



# Urbane und ländliche Wohnweisen – gesellschaftliche Veränderungen prägen Stadt und Land

13. Wohnprojekttag 2021, 24. September 2021

Ricarda Pätzold

 **lifu**  
Deutsches Institut  
für Urbanistik

# Stadt-Land Dichotomie (im Kopf)





# Städtische und ländliche Lebensweisen

Der Mensch ist ein „Unterschiedswesen“, die menschliche Erkenntnis ist stets daran geknüpft ist, Unterschiede festzustellen und Differenzen zu markieren (Simmel 2006, 9) ⇒ Stadt und Land

- Im Diskurs: Urbanität konstruiert Ländlichkeit (ländlicher Raum bedeutet zumeist die Abwesenheit von Stadt).
- Louis Wirth 1938: Nur weil Menschen an einem bestimmten Ort – eben in der Stadt oder auf dem Land – leben, müssen sie nicht alle die gleichen städtischen oder ländlichen Werte und Lebensstile teilen.  
⇒ Urbanität ist nicht an die Stadt gebunden, sondern als eine über sie hinausgehende Lebensform moderner Gesellschaften.
- Herbert J. Gans 1962: Versuche der Unterscheidung von Stadt und Land in Bezug auf die Prägung von Lebensformen ist unfruchtbar.  
⇒ Der Wohnsitz einer Person gibt keine Auskunft über deren Werthaltung und soziale Lebensform.

# Stadtflucht mit Zukunft

25.04.2020 um 16:16

16.10.2020 um 16:16 Hauptbild · Denn „Land“ ist mehr als nur „keine Stadt“. / Bild: (c) Wolfgang Freitag  
von **Franziska**

Ein Leben auf dem Land? Doch welche Vorteile hat das Bestehen in der „Countryside“? Stadtluft macht frei? Das war einmal. Derzeit wird Freiheit vor allem auf dem Land gesucht. Über die Zukunft eines lange Zeit vernachlässigten Raums – und Rem Koolhaas' Ideen zur „Countryside“.

Kommt jetzt?

Warum über unsere Städte bald die Sonne ur

Frankfurter Allgemeine | 24.05.2020 - Aktualisiert: 25.05.2020, 00:24 Uhr  
<https://www.faz.net/-gsf-9zqmx>

Leben in der Stadt: Was für die Arbeit  
Notwendigkeit war, wurde in den  
Lifestyle-Option der Eliten. Wird die  
Geschichte der Stadt nicht das er

Zukunft des Coworking

## Talente, kommt aufs Land!

Die Krise lässt bei vielen Städtern den Wunsch reifen, in die  
alles friedlicher scheint. Im hessischen Homberg kann  
dass die „Pioniere“ kommen.

Katharina Bracher  
30.05.2020, 21:45 Uhr

Von ELENA WITZECK

Neue Zürcher Zeitung

## Adieu, liebe

Es hat über mehr als hundert Jahre hinweg unser Leben geprägt,  
stirbt das Büro einen langsamen Tod. Ein Nachruf.

Claudia Mäder  
0 Kommentare →  
16.06.2020, 05:30 Uhr



Neue Zürcher Zeitung

GASTKOMMENTAR

## 2020 wird zum Jahr des Dorfes: Warum die Metropolen gerade viel von ihrem Glanz verlieren

Mit meiner über 80-jährigen Mutter hatte ich jüngst eine kleine Auseinandersetzung darüber, wo sie wohnen soll: Oxfordshire oder London, Kaff oder Stadt. Zum Glück (für sie) war sie hartnäckig und blieb im Dorf – das Virus konnte ihr nichts anhaben.

Niall Ferguson  
Kommentare →  
18.05.2020, 09:11 Uhr

## Yorker Die Bewohner wollen

in New York City ist aufgrund der  
die Preise sind stärker als vorher  
erung ist im Moment nicht

17:00 Uhr

---

# Stadt-Land-Kontinuum

Unterschiede zwischen „Stadt“ und „Land“ bestehen in:

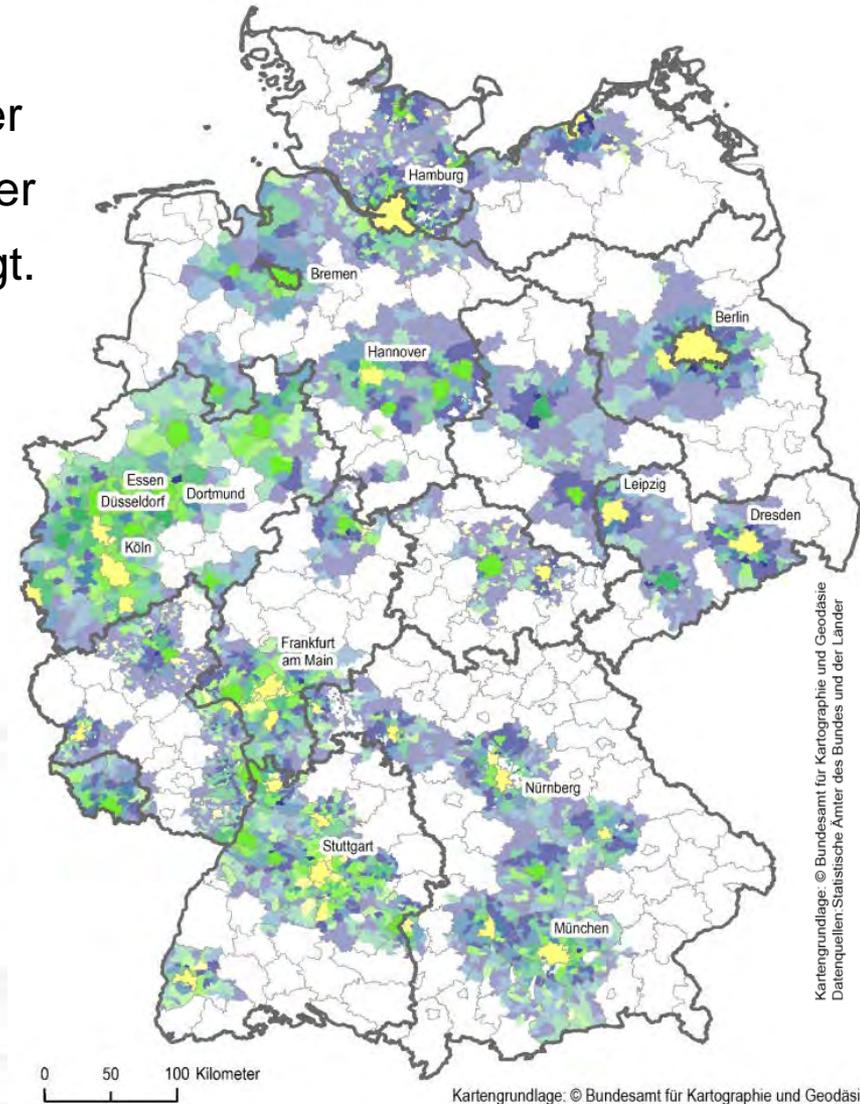
- der räumlichen Identität (Selbstverständnis) und
- den vorherrschenden Wohnformen.



# Wo entstehen welche Wohnformen?

(Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – Baufertigstellungen 2015-2019)

- Der Wohnungsneubau ist in zunehmender Entfernung von den Kernstädten deutlicher von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.
- Die Option „Umland“ steht damit oft nur bestimmten Einkommens- und Lebenssituationen offen.



Die Farbe der Felder wird von Kernstadt hin zu Verflechtungsraum stufenweise heller

	Kernstadt	Ergänzungsgebiet	Verflechtungsraum		(Anzahl der Gemeinden)
			engerer	weiterer	
unter 20 %	26	38	55	250	
20 bis 40 %	30	161	149	143	
40 bis 60 %	5	152	337	308	
60 bis 80 %	0	67	401	423	
80 bis 100 %	0	35	845	1.945	
Anteil der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	16,3%	37,4%	57,8%	60,4%	37,8%
Anzahl der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	63.033	64.598	125.470	106.240	359.341

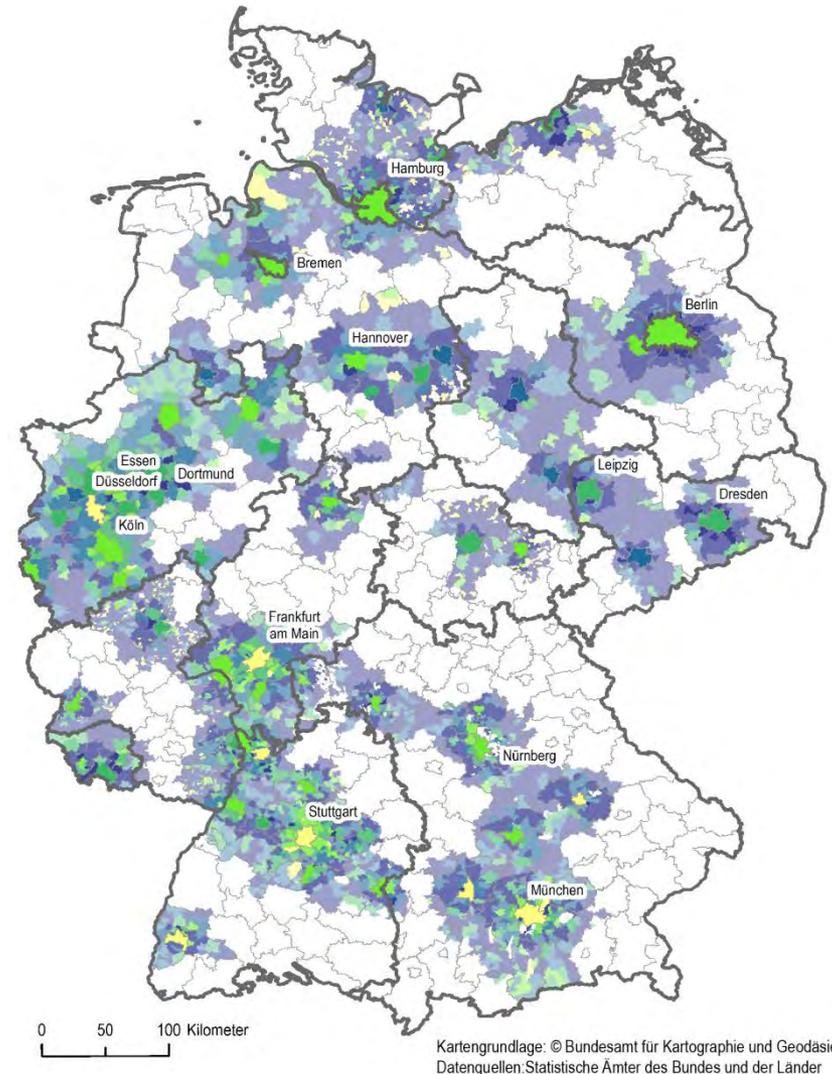
Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Datenquellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

# Wo entstehen welche Wohnformen?

(Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – Baufertigstellungen 2010-2014)

- Einfamilienhausbau als Pfund im Wettbewerb zwischen Stadt und Umland um Einwohner\*innen, d.h. um Familien und einkommensstärkere Haushalte



Die Farbe der Felder wird von Kernstadt hin zu Verflechtungsräumen stufenweise heller

	Kernstadt	Ergänzungsgebiet	Verflechtungsraum		(Anzahl der Gemeinden)
			engerer	weiterer	
unter 20 %	8	10	70	300	
20 bis 40 %	27	68	41	65	
40 bis 60 %	19	134	169	182	
60 bis 80 %	7	138	363	305	
80 bis 100 %	0	103	1.144	2.217	
Anteil der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	30,6%	52,8%	70,9%	71,0%	52,1%
Anzahl der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	74.953	73.298	109.572	84.827	342.650

---

# Stadt-Land-Kontinuum

Unterschiede zwischen „Stadt“ und „Land“ bestehen in:

- der räumlichen Identität (Selbstverständnis)
- den vorherrschenden Wohnformen.

Die wechselseitige Durchdringung von ehemals als städtisch und ländlich gedachter Lebensweisen wird als

- Urbanisierung des ländlichen Raumes oder
- Ruralisierung der Stadt beschrieben.

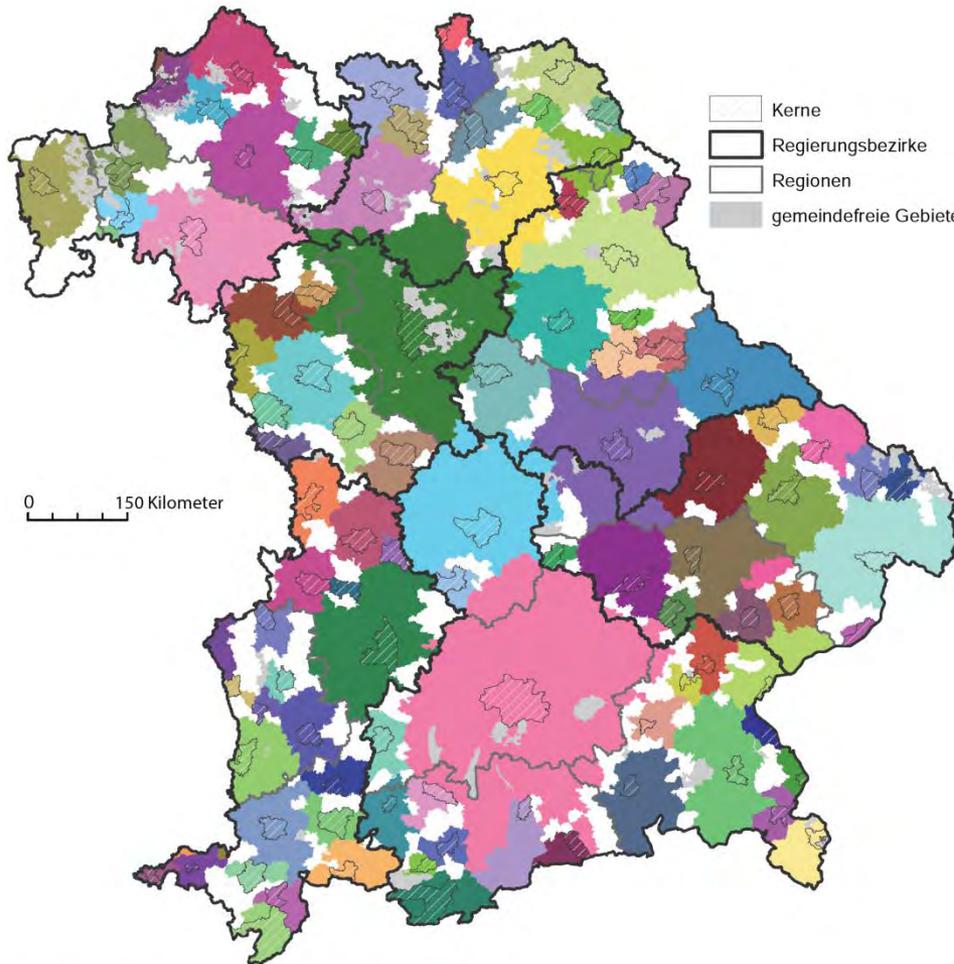


# Hitzacker/Dorf (Wendland)



- „5,5 ha in einem Baugebiet am Rande von Hitzacker plant die Genossenschaft rund 100 Wohnungen für rund 300 Menschen jeden Alters aus aller Welt zu bauen.“
- Die zukünftigen Bewohner\*innen sind Menschen, die auf dem Land, stadtnah leben möchten und eine der Genossenschaftssatzung entsprechende „Dorfgemeinschaft“ gründen wollen. Ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Menschen mit Zuwanderungsgeschichte, jungen Familien und Älteren ist geplant (ca. 100 Menschen mit Zuwanderungsgeschichte, ca. 100 Familien und Alleinerziehende, ca. 100 Ältere).“

# Pendlerverflechtungen in Bayern



Intensität ist Ausdruck der:

- zunehmenden räumlichen Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsorten

Aber Vielfalt möglicher Ursachen:

- Verdrängung aus der Stadt
- Wunsch nach Eigentumsbildung
- Suche nach dem Landleben
- Anteil von „Kompromiss-Standorten“?
- Jobwechsel unter Beibehaltung des Wohnorts
- ...

Entwurf und Kartographie: Thomas Bläser, Dezember 2020

Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Auspendler nach Gemeinden zum 30.06.2019

# Taktgeber der Wohnstandortwahl

## Rückkehr der Suburbanisierung

„In den nächsten Jahren werden sich immer mehr Personen nach Alternativen im Umland der beliebten Metropolen umschauchen“, sagt Ralph Henger, Ökonom und Immobilienmarktexperte beim IW. **„Viele sind nicht mehr bereit den immer steigenden Preisaufschlag für das Leben in der Stadt zu bezahlen.“**

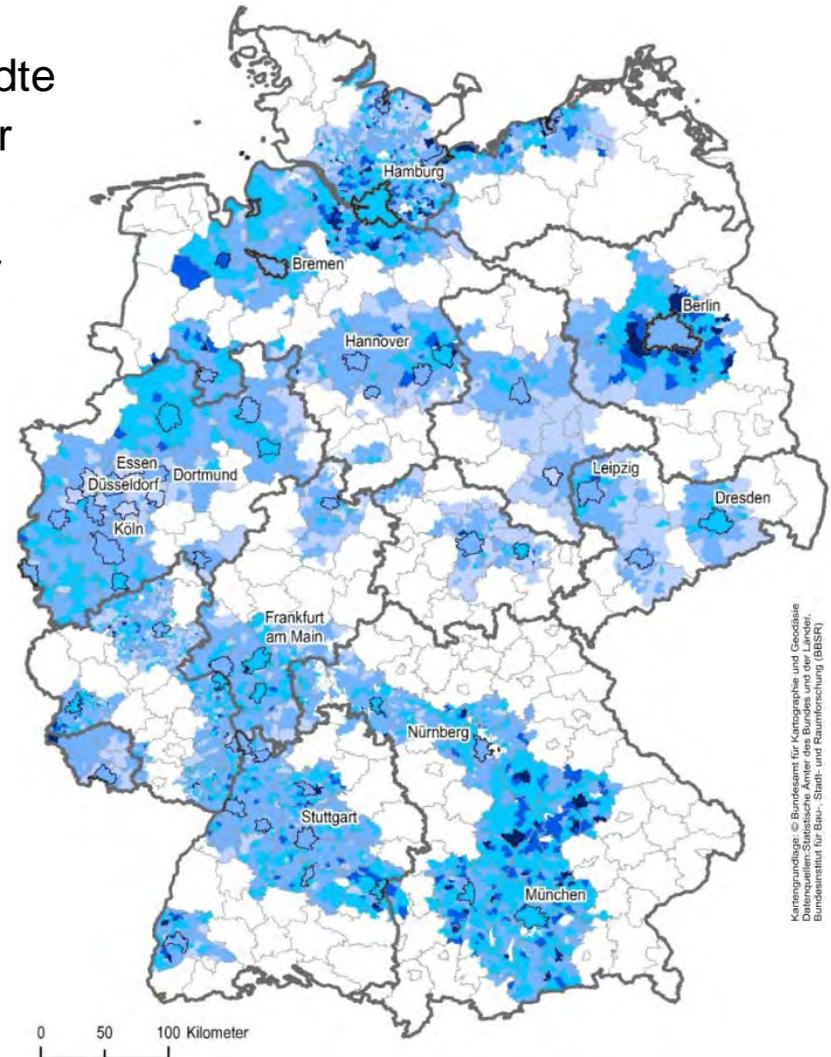
Hiervon seien alle Wohnungssuchenden betroffen – vor allem aber Familien, die größere Wohnungen suchen.

„Wir erwarten ein zyklisches Verhalten dahingehend, dass der suburbane und auch ländliche Raum für Unternehmen als auch für private Haushalte wieder attraktiver wird.“



# Wo entsteht Wohnungsneubau?

- Auf die Verflechtungsbereiche der Großstädte entfiel – schon vor Corona - ein erheblicher Anteil des Wohnungsneubaus.
- Im Umland werden Angebote – auch zur Entlastung der Wohnungsmärkte in den Kernstädten – geschaffen.
- Push und Pull für die Ausweitung der Suchradien – von Haushalten und Investoren.



**Stadt-Umland-Regionen: Baufertigstellungen 2015 bis 2019**

Fertiggestellte Wohnungen auf 1.000 Einwohner

Die Farbe der Fäktel wird von Kernstadt hin zu Verflechtungsräumen allmählich heller

	Kernstadt	Ergänzungsgebiet	Verflechtungsraum		(Anzahl der Gemeinden)
			engerer	weiterer	
unter 7 WE	6	60	254	1.048	
7 bis 18 WE	36	282	826	1.263	
18 bis 30 WE	15	83	518	553	
30 bis 40 WE	1	18	139	136	
über 40 WE	3	10	50	69	
<b>WE insgesamt</b>	<b>386.216</b>	<b>172.633</b>	<b>217.064</b>	<b>176.512</b>	<b>952.425</b>



Kartographie: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
 Datenquellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder,  
 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

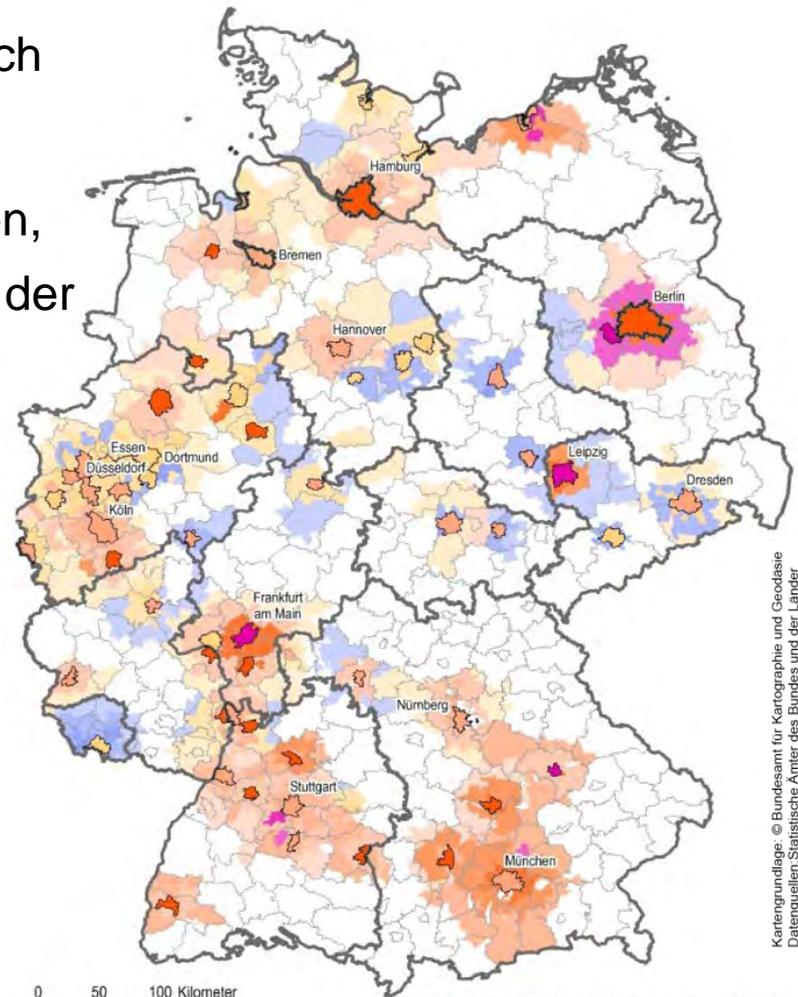
# Wie verändern sich die Bevölkerungszahlen?

- Die Stadt-Umland-Wanderungen zeigen sich in der Entwicklung der Einwohner\*innen.
- Die Kernstädte sind die Wachstumsmotoren, aber zum Teil verzeichnen die Kommunen der Stadtregionen (relativ) höhere Zuwächse.
- Der Wohnungsneubau ist eine Wachstumsvoraussetzung.

**Stadt-Umland-Regionen: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2019**

Veränderung der Einwohner\*innenzahlen in den Verflechtungsräumen (Gemeinden kumuliert)

Die Farbe der Felder wird von Kernstadt im zu zu Verflechtungsräumen stufenweise heller		Kernstadt	Ergänzungs- gebiet	Verflechtungsraum engerer	weiterer	(Anzahl der Räume)
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span style="color: blue;">■</span> unter 0 %</div>	0	5	17	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span style="color: orange;">■</span> 0 bis 2 %</div>	14	22	22	33		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span style="color: red;">■</span> 2 bis 4 %</div>	26	22	29	20		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span style="color: darkorange;">■</span> 4 bis 6 %</div>	17	8	7	13		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span style="color: magenta;">■</span> über 6 %</div>	4	2	4	0		
<b>Einwohnerveränderung insgesamt</b>	<b>906.263</b>	<b>332.593</b>	<b>381.145</b>	<b>161.123</b>	<b>1.781.124</b>	
<b>Einwohnerzahl 2019</b>	<b>23.919.977</b>	<b>12.921.952</b>	<b>12.554.232</b>	<b>11.987.380</b>	<b>61.383.541</b>	



Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Datenquellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Datenquellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder



# Entwicklung der Wohnungsmärkte

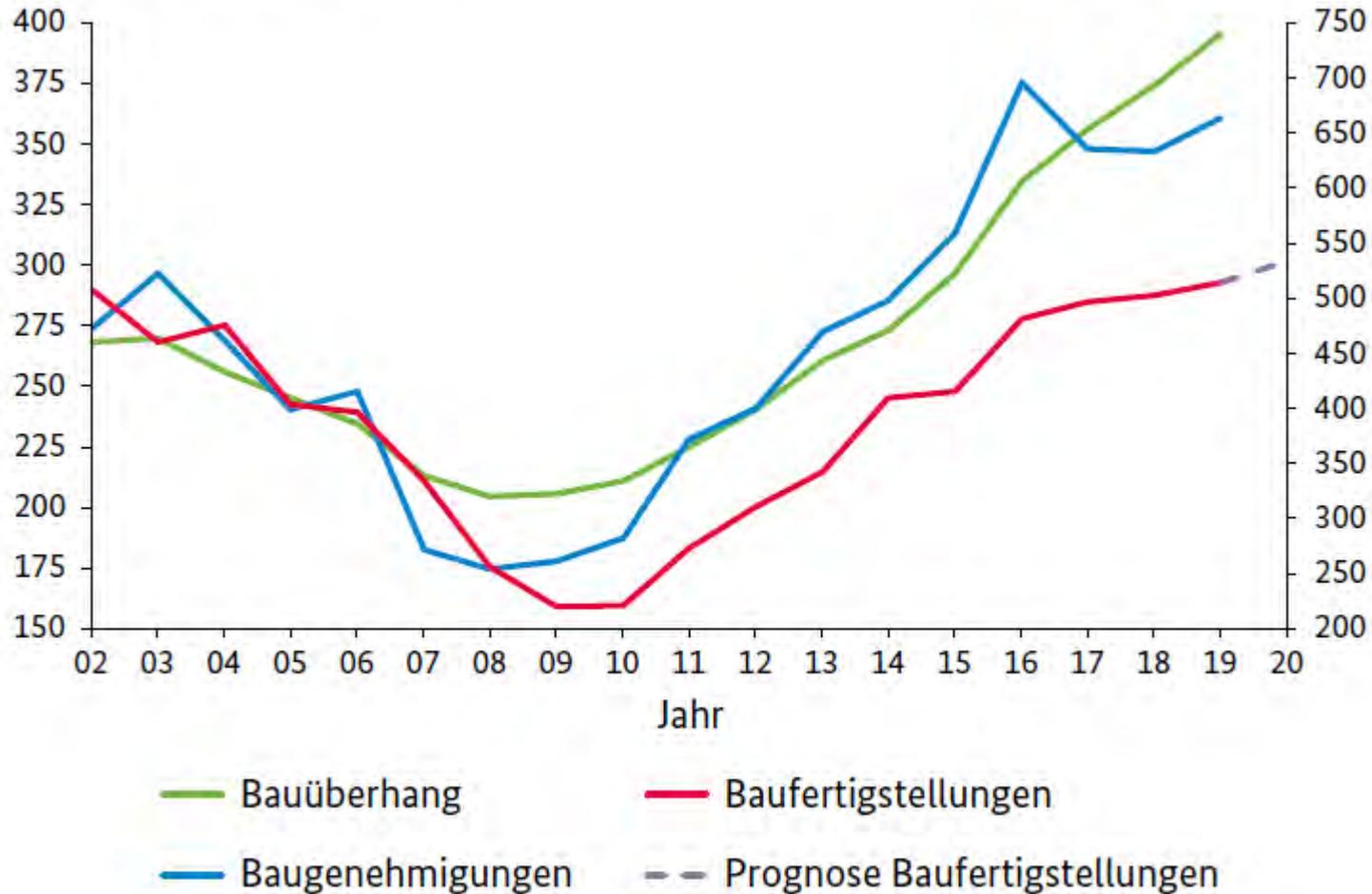
Problem: Steigende Mieten, steigende Preise

- Es werden zu wenig Wohnungen gebaut
- Es werden zu teure Wohnungen gebaut

1. Antwort: Bauen | Bauen | Bauen + Standards und Regulierungen abbauen
  2. Antwort: Ausweisung von Bauland („Badewanne statt Waschbecken“)
  3. Antwort: Verringerung der individuellen Wohnfläche (Fußabdruck)
- = Quantitative Antworten

## Baugenehmigungen / Baufertigstellungen Wohnungen in 1.000

## Bauüberhang Wohnungen in 1.000



Datenbasis: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung,  
Statistisches Bundesamt – Fachserie 5 Reihe 1, empirica AG

© BBSR Bonn 2020



# Entwicklung der Wohnungsmärkte

Problem: Steigende Mieten

- Es werden zu wenig Wohnungen gebaut
  - Es werden zu teure Wohnungen gebaut
1. Antwort: Bauen | Bauen | Bauen + Standards und Regulierungen abbauen
  2. Antwort: Ausweisung von Bauland („Badewanne statt Waschbecken“)
  3. Antwort: Verringerung der individuellen Wohnfläche (Fußabdruck)
- = Quantitative Antworten

**Genügen die Wohnungen aber qualitativen Anforderungen?**

---

Wir leben länger, wir werden relativ  
gesund alt, wir haben weniger Kinder...

## Wie möchten wir wohnen?

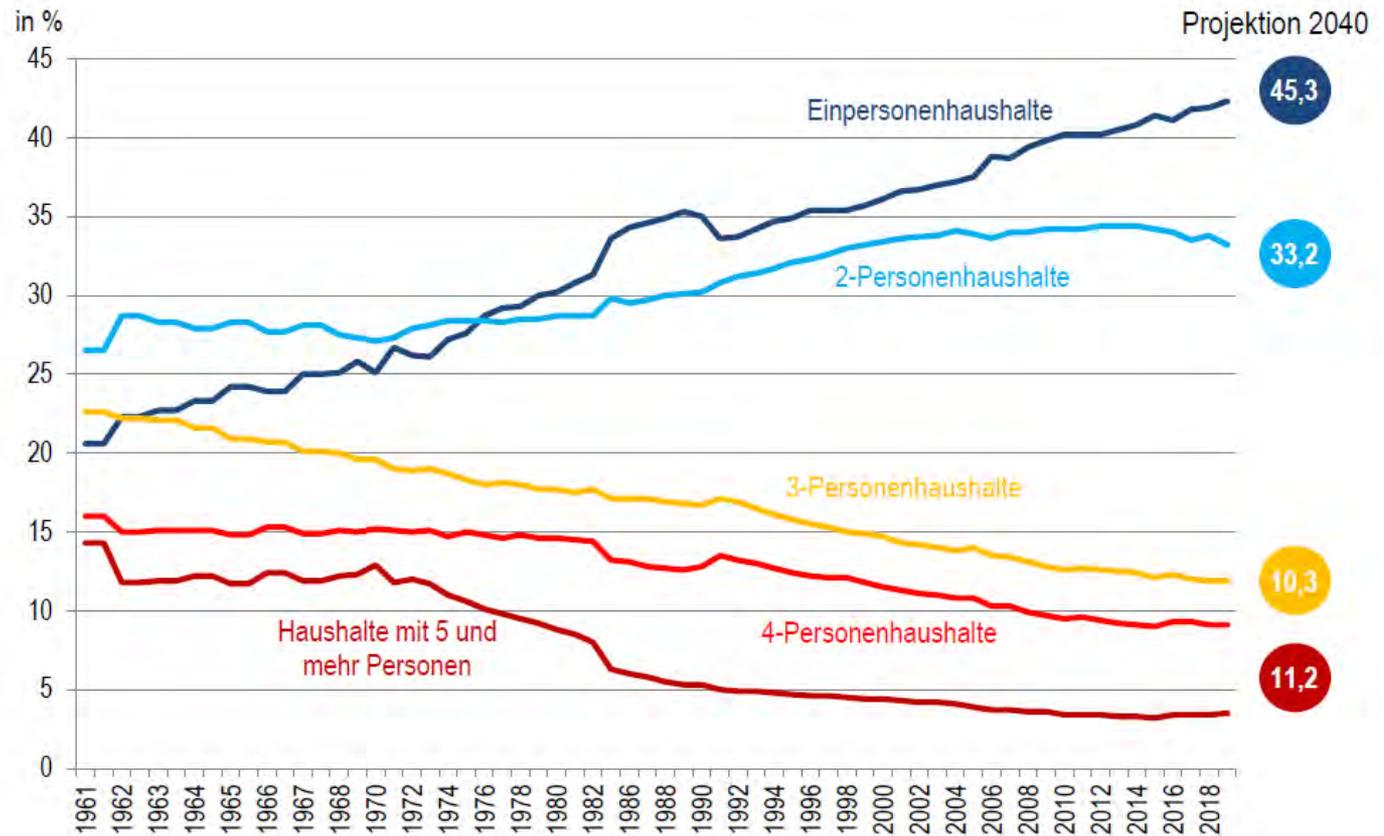
Sinkende Haushaltsgrößen

- Geburtenzahl ▼ | Scheidungen ▲ | Lebenserwartung ▲  
Lebensorte, Vereinzelung, Gemeinschaftsbedürfnisse



# Haushalte

**In 17,6 Millionen Haushalten lebte 2019 nur eine Person - davon 42 % in Großstädten.**



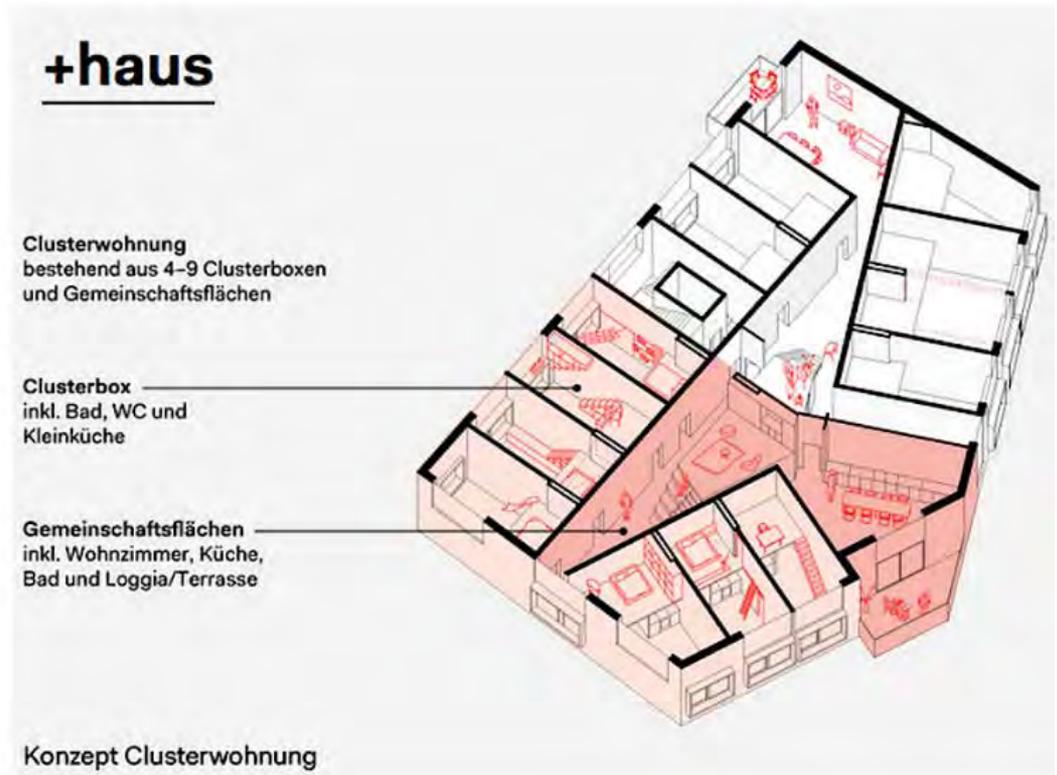
# Abbild in neuen Wohnformen

## Clusterwohnen

Kombination von Kleinstwohnung und Wohngemeinschaft – Gemeinschaftseinrichtungen, wie Küche, Wohnzimmer und Aufenthaltsräume.

## Mikrowohnungen

Individuelle Kleinstwohnungen (Vollausstattung), z.T. ergänzt durch Dienstleistungsangebote (Hotel).



---

Wir leben länger, wir werden relativ  
gesund alt, wir haben weniger Kinder...

## Wie möchten wir wohnen?

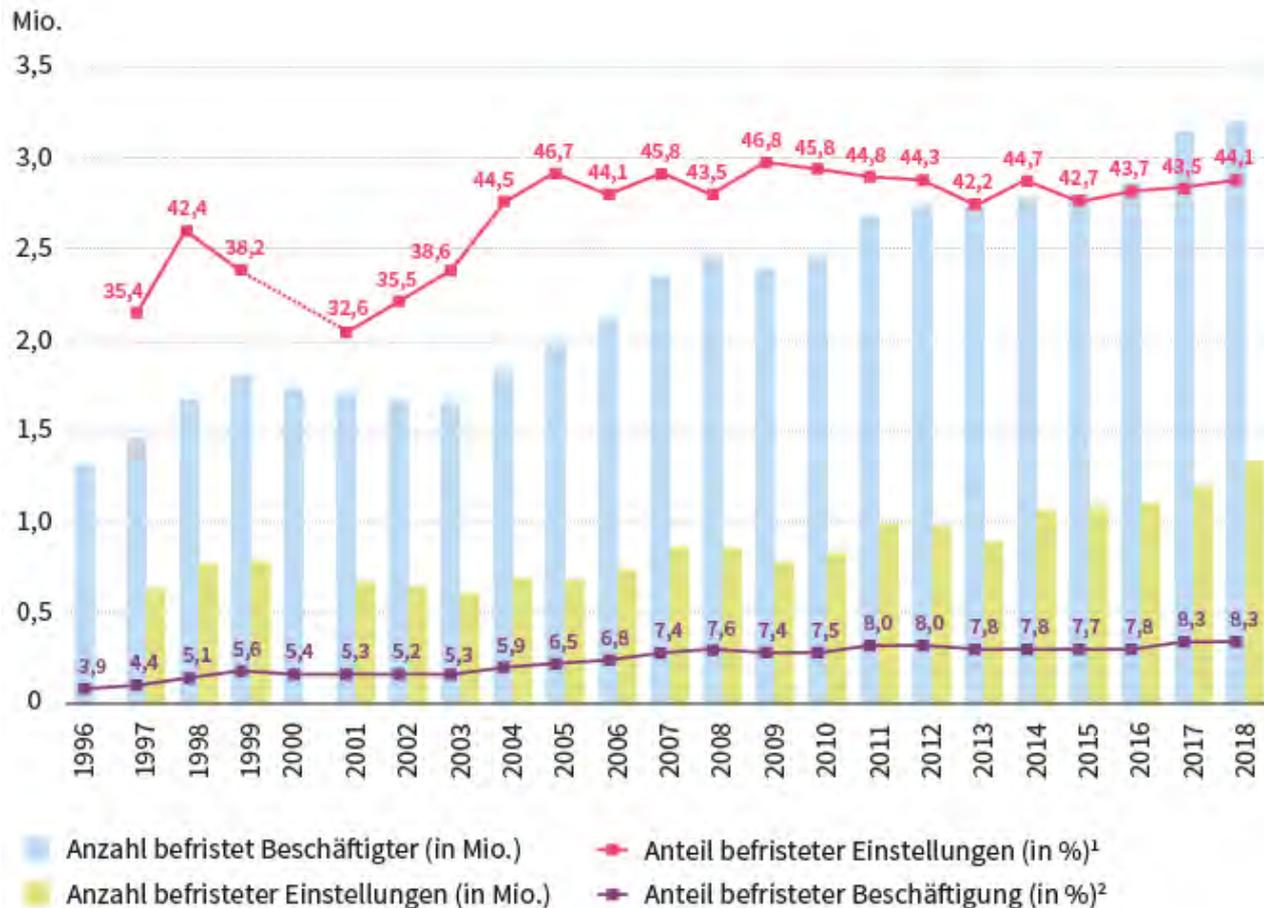
Sinkende Haushaltsgrößen

- Geburtenzahl ▼ | Scheidungen ▲ | Lebenserwartung ▲  
Lebensorte, Vereinzelung, Gemeinschaftsbedürfnisse

Arbeitswelt im Wandel

- Befristete Arbeitsverhältnisse ▲ | Flexibilität ▲ | Doppelverdiener-Eltern ▲  
Existenzsicherung, Sinnstiftung, Work-Life-Balance

# Beschäftigung



Quelle: Hohendanner, Christian (2019): Immer mehr befristet Beschäftigte werden übernommen, In: IAB-Forum 12. Juni 2019, <https://www.iab-forum.de/immer-mehr-befristet-beschaeftigte-werden-uebernennen/>, Abrufdatum: 18. Januar 2021

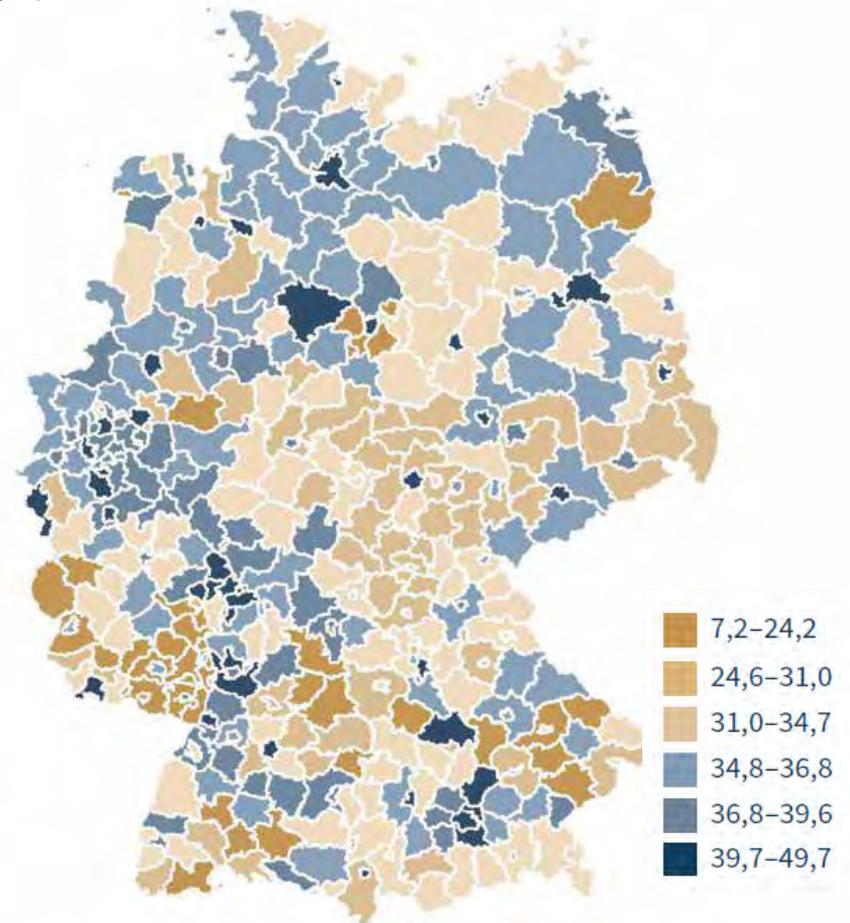


# Regionale Bürobeschäftigungsquoten

Anteil der Bürobeschäftigten auf Kreisebene an allen Erwerbstätigen im Jahr 2018 in Prozent

56 Prozent der Büroarbeitsplätze könnten nach Hause verlegt werden – Berechnung aufgrund der Aussagen, inwieweit Beschäftigte bereits im Homeoffice arbeiten oder dies aufgrund ihrer Arbeit nach eigenen Angaben möglich wäre.

84,8 Prozent der Beschäftigten mit anderen Berufen gaben 2018 an, nie im Homeoffice zu arbeiten.



---

Wir leben länger, wir werden relativ  
gesund alt, wir haben weniger Kinder...

## Wie möchten wir wohnen?

Sinkende Haushaltsgrößen

- Geburtenzahl ▼ | Scheidungen ▲ | Lebenserwartung ▲  
Lebensorte, Vereinzelung, Gemeinschaftsbedürfnisse

Arbeitswelt im Wandel

- Befristete Arbeitsverhältnisse ▲ | Flexibilität ▲ | Doppelverdiener-Eltern ▲  
Existenzsicherung, Sinnstiftung, Work-Life-Balance

Demographischer Wandel

- Rentner\_innen ▲ | Gesundheit ▲ | Hochaltrigkeit ▲  
Selbstständigkeit, Autonomie, Integration der Generationen

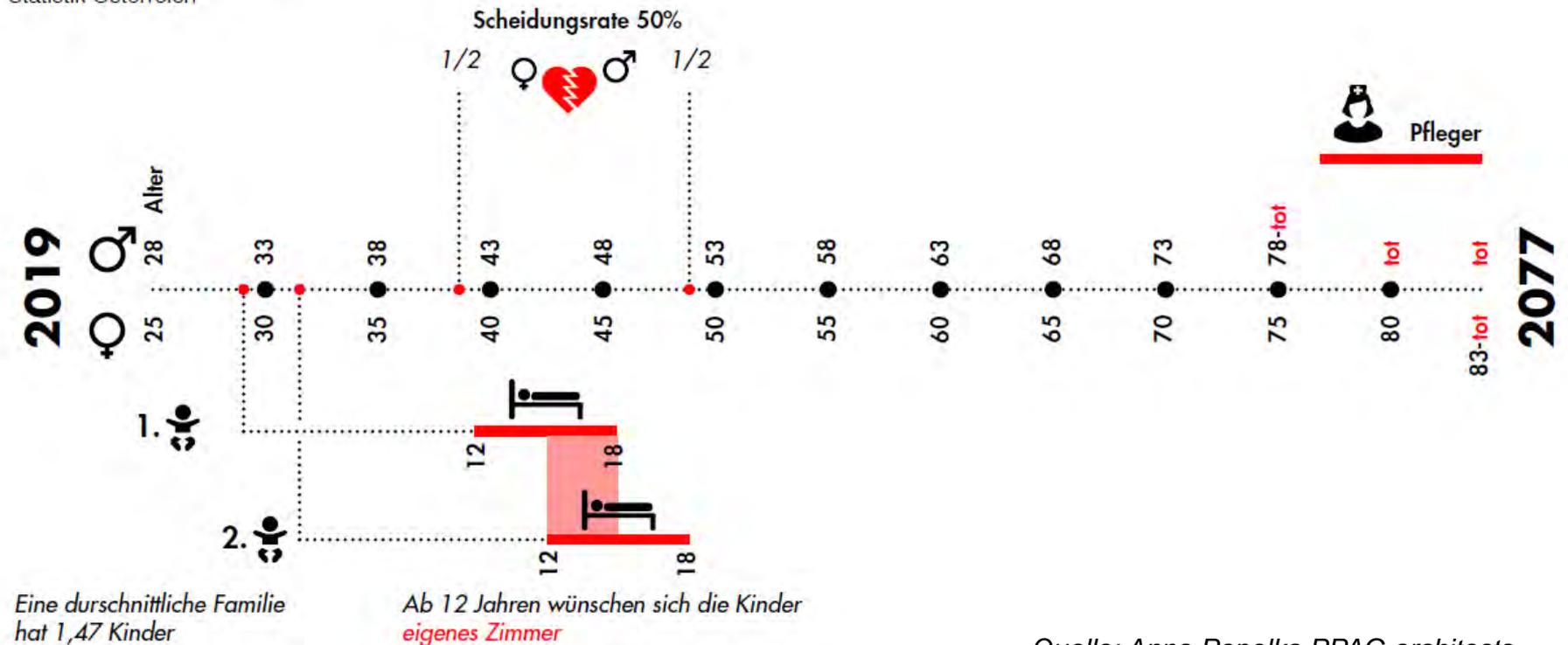
Multiplikation der Lebensstile

- Neue Familienbeziehungen, Wertegemeinschaften

# Lebenssituationen | Wohnsituationen

## Die Kleinfamilie

Statistik Österreich



Quelle: Anna Popelka PPAG architects

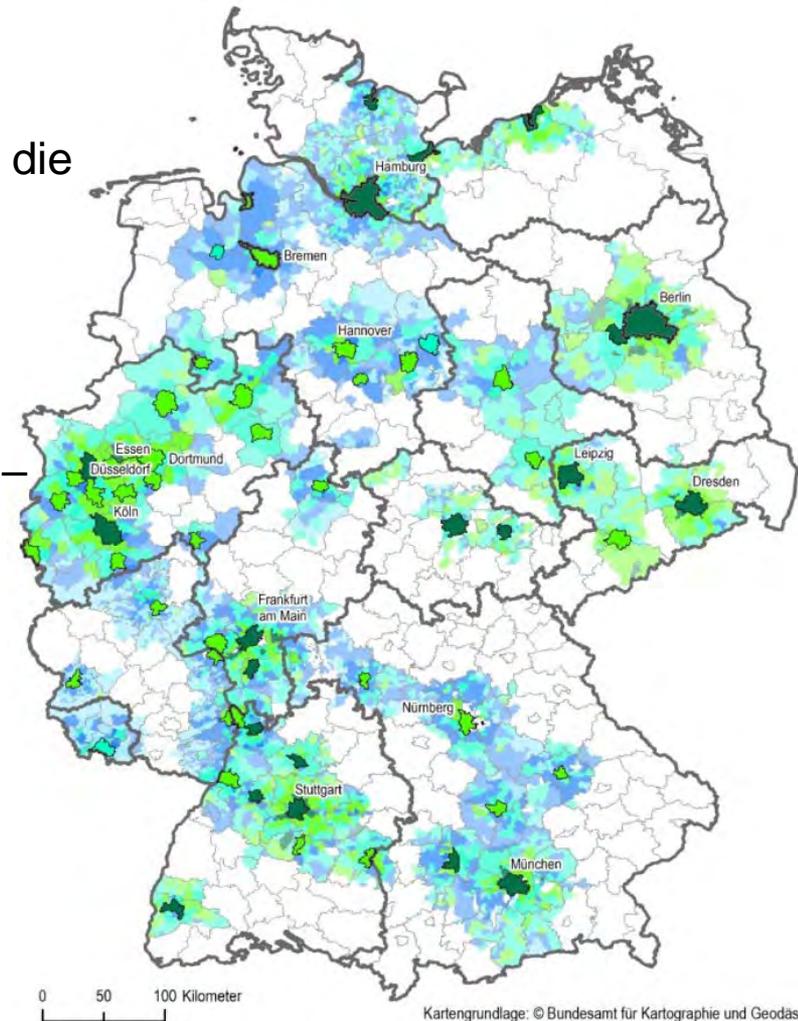
# Wohnqualitäten und Nachhaltigkeit

- Demographische Homogenität von Wohnquartieren – Anpassungsbedarfe der Infrastrukturen
- Flächenverbrauch – kurze Phase der Notwendigkeit, aber lebenslanges Wohnmodell (EFH)



# Wieviel Fläche wird bewohnt?

- Flächensparsame Städte – verschwenderisches Umland?
- Vorherrschende Wohnungsbautypen bestimmen die (rechnerischen) Wohnflächen pro Kopf.
- Dichte ist eine Voraussetzung für Infrastruktursysteme – Erreichbarkeit, Netzdichten.
- Flächeninanspruchnahme als Zukunftshypothek – von Klimaschutz bis Biodiversität.



## Stadt-Umland-Regionen: Wohnfläche in den Kommunen

Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner\*in 2019 in Quadratmeter pro Person

	Kernstadt	Ergänzungsgebiet	Verflechtungsraum engerer	Verflechtungsraum weiterer	
■ unter 40 qm	21	22	12	17	(Anzahl der Gemeinden)
■ 40 bis 45 qm	37	188	187	284	
■ 45 bis 50 qm	3	176	643	832	
■ 50 bis 55 qm	0	53	629	922	
■ über 55 qm	0	10	308	908	
Wohnfläche in 1000 qm	958.206	570.470	610.952	583.507	2.723.135

Die Farbe der Felder wird von Kernstadt hin zu Verflechtungsräumen stufenweise heller

Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Datenquellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

---

# Wohnwende – Bauwende – Bodenwende...

Gemeinschaftliches Wohnen ist die scheinbar perfekte Antwort auf aktuelle Herausforderungen des Wohnens:

- veränderte Familienstrukturen, Individualisierung, dynamische Wohnbiografien
  - neue Wohntypologien und Nachbarschaftsformen
- Zunahme der Eigenverantwortung im Kontext des Rückgangs institutioneller sozialstaatlicher Unterstützung
  - Suche nach alternativen Versorgungs- und Unterstützungsstrukturen
- Veränderung der städtischen Wohnungsmärkte, Zugänglichkeit und Miethöhen, neue Dimensionen von Altersarmut
  - Suche nach Preisstabilität, Selbstbestimmung, planbarer Zukunft
- Steigende Anforderungen an Klimaschutz, Energieeinsparungen
  - Flächensparen durch Teilen (Mobilität, Haustechnik, Räume), innovative Lösungen (Ökosiedlungen)

**Bedürfnisse treffen Notwendigkeiten!**

## Domagkpark – München, wagnis eG



138 Wohnungen, davon 8 Wohn-Cluster mit 53 Apartments, Künstler-Cluster ARTrefugio, Ateliers, Praxisräume, Büros, Speisecafé, Veranstaltungsraum, Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Waschcafé, Nähstube, Toberaum, Proberäume, Gäste-Apartments, Gemeinschafts-Dachgärten, Gemeinschaftsterrassen und -brücken, Dorfplatz, Oasenhof.

---

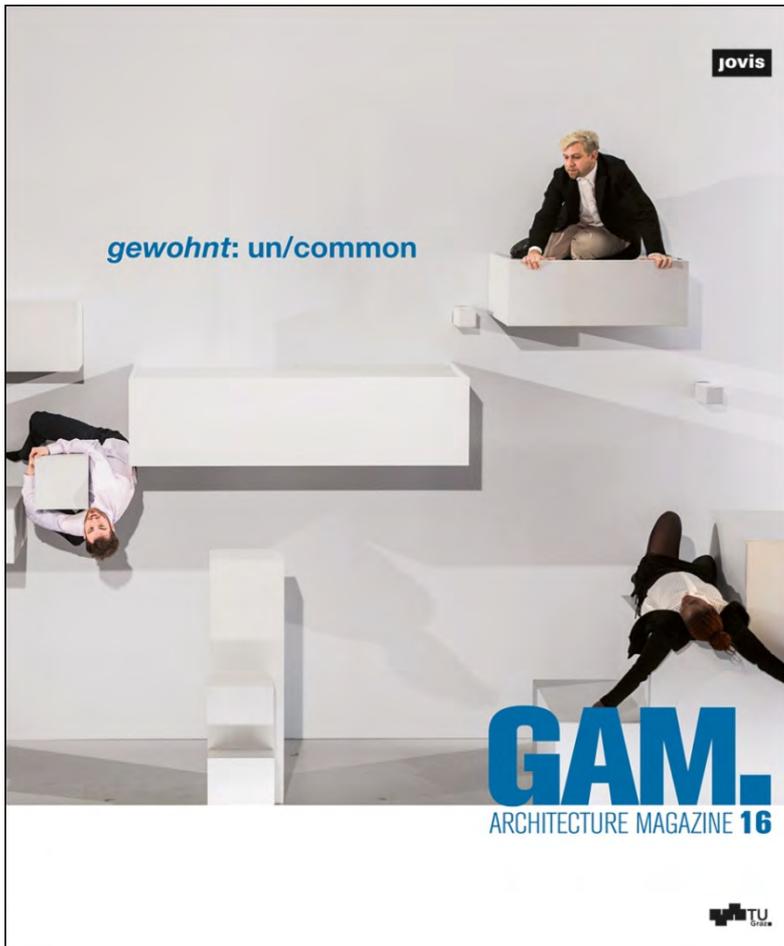
# Ein Projekt ist ein Projekt...

Was eint die „Leuchttürme“ im Wohnen?

- Suche nach Antworten auf zeitgenössische Wohnansprüche
- Verbindung von individuellen und gemeinschaftlichen Nutzungsstrukturen
- „Selbstgemacht“ – hoher Einsatz bei Planung, Bau und Umsetzung
- Multiplikatorenfunktion – Nachahmer, Rahmenbedingungen, wohnungspolitische Diskurse
- Professionalisierung, Maßstabssprünge
- ... aber doch bisher nur Inseln.

**Gemeinschaftsorientiertes Wohnen ist kein reguläres Angebot des Wohnungsmarktes!**

„Neue Konzepte für unser Zusammenleben sind dringend erforderlich, um auf die wachsende gesellschaftliche Ungleichheit, die Auflösung klassischer Arbeits- und Familienstrukturen oder die Ausprägung vielfältiger sozialer Beziehungsmuster zu antworten.“ (GAM.16 | 05.2020)



# Wohnen in der Stadtregionen

- Marktanspannung der Kernstädten pflanzt sich in die Stadtregionen fort.
  - Bewertung von Wachstum per se als erstrebenswertes Ziel?
  - Veränderung von Handlungsspielräumen und -notwendigkeiten
- Stadt und Region brauchen gleichermaßen bezahlbaren Wohnraum.
  - Strukturelle Themen – Wohnraumförderung, Wohnungsmarktakeure, Bodenverfügbarkeit
  - Fokus auf Innenentwicklung und Wohnqualitäten
- Die „Erstarrung“ von Wohnungsmärkten (geringes Umzugsgeschehen) mindert die Anpassungsmöglichkeit der Wohnsituation an die Lebensumstände.
  - Diversifizierung von Wohnangeboten und Wahloptionen

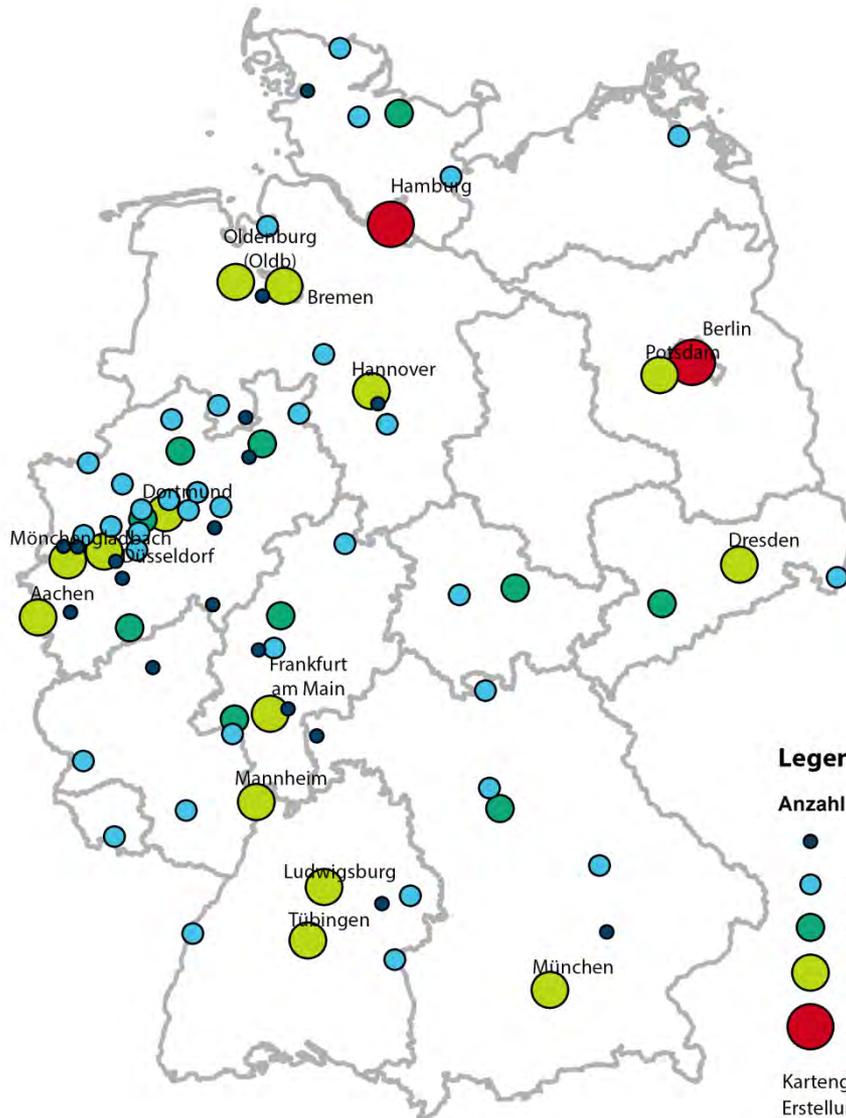
*„Wie wir bauen, das ist die Kultur, an der man die Verfasstheit unserer Gesellschaft noch in hundert Jahren ablesen kann. Was wird man da wohl lesen?“ (Anna Popelka, PPAG)*



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Kontakt:  
Ricarda Pätzold  
paetzold@difu.de  
www.difu.de

# Kommunen mit Wohnprojekten



## Legende

### Anzahl der Wohnprojekte (Anzahl der Kommunen)

- 1 (18)
- 2 bis 5 (35)
- 6 bis 10 (10)
- 11 bis 50 (14)
- 51 bis 250 (2)

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (VG250-EW)  
Erstellungsdatum: 23.11.2017

**Insgesamt 839 Projekte**