

„Was ist dran an der neuen Landlust – wer kommt und wenn ja, wohin?“

Onlineworkshops „Auf dem Land zu Hause – was tut sich beim Wohnen“

19. Januar 2022

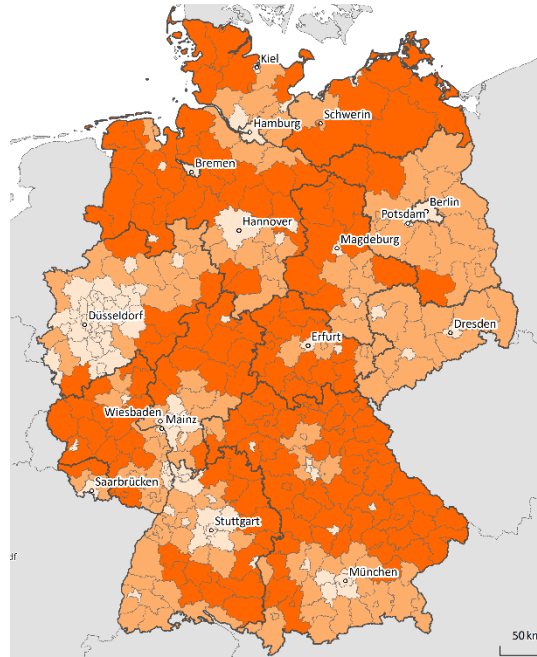
Ludger Baba

Inhalt

1. Neue Landlust – Alte Landlust – Keine Landlust
2. Keine Landlust = Schwarmwanderungen
 - Was ist das?
 - Und was bedeutet das für die ländlichen Räume?
3. Was ist dran an der neuen Landlust – Trendwechsel?
 - Wohin, in welche Räume und Regionen, ziehen die Menschen?
 - Gründe für die neue Landlust?
4. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Abgrenzung ländliche Räume

Abgrenzung Thünen



Ländliche Kreisregionen (Thünen Institut):

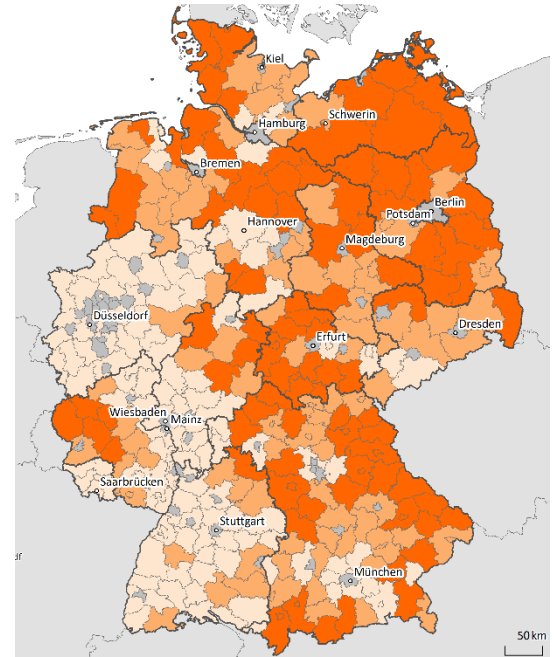
- sehr ländlich
- eher ländlich
- nicht ländlich

Datenbasis:

- © Thünen-Institut 2018
- LOCAL© 2018 Nexiga
- © GeoBasis-DE / BKG 2018

empirica

Abgrenzung BBSR



Siedlungsstrukturelle Kreistypen (BBSR):

- Kreisfreie Großstadt
- Städtischer Kreis
- Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen
- Dünn besiedelter ländlicher Kreis

Datenbasis:

Laufende Raumbeobachtung des BBSR

- LOCAL© 2018 Nexiga
- © GeoBasis-DE / BKG 2018

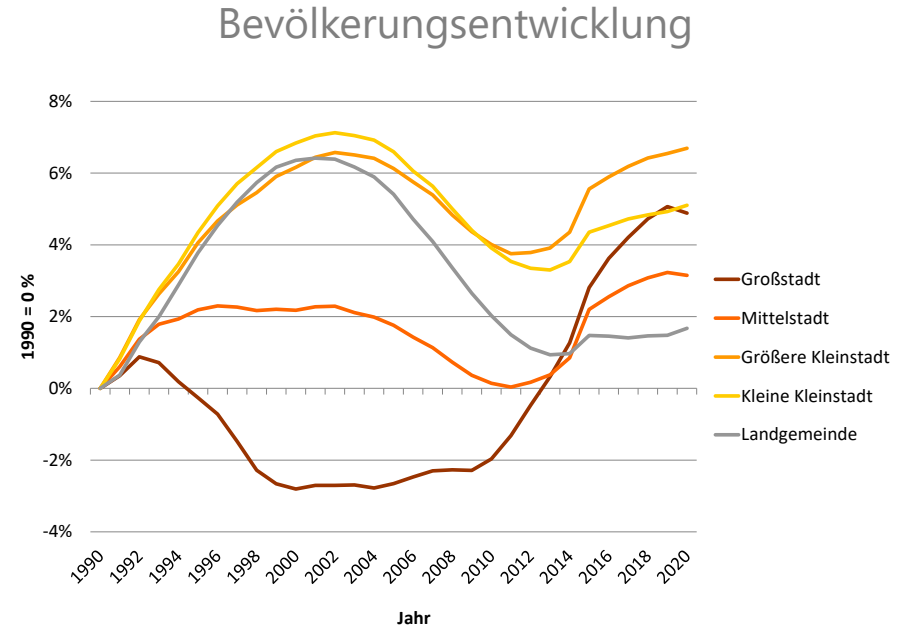
empirica

Inhalt

1. Neue Landlust – Alte Landlust – Keine Landlust
2. Keine Landlust = Schwarmwanderungen
 - Was ist das?
 - Und was bedeutet das für die ländlichen Räume?
3. Was ist dran an der neuen Landlust – Trendwechsel?
 - Wohin, in welche Räume und Regionen, ziehen die Menschen?
 - Gründe für die neue Landlust?
4. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Neue Landlust – Alte Landlust – Keine Landlust

- Räumliche differenzierte Entwicklung abhängig von Dynamik insgesamt
- **Stagnationsphase** (Ende 1990er bis Anfang 2010er) ging einher mit verändertem Binnenwanderungsmuster
- Innerdeutsche Umverteilung: Schwarmverhalten = Keine Landlust



Inhalt

1. Neue Landlust – Alte Landlust – Keine Landlust
2. Keine Landlust = Schwarmwanderungen
 - Was ist das?
 - Und was bedeutet das für die ländlichen Räume?
3. Was ist dran an der neuen Landlust – Trendwechsel?
 - Wohin, in welche Räume und Regionen, ziehen die Menschen?
 - Gründe für die neue Landlust?
4. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Keine Landlust: Schwarmverhalten als Ursachen eines neuen Wanderungsmusters

Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends:

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.

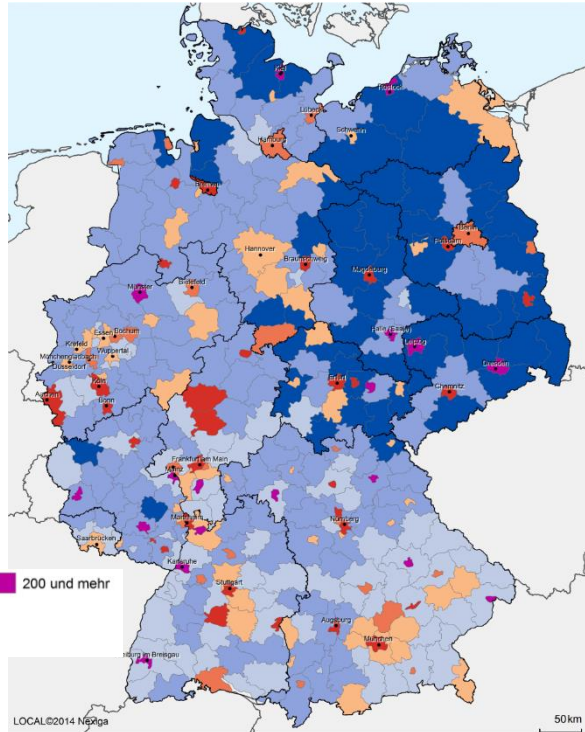
Kohortenwachstumsrate: Maß des Schwarmverhaltens

Das Schwarmverhalten wird beschrieben, durch ein Maß, dessen Kern eine Kohortenanalyse ist („kumuliertes Kohortenwachstum“). Konkret wird dabei ausgegangen von einer bestimmten 5-Jahres-Altersgruppe im Jahre 2008 in einer bestimmten Stadt und Landkreis und dessen Stärke verglichen mit der Zahl der Einwohner in der nächsthöheren 5-Jahres-Altersklasse fünf Jahre später im Jahr 2013.

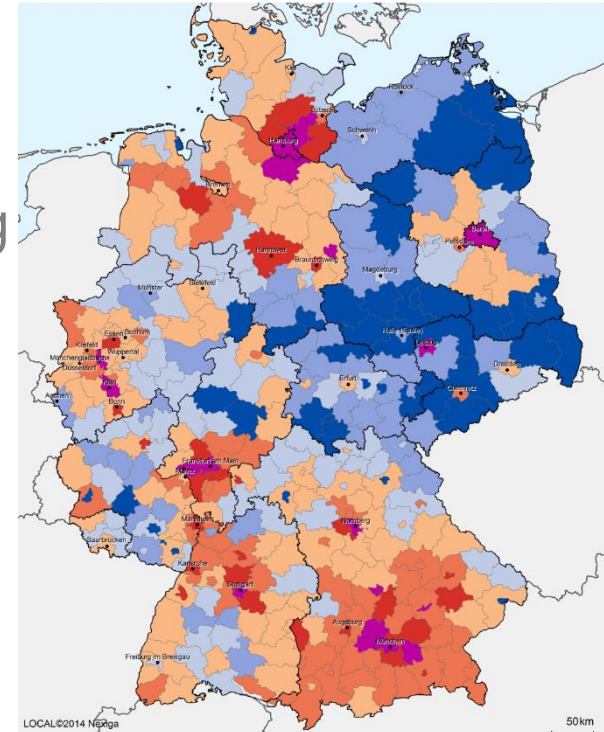
- Kohortenwachstum > 100 = Wachstum
- Kohortenwachstum < 100 = Abwanderung

Kohortenwachstumsrate 2008 bis 2013

Aus-
bildungs-
wanderung
(15-24)



Berufs-
Anfänger-
wanderung
(25-34)



Liste der jungen Schwarmstädte in Deutschland 2013

- Kohortenwachstumsrate 15 bis 34

	Kohortenwachstumsrate 15-34	Veränderung 2008 bis 2013		
		Bevölkerung insgesamt	Altersklasse 20 bis 34	Altersklasse 30 bis 34
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%
Deutschland insg.	118	0,3%	3,4%	9,6%

Ursachen der Schwarmwanderungen

- Nicht (nur) die Auslandszuwanderung
- Nicht (nur) unterschiedliche Wirtschaftsentwicklung
- Nicht (nur) Bildungsausweitung

Ursachen der Schwarmwanderungen

- 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

Spekulation über die künftige Entwicklung (2015)

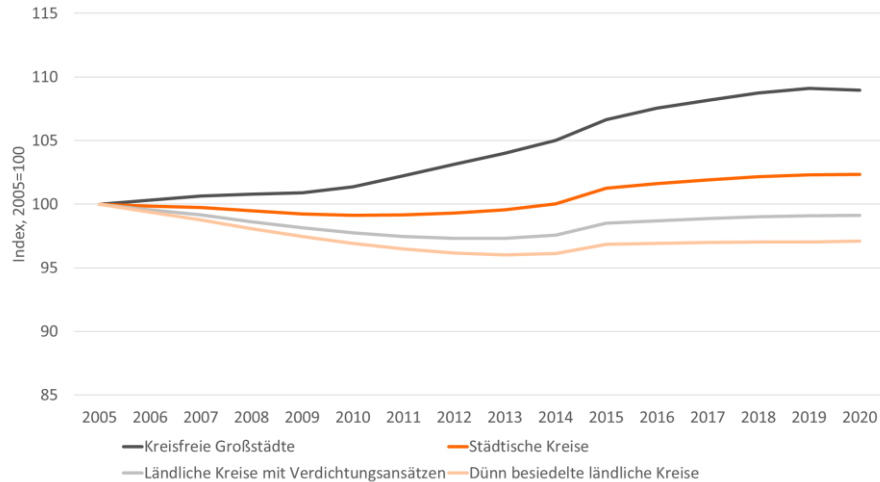
- Schwarmverhalten ist selbstverstärkend
- Urbanität / Dichte / Vitalität nimmt mit jedem Umzug in Schwarmstädte zu, woanders ab
- Über Arbeitsmarkt, Neuansiedlungen, Investitionen und Innovationen weitere Verstärkung wahrscheinlich
- Zahl junger Menschen in Deutschland nimmt ab – stärkere Konzentration wird notwendig und einige Gewinnerstädte werden zukünftig wieder verlieren

Inhalt

1. Neue Landlust – Alte Landlust – Keine Landlust
2. Keine Landlust = Schwarmwanderungen
 - Was ist das?
 - Und was bedeutet das für die ländlichen Räume?
3. Was ist dran an der neuen Landlust – Trendwechsel?
 - Wohin, in welche Räume und Regionen, ziehen die Menschen?
 - Gründe für die neue Landlust?
4. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

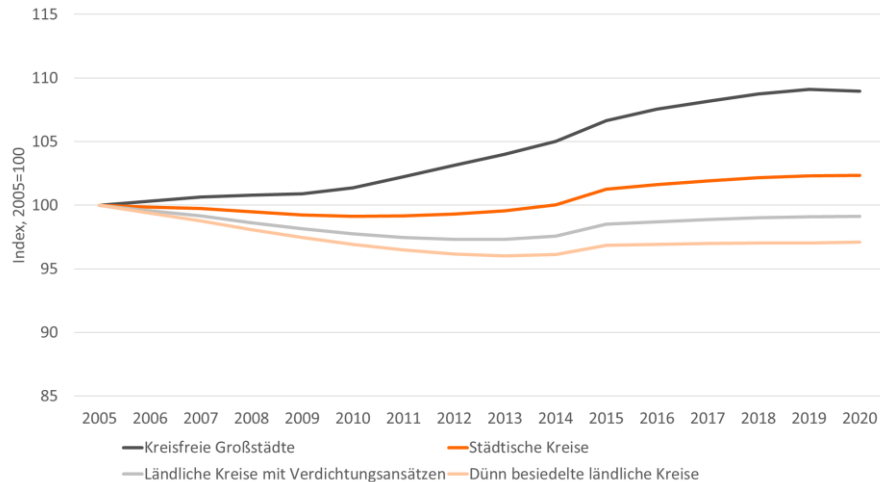
Bevölkerungsentwicklung nach Siedlungsstrukturen

Indexierte Bevölkerungsentwicklung

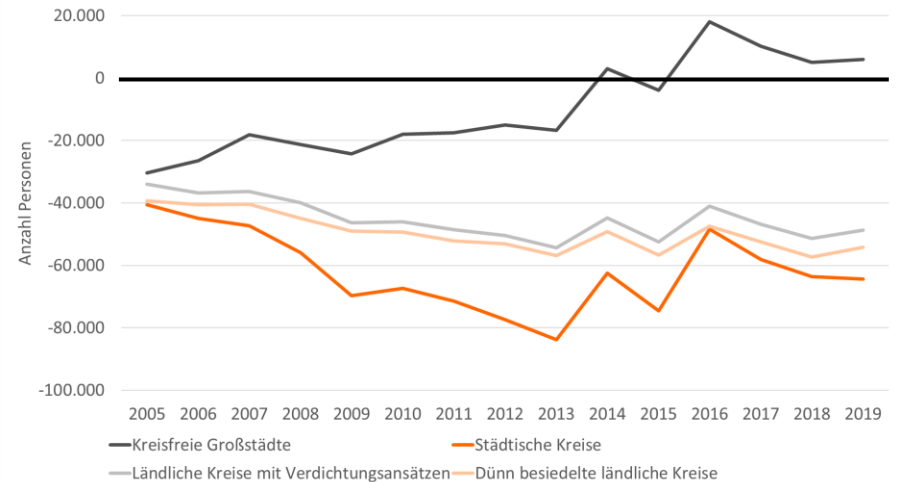


Bevölkerungsentwicklung nach Siedlungsstrukturen

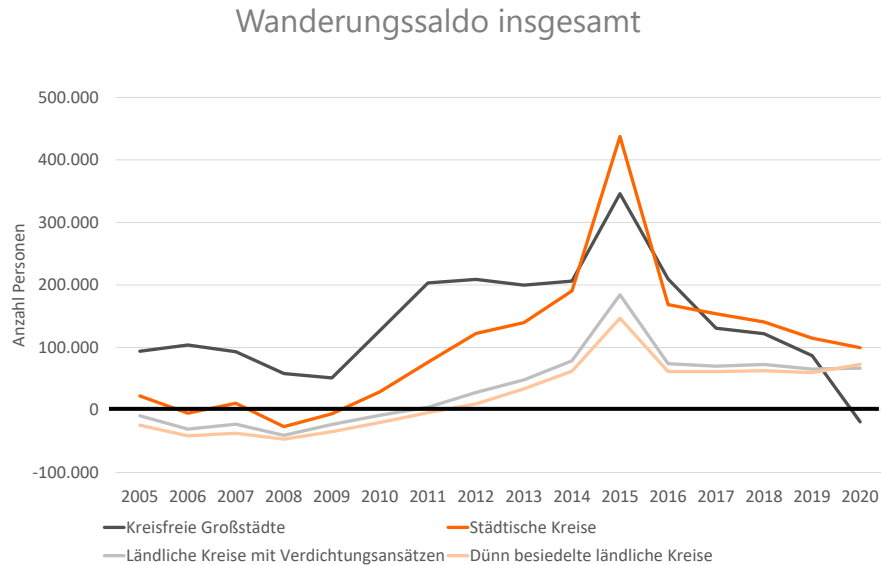
Indexierte Bevölkerungsentwicklung



Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung

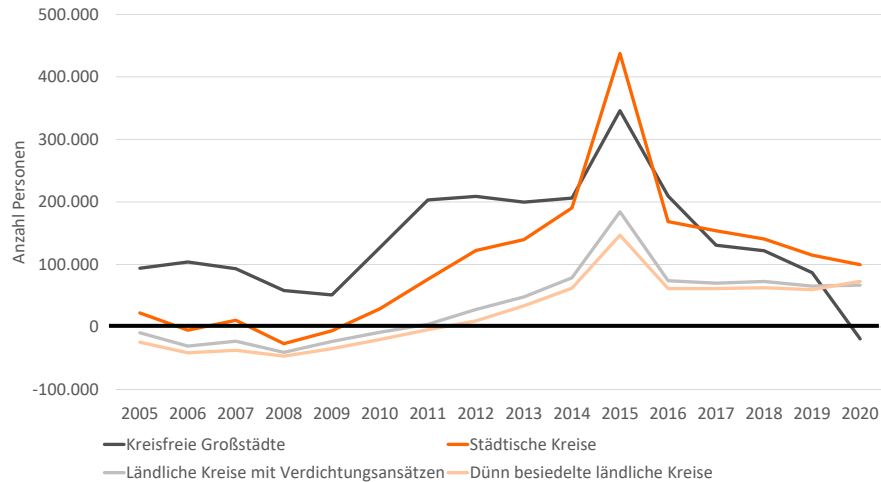


Wanderungssaldo nach Siedlungsstrukturen

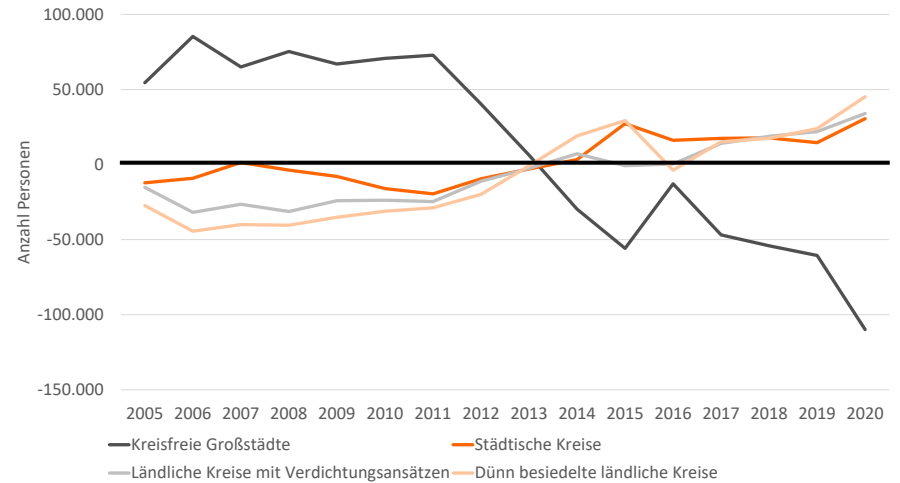


Wanderungssaldo nach Siedlungsstrukturen

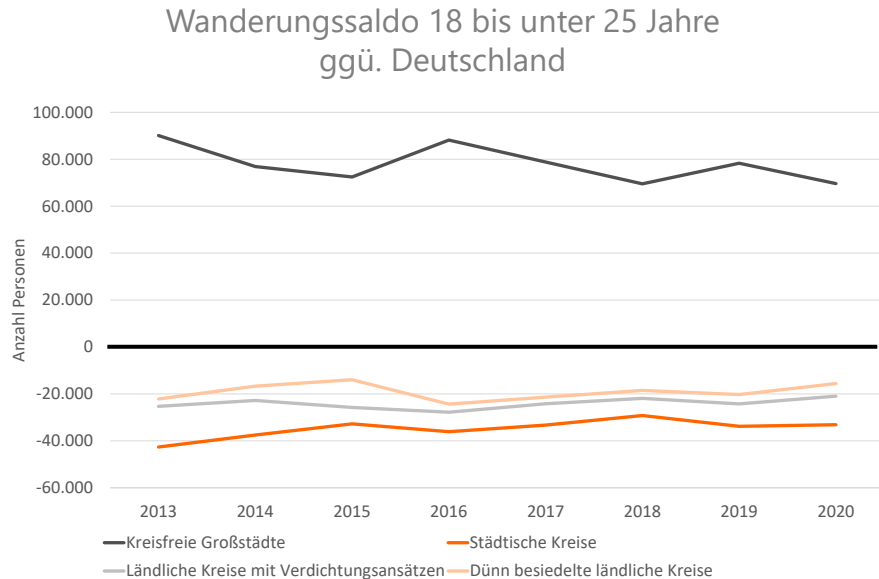
Wanderungssaldo insgesamt



Wanderungssaldo ggü. Deutschland

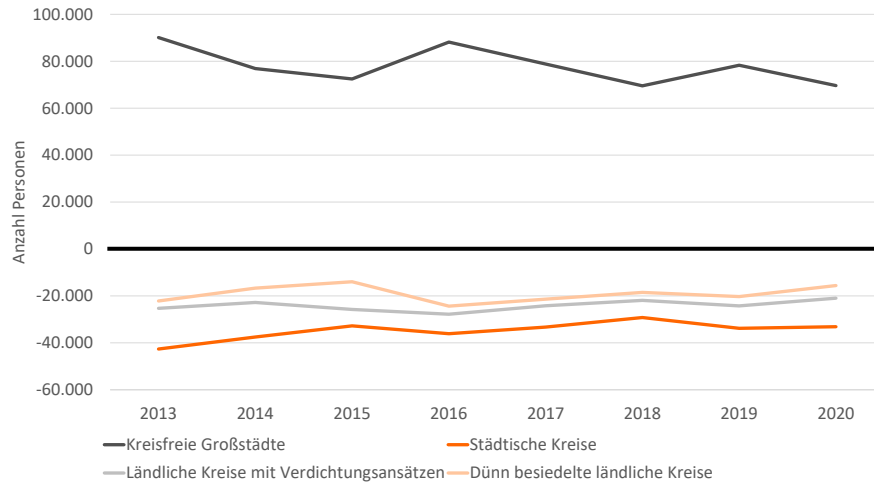


Wanderungssaldo Alter und Siedlungsstrukturen

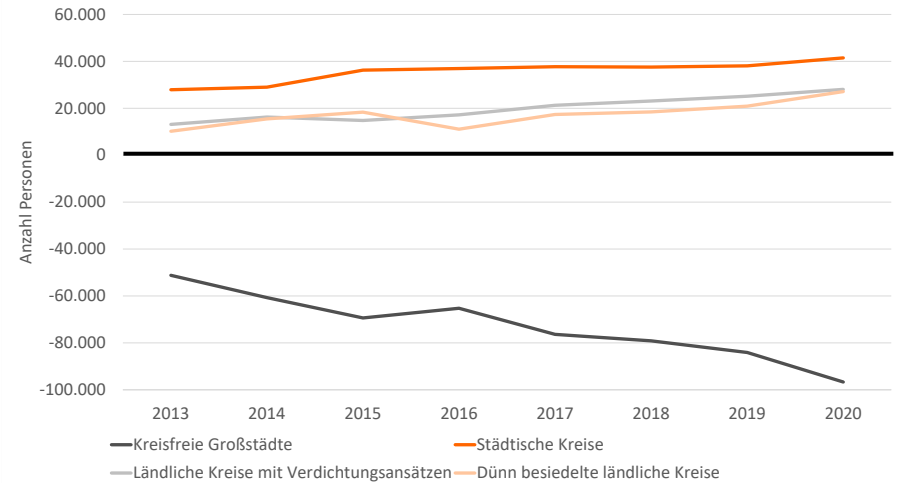


Wanderungssaldo Alter und Siedlungsstrukturen

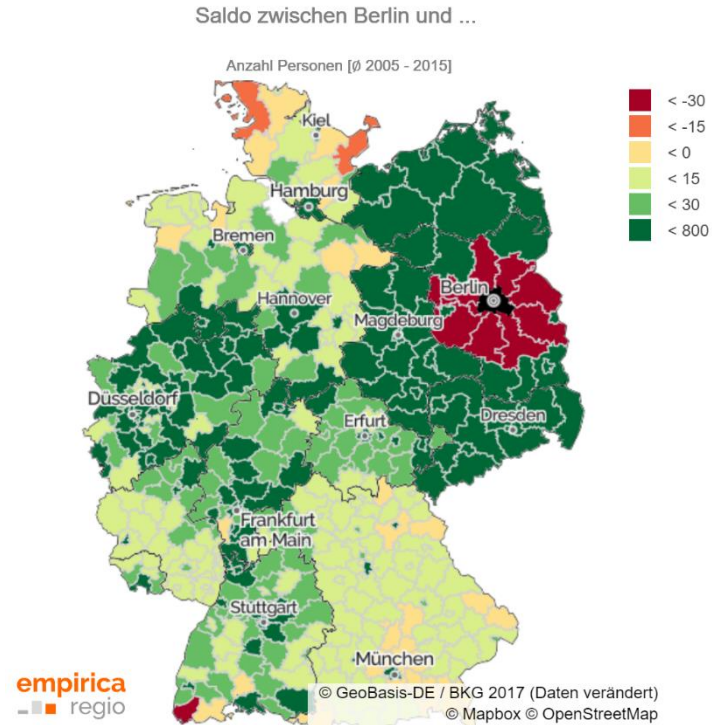
Wanderungssaldo 18 bis unter 25 Jahre ggü. Deutschland



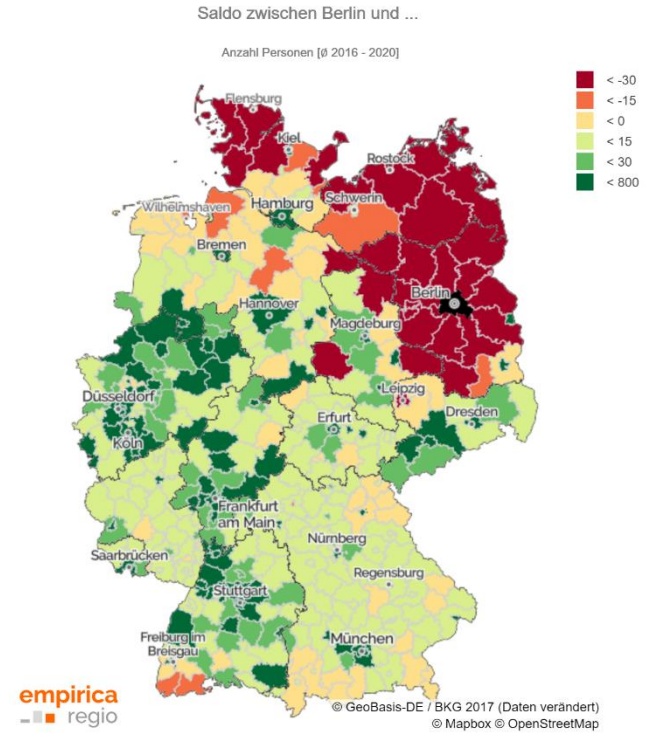
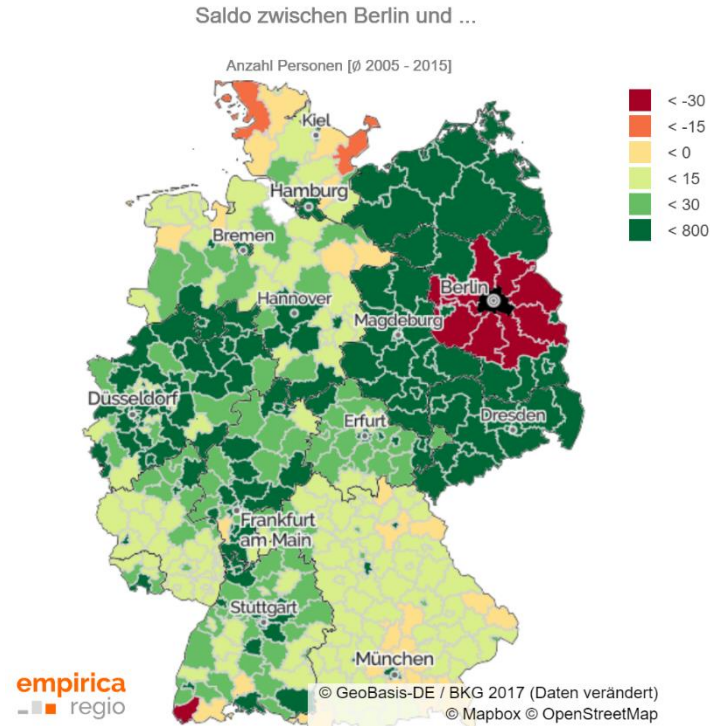
Wanderungssaldo 30 bis unter 50 Jahre ggü. Deutschland



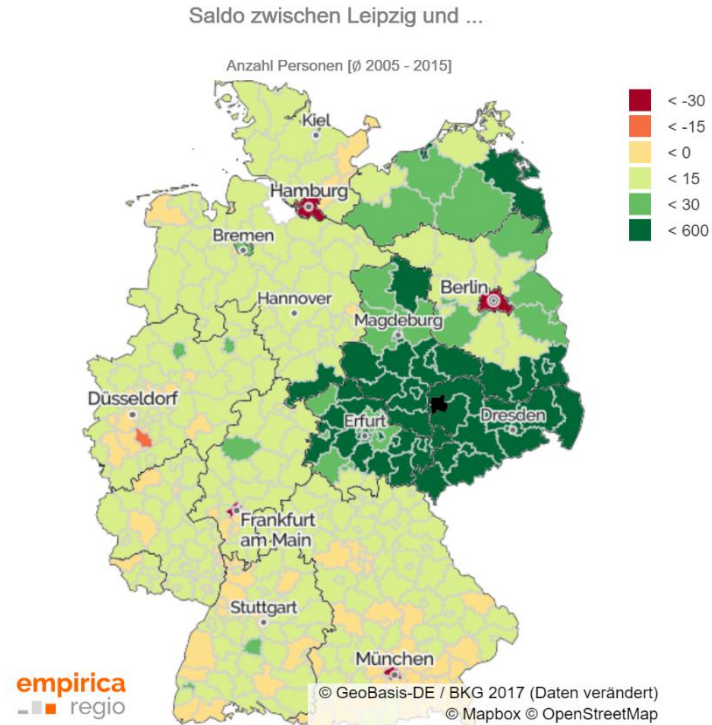
Berlin gewinnt: Wanderungssaldo 2005-2015



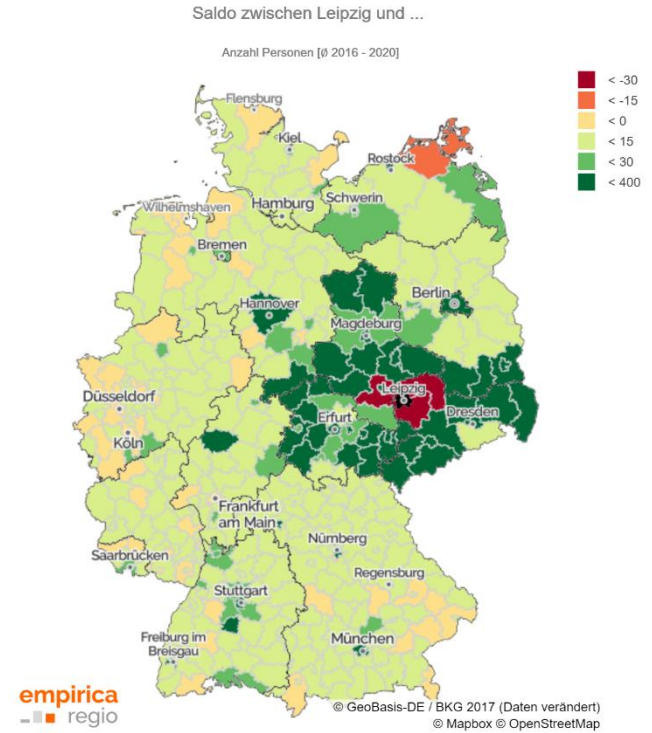
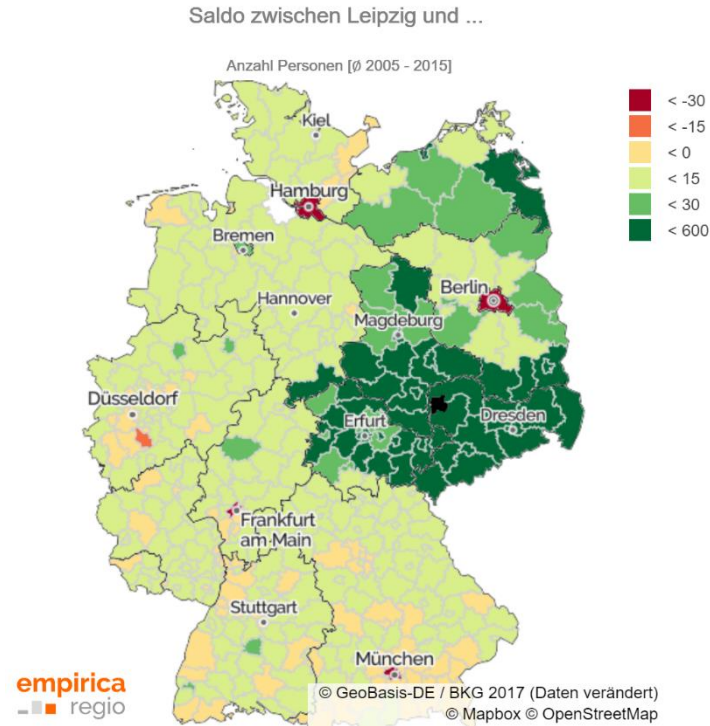
Berlin verliert: Wanderungssaldo 2005-2015 / 2016-2020



Aber nicht jede Stadt verliert: Beispiel Leipzig



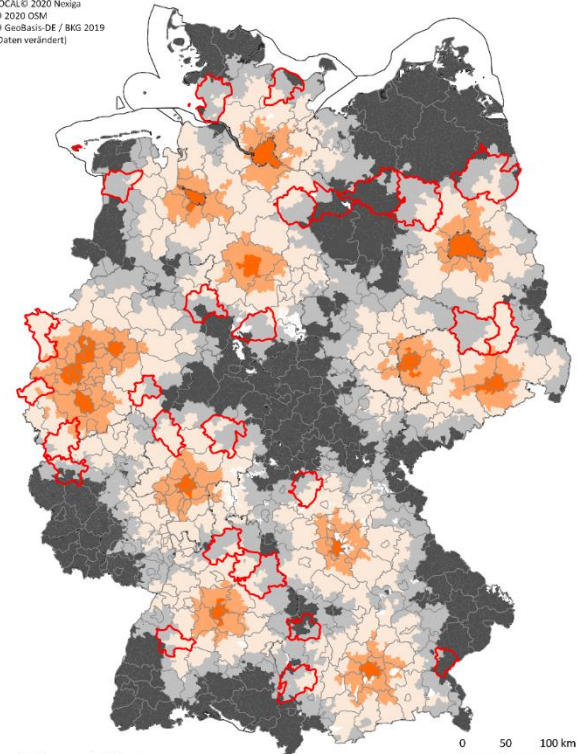
Aber nicht jede Stadt verliert: Beispiel Leipzig



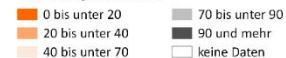
Beispiel der Repräsentationslandkreise

- Landkreise jenseits der Suburbanisierungsräume
- 60 bis 90 Min. Fahrzeit von Metropolen
- Repräsentanten des ländlichen Raumes (keine weitere Großstadt im Einzugsgebiet, keine touristischen Räume etc.)

LOCAL © 2020 Naviga
© 2020 OSM
© GeoBasis-DE / BKG 2019
(Daten verändert)



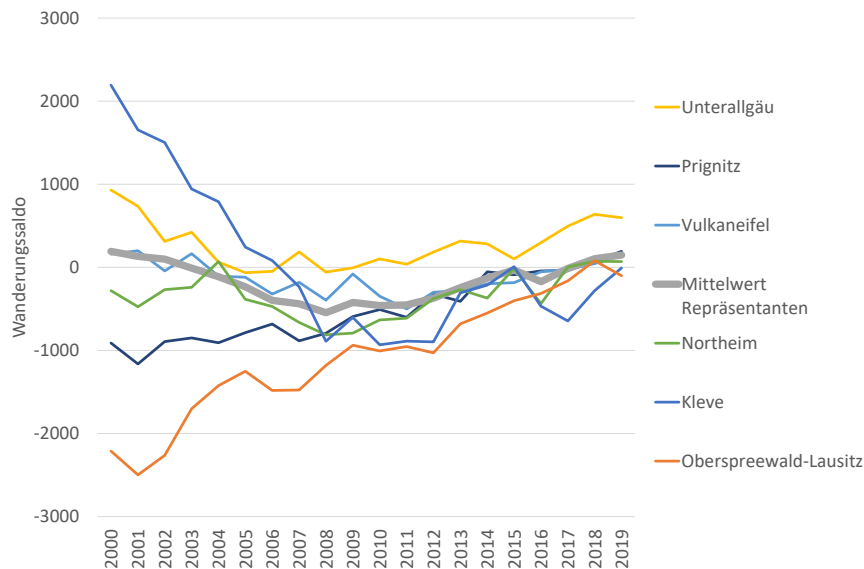
Entfernung in Minuten



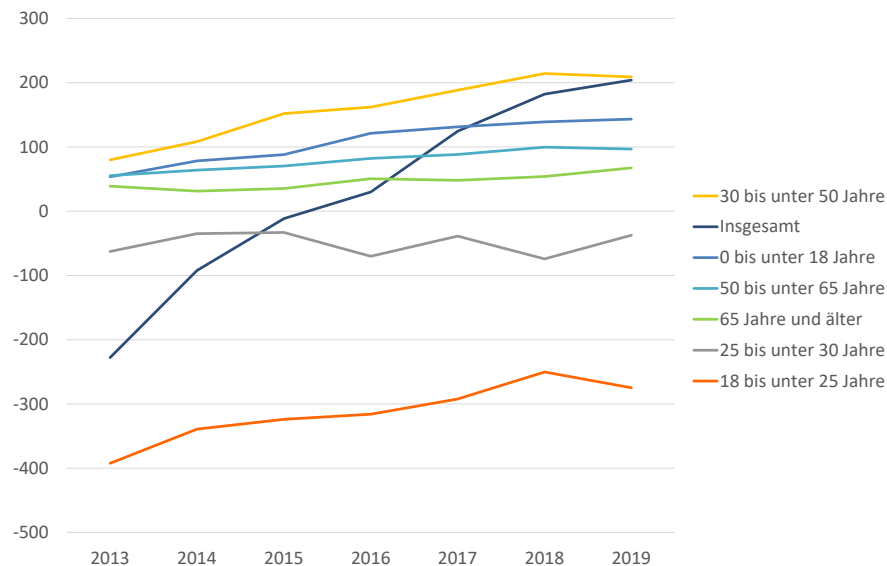
Zunehmend verbesserte Wanderungsbilanz

Vor allem bei Familien

Binnenwanderungssaldo* ausgewählter Repräsentationslandkreise des ländlichen Raumes



Binnenwanderungssaldo der Repräsentationslandkreise des ländlichen Raumes nach Altersklassen

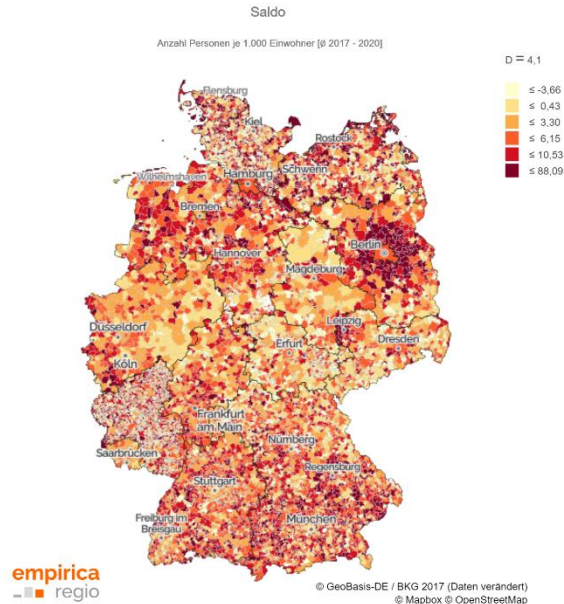


* Nur deutsche Staatsbürger

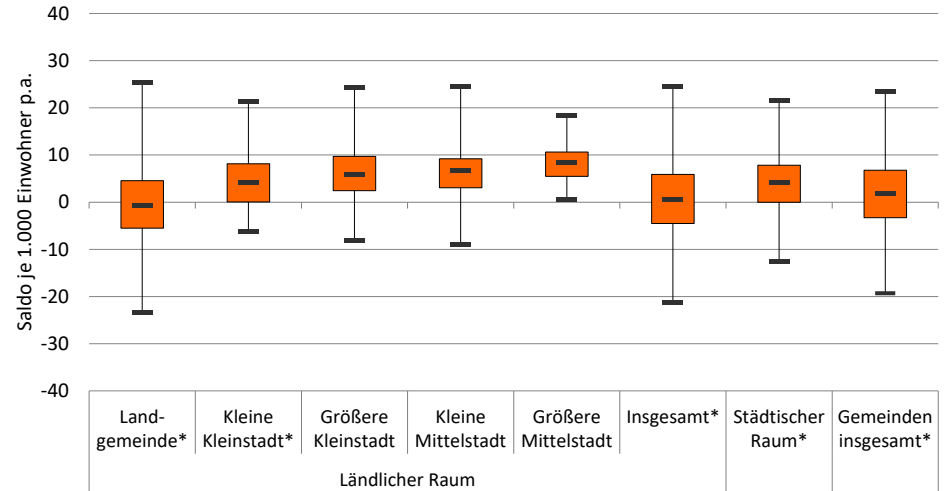
Gründe für die Trendumkehr

- Neue Landlust als Präferenzveränderung der Nachfrager?
- Kleine (graduelle) Veränderungen können zu einer veränderten Entscheidung beim Wohnstandort führen:
 - Relation der Wohnkosten
 - Verbesserte Arbeitsmarktbedingungen auch in ländlichen Räumen
 - Corona verschiebt die Abwägung weiter!?

Welche Regionen / Räume profitieren? – *Umland! Und dann? – Alles sehr heterogen*



Wanderungssaldo 2015-2017 p.a.

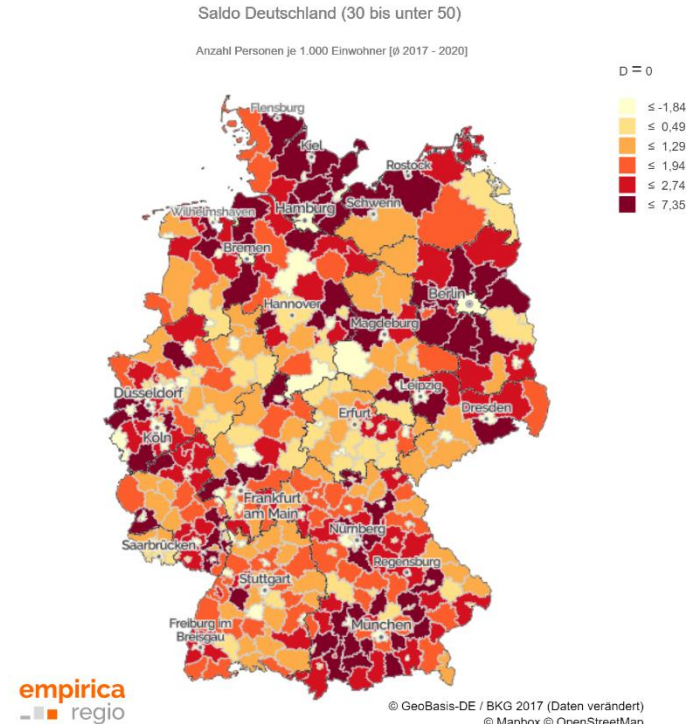


Rechte Abbildung: Die Spannweite wird anhand der 1 %- bzw. 99 %-Perzentile anstatt der Minima und Maxima dargestellt.

Welche Regionen / Räume profitieren?

- Ländliche Räume profitieren, wenn, dann von Familienzuwanderung
- Wichtig deshalb:
 - (Bildungs-)Infrastruktur
 - Erreichbarkeit
 - Wohnungsangebot

Anmerkung zur Abbildung: Binnenwanderungssaldo der 30 bis unter 50-jährigen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt 2017-2020

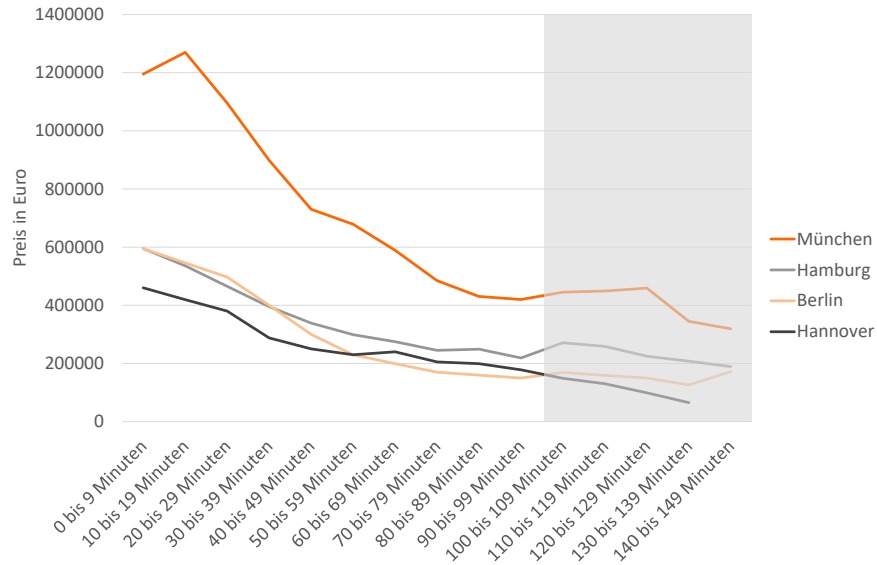


Inhalt

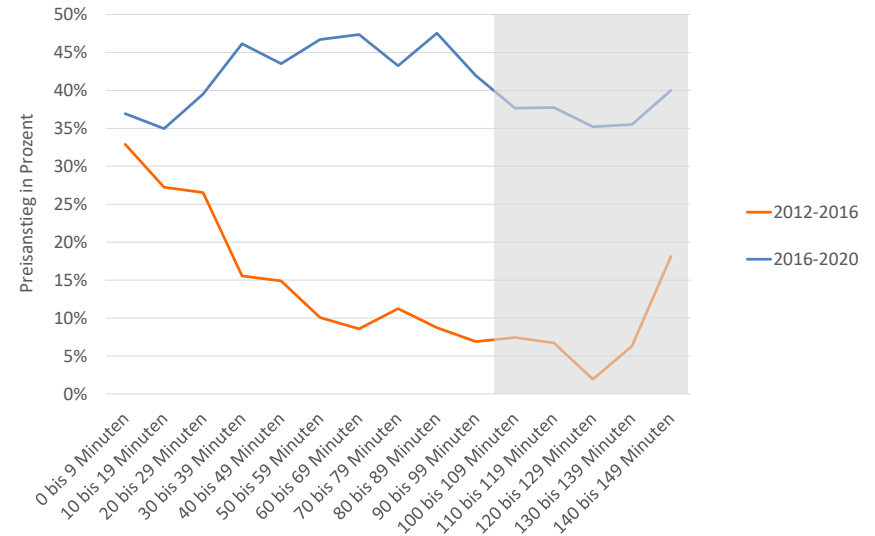
1. Neue Landlust – Alte Landlust – Keine Landlust
2. Keine Landlust = Schwarmwanderungen
 - Was ist das?
 - Und was bedeutet das für die ländlichen Räume?
3. Was ist dran an der neuen Landlust – Trendwechsel?
 - Wohin, in welche Räume und Regionen, ziehen die Menschen?
 - Gründe für die neue Landlust?
4. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

In der Umgebung von Metropolen



Veränderung 2012-2016 und 2016-2020

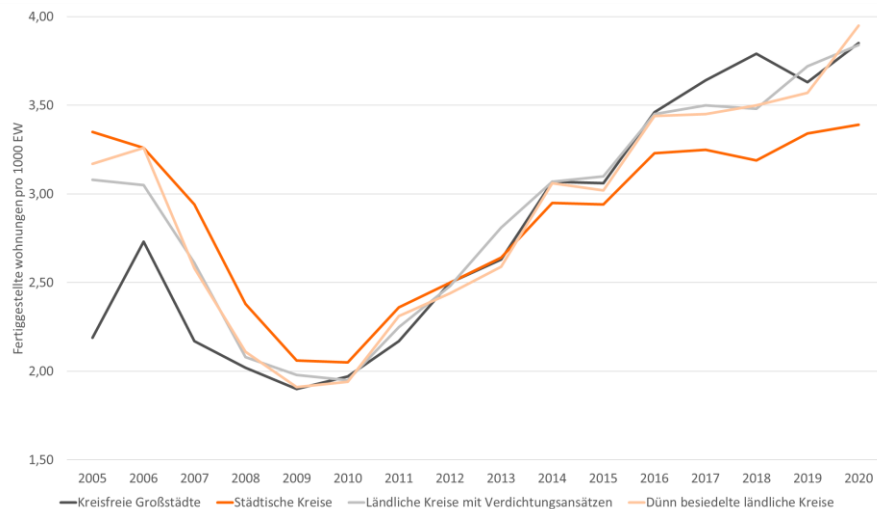


Angebotskaufpreise, rechte Abbildung nur Bestandsimmobilien

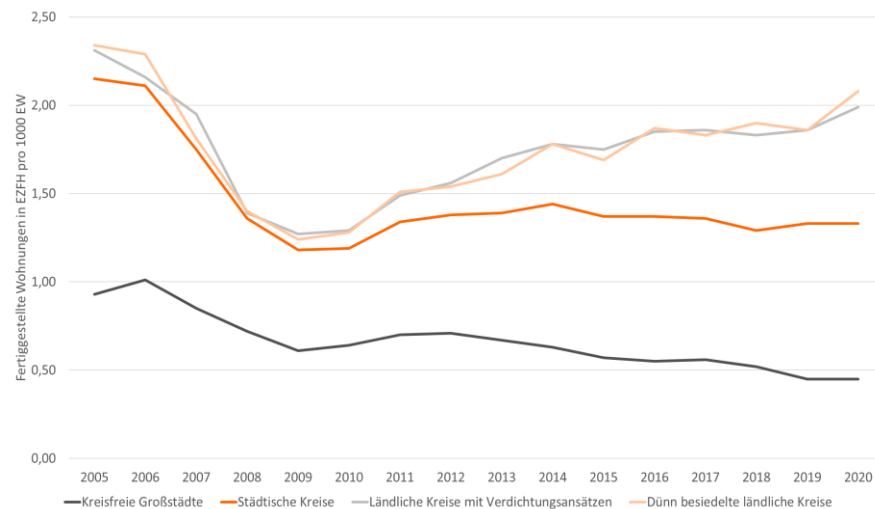
Wohnungsfertigstellungen

Auch im ländlichen Raum wird viel gebaut! V.a. Einfamilienhäuser

Wohnungen insgesamt



Ein- und Zweifamilienhäuser



Auswirkung auf den Wohnungsmarkt: *Einfamilienhaus ist die gefragte Wohnform*

- Trotz aller Diskussion um flächensparende und ökologische Bauweise ...
- Nachfrage der Zuzügler richtet sich in erster Linie auf das klassische Einfamilienhaus
- das ist neben den Preisen ein (der „natürliche“) Vorteil der ländlichen Räume gegenüber den Städten ...



Auswirkung auf den Wohnungsmarkt

Mehrfamilienhaus kann Haltefaktor aber kein Zuzugsfaktor sein

- natürlich gibt es auch Nachfrage nach (qualitätsvollen) Wohnungen in MFH (HHgründer, ältere HH) ...
- quantitativ aber sehr viel geringer ausprägt
- räumlich sehr differenziert: Abriss und Verdichtung vielfach zu beobachten
- Für Haushaltsgründer leistbar!



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

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

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

www.empirica-institut.de