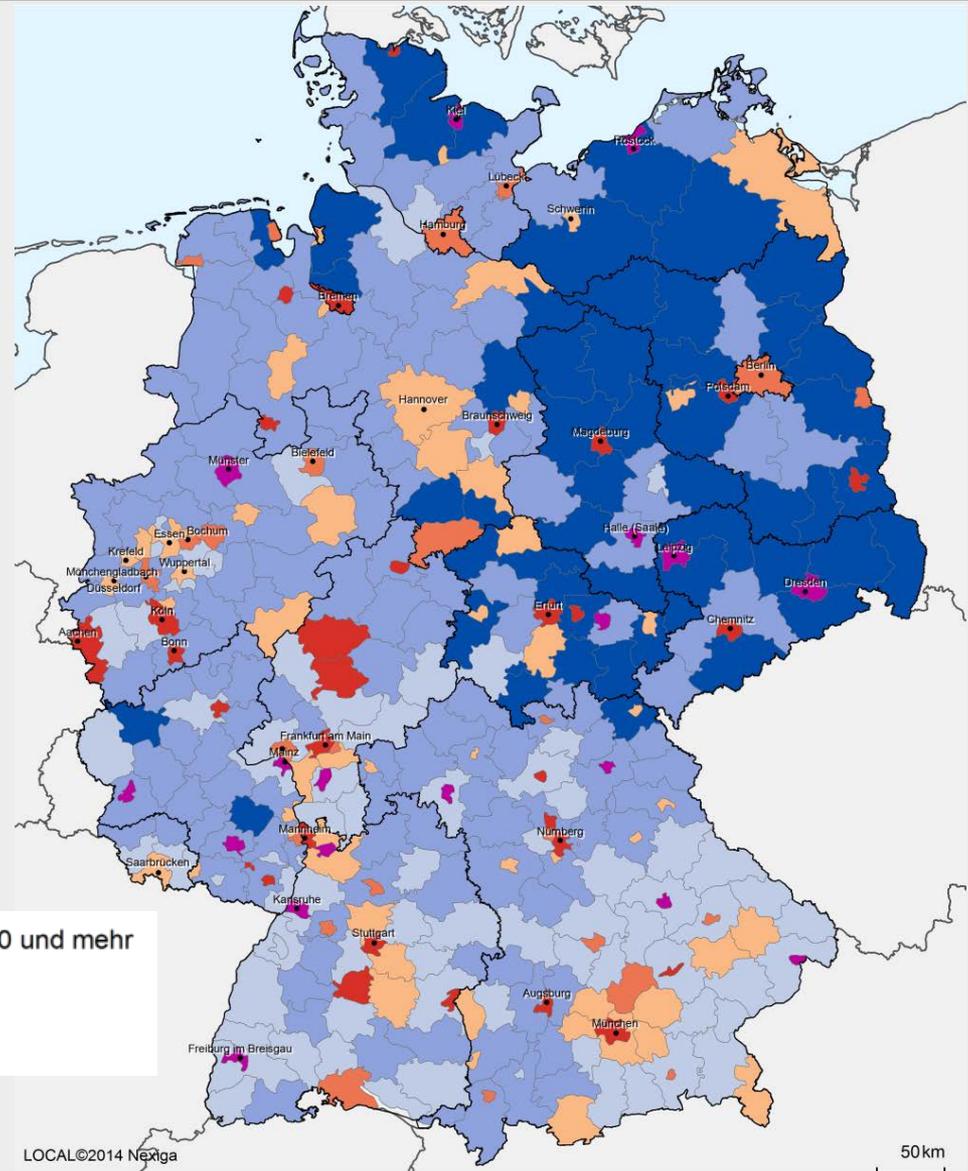
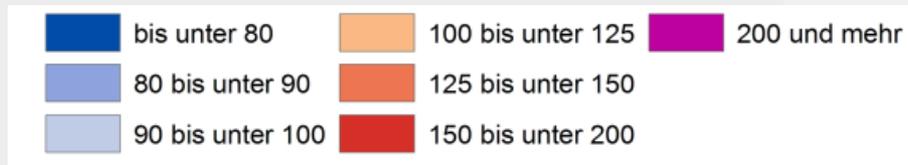
## Schwarmverhalten nach Alter

- Ausbildungswanderung
  - 10 bis unter 20-Jährige in 2008 => 15 bis unter 25- Jährige in 2013
- Berufsanfängerwanderung
  - 20 bis unter 30-Jährige in 2008 => 25 bis unter 35-Jährige in 2013
- Settlementwanderung
  - 30 bis unter 40-Jährige in 2008 => 35 bis unter 45-Jährige in 2013
- Mittelalterwanderung
  - 40 bis unter 55-Jährige in 2008 => 45 bis unter 60-Jährige in 2013
- Altenwanderung
  - 55 bis unter 70-Jährige in 2008 => 60 bis unter 75-Jährige in 2013

# Ausbildungswanderung

Kohortenwachstumsrate (15-24),  
Veränderung der Kohortenstärke  
der Geburtsjahrgänge  
1989 bis 1998

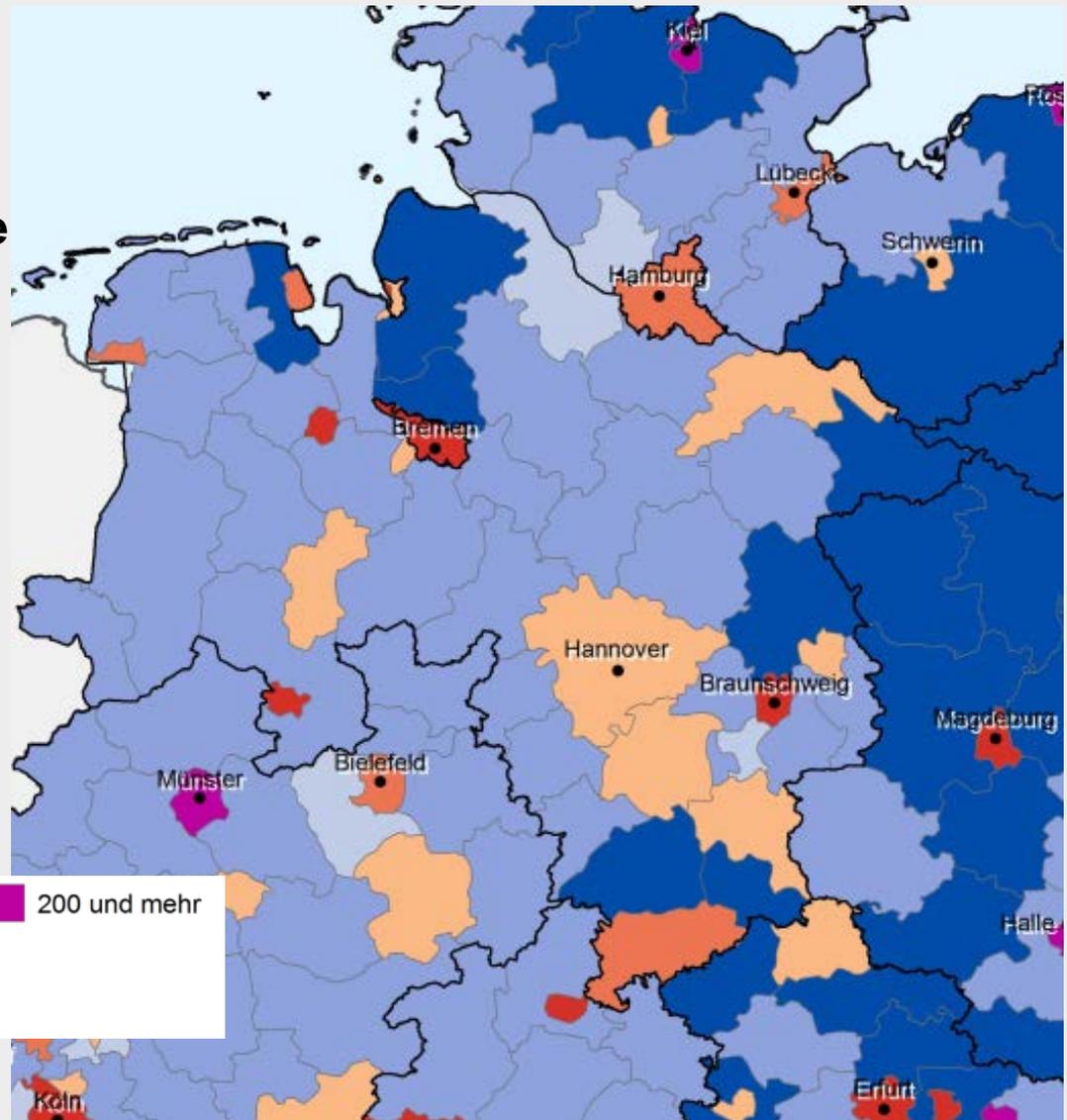
Vorsicht beim Vergleich der  
Karten –  
unterschiedliche Skalierung



# Ausbildungswanderung

Kohortenwachstumsrate (15-24),  
Veränderung der Kohortenstärke  
der Geburtsjahrgänge  
1989 bis 1998

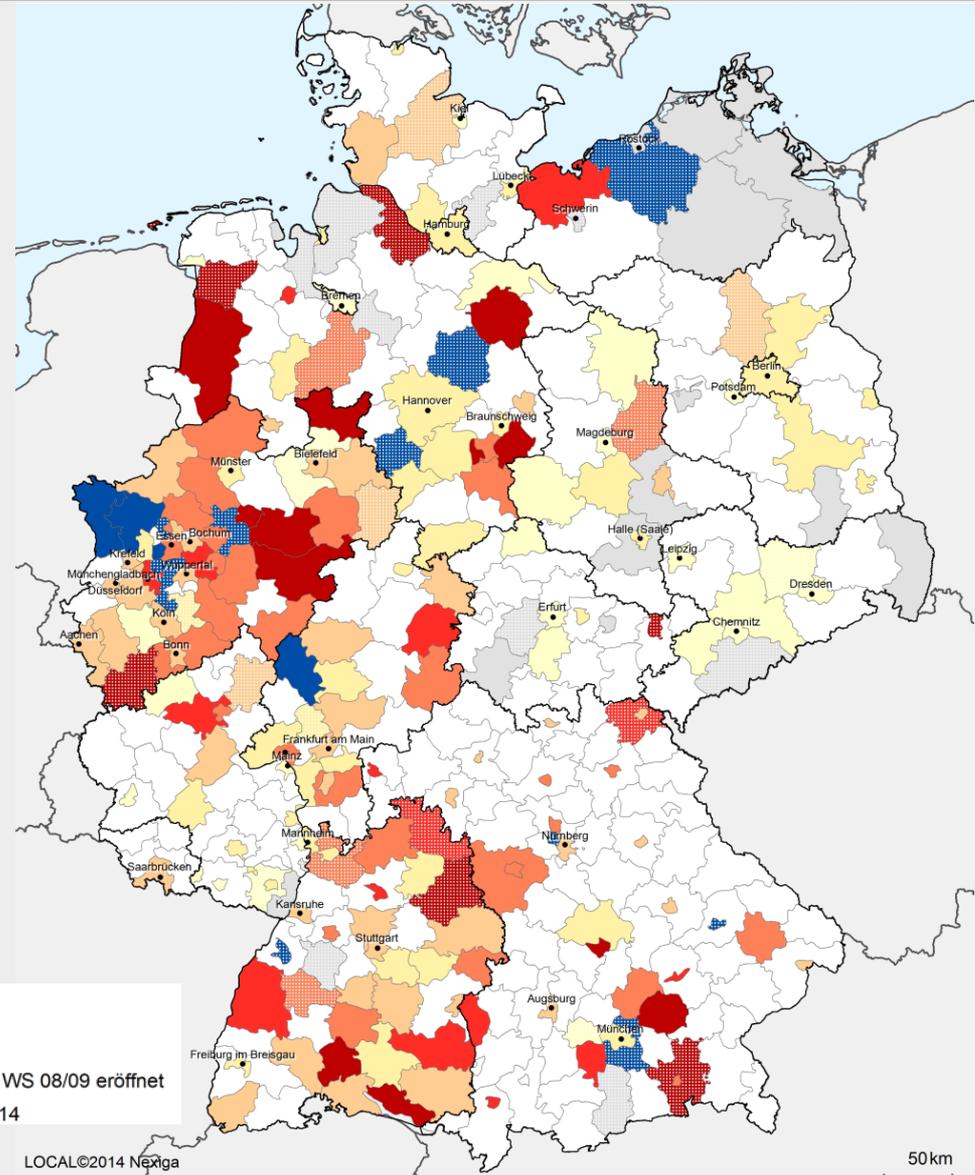
Vorsicht beim Vergleich der  
Karten –  
unterschiedliche Skalierung



# Ursache Bildungsausweitung?

Veränderung der Anzahl  
der Studierenden  
an den Hochschulen  
im Kreisgebiet  
zwischen WS 08/09  
und WS 13/14

Größte Anstiege in Uelzen, Stade,  
Emsland, Leer, Wolfenbüttel und  
Salzgitter

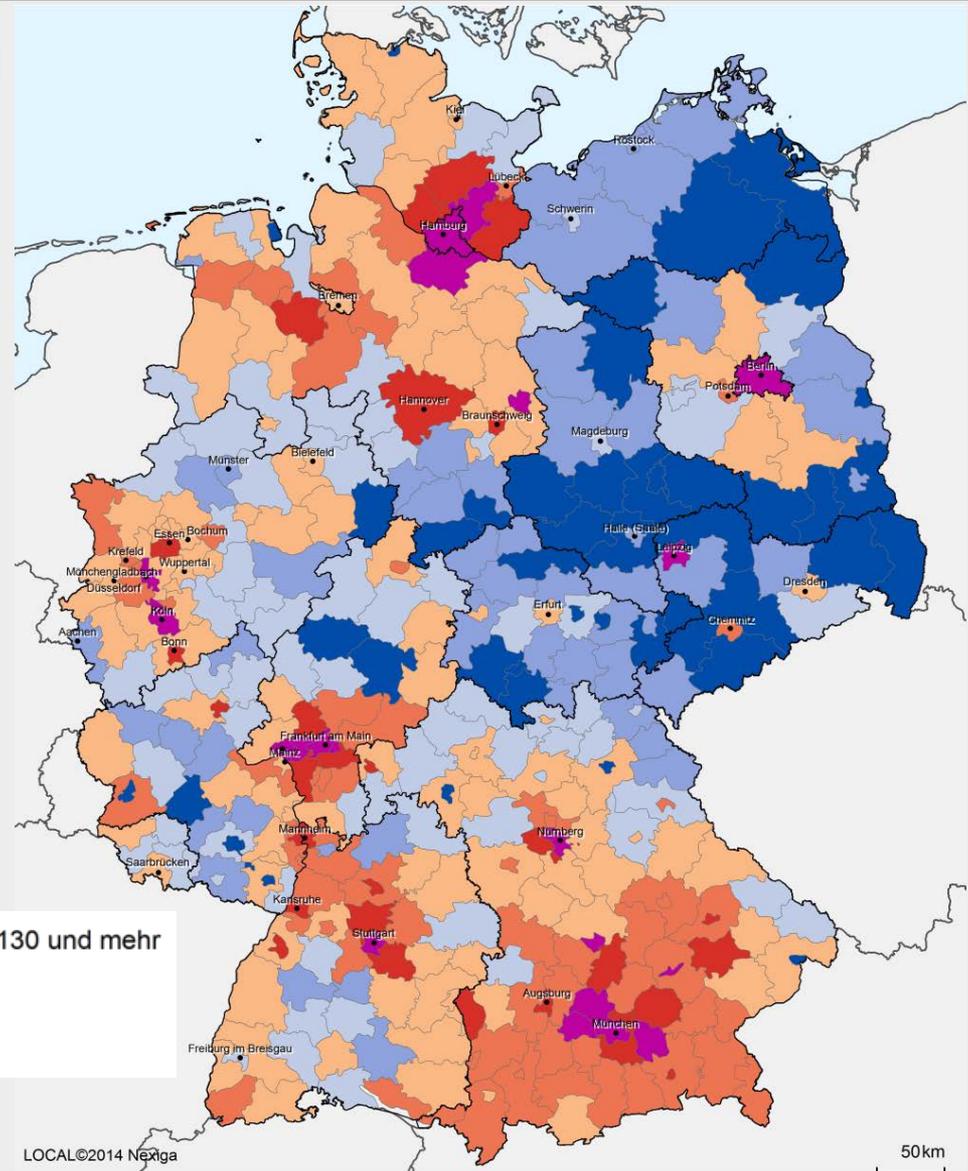
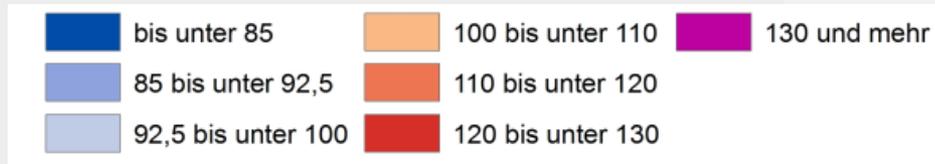


LOCAL©2014 Nexiga

# Berufsanfängerwanderung

Kohortenwachstumsrate (25-34),  
Veränderung der Kohortenstärke  
der Geburtsjahrgänge  
1979 bis 1988

Vorsicht beim Vergleich der  
Karten –  
unterschiedliche Skalierung



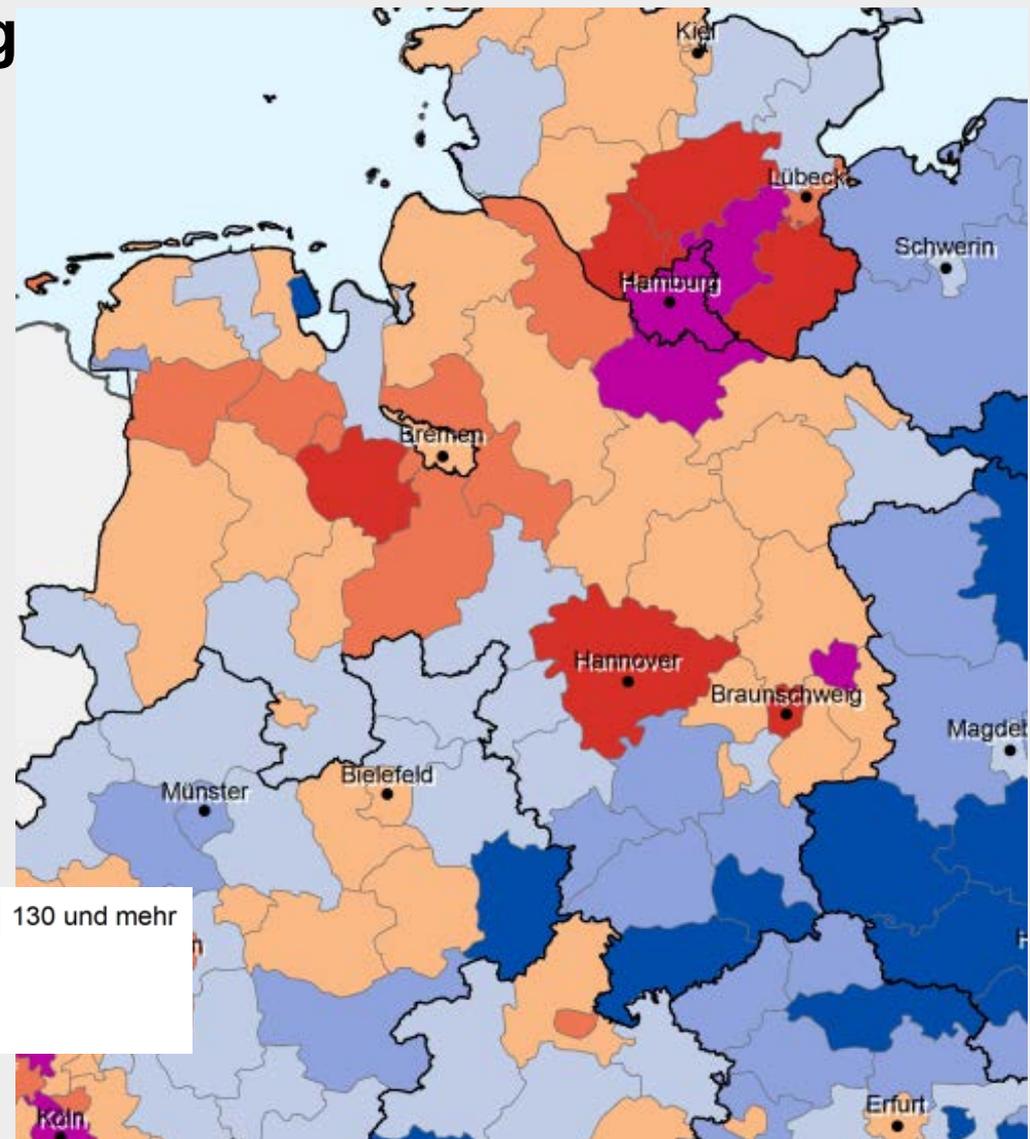
LOCAL©2014 Nexiga

50 km

# Berufsanfängerwanderung

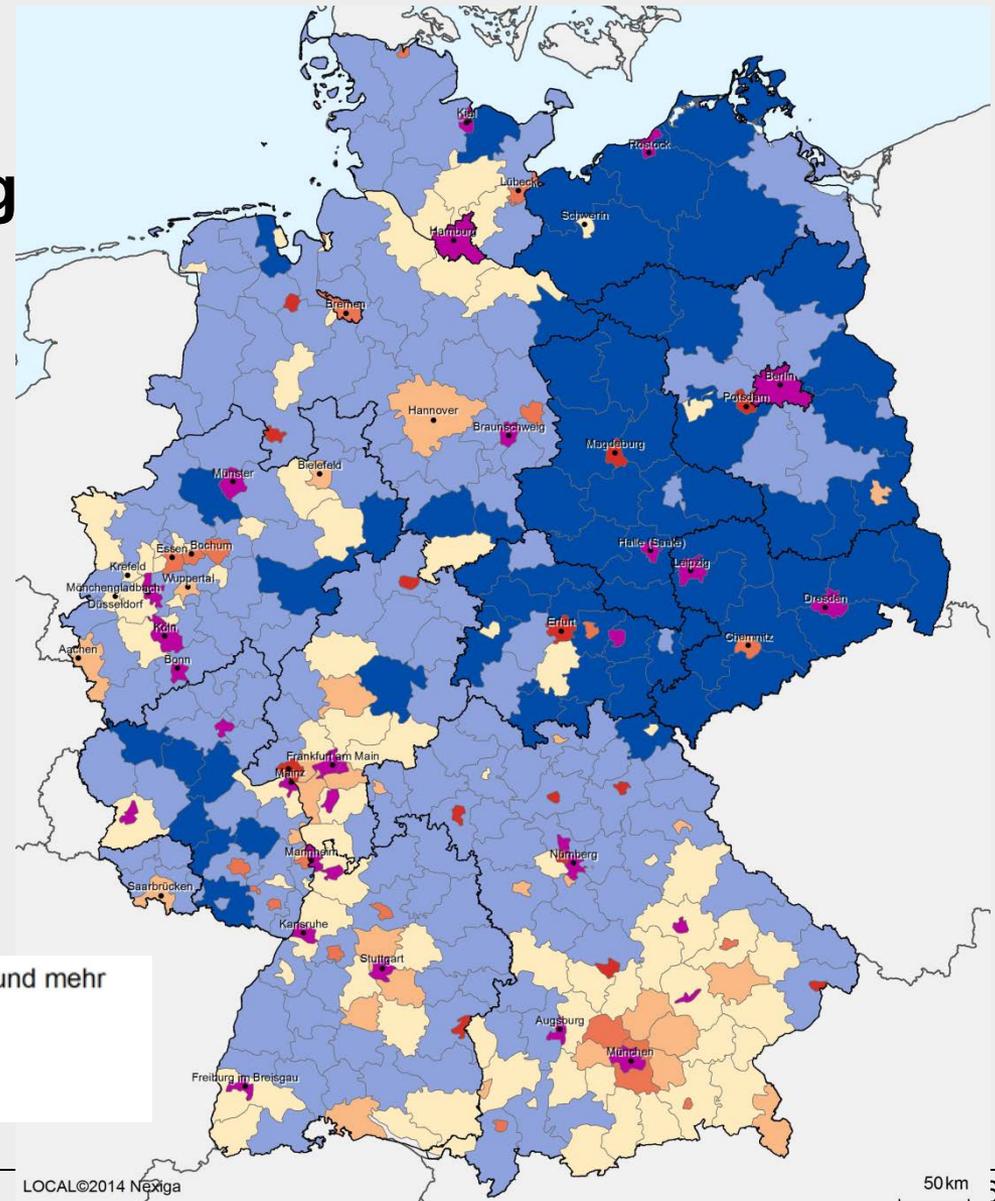
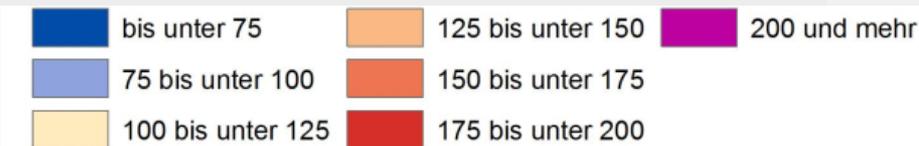
Kohortenwachstumsrate (25-34),  
Veränderung der Kohortenstärke  
der Geburtsjahrgänge  
1979 bis 1988

Vorsicht beim Vergleich der  
Karten –  
unterschiedliche Skalierung



# Ergebnis nach Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung Kohortenwachstumsrate (15-34), Veränderung der Kohortenstärke der Geburtsjahrgänge 1979 bis 1998

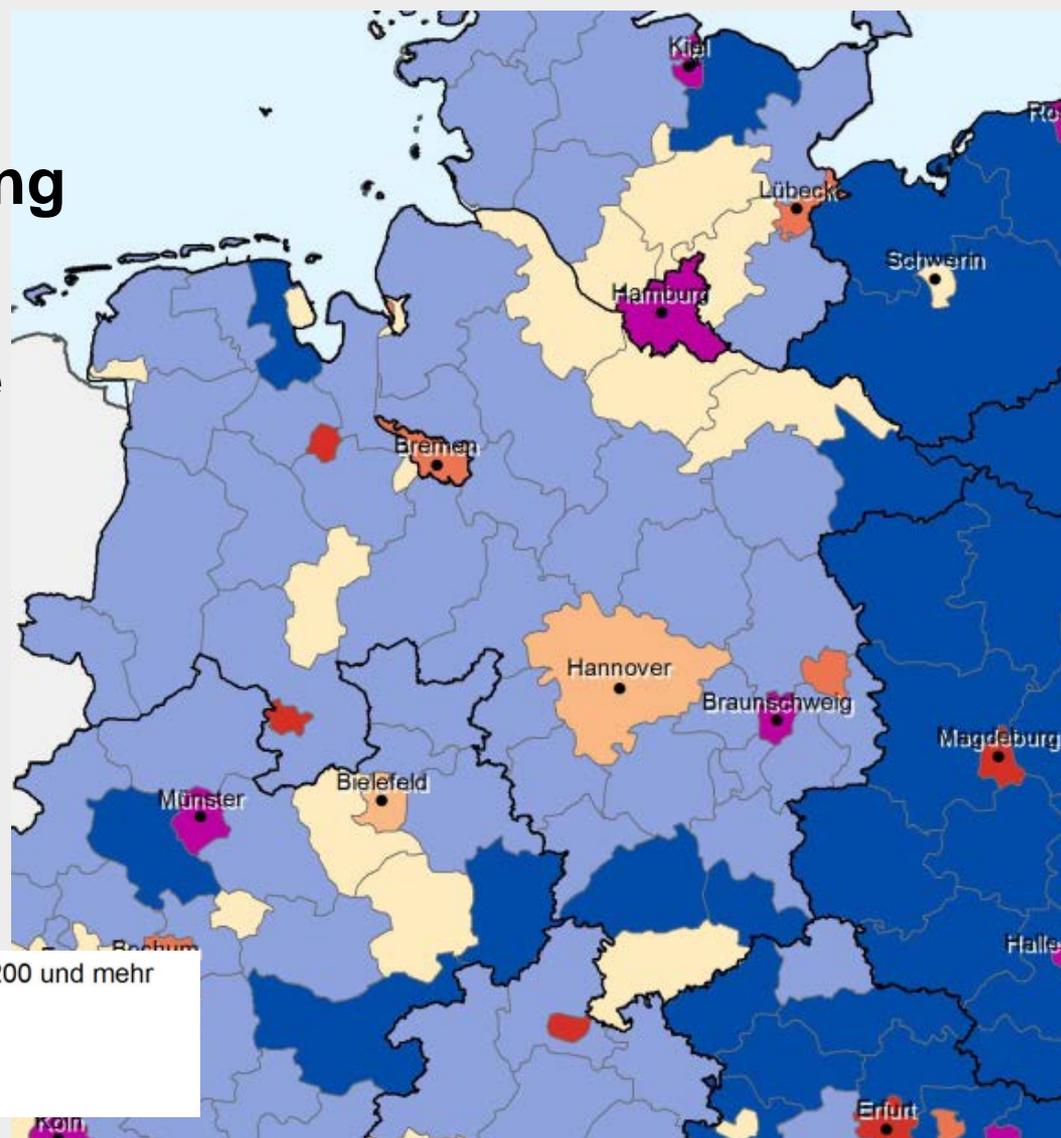
Vorsicht beim Vergleich der  
Karten –  
unterschiedliche Skalierung



# Ergebnis nach Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung bis 34 Jahre

Kohortenwachstumsrate (15-34),  
Veränderung der Kohortenstärke  
der Geburtsjahrgänge  
1979 bis 1998

Vorsicht beim Vergleich der  
Karten –  
unterschiedliche Skalierung



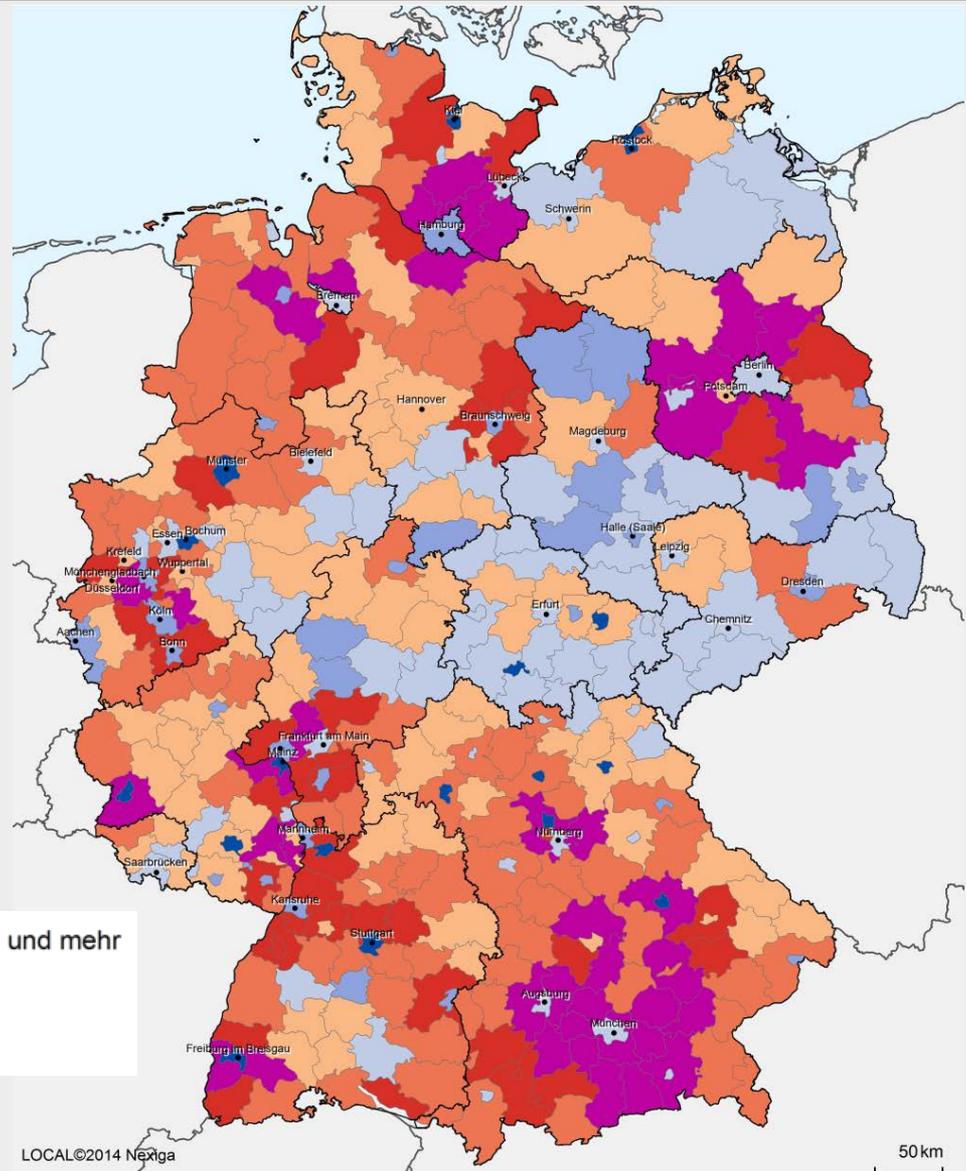
# Liste der jungen Schwarmstädte in Deutschland (Kohorten- wachstumsrate 15 bis 34)

	Kohorten- wachstumsrate 15-34	Veränderung 2008 bis 2013		
		Bevölkerung insgesamt	Altersklasse 20 bis 34	Altersklasse 30 bis 34
München	336	7,1%	11,7%	19,5%
Leipzig	325	7,6%	14,6%	31,9%
Frankfurt/M.	325	7,8%	11,3%	15,6%
Heidelberg	287	4,3%	6,7%	22,9%
Darmstadt	287	5,7%	16,3%	16,2%
Regensburg	277	5,2%	11,8%	18,7%
Dresden	271	6,1%	6,6%	22,8%
Karlsruhe	271	4,9%	15,1%	17,2%
Freiburg	258	6,7%	10,3%	18,2%
Stuttgart	247	4,4%	9,1%	15,2%
Düsseldorf	242	3,0%	8,4%	10,4%
Münster	241	5,4%	8,9%	18,2%
Köln	236	4,2%	8,6%	10,8%
Mainz	235	3,4%	6,1%	14,6%
Offenbach	232	7,0%	15,0%	15,7%
Kiel	231	3,5%	10,8%	12,0%
Jena	231	3,2%	3,2%	27,5%
Berlin	223	5,0%	11,1%	22,9%
<b>Braunschweig</b>	<b>218</b>	<b>3,3%</b>	<b>12,4%</b>	<b>17,1%</b>
Mannheim	213	2,9%	12,4%	15,8%
Nürnberg	211	3,2%	8,9%	15,5%
Bonn	210	3,7%	10,2%	15,2%
Erlangen	209	2,4%	8,8%	19,7%
Hamburg	209	3,2%	4,5%	10,6%
Rostock	207	2,4%	4,5%	30,3%
Landshut	206	5,6%	11,8%	9,8%
Koblenz	206	2,3%	13,7%	15,9%
Augsburg	205	3,9%	11,2%	15,1%
Halle	205	0,8%	5,1%	20,0%
Trier	203	1,9%	6,9%	17,8%
Deutschland insg.	118	0,3%	3,4%	9,6%

# Settlementwanderung

**Kohortenwachstumsrate (35-44),  
Veränderung der Kohortenstärke  
der Geburtsjahrgänge  
1969 bis 1978**

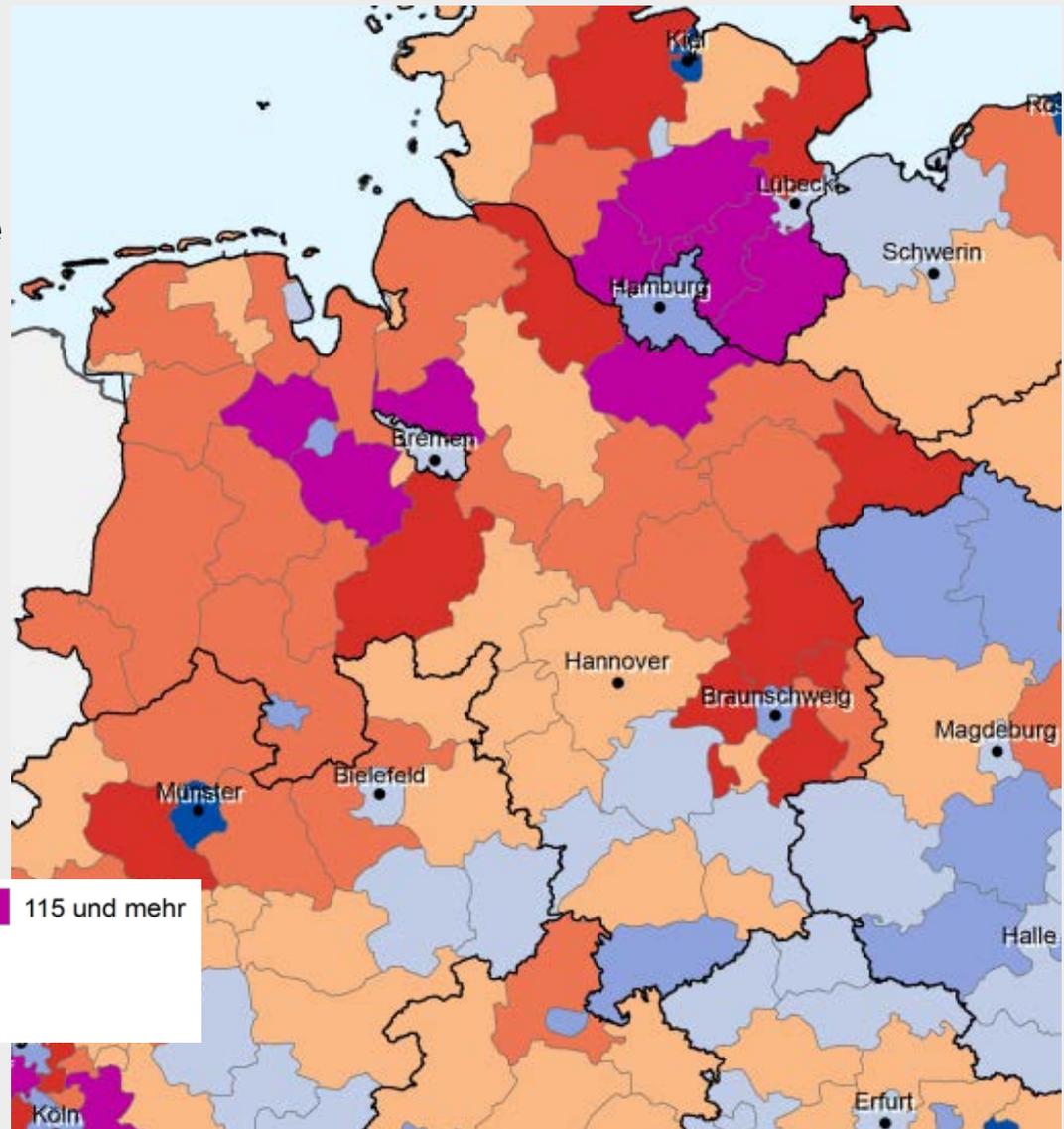
**Vorsicht beim Vergleich der  
Karten –  
unterschiedliche Skalierung**



# Settlementwanderung

**Kohortenwachstumsrate (35-44),  
Veränderung der Kohortenstärke  
der Geburtsjahrgänge  
1969 bis 1978**

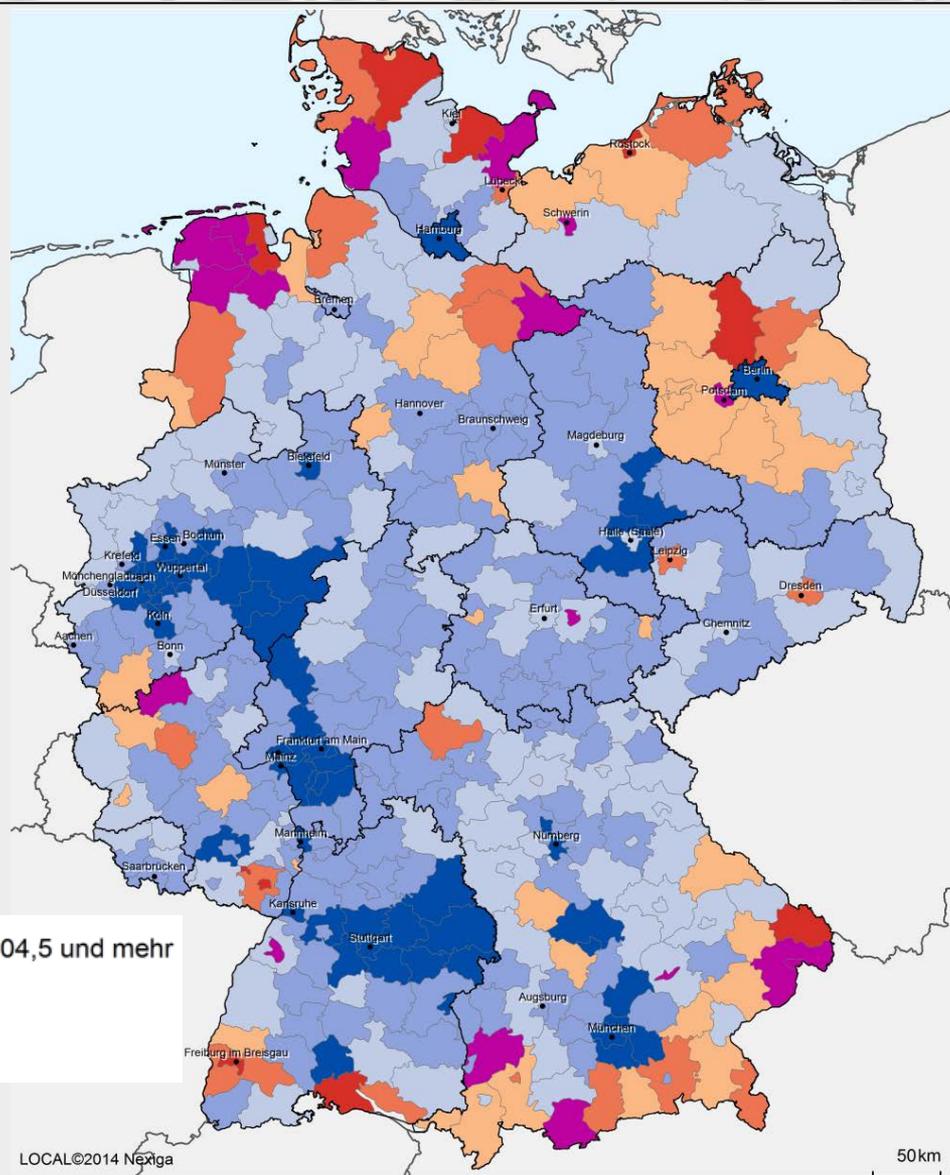
**Vorsicht beim Vergleich der  
Karten –  
unterschiedliche Skalierung**



# Altenwanderung

**Kohortenwachstumsrate (60-74),  
Veränderung der Kohortenstärke  
der Geburtsjahrgänge  
1939 bis 1953**

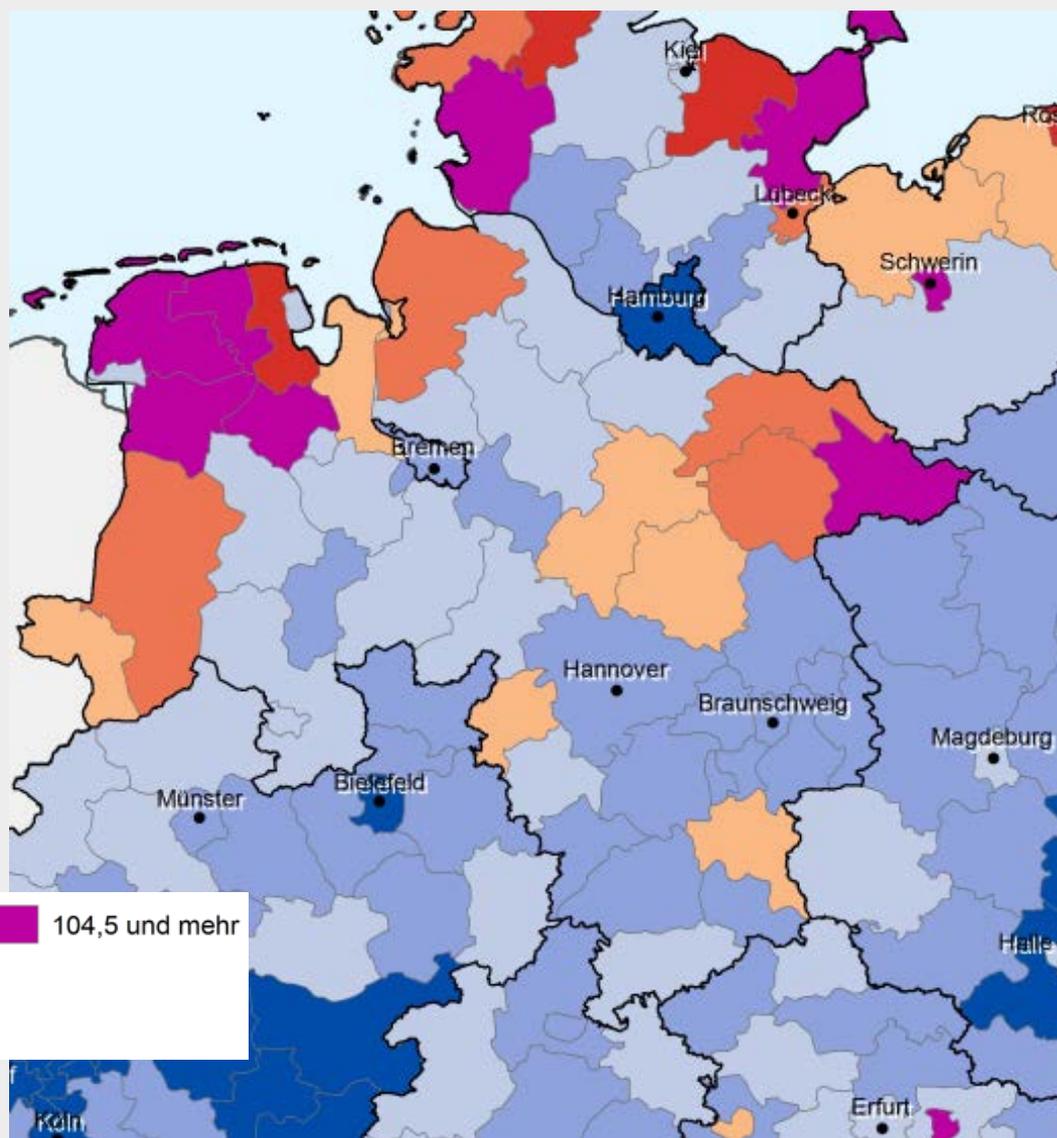
**Vorsicht beim Vergleich der  
Karten –  
unterschiedliche Skalierung**



# Altenwanderung

Kohortenwachstumsrate (60-74),  
Veränderung der Kohortenstärke  
der Geburtsjahrgänge  
1939 bis 1953

Vorsicht beim Vergleich der  
Karten –  
unterschiedliche Skalierung

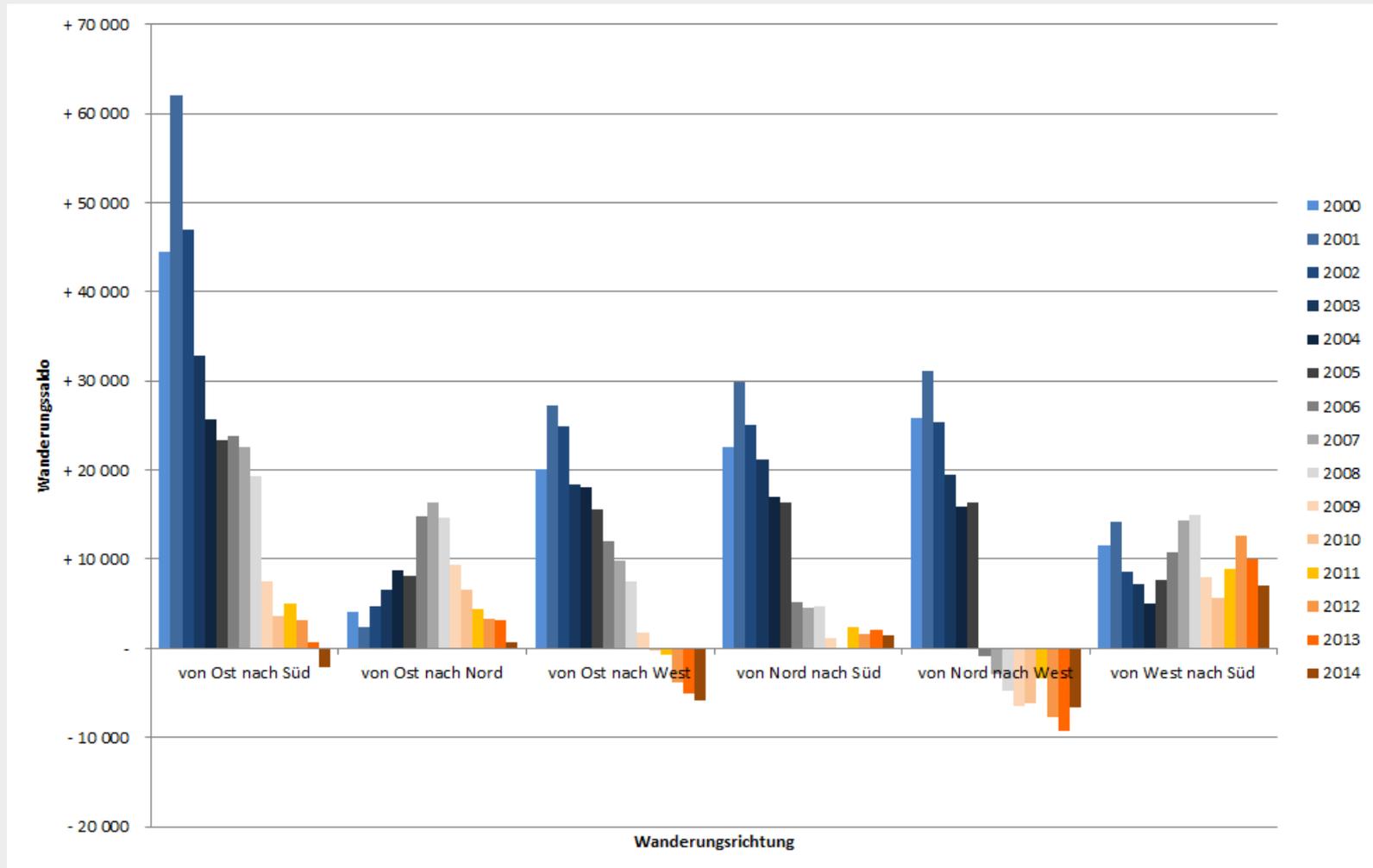


# Alterschwarmstädte in Deutschland (Kohortenwachstumsrate 60 bis 74)

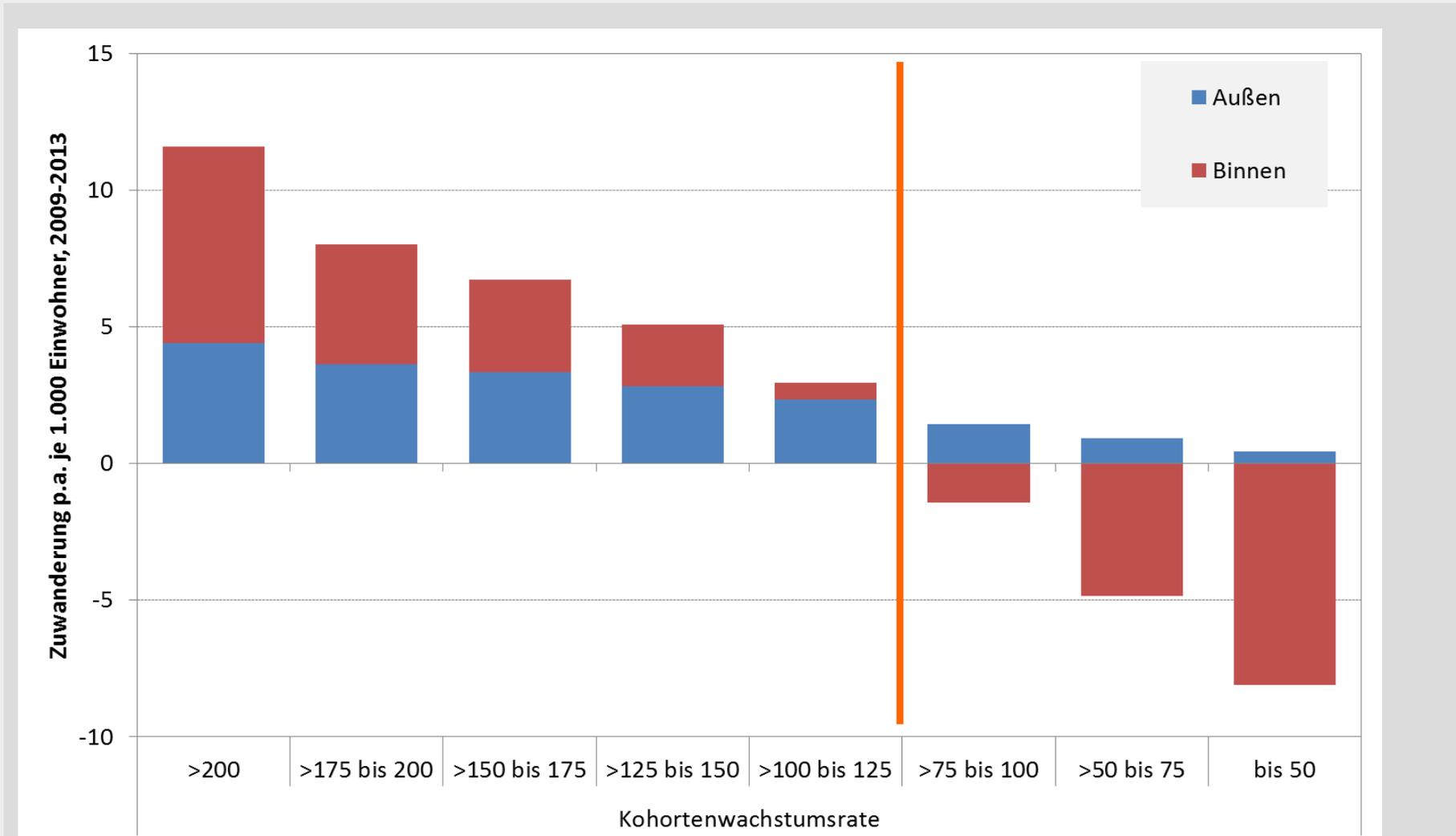
Alterschwarmstädte	KWR 60-74	Veränderung 2008 bis 2013		Hauptverlierer	KWR 60-74	Veränderung 2008 bis 2013	
		Bevölkerung insgesamt	Altersklasse 60 bis 74			Bevölkerung insgesamt	Altersklasse 60 bis 74
LK Garmisch-P.	115	1,6%	-2,4%	München	86	7,1%	-2,7%
LK Ammerland	111	2,3%	4,8%	Offenbach a.M.	86	7,0%	-3,4%
LK Ostholstein	110	-0,7%	-0,9%	Remscheid	87	-3,8%	-6,6%
LK Lüchow-D.	108	-2,7%	-2,1%	Stuttgart	88	4,4%	-5,2%
Baden-Baden	108	0,5%	-1,7%	Düsseldorf	88	3,0%	-6,3%
Potsdam	107	6,3%	1,2%	Köln	89	4,2%	-3,8%
LK Aurich	107	-0,4%	5,3%	Wiesbaden	89	1,9%	-2,9%
LK Ahrweiler	107	-0,9%	1,9%	Frankfurt a.M.	90	7,8%	1,8%
LK Dithmarschen	107	-1,8%	-1,5%	Main-Taunus-Kreis	90	2,5%	-2,5%
Landshut	107	5,6%	2,3%	Märkischer Kreis	90	-3,6%	-4,5%
LK Passau	106	0,4%	6,3%	Hamburg	90	3,2%	-5,1%
LK Wittmund	106	-1,1%	3,4%				
LK Leer	105	0,5%	2,2%	Deutschland insg.	96	0,3%	-0,3%
Schwerin	105	0,1%	1,2%				
LK Unterallgäu	105	1,5%	3,1%				
Weimar	105	1,7%	2,3%				

# Ursachen der Schwarmwanderung

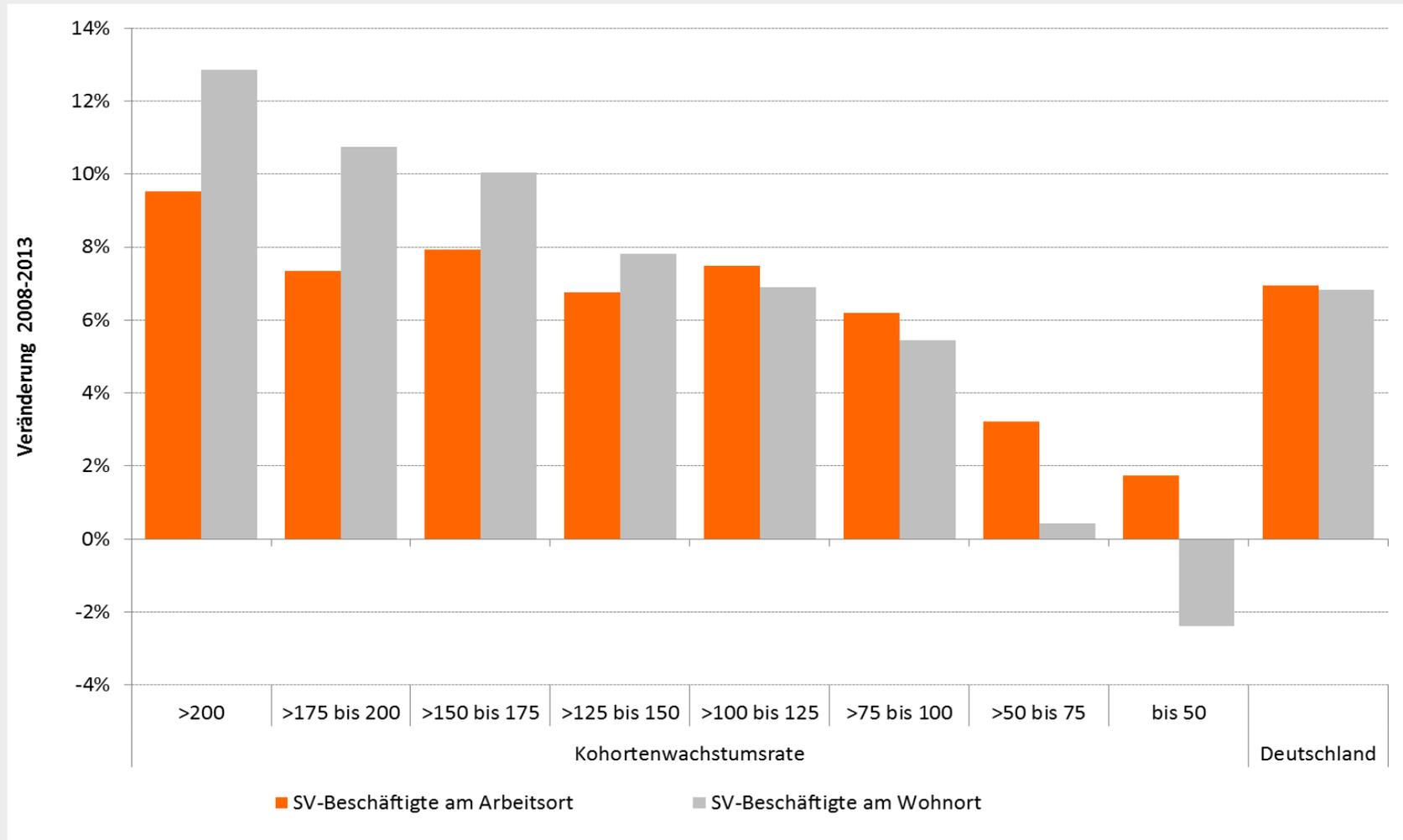
# Ende der großräumlichen Wanderung !



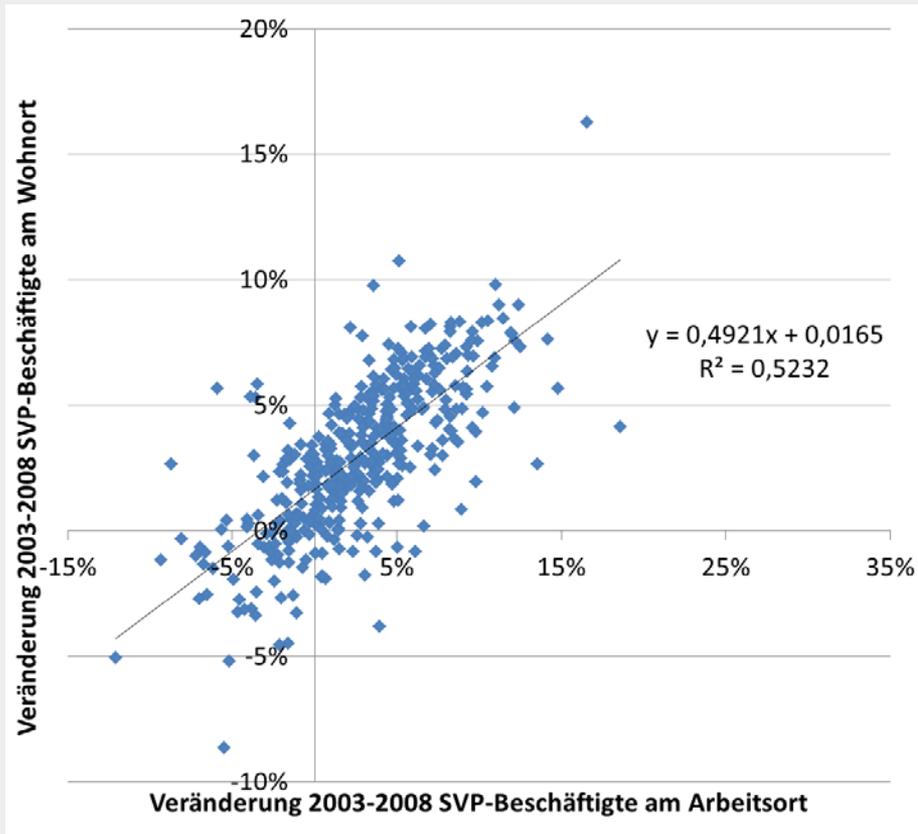
# Ursache Auslandszuwanderung, 2009-2013



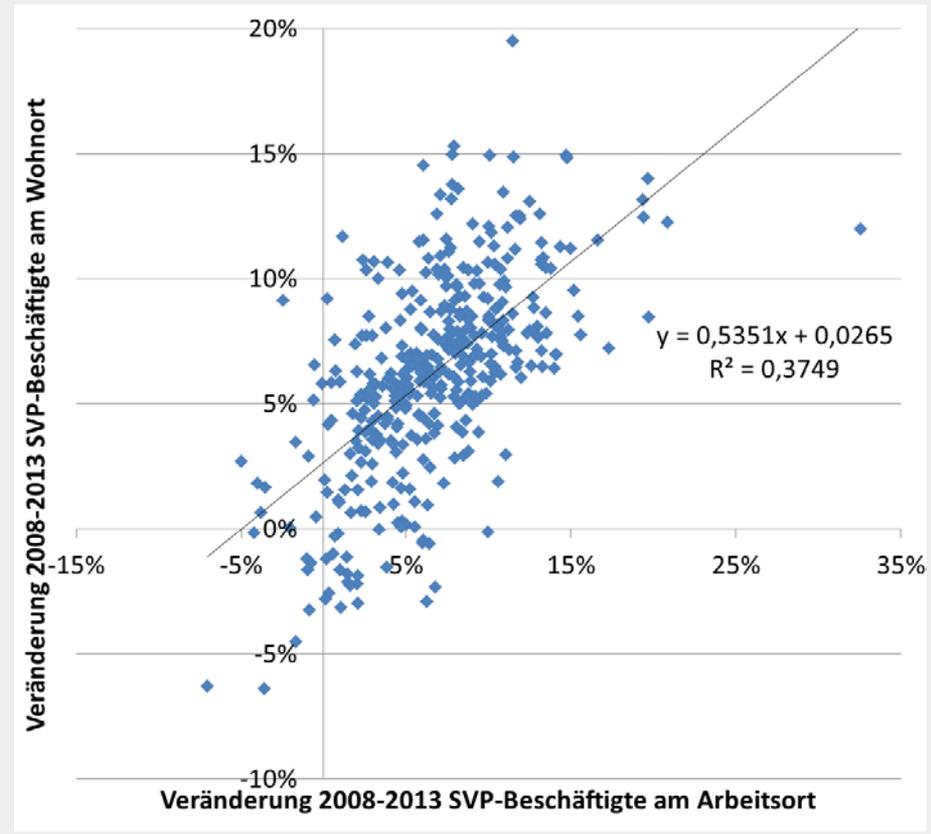
# Schwarmverhalten und Arbeitsplätze



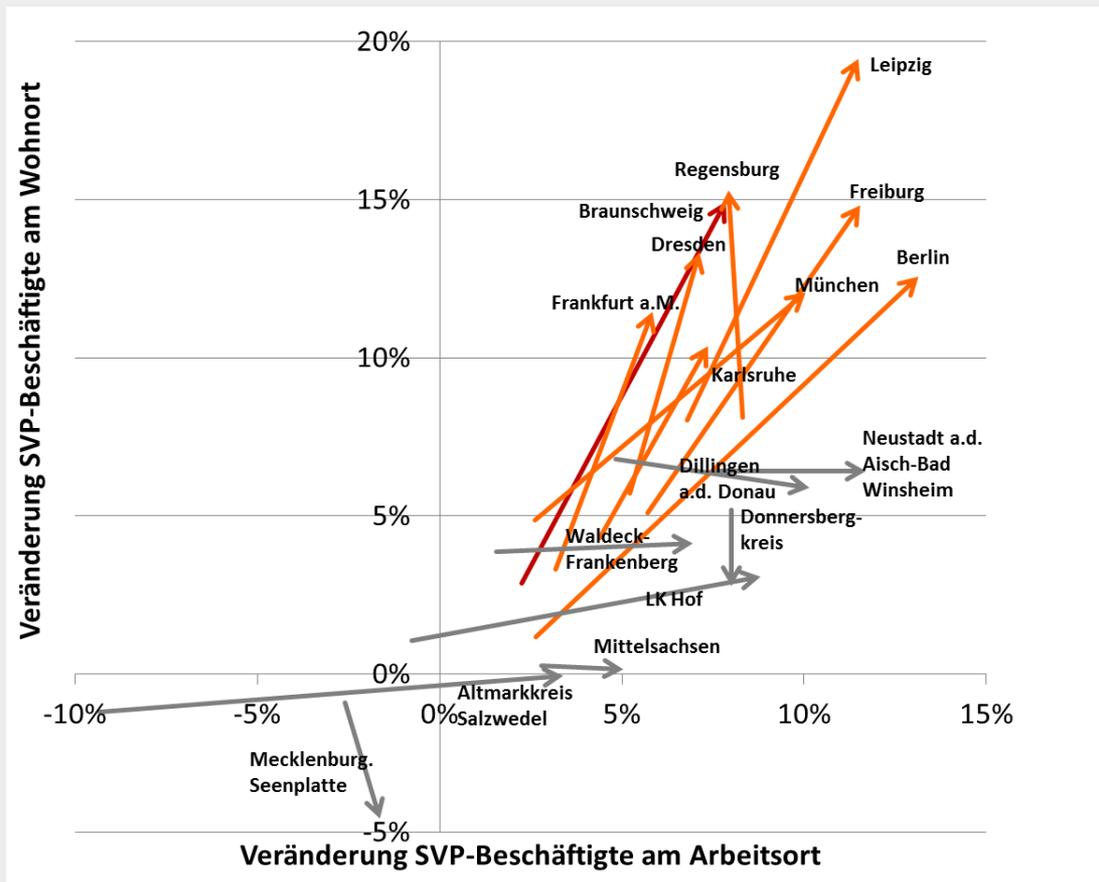
# Veränderung der Beschäftigtenzahlen an Wohn- und Arbeitsort - 2003 bis 2008



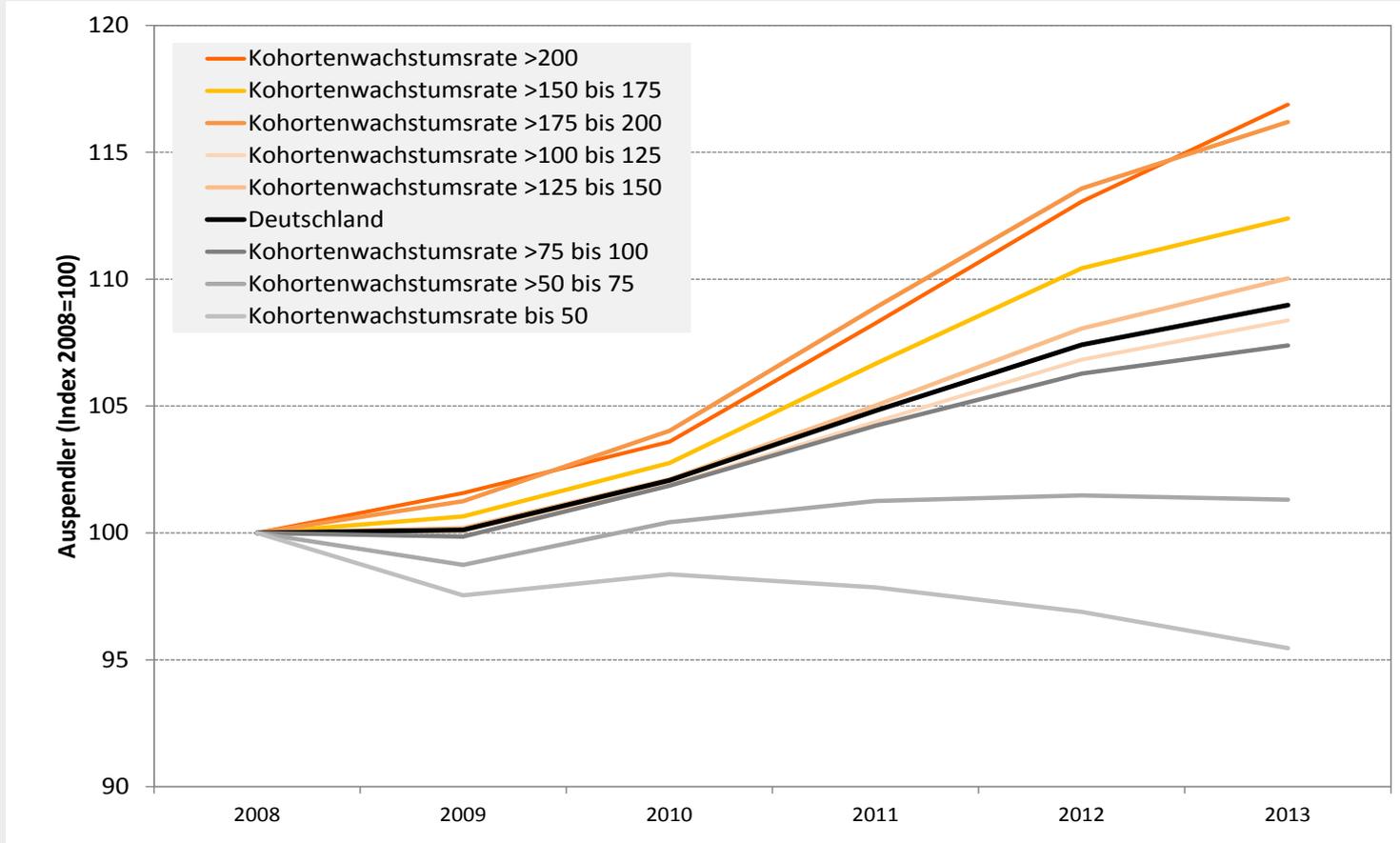
# 2008-2013



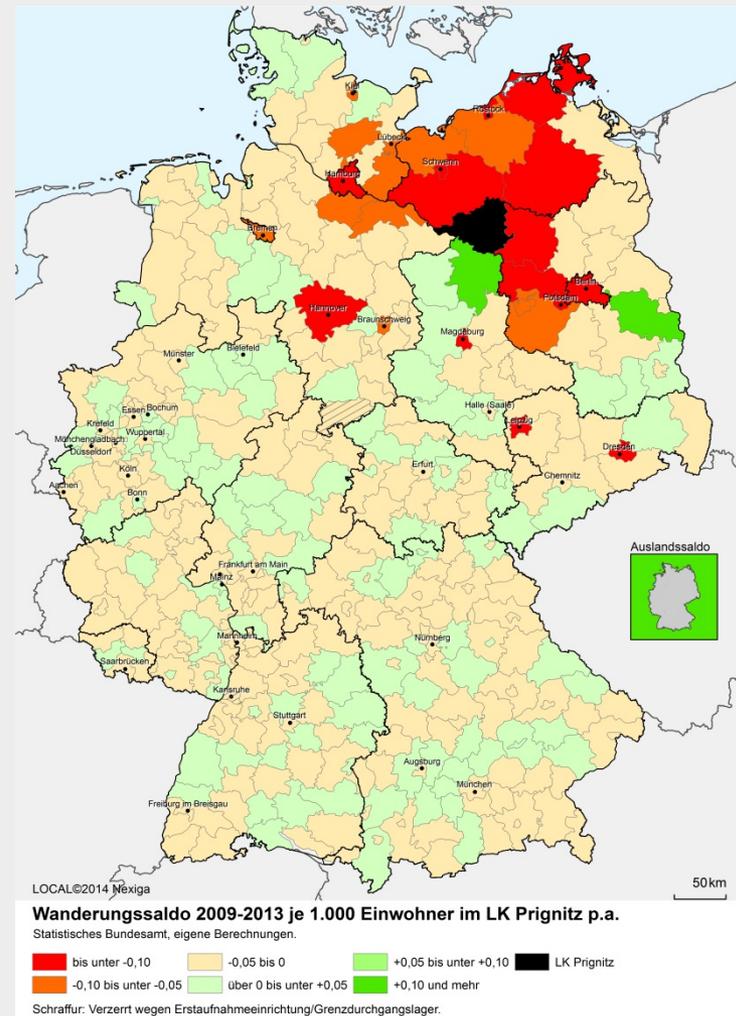
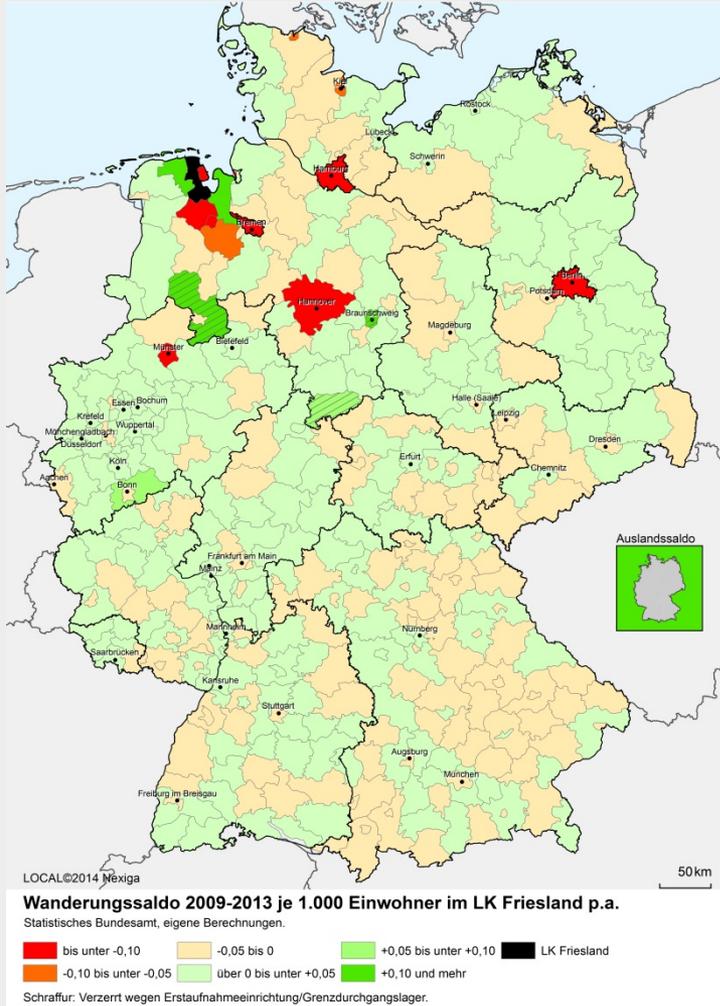
# Ausgewählte Beispiele: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und am Arbeitsort, 2003 bis 2008 und 2008 bis 2013



# Entwicklung der Zahl der Auspendler nach Kohortenwachstumsrate, 2008 bis 2013



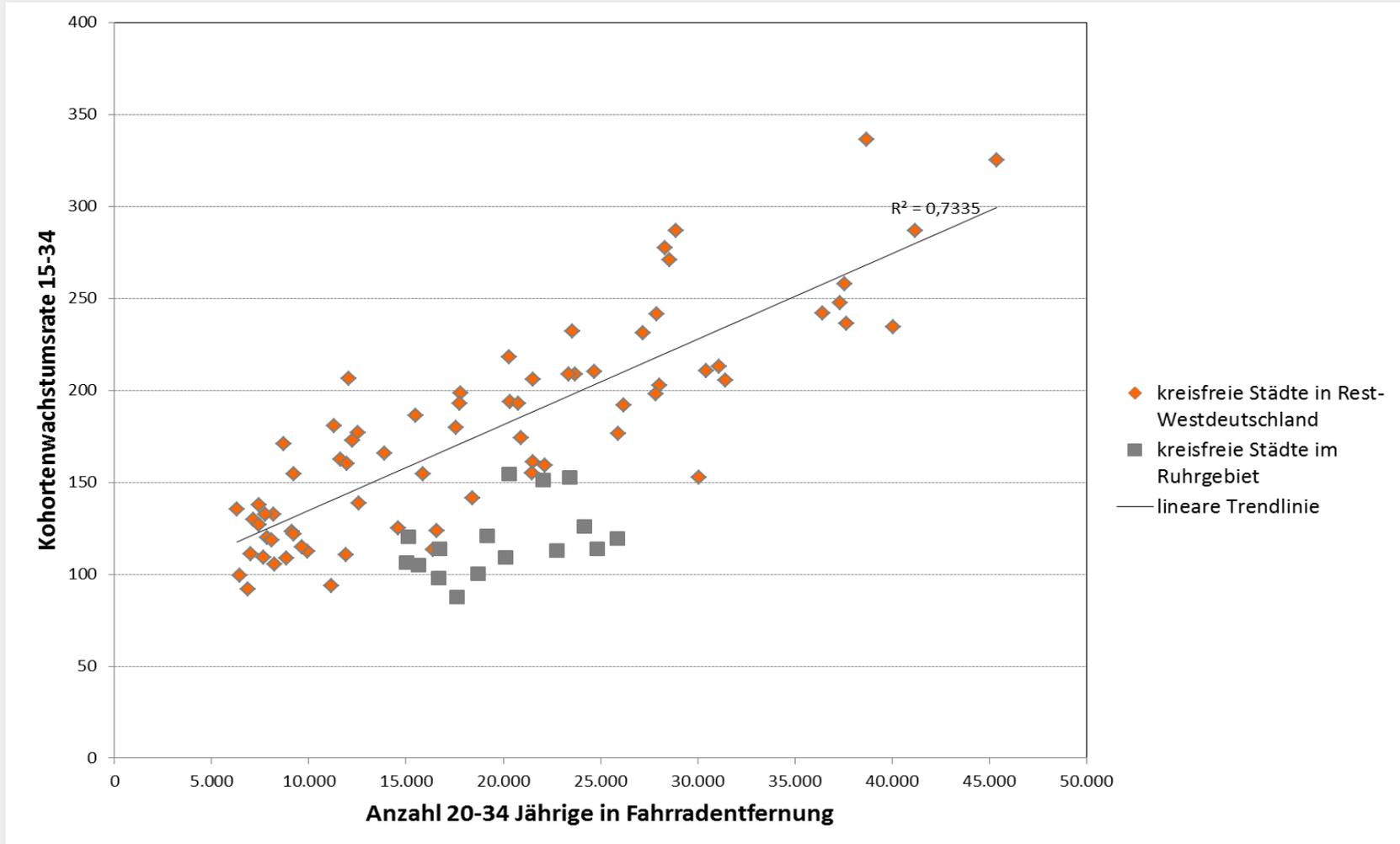
# Quell-, Abflussgebiete, LK Friesland und Prignitz



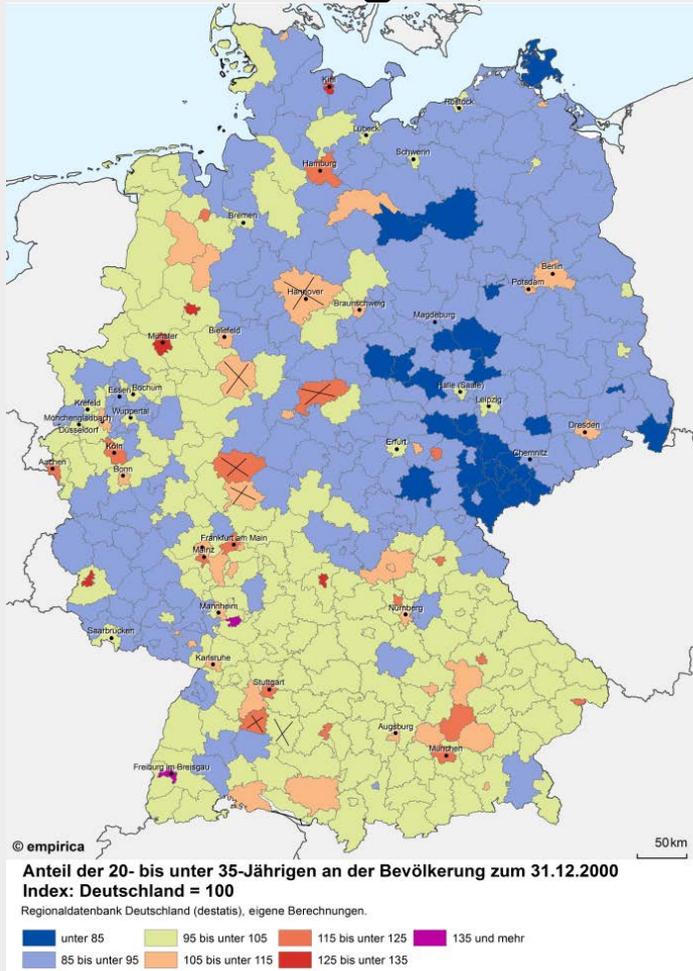
## Ursachen des neuen Schwarmverhaltens

- Hauptursache des Schwarmverhaltens: eine Folge des „Weniger“
- Junge Menschen sind eine Minderheit geworden – und Minderheiten rotten sich zusammen
- Erste Generation mit starkem Schwarmverhalten wurde zwischen 1974 und 1978 geboren (nach Pillenknick)
- Mindestgrößen für Kneipen, Clubs, Restaurants, Fußballturniere werden unterschritten
- Oder kurz: Zahl der potentiellen Freunde in Fahrradentfernung nimmt ab – nicht aber in Schwarmstädten

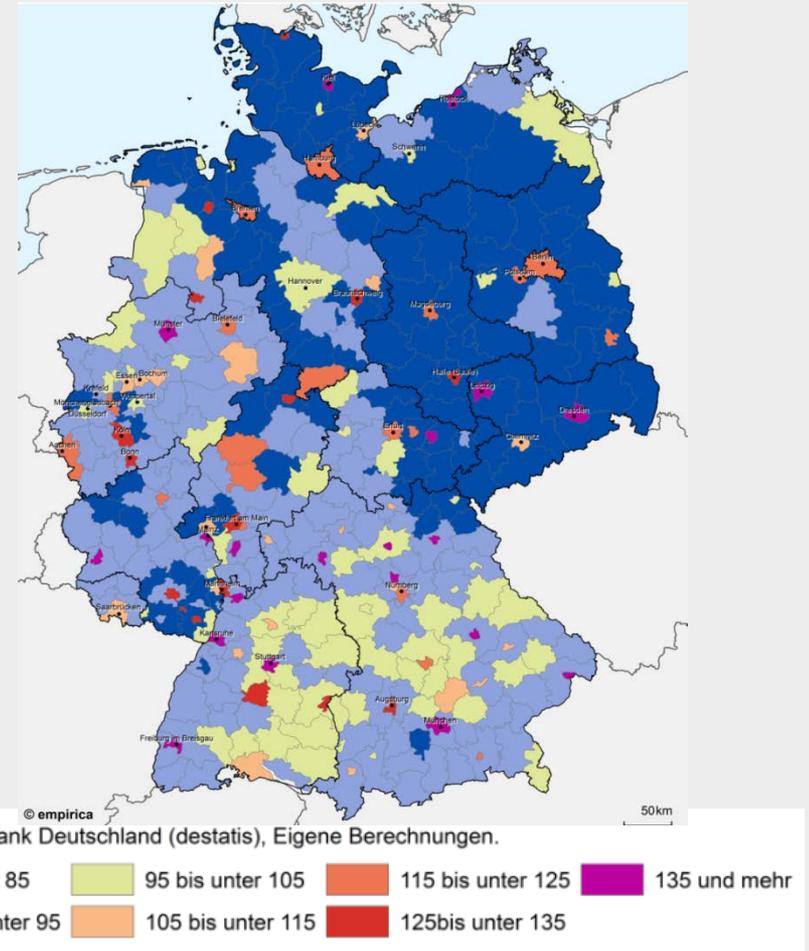
# Anzahl junger Menschen in Fahrradentfernung



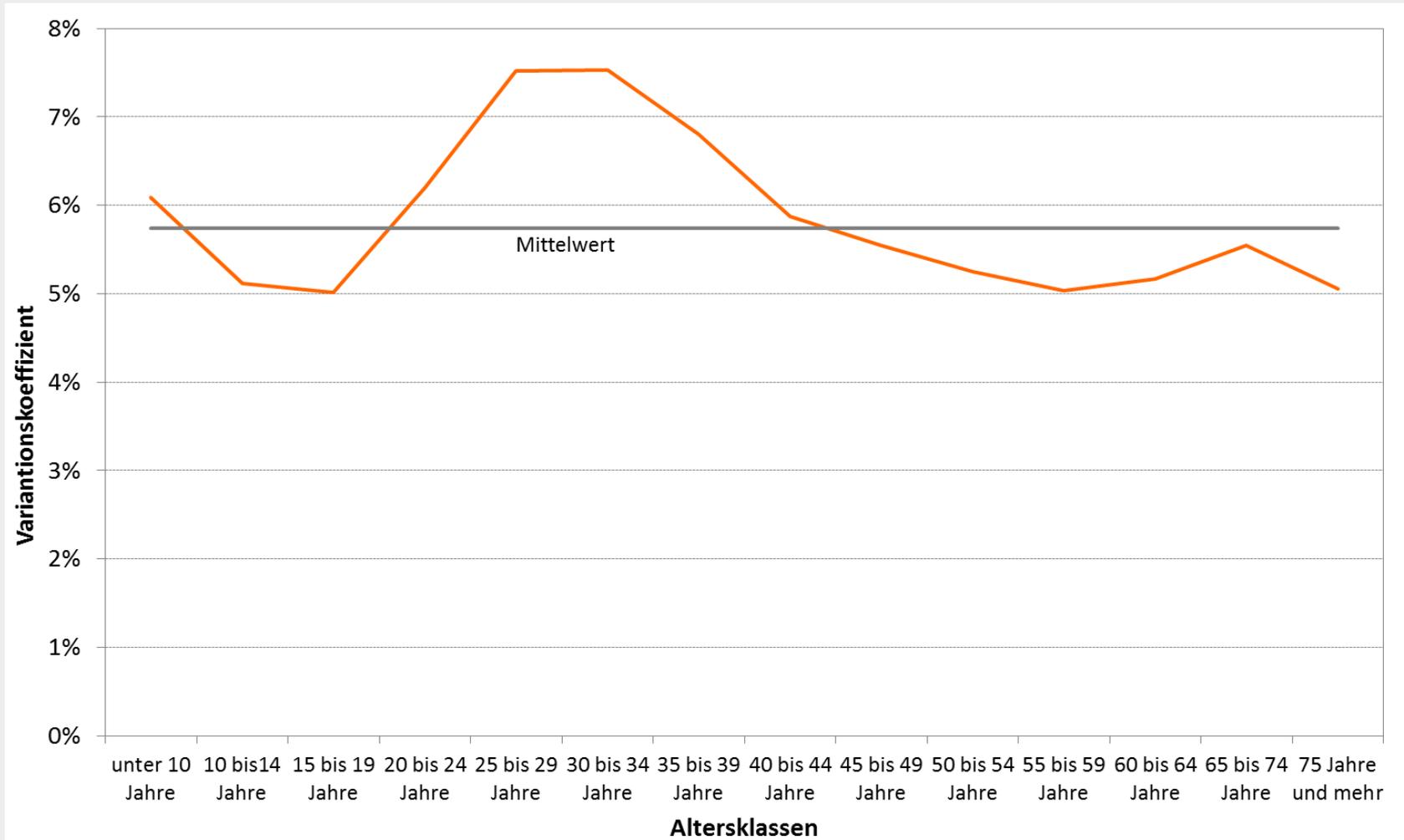
# Anteil der 20- bis 35-Jährigen, 2000



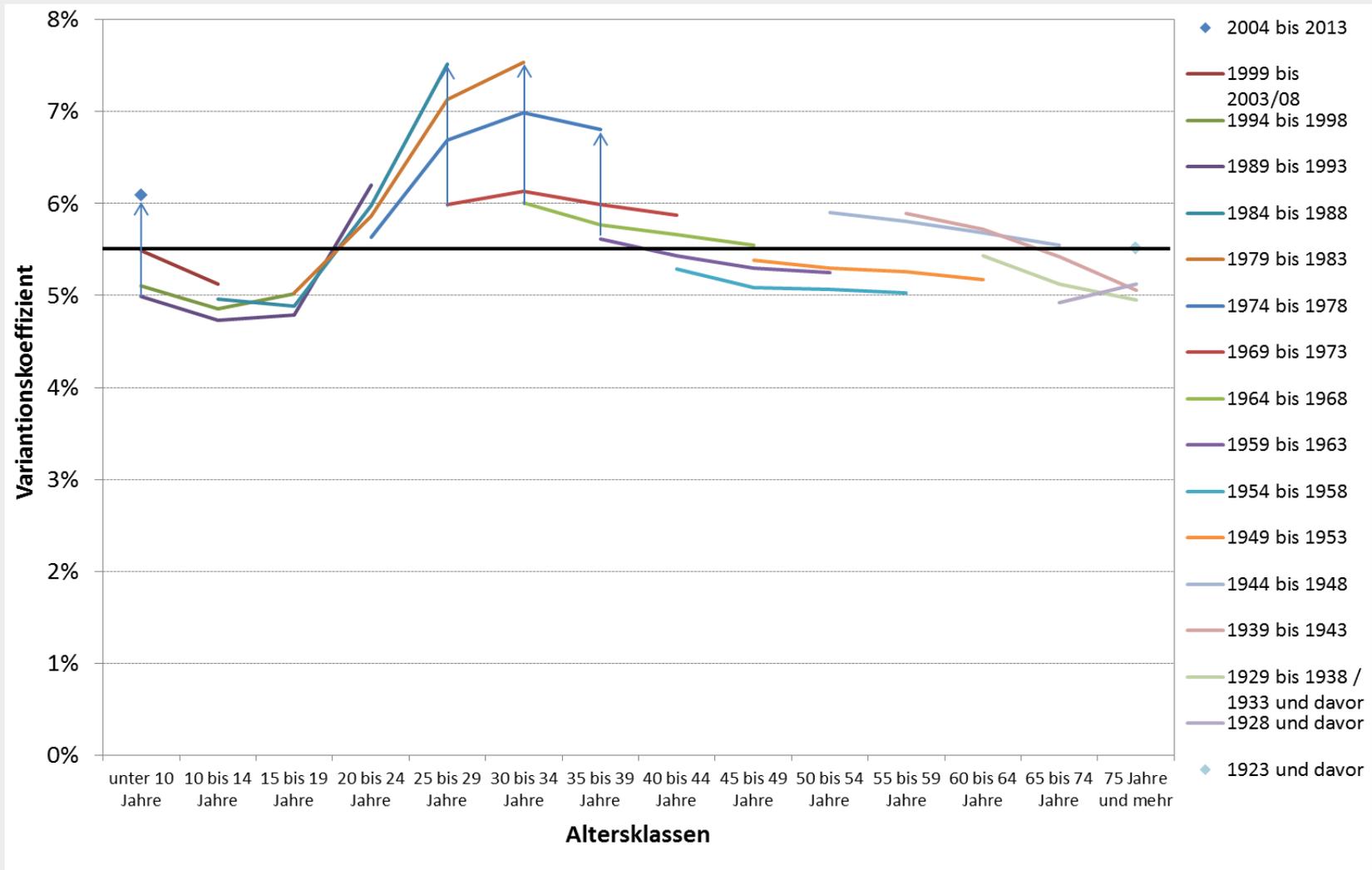
# 20- bis 35-Jährigen, 2013



# Konzentration der jungen Menschen



# Konzentration der jungen Menschen



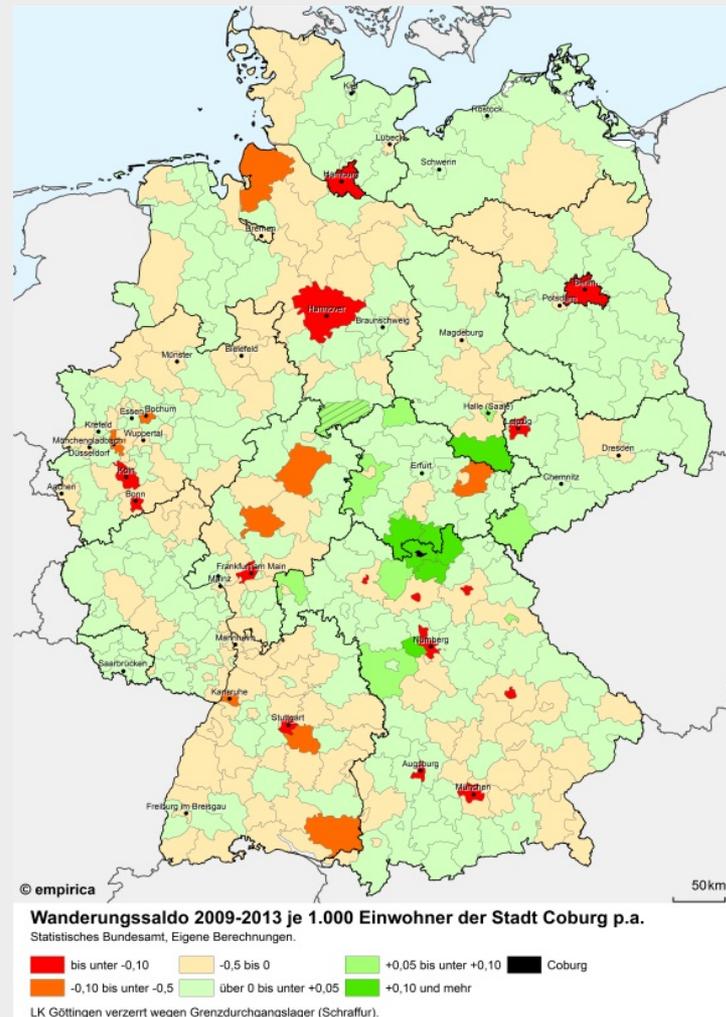
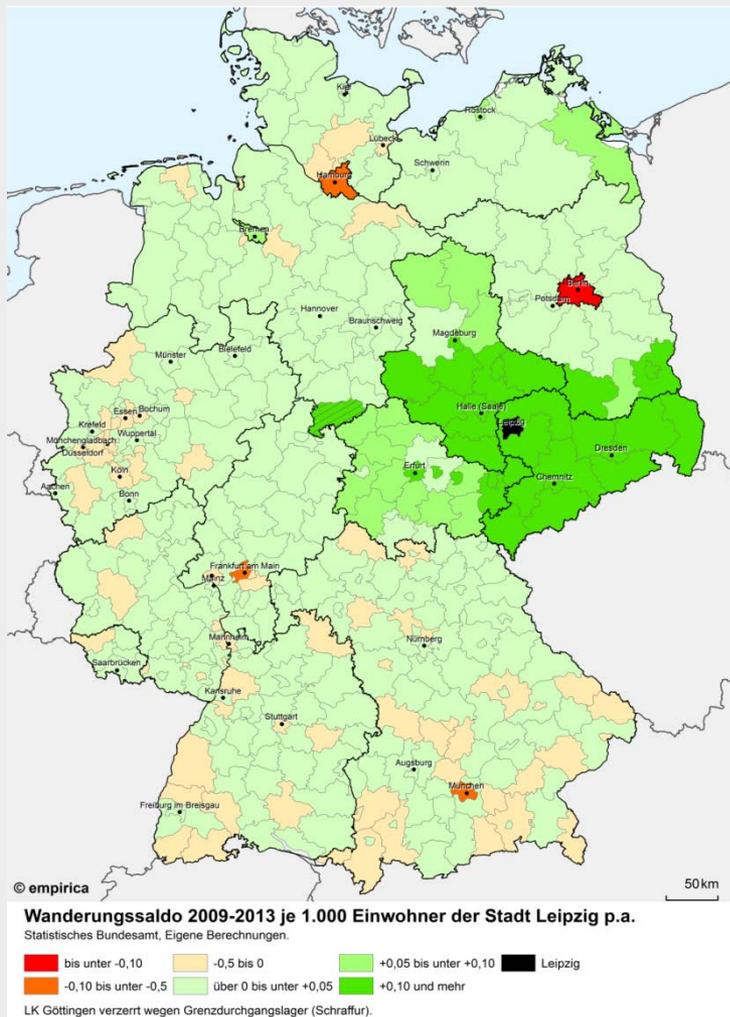
## Spekulation über zukünftige Entwicklung

- Schwarmverhalten ist selbstverstärkend
- Urbanität / Dichte / Vitalität nimmt mit jedem Umzug in Schwarmstädte zu, woanders ab
- Über Arbeitsmarkt, Neuansiedlungen, Investitionen und Innovationen weitere Verstärkung wahrscheinlich
  
- Hauptwirkung des Schwarmverhalten steht noch aus – auch die Schwärmer werden älter und sesshaft
- Schwarmverhalten geht in die „zweite Runde“ – Kinder konzentrieren sich auf die Schwarmstädte

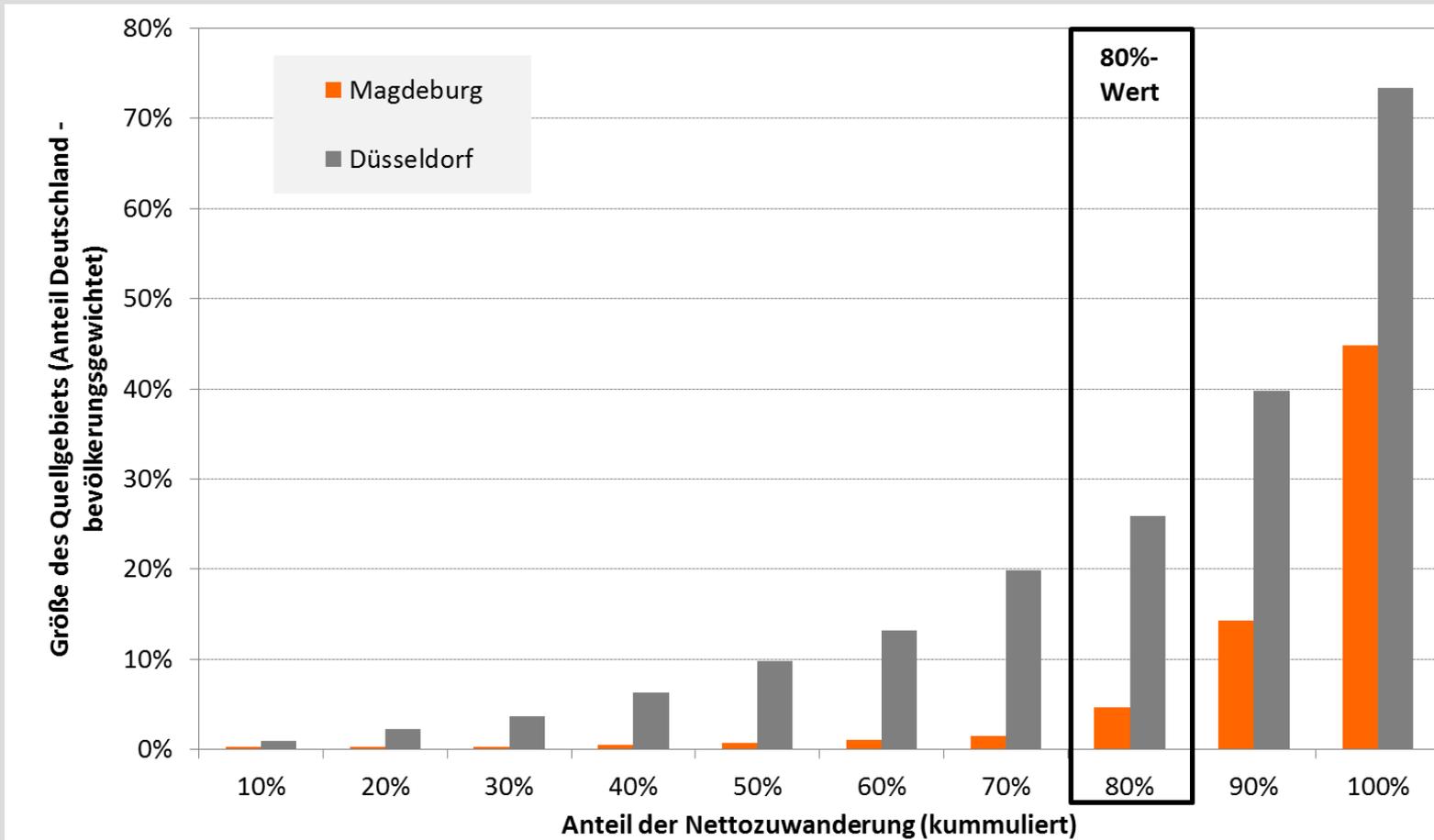
# Spekulation über zukünftige Entwicklung

- Zahl junger Menschen in Deutschland nimmt ab – stärkere Konzentration wird notwendig
- D.h. einige jetzige Gewinnerstädte werden zukünftig verlieren
- Welche ?

# Quell- und Abflussgebiete von Leipzig und Coburg



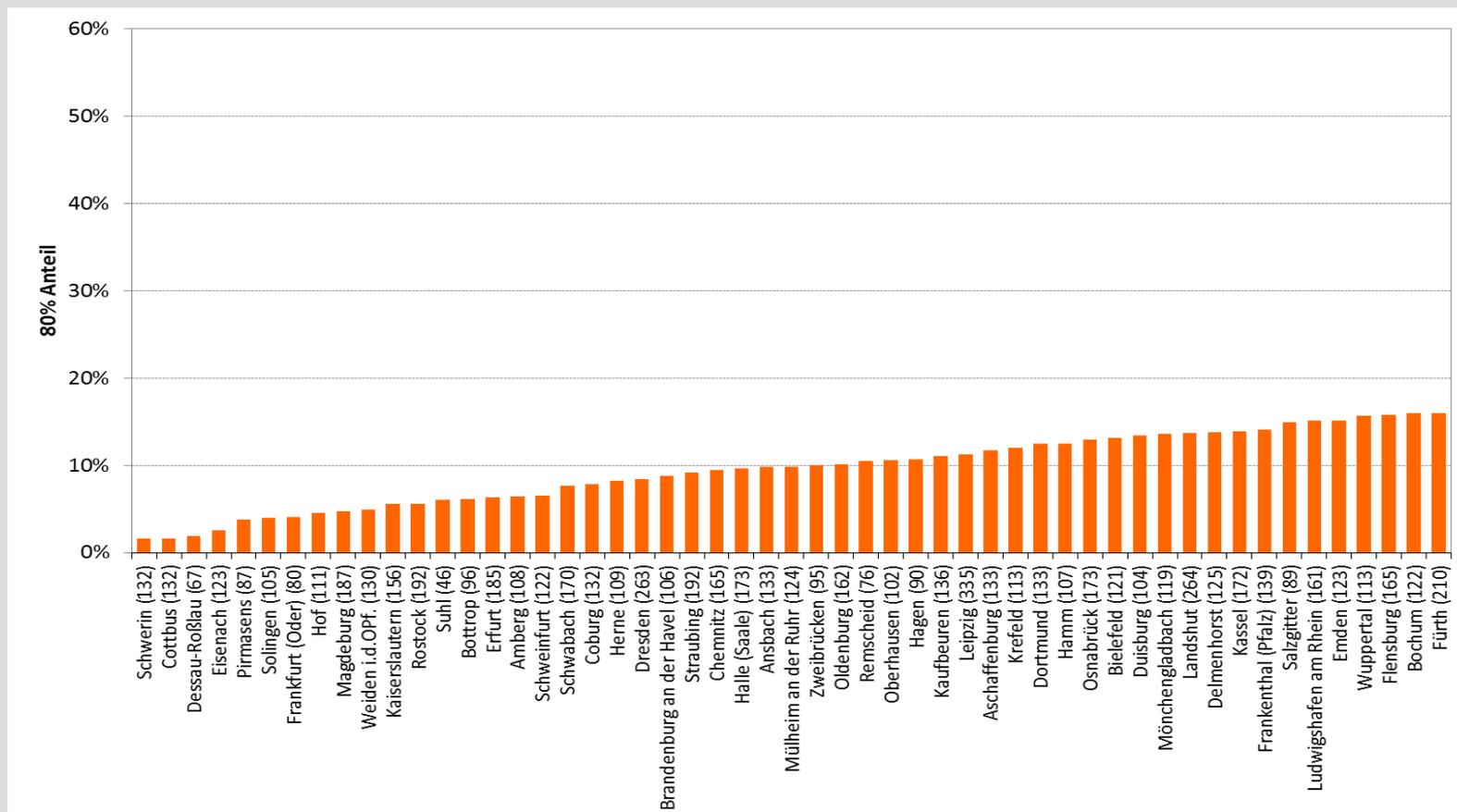
# Nachhaltigkeit der Zuwanderung, 2009 – 2013



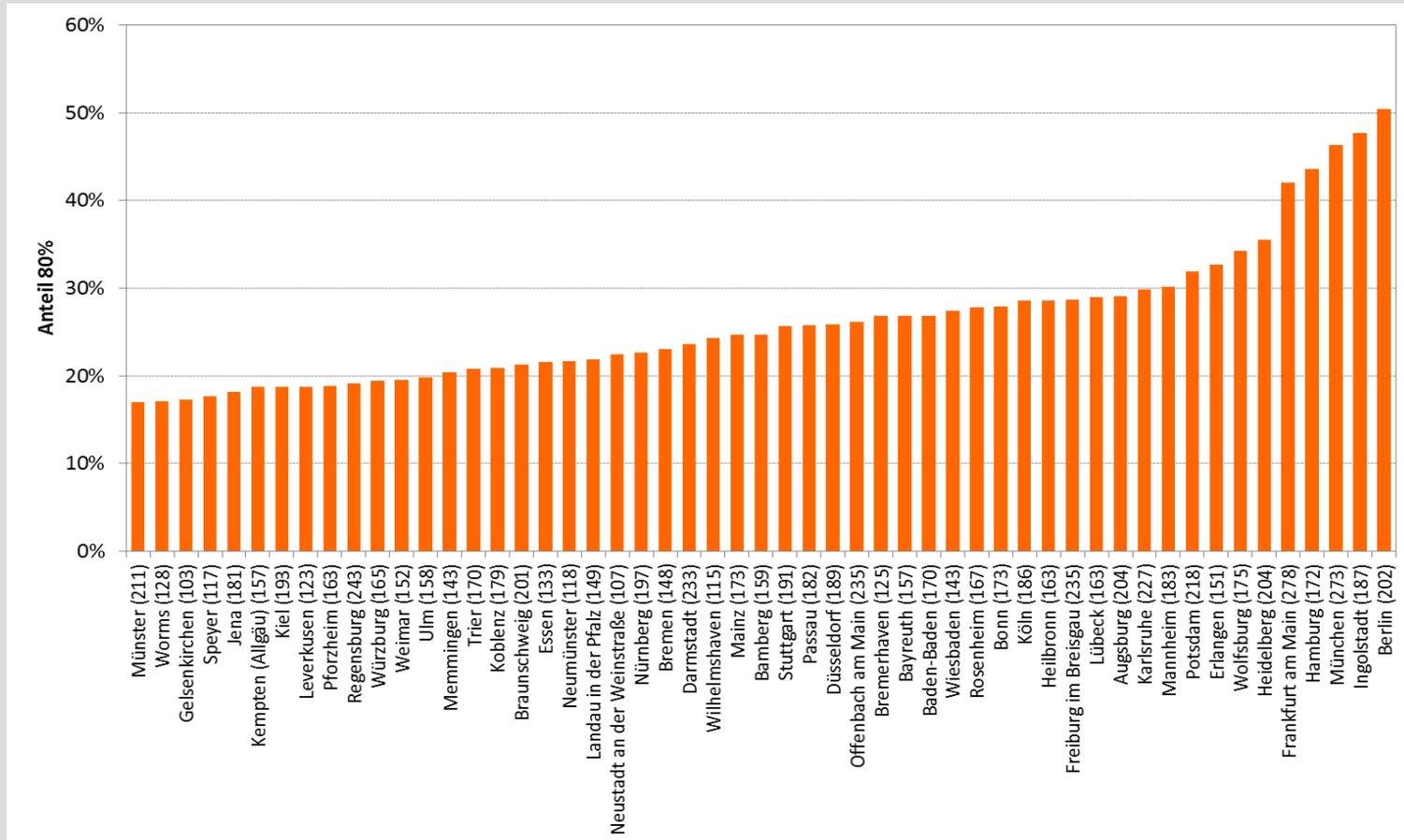
## Niedrige 80%-Werte

- Ohnehin schwache Städte:
- Gera, Schwerin, Cottbus, Dessau-Roßlau, Eisenach, Pirmasens, Solingen, Frankfurt/Oder, Hof sowie verstädterte Landkreise wie Mettmann, Unna, Recklinghausen, Wesel, Anhalt-Bitterfeld, Ennepe-Ruhr-Kreis
  
- Derzeit starke Städte (KWR>150):
- Dresden, Straubing, Rostock, Magdeburg, Erfurt, Schwabach, Chemnitz, Kaiserlautern

# Niedrige 80%-Werte



# Hohe 80%-Werte



## Folgerungen für Bund und Länder

- Umzug in Schwarmstadt bringt zwei Probleme: Zu wenig Wohnungen in Schwarmstadt, zu viele in schrumpfenden Kreisen
- Priorität muss Erhaltung bzw. Erhöhung der Attraktivität der schrumpfenden Kreise haben, nicht Bewältigung der Wohnungsengpässe der wenigen Schwarmstädte
- **Keine Wachstumsförderung für Schwarmstädte !**
- Steigende Mieten als korrektiv
- Mietpreisbremse nimmt den ausblutenden Städten und Regionen ihr wichtigstes Argument: gut wohnen zu niedrigeren Mieten

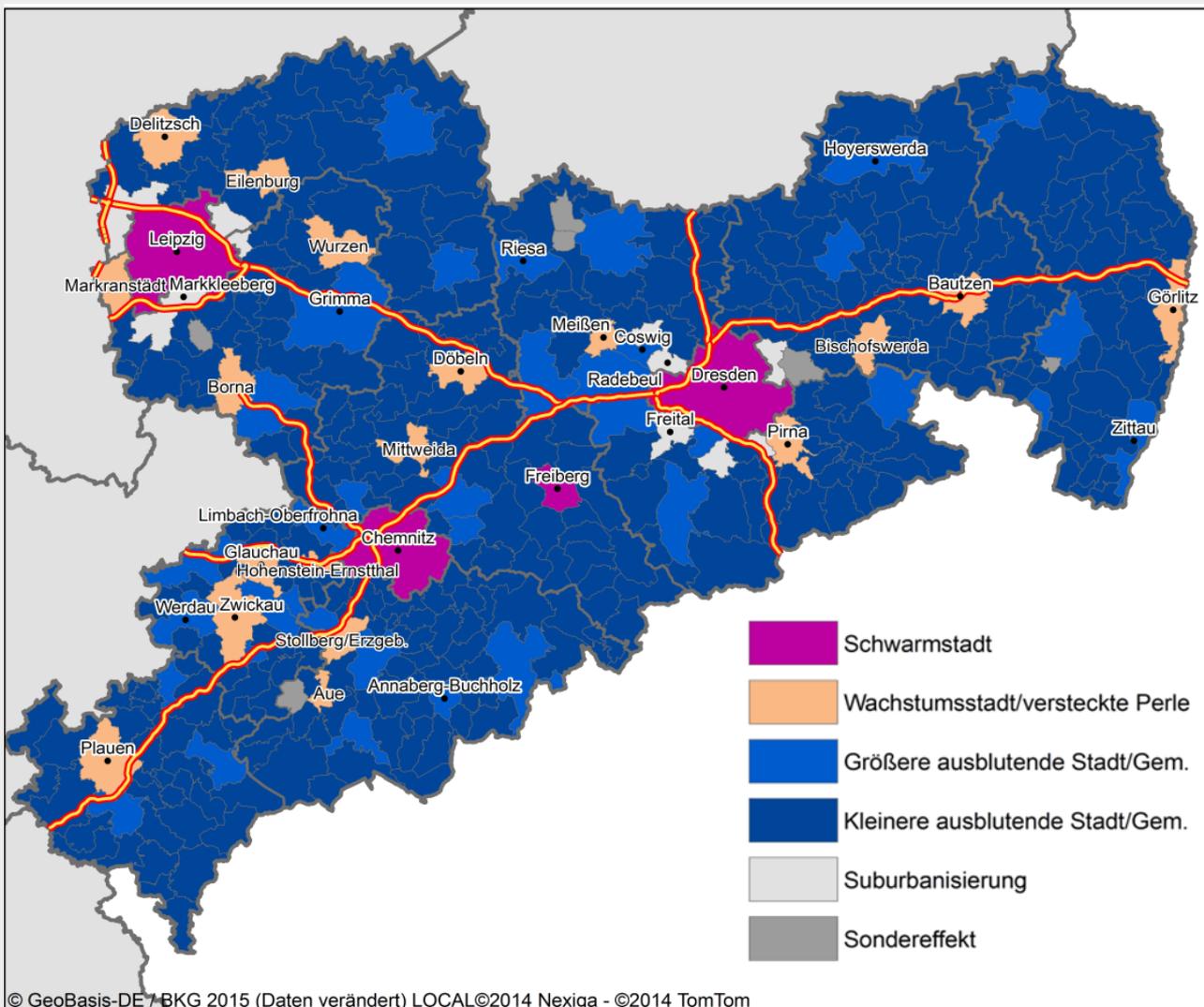
## Folgerungen für ländliche Räume

- Schrumpfung grundsätzlich nicht umkehrbar
- Ländliche Räume ohne ein vitales, halbwegs urbanes Zentrum werden immer stärker ausbluten
- Vitalität entsteht durch Nutzungsdichte, d.h. Konzentration der verschiedenen Nutzungen auf einen Ort (Einzelhandel, Gastronomie, Bildung, Gesundheit, Vereine, ÖPNV)
- Konzentration auf ein (!) Zentrum (keine Mittelzentren in Funktionsteilung)
- **Kurz: Zentren bestimmen, Zentren erhalten, Fördermittel konzentrieren**
- Angleichung der Lebensverhältnisse nicht auf Ebene der Unter- und schwachen Mittelzentren bewerten, sondern auf Ebene der Regionen

# Jüngste Studie zum Schwarmverhalten in Sachsen und Nordwestbrandenburg

- Im ländlichen Raum existieren weitere
  - Schwarmstädte (Freiberg)
  - Wachstumsstädte (Chemnitz, Plauen, Meißen, Neuruppin)
  - Versteckte Perlen (Bautzen, Mittweida)
  
- Wachstumsstädte und versteckte Perlen müssen gestärkt werden ...
  
- ... auch (und gerade) zulasten der anderen Städte und Dörfer

# Typisierung der Gemeinden in Sachsen



Gemeinde	Anzahl Einwohner zum 31.12.2014
<b>Schwarmstädte</b>	
Leipzig	544.479
Dresden	536.308
Freiberg	40.829
Chemnitz	243.521
<b>Wachstumsstädte</b>	
Meißen	27.273
Pirna	37.768
Görlitz	54.193
Plauen	64.077
Aue	16.617
Glauchau	23.231
Zwickau	91.066
<b>Versteckte Perlen</b>	
Mittweida	14.873
Döbeln	21.516
Bautzen	39.475
Markranstädt	14.894
Delitzsch	24.911
Borna	19.381
Stollberg/Erzgeb.	11.261
Wurzen	16.327
Eilenburg	15.392
Hohenstein-Ernstthal	14.937
Bischofswerda	11.414

## Folgerungen für Städte

- Neue Konkurrenz der Städte untereinander, insbesondere Solitärstädte nun auch in dieser Konkurrenz
- Nicht nur Konkurrenz um Industrien, Gewerbe, Messen, Veranstaltungen, Fußball
- Konkurrenz als Wohnstandort !
  
- Konkurrenz wird zunächst über „junge Leute“ (20 bis 35) ausgetragen, da diese mobil sind und ihren Lebensmittelpunkt noch suchen

## Nicht vergessen – die Konkurrenz ist hart



**empirica**

Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**empirica ag**

**Forschung und Beratung**

Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin

Tel.: 030 884795-0

Fax: 030 884795-17

berlin@empirica-institut.de

**empirica ag**

**Forschung und Beratung**

Zweigniederlassung

Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn

Tel.: 0228 91489-0

Fax: 0228 217410

bonn@empirica-institut.de

**komet-empirica gmbh**

**Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,  
Immobilienforschung GmbH**

Friedrich-Ebert-Straße 33, D-04109 Leipzig

Tel.: 0341 96008-20

Fax: 0341 96008-30

leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

# Infos für HS

## ■ 8 KS in Niedersachsen

	31.12.2014
	Insgesamt
Braunschweig, Kreisfreie Stadt	248.502
Oldenburg (Oldenburg), Kreisfreie Stadt	160.907
Osnabrück, Kreisfreie Stadt	156.897
Wolfsburg, Kreisfreie Stadt	123.027
Salzgitter, Kreisfreie Stadt	98.966
Wilhelmshaven, Kreisfreie Stadt	75.534
Delmenhorst, Kreisfreie Stadt	74.804
Emden, Kreisfreie Stadt	50.016

## ■ Region H + 37 Landkreise

- 22 Gemeinden +40T EW
- 43 Gemeinden +30T EW

		31.12.2014
		Insgesamt
1	Hannover, Landeshauptstadt	523.642
2	Göttingen	117.665
3	Hildesheim	99.979
4	Lüneburg	72.546
5	Celle	68.721
6	Garbsen	59.957
7	Hameln	56.310
8	Nordhorn	52.579
9	Lingen (Ems)	52.503
10	Langenhagen, Han	52.330
11	Wolfenbüttel	51.670
12	Goslar, Stadt	50.457
13	Peine	48.553
14	Cuxhaven	48.221
15	Melle	45.804
16	Stade, Hansestadt	45.772
17	Neustadt am Rübenberge	43.499
18	Lehrte	43.189
19	Gifhorn	41.617
20	Aurich (Ostfr.)	41.075
21	Wunstorf	40.819
22	Seevetal	40.463
23	Laatzen	39.922
24	Buxtehude, Hansestadt	39.792
25	Buchholz i. d. Nordheide	38.201
26	Papenburg	35.981
27	Meppen	34.549
28	Leer (Ostfriesland)	33.925
29	Winsen (Luhe)	33.494
30	Uelzen	33.400
31	Barsinghausen	33.310
32	Cloppenburg	33.221
33	Seelze	32.755
34	Stuhr	32.729
35	Georgsmarienhütte	31.543
36	Einbeck, Stadt	31.354
37	Vechta	31.352
38	Nienburg (Weser)	30.691
39	Achim b Bremen	30.594
40	Ganderkesee	30.586
41	Bramsche	30.583
42	Weyhe	30.291
43	Osterholz-Scharmbeck	30.032