

Zurück aufs Land? Deutet sich eine Trendumkehr bei den Schwarmwanderungen an?

Revolution des Landlebens – Teil 3
Digital, 6. September 2021

Ludger Baba

Inhalt

1. Schwarmwanderungen

- Was ist das?
- Und was bedeutet das für die ländlichen Räume

2. Trendwandel erkennbar?

- Welche Räume?
- Gründe?

3. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

4. Chancen für die ländlichen Räume?

Inhalt

1. Schwarmwanderungen

- Was ist das?
- Und was bedeutet das für die ländlichen Räume

2. Trendwandel erkennbar?

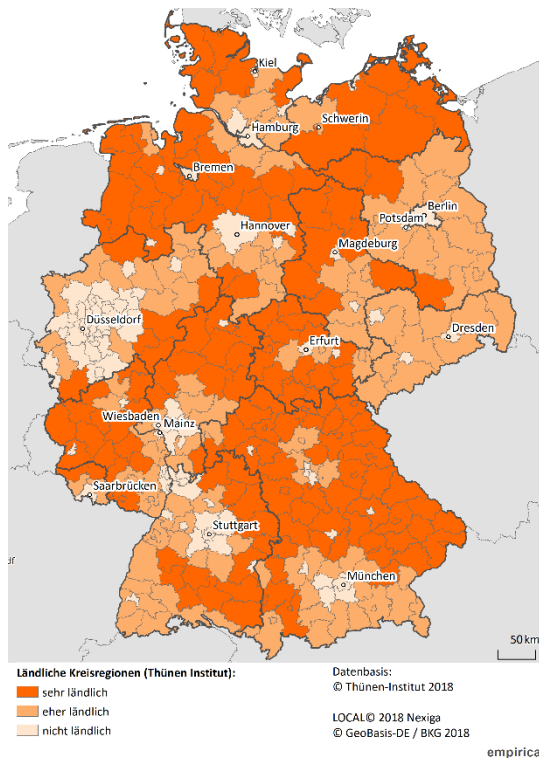
- Welche Räume?
- Gründe?

3. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

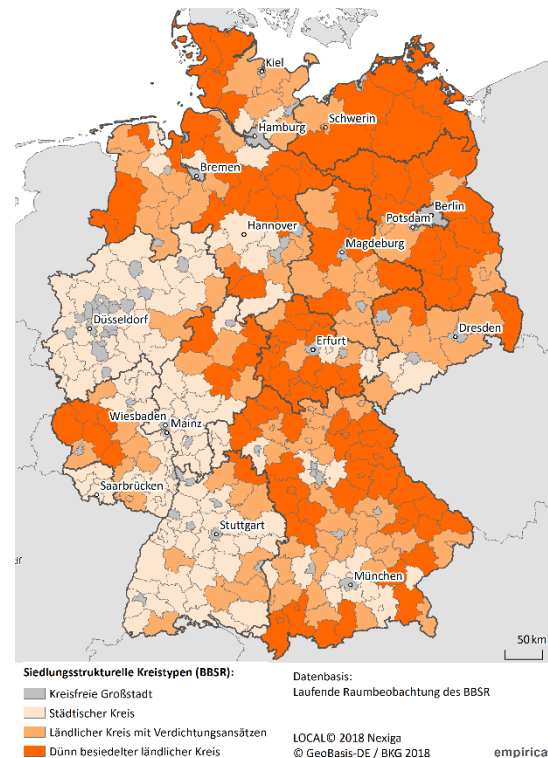
4. Chancen für die ländlichen Räume?

Abgrenzung ländliche Räume

Abgrenzung Thünen



Abgrenzung BBSR



Schwarmverhalten als Ursachen eines neuen Wanderungsmusters

Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends:

Der Begriff soll ausdrücken, dass insbesondere die jüngere Bevölkerung wie Vögel aus den meisten Regionen Deutschlands aufsteigt, als Schwarm in vergleichsweise wenige „Schwarmstädte“ einfällt und dort für knappen Wohnraum sorgt, während sich die anderen Städte und vor allem Landkreise zunehmend entleeren.

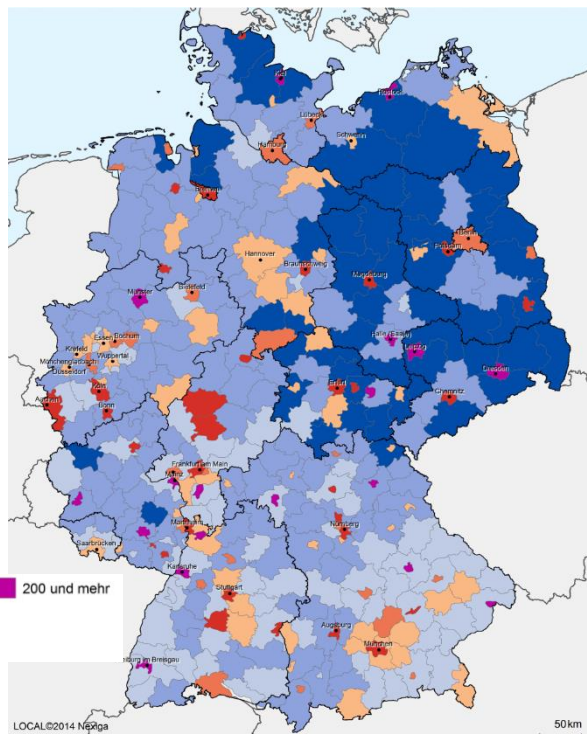
Kohortenwachstumsrate: Maß des Schwarmverhaltens

Das Schwarmverhalten wird beschrieben, durch ein Maß, dessen Kern eine Kohortenanalyse ist („kumuliertes Kohortenwachstum“). Konkret wird dabei ausgegangen von einer bestimmten 5-Jahres-Altersgruppe im Jahre 2008 in einer bestimmten Stadt und Landkreis und dessen Stärke verglichen mit der Zahl der Einwohner in der nächsthöheren 5-Jahres-Altersklasse fünf Jahre später im Jahr 2013.

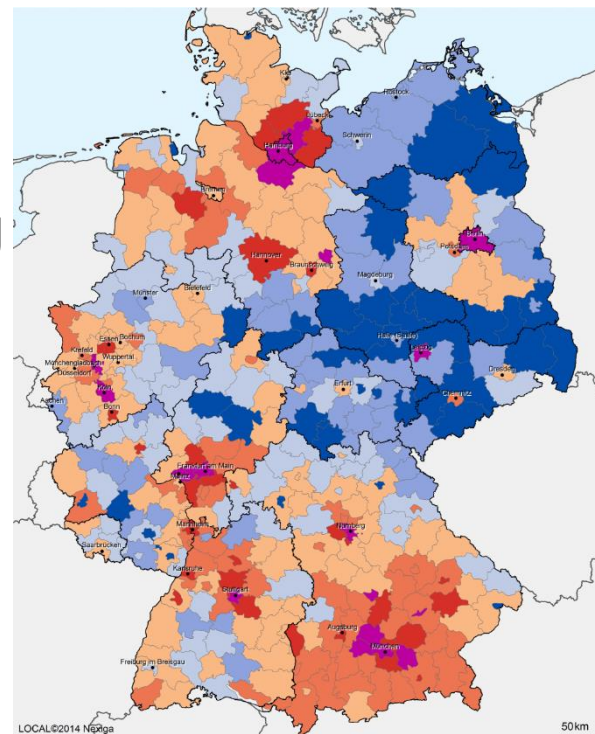
- Kohortenwachstum > 100 = Wachstum
- Kohortenwachstum < 100 = Abwanderung

Kohortenwachstumsrate 2008 bis 2013

Aus-
bildungs-
wanderung
(15-24)



Berufs-
Anfänger-
wanderung
(25-34)



Liste der jungen Schwarmstädte in Deutschland 2013

■ Kohortenwachstumsrate 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%

Ursachen der Schwarmwanderungen

- Nicht (nur) die Auslandszuwanderung
- Nicht (nur) unterschiedliche Wirtschaftsentwicklung
- Nicht (nur) Bildungsausweitung

Ursachen der Schwarmwanderungen

- 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

Spekulation über die künftige Entwicklung (2015)

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

Motto der Schwarmstädte



Folgerungen

- 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
- Steigende Mieten als korrektiv
- Wohnungspolitische Instrumente nehmen den ausblutenden Städten und Regionen ihr wichtigstes Argument: gut wohnen zu niedrigeren Mieten

Inhalt

1. Schwarmwanderungen

- Was ist das?
- Und was bedeutet das für die ländlichen Räume

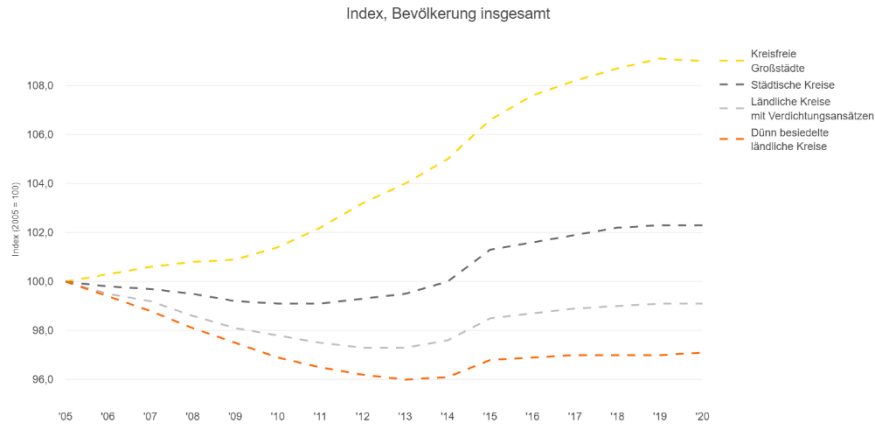
2. Trendwandel erkennbar?

- Welche Räume?
- Gründe?

3. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

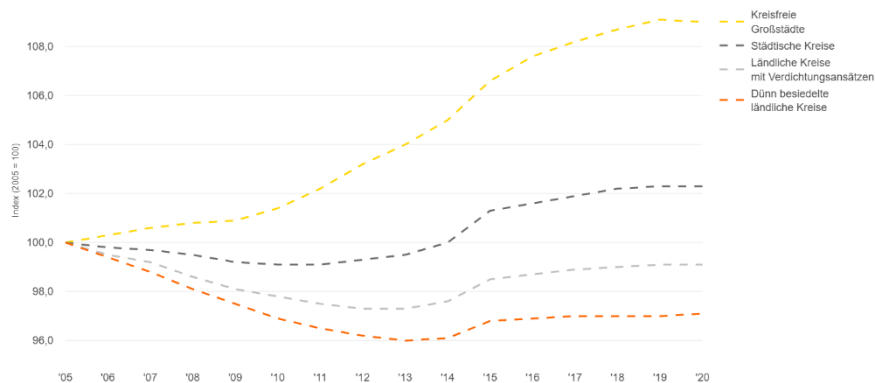
4. Chancen für die ländlichen Räume?

Bevölkerungsentwicklung nach Siedlungsstrukturen

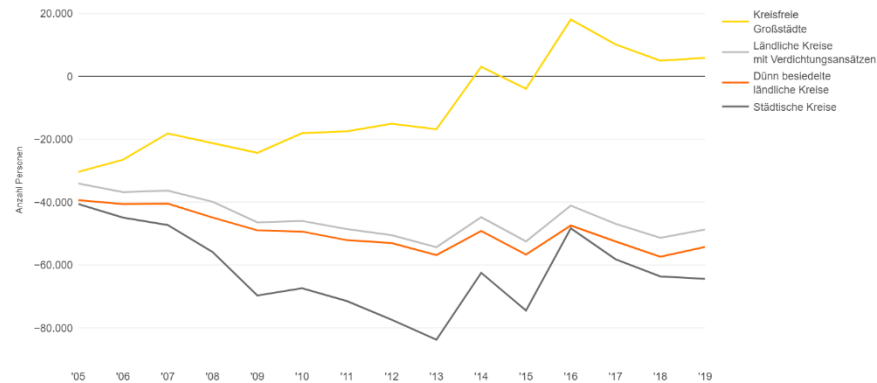


Bevölkerungsentwicklung nach Siedlungsstrukturen

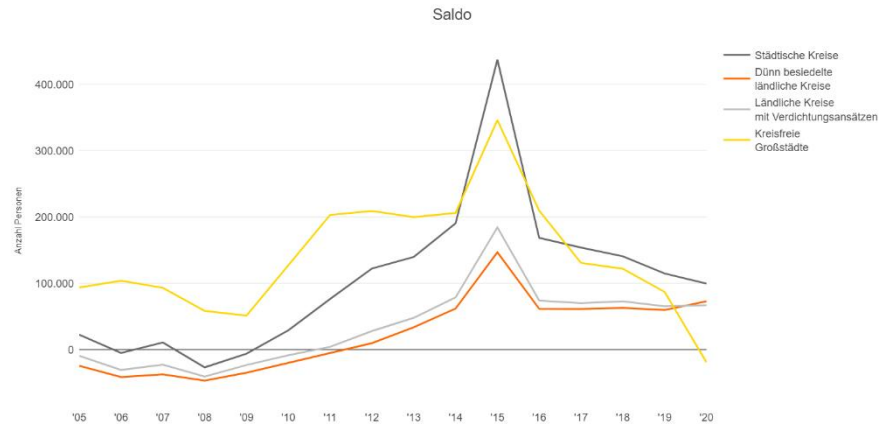
Index, Bevölkerung insgesamt



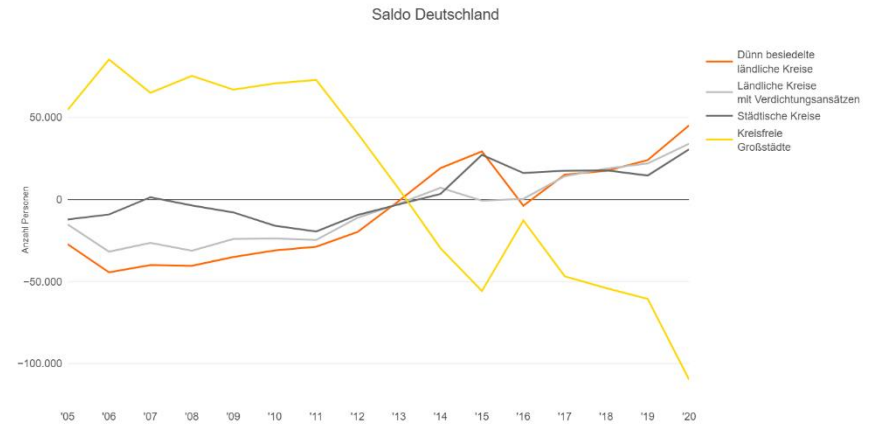
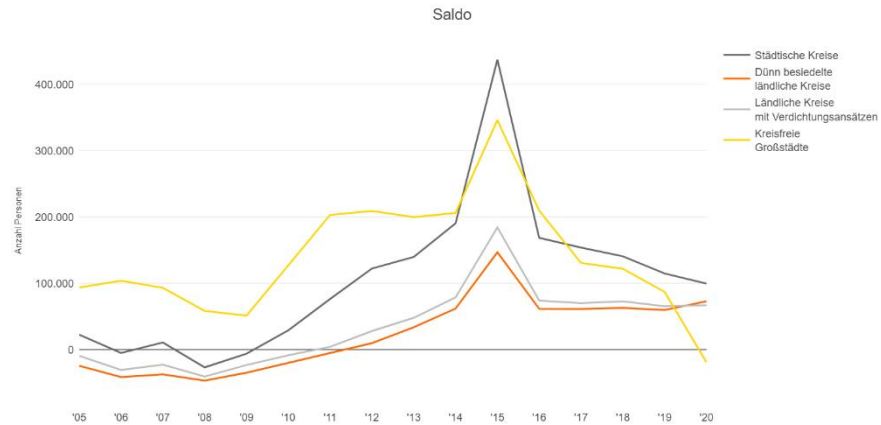
Natürliches Saldo



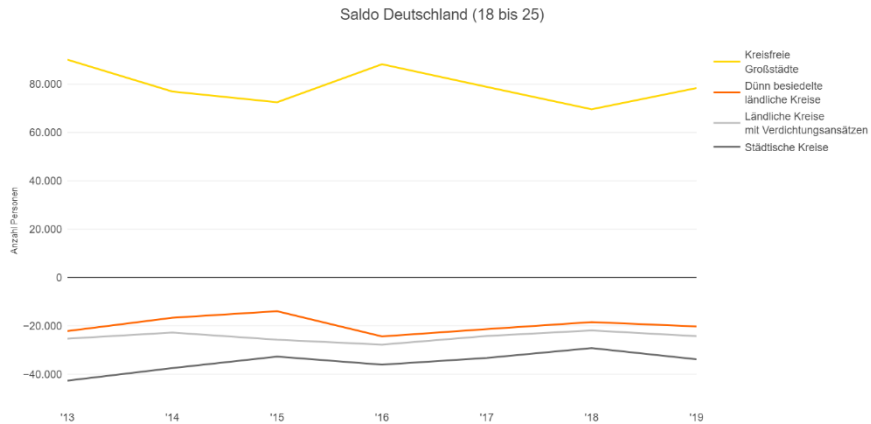
Wanderungssaldo nach Siedlungsstrukturen



Wanderungssaldo nach Siedlungsstrukturen

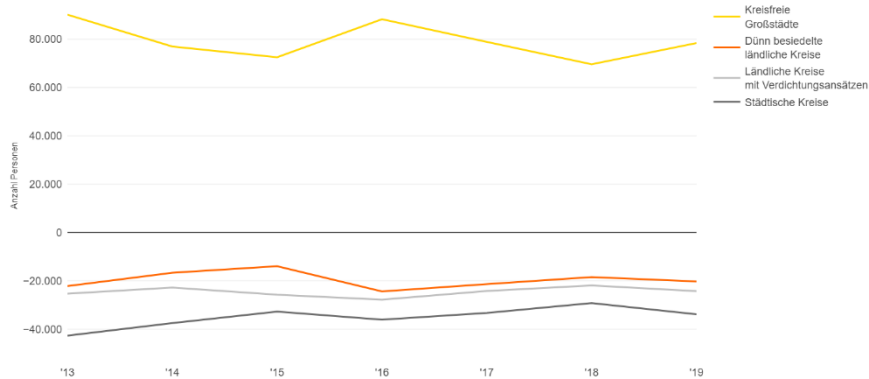


Wanderungssaldo Alter und Siedlungsstrukturen

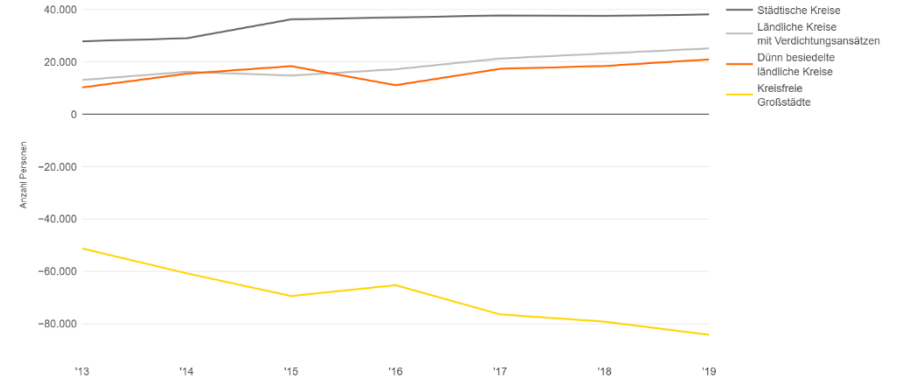


Wanderungssaldo Alter und Siedlungsstrukturen

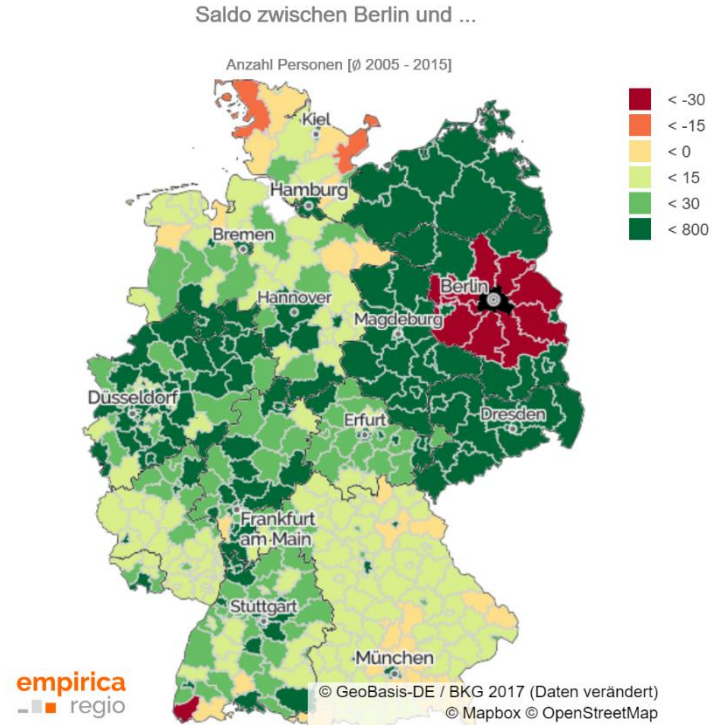
Saldo Deutschland (18 bis 25)



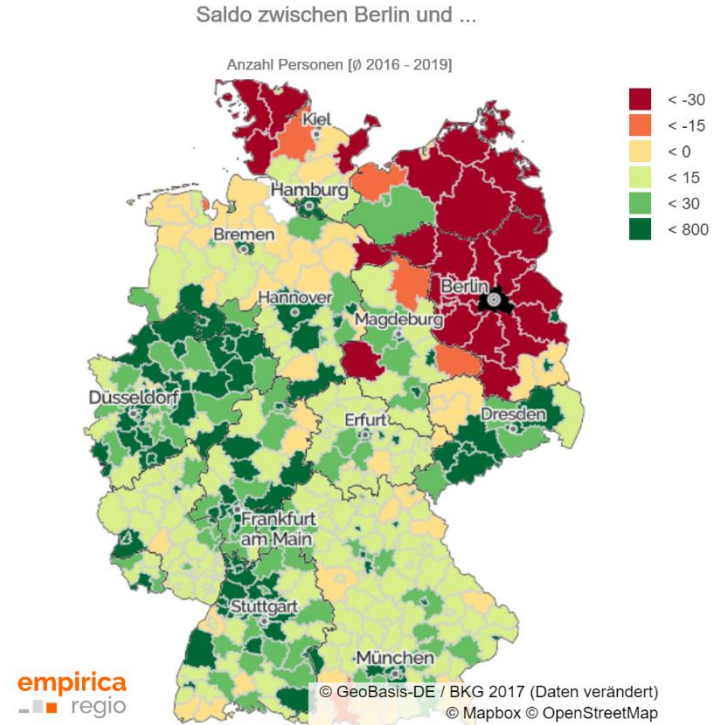
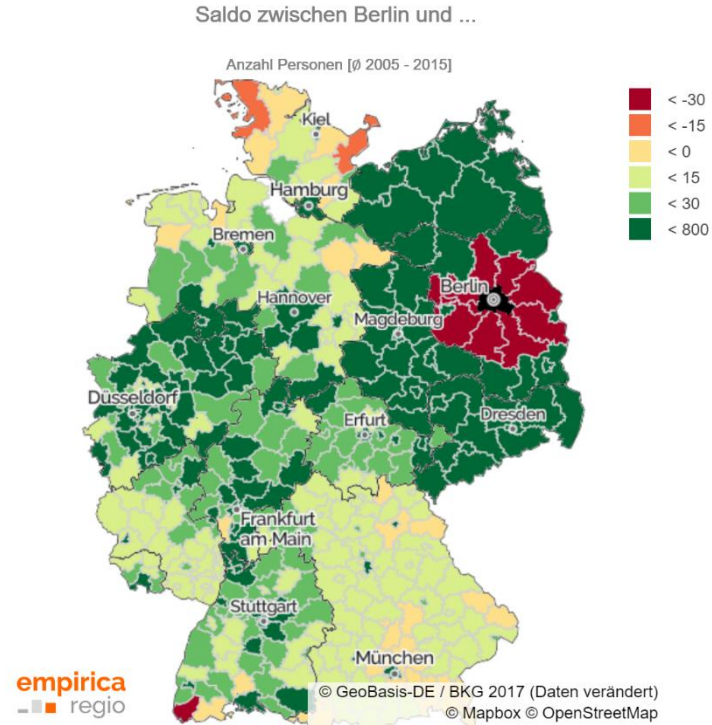
Saldo Deutschland (30 bis unter 50)



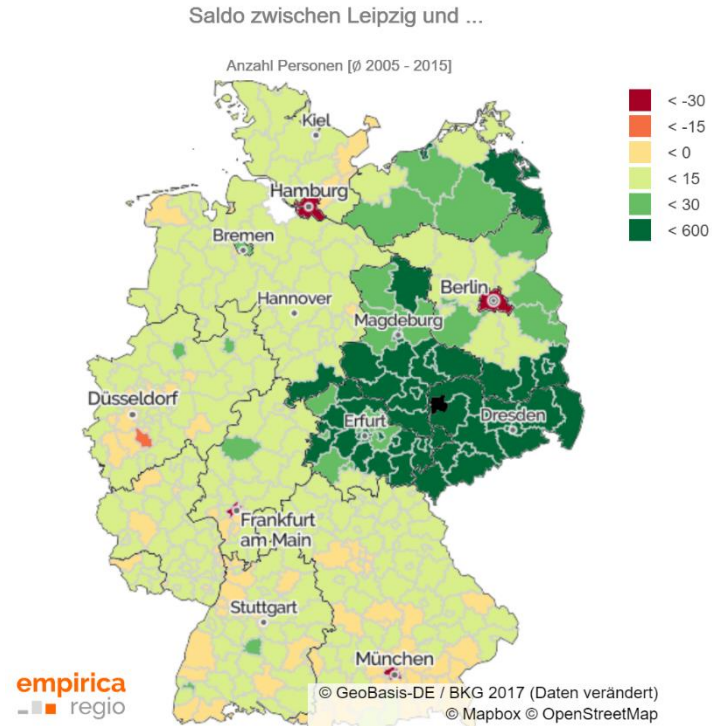
Wanderungssaldo Berlin



Wanderungssaldo Berlin

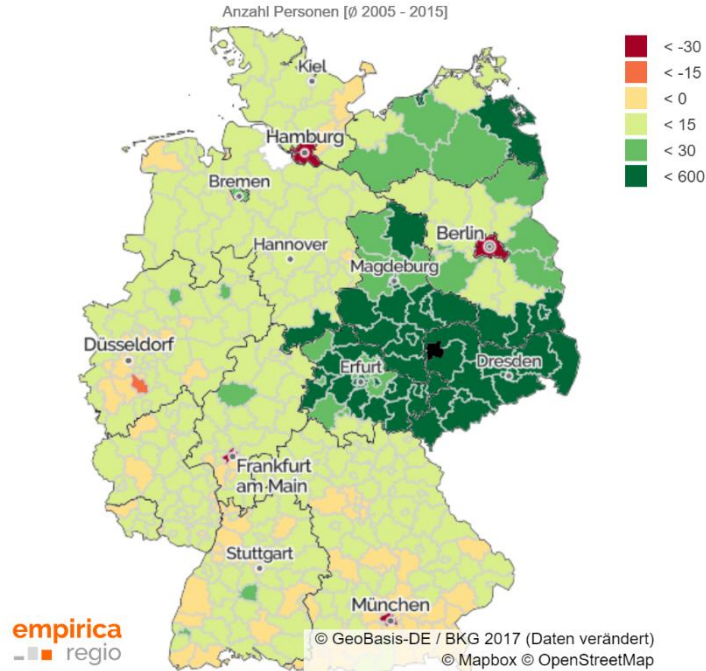


Wanderungssaldo Leipzig

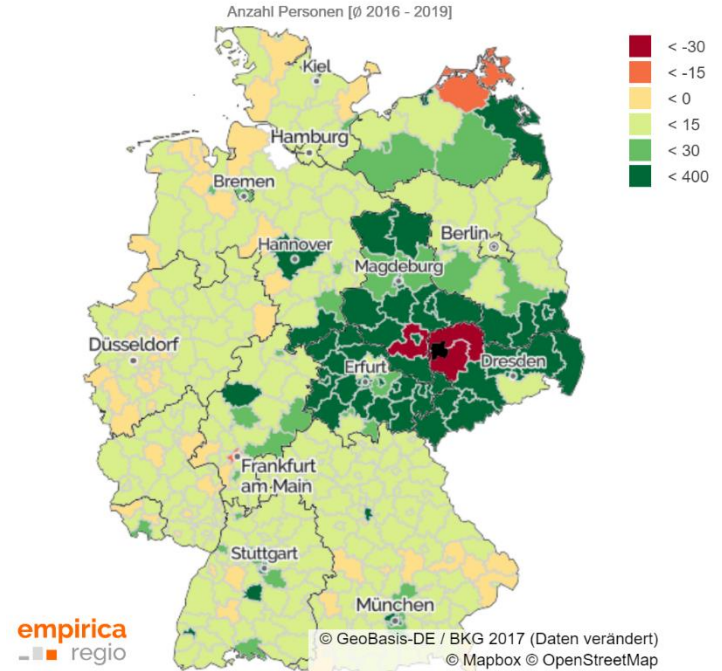


Wanderungssaldo Leipzig

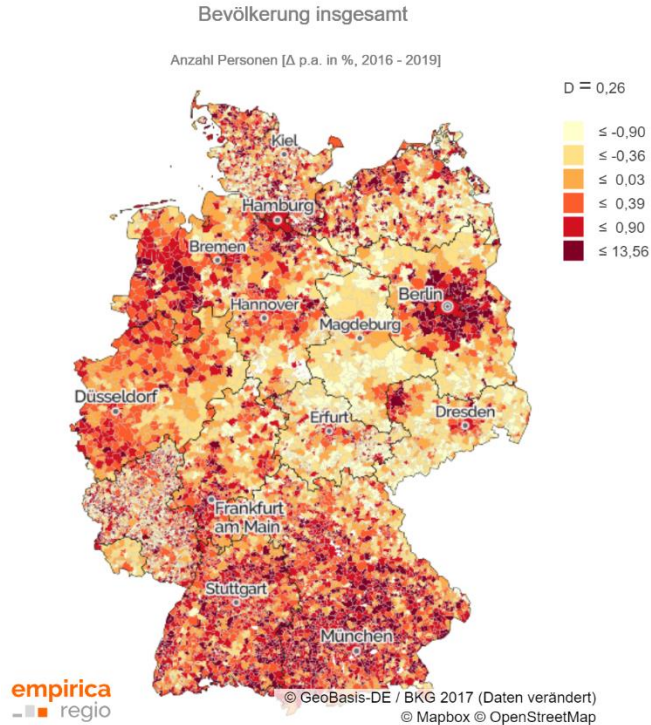
Saldo zwischen Leipzig und ...



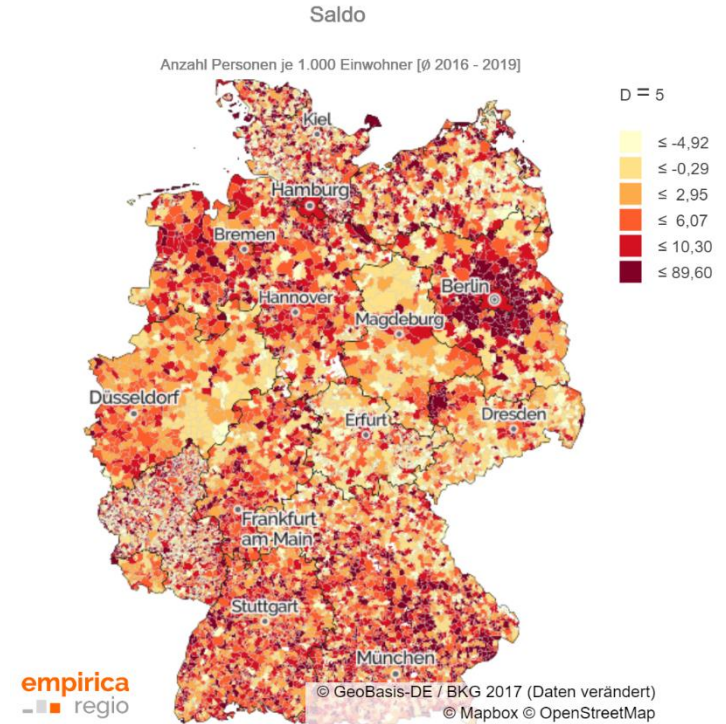
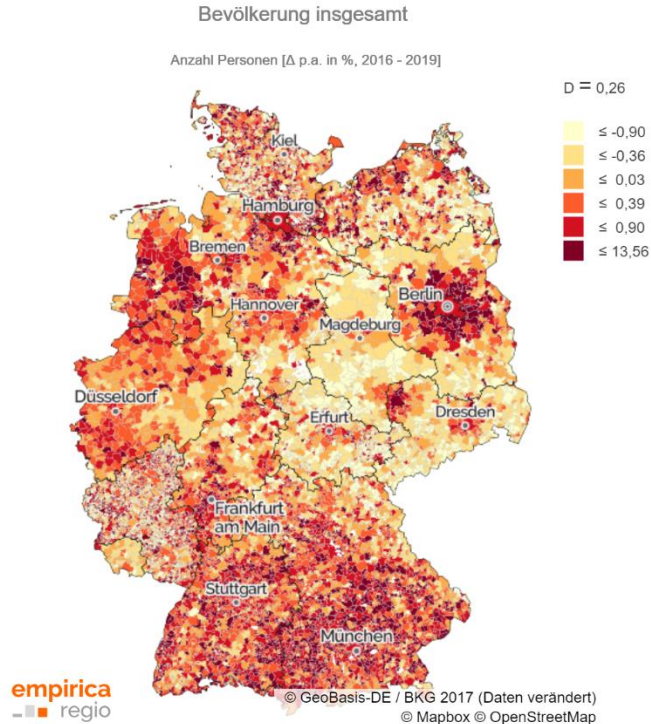
Saldo zwischen Leipzig und ...



Bevölkerungsentwicklung

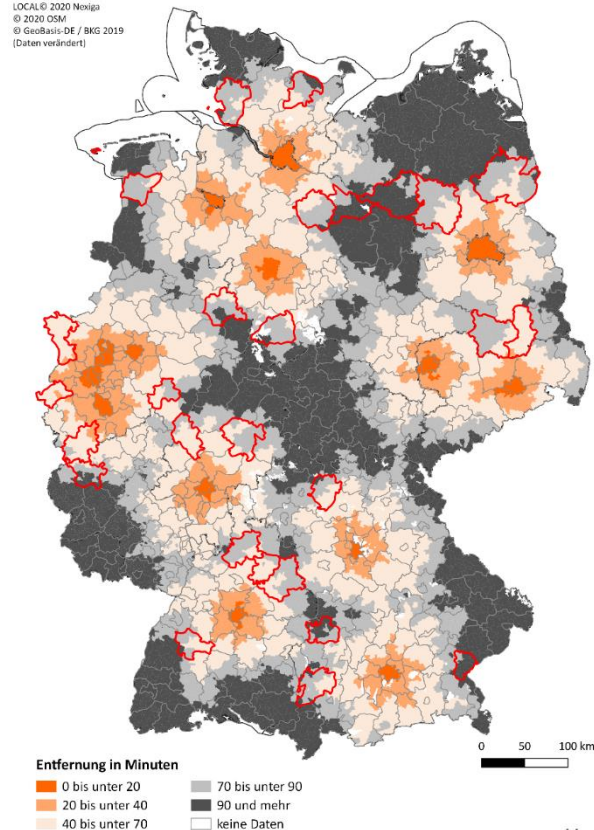


Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo

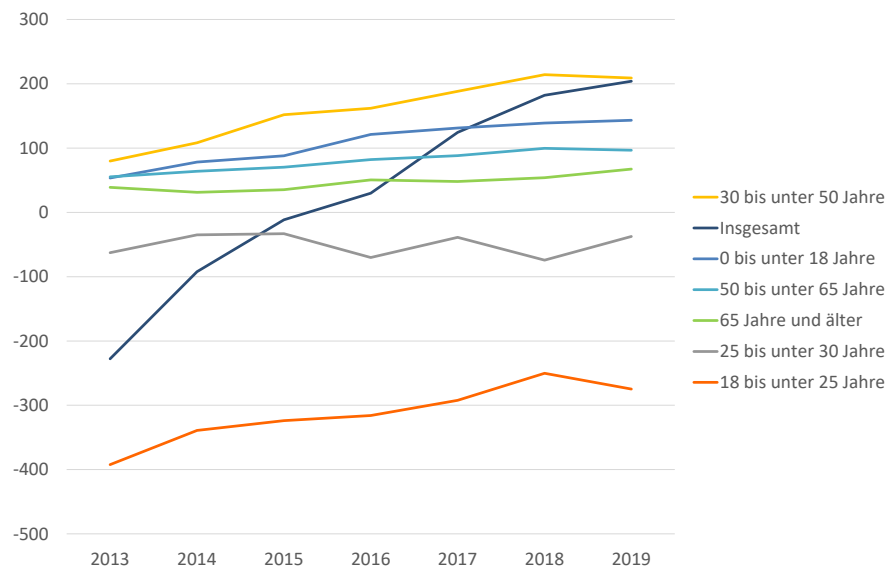
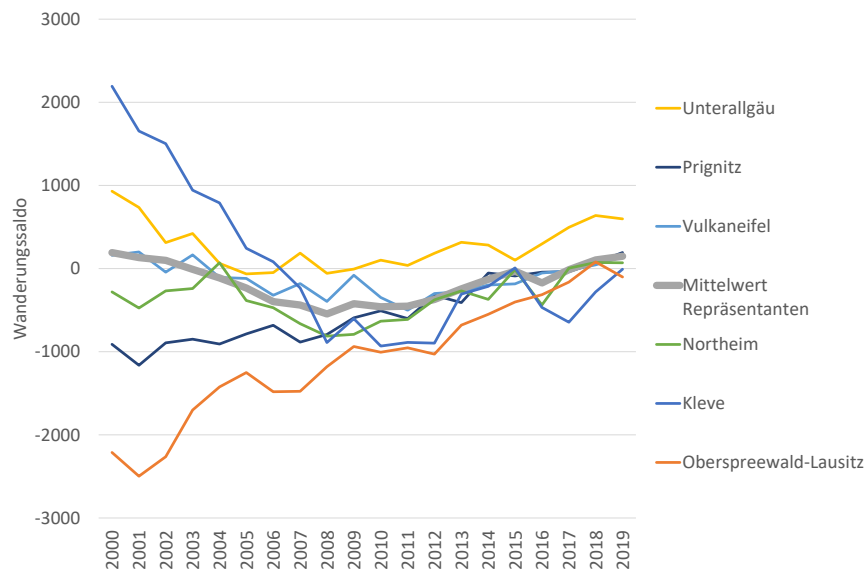


Beispiel der Repräsentationslandkreise

- Landkreise jenseits der Suburbanisierungsräume
- 60 bis 90 Min. Fahrzeit von Metropolen
- Repräsentanten des ländlichen Raumes (keine weitere Großstadt im Einzugsgebiet, keine touristischen Räume etc.)



Binnenwanderungssaldo deutscher Staatsbürger



Gründe für die Trendumkehr

- Neue Landlust als Präferenzveränderung der Nachfrager?
- Kleine (graduelle) Veränderungen können zu einer veränderten Entscheidung beim Wohnstandort führen:
 - Relation der Wohnkosten
 - Verbesserte Arbeitsmarktbedingungen auch in ländlichen Räumen
 - Corona verschiebt die Abwägung weiter!?

Inhalt

1. Schwarmwanderungen

- Was ist das?
- Und was bedeutet das für die ländlichen Räume

2. Trendwandel erkennbar?

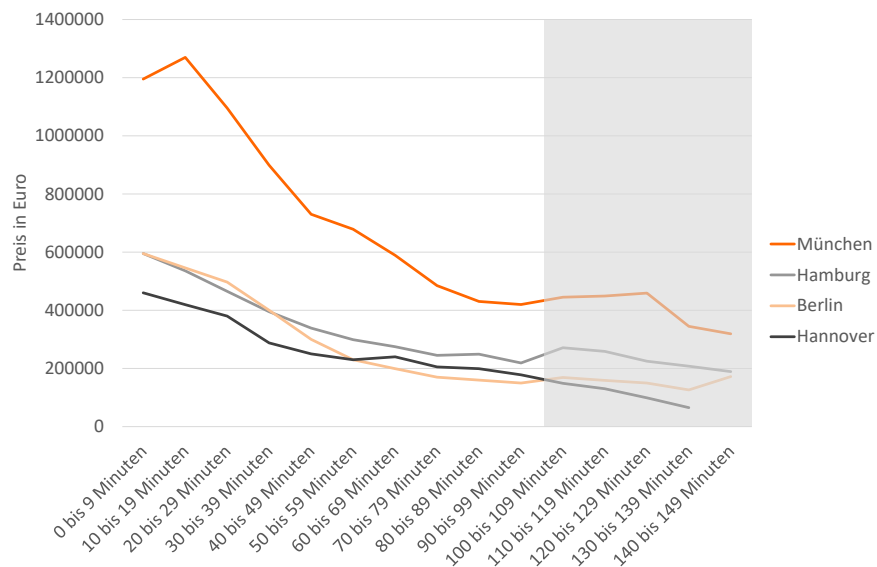
- Welche Räume?
- Gründe?

3. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

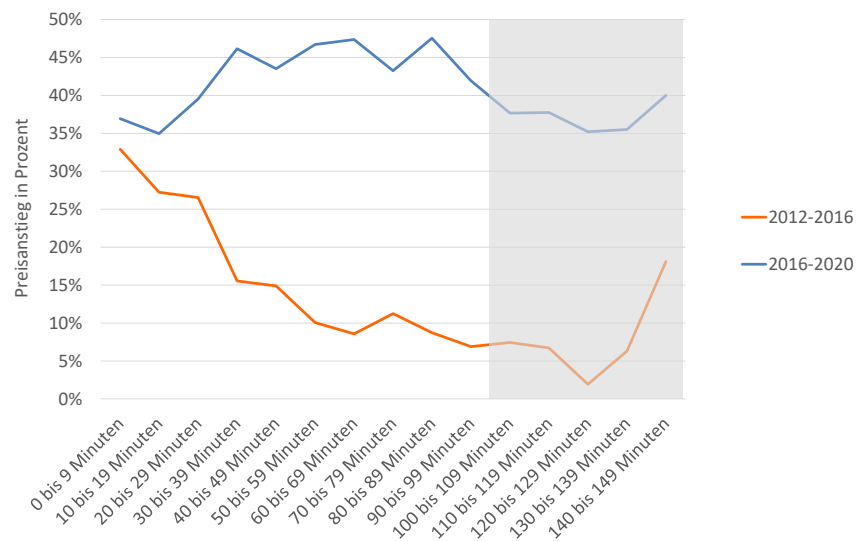
4. Chancen für die ländlichen Räume?

Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

In der Umgebung von Metropolen



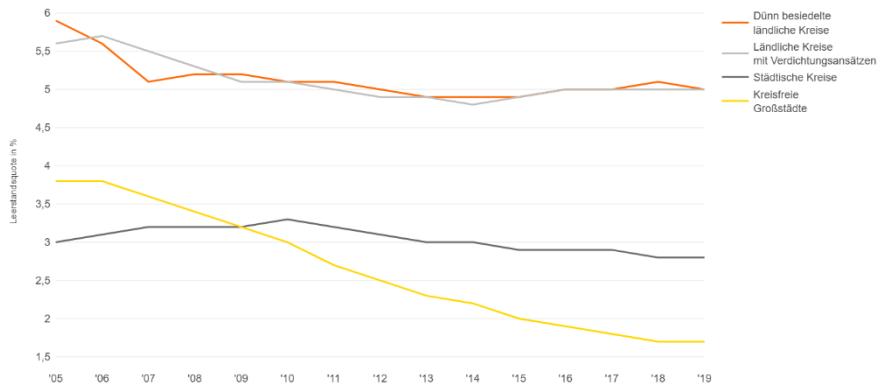
Veränderung 2012-2016 und 2016-2020



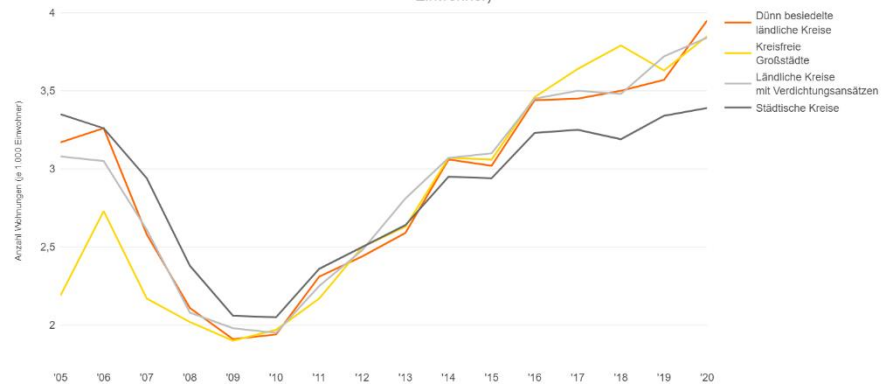
Angebotskaufpreise, rechte Abbildung nur Bestandsimmobilien

Leerstand und Wohnungsfertigstellungen

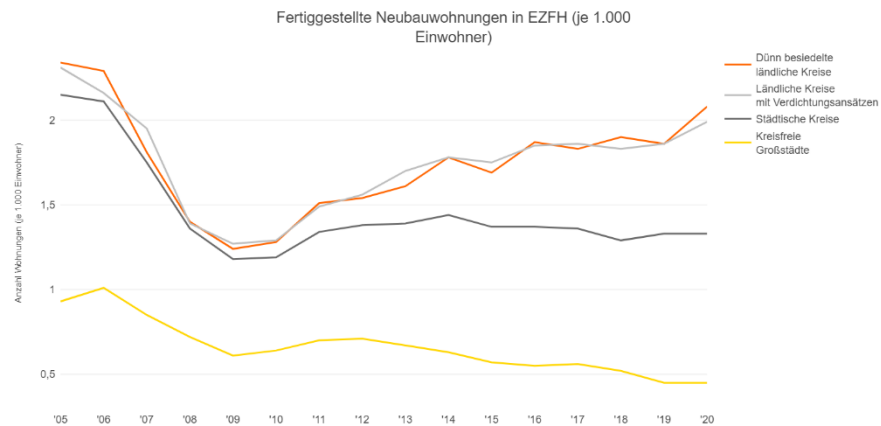
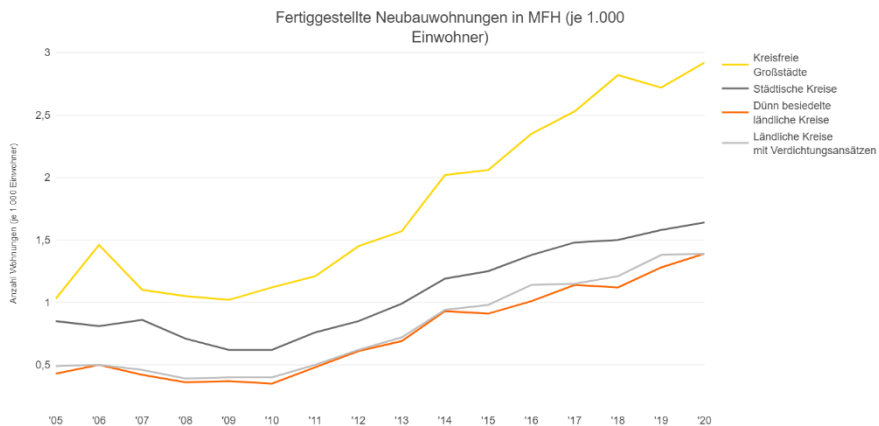
Marktaktive Leerstandsquote



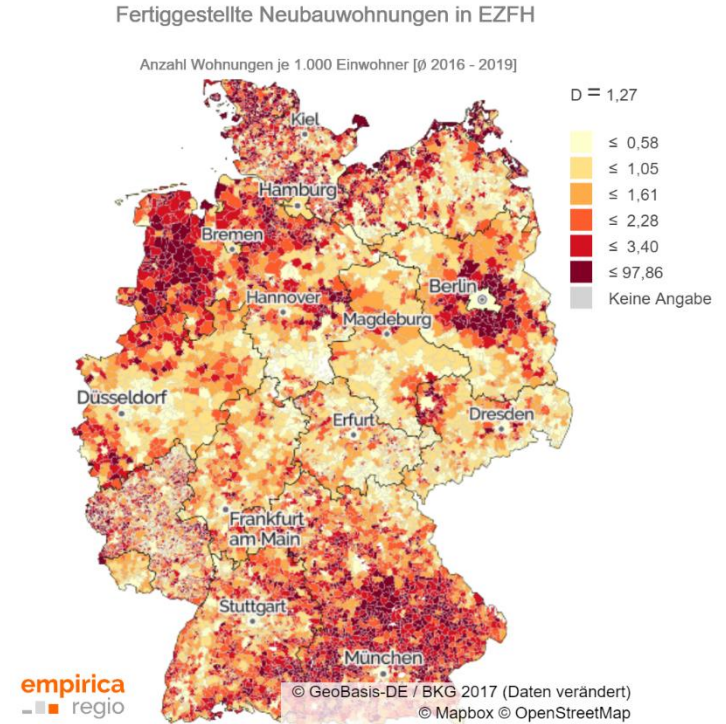
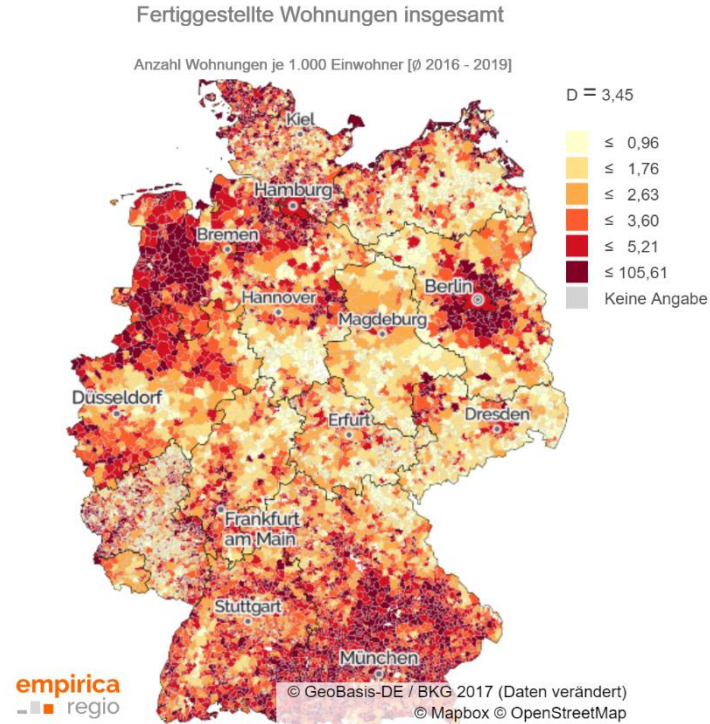
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt (je 1.000 Einwohner)



Wohnungsfertigstellungen in MFH und EZFH



Wohnungsfertigstellungen in MFH und EZFH



Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

- Selbst in vermeintlich schrumpfenden Gemeinden (negativer natürlicher Saldo > positiver Wanderungssaldo) gibt es eine Neubaunachfrage
- Zuziehende Familienhaushalte haben andere Ansprüche an die Wohnung als Qualitäten des Bestandes
- Situation in den ländlichen Räumen sehr unterschiedlich
 - von gar keinem Bauland und keinem adäquaten Angebot im Bestand bis
 - hinreichend Bauland (vor allem) an den Rändern

Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

- Trotz aller Diskussion um flächensparende und ökologische Bauweise ...
- Nachfrage der Zuzügler richtet sich in erster Linie auf das klassische Einfamilienhaus ...
- das ist neben den Preisen ein (der „natürliche“) Vorteil der ländlichen Räume gegenüber den Städten ...
- natürlich gibt es auch Nachfrage nach (qualitätsvollen) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Haushaltsgründer, ältere Haushalte) ...
- quantitativ aber deutlich sehr viel geringer ausprägt.

Inhalt

1. Schwarmwanderungen

- Was ist das?
- Und was bedeutet das für die ländlichen Räume

2. Trendwandel erkennbar?

- Welche Räume?
- Gründe?

3. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

4. Chancen für die ländlichen Räume?

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de