

# Schwarmverhalten, Reurbanisierung und Suburbanisierung

Harald Simons  
Lukas Weiden

*Seit mehr als 15 Jahren wird die These der Reurbanisierung diskutiert. Als Ursache wird vor allem eine Höherbewertung der städtischen Angebote und Vielfalt vorgebracht, also veränderte Präferenzen der privaten Haushalte. Dieser Beitrag aber widerspricht der These veränderter Präferenzen als Ursache für das Wachstum einiger Städte auf der einen Seite und der Schrumpfung vieler Regionen und einiger Städte auf der anderen Seite. Vielmehr hat sich ein Schwarmverhalten herausgebildet, das auf den Einbruch der Geburten Anfang der 1970er-Jahre und damit auf veränderte Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Dies ist weit gravierender als eine Präferenzveränderung. Präferenzen könnten sich wieder wandeln, die demografischen Rahmenbedingungen aber nicht.*

## Schwarmverhalten junger Menschen

Der Begriff des Schwarmverhaltens und der Schwarmstädte soll bildhaft verdeutlichen, dass die Reurbanisierung tatsächlich einer Konzentration auf einige ausgesuchte Städte entspricht. Aus allen Landesteilen steigen einige Vögel auf, bilden einen Schwarm, der sich in einzelnen Städten und dort in einzelnen Stadtvierteln niederlässt, wo sie für steigende Mieten sorgen. Dieser Artikel baut auf der Studie „Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandermuster“ auf, die empirica im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) erarbeitet hat (Simons/Weiden 2015).

Um Schwarmstädte und Schwarmverlierer zu identifizieren, wurde in der zugrunde liegenden Studie ein neues Maß entwickelt, die Kohortenwachstumsrate (siehe Exkurs). Dies war notwendig, da althergebrachte Bevölkerungsmaße wie Abwanderungsraten oder Veränderungsrate der Bevölkerungszahl stark durch die Altersschichtungen und damit durch längst abgeschlossene Veränderungen dominiert werden und die aktuellen Veränderungen daher nur unzureichend aufzeigen. Die Altersschichtung gleicht aufgrund der schnellen Abfolge von Geburtenboom (Baby-Boomer, Honecker-Buckel) und Geburteneinbruch (Pillenknicke, Wendeknicke) sowie früheren Wanderungsbewegungen (Ost-West, Nord-Süd) insbesondere auf regionaler Ebene

der berühmten „Wettertanne“ (nach Bevölkerungsstatistiker Paul Flaskämper). Da Wanderungen aber stark altersselektiv sind, kann ein sinkender oder wachsender Wanderungsverlust auch auf eine veränderte Altersschichtung zurückzuführen sein. Die Abwanderung in einigen Regionen sinkt derzeit einfach aus dem Grund, dass nur noch wenige Wanderungswillige da sind. Dies kann jedoch nicht als eine Verhaltensveränderung interpretiert werden.

Die Verwendung von altersspezifischen Wanderungssaldoraten, wie dies Bucher/Schlomer (2012) taten, würde dieses Problem zwar lösen. Dann aber ließe sich die Gesamtwirkung nicht mehr mit einer Maßzahl bewerten. Wie wäre es zu interpretieren, wenn in der Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen eine Abwanderungsrate von 4 % und in der Altersgruppe von 30 bis 39 Jahren eine Zuwanderungsrate von 2 % vorliegen würde? Wäre die höhere Altersklasse doppelt so stark besetzt, würde sich der gesamte Wanderungssaldo ausgleichen. Wären hingegen beide Altersklassen gleich stark, dann nicht. Und wie würde der Wanderungssaldo in einem Jahrzehnt aussehen, wenn die schwach besetzte Generation der heute 20- bis 29-Jährigen zehn Jahre älter ist? Um die Stärke der Ab- und Zuwanderung vollständig zu bewerten, müssten die verschiedenen Abwanderungsraten somit in einer noch zu spezifizierenden Form gewichtet werden. Die Kohortenwachstumsrate leistet genau dies, hat aber darüber hinaus zwei weitere Vorteile. Zum einen muss

---

**Prof. Dr. Harald Simons**  
ist Mitglied des Vorstandes der empirica ag und Professor für Mikroökonomie an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig (HTWK).  
simons@empirica-institut.de

**Lukas Weiden**  
ist Diplom-Volkswirt und wissenschaftlicher Mitarbeiter der empirica ag.  
weiden@empirica-institut.de

### Exkurs: Anmerkungen zur Kohortenwachstumsrate

Die Kohortenwachstumsrate (KWR) basiert auf folgender Idee: Wenn im Jahre 2008 an einem Ort hundert 20- bis 24-Jährige lebten, dann müssten dort im Jahre 2013 auch hundert 25- bis 29-Jährige leben. Sind es mehr, sind welche im Saldo zugewandert, sind es weniger, dann sind welche abgewandert\*. Entsprechendes wird dann für jede 5-Jahres-Altersklasse (= Kohorte) berechnet, wobei jeweils die Zahl der Gestorbenen kontrolliert wird. Die einzelnen Veränderungsdaten werden anschließend durch Multiplikation kumuliert. Dies kann dabei ebenso über alle Altersklassen (KWR 15–74) erfolgen wie über einzelne Abschnitte des Lebenszyklus (KWR 15–24 oder KWR 60–74). Im Ergebnis liegt eine Maßzahl vor, die die verschiedenen Wanderungsströme in nur einem Wert verdichtet. Dieser lässt sich wie folgt interpretieren: „Wenn sich die heute jeweils nachrückenden Kohorten so verhalten wie ihre Vorgänger (also z. B. 20 % abwandern), dann werden bis zum Alter von x Jahren y % abgewandert sein.“ Eine KWR von 100 bedeutet keine Veränderung, eine KWR von über 100 einen Gewinn und von unter 100 einen Verlust an Einwohnern.

Technisch wird mit dieser Vorgehensweise ein Altersquerschnitt als Alterslängsschnitt behandelt – ein Verfahren, das auch bei der Berechnung anderer demografischer Maßzahlen verwendet wird, z. B. bei der totalen Fertilitätsrate (TFR) oder der Lebenserwartung bei Geburt. Entsprechend unterliegt die kumulierte KWR den gleichen Einschränkungen.

Die wichtigste Einschränkung ist dabei, dass die KWR ebenso wie die TFR oder die Lebenserwartung bei Geburt keine Prognose ist, auch wenn sie prognostischen Charakter hat. Aus Altersquerschnitten abgeleitete Maßzahlen müssen stets unterstellen, dass sich das jeweilige Verhalten der Kohorten relativ zueinander nicht verändert. Dies ist aber häufig der Fall. So unterschätzt die TFR aufgrund des steigenden Gebäralters der Mütter (Tempo-Effekt, vgl. Bongaarts/Feeney 2006) die tatsächliche endgültige Kinderzahl je Frau deutlich (ca. 1,5–1,6 statt 1,3–1,4). Ebenso wird regelmäßig die Lebenserwartung bei Geburt unterschätzt, da die Sterbewahrscheinlichkeiten von Geburtsjahrgängen aus den 1920er-Jahren den heute Geborenen zugerechnet wird.

Insbesondere Zeitpunkteffekte können sich stark auf entsprechende Maßzahlen auswirken. Ein einprägsames Beispiel für einen solchen Zeitpunkteffekt liefert Hinde (1998): In der ersten Hälfte der 1960er-Jahre lag die TFR in Japan bei 2,0. Im Jahre 1966 sank sie auf 1,6 und stieg in den Jahren 1967 und 1968 auf 2,2. 1966 war das „Jahr des feurigen Pferdes“, das unglückbringend für neugeborene Mädchen sein sollte. Viele Frauen entschieden sich daher dafür, erst ein oder zwei Jahre später ein Kind zu bekommen. Die TFR zeigte erhebliche Veränderung an, die endgültige Kinderzahl pro Frau blieb aber praktisch unverändert.

Ein solcher Zeitpunkteffekt wäre in der KWR z. B. eine starke Zunahme der Zuwanderung, wie sie Deutschland seit dem Sommer 2015 erlebt. Sie erhöht grundsätzlich das gesamte Niveau der KWR auf Kreisebene, da diese nicht nach dem Vorher und dem Wohin unterscheidet. Dieser Artikel stützt sich aber noch auf den Zeitraum von 2008 bis 2013. Den Effekt der Zuwanderung gilt es demnach bei einer Aktualisierung der Berechnungen zu berücksichtigen.

\* Die Berechnungen wurden durch Rückrechnung um den Zensuseffekt 2011 korrigiert.

nur auf eine Datenbasis zurückgegriffen werden, zum anderen werden auch Sterbefälle berücksichtigt, was insbesondere in den höheren Altersklassen relevant ist.

### Junge Schwarmstädte

Erwartungsgemäß dominiert bei den jungen Menschen bis 24 Jahre (KWR 15–24, Geburtsjahrgänge 1989 bis 1998 im Beobachtungszeitraum) die Wanderung in die Hochschulstädte. Da aber heute – nach der massiven Bildungsausweitung und einem Anstieg der Studienanfängerquote von 29 % eines Jahrgangs Ende der 1990er-Jahre auf 53 % im Jahre 2013 – fast alle kreisfreien Städte über eine mehr oder weniger große Hochschule verfügen, profitieren sie auch fast alle von der Ausbildungswanderung (Ausnahmen Suhl, Remscheid, Bottrop, Dessau-Roßlau). Verlierer sind entsprechend alle Landkreise, zumindest falls sie nicht wie die Landkreise Gießen, Marburg und Tübingen über eine große Hochschule in der kreisangehörigen Kernstadt verfügen. Entsprechend könnte hier von einer Urbanisierung gesprochen werden, die aber auf die Bildungswanderung zurückzuführen ist.

Trotzdem lässt sich die Bildungsausweitung nicht direkt für den Bevölkerungsverlust der ländlichen Räume verantwortlich machen. Vielmehr fand der komplementäre Ausbau der Hochschulkapazitäten deutlich überproportional in Mittelstädten statt und nur unterproportional in Großstädten und klassischen Universitätsstädten. Die zumindest prozentual stärksten Zuwächse an Studierenden weisen vielmehr die Städte bzw. Landkreise Hamm, Schwäbisch-Hall, Rosenheim, Uelzen, Gera, Tuttlingen, Stade, Emsland, Hochsauerland-Kreis, Minden-Lübbecke, Euskirchen und Soest auf. Neue Hochschulen wurden zum Beispiel in Kleve, Wesel oder im Lahn-Dill-Kreis gegründet.

Die wirklich spannende Lebensphase, die letztlich zum deutlichen Bevölkerungsanstieg in den Schwarmstädten und zum Ausbluten der anderen Regionen führt, beginnt danach, also in der Phase des Berufseinstiegs und der beruflichen Festigung. Während einige Städte wie Würzburg, Bayreuth, Passau, Göttingen, Jena und Kaiserslautern hier stark verlieren – interpretierbar als ein Verlassen des Hochschulortes nach Ab-

schluss des Studiums –, gewinnen andere nochmals hinzu. Diesen Schwarmstädten gelingt es, die Gewinne aus der Bildungswanderung nicht nur zu halten, sondern weiter und zum Teil deutlich auszubauen. Junge Schwarmstädte definieren wir als Städte, in denen die Kohortenwachstumsrate für 15- bis 34-Jährige bei über 200 liegt, sich im Saldo also jeder Geburtsjahrgang verdoppelt.<sup>1</sup>

Neben den Schwarmstädten profitiert zwar auch eine Reihe von Landkreisen von der Berufsanfängerwanderung. Dies sind aber meistens Landkreise im großzügig abgegrenzten Umland der Schwarmstädte. Damit kommt es hier auch zum Beginn der Suburbanisierung, die schwerpunktmäßig in den nächsthöheren Altersklassen bis 44 Jahre stattfindet. Abgesehen davon verlieren aber insgesamt 174 von 402 Kreisen bei der Berufsanfängerwanderung, davon 136 sogar ein zweites Mal, da sie nach der Ausbildungswanderung auch die Berufsanfängerwanderung auszehrt. Dieses Muster kann zum einen dahingehend interpretiert werden, dass nach Abschluss der Ausbildung oder des Studiums bzw. den ersten beruflichen Erfahrungen statt einer Rückwanderung aus den Studienorten in die Heimat vor allem ein Weiterwandern in die Schwarmstädte stattfindet. Zum anderen deutet der hohe Anteil der Doppelverlierer darauf hin, dass die Städte nicht nur die Studierenden verlieren, sondern auch Personen mit anderen Bildungs- und Berufswegen.

Es ist naheliegend, den Arbeitsmarkt als Ursache dieser Wanderung in die Schwarmstädte auszumachen. Gerade die noch jungen, mobilen Berufsanfänger dürften eher bereit dafür sein, für eine Arbeitsstelle umzuziehen. Regionales Bevölkerungswachstum entsteht aus regionalem Wirtschafts- und Arbeitsplatzwachstum. Die Folgerungen wären weitreichend: Schrumpfende Städte und Regionen müssten eine (noch) aktivere Ansiedlungspolitik verfolgen. Wachstumspolitik wäre Wirtschaftspolitik.

Tatsächlich aber hat sich auch zu unserem Erstaunen der Zusammenhang zwischen Arbeitsmarkt und Zuwanderung mit dem Aufkommen des Schwarmverhaltens in den letzten Jahren deutlich gelockert. Abbil-

**Abbildung 1**  
**Liste der jungen Schwarmstädte in Deutschland**

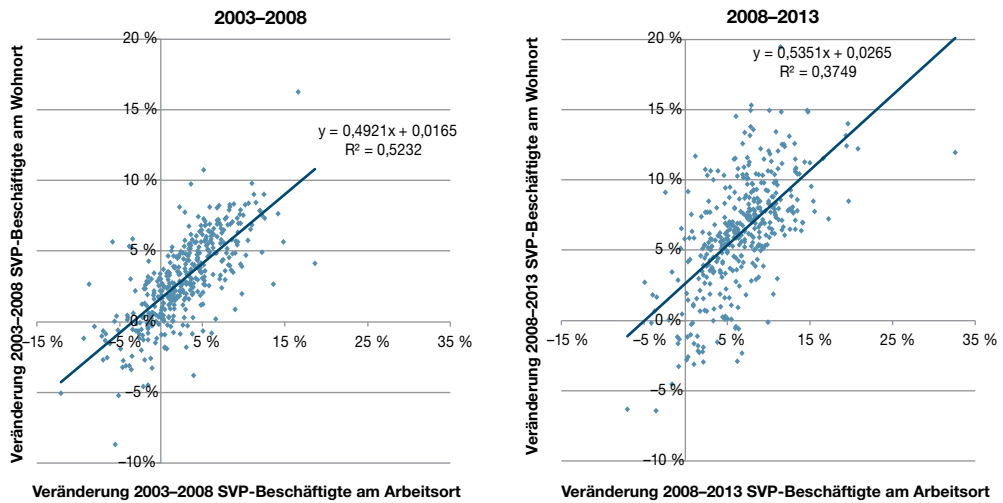
	KWR 15-34	Veränderung 2008 bis 2013		
		Bevölkerung insgesamt in %	Altersklasse 20 bis 34 in %	Altersklasse 30 bis 34 in %
München	336	7,1	11,7	19,5
Leipzig	325	7,6	14,6	31,9
Frankfurt/M.	325	7,8	11,3	15,6
Heidelberg	287	4,3	6,7	22,9
Darmstadt	287	5,7	16,3	16,2
Regensburg	277	5,2	11,8	18,7
Dresden	271	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
<b>Deutschland insgesamt</b>	<b>118</b>	<b>0,3</b>	<b>3,4</b>	<b>9,6</b>

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung (korrigiert um Zensus und Zweitwohnsitzsteuereffekte), Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Abbildung 2 zeigt den Zusammenhang zwischen dem Wachstum der Beschäftigung am Wohnort und am Arbeitsort, wobei jeder Punkt für einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt in den Zeitabschnitten 2003 bis 2008 sowie 2008 bis 2013 steht. Würde jeder neue Beschäftigte in dem Kreis wohnen, in dem er seine neue Beschäftigung aufgenommen hat, müssten alle Punkte auf der 45°-Achse liegen.

(1)  
Einige der Schwarmstädte mit einer KWR 15–34 von über 200 verlieren zwar in der Altersklasse 25 bis 34, trotzdem verbleibt die KWR 15–34 aufgrund sehr hoher Gewinne zwischen 15 und 24 Jahren bei über 200, z. B. in Trier, Jena, Heidelberg und Münster.

**Abbildung 2**  
**Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und am Arbeitsort**



Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, eigene Berechnungen

(2) Einschränkung ist zu vermeiden, dass die unterschiedlichen Wachstumsraten auch auf einem Basiseffekt beruhen können. In Städten mit hoher Arbeitsplatzzentralität, d. h. einer weit höheren Zahl an Arbeitsplätzen als an vor Ort wohnenden Beschäftigten, und damit einem hohen Pendlersaldo (z. B. Frankfurt, München, Wolfsburg), führt ein absolut gleiches Wachstum (z. B. je 10.000 zusätzliche Arbeitsplätze und 10.000 zusätzliche vor Ort wohnende Beschäftigte) zu einer geringeren Wachstumsrate der Arbeitsplätze, da die Ausgangsbasis höher ist. Eine hier nicht dargestellte Kontrollrechnung zeigt aber zum ersten, dass sich auch dort der Zusammenhang zwischen Arbeitsplatzwachstum und Beschäftigtenwachstum je 1.000 Einwohner stark abgeschwächt hat ( $R^2$  sinkt von 0,69 zwischen 2003 und 2008 auf 0,48 zwischen 2008 und 2013). Zum Zweiten wäre ohnehin ein paralleles Wachstum von Arbeitsplätzen und Wohnortbeschäftigten für diese Städte eine deutliche relative Verbesserung, da dies hieße, dass es ihnen jetzt weit stärker als in der Vergangenheit gelänge, neu in der Region arbeitende Beschäftigte auch als Einwohner zu gewinnen.

(3) Das Auseinanderklaffen der Entwicklung von Arbeitsortbeschäftigten und Wohnortbeschäftigten kann nicht durch eine Gewerbesuburbanisierung erklärt werden, da die Wachstumsraten der Arbeitsortbeschäftigten in den Städten höher ist als in den Landkreisen. Zudem ist die Entwicklung in ländlichen Räumen umgekehrt. Hier wächst die Zahl der Wohnortbeschäftigten langsamer als die der Arbeitsortbeschäftigten.

Während der Zusammenhang im Zeitraum von 2003 bis 2008 noch sehr eng ist und die Schätzgerade tatsächlich mit einem Anstieg von  $49^\circ$  noch nahe der  $45^\circ$ -Achse liegt, ist der Zusammenhang im Zeitraum von 2008 bis 2013 deutlich schwächer. Die Punktwolke ist sichtbar größer, lockerer und steiler. Das  $R^2$  als Maß für die Stärke des Zusammenhanges zwischen Wohn- und Arbeitsort sinkt von 0,52 auf 0,37. Zwei deutliche Beispiele: Im Saalekreis (Leuna, Merseburg, Schkopau) stieg die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 2003 und 2008 um 4,8 %, die Zahl der dort wohnenden Beschäftigten mit 3,8 % etwas weniger stark. Zwischen 2008 und 2013 wuchs die Zahl der Arbeitsplätze dann deutlicher mit 5,5 %, die Zahl der dort wohnenden Beschäftigten aber nur um 0,1 %. In der nahegelegenen Stadt Leipzig wiederum stieg die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 2003 und 2008 um 6,8 %, die Zahl der dort wohnenden Beschäftigten nur etwas stärker um 8,1 %. In den letzten fünf Jahren hingegen erhöhte sich die Zahl der dort wohnenden Beschäftigten mit 19,5 % weit stärker als die Zahl der Arbeitsplätze (+11,5 %). Ähnliche Entwicklungen finden sich zuhauf.<sup>2</sup>

Dieses zunehmende Auseinanderklaffen von Wohn- und Arbeitsort – wobei der Wohnort die Schwarmstadt ist und der Arbeitsort außerhalb der Schwarmstadt liegt – stellt einen echten Bruch mit den bisherigen vorherrschenden Interpretationsmustern

dar. Während das Pendeln zum Arbeitsplatz bislang vor allem vom Wohnort außerhalb aus – entweder aus strukturschwachen Regionen in die Arbeitsmarktzentren oder aus dem suburbanen Raum – erfolgte, gesellt sich zu diesem Pendlerstrom nun ein zweiter, der morgens aus der (Schwarm-) Stadt heraus- und abends wieder hinein-führt.<sup>3</sup> Tatsächlich zeigt eine Analyse der Auspendlerzahlen, dass das Wachstum der Auspendler umso höher ist, je höher die Kohortenwachstumsrate ist (vgl. Abb. 3). Die Schwarmstädte gewinnen demnach Einwohner hinzu, die nicht vor Ort arbeiten. Die Hoffnung, dass sich mit einer Reurbanisierung das Volumen der Pendlerströme vermindern würde, wird sich nicht erfüllen.

Die Dimensionen sind drastisch. In der klassischen Einpendlerstadt München mit morgendlichen Staus in die Stadt hinein stieg die Zahl der dort wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2008 und 2013 um 60.000. Davon aber pendelt im Saldo jeder Dritte (20.000) aus der Stadt hinaus. Heute arbeiten bereits 26,2 % der in München wohnenden Beschäftigten nicht mehr in München, die Tendenz ist steigend. Diese Entwicklung ließe sich noch mit einer Gewerbesuburbanisierung erklären, auch wenn dann die Frage bleibt, warum die Arbeitnehmer den hohen Mieten in München nicht ausweichen und ihren Wohnsitz in der gegenteiligen Richtung nehmen. Nicht mit einer Ge-

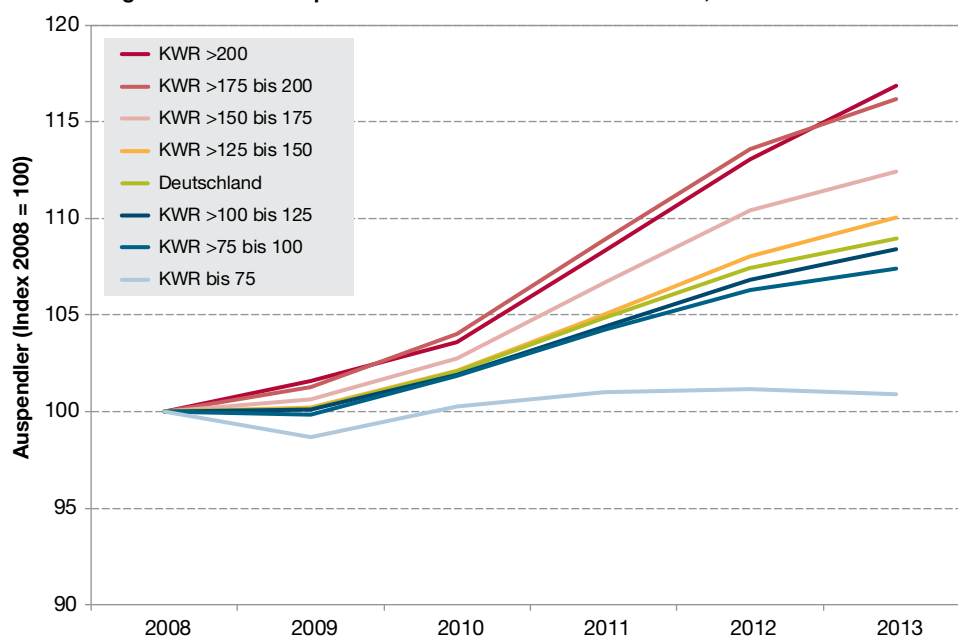
werbesuburbanisierung erklärbar ist aber die spiegelbildliche Entwicklung, dass ländliche Regionen sich zu Einpendlerregionen wandeln. Im sehr ländlichen Landkreis Waldeck-Frankenberg zum Beispiel erhöhte sich die Zahl der Einpendler in den letzten Jahren mit 1.700 Personen um 17,5 %, die Zahl der Auspendler hingegen nur um 380 Personen. Entsprechende Entwicklungen finden sich in praktisch allen sehr ländlichen Regionen Westdeutschlands sowie in fast allen Landkreisen Ostdeutschlands. Es ist heute nicht mehr außergewöhnlich und nicht mehr nur für einen Übergangszeitraum denkbar, dauerhaft und mehrmals die Woche aus Berlin nach Wolfsburg, Dessau oder Frankfurt/Oder zu pendeln und bei VW, im Umweltbundesamt oder an der Europa-Universität Viadrina zu arbeiten oder zu studieren. Die Hoffnung, dass sich das Volumen der Pendlerströme mit einer Reurbanisierung vermindern würde, wird sich nicht erfüllen.

Mit dem Auspendeln aus den Schwarmstädten verbinden sich für den Pendler erhebliche Aufwendungen. Zum einen direkt in Form von Zeit und Kosten der Mobilität, zum anderen aber auch indirekt in Form höherer Wohn- und Lebenshaltungskosten.

Da den Auspendlern grundsätzlich eine Alternative – ein Wohnort näher am Arbeitsort – zur Verfügung steht, lässt sich ein solches Verhalten nur mit einer gestiegenen Präferenz für das Leben in der Schwarmstadt erklären. Insofern bestätigt dies die These von der Höherbewertung der städtischen Angebote und Vielfalt hiermit voll. Allerdings mit zwei Anmerkungen: Zum einen profitieren nicht alle, sondern nur ausgesuchte Städte („Schwarmstädte“), sodass der Verdacht naheliegt, dass die Qualität des städtischen Angebots hier eine Rolle spielen muss.

Vor allem aber bedeutet eine Verhaltensveränderung noch keine Präferenzveränderung, vielmehr kann auch eine Änderung der Rahmenbedingungen die Ursache sein. Wenn der Preis für Bioprodukte sinkt, esse ich mehr Bioprodukte und weniger konventionelle Lebensmittel, aber meine Präferenzen haben sich nicht verändert, sondern der Preis. Die Unterscheidung zwischen Präferenz- und Verhaltensveränderung ist fundamental. Würden sich die Präferenzen ändern, ließe sich das Verhalten nicht mehr beeinflussen und die ausblutenden Regionen müssten hoffen, dass diese Mode wieder schnell endet. Wenn sich aber nur

**Abbildung 3**  
Entwicklung der Zahl der Auspendler nach Kohortenwachstumsrate, 2008 bis 2013



Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, eigene Berechnungen

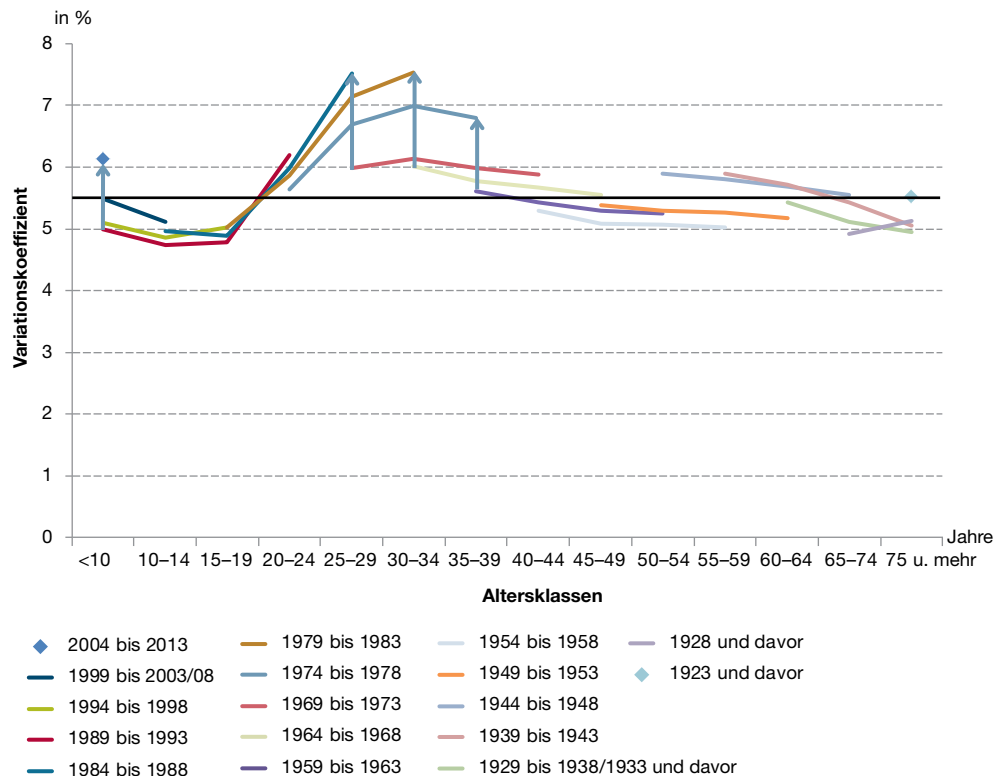
die Rahmenbedingungen verändert haben, kann auf diese möglicherweise zumindest regional Einfluss genommen werden. Hat sich mein Geschmack verändert, würde ich bis auf weiteres häufiger zu Bioprodukten greifen. Hat sich aber nur der Preis von Bioprodukten verändert, greife ich wieder verstärkt zu konventionellen Produkten, sobald er wieder steigt.

Erfahrungsgemäß ändern sich Präferenzen selten und langsam. Insofern stellt sich die Frage, welche Rahmenbedingungen sich verändert haben. Einen deutlichen Hinweis gibt Abbildung 4: Dargestellt sind Variationskoeffizienten der Bevölkerungsverteilung nach Altersklassen in den Jahren 1998, 2003, 2008 und 2013 in Deutschland. Variationskoeffizienten messen die Unterschiedlichkeit einer Verteilung, hier die Unterschiedlichkeit der Zahl der Einwohner bestimmter Altersklassen/Geburtsjahrgänge in den Kreisen Deutschlands. Je höher der Variationskoeffizient ist, desto stärker ist die Bevölkerung konzentriert. Da die Kreise in Deutschland unterschiedlich groß und unterschiedlich dicht besiedelt sind, ist

der durchschnittliche Variationskoeffizient über alle Altersklassen aussagegelos.

Interpretiert werden können aber die Unterschiede zwischen verschiedenen Altersklassen bzw. verschiedene Kohorten. Für Abbildung 4 wurden die Variationskoeffizienten für jede einzelne Altersklasse seit 1998 berechnet und die Werte für einzelne Kohorten verbunden. Der jeweils erste Punkt in der Linie gibt den Variationskoeffizienten im Jahre 1998 an. Der jeweils zweite Punkt den Variationskoeffizienten des gleichen Geburtsjahrganges, der nun im Jahre 2003 fünf Jahre älter ist usw. Die Veränderungen entlang einer Kohortenlinie beschreiben daher die Veränderung in der Konzentration im Raum, die durch Wanderungen entsteht. Die fett gezeichnete horizontale Linie gibt zum Vergleich den durchschnittlichen Variationskoeffizienten über alle Altersklassen wieder. Deutlich zeigt sich, dass sich sämtliche Geburtsjahrgänge vor 1968 bis 1973 (Alter 1998: 25 bis 29 Jahre; Alter 2013: 40 bis 44 Jahre) mehr oder minder durchschnittlich verteilten. Die großen Veränderungen finden bei den Geburtsjahrgängen danach

**Abbildung 4**  
**Variationskoeffizient der Bevölkerungsverteilung auf Kreisebene nach Kohorten, 1998–2003–2008–2013**



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung (korrigiert um Zensus), Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

statt. Die Geburtsjahrgänge 1974 bis 1979 verteilten sich als junge Erwachsene (20 bis 24 Jahre im Jahre 1998) sogar noch etwas unterdurchschnittlich, dann aber begannen sie sich stark zu konzentrieren – der Variationskoeffizient stieg deutlich an. Im Vergleich zu ihren Vorgängern ist hier ein regelrechter Sprung zu beobachten. Demnach verhält sich diese Kohorte anders als ihre Vorgängerkohorte. Jede Geburtsjahrgangskohorte ist seither in den einzelnen Altersklassen – soweit bereits beobachtbar – jeweils stärker konzentriert als ihre Vorgänger. Kurz und bündig: Die Geburtsjahrgänge 1974 bis 1979 (Alter in 2013: 35–39 Jahre) waren die ersten Schwärmer.

Dieser markante Sprung in der durch Wanderungen erfolgten Konzentration der Geburtsjahrgänge ab Mitte der 1970er-Jahre gibt unseres Erachtens den entscheidenden Hinweis auf die Ursachen des Schwarmverhaltens: Diese Geburtsjahrgänge sind die ersten Nach-Pillenknick-Geburtsjahrgänge. Sie zeichnen sich vor allem dadurch aus, dass es wenige sind. Wurden 1968 in Deutschland noch 1,215 Mio. Personen geboren, waren es 1978 mit 809.000 rund ein Drittel weniger. Die stärksten Rückgänge fanden in den Jahren 1972 und 1973 statt. Derzeit leben in Deutschland 6,9 Mio. Personen, die in den Jahren 1964 bis 1968 geboren wurden, aber nur 4,7 Mio., die zwischen 1974 und 1978 geboren wurden.

Dieser Rückgang um 2,2 Mio. Personen wurde bislang vor allem in Bezug auf die großen gesamtwirtschaftlichen Themen diskutiert, insbesondere die Rentenversicherung und den Arbeitskräftemangel. Unserer Auffassung nach ist der Geburtenrückgang aber auch verantwortlich für das Schwarmverhalten und damit letztlich für das Wachstum der Schwarmstädte.

Er hat zunächst einmal die banale Folge, dass die Mitglieder dieser Geburtsjahrgänge 2,2 Mio. weniger potenzielle Freunde und Partner haben, 2,2 Mio. weniger potenzielle Fußballkollegen, 2,2 Mio. weniger potenzielle Kneipengeher und Konzertbesucher. Jährlich finden 2,2 Mio. weniger Geburtstagsfeiern mit 2,2 Mio. weniger potenziellen Gästen statt. Da aber weiterhin 4,7 Mio. Altersgenossen existieren, scheint dieser Rückgang keine weiteren Auswirkungen zu haben. Einen Partner unter 4,7 Mio. Perso-

nen zu finden, sollte möglich sein – in den Niederlanden oder in Island ist diese Altersgruppe schließlich noch kleiner.

Dieses Argument aber übersieht, dass sich mit dem Rückgang die Dichte verändert hat, es also weniger gleichaltrige Personen pro Flächeneinheit gibt. Oder direkter ausgedrückt: weniger Gleichaltrige in jedem Dorf und in jeder Stadt in Fahrradentfernung. Der Rückgang der Dichte ist direkt spürbar. Zum einen, da die Zahl der in der Nähe wohnenden Personen gleichen Alters, und damit potenziell gleicher Interessen, geringer ist. Die Geburtsjahrgänge nach dem Geburtenknick müssen größere Entfernungen zurücklegen, um Personen mit gleichen Interessen zu treffen. Zum anderen benötigen viele Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens – Kneipen, Restaurants, Kinos, Einzelhandelsläden, aber auch Fußballvereine, Musikgruppen, Volksfeste bis hin zu Taxiständen – eine Mindestzahl an Kunden oder Teilnehmern. Werden diese Schwellenwerte unterschritten, schließt die Einrichtung und es fällt ein Kristallisationspunkt weg.

Der Rückgang der Bevölkerungsdichte und insbesondere das Unterschreiten von Schwellenwerten werden allerdings weniger oder sogar nicht mehr spürbar, je größer eine Stadt ist. So würden zum Beispiel auch bei einem deutlichen Rückgang der 30- bis 34-Jährigen in Berlin-Kreuzberg weiterhin mehrere tausend Personen dieses Alters in einem engen Umkreis wohnen. Auch wenn es vielleicht zehn Jahre zuvor nochmals mehr waren, reicht die Dichte weiterhin aus, um viele Einrichtungen zu erhalten oder genügend Freunde in Fahrradentfernung zu finden. Im Ergebnis würde die Angebotsdichte in größeren Städten auch ohne Wanderungen weniger abnehmen als in Kleinstädten und Dörfern. Damit steigt die relative Attraktivität mit der Größe der Stadt an – und dies löst unserer Auffassung nach das Schwarmverhalten aus.

Für diese Begründung des Schwarmverhaltens spricht auch, dass die Schwarmentwicklung in Ostdeutschland pointierter verläuft als in Westdeutschland, da hier mit dem Geburteneinbruch nach der friedlichen Revolution die heute nachwachsende Generation nochmals relativ schwächer besetzt ist als in Westdeutschland.

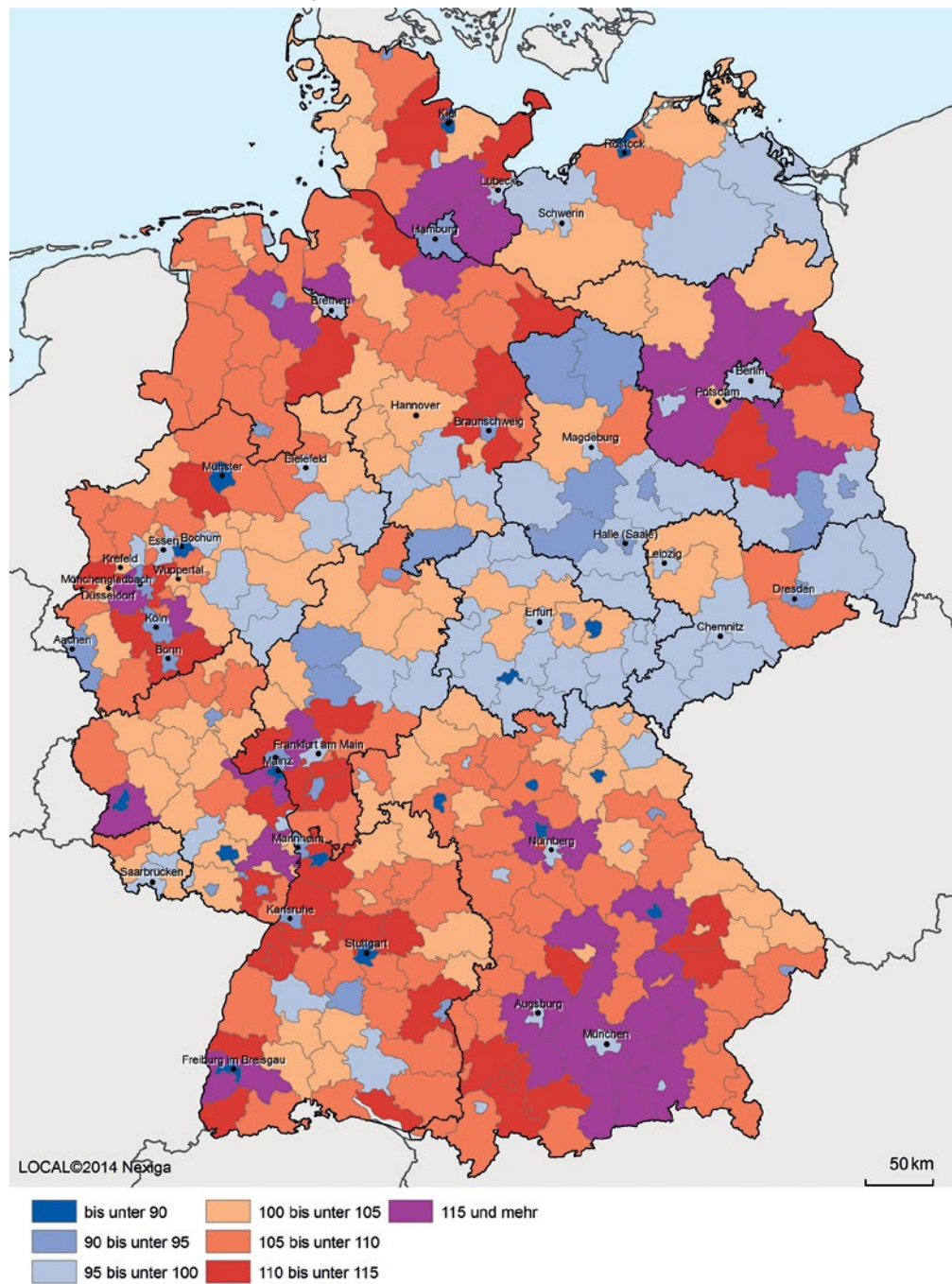
### Suburbanisierung

An das Schwarmverhalten junger Menschen (bis 34 Jahre) schließt sich eine weitere Phase an, die hier vereinfacht als Suburbanisierung bezeichnet werden soll. Karte 1 stellt die Kohortenwachstumsrate zwischen 35 und 44 Jahren dar, also die 30- bis 39-Jährigen im Jahre 2008, die in den fünf Jah-

ren bis 2013 in die Altersklasse der 35- bis 44-Jährigen hineingelert sind. Dies waren im Beobachtungszeitraum 2008 bis 2013 die Geburtsjahrgänge 1969 bis 1978.

Die deutlichsten Veränderungen ergeben sich in den Umlandkreisen der Metropol-

**Karte 1**  
Kohortenwachstumsrate 35–44, 2008–2013



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung (korrigiert um Zensus und Zweitwohnsitzsteuereffekte), Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen



regionen, während die Kernstädte meist verlieren. Die Aussage ist eindeutig: Die Suburbanisierung lebt!

Dass die Suburbanisierung weiter voranschreitet, ist allerdings nicht direkt ablesbar. So ging die Zahl der Einwohner in der Altersklasse der 35- bis 44-Jährigen sowie die Zuwanderung ebenjener in den letzten fünf Jahren in fast allen Landkreisen mit hoher Suburbanisierung tatsächlich zurück. Dieser Rückgang wurde aber nicht durch eine stärkere Neigung zum Leben in der Stadt („Reurbanisierung“) verursacht, sondern einzig durch die Geburtenentwicklung Ende der 1960er-, Anfang der 1970er-Jahre (Babyboom, Pillenknick), die die Zahl der potenziellen Suburbanisierer hat sinken lassen (vgl. Bucher/Schlomer 2012). Tatsächlich stieg die Kohortenwachstumsrate in den Umlandgemeinden sogar. Demnach hat die Neigung zur Suburbanisierung zu- und nicht abgenommen. Dies zeigt sich auch in Abbildung 4: Die Variationskoeffizienten jedes Geburtsjahrganges sinken ab dem 35. Lebensjahr.

Selbstverständlich treiben weiterhin die Wohnkosten oder genauer gesagt das Wohnkostengefälle zwischen Stadt und Umland die Suburbanisierung an. Sind die Wohnkosten in der Stadt niedrig, kommt die Suburbanisierung zum Erliegen. Dies gilt auch, wenn die Bevölkerung wie zum Beispiel in Leipzig zwar stark wächst, die Wohnkosten aber weiterhin vergleichsweise niedrig sind.

Aus Sicht der Wohnraumversorgung entlastet die Suburbanisierung weiterhin die Wohnungsmärkte in den überfüllten und teuren Kernstädten. Glücklicherweise, möchte man hinzufügen – man stelle sich die Entwicklung der Wohnkosten vor, wenn es tatsächlich eine Reurbanisierung gäbe und zusätzlich zu den unter 35-Jährigen auch noch die 35- bis 44-Jährigen in die Schwarmstädte ziehen oder vollständig dort bleiben würden.

---

### Wanderungsverhalten der Älteren

---

Während sich die Bevölkerungsverteilung in der Altersklasse zwischen 45 und 59 Jahren nur wenig verändert, ist bei den Älteren wieder eine spannende Entwicklung zu

beobachten. In Karte 2 ist die Kohortenwachstumsrate 60–74 zwischen 2008 und 2013 dargestellt. Auch wenn die Bevölkerungsverteilung weit geringer ist als bei den jungen Schwärmern und der Suburbanisierung (Skalierung der Karten beachten), so ist doch eine eindeutige Bewegungsrichtung zu erkennen – aus den Großstädten hinaus in die landschaftlich attraktiven Kreise am Alpenrand und an den Küsten. Von einer Reurbanisierung kann hier keine Rede sein, eher von einer „Reruralisierung“ in attraktive Gegenden.

Die größten Gewinner finden sich entlang der Nord- und Ostseeküste (Ostholstein KWR 60–74: 110, Ammerland 111, Aurich 107, Dithmarschen 107) und entlang des Alpenrandes (insb. Garmisch-Partenkirchen 115). Hinzu kommen einige prominente Städte (Baden-Baden 108, Potsdam 107, Landshut 107, Weimar 105) sowie Landkreise wie Ahrweiler (107) oder Lüchow-Danzenberg (108) und das Berliner Umland.

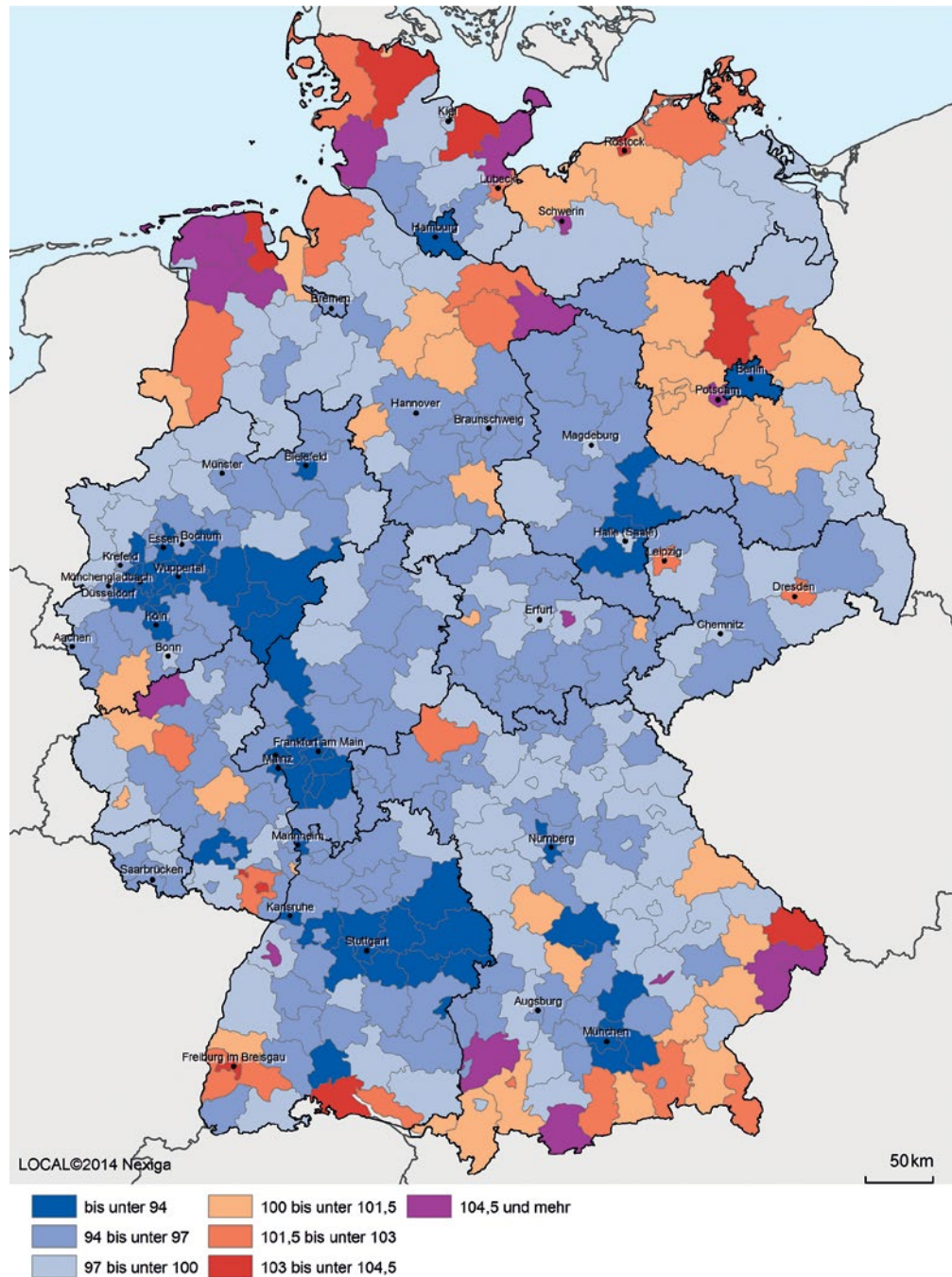
Die stärksten Verlierer der Altenwanderung sind die meisten Großstädte, die von den jungen Schwärmern deutlich profitieren – mit der Ausnahme von Leipzig, Dresden und Freiburg. Am stärksten verliert München mit einer Kohortenwachstumsrate von 86: 14 % der Münchner verlassen demnach im Saldo die Stadt im Alter (bis 74 Jahre) wieder. Ebenfalls deutlich verlieren Stuttgart (88), Düsseldorf (88), Köln (89), Wiesbaden (89), Frankfurt (90), Offenbach (86) sowie Hamburg (90). Dazu kommen teure Umlandkreise wie der Main-Taunus-Kreis (90), Böblingen (91) oder Freising (91). Aufgrund der im Vergleich zum Schwarmverhalten der Jüngeren in fast allen Städten gegenläufigen Richtung sollte diese Altenwanderung als eine willkommene Entlastung angespannter Wohnungsmärkte verstanden werden.

Die zweite Verlierergruppe bilden wieder Städte, diesmal aber solche, die fast durchgehend schon bei den Jüngeren verloren haben, wie zum Beispiel Remscheid (87), Wuppertal (91), Duisburg (91) oder Hagen (91). Hinzu kommen verstädterte Räume wie der Märkische Kreis (Iserlohn, Lüdenscheid, 90), der Ennepe-Ruhr-Kreis (92) oder der Großraum Stuttgart sowie die meisten Landkreise, wobei hier die Verluste gering sind.

Die negative Wanderungsbilanz der (teuren) Schwarmstädte bei den über 60-Jährigen ist dabei nicht als Armutswanderung zu interpretieren, da die Gewinner der Altenwanderung ihrerseits zu den überdurchschnittlich teuren Regionen gehören. Eine wohnbelastungsgetriebene Wanderung müsste in die günstigen Gebiete gehen, die aber ebenfalls

meist leicht verlieren. Wahrscheinlicher ist daher ein einfaches Nutzenmaximierungsverhalten: Die nicht mehr berufstätigen Älteren nutzen die Kaufkraftdifferenzen aus, frei nach dem Motto: „In Landshut spare ich hunderte Euro an der Miete und bei der Putzfrau, davon kann ich mir zwei Urlaube im Jahr leisten.“

**Karte 2**  
Kohortenwachstumsrate 60–74, Kreise und kreisfreie Städte, 2008–2013



Quelle: Bevölkerungsforschung (korrigiert um Zensus und Zweitwohnsitzsteuereffekte), Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

An dieser Stelle muss noch einmal betont werden, dass hier eine Saldenbetrachtung vorgenommen wurde. Da sich die Wanderungssalden aus der Differenz von Zu- und Abwanderung zusammensetzen, gibt es auch ältere Menschen, die vom Land oder aus den Vororten in die Kernstädte hineinwandern und dort – wie von Bauträgern wiederholt berichtet wurde – als kaufkräftige Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftauchen. Dieser Gruppe wandert aber eine größere Gruppe entgegen, die die Stadt verlässt und ihre Bestandswohnung an andere Nachfrager-Gruppen weiterreicht.

---

### Fazit

---

Das zum Teil starke Wachstum ausgewählter Städte lässt sich wahrscheinlich nicht auf eine allgemeine Präferenzänderung zugunsten des städtischen Lebens zurückführen. Vielmehr rührt das Wachstum fast aller Schwarmstädte einzig und allein von Wanderungsgewinnen jüngerer Menschen zwischen 25 und 34 Jahren her, während die Mittelalten (35 bis 44, abgeschwächt 45 bis 59) weiterhin suburbanisieren und die Älteren die Städte in Richtung attraktiver ländlicher Räume verlassen. Die Wanderungsgewinne bei den 35- bis 44-Jährigen sind dabei nicht auf veränderte Präferenzen, sondern auf veränderte Rahmenbedingungen zurückzuführen. Der Pillenknick hat dafür gesorgt, dass die heute schwärmenden jungen Menschen eine Minderheit geworden sind, die sich in ausgesuchten Schwarmstädten zusammenrottet.

Der Unterschied zwischen veränderten Rahmenbedingungen und veränderten Prä-

ferenzen entscheidet über die politischen Ziele der Raumordnungs-, Städtebau- und Wohnungspolitik. Wäre eine Präferenzänderung die Ursache für das Wachstum einiger Schwarmstädte, würde die Politik diese Verschiebungen hinnehmen müssen und die Kapazitäten der ausgesuchten Schwarmstädte so gut es geht erhöhen. Die gesamte Aufmerksamkeit und Geld müsste den Münchens und Münsters des Landes zugutekommen. Zudem besteht die Gefahr, dass es sich nur um eine vorübergehende Mode handelt, die sich auch wieder fundamental ändern kann.

Steht hinter dem Schwarmverhalten aber der Wunsch nach einer Zusammenrottung – also die unzureichende Dichte junger Menschen als Folge des Geburteneinbruchs auszugleichen – und nicht ein originärer Wunsch nach dem Leben in München und Münster, dann bietet sich der Versuch an, andere Nuklei der Zusammenrottung in den ausblutenden Regionen zu forcieren. Aufmerksamkeit und Gelder müssten auf „versteckte Perlen“ in der Provinz konzentriert werden, die die Chance haben, für bestimmte Bevölkerungsgruppen hinreichend attraktiv werden zu können. Es gilt also, nicht alle Aufmerksamkeit auf die Schwarmstädte zu konzentrieren, sondern auf attraktive kleine und mittlere Städte, die dann eine hinreichende Dichte von jungen Menschen und vielfältigem Angebot aufweisen würden. Der aktuelle politische Trend (beschleunigte Abschreibung für Wohnungsbau, Mietpreisbremse etc.) geht in die gegensätzliche Richtung und verstärkt damit die Entleerung der anderen Städte und Regionen in Deutschland.

### Literatur

Bongaarts, John; Feeney, Griffith, 2006: The Quantum and Tempo of Life-Cycle Events. In: Vienna Yearbook of Population Research, S. 115–151.

Bucher, Hans-Jörg; Schlomer, Claus, 2012: Eine demographische Einordnung der Re-Urbanisierung. In: Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demographisch, kulturell. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bonn, S. 66–72, Zugriff: [http://www.bbsr.bund.de/cln\\_032/nn\\_23566/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2012/AttraktivitaetStaedte.html](http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_23566/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2012/AttraktivitaetStaedte.html) [abgerufen am 01.06.2016].

Hinde, Andrew, 1998: Demographic Methods, Arnold, London. Zitiert nach: Müller, Ulrich, 2000: Die Maßzahlen der Bevölkerungsstatistik. In: Handbuch der Demographie, Band I, Springer, Berlin, S. 67.

Simons, Harald; Weiden, Lukas, 2015: Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland. empirica-Studie im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Berlin, November 2015. Zugriff: <http://web.gdw.de/service/publikationen/2888-schwarmstaedte-in-deutschland-studie-im-auftrag-des-gdw> [abgerufen am 01.06.2016].