

Beyerle, Thomas

Article

Wohnen gleich Wohnen? Disparitäten zwischen Stadt und ländlichem Raum

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Beyerle, Thomas (2025) : Wohnen gleich Wohnen? Disparitäten zwischen Stadt und ländlichem Raum, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 78, Iss. 10, pp. 28-33

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/331656>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Zur Diskussion gestellt

Wohnen gleich Wohnen?

Disparitäten zwischen Stadt und ländlichem Raum



Prof. Dr. Thomas Beyerle ist Professor für Immobilienwirtschaft, Immobilienresearch an der Hochschule Biberach.

Über die Unterschiede zwischen „der Stadt“ und dem „ländlichen Raum“ wurde in den letzten Jahrzehnten viel publiziert und auch kommuniziert. Die Bandbreite, welche zumeist die Unterschiede beispielhaft beschreibt, ist denn auch mannigfaltig: Infrastrukturausbau, Pendleraufkommen, Gehaltsunterschiede, Fördermittel, „abgehängt vom ÖPNV“. Schlagworte wie sie regelmäßig in politischen Kommentaren, im Wahlkampf oder bei den Diskussionen zum Länderfinanzausgleich vorkommen. Auf die Immobiliensituation bezogen, werden primär die unterschiedlichen Kauf- und Mietpreise, Grundstückverfügbarkeiten und „das Haus im Grünen, welches dort noch bezahlbar ist“ als differenzierende Argumente aufgeführt. Gemein wiederum ist allen die Daseinsgrundfunktion Wohnen – umgangssprachlich: das Dach über dem Kopf.

Disparitäten und Diskrepanzen zuhau

Nähert man sich dem Thema von der formaljuristischen Seite, scheinen sich die rechtliche Vorgabe (im Grundgesetz – GG) und „der Markt“ geradezu diametral gegenüberzustehen. Im deutschen Grundgesetz wird die Angleichung der Lebensverhältnisse in Art. 72 Abs. 2 erwähnt. Dort heißt es, dass der Bund Gesetzgebungskompetenzen hat, wenn die Herstellung gleichwertiger Lebensverhält-

nisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit dies erfordert.

Zusätzlich spielt Art. 106 Abs. 3 GG eine Rolle, da er die Verteilung der Steuererträge regelt, um Unterschiede in der Finanzkraft der Länder auszugleichen und damit gleichwertige Lebensverhältnisse zu fördern. Von der Wohnsituation oder gar dem Preisgefälle von der Kernstadt in Richtung ländlicher Raum, von der Differenzierung über Ober-, Mittel- und Unterzentren ist nicht die Rede. Dabei lässt sich geradezu idealtypisch ein Preis-, Wert- und Mietgefälle zwischen den Raumstrukturtypen, also Verdichtungsräumen, Übergangsräumen und ländlichen Räumen dokumentieren. Das dabei die sogenannten Übergangsräume und die infrastrukturelle Ausstattung eine zentrale Rolle spielen, wird noch Erwähnung finden.

Disparitätenspektrum und Ausprägungen

Disparitäten sind Ungleichheiten bzw. Unterschiede zwischen Regionen, Bevölkerungsgruppen oder wirtschaftlichen Bereichen.¹ Der Begriff wird häufig in der Raumplanung, Wirtschaftsgeografie, Soziologie und Politik verwendet, die Immobilienwirtschaft verwendet diesen Begriff eher zurückhaltend, was sich sicher auch mit der polyzentralen Struktur Deutschlands und der schematischen A-B-C-Immobilien-Standortklassifikation erklären lässt. „Den“ flächendeckenden (Wohn-)Immobilienmarkt gibt es nicht, sieht man sich exemplarisch die Aktivitätsgebiete von Immobilienberatern, Finanzierern oder Projektentwicklern an.

Disparitäten lassen sich – anhand folgender Beispiele – klassifizieren, mit direkten und indirekten, sprich wert- und preisbeeinflussenden Effekten in Bezug auf die Wohnungsmärkte:

¹ Vgl. <https://www.lernhelfer.de/schuelerlexikon/geografie/artikel/disparitaeten-deutschland>.

- Regionale Disparitäten und damit Unterschiede in der wirtschaftlichen Entwicklung, Infrastruktur oder Lebensqualität zwischen Stadt und Land oder zwischen verschiedenen Bundesländern.
- Soziale Disparitäten und damit Ungleichheiten im Zugang zu Bildung, Einkommen, Gesundheitsversorgung oder Wohnraum zwischen verschiedenen sozialen Gruppen.
- Wirtschaftliche Disparitäten und damit Unterschiede in Beschäftigungszahlen, Gehaltsniveaus und Zahlungsbereitschaft für Wohnungen, Unternehmensdichte oder Innovationskraft zwischen Regionen oder Branchen.
- Bildungsdisparitäten und damit unterschiedliche Bildungschancen je nach Herkunft, Wohnort oder sozialem Status.

Dabei ist man sich der Disparitäten im öffentlichen und politischen Diskurs durchaus bewusst, zeugen doch eine Vielzahl von Bundes- und Landesprogrammen für den Kampf, diese zu nivellieren, wenn man sie nicht gänzlich abbauen kann.² Ziel der Raum- und Strukturpolitik, um diesen Ausgleich herbeizuführen, sind beispielhaft Förderprogramme für strukturschwache Regionen, Ausbau von Infrastruktur im ländlichen Raum, Dezentralisierung von Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen und Wohnraumförderprogramme, z.B. das „Hessengeld“.³ Es ist eine Förderung des Landes Hessen, welche den Kauf der ersten selbstgenutzten Wohnimmobilie in Hessen unterstützt. Es gibt 10 000 Euro pro Käufer (bis maximal 20 000 Euro) und zusätzlich 5 000 Euro pro Kind im Haushalt unter 18 Jahren. Das Hessengeld ist nicht an eine Raumstruktur, z.B. den ländlichen oder städtischen Raum, gebunden, sondern gilt für ganz Hessen und wird zur Reduzierung der Grunderwerbsteuer gewährt. Die Nivellierung der Preisgeografie („nicht nur im ländlichen Raum“), verdeutlicht aber auch den Wert und die Möglichkeiten, welche die Zielgruppe dann hat. Einfacher formuliert: Die 10 000 Euro pro Käufer sind „wertgewichtiger“ im ländlichen Raum als in der Kernstadt.

Die Disparitäten beim Wohnen zwischen Stadt und ländlichem Raum beziehen sich darüber hinaus auf die Unterschiede in den Wohnbedingungen, -kosten, -qualität und -zugang zwischen urbanen und ruralen Gebieten. Diese Unterschiede zeigen sich in mehreren Aspekten:

Wohnkosten: In Städten sind Mieten und Immobilienpreise zumeist deutlich höher als auf dem Land. Hohe Nachfrage und begrenzter Raum in urbanen Zentren wir-

ken kosten- bzw. preistreibend, während auf dem Land oftmals günstigere Wohnmöglichkeiten verfügbar sind.

Wohnraumverfügbarkeit: In Städten gibt es ein Wohnraumdefizit, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum, was auch zu sozialen Disparitäten bis hin zu dem oftmals zitierten „Lock-in-Effekt“ führt. Auf dem Land ist das Wohnraumangebot ausgeprägter, die Nachfrage kann durch geringere wirtschaftliche Dynamik niedriger sein, was in den Kauf- und Mietpreisen zum Ausdruck kommt.

Infrastruktur und Ausstattung: Städtische Wohnungen haben oft besseren Zugang zu moderner Infrastruktur, wie öffentlichen Verkehrsmitteln, Breitbandinternet oder Versorgungseinrichtungen. Im ländlichen Raum können solche infrastrukturellen Ausstattungen eingeschränkt bis gar nicht vorhanden sein.

Wohnqualität: Diese ist letztlich ein eher subjektiv einzuschätzender Faktor, gleichwohl gibt es in Städten eine große Bandbreite an Wohnqualität – von modernen Neubauten bis zu Transformationsobjekten. „Auf dem Land“ sind Wohnhäuser oft älter, aber häufig geräumiger, mit mehr Grünfläche, jedoch mit geringeren energetischen Standards.

Lebensstil und Wohnformen: Städtisches Wohnen ist oft geprägt von kleineren Wohnungen oder Mehrfamilienhäusern, während im ländlichen Raum Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften dominieren. Der urbane Lebensstil erscheint in der kommunikativen Wahrnehmung dynamischer, da tendenziell auch darüber berichtet wird, während ländliches Wohnen mehr Ruhe und Naturverbundenheit als Argument liefert.

Demografische Unterschiede: Städte ziehen oft jüngere Menschen, Familien und Berufstätige an, während ländliche Gebiete häufig eine ältere Bevölkerung oder Menschen mit spezifischen Lebensentwürfen (z.B. Landwirtschaft) aufweisen. Dies ist sicher eine pauschalisierte Aussage, da hier auch Pendlereffekte (ICE-Haltestelle) oder Homeoffice-Möglichkeiten zunehmend berücksichtigt werden müssen.

Soziale und wirtschaftliche Chancen: Städtisches Wohnen bietet tendenziell besseren Zugang zu Arbeitsplätzen, Bildung und kulturellen Angeboten, während ländliche Gebiete mit Herausforderungen wie Abwanderung und begrenzten Dienstleistungen (Ladensterben) konfrontiert sind. Vergessen werden sollte aber nicht, dass der sogenannte Mittelstand sich oftmals im ländlichen Raum angesiedelt hat (*Hidden Champions*) und sich hier attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten bieten.

² Vgl. <https://www.gut-leben-in-deutschland.de/bericht/wohnen-infrastruktur/>.

³ Vgl. <https://finanzen.hessen.de/initiativen/hessengeld>.

Der Homeoffice-Effekt – strukturverändernd?

Ob es den seit der Corona-Pandemie postulierten Effekt gibt, ist umstritten. Er beschreibt, wie die zunehmende Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice das Wohnverhalten bzw. das Wohnsuchverhalten von Menschen beeinflusst – insbesondere mit Blick auf einen Umzug vom urbanen in den ländlichen Raum.

In unserer zunehmend ökonomisierten, effizienten Welt hat die Frage nach dem „Was will der Mensch wirklich?“ fast schon einen philosophischen Charakter. Ändern wir die Fragestellung nur leicht ab mit Blick auf die moderne Bürotätigkeit in „Wie will der Mensch zukünftig arbeiten?“, zeigen sich klare Optionen zu einer veränderten Arbeits- und Wohngeografie, zumeist geknüpft an das Argument einer „2 Tage Homeoffice, 3 Tage im Büro“-Komponente. Hier die Anbieter von funktionalen, zentralen oder weniger zentralen, effizienten oder weniger optimalen Büroimmobilien, welche mit marktadäquaten Mieten locken, dort der Wunsch etlicher Nutzer, „zukünftig doch etwas mehr Homeoffice zu machen“, gerade auch im ländlichen Raum, dafür aber eine längere Anfahrt in Kauf zu nehmen.

Wesentliche Aspekte des Homeoffice-Effekts sind:

Ortsunabhängigkeit der Arbeit: Menschen sind nicht mehr zwingend an den Standort ihres Arbeitgebers gebunden und können daher auch weiter entfernt wohnen, z.B. im ländlichen Raum mit günstigeren Mieten und mehr Wohnfläche.

Steigende Attraktivität des ländlichen Raums: Die Ruhe, Nähe zur Natur und bessere Wohnqualität werden für viele attraktiver, wenn tägliches Pendeln entfällt oder reduziert wird.

Veränderte Wohnpräferenzen: Homeoffice erfordert oft mehr Platz (z.B. ein separates Arbeitszimmer), was in städtischen Wohnungen schwerer zu realisieren ist. Der ländliche Raum bietet hier Vorteile.

Demografische Verschiebungen: Erste Studien und Daten zeigen, dass insbesondere Familien und gut ausgebildete Berufstätige vermehrt aufs Land ziehen, wenn sie dauerhaft oder hybrid im Homeoffice arbeiten können.

Stadtflucht vs. Reurbanisierung: Während früher die Nähe zum Arbeitsplatz ein zentraler Wohnfaktor war, kehrt sich dieser Trend teilweise um – mit langfristigen Auswirkungen auf Stadtentwicklung und Infrastrukturplanung.

Ob dieser Effekt eine signifikante Rolle einnehmen wird, darf mit Blick auf die Wohnungsmärkte insgesamt bezweifelt werden. Zwar wird in der traditionellen Wohnungswirtschaft gerne von sogenannten Überschwappereffekten in regionale bzw. ländliche Räume gesprochen, der empirische Beweis – hier mit Blick auf eine signifikante Fallzahl – wurde bisher nicht erbracht. Auch wenn das Pendleraufkommen bis zur Corona-Pandemie 2020 zugenommen hat, zeigen die letzten Jahre eher eine Verstärkung der Wohnsituation („Lock-in-Effekt“), denn eine Dynamik. Wohl wissend, dass Zinsentwicklungen, wirtschaftliche Stagnation bis hin zu einer immer stärkeren Urbanisierung zentrale Variablen sein können in einer Nachfragefunktion.

Differenzierende Faktoren: Kaufpreise und Mieten

Studien von Immobilienportalen (z.B. Immowelt, Immoscout24) und Instituten wie dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Empirica oder BulwienGESA (mittlerweile Immoscout24) zeigen, dass das Angebot an Immobilien im Umland großer Städte seit der Corona-Pandemie gestiegen ist. Auch die Preise für Immobilien im ländlichen Raum sind in vielen Regionen gestiegen – ein indirekter Indikator für den Homeoffice-Effekt.

Diese Portale dokumentieren oftmals Angebotspreise, die erfolgten Transaktionen bzw. die gezahlten Kaufpreise lassen sich letztlich aber nur über die Ausarbeitungen der Gutachterausschüsse ableiten. Time-lag-Effekte bis hin zu kostenpflichtigen Datenbankzugängen erschweren ein Höchstmaß an Transparenz und behindern oftmals klare Marktaussagen.

Im Folgenden werden deshalb lediglich Bandbreiten angeführt, hier dient ausschließlich die Quelle mit Daten des IVD mit Stand 6/2025 exemplarisch und vereinfachend.⁴ Extreme Werte, Spitzenmieten/Kaufpreise lassen sich in den Ballungsräumen zweifelsfrei dokumentieren, wurden hier aber nicht berücksichtigt.

Beispiele für Wohnkosten und ihre Unterschiede zwischen Stadt und ländlichem Raum (basierend auf typischen Gegebenheiten in Deutschland:

Miete

Stadt: In Großstädten wie München oder Berlin liegt die Kaltmiete für eine 60 m²-Wohnung oft bei 15–25 Euro/m², also 900–1800 Euro/Monat.

Ländlicher Raum: In ländlichen Regionen, z.B. in Ostdeutschland oder strukturschwachen Gebieten, kann die Kaltmiete für eine vergleichbare Wohnung bei 5–10 Euro/m² liegen, also 300–600 Euro/Monat.

⁴ Vgl. <https://ivd.net/wp-content/uploads/2025/04/Mietspiegel-2025-2026.pdf>.

Kaufpreise für Immobilien

Stadt: In urbanen Zentren wie Hamburg oder Frankfurt kosten Eigentumswohnungen oft 5000–10000 Euro/m², ein Einfamilienhaus kann leicht 500000–1000000 Euro kosten.

Ländlicher Raum: In ländlichen Gebieten wie der Uckermark oder Teilen Bayerns können Immobilienpreise bei 1500–3000 Euro/m² für Wohnungen oder 150000–300000 Euro für ein Einfamilienhaus liegen.

Nebenkosten

Stadt: Heizung, Wasser, Müllabfuhr und Hausverwaltung kosten in Städten oft 2,50–6 Euro/m² (150–300 Euro/Monat für 60 m²), da moderne Gebäude oder dichtere Bebauung höhere Gebühren verursachen können.

Ländlicher Raum: Nebenkosten sind tendenziell niedriger, z.B. 1,50–3 Euro/m² (90–180 Euro/Monat für 60 m²), da ältere Häuser oder geringere Dienstleistungen (z.B. seltene Müllabfuhr) die Kosten senken.

Grundsteuer und Gebühren

Seit der Grundsteuerreform ergibt sich ein diffuseres Bild, wenngleich die tendenziellen Unterschiede weiterhin gegeben sind.

Stadt: Grundsteuer für eine Wohnung oder ein Haus ist in Städten oft höher, z.B. 100–300 Euro/Jahr für eine 80 m²-Wohnung, je nach Hebesatz der Kommune.

Ländlicher Raum: In ländlichen Gemeinden kann die Grundsteuer niedriger sein, z.B. 50–150 Euro/Jahr, da die Hebesätze oft geringer sind.

Infrastrukturkosten (indirekt)

Stadt: Höhere Kosten für Parkplätze (z.B. 50–200 Euro/Monat für einen Stellplatz) oder ÖPNV-Tickets (z.B. 80–120 Euro/Monat).

Ländlicher Raum: Geringere Parkkosten (oft kostenlos), aber höhere Abhängigkeit vom Auto, was Spritkosten (z.B. 100–200 Euro/Monat) erhöht, da ÖPNV oft eingeschränkt ist.

Diese Beispiele variieren je nach Region, Lage und speziellem Wohnobjekt, zeigen aber die deutlichen Kostenunterschiede zwischen urbanen und ruralen Gebieten. Vergleicht man nun die einzelnen Faktoren, lässt sich feststellen, dass die größten regionalen Disparitäten beim Wohnen in den deutschen Bundesländern in Bezug auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Wohnungsmieten liegen. Exemplarisch lässt sich dies anhand von Daten und Studien darstellen.

Indikator Infrastrukturelle Ausstattung

Die infrastrukturelle Ausstattung umfasst Aspekte wie Breitbandinternet, Verkehrsanbindung, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Energieeffizienz von Gebäuden. Hier zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Bundesländern:

Breitbandversorgung

Westdeutsche Bundesländer (z.B. Bayern, Baden-Württemberg): Diese Länder weisen eine hohe Verfügbarkeit von schnellem Internet auf. Ende 2022 hatten knapp 92% der Haushalte bundesweit Zugang zu Breitband mit über 50 Mbit/s, in städtischen Gebieten Bayerns oder Baden-Württemberg oft nahezu 100%.

Ostdeutsche Bundesländer (z.B. Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt): In ländlichen Regionen dieser Bundesländer lag die Breitbandversorgung 2022 bei nur etwa 78%, obwohl dies ein Fortschritt gegenüber 65% im Vergleich zum Vorjahr war. Die Versorgung bleibt deutlich schlechter als in westdeutschen Metropolen.

Verkehrsanbindung

Stadtstaaten und Ballungsräume (z.B. Hamburg, Berlin, Bayern): Diese Regionen profitieren von einem dichten Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn, S-Bahn, Bus) und Autobahnanschlüssen. Hamburg und Berlin bieten eine hervorragende Anbindung, die das Wohnen attraktiver macht. Gleichzeitig lässt sich auch hier eine hohe Pendlerquote in den urbanen Raum feststellen.

Ländlich geprägte Bundesländer (z.B. Brandenburg, Schleswig-Holstein): In ländlichen Gebieten ist die Anbindung oft eingeschränkt, mit seltener fahrenden Bussen oder fehlenden Bahnverbindungen. Dies führt zu einer stärkeren Abhängigkeit vom Auto, was die Lebenshaltungskosten indirekt erhöht (z.B. Spritkosten).

Energieeffizienz und Heizungsarten

Westdeutsche Bundesländer (z.B. Bayern, Baden-Württemberg): Über 30% der Haushalte nutzen (noch) Ölheizungen, aber es gibt einen stetig steigenden Anteil moderner, energieeffizienter Gebäude mit Wärmepumpen oder Solarthermie, insbesondere in Neubauten.

Ostdeutsche Bundesländer (z.B. Sachsen, Thüringen): Ölheizungen sind seltener, wenngleich der Anteil älterer Gebäude mit schlechterer energetischer Ausstattung weiterhin hoch ist. Förderprogramme für Sanierungen sind hier aktiver, aber die Umsetzung hinkt hinterher.

Indikator Wohnungsmieten

Die Mietpreise variieren stark zwischen den Bundesländern, wobei Ballungsräume und wirtschaftlich starke Regionen die höchsten Kosten aufweisen:^{5,6,7}

Hohe Mieten in westdeutschen Metropolen

München: München ist Spitzenreiter bei den Mietpreisen, mit durchschnittlichen Angebotsmieten von ca. 20–30 Euro/m² im Jahr 2025. Die Bruttokaltmiete liegt im Schnitt zwischen 1 200–2 300 Euro für eine 60 m²-Wohnung.
Hamburg: Hamburg hat die zweithöchste durchschnittliche Bruttokaltmiete bundesweit, mit ca. 14–18 Euro/m² (2025), abhängig von Lage und Ausstattung.

Moderate bis niedrige Mieten in ostdeutschen und ländlichen Bundesländern

Sachsen-Anhalt, Saarland: Diese Bundesländer haben die niedrigsten Mietpreise, mit durchschnittlichen Bruttokaltmieten von 5–7 Euro/m² (2025). Eine 60 m²-Wohnung kostet hier etwa 320–490 Euro/Monat.

Brandenburg (ländliche Gebiete): Außerhalb von Berlin-nahen Regionen liegen die Mieten bei ca. 6–8 Euro/m², was 360–480 Euro für eine 60 m²-Wohnung bedeutet. In **Magdeburg** (Sachsen-Anhalt) kostet eine 60 m²-Wohnung etwa 420 Euro/Monat, während in **Potsdam** (Brandenburg, Speckgürtel Berlin) die Miete bei ca. 750–900 Euro liegt.

Mietbelastungsquote

Bremen: Trotz moderater Mieten (ca. 8–9 Euro/m²) ist die Mietbelastungsquote hier am höchsten, da die Einkommen niedriger sind. Haushalte geben oft über 30% ihres Einkommens für Miete aus.
Bayern: Obwohl die Mieten hoch sind, liegt die Mietbelastungsquote nur knapp über dem Bundesdurchschnitt, da die Einkommen in Bayern ebenfalls überdurchschnittlich sind.

Fazit: Zusammenfassung der größten Disparitäten

Es wurde deutlich, dass auf der einen Seite eine große Anzahl an Variablen wirksam sind, wenn es zu einer Erklärung derselben und zur Ableitung auf die Wohnungsmärkte kommt. Auf der anderen Seite strahlen zwei Faktoren überdurchschnittlich, weil strukturprägend, heraus:

⁵ Vgl. <https://de.statista.com/themen/51/wohnen/>.
⁶ Vgl. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/sozialbericht-2024/553255/mieten-und-wohnenkosten/>.
⁷ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnis-se_zusatzprogramm.html.

Tab. 1

Disparitäten zwischen Wohnen in der Stadt und dem Wohnen im ländlichen Raum

Aspekt	Stadt	Ländlicher Raum
Infrastruktur	Sehr guter Ausbaustandard (ÖPNV, Straßen, Internet)	Teilweise eingeschränkt, längere Wege
Lärmpegel	Hoch (Verkehr, Menschen, Industrie)	Niedrig, ruhige Umgebung
Wohnkosten	Hoch (Mieten, Nebenkosten)	Günstiger, mehr Wohnfläche für weniger Geld
Naturzugang	Begrenzt, meist Parks	Direkt vor der Haustür (Wälder, Felder)
Arbeitsmöglichkeiten	Vielfältig, viele Branchen	Eingeschränkt, oft Pendeln notwendig, aber Hidden Champions
Freizeitangebote	Großes Angebot (Kultur, Sport, Gastronomie)	Weniger Auswahl, oft naturbezogen
Soziale Kontakte	Anonymität, viele Menschen	Gemeinschaftlich, Nachbarschaftsbindung
Verkehr	Viel Verkehr, Staus	Weniger Verkehr, oft auf Auto angewiesen, Lücken in der ÖPNV-Abdeckung
Bildungseinrichtungen	Vielfältig, Hochschulen, Spezialschulen	Grundversorgung, längere Wege zu höheren Schulen
Versorgung	Rund um die Uhr, viele Geschäfte	Begrenzte Öffnungszeiten, weniger Auswahl
Sicherheit	Höheres Kriminalitätsrisiko	Geringeres Risiko, höhere soziale Kontrolle
Wohnformen	Verdichtung, Quartiere, Geschosswohnungen, Hochhäuser	Einfamilienhäuser, größere Grundstücke

Infrastruktur: Die größten Unterschiede bestehen zwischen westdeutschen Metropolregionen (z.B. Bayern, Hamburg) mit hervorragender Verkehrsanbindung und Breitbandversorgung und ostdeutschen ländlichen Gebieten (z.B. Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt) mit eingeschränkter Infrastruktur. Bayern und Baden-Württemberg profitieren von moderner Energieeffizienz, während ostdeutsche Bundesländer oft ältere, weniger effiziente Gebäude haben.

Mieten: Die höchsten Mieten finden sich in Bayern (München) und Hamburg, mit 15–30 Euro/m², während Sachsen-Anhalt und Saarland die niedrigsten Mieten (5–7 Euro/m²) aufweisen. Die Mietbelastungsquote ist in Bremen besonders hoch, obwohl die absoluten Mieten dort moderat sind, während Bayern trotz hoher Mieten eine moderate Belastung hat.

Diese Disparitäten spiegeln die wirtschaftliche Stärke, Bevölkerungsdichte und infrastrukturelle Förderung der jeweiligen Regionen wider. Wirtschaftlich starke Bundesländer wie Bayern ziehen durch bessere Infrastruktur und Arbeitsmöglichkeiten mehr Zuzug an, was die Mieten treibt, während strukturschwache Regionen wie Sachsen-Anhalt mit Abwanderung und geringerer Infrastruktur kämpfen. Wohnen ist nicht gleich Wohnen. •