



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-  
Online-Publikation  
19/2026

# Wohn- und Lebenskonzepte in der Peripherie

von

Ludger Baba  
Dr. Benjamin Otto  
Katrin Wilbert



## Wohn- und Lebenskonzepte in der Peripherie

Das Projekt des Forschungsprogramms „*Region gestalten*“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat RS 5 „Digitale Stadt, Risikvorsorge und Verkehr“  
Thomas Pütz  
thomas.puetz@bbr.bund.de

Referat RS 6 „Stadt-, Umwelt- und Raumbewachung“  
Dr. Brigitte Adam

### Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)  
Referat S III 4 „Regionalpolitik, gleichwertige Lebensverhältnisse“  
Katrin Franke

### Auftragnehmer

empirica ag, Berlin  
Ludger Baba  
Dr. Benjamin Otto  
Katrin Wilbert

unter weiterer Mitarbeit von Alexander Raetz und Simon Braun

### Stand

Februar 2026

### Satz und Layout

Studio Individual, Berlin  
Mia Sedding

### Bildnachweis

Titelseite: venemama, www.istockphoto.com



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung-Share Alike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers und der Weitergabe unter gleichen Bedingungen die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium für beliebige Zwecke, auch kommerziell. Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>. Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

### Zitiervorschlag

Baba, L.; Otto, B.; Wilbert, K., 2026: Wohn- und Lebenskonzepte in der Peripherie. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 19/2026. Bonn. <https://doi.org/10.58007/099w-a358>

DOI 10.58007/099w-a358

ISSN 1868-0097

Bonn 2026

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzfassung</b>	<b>5</b>
<b>Summary</b>	<b>9</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>13</b>
1.1 Hintergrund: Attraktivitätsindex, ein Ansatz zur Einordnung ländlicher Attraktivität	13
1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen	16
1.3 Untersuchungsdesign, Methodik und Datenbasis	17
<b>2 „Neue“ Landlust – neuer Trend, alter Trend oder Narrativ?</b>	<b>23</b>
2.1 Unterschiede zu vergangenen Zyklen	23
2.2 Attraktivitätsindex im Vergleich zu kommunalen Wanderungsbilanzen	27
2.3 Was sagt die Wanderungsstatistik?	29
<b>3 Ursachen und Trends für Wanderungsgewinne peripherer ländlicher Räume</b>	<b>37</b>
3.1 Demografische Effekte	37
3.2 Wohnkosten und „überfüllte“ Städte (Push-Faktoren)	39
3.3 Veränderte Arbeitswelt (Pull-Faktor)	40
<b>4 Wohnen in peripheren ländlichen Räumen</b>	<b>44</b>
4.1 Haushaltstypen und Typen nach Umzugsmotiven	44
4.2 Entscheidungsprozesse bei der Wohnstandortwahl	53
4.3 Veränderung der Wohnsituation mit dem Umzug	67
4.4 Verkehrliche Auswirkungen	73
<b>5 Merkmale und Typen von Sehnsuchtsorten in der Peripherie</b>	<b>77</b>
5.1 Zufriedenheit mit dem neuen Wohnstandort	77
5.2 Was kennzeichnet den „Sehnsuchtsort“	79
<b>6 Zentrale Erkenntnisse und Ansätze für die Praxis</b>	<b>84</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>88</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>91</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>92</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>94</b>

## Kurzfassung

### Hintergrund und Ziele

Nach einer Phase der Reurbanisierung zeigen aktuelle Studien wieder zunehmende Binnenwanderungsgewinne in ländlichen Städten und Gemeinden, die über den suburbanen Raum hinausreichen. Getrieben durch den Wunsch nach mehr Wohnfläche, Naturnähe und die Möglichkeiten des Homeoffice, hat die Coronapandemie diese Entwicklung verstärkt. Das Forschungsvorhaben „Wohn- und Lebenskonzepte in der Peripherie“ untersucht daher Ursachen, Motive und räumliche Auswirkungen dieser neuen „Landlust“.

Ausgangspunkt des Forschungsprojekts ist die Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) „Post-Corona: Wo liegen neue Sehnsuchtsorte?“ (Adam/Pütz 2023), die den Trend „raus aus den Städten“ anhand zahlreicher Indikatoren theoretisch und empirisch untersucht und daraus einen Attraktivitätsindex für Städte und Gemeinden ableitet. Die datenbasierte Attraktivität wurde in neun Fallstudien überprüft und der Attraktivitätsindex daraufhin weiterentwickelt.

### Methodisches Vorgehen

Die Literaturanalyse gibt einen Überblick über aktuelle Studien zu Faktoren der Wohnstandortwahl mit Fokus auf Zuzüge in ländliche Räume. Aufbauend auf der BBSR-Eigenstudie wurde der Attraktivitätsindex zunächst gegenüber dem Datenstand 2019 aktualisiert und den realen Binnenwanderungsdaten gegenübergestellt.

Der Abgleich des Attraktivitätsindex mit den Binnenwanderungsdaten 2018–2022 ergab keine Korrelation zwischen den theoretisch berechneten „Sehnsuchtsorten“ und den tatsächlich bevorzugten Wohnorten – teilweise zeigen sich sogar gegenläufige Zusammenhänge, etwa bei Breitbandanbindung oder Nahversorgung.

In neun ausgewählten Fallstudien erfolgten schriftliche Befragungen von Zugezogenen. In der Summe konnten rund 8.800 Haushalte (HH) schriftlich befragt werden. Geantwortet haben davon 1.030 Haushalte, was einer Rücklaufquote von rund 12 % entspricht. Ergänzend wurden einzelne qualitative Interviews mit Zugezogenen sowie Vor-Ort-Interviews mit lokalen Akteuren geführt. Ein Online-Expertengespräch vertiefte zentrale Themen wie Arbeitswelten, Heimatbindung und Daseinsvorsorge. Abschließend wurden die gewonnenen Erkenntnisse genutzt, um den Attraktivitätsindex methodisch zu überarbeiten und die Gewichtung der „Pull-Faktoren“ neu zu bestimmen.

### „Neue“ Landlust – neuer Trend, alter Trend oder Narrativ?

Seit den 1960er-Jahren verlaufen Stadt-Land-Wanderungen in wiederkehrenden Wellen. Heute wirkt statt der Motorisierung vor allem die Digitalisierung als neuer Treiber, da Homeoffice ortsunabhängiges Arbeiten erleichtert. Aktuelle Wanderungsbewegungen werden vor allem durch angespannte Wohnungsmärkte in den Großstädten, neue Arbeitswelten und lebensphasenbezogene Präferenzen beeinflusst. Dabei profitieren ländliche Räume von Abwanderungen aus den Großstädten. Großstädte gewinnen vor allem junge Erwachsene, während Familien und ältere Menschen zunehmend in ländliche Räume ziehen. Während bei Nahumzügen meist wohnungs- oder familienbezogene Gründe im Vordergrund stehen, dominieren bei Fernumzügen berufliche Motive.

### Ursachen und Trends für Wanderungsgewinne peripherer ländlicher Räume

Die Binnenwanderungssalden der deutschen Bevölkerung in den kleineren Städten und Gemeinden in den ländlichen Räumen haben sich tatsächlich im Zeitraum von 2013 bis 2022 positiv entwickelt. Dabei gilt: Je

kleiner der Stadt- und Gemeindetyp und je ländlicher der Regionstyp, desto positiver haben sich die Binnenwanderungssalden zulasten der Großstädte entwickelt. Dabei überlagern sich allerdings drei Effekte:

- Die positiven Wanderungssalden ländlicher Räume sind auch dadurch bedingt, dass die Zahl der jungen Menschen im wegzugsfähigen Alter kleiner geworden ist.
- Auch die Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt in Großstadregionen verstärken die Abwanderung, insbesondere von Familien, in entferntere ländliche Räume (gilt bis 2022).
- Ferner hat sich das Angebot an Arbeitsplätzen in ländlichen Regionen sowohl quantitativ als auch qualitativ (Diversität der Arbeitsplätze) überproportional verbessert. Gleichzeitig können vor allem seit der Coronapandemie immer mehr Beschäftigte ortsunabhängig arbeiten (Homeoffice). Diese veränderten Rahmenbedingungen sind Ermöglicher für das Wohnen auf dem Land.

Im Ergebnis heißt dies, dass weniger Verhaltensänderungen, sondern eher strukturelle Veränderungen für die Binnenwanderungsgewinne in ländliche Räume verantwortlich sind. Wenn es eine Affinität zum Landleben gibt, erleichtern die veränderten Rahmenbedingungen nun die Realisierung des Wunsches. Verstärkt wird dies noch, wenn sich Agglomerationsnachteile (insbesondere Wohnkosten) verstärken.

#### Wer zieht in ländliche Räume und warum?

In die ländlich peripheren Regionen ziehen vor allem Familien. Sie verwirklichen dort ihren Traum vom Eigenheim. Ältere Haushalte ziehen im Vergleich zu ihrem Anteil an allen Haushalten zwar weniger um, im Saldo (aus Zu- und Fortzug) profitieren die ländlichen Räume aber auch von einem Zuzug älterer Haushalte.

Unter allen zuziehenden Haushalten kamen 23% direkt aus einer Großstadt. Ein Drittel der Befragten sind nur innerhalb der jeweiligen Region umgezogen (Gebiebene). 16% der Zugezogenen sind Rückkehrende, das heißt, sie sind in der Region aufgewachsen und aus einer weiteren Entfernung wieder zurückgezogen (z.T. auch aus einer Großstadt). Unter diesen Rückkehrenden ist ein großer Anteil, der nun die Möglichkeit des Homeoffice nutzt. Daneben spielt das Motiv der Lust am Landleben und der Nähe zur Natur für 37% der Befragten eine große Rolle. Allerdings gab es diese Präferenz schon immer, sie hat im Zeitverlauf auch nicht zugenommen. Die neue Arbeitswelt erleichtert aber die Realisierung des Wunsches nach Landleben. Die neue Arbeitswelt stärkt demnach das Bleibepotenzial, erleichtert die Rückkehr und bietet ein Potenzial für neue Zielgruppen für ländlich periphere Räume. Neben den Rückkehrenden profitieren die ländlich peripheren Räume vor allem von den Homeoffice-Nutzenden, die ihren Suchradius erweitert haben und die größten Pendeldistanzen zwischen Wohn- und Arbeitsort akzeptieren. In einigen Fallstudien zeigen sich auch selbstverstärkende Effekte von Rückkehrenden innerhalb von Freundeskreisen („Wenn einer da ist, kommen noch mehr“).

#### „Ex-Großstädter“

In Bezug auf Personen, die aus einer Großstadt in die peripheren ländlichen Räume gezogen sind, zeigt sich folgendes Bild: Für die sogenannten „Ex-Großstädter“ war neben persönlichen Gründen auch die Lust am Landleben/Natur ein wesentlicher Auslöser für den Umzug. Für 10% der Ex-Großstädter spielten aber auch finanzielle Gründe eine wichtige Rolle.

Sie suchen ein ruhiges und gesundes Wohnumfeld sowie die Nähe zur Natur und zu Grünflächen. Im Vergleich zu den anderen Typen suchen sie etwas häufiger die Nähe zur nächsten Großstadt und eine Bahnanbindung. Die größten Kompromisse sind sie im Bereich Einkaufsmöglichkeiten und Kultur- und Freizeiteinrichtungen eingegangen, gefolgt von der Distanz zu Familie und Freunden.

Ex-Großstädter hatten im Vergleich aller Typen vor dem Umzug die niedrigste Eigentumsquote. Mit dem Umzug aufs Land realisieren sie ihren Wunsch nach einem Eigenheim. Vor dem Umzug haben nur 13 % der „Großstadtmenschen“ in einem freistehenden Einfamilienhaus gewohnt, nach dem Umzug sind es 46 %. Die Eigentumsquote steigt von 20 % auf 52 %. Damit vergrößert sich auch die Wohnfläche bei dieser Gruppe am deutlichsten: Vor dem Umzug lebten die „Großstadtmenschen“ im Mittel auf 85 m<sup>2</sup>, nach dem Umzug auf 123 m<sup>2</sup> (+38 m<sup>2</sup>). Mit dem Umzug aufs Land steigen die Anzahl an Autos pro Haushalt und auch die Anzahl an Fahrten mit dem Pkw.

### **Welche Anforderungen werden an den neuen Wohnstandort gestellt?**

Alle befragten Haushalte schätzen die typischen Eigenschaften der Kommunen in ländlichen Räumen: Ruhe, Nähe zur Natur, gesundes Wohnumfeld und ein hohes Sicherheitsgefühl. Die klassischen harten Faktoren, die das Leben vor Ort erst ermöglichen und sichern, wie Einrichtungen der Daseinsvorsorge, fallen dagegen in ihrer generellen Bedeutung ab. Aspekte der Mobilität (ÖPNV und Bahnanbindung) und Erreichbarkeit der nächsten größeren Stadt sowie übergeordnete Versorgungsinfrastruktur (Kino, Theater etc.) spielen bei allen Haushalten eine untergeordnete Rolle. Kurz gesagt: Wer in den ländlichen Raum zieht, sucht nicht den Autobahnanschluss, den Bahnhof, die Bushaltestelle oder das Kino, Theater oder Schwimmbad vor der Haustür.

Im Bereich der Daseinsvorsorge wird die Erreichbarkeit von Gesundheitseinrichtungen unter allen Befragten am höchsten bewertet, gefolgt von der fußläufigen Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Vergleichsweise wichtig ist noch die Telekommunikation (Breitband und Mobilfunk). In der Praxis vor Ort sind die Zuziehenden mit der Breitbandanbindung aber zufrieden, häufig wird ein verfügbarer Glasfaseranschluss noch nicht einmal genutzt. Problematischer ist hingegen die Mobilfunkabdeckung, deren Lücken in ländlichen Räumen häufig als Ärgernis empfunden werden. Im Zeitverlauf zeigen sich keine Präferenzverschiebungen.

Die Bedarfe der Haushaltstypen unterscheiden sich je nach Lebensphase: Familien schätzen vor allem die Nähe zu Kitas und Eigentumsbildung, jüngere Haushalte die Erreichbarkeit von Arbeits- oder Studienplätzen. Ältere legen mehr Wert auf Einrichtungen des täglichen Bedarfs und des Gesundheitswesens.

### **Welche Wohnformen werden gesucht?**

Individuelle Wohnformen beziehungsweise Eigenheime (inklusive Baugrundstücke) bleiben der dominierende Wunsch, besonders bei Familien, aber auch bei älteren Haushalten. „Alte Bauernhäuser“ sind vor allem bei den Landlebenden und Homeoffice-Nutzenden beliebt. Alternative Wohnformen seltener nachgefragt. Nur 9 % der Älteren suchten gemeinschaftliches Wohnen, realisieren konnten es 5 %. Das deutet dennoch auf einen Mangel entsprechender Angebote in peripheren Räumen hin.

Der Wunsch nach Neubau ist insgesamt gering: Nur 25 % der Befragten hielten ihn für wichtig. Bei den über 65-Jährigen lag der Anteil mit 29 % etwas höher und hängt mit dem Wunsch nach Barrierefreiheit zusammen. Tatsächlich zogen 31 % der Älteren und ein Viertel aller Befragten in einen Neubau.

Die Wahl der Wohnform hängt stark vom lokalen Angebot ab. In den Fallstudien mit einem dominanten Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zieht auch die Mehrzahl der Zugezogenen in das Mehrfamilienhaus. Allerdings ist in diesen Orten auch die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation unter den zugezogenen Haushalten besonders groß.

Für alle Haushaltstypen sind Balkon/Terrasse, Garten und Stellplatz wichtig. Barrierefreiheit ist für etwa die Hälfte der Älteren relevant; Homeoffice-Nutzende wünschen ein separates Arbeitszimmer. Jüngere und Familien vergrößern ihre Wohnfläche meist deutlich, Ältere verkleinern sie – oft durch Umzug in kleinere Einfamilienhäuser.

Im Ergebnis ist das Eigenheim unter allen Haushaltstypen die präferierte Wohnform. Besondere Wohnformen sind ein Nischenprodukt. Der Umzug ist in der Regel mit einem deutlich gestiegenen Wohnflächenkonsum verbunden. Nur ältere Haushalte reduzieren ihre Wohnflächennachfrage, ohne allerdings den Gebäudetyp zu ändern.

### **Verkehrliche Auswirkungen**

Eine schwache ÖPNV-Anbindung hält Zugezogene kaum vom Umzug ab; Sharing-Angebote spielen keine Rolle. Die meisten bringen ihr Auto mit oder schaffen ein weiteres an, nutzen den Pkw danach häufiger und den ÖPNV seltener. E-Bikes gewinnen an Bedeutung. Bahnanschlüsse und gute Radwege werden geschätzt, wenn vorhanden. Bei rund 40% verlängert sich nach dem Umzug die Pendeldistanz – besonders bei Homeoffice-Nutzenden und ehemaligen Städtern.

### **Was kennzeichnet den Sehnsuchtsort?**

Zugezogene suchen meist nicht nur in einem bestimmten Ort, sondern in einer ganzen Region nach Wohnmöglichkeiten – der Sehnsuchtsort ist also eher eine Sehnsuchsregion. Die Gründe für den Zuzug liegen überwiegend in privaten, familiären oder beruflichen Motiven sowie im Wunsch nach einem Leben im Ländlichen, während harte Standortfaktoren wie Infrastruktur oder Verkehrsanbindung eine geringere Rolle spielen. Welche Orte letztlich als attraktiv wahrgenommen werden, hängt stark von Haushaltstyp, Umzugsmotiv und lokalen Angeboten ab, sodass viele Gemeinden in ländlichen Räumen ihre eigene Nische finden können.

Aus den unterschiedlichen Wohnstandortpräferenzen und -qualitäten ergeben sich drei (idealtypische) Typen von Zuwanderungsstädten und -gemeinden, die sich in der Realität überlagern:

1. Funktionale Gemeinde: Zuzug erfolgt vor allem wegen guter Infrastruktur und Arbeitsplätzen in der Nähe.
2. Neubaugemeinde: Hohe Neubautätigkeit zieht Haushalte aus dem Umland an. Auch die Qualität des Wohnungsbestands spielt dabei eine wichtige Rolle.
3. Gemeinde mit landschaftlicher und (städtebaulicher) Attraktivität: Natur, Freizeitwert und ortsunabhängiges Arbeiten sind zentrale Motive.

### **Zentrale Erkenntnisse**

Die Studie zeigt, dass es keinen allgemeingültigen Typus an Sehnsuchtsorten mit gleichartiger Infrastruktur gibt, da sich die Präferenzen je nach Haushaltstyp, Wanderungsdistanz und Region variieren. Eine allgemeingültige Ableitung, welche Angebote geschaffen werden sollten, ist deshalb schwierig. Entscheidend ist, dass jede Kommune ihre Stärken kennt, gezielt fördert und sich an den Bedürfnissen ihrer Zielgruppen orientiert.

Allerdings bildet ausreichend und zielgruppengerechter Wohnraum die Grundlage für Zuzug – bevorzugt durch die Nutzung von Baulücken und Leerständen statt neuer Baugebiete. Neben Eigenheimen braucht es kleinere und barrierefreie Wohnungen sowie Unterstützung alternativer Wohnformen. Homeoffice-Nutzende bilden eine neue Zielgruppe, für die eine gute digitale Infrastruktur wichtig ist.

Attraktivität entsteht dort, wo sich Menschen wohlfühlen – durch soziale Infrastruktur, Begegnungsorte und Vereinsförderung, die besonders das Bleiben junger Menschen stärken. Viele periphere Regionen verfügen zudem über landschaftliche Qualitäten.

---

## Summary

### Background and Objectives

After a phase of re-urbanisation, recent studies again show growing internal migration gains in rural towns and municipalities, extending well beyond suburban areas. This trend is driven by people's desire for more living space, closeness to nature and the increasing options for remote work. The COVID-19 pandemic has further strengthened these developments. Against this backdrop, the BBSR research project "Residential and Living Concepts in the Periphery" examines the causes, motives and spatial effects of this renewed interest in rural living.

The project builds on the BBSR study Post-Corona: Where Are the New Places of Longing? (Adam/Pütz 2023). This study analyses the trend of "moving out of the cities" using a wide range of theoretical and empirical indicators and develops an attractiveness index for towns and municipalities. In the present research project, this data-based index was examined in nine case studies and subsequently refined.

### Methodological Approach

The literature review summarises current research on the factors that influence where people choose to live, with a particular focus on -migration to rural areas. Building on the previous BBSR study, the attractiveness index was updated using data up to 2019 and then compared with actual internal migration patterns.

This comparison for the years 2018–2022 showed no clear link between the theoretically identified "places of longing" and the locations that people actually prefer. In some cases, the relationships even pointed in the opposite direction—for example regarding broadband access or local retail services.

In nine selected case studies, written surveys were carried out among new residents. Around 8,800 households were contacted, and 1,030 responded, resulting in a return rate of about 12%. Additional qualitative interviews were conducted with new residents and local stakeholders during on-site visits. An online expert discussion was also held to examine key issues such as changing work conditions, attachment to place, and public services of general interest. The overall findings were then used to revise the methodological approach of the attractiveness index and to adjust the weighting of relevant pull factors.

### "New" Rural Appeal – New Trend, Old Trend or Narrative?

Since the 1960s, urban-to-rural migration has occurred in repeated waves. Today, digitalisation—not motorisation—is the main driver, as remote working makes it easier for people to work independently of a specific location. Current migration patterns are shaped above all by tight housing markets in large cities, changing work environments and preferences linked to different life phases. Rural areas benefit from people moving out of large cities. Big cities mainly attract young adults, while families and older people are increasingly relocating to rural regions. Short-distance moves are often motivated by housing needs or family reasons, whereas long-distance moves are mostly driven by employment opportunities.

### Causes and Trends Underlying Migration Gains in Peripheral Rural Areas

Internal migration balances in smaller towns and rural municipalities developed positively between 2013 and 2022. In general, the smaller and more rural a place is, the stronger its migration gains compared to large cities. Three factors play a role at the same time:

- Rural areas benefit partly because there are simply fewer young people left who tend to move away.

- Housing shortages in metropolitan regions push especially families to relocate to more distant rural areas (this trend holds until 2022).
- Job opportunities in rural areas have improved significantly—both in number and diversity. Since the COVID-19 pandemic, more people can also work remotely, which further supports rural living.

Overall, these trends suggest that structural changes—not major shifts in people’s attitudes—mainly explain the migration gains in rural regions. When people already have an interest in rural living, the new conditions make it easier to follow through on this preference. This effect becomes even stronger when disadvantages of large cities, especially high housing costs, increase.

### Who Moves to Rural Areas and Why?

Families are the main group moving to rural peripheral areas. Many of them use the move to fulfil their wish for home ownership. Although older households move less often overall, rural regions still gain population from this group as well.

Of all new residents, 23% moved directly from a large city. One third relocated within the same region (“stayers”). Sixteen percent are returnees who grew up in the region and later moved back from farther away—sometimes even from a large city. Many of these returnees now benefit from remote working options.

Enjoying rural life and being close to nature is an important motive for 37% of respondents, although this preference is not new and has not increased over time. What has changed is that today’s work environment makes it easier to act on this desire. This strengthens the likelihood of staying, supports return migration and opens up new target groups for peripheral rural regions.

In addition to returnees, rural areas also benefit from remote-working households that have widened their search radius and accept longer commuting distances. Some case studies also show self-reinforcing effects within friendship networks—once one person returns, others often follow.

#### “Ex-City Dwellers”

For people who move from large cities to peripheral rural areas, a clear pattern appears. For these “ex-city dwellers”, the wish for rural living and closeness to nature is an important reason for moving, alongside personal factors. For 10% of them, financial reasons also play a key role.

They look for a quiet and healthy living environment and want access to nature and green spaces. Compared with other groups, they place slightly more value on being close to the nearest large city and having a railway connection. The biggest compromises they accept relate to shopping options and cultural or leisure facilities, followed by greater distance from family and friends.

Before moving, ex-city dwellers had the lowest homeownership rate of all groups. By relocating to rural areas, many fulfil their wish for owning a home. Only 13% previously lived in a detached single-family house, but after moving, the share rises to 46%. Their overall homeownership rate increases from 20% to 52%.

This group also experiences the largest increase in living space—from an average of 85 m<sup>2</sup> before the move to 123 m<sup>2</sup> afterward (+38 m<sup>2</sup>). The move to rural areas also leads to more cars per household and more frequent car use.

### **What Requirements Do New Residents Have for Their Residential Location?**

All surveyed households appreciate the typical qualities of rural municipalities: tranquillity, proximity to nature, a healthy living environment and a strong sense of safety. In contrast, traditional “hard factors” that support everyday life—such as public services of general interest—are rated as less important overall. Mobility aspects (public transport and rail connections), access to nearby cities and higher-level services (cinema, theatre, etc.) play only a minor role. In simple terms: people who move to rural areas are not looking for a motorway exit, train station or cultural facilities right outside their door.

Within public services of general interest, access to healthcare facilities is considered most important, followed by walking distance to everyday retail. Telecommunications (broadband and mobile networks) are also relevant. In practice, new residents tend to be satisfied with broadband availability; fibre-optic connections, even when available, are often not yet used. Mobile coverage, however, is more often seen as a problem, with gaps in service perceived as frustrating. These preferences have remained stable over time.

Needs vary by household type and life stage: families value childcare options and opportunities for building equity; younger households look for access to jobs or education; and older households place more emphasis on everyday retail and healthcare services.

### **What Housing Forms Are Sought?**

Individual housing options and owner-occupied homes (including building plots) remain the most popular choice — especially for families, but also for older households. “Old farmhouses” are particularly attractive to people who enjoy rural living and to those who work remotely. Alternative housing models are much less in demand. Only 9% of older residents were looking for communal living options, and only 5% were able to realise them, which suggests a lack of such offers in peripheral areas.

Overall demand for new builds is low: only 25% of respondents considered new construction important. Among people aged 65 and older, the share is slightly higher at 29%, often due to the wish for barrier-free housing. In practice, 31% of older residents and one quarter of all respondents moved into a newly built home.

The housing form chosen strongly depends on what is available locally. In case study areas dominated by multi-family housing, most newcomers also end up in multi-family buildings. However, satisfaction with the housing situation is lowest in these places.

Across all household types, balconies or terraces, gardens and parking spaces are important. Barrier-free housing is relevant for about half of older households. Remote-working residents want a separate workspace. Younger households and families usually increase their living space considerably after moving, while older households tend to downsize—often into smaller single-family homes.

In summary, owner-occupied homes are the preferred option across all household types. Special housing forms remain niche products. Moving to rural areas is generally linked to a noticeable increase in living space consumption. Only older households reduce their space needs, even though they usually stay within the same building type.

### **Transport-Related Impacts**

Weak public transport services rarely discourage newcomers from moving to rural areas, and sharing options play virtually no role. Most households bring their car with them or buy an additional one. After moving, they use the car more often and public transport less. E-bikes are becoming more popular. Where available, railway

connections and good cycling paths are appreciated. For about 40% of respondents, commuting distances increase after relocating especially among people who work remotely and former city dwellers.

### **What characterises a “Place of Longing”?**

New residents usually do not search for housing in just one specific locality but look across an entire region. The “place of longing” is therefore better understood as a “region of longing”. People move for private, family or work-related reasons, as well as for the desire to live in a rural setting. Hard location factors, such as infrastructure or transport connections, are less important. The attractiveness of a particular place depends strongly on household type, the reasons for moving and the local housing offer. This means that many rural municipalities can position themselves with their own specific strengths.

Based on these different preferences and qualities, three ideal-typical types of in-migration municipalities can be identified, although they often overlap in practice:

1. **Functional Municipality:** In-migration is mainly driven by good infrastructure and nearby employment opportunities.
2. **Newbuild Municipality:** High levels of new construction attract households from the wider area; the overall quality of the housing stock is also important.
3. **Municipality with Landscape and (Urban Design) Attractiveness:** Nature, recreational qualities and the possibility of location-independent working are key motives.

### **Key Findings**

The study shows that there is no single, universal type of “place of longing” with the same infrastructure everywhere. Preferences differ depending on household type, migration distance and the regional context. This makes it difficult to give general recommendations on which services or facilities municipalities should provide. What matters most is that each municipality understands its own strengths, promotes them purposefully and adapts to the needs of its target groups.

A suitable and target-group-oriented housing supply is essential for attracting new residents—ideally by using vacant lots and empty buildings rather than designating new development areas. Besides owner-occupied homes, there is also a need for smaller and barrier-free units as well as support for alternative housing forms. Remote-working households represent a new target group for whom good digital infrastructure is especially important.

Attractiveness grows where people feel comfortable—through social infrastructure, meeting places and support for local associations. These features are particularly important for keeping young people in the region. Many peripheral areas also benefit from attractive landscapes.

# 1 Einleitung

## 1.1 Hintergrund: Attraktivitätsindex, ein Ansatz zur Einordnung ländlicher Attraktivität

Nach einer kürzeren Phase der Reurbanisierung häufen sich in den vergangenen Jahren Berichte und Studien über zunehmende (Binnen-)Wanderungsgewinne in ländlichen Städten und Gemeinden, auch über den suburbanen Raum hinaus. Der Binnenwanderungssaldo der kreisfreien Großstädte ist bereits seit 2014 negativ (vgl. Adam/Pütz 2023: 3). In unterschiedlichen Zusammenhängen wird von einer (vermeintlich) „neuen Landlust“ gesprochen (vgl. Menzl 2024; Beck et al. 2022). Es wird angenommen, dass die Coronapandemie als Verstärker und Beschleuniger dieser Entwicklung wirkte. Der Wunsch, die individuelle Wohnsituation hinsichtlich Wohnfläche, Wohnumfeld und Naturnähe zu verbessern, zusammen mit dem ebenfalls durch die Coronapandemie induzierten neuen Selbstverständnis von Homeoffice, gelten als verstärkende Treiber für Abwanderungsprozesse aus größeren Städten. Dabei geht diese „neue Landlust“ über das unmittelbare Umland der Großstädte hinaus weiter in Richtung der peripheren ländlichen Räume. Es ist aber noch nicht hinreichend analysiert, was genau die Ursachen dieser Entwicklung sind. Sind die veränderten Binnenwanderungsmuster nach Jahren der Landflucht Ausdruck eines veränderten Verhaltens der Haushalte angesichts veränderter Motivlagen, oder haben sich Motive gar nicht verändert, sondern nur die Rahmenbedingungen, die es Haushalten zunehmend ermöglichen, ihrem Wunsch nach dem Leben auf dem Land nachzukommen, oder ist der „neue Trend“ gar keiner neuer, sondern eine Fortsetzung historischer Zyklen infolge der demografischen Entwicklung? Tradierte Pull-Faktoren können gegebenenfalls attraktive Zielorte von Binnenwanderungen jenseits der definierten Großstadtregionen beschreiben, aber welche Faktoren bei den aktuellen Umzugsentscheidungen welche Rolle spielen, muss genauer untersucht werden. Weiterhin unklar ist, ob sich der Trend veränderter Binnenwanderungsmuster verstetigt und welche kleinen Städte und Gemeinden in peripheren Regionen profitieren können und welche nicht. Damit verbunden sind eine Reihe weiterer angelagerter Fragestellungen, angefangen von siedlungsstrukturellen oder infrastrukturellen bis zu verkehrlichen Auswirkungen veränderter und gegebenenfalls verstetigter Binnenwanderungsmuster.

Vor diesem Hintergrund analysiert das Forschungsvorhaben „Wohn- und Lebenskonzepte in der Peripherie“ des BBSR die aktuellen „Stadt-Land-Wanderungen“, um Ursachen und Motive der Wanderungen zu verstehen und deren räumliche Auswirkungen einschätzen zu können. Ziel ist es, Gründe zu identifizieren, die dazu führen, dass auch eine Wohnstandortwahl in kleinen Städten und Gemeinden möglich ist und somit auch „Sehnsuchtsorte“ in peripheren Regionen von dem Trend profitieren könnten. Im Fokus stehen dabei die Zuwanderungen aus den Großstädten in ländlich-periphere Räume außerhalb von Großstadtregionen.

Als Ausgangspunkt des Forschungsprojektes dient die Eigenstudie des BBSR „Post-Corona: Wo liegen neue Sehnsuchtsorte?“ (vgl. Adam/Pütz 2023). Darin wird der beschriebene Trend „raus aus den Städten“ theoretisch und empirisch genauer analysiert. Die empirische Auswertung einer Vielzahl von Indikatoren, die die Wahl des Wohnstandortes beeinflussen, erzeugt ein bundesweites Bild der Attraktivität von Städten und Gemeinden und liefert damit ein methodisches Konzept zur Suche nach potenziell attraktiven „Sehnsuchtsorten“.

Die Attraktivität der Kommunen ergibt sich dabei aus 23 Indikatoren in sieben Dimensionen (vgl. Adam/Pütz 2023: 9 ff. sowie Anlage „Indikatoren des Attraktivitätsindex“).

Die Indikatoren wurden normiert und zu einem Index kombiniert, bei dem die meisten Kommunen Werte zwischen –50 (sehr gering attraktiv) und +50 (sehr attraktiv) erreichen. Der bereits bei Adam/Pütz (2023) mit Daten aus dem Jahr 2019 berechnete Index wurde mit Daten aus dem Jahr 2022 aktualisiert. Bei der Auswahl der Indikatoren wurden in der Dimension „überörtliche Versorgungsqualitäten“ zwei Veränderungen vorgenommen<sup>1</sup>.

Eine hohe bis sehr hohe potenzielle Attraktivität haben demnach unter anderem das Ruhrgebiet und weite Teile von Nordrhein-Westfalen, das obere Rheintal und viele Kommunen in Schwaben und im südlichen Saarland. Dagegen ergibt sich in vielen Regionen außerhalb von Großstadtreionen eine niedrige bis sehr niedrige Attraktivität (vgl. Abbildung 1). Das trifft für weite Teile von peripheren, dünn besiedelten ländlichen Räumen zu, in denen nur einzelne Kommunen, meist Mittelstädte beziehungsweise -zentren, mit einer besseren Infrastrukturausstattung punkten können. Weiterhin gibt es Kommunen mit hoher Attraktivität gemäß dem Index, die im näheren und weiteren Umfeld der Großstädte liegen und damit potenziell besonders attraktiv für großstadtmüde Haushalte sein könnten.

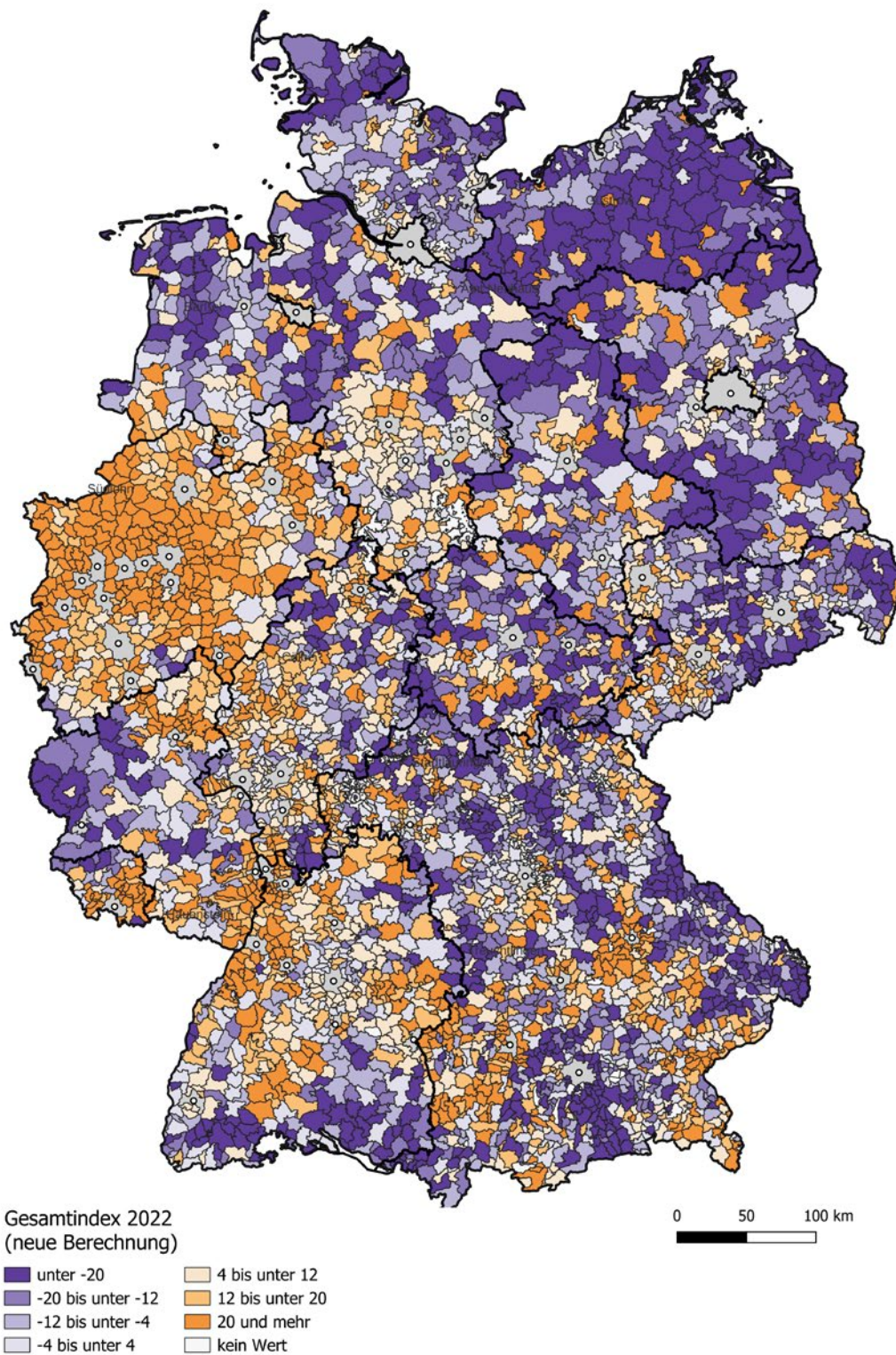
### **BMWSB-Programm Region gestalten**

Mit dem übergeordneten Ziel der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen der Bundesrepublik fördert das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) im Rahmen des Programms Region gestalten innovative Vorhaben sowie Forschungen im Bereich der Raumentwicklung mit spezieller Ausrichtung auf ländliche und strukturschwache Räume. Die Maßnahmen orientieren sich an den „Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland“ und werden aus Mitteln des Bundesprogramms ländliche Entwicklung und regionale Wertschöpfung (BULEplus) finanziert. In diesem Kontext hat das BMWSB gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Stadt-, Bau- und Raumforschung (BBSR) den Forschungsauftrag herausgegeben.

Da sich Regionen durch ihre heterogenen Prägungen auszeichnen und aktuell unterschiedlich vom demografischen, gesellschaftlichen und technischen Wandel betroffen sind, stehen die Regionen ungleichen Problemen gegenüber. In diesem Projekt werden verschiedene Fragestellungen aufgegriffen, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnkonzepte aufs Land Gezogener in ihren Ursachen, Motiven und räumlichen Auswirkungen besser einschätzen zu können.

<sup>1</sup> Ersetzen des Indikators „Pkw-Fahrzeit zum nächsten Shopping-Center“ durch den Indikator „Pkw-Fahrzeit zum nächsten Central Shopping District“ (zentrale Einkaufsinnenstadt), mit unveränderter Gewichtung.  
Ersetzen des Indikators „Anteil Bevölkerung mit Bahn-Zugang innerhalb von 1.200 m“ durch den Indikator „Durchschnittliche Luftliniendistanz zum nächsten SPV-Halt“, mit unveränderter Gewichtung, aber umgekehrter Wirkungsrichtung.

Abbildung 1  
Attraktivitätsindex 2022



Gesamtindex 2022 (neue Berechnungen), Einzelindikatoren jeweils aktueller Stand (2021 bis 2023)

Quelle: empirica-Berechnung mit Daten des BBSR

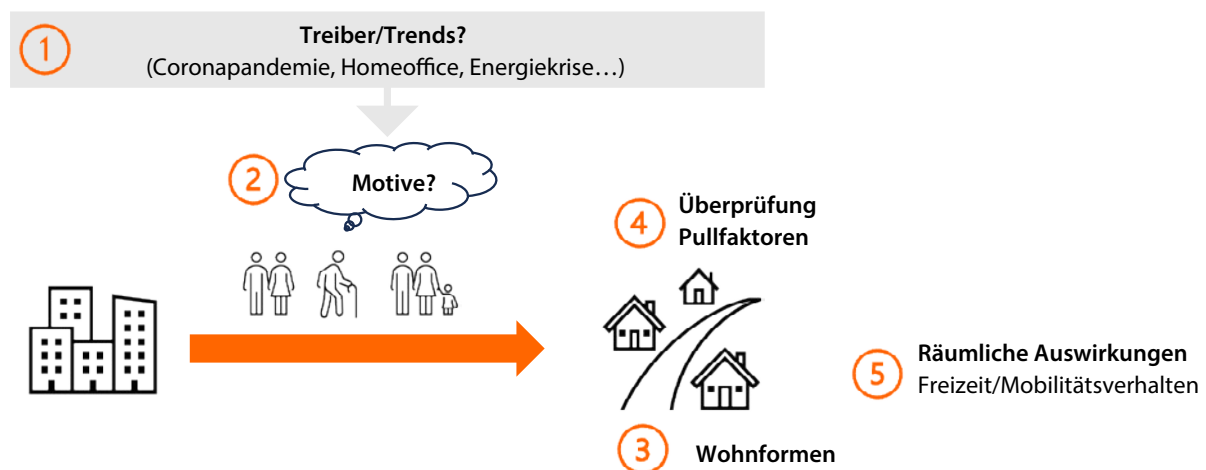
## 1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen

Das Forschungsprojekt „Wohn- und Lebenskonzepte in der Peripherie“ setzt an den im vorherigen Abschnitt skizzierten und im folgenden Kapitel vertieften Entwicklungen an. Ziel des Forschungsprojektes war es, die aktuellen Stadt-Land-Wanderungen besser zu verstehen. Folgende Forschungsfragen stehen im Fokus (vgl. Abbildung 2):

1. Welche gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen beeinflussen den Trend „Land statt Großstadt“?
2. Welche Ursachen und Motive tragen dazu bei, dass unterschiedliche Bevölkerungsgruppen von der (Groß-) Stadt aufs Land (in den Sehnsuchtsort) ziehen?
3. Wie wohnen die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen in den Sehnsuchtsorten? Welche Wohnformen werden bevorzugt?
4. Welche Gemeinden profitieren? Was kennzeichnet den „Sehnsuchtsort“ (Attraktivitätsindex/Pull-Faktoren)? Wie wird „man“ Sehnsuchtsort? Wie können Gemeinden dies beeinflussen (Erfolgsfaktoren)?
5. Zu welchen räumlichen Auswirkungen führen diese Wanderungen auf dem Land? Wie verändern sich Mobilitätsmuster? Welche Rolle spielt Homeoffice?

Die Ergebnisse des Forschungsprojektes liefern unter anderem Grundlagen für die Prognose zukünftiger Binnenwanderungen sowie Hinweise zur Weiterentwicklung kommunaler und regionaler Wohnungsmarktstrategien.

Abbildung 2  
Zentrale Fragestellungen

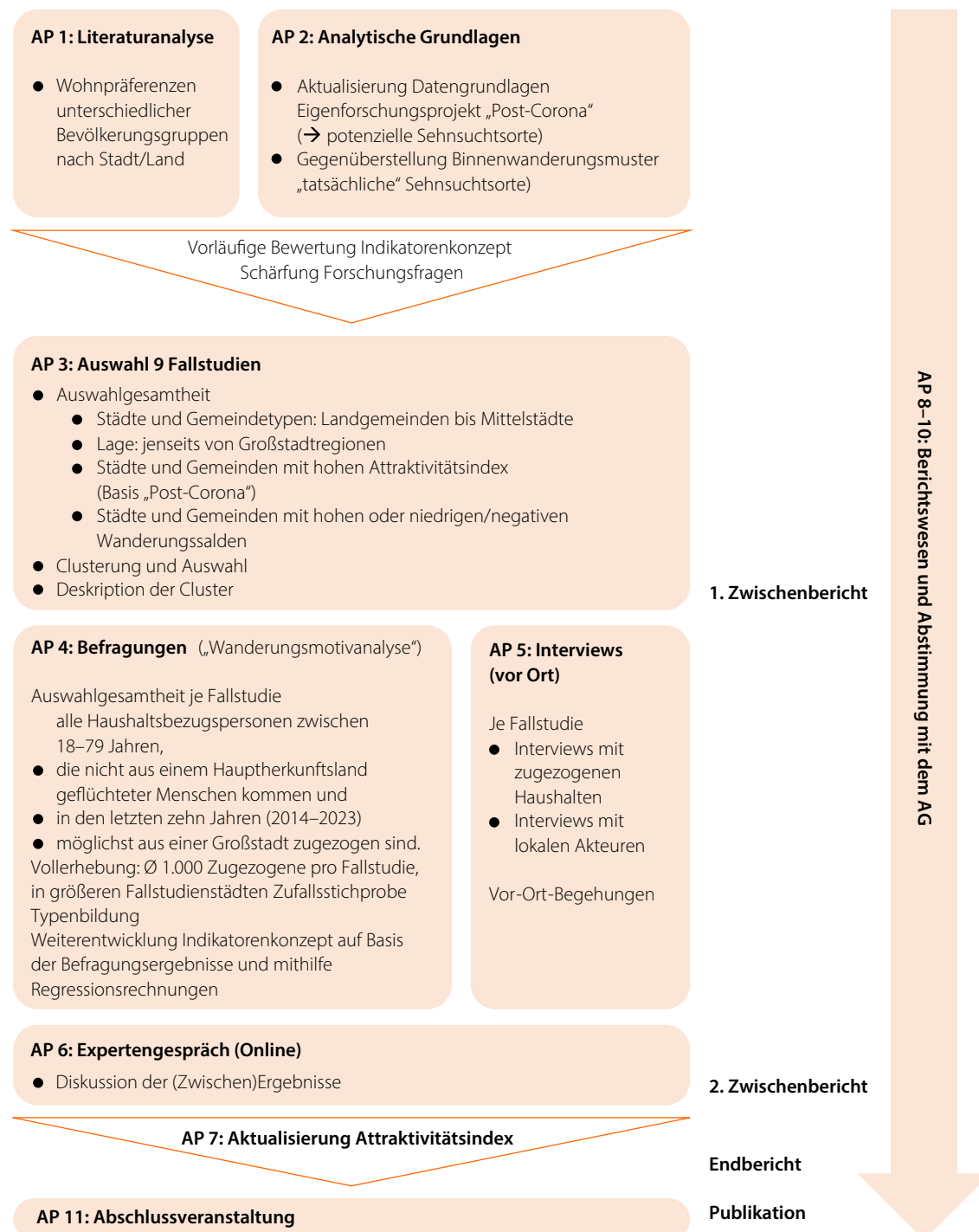


Quelle: empirica

### 1.3 Untersuchungsdesign, Methodik und Datenbasis

Abbildung 3 zeigt das Untersuchungsdesign gegliedert nach elf Arbeitspaketen (AP).

Abbildung 3  
Untersuchungsdesign und Arbeitspakete



Quelle: empirica

## Literaturanalyse

Die Literaturanalyse bietet einen Überblick über den aktuellen Forschungsstand zu Einflussfaktoren der Wohnstandortwahl. Im Mittelpunkt standen Faktoren des Zuzugs in Kommunen außerhalb von Großstadtreionen sowie aktuelle, möglichst evidenzbasierte Studien. Neuere empirische Untersuchungen zum Zuzug in ländliche Räume oder Wegzug aus Großstädten sind bislang jedoch rar. Die Ergebnisse wurden thematisch in den Bericht integriert.

## Analytische Grundlagen

Als Ausgangspunkt der Untersuchung diente die Eigenstudie des BBSR „Post-Corona: Wo liegen neue Sehnsuchtsorte?“ (vgl. Adam/Pütz 2023). Diese liefert ein methodisches Konzept zur Suche nach potenziell attraktiven „Sehnsuchtsorten“, also Städten und Gemeinden in ländlichen Räumen mit einem hohen Maß an Pull-Faktoren für (ehemalige) Großstadtbewohnerinnen und -bewohner. Das Konzept berechnet auch einen Gesamtindex der Attraktivität von Städten und Gemeinden und legt dabei 23 Indikatoren in sieben Dimensionen zugrunde (vgl. ebd.). Auf Grundlage dieser räumlich-funktionalen Attribute und Wohnkosten wurde eine theoretisch potenzielle Attraktivität von Städten und Gemeinden in ländlichen Räumen berechnet. Dieses Konzept wurde aufgegriffen und anhand aktualisierter Datengrundlagen überarbeitet. Die Ergebnisse des aktualisierten Attraktivitätsindex sind im Kapitel 2.2 dargestellt.

Den potenziellen Sehnsuchtsorten stehen tatsächlich realisierte Wohnorte gegenüber, die sich als Wohnstandortentscheidungen aus den Präferenzen der wohnungsnachfragenden Haushalte ergeben. Idealtypisch wären diese realisierten Wohnorte und die potenziellen Sehnsuchtsorte identisch. Tatsächlich gibt es aber Abweichungen zwischen beiden „Orten“, weil der Attraktivitätsindex in der gegenwärtigen Ausgestaltung die Realität noch nicht hinreichend abbildet beziehungsweise weil Wohnstandortentscheidungen deutlich komplexer sind. Genau das ist auch eine zentrale Aufgabe des Forschungsprojektes. Es soll auf Basis der Analyseergebnisse eine Neubewertung der „Pull-Faktoren“ erfolgen und das Indikatorenkonzept weiterentwickelt werden.

## Auswahl Fallstudien für eine schriftliche Befragung von Zugezogenen

In Fallstudien sollten die zugezogenen Personen der vergangenen zehn Jahre schriftlich befragt werden. Die Grundgesamtheit für die Auswahl von Fallstudien war die räumliche Ebene der rund 4.400 Verbandsgemeinden (VG). Die Auswahlgesamtheit von 546 Verbandsgemeinden wurde in sieben Gruppen geclustert (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1  
Matrix für die Fallstudienauswahl und Anzahl zugehöriger Verbandsgemeinden (VG)

Stadt-/Gemeindetypen nach BBSR mit hoher Ausprägung tradierter Pull-Faktoren	(Binnen-)Wanderungssalden		
	stark positiv	dazwischen	niedrig/negativ
Großstadt	Kein Bestandteil der Auswahlgesamtheit		
Mittelstadt	Cluster 1 (13 VG)	Kein Bestandteil der Auswahlgesamtheit	Cluster 4 (49 VG)
Größere Kleinstadt	Cluster 2 (16 VG)		Cluster 5 (21 VG)
Kleine Kleinstadt + Landgemeinde	Cluster 3 (46 VG)		Cluster 6 (28 VG)
Städte und Gemeinden mit geringer Ausprägung tradierter Pull-Faktoren	Sondercluster 7 (45 VG)	Kein Bestandteil der Auswahlgesamtheit	

Hinweis zu Cluster 1: Da nur vier Mittelstädte einen hohen Attraktivitätsindex und ein sehr positives Binnenwanderungssaldo aufweisen, wurden zusätzlich neun weitere Mittelstädte mit einem hohen Attraktivitätsindex und deutlich positivem Binnenwanderungssaldo (zwischen 4,0 und 5,8 Personen/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner p. a. im Zeitraum 2018–2022) aufgenommen.

Quelle: empirica

---

Jedes Cluster sollte mindestens einmal besetzt sein. Bei der konkreten Auswahl der ein bis zwei Fallstudien je Cluster fanden folgende zusätzliche Kriterien Berücksichtigung:

- möglichst keine touristisch geprägten Orte (z. B. See- und Kurbäder),
- möglichst keine Städte mit (größeren) Hochschulen,
- keine Kommunen mit besonderen Einrichtungen, wie Landstuhl (US-Basis), Dingolfing (großes BMW-Werk) oder Wilhelmshaven (Jade-Weser-Port),
- möglichst ausgewogene Verteilung über alle Flächen-Bundesländer und
- mindestens circa 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner, um bei der schriftlichen Befragung einen ausreichenden Rücklauf zu erreichen.

Basierend auf diesen Kriterien und der Mitmachbereitschaft der Verbandsgemeinden (diese wurde vor allem durch Datenschutzbedenken eingeschränkt) nahmen schließlich neun Fallstudien<sup>2</sup> an der Studie teil. In der nachfolgenden Tabelle 2 sind zentrale Indikatoren je Fallstudie aufgelistet.

---

<sup>2</sup> Die ursprünglich angedachte Besetzung der Cluster konnte nicht umgesetzt werden. Insbesondere fehlt eine Fallstudie aus dem Cluster 4.

Tabelle 2  
Übersicht über die Fallstudien – zentrale Indikatoren

	Fallstudien								
	Amt Neuhaus	Barßel	Cölbe	Güstrow	VG Hauenstein	Markt Stadtlauringen	Schneeberg	Südlohn	Treuchtlingen
Einwohnerzahl	4.592	13.780	6.491	28.959	8.149	4.149	13.377	9.861	13.159
Cluster	7	7	6	1	3	7	2	3	5
Stadt- und Gemeindetyp	Kleine Kleinstadt	Größere Kleinstadt	Kleine Kleinstadt	Mittelstadt	Land-gemeinde	Land-gemeinde	Größere Kleinstadt	Kleine Kleinstadt	Größere Kleinstadt
Siedlungsstruktureller Kreistyp	Dünn besiedelter ländlicher Kreis	Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen	Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen	Dünn besiedelter ländlicher Kreis	Dünn besiedelter ländlicher Kreis	Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen	Städtischer Kreis	Städtischer Kreis	Dünn besiedelter ländlicher Kreis
Zentralörtliche Funktion	Unterzentrum	Unterzentrum	Unterzentrum	Mittelzentrum	Unterzentrum	Unterzentrum	Mittelzentrum	Unterzentrum	Mittelzentrum
Einwohnerentwicklung 2013–2024	–3,5%	10,5%	–2,4%	1,9%	–6,4%	2,9%	–6,6%	10,3%	5,1%
Wanderungsbewegungen									
Wanderungssaldo 2013–2023 je 1.000 EW	27,5	11,0	2,2	11,5	7,1	13,2	6,6	10,8	7,8
Zuzüge je 1.000 EW	118,3	67,4	92,1	64,3	41,4	57,6	187,1	58,4	63,1
Fortzüge je 1.000 EW	90,7	56,4	89,9	52,8	34,3	44,5	180,5	47,7	55,2
Binnenwanderungssaldo Deutsche 2013–2022 je 1.000 EW	7,5	6,7	-2,4	1,7	7,6	8,5	0,8	5,4	-4,0
Zuzüge je 1.000 EW	41,1	49,7	66,2	35,0	k.A.	44,0	34,4	37,8	30,2
Fortzüge je 1.000 EW	33,6	42,9	68,7	33,3	k.A.	35,6	33,6	32,5	34,2
Baufertigstellungen 2013–2023	59	1153	165	651	240	253	212	747	378

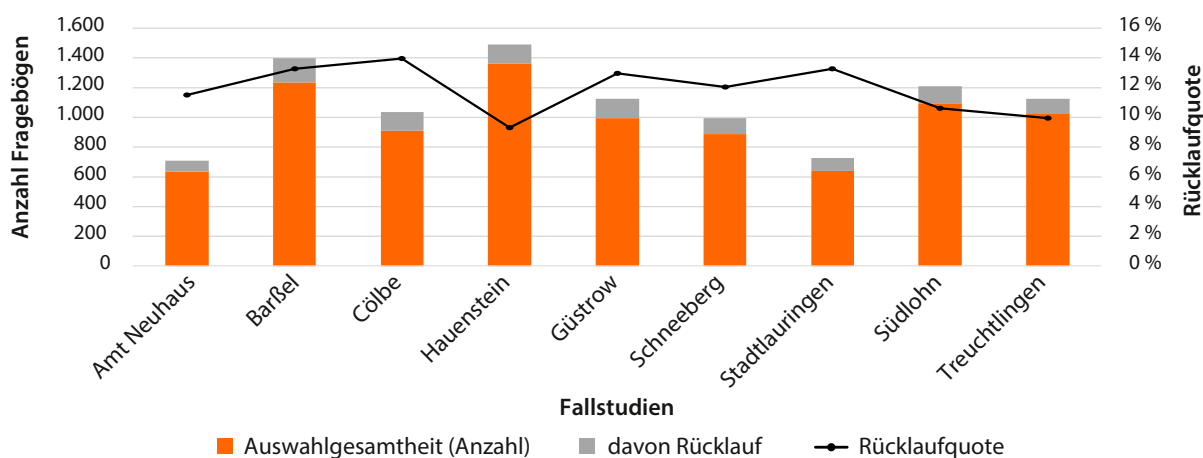
	Fallstudien								
	Amt Neuhaus	Barßel	Cölbe	Güstrow	VG Hauenstein	Markt Stadtlauringen	Schneeberg	Südlohn	Treuchtlingen
je 1.000 EW	1,1	8,1	2,3	2,1	2,6	5,7	1,4	7,3	2,7
Attraktivitätsindex	-63,2 (sehr niedrig)	-20,2 (niedrig)	28,1 (sehr hoch)	26,5 (sehr hoch)	13,9 (hoch)	-22,6 (niedrig)	34,1 (sehr hoch)	26,8 (sehr hoch)	13,4 (hoch)
Positive Indikatoren	Grün-/ Freiflächen	absolute Wohnkosten	Nahver- sorgung	Nahver- sorgung	Grün-/ Freiflächen	Breitband	Nahver- sorgung	Nahver- sorgung	Breitband
			Breitband	überörtliche Versorgung	absolute Wohnkosten	absolute Wohnkosten	Breitband	Breitband	Kultur/ Freizeit
			absolute Wohnkosten	Kultur/ Freizeit	relative Wohnkosten	Grün-/ Freiflächen	absolute Wohnkosten	relative Wohnkosten	absolute Wohnkosten
Negative Indikatoren	überörtliche Versorgung	relative Wohnkosten	Kultur/ Freizeit	relative Wohnkosten	Breitband	überörtliche Versorgung	Grün-/ Freiflächen	Grün-/ Freiflächen	Nahver- sorgung
	Kultur/ Freizeit	überörtliche Versorgung		Grün-/ Freiflächen	Nahver- sorgung	Nahver- sorgung	relative Wohnkosten	überörtliche Versorgung	relative Wohnkosten
	Breitband	Breitband			überörtliche Versorgung	relative Wohnkosten			

Quelle: empirica-regio, Sonderauswertung der Statistisches Landesämter, BBSR

## Schriftliche und telefonische Befragungen von Zugezogenen

In den neun ausgewählten Fallstudien wurden alle zugezogenen Personen seit dem Jahr 2013 bis zum jeweiligen aktuellen Rand durch die Kommunen aus dem Einwohnerregister gezogen und nach ihren Umzugsmotiven, Wohnwünschen und Abwägungsprozessen befragt.<sup>3</sup> Ausgeschlossen wurden Personen aus einem der zehn Hauptherkunftsländer geflüchteter Menschen. Da die Fallstudienkommunen keine Haushalte aus dem Register generieren konnten, hat empirica die Liste um Personen mit gleichen Nachnamen und gleicher Adresse bereinigt. In der Summe konnten rund 8.800 Haushalte in neun Fallstudien schriftlich befragt werden. Geantwortet haben 1.030 Haushalte, was einer Rücklaufquote von rund 12 % entspricht (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4  
Auswahlgesamtheit und Rücklauf in den Fallstudien



Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Ergänzend wurden in allen neun Fallstudien je drei vertiefende qualitative Interviews mit Zugezogenen (per Telefon oder Video) geführt. In den Interviews wurden die Entscheidungsprozesse und Motive der Haushalte bei der Wohnstandortwahl analysiert.

## Vor-Ort-Erhebung und Interviews in den Fallstudien

In allen Fallstudien wurden im Anschluss an die Befragung leitfadengestützte Interviews mit örtlichen Akteuren, insbesondere mit der Verwaltungsleitung und den betreffenden Ämtern (in der Regel Bauamt oder Amt für Stadtentwicklung), geführt, um die Ergebnisse der Befragung mit dem Wissen vor Ort zu reflektieren und zu kontextualisieren. Die Vor-Ort-Besuche wurden auch genutzt, um sich einen persönlichen Eindruck von der Gemeinde zu verschaffen. Von besonderem Interesse waren die Zentren (Lebendigkeit), die Wohnquartiere, die Wohnungsangebote (Neubau, Bestand, alternative Wohnungsangebote etc.) sowie weitere Faktoren, die nach dem Index des BBSR die Attraktivität eines „Sehnsuchtsortes“ ausmachen.

## Online-Expertengespräch

Am 3. Juli 2025 wurde mit sechs externen Fachleuten unterschiedlicher Fachdisziplinen ein Online-Fachgespräch durchgeführt. Anhand der drei Themen veränderte Arbeitswelten, Heimatverbundenheit, Familien und soziale Netzwerke und Nähe und Erreichbarkeiten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge wurden Chancen und Risiken für die ländlichen Räume diskutiert.

<sup>3</sup> Für die Stadt Güstrow konnten aus technischen Gründen nur Personen, die in den letzten drei Jahren (2021–2023) zugezogen sind, aus dem Einwohnerregister ermittelt werden.

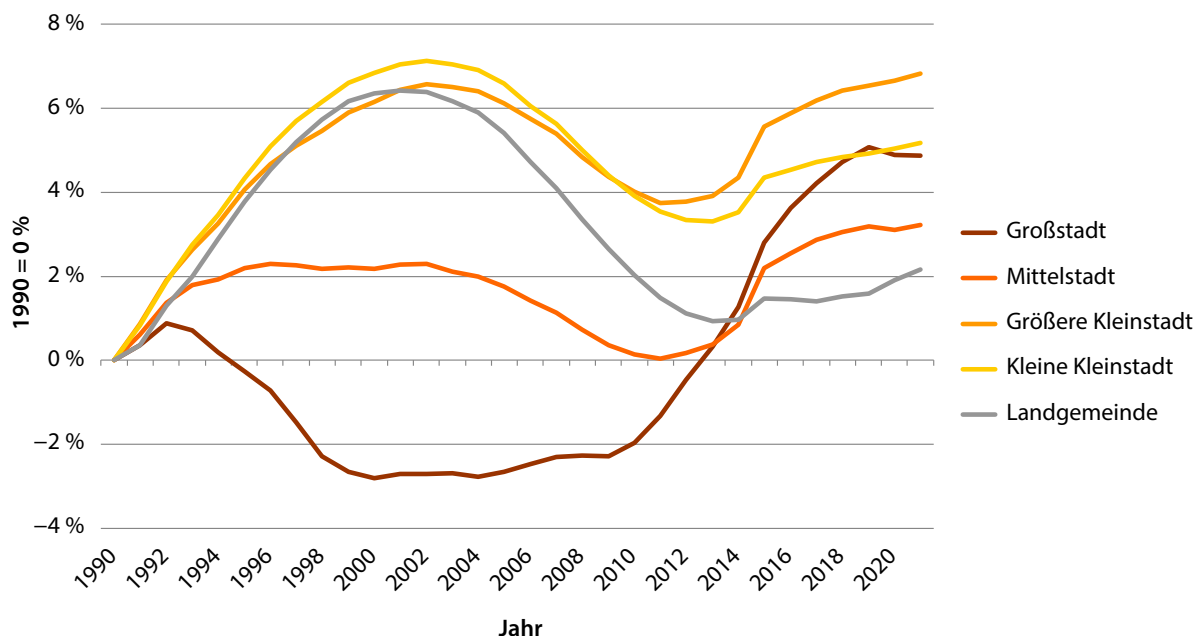
## 2 „Neue“ Landlust – neuer Trend, alter Trend oder Narrativ?

### 2.1 Unterschiede zu vergangenen Zyklen

#### 2.1.1 Wie neu ist die „neue Landlust“?

„Der viel beschriebene Trend, raus aus den Städten“ (Adam/Pütz 2023: 4) ist kein neuer, sofern man darunter die negativen Binnenwanderungssalden der größeren Städte versteht. Erste Suburbanisierungstendenzen waren in den alten Bundesländern bereits Mitte der 1960er-Jahre erkennbar, damals als „Stadtflucht“ bezeichnet. Begünstigt wurde dieser Prozess durch die Verkehrserschließung des Raumes mit modernen Massenverkehrsmitteln. Das sprunghafte Aufkommen des Individualverkehrs beschleunigte die flächenhafte Ausuferung dieser Entwicklung (vgl. Boustedt 1975). Die Abwanderung aus den Städten wurde als kommunalpolitisches Problem aber erst wahrgenommen, als die suburbanisierungsbedingten fiskalischen Effekte seit Mitte der 1970er-Jahre deutlich wurden. In den 1990er-Jahren kam es zu einem starken Anstieg der Bevölkerung in den Großstädten, durch hohe Zuwanderung aus dem Ausland (und der ehemaligen DDR). Dies führte mit Verzögerung wieder zur Suburbanisierung, da wie in den 1970er-Jahren dem Wachstum der Städte aufgrund von Flächenengpässen und infolge steigender Wohnkosten sowie negativer Verdichtungsfolgen, die sich unter anderem in einer Überauslastung der Infrastruktur ausdrücken, Grenzen gesetzt sind. Der Zuwanderungsdruck auf die Städte löst offenbar zwangsläufig intraregionale Dekonzentrationsprozesse aus. Abbildung 5 verdeutlicht diese zyklische Entwicklung der unterschiedlichen Stadt- und Gemeindetypen anhand der Bevölkerungsentwicklung seit 1990.

Abbildung 5  
Entwicklung der Bevölkerung nach Stadt- und Gemeindetypen (Abgrenzung nach BBSR)



Hinweis: Keine Rückrechnung der Daten durch mögliche Änderungen in der Typenbildung (Wechsel von einzelnen Gemeinden in einen anderen Typ) seit 2017.

Quelle: bis 2017 nach Daten des BBSR, anschließend eigene Fortschreibung nach empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Diese wiederkehrenden Zyklen von Wachstum (aufgrund von Außenwanderungssalden) und Schrumpfung (aufgrund von Binnenwanderungssalden) der größeren Städte sprechen zunächst gegen Verhaltensänderungen als Ursache für die aktuelle Entwicklung seit Mitte der 2010er-Jahre. Entsprechend kamen die Wanderungsmotivanalysen in den 1970er- bis 1990er-Jahren zum Ergebnis, dass viele abgewanderte Haushalte gerne in der Stadt geblieben wären, aber das Fehlen von adäquatem, häufig von familiengerechtem und bezahlbarem Wohnraum zur Abwanderung geführt hat.

Ab dem Jahr 2000 stabilisierten sich die Bevölkerungszahlen in den Großstädten, während sie in den anderen Stadt- und Gemeindetypen spätestens ab dem Jahr 2003 rückläufig waren (vgl. Sturm/Walther 2010). Obwohl sich der Zuwanderungsdruck von außen nur sehr leicht erhöhte, stieg die Zahl der Einwohnenden in den Großstädten ab ungefähr 2010 rasant. Erklärt wurde dies durch einen demografischen Effekt (Rückgang nachwachsender Geburtsjahrgänge), der dazu führte, dass sich die jüngeren Generationen in den sogenannten „Schwarmstädten“ konzentrieren (vgl. Simons/Weiden 2015: 48 ff.). Anders als in vorhergehenden Zyklen haben nicht alle Großstädte, sondern nur ausgewählte Schwarmstädte von der Binnenzuwanderung profitiert. Gleichzeitig gab es eine Phase parallelen Wachstums von Großstädten und ihres jeweiligen Umlandes. Trotz Suburbanisierung stiegen die Einwohnerzahlen in den Großstädten zunächst weiter an. Die zunehmend nachlassenden Schwarmwanderungen aus den peripheren Räumen in die Schwarmstädte und die steigende Suburbanisierung wurden mehr als kompensiert durch die starke Zunahme der Zuwanderungen aus dem Ausland (Parallele zu den 1970er- und 1990er-Jahren). Hinzu kommt die durch die Coronapandemie forcierte Digitalisierung mit vermehrten Möglichkeiten des ortsunabhängigen Arbeitens. Auch hier besteht eine Parallele zu den 1970er-Jahren: Dieses Mal ist es nicht die Motorisierung, sondern die Digitalisierung, die die Voraussetzungen für eine räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten verbessert.

### 2.1.2 Aktueller Treiber der Wanderungsbewegungen im Stadt-Land-Kontext

Trotz der insgesamt wachsenden Einwohnerzahl verlieren viele Großstädte und teils auch Mittelstädte seit Mitte der 2010er-Jahre gegenüber dem übrigen Deutschland durch Abwanderung Einwohnerinnen und Einwohner, vor allem an ihr jeweiliges Umland, aber auch darüber hinaus. Im Gegenzug weisen zahlreiche Kleinstädte und Landgemeinden außerhalb der Großstadtregionen positive Wanderungssalden auf (vgl. Beck et al. 2022; Klug/Amsbeck 2023, siehe auch Kapitel 2.3). Als wichtige Treiber für diese aktuellen Abwanderungsprozesse aus den größeren Städten gelten strukturelle Merkmale in Verbindung mit gesellschaftlichen Veränderungen und demografischen Effekten.

Nach Klug/Amsbeck (2023) profitieren vor allem ländliche Regionen, in denen drei Faktoren zusammenkommen:

1. Wohnsuburbanisierung bedingt durch einen hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt in vielen Großstädten und die stark steigenden Immobilienpreise und Wohnungsmieten (Push-Faktor, vgl. Kapitel 3.2).
2. Veränderte Arbeitswelten, insbesondere neue technische Möglichkeiten für das Arbeiten im Homeoffice in ländlichen Räumen (Pull-Faktor, vgl. Kapitel 3.3).
3. Präferenzen in bestimmten Lebenslagen (Pull-Faktor): Diese differenzieren sich in der Regel nach Altersgruppen beziehungsweise Lebensereignissen wie der Familiengründung: Bildungs- und Berufswanderungen tendieren zum Zuzug in größere Städte, Familien- und Alterswanderung vermehrt zum Zuzug in ländliche Räume (vgl. Adam/Pütz 2023: 4; Peter/Tippel/Steinführer 2022).

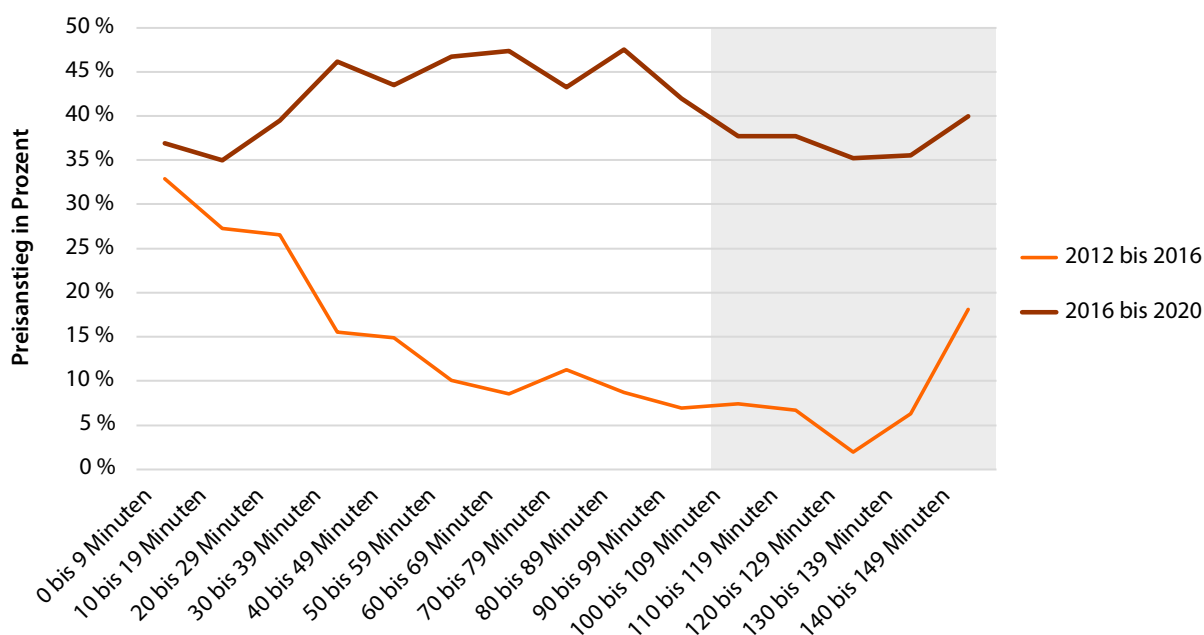
Die Coronapandemie und ihre gesellschaftlichen Folgen (Push-Faktor) können einen (temporären) Einfluss auf den Umzug in die ländlichen Räume gehabt haben (vgl. Klug/Amsbeck 2023). Allerdings sind die genannten Faktoren nicht grundlegend neu (ggf. mit Ausnahme des Arbeitens im Homeoffice). Und doch scheint sich seit dem Zyklus in den 1990er-Jahren etwas verändert zu haben.

## Starke Ausdifferenzierung der regionalen Wohnungsmärkte

Die Schwarmwanderungen haben bei stagnierender Gesamtbevölkerung zu einer räumlichen Umverteilung der Bevölkerung geführt. Die Schwarmstädte sind zu Lasten der Abwanderungsregionen in den ländlich-peripheren Räumen gewachsen. Im Ergebnis haben sich Wohnungsmärkte stärker ausdifferenziert als in der Vergangenheit. Bundesweit ist der Medianpreis für Einfamilienhäuser (Bestand) zwischen 2012 und 2016 „nur“ um 15 % gestiegen, in den Metropolen (10-Minuten-Isochrone) dagegen um rund 37 %. In 60 bis 70 Minuten Fahrzeit zur nächsten Metropole waren es nur rund 9,5 % (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6

Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser, Veränderung 2012 bis 2016 und 2016 bis 2020 (nur Bestandsimmobilien)



Quelle: empirica-Berechnung auf Basis von Value Marktdatenbank

In den letzten Jahren aber änderte sich dieses Muster in erstaunlicher Weise und Stärke. Deutlich zeigt sich, dass sich das Auffalten des Preisgebirges in den folgenden vier Jahren nicht weiter verstärkte, sondern dass die Preise praktisch unabhängig von der Entfernung zur nächsten Metropole gestiegen sind, dass also in den Metropolen selbst (0 bis 10 Minuten) die Preise nicht stärker stiegen als 30, 60 oder 90 Minuten entfernt.

Diese Ausdifferenzierung der regionalen Wohnungsmärkte in den ersten 10 bis 15 Jahren des neuen Jahrtausends dürfte mit ausschlaggebend für die räumliche Ausdehnung der Abwanderung aus den Städten in immer entferntere Räume sein.

## Neue Möglichkeiten durch die Digitalisierung

Die Digitalisierung verbessert die Voraussetzungen für ortsunabhängiges Arbeiten. Homeoffice reduziert die Notwendigkeit, in der Nähe des Arbeitsplatzes zu wohnen, da der Arbeitsort selten oder zumindest nicht täglich aufgesucht werden muss. Damit sind auch längere Pendelwege möglich, was die Attraktivität ländlicher und peripher gelegener Gebiete als Wohnstandort fördert (vgl. Osterhage/Münter 2021; Williger/Wojtech 2018). Neue Wohn- und Arbeitsformen auf dem Lande werden zunehmend auch von digital-affinen Stadtbewohnenden initiiert (vgl. Dähler et al. 2019). Nach Gerwinat und Wismer (2023) kommt der Wegzug aus

der Großstadt eher für Haushalte in Frage, die bereits suburban orientiert sind und am Rand der Großstadt wohnen. Auch die Forschungsergebnisse von Scheiner et al. (2023) bestätigen, dass für Nutzende des Homeoffice die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes als Kriterium bei der Wohnstandortsuche weniger wichtig ist als für andere. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Größe und der Schnitt der Wohnung sowie die Verfügbarkeit eines privaten Freiraums (Garten) für sie eine überdurchschnittlich große Bedeutung haben.

### 2.1.3 Einflussfaktoren auf die Wohnstandortwahl

Die Faktoren für eine Umzugsentscheidung unterscheiden sich stark je nach Lebenslage und Altersklasse. Darüber hinaus macht es auch einen Unterschied, ob ein Umzug im Nah- oder im Fernbereich stattfindet (vgl. Simons/Weiden 2018), wobei die meisten Umzüge im Nahbereich stattfinden: Nach einer Auswertung des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) lag die Umzugsdistanz zwischen Januar 2018 und Februar 2020 bei zwei Dritteln der Umzüge bei weniger als 20 km. Bei diesen Umzügen im Nahbereich und auch bei einer Umzugsdistanz von 20 bis unter 35 km sind wohnungsbezogene und familiäre Gründe fast gleichauf die beiden wichtigsten Ursachen für den Umzug (vgl. Hofmann/Rüger 2024). Ab einer Umzugsdistanz von 35 km sind berufliche Gründe für mehr als die Hälfte der Umzüge verantwortlich. Auch andere empirische Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass Arbeitsplatz und Ausbildung sowie persönliche Gründe oft ausschlaggebend für einen Wohnortwechsel sind (vgl. InWIS 2019) und wohnungs- und standortbezogene Faktoren wie Immobilienpreise, Grünflächen oder die Verkehrsanbindung erst danach bei der Auswahl des konkreten Mikrostandorts an Bedeutung gewinnen.

Abbildung 7  
Einflussfaktoren auf das Wohnstandortverhalten



Quelle: empirica

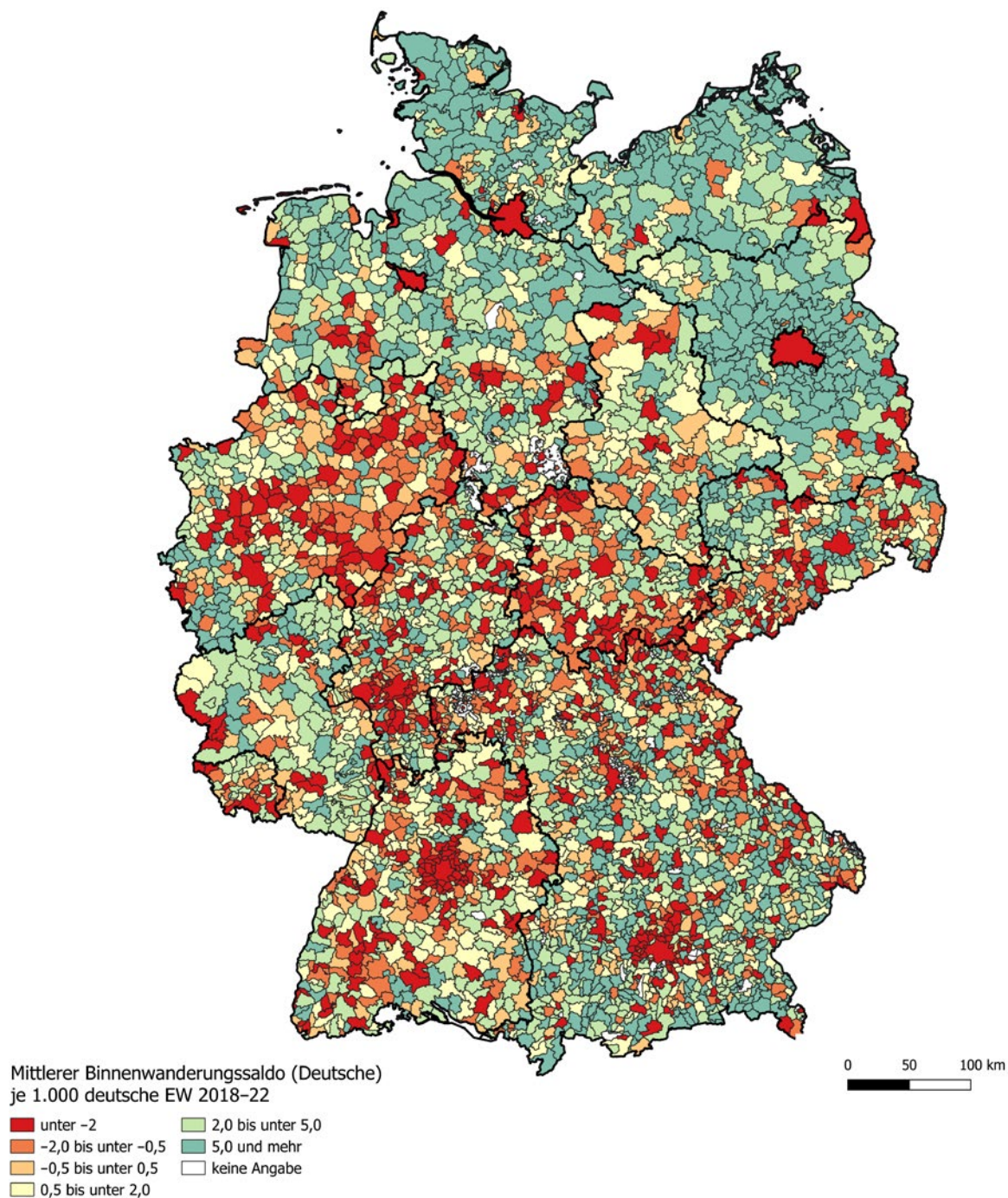
Das Wohnstandortverhalten hängt von einer Vielzahl an Faktoren ab. Neben gesellschaftlichen Veränderungen und demografischen Effekten wie der Alterung der Gesellschaft oder Zuwanderung aus dem Ausland beeinflussen mit Lebensstilen und Lebenslagen verknüpfte Wohnpräferenzen (Verhaltensmerkmale, z. B. der Wunsch nach Naturnähe und Ruhe am Wohnort) sowie strukturelle Merkmale (z. B. Situation am Wohnungsmarkt, Digitalisierung) die Wohnstandortentscheidungen der Haushalte (vgl. Abbildung 7). Die Rahmenbedingungen für die Wohnstandortsuche befinden sich im stetigen Wandel und haben sich in den vergangenen Jahren in mehrfacher Hinsicht verändert.

## 2.2 Attraktivitätsindex im Vergleich zu kommunalen Wanderungsbilanzen

Der in der Einleitung beschriebene Attraktivitätsindex ermittelt auf einer theoriegeleiteten Basis mit Hilfe zahlreicher Indikatoren Sehnsuchtsorte in den ländlichen Räumen. Wenn es einen Proxy, also einen stellvertretenden Indikator, für das Ergebnis von Wohnstandortentscheidungen gibt, dann können die mit dem Attraktivitätsindex identifizierten Sehnsuchtsorte mit den tatsächlich realisierten Wohnorten abgeglichen werden. Folgt man der These, dass sich die Sehnsucht der Haushalte nach einem bestimmten Ort in ihren Wanderungsentscheidungen ausdrückt, dann können Wanderungen ein guter Proxy für das Ergebnis von Wohnstandortentscheidungen sein. Das gilt auch mit der Einschränkung hinsichtlich der Validität des Proxys. Denn Umzüge und Wanderungen von Haushalten unterliegen auch Zwängen, Restriktionen und externen Einflussfaktoren, und im Ergebnis ziehen viele Haushalte nicht unbedingt an ihren Sehnsuchtsort beziehungsweise können nicht dorthin ziehen – aber gegebenenfalls an einen Ort, der ihrem Sehnsuchtsort relativ nah kommt. Grundlage sind deshalb die Wanderungssalden der deutschen Staatsbürgerinnen und -bürger in den Jahren 2018 bis 2022, bezogen auf die Einwohnenden in den Verbandsgemeinden zum Zensusstichtag am 15. Mai 2022. Der Fokus auf deutsche Staatsbürgerinnen und -bürger ist dem Umstand geschuldet, dass die Binnenwanderungsmuster ausländischer Staatsbürgerinnen und -bürger seit 2014/15 zu einem großen Teil auch durch rechtliche Regelungen zur Verteilung von Schutzsuchenden beeinflusst werden, angefangen bei der Residenzpflicht (§ 56 AsylG) über die Wohnsitzauflage (§ 60 AsylG) bis hin zur Wohnsitzregelung (§ 12a AufenthG). Die Wohnsitzwahlfreiheit von Schutzsuchenden ist durch die gesetzlichen Regelungen eingeschränkt und Wanderungsmuster, insbesondere in Zeiten sehr hoher Zuwanderungen geflüchteter Menschen wie in den Jahren 2014 bis 2016 und seit 2021/2022, sind administrativ beeinflusst.

Im Ergebnis der Analyse der Wanderungssalden der deutschen Staatsbürger 2018 bis 2022 ist auffällig, dass basierend auf diesen Daten neben fast allen Großstädten auch viele Umlandgemeinden von München, Stuttgart und Frankfurt verlieren. Es sind nicht (mehr) in allen Großstadtreionen suburbane Gebiete im ersten Umlandring der Großstädte als Wanderungsgewinner erkennbar. Weitere räumliche Abwanderungscluster sind in eher bekannten strukturschwachen Regionen wie im Sauerland und im Osten von Nordrhein-Westfalen, im Eichsfeld und im Süden von Thüringen sowie im südlichen Schwarzwald erkennbar.

Abbildung 8  
Mittleres Binnenwanderungssaldo der deutschen Staatsbürgerinnen und -bürger (Personen je 1.000 EW mit deutscher Staatsbürgerschaft p.a.) im Zeitraum 2018 bis 2022



Quelle: empirica-Berechnung mit Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

Der Vergleich des aktualisierten Attraktivitätsindex mit den tatsächlichen Wanderungssalden im Zeitraum 2018 bis 2022 ergibt, dass es keine Korrelation zwischen den Sehnsuchtsorten gemäß Attraktivitätsindex und den tatsächlich realisierten neuen Wohnorten gibt. Demnach weichen die potenziellen Sehnsuchtsorte bisher von den Ergebnissen von Wohnstandortentscheidungen der Haushalte deutlich ab. Die im Zeitraum 2018 bis 2022 beobachteten Wanderungsmuster gingen verstärkt auch in Räume, die nicht über eine besonders gute Infrastrukturausstattung verfügen.

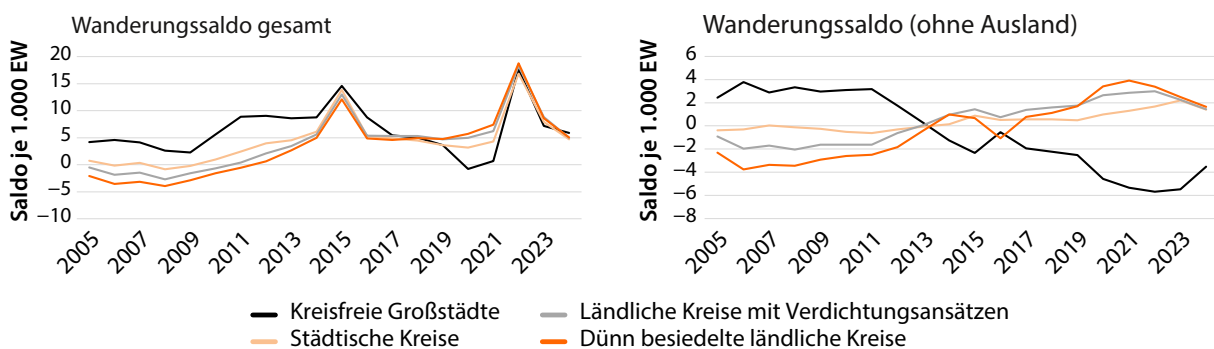
Auch bei der Betrachtung der einzelnen Dimensionen und Einzelindikatoren, insbesondere der Preise und Preisdifferenzen, gibt es im Zeitraum 2018 bis 2022 keine erkennbaren Korrelationen mit den Wanderungsdaten. Teils widerspricht die Richtung der ermittelten Korrelation den Erwartungen, da beispielsweise der Zusammenhang zwischen Wanderungen und Breitbandanbindung beziehungsweise Nahversorgung jeweils leicht negativ ist.

## 2.3 Was sagt die Wanderungsstatistik?

### Wanderungssalden nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

Die Wanderungssalden, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR differenziert (vgl. Abbildung 9, linke Abbildung), offenbaren alles andere als das Phänomen Landlust. Nahezu über den gesamten Betrachtungszeitraum von 2005 bis 2024 liegen die Wanderungssalden der kreisfreien Großstädte und der städtischen Kreise oberhalb der ländlichen Kreise und der dünn besiedelten ländlichen Kreise. Das gilt insbesondere für den Zeitraum bis 2017, nachdem die Flüchtlingsbewegung aus dem Nahen und Mittleren Osten abgeebbt ist.

Abbildung 9  
Wanderungssalden nach siedlungsstrukturellen Kreistypen mit und ohne Ausland



Quelle: empirica-Berechnung auf Basis von empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

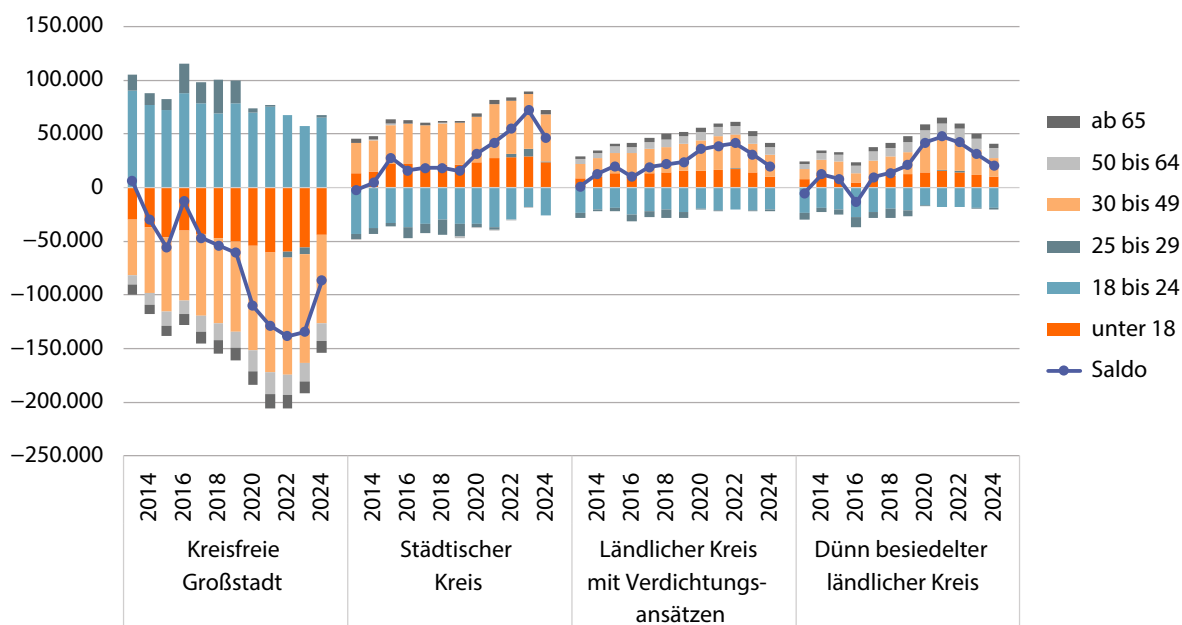
Die Zuwanderungen aus dem Ausland, die sich auf die größeren Städte konzentrieren, überlagern diesen Trend. Denn die Ausklammerung der Auslandswanderungssalden (vgl. Abbildung 9, rechte Abbildung) zeigt, wie sich die Wanderungssalden der ländlichen Räume zu Lasten der städtischen Räume, insbesondere der kreisfreien Großstädte, verbessert haben. Bis zum Jahr 2013 waren die Binnenwanderungssalden der kreisfreien Großstädte noch positiv, alle anderen Raumkategorien haben in diesem Zeitraum durch Binnenwanderung innerhalb Deutschlands an Bevölkerung verloren. Seitdem ist jedoch die Bilanz der kreisfreien Großstädte beim Binnenwanderungssaldo negativ. Verbessert hat sich dagegen der Saldo aller anderen Raumkategorien, insbesondere der dünn besiedelten ländlichen Räume. Seit 2022 verringert sich der negative Wanderungssaldo der kreisfreien Großstädte, während die positiven Wanderungssalden der ländlichen Kreise zurückgehen. Ob dieser Umschwung wieder einen nachhaltigen Trendwechsel in den Binnenwanderungsmustern einläutet, ist noch offen. Es deutet einiges darauf hin, dass die Rückgänge der Wanderungsverluste bei den kreisfreien Großstädten Ergebnis der im Zeitraum zwischen Anfang 2022 und Ende 2023 gestiegenen Hypothekenzinsen sind.

Diese Umverteilung der Bevölkerung innerhalb Deutschlands bedeutet nicht automatisch einen Bevölkerungsverlust der kreisfreien Großstädte, denn diese gewinnen immer noch durch Zuwanderung gegenüber dem Ausland. Seit 2005 sind im Saldo knapp 7,7 Millionen Menschen aus dem Ausland nach Deutschland

gewandert, die im Vergleich zum Bevölkerungsbestand überproportional häufig kreisfreie Großstädte zum Ziel hatten.

Die Differenzierung nach Altersgruppen bestätigt den bekannten Trend, dass die kreisfreien Großstädte im Saldo in den Altersgruppen der Bildungswanderer (18 bis 24 Jahre) und Berufseinsteiger (25 bis 29 Jahre) gegenüber den anderen Kreistypen gewinnen. Beide Salden gehen im Trend jedoch sukzessive zurück, insbesondere bei den Berufseinsteigern ist der positive Saldo von einstmalig 30.000 Personen im Jahr 2018 auf einen annähernd ausgeglichenen Saldo gesunken. Dagegen verlieren die kreisfreien Großstädte im Saldo Familien und ältere Menschen an die anderen siedlungsstrukturellen Kreistypen. Im Zeitverlauf nimmt in absoluten Zahlen die Abwanderung von Familien bis 2021 zu und verringert sich seitdem wieder. Im Unterschied zu den Familien haben die älteren Menschen in erster Linie die ländlichen Kreise zum Ziel. Ein Zurückwandern von in der Vergangenheit suburbanisierten Familien, die nach dem Auszug der Kinder, aufgrund der besseren sozialen, kulturellen und medizinischen Infrastrukturangebote in den Großstädten zurückkehren, bestätigen diese Zahlen nicht. Gemessen an der Bevölkerungsstärke profitieren im Zeitverlauf immer stärker die ländlichen Kreise von den negativen Wanderungssalden der kreisfreien Großstädte bei Familien und älteren Menschen.

Abbildung 10  
Wanderungssalden nach siedlungsstrukturellen Kreistypen nach Altersgruppen (ohne Ausland)



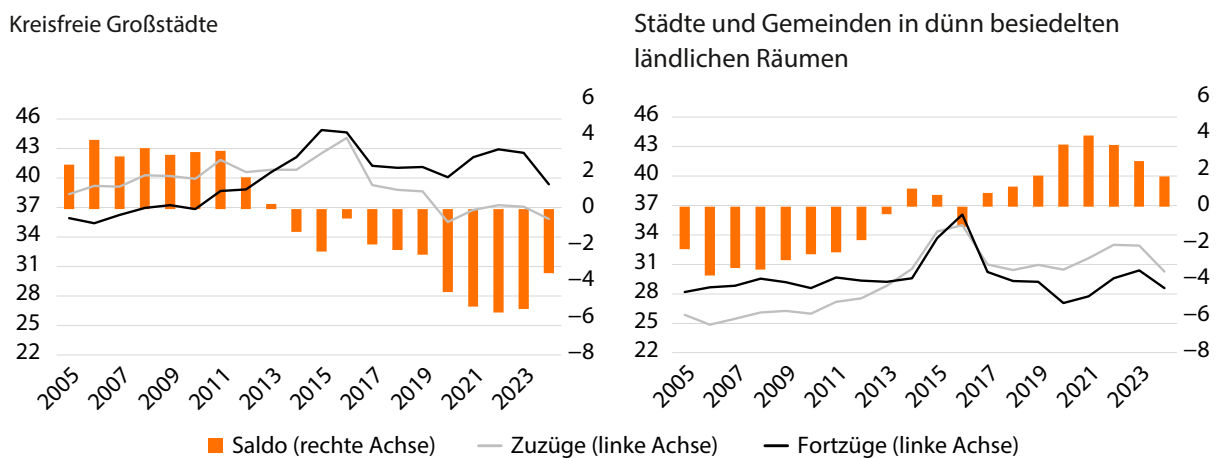
Quelle: empirica-Berechnung auf Basis von empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2025, dl-de/by-2-0)

Die Ergebnisse der Analyse von Binnenwanderungssalden sind nicht gleichbedeutend mit einem vermehrten Zuzug von Haushalten aus den größeren Städten in die kleineren Städte und Gemeinden der ländlichen Räume (vgl. Abbildung 11). Der Zeitraum lässt sich in drei Phasen unterscheiden:

- Zwischen 2005 und 2011/2012 nehmen in den kreisfreien Großstädten sowohl Zuzüge als auch Fortzüge je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner zu, die positiven Binnenwanderungssalden ändern sich kaum und schwanken zwischen 3 und 4 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich für die dünn besiedelten ländlichen Räume: Fortzüge und vor allem die Zuzüge steigen an, die Salden bleiben allerdings negativ, wobei seit 2008 die Entwicklung leicht positiv ist. In diesem Zeitraum nimmt die Mobilität der Bevölkerung insgesamt zu, ohne dass sich die Wanderungsmuster grundlegend ändern würden. Die Großstädte gewinnen bei der Binnenwanderung zu Lasten der ländlichen Räume.

- Die zweite Phase reicht von 2012 bis 2016. Sie ist gekennzeichnet durch einen starken Anstieg der Binnen-zuzüge in die dünn besiedelten ländlichen Räume bei gleichzeitig fortlaufendem Anstieg der Fortzüge aus den kreisfreien Großstädten. Dabei zeigt sich aber auch das eingangs in Kapitel 2.2 beschriebene Problem, der Binnenwanderungsbewegungen geflüchteter Menschen, die in hoher Zahl in den Jahren 2014 bis 2016 nach Deutschland zugewandert sind. Diese Bewegungen haben das sich ändernde Binnenwanderungsmuster von der Schwarmstadt zur Stadtflucht oder Landlust überlagert. Die geflüchteten Menschen, die zunächst nach dem Königsteiner Schlüssel auf die Länder und anschließend in etwa bevölkerungsproportional auf die Kommunen verteilt wurden, sind aus den ländlichen Räumen in die größeren Städte weitergewandert. Diese Bewegungen wurden als Binnenwanderungen erfasst. Im Ergebnis sind nicht nur die Binnen-zuzüge in die ländlichen Räume, sondern auch die Binnen-zuzüge in die Großstädte und parallel die Binnenfortzüge aus den ländlichen Räumen angestiegen. Diese beiden gegenläufigen Bewegungen haben sich zeitlich überlagert, sodass eine eindeutige Richtung von größeren Städten in die ländlichen Räume nicht erkennbar ist.
- Diese zeigt sich erst in der dritten Phase ab 2017, in der die Binnenwanderungssalden der dünn besiedelten ländlichen Räume positiv, die der kreisfreien Großstädte dauerhaft negativ sind. Dabei gewinnen die ländlichen Räume zumindest bis 2020 nicht aufgrund einer verstärkten Zuwanderung je 1.000 Einwohnenden, sondern aufgrund des starken Rückgangs der Fortzüge. Im Umkehrschluss verlieren die Großstädte aufgrund einer nachlassenden Zuwanderung, während die Abwanderungen in etwa stabil bleiben. Aus dieser Entwicklung lässt sich keine verstärkte Landlust gestresster Großstädter erkennen. Vielmehr scheinen demografische Effekte und/oder ein stärkeres Bleiben in den ländlichen Regionen von Bedeutung zu sein (vgl. vertiefend Kapitel 3.1). In den Folgejahren bis 2023 steigen, ähnlich wie in den Jahren 2015 und 2016, sowohl Zu- als auch Fortzüge in den siedlungsstrukturellen Kreistypen wieder an, ohne dass sich die Salden grundlegend ändern. Dabei mögen Binnenwanderungen vor allem von geflüchteten Menschen aus der Ukraine vergleichbar mit den Jahren 2015/2016 eine Rolle spielen.
- Es zeichnet sich seit 2023 eine vierte Phase der Binnenwanderungen ab mit rückläufigen Wanderungsgewinnen der ländlichen Regionen und Wanderungsverlusten der kreisfreien Großstädte beziehungsweise städtischen Regionen. Inwieweit diese Entwicklung dauerhaft ist und von einer Trendänderung gesprochen werden kann, werden erst die kommenden Jahre zeigen.

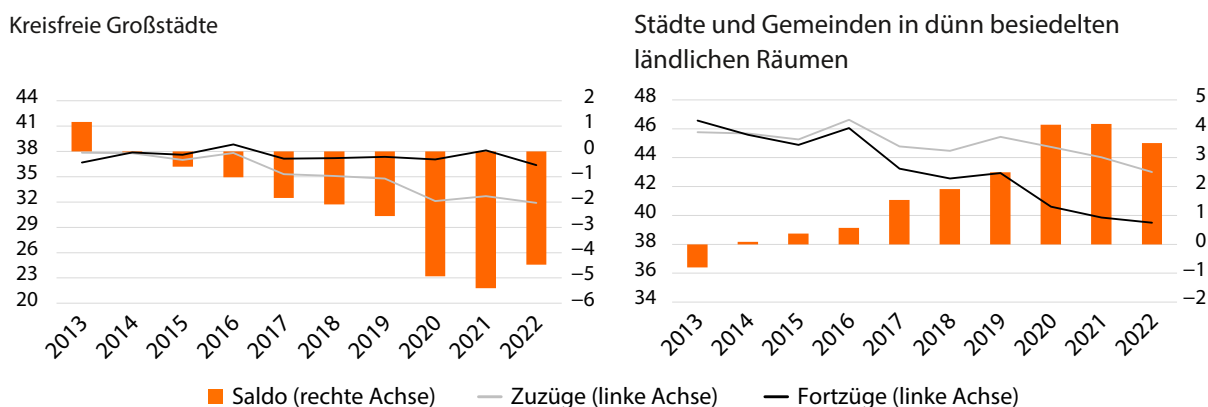
Abbildung 11  
Binnenwanderungsbewegungen (ohne Ausland) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen je 1.000 Einwohnenden



Quelle: empirica-Berechnung auf Basis von empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Bei Fokussierung auf die Wanderungsbewegungen deutscher Personen für den Zeitraum 2013 bis 2022 wird der beschriebene Effekt steigender Binnenwanderungssalden in ländlichen Räumen aufgrund eines stärkeren Rückgangs der Fort- als Zuzüge noch deutlicher. In städtischen Räumen blieben die Fortzüge konstant, während die Zuzüge ebenfalls rückläufig waren. Diese Zusammenhänge gelten auch für die Stadt- und Gemeindetypen. Je kleiner die Stadt beziehungsweise Gemeinde und ländlicher der Raumtyp, desto höher waren die Rückgänge bei den Fortzügen und desto geringer die Rückgänge bei den Zuzügen. Die Zuzüge von Menschen deutscher Nationalität sind deutlich weniger stark gesunken als die Fortzüge, mit einem positiven Effekt auf die sich daraus ergebenden Wanderungssalden.

Abbildung 12  
Binnenwanderungsbewegungen von Personen deutscher Nationalität nach siedlungsstrukturellen Kreistypen  
je 1.000 deutscher Einwohnenden



Quelle: empirica-Berechnung auf Basis einer Sonderauswertung der Statistischen Landesämter

Dieses Ergebnis passt mit Blick auf die Fortwanderungen aus den kreisfreien Großstädten (konstant) und auf die Zuwanderungen in den ländlichen Regionen (rückläufig) nicht in das Bild steigender Attraktivität ländlicher Räume zu Lasten der größeren Städte. Dies gilt zumindest bei Betrachtung des Zeitraumes seit 2013. Es passt nicht, weil das Bild räumlich viel heterogener ist. Neben der Gruppe profitierender Städte und Gemeinden im ländlichen Raum, gibt es eine weitere Gruppe, in denen der Wanderungssaldo dauerhaft negativ geblieben ist. Zudem verändert sich das Bild, wenn die Binnenwanderungsbewegungen von Menschen ausländischer Staatsangehörigkeit berücksichtigt werden. Dann bleiben die Binnenfortzüge aus den kreisfreien Großstädten im Zeitraum von 2013 bis 2022 nicht konstant, sondern steigen um rund 100.000 Personen oder um rund 10%. Wie viel dieser Bewegungen Ausdruck von Wohnortpräferenzen sind und wie viel auf die gesteuerte Verteilung von geflüchteten Menschen zurückzuführen ist, bleibt offen. Die Wanderungsanalysen zeigen kein eindeutiges Bild: Je nach betrachtetem Zeitraum und betrachteter Personengruppe kann eine Landlust belegt oder widerlegt werden.

### Wanderungsbewegungen in den Fallstudien

#### Erläuterungen

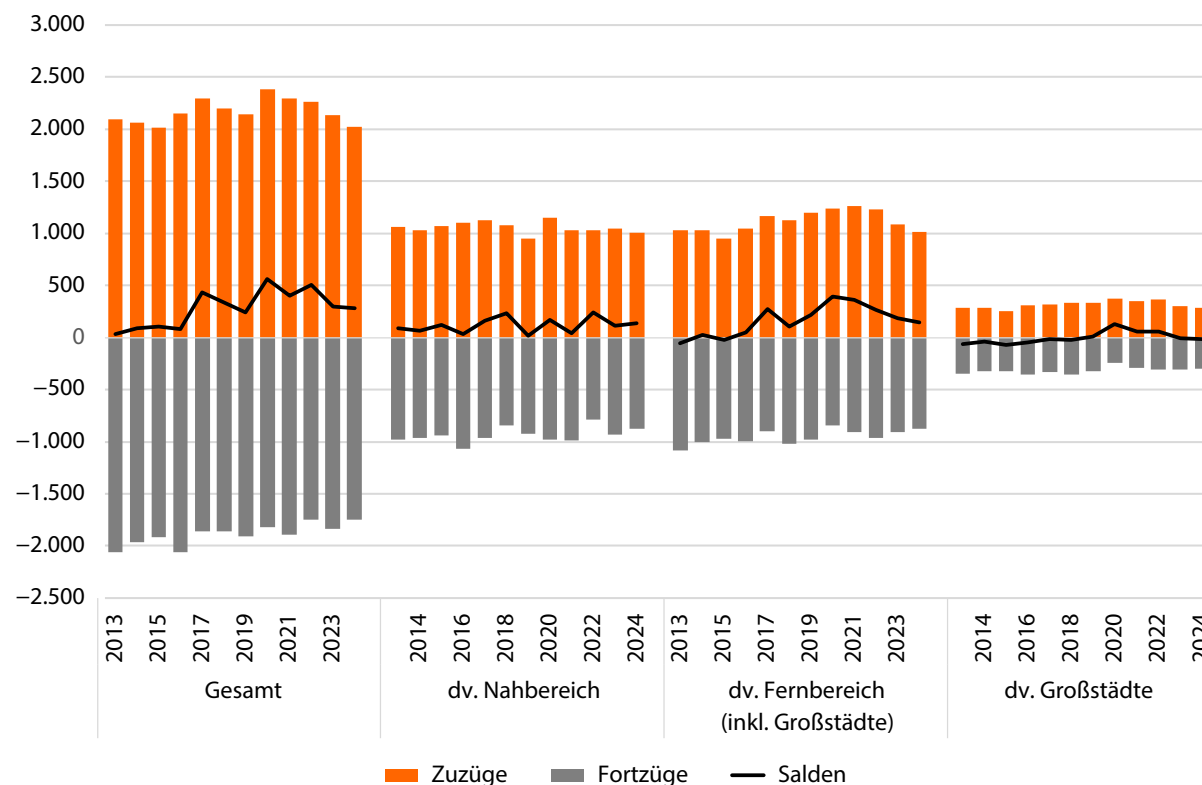
Die nachfolgende Auswertung der Binnenwanderungsbewegungen von Deutschen beruht auf einer Sonderauswertung der betreffenden Statistischen Landesämter. Neben den Fallstudienkommunen sind bei der Analyse der Zuwanderungsstruktur auch die Städte beziehungsweise Gemeinden Bautzen, Oelsnitz und Nordhausen enthalten, weil während der Bearbeitung eine Auswahl als Fallstudie angedacht war. Nicht enthalten ist dagegen die Stadt Güstrow, weil die Kosten für eine Sonderauswertung zu hoch waren.

Die Wanderungsbewegungen der Fallstudienkommunen ähneln den beschriebenen Ergebnissen nach Kreis-, Stadt- und Gemeindetypen. Während zu Beginn des betrachteten Zeitraums im Jahr 2013 die kumulierten Salden in etwa ausgeglichen sind, steigen sie bis zum Jahr 2017/2020 an. Ausschlaggebend sind bis zu diesem Punkt vor allem die gestiegenen Zuzüge bei leicht zurückgehenden Fortzügen. Anschließend sinken sowohl die Zu- als auch die Fortzüge, mit dem Ergebnis rückläufiger Wanderungssalden.

Die Zuzüge kommen jeweils zur Hälfte aus dem Nahbereich (Städte und Gemeinden in 20 km Distanz um die betreffende Fallstudie) und aus dem Fernbereich (alle übrigen Städte und Gemeinden im Bundesgebiet). Aus Großstädten kommen ungefähr 15 % aller zugezogenen deutschen Personen.

Der gestiegene Binnenwanderungssaldo der Fallstudien resultiert vor allem gegenüber den Städten und Gemeinden im Fernbereich. Dagegen ist der kumulierte Wanderungssaldo aller Fallstudienkommunen gegenüber den Großstädten in etwa ausgeglichen. Der positive Wanderungssaldo gegenüber den Städten und Gemeinden im Nahbereich ist über den Betrachtungszeitraum vergleichsweise konstant.

Abbildung 13  
Binnenwanderungssalden deutscher Personen der Fallstudienkommunen nach Richtung



Nahbereich = Städte und Gemeinden im Umkreis von 20 km Isodistanz. Fernbereich = alle übrigen Städte und Gemeinden im Bundesgebiet; Großstädte = Städte mit 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und mehr (Stand: 2023). Die Fallstudienkommunen Cölbe und Treuchtlingen mit in der Summe negativen Binnenwanderungssalden im Zeitraum von 2013 bis 2022 sind nicht berücksichtigt. Die Fortzüge sind als negative Werte dargestellt.

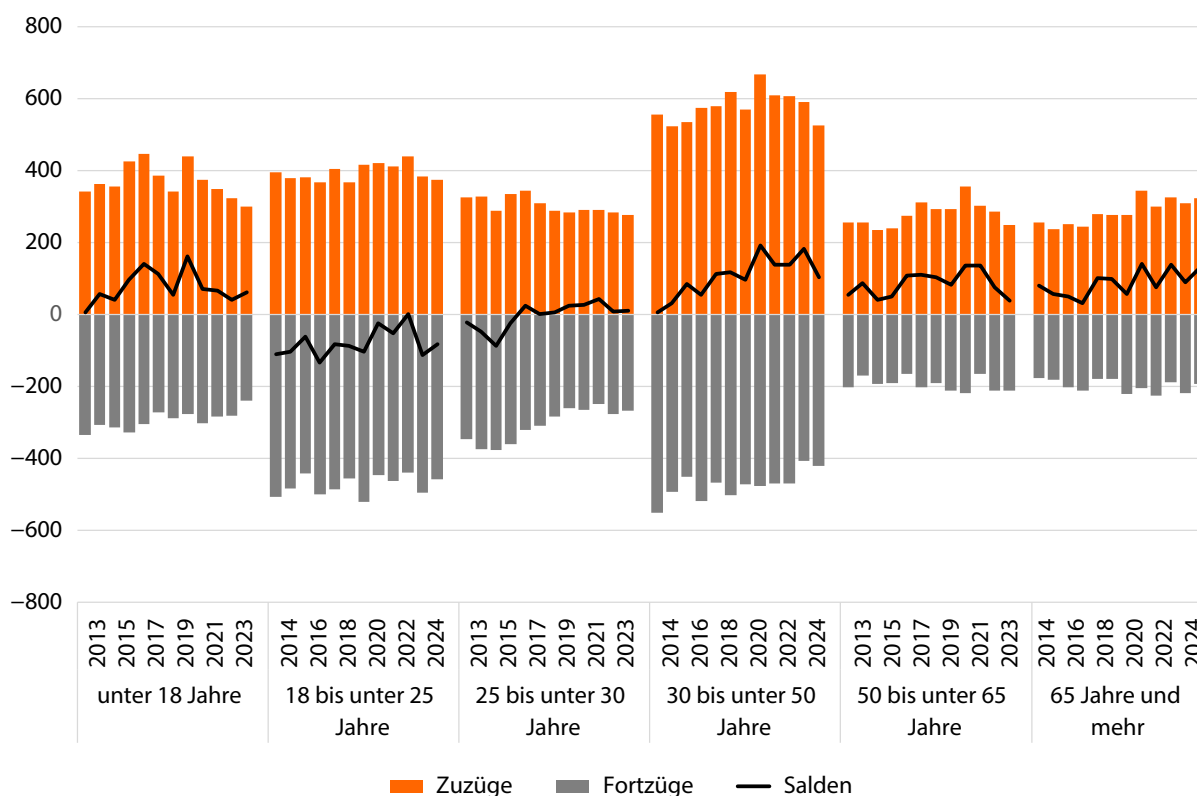
Quelle: empirica-Berechnung auf Basis einer Sonderauswertung der Statistischen Landesämter

Die Binnenwanderungssalden haben sich nach Altersgruppen differenziert im betrachteten Zeitraum von 2013 bis 2024 vor allem bei den Familienhaushalten (Personen im Alter zwischen 30 bis unter 50 Jahre) und bei den Personen im Ausbildungs- (18 bis unter 25 Jahre) und im Berufseinstiegalter (25 bis unter 30 Jahre)

positiv entwickelt (vgl. Abbildung 14). Während dies mit Blick auf die aktuelle Diskussion bei den Familienhaushalten zu erwarten war, überrascht die positive Bilanz bei den Berufseinsteigern, galten doch lange Zeit die Großstädte als die Arbeitsmarktzentren, insbesondere auch für die qualifizierten Berufseinsteiger. Nach den Bewegungen, also nach Zuzügen und Fortzügen, unterschieden, wird der wesentliche Grund für die positive Entwicklung deutlich. In erster Linie sind die gestiegenen Salden in den beschriebenen Altersgruppen das Resultat von sinkenden Fortzügen, insbesondere in der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen, aber auch in der Altersgruppe der Familien, während die Zuzüge in diesen Altersgruppen konstant geblieben sind.

Die positiven Binnenwanderungssalden resultieren aber keineswegs nur aus Zuwanderung von Familien. Annähernd genauso bedeutend ist gemessen am Saldo die Zuwanderung der sogenannten Best Ager beziehungsweise von älteren Personen im Vorruhestandsalter (50 bis unter 65 Jahre) und im Ruhestand (65 Jahre und älter).

Abbildung 14  
Binnenwanderungsbewegungen deutscher Personen der Fallstudienkommunen nach Altersgruppen



Nahbereich = Städte und Gemeinden im Umkreis von 20 km Isodistanz. Fernbereich = alle übrigen Städte und Gemeinden im Bundesgebiet; Großstädte = Städte mit 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und mehr (Stand: 2023).  
Die Fallstudienkommunen Cölbe und Treuchtlingen mit in der Summe negativen Binnenwanderungssalden im Zeitraum von 2013 bis 2022 sind nicht berücksichtigt.  
Die Fortzüge sind als negative Werte dargestellt.

Quelle: empirica-Berechnung auf Basis einer Sonderauswertung der Statistischen Landesämter

Werden die Fallstudien differenziert betrachtet, zeigt sich ein überraschend homogenes Bild in der Struktur der zugewanderten Personen sowohl nach Herkunft (vgl. Tabelle 3) als auch nach Altersstruktur (vgl. Tabelle 4). Eine Ausnahme von der Nahbereichsorientierung der Zuwandernden bildet lediglich das Amt Neuhaus. Hier dürfte vor allem die Elbe als Barriere für die Zuwanderung aus Ortschaften westlich der Elbe wirken. Auch die flächenmäßig sehr große Ausdehnung der Gemeinde dürfte im Amt Neuhaus aus Binnenzuwanderungen in

den anderen Gemeinden Umzüge innerhalb des Gemeindegebietes machen. In jüngster Zeit (2020 bis 2024) hat sich der Anteil der Fernwanderungen leicht erhöht. Gleiches gilt für den Anteil der Zuzüge aus Großstädten. Je nach Fallstudie wanderte im Zeitraum 2020 bis 2024 rund jede fünfte bis elfte deutsche Person aus einer Großstadt zu. Allerdings hat die Zuzugsintensität (Zuzüge je 1.000 Einwohnende) im Zeitverlauf nachgelassen, was die oben beschriebenen demografischen Effekte auch für die Fallstudien bestätigt.

Tabelle 3

Zuzüge von Personen deutscher Staatsangehörigkeit (ohne Ausland) nach Entfernung der Fallstudien

Fallstudien	Einwohner 2023	Zuzüge Ø p. a.		dv. Nahbereich Ø p. a.		dv. Fernbereich Ø p. a.		dv. Großstädte Ø p. a.		Zuzüge je 1.000 EW Ø p. a.	
		2013– 2024	2013– 2019	2013– 2019	2020– 2024	2013– 2019	2020– 2024	2013– 2019	2020– 2024	2013– 2019	2020– 2024
Amt Neuhaus	5.535	200	15,6%	16,6%	84,4%	83,4%	17,6%	18,4%	41,8	35,5	
Barßel	13.706	655	50,1%	48,5%	49,9%	51,5%	14,2%	13,6%	48,9	51,7	
Südlohn	9.738	315	68,0%	65,0%	32,0%	35,0%	17,3%	18,9%	33,5	34,4	
Cölbe	6.562	416	54,5%	51,5%	45,5%	48,5%	15,0%	14,1%	65,9	56,6	
VG Hauenstein	8.765	346	51,1%	47,8%	48,9%	52,2%	9,3%	11,6%	40,9	37,4	
Stadtlauringen	4.178	180	30,6%	36,0%	69,4%	64,0%	10,0%	8,5%	41,5	48,0	
Treuchtlingen	13.181	383	45,5%	43,7%	54,5%	56,3%	17,0%	18,0%	31,1	27,6	
Schneeberg	14.028	476	57,7%	50,1%	42,3%	49,9%	15,2%	18,6%	32,8	35,0	
Bautzen, Stadt	38.039	1.431	46,8%	44,5%	53,2%	55,5%	17,9%	19,3%	38,4	34,6	
Oelsnitz/ Erzgebirge	10.883	423	56,7%	51,2%	43,3%	48,8%	14,5%	18,2%	39,1	37,6	
Nordhausen	41.233	1.408	33,9%	43,4%	66,1%	56,6%	16,9%	17,0%	38,2	27,5	

Hinweis zu Nahbereich: Städte und Gemeinden im Umkreis von 20 km; Hinweis zu Fernbereich: alle übrigen Städte und Gemeinden

Hinweis zu Cölbe: Für Cölbe liegen Wanderungsdaten nur bis einschließlich 2023 vor.

Bautzen und Oelsnitz waren als Fallstudien geplant, konnten aber nicht an der Befragung teilnehmen.

Quelle: empirica-Berechnung auf Basis einer Sonderauswertung der Statistischen Landesämter

Auch die Zuzugsstruktur der Personen aus Deutschland mit deutscher Nationalität nach Altersklassen ist zwischen den Fallstudien vergleichbar und unterscheidet sich nur im Detail. Die größte Zuwanderungsgruppe sind die 30- bis unter 50-Jährigen, die in den kreisfreien Städten einen vergleichbar hohen Anteil und bei den kreisgrenzenüberschreitenden Wanderungen sogar noch einen etwas höheren Anteil an allen Zuwandernden ausmachen. Nur fällt in diesen beiden Raumtypen die Gruppe der unter 18-Jährigen geringer aus als in den Fallstudien, was auf einen höheren Zuwanderungsanteil im Familienverbund in den Fallstudien hindeutet. Dagegen fallen in der Tendenz in den kreisfreien Städten im Vergleich zu den Fallstudien die Bildungs- und Berufseinstiegswanderungen deutlicher höher aus, während der Zuwanderungsanteil älterer Personen sehr viel geringer ist.

Tabelle 4  
Binnenzuzüge von deutschen Personen (ohne Ausland) nach Altersklassen der Fallstudien

Fallstudien	Zeiträume	Altersklassen						Gesamt
		unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr	
Amt Neuhaus	2013–2019	20,5 %	14,1 %	12,7 %	26,3 %	16,4 %	10,1 %	100,0 %
	2020–2024	15,5 %	12,5 %	6,9 %	29,4 %	20,3 %	15,3 %	100,0 %
Barßel	2013–2019	19,5 %	18,6 %	16,0 %	24,0 %	13,2 %	8,7 %	100,0 %
	2020–2024	17,8 %	15,0 %	14,3 %	25,4 %	16,2 %	11,2 %	100,0 %
Südlohn	2013–2019	16,8 %	16,5 %	16,1 %	26,1 %	13,1 %	11,4 %	100,0 %
	2020–2024	13,6 %	14,1 %	15,7 %	27,1 %	13,1 %	16,2 %	100,0 %
Cölbe	2013–2019	11,6 %	22,6 %	20,0 %	30,5 %	9,1 %	6,2 %	100,0 %
	2020–2024	11,3 %	23,9 %	18,0 %	30,8 %	10,1 %	5,9 %	100,0 %
VG Hauenstein	2013–2019	16,1 %	14,5 %	12,7 %	29,5 %	14,0 %	13,2 %	100,0 %
	2020–2024	16,6 %	11,8 %	12,4 %	32,2 %	13,3 %	13,6 %	100,0 %
Markt Stadtlauringen	2013–2019	19,7 %	14,2 %	13,0 %	24,0 %	7,8 %	21,2 %	100,0 %
	2020–2024	17,2 %	10,6 %	11,8 %	26,5 %	10,1 %	23,7 %	100,0 %
Treuchtlingen	2013–2019	15,2 %	18,4 %	17,5 %	28,5 %	13,6 %	6,8 %	100,0 %
	2020–2024	17,7 %	14,5 %	13,7 %	29,6 %	14,3 %	10,1 %	100,0 %
Schneeberg, Stadt	2013–2019	14,0 %	22,9 %	14,4 %	26,2 %	9,0 %	13,4 %	100,0 %
	2020–2024	13,3 %	33,5 %	10,4 %	22,5 %	7,3 %	12,9 %	100,0 %
Bautzen, Stadt	2013–2019	13,9 %	18,7 %	17,1 %	29,2 %	9,6 %	11,4 %	100,0 %
	2020–2024	12,7 %	22,7 %	10,9 %	29,3 %	10,3 %	14,1 %	100,0 %
Oelsnitz/ Erzgebirge	2013–2019	18,3 %	14,5 %	15,9 %	31,3 %	8,7 %	11,4 %	100,0 %
	2020–2024	18,8 %	19,2 %	9,0 %	29,7 %	9,3 %	14,0 %	100,0 %
Kreisfreie Städte	2013–2017	10,1 %	29,0 %	21,7 %	27,0 %	7,5 %	4,7 %	100,0 %
Kreisgrenzen- überschreitend	2013–2019	13,5 %	19,9 %	19,9 %	31,9 %	9,0 %	5,8 %	100,0 %
	2020–2024	14,6 %	18,5 %	18,5 %	32,5 %	9,3 %	6,5 %	100,0 %

Hinweis zu Kreisfreie Städte/Kreisgrenzenüberschreitend: inkl. Ausländer; aktuellere Zahlen liegen für die kreisfreien Städte flächendeckend ohne Sonderauswertung nicht vor.

Quelle: empirica-Berechnung auf Basis einer Sonderauswertung der Statistischen Landesämter

## 3 Ursachen und Trends für Wanderungsgewinne peripherer ländlicher Räume

### 3.1 Demografische Effekte

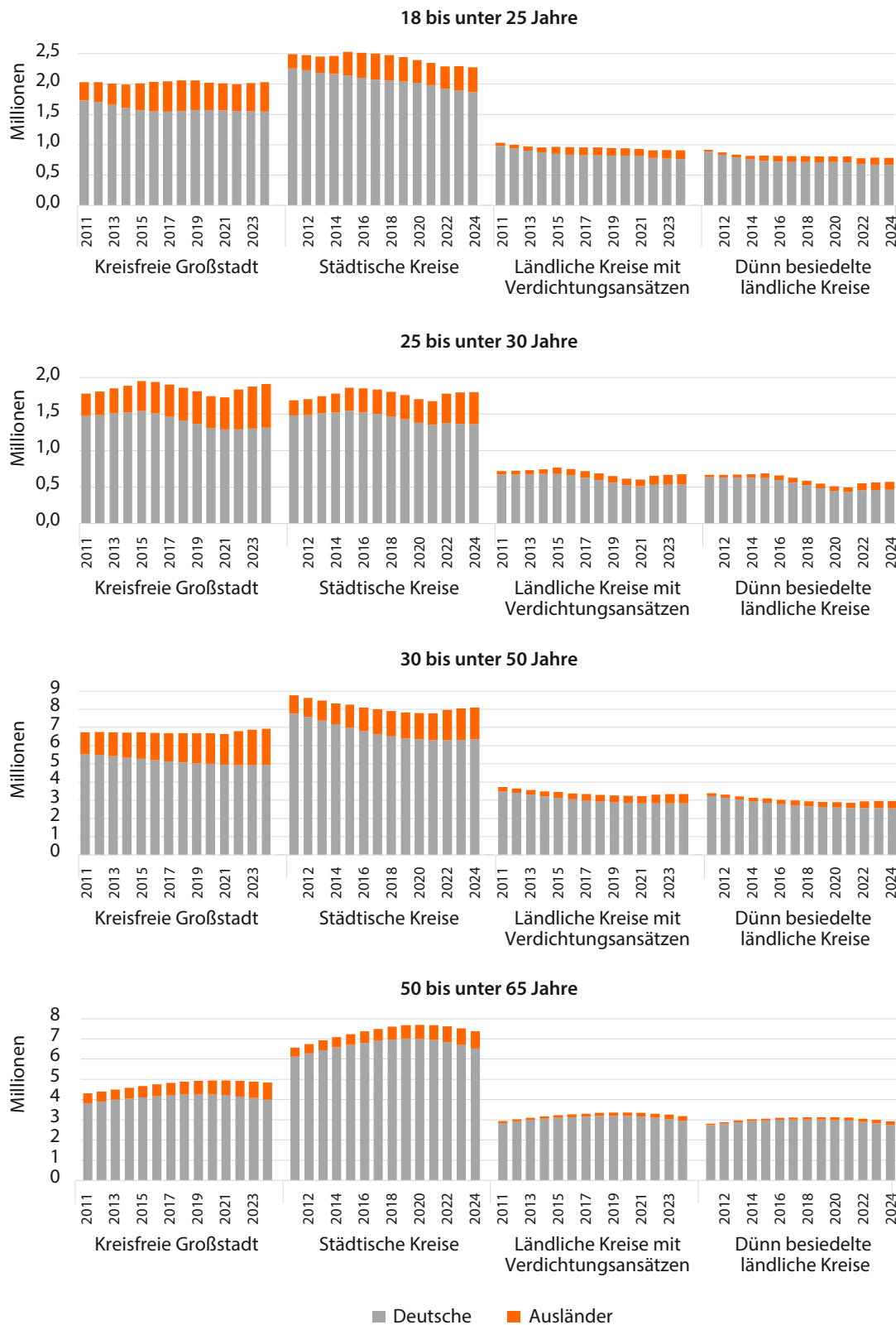
Nach der Analyse der Wanderungsstatistik in Kapitel 2.3 haben die ländlich peripheren Regionen bei aller Differenziertheit bei den Binnenwanderungen gegenüber den städtischen, insbesondere den großstädtischen Regionen, gewonnen. In der Tendenz ziehen vor allem Familien- und ältere Haushalte im Saldo in die ländlichen Räume, während es insbesondere Ausbildungswandernde und Berufseinsteigende in die städtischen Räume zieht, bei den Berufseinsteigenden mit Blick auf die Salden der 25- bis unter 30-Jährigen in zunehmend geringerem Maße. Deutlich wurde auch, dass die zunehmenden Binnenwanderungsgewinne der ländlichen Räume in erster Linie aus im Vergleich zu den Zuzügen noch stärker sinkenden Fortzügen je 1.000 Einwohnenden bestehen. Die Entwicklung spricht zunächst nicht für eine im Vergleich zu den städtischen Räumen zunehmende Attraktivität der ländlichen Räume beziehungsweise für eine grundlegende Änderung im Wanderungsverhalten. Vielmehr dürfte ein Teil der Veränderungen durch demografische Effekte erklärbar sein (vgl. Abbildung 15).

Tatsächlich ist die Alterskohorte der Ausbildungswandernden seit 2011 in den ländlichen Räumen ganz erheblich zurückgegangen. Dies betrifft vor allem die deutsche Bevölkerung, die in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen um rund ein Viertel und in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen um gut ein Fünftel zurückgegangen ist. Bei unveränderter Wanderungsneigung dieser Alterskohorte sind damit rückläufige Binnenwanderungen verbunden, die zu geringeren Zuzügen in die städtischen Räume und zu geringen Fortzügen aus den ländlichen Räumen führen. In den kreisfreien Großstädten konnte eine hohe Zuwanderung von Ausländern im Alter von 18 bis unter 25 Jahren die nachlassende Binnenzuwanderung der Ausbildungsplatzwandernden kompensieren und die Entwicklung der Bestandsbevölkerung stabilisieren. Vergleichbar ist die Situation bei den Berufseinsteigenden im Alter zwischen 25 und unter 30 Jahren, wobei hier die Bestandsbevölkerung in den ländlichen Räumen aufgrund von Kohorteneffekten und der Zuwanderung von Menschen aus der Ukraine seit dem Jahr 2022 wieder wächst.

Genau umgekehrt ist die Situation bei den Personen im Familienalter, von denen bei den Zuwanderungen typischerweise die ländlichen Regionen profitieren. In den kreisfreien Städten und den städtischen Kreisen ging die deutsche Bevölkerung im Alter zwischen 30 bis unter 50 Jahren zwischen 2011 und 2022 zurück und damit auch das Potenzial von Familienzuzuwandernden aus den städtischen in die ländlichen Räume. Dieser demografische Effekt erklärt in weiten Teilen den Rückgang der Binnenzuwandernden deutscher Nationalität in die peripheren ländlichen Räume. Der hohe Zuzug von Ausländern der gleichen Altersklasse in die städtischen Kreise hat die Bestandsbevölkerung dort stabilisiert. Die zunehmend positive Entwicklung bei der Nettozuwanderung von Familienhaushalten (Personen im Alter zwischen 30 und 50 Jahren) der ländlichen Räume dürfte über Kaskadenwanderungen indirekt das Ergebnis der hohen Zuwanderung von Familienhaushalten aus dem Ausland in die Städte sein, die anschließend im Saldo in die ländlichen Räume weiterwandern. Inwieweit dies das Ergebnis regulatorischer Systeme wie des Zuweisungssystems geflüchteter Menschen oder der Wohnsitzauflage ist oder der Präferenzen dieser Haushalte, lässt sich aus den Daten nicht ablesen.

Insofern ist die vermeintliche neue Landlust eine Scheindebatte, da die Wanderungsgewinne kleiner Städte und Gemeinden in ländlichen Räumen in der Summe zu einem erheblichen Teil auf demografische Effekte und nicht nur auf eine veränderte Bewertung ländlicher Räume als Wohnstandort zurückzuführen sind. Die positiven Wanderungssalden sind das Ergebnis eines stärkeren Rückgangs der Fortzüge im Vergleich zu ebenfalls sinkenden Zuzugszahlen bei Betrachtung der Wanderungsbewegungen der deutschen Bevölkerung – bei einer gestiegenen Attraktivität wären steigende Zuzüge zu erwarten. Erklärbar ist diese Entwicklung durch einen Rückgang der Bevölkerung in der hochmobilen Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen und der 25- bis unter 30-Jährigen in den ländlichen Räumen.

Abbildung 15  
Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen und Nationalität



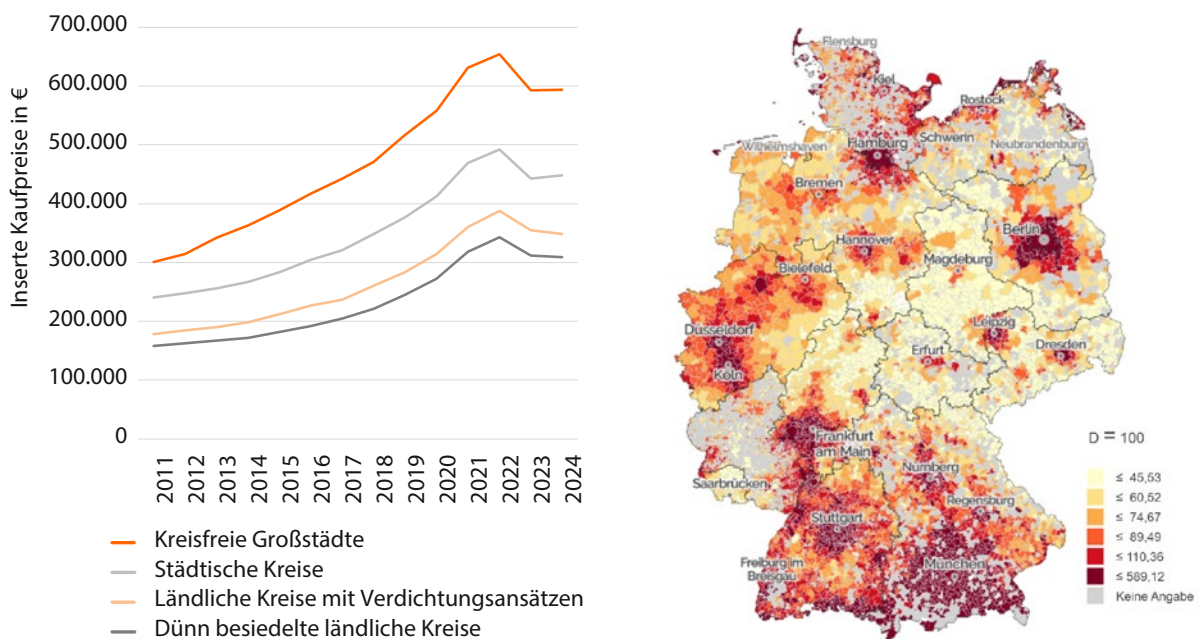
Quelle: empirica-Berechnung auf Basis einer Sonderauswertung der Statistischen Landesämter

### 3.2 Wohnkosten und „überfüllte“ Städte (Push-Faktoren)

Die Zunahme der Bevölkerung aufgrund der Zuwanderung aus dem Ausland und der gleichzeitig noch anhaltende, aber nachlassende Trend zur Haushaltsverkleinerung haben zu einem flächendeckenden Anstieg der Wohnungsnachfrage geführt, die in den städtischen Räumen etwas größer ausgefallen ist als in den ländlichen Kreisen. Umgekehrt hat sich das zusätzliche Wohnungspotenzial, bestehend aus den leerstehenden Wohnungen des Jahres 2011 plus den Wohnungsfertigstellungen seit 2011, in den städtischen Räumen weniger stark erhöht als in den ländlichen. Das zusätzliche Wohnungspotenzial ist in den ländlichen Kreisen höher ausgefallen als in den städtischen.

Mit dem Nachfrageanstieg haben sich auch die Preise auf dem Wohnungsmarkt erhöht. Die relative Entwicklung – gemessen an den Standardpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand – unterscheidet sich nur geringfügig zwischen den siedlungsstrukturellen Kreistypen (vgl. Abbildung 16). In allen Kreistypen haben sich die Preise ungefähr verdoppelt. Ausgehend von einem unterschiedlichen Niveau haben sich die absoluten Preisdifferenzen aber vergrößert. Im Jahr 2011 mussten Kaufende für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus in Großstädten im Mittel knapp 150.000 € mehr bezahlen als in dünn besiedelten ländlichen Räumen, bis zum Jahr 2024 stieg die Differenz auf einen Wert von fast 300.000 €.

Abbildung 16  
Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



Index (Deutschland = 100) [2024]

Beschreibung: Dargestellt sind die durchschnittlichen, inserierten Kaufpreise (Standardpreise) für Ein- oder Zweifamilienhäuser (EZFH) je Objekt. Standardpreise beschreiben das mittlere Segment (Median).

Quelle: empirica-Berechnung auf Basis von empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

Die zunehmenden Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere in großstädtischen Regionen, führten bis 2022 zu einem Anstieg der Familiensuburbanisierung in weiter entfernte Regionen.<sup>4</sup> Aktuelle Forschungsergebnisse von Scheiner et al. (2023) aus dem Projekt „STAWAL“ zeigen eine leicht höhere Wohnzufriedenheit in Städten/städtischen Regionen gegenüber ländlichen Regionen. Laut aktuellem BiB.Monitor Wohlempfinden (Spieß et al. 2024) unterscheiden sich städtische und ländliche Regionen insbesondere in Westdeutschland hinsichtlich ihrer Lebenszufriedenheit insgesamt kaum (ebd.: 12). Dagegen befinden sich im ländlichen Raum in Ostdeutschland sowohl die Raumtypen mit höchster (Kleinstädte und Dörfer im ländlichen Raum) als auch mit niedrigster Lebenszufriedenheit (Mittelstädte in ländlichen Regionen). Dennoch tragen hohe und kontinuierlich steigende Wohnkosten in Kombination mit wachsender Dichte und den damit verbundenen Nebenwirkungen wie mehr Verkehr und zeitlich verlängerten Alltagswegen, stärker frequentierten öffentlichen Räumen und überlasteter (sozialer) Infrastruktur dazu bei, dass Haushalte die größeren Städte verlassen (vgl. Grubbauer/Manderscheid 2023; Spellerber/Neumann 2021; Dähner et al. 2021; Bähr et al. 2020; InWIS 2019). Die wachsenden Dichten in den größeren Städten ergeben sich unter anderem aus demografischen Effekten wie der Zuwanderung aus dem Ausland in vergangenen Jahren sowie der Zuwanderung vieler junger Menschen in die Städte vor circa 10 bis 15 Jahren, die mit Zeitverzögerung auch zu einem Geburtenanstieg in vielen Groß- und Mittelstädten führte.

Auch repräsentative Befragungen bestätigen, dass die hohen Mieten, Wohnungs- und Bodenpreise ein wesentlicher Faktor für das Verlassen von Großstädten sind (z. B. eine im Jahr 2020 im Rahmen des „KoBaLd“-Projektes durchgeführte Befragung; vgl. Kraft 2023). Hohe Wohnkosten in städtischen Gebieten motivieren Menschen dazu, in günstigere ländliche Gebiete umzuziehen, beziehungsweise günstigere Wohnkosten machen die Regionen außerhalb der Großstädte attraktiver. Umzüge aus den Großstadtreionen hinaus, insbesondere bei Familien, sind mit dem Wunsch nach mehr Platz verbunden (wobei die Anzahl der Zimmer mindestens eine ebenso große Rolle spielt wie die Wohnfläche) beziehungsweise allgemein mit mehr Auswahlmöglichkeiten bei der Wohnungswahl. Für Familien ist insbesondere die Verfügbarkeit von (günstigen) Einfamilienhäusern ein wichtiger Standortfaktor. Dieser Wunsch kann, trotz einer hohen Mietkostentoleranz von bis zu 40% des Haushaltseinkommens, häufig nur außerhalb der Großstädte realisiert werden (vgl. Voigtländer/Oberst 2021).

### 3.3 Veränderte Arbeitswelt (Pull-Faktor)

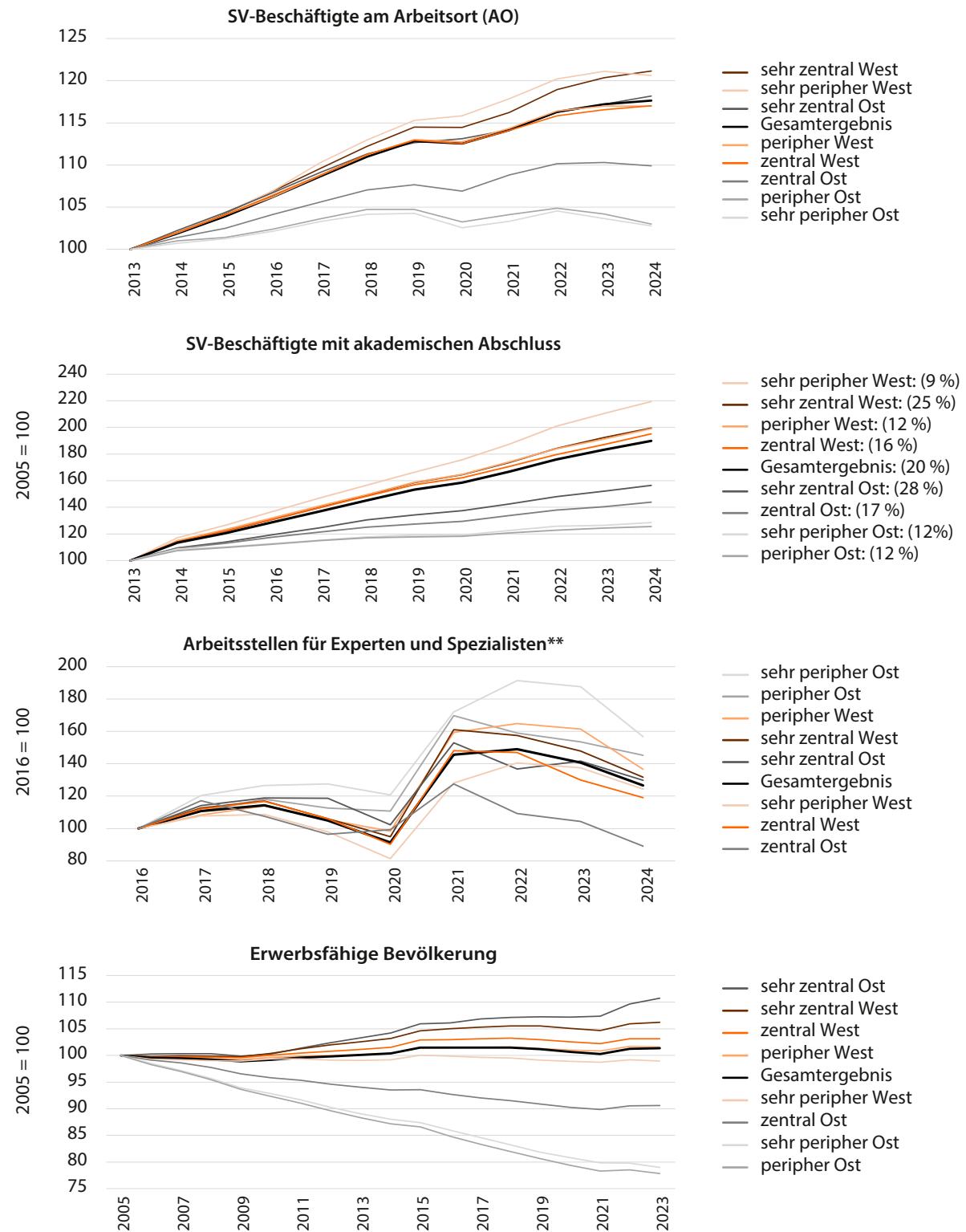
#### 3.3.1 (Gute) Jobs gibt's überall – kein Standortnachteil mehr für ländliche Räume

Indikatoren zum Arbeitsmarkt sind bisher im Attraktivitätsindex des BBSR nicht enthalten (vgl. Kapitel 2.2). Dabei sind sie immer noch die wichtigste Ursache für Umzüge mit größeren Distanzen ab 35 km (vgl. Hofmann/Rüger 2024). Im Gegensatz zu den 1990er- und 2000er-Jahren geht es dabei aber weniger darum, überhaupt einen Job zu finden, sondern mehr um den Berufseinstieg, einen Karrieresprung, oder darum, den „richtigen“ Job zu finden oder die Pendelwege zu verringern. Die größeren Städte sind in der Regel noch immer die Arbeitsplatzzentren, in denen weitaus mehr Beschäftigte zum Arbeiten aus dem Umland und weiter entfernt liegenden ländlichen Regionen ein- als auspendeln.

Demnach hat offenbar die Relevanz der Lage am Arbeitsmarkt bei der Wohnstandortwahl unter den aktuellen Rahmenbedingungen an Bedeutung verloren. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung, die damit sinkende Arbeitslosigkeit und dem allgegenwärtigen Fach- und Arbeitskräftemangel in den vergangenen Jahren findet man inzwischen eigentlich überall und prinzipiell auch im ländlichen Raum einen Arbeitsplatz (vgl. Simons/Weiden 2018; Hofmann/Rüger 2024). Die Verbreitung von Homeoffice reduziert die Bedeutung des vor Ort verfügbaren Arbeitsplatzangebots noch weiter – zumindest für einige Beschäftigte. Damit verliert der Arbeitsmarkt als Standortfaktor für die Wohnortwahl tendenziell an Bedeutung. Diesen Befund belegen auch die Arbeitsmarktdaten zur Entwicklung der Beschäftigungs- und Arbeitsstellensituation, differenziert nach zentralen und peripheren Räumen entsprechend der Klassifikation des BBSR (vgl. Abbildung 17).

<sup>4</sup> Wie in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben sind die veränderten Wanderungssalden aber vor allem demografisch bedingt.

Abbildung 17  
Beschäftigungs- und Arbeitsmarktentwicklung nach unterschiedlichen Raumkategorien



In Klammern angegeben ist der Anteil an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.  
Hinweis zu Spezialisten: Bei den hier berücksichtigten Arbeitsstellen handelt es sich um sozialversicherungspflichtige Stellen mit komplexen und hochkomplexen Tätigkeiten (Meister, kaufmännische Fortbildung oder Studium) mit einer vorgesehenen Beschäftigungsdauer von mehr als sieben Kalendertagen, die bei den Agenturen für Arbeit und den Jobcentern gemeldet werden.

Quelle: empirica-Berechnung auf Basis der Bundesagentur für Arbeit, empirica-regio

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in den meisten Kommunen Deutschlands in den vergangenen Jahren angestiegen. Die Beschäftigungssituation, auch der Beschäftigten mit akademischem Abschluss, hat sich seit 2013 in sehr peripher gelegenen Kreisen der alten Bundesländer mit am günstigsten unter allen Raumkategorien entwickelt (vgl. Abbildung 17). Sehr große Unterschiede zwischen den Raumkategorien gibt es allerdings nicht. Nur in den nicht sehr zentralen Lagen der neuen Bundesländer verlief die Beschäftigungsentwicklung vergleichsweise ungünstig. Diese Entwicklung ist das Ergebnis eines zunehmend fehlenden Arbeitskräfteangebotes in den peripheren Lagen der neuen Länder und nicht einer mangelnden Arbeitskräftenachfrage. Die Zahl der Arbeitsstellen für Fachleute und Spezialisten ist in den (sehr) peripheren Lagen der neuen Länder am stärksten gestiegen, die Zahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter dagegen am stärksten gesunken. Das Angebot an Arbeitsplätzen hat sich in ländlichen Regionen sowohl quantitativ als auch qualitativ (Diversität der Arbeitsplätze) vor allem in den westlichen Bundesländern überproportional verbessert. Gleichzeitig können vor allem seit der Coronapandemie immer mehr Beschäftigte ortsunabhängig arbeiten (Homeoffice). Damit haben sich die Möglichkeiten des Rückkehrens und des Wunsches nach einem ruhigen und gesunden Leben in einem kleinstädtischen und dörflichen Umfeld in ländlichen Räumen verbessert.

### 3.3.2 Homeoffice erleichtert den Umzug aufs Land und stärkt das Bleiben

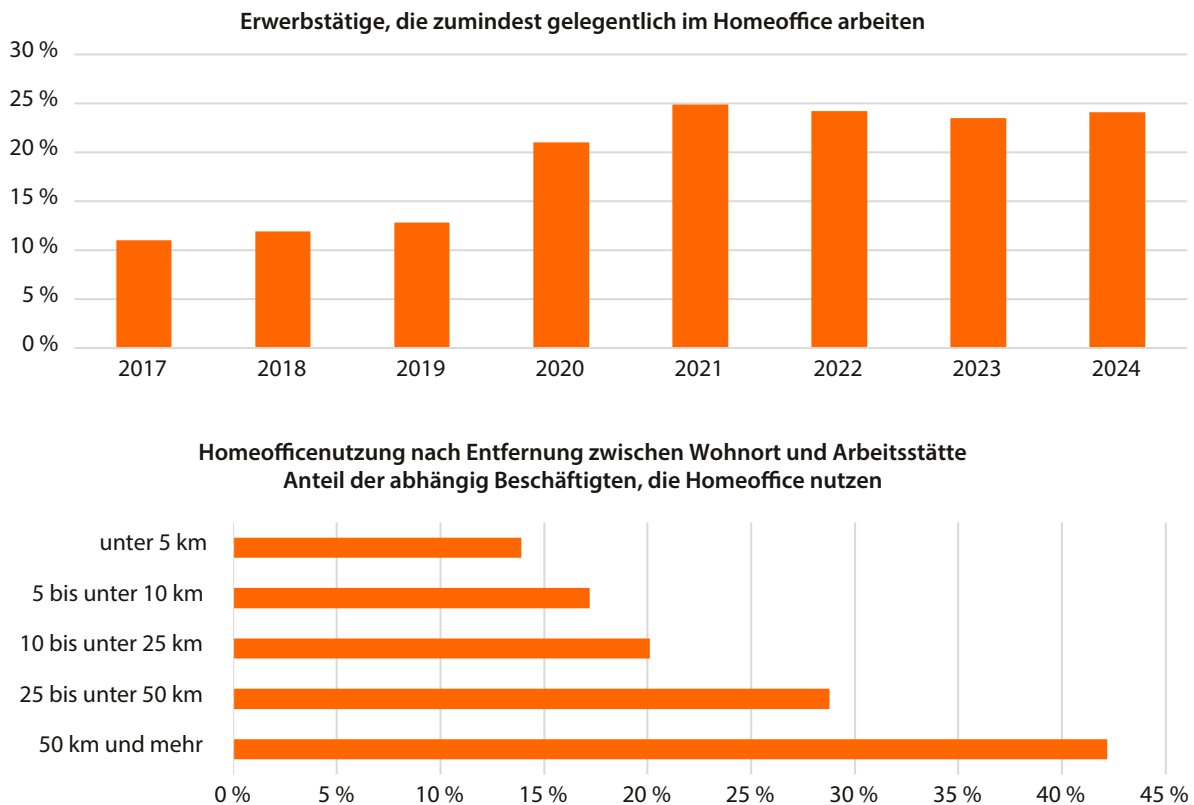
Ein neuer Einflussfaktor auf Stadt-Land-Wanderungen ist die zunehmende Etablierung und wachsende Akzeptanz von Homeoffice und anderer flexibler Arbeitsmodelle als eine Folge der Coronapandemie. Homeoffice reduziert die Notwendigkeit, in der Nähe des Arbeitsplatzes zu wohnen, da der Unternehmenssitz nicht täglich oder gar nicht mehr aufgesucht werden muss. Damit sind auch längere Pendelwege möglich, was die Alternative ländlich und peripher gelegener Gebiete ohne größeres Arbeitsplatzangebot als Wohnstandorte verbessert (vgl. Osterhage/Münter 2021). Im Jahr 2024 lag die Homeoffice-Quote (Erwerbstätige, die zumindest gelegentlich im Homeoffice arbeiten) bei rund 24 %, nur etwas niedriger als während der Coronapandemie 2020 und 2021 – und gut doppelt so hoch wie im Jahr 2019 vor der Coronapandemie (vgl. Statistisches Bundesamt 2025). Je weiter die Entfernung zwischen Wohnort und Arbeitsstätte, desto höher ist der Anteil der Beschäftigten, die Homeoffice nutzen. Das kommt vor allem den peripheren Räumen zugute, die weiter von den größeren Arbeitsmarktzentren entfernt liegen. Die Empirie korrespondiert mit den Forschungsergebnissen von Scheiner et al. (2023), wonach für Nutzende des Homeoffice die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes als Kriterium bei der Wohnstandortsuche weniger wichtig ist als für andere. Es zeigt sich sogar, dass je intensiver eine Person das Homeoffice nutzt, desto eher zieht sie aus der Stadt ins Umland oder auf das Land.

Siedentop (2021) vermutet allerdings, dass eine „verstärkte, räumlich weiter ausgreifende Suburbanisierung“ plausibel erscheint, ein Wandertrend zugunsten ländlicher Räume dagegen eher unwahrscheinlich ist. Diese Vermutung wird durch eine repräsentative Befragung des ifo Instituts im Herbst 2022 gestützt. Die Studie deutet auf eine Verstärkung der Suburbanisierung durch die gestiegene Zahl der Beschäftigten im Homeoffice hin, nicht aber auf eine „neue Landlust“ von Großstadtbewohnenden (vgl. Dolls/Lay 2023).

Die Möglichkeit, von zu Hause aus zu arbeiten, haben aber vor allem Beschäftigte mit hoher Bildung und hohem Einkommen, insbesondere im Dienstleistungssektor beziehungsweise mit Dienstleistungsfunktionen wie Management-, Bildungsbereich, IT-, Finanz- und Rechtssektor (vgl. Lorberg/Janusch 2023). Am geringsten sind die Anteile in Wirtschaftszweigen mit einer vergleichsweise geringen Bürobeschäftigtenquote wie Gesundheitswesen, Einzelhandel, Sozialwesen oder Baugewerbe. Etwas überdurchschnittlich sind die Homeofficequoten auch in einzelnen Wirtschaftszweigen des verarbeitenden Gewerbes wie Maschinenbau oder Herstellung von Kraftfahrzeugen beziehungsweise Kraftfahrzeugteilen (vgl. Statistisches Bundesamt 2024). In der Tendenz ist davon auszugehen, dass damit Arbeitsplätze in den ländlichen Regionen etwas weniger homeofficefähig sind als in den größeren Städten, denn in den Städten überwiegen im Vergleich zu den ländlichen Räumen unternehmensnahe Dienstleistungs-, Management-, Forschungs- und IT-Funktionen mit sehr hohen Bürobeschäftigten- und Homeofficequoten.

Das bestätigen auch die Ergebnisse der Umfrage „Mobilität in Deutschland“ 2023 (Follmer 2025): Demnach arbeiteten am Berichtstag der Umfrage insgesamt 21 % der Befragten im Homeoffice. In den ländlichen Regionen waren es aber nur zwischen 14 % (zentrale Stadt in ländlicher Region) und 17 % (Mittelstadt in ländlicher Region), während 28 % aller Befragten in Metropolen im Homeoffice arbeiteten.

Abbildung 18  
Homeofficennutzung



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus

Ortsunabhängiges Arbeiten ermöglicht nicht nur, weiter vom Arbeitsplatz entfernte Wohnorte zu suchen und sich damit den Wunsch des Wohnens im Ländlichen zu erfüllen, sondern umgekehrt auch, an weiter vom vorhandenen Wohnort entfernten Arbeitsstätten zu arbeiten und so das Bleiben zu ermöglichen. Inwieweit dies im Kontext der neuen Landlust eine Rolle spielt, wurde bislang in der Literatur nur wenig beleuchtet. Die rückläufigen Fortwanderungen der Personen in der Altersklasse der Berufseinsteiger aus den ländlichen Regionen belegen diese These nicht, denn der Rückgang der Fortzüge hat bereits Jahre vor der Coronapandemie eingesetzt und ist überwiegend demografisch bedingt (vgl. Kapitel 3.1).

## 4 Wohnen in peripheren ländlichen Räumen

Im Unterschied zum nachfolgenden Kapitel 5, in dem es um die „Sehnsuchtsorte“ geht, stehen hier die Ergebnisse befragter Haushalte im Fokus. Die Ergebnisse zeigen, was Haushalte bewegt, in ländliche Räume zu ziehen und was die Attraktivität von kleineren Städten und Gemeinden in ländlichen Räumen ausmacht. Neben den statistisch ermittelten strukturellen und demografischen Effekten positiver Binnenwanderungssalden außerhalb der Großstadtreionen wurden durch die Befragung Erkenntnisse zu Lebensstilkomponenten beziehungsweise verhaltensbezogenen Effekten und damit verbundenen Wohnpräferenzen ergänzt.

### 4.1 Haushaltstypen und Typen nach Umzugsmotiven

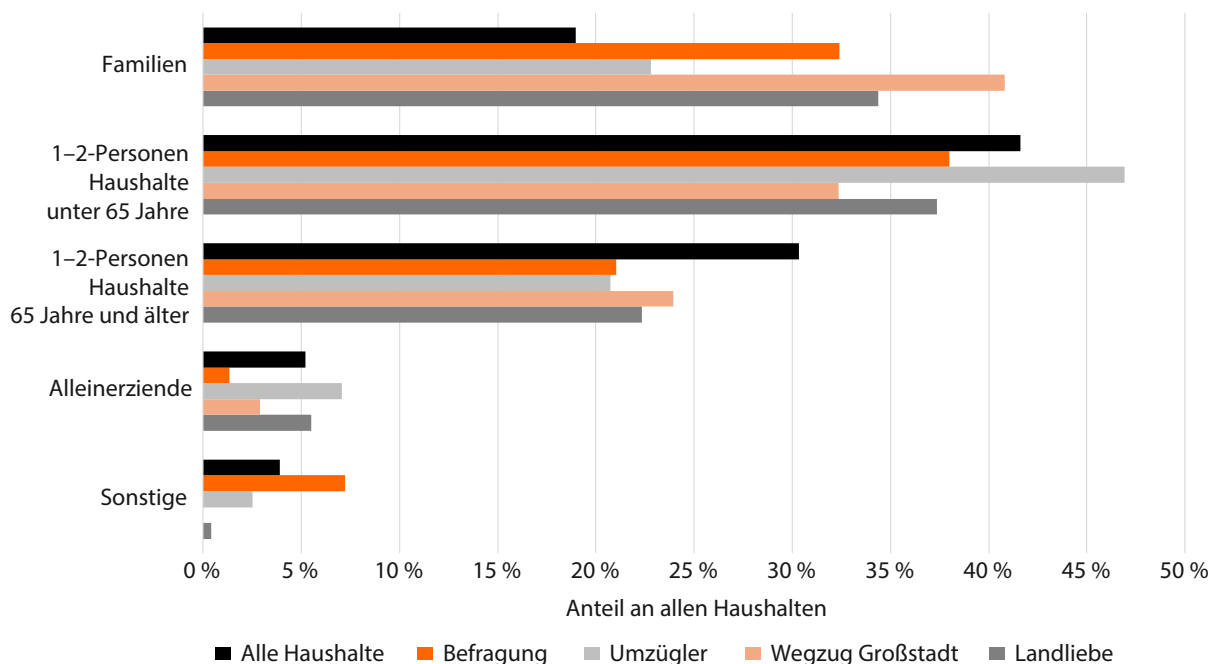
Der Zuzug in die peripheren ländlichen Räume erfolgt aus unterschiedlichen Motiven und trifft auf alle Altersgruppen und Lebensphasen zu. Zum besseren Verständnis des Wanderungsverhaltens wurden klassische Haushaltstypen nach Lebensphasen und Typen nach Umzugsmotiven gebildet (nachfolgend auch teils „Umzugstypen“ genannt).

#### 4.1.1 Haushaltstypen

In die peripheren ländlichen Räume zieht es vor allem Familien (32 %), aber auch ältere Ein- und Zweipersonen-Haushalte über 65 Jahre (21 %) sowie Ein- und Zweipersonen-Haushalte zwischen 35 und 65 Jahren (22 %) (vgl. Abbildung 19).

Die Haushaltstypen nach den Befragungsergebnissen decken die angestrebte Grundgesamtheit beim Vergleich mit den Ergebnissen des SOEP sehr gut ab (vgl. Abbildung 19). Die Anteile der Haushaltstypen in der Befragung entsprechen in etwa Haushalten, die aus einer Großstadt in eine kleinere Stadt mit weniger als 50.000 Einwohnenden gezogen sind (Typ „Wegzug Großstadt“) beziehungsweise die aus dem städtischen Raum (inkl. Umland) in ländliche Räume gezogen sind (Typ „Landliebe“). Die Familien sind unter dem Typ „Wegzug Großstadt“ etwas stärker als in der Befragung vertreten. Das hängt damit zusammen, dass in der Befragung zumeist alle zugezogenen Haushalte (mit Ausnahme von Haushalten aus den Hauptherkunftsländern geflüchteter Menschen) enthalten sind. Der Vergleich mit dem SOEP bestätigt auch den überproportional hohen Anteil von Familienhaushalten im Vergleich zu allen Haushalten und allen umgezogenen Haushalten, die in die ländlichen Regionen ziehen. Ebenso bestätigt die Auswertung die geringere Umzugsmobilität von älteren Haushalten. Der Anteil der älteren Haushalte (65 Jahre) liegt bei allen „Umzugs- beziehungsweise Zuzugstypen“ deutlich unterhalb des Anteils an allen Haushalten.

Abbildung 19  
Vergleich der Haushaltstypen der Befragung mit allen Haushalten und umziehenden Haushalten nach Richtung



Alle Haushalte = alle Haushalte im SOEP, Befragung = alle zugezogenen Haushalte in der Befragung, Umzügler = alle in den letzten zehn Jahren umgezogenen Haushalte im SOEP, Wegzug Großstadt = alle aus einer Großstadt in eine Stadt oder Gemeinde mit weniger als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zugezogenen Haushalte in den letzten zehn Jahren; Landliebe = alle aus einer Stadtregion in eine ländliche Region zugezogenen Haushalte in den letzten zehn Jahren (regionalstatistischer Raumtyp RegioStar 7).

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025), empirica-Berechnung auf Basis des SOEP

Einen kurzen Überblick über diese drei Haushaltstypen, die nachfolgend näher erläutert werden, gibt Tabelle 5. Lediglich bei den Haushaltsnettoeinkommen und der Anzahl der Zimmer wird später noch einmal zwischen Ein-Personen-Haushalten und Zwei-Personen-Haushalten unterschieden.

Tabelle 5  
Überblick nach Haushaltstypen

	N	Bedeutung (Anteil an der Befragung, Vergleich zu allen Haushalten)	Einkommen (im Vergleich zu allen Befragten)	Zuzug vor allem aus: (im Vergleich zu allen Befragten, jeweiliger Anteil)	Zuzug vor allem nach: (im Vergleich zu allen Befragten, jeweiliger Anteil)
Familien	291	35 %, sehr überdurchschnittlich	Überdurchschnittlich	Nahbereich (60%)	Stadtlauringen (42%)
1-2-Personen HH 65 Jahre und älter	189	23 %, unterdurchschnittlich	Unterdurchschnittlich	Fernbereich (66%)	Amt Neuhaus (32%), Barßel (34%)
1-2-Personen HH bis unter 65 Jahre	341	38 %, durchschnittlich	Durchschnittlich	Gemischt	Cölbe (46%), Güstrow (47%)

N = 799

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

## Familien<sup>5</sup>

- 32 % aller Zugezogenen in periphere ländliche Regionen sind Familien. Knapp 30 % aller Familien sind aus Großstädten in die ländlichen Räume gezogen.
- 24 % der Familien haben ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 3.500 €, 36 % von 3.500 bis unter 5.000 € und 40 % von mehr als 5.000 € netto. Damit entspricht die Einkommensverteilung der Familien in der Befragung in etwa der Verteilung aller Familien (laut SOEP) sowie der in den letzten zehn Jahren umgezogenen Familien (laut SOEP).
- Besonders viele Familien sind nach Markt Stadtlauringen gezogen (42 %), ins Amt Neuhaus sind die wenigsten Familien gezogen (21 %).

## Ältere Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte über 65 Jahre

- 21 % aller Zugezogenen in periphere ländliche Regionen sind ältere Ein- und Zweipersonen-Haushalte (über 65 Jahre). 20 % aller Älteren (65+) sind aus Großstädten in die peripheren ländlichen Räume gezogen.
- 55 % aller Ein-Personen-Haushalte über 65 Jahre haben ein Haushaltsnettoeinkommen von 1.000 bis unter 2.000 €, weitere 30 % zwischen 2.000 und bis unter 3.500 €. Bei den Zwei-Personen-Haushalten über 65 Jahre verfügen 30 % über ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 3.500 und unter 5.000 € und 12 % über mehr als 5.000 €. Die älteren Haushalte sind damit etwas einkommensstärker als alle Haushalte gleichen Typs.
- Überdurchschnittlich viele Ältere (65+) sind nach Barßel (35 %) und ins Amt Neuhaus (32 %) gezogen. Nach Güstrow sind vor allem viele Ein-Personen-Haushalte über 65 Jahre gezogen (23 %). Auffällig ist, dass der Anteil an über 65-Jährigen in den weniger attraktiven Fallstudien (nach Index) höher ist.

*Wir haben nach der Rente unsere Doppelhaushälfte in Bremen verkauft und sind in ein Mehrfamilienhaus in Bremen gezogen. Dann wollten wir mehr Ruhe, Ländlichkeit und Natur. Barßel kannten wir durch Freunde und haben hier eine Doppelhaushälfte gefunden. Die Nahversorgung ist besser als im Bremer Vorort.*

*Interview aus Barßel*

## Jüngere Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte

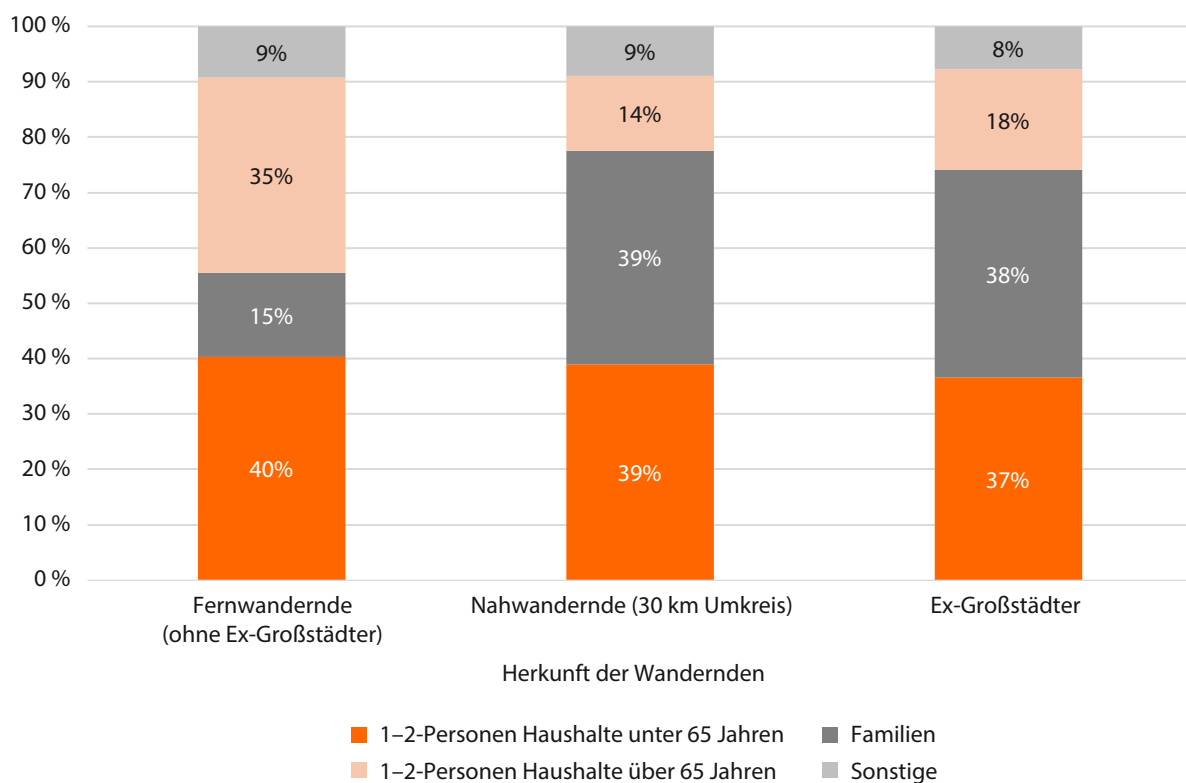
- 38 % aller Zugezogenen in periphere ländliche Regionen sind jüngere Ein- und Zweipersonen-Haushalte (bis 65 Jahre), den größten Anteil stellen dabei die Haushalte zwischen 35 und unter 65 Jahren. Nur 3 % aller Zugezogenen sind Ein- und Zweipersonen-Haushalte unter 25 Jahren. Rund 22 % aller Jüngeren (unter 65 Jahre) sind aus Großstädten in die peripheren ländlichen Räume gezogen.
- 80 % aller Ein-Personen-Haushalte unter 65 Jahren haben ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 3.500 €, 12 % von unter 1.000 €. Bei den Zwei-Personen-Haushalten unter 65 Jahren verfügen 35 % über 3.500 bis unter 5.000 €, ein Drittel sogar über mehr als 5.000 €. Auch dieser Haushaltstyp ist damit in der Befragung in der Tendenz etwas einkommensstärker als Haushalte des Typs.
- Besonders viele Ein-Personen-Haushalte unter 65 Jahren sind nach Cölbe und nach Güstrow gezogen. In Cölbe zieht die Arbeitsplatznähe zu Marburg. Güstrow ist Kreisstadt und die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege mit rund 600 Studierenden hat dort ihren Sitz.

<sup>5</sup> Mindestens zwei Erwachsene (über 18 Jahre) und mindestens ein Kind im Haushalt (unter 18 Jahren).

## Haushaltstypen nach Entfernung

Ein entscheidender Unterschied mit Blick auf die Umzugsmotive und die Aspekte der Wohnstandortwahl ergibt sich, wenn die Haushaltstypen nach Entfernung differenziert werden (vgl. Abbildung 20). Die Haushaltsstruktur zwischen den Zugezogenen aus Großstädten (vgl. auch Kapitel 4.1.2) und den Nahwandernden, die aus einem Umkreis von 30 km zugezogen sind, unterscheidet sich kaum. Es sind vor allem die Fernwandernden, die aus einer Entfernung von mehr als 30 km und nicht aus einer Großstadt zugezogen sind, die sich in der Haushaltsstruktur unterscheiden. Der Anteil der Familien fällt unter den Fernwandernden zu Lasten der älteren Haushalte deutlich niedriger aus.

Abbildung 20  
Haushaltstypen nach Entfernung



N = 208 bis 437

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

### 4.1.2 Typen nach Umzugsmotiven

Neben den klassischen Haushaltstypen wurden Typen nach Motiven gebildet. Die Typen wurden aus theoretischen Überlegungen auf Basis der Literaturanalyse normativ abgeleitet. Einzelne Antworten im Fragebogen fungieren als Indikatoren für diese Typisierung (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6  
Normative Klassifikation nach Umzugsmotiven

Typen nach Motiven	Indikatoren, die für die Zuweisung genutzt wurden
Gebliebene (N = 117) 32%	Personen, die in der Region der Befragung aufgewachsen sind (Zuzugsort und Wohnort-Kindheit innerhalb 30-km-Radius).
Rückkehrende (N = 139) 16%	Personen, die den Aspekt „Rückkehr in die Heimat“ als Grund für die Standortwahl auf einer Skala von 1 bis 5 mit mindestens 4 bewertet haben und von mindestens 30 km entfernt zugezogen sind.
Landliebende (N = 354) 37%	Personen, die den Aspekt „Ich wollte schon immer auf dem Land leben“ als fördernden Umzugsgrund an den heutigen Wohnstandort auf einer Skala von 1 bis 5 mit mindestens 4 bewertet haben.
Homeoffice-Nutzende (N = 94) 10%	Personen, die den Aspekt „Möglichkeit, zu Hause zu arbeiten“ als fördernden Umzugsgrund für den heutigen Wohnstandort auf einer Skala von 1 bis 5 mit mindestens 4 bewertet haben.
Beruflich Motivierte (N = 197) 22%	Personen, die den Aspekt „Nähe zu Arbeit/Studium/Ausbildung“ als Grund für die Standortwahl auf einer Skala von 1 bis 5 mit mindestens 4 bewertet haben und aus dem Fernbereich zugezogen sind (vorheriger Wohnstandort mindestens 30 km entfernt).
Ex-Großstädter (N = 229) 23%	Personen, die aus einer Großstadt in den peripheren ländlichen Raum gezogen sind.

Quelle: empirica

Darüber hinaus wird mit Blick auf die Forschungsfragen noch der Typ „Ex-Großstädter“ gebildet. Der Ex-Großstädter ist nicht auf Basis einer Motivlage abgeleitet, sondern vom Herkunftsort. Der Ex-Großstädter setzt sich vor allem aus den Typen beruflich Motivierte, Landliebende und Rückkehrende zusammen.

Bei den oben genannten Typen ist zu beachten, dass sich Motive überlagern. Das heißt, jeder befragte Haushalt kann nicht nur einem Typ, sondern mehreren Typen zugeordnet sein. Beispielsweise sind von den Landliebenden parallel auch 12 % Homeoffice-Nutzende und 13 % Gebliebene (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7  
Schnittmengen zwischen den Typen

	Beruflich Motivierte	Homeoffice-Nutzende	Rückkehrende	Gebliebene	Landliebende	Ex-Großstädter
Beruflich Motivierte	100 %	10 %	32 %	0 %	27 %	39 %
Homeoffice-Nutzende	20 %	100 %	24 %	7 %	47 %	41 %
Rückkehrende	46 %	17 %	100 %	0 %	32 %	45 %
Gebliebene	0 %	6 %	0 %	100 %	39 %	3 %
Landliebende	15 %	12 %	13 %	13 %	100 %	21 %
Ex-Großstädter	33 %	17 %	27 %	1 %	32 %	100 %

N = 94 bis 354

Lesebeispiel:

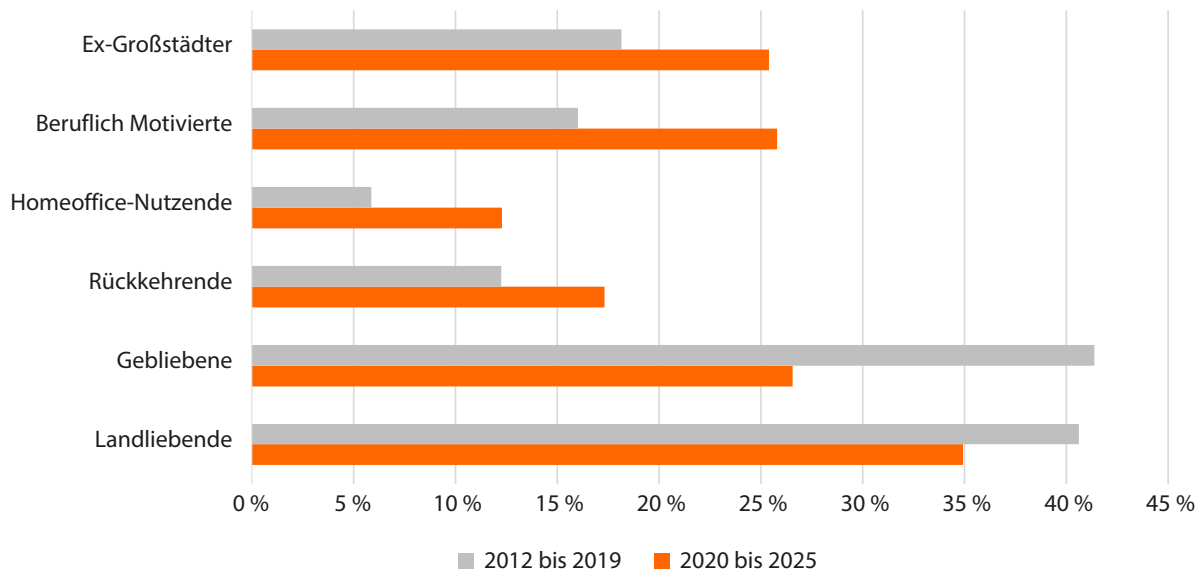
Zeile: Von den beruflich Motivierten kommen 39 % aus Großstädten.

Spalte: In der Gruppe der Ex-Großstädter sind 33 % beruflich Motivierte.

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Im Zeitverlauf sind die Landliebenden und die Gebliebene anteilmäßig weniger geworden, alle anderen Typen sind häufiger vertreten (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 21  
Zugezogene nach Umzugsmotiven in der zeitlichen Entwicklung



N = 92 bis 344

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Einen kurzen Überblick über Umzugstypen, die nachfolgend näher erläutert werden, gibt Tabelle 8.

Tabelle 8  
Überblick nach Umzugstypen

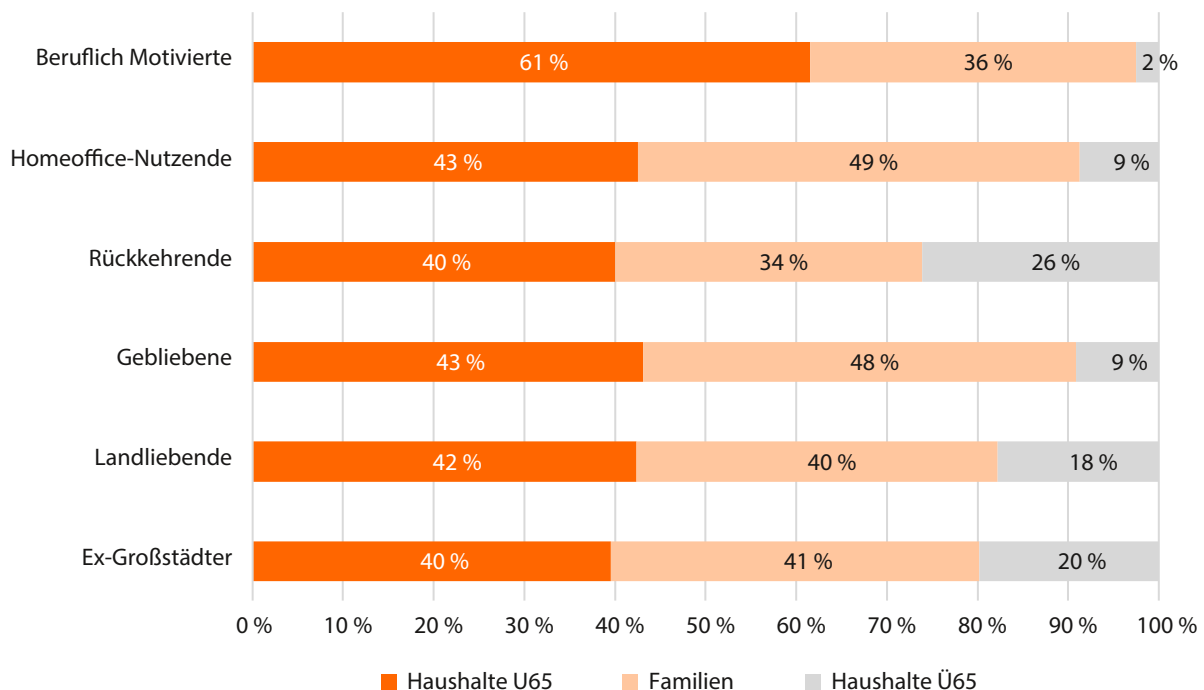
	<b>N</b>	<b>Bedeutung</b>	<b>Einkommen (im Vergleich zu allen Befragten)</b>	<b>Zuzug vor allem aus: (im Vergleich zu allen Befragten, jeweiliger Anteil)</b>	<b>Zuzug vor allem nach: (im Vergleich zu allen Befragten, jeweiliger Anteil)</b>
Gebiebene	117	Hoch (32%)	Überdurchschnittlich	Nur Nahbereich	Südlohn (52%)
Rückkehrende	139	Gering (16%)	Durchschnittlich	Nur Fernbereich	Güstrow (27%)
Landliebende	354	Hoch (37%)	Durchschnittlich	Gemischt	Amt Neuhaus (64%)
Homeoffice-Nutzende	94	Gering (10%)	Überdurchschnittlich	Großstadt (39%)	Amt Neuhaus (18%)
Beruflich Motivierte	197	Mittel (22%)	Durchschnittlich	Nur Fernbereich	Güstrow (49%)

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

## Gebliebene

- Zum Typ „Gebliebene“ zählen 32 % aller Zugezogenen in periphere ländliche Regionen. Sie bieten damit ein großes Potenzial für ländlich periphere Räume. Die oben beschriebenen veränderten Rahmenbedingungen (Arbeitsmarkt, Homeoffice, vgl. Kapitel 3) ermöglichen den Wunsch, auf dem Land/in der Heimat zu bleiben.
- Knapp 50 % der Gebliebenen sind Familien, jüngere Haushalte unter 65 Jahren bilden einen Anteil von 43 %, ältere Haushalte über 65 Jahren 9%. Die Gebliebenen verfügen über etwas mehr Haushaltsnettoeinkommen als alle Befragten im Durchschnitt, was vor allem Resultat des hohen Anteils von Familien ist. 32 % verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 5.000 €, 34 % über 3.500 bis 5.000 € und ein Viertel über 2.000 bis 3.500 €.
- Die größten Überschneidungen zwischen den Typen nach Umzugsmotiven bestehen bei den Gebliebenen mit den Landliebenden. Von den Gebliebenen sind knapp 40 % auch Landliebende.
- In Südlohn ist der Anteil an Gebliebenen im Vergleich aller Fallstudien am höchsten. Diese Entwicklung ist auch auf die überdurchschnittliche Neubautätigkeit zurückzuführen. Im Amt Neuhaus, mit nur sehr geringen Neubautätigkeiten, spielt die Gruppe der Gebliebenen dagegen keine Rolle. Tendenziell sind die Gebliebenen in den Fallstudienkommunen mit hoher Attraktivität nach BBSR-Index geblieben. 77 % der Gebliebenen sind (sehr) zufrieden mit ihrem neuen Wohnstandort.

Abbildung 22  
Schnittmengen Haushaltstypen mit Umzugsmotiven



N = 109 bis 184 je Typ

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

## Rückkehrende

- Der Typ „Rückkehrende“ macht 16 % aller Zugezogenen in periphere ländliche Regionen aus. Der Anteil der aus Großstädten zugezogenen ist unter diesem Typus mit 45 % besonders groß. Die Pendeldistanz zum Arbeitsort hat sich nach dem Umzug für die Hälfte der Rückkehrenden vergrößert.
- Der Anteil der Rückkehrenden ist im Zeitverlauf leicht gestiegen (vgl. Abbildung 21). Ob sich der Wunsch, in die Heimat zurückzukehren, im Zeitverlauf erhöht hat oder ob die beschriebenen Rahmenbedingungen die Rückkehr erleichtern (vgl. Kapitel 3), bleibt unbestimmt. In einigen Fallstudien zeigen sich selbstverstärkende Effekte, wenn plötzlich ganze Freundeskreise zurückkehren.
- Die Rückkehrenden setzen sich zu 40 % aus Haushalten unter 65 Jahren und zu 34 % aus Familien zusammen. Im Vergleich zu allen anderen Typen ist der Anteil an älteren Haushalten über 65 Jahren mit rund einem Viertel bei den Rückkehrenden am größten. Mit Austritt aus dem Erwerbsleben ist für einige Haushalte die Rückkehr in die Heimat eine Option. Das Haushaltsnettoeinkommen der Rückkehrenden entspricht in etwa der Verteilung aller Befragten. 28 % verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 5.000 €, jeweils rund 30 % über 2.000 bis 3.500 € und 3.500 bis 5.000 €.
- Die größten Überschneidungen zwischen den Typen nach Umzugsmotiven bestehen bei den Rückkehrenden mit den beruflich Motivierten und den Landliebenden. Der vergleichsweise hohe Wert bei den beruflich Motivierten unter den Rückkehrenden unterstreicht, dass eine Rückkehr, neben dem Austritt aus dem Erwerbsleben, häufig mit einem Arbeitsplatzwechsel verbunden ist beziehungsweise bewusst für die Rückkehr in die alte Heimat nach einem Arbeitsplatz gesucht wurde. Von den Rückkehrenden kommen 45 % aus Großstädten, der Anteil an Homeoffice-Nutzenden in dieser Gruppe liegt bei 17 %. Im Unterschied zu den beruflich Motivierten bringen die Homeoffice-Nutzenden faktisch ihren Arbeitsplatz mit in die alte Heimat.
- Die Rückkehrenden sind innerhalb der Fallstudien überproportional häufig nach Güstrow und ins Amt Neuhaus gezogen. In Barßel und Cölbe ist der Anteil an Rückkehrenden am geringsten. Entsprechend dem Attraktivitätsindex des BBSR profitieren sowohl attraktive als auch unattraktive Fallstudien von dem Zuzug durch Rückkehrende. 72 % der Rückkehrenden sind (sehr) zufrieden mit ihrem neuen Wohnstandort.

## Landliebende

- Zum Typ „Landliebende“ zählen 37 % aller Zugezogenen in periphere ländliche Regionen. Der Anteil hat sich im Zeitverlauf kaum verändert. Auch im Expertengespräch im Rahmen der Studie wurde darauf hingewiesen, dass es schon immer Präferenzen für das Leben im jeweils kleineren Siedlungstyp (im Vergleich zum aktuellen Wohnort) gab.
- 21 % der Landliebenden sind aus Großstädten in die peripheren ländlichen Räume gezogen. Damit ist die Überschneidung im Vergleich zu den anderen „Umzugstypen“ mit den Ex-Großstädtern gering. Landliebende kommen also eher seltener aus Großstädten (ohne Gebliedene), was allerdings nicht bedeutet, dass Ex-Großstädter nicht der Landliebe wegen in ländlich-periphere Regionen ziehen (vgl. Typ „Ex-Großstädter“). Die Pendeldistanz zum Arbeitsort hat sich nach dem Umzug für 40 % der Landliebenden vergrößert.
- Die Haushaltsstruktur der Landliebenden weicht nur relativ gering von der aller befragten Personen ab. Familien sind mit 40 % etwas überrepräsentiert. Das Haushaltsnettoeinkommen der Landliebenden entspricht in etwa der Verteilung aller Befragten. 28 % verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 5.000 €, jeweils rund 30 % über 2.000 bis 3.500 € und 3.500 bis 5.000 €.
- In der Gruppe der Landliebenden sind alle anderen Typen ebenfalls vertreten, allerdings sticht kein Typ besonders auffällig hervor. Die Lust am Landleben ist bei allen Umzugstypen zu finden.

- Landliebende sind besonders häufig ins Amt Neuhaus, Markt Stadtlauringen und in die Verbandsgemeinde Hauenstein gezogen. Dies spiegelt die hohe landschaftliche Attraktivität in diesen Fallstudien wider. Landliebende unterscheiden nicht zwischen attraktiven und unattraktiven Fallstudien nach BBSR-Index. 86 % der Landliebenden sind (sehr) zufrieden mit ihrem neuen Wohnstandort. Das ist im Vergleich aller Typen die höchste Zufriedenheitsrate.

### Homeoffice-Nutzende

- 10 % aller Zugezogenen in die peripheren ländlichen Räume sind Homeoffice-Nutzende. Rund 40 % der Homeoffice-Nutzenden sind aus Großstädten in die peripheren ländlichen Räume gezogen. Die Pendeldistanz zum Arbeitsort hat sich nach dem Umzug für 60 % der Homeoffice-Nutzenden vergrößert.
- Die Homeoffice-Nutzenden setzen sich jeweils ungefähr zur Hälfte aus Familien und Haushalten unter 65 Jahren zusammen. Ältere Haushalte, die in der Regel nicht mehr erwerbstätig sind, sind in der Gruppe kaum vertreten. Die Homeoffice-Nutzenden verfügen im Vergleich zu den anderen Typen über durchschnittlich mehr Haushaltseinkommen aufgrund des hohen Anteils von Familien. 45 % verfügen monatlich über mehr als 5.000 € netto.
- Die größten Überschneidungen zwischen den Typen nach Umzugsmotiven bestehen mit den Landliebenden. Fast die Hälfte der Homeoffice-Nutzenden sind auch „Landliebende“. Viele vom Typ Homeoffice-Nutzende erfüllen sich ihren Wunsch nach dem Leben auf dem Land. Kaum Überschneidungen gibt es dagegen mit den Gebliebenden, für die Homeoffice kein wesentlicher Grund für den Umzug war.
- Die Homeoffice-Nutzenden sind innerhalb der Fallstudien überproportional häufig nach Markt Stadtlauringen und Amt Neuhaus gezogen. Entsprechend dem Attraktivitätsindex des BBSR profitieren sowohl attraktive als auch unattraktive Fallstudien von dem Zuzug durch Homeoffice-Nutzende.
- 76 % der Homeoffice-Nutzenden sind (sehr) zufrieden mit dem Wohnstandort.

### Beruflich Motivierte

- Die Nähe zur Arbeit war ein zentrales Motiv für den Umzug. 22 % aller Zugezogenen in die peripheren ländlichen Räume sind beruflich Motivierte. Sie bilden einen klassischen Wanderungstyp ab. Dieses Motiv ist in vielen Studien die wichtigste Umzugsursache, vor allem in jüngeren Altersgruppen. In dieser Studie bilden die beruflich Motivierten nach den Gebliebenden und den Landliebenden allerdings nur die drittgrößte Gruppe.
- Knapp 40 % der beruflich Motivierten sind aus Großstädten in die peripheren ländlichen Räume gezogen. Die Pendeldistanz zum (neuen) Arbeitsort hat sich nach dem Umzug bei einem Drittel vergrößert und bei einem Drittel verkürzt.
- Definitionsgemäß bildet die Gruppe der unter 65-Jährigen im Unterschied zu den anderen „Umzugstypen“ den mit Abstand größten Anteil. Rund 30 % der beruflich Motivierten verfügen über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.500 €, weitere knapp 30 % über 3.500 bis 5.000 €.
- Die größten Überschneidungen zwischen den Typen bestehen bei den beruflich Motivierten mit den Landliebenden. 27 % der beruflich Motivierten sind auch dem Typ „Landliebende“ zugeordnet.
- Die beruflich Motivierten sind innerhalb der Fallstudien überproportional häufig nach Güstrow (Mittelzentrum und Kreisstadt) und Treuchtlingen (größere Kleinstadt) gezogen. Diese Städte entsprechen am ehesten dem Typ von Arbeitsmarktzentren. Tendenziell sind die beruflich Motivierten auch stärker in die Fallstudien

mit hoher Attraktivität nach BBSR-Index gezogen. Knapp 70% der beruflich Motivierten sind (sehr) zufrieden mit dem neuen Wohnstandort.

## 4.2 Entscheidungsprozesse bei der Wohnstandortwahl

Entscheidungsprozesse bei Wanderungen erfolgen in der Regel in drei Phasen. Zuerst werden idealtypische Präferenzen definiert. Anhand dieser Kriterien erfolgt die konkrete Suche. Während der Suche werden die Präferenzen der Realität vor Ort angepasst. Letztlich fällt die Entscheidung für einen Wohnstandort, der den Präferenzen und den Gegebenheiten vor Ort am ehesten entspricht (vgl. hierzu auch Kapitel 2.1.3). Die quantitative Befragung der Haushalte bildet den Start- und Endpunkt des Prozesses ab. Die Abwägungsprozesse während des Suchprozesses wurden durch qualitative Interviews ergänzt.

### 4.2.1 Auslöser und Motive

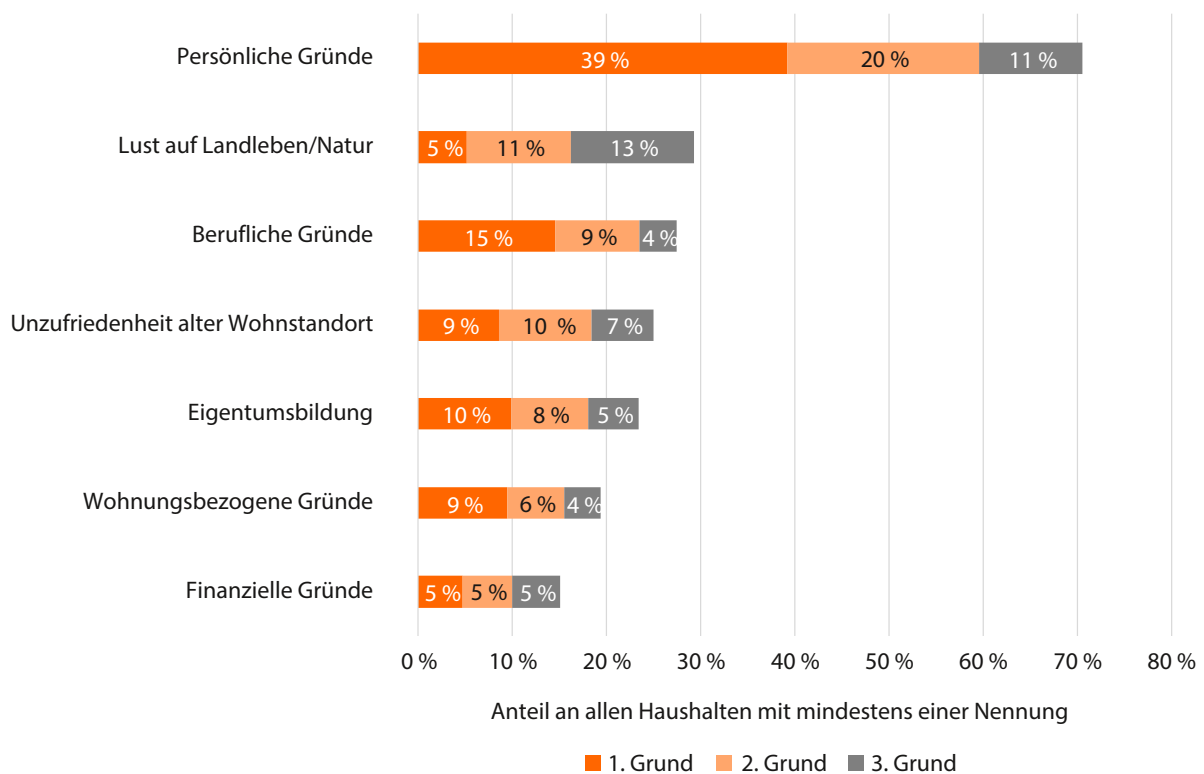
Eine Wanderungsentscheidung ist eine langfristige Entscheidung, löst hohe Transaktionskosten aus und ist immer mit Abwägungen von Vor- und Nachteilen verbunden, zum Beispiel dem Verlust des sozialen Umfeldes. Irgendwann treten Faktoren auf oder überwiegen die Vorteile, die dennoch den Haushalt zu einem Umzug bewegen. Der Auslöser der Wanderungsentscheidung wurde in der schriftlichen Haushaltsbefragung als offene Frage in einem Ranking formuliert („Was waren die drei wichtigsten Gründe, warum Sie Ihren vorherigen Wohnort verlassen haben?“) und für die Auswertung in nachfolgende Hauptkategorien codiert. Dabei wurden die drei Gründe summiert (vgl. Abbildung 23).

Nicht überraschend sind persönliche Gründe (u. a. familiäre Veränderungen wie Trennung/Zusammenziehen mit Partner/in, Kinderwunsch oder der Wunsch, in die Nähe zur Familie/Freunden zu ziehen) ein Hauptauslöser für die Umzugsentscheidung. Das entspricht auch den Ergebnissen anderer Untersuchungen wie einer SOEP-Auswertung der Jahre 2018 bis 2020 von Hofmann/Rüger (2024).

Allerdings steht die Lust am Landleben/Natur bereits an zweiter Stelle. 29% aller Befragten gaben an, dass die Lust am Landleben/Natur einer der drei Hauptgründe war, den vorherigen Wohnort zu verlassen. Die Lust am Landleben war zumeist aber nicht der erste Hauptgrund. Primärer Auslöser der Wanderungsentscheidung waren persönliche oder berufliche Gründe. Die Umsetzung des Wunsches, auf dem Land zu leben, folgte in der Regel erst zusammen mit einem anderen Grund (vgl. Abbildung 23). Dabei hat sich die Lust am Landleben im Zeitverlauf nicht verändert. Sie war vor und nach Corona in etwa gleich hoch (vgl. Abbildung 26). Demnach erscheint die „neue Landlust“ eher ein Narrativ als empirisch belegbar zu sein.

Allerdings begünstigt, wie in Kapitel 3.3.2 beschrieben, Homeoffice den Umzug aufs Land, auch Corona hat dazu beigetragen. Der Anteil derjenigen, bei denen die Möglichkeit, zu Hause zu arbeiten, den Umzug begünstigt hat, stieg im Zeitraum nach Corona (2020–2025) deutlich an (vgl. Abbildung 26). Somit ermöglichen die veränderten Rahmenbedingungen, den gegebenenfalls schon länger gehegten Wunsch zu erfüllen. Von den Möglichkeiten veränderter Rahmenbedingungen bei der Arbeitswelt machen insbesondere junge Haushalte und Familien Gebrauch, indem sie sich den Wunsch erfüllen, in ländliche Räume zu ziehen. 30% der Erwerbstätigen in Familien arbeiten mehrmals pro Woche im Homeoffice (vgl. Abbildung 27). Die Gruppe der Homeoffice-Nutzenden ist zwar in der Befragung vergleichsweise klein, bietet aber dennoch ein neues und zusätzliches Potenzial für periphere Räume. Die Befragungsergebnisse deuten nicht auf einen revolutionären Trendbruch bei den Motiven hin. Es ist offenbar mehr die Summe von kleineren Partialeffekten, die eine Entwicklungsrichtung zugunsten bestimmter Räume verändern kann. Eine Erhöhung des Zuwanderungsniveaus in Städte und Gemeinden in peripheren Räumen um „nur“ 5% durch die Möglichkeiten des ortsunabhängigen Arbeitens kann als bedeutend bezeichnet werden, wenn das Bevölkerungswachstum der kreisfreien Großstädte in den letzten zehn Jahren rund 3,5% betrug.

Abbildung 23  
Auslöser der Wanderungsentscheidung (Summe der drei Hauptgründe, ohne Sonstige)



N = 1.005

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

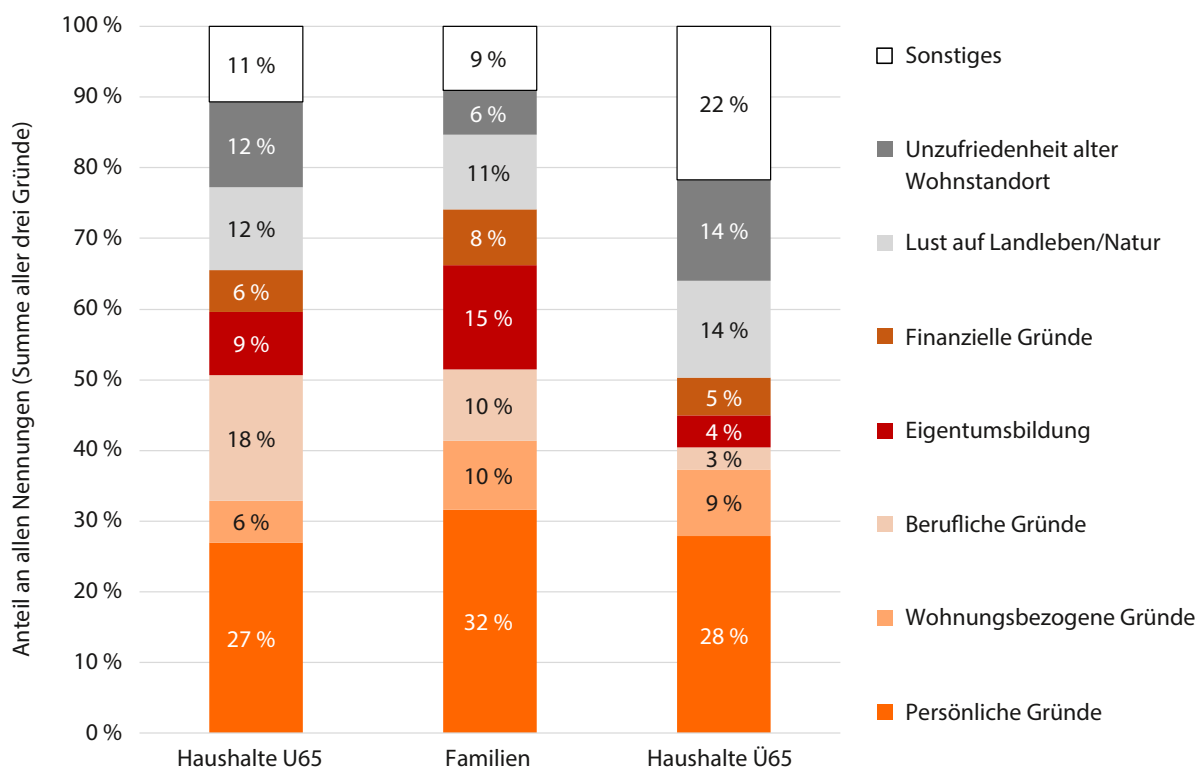
Unter den „Landliebenden“ gibt es auch überproportional viele ältere Haushalte über 65 Jahre, die im Rentenalter dem Stress der Städte entfliehen (vergleichsweise hohe Unzufriedenheit mit dem alten Wohnstandort) und in beliebte „Urlaubsregionen“ oder landschaftlich attraktive Räume ziehen und dort dauerhaft wohnen bleiben.

*Wir wollten im Ruhestand in eine landschaftlich attraktive Gegend ziehen. Barßel kannten wir als Urlaubsort. Hier im Norden ist es zudem im Sommer nicht so heiß wie in Worms. Es war wichtig, dass es Nahversorgungseinrichtungen vor Ort gab.*

*Interview aus Barßel*

Bei den kinderlosen Haushalten unter 65 Jahren folgen nach den persönlichen Gründen, die bei allen Haushaltstypen überwiegen, berufliche Gründe. Bei den Familien dominiert auch der Wunsch nach Eigentumsbildung. Finanzielle Aspekte spielen eine noch größere Rolle als bei kinderlosen Haushalten. Bei den älteren Haushalten über 65 Jahren ist es zum einen die Unzufriedenheit am alten Wohnstandort, aber auch die Lust am Landleben/Natur (vgl. Abbildung 23). Wird nur auf den ersten Hauptgrund fokussiert, ist der Anteil persönlicher Gründe vor allem zu Lasten der Lust auf Landleben/Natur höher.

Abbildung 24  
Auslöser der Wanderungsentscheidung (Summe der drei Hauptgründe) nach Haushaltstypen



N = U65: 823, Familien: 726, Ü65: 447

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Auch nach der Wanderungsentfernung differenziert sind im Detail größere Unterschiede erkennbar, auch wenn sich der Anteil der persönlichen Gründe als Hauptumzugsgrund zwischen Ex-Großstädtern, sonstigen Fernwanderern und Nahwanderern mit jeweils rund 40% nicht unterscheidet. Die wohnungsbezogenen Gründe inkl. der Eigentumsbildung und Unzufriedenheit mit dem alten Wohnstandort sind bei den Nahwanderern mit gut 40% als Hauptfortzugsgrund deutlich ausgeprägter als bei den Fernwanderern (12%) und Ex-Großstädtern (19%). Bei den Fernwanderern und Ex-Großstädtern haben berufliche Gründe ein höheres Gewicht (26% bzw. 19%).

Auch bei den „Umzugstypen“ bilden persönliche Gründe den Hauptauslöser für einen Umzug. Bei Homeoffice-Nutzenden beeinflusste die Lust am Landleben/Natur den Umzug am häufigsten nach den Landliebenden selbst. Bei den Rückkehrenden standen persönliche Gründe wie vor allem die Nähe zur Familie und zu Freunden im Fokus. Bei den Gebliebenen erfolgte der Umzug häufig zur Eigentumsbildung (vgl. Abbildung 25).

*Mein Mann stammt aus Amt Neuhaus. Kennengelernt haben wir uns in Hamburg beim Studium. Zuerst sind wir zusammen nach Lüneburg gezogen. Dort konnten wir uns kein Einfamilienhaus zum Kauf leisten. Durch Homeoffice war es möglich, zurück zur Familie ins Amt Neuhaus zu gehen. Ohne den Bezug zur Familie wäre ich nicht aufs Land gezogen. Wir haben ein altes Haus grundsanziert. Wichtig war die Zimmeranzahl für Homeoffice. Mittlerweile kommen viele Freunde meines Mannes in der Familiengründungsphase zurück nach Amt Neuhaus. Es ist fast ein selbstverstärkender Effekt entstanden. Wenn ihr da seid, kommen wir auch.*

*Interview aus Amt Neuhaus*

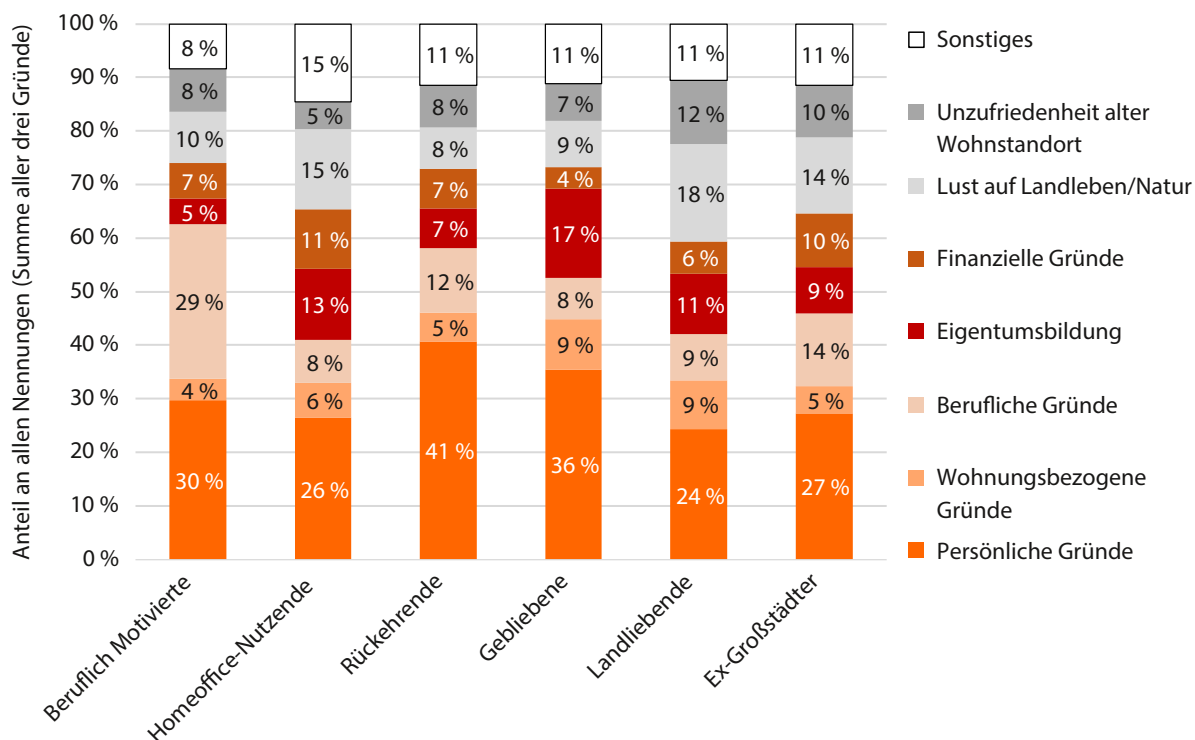
Für Haushalte, die aus einer Großstadt in periphere ländliche Räume gezogen sind, waren neben persönlichen Gründen auch die Lust am Landleben/Natur ein wesentlicher Auslöser für den Umzug. Auch finanzielle Gründe sind im Vergleich der Typen ein zentraler Auslöser (vgl. Abbildung 25).

*Wir haben sieben Jahre in Stuttgart gelebt. Als unsere Tochter auf die Welt kam, wollten wir ihr ein naturnahes Aufwachsen ermöglichen. Ein Einfamilienhaus mit Garten war in Stuttgart aber nicht bezahlbar. Dann haben wir in Gießen in der Nähe der Großeltern gesucht. Auf's Land wollten wir nie, auch weil wir Sorgen vor dem Rechtsruck auf dem Land hatten. Aber auch in Gießen war ein Einfamilienhaus nicht bezahlbar. Daraufhin haben wir den Suchradius auf 50 km um Gießen erweitert und haben dann durch Zufall das Neubauprojekt in Cölbe-Bügeln entdeckt. Ohne die Möglichkeit zum Homeoffice wäre ein Umzug aufs Land nicht möglich gewesen. Nun arbeiten wir beide in Frankfurt und pendeln nur einmal wöchentlich.*

Interview aus Cölbe

In Gemeinden mit einem geringen Attraktivitätsindex (vgl. Kapitel 2.2) ist die Lust am Landleben/Natur für die zugezogenen Haushalte doppelt so ausgeprägt wie in den Städten und Gemeinden mit einem hohen Attraktivitätsindex. Es gibt offenbar eine Gruppe von Haushalten, für die Ländlichkeit gerade mit einer vergleichsweise schlechteren Infrastrukturausstattung oder anderen Indikatoren verbunden ist. Diese „Naturliebhaber“ suchen das „Wenigere, Einsamere oder Entschleunigtere“. Das trifft beispielsweise für Güstrow, der größten Stadt unter den Fallstudien, nicht zu, obwohl es in einer sehr ländlichen Region liegt. In die Stadt wird aus vielfältigen anderen Gründen gezogen, nicht aber aufgrund der Ländlichkeit. Dieser Aspekt wird durch den Attraktivitätsindex offenbar nicht hinreichend abgebildet.

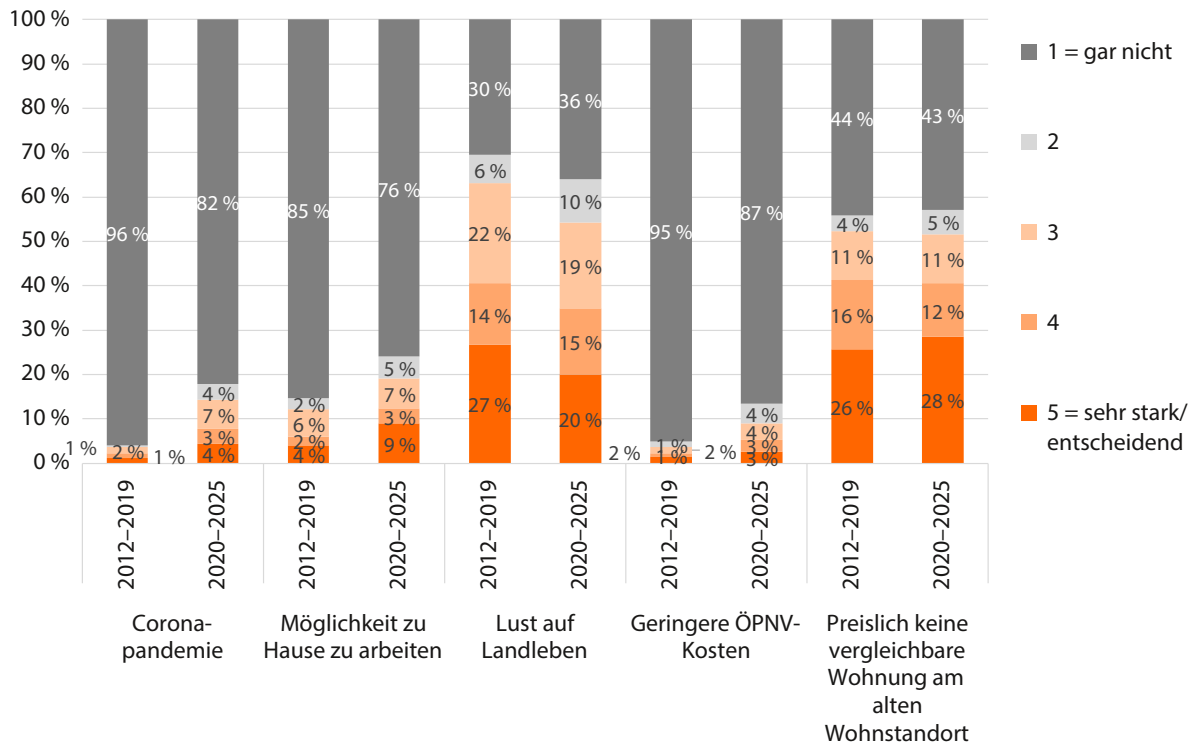
Abbildung 25  
Auslöser der Wanderungsentscheidung (Summe der drei Hauptgründe) nach Umzugsmotiven



N = Beruflich Motivierte: 465, Homeoffice-Nutzende: 234, Rückkehrende: 351, Gebliebene: 276, Landlebende: 914, Ex-Großstädter: 579

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

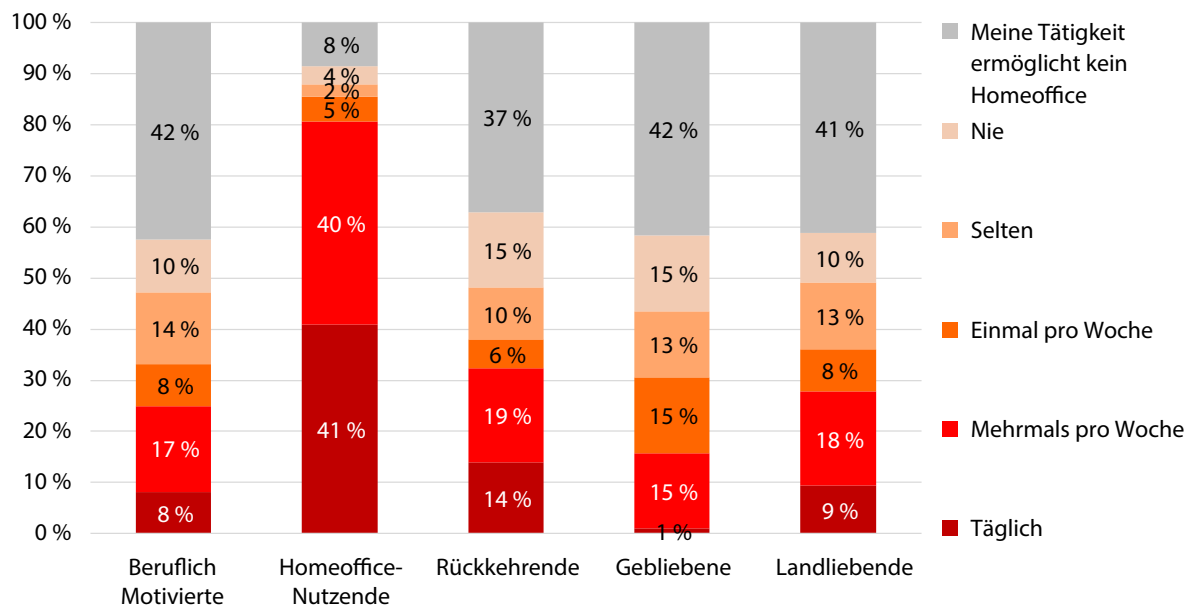
Abbildung 26  
Einfluss einzelner Aspekte auf die Wohnstandortentscheidung



N = 597 bis 608

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Abbildung 27  
Homeoffice-Nutzung nach Umzugs- und Haushaltstypen



Umzugstypen: N = 83 bis 277

Haushaltstypen: N = Haushalte U65: 341, Familien: 290, Haushalte Ü65: 186

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

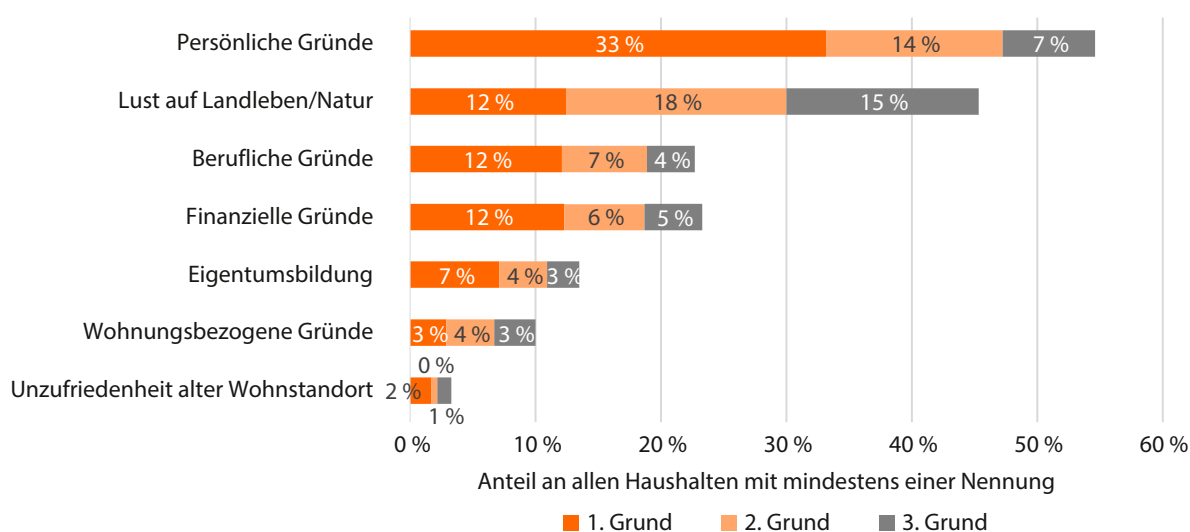
#### 4.2.2 Anforderungen an den neuen Wohnstandort

Ist der Entschluss für einen Umzug gefallen, werden die Anforderungen an den künftigen Wohnstandort konkreter. Um diese Anforderungen genauer zu analysieren, wurde in der Befragung eine Vielzahl an harten und weichen Aspekten, die die Wohnstandortwahl beeinflussen, nach ihrer Bedeutung abgefragt. Schließlich wurde neben diesen Aspekten, wie bei dem Auslöser der Wanderungsentscheidung auch, als offene Frage nach den Hauptgründen (maximal drei) gefragt, warum der Haushalt in die jeweilige Fallstudienkommune gezogen ist („Was waren die Hauptgründe, in den Wohnstandort zu ziehen?“). Die Nennungen wurden wiederum nach nachfolgenden Hauptkategorien codiert und die erst- bis drittgenannten Gründe summiert.

Aufgrund der Codierung sind die Hauptzuzugsgründe annähernd deckungsgleich mit den in Kapitel 4.2.1 beschriebenen Fortzugsgründen. Im Detail sind aber Unterschiede erkennbar. So werden die Gründe „Lust auf Landleben/Natur“ und „Finanzielle Gründe“ als Zuzugsgründe höher bewertet als bei den Fortzugsgründen. Das deutet darauf hin, dass die betreffenden Zuzugsorte sowohl mit Blick auf die landschaftliche Attraktivität als auch auf die Immobilienpreisniveaus im Vergleich zu alternativen Wohnstandorten als Zuzugsort aus Sicht der Befragten attraktiver waren. Für die Haushalte, bei denen Hauptfortzugs- und Hauptzuzugsgrund nicht deckungsgleich sind, spielen häufig finanzielle Gründe eine dominante Rolle für den Zuzug. Das heißt, diese Haushalte ziehen beispielsweise aus persönlichen Gründen fort und der entscheidende Grund, in den konkreten aktuellen Wohnort zu ziehen (dominanter Zuzugsgrund neben dem Hauptfortzugsgrund), waren dann finanzielle Gründe. Besonders ausgeprägt ist dieser Zusammenhang bei Haushalten, die (neben finanziellen Gründen) aus wohnungsbezogenen Gründen, aufgrund der Lust am Landleben/Natur oder aufgrund der Unzufriedenheit mit dem alten Wohnstandort fortgezogen sind.

Umgekehrt wird beispielsweise die Eigentumsbildung oder die Unzufriedenheit am alten Wohnstandort niedriger bewertet. Die Unzufriedenheit ist leicht erklärbar, weil dieser Aspekt ausschließlich Push-Faktor, aber kein Pull-Faktor ist. Die geringere Bedeutung der Eigentumsbildung könnte so gedeutet werden, dass dies kein Alleinstellungsmerkmal der Zuzugsorte ist, sondern in vielen alternativen Orten Wohneigentumsbildung möglich ist.

Abbildung 28  
Hauptgründe für den Zuzug in eine Fallstudienkommune (Summe der drei Hauptgründe, ohne Sonstige)



N = 944

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Die Bedeutung der einzelnen Aspekte der Wohnstandortwahl ist heterogener als die der Hauptzugründe. Die Attraktivität des Wohnstandortes bestimmt sich durch eine Vielzahl von Faktoren. Die drei am höchsten bewerteten Aspekte über alle Befragten hinweg beschreiben vor allem Qualitätsmerkmale der ländlichen im Vergleich zu städtischen Regionen:

- Nähe zur Natur
- Sicherheitsgefühl am Wohnort
- ruhiges Wohnen

Die klassischen harten Faktoren, die das Leben vor Ort erst ermöglichen und sichern, wie Einrichtungen der Daseinsvorsorge, fallen dagegen in ihrer generellen Bedeutung ab (vgl. Abbildung 29). Aspekte der Mobilität (ÖPNV und Bahnanbindung) und Erreichbarkeit der nächsten größeren Stadt sowie übergeordnete Versorgungsinfrastruktur (Kino, Theater etc.) spielen dagegen bei allen Haushalten nur eine untergeordnete Rolle. Dies bestätigen auch zahlreiche andere Untersuchungen und Studien, wonach Naturnähe, eine geringe Lärmbelastung und das Sicherheitsgefühl wichtige Entscheidungsfaktoren für Haushalte sind, die Großstädte verlassen (vgl. Dähner et al. 2019 und 2021, Borgstedt/Stockmann 2023: 24; InWIS 2019; Schröder 2017).

Unter den Aspekten, die im weiteren Sinne zur Daseinsvorsorge zählen (u. a. auch Mobilität, Breitband und Mobilfunk), wird die Erreichbarkeit von Gesundheitseinrichtungen unter allen Befragten am höchsten bewertet (durchschnittlich 3,5, Rang 5 unter 33 aufgeführten Faktoren), gefolgt von der fußläufigen Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Rang 7). Vergleichsweise wichtig ist noch die Telekommunikation (Breitband und Mobilfunk). Vergleichsweise unbedeutend sind Aspekte der Mobilität (Bahn, Bus, Rad, Mobilstationen, hier noch am ehesten Bahnanbindung und Radwegeninfrastruktur), Nähe zu Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten oder zu Schwimmbädern/Badestellen.

Auch diese Ergebnisse stehen überwiegend im Einklang mit den Ergebnissen aus bisherigen Untersuchungen und Studien, wonach die schnelle Erreichbarkeit von Angeboten des täglichen Bedarfs sehr wichtig bei der Wohnstandortwahl ist (vgl. Kraft 2023; Voigtländer/Oberst 2021; Borgstedt/Stockmann 2023: 24; Böhm et al. 2020: 19), aber nach den Ergebnissen dieser Befragung über alle Haushalte etwas weniger wichtig als die oben beschriebenen naturräumlichen Faktoren.

Zur (hohen) Bedeutung einer guten Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen gibt es in der bisherigen Literatur nur vereinzelte Erkenntnisse (vgl. Vodafone Institute for Society and Communications 2021). Dies ist gegebenenfalls auch dem Umstand geschuldet, dass dieser Einflussfaktor der Wohnstandortwahl erst aktuell im Zuge des demografischen Wandels und der zunehmend schlechteren ärztlichen Versorgung im ländlichen Raum an Bedeutung gewinnt.

Bei den Aspekten Breitbandanbindung und Mobilfunknetz gehen die Erkenntnisse auseinander. Einige Studien betonen die hohe Bedeutung einer guten Breitband- und Mobilfunkanbindung in Zeiten von Homeoffice und mobilen Arbeitsmodellen. Eine gut ausgebaute digitale Infrastruktur am Zielort, also ein schneller und verlässlicher Internetanschluss und ein möglichst lückenloses Mobilfunknetz, stellt für viele Haushalte einen entscheidenden Faktor für die Entscheidung beim Verlassen der Großstadt dar (vgl. Dähner et al. 2019 und 2021; Beck et al. 2022; Schröder 2017). Laut einer Online-Befragung des Vodafone Institute for Society and Communications im Jahr 2021 unter 15.000 Teilnehmenden aus 15 europäischen Ländern (darunter mindestens 1.000 aus Deutschland) ist es sogar der mit Abstand wichtigste „Must-have“ bei der Wohnstandortentscheidung. Die digitale Infrastruktur steht damit laut dieser Studie noch vor der Gesundheitsinfrastruktur und dem öffentlichen Personennahverkehr (vgl. Dähner et al. 2019 und 2021; Beck et al. 2022).

Andere relativieren dagegen die Bedeutung eines schnellen Internetzugangs (vgl. Simons/Weiden 2018; Kraft 2023), insbesondere auch vor dem Hintergrund des laufenden Ausbaus, der in absehbarer Zeit zu einer gewissen Angleichung der digitalen Infrastruktur führen kann. Inzwischen ist eine Grundversorgung mit 16 MBit/s fast flächendeckend in Deutschland verfügbar und 93 % der Haushalte können mit bis zu 100 MBit/s versorgt werden (vgl. Sokolowski 2024). Die hohe Bedeutung einer sehr guten Breitbandanbindung wird durch die geringe Nutzungsrate der Glasfaseranschlüsse nicht belegt. Die aktuelle Glasfaserausbaquote (Mitte 2025) liegt bei 52,8 % (sog. „Homes passed“, dabei ist der Anschluss in der Straße verlegt), die Glasfaseranschlusquote liegt bei nur 27,3 % (sog. „Homes connect“, wonach der physische Glasfaseranschluss im Haus liegt). Nur die Hälfte aller Haushalte, die über einen Glasfaseranschluss bis ins Haus verfügen, haben einen Glasfasertarif gebucht (vgl. Böcker 2025: 5). Als Gründe für die geringe Nutzungsquote werden höhere Tarifkosten und der unklare Nutzen für den Alltag genannt. Diese beiden Punkte lassen auf eine geringe Bedeutung einer sehr guten Breitbandanbindung für die Attraktivität des Wohnstandortes schließen. Diese Erkenntnis deckt sich mit den Befragungs- und Fallstudienresultaten. Einerseits ist eine gute bis sehr gute Breitbandanbindung vermehrt flächendeckend und damit auch in ländlichen Räumen ubiquitär verfügbar. Das gilt insbesondere für neue Wohngebiete. Andererseits betonen die interviewten Personen, dass die verfügbare Bandbreite vor Ort in der Regel für die privaten und beruflichen Zwecke ausreichend ist. Anders stellt sich die Situation laut den Fallstudien im Bereich des Mobilfunknetzes dar: In ländlichen Regionen sorgen unzureichend versorgte Gebiete für erheblichen Unmut bei den Bewohnerinnen und Bewohnern.

Die Bewertung aller Aspekte unterscheidet sich nicht nach dem Zeitpunkt des Umzuges (vgl. Abbildung 29), sondern in erster Linie zwischen den Haushaltstypen (vgl. Abbildung 30). Das spricht für eine sehr hohe Persistenz von Aspekten, die für die Wohnstandortwahl von Bedeutung sind, zumindest mit Blick auf die untersuchte Zielgruppe.

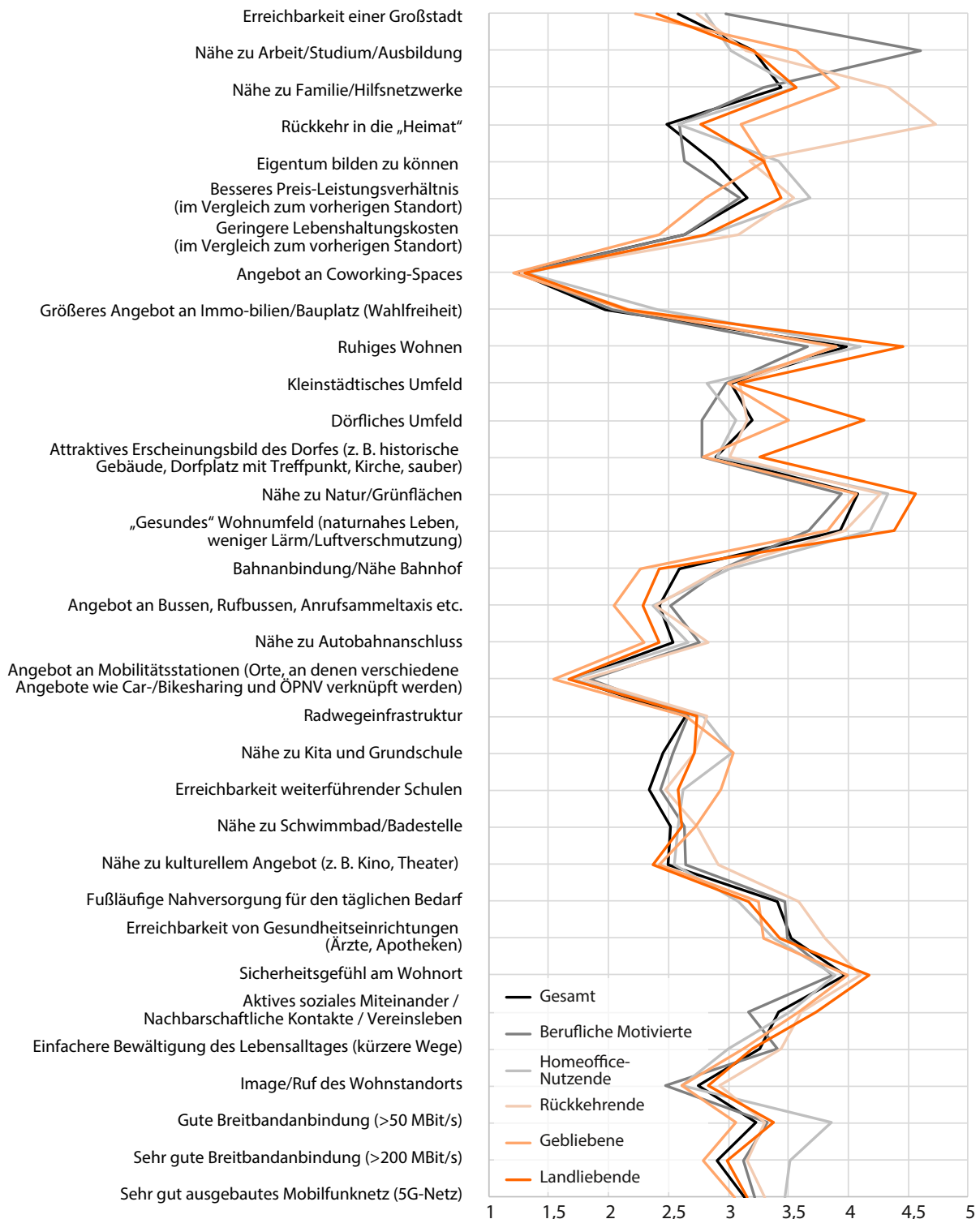
Allen Haushaltstypen gemeinsam ist die oben beschriebene hohe Bewertung von Faktoren wie ruhigem und gesundem Wohnen, Nähe zur Natur und Sicherheitsgefühl am Wohnstandort, was die ländlich-peripheren Räume im Vergleich zu den städtischen Räumen auszeichnet. Darin unterscheiden sich die Haushaltstypen nicht. In diesem Sinne sind alle zuziehenden Haushalte auch „landliebende“ Haushalte. Die größten Unterschiede ergeben sich bei etwas weniger bedeutenden Aspekten. So liegen die größten Unterschiede bei den Familienhaushalten in der sehr hohen Bewertung der Nähe zur Kita und der Eigentumsbildung. Weniger wichtig ist den Familienhaushalten die fußläufig erreichbare Nahversorgung, was vermutlich mit der hohen individuellen Mobilität zusammenhängt. Für jüngere Haushalte ist die Nähe zum Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienplatz der wichtigste Faktor. Weniger bedeutend sind dagegen ein aktives soziales Miteinander, nachbarschaftliche Kontakte und Vereinsleben. Für ältere Haushalte spielt dagegen naturgemäß die Nähe zum Arbeitsplatz keine Rolle, Teile von Einrichtungen der Daseinsvorsorge werden dagegen höher gewichtet (vor allem die Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und von Gesundheitseinrichtungen). Auch die Erkenntnis, dass je nach Haushaltstyp und Haushaltalter verschiedenen Eigenschaften des Wohnorts eine unterschiedlich hohe Bedeutung beigemessen wird, wird in anderen Studien bestätigt (vgl. Schröder 2017; Simons/Weiden 2018; Dähler et al. 2019: 44 f.; Böhm 2020).

Betrachtet man die Bewertung nach den Motiven (Umzugstypen), so zeigen sich neben den Merkmalen, die den Typ definieren (z. B. hohe Bewertung der Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz beim Beruflich Motivierten und hohe Bewertung bei der Rückkehr in die Heimat beim Rückkehrenden), nur wenige Unterschiede (vgl. Abbildung 31). So legt der Landliebende mehr Wert darauf, Eigentum zu bilden, als der beruflich Motivierte. Das bessere Preis-Leistungs-Verhältnis spielt vor allem bei den Homeoffice-Nutzenden und Rückkehrenden eine große Rolle. Das dörfliche Umfeld und ein attraktives Erscheinungsbild des Dorfes sind dem Landliebenden viel wert, dem beruflich Motivierten und Homeoffice-Nutzenden weniger. Hingegen legt der Landliebende weniger Wert auf einen Bahnanschluss, Angebot an (Ruf-)Bussen, Bildungs- oder Kultureinrichtungen. Der Homeoffice-Nutzende sucht eine (sehr) gute Breitbandanbindung und Mobilfunknetz, legt aber auch Wert auf die Nähe zu Kita und Schule.

Haushalte, die aus einer Großstadt in die peripheren ländlichen Räume gezogen sind, suchen ein ruhiges und gesundes Wohnumfeld sowie die Nähe zur Natur und zu Grünflächen, wobei der Landliebende diese Werte noch höher bewertet hat. Im Gegensatz zu den Landliebenden suchen die Ex-Großstädter etwas häufiger noch die Nähe zur nächsten Großstadt und eine Bahnanbindung. Vor allem bewertet der Ex-Großstädter im Vergleich zu anderen Fernwandernden das bessere Preis-Leistungs-Verhältnis im Vergleich zum vorhergehenden Wohnstandort höher. Den Fernwandernden (ohne Ex-Großstädter) ist dagegen die Nähe zu Kita und zur Grundschule beziehungsweise die Erreichbarkeit weiterführender Schulen weniger wichtig. Das hat mit der abweichenden Haushaltsstruktur der Fernwandernden zu tun, bei denen der Anteil von Familienhaushalten vergleichsweise gering ist.

Zwischen den Fallstudien zeigen sich Unterschiede, die Ergebnis der Siedlungsstrukturen und Gemeindefunktionen sein können. Die Wanderungen selektieren sich nach den Ausstattungs- und Qualitätsmerkmalen der Zuwanderungsgemeinden. So wird die Nähe zum Arbeitsplatz, Studium oder zur Ausbildung in Cölbe (Nachbarschaft zu Marburg) und Güstrow (Mittelzentrum und Kreisstadt) viel höher als in den anderen Fallstudien bewertet. Auch werden in Güstrow viele Angebote der Daseinsvorsorge, die als Mittelzentrum vor Ort vorhanden sind, höher bewertet als in anderen Kommunen. Vergleichbare Ergebnisse zeigen sich auch in der Bewertung der Bahnanbindung in Cölbe, Güstrow und Treuchtlingen, die alle drei über einen Bahnanschluss verfügen. In Markt Stadtlauringen und Südlohn, in denen der nächste Bahnanschluss 17 km beziehungsweise 12 km entfernt liegt, ist der Aspekt weitestgehend unbedeutend. Die Zuziehenden bewerten also die Aspekte besonders hoch, die sie auch am Zielort vorfinden. Wenn es nicht Einrichtungen der Daseinsvorsorge oder der Bahnhof ist, dann sind es Faktoren, die die Ländlichkeit beschreiben. In diesem Zusammenhang machen die vorgefundenen Standortfaktoren die Attraktivität eines Wohnortes aus. Die Befragung misst die Attraktivität aus der Sicht der Zugezogenen, aber nicht Faktoren, die einen Ort für potenziell Zuziehende unattraktiv machen (z. B. fehlende Infrastruktur).

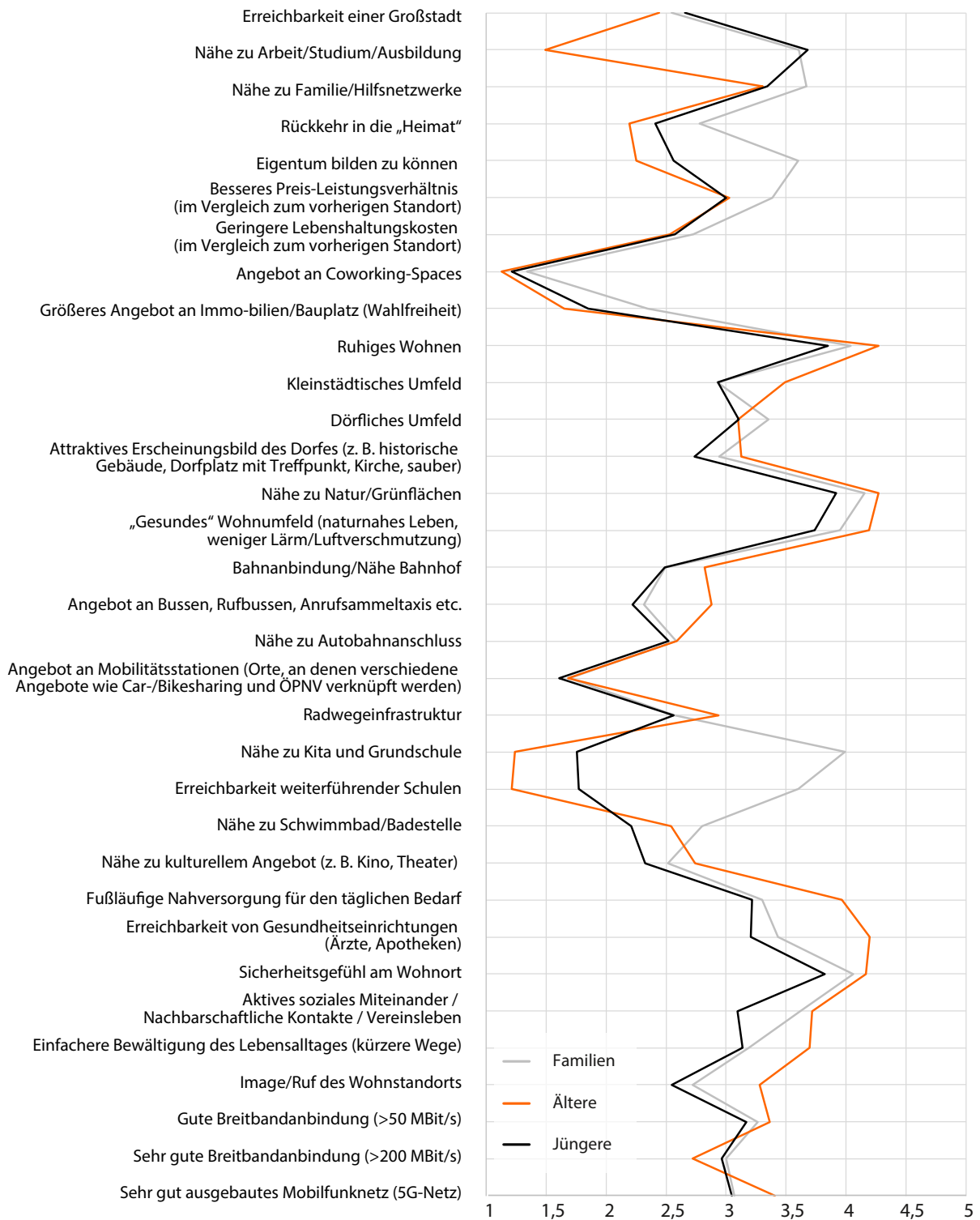
Abbildung 29  
Bedeutung der Aspekte bei der Wohnstandortwahl nach Zeitpunkt des Umzuges



N = bis 2020: 449, nach 2020: 511, Durchschnitt der Antworten auf einer Skala von 1 (nicht wichtig/nicht relevant) bis 5 (sehr wichtig).

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

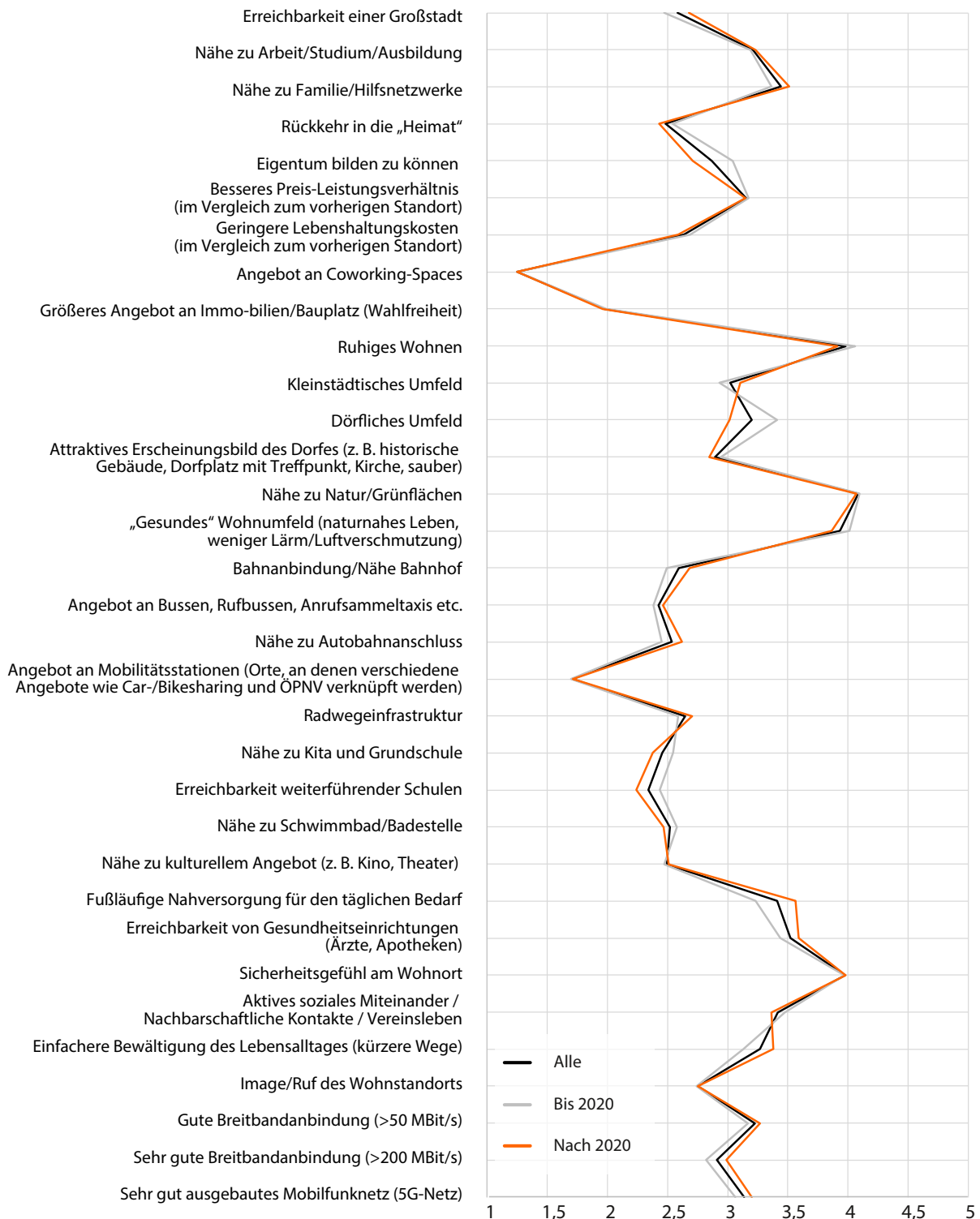
Abbildung 30  
Bedeutung der Aspekte bei der Wohnstandortwahl nach Haushaltstyp



N = Familien: 289, Ältere: 169, Jüngere: 327, Durchschnitt der Antworten auf einer Skala von 1 (nicht wichtig/nicht relevant) bis 5 (sehr wichtig).

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Abbildung 31  
Bedeutung der Aspekte bei der Wohnstandortwahl Umzugsmotiven



N = Beruflich Motivierte: 194, Homeoffice-Nutzende: 90, Rückkehrende: 133, Gebliedene: 114, landliebende: 337, Durchschnitt der Antworten auf einer Skala von 1 (nicht wichtig/nicht relevant) bis 5 (sehr wichtig).

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Nicht alle Präferenzen können in der Realität vor Ort erfüllt werden. Etwas mehr als die Hälfte der Befragten musste Kompromisse bei der Wohnstandortwahl eingehen. In Bezug auf die Haushaltstypen mussten mehr als die Hälfte der Familien und der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte unter 65 Jahren Kompromisse eingehen. Bei den älteren Haushalten über 65 Jahren mussten nur 45 % Kompromisse eingehen. Die nachfolgenden wesentlichen Aspekte, bei denen Kompromisse eingegangen werden mussten, unterscheiden sich nicht wesentlich zwischen den Haushaltstypen:

- schlechte ÖPNV-Anbindung
- kein oder zu kleiner Garten oder Balkon
- Wohnflächen nicht nachfragegerecht, entweder zu klein oder zu groß
- Vergrößerung der Pendeldistanz

Darüber hinaus gaben insbesondere ältere Haushalte über 65 Jahren noch an, Kompromisse bei Infrastruktureinrichtungen wie ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen eingegangen zu sein.

Haushalte, die aus einer Großstadt in die peripheren ländlichen Räume gezogen sind, sind vor allem Kompromisse im Bereich Einkaufsmöglichkeiten und Kultur- und Freizeiteinrichtungen eingegangen, gefolgt von der Distanz zu Familie und Freunden.

Die geringe Gewichtung einiger der genannten Kompromisse bei der Bewertung des gleichen Aspektes bei Bedeutung des Wohnstandortes verdeutlicht die realistische Einschätzung dieser Zuzugstypen. Sie gehen bewusst Kompromisse ein, beispielsweise bei der ÖPNV-Anbindung und beim kulturellen Angebot, um den höher gewichteten Wunsch nach Wohnen im Ländlichen zu realisieren.

Für Gebliebene, Landliebende und teils auch Homeoffice-Nutzende spielen fehlende Infrastruktureinrichtungen oder ÖPNV-Anbindung dagegen keine Rolle. Sie kennen es nicht anders beziehungsweise suchen sie entsprechend ihrer Motivlage noch bewusster ländliche Regionen. Es sind eher diese Typen (vor allem Gebliebene und Landliebende), die Kompromisse bei dem Zustand der Gebäude eingegangen sind, wie schlechter baulicher Zustand oder fehlender Balkon/Garten.

Die größten Kompromisse mussten die Befragten im Amt Neuhaus (66 %), Güstrow (66 %) und in der Verbandsgemeinde Hauenstein (61 %) eingehen. Im Amt Neuhaus wurden vor allem die ärztliche Versorgung sowie die mangelnde Breitbandanbindung bemängelt, in Güstrow wurden überwiegend wohnungsbezogene Gründe (kein Garten/Balkon, keine Garage/Stellplatz und Wohnung zu klein) und in Hauenstein fehlende Einkaufsmöglichkeiten sowie die vergrößerte Pendeldistanz zur Arbeitsstelle genannt.

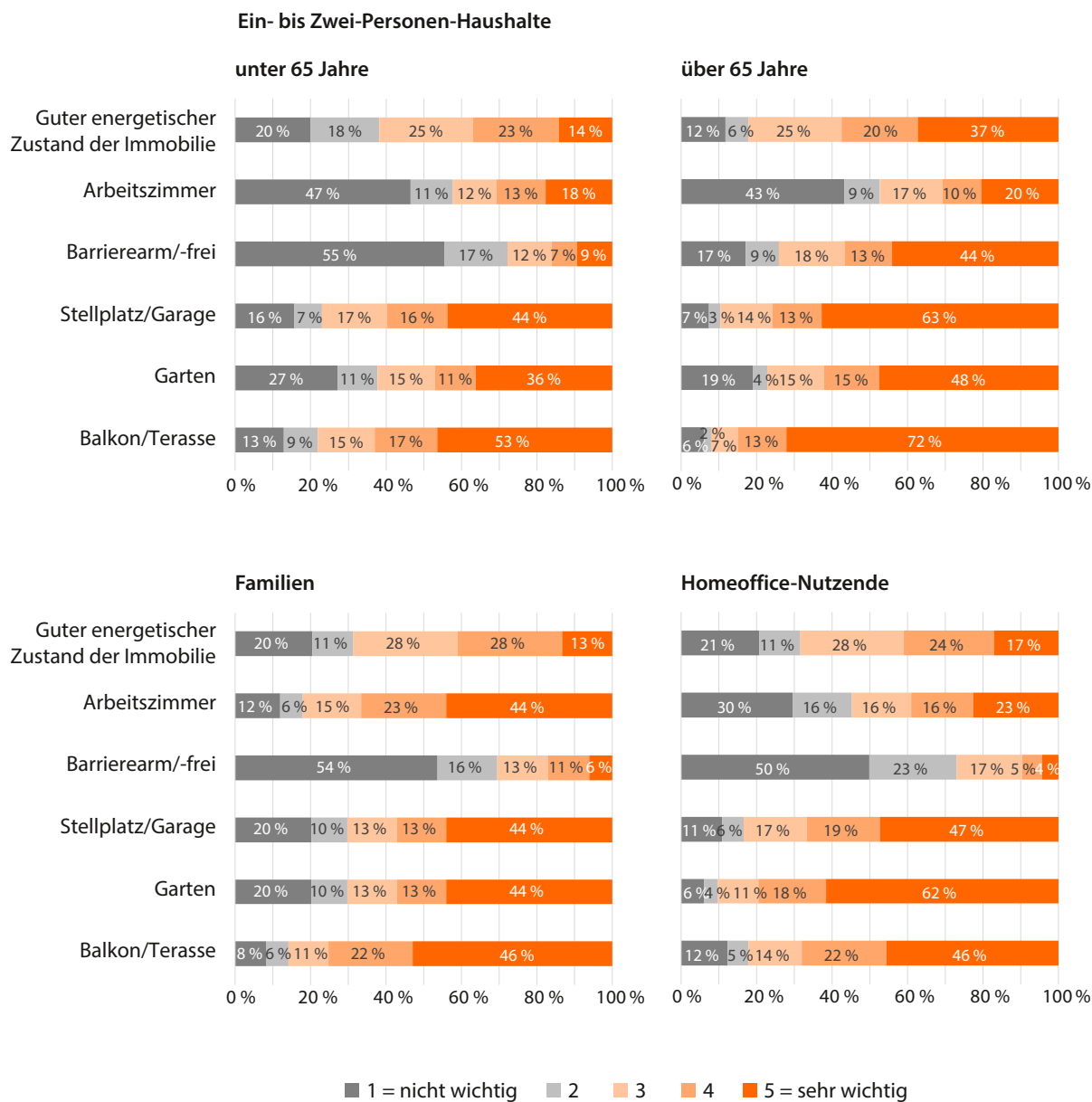
#### 4.2.3 Ausstattungsmerkmale

Anforderungen wurden nicht nur an den künftigen Wohnstandort gestellt, sondern auch an die künftige Wohnung (vgl. Abbildung 32). Generell über alle Haushaltstypen sind den Befragten vor allem der Balkon/die Terrasse, der Garten sowie der Stellplatz beziehungsweise die Garage am wichtigsten. Ausstattungsmerkmale wie guter energetischer Zustand, Barrierearmut oder -freiheit fallen in der Bedeutung deutlich zurück. Hier zeigen sich deutliche Diskrepanzen zwischen der gesellschaftlich wahrgenommenen Bedeutung und den Ergebnissen der Befragung.

Differenziert nach Haushaltstypen zeigen sich teils große Unterschiede. Während den Homeoffice-Nutzenden erwartungsgemäß das Arbeitszimmer vergleichsweise wichtig ist (dies bestätigt auch eine qualitative Befragung

von Gerwinat/Wismer aus dem Jahr 2023), legen die älteren Haushalte größeren Wert auf die barrierearmen/-freien Wohnungen. Generell sind die älteren Haushalte hinsichtlich der abgefragten Ausstattungsmerkmale anspruchsvoller als die anderen Haushaltstypen. Sie messen allen Merkmalen eine teils höhere Bedeutung bei.

Abbildung 32  
Bedeutung von Ausstattungsmerkmalen bei der Suche, nach Haushaltstypen und Homeoffice-Nutzenden



N = HH U65: 319, Familien: 279, HH Ü65: 166, Homeoffice-Nutzende: 85  
Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

## 4.3 Veränderung der Wohnsituation mit dem Umzug

Im Folgenden wird die Wohnsituation der Befragten am neuen Wohnstandort anhand ausgewählter Indikatoren (Gebäudetyp, Wohnungsgröße, Eigentumsbildung, Neubaustandard) sowie Veränderungen gegenüber dem alten Wohnstandort dargestellt. Die aktuelle Wohnsituation beschreibt die tatsächlich realisierte Nachfrage. Diese stimmt meist nicht gänzlich mit den Präferenzen überein (vgl. Kapitel 4.2), sondern spiegelt auch die Ressourcenverfügbarkeit und die konkrete Angebotssituation vor Ort wider. Es müssen, wie beschrieben, häufig Kompromisse eingegangen werden.

### 4.3.1 Gebäudetyp

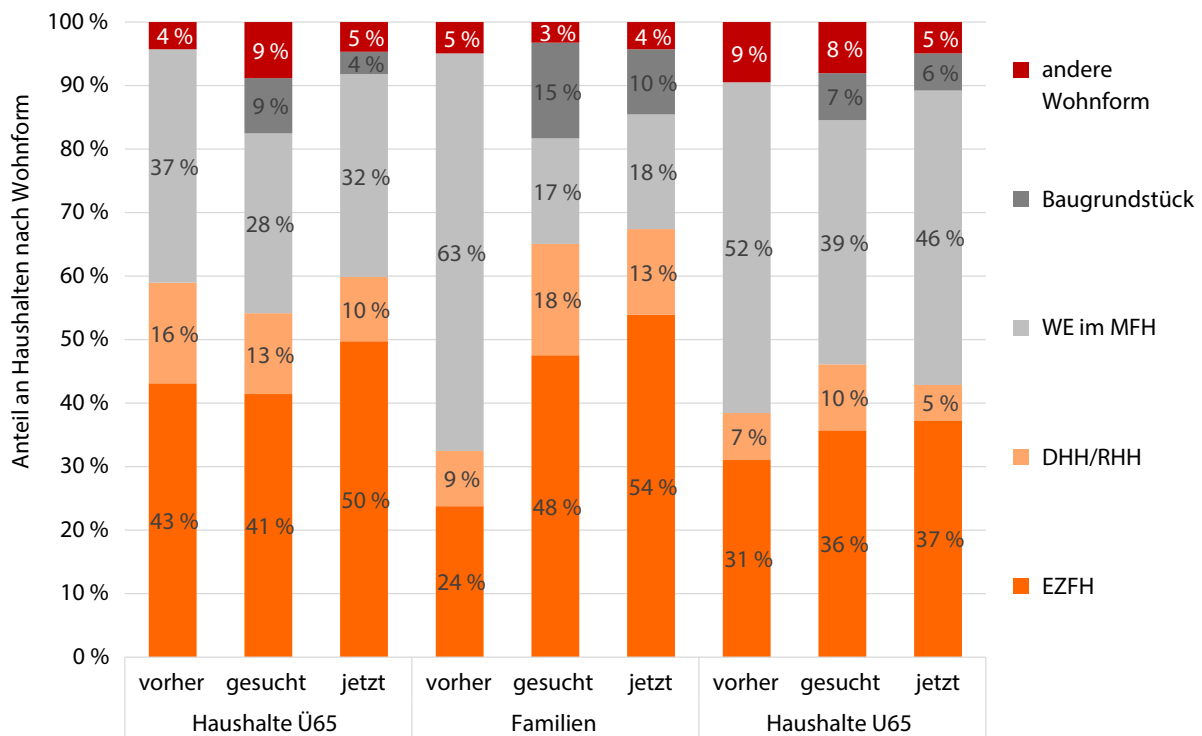
Umzüge sind meist mit einer Verbesserung der Wohnsituation des Haushalts verbunden, zumindest entspricht dies der Motivlage eines Großteils der umziehenden Haushalte. Dies zeigt sich im Besonderen auch bei den Umzügen in periphere ländliche Räume. Gesucht und gefunden werden in der Mehrzahl weniger verdichtete Bauformen wie freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser oder Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Abgesehen von den älteren Haushalten über 64 Jahren, kommt dabei die überwiegende Anzahl aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei allen Haushaltstypen steigt der Anteil derjenigen, die nach dem Umzug in einem Einfamilienhaus wohnen. Besonders Familien nutzen den Umzug, um sich den Wunsch von einem Einfamilienhaus zu erfüllen. Interessant ist, dass auch die älteren Haushalte mit dem Umzug noch überwiegend Eigenheime suchen und dort einziehen. Nach den Ergebnissen der Fallstudien verkleinern diese Haushalte zwar ihre Wohnfläche (vom großen ins kleine Eigenheim oder Bungalow), ändern dabei aber nicht den Gebäudetyp. Die präferierte Wohnform der befragten Haushalte bleibt auch im Alter das Eigenheim.

Es kann auch nicht davon die Rede sein, dass die Haushaltstypen überwiegend nach dem Umzug in unterschiedlichen Formen des Eigenheims (von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) über Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) bis zu Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau) wohnen, weil es kein anderes Angebot in den ländlich-peripheren Räumen gäbe. Die Addition aller Typologien (EZFH, DHH/RH und Baugrundstücke) in der Rubrik „gesucht“ fällt höher aus als in der Rubrik „jetzt“, das heißt, die Gesuche konnten nicht realisiert werden. Das gilt vor allem für die Baugrundstücke. In den qualitativen Interviews wurde darauf hingewiesen, dass es nur wenige Baugrundstücke im Angebot gab.

Eine Ausnahme bildet der Wunsch nach gemeinschaftlichen/anderen Wohnformen bei den älteren Haushalten über 65 Jahren, der in diesem Typus am größten (9% der über 65-jährigen Haushalte haben überwiegend nach gemeinschaftlichen, teils auch anderen, aber nicht spezifizierten Wohnformen gesucht) ausgeprägt war. Umsetzen konnten diesen Wunsch aber nur 5% (vgl. Abbildung 33), was auf einen entsprechenden Angebotsmangel in diesem Segment hindeutet.

Generell sind die besonderen Wohnformen in den peripheren-ländlichen Regionen (noch) ein Nischenprodukt. In den Fallstudien wurde nur selten von entsprechenden Wünschen zuziehender Haushalte berichtet. Häufig sind es im Vergleich zum Gesamtmarkt Einzelfälle. Davon ausgenommen ist das Segment der Tinyhouses. Hier berichten nahezu alle Fallstudien von vermehrten Anfragen interessierter Haushalte, wenngleich auch diese im Vergleich zu den klassischen Segmenten eher gering ausfallen. In der Regel sind die Wünsche noch sehr unkonkret und zumeist können diese auch nicht erfüllt werden. Denn das zentrale Problem bei den Tinyhouses liegt in der Nachfrage, die sich überwiegend auf Standorte im Außenbereich („Blick in die Landschaft“) richtet, an denen aber kein Baurecht besteht.

Abbildung 33  
Anteil Gebäudetyp vor dem Umzug, gesucht und nach dem Umzug nach Haushaltstyp



N = U65: 364, Familien: 304, Ü65: 197

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Betrachtet man nur Haushalte, die aus einer Großstadt in die peripheren ländlichen Räume gezogen sind, wird der Wunsch nach einem Einfamilienhaus noch deutlicher: Vor dem Umzug haben nur 13 % der „Großstadtmen-schen“ in einem freistehenden Einfamilienhaus gewohnt, nach dem Umzug sind es 46 %.

Ähnlich sieht es bei dem Typ „Homeoffice-Nutzende“ aus. Dieser Typ hat vor dem Umzug mehrheitlich zur Miete in einem Mehrfamilienhaus gewohnt (59%), nur 9% haben in einem freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus. Nach dem Umzug leben 40% in einem freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus im Eigentum. Auch der Typ Landliebende fokussiert sich nach dem Umzug auf ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus (44%), allerdings haben bereits 21% dieses Typs auch vorher schon in einem freistehenden Einfamilienhaus gelebt. Auffällig ist noch, dass diese beiden Typen im Vergleich zu den anderen Typen am häufigsten in ein altes Guts-/Bauernhaus eingezogen sind.

*Wir haben gezielt nach einem alten Fachwerkhaus mit Stallungen auf dem Land gesucht („Wunsch nach mehr Ländlichkeit“). Der Suchradius war 50 km um den Arbeitsplatz. Ausschlaggebend war letztlich das Objekt. Die Pendelwege haben sich verlängert, Homeoffice ist nicht möglich. Aber wichtig war uns auch eine Dorfgemeinschaft. Meine Frau kannte das Dorf, weil sie in der Nähe aufgewachsen ist.*

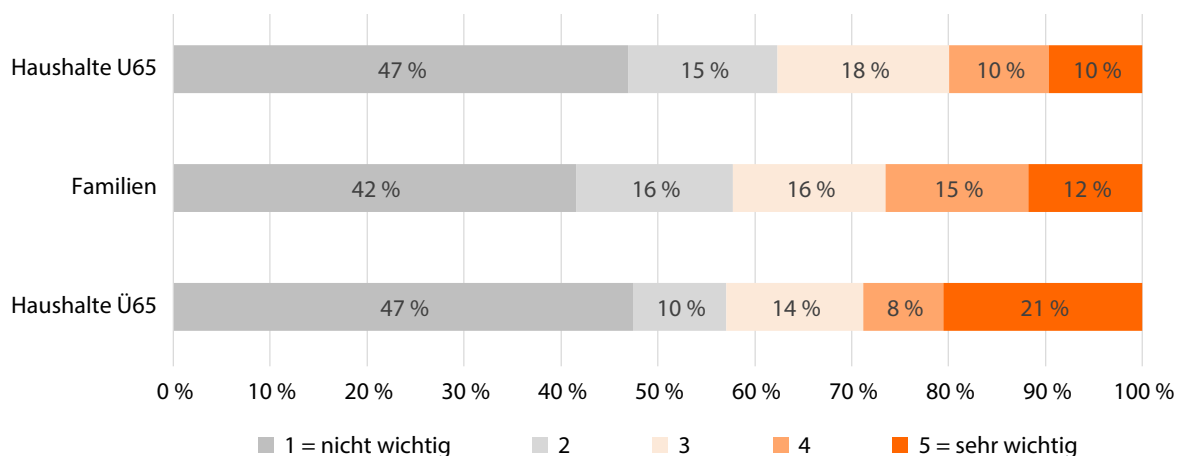
*Interview aus Markt Stadtlauringen*

Es gibt eine hohe Übereinstimmung zwischen der Struktur des Wohnungsbestandes und der realisierten Wohnform der zugezogenen Haushalte. Entsprechend unterscheiden sich die realisierten Wohnformen zwischen den Fallstudien erheblich, mit einem hohen Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Städten Güstrow und Schneeberg auf der einen Seite und einem hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern

in Stadtlauringen oder Barßel auf der anderen Seite. Zumeist ist der Anteil von zuziehenden Haushalten in Eigenheimen etwas geringer als der entsprechende Anteil am Wohnungsbestand. Das könnte mit der Struktur des Neubaus zusammenhängen. Denn in den letzten zehn Jahren war auch der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Neubau in den meisten der Fallstudienkommunen etwas geringer als der Anteil am gesamten Wohnungsbestand.

Der Wunsch nach Neubau ist über alle Befragten hinweg eher gering ausgeprägt. Nur für 25 % der Befragten war die Suche nach einem Neubau ein (sehr) wichtiges Kriterium. Am wichtigsten war der Neubau noch für die älteren Haushalte über 65 Jahre (29 %), was auch mit dem Wunsch nach Barrierefreiheit korreliert. Letztlich sind 31 % der Haushalte über 65 Jahre in einen Neubau gezogen. Unter allen Befragten sind ein Viertel schließlich in einen Neubau gezogen.

Abbildung 34  
Bedeutung von Neubau bei der Suche nach Haushaltstypen

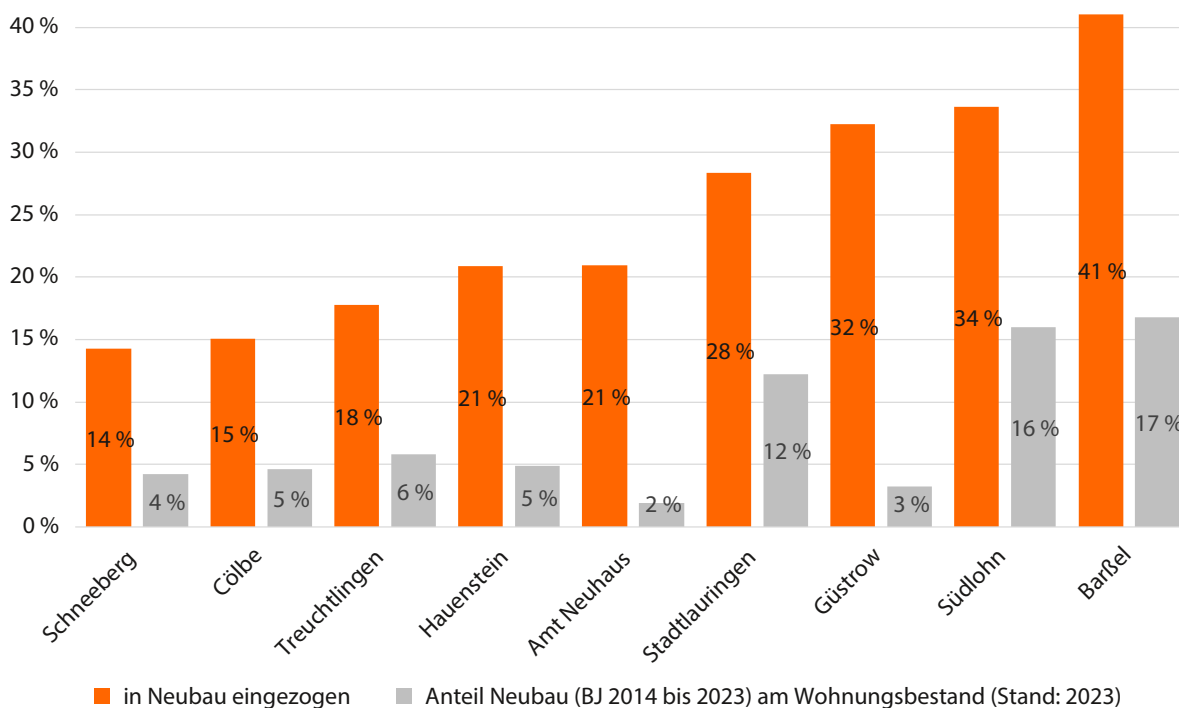


N = 156 bis 311

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Zwischen den Typen nach Umzugsmotiven zeigen sich bei der Neubaufraage kaum Unterschiede. Die höchste Neubauaffinität hat der Typ „Gebliebene“. In den Fallstudien zeigen sich hingegen deutliche Unterschiede. Generell gilt in allen Fallstudien, dass die Zugezogenen überproportional häufig in Neubauten ziehen. Der Anteil von Neubauten der letzten zehn Jahre ist deutlich niedriger als der Anteil an Zugezogenen der letzten zehn Jahre, die in einen Neubau gezogen sind (vgl. Abbildung 35). In Fallstudienkommunen, in denen die Neubauproduktion in den letzten zehn Jahren am höchsten war, sind in der Tendenz auch mehr Befragte in einen Neubau gezogen (Barßel, Südlohn oder Stadtlauringen). Allerdings ist das Verhältnis nicht linear. Es liegt ein abnehmender Grenznutzen beim Neubau mit Blick auf den Zuzug von Haushalten vor. Eine Ausnahme bilden das Amt Neuhaus und die Stadt Güstrow. Bei sehr geringem Neubauvolumen ist in diesen beiden Fallstudienkommunen der Anteil von außerhalb zuziehender Haushalte im Neubau sehr hoch. Ein Grund, zumindest in Güstrow, könnte die Struktur des Wohnungsbestandes mit einem hohen Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1950 bis 1989 sein.

Abbildung 35  
Einzug in Neubau nach Fallstudien



N = 933

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025); empirica-regio

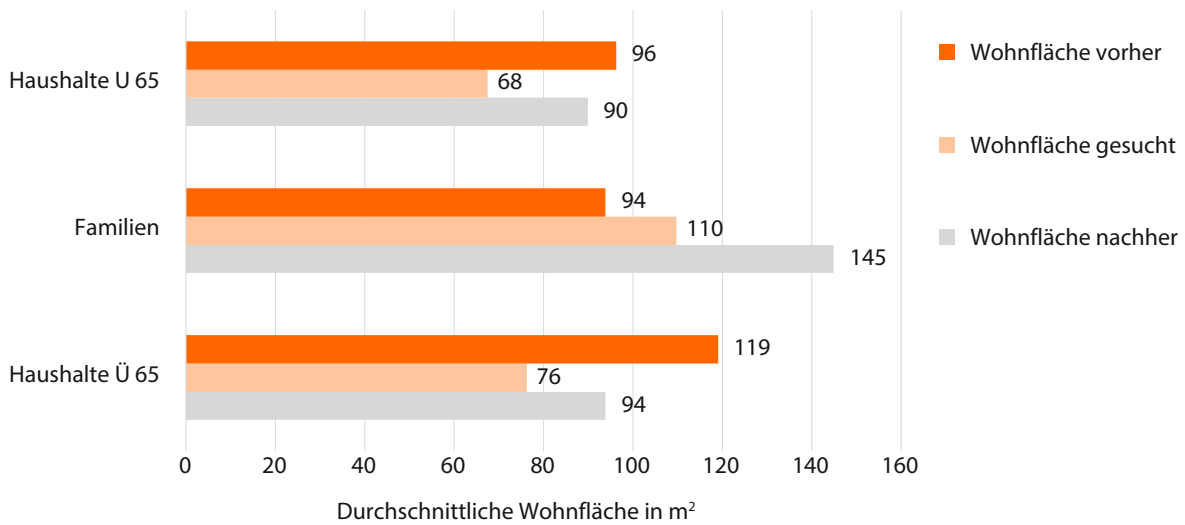
#### 4.3.2 Wohnfläche und Anzahl Zimmer

Bei der Wohnfläche zeigt sich ein differenzierteres Bild je Haushaltstyp. Im Mittel leben Familien nach dem Umzug in einer Wohnung, die um mehr als die Hälfte größer ist beziehungsweise über 51 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche verfügt als die zuvor bewohnte Wohnung. Bei fast 60 % aller Familien verfügt die Wohnung über fünf und mehr Zimmer. Ältere Haushalte über 65 Jahre verkleinern hingegen ihre Wohnfläche im Mittel um 25 m<sup>2</sup>. Bei Ein- und Zweifamilienhaushalten unter 65 Jahren zeigt sich im Mittel kaum eine Veränderung der Wohnungsgröße. Auffällig ist auch hier, dass alle Haushalte im Mittel mehr Wohnfläche realisiert haben als vorher gesucht (vgl. Abbildung 36). Knapp 50 % der Ein-Personen-Haushalte sind in eine Wohnung mit 1–2 Zimmern gezogen, die andere knappe Hälfte in eine Wohnung mit 3–4 Zimmern, nur 5 % in eine Wohnung mit fünf und mehr Zimmern. 90 % aller Zwei-Personen-Haushalte haben drei und mehr Zimmer.

Betrachtet man wieder nur Haushalte, die aus einer Großstadt in die peripheren ländlichen Räume gezogen sind, zeigt sich hier die größte durchschnittliche Wohnflächenvergrößerung: Vor dem Umzug lebten die „Großstadtmenchen“ im Mittel auf 85 m<sup>2</sup>, nach dem Umzug auf 123 m<sup>2</sup> (+38 m<sup>2</sup>).

Die stärkste Wohnflächenvergrößerung zeigt sich bei Haushalten, die vorrangig wegen der Möglichkeit des Homeoffice in periphere ländliche Regionen gezogen sind. Bei dieser Gruppe steigt die Wohnungsgröße im Mittel von 97 auf 153 m<sup>2</sup> (+56 m<sup>2</sup>). 56 % der Homeoffice-Nutzenden sind in eine Wohnung mit mehr als fünf Zimmern gezogen. Es zeigt sich auch hier, dass mehr Zimmer realisiert wurden, als ursprünglich gesucht.

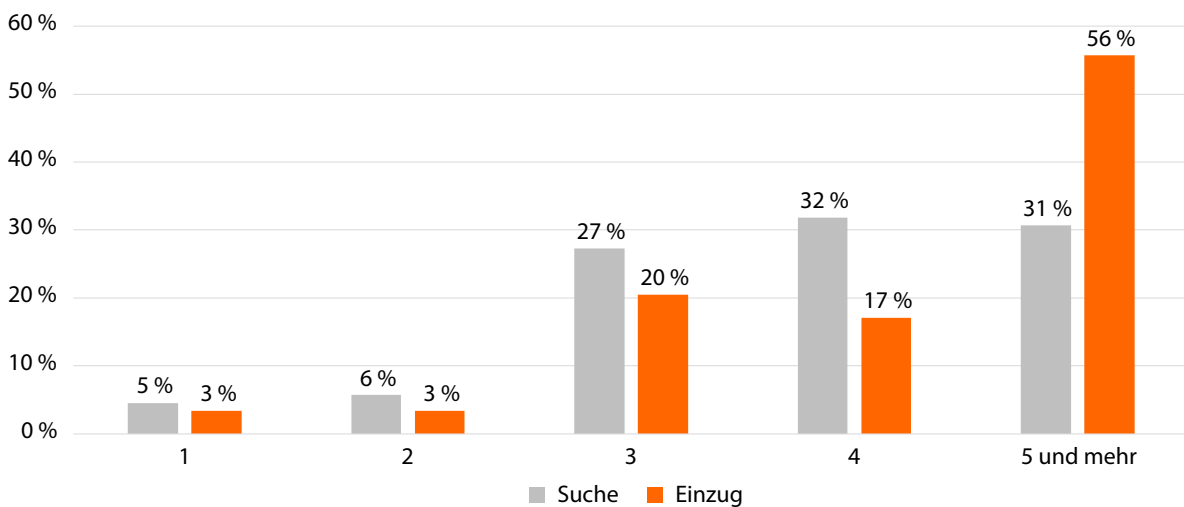
Abbildung 36  
Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> nach Haushaltstypen



N = Haushalte U65: 308, Familien: 269, Haushalte Ü65: 169

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Abbildung 37  
Anzahl Zimmer Homeoffice-Nutzende: Suche und Einzug



N = 88

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

In Markt Stadtlauringen haben die Befragten die höchste Wohnfläche realisiert (im Schnitt 151 m<sup>2</sup>), in Güstrow und Schneeberg die geringste. Das hängt zum einen mit unterschiedlichen Bestandsstrukturen zusammen. Je größer die durchschnittliche Fläche je Wohnung im Bestand, desto größer die realisierte Wohnfläche nach Zuzug. Zum anderen ist der Wohnflächenkonsum auch Resultat der unterschiedlichen Zuzugsstrukturen nach Haushaltstyp und Motivationslagen. In Schneeberg und vor allem in Güstrow ist der Anteil der Single-Haushalte überdurchschnittlich groß, während nach Markt Stadtlauringen unter allen Fallstudien der höchste Anteil an Familien zugezogen ist.

### 4.3.3 Eigentumsbildung

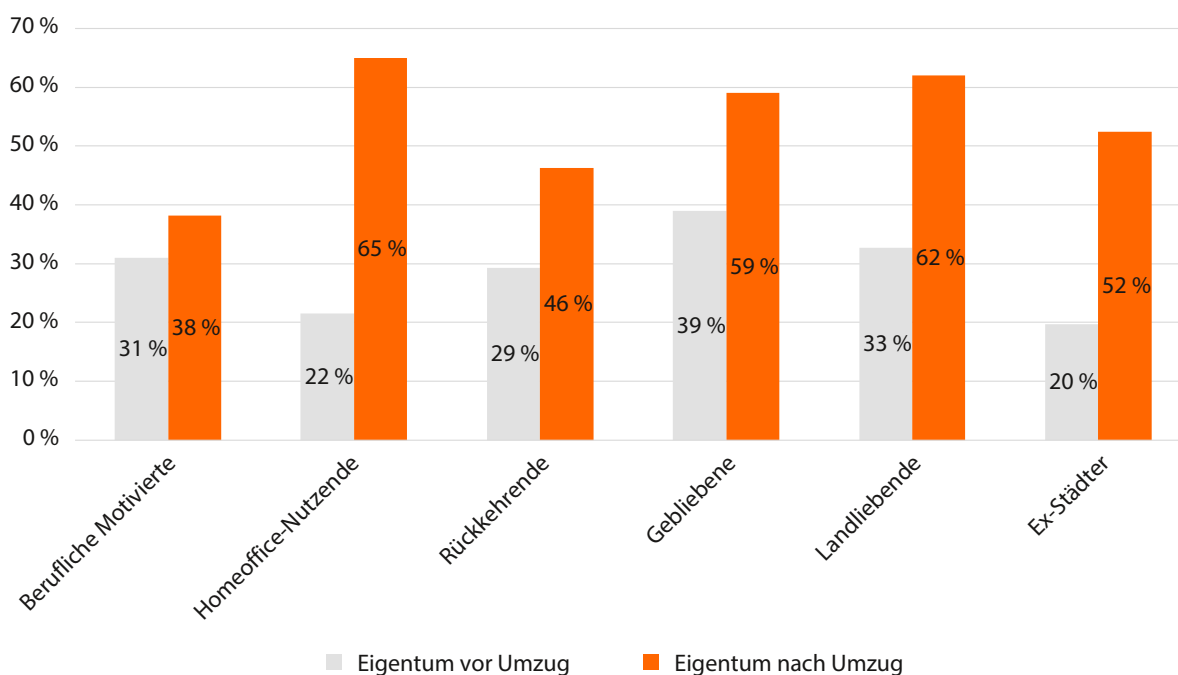
Im gesamtdeutschen Durchschnitt beträgt die Eigentümerquote in großen Großstädten 22,5 % und in Landgemeinden 67,9 % (Stand 2023). Dieser Unterschied zwischen Stadt und Land spiegelt sich auch in den Befragungsergebnissen wider. Die Eigentumsquote über alle Befragte hinweg liegt bei 63 %. Sie lag vor dem Umzug bei nur 37 %.

Vor allem Familien nutzten den Umzug, um Eigentum zu bilden. Die Eigentumsquote stieg bei diesen von 23 % auf 71 %. Bei Haushalten unter 65 Jahren hat sich die Eigentumsquote nach dem Umzug nur leicht erhöht, von 31 % auf 39 %. Bei älteren Haushalten über 65 Jahre ist die Eigentumsquote unverändert bei rund 50 % geblieben. Haushalte, die Eigentum bilden, verfügen in allen Regionen über ein deutlich höheres Haushaltsnettoeinkommen als Haushalte, die weiterhin zur Miete wohnen.

Betrachtet man wieder nur Haushalte, die aus einer Großstadt in die peripheren ländlichen Räume gezogen sind, ist die Eigentumsquote von 20 % auf 52 % gestiegen. Damit hatten die Ex-Großstädter vor dem Umzug die niedrigste Eigentumsquote. Das deckt sich mit den Ergebnissen aktueller Wanderungsmotivbefragungen aus Großstädten, wonach das Bilden von Wohneigentum und günstige Immobilienpreise ein sehr wichtiges Umzugsmotiv für Haushalte ist, die die Großstädte verlassen (vgl. Böhm 2020; Bettels 2020; INWIS 2019). Nach dem Umzug haben die Homeoffice-Nutzenden und Landliebenden die höchste Eigentumsquote (vgl. Abbildung 38).

Die Eigentumsquote ist in Amt Neuhaus (70 %), Verbandsgemeinde Hauenstein (68 %) und Markt Stadtlauringen (67 %) am höchsten, am niedrigsten in Güstrow (25 %) und Schneeberg (30 %). Auch diese Ergebnisse spiegeln die unterschiedliche Bestandsstruktur wider.

Abbildung 38  
Eigentumsbildung nach Umzugsmotiven



N = insgesamt: 1.058, Beruflich Motivierte: 207, Homeoffice-Nutzende: 100, Rückkehrende: 147, Gebliebene: 122, landliebende: 379, Ex-Großstädter: 248

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

## 4.4 Verkehrliche Auswirkungen

### 4.4.1 Verkehrsmittelwahl

Alle Befragten sind am neuen Wohnstandort in den peripheren ländlichen Regionen für die meisten Wege auf die Nutzung des Pkw angewiesen. ÖPNV spielt bei keinen der abgefragten Aktivitäten (Arbeit, Einkaufen, Freizeit, Bring- und Holddienste) eine zentrale Rolle. Wege zur Freizeit oder zum Einkaufen werden hingegen von bis zu einem Drittel der Befragten mit Fahrrad/E-Bike oder zu Fuß zurückgelegt (vgl. Abbildung 39). Diese Ergebnisse stehen im Einklang mit dem Modal Split, der in der Umfrage „Mobilität in Deutschland 2023“ für ländliche Regionen ermittelt wurde (vgl. Follmer 2025): Auf das Auto entfallen zwischen 50 % (zentrale Stadt im ländlichen Raum) und 69 % (Mittelstadt im ländlichen Raum) aller Wege, während mit dem ÖPNV nur 6 bis 8 % aller Wege zurückgelegt werden. Rund jeder vierte Weg im ländlichen Raum wird zu Fuß zurückgelegt (Metropole: fast jeder dritte) und zwischen 6 und 13 % aller Wege mit dem Fahrrad.

Die Befragungsergebnisse decken sich auch mit den Erkenntnissen aus der Literatur, wonach die Anbindung an den ÖPNV im ländlichen Raum weniger wichtig ist als zum Beispiel eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz (vgl. Böhm 2020: 19; Kraft 2023; Schröder 2017; Sunderer/Hirzle-Schrader/Stieß 2018).

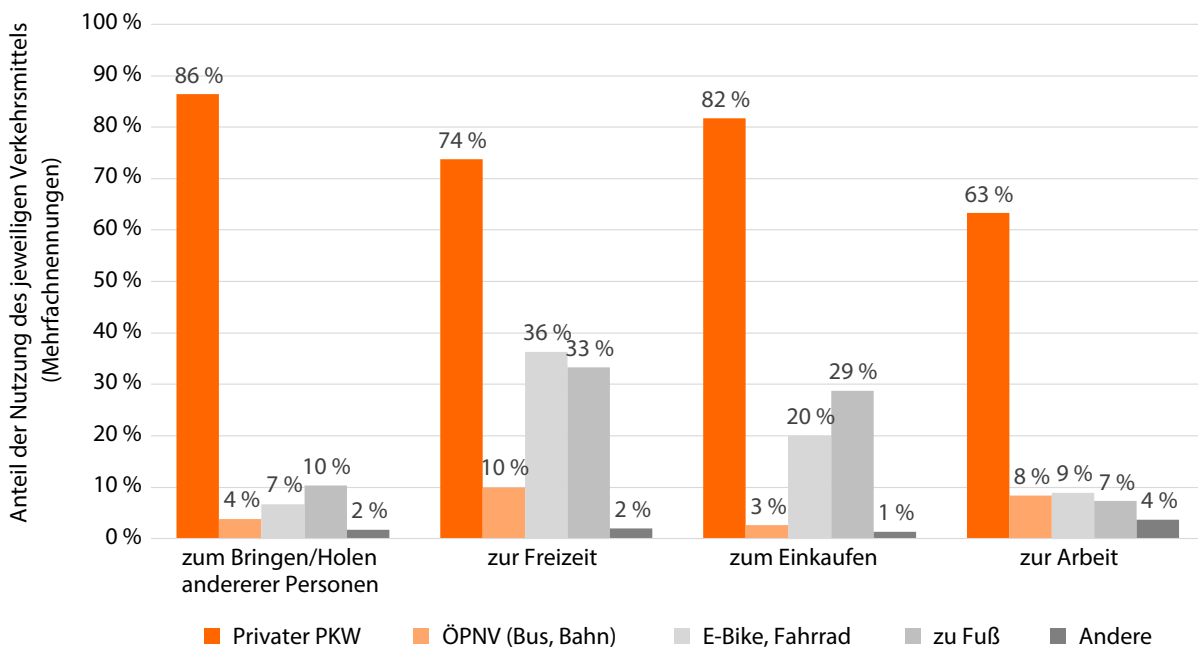
Nach dem Umzug aus der Großstadt in periphere ländliche Regionen nutzen 62 % der Ex-Großstädter häufiger den Pkw als vor dem Umzug. Insgesamt besitzt ein Viertel der Ex-Großstädter nach dem Umzug auch mehr Autos als vorher, dies trifft vorrangig auf Familien und ältere Haushalte über 65 Jahre zu. Hingegen nutzen 57 % den ÖPNV weniger als vorher. Ein Viertel der Ex-Großstädter fährt nun häufiger E-Bike. Knapp 70 % haben in der Stadt überhaupt kein E-Bike genutzt. Beim normalen Fahrrad halten sich mehr und weniger die Waage. Während ein Viertel das Fahrrad nun häufiger nutzt, sind es auch ein Viertel, die es weniger nutzen als in der Stadt. (Car-)Sharing-Angebote spielen weiterhin kaum eine Rolle (vgl. Abbildung 40).

Auch diese Befragungsergebnisse korrespondieren mit den Ergebnissen der Umfrage „Mobilität in Deutschland 2023“ (vgl. Follmer 2025): Demnach besitzen 40 % der Haushalte in Metropolen kein Auto, während es in den Dörfern und Kleinstädten im ländlichen Raum lediglich 9 % sind. Dort besitzen hingegen über 40 % der Haushalte mindestens zwei Autos. Car-Sharing ist abseits von einigen Metropolen weiterhin ein Nischenthema: In ländlichen Regionen hatten zwischen 3 und 6 % der Haushalte eine Carsharing-Mitgliedschaft (Deutschland insgesamt: 9%). Fast 80 % der Personen mit Car-Sharing-Mitgliedschaft nutzen diese seltener als monatlich. Andere Sharing-Angebote wie Mieträder oder Mietroller werden noch seltener genutzt.

Die Verkehrsmittelwahl und -nutzung unterscheidet sich bei den Homeoffice-Nutzenden nicht wesentlich von allen anderen Befragten. Der Pkw dominiert noch stärker auf dem Weg zur Arbeit. Dafür nutzen Homeoffice-Nutzende häufiger Fahrrad/E-Bike für Einkäufe. 47 % der Homeoffice-Nutzenden nutzen den privaten Pkw häufiger als vor dem Umzug. Dies trifft auf die Beruflich Motivierten aber genauso zu wie auf die Rückkehrenden.

Vor allem im Amt Neuhaus steigt die Anzahl an Autos nach dem Umzug stark an. Dort haben knapp 30 % mehr Autos nach dem Umzug. Die Anzahl an Autos steigt in Güstrow, Südlohn und Barßel am wenigsten an.

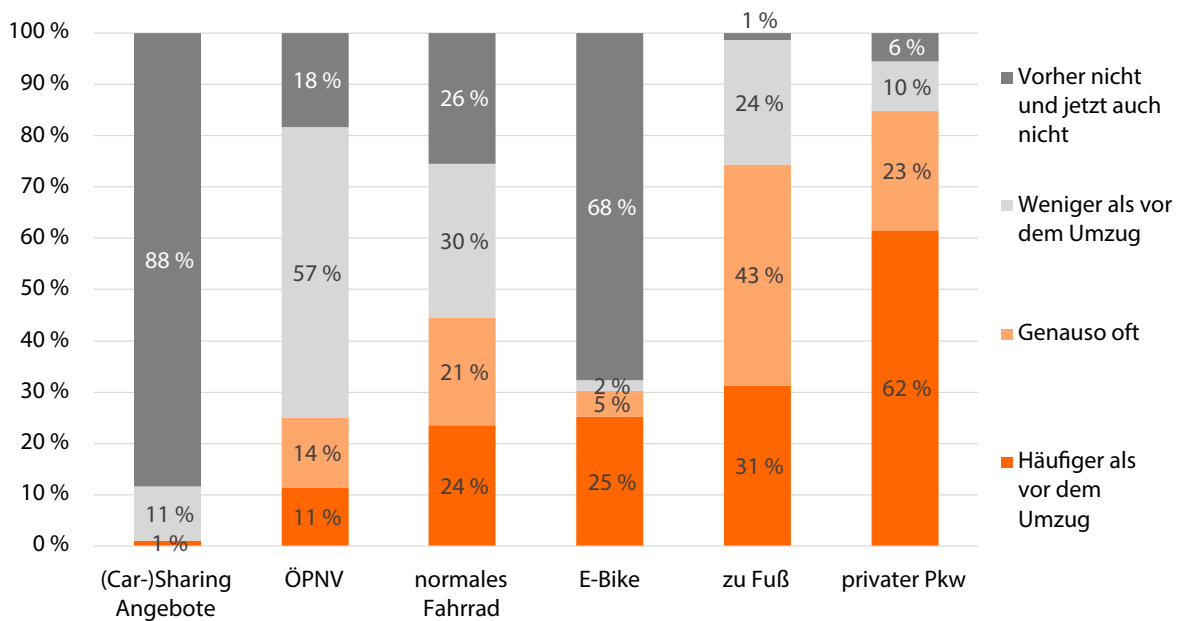
Abbildung 39  
Verkehrsmittelnutzung nach Zielort, alle Befragten



N = 983 (Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

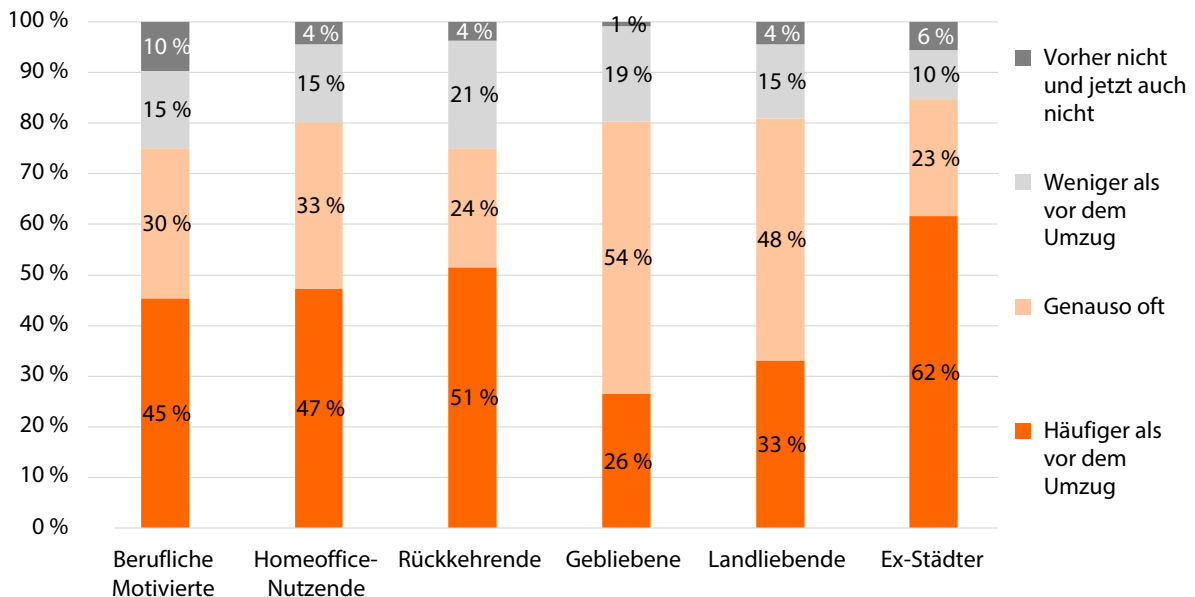
Abbildung 40  
Mobilitätsverhalten in peripheren ländlichen Regionen, nur Ex-Großstädter



N = 197 bis 216

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Abbildung 41  
Pkw-Nutzung in peripheren ländlichen Regionen nach Umzugsmotiven



N = Beruflich Motivierte: 196, Homeoffice-Nutzende: 91, Rückkehrende: 136, Geblieben: 117, Landliebende: 341, Ex-Großstädter: 216

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

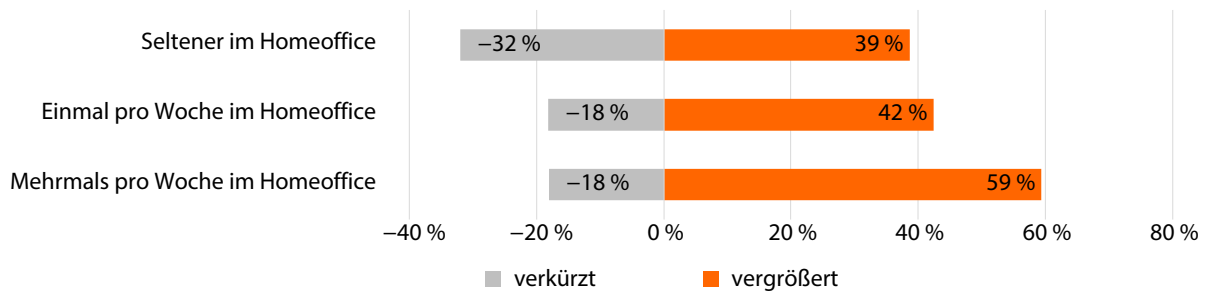
#### 4.4.2 Pendeldistanz vom Wohnort zum Arbeitsort

Die Pendeldistanz hat sich bei rund 40% aller Befragten nach dem Umzug vergrößert, bei 30% ist sie gleich geblieben und bei 30% hat sie sich verkleinert. Besonders für den Homeoffice-Nutzenden hat sich die Pendeldistanz vergrößert, ebenso für den Ex-Großstädter und den Rückkehrenden (vgl. Abbildung 43). Je häufiger Homeoffice genutzt wird, desto häufiger hat sich auch die Pendeldistanz vergrößert (vgl. Abbildung 42), wobei sich die Zahl der zurückgelegten Pendelwege durch das Homeoffice verringert. Ob sich im Saldo die Pendeldistanz zwischen Wohn- und Arbeitsort durch Homeoffice vergrößert, ist also nicht ausgemacht.

Für Nutzende des Homeoffice ist die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes als Kriterium bei der Wohnstandortsuche weniger wichtig als für andere (vgl. Abbildung 31). Gleichzeitig sind das Arbeitszimmer und private Freiflächen wie Garten und Balkon/Terrasse von hoher Bedeutung (vgl. Abbildung 32).

In den Fallstudien zeigt sich eine große Bandbreite. Während sich die Pendeldistanz im Amt Neuhaus für mehr als 80% der erwerbstätigen Befragten vergrößert hat, trifft dies in Cölbe und Schneeberg nur für rund 30% der Befragten zu (vgl. Abbildung 43). Dieses Resultat lässt sich sowohl durch die Siedlungs- als auch die Zuzugsstruktur erklären. Cölbe liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Arbeitsplatzzentrum Marburg. Überproportional viele Haushalte sind genau deswegen zugezogen. In Schneeberg kommen dagegen viele Zugezogene aus dem Nahbereich, die vor dem Umzug bereits in Schneeberg gearbeitet haben. Für diese Haushalte hat sich mit dem Umzug die Pendeldistanz sogar verringert.

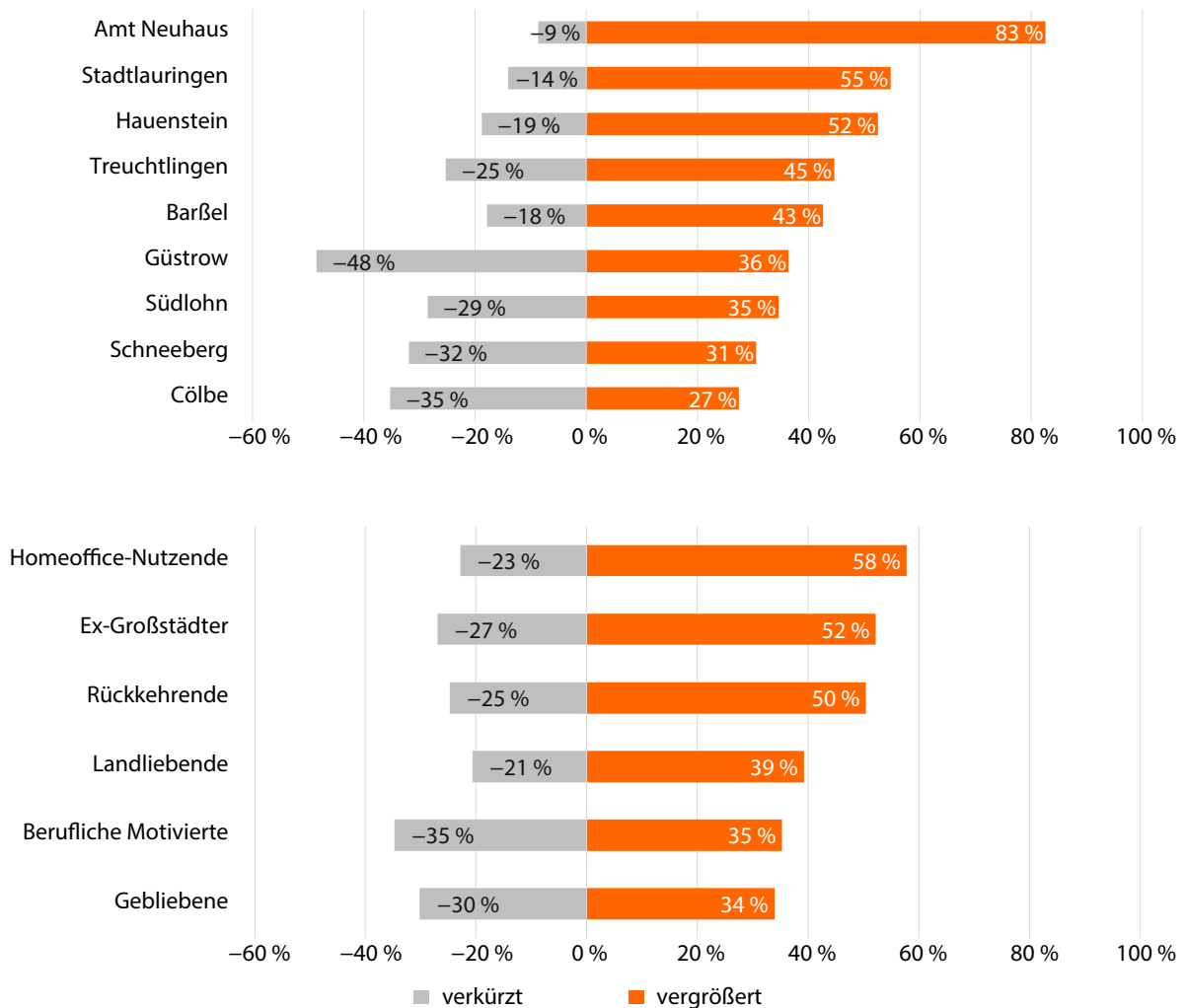
Abbildung 42  
Veränderung der Pendeldistanz nach Häufigkeit Homeoffice-Nutzung



N (nur erwerbstätige Befragte) = 66 bis 133

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Abbildung 43  
Veränderung der Pendeldistanz vom Wohnort zum Arbeitsort nach Umzug, nach Umzugsmotiven und Fallstudie



N (nur erwerbstätige Befragte) = Fallstudien: 46 bis 102, Typen: 105 bis 285

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

## 5 Merkmale und Typen von Sehnsuchtsorten in der Peripherie

Im vorhergehenden Kapitel standen die unterschiedlichen Typen (Haushalte und Umzugstypen), ihre Motivlagen für den Umzug, ihre Wünsche und Anforderungen an den Wohnstandort und die Wohnung im Vordergrund der Betrachtung. In diesem Kapitel wird die Sichtweise auf die Orte fokussiert, was ihre Attraktivität für welche Zuzugsgruppen kennzeichnet und welche Gemeinsamkeiten und welche Unterschiede es gibt.

Im Ergebnis der Literaturanalyse gelten suburbane Regionen und kleinere Städte mit guter Infrastrukturausstattung und guter Anbindung an Großstädte als besonders attraktiv für Menschen, die Großstädte verlassen (vgl. Kraft 2023; Osterhage/Münter 2021). Laut KfW-Kommunalpanel 2024 ist der Investitionsrückstau (gravierender oder nennenswerter Investitionsrückstand) in den Kommunen ab 50.000 Einwohnenden (EW) bei vielen Infrastrukturen höher als in kleineren Kommunen (insbesondere bei Kommunen unter 20.000 Einwohnenden). Besonders deutlich sind die Unterschiede beim ÖPNV, Schulen, Kitas und Kultureinrichtungen. Hinzu kommt, dass auch die Auslastung der Infrastruktur oft geringer ist und mehr Einrichtungen je 1.000 Einwohnende zur Verfügung stehen. Das gilt beispielsweise für Sporthallen, Sportplätze und Schwimmbäder (vgl. Repenning et al. 2023).

Die Bedeutung unterschiedlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Kita, Grundschule oder Supermarkt bei der Wohnstandortwahl ist empirisch unterschiedlich gut belegt beziehungsweise nur für bestimmte Haushaltstypen: Lediglich die fußläufige Entfernung beziehungsweise die schnelle Erreichbarkeit von Angeboten des täglichen Bedarfs (Supermarkt) ist für die meisten Haushalte nachweisbar sehr wichtig bei der Wohnstandortwahl und auch für die künftige Wohnzufriedenheit entscheidend (vgl. Kraft 2023; Voigtländer/Oberst 2021; Borgstedt/Stockmann 2023: 24; Böhm 2020: 19). Auch die Bedeutung von wohnortnahen Freiräumen und Grünflächen sowie einer geringen Lärmbelastung ist empirisch relativ gut abgesichert (vgl. Dähner et al. 2019 und 2021; Borgstedt/Stockmann 2023: 24; Böhm 2020: 19; Schröder 2017).

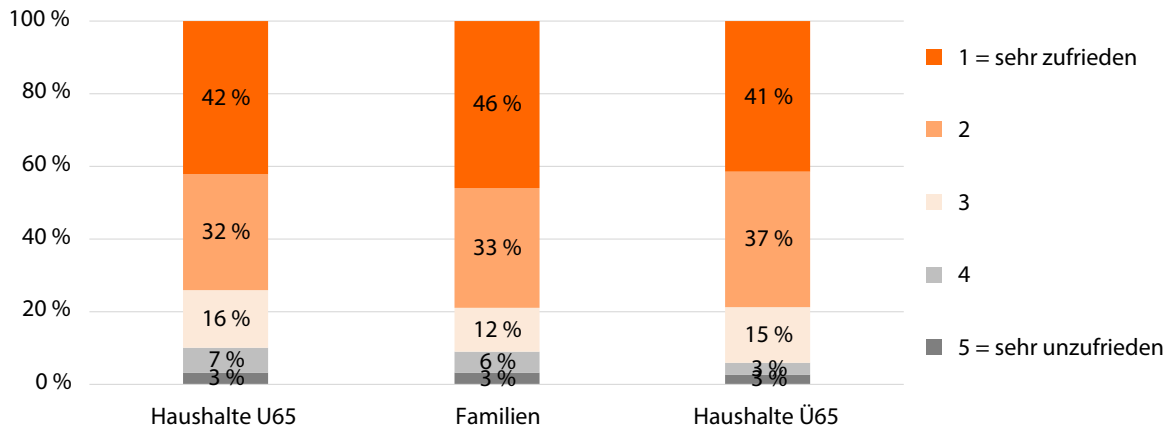
Inwiefern die reine Nähe zu Schulen und Kitas für Familien ein entscheidender Faktor bei einem Umzug ist, ist umstritten: In einigen empirischen Untersuchungen wird dies bejaht (vgl. Böhm 2020: 19; Simons/Weiden 2018), in anderen nicht (vgl. Kraft 2023; Siedentop/Junesch/Klein 2014).

### 5.1 Zufriedenheit mit dem neuen Wohnstandort

Generell sind die Befragten zufrieden beziehungsweise sehr zufrieden mit ihrem neuen Wohnstandort. Zwischen den Haushaltstypen gibt es kaum Unterschiede, lediglich die Familien sind etwas zufriedener als die Haushalte ohne Kinder (vgl. Abbildung 44).

Nach Umzugstypen differenziert sind 42 % der „Ex-Großstädter“ nach ihrem Umzug in periphere ländliche Räume sehr zufrieden, weniger als 10 % sind eher unzufrieden. Am zufriedensten sind die Landleiebenden (60 %), am wenigsten zufrieden die Rückkehrenden. Das kann mit dem Entscheidungshintergrund zusammenhängen. Der Anteil der Rückkehrenden, die Kompromisse bei ihren Wohnwünschen eingegangen sind, ist höher als bei den Landleiebenden. Diese liegen im Wesentlichen im Bereich der ärztlichen Versorgung, der Wohnsituation (kein Garten oder Balkon) und der vergrößerten Pendeldistanz zur Arbeit.

Abbildung 44  
Zufriedenheit nach dem Umzug nach Haushaltstypen

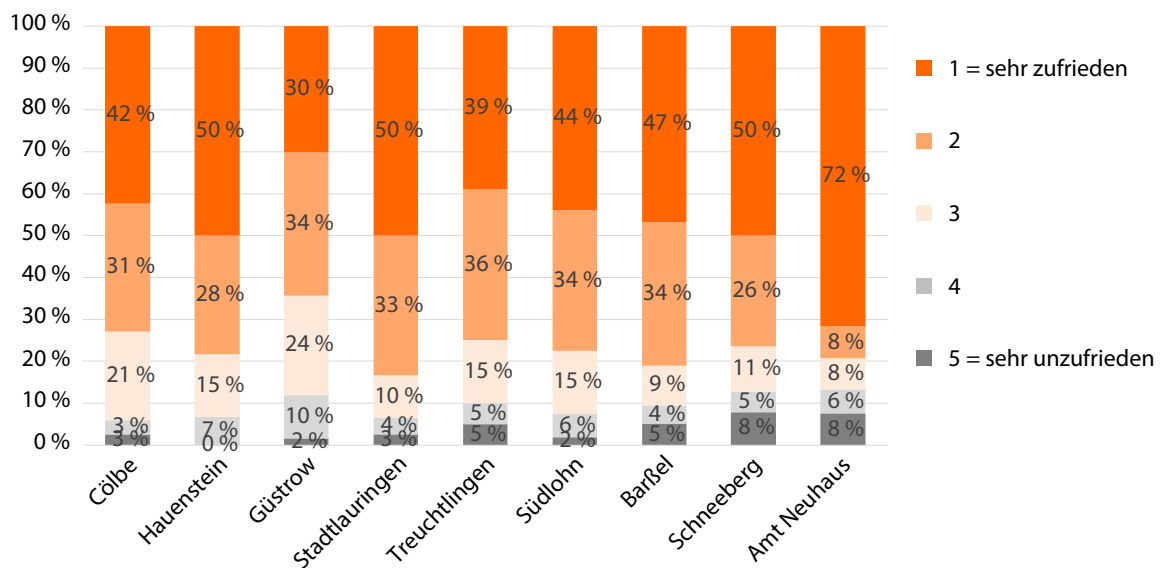


N = 188 bis 337

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Interessant sind die Ergebnisse zur Zufriedenheit der Zugezogenen im räumlichen Kontext, die sehr differenziert ausfallen. Am zufriedensten sind die Zugezogenen im Amt Neuhaus. Hier ist der Anteil von Landliebenden besonders hoch. Der Anteil der sehr zufriedenen Zugezogenen ist in der Stadt Güstrow am niedrigsten, aufgrund der eingegangenen Kompromisse mit Blick auf die Wohnung, die vergleichsweise häufig nicht den Wünschen entsprach. Damit verbunden ist das Ergebnis, dass die Zugezogenen in den Orten mit niedrigem Attraktivitätsindex (Amt Neuhaus, Barßel und Markt Stadtlauringen) in der Summe am zufriedensten sind. Ganz offenbar sind es nicht die harten Faktoren, die die Attraktivität eines Wohnstandortes beschreiben, sondern vor allem die Motivlagen und auch weiche Faktoren, die im Attraktivitätsindex nicht abgebildet werden können (u. a. landschaftliche Schönheit, soziales Miteinander).

Abbildung 45  
Zufriedenheit nach dem Umzug nach Fallstudien



N = 53 bis 126

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

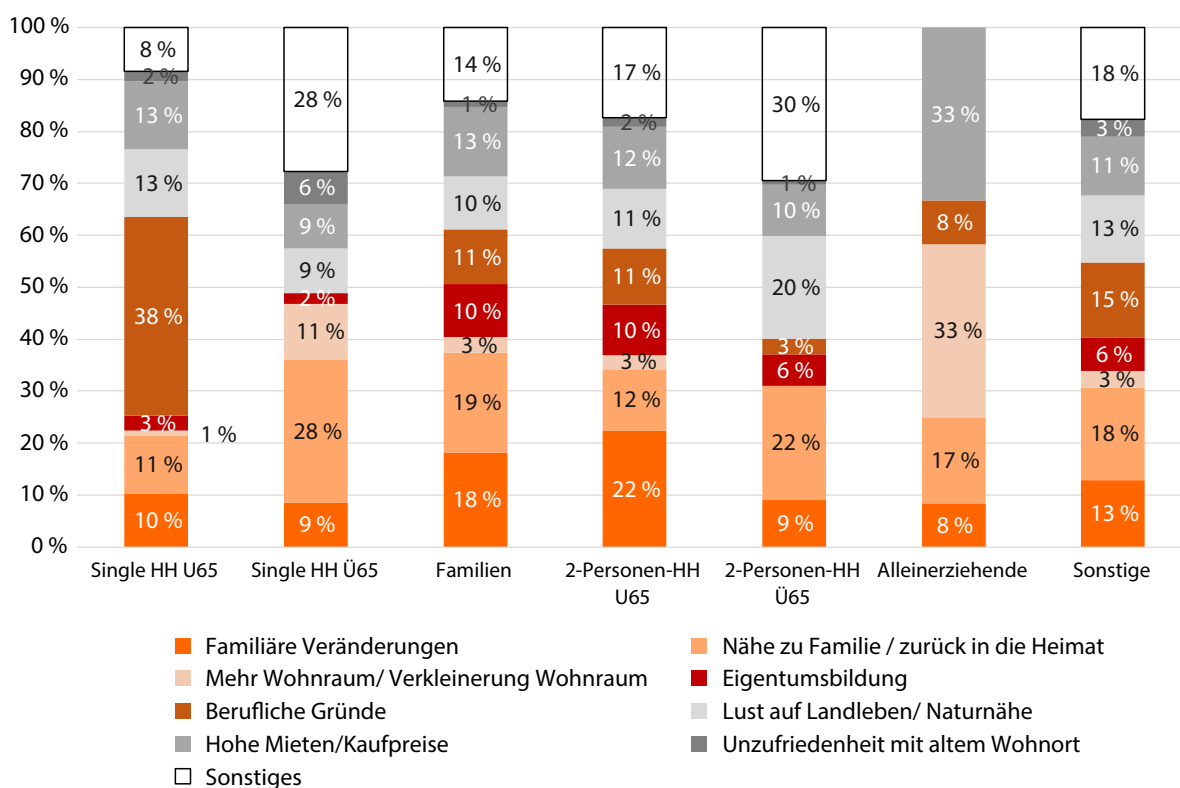
## 5.2 Was kennzeichnet den „Sehnsuchtsort“

Um zu untersuchen, was „Sehnsuchtsorte“ kennzeichnet, helfen die Hauptzuzugsgründe, wie sie in Abbildung 46 dargestellt sind. Sie spiegeln einerseits die Vielfalt der Gründe wider, andererseits wird doch eine Tendenz sichtbar. So ziehen Singlehaushalte unter 65 Jahren vor allem dorthin, wo es Arbeit gibt. Singlehaushalte im Alter von 65 Jahren und älter ziehen zurück in die Heimat beziehungsweise zur Familie. Gleiches gilt für Familien. Bei Alleinerziehenden ist vor allem passender Wohnraum zu angemessenen Preisen in der Zuzugsgemeinde ein wesentlicher Grund.

Im Expertengespräch wurde diskutiert, ob es nicht weniger um Sehnsuchtsorte, sondern vielmehr um Sehnsuchtsregionen gehen müsste. Zumeist werden keine Hauptzuzugsgründe genannt, die die Attraktivität eines konkreten Wohnortes ausmachen, wie zum Beispiel die Verkehrsanbindung oder die Infrastrukturausstattung. Das hängt damit zusammen, dass die Mehrzahl der zugezogenen Haushalte nicht nur im Zuzugsort selbst, sondern in der Regel in der Region oder sogar andernorts nach einer neuen Wohnung gesucht hat. Die Wohnstandortentscheidung ist in diesem Zusammenhang ein Zusammenspiel von Ort und Region. Häufig sind Regionen durch Urlaub oder familiäre Beziehungen bekannt.

Für die konkrete Standortentscheidung spielen dann Faktoren wie verfügbares Bauland/Immobilienangebot und die Attraktivität eines Ortes die wichtigste Rolle. Die Attraktivität eines Ortes ist dabei nicht nur für die Zuziehenden wichtig, sondern gegebenenfalls viel wichtiger für das Bleiben und Nicht-Wegziehen.

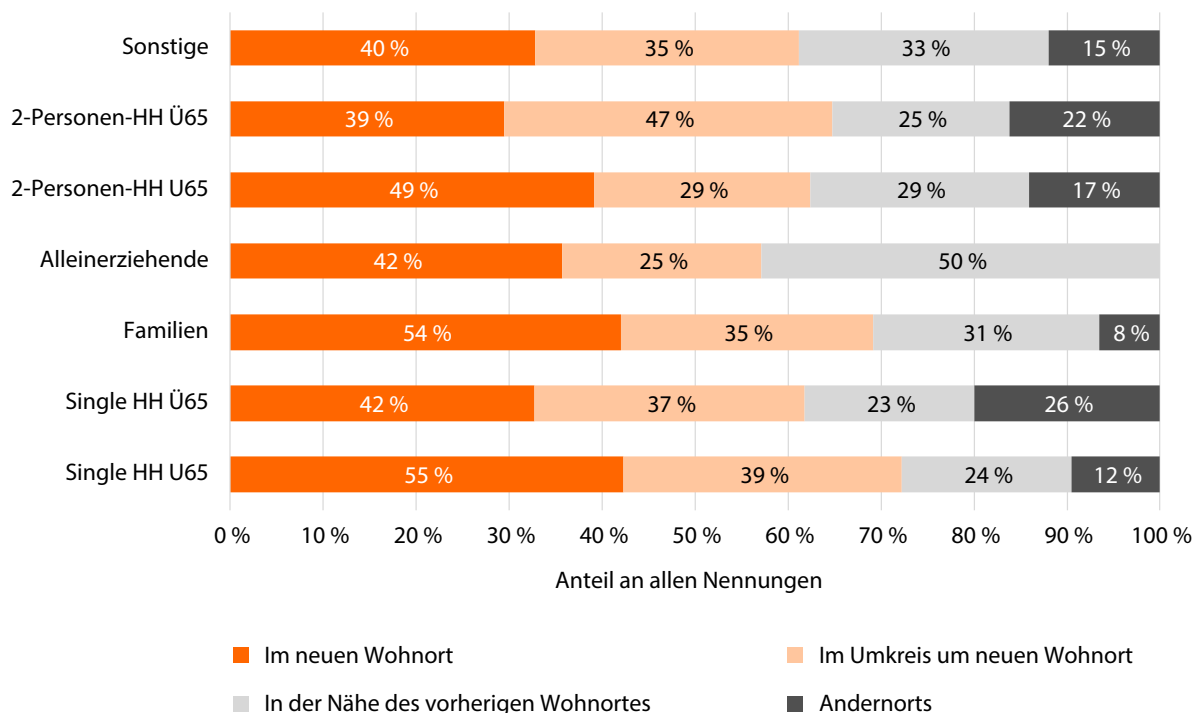
Abbildung 46  
Hauptzuzugsgrund (erste Nennung) nach Haushaltstypen



N = 12 bis 275

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Abbildung 47  
Suchradius nach Haushaltstyp

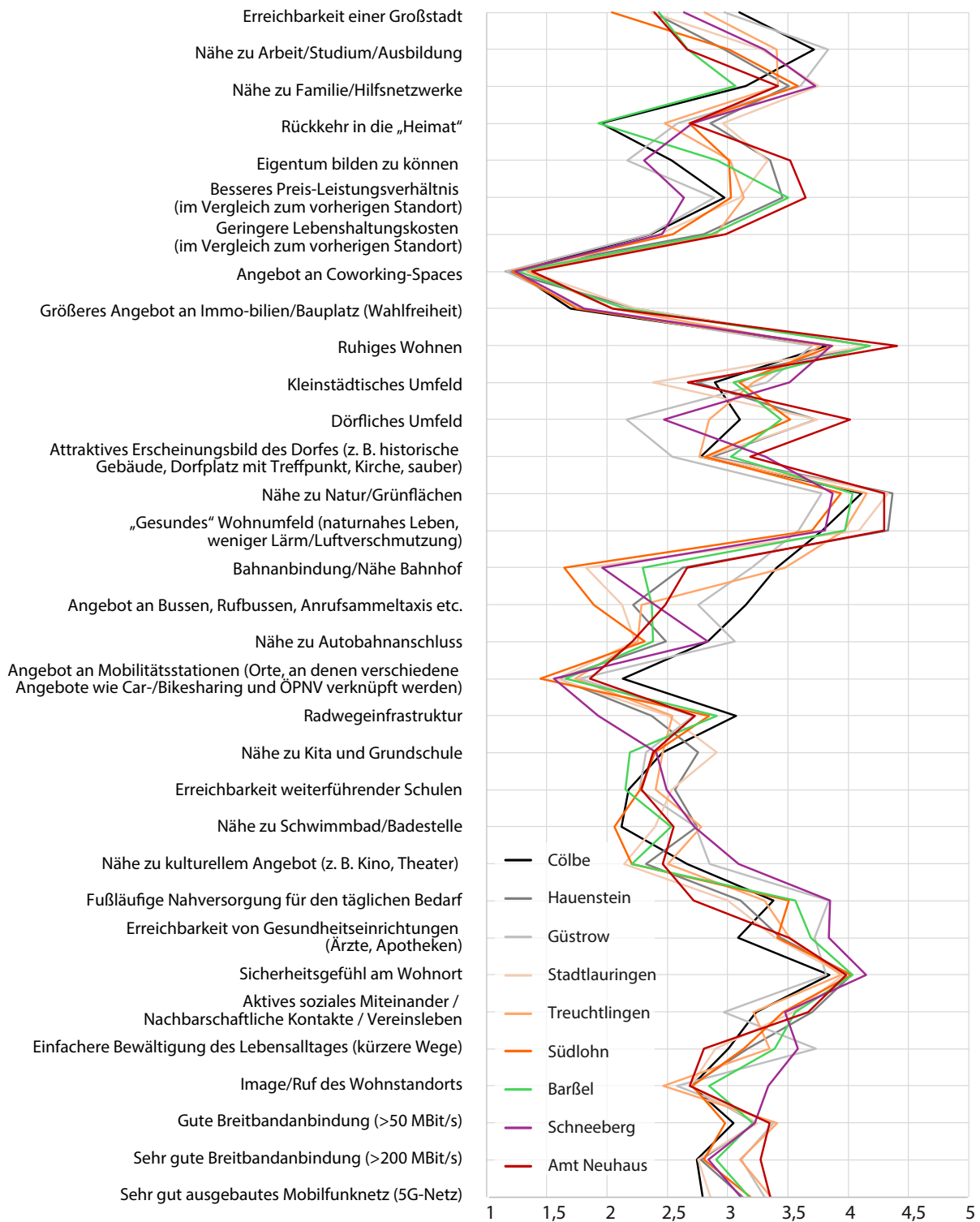


N = 1.059

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Die Bedeutung dieser Faktoren unterscheidet sich auch zwischen Fallstudien (vgl. Abbildung 48). Auf den ersten Blick erscheinen die Unterschiede zwischen den Fallstudien marginal, erst bei genauerem Hinschauen werden teils große Differenzen deutlich. Beispielsweise ist das dörfliche Umfeld im Amt Neuhaus ein wichtiger Aspekt, während der in der Mittelstadt Güstrow fast keine Rolle spielt. Dagegen werden in den beiden Mittelzentren Güstrow und Schneeberg viele Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs in ihrer Bedeutung deutlich höher eingeschätzt als in den anderen Fallstudien, obwohl diese Infrastrukturen zumindest teilweise auch dort vorhanden sind. Den Aspekt „Nähe zur Arbeit oder zum Studium“ bewerten die Zugezogenen in Schneeberg oder Cölbe bedeutender als in Barßel oder im Amt Neuhaus. Die Rückkehr in die Heimat ist in Markt Stadtlauringen oder in der Verbandsgemeinde Hauenstein ein deutlich wichtigerer Aspekt als in Barßel oder Amt Neuhaus. Auch die Möglichkeiten der Eigentumsbildung unterscheiden sich zwischen den Fallstudien. In Schneeberg oder Güstrow spielt das im Unterschied zum Amt Neuhaus, Hauenstein oder Markt Stadtlauringen kaum eine Rolle. In Cölbe wird die vorhandene gute Radinfrastruktur insbesondere zum Arbeitsort Marburg hoch bewertet, in Schneeberg aufgrund der für Radfahrende ungünstigen Topografie niedrig.

Abbildung 48  
Bedeutung der Aspekte bei der Wohnortwahl nach Fallstudien

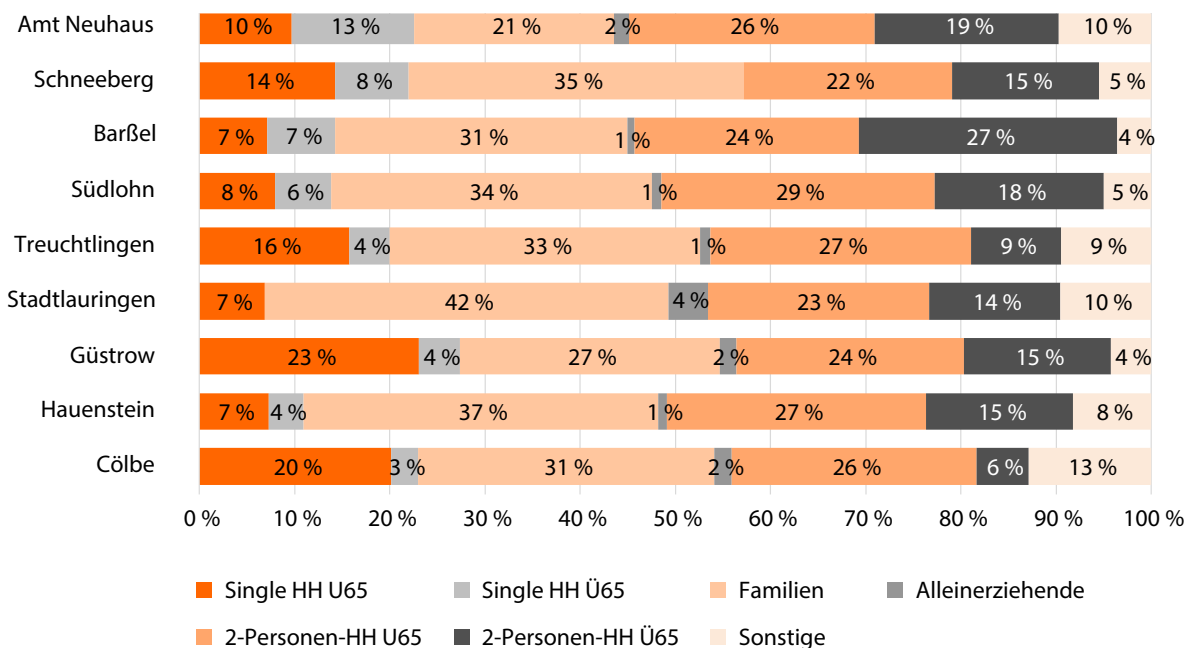


N = 948, Durchschnitt der Antworten auf einer Skala von 1 (nicht wichtig/nicht relevant) bis 5 (sehr wichtig).

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Diese Bewertung ist auch Ausdruck der spezifischen Struktur der zuziehenden Haushalte in den Fallstudien. Die Fallstudien sind aufgrund ihrer Ausstattungsmerkmale unterschiedlich attraktiv für unterschiedliche Haushaltstypen (vgl. Abbildung 49). So ist der Anteil von Singlehaushalten in Cölbe, Güstrow, Schneeberg oder Amt Neuhaus besonders hoch. Nach Markt Stadtlauringen oder Hauenstein ziehen besonders viele Familien und nach Barßel vergleichsweise viele ältere Zwei-Personen-Haushalte.

Abbildung 49  
Haushaltstypen nach Fallstudien



N = 62 bis 140

Quelle: Befragung von Zugezogenen in neun Fallstudien (Sommer 2025)

Aus dem Zusammenspiel unterschiedlicher Wohnstandortpräferenzen der Haushalte und unterschiedlicher Wohnstandortqualitäten der Fallstudienkommunen ergeben sich folgende unterschiedliche (idealtypische) Typen von Zuwanderungsstädten und -gemeinden, die sich in der Realität überlagern:

- **Die funktionale Gemeinde:** Die funktionale Ausstattung der Gemeinden mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und mit Arbeitsplätzen sind zentrale Motive für die Zuwanderung. Ein hoher Anteil der Haushalte wandert aus dem Nahbereich zu, um die Wege zur Arbeit und zur Daseinsvorsorge zu verkürzen. Zu diesem Typus zählen beispielsweise die Städte Güstrow und Schneeberg. Die Nähe zur Arbeit spielt zum Beispiel in der Gemeinde Cölbe (angrenzend an Marburg) eine große Rolle. Zu diesem Aspekt zählt auch die Wahrnehmung der Qualität der Infrastrukturen, die beispielsweise mit Blick auf die Bildungsinfrastruktur in Treuchtlingen aufgrund des hohen Anteils an Menschen mit Migrationshintergrund als herausfordernd gesehen wird.

*Ich habe bis 2021 in Bad Schlema zur Miete gewohnt. Die Wohnung an der Straße war zu laut und aufgrund des Bevölkerungsrückgangs gab es immer weniger Nahversorgung, Friseure oder Ärzte. In Schneeberg habe ich eine tolle Wohnung gefunden und fußläufig eine sehr gute Nahversorgung, Ärzte und Kino.*

*Interview aus Schneeberg*

- Die Neubaugemeinde: Diese Gemeinden zeichnen sich durch sehr hohe Wohnungsfertigstellungen aus, die zu einem Zuzug aus der näheren und weiteren Umgebung führen. Zu diesem Typus zählen beispielsweise die Städte Barßel und Südlohn. Auch hier spielen Aspekte der Qualität des vorhandenen Wohnungsbestandes eine Rolle. In Treuchtlingen ist unter den Fallstudien ein vergleichsweise hoher Wohnungsanteil aus der Nachkriegszeit, der eher mit einfacher Qualität gleichgesetzt wird, während es im Amt Neuhaus ein hohes Potenzial an Bauernhäusern gibt, die auf Zuziehende eine hohe Attraktivität ausüben.
- Die Gemeinde mit hoher landschaftlicher (und städtebaulicher) Attraktivität: Aus beruflichen Gründen oder aus Gründen einer guten Versorgungssituation (Nahversorgung, Mobilität, Kultur) ziehen in Summe weniger Haushalte in die Gemeinden dieses Typus. Entscheidend ist die naturräumliche Schönheit mit einem sehr hohen Freizeitwert. Ortsunabhängiges Arbeiten und die Rückkehr in die Heimat haben eine hohe Bedeutung. Zu diesem Typus zählen beispielsweise die Gemeinden Hauenstein, Stadtlauringen oder Amt Neuhaus. Auch scheint das städtebauliche Erscheinungsbild der Fallstudienkommunen eine Rolle zu spielen, zumindest wird die geringe Attraktivität für Zuziehende der Gemeinde auch durch diesen Aspekt erklärt.

*Wir haben lange in Köln zur Miete gewohnt und sind aktive Kletterer. Die Gegend um die Verbandsgemeinde Hauenstein kannten wir vom Klettern, dort gibt es Sandsteinstrukturen. Außerdem lebe leben die Großeltern meines Freundes in der Region. Zuerst wollten wir dort nur eine Ferienwohnung zum Klettern am Wochenende. Dann haben wir dort ein finanzierbares Haus gefunden, das wir jahrelang renoviert haben und sind nun ganz dorthin gezogen. Im Gesundheitsbereich habe ich schnell eine neue Arbeit gefunden.*

*Interview aus VG Hauenstein*

## 6 Zentrale Erkenntnisse und Ansätze für die Praxis

### Ursachen und Trends für Wanderungsgewinne peripherer ländlicher Räume

Die Binnenwanderungssalden der deutschen Bevölkerung in den kleineren Städten und Gemeinden haben sich tatsächlich im Zeitraum von 2013 bis 2022 positiv entwickelt. Dabei gilt: Je kleiner der Stadt- und Gemeindetyp und je ländlicher der Regionstyp, desto positiver haben sich die Binnenwanderungssalden zu Lasten der Großstädte entwickelt. Dabei überlagern sich allerdings drei Effekte:

- Die positiven Wanderungssalden ländlicher Räume sind auch dadurch bedingt, dass die Zahl der jungen Menschen im wegzugsfähigen Alter kleiner geworden ist.
- Auch die Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt in Großstadtreionen verstärken die Abwanderung, insbesondere von Familien, in entferntere ländliche Räume (gilt bis 2022).
- Ferner hat sich das Angebot an Arbeitsplätzen in ländlichen Regionen sowohl quantitativ als auch qualitativ (Diversität der Arbeitsplätze) überproportional verbessert. Gleichzeitig können vor allem seit der Coronapandemie immer mehr Beschäftigte ortsunabhängig arbeiten (Homeoffice). Diese veränderten Rahmenbedingungen sind Ermöglicher für das Wohnen auf dem Land.

Im Ergebnis heißt dies, dass weniger Verhaltensänderungen, sondern eher strukturelle Veränderungen für die Binnenwanderungsgewinne in ländliche Räume verantwortlich sind. Wenn es eine Affinität zum Landleben gibt, erleichtern die veränderten Rahmenbedingungen nun die Realisierung des Wunsches. Verstärkt wird dies noch, wenn sich Agglomerationsnachteile (insb. Wohnkosten) verstärken.

### Wer zieht in ländliche Räume und warum?

In die ländlich peripheren Regionen ziehen vor allem Familien. Sie verwirklichen dort ihren Traum vom Eigenheim. Ältere Haushalte ziehen im Vergleich zu ihrem Anteil an allen Haushalten zwar weniger um, im Saldo (aus Zu- und Fortzug) profitieren die ländlichen Räume aber auch von einem Zuzug älterer Haushalte.

Unter allen zuziehenden Haushalten kamen 23 % direkt aus einer Großstadt. Ein Drittel der Befragten sind nur innerhalb der jeweiligen Region umgezogen (Gebliebene). 16 % der Zugezogenen sind Rückkehrende, das heißt, sie sind in der Region aufgewachsen und aus einer weiteren Entfernung wieder zurückgezogen (z.T. auch aus einer Großstadt). Unter diesen Rückkehrenden ist ein großer Anteil, der nun die Möglichkeit des Homeoffice nutzt. Daneben spielt das Motiv der Lust am Landleben und der Nähe zur Natur für 37 % der Befragten eine große Rolle. Allerdings gab es diese Präferenz schon immer, sie hat im Zeitverlauf auch nicht zugenommen. Die neue Arbeitswelt erleichtert aber die Realisierung des Wunsches nach Landleben. Die neue Arbeitswelt stärkt demnach das Bleibepotenzial, erleichtert die Rückkehr und bietet ein Potenzial für neue Zielgruppen für ländlich periphere Räume. Neben den Rückkehrenden profitieren die ländlich peripheren Räume vor allem von den Homeoffice-Nutzenden, die ihren Suchradius erweitert haben und die größten Pendeldistanzen zwischen Wohn- und Arbeitsort akzeptieren. In einigen Fallstudien zeigen sich auch selbstverstärkende Effekte von Rückkehrenden innerhalb von Freundeskreisen („Wenn einer da ist, kommen noch mehr“).

**„Ex-Großstädter“**

In Bezug auf Personen, die aus einer Großstadt in die peripheren ländlichen Räume gezogen sind, zeigt sich folgendes Bild: Für die sogenannten „Ex-Großstädter“ war neben persönlichen Gründen auch die Lust am Landleben/Natur ein wesentlicher Auslöser für den Umzug. Für 10 % der Ex-Großstädter spielten aber auch finanzielle Gründe eine wichtige Rolle.

Ex-Großstädter suchen ein ruhiges und gesundes Wohnumfeld sowie die Nähe zur Natur und zu Grünflächen. Im Vergleich zu den anderen Typen suchen sie etwas häufiger die Nähe zur nächsten Großstadt und eine Bahnanbindung. Die größten Kompromisse sind sie im Bereich Einkaufsmöglichkeiten und Kultur- und Freizeiteinrichtungen eingegangen, gefolgt von der Distanz zu Familie und Freunden.

Ex-Großstädter hatten im Vergleich aller Typen vor dem Umzug die niedrigste Eigentumsquote. Mit dem Umzug aufs Land realisieren sie ihren Wunsch nach einem Eigenheim. Vor dem Umzug haben nur 13 % der „Großstadtmenchen“ in einem freistehenden Einfamilienhaus gewohnt, nach dem Umzug sind es 46 %. Die Eigentumsquote steigt von 20 % auf 52 %. Damit vergrößert sich auch die Wohnfläche bei dieser Gruppe am deutlichsten: Vor dem Umzug lebten die „Großstadtmenchen“ im Mittel auf 85 m<sup>2</sup>, nach dem Umzug auf 123 m<sup>2</sup> (+38 m<sup>2</sup>). Mit dem Umzug aufs Land steigen die Anzahl an Autos pro Haushalt und auch die Anzahl an Fahrten mit dem Pkw.

**Welche Anforderungen werden an den neuen Wohnstandort gestellt?**

Alle befragten Haushalte schätzen die typischen Eigenschaften der Kommunen in ländlichen Räumen: Ruhe, Nähe zur Natur, gesundes Wohnumfeld und ein hohes Sicherheitsgefühl. Die klassischen harten Faktoren, die das Leben vor Ort erst ermöglichen und sichern, wie Einrichtungen der Daseinsvorsorge, fallen dagegen in ihrer generellen Bedeutung ab. Aspekte der Mobilität (ÖPNV und Bahnanbindung) und Erreichbarkeit der nächsten größeren Stadt sowie übergeordnete Versorgungsinfrastruktur (Kino, Theater etc.) spielen bei allen Haushalten eine untergeordnete Rolle. Kurz gesagt: Wer in den ländlichen Raum zieht, sucht nicht den Autobahnanschluss, den Bahnhof, die Bushaltestelle oder das Kino, Theater oder Schwimmbad vor der Haustür.

Im Bereich der Daseinsvorsorge wird die Erreichbarkeit von Gesundheitseinrichtungen unter allen Befragten am höchsten bewertet, gefolgt von der fußläufigen Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Vergleichsweise wichtig ist noch die Telekommunikation (Breitband und Mobilfunk). In der Praxis vor Ort sind die Zuziehenden mit der Breitbandanbindung aber zufrieden, häufig wird ein verfügbarer Glasfaseranschluss noch nicht einmal genutzt. Problematischer ist hingegen die Mobilfunkabdeckung, deren Lücken in ländlichen Räumen häufig als Ärgernis empfunden werden. Im Zeitverlauf zeigen sich keine Präferenzverschiebungen.

Die Bedarfe der Haushaltstypen unterscheiden sich je nach Lebensphase: Familien schätzen vor allem die Nähe zu Kitas und Eigentumsbildung, jüngere Haushalte die Erreichbarkeit von Arbeits- oder Studienplätzen. Ältere legen mehr Wert auf Einrichtungen des täglichen Bedarfs und des Gesundheitswesens.

**Welche Wohnformen werden gesucht?**

Individuelle Wohnformen beziehungsweise Eigenheime (inkl. Baugrundstücke) bleiben der dominierende Wunsch, besonders bei Familien, aber auch bei älteren Haushalten. „Alte Bauernhäuser“ sind vor allem bei den Landliebenden und Homeoffice-Nutzenden beliebt. Alternative Wohnformen sind selten. Nur 9 % der Älteren suchten gemeinschaftliches Wohnen, realisieren konnten es 5 %. Das deutet auf einen Mangel entsprechender Angebote in peripheren Räumen hin.

Der Wunsch nach Neubau ist insgesamt gering: Nur 25 % der Befragten hielten ihn für wichtig. Bei den über 65-Jährigen lag der Anteil mit 29 % etwas höher und hängt mit dem Wunsch nach Barrierefreiheit zusammen. Tatsächlich zogen 31 % der Älteren und ein Viertel aller Befragten in einen Neubau.

Die Wahl der Wohnform hängt stark vom lokalen Angebot ab. In den Fallstudien mit einem dominanten Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, zieht auch die Mehrzahl der Zugezogenen in das Mehrfamilienhaus. Allerdings ist in diesen Orten auch die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation unter den zugezogenen Haushalten besonders groß.

Für alle Haushaltstypen sind Balkon/Terrasse, Garten und Stellplatz wichtig. Barrierefreiheit ist für etwa die Hälfte der Älteren relevant; Homeoffice-Nutzende wünschen ein separates Arbeitszimmer. Jüngere und Familien vergrößern ihre Wohnfläche meist deutlich, Ältere verkleinern sie – oft durch Umzug in kleinere Einfamilienhäuser.

Im Ergebnis ist das Eigenheim unter allen Haushaltstypen die präferierte Wohnform. Besondere Wohnformen sind ein Nischenprodukt. Der Umzug ist in der Regel mit einem deutlich gestiegenen Wohnflächenkonsum verbunden. Nur ältere Haushalte reduzieren ihre Wohnflächennachfrage, ohne allerdings den Gebäudetyp zu ändern.

### **Verkehrliche Auswirkungen**

Eine schwache ÖPNV-Anbindung hält Zugezogene kaum vom Umzug ab; Sharing-Angebote spielen keine Rolle. Die meisten bringen ihr Auto mit oder schaffen ein weiteres an, nutzen den Pkw danach häufiger und den ÖPNV seltener. E-Bikes gewinnen an Bedeutung. Bahnanschlüsse und gute Radwege werden geschätzt, wenn vorhanden. Bei rund 40 % verlängert sich nach dem Umzug die Pendeldistanz – besonders bei Homeoffice-Nutzenden und ehemaligen Großstädtern.

### **Was kennzeichnet den Sehnsuchtsort?**

Zugezogene suchen meist nicht nur in einem bestimmten Ort, sondern in einer ganzen Region nach Wohnmöglichkeiten – der Sehnsuchtsort ist also eher eine Sehnsuchsregion. Die Gründe für den Zuzug liegen überwiegend in privaten, familiären oder beruflichen Motiven sowie im Wunsch nach einem Leben im Ländlichen, während harte Standortfaktoren wie Infrastruktur oder Verkehrsanbindung eine geringere Rolle spielen. Welche Orte letztlich als attraktiv wahrgenommen werden, hängt stark von Haushaltstyp, Umzugsmotiv und lokalen Angeboten ab, sodass viele Gemeinden in ländlichen Räumen ihre eigene Nische finden können.

Aus den unterschiedlichen Wohnstandortpräferenzen und -qualitäten ergeben sich vier (idealtypische) Typen von Zuwanderungstädtchen und -gemeinden, die sich in der Realität überlagern:

1. Funktionale Gemeinde: Zuzug erfolgt vor allem wegen guter Infrastruktur und Arbeitsplätzen in der Nähe.
2. Neubaugemeinde: Hohe Neubautätigkeit zieht Haushalte aus dem Umland an. Auch die Qualität des Wohnungsbestands spielt dabei eine wichtige Rolle.
3. Gemeinde mit landschaftlicher und (städtebaulicher) Attraktivität: Natur, Freizeitwert und ortsunabhängiges Arbeiten sind zentrale Motive.

### **Gibt es Ansätze für die Praxis?**

Die Ergebnisse der Studie lassen keine allgemeinen Rückschlüsse darauf zu, welche Infrastrukturen die Städte und Gemeinden in ländlich peripheren Regionen ausbauen sollten, um attraktiv zu sein oder zu werden. Die

Präferenzen unterscheiden sich sowohl zwischen Haushaltstypen zwischen Nah- und Fernwandernden als auch zwischen den Fallstudien. Im nachfolgenden Kapitel wird näher beschrieben, dass die gewählten Indikatoren des Attraktivitätsindex nur ein Proxy für „Attraktivität“ sind. Es lassen sich aber mit den vorhandenen Datengrundlagen keine Kausalitäten ermitteln, das heißt, beispielsweise mit einer besseren Breitbandanbindung wandern im Saldo mehr Menschen zu. Die Breitbandanbindung ist nur ein geeigneter Proxy für Attraktivität. Im Nachfolgenden ist deshalb entscheidend, dass jede Kommune ihre eigenen Stärken erkennt, gezielt fördert und sich an den Bedürfnissen ihrer Zielgruppen orientiert.

Damit Menschen überhaupt zuziehen können, braucht es Wohnangebote. Dies müssen keine neuen Baugebiete am Ortsrand sein, Neubau spielte für viele Befragte eine untergeordnete Rolle. Vielmehr sollte das vorhandene Potenzial an Baulücken und Leerständen vor Ort genutzt werden. Neben Eigenheimen sollte es auch Angebote an kleineren Wohnungen für junge Haushalte oder barrierefreie Angebote für Ältere geben. Neue Wohnformen gibt es noch wenige, diese erfordern häufig finanzielle Unterstützung durch Förderprogramme, wie beispielsweise der Umbau größerer Hofanlagen. Dies kann und sollte durch die Kommunen aktiv unterstützt werden.

Homeoffice-Nutzende sind eine neue Zielgruppe für ländlich periphere Räume. Die Anforderungen an den Wohnraum unterscheiden sich kaum von anderen Zielgruppen, lediglich das Vorhandensein von Breitband und Mobilfunkabdeckung gilt als Voraussetzung.

Ganz allgemein entsteht Attraktivität dort, wo sich Menschen wohlfühlen und wo sie sich das Wohnen leisten können. Das bedeutet zum einen, dass bei Kommunen vor allem die eigene Bevölkerung im Fokus stehen sollte, um das Bleibepotenzial zu erhöhen. Insbesondere Investitionen in soziale Infrastruktur, Begegnungsorte, Unterstützung von Vereinen und Gemeinschaftsprojekten und Wohnraum für junge Menschen erhöhen die Bleibewahrscheinlichkeit – besonders die junger Menschen.

Viele ländlich periphere Regionen profitieren von einer landschaftlichen Attraktivität, die als Pull-Faktor gilt. Um das Zuzugspotenzial zu erhöhen, muss diese Attraktivität überregional bekannt sein.

---

## Literaturverzeichnis

Adam, B.; Pütz, T., 2023: Post-Corona: Wo liegen neue Sehnsuchtsorte? Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2023. Bonn.

Beck, L.; Sixtus, Fr.; Nice, T.; Hinz, C., 2022: Landlust neu vermessen. Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat. Herausgeber: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Wüstenrot Stiftung. Berlin, Ludwigsburg.

Bettels, T., 2020: Wanderungsmotivbefragung 2018: Ergebnisse der Befragung von Zuzügen nach und Wegzügen aus Wolfsburg. Herausgeber: Stadt Wolfsburg.

Borgstedt, S.; Stockmann, F., 2023: Gesellschaftliche Trends im urbanen Wandel. Wohnen, Zusammenleben und Partizipation in den Sinus-Milieus. Herausgeber: vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. vhw-Schriftenreihe Nr. 44. Berlin.

Böcker, J., 2025: Breko Marktanalyse 2025. Bonn.

Böhm, T., 2020: Wohnen in Dortmund und der Region. Eine Wanderungsmotivuntersuchung. Herausgeber: Stadt Dortmund.

Boustedt, O., 1975: Gedanken und Beobachtungen zum Phänomen der Suburbanisierung. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Beiträge zum Problem der Suburbanisierung. Hannover: 1–23.

Dähner, S.; Reibstein, L.; Slupina, M.; Klingholz, Dr. R.; Hennig, S.; Gruchmann, G., 2019: Urbane Dörfer. Wie Digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann. Herausgeber: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Neuland21 e. V. Berlin.

Dähner, S.; Reibstein, L.; Amberger, J.; Sütterlin, S.; Slupina, M.; Hinz, C., 2021: Digital aufs Land. Wie kreative Menschen das Leben in Dörfern und Kleinstädten neu gestalten. Herausgeber: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Wüstenrot Stiftung. Berlin, Ludwigsburg

Dolls, M.; Lay, M. 2023: Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. ifo Schnelldienst, 76. Jg. (2): 37–42.

Follmer, R., 2025: Mobilität in Deutschland – MiD Kurzbericht. Studie von infas, DLR, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministers für Digitales und Verkehr. (FE-Nr. VB600001). Bonn, Berlin. Zugriff: [www.mobilitaet-in-deutschland.de](http://www.mobilitaet-in-deutschland.de) [abgerufen am 07.10.2026].

Gerwinat, V.; Wismer, A., 2023: Homeoffice und Wohnstandortwahl in Großstädten: neue Perspektiven. In: vhw FWS 6: 320–324.

Hofmann, E.; Rüger, H., 2024: Umzugsmotive in Deutschland. Wie unterscheiden sich Umzugsmotive mit der Umzugsdistanz? Herausgeber: BIB – Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. BIB Analyse kompakt: Bevölkerungsforschung aktuell, Nr. 1 | 2024.

InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2019: Gutachten über regional beeinflussende Faktoren der Wohnstandortwahl. Bericht für Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Bochum.

---

KfW Bankengruppe, 2024: KfW-Kommunalpanel 2024. Tabellenband. Frankfurt am Main.

Klug, P.; Amsbeck, H., 2023: Comeback ländlicher Raum? Wie sich das Wanderungsgeschehen in Nordrhein-Westfalen verändert. Herausgeber: Bertelsmann Stiftung. Gütersloh.

Kraft, N., 2023: Thünen-Faktencheck: Stadtfrost? Landlust? Zugriff: <https://thuenen.pageflow.io/stadtfrost-landlust#353405511> [abgerufen am 07.10.2026].

Lorberg, D.; Janusch, H., 2023: Pfadbruch? Internationale Entwicklungen der räumlichen Dimension der Arbeitswelt nach Corona. WSI Mitteilungen, 76. Jg. (1): 46–54.

Menzl, M., 2024: Neue Landlust – veränderte Wohnstandortentscheidungen als Hoffnungsschimmer für die Entwicklung ländlicher Räume? In: Frank, S.; Güntner, S.; Menzl, M.; Sturm, G. (Hrsg.): Soziologie in der vielschichtigen Stadt. Stadt, Raum und Gesellschaft. Wiesbaden.

Osterhage, F.; Münter, A., 2021: Verschiebungen bei der Raumentwicklung. vhw FWS 6: 291–294.

Peter, H.; Toppel, C.; Steinführer, A., 2022: Wohnstandortentscheidungen in einer wohnbiographischen Perspektive. Eine explorative Studie in ländlichen und großstädtischen Kontexten. Thünen Report 93. Herausgeber: Johann Heinrich von Thünen-Institut. Braunschweig.

Repenning, S.; Spaing, M.; Meyrahn, F.; Ahlert, G.; an der Heiden, I.; Preuß, H., 2023: Sportstätten in Deutschland – Ergebnisse einer Kommunenbefragung. Herausgeber: 2HMforum GmbH im Auftrag des Bundesinstitut für Sportwissenschaft. Mainz.

Scheiner, J.; Frank, S.; Gerwinat, V.; Schimohr, K.; Wismer, A., 2023: Homeoffice als Chance für den Wohnungsmarkt – und als Rolle rückwärts für die Verkehrswende. Qualitative und quantitative Befunde. vhw FWS 3: 156–162.

Schröder, C., 2017: Online-LBS-Studie „Wohnwünsche“. Wie NRW wohnen will. Download nicht mehr verfügbar.

Siedentop, S.; Junesch, R.; Klein, M., 2014: Wandlungsmotive im Ländlichen Raum. Forschungsvorhaben im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg. Stuttgart.

Siedentop, S., 2021: Das Internet, das Virus und die Stadt: Neue Attraktivität für Suburbia und ländliche Räume? Forum Wohnen und Stadtentwicklung (5): 231–235.

Simons, H.; Weiden, L., 2015: Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster. Herausgeber: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin.

Sokolowski, S., 2024: Internet in Deutschland: Neue Zahlen im Breitbandatlas zeigen alte Schwachstellen. Zugriff: <https://www.computerbase.de/news/internet/internet-in-deutschland-neue-zahlen-im-breitbandatlas-zeigen-alte-schwachstellen.88665> [abgerufen am 09.10.2024].

Spieß, C.; Daelen, A.; Diabaté, S.; Kriechel, L.; Rüger, H.; Stawarz, N.; Barschkett, M., 2024: BiB.Monitor Wohlbefinden 2024. Regionale Unterschiede in der Lebenszufriedenheit in Deutschland. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt, 2024: Homeoffice 2023 ähnlich weit verbreitet wie im Vorjahr, wird jedoch an weniger Tagen genutzt. Pressemitteilung Nr. N032 vom 26. Juni 2024. Zugriff: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24\\_N032\\_13.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24_N032_13.html) [abgerufen am 07.10.2025].

---

Statistisches Bundesamt, 2025: Homeoffice 2024 ähnlich weit verbreitet wie im Vorjahr, wird jedoch an weniger Tagen genutzt. Pressemitteilung Nr. N051 vom 25. September 2025. Zugriff: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/09/PD25\\_N051\\_13.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/09/PD25_N051_13.html) [abgerufen am 07.10.2026]..

Sturm, G.; Walther, A., 2010: Landleben – Landlust? Wie Menschen in Kleinstädten und Landgemeinden über ihr Lebensumfeld urteilen. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Berichte KOMPAKT 10/2010. Bonn.

Sunderer, G.; Hirzle-Schrader, B.; Stieß, I., 2018: Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung -Ergebnisse einer standardisierten Befragung im Kreis Steinfurt. Zugriff: <https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/LebensRaeume-standardisiert.pdf> [abgerufen am 10.10.2024].

Vodafone Institute for Society and Communications, 2021: Digitising Europe Pulse. Shifting Perceptions on Rural Living. Berlin.

Voigtländer, M.; Oberst, C., 2021: Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung. Köln.

Williger, B.; Wojtech, A., 2018: Digitalisierung im ländlichen Raum. Status quo & Chancen für Gemeinden. White Paper der Fraunhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS. Erlangen.

---

## Abkürzungsverzeichnis

AP	Arbeitspaket
AsylG	Asylgesetz
AufenthG	Aufenthaltsgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
BULEplus	Bundesprogramms ländliche Entwicklung und regionale Wertschöpfung
DHH	Doppelhaushälfte
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
HH	Haushalte
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau.
RH	Reihenhaus
SOEP	Sozio-oekonomisches Panel
SV-Beschäftigte	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
VG	Verbandsgemeinden

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Attraktivitätsindex 2022	15
Abbildung 2	Zentrale Fragestellungen	16
Abbildung 3	Untersuchungsdesign und Arbeitspakete	17
Abbildung 4	Auswahlgesamtheit und Rücklauf in den Fallstudien	22
Abbildung 5	Entwicklung der Bevölkerung nach Stadt- und Gemeindetypen (Abgrenzung nach BBSR)	23
Abbildung 6	Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser, Veränderung 2012 bis 2016 und 2016 bis 2020 (nur Bestandsimmobilien)	25
Abbildung 7	Einflussfaktoren auf das Wohnstandortverhalten	26
Abbildung 8	Mittleres Binnenwanderungssaldo der deutschen Staatsbürgerinnen und -bürger (Personen je 1.000 EW mit deutscher Staatsbürgerschaft p. a.) im Zeitraum 2018 bis 2022	28
Abbildung 9	Wanderungssalden nach siedlungsstrukturellen Kreistypen mit und ohne Ausland	29
Abbildung 10	Wanderungssalden nach siedlungsstrukturellen Kreistypen nach Altersgruppen (ohne Ausland)	30
Abbildung 11	Binnenwanderungsbewegungen (ohne Ausland) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen je 1.000 Einwohnenden	31
Abbildung 12	Binnenwanderungsbewegungen von Personen deutscher Nationalität nach siedlungsstrukturellen Kreistypen je 1.000 deutscher Einwohnenden	32
Abbildung 13	Binnenwanderungssalden deutscher Personen der Fallstudienkommunen nach Richtung	33
Abbildung 14	Binnenwanderungsbewegungen deutscher Personen der Fallstudienkommunen nach Altersgruppen	34
Abbildung 15	Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen und Nationalität	38
Abbildung 16	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	39
Abbildung 17	Beschäftigungs- und Arbeitsmarktentwicklung nach unterschiedlichen Raumkategorien	41
Abbildung 18	Homeofficenutzung	43
Abbildung 19	Vergleich der Haushaltstypen der Befragung mit allen Haushalten und umziehenden Haushalten nach Richtung	45
Abbildung 20	Haushaltstypen nach Entfernung	47
Abbildung 21	Zugezogene nach Umzugsmotiven in der zeitlichen Entwicklung	49
Abbildung 22	Schnittmengen Haushaltstypen mit Umzugsmotiven	50
Abbildung 23	Auslöser der Wanderungsentscheidung (Summe der drei Hauptgründe, ohne Sonstige)	54
Abbildung 24	Auslöser der Wanderungsentscheidung (Summe der drei Hauptgründe) nach Haushaltstypen	55
Abbildung 25	Auslöser der Wanderungsentscheidung (Summe der drei Hauptgründe) nach Umzugsmotiven	56
Abbildung 26	Einfluss einzelner Aspekte auf die Wohnstandortentscheidung	57
Abbildung 27	Homeoffice-Nutzung nach Umzugs- und Haushaltstypen	57
Abbildung 28	Hauptgründe für den Zuzug in eine Fallstudienkommune (Summe der drei Hauptgründe, ohne Sonstige)	58
Abbildung 29	Bedeutung der Aspekte bei der Wohnstandortwahl nach Zeitpunkt des Umzuges	62
Abbildung 30	Bedeutung der Aspekte bei der Wohnstandortwahl nach Haushaltstyp	63
Abbildung 31	Bedeutung der Aspekte bei der Wohnstandortwahl Umzugsmotiven	64
Abbildung 32	Bedeutung von Ausstattungsmerkmalen bei der Suche, nach Haushaltstypen und Homeoffice-Nutzenden	66
Abbildung 33	Anteil Gebäudetyp vor dem Umzug, gesucht und nach dem Umzug nach Haushaltstyp	68
Abbildung 34	Bedeutung von Neubau bei der Suche nach Haushaltstypen	69

---

Abbildung 35	Einzug in Neubau nach Fallstudien	70
Abbildung 36	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> nach Haushaltstypen	71
Abbildung 37	Anzahl Zimmer Homeoffice-Nutzende: Suche und Einzug	71
Abbildung 38	Eigentumsbildung nach Umzugsmotiven	72
Abbildung 39	Verkehrsmittelnutzung nach Zielort, alle Befragten	74
Abbildung 40	Mobilitätsverhalten in peripheren ländlichen Regionen, nur Ex-Großstädter	74
Abbildung 41	Pkw-Nutzung in peripheren ländlichen Regionen nach Umzugsmotiven	75
Abbildung 42	Veränderung der Pendeldistanz nach Häufigkeit Homeoffice-Nutzung	76
Abbildung 43	Veränderung der Pendeldistanz vom Wohnort zum Arbeitsort nach Umzug, nach Umzugsmotiven und Fallstudie	76
Abbildung 44	Zufriedenheit nach dem Umzug nach Haushaltstypen	78
Abbildung 45	Zufriedenheit nach dem Umzug nach Fallstudien	78
Abbildung 46	Hauptzuzugsgrund (erste Nennung) nach Haushaltstypen	79
Abbildung 47	Suchradius nach Haushaltstyp	80
Abbildung 48	Bedeutung der Aspekte bei der Wohnortwahl nach Fallstudien	81
Abbildung 49	Haushaltstypen nach Fallstudien	82

---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Matrix für die Fallstudienauswahl und Anzahl zugehöriger Verbandsgemeinden (VG)	18
Tabelle 2	Übersicht über die Fallstudien – zentrale Indikatoren	20
Tabelle 3	Zuzüge von Personen deutscher Staatsangehörigkeit (ohne Ausland) nach Entfernung der Fallstudien	35
Tabelle 4	Binnenzuzüge von deutschen Personen (ohne Ausland) nach Altersklassen der Fallstudien	36
Tabelle 5	Überblick nach Haushaltstypen	45
Tabelle 6	Normative Klassifikation nach Umzugsmotiven	48
Tabelle 7	Schnittmengen zwischen den Typen	48
Tabelle 8	Überblick nach Umzugstypen	49