

# Schwarmstädte in Deutschland Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland

## Ausgewählte Ergebnisse

### **Auftraggeber:**

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter-  
nehmen**

### **Ansprechpartner:**

Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden

Projektnummer:  
2015001

Datum:  
Oktober 2015

Büro:  
Berlin

## 1. Hintergrund

Der GdW Bundesverband hat empirica beauftragt, eine Studie zum Thema „Schwarmverhalten“ zu erarbeiten. Anlass der Untersuchung war die einfache Frage, warum nach Jahren der Diskussion über den demografischen Wandel, den Rückgang der Bevölkerung und der Wohnungsnachfrage, dem Stadtumbau und dem geförderten Wohnungsabriss, nun plötzlich wieder das Thema Wohnungsknappheit diskutiert werden muss. Dabei haben sich die Rahmendaten nicht wesentlich geändert und die früheren Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen für Deutschland haben sich im Großen und Ganzen bestätigt. Hinzu kommt in jüngster Zeit eine sehr starke Auslandszuwanderung, auch dank der Flüchtlinge.

## 2. Ergebnisse

Die Ursache ist ein neues Wanderungsmuster innerhalb Deutschlands. Dieses neue Wanderungsmuster nennen wir „Schwarmverhalten“. 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. Im Gegensatz zu früher verteilt sich die Bevölkerung damit nicht mehr großräumig um (von Ost nach West), sondern kleinräumlicher – aus Remscheid nach Köln, aus dem Donnersbergkreis nach Mainz, aus der Oberpfalz nach Regensburg und von überallher nach Berlin und München.

Am stärksten vom Schwarmverhalten profitieren Leipzig, München und Frankfurt/Main in denen sich jeder Geburtsjahrgang bei Konstanz des Schwarmverhaltens verdoppeln würde. Dann aber folgen bereits auch kleinere Großstädte wie Landshut, Regensburg, Karlsruhe, Münster oder Heidelberg, während viele große Städte wie Essen oder Dortmund nicht wesentlich gewinnen oder sogar verlieren. Vor allem aber verlieren praktisch alle Landkreise Einwohner.

Die demographische Spaltung des Landes wird getragen von den Jüngeren, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind. Trotzdem ist die Bildungsausweitung – der Anteil der Studienanfänger eines Jahrganges ist von 36% im Jahre 2003 auf 53% im Jahr 2013 gestiegen – nicht der Hauptgrund für das Schwarmverhalten. Zwar führt die Aufnahme eines Studiums meist zu einem Wohnortwechsel in die Hochschulstadt, aber die für die Bildungsausweitung notwendigen Hochschulkapazitäten wurden in den letzten Jahren überwiegend außerhalb der Schwarmstädte aufgebaut. So wurden in Kleve, Wesel oder dem Lahn-Dill-Kreis Hochschulen neu gegründet oder in Landkreisen wie z.B. Schwäbisch-Hall, Uelzen, Gera, Stade oder Soest ausgebaut. In 180 von 402 Landkreisen oder kreisfreien Städten stieg die Zahl der immatrikulierten Studierenden um mindestens 10% an.

Die „Hauptschwärmer“ sind die Berufsanfänger (Altersklasse 25 bis 34 Jahre), die zum einen weiter aus den peripheren ländlichen Räumen abwandern und zum zweiten aus den vielen Hochschulstädten und Kreisen weiter in die Schwarmstädte ziehen. Dieser zweite Schwarm sorgt letztlich für die erhebliche Konzentration der

jungen Menschen in nur vergleichsweise wenigen Städten. Bildhaft gesprochen zieht der junge Mensch erst zum Studium nach Emden, Kaiserlautern oder Greifswald, um nach dem Studium dann weiter nach Leipzig, Köln oder Stuttgart zu ziehen. Zwar gewinnen durch die Berufsanfängerwanderung auch eine Reihe von ländlichen Kreisen wieder Einwohner hinzu, dies reicht aber häufig nicht aus, um die vorhergehenden Verluste auszugleichen. Nach Abschluss der Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung haben 40% der (altersklassengewichteten) Kreise Einwohner verloren. Gewonnen haben in erster Linie die „jungen Schwarmstädte“ und das sehr kräftig. Spitzenreiter ist München – hier werden aus 100 10- bis 15-Jährigen 336 30- bis 34-Jährige. Es folgen Leipzig, Frankfurt, Mannheim, Heidelberg, Darmstadt, Regensburg, Dresden. Insgesamt 29 Städten gelingt es, so viele junge Menschen anzuziehen, dass sich jeder Geburtsjahrgang mindestens verdoppelt. Darunter sind mit Landshut oder Koblenz auch Mittelstädte, während selbst großen Städten wie Dortmund oder Essen, aber auch Bremen oder Bielefeld dies nicht annähernd gelingt.

Die sich anschließenden Wanderungen der höheren Altersgruppen wirken der Konzentration der Bevölkerung auf die Schwarmstädte wieder etwas entgegen, ohne diese aber auch nur annähernd ausgleichen zu können. In der Altersklasse der 35- bis 44-Jährigen bestimmt die altbekannte Suburbanisierung aus den teuren Schwarmstädten weiterhin das Bild. Die manchmal geäußerte Vorstellung, dass in den „öden Vorstädten“ die Nachfrage ausbleibt, ist durch die Empirie nicht gedeckt.

In der Altersklasse der 60- bis 74-Jährigen findet ebenfalls eine durch Wanderungen ausgelöste Verschiebung der Bevölkerung statt. Die Landkreise an der Nord- und Ostseeküste sowie entlang des Alpenrandes gewinnen zwischen fünf und zehn Einwohner je 100 Einwohner der Altersklasse hinzu. Hinzu kommen einige Städte wie Baden-Baden, Potsdam oder Ahrweiler. Hauptverlierer sind die teuren Schwarmstädte, allen voran München, das einen von sechs Einwohnern in dieser Altersklasse verliert. Die manchmal geäußerte Vermutung, dass es gerade auch ältere Personen in die attraktiven Großstädte zieht, wird durch die Empirie nicht gedeckt.

Die Ursache für das starke Schwarmverhalten der Jüngeren ist dabei – eine der zentralen Erkenntnisse der Studie – nicht das Vorhandensein von Arbeitsplätzen. Abgesehen von wenigen Kreisen mit extrem hoher Abwanderung ist vielmehr die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten Jahren mit einer letztlich vergleichbaren Rate gewachsen wie in den Schwarmstädten. Deutlich stärker gewachsen ist in den Schwarmstädten aber die Zahl der dort wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Beschäftigten, die morgens zur Arbeit aus der Stadt hinaus pendeln. Ein Beispiel: Im Saalekreis (Leuna, Merseburg, Schkopau) ist die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 2008 und 2013 um 5,5% gestiegen, die Zahl der vor Ort wohnenden Beschäftigten wuchs aber nur um 0,1%. In der nahe gelegenen Schwarmstadt Leipzig wuchs hingegen die Zahl der Arbeitsplätze zwar um 11,5%, die Zahl der in Leipzig wohnenden Beschäftigten aber wuchs um 19,5%. Dieses Muster zeigt sich in ganz Deutschland und führt zu einer starken Zunahme der Pendlerzahlen. Es ist heute nicht mehr ungewöhnlich in Köln zu wohnen, aber in Hagen zu arbeiten. Oder fast täglich von Berlin nach Wolfsburg zur Arbeit oder nach Frankfurt (Oder) in die Vorlesung zu pendeln. Hauptsache man wohnt in einer lebendigen, vitalen, urbanen Stadt. Dies beschreibt den Kern des Schwarmverhaltens: ein starker Bedeutungszuwachs der

Wohnortqualität für den auch weite Pendelentfernungen in Kauf genommen werden.

Der Beginn dieser deutlichen Verhaltensänderung lässt sich sehr genau terminieren. Die ersten „Schwärmer“ waren die Geburtsjahrgänge Mitte der 1970er Jahre, die jetzt etwa 40 Jahre alt sind. Dies deutet auf die Ursache für die Verhaltensänderung hin: den Pillenknick. Die Geburtsjahrgänge Mitte der 1970er Jahre waren die erste nur noch schwach besetzte Generation, die sich nun „zusammenrottet“. Erst durch die Zusammenrottung gelingt es ihnen, eine Umgebung zu schaffen, die ihnen das bietet was sie sich wünschen: Kneipen, Clubs und Restaurants aber vor allem genügend potentielle Freunde in Fahrradentfernung.

Eine solche „Zusammenrottung“ ist selbstverstärkend. Mit jedem Umzug aus Höxter nach Münster sinkt die Attraktivität Höxters und steigt die Attraktivität Münsters. Zudem nimmt die Zahl der jungen Menschen stetig weiter ab, sodass sie sich in Zukunft noch stärker konzentrieren müssen als bisher. Dies aber bedeutet, dass Städte existieren müssen, die in Zukunft wieder schrumpfen werden. Derzeit profitiert fast jede Stadt auf der einen Seite von einer Zuwanderung aus dem eigenen Hinterland und verliert auf der anderen Seite in Richtung der echten Schwarmstädte. Auch wenn der Saldo aktuell positiv ist, kann dieses Muster aus dem einfachen Grund nicht dauerhaft bestehen bleiben, weil das eigene Hinterland sich entleert. Entsprechend sollten aktuelle – insbesondere hohe – Wanderungsgewinne nicht fortgeschrieben werden, wenn der Großteil der Zuwanderung nur aus kleinen Gebieten kommt. Dies ist zum Beispiel in Städten wie Rostock, Straubing, Kaiserlautern oder Dresden der Fall.

Warum aber eine Stadt zur Schwarmstadt geworden ist, eine andere aber nicht, bleibt letztlich unklar. Die Anwesenheit einer Universität dürfte notwendig sein, ist aber nicht hinreichend. Städte wie Kaiserslautern, Frankfurt/Oder, Bochum oder Bielefeld verfügen über eine – relativ zur Stadt – große Universität, sind aber keine Schwarmstädte. Wahrscheinlich ist es eine Kombination aus der baulichen Attraktivität einerseits und einer „Unique Selling Position“, d.h. die Schwarmstadt hat einen Ruf und steht für etwas.

Die Folgen dieses Schwarmverhaltens liegen auf der Hand. In den Schwarmstädten steigen die Mieten, in den anderen Regionen stagnieren oder fallen sie. In den Schwarmstädten müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In allen anderen Regionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spaltet sich demografisch.

### 3. Ergebnisse

Die Politik des Bundes und der Länder sollte dieser demographischen Spaltung des Landes entgegenwirken. Derzeit liegt der Fokus viel zu stark auf den Schwarmstädten und verstärkt damit das Schwarmverhalten. Die Mietpreisbremse nimmt den ausblutenden Regionen ihr wichtigstes Argument: gute Wohnungen zu niedrigeren Preisen. Eine entsprechende schwarmverstärkende Wirkung hat grundsätzlich auch

---

jede wie auch immer ausformulierte Förderung des Neubaus, soweit dieser über die in den Schwarmstädten selbst entstehende und aus dem Ausland induzierte Wohnungsnachfrage hinausgeht.

Die grundlegende Strategie des Bundes und der Länder muss es vielmehr sein, in den ausblutenden Regionen lebendige Zentren zu erhalten, die der gewachsenen Bedeutung der Wohnortattraktivität gerecht wird. Auf diese ist die Aufmerksamkeit zu fokussieren, sind Fördermittel zu konzentrieren und öffentliche wie private Investitionen zu lenken, sodass dort die hinreichende Dichte an „jungen Menschen“ und an Angeboten entsteht. Angesichts des beschleunigten Einwohnerrückgangs wird es nicht möglich sein, in mehreren Zentren attraktive Wohnortbedingungen zu erhalten. Hier ist die Politik gefordert, die entsprechenden Zentren zu bestimmen. Dies ist der zentrale Konflikt, da eine Konzentration auf ein Zentrum in der Umkehrung bedeutet, dass die übrigen Dörfer und Städte geschwächt würden.