

Frank Osterhage, Angelika Münter

# Verschiebungen bei der Raumentwicklung

## Neue Perspektiven für ländliche Räume als Wohnstandort?!

Die großen Linien bei der Raumentwicklung schienen klar: Nach einer unübersichtlichen Sonderphase infolge der deutschen Vereinigung hatte sich auch hierzulande ein Trend zur (Re-)Urbanisierung durchgesetzt. Einzelne strukturstarke ländliche Regionen mit positiven Wanderungsbilanzen konnten als bemerkenswerte Ausnahmen eingeordnet werden, die bekanntermaßen die ansonsten geltende Gesetzmäßigkeit bestätigen. Aktuelle Auswertungen zum Wanderungsgeschehen in der zweiten Hälfte der 2010er Jahre und die möglichen Folgen der Coronapandemie sollten nun aber doch Anlass dazu geben, über die Perspektiven ländlicher Räume als Wohnstandort neu nachzudenken.

### Wanderungsgeschehen vor der Coronapandemie

Ein Übergewicht der Bewegungen von ländlichen in städtische Räume gehörte nach der Jahrtausendwende zu den prägenden Elementen beim Wanderungsgeschehen. Die Entwicklung hat sich in der Regel eher langsam, aber stetig vollzogen. Und es bestanden auch erhebliche Unterschiede zwischen den ländlich geprägten Regionen. Getragen wurde die Abwanderung aus ländlichen Räumen vor allem durch junge Erwachsene, die zu den Altersgruppen der 18- bis Unter-25-Jährigen, aber auch der 25- bis Unter-30-Jährigen zählten (Milbert/Sturm 2016). Die vor Ort spürbaren Konsequenzen haben zu einer öffentlichen Debatte geführt, wie die Zukunft der Dörfer gestaltet und die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse im Bundesgebiet gestärkt werden können (Berlin-Institut 2011; BMI 2019).

Vor diesem Hintergrund zeigt die Abbildung 1 für die zweite Hälfte der 2010er Jahre und somit für die jüngere Vergangenheit, welche Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland bei den Bin-

nenwanderungen – also den Wohnortveränderungen innerhalb des Bundesgebietes – Gewinne beziehungsweise Verluste verbucht haben. Auf der linken Seite sind die Salden für die Bevölkerung insgesamt dargestellt. Die Darstellung umfasst auch die Wanderungen von Flüchtlingen und Asylsuchenden, die im Anschluss an die Zuwanderung aus dem Ausland von zentralen Aufnahmeeinrichtungen aus auf andere Kommunen im Land verteilt werden.

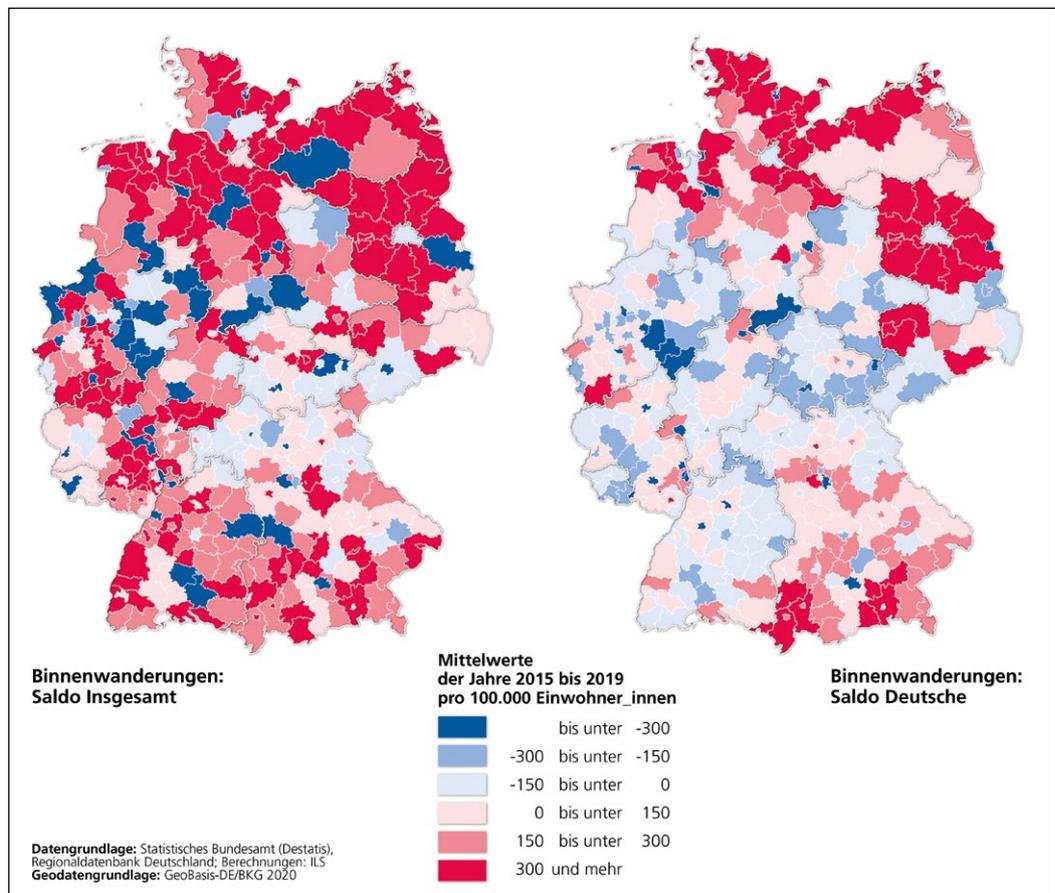


Abb. 1: Binnenwanderungsgeschehen im Zeitraum 2015 bis 2019 – Saldo insgesamt (links) und Saldo Deutsche (rechts) (Datengrundlage: Statistisches Bundesamt – Destatis, Regionaldatenbank Deutschland; Berechnungen: ILS)



Diese besonderen Wanderungsbewegungen haben in den vergangenen Jahren das übrige Wanderungsgeschehen stark überlagert. Um die aktuellen Muster bei den Binnenwanderungen zu erkennen, werden daher die auf der rechten Seite abgebildeten Salden für die Bevölkerung mit deutscher Staatsangehörigkeit näher in den Blick genommen. Im betrachteten Zeitraum 2015 bis 2019 erfahren viele Kreise mit einem suburbanen Charakter auffällige Wanderungsgewinne. Prägnante Beispiele sind etwa für das Umland um Berlin, Hamburg oder Leipzig zu erkennen. Diese Entwicklung betrifft aber auch Kreise in der Nachbarschaft von kleineren Großstädten und größeren Mittelstädten, wie Oldenburg oder Rosenheim. Ins Auge fällt darüber hinaus die Konzentration von (eher) ländlichen Räumen mit positiven Salden, die sich in der Nähe der norddeutschen Küsten befinden. In Bezug auf die angesprochene Debatte um die Zukunft ländlicher Räume ist aber besonders bemerkenswert, dass einige Kreise Wanderungsgewinne aufweisen, die aufgrund ihrer Lage nicht unmittelbar mit Prozessen der Wohnsuburbanisierung in Verbindung gebracht werden. Beispielhaft lassen sich die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Mühdorf am Inn oder Ostprignitz-Ruppin nennen.

Gebietstypologien eignen sich dazu, um räumliche Muster beim Wanderungsgeschehen und deren Veränderungen im Zeitverlauf besser identifizieren zu können. Die Abbildung 2 basiert auf den vom Thünen-Institut entwickelten Typen ländlicher Räume, die sich aus einer Kombination der Dimensionen „Ländlichkeit“ und „sozioökonomische Lage“ ergeben (Küpper 2016). Die Entwicklung der Wanderungssalden im hier dargestellten Zeitraum von 2000 bis 2019 ist zunächst durch die viel diskutierte Trendwende in Richtung (Re-)Urbanisierung gekennzeichnet. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts konnten die nichtländlichen Räume über mehrere Jahre hinweg ein wachsendes Plus bei den Binnenwanderungen verbuchen. Gleichzeitig rutschten die Salden insbesondere bei den ländlichen Räumen mit einer weniger guten sozioökonomischen Lage deutlich ins Minus. Diese Kräfteverhältnisse erwiesen sich anschließend über einige Zeit als stabil.

Im Rückblick zeichneten sich jedoch mit dem Jahr 2012 erneut Verschiebungen ab, die in den folgenden Jahren immer klarer zum Vorschein gekommen sind. Zunächst konnten die als eher ländlich eingestufteten Räume, die bei der verwendeten Typologie häufig im Umland von kreisfreien Städten verortet sind, günstigere Bilanzen aufweisen als die nichtländlichen Räume. Am Ende des Betrachtungszeitraums verzeichneten zudem die sehr ländlichen Räume nach langer Zeit wieder Wanderungsgewinne. Vergleichbare Ergebnisse zeigen sich bei der Verwendung von anderen Gebietstypologien aus dem Bereich der Raum- und Verkehrsforschung (Osterhage/Albrecht 2021).

**Binnenwanderungen: Saldo Deutsche 2000 bis 2019**  
Saldo pro 100.000 Einwohner\_innen

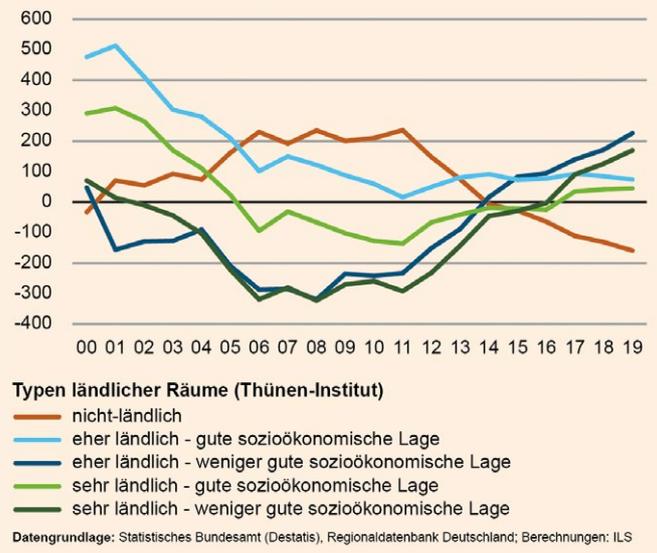


Abb. 2: Entwicklung der Binnenwanderungen von 2000 bis 2019 – Saldo Deutsche nach den Typen ländlicher Räume des Thünen-Instituts (Datengrundlage: Statistisches Bundesamt – Destatis, Regionaldatenbank Deutschland; Berechnungen: ILS)

Die neuerdings zu beobachtenden Wanderungsgewinne von (eher) ländlichen Räumen, die außerhalb des bekannten „Speckgürtels“ in den Stadtregionen und damit jenseits der üblichen Pendeldistanzen zu den Kernstädten liegen, sind überraschend und werfen Fragen auf. Die Analyse von Wanderungsdaten spricht dafür, dass die Entwicklung vor allem durch die Altersgruppe der 30- bis Unter-50-Jährigen getragen wird. Es handelt sich somit nicht vorrangig um Ruhesitzwanderungen von älteren Menschen, sondern in erster Linie um Wanderungen von Personen, die zumeist mitten im Erwerbsleben stehen. Weiterhin ist die Entwicklung nur bedingt durch Veränderungen bei der Bevölkerungsstruktur zu erklären, die mit dem weiter voranschreitenden demografischen Wandel einhergehen und zuletzt wieder zu einer Zunahme des Anteils von (um-)landaffinen Altersgruppen in der Familiengründungsphase geführt haben. Stattdessen scheint sich zumindest zu einem gewissen Teil das altersgruppenspezifische Wanderungsverhalten verändert zu haben.

### Infobox: Das Projekt KoBaLd

Das ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und das Johann Heinrich von Thünen-Institut bearbeiten bis Ende Oktober 2022 das Forschungsprojekt „Vom Kommen, Gehen und Bleiben: Wanderungsgeschehen und Wohnstandortentscheidungen aus der Perspektive ländlicher Räume“. Neben einer umfangreichen Datenanalyse zu den Binnenwanderungen in Deutschland umfasst dieses Projekt eine bundesweite Bevölkerungsbefragung zu Wohnstandortentscheidungen, womit eine zentrale Lücke in der nationalen Wanderungsforschung aufgegriffen wird.



Die 2020 durchgeführte Befragung von rund 3.600 Personen bietet tiefe Einblicke zu den Wanderungs- und Bleibemotiven von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen. Die Förderung des Vorhabens erfolgte aus Mitteln des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) aufgrund eines Beschlusses des deutschen Bundestages. Die Projektträgerschaft erfolgte über die Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE) im Rahmen des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung.

Mehr Erkenntnisse dazu, wie sich diese manchmal bereits als „neue Landlust“ (z. B. Lembke 2020) überschriebene Beobachtung erklären lässt, versprechen Wanderungsmotivuntersuchungen. Nach den Antworten aus einer bundesweiten Bevölkerungsbefragung (vgl. Infobox: Das Projekt KoBaLd) ist das Preis-Leistungs-Verhältnis bei der Wohnsituation ein wesentlicher Faktor: Es wird offensichtlich für viele kernstädtische Wohnungsmärkte mittlerweile als so ungünstig eingeschätzt, dass bei der Suche nach einem neuen Wohnstandort vermehrt auch weiter entfernt liegende Optionen in Betracht gezogen werden – insbesondere wenn bereits Bezüge eines Haushaltsmitglieds zu diesen Regionen bestehen. Die (eher) ländlichen Räume können damit punkten, dass die realistische Aussicht auf eine angestrebte Eigentumsbildung besteht und mehr Wohn- sowie Grundstücksfläche für dasselbe oder sogar weniger Geld geboten werden. Darüber hinaus lassen die vorgebrachten Erläuterungen (häufig naturnahe Freizeitgestaltung, teilweise Wunsch nach Tierhaltung und Selbstversorgung) erkennen, warum gegenwärtig von relativ vielen Menschen eine mit Ländlichkeit verbundene Lebensweise als attraktiv wahrgenommen wird.

### Renaissance ländlicher Räume als Wohnstandort infolge der Coronapandemie?

Es ist davon auszugehen, dass die Coronapandemie sowohl direkt als auch indirekt die Wanderungs- und Wohnstandortentscheidungen von vielen Haushalten beeinflusst. Erste Befunde zu den Daten für das Jahr 2020 zeigen die kurzfristigen Effekte der Pandemie: Der Wanderungsüberschuss Deutschlands gegenüber dem Ausland hat sich deutlich verringert. Im Zusammenspiel mit weiteren kurzfristigen Effekten, wie einem ausbleibenden Zuzug von Studierenden, hat dies dazu geführt, dass viele Großstädte entgegen dem langjährigen Trend im Jahr 2020 nicht weiter gewachsen sind (Rink et al. 2021). Gleichzeitig dürften sich die Verluste der ländlichen Räume bei den Bildungswanderern dadurch reduziert haben. Diese Effekte werden mutmaßlich nicht von Dauer sein. Um die mittel- und langfristigen Trendveränderungen in den Wanderungsmustern infolge der Pandemie statistisch nachzuweisen, ist es noch zu früh. Nach über einem Jahr der Pandemie lassen sich hierzu aber erste gut begründete Einschätzungen hinsichtlich veränderter Wohnstandortpräferenzen und Binnenwanderungsmuster formulieren.

Wie aufgezeigt, deutet sich bereits seit einigen Jahren an, dass suburbane und ländliche Räume relativ zu den Kernstädten wieder an Attraktivität gewinnen. Im Kräftespiel „Stadt versus Land“ bewirkt die Coronapandemie, dass „ländliche“ Standortqualitäten (private Freiräume, größere Wohnflächen – auch fürs Arbeiten im Homeoffice) gegenüber „urbanen“ Standortfaktoren in der Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses eines Wohnstandortes graduell an Bedeutung gewinnen. Dies wirkt verstärkend auf die bereits zu beobachtenden Trendverschiebungen.

Die für das Verhältnis von Stadt und Land sehr viel bedeutsamere Folge der Coronapandemie ist aber ihre katalytische Wirkung auf die Digitalisierung in der Arbeitswelt. Die Pandemie hat hier im Zeitraffer Entwicklungen bewirkt, die sich ohne die Pandemie nur schleichend oder zumindest deutlich langsamer vollzogen hätten. Durch die Pandemie hat es vor allem einen Schub für das vom (Büro-)Standort des Arbeitgebers ortsunabhängige Arbeiten gegeben. Einerseits gilt in Deutschland gegenwärtig nur etwa jeder dritte Arbeitsplatz als „homeoffice-tauglich“ (OECD 2020). Andererseits kann es als gesichert gelten, dass nach Aufhebung von jeglichen pandemiebedingten Einschränkungen der Anteil der Präsenzarbeit am Unternehmensstandort für viele Beschäftigte zwar wieder steigt, aber dennoch dauerhaft deutlich geringer sein wird als noch Anfang 2020 (Bonin et al. 2020).

Mit abnehmendem Anteil an Präsenzarbeit verändert sich auch die Bedeutung des Arbeitsortes für Wohnstandortentscheidungen: Wenn ich nur an wenigen Tagen in der Woche (vielleicht sogar im Monat) am Unternehmensstandort präsent sein muss, kann ich längere Pendeldistanzen zur Arbeitsstelle in Kauf nehmen. Dies erweitert den Suchraum bei Wohnstandortentscheidungen. Naheliegend ist zunächst, dass hierdurch – gerade in Hochpreisregionen – die Suburbanisierung über die bereits skizzierten Effekte hinaus einen weiteren Schub erfährt und mutmaßlich weiter in das Umland der Stadtregionen reichen wird (Siedentop 2021).

Es spricht aber auch einiges dafür, dass die räumlichen Effekte des ortsunabhängigen Arbeitens über den suburbanen Raum hinausgehen und zu einer Renaissance ländlicher Räume als Wohnstandort beitragen könnten. Eine in der heutigen Zeit nicht untypische Wohnbiographie startet mit der Phase der Kindheit und Jugend in einem ländlichen Raum, gefolgt von einer Binnenwanderung in eine Großstadt (und ggf. weiteren Wanderungen zwischen Großstädten) für die hochmobile Phase von Studium beziehungsweise Ausbildung und Berufseinstieg. In der für viele Menschen anschließenden Phase der Familiengründung werden „ländliche“ Standortkriterien wichtiger. „Vor Corona“ stellte in dieser Lebensphase der suburbane Raum einen etablierten Kompromiss zwischen „Stadt“ (Arbeitsstelle) und „Land“



(Wohnpräferenzen) dar. Die zunehmenden Homeofficemöglichkeiten könnten als Pullfaktor dazu führen, dass dieser Kompromiss nicht eingegangen werden muss und vermehrt Haushalte aus den Städten in ländliche Räume ziehen. Dies könnte unter anderem bei Menschen zutreffen, bei denen die Wohnbiographie in einem ländlichen Raum gestartet ist und denen die Möglichkeit zum ortsunabhängigen Arbeiten eine Rückwanderung in ihre Heimatregion in der Familien Gründungsphase erst ermöglicht. Die daraus resultierenden Bewegungen könnten damit zu einem relevanten Teilaspekt des vielfältigen Wanderungsgeschehens werden, auch wenn sie in der Summe nicht die Größenordnung erreichen, die bei den bereits seit einigen Jahren verstärkten Ausweichbewegungen in den suburbanen Raum gegeben ist.

Ob sich solche begründeten Einschätzungen zu Trendverschiebungen in den nächsten Jahren auch in statistischen Daten zum Wanderungsgeschehen ablesen lassen, bleibt abzuwarten. Dies wird auch davon abhängen, inwiefern es in ländlichen Räumen gelingt, sich auf die neue Zielgruppe der ortsunabhängig Arbeitenden einzustellen. Grundvoraussetzung hierfür ist selbstredend zunächst eine leistungsfähige Internetverbindung. Mit dem am 1. Dezember 2021 in Kraft tretenden novellierten Telekommunikationsgesetz hat der Bund den rechtlichen Rahmen für einen schnelleren und flächendeckenden Ausbau der Gigabitversorgung in Deutschland verbessert und Anreize für Investitionen in die digitale Infrastruktur gesetzt (BMWi 2021). Ein im letzten Jahrzehnt wesentlicher Standortnachteil vieler ländlicher Gemeinden könnte demnach bald der Vergangenheit angehören. Darüber hinaus müssen sich ländliche Gemeinden aber auch auf die Bedürfnisse potenzieller neuer Landbewohner einstellen, was Wohnfolgeinfrastrukturen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Bildungsangebote, sowie neue Formen des (gemeinschaftlichen) Wohnens und Arbeitens betrifft (Berlin-Institut/Neuland21 2019).

### Fazit: neue Facetten der Raumentwicklung

Die Verschiebungen beim Wanderungsgeschehen in den vergangenen Jahren haben einmal mehr deutlich gemacht, dass sich die relative Anziehungskraft der unterschiedlichen Raumtypen im Spektrum zwischen Stadt und Land immer wieder verändern kann. Aufgrund der insgesamt großen Anzahl an Wanderungs- und Bleibeentscheidungen kann das Pendel bei der Raumentwicklung dann schneller, als vielleicht erwartet, wieder leicht in eine andere Richtung ausschlagen. Bei diesen Veränderungen spielen zahlreiche Faktoren eine Rolle: Entwicklungen bei Wohnkosten, auch Moden bei Wohnvorstellungen und nicht zuletzt neue Verhältnisse bei der Raumüberwindung. Beim letzten Punkt spielen die Folgen der Coronapandemie eine wichtige Rolle, da bei einem länger anhaltenden Schub für neue Arbeitsformen unter Nutzung digitaler Möglichkeiten der Suchraum

bei Wohnstandortentscheidungen größer wird. Wanderungen über die bisherigen „Grenzen“ der Stadtregionen in ländliche Räume könnten eine bedeutsame Größenordnung entwickeln, insbesondere, so lang das Preis-Leistungs-Verhältnis in den Kernstädten kritisch bewertet wird und (vermeintlich) ländliche Lebensweisen en vogue bleiben. Phänomene, die im Ausland bereits in der Vergangenheit unter Schlagworten wie Exurbanisierung und Periurbanisierung behandelt wurden, finden dann auch in Deutschland möglicherweise größere Beachtung.



**Frank Osterhage**

Seniorwissenschaftler im ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund



**Dr. Angelika Münter**

Seniorwissenschaftlerin im ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund

### Quellen:

- Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.) (2011): Die Zukunft der Dörfer. Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang, Berlin.
- Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung/Neuland21 e. V. (Hrsg.) (2019): Urbane Dörfer. Wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann, Berlin.
- BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.) (2019): Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall, Berlin.
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2021): Auf dem Weg ins Gigabit-Zeitalter. Im Fokus: Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht 09/2021, Berlin.
- Bonin, H./Eichhorst, W./Kaczynska, J./Kümmerling, A./Rinne, U./Scholten, A./Steffes, S. (2020): Verbreitung und Auswirkungen von mobiler Arbeit und Homeoffice (Kurzexpertise). Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Forschungsbericht 549, Berlin.
- Küpper, P. (2016): Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume. Johann Heinrich von Thünen-Institut, Thünen Working Paper 68, Braunschweig.
- Lembke, J. (2020): Immobilienmarkt: Raus aufs Land! In: Frankfurter Allgemeine, FAZ.NET vom 16. Juni 2020.
- Milbert, A./Sturm, G. (2016): Binnenwanderungen in Deutschland zwischen 1975 und 2013. In: Informationen zur Raumentwicklung (2) 2016, S. 121–144.
- OECD (2020): OECD Regions and Cities at a Glance 2020, Paris.
- Osterhage, F./Albrecht, J. (2021): Schwankungen – Verschiebungen – Brüche: Veränderungen beim bundesweiten Wanderungsgeschehen in den letzten zwei Jahrzehnten. ILS-TRENDS (im Erscheinen), Dortmund.
- Rink, D./Haase, A./Leibert, T./Wolff, M. (2021): Corona hat das Städtewachstum ausgebremst. Die Einwohnerentwicklung deutscher Großstädte während der Coronapandemie. UFZ Discussion Papers, Stadt- und Umweltsoziologie 3/2021, Leipzig.
- Siedentop, S. (2021): Das Internet, das Virus und die Stadt: Neue Attraktivität für Suburbia und ländliche Räume? In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung (5) 2021, S. 231–235.