

**Vom Kommen, Gehen und Bleiben.  
Wanderungsgeschehen und  
Wohnstandortentscheidungen  
aus der Perspektive ländlicher Räume**

Annett Steinführer, Frank Osterhage (Hrsg.)

Thünen Report 118

**Bibliografische Information:**  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikationen in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

*Bibliographic information:*  
*The Deutsche Nationalbibliothek (German National Library) lists this publication in the German National Bibliography; detailed bibliographic data is available on the Internet at [www.dnb.de](http://www.dnb.de)*

Bereits in dieser Reihe erschienene Bände finden Sie im Internet unter [www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)

*Volumes already published in this series are available on the Internet at [www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)*

*Zitationsvorschlag – Suggested source citation:*

**Steinführer A, Osterhage F (eds) (2024)** Vom Kommen, Gehen und Bleiben : Wanderungsgeschehen und Wohnstandortentscheidungen aus der Perspektive ländlicher Räume. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut, 344 p, Thünen Rep 118, DOI:10.3220/REP1733391185000

Die Verantwortung für die Inhalte liegt bei den jeweiligen Verfassern bzw. Verfasserinnen.

*The respective authors are responsible for the content of their publications.*



THÜNEN

## Thünen Report 118

Herausgeber/Redaktionsanschrift – Editor/address

Johann Heinrich von Thünen-Institut  
Bundesallee 64  
38116 Braunschweig  
Germany

[thuenen-report@thuenen.de](mailto:thuenen-report@thuenen.de)  
[www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)

ISSN 2196-2324

ISBN 978-3-86576-283-2

DOI:10.3220/REP1733391185000

urn:nbn:de:gbv:253-202412-dn069200-0

**Vom Kommen, Gehen und Bleiben.**

**Wanderungsgeschehen und  
Wohnstandortentscheidungen aus der Perspektive  
ländlicher Räume**

Annett Steinführer, Frank Osterhage (Hrsg.)

**Thünen Report 118**

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

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 (Förderkennzeichen Thünen-Institut: 2818LE006, ILS: 2818LE005).

**Dr. Annett Steinführer (Hrsg.)**

**Joachim Kreis (bis 5/2024), Dr. Aura Moldovan, Heike Peter (bis 8/2023)**

Thünen-Institut für Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen

Bundesallee 64

38116 Braunschweig

Telefon: + 49 531 596 5225

E-Mail: [annett.steinfuehrer@thuenen.de](mailto:annett.steinfuehrer@thuenen.de)

**Frank Osterhage (Hrsg.)**

**Dr. Cornelia Tippel, Dr. Janna Albrecht, Paul Mattis Helmrich (bis 10/2022),**

**David J. Hölzel (bis 9/2019)**

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Brüderweg 22–24

44135 Dortmund

Telefon: + 49 231 9051 216

E-Mail: [frank.osterhage@ils-forschung.de](mailto:frank.osterhage@ils-forschung.de)

**Thünen Report 118**

Braunschweig und Dortmund, im Oktober 2024

## 3.4 Wohnen, Wohnerfahrungen und residentielle Mobilität

ANNETT STEINFÜHRER

### 3.4.1 Einleitung

Das Thema Wohnen erfährt in der gesellschaftlichen Debatte seit einiger Zeit wieder einmal große Aufmerksamkeit, sogar von einer „neuen Wohnungsfrage“ ist die Rede (z. B. Schönig, 2017; Baldenius et al., 2020). Die medialen und politischen, nicht zuletzt aber auch die wissenschaftlichen Debatten nehmen dabei vor allem Ballungsräume in den Blick – ländliche Gemeinden hingegen gelten am ehesten als Entlastungs- und nur selten als Problemräume. Zugleich fokussieren Vorstellungen von und Debatten zum ländlichen Wohnen meist auf das selbstgenutzte Eigenheim, das als „Ein-“ oder „Zweifamilienhaus“ zugleich prominent mit der Lebensform der Kernfamilie assoziiert wird (Tuitjer, 2018). Ohnehin gesellschaftlich hoch bewertet, hat der Strukturwandel der Finanz- und Immobilienmärkte der jüngeren Vergangenheit (Stichwort „Betongold“) die Bedeutung von Wohneigentumsbildung als Anlageform noch einmal gesteigert (Ammann, 2019: 10). Für ländliche Räume ist festzuhalten, dass Wohnverhältnisse jenseits des selbstgenutzten Eigenheims – in erster Linie das Miet- und genossenschaftliche Wohnen, aber auch Übergangs- und prekäres Wohnen oder Obdachlosigkeit – in den wissenschaftlichen wie politischen Debatten zumindest in Deutschland nahezu keine Rolle spielen. Angesichts der gesellschaftlichen Herausforderungen in Bezug auf eine Verringerung der Flächenneuanspruchnahme, eine sozial gerechte Wohnraumversorgung und bezahlbares Wohnen sowie Klimaschutz und Klimaanpassung greift ein ausschließlicher Fokus auf das selbstgenutzte Eigenheim jedoch zu kurz.

Die KoBaLd-Befragung kann nur wenige der vielen offenen Forschungsfragen zum Thema Wohnen in ländlichen Räumen beantworten – ermöglicht aber einige Vergleiche zu nicht-ländlichen Räumen. Folgende **Forschungsfragen** werden in diesem Kapitel adressiert:

- (1) Wie ist die materielle Wohnsituation unterschiedlicher Haushalte und in unterschiedlichen Raumtypen zu charakterisieren?
- (2) Lassen sich typische Wohnerfahrungen und Wohnkarrieren identifizieren?
- (3) Wer war in der Vergangenheit besonders mobil?
- (4) Welche wohnungs- und wohnstandortbezogenen Wegzugs- und Zuzugsgründe waren für die letzte Wanderung besonders relevant?

### 3.4.2 Stand der Forschung

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis – und doch geht es um viel mehr als nur um eine Behausung, die Schutz und Privatheit bietet. Das Wohnen ist Ausdruck und Bestandteil des sozialen Status, es ist räumlich verortet, und zugleich wirken Menschen durch das Wohnen nicht nur auf ihre eigenen vier Wände, sondern auch auf ihr Quartier, ihr Dorf, ihr Wohnumfeld zurück und verändern es. Wohnen ist somit eine **private wie soziale Praxis**, es ist **sozialstrukturell geprägt wie raumprägend**. Beck (2021) spricht von einer sozialräumlichen Praxis, „die sich über gesellschaftlich gewordene, routinierte und veränderliche soziale Praktiken in Verflechtung mit ebenso gewordenem räumlich-Materiellem vollzieht“ (ebd.: 79). Sie verweist auf die Rolle von Wohnungspolitik und Stadtplanung, kulturelle Leitbilder und Wohndiskurse, die Vorstellungen und Möglichkeiten guten Wohnens prägen (ebd.: 80). Dieses Verständnis spiegelt sich auch im KoBaLd-Modell (Kapitel 1.2.3) wider, das normativen Überzeugungen (*normative beliefs*) des „guten“ Wohnens eine zentrale Rolle für Wohnaspirationen und Wohnstandortentscheidungen zuweist (auf Basis wohnbiografischer Interviews vgl. Peter et al., 2022).

Wohnen wird typischerweise in Wohnen zur Miete und im selbstgenutzten Eigentum unterschieden (nachfolgend als „Wohnstatus“ bezeichnet), wenngleich es in der Praxis jenseits dieser Dichotomie weitere Wohnformen gibt (z. B. Untermiete, Formen genossenschaftlichen Wohnens oder ein Wohnrecht im Rahmen des Altenteils).

Deutschland galt lange als eine Mieter-Gesellschaft (Helbrecht und Geilenkeuser, 2010), und oft wird betont, dass die Bundesrepublik im EU-Kontext mit gerade einmal 50 Prozent „Schlusslicht“ bei der **Wohneigentumsquote** sei, die damit weit unter dem EU-Durchschnitt von 70 Prozent liegt (z. B. DER SPIEGEL, 2021). Bezieht sich dieser Indikator auf den Anteil der Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum, betrachtet die sogenannte Eigentümerquote den Anteil der Wohnungen, der von den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern selbst bewohnt wird. Diesen weist der Mikrozensus für 2018 mit knapp 47 Prozent aus. Gegenüber 1998 (41 Prozent) ist das eine deutliche Zunahme, gegenüber dem vorletzten Erhebungszeitpunkt 2014 (46 Prozent) hingegen nur eine geringe (Destatis, 2022b).

Ländliches Wohnen verbindet sich in hohem Maße mit der Vorstellung selbstgenutzten Wohneigentums insbesondere in Häusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten. Das **Eigenheim** lässt sich zugespitzt als die wohnbezogene **Materialisierung vorgestellter Ländlichkeit** interpretieren (Tuitjer, 2018). Warda (2021: 268) spricht von den „Eigenheimagglomerationen ländlicher Räume“. Dem Mikrozensus zufolge waren 2018 in dünn besiedelten ländlichen Kreisen<sup>33</sup> im Mittel 57 Prozent, in kreisfreien Großstädten hingegen 27 Prozent der Wohnungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt (Krieger et al., 2021: 262). In den sogenannten *Big Seven*, den sieben größten deutschen Großstädten, gab es lediglich 22 Prozent selbstgenutzte Wohnungen (ebd.). Diese Zahlen bedeuten aber auch, dass ländliches **Mietwohnen** sehr wohl existiert: Selbst in dünn besiedelten Kreisen werden demnach 43 Prozent der Wohnungen vermietet. Allerdings bleibt Mietwohnen in ländlichen Räumen bislang weitgehend „unter dem Radar“ der Wohn- und Raumforschung (Schönig, 2020), und auch in politischen Verlautbarungen ist davon selten die Rede. Doch selbst Wohneigentumsverhältnisse in ländlichen Räumen stehen kaum einmal im Mittelpunkt wissenschaftlicher Untersuchungen. Aus einer internationalen Perspektive betonen Gkartzios und Ziebarth (2016), dass selbstgenutztes Eigentum bestehende soziale Ungleichheiten und Prozesse sozialer Exklusion verdecken kann – ein genauerer Blick, welche sozialen Gruppen im selbstgenutzten Wohneigentum in ländlichen (und städtischen) Räumen leben bzw. sich für dieses oder ein Mietverhältnis entscheiden, ist somit von Belang.

Insbesondere, aber nicht nur, für selbstgenutztes Wohneigentum wird seit einiger Zeit auch für ländliche Räume die Frage gestellt, inwiefern sich hier Tendenzen einer ländlichen Gentrification, also sozial wie räumlich selektive Aufwertungsprozesse verbunden mit direkter oder (aufgrund starker Preissteigerungen) indirekter Verdrängung, finden lassen. Bislang gibt es für Deutschland anders als etwa für Großbritannien (Phillips, 2004) kaum empirische Untersuchungen, und die wenigen Ausnahmen kommen nicht zu einem eindeutigen Befund: Vielmehr berichten beispielsweise Lange und Üblacker (2022) von in der Landforschung seit Langem bekannten Unterschieden in der Sozialstruktur und den Lebensweisen von „Alteingesessenen“ und „Neuzugezogenen“ (zu dieser unscharfen Dichotomie vgl. oben Kapitel 3.1.2). In Bezug auf die Frage einer ländlichen Gentrification in ihrem Untersuchungsbeispiel (ein Dorf in der Uckermark) konstatieren sie hingegen: „[E]indeutige Hinweise für den Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bewohnerschaft fehlen bislang“ (ebd.: 17). Von größerer Bedeutung, so ist zu vermuten, sind **Verdrängungsprozesse aus großstädtischen Wohnungsmärkten** für Zuzüge in ländliche Räume. Hier ist sowohl an die Preissteigerungen auf den Miet- und Eigentumsmärkten (Göddecke-Stellmann und Schürt, 2022) als auch an die zunehmende Zahl von Eigenbedarfskündigungen im Zuge der Finanzialisierung der Wohnungsmärkte (Holm, 2019) zu denken. Während die Suburbanisierungsdebatte in Deutschland den erstgenannten Aspekt – also Fragen des bezahlbaren Wohnens – bereits aufgegriffen hat (z. B. Henger und Oberst, 2019), wurde er für ländliche Räume bislang noch nicht systematisch untersucht (vgl. aber für die Region Stuttgart: Held und Mäding, 2020).

Für die in diesem Kapitel adressierten Forschungsfragen ist erneut die **Lebensverlaufsperspektive** von zentraler Bedeutung (Coulter et al., 2016; Kendig, 1990; Elder et al., 2003). Im Lebensverlauf ändern sich individuelle wie

---

<sup>33</sup> Die Zahlen beziehen sich auf die BBSR-Typologie Siedlungsstruktureller Kreistypen (Stand 2018), die eine andere Abgrenzung ländlicher Räume als die im Rahmen dieses Berichts meist verwendete Thünen-Typologie darstellt (vgl. auch Kapitel 1.3.3). Vgl. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html> (letzter Zugriff: 15.9.2023).

haushaltsbezogene Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld, und Wohnstandort- wie Wohnstatus-entscheidungen werden an alterschronologischen, sozialstrukturellen und ereignisbezogenen Statuspassagen (Hornig, 1978: 255; vgl. oben Kapitel 1.2 sowie 1.4) neu verhandelt. In der Literatur findet sich in diesem Zusammenhang immer wieder der Begriff der „**Wohnkarriere**“. Dieser hat bei Feijten und van Ham (2013) eine neutrale Bedeutung und steht für die Abfolge von Wohnereignissen und -formen im Lebenslauf. Herlyn (1990) verwendet ihn in einem qualitativen Verständnis: Er spricht vom „Sichhochwohnen“ und meint damit eine mehr oder weniger kontinuierliche subjektive Verbesserung der Wohnsituation im Lebensverlauf (ebd.: 182). Diese erweiterte Interpretation findet sich auch bei Lux et al. (2018) und Kendig (1990), die Wohnkarriere („normative housing ladder“; Lux et al., 2018: 408) auf subjektive Erwartungshaltungen beziehen, denen zufolge sich der Wohnstandard im Lebensverlauf kontinuierlich verbessern sollte. Hier haben wir es also mit einer normativen Überzeugung (*normative belief*) zu tun, in deren Kontext dem selbstgenutzten Eigenheim eine besonders positiv konnotierte Bedeutung als sozialem Statusobjekt zukommt (Peter et al., 2022). Gleichzeitig hat die Forschung die Bedeutung vorheriger Wohnerfahrungen insbesondere in der Kindheit und Jugend für spätere Wohnentscheidungen herausgearbeitet (Feijten et al., 2008; Blaauboer, 2011; Peter et al., 2022; vgl. dazu auch Kapitel 3.7).

Ein zentraler Begriff des Kapitels ist – im Zusammenhang mit einem spezifischen Indikator – jener der „**subjektiven Ländlichkeit**“. Er ist zum einen relational zum Begriff der **Urbanität** zu verstehen, der in der Stadtforschung die städtische Lebensweise bezeichnet. Urbanität bedeutet, „Unordnung, Fremdheit und Lebendigkeit zuzulassen“ (Beetz, 2018: 25) und ihre Zumutungen wie Chancen zu ertragen bzw. zu gestalten. Insbesondere der deutschsprachigen Stadtsoziologie gilt Urbanität als Schlüsselkonzept (z. B. Löw et al., 2008: 29 ff.; Häußermann und Siebel, 1997). Dieses ist in großen Teilen weniger analytisch-empirisch als normativ und beschreibt (Groß-)Städte zuvorderst in ihrer Andersartigkeit im Vergleich zu ländlichen Räumen (bzw. faktisch: meist zu einem vorgestellten kleineren Dorf) (Steinführer, 2021). Diese idealtypische (Groß-)Stadt sei demnach Ort einer besonderen – gesitteten, zivilisierten und Fremden gegenüber toleranten – Lebensweise und unter anderem durch die Trennung von Arbeiten und Wohnen, die Dialektik von Öffentlichkeit und Privatheit sowie das Zusammenleben in Kleinfamilien charakterisiert (Siebel, 1999: 117). Zugleich verbindet sich mit Urbanität die Vorstellung einer ubiquitären Lebensweise der Moderne und Postmoderne, die nicht an einen konkreten Ort gebunden sei (z. B. Siebel, 1999: 119; Beetz, 2018). Mit Wirth (1938) lässt sich Stadt aber auch relativ neutral auf die Merkmale Größe, Dichte, Heterogenität und Dauerhaftigkeit der Besiedlung reduzieren, womit die Möglichkeit besteht, diese Merkmale für unterschiedliche Stadttypen abgestuft anzuwenden.

Zum anderen gibt es einen eigenständigen Ländlichkeits-Diskurs, der über das Verhältnis zu Stadt und städtischer Lebensweise hinausgeht. **Ländlichkeit** (*rurality*) ist in den britischen Rural Studies vergleichbar der Bedeutung, die das Urbanitätskonzept für die deutschsprachige Stadtforschung besitzt. Halfacree (2004b) differenziert Ländlichkeit einerseits in ein materielles, auf physische Strukturen fokussiertes, Konstrukt und in Imaginationen des Ländlichen (etwa die „ländliche Idylle“), die gleichzeitig nicht vollständig entmaterialisiert sind, andererseits. Darauf aufbauend entwickelt er ein Modell von Ländlichkeit, das Vorstellungen von Professionellen (Planerinnen und Wissenschaftler) gleichermaßen wie „lay discourses of the rural“, räumliche Alltagspraktiken und den physischen Raum berücksichtigt (ebd.: 292–295). Die **konstruktivistische Konzeptualisierung** ist im gesamten Ländlichkeits-Diskurs von großer Bedeutung – Cloke (2006) spricht von einem „significant imaginative space“ (ebd.: 18). Dieser Zugang steht auch im Kontext dieses Kapitels im Mittelpunkt. Aus einer Binnenperspektive geht es dabei zuvorderst um positive subjektive Zuschreibungen insbesondere in Bezug auf Natur bzw. Landschaft sowie den sozialen Raum (gern umschrieben mit dem Begriff der „Gemeinschaft“), aber auch um negative etwa in Bezug auf Alltagsmobilität (Kreis, 2021; Heinz und Reda, 2021; vgl. für den Zusammenhang von „objektiver“ und „subjektiver“ Ländlichkeit auch Kreis 2021: 108).

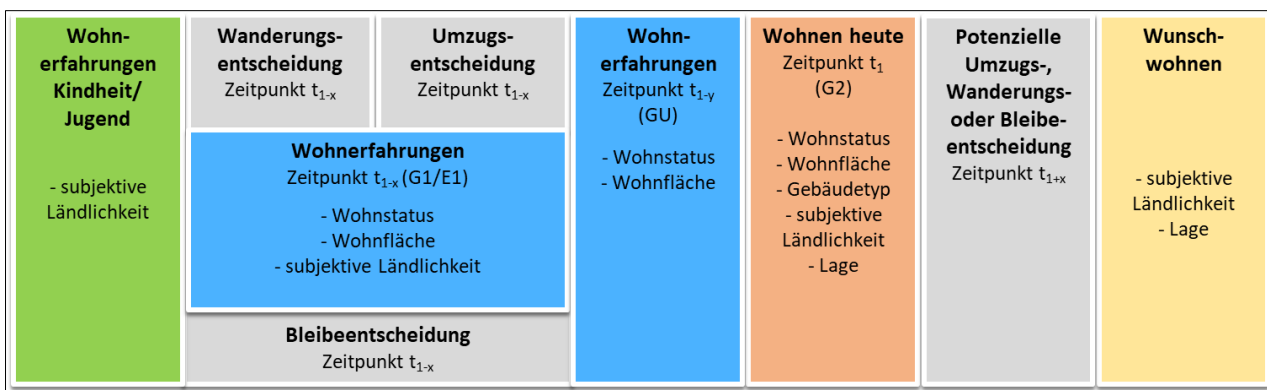
### 3.4.3 Operationalisierungen

Das Kapitel verfolgt das Ziel, die **materielle Wohnsituation** der Befragten (insbesondere ihren Wohnstatus und die Wohnfläche im Zeitverlauf), ihre Wohnerfahrungen sowie „Wohnkarrieren“ entlang unterschiedlicher

sozialer Differenzierungen und nach Typen von Wohnstandortentscheidungen zu charakterisieren. Außerdem wird residentieller Mobilität in der Vergangenheit Aufmerksamkeit geschenkt.

Mehrere wohnbezogene Indikatoren liegen für unterschiedliche Zeitpunkte der **Wohnbiografie** der Befragten vor (vgl. Abbildung 3.4.1). Dazu zählen für den Befragungs- sowie einen früheren Entscheidungszeitpunkt über ein Gehen oder Bleiben der Wohnstatus und die Wohnfläche. Die subjektive Ländlichkeit wurde für den prägendsten Wohnort der Kindheit und Jugend, den Wohnstandort zu einem früheren Entscheidungszeitpunkt, den aktuellen Wohnstandort und einen vorgestellten Wunschwohnort erfragt. Informationen über das Wohngebäude konnten nur für den Befragungszeitpunkt erhoben werden, denn dieser wie auch weitere wünschenswerte Indikatoren für andere biografische Zeitpunkte mussten aus forschungsökonomischen Gründen (Fragebogenlänge und damit verbundene Erhebungskosten) entfallen.

**Abbildung 3.4.1: Erhobene Indikatoren zur Wohnsituation und zu Wohnerfahrungen in der KoBaLd-Bevölkerungsbefragung 2020**



G1 = Wohnort zum Zeitpunkt der Wegzugsentscheidung  
 GU = Wohnort zum Zeitpunkt unmittelbar nach der Wanderung  
 G2 = Wohnort zum Zeitpunkt der Befragung  
 E1 = Wohnort zum Zeitpunkt der Bleibeentscheidung  
 $t_1$  = Zeitpunkt der Befragung  
 $t_{1(-x/-y/+x)}$  = weitere Zeitpunkte in Vergangenheit und Zukunft

Quelle: Eigene Darstellung

Zusätzlich interessierte die **Häufigkeit residentieller Mobilität** im bisherigen Lebensverlauf. Mit der Formulierung „Bitte denken Sie hierbei an Umzüge von einer Stadt oder Gemeinde in eine andere, an Umzüge innerhalb einer Stadt oder Gemeinde und an Umzüge über Staatsgrenzen“ wurden die im KoBaLd-Projekt ansonsten durchgängigen Unterscheidungen von Umzügen und Wanderungen (Kapitel 1.2) sowie von Binnen- und Außenwanderungen zugunsten einer Verständlichkeit der Formulierung am Telefon hintangestellt.

Weitere Erläuterungen konkreter Indikatoren finden sich nachfolgend in den jeweiligen Unterkapiteln.

### 3.4.4 Wohnstatus

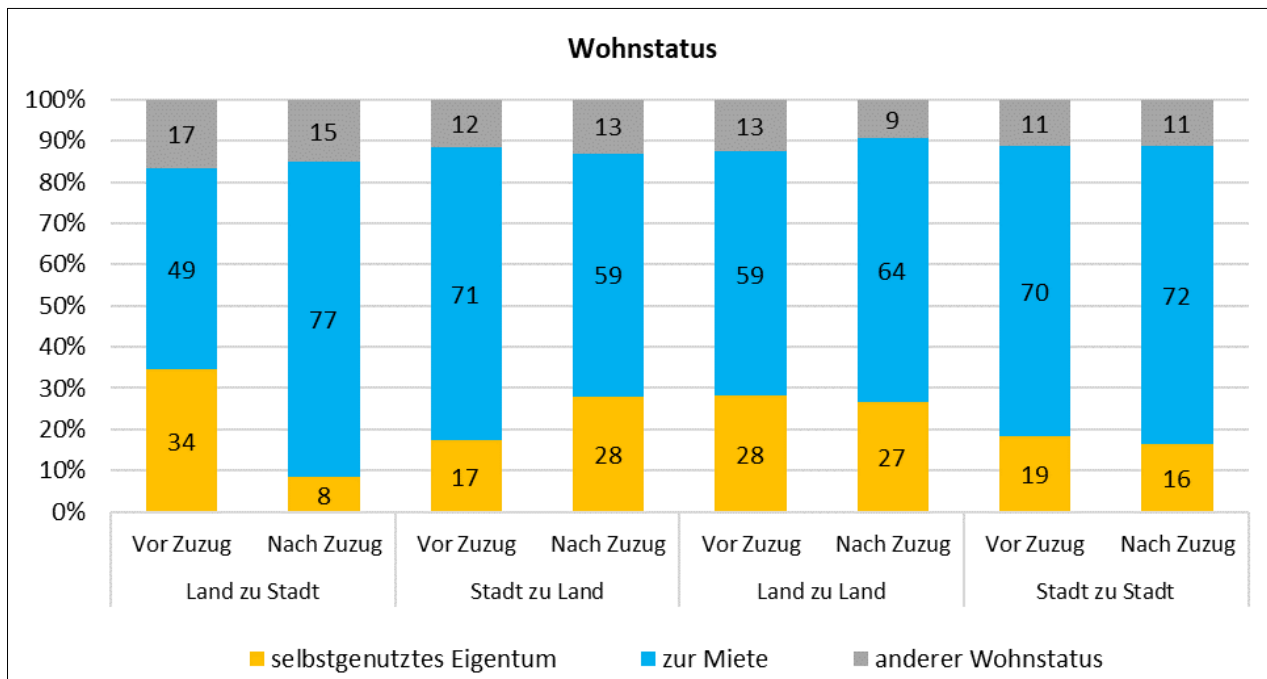
28 bzw. 27 Prozent der Befragten, die in den fünf Jahren vor der Befragung in ländliche Räume gewandert sind, wohnen dort im **selbstgenutzten Eigentum**.<sup>34</sup> Die entsprechenden Werte für die in nicht-ländliche Räume

<sup>34</sup> Wenn im Folgenden nicht explizit anders angegeben, beziehen sich alle Prozentwerte und n-Angaben nur auf die gültigen Werte, das heißt, fehlende Angaben oder „weiß nicht“ werden als „missings“ behandelt. Alle Prozentwerte und n-Angaben sind gewichtet: Werden Daten für alle fünf Teilstichproben präsentiert, dann erfolgte die Gewichtung mit der Gewichtungsvariable „GEWFNPZ“. Wenn nur die vier Wanderungstypen interessieren, liegt den Ergebnissen die Gewichtungsvariable „GEWICHT“ zugrunde (Kapitel 2.3 sowie Fußnote 22 in Kapitel 3.2). Vereinzelt werden andere Gruppenvariablen verwendet (z. B. eine Siedlungstypenklassifikation), weshalb die Ergebnisse dann ungewichtet berichtet werden.



Gewanderten betragen 8 bzw. 16 Prozent. Aufschlussreich ist der **Vergleich des Wohnstatus vor und nach der Wanderung** (vgl. Abbildung 3.4.2): Bleibt dieser bei den innerhalb des gleichen Raumtyps Gewanderten weitgehend unverändert, gehen Stadt-Land-Wanderungen häufiger mit einer Schaffung von Wohneigentum einher (vorher 17, nachher 28 Prozent). Umgekehrt verhält es sich bei Land-Stadt-Wanderungen (34 vs. 8 Prozent), was mit der spezifischen Altersstruktur dieser Gruppe zu erklären ist, deren Wegzug häufig mit dem Verlassen des Elternhauses und der Gründung des ersten eigenen Haushalts zusammenfällt. Gleichwohl dominiert in allen vier Wanderungstypen vor wie nach dem Wohnortwechsel das **Wohnen zur Miete**. Das gilt auch für Zuzüge in ländliche Räume (59 Prozent im Typ „Stadt zu Land“ bzw. 64 Prozent im Typ „Land zu Land“).

**Abbildung 3.4.2: Wohnstatus vor und nach dem Zuzug im Vergleich, nur Gewanderte (in Prozent)**



„Anderer Wohnstatus“ umfasst beispielsweise kostenfreie oder -reduzierte Nutzungsüberlassungen sowie nicht in jedem Falle näher spezifizierte weitere Wohnverhältnisse.

Gültige Fälle n = 2.721 (vor Zuzug) und n = 2.719 (nach Zuzug), gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBalD-Befragung 2020

Eine detailliertere Aufschlüsselung der **Veränderungen des Wohnstatus nach dem Zuzug**, die auch die vor mehr als zehn Jahren in ländliche Räume Gewanderten berücksichtigt, präsentiert Tabelle 3.4.1. In den maximal fünf Jahren ihres Wohnens am aktuellen Wohnstandort blieb der Wohnstatus fast bei allen Befragten konstant, mit der einzigen Ausnahme der aus ländlichen in städtische Räume Gewanderten, die zum Befragungszeitpunkt zu einem höheren Anteil zur Miete wohnten als unmittelbar nach dem Zuzug. Bei ihnen ist vor allem der Anteil der zur Untermiete Wohnenden von 10 auf 7 Prozent gesunken – möglicherweise ein Hinweis auf ein verändertes Wohnarrangement, etwa der Wechsel in ein Hauptmietverhältnis einer Wohngemeinschaft. Aufschlussreich sind auch die Ergebnisse für die Befragten, die vor mindestens zehn Jahren in ländliche Räume gezogen sind („Gebiebene Land“, ohne die „Einheimischen“; vgl. Kapitel 3.8), auch wenn diese aufgrund der individuell deutlich größeren zeitlichen Abstände zwischen Zuzugs- und Befragungszeitpunkt nicht direkt mit den vier Wanderungstypen verglichen werden können. Nahezu jede/r vierte ist seit dem Zuzug noch einmal innerhalb der Gemeinde umgezogen – unsere Definition von „Bleiben“ ermöglicht dies –, und die Übersicht zeigt, dass es einen signifikanten Anstieg beim Anteil der Selbstnutzerinnen bzw. Selbstnutzer (plus 20 Prozentpunkte auf 74 Prozent) und einen nahezu ähnlich hohen Rückgang des Anteils der Mieterinnen bzw. Mieter gab. Die oben erwähnte Vorstellung einer **Wohnkarriere** – hier: der Wechsel von einem Mietverhältnis in das selbstgenutzte Eigentum – wird an dieser Befragtengruppe somit besonders deutlich. Dieser Befund lässt die anderen Zahlen in Tabelle 3.4.1 nochmals in einem neuen Licht erscheinen: Wenn 64 Prozent des Typs „Land zu Land“ und 59 Prozent des Typs „Stadt zu

Land“ nach ihrer Wanderung in ein Mietverhältnis ziehen, dann ist dies vor dem Hintergrund der eingangs thematisierten Wohndiskurse über ländliche Räume bemerkenswert – doch ist auch zu vermuten, dass nicht wenige im weiteren Verlauf ihrer Wohnkarriere in selbstgenutztes Eigentum wechseln möchte und dies gegebenenfalls auch realisiert.

**Tabelle 3.4.1: Wohnstatus vor und nach dem Zuzug sowie zum Befragungszeitpunkt im Vergleich, nach Typen von Wohnstandortentscheidung (in Prozent)**

|                              | Wohnstatus unmittelbar nach dem Zuzug |       |            |                     |        | Wohnstatus zum Befragungszeitpunkt |       |            |                     |        |
|------------------------------|---------------------------------------|-------|------------|---------------------|--------|------------------------------------|-------|------------|---------------------|--------|
|                              | im selbstgenutzten Eigentum           | Miete | Untermiete | anders <sup>a</sup> | gesamt | im selbstgenutzten Eigentum        | Miete | Untermiete | anders <sup>a</sup> | gesamt |
| Land zu Stadt                | 8,4                                   | 76,6  | 9,5        | 5,5                 | 100    | 8,8                                | 80,1  | 6,5        | 4,6                 | 100    |
| Stadt zu Land                | 28,1                                  | 58,9  | 4,5        | 8,6                 | 100    | 28,1                               | 59,7  | 4,0        | 8,2                 | 100    |
| Land zu Land                 | 26,5                                  | 64,2  | 3,4        | 5,9                 | 100    | 28,9                               | 62,6  | 2,5        | 6,1                 | 100    |
| Stadt zu Stadt               | 16,4                                  | 72,3  | 7,7        | 3,6                 | 100    | 18,3                               | 72,5  | 5,8        | 3,4                 | 100    |
| Gebliedene Land <sup>b</sup> | 53,9                                  | 42,4  | 1,6        | 2,0                 | 100    | 74,2                               | 23,8  | 0,6        | 1,4                 | 100    |

<sup>a</sup> Diese Kategorie umfasst beispielsweise kostenfreie oder -reduzierte Nutzungsüberlassungen sowie nicht in jedem Falle näher spezifizierte weitere Wohnverhältnisse.

<sup>b</sup> nur vor über 10 Jahren Zugezogene (ohne „Einheimische“)

Wohnstatus unmittelbar nach dem Zuzug: gültige Fälle n = 3.202, gewichtet

Wohnstatus zum Befragungszeitpunkt: gültige Fälle n = 3.214, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBalD-Befragung 2020

Auch abhängig von der Größe und vom Typus der Stadt bzw. Gemeinde gibt es ein eindeutiges Gefälle: Je ländlicher der **Siedlungstyp**, desto höher ist der Anteil der Befragten im selbstgenutzten Eigentum, und je städtischer er ist, desto mehr Personen wohnen zur Miete (vgl. Tabelle 3.4.2).<sup>35</sup> Doch bedeutet dies im Umkehrschluss, dass demnach jede zweite Person, die in eine Landgemeinde gezogen ist, dort zumindest vorläufig zur Miete wohnt – das ist angesichts des Fokus auf selbstgenutztes Wohneigentum in den medialen und politischen Debatten um ländliche Räume ein bemerkenswert hoher Anteil.

**Tabelle 3.4.2: Wohnstatus nach dem Zuzug nach BBSR-Stadt- und Gemeindetyp, nur Gewanderte (in Prozent)**

| Großstadt                   |                      | Mittelstadt                 |                      | Kleinstadt                  |                      | Landgemeinde                |                      |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| im selbstgenutzten Eigentum | zur Miete/Untermiete | im selbstgenutzten Eigentum | zur Miete/Untermiete | im selbstgenutzten Eigentum | zur Miete/Untermiete | im selbstgenutzten Eigentum | zur Miete/Untermiete |
| 7,9                         | 88,3                 | 19,1                        | 76,4                 | 34,3                        | 58,7                 | 37,5                        | 49,7                 |

Die zu 100 Prozent fehlenden Angaben erklären sich mit der hier nicht berücksichtigten Kategorie „anderes Wohnverhältnis“ (z. B. kostenfreie oder -reduzierte Nutzungsüberlassungen).

Gültige Fälle n = 2.720, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBalD-Befragung 2020

<sup>35</sup> Vgl. zu dieser BBSR-Abgrenzung, die für Kleinstädte und Landgemeinden (anders als für Mittel- und Großstädte) nicht nur die Bevölkerungszahl beachtet, sondern auch berücksichtigt, ob ein zentralörtlicher Status vorliegt: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp.html> (Zugriff: 15.09.2023).

Eine letzte Analyse zum Wohnstatus geht noch einmal von der Situation zum Befragungszeitpunkt aus und nimmt die **häufigsten Haushaltstypen** in den Blick (vgl. Tabelle 3.4.3). Aufgrund teils zu kleiner Fallzahlen in den Untergruppen beschränkt sich die Darstellung auf die Befragten, die innerhalb oder in ländliche Räume gewandert sind bzw. dort seit mindestens zehn Jahren leben. Vier von fünf Kernfamilien der letztgenannten Gruppe – und damit knapp doppelt so viele wie unter den jüngst Zugezogenen – leben im selbstgenutzten Eigentum. Ähnlich verhält es sich bei den Paaren im mittleren und höheren Lebensalter (operationalisiert über das Alter des befragten erwachsenen Haushaltsmitglieds). Bis Anfang 60 steigt der Anteil der Haushalte, die im selbstgenutzten Eigentum leben, danach bleibt er relativ konstant oder sinkt sogar. Ausnahmen stellen hier Einpersonenhaushalte in der Gruppe „Stadt zu Land“ sowie unter den Gebliebenen dar, allerdings dürfte dies teilweise auf veränderte Haushaltskonstellationen zurückzuführen sein. So gibt es unter den seit Längerem in ländlichen Räumen Gebliebenen 9 Prozent Verwitwete, ihre Haushaltsgröße hat sich somit mutmaßlich im Lebensverlauf verkleinert. Für die Gewanderten ist einschränkend auf die teils kleinen Fallzahlen zu verweisen. Ältere Paare weisen den mit Abstand höchsten Anteil an selbstnutzenden Haushalten unter den in ländlichen Räumen Gebliebenen auf. Häufig hatten diese während der Familiengründung bzw. -erweiterung Wohneigentum erworben und behalten diese Wohnform in der *empty nest*-Phase (zumindest vorläufig) bei. Die in Kapitel 3.4.2 erwähnte Vorstellung einer „Wohnkarriere“ (*housing ladder*) mit kontinuierlichen Verbesserungen im Zeitverlauf lässt sich für die Dimension Wohnstatus auf Ebene der Haushaltstypen (aufgrund der Datenstruktur aber nicht auf der Individualebene) zumindest für die Lebensphase zwischen 30 und 60 Jahren eingeschränkt bestätigen.

**Tabelle 3.4.3: Selbstnutzende Haushalte zum Befragungszeitpunkt nach ausgewählten Haushaltstypen, nur innerhalb ländlicher und in ländliche Räume Gewanderte sowie dort Gebliebene (in Prozent)**

|                                       | Stadt zu Land |                           | Land zu Land |                           | Gebliebene Land |                           |
|---------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
|                                       | <i>n</i>      | Anteil Selbstnutzende (%) | <i>n</i>     | Anteil Selbstnutzende (%) | <i>n</i>        | Anteil Selbstnutzende (%) |
| Familie <sup>a</sup>                  | 86            | 41,7                      | 105          | 44,3                      | 205             | 80,1                      |
| Einpersonenhaushalt ≤ 30 Jahre        | (.)           | –                         | (.)          | –                         | (.)             | –                         |
| Einpersonenhaushalt ≥ 31 bis 60 Jahre | 11            | 13,4                      | 14           | 18,7                      | 21              | 43,8                      |
| Einpersonenhaushalt ≥ 61 Jahre        | 13            | 40,6                      | 11           | 20,8                      | 67              | 57,3                      |
| Paar ≤ 30 Jahre                       | 13            | 24,5                      | 12           | 13,3                      | (.)             | –                         |
| Paar ≥ 31 bis 60 Jahre                | 22            | 43,1                      | 41           | 51,3                      | 78              | 82,1                      |
| Paar ≥ 61 Jahre                       | 14            | 43,8                      | 17           | 42,5                      | 185             | 81,9                      |
| Alle                                  | 168           | 27,8                      | 226          | 28,9                      | 598             | 75,2                      |

<sup>a</sup> hier: Zwei-Generationen-Haushalt, ohne weitere im Haushalt lebende Personen

(.) Weniger als zehn Fälle

Gültige Fälle: *n* = 2.180, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBaLd-Befragung 2020

### 3.4.5 Materielle Wohnsituation

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist es nicht überraschend, dass in Bezug auf den **Wohngebäudetyp** nicht nur die in städtische Räume Gezogenen in ihrer Mehrzahl in Mehrfamilienhäusern leben (76 bzw. 72 Prozent). Vielmehr ist dies auch für etwa die Hälfte der in bzw. innerhalb ländliche(r) Räume Gewanderten die bauliche Hülle (vgl. Tabelle 3.4.4). Hinsichtlich der übrigen Gebäudetypen dominiert hier das Einfamilienhaus. Unter den „anderen“ Wohnformen finden sich beispielsweise Wohnheime für Studierende, betreutes Wohnen und (vormals) landwirtschaftliche Höfe.

**Tabelle 3.4.4: Wohngebäudetyp zum Befragungszeitpunkt, nach Typ der Wohnstandortentscheidung (in Prozent)**

|                 | (Freistehendes)<br>Einfamilienhaus | Doppelhaushälfte,<br>Zweifamilienhaus<br>oder Reihenhäuser | Mehrfamilien-<br>haus | Andere Wohnform<br>oder nicht zuzuordnen | ge-<br>samt |
|-----------------|------------------------------------|--|-----------------------|--|-------------|
| Land zu Stadt   | 5,5                                | 11,4   | 76,4                  | 6,7                                      | 100         |
| Stadt zu Land   | 28,5                               | 14,1   | 51,3                  | 6,1                                      | 100         |
| Land zu Land    | 28,9                               | 13,3   | 53,5                  | 4,3                                      | 100         |
| Stadt zu Stadt  | 9,3                                | 14,8   | 71,5                  | 4,4                                      | 100         |
| Gebliedene Land | 53,6                               | 16,5   | 28,1                  | 1,9                                      | 100         |

Gültige Fälle n = 3.516, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBaLd-Befragung 2020

In der öffentlichen Debatte um das Wohnen in ländlichen Räumen spielt vor dem Hintergrund von Zersiedelung, Flächeninanspruchnahme und Energiekosten die Frage des Wohnflächenkonsums eine wichtige Rolle, weshalb die genutzte Wohnfläche für drei Zeitpunkte auch in der KoBaLd-Befragung erhoben wurde. Allerdings sind die auf diese Weise erzeugten Daten für die Auswertung nicht unproblematisch: Für den Befragungszeitpunkt berichten beispielsweise 33 Befragte eine Wohnfläche von unter 20 m<sup>2</sup>, 56 von über 300 m<sup>2</sup>. Nun mögen die Aussagen im Einzelnen korrekt sein, doch verweist die Spannweite von 4 bis 7.579 m<sup>2</sup> auf die Problematik des Umgangs mit solchen Angaben. Auch die Befragten selbst waren sich nur zu höchstens 76 Prozent (Typ „Gebliedene Land“) „sicher“ in Bezug auf ihre Wohnflächenangabe. Der geringste diesbezügliche Wert fand sich bei den Stadt-Land-Wanderungen mit 65 Prozent.

Im **Vergleich zwischen aktuellem und vorherigem Wohnstandort** half eine weitere Frage, zumindest die generelle Richtung des Wohnflächenkonsums (Verkleinerung oder Vergrößerung) zu erheben.<sup>36</sup> Beide Fragen zusammengefasst, lässt sich folgende Tendenz festhalten: 61 Prozent derer, die von ländlichen Räumen in städtische Räume gezogen sind, haben sich verkleinert, wohingegen 63 Prozent der Befragten in die Gegenrichtung („Stadt zu Land“) mehr Wohnfläche in Anspruch nehmen. Bei den zwei Wandertypen, die im gleichen Raumtyp verbleiben („Stadt zu Stadt“ bzw. „Land zu Land“), gibt es eine leichte Tendenz in Richtung Vergrößerung (jeweils 50 Prozent gegenüber 45 bzw. 43 Prozent Verkleinerung).

Mit konkreten Zahlen – doch auch einem, wie angemerkt, nicht zu unterschätzenden Maß an Unsicherheit der Angaben<sup>37</sup> – geht Tabelle 3.4.5 dem **Wohnflächenkonsum im Zeitverlauf** nach. Dies ist möglich für die Zeitpunkte der Befragung, unmittelbar nach dem Zuzug sowie vor dem Zuzug.

<sup>36</sup> Im Falle der Antwort „weiß nicht“ auf die Frage nach der genauen Wohnfläche am vorherigen Wohnstandort wurden die Befragten gebeten, die Fläche der Wohnung bzw. des Hauses dort einzuschätzen. Die Antwortvorgaben lauteten „kleiner als Ihre heutige Wohnfläche“, „ungefähr so groß wie Ihre heutige Wohnfläche“ sowie „größer als Ihre heutige Wohnfläche“.

<sup>37</sup> Von der alternativen Entscheidung, unplausible Fälle als fehlende Werte zu codieren, wurde Abstand genommen, da ohne eine Begehung nicht zu entscheiden ist, welche Angaben als „noch“ plausibel zu bewerten sind. Neben dem im Text erwähnten oberen Extremwert gab es beispielsweise für die Wohnsituation zum Befragungszeitpunkt weitere vier Angaben von 1.000 m<sup>2</sup> und mehr. Am unteren Rand bewegten sich Wohnflächen von 4 bis 8 m<sup>2</sup> (n = 5; ungewichtet).

**Tabelle 3.4.5: Mittlerer Wohnflächenkonsum zu drei Zeitpunkten der Wohnkarriere in Quadratmeter, nach Typen von Wohnstandortentscheidung**

|                              | Mittlere Wohnfläche am Wohnstandort vor dem Zuzug |                               | Mittlere Wohnfläche unmittelbar nach dem Zuzug |                                  | Mittlere Wohnfläche zum Befragungszeitpunkt |                               |
|------------------------------|---|-------------------------------|--|----------------------------------|---|-------------------------------|
|                              | Median (in m <sup>2</sup> )                       | Unsichere Angabe <sup>a</sup> | Median (in m <sup>2</sup> )                    | Unsichere Angabe <sup>a, b</sup> | Median (in m <sup>2</sup> )                 | Unsichere Angabe <sup>a</sup> |
| Land zu Stadt                | 100   | 53 %                          | 60   | 49 %                             | 65  | 32 %                          |
| Stadt zu Land                | 70  | 33 %                          | 85   | 45 %                             | 87  | 35 %                          |
| Land zu Land                 | 90  | 38 %                          | 80   | 39 %                             | 83  | 30 %                          |
| Stadt zu Stadt               | 75  | 44 %                          | 70   | 42 %                             | 74  | 29 %                          |
| Gebliebene Land <sup>c</sup> | 80  | 47 %                          | 105  | 38 %                             | 120   | 24 %                          |

<sup>a</sup> Allen drei Wohnflächenfragen war die Frage „War diese Angabe sicher oder geschätzt?“ nachgeschaltet. Die Antwort-vorgaben lauteten „relativ sicher“ und „relativ unsicher“. Hier wird jeweils der letztgenannte Wert angegeben.

<sup>b</sup> Daten nur für jene Befragten, die nach Zuzug nochmals innerhalb der Stadt oder Gemeinde umgezogen sind (deshalb je nach Teilstichprobe gewichtet nur zwischen 77 und 179 Fällen berücksichtigt)

<sup>c</sup> nur vor über zehn Jahren Zugezogene (ohne „Einheimische“)

Wohnflächenkonsum am Wohnstandort vor dem Zuzug: gültige Fälle n = 2.961, gewichtet

Wohnflächenkonsum unmittelbar nach dem Zuzug: gültige Fälle n = 3.061, gewichtet

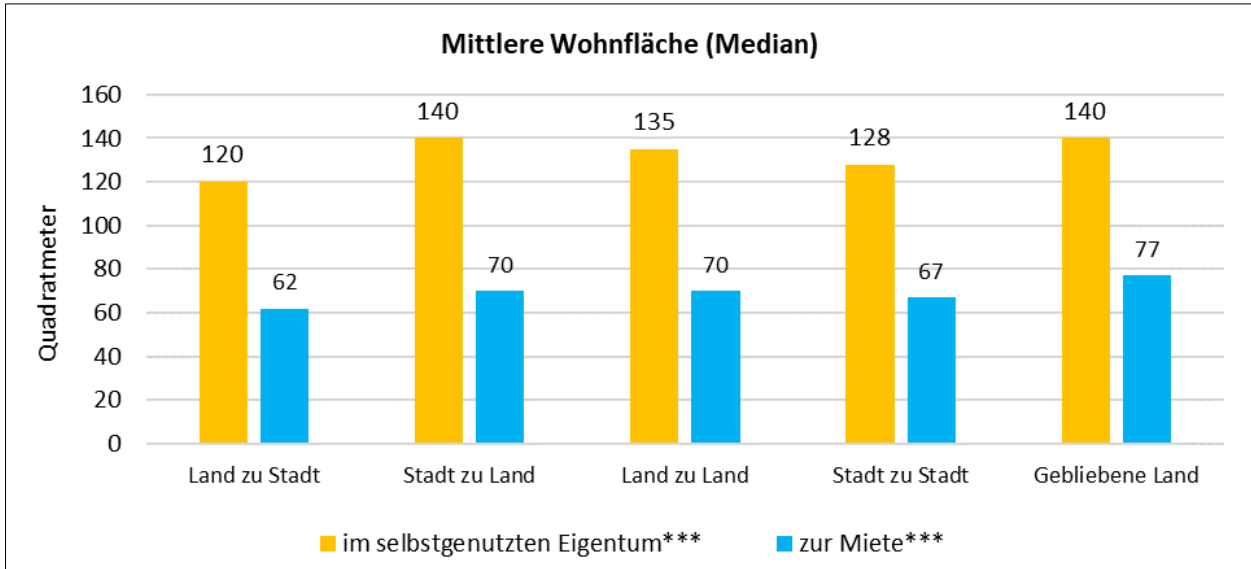
Wohnflächenkonsum zum Befragungszeitpunkt: gültige Fälle n = 3.105, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBalD-Befragung 2020

Im Vergleich der Situation vor und nach dem Zuzug bestätigt sich für **Stadt-Land-Wanderungen** die Annahme eines **erhöhten Wohnflächenkonsums**. Auch die seit längerem in ländlichen Räumen Gebliebenen – hier: nur die Zugezogenen unter ihnen – nehmen deutlich mehr Wohnfläche in Anspruch als an ihrem vorherigen Wohnort. Für diese Typen lässt sich somit bezogen auf die Gesamtwohnfläche (und unabhängig von mit dem Wohnort- bzw. Wohnstandortwechsel einhergehenden eventuellen Haushaltsveränderungen; vgl. Kapitel 3.5) die These einer Wohnkarriere (*housing ladder*) belegen, wenngleich beschränkt auf drei Zeitpunkte im Lebensverlauf. **Wanderungen in städtische Räume** gehen hingegen zunächst mit einer **Verkleinerung** einher, doch macht der Vergleich der Situation unmittelbar nach dem Zuzug mit jener zum Befragungszeitpunkt deutlich, dass selbst in diesem kurzen Zeitraum von maximal fünf Jahren in den beiden betreffenden Typen („Land zu Stadt“ und „Stadt zu Stadt“) leichte Steigerungen der mittleren Wohnfläche (von 60 auf 65 m<sup>2</sup> bzw. von 70 auf 74 m<sup>2</sup>) zu verzeichnen sind. Nochmals ist für die Interpretation dieser Daten darauf zu verweisen, dass sich gerade bei den retrospektiven Angaben bis zur Hälfte der Befragten nicht sicher war.

Abbildung 3.4.3 zeigt, dass der **Wohnstatus** ein entscheidender Parameter des Wohnflächenkonsums ist. Demnach verfügen die selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer aller fünf Typen über signifikant mehr Wohnfläche als Miethaushalte, deren Wohnflächenkonsum über alle Typen hinweg eine nur geringe Varianz aufweist. Im Raumtypenvergleich wiederum wird in ländlichen Räumen sowohl im selbstgenutzten Eigentum als auch bei einem Mietstatus mehr Wohnfläche in Anspruch genommen als in nicht-ländlichen, wenngleich die Unterschiede relativ gering ausfallen.

**Abbildung 3.4.3: Mittlere Wohnfläche zum Befragungszeitpunkt, nach Typen von Wohnstandortentscheidung und Wohnstatus (in m<sup>2</sup>)**

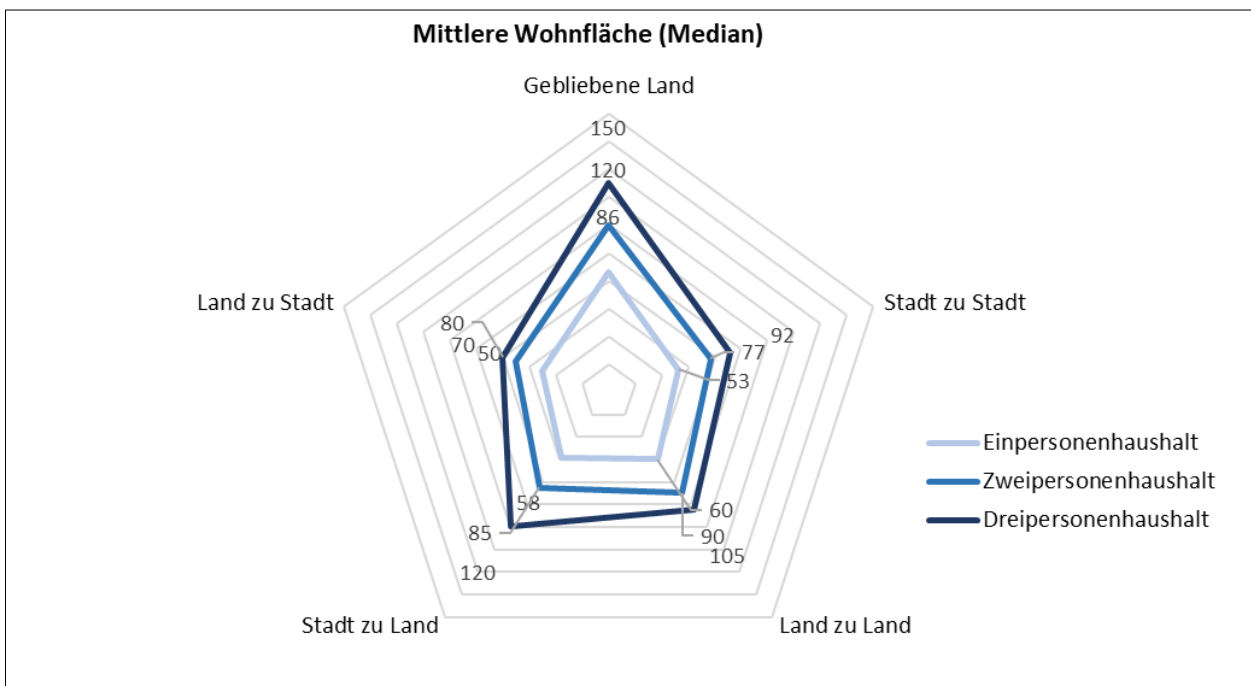


\*\*\* Alle Unterschiede zwischen den Wohnstatusgruppen sind auf dem Niveau von  $p \leq 0,001$  signifikant (Mann-Whitney u-Test). Gültige Fälle n = 2.902, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBaLd-Befragung 2020

Einen wesentlichen Einflussfaktor der Wohnflächeninanspruchnahme vernachlässigte die vorherige Darstellung: die **Haushaltsgröße**. Abbildung 3.4.4 erbringt das Bild eines nahezu linearen Wohnflächenkonsums in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße – aber erneut auch das Ergebnis, dass die in Anspruch genommene Wohnfläche in ländlichen Räumen grundsätzlich größer ist als die in städtischen Räumen.

**Abbildung 3.4.4: Mittlere Wohnfläche zum Befragungszeitpunkt, nach Typen von Wohnstandortentscheidung und Haushaltsgröße (in m<sup>2</sup>)**



Gültige Fälle n = 2.902, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBaLd-Befragung 2020

Nicht dargestellt ist in Abbildung 3.4.4 die Altersstruktur der Haushalte im Verhältnis zum Flächenkonsum. Deshalb sei mit Tabelle 3.4.6 ein letzter Blick auf den Wohnflächenkonsum im Zusammenhang mit der Haushaltsstruktur geworfen. Hier werden die Werte der bereits in Tabelle 3.4.3 dargestellten **Haushaltstypen** und von ihnen erneut nur die **Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer** für die in ländliche Räume Gewanderten bzw. dort Gebliebene aufgeführt. Kernfamilien weisen in allen drei Gruppen den jeweils höchsten mittleren Wohnflächenkonsum auf. Auffällig ist der sehr hohe Wohnflächenkonsum der Einpersonenhaushalte insbesondere unter den seit längerem in ländlichen Räumen Wohnenden. Gerade für die älteste Gruppe (61 Jahre und älter) ist in vielen Fällen ebenso wie für die Paare der gleichen Altersgruppe von einem **Remanenzeffekt**, das heißt einem gleichbleibenden Flächenkonsum eines im Zeitverlauf verkleinerten Haushalts, auszugehen – auch belegt durch die im Vergleich geringeren Mittelwerte dieser beiden Haushaltstypen unter den Gewanderten. Erneut ist einschränkend auf die teils sehr kleinen Fallzahlen der beiden Wandertypen hinzuweisen.

**Tabelle 3.4.6: Mittlere Wohnfläche selbstnutzender Haushalte zum Befragungszeitpunkt nach ausgewählten Haushaltstypen, nur innerhalb ländlicher und in ländliche Räume Gewanderte so wie dort Gebliebene (in Prozent)**

|                                       | Stadt zu Land |   | Land zu Land |   | Gebliebene Land |   |
|---------------------------------------|---------------|---|--------------|---|-----------------|---|
|                                       | <i>n</i>      | <i>Mittlere Wohnfläche in qm (Median)</i> | <i>n</i>     | <i>Mittlere Wohnfläche in qm (Median)</i> | <i>n</i>        | <i>Mittlere Wohnfläche in qm (Median)</i> |
| Familie (ohne weitere)                | 83            | 150                                       | 102          | 145                                       | 192             | 150                                       |
| Einpersonenhaushalt ≤ 30 Jahre        | (.)           | –   | (.)          | –   | (.)             | –   |
| Einpersonenhaushalt ≥ 31 bis 60 Jahre | 11            | 106                                       | 14           | 98  | 20              | 120                                       |
| Einpersonenhaushalt ≥ 61 Jahre        | 13            | 85  | 11           | 95  | 62              | 120                                       |
| Paar ohne Kind ≤ 30 Jahre             | 13            | 140                                       | 12           | 120                                       | (.)             | –   |
| Paar ohne Kind ≥ 31 bis 60 Jahre      | 22            | 130                                       | 35           | 140                                       | 75              | 124                                       |
| Paar ohne Kind ≥ 61 Jahre             | 14            | 109                                       | 17           | 120                                       | 179             | 130                                       |
| Alle                                  | 165           | 140                                       | 217          | 135                                       | 598             | 140                                       |

(.) Weniger als zehn Fälle

Gültige Fälle: n = 980, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBalD-Befragung 2020

### 3.4.6 Subjektive Ländlichkeit im Lebensverlauf

Der einzige Indikator, der aus der standardisierten Bevölkerungsbefragung für den Befragungszeitpunkt, den vorherigen Wohnstandort sowie den prägenden Wohnstandort der Kindheit und Jugend vorliegt, ist die Frage nach dem Grad der Ländlichkeit bzw. der Urbanität im Umkreis von fünf Kilometern um die jeweilige Wohnung (zum Indikator vgl. Kreis, 2021). Zusätzlich haben wir auch nach dem wünschenswerten Grad der Ländlichkeit bzw. Urbanität an einem Wunschwohntort gefragt (vgl. dazu detaillierter Kapitel 3.11). Die Frageformulierungen lauten wie folgt:

- Befragungszeitpunkt: „Wie würden Sie die Gegend im Umkreis von etwa fünf Kilometer um Ihre heutige Wohnung beschreiben? Ist sie eher ländlich geprägt oder städtisch?“
- vor Zuzug: „Und wenn Sie jetzt an [Name vorheriger Wohnort] denken: Wie würden Sie die Gegend im Umkreis von etwa fünf Kilometer um Ihre letzte Wohnung in [Name vorheriger Wohnort] beschreiben?“
- Kindheit/Jugend: „Und denken Sie jetzt bitte noch an den Wohnort, der Sie in Ihrer Kindheit und Jugend am meisten geprägt hat: Wie würden Sie die Gegend im Umkreis von etwa fünf Kilometern um die Wohnung beschreiben, in der Sie zuletzt dort wohnten?“
- Wunschwohnen: „In der nächsten Frage geht es um die Gegend, in der Sie gerne wohnen würden. Wenn Sie frei entscheiden könnten: Würden Sie lieber ländlich oder städtisch wohnen?“

Als Antwortvorgabe wurde über alle vier Indikatoren hinweg eine einheitliche Skala verbalisiert: „Nennen Sie 1 für ‚ländlich‘ und 7 für ‚städtisch‘. Mit den Werten dazwischen können Sie abstufen.“ Auch wenn somit explizit „ländlich“ und „städtisch“ als die beiden Pole fungieren, wird im Folgenden von „subjektiver Ländlichkeit“ gesprochen, da Urbanität weitere Bedeutungen hat als nur den Grad des städtischen Charakters einer Siedlung (Steinführer, 2021) und der Indikator 2016 für eine große Bevölkerungsbefragung ausschließlich in ländlichen Räumen entwickelt worden war (Kreis, 2021). „Subjektiv“ bedeutet, dass es keine weiteren Vorgaben für die Befragten gab, sondern nur ihre persönliche Wahrnehmung interessierte (vgl. auch Peter et al. 2022: 102 f.).

Betrachten wir zunächst die **subjektive Ländlichkeit des aktuellen Wohnortes**. Verwendet wurde hier der Stadt- und Gemeindetyps des BBSR (vgl. Tabelle 3.4.7).<sup>38</sup>

**Tabelle 3.4.7: Subjektive Ländlichkeit nach BBSR-Stadt- und Gemeindetyp**

| Stadt- und Gemeindetyp         | Subjektive Ländlichkeit<br>(1 = „ländlich“, 7 = „städtisch“) |        |                    |
|--------------------------------|--|--------|--------------------|
|                                | Arithmetisches Mittel  | Median | Standardabweichung |
| Große Großstadt (n = 544)      | 5,8  | 6      | 1,45               |
| Kleinere Großstadt (n = 512)   | 5,3  | 5      | 1,50               |
| Größere Mittelstadt (n = 404)  | 4,3  | 5      | 1,69               |
| Kleinere Mittelstadt (n = 688) | 3,4  | 3      | 1,68               |
| Größere Kleinstadt (n = 577)   | 2,9  | 3      | 1,68               |
| Kleine Kleinstadt (n = 508)    | 2,3  | 2      | 1,46               |
| Landgemeinde (n = 362)         | 1,9  | 1      | 1,22               |

Gültige Fälle n = 3.595, ungewichtet<sup>a</sup>

<sup>a</sup> Werden alle fünf Typen zusammengefasst ausgewertet, lässt sich aufgrund der Spezifika der Teilstichproben (Kapitel 2.2 und 2.3) kein Gewicht bestimmen. Die Angaben in dieser Tabelle können somit nicht als bevölkerungsrepräsentativ gelten.

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBalD-Befragung 2020

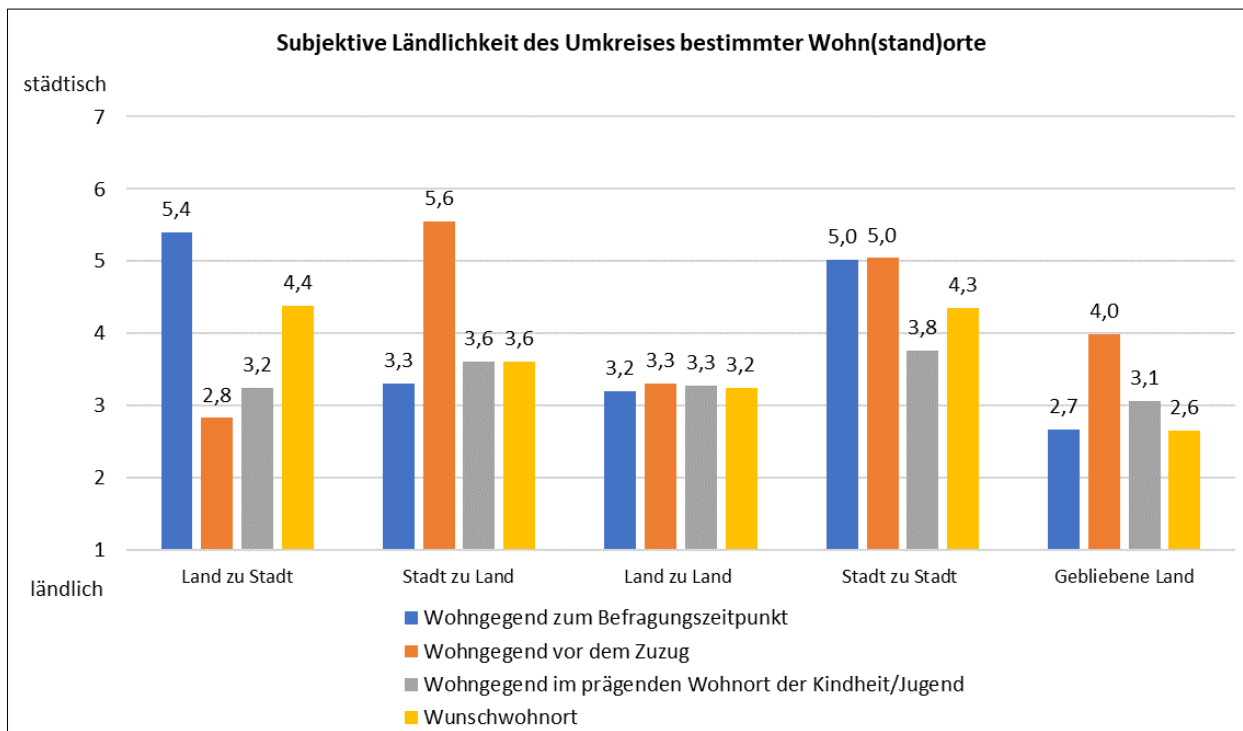
Bei beiden in Tabelle 3.4.7 ausgewiesenen Mittelwerten (Median und arithmetisches Mittel) korrespondieren die subjektiven Wahrnehmungen mit der statistischen Siedlungshierarchie. Ein „Wertesprung“ findet sich zwischen kleinen und größeren Mittelstädten. Dieses Ergebnis verweist einerseits auf deren große Heterogenität in Bezug auf die Bevölkerungszahl (mit 20- bis 50.000 bzw. 50.000 bis 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner), andererseits aber sicher auch auf die große Bandbreite anderer Indikatoren in diesem Stadttyp (Adam und Blätgen, 2019; Gatzweiler et al., 2012). Die höchsten Standardabweichungen – und damit Bewertungsunterschiede – weisen analog neben den größeren Kleinstädten (überwiegend mit einer Bevölkerungszahl von 10- bis 20.000) ebenfalls die beiden Mittelstadttypen auf. Insgesamt ist festzuhalten, dass die „objektiven“ BBSR-Typen (primär Einwohnergrößenklassen) und die subjektive Ländlichkeit eine gute inhaltliche Passfähigkeit aufweisen.

Jenseits der Ist-Situation zum Befragungszeitpunkt interessiert uns erneut eine **Lebensverlaufsperspektive**. Abbildung 3.4.5 stellt für die fünf Teilstichproben den arithmetischen Mittelwert des Indikators zur subjektiven Ländlichkeit über drei Zeitpunkte im Lebensverlauf der Befragten sowie, zu Vergleichs- und Analyse Zwecken der Vorstellungen „guten“ Wohnens, auch den eines gewünschten Wohnortes dar (vgl. dazu genauer Kapitel 3.11).

<sup>38</sup> Das zentrale Kriterium für diese der Laufenden Raumbefragung entnommenen Abgrenzung bildet die Bevölkerungszahl. Für Kleinstädte und ihre Unterscheidung von Landgemeinden wird darüber hinaus der zentralörtliche Status berücksichtigt. Vgl.: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbefragung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp.html> (Zugriff: 15.09.2023).



**Abbildung 3.4.5: Subjektive Ländlichkeit verschiedener Wohnstandorte im Zeitverlauf sowie des Wunschwohnortes, nach Typen von Wohnstandortentscheidung (arithmetisches Mittel)**



Skala: 1 = „ländlich“ ... 7 = „städtisch“

Gültige Fälle je nach verwendeter Variable zwischen n = 3.194 und n = 3.209, gewichtet („Gebliebene Land“: nur vor über 10 Jahren Zugezogene, ohne „Einheimische“)

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBaLd-Befragung 2020

Die in Richtung urbanes Leben weisenden Ausreißer in Abbildung 3.4.5 („Land zu Stadt“: Wohngegend zum Befragungszeitpunkt, „Stadt zu Land“: Wohngegend vor dem Zuzug) erklären sich durch die Anlage unserer Untersuchung, das heißt die raumtypenbezogene Selektivität der beiden hier verglichenen Gruppen. Aber die aus ländlichen in städtische Räume Gewanderten wünschen sich auch künftig ein relativ urbanes Leben. Am ausgewogensten und in seinen Bewertungen gegenwärtiger, vergangener und vorgestellter Wohnstandorte zwischen „städtisch“ und „ländlich“ ist der Wandertyp „Land zu Land“. Auch beim Typ „Stadt zu Stadt“ gibt es eine relativ starke Übereinstimmung des jetzigen mit dem gewünschten Wohnstandort – mit einem gewissen Einfluss eines stärker ländlichen Wohnstandortes in Kindheit und Jugend. Erneut stellt die Gruppe der seit zehn Jahren oder länger in ländlichen Räumen Gebliebenen (ohne „Einheimische“) den stärksten Kontrast dar – ihr Wunschwohnort sollte ähnlich ländlich sein wie der gegenwärtige.

Die in Kapitel 3.4.2 erwähnte **Prägung durch frühere Wohnstandorte**, insbesondere in der Kindheit und Jugend (siehe auch Kapitel 3.7), lässt sich zwar insbesondere für den Wunschwohnort bestätigen (vgl. Tabelle 3.4.8), allerdings sind alle Korrelationen bis auf jene zwischen dem prägenden Wohnort der Kindheit und Jugend und dem Wunschwohnort für den Typus „Land zu Land“ schwach.

**Tabelle 3.4.8: Korrelationen zwischen der subjektiven Ländlichkeit verschiedener Wohnstandorte, nach Typen von Wohnstandortentscheidung (Spearman's Rho)**

|   | Land zu Stadt<br>(n = 565) | Stadt zu Land<br>(n = 643) | Land zu Land<br>(n = 799) | Stadt zu Stadt<br>(n = 756) | Gebliedene Land <sup>a</sup><br>(n = 490) |
|---|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|
| Wohnort Kindheit/Jugend – aktueller Wohnort | 0,026                      | 0,163**                    | 0,139**                   | 0,003                       | 0,169**                                   |
| Wohnort Kindheit/Jugend – Wunschwohnort     | 0,153**                    | 0,142**                    | 0,286**                   | 0,153**                     | 0,168**                                   |

<sup>a</sup> nur vor über 10 Jahren Zugezogene (ohne „Einheimische“)

\*\* signifikante Korrelation ( $p \leq 0,01$ ; zweiseitig)

Gültige Fälle n = 3.253, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBaLd-Befragung 2020

Werden die Befragten – hier: nur Gewanderte – hingegen hinsichtlich einer entsprechenden Prägung durch den Raumtyp „ländlich“ bzw. „städtisch“ in ihrer **Kindheit und Jugend** differenziert (vgl. Tabelle 3.4.9), so sind die Zusammenhänge nicht nur signifikant, sondern auch deutlich stärker. „Land-“ und „Stadt“-Kinder (so lauteten Selbstbeschreibungen mehrerer Befragter in unseren explorativen Interviews; Peter et al., 2022) wohnen aktuell in subjektiv unterschiedlich bewerteten Raumtypen und wünschen sich dies auch. Dabei ist die Stärke des Zusammenhangs zwischen der subjektiven (Nicht-)Ländlichkeit der Wohngegend zum Befragungszeitpunkt mit dem eines vorgestellten Wunschwohnortes im Falle eines in Kindheit und Jugend städtisch geprägten Wohnumfeldes leicht stärker als im Falle eines ländlichen Wohnortes in diesem Zeitraum.

**Tabelle 3.4.9: Subjektive Ländlichkeit verschiedener Wohnstandorte, nur Gewanderte, nach Prägung in Kindheit und Jugend**

|  | Subjektive Ländlichkeit (arithmetisches Mittel) |               | Korrelationsmaß (Spearman's Rho) |
|--|---|---------------|----------------------------------|
|  | Wohngegend zum Befragungszeitpunkt              | Wunschwohnort |                                  |
| Wohnort Kindheit/Jugend – ländlich <sup>a</sup><br>(n = 1.571) | 3,8   | 3,4           | 0,430**                          |
| Wohnort Kindheit/Jugend – städtisch <sup>b</sup><br>(n = 890)  | 4,2   | 4,2           | 0,458**                          |

<sup>a</sup> nur Werte 1–3 / <sup>b</sup> nur Werte 5–7 jeweils auf der Skala: 1 = „ländlich“ ... 7 = „städtisch“

\*\* signifikante Korrelation nach Spearman's Rho ( $p \leq 0,01$ ; zweiseitig)

Gültige Fälle n = 2.461, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBaLd-Befragung 2020

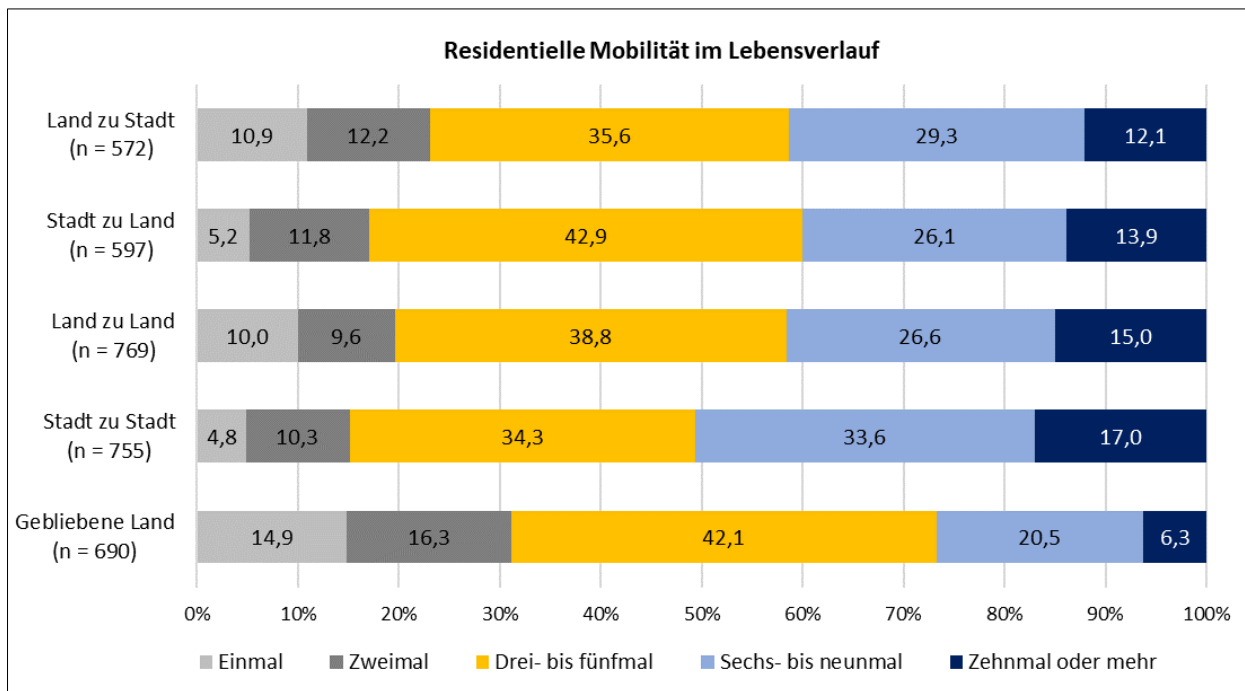
### 3.4.7 Vergangene Wohnmobilität

Um in der Situation einer Telefonbefragung möglichst wenige fehlende Werte zu erzeugen, wurde die **residentielle Mobilität im bisherigen Lebensverlauf** über eine gruppierte Variable mit relativ groben Kategorien erfasst. Demnach sind 101 Befragte (gewichtet; ungewichtet: 94 Fälle) noch nie in ihrem Leben umgezogen bzw. gewandert. Sie entsprechen 13 Prozent aller Befragten des Typs „Gebliedene Land“ sowie 32 Prozent aller Gebliedenen, die schon immer in der Gemeinde bzw. Stadt gewohnt haben („Einheimische“; vgl. Kapitel 3.8).<sup>39</sup> Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich somit auf die 3.446 Befragten (gewichtet), die mindestens einmal in ihrem Leben gewandert oder umgezogen sind. Abbildung 3.4.6 verdeutlicht die große Bandbreite in den fünf **Typen von Wohnstandortentscheidung**. Die höchste residentielle Mobilität weisen demnach die Befragten des Typs „Stadt

<sup>39</sup> Abweichende Kapitel 3.8 ergeben sich daraus, dass dort in Bezug auf die Angaben zur Zusammensetzung und Größe des Haushaltes sowie in den Antworten auf offene Fragen) nur vollständige Fälle berücksichtigt werden.

zu Stadt“ auf: 50 Prozent von ihnen sind mindestens sechsmal in ihrem bisherigen Leben umgezogen oder gewandert, 17 Prozent von ihnen sogar zehnmal und mehr. Den Kontrast dazu bildet der Typ „Gebliedene Land“. Etwa 30 Prozent von ihnen haben maximal zweimal ihren Wohnstandort gewechselt.

**Abbildung 3.4.6: Residentielle Mobilität im Lebensverlauf, nach Typen von Wohnstandortentscheidung (in Prozent)**



Gültige Fälle n = 3.383, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBaLd-Befragung 2020

Die Gegenüberstellung dieser beiden Typen macht deutlich, dass der Grund für die unterschiedliche Häufigkeit residenteller Mobilität nicht das biologische Alter sein kann, denn die seit Längerem in ländlichen Räumen Gebliedenen bilden die älteste Teilstichprobe, wohingegen die Befragten des Typs „Stadt zu Stadt“ mit durchschnittlich 35 Jahren mit am jüngsten sind (Kapitel 3.1). Weitere Datenanalysen ergeben, dass auch das Geschlecht und die Haushaltsgröße keine Rolle spielen.

Es liegt also nahe zu prüfen, welche Rolle die **formale Qualifikation** für die unterschiedlichen Grade residenteller Mobilität spielt – ist doch zu vermuten, dass mit einem höheren beruflichen Ausbildungsabschluss auch die Wahrscheinlichkeit beruflich bedingter Wanderungen steigt.<sup>40</sup> Tatsächlich lässt sich für die Befragten mit der höchsten Ausbildungsqualifikation (Fachhochschule, Universität und Hochschule) zeigen, dass jede/r zweite von ihnen in die Gruppe der Hochmobilen fällt, wohingegen es unter den Befragten mit einem beruflichen Ausbildungsabschluss (Lehre, Berufsfach- oder Kollegschule; vgl. Kapitel 3.1) 38 Prozent sind. Eine weitere relevante Frage ist, ob Personen, die in der Vergangenheit besonders mobil waren, in höherem Maße als residentell weniger Mobile erneut den Wunsch und die Absicht eines Wohn(stand)ortwechsels haben. Bewusst waren **Umzugswunsch und tatsächlicher Umzugsplan** in der KoBaLd-Befragung unterschieden worden, um die von vielen Wanderungsmotivuntersuchungen ermittelte hohe Umzugs- bzw. Wanderungslatenz auf echte Absichten hin zu überprüfen (siehe im Detail Kapitel 3.10). Tabelle 3.4.10 gibt dafür keine Anhaltspunkte: Die zum Befragungszeitpunkt geäußerten Umzugsünsche und -pläne der in den fünf Jahren vor der Befragung Gewanderten unterscheiden sich kaum nach dem Ausmaß vergangener residenteller Mobilität.

<sup>40</sup> Dieser ebenso wie weitere Gründe können aufgrund des Befragungsdesigns allerdings nur vermutet werden. Nur für die letzte Wanderung können wir belastbare Aussagen über die Gründe des Wegzugs und des Zuzugs treffen (Kapitel 3.3 und 3.4.8).

**Tabelle 3.4.10: Vergangene residentielle Mobilität und erneute Umzugswünsche bzw. -pläne, nur Gewanderte (in Prozent)**

| (1) Umzugswunsch  |                         | Häufigkeit vergangener Umzüge/Wanderungen |                                       |                                    |
|---|-------------------------|---|---------------------------------------|------------------------------------|
|   |                         | <i>niedrig<br/>(ein- bis zweimal)</i>     | <i>mittel<br/>(drei- bis fünfmal)</i> | <i>hoch (mehr als<br/>fünfmal)</i> |
| <b>„Würden Sie zurzeit gerne (erneut) umziehen?“</b>                              | „Ja“ oder „eher ja“     | 33  | 33                                    | 34                                 |
|   | „Nein“ oder „eher nein“ | 67  | 67                                    | 66                                 |
| <b>(2) Umzugsplan</b>   |                         |   |                                       |                                    |
| <b>„Und planen Sie, innerhalb der nächsten 24 Monate tatsächlich umzuziehen?“</b> | „Ja“ oder „eher ja“     | 32  | 34                                    | 30                                 |
|   | „Nein“ oder „eher nein“ | 68  | 66                                    | 70                                 |

Umzugsplan: gültige Fälle n = 2.680, gewichtet  
Umzugswunsch: gültige Fälle n = 2.657, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBaLd-Befragung 2020

### 3.4.8 Wichtigste wohnungs- und wohnumfeldbezogene Wegzugs- und Zuzugsgründe der letzten Wanderung

Mehrfach ist in diesem Thünen Report bereits auf die Besonderheit der KoBaLd-Befragung hingewiesen worden, dass sie trotz ihres hohen Standardisierungsgrades unter anderem zwei **offene Fragen nach den Wegzugs- und Zuzugsgründen** der letzten Wanderung enthielt (Kapitel 2.6 für die methodische Umsetzung sowie Kapitel 3.2 für eine übergreifende Auswertung). Die Formulierungen lauteten wie folgt:

- „Bitte versetzen Sie sich in die Situation, als die Entscheidung fiel, aus [Wohnort vor der Wanderung] wegzuziehen. Welche Gründe waren damals für Sie bzw. Ihren Haushalt ausschlaggebend für die Entscheidung, aus [Wohnort vor der Wanderung] wegzuziehen?“
- „Und welche Gründe waren für Sie bzw. Ihren Haushalt ausschlaggebend für die Entscheidung, nach [heutiger Wohnort] zu ziehen und nicht woandershin?“

Die heuristische Unterscheidung zwischen der *decision to move* (verkürzt: Wegzugsgrund; Frage 1) und der *decision where to move* (Zuzugsgrund; Frage 2) bildete ausgehend von den Untersuchungen Rosemans (1983) eine wesentliche konzeptionelle Grundlage unseres Analysemodells (Kapitel 1.1 und 1.2).

Die Bedeutung wohnungs- und wohnumfeldbezogener Gründe (zwei von sieben Analysekategorien der Codierung) für die letzte Wanderung wurde in Kapitel 3.2.5 herausgestellt: Demnach wurden sie von **21 bzw. 14 Prozent** der Befragten als **Wegzugs-** sowie von **jeweils 24 Prozent als Zuzugsgrund** genannt (Mehrfachnennungen waren möglich). Hinter diesen Zahlen verbergen sich zum einen große Unterschiede zwischen den vier Wanderungstypen (vgl. Tabelle 3.2.2), zum anderen aber auch zahlreiche Einzelgründe (Codierkategorien bzw. Codes). Auf letzteren liegt nachfolgend das Augenmerk, um wohnungs- und wohnumfeldbezogene Wanderungsgründe vor dem Hintergrund individueller Wohnwünsche, sich im Lebensverlauf ändernder Wohnbedürfnisse sowie sich wandelnder Wohn- und Immobilienmärkte genauer zu verstehen.

Eingangs dieses Kapitels waren in Bezug auf **ländliche Räume** zwei wanderungsrelevante Aspekte besonders hervorgehoben worden: die Bedeutung selbstgenutzten Wohneigentums, insbesondere des Einfamilienhauses, das als wesentlicher Anker und Attraktivitätsfaktor ländlichen Wohnens gilt, sowie die angespannten Wohnungsmärkte vieler Großstädte, die Suchräume vergrößern lassen oder gar zu Verdrängungen führen. Ein Augenmerk der nachfolgenden Darstellung wird deshalb auf diesen Themen liegen.

Tabelle 3.4.11 führt zunächst die zehn wichtigsten wanderungsrelevante wohnungs- und wohnumfeldbezogenen **Wegzugsgründe** auf.<sup>41</sup> Unter diesen sticht für die Wanderungen in ländliche bzw. innerhalb ländlicher Räume an erster Stelle das Ziel der **Wohneigentumsbildung** hervor, verdeutlicht beispielsweise durch das folgende Zitat: *„Neubau des Hauses in einem anderen Ort. Dort war ein Baugrundstück vorhanden“* (ID 10085582). Der **Wunsch** danach, **städtisch bzw. ländlich zu wohnen**, wurde vor allem dann als wegzugsrelevant genannt, wenn der Raumtyp gewechselt wurde. Wesentliche Auslöser für den Wechsel in eine (größere) Stadt sind der Übergang in die Nacherwerbsphase oder der Verlust des Partners bzw. der Partnerin: *„Weil ich nach dem Tod meines Mannes das Haus aufgeben wollte, weil mir das alles zu viel war, habe ich das den Kindern übergeben, ich wollte in der Stadt mehr kulturelle und gesellschaftliche Möglichkeiten haben“* (ID 20121256). Wie bereits in den qualitativen Interviews (Kapitel 1.4) wird der Wunsch nach ländlichem Wohnen hingegen häufig mit einer (geplanten) Familiengründung verbunden: *„Das waren einmal, dadurch, dass wir Kinder kriegen, wollten wir eh raus aus der Stadt, und zweitens, ja, geerbt sozusagen das Grundstück“* (ID 21328930).<sup>42</sup> Der Wunsch nach einer **Vergrößerung** und einem **besseren Preis-Leistungs-Verhältnis** findet sich in allen Wanderungstypen außer beim Typ „Land zu Stadt“, was mit der besonderen Alters- und Sozialstruktur dieser Gewanderten zusammenhängt (viele Jüngere, die ihren ersten eigenen Haushalt gründen).

Zu hohe Wohnkosten bzw. ein relativ ungünstiges Preis-Leistungs-Verhältnis weisen bereits darauf hin, dass neben eher präferenzgeleiteten Wegzugsgründen auch **finanzielle Zwänge und rechtliche Faktoren** eine Rolle für Wegzüge spielen. Hinter der Codierkategorie „Unfreiwillig, war nicht meine Entscheidung, rechtliche Gründe“ (in Tabelle 3.4.11 auf Rang 4 gelistet) stehen in allen vier Wanderungstypen am häufigsten **Eigenbedarfskündigungen**. Diese lassen sich zum einen als Verdrängung aus (groß-)städtischen Wohnungsmärkten lesen: *„Wir sind gekündigt worden wegen Eigenbedarf, und das Haus wurde verkauft, und wir mussten ausziehen. Und der Wohnungsmarkt in Lörrach ist ziemlich schwierig, so dass wir zur Miete nichts gefunden haben, und dann uns weiter nach weiteren Städten und halt nach mehr Kilometern Ausschau halten mussten, und haben dann halt nur in Schönau was bekommen“* (ID 21255088). Zum anderen gibt es einige Befragte, die eine Wohnungskündigung als einen unter mehreren Gründen anführen: *„Wir mussten, hatten Kündigung wegen Eigenbedarf, haben gleichzeitig aber schon ein Haus gesucht, haben dann das Haus in einer ruhigen Gegend gefunden und ist auch nahe zur Schule der Kinder, und das war es eigentlich“* (ID 21221680). In diesem Fall war ein Wohnstandortwechsel bereits vor der Kündigung des Mietverhältnisses intendiert worden.

Die zehn vorrangig genannten wohnungs- und wohnumfeldbezogenen **Zuzugsgründe** werden – erneut mit der Ausnahme des Wanderungstyps „Land zu Stadt“ – von **verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum** dominiert, und zum Teil kam der neue Wohnort dann eher zufällig zustande: *„Wohnung in diesem Ort bekommen, Wohnungsmarkt Preis-Leistungs-Verhältnis am besten. Hätte auch anderer Ort sein können“* (ID 10388507). **Präferenzbezogene Gründe**, wie die Attraktivität der Gegend, des Ortes bzw. des Viertels, die Ausstattung der Wohnung bzw. des Hauses oder der Wunsch, an einem bestimmten Ort oder in einer bestimmten Region bzw. entweder städtisch oder ländlich zu wohnen, spielen ebenfalls eine Rolle. Ein typischer Fall ist, dass der neue Wohnort möglichst in der Nähe des vorherigen liegen sollte, ein anderer, dass beruflich bedingte Veränderungen mit einem ohnehin erwünschten Wechsel an einen anderen Ort verbunden werden: *„Also es gab ein Jobangebot in Berlin und sonst nirgendwo in Deutschland. Und wir wollten schon immer nach Berlin ziehen“* (ID 10329773).

<sup>41</sup> Diese zwei Themenbereiche wurden über 56 Codierkategorien erschlossen (einschließlich Unterkategorien). Berücksichtigt werden hier zusätzlich neun Codes der Residual-Analysekategorie „Sonstige Gründe“, die einen Bezug zum Wohnen, zum Wohnumfeld bzw. zu finanziellen Aspekten des Wohnens aufweisen. In Tabelle 3.4.11 finden sich vier von ihnen („Unfreiwillig/war nicht meine Entscheidung / Rechtliche Gründe für Auszug“, „Unfreiwillig/war nicht meine Entscheidung“, „Ökonomische/finanzielle Gründe“ sowie „Ort spielte keine (große) Rolle“). Vgl. auch das Kategorienschema in Anhang 2.

<sup>42</sup> Die beiden letzten Zitate verdeutlichen, dass die Befragten unsere heuristische Unterscheidung zwischen Wegzugs- und Zuzugsgrund nicht immer teilten. Analog lautete der Zuzugsgrund der zuletzt zitierten Person *„das geerbte Grundstück“*.

**Tabelle 3.4.11: Wichtigste wohnungs- und wohnumfeldbezogene Wegzugs- und Zuzugsgründe der Gewanderten, nach Typ von Wohnstandortentscheidungen (in Prozent)**

|  | Land zu Stadt<br>(n = 442) | Stadt zu Land<br>(n = 455) | Land zu Land<br>(n = 1.1212) | Stadt zu Stadt<br>(n = 623) | alle <sup>a</sup><br>(n = 2.732) |
|--|----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>(1) Wegzugsgründe</b>   |                            |                            |                              |                             |                                  |
| - Eigentumsbildung   | 1,1                        | 7,3                        | 7,8                          | 4,0                         | 5,7                              |
| - Wohnung/Haus/Grundstück zu klein   | 1,6                        | 3,5                        | 4,7                          | 5,9                         | 4,3                              |
| - Wunsch nach einem bestimmten Raumtyp: ländlich   | 0,0                        | 6,8                        | 3,5                          | 2,7                         | 3,3                              |
| - Unfreiwillig, war nicht meine Entscheidung, rechtliche Gründe  | 1,4                        | 2,9                        | 3,5                          | 3,0                         | 2,9                              |
| - Wunsch nach einem bestimmten Raumtyp: städtisch  | 7,9                        | 0,2                        | 2,3                          | 2,4                         | 2,9                              |
| - Wohnkosten zu hoch/Preis-Leistungs-Verhältnis relativ ungünstig  | 0,2                        | 4,2                        | 2,6                          | 3,2                         | 2,6                              |
| - Ausstattung Wohnung/Haus: Qualität nicht passend/gut/attractiv   | 1,8                        | 1,8                        | 3,4                          | 1,6                         | 2,5                              |
| - Wohnung/Haus/Grundstück zu groß/zu viel Arbeit   | 2,0                        | 0,9                        | 3,2                          | 0,8                         | 2,1                              |
| - Ökonomische/finanzielle Gründe   | 1,4                        | 2,9                        | 1,7                          | 1,3                         | 1,7                              |
| - Wunsch, in einem/r bestimmten Ort/Region zu wohnen   | 3,2                        | 0,4                        | 1,5                          | 1,9                         | 1,7                              |
| <b>(2) Zuzugsgründe</b>  |                            |                            |                              |                             |                                  |
| - Wohnung/Haus/Grundstück gefunden   | 3,8                        | 9,5                        | 10,1                         | 8,2                         | 8,6                              |
| - Wohnkosten/Kaufpreis finanzierbar/Preis-Leistungs-Verhältnis relativ günstig                             | 1,8                        | 9,2                        | 9,0                          | 6,7                         | 7,4                              |
| - Ort/Gegend/Viertel schön/attractiv   | 9,5                        | 4,4                        | 5,8                          | 10,4                        | 7,2                              |
| - Wohnungsbezogene Gründe / Ausstattung Wohnung/Haus/Grundstück / allgemein Qualität passend/gut/attractiv | 2,0                        | 7,7                        | 5,5                          | 4,8                         | 5,2                              |
| - Wunsch, in einem/r bestimmten Ort/Region zu wohnen   | 5,9                        | 4,0                        | 4,0                          | 4,3                         | 4,4                              |
| - Immobilie in Familienbesitz / Erbe   | 1,6                        | 4,8                        | 4,5                          | 3,0                         | 3,7                              |
| - Wunsch nach einem bestimmten Raumtyp: städtisch  | 5,0                        | 0,9                        | 3,1                          | 3,9                         | 3,2                              |
| - Ort spielte keine (große) Rolle  | 1,8                        | 1,5                        | 3,1                          | 1,0                         | 2,2                              |
| - Wunsch nach einem bestimmten Raumtyp: ländlich   | 0,2                        | 4,0                        | 2,2                          | 1,4                         | 2,0                              |
| - Ökonomische/finanzielle Gründe   | 2,3                        | 2,6                        | 2,1                          | 1,1                         | 2,0                              |

<sup>a</sup>Die Einzelgründe sind in absteigender Reihenfolge nach den Werten dieser Spalte sortiert, allerdings sind diese vor dem Hintergrund des Befragungsdesigns (vier unterschiedliche Wanderungstypen) nicht sinnvoll interpretierbar. Deshalb sind die Daten grau dargestellt.

Pro Spalte werden jeweils die zwei häufigsten Gründe farblich hervorgehoben. Die Prozentuierungsgrundlage bilden die Befragten, die einen Grund genannt haben (gültige Fälle). Bei den Wegzugsgründen wurden auf Grundlage der offenen Antworten 1.256 Textsegmente codiert, bei den Zuzugsgründen waren es 1.589.

Gültige Fälle n = 2.732, gewichtet

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der KoBaLd-Befragung 2020

Mit der Übersicht in Tabelle 3.4.11 kann das Potenzial, das für weiterführende Analysen in den Antworten auf die offenen Fragen steckt, nur angedeutet, nicht aber erschöpfend dargestellt werden.

### 3.4.9 Zwischenfazit

Die öffentlichen und politischen Debatten über Wohnverhältnisse in ländlichen Räumen fokussieren sehr stark auf das Wohnen im selbstgenutzten Eigenheim. Und auch aus zahlreichen Untersuchungen und Befragungen ist bekannt, dass es sich für viele Menschen um die am höchsten bewertete Wohnform – im KoBaLd-Verständnis: um eine normative Überzeugung (*normative belief*) – handelt. Vor diesem Hintergrund ist ein wichtiges Ergebnis unserer Untersuchung – nämlich die ausgesprochen große Bedeutung des Mietwohnens zum Zeitpunkt des Zuzugs, aber auch zu späteren Zeitpunkten – besonders zu betonen. 59 bzw. 64 Prozent der in ländliche bzw. innerhalb ländlicher Räume Gewanderten wohnen nach dem Zuzug in Mietverhältnissen. Zwar nutzen nicht wenige Haushalte den längeren Verbleib in ländlichen Räumen, um Wohneigentum zu erwerben und das Mietverhältnis zu verlassen. In städtischen wie in ländlichen Räumen steigt der Anteil der Haushalte im selbstgenutzten Eigentum bis zum 60. Lebensjahr – hier beschränkt auf jüngst Gewanderte. Es kann also im Lebensverlauf in dieser Hinsicht tatsächlich von einer „Wohnkarriere“ gesprochen werden. Dennoch ist festzuhalten: Mietwohnen ist ein wesentliches Strukturmerkmal ländlicher Räume und eine faktische Wohnorientierung auch bei einer Wanderung in ländliche Räume. Selbstnutzende Haushalte nehmen durchgängig mehr Wohnraum in Anspruch als Mieterinnen und Mieter. Zugleich nutzen Haushalte in städtischen Kontexten durchgängig weniger Wohnfläche als in ländlichen Räumen.

Typische Wohnerfahrungen wurden hier zum einen über den Flächenkonsum im Lebensverlauf ermittelt. Im Vergleich dreier Wohnstandorte (vor und nach dem Zuzug sowie zum Befragungszeitpunkt) nahmen die Befragten des Typs „Stadt zu Land“ und die Zugezogenen unter den „Geblienen Land“ nach ihrem Zuzug deutlich mehr Wohnfläche in Anspruch als am vorherigen Wohnstandort. In städtischen Räumen sind Zuzüge zunächst mit einem geringeren Flächenkonsum verbunden, doch steigert sich die Wohnfläche in der Folgezeit. Bezogen auf die seit längerem in ländlichen Räumen Lebenden wurden Remanenzeffekte ermittelt – in vielen Fällen sinkt der Wohnflächenkonsum mit dem Alter nicht (dass Haushaltsverkleinerungen, z. B. in der sogenannten *empty nest*-Phase, seltener zu Wanderungen führen als Haushaltsvergrößerungen, ist nachfolgend Gegenstand von Kapitel 3.5.4).

Zum anderen interessierten Bewertungen zur subjektiven Ländlichkeit. Diese korrespondieren weitgehend mit der Siedlungshierarchie und dem Raumtyp, in dem die Befragten leben, gelebt haben oder gern wohnen würden. Der Typ „Land zu Land“ sticht bei diesen Analysen durch eine hohe Konsistenz von Wohnerfahrungen, aktueller Situation und Wunschwohnvorstellungen hervor – bewegt sich dabei aber im unteren Mittelfeld der Skala der subjektiven Ländlichkeit. Eine Prägung der Wohnvorstellungen durch frühere Wohnstandorte, insbesondere in Kindheit und Jugend, lässt sich nachweisen, ist aber relativ schwach – es sei denn, diese Analysen werden auf Personen beschränkt, die den prägenden Wohnort ihrer Kindheit und Jugend eindeutig als entweder „ländlich“ oder „städtisch“ bewerten.

Die residentielle Mobilität der Befragten unterscheidet sich nach Typ der Wohnstandortentscheidung, insbesondere aber nach dem höchsten beruflichen Ausbildungsabschluss: Je höher dieser ist, desto mobiler waren die Befragten in der Vergangenheit. Aktuelle Umzugswünsche und -pläne der jüngst Gewanderten werden hingegen nicht von vergangener Wohnmobilität beeinflusst.

Für den letzten Wohnstandortwechsel konnte schließlich mit Hilfe der offenen Fragen nach den ausschlaggebenden Wegzugs- und Zuzugsgründen untersucht werden, welche Rolle wohnungs- und wohnumfeldbezogene Faktoren spielten. Dabei wurde deutlich, dass – bei allen Unterschieden zwischen den vier Wandertypen und ihren Wanderungsgründen – sowohl für den Wegzug als auch für den Zuzug nicht ausreichend ist, präferenzgeleitete Gründe (z. B. der Wunsch, in einem städtischen oder ländlichen Umfeld zu leben) in den Blick zu nehmen, sondern dass finanzielle und juristische Zwänge (z. B. Wohnkosten oder Eigenbedarfskündigungen) dazu führen, dass größere Städte zugunsten ihres suburbanen oder ländlichen Umlands verlassen werden. Städtische und ländliche Wohnungsmärkte sind somit in ihren Wechselwirkungen in den Blick zu nehmen (siehe auch Kapitel 3.6).