



Wohnungsmarktbeobachtung –

Was können wir aus Wanderungsanalysen lernen?

Frühjahrstagung des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, Duisburg 2014

Dr. Ansgar Schmitz-Veltin, Statistisches Amt der Landeshauptstadt Stuttgart

01. April 2014



Themen | Fragen

- ≡ **Welche Entwicklungen prägen die aktuellen Wanderungsmuster in den Städten?**
- ≡ **Wie wirken sich die aktuellen Wanderungsmuster auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt aus?**
- ≡ **Wie können wir Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen in der Wohnungsmarktbeobachtung nutzen?**



Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Bevölkerungswachstum in Großstädten

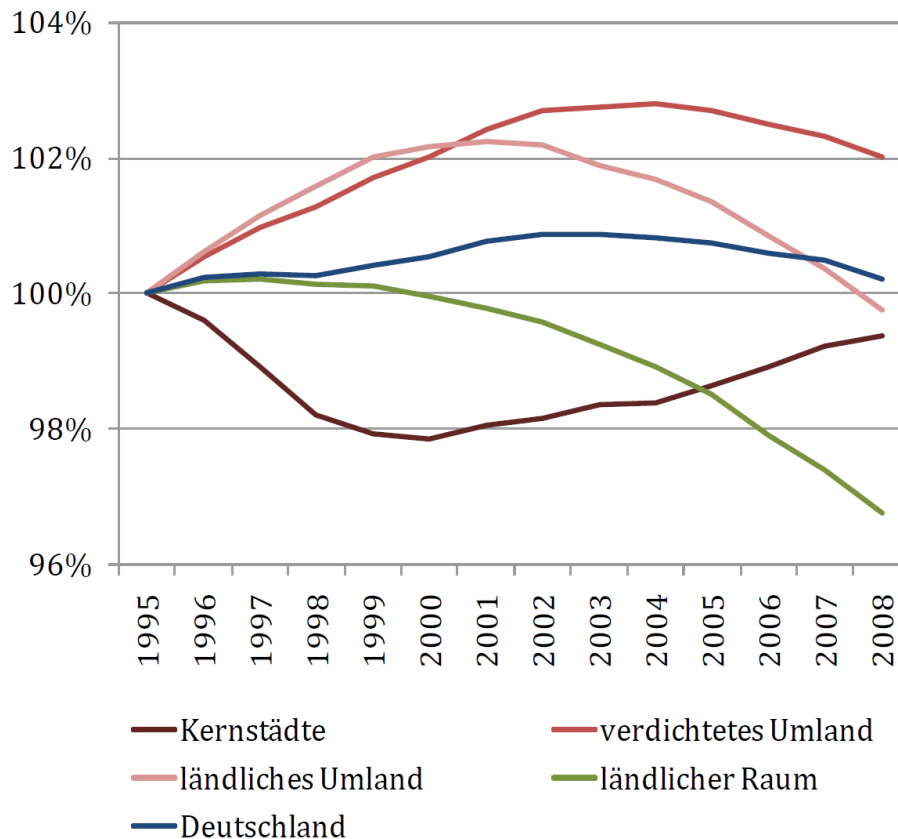
- ≡ Seit 2000 wächst die Bevölkerungszahl in den (kreisfreien) Städten schneller als in den übrigen Kreisen des Landes.



Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Bevölkerungswachstum in Großstädten

Bevölkerungsentwicklung nach zusammengefassten Kreistypen 1995 bis 2008
(1995, Index=100)





Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Bevölkerungswachstum in Großstädten

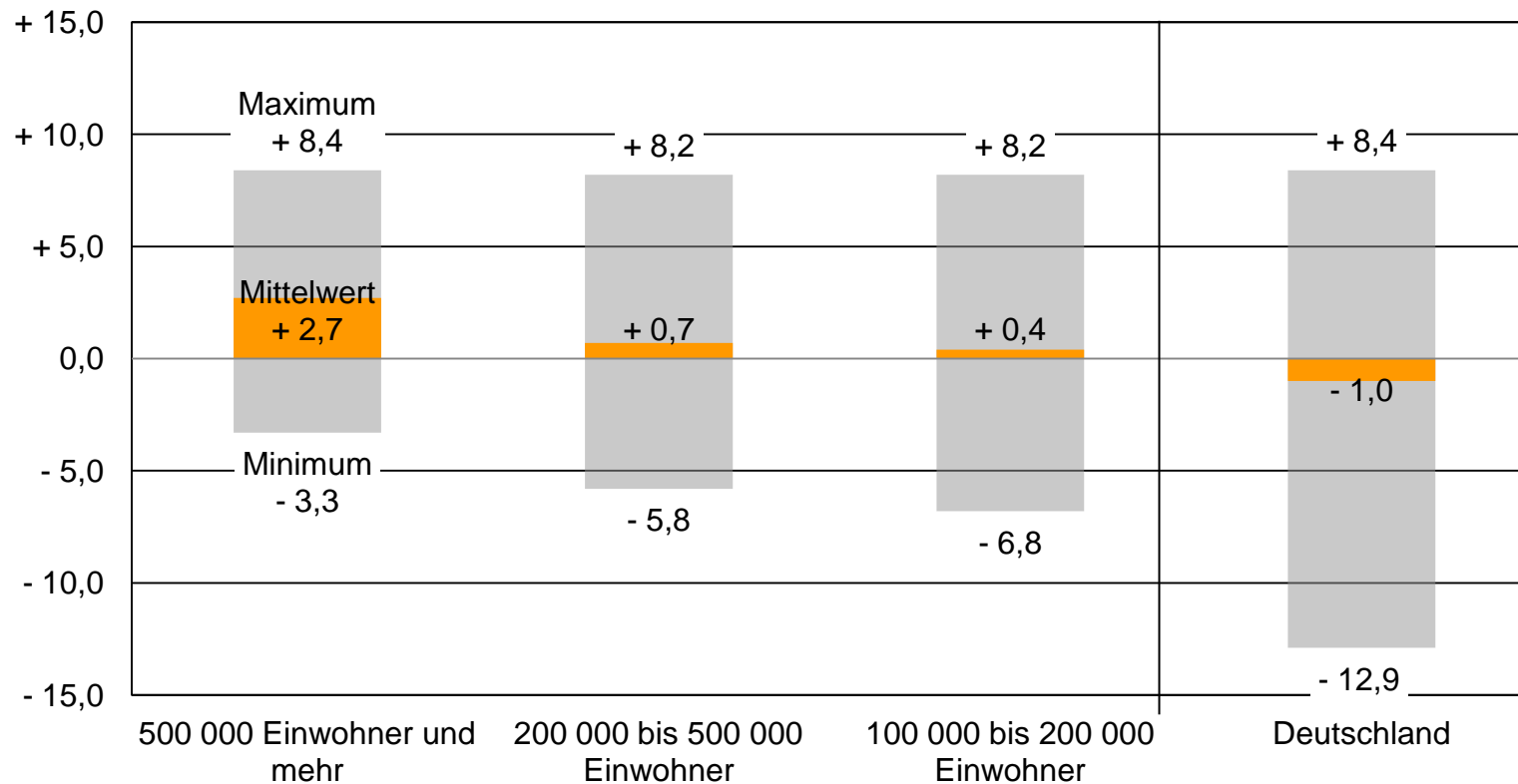
- ≡ Seit 2000 wächst die Bevölkerungszahl in den (kreisfreien) Städten schneller als in den übrigen Kreisen des Landes.
- ≡ Die deutschen Großstädte verzeichnen tendenziell höhere Einwohnergewinne als die Landkreise.



Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Bevölkerungswachstum in Großstädten

Bevölkerungsentwicklung der deutschen Großstädte nach Größenklassen (2004 – 2010)

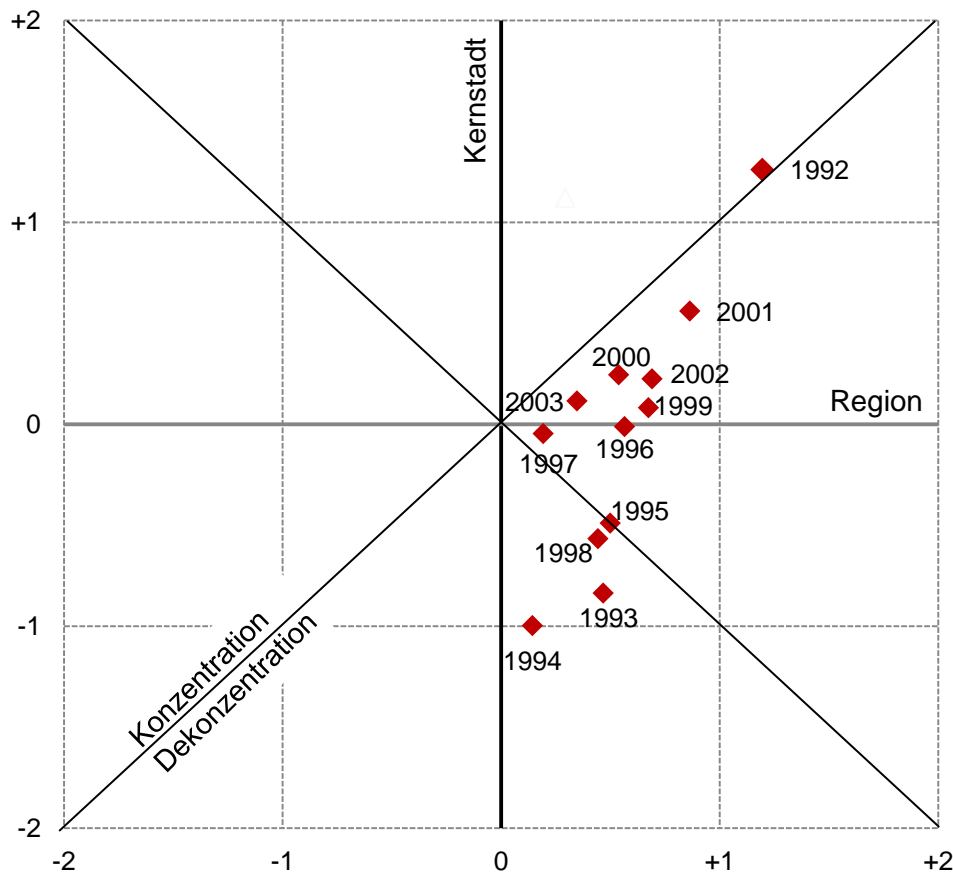




Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Bevölkerungswachstum in Großstädten

Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart und der Region Stuttgart 1992-2011

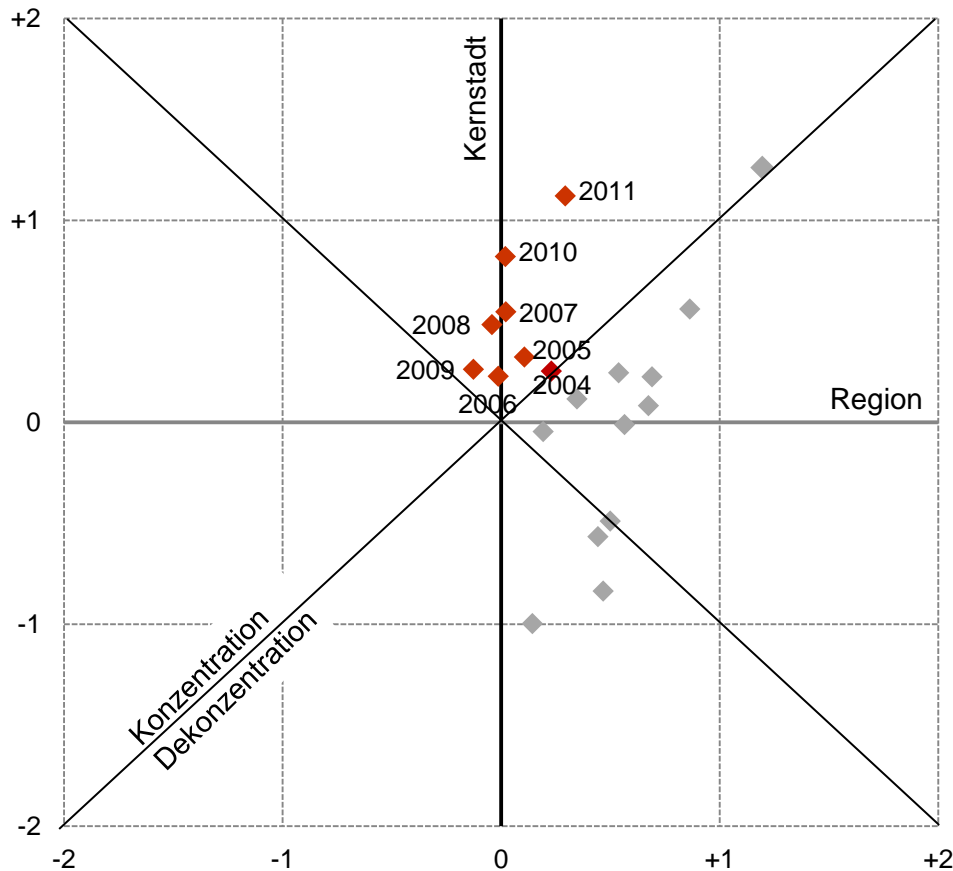




Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Bevölkerungswachstum in Großstädten

Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart und der Region Stuttgart 1992-2011

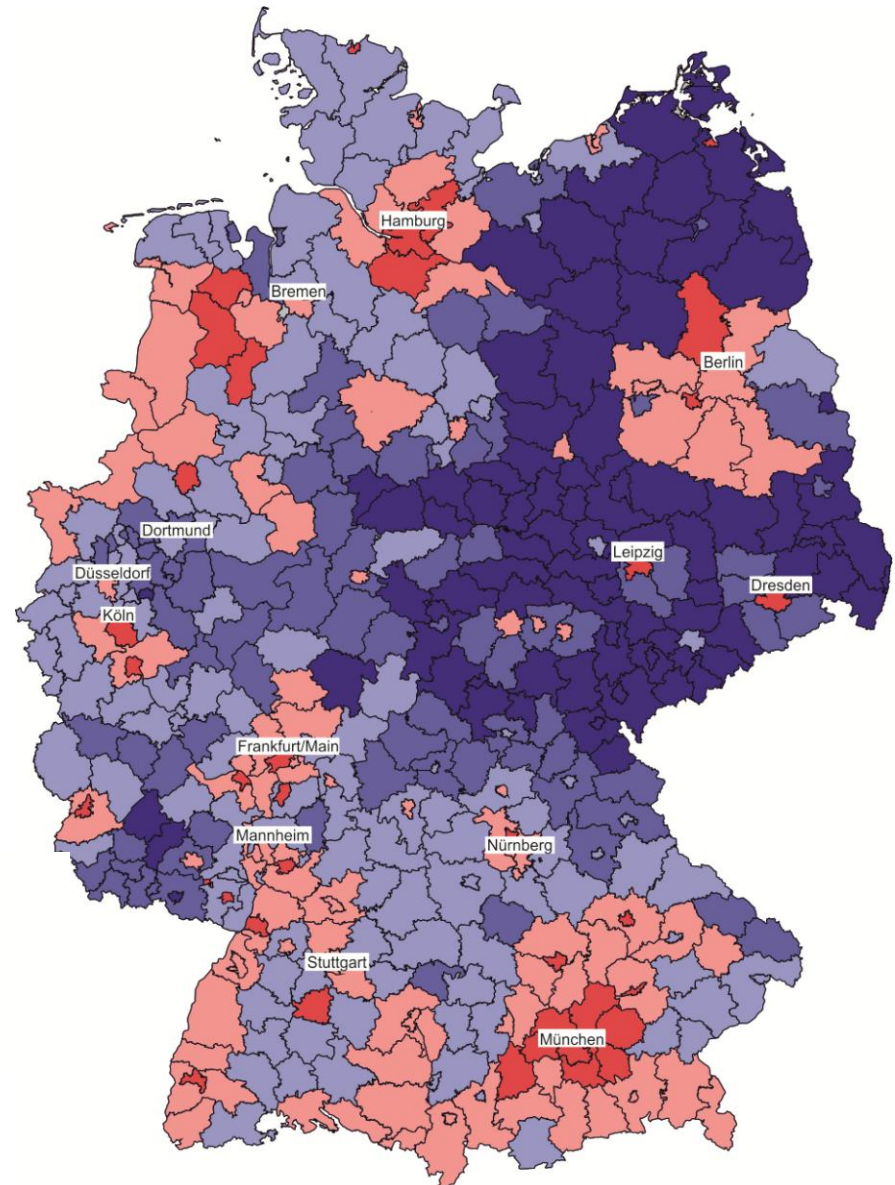




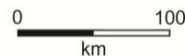
Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Bevölkerungswachstum in Großstädten

Bevölkerungsentwicklung in
den Kreisen Deutschlands
(2004 – 2010)



Bevölkerungsentwicklung Deutschland
Ende 2003 bis Ende 2010: - 0,95%





Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Bevölkerungswachstum in Großstädten

- ≡ Seit 2000 wächst die Bevölkerungszahl in den (kreisfreien) Städten schneller als in den übrigen Kreisen des Landes.
- ≡ Die deutschen Großstädte verzeichnen tendenziell höhere Einwohnergewinne als die Landkreise.
- ≡ Widerspruch zu Befund der vergangenen Jahrzehnten („Zeitalter der Suburbanisierung“, „Verschwinden der Städte“...)



Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Intraregionale Wanderungen: Von der Sub- zur Reurbanisierung?

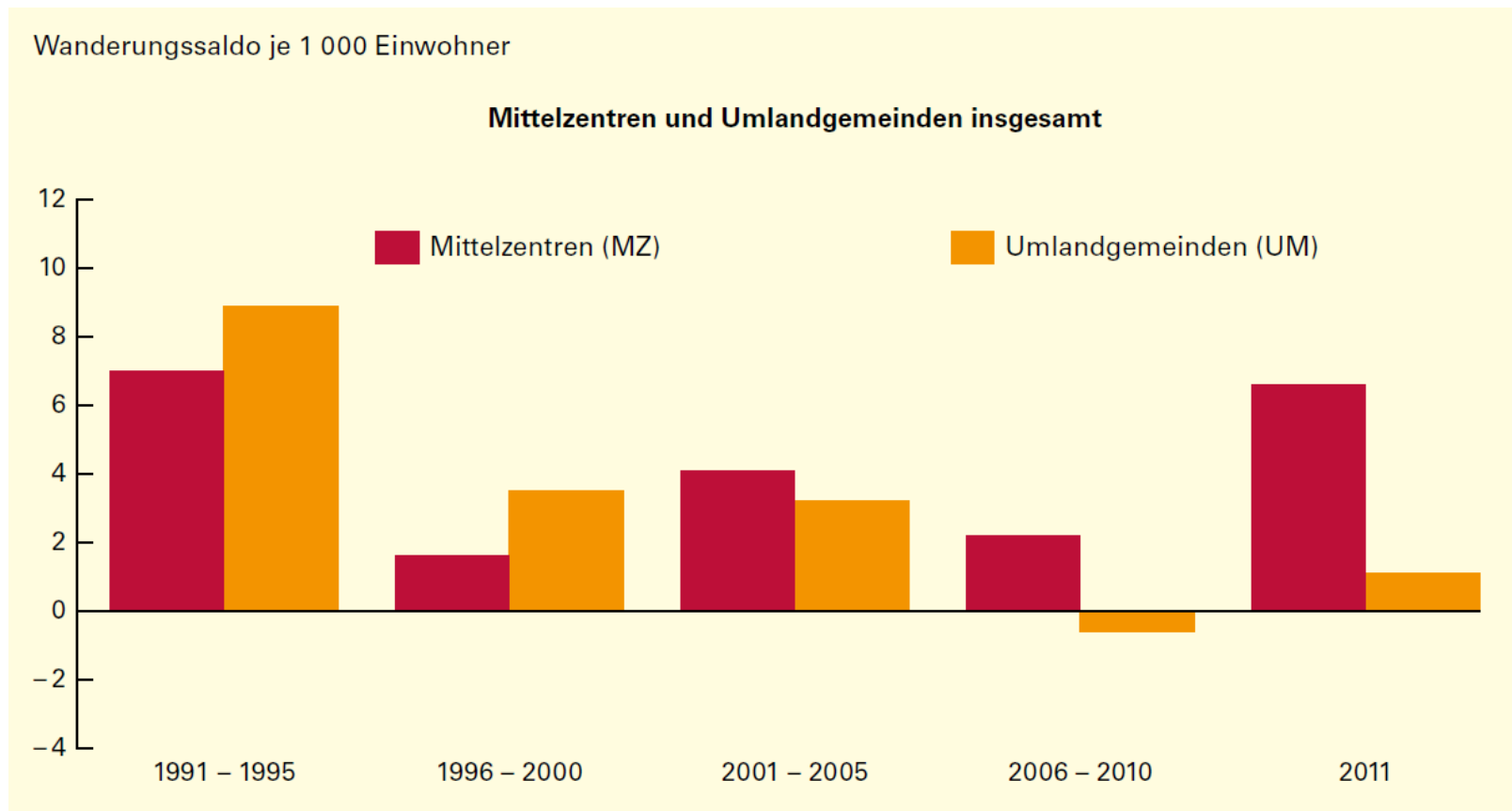
- ≡ Seit ca. 2000 profitieren Städte stärker von Wanderungsgewinnen als Umlandgemeinden und ländliche Regionen.



Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Intraregionale Wanderungen: Von der Sub- zur Reurbanisierung?


Wanderungssalden nach Mittelzentren und Umlandgemeinden in Baden-Württemberg seit 1991





Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Intraregionale Wanderungen: Von der Sub- zur Reurbanisierung?

- ≡ Seit ca. 2000 profitieren Städte stärker von Wanderungsgewinnen als Umlandgemeinden und ländliche Regionen.
- ≡ Die Reurbanisierung hat die Suburbanisierung als Leittrend der stadtreionalen Entwicklung in Deutschland weitgehend abgelöst (Herfert/Osterhage 2012). 
- ≡ „Neue Unübersichtlichkeit“: Posturbanisierung, Ausdifferenzierung stadtreionaler Wanderungen
- ≡ Zuzug in die Städte wird in erster Linie von der Altersgruppe der jungen Erwachsenen getragen.



Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Intraregionale Wanderungen: Von der Sub- zur Reurbanisierung?

Wanderungsbilanzen ausgewählter Altersgruppen für die deutschen Großstädte nach Reurbanisierungstyp (Mittelwert 2004-2010)

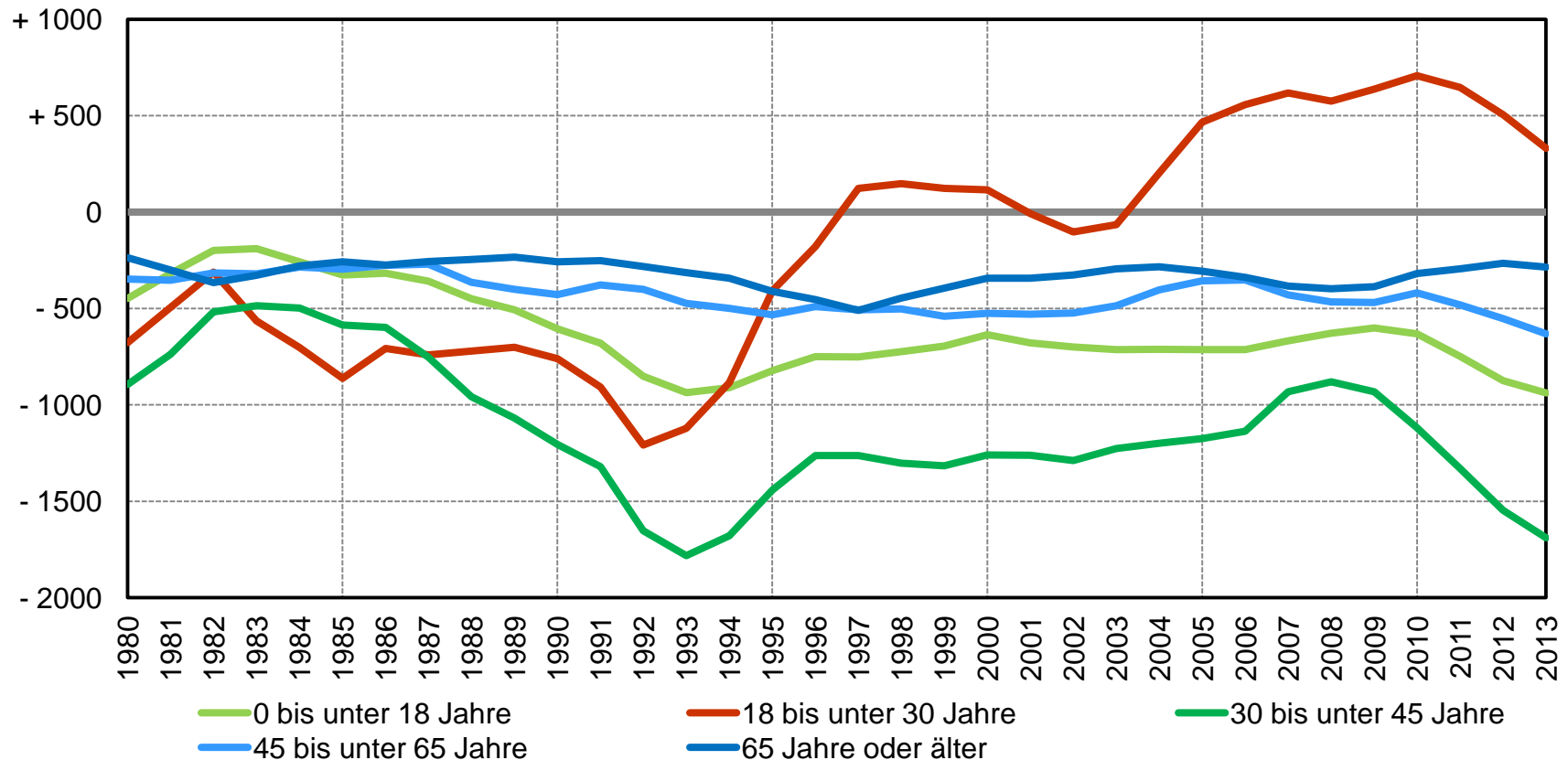
Reurbanisierungstyp	Altersgruppen in Jahren (Angaben in ‰)					
	unter 18	18 bis 25	25 bis 30	30 bis 50	50 bis 65	65 u. m.
Typ 1 (Kernstadt +/Umland +)	-6,5	+52,5	+18,5	-4,3	-1,9	-2,8
Typ 2 (Kernstadt +/Umland -)	-4,5	+64,3	+5,8	-4,9	-0,4	-1,0
Typ 3 (Kernstadt -/Umland -)	-2,7	+15,0	-5,3	-4,3	-1,5	-1,3
Keine Reurbanisierung	-0,8	+7,6	-5,6	-2,7	-1,3	-3,1
Städte insgesamt	-3,8	+39,4	+4,2	-4,1	-1,2	-2,0



Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Intraregionale Wanderungen: Von der Sub- zur Reurbanisierung?

Wanderungssaldo Stuttgarts mit seinem Umland (Region Stuttgart) nach Altersgruppen seit 1980





Aktuelle Wanderungsmuster in Deutschland

Interregionale Wanderungen und Außenwanderungen

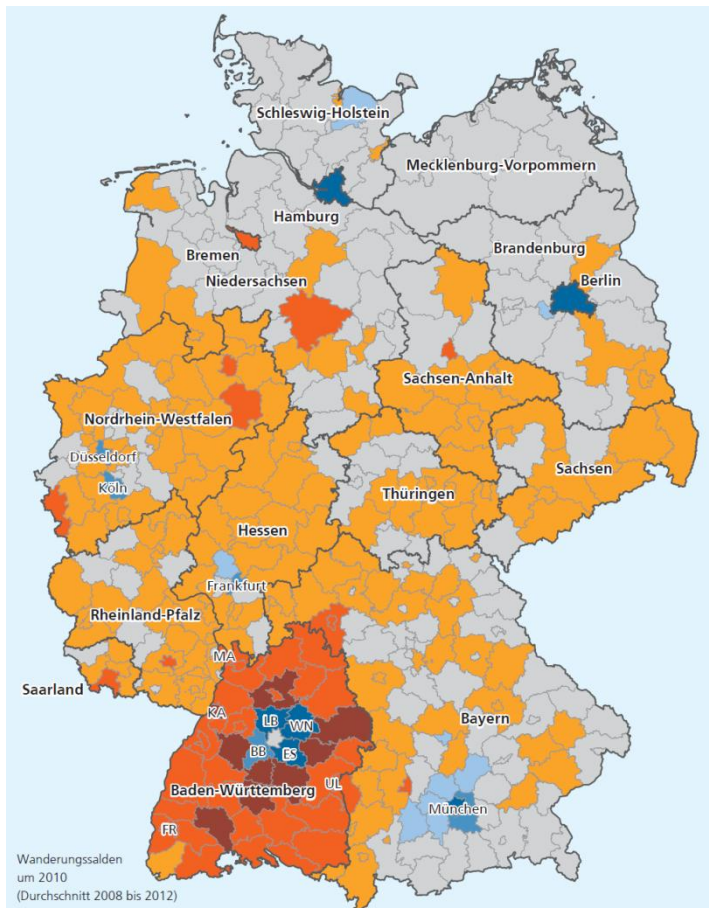
- ≡ Wanderungen über die Regionsgrenzen und Wanderungen von außerhalb Deutschlands sind vor allem auf wirtschaftliche prosperierende Kernstädte gerichtet.
- ≡ „Rückkehr der Städte“ (Siedentop 2008)
- ≡ „Trend zu Schwarmstädten“ (Braun/Pfeiffer 2013)



Aktuelle Wandlungsmuster in Deutschland

Interregionale Wanderungen und Außenwanderungen

Wanderungsbilanz der Kreise Deutschlands mit Stuttgart um das Jahr 2010





Folgen der Wanderungsmuster für die Wohnungsmärkte

Thesen und Themen

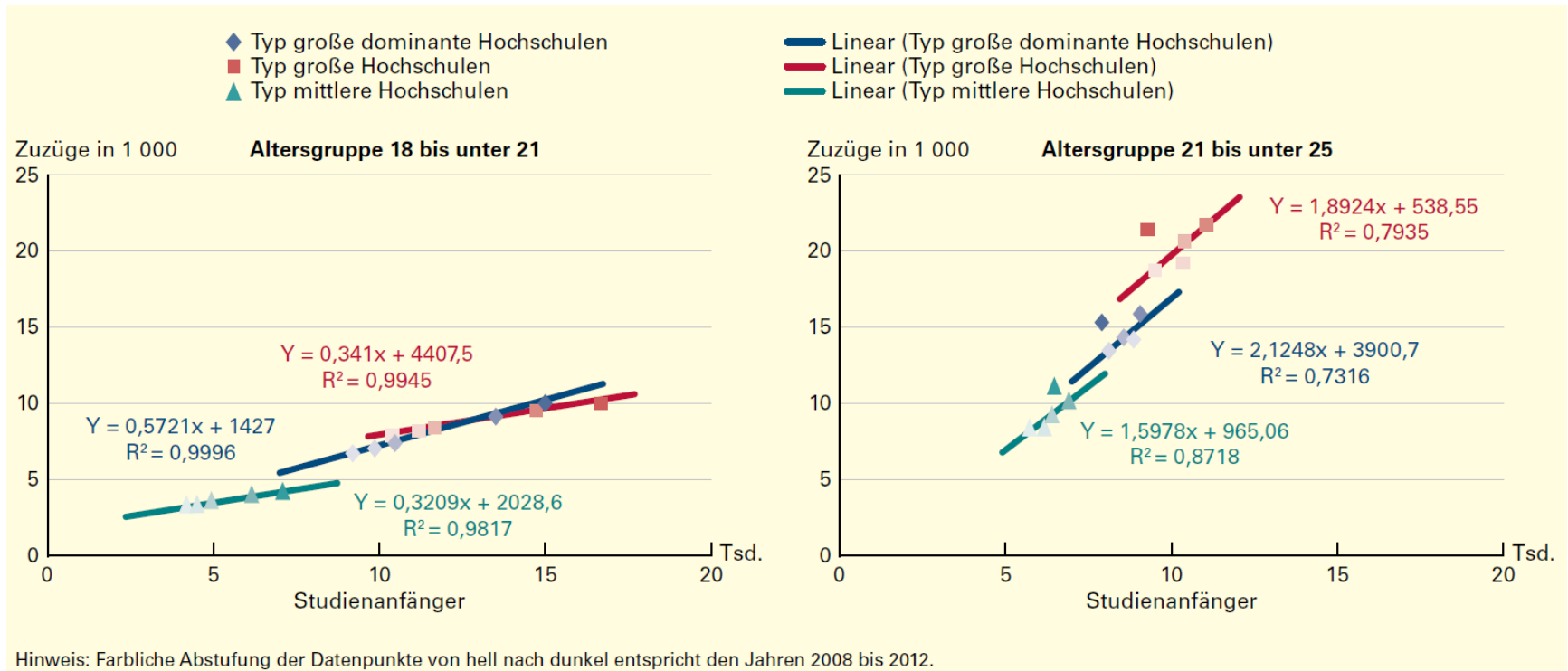
- ≡ Die Wanderungsgewinne der jungen Erwachsenen führen in den Städten zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen und zu höheren Mietpreisen.
- ≡ Aktuell wird diese Nachfrage durch die hohen Wanderungsüberschüsse aus dem Ausland weiter verstärkt.
- ≡ Die zunehmende Nachfrage nach stadtnahen Wohnungen trifft auf ein nicht beliebig erweiterbares Wohnungsangebot in den Städten. Folge sind Verdrängungseffekte (Gentrification, Segregation...)
- ≡ **ABER:** Die Nachfrage durch die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen ist regional sehr verschieden und wird aufgrund demografischer Veränderungen tendenziell nachlassen.



Folgen der Wanderungsmuster für die Wohnungsmärkte

Thesen und Themen

Studienanfänger und Zuzüge an Hochschulstandorten 2008 bis 2012 nach Altersgruppen

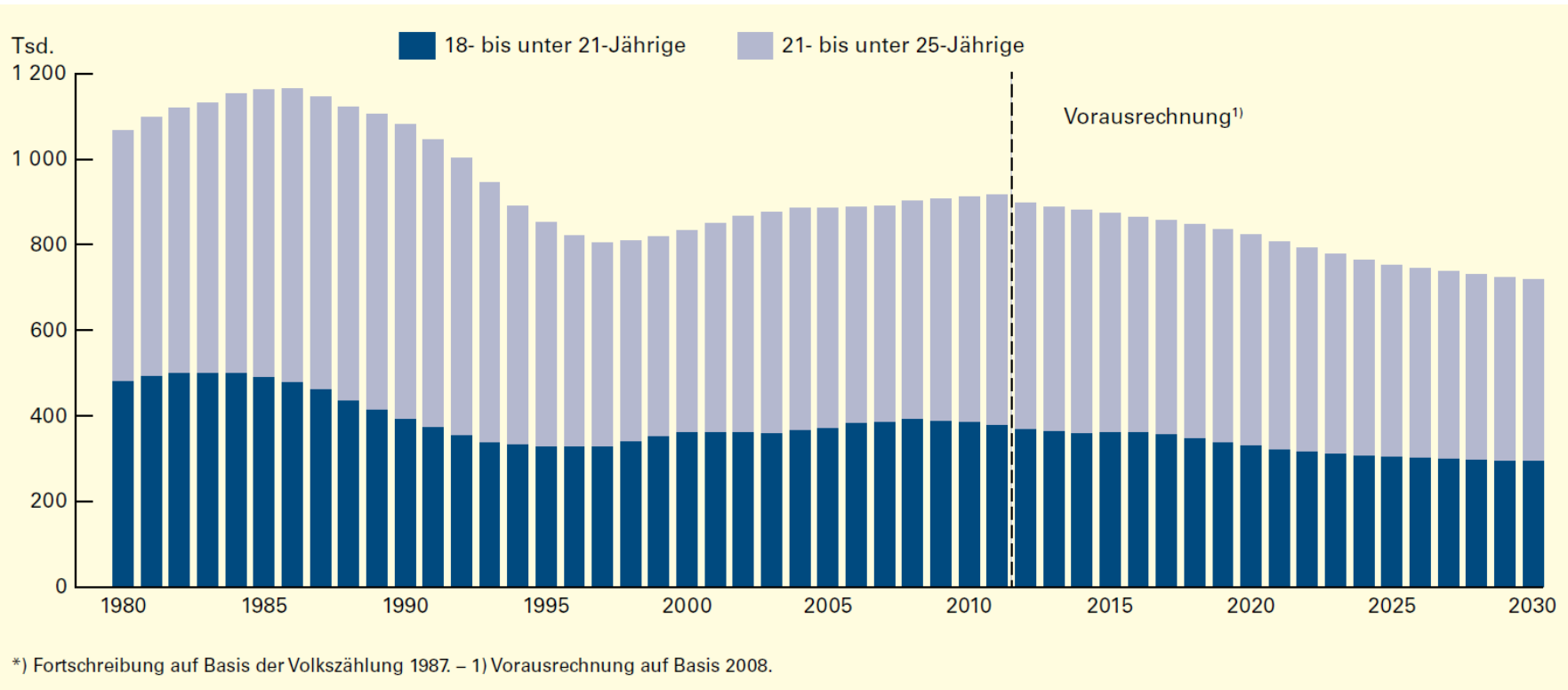




Folgen der Wanderungsmuster für die Wohnungsmärkte

Thesen und Themen

Entwicklung*) der Zahl der jungen Erwachsenen in Baden-Württemberg von 1980 bis 2012





Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen

- ≡ Die Analyse verweist auf einen deutlichen Zusammenhang zwischen Wanderungen und Wohnungsmarkt (Nachfrageentwicklung).
- ≡ Benennung von Themenfeldern
- ≡ Keine eindeutigen Indikatoren

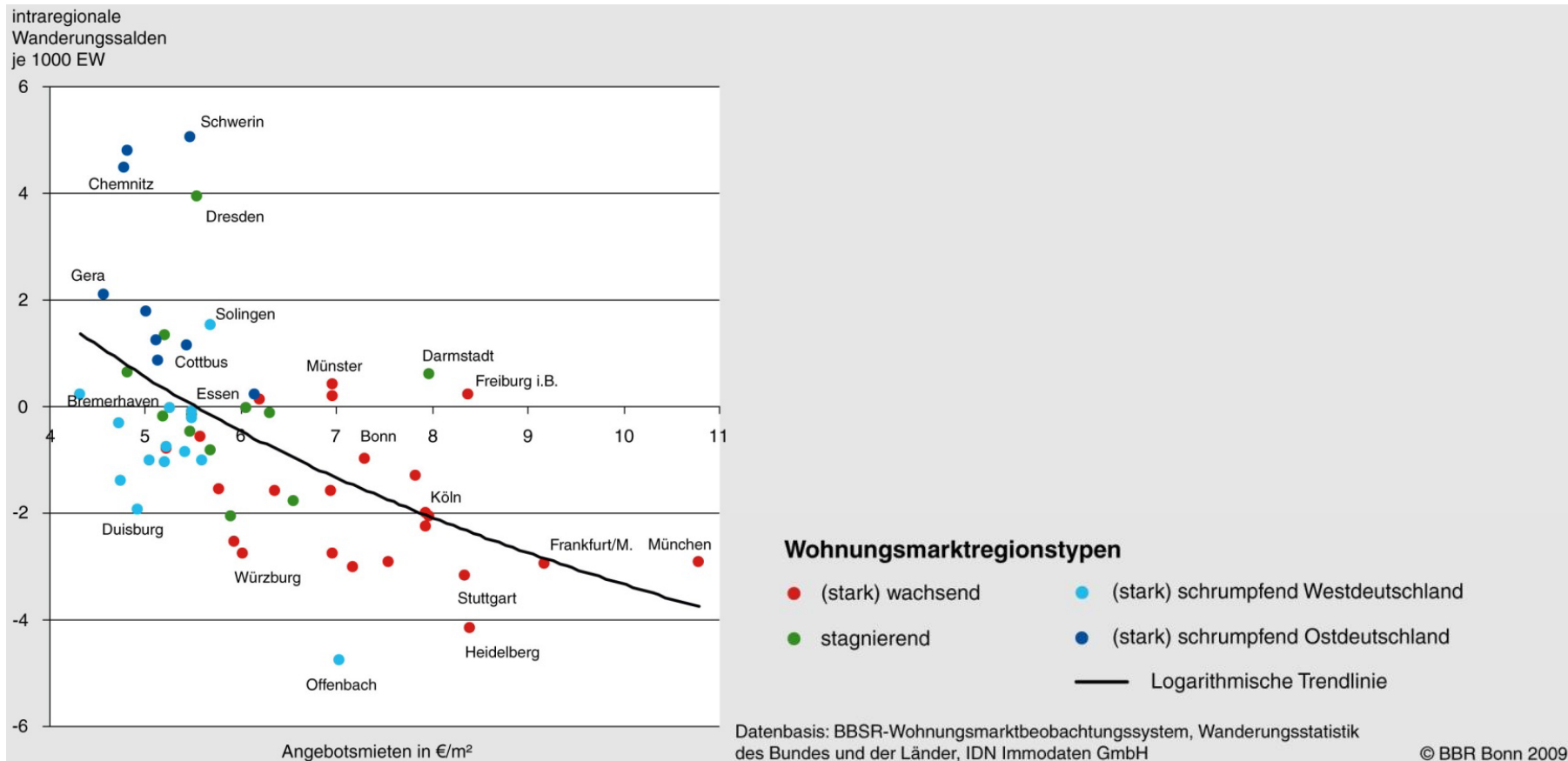




Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen

Mögliche Indikatoren

Zusammenhang zwischen intraregionalen Wanderungssalden und Angebotsmieten in den Großstädten 2007





Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen

Mögliche Indikatoren

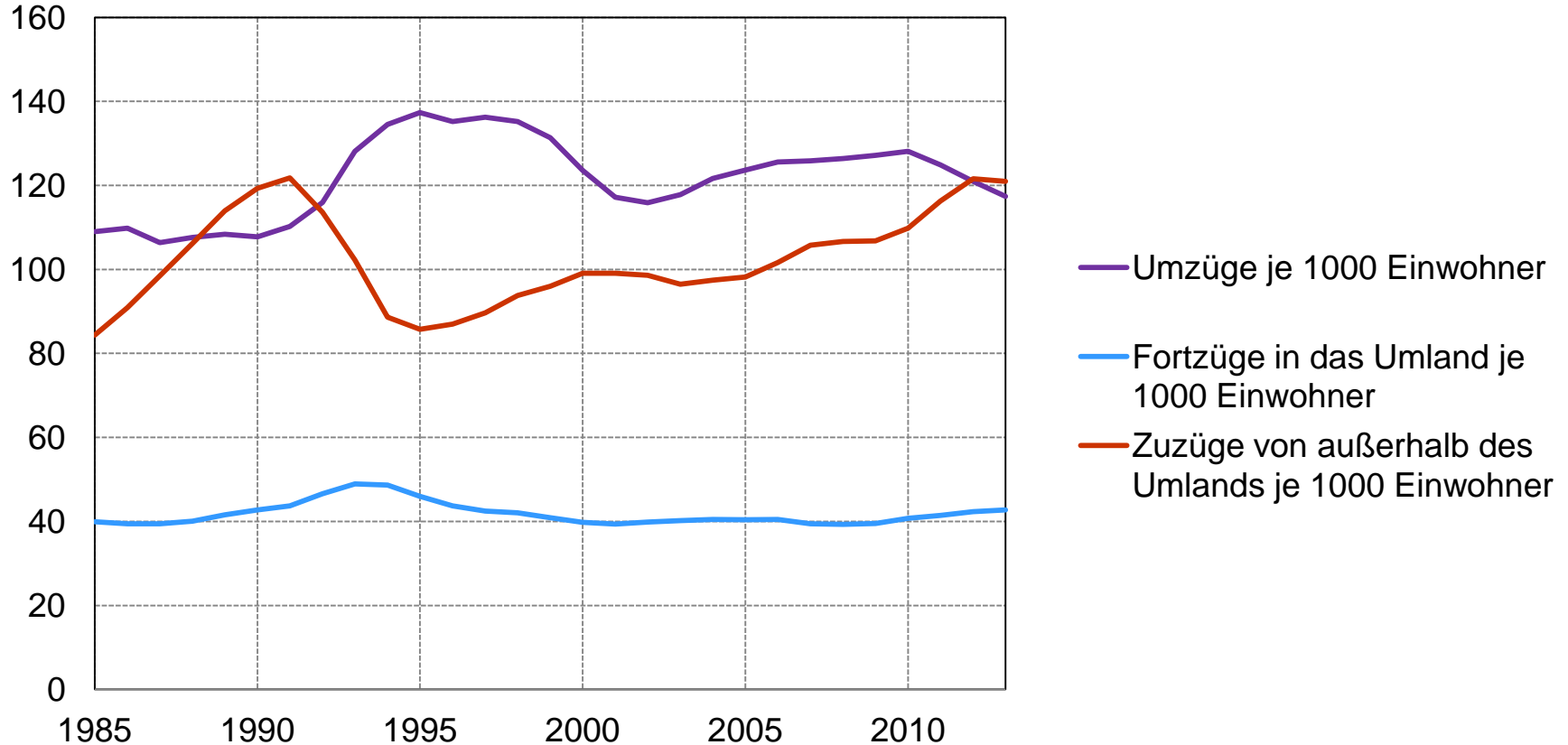
Indikator	Was wird gemessen?	Diskussion
Umzugsrate (Umzüge je 1000 Einwohner)	Anspannung des Wohnungsmarkts (Möglichkeiten zur Anpassung der Wohnsituation)	In angespannten Wohnungsmärkten fällt es schwerer, die Wohnsituation durch Umzüge in eine andere Wohnung zu verbessern; häufig verwendeter Indikator; nicht eindeutig zu interpretieren
Fortzugsrate in die Region (Fortzüge je 1000 Einwohner)	Anpassung des Wohnungsmarkts (Ausweichbewegung in das Umland)	Eine hohe Fortzugsrate in die (Wohnungsmarkt-)Region kann als Anzeichen dafür gewertet werden, dass entsprechende Wohnungsangebote in der Kernstadt knapp sind; nicht eindeutig zu interpretieren, abhängig von Präferenzen
Zuzüge von außerhalb der Region (Zuzüge je 1000 Einwohner)	Druck auf den Wohnungsmarkt	Eine hohe Zuwanderung bedeutet i.d.R. einen steigenden Druck auf den Wohnungsmarkt. Indikator korreliert mit ökonomischen Indikatoren.



Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen

Mögliche Indikatoren

Potenzielle Wanderungsindikatoren zur Wohnungsmarktanspannung am Beispiel von Stuttgart

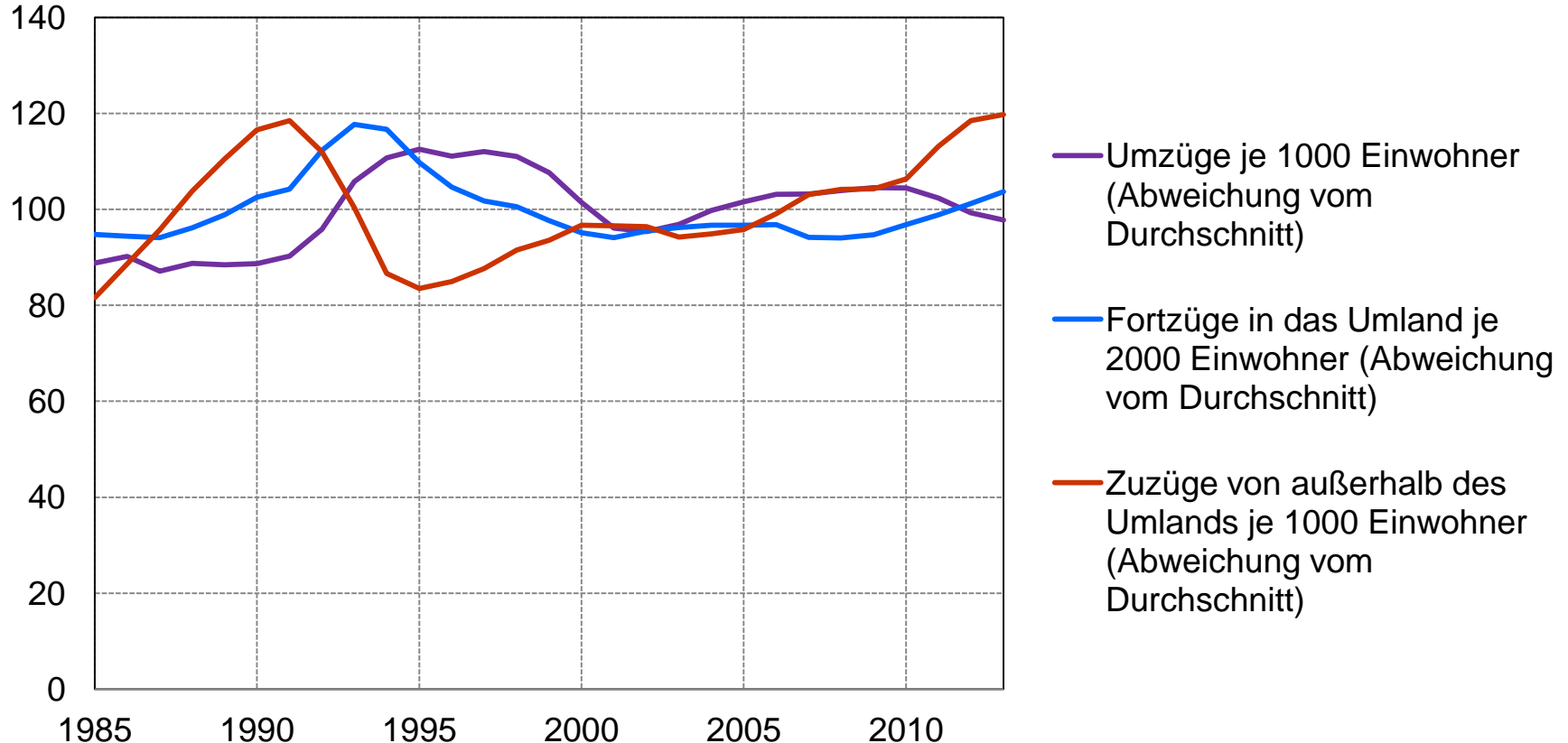




Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen

Mögliche Indikatoren

Potenzielle Wanderungsindikatoren zur Wohnungsmarktanspannung am Beispiel von Stuttgart

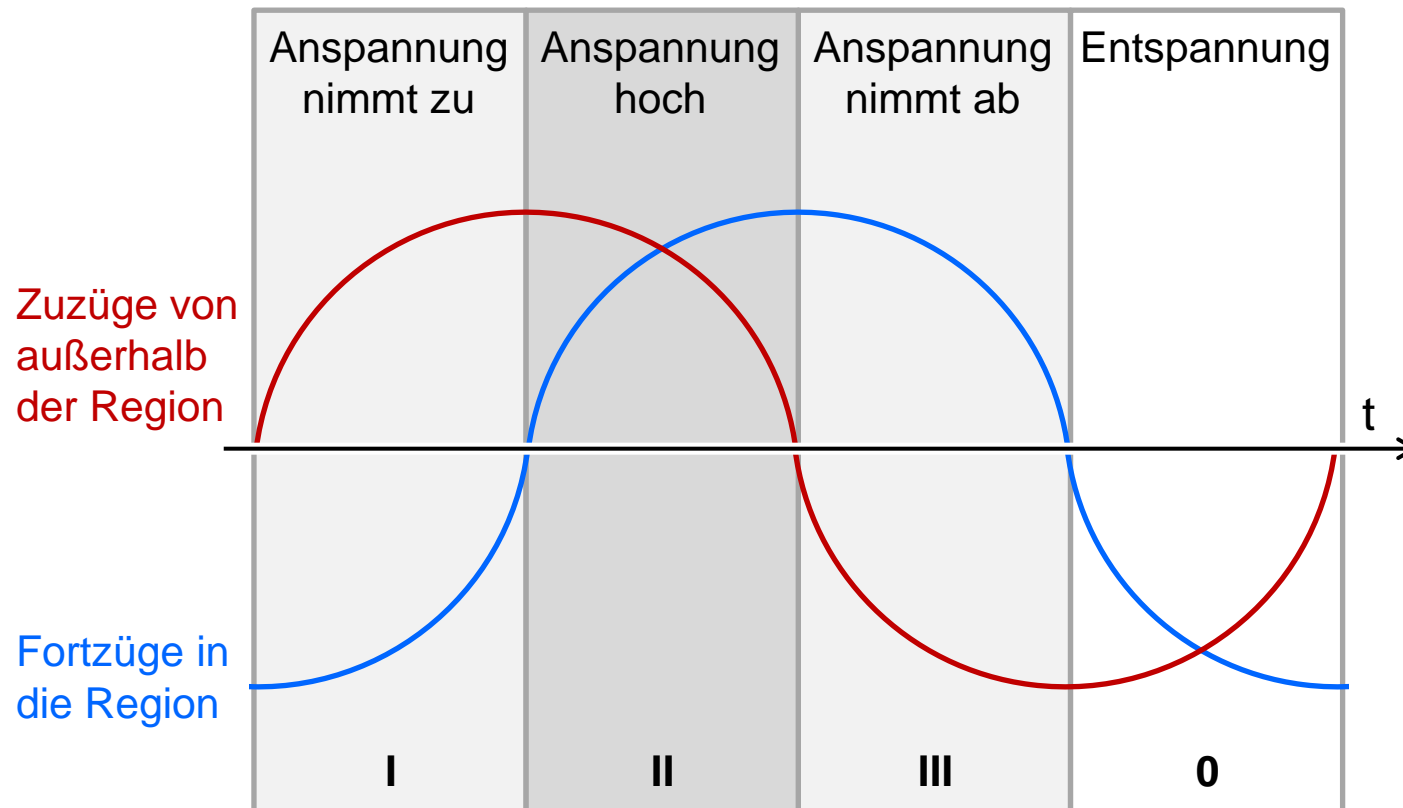




Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen

Mögliche Indikatoren

Einfluss von Wanderungsindikatoren auf den Wohnungsmarkt (Modell)

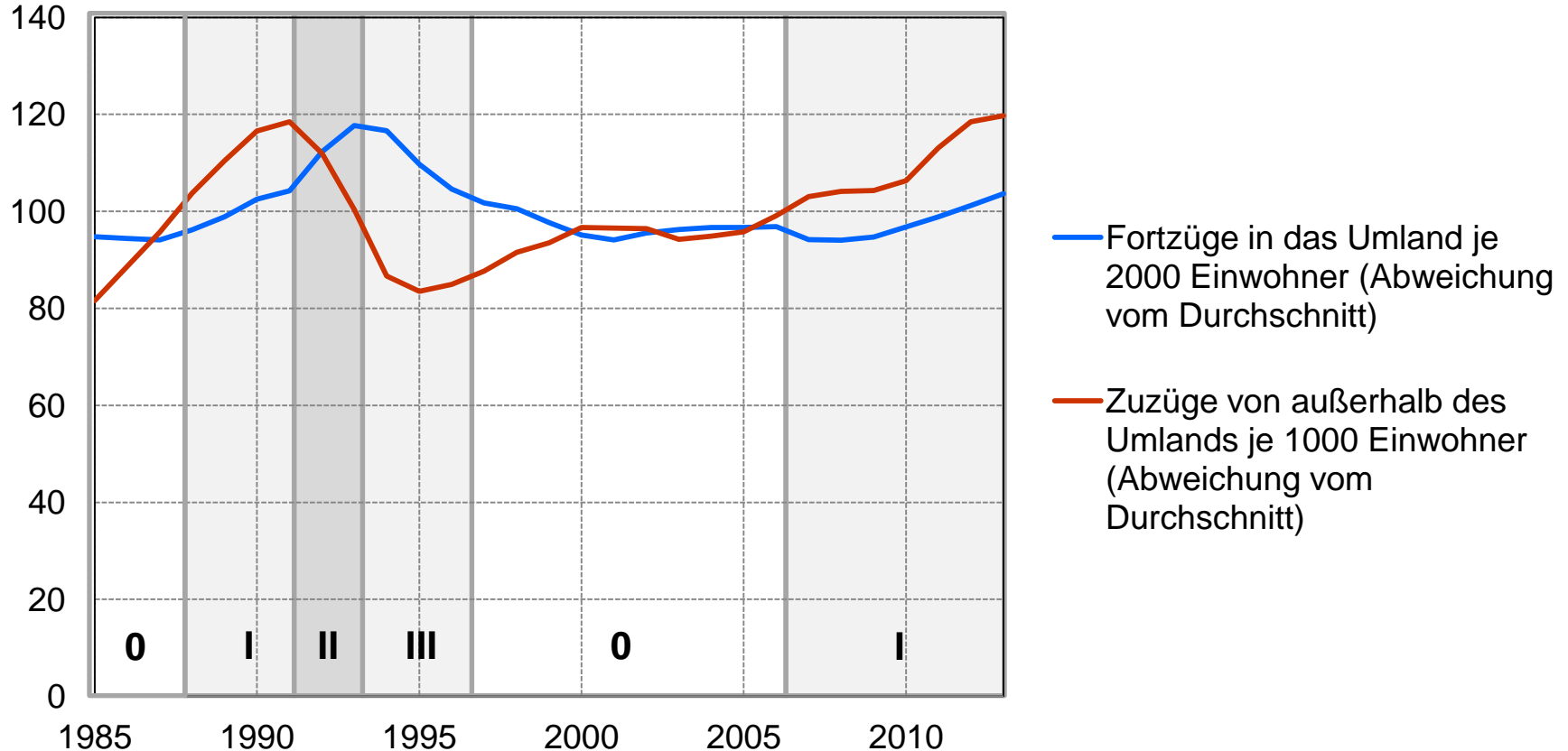




Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen

Mögliche Indikatoren

Einfluss von Wanderungsindikatoren auf den Wohnungsmarkt (Beispiel Stuttgart)

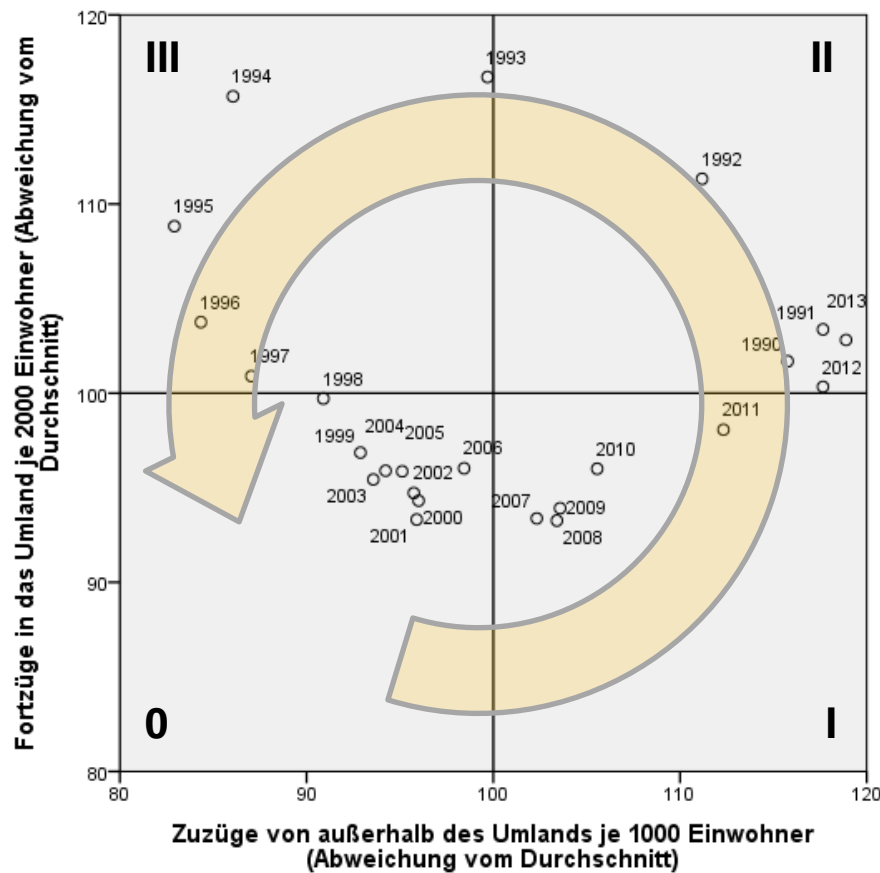




Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen

Mögliche Indikatoren

Einfluss von Wanderungsindikatoren auf den Wohnungsmarkt (Beispiel Stuttgart)





Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen

Fazit

- ≡ Mit der Wanderungsentwicklung verbundene Themen hängen eng mit der Nachfrage nach Wohnraum zusammen. Wanderungsanalysen können wichtige Hinweise geben hinsichtlich der Nachfrageentwicklung und der Anspannung des Wohnungsmarkts – auch auf regionaler Ebene.
- ≡ Die Berücksichtigung von Altersklassen in Wanderungsanalysen erlaubt eine Abschätzung hinsichtlich der zukünftigen Nachfrageentwicklung.
- ≡ Mit Hilfe von Wanderungsbefragungen (z. B. Fortzugsbefragungen) kann die Gruppe der „Suburbanisierer“ näher analysiert werden (z. B. Bleibepotenzial in der Kernstadt).
- ≡ Weiterer Forschungsbedarf besteht in vergleichenden Betrachtungen von Wanderungsindikatoren.



Quellen und Literatur

- Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich (2013): Wohnimmobilien zur Altersvorsorge. Worauf muss man achten? Herausgegeben vom Deutsches Institut für Altersvorsorge. Berlin.
- Gans, Paul (2014; in Vorbereitung): Reurbanisierung in Deutschland (2004 – 2010). In: Fricke, Axel; Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp (Hrsg.): Reurbanisierung in Baden-Württemberg – Ursachen, Ausprägungen und politische Gestaltungsmöglichkeiten. Arbeitsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hannover.
- Herfert, Günter; Osterhage, Frank (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, S. 86-112.
- Hirschle, Michaela; Schürt, Alexander (2010): Wandertrends in Stadtregionen – Neben Suburbanisierung auch Reurbanisierung? In: Dittrich-Wesbuer, A.; Knapp, W.; Osterhage, F. (Hrsg.): Postsuburbanisierung und die Renaissance der (Innen-)städte. Neue Entwicklungen in der Stadtregion. Detmold, S. 27-43.
- Hochstetter, Bernhard (2013): Stadt – Land – Flucht? Teil II: Wie die Kinder der Babyboomer und die Bildungsexpansion das Wanderungsgeschehen in Baden-Württemberg beeinflussen. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 10/2013, S. 12-18.
- Münter, Angelika (2011): Wanderungsentscheidungen von Stadt-Umland-Wanderern. Regionaler Vergleich der Muster und Motive, Informations- und Wahrnehmungslücken sowie Beeinflussbarkeit der Wanderungsentscheidungen in vier Stadtregionen. Dortmund.
- Schmidt, Heike (2013): Polarisierung im Wanderungsgeschehen. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2013, S. 5-14.
- Schmitz-Veltin, A. (2012): Bevölkerungsdynamik und Wanderungen in der Stadtregion Stuttgart – Von der Suburbanisierung zur Reurbanisierung? In: Statistik und Informationsmanagement 71, Monatsheft 4, S. 129-149.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2014): Räumliche Muster der innerdeutschen Wanderungen von und nach Stuttgart: Wanderungsgewinne vor allem aus Baden-Württemberg. In: Statistik und Informationsmanagement 73, Monatsheft 2, S. 64-68.
- Siedentop, Stefan (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung, 3/4, 193-210.



Dr. Ansgar Schmitz-Veltin

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt

Eberhardstr.39
70173 Stuttgart

Tel. 0711 – 216 98579

Mail: ansgar.schmitz-veltin@stuttgart.de

www.stuttgart.de/statistik