

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland

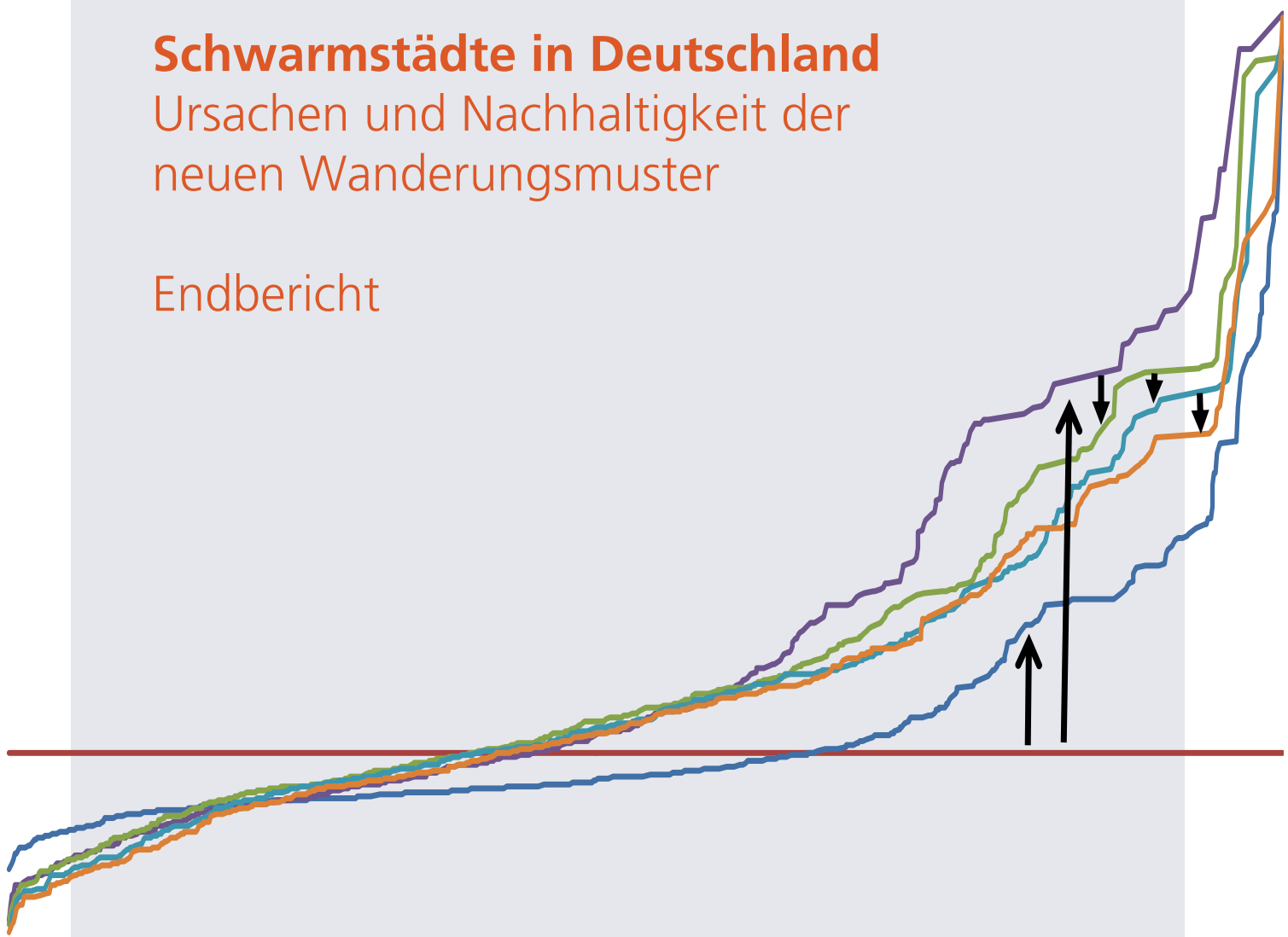


## GdW Studie

### Schwarmstädte in Deutschland

Ursachen und Nachhaltigkeit der  
neuen Wanderungsmuster

Endbericht



Erstellt durch

**empirica**

Forschung und Beratung



Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5501611  
Telefax: +32 2 5035607  
mail@gdw.de  
www.gdw.de

© GdW 2015

Verfasser:  
Prof. Dr. Harald Simons  
Lukas Weiden  
empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Telefon: +49 30 88 47 95-0  
Telefax: +49 30 88 47 95-17  
berlin@empirica-institut.de  
www.empirica-institut.de

Diese Studie ist zum Preis von  
25 EUR zuzüglich Versandkosten  
zu beziehen bei:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Postfach 330755  
14177 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-163  
Telefax: +49 30 82403-179  
bestellung@gdw.de

# **Schwarmstädte in Deutschland**

Ursachen und Nachhaltigkeit  
der neuen Wandlungsmuster

Endbericht

erstellt durch:

Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden  
empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin

Oktober 2015



---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Umverteilung der Bevölkerung innerhalb Deutschlands.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Schwarmverhalten .....</b>	<b>4</b>
3.1	Schwarmverhalten nach Alter .....	11
3.1.1	Ausbildungswanderung .....	12
3.1.2	Berufsanfängerwanderung .....	14
3.1.3	Settlementwanderung.....	18
3.1.4	Mittelalterwanderung .....	21
3.1.5	Altenwanderung .....	23
3.1.6	Vergleich und Bewertung der Wanderungsströme .....	26
3.2	Neuigkeit des Schwarmverhaltens.....	30
3.3	Ursachen des Schwarmverhaltens .....	35
3.3.1	Auslandszuwanderung.....	35
3.3.2	Anstieg der Studierendenquote.....	38
3.3.3	Arbeitsplätze und Wirtschaftsentwicklung .....	42
3.3.4	Pillenknicke und Bevölkerungsdichte – Zusammenrottung .....	48
3.3.5	Einfluss der Konjunktur .....	51
<b>4.</b>	<b>Nachhaltigkeit des Schwarmverhaltens .....</b>	<b>51</b>
4.1	Binnenwanderung, Quell- und Zielgebiete der Schwarmwanderung .....	53
4.2	Was macht eine Stadt zur Schwarmstadt?.....	61
<b>5.</b>	<b>Schwarmverhalten und Wohnungsmarkt .....</b>	<b>63</b>
<b>6.</b>	<b>Folgerungen .....</b>	<b>67</b>
6.1	Folgerungen für die Bundespolitik.....	68
6.2	Folgerungen für die Landespolitik .....	70
6.3	Folgerungen für schrumpfende Regionen .....	72
6.4	Folgerungen für die Schwarmstädte .....	75
	<b>ANHANG .....</b>	<b>78</b>

---



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles