

## Schwarmstädte

### 1

#### **Definition Schwarmstädte: Auszug aus GdW Jahresstatistik 2016**

„Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017“ | Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, November 2016

### 2

#### **Auszug aus**

„Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt - Kurzfassung“, Prof. Dr. Harald Simons Berlin, et al. August 2017, Berlin

### 3

#### **Liste: Junge Schwarmstädte in Deutschland, 2015**

(Tabelle aus dem Bericht: „Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt“ - Prof. Dr. Harald Simons Berlin, et al. August 2017, Berlin )

### 4

#### **Portfolio von Vonovia befindet sich zum Großteil in Schwarmstädten**

Graphik – basierend auf den Jungen Schwarmstädten aus Veröffentlichung 2017

## 1

**Definition Schwarmstädte: Auszug aus GdW Jahresstatistik 2016**

„Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017“ | Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, November 2016

Die vom GdW zusammen mit den Regionalverbänden beauftragte Studie "Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster"<sup>1</sup> leistet erstmals eine umfassende qualitative Gesamtschau der Binnenumzüge in Deutschland, betrachtet das Wanderungsverhalten verschiedener Altersgruppen und fragt nach der Nachhaltigkeit sowie den Ursachen dieser neuen Wanderungsmuster.

Auch methodisch geht die Studie neue Wege. Anders als bei herkömmlichen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen, auf deren Grundlage die quantitativen Anforderungen an die Wohnungsmärkte beschrieben werden, analysiert die Studie "Schwarmstädte" das Wanderungsgeschehen durch eine Kohortenanalyse. Dabei wird die Binnenwanderung anhand des Verhaltens bestimmter Geburtsjahrgänge beobachtet. Es wird also nicht untersucht, wie viele Personen im Alter von 20 bis 25 Jahren heute im Vergleich zu vor fünf Jahren in einer Stadt leben, sondern wie viele Personen zum Beispiel des Geburtsjahrgangs 1989–1993 heute im Vergleich zu vor fünf Jahren in dieser Stadt leben. Die Zu- und Abnahme wird bereinigt um die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die aufgrund der altersspezifischen Sterberaten geschätzt wird. Das Ergebnis beschreibt dann ausschließlich die Veränderung der Geburtsjahrgangsstärke, die durch Wanderungen verursacht ist. Die so ermittelte "Kohortenwachstumsrate" kann als ein Maß für die Attraktivität einer Stadt, einer Region interpretiert werden. Die Kohortenwachstumsrate entspricht dabei keineswegs der Wachstumsrate der Bevölkerung. Das Bevölkerungswachstum ist nicht zwingend dort hoch, wo die Kohortenwachstumsrate hoch ist. Beide können sich sogar gegenläufig entwickeln.

Ein zentrales Ergebnis dieser neuen Analyseperspektive lautet: Während etwa 30 "Schwarmstädte" in Deutschland überdurchschnittlich von der Binnenwanderung profitieren, verlieren praktisch alle Landkreise im ländlichen Raum Einwohner.

Die demografische Spaltung des Landes wird getragen von den Jüngeren, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind, insbesondere den Berufsanfängern (Altersklasse 25 bis 34 Jahre). Nach Abschluss der Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung haben 40 % der Kreise Einwohnerverloren.

---

<sup>1</sup> empirica AG (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster. Berlin.

## 2

**Auszug aus  
„Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen  
Wohnungsmarkt - Kurzfassung“, Prof. Dr. Harald Simons Berlin, et al.  
August 2017, Berlin**

### **Stabiles Schwarmverhalten und neue Schwarmstädte**

---

Deutschland spaltet sich demografisch. Die Konzentration junger Menschen in ausgesuchten Schwarmstädten war die Ursache für das starke Wachstum von Schwarmstädten wie Leipzig, Regensburg oder Mainz in den letzten 10 Jahren und das gleichzeitige Schrumpfen fast aller anderen Regionen. Verfolgt man z. B. die Geburtsjahrgänge 1986 bis 1991 über die Zeit, zeigt sich die enorme Wucht des Schwarmverhaltens. Als 10- bis 14-Jährige im Jahr 2000 wohnten nur 14 % von ihnen in einer der 30 Schwarmstädte. 15 Jahre später, nun 25 bis 29 Jahre alt, waren es 26 %.

Dabei wandern die jungen Menschen im Saldo nicht mehr weit. Die großräumlichen Bevölkerungsverschiebungen von Ost- nach West- und von Nord- nach Süddeutschland haben sich eingeebnet. Die Wanderungssalden zwischen den Großregionen Nord-, Ost-, West- und Süddeutschland sind seit einigen Jahren ausgeglichen.

Vorherrschend ist seit etwa 10 Jahren ein eher regionales Wanderungsmuster. Die nachwachsenden jungen Menschen verlassen den ländlichen Raum und unattraktive Städte und schwärmen im Saldo in eine der nahegelegenen rund 30 Schwarmstädte. Der Prignitzer wandert nach Rostock, der Nordhesse nach Frankfurt, der Oberpfälzer nach Regensburg. Im Ergebnis liegen Zu- und Abwanderung häufig sehr nahe beieinander, wie z. B. Remscheid und Köln, Frankfurt/Oder und Berlin, Gera und Jena, Salzgitter und Braunschweig.

In den letzten zwei bis drei Jahren wird diese Entwicklung zwar durch die hohe Zahl an Zuwanderern aus dem Ausland überlagert. Ohne Berücksichtigung der Flüchtlinge, die nahezu gleichmäßig auf Deutschland verteilt werden, zeigt sich aber auch am aktuellen Rand kein Abschwächen des Schwarmverhaltens. Der Bevölkerungsanteil (25- bis 29-Jährige, deutsche Staatsbürger) der Abwanderungsregionen ist auch zuletzt zwischen 2013 und 2015 weiter von 39,8 % auf 39,5 % gesunken.

Immerhin aber scheint die bislang zunehmende Konzentration der jungen Bevölkerung auf wenige Schwarmstädte insofern etwas aufzuweichen, als dass einige neue Schwarmstädte aufgetaucht sind<sup>1</sup>. Dies sind vor allem kleinere Großstädte in Ost- und Süddeutschland wie Magdeburg, Erfurt, Passau oder Fürth.

---

<sup>1</sup> Definition Schwarmstädte: Bislang wurden Städte als Schwarmstädte klassifiziert, wenn ihre Kohortenwachstumsrate über 200 lag, d.h. wenn sich durch Zuwanderung die Zahl der Einwohner eines Geburtsjahrganges in einer Stadt bis zum Alter von 35 Jahren mindestens verdoppelte. Durch die starke Auslandszuwanderung, insbesondere von Flüchtlingen, gelingt dies aktuell deutlich mehr Städten als zuvor. Um diesen Einmaleffekt zu berücksichtigen, wurde der Schwellenwert für eine Schwarmstadt von 200 auf 224 erhöht. Diese Erhöhung entspricht der Erhöhung der bundesweiten Kohortenwachstumsrate von 218 in 2013 auf 242 in 2015.

3

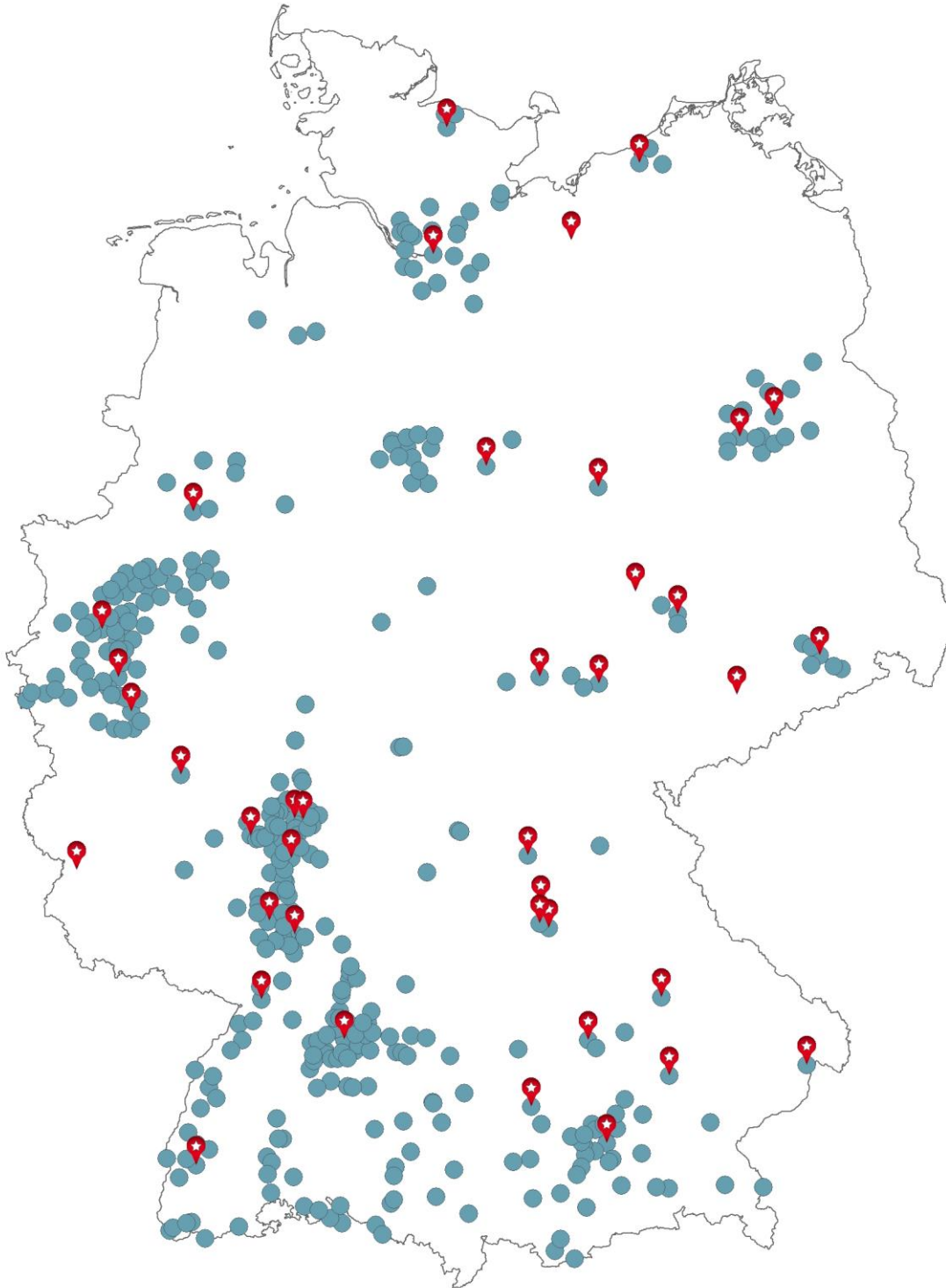
**Stand 2015: Liste der jungen Schwarmstädte in Deutschland (Kohortenwachstumsrate 15 bis 34)**



(Tabelle aus der Studie: "Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt" - Prof. Dr. Harald Simons et al. Berlin, August 2017)

	Kohortenwachstumsrate 15-34		Veränderung 2013-2015
	2013	2015	
<b>Schwarmstädte 2013</b>			
Leipzig	325	479	+154
Frankfurt a.m.	325	374	+49
München	336	366	+30
Trier	203	343	+141
Darmstadt	287	336	+50
Regensburg	277	331	+54
Heidelberg	287	329	+42
Dresden	271	321	+50
Karlsruhe	271	292	+21
Stuttgart	247	291	+44
Jena	231	282	+52
Münster	241	279	+37
Düsseldorf	242	276	+35
Freiburg	258	276	+18
Landshut	206	272	+66
Mainz	235	270	+35
Halle (Saale)	205	266	+61
Mannheim	213	264	+51
Offenbach a.M.	232	259	+27
Köln	236	258	+22
Augsburg	205	257	+52
Kiel	231	253	+22
Nürnberg	211	252	+41
Berlin	223	251	+28
Rostock	207	250	+43
Koblenz	206	246	+40
Braunschweig	218	245	+27
Erlangen	209	238	+30
Hamburg	209	234	+25
Bonn	210	225	+15
<b>Neue Schwarmstädte</b>			
Chemnitz	171	267	+96
Magdeburg	191	258	+67
Schwerin	121	256	+135
Passau	181	251	+70
Bamberg	186	242	+56
Erfurt	181	236	+54
Potsdam	193	230	+36
Fürth	193	228	+35
Ingolstadt	193	225	+32

4

Portfolio von Vonovia befindet sich zum Großteil in Schwarmstädten



-  Schwarmstädte
-  Vonovia Standort, strategisches Portfolio