

Schwarmverhalten und Schwarmstädte

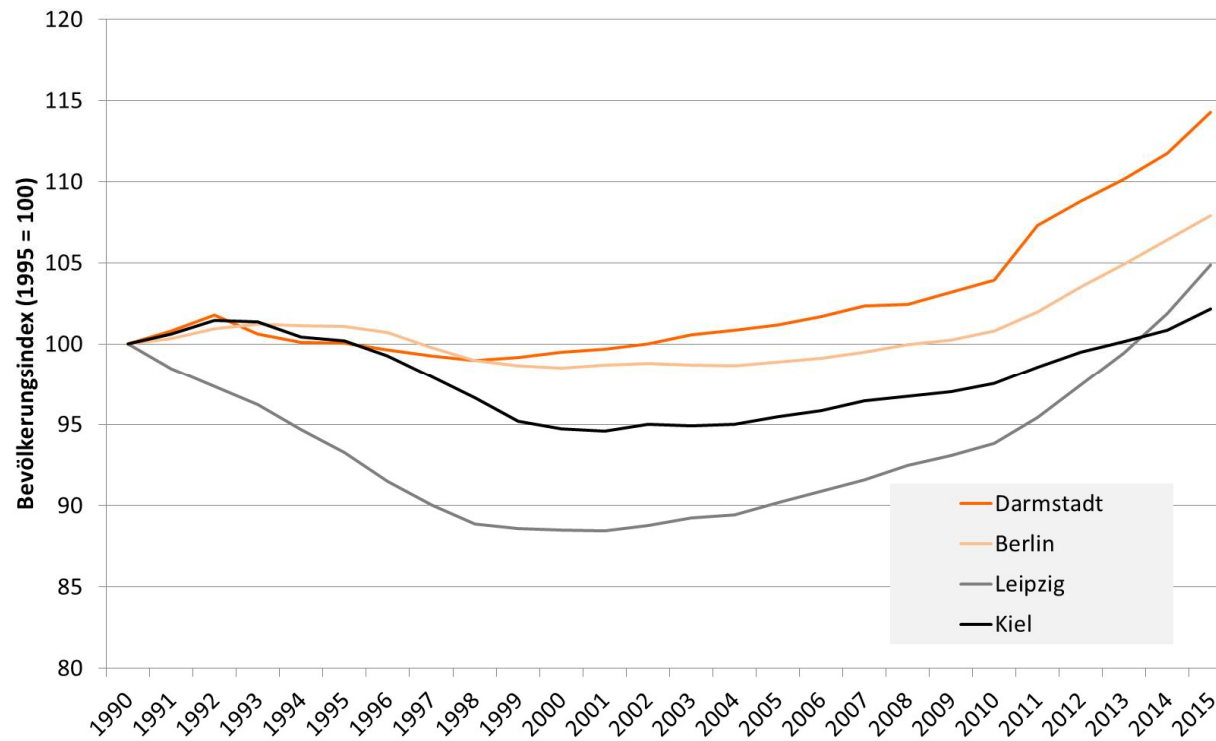
Bezahlbares Wohnen – auf dem Land und in der Stadt
München, 20.03.2019

Prof. Dr. Harald Simons

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; 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)

Bevölkerungsentwicklung: Schwarmstädte



Einführung

- Bundesweit (GdW Studie)
- Sachsen
- Ruhrgebiet
- Nordwestbrandenburg
- Rheinland-Pfalz
- Koblenz
- Bremen
- Aktualisierung Deutschland(KfW)



4 | Weitere Informationen hierzu: <http://web.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/2881-binnenwanderung-zuwanderung-fluechtlinge-wir-brauchen-eine-neubauoffensive-in-deutschland>

Schwarmverhalten

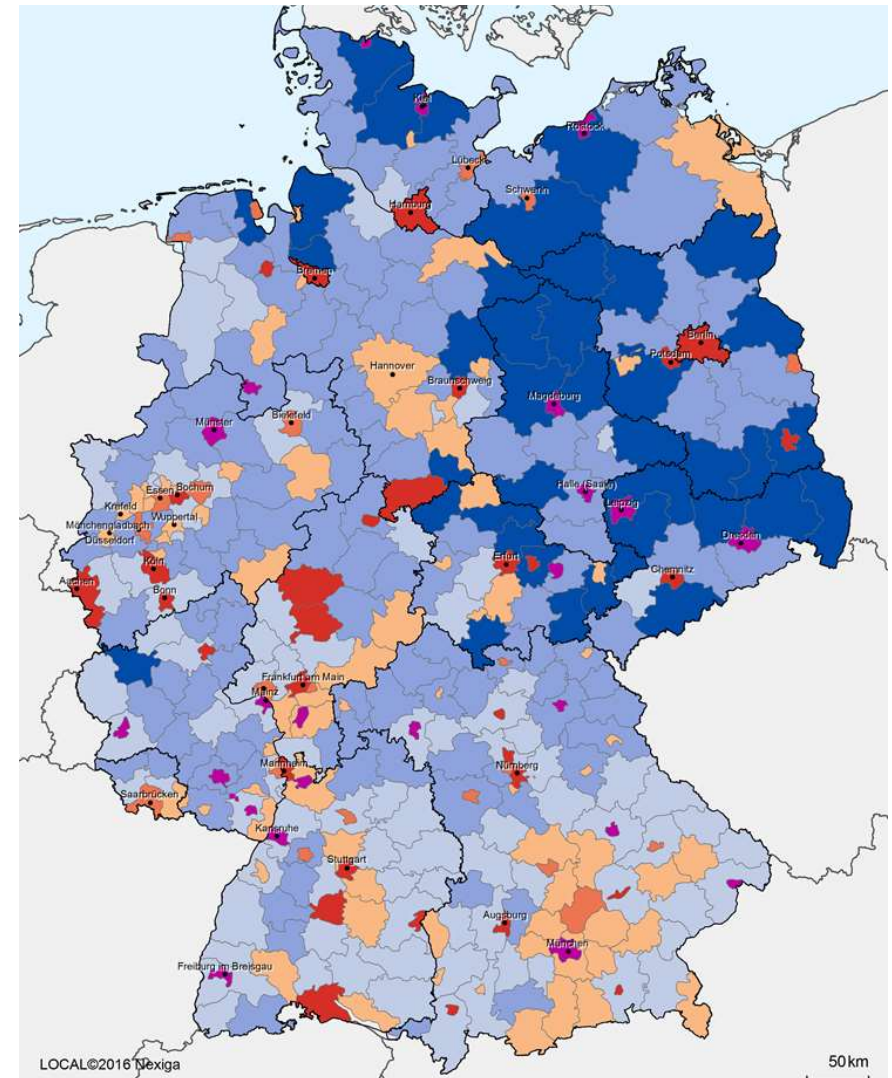
Ausbildungswanderung

Kohortenwachstumsrate (15-24),
Veränderung der Kohortenstärke der
Geburtsjahrgänge 1990 bis 1999



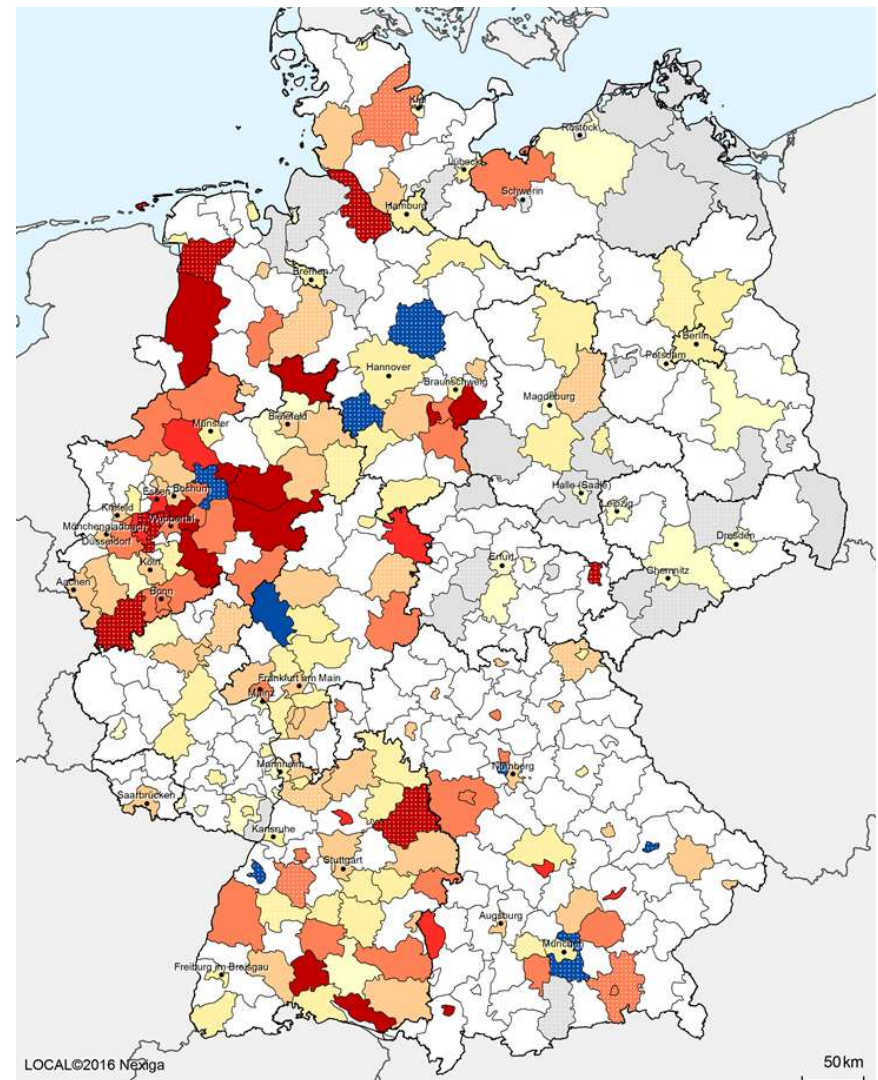
Vorsicht beim Vergleich der Karten – unterschiedliche Skalierung

6 | Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen



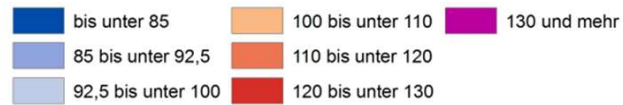
Ursache Bildungsausweitung?

Veränderung der Anzahl der Studierenden an den Hochschulen im Kreisgebiet zwischen WS 09/10 und WS 14/15



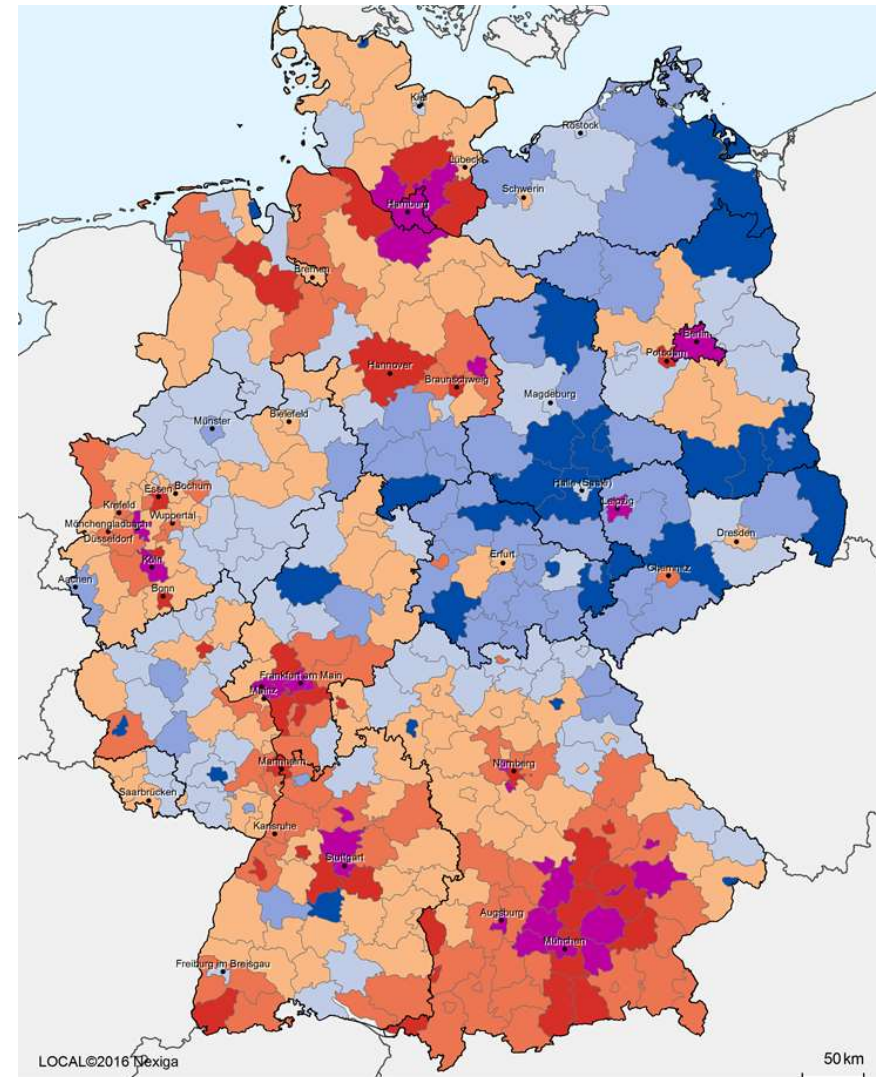
Berufsanfängerwanderung

Kohortenwachstumsrate (25-34),
Veränderung der Kohortenstärke der
Geburtsjahrgänge 1980 bis 1989



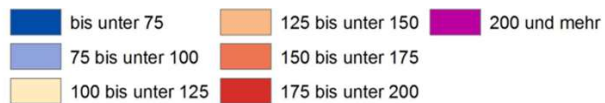
Vorsicht beim Vergleich der Karten – unterschiedliche Skalierung

8 | Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen



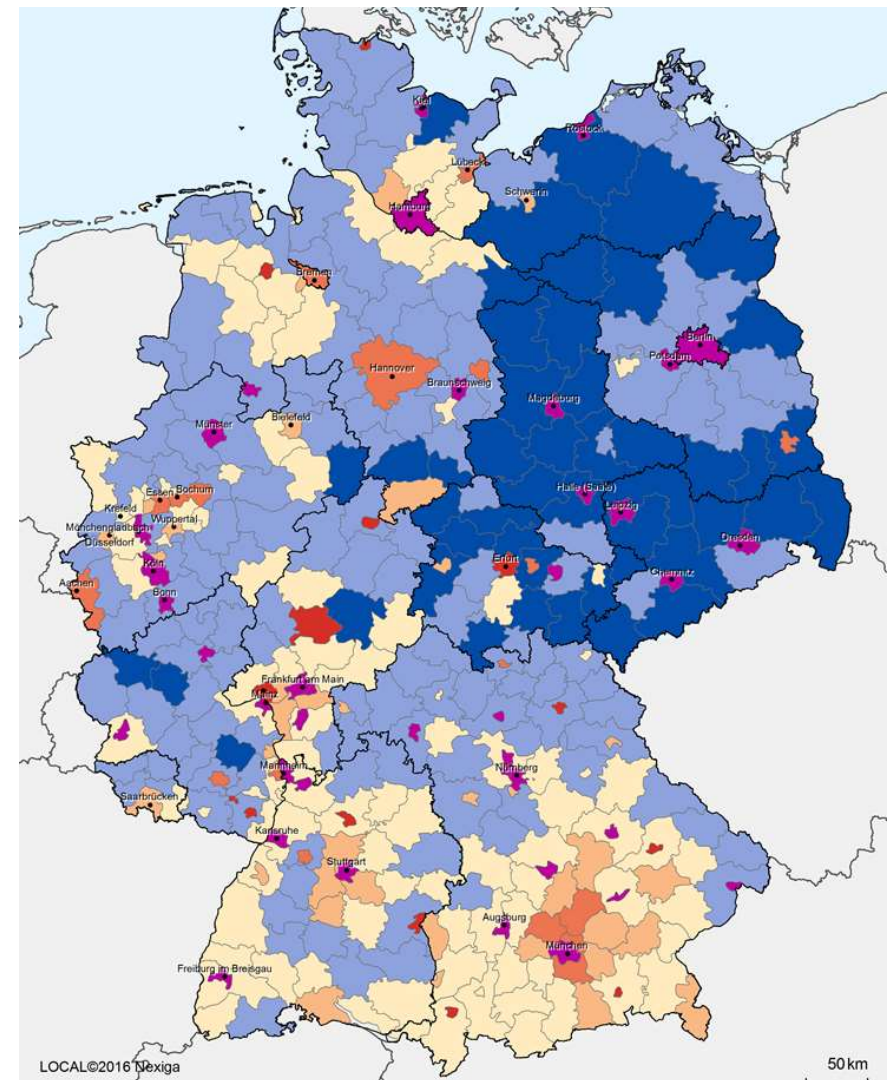
Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung

Kohortenwachstumsrate (15-34),
Veränderung der Kohortenstärke der
Geburtsjahrgänge 1980 bis 1999



Vorsicht beim Vergleich der Karten – unterschiedliche Skalierung

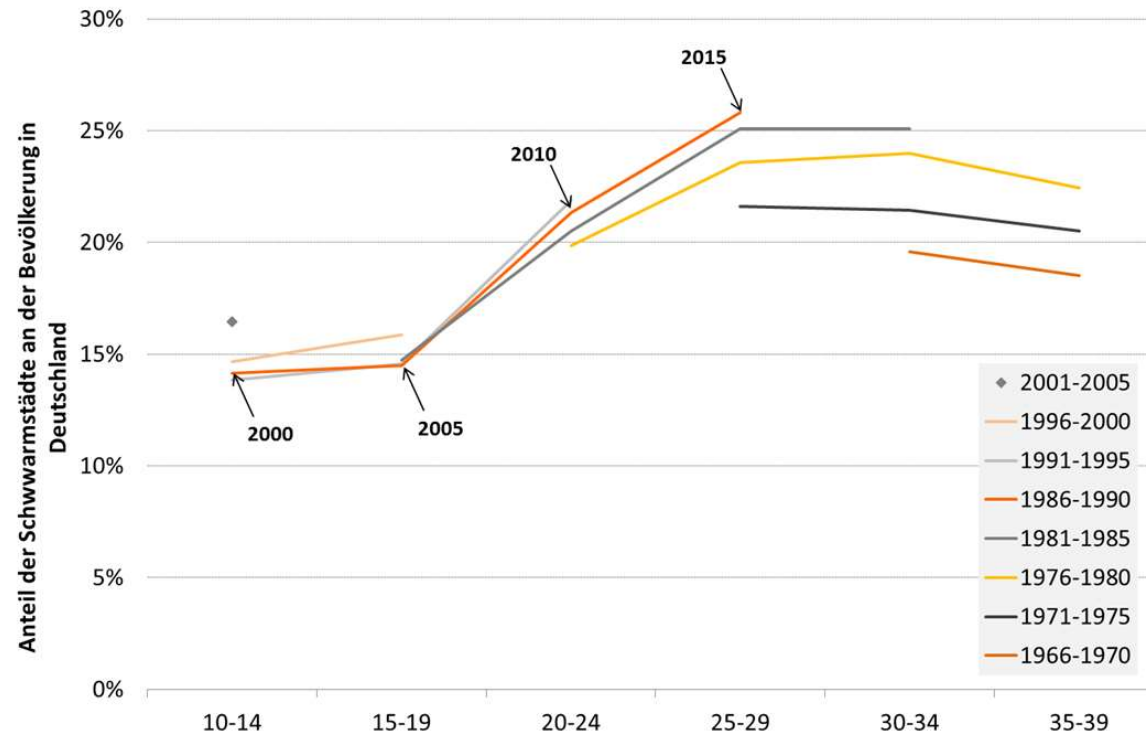
9 | Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen



Junge Schwarmstädte in Deutschland

Schwarmstädte 2013	Kohortenwachstumsrate 15-34								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Veränderung 2013-2015
Leipzig	176	185	200	231	277	325	388	479	+154
Frankfurt a.M.	260	269	272	298	307	325	342	374	+49
München	307	312	322	329	331	336	363	366	+30
Trier	191	191	208	207	199	203	226	343	+141
Darmstadt	195	200	212	234	258	287	297	336	+50
Regensburg	247	247	253	246	265	277	300	331	+54
Heidelberg	211	224	229	245	260	287	311	329	+42
Dresden	180	192	201	219	251	271	284	321	+50
Karlsruhe	221	227	242	260	269	271	251	292	+21
Stuttgart	213	210	214	230	241	247	262	291	+44
Jena	139	160	172	196	217	231	241	282	+52
Münster	179	180	186	204	222	241	244	279	+37
Düsseldorf	230	230	226	231	234	242	254	276	+35
Freiburg	189	196	198	214	231	258	250	276	+18
Landshut	158	160	165	174	181	206	231	272	+66
Mainz	239	234	230	221	219	235	258	270	+35
Halle (Saale)	115	117	130	152	180	205	217	266	+61
Mannheim	170	180	186	199	215	213	227	264	+51
Offenbach a.M.	148	146	160	195	215	232	243	259	+27
Köln	214	208	209	213	221	236	248	258	+22
Augsburg	170	170	174	182	191	205	230	257	+52
Kiel	225	216	211	221	224	231	235	253	+22
Nürnberg	195	189	184	193	204	211	220	252	+41
Berlin	152	159	167	182	204	223	236	251	+28
Rostock	155	150	158	176	193	207	218	250	+43
Koblenz	150	157	159	170	188	206	219	246	+40
Braunschweig	174	169	181	193	206	218	217	245	+27
Erlangen	193	206	203	208	214	209	205	238	+30
Hamburg	195	189	191	193	199	209	217	234	+25
Bonn	177	182	191	203	208	210	214	225	+15
Deutschland	104	103	104	107	112	118	125	142	+24

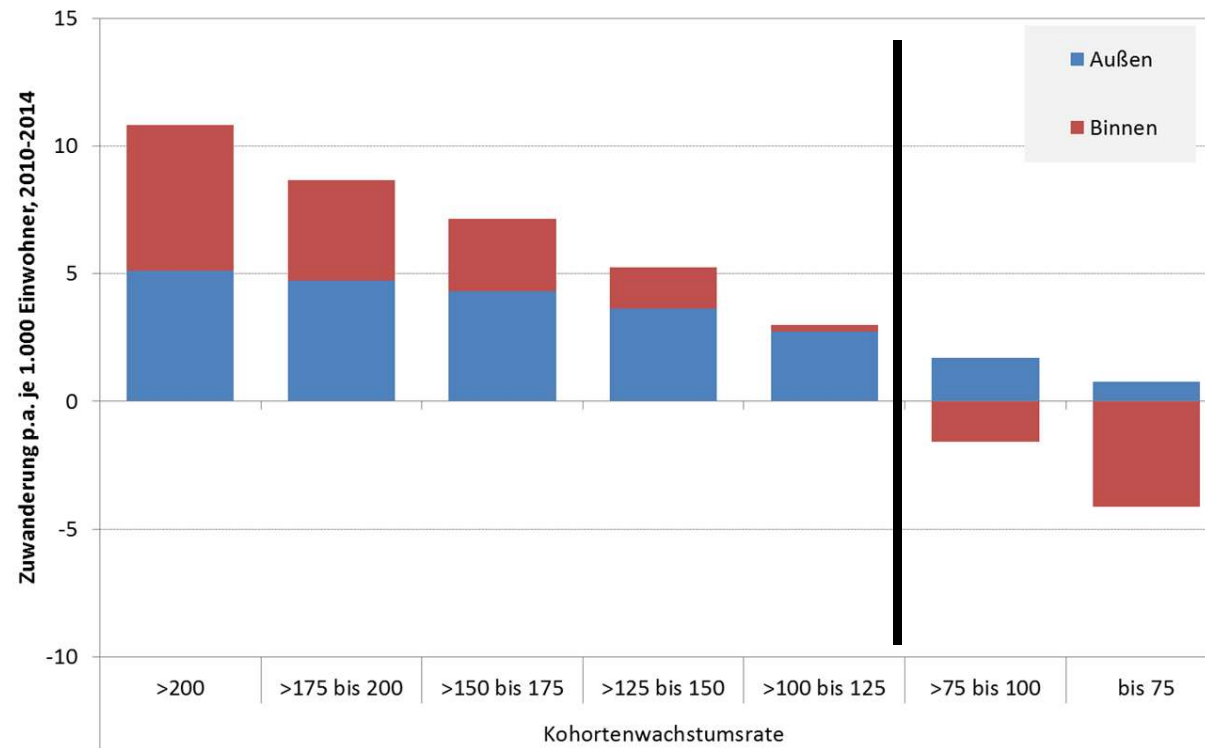
Bevölkerungsanteil der 30 Schwarmstädte nach Kohorten



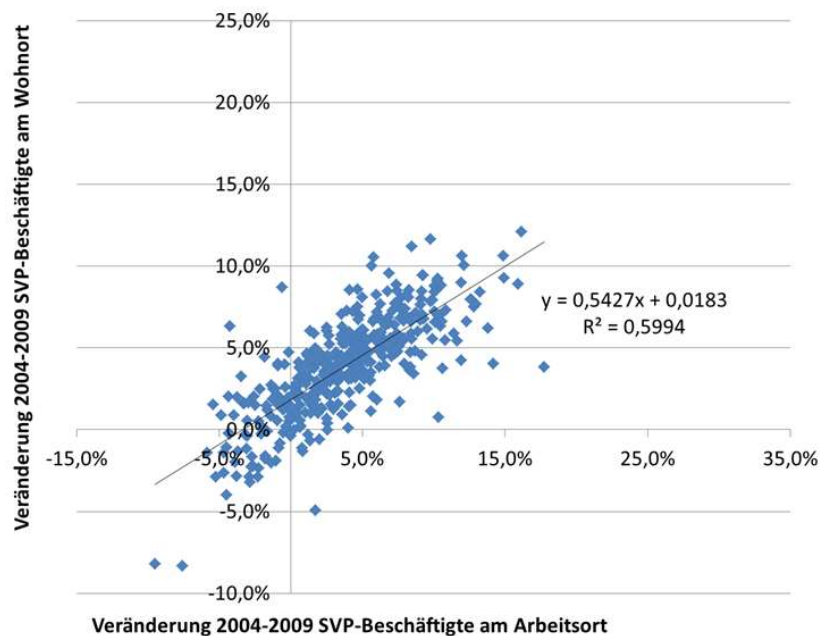
2000 bis 2015

Ursachen der Schwarmwanderung

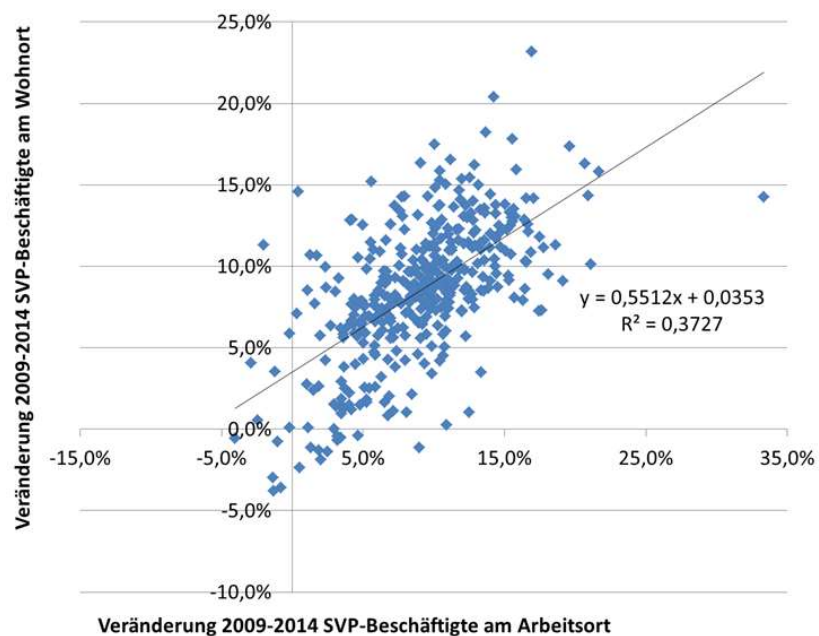
Ursache Auslandszuwanderung, 2010-2014



Beschäftigtenzahlen an Wohn- und Arbeitsort

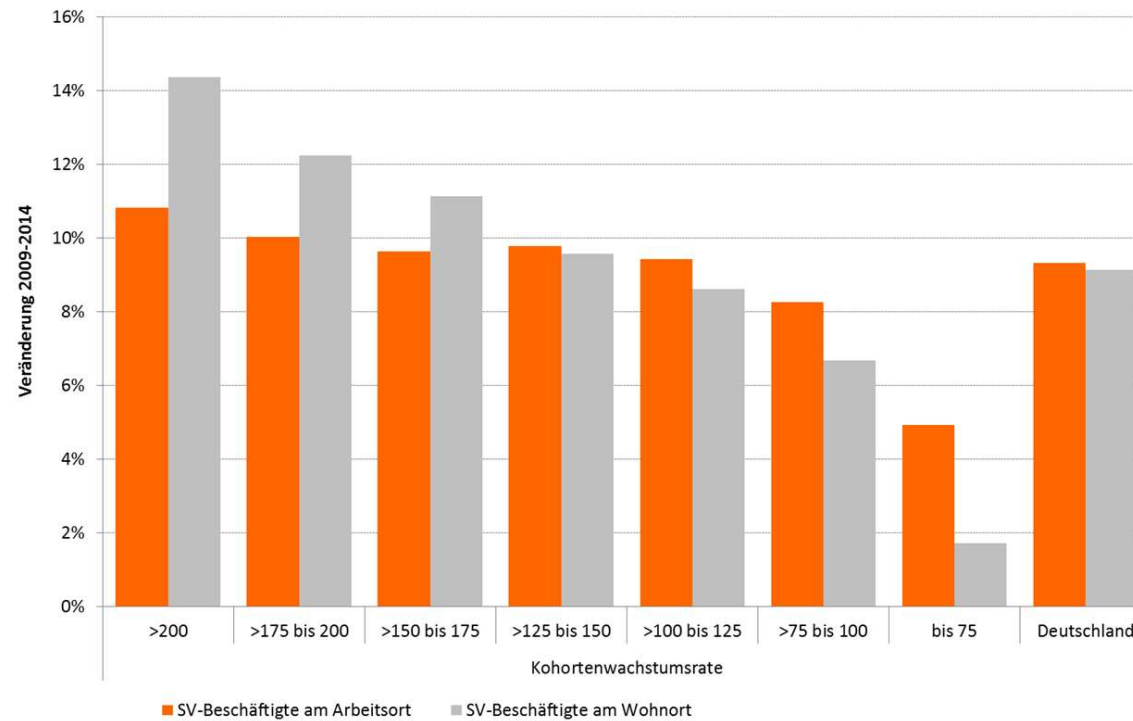


2009 bis 2014

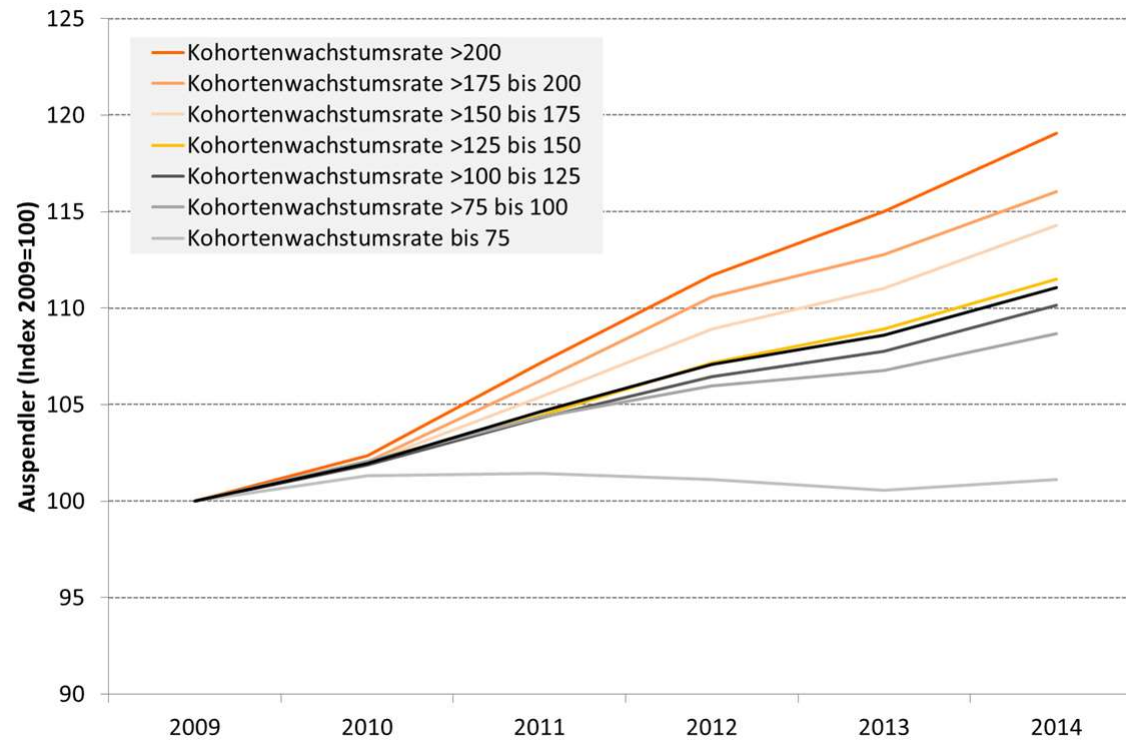


2004 bis 2009

Schwarmverhalten und Arbeitsplätze



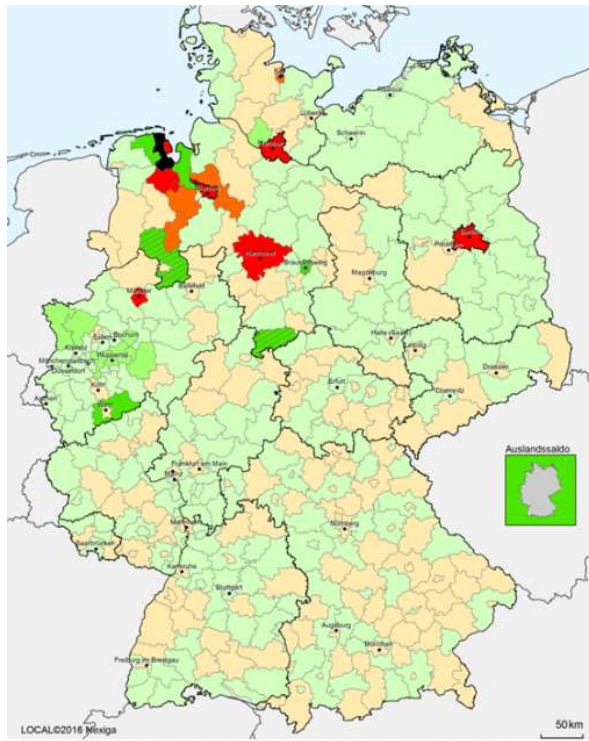
Auspendler nach Kohortenwachstumsrate



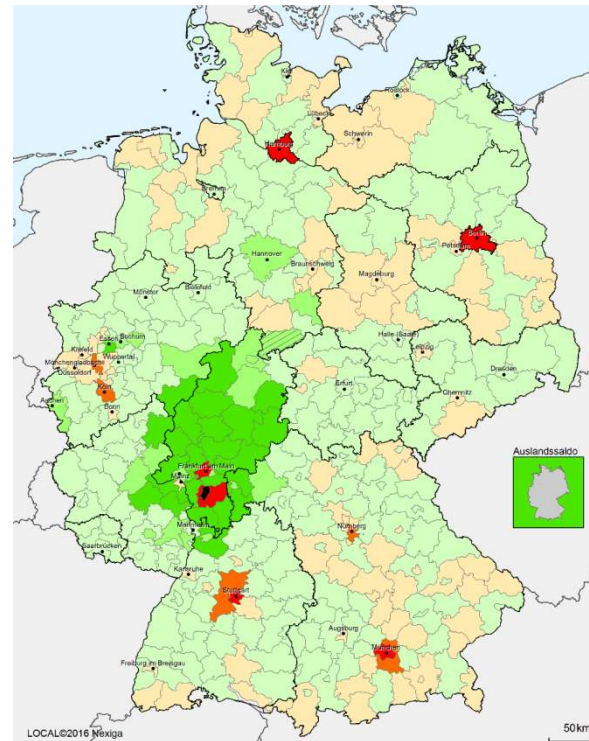
2009 bis 2014

16 | Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

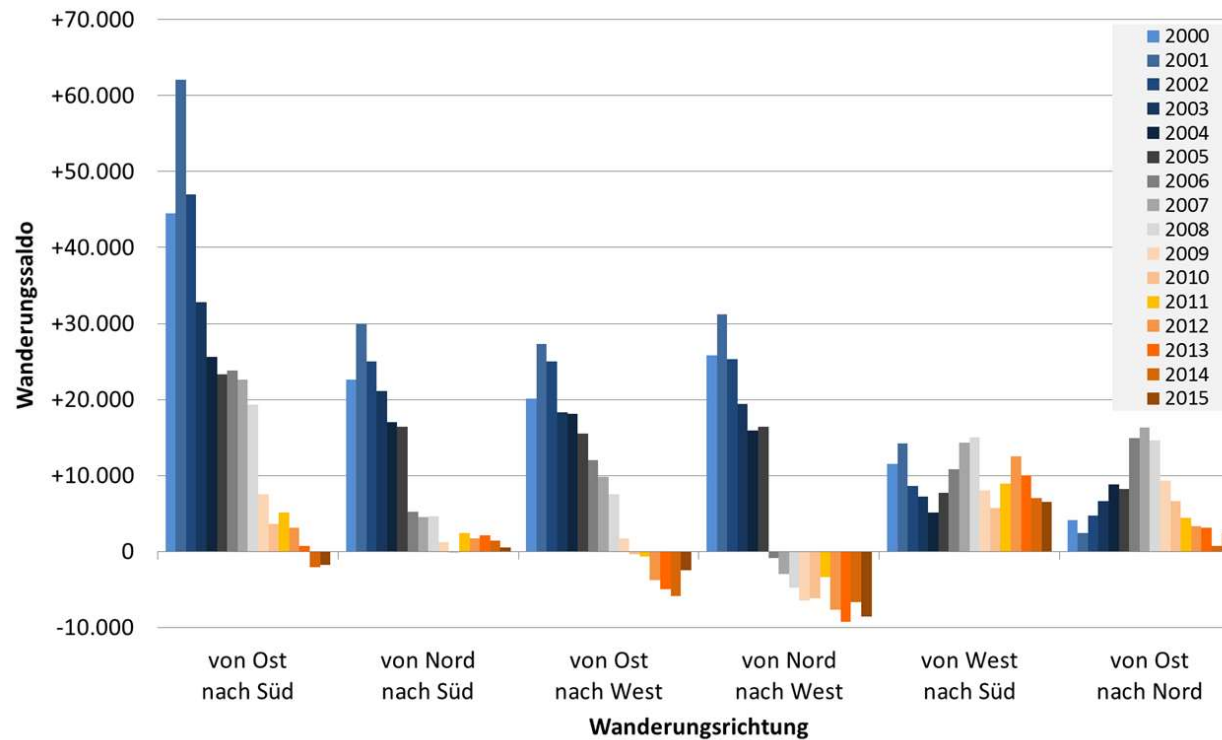
Quell- und Abflussgebiete: LK Friesland und Darmstadt



LOCAL©2016 Mexiga
Wanderungssaldo 2010-2014 je 1.000 Einwohner im LK Friesland p.a.
 Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.
 bis unter -0,10 -0,05 bis 0 +0,05 bis unter +0,10 LK Friesland
 -0,10 bis unter -0,05 über 0 bis unter +0,05 +0,10 und mehr
 Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.



Ende der großräumlichen Wanderung !



Quell- und Abflussgebiete: Wiesbaden

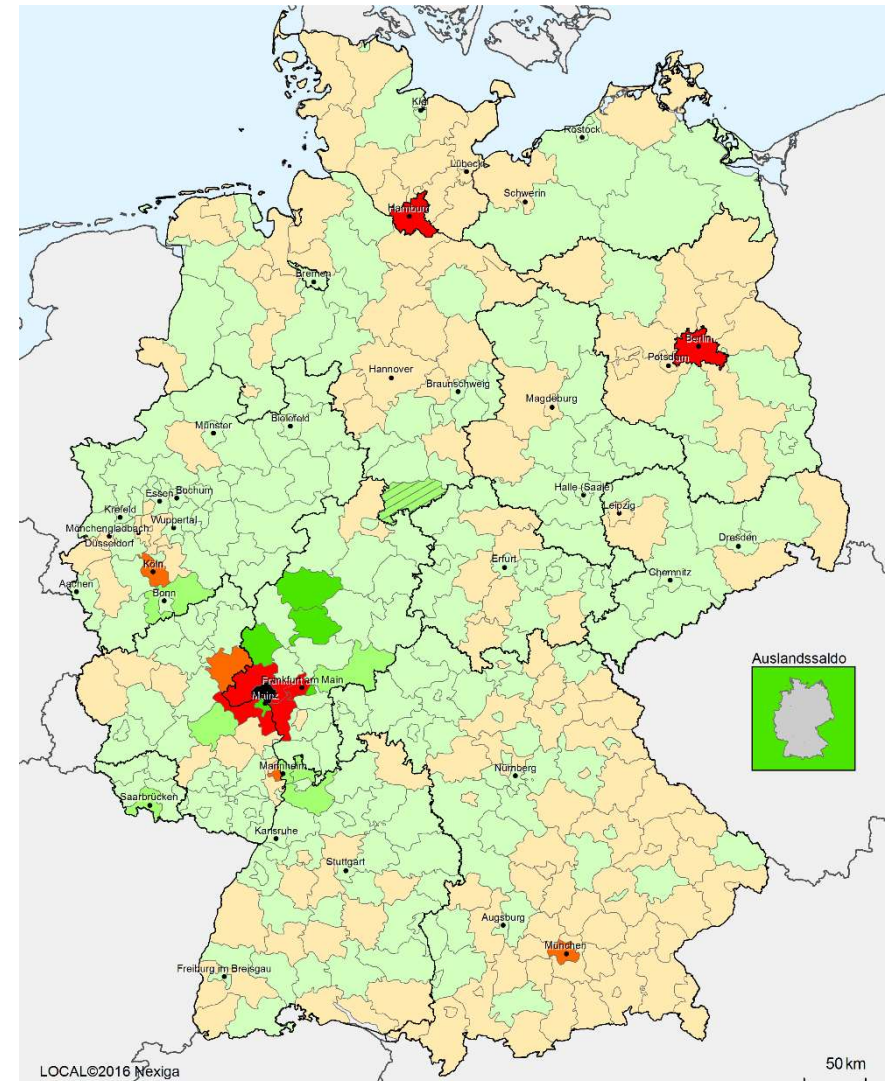
Schwarmverhalten ist keine
allgemeine Reurbanisierung!

Wanderungssaldo 2011-2015 je 1.000 Einwohner der Stadt Wiesbaden p.a.

Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.



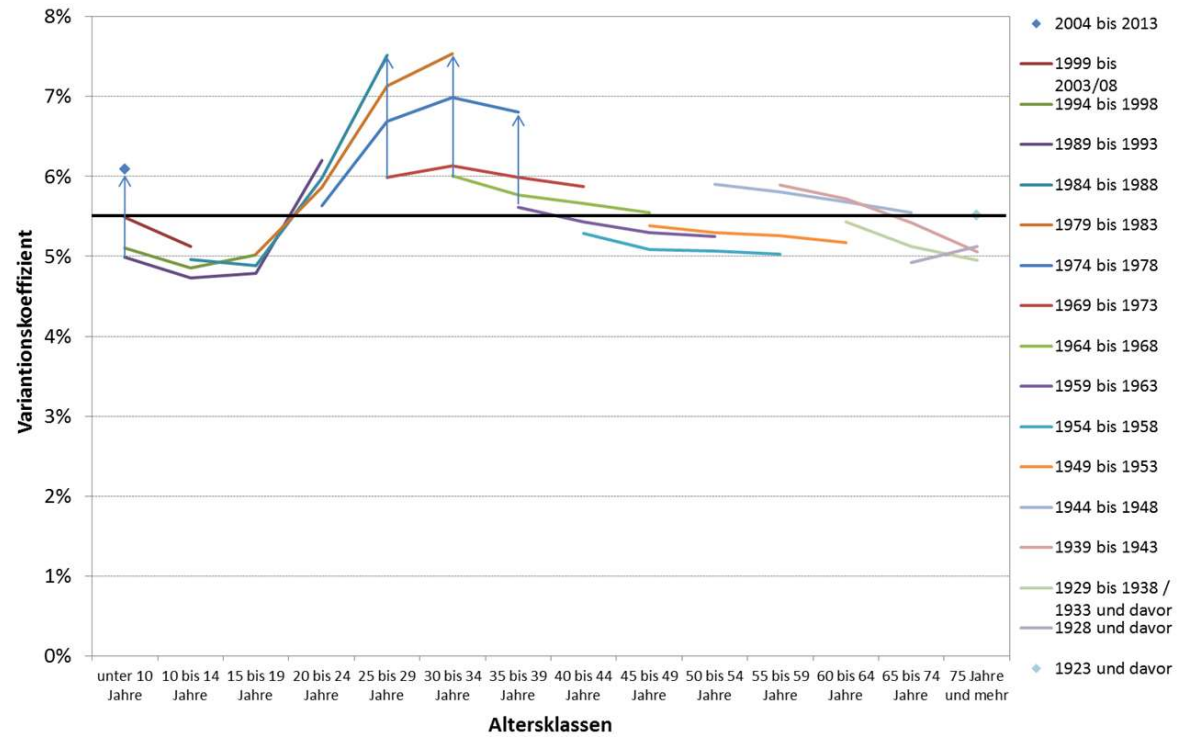
Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.



Ursachen des neuen Schwarmverhaltens

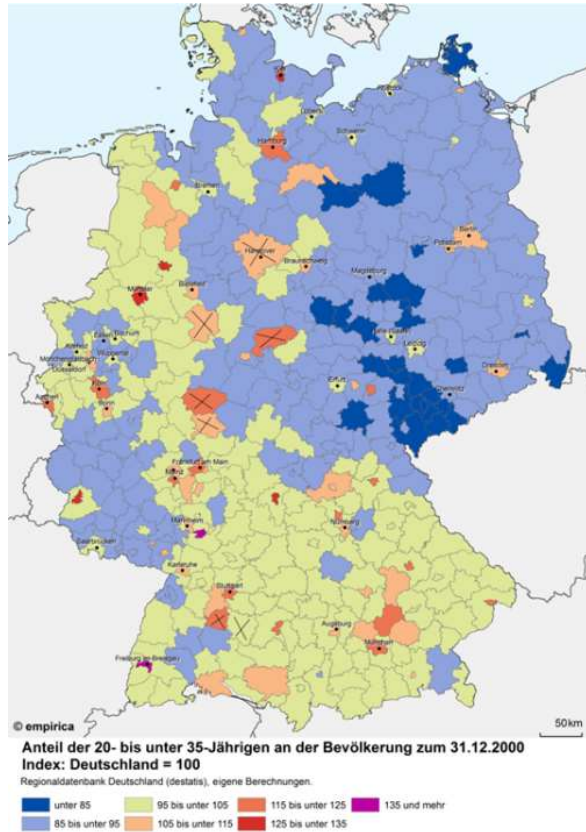
- Hauptursache des Schwarmverhaltens: eine Folge des „Weniger“
- Junge Menschen sind eine Minderheit geworden – und Minderheiten rotten sich zusammen
- Erste Generation mit starkem Schwarmverhalten wurde zwischen 1974 und 1978 geboren (nach Pillenknick)
- Mindestgrößen für Kneipen, Clubs, Restaurants,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

Konzentration der jungen Menschen

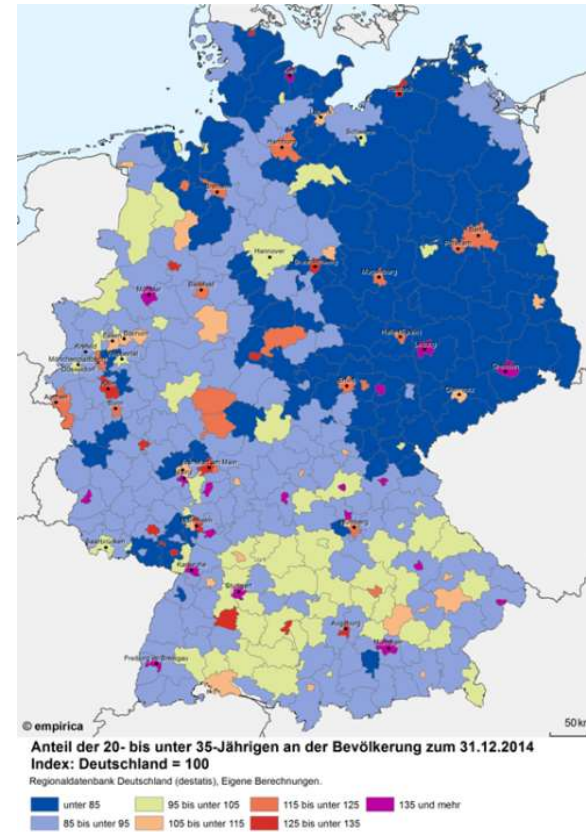


Anteile der 20- bis unter 35-Jährigen

2000

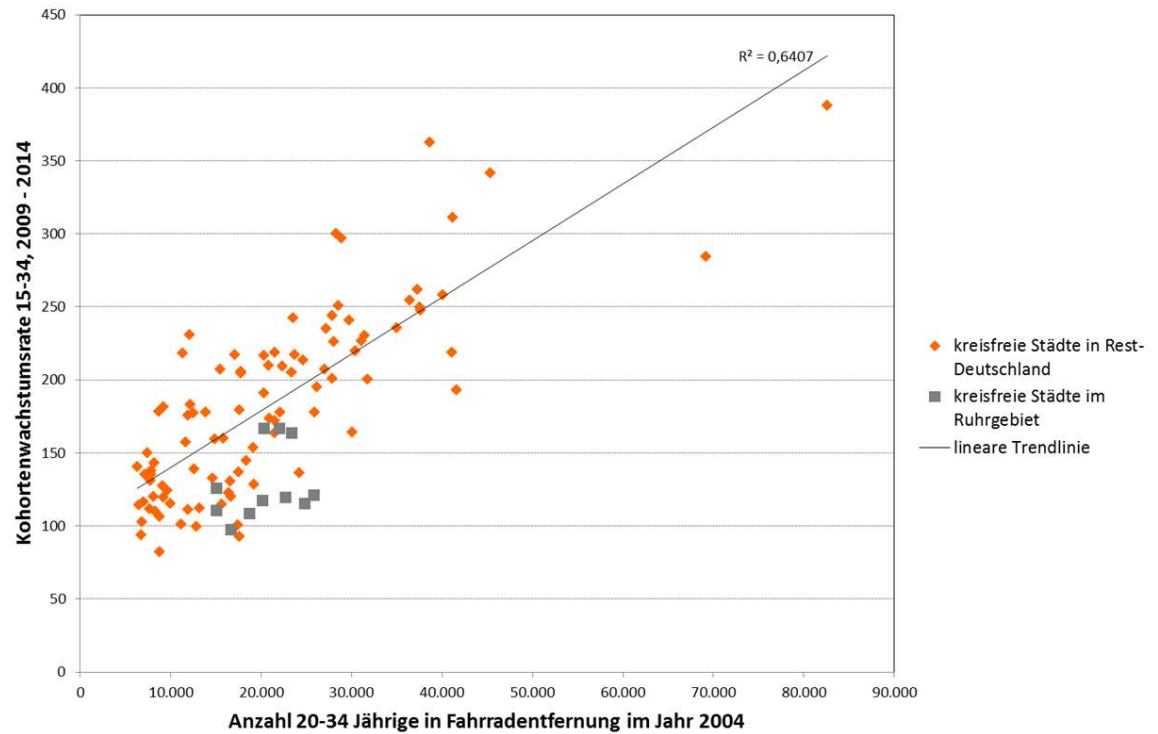


2014



Fahrradentfernung und Kohortenwachstumsrate

Anzahl junger Menschen in Fahrradentfernung im Jahre 2004 (!) und Kohortenwachstumsrate 2009 bis 2014



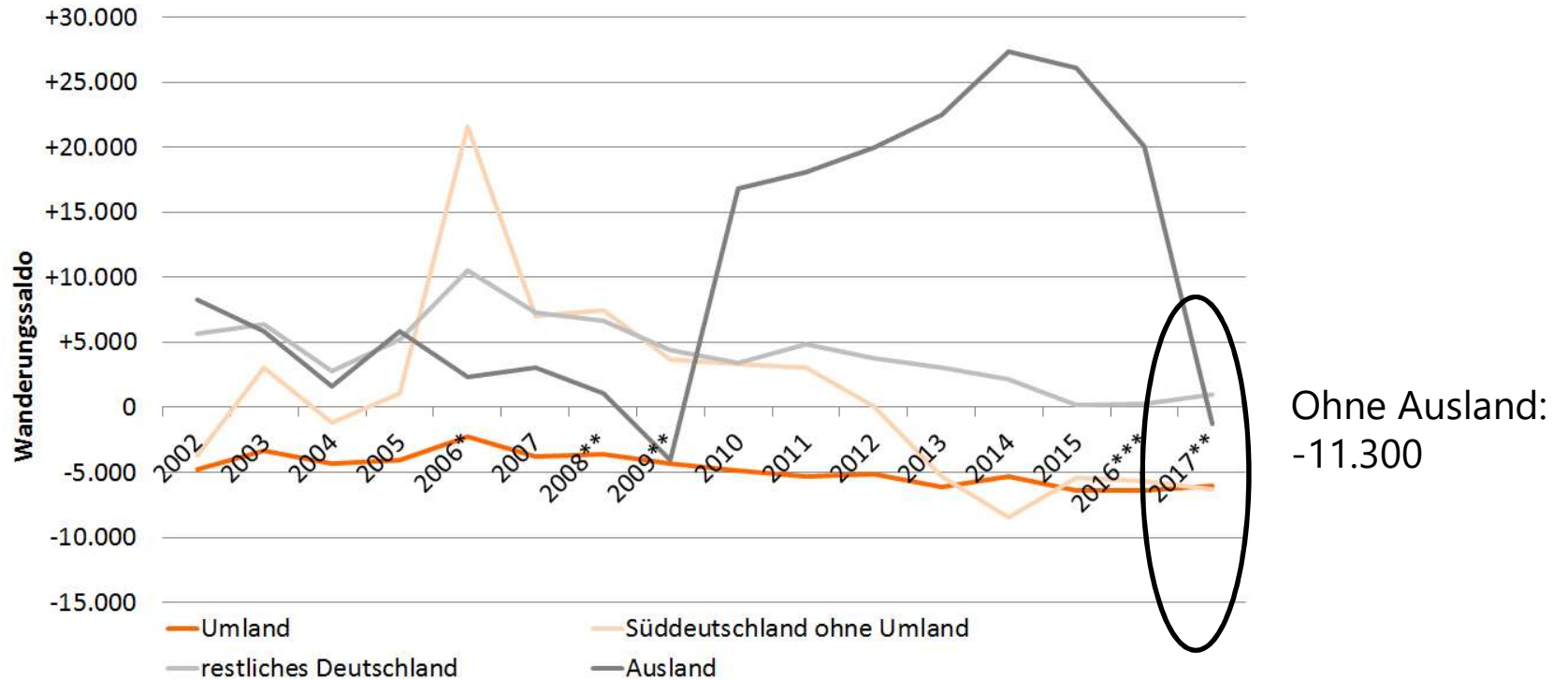
Spekulation über zukünftige Entwicklung – Teil 1

- 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 – Teil 2

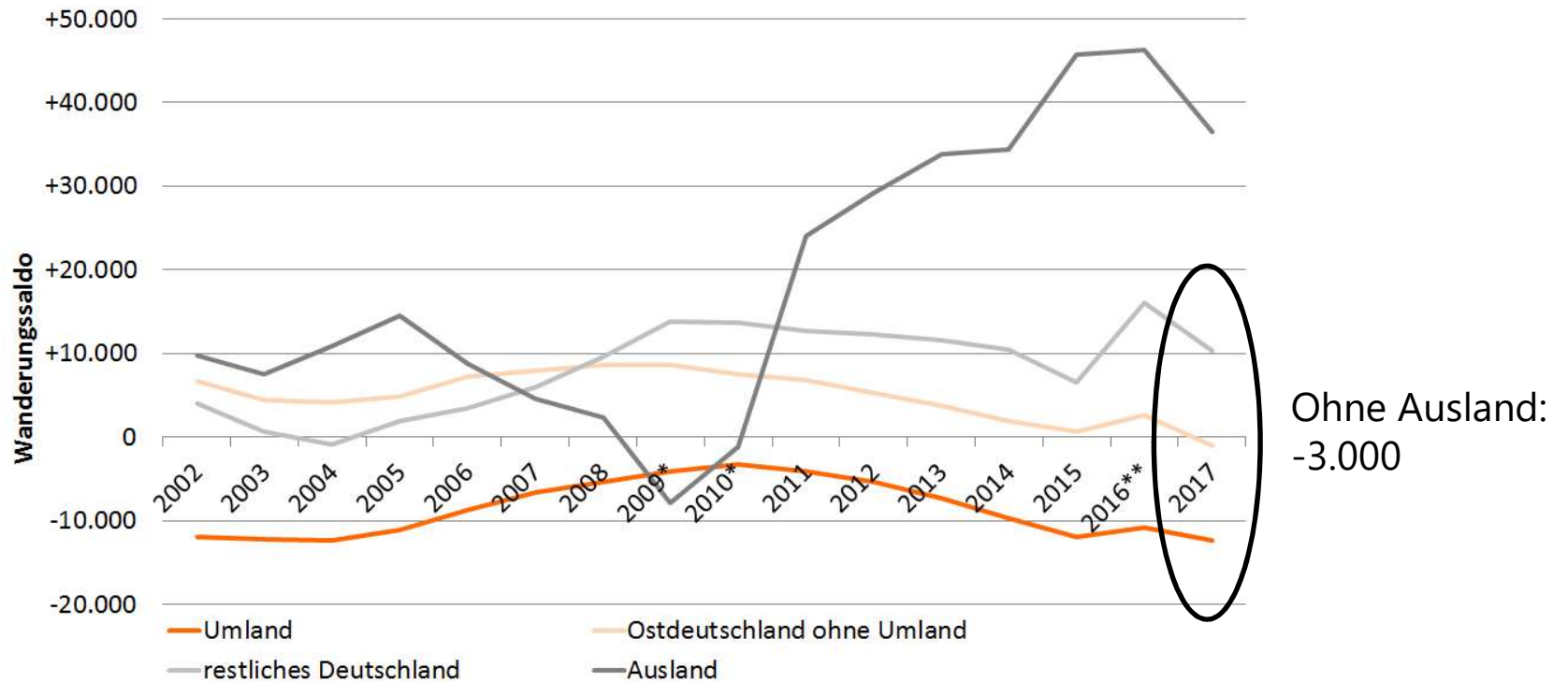
- Aber:
 - Schwarmstädte werden teuer !
 - Wo ist die Wirkung der relativen Preise ?
- Tatsächlich lässt sich diese Wirkung für Berlin und München in den letzten Jahren zeigen!
- München und Berlin sind Verlierer in der Binnenwanderung geworden!

Wanderungssaldo München



* Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer. ** Verzerrung des Außenwanderungssaldos durch Registerbereinigungen.
 *** u.a. methodischer Änderungen - nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Wanderungssaldo Berlin

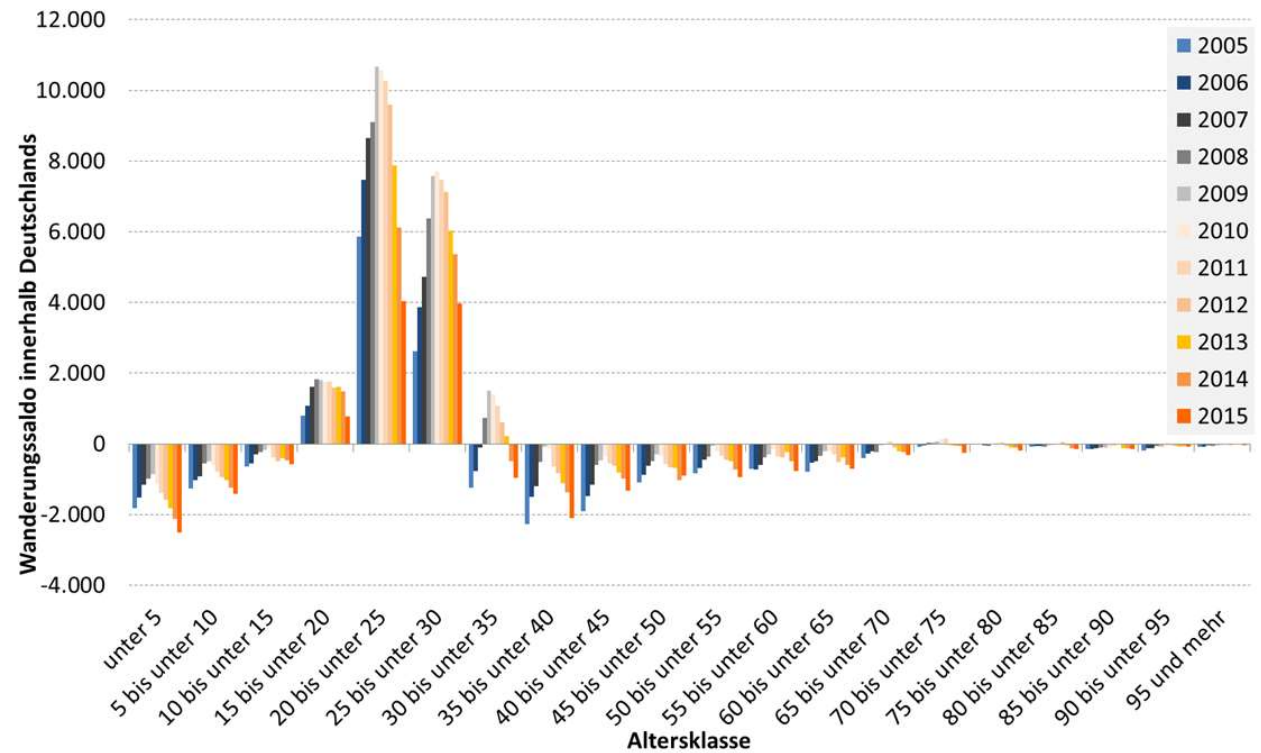


* Verzerrung des Außenwanderungssaldos in 2009 und 2010 durch eine Registerbereinigung.

** u.a. methodischer Änderungen - nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

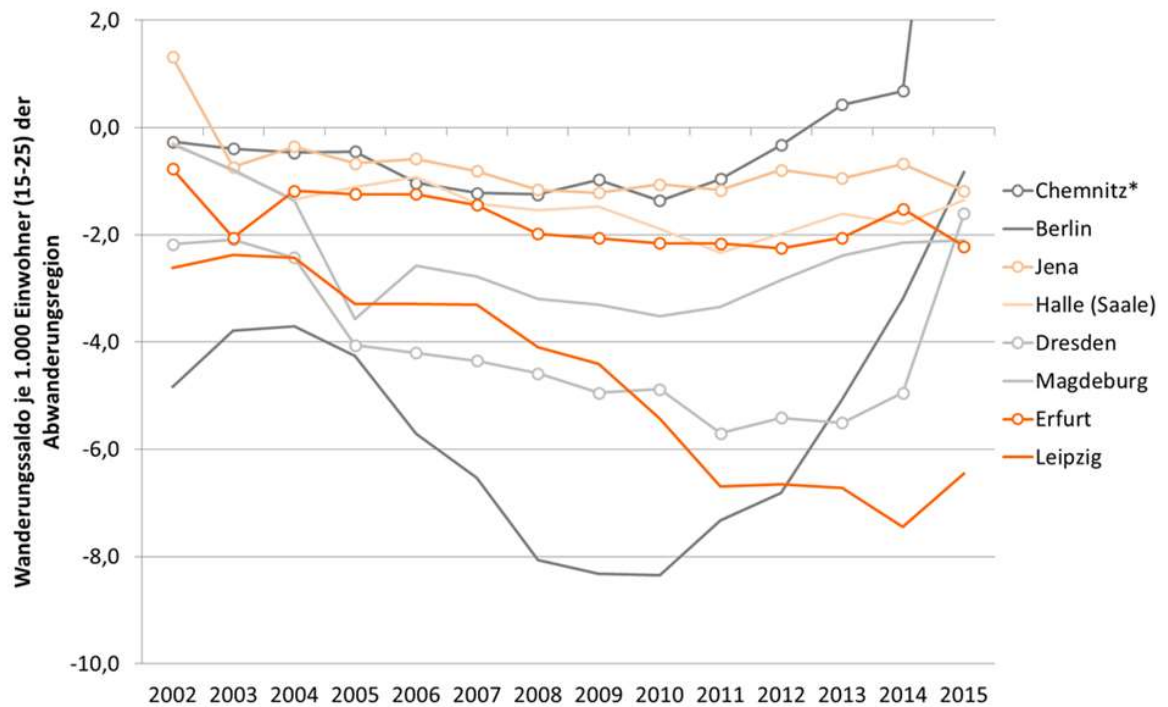
Wanderungssaldo Berlin nach Altersklassen

- Die Jungen bleiben weg!
- Die nicht mehr ganz jungen aber bleiben in der Region



Wanderungsziele aus ostdeutschen Abwanderungsregionen

Lesehilfe: Die Abbildung ist aus der Sicht der Abwanderungskreise zu lesen, daher sind die Werte negativ. Die ostdeutschen Abwanderungskreise haben demnach in der Summe in den Jahren 2008 bis 2010 ca. acht Personen pro 1.000 Einwohner der Altersklasse 15 bis 25 in Richtung Berlin verloren.



*Verzerrung der Wanderungssaldi wegen Erstaufnahmeeinrichtung.

Folgerungen für Bund und Länder

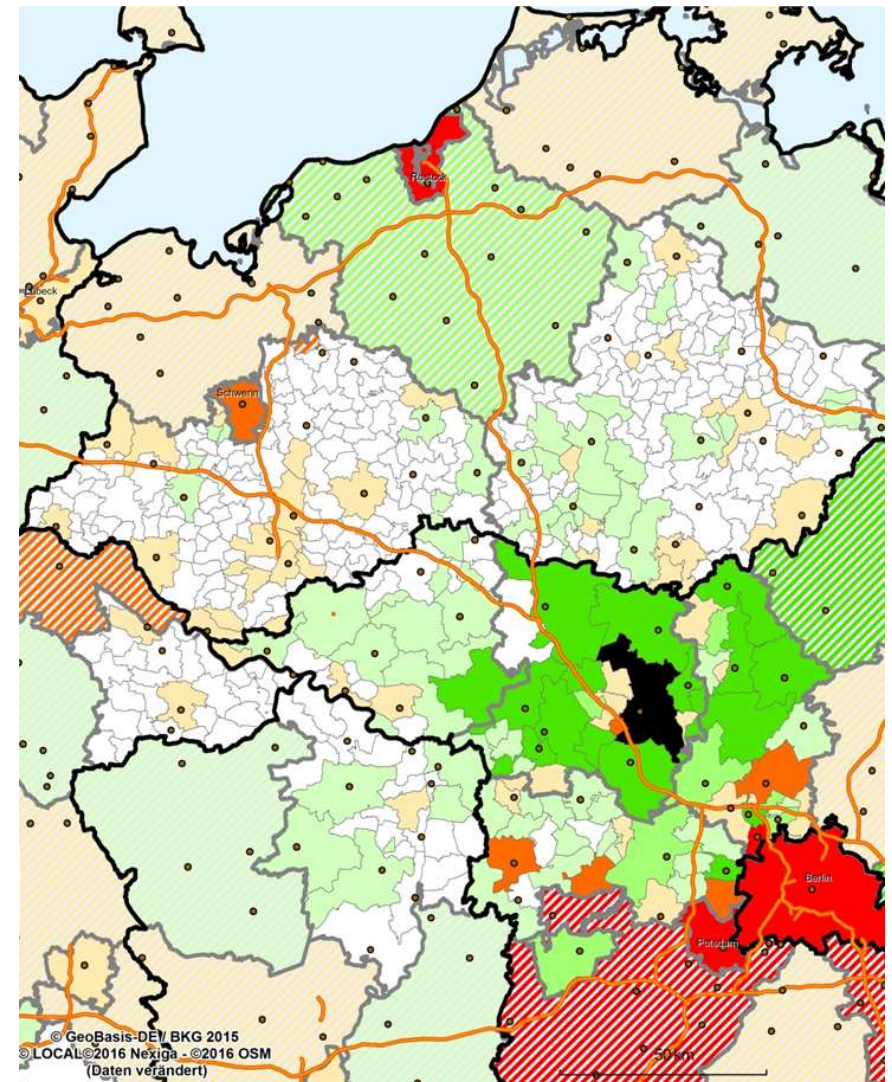
- Umzug in Schwarmstadt bringt zwei Probleme: Zu wenig „Stadt“ in Schwarmstadt, zu viel in schrumpfenden Kreisen
- Priorität muss Erhaltung bzw. Erhöhung der Attraktivität der schrumpfenden Kreise haben, nicht Bewältigung der Wohnungsengpässe der wenigen Schwarmstädte
- Keine Wachstumsförderung für Schwarmstädte !
- Dekonzentrationspolitik
- Lasst die relativen Preise laufen

Wanderungssaldo

2011 bis 2015 pro Tsd. Einwohner der
Gemeinde Neuruppin p.a.

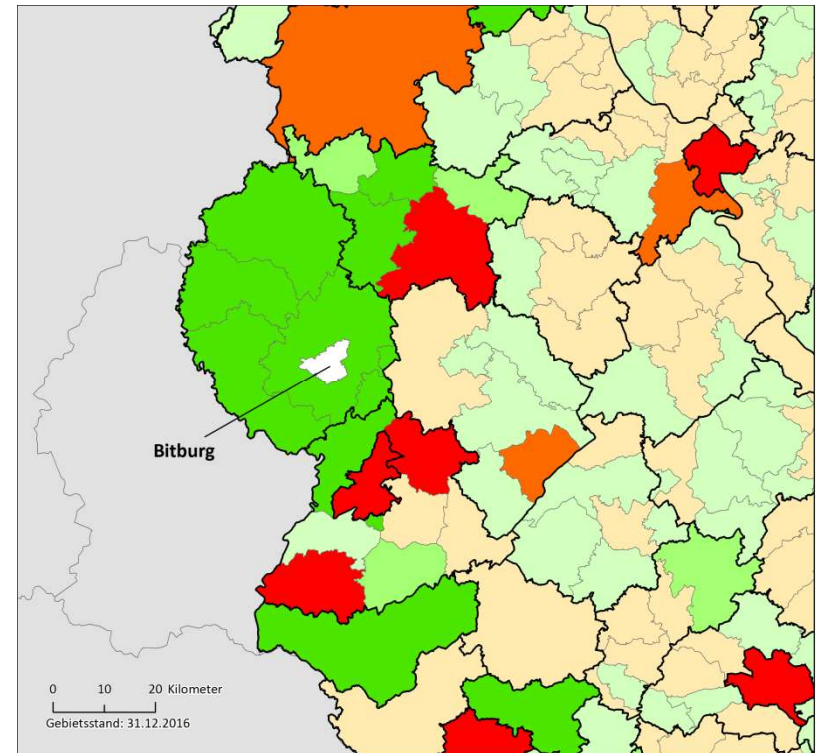


31 | Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches
Informationssystem Berlin Brandenburg, eigene Berechnungen



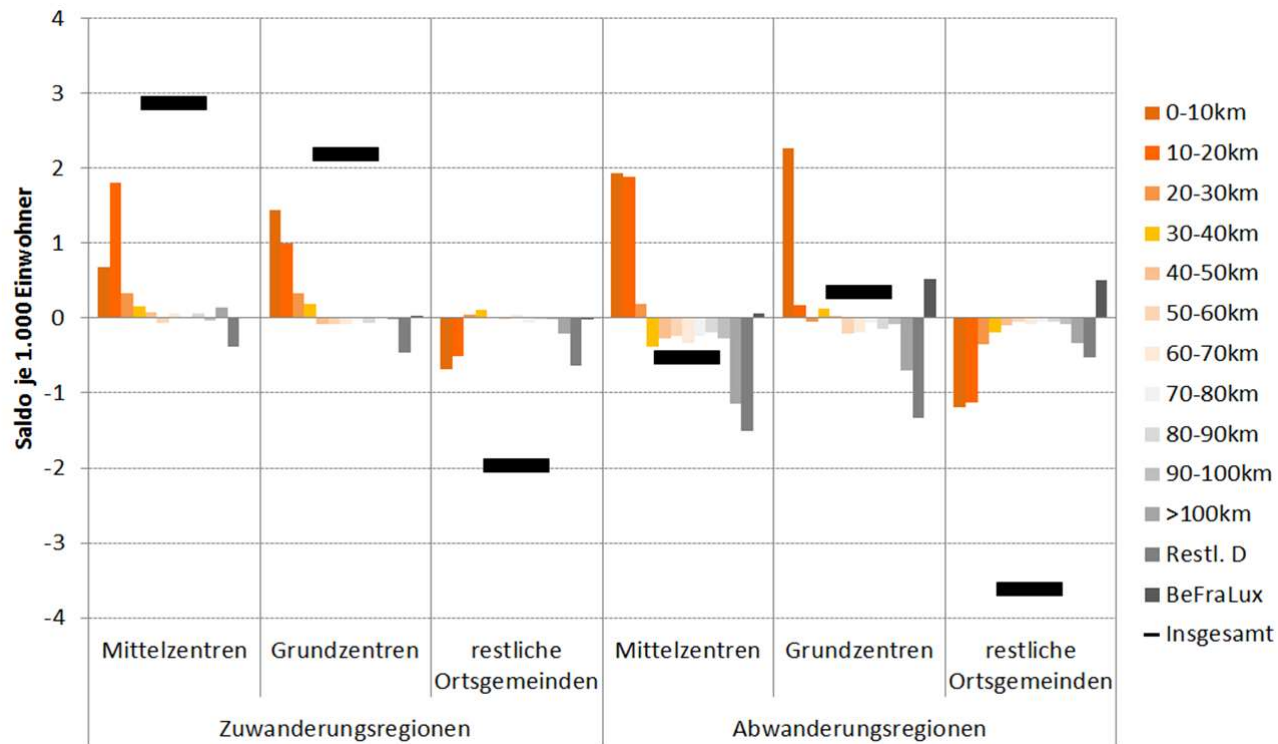
Aber auch Konzentration auf kleinerer Ebene !

Wanderungssaldo 2011 bis 2015 pro Tsd. Einwohner der Gemeinde Neuruppin p.a.



Wanderungssaldo nach Entfernung, Rheinland-Pfalz

2011 - 2015



Studie „Haltefaktoren im ländlichen Raum“

- n Arbeit – gegen Ende
- Haltefaktoren sind sehr, sehr unterschiedlich in Bezug auf ...
 - Alter
 - Nah- / Fernwanderung

- Aber es geht in Richtung:

Lebensqualität am Wohnort ist wichtigster Haltefaktor

- Schöne Wohnung/Haus in attraktiver, lebendiger Umgebung mit vielfältiger Versorgung (je nach Altersgruppe unterschiedlich)
- Hart Fakts (Hochschule, Arbeitsmarkt, Pflegeheim) für einzelne Altersklassen „hilfreich“

Was kann eine Kommune machen?

- Wohnwünsche für alle Altersgruppen und Haushaltstypen erfüllen (notwendig, aber nicht hinreichend)
- Lebendiger, schöner, attraktiver Ort (Stadt?)
- „Wir treffen uns in der Stadt!“ muss eine klare Ortsangabe sein
- Zentraler Platz als „Gute Stube“, als Bezugspunkt der ganzen Region
- Anziehungspunkt für Bewohner und Besucher
- Zentrum hat Funktion als zentraler Handels-, Kommunikation- und Begegnungsraum behalten

Merkmale lebendiger Zentren

- Folge jahrzehntelanger Pflege der Innenstadt
- Stadtentwicklung wurde immer vom Zentrum aus gedacht
- Investitionsbereitschaften wurden stets zur Stärkung der Innenstadt genutzt
- Verlockungen des Alltags:
 - Verkehrsberuhigung vs. Einzelhandel am Stadtrand
 - Lärm vs. Verlagerung von Veranstaltungen an Stadtrand
 - Kein „schnelles“ Nutzen von kurzfristigen Förderprogramme nach dem Windhundverfahren
 - Verzicht auf Vorkaufsrecht bei prominenten Grundstücken, weil Finanzmittel woanders benötigt werden
 - Kein Billigbau aber auch kein „fancy“ Architektentraum, regionale Baukultur stärken
- Attraktivität des öffentlichen Raumes wird von den Bürger als Aufgabe gesehen

Attraktivität als gesellschaftlicher Konsens

Hier: Bad Sooden-Allendorf



Attraktivität als gesellschaftlicher Konsens

Hier: Bad Sooden-Allendorf



Attraktivität als gesellschaftlicher Konsens

Hier: Bad Sooden-Allendorf



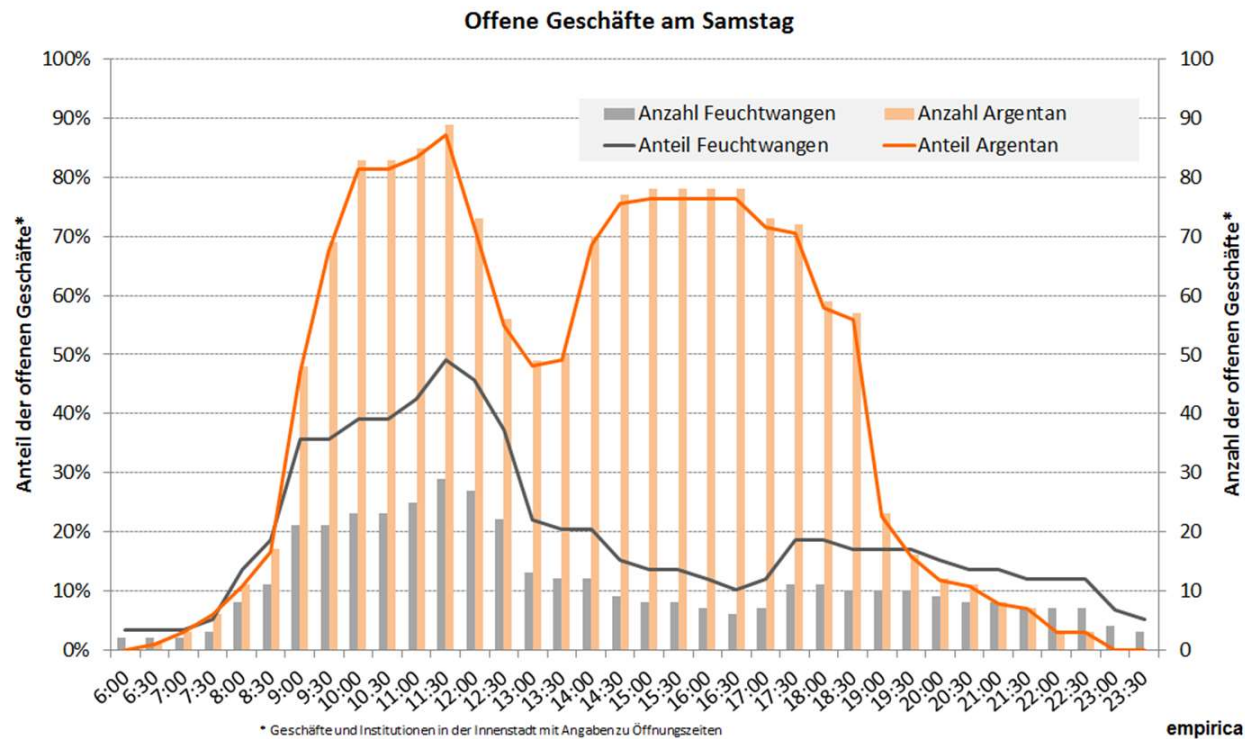
Zentrenstärkung

Hier: Ockenheim, Rheinhessen



Chronogramm

Feuchtwangen (Bayern), Argentan (Frankreich)



Wie Konsens zur Zentrenstärkung erreichen?

- Zentrenstärkung ist Querschnittsaufgabe aller Ressorts
- Leitbildprozess oder integrierte Entwicklungskonzepte könnte helfen
- Chefsache ! Versucht jede Form von Nutzung in Zentrum zu verlagern.
- Reden, reden, reden mit Vereinen, Einzelhändlern, Hauseigentümern, jungen Familien, etc.
- Öffentliche Mittel für Aktivitäten im Zentrum ?

Nicht vergessen – die Konkurrenz ist hart



empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de