

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie  
**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel  
**Band:** 48 (2007)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Wohnattraktivität im ländlichen Raum im Umfeld von Basel : das Beispiel Schliengen  
**Autor:** Schindler, Jörg-Wolfram  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1088287>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Wohnattraktivität im ländlichen Raum im Umfeld von Basel – das Beispiel Schliengen

Jörg-Wolfram Schindler

## *Zusammenfassung*

*Bei der seit längerem zu beobachtenden positiven Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum Baden-Württembergs spielt der Attraktivitätsfaktor "Wohnung" bzw. "Wohneigentum" für Wandernde eine zentrale Rolle. Allerdings wird innerhalb der Raumkategorie um diesen Faktor inzwischen heftig gerungen. Das Beispiel Schliengen zeigt, wie durch geschicktes raumwirksames Handeln entscheidende Konkurrenzvorteile erzielt werden können. Die Gemeinde setzt neben einem vergleichsweise niedrigen Quadratmeter-Verkaufspreis gleichsam als weichen Attraktivitätsfaktor ihr Bildungsangebot ein, um vor allem jüngere Familien mit Kindern zur Ansiedlung zu bringen.*

## 1 Einleitung

Der so genannte "Ländliche Raum" Baden-Württembergs, der aufgrund seiner hohen Heterogenität seitens der Landesplanung in den "Ländlichen Raum im engeren Sinn" und in die "Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum" untergliedert wird, konnte insgesamt während der letzten Jahrzehnte einen messbaren Attraktivitätsgewinn als Wohn- und Wirtschaftsstandort verzeichnen. Beachtenswerterweise schlug sich dieser gerade auch ausserhalb der strukturell eigentlich besser gestellten Verdichtungsbereiche in einer überdurchschnittlich günstigen Bevölkerungs-, Wohnungs- und Arbeitsplatzentwicklung nieder (*Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg* 2005). In besonderem Masse zeigten dies die südlichen Oberrheingemeinden zwischen den Verdichtungsräumen Freiburg und (Basel-) Lörrach-Weil am Rhein, die der Landesentwicklungsplan gleichfalls dem "Ländlichen Raum im engeren Sinn" zurechnet (*Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg* o. J., Anhangkarte "Raumstruktur"). Es stellt sich die Frage, welche Attraktivitätsfaktoren hier zum Zuge kommen, für welche Gruppen sie von Belang sind und inwieweit die Gemeinden sie zu beeinflussen vermögen. Als Beispiel sei die Gemeinde Schliengen im Landkreis Lörrach herangezogen, da ihr Wachstum in der jüngsten Vergangenheit über längere Zeit überdurchschnittlich verlief.

---

Adresse des Autors: Dr. Jörg-Wolfram Schindler, Landesarchiv Baden-Württemberg, Abt. Landesforschung und Landesbeschreibung, Nebenstelle Freiburg, Colombienstrasse 4, D-79098 Freiburg i. Br.; E-Mail: joerg-wolfram.schindler@la-bw.de

## 2 Raumstrukturelle Attraktivitätsfaktoren der Gemeinde

Schliengen liegt an der nördlichen Peripherie des Landkreises Lörrach, näher zum Mittelzentrum Müllheim (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) gerückt als zum Oberzentrum Weil-Lörrach. Auch topographisch öffnen sich weite Teile des Gemeindegebietes eher zum nördlichen Markgräflerland. Dennoch zeigt die Gemeinde zusammen mit dem Nachbarort Bad Bellingen bis heute eine ungewöhnlich starke Doppelausrichtung auf beide Zentren, die es der Landesplanung bislang verwehrt, die Kommunen eindeutig einem der beiden Mittelbereiche zuzuordnen. Schliengen selbst ist als Kleinzentrum ausgewiesen und kann inzwischen mit einem überraschend breiten Einkaufs- und Dienstleistungsangebot aufwarten (Abb. 1). Hierin wirkt sich die Lage an der Entwicklungsachse Freiburg-BaseL aus, die in Form der B3 und der Eisenbahnlinie Basel-Freiburg direkt den Hauptort erschliesst. Sie begünstigt nicht zuletzt das seit 1985/86 ausgewiesene Gewerbegebiet, das sich auf inzwischen 6 ha vergrößern konnte und heute rund 250 Beschäftigte umfasst.



Abb. 1 Der neuere Teil des Einkaufsbereichs entlang der Eisenbahnstrasse.

Foto: J.-W. Schindler

### 3 Bevölkerungsentwicklung und Zuwanderungsphasen

Seit den 1960er Jahren stieg die Einwohnerzahl Schliengens stetig an, bis Mitte der 1980er Jahre noch relativ verhalten, von 1987 bis 2005 dann stärker, so dass zum Jahresende 2005 5'230 Personen erreicht wurden (*Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2007*). Mit einer Wachstumsrate in dieser letzten Phase von 35,1 % lag der Zuwachs deutlich über dem des Landkreises Lörrach. Er fiel auch höher aus als in den unmittelbaren Nachbarorten, sei es in Auggen (Lkr. Breisgau-Hochschwarzwald) mit 24 % oder dem zum Landkreis Lörrach gehörenden Bad Bellingen (33 %) bzw. Efringen-Kirchen mit 20,4 %, das der Landesentwicklungsplan 2002 allerdings bereits zur Randzone um den Verdichtungsraum Lörrach-Weil am Rhein zählt. Noch geringer blieb der Bevölkerungsanstieg in der südöstlich benachbarten, allerdings etwas abseits gelegenen Stadt Kandern (18,1 %). Wie in den Nachbargemeinden rührte der Zuwachs Schliengens ganz überwiegend aus Wanderungsgewinnen her, die allerdings hier auch kräftiger von Geburtenüberschüssen unterstützt wurden.

Anfangs der 1970er Jahre zeigte der Wanderungssaldo Schliengens noch eine stark schwankende Tendenz, indem die Zuzugsüberschüsse immer wieder durch darauf folgende Wanderungsverluste geschmälert wurden. Nach 1986 stiegen die Gewinne jedoch erheblich an und blieben, freilich unter kräftigen jährlichen Schwankungen, bis 2005 nahezu kontinuierlich im positiven Bereich. Lediglich 1998 überwog leicht die Abwanderung (-3 Personen), so dass zwischen 1987 und 2005 von zwei grösseren Zuwanderungswellen gesprochen werden kann (Abb. 2). Auf diese Weise erhielt die Gemeinde in der ersten Phase einen Zuzugsgewinn von 747 Personen, in der zweiten einen solchen von 387 Personen. Rein statistisch gesehen waren 2005 also knapp 22 % der Einwohner Schliengens seit 1987 zugewanderte Neubürger, davon der weitaus grösste Teil (86 %) deutsche Staatsangehörige. Im Weiteren soll daher das Augenmerk vorrangig auf diese Gruppe gerichtet werden.

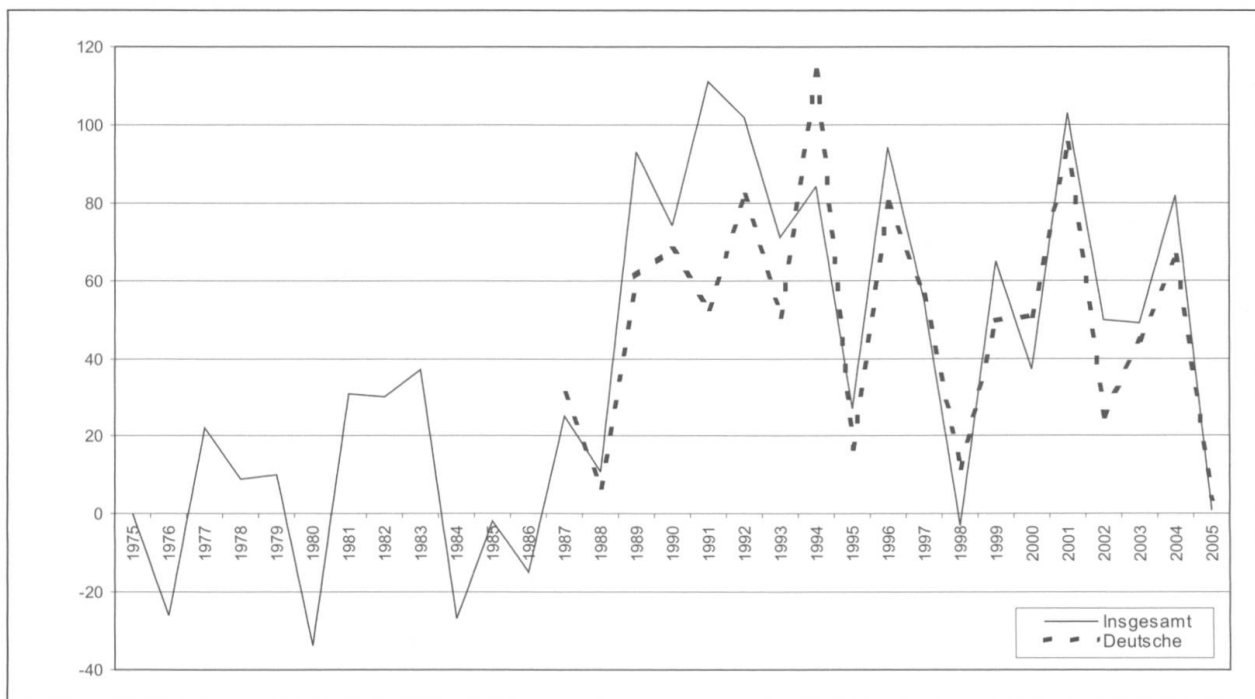


Abb. 2 Wanderungssaldo der Gemeinde Schliengen insgesamt und der deutschen Bevölkerung (*Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2007*).

## 4 Altersspezifische Wanderungsdaten – ein Fingerzeig auf Attraktivitätsfaktoren

Da hinter der Mobilität Bewertungsvorgänge der Zu- und Fortziehenden stehen, die bei regionalen Wanderungsfällen, wie sie hier vorliegen, zudem eine – zumindest theoretische – Wahlmöglichkeit zwischen Zielorten einschliesst, lassen sich die Wanderungsbewegungen auch als Indikator für die Wohnortattraktivität heranziehen. Sie kann dann als “Abstimmung mit den Füßen” verstanden werden. In diesem Zusammenhang ist das Altersspektrum der Wandernden aufschlussreich, da die einzelnen Altersgruppen in der Regel unterschiedliche Attraktivitätsvorstellungen haben. Auf der Basis des Lebenszyklusmodells (Boustedt 1970, 5–6; Koch 1983, 60–63) wurden acht Altersklassen ausgegliedert (Tab. 1).

Tab. 1 Altersstruktur der Wandernden (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2007).

Personen aus Wanderungssaldo 1987 bis 2005		
Altersjahre	Insgesamt	Deutsche
75 und mehr	-119	-121
65 bis unter 75	4	53
50 bis unter 65	188	129
35 bis unter 50	264	250
25 bis unter 35	527	329
18 bis unter 25	-110	7
6 bis unter 18	147	114
unter 6	230	207
<i>Insgesamt</i>	<i>1'131</i>	<i>968</i>

Während beider Zuzugswellen wies die Gemeinde Schliengen lediglich bei zwei Altersgruppen Verluste auf. Besonders stark waren die Abwanderungen bei den 75-Jährigen und Älteren, deren Fortzüge wohl überwiegend mit dem Aufsuchen altersgerechter Infrastruktur (Seniorenwohnheime etc.) zu verbinden sind, die in der Gemeinde kaum zur Verfügung steht. Zeitweise Verluste traten auch bei den 18- bis unter 25-Jährigen auf, was typisch ist für ländliche Gemeinden, die Personen mit abgeschlossener Ausbildung in der Berufsaufbauphase mangels ausreichender Arbeitsplätze nur selten am Ort zu halten vermögen. Mit Abstand die höchsten absoluten Gewinne verzeichneten die Altersklassen zwischen 25 und 50 Jahren sowie die Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren. Dabei kennzeichnen die Jahrgänge zwischen 25 und 35 jene Bevölkerungsgruppen, die im Familienaufbau bzw. mit kleinen Kindern am Beginn des Familienvollverbandes stehen und daher besonders auf preisgünstigen Zuwachs von Raumfläche angewiesen sind. Unter diesem Aspekt ist es beachtenswert, dass der Saldo der unter 6-Jährigen die Wanderungswellen der Deutschen besonders gut nachzeichnet. In beiden Phasen erfolgte offenbar vornehmlich ein Zuzug an Familien mit jüngeren Kindern. Darin ist durchaus eine Veränderung gegenüber den späten 1970er Jahren zu sehen, als bei einer Typisierung der Wanderungsbewegung im ländlichen Raum Baden-Württembergs Schliengen eher zu jenen Gemeinden gehörte, die von Personen über 50 Jahren als Wohnsitz präferiert wurde (Schindler 1985, 234, Karte 14).

## 5 Zuwanderungsmotive aus der Sicht der Gemeinde

Warum ziehen jüngere Familien jetzt bevorzugt nach Schliengen, welche Attraktivität weist die Gemeinde diesbezüglich auf? Die Gemeindeverwaltung sieht den Hauptanziehungsfaktor in ihrer Erschliessungspolitik. So bemüht sich die Gemeinde, durch intensive Verhandlungen potenzielles Bauland in ihren Besitz zu bekommen, um dieses dann zu einheitlichen Bedingungen günstig weitergeben zu können. Bislang konnte der Quadratmeterpreis in Schliengen mit rund 148.00 € deutlich billiger angeboten werden als in den benachbarten Orten (Auggen: ca. 208.00 €, Bad Bellingen: ca. 185.00 €). Es ist allerdings bereits eine Preisklasse, die eine bestimmte, durchaus finanzkräftige Klientel anspricht, auf welche die Gemeinde auch Wert legt. Wie wählerisch der Kundenkreis ist, zeigt die Tatsache, dass eines der Ausbaugebiete wegen der Nähe zur Eisenbahntrasse nur äusserst zäh vermarktet werden konnte. Obwohl keine ausgesprochene Sozialklausel bei der Baulandvergabe aufgestellt wurde, versucht die Gemeinde doch dergestalt steuernd auf die Sozialstruktur der Neusiedler einzuwirken, dass bei den der Gemeinde geeignet erscheinenden Grundstücken Familien mit Kindern eher zum Zuge kommen als andere (Abb. 3). Dabei sind die Zuzüge ganz überwiegend Folge des mehrfach artikulierten (und in der Wanderungsforschung wohlbekannten) Wunsches nach Vergrößerung und individueller Gestaltung des Wohnraums bzw. nach dem Eigenheim im Grünen. Dies schlägt sich auch in der Wohnungsstatistik nieder. Von den zwischen 1987 und 2005 in der Gemeinde hinzugekommenen 712 Wohnungen umfassen allein 260 Einheiten 6 und mehr Räume, 148 sind immerhin noch mit 4 Räumen ausgestattet. In dieser Zeit



Abb. 3 Kinderfreundliches Wohnen im Westen des Ortes (Baugebiet Franderfeld III).

Foto: J.-W. Schindler

sind lediglich 12 Einraum- und 60 Zweiraumwohnungen zusätzlich entstanden. Zugleich hat sich die Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung) von 2.7 auf 2.4 verringert. Die Attraktivität der Gemeinde für Familien mit Kindern wird bewusst dadurch unterstützt, dass Schliengen alle Anstrengungen unternimmt, in sämtlichen Ortsteilen je einen Kindergarten und (bis auf Niedereggenen) auch eine Grundschule zu unterhalten. Der Hauptort ist darüber hinaus Sitz einer Grund- und Hauptschule. Die Bereitstellung solcher Bildungseinrichtungen ist nicht nur als Anziehungspunkt nach aussen gedacht, sondern soll auch eine eventuelle frühe, ausbildungsbedingte Abwanderung hemmen. Zugleich erleichtert sie via Kindergarten- und Schulkinder die Integration der von ausserhalb stammenden "fremden" Erwachsenen in die Ortsteile. Mit diesem System sind übrigens auch gute Erfahrungen hinsichtlich der Einbindung von Ausländern gemacht worden, die allerdings – wie erwähnt – nur einen geringen Anteil sowohl am Wanderungsgewinn als auch an der Wohnbevölkerung (Ende 2005: 6.2 % = 343 Personen) ausmachen.

## 6 Die Arbeitsplätze wandern nicht mit

Ein beachtlicher Anteil der deutschen Zuzügler sind "Rückwanderer", d. h. junge Schliengener, die zu Ausbildungszwecken oder zum Berufsaufbau (s. o.) abwanderten und nun wieder in die Gemeinde zurückkehren, um auf eigenem Grund und Boden einen Neubau zu beziehen – nicht selten in unmittelbarer Nähe der elterlichen Höfe. Der Anteil solcher Rückwanderer ist in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedlich. Während er in Niedereggenen mehr als 50 %, in Mauchen gar 65 bis 70 % ausmacht, bleibt er im Hauptort Schliengen deutlich unter 50 %. Zwar muss eine genaue Herkunftsanalyse einer eventuellen späteren Untersuchung vorbehalten bleiben, doch lässt sich aus den Kenntnissen der Gemeindeverwaltung feststellen, dass nicht wenige der Zuzügler aus dem Freiburger Raum kommen, wo sie nach wie vor ihre Arbeitsplätze haben. Sehr viele Zuwanderer sind aber auch in der Schweiz beschäftigt, womit die Fernwirkungen des speziellen, durch die Staats- und europäische Wirtschaftsraumgrenze gekennzeichneten Suburbanisierungsprozesses des Verdichtungsraumes Basel inzwischen offenbar nordwärts bis nach Schliengen reichen.

Als Folge dieser Entwicklung hat sich der bereits früher hohe Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort kontinuierlich vergrössert, auf zuletzt insgesamt 1'239 Personen (Deutsche und Ausländer). Wenn trotzdem der negative Pendlersaldo weitgehend konstant geblieben ist (2005: 759 Personen), dann weil die Einpendlerquote dank der Prosperität des Gewerbegebietes ebenfalls leicht anstieg. Einpendler aber sollten die Wohnattraktivität ihres Arbeitsortes besonders gut einzuschätzen wissen, besser als gänzlich Fremde. Man darf daher vermuten, dass manche Wohnsitzverlagerung von ehemaligen Einpendlern durchgeführt wurde. Von Firmengründern aus dem Gewerbegebiet sind einige Beispiele bekannt (u. a. Firma Dreher). Statistisch lässt sich dies freilich nicht bestätigen. Im Gegenteil, die absolute Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in der Gemeinde sowohl wohnen als auch arbeiten, hat sich während der zweiten Zuwanderungswelle seit 1999 von bescheidenen 290 auf 262 Personen (2005) verringert. Die Zusammenführung von Wohn- und Arbeitsort spielt hier für die Zuwanderung also nur eine absolut untergeordnete Rolle.

## 7 Fazit

Wohnattraktivität im ländlichen Raum erstreckt sich in erster Linie – dies ist hinlänglich bekannt – auf die Wohnungsstruktur, d. h. neben der Möglichkeit deren individueller Gestaltung vor allem auf deren Grösse und Lage “im Grünen”. Die Grundlage zur Bereitstellung solcher Attraktivität bildet freies Bauland, womit die dortigen Gemeinden am besten dienen können. Aus der Sicht der einzelnen ländlichen Gemeinde reicht dies freilich nicht. Vielmehr bedarf es aus Konkurrenzgründen (gerade zu den Nachbarorten) einer aktiven Vermarktungsstrategie des Gutes “Wohnung”. Hierfür ist Schliengen ein hervorragendes Beispiel, das auf dieser Klaviatur derzeit sehr erfolgreich spielt. Über den Erwerb potenzieller Baugrundstücke sichert sich die Gemeinde nicht nur den direkten Einfluss auf das Vermarktungskonzept, sondern schafft sich auch einen äusserst weiten kommunalen Planungsspielraum sowohl bei der Flächenzuweisung als auch bei der Auswahl der zuwandernden Bevölkerungsgruppen. Schliengen baut vor allem auf den Zuzug von Familien mit Kindern. Als Anreiz setzt die Gemeinde – aus ihrer Sicht durchaus mit Erfolg – neben einem relativ günstigen Wohnerwerbspreis gleichsam als “weichen” Attraktivitätsfaktor ihre Bildungsangebote ein. Den Kindern sollen mit Kindergärten und Grundschulen in fast allen Ortsteilen wohnnahe Basisbildungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Ein Attraktivitätsfaktor, der nicht nur nach aussen, sondern speziell auch nach innen, auf die “ortseigene” Bevölkerung, wirkt. Dass darüber hinaus das inzwischen beachtliche Versorgungsangebot des alten Markortes das Ortsimage nachhaltig aufwertet, steht auf einem anderen Blatt. Gerade hier zeigt sich im längerfristigen Rückblick jedoch, wie sehr die Zuwanderung diesen Bereich positiv beeinflusst und damit sich selbstverstärkend auf die Attraktivität auswirkt. Festzuhalten bleibt, dass Wohnattraktivität im ländlichen Raum bei weitem nicht allein ein durch Lage, Erreichbarkeit oder Infrastrukturausstattung vorgegebener Faktor ist, sondern ganz massgeblich “geschaffen”, gestaltet und gefördert werden muss. Die Kreativität der einzelnen Gemeinde ist hier gefragt.

## Danksagung

Für die umfassenden Informationen, die die Grundlage dieses Artikels bilden, möchte der Autor dem Hauptamtsleiter von Schliengen, Herrn Gerhard Sommerhalter, ganz herzlich danken.

## Literatur

- Boustedt O. 1970. Zum Programm für den Aufbau einer laufenden Wanderungsstatistik für die Städte. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): *Beiträge zur Frage der räumlichen Bevölkerungsbewegung*. Forschungs- und Sitzungsberichte 55 (Raum und Bevölkerung 9), Hannover, 1–28.
- Koch F. 1983. *Interregionale Wanderung und Wohnungsmarkt*. Forschungsberichte des Instituts für Bevölkerungsforschung und Sozialpolitik (IBS) der Universität Bielefeld 6: 1–222.
- Schindler J.-W. 1985. *Typisierung der Gemeinden des ländlichen Raumes Baden-Württembergs nach der Wanderung der deutschen Bevölkerung*. Tübinger geographische Studien 91: 1–274.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2007. *Struktur- und Regionaldatenbank*. Online verfügbar: [www.statistik.baden-wuerttemberg.de](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de) > Fläche, Bevölkerung > Regionaldaten [Eingesehen am 28.8.2007] (Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden sämtliche statistische Datenangaben dort entnommen).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) o. J. *Landesentwicklungsplan 2002*. Stuttgart, 1–159.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) 2005. *Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg 2005. Räumliche Entwicklung, Flächeninanspruchnahme, Demografischer Wandel*. Stuttgart, 1–252. Online verfügbar: [www.wm.baden-wuerttemberg.de/informationmaterial/62340.html#topic\\_62349](http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/informationmaterial/62340.html#topic_62349) [Eingesehen am 3.9.2007]

