



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2023

Post-Corona: Wo liegen neue Sehnsuchtsorte?

Es gibt sie, die zumindest potenziell erlebbaren Sehnsuchtsorte außerhalb der großen Städte. Zugleich muss die Diskussion um attraktive Wohnstandorte über Kategorien wie „Stadt versus Land“ oder „kleine versus große Stadt“ hinausgehen.

Damit führt dieses Heft die Diskussion um mögliche Auswirkungen der Coronapandemie auf die Präferenzen bei der Wohnstandortsuche weiter. Der viel beschriebene Trend „raus aus den Städten“ wird theoretisch und empirisch genauer unter die Lupe genommen. Berücksichtigt werden Push-Faktoren wie hohe Preise, die Verbreitung des Homeoffice, aber auch Verhaltenseffekte derjenigen, die nach Ausbildung und Studium oder im Alter der Familiengründungen auf den Wohnungsmärkten besonders mobil sind.

Die Auswertung einer Vielzahl von Indikatoren erzeugt ein bundesweites Bild der Attraktivität von Städten und Gemeinden. In die Berechnungen gehen unter anderem Wohnstandorteigenschaften wie nahegelegene Freiräume oder der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ein, die offenbar während der Pandemie im Kurs gestiegen sind. Die Indikatorenwerte werden für die einzelnen Gebietskörperschaften zu einem Gesamtindex addiert.

von

Dr. Brigitte Adam
Thomas Pütz

Vorwort



Foto: Pictoremakers/Düsseldorf

Liebe Leserinnen und Leser,

im Frühjahr 2020 kam das städtische Leben von heute auf morgen zum Stillstand. Seitdem entdecken immer wieder medial viel beachtete Studien die Abkehr vom Wohnen in der Stadt und die Lust am Landleben. In Fachkreisen ist klar, dass die Pandemie allenfalls als Verstärker einer bereits laufenden Bewegung aus den Städten heraus gewirkt hat. In den meisten Fällen werden die hohen Wohnpreise als Erklärung herangezogen. Als weiterer Push-Faktor gilt die stetig wachsende Dichte der großen Städte mit all ihren Nebenwirkungen wie mehr Verkehr, stärker frequentierten öffentlichen Räumen oder überlasteter Infrastruktur. Aktuelle Umfragen zeigen, dass junge Menschen im Anschluss an ihre Ausbildung lieber suburban als urban leben möchten.

Was reizt am Wohnen auf dem Land oder zumindest in kleineren Städten? Wie rational wird das Leben außerhalb der großen Städte bewertet? Diesen Fragen widmet sich eine Analyse des BBSR, die die Qualitäten der Städte und Gemeinden in Deutschland näher unter die Lupe genommen und einen Attraktivitätsindex berechnet hat. Dabei spielen Preise eine Rolle, aber auch das Vorhandensein von Freiräumen oder die Angebote zum individuellen Wohnen in Einfamilienhäusern – Einflussfaktoren, die für jüngere Menschen besonders relevant sind. Ebenfalls sind die klassischen Erreichbarkeiten von Bedeutung, wie zum Beispiel Wege zur Nahversorgung oder zu weiterführenden Schulen.

Die Untersuchungen zeigen, dass es sie gibt, die kleinen Sehnsuchtsorte außerhalb der großen Städte, bei denen alles vorhanden ist, was Wohnstandorte attraktiv macht. Es sind aber längst nicht alle kleineren Städte und Gemeinden gleichermaßen attraktiv. Und das gilt schon gar nicht pauschal für das „Land“ außerhalb der Großstadtreionen. Umgekehrt sind große Städte – wenig überraschend – nicht durchweg unattraktiv. Die Forschungsergebnisse präsentieren eine messbare Wirklichkeit. Sie schaffen eine breitere, rationalere Basis und erden die Sehnsucht nach Orten ein wenig, die manche im Kopf haben, wenn er oder sie sich von der zunehmenden Enge und Komplexität urbaner Lebenswelten lösen möchte.

Ob die hier ermittelten attraktiven Wohnstandorte dann tatsächlich wachsen oder sich konsolidieren, wer dort hinzieht oder dort aus Überzeugung bleibt, hängt von einer Fülle weiterer Faktoren ab: An erster Stelle steht dabei ein passendes Angebot an Wohnungen und Bauland. Zusätzlich spielen Qualitäten eine Rolle, die eng mit der – teils verklärten – Sehnsucht auf ein gutes Wohnen verbunden sind: eine funktionierende Nachbarschaft oder ein passendes Image der neuen Umgebung. Darauf haben Kommunen zwar nur begrenzt Einfluss, aber ohnmächtig sind sie nicht. Sie können versuchen, neue Wege zu gehen, indem sie jenseits der Standardangebote zum Beispiel Wohnprojekte fördern, die engere Nachbarschaften kreieren und imagefördernde Akzente setzen können.

Vielleicht finden Sie in der Analyse auch Ihre persönlichen Überlegungen wieder. Ich wünsche Ihnen auf jeden Fall eine anregende Lektüre.

Dr. Peter Jakobowski
Leiter Abteilung Raum- und Stadtentwicklung im
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Einleitung

Verschiedene Effekte beeinflussen die Wohnstandortsuche und -wahl.

In einer aktuellen deutschlandweiten Befragung zur Beliebtheit der zehn größten (bevölkerungsreichsten) deutschen Städte antworteten 31 % der knapp 2.000 Befragten, dass sie in keiner dieser Städte leben möchten. Mit zunehmendem Alter steigt die Ablehnung. Mit abnehmender Stadtgröße wächst die Zustimmung, der Gewinner ist das Dorf (vgl. Wolff 03.01.2023; Business Punk 04.01.2023).

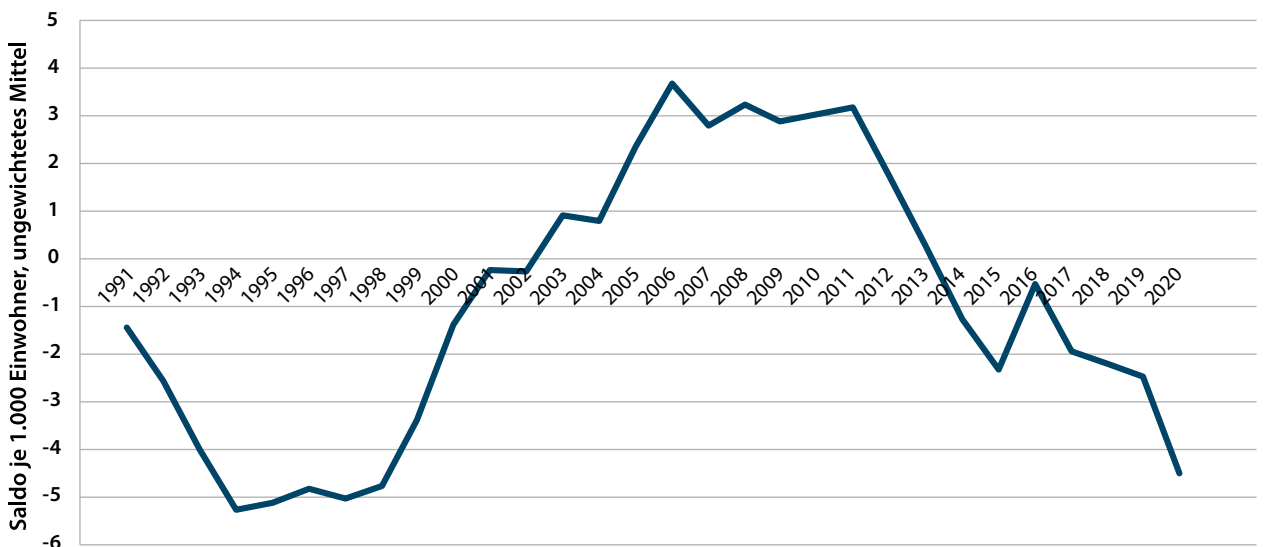
Insbesondere während der Coronapandemie nährten Homeoffice und das eingeschränkte urbane Leben mehr und mehr die Hypothese, die Menschen könnten (wieder) verstärkt aus größeren Städten abwandern. Neuere Studien sprechen nicht nur von Suburbanisierung in das nähere Umfeld der Großstädte, sondern von einer neuen „Landlust“ (Beck et al. 2022). Schon vor der Pandemie gab es hierfür erste statistische Belege, unter anderem sinkende Binnenwanderungssalden (s. Abbildung 1) der durch Außenzuwanderung dennoch meist weiter gewachsenen Großstädte. Gestützt werden die statistischen Belege durch verschiedene Erklärungsansätze:

- die Lebensentwürfe der Generationen Y und Z, die das Standortverhalten und die Art des Wohnens in den kommenden Jahren stark prägen werden,
- hohe Wohnkosten in größeren Städten,
- aber auch der dortige Wachstumsdruck, der eine zunehmende Enge erzeugt.

Neben demographischen Effekten beeinflussen mit Lebensstilen verknüpfte Wohnpräferenzen (Verhaltensmerkmale) und räumliche Push- und Pull-Faktoren (strukturelle Merkmale) die Wohnstandortentscheidungen. Diese drei Triebkräfte der Wohnstandortsuche werden in dieser Analyse auf der Grundlage der aktuellen Situation zunächst theoretisch aufgearbeitet. Daraus werden Attraktivitätsfaktoren abgeleitet, gewichtet und in einem empirischen Teil zur Bildung von Indizes quantitativ zusammengeführt. Auf diese Weise sollen Städte und Gemeinden jenseits der Großstädte hinsichtlich ihrer theoretischen Attraktivität vergleichend bewertet werden können.

Abbildung 1

Binnenwanderungssaldo kreisfreier Großstädte



Quelle: Laufende Raumbewertung des BBSR (o. J.)

Hinweis: Schwankungen nach 2016 können auf Umzüge Geflüchteter aus Aufnahmelagern zurückzuführen sein.

Aktuelle Triebkräfte der Wohnstandortsuche

In den letzten Jahren haben sich die Bedingungen für die Wohnstandortsuche in mehrfacher Hinsicht verändert.

In diesem Kapitel werden die maßgeblichen Triebkräfte einer Entscheidung für einen neuen Wohnstandort betrachtet:

- Alters- und Wanderungsgruppen (demographischer Effekt)
- Lebensstile (Verhaltenseffekt)
- Neue Wohn- und Arbeitswelten, Wohnungsmärkte und die Lebensqualität am Wohnstandort (Struktureffekte)

Familienwanderung

Bei Untersuchungen zur Wohnstandortsuche spielen Wanderungsmotive eine zentrale Rolle. In der Wanderungsmotivforschung wird dazu das Alter beziehungsweise die Lebensphase der Wandernden herangezogen. Ein traditioneller Ansatz unterscheidet vier Motivgruppen: Bildungswanderung, Berufswanderung, Familienwanderung und Altenwanderung.

Während den ersten beiden Gruppen bislang die Tendenz zugeschrieben wird, in Großstädte zu ziehen und die vierte Gruppe sehr schwach besetzt ist (vgl. Bucher/Schlömer 2012), gelten Familienwandernde als diejenigen, die es immer schon vermehrt aus großen Städten herauszog. Ist diese Altersgruppe stark besetzt, dominiert die Suburbanisierung. Die Familienwandernden werden häufig als Alterskohorte der 30- bis 50-Jährigen definiert, mitunter konzentrieren

sich Untersuchungen aber auch auf Minderjährige (vgl. Milbert/Sturm 2016). Möglich ist zudem eine Eingrenzung in die kleinere Gruppe der 30- bis 44-Jährigen in Verbindung mit Kindern unterschiedlichen Alters (vgl. Adam/Sturm 2011). Tatsächlich hat sich der Rückzug der Familienwandernden (hier: Minderjährige und Menschen zwischen 30 und 50 Jahren) aus den großen Städten in den letzten Jahren extrem verstärkt (vgl. BiB 05.12.2022).

Gegenwärtig ist es allerdings schwierig, über einen längeren Zeitraum eine konstante Alterskohorte als Familienwandernde zu kategorisieren. Die Abitur- und die Europäische Studienreform (G8 vs. G9, Bachelor- und Master-Abschluss durch den Bologna-Prozess) und der Wegfall der Wehrpflicht haben seit 2011 zu einem sinkenden Durchschnittsalter der Absolventen eines Erststudiums (23,6 Jahre) geführt (vgl. Rudnicka 14.09.2022). Die Situation auf dem Arbeitsmarkt erleichtert den Einstieg in das Berufsleben, sodass sich die Phase des „sich niederlassens“ und der Familiengründung nach vorne verschieben kann. Werden die 25- bis unter 45-Jährigen betrachtet, zeigt der Vergleich zwischen den Jahren 2011 und 2021 lediglich für die Teilkohorte der 25- bis unter 40-Jährigen einen relevanten Zuwachs bei den Bevölkerungszahlen, anders als bei den Gruppen der 30- bis unter 45-Jährigen oder der 25- bis unter 45-Jährigen. Allerdings ist dieser Anstieg vorrangig auf einen Zuwachs

Tabelle 1

Bevölkerungsentwicklung jüngerer Menschen in Deutschland von 2011 bis 2021 (absolute Zahlen)

Jahr	25 bis unter 40 Jahre	30 bis unter 45 Jahre	25 bis unter 45 Jahre
2011	14.314.807	15.626.030	20.481.437
2021	15.781.527	16.021.097	20.913.826
Differenz	1.466.720	395.067	432.389

Quelle: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR (o. J.)

der ausländischen Bevölkerung zurückzuführen. Dabei sind Zweifel angebracht, ob diese sich in ihrem Wanderungsverhalten uneingeschränkt den genannten Wandermotivgruppen zuordnen lassen.

Die neuen Muster der Wohnstandortsuche Familienwandernder, die stärker als bisher sogar die Grenzen der Großstadtregionen¹ überschreiten, gehen auch mit Faktoren wie Verhaltensänderungen, geänderten Lebensbedingungen und strukturellen Bedingungen in Stadt und (Um-)Land einher.

Bildungs- und Berufseinstiegswanderung

Wenngleich die Familienwanderung den größten Einfluss auf Abwanderungsbewegungen aus (Groß-)Städten ausübt, soll ein ergänzender Blick auf Berufs- und Bildungswanderungen

geworfen werden. Es wird überprüft, ob sich bei diesen traditionell auf größere Städte ausgerichteten Wanderungen Änderungen andeuten.

Bildungswanderer in der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre zieht es bei der Wohnstandortwahl nach Daten der Laufenden Raumbewachung des BBSR nach wie vor in Großstädte. Hierbei gilt jedoch die Einschränkung, dass sich durch Außenwanderung die Motive der entsprechenden Altersgruppe jenseits der Ausbildung differenzieren (u. a. Flucht als Hauptmotiv).

Obwohl 80 % der Studierenden eine Großstadt als Studienort wählen, bedeutet dies nicht, dass sie auch am großstädtischen Studienort wohnen. Daten für einen Zeitvergleich des Zusammenhangs zwischen Wohn- und Studienort liegen nicht vor. Anhand von Mobilfunkdaten lässt sich jedoch

eine Momentaufnahme abbilden, die verdeutlicht, dass es Entflechtungen zwischen Wohn- und Studienort (oder der Universität als Arbeitsort) gibt. Ein hohes Maß einer solchen räumlichen Trennung zeigen die traditionell als Pendeluniversitäten bekannten Campus-Hochschulen. Dazu zählt beispielsweise die Ruhruniversität Bochum, die in einem polyzentrischen Raum gut erreichbar ist.

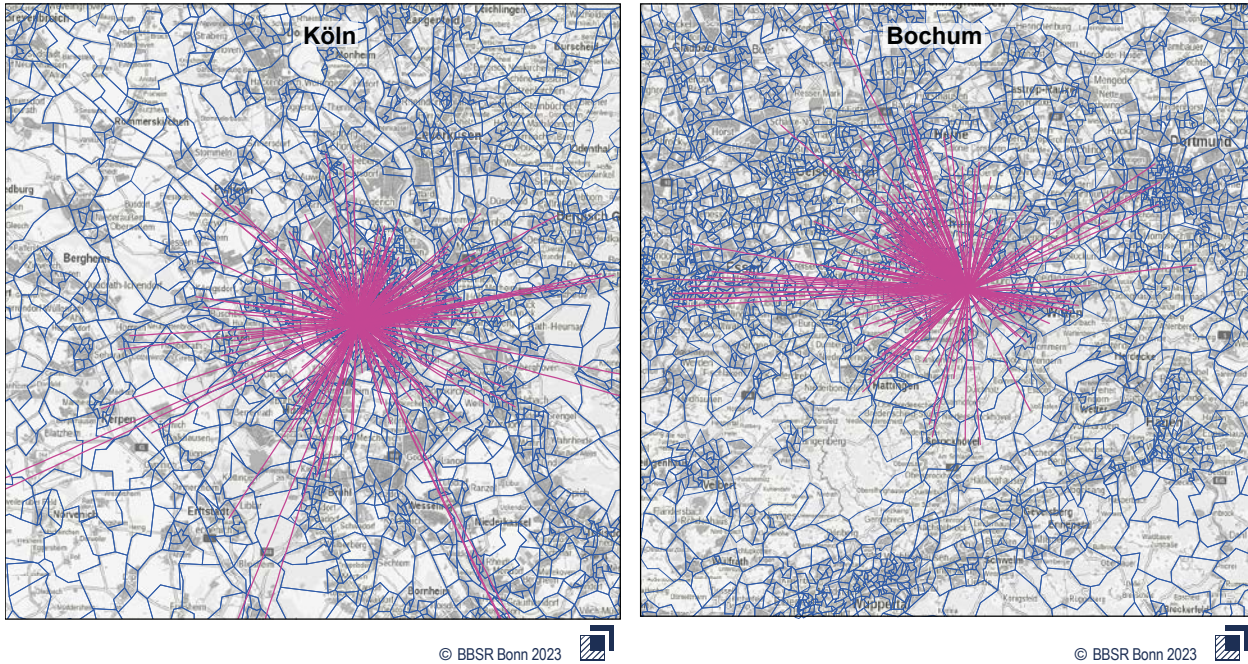
Münster als regional solitäres Zentrum hat dagegen trotz eines sehr hohen Mietniveaus am Studienort unter den neun untersuchten Hochschulstandorten die geringste Einzelpendlerquote (vgl. FurnishedInside Internet GmbH o. J.). Am Beispiel von Köln und Bochum können die Verflechtungen zwischen Wohn- und Studienort für hochverdichtete, polyzentrisch aufgestellte Räume veranschaulicht werden (s. Abbildung 2).

(1) Die Kriterien für die Abgrenzung und die verschiedenen Zonen einer Großstadtregion definiert die Laufende Raumbewachung des BBSR (o. J.).

Abbildung 2

Mobilfunkbewegungen der Universitätsstandorte Köln und Bochum

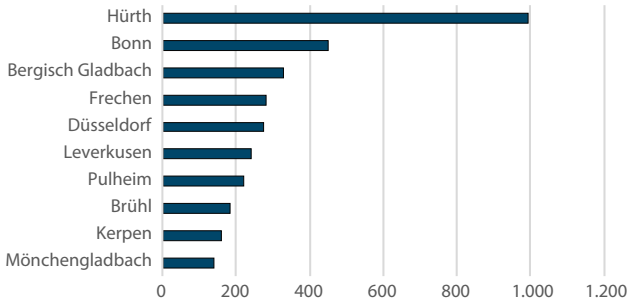
Mobilfunkbewegungen, dienstags zwischen 8 und 12 Uhr, im Mai 2019 mit Ziel Universität Köln bzw. Bochum



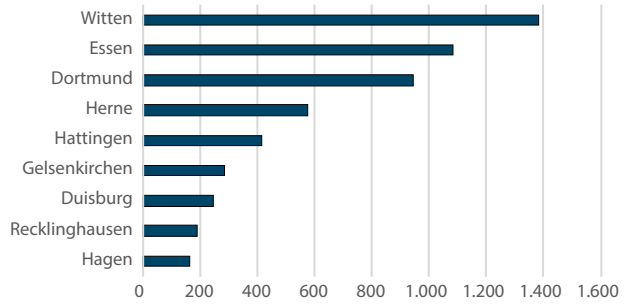
Datenbasis: Teralytics AG; Geometrische Grundlage: Teralytics AG - Basiszonen, BKG - WebAtlasDE

Verflechtungen zwischen Basiszonen und Universitätsstandort mit mindestens zehn Mobilfunkbewegungen dienstags zwischen 8 und 12 Uhr im Mai 2019

Startorte der Mobilfunkbewegungen mit Ziel Universität Köln



Startorte der Mobilfunkbewegungen mit Ziel Universität Bochum



Quelle: Teralytics AG (Mobilitätsdaten, www.teralytics.net), eigene Darstellung

Tabelle 2

Werktägliche Mobilfunkbewegungen zu Universitätsstandorten zwischen 8 und 12 Uhr

Universitätsstandort	Anteil der Ausgangspunkte der Mobilfunkbewegung innerhalb der Stadt in %
Bochum	61,23
Mainz	72,62
Paderborn	75,06
Bielefeld	75,48
Köln	76,21
Trier	78,12
Bonn	81,90
Aachen	82,20
Münster	88,36

Quelle: Teralytics AG (Mobilitätsdaten, www.teralytics.net), eigene Darstellung

Nach Abschluss des Studiums ist der Einstieg in das Berufsleben meist mit einem Wohnortwechsel verbunden (vgl. Fabian/Flöther/Reifenberg 2021). Wird die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen als Phase des Berufseinstiegs betrachtet (vgl. Milbert/Sturm 2016), ist der positive Binnenwanderungssaldo der Großstädte seit 2016 rückläufig (vgl. BBSR o. J.). Dies lässt darauf schließen, dass ein Teil der Absolvierenden nicht am großstädtischen Wohnort gehalten werden kann und auch in keine andere Großstadt zieht. Ob sich dies als kurz- oder längerfristiger Trend erweist, ist derzeit noch nicht erkennbar.

Lebensstile

Eine Reihe von Studien untersucht die Lebensstile der Generation Y, das heißt, der zwischen 1981 bis 2000 Geborenen (vgl. Pfrang 2015; Huber/Rauch 2013; Hunt 2020). Diese Gruppe konstituiert gegenwärtig und in naher Zukunft die Motivgruppe der Familienwanderung. Unabhängig davon, ob sie konkrete Pläne zur Familiengründung haben, werden ihnen Eigenschaften zugeschrieben, die für die Wohnstandortsuche und die Möglichkeiten, Wohnwünsche zu realisieren, entscheidend sein können:

- digital „sozialisiert“
- hoher Anteil an Akademikern
- Streben nach Selbstbestimmung und ausgeglichener Work-Life-Balance
- gute Chancen und wenig Wettbewerb auf den Arbeitsmärkten
- sicherheitsorientiert und stark auf das Eigenheim orientiert

Untersuchungen, die sich speziell mit den Wohnwünschen dieser Generation befassen, deuten eine konservative Haltung an, bei der der Wunsch nach Wohneigentum ganz oben steht (vgl. Pfrang 2015) und gegenüber der

Vorgängergeneration (vgl. Beckmann et al. 2007) in seiner Bedeutung möglicherweise noch gestiegen ist. Eine Studie für die Schweiz aus dem Jahr 2017 bestätigt zwar diese Eigentumsorientierung, sieht jedoch zugleich eine Präferenz für Mehrfamilienhäuser und den Wunsch, in der Nähe des Arbeitsplatzes zu wohnen. Damit werden Möglichkeiten zur Etablierung städtischer Co-Living-Konzepte mit kleinen Wohneinheiten und ergänzenden gemeinschaftlichen Einrichtungen begründet (vgl. Schäfer 2017).

Ein aktueller Beitrag analysiert darüber hinaus die zukünftigen Wohnwünsche der Generation Z, der sogenannten Post-Millennials, die sich zum Großteil noch in der Ausbildung befinden. Er fokussiert sich nicht auf eine differenzierte Untersuchung verschiedener Lebensstile, sondern auf mögliche Erklärungsfaktoren, unter anderem Wohnerfahrungen in der Kindheit und Mobilitätsgewohnheiten der Eltern. Den befragten Studierenden der Fakultät Raumplanung der Technischen Universität Dortmund wurden bislang eher urbane „Wohnambitionen“ unterstellt. Die Auswertung der Befragung zeigt jedoch, dass nur sehr wenige Studierende (5 %) langfristig urban wohnen möchten (vgl. Seyfarth/Osterhage/Schreiner 2021). Den Ergebnissen liegen allerdings die gegenwärtigen und keine zukünftig denkbaren Bedingungen in Stadt und (Um-)Land zugrunde.

Neue Wohn- und Arbeitswelten

Es liegt nahe, dass die Pandemie auch das Bewusstsein für die Qualität des Wohnens erhöht hat. Während der Zeit, in der die Vorteile des städtischen Lebens (z. B. Nähe zu Geschäften, Restaurants, Kultur- und Freizeiteinrichtungen) nicht genutzt werden konnten, stieg der Stellenwert der Wohnung und eines Angebots an Frei- und Grünflächen (vgl. bba 2020). Durch die weit verbreitete Möglichkeit zur Arbeit im

Homeoffice waren kurze Wege zum Arbeitsplatz dagegen weniger wichtig.

Es besteht eine große Übereinstimmung in der Ansicht, dass der Arbeitsplatz zu Hause, mobil oder in einem anderen als dem direkten Firmenzusammenhang eine weit höhere Bedeutung einnehmen wird. So erreichte die Homeoffice-Quote während der Coronapandemie nach dem Ende der Homeoffice-Pflicht im April 2022 mit 24,9 % ein deutlich höheres Niveau als zuvor. Gleichzeitig verdreifachte sich die Anzahl der Stellenanzeigen mit Homeoffice-Option 2020 und 2021 gegenüber 2019 fast (vgl. Alipour/Langer/O’Kane 2021). Der zahlenmäßige Anstieg solcher Stellenanzeigen ist gerade dort besonders stark, wo das Homeoffice-Potenzial vor der Coronapandemie vergleichsweise zurückhaltend ausgeschöpft wurde. Inzwischen scheinen viele Unternehmen den strategischen Vorteil von Homeoffice-Angeboten bei der Rekrutierung neuer Beschäftigter erkannt zu haben.

Dass das Homeoffice eine relevante Größe im Wettbewerb um qualifiziertes Personal darstellt, zeigt eine Studie von Barrero et al. (2021) für die USA. Lediglich 58 % der Befragten würden dem Arbeitgeberwunsch nach einer vollständigen Rückkehr ins Büro folgen, während sich 36 % dem Wunsch der Arbeitgeberseite zwar beugen, jedoch gleichzeitig nach einer neuen Stelle mit Homeoffice-Option Ausschau halten würden. 6 % der Befragten würden hingegen lieber sofort kündigen. Insgesamt geben 56 % der Befragten an, mit großer Wahrscheinlichkeit ein neues Stellenangebot anzunehmen, sofern die Stelle die Möglichkeit bietet, zwei oder drei Tage pro Woche im Homeoffice zu arbeiten.

Da sich der Wunsch nach Homeoffice überwiegend in hybriden Arbeitsmodellen mit zwei bis drei Tagen mobiler Arbeit pro Woche äußert, wird sich die Beziehung zwischen Wohn- und Arbeitsort nicht gänz-

lich auflösen. Trotzdem steigt die Bereitschaft, größere Pendeldistanzen in Kauf zu nehmen, um zum Beispiel den hohen Wohnkosten in Ballungsräumen zu entkommen.

Aus einer aktuellen Umfrage zum Wanderungsgeschehen und zur Umzugsbereitschaft geht hervor, dass sich vor allem in Großstädten lebende Menschen gut vorstellen können, einen Wohnort im weiteren suburbanen Raum oder in kleineren Großstädten zu wählen. Der Wunsch, die individuelle Wohnsituation hinsichtlich Wohnraum, Wohnumfeld und Naturnähe zu verbessern, ist somit durch die Coronapandemie stärker geworden (vgl. Osterhage/Albrecht 2021). Er betont die Ansprüche an eine hohe Wohnqualität und mehr Pro-Kopf-Wohnfläche ohne notwendige räumliche Nähe zum Firmengebäude. Gleichwohl muss sich zeigen, ob außerstädtische „Sehnsuchtsorte“ ohne urbanes Flair, vielfältige und zufällige physische Begegnungsmöglichkeiten auskommen, wenn im Arbeitsumfeld virtuelle Kontakte überwiegen.

Wohnungsmärkte, Verdichtung und Standortwettbewerb

Wohnraum ist in Großstädten teuer und für viele Menschen nicht mehr bezahlbar. Die gesunkenen Binnenwanderungssalden seit 2013 sind jedoch nicht mit Schrumpfungs-

prozessen wie in den 1990er-Jahren gleichzusetzen, durch die besonders in ostdeutschen Großstädten erschwingliche und attraktive Wohnungsangebote verfügbar wurden. Die Städte wachsen hingegen durch Außenzuwanderung. Die Pandemie sorgte diesbezüglich nur für kleine Einschnitte.

Nach der Jahrtausendwende waren die Binnenwanderungsverluste großer Städte auch bei den Familienwanderungen mitunter rückläufig (vgl. Adam/Sturm 2011). Offenbar hob die Abwägung des Preis-Leistungs-Verhältnisses (vgl. Beckmann et al. 2007) die Attraktivität des städtischen Wohnens. Passende Angebote waren besser verfügbar, da vielerorts zentrale Gewerbebrachen im Anschluss an den Strukturwandel als Wohnstandorte entwickelt wurden (vgl. Adam/Sturm 2012). Gleichzeitig entsprach das zentrale Wohnen den damaligen Anforderungen des angespannten und zur Flexibilität zwingenden Arbeitsmarkt (vgl. Läßle 2005).

Heute ist nicht nur der Wohnraum in großen Städten knapp und teuer. Auch die anhaltende Verdichtung, die mit Umweltbelastungen und Kapazitätsengpässen auf den Straßen, in den Parks und bei der sozialen Infrastruktur einhergeht, dürfte die Anziehungskraft des Umlandes sowie von Mittel- und Kleinstädten erhöhen.

Wie stark die Sogwirkung nach außen jeweils ist, hängt abgesehen von demographischen Effekten auf der einen Seite von der jeweiligen Angebotsituation ab und auf der anderen Seite von den individuellen Möglichkeiten, eine räumliche Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsmarkt realisieren zu können. Gegenwärtig gestaltet sich der Arbeitsmarkt arbeitnehmerfreundlich, sodass es schwieriger scheint, eine passende Wohnung zu finden als einen Arbeitsplatz. Unter diesen Umständen stehen diejenigen Orte im Standortwettbewerb gut da, die neue Wohnungsangebote geschaffen haben, nicht so stark gewachsen oder sogar geschrumpft sind und trotzdem über ein ausreichendes Nahversorgungsangebot verfügen (vgl. Burgdorf/Krischausky/Müller-Kleißler 2015). Sie stellen das größte Potenzial für Zuziehende dar.

In dieser Hinsicht wird vor allem von ostdeutschen Städten und Regionen Werbung betrieben, beispielsweise durch Rückkehrinitiativen wie in Brandenburg und Sachsen. Dort wird ehemaligen Abgewanderten die Rückkehr in die alte Heimat durch Unterstützungsangebote, Prämien und Boni gezielt schmackhaft gemacht (Kunst für die Welt o. J.; WFBB o. J.). Tatsächlich kam es schon vor einigen Jahren zu einem Umschwung der Wanderungsbilanz zugunsten ostdeutscher Städte und Gemeinden (vgl. Bangel et al. 2019).

Methodisches Konzept zur Suche potenzieller Sehnsuchtsorte

Auf der Grundlage eines Indikatorensets, das aus verschiedenen Blickwinkeln Wohnqualitäten beschreibt, wird ein Index gebildet, mit dem die Attraktivität von Städten und Gemeinden verglichen werden kann.

Wie lässt sich aus den Triebkräften ein Messkonzept ableiten, mithilfe dessen die Attraktivität von Städten und Gemeinden gemessen werden kann? Hierzu wird ein Gesamtindex berechnet. Er ergibt sich additiv aus 23 Indikatoren, die sieben Dimensionen zugeordnet sind:

- Wohnkosten absolut
- Wohnkosten relativ als Differenz zu teuren Großstädten
- digitale Infrastruktur
- Wohnstandorteigenschaften
- wohnortnahe Versorgungsqualität
- überörtliche Versorgungsqualität
- Freizeit und Kultur

Neben diesem gibt es auch weitere Ansätze. So berechneten Moser et al. (2021) zur Herleitung eines „potential for additional residential demand“ (Potenzial für zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum) für die Gemeinden im Umland Münchens ebenfalls ein Attraktivitätsmaß. Seine Attraktivitätsdimensionen werden dabei weiter gefasst als in dieser Analyse. So werden auch die lokalen Arbeitsmärkte, das Vorhandensein eines historischen Zentrums oder der Anteil jüngerer Menschen betrachtet – Indikatoren, deren Einfluss sich bislang nicht ohne Weiteres bestätigen lässt (vgl. Nelle 2022).

Bei der gewählten Methodik werden sechs der sieben Dimensionen zur Indexbildung gleich gewichtet. Der Bereich „Kultur und Freizeit“ hat einen niedrigeren Anteil. Als zusätzliche „Annehmlichkeit“ kann er ausschlaggebend sein, wenn andere Voraussetzungen vergleichbar erfüllt werden (s. Tabelle 3). Die Auswahl

der jeweils zugehörigen Indikatoren stellt einen Kompromiss zwischen den aus den Triebkräften abgeleiteten und den aus der Statistik verfügbaren Indikatoren dar.

Die sieben Dimensionen definieren die Attraktivität zunächst räumlich-funktional sowie über die Wohnkosten. Dabei folgen sie einer traditionellen Sicht der Wohnattraktivität (vgl. Osterhage 2020) und greifen zugleich neuere Tendenzen auf, die unter anderem eine naturnahe Umgebung höher bewerten als die Verkehrsanbindung (vgl. IPROS 2022). So ist die Erreichbarkeit der Kernstädte nur einer von vier Indikatoren der überörtlichen Versorgungsqualität, wohingegen das Angebot an Grün- und Freiräumen (privat und öffentlich) eine eigene Dimension bildet (Wohnstandorteigenschaften). Weitere Einflussfaktoren wie Nachbarschaften, das soziale Umfeld und das Image, die Qualität der örtlichen Bausubstanz, landschaftliche Besonderheiten oder die Exposition gegenüber Natur- und anderen Gefahren bleiben unberücksichtigt. Sie lassen sich entweder aggregatstatistisch nicht fassen oder sind in ihrer Wirkung bislang zu unspezifisch erforscht. Dazu bedarf es weitergehender qualitativer Methoden und Fallstudien in ausgewählten Städten.

Weiterhin handelt es sich bei den zugrunde gelegten Attraktivitätsfaktoren um eine rationale Bewertung. In Befragungen werden Wohnwünsche oder Präferenzen benannt, die sich aus einer Wahrnehmung ergeben und Fakten wie zum Beispiel hohe Preisniveaus zunächst ausblenden. Nur so ist zu erklären, dass Hamburg als beliebteste Großstadt unter den zehn größten Städten direkt von München gefolgt wird.

Der Gesamtindex identifiziert insofern keine gefühlten Sehnsuchtsorte, sondern solche, in denen sich die Sehnsucht, Großstädten zu entfliehen, unter der Bedingung verfügbarer Wohnungsangebote am ehesten realisieren lässt. Mit der Erkenntnis veränderter Bedingungen oder neuer Trends (z. B. wachsendes Freizeitbudget, weiteres Auseinanderdriften zwischen theoretischen und tatsächlichen Fahrtzeiten, neue Attraktivitätsfaktoren) kann der Index durch Verschiebungen in der Gewichtung, aber auch durch Korrekturen an den Indikatoren weiterentwickelt werden.

Die sieben Dimensionen des Gesamtindex werden durch folgende Indikatoren repräsentiert:

Wohnkosten absolut und relativ

Die angespannten Wohnungsmärkte, vor allen in den Großstädten, erhöhen die Attraktivität preisgünstiger Standorte. Dazu werden die kommunalen Angebotsmieten sowohl als absoluter als auch als relativer Preis – Differenz zum Preis in der teuersten Kernstadt, die in 90 Minuten mit dem Pkw erreicht werden kann – zugrunde gelegt (vgl. Münter/Tippel/Albrecht 2022).

Weiterhin werden die Baulandpreise ebenso zweifach berücksichtigt. Sie decken sich zwar grob mit den Angebotsmieten, haben sich im Laufe der 2010er-Jahre jedoch nochmal stärker verteuert als die Preise für Häuser und Wohnungen, die wiederum stärker als die Angebotsmieten neu zu vermietender Wohnungen stiegen (vgl. Göddecke-Stellmann/Schürt 2022). So ergeben sich regional und lokal große Unterschiede im Verhältnis zwischen dem Niveau der Baulandpreise und der Angebotsmieten, weshalb beide Indikatoren betrachtet werden. Durch die Gewichtung mit dem Faktor 4 (Angebotsmieten) zu 6 (Baulandpreise) wird sowohl die Triebfeder „Wohnungsmarkt“ als auch die Lebensstilkomponente ab-

gebildet, insbesondere der Wunsch, Eigentum zu bilden und im Einfamilienhaus zu leben (vgl. IPSOS 2022). Dadurch, dass die Wohnkosten in zwei Dimensionen aufgeteilt sind, werden sie im Gesamtindex in ihrer Bedeutung hervorgehoben.

Ausstattung mit digitaler Infrastruktur

Digitale Teilhabe, also der gesamtgesellschaftliche Zugang zu digitalen Inhalten, ist eine grundlegende Voraussetzung für soziale Teilhabe. Eine digitale Anbindung ist zudem eine wichtige Voraussetzung für Unternehmen und Erwerbstätige. Eine leistungsfähige digitale Infrastruktur wird damit zu einem Faktor für die Zukunftsfähigkeit von städtischen und ländlichen Standorten (vgl. BMEL 2022).

Die Bundesregierung strebt den flächendeckenden Ausbau der Breitbandinfrastruktur als Gigabit-Netze auf Glasfaserbasis (Mindestgeschwindigkeit: 1 Gigabit pro Sekunde (Gbit/s)) in Deutschland bis zum Jahr 2025 an. Gleichwohl ist der Ausbau der digitalen Infrastruktur vor allem in dünn besiedelten Regionen mit geringer Nachfragedichte und hohen Investitionskosten bisher nicht überall in gleichem Maße vorangeschritten, sodass sich die Voraussetzungen zur Arbeit im Homeoffice unterscheiden.

Wohnstandorteseigenschaften

Für die Attraktivität eines Wohnstandortes spielt die Verfügbarkeit von öffentlich und privat nutzbaren Räumen eine große Rolle. Hier sind Großstädte mit Blick auf die Pull-Faktoren wie einer geringeren Verdichtung, mehr verfügbaren Grünflächen im Wohnumfeld und mehr Platz zum Wohnen meist im Nachteil. Diese Dimension wird durch folgende vier Indikatoren abgebildet:

- Anteil urbaner Grünflächen an der Gemeindefläche
- Anteil Wälder und naturnahe Flächen an der Gemeindefläche
- Anteil Freiflächen an der Gemeindefläche

Wohnortnahe Versorgungsqualität

Die Möglichkeiten einer wohnortnahen Versorgung ist ein essentieller Bestandteil von Lebensqualität (vgl. Burgdorf/Krischinsky/Müller-Kleißler 2015) und wird durch die „zeit- und ortsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ (Küpper/Eberhardt 2013) definiert. Die Nähe und Erreichbarkeit dieser Angebote ist für die Beurteilung der Versorgungsqualität ausschlaggebend. Die Anforderungen an die Erreichbarkeit dieser Angebote werden in der Regel über fußläufige Entfernungen operationalisiert. Dazu werden üblicherweise etwa zehn Minuten Fußweg oder 500 bis 1.000 Meter als Zielvorgabe angesehen (vgl. Küpper/Eberhardt 2013; Kemming et al. 2007). Neben Lebensmittelmärkten wurden auch Apotheken, Hausärzte, Grundschulen und der Zugang zum öffentlichen Verkehr als Angebote des täglichen Bedarfs betrachtet.

Zu den adressbezogenen Standortdaten der Einrichtungen wird für jede 100-Meter-Rasterzelle die entsprechende Luftliniendistanz ermittelt. Anhand der vorliegenden Einwohnerzahl jeder Rasterzelle kann der Anteil der Wohnbevölkerung innerhalb einer Gemeinde bestimmt werden, die in einer Entfernung von maximal einem Kilometer zur jeweiligen Einrichtung lebt.

Überörtliche Versorgungsqualität

Bei der überörtlichen Versorgungsqualität stehen Einrichtungen und Angebote des gehobenen, perio-

dischen Bedarfs im Vordergrund, die in der Regel zum Funktionsumfang von Mittelzentren gehören. Sie ergänzen die wohnortnahe Versorgung vor allem in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Versorgung in einem größeren räumlichen Kontext. Der Zugang zu diesen Einrichtungen wird vereinfachend über die Pkw-Erreichbarkeit abgebildet. Als Maßeinheit gilt die einwohnergewichtete mittlere Pkw-Fahrzeit zu den folgenden Zielen:

- nächstgelegenes Krankenhaus
- nächstgelegenes Gymnasium

- nächstgelegenes Shopping-Center
- nächstgelegene Kernstadt

Um auch den schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr abzubilden, wurde als fünfter Indikator der Anteil der Wohnbevölkerung rasterzellenbasiert ermittelt, der im Umkreis von 1.200 Metern (Luftlinie) einen Bahnhof erreichen kann.

Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Die Nähe zu Kultur- und Freizeiteinrichtungen wird durch die

Pkw-Fahrzeiten zu den nächsten Museen, Kinos und ganzjährig geöffneten Schwimmbädern definiert (Points of Interest des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie). Der Stellenwert von Kultur- und Freizeiteinrichtungen ist schwierig einzuschätzen und gilt nicht als entscheidender Faktor bei der Wohnstandortsuche außerhalb der Städte. Studien dazu sehen diese Angebote in erster Linie als Bestandteil einer urbanen Atmosphäre (vgl. Roth 2005), die die Attraktivität von Stadt und Land unterscheidet.

Tabelle 3

Indikatorenset Wohnstandortpräferenzen

Dimension	Indikator	Richtung	Gewichtungsfaktor	Summe der Gewichtungsfaktoren je Dimension
Wohnkosten absolut	Angebotsmieten 2020	negativ	4,00	10
	Baulandpreis 2020	negativ	6,00	
Wohnkosten relativ	Differenz Angebotsmieten zur Kernstadt 2020	positiv	4,00	10
	Differenz Baulandpreis Kernstadt 2020	positiv	6,00	
Digitale Infrastruktur	Anteil Haushalte mit 100 Mbit/s	positiv	5,00	10
	Anteil Haushalte mit 200 Mbit/s	positiv	5,00	
Wohnstandort-eigenschaften	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser	positiv	2,50	10
	Anteil urbaner Grünflächen	positiv	2,50	
	Anteil Wald und naturnahe Flächen	positiv	2,50	
	Anteil Freiflächen	positiv	2,50	
Nahversorgung	Anteil Supermarkt Zugang	positiv	2,00	10
	Anteil Apotheke Zugang	positiv	2,00	
	Anteil Grundschule Zugang	positiv	2,00	
	Anteil ÖV-Zugang (alle Verkehrsmittel)	positiv	2,00	
	Anteil Hausärzte Zugang	positiv	2,00	
Überörtliche Versorgungsqualität	Pkw-Fahrzeit zum nächsten Krankenhaus	negativ	2,00	10
	Pkw-Fahrzeit zum nächsten Gymnasium	negativ	2,00	
	Pkw-Fahrzeit zum nächsten Shopping-Center	negativ	2,00	
	Pkw-Fahrzeit zur nächsten Kernstadt	negativ	2,00	
	Anteil Bahn-Zugang	positiv	2,00	
Kultur und Freizeit	Pkw-Fahrzeit zum nächsten Museum	negativ	1,66	5
	Pkw-Fahrzeit zum nächsten Kino	negativ	1,66	
	Pkw-Fahrzeit zum nächsten Schwimmbad	negativ	1,66	

Quelle: eigene Darstellung

Indexbildung und Interpretation

In diesem Abschnitt wird der kartographisch bundesweit dargestellte Gesamtindex diskutiert. Ausgangspunkt sind dabei die zehn größten Städte mit ihrem näheren und weiteren Umland.

Abbildung 3 zeigt die erste bundesweite Projektion eines Attraktivitätsindex, der Indikatoren bewertet, die die Präferenzen bei der Wohnstandortwahl beeinflussen. Die zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städte (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig, Dortmund und Essen) werden im Folgenden im Vergleich mit Orten in ihrem näheren (innerhalb der jeweiligen Großstadtregion) oder entfernteren Umland betrachtet.

Unter allen zehn Städte weist München mit Abstand den niedrigsten Indexwert auf. Die hohen Wohnkosten machen nicht nur die Stadt München selbst, sondern mittlerweile auch ihr direktes Umland als Wohnstandort unattraktiv. So finden sich erst in weiterer Entfernung zu München Städte und Gemeinden mit überdurchschnittlichen Indexwerten, vor allem östlich und westlich der Großstadtregion. Städte wie Dingolfing, Donauwörth, Günzburg und Lauingen gehören unter den kleinen Mittelstädten bundesweit zu den Spitzenreitern in Sachen Wohnattraktivität.

Für Stuttgart wurde der zweitniedrigste Indexwert ermittelt und auch innerhalb der Großstadtregion gibt es nur wenige Orte, die hohe Werte erreichen, beispielsweise Pforzheim. Gleichwohl gibt es außerhalb der Großstadtregion viele Städte und Gemeinden in Ostwürttemberg und im Schwarzwald, die beim Indexwert einen deutlichen Abstand zur Kernstadt aufweisen.

Frankfurt und Düsseldorf weisen ähnlich niedrige Indexwerte auf wie Stuttgart. Während im Rhein-Main-Gebiet nur wenige näher gelegene Klein- oder Mittelstädte einen hohen Indexwert erzielen, sind es in der Umgebung von Düsseldorf nicht unbedingt kleinere Orte, die einen hohen Attraktivitätswert erzielen,

sondern vor allem die nahegelegenen Großstädte an der Ruhr. Dabei sind Essen und Duisburg die beiden großen Großstädte mit dem höchsten Indexwert. Sie verfügen über weit überdurchschnittliche Werte bei der Versorgungsqualität. Allerdings haben die Städte an der Ruhr trotz jahrzehntelanger Kampagnen noch immer ein Imageproblem (vgl. Rentrop 2021) und keine kategorisch geringeren Umweltbelastungen oder niedrigere Werte für die (soziale) Dichte (vgl. Adli 2017) als Düsseldorf.

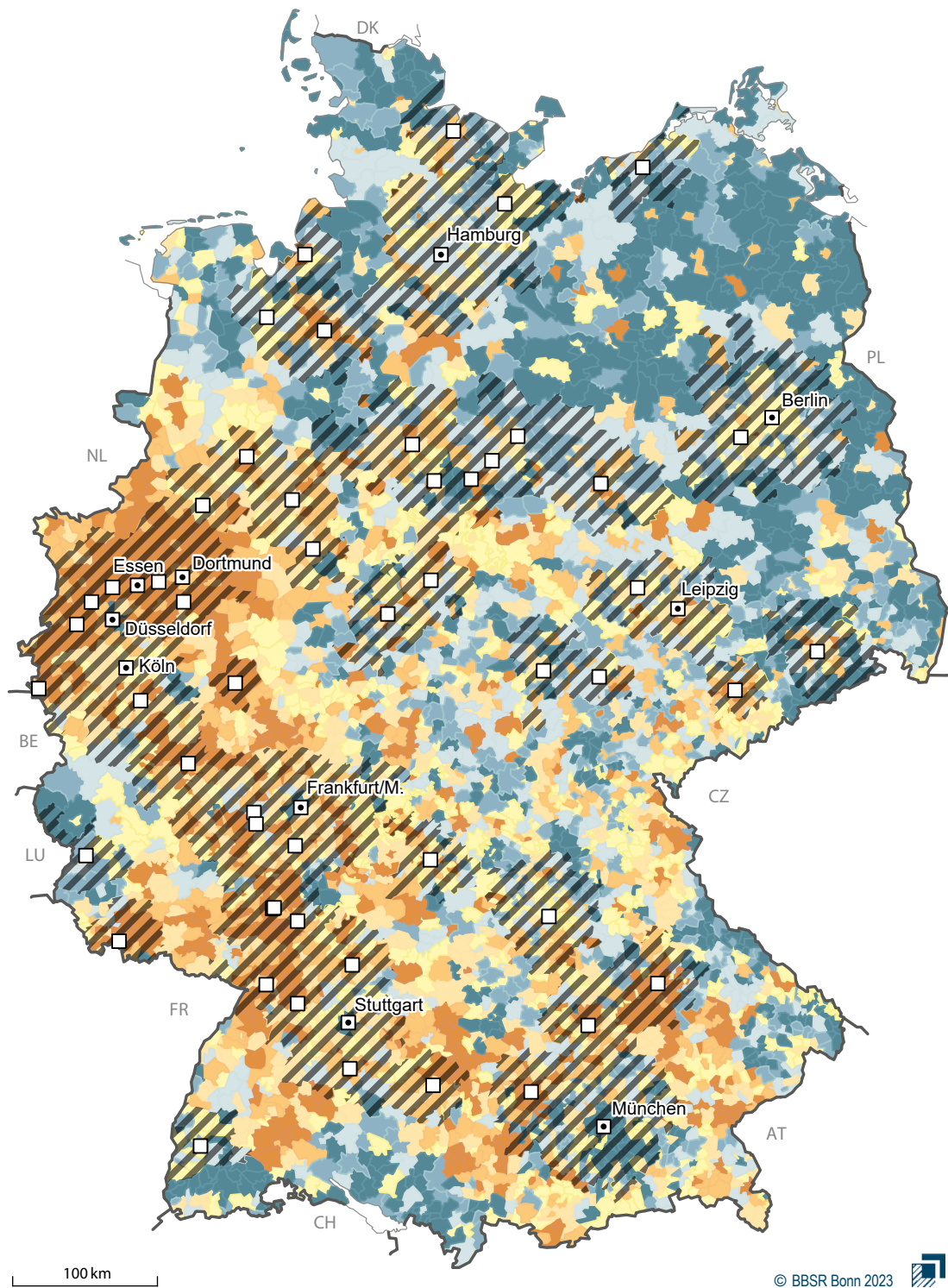
Berlin und Hamburg schneiden dagegen in der Gesamtbewertung deutlich besser ab. Rund um Berlin finden sich allerdings erst in weiterer Entfernung Städte in der zweithöchsten Attraktivitätskategorie. Darunter sind einige Städte des sogenannten Berliner Städtekrans (vgl. AG Städtekrans Berlin-Brandenburg o. J.): Brandenburg an der Havel, Eberswalde und Neuruppin. Außerhalb der Großstadtregion sind es Frankfurt (Oder) und Cottbus. Im direkten Hamburger Umland weisen einige große Kleinstädte und kleine Mittelstädte wie Quickborn und Barmstedt in Schleswig-Holstein oder Buchholz in Niedersachsen einen hohen Attraktivitätsindex auf. Auch am äußeren Rand der Großstadtregion bieten sich einige Mittelstädte wie Itzehoe, Neumünster, Lüneburg und Stade als attraktive Wohnstandorte an.

Im weiteren Hamburger Umland fällt zudem die Kleinstadt Boizenburg/Elbe in Mecklenburg-Vorpommern mit einem überdurchschnittlichen Indexwert auf. Niedrige Wohnkosten, eine leistungsfähige digitale Infrastruktur und gute Versorgungsmöglichkeiten stehen hier einer starken Hochwassergefährdung (vgl. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, o. J.) mit entsprechenden Einschränkungen der baulichen Flächenentwicklung

Abbildung 3

Attraktivitätsindex „Wohnstandortpräferenzen“

BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2023



Gesamtindex¹ (Addition standardisierter Indikatorenwerte) 2019

- | | | |
|-------------------|-------------------|---|
| bis unter -20 | 4 bis unter 12 | Zentren (Großstädte) |
| -20 bis unter -12 | 12 bis unter 20 | 10 Großstädte mit den höchsten Bevölkerungszahlen |
| -12 bis unter -4 | 20 und mehr | |
| -4 bis unter 4 | Großstadtregionen | |

¹Der Gesamtindex ergibt sich aus der gewichteten additiven Verknüpfung standardisierter Indikatorenwerte. Die Indikatoren bilden sieben Dimensionen räumlicher Qualitäten ab: Wohnkosten (absolut und relativ), Ausstattung mit digitaler Infrastruktur, Wohnstandortigenschaften (u. a. Freiräume), Nahversorgung, überörtliche Versorgungsqualität und Kultur- und Freizeitangebote.

gegenüber. An diesem Beispiel wird deutlich, wie wichtig im zweiten Schritt eine Einzelfallbetrachtung ist, um tatsächliche Entwicklungspotenziale ableiten zu können.

Nicht weit entfernt liegt Lauenburg/Elbe in Schleswig-Holstein, das jüngst als „60-Minuten-Stadt“ bekannt wurde (vgl. Metzger 2022) und durch neue Baugebiete Familien anzieht. Der Ort erfüllt die gewählten Attraktivitätskriterien dennoch nur durchschnittlich, punktet bei der digitalen Infrastruktur und wird abgesehen von den gewählten Indikatoren bei Insidern als kleinstädtische Perle im wei-

teren Umland von Hamburg (max. 60 Pkw-Fahrminuten) gehandelt.

Köln erzielt beim Gesamtindex ein ähnliches Ergebnis wie Berlin. Hier sind es starke Mittelstädte im weiteren Umland wie Euskirchen, Düren, Gummersbach oder Siegburg, die sehr hohe Indexwerte aufweisen. Die Kölner Rundschau stellt am 3. September 2022 auf der Titelseite fest: „Köln verliert Einwohner ans Umland“ (Fuchs 03.09.2022). Demnach wandern vor allem Familien ab. Als Gründe werden vorrangig hohe Mieten und Wohnungsmangel angeführt. Nachbargemeinden wie Bergisch Gladbach,

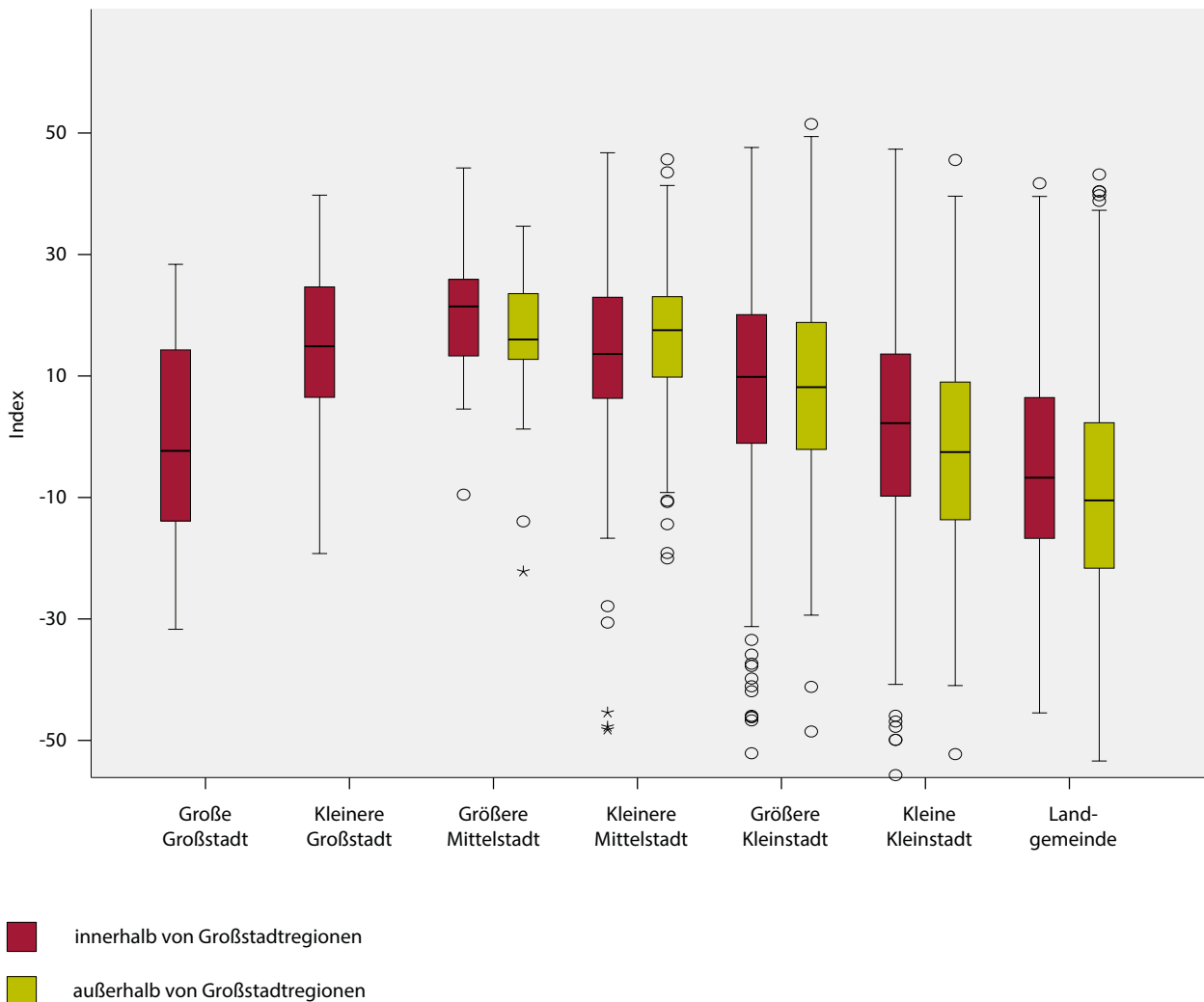
Pulheim, Hürth und Leverkusen profitieren davon am meisten.

Leipzig ist die achtgrößte Stadt Deutschlands und erlangt unter den zehn größten Städten den dritthöchsten Indexwert. Innerhalb der Großstadtregion weisen nur wenige Städte und Gemeinden einen höheren Wert auf, und auch außerhalb der Großstadtregion haben die meisten Orte einen niedrigeren Indexwert als die Kernstadt Leipzig. Für Mittelstädte wie Wittenberg und Dessau-Roßlau in weiterer Entfernung wurden dagegen deutlich überdurchschnittliche Werte ermittelt.

Abbildung 4

Attraktivitätsindex „Wohnstandortpräferenzen“ nach Lage- sowie Stadt- und Gemeindetypen

Stadt- und Gemeindetypen innerhalb und außerhalb von Großstadtregionen



Quelle: Daten der Laufenden Raumbewertung des BBSR (o. J.), eigene Berechnung und Darstellung

Insgesamt ergibt sich für die zehn größten deutschen Städte und ihr Umland kein eindeutiges Stadt-Land-Gefälle. Das Umland stellt sich in seiner Bewertung sehr heterogen dar. Es gibt jedoch andere Differenzierungen, beispielsweise ein deutliches Nord-Süd- und Ost-West-Gefälle. Auch eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Dimensionen nach überdurchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Werten erzeugt keine Stadt-Land-Dichotomie. Die Indikatoren der wohnortnahen Versorgungsqualität zeigen dabei noch die deutlichsten Stadt-Land-Unterschiede auf.

Trotzdem deuten sich auf Grundlage der gewählten Attraktivitätsindika-

toren potenzielle „Sehnsuchtsorte“ im Umland der bevölkerungsreichsten Städte an. Verfügen sie über ein positives Image und ein entsprechendes Entwicklungspotenzial, zum Beispiel hinsichtlich der Wohnraumversorgung (wie Lauburg/Elbe durch entsprechende Flächenausweisungen), oder steht ein Generationenwechsel bevor, ist davon auszugehen, dass die Wohnbevölkerung dieser Orte zukünftig wächst.

Abbildung 4 setzt den Attraktivitätsindex ins Verhältnis zu Lage sowie Stadt- und Gemeindetypen. Am besten und mit der geringsten Spannweite präsentieren sich kleinere Großstädte (unter 500.000

Einwohnende) und große Mittelstädte (50.000 bis unter 100.000 Einwohnende). Unter den großen Mittelstädten gibt es nur drei Städte mit negativen Ausprägungen, die sich in exponierten (teuren) Lagen befinden.

Kleinstädte und Landgemeinden erzielen in Einzelfällen die höchsten, aber auch die niedrigsten Werte. Das hier berechnete Attraktivitätsmaß weist hier besonders starke Unterschiede auf, was aufgrund der hohen Anzahl im Vergleich zu Groß- und Mittelstädten allerdings auch statistisch beeinflusst ist. Außerhalb der Großstadtreionen schneiden Mittelstädte am besten ab.

Fazit

Der Attraktivitätsindex liefert eine rationale Basis, die eine gefühlte Sehnsucht erden kann.

Es gibt sie, die möglichen Sehnsuchtsorte außerhalb der großen Städte, bei denen alles vorhanden ist, was rational betrachtet das Wohnen attraktiv macht. Ein systematischer Unterschied zwischen großen und kleinen Städten oder zwischen einer Lage innerhalb oder außerhalb einer Großstadtregion lässt sich nicht ausmachen. Trotz der jüngst beschworenen „Landlust“ weisen viele kleinere Städte und Landgemeinden vor allem außerhalb der Großstadtregionen niedrige Indexwerte auf. Aber auch Großstädte unterscheiden sich auf der Grundlage des gewählten Bewertungsansatzes in ihrer Attraktivität.

Junge Menschen, darunter Bildungswandernde, zieht es trotz vieler mittelstädtischer Hochschulen (vgl. Adam/Blätgen 2019) weiterhin eher in die großen Städte. Das gilt sowohl für die Städte als Wohnort, als auch als Studienort. Allerdings können junge Menschen gegenwärtig immer weniger dort gehalten werden. Zum Zeitpunkt des Berufseinstiegs ist der Binnenwanderungssaldo zwar noch positiv, aber rückläufig. Die Abwanderung der Familien aus den Städten steigt ohnehin.

In aktuellen Analysen (vgl. BiB 2022) wird die gegenwärtige Situation mit den Schrumpfungprozessen der Großstädte in den 1990er-Jahren verglichen. Damals sanken die Bevölkerungszahlen der westdeutschen Städte durch Suburbanisierungsprozesse, die der ostdeutschen Städte aufgrund der Wanderungsprozesse von Ost- nach Westdeutschland.

Ein solcher Vergleich verkennt jedoch einen entscheidenden Unterschied: Großstädte schrumpfen heutzutage nicht durch ihre negativen Binnenwanderungssalden. Insgesamt verzeichneten die Großstädte zwischen 2018 bis 2020 und auch während der Coronapandemie ein Wachstum der Einwohnerzah-

len, wenngleich es in der kurzen Periode nur von knapp der Hälfte der Städte getragen wurde. Daten zum Bevölkerungsstand Mitte 2022 lassen vermuten, dass wieder mehr Großstädte wachsen. Für die nächste Zeit bedeutet dies, dass sich weder die großstädtischen Wohnungsmärkte entspannen, noch, dass die Dichte in den großen Städten sinkt. Lebensstile und Wohnwünsche der Generationen Y und Z lassen nicht erwarten, dass große Städte erneut Orte starker Binnenwanderungsgewinne sein könnten. Ob sich in der Zukunft ein Schrumpfungsszenario der Großstädte mit einer wachsenden Anziehungskraft auch als Binnenwanderungsziel bewahrheitet (vgl. Bauer et al. 12.01.2023) bleibt augenblicklich spekulativ.

Schlussendlich bleibt die Frage: Welche der Orte mit hohen Attraktivitätswerten dies- oder jenseits der großen Städte, innerhalb oder außerhalb der Großstadtregionen, sind nun Sehnsuchtsorte (und für wen)? Dazu bedarf es – abgesehen von der Frage, welchen Einfluss finanzielle Zuschüsse oder Anreize wie das Baukindergeld und Entlastungen durch die Pendlerpauschale auf die Wahl der Wohnstandorte ausüben – tiefergehender und fallbezogener qualitativer Untersuchungen.

Ob die Sehnsucht an diesen Orten auf Dauer Erfüllung finden kann, hängt von den jeweiligen lokalen Verhältnissen ab. Das gilt insbesondere in Bezug auf die Stadtentwicklung: Wie entwicklungsfähig sind die einzelnen Städte und Gemeinden und in welchem Maße erfüllen sie die Erwartungen der Zuziehenden sowie der aktuellen Wohnbevölkerung? Der Gesamtindex und die Betrachtung der einzelnen Dimensionen geben Auskunft darüber, wo bestimmte Qualitäten vorhanden sind, die es sich lohnt, in integrierten Konzepten zu sichern.

Literatur

- Adam, B.; Blätgen, N., 2019: Bevölkerungsdynamik und Innenentwicklung in Mittelstädten. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2019. Bonn.
- Adam, B., Sturm, G., 2012: „Neue“ Attraktivität und Attraktivitätspolitik der Städte. Fazit aus den Ergebnissen eines Forschungsprojektes. In: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Die Attraktivität großer Städte. Bonn: 97–105.
- Adam, B.; Sturm, G., 2011: Zurück in die Stadt? Oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte? Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Berichte KOMPAKT 2/2011. Bonn.
- Adli, M., 2017: Stress and the City. München.
- AG Städtekrantz Berlin-Brandenburg, o. J.: Der Städtekrantz. Sieben starke Städte. Zugriff: <https://staedtekrantz.de/> [abgerufen am 02.02.2023].
- Alipour, J.-V.; Langer, C.; O’Kane, L., 2021: „Wird uns das Homeoffice erhalten bleiben? Ein Blick in 35 Millionen Stellenanzeigen“. Ifo Schnelldienst, 74. Jg. (9): 46–52.
- Bangel, C.; Blicke, P.; Erdmann, E.; Faigle, P.; Loos, A.; Stahnke, J.; Tröger, J.; Venohr, S., 2019: Die Millionen, die gingen. Zugriff: https://www.zeit.de/politik/deutschland/2019-05/ost-west-wanderung-abwanderung-ostdeutschland-umzug?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.de%2F [abgerufen am 25.01.2023].
- Barrero, J. M.; Bloom, N.; Davis, S. J. 2021: »Why Working from Home Will Stick«. NBER Working Paper No. 28731. Zugriff: https://www.nber.org/system/files/working_papers/w28731/w28731.pdf [abgerufen am 09.03.2023].
- Bauer, J.; Blicke, P.; Daum, P.; Ehmann, A.; Faigle, P.; Peter, V.; Schach, D.; Stahnke, J.; Tröger, J.; Zehr, B., 12.01.2023: Die Stadtfucht. Zugriff: https://www.zeit.de/gesellschaft/2023-01/deutsche-grossstaedte-bevoelkerungsentwicklung-zuzuege-wegzuege?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.de%2F [abgerufen am 24.01.2023].
- bba – bau | beratung | architektur, 2020: Parks und Grünflächen in Corona-Zeiten wichtiger denn je. Zugriff: <https://www.bba-online.de/news/parks-und-gruenflaechen-corona-umfrage/> [abgerufen am 22.09.2022].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, o. J.: Laufende Raumbewachung – Raumbegrenzungen. Großstadregionen. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbewachung/Raumbegrenzungen/deutschland/regionen/Grossstadregionen/Grossstadregionen.html> [abgerufen am 27.01.2023].
- Beckmann, K. J.; Blotvogel, H.-H.; Driessen, K.; Münter, A.; Witte, A., 2007: Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Motive des Wegzugs – Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf das Ansiedlungs- und Mobilitätsverhalten. Herausgeber: BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. BBR-Online-Publikationen 21/2007. Berlin/Bonn.
- Beck, L.; Sixtus, F.; Nice, T.; Hinz, C., 2022: Landlust neu vermessen. Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat. Herausgeber: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung; Wüstenrot-Stiftung. Berlin.
- BiB – Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, 05.12.2022: Wanderungsverluste der Städte erreichen das hohe Niveau der 1990er Jahre. Pressemitteilung. Zugriff: <https://www.bib.bund.de/DE/Presse/Mitteilungen/2022/2022-12-05-Wanderungsverluste-der-Staedte-erreichen-das-hohe-Niveau-der-1990er-Jahre.html> [abgerufen am 30.01.2023].
- BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, 2022: Forschungsprojekte zur Digitalisierung auf dem Land gefördert. Zugriff: <https://www.bmel.de/DE/themen/laendliche-regionen/digitales/land-digital/mud-land-digitalisierung-forschung.html> [abgerufen am 13.12.2022].
- Burgdorf, M.; Krischausky, G.; Müller-Kleißler, R., 2015: Indikatoren zur Nahversorgung. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015. Bonn.
- Business Punk, 04.01.2023: Umfrage: In diesen Großstädten leben die Deutschen am liebsten. Zugriff: <https://www.business-punk.com/2023/01/umfrage-in-diesen-grossstaedten-leben-die-deutschen-am-liebsten/> [abgerufen am 23.02.2023].

- Fabian, G.; Flöther, C.; Reifenberg, D. (Hrsg.), 2021: Generation Hochschulabschluss: neue und alte Differenzierungen. Ergebnisse des Absolventenpanels 2017. Münster.
- Fuchs, M., 2022: Köln verliert Einwohner ans Umland. Kölner Rundschau, 03. September: 1.
- FurnishedInside Internet GmbH, o. J.: Mietpreise. Zugriff: <https://www.furnishedinside.com/mein-nrw/mietpreise-nrw> [abgerufen am 04.01.2023].
- Gödecke-Stellmann, J.; Schürt, A., 2022: Kleinräumige Trends auf städtischen Mietwohnungsmärkten. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2022. Bonn.
- Huber, T.; Rauch, C., 2013: Generation y. Das Selbstverständnis der Manager von morgen. Herausgeber: Signium International. Düsseldorf.
- Hunt, L., 05.06.2020: Wie tickt die Generation Y? Zugriff: https://rp-online.de/leben/gesundheitspsychologie/generation-y-probleme-eigenschaften-und-werte-der-millennials_aid-49603005 [abgerufen am 22.09.2022].
- IPSOS, 2022: Wohnstudie: Eigenheimwunsch trifft auf alternative Wohnformen. Zugriff: <https://www.ipsos.com/de-de/wohnstudie-eigenheimwunsch-trifft-auf-alternative-wohnformen> [abgerufen am 23.09.2022].
- Kemming, H., Brinkmann, W., Greger, S., 2007: Verkehrsverhalten sozialer Gruppen: Soziale Aspekte der Mobilität. Herausgeber: ILS NRW – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen. ILS-TRENDS 1/2007. Dortmund.
- Kunst für die Welt, o. J.: das rückkehrernetzwerk. Zugriff: <https://rueckkehrernetzwerk.de/> [abgerufen am 09.03.2023].
- Küpper, P.; Eberhardt, E., 2013: Nahversorgung in ländlichen Räumen. Herausgeber: BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. BMVBS-Online-Publikation 02/2013. Bearbeiter: Berlin.
- Läpple, D., 2005: Phönix aus der Asche: Die Neuerfindung der Stadt. In: Berking, H.; Löw, M. (Hrsg.): Die Wirklichkeit der Städte. Baden-Baden: 397–413.
- Metzger, J., 2022: Die 60-Minuten-Stadt. Zugriff: <https://www.brandeins.de/magazine/brand-eins-thema/unternehmensberater-2021/die-60-minuten-stadt> [abgerufen am 23.09.2022].
- Milbert, A.; Sturm, G., 2016: Binnenwanderungen in Deutschland zwischen 1975 und 2013. IzR – Informationen zur Raumentwicklung, 43. Jg. (2): 121–144.
- Moser, J.; Wenner, F.; Thierstein, A., 2021: The Corona pandemic and working from home Where could residents in the Munich Metropolitan Region move to? Zugriff: <https://mediatum.ub.tum.de/doc/1613216/1613216.pdf> [abgerufen am 9. März 2023].
- Münter, A.; Toppel, C.; Albrecht, J., 2022: Vom „Abrutschen am Bodenpreisgebirge“ – Der Einfluss finanzieller Aspekte auf Wohnstandortentscheidungen in Stadtregionen. In: Henn, S.; Zimmermann, T.; Braunschweig, B. (Hrsg.): Stadtregionales Flächenmanagement. Berlin: 1–24.

- Nelle, A.; Aehnelt, R.; Winkler-Kühlken, B.; Vese, J., 2022: Bevölkerungsdynamik in Mittelstädten – interaktive Stadtporträts. Endbericht. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/staedtebau/2020/bevoelkerungsdynamik-mittelstaedte/endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 05.01.2023].
- Osterhage, F., 2020: Vom Kommen, Gehen und Bleiben: Eine bundesweite Untersuchung zum Wanderungsgeschehen und zu Wohnstandortentscheidungen“ –erste Arbeitsergebnisse. Vortrag auf der 8. Sitzung Forum KomWoBNRW am 11. Februar 2020 in Bochum. Zugriff: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/nrw/08-2020.02.11/pdf-ils> [abgerufen am 15.02.2023].
- Osterhage, F.; Albrecht, J., 2021: Schwankungen – Verschiebungen – Brüche: Veränderungen beim bundesweiten Wanderungsgeschehen in den vergangenen zwei Jahrzehnten. ILS-Trends 3/2021. Dortmund.
- Pfrang, D., 2015: Wie will die junge Generation in Zukunft wohnen? Vortrag auf der 2. Sitzung der KomWoB (Ergebnisse der gleichnamigen Studie der EY Real Estate). Zugriff: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/nrw/02-2016.12.05/beitrag-ey-re> [abgerufen am 22.09.2022].
- Rentrop, C., 2021: Curating the Coal: Das Ruhrgebiet zwischen Image und Imaginaire. Rheinisch-westfälische Zeitschrift für Volkskunde. Beiträge zur Alltagskultur in Nordwestdeutschland, 66. Jg. (1): 284–307.
- Roth, P., 2005: Urbanität braucht Kultur. Keine lokale Vitalität ohne kulturelle Kollektionen. In: Schneider-Kempf, B.; Saur, K. G.; Schuster, P.-K. (Hrsg.): Wissenschaft und Kultur in Bibliotheken, Museen und Archiven. Berlin/New York: 99–102.
- Rudnicka, J., 14.09.2022: Durchschnittsalter von Hochschulabsolventen in Deutschland bis 2021. Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/189237/umfrage/durchschnittsalter-von-hochschulabsolventen-in-deutschland/> [abgerufen am 05.01.2023].
- Schäfer, M., 2017: Wie Millenials wohnen wollen. Zugriff: <https://www.nzz.ch/wirtschaft/real-estate-days/wie-millennials-wohnen-wollen-ld.1325289?reduced=true> [abgerufen am 22.09.2022].
- Seyfarth, E.; Osterhage, F.; Schreiner, J., 2021: Auch dauerhaft urban? Empirische Untersuchung kurz- und langfristiger Wohnumfeldwünsche junger Erwachsener als Beitrag zur Reurbanisierungsdebatte. Raumforschung und Raumordnung, 79. Jg. (5): 453–469.
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, o. J.: Hochwasserschutz Boizenburg. Hinweise zur Informationsveranstaltung. Zugriff: https://www.amtboizenburgland.de/medien/dokumente/hochwasserschutz_boizenburg.pdf?2022080809480 [abgerufen am 30.01.2023].
- WFBB – Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH, o. J.: Rückkehren ... in die Brandenburger Heimat. Zugriff: <https://www.fachkraefteportal-brandenburg.de/rueckkehren> [abgerufen am 09.03.2023].
- Wolff, K., 03.01.2023: Wo die Deutschen am liebsten leben. Wohnort-Ranking. Zugriff: <https://www.zdf.de/nachrichten/panorama/deutschland-wohnen-stadt-land-hamburg-100.html#xtor=CS5-62> [abgerufen am 04.01.2023].



Quelle: BBSR

Kleinräumige Trends auf städtischen Mietwohnungsmärkten

BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2022, Hrsg.: BBSR Bonn, 2022

Kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

In vielen deutschen Städten haben hohe Binnen- und Außenwanderungsgewinne in den letzten Jahren für angespannte Mietwohnungs- und Immobilienmärkte gesorgt. Die Ausweitung des Wohnungsbaus zeigt bisher nur teilweise Wirkung. Auf boomenden Märkten besteht weiterhin ein Bedarf an bezahlbaren Wohnungen, welcher im Neubau, aber besonders im Bestand, gedeckt werden muss, um die Märkte flächensparend und nachhaltig zu entlasten. Engpässe beim Bauland und Baumaterial, Auslastungen der Bauwirtschaft, lange Genehmigungsverfahren und innerstädtische Flächen- und Interessenskonflikte sorgen für vielfältige Hemmnisse bei der Angebotsausweitung. Die aktuelle Analyse kleinräumiger Daten zu den Mietwohnungsmärkten in den IRB-Städten zeigt, wie vielfältig sich städtische Mietwohnungsmärkte darstellen.



Quelle: BBSR, Foto: Michael Heinze

Deutschland 2050 – Regionale Perspektiven

IzR (Informationen zur Raumentwicklung) Heft: 3/2022, Hrsg.: BBSR Bonn, 2022

zu beziehen bei: service@steiner-verlag.de, Preis 19 Euro

Megatrends wie der Klimawandel, die zunehmende Alterung der Gesellschaft, die Digitalisierung oder die internationale Migration werden Deutschland in den nächsten Jahrzehnten prägen und die gesellschaftliche Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Umso wichtiger ist es, die mit ihnen verbundenen Chancen und Risiken frühzeitig in den Blick zu nehmen. Das Heft untersucht, wie sich das Leben in Deutschland in den nächsten 30 Jahren verändern könnte. Die Themenspektrum reicht von der Siedlungsstruktur über die Mobilität bis hin zu Pflegebedarf und Altersarmut. Eignen sich die aktuellen Werkzeuge der Planung auch für die Anforderungen der Zukunft? Fest steht, dass die nächsten Jahrzehnte enorme ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Herausforderungen bereithalten. Es geht daher auch um die Frage, wie wir in Deutschland im Jahr 2050 leben wollen – und was Politik und Planung zur Realisierung dieser Ziele beitragen können.

<p>Herausgeber Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Deichmanns Aue 31–37 53179 Bonn</p> <p>Kontakt Dr. Brigitte Adam brigitte.adam@bbr.bund.de</p> <p>Thomas Pütz thomas.puetz@bbr.bund.de</p> <p>Redaktion Marius Gaßmann</p> <p>Satz und Layout Philipp Minten</p> <p>Druck Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung</p>	<p>Bestellungen publikationen.bbsr@bbr.bund.de Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2023</p> <p>Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei erhältlich und auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar: www.bbsr.bund.de</p> <p>ISSN 2193-5017 (Printversion) ISBN 978-3-98655-075-2</p> <p>Bonn, 2023</p> <p>Newsletter „BBSR-Forschung-Online“ Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter</p>
--	--