

## #2 Das urbane Dorf: Gut leben in der Stadt und auf dem Land

„Ein neues Stück Stadt“: Unter diesem Motto entwickelte die Genossenschaft Kalkbreite in Zürich ein urbanes Dorf aus Wohnbau, Arbeitsräumen, Freiflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Zusammenfassung .....	1
Strategie und Hintergründe .....	2
Befragungsergebnisse .....	4
Good Practices .....	8
Expertentipps .....	11
Über diese Studie .....	12

## Das Wichtigste zusammengefasst

**Urbane Dörfer vereinen, wie wir gerne wohnen: Sie bieten viele Grünflächen, eine hohe Wohnqualität und bekannte Nachbarn.**

Auf dem Land entstehen urbane Dörfer, wo Zugezogene Natur und Freiraum genießen, während sie digital mit der Welt verbunden bleiben. Corona hat gezeigt, dass und wie dies möglich ist. Auch die Stadt wird dörflicher und lebenswerter, wo Freiräume und Gemeinschaftseinrichtungen lebendige Nachbarschaften fördern. Das kommt den Wünschen, wie wir wohnen wollen, entgegen. Die Ergebnisse einer repräsentativen Befragung von 1.000 Personen (Online, April 2021) zeigen:

- **Die wichtigsten Faktoren, die die Wohngegend attraktiv machen, sind ländlich geprägt.** Dazu gehören Freiraum im Grünen, niedrige Wohnkosten, sowie ein ruhiger und einfacher Lebensstil.
- **76 Prozent geben an, dass es attraktiv ist, die Menschen in der Wohngegend gut zu kennen.**
- **88 Prozent der Stadtbewohner/-innen wären unter bestimmten Bedingungen bereit, auf das Land zu ziehen.** Dazu gehören schnelles Internet, gute Wohnqualität sowie niedrige Kosten.
- **61 Prozent halten das Land für den besseren Wohnort in einer Krise wie Corona.**

Urbane Dörfer verbinden soziale und ökologische Nachhaltigkeit, sind resilienter gegenüber Krisen und bieten allen Generationen langfristig eine hohe Wohn- und Lebensqualität.



Als „Dorf in der Stadt“ versteht sich der Markhof in Wien, und verbindet dabei Co-Working-Spaces, Werkstätten und Proberäume mit Lern- und Freizeiträumen für Jugendliche sowie einer Bar und Kantine für gemeinschaftliche Zusammenkünfte. – markhof.wien



Foto: Markthal

Die „Markthal“ bringt dörfliche Aspekte wie einen Wochenmarkt in die Großstadt Rotterdam. Die Architektur kombiniert zudem Wohnbau und Büroflächen. Geschützt vor Wind und Wetter werden unter dem Gebäudebogen Produkte aus der Region verkauft. – [markthal.nl](http://markthal.nl)

## Das urbane Dorf: weltoffen, vernetzt, nachbarschaftlich

Urbane Dörfer vereinen wichtige Vorzüge der Stadt mit denen des Landes: Grün- und Freiräume, eine hohe Wohn- und Lebensqualität und die unmittelbare Erreichbarkeit von allem, was man täglich braucht. Zentral für das urbane Dorf ist das aktive Zusammenleben der Menschen in der Gegend.

**Urbane Dörfer auf dem Land** ziehen vielfältige Menschen und Ideen aus aller Welt an. Die Zugezogenen schätzen die Natur, die Freiräume zur Selbstentfaltung und die aktive Gemeinschaft vor Ort. Gleichzeitig sind sie via Internet mit dem Rest der Welt verbunden. Attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze und Einkaufsmöglichkeiten sind so auch auf dem Land verfügbar. Zentrumsnahes Wohnen erleichtert das Gemeinschaftsleben, niedrigere Kosten das übrige Leben.

**Urbane Dörfer in der Stadt** sind weniger anonym, aber grüner und lebendiger als der Rest der Stadt. Der Platz wird für Freiräume und Einrichtungen verwendet, die von Anwohner/-innen gemeinsam genutzt werden können. Nachbarn kommen leichter in Kontakt. Geschäfte, Büros und andere Einrichtungen sind so geplant, dass sie in kurzer Zeit zu Fuß oder per Rad erreicht werden können. Ein dörflicher Charakter in der Stadt entsteht.

## Darum ist das urbane Dorf zukunftsfit

### höhere Lebensqualität

In urbanen Dörfern sind alltägliche Wege fußgänger- und radfahrfreundlich, sind Freiräume grün und ist der Zusammenhalt stark. Wichtige Faktoren, die auf die Lebensqualität einzahlen.

### sozial eingebunden, ohne eingeschränkt zu sein

Bewohner/-innen urbaner Dörfer verstehen sich als Gemeinschaft. Auch wenn eine große Diversität – wie in der Stadt – vorhanden ist, ist der Zusammenhalt groß.

### Lebensräume für unterschiedliche Generationen

Nachbarschaftsnetzwerke und kurze Wege unterstützen beim selbständigen Leben im Alter und Familien mit Kindern gleichermaßen.

### krisenresistente Lebensräume

Bewohner/-innen sind besser und stärker miteinander vernetzt. Gemeinschaftliche Initiativen gelingen leichter. Urbane Dörfer können als Gemeinschaft besser für sich selbst sorgen und sind resilienter.

### ökologisch nachhaltig

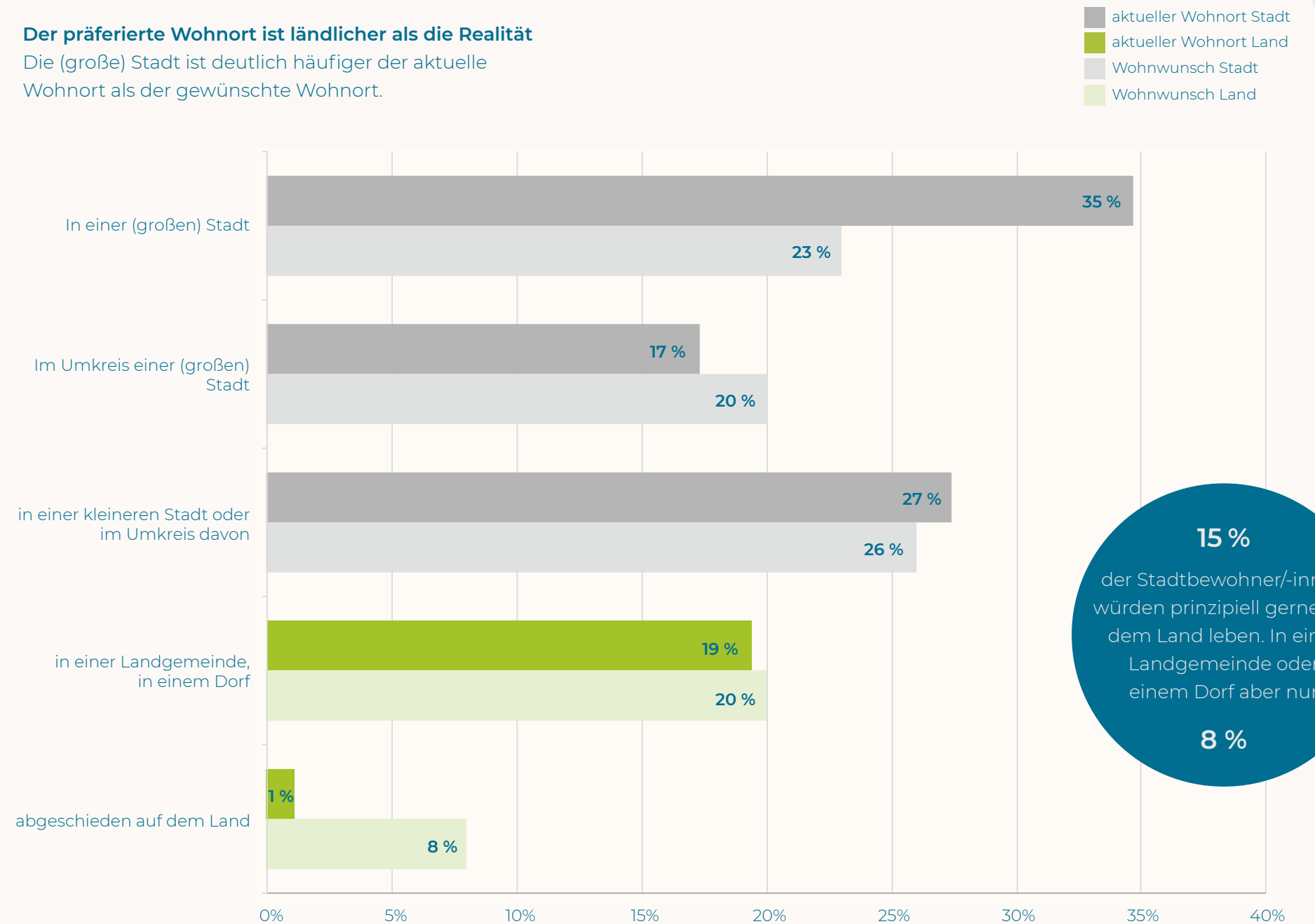
Menschen fahren kurze Wege mit dem Rad oder gehen zu Fuß. Öffentliche Räume nutzen sie vorzugsweise für das gemeinschaftliche Leben statt für konsumpflichtige Angebote, Straßen und Parkplätze. Das reduziert auch Lärm, Emissionen und Verkehrsflächen.

## Sehnsuchtsort Dorf

- **35 Prozent** der Befragten wohnen in der (großen) Stadt. Aber nur **23 Prozent** der Befragten geben die (große) Stadt als ihren gewünschten Wohnort an.
- Als präferierten Wohnort nennen **28 Prozent** der Befragten eine Landgemeinde, Dorf oder eine abgeschiedene Lage auf dem Land.
- **34 Prozent** der Generation X (36 bis 49 Jahre) zieht es auf das Land. Das Land hat für diese Altersgruppe die höchste Attraktivität

### Der präferierte Wohnort ist ländlicher als die Realität

Die (große) Stadt ist deutlich häufiger der aktuelle Wohnort als der gewünschte Wohnort.



N=1000; Fragestellungen: „Wo wohnen Sie derzeit?“, „Und wo würden Sie gerne wohnen?“

**82 %**  
 der 50- bis 69-Jährigen  
 finden es attraktiv, die  
 Menschen in der Wohn-  
 gegend gut zu kennen. Unter  
 den 20- bis 35-Jährigen  
 sind es  
**69 %**

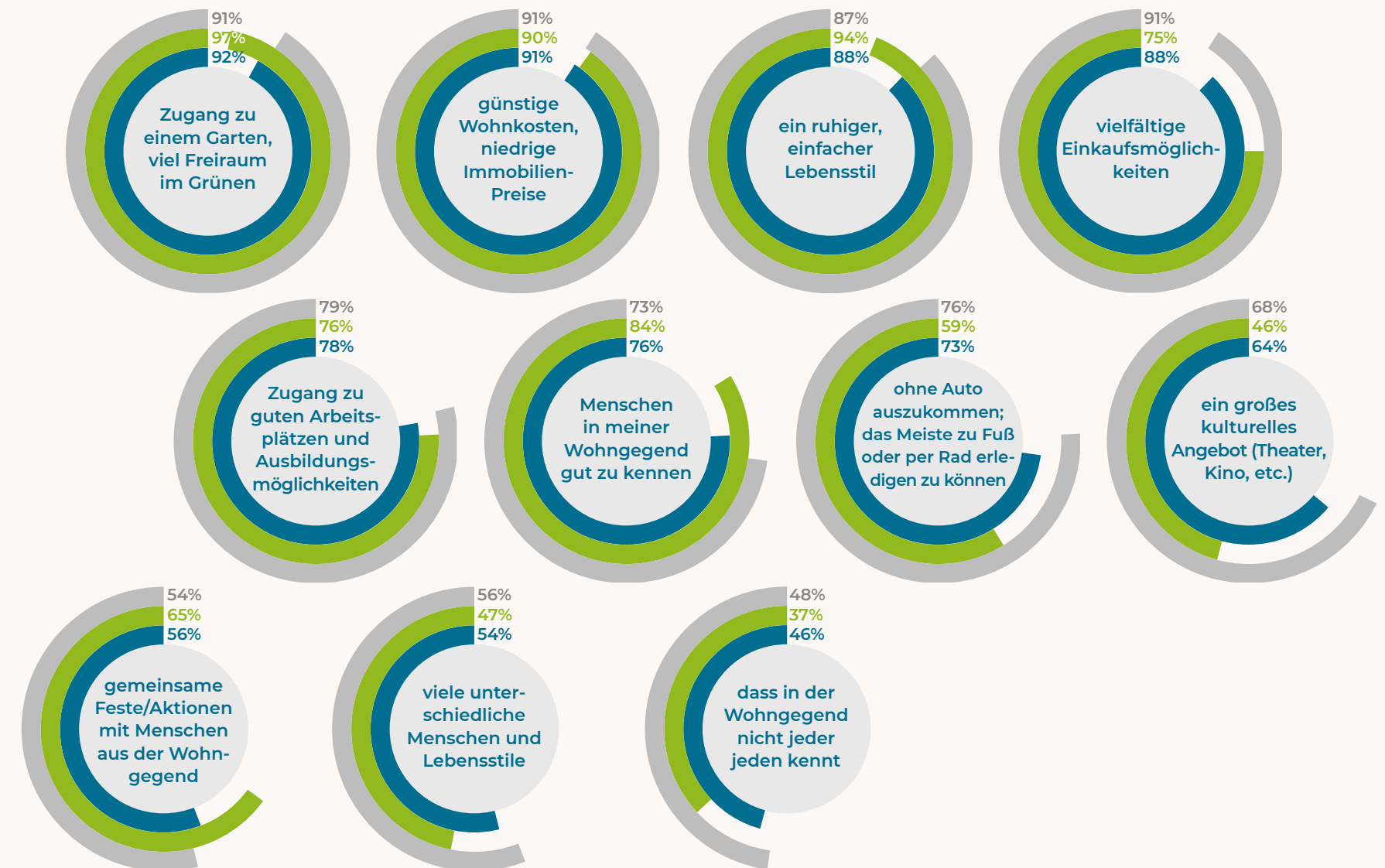
## Auf dem Land lebt es sich gut

- Die **Top-Faktoren**, die die Wohngegend attraktiv machen, sind ländlich geprägt: **Freiraum im Grünen, günstige Wohnkosten, ein ruhiger einfacher Lebensstil.** Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten haben durch das Internet auch auf dem Land Einzug gehalten.
- Soziale Nähe ist attraktiver als Anonymität. **76 Prozent** begrüßen es, Menschen in der Wohngegend zu kennen. **46 Prozent** der Befragten schätzen es wiederum, wenn sie nicht jeder kennt.
- **48 Prozent** der Stadtbewohner/-innen sind nicht von der Anonymität in der Stadt überzeugt. **73 Prozent** der Stadtbewohner/-innen finden es dagegen attraktiv, wenn man einander kennt.

### Was eine gute Wohngegend ausmacht

Ländliche Attribute stehen in Verbindung mit einer attraktiven Wohngegend.

■ Gesamt  
 ■ Stadtbewohner/-innen  
 ■ Landbewohner/-innen



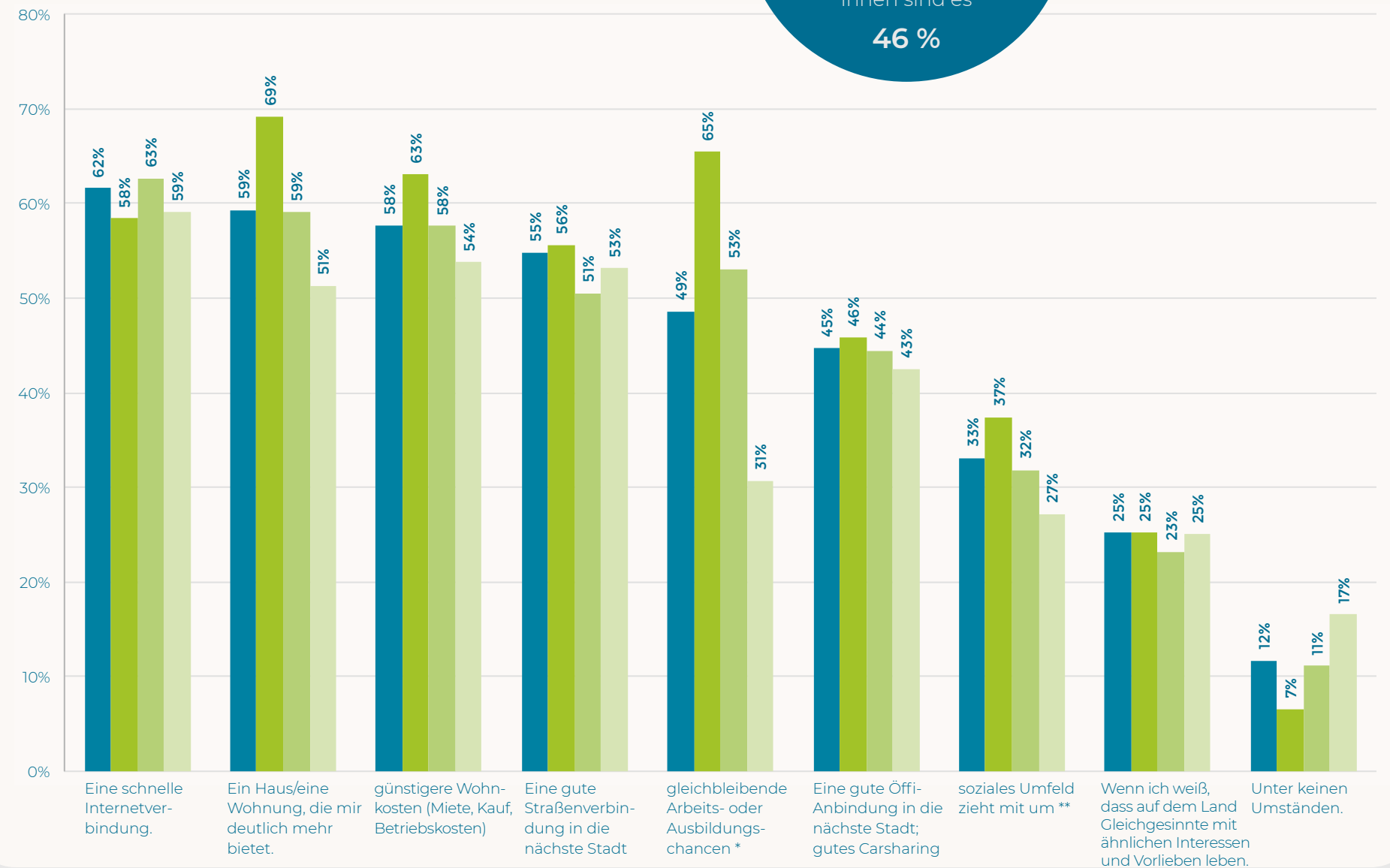
N=1.000, davon 794 Stadtbewohner/-innen und 205 als Landbewohner/-innen;  
 Fragestellung: „Wie attraktiv sind die folgenden Dinge für Sie, wenn es um Ihre Wohngegend geht?“

## Viele Gründe sprechen dafür, aufs Land zu ziehen

- **88 Prozent** der Stadtbewohner/-innen wären unter bestimmten Bedingungen bereit aufs Land zu ziehen.
- Die **Top-3-Bedingungen** allgemein: schnelles Internet, gute Wohnqualität sowie günstige Kosten.
- Die jüngsten Stadtbewohner (Gen Y) zeigen mit **93 Prozent** eine höhere Kompromissbereitschaft als ältere Generationen. Besonders wichtig für sie: gleich gute Arbeits- und Ausbildungsaussichten, Wohnqualität und das soziale Umfeld.

### Das Land ist keine No-Go-Area

Die befragten Städter/-innen sind unter einer Vielzahl von Bedingungen bereit, einen Umzug aufs Land zu erwägen.



**63 %**  
der Mieter/-innen in der Stadt geben die Wohnkosten als relevante Bedingung für den Umzug aufs Land an.  
**46 %**  
Unter den Eigentümer/-innen sind es

N=794; davon 214 20- bis 35-Jährige; 198 36- bis 49-Jährige; 320 50- bis 69-Jährige; Fragestellung: „Unter welchen Bedingungen wären Sie bereit in eine Landgemeinde oder ein Dorf zu ziehen?“

\* Wenn ich meinen bisherigen Beruf (oder Ausbildung) unter gleichen Bedingungen weiter verfolgen kann.

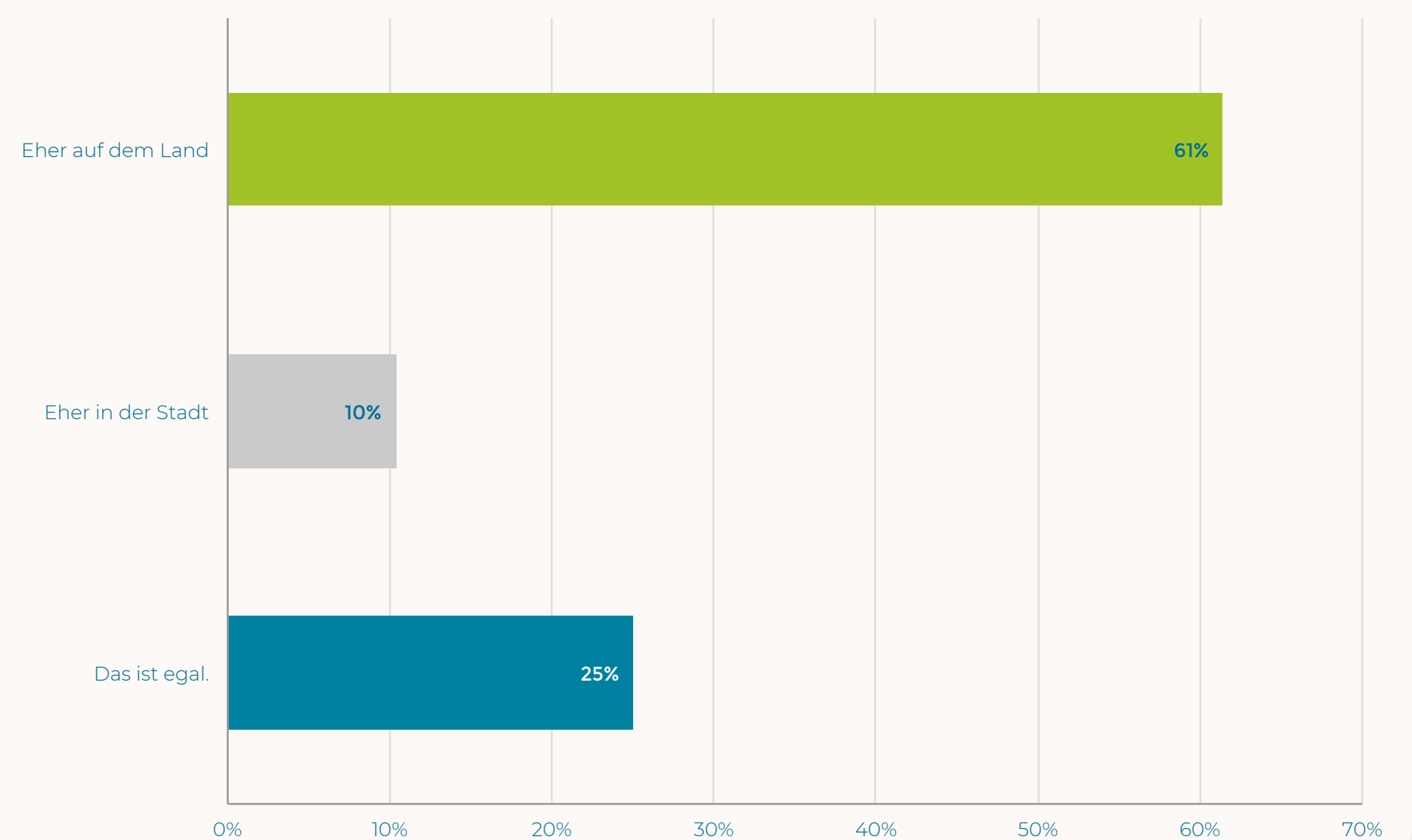
\*\* Wenn ich mit Freund/-innen, Familie oder Bekannten gemeinsam aufs Land ziehen könnte.

## In Krisenzeiten spricht Vieles fürs Landleben

- Nur **10 Prozent** halten die Stadt für den besseren Wohnort in einer Krise wie der Corona-Pandemie. 61 Prozent möchten in dem Kontext eher auf dem Land leben.
- **Ein Viertel der Befragten** sieht keinen Unterschied in Bezug auf die Wohngegend.

### Im Zweifel fürs Land

Eine klare Mehrheit befindet das Land für den besseren Wohnort in einer Krise als die Stadt.



N=1.000; Fragestellung: „Was denken Sie: Wo lebt es sich in einer Krise wie Corona besser?“

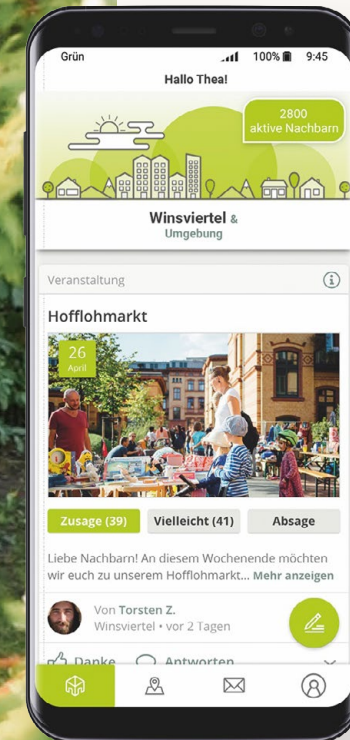




### Landleben auf Probe

Landleben kann man nicht nur im Urlaub ausprobieren. Einen realistischeren Einblick über die Möglichkeiten und etwaige Tücken bekommt, wer seinen Arbeit-und-Leben-Alltag probeweise aufs Land verlegt. Ländliche Regionen hingegen lernen die Chancen kennen, die sich ergeben, wenn neue Menschen mit frischen Ideen vorbeikommen.

Beim „Summer of Pioneers“ wird eine Gruppe von 20 Digitalarbeiter/-innen und Kreativen aus ganz Deutschland gesucht, die das Landleben auf Zeit testen wollen. Ihnen wird 2021 in Altena ein Rundum-Sorglos-Paket aus einer Wohnung, Internet, sowie ein eigens dafür eingerichteter Coworking Space zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug bieten die Kreativen ihre Ideen und Impulse für innovative Entwicklungen in der Region an. Den Summer of Pioneers gibt es 2021 auch in Homberg und Tengen. – [altena-pioneers.de](http://altena-pioneers.de), [homberg-pioneers.de](http://homberg-pioneers.de), [tengen-pioneers.de](http://tengen-pioneers.de)



### Digitale Vernetzung mit den Nachbarn

Wo man einander kennt, sich auf die Schnelle ein Kilogramm Zucker ausborgen kann und einander auf der Straße grüßt, fühlt man sich einfach wohler. Die Menschen in der Wohnumgebung kennenzulernen ist aber gerade in der Stadt oft gar nicht so leicht.

Digitale Netzwerke für Nachbarn wie nebenan.de vernetzen Kontakte digital und bringen so eine leichtere, schnellere Organisation ins analoge Leben. Aus Communities auf dem Display werden Gemeinschaften im Kiez, die auch gerne im Verbund aktiv werden. Wie z. B. die nebenan.de-Nachbarschaft im Hamburger Stephanus Garten. Verbundenheit mit den Menschen nebenan entsteht. Derartige Gemeinschaften unterstützen in Zeiten wie der Corona-Krise.



### Finde Gleichgesinnte – auch auf dem Land

Gleichgesinnte auf dem Land zu finden, ist oft schwieriger als in der Stadt. Hier gilt es sich aktiv einzubringen. Das reicht vom sich ganz einfach persönlich bei den Nachbarn vorzustellen über den Termin bei der Bürgermeisterin bis hin zum Mitmachen im örtlichen Vereinsgeschehen.

Beim „Matchmaking“ unterstützen ganz praktisch auch die Raumpioniere in der Oberlausitz, Prignitz, Vorpommern und Mecklenburg (siehe Experten-Interview). Auch hier steht am Anfang das persönliche Gespräch. Beim Event „Landebahn für Landlustige“ haben Einheimische und Zugezogene einen ganz Tag Gelegenheit, einander kennenzulernen. – raumpioniere-oberlausitz.de



Foto: Tine Jurtz Fotografie

### Jan Hufenbach

berät und ermutigt Menschen, die aufs Land ziehen möchten sowie Kommunen, die Zugezogene aus der Stadt willkommen heißen. [raumpioniere-oberlausitz.de](http://raumpioniere-oberlausitz.de)

## Das rät der Experte

### Gleichgesinnte aktiv suchen

Die meisten Bedenken rund um den Umzug aufs Land drehen sich darum, ob man Anschluss an ein soziales Umfeld und neue Freunde finden kann. Das ist natürlich möglich. Nur ist dieses potentielle Umfeld nicht auf den ersten Blick sichtbar, so wie in der Stadt. Daher gilt es, aktiv und bewusst auf die Suche zu gehen. Dazu gehört, in der Nachbarschaft Klinkenputzen gehen, um „Hallo“ zu sagen und sich vorzustellen. So lässt man seine Nachbarn wissen, was man selbst macht und kann und kommt leichter zu gemeinsamen Interessen zusammen.

### Unterschiede nicht so wichtig nehmen

Für einen Städter mag ein Feuerwehrfest auf den ersten Blick bizarr sein. Tatsächlich ist es nur ungewohnt und anders. Da gilt es, Offenheit zu beweisen und Vorurteile wegzustecken. Auch Ängste vor politischen Differenzen sind im täglichen Leben meistens unbegründet. Auf dem Land bleibt das Partei-Buch in der Hosentasche stecken. Man trägt seine ideologischen Überzeugungen nicht vor sich her, sondern packt trotz unterschiedlicher Meinungen gemeinsam mit an. So entstehen auf dem Land Nachbar- und Gemeinschaften zwischen unterschiedlichsten Menschen.

„Es gibt viele Freiräume auf dem Land. Der wichtigste ist der Freiraum im Kopf.“

Jan Hufenbach

### Sich seinen Spaß selber machen

In der Stadt wird einem das große Silbertablett der Unterhaltung und Zerstreuung vor die Nase gehalten und man muss nur zugreifen. Irgendwas passiert immer. Im ländlichen Raum muss man die meiste Zeit selbst für die eigene Unterhaltung sorgen. Es gilt, herauszufinden womit man sich freud- und sinnvoll selbst beschäftigen kann, ohne dass einem die Decke auf den Kopf fällt. Auch dafür braucht es Offenheit, Geduld und Lust am Ausprobieren. Allerdings: Wer sich einen Hof oder ein Haus kauft, hat meist genug Arbeit vor der Nase.

## Über die Trendstudie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“

Die eigene Wohnung, das eigene Haus – das ist immer noch der Lebensraum für viele. Aber die Umstände ändern sich oft schneller als der erste Grundriss. Lebensplanung braucht heutzutage die Bereitschaft, flexibel zu sein. Jeder, der ein Haus baut oder eine Wohnung kaufen will, kennt das. Corona ist dafür ein Beispiel, das uns alle betrifft. Damit es uns gut geht, sollten wir das neue Zuhause mit Rücksicht auf Umwelt und Gesellschaft bauen. Und schließlich sollen die eigenen vier Wände Freiheit bringen und kein finanzielles Bauchweh. Es gibt also viele Punkte, auf die man achten muss.

Deshalb stellt der unabhängige Immobilienkreditvermittler BauFi24 im Rahmen der Trendstudie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“ in insgesamt sieben Ausgaben Trends, Bedürfnisse und Strategien für die Zukunft vor. Denn vorausschauend zu bauen und zu wohnen bedeutet eine höhere Lebensqualität für sich selbst und mehr Freude an den eigenen Entscheidungen. Zudem ist es nachhaltig für Gesellschaft und Umwelt. – Mehr dazu unter [baufi24.de/trendstudie](https://baufi24.de/trendstudie).



### Impressum

**Herausgeber:** BauFi24 Baufinanzierung AG,  
Kattrepelsbrücke 1, 20095 Hamburg

**Ansprechpartnerin:** Anna Friedrich, T: +49 (0)151-18600747,  
[a.friedrich@baufi24.de](mailto:a.friedrich@baufi24.de)

**Konzept, Redaktion:** measury Sozialforschung OG

**Online-Befragung:** respondi AG

**Grafik, Layout:** Nathalie Posch

**Fachliche Beratung:** DI Nikolas Kichler

**Redaktionelle Mitarbeit  
und Recherche:** Sabine Koppe,  
Otherways Emergent Futures

**Methodik:** Für diese Studie wurde im April 2021 eine Online-Befragung von 1.000 Personen in Deutschland zwischen 14 und 69 Jahren, repräsentativ nach Alter und Geschlecht, durchgeführt.

