

**empirica**

Berlin | Bonn | Leipzig



# Demographische Entwicklung in ländlichen Regionen und ihre Auswirkungen auf die regionalen Wohnungsmärkte

## Schwarmverhalten – Ursachen und Folgen

Lukas Weiden

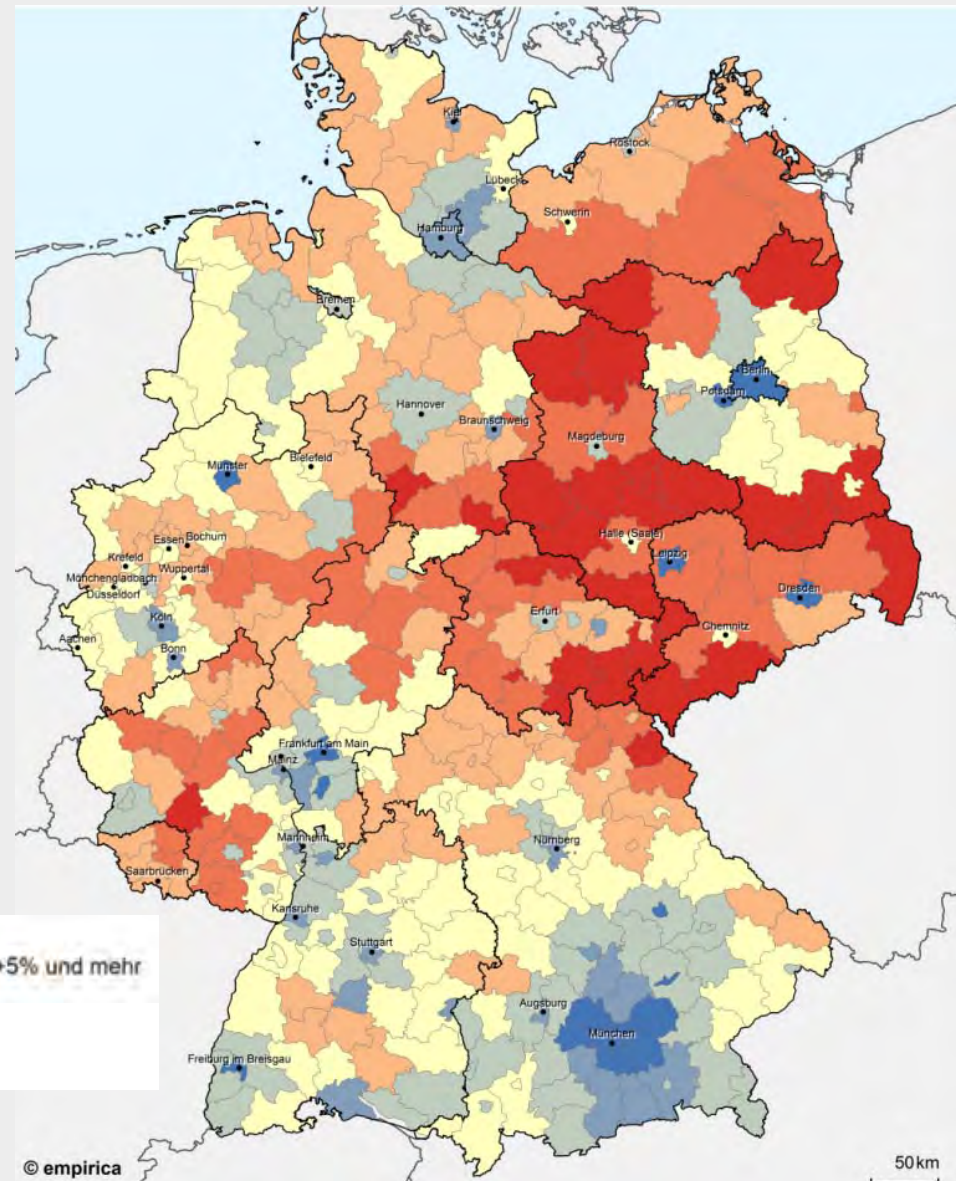
Reichenbach/O.L., 13. November 2015

## 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 !

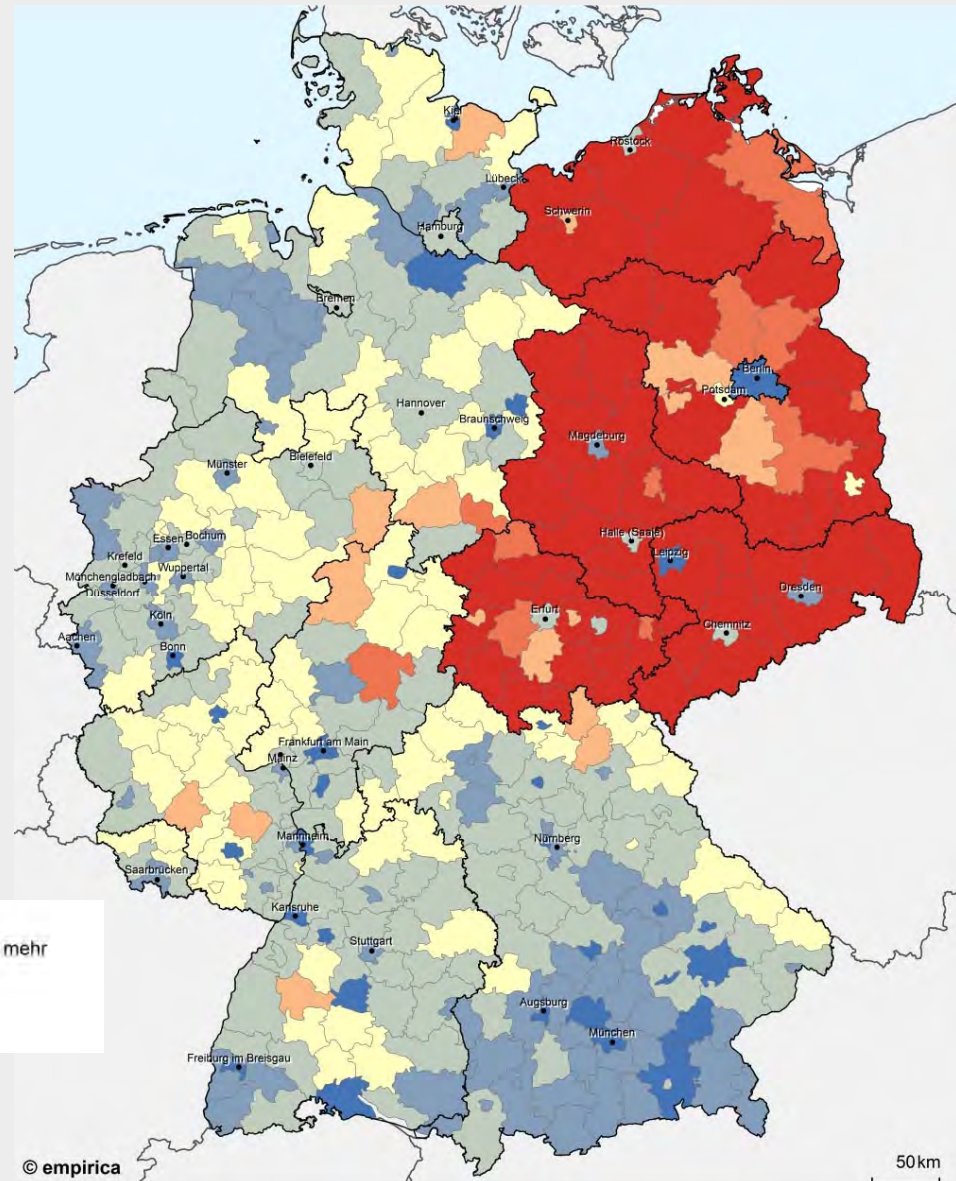
# Veränderung der Zahl der Einwohner auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte, 2008-2013

Bevölkerungsentwicklung sehr träges Maß, da überwiegend junge Menschen wandern



## Veränderung der Zahl der 20 bis 35 Jährigen, 2008-2013

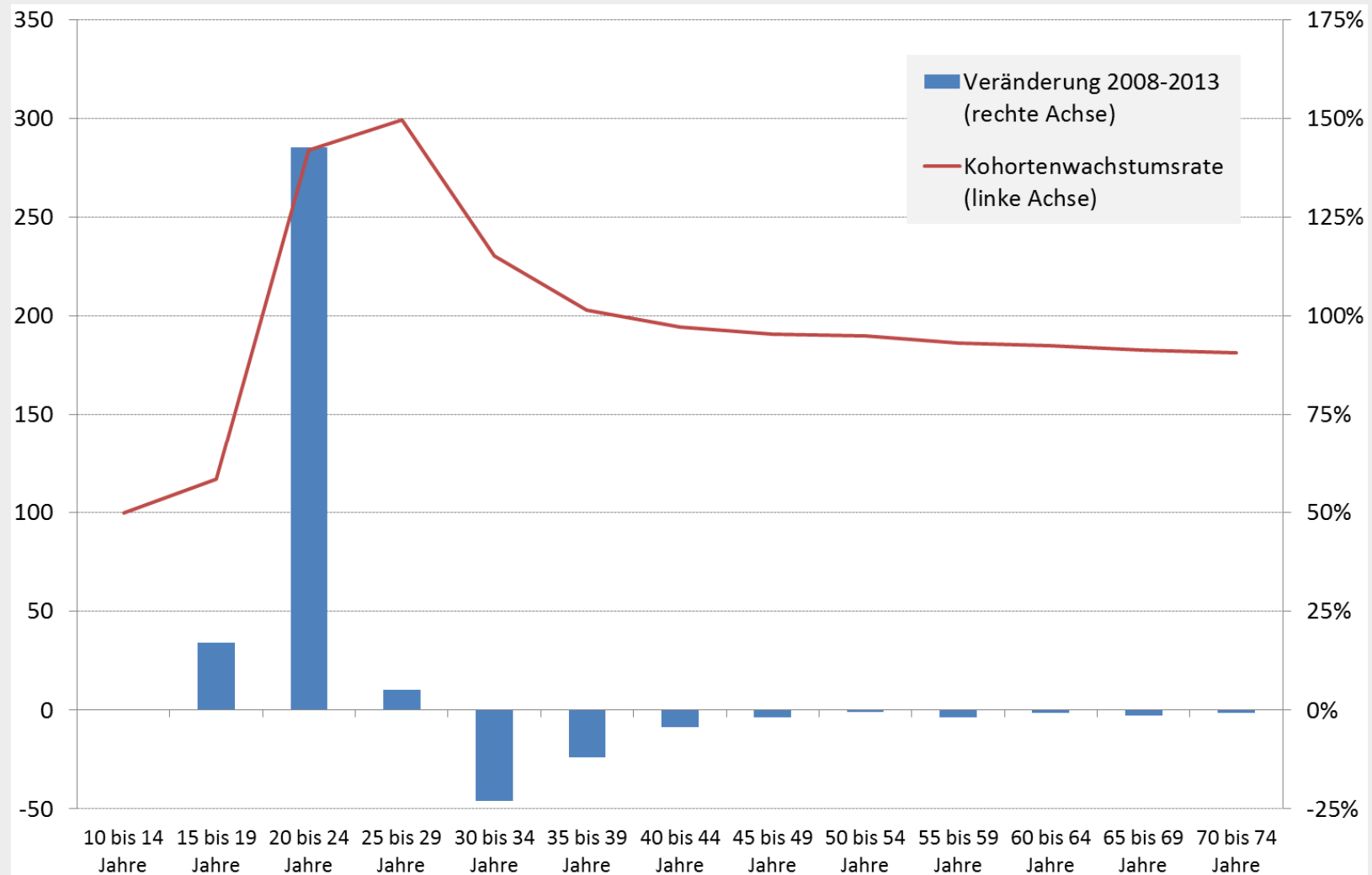
Fokussierung auf  
Entwicklung der Zahl junger  
Menschen nicht zielführend,  
da aktuelle Entwicklung  
überlagert wird von früheren  
Veränderungen



## Neues Maß

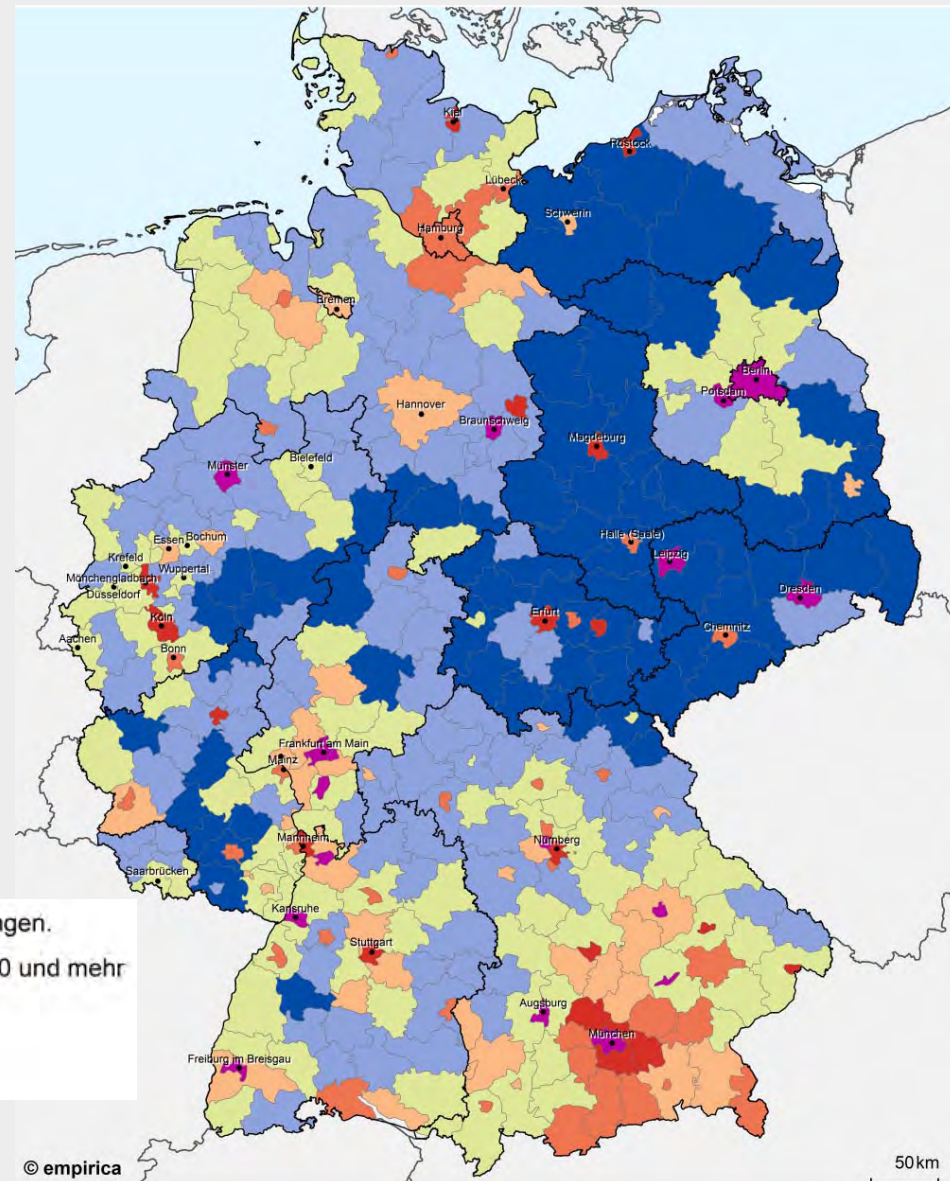
- Daher LEIDER neues Maß zur Analyse der Bevölkerungsverschiebung nötig,
- dass nicht überlagert wird von vergangenen Ereignissen
- **Kohortenwachstumsrate**
- Idee: 100 20-Jährige in 2008 =  
100 25-Jährige in 2013
- Sind es mehr, hat der Kreis Einwohner des Geburtsjahrganges 1988 hinzugewonnen und vice versa.

## Kohortenwachstumsrate 2008-13 – Stadt Jena



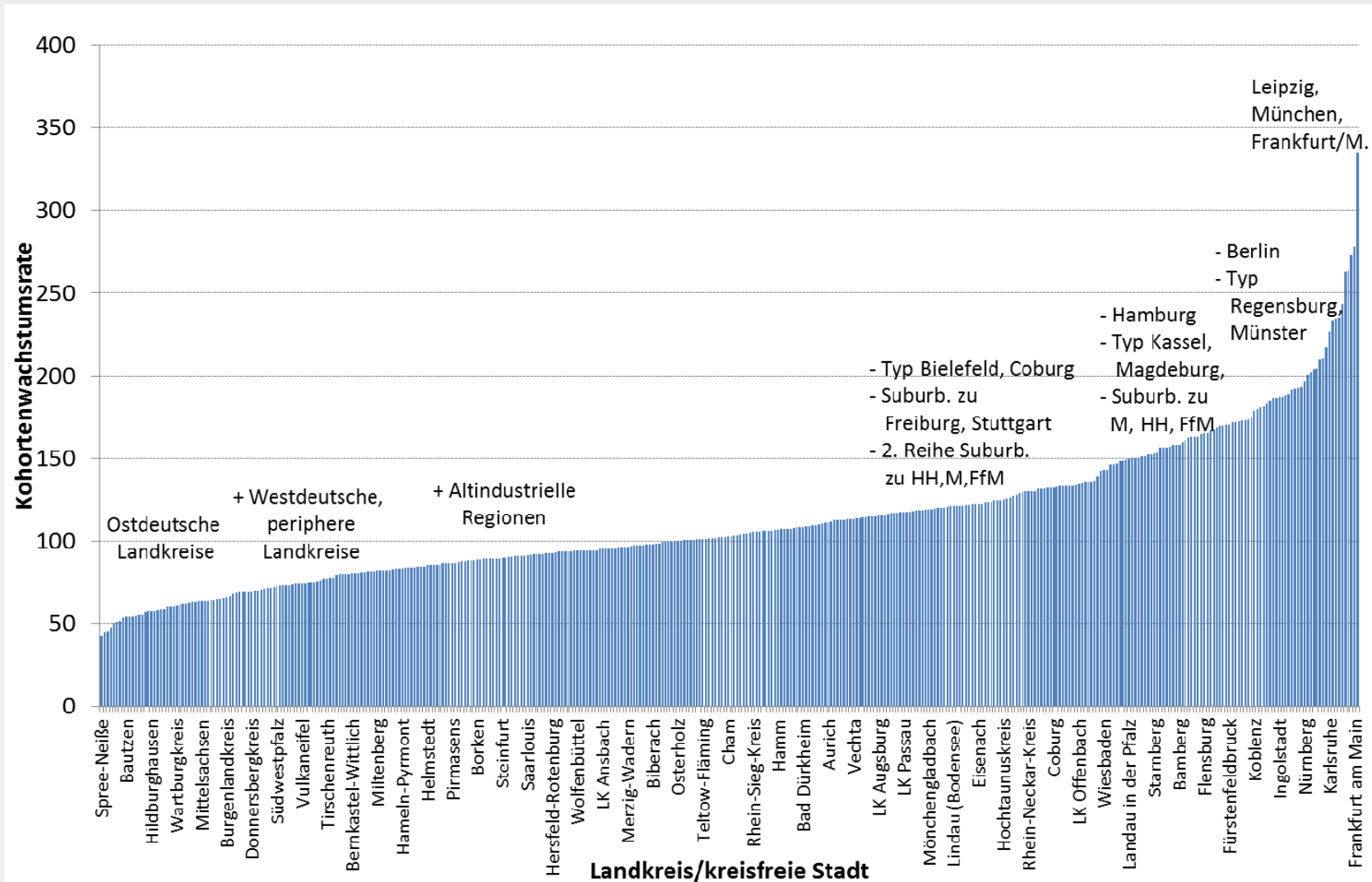
Quelle: Destatis, eigene Berechnung

# Kohortenwachstum (15-75) 2008-13



Quelle: Destatis, eigene Berechnung

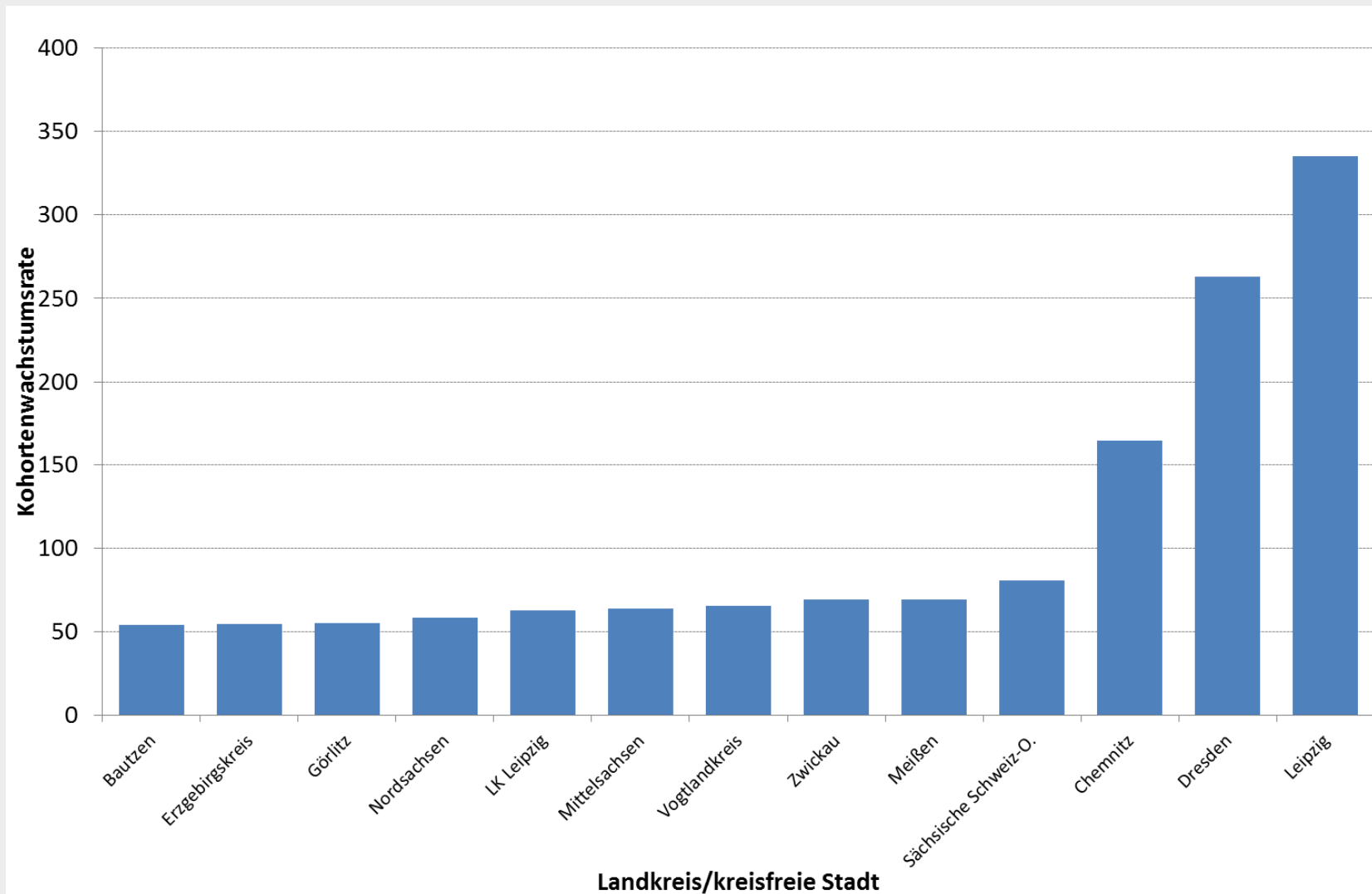
# Kohortenwachstum (15-75) 2008-13



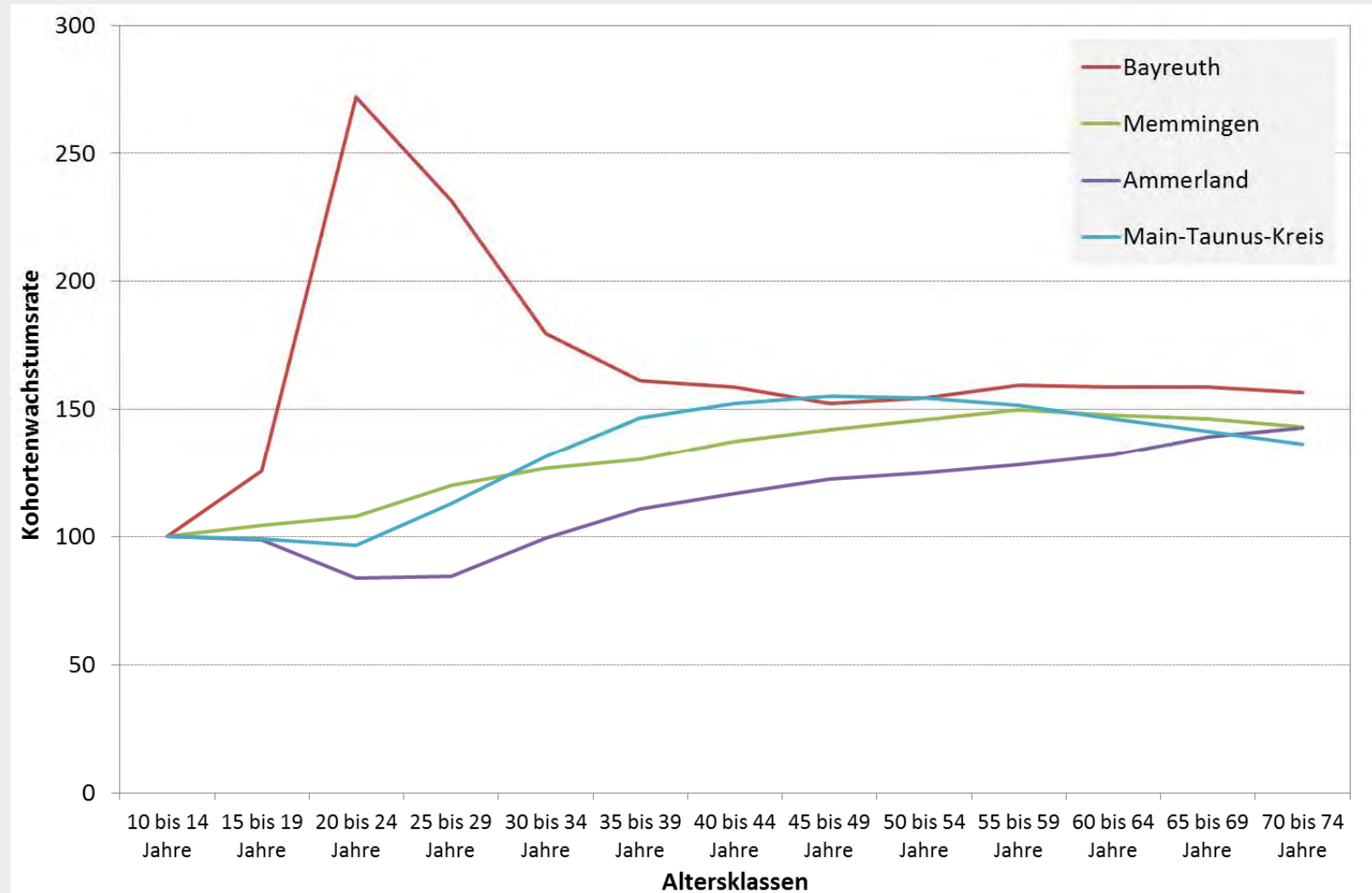
Quelle: Destatis, eigene Berechnung



## Kohortenwachstum (15-75) 2008-13, Sachsen



## Unterschiede im Kohortenwachstum (15-75)

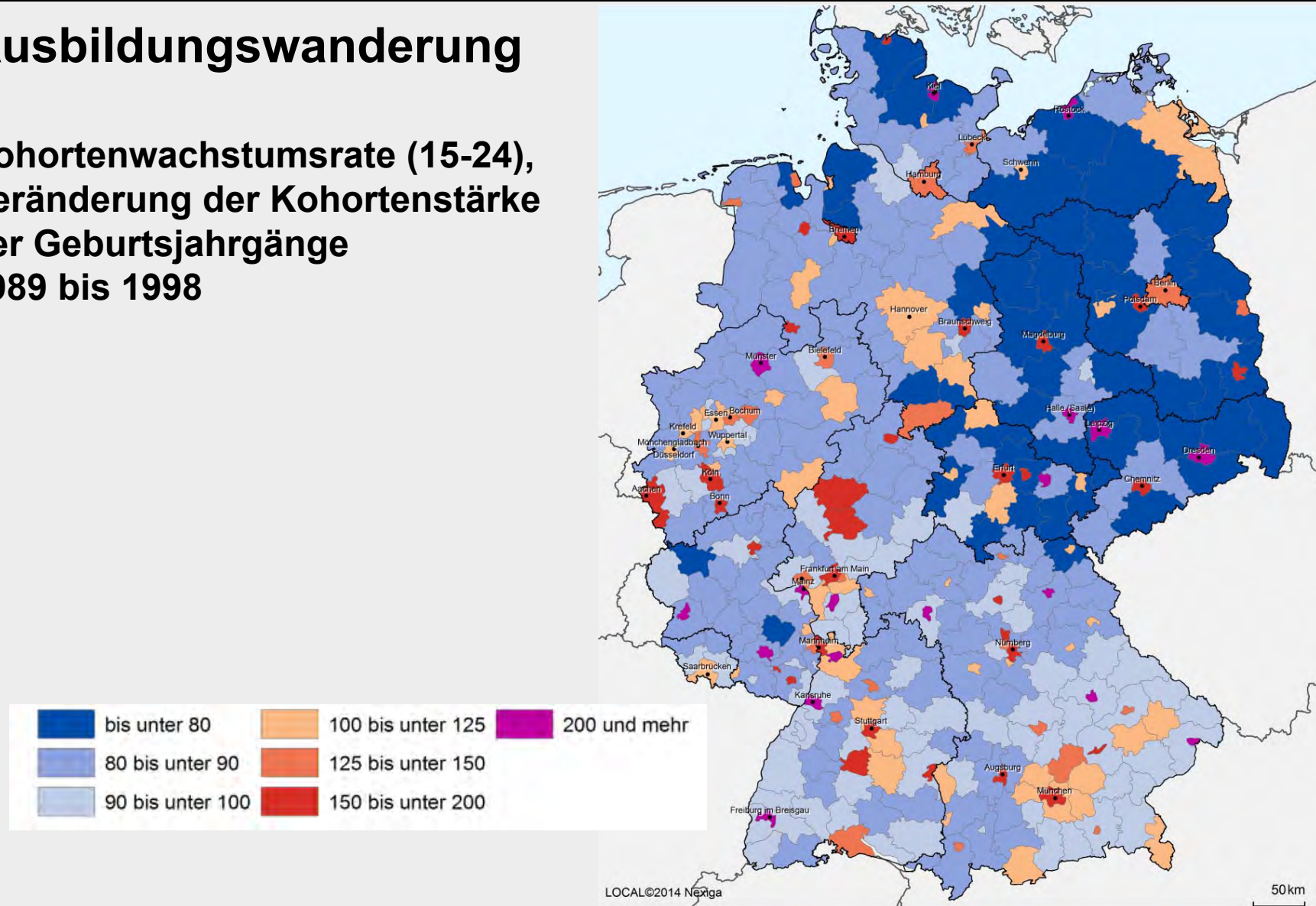


## Schwarmverhalten nach Alter

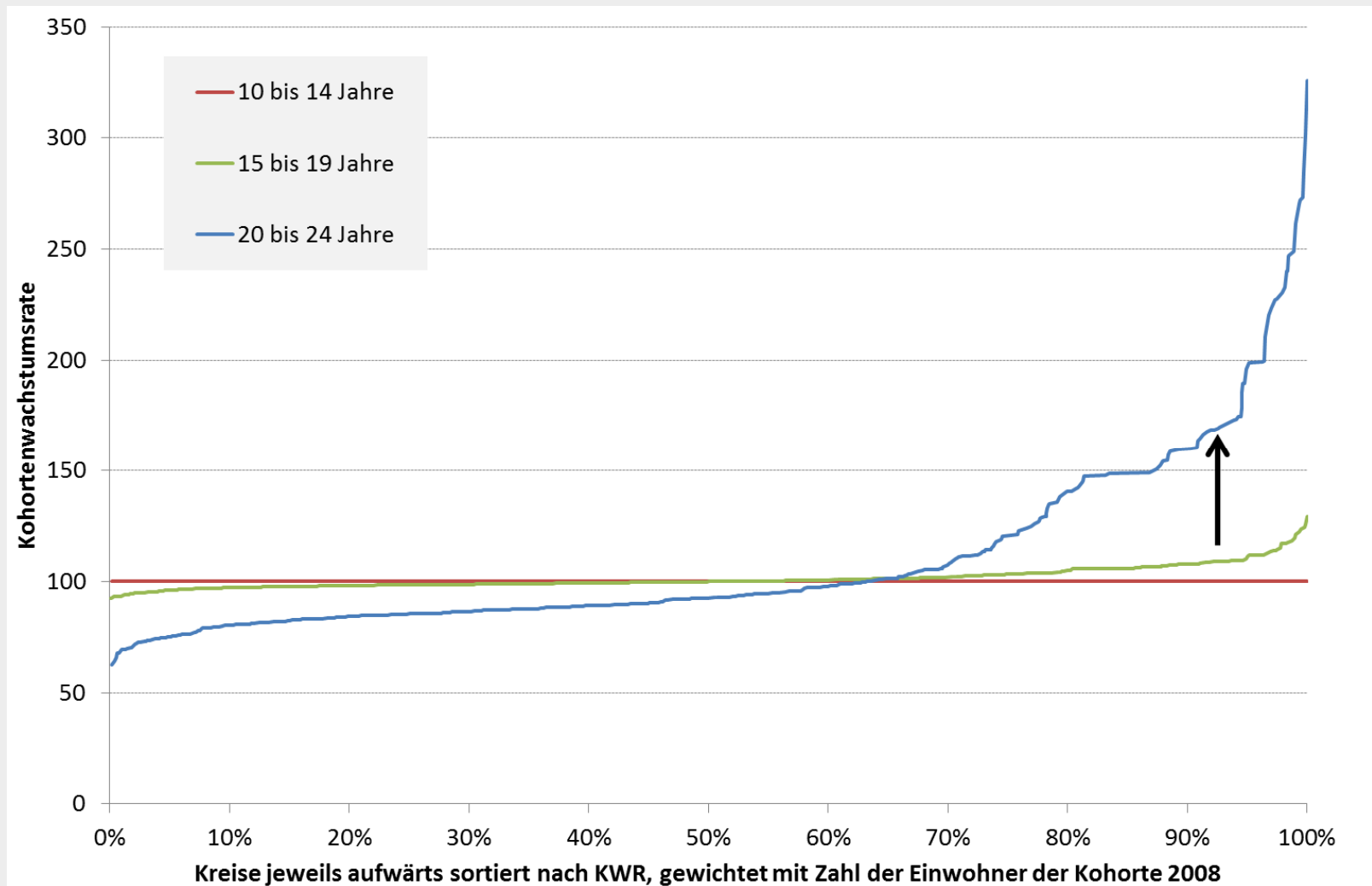
- Ausbildungswanderung
  - 10 bis unter 20-Jährige in 2008 => 15 bis unter 25- Jährige in 2013
- Berufsanfängerwanderung
  - 20 bis unter 30-Jährige in 2008 => 25 bis unter 35-Jährige in 2013
- Settlementwanderung
  - 30 bis unter 40-Jährige in 2008 => 35 bis unter 45-Jährige in 2013
- Mittelalterwanderung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

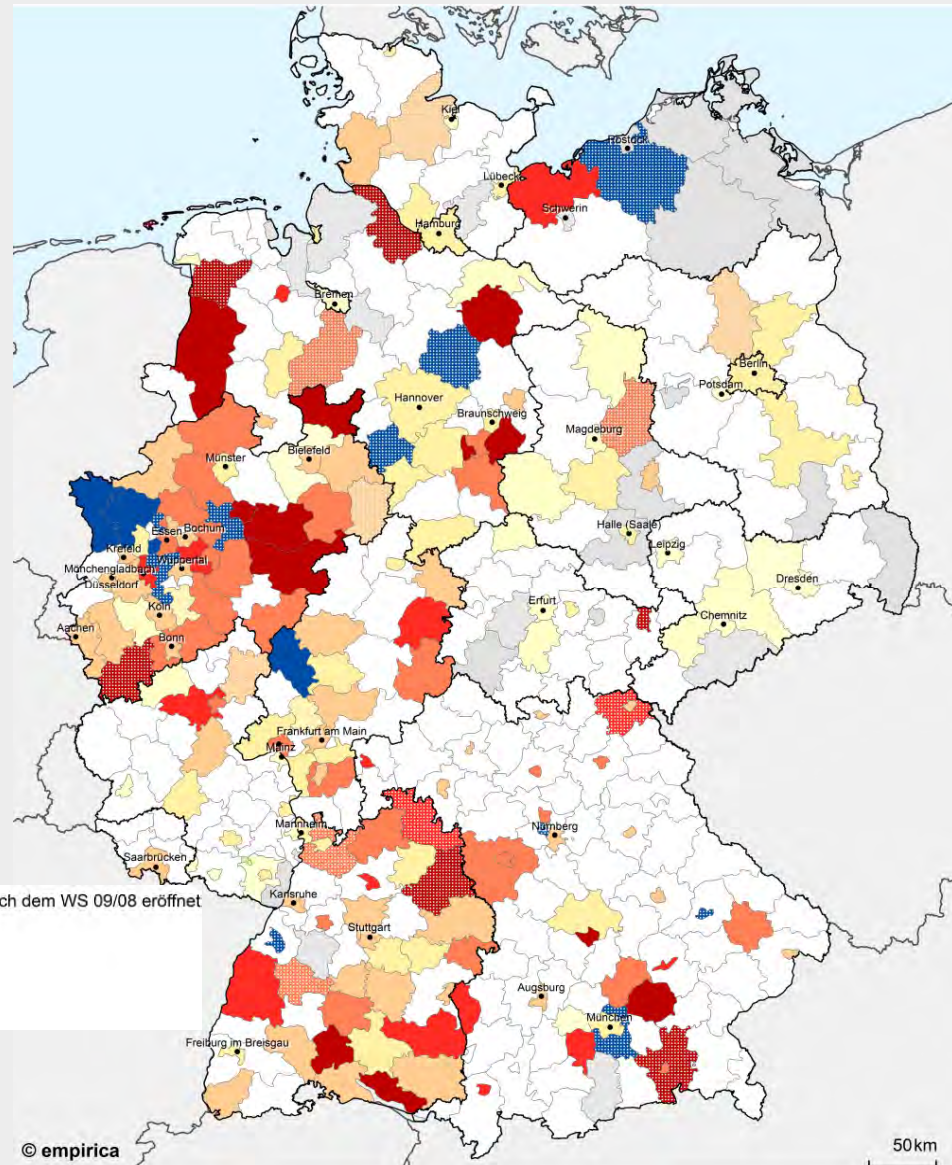
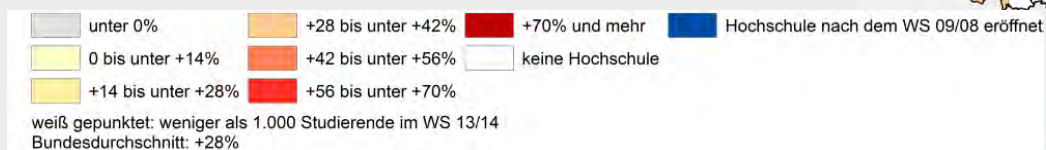


# Räumliche Verteilungswirkung der Ausbildungswanderung



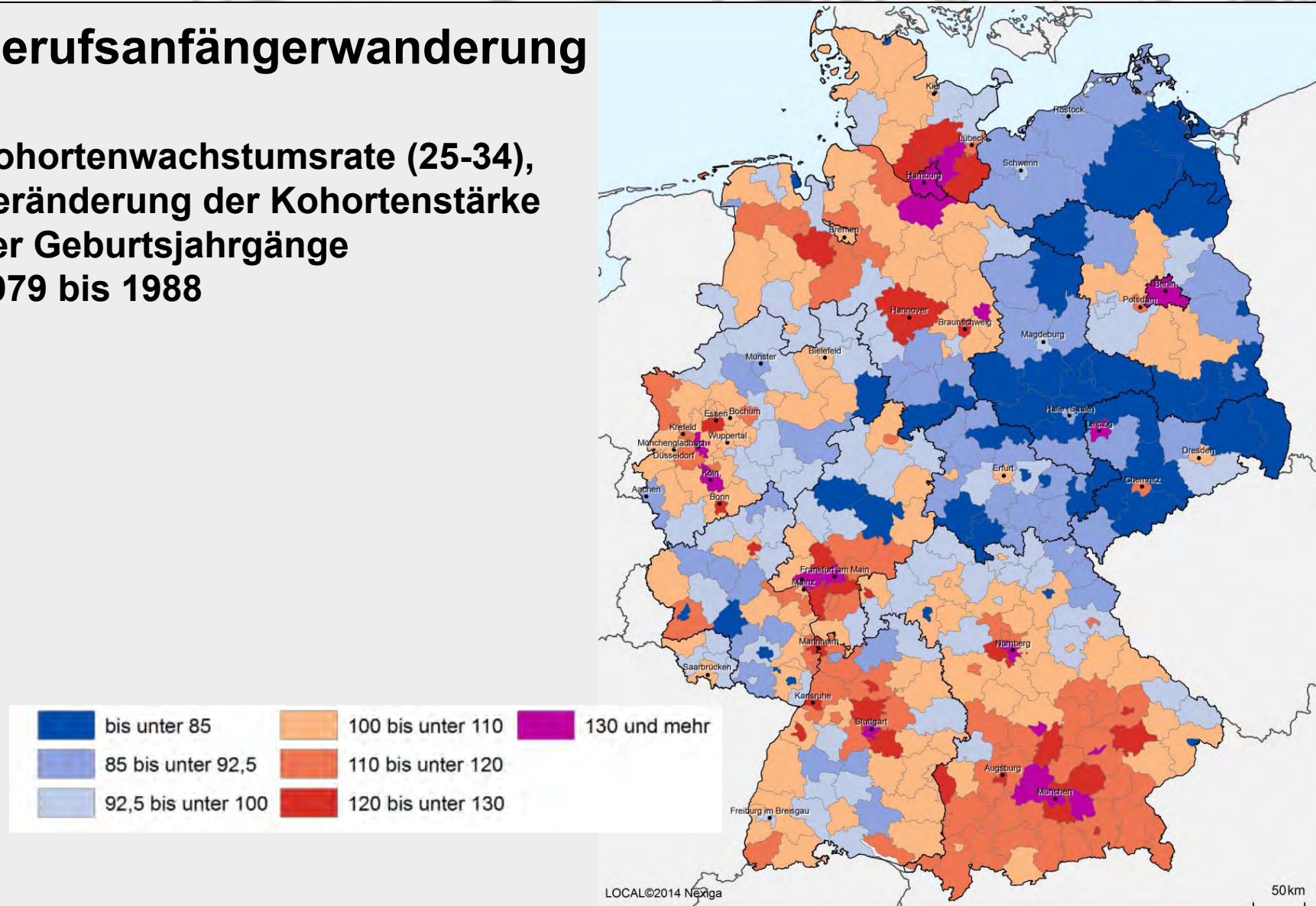
# Ursache Bildungsausweitung?

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

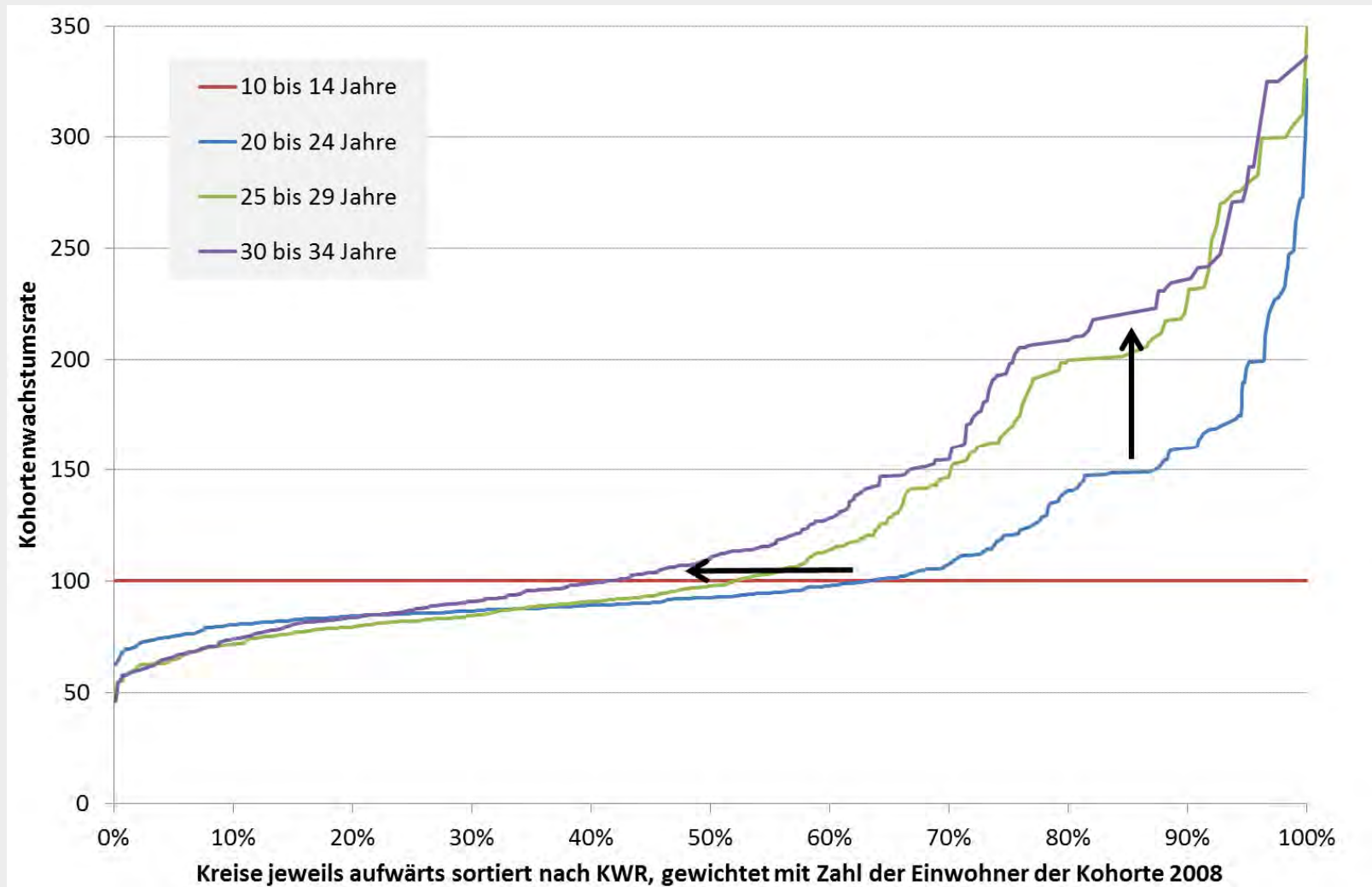


# Berufsanfängerwanderung

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



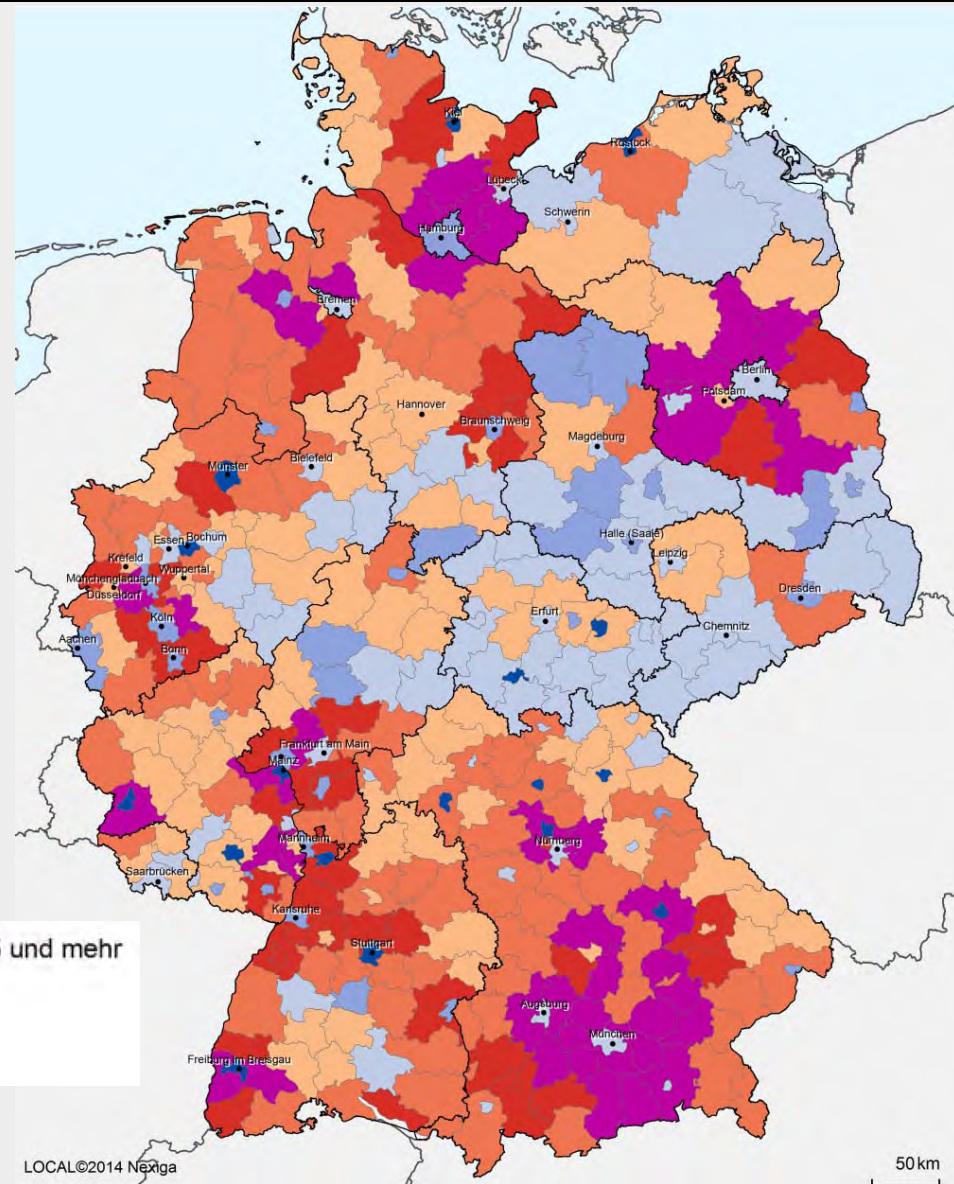
# Räumliche Verteilungswirkung der Berufsanfängerwanderung





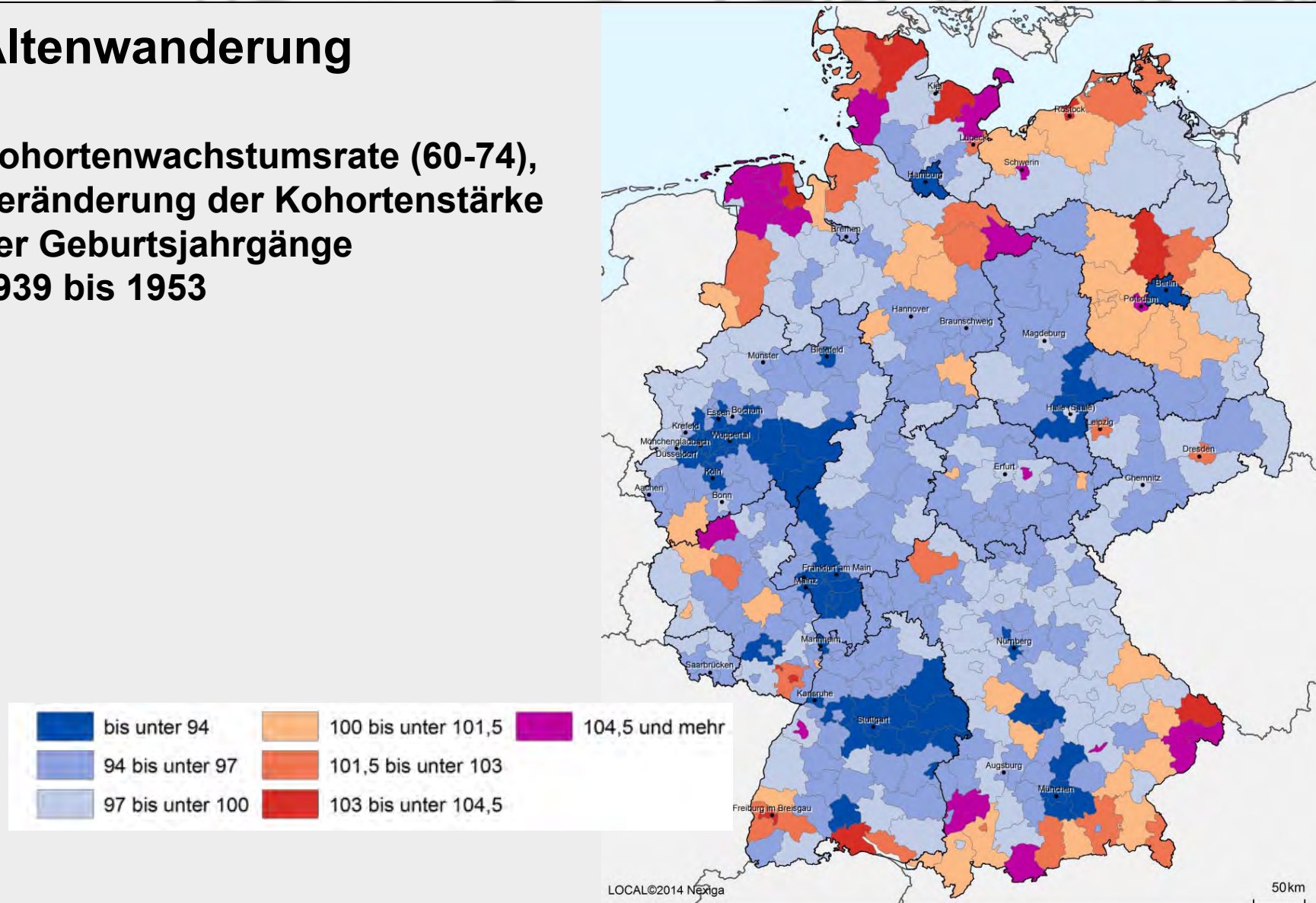
# Settlementwanderung

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



# Altenwanderung

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



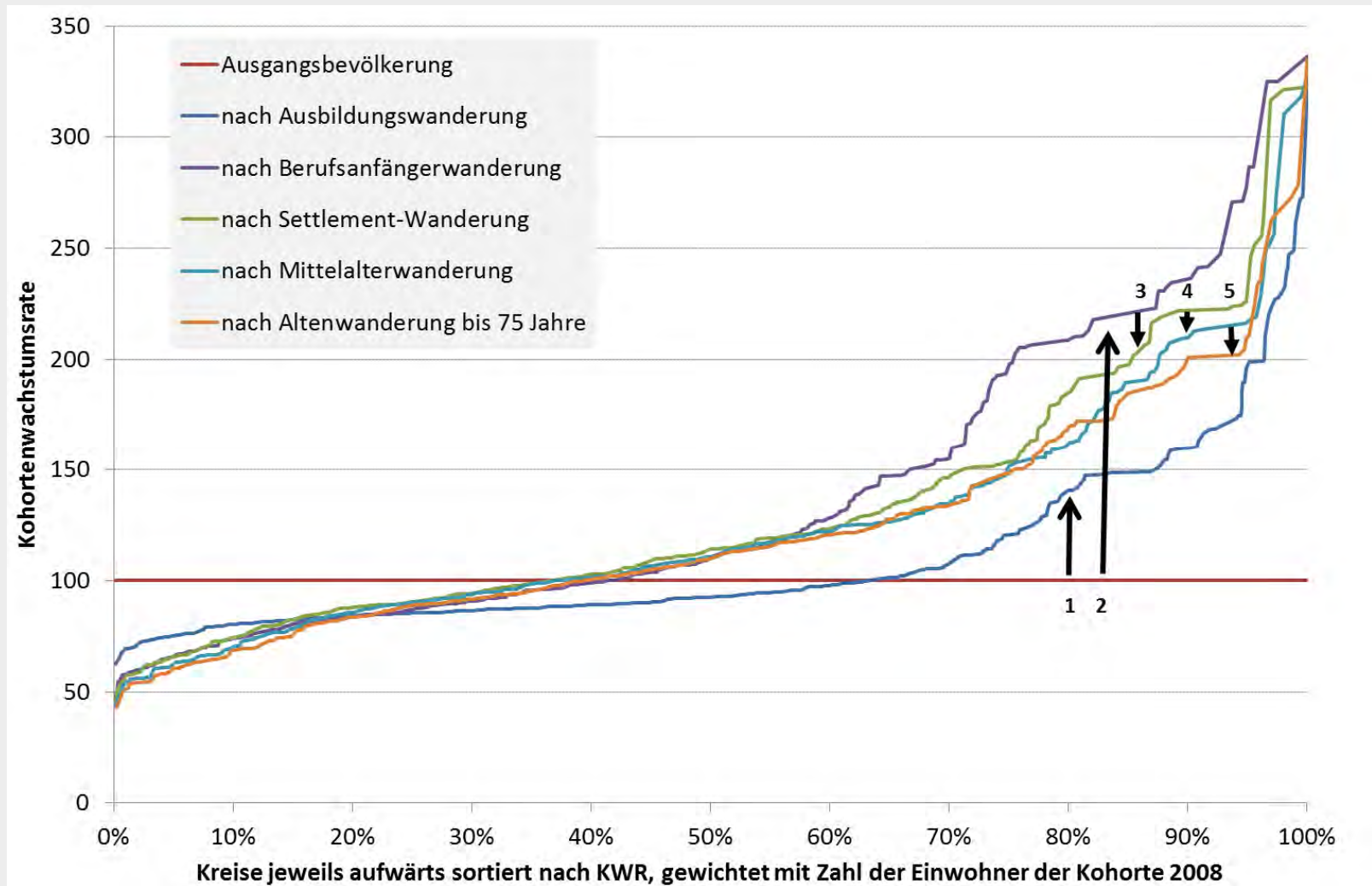
## Liste der jungen Schwarmstädte in Deutschland (Kohorten- wachstumsrate 15 bis 34)

	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%
Braunschweig	218	3,3%	12,4%	17,1%
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%

## Altenschwarmstädte in Deutschland (Kohortenwachstumsrate 60 bis 74)

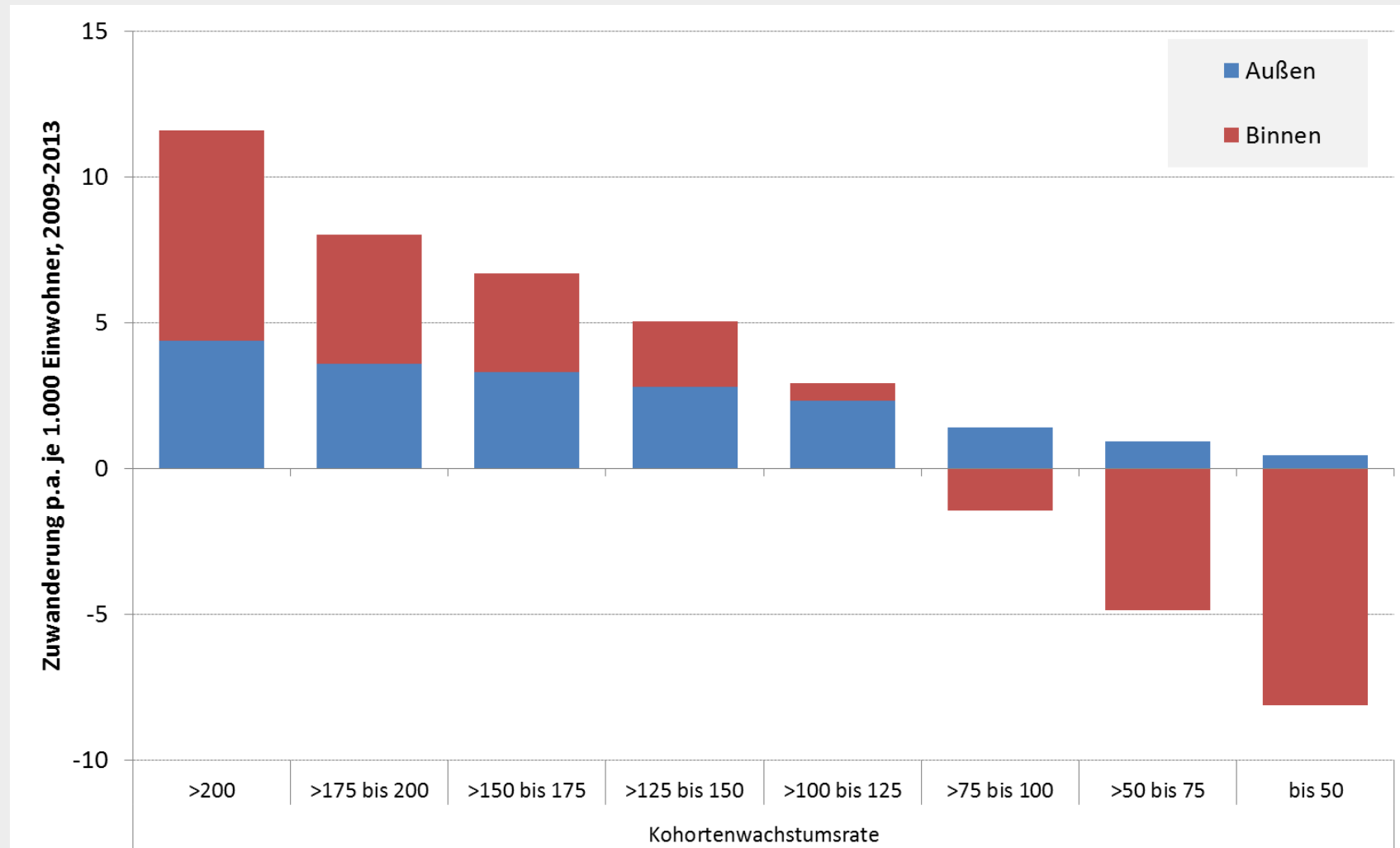
Altenschwarm- städte	KWR 60-74	Veränderung 2008 bis 2013		Hauptverlierer	KWR 60-74	Veränderung 2008 bis 2013	
		Bevölkerung insgesamt	Altersklasse 60 bis 74			Bevölkerung insgesamt	Altersklasse 60 bis 74
LK Garmisch-P.	115	1,6%	-2,4%	München	86	7,1%	-2,7%
LK Ammerland	111	2,3%	4,8%	Offenbach a.M.	86	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%				

# Räumliche Verteilungswirkung aller Wanderungen

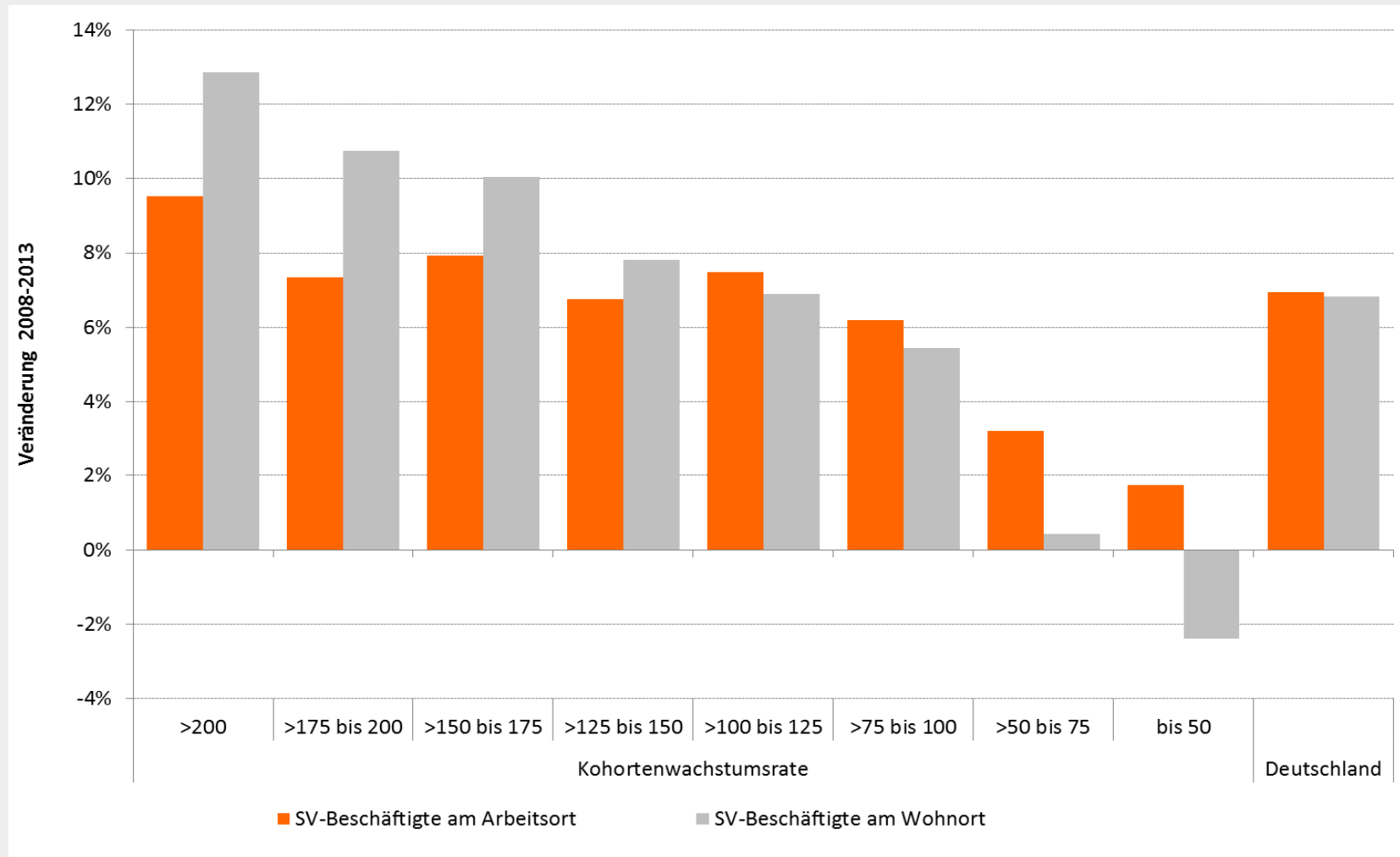


# Ursachen der Schwarmwanderung

## Ursache Auslandszuwanderung, 2009-2013

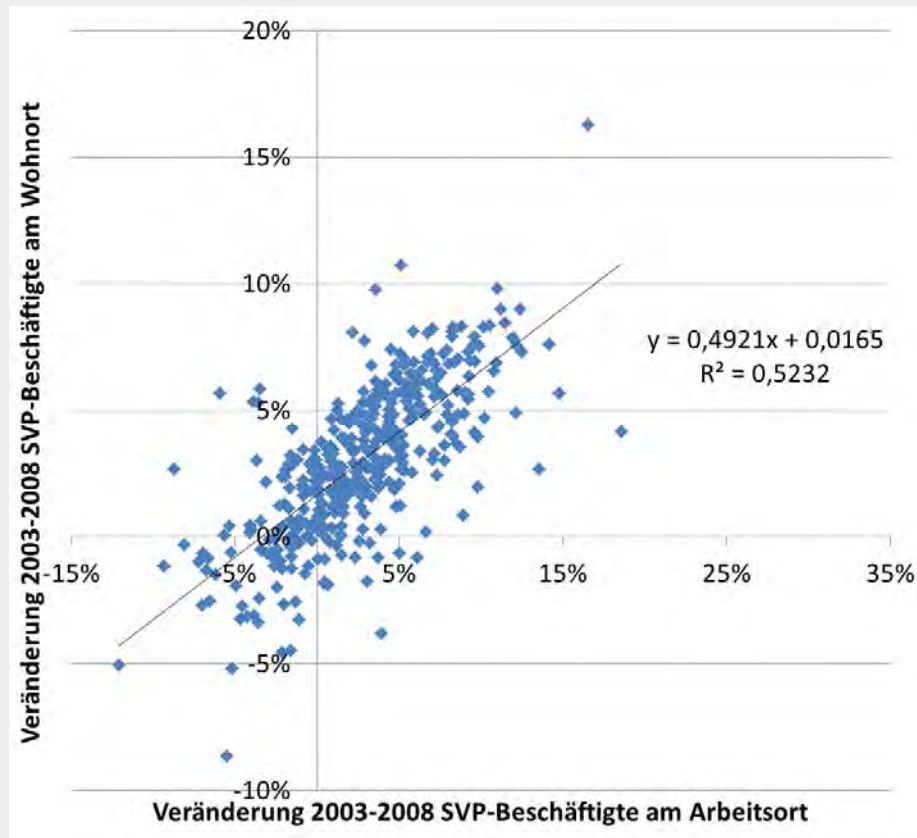


# Schwarmverhalten und Arbeitsplätze

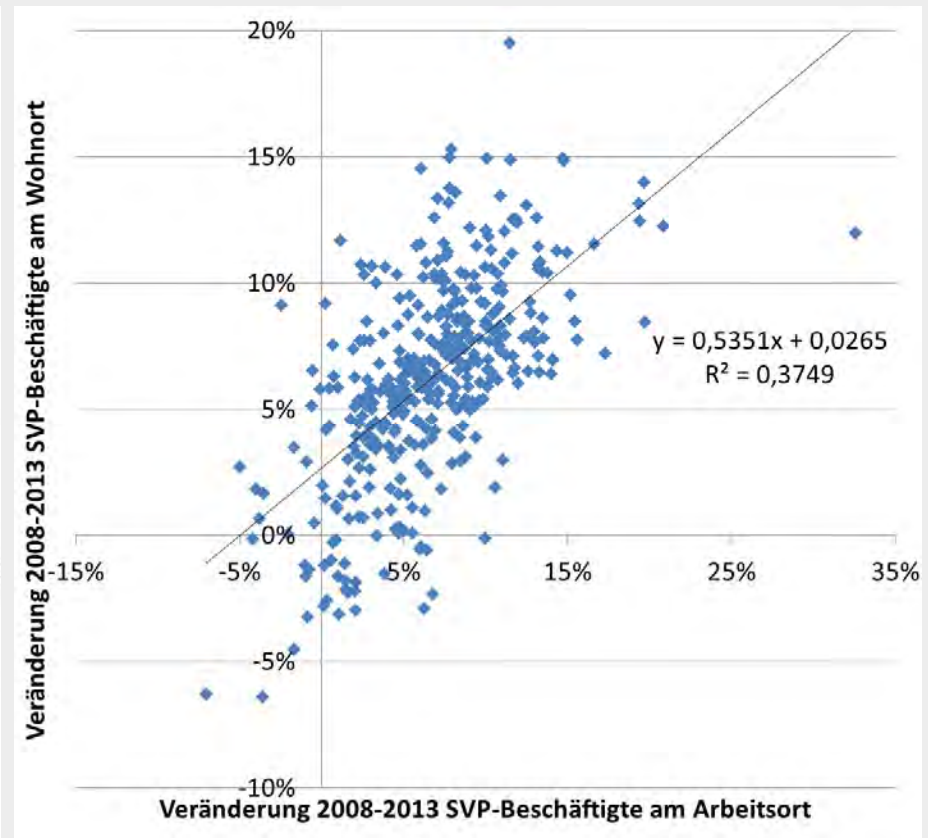




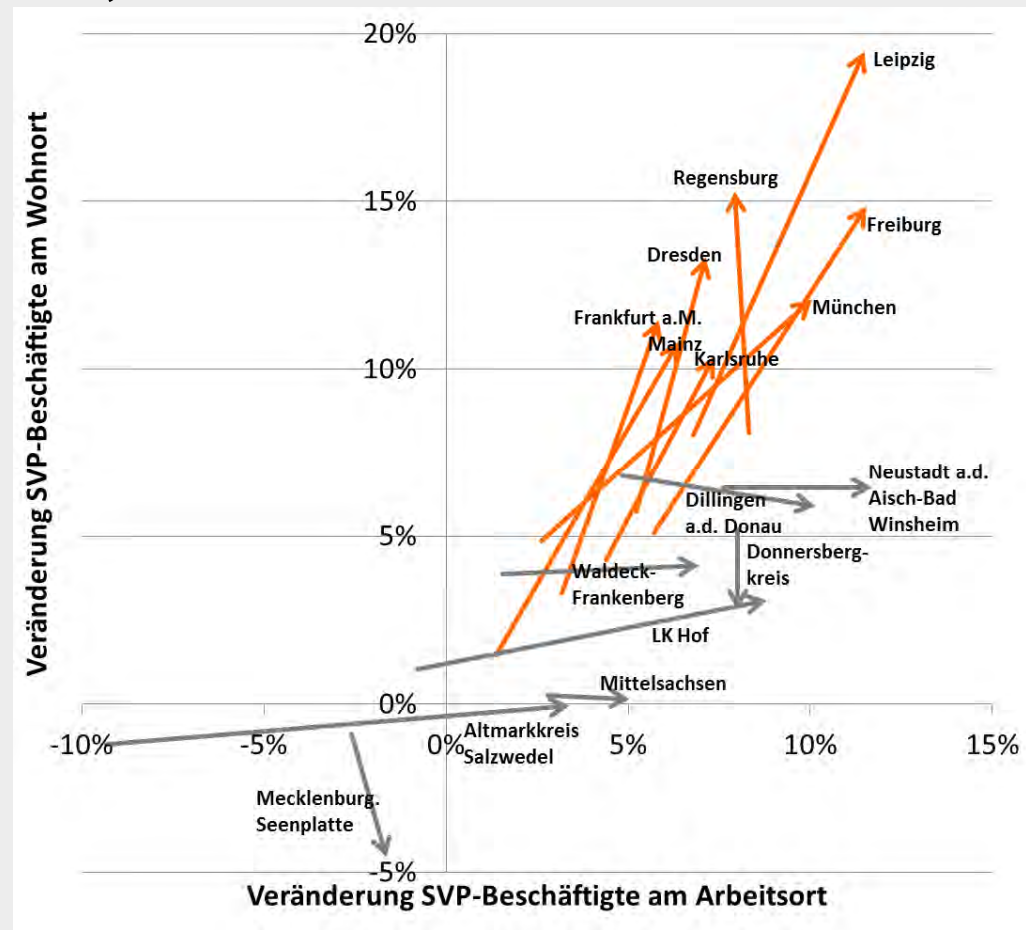
# Veränderung der Beschäftigtenzahlen an Wohn- und Arbeitsort - 2003 bis 2008



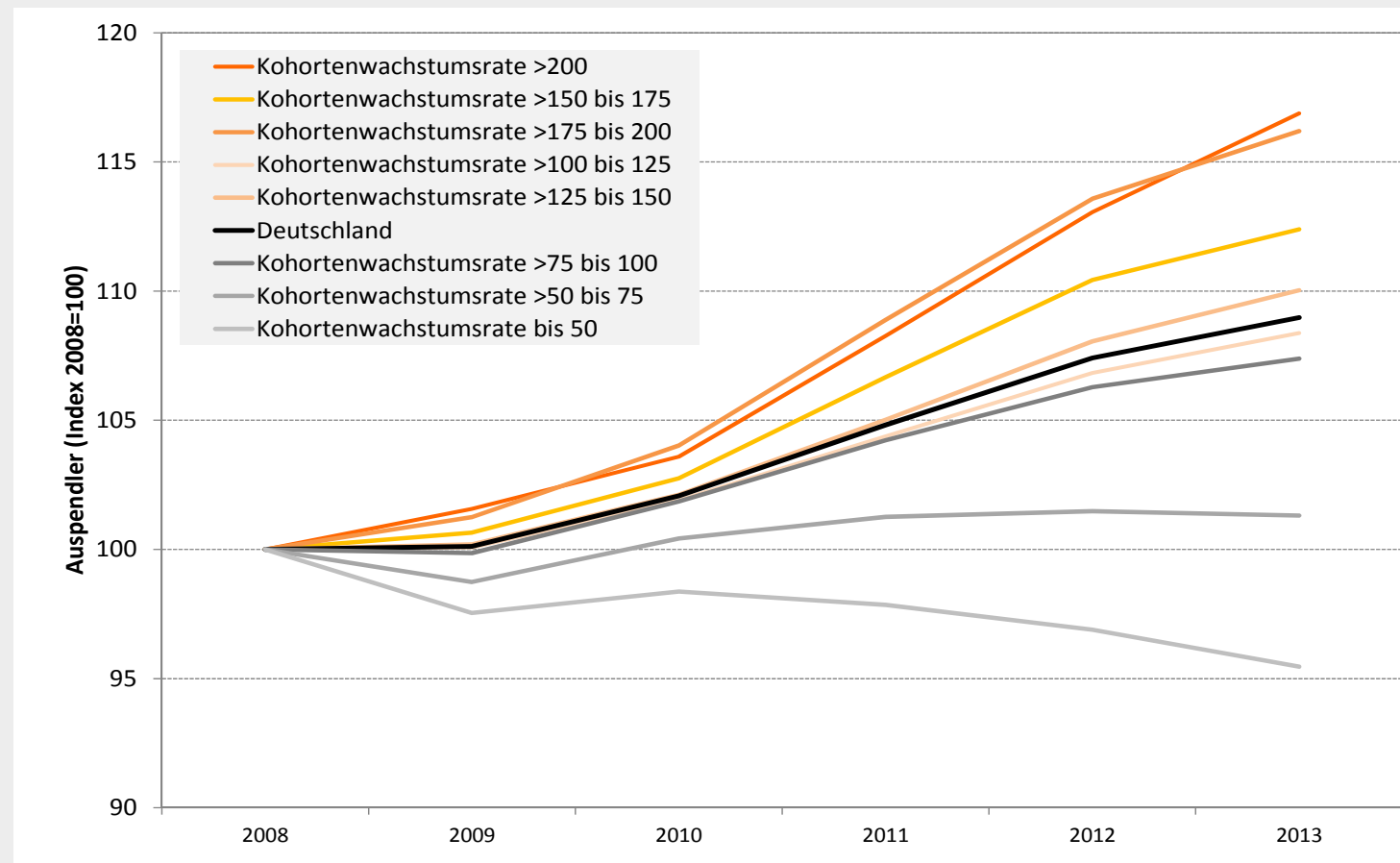
# 2008-2013



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



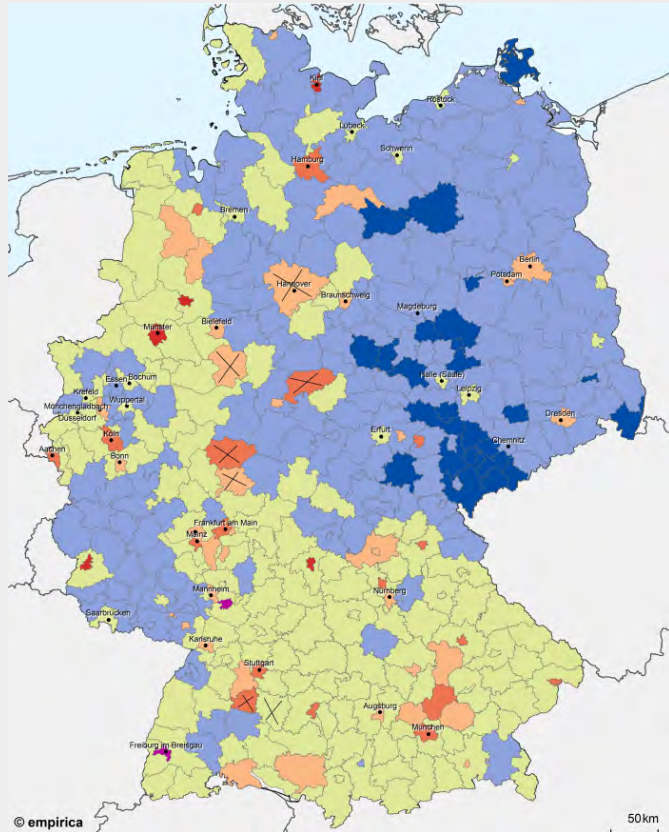
## Entwicklung der Zahl der Auspendler nach Kohortenwachstumsrate, 2008 bis 2013



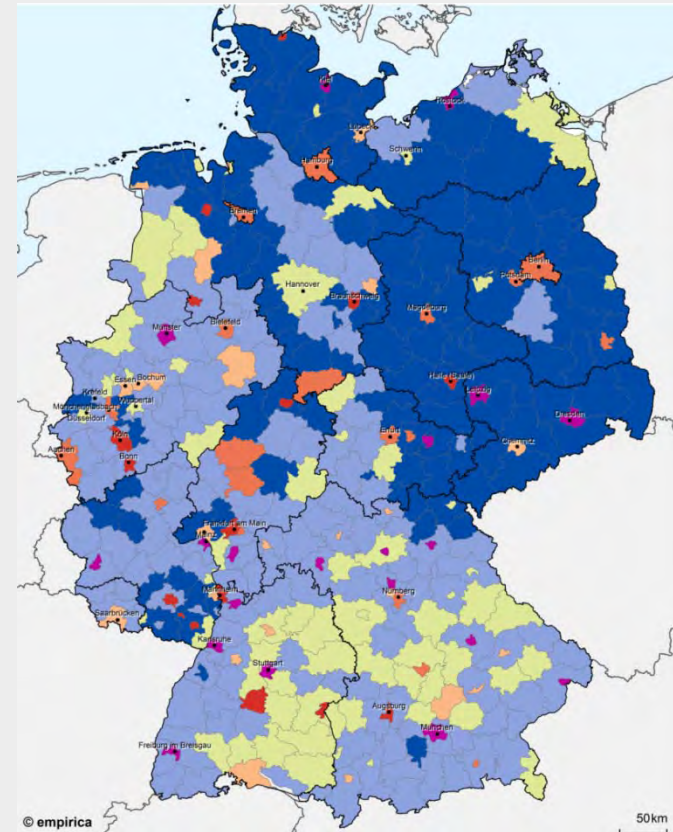
## Ursachen des neuen Schwarmverhaltens

- Hauptursache des Schwarmverhaltens: eine Folge des „Weniger“
- Junge Menschen sind eine Minderheit geworden – und Minderheiten rotten sich zusammen
- Mindestgrößen für Fußballturniere, Kneipen, Clubs, Restaurants werden unterschritten
- Oder kurz: Zahl der potentiellen Freunde in Fahrradentfernung nimmt ab – nicht aber in Schwarmstädten

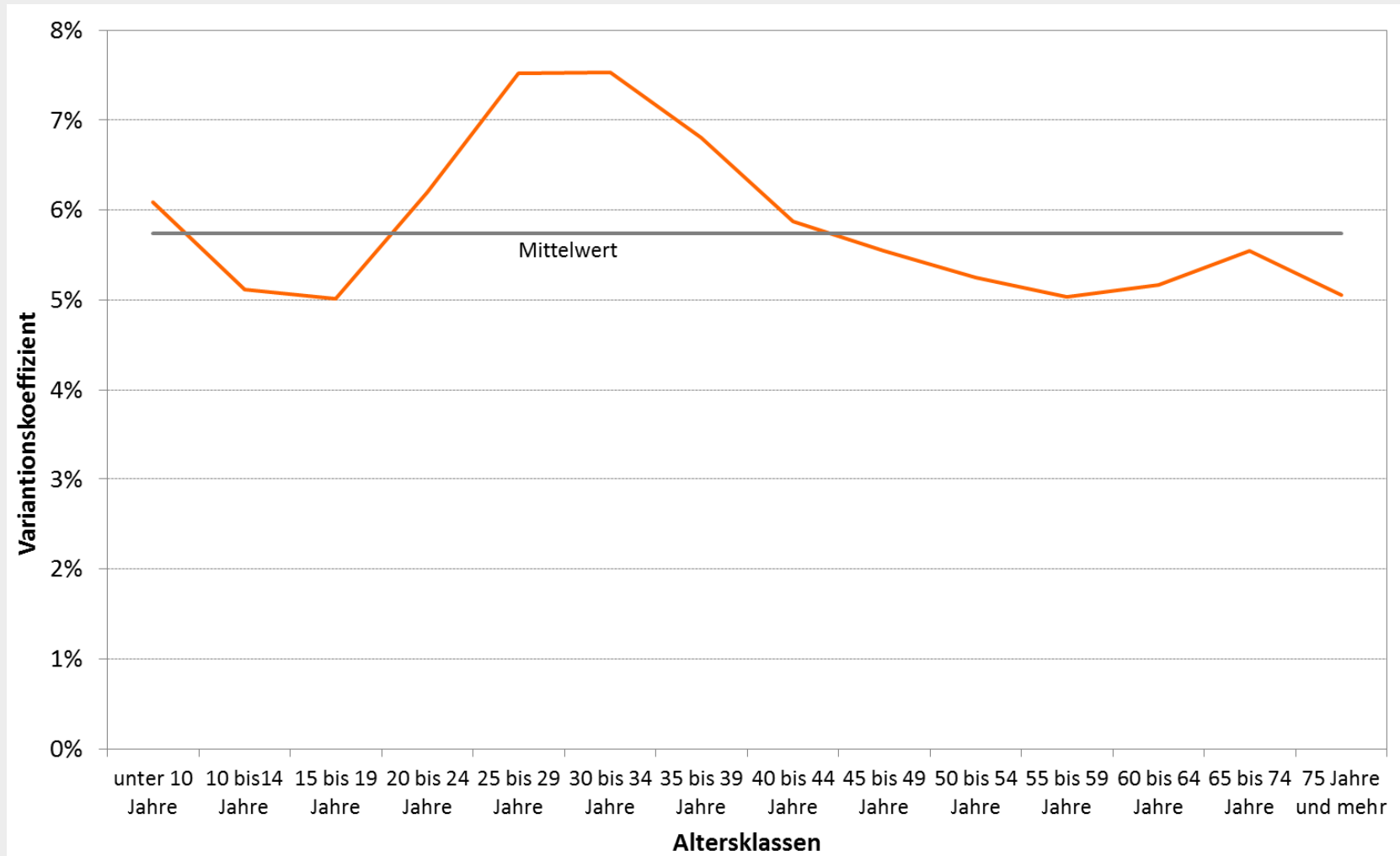
## Anteil der 20- bis 35-Jährigen, 2000



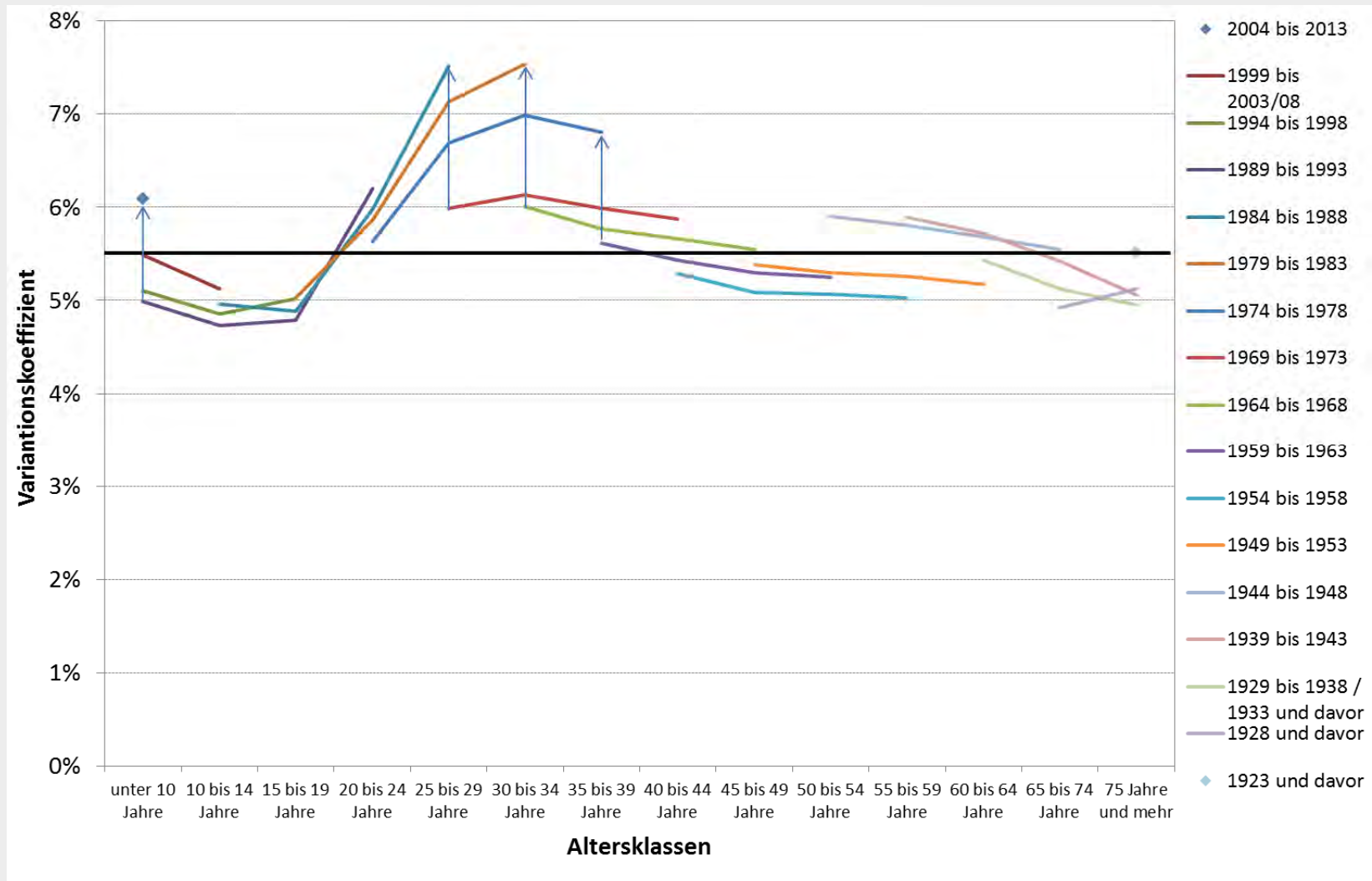
## 20- bis 35-Jährigen, 2013



## Konzentration der jungen Menschen



# Konzentration der jungen Menschen

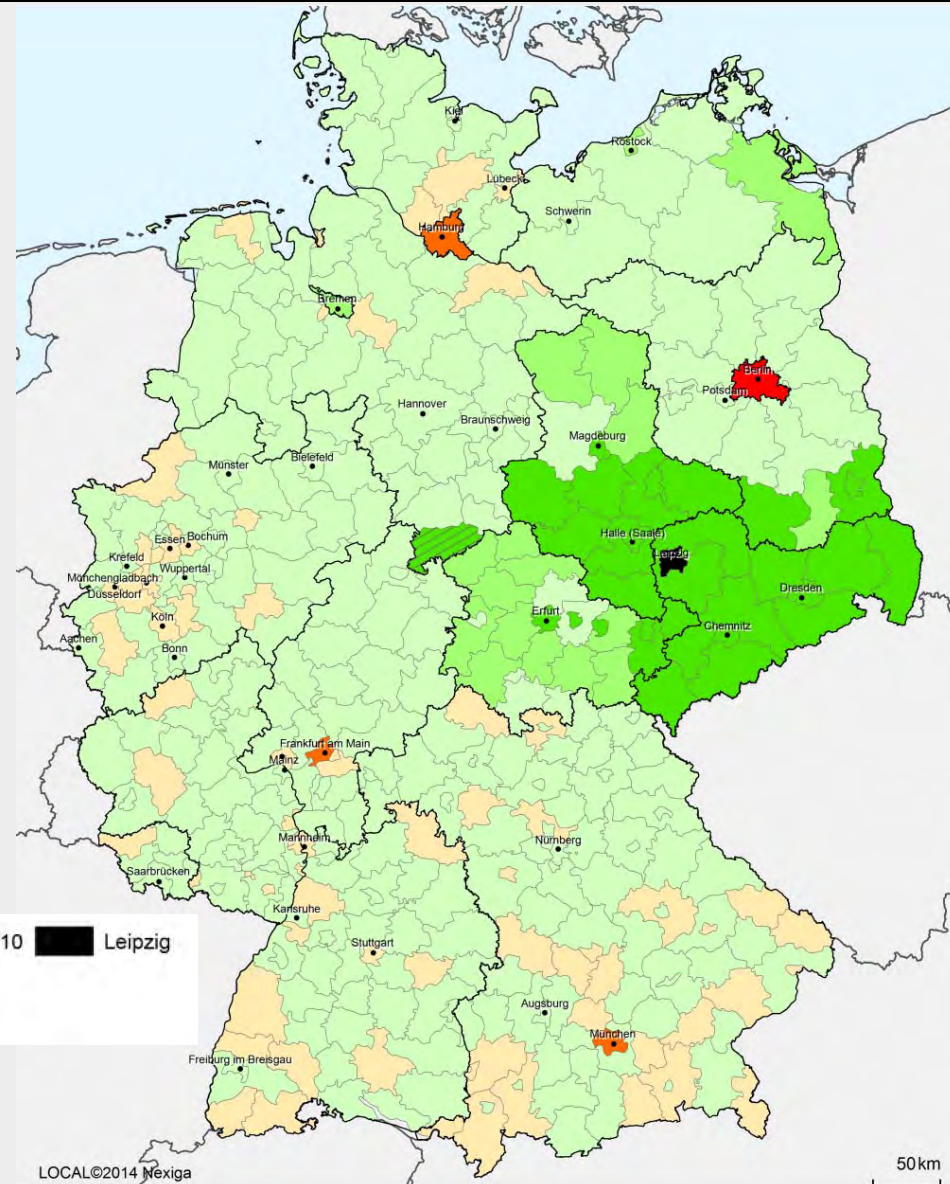


## Spekulation über zukünftige Entwicklung

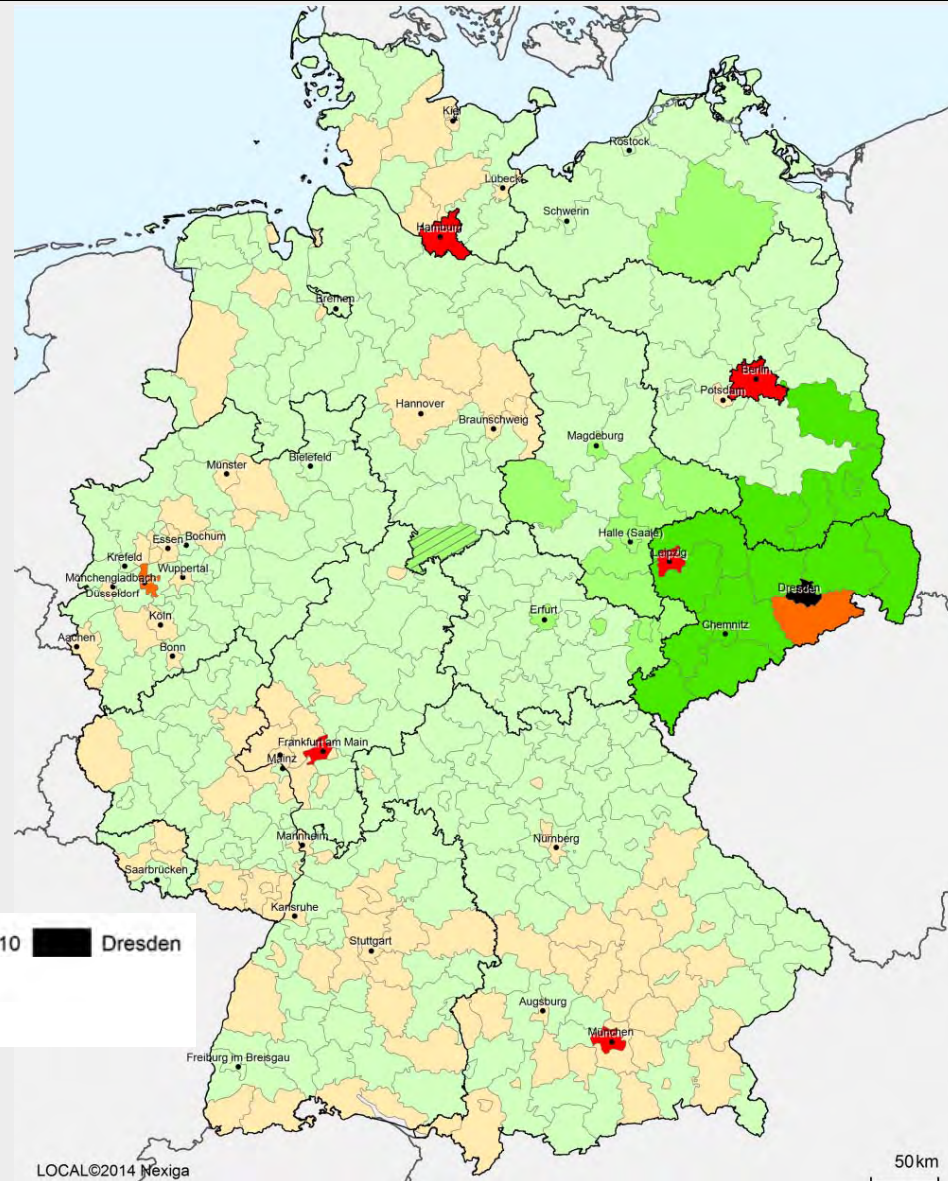
- Schwarmverhalten ist selbstverstärkend
- Urbanität / Dichte / Vitalität nimmt mit jedem Umzug in Schwarmstädte zu, woanders ab
- Zahl junger Menschen in Deutschland nimmt ab – stärkere Konzentration wird notwendig
- Über Arbeitsmarkt, Neuansiedlungen, Investitionen und Innovationen weitere Verstärkung 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



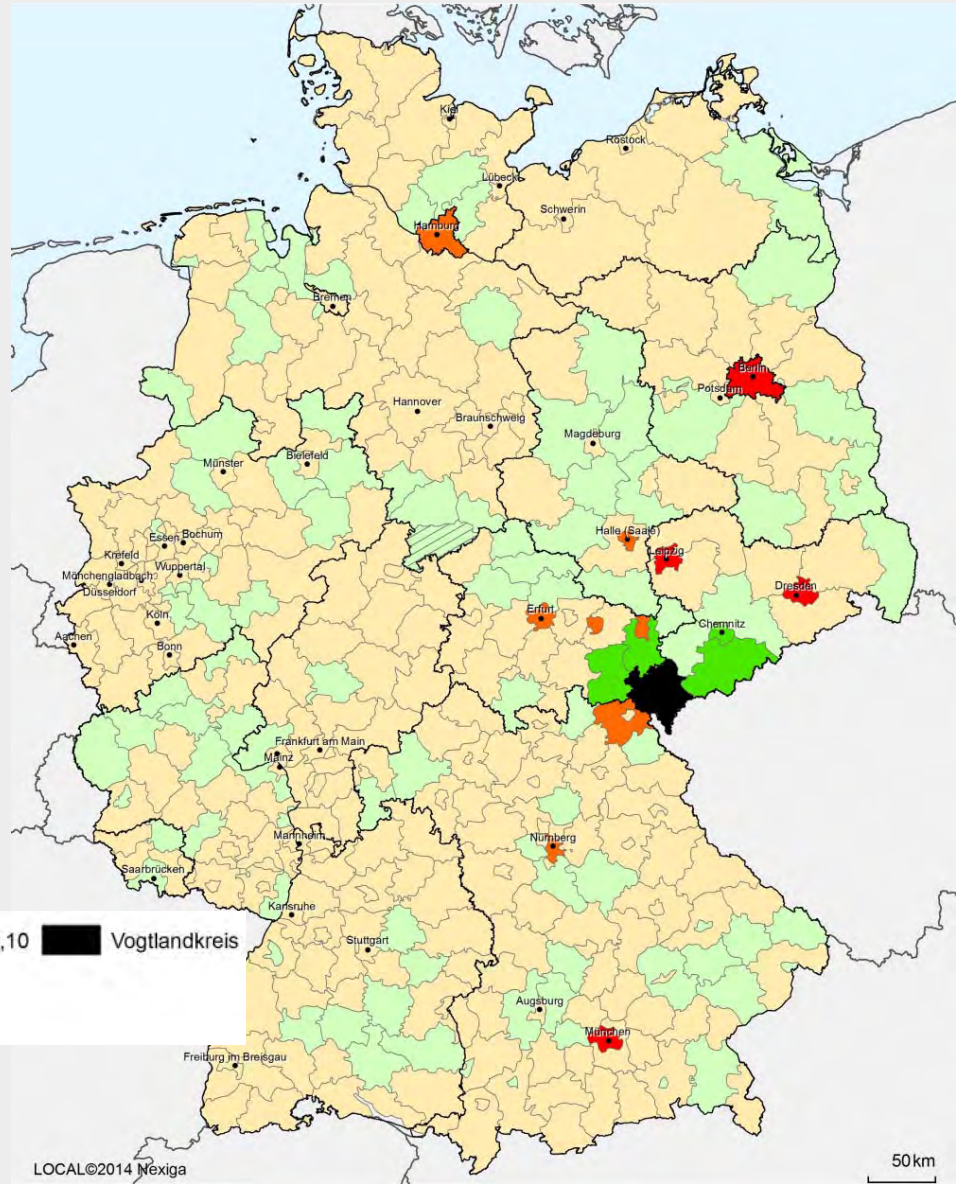
# Herkunft der Zu- und Fortziehenden der Stadt Leipzig – Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Stadt 2009-2013 p.a.



# Dresden

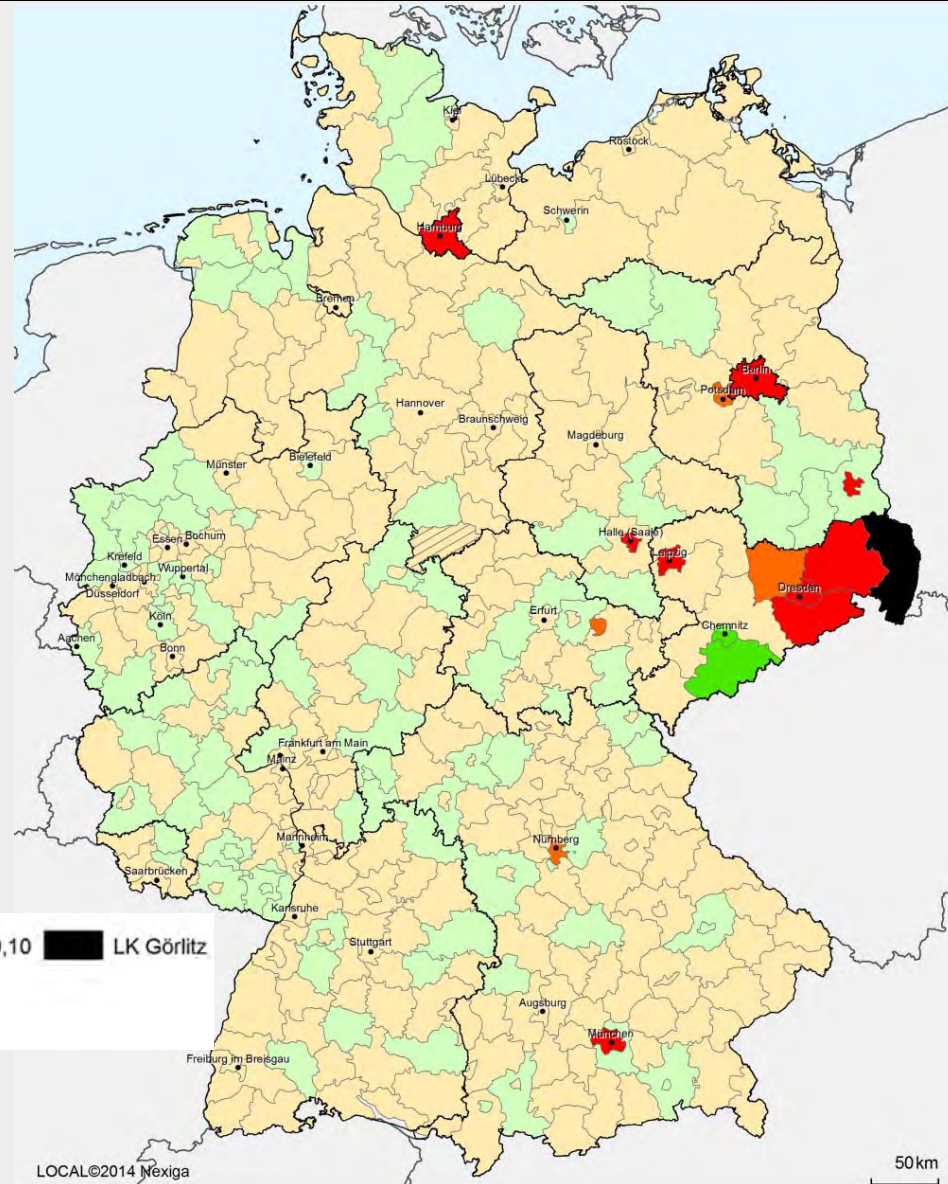


# Vogtlandkreis



Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

# LK Görlitz



<span style="color: red;">■</span> bis unter -0,10	<span style="color: orange;">■</span> -0,05 bis 0	<span style="color: lightgreen;">■</span> +0,05 bis unter +0,10	<span style="background-color: black; color: black;">■</span> LK Görlitz
<span style="color: orange;">■</span> -0,10 bis unter -0,05	<span style="color: lightgreen;">■</span> über 0 bis unter +0,05	<span style="color: green;">■</span> +0,10 und mehr	

Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

LOCAL©2014 Nexiga

50 km

## Folgerungen

- Schwarmverhalten produziert zwei Probleme
  - Knappheiten in den wenigen Schwarmstädten, Leerstand in allen anderen Regionen
  - Ein Halten der jungen Menschen in ausblutenden Regionen bringt doppelten Gewinn
  
- Erhaltung bzw. Erhöhung der Attraktivität der schrumpfenden Kreise bringt „doppelten Gewinn“
  
- Steigende Mieten als korrektiv ?
- Geförderter Wohnungsneubau als Verstärkung ?

## 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 !
  - Was ist Attraktivität ?
  - Was macht eine Stadt attraktiv für junge Menschen ?
  - Was hält nicht mehr ganz so junge Menschen ?
  
  - Hauptattraktion für junge Menschen ist die Anwesenheit von vielen, anderen jungen Menschen (->Selbstverstärkend)
- Konkurrenz bzw. Umverteilung der Bevölkerung dürfte zunehmen
- Konkurrenz wird zunächst über „junge Leute“ (20 bis 35) ausgetragen, da diese mobil sind und ihren Lebensmittelpunkt noch suchen

## Folgerungen für ländliche Räume

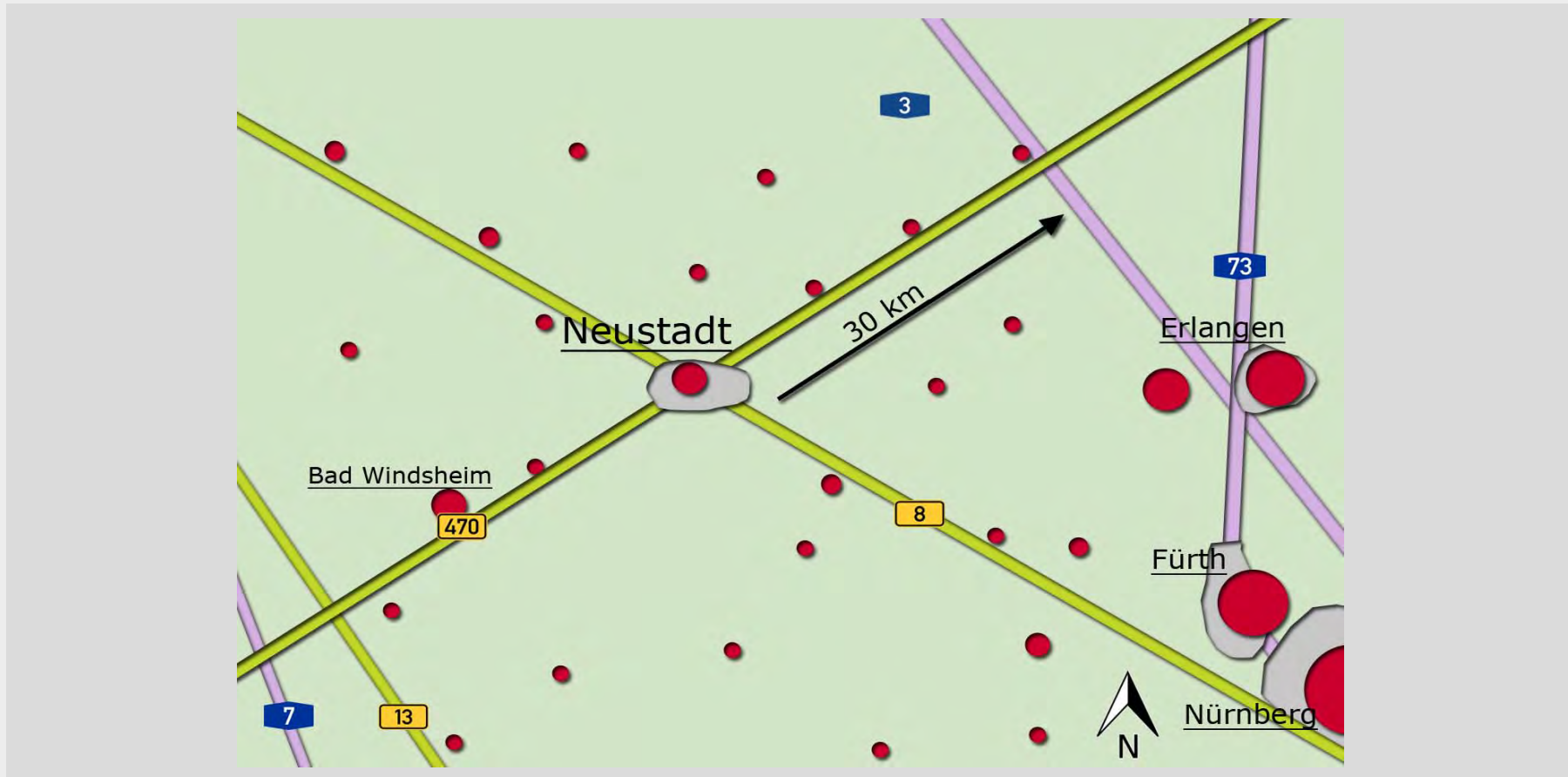
- Schrumpfung grundsätzlich nicht umkehrbar
  - Geburtendefizit wächst weiter, da potentielle Mütter bereits in die Schwarmstädte umgezogen sind
- Ländliche Räume ohne ein vitales, halbwegs urbanes Zentrum werden immer stärker ausbluten
  - Vitalität entsteht durch Nutzungsdichte, d.h. Konzentration der verschiedenen Nutzungen auf einen Ort (Einzelhandel, Gastronomie, Bildung, Gesundheit, Vereine, ÖPNV)
- Konzentration auf ein (!) Zentrum, das eine Chance hat (keine Mittelzentren in Funktionsteilung)
  
- Angleichung der Lebensverhältnisse nicht auf Ebene der Unter- und schwachen Mittelzentren
- Angleichung der Lebensverhältnisse auf Ebene der Regionen
  
- Doppelte Konzentration auf das Zentrum des Zentrums (Ziel: für jede Aktivität einmal über den Marktplatz laufen)

## Folgerungen für ländliche Räume

- Attraktivitätssteigerung der zentralen Orte
  - Schrumpfende Kreise benötigen ein lebendiges, anziehendes Zentrum
- Auswahl des einzigen Zentrums wird politisch extrem umstritten sein
- Ausgewähltes Zentrum muss eine Chance haben, d.h. muss bereits attraktiv sein
- Erste Ergebnisse zu (kleinen) Zuwanderungsstädten in schrumpfenden Räumen zeigt Erfolgsfaktoren:
  - kompakte (europäische) Stadt
  - hübsch oder zumindest Abwesenheit von Problemlagen
  - großes Hinterland
  - hoher sozialer Zusammenhalt, Bürgergesellschaft



## Hinterland und Konkurrenz der Mittelzentren



Quelle: eigene Darstellung

## 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)