

# WISSENSCHAFTLICHE ANALYSE DER IMMOBILIENMÄRKTE IN DEN LÄNDLICHEN RÄUMEN DEUTSCHLANDS

Abschlussbericht



## Autoren

Arnt von Bodelschwingh

Fabian Böttcher

Julia Grüncy

Dr. Karsten Lenk

Sophia Wiedergrün

## Stand

31. Dezember 2025

## Bildquelle Deckblatt

Karsten Lenk (Blick auf Hofbieber-Elters und die hessische Rhön, Landkreis Fulda)

## Kontakt

### Auftraggeber:

Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE)

Deichmanns Aue 29

53 179 Bonn

### Auftragnehmer:

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Rühmkorffstraße 1

30163 Hannover

Tel.: 0511 / 22 00 79 50

E-Mail: [regionalwirtschaft@cima.de](mailto:regionalwirtschaft@cima.de)

RegioKontext GmbH Berlin

Kantstraße 92

10 627 Berlin

Tel.: 030 / 50 34 84 44

E-Mail: [buero@regiokontext.de](mailto:buero@regiokontext.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Forschungsstand zu den ländlichen Räumen in Deutschland .....</b>	<b>2</b>
2.1	Hintergrund und Zielsetzung.....	2
2.2	Bestimmung der ländlichen Räume in Deutschland .....	2
2.3	Grundlagen von Immobilienmärkten .....	6
2.4	Wohnimmobilienmärkte in ländlichen Räumen.....	8
2.4.1	Charakteristika ländlicher Wohnimmobilienmärkte .....	9
2.4.2	Herausforderungen und Potenziale.....	16
2.4.3	Akteure am Wohnungsmarkt .....	21
2.4.4	Zusammenfassung der Wohnimmobilienmärkte .....	21
2.5	Wirtschaftsimmobiliemärkte in ländlichen Räumen .....	26
2.5.1	Charakteristika ländlicher Wirtschaftsimmobiliemärkte.....	26
2.5.2	Herausforderungen und Potenziale.....	30
2.5.3	Akteure am Wirtschaftsimmobiliemarkt.....	31
2.6	Zusammenfassung des Forschungsstandes .....	32
<b>3</b>	<b>Methodisches Vorgehen.....</b>	<b>33</b>
3.1	Hintergrund und Zielsetzung.....	33
3.2	Immobilienmarkttypik .....	33
3.3	Qualitative Interviews.....	43
3.4	Statistische Daten .....	44
<b>4</b>	<b>Demografische und soziale Rahmenbedingungen .....</b>	<b>45</b>
4.1	Altersstruktur.....	45
4.2	Wanderungsbewegungen.....	47
<b>5</b>	<b>Spezifika der Wohnimmobilienmärkte ländlicher Räume.....</b>	<b>51</b>
5.1	Strukturen der Gebäude und Wohnungen .....	51
5.2	Wohnnutzungen und -situationen.....	54
5.3	Wohnungseerstände .....	58
5.4	Wohnraumversorgung und Kosten.....	62
5.5	Akteure des Wohnungsmarktes .....	73
<b>6</b>	<b>Spezifika der Wirtschaftsimmobiliemärkte ländlicher Räume .....</b>	<b>76</b>
6.1	Situation des Wirtschaftsimmobiliemarktes.....	76
6.2	Herausforderungen des Wirtschaftsimmobiliemarktes .....	77
6.3	Akteure des Wirtschaftsimmobiliemarktes .....	78

<b>7</b>	<b>Indikatorbasierte Marktklassifikation</b>	<b>79</b>
<b>8</b>	<b>Handlungsempfehlungen</b>	<b>87</b>
8.1	Entwicklungschancen	87
8.2	Förderungsbedarf	88
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung und Fazit</b>	<b>93</b>
<b>10</b>	<b>Anhang</b>	<b>97</b>
A	Literatur- und Quellenverzeichnis	98
B	Abkürzungsverzeichnis	104
C	Abbildungs- und Kartenverzeichnis	106
D	Informationen zur Clusteranalyse	112
E	Interviewleitfaden für die Experteninterviews	112
F	Interviewleitfaden für die Befragungen in den Fallbeispielkommunen	115
G	Informationen und Analysen zu den Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbänden	119
	Amt Darß/Fischland ①	120
	Gemeinde Schwangau ①	122
	Samtgemeinde Brookmerland ②	125
	Verbandsgemeinde Dahner Felsenland ②	127
	Gemeinde Helbedündorf ②	130
	Gemeinde Karstädt ②	133
	Gemeinde Großbeeren ③	136
	Gemeinde Kirchlengern ③	138
	Gemeinde Neuenstein (Hessen) ③	141
	Gemeinde Straubenhardt ③	144
	Stadt Calbe (Saale) ④	148
	Stadt Uslar ④	150
	Stadt Weißwasser/Oberlausitz ④	152
	Gemeinde Ammersbek ⑤	155
	Gemeinde Mandelbachtal ⑤	157
	Markt Schöllkrippen ⑤	161
H	Ergebnisse des Zensus 2022	167



# 1 EINLEITUNG

---

Das Bundesprogramm Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat (BMLEH) verfolgt das Ziel, innovative Ansätze zur Bewältigung zukünftiger Herausforderungen in ländlichen Räumen Deutschlands zu entwickeln und modellhaft zu fördern. Im Zentrum stehen praxisnahe Lösungen und neue Erkenntnisse, die auf regionaler Ebene erprobt und auf andere Regionen übertragbar gemacht werden sollen.

Im Rahmen dieses Programms hat das BULEplus-Projekt „Wissenschaftliche Analyse der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands“ die Aufgabe, bestehende Wissenslücken zu ländlichen Immobilienmärkten zu schließen. Es soll eine fundierte Grundlage für politische Entscheidungsprozesse sowie praxisorientierte Maßnahmen in ländlichen Regionen schaffen.

## Ziel des Berichts

Durch die Kombination verschiedener Statistiken – wie amtliche Regionaldaten, Haushaltsbefragungen, Zensusergebnisse, Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) – sowie qualitativer Erhebungen in ausgewählten Fallbeispielgemeinden sollen umfassende Einblicke in die regionalen Besonderheiten der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsimmobiliemärkte gewonnen werden. Ziel ist es, ein tiefgreifendes Verständnis für die spezifischen Dynamiken und Entwicklungen in diesen Märkten zu schaffen. Dabei wird nicht nur der aktuelle Zustand erfasst, sondern auch längerfristige Trends und Veränderungen analysiert, die sich auf die Verfügbarkeit, Nachfrage und Preisentwicklung von Immobilien in ländlichen Räumen auswirken. Diese fundierten Erkenntnisse dienen als Grundlage, um politische Maßnahmen gezielt zu verbessern und die Entwicklung der ländlichen Räume nachhaltig zu fördern. So können passgenaue Strategien erarbeitet werden, die sowohl den Herausforderungen als auch den Potenzialen dieser ländlichen Räume gerecht werden.

## Struktur des Berichts

Der Bericht ist thematisch in mehrere Abschnitte gegliedert. Nach der Einleitung behandelt das zweite Kapitel den Forschungsstand zu den ländlichen Räumen Deutschlands – mit besonderem Fokus auf die Wohn- und Wirtschaftsimmobiliemärkte in ländlichen Räumen, ihre Strukturen, spezifischen Besonderheiten und Akteure. Im dritten Kapitel folgt eine ausführliche Darstellung des methodischen Vorgehens der Studie. Die Untersuchungsergebnisse werden in den darauffolgenden Kapiteln präsentiert: Zunächst werden im vierten Kapitel die demografischen und sozialen Rahmenbedingungen diskutiert. Kapitel fünf und sechs widmen sich anschließend detailliert den Besonderheiten der Wohn- und Wirtschaftsimmobiliemärkte in ländlichen Räumen. Im siebten Kapitel wird indikatorbasiert eine Marktklassifikation der ländlichen Räume vorgenommen. Auf Grundlage der Studienergebnisse formuliert Kapitel acht konkrete Handlungsempfehlungen. Den Abschluss bildet das neunte Kapitel mit einer Zusammenfassung und einem Fazit.

Der Bericht wird durch Anhänge (Kap. 10) ergänzt, die weiterführende Informationen und Daten bereitstellen. Neben detaillierten Erläuterungen zur Clusteranalyse sowie Analysen zu den Ergebnissen des Zensus 2022 für ländliche Räume umfasst der Anhang ein Literaturverzeichnis, ein Abkürzungsverzeichnis sowie Verzeichnisse der verwendeten Abbildungen und Karten, die die wissenschaftliche Grundlage des Berichts nachvollziehbar machen.

**Wissenschaftliche  
Impulse für ländliche  
Räume**

**Ziel: Fundierte  
Datengrundlage für  
politische  
Maßnahmen**

**Gliederung und  
Schwerpunkte des  
Berichts**

**Vertiefende  
Materialien und  
Quellen**

## 2 FORSCHUNGSSTAND ZU DEN LÄNDLICHEN RÄUMEN IN DEUTSCHLAND

---

### 2.1 Hintergrund und Zielsetzung

Im gesellschaftlichen Diskurs erhalten die ländlichen Räume immer wieder eine große Aufmerksamkeit. In medialen und wissenschaftlichen Debatten finden sich dabei häufig polarisierte Darstellungen, die von einer romantisierten Idylle bis zu dystopischen Bildern von verfallenen Dörfern reichen (vgl. NAUMANN, MIESSNER 2020). Es werden beispielsweise viele Aussagen über infrastrukturelle Probleme, das Leben und die emotionale Gefühlslage der Bewohnerinnen und Bewohner in den ländlichen Räumen getätigt. Jedoch stützen sich diese Diskussionen nur begrenzt auf wissenschaftlich fundierte Erkenntnisse, da ein **Mangel an fundierter sozialwissenschaftlicher Forschung** zu den ländlichen Räumen, vor allem an deutschen Universitäten, existiert (vgl. STEINFÜHRER 2019).

Ein **Forschungsbedarf** besteht unter anderem **bei der Betrachtung und Bewertung der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen** Deutschlands. Der Forschungsstand zu Wohnungs- und Wirtschaftsimmobiliemärkten in den ländlichen Räumen ist erheblich geringer als bei urbanen Märkten, was zu einem Mangel an Literatur und Daten führt. Es besteht ein Bedarf, diese Forschungslücken zu schließen, um Immobilienmärkte in ländlichen Räumen fundiert analysieren und bewerten zu können.

Der vorliegende Bericht basiert auf aktuellen wissenschaftlichen Publikationen und anderen Quellen zu Wohnungs- und Wirtschaftsimmobiliemärkten in den ländlichen Räumen Deutschlands, um Entwicklungen, Dynamiken und wesentliche Merkmale dieser Märkte zu identifizieren und Forschungslücken sowie -bedarfe aufzuzeigen.

**Diskurse und Forschungslücken zu ländlichen Räumen**

**Forschungsbedarf bei Immobilienmärkten der ländlichen Räume**

**Zielsetzung der Analyse des Forschungsstands**

### 2.2 Bestimmung der ländlichen Räume in Deutschland

#### Definition

Im wissenschaftlichen Diskurs werden ländliche Räume unterschiedlich definiert. Lange Zeit wurden ländliche Räume als tendenziell homogene Räume mit einer geringen Bevölkerungsdichte beschrieben, die als Standort für die Forst- und Landwirtschaft, vor allem zur Produktion von Lebensmitteln und Rohstoffen, dienen (vgl. HENKEL 2020). Im Gegensatz zum urbanen Raum galten ländliche Räume einerseits als eher rückständig und marginalisiert, andererseits wurden sie von der städtischen Bevölkerung oft als „natürlicher“ bzw. naturnaher Erfüllungs- und Freizeitraum idealisiert. Dabei wurde die Bedeutung der ländlichen Räume für die Entwicklung Deutschlands lange Zeit unterbewertet und bagatellisiert (vgl. KRAJEWSKI, WIEGANDT 2020).

Mit technologischen Entwicklungen und moderneren gesellschaftlichen Prozessen wandelte sich auch das Bild der ländlichen Räume. Aufgrund des Wandels von der Agrargesellschaft zu einer primären Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft änderte sich zum einen das Verhältnis zwischen Land und Stadt sowie zum anderen die Strukturen und Entwicklungen der ländlichen Räume an sich. Dabei führte vor allem der technologische Fortschritt, die zunehmende Globalisierung sowie die Erweiterung infrastruktureller Möglichkeiten zu einer neuen Bewertung dessen, was als ländlich charakterisiert werden kann (vgl. KÜPPER 2020).

**Entwicklung des Begriffs ‚ländlicher Raum‘**

**Wandel der ländlichen Räume**

In der gegenwärtigen wissenschaftlichen Betrachtung werden ländliche Räume als **heterogene und vielschichtige Räume** verstanden, die „kaum durch eine allgemeingültige Definition fassbar [sind]“ (Lexikon der Geographie bei SPEKTRUM.DE 2001). Die exakte Definition kann je nach wissenschaftlicher Disziplin und Kontext variieren. Manche Definitionen beziehen sich beispielsweise auf die Größe von Siedlungen im peripheren Raum, hohe Anteile nicht besiedelter Flächen, die Distanz zur nächsten Stadt, natürliche Ressourcen oder auf sozioökonomische Faktoren wie Beschäftigungsmuster, Einkommensniveau und den Zugang zu Dienstleistungen (vgl. SPEKTRUM.DE 2001).

**Problematik der Definition**

## Stadt und Land

Des Weiteren unterscheiden viele Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler bei räumlichen Analysen nicht mehr strikt zwischen städtischen und ländlichen Räumen. Sie sehen Stadt und Land keinesfalls als klar zu differenzierende Raumkategorien und lösen sich daher von der Stadt-Land-Dichotomie. Aufgrund komplexer Urbanisierungsprozesse lässt sich eine große Bandbreite an Übergangstypen finden. Verschiedene geographische Konzepte greifen das **Stadt-Land-Kontinuum** auf und beziehen sich dabei auf Strukturen und Prozesse zwischen eher städtisch und eher ländlich geprägten Räumen, welche sich in einer wechselseitigen Dynamik und Verflechtung befinden (z. B. Agglomeration, Stadtlandschaft). Die verschiedenen Definitionsansätze der ländlichen Räume vereinen eine geringe Bevölkerungsdichte außerhalb von Städten, vernachlässigen aber oft das Stadt-Land-Kontinuum und die gegenseitige Beeinflussung. Statt einer eigenständigen Betrachtung werden sie oft nur im Vergleich zu städtischen Räumen als "Restgröße" betrachtet (vgl. KÜPPER 2020).

**Stadt-Land-Kontinuum als Alternative zur Stadt-Land-Dichotomie**

Unterscheidungen wie ‚städtisch‘ und ‚ländlich‘ (oder ‚urban‘ und ‚rural‘) helfen dabei, die Komplexität des Denkens und Handelns im gesellschaftlichen, wissenschaftlichen, politischen sowie medialen Diskurs anhand von klar strukturierten und voneinander abgrenzbaren Raumkonzepten zu strukturieren (vgl. BBSR 2022<sup>1</sup>). Der historisch entstandene **Dualismus von Stadt und Land** hat viele Veränderungsprozesse erfahren und wird noch heute mit unterschiedlichen Zuschreibungen versehen. Daher müssen die Kategorien Stadt und Land bzw. städtisch und ländlich „umsichtig“ (BEETZ 2016, S. 116) bei der Definierung und Charakterisierung von Gebietstypen verwendet werden (vgl. BEETZ 2016).

**Stadt-Land-Differenzierung vereinfacht Deutung komplexer Raumstrukturen**

Doch ländliche Räume sind weitaus komplexer und heterogener, als es viele stereotype Charakterisierungen darstellen. Daher sollten ländliche Räume keinesfalls als reine und homogene „Restgröße“ neben urbanen Räumen betrachtet und bewertet werden. Das **Beziehungsgeflecht** zwischen urbanen und ländlichen Räumen **ist dynamisch, fluide und bedingt sich gegenseitig** (vgl. KÜPPER 2020). Um ländliche Räume angemessen bewerten und entwickeln zu können, ist es wichtig, ihre Vielfalt und Komplexität anzuerkennen und auf ihre spezifischen Strukturen einzugehen. Eine integrative Herangehensweise, welche dabei die Wechselwirkungen zwischen urbanen und ländlichen Räumen berücksichtigt, kann zu nachhaltigeren und ausgewogeneren Entwicklungsperspektiven führen (vgl. KRAJEWSKI, WIEGANDT 2020).

**Ländliche Räume sind mehr als eine „Restgröße“**

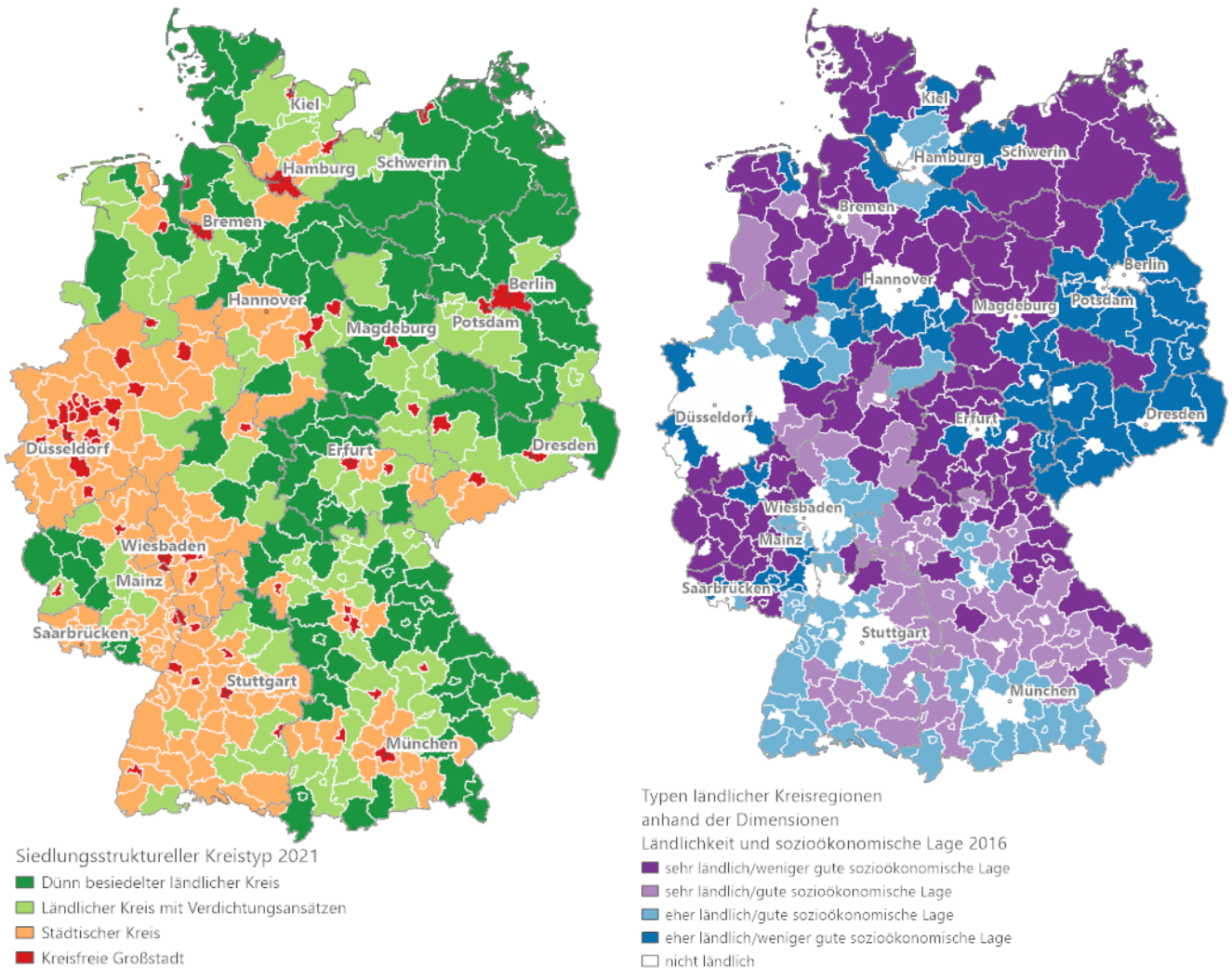
## Typisierung

Es existiert keine „allgemeingültige, für verschiedenartige Auswertungszwecke geeignete Typik“ (KÜPPER, MILBERT 2023, S. 22). Demzufolge dürften an keine Typisierung absolute und „überzogene inhaltliche Ansprüche erhoben werden“ (vgl. ebd.). Die **verschiedenen Definitionen bzw. Typisierungen** befinden sich in einem stetigen Wandel und müssen dementsprechend immer wieder hinterfragt werden (vgl. KÜPPER, MILBERT 2023).

**Keine einheitliche Typisierung**

Das BBSR entwickelte siedlungsstrukturelle Kreistypen<sup>1</sup>, die der flächendeckenden und funktionalen Einteilung des Bundesgebiets dienen sollen. Diese Kreistypen werden anhand von zwei Kriterien abgegrenzt: dem Anteil der Bevölkerung in Groß- und Mittelstädten sowie der Einwohnerdichte. Mit Ausnahme der kreisfreien Großstädte mit über 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, die als eigene Kategorie gelten, werden Landkreise als städtisch typisiert, wenn entweder mindestens die Hälfte der Bevölkerung in Groß- und Mittelstädten wohnt und/oder die Einwohnerdichte mindestens 150 Einwohnerinnen und Einwohner pro km<sup>2</sup> aufweist. Des Weiteren erfolgt eine Differenzierung zwischen ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen<sup>2</sup> und dünn besiedelten ländlichen Kreisen<sup>3</sup> (vgl. KÜPPER, MILBERT 2020).

## Typisierung des BBSR



**Karte 1: Typisierung siedlungsstruktureller Kreistypen nach dem BBSR (*links*),  
Karte 2: Typisierung ländlicher Räume nach dem Thünen-Institut (*rechts*)**

<sup>1</sup> Die räumliche Einteilung in Kreistypen erfolgt nicht auf Basis der ca. 400 Stadt- und Landkreise Deutschlands, sondern auf 361 Kreisregionen. Diese werden anhand von drei Merkmalen zur Siedlungsstruktur definiert: Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten, Einwohnerdichte der Kreisregion, Einwohnerdichte der Kreisregion ohne Berücksichtigung der Groß- und Mittelstädte.

<sup>2</sup> Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mindestens 50 %, aber einer Einwohnerdichte unter 150 Einwohnerinnen und Einwohner pro km<sup>2</sup> sowie Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50 % mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mindestens 100 Einwohnerinnen und Einwohner pro km<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50 % und Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte unter 100 Einwohnerinnen und Einwohner pro km<sup>2</sup>.



Zur besseren Beschreibung und Analyse ländlicher Räume begann das Thünen-Institut 2015 mit einem flächendeckenden Monitoring. Hierbei wurden eine systematische Abgrenzung und Typisierung der ländlichen Räume vorgenommen. Anhand ihrer siedlungsstrukturellen Merkmale grenzte das Thünen-Institut in einem ersten Schritt ländliche Räume von städtischen Räumen ab. Um die Vielfalt der ländlichen Räume darzustellen, wurden anschließend mit den Dimensionen „Ländlichkeit“<sup>4</sup> und „sozioökonomische Lage“<sup>5</sup> die verbleibenden Kreisregionen in vier Kategorien bzw. Raumtypen unterteilt:

- *eher ländlich und gute sozioökonomische Lage,*
- *sehr ländlich und gute sozioökonomische Lage,*
- *eher ländlich und weniger gute sozioökonomische Lage,*
- *sehr ländlich und weniger gute sozioökonomische Lage* (vgl. KÜPPER 2016).

Sowohl die Typisierung des BBSR als auch die Thünen-Typologie verfolgen unter anderem das Ziel, homogene Räume zu bilden, die als **Analyseinstrument für ein Monitoring** und die fortlaufende Beobachtung der ‚ländlichen‘ Regionen dienen sollen. Die BBSR-Typologie nutzt dabei die Bevölkerungsdichte (Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner pro km<sup>2</sup>), die Thünen-Typologie die Siedlungsdichte (Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner pro km<sup>2</sup> Siedlungs- und Verkehrsfläche). Das BBSR verwendet als zusätzlichen Indikator den Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten. Das Thünen-Institut berücksichtigt hingegen zusätzliche Indikatoren wie den Anteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen an der Gesamtfläche, den Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohngebäuden, das regionale Bevölkerungspotenzial und die Erreichbarkeit großer Zentren. Die beiden Verfahren unterscheiden sich nicht nur in den verwendeten Indikatoren, sondern auch in der Art und Weise, wie diese Indikatoren miteinander verknüpft und welche Schwellenwerte festgelegt werden. Aufgrund dieser Unterschiede ergibt sich eine voneinander abweichende Abgrenzung der ländlichen Räume in den jeweiligen Ansätzen (vgl. BBSR 2022<sup>2</sup>). Trotz verschiedener Herangehensweisen und der deutlich wahrnehmbaren Unterschiede bei Betrachtung der dargestellten Karten muss beim Vergleich berücksichtigt werden, dass beide Typisierungen „von einem gleichen Verständnis des ländlichen Raums“ (KÜPPER, MILBERT 2023, S. 22) ausgehen. Hierbei handelt es sich zum einen um ein vorhandenes Stadt-Land-Kontinuum sowie um eine Verschiedenheit der ländlichen Räume an sich (vgl. KÜPPER, MILBERT 2023).

Die Immobilienmarkttypik der ländlichen Räume Deutschlands (Kap. 3) erfolgt auf Grundlage der Typisierung des Thünen-Instituts, da diese Variante die ländlichen Räume nach systematischen und transparenten Typen einordnet, ohne dabei die Vielfalt der ländlichen Räume zu sehr zu homogenisieren (vgl. KÜPPER, MILBERT 2023). Die vom Thünen-Institut herangezogenen und analysierten Dimensionen „Ländlichkeit“ und „sozioökonomische Lage“ lassen sich zudem vermehrt im wissenschaftlichen Diskurs als die zentralen Elemente der ländlichen Räume wiederfinden.

Nach der Typisierung des Thünen-Instituts werden 91,3 % der Fläche Deutschlands als ländliche Räume eingestuft. Mit ca. 47 Millionen Menschen (57,2 %) leben deutlich mehr als die Hälfte aller Einwohnerinnen und Einwohner Deutschlands in ländlichen Räumen. Nach der Typisierung der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR leben im Vergleich dazu nur ca. 26 Millionen Menschen (32 %) auf rund 68 % der Landesfläche in ländlichen

## Thünen-Typologie

## Typisierungen des BBSR und des Thünen-Instituts im Vergleich

## Entscheidung für die Thünen-Typologie

## Deutschland ist ländlich geprägt

<sup>4</sup> Ländlichkeit wird hier als das Zusammenspiel verschiedener raumbezogener Merkmale verstanden, darunter geringe Siedlungsdichte, lockere Wohnbebauung, land- und forstwirtschaftliche Flächenprägung, ein geringes regionales Bevölkerungspotenzial (im Sinne potenzieller Nutzungs- und Kontaktdichten) sowie periphere Lage zu großen Zentren (vgl. KÜPPER 2016).

<sup>5</sup> Hier werden u. a. die zentralen Aspekte der Lebensbedingungen – Einkommen, Beschäftigung, Gesundheit, Bildung, Wohnverhältnisse und öffentliche Dienstleistungen – anhand von Indikatoren aus offiziellen statistischen Quellen berücksichtigt (vgl. KÜPPER 2016).

Räumen (vgl. KÜPPER, MILBERT 2020). Somit sind die ländlich abgegrenzten Räume bezüglich des Bevölkerungs- und Flächenanteils nach der Thünen-Typologie deutlich umfangreicher als beim Ansatz des BBSR. Alle ländlichen Kreise, die gemäß der Abgrenzung des BBSR als ländliche Räume definiert sind, werden auch im Thünen-Ansatz als ländlich eingestuft (vgl. BBSR 2022<sup>2</sup>). Letztendlich existieren je nach verwendeter Typologie gravierende Differenzen bezüglich des Anteils der ländlichen Räume in Deutschland.

## 2.3 Grundlagen von Immobilienmärkten

Im wissenschaftlichen Diskurs existiert „kein einheitliches Verständnis“ (ARENS, GONDRING 2018, S. 932) des Begriffs ‚Immobilie‘. Stattdessen wird der Immobilienbegriff aus einer physischen, einer rechtlichen oder einer ökonomischen Perspektive definiert (vgl. ARENS, GONDRING 2018). Viele Definitionen vereinen jedoch, dass es sich um einen **unbeweglichen physischen Vermögenswert** handelt, der in der Regel aus Grundstücken und den darauf befindlichen Gebäuden besteht (vgl. ebd.).

**Keine eindeutige Definition des Begriffs Immobilie**

Der zweite Ergebnisbericht des Zentralen Immobilien Ausschusses e. V. (ZIA) strukturiert verschiedene Immobilienarten hierarchisch (vgl. ZIA 2019). Er bildet in diesem Bericht die Grundlage für die Literaturanalyse der Immobilienmärkte der ländlichen Räume.

**Kategorisierung des ZIA als Fundament**

### Wohnimmobilien

Wohnimmobilien sind Gebäude oder Gebäudeteile, bei denen der Fokus auf der Wohnfunktion liegt, unabhängig davon, ob sie vom Eigentümer oder Mieter genutzt werden (vgl. ZIA 2023). Der Begriff umfasst sowohl vollständige Wohngebäude als auch separate Wohnungen. Die Kategorie Wohnimmobilie lässt sich beispielsweise nach Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) und Wohnformen (Eigentum, Miete) weiter differenzieren (vgl. ARENS, GONDRING 2018).

**Definition Wohnimmobilien**

Menschen präferieren Wohnimmobilien, die sich in einer attraktiven Lage befinden und ihren Bedürfnissen sowie Lebensstilpräferenzen entsprechen (vgl. ROTTKE, VOIGTLÄNDER 2017). Die Lage einer Wohnimmobilie spielt demzufolge eine zentrale und entscheidende Rolle und zählt zu den maßgeblichen Faktoren, welche die Attraktivität und den Wert beeinflussen. Dabei umfasst die Lage verschiedene Aspekte wie die geographische Lage, die infrastrukturelle Anbindung, die Umgebung sowie die Nähe zu Arbeitsplätzen, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und anderen wichtigen Einrichtungen. Eine gute Lage kann den Wert einer Immobilie erheblich steigern und eine hohe Nachfrage nach dem Objekt generieren. In infrastrukturell gut angebundenen und gefragten Wohnvierteln sind die Immobilienpreise in der Regel höher als in abgelegenen oder weniger begehrten Gegenden (vgl. MUSIL 2019).

**Lage als zentraler Faktor**

Neben der Lage können insbesondere der Zustand, die Größe, der räumliche Zuschnitt, die Ausstattung sowie die Energieeffizienz wertrelevante Faktoren darstellen (vgl. ROTTKE, VOIGTLÄNDER 2017). Die hier aufgeführten Faktoren spielen bei Wirtschaftsimmobilen ebenfalls eine entscheidende Rolle.

**Weitere wertrelevante Faktoren**

### Wirtschaftsimmobilen

Wirtschaftsimmobilen sind „Immobilien, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilen sind Unternehmen oder die öffentliche Hand“ (ZIA 2019, S. 23). Bis vor einigen Jahren wurde für diese Kategorie meistens der Begriff „**Gewerbeimmobilie**“ verwendet. Diese Bezeichnung ist eng mit planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches verknüpft. Jedoch ist die Bezeichnung „Gewerbeimmobilie“ nicht ausreichend, um jegliche

**Definition Wirtschaftsimmobilien**

Immobilien zu beschreiben, die im weitesten Sinne wirtschaftlichen Zwecken dienen (vgl. ZIA 2019). Im Gegensatz zum klar abgrenzbaren Begriff "Wohnimmobilie" wird der Begriff "Wirtschaftsimmobilie" vielfältiger verwendet. Er umfasst verschiedene Nutzungsarten wie beispielsweise Büroflächen, Verkaufsflächen oder Depots (vgl. ZIA 2023).

Die Nutzungen und Renditeziele von Wirtschaftsimmobilien gestalten sich sehr heterogen. Dennoch lassen sich gemäß ZIA (2019) acht zentrale Segmente unterscheiden, die einen allgemeinen Ordnungsrahmen für unterschiedliche Immobilienarten bieten: Handelsimmobilien (z. B. Einzelhandelsflächen, Geschäftshäuser), Büroimmobilien (mono- und multifunktional genutzte Bürogebäude), Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien (z. B. Hotels, Gastronomiebetriebe), Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien (z. B. Fertigungs-, Lager- und Laborflächen), Gesundheits- und Sozialimmobilien (wie Seniorenresidenzen, Ärztehäuser und Pflegeeinrichtungen), Immobilien für Freizeit, Kultur und Bildung (z. B. Sportstätten, Kinos, Kindertagesstätten), Immobilien für technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit (z. B. Energie- oder Verkehrseinrichtungen) sowie weitere, nicht eindeutig zuordenbare Wirtschaftsimmobilien.

**Vielfalt an  
Wirtschafts-  
immobilien**

Der Wert einer Wirtschaftsimmobilie hängt nicht nur von der Gestaltung und der Nutzbarkeit des Gebäudes ab, sondern ähnlich wie bei Wohnimmobilien auch stark vom Standort, der Umgebung und deren Entwicklung. Selbst auf begrenztem Raum können erhebliche Unterschiede in Standortqualität und -bewertung bestehen. Darüber hinaus variiert häufig die Marktdynamik sowohl auf regionaler Ebene als auch sektoral bezogen bezüglich Immobilientyp und Nutzungsart (vgl. BEYERLE, DZIOMBA 2023). Zudem basiert in der Regel die Preisbildung von Wirtschaftsimmobilien auf dem nachhaltigen Ertrag, den sie für die Eigentümerin oder den Eigentümer generieren (vgl. ZIA 2023).

**Erfolgskriterien und  
Preisbildung von  
Wirtschafts-  
immobilien**

## Mixed-Use-Immobilien

Mixed-Use-Immobilien kombinieren mindestens zwei unabhängige Nutzungsarten, was zu **Synergieeffekten** und verbesserter Gesamtnutzungsqualität führt. Eine solche Immobilie wird als "Mixed-Use" betrachtet, wenn keine Nutzungsart mehr als 50 % der Gesamtnutzung ausmacht. Liegt der Anteil zwischen 50 und 75 %, wird das Präfix "Mixed-Use" verwendet, gefolgt vom entsprechenden Segment. Übersteigt eine Nutzungsart jedoch 75 %, wird die Immobilie direkt dem entsprechenden Segment zugeordnet, ohne das Präfix "Mixed-Use". Diese Klassifizierung erleichtert die Einordnung basierend auf Hauptnutzungsarten und ermöglicht eine klare Definition und Kategorisierung (vgl. ZIA 2023).

**Definition Mixed-  
Use-Immobilien**

## Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaft ist nicht nur ein ökonomisches Handlungsfeld, sondern auch eng mit gesellschaftlichen und kulturellen Entwicklungen verknüpft. Städte und Dörfer werden maßgeblich von Immobilien geprägt. Liegenschaften und Gebäude erfüllen nicht nur die Funktionen des Wohnens, Arbeitens und Konsumierens, sondern können darüber hinaus auch ein Symbol für Status, Macht sowie kulturelle und religiöse Werte sein. Sie spiegeln zudem „den architektonischen und städtebaulichen Zeitgeist“ wider (BEYERLE, DZIOMBA 2023, S. 157). Einige Gebäude gelten aufgrund ihrer gestalterischen, historischen oder kulturellen Bedeutung als besonders erhaltenswert und stehen daher unter Denkmalschutz (vgl. BEYERLE, DZIOMBA 2023).

**Immobilien als  
Spiegel des  
Zeitgeistes**

Für die Immobilienwirtschaft spielt die langfristige Stabilität von Immobilien eine zentrale Rolle. Immobilien gelten aufgrund ihrer in der Regel langfristigen Stabilität und möglichen Wertsteigerung als **wertvolle Vermögenswerte**. Während der Niedrigzinsphase in den 2010er Jahren erwiesen sich Immobilien aufgrund ihrer vergleichsweise stabilen Renditen im Vergleich zu anderen Anlageklassen als besonders attraktiv. Immobilien gelten

**Wertbeständige  
Vermögenswerte**

jedoch auch als unbeweglich, und ihre Nutzungsmöglichkeiten sind teilweise durch Lage und bauliche Gestaltung vorgegeben. (vgl. ebd.).

Die Immobilienwirtschaft leistet einen erheblichen Beitrag zur Bruttowertschöpfung in Deutschland. Nach Schätzungen des ZIA betrug ihr Anteil im Jahr 2022 fast 20 % bzw. 670 Milliarden Euro. Diese Daten werden jedoch nicht standardmäßig von der amtlichen Statistik veröffentlicht, sondern müssen auf Grundlage einer spezifischen Definition der Immobilienwirtschaft berechnet werden (vgl. ROTTKE, VOIGTLÄNDER 2017). Die Branche generiert direkte und indirekte wirtschaftliche Effekte durch Aktivitäten wie Bauen, Vermieten, Verwalten und Handel mit Immobilien. Dadurch werden Arbeitsplätze geschaffen, Investitionen gefördert und der Wohlstand gesteigert, wodurch die Immobilienbranche eine zentrale Rolle im Wirtschaftssystem einnimmt (vgl. MUSIL 2019).

**Immobilienwirtschaft wichtig für die Bruttowertschöpfung**

## 2.4 Wohnimmobilienmärkte in ländlichen Räumen

Mit Blick auf wissenschaftliche Publikationen zu Wohnimmobilien in ländlichen Räumen fällt auf, dass wenige Quellen existieren, die sich explizit mit diesem Themenkomplex befassen. Demzufolge ist auch die Datengrundlage wenig ausgeprägt. Vor dem Hintergrund einer bislang begrenzten wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit Wohnimmobilienmärkten in ländlichen Räumen werden im folgenden Kapitel einschlägige wissenschaftliche Ressourcen zusammengetragen, um die wichtigsten Aspekte von Wohnimmobilien in ländlichen Regionen und deren Resonanz in der wissenschaftlichen Literatur zu umreißen. Die ausgewertete wissenschaftliche Literatur und weitere Berichte zu Wohnimmobilienmärkten in ländlichen Räumen verwenden überwiegend die bereits beschriebene Abgrenzung ländlicher Räume gemäß BBSR bzw. Thünen-Institut (siehe Kapitel 2.2), die sich sowohl im Hinblick auf die genutzten Indikatoren, Schwellenwerte als auch siedlungsstrukturellen Kategorien unterscheiden. Im Kontext der Wohnungsmärkte ist hervorzuheben, dass nur die Thünen-Typologie mit dem Indikator „Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden“ ein wohnungsmarktspezifisches Merkmal verwendet.

**Verschiedene Typisierungen, verschiedene Merkmale**

Vor diesem Hintergrund versucht das folgende Kapitel die Besonderheiten und Charakteristika ländlicher Wohnungsmärkte herauszustellen. Im weiteren Prozess können diese einen wertvollen Beitrag bei der Schärfung der Typisierung ländlicher Räume durch geeignete Indikatoren leisten. Um eine differenzierte Sicht auf diese wohnungsmarktrelevanten Indikatoren zu erhalten, werden im Folgenden die Aussagekraft und die Unterschiede zwischen Thünen- und BBSR-Typisierungen für den jeweiligen Betrachtungsbe-  
reich systematisch herausgearbeitet.

**Besonderheiten und Charakteristika ländlicher Wohnungsmärkte**

Für eine genauere Betrachtung ländlicher Räume ist eine kleinräumige Analyse unabdingbar. Da sich sowohl Thünen- als auch BBSR-Typologie auf Kreisebene bewegen, bedeutet dies, dass zum Teil auch Klein- und Mittelstädte mit in die Kategorie „ländlich“ fallen, was unweigerlich Auswirkungen auf die herangezogenen Charakteristika der dortigen Wohnungsmärkte hat (vgl. EWERT 2021). Dies zeigt sich beispielsweise bei Kennzahlen wie dem Anteil der Mieterhaushalte sowie dem Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohneinheiten, weil sich die „urbaneren“ Werte auf den Gesamtwert der jeweiligen Betrachtungsregion durchschlagen. Es finden sich – u. a. bei den beiden genannten Instituten – Publikationen, die auf kleinräumiger Ebene Analysen und Aussagen zu ländlichen Wohnungsmärkten vornehmen, indem sie Daten auf Gemeindeebene heranziehen. Solche Einzelbefunde können daher im Folgenden ebenfalls aufgegriffen werden. Wo es die Analyse zulässt, werden als weitere Raumabgrenzung die Stadt- und Gemeindetypen des BBSR herangezogen, welche die Einheitsgemeinden und Gemeindeverbände in die Kategorien Groß-, Mittel-, Kleinstädte und Landgemeinden unterteilen. Um kenntlich zu machen, wann von den spezifischen Raumkategorien gesprochen wird, werden diese in diesem Kapitel kursiv gesetzt.

**Notwendigkeit einer kleinräumigen Analyse**



## 2.4.1 Charakteristika ländlicher Wohnimmobilienmärkte

Bei der Charakterisierung ländlicher Wohnungsmärkte kann sowohl eine Abgrenzung zu städtischen Wohnungsmärkten hilfreich sein als auch eine detailliertere – womöglich – kleinräumigere Betrachtung der ländlichen Wohnungsmärkte an sich. Bei Dynamiken ländlicher Wohnungsmärkte spielen beispielsweise Baulandpreisentwicklungen ebenso eine spezifische Rolle wie Demografie, Haushaltsentwicklungen und Einkommenshöhen. Für die Charakterisierung ländlicher Wohnungsmärkte konnten die folgenden übergreifenden Befunde hinsichtlich Gemeinsamkeiten, aber auch regionalen Unterschieden – je nach Raumtypisierung – identifiziert werden:

**Vielzahl an dynamischen Prozessen**

### Gebäudestruktur und Eigentumsverhältnisse

Zwei zentrale – und zugleich eng verknüpfte – Größen zum Verständnis ländlicher Wohnungsmärkte bilden a) die Gebäudestruktur und b) die Eigentumsverhältnisse der dortigen Wohnimmobilien. Stellt man ländliche und städtische Wohnungsmärkte gegenüber, zeigt sich, dass ländliche Räume stark von Eigenheimstrukturen geprägt sind. Der **Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)** liegt mit rund 60 % deutlich über dem des städtischen Raums mit 40 % (vgl. BBSR 2022<sup>2</sup>)<sup>6</sup>. Typischerweise findet man in den höher verdichteten Großstädten einen kleineren Anteil an Wohnungen in EZFHs vor, als dies in den weniger verdichteten städtischen Kreisen der Fall ist. Gründe dafür können die höheren Bau- und Immobilienpreise in Großstädten, die geringere Verfügbarkeit von Bauland sowie andere Wohnansprüche sein. Blickt man anhand der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR detaillierter auf ländliche Räume, zeigt sich ein ähnliches Bild: In den *ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen* liegt der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2018 bei 60,3 %, in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* bei 62,6 % (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

**EZFH in Eigentum dominieren**

Das Thünen-Institut legt Daten für das Jahr 2020 auf Ebene der Gemeindeverbände vor und differenziert zudem nach sozio-ökonomischer Lage. Hierbei wird der EZFH-Anteil als Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden – und nicht als Anteil der Wohneinheiten in EFHs wie beim BBSR – berechnet. Dieser lag 2020 laut Thünen-Institut in *sehr ländlichen Gemeindeverbänden mit guter sozio-ökonomischer Lage* bei 92,3 % und war besonders in den alten Bundesländern und insbesondere in Bayern, im westlichen Niedersachsen und im Westen Schleswig-Holsteins hoch (vgl. THÜNEN-INSTITUT 2023). Durch einen niedrigeren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Ostdeutschland wirkt sich dieser Indikator in den neuen Bundesländern mindernd auf die „Ländlichkeit“ aus. Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsgrundlage von Thünen-Institut und BBSR lassen sich die Zahlen nicht vergleichen. Festzustellen ist jedoch, dass sich mit zunehmender Ländlichkeit auch der Anteil der EFHs erhöht und hier insbesondere eine kleinräumigere Betrachtung auf Gemeindeebene sowie ein Miteinbezug der regionalen sozio-ökonomischen Lage weitere Erkenntnisse bringen kann. Bei einer Neutypisierung muss demnach – unter Berücksichtigung der Berechnungsgrundlage – sowohl die Gebäude- als auch die Eigentümerstruktur in den Blick genommen werden. Interessant sind im Kontext der Eigentümerstruktur auch die in ländlichen Räumen relevanten Akteurskonstellationen, auf die in Kapitel 2.4.3 „Akteure am Wohnungsmarkt“ eingegangen wird.

**Je ländlicher, umso höher der EFH-Anteil**

Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich typischerweise zum größten Teil in **privatem Einzeleigentum**. Ein dennoch hoher Anteil von Mieterhaushalten in ländlichen Kreisregionen von 43 % aller Haushalte im Jahr 2018 lässt sich durch die Einbeziehung der Klein- und Mittelstädte in die Raumkategorie „Kreisregion“ erklären. Bei einer kleinteiligeren Differenzierung nach Gemeindetypen zeigt sich, dass abseits von diesen Städten in Landgemeinden der Anteil eigengenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher ist als der

**Niedriger Anteil an Mieterhaushalten**

Anteil von Mietwohnungen (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Die vereinzelteten Mieterhaushalte in den *Landgemeinden* befinden sich in (meist kleineren) Landarbeiterheimen und Plattenbauten ostdeutscher Dörfer, in altindustriellen Gebäuden oder treten in Form von Einliegerwohnungen auf (vgl. BBSR 2022<sup>2</sup>). Somit stellt ein hoher Anteil an Eigentümerhaushalten ebenso wie ein niedriger Anteil an Mieterhaushalten ein zentrales Merkmal ländlicher Wohnungsmärkte dar – insbesondere in Westdeutschland. In ostdeutschen Landgemeinden hingegen finden sich auch im ländlichen Raum häufiger Mietwohnungen, etwa in Form von Plattenbauten oder ehemaligen Landarbeiterunterkünften. Insgesamt lohnt sich daher ein kleinräumiger Blick mit Fokus auf die *Landgemeinden*, wo sich regionale Unterschiede besonders deutlich abzeichnen.

## Wohn- und Grundstücksflächen

Vor dem Hintergrund eines hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern überrascht es nicht, dass die durchschnittliche **Wohnfläche je Wohnung** in ländlichen Räumen deutlich über dem Durchschnittswert der städtischen Räume liegt. Dieser Indikator stellt demnach auch eine relevante Größe zum Verständnis ländlicher Wohnungsmärkte dar.

Die **Pro-Kopf-Wohnfläche** in ländlichen Räumen ist laut der Sonderauswertung 2020 der empirica regio GmbH basierend auf der Thünen-Typologie deutlich höher als in städtischen Räumen (51,4 m<sup>2</sup> gegenüber 40,9 m<sup>2</sup>) (vgl. GRADE 2022). Das Thünen-Institut nimmt eine weitere regionale Differenzierung vor und unterteilt die ländlichen Kreise in unterschiedliche sozio-ökonomische Lagen. Dabei fächert sich das Bild weiter auf<sup>7</sup>:

### Wohnfläche 2020: Durchschnitt der Kreise in Deutschland je Thünen-Typ

Thünen-Typ (Kreisebene)	Sozio-ökonomische Lage der Kreise	Durchschnittliche Wohn- fläche pro Person 2020
Sehr ländlich	weniger gut	53,04 m <sup>2</sup>
Sehr ländlich	gut	50,79 m <sup>2</sup>
Eher ländlich	gut	49,36 m <sup>2</sup>
Eher ländlich	weniger gut	49,23 m <sup>2</sup>

Es zeigt sich demnach, dass – unabhängig von der sozio-ökonomischen Lage – je urbaner ein Kreis ist, umso geringer ist auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person. In *sehr ländlichen Kreisen* mit weniger guter sozio-ökonomischer Lage ist die Wohnfläche höher als bei *sehr ländlichen Kreisen* mit guter sozio-ökonomischer Lage – genau umgekehrt zeichnet sich das Bild bei *eher ländlichen Kreisen* ab (vgl. THÜNEN-INSTITUT 2023). Dass es bei diesem Merkmal wichtig ist, auch die Eigentumsverhältnisse in den Blick zu nehmen, zeigt eine BBSR-Publikation: Verknüpft man Gebäudeart und Wohnform, fällt auf, dass sich die Pro-Kopf-Wohnfläche nach Gebäudeart nicht merklich unterscheidet – in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* hatten 2018 Eigentümerhaushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 52,9 m<sup>2</sup>, Eigentümerhaushalte in Mehrfamilienhäusern 50,2 m<sup>2</sup>. Relevanter ist der Unterschied nach Wohnform. Mieterhaushalten in Mehrfamilienhäusern standen in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* pro Kopf 38,3 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Eigentumsverhältnisse zeigen einen höheren Einfluss auf die Pro-Kopf-Wohnfläche als die Gebäudeart und die Siedlungsstruktur. Laut BBSR ist dies auf die Tatsache zurückzuführen, dass gerade in ländlichen Räumen Mieterhaushalte häufig eher

**Größere  
Wohnflächen in  
ländlichen Räumen**

**Höhere Pro-Kopf-  
Wohnfläche in  
ländlichen Räumen**

**Einfluss von  
Urbanität und  
Eigentum auf  
Wohnfläche**

klein sind und in Geschosswohnungen leben, die größeren Haushalte hingegen deutlich öfter im Eigentum mit höheren Wohnflächen wohnen (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

Der Wunsch nach Wohneigentum und eine höhere Pro-Kopf-Wohnfläche bei Eigentümer- und Mieterhaushalten in Deutschland wird in den nächsten Jahren laut der BBSR-Wohnungsmarktprognose bis 2030 steigen. Dadurch wird sich die nachgefragte Wohnfläche der Eigentümer erhöhen, während die Nachfrage der Mieter nach Wohnraum abnehmen wird. Eine räumliche Differenzierung zeigt, dass in den *ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen* die höchste Wohnflächennachfrage erwartet wird. Die Wohnflächennachfrage in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* bleibt jedoch perspektivisch konstant auf einem niedrigen Niveau und deutlich hinter den anderen Kreistypen zurück. Insgesamt ist ein erhöhter Bedarf bis 2030 an Ein- und Zweifamilienhäusern besonders in Westdeutschland zu erwarten (vgl. KRIEHN 2015).

Mit Blick auf die **Grundstücksfläche** zeigt sich bei der BBSR-Typisierung ein Unterschied zwischen städtischen und ländlichen Kreisen: Während Ein- und Zweifamilienhäuser in Großstädten und städtischen Kreisen 2018 eine mittlere Grundstücksfläche von rund 700 m<sup>2</sup> aufweisen, sind es in ländlichen Kreisen mit durchschnittlich 845 m<sup>2</sup> rund 20 % mehr (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Wohn- und Grundstücksflächen – ob pro Kopf, je Wohneinheit oder absolut – in ländlichen Räumen höher ausfallen als im städtischen Kontext. Der Auswertung des BBSR folgend, sollte hierbei jedoch auch ein besonderes Augenmerk auf die Unterscheidung in Eigentum- oder Mieterhaushalt gelegt werden, da sich hier eine Korrelation zu den Wohnflächen erkennen lässt (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

## Neubau von Wohnraum

Zum Verständnis ländlicher Wohnungsmärkte ist es wichtig, einen Blick auf die dortigen Neubauaktivitäten zu werfen. Nicht zuletzt aufgrund des hohen Preisniveaus von Grundstücken in den Kernstädten, also in den Zentren der großen Agglomerationsräume, verlagert sich die Neubauaktivität zunehmend in ländliche Kreise und hierbei vorwiegend in *ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen* (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Diese wiesen 2019 46.103 fertiggestellte Wohneinheiten auf. In *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* lagen die Bau fertigstellungen 2019 bei 38.760 Wohnungen. In *kreisfreien Großstädten* wurden 50.614 Wohneinheiten gebaut. Laut BBSR verzeichneten 2019 *ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen* einen deutlich stärkeren Anstieg an Fertigstellungen als andere Kreistypen. Neben touristischen Regionen im Süden (verstärkt Mitte und Süden Bayerns) und im Norden Deutschlands (v. a. Nord- und Ostsee) kamen auch auf Grenzkommunen im Westen und Süden (insbesondere westliches Niedersachsen) hohe Fertigstellungszahlen. Laut BBSR ist dies zurückzuführen auf die vergleichsweise junge Bevölkerung sowie hohe Fertilität und Wanderungsgewinne (vgl. ebd.).

In ländlichen Kreisen konzentrieren sich die Baufertigstellungen auf das **Eigenheimsegment**. Hierbei wiesen 2019 *dünn besiedelte ländliche Kreise* einen höheren Anteil an fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen fertiggestellten Wohneinheiten auf (59,2 %, 22.940 Einheiten) als *ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen* (57,4 %, 26.447 Einheiten). Regionale Schwerpunkte des Eigenheimbaus liegen hierbei im nördlichen Schleswig-Holstein, in Niedersachsen, in Bayern sowie in den Umlandgemeinden Berlins und Hamburgs. Auch Grenzgebiete zu Luxemburg und den Niederlanden weisen erhöhte Eigenheimfertigstellungen auf. Während das BBSR die räumlichen Schwerpunkte des Eigenheimbaus unter anderem damit erklärt, dass diese Regionen verstärkt von jungen Haushalten zur Eigentumsbildung genutzt werden, spielen in den Grenzregionen zusätzlich die deutlich höheren Immobilienpreise in den Nachbarländern und daraus resultierende Ausweichbewegungen eine zentrale Rolle (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

**Steigende Nachfrage nach Wohneigentum und Wohnfläche**

**Größere Grundstücksflächen in ländlichen Räumen**

**Differenzierung zwischen Eigentum- und Mieterhaushalt notwendig**

**Ländliche Verdichtungsräume als Neubauschwerpunkt**

**Baufertigstellungen konzentrieren sich auf Eigenheimbau**

Betrachtet man die Entwicklungen der EFH-Fertigstellungen je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner nach Stadt- und Gemeindetyp im Zeitraum 2004 – 2018, lässt sich nach einem drastischen Rückgang bis 2010 ein moderater Aufwärtstrend in *Landgemeinden* beobachten. Die Baufertigstellungen liegen jedoch in diesem Segment im kompletten Betrachtungszeitraum über denen der übrigen Stadt- und Gemeindetypen (vgl. ebd.).

**Moderater  
Aufwärtstrend in  
Landgemeinden**

In Umlandgemeinden und Tourismusregionen ist hingegen auch eine erhöhte Dynamik im **Geschosswohnungsneubau** zu beobachten. Hierbei liegt der Anteil der fertiggestellten Mehrfamilienhäuser (MFH) 2019 mit 19.656 Wohneinheiten in *ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen* etwas höher (42,6 %) als in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* mit 15.820 (40,8 %). Bestimmte Kommunen – wie beispielsweise das engere Umland Münchens, Vechta und Ammerland – fallen durch besonders hohe Neubauaktivitäten in diesem Segment auf, da dort die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch ist (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

**Dynamik im Mehr-  
familienhausbau in  
Umlandgemeinden**

Im Zeitverlauf 2004 – 2018 zeigt sich eine sehr geringe dynamische Entwicklung der MFH-Fertigstellungen in *Landgemeinden*. Die dortigen Baufertigstellungen liegen gegenüber den übrigen Stadt- und Gemeindetypen auf dem niedrigsten Niveau. Im Betrachtungszeitraum lagen die fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zwischen rund vier bis sechs Wohneinheiten je 10.000 Einwohner. Im Gegensatz zu den Großstädten, die nach 2010 einen deutlichen Anstieg der MFH-Fertigstellungen verzeichneten, erlebten die Landgemeinden nur einen minimalen Aufwärtstrend von 2010 bis 2018 (vgl. ebd.).

**Geringe dynamische  
Entwicklung der MFH-  
Fertigstellungen**

Zusammenfassend wird deutlich, dass grundsätzlich ein erhöhter Anteil an Eigenheimneubau ländliche Wohnungsmärkte charakterisiert. Je nach Nähe zur nächsten Stadt und wirtschaftlichem Hintergrund (Tourismusregion etc.), differenziert sich der EFH-Anteil sowie die Dynamik der Neubaudynamik nochmals aus. Im Allgemeinen ist festzuhalten, dass insbesondere *ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen* eine verstärkte Neubaudynamik aufweisen.

**Neubaudynamik vor  
allem in ländlichen  
Kreisen mit Verdich-  
tungsansätzen**

## Kaufpreise

Ländliche Wohnungsmärkte verzeichnen im Gegensatz zu städtischen fast durchgehend niedrigere **Immobilienpreise**. Der deutschlandweite Preisanstieg am Wohnungsmarkt erstreckt sich jedoch auch auf ländliche Räume, was die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums zunehmend erschwert. Insbesondere Bestandsimmobilien im Umland wachsender Großstädte und in gut angebundenen ländlichen Regionen werden immer stärker nachgefragt (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Auffällig ist, dass 2018 in ländlichen Kreisen – anders als in allen anderen Siedlungstypen – die Transaktionsintensität (Verkäufe je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner) im gebrauchten Eigenheimsegment deutlich über der von unbebauten Grundstücken liegt. Insbesondere in *schrumpfenden Regionen* zeigt sich dies deutlich (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Das mittlere Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern (Bestand) in ländlichen Regionen lag 2018 bei 195.000 EUR (in Großstädten bei 407.000 EUR). Hierbei wiesen *dünn besiedelte ländliche Kreise* deutlich niedrigere Bestandsimmobilienpreise auf als *ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen*. Besonders niedrige Objektpreise von etwa 100.000 EUR werden in peripheren ländlichen Räumen einiger östlicher Bundesländer (Teile Brandenburgs, Thüringens, Sachsen-Anhalts) ausgewiesen (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

**Preissteigerungen  
führen zu erhöhter  
Nachfrage von  
Bestandsimmobilien**

Die Belastungsquote bei der Finanzierung von Wohneigentum durch Ersterwerbende lag 2017 in ländlichen Räumen bei knapp 21 % des Haushaltsnettoeinkommens, 4 %-Punkte weniger als in den hochverdichteten Regionen sowie unterhalb der Mietbelastungsquote 2018 von 24 % bis 27 % (in *dünn besiedelten ländlichen Räumen*). Das BBSR zieht hieraus den Schluss, dass etwa Familien mit Kindern in ländlichen Räumen noch am ehesten die Möglichkeit erhalten, Wohneigentum mit moderater finanzieller Belastung zu bilden (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Dennoch erlebte auch das Ein- und Zweifamilienhaussegment in ländlichen Räumen zwischen 2013 und 2018 einen Preisanstieg von 27 %, der sogar über dem der

**Moderate  
Finanzierungslasten  
für Ersterwerbende**



städtischen Kreise lag (21 %). Die Preise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in ländlichen Räumen eng an denen gebrauchter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser – ganz im Gegensatz zu der Preisstruktur in Großstädten. Dort liegen die mittleren Erwerbspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern bei 407.000 EUR, von Reihen- und Doppelhaushälften bei 294.000 EUR. Im Segment der Eigentumswohnungen stechen ländliche Räume gegenüber den *Großstädten* und *städtischen Kreisen* durch eine niedrige Transaktionsaktivität (2,4 Transaktionen/1.000 EW in 2018) mit verhältnismäßig niedrigen Kaufpreisen von durchschnittlich 1.350 EUR/m<sup>2</sup> hervor. Gründe dafür stellen sowohl das deutlich geringere Angebot an Eigentumswohnungen als auch die niedrigere Nachfrage sowie deutlich geringere Grundstücks- und Lagepreise dar. Ausnahme hiervon sind die touristischen Regionen an der Nord- und Ostsee, in denen die Transaktionsintensität aufgrund des dort oft ausgeprägten Ferienwohnungssegments höher liegt. Der prozentuelle Preisanstieg von Eigentumswohnungen in ländlichen Kreisen liegt ansonsten mit 29 % deutlich unter den anderen Kreistypen sowie dem bundesweiten Durchschnitt (35 % zwischen 2013-2018) (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

Ein niedrigeres Immobilienpreisniveau ist demnach ein Merkmal ländlicher Wohnungsmärkte. Je nach Entwicklungs- und Gebäudetyp existieren dennoch gravierende Preisunterschiede zwischen den verschiedenen Raumstrukturen ländlicher Räume. Zudem können sich auch ländliche Räume nicht von den übergreifenden Preistrends im gesamten Bundesgebiet abkoppeln (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Dieser zeigt sich insbesondere gegenüber den *städtischen Kreisen* deutlich. So lagen die Steigerungsraten der Immobilienpreise, ausgehend von niedrigeren Preisniveaus, in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* und *ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen* seit 2016 bis ins 3. Quartal 2022 sowohl im EFH- als auch im Segment der Eigentumswohnungen nahezu in jedem Jahr über dem der *städtischen Kreise*. Ab dem 3. Quartal 2022 änderte sich diese Dynamik und der deutschlandweite Aufwärtstrend von Immobilienpreisen flachte ab diesem Zeitpunkt ab, was auch zu niedrigeren Preisen in ländlichen Räumen führte. Laut Preisindex des Statistischen Bundesamtes nahmen die Preise im 3. Quartal 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* um 12,4 % im Vergleich zum 3. Quartal 2022 ab. In *ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen* sanken sie um 10,8 %. Bei Eigentumswohnungen fiel dieser Trend etwas milder aus: Im Vergleich zum 3. Quartal 2022 sank der Preisindex in diesem Segment um 5,9 % in *ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen* und in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* um 5,6 % (vgl. DESTATIS 2024). Eine Modellanalyse, die die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 und die Veränderungen der Immobilienpreise von 2012 bis 2015 korreliert, prognostiziert eine zunehmende regionale Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland. Somit werden in den Ballungszentren weitere Preisanstiege erwartet, während vor allem in Ostdeutschland und in ländlichen Kreisen weiter sinkende Immobilienpreise prognostiziert werden (vgl. WESTERMEIER, GRABKA 2017).

**Niedrigeres  
Immobilienpreis-  
niveau ein zentrales  
Merkmal**

## Bauland

Ländliche Kreise sind charakterisiert durch eine hohe Anzahl an **Baulandtransaktionen** mit niedrigeren Preisen – das genaue Gegenteil von Großstädten und deren unmittelbarem Umland. Das Preisniveau von Eigenheimgrundstücken lag 2018 in ländlichen Räumen bei durchschnittlich 70 EUR/m<sup>2</sup> und somit weit unter dem der *kreisfreien Städte* (480 EUR/m<sup>2</sup>) (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Besonders in peripher gelegenen ostdeutschen Gebieten sind die Baulandpreise auf sehr niedrigem Niveau (vgl. BMWSB et al. o. J.). Jenseits der Differenzierung nach alten und neuen Bundesländern lohnt sich hier ein Blick auf die Unterschiede nach wirtschaftlicher Lage: Die höchsten Baulandpreise verzeichneten 2020 *ehrer ländliche Kreise mit guter sozioökonomischer Lage* (291,66 EUR/m<sup>2</sup>), während die niedrigsten in *sehr ländlichen Kreisen mit weniger guter sozioökonomischer Lage* (65,40 EUR/m<sup>2</sup>) aufzufinden waren (vgl. THÜNEN-INSTITUT 2023). Mit Blick auf die Baulandpreise von Mehrfamilienhäusern zeigt sich eine weitere Besonderheit ländlicher Räume. Zwar haben

**Baulandpreise nach  
sozioökonomischer  
Lage differenziert**

*dünn besiedelte ländliche Räume* im Gegensatz zu den anderen Siedlungsstrukturtypen das niedrigste Kaufpreisniveau, sie verzeichneten jedoch neben den Großstädten den prozentuell größten Preisanstieg zwischen 2013 und 2018 (48,8 %) (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Nach Einschätzung des BBSR verstärken sich diese Preisdynamiken perspektivisch: In den Großstädten steigen die Preise für Eigenheim- und Mehrfamiliengrundstücke deutlich stärker an als in den übrigen Regionstypen (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

In den vergangenen Jahren hat sich das Marktgeschehen jedoch teilweise verändert. Die seit 2022 stark rückläufige Neubautätigkeit infolge gestiegener Baukosten, höherer Finanzierungskosten und verschärfter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zeigt zunehmend Auswirkungen auf die Entwicklung der Baulandmärkte. In zahlreichen ländlichen Räumen ist eine spürbare Verringerung der Nachfrage nach Bauland zu beobachten, die sich mancherorts bereits in einer Stabilisierung oder in rückläufigen Preisentwicklungen niederschlägt. Der weitere Verlauf dieser Dynamik hängt maßgeblich von der Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten sowie von der konjunkturellen Gesamtlage ab (vgl. BBSR 2023<sup>2</sup>).

Ländliche Kreise zeichnen sich demnach durch niedrigere Grundstückspreise im Vergleich zu städtischen aus. Jedoch gibt es auch hier kleinräumige Unterschiede, die u. a. im Kontext der sozio-ökonomischen Lage hervorstechen (vgl. THÜNEN-INSTITUT 2023).

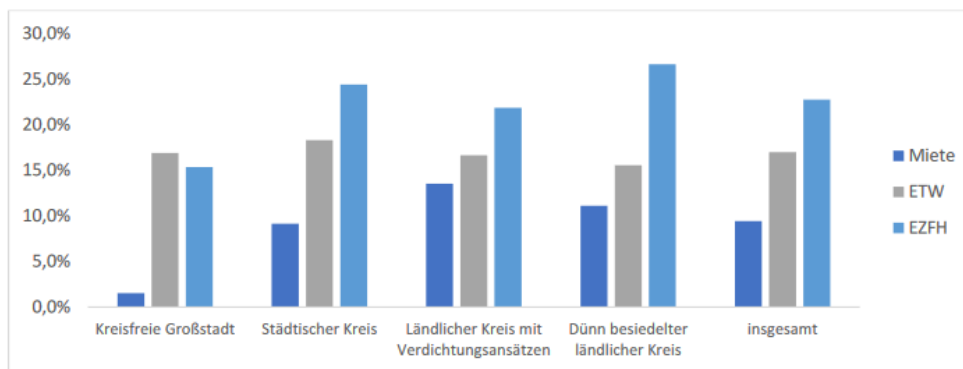
**Rückgang der  
Baulandnachfrage**

**Niedrigere  
Grundstückspreise**

## Mietwohnen in ländlichen Räumen

Obschon – wie bereits erwähnt – der **Anteil der Mieterhaushalte** in ländlichen Kreisen mit 43 % (2018) durch Klein- und Mittelstädte überraschend hoch ist, sind in *Landgemeinden* nur wenige Mietwohnungen anzutreffen (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Das Wohnen zur Miete in ländlichen Räumen bleibt im Vergleich zum (groß-)städtischen relativ günstig. Im Schnitt liegt das Niveau der Angebotsmieten 2020 in *Landgemeinden* bei rund 80 % des Bundesdurchschnitts (vgl. BBSR 2022<sup>2</sup>) – je weiter entfernt von den großen Städten, umso günstiger. Hier lohnt sich ein Blick auf die Entwicklungsdynamik ländlicher Regionen. So zahlten Mieterhaushalte in *schrumpfenden ländlichen Regionen* 2019 durchschnittlich unter 6 EUR/m<sup>2</sup>, in besonders günstigen Gebieten (z. B. Vogtlandkreis, Landkreis Görlitz, Lüchow-Dannenberg) fiel die durchschnittliche Angebotsmiete sogar unter 4,80 EUR/m<sup>2</sup> (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>; BMWSB et al. o. J.). Dennoch ist in den letzten zehn Jahren sowohl in den *ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen* als auch in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* ein Mietanstieg zu verzeichnen. Getragen wird dieser von gut angebundenen Umlandgemeinden und prosperierenden ländlichen Regionen mit Wirtschaftspotenzial wie beispielsweise Tourismusgebieten (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Berlin und dessen Umlandgemeinden sind hierbei ein Beispiel für die zunehmende Dynamik der Angebotsmieten im Umland großer Städte (vgl. IBB 2023). Die International Real Estate Business School (IREBS) wies auf eine weitere Dynamik im Zuge der COVID-19-Pandemie 2020 und 2021 hin: Die Mieten stiegen während der Pandemiejahre in ländlichen Regionen stärker an als in Städten. So hatte die gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien in dieser Zeit (sowohl Miete als auch Eigentum) Miet- und Preissteigerungen zur Folge (vgl. EISFELD, JUST 2021):

**Mieten bleiben trotz  
Anstieg vergleichs-  
weise günstig**



**Abb. 1: Anteil der Kreise mit signifikanter Beschleunigung der Entwicklung der Angebotsmieten (für Neuverträge) und -preise (€/m<sup>2</sup>) zwischen erstem Quartal 2020 und zweitem Quartal 2021 nach siedlungsstrukturellem Kreistyp. Ohne Berlin und Brandenburg. Daten: empirica regio; BBSR-Raumabgrenzungen; IREBS.**

Zudem stellen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern laut Umweltbundesamt eine Möglichkeit dar, den sogenannten Remanenzeffekt abzumildern. Dieser bezeichnet den langfristigen Verbleib der Seniorinnen und Senioren bzw. älteren Menschen in ihren bisherigen, häufig großzügig dimensionierten Ein- und Zweifamilienhäusern, da diese mit einer hohen emotionalen Bindung an das eigene Haus und die vertraute Umgebung verbunden sind. Allerdings ist dies kein ausschließliches Phänomen des Wohneigentums – auch Mietwohnungen können für ältere Menschen eine fest verankerte und vertraute Wohnumgebung darstellen. In ländlichen Räumen könnte jedoch durch ein erweitertes und bedarfsgerechtes Angebot an attraktiven Mietwohnungen (z. B. barrierearm, zentrumsnah, sozial eingebunden) ein freiwilliger Wohnflächenwechsel begünstigt werden. Solch eine Dynamisierung wird in den nächsten Jahren aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft eine größere Rolle spielen und kann, wie bereits erwähnt, mit einem passenden Angebot an Mietwohnungen reduziert werden (vgl. BLUM et al. 2022). Grundsätzlich lässt sich demnach sagen, dass Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau bzw. kleine Wohneinheiten für bestimmte (kleine) Haushaltsstrukturen wie alleinstehende Seniorinnen und Senioren, Alleinstehende, Alleinerziehende, Familien im Übergang zur Eigentumsbildung usw. sehr attraktiv sein können und eine gezielte Schaffung derselben deutlichen Entlastungseffekte für die lokalen Wohnungsmärkte mit sich bringen kann. Insbesondere ist dabei die Situation älterer Frauen zu berücksichtigen, die aufgrund höherer Lebenserwartung und erhöhter Armutsgefährdung in besonderem Maße auf bezahlbaren, barrierearmen und sozial eingebundenen Wohnraum angewiesen sind.

**Relevanz kleiner Wohneinheiten**

Auch die **Mietbelastung** in ländlichen Räumen ist geringer als in städtischen. Sie lag 2018 in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* zwischen 24 % und 27 % des Haushaltseinkommens. Im Gegensatz zu den *großen kreisfreien Städten* mit einer Mietbelastungsquote von 28,8 % im Jahr 2018 wird dieser Unterschied deutlich. Zudem trugen lediglich 11 % der Mieterhaushalte in ländlichen Kreisen eine Mietbelastung von 40 und mehr % – in kreisfreien Großstädten lag diese Zahl bei 17,7 % der Mieterhaushalte, in städtischen Kreisen bei ca. 15 % (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Allerdings ist auch hier – ähnlich wie in städtischen Gebieten – erkennbar, dass Umzüge aufgrund gestiegener Neuvermietungsrenten zu einer deutlich höheren Mietbelastung führen und sie besonders seit den Einzugsjahren 2017/2018 gegenüber den Vorjahren erheblich zunimmt (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Eine aktuelle Studie der Friedrich-Ebert-Stiftung zeigt zudem, dass die Mietkostenbelastung in den Jahren 2020, 2021 und 2023 weiterhin in den ostdeutschen Kreisen deutlich niedriger ausfällt als in Westdeutschland. Auch Kreise in der Mitte Nordrhein-Westfalens und im Süden Niedersachsens weisen eine vergleichsweise sehr niedrige Belastung auf (vgl. FES 2023).

**Umzüge führen zu höherer Mietbelastung**

Ländliche Räume sind durch einen niedrigeren Anteil an Mieterhaushalten sowie eine geringere Mietbelastung gekennzeichnet. Allerdings ist hier eine differenzierte Sicht auf die jeweiligen Entwicklungsdynamiken der ländlichen Kreise vonnöten, die sich mitunter deutlich auf die Miethöhen auswirken können.

**Dynamiken  
beeinflussen  
ländliche Mietpreise**

Die Frage der Mietbelastung ist eng an sozio-ökonomische Faktoren, wie die Haushaltsnettoeinkommen, Dynamiken am Arbeitsmarkt sowie soziale Hilfe- und Unterstützungsleistungen geknüpft. Diese Faktoren unterscheiden sich deutlich von denen in städtischen Regionen. Im folgenden Kapitel sollen ebendiese Herausforderungen, aber auch Potenziale ländlicher Räume genauer beleuchtet werden.

**Sozio-ökonomische  
Faktoren bedingen  
die Mietbelastung**

## 2.4.2 Herausforderungen und Potenziale

Zahlreiche Studien thematisieren die Probleme und Herausforderungen, mit denen gerade *schrumpfende Kommunen* konfrontiert sind. Landflucht, Leerstand und Perspektivlosigkeit sind nur einige der Schlagwörter, die in diesem Zusammenhang oft fallen (vgl. DIFU 2015; RÜHMLING, SCHIEMANN et al. o. J.). In diesem Kontext lohnt sich stets eine genauere Betrachtung im Hinblick auf die demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen (vgl. BBSR 2022<sup>2</sup>). Der niedersächsische Wohnungsmarktbericht 2021 weist eindrücklich darauf hin, dass die Dynamiken der kommunalen Wohnungsmärkte eng an die Entwicklung der Haushaltsstrukturen geknüpft sind. Eine genaue Analyse der Haushaltsstrukturen ist essenziell, damit Kommunen angemessen auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen und Trends reagieren können (vgl. NBANK 2021). Mit Blick auf die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Stand März 2024), wie gestiegene Baukosten, ein schwieriges Zinsumfeld sowie der Mangel an Fachkräften spielen auch diese Aspekte bei den Dynamiken ländlicher Wohnimmobilienmärkte eine Rolle.

**Heterogenität  
ländlicher Räume**

Die **Leerstandsquote** von Wohnungen in ländlichen Räumen lag laut Zensus 2022 bei 5,3 % (nach Abgrenzung der ländlichen Räume gemäß Thünen-Typologie). Berechnungen des BBSR aus dem Jahr 2018 wiesen für ländliche Kreise nach BBSR-Abgrenzung eine Leerstandsquote<sup>8</sup> von 7,2 % aus. Vor allem in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* war die Quote mit 7,5 % überdurchschnittlich hoch, in einigen peripheren Regionen belief sie sich sogar auf eine zweistellige Zahl (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Erklärt wird dies hauptsächlich durch die Abwanderung der vorwiegend jungen Bevölkerung (vgl. BMWSB et al. o. J.). Hierbei stellt eine hohe Leerstandsquote eine Abwärtsspirale dar: Qualitative Defizite (beispielsweise unsanierte Bäder, veraltete Heizungsanlagen, Lage der Immobilien etc.) in den Bestandsimmobilien treffen auf abweichende Wohnwünsche der Bauherrinnen und Bauherren oder (potenziellen) Nutzerinnen und Nutzer, wodurch bei gleichzeitigem Neubau die Leerstandszahlen im Bestand weiter steigen. Dies führt bei räumlich konzentrierten Leerständen wiederum zu einer Abnahme der Attraktivität des Wohnumfeldes (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Allerdings kann nicht pauschal von Landflucht gesprochen werden, sondern vielmehr von einer partiellen Landgemeindeflucht, die sich besonders auf die Kommunen mit geringen wirtschaftlichen Potenzialen (mangelnde Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, wenig Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten, geringe technische und soziale Infrastruktur) konzentriert (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>; BBSR 2022<sup>2</sup>).

**Leerstand als  
Abwärtsspirale**

Die Analysen des Thünen-Instituts, die auf die Gemeindeebene blicken, erkennen eine ähnliche Dynamik: Gerade in *sehr ländlichen und eher ländlichen Gemeinden mit weniger guter sozio-ökonomischer Lage* sind die Leerstandszahlen im Gegensatz zu *guter sozio-ökonomischer Lage* deutlich höher (konkrete Zahlen sind aufgrund des Erhebungsjahrs

**Maßnahmen zur  
Attraktivitätssteigerung  
ländlicher  
Räume**

<sup>8</sup> Die Leerstandsquote wurde durch das BBSR auf Grundlage der Zensusergebnisse 2011 unter Einbezug von Angebots- und Nachfrageindikatoren neu geschätzt. Die Vollerhebung 2011 erfasste alle leerstehenden Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.



2011 für die aktuelle Betrachtung wenig aussagekräftig) (vgl. THÜNEN-INSTITUT 2023). Hier gilt es, durch unterschiedliche Maßnahmen die Attraktivität ländlicher Räume zu steigern: Neben dem Ausbau und dem Erhalt der Infrastruktur ist besonders im Kontext des Wohnens eine soziale Einbettung in die örtlichen Netzwerke wie Vereine und Dorfstrukturen von Bedeutung. Demnach müssen partizipative Teilhabeprozesse genauso in die kommunale Planung miteinfließen wie der Ausbau der Digitalisierung oder des Bahnnetzes (vgl. BBSR 2019<sup>2</sup>). Auch eine Anreizsetzung für junge Haushalte, Eigentum in EFH-Bestandsobjekten zu bilden, kann für Kommunen mit prognostizierten rückläufigen Haushaltszahlen eine Möglichkeit sein, Leerstand entgegenzuwirken. Die Unterstützung beim Erwerb, die Bewerbung der Immobilie oder die Förderung eines Gebäudegutachtens sind hierbei nur einige Beispiele aus Niedersachsen (vgl. NBANK 2021). Die darin steckenden Potenziale zeigen sich im deutschlandweiten Befund, dass insbesondere für Haushalte in der Eigentumbildung ländliche Räume attraktiv sein können und fast 80 % der eigentumbildenden Haushalte ihrem Regionstyp treu bleiben (Ergebnis der deutschlandweiten BBSR-Befragung zu Wohneigentumbildung zwischen 2012 – 2017) (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

Hohe Leerstandsquoten sind demnach weiterhin ein Merkmal ländlicher Räume. Sie variieren jedoch stark nach Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftlichen Potenzialen der jeweiligen Gemeinden und Regionen.

**Leerstandsquoten  
variieren stark**

Nichtsdestotrotz bleiben v. a. *schrumpfende Kommunen* mit dem Problem der zunehmenden Alterung der Bevölkerung konfrontiert. Diese verstärkt sich nochmals durch die Tatsache, dass junge Menschen oftmals ländliche Räume verlassen und alte Menschen ihren Wohnstandort beibehalten. Dadurch steigt der Bedarf an **altersgerechtem, barrierearmem Wohnraum**. Dieser Strukturwandel bildet sich im – ohnehin geringen – Wohnungsneubau nicht annähernd ausreichend ab. Während ländliche Kreise zwar einen leicht erhöhten Anteil an altersgerecht ausgestatteten Wohnungen als andere Kreistypen aufweisen, liegt der Anteil der barrierereduzierten Gebäudeeingänge hier auf niedrigem Niveau. In *ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen* verfügten 2018 2,8 % der Wohnungen über alle Merkmale der Barrierereduktion, in *dünn besiedelten ländlichen Kreisen* waren es 2,9 % – im Vergleich zu *städtischen Kreisen* mit 2,5 % und *Großstädten* mit 2,1 % etwas bessere Zahlen.

**Anteil altersgerechter  
Wohneinheiten  
gering**

Allerdings stellen sich in ländlichen Räumen insbesondere Defizite bei barrierereduzierten Gebäudezugängen in Mehrfamilienhäusern heraus. Diese sind aufgrund der höheren Neubauaktivität in Großstädten dort deutlich häufiger vorhanden (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Das bundesweite Problem bleibt demnach bestehen: Lediglich 1,9 % der Wohneinheiten sind altersgerecht, wobei sich dieser Anteil stark auf Neubauwohnungen konzentriert. Im Bestand verfügten 2018 10,9 % der Wohnungen in EFHs über einen altersgerechten Gebäudezugang, in Mietwohnungen in MFHs waren es 9,9 %. Dies bedeutet vor dem Hintergrund einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung, dass viele Wohneinheiten umgebaut werden müssen. Bei gleichzeitig prognostizierter ansteigender Altersarmut stellt diese Entwicklung eine zentrale Herausforderung der kommenden Jahre dar (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Das Institut der deutschen Wirtschaft berechnet einen deutschlandweiten Bedarf an drei Millionen barrierereduzierten Wohneinheiten (definiert durch die Bedarfsgruppe der mobilitätseingeschränkten Haushalte in Deutschland). Zudem erkennen die Autoren ein Allokationsproblem: Nicht jeder mobilitätseingeschränkte Haushalt lebt auch in einer barrierearmen Wohnung, andere Haushalte ohne Mobilitätseinschränkung wiederum schon. Auch perspektivisch soll sich diese Situation nicht entspannen. Es wird eine Versorgungslücke von ca. zwei Millionen Wohnungen bis 2040 erwartet (vgl. DRESCHMEIER 2023). Wie oben bereits erwähnt, spielt insbesondere für Seniorinnen und Senioren das Vorhandensein von kleinen Wohneinheiten als Alternative zum Einfamilienhaus eine wichtige Rolle. So kann dem sogenannten Remanenzeffekt begegnet werden.

**Nachholbedarf bei  
barrierereduzierten  
Wohnungen**

Der Aspekt der Barrierearmut und Altersgerechtigkeit muss bei der Betrachtung ländlicher Wohnungsmärkte unbedingt berücksichtigt werden. Angesichts einer zunehmend alternenden Gesellschaft und der gleichzeitigen Abwanderung junger Bevölkerungsschichten ergeben sich gerade für ländliche Kommunen nicht nur Herausforderungen, sondern auch wichtige Handlungsfelder mit Entwicklungspotenzial: Durch gezielte Investitionen in altersgerechten und barrierereduzierten Wohnraum können Kommunen dazu beitragen, die Wohnverhältnisse für ältere Menschen zu verbessern, den Remanenzeffekt zu verringern und vorhandene Bestände besser zu nutzen. Gleichzeitig kann altersgerechter Umbau als kommunale Strategie eingesetzt werden, um den sozialen Verbleib älterer Eigentümerinnen und Eigentümer zu sichern und ländliche Ortskerne langfristig zu stabilisieren. Darüber hinaus können durch flexible, moderne und familiengerechte Wohnangebote auch jüngere Bevölkerungsgruppen gehalten oder neu gewonnen werden, sodass ein ausgewogenes soziales Gefüge in den Gemeinden erhalten bleibt.

Die **Modernisierung und energetische Sanierung** stellen auch in ländlichen Wohnungsmärkten eine aktuelle Herausforderung dar. Ausgangspunkt ist hierbei der bundesweite Befund, dass die Modernisierungsquote<sup>9</sup> im Eigenheimsegment deutlich höher liegt als bei Mehrfamilienhäusern. Besonders ländliche Räume stechen mit überdurchschnittlichen Sanierungsquoten im Gebäudebestand hervor: Knapp 44 % des Bauvolumens<sup>10</sup> im Bestand entfielen 2018 auf Maßnahmen in Gemeinden unter 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Innerhalb dieser Gruppe lag der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens bei 27 % und damit über dem Niveau von Mittel- (23 %) und Großstädten (25,5 %) (vgl. BBSR 2020<sup>1</sup>). Dies verdeutlicht die vergleichsweise hohe Relevanz energetischer Maßnahmen in kleineren Kommunen.

Für ältere Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer ist es jedoch oftmals aufgrund von unklaren Nutzungsperspektiven und Eigentumsübergängen schwierig, sich für eine umfassende Modernisierung zu entscheiden (vgl. ebd.). Zudem muss berücksichtigt werden, dass trotz der niedrigeren Wohnkosten auch in ländlichen Regionen nicht immer genügend Kapital für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorhanden ist. Schon die Instandhaltung von Immobilien stellt für ältere Bewohnerinnen und Bewohner sowie sozial benachteiligte Haushalte vielfach eine finanzielle Herausforderung dar, was in entsprechenden Investitionsrückständen sichtbar wird (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>; BBSR 2022<sup>2</sup>). Eine Studie des Öko-Instituts e. V. zeigt, dass in Deutschland selbstnutzende Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer mit wenig Einkommen und Rentnerinnen und Rentner besonders häufig in älteren Gebäuden mit älteren Heizungsträgern leben. Dementsprechend wird auch ein erhöhter Energieverbrauch in diesen vulnerablen Gruppen verzeichnet. Laut dem Ökoinstitut e. V. ist somit eine gezielte und hohe Förderung für diese Haushalte notwendig (vgl. SCHUHMACHER 2022). Wie sich das konkret in ländlichen Räumen widerspiegelt, bleibt es in weiteren Untersuchungen zu analysieren.

Mit Blick auf den Neubau fallen zusätzliche raumstrukturelle Unterschiede bei der Frage nach der Verteilung **regenerativer Energieträger** auf. Das BBSR unterscheidet bei der Analyse dieser Thematik zwischen den Raumkategorien *kreisfreie Städte* und *Landkreise*. Während 2021 in den *kreisfreien Städten* der Anteil der regenerativen primären Heizenergieträger (Erdwärme, Umweltthermie, Holz, Solarthermie, Biogas/Biomethan) in Neubau-

**Barrierearmut und  
Altersgerechtigkeit**

**Ländliche  
Sanierungsquote  
über dem Städte-  
durchschnitt**

**Modernisierungs-  
hemmnisse bei  
älteren Eigentümern**

**Bedeutung der  
Modernisierung und  
energetischen  
Sanierung steigen**

<sup>9</sup> Die Modernisierungsquote ist der Anteil der Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand mit mind. einer Modernisierungsmaßnahme durch die bewohnende oder vermietende Person (vgl. BBSR 2020<sup>1</sup>).

<sup>10</sup> Das Bauvolumen ist die Summe aller Leistungen, die für die Herstellung und den Erhalt von Bauwerken erbracht wird (vgl. BBSR 2020<sup>1</sup>).

wohnungen bei 20 % lag, wiesen *Landkreise* im Mittel rund 50 % regenerative Energieträger im Neubau<sup>11</sup> auf. Diese konzentrierten sich insbesondere in der Mitte und im Süden Deutschlands und sind in Ein- bis Zweifamilienhäusern häufiger anzutreffen als im Geschosswohnungsbau. So verfügten 2021 deutschlandweit 60 % der neu erbauten Ein- und Zweifamilienhäuser in *Landkreisen* über regenerative Energieformen, während es in *kreisfreien Städten* lediglich 46 % waren. Im Geschosswohnungsneubau dominierten 2021 weiterhin fossile Energieträger: 85 % der neu errichteten Wohnungen in *kreisfreien Städten* und 61 % in *Landkreisen* wurden mit fossilen Heizsystemen ausgestattet (2021) (vgl. BMWSB et al. o. J.).

Mit Blick auf die aktuellen politischen Ziele und wirtschaftlichen Dynamiken haben Modernisierung, energetische Sanierung und regenerative Wärmequellen noch einmal zusätzlich an Relevanz gewonnen. Im Kontext ländlicher Räume zeigen sich dabei andere Ausgangsbedingungen und lokale Gegebenheiten als in städtischen Räumen. So führt die hohe Eigenheimquote in Kombination mit den Bewohnerstrukturen (sozio-ökonomischer Status, Altersstruktur) zu anders gelagerten Unterstützungs- und Förderbedarfen als in städtischen Kreisen. Beispielsweise erschließt diese Gebäudestruktur ganz andere Möglichkeiten bei der dezentralen Generierung erneuerbarer Energien direkt am Gebäude – auch im quantitativen Abgleich mit den vielfach höheren Energiebedarfen der im Gebäude lebenden Personen aufgrund im Schnitt höherer Pro-Kopf-Wohnflächen. Im Gegenzug sind netzgebundene Lösungen wie Fern- oder Nahwärme in vielen ländlichen Räumen in absehbarer Zeit und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten derzeit häufig nicht darstellbar (vgl. NBANK 2021). Dies gilt insbesondere für dünn besiedelte Regionen mit verstreuter Bebauung. Gleichwohl können bestimmte lokale Konstellationen – etwa ein hoher Sanierungsstand, kompaktere Ortskerne oder gezielte Wärmekonzepte – die Realisierung solcher Systeme auch in ländlichen Räumen ermöglichen.

Energetische Sanierungen spielen auch im Kontext steigender **Nebenkosten** eine wichtige Rolle. Bei den warmen Betriebskosten zeigen sich keine größeren siedlungsstrukturellen Unterschiede, nennenswert sind indes die Differenzen zwischen Ost- und Westdeutschland. So zahlten die Bewohnerinnen und Bewohner ostdeutscher *Stadt- und Landgemeinden* 2018 mit 1,20 EUR/m<sup>2</sup> etwas weniger als Einwohnerinnen und Einwohner west- und süddeutscher Großstädte mit 1,40 EUR/m<sup>2</sup> (Erhebungen vor dem Ukraine-Krieg). Über die Ursachen kann nur gemutmaßt werden: Die größere Bedeutung des Geschosswohnens in den neuen Bundesländern kommt möglicherweise als Erklärung in Betracht.

Bei den kalten Betriebskosten zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Kreistypen. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf unterschiedliche Kostenstrukturen der lokalen Versorger sowie auf die Tatsache, dass in Eigenheimen bestimmte Leistungen – etwa Winterdienst, Gartenpflege oder Treppenhausreinigung – häufig von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst übernommen werden. Dies kann zu geringeren flächenbezogenen Betriebskosten führen, auch wenn in Mehrfamilienhäusern teilweise Skaleneffekte einzelne Kostenpositionen senken. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass in ländlichen Räumen einzelne Betriebskostenarten – wie z. B. Wasser-/Abwassergebühren oder Abfallentsorgung – aufgrund der geringeren Netzdichte teils deutlich höher ausfallen können als in urbanen Gebieten. Dennoch ergibt sich im Durchschnitt ein Gefälle: Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten lagen 2018 in *Großstädten* 1,10 EUR/m<sup>2</sup> und in *Landgemeinden* 0,70 EUR/m<sup>2</sup> – ein Unterschied von rund 0,40 EUR/m<sup>2</sup> (Erhebung vor Ukraine-Krieg, 2018) (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>).

**Relevanz von Modernisierung und regenerativen Energien**

**Regionale Unterschiede bei den warmen Betriebskosten**

**Kalte Betriebskosten in ländlichen Räumen teils niedriger**

<sup>11</sup> Zu den regenerativen Energieträgern werden in der amtlichen Statistik Geothermie (Erdwärme), Umweltthermie (Luft/Wasser), Holz (inklusive Holzpellets), Solarthermie, Biogas/Biomethan, sonstige Biomasse sowie Objekte ohne Energieverbrauch, bspw. Passivhäuser oder Plus-Energie-Häuser, gezählt (vgl. BMWSB et al. o. J.).

Die aktuell schwierigen **wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** (schwieriges Zinsumfeld, Fachkräftemangel, gestiegene Baukosten) zeigen auch im Wohnungsneubau ihre Wirkung. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Mai 2023 um 8,8 % gegenüber Mai 2022 angestiegen; im Februar 2023 erlebten sie sogar einen Preisanstieg von 15,1 % im Vorjahresvergleich (vgl. DESTATIS 2024). Wie sich diese Preisdynamiken spezifisch in den ländlichen Wohnimmobilienmärkten auswirken, zeigt sich an der Entwicklung seit dem 3. Quartal 2023: Nach einer Phase deutlicher Preissteigerungen sinkt der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen nun spürbar (siehe oben).

**Aktuelle wirtschaftliche Lage erschwert Wohnungsneubau**

Auch die Thematik der **sozialen Sicherung des Wohnens** ist bei der Betrachtung der ländlichen Wohnungsmärkte relevant. Obwohl der Anteil der sozial benachteiligten Haushalte durchschnittlich mit der Einwohnerzahl der Kommune absinkt, weisen ländliche Räume eine Armutsquote<sup>12</sup> von 17,5 % (Mittelwert von 2015 – 2018) auf. Diese fällt jedoch mit abnehmender Einwohnerzahl zunehmend geringer aus: *Landgemeinden* mit weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern verzeichnen die niedrigste Armutsquote mit 14 % (Mittelwert von 2015 – 2018) (vgl. BBSR 2022<sup>2</sup>). Insbesondere in strukturschwachen Regionen Ostdeutschlands treten sozio-ökonomische Ungleichheiten zutage. Hier zeigen sich weiterhin die Folgen des wirtschaftlichen Zusammenbruchs nach der Wiedervereinigung sowie die daraus resultierende Abwanderung gut ausgebildeter Bevölkerung. Zwar verzeichnen einzelne Indikatoren – wie ein Anstieg des Medianeinkommens, eine vergleichsweise geringe kommunale Verschuldung oder Fortschritte beim Breitbandausbau – positive Entwicklungen, diese müssen jedoch vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs interpretiert werden. Eine rückläufige Binnenwanderung beispielsweise kann auch Ausdruck stagnierender Bevölkerung und fehlender Abwanderungsoptionen sein. In diesem Zusammenhang ist von „Aufholbewegungen“ daher nur mit großer Vorsicht zu sprechen (vgl. FES 2023).

**Soziale Benachteiligung auch in ländlichen Räumen ein Problem**

Soziale Benachteiligung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Thema Wohnen, tritt in ländlichen Regionen jedoch anders zutage als in städtischen. In ländlichen Kreisen lebte ein deutlich größerer Anteil der Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger 2020 in Ein- und Zweifamilienhäusern (20 %) als dies in *großen kreisfreien Großstädten* der Fall war (2 %) (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Auffällig ist auch, dass die Hälfte der armutsgefährdeten Personen im Wohneigentum lebt. Dies sind laut BBSR meist ältere Menschen, da jüngere armutsgefährdete Haushalte eher in die sogenannten Ankerstädte mit besserer Infrastruktur abwandern. Die Älteren bleiben hingegen oft im bekannten Umfeld wohnen, gerade wenn landwirtschaftliche Gebäude und Flächen vorhanden sind, die z. T. noch genutzt werden (vgl. BBSR 2022<sup>2</sup>). Der Besitz einer Immobilie bedeutet hier nicht zwangsläufig finanzielles Auskommen. Auch wenn die eigentlichen Wohnkosten in solchen Situationen (z. B. geerbtes Familienheim) meist eher moderat ausfallen, kann diese Wohnform für die Betroffenen durchaus Probleme mit sich bringen. Neben dem ohnehin schon niedrigen Verkehrswert der Immobilien, der einen Verkauf oft uninteressant macht, ist es gerade für sozial benachteiligte Personen vielfach schwierig, das Objekt angemessen instand zu halten, wenn diese Haushalte selbst mit niedrigschwelligen Aufwänden finanziell überfordert sind. Hinzu kommt, dass bei einem Antrag auf Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung die von den Sozialämtern übernommenen Kosten der Unterkunft (KdU) oftmals zu niedrig angesetzt sind, um eine angemessene Wohnsituation zu gewährleisten – insbesondere bei energetisch sanierungsbedürftigen Altbauten. Gerade viele ältere Eigentümerinnen und Eigentümer verzichten deshalb ganz auf die

**Jüngere Armutsgefährdete wandern ab, Ältere bleiben**

<sup>12</sup> Die Berechnung der Armutsquote erfolgt auf Grundlage der Daten des Datenreports 2021 des Statistischen Bundesamtes. Menschen, die in einem Haushalt leben, dessen Nettoäquivalenzeinkommen weniger als 60 % des Medians der Einkommen in der Gesamtbevölkerung beträgt, gelten als arm (vgl. DESTATIS 2021).

Inanspruchnahme von Sozialleistungen, da sie befürchten, bei Antragstellung zur Verwertung ihrer Immobilie oder ihres Grundstücks verpflichtet zu werden (vgl. ebd.).

Dass Armut auf dem Land ein äußerst wichtiges Thema darstellt, zeigt auch der Blick auf Wohnungs- und Obdachlosigkeit. Extreme Armut wird in ländlichen Räumen deutlich seltener sichtbar als in städtischen, da Betroffene oftmals aufgrund von Stigmatisierung und sozialer Kontrolle ländliche Räume verlassen. Dennoch nimmt die Anzahl der Wohnungs- und Obdachlosen auch in ländlichen Räumen zu, ebenso wie die Nachfrage nach betreuten Wohnangeboten. Laut einer Fallstudienanalyse des BBSR im Jahr 2022 wird sozialer Abstieg auch auf den lokalen Campingplätzen sichtbar, die zu dauerhaftem Wohnraum umfunktioniert werden. In diesem Zusammenhang spielt auch die Verfügbarkeit von individueller Mobilität eine Rolle. So kann das Fehlen eines eigenen Autos oder öffentlicher Transportinfrastruktur ursächlich für ländliche Armut<sup>13</sup> sein. Dies kann zu erheblichen Einschränkungen in zentralen Lebensbereichen wie Arbeit, Bildung, Gesundheitsversorgung oder gesellschaftlicher Teilhabe führen (vgl. BBSR 2022<sup>2</sup>).

Armut sowie Wohnungs- und Obdachlosigkeit dürfen demnach bei der Analyse ländlicher Wohnungsmärkte nicht außer Acht gelassen werden. Sie treten hierbei zwar in anderer Form und häufig weniger sichtbar zutage als in städtischen Räumen, stellen jedoch auch dort eine ernstzunehmende Herausforderung dar.

Gerade in der jüngsten Vergangenheit waren ländliche Wohnungsmärkte auch immer wieder Gegenstand aktueller Debatten im Kontext der **Unterbringung von Geflüchteten**. Die langläufige Meinung, dass ländliche Räume aufgrund ihrer hohen Leerstandsquoten eine unmittelbar geeignete Aufnahme- und Unterbringungsmöglichkeit für Geflüchtete sind, erweist sich als verkürzt (vgl. MILBERT 2017). So scheitert die Zuteilung von Wohnraum an geflüchtete Personen oftmals nicht an der tatsächlichen Verfügbarkeit, sondern vielmehr an der Angemessenheit der Immobilien. Viele Geflüchtete werden in einzelnen leerstehenden Gebäuden untergebracht, die unter Umständen keine angemessene Ausstattung (keine Heizung, unrenoviertes Bad) aufweisen. Zudem kann ein Wohnraum, der weit entfernt von administrativen urbanen Zentren und Arbeitsmärkten liegt, die Zukunfts- und gesellschaftlichen Teilhabechancen für Geflüchtete erheblich einschränken. Dies stellt einen möglichen Grund dafür dar, dass viele, sobald es ihnen möglich ist, in die Städte abwandern (vgl. BBSR 2022<sup>2</sup>).

### 2.4.3 Akteure am Wohnungsmarkt

Wohnungsmärkte werden von unterschiedlichen Akteuren und Akteursgruppen geprägt. Eine belastbare Literatur- und Datengrundlage zu den unterschiedlichen Akteuren in ländlichen Wohnungsmärkten liegt bislang nur in begrenztem Umfang vor. Hier besteht eine Forschungslücke, da kaum wissenschaftliche Literatur über die Akteurskonstellationen und deren Bedeutung für ländliche Wohnungsmärkte vorzufinden ist. Dennoch wird im Folgenden versucht, zu analysieren und einzugrenzen, welche Akteure in (welchen) ländlichen Wohnungsmärkten von Relevanz sind. Die meisten Quellen berufen sich hierbei auf den Zensus von 2011 und nehmen eine deutschlandweite und keine spezifische Untersuchung des ländlichen Raums vor.

Relevante Akteure in ländlichen Wohnungsmärkten sind die unterschiedlichen **Anbietergruppen von Mietwohnraum**. Wie bereits erwähnt, ist der Anteil von Mietwohnungen in ländlichen Kreisen zwar niedriger als in anderen Kreistypen, aufgrund des Einbezugs von Klein- und Mittelstädten jedoch weiterhin überraschend hoch (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). In

**Wohnungs- und Obdachlosigkeit in ländlichen Räumen**

**Relevanz sozialer Fragen**

**Geflüchtete in ländlichen Wohnungsmärkten**

**Dürftige Datengrundlage bei Akteursgruppen**

**Privatvermieter dominieren den Markt**

<sup>13</sup> Armut wird hier im Sinne der relativen Einkommensarmut verstanden: Ein Haushalt gilt als armutsgefährdet, wenn ihm weniger als 60 % des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens zur Verfügung stehen.

allen deutschen Regionen (städtisch und ländlich) gehörten 2011 zwei Drittel der Mietwohnungen Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften (vgl. SCHENK 2019). 11 % entfielen auf die öffentliche Hand, 9 % auf Genossenschaften und rund 13 % hatten privatwirtschaftliche Unternehmen inne (vgl. SCHENK 2019). Der Geschosswohnungsbau kann regional unterschiedliche Eigentumsverhältnisse aufweisen. Fallbeispielhaft lässt sich in ostdeutschen Regionen (beispielsweise in der Kurstadtregion Elbe-Elster) beobachten, dass in den neuen Bundesländern Anlageobjekte im privaten Eigentum (Motiv oft Altersvorsorge von Handwerk und Selbstständigen) im Vergleich zu Westdeutschland eher unterrepräsentiert sind. Dagegen spielen in den neuen Ländern öffentliche Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften auch in ländlichen Räumen öfter eine nennenswerte Rolle (vgl. REGIOKONTEXT 2017).

Mit Blick auf **privatwirtschaftliche Unternehmen** zeigt sich ein Spezifikum ländlicher Räume: Gewerbliche Privatunternehmen fokussieren ihre Mietwohnungsbestände vorwiegend auf kreisfreie Städte, wo im Mittel 14,5 % in ihren Händen liegen. In ländlichen Kreisen hingegen erstreckt sich ihr Marktanteil lediglich auf 6,6 % (vgl. SCHENK 2019). Große Unternehmen agieren in der Regel bundesweit und überregional, während kleine und mittlere Unternehmen lokaler und regionaler aktiv sind (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Es zeigt sich, dass privatwirtschaftliche Unternehmen als Anbieter von Mietwohnungen in ländlichen Kontexten insgesamt nur eine geringe Rolle spielen. Zudem handelt es sich dabei überwiegend um kleine und mittlere Unternehmen. Mit Blick auf die Vermittlungsseite sind in ländlichen Räumen Immobilienmakler und Vermittlungsplattformen als Akteure bzw. Institutionen am Wohnungsmarkt zu nennen.

**Geringe Rolle der Privatwirtschaft in den ländlichen Räumen**

Auch **kommunale Wohnungsunternehmen** spielen in ländlichen Wohnungsmärkten eine eher untergeordnete Rolle. Allerdings zeigt sich insbesondere in Ostdeutschland – und hier vor allem in Klein- und Mittelstädten –, dass kommunale Wohnungsunternehmen eine deutlich stärkere Bedeutung haben. Deutschlandweit waren 2011 rund 2,3 Mio. Wohnungen in kommunaler Hand, wobei knapp ein Viertel der Bestände eine soziale Bindung aufwiesen (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Laut einer Kommunalbefragung des BBSR im Jahr 2018 verfügten in diesem Jahr die Kommunen über insgesamt 1,74 Mio. Wohnungen. Von diesen waren 97,5 % in der Hand von Unternehmen mit kommunaler Beteiligung und lediglich 2,5 % in unmittelbarem Eigentum der Kommunen. Der Großteil der kommunalen Wohnungsbestände lag in den großen Städten und lediglich 6 % der Wohnungen befanden sich in Gemeinden mit 10.000 bis 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (vgl. BBSR 2021<sup>2</sup>). Mit Blick auf die siedlungsstrukturellen Kreistypen entfallen 10 % der kommunalen Wohnungen auf *ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen* und weitere 11 % auf *dünn besiedelte ländliche Räume* (vgl. BBSR 2021<sup>2</sup>).<sup>14</sup>

**Wohnungen selten Eigentum der Kommunen**

Auch der Neubau kommunaler Mietwohnungen fokussiert sich auf kreisfreie Städte. So wurden im Zeitraum von 2015 bis 2017 16.668 Mietwohneinheiten in Großstädten gebaut, während in ländlichen Kreisen lediglich 2.376 errichtet wurden. Interessant ist hierbei, dass ein etwas größerer Teil (1.427 Wohneinheiten) auf *dünn besiedelte ländliche Kreise* fällt und der kleinere Teil (949 Wohneinheiten) sich in *ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen* befindet (vgl. BBSR 2021<sup>2</sup>).

**Starker Fokus auf kommunalen Mietwohnungsbau in Städten**

Eine der derzeit größten Herausforderungen für Wohnungsbauprojekte – sowohl in städtischen als auch in ländlichen Räumen – stellen die massiv gestiegenen Baukosten dar. Diese dominieren aktuell die Rahmenbedingungen und erschweren die Realisierung neuer Vorhaben erheblich (vgl. THEURL 2023). Eng damit verknüpft sind Finanzierungshürden, insbesondere für kommunale Wohnungsunternehmen in ländlichen Räumen. Die

**Finanzierung und Leerstand als Herausforderungen**

<sup>14</sup> Laut der Kommunalbefragung des BBSR im Jahr 2018 ist der kommunale Wohnungsbestand zwischen Ost- und Westdeutschland gleichmäßig verteilt (vgl. BBSR 2021<sup>2</sup>). Eine explizite Differenzierung zwischen öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen findet nicht statt.

massiv gestiegenen Baukosten erschweren Neubauprojekte generell. In ländlichen Räumen verschärfen sich diese Herausforderungen zusätzlich durch die geringeren erzielbaren Mieten, die die Rentabilität neuer Projekte deutlich mindern. Kommunale Wohnungsunternehmen verfügen dabei im Vergleich zu städtischen Akteuren häufig über geringere finanzielle Spielräume, was die Umsetzung umfangreicher Vorhaben zusätzlich erschwert. Zusätzlich schränkt ein erhöhter Leerstandsanteil in einigen Regionen ihre finanziellen Spielräume weiter ein, da dadurch weniger Mittel für energetische Sanierungen, den Ausbau von Barrierefreiheit und Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand zur Verfügung stehen. Auch die Zeitschrift für Wirtschaftspolitik verweist auf zentrale Hemmnisse im aktuellen Wohnungsbau: Neben den Baukosten werden lange Genehmigungsverfahren sowie hohe technische und energetische Anforderungen bei Neubau-, Instandhaltungs- und Sanierungsprojekten als erhebliche Herausforderungen genannt (vgl. ebd.). Darüber hinaus zeigt die Kommunalbefragung 2018, dass die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke – unabhängig davon, ob in städtischen oder ländlichen Räumen – weiterhin als eine der größten Herausforderungen für den Wohnungsbau gilt. In strukturschwachen und *schrumpfenden Regionen*, insbesondere im Osten Deutschlands, bleibt zudem der Umgang mit bestehendem Leerstand ein zentrales Thema (vgl. BBSR 2021<sup>2</sup>).

Zusammenfassend spielen kommunale Wohnungsunternehmen auch in ländlichen Räumen eine Rolle, im Vergleich zu städtischen Regionen fällt diese jedoch deutlich geringer ins Gewicht.

**Geringere Präsenz  
als in Städten**

Dem geringen Anteil an privatwirtschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen stehen die **privaten Eigentümerinnen und Eigentümer** als wichtigste Akteursgruppe gegenüber. Wie bereits erwähnt, befinden sich in Dörfern und Landgemeinden ein Großteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in – meist selbstnutzender – Eigentümerhand (vgl. BBSR 2020<sup>2</sup>). Dies liegt u. a. an den – im Gegensatz zu städtischen Räumen – dort noch verfügbaren Grundstücken und dem niedrigeren Kaufpreisniveau. Außerdem machen auch bei Mietwohnungen private Eigentümerinnen und Eigentümer einen erheblichen Anteil aus (vgl. SCHENK 2019). Investitionen in Immobilien sind in ländlichen Regionen eine vielfach genutzte Anlagemöglichkeit, deutlich mehr als in städtischen Gebieten. Ein Indikator für diese Eigentumsorientierung kann der Besitz eines Bausparvertrags sein: Während in der Stadt im Jahr 2019 lediglich 24 % der Bevölkerung über einen solchen verfügten, belief sich dieser Anteil auf dem Land auf 31 % (vgl. GROLL 2022<sup>1</sup>). Historisch war das Bausparen stärker in Westdeutschland etabliert, seit der Wiedervereinigung bestehen entsprechende Angebote jedoch bundesweit. Ein Blick auf die Immobilieneigentümerstruktur in Gesamtdeutschland zeigt, dass sich in diesem Kontext auch ein Blick auf die Ost-West-Unterschiede lohnt: Laut einer Erhebung des DIW 2018 besaß in Ostdeutschland nur jeder Dritte eine Immobilie, in Westdeutschland hingegen fast jeder Zweite (vgl. GROLL 2021<sup>2</sup>). Gründe hierfür können die Schwierigkeiten beim Vermögensaufbau in Ostdeutschland durch die sozialistische Wirtschaftsordnung, das niedrigere Lohnniveau und das höhere Arbeitslosigkeitsrisiko sein (vgl. DIW 2014). Sicherlich spielt hierbei auch eine Rolle, dass die Bildung von Wohneigentum in der DDR zwar möglich war, jedoch stark reguliert erfolgte und sich überwiegend auf Bestandsimmobilien sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im ländlichen Raum beschränkte, während der Wohnungsneubau überwiegend in volkseigener oder genossenschaftlicher Trägerschaft erfolgte. Wie genau der private Akteurskreis in seinen verschiedenen Ausprägungen speziell in ländlichen Wohnungsmärkten agiert und auf diesen Einfluss nimmt, ist bisher jedoch wenig wissenschaftlich thematisiert.

**Hoher Anteil  
selbstnutzender  
Eigentümer**

Ein übergeordneter Blick auf die **Nachfrageseite** von Wohnimmobilien in ländlichen Räumen des DIW kommt zu weiteren – oben bereits skizzierten – Befunden. Die Nachfrage nach Immobilien ist von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. So sind insbesondere demografische Entwicklungen wie eine veränderte Altersstruktur, Bevölkerungsentwicklungen, sich verändernde Haushaltsstrukturen, die Höhe des verfügbaren Einkommens sowie

**Demografische  
Faktoren bedingen  
Wohnimmobilien-  
nachfrage**



die Arbeitslosenquote entscheidend für die Immobilien- und Wohnortwahl. Dadurch beeinflussen nachfrageseitige Faktoren sowohl die Art der nachgefragten Immobilien (EFH, MFH) als auch die Immobilienpreise in den jeweiligen Regionen. Bei einer fallbeispielhaften Gegenüberstellung von Immobilienangebotskaufpreisen (EFH und Eigentumswohnung) und Bevölkerungszahlen zeigen Analysen des Instituts einen Preisrückgang bei Kreisen mit Bevölkerungsverlust und einen Preisanstieg bei Bevölkerungszuwachs. Auch bei einer Differenzierung nach Ost- und Westdeutschland erkennt das DIW in ostdeutschen Kommunen aufgrund von demografischen Entwicklungen (Durchschnittsalter, Altenquotient, schrumpfende Bevölkerung, Erwerbsstatus) niedrigere EFH-Angebotskaufpreise als in westdeutschen Regionen (vgl. WESTERMEIER, GRABKA 2017). Das ifo-Institut kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass die COVID-19-Pandemie und die dadurch bedingte vermehrte Arbeit im Homeoffice die Wohnortpräferenzen in Deutschland veränderte. Einen durch die COVID-19-Pandemie verstärkten Trend der Suburbanisierung hält die Studie für möglich. So zog es laut der durchgeführten Stichprobe ehemalige Großstadtbewohner nach Ausbruch der Pandemie in den suburbanen Raum. Da lediglich 5 % der umzugswilligen Haushalte ländliche Räume als Umzugsziel sahen, sprechen die Autoren jedoch nicht von einer signifikanten Stadtflucht. Deutlich relevanter als die durch die Pandemie bedingten Wohnortverlagerungen benannten die Befragten die Wohnkostenbelastung als Umzugsgrund (vgl. DOLLS, LAY 2023).

Es zeigt sich demnach, dass die Entwicklungen auf Wohnimmobilienmärkten auch stets in die Dynamiken auf der Nachfrageseite eingebettet sind. Eine Analyse der – häufig lokal sehr unterschiedlichen – Nachfragestrukturen ist demnach bei der Beleuchtung von ländlichen Wohnungsmärkten unabdingbar.

**Nachfrageseite als Schlüssel für die Marktanalyse**

Ländliche Wohnungsmärkte sind – wie auch städtische – eingebettet in politische Strukturen. In kleinen ländlichen Kommunen sind kommunale Strategieentwicklungen oftmals an einzelne Akteure gebunden. Diese Akteure aus **kommunaler Verwaltung und Politik** spielen insbesondere im Kontext der oben thematisierten Herausforderungen wie einem zunehmenden Leerstandsproblem, gesellschaftlichen Alterungsprozessen oder steigenden Anforderungen an Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen eine Rolle (vgl. BBSR 2015). In vielen Fällen versuchen sie, trotz begrenzter personeller und finanzieller Ressourcen, die Dynamiken der ländlichen Wohnungsmärkte zu beobachten, frühzeitig Probleme zu erkennen und mit geeigneten Lösungsansätzen zu reagieren. Dafür braucht es stabile gesetzliche Rahmenbedingungen, die diese Lösungsansätze langfristig in den kommunalen Planungen verankern (vgl. DIFU 2015). Durch ein kontinuierliches Flächenmonitoring und Flächenmanagement können Kommunen dafür sorgen, dass der Bestand bedarfsgerecht, nachhaltig und planvoll weiterentwickelt wird. So können beispielsweise die Flächenausweisungen für Bauland an die Entwicklungsperspektive angepasst werden (vgl. NBANK 2021). Eine Möglichkeit, den Wohnungsmarkt kontinuierlich zu überwachen, wäre hierbei die Entwicklung eines kommunenübergreifenden digitalen Monitoringsystems, das die Dynamiken der regionalen Märkte anschaulich und zugleich niedrigschwellig abbildet. Dadurch haben Kommunen sowohl einen Überblick über ihre eigenen Wohnungsmarktdaten als auch über die Daten angrenzender Gebiete. Im Dialog können dadurch gemeinsame Lösungsansätze für beispielsweise zunehmende Leerstandszahlen oder fehlende Schul- und Kitaeinrichtungen entstehen (vgl. METROPOLREGION HAMBURG 2023). Viel thematisierte Ansatzpunkte zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in ländlichen Räumen sind auch die Ausarbeitung moderner Mobilitätskonzepte (vgl. BBSR 2021<sup>1</sup>; DIFU 2015), der Ausbau der Digitalisierung, die Nutzung politischer Teilhabeformate zur Aktivierung der Bevölkerung (vgl. BBSR 2019<sup>2</sup>) sowie die bedarfsgerechte Gestaltung spezifischer Fördermaßnahmen, um den Ausbau erneuerbarer Energien voranzutreiben (vgl. BBSR 2020<sup>3</sup>).

**Akteure aus kommunaler Politik und Verwaltung sind zentrale Stakeholder**

Angesichts der angespannten finanziellen und personellen Lage strukturschwacher Kommunen stellt sich die Frage, ob Fördermaßnahmen allein ausreichen – oder ob es darüber hinaus flankierender Unterstützungsangebote bedarf, etwa in Form von Beratung, Projektsteuerung oder interkommunalen Kooperationen. Eine Möglichkeit ist hierbei das Setzen von städtebaulichen Akzenten mithilfe der **Förderung** des Bundes. So können unter anderem ortsbildprägende Gebäude erhalten, baulich angepasst oder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Solche Maßnahmen können dazu beitragen, das Ortsbild zu stärken, Baulücken zu schließen und Investitionsanreize für private Eigentümerinnen und Eigentümer zu schaffen, um weitere Entwicklungspotenziale im Bestand zu aktivieren (vgl. NBANK 2021). Obwohl Förderprogramme zweifelslos wichtige Instrumente zur Unterstützung ländlicher Räume sind, werfen sie dennoch aus Sicht kommunaler Akteure teils erhebliche Probleme auf. So fordert der Deutsche Städte- und Gemeindebund als Interessenvertretung der Kommunen, der Bund solle Städte und Gemeinden mit einem „Innenstadtfonds“, der unabhängig von der aktuellen Städtebauförderung steht, bei der Innenstadtentwicklung und Nachnutzung von Ortskernen finanziell unterstützen, um die Entkernung insbesondere von schrumpfenden Regionen einzudämmen (vgl. DSTGB 2022). Auch kommunale Wohnungsunternehmen in ländlichen Räumen stehen zum Teil vor der Herausforderung, dass KfW-Förderprogramme häufig ihre Parameter ändern und wenig auf die lokalen Bedarfe ausgerichtet sind. Die aktuell gesetzten finanziellen Anreize sind zu sehr auf angespannte Wohnungsmärkte in den westlichen Bundesländern zugeschnitten und lassen ländliche Gebiete im Osten außer Acht, kritisiert der Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt als Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft (vgl. MDR 2023).

**Nicht-  
bedarfsgerechte  
Förderprogramme  
als häufiges Problem**

#### 2.4.4 Zusammenfassung der Wohnimmobilienmärkte

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ländliche Wohnungsmärkte Strukturen aufweisen, die stets im Kontext der regionalen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen zu künftig prognostizierten Entwicklungen betrachtet werden müssen. So weisen sie einige Besonderheiten im Hinblick auf die Gebäudestruktur (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), die Eigentumsverhältnisse (Miete, Eigentum), die Preisstrukturen und -dynamiken von Immobilien sowie die Verfügbarkeit von Bauland auf. Zudem haben bestimmte Themen wie hohe Leerstandszahlen oder Barrierearmut in Wohngebäuden eine besondere Relevanz, da sich die Bewohnerstruktur von ländlichen Räumen häufig im Hinblick auf die Altersstruktur oder den sozio-ökonomischen Status unterscheidet. Abseits der angespannten Wohnungsmärkte urbaner Zentren erleben ländliche Wohnungsmärkte jedoch (zu Unrecht) verhältnismäßig wenig Aufmerksamkeit, weshalb die Literatur- und Datenlage mitunter sehr dürftig ist. Dies zeigt sich insbesondere bei der Frage der am Wohnungsmarkt relevanten Akteure und Akteursgruppen. Mit Blick auf die aktuellen Dynamiken wie eine zunehmende Homeoffice-Kultur, steigende Mietpreise in den Großstädten, neue Mobilitätskonzepte sowie die Anwerbung von Fachkräften bieten sie jedoch Potenziale beispielsweise bei der Entlastung urbaner Wohnungsmärkte oder der Eigentumsbildung junger Familien (siehe oben). Um die Entwicklung ländlicher Wohnungsmärkte gezielt zu fördern, bedarf es einer differenzierten Betrachtung der lokalen Ausgangsbedingungen. Neben demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen gilt es, auch strukturelle Merkmale wie Gebäudebestand, Leerstandsrisiken und Sanierungsbedarf einzubeziehen, die sich regional sehr unterschiedlich ausprägen. Auf dieser Grundlage können die besonderen Potenziale ländlicher Räume – etwa zur Entlastung urbaner Wohnungsmärkte oder zur Förderung von Wohneigentum – besser erkannt und gezielt genutzt werden. Die oben aufgeführten Charakteristika können hierfür einen ersten Anhaltspunkt für die Neutypisierung der Immobilienmarktregionen darstellen. Gleichzeitig bieten die erörterten Forschungslücken einen Hinweis darauf, welche Thematiken bei den Befragungen der Beispielkommunen verstärkt in den Blick genommen werden können.

**Ganzheitliche  
Betrachtung  
notwendig**

## 2.5 Wirtschaftsimmobiliemärkte in ländlichen Räumen

Im Vergleich zu Wohnimmobiliemärkten ist die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit Wirtschaftsimmobiliemärkten – auch seitens Institutionen wie Forschungsinstituten, Fachverbänden oder Behörden – deutlich weniger ausgeprägt, insbesondere in Bezug auf ländliche Räume. Das öffentliche und mediale Interesse gilt vorrangig dem Thema Wohnen. Entsprechend ist auch die Datenlage eingeschränkt: Während Neubautätigkeiten statistisch erfasst werden, fehlen offizielle Informationen zum Bestand und zur Struktur von Wirtschaftsimmobiliemärkten weitgehend. Marktberichte und Verbandsstatistiken bieten hier punktuelle Ergänzungen, konzentrieren sich jedoch meist auf große urbane Immobilienmärkte und Metropolräume. Für ländliche Räume bleiben daher häufig nur Schätzungen und Hochrechnungen als Grundlage. Im folgenden Abschnitt werden – trotz dieser begrenzten Daten- und Studienlage – Aspekte ländlicher Wirtschaftsimmobiliemärkte dargestellt, soweit sie in vorhandenen Quellen erkennbar sind (vgl. u. a. BBSR 2023<sup>2</sup>, FELD et al. 2024).

**Wenig Literatur und fehlende Datenquellen**

### 2.5.1 Charakteristika ländlicher Wirtschaftsimmobiliemärkte

Aufgrund der Vielfalt an Branchen, Nutzungen, Nachfragern und Anbietern sowie baulichen, planerischen und immobilienwirtschaftlichen Aspekten sind die Märkte für Wirtschaftsimmobiliemärkte in ländlichen Räumen noch komplexer strukturiert als die Wohnungsmärkte. Dennoch lassen sich die Zusammenhänge von Wachstum und Schrumpfung, die für Wohnungsmärkte beschrieben wurden, grundsätzlich auch auf Wirtschaftsimmobiliemärkte übertragen. Es ist beispielsweise häufig der Fall, dass hohe Leerstände bei Wohnungen mit einer Zunahme von Leerständen bei Gewerbe- und anderen Wirtschaftsimmobiliemärkten einhergehen (vgl. FELD et al. 2022).

**Zusammenhang von Wachstum und Schrumpfung**

Die Wirtschaftsimmobiliemärkte in ländlichen Räumen weisen generell einige Unterschiede zu urbanen Räumen auf, bzw. sind einige Merkmale und Trends der Wirtschaftsimmobiliemärkte besonders in ländlichen Regionen vorhanden. Die wesentlichen Charakteristika der Wirtschaftsimmobiliemärkte in ländlichen Räumen sind:

**Charakteristika ländlicher Märkte unterscheiden sich teils von städtischen**

- Verfügbarkeit von Flächen: In ländlichen Räumen stehen häufig größere, zusammenhängende Flächen zur Verfügung – ein potenzieller Standortvorteil für flächenintensive Nutzungen wie Produktion oder Logistik.
- Geringere Preise: Miet- und Kaufpreise für Immobilien liegen in ländlichen Räumen meist unter dem Niveau städtischer Gebiete, was Unternehmen bei der Standortwahl kostenseitig begünstigen kann.
- Standortvorteile für bestimmte Branchen: Ländliche Räume können spezifische Vorteile für bestimmte Branchen bieten. Dies wird vor allem bei manchen *Hidden Champions*<sup>15</sup> deutlich. Beispielsweise können landwirtschaftlich geprägte Regionen für Unternehmen in der Lebensmittelverarbeitung oder im Agrarsektor attraktiv sein. Natürliche Ressourcen wie z. B. Wälder oder Wasser können Unternehmen in der Holzverarbeitung oder im Bereich erneuerbarer Energien ansprechen.

<sup>15</sup> Hidden Champions sind kleine und mittelständische Unternehmen in Deutschland, die äußerst erfolgreich auf dem Weltmarkt agieren. Sie werden in der Regel durch drei Kriterien definiert: Sie sind entweder unter den Top 3 weltweit oder die Nummer 1 auf einem Kontinent, haben einen Umsatz unter 5 Milliarden Euro und sind trotz ihres Erfolgs wenig bekannt in der Öffentlichkeit (vgl. BBSR 2019<sup>1</sup>).

- **Infrastruktur:** In ländlich-peripheren Gebieten ist die Infrastruktur häufig weniger entwickelt als in urbanen Agglomerationsräumen. Dies betrifft beispielsweise den Zugang zu Autobahnen, Schienenverbindungen oder Flughäfen. Die Attraktivität solcher Standorte für bestimmte Unternehmen – insbesondere solche mit hohen Anforderungen an Verkehrs- und Logistikanbindungen – kann dadurch eingeschränkt sein. Gleichwohl gibt es zunehmend ländliche Regionen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung, wie beispielsweise Gewerbegebiete an wichtigen Verkehrswegen in ländlichen Räumen.
- **Demografische Überlegungen:** Viele ländliche Räume stehen vor Herausforderungen durch eine alternde Bevölkerung, was in bestimmten Branchen zu einem Fachkräftemangel führen kann (vgl. BMEL 2020). Zugleich zeigt sich seit 2014 eine Trendverschiebung bei den Binnenwanderungen: Während einige Großstädte zunehmend Einwohnerinnen und Einwohner durch Abwanderung verlieren, verzeichnen viele ländliche Regionen – nicht nur im Umland der Metropolen, sondern auch periphere Dörfer und Kleinstädte – wieder Zuzüge (vgl. BMEL 2024). Diese Entwicklung ist insbesondere für Wirtschaftsimmobilen relevant, da sie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften sowie das lokale Nachfragepotenzial für Dienstleistungen, Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen beeinflusst und damit Standortentscheidungen von Unternehmen mitprägt.

In den vergangenen Jahren waren Wirtschaftsimmobilen in Deutschland – sowohl in städtischen als auch in ländlichen Räumen – äußerst begehrt. Trotz der COVID-19-Pandemie blieb die Nachfrage weitestgehend stabil (vgl. FELD et al. 2022, FELD et al. 2024). Immobilien mit langfristig stabilen Mieteinnahmen und Mietern, bei denen das Risiko von Mietausfällen gering war, galten als Favoriten der Investorinnen und Investoren. Hierbei wurden vor allem Mieter aus dem öffentlichen Sektor bevorzugt. Darüber hinaus waren auch Logistikimmobilien und Einzelhandelsobjekte, die sich auf Produkte des regelmäßigen Bedarfs spezialisierten (wie beispielsweise Supermärkte, Discounter, Drogeriemärkte und Nahversorgungszentren) besonders gefragt (vgl. FELD et al. 2022).

**Große und stabile Nachfrage nach Wirtschaftsimmobilien**

Vor allem Lieferengpässe führten 2022 zu einem Produktionsrückgang im Bereich des Wirtschaftsbaus (vgl. FELD et al. 2022). Im ersten Quartal des Jahres 2023 zeigt sich jedoch eine positive Entwicklung, sowohl bei den Branchenerwartungen als auch bei den Geschäftslagen. Die Erwartungen an die Produktion bleiben zudem stabil, und der Auftragsbestand ist weiterhin hoch. Auch die Genehmigungen für Bauprojekte im Bereich der Wirtschaftsimmobilen entwickelten sich positiv. Obwohl der Wirtschaftsbaubereich weniger empfindlich auf Zinsänderungen reagiert als der Wohnungsbau, wird das Zinsumfeld im weiteren Prognosezeitraum wahrscheinlich abschwächend wirken. In Niedersachsen und Bremen hat zum Beispiel die öffentliche Hand zuletzt deutlich weniger Aufträge für infrastrukturelle Maßnahmen, insbesondere im Straßenbau, vergeben. Dennoch könnten langfristig gesehen weniger stark steigende Baupreise insgesamt zu einem Anstieg staatlicher Baumaßnahmen führen (vgl. BAUINDUSTRIEVERBAND NIEDERSACHSEN-BREMEN E.V. 2023).

**Positive Entwicklung beim Wirtschaftsbaubereich**

Im Allgemeinen ist der Anteil von Wirtschaftsimmobilen in den meisten ländlichen Regionen deutlich geringer als in Ballungsräumen. Die tatsächliche Bedeutung von Wirtschaftsimmobilen in einer ländlichen Region hängt jedoch stark von ihrer wirtschaftlichen Struktur ab. In touristisch geprägten ländlichen Räumen ist beispielsweise der Anteil an Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien deutlich höher oder steigend. Im produzierenden Bereich können auch lokale *Hidden Champions* dazu beitragen, dass der Anteil an Gewerbe-, Industrie- und Logistikimmobilien überdurchschnittlich hoch ist. Der Markt für Wirtschaftsimmobilen weist daher „hohe regionale Disparitäten in Bezug auf erzielbare Mieten und Renditen auf“ (FELD et al. 2022, S. 136). Daher ist es wichtig, die Ertragskraft von Gebäuden differenziert zu bewerten. In strukturell schwächeren ländlichen Regionen können bedeutende Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich kaum über Mietanpassungen

**Regionale Disparitäten des Marktes**

abgedeckt werden. Daher muss der regionale Bezug bei der Messung der Erfüllung der Taxonomiekriterien<sup>16</sup> mit größtmöglicher Granularität gewährleistet sein (vgl. FELD et al. 2022). Neben regionalen Disparitäten existieren zudem große Unterschiede zwischen den verschiedenen Segmenten des Wirtschaftsimmobilienmarktes (vgl. BBSR 2022<sup>3</sup>, FELD et al. 2022, BBSR 2023<sup>2</sup>, FELD et al. 2024).

## Handelsimmobilien

Der Einzelhandel, der auch für ländliche Räume von elementarer Bedeutung ist, befindet sich seit Jahrzehnten in einem anhaltenden Strukturwandel, der durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie weiter verstärkt wurde. Insbesondere Standorte mit geringer Bevölkerungsdichte und möglicherweise sogar schrumpfenden Bevölkerungszahlen sehen sich mit einem deutlichen Rückzug des Einzelhandels konfrontiert (vgl. HILPERT et al. 2018, FELD et al. 2022). Der zunehmende Online-Handel verstärkt diese Entwicklung. Das Wachstum des Onlinehandels hat seine Sättigungsgrenze noch nicht erreicht und weist weiterhin erhebliches Entwicklungspotenzial auf (vgl. FELD et al. 2024). Aufgrund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks befinden sich viele Geschäfte in ländlichen Räumen in einer prekären wirtschaftlichen Lage. Kleine, inhabergeführte und unabhängige Anbieter haben es bei den gegenwärtigen Entwicklungen besonders schwer zu bestehen (vgl. KOKORSCH, KÜPPER 2019). Dies hat zur Folge, dass Leerstände entstehen und die Versorgung der ländlichen Bevölkerung zunehmend beeinträchtigt wird, während gleichzeitig die Anzahl von 24/7-Märkten und Click&Collect-Angeboten in ländlichen Regionen auf geringem Niveau stark zunimmt, zumindest dort, wo sie wirtschaftlich rentabel sind (vgl. EBERHARDT et al. 2021).

### Rückzug des Einzelhandels

## Büroimmobilien

Der Büromarkt bewegt sich „in einem sehr herausfordernden Marktumfeld“ (FELD et al. 2024, S. 90). Nach der COVID-19-Pandemie herrschen große Unsicherheiten und Umbrüche auf dem Büroimmobilienmarkt. Während die Mieterwartungen steigen, zeigen die Gesamteinschätzungen für das erste Halbjahr 2023 einen deutlichen Rückgang, besonders im Bereich des Neubaus, der auf ein Rekordtief fällt (vgl. BBSR 2023<sup>2</sup>).

### Unsicherheiten nach der COVID-19-Pandemie

Angesichts eines steigenden Bedarfs an Büroarbeitsplätzen sind Büromieten in Ballungsräumen in den Jahren vor der COVID-19-Pandemie (zum Teil deutlich) gestiegen. Als Reaktion darauf haben immer mehr Unternehmen alternative Standorte im ländlichen Umland von Ballungsräumen gesucht. Allerdings hat die COVID-19-Pandemie mit den sinkenden Büromieten an vielen Standorten vorerst diesen Trend gestoppt (vgl. CARSTENSEN et al. 2022). Die weitere Entwicklung des Büroimmobilienmarktes hängt von verschiedenen Faktoren ab. Vor allem die langfristige Bedeutung von Remote-Arbeit in Bezug auf Bürotätigkeiten, der Fortschritt der Digitalisierung sowie die Verbreitung und Akzeptanz von Co-Working-Spaces stehen in erheblicher Wechselwirkung zur Nachfrage nach Wohn- und Büroimmobilien. Der Büroimmobilienmarkt besteht derzeit aus „Ungewissheiten“ (BBSR 2023<sup>2</sup>, S. 26) und befindet sich im „Umbruch“ (ebd.).

### COVID-19-Pandemie beendete positiven Trend für ländliche Räume

<sup>16</sup> Taxonomiekriterien ermöglichen es, Immobilien nach bestimmten gemeinsamen Merkmalen oder Eigenschaften zu gruppieren und zu organisieren. Die Verwendung von Taxonomiekriterien im Immobilienmarkt erleichtert die Vergleichbarkeit von Immobilien, die Marktanalyse und die Entscheidungsfindung für Investoren, Entwickler, Makler und andere Marktteilnehmer. Beispiele für Taxonomiekriterien im Immobilienmarkt sind der Standort, die Fläche, der Zustand, die Bauart, die Nutzungsart oder die Mietrendite.

## Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

Die Logistikbranche steht angesichts der externen Rahmenbedingungen, die durch die Energiekrise, Inflation und Lieferengpässe geprägt sind, vor großen Herausforderungen (vgl. FELD et al. 2024). Während sie in den Jahren der Pandemie noch einen Aufschwung erlebte, wirkten sich die Entwicklungen des Jahres 2022 eher nachteilig aus. Die Zinswende dürfte den bisher stärksten Einbruch der Bau- und Nachfrageerwartungen verstärkt haben (vgl. BBSR 2023<sup>2</sup>). Zusätzlich ist der Markt für Logistikimmobilien durch seine enge Verflechtung mit Logistikdienstleistern besonders anfällig für Kostensteigerungen – insbesondere im Bereich Transport. Steigende Energie- und Kraftstoffpreise erhöhen die Betriebskosten dieser Dienstleister erheblich, was sich wiederum negativ auf deren Investitionsbereitschaft und Nachfrage nach neuen oder erweiterten Logistikflächen auswirken kann (vgl. BBSR 2022<sup>3</sup>).

**Herausforderungen  
der Logistikbranche**

Ländliche Räume mit einer guten infrastrukturellen Anbindung verzeichnen eine höhere Nachfrage nach Logistikflächen. Aufgrund des Flächenmangels in den bevorzugten Standorten steigt die Nachfrage nach Flächen in der sogenannten ‚zweiten Reihe‘ oder an peripheren Standorten (vgl. CARSTENSEN et al. 2022). Jedoch hängen die Verlagerungstendenzen von Logistikimmobilien in suburbane, periphere und teilweise ländliche Räume von der spezifischen Situation und dem Immobilienmarkt in jeder Region ab. Marktbeobachtungen zeigen zudem einen deutlichen Trend zur Umwandlung ehemals anderweitig genutzter Wirtschaftsflächen. Aus Kostengründen und im Sinne der Nachhaltigkeit führen Brownfield-Entwicklungen<sup>17</sup> dazu, dass Logistikimmobilien immer seltener auf der "grünen Wiese" errichtet werden, sondern stattdessen alte, leerstehende Industrie- und Brachflächen wiederverwendet werden (vgl. BBSR 2022<sup>3</sup>).

**Infrastrukturelle  
Anbindung  
entscheidend**

## Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien

Um ländliche Tourismusregionen in Deutschland zu stärken, ist eine Erweiterung und Modernisierung des Hotel- und Pensionsangebots zwingend erforderlich. Insbesondere in vielen ländlichen Regionen Deutschlands und in einigen Kleinstädten ist das derzeitige Beherbergungsangebot veraltet und „entspricht teilweise nicht den wachsenden Ansprüchen einer zunehmend kritischen Gästegruppe“ (FELD et al. 2022, S. 126). Zudem finden sich immer mehr ländliche Räume mit einer kontinuierlich steigenden Nachfrage an Übernachtungen, während das Angebot an Betten gesunken ist (vgl. FELD et al. 2022, FELD et al. 2024). Um diesem Bedarf gerecht zu werden und den Erwartungen einer zunehmend anspruchsvollen Gästegruppe zu entsprechen, ist eine Modernisierung und Erweiterung der vorhandenen Unterkünfte erforderlich. Die Tourismusbranche leidet vielerorts unter einem strukturellen Fachkräftemangel. Dieser betrifft zum einen die Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben, zum anderen den laufenden Betrieb touristischer Einrichtungen.

**Nachfrage nach  
Beherbergungs-  
immobilien steigt**

Gleichzeitig führt die Ausweitung touristischer Nutzungen in einigen Regionen zu einer zunehmenden Konkurrenzsituation mit dem Wohnungsmarkt. Insbesondere Arbeitskräfte im Tourismus- und Gastgewerbe haben vielerorts Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden – was wiederum die personelle Versorgung touristischer Betriebe beeinträchtigen kann.

**Zunehmende  
Konkurrenz mit dem  
Wohnungsmarkt**

<sup>17</sup> Die Brownfield-Entwicklung bezeichnet die Umnutzung oder Revitalisierung von brachliegenden, untergenutzten oder kontaminierten Industrie- oder Gewerbeflächen. Dies trägt zur nachhaltigen Stadt- und Regionalplanung bei, indem es die Nutzung von Grünflächen und landwirtschaftlichem Land verringert. Zudem sind Brownfield-Flächen bereits an die städtische Infrastruktur angeschlossen, was die Kosten für den Ausbau von Straßen, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und anderen Dienstleistungen im Vergleich zur Erschließung neuer Standorte reduziert.

Trotz dieser Herausforderungen kann der Tourismus – bei geeigneten Rahmenbedingungen – einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Diversifizierung leisten. Somit kann der Tourismus vor allem in touristisch attraktiven ländlichen Räumen zur wirtschaftlichen Diversifizierung beitragen, indem er Einkommensquellen, neue Arbeitsplätze in der Tourismusbranche und den damit verbundenen Bereichen schafft und lokalen Unternehmen Absatzmöglichkeiten bietet (vgl. MAYER et al. 2020).

**Beitrag des  
Tourismus zur  
Diversifizierung**

## **Gesundheits- und Sozialimmobilien**

Ein Immobilienbereich, der in ländlichen Räumen eine besondere Bedeutung hat, ist der Bereich der Gesundheits- und Pflegeimmobilien. Angesichts des demografischen Wandels hat ihre Relevanz in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen (vgl. WANDZIK 2022). Dies gilt insbesondere für diejenigen ländlichen Gebiete, die bereits heute stark vom demografischen Wandel betroffen sind. Da Eigenheime in diesen Regionen die vorherrschende Wohnform sind und der Bestand häufig nicht auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist, gewinnt das Thema in ländlichen Räumen an Bedeutung. Darüber hinaus sind ambulante Pflegedienste nicht flächendeckend verfügbar, und lange Fahrzeiten erschweren die Betreuung von pflegebedürftigen Personen (vgl. ebd.).

**Zunehmende  
Relevanz von  
Gesundheits- und  
Pflegeimmobilien**

In einigen Regionen zeichnen sich erste Tendenzen ab, bislang wenig genutzte Hotel- oder Freizeitimmobilien für neue Nutzungen im Gesundheits- und Sozialbereich zu prüfen oder umzuwandeln. Solche Ansätze können dazu beitragen, bestehende Gebäude ressourcenschonend in dringend benötigte soziale Infrastruktur – etwa Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen – zu überführen und zugleich eine wirtschaftliche Nachnutzung zu ermöglichen. Zugleich sind solche Entwicklungen nicht frei von Zielkonflikten. Die höhere Renditestabilität von Pflege- und Gesundheitsimmobilien gegenüber saisonabhängigen Hotelbetrieben kann zu einer Verlagerung von Investitionen führen und touristisch genutzte Kapazitäten weiter verknappen. Dies kann insbesondere in Regionen mit ohnehin hoher Nachfrage nach Übernachtungsangeboten zu Spannungen in der lokalen Wirtschaftsstruktur führen (vgl. u. a. AIZ 2017; DAB 2022).

**Funktionale  
Umnutzung im  
demografischen  
Kontext**

## **2.5.2 Herausforderungen und Potenziale**

Die Literatur zu Wirtschaftsimmobilienmärkten thematisiert zwar aktuelle Herausforderungen und Potenziale, differenziert hierbei jedoch sehr selten zwischen urbanen und ländlichen Räumen. In der Regel werden allgemeine Situationsbeschreibungen und Tendenzen formuliert, ohne dabei räumliche Fokussierungen vorzunehmen.

**Räumliche Fokussie-  
rungen fehlen**

In peripheren ländlichen Räumen sowie in strukturschwachen Regionen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und geringer Zentralität verringert sich das Einzelhandelsangebot, was Leerstände und Versorgungsprobleme verursacht. Die Logistikbranche ist mit steigenden Kosten und infrastrukturellen Herausforderungen konfrontiert. Die Umwandlung alter Industrie- und Brachflächen bietet eine nachhaltige Lösung für die steigende Nachfrage nach Logistikflächen. Eine steigende Nachfrage nach Beherbergungsimmobilien geht häufig mit einem erhöhten Modernisierungs- und Anpassungsbedarf des bestehenden Angebots einher, während der Tourismus zugleich zur wirtschaftlichen Diversifizierung in ländlichen Räumen beitragen kann (vgl. BBSR 2022<sup>3</sup>, FELD et al. 2022, BBSR 2023<sup>2</sup>).

**Mix an Heraus-  
forderungen und  
Potenzialen**

Angesichts des demografischen Wandels – insbesondere der steigenden Zahl älterer und pflegebedürftiger Menschen in vielen ländlichen Räumen – steigt der Bedarf an altersgerechten Wohnformen, stationären Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen. Diese Entwicklung eröffnet Potenziale für Investitionen in neue Pflegeimmobilien oder die Umnutzung bestehender Immobilienstrukturen.

**Pflegeimmobilien  
gewinnen zuneh-  
mend an Bedeutung**



### 2.5.3 Akteure am Wirtschaftsimmobiliemarkt

Zu den Akteuren des Wirtschaftsimmobiliemarktes ländlicher Räume lassen sich kaum wissenschaftlich fundierte Analysen und Erkenntnisse finden. Wie bei den Charakteristika sowie Herausforderungen und Potenzialen besteht eine immense Forschungslücke und ein Forschungsbedarf, um speziell Strukturen und Prozesse der ländlichen Räume bewerten zu können.

Während sich Wohnimmobilien hauptsächlich in privatem Besitz befinden, spielen bei den Wirtschaftsimmobiliien öffentliche Institutionen und gewerbliche Eigentümer eine dominierende Rolle. Öffentliche Institutionen (Bund, Länder, Kommunen, soziale und kirchliche Träger) können Wirtschaftsimmobiliien besitzen, um öffentliche Dienstleistungen anzubieten oder staatliche Aufgaben zu erfüllen. Gewerbliche Eigentümer umfassen vor allem Unternehmen, Investmentgesellschaften oder Immobilienentwickler, die diese Immobilien als Investitionen erwerben und gewerblichen Mietern zur Verfügung stellen. Immobilien mit langfristig stabilen Mieteinnahmen und Mietern, bei denen das Risiko von Mietausfällen gering ist, gelten als bevorzugte Investitionsziele, insbesondere solche aus dem öffentlichen Sektor sowie Logistikimmobilien und Einzelhandelsobjekte, die auf Produkte des regelmäßigen Bedarfs spezialisiert sind (vgl. FELD et al. 2024).

Bis in die 1990er Jahre wurden die Immobilienmärkte in Deutschland hauptsächlich von lokalen Netzwerken kontrolliert. In den darauffolgenden Jahren traten jedoch vermehrt global agierende Akteure in den Immobilienmarkt ein. Diese Internationalisierung war insbesondere durch den Einstieg internationaler Fonds und institutioneller Investoren in den deutschen Immobilienmarkt sowie durch das gestiegene globale Investitionsvolumen in Immobilien als Anlageklasse geprägt. Seit den 2000er Jahren gibt es, insbesondere aufgrund des enormen Anstiegs des weltweiten Investmentvolumens, vermehrt internationale Immobilientransaktionen (vgl. ARENS, GONDRING 2018). Der Markt für Wirtschaftsimmobiliien in ländlichen Räumen und seine Akteure sind demzufolge auch internationaler geworden.

Insbesondere in ländlichen Räumen können einzelne (Groß-)Unternehmen einen bedeutenden Einfluss auf die regionale Wirtschaft ausüben. Diese Situation kann Vor- und Nachteile mit sich bringen, da eine einseitige Abhängigkeit entstehen kann. Ein Beispiel für die positiven Auswirkungen findet sich in Emden, wo die Ansiedlung eines VW-Werks in den 1960er-Jahren zu einer deutlichen Verbesserung der Beschäftigungs- und Einkommenssituation vieler ländlicher ostfriesischer Kommunen führte. Auf der anderen Seite geriet die Wirtschaft des ländlichen Kreises Schweinfurt in eine Krise, als einige der größten Unternehmen der Wälzlagerindustrie im Zuge globaler Konzentrationstendenzen ihre Konzernzentralen verloren. Dies verdeutlicht die Risiken einer einseitigen Abhängigkeit von bestimmten Industrien oder Unternehmen (vgl. HUNDT et al. 2020).

Vor allem in strukturschwächeren ländlichen Räumen kann die von Bund und Ländern gemeinsam finanzierte Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des lokalen Wirtschaftsimmobiliemarktes spielen. Das Hauptziel der GRW besteht darin, Standortnachteile abzubauen und Investitionen in strukturschwache Regionen zu fördern. In der Praxis wurden mit GRW-Mitteln in vielen ländlichen Kommunen gezielt Gewerbegebiete erschlossen, die Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen unterstützt sowie Infrastrukturen wie Straßen oder Breitbandanschlüsse verbessert. Dies trägt zur Aufwertung des Wirtschaftsstandorts bei und schafft häufig neue Arbeitsplätze – besonders in Regionen mit eingeschränkter privater Investitionsbereitschaft.

**Großer Forschungsbedarf**

**Eigentümerstruktur durch Unternehmen und Institutionen geprägt**

**Internationalisierung des ländlichen Wirtschaftsimmobiliemarktes**

**Abhängigkeitsverhältnisse von großen Unternehmen**

**Die GRW als unterstützender Impulsgeber**

## 2.6 Zusammenfassung des Forschungsstandes

Zu **ländlichen Räumen in Deutschland** findet ein reger wissenschaftlicher Diskurs statt. Zahlreiche Publikationen behandeln und analysieren in unterschiedlicher Intensität demografische, ökonomische, infrastrukturelle und gesellschaftliche Themenfelder der ländlichen Räume. Die Wissenschaft charakterisiert den ländlichen Raum primär als einen heterogenen und vielfältigen Raumtyp, der sowohl strukturstarke Räume mit einer ausgeprägten Produktions- und Dienstleistungsorientierung als auch strukturschwächere und/oder dünn besiedelte Räume umfassen kann. Ländliche Regionen können Wachstums-, Stabilitäts- oder Schrumpfungstendenzen aufweisen. Sie erfüllen diverse Funktionen wie Wohn-, Arbeits-, Erholungs- und Erlebnisorte. Die Lage und Anbindung an urbane Ballungszentren bzw. städtische Räume kann für ihre Entwicklung entscheidend sein. Das Beziehungsgeflecht zwischen Stadt und Land sollte als wechselseitig betrachtet werden, und ländliche Räume dürfen nicht als „Restgröße“ neben dem Urbanen bewertet werden. Insgesamt kann von einem dynamischen und komplexen Raumtyp mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen gesprochen werden, der mehr als eine Ergänzung zum städtischen Raum darstellt.

Der Forschungsstand und die Literaturlauswahl speziell zu **Wohnimmobilienmärkten in ländlichen Räumen** fällt gering aus. Im Gegensatz zu den stark nachgefragten Wohnungsmärkten in urbanen Zentren erhalten Märkte der ländlichen Räume nicht die wissenschaftliche Aufmerksamkeit, was zu einer begrenzten Verfügbarkeit von Literatur und Daten führt, insbesondere im Hinblick auf die relevanten Akteure und Akteursgruppen auf dem Wohnungsmarkt. Hier bestehen große Forschungslücken und ein großer Handlungsbedarf, um den Wohnimmobilienmarkt der ländlichen Räume wissenschaftlich fundiert analysieren und bewerten zu können.

Damit die Strukturen, Prozesse und Handlungsfelder des ländlichen Wohnimmobilienmarktes tiefgründiger erforscht werden können, bedarf es neuer und multiperspektivischer Forschungsfragen, welche die aktuellen Entwicklungen des gesellschaftlichen Lebens in den ländlichen Räumen berücksichtigen. In Anbetracht der aktuellen Entwicklungen wie dem Arbeiten von zu Hause, steigenden Mietpreisen in Großstädten, neuen Mobilitätskonzepten und der Anwerbung von Fachkräften bergen ländliche Wohnungsmärkte erfolgsversprechende Potenziale. Eine umfangreichere Erforschung dieser Potenziale könnte beispielsweise dazu beitragen, die angespannten Wohnungsmärkte in urbanen Räumen zu entlasten und junge Familien beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen. Um diese Potenziale effektiv und nachhaltig zu nutzen, ist es zunächst erforderlich, die spezifischen Gegebenheiten in ländlichen Räumen genauer zu analysieren. Dies sollte nicht nur demografische und ökonomische Veränderungen, sondern vor allem auch Themen wie Leerstand und Modernisierungsquoten einschließen.

Im Bereich der Wohnimmobilien existiert eine Vielzahl wissenschaftlicher Publikationen und Berichte öffentlicher Institutionen, die sich jedoch überwiegend auf urbane Räume und dortige Herausforderungen wie Wohnungsmangel konzentrieren. Ländliche Räume werden dabei oft nur am Rande berücksichtigt. Deutlich geringer fällt hingegen der Forschungsstand zu **Wirtschaftsimmobilienmärkten in ländlichen Räumen** aus – sowohl in wissenschaftlicher als auch in statistischer Hinsicht. Die Datenlage ist fragmentarisch, offizielle Statistiken sind selten, und fundierte Analysen fehlen weitgehend. Zwar liefern Institutionen wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) und das BBSR mit Berichten wie dem BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022 punktuelle Einblicke, doch eine systematische Betrachtung ländlicher Wirtschaftsimmobilien bleibt aus. Daraus ergibt sich ein erheblicher Bedarf an vertiefter Forschung, um die spezifischen Strukturen und Dynamiken dieser Märkte jenseits urbaner Zentren besser zu verstehen und zu differenzieren.

**Fazit zum wissenschaftlichen Diskurs der ländlichen Räume**

**Große Forschungslücken bei ländlichen Märkten**

**Forschungen könnten Potenziale der ländlichen Räume aufzeigen**

**Handlungsbedarf bei ländlichen Wirtschaftsimmobilienmärkten**

## 3 METHODISCHES VORGEHEN

---

### 3.1 Hintergrund und Zielsetzung

Das Forschungsprojekt "Wissenschaftliche Analyse der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands" verfolgt das Ziel, durch die Integration von statistischen Daten und qualitativen Erhebungen erstmals eine umfassende Darstellung der Merkmale und Dynamiken der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands zu schaffen.

**Kombination statistischer und qualitativer Daten**

Die Analyse des Forschungsstands (Kapitel 2) verdeutlicht, dass zum Wohnimmobilienmarkt und – noch gravierender – zum Wirtschaftsimmobilienmarkt der ländlichen Räume in Deutschland große Forschungslücken bestehen. Zahlreiche Publikationen behandeln und analysieren in einer unterschiedlichen Intensität zwar demografische, ökonomische, infrastrukturelle und gesellschaftliche Themenfelder der ländlichen Räume, jedoch sind im Vergleich dazu weitaus weniger Literatur und Daten zu den ländlichen Wohn- und Wirtschaftsimmobilienmärkten verfügbar. Um die Strukturen, Prozesse und Perspektiven der Wohn- und Wirtschaftsimobilienmärkte der ländlichen Räume in Deutschland hinreichend bewerten und Handlungsfelder identifizieren zu können, bedarf es einer empirischen Erhebung, einer umfassenden Betrachtung und Auswertung vorhandener Daten sowie relevanter politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

**Fokus auf Strukturen, Prozesse und Perspektiven**

Daher wurde ein multiperspektivischer Ansatz gewählt, der verschiedene methodische Herangehensweisen kombiniert, um die Komplexität und Vielfalt der ländlichen Immobilienmärkte angemessen zu erfassen. Die Ergebniskapitel basieren auf einer methodischen Kombination aus Literaturrecherche, statistischer Datenauswertung sowie qualitativen Interviews, einschließlich Experteninterviews.

**Multi-perspektivischer Forschungsansatz**

### 3.2 Immobilienmarkttypik

Für eine vertiefende qualitative Analyse der Wohn- und Wirtschaftsimobilienmärkte der ländlichen Räume Deutschlands wurden anhand einer Clusteranalyse 16 exemplarische Beispielmunicipalitäten oder -gemeindeverbände ausgewählt.

**16 Fallbeispiele für qualitative Analyse**

#### Variablen

Für die Clusteranalyse wurde in einem ersten Schritt ein Sampling aus sechs verschiedenen Variablen identifiziert. Diese Variablen repräsentieren jeweils einen Themenkomplex, der für ländliche Räume relevant ist. Sie bilden außerdem das Fundament für die Identifizierung verschiedener Immobilienmarkttypen.

**Variablen zur Typenbildung**

#### 1.) Wohnungsmarkt: Ein- und Zweifamilienhäuser (2020)

- Anteil der Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen an den Wohngebäuden in % (INKAR)

Ein hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Gebäudebestand ist mit Blick auf den Immobilienmarkt eines der zentralsten Merkmale ländlicher Räume. Insofern dient diese Variable auch als Indikator für die „Ländlichkeit“ des Wohnimmobilienmarktes.

## **2.) Arbeitsmarkt: Pendlersaldo (2020)**

- Pendlersaldo je 100 SV-Beschäftigte am Arbeitsort (INKAR)

Der Pendlerüberschuss/-saldo charakterisiert die zentrale funktionale Ausrichtung von Räumen an Arbeits- und Wohnungsmärkten. Ein negativer Saldo deutet auf eine starke Wohnfunktion hin, während ein positiver Saldo auf einen starken Arbeitsmarkt mit vielen Beschäftigungsmöglichkeiten und überregionaler Strahlkraft hindeutet. Diese Arbeitsmarktzentren müssen nicht zwangsläufig urban sein. Zur Berücksichtigung von Relativität und Vermeidung extremer Varianzen wird der Pendlerüberschuss auf die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort bezogen.

## **3.) Demografie: Altenquotient (2020)**

- Einwohnerinnen bzw. Einwohner 65 Jahre und älter je 100 Einwohnerinnen und Einwohner im erwerbsfähigen Alter (INKAR)

Insbesondere ländliche Räume mit starken Abwanderungstendenzen der Bevölkerung weisen in der Regel eine deutlich ältere Bevölkerungsstruktur auf, weil tendenziell eher junge und mobile Jahrgänge abwandern. Diese Prozesse können sich über Jahre und teilweise Jahrzehnte kumulieren, sodass der Anteil älterer Einwohnerinnen und Einwohner stark erhöht ist. Dagegen weisen ländliche Räume mit Zuzugstendenzen deutlich jüngere Einwohnerstrukturen auf, die sich auch im Altenquotienten widerspiegeln.

## **4.) Einkommen: Einkommensteuer (2020)**

- Einkommensteuer in € je Einwohnerin bzw. Einwohner (INKAR)

Das regionale Einkommen bildet ein wichtiges Bindeglied zwischen Arbeits- und Wohnungsmärkten, da es sowohl die Verdienstmöglichkeiten am Arbeitsmarkt als auch die verfügbaren Mittel für Wohnraum reflektiert. Die Daten basieren auf Informationen aus der Einkommensteuerstatistik, die auch Transfers wie Renten umfassen und somit nicht nur Erwerbstätige erfassen.

## **5.) Räumliche Lage und Versorgung: Erreichbarkeit von Mittelzentren (2021)**

- Durchschnittliche Pkw-Fahrzeit zum nächsten Mittel- oder Oberzentrum in Minuten (INKAR)

Zentrale Orte bieten per Definition eine bessere Ausstattung mit Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Verkehrsverbindungen und Freizeitmöglichkeiten. Die Erreichbarkeit dieser Orte spiegelt den Zugang zu Dienstleistungen für Menschen in ländlichen Räumen wider. Hohe Fahrzeiten deuten auf einen besonders schlechten Zugang und eine sehr periphere Lage hin.

## **6.) Tourismus: Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben (2019, aufgrund der COVID-19-Pandemie)**

- Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben je Einwohnerin bzw. Einwohner (INKAR)

Stark touristische Orte sind durch einzigartige Einflüsse geprägt, die sich schwer mit anderen Immobilienmärkten vergleichen lassen. Ein Großteil der Wohnungen ist ausschließlich für Ferienvermietungen zugänglich, was lokale Bewohnerinnen und Bewohner vor Probleme bei der Wohnungssuche stellt. Die hohe touristische Nachfrage treibt die Preise in die Höhe, unabhängig von den üblichen Wohnungsmarktmerkmalen. Die Analyse der Übernachtungen pro Einwohnerin bzw. Einwohner ermöglicht die Identifizierung touristisch beeinflusster Gemeinden.

Alle für die Clusteranalyse verwendeten Daten stammen aus INKAR, dem interaktiven Online-Atlas des BBSR. Mit Ausnahme der sechsten Variable, "Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben", sind dies jeweils die während der Durchführung der Clusteranalyse aktuellsten verfügbaren Daten der INKAR-Plattform.<sup>18</sup> Aufgrund der besonderen Umstände im Jahr 2020, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, wurden für die Variable "Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben" bewusst die Daten aus dem letzten Jahr vor Ausbruch der Pandemie verwendet.

**Daten aus INKAR**

## **Vorstellung der Cluster und Immobilienmarkttypik**

Die durch die Clusteranalyse fünf identifizierten Typen wurden anhand ihrer Werte charakterisiert. Die Bezeichnungen der Cluster stellen allgemeine Labels dar, die trotz ihrer Prägnanz nicht die gesamte Bandbreite der spezifischen Eigenschaften der einzelnen Cluster widerspiegeln. Jedes nach der Thünen-Typologie als ländlich definierte Gebiet – sei es eine einzelne Gemeinde oder ein Gemeindeverband – wurde im Rahmen der Clusteranalyse einem der fünf Cluster zugeordnet. Dabei zeigt sich, dass jedes Cluster ein vielschichtiges Spektrum an unterschiedlichen Charakteristika aufweist, die je nach Region und spezifischem Kontext variieren können.<sup>19</sup>

**Facettenreiche  
Charakteristika der  
Cluster**

Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“

Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“

Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“

Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“

Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

Obwohl einige Cluster in bestimmten Regionen Deutschlands häufiger auftreten, zeigt sich die räumliche Verteilung der verschiedenen Typen insgesamt als durchaus heterogen (vgl. Karte 3). Interessanterweise stellt die ehemalige innerdeutsche Grenze im Vergleich zu anderen typologischen Unterscheidungen keine klare Trennlinie zwischen den verschiedenen Kategorien dar.<sup>20</sup>

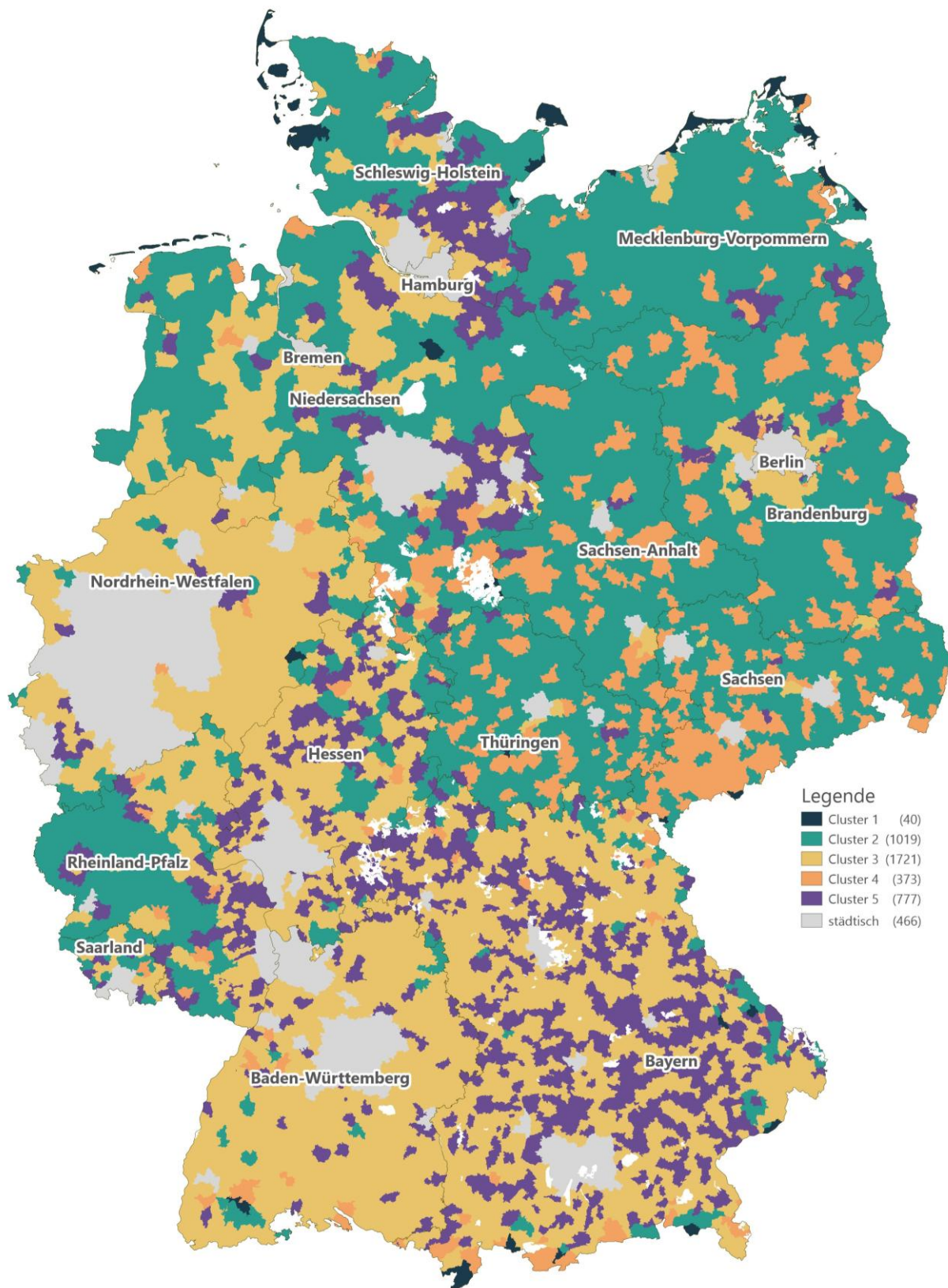
**Heterogene  
räumliche Verteilung**

---

<sup>18</sup> Stand: November 2023.

<sup>19</sup> Weitere Informationen zur Clusteranalyse befinden sich in Anlage D.

<sup>20</sup> Ein Forschungsteam des Dortmunder Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) typisierte im Auftrag der Friedrich-Ebert-Stiftung Deutschland in verschiedene Kategorien. Bis auf wenige Ausnahmen trennt hier die ehemalige innerdeutsche Grenze bei dieser Typologie „strukturelle Herausforderungen“ in den ostdeutschen Bundesländern von besser bewerteten Regionen in den westdeutschen Bundesländern (vgl. GOHLA & HENNICKE 2023).



Karte 3: Ergebnis der Clusteranalyse (Quelle: CIMA IfR)

Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“

Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“

Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“

Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“

Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“



## Immobilienmarkttyp ①: Stark touristisch geprägte ländliche Räume

Das erste Cluster umfasst Gemeinden und Gemeindeverbände der ländlichen Räume, die hauptsächlich touristisch geprägt sind. Hierbei handelt es sich vor allem um Gemeinden an der Nordsee- und Ostseeküste sowie im Alpenvorland. Aber auch in Mittelgebirgen und in der Lüneburger Heide befinden sich sehr stark touristisch geprägte Gemeinden. Diese Gemeinden zeichnen sich besonders durch ihre periphere Lage, einen verhältnismäßig hohen Altenquotienten, niedriges Durchschnittseinkommen sowie eine geringe EZFH-Quote aus.

### „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“

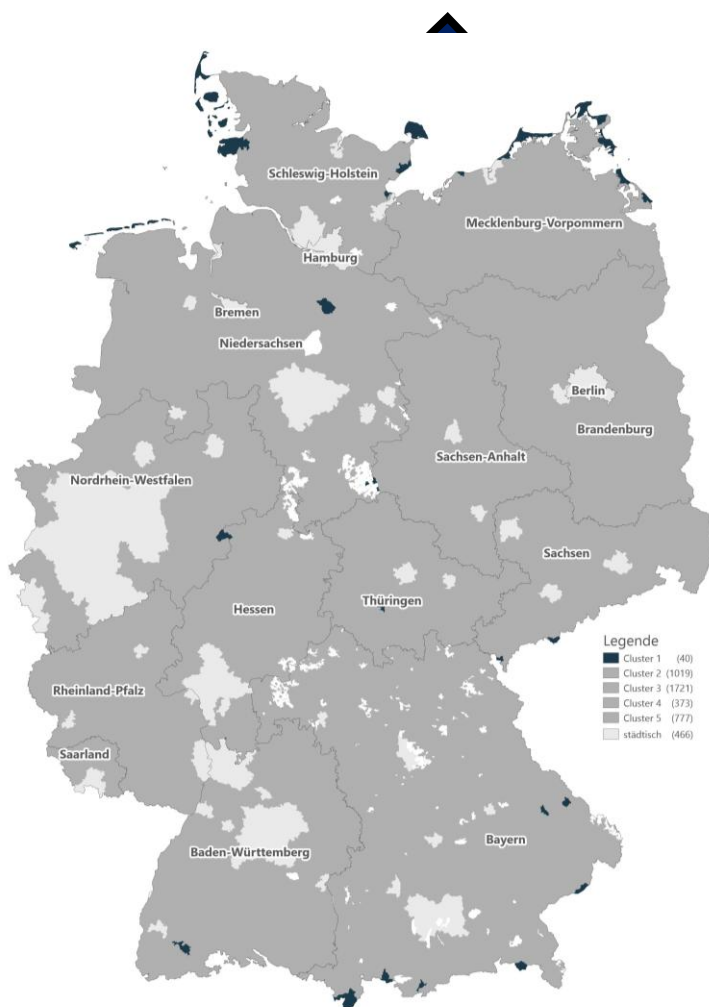
1

n = 40

Fallbeispiele = 2 → Amt Darß/Fischland, Mecklenburg-Vorpommern  
→ Schwangau, Bayern

#### Charakteristika:

- sehr stark touristisch geprägt → hohe Anzahl an Gästeübernachtungen
- periphere Lage → weit entfernt von Mittel- oder Oberzentren
- Überalterung → der Altenquotient ist verhältnismäßig hoch
- viele berufsbedingte Einpendlerinnen und Einpendler
- verhältnismäßig niedrigeres Einkommen
- geringe EZFH-Quote



Karte 4: Verortung der Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 1 (Quelle: CIMA IfR)

Die Gesamtanzahl der Gemeinden bzw. Gemeindeverbände im ersten Cluster ist mit 40 verhältnismäßig gering, da hier nur die sehr stark touristisch geprägten ländlichen Kommunen berücksichtigt werden. Andere Gemeinden und Gemeindeverbände mit einem großen touristischen Angebot – beispielsweise in Küstennähe, in Mittelgebirgen, an der Mecklenburgischen Seenplatte oder im Alpenvorland – weisen teilweise auch zusätzliche wirtschaftliche Aktivitäten auf, die neben dem Tourismus zur lokalen Wertschöpfung beitragen können (z. B. Handwerk, Dienstleistungen oder Landwirtschaft).



Abb. 2 (rechtsoben): Beherbergungsimmobilie in Schwangau,  
Abb. 3 (rechtsunten): Mitarbeiterwohnräume in Schwangau



## Immobilienmarkttyp 2: Periphere ländliche Räume

Das zweite Cluster umfasst Gemeinden und Gemeindeverbände der ländlichen Räume, die sich in der Regel in einer peripheren Lage befinden, einen verhältnismäßig hohen Altenquotienten aufweisen und über wenige Arbeitsmöglichkeiten verfügen. Zudem ist das Durchschnittseinkommen in diesen Gemeinden und Gemeindeverbänden eher gering. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern liegt jedoch über dem Durchschnitt.

### „Periphere ländliche Räume“

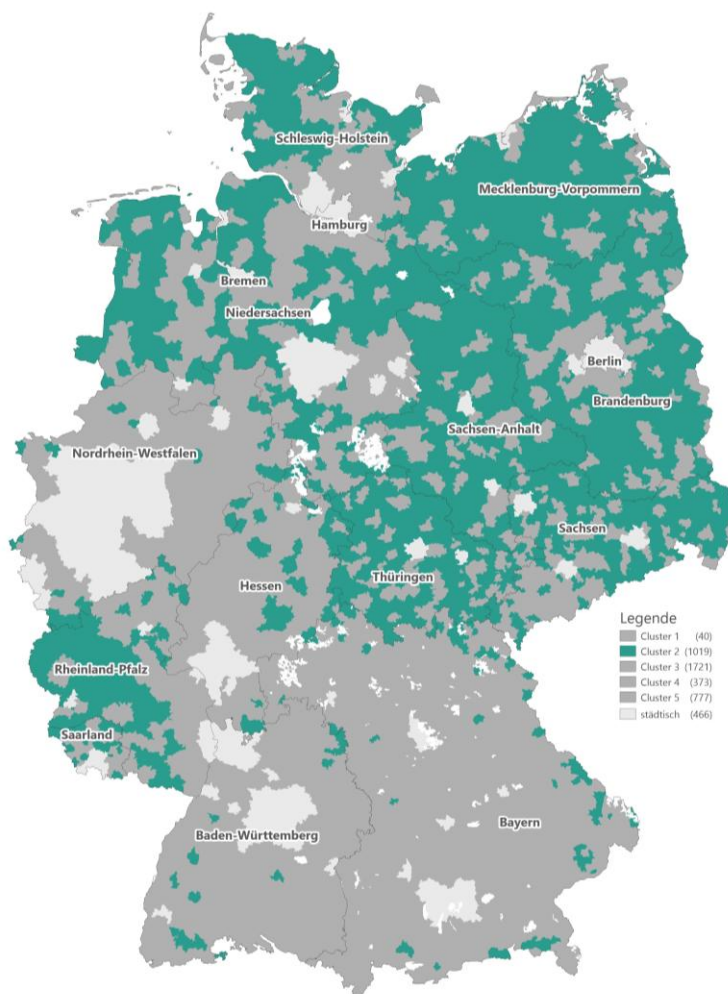
2

n = 1.019

Fallbeispiele = 4 → Samtgemeinde Brookmerland, Niedersachsen  
→ Verbandsgemeinde Dahner Felsenland, Rheinland-Pfalz  
→ Helbedündorf, Thüringen  
→ Karstädt (Prignitz), Brandenburg

#### Charakteristika:

- wenige Arbeitsmöglichkeiten
- geringes Einkommen
- periphere Lage → Versorgungszentren weiter entfernt
- Überalterung → Altenquotient über dem Durchschnitt
- Anteil der EZFH hoch



Karte 5: Verortung der Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 2 (Quelle: CIMA IfR)

Das Cluster ist vor allem in den neuen Bundesländern sowie in Teilen von Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und des Saarlands stark vertreten. Im Gegensatz dazu sind in Nordrhein-Westfalen, Hessen, Baden-Württemberg und Bayern nur wenige Gemeinden und Gemeindeverbände dem Cluster 2 zuzuordnen.



Abb. 4 (rechtsoben): Alte Baustrukturen in Helbedündorf, Abb. 5 (rechtsunten): Dahner Felsenland – ein Einfamilienhaus steht zum Verkauf

### Immobilienmarkttyp 3: Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt

Das dritte Cluster umfasst ländliche Räume, die sich insbesondere durch einen starken Arbeitsmarkt und ein vergleichsweise hohes Einkommen auszeichnen. Das durchschnittliche Bevölkerungsalter ist tendenziell niedrig. Oft handelt es sich um Gemeinden und Gemeindeverbände mit einer starken sozioökonomischen Struktur, die sich im Umland von Mittel- und Oberzentren befinden.

#### „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“

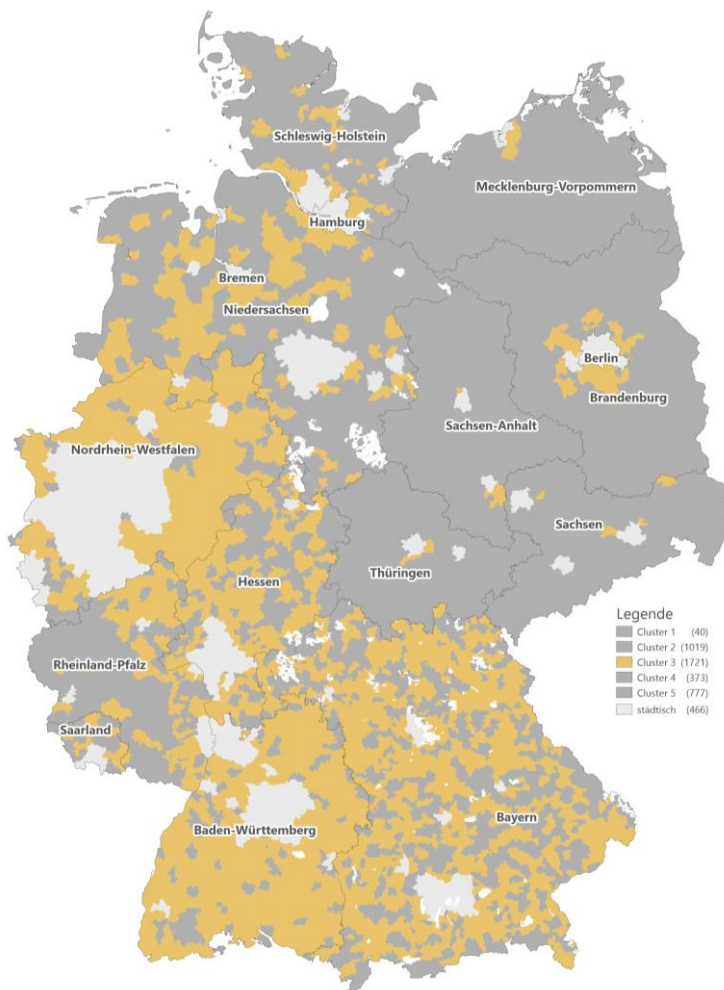
3

n = 1.721

Fallbeispiele = 4 → Großbeeren, Brandenburg  
→ Kirch Lengern, Nordrhein-Westfalen  
→ Neuenstein (Hessen), Hessen  
→ Straubenhardt, Baden-Württemberg

#### Charakteristika:

- in der Regel geringe Distanz zum nächsten Mittel- oder Oberzentrum
- Suburbanisierung, vor allem erster Ring (gute Erreichbarkeit von Zentren)
- verhältnismäßig hohes Einkommen
- Altenquotient etwas unter dem Durchschnitt



Karte 6: Verortung der Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 3 (Quelle: CIMA IfR)

Das dritte Cluster ist vor allem in den ländlichen Räumen West- und Süddeutschlands vertreten. Im Norden und insbesondere im Osten Deutschlands befinden sich hingegen weitaus weniger Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 3.



Abb. 6 (rechtsoben): Neubaugebiet und geplante Nachverdichtung in Straubenhardt, Abb. 7 (rechtsunten): E-Mobilität am Marktplatz in Straubenhardt-Feldrennach



## Immobilienmarkttyp ④: Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung

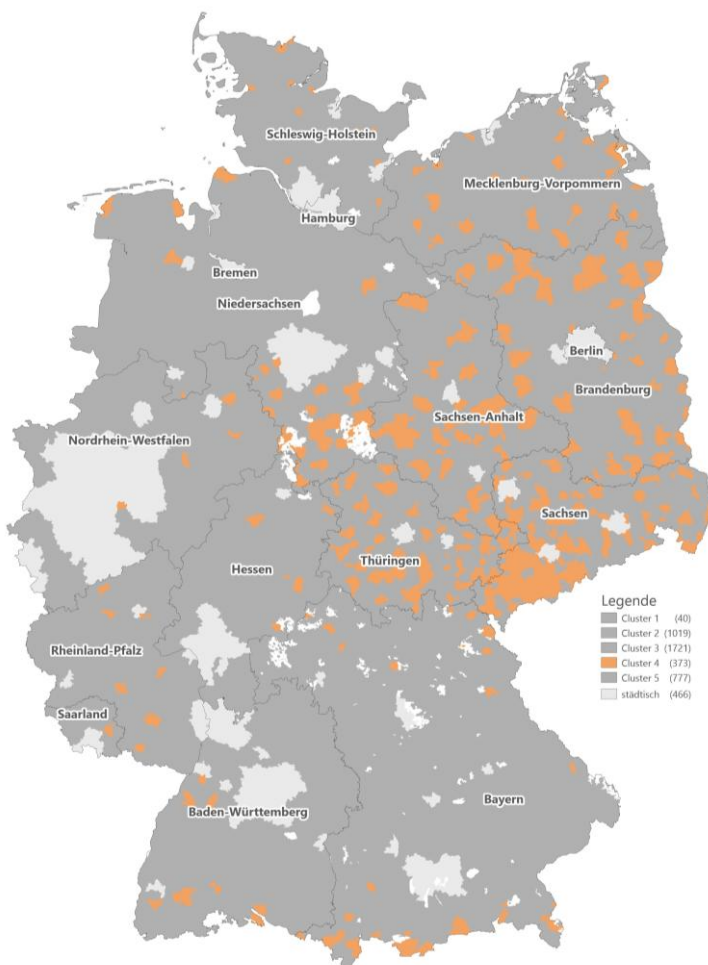
Das vierte Cluster umfasst Gemeinden und Gemeindeverbände der ländlichen Räume, die in der Regel eine zentrale Rolle in ihrer jeweiligen Umgebung spielen. Die EZFH-Quote ist im Vergleich zu den anderen Clustern mit Abstand am geringsten. Zudem gibt es in den Kommunen des Clusters 4 verhältnismäßig viele Einpendlerinnen und Einpendler aus den umliegenden Gemeinden. Trotz einer vorhandenen Zentralität ist das durchschnittliche Einkommen eher gering. Die Kommunen des Clusters 4 zeichnen sich durch eine deutliche Überalterung der Bewohnerinnen und Bewohner aus. Der Altenquotient ist so hoch wie in keinem anderen Cluster.

### „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“ ④

n = 373  
 Fallbeispiele = 3 → Calbe (Saale), Sachsen-Anhalt  
 → Uslar, Niedersachsen  
 → Weißwasser/Oberlausitz, Sachsen

#### Charakteristika:

- vorhandene Zentralität und Urbanität
- verhältnismäßig viele Einpendlerinnen und Einpendler
- sehr niedrige EZFH-Quote
- Überalterung → der Altenquotient ist sehr hoch
- niedriges Einkommensniveau



**Karte 7: Verortung der Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 4 (Quelle: CIMA IfR)**

Es handelt sich bei Cluster 4 oft um Klein- und Mittelstädte, die sich überwiegend in den ost-deutschen Bundesländern befinden. Vor allem der Geschosswohnungsbau der DDR ist ein Grund für die niedrige EZFH-Quote in vielen Gemeinden. Gleichwohl finden sich entsprechende Strukturen ebenso in zahlreichen Klein- und Mittelstädten in Westdeutschland.



Abb. 8 (rechtsoben): Hochhäuser „Blaue Engel“ in Weißwasser/Oberlausitz,  
 Abb. 9 (rechtsunten): Ladengeschosse in Weißwasser sind oft von Leerstand geprägt

## Immobilienmarkttyp 5: Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion

Das fünfte Cluster umfasst Gemeinden und Gemeindeverbände der ländlichen Räume mit einer hohen Ein- und Zweifamilienhausquote sowie Bewohnerinnen und Bewohnern, die über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen. Die Kommunen des Clusters 5 befinden sich in der Regel im näheren Umland eines Mittel- und/oder Oberzentrums. Auch das enorm negative Pendlersaldo spricht dafür, dass es sich um Gemeinden und Gemeindeverbände mit einer primären Wohnfunktion im Umkreis von arbeitsplatzstarken Zentren handelt. Die Kommunen sind geprägt von einer überwiegend jüngeren Bevölkerung. Der Altenquotient ist im Vergleich zu den anderen Clustern am niedrigsten.

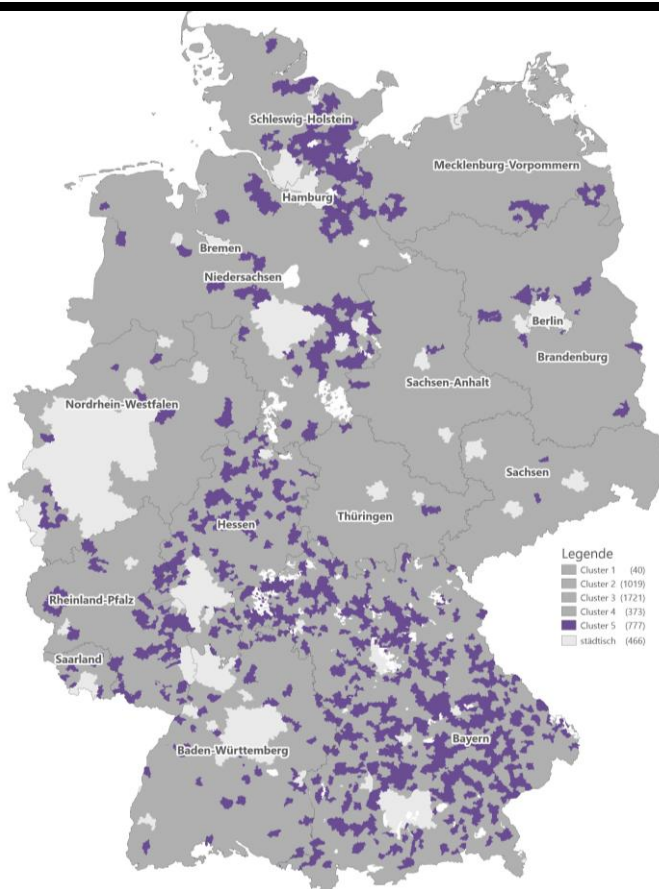
### „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

5

n = 777  
Fallbeispiele = 3 → Ammersbek, Schleswig-Holstein  
→ Mandelbachtal, Saarland  
→ Markt Schöllkrippen, Bayern

#### Charakteristika:

- hohe EZFH-Quote
- verhältnismäßig sehr hohes Einkommen
- vorwiegend Wohnfunktion → enorm negativer Pendlersaldo
- relativ nah am nächsten Mittel- oder Oberzentrum
- jüngere Bevölkerung → niedriger Altenquotient



Karte 8: Verortung der Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 5 (Quelle: CIMA IfR)

Das fünfte Cluster ist unter anderem stark im Hamburger Umland, rund um den Agglomerationsraum Braunschweig / Wolfsburg sowie in weiten Teilen Bayerns und Hessens vertreten.



Abb. 10 (rechtsoben): Gemeinde Mandelbachtal – Einfamilienhäuser prägen den Gebäudebestand, Abb. 11 (rechtsunten): Rathaus der Markt Schöllkrippen



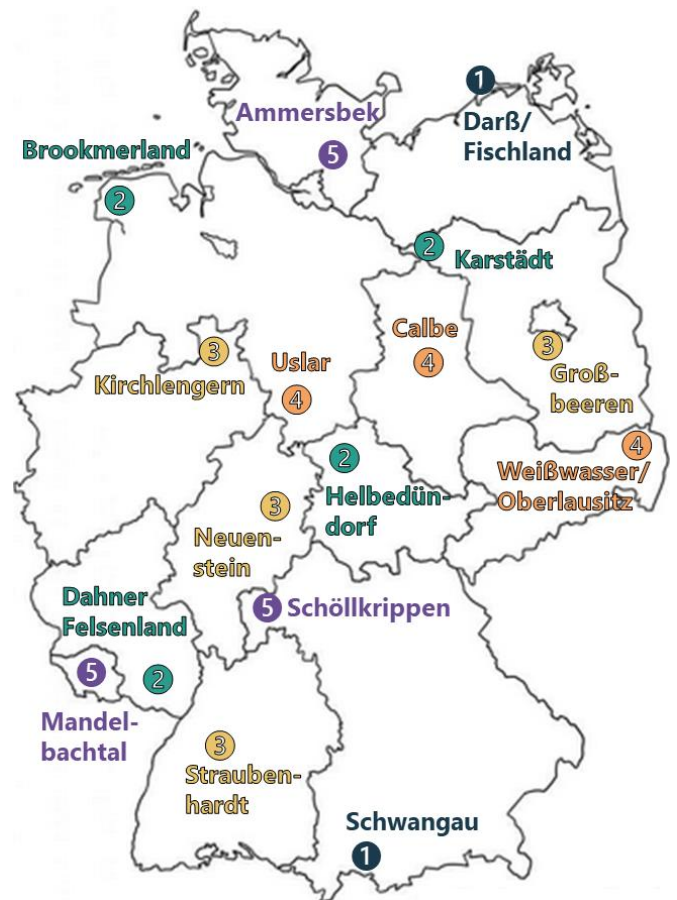
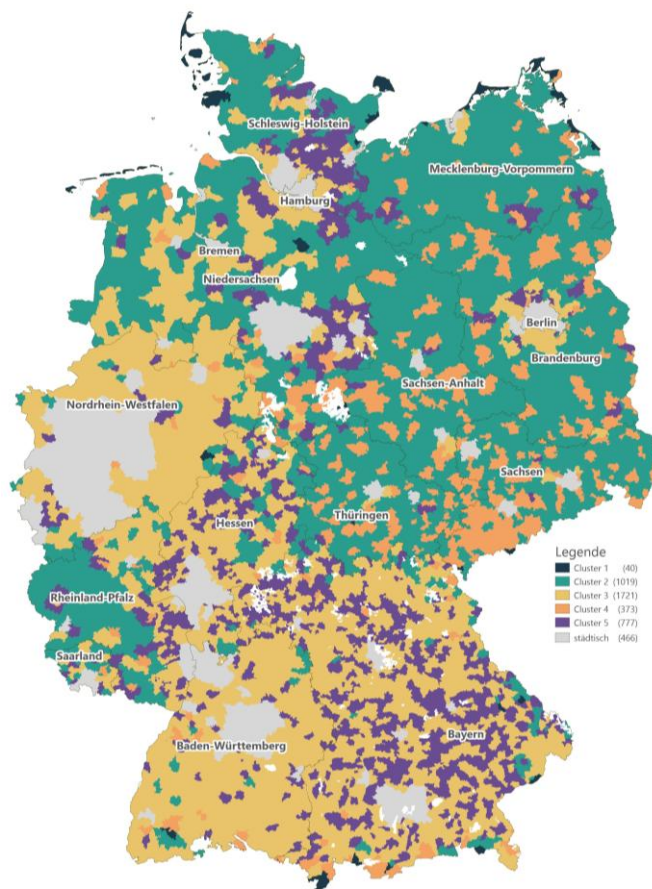
## Auswahlprozess der Fallbeispiele

Die Fallbeispielanzahl für jeden Immobilienmarkttyp wurde prozentual entsprechend ihrem Anteil an der Grundgesamtheit festgelegt. Trotz der geringen Anzahl von 40 Gemeinden bzw. Gemeindeverbänden im Cluster ① („Stark touristisch geprägte ländliche Räume“) wurden zur Vergleichbarkeit (Küste ↔ Alpenvorland) zwei Fallbeispiele ausgewählt.

Die Auswahl der 16 exemplarischen Fallbeispielgemeinden bzw. -gemeindeverbände erfolgte kriterienorientiert, um eine repräsentative Auswahl für ihr Cluster sicherzustellen. Die Fallbeispiele befinden sich in Regionen, in denen das entsprechende Cluster vermehrt anzutreffen ist und spiegeln die Vielfalt der ländlichen Räume hinsichtlich Bevölkerungszahl, -dichte, infrastruktureller Lage, ökonomischer Situation, parteipolitische Bindung sowie weiterer relevanter Faktoren wider. Zudem decken sie alle dreizehn Flächenländer der Bundesrepublik ab.

**Prozentuale  
Fallbeispielauswahl**

**Kriterienorientierte  
Auswahl der  
Fallbeispiel-  
gemeinden**



**Karte 9: Ergebnis der Clusteranalyse (Quelle: CIMA IfR) (links),**

**Karte 10: Verortung der Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbände (Quelle: CIMA IfR) (rechts)**

Die folgende Tabelle zeigt grundlegende Informationen zu den 16 Beispielgemeinden und -gemeindeverbänden, wobei die Spannweite des Settings deutlich wird. Sie umfasst Gemeinden mit einer Bevölkerung von 3.000 Personen (Helbedündorf, Neuenstein, Schwangau) bis zu größeren Kommunen mit bis zu 17.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Kirchlengern, Weißwasser). Weitere Faktoren wie Lage, Bevölkerungsdichte und Raumtyp wurden ebenfalls berücksichtigt, um die Vielfalt der ländlichen Räume in Deutschland angemessen abzubilden.

**Beispielgemeinden  
reflektieren die  
Diversität ländlicher  
Räume**

Beispielgemeinden bzw. Beispielgemeindevverbände	Bundes- land	Thünen- Ländlichkeit (2016) <sup>21</sup>	BBSR-Kreis- typ (2021) <sup>22</sup>	Bevölke- rungszahl (2020)	Fläche	Bevölkerungs- dichte (2020)
1 Darß/Fischland	MV	1	4	6.672	124 km <sup>2</sup>	54
1 Schwangau	BY	2	3	3.316	76 km <sup>2</sup>	44
2 Brookmerland	NI	1	3	13.312	77 km <sup>2</sup>	172
2 Dahner Felsenland	RP	1	4	14.346	160 km <sup>2</sup>	67
2 Karstädt	BB	1	4	5.944	254 km <sup>2</sup>	23
2 Helbedündorf	TH	1	4	2.176	96 km <sup>2</sup>	23
3 Großbeeren	BB	4	3	8.804	52 km <sup>2</sup>	170
3 Kirchlengern	NW	3	2	16.081	34 km <sup>2</sup>	476
3 Neuenstein (Hessen)	HE	2	4	3.129	65 km <sup>2</sup>	48
3 Straubenhardt	BW	3	2	11.372	33 km <sup>2</sup>	344
4 Calbe (Saale)	ST	4	3	8.299	57 km <sup>2</sup>	146
4 Uslar	NI	1	4	14.068	114 km <sup>2</sup>	124
4 Weißwasser/Oberlausitz	SN	4	4	16.902	63 km <sup>2</sup>	148
5 Ammersbek	SH	3	2	9.870	17,7 km <sup>2</sup>	557
5 Mandelbachtal	SL	3	2	10.513	57,7 km <sup>2</sup>	182
5 Schöllkrippen	BY	3	2	4.338	12,64 km <sup>2</sup>	343

### 3.3 Qualitative Interviews

Nach Festlegung der 16 Beispielgemeinden bzw. -gemeindevverbänden wurden Akteure des Wohn- und Wirtschaftsimmobilienmarktes der jeweiligen Kommunen identifiziert und kontaktiert. Je Fallbeispiel nahmen drei bis fünf Interviewteilnehmerinnen und -teilnehmer an der Befragung teil. Es handelte sich dabei um Akteure aus der kommunalen Politik (vor allem Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Gemeinderäte, Ortsvorsteherinnen und Ortsvorsteher), der Verwaltung (z. B. Bauamtsleitungen, Wohn- und Planungsreferate) sowie Personen aus dem Bereich der Immobilienvermarktung, wie Vertreterinnen und Vertreter von Banken, Wohnungsbaugenossenschaften, Maklerbüros und Hausverwaltungen. Darüber hinaus wurden ergänzend Experteninterviews mit relevanten überörtlichen und branchenspezifischen Akteuren geführt, um ein umfassenderes Bild der Spezifika der Immobilienmärkte in unterschiedlichen ländlichen Raumtypen zu gewinnen. Befragt wurden hierbei Vertreterinnen und Vertreter aus dem privaten Sektor, aus kommunalen Wohnungsunternehmen, genossenschaftlichen Einrichtungen, privatwirtschaftlichen Unternehmen sowie Banken und Sparkassen.

Für die Befragungen wurde jeweils die Methode des qualitativen Interviews gewählt, um umfassende Einblicke, Meinungen und Perspektiven der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu erfassen. Im Gegensatz zu quantitativen Interviews mit festen Fragen und strukturierten Antworten zeichnen sich qualitative Interviews durch ihre Anpassungsfähigkeit aus, fördern offene Diskussionen und ermöglichen es den Befragten, ihre Gedanken frei zu äußern (vgl. FROSCHAUER, LUEGER 2020). Das Gespräch mit den befragten Akteuren erfolgte anhand eines Interviewleitfadens mit offenen Antwortmöglichkeiten (halbstrukturierte Interviews; siehe Anhang F).

**Identifikation und  
Befragung rele-  
vanter Marktakteure**

**Qualitative Inter-  
views als flexible  
Erhebungsmethode**

<sup>21</sup> Typ 1: sehr ländlich / weniger gute sozioökonomische Lage; Typ 2: sehr ländlich / gute sozioökonomische Lage; Typ 3: eher ländlich / gute sozioökonomische Lage; Typ 4: eher ländlich / weniger gute sozioökonomische Lage.

<sup>22</sup> Typ 2: städtische Kreise; Typ 3: ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen; Typ 4: dünn besiedelte ländliche Kreise.

Die Auswertung der Interviews erfolgte anhand einer qualitativen Inhaltsanalyse, angelehnt an Mayring (vgl. MAYRING 2022). Durch eine iterative Vorgehensweise wurden die Daten in Kategorien organisiert und interpretiert, um tiefere Einblicke in die untersuchten Themenfelder zu gewinnen. Durch diese systematische Auswertung war eine Identifizierung von Gemeinsamkeiten und Unterschieden zwischen den Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbänden möglich.

**Qualitative Inhaltsanalyse zur Auswertung der Interviews**

Die Ergebnisse der qualitativen Interviews bieten einen wertvollen Einblick in die individuellen Erfahrungen, Perspektiven und Bewertungen der Akteure zum Wohn- und Wirtschaftsimmobiliemarkt in ihrer Kommune. Ihre Stärke liegt darin, dass sie ein tieferes Verständnis für die Komplexität der Situation vor Ort ermöglichen und damit wichtige Hinweise auf die Entwicklungen und Zusammenhänge geben, die den neuesten Zensusdaten zum Wohnungs- und Gebäudebestand in Deutschland zugrunde liegen. Gleichzeitig ist es wichtig zu erkennen, dass qualitative Interviews nur eine Facette der Realität darstellen können und ihre Ergebnisse als solche interpretiert werden müssen – als **individuelle, subjektive Einblicke**, die durch den Kontext, die Situation und die Perspektiven der Interviewteilnehmerinnen und -teilnehmer geprägt sind.

**Wertvolle subjektive Erfahrungen und Bewertungen**

Zur Vertiefung der finanzierungsbezogenen Perspektive wurde zusätzlich eine leitfadengestützte Expertenbefragung mit Akteurinnen und Akteuren aus dem Finanzsektor durchgeführt (vgl. Anhang E). An der Befragung beteiligten sich Vertreterinnen und Vertreter der Deutschen Kreditbank AG (Berlin), der NBank (Hannover), der NRW.Bank (Düsseldorf), der NT ImmoConsult Gesellschaft zur Beratung von Immobilienunternehmen mbH (Hannover) sowie der Sparda-Bank Nürnberg eG. Ergänzend wurden je ein weiterer Vertreter einer Förderbank, einer genossenschaftlichen Bank sowie ein freier Berater für Immobilienfinanzierungen interviewt. Thematische Schwerpunkte waren die Spezifika ländlicher Wohnungsmärkte, die Preis- und Nachfrageentwicklung, Bewertungs- und Risikoparameter (z. B. Beleihungswerte, Marktliquidität, regionale Risikoaufschläge) sowie deren Durchschlag auf die Finanzierungskonditionen. Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer qualitativen Inhaltsanalyse (angelehnt an Mayring) ausgewertet und zur Triangulation mit den kommunalen und marktbezogenen Interviews herangezogen, um die Befunde zu validieren und zu kontextualisieren.

**Expertenbefragung zum Finanzierungs-kontext**

### 3.4 Statistische Daten

Für die Analyse der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands wurden zahlreiche Datenquellen ausgewertet. Im Mittelpunkt standen neben veröffentlichten Forschungsstudien und -ergebnissen insbesondere die Erhebungen des Zensus. Die im Juni 2024 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Ergebnisse des Zensus 2022<sup>23</sup> liefern vielfältige und aufschlussreiche Informationen zu den ländlichen Immobilienmärkten. Bei Bedarf wurden die Ergebnisse des Zensus 2022 mit denen des Zensus 2011 sowie des Mikrozensus in Beziehung gesetzt. Auf Basis der vorliegenden Daten wurden Korrelationen untersucht. Die Ergebnisse dieser Analysen werden in den Ergebniskapiteln 4 bis 7 sowie im Anhang H präsentiert und durch Grafiken und Karten anschaulich visualisiert.

**Erhebungen des Zensus liefern wichtige Marktinformationen**

<sup>23</sup> Der Zensus 2022 ist eine bundesweite Volkszählung in Deutschland, die am 15. Mai 2022 durchgeführt wurde. Er erhebt Daten zur Bevölkerungszahl, zu Haushaltsstrukturen, Wohnverhältnissen sowie zu weiteren demografischen und sozioökonomischen Merkmalen. Als erste Volkszählung seit 2011 wird der Zensus etwa alle zehn Jahre durchgeführt und bildet eine zentrale Datengrundlage für politische Entscheidungen, Planungen und die Verteilung öffentlicher Mittel. Die Erhebung stützt sich überwiegend auf Verwaltungsdaten und wird durch Stichprobenerhebungen ergänzt, um verlässliche kleinräumige Aussagen auf regionaler und kommunaler Ebene zu ermöglichen.



## 4 DEMOGRAFISCHE UND SOZIALE RAHMENBEDINGUNGEN

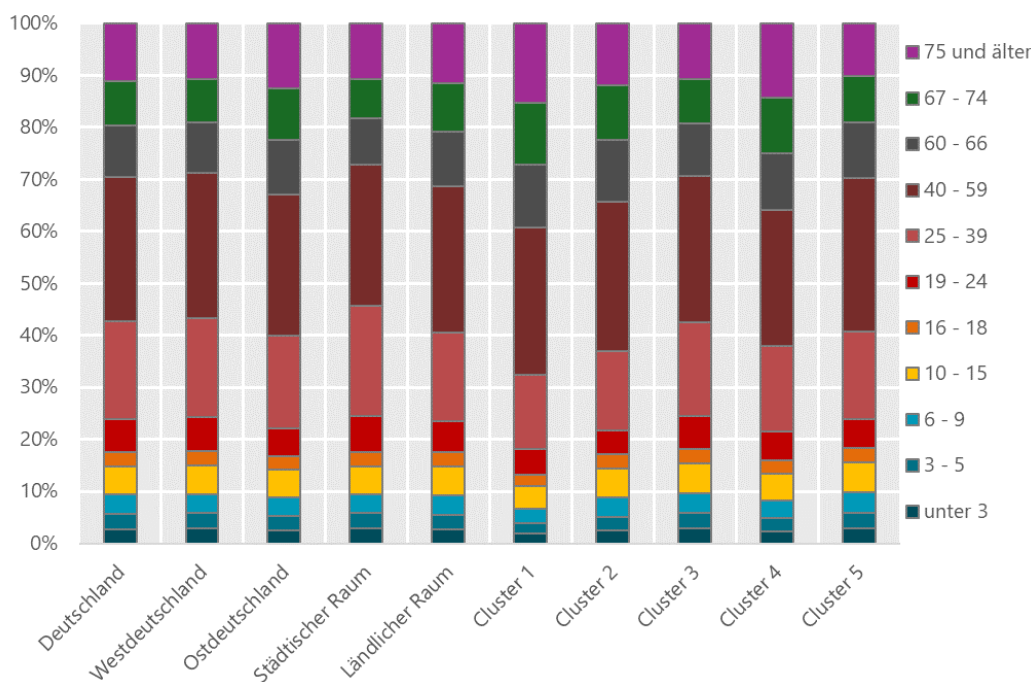
### 4.1 Altersstruktur

Die Altersstruktur in den ländlichen Räumen Deutschlands ist geprägt von erheblichen regionalen Unterschieden, die sich in deutlichen West-Ost-Gefällen sowie in spezifischen Besonderheiten einzelner Regionen widerspiegeln. Der Altenquotient – das Verhältnis der Bevölkerung ab 67 Jahren zur erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 19 bis 66 Jahren – dient dabei als zentraler Indikator für die demografische Alterung. In großen Teilen der neuen Bundesländer sowie in Regionen wie dem niedersächsischen Wendland, Südniedersachsen und Nordosthessen liegt dieser Wert deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Im Gegensatz dazu weisen ländliche Räume im Süden Deutschlands und im westlichen Niedersachsen, insbesondere im Emsland, vergleichsweise niedrige Altenquotienten auf.

Die infrastrukturelle Anbindung an wirtschaftsstarke Ballungsräume wie beispielsweise Berlin oder Hamburg hat ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf die Altersstruktur. Ländliche Räume in der Nähe solcher Zentren verfügen häufig über eine jüngere und stärker durchmischte Bevölkerungsstruktur. Dies zeigt sich insbesondere in den „prosperierenden ländlichen Räumen mit dominierender Wohnfunktion“ (Immobilienmarkttyp ⑤) und in „ländlichen Räumen mit starkem Arbeitsmarkt“ (③), wo junge Familien und eine ausgewogene Altersverteilung vorherrschen. Im Gegensatz dazu stehen „stark touristisch geprägte ländliche Räume“ (①), „periphere ländliche Räume“ (②) und „ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“ (④), in denen die Überalterung eine zentrale Herausforderung darstellt.

**Regionale Unterschiede bei der demografischen Alterung**

**Wirtschaftsnahe ländliche Räume mit ausgewogener Altersstruktur**

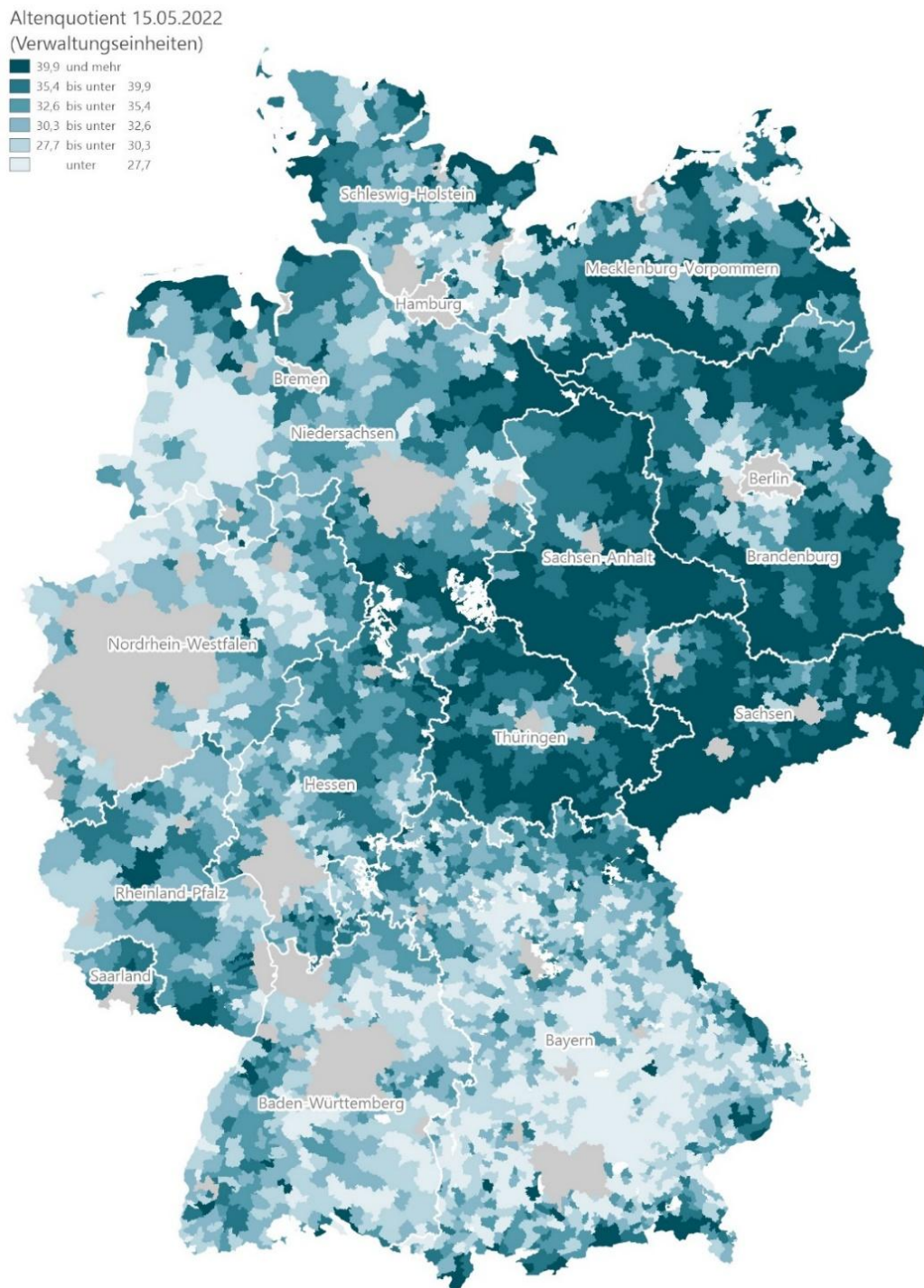


Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 12: Alter der Bevölkerung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Diese demografischen Unterschiede haben weitreichende Auswirkungen auf die Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen. Während eine jüngere Bevölkerungsstruktur zu einer stärkeren Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnraum führt, sind überalterte Regionen oft durch eine stagnierende oder rückläufige Nachfrage geprägt. Gemeinden mit einem hohen Altenquotienten begegnen diesen Herausforderungen zunehmend aktiv. Maßnahmen wie die Implementierung von Quartiersmanagements für ältere Menschen unterstreichen den Versuch, die Lebensqualität der älteren Bevölkerung zu sichern und eine unterstützende Gemeinschaftsumgebung zu schaffen. Solche Ansätze tragen dazu bei, den demografischen Wandel in den ländlichen Räumen nicht nur als Herausforderung, sondern auch als Chance für innovative und bedarfsgerechte Lösungen zu begreifen.

**Überalterte  
Regionen kämpfen  
mit stagnierender  
Nachfrage**



Karte 11: Altenquotient; Quelle: CIMA IfR, Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

## 4.2 Wanderungsbewegungen

Die Wanderungsbewegungen in den ländlichen Räumen Deutschlands sind ein vielschichtiges Phänomen, das sowohl Zuwanderung als auch Abwanderung umfasst. Diese Prozesse spielen eine zentrale Rolle für die demografische und wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Regionen und verdeutlichen die Herausforderungen und Potenziale, die mit der Bevölkerungsdynamik einhergehen.

### Zuwanderung

In den vergangenen Jahren zeigt sich eine steigende Tendenz junger Familien, sich vermehrt in ländlichen Räumen niederzulassen. Die Entscheidung für ein Eigenheim im ländlichen Raum wird häufig durch die angespannten Wohnungsmärkte in Städten beeinflusst und ist von Faktoren wie Finanzierbarkeit, Kosteneffizienz, Arbeitsflexibilität, Digitalisierung und Lebensqualität geprägt. Dabei geht es oft nicht allein um wirtschaftliche Erwägungen, sondern auch um den Wunsch nach einer familienfreundlichen und ausgeglichenen Lebensweise.

Ein weiteres wichtiges Phänomen ist die Rückkehr junger Erwachsener, die für Ausbildung oder Studium die ländlichen Räume verlassen haben. Nach Abschluss ihrer Ausbildung kehren einige von ihnen in ihre Heimatregion zurück, motiviert durch familiäre Bindungen, die Verbundenheit zur Heimat, niedrigere Lebenshaltungskosten und den Wunsch nach Entschleunigung.

*„Rückkehrer wandern wieder vermehrt nach Karstädt zurück, nachdem sie in Städten ihre Ausbildung beendet haben“ (AP 205)*

Auch Berufstätige, die von den hohen Lebens- und Wohnkosten in Großstädten belastet sind, ziehen zunehmend in ländliche Räume. Remote-Arbeitsmöglichkeiten<sup>24</sup> haben diesen Trend verstärkt, da sie es ermöglichen, urban geprägte Berufe aus ländlichen Räumen heraus auszuüben. Besonders „prosperierende ländliche Räume“ (5), wie etwa Gemeinden in der Nähe von Frankfurt am Main oder Hamburg, profitieren von dieser Entwicklung.

*„Schöllkrippen ist für junge Personen attraktiver denn je aufgrund der Nähe zu Frankfurt und Aschaffenburg, attraktiven Arbeitsmöglichkeiten, aber dennoch ländlicher Prägung“ (AP 503)*

Diese Trends zeigen, dass die Wahrnehmung ländlicher Räume im Wandel ist. Sie werden zunehmend als attraktive Alternativen zu städtischen Lebensräumen betrachtet, was neue Chancen für eine nachhaltige Entwicklung bietet. Vor allem infrastrukturell gut an Großstädte angebundene ländliche Gemeinden erfahren einen hohen Zuspruch, da sie eine attraktive Kombination aus naturnahem Leben und der Nähe zu städtischen Arbeitsmärkten und Freizeitangeboten bieten. Gleichzeitig sind differenzierte Ansätze erforderlich, um den spezifischen Bedürfnissen der Zuwanderinnen und Zuwanderer gerecht zu werden. Dies umfasst unter anderem eine bedarfsgerechte Anpassung der lokalen Infrastruktur, insbesondere den Ausbau der digitalen Netzanbindung sowie eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und die Bereitstellung von Arbeitsplätzen, um die Integration und die langfristige Attraktivität dieser Gemeinden zu sichern.

**Wanderung beeinflusst Demografie und Wirtschaft**

**Junge Familien ziehen zunehmend in ländliche Räume**

**Rückkehr junger Erwachsener nach Ausbildung**

**Remote-Arbeit fördert Zuzug in ländliche Räume**

**Wandel der Wahrnehmung ländlicher Räume**

<sup>24</sup> Remote-Arbeitsmöglichkeiten bezeichnen Arbeitsformen, bei denen Beschäftigte ihre Tätigkeiten unabhängig von einem festen Arbeitsplatz im Unternehmen ausführen können. Statt in einem Büro vor Ort arbeiten sie flexibel von anderen Orten aus, beispielsweise von zu Hause, in Co-Working-Spaces oder während Reisen. Voraussetzung für Remote-Arbeit sind digitale Kommunikations- und Kollaborationstools, die den Austausch und die Zusammenarbeit mit Kolleginnen und Kollegen ermöglichen.

## Aktuelle Flüchtlingszuwanderung und langfristige Migrationserfahrungen

In den vergangenen Jahren hat insbesondere die aktuelle Flüchtlingszuwanderung in vielen ländlichen Gemeinden eine wichtige Rolle gespielt. Dabei handelt es sich vorrangig um Personen mit einem rechtlichen Schutzstatus, die zunächst in einer vorübergehenden Unterbringung (z. B. Gemeinschaftsunterkünften oder dezentral angemietetem Wohnraum) untergebracht werden. In dieser Phase steht in der Regel nicht der Erwerb von Immobilien im Vordergrund, sondern die kurzfristige Bereitstellung von adäquatem Wohnraum und die Integration in das Gemeinwesen.

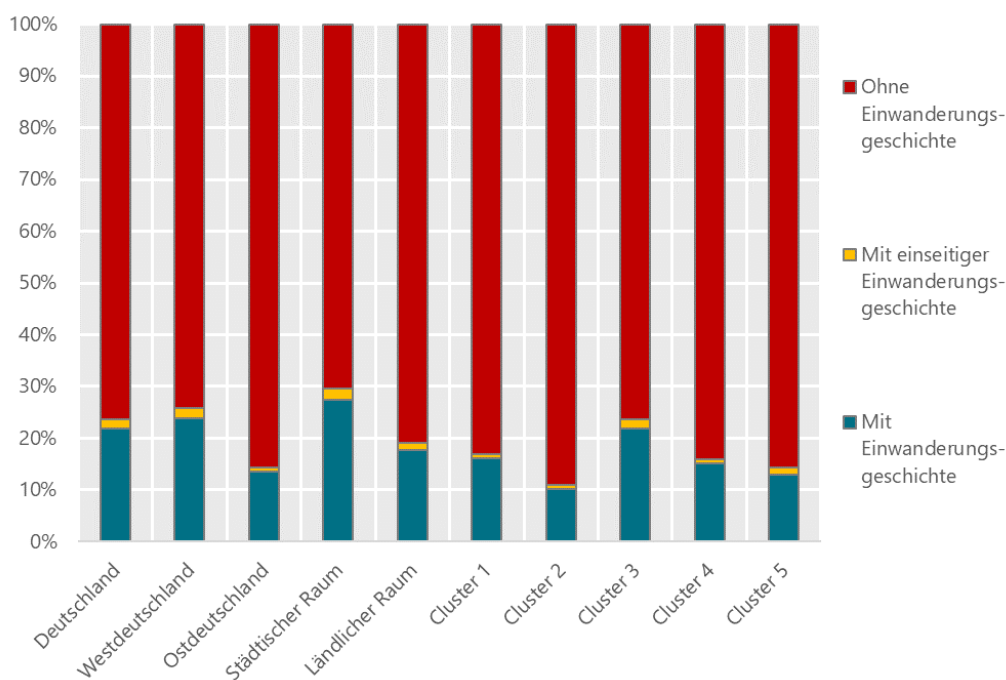
Die Unterbringung Geflüchteter aus Kriegs- und Krisenländern stellte viele Gemeinden in den vergangenen Jahren vor Herausforderungen, doch kreative Ansätze, wie die Nutzung von Datenportalen oder das gezielte Ansprechen von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern, konnten in vielen Fällen Wohnraum bereitstellen. Gleichzeitig kam es in einigen Fällen auch zu sozialen Spannungen, insbesondere dort, wo die lokale Bevölkerung Bedenken hatte, dass die Bedürfnisse der Geflüchteten den eigenen vorgelagert würden. Einige Gemeinden reagierten darauf mit einer gezielten Förderung des allgemeinen Wohnungsbaus, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

Gleichzeitig zeigt sich, dass ländliche Räume stark differierende Anteile an Bevölkerung mit Migrationshintergrund bzw. Einwanderungsgeschichte aufweisen. Während in urbanen und „wirtschaftlich starken ländlichen Räumen“ (3) bereits eine größere Diversität etabliert ist, bleibt der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund in „peripheren ländlichen Räumen“ (2) häufig geringer. Langfristig etablierte Migrantinnen und Migranten, etwa aus den im Zuge der Gastarbeiteranwerbung der 1960er- und 1970er-Jahre zugewanderten Familien, haben in einigen ländlichen Räumen einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte geleistet. Gerade in Regionen mit alternder Bevölkerung und drohendem Leerstand zeigt sich, dass diese Gruppen häufig ältere Bestandsimmobilien erwerben, sanieren und dauerhaft bewohnen und damit zum Erhalt und zur Belebung der lokalen Immobilien- und Sozialstrukturen beitragen. Dieses differenzierte Bild der Zuwanderungs- und Migrationsprozesse sollte künftig in der strategischen Entwicklung ländlicher Räume verstärkt berücksichtigt werden.

**Migrationsanteil variiert stark zw. ländlichen und urbanen Räumen**

**Herausforderungen bei der Flüchtlingsunterbringung**

**Unterschiedliche Migrationsdynamiken in ländlichen Räumen**





Cluster ❶: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ❷: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ❸: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ❹: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ❺: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 13: Bevölkerung nach Einwanderungsgeschichte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

## Abwanderung

Die Abwanderung aus ländlichen Räumen, insbesondere junger Erwachsener, bleibt eine der größten Herausforderungen. Diese Entwicklung wird maßgeblich durch die attraktiveren Bildungs-, Arbeits- und Kulturangebote in städtischen Räumen geprägt. Städte bieten in der Regel eine hohe Konzentration an Hochschulen, Universitäten und Ausbildungsplätzen, die für junge Menschen besonders anziehend sind. Auch wenn der Wegzug im Zuge der Ausbildung nicht per se negativ zu bewerten ist, zeigt sich, dass viele nach Abschluss ihrer Qualifizierung nicht in ihre Herkunftsregionen zurückkehren. Stattdessen verbleiben sie häufig dauerhaft in urbanen Zentren, wo sie bessere berufliche Perspektiven und ein breiteres Freizeit- und Kulturangebot vorfinden.

*„Viele verlassen uns für die besseren Bildungs- und Jobmöglichkeiten, nicht weil es ihnen hier nicht gefällt“ (AP 205)*

Die Folgen der Abwanderung sind weitreichend: Rückläufige Bevölkerungszahlen, steigende Leerstände und eine geschwächte lokale Wirtschaft belasten viele Regionen. Weniger Einwohner bedeuten auch eine sinkende Kaufkraft und eine geringere Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen, was zu einer Abnahme des lokalen Geschäftsbetriebs führt. Dadurch verlieren viele ländliche Regionen ihre wirtschaftliche Vitalität, was sowohl bestehende Unternehmen als auch potenzielle Investoren abschrecken kann. Hinzu kommt eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung, die die sozialen Strukturen und die Gesundheitsversorgung vor Ort vor erhebliche Herausforderungen stellt.

*„Die verbleibende Bevölkerung wird immer älter“ (AP 401)*

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, setzen viele Gemeinden auf den Ausbau digitaler Infrastrukturen, die Homeoffice und flexibles Arbeiten ermöglichen, sowie auf Anreize für Unternehmen, sich in ländlichen Räumen anzusiedeln. Der Ausbau schneller Internetverbindungen und moderner Kommunikationsnetzwerke wird dabei oft als Schlüssel zur Schaffung attraktiver Arbeitsbedingungen in ländlichen Räumen gesehen. Auch Programme zur Förderung der Lebensqualität und eine bessere Verkehrsanbindung an städtische Zentren spielen eine entscheidende Rolle.

Die Wanderungsbewegungen in den ländlichen Räumen Deutschlands verdeutlichen die Vielschichtigkeit der demografischen Dynamiken. Während Zuwanderung neue Chancen eröffnet, bleibt die Abwanderung junger Menschen eine zentrale Herausforderung. Insbesondere junge Erwachsene verlassen ländliche Räume oft auf der Suche nach besseren Bildungs-, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten in städtischen Zentren. Gleichzeitig bringt die Zuwanderung, vor allem aus anderen Ländern oder städtischen Gebieten, neue Vielfalt und potenziell wertvolle Arbeitskräfte in diese Regionen, was zur Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes und zur Belebung der Gesellschaft beitragen kann.

Die nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume erfordert aus Sicht vieler befragter Akteurrinnen und Akteure vor Ort umfassende Strategien, die sowohl die wirtschaftlichen als auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung adressieren. In den qualitativen Interviews wurde wiederholt betont, dass neben der Schaffung attraktiver Arbeitsplätze und der Förderung von Unternehmensansiedlungen auch gezielt Bildungs- und

**Abwanderung  
junger Erwachsener**

**Demografische und  
wirtschaftliche  
Probleme durch  
Abwanderung**

**Förderung digitaler  
Infrastruktur**

**Vielschichtige  
demografische  
Dynamiken**

**Ganzheitliche  
Strategien für eine  
nachhaltige  
Entwicklung**

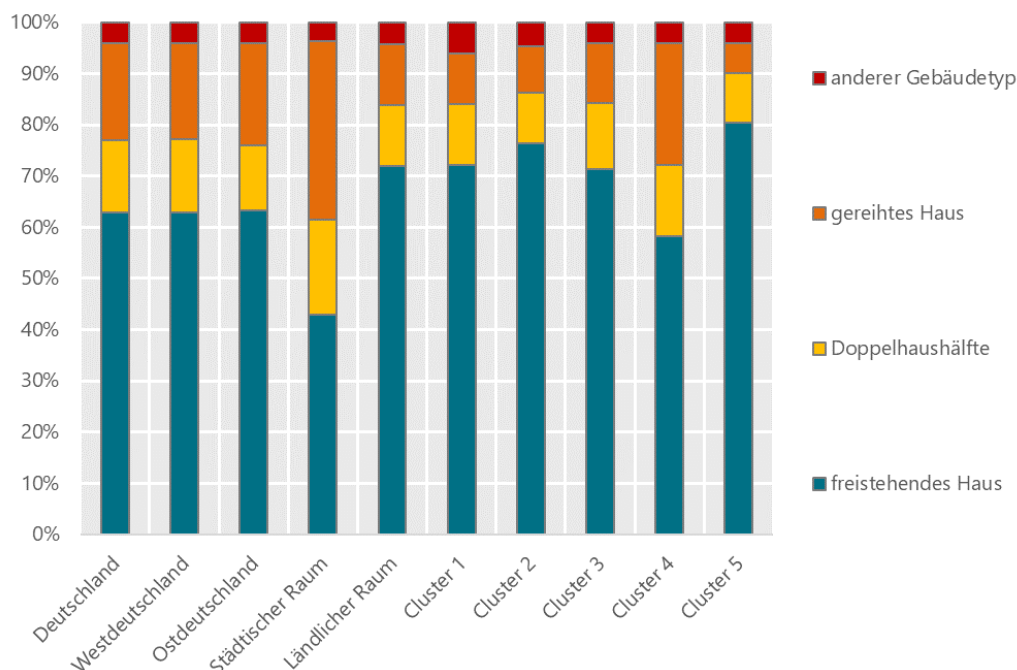
Weiterbildungsmöglichkeiten sowie Angebote zur beruflichen Integration ausländischer Arbeitskräfte notwendig seien. Ebenso wurde die Bedeutung einer gestärkten sozialen Infrastruktur hervorgehoben – hierzu zählen unter anderem Kultur- und Freizeitangebote sowie eine gesicherte Gesundheitsversorgung. Aus Sicht der Befragten sind es genau diese Faktoren, die entscheidend dazu beitragen können, ländliche Räume langfristig als attraktive Lebensorte zu erhalten und den demografischen Wandel aktiv zu gestalten.

## 5 SPEZIFIKA DER WOHNIMMOBILIENMÄRKTE LÄNDLICHER RÄUME

### 5.1 Strukturen der Gebäude und Wohnungen

Das freistehende Einfamilienhaus ist die dominierende Bauform in den ländlichen Räumen Deutschlands. Es bietet großzügigen Wohnraum, meist verbunden mit einem eigenen Garten oder direktem Zugang zur Natur. Für viele Familien trägt diese Wohnform erheblich zur Lebensqualität bei, da sie den Wunsch nach mehr Privatsphäre und einer naturnahen Umgebung erfüllt. Das Einfamilienhaus wird häufig als Symbol für Unabhängigkeit und als Ausdruck eines ruhigen Lebens abseits des urbanen Trubels wahrgenommen.

**Einfamilienhaus dominiert ländliche Wohnlandschaft**



Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 14: Gebäudetyp-Bauweise; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

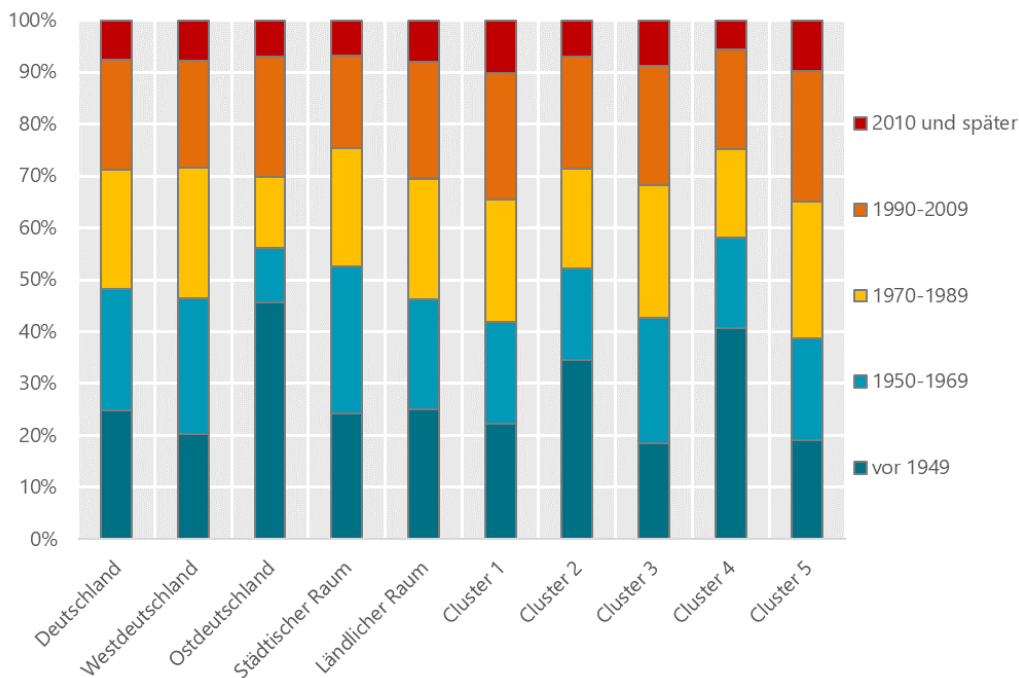
Im Vergleich zu städtischen Räumen ist der Anteil freistehender Häuser in ländlichen Regionen deutlich höher. In den meisten ländlichen Räumen, abgesehen von Regionen mit einer hohen Prägung durch Klein- und Mittelstädte (④), liegt dieser Anteil bei über 60 %. In „prosperierenden ländlichen Räumen mit einer dominierenden Wohnfunktion“ (⑤) erreicht der Anteil freistehender Häuser sogar Spitzenwerte von etwa 80 %.

**Freistehende Häuser als typische Bauform**

Die Altersstruktur der Wohngebäude unterscheidet sich ebenfalls zwischen städtischen und ländlichen Räumen. Während in vielen ländlichen Regionen die Wohngebäude tendenziell jünger sind – häufig stammen sie aus der Nachkriegszeit oder späteren Bauphasen –, findet sich insbesondere in Ostdeutschland sowie in „peripheren ländlichen Räumen“ (②) und „ländlichen Räumen zwischen Zentralität und Überalterung“ (④) ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Bausubstanz, die bereits vor 1949 errichtet wurde. Dabei

**Ältere Gebäude vor allem in Ostdeutschland**

ist jedoch zu beachten, dass das Baujahr allein keine verlässlichen Rückschlüsse auf den baulichen Zustand der Gebäude zulässt.



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 15: Baujahr der Gebäude; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

## Energiewende und energetische Sanierung

Die Anpassung von Wohngebäuden an die Anforderungen des Klimaschutzes gewinnt in ländlichen Räumen spürbar an Bedeutung – insbesondere bei kommunalen Verantwortlichen wie Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern sowie Fachämtern, die den Bedarf an energetischen Sanierungen zunehmend stärker in ihre strategischen Überlegungen einbeziehen. Viele Menschen stehen energetischen Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich offen gegenüber, jedoch bestehen verbreitete Bedenken hinsichtlich der finanziellen Belastungen und der langen Amortisationszeiträume. Insbesondere bei älteren Gebäuden sind Sanierungsmaßnahmen oft mit erheblichen Herausforderungen verbunden.

*"Not in my lifetime" (AP 511)*

Die Umsetzung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) stellt vielerorts eine Herausforderung dar. Während die angestrebten Effizienzstandards in einigen Fällen erreichbar sind, sind die technischen oder wirtschaftlichen Anforderungen nicht immer leicht umzusetzen, da die Kosten der Maßnahmen die verfügbaren Fördermittel teilweise übersteigen. Zusätzlich erschwert in vielen Regionen der Fachkräftemangel im Bau- und Ausbaugewerbe eine zeitnahe Umsetzung. Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Wohnungsgesellschaften sehen sich bei der Finanzierung von Sanierungen mit finanziellen Belastungen konfrontiert, die zu Unsicherheiten oder Verzögerungen führen können.

**Klimaschutz erfordert Anpassung von Wohngebäuden**

**Umsetzung des GEG oft herausfordernd**



Die Installation moderner Heizsysteme wie Wärmepumpen oder erneuerbarer Energiequellen wie Photovoltaikanlagen wird sowohl von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern als auch von kommunalen Entscheidungsträgern, Fachplanern und Energieberatern grundsätzlich als sinnvoll erachtet. In der Praxis scheitert ihre Umsetzung jedoch häufig an hohen Investitionskosten oder infrastrukturellen Hürden – etwa unzureichend ausgebauten Stromnetzen, fehlenden Nahwärmesystemen oder der eingeschränkten Verfügbarkeit handwerklicher und technischer Dienstleistungen in manchen ländlichen Räumen. Gleichzeitig gewinnen Themen wie kommunale Wärmeplanung und die bessere Verknüpfung von Energieerzeugung und -nutzung in ländlichen Räumen in der kommunalen Planungspraxis, bei Energieagenturen sowie in der Wohnungswirtschaft an Bedeutung, um den Energieverbrauch nachhaltiger zu gestalten.

Auch bei der Umsetzung erneuerbarer Energieprojekte im Bereich der Gebäudeversorgung – etwa bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden, der Nutzung von Wärmepumpen oder dem Anschluss an lokale Nahwärmenetze – zeigen sich in ländlichen Räumen spezifische Herausforderungen. Häufig bestehen Vorbehalte gegenüber den Investitionskosten, der langfristigen Wirtschaftlichkeit oder der technischen Machbarkeit einzelner Systeme. Auch der Aufbau neuer Nahwärmenetze kann zunächst auf Skepsis stoßen, insbesondere wenn unklare Kostenstrukturen oder Anschlussverpflichtungen befürchtet werden. Erfahrungen aus der Praxis zeigen jedoch, dass die Akzeptanz deutlich steigt, wenn Projekte frühzeitig kommuniziert, lokal verankert und transparente Beteiligungsformate geschaffen werden. In vielen Gemeinden erweist sich eine offene Planungskultur als entscheidender Faktor für die erfolgreiche Umsetzung lokal organisierter Energieversorgungskonzepte.

**Investitionskosten  
bremsen Installation  
moderner Heiz-  
systeme**

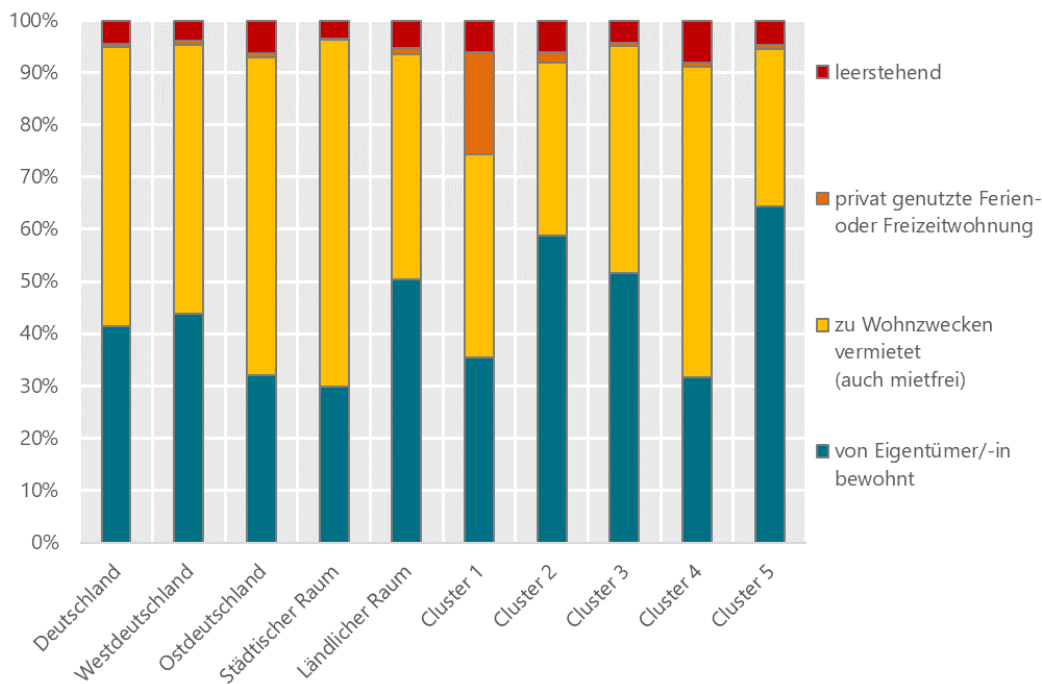
**Akzeptanz bei  
transparenter  
Planung**

## 5.2 Wohnnutzungen und -situationen

### Wohnnutzungen

In Deutschland ist der größte Teil des Wohnraums vermietet, während der Anteil der selbst genutzten Eigenheime etwas geringer ausfällt. Leerstände und privat genutzte Ferienwohnungen machen nur einen kleinen Teil der Wohnnutzung aus. Dabei zeigen sich regionale Unterschiede: In Westdeutschland ist der Anteil der selbst genutzten Eigenheime höher, während in Ostdeutschland gemietete Wohnungen dominieren und Leerstände etwas ausgeprägter sind.

**Deutliche Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland**

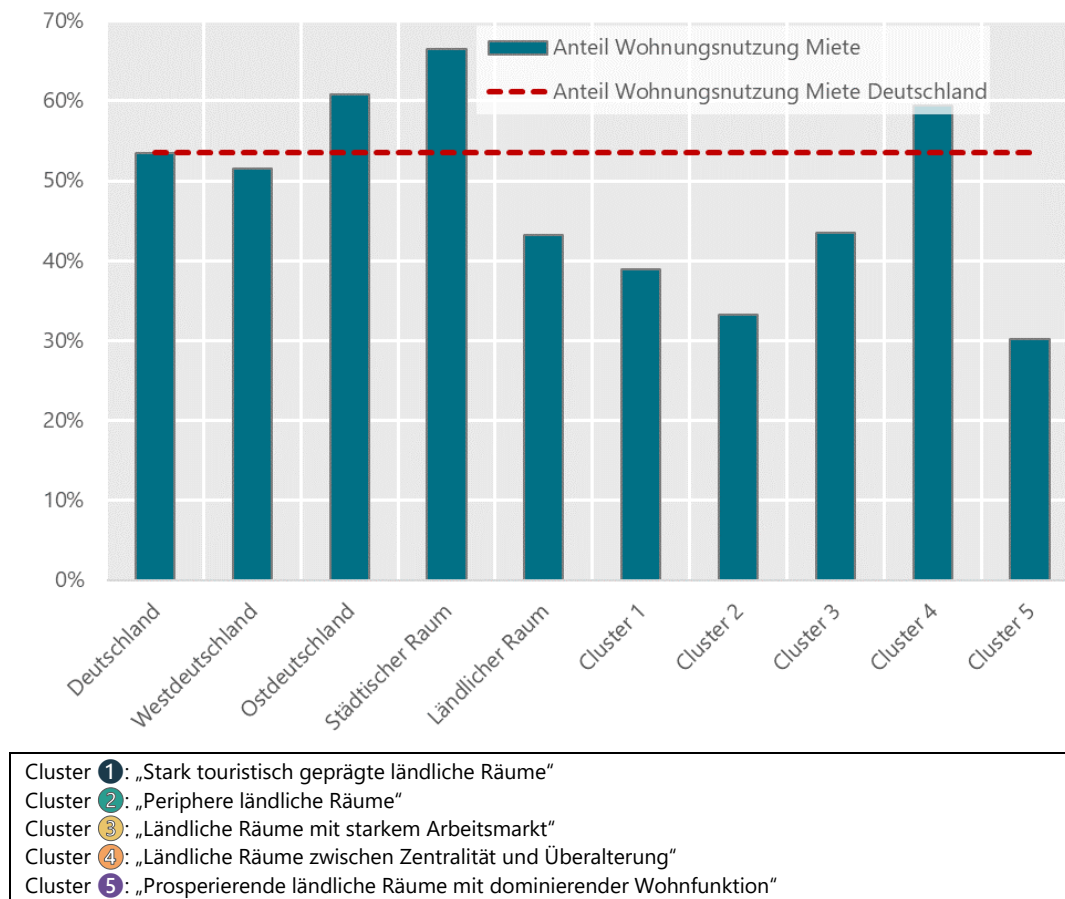


- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 16: Art der Wohnungsnutzung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Auch zwischen urbanen und ländlichen Räumen variiert die Verteilung der Wohnnutzungen deutlich. In Städten überwiegt der Anteil an Mietwohnungen, und selbst genutztes Wohneigentum spielt eine vergleichsweise geringe Rolle. Temporäre Ferienwohnungsnutzungen, etwa durch Plattformen wie Airbnb, sind dort zwar präsent, aber in quantitativer Hinsicht begrenzt – werden jedoch zunehmend als Herausforderung für den regulären Mietwohnungsmarkt diskutiert. In ländlichen Räumen hingegen ist selbst genutztes Wohneigentum deutlich häufiger anzutreffen, während Mietwohnungen weniger verbreitet sind. Klassische Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze sind dort stärker vertreten, Leerstände kommen häufiger vor als in Städten, bleiben jedoch insgesamt auf einem moderaten Niveau.

**Eigentum häufiger in ländlichen Räumen**



**Abb. 17: Anteil der Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

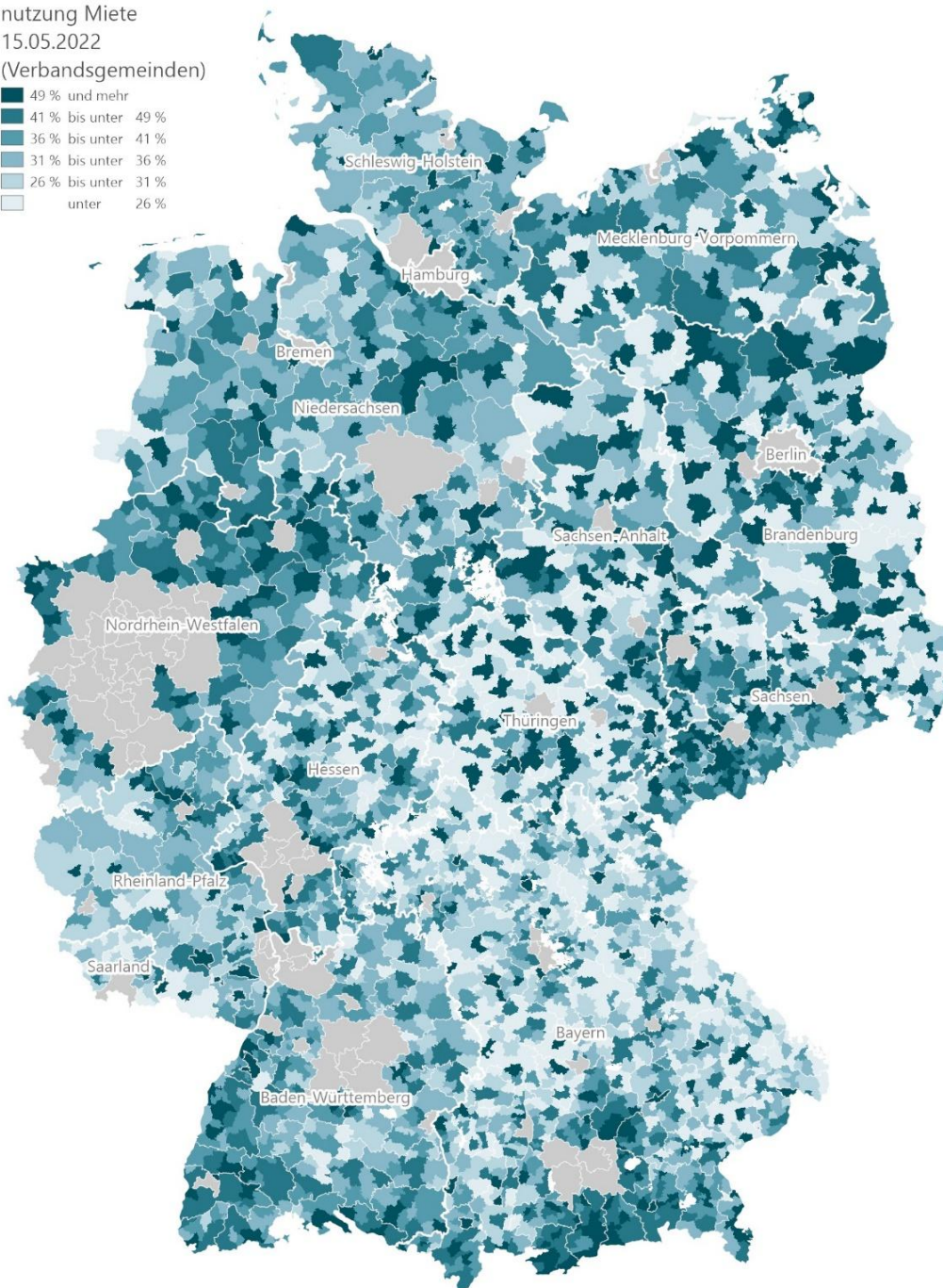
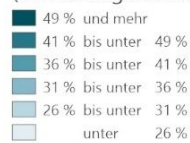
Zwischen den verschiedenen ländlichen Immobilienmarkttypen zeigen sich deutliche Unterschiede bezüglich der Wohnungsnutzung zur Miete. In „peripheren“ (2) und „prosperierenden ländlichen Räumen“ (5) ist der Anteil an selbst genutztem Wohneigentum besonders hoch. Mietwohnungen sind hingegen in den „ländlichen Räumen mit hoher Zentralität und älterer Bevölkerung“ (4) stärker vertreten. Unabhängig davon finden sich in touristisch geprägten ländlichen Gebieten (1) verstärkt klassische Ferienwohnungen, die nicht zur dauerhaften Mietwohnungsnutzung zählen, sondern der temporären touristischen Nutzung dienen.

Die Verteilung der Wohnungsnutzung zur Miete in Deutschland zeigt ein überwiegend sehr heterogenes Raumbild (vgl. Karte 12). Großflächige Tendenzen lassen sich kaum herausdeuten. Der Anteil ist vor allem in den ländlichen Räumen Nordrhein-Westfalens, im Münchner Umland sowie in der Rheinschiene zwischen Karlsruhe und Basel besonders hoch. Besonders niedrig ist der Anteil der Wohnungsnutzung zur Miete hingegen beispielsweise in den ländlichen Räumen im fränkischen Raum, in der Oberpfalz sowie im Saarland.

**Typenspezifische Unterschiede**

**Heterogene Verteilung von Mieterhaushalten**

Anteil der Wohnungsnutzung Miete  
15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)

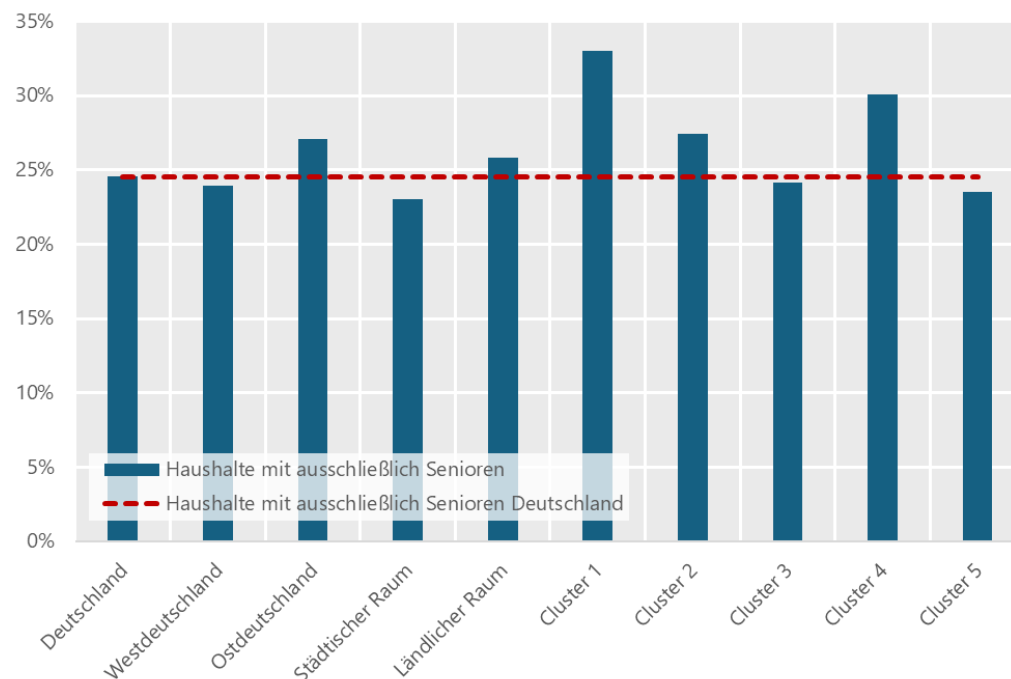


**Karte 12: Anteil der Wohnungsnutzung zur Miete; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

### Wohnsituationen von Seniorinnen und Senioren

In ländlichen Räumen gibt es im Vergleich zu städtischen Räumen mehr Haushalte, die ausschließlich von Seniorinnen und Senioren bewohnt werden. Ein entscheidender Faktor, der die Wohnsituation älterer Menschen in ländlichen Räumen zusätzlich erschwert, ist der Mangel an barrierefreien oder barrierereduzierten Wohnungen. Dieser Engpass beeinträchtigt die Möglichkeit eines selbstständigen und altersgerechten Wohnens erheblich. Besonders kleine, barrierefreie Wohneinheiten – sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment – sind vielerorts knapp, was den Umzug in eine altersgerechte Wohnform für viele Seniorinnen und Senioren erschwert.

**Wohnraum für  
Seniorenhaushalte  
oft nicht barrierefrei**



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 18: Anteil der Haushalte mit ausschließlich Senioren an Haushalten insgesamt; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Die Anpassung bestehender Wohngebäude und öffentlicher Infrastrukturen an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft stellt für die meisten Gemeinden in den ländlichen Räumen eine große Herausforderung dar. Viele Gebäude sowie zentrale Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Gesundheitsversorgung und Einzelhandel, weisen erhebliche Barrieren auf und sind nicht ausreichend an die Anforderungen mobilitätseingeschränkter Menschen angepasst. Zusätzlich erschweren unebene oder schlecht instandgehaltene Straßen und Gehwege die Fortbewegung, wodurch die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben weiter eingeschränkt wird.

**Altersgerechte Anpassung der Infrastruktur notwendig**

### Remanenzeffekt und Unterbelegung

Ein häufig zu beobachtendes Phänomen – in ländlichen und städtischen Räumen – ist der sogenannte Remanenzeffekt. Viele Seniorinnen und Senioren verbleiben in ihren oft zu großen Eigenheimen – sei es aus emotionaler Verbundenheit, finanziellen Überlegungen oder mangels geeigneter Alternativen. In ländlichen Regionen tritt dieses Muster besonders deutlich zutage, da dort der Eigenheimbesitz überdurchschnittlich verbreitet ist und der Bestand häufig aus Einfamilienhäusern der 1960er- bis 1990er-Jahre besteht. Auch in städtischen Wohnungsmärkten zeigt sich ein vergleichbares Verhalten: Viele langjährige Mieterinnen und Mieter halten an ihren Wohnungen fest – unter anderem aufgrund des bestehenden Kündigungsschutzes und der Aussicht, für eine kleinere Wohnung eine deutlich höhere Miete zahlen zu müssen. Unabhängig vom Siedlungstyp führt dieser Effekt zu einer Unterbelegung des bestehenden Wohnraums und erschwert dessen Anpassung an die demografischen Veränderungen. Selbst wenn barrierereduzierte und altersgerechte Wohnalternativen verfügbar sind, besteht häufig eine geringe Bereitschaft zum Umzug. Gründe hierfür sind unter anderem die enge soziale Verwurzelung im vertrauten

**Herausforderungen durch den Remanenzeffekt**



Wohnumfeld, der organisatorische Aufwand eines Wohnungswechsels, fehlende körperliche Kraft oder Fähigkeiten, einen Umzug eigenständig zu bewältigen, Unsicherheiten gegenüber Veränderungen sowie eine fehlende finanzielle Attraktivität alternativer Wohnformen. Dies stellt sowohl die Wohnungswirtschaft als auch Kommunen vor Herausforderungen, da dringend benötigter Wohnraum gebunden bleibt und eine Anpassung an die demografischen Veränderungen erschwert wird.

*„Der Einzige, der noch Radau macht, ist der Dackel oder die Katze“ (AP 512)*

Aufgrund des Mangels an kleineren, barrierefreien bzw. -reduzierten Wohnungen bleibt ein erheblicher Teil des bestehenden Wohnraums unterbelegt, während gleichzeitig für nachrückende Familien und junge Haushalte geeigneter Wohnraum fehlt. Dies führt stellenweise zu einer stagnierenden oder ineffizienten Wohnraumnutzung. In den qualitativen Interviews in den Fallbeispielgemeinden wurde berichtet, dass kommunale Initiativen zur besseren Wohnraumnutzung häufig auf Vorbehalte stoßen, insbesondere bei Maßnahmen zur Unterstützung des Wohnungstausches, die nicht selten auf Widerstand treffen.

**Barrierefreie Alternativen fehlen häufig**

### 5.3 Wohnungsleerstände

Leerstand stellt in vielen ländlichen Räumen ein zentrales Thema dar. Die Leerstandsquote, die den Anteil ungenutzter oder leerstehender Immobilien am gesamten Immobilienbestand misst, ist ein wichtiger Indikator für den Immobilienmarkt und die Nachfrage nach Wohnflächen. In ländlichen Räumen zeigen sich deutliche regionale Unterschiede, die meist mit wirtschaftlichen und demografischen Faktoren zusammenhängen (vgl. Karte 13).

**Leerstandsquote als Indikator für den Immobilienmarkt**

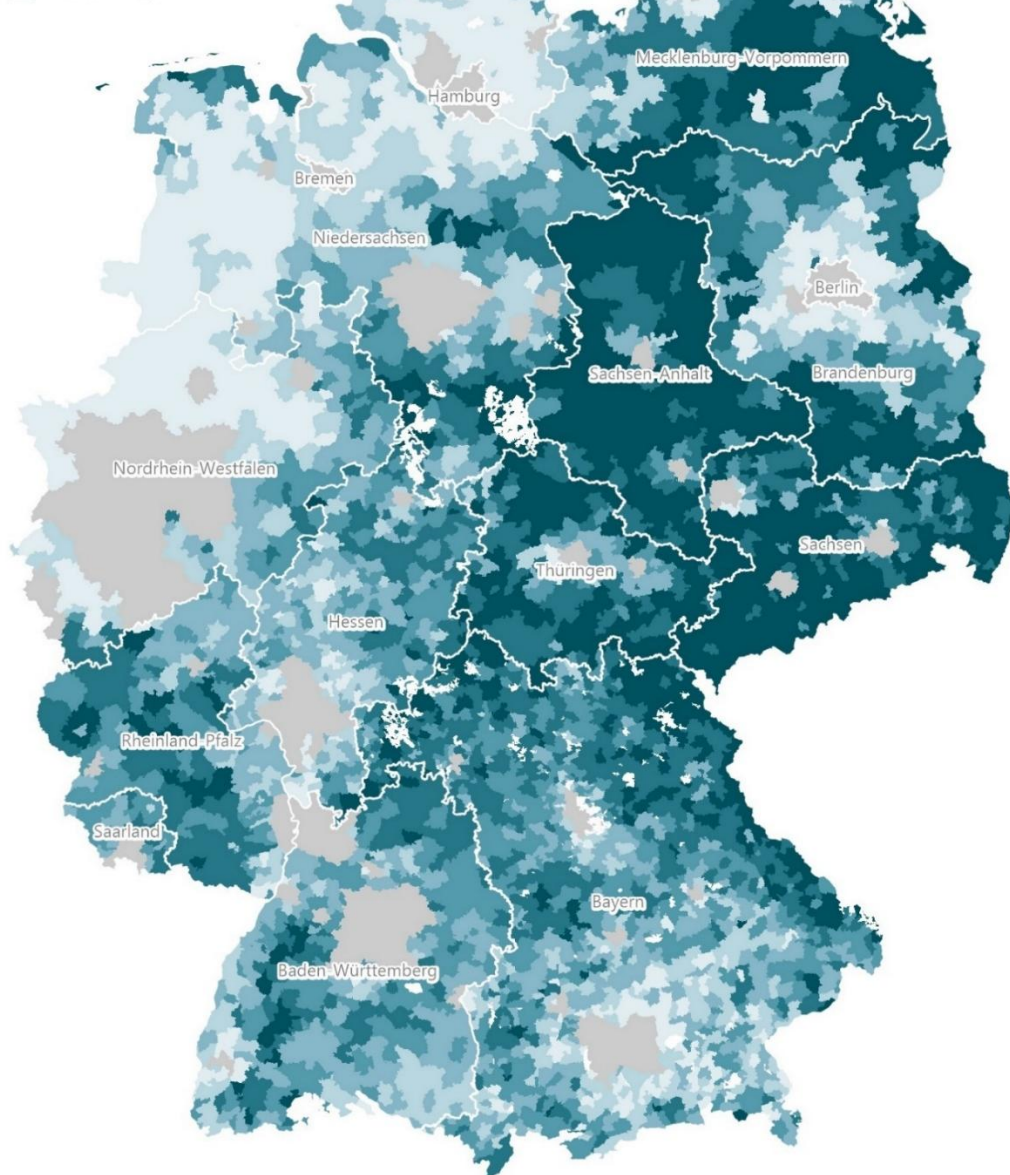
In den ländlichen Räumen der neuen Bundesländer, vor allem in Sachsen-Anhalt (8,9 %), Sachsen (8,5 %), Thüringen (7,8 %) und Mecklenburg-Vorpommern (5,5 %), ist die Leerstandsquote im Vergleich zum Bundesschnitt (4,5 %) verhältnismäßig hoch. Diese Regionen haben in den vergangenen Jahrzehnten mit Bevölkerungsrückgang und wirtschaftlicher Stagnation zu kämpfen, was sich in einer größeren Zahl leerstehender Immobilien widerspiegelt. Das Berliner Umland und das westliche Mecklenburg-Vorpommern, welches dem erweiterten Hamburger Umland zugeordnet werden kann, weisen hingegen niedrigere Leerstandsquoten auf.

**Hohe Leerstandsquoten in den neuen Bundesländern**

In den alten Bundesländern variiert die Leerstandssituation in den ländlichen Räumen stärker. Ländliche Räume wie zum Beispiel Südniedersachsen, weite Teile von Rheinland-Pfalz sowie das nordöstliche Bayern weisen hohe Leerstandsquoten auf. In den ländlichen Räumen Schleswig-Holsteins, Nordrhein-Westfalens, dem westlichen Niedersachsen sowie rund um die Ballungszentren Frankfurt am Main und München sind die Quoten hingegen deutlich niedriger. Diese ländlichen Räume profitieren in der Regel von stabilen Arbeitsmärkten, einer gut ausgebauten Infrastruktur, einer schnellen Anbindung an Wirtschaftszentren, stabilen kommunalen Einnahmen (z. B. über Einkommens- und Gewerbesteuer) sowie einer hohen Wohnraumnachfrage.

**Stärkere Leerstandsschwankungen in den alten Bundesländern**

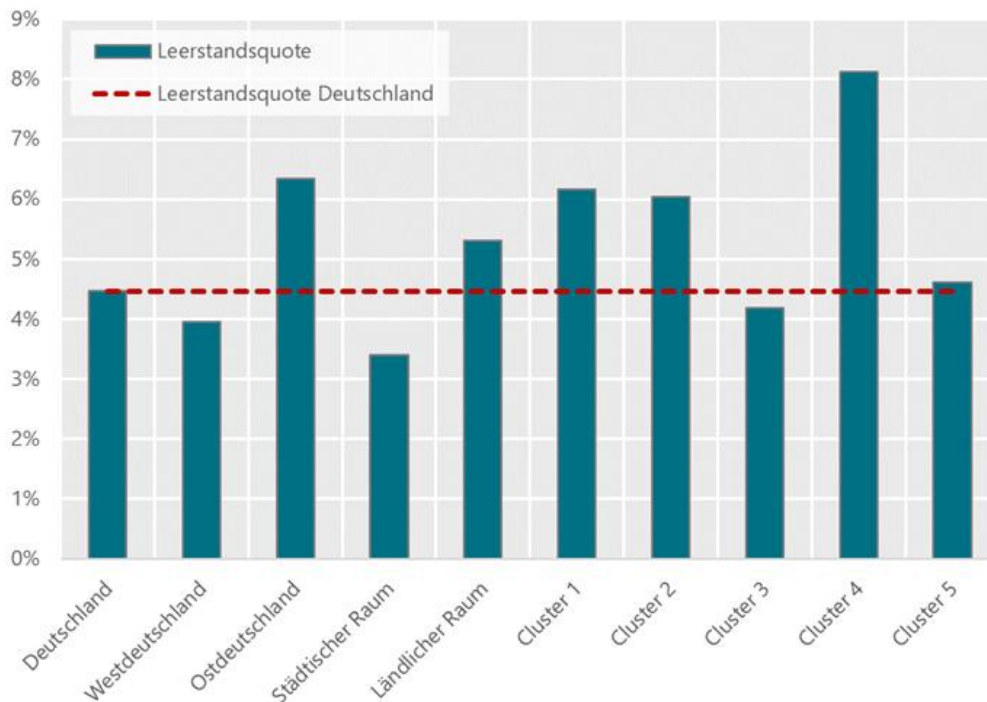
Leerstandsquote in %  
15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)



**Karte 13: Leerstandsquote; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Insgesamt sind ländliche Räume stärker vom Leerstand betroffen als städtische. So liegt die Leerstandsquote in ländlichen Räumen insgesamt bei 5,3 %, was deutlich über der Quote in städtischen Räumen (3,4 %) und dem Bundesschnitt (4,5 %) liegt. Besonders hoch ist die Leerstandsquote in den „ländlichen Räumen zwischen Zentralität und Überalterung“ (④: 8,1 %) sowie in „peripheren ländlichen Räumen“ (②: 6,0 %). Hier sind häufig veraltete und sanierungsbedürftige Wohnungen anzutreffen, die insbesondere bei energetischer Effizienz und Barrierefreiheit deutliche Defizite aufweisen.

**Leerstand in  
ländlichen Räumen  
überdurchschnittlich**



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 19: Leerstandsquote; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022<sup>25</sup>**

### Problemfelder bei älteren Gebäuden

Die Leerstandsproblematik betrifft insbesondere ältere Gebäude aus den 1960er- und 1970er-Jahren (vor allem in den Immobilienmarkttypen ② und ④). Dabei handelt es sich in den neuen Bundesländern häufig um Mehrfamilienhäuser, darunter Plattenbauten am Ortsrand oder in Klein- und Mittelstädten, während in den westlichen Bundesländern eher Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen sind. Diese Gebäude werden selten saniert, da die dafür notwendigen Investitionen für viele Eigentümerinnen und Eigentümer finanziell nicht tragbar sind. Zusätzlich erschweren hohe Sanierungskosten sowie in manchen Fällen regulatorische Anforderungen eine Modernisierung. Der Denkmalschutz spielt bei dieser Baualterklasse allerdings nur vereinzelt eine Rolle. Infolge dieser Rahmenbedingungen entsteht in einigen Regionen ein Teufelskreis aus Leerstand und mangelnder Sanierungsbereitschaft. Daher sind gezielte Fördermaßnahmen und Anreize erforderlich, um die Revitalisierung dieser Gebäude voranzutreiben.

**Hohe Sanierungskosten verhindern oft Renovierungen**

<sup>25</sup> Die Aussagekraft der Leerstandswerte in sehr stark touristisch geprägten ländlichen Räumen (Cluster 1) ist eingeschränkt. Nach den Ergebnissen des Zensus 2022 weisen insbesondere Urlaubsregionen auffällig hohe Leerstände auf. Diese sind jedoch kritisch zu interpretieren, da Ferienwohnungen, die per Definition nicht für den regulären Wohnungsmarkt vorgesehen sind, möglicherweise als leerstehend erfasst wurden, wenn sie zum Zeitpunkt der Befragung ungenutzt waren. Es handelt sich dabei nicht um klassischen Wohnungsleerstand. Eine differenziertere Abfrage saisonal genutzter und dauerhaft leerstehender Wohnungen wäre für eine präzisere Einordnung erforderlich gewesen.



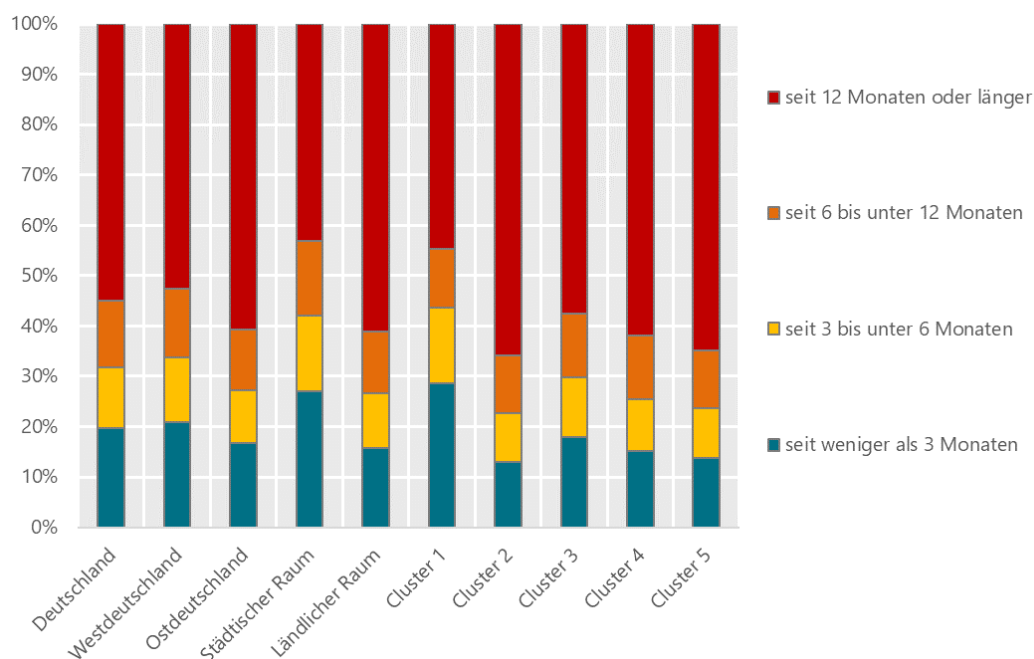
Ein weiteres Problem stellt der Leerstand von Mehrfamilienhäusern (MFH), vor allem in den neuen Bundesländern, dar (4). Diese Gebäude, häufig in Form von Großwohnsiedlungen oder Plattenbauten, wurden zur Zeit der DDR errichtet und entsprechen in vielen Fällen nicht den heutigen Anforderungen an energetische Effizienz und Barrierefreiheit. Zugleich handelt es sich um einen quantitativ bedeutenden Bestand an Mietwohnungen, der grundsätzlich für serielle energetische Sanierungen und nachträgliche Anpassungen, etwa durch den Einbau von Aufzügen, geeignet ist. Der Bevölkerungsrückgang in vielen ländlichen Räumen mit einem hohen MFH-Anteil trägt zusätzlich zur Leerstandsproblematik bei.<sup>26</sup>

**Leerstand von MFH vor allem in den neuen Bundesländern**

### Dauer des Leerstands und Chancen für Umnutzung

Die Dauer des Leerstands variiert stark zwischen städtischen und ländlichen Räumen. In ländlichen Räumen stehen deutlich mehr Wohnungen über ein Jahr leer als in urbanen. Der durch demografischen und wirtschaftlichen Wandel bedingte Leerstand und Rückbau werden jedoch in vielen ländlichen Gemeinden, insbesondere in Klein- und Mittelstädten, auch als Chance für Veränderungsprozesse genutzt. So werden leerstehende Siedlungsflächen beispielsweise im Rahmen kommunaler Entwicklungsstrategien für gewerbliche oder infrastrukturelle Nutzungen zusammengelegt oder umgewidmet. In den Stadt- und Ortszentren eröffnen leerstehende Gebäude Potenziale zur Entwicklung altersgerechter Wohnungen, sozialer Einrichtungen oder neuer Wohnformen. Ob und in welchem Umfang diese Potenziale genutzt werden können, hängt maßgeblich von lokalen Ressourcen, Förderzugängen und konkreter Nachfrage ab. Zahlreiche Gemeinden bemühen sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten, entsprechende Projekte zu initiieren.

**Längere Leerstände in ländlichen als in urbanen Räumen**



- Cluster 1: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster 2: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster 3: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster 4: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster 5: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 20: Dauer des Leerstands; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

<sup>26</sup> Vgl. Karte 28 im Anhang: Anteil der leerstehenden Wohnungen in MFH an leerstehenden Wohnungen insgesamt.

Die Leerstandsquote in ländlichen Räumen ist stark mit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Bevölkerungsdynamik einzelner Regionen verknüpft. Besonders in den ostdeutschen Bundesländern stellt Leerstand ein zentrales Problem dar, das durch strukturelle Schwächen und den demografischen Wandel verstärkt wird. Gut angebundene ländliche Räume in Teilen Westdeutschlands sowie das Berliner Umland profitieren hingegen von stabilen Märkten und niedrigeren Leerstandsquoten. Ein zentrales Problem bleibt der Leerstand älterer, sanierungsbedürftiger Gebäude, die aufgrund finanzieller und regulatorischer Hürden nur selten modernisiert werden. Um langfristigen Leerstand – insbesondere bei sanierungsbedürftigen Altbeständen – zu vermeiden, halten viele befragte Akteurinnen und Akteure gezielte finanzielle Anreize und Unterstützungsmaßnahmen für erforderlich, um Revitalisierungsprozesse überhaupt anstoßen zu können.

**Fazit: Häufig  
Sanierungsbedarf in  
leerstehenden  
Immobilien**

## 5.4 Wohnraumversorgung und Kosten

Zentrale Indikatoren zur Beschreibung der Wohnraumversorgung und Kostenentwicklung sind die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Miet- und Kaufpreisentwicklung, die Leerstandsquoten sowie Angaben zur Neubautätigkeit und zu Baufertigstellungen. Diese Größen bestimmen maßgeblich, wie sich Angebot und Nachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten ausbalancieren und in welchen Räumen Wohnraum knapp oder erschwinglich bleibt. Darüber hinaus prägen strukturelle Unterschiede die Märkte: Ländliche Wohnungsmärkte sind häufig durch eine Dominanz des Einfamilienhausbestands gekennzeichnet, während der mehrgeschossige Wohnungsbau in der Regel eine geringere Bedeutung aufweist. Diese unterschiedlichen baulichen Strukturen wirken sich unmittelbar auf die Wohnraumversorgung, die Preisniveaus und die Dynamik der Bauaktivität aus und bilden den Rahmen für die folgenden Analysen, die neben statistischen Auswertungen auch Einschätzungen aus einer Befragung von Finanzinstituten einbeziehen (vgl. Kap. 3.3).

**Zentrale  
Einflussgrößen**

### Mietenniveaus

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter variiert stark zwischen verschiedenen Regionen (vgl. Karte 14). Während in wirtschaftlich starken Ballungszentren mit hoher Wohnraumnachfrage und dynamischen Arbeitsmärkten deutlich überdurchschnittliche Mietpreise zu verzeichnen sind, liegen die Mietniveaus in ländlichen und strukturschwachen Regionen – insbesondere in Ostdeutschland sowie in Teilen Südniedersachsens, Nordhessens und Nordostbayerns – vielfach unter sechs oder sogar fünf Euro pro Quadratmeter. Diese niedrigen Mietpreise sind vor allem auf eine geringere Wohnraumnachfrage infolge von Abwanderung und geringerer wirtschaftlicher Dynamik zurückzuführen. In diesen ländlichen Räumen bestehen oftmals ein Überangebot an Wohnraum sowie ein eingeschränktes Angebot an Arbeitsplätzen und wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven, was zu vergleichsweise niedrigen Mietkosten führt.

**Niedrige Mietpreise  
in strukturschwachen  
Regionen**

### Wohnraumknappheit

In einigen ländlichen Gemeinden, die aufgrund ihrer Nähe zu städtischen Zentren oder Oberzentren als attraktive Wohnstandorte gelten, wird bereits für gutverdienende Bevölkerungsgruppen Wohnraum knapp. Diese Gemeinden, die eine gute Anbindung an Ballungszentren und eine hohe Lebensqualität bieten, sind zunehmend gefragt. Der Wohnraum dort ist jedoch oftmals nicht ausreichend, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden.

**Wohnraummangel  
in gut angebundenen  
ländlichen  
Gemeinden**

*„Ich möchte die Chance haben,  
Wohnraum auch für meine Kinder in Ammersbek zu bekommen“ (AP 511)*

In einigen „ländlichen Räumen mit starkem Arbeitsmarkt“ (3) oder „prosperierenden ländlichen Räumen mit dominierender Wohnfunktion“ (5) herrscht eine angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt. Dort besteht häufig ein akuter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Die Aktivierung von Mietpotenzialen wird teils nicht vorangetrieben, da viele Eigentümerinnen und Eigentümer Vermietungen als belastend empfinden.

**Mangel an bezahlbarem Wohnraum**

Ein weiteres Problem in diesen Gemeinden ist der nicht gedeckte Bedarf an Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern. Zwar werden Potenzialflächen für Neubauten geprüft, doch sie reichen oft nicht aus, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Auch die begrenzte Verfügbarkeit von Baugrundstücken stellt oft eine Herausforderung dar. Die Nachfrage nach neuen Eigenheimen ist hoch, jedoch wird der Markt durch fehlende Bauflächen stark eingeschränkt. In einigen Gemeinden wird versucht, den Wohnraummangel durch Nachverdichtung und die Bebauung von sogenannten Hinterlandflächen – also ungenutzter Flächen im rückwärtigen Bereich bestehender Grundstücke – zu lindern.

**Nachverdichtung und Bebauung von Hinterlandflächen als Lösungsansatz**

Einige Kommunen nutzen Punktesysteme zur Vergabe kommunaler Eigenheimgrundstücke im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells. Dabei werden soziale und ökologische Kriterien – etwa familiäre Situation, Einkommen, Pflegeverantwortung oder Nachhaltigkeitsaspekte des Bauvorhabens – stärker gewichtet als rein finanzielle Aspekte, um insbesondere jungen Familien und Haushalten mit mittleren Einkommen den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Voraussetzung für die Anwendung solcher Modelle ist die Einhaltung transparenter, objektiver und diskriminierungsfreier Vergabekriterien. Ziel ist es, eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördern und zugleich nachhaltige Bauweisen, etwa im Hinblick auf Energieeffizienz und umweltfreundliche Baustoffe, zu unterstützen. Ergänzend setzen einige Gemeinden auf digitale Datenportale, um die Wohnraumvermittlung zu verbessern und die Verfügbarkeit freier Wohnungen effizienter zu gestalten.

**Instrumente zur Förderung einer vielfältigen Gemeinschaft**

*„Wir wollen nicht die Millionäre hier haben, sondern auch junge Familien“ (AP 303)*

In gut angebundenen und nachfragestarken ländlichen Gemeinden ist der Leerstand insgesamt gering, insbesondere bei Eigenheimen, die meist schnell verkauft werden, teilweise noch bevor sie auf dem Markt angeboten werden. Zum Teil werden ältere Einfamilienhäuser abgerissen, um Platz für Neubauten zu schaffen. Gleichzeitig gibt es jedoch auch einen steigenden Bedarf an kleinen Wohnungen – besonders bei jungen Haushalten, die vor dem Schritt ins Eigenheim stehen, sowie bei älteren Menschen, deren Wohnraumbedarf sich nach dem Auszug der Kinder oder dem Verlust des Partners verändert hat und die sich kleinere, leichter zu unterhaltende Wohnungen wünschen.

**Steigender Bedarf an kleinen Wohnungen**

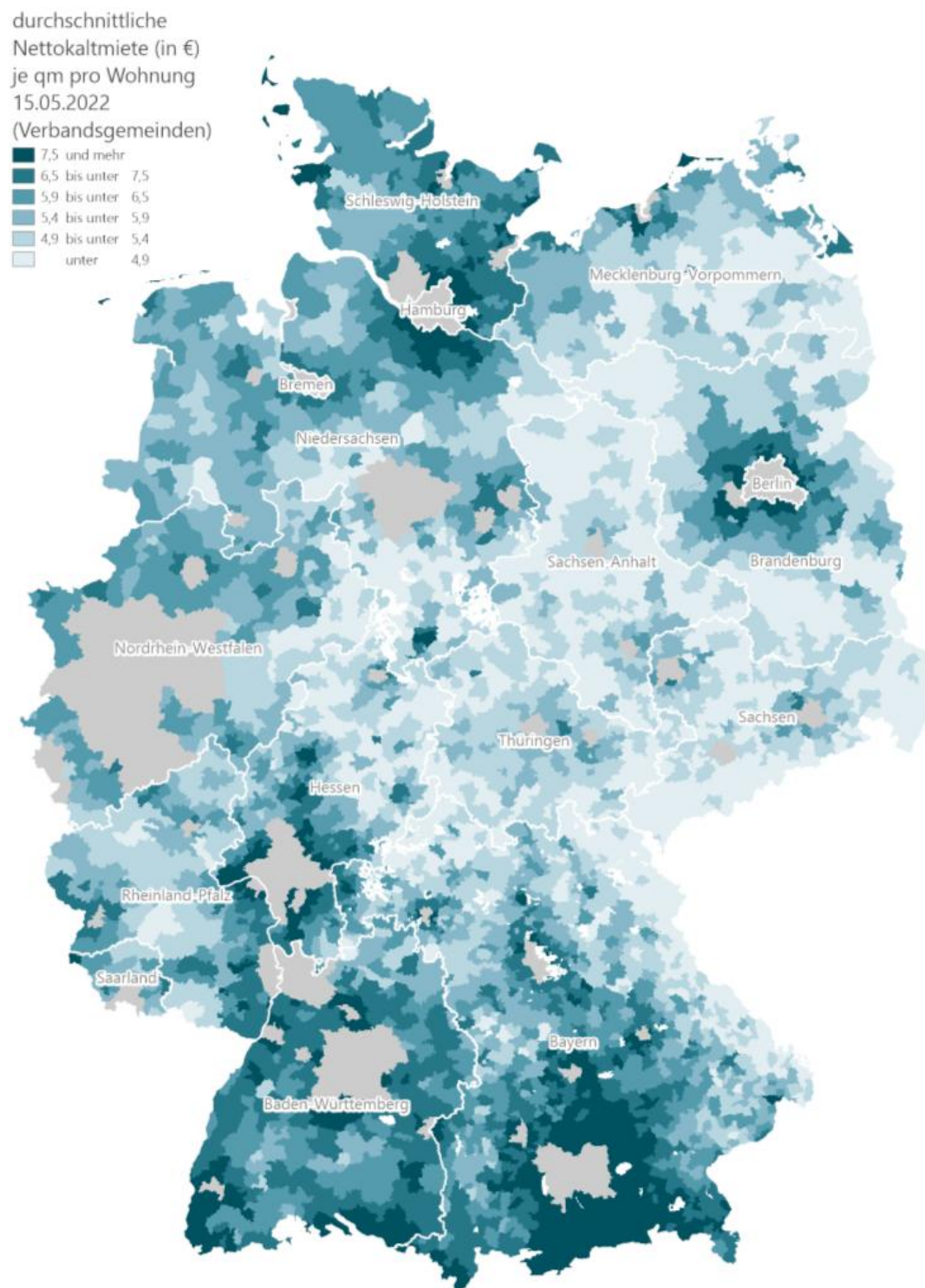
Für sozio-ökonomisch benachteiligte Haushalte besteht in vielen „ländlichen Räumen mit starkem Arbeitsmarkt“ (3) und „mit dominierender Wohnfunktion“ (5) ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Zwar gilt dieses Thema in vielen Kommunen politisch als prioritär, doch stoßen die Akteure häufig an Grenzen: Ihre Planungshoheit können sie aufgrund knapper Flächenverfügbarkeiten, begrenzter Fördermittel und strenger Auflagen in der Praxis oft nur eingeschränkt nutzen. Besonders junge Erwachsene, die aus dem Elternhaus ausziehen oder ihre erste eigene Wohnung suchen, haben daher große Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

**Hoher Mangel an bezahlbarem Wohnraum für sozial schwächere Gruppen**

Die kommunalen Wohnungsunternehmen, die in diesen Gemeinden oft eine zentrale Rolle spielen, haben häufig lange Wartelisten für sozialgebundenen Wohnraum. Neue Bauprojekte werden durch fehlende Förderquoten oder Schwierigkeiten bei der Nachverdichtung erschwert. Manche Kommunen setzen auf eine Kombination aus Neubau, Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden, um die Nachfrage zu decken. Oft arbei-

**Neubau, Sanierung und Umnutzung sollen Wohnraumnachfrage decken**

ten sie in enger Partnerschaft mit privaten Investoren oder Baugenossenschaften zusammen, wobei der Fokus auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die örtliche Bevölkerung liegt.



**Karte 14: Durchschnittliche Nettokaltmiete (in Euro) je Quadratmeter pro Wohnung;**  
Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022



## Rolle des Tourismus

Die Immobilienmärkte in „stark touristisch geprägten ländlichen Räumen“ (1) zeichnen sich durch eine besondere Struktur aus, die vor allem von Einfamilienhäusern, Ferienwohnungen und Zweitwohnungen geprägt ist. Aufgrund der hohen Attraktivität dieser Regionen für den Tourismus befinden sich Miet- und Kaufpreise meist in den oberen Preissegmenten. Gleichzeitig ist eine deutliche Umwandlung von Dauerwohnraum zu Zweit- und Ferienwohnungen zu beobachten, was die Verfügbarkeit von Wohnraum für die lokale Bevölkerung zunehmend einschränkt.

*„Schwangau verfügt über genügend Wohnraum, der nur falsch genutzt wird“ (AP 101)*

Ein zentraler Faktor ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Grundstücken, die auf ein äußerst begrenztes Angebot trifft und die Preise dauerhaft hochhält. Einige Gemeinden versuchen, durch innovative Ansätze wie die Gründung von Wohnungsbaugesellschaften in Zusammenarbeit mit Banken neuen Wohnraum zu schaffen. Solche Initiativen stehen jedoch häufig vor rechtlichen Hürden – etwa komplexen Genehmigungsverfahren, bauplanungsrechtlichen Restriktionen oder fehlenden Zweckentfremdungssatzungen – sowie praktischen Herausforderungen wie begrenzten kommunalen Ressourcen, Finanzierungsschwierigkeiten und teilweise mangelndem Investoreninteresse.

Ein weiterer Aspekt ist die historisch gewachsene Förderung von Ferienimmobilien, beispielsweise durch Sonderabschreibungen in den 1980er- und 1990er-Jahren. Dies hat zu einer verstärkten Nutzung von Wohnraum als Zweit- und Ferienwohnungen geführt. Viele dieser Objekte werden nur sporadisch genutzt, was die Leerstandsquote erhöht und die Effizienz der Wohnraumnutzung beeinträchtigt. Die Rückführung in den regulären Wohnungsmarkt stellt eine zentrale Herausforderung dar, da sie durch fehlende rechtliche Steuerungsmöglichkeiten, wirtschaftliche Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer touristischen Nutzung sowie begrenzte kommunale Eingriffsmöglichkeiten erheblich erschwert wird. Um den Bedarf an Dauerwohnraum zu decken, sind daher gezielte rechtliche und finanzielle Anreizinstrumente erforderlich.

*„Das, was wir haben, ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein“ (AP 105)*

## Wohnungsbau

Die Entwicklung des Wohnungsbaus in ländlichen Räumen ist stark von regionalen Gegebenheiten geprägt. Eine zentrale Herausforderung besteht darin, Wohnraum zu schaffen, ohne die natürliche Umgebung und den Charakter der ländlichen Räume zu gefährden. Besonders in „stark touristisch geprägten ländlichen Räumen“ (1) ist die Ausweisung neuer Baugebiete häufig durch mehrere Faktoren erschwert. Neben umfangreichen Naturschutzauflagen, die den Erhalt sensibler Landschaften und Ökosysteme sicherstellen sollen, wirken auch übergeordnete Flächensparziele hemmend auf die Siedlungsentwicklung. Landesplanerische Vorgaben und Zielvereinbarungen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs setzen den Kommunen enge Grenzen bei der Neuausweisung von Bauland, insbesondere außerhalb bestehender Siedlungsgrenzen.

In „prosperierenden ländlichen Räumen“ (5) nahe attraktiver Ballungszentren ist die Flächenknappheit besonders ausgeprägt. Die hohen Grundstücks- und Immobilienpreise ähneln hier zunehmend denen zentraler Stadtlagen. Innenentwicklung wird zwar priorisiert, doch sind Baulücken oft schwer aktivierbar. Die wenigen verfügbaren Grundstücke wechseln in der Regel rasch den Besitzer, sodass der Markt kaum Bewegung zulässt. In einigen Gemeinden zeigt sich ein Trend zur Verdichtung des Ortskerns, um Bauland effizienter zu nutzen. Familien bauen vermehrt Wohnflächen auf Grundstücken ihrer Eltern, um Wohn-

**Hohe Miet- und Kaufpreise in touristischen Gemeinden**

**Hohe Preise durch anhaltende Nachfrage und begrenzte Flächen**

**Ferienimmobilien blockieren den Wohnungsmarkt**

**Regionale Besonderheiten beeinflussen Wohnungsbau**

**Flächenmangel verhindert Wohnungsbau**

raum zu schaffen. Gleichzeitig stoßen Bemühungen, freies Bauland durch Mehrfamilienhausprojekte zu nutzen, häufig auf Widerstände seitens der Anwohnerschaft oder lokaler Entscheidungsträger – etwa aus Sorge vor einer Veränderung des Ortsbildes, zusätzlichem Verkehrsaufkommen oder einer als unpassend empfundenen baulichen Verdichtung.

Der Bau von Mehrfamilienhäusern rückt zunehmend in den Fokus, um den Bedürfnissen junger Familien und älterer Menschen gleichermaßen gerecht zu werden. Einige Gemeinden setzen aktiv auf Projekte zur Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum. Trotz dieser Bemühungen bleibt der Mangel an verfügbaren Flächen ein limitierender Faktor für die Wohnraumentwicklung in vielen ländlichen Räumen. Besonders in westdeutschen Gemeinden hat der Bau von Mehrfamilienhäusern zugenommen, wobei das Ziel häufig eine „ortsverträgliche“ Integration in das Ortsbild ist. Neben Neubauten werden in Einzelfällen auch ehemalige Industriegebäude zunehmend in moderne Wohn- und Arbeitsstätten umgewandelt.

**MFH als Antwort auf wachsenden Wohnraumbedarf**

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist vielfältig und umfasst Seniorinnen und Senioren, junge Familien sowie Kapitalanleger. Ein wachsender Trend zeigt sich bei privaten Kleinvermieterinnen und -vermietern, die wenige Wohneinheiten erwerben, häufig als Kapitalanlage. Die Zuwanderung älterer Menschen aus Ballungszentren in ländliche Räume, die mehrere Befragte für ihre Region beobachten, erhöht den Bedarf an MFH zusätzlich. Dabei besteht oft eine deutlich höhere Nachfrage nach Erdgeschosswohnungen, da ältere Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund von Mobilitätseinschränkungen oder dem Wunsch nach barrierearmem Wohnen Wohnungen in oberen Etagen ohne Aufzug häufig meiden.

**Vielfältige Nachfrage nach MFH**

Veränderte Haushaltsstrukturen beeinflussen zunehmend die Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Besonders gefragt sind kleinere Grundstücke sowie Ein- bis Zweizimmerwohnungen mit rund 50 Quadratmetern. Insbesondere ältere Menschen suchen verstärkt nach erschwinglichem Wohnraum, da in vielen Regionen – insbesondere in wachstumsstarken und touristisch geprägten ländlichen Räumen – steigende Mietpreise größere Wohnungen oft unerschwinglich machen. Gleichzeitig wirken sich wirtschaftliche Unsicherheiten und gesetzliche Vorgaben im Energiebereich auf die Bauaktivitäten aus. Steigende Baukosten und der damit verbundene Rückgang der Bautätigkeit verschärfen die Wohnraumknappheit zusätzlich, da Investorinnen und Investoren sowie Bauherrinnen und Bauherren zunehmend zögern, neue Projekte umzusetzen.

**Bedarf an kompaktem Wohnraum wächst**

## **Wohn-, Boden- und Finanzierungskosten**

Vier zentrale Einflussfaktoren prägen die aktuelle Wohnraumsituation und bestimmen die wohnungspolitischen Handlungsfelder. Sie wirken sich zugleich unmittelbar auf die Entwicklung von Wohn- und Finanzierungskosten aus, da sie über Angebot, Nachfrage und Investitionsbereitschaft entscheiden.

**Treiber der Anspannung**

- Erstens haben die stark gestiegenen Baukosten sowie hohe regulatorische Anforderungen die Knappheit in den Städten weiter verschärft; die Zinswende hat diese Entwicklung deutlich offengelegt und verstärkt.
- Zweitens hemmen eine unzureichende Neubautätigkeit, eine fehlende Mobilisierung von Bauland und eine zu geringe Sanierungstätigkeit im Bestand die Entspannung der angespannten Märkte, während strukturschwache ländliche Räume weiterhin durch Unterauslastung gekennzeichnet sind.
- Drittens entscheidet in ländlichen Räumen maßgeblich die Standortqualität. Ohne leistungsfähige Infrastruktur – etwa Breitband, Straßen, ÖPNV und eine ausreichende ärztliche Versorgung – entsteht keine tragfähige Nachfrage, was sich in stagnierenden Bodenwerten und geringen Investitionsanreizen niederschlägt.

- Viertens zeigt sich zunehmend ein Struktur-Mismatch: Viele große, nicht barrierefreie Einfamilienhäuser treffen auf alternde Haushalte; erforderlich sind daher zentrale, altersgerechte Neubauten oder Umnutzungen, ergänzt durch ein passendes Serviceangebot.

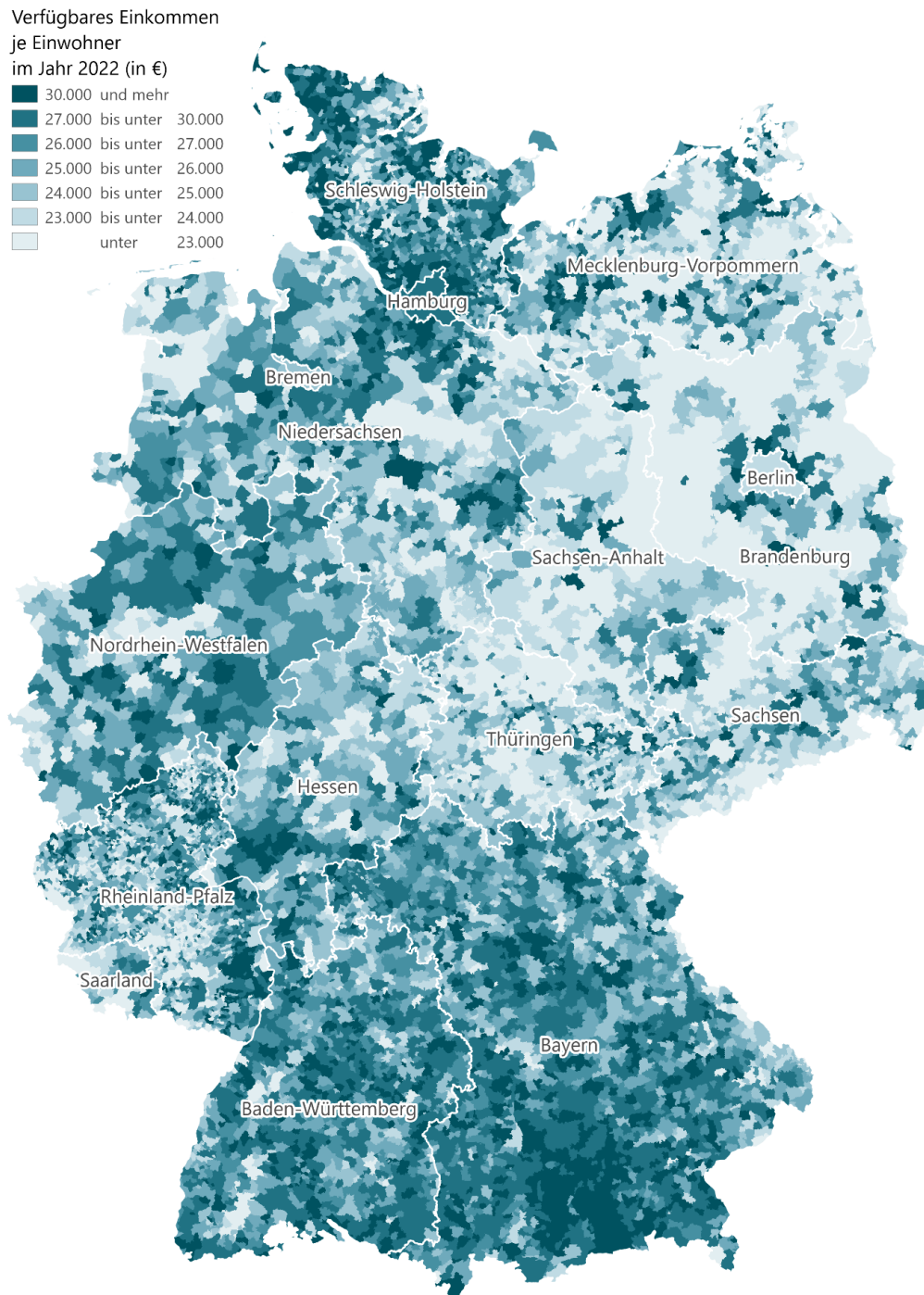
Insgesamt beeinflussen diese Faktoren das Preisgefüge und die Finanzierungsmöglichkeiten maßgeblich. Es gilt daher, den Kosten- und Regulierungsdruck zu senken, Bauland zu aktivieren, den Gebäudebestand zu ertüchtigen, Infrastruktur mitzudenken und das Wohnungsangebot stärker zielgruppengerecht auszurichten.

In vielen ländlichen Räumen ist der Neubau häufig betriebswirtschaftlich weniger tragfähig, sodass die Bautätigkeit vergleichsweise gering bleibt. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Investitions- und Finanzierungsmöglichkeiten aus, da geringere Renditeerwartungen und höhere Risikoaufschläge die wirtschaftliche Kalkulation erschweren. Demgegenüber gewinnen Sanierungen – insbesondere energetische Maßnahmen – an Bedeutung, ihre Finanzierung gestaltet sich jedoch schwierig: Förderprogramme weisen Lücken auf, und Banken agieren in strukturschwachen Lagen besonders selektiv. Während die technischen Anforderungen an energetische Sanierungen bundesweit identisch sind, verbessert in Städten die häufigere Anbindung an Fernwärme die Effizienzklassen und damit die Finanzierbarkeit; in ländlichen Räumen fehlt dieser Hebel meist. Viele Bestandskäufe erfolgen in ländlichen Räumen ohne umfassende energetische Ertüchtigung. Einerseits fehlt dort häufig der Effizienzhebel durch Fernwärmeanschlüsse, andererseits decken nicht alle Institute energetische Sanierungsmaßnahmen oder erforderliche Zwischenfinanzierungen ab. In peripheren Lagen resultiert dies vielfach in einer „Sanierung light“ und einer strengen Kreditprüfung; in gut angebundenen Lagen steigen die Finanzierungschancen dagegen, sofern klare Effizienzgewinne und eine belastbare Anschlussnutzung nachgewiesen werden können. Damit werden die Investitions- und Sanierungskosten zunehmend zu einem entscheidenden Faktor der Wohnraumversorgung in ländlichen Räumen.

**Sanierungen schwer finanzierbar**

Die Wohnkosten in ländlichen Räumen sind – ebenso wie in städtischen Räumen – der dominierende Bestandteil der Lebenshaltungskosten. Dabei zeigt sich, dass andere Kosten wie etwa für Lebensmittel oder Mobilität regional deutlich weniger bzw. kaum variieren (vgl. BBSR 2023<sup>1</sup>); allerdings unterscheiden sich die individuellen Mobilitätsausgaben je nach Erreichbarkeit und ÖPNV-Angebot teils erheblich. Demgegenüber sind die Unterschiede bei den Wohnkosten enorm. Bei der Betrachtung regionaler Wohnkostenunterschiede ist zugleich die Einkommenssituation der Bevölkerung von zentraler Bedeutung, da das Einkommen maßgeblicher Faktor dafür ist, welchen Wohnraum sich eine Person leisten kann (unter ergänzender Berücksichtigung der Kosten unterschiedlicher Mobilitätsanforderungen). Zwischen den Regionen bestehen dabei erhebliche Differenzen im verfügbaren Einkommen je Einwohner. Die folgende Karte verdeutlicht diese regionalen Einkommensunterschiede auf Ebene der Gemeinden für das Jahr 2022:

**Wohnkosten entscheidend für Lebenshaltung**



**Karte 15: Verfügbares Einkommen je Einwohner im Jahr 2022 (in €); Quelle: CIMA IfR, Berechnungen und Schätzungen anhand der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen, Lohn- und Einkommensteuerstatistik**

Maßgeblich ist die hohe Korrelation zwischen Mietpreisen und Kaufpreisen, weil die Kaufpreise sich stark am Mietmultiplikator orientieren ( $\text{Kaufpreis} \approx \text{Multiplikator} \times \text{Jahresnettokaltmiete}$ ; vgl. SOMMER & KRÖLL 2016, FAHRLÄNDER, METZGER & STIERINGER (2024)).<sup>27</sup> In Regionen mit hohen Immobilienkaufpreisen bewegen sich in der Regel auch die Mieten auf hohem Niveau, während in preisgünstigeren Regionen Miet- und Kaufpreise gleichermaßen niedriger ausfallen. Diese Kopplung ergibt sich daraus, dass sich

**Miet- und Kaufpreise meist eng gekoppelt**

<sup>27</sup> Die Korrelation zwischen Mietpreisen und Kaufpreisen wird in Abbildung 23 (S. 80) auf Basis der Daten der Gutachterausschüsse und des Zensus 2022 deutlich.



sowohl Kapitalanlageerwartungen von Investoren als auch die Kalkulation von Bestandsvermietern an den Marktwerten der Immobilien orientieren. Zudem wirken sich knappe Angebotslagen und eine hohe Nachfrage gleichermaßen preistreibend auf beide Segmente aus, sodass sich regionale Preisunterschiede meist konsistent im Miet- und Kaufmarkt widerspiegeln (vgl. Thomsen 2018). Auch der IW-Wohnindex weist außerhalb der Top-7-Städte eine synchrone Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen nach (vgl. SAGNER & VOIGTLÄNDER 2024).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Mietwohnungsmarkt in ländlichen Räumen insgesamt deutlich kleiner ist als in städtischen Räumen. In vielen ländlichen Regionen überwiegt das selbstgenutzte Wohneigentum, sodass Mietwohnungen nur einen begrenzten Teil des Wohnungsbestands ausmachen. Gleichwohl spiegeln auch die erfassten Mieten das allgemeine Preisniveau und die regionale Marktdynamik wider. Betrachtet man die aktuelle Marktsituation, so sind in wirtschaftlich starken ländlichen Arbeitsmarktreionen (3) und in „prosperierenden ländlichen Wohnstandorten“ (5) spürbar gestiegene Mietpreise zu verzeichnen, die teilweise das Niveau vergleichbarer städtischer Umland- und Arbeitsmarktreionen erreichen. In peripheren und strukturschwachen ländlichen Räumen (2) hingegen bewegen sich die Mietpreise – analog zum dortigen Kaufpreisniveau – weiterhin auf deutlich niedrigerem Niveau.

Anders als in den Ballungsräumen, wo die Nachfrage trotz knappen Angebots hoch bleibt oder sogar weiter zunimmt, zeigen sich die ländlichen Räume heterogen. In gut angebundenen Umlandgemeinden („Speckgürtel“) führt der Ausweichdruck aus den Städten zu Zuzug, steigenden Preisen sowie zu mehr Neubautätigkeit und Transaktionen, insbesondere im Eigenheimsegment. Periphere Regionen mit Abwanderung verzeichnen dagegen eine geringere Nachfrage und teilweise wachsenden Leerstand. Insgesamt verlagern sich Baulandumsätze sowie Bau- und Kaufaktivitäten zunehmend von den Zentren in die äußeren Umlandzonen, während in abgelegenen ländlichen Gebieten Überangebote bestehen bleiben.

Auch in ländlichen Räumen sind die Mieten und Kaufpreise in den vergangenen zehn Jahren gestiegen, im Durchschnitt jedoch schwächer als in den Städten. Die Entwicklung zeigt sich stark heterogen: Umlandlagen mit guter Anbindung an urbane Zentren verzeichneten teilweise unerwartet dynamische Zuwächse, während strukturschwache Regionen nur geringe oder kaum nennenswerte Steigerungen aufwiesen.

Diese regional sehr unterschiedlichen Dynamiken spiegeln sich auch in den Boden- und Baulandpreisen wider. Die Boden- und Baulandpreise variieren in den ländlichen Räumen stark. Im Vergleich zu urbanen Zentren sind die Bodenpreise insgesamt deutlich niedriger, zwischen den verschiedenen ländlichen Raumtypen bestehen dabei jedoch erhebliche Unterschiede (vgl. BMWSB o. J.). Dabei ist zu beachten, dass die hier genannten Bodenpreise in der Regel auf den Auswertungen der Gutachterausschüsse<sup>28</sup> basieren, die reale Kaufpreisdaten aus den notariellen Kaufverträgen heranziehen. Bodenrichtwerte<sup>29</sup> hingegen basieren zwar auf der Auswertung tatsächlicher Kaufpreise durch die Gutachterausschüsse, stellen jedoch normierte Durchschnittswerte dar, die den Lagewert für fiktiv frei verfügbares Bauland innerhalb einer Bodenrichtwertzone abbilden und nicht zwingend den konkret gezahlten Kaufpreis eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln. In wirt-

**Regionale  
Unterschiede und  
Dynamiken**

**Heterogene  
Preisentwicklung**

**Belebte  
Umlandmärkte,  
schwache Peripherie**

**Starke  
Preisunterschiede  
nach Raumtyp**

<sup>28</sup> Gutachterausschüsse sind unabhängige, bei den Ländern eingerichtete Gremien aus Sachverständigen, die auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Kaufpreissammlungen führen, Bodenrichtwerte ermitteln und Marktanalysen bereitstellen (Quelle: BMWSB 2022).

<sup>29</sup> Bodenrichtwerte basieren auf der Auswertung tatsächlicher Kaufpreise für unbebaute Grundstücke durch die Gutachterausschüsse und spiegeln den durchschnittlichen Lagewert pro Quadratmeter innerhalb einer Bodenrichtwertzone wider.

schaftlich starken und gut angebundenen ländlichen Räumen (insbesondere in den Clustern ③ und ⑤) erreichen die Baulandpreise mittlerweile ein Niveau, das in Teilbereichen an städtische Subzentren heranreicht. Dagegen verbleiben die Baulandpreise in peripheren und strukturschwachen ländlichen Räumen (②) auf einem sehr niedrigen Niveau und können dort bis auf unter 20 Euro pro Quadratmeter sinken. In stark touristisch geprägten ländlichen Räumen, beispielsweise im süddeutschen Alpenrand (①), sind dagegen auch Preise von bis zu 1.300 Euro pro Quadratmeter keine Seltenheit. Entscheidend für die Preisentwicklung ist die lokale Nachfrage, bei der sich beispielsweise die Anbindung an wirtschaftliche Zentren, aber auch touristische Hotspots auswirken.

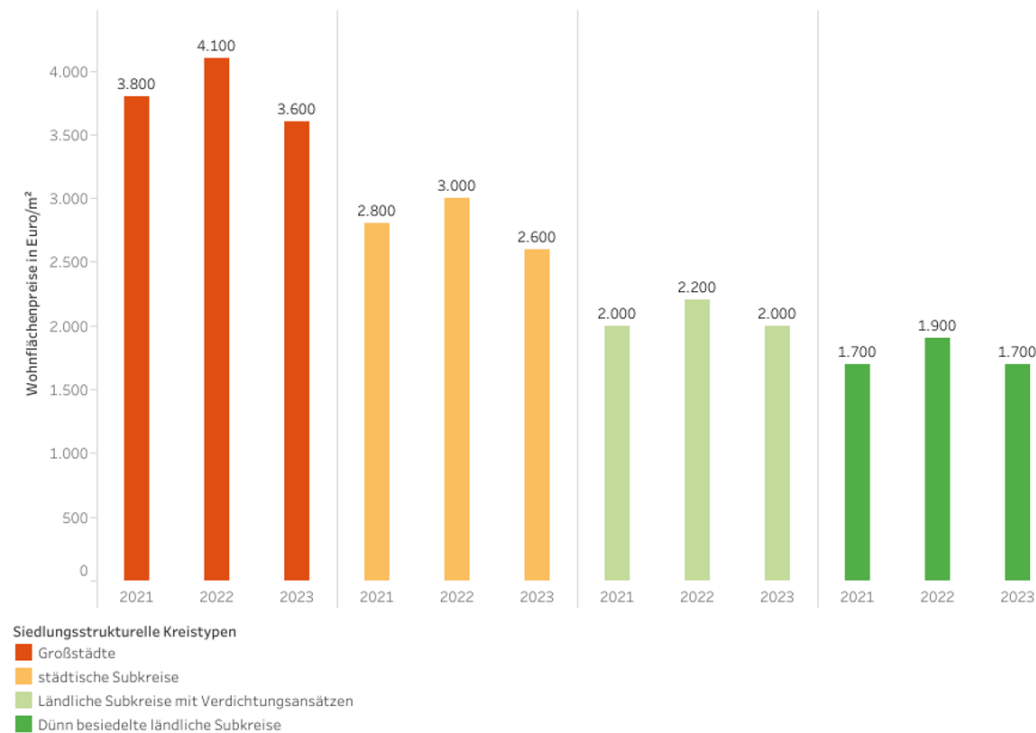
Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Kaufpreisen im Bestand. Hier schwanken die Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser je nach regionaler Lage erheblich. Während in peripheren Regionen Häuser und Wohnungen mitunter zu sehr niedrigen Preisen angeboten werden<sup>31</sup>, kommen in besser bewerteten Lagen je nach Substanz und Qualität des jeweiligen Objektes mitunter Preise zum Aufruf, die dem Niveau in urbanen Ballungszentren wenig nachstehen: In wirtschaftlich starken Ballungsräumen und in angrenzenden ländlichen Räumen (insbesondere ⑤), die von deren Ausstrahlung profitieren, liegen die Preise bei 4.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und mehr.<sup>32</sup> In peripheren ländlichen Räumen (②) bewegen sich die Wohnflächenpreise hingegen teils deutlich unter 1.750 Euro pro Quadratmeter. Auffällig ist zudem, dass die Entwicklung der Wohnflächenpreise in städtischen und ländlichen Räumen in den vergangenen Jahren nahezu identisch verlief. Wie Auswertungen des BBSR zeigen, haben sich die Preisentwicklungen in Großstädten, städtischen Subkreisen, ländlichen Subkreisen mit Verdichtungsansätzen sowie dünn besiedelten ländlichen Subkreisen in den vergangenen Jahren weitgehend parallel entwickelt (vgl. AK OGA 2023). Nach einem kontinuierlichen Anstieg bis zum Jahr 2022 kam es im Jahr 2023 zu einem Rückgang auf ungefähr das Preisniveau von 2021. Dies stützt die Aussage, dass es keine grundsätzlich andere Marktdynamik in ländlichen „Eigentümerkäufen“ gibt; Differenzen zeigen sich primär im Preisniveau, nicht im Verlauf der Entwicklung (vgl. AK OGA 2025). Zugleich bestehen jedoch strukturelle Unterschiede in der Zusammensetzung der Märkte: In vielen ländlichen Räumen dominiert der Einfamilienhaussektor deutlich stärker, während in städtischen Gebieten der Geschosswohnungsbau einen größeren Anteil einnimmt. Diese baulichen Unterschiede wirken sich auch auf das Preisgefüge und die Marktliquidität aus, ändern jedoch nichts daran, dass die Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern insgesamt weitgehend parallel zu städtischen Trends verläuft.

**Gleiche Preistrends  
in städtischen und  
ländlichen Räumen<sup>30</sup>**

<sup>30</sup> Fokussierung auf 2021 bis 2023.

<sup>31</sup> Eine Auswertung der Value-Marktdatenbank für das erste Halbjahr 2025 erbrachte, dass bundesweit über 1.100 Eigenheime für einen Preis unter 30.000 € angeboten wurden. Ein räumlicher Schwerpunkt extrem niedriger Preise liegt aber in Ostdeutschland.

<sup>32</sup> Bei Angaben, die sich auf Quadratmeter Wohnfläche beziehen, kann es bei Ein- und Zweifamilienhäusern zu überdurchschnittlichen Verzerrungen durch unterschiedliche Grundstücksgrößen kommen, die hier naturgemäß stärker durchschlagen als im Geschosswohnungsbau.



**Abb. 21: Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2021 bis 2023; Quelle: BBSR 2025**

In ländlichen Räumen bremsen vor allem drei Faktoren die Finanzierung: Erstens führen niedrigere Liegenschaftszinsen<sup>33</sup> und eine unsichere Wertentwicklung dazu, dass Beleihungswerte sinken und Risikoaufschläge steigen. Zweitens ist die Marktliquidität geringer, wodurch Verkäufe länger dauern und Leerstandsrisiken – insbesondere in schrumpfenden Regionen – zunehmen. Drittens erschweren demografischer Wandel und Nachfrageunsicherheit die Kalkulation. Zugleich gilt, dass regional verankerte Hausbanken ihre Märkte häufig gut einschätzen und daher nicht von grundsätzlichen Problemen ausgehen; die Hürden sind folglich weniger prozess- oder regelbedingt, sondern vor allem lage- und risikobedingter Natur. Als wesentliche Ursachen werden insbesondere vom befragten Bank- und Finanzsektor der demografische Wandel, fehlende wirtschaftliche Perspektiven vor Ort sowie eine unzureichende Infrastruktur genannt.

**Finanzierungs-  
hemmnisse**

Mietsteigerungen erhöhen grundsätzlich die Beleihungswerte, werden jedoch durch hohe Baukosten, steigende Kaufpreise und energetische Auflagen relativiert — so die Einschätzung der befragten Bank- und Förderinstitute. In die Bewertung fließen zudem Faktoren wie regionale Nachfrage, Preisentwicklung, Leerstandsquoten und Zukunftsaussichten ein; insbesondere in peripheren Lagen sind Risikoaufschläge üblich. Darüber hinaus werden Bodenrichtwerte sowie vergleichbare Marktdaten kontinuierlich aktualisiert und in die Bewertung einbezogen. Vor diesem Hintergrund zeigen sich beim Kauf von Immobilien markante regionale Unterschiede. In wirtschaftlich starken bzw. gut angebundenen ländlichen Räumen (③, ⑤) sowie in touristisch attraktiven Regionen (①) setzen Institute tendenziell höhere Beleihungswerte an; in strukturschwachen/peripheren Räumen (②/teils ④) fallen Beleihungswerte konservativer aus und Eigenkapitalanforderungen sowie Risikoaufschläge steigen. In der Folge können die effektiven Darlehenszinsen höher liegen, insbesondere dort, wo geringere Marktliquidität und ein höheres Verwertungsrisiko im Beleihungsfall unterstellt werden.

**Beleihungswerte  
stark regional  
geprägt**

<sup>33</sup> Der Begriff „Liegenschaftszinsen“ bezeichnet die marktüblichen Renditeerwartungen bei Immobilien, die aus den erzielbaren Erträgen (Mieten) im Verhältnis zum Kaufpreis bzw. eingesetzten Kapital abgeleitet werden und als Grundlage für die Wertermittlung und Beleihung dienen.

Die Finanzierungskonditionen orientieren sich primär an Risiko und Bonität. Maßgebliche Kriterien sind der Beleihungsauslauf, die Zahlungsfähigkeit, die Qualität des Standorts, die Nachfrageentwicklung, das Leerstandsrisiko sowie die wirtschaftlichen Perspektiven. In urbanen Räumen wirken steigende Preise stabilisierend auf die Werte; vorübergehende Leerstände werden weniger kritisch bewertet, und selbst Objekte mit schwächeren Energieklassen sind dort häufig noch finanzierbar. In ländlichen Räumen hingegen führen demografische Risiken und eine geringere Marktliquidität zu niedrigeren Beleihungswerten, was die maximalen Finanzierungshöhen reduziert und häufiger zu Zins- oder Tilgungsaufschlägen führt. Einzelne Institute meiden schwache Teilräume sogar vollständig. Formal gilt zwar das Prinzip „Preis = Risiko × Bonität“ ohne räumliche Differenzierung, faktisch wirken die genannten Kriterien in städtischen Märkten jedoch häufig günstiger als in peripheren Lagen.

**Finanzierungs-  
konditionen und  
Standortfaktoren**

Gleichzeitig ist zu beachten, dass die grundlegenden Finanzierungsbedingungen – etwa die Zinspolitik oder aufsichtsrechtliche Vorgaben – bundesweit einheitlich sind. Unterschiede in den tatsächlich angebotenen Konditionen ergeben sich vor allem aus der spezifischen Marktdynamik vor Ort sowie aus der individuellen Kreditwürdigkeit der jeweiligen Haushalte. Somit bleibt die persönliche Bonität der Kreditnehmenden auch in ländlichen Räumen ein entscheidender Faktor für die Finanzierungsbedingungen. Zugleich gilt, dass in ländlichen Räumen anteilig ein größerer Teil einkommensschwächerer Haushalte im Eigentum lebt – häufig historisch gewachsen oder durch Erbschaften. Für diese Eigentümerinnen und Eigentümer ist die Finanzierung notwendiger Instandhaltungs- und (energetischer) Sanierungsmaßnahmen oft erschwert, weil begrenzte persönliche Bonität, niedrige Beleihungswerte sowie höhere Risikoaufschläge den Kreditzugang dämpfen und Investitionsstaus begünstigen (vgl. SRLE 2022).

**Individuelle Bonität  
und Kapaldienst-  
fähigkeit ausschlag-  
gebend**

Darüber hinaus hat sich auch der Zugang zu Immobilienfinanzierungen in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Während früher der klassische Weg zur Hausbank oder Filialbank am Wohnort dominierte, werden heute zunehmend Kreditvermittlungsplattformen und überregionale Direktbanken in Anspruch genommen. Vermittler wie Dr. Klein oder Interhyp bündeln Angebote zahlreicher Banken und ermöglichen es den Kreditnehmenden, Konditionen zu vergleichen und die für sie günstigsten Finanzierungslösungen zu finden. Auch große Direktbanken ohne eigenes Filialnetz, wie etwa DKB oder ING, spielen mittlerweile eine bedeutende Rolle auf dem Markt. Dies eröffnet insbesondere Haushalten in ländlichen Räumen, wo die Filialdichte traditioneller Banken häufig abgenommen hat, zusätzliche Optionen für die Immobilienfinanzierung. In der Folge ist der Zugang zu günstigen Finanzierungskonditionen heute weniger von der lokalen Bankeninfrastruktur abhängig, sondern wird zunehmend durch die Angebotsvielfalt und Vergleichsmöglichkeiten im Online-Bereich geprägt.

**Wachsende Rolle  
digitaler Kredit-  
vermittler**

Im Rahmen der Interviews mit regionalen Bankvertreterinnen und -vertretern wurde deutlich, dass Leerstände und eine geringe Marktnachfrage in ländlichen Räumen das wahrgenommene Risiko bei der Kreditvergabe spürbar erhöhen und den Zugang zu Fremdkapital erschweren können. In strukturschwachen Regionen wird daher häufig eine konservativere Kreditvergabe praktiziert, um potenzielle Ausfallrisiken zu minimieren. In Regionen mit stabiler Nachfrage und positiver demografischer Entwicklung hingegen sind Kredite leichter zugänglich und werden zu günstigeren Konditionen vergeben. Dort gewähren Banken häufig bessere Zinssätze und setzen höhere Beleihungswerte an.

**Banken reagieren  
auf regionale  
Marktrisiken**

Einschätzungen zur regionalen Erreichbarkeit von Finanzierungen gehen auseinander. Bundesweit agierende Akteure stufen insbesondere Ostdeutschland, teilweise auch Regionen im Saarland, in Rheinland-Pfalz, in Nordrhein-Westfalen und in Niedersachsen als problematisch ein. Andere Akteure sehen hingegen keine spezifischen regionalen Hürden und verweisen auf die bundeseinheitlichen Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtli-

**Regionale  
Unterschiede bei  
Finanzierungs-  
zugang**

nie. Als Ansatzpunkte zur Verbesserung werden vor allem Ansiedlungsanreize für Unternehmen sowie Maßnahmen zur Gewinnung junger Familien genannt – insbesondere über günstige Grundstücke, funktionsfähige Infrastruktur und ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot (z. B. Kitas).

Die Wohnkosten spiegeln in besonderer Weise die wirtschaftliche und demografische Entwicklung ländlicher Räume wider. Zwischen den Regionen bestehen erhebliche Unterschiede – sowohl bei den Miet- und Kaufpreisen als auch bei den Finanzierungskonditionen. Während andere Lebenshaltungskosten in Deutschland weitgehend homogen sind, variieren die Wohnkosten deutlich in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der Arbeitsmarktsituation, der Infrastruktur und der Lagequalität. In attraktiven ländlichen Regionen mit guter Anbindung und stabiler Nachfrage liegen sie entsprechend höher, während strukturschwache Räume mit geringerer wirtschaftlicher Dynamik und Bevölkerungsrückgang meist niedrigere Wohnkosten aufweisen. Die Kreditvergabe unterliegt in Deutschland zwar einheitlichen regulatorischen Vorgaben und der zentralen Zinspolitik, unterscheidet sich in der Praxis jedoch je nach regionalem Preisniveau, Bonität der Haushalte sowie Lage und Zustand des zu finanzierenden Objekts. In ländlichen Räumen mit niedrigerem Preisniveau können einkommensschwächere Haushalte tendenziell eher Wohneigentum erwerben, da geringere absolute Finanzierungssummen erforderlich sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Finanzierungen dort per se leichter zu erhalten sind – maßgeblich bleibt weiterhin die Bonität der Kreditnehmenden sowie die Werthaltigkeit und Marktgängigkeit der Immobilie. Damit spiegeln Wohnkosten nicht nur demografische und ökonomische Trends, sondern wirken als bindender Budgetposten unmittelbar auf Leistbarkeit, Investitionsbereitschaft und Finanzierungsfähigkeit. Gerade in ländlichen Räumen kann der Zugang zu Wohneigentum durch eine insgesamt schwächere Einkommensstruktur und geringere Eigenkapitalreserven zusätzlich erschwert werden. Diese Faktoren beeinflussen letztlich, ob und zu welchen Konditionen Wohnungsbau und -erwerb in ländlichen Räumen realisiert werden können.

**Wohnkosten als Indikator regionaler Entwicklung**

Für die kommenden zehn Jahre wird in gut angebundenen ländlichen Umlandlagen mit einer moderaten Preisdynamik gerechnet, während in peripheren Regionen eher Stagnation oder Rückgänge zu erwarten sind. Leicht steigende Mieten und teilweise höhere Beleihungswerte sind möglich, jedoch nur bei einer konsequent verfolgten ESG<sup>34</sup>- und Nachhaltigkeitsstrategie. Private Kleinvermieterinnen und -vermieter stoßen dabei häufig auf größere Schwierigkeiten. Insgesamt bleibt die Prognose aufgrund der hohen Volatilität unsicher. Unabhängig davon besteht der größte Handlungsbedarf weiterhin beim altersgerechten, barrierearmen und zentral gelegenen Wohnraum in ländlichen Räumen.

**Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit als Zukunftsfaktoren**

## 5.5 Akteure des Wohnungsmarktes

Der Wohnungsmarkt in den ländlichen Räumen Deutschlands ist durch ein komplexes Zusammenspiel verschiedener Akteure geprägt, die mit unterschiedlichen Möglichkeiten und Zielsetzungen agieren. Diese Akteure beeinflussen den Wohnungsmarkt in erheblichem Maße, sowohl durch die Bereitstellung von Wohnraum als auch durch ihre Rolle in der Preis- und Marktentwicklung.

**Vielfältige Akteure in den ländlichen Wohnungsmärkten**

In ländlichen Räumen spielen **Privatpersonen** eine besonders zentrale Rolle als Anbieterinnen und Anbieter von Wohnraum, da ein Großteil der Immobilien im privaten Eigentum liegt. Diese werden vielfach selbst genutzt oder im Rahmen von Kleinvermietung weitergegeben. Charakteristisch ist dabei, dass viele Vermietungen – im Gegensatz zur kurzfristigen Nutzung als Ferien- oder Zweitwohnung – auf langfristiger Basis erfolgen und stark

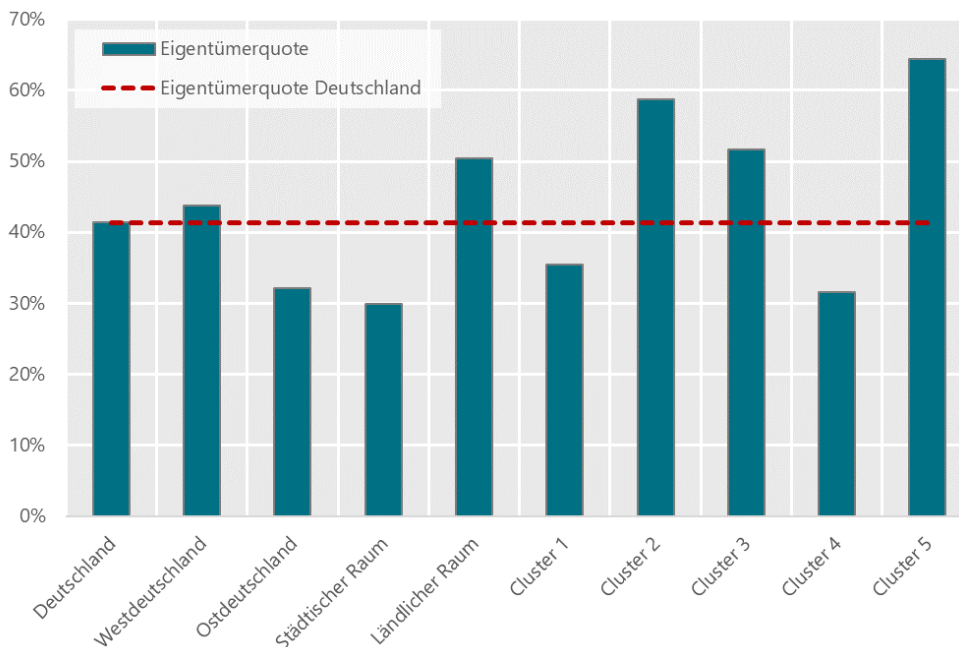
**Privatpersonen als zentrale Akteure**

<sup>34</sup> Environmental, Social and Governance (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung).

lokal verankert sind. In touristisch geprägten ländlichen Räumen hingegen prägen vermehrt Ferien- und Zweitwohnungen das Bild. Neben klassischen privaten Kleinvermieterinnen und Kleinvermietern treten auch kleinere Investorinnen und Investoren auf, die Immobilien gezielt ankaufen, sanieren und zur Vermietung oder Veräußerung bereitstellen. Diese Akteursgruppe handelt oftmals mit einer unternehmerischen Motivation, bleibt jedoch meist lokal oder regional gebunden und ist häufig durch persönliche Netzwerke oder Marktkenntnisse mit dem Standort verbunden.

Die Eigentümerquote – der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums an der Gesamtheit aller bewohnten Wohnungen – ist ein wichtiger Indikator für die Struktur des Wohnungsmarktes. Sie zeigt deutliche räumliche Unterschiede: In ländlichen Räumen ist die Quote weitaus höher als in städtischen Gebieten. Zudem weist Westdeutschland sehr viel höhere Quoten auf als Ostdeutschland. Besonders „prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“ (5) und „periphere ländliche Räume“ (2) haben hohe Eigentümerquoten, während „stark touristisch geprägte ländliche Räume“ (1) und „ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“ (4) deutlich niedrigere Werte aufweisen.

**Hohe Eigentümerquote in ländlichen Räumen**



- Cluster 1: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster 2: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster 3: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster 4: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster 5: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 22: Eigentümerquote; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Die **Gemeinden** spielen eine Schlüsselrolle bei der Sicherung und Erweiterung des Wohnungsbestands. Sie setzen gezielt Maßnahmen um, um beispielsweise barrierearmen Wohnraum zu schaffen und so den Bedürfnissen älterer Menschen sowie von Personen mit Mobilitätseinschränkungen gerecht zu werden. Zudem fördern sie die Nachverdichtung und die Umnutzung von Bestandsgebäuden. Dabei sehen sich sowohl Gemeinden als auch andere Akteure auf dem Wohnungsmarkt mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert – darunter finanzielle Hürden sowie planerische und rechtliche Rahmenbedingungen. Neben naturschutz- und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben erschweren auch übergeordnete politische Zielsetzungen wie das Flächensparziel die Ausweisung neuer Bauflächen oder die bauliche Entwicklung bestehender Areale. In ländlichen Räumen mit angespanntem Wohnungsmarkt prüfen einige Gemeinden beispielsweise den

**Gemeinden als Gestalter des Wohnungsmarktes**

gezielten Ankauf von Immobilien, um bezahlbaren Wohnraum für die lokale Bevölkerung zu sichern.

**Mittelständische Bauunternehmen** und Immobilienmaklerinnen und -makler spielen eine wichtige Rolle bei der Schaffung und Vermarktung von Wohnraum. Besonders in nachfragestarken ländlichen Räumen kooperieren sie häufig mit Kommunen. Banken engagieren sich zunehmend in Wohnprojekten und im Immobilienhandel, stets orientiert an den wirtschaftlichen Gegebenheiten und Potenzialen der jeweiligen Region.

**Rolle mittelständischer Unternehmen und Banken**

**Wohnungsbaugenossenschaften** und kommunale Wohnungsbaugesellschaften zählen ebenfalls zu den zentralen Akteuren des ländlichen Wohnungsmarktes. Zwar sind sie – im Vergleich zu Städten – in ländlichen Räumen weniger stark vertreten und verfügen meist über kleinere Bestände, dennoch leisten sie auch dort einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Mietwohnungsmarktes. Sie bieten häufig bezahlbaren Wohnraum an und fördern dadurch die soziale Durchmischung in den Gemeinden. Besonders in Regionen mit hohem Bedarf an Mietwohnungen, wie etwa in Immobilienmarkttyp ④, tragen sie wesentlich zur Marktstabilisierung bei. Andere Akteure, wie beispielsweise Kirchen, spielen hingegen nur in einzelnen Gemeinden eine Rolle, etwa durch den Verkauf von Grundstücken oder die gezielte Unterstützung von Projekten.

**Genossenschaften fördern soziale Durchmischung**

### Vermittlungswege bei Miet- und Immobilienmärkten

Die Wahl der Vermittlungswege auf den Miet- und Immobilienmärkten variiert stark je nach regionalem Kontext und beeinflusst die Effizienz, mit der Wohn- und Wirtschaftsimmobilen zwischen Anbietern und Interessenten vermittelt werden. Während in urbanen Räumen moderne Plattformen und professionelle Dienstleistungen klar dominieren, bleiben in ländlichen Räumen oft traditionelle Ansätze weiterhin bedeutsam.

**Regionale Unterschiede in Vermittlungswegen**

In urbanen Räumen sind Internetplattformen die bevorzugten Vermittlungskanäle, da sie eine hohe Reichweite, umfangreiche Filtermöglichkeiten und Sichtbarkeit bieten. Maklerinnen und Makler sind oft bei stark nachgefragten oder hochwertigen Objekten präsent und übernehmen umfassende Dienstleistungen, darunter Marktanalysen. Kreditinstitute ergänzen die Vermittlung, indem sie Immobilien finanzieren und teils auch vermitteln. Private Kontakte spielen hier eine untergeordnete Rolle, sind jedoch in begehrten Stadtvierteln nicht völlig obsolet.

**Internetplattformen dominieren urbanen Markt**

Vor allem in „peripheren ländlichen Räumen“ (②) dominieren nach wie vor persönliche Kontakte und Empfehlungen. Die starke lokale Vernetzung und kleinere Gemeinschaften fördern die Entstehung von Miet- und Kaufverhältnissen auf privater Ebene. Kleinanzeigen in lokalen Zeitungen gelten hier oft nach wie vor als verlässliche Informationsquelle. Obwohl Internetplattformen zunehmend genutzt werden, bleibt ihr Einfluss im Vergleich zu städtischen Räumen gering.

**Netzwerke und Kleinanzeigen in peripheren Räumen immer noch wichtig**

In besser angebundenen und „prosperierenden ländlichen Räumen“ (③, ④ und ⑤) zeigt sich hingegen ein deutlicher Trend zu modernen Vermittlungswegen. Internetplattformen sind gängig, auch bei älteren Generationen. Professionelle Maklerdienste gewinnen an Bedeutung, insbesondere bei hochwertigen oder spezialisierten Objekten. Persönliche Kontakte haben in diesen Gemeinden an Bedeutung verloren. Kreditinstitute hingegen sind weiterhin durch ihre Vermittlungs- und Finanzierungsangebote aktiv präsent.

**Digitale Ansätze dominieren in den anderen ländlichen Räumen**



## 6 SPEZIFIKA DER WIRTSCHAFTSIMMOBILIENMÄRKTE LÄNDLICHER RÄUME

### 6.1 Situation des Wirtschaftsimmobiliemarktes

Der Wirtschaftsimmobiliemarkt in ländlichen Räumen Deutschlands zeigt eine große Vielfalt, die stark von den spezifischen regionalen Gegebenheiten geprägt ist. Die Ausprägung des Marktes variiert dabei je nach den örtlichen wirtschaftlichen Schwerpunkten und infrastrukturellen Voraussetzungen.

**Vielfalt und Regionalität**

In „stark touristisch geprägten ländlichen Räumen“ (①) ist der Tourismus der dominierende Wirtschaftsfaktor. Dies schlägt sich deutlich in der Struktur des Immobilienmarkts nieder: Der Bedarf an Hotels, Ferienwohnungen, Gastgewerbe- und Freizeiteinrichtungen ist besonders ausgeprägt, wobei die Auslastung stark saisonalen Schwankungen unterliegt. Gleichzeitig ist die wirtschaftliche Diversifizierung in vielen dieser Regionen begrenzt, was zu einer erhöhten Abhängigkeit vom Tourismus führt und die Widerstandsfähigkeit gegenüber externen Krisen mindern kann.

**Saisonale Schwankungen in tourismusgeprägten Märkten**

Industrie- und Gewerbeimmobilien nehmen in vielen „peripheren ländlichen Räumen“ (②) eine wichtige Rolle ein. Zahlreiche Gemeinden haben sich auf die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen spezialisiert, die häufig in großflächigen Gewerbegebieten operieren. Die Einzelhandelslandschaft wird in diesen ländlichen Räumen vor allem von Supermärkten und kleinen Dienstleistungsunternehmen wie beispielsweise Friseursalons dominiert. Besonders im Gesundheitssektor bestehen Herausforderungen: Arztpraxen, Pflegedienste und Apotheken sind vielerorts unterrepräsentiert. Eine weitergehende Ansiedlung entsprechender Gesundheitsimmobilien wird häufig durch strukturelle Hemmnisse wie Fachkräftemangel, geringe wirtschaftliche Tragfähigkeit und eine begrenzte Nachfrage erschwert.

**Industrie und Gewerbe prägen periphere Räume**

„Ländliche Räume mit einem starken Arbeitsmarkt“ (③) verzeichnen häufig dynamische Entwicklungen auf dem Wirtschaftsimmobiliemarkt. Hier sind vielfältige Immobilienarten gefragt, von Produktionsstätten über Lagerhallen bis hin zu Einzelhandelsimmobilien in Wohngebieten und Nahversorgungszentren. Gemeinden mit einem starken Arbeitsmarkt verfolgen oft eine strategische Gewerbeentwicklung, indem sie zum Beispiel interkommunale Gewerbeflächen erschließen oder den Geschosswohnungsbau in gemischt genutzten Quartieren fördern, um Arbeitskräfte in der Region zu halten.

**Starke Arbeitsmärkte fördern Immobilienvielfalt**

In „ländlichen Räumen zwischen Zentralität und Überalterung“ (④) spielt der Wirtschaftsimmobiliemarkt eine Schlüsselrolle bei der Sicherstellung der Nahversorgung und der wirtschaftlichen Stabilität. Diese ländlichen Räume fungieren oft als kleine Versorgungszentren für ihre umliegenden Gemeinden und weisen eine vergleichsweise gute Infrastruktur an Nahversorgungs- und Dienstleistungsimmobilien auf. Die medizinische Versorgung ist im Vergleich zu abgelegeneren ländlichen Räumen ebenfalls gut, auch wenn der Mangel an Fachärzten weiterhin eine Herausforderung darstellt.

**Kleine Zentren für umliegende Gemeinden**

*„Die Gewerbegrundstücke verkaufen sich wie geschnitten‘ Brot“ (AP 512)*

In „prosperierenden ländlichen Räumen mit dominierender Wohnfunktion“ (⑤) sind Wirtschaftsimmobiliien besonders begehrt. Vor allem Gewerbegrundstücke entlang gut angebundener Verkehrsachsen, wie Autobahnen oder Bundesstraßen, erfreuen sich hoher Nachfrage und sind schnell verkauft. Dies betrifft vor allem ländliche Räume in der Nähe von Ballungszentren mit entsprechender Infrastruktur, wo Gewerbegebiete entlang der Fernstraßen kontinuierlich expandieren und hochqualitative Betriebe ansiedeln. Vor allem

**Hohe Nachfrage in gut angebundenen ländlichen Räumen**

Gemeinden, die durch ihre Nähe zu urbanen Zentren wie beispielsweise Hamburg, dem Rhein-Main-Gebiet oder München profitieren, verzeichnen oft einen hohen Zulauf an Gewerbebetrieben.

## 6.2 Herausforderungen des Wirtschaftsimmobiliemarktes

Die Herausforderungen des Wirtschaftsimmobiliemarktes in ländlichen Räumen sind vielfältig und komplex. Von der Verfügbarkeit geeigneter Flächen über Nutzungskonflikte bis hin zur Abhängigkeit von Einzelunternehmen reichen die Probleme, denen die Gemeinden gegenüberstehen.

**Vielfältige Herausforderungen**

Die Verfügbarkeit und Nachfrage von Gewerbeflächen sind zentrale Faktoren für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinden, da Gewerbesteuerereinnahmen einen wesentlichen Beitrag zu den kommunalen Finanzen leisten. In „ländlichen Räumen mit starkem Arbeitsmarkt“ sowie in „prosperierenden ländlichen Räumen“ (3, 5) sind viele bestehende Gewerbeflächen vollständig vergeben, was die Ansiedlung neuer Unternehmen erheblich erschwert. Um diesem Problem zu begegnen, setzen einige Gemeinden auf die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete, die eine überregionale Planung und Nutzung ermöglichen. Darüber hinaus werden freigewordene Flächen durch Unternehmensumzüge gezielt neuen Interessenten angeboten. Die Nähe von Gewerbeflächen zu Wohngebieten führt in manchen Gemeinden zu Konflikten, insbesondere durch Lärmbelästigung.

**Verfügbarkeit und Nachfrage von Gewerbeflächen**

In vielen ländlichen Gemeinden besteht eine starke wirtschaftliche Abhängigkeit von wenigen großen Unternehmen. Diese Abhängigkeit beeinflusst nicht nur die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, sondern wirkt sich auch auf die Mietpreise, Immobilienwerte und das Wohnraumangebot aus. Ein wirtschaftlicher Abschwung oder die Abwanderung eines solchen Unternehmens kann gravierende Folgen für die gesamte Gemeinde und Region haben. Zur Bewältigung dieser Herausforderung ist eine gezielte Diversifizierung der lokalen Wirtschaftsstruktur notwendig, um die Resilienz dieser Gemeinden zu stärken.

**Abhängigkeit von Einzelunternehmen**

Vor allem in „peripheren ländlichen Räumen“ (2) stellt die Sicherstellung einer ausreichenden Nah- und Gesundheitsversorgung eine erhebliche Herausforderung dar. Der Mangel an Allgemeinärztinnen und -ärzten sowie Pflegeeinrichtungen beeinträchtigt nicht nur die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch die Attraktivität der Region als Wirtschaftsstandort. Gemeinden versuchen diesem Problem durch gezielte Anreize zur Ansiedlung medizinischen Fachpersonals sowie durch den barrierearmen Umbau bestehender Gebäude zu begegnen. Mobile Pflegedienste und Pflegezentren spielen hierbei eine Schlüsselrolle.

**Sicherung der Nah- und Gesundheitsversorgung**

Ein bedeutendes Hemmnis für die wirtschaftliche Entwicklung vieler „peripher gelegener ländlicher Räume“ (2) ist ihre unzureichende infrastrukturelle Anbindung. Gemeinden fernab großer Verkehrsachsen – wie Fernstraßen oder Schienenverkehrsnetzen – stehen vor erheblichen Standortnachteilen, da sie für Unternehmen und Fachkräfte oft weniger attraktiv erscheinen. Die schlechte Erreichbarkeit erschwert nicht nur den Transport von Waren und Dienstleistungen, sondern wirkt sich auch auf die Mobilität der Arbeitskräfte aus. Sowohl lokal ansässige als auch externe Fachkräfte sind unter solchen Bedingungen weniger geneigt, ihren Wohn- oder Arbeitsort in diese Regionen zu verlegen. Neben der Verkehrsanbindung spielen dabei auch andere Standortfaktoren wie das Wohnumfeld, schulische und gesundheitliche Versorgung oder digitale Infrastruktur eine zentrale Rolle. Diese strukturellen Herausforderungen erschweren es vielen peripheren Gemeinden, wirtschaftliche Dynamik zu entwickeln und langfristig Unternehmen zu binden oder neu anzusiedeln.

**Infrastrukturelle Defizite belasten Wirtschaft**

### 6.3 Akteure des Wirtschaftsimmobiliemarktes

In vielen ländlichen Räumen zeigt sich eine hohe Vielfalt der Akteure, die keiner klaren Dominanz einzelner Gruppen unterliegt. Ein breiter Mix aus kleinen und mittelständischen Unternehmen, kommunalen Initiativen, Banken und privaten Eigentümern trägt zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur bei. Diese Heterogenität bietet die Chance, wirtschaftliche Stabilität und Resilienz gegen Marktschwankungen zu fördern. Gleichzeitig erfordert sie eine intensive Kooperation und Vernetzung, um Synergien zu nutzen und die regionale Wirtschaft nachhaltig zu stärken.

**Heterogene  
Akteursstruktur**

In „stark touristisch geprägten ländlichen Räumen“ (1) liegen häufig keine systematisch erfassten Daten zu den Eigentümerstrukturen der Wirtschaftsimmobilien vor. Diese fehlende Transparenz bezieht sich insbesondere auf die eingeschränkte öffentliche Verfügbarkeit und Nachvollziehbarkeit von Besitzverhältnissen – etwa bei Ferienwohnanlagen oder Gastronomieimmobilien. Qualitative Interviews mit lokalen Akteuren deuten jedoch darauf hin, dass in einigen Regionen große Investoren eine zentrale Rolle spielen, da sie mit ihren erheblichen finanziellen Ressourcen die Marktentwicklung maßgeblich beeinflussen. Gleichzeitig zeigen die Befragungen, dass vielerorts die Eigentumsverhältnisse weiterhin stark von Familienbetrieben geprägt sind, während externe Kapitalbeteiligungen vergleichsweise selten auftreten.

**Immobilien-  
strukturen in  
Tourismusgebieten**

In „peripher gelegenen ländlichen Räumen“ (2) spielen Banken eine zentrale Rolle. Regionale Kreditinstitute wie Volks- und Raiffeisenbanken oder Sparkassen agieren hier nicht nur als Finanzierungsquellen, sondern auch als Vermittler und Berater für lokale Unternehmen. Sie unterstützen die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien, insbesondere durch ihre Expertise in regionalen Marktbedingungen. Gleichzeitig wird der Markt in diesen Gebieten häufig durch private Eigentümer geprägt, die ihre Immobilien in Eigenregie verwalten oder veräußern.

**Banken und private  
Eigentümer prägen  
periphere Räume**

In wirtschaftlich starken ländlichen Räumen (3) sowie in den Mittelzentren und Kleinstädten des Clusters (4) („Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“) sind ortsansässige Unternehmen die treibenden Kräfte des Wirtschaftsimmobiliemarktes. Neben ihrer Funktion als Arbeitgeber tragen sie wesentlich zur lokalen Marktentwicklung bei. Häufig bilden sie zusammen mit anderen regionalen Akteuren wirtschaftliche Netzwerke oder Wirtschaftsbünde, die gemeinsame Vermarktungsstrategien entwickeln und die Standortattraktivität fördern. Diese Bündnisse stärken die Identität und Wettbewerbsfähigkeit der Regionen.

**Ortsansässige  
Unternehmen als  
treibende Kräfte**

## 7 INDIKATORBASIERTE MARKTKLASSIFIKATION

Die Analyse der ländlichen Wohnimmobilienmärkte in Deutschland zeigt erhebliche regionale Unterschiede in Bezug auf Nachfrage, Angebot und Preisniveaus. Um diese Divergenzen systematisch zu erfassen, wird in diesem Kapitel eine empirisch gestützte Regionalisierung vorgenommen. Grundlage ist die Kombination zweier zentraler Indikatoren – Leerstandsquote und Mietbelastungsquote –, anhand derer sich Gemeinden neun unterschiedlichen Markttypen zuordnen lassen. Diese Segmentierung ermöglicht eine differenzierte Bewertung wohnungspolitischer Herausforderungen und bildet die Basis für zielgerichtete Strategien und planerische Ansätze auf regionaler Ebene.

**Marktbasierte  
Regionalisierung als  
wohnungspolitische  
Grundlage**

### Zentrale Indikatoren

- **Leerstandsquote** als Indikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage
- **Mietbelastungsquote** als Maß für die Leistbarkeit des Wohnens

Die Leerstandsquote misst den Anteil zum Zeitpunkt der Erhebung ungenutzter Wohnungen an allen bestehenden Wohneinheiten. Laut Definition des Zensus umfasst sie alle leerstehenden Wohnungen, ausgenommen Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Einheiten. Eine Differenzierung nach Dauer des Leerstands findet nicht statt, sodass auch seit weniger als drei Monaten leerstehende Wohnungen erfasst werden. Entsprechend enthält der Indikator sowohl kurzfristige Fluktuationsleerstände (z. B. durch Mieterwechsel oder Sanierungsmaßnahmen) als auch längerfristige strukturelle Leerstände, ohne diese unterscheiden zu können. Die Leerstandsquote bietet ein direktes Maß für das Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Hohe Leerstandsquoten deuten auf ein Überangebot an Wohnraum hin, das vielfach durch geringe Nachfrage infolge struktureller Probleme wie Abwanderung oder mangelnder Standortattraktivität entsteht. Umgekehrt können sehr niedrige Leerstände ein Zeichen für Markttension sein, bei der das vorhandene Angebot nicht ausreicht, um den Bedarf zu decken (vgl. Kap. 5.3). Für die kommunale Planung ist die Leerstandsquote ein zentraler Indikator zur Bewertung von Handlungsbedarfen – von Nachnutzung und Rückbau bis zur gezielten Wohnraumschaffung. Als Datenbasis wird die Leerstandsquote auf der Gemeindeverbandsebene aus dem Zensus 2022 herangezogen (vgl. Karte 13).<sup>35</sup>

**Leerstandsquote**

Die Mietbelastungsquote gibt den Anteil des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens an, der für die Nettokaltmiete aufgewendet werden muss. Die im Projekt berechnete Mietbelastungsquote basiert methodisch auf der Nettokaltmiete, was gegenüber dem häufig genutzten Bruttokaltmietansatz – beispielsweise im Mikrozensus – eine abweichende Systematik darstellt. Die Mietbelastungsquote ist ein zentrales Maß für die Leistbarkeit des Wohnens und gilt als Frühindikator für soziale Wohnungsmärkte mit erhöhtem Handlungsbedarf (vgl. Kap. 5.4). Wird die Mietbelastung als überdurchschnittlich eingeschätzt, gilt sie in der wohnungspolitischen Diskussion oft als Hinweis auf eine mögliche Überforderung der Haushalte und auf Einschränkungen in anderen Lebensbereichen. Besonders in ländlichen Räumen, in denen die Einkommen vielfach unter dem Bundesdurchschnitt liegen, sind hohe Mietbelastungsquoten ein ernst zu nehmendes Zeichen für angespannte Wohnungsmarktsituationen – selbst bei vergleichsweise niedrigen absoluten Mieten. Damit ist die Mietbelastungsquote ein wichtiger Referenzwert für Förderpolitik

**Mietbelastungs-  
quote**

<sup>35</sup> In stark touristisch geprägten Regionen kann die Aussagekraft der Leerstandsdaten des Zensus 2022 eingeschränkt sein. Vor allem Ferienwohnungen wurden teils als leerstehend erfasst, obwohl sie dem Wohnungsmarkt nicht dauerhaft zur Verfügung stehen. Eine ausführlichere Erläuterung zur Problematik findet sich in Fußnote 25 (Kap. 5.3).

und sozialräumliche Infrastrukturplanung. Als Datenbasis wird eine Schätzung der Mietbelastungsquote auf Gemeindeebene herangezogen.<sup>36</sup> Dabei wurde bewusst die Nettokaltmiete als Grundlage gewählt, da diese deutschlandweit auf Gemeindeebene verfügbar ist und eine konsistente Analyse kleinräumiger Unterschiede ermöglicht. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass andere Datenquellen wie der Mikrozensus teilweise Nettokaltmieten inklusive Nebenkosten ausweisen und dadurch abweichende Werte liefern können. Die Nettokaltmiete stellt aufgrund ihrer besseren Verfügbarkeit und Vergleichbarkeit dennoch eine bundesweit einheitliche und methodisch belastbare Grundlage für die Klassifikation der Marktverhältnisse dar.

Auch in ländlichen Räumen, die stark vom selbstgenutzten Wohneigentum geprägt sind, stellt die Mietbelastungsquote einen relevanten Indikator dar, da sie Auskunft darüber gibt, in welchem Umfang Haushalte durch ihre Wohnkosten belastet werden. Auswertungen der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern der Gutachterausschüsse sowie der Zensusdaten 2022 zeigen eine hohe Korrelation zwischen Kaufpreisen freistehender Einfamilienhäuser und regionalen Mietniveaus (vgl. Abb. 23).<sup>37</sup> Dies deutet darauf hin, dass Mietpreise auch in eigentumsdominierten Regionen grundsätzlich Rückschlüsse auf das allgemeine Niveau der Wohnkosten zulassen.<sup>38</sup> Sie liefern Erkenntnisse über Marktdynamiken – gerade auch in Regionen mit geringem Anteil an Mietwohnungen, in denen alternative Zugänge zum Wohnraum (z.B. temporäre Mietverhältnisse, altersbedingte Wohnformwechsel) an Bedeutung gewinnen, wie sie im Rahmen der Immobilienmarkttypik (vgl. Kap. 3.2) beschrieben werden.

Die enge Korrelation zwischen regionalen Miet- und Kaufpreisen lässt sich auch empirisch nachweisen. Eine Regressionsanalyse zeigt ein Bestimmtheitsmaß von  $R^2 = 0,78$  für die Kaufpreise von gebrauchten freistehenden Einfamilienhäusern im Bestand und den durchschnittlichen Nettokaltmieten von Einfamilienhäusern gemäß Zensusdaten (vgl. Abbildung 23). Selbst wenn bei der Miete die durchschnittliche Miete über alle Objekte herangezogen wird, bleibt der Zusammenhang stark ( $R^2 = 0,74$ ). Diese hohe Übereinstimmung unterstreicht die Aussagekraft der Mietpreise als Indikator für das allgemeine Wohnkostenniveau – auch in Regionen mit hohem Eigentumsanteil. Besonders deutlich wird dies in hochpreisigen Landkreisen wie Miesbach (Kaufpreis: 14.100 €/m<sup>2</sup> und Miete: 9,53 €/m<sup>2</sup>), Starnberg (9.600 €/m<sup>2</sup> und 11,42 €/m<sup>2</sup>) oder Bad Tölz-Wolfratshausen (8.200 €/m<sup>2</sup> und 9,52 €/m<sup>2</sup>). Am anderen Ende des Spektrums liegen strukturschwächere ländliche Räume mit sehr niedrigen Preisen wie der Kyffhäuserkreis (650 €/m<sup>2</sup> und 4,40 €/m<sup>2</sup>), Sonneberg (690 €/m<sup>2</sup> und 4,53 €/m<sup>2</sup>), Mansfeld-Südharz (810 €/m<sup>2</sup> und 4,67 €/m<sup>2</sup>) oder Pirmasens (880 €/m<sup>2</sup> und 4,68 €/m<sup>2</sup>). Diese große Preisspreizung spiegelt sich auch in den jeweiligen Mietniveaus wider und unterstreicht die Aussagekraft der Mietbelastung als wohnungspolitisch relevanter Indikator.

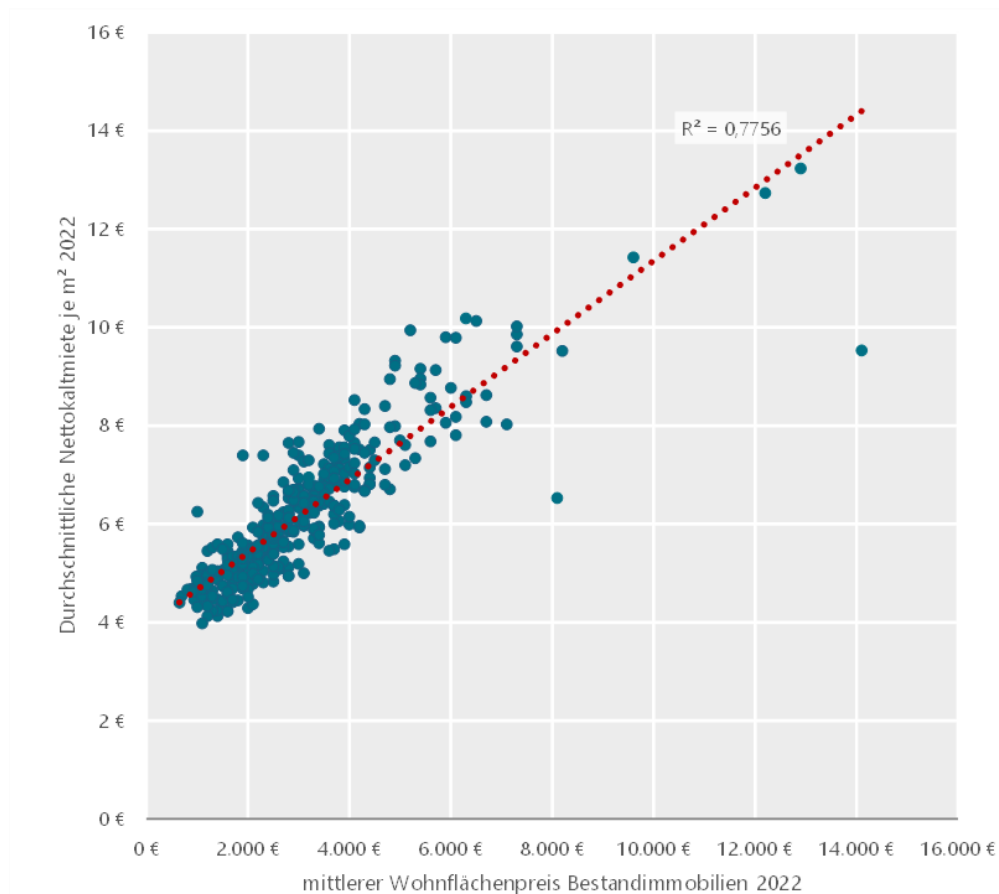
**Mieten als Spiegel  
regionaler Wohn-  
kosten**

**Hohe Korrelation  
zwischen Mieten  
und Kaufpreisen**

<sup>36</sup> Grundlage der Berechnung ist die Kombination aus den durchschnittlichen Nettokaltmieten (vgl. Karte 14) und Wohnungsgrößen (vgl. Karte 34) auf Gemeindeebene aus dem Zensus 2022 sowie einer eigenen Schätzung der Haushaltseinkommen (vgl. Karte 15). Die Einkommen wurden modellbasiert kleinräumig hochgerechnet, sodass sie mit den Zensusangaben zu Mieten und Wohnflächen verknüpft werden konnten. Auf diese Weise ergibt sich für jede Gemeinde ein indikatives Maß der Mietbelastungsquote, das regional vergleichbar ist.

<sup>37</sup> Bei der Korrelation wurde die durchschnittliche Nettokaltmiete aus dem Zensus 2022 mit den Kaufpreisen von gebrauchten freistehenden Einfamilienhäusern (Gutachterausschüsse) verglichen. Methodisch wäre eine Gegenüberstellung mit Neuvertragsmieten für eine noch direktere Abbildung der Marktmechanismen denkbar; diese Daten liegen jedoch kleinräumig nicht flächendeckend vor. Daher bietet der gewählte Ansatz eine konsistente und bundesweit verfügbare Grundlage, auch wenn Unterschiede zwischen Mieten und Kaufpreisen – etwa durch steuerliche Regelungen, Transaktionskosten oder mietrechtliche Vorgaben – bestehen können.

<sup>38</sup> Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Datenbasis in überwiegend von selbstgenutztem Eigentum geprägten Regionen tendenziell schmaler ist und die ausgewiesenen Durchschnittsmieten daher mit einer höheren Unsicherheit verbunden sein können.



**Abbildung 23: Korrelation zwischen durchschnittlicher Nettokaltmiete (€/m²) und mittlerem Wohnflächenpreis für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser (€/m²); Datenbasis: Gutachterausschüsse sowie Zensus 2022; eigene Darstellung**

## Marktklassifikation

Zur Kategorisierung der Wohnungsmarktsituation wird ein erweitertes Boston-Grid verwendet. Dabei handelt es sich um ein ursprünglich für die strategische Unternehmensanalyse entwickeltes Rastermodell, das zur Bewertung von Produktportfolios diente. In der Wohnungsmarktforschung lässt sich dieses Konzept übertragen, um Regionen anhand zweier zentraler Dimensionen zu klassifizieren. In diesem Fall dienen die Leerstandsquote (als Maß für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage) und die Mietbelastungsquote (als Maß für die Leistbarkeit des Wohnens) als Achsen der Einteilung.<sup>39</sup>

Anders als im übrigen Bericht werden in der vorliegenden Analyse auch urbane Räume nicht ausgeblendet. Hintergrund ist die funktionale Verflechtung vieler ländlicher Gemeinden mit angrenzenden (Groß-)Städten, die als Arbeits-, Bildungs- und Versorgungszentren eine wesentliche Prägekraft auf die lokale Marktdynamik ausüben. Solche Verflechtungen manifestieren sich in Form eines raumtypischen Kontinuums oder in ringförmigen Strukturen.

## Rastermodell zur Marktklassifikation

## Einbindung urbaner Einflussräume

<sup>39</sup> Die Leerstandsquote und die Mietbelastungsquote erfassen unterschiedliche, aber komplementäre Aspekte der Wohnungsmarktlage. Während die Leerstandsquote ein Maß für das quantitative Verhältnis von Angebot und Nachfrage darstellt, spiegelt die Mietbelastungsquote die ökonomische Leistbarkeit des tatsächlich nachgefragten Wohnraums wider. Die Mietbelastungsquote ergänzt diese Perspektive, indem sie die Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten im Bestand sichtbar macht. Dass beide Indikatoren nicht deckungsgleich sind, zeigt sich z. B. in Regionen mit hohem Leerstand und gleichzeitig hoher Mietbelastung: Dort bleibt ein Teil des Bestands ungenutzt, während das nachgefragte Segment preislich angespannt ist. Gerade durch die Kombination beider Indikatoren lassen sich solche widersprüchlichen Dynamiken systematisch erfassen.



migen Mustern um zentrale Orte, deren Einfluss – abhängig von der Bedeutung des jeweiligen Zentrums – weit in den ländlichen Raum hineinreichen kann (vgl. das Beispiel Berlin). Die Einbeziehung dieser Einflussräume ist daher unverzichtbar, um realitätsnahe Marktverhältnisse abzubilden.

Durch die Dreiteilung beider Indikatoren in die Kategorien niedrig, mittel und hoch entsteht eine neunteilige Matrix, die differenzierte Aussagen über Marktkonstellationen ermöglicht. Dabei steht nicht der einzelne Wert der beiden verwendeten Indikatoren im Vordergrund, sondern vielmehr dessen qualitative Ausprägung. Jede Zelle dieser Matrix repräsentiert ein spezifisches Marktsegment mit eigenen planerischen und politischen Herausforderungen. So ergeben sich beispielsweise Segmente wie der „Angespannte Markt“ (niedriger Leerstand, hohe Belastung), der „Überforderte Markt“ (hoher Leerstand, hohe Belastung) oder der „Rückzugsmarkt“ (hoher Leerstand, niedrige Belastung). Diese Systematik erlaubt eine präzisere Analyse regionaler Wohnungsmarktdynamiken und bildet eine belastbare Grundlage für die Ableitung raumtypischer Förderstrategien.

### Typologie regionaler Wohnungsmarktlagen

Die Einteilung der Leerstands- und Mietbelastungsquoten in die drei Kategorien niedrig, mittel und hoch basiert auf einer Kombination aus inhaltlicher Herleitung und statistischer Ausgewogenheit.<sup>40</sup> Für die Mietbelastung wurde der bundesweite Durchschnittswert von 27,8 % im Jahr 2022 (Bruttokaltmiete; vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT 2023) als Orientierungspunkt für die mittlere Kategorie herangezogen.<sup>41</sup> Zudem gilt ein Anteil von etwa einem Drittel des Haushaltsnettoeinkommens in der wohnungspolitischen Diskussion häufig als kritische Schwelle für eine übermäßige Belastung. Gerade in den Ballungszentren wird dieser Wert jedoch inzwischen immer öfter überschritten. Insgesamt hatten 2022 rund zwei von drei Mieterhaushalten eine Mietbelastung von maximal 30 %, einem in der wohnungspolitischen Diskussion häufig herangezogenen Orientierungswert. So mussten 2022 bereits 16 % aller Mieterhaushalte (3,2 Millionen) eine Mietbelastungsquote von 40 % oder mehr tragen; knapp 8 % der Haushalte gaben sogar mindestens die Hälfte ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus (vgl. BPB 2024). Für die Einteilung der Leerstandsquote wurde berücksichtigt, dass Leerstände zwischen 3 und 4 % gemeinhin als Zeichen eines funktionierenden Wohnungsmarkts gelten, in dem etwa Umzüge, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen oder Neuvermietungen möglich bleiben (Fluktuationsreserve) (vgl. BBSR 2017). Entsprechend wurde der Schwellenwert für die Kategorie niedriger Leerstand bei unter 4 % angesetzt. Die übrigen Kategorien wurden so gewählt, dass eine in etwa gleichmäßige Verteilung der Gemeinden über die neun Felder der Matrix gewährleistet ist, ohne die inhaltliche Trennschärfe der Typen zu verwässern.

### Festlegung der Schwellenwerte

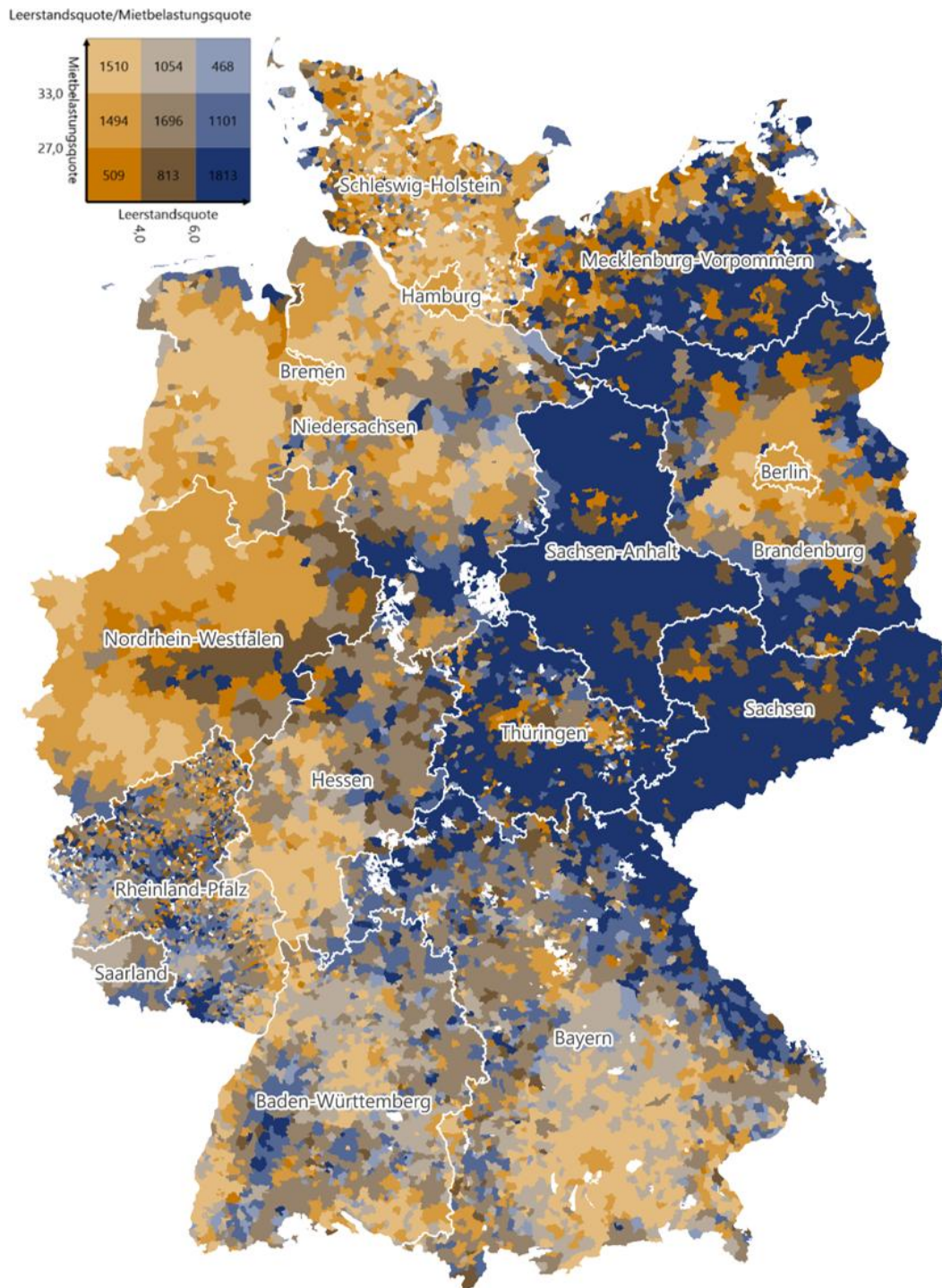
<b>Mietbelastung hoch</b>	<b>Angespannter Markt</b>	<b>Belastungsmarkt</b>	<b>Überforderter Markt</b>
<b>Mietbelastung mittel</b>	<b>Verdichtungsmarkt</b>	<b>Spannungsmarkt</b>	<b>Anpassungsmarkt</b>
<b>Mietbelastung niedrig</b>	<b>Ausgeglichener Markt</b>	<b>Träger Markt</b>	<b>Rückzugsmarkt</b>
<b>Indikatoren</b>	<b>Leerstand niedrig</b>	<b>Leerstand mittel</b>	<b>Leerstand hoch</b>

<sup>40</sup> Für die Leerstandsquote gilt in der hier verwendeten Methodik ein Wert unter 4,0 % als niedriger Leerstand und als Ausdruck eines funktionalen Marktes mit ausreichender Fluktuationsreserve. Leerstandsquoten zwischen 4,0 % und 6,0 % werden als mittlerer Leerstand eingeordnet, während Werte oberhalb von 6,0 % auf ein strukturelles Überangebot hinweisen und als hoher Leerstand gelten. Die Mietbelastungsquote wird in Anlehnung an wohnungspolitische Orientierungswerte differenziert: Werte unter 27,0 % gelten als niedrig, zwischen 27,0 % und 33,0 % als mittlere Belastung und oberhalb von 33,0 % als hoch, was auf eine überdurchschnittliche finanzielle Belastung der Haushalte hinweist.

<sup>41</sup> Nach einer Sonderauswertung der Statistischen Ämter liegt die Mietbelastungsquote bei Nettokaltmiete mit 23,9 % deutlich niedriger.

Die Einteilung ermöglicht eine deutlich feinere Differenzierung als das klassische 4-Felder-Schema. Besonders interessant ist der „Überforderte Markt“ – eine paradoxe Konstellation mit gleichzeitig hohem Leerstand und hoher Mietbelastung, wie sie häufig in schrumpfenden, aber dennoch nachgefragten Teilräumen zu beobachten ist. Auch der „Anpassungsmarkt“ verdient Beachtung, da sich hier strukturelle Veränderungen (z. B. infolge von Zuzug, demografischem Wandel oder Sanierungsdruck) bereits abzeichnen, ohne dass extreme Marktverhältnisse vorliegen.

### Markttypen mit widersprüchlichen Dynamiken



Karte 16: Darstellung regionaler Markttypen in Deutschland; Quelle: CIMA IfR<sup>42</sup>

<sup>42</sup> Die in der Karte dargestellten weißen Flächen entsprechen gemeindefreien Gebieten. Dabei handelt es sich überwiegend um unbewohnte Flächen, wie größere Wald-, Wasser- oder Truppenübungsgebiete, die keiner Gemeinde zugeordnet sind und daher nicht in die Berechnungen der Marktklassifikation einbezogen wurden.

Zur Veranschaulichung der analytisch ermittelten Markttypen wurde eine deutschlandweite Karte erstellt, die auf der Rasterung nach Leerstands- und Mietbelastungsquote basiert (vgl. Karte 16). Die Visualisierung folgt der Logik des erweiterten Boston-Grids mit neun Feldern und stellt jede Region gemäß ihrer kombinierten Ausprägung in diesen beiden Indikatoren dar. Die Karte zeigt die resultierenden Marktsegmente auf Ebene der Gemeinden in einer differenzierten Farbgebung und ermöglicht somit eine kleinräumige, räumlich verdichtete Analyse wohnungspolitischer Herausforderungen. Zudem offenbart sie klare regionale Schwerpunkte einzelner Markttypen. Dabei wird sichtbar, dass sich in Ländern mit kleineren Kommunalstrukturen – etwa in Rheinland-Pfalz oder Schleswig-Holstein – deutlich kleinteiligere Muster von Leerstand und Mietbelastung abbilden lassen als in Ländern mit größeren Verwaltungseinheiten wie Nordrhein-Westfalen oder Sachsen-Anhalt.

### Kartografische Darstellung regionaler Markttypen

## Übersicht der Marktsegmente

- **Ausgeglichener Markt (niedrige Belastung, niedriger Leerstand; n = 509):**  
Regionen mit günstigen Wohnkosten und einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage finden sich vor allem in kleineren, aber funktional stabilen ländlichen Räumen. Diese Märkte bilden die stabilste Kategorie und treten tendenziell in Mecklenburg-Vorpommern, im erweiterten Berliner Umland sowie in angrenzenden Gemeinden einiger Großstädte des Ruhrgebiets auf.
- **Träger Markt (niedrige Belastung, mittlerer Leerstand; n = 813):**  
Diese Märkte sind typisch für Regionen mit begrenzter Nachfrage und einer geringen Mietbelastung. Häufig betroffen sind altindustrialisierte Räume mit ausgedehnter Bestandsstruktur mit geringer Dynamik – u.a. im Ruhrgebiet, im Sauerland sowie in Teilen von Sachsen und Sachsen-Anhalt.
- **Rückzugsmarkt (niedrige Belastung, hoher Leerstand; n = 1.813):**  
Rückzugsmärkte sind charakteristisch für stark schrumpfende Räume, in denen kaum noch Marktdynamik herrscht. Sie zeichnen sich durch einen hohen Wohnungsleerstand und eine gleichzeitig geringe Mietbelastung aus. Besonders häufig treten diese Markttypen in vielen Regionen Ostdeutschlands auf. Auch in Westdeutschland finden sich Rückzugsmärkte – wenn auch weniger flächendeckend –, beispielsweise in Südniedersachsen, in Teilen von Rheinland-Pfalz, im Schwarzwald sowie in der Oberpfalz.
- **Verdichtungsmarkt (mittlere Belastung, niedriger Leerstand; n = 1.494):**  
Gemeinden dieses Typs weisen bereits ein angespanntes Angebotsverhältnis auf, jedoch (noch) keine kritischen Belastungswerte. Oftmals handelt es sich um Kommunen im Übergang zwischen stabiler Nachfrage und wachsender Wohnkostenproblematik, vor allem im Umland von wirtschaftsstarken Ballungszentren oder in gut angebundenen Mittelzentren, wie etwa in weiten Teilen Nordrhein-Westfalens oder im Berliner Umland.
- **Spannungsmarkt (mittlere Belastung, mittlerer Leerstand; n = 1.696):**  
Dieser „Zwischentyp“ ist weit verbreitet und besonders häufig in ländlichen Räumen mit gemischter Dynamik zu beobachten – beispielsweise in Nord- und Ostthessen, im Saarland und in Mittelfranken. Sie stehen oft im Spannungsfeld von moderatem Zuzug und begrenztem Marktangebot. Die Mietbelastung bewegt sich hier auf mittlerem Niveau, was auf eine gewisse Nachfrage bei zugleich begrenztem Angebot schließen lässt.

- **Anpassungsmarkt (mittlere Belastung, hoher Leerstand; n = 1.101):**

Diese Marktlage kennzeichnet Regionen, in denen strukturelle Umbrüche sichtbar werden – etwa durch Bevölkerungsrückgang, Alterung, Sanierungsbedarf oder Funktionsverluste im Gebäudebestand. Trotz des hohen Leerstands ist die Mietbelastung noch vergleichsweise hoch, was auf begrenzte Investitionen – etwa in energetische Sanierungen oder Wohnumfeldverbesserungen – sowie auf regionale Engpässe wie ein eingeschränktes Wohnungsangebot in attraktiven Lagen oder soziale Selektivität hinweisen kann. Anpassungsmärkte finden sich häufig in peripheren Räumen, in denen die Marktmechanismen nur eingeschränkt funktionieren, ohne dass bereits eine vollständige Entkopplung vom Wohnungsmarktgeschehen vorliegt. Die mittlere Mietbelastung signalisiert dabei eine gewisse Marktaktivität trotz rückläufiger Nachfrage. Typische Regionen dieses Markttyps finden sich beispielsweise in Teilen des Bayerischen Waldes, des Schwarzwaldes, in strukturschwächeren Regionen von Rheinland-Pfalz oder im südlichen Brandenburg.

- **Angepannter Markt (hohe Belastung, niedriger Leerstand; n = 1.510):**

Charakteristisch für diesen Markttyp sind ein sehr niedriges Leerstandsniveau bei gleichzeitig hoher Mietbelastung. Dies weist auf eine starke Wohnraumnachfrage, ein knappes Angebot und entsprechend hohe Preisniveaus hin, die die Haushalte überdurchschnittlich belasten. Dieser Markttyp tritt überwiegend in wirtschaftsstarken Regionen mit hoher Wohnraumnachfrage auf. In der kartografischen Darstellung zeigt sich eine deutliche Konzentration in Süddeutschland – insbesondere in Teilen Bayerns und Baden-Württembergs, aber auch in der Rhein-Main-Region, im Emsland sowie im Umland von Hamburg.

- **Belastungsmarkt (hohe Belastung, mittlerer Leerstand; n = 1.054):**

In diesen Regionen existiert eine mittlere Angebotslage, jedoch mit überdurchschnittlicher Mietbelastung. Solche Märkte finden sich häufig in mittel bis stark nachgefragten, aber hochpreisigen Regionen – etwa in den ländlichen Räumen Bayerns, Baden-Württembergs sowie im Saarland und in Rheinland-Pfalz.

- **Überforderter Markt (hohe Belastung, hoher Leerstand; n = 468):**

Trotz eines größeren Angebots besteht in diesen Märkten eine hohe wirtschaftliche Belastung der Haushalte. Diese paradoxe Konstellation tritt vor allem in strukturschwachen Regionen auf, wo niedrige Einkommensniveaus mit einer geringen marktwirksamen Nachfrage zusammentreffen. Entsprechende Marktlagen finden sich in Teilen Niedersachsens, Rheinland-Pfalz und Baden-Württembergs, ohne dort jedoch flächendeckend vertreten zu sein.

## Raumtypische Herausforderungen und Handlungsansätze

Die neun Markttypen verdeutlichen nicht nur unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Ausgangslagen, sondern auch jeweils spezifische Anforderungen an Planung, Investitionen und Förderinstrumente. „Angepannte Märkte“ erfordern insbesondere Maßnahmen zur Ausweitung des Angebots, Mobilisierung innerörtlicher Potenziale sowie zur Dämpfung der Kostenbelastung. In „Rückzugsmärkten“ liegt der Schwerpunkt dagegen auf der Sicherung der Grundversorgung, gezielten Rückbaustrategien und – angesichts der oft fehlenden wohnungswirtschaftlichen Nachfrage – auch der Umnutzung leerstehender Bausubstanz für gemeinwohlorientierte Zwecke wie Nahversorgung oder Pflegeeinrichtungen. „Überforderte Märkte“, die trotz Leerstand durch hohe Belastungen gekennzeichnet sind, benötigen eine Kombination aus Haushaltsunterstützung, energetischer Sanierung und Anpassung der Angebotsstruktur.

## Interpretation und politische Relevanz

Die marktbezogene Regionalisierung zeigt, dass sich wohnungspolitische Herausforderungen in ländlichen Räumen teils erheblich unterscheiden und differenzierte Antworten erfordern. Die Kombination aus Mietbelastung und Leerstand bietet eine robuste Grundlage für die Einteilung in wohnungspolitisch relevante Markttypen. Diese Typologie kann als Bezugsrahmen für zukünftige Förderpolitiken, strategische Investitionsentscheidungen und planerische Leitlinien genutzt werden. Im nächsten Kapitel werden aufbauend auf diesen Erkenntnissen zentrale Handlungsoptionen für Politik, Planung und Förderung vorgestellt, die zur Stärkung ländlicher Immobilienmärkte beitragen können.

**Wohnraumpolitik  
braucht räumliche  
Differenzierung**



## 8 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### 8.1 Entwicklungschancen

Ländliche Räume in Deutschland bieten vielfältige Entwicklungschancen, die sich unmittelbar auf die Dynamik der lokalen Immobilienmärkte auswirken. Aspekte wie die Qualität der Energie- und Verkehrsinfrastruktur sowie die gesellschaftliche Attraktivität eines Standortes sind entscheidende Faktoren für die Wohn- und Investitionsentscheidung von Privatpersonen und Unternehmen. Gerade im Wettbewerb um junge Familien, qualifizierte Fachkräfte und zukunftsorientierte Unternehmen gewinnen nachhaltige und zukunftsorientierte Standortqualitäten zunehmend an Bedeutung für die Nachfrage nach Wohn- und Wirtschaftsimmobilien.

Insbesondere der Ausbau erneuerbarer Energien, wie Solar- und Windkraft, bietet Potenziale für eine dezentrale Energieversorgung und wertet den Immobilienstandort durch lokale Wertschöpfung und höhere Resilienz auf. Bürgerenergiegenossenschaften und innovative Projekte, etwa die Nutzung von Erdwärme oder energieautarke Lösungen, machen Immobilien in diesen Regionen künftig attraktiver und zukunftsfähiger.

Im Infrastrukturbereich bleibt der Glasfaserausbau ein Schlüsselfaktor: Nur durch die Schaffung leistungsfähiger digitaler Infrastrukturen können moderne Arbeitsformen wie Remote-Arbeit ermöglicht werden. Dies wiederum beeinflusst die Wohnstandortwahl zunehmend und steigert die Nachfrage in ländlichen Räumen. Damit sind diese Infrastrukturausbauprojekte unmittelbar von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der Immobilienmärkte.

Demografische Herausforderungen werden durch Maßnahmen zur Schaffung von barrierearmem Wohnraum, zur Förderung des Generationenwechsels und der Nachverdichtung im Ortszentrum adressiert. Gleichzeitig sind Strategien gefragt, um Leerstände zu revitalisieren und innovative Wohnkonzepte wie temporäres Wohnen zu erproben. Solche Konzepte können helfen, Gebäude einer zeitlich begrenzten Nutzung zuzuführen – etwa für Saisonarbeitskräfte, Projektbeschäftigte oder mobile Berufsgruppen – und damit zur Belebung leerstehender Immobilien beitragen, ohne jedoch die dauerhafte Wohnraumnachfrage zu ersetzen. Der soziale Zusammenhalt kann durch generationenübergreifende Projekte und eine aktive Bürgerbeteiligung zusätzlich gestärkt werden.

Auch der sanfte Tourismus bietet Chancen, indem er nachhaltige Erlebnisse mit regionaler Wertschöpfung verbindet. Premiumwanderwege, ressourcenschonende Mobilitätskonzepte und klimafreundliche touristische Angebote fördern diese Entwicklung. In ländlichen Räumen mit touristischem Potenzial kann der Ausbau entsprechender Angebote auch Impulse für die lokale Immobilienentwicklung setzen. Der Ausbau touristischer Infrastruktur und eine stärkere touristische Profilierung können so zur (Wieder-)Belebung des örtlichen Immobilienbestands beitragen – etwa durch Investitionen in Gästeunterkünfte oder saisonale Wohnlösungen.

Entschuldungsprogramme würden einzelnen Gemeinden die Möglichkeit bieten, ihre finanzielle Belastung nachhaltig zu reduzieren. Mit gezielter Unterstützung könnten Kommunen ihre finanzielle Lage stabilisieren und Ressourcen verstärkt für notwendige Investitionen in die lokale Infrastruktur und gemeinnützige Projekte nutzen.

Die Entwicklungschancen der ländlichen Räume liegen in der Balance zwischen Modernisierung und dem Erhalt regionaler Identitäten. Gerade im Wohnungs- und Immobiliensektor zeigt sich dieses Spannungsfeld besonders deutlich: Einerseits besteht die Notwendigkeit, moderne, energieeffiziente und demografiegerechte Wohnangebote zu schaffen, andererseits ist vielen Gemeinden der Erhalt des traditionellen Ortsbilds ein

**Zukunftsorientierte Standortfaktoren für Immobilienmärkte**

**Attraktivität durch moderne Infrastruktur**

**Wohnraumgestaltung im demografischen Wandel**

**Sanfter Tourismus als Chance**

**Schuldenabbau für nachhaltige Investitionen**

**Balance zwischen Modernisierung und regionaler Identität**



wichtiges Anliegen. Durch innovative Planungsansätze, ortsbildverträgliche Nachverdichtung sowie eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit können zukunftsfähige Lösungen entwickelt werden, die gestalterische Qualität mit funktionalen Anforderungen vereinen und somit die Immobilienentwicklung nachhaltig unterstützen.

## 8.2 Förderungsbedarf

Die kommenden Jahre bringen erhebliche Herausforderungen für ländliche Räume mit sich, die durch demografische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen geprägt sind. Um die Lebensqualität in ländlichen Räumen nachhaltig zu sichern und gleichwertige Lebensverhältnisse zu fördern, ist ein gezieltes Engagement der öffentlichen Hand unerlässlich. Fördermaßnahmen sollten aus Sicht zahlreicher in den Fallbeispielgemeinden befragter Akteure insbesondere auf die Bewältigung des demografischen Wandels, die Reduzierung von Wohnungsleerständen, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, den Ausbau der Infrastruktur sowie die CO<sub>2</sub>-Reduktion durch nachhaltige Energiekonzepte ausgerichtet sein. Mittel der öffentlichen Hand und staatliche Förderprogramme spielen dabei eine zentrale Rolle, um Investitionen zu mobilisieren und die Attraktivität ländlicher Räume zu steigern.

Die nachfolgenden Abschnitte beleuchten die wichtigsten Handlungsfelder und zeigen auf, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die zukünftigen Herausforderungen anzugehen. Dabei wird deutlich, dass insbesondere eine Kombination aus bestehenden Programmen, innovativen Finanzierungsinstrumenten, steuerlichen Anreizen sowie gezielter Unterstützung für spezifische Zielgruppen als zentrale Hebel angesehen werden, um notwendige Investitionen zu ermöglichen. Ergänzend braucht es jedoch auch strukturelle, planerische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen, um die nachhaltige Entwicklung ländlicher Immobilienmärkte umfassend zu fördern. Durch eine vorausschauende und bedarfsorientierte Förderung können die Lebens- und Wirtschaftsbedingungen in ländlichen Räumen gestärkt werden, damit diese auch langfristig für kommende Generationen attraktiv bleiben.

Die Bewertung bestehender Förderprogramme fällt bei den befragten Akteurinnen und Akteuren heterogen aus. Zwar gelten einige Programme als etabliert und grundsätzlich funktionsfähig, sie sind nach Einschätzung vieler Wohnungsmarkt- und Finanzakteure jedoch häufig nicht auf die spezifischen Bedingungen ländlicher Räume zugeschnitten. Kritisch hervorgehoben werden fehlende oder wenig wirksame Förderangebote sowie eine Ausgestaltung, die urbane Rahmenbedingungen implizit bevorzugt. Als Verbesserung werden stärker regional differenzierte Förderpakete empfohlen, die Wohnraumförderung mit Investitionen in Infrastrukturmaßnahmen – etwa in Breitband, ÖPNV und medizinische Versorgung – verknüpfen, um Nachfrage und Tragfähigkeit zu stärken. Zugleich sollte der Zugang zu Fördermitteln diskriminierungsfrei gestaltet bleiben; Unterschiede zwischen Stadt und Land lassen sich zielgerichteter über modulare Förderansätze und Kombinationsmöglichkeiten adressieren als über pauschale Trennlinien.

Darüber hinaus besteht bereits in mehreren Förderprogrammen eine inhaltliche Weiterentwicklung, die auf aktuelle Herausforderungen reagiert. Dennoch bedarf es einer fortgesetzten Neuausrichtung und Vertiefung bestehender Programme, die noch stärker auf die Bewältigung des demografischen Wandels, die Revitalisierung leerstehender Bestände, die Schaffung bezahlbaren und altersgerechten Wohnraums sowie die Förderung energieeffizienter und CO<sub>2</sub>-reduzierender Maßnahmen ausgerichtet ist. Ergänzend sollten Förderinstrumente auch den Infrastrukturausbau – insbesondere in den Bereichen Mobilität, Digitalisierung, Bildung und Nahversorgung – systematisch mit einbeziehen, um die Lebensqualität und Standortattraktivität ländlicher Räume nachhaltig zu sichern.

**Nachhaltige  
Entwicklung durch  
staatliche Unter-  
stützung**

**Bedarfsorientierte  
Förderung als  
Schlüssel**

**Regionale  
Differenzierung der  
Förderung  
notwendig**

**Bestehende  
Programme gezielt  
weiterentwickeln**

## **Förderungsbedarf zur Bewältigung der demografischen Herausforderungen**

Die demografische Entwicklung stellt ländliche Räume weiterhin vor tiefgreifende Herausforderungen, deren Intensität je nach Raumtyp variiert. Mit einer alternden Gesellschaft wächst die Nachfrage nach barrierearmen und altersgerechten Wohnungen deutlich. Besonders in peripheren ländlichen Räumen mit unzureichendem ÖPNV gewinnen zudem die Sicherstellung der medizinischen Versorgung und die Gewährleistung der Nahversorgung mit Lebensmitteln zunehmend an Bedeutung. Diese Grundbedarfe müssen stärker in die strategische Planung einbezogen werden, um die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu sichern. Ergänzend hierzu sollten Förderprogramme gezielt auf die Reduzierung von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden sowie die Schaffung altersgerechter Wohnformen ausgerichtet sein.

**Förderung  
altersgerechter  
Wohnformen**

Die zu erwartende Verschärfung des demografischen Wandels erfordert umfassende Maßnahmen, die über die Barrierereduzierung in Wohnungen hinausgehen. Auch die Gestaltung des öffentlichen Raums sollte konsequent auf Barrierefreiheit ausgerichtet sein, um Mobilität und gesellschaftliche Teilhabe älterer Menschen zu fördern. Darüber hinaus sind weitere Handlungsfelder wie generationenübergreifende Wohnformen, erreichbare Nahversorgung, flexible Mobilitätsangebote sowie Wohnraumlösungen für Fachkräfte und Zuwandernde in integrierten Strategien zu berücksichtigen. Eine nachhaltige, bedarfsgerechte Förderung solcher Maßnahmen kann dazu beitragen, die Attraktivität ländlicher Räume für alle Generationen langfristig zu sichern.

**Barrierereduzierung  
im öffentlichen  
Raum für mehr  
Teilhabe**

## **Förderungsbedarf zur Reduzierung von Wohnungsleerständen**

Wohnungsleerstand in ländlichen Räumen stellt eine zentrale Herausforderung für viele Gemeinden dar. Dies erfordert gezielte Maßnahmen, um negative Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und die regionale Entwicklung zu minimieren. Besonders in strukturschwachen Regionen, in denen sich baulich veraltete, sanierungsbedürftige Immobilien mit funktional oder nachfragebedingt leerstehenden Objekten überlagern, sind umfassende Förderprogramme erforderlich. Es sollten insbesondere Anreize zur Revitalisierung von Bestandsgebäuden geschaffen werden, beispielsweise durch finanzielle Unterstützung für die energetische Sanierung, den Abbau von Barrieren sowie die Modernisierung von Immobilien nach aktuellen Wohnstandards. Dies würde dazu beitragen, den Leerstand zu verringern und gleichzeitig die Attraktivität dieser Objekte für potenzielle Nutzergruppen zu erhöhen.

**Förderung der  
Revitalisierung von  
Bestandsgebäuden**

*„Fördermittel haben uns immens geholfen,  
bspw. Stadtumbau Ost. Das ist heute ganz anders“  
(AP 405)*

Darüber hinaus ist die Förderung von Umnutzungsprojekten ein wichtiger Ansatz, insbesondere bei Gebäuden, die nicht mehr für den ursprünglichen Zweck geeignet sind. Hier könnten neue Konzepte wie die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, Gemeinschaftsflächen oder gewerblichen Nutzungen (z. B. Co-Working-Spaces) gezielt unterstützt werden. In peripheren ländlichen Räumen mit anhaltendem Bevölkerungsrückgang sollten Fördermaßnahmen zudem den Rückbau von irreversibel bzw. nicht mehr marktgängigen und lange ungenutzten Immobilien und die Umwidmung von Flächen in andere Nutzungsformen wie Renaturierung, landwirtschaftliche Nutzung oder gewerbliche und gemeinschaftliche Nachnutzungen einbeziehen. Gleichzeitig könnten spezielle Programme, die den Erwerb und die Sanierung von Leerstandsobjekten durch private Investoren oder Kommunen unterstützen, eine nachhaltige Nutzung fördern und so den weiteren Verfall verhindern.

**Förderung von  
Umnutzungs-  
projekten**

## **Förderungsbedarf zur Bewältigung von Wohnraummangel**

In gut angebundenen ländlichen Gemeinden, die aufgrund ihrer Nähe zu Ballungsräumen und hoher Lebensqualität zunehmend gefragt sind, führt die wachsende Nachfrage zu einer angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt. Besonders betroffen ist der dortige Mietwohnungsmarkt im Segment bezahlbarer Wohnraum, der auch für junge Familien und finanziell schwächer gestellte Haushalte dringend benötigt wird.

Um dieser Entwicklung zu begegnen, sollten Fördermaßnahmen gezielt darauf ausgerichtet werden, Bau- und Sanierungspotenziale effizient zu nutzen. Dazu gehört die Förderung der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, der gezielte Neubau von Mehrfamilienhäusern sowie die Aktivierung von Baulücken und die Umnutzung leerstehender Gebäude. Der Bau von Mehrfamilienhäusern gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung, um den wachsenden Bedarf an barrierearmen und bezahlbaren Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen, junge Familien und kleinere Haushalte, zu decken. Zudem sind innovative Ansätze wie Punktesysteme zur Vergabe von Baugrundstücken sinnvoll, um eine soziale und nachhaltige Wohnraumversorgung sicherzustellen. Dabei sollten alle Maßnahmen – vom Neubau über die Nachverdichtung bis hin zur Sanierung und Umnutzung – gezielt dazu beitragen, den Bedarf an kleinen und bezahlbaren Wohnungen zu decken. Darüber hinaus bedarf es einer verstärkten Förderung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbauprojekte, um langfristig eine vielfältige und soziale Durchmischung in diesen Gemeinden zu gewährleisten.

**Dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum**

**Förderung der Nachverdichtung und Aktivierung von Baulücken**

## **Förderungsbedarf zur CO<sub>2</sub>-Reduktion**

Die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen ist ein zentraler Faktor für die nachhaltige Entwicklung – sowohl in städtischen als auch in ländlichen Räumen. In ländlichen Regionen spielt dabei insbesondere die Modernisierung von Heizsystemen eine entscheidende Rolle, da vielerorts noch veraltete und ineffiziente Technologien zum Einsatz kommen. Um diesen Handlungsbedarf zu adressieren, sollten Förderprogramme gezielt die Umstellung auf moderne, energieeffiziente Heizsysteme unterstützen, die neben einer Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen auch langfristig stabile und wirtschaftlich tragfähige Betriebskosten für die Nutzerinnen und Nutzer ermöglichen – etwa durch die Förderung effizienter Nahwärmelösungen oder integrierter Systeme, die auf erneuerbare Energien und Abwärmenutzung setzen.

**CO<sub>2</sub>-Reduktion durch Heizsystemmodernisierung**

Neben der Heizungsmodernisierung kommt der Stärkung der energetischen Infrastruktur – insbesondere durch kommunale Wärmenetze, Nahwärmeprojekte und intelligente Steuerungssysteme – eine zentrale Bedeutung zu. Ergänzend sind Maßnahmen wie die Förderung der kommunalen Wärmeplanung, die Installation von Photovoltaikanlagen sowie die energetische Sanierung von Bestandsbauten entscheidend, um die Energieeffizienz zu erhöhen und dezentrale Potenziale zur CO<sub>2</sub>-Reduktion zu nutzen. Diese gezielten Ansätze tragen nicht nur zur Erreichung der Klimaziele bei, sondern verbessern auch die Versorgungssicherheit und die Lebensqualität in ländlichen Räumen durch eine zuverlässige und finanziell nachhaltige Energieversorgung.

**Stärkung der energetischen Infrastruktur**

## **Förderungsbedarf zur Infrastruktur**

Die Infrastruktur ländlicher Räume bildet die Grundlage für eine nachhaltige Regionalentwicklung und die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Infrastrukturmaßnahmen – ob Verkehrsanbindung, digitale Netze oder soziale Einrichtungen – beeinflussen maßgeblich die Standortqualität und damit auch die Nachfrage sowie die Entwicklungspotenziale auf den lokalen Immobilienmärkten. Der Förderungsbedarf variiert je nach Regionstyp erheblich, also etwa abhängig davon, ob es sich um stark peripher gelegene oder

**Infrastrukturausbau für gleichwertige Lebensverhältnisse**

infrastrukturell gut angebundene ländliche Räume handelt – und umfasst zentrale Bereiche wie den Straßen- und Wegebau, die Digitalisierung, die kommunale Wärmeversorgung sowie die soziale Infrastruktur – allesamt Faktoren, die erheblichen Einfluss auf die Entwicklung und Attraktivität der lokalen Immobilienmärkte haben. In peripheren ländlichen Räumen besteht oft ein erheblicher Bedarf an Mitteln für den Ausbau und die Erhaltung der Verkehrsinfrastruktur, um die Anbindung an Oberzentren zu gewährleisten und Mobilitätsdefizite zu reduzieren. In prosperierenden ländlichen Gemeinden besteht ein dringender Bedarf an Investitionen in den Ausbau von Schulen und Kindergärten, deren Kapazitäten häufig hinter den steigenden Anforderungen zurückbleiben.

*„Ohne Auto geht hier nichts“ (AP 205)*

## Möglichkeiten der Förderung

Mittel der öffentlichen Hand sind von zentraler Bedeutung für die Finanzierung von Immobilienprojekten in ländlichen Räumen. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet durch ihre Förderprogramme vielfältige Unterstützungsmöglichkeiten. Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse für barrierearmes und energieeffizientes Bauen und Sanieren sowie spezielle Programme zur Förderung des Wohneigentumserwerbs schaffen Anreize für Bauherinnen und Bauherren sowie Eigentümerinnen und Eigentümer. Ergänzt werden diese Angebote durch länderspezifische Wohnraumförderprogramme und Initiativen, die gezielt auf die Bedürfnisse strukturschwacher Regionen ausgerichtet sind.

**Vielfältige  
Fördermöglichkeiten  
der KfW**

Ergänzend zu den bestehenden Förderinstrumenten ließe sich perspektivisch auch die Einführung eines ländlichen Entwicklungsfonds prüfen. Ein solcher Fonds könnte insbesondere dort wirksam werden, wo bestehende Programme aufgrund sektoraler oder regionaler Zuschnitte nur begrenzt greifen, und beispielsweise Infrastrukturmaßnahmen mit barrierearmem Wohnungsbau in peripheren ländlichen Räumen verknüpfen.<sup>43</sup>

**Einführung eines  
ländlichen  
Entwicklungsfonds**

Um Unsicherheiten bei Investitionen zu reduzieren, könnten unabhängige Beratungsstellen sowie subventionierte oder sogar kostenlose Gutachten für den Erwerb und die Sanierung von Bestandsimmobilien eine wichtige Funktion übernehmen. Zusätzlich könnten staatlich geförderte Risikofonds geschaffen werden, um Investitionen in ländlichen Räumen mit erhöhter finanzieller Unsicherheit abzusichern.

**Unabhängige  
Beratungsstellen**

Die Bundesregierung könnte durch innovative Finanzierungsinstrumente die Entwicklung ländlicher Immobilienmärkte langfristig positiv beeinflussen – etwa durch eine erhöhte Investitionstätigkeit, die Stärkung der regionalen Wirtschaft, eine verbesserte Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und die Stabilisierung der demografischen Entwicklung. Beispiele hierfür sind:

**Innovative  
Finanzierungs-  
instrumente**

- **Kleinkredite** für ländliche Investitionen: Flexible und unkomplizierte Kleinkredite für kleinere Bau- und Sanierungsvorhaben oder private Investitionen könnten finanzielle Hürden abbauen und Investitionen in weniger nachgefragten ländlichen Räumen fördern.
- **Steuerliche Anreize:** Bereits bestehende steuerliche Förderinstrumente bilden eine wichtige Grundlage, entfalten in ländlichen Räumen aber oft unterschiedli-

<sup>43</sup> Bei der Forderung nach einem ländlichen Entwicklungsfonds besteht keine Absicht, bestehende Programme zu verdrängen. Vielmehr soll ein solcher Fonds komplementär wirken, indem er Finanzierungslücken oder Innovationsbedarfe adressiert, die von bestehenden Förderinstrumenten nur unzureichend abgedeckt werden. Eine vergleichende Analyse aktueller bundesweiter Förderprogramme – wie etwa GAK, ELER, BULEplus oder strukturfondsbasierter Initiativen – zeigt, dass viele Programme sektorale oder regionale Restriktionen haben, während ein gezielt ausgerichteter Entwicklungsfonds gezielt integrative Infrastruktur- und Wohnraumkomponenten verknüpfen könnte.

che Wirkungen, da Investitionsvolumina, Renditeerwartungen und Marktbedingungen stärker variieren. Regional angepasste oder erweiterte Abschreibungsmodelle – insbesondere für altersgerechte und energetische Maßnahmen – könnten hier zusätzliche Investitionsimpulse setzen.

- **Zielgruppenspezifische Programme:** Bereits bestehende Förderangebote wie beispielsweise KfW-Programme zum altersgerechten Umbau bieten Unterstützung, greifen in ländlichen Räumen jedoch oft zu kurz – etwa aufgrund höherer Eigenkapitalanforderungen, geringer Marktliquidität oder nicht passender Förderkonditionen. Eine stärkere Regionalisierung und Anpassung an die spezifischen Bedingungen ländlicher Räume wäre daher wünschenswert.

Die Förderung innovativer Technologien in ländlichen Räumen, etwa im Rahmen von „Smart Village“<sup>44</sup>-Initiativen, kann zudem einen entscheidenden Beitrag zur Attraktivitätssteigerung leisten. Der Einsatz von Smart-Home-Technologien, erneuerbaren Energien und digitalisierten Bauprozessen könnte Pilotprojekte in den Vordergrund rücken, die als Vorbilder für andere ländliche Gemeinden dienen.

**„Smart Village“-  
Initiativen als  
Vorbilder**

---

<sup>44</sup> Ein "Smart Village" bezeichnet ein Dorf oder eine ländliche Gemeinde, die durch den Einsatz moderner Technologien und intelligenter Vernetzung die Lebensqualität ihrer Bewohnerinnen und Bewohner verbessert, die lokale Wirtschaft stärkt und nachhaltige Lösungen fördert. Dabei geht es nicht nur um digitale Technologien, sondern auch um die smarte Integration von Infrastruktur, Verwaltung und Gemeinschaft, um soziale, wirtschaftliche und ökologische Herausforderungen in ländlichen Räumen zu bewältigen. Begriffe wie "Digitale Dörfer" oder "Intelligente Dörfer" werden oft synonym verwendet, wobei der Fokus auf der Kombination aus Innovation, Digitalisierung und lokaler Zusammenarbeit liegt.

## 9 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

---

### Forschungsstand

Die Analyse des wissenschaftlichen Forschungsstands verdeutlicht, dass insbesondere zum Wohnimmobilienmarkt und – noch ausgeprägter – zum Wirtschaftsimmobilienmarkt der ländlichen Räume in Deutschland erhebliche Forschungslücken bestehen. Zwar behandeln zahlreiche Publikationen in unterschiedlicher Intensität demografische, ökonomische, infrastrukturelle und gesellschaftliche Aspekte ländlicher Räume, doch sind im Vergleich dazu deutlich weniger Literatur und Daten zu den Wohn- und Wirtschaftsimmobilienmärkten verfügbar. Um die Strukturen, Prozesse und Perspektiven dieser Märkte fundiert bewerten und geeignete Handlungsfelder identifizieren zu können, bedarf es einer vertieften wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit ländlichen Immobilienmärkten.

**Forschungslücken  
bei ländlichen  
Immobilienmärkten**

### Heterogenität der ländlichen Immobilienmärkte

Die Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands weisen eine hohe Heterogenität auf, die eine differenzierte Betrachtung erfordert. Je nach infrastruktureller Lage und Anbindung an bedeutende Verkehrsachsen und Ballungszentren variieren die Marktbedingungen erheblich. Zusätzlich spielen die ökonomische und infrastrukturelle Situation in der jeweiligen Gemeinde eine entscheidende Rolle. Aspekte wie die Verfügbarkeit medizinischer Versorgung, Konsum- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Qualität der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur beeinflussen die Attraktivität ländlicher Räume maßgeblich. Diese Vielfalt macht deutlich, dass ländliche Räume nicht pauschal betrachtet werden können. Vielmehr ist eine typenspezifische Analyse erforderlich, die die jeweiligen strukturellen, infrastrukturellen und sozialen Besonderheiten vor Ort berücksichtigt, um passgenaue Herausforderungen und Potenziale zu identifizieren.

**Differenzierte  
Betrachtung  
erforderlich**

### Demografischer Wandel und Wohnraumbedarf

Der demografische Wandel stellt ländliche Räume vor erhebliche Herausforderungen. Besonders die Alterung der Bevölkerung führt zu einem steigenden Bedarf an barrierearmen und altersgerechten Wohnformen. Insbesondere unter Berücksichtigung des Remanenzeffekts und der Unterbelegung von Einfamilienhäusern sollten attraktive, moderne und barrierearme Wohnoptionen für ältere Menschen geschaffen werden. Anreize, dass ältere Personen ihre Einfamilienhäuser verlassen und in kleinere, barrierearme Wohnungen ziehen, könnten nicht nur die Wohnqualität der Betroffenen verbessern, sondern auch Wohnraum für jüngere Familien freisetzen, der in manchen Regionen dringend benötigt wird.

**Herausforderungen  
durch alternde  
Bevölkerung**

### Leerstandsproblematik

Die Analyse des Leerstands in ländlichen Räumen zeigt, dass dieses Phänomen eng mit wirtschaftlichen und demografischen Faktoren verknüpft ist. Besonders in Ostdeutschland sowie in einigen peripheren ländlichen Regionen in Westdeutschland sind hohe Leerstandsquoten zu beobachten, die auf Bevölkerungsrückgang und strukturelle Schwächen zurückzuführen sind. Im Gegensatz dazu weisen gut angebundene ländliche Räume, vor allem in Westdeutschland und im Berliner Umland, niedrigere Leerstandsquoten auf. Ein zentrales Problem stellt der Leerstand älterer, sanierungsbedürftiger Gebäude dar, insbesondere von Mehrfamilienhäusern aus den 1960er- und 1970er-Jahren, die aufgrund fehlender finanzieller Anreize und hoher Renovierungskosten nur selten modernisiert werden. Eine nachhaltige Revitalisierung dieser Objekte erfordert gezielte Fördermaßnahmen und Anreize. Trotz dieser Herausforderungen bietet der Leerstand in einigen ländlichen

**Leerstand durch Be-  
völkerungsrückgang  
und strukturelle  
Schwächen**



Gemeinden auch Potenziale für Entwicklung und Revitalisierung, etwa durch die Nachnutzung bestehender Siedlungsflächen für neue Wohn- oder Gewerbeprojekte oder den Umbau leerstehender Gebäude zu altersgerechten Wohnungen.

## **Wohnraumknappheit**

Während in einem Großteil der peripheren ländlichen Räume keine Wohnraumknappheit besteht, zeigt sich in prosperierenden ländlichen Regionen mit starkem Arbeitsmarkt oder in der Nähe wirtschaftlich starker Ballungszentren eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes und ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Trotz intensiver Bemühungen vieler Gemeinden bleibt bezahlbarer Wohnraum weiterhin rar, was insbesondere für sozial schwächere Gruppen eine erhebliche Herausforderung darstellt. Die Innenentwicklung wird als zentrales Instrument betrachtet, um Baulücken effizient zu nutzen und den Flächenverbrauch zu minimieren.

**Zunehmende Wohnraumknappheit in wirtschaftlich starken Räumen**

## **Kosten**

Preis- und Mietdynamiken unterscheiden sich nach Raumtyp deutlich. In gut angelegenen Umlandlagen („Speckgürtel“) führt der Ausweichdruck aus den Städten zu steigenden Mieten und Kaufpreisen sowie zu mehr Neubautätigkeit, während periphere, schrumpfende Räume eine schwache Nachfrage und teils wachsenden Leerstand verzeichnen. Insgesamt bestehen erhebliche Preisniveaudifferenzen zwischen den ländlichen Raumtypen; besonders touristisch geprägte Regionen weisen teils sehr hohe Boden- und Immobilienpreise auf, während periphere Räume weiterhin sehr niedrige Niveaus zeigen.

**Regionale Heterogenität der Immobilienpreise**

Im Vergleich zu urbanen Zentren sind die Mietpreise in ländlichen Räumen in der Regel deutlich niedriger. Im Umland von wirtschaftsstarken Ballungsräumen steigen die Mietpreise in ländlichen Räumen aufgrund der hohen Nachfrage jedoch zum Teil stark an, während strukturschwächere ländliche Räume, insbesondere in Ostdeutschland, deutlich günstigere Mietpreise aufweisen. Diese niedrigen Mietpreise resultieren häufig aus einer geringeren Nachfrage aufgrund von Abwanderung und schwächerer wirtschaftlicher Dynamik.

**Steigende Mietpreise im Umland wirtschaftsstarker Ballungsräume**

Dennoch sind die Wohn- und Lebensunterhaltskosten in allen ländlichen Räumen insgesamt gestiegen. Gleichzeitig haben die stark gestiegenen Baukosten, insbesondere für Materialien und Arbeitsleistungen, die Errichtung neuer oder die Modernisierung bestehender Wohngebäude erheblich verteuert. Zugleich zeigt sich eine enge Kopplung der Miet- und Kaufpreisentwicklung: Regionen mit hohen Kaufpreisen weisen in der Regel auch höhere Mieten auf, preisgünstige Regionen entsprechend niedrigere Niveaus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Mietwohnungsmarkt in ländlichen Räumen anteilig kleiner ist als in Städten; gleichwohl spiegeln die beobachteten Mieten das allgemeine Preisniveau und die Marktdynamik zuverlässig wider.

**Steigende Wohn- und Lebenshaltungskosten**

## **Akteure am Wohnungsmarkt**

Der Wohnungsmarkt in ländlichen Räumen ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure geprägt, die auf lokale Herausforderungen reagieren und unterschiedliche Rollen einnehmen. Gemeinden spielen eine zentrale Rolle, indem sie aktiv den Wohnungsbestand sichern und (bezahlbaren) Wohnraum schaffen, beispielsweise durch den Ankauf von Wohneinheiten. Privatpersonen sind in den ländlichen Räumen oft Eigentümer und Vermieter und prägen somit die Eigentümerstruktur in ländlichen Räumen überdurchschnittlich stark. Mittelständische Unternehmen, Genossenschaften und andere lokale Akteure tragen ebenfalls durch Neubau, Renovierung und Vermietung zur Dynamik bei. Im Gegensatz zu städtischen Immobilienmärkten, die oft von professionellen Maklerdiensten und digitalen Plattformen dominiert werden, sind persönliche Kontakte und traditionelle

**Private Eigentümer und Vermieter dominieren ländliche Eigentümerstruktur**

Vermittlungswege wie Kleinanzeigen in vielen ländlichen Räumen nach wie vor von großer Bedeutung, insbesondere in peripheren Regionen.

## **Finanzierungsmöglichkeiten**

Finanzierungsbedingungen unterscheiden sich nach Marktlage deutlich. Aus Sicht der befragten Finanzinstitute dämpfen in peripheren Räumen geringere Marktliquidität, höhere Leerstandsrisiken und unsichere Wertverläufe die Beleihungswerte, was häufig mehr Eigenkapital und Risikoaufschläge erfordert. In starken bzw. gut angebundenen ländlichen Räumen werden hingegen höhere Beleihungswerte angesetzt. Parallel verändert sich der Zugang über digitale Kreditvermittler und Direktbanken, die die Konditionenwahl verbreitern.

**Finanzierungskonditionen variieren nach Marktlage**

Die Finanzierungsmöglichkeiten für den Neubau, Erwerb und die Sanierung von Immobilien in ländlichen Räumen sind grundsätzlich vielfältig und umfassen vor allem Hypothekendarlehen, Bausparverträge sowie staatliche Förderprogramme, wie beispielsweise die der KfW. Allerdings können sich die Rahmenbedingungen von denen in städtischen Räumen unterscheiden, da Banken in ländlichen Räumen aufgrund geringerer Marktliquidität und höherer Leerstandsrisiken oft vorsichtiger agieren, was sich in strengerem Kreditvergabekriterien oder höheren Eigenkapitalanforderungen widerspiegeln kann. Darüber hinaus bieten verschiedene Bundesländer spezifische Förderprogramme an, die auf die regionalen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Solche Maßnahmen können dazu beitragen, bestehende Finanzierungshemmnisse in ländlichen Räumen abzumildern und die Umsetzung von Immobilienprojekten unter den jeweiligen regionalen Rahmenbedingungen zu erleichtern. Entscheidend bleiben Bonität, Objektqualität und Standort. Insgesamt spiegeln die Finanzierungskonditionen die unterschiedliche Marktstärke ländlicher Teilräume wider.

**Vielfalt an Finanzierungsmöglichkeiten**

## **Förderungsbedarf**

Um den demografischen Herausforderungen effektiv zu begegnen, müssen gezielte Programme zur Schaffung von barrierearmen und bezahlbaren Wohnungen sowie zur altersgerechten Revitalisierung von Bestandsgebäuden entwickelt werden. Dabei sollten auch umweltfreundliche Maßnahmen, wie die CO<sub>2</sub>-Reduktion durch moderne Heizsysteme, berücksichtigt werden. In touristisch geprägten Regionen besteht zudem ein dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische, damit der zunehmenden Zahl von Zweit- und Ferienwohnungen wirksam begegnet werden kann. In peripheren ländlichen Räumen erfordert die Sicherstellung der Daseinsvorsorge und der Ausbau der Infrastruktur eine verstärkte Förderung, insbesondere in den Bereichen Verkehrsanbindung, kommunale Wärmeversorgung und nachhaltige Energiekonzepte. In prosperierenden Gemeinden muss die soziale Infrastruktur, wie Schulen und Kindergärten, an die steigenden Anforderungen angepasst werden.

**Förderbedarf variiert je nach ländlichem Raumtyp**

Besonders im Bestand gewinnen energetische Sanierungen an Bedeutung, stoßen in ländlichen Räumen jedoch häufiger auf Finanzierungs- und Kapazitätsgrenzen. Wirksam sind Förderungen, die energetische Qualität, Wirtschaftlichkeit und soziale Ziele kombinieren (z. B. altersgerechter Umbau in zentralen Lagen), sowie Instrumente zur Baulandmobilisierung und zur Unterstützung kleiner Vermieterinnen und Vermieter.

**Sanierungsbedarf trifft auf Finanzierungsgrenzen**

## **Wirtschaftsimmobilienmarkt**

Der Wirtschaftsimmobilienmarkt in den ländlichen Räumen weist eine vielfältige Struktur auf, die stark von lokalen Gegebenheiten und Bedürfnissen geprägt ist. Gewerbesteuer-einnahmen sind eine zentrale Finanzquelle für Kommunen, doch in einigen Gemeinden besteht Flächenknappheit in bestehenden Gewerbegebieten. Eine mögliche Lösung stellt die Entwicklung interkommunaler Gewerbeflächen dar. Handelsimmobilien sind in vielen ländlichen Räumen gut verfügbar. Der Rückgang des Einzelhandels in einigen Gemeinden kann die lokale Versorgung beeinträchtigen. Büroimmobilien sind häufig unterrepräsentiert, während Industrie- und Produktionsflächen vor allem von familiengeführten Handwerksbetrieben genutzt werden. Der Bedarf an Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien variiert je nach Tourismusaufkommen. Gleichzeitig gewinnt der Bereich Gesundheits- und Sozialimmobilien, insbesondere betreutes Wohnen, aufgrund demografischer Entwicklungen zunehmend an Bedeutung. Zu den zentralen Herausforderungen – ähnlich wie in urbanen Räumen – zählen Flächenkonflikte, Lärmbelastung und ein hoher Flächenverbrauch.

## **Fazit**

Abschließend lässt sich festhalten, dass die ländlichen Räume in Deutschland vor einer Vielzahl von Herausforderungen im Bereich der Wohn- und Wirtschaftsimmobilienmärkte stehen. Die demografischen Veränderungen, insbesondere die alternde Bevölkerung und die Abwanderung junger Menschen, stellen den Wohnungsmarkt vor große Aufgaben. Es besteht ein wachsender Bedarf an altersgerechtem und barrierearmen Wohnraum sowie an einer nachhaltigen Revitalisierung leerstehender Bestandsgebäude. Gleichzeitig wird in prosperierenden Regionen eine sich zuspitzende Angebotsverknappung bei bezahlbarem Wohnraum sichtbar, die insbesondere sozial schwächere Gruppen betrifft.

Die steigenden Bau- und Lebenshaltungskosten erschweren die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und erhöhen den finanziellen Druck auf Haushalte. Trotz dieser Herausforderungen bieten ländliche Räume Potenziale für die Revitalisierung und Entwicklung von Immobilien, etwa durch Innenentwicklung oder die Umnutzung bestehender Gebäude. Der Wirtschaftsimmobilienmarkt weist eine hohe Diversität auf, wobei insbesondere die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sowie der Ausbau alters- und bedarfsgerechter Infrastrukturen, etwa Pflegeimmobilien, betreutem Wohnen und medizinischen Versorgungsangeboten, von Bedeutung sind.

Der beobachtete Zusammenhang von Miet- und Kaufpreisen verdeutlicht, dass Entlastung in ländlichen Märkten ohne eine Kombination aus Bestandsentwicklung, zielgenauer Förderung und – in angespannten Teilräumen – ergänzender Flächenaktivierung kaum erreichbar ist. Gleichzeitig erfordern die regional stark divergierenden Beleihungswerte und Marktrisiken eine differenzierte Förder- und Kreditpolitik, die periphere Räume ebenso adressiert wie angespannten Umlandlagen.

Angesichts dieser Herausforderungen und Potenziale ist es unerlässlich, die wissenschaftliche und praktische Auseinandersetzung mit den ländlichen Immobilienmärkten weiter zu intensivieren. Nur durch gezielte Fördermaßnahmen und eine an den regionalen Bedürfnissen orientierte Politik kann es gelingen, die Lebensqualität in ländlichen Räumen zu sichern und deren wirtschaftliche Zukunft positiv zu gestalten.

**Wachsende  
Bedeutung von  
Gesundheits- und  
Sozialimmobilien**

**Wachsende  
Nachfrage nach  
altersgerechtem  
Wohnraum**

**Demografische  
Anpassung der  
Infrastruktur als  
Schlüssel**

**Regionale Markt-  
strukturen erfordern  
passgenaue  
Finanzierung**

**Notwendigkeit einer  
intensiveren Ausein-  
andersetzung**

## 10 ANHANG

---

<b>Verzeichnis</b>	<b>Seite</b>
A     Literatur- und Quellenverzeichnis	98
B     Abkürzungsverzeichnis	104
C     Abbildungs- und Kartenverzeichnis	106
D     Informationen zur Clusteranalyse	112
E     Interviewleitfaden für die Experteninterviews	115
F     Interviewleitfaden für die Befragungen in den Fallbeispielkommunen	117
G     Informationen und Analysen zu den Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbänden	119
H     Ergebnisse des Zensus 2022	167

## A Literatur- und Quellenverzeichnis

**A**IZ – Das Immobilienmagazin (2017): Vom Vier-Sterne-Hotel zur Premium-Seniorenresidenz. Online unter: <https://aiz.digital/vom-vier-sterne-hotel-zur-premium-seniorenresidenz/> (zuletzt abgerufen am 31.08.2025).

AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2023): Immobilienmarktbericht Deutschland 2023. Oldenburg: AK OGA.

AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2025): Immobilienmarkt 2024 kompakt. Umfassende Marktanalyse 2024 der Gutachterausschüsse. Immobilienumsätze steigen wieder leicht – regionale Unterschiede enorm. Bonn: BBSR.

ARENS, Jenny; GONDRING, Hanspeter (2018): Immobilienwirtschaft. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, S. 931-943. Hannover.

**B**ACHER, Johann; PÖGE, Andreas; WENZIG, Knut (2010): Clusteranalyse: Anwendungsorientierte Einführung in Klassifikationsverfahren. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag.

BAUINDUSTRIEVERBAND NIEDERSACHSEN-BREMEN E.V. (2023): Bauprognose für 2023 nach unten revidiert. In: Baurundblick 04/2023, S. 1-4.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzender Eigentümer auf eine verminderte und veränderte Nachfrage in sich entspannenden Wohnungsmärkten. BBSR-Online-Publikation 19/2015.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2016)<sup>1</sup>: Landflucht? Gesellschaft in Bewegung. Informationen zur Raumentwicklung, H. 2/2016. Stuttgart: Franz Steiner.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2016)<sup>2</sup>: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Analysen Bau-Stadt.Raum 12/2016. Online unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/\\_alt/lieferbedingungen.html?jsessionid=EB518E5D5D40957849D9379C056FC23C.live21304](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/_alt/lieferbedingungen.html?jsessionid=EB518E5D5D40957849D9379C056FC23C.live21304) (zuletzt abgerufen am 25.08.2023).

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017): Lücken in der Leerstandsforschung. Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017. Bonn: BBSR.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019)<sup>1</sup>: Hidden Champions und Stadtentwicklung. Die wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung innovativer Unternehmen für Kleinstädte in peripherer Lage. Bonn: BBSR.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019)<sup>2</sup>: Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. ExWoSt-Informationen 50/4. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020)<sup>1</sup>: Bestandsinvestitionen 2018 – Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Bonn: BBSR-Online-Publikation 07/2020.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020)<sup>2</sup>: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bonn: BBSR.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021)<sup>1</sup>: Bauen für die neue Mobilität im ländlichen Raum. Anpassung der baulichen Strukturen von Dörfern und Kleinstädten im Zuge der Digitalisierung des Verkehrs. Bonn: BBSR-Online-Publikation 13/2021.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021)<sup>2</sup>: Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018. Bonn: BBSR.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022)<sup>1</sup>: Atlas der Stadt- und Regionalentwicklung 2022. Unter besonderer Berücksichtigung der räumlichen Auswirkungen von COVID-19. Bonn: BBSR.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022)<sup>2</sup>: Soziale Stadt- und Ortsentwicklung in ländlichen Räumen. Bonn: BBSR-Online-Publikation 02/2022.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022)<sup>3</sup>: Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2021. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021. Bonn: BBSR.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2023)<sup>1</sup>: Regionaler Preisindex für Deutschland – ein neuer Erhebungsansatz mit Big Data. Bonn: BBSR.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2023)<sup>2</sup>: Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2022/2023. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022. Bonn: BBSR.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024): Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2024. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023. Bonn: BBSR.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2025): Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Online unter: [https://tableau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/S3\\_Eigenheimpreise\\_EFH\\_ZFH\\_Ex/WohnflächenpreisegebrauchtefreistehendeEin-undZweifamilienhuser?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y](https://tableau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/S3_Eigenheimpreise_EFH_ZFH_Ex/WohnflächenpreisegebrauchtefreistehendeEin-undZweifamilienhuser?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y) (zuletzt abgerufen am 02.06.2025).

BEETZ, Stephan (2016): Der Landfluchtdiskurs. Zum Umgang mit räumlichen Uneindeutigkeiten. In: Informationen zur Raumentwicklung, H.2/2016. Stuttgart: Franz Steiner.

BEYERLE, Thomas; DZIOMBA, Maïke (2023): Immobilienwirtschaft. In: M. Dziomba, C. Krajewski & C-C Wiegandt (Hrsg.), Angewandte Geographie. Arbeitsfelder, Tätigkeiten und Methoden in der geographischen Berufspraxis, S. 157-169. Paderborn: Brill, Schöningh.

BLUM, Andreas; DEILMANN, Clemens; GUTTING, Robin; GRUHLER, Karin; KRAUß, Norbert; MARTINSEN, Milena (2022): Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen. Szenarien und Handlungsansätze. Umweltbundesamt.

BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (2020): Das Land lebt. Dritter Bericht der Bundesregierung zur Entwicklung der ländlichen Räume. Berlin: BMEL.

BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (2024): Kraft des Landes. Vierter Bericht der Bundesregierung zur Entwicklung der ländlichen Räume. Berlin: BMEL.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2022): Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Online verfügbar unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.pdf> (zuletzt abgerufen am 31.08.2025).

BMWSB, BMEL, BMFSFJ, BMI (Hrsg.). o. J.: Der Deutschlandatlas. Online unter: [https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Home/home\\_node.html](https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Home/home_node.html) (zuletzt abgerufen am 03.06.2025).

BPB – Bundeszentrale für politische Bildung (2024): Sozialbericht 2024. Mieten und Wohnkosten. Kurz & knapp. Online verfügbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/sozialbericht-2024/553255/mieten-und-wohnkosten/> (zuletzt abgerufen am 27.08.2025).

CARSTENSEN, Sven; FIEBACK, Alexander; FREITAG, Dierk; ROHR, Oliver; VÖLTZ, Patrik; WIEGNER, Andreas (2022): Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2022. In: L. Feld et al., Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen, S. 77-138. Berlin: ZIA.

DAB – Deutsches Architektenblatt (2022): Wie werden Hotels zu Wohnungen? Online unter: <https://www.dabonline.de/architektur/wie-werden-hotels-bueros-corona-wohnungen-typenkatalog-umbau-seniorenwohnen/> (zuletzt abgerufen am 31.08.2025).



DESTATIS – Statistisches Bundesamt (2021): Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Online unter: [https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021.pdf?__blob=publicationFile) (zuletzt abgerufen am 17.08.2023).

DESTATIS – Statistisches Bundesamt (2024): Pressemitteilung Nr. 269 vom 10. Juli 2023. Online unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23\\_269\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_269_61261.html) (zuletzt abgerufen am 12.03.2024).

DIFU – Deutsches Institut für Urbanistik (2015): Städte auf Kurs Nachhaltigkeit. Wie wir Wohnen, Mobilität und kommunale Finanzen zukunftsfähig gestalten 50/2015. PPP Service & Verlag. Norbert Wege e.K. Berlin.

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (2014): 25 Jahre Mauerfall. DIW Wochenbericht 40/2014. Online unter: [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.483768.de/14-40.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.483768.de/14-40.pdf) (zuletzt abgerufen am 25.08.2023).

DOLLS, Mathias; LAY, Max (2023): Wie wirken sich Homeoffice und steigenden Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. In: ifo Schnelldienst 2/2023 (76. Jg).

DRESCHMEIER, Philipp (2023): Altersgerechter Wohnraum. In: Institut der deutschen Wirtschaft. IW-Trends 2/2023.

DSTGB – Deutscher Städte- und Gemeindebund (2022): Bauland mobilisieren – Ländliche Räume stärken. In: Position 26.09.2022. Online unter: <https://www.dstgb.de/publikationen/positionspapiere/bezahlbaren-wohnraum-schaffen/dstgb-positionspapier-bezahlbares-bauen-und-wohnen-stand-19.09.2022.pdf?cid=sdv> (zuletzt abgerufen am 24.08.2023).

**EBERHARDT**, Winfried; **KÜPPER**, Patrick; **SEEL**, Matthias (2021): Dynamik der Nahversorgung in ländlichen Räumen verstehen und gestalten. Impulse für die Praxis. Braunschweig: Thünen.

EISFELD, Rupert K.; JUST, Tobias (2021): Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte. In: IREBS Beiträge zur Immobilienwirtschaft.

EWERT, Stefan (2021): Ländliche Räume in Deutschland – ein Überblick. Bundeszentrale für politische Bildung. Online unter: <https://www.bpb.de/themen/stadt-land/laendliche-raeume/334146/laendliche-raeume-in-deutschland-ein-ueberblick/> (zuletzt abgerufen am 26.06.2023).

**FAHRLÄNDER**, METZGER & STIERINGER (2024): Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. Freiburg im Breisgau: Haufe.

FELD, Lars P.; CARSTENSEN, Sven; GERLING, Michael; WANDZIK, Carolin; SIMONS, Harald (2022): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen. Berlin: ZIA.

FELD, Lars P.; CARSTENSEN, Sven; GERLING, Michael; WANDZIK, Carolin; SIMONS, Harald (2024): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen. Berlin: ZIA.

FES – Friedrich-Ebert-Stiftung (2023): Ungleiches Deutschland – Sozioökonomischer Disparitätenbericht 2023. In: FES diskurs 2023. Berlin: Friedrich-Ebert-Stiftung.

FROSCHAUER, Ulrike; LUEGER, Manfred (2020): Das qualitative Interview. Wien: Facultas.

**GOHLA**, Vera; HENNICKE, Martin (2023): Ungleiches Deutschland. Sozioökonomischer Disparitätenbericht 2023. Berlin: Friedrich-Ebert-Stiftung.

GRABSKI-KIERON, Ulrike; KORDEL, Stefan; KRAJEWSKI, Christian; MOSE, Ingo; STEINFÜHRER, Annett (Hrsg.) (2024): Geographie ländlicher Räume. Paderborn: Brill | Schöningh.

GRADE, Jan (2022): Sonderauswertung zur verfügbaren Wohnfläche in Deutschland. In: empirica region. Online unter: [https://www.empirica-regio.de/blog/220209\\_wohnflaeche/](https://www.empirica-regio.de/blog/220209_wohnflaeche/) (zuletzt abgerufen am 06.06.2023).

GROLL, Tina (2021)<sup>1</sup>: Bausparer leben auf dem Land, Sammler in der Stadt. Online unter: <https://www.zeit.de/wirtschaft/geldanlage/2021-12/geldanlage-bausparen-kapitalanlage-stadt-land-soep> (zuletzt abgerufen am 28.06.2023).

GROLL, Tina (2021)<sup>2</sup>: Wer sind die Immobilienbesitzer in Deutschland? Online unter: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-12/privater-immobilienbesitz-deutschland-soep-studie> (zuletzt abgerufen am 28.06.2023).

**H**ENKEL, Gerhard (2020): Der Ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland. Stuttgart: Borntraeger.

HILPERT, Markus; VÖLKENING, Niklas; BECK, Christin (2018): Innenstädte im ländlichen Raum. Wirksame Maßnahmen zur Revitalisierung zentraler Einzelhandelslagen im ruralen Umfeld. In: Standort 42, H. 2, S. 111-116.

HUNDT, Christian; MARGARIAN, Anne; PETERS, Jan C. (2020): Wirtschaftliche Vielfalt ländlicher Räume. In: Informationen zur politischen Bildung 343 (2), S. 26-37.

**I**BB – Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2023): IBB-Wohnungsmarktbericht 2022. Berlin: Das Druckteam Berlin.

**K**OKORSCH, Matthias; KÜPPER, Patrick (2019): Trends der Nahversorgung in ländlichen Räumen. Thünen Working Paper 126. Braunschweig: Thünen.

KRAJEWSKI, Christian; WIEGANDT, Claus-Christian (Hrsg.) (2020): Land in Sicht. Ländliche Räume in Deutschland zwischen Prosperität und Peripherisierung. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.

KREIS HERFORD (2023): Halbjahresbericht zum Grundstücksmarkt für den Kreis Herford. Der Grundstücksmarkt im Überblick. Online unter: [https://gars.nrw/images/user/GA\\_Herford/Halbjahresbericht.html](https://gars.nrw/images/user/GA_Herford/Halbjahresbericht.html) (zuletzt abgerufen am 21.11.2023).

KRIEHN, Claudia (2015): Wohnungsleerstände in ländlichen Regionen: Datenlage, Prognoseergebnisse und Wirkungspfade – eine Skizze im Auftrag des BMEL. Thünen-Institut für ländliche Räume.

KÜPPER, Patrick (2016): Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume. Thünen Working Paper 68. Braunschweig: Thünen.

KÜPPER, Patrick (2020): Was sind eigentlich ländliche Räume? In: Informationen zur politischen Bildung der Bundeszentrale der politischen Bildung. Online unter: <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/izpb/laendliche-raeume-343/312687/was-sind-eigentlich-laendliche-raeume/> (zuletzt abgerufen am 25.05.2023).

KÜPPER, Patrick; MILBERT, Antonia (2020): Typen ländlicher Räume in Deutschland. In: C. Krajewski & C.-C. Wiegand (Hrsg.), Land in Sicht. Ländliche Räume in Deutschland zwischen Prosperität und Marginalisierung, S. 82-97. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.

KÜPPER, Patrick; MILBERT, Antonia (2023): Typisierungen ländlicher Räume für Politik und Wissenschaft in Deutschland. In: BBSR-Online-Publikation Nr. 18/2023, S. 9-24. Online unter: [https://www.researchgate.net/publication/372133635\\_Typisierungen\\_landlicher\\_Raume\\_fur\\_Politik\\_und\\_Wissenschaft\\_in\\_Deutschland](https://www.researchgate.net/publication/372133635_Typisierungen_landlicher_Raume_fur_Politik_und_Wissenschaft_in_Deutschland) (zuletzt abgerufen am 11.07.2023).

**M**AYRING, Philipp (2022): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. Weinheim: Beltz.

MDR – Mitteldeutscher Rundfunk Sachsen-Anhalt (2023): Vor welchen Herausforderungen Wohnungsgesellschaften stehen. Online unter: <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/magdeburg/salzland/kommunaler-wohnungsbau-privatisierung-energiekrise-sanierungsstau100.html> (zuletzt abgerufen am 29.08.2023).

METROPOLREGION HAMBURG (2023): Projektbeschreibung Monitoring Wohnungsmarkt. Online unter: <https://metropolregion.hamburg.de/zukunftsagenda/wohnen/15627736/monitoring-wohnungsmarkt/> (zuletzt abgerufen am 21.08.2023).

MICHELS, Winfried; OBERST, Christian (2011): Wohnungsmarktregionen in Deutschland. Abgrenzung und Struktur funktionaler Wohnungsmärkte. Münster: Westfälische Wilhelms-Universität Münster.

MEISSNER, Michael; NAUMANN, Matthias (2021): Ländliche Gentrifizierung. Aufwertung und Verdrängung jenseits der Großstädte. Vorschlag für ein Forschungsprogramm. In: *Geographica Helvetica* 76, 193–204.

MILBERT, Antonia (2017): Regionale Disparitäten ländlicher Räume und Integrationspotenziale. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 02/2017.

MUSIL, Robert (2019): *Immobiliengeographie. Märkte, Akteure, Politik*. Braunschweig: Westermann.

**NAUMANN**, Matthias; MEISSNER, Michael (2020): Nachhaltiges Wohnen auf dem Dorf? In: *Sub\Urban* 8, H. 1/2, S. 193–198.

NBANK (2021): Heute und in Zukunft Wohnen gestalten. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Online unter: [https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publicationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/Wohnungsmarktbericht-2021-\(Langfassung\).pdf](https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publicationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/Wohnungsmarktbericht-2021-(Langfassung).pdf) (zuletzt abgerufen am 23.08.2023).

**REGIOKONTEXT** (2017): Wohnungsmarktstudie Kurstadtregion Elbe-Elster. Unveröffentlicht.

ROTTKE, Nico B.; VOIGTLÄNDER, Michael (Hrsg.) (2017): *Immobilienwirtschaftslehre. Ökonomie*. Wiesbaden: Springer.

RÜHMLING, Melanie; SCHIEMANN, Sarah (o. J.): Da! Gebliebene! – Alltagsarrangements in ländlichen Räumen. IDZ – Institut für Demokratie und Zivilgesellschaft. Online unter: <https://www.idz-jena.de/wsd-det/wsd5-3> (zuletzt abgerufen 27.06.2023).

**SAGNER & VOIGTLÄNDER** (2024): Wohnungsbau in der Krise – wie weiter? IW-Report Nr. 26. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft.

SCHENK, Matti (2019): Eigentümerstruktur am Wohnungsmarkt. In: SPOTLIGHT Savills Research. Online unter: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-2019/spotlight-eigentuemerstruktur-am-wohnungsmarkt.pdf> (zuletzt abgerufen am 21.06.2023).

SCHUHMACHER, Katja; NISSEN, Christian; BRAUNGARDT, Sibylle (2022): Energetische Sanierung schützt Verbraucher\*innen vor hohen Energiepreisen - Vorschläge für eine soziale Ausrichtung der Förderung. Sanierungskosten und Förderbedarfe für vulnerable Hauseigentümer\*innen. In: *Kurzstudie des Öko-Instituts e. V.*

SOMMER & KRÖLL (2016): *Lehrbuch zur Immobilienbewertung. Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie*. Köln: Werner.

SPEKTRUM.DE (2001): Ländlicher Raum. In: *Lexikon der Geographie*. Online unter: <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/laendlicher-raum/4553> (zuletzt abgerufen am 25.05.2023).

SRLE – Sachverständigenrat Ländliche Entwicklung (2022): Starke Energiepreisanstiege: Spezifischen Betroffenen in ländlichen Räumen gezielt begegnen. Stellungnahme des Sachverständigenrats Ländliche Entwicklung (SRLE) beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL). Berlin, 03.11.2022.

STATISTISCHES BUNDESAMT (Destatis) (2023): Jede siebte Person wohnte 2022 in überbelegter Wohnung – Mietbelastungsquote lag bei 27,8%. Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023. Online verfügbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_129\\_12\\_63.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html) (zuletzt abgerufen am 11.06.2025).

STEINFÜHRER, Annett (2019): Lebensqualität in ländlichen Räumen. In: *Nachrichten der ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung* 49, H. 2, S. 8–11.

**THEURL**, Theresia (2023): Wohnungsgenossenschaften in herausfordernden Zeiten. In *Wirtschaftsdienst. Zeitschrift für Wirtschaftspolitik*. 103 (2023), H. 1.

THOMSEN, S.L. (2018): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland. Situation und Bewertung (IZA Policy Paper Nr. 97). Hannover: Leibniz Universität. Online unter: [https://diskussionspapiere.wiwi.uni-hannover.de/pdf\\_bib/dp-658.pdf](https://diskussionspapiere.wiwi.uni-hannover.de/pdf_bib/dp-658.pdf) (zuletzt abgerufen am 15.09.2025).

THÜNEN-INSTITUT (Hrsg.) (2023): Thünen-Landatlas, Ausgabe 14/06/2023. Thünen-Institut Forschungsbereich ländliche Räume, Braunschweig. Online unter: [www.landatlas.de](http://www.landatlas.de) (zuletzt abgerufen am 14.06.2023).

**W**ANDZIK, Carolin (2022): Frühjahrsgutachten Pflegeimmobilien 2022. In: FELD et al.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen, S. 175-188. Berlin: ZIA.

WESTERMEIER, Christian; GRABKA, Markus (2017): Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030. In DIW Wochenbericht Nr. 23.

**Z**IA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.) (2019): Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung. Berlin: ZIA.

ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.) (2023): Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien. Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien zum Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung. 3. Ergebnisbericht. Berlin: ZIA.

## B Abkürzungsverzeichnis

<b>Abb.</b>	ABBILDUNG
<b>ALLBUS</b>	ALLGEMEINE BEVÖLKERUNGSUMFRAGE DER SOZIALWISSENSCHAFTEN
<b>AP</b>	ANSPRECHPARTNERIN BZW. ANSPRECHPARTNER
<b>ARL</b>	AKADEMIE FÜR RAUMENTWICKLUNG IN DER LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT
<b>BAB</b>	BUNDESAUTOBAHN
<b>BB</b>	BRANDENBURG
<b>BBSR</b>	BUNDESinSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG IM BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR)
<b>BER</b>	FLUGHAFEN BERLIN BRANDENBURG „WILLY BRANDT“
<b>BHKW</b>	BLOCKHEIZKRAFTWERK
<b>BLE</b>	BUNDESanSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND ERNÄHRUNG
<b>BMEL</b>	BUNDEMinISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LANDWIRTSCHAFT
<b>BMLEH</b>	BUNDEMinISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND HEIMAT
<b>BMWSB</b>	BUNDEMinISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN
<b>B&amp;S</b>	BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT
<b>BULE</b>	BUNDESPROGRAMM LÄNDLICHE ENTWICKLUNG
<b>BW</b>	BADEN-WÜRTTEMBERG
<b>BY</b>	BAYERN
<b>C2C</b>	"CRADLE-TO-CRADLE"
<b>COVID-19</b>	CORONAVIRUS DISEASE 2019 / CORONAVIRUS-KRANKHEIT-2019
<b>DIfU</b>	DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK
<b>DIW</b>	DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG
<b>DStGB</b>	DEUTSCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND
<b>EFH</b>	EINFAMILIENHAUS
<b>ESG</b>	ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE (UMWELT, SOZIALES UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG)
<b>ET AL.</b>	„UND ANDERE“
<b>EUR</b>	EURO
<b>EW</b>	EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER
<b>EZFH</b>	EIN- ODER ZWEIFAMILIENHÄUSER
<b>GAK</b>	GEMEINSCHAFTSAUFGABE "VERBESSERUNG DER AGRARSTRUKTUR UND DES KÜSTENSCHUTZES"
<b>GEG</b>	GEBÄUDEENERGIEGESETZ / GESETZ ZUR EINSPARUNG VON ENERGIE UND ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN ZUR WÄRME- UND KÄLTEERZEUGUNG IN GEBÄUDEN
<b>GRW</b>	GEMEINSCHAFTSAUFGABE "VERBESSERUNG DER REGIONALEN WIRTSCHAFTSSTRUKTUR"
<b>GVZ</b>	GÜTERVERKEHRSZENTRUM
<b>HE</b>	HESSEN
<b>Ifo</b>	IFO INSTITUT – LEIBNIZ-INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

<b>IKEK</b>	INTEGRIERTES KOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT
<b>ILE</b>	INTEGRIERTE LÄNDLICHE ENTWICKLUNG
<b>ILS</b>	INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG
<b>INKAR</b>	INDIKATOREN UND KARTEN ZUR RAUM- UND STADTENTWICKLUNG
<b>IREBS</b>	INTERNATIONAL REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL
<b>Jg.</b>	JAHRGANG
<b>Kap.</b>	KAPITEL
<b>KfW</b>	KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU
<b>KWK</b>	KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG
<b>MFH</b>	MEHRFAMILIENHAUS
<b>MV</b>	MECKLENBURG-VORPOMMERN
<b>N</b>	ANZAHL
<b>NI</b>	NIEDERSACHSEN
<b>Nr.</b>	NUMMER
<b>o. J.</b>	OHNE JAHR (ERSCHEINUNGSJAHR)
<b>NBANK</b>	INVESTITIONS- UND FÖRDERBANK NIEDERSACHSEN
<b>NW</b>	NORDRHEIN-WESTFALEN
<b>ÖPNV</b>	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR
<b>OT</b>	ORTSTEIL
<b>Pkw</b>	PERSONENKRAFTWAGEN
<b>PV</b>	PHOTOVOLTAIK
<b>RP</b>	RHEINLAND-PFALZ
<b>S.</b>	SEITE
<b>SG</b>	SAMTGEMEINDE
<b>SH</b>	SCHLESWIG-HOLSTEIN
<b>SL</b>	SAARLAND
<b>SN</b>	SACHSEN
<b>SOEP</b>	SOZIO-OEKONOMISCHES PANEL
<b>SRLE</b>	SACHVERSTÄNDIGENRAT LÄNDLICHE ENTWICKLUNG
<b>ST</b>	SACHSEN-ANHALT
<b>SV</b>	SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG
<b>TH</b>	THÜRINGEN
<b>VG</b>	VERBANDSGEMEINDE
<b>VR</b>	VOLKS- UND RAIFFEISENBANK
<b>Vgl.</b>	VERGLEICHE
<b>ZIA</b>	ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS



## C Abbildungs- und Kartenverzeichnis

### Abbildungen

- Abbildung 1: Anteil der Kreise mit signifikanter Beschleunigung der Entwicklung der Angebotsmieten (für Neuverträge) und -preise (€/m<sup>2</sup>) zwischen erstem Quartal 2020 und zweitem Quartal 2021 nach siedlungsstrukturellem Kreistyp. Ohne Berlin und Brandenburg. Daten: empirica regio; BBSR-Raumabgrenzungen; IRE / BS.
- Abbildung 2: Beherbergungsimmobilie in Schwangau
- Abbildung 3: Mitarbeiterwohnräume in Schwangau
- Abbildung 4: Alte Baustrukturen in Helbedündorf
- Abbildung 5: Dahner Felsenland – ein Einfamilienhaus steht zum Verkauf
- Abbildung 6: Neubaugebiet und geplante Nachverdichtung in Straubenhardt
- Abbildung 7: E-Mobilität am Marktplatz in Straubenhardt-Feldrennach
- Abbildung 8: Hochhäuser „Blaue Engel“ in Weißwasser/Oberlausitz
- Abbildung 9: Ladengeschosse in Weißwasser sind oft von Leerstand geprägt
- Abbildung 10: Gemeinde Mandelbachtal – Einfamilienhäuser prägen den Gebäudebestand
- Abbildung 11: Rathaus der Markt Schöllkrippen
- Abbildung 12: Alter der Bevölkerung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 13: Bevölkerung nach Einwanderungsgeschichte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 14: Gebäudetyp-Bauweise; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 15: Baujahr der Gebäude; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 16: Art der Wohnungsnutzung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 17: Anteil der Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 18: Anteil der Haushalte mit ausschließlich Senioren an Haushalten insgesamt; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 19: Leerstandsquote; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 20: Dauer des Leerstands; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 21: Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2021 bis 2023; Quelle: AK OGA 2025 auf Grundlage der BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung
- Abbildung 22: Eigentümerquote; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 23: Korrelation zwischen durchschnittlicher Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup>) und mittlerem Wohnflächenpreis für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser (€/m<sup>2</sup>); Datenbasis: Gutachterausschüsse sowie Zensus 2022; eigene Darstellung
- Abbildung 24: Prozess der Clusterbildung; Quelle: CIMA IfR
- Abbildung 25: Prozess der Clusteranalyse; Quelle: CIMA IfR
- Abbildung 26: Luxuriöse Beherbergungsimmobilie in der Gemeinde Schwangau; Quelle: CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

- Abbildung 27: Mitarbeiterwohnräume in der Gemeinde Schwangau; Quelle: CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
- Abbildung 28: Einfamilienhaus steht zum Verkauf; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 29: Umnutzung der ehemaligen Schuhfabrik zum Wohn- und Bürogebäude; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 30: Stadt Dahn als Versorgungs- und Wirtschaftszentrum; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 31: Alte Baustrukturen in Helbedündorf; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 32: Alte Baustrukturen in Helbedündorf; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 33: Plattenbausiedlung in Karstädt; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 34: Leerstehendes Einfamilienhaus in Karstädt; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 35: Flockenfabrik Avena Cerealien in Karstädt; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 36: Gebäude der Wohnungsbaugesellschaft mbH Großbeeren; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 37: Bäuerliches Einfamilienhaus in Renovierung; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 38: Rathaus Kirchlegern; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 39: Ansässiger Möbelhersteller Hettich; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 40: Sozial geförderter Wohnraum der Stiftung Hoffnungsträger; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 41: Neubaugebiet mit 25 Reihenhäusern und geplante Nachverdichtung „Spitzackerweg“; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 42: PV-Anlage auf privatem Eigenheim; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 43: Ladestationen E-Mobilität am Marktplatz im Ortsteil Feldrennach; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 44: Leerstand in der Uslarer Innenstadt; Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH
- Abbildung 45: Kontrastreiche Architektur in Weißwasser – vorne EFH, dahinter Plattenbauten; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 46: Hochhaus „Blaue Engel“; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 47: Ladengeschosse sind meist von Leerstand geprägt; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 48: Leerstehendes Gebäude; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 49: Rathaus Ammersbek; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 50: Einfamilienhäuser prägen den Gebäudebestand; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 51: Vielfach brachliegende „Enkelgrundstücke“; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 52: Neugestalteter Dorfplatz im OT Heckendalheim aus Mitteln der „Nachhaltigen Dorfentwicklung“; Quelle: RegioKontext GmbH
- Abbildung 53: Rathaus der Markt Schöllkrippen; Quelle: CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
- Abbildung 54: Altenquotient der Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbände; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 55: EZFH-Anteil an Gebäuden insgesamt in den Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbänden; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 56: Wohnfläche je Wohnung in den Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbänden; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 57: Leerstandsquote der Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbände; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

- Abbildung 58: durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter der Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbände; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 59: Eigentümerquote der Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbände; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 60: Altersgruppen der Bevölkerung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 61: Familienstand der Bevölkerung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 62: Bevölkerung nach Einwanderungsgeschichte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 63: Anteil der Bevölkerung ohne Einwanderungsgeschichte an der Bevölkerung insgesamt; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 64: Personenanzahl der Haushalte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 65: Haushaltstypen (nach Familienkonstellation); Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 66: Haushaltstypen nach Lebensform; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 67: Seniorenstatus eines Haushalts; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 68: Anteil der Haushalte ohne Seniorinnen und Senioren an der Gesamtzahl der Haushalte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 69: Anteil der Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen und Senioren an der Gesamtzahl der Haushalte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 70: Baujahr der Gebäude (I); Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 71: Baujahr der Gebäude (II); Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 72: Anteil der EZFH und MFH an der Gesamtzahl der Gebäude; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 73: Anteil der EZFH an der Gesamtzahl der Gebäude; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 74: Gebäudetyp; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 75: Eigentumsform des Gebäudes; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 76: Baujahr der Wohnungen (I); Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 77: Baujahr der Wohnungen (II); Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 78: Zahl der Wohnungen im Gebäude; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 79: Art der Wohnungsnutzung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 80: Dauer des Leerstands; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

- Abbildung 81: Grund des Leerstands; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 82: Leerstandsquote; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 83: Eigentümerquote; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Abbildung 84: Anteil der Wohnungsnutzung zur Miete; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

## Karten

- Karte 1: Typisierung siedlungsstruktureller Kreistypen nach dem BBSR
- Karte 2: Typisierung ländlicher Räume nach dem Thünen-Institut
- Karte 3: Ergebnis der Clusteranalyse (eigene Darstellung)
- Karte 4: Verortung der Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 1 (eigene Darstellung)
- Karte 5: Verortung der Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 2 (eigene Darstellung)
- Karte 6: Verortung der Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 3 (eigene Darstellung)
- Karte 7: Verortung der Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 4 (eigene Darstellung)
- Karte 8: Verortung der Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände des Clusters 5 (eigene Darstellung)
- Karte 9: Ergebnis der Clusteranalyse (eigene Darstellung)
- Karte 10: Verortung der Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbände (eigene Darstellung)
- Karte 11: Altenquotient; eigene Berechnung und Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 12: Anteil der Wohnungsnutzung zur Miete; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 13: Leerstandsquote; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 14: Durchschnittliche Nettokaltmiete (in Euro) je Quadratmeter pro Wohnung; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 15: Verfügbares Einkommen je Einwohner im Jahr 2022 (in €); Quelle: CIMA IfR, Berechnungen und Schätzungen anhand der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen, Lohn- und Einkommensteuerstatistik
- Karte 16: Darstellung regionaler Markttypen in Deutschland; Quelle: CIMA IfR
- Karte 17: Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 18: Altenquotient; eigene Berechnung und Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 19: Anteil der Haushalte ohne Seniorinnen und Senioren an der Gesamtzahl der Haushalte; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 20: Anteil der Paare mit Kindern im Haushalt an der Gesamtzahl der Haushalte; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

- Karte 21: Anteil der Paare ohne Kinder im Haushalt an der Gesamtzahl der Haushalte; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 22: Anteil der Haushalte mit Alleinerziehenden an der Gesamtzahl der Haushalte; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 23: Anteil der Single-Haushalte an der Gesamtzahl der Haushalte; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 24: Anteil der Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie an der Gesamtzahl der Haushalte; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 25: Anteil der EZFH an der Gesamtzahl der Gebäude; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 26: Leerstandsquote in %; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 27: Anteil der leerstehenden Wohnungen in EZFH an der Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 28: Anteil der leerstehenden Wohnungen in MFH an der Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 29: Anteil der Wohnungen, die 12 Monate oder länger leer stehen, an der Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 30: Eigentümerquote in %; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 31: Anteil der Wohnungsnutzung im Eigentumsverhältnis; eigene Visualisierung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 32: Anteil der Wohnungsnutzung zur Miete; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 33: Anteil der Wohnungsnutzung für private Ferienwohnungen; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 34: Wohnfläche je Wohnung in Quadratmetern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 35: durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter pro Wohnung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 36: Anteil von Gas an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 37: Anteil von Heizöl an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 38: Anteil von Holz(-pellets) an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 39: Anteil von Solar-/Geothermie an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 40: Anteil von Strom an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 41: Anteil von Kohle an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 42: Anteil von Biomasse an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 43: Anteil der Zentralheizung an der Heizungsart; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

- Karte 44: Anteil der Etagenheizung an der Heizungsart; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 45: Anteil der Einzel- und Mehrraumöfen an der Heizungsart; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 46: Anteil der Fernwärme an der Heizungsart; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 47: Anteil der Blockheizung an der Heizungsart; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022
- Karte 48: Anteil der Wohnungen ohne Heizung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

## D Informationen zur Clusteranalyse

Eine Clusteranalyse fasst verschiedene Objekte zu Gruppen, sogenannten Clustern, zusammen. Die Objekte werden über ihre Attribute bzw. Indikatoren beschrieben und entsprechend zusammengefasst. Dabei ist der Grad der Zusammenfassung variabel. Eine wichtige Grundregel bei der Zuordnung von Objekten zu Gruppen beinhaltet, dass alle Objekte eines Clusters möglichst homogen sein sollen und dass gleichzeitig zwischen den verschiedenen Clustern eine Heterogenität besteht (vgl. BACHER et al. 2010).



Abb. 24: Prozess der Clusterbildung; eigene Darstellung

Es ist wichtig zu beachten, dass Cluster nicht automatisch eine Reihenfolge aufzeigen oder Objekte universell charakterisieren, sondern sie helfen lediglich bestimmte Untergruppen mit auffälligen Gemeinsamkeiten zu erkennen. Trotz der Zugehörigkeit zu einem zugeordneten Cluster, handelt es sich weiterhin um individuelle Objekte.

### Verfahren

Das Verfahren einer Clusteranalyse lässt sich in mehrere Schritte unterteilen. Abb. 25 verdeutlicht, dass während des Prozesses immer wieder Kontrollen zur Sinnhaftigkeit stattfinden. Die Überprüfungen dienen dazu, sicherzustellen, dass die Clusteranalyse robust, sinnvoll und den Analysezielen entsprechend ist.

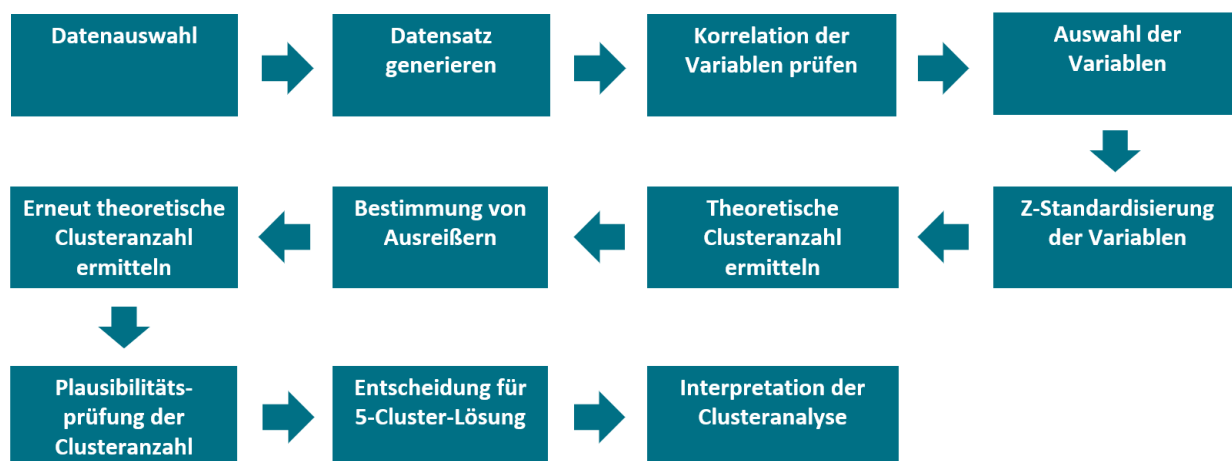


Abb. 25: Prozess der Clusteranalyse; eigene Darstellung

### Fokussierung nur auf den ländlichen Raum

Bei einer Analyse des ländlichen Raums Deutschlands könnte eine Berücksichtigung aller Städte und Gemeinden das Ergebnis verfälschen oder zumindest verzerren. Daher war eine **Selektion von Städten und Gemeinden** im Vorfeld der Clusteranalyse notwendig. Bezüglich der Frage, welche Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände für die Berechnungen der Clusteranalyse herangezogen und welche nicht berücksichtigt werden sollten, wurden verschiedene Varianten getestet. Nach Überprüfungen der Raumtypologie des



BBSR und einer Eliminierung aller Großstädte ab 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, fiel die Wahl schlussendlich auf die Thünen-Typologie zur Ländlichkeit. Zur besseren Beschreibung und Analyse vom ländlichen Raum begann das Thünen-Institut 2015 mit einem flächendeckenden Monitoring. Hierbei wurden eine systematische Abgrenzung und Typisierung des ländlichen Raums vorgenommen. Anhand ihrer siedlungsstrukturellen Merkmale grenzte das Thünen-Institut in einem ersten Schritt ländliche Räume von städtischen Räumen ab (vgl. KÜPPER 2016). Alle Städte und Gemeinden, die bei dieser Kategorisierung dem Typ 5 „nicht ländlich“ zugeordnet sind, wurden in der hier dargestellten Clusteranalyse nicht miteinbezogen.

### **Korrelationsanalyse**

Die Korrelationsanalyse gibt wichtige Hinweise auf Variablen bzw. Indikatoren, die in der Clusteranalyse verwendet werden sollen. Indikatoren in der Clusteranalyse sollten möglichst nur schwach und nicht signifikant miteinander korrelieren. Sollten einzelne Indikatoren stark mit den übrigen Variablen korrelieren, sind sie auszuschließen. Im Allgemeinen wird ab einem Wert von 0,5 von einer hohen Korrelation ausgegangen. Dies trifft beim ausgewählten Variablenset nur auf die Kombination Einkommen und Altenquotient zu (-0,59). Da ein hoher Anteil von Menschen über 65 Jahre auch mit entsprechend hohen Zahlen von Rentnern und Pensionären einhergeht, muss das Einkommen zwangsläufig niedriger ausfallen. Da es für beide Indikatoren keine weiteren hohen Korrelationen gibt, wurde die ursprüngliche Auswahl beibehalten.

### **Z-Standardisierung**

Alle vorgestellten Indikatoren werden in unterschiedlichen Einheiten gemessen (Wohnungen, Personen, Euro usw.) und haben unterschiedliche starke Ausprägungen. So handelt es sich teilweise um Anteile, die Werte zwischen 0 und 1 annehmen, mitunter aber auch um hohe absolute Werte wie bei den Einkommen. Da diese Unterschiede Einfluss auf die Clusterbildung haben können, müssen alle Variablen zunächst in ein einheitliches, dimensionsloses Maß überführt werden, ohne dass die Unterschiede innerhalb eines Indikators (Varianz) verloren gehen. Dieses Vorgehen wird als Standardisierung bezeichnet. Ein gängiges Verfahren zur Standardisierung ist die z-Transformation, die alle Werte eines Indikators in Standardabweichungen vom Mittelwert überführt („z-Werte“). Ein z-Wert von 1 bedeutet beispielsweise, dass dieser Wert eine Standardabweichung vom Mittelwert entfernt ist, also eine Standardabweichung oberhalb des Mittelwerts liegt.

### **Explorative Identifikation von Clustern**

Nach den Vorarbeiten erfolgt eine erste Identifikation von Clustern. Hierbei kommt ein hierarchisches Klassifikationsverfahren zum Einsatz, um Clusterstrukturen aufzudecken, ohne Vorgaben hinsichtlich der Zahl von Clustern machen zu müssen. Dabei werden ausgehend von der kleinsten Einheit (hier eine Gemeinde) so lange Einheiten fusioniert, bis alle einem einzigen Cluster zugehören. Unter den fusionierenden Verfahren ist das Ward-Verfahren das häufigste für metrische Daten. Dabei werden nur Einheiten bzw. Cluster fusioniert, deren Zusammenlegung die Streuung innerhalb der Cluster am geringsten erhöht.

### **Optimale Anzahl von Clustern**

Im nächsten Schritt stellt sich die Frage nach der richtigen bzw. optimalen Anzahl von Clustern. Hierbei ist zunächst festzuhalten, dass es für die Beantwortung dieser Frage keinen „Königsweg“ gibt und die „optimale“ Zahl von mehreren Faktoren abhängt. So muss die Zahl der Cluster geeignet sein, die Gemeinden im ländlichen Raum Deutschlands differenzierend zu betrachten; es sollten sich Unterschiede zwischen Gemeinden und Regionen in den Clustern widerspiegeln. Gleichzeitig muss die Zahl noch bearbeitbar sein und der Nutzer muss Unterschiede und räumliche Verteilungen noch erkennen können. Damit erscheinen Lösungen mit bis zu drei Clustern wenig geeignet, die Vielfalt des ländlichen Raums adäquat abbilden zu können, gleichzeitig sind Lösungen mit mehr als zehn Clustern wenig handhabbar. Zur Beurteilung der Clustergüte wurden zudem die Pseudo- $t^2$ -Statistik von Duda/Hart herangezogen. Im Ergebnis wurde eine Clusterzahl von fünf als beste Lösung gewählt.

### **Finale Zuordnung von Gemeinden zu Clustern**

Im Gegensatz zum ersten Schritt der Clusteranalyse, bei dem Einheiten fusioniert wurden, erfolgt die finale Zuordnung über ein partitionierendes Verfahren. Hierfür kommt das k-Means-Verfahren zum Einsatz. Die Vorteile dieses Vorgehens liegen in der vergleichsweise effizienten und schnellen Berechnung, die auch große Datenmengen zügig bearbeiten kann, der Anwendbarkeit auf unterschiedliche Datentypen und vor allem in einer iterativen Verbesserung. Dies ermöglicht dem Algorithmus, sich schrittweise an die optimalen Clusterzentren anzunähern. Allerdings muss hierfür zu Beginn die gewünschte Zahl an Clustern vorgegeben werden. Dazu sind die zuvor geleisteten Schritte notwendig.

Alle in den Karten hellgrau dargestellten Flächen zeigen Städte und Gemeinden, die bei der Durchführung der Clusteranalyse bewusst außer Acht gelassen wurden.

## **E Interviewleitfaden für die Experteninterviews**

Der folgende Interviewleitfaden bildet die Grundlage für die leitfadengestützten Experteninterviews mit Akteurinnen und Akteuren aus dem Finanzsektor. Ziel der Gespräche ist es, finanzierungsbezogene Einschätzungen zu den Besonderheiten ländlicher Wohnungsmärkte, zur Preis- und Marktentwicklung sowie zu Bewertungs- und Risikoparametern zu gewinnen. Je nach institutionellem Hintergrund und fachlichem Schwerpunkt der Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner wurden einzelne Themenblöcke unterschiedlich vertieft.

### **BLOCK 1 | Spezifika ländlicher Wohnungsmärkte**

#### Unterschiede Stadt – Land

- Welche Unterschiede sehen Sie in der Wohnungsmarktsituation und deren Entwicklung zwischen ländlichen und städtischen Regionen?
- Welche Unterschiede bestehen aus Ihrer Sicht innerhalb der ländlichen Räume?

#### Indikatoren und Datenbasis

- Anhand welcher Indikatoren machen Sie diese Unterschiede und Entwicklungen fest?
- Welche Kennzahlen sind aus Ihrer Sicht besonders aussagekräftig für ländliche Wohnungsmärkte?

#### Dysfunktionale Marktsituationen

- Wie bewerten Sie die Situation in über- oder unterausgelasteten Wohnungsmärkten?
- Welche Fehlentwicklungen beobachten Sie aktuell?
- Welche Ansatzpunkte sehen Sie zur Verbesserung der Marktsituation?

### **BLOCK 2 | Preisentwicklung und Marktdynamik**

#### Rückblickende Preisentwicklung

- Wie schätzen Sie die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in ländlichen Räumen in den vergangenen zehn Jahren ein?
- Inwiefern unterscheiden sich diese Entwicklungen zwischen verschiedenen ländlichen Raumtypen?

#### Bewertung in der Finanzierungspraxis

- Wie fließen Preis- und Mietentwicklungen in Ihre Bewertung von Immobilienfinanzierungen ein?
- Welche Rolle spielen regionale Unterschiede bei der Bewertung?

#### Zukünftige Markterwartungen

- Welche Erwartungen haben Sie für die Preis- und Marktentwicklung in ländlichen Räumen in den kommenden zehn Jahren?

- Welche Faktoren werden aus Ihrer Sicht besonders entscheidend sein?

### **BLOCK 3 | Finanzierung und Finanzierungskonditionen**

#### Zentrale Finanzierungshemmnisse

- Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen bei der Finanzierung von Immobilien in ländlichen Räumen im Vergleich zu urbanen Räumen?
- Wo liegen die Ursachen dieser Herausforderungen?

#### Regionale Erreichbarkeit von Finanzierungen

- Gibt es ländliche Regionen, in denen Finanzierungen besonders schwierig zu realisieren sind?
- Woran liegt dies, und welche Lösungsansätze sehen Sie?

#### Kriterien der Finanzierungskonditionen

- Welche Kriterien liegen der Festlegung von Finanzierungskonditionen zugrunde?
- Inwiefern unterscheiden sich diese Kriterien und deren Wirkung in ländlichen und städtischen Räumen?

#### Neubau versus Sanierung

- Welche Unterschiede sehen Sie zwischen der Finanzierung von Neubau- und Sanierungsvorhaben in ländlichen Räumen?
- Welche Rolle spielt dabei insbesondere die energetische Sanierung?

### **BLOCK 4 | Förderprogramme und politische Rahmenbedingungen**

#### Erfahrungen mit Förderprogrammen

- Welche Erfahrungen haben Sie mit Förderprogrammen auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene in Bezug auf ländliche Räume gemacht?

#### Verbesserungspotenziale der Förderlandschaft

- Wo sehen Sie Defizite in der bestehenden Förderlandschaft?
- Welche Anpassungen oder Weiterentwicklungen würden Sie empfehlen, um ländliche Wohnungsmärkte besser zu unterstützen?

## **F Interviewleitfaden für die Befragungen in den Fallbeispielkommunen**

Der folgende Interviewleitfaden stellt das Fundament für die Gespräche mit den Akteuren in den 16 Beispielmunicipalitäten bzw. -gemeindeverbänden dar. Je nach Schwerpunkt der Gesprächspartnerin / des Gesprächspartners wird ein Block detaillierter oder weniger detailliert thematisiert.



### **Interviewleitfaden für die Befragungen in den 16 Beispielmunicipalitäten**

#### **BLOCK 1 | Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung**

- Charakterisierung der Gemeinde
- Demografische Entwicklung und ihre Auswirkungen auf den Immobilienmarkt
- Eckpunkte der räumlichen/wirtschaftlichen Struktur und Entwicklung
- Instrumentarien der Siedlungsentwicklung (Leerstandskataster, Flächenmanagement, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)
- Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderats zur Ortsentwicklung
- Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung

#### **BLOCK 2 | Wohnimmobilienmarkt**

- Situation des Wohnungsmarktes (einschl. Angebots- und Preisentwicklung)
- Akteure des Wohnungsmarktes
- Herausforderungen hinsichtlich der Wohnraumversorgung sowie spezifische Wohnraumbedarfe (wenn möglich differenziert nach verschiedenen Bevölkerungsgruppen)
- Maßnahmen und Projekte zur Bewältigung wohnungsmarktspezifischer Herausforderungen (Erfolgsfaktoren und Hemmnisse)
- Perspektiven und Planungen

#### **BLOCK 3 | Wirtschaftsimmobiliemarkt**

- Standortbedingungen und Situation des Wirtschaftsimmobiliemarktes
- Akteure des Wirtschaftsimmobiliemarktes
- Herausforderungen
- Maßnahmen und Projekte zur Bewältigung wirtschaftsimmobiliemarktspezifischer Herausforderungen (Erfolgsfaktoren und Hemmnisse)
- Perspektiven und Planungen

#### **BLOCK 4 | Relevante Themen, Herausforderungen, Aspekte des lokalen Immobilienmarktes**

(werden je nach Relevanz in der Kommune thematisiert und ggf. vertieft)

- Preisentwicklung, Finanzierungsbedingungen (ggf. lokale Besonderheiten in Bezug auf Immobilienwert oder Vermögens-/Einkommenssituation der Haushalte)
- Leerstand, Unterbelegung (Remanenz)
- Barrierereduktion
- Energetische Sanierung / Energiewende / Energieverbrauch
- Wärmeplanung / Nah- und Fernwärme / Sanierungsbedarf bei Heizungen
- Verfügbarkeit von Bauland
- Soziale Segregation / Armut
- Altersstruktur der Gemeinde im Vergleich zum Immobilienbestand (Einfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser)
- Identifizierung weiterer Herausforderungen (z. B. Tourismus, Zweitwohnsitze)

#### **BLOCK 5 | Zukunft und Ausblick**

- Entwicklungschancen und -risiken
- Bedürfnisse der Kommune für eine positive Entwicklung (interne / lokalpolitische Bedingungen, Förderung oder sonstiger Unterstützungsbedarf, andere externe Faktoren)

Das Thema Wohnimmobilienmarkt beanspruchte den größten Teil der qualitativen Interviews, da die meisten Interviewpartnerinnen und -partner besonders viel Gesprächsbedarf in diesem Bereich sahen. Der Wirtschaftsimmobilienmarkt nahm bei den qualitativen Interviews im Vergleich zum Wohnimmobilienmarkt einen kleineren Anteil ein. Der Gesprächsbedarf der Interviewpartnerinnen und -partner fiel hier weitaus geringer aus.

## **G Informationen und Analysen zu den Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbänden**

Im Anhang G werden zunächst Steckbriefe zu den 16 exemplarischen Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbänden präsentiert, die im Rahmen der Clusteranalyse untersucht wurden. Diese bieten einen kompakten Überblick über zentrale Merkmale und Besonderheiten der jeweiligen Gemeinden. Anschließend folgen vertiefende Analysen, ergänzt durch zusätzliche Abbildungen, die detaillierte Hintergrundinformationen und ergänzende Einblicke in die Strukturen der Fallbeispiele liefern. Diese Darstellung erweitert die im Hauptteil des Berichts vorgestellten Inhalte und ermöglicht eine umfassendere Betrachtung der untersuchten Gemeinden und Gemeindeverbände.

### **1 „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“**

- Amt Darß/Fischland, Mecklenburg-Vorpommern
- Schwangau, Bayern

### **2 „Periphere ländliche Räume“**

- Samtgemeinde Brookmerland, Niedersachsen
- Verbandsgemeinde Dahner Felsenland, Rheinland-Pfalz
- Helbedündorf, Thüringen
- Karstädt (Prignitz), Brandenburg

### **3 „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“**

- Großbeeren, Brandenburg
- Kirchlegern, Nordrhein-Westfalen
- Neuenstein (Hessen), Hessen
- Straubenhardt, Baden-Württemberg

### **4 „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“**

- Calbe (Saale), Sachsen-Anhalt
- Uslar, Niedersachsen
- Weißwasser/Oberlausitz, Sachsen

### **5 Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion**

- Ammersbek, Schleswig-Holstein
- Mandelbachtal, Saarland
- Markt Schöllkrippen, Bayern



## Amt Darß/Fischland 1

„Halb Insel – Halb Paradies“

### Standort

Landkreis Vorpommern-Rügen  
(Mecklenburg-Vorpommern)

### Gemeindefläche

122,5 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

6.674 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

62,44 Personen über 65 J. je  
100 Einwohner

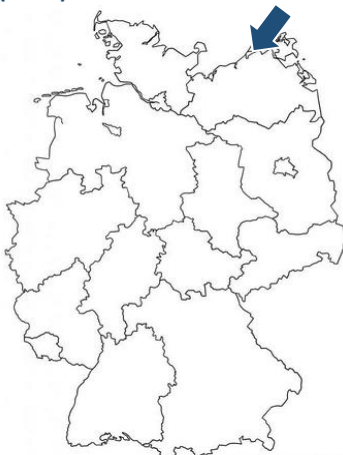
### Pendlersaldo (2020)

24,22 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

30.733 Übernachtungen  
je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)



Das **Amt Darß/Fischland** liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Vorpommern-Rügen und setzt sich zusammen aus den sechs Gemeinden Wustrow, Ahrenshoop, Born a. Darß, Wieck a. Darß, Prerow und Dierhagen. Vier Gemeinden liegen direkt an der Ostsee und zwei am Bodden. Prerow und Dierhagen gehören zu den größeren Gemeinden. Die Region ist sehr touristisch geprägt und die Anzahl der Menschen variiert saisonal stark. Im Sommer zieht es unzählige Besucher auf die Halbinsel. Die Anzahl der Touristinnen und Touristen übersteigt dann die Anzahl der dauerhaften Einwohnerinnen und Einwohner deutlich. Aufgrund des starken Sommertourismus ist die Region im Winter weniger stark frequentiert. Der Amtsbereich ist geprägt und gleichzeitig begrenzt von dem Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ und dem Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Die Bebauungsstruktur weist vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Ferienhäuser auf, die zu einem Großteil vor 1990 errichtet wurden.

### Gewerbe

Der wirtschaftliche Fokus der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst liegt auf dem Tourismus. Der Amtsbereich verfügt über keinen Bundesautobahnanschluss, was dazu führt, dass die Bundes- und Landesstraßen in den Sommermonaten häufig überlastet sind.

### Wohnen in den Gemeinden

Der Wohnungsmarkt des Amtsbereiches ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Ferien- und Zweitwohnungen. Durch die an die Siedlungsbereiche angrenzenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (Nationalpark, Landschaftsschutzgebiet) ist die räumliche Siedlungsentwicklung der amtsangehörigen Gemeinden begrenzt. Daneben gibt es vereinzelt Mehrfamilienhäuser und DDR-Plattenbauten. Insgesamt leben etwa 6.700 Einwohnerinnen und Einwohner im Amtsbereich. Dazu kommt eine vergleichbare Zahl von Eigentümerinnen und Eigentümern von Zweit- und Ferienwohnungen.

Gleichzeitig verzeichnet der Amtsbereich einen positiven Wanderungssaldo vor allem aus Sachsen, Brandenburg und Berlin. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum trifft hier auf begrenztes Bauland. Leerstand gibt es keinen und die Bodenrichtwerte sind im Vergleich hoch. Die schleichende Umwandlung von (Haupt-)Wohnraum zu Zweit- und Ferienwohnraum der letzten Jahre ist ein Charakteristikum des Wohnungsmarktes vor Ort geworden.

### **Umwandlungsverbot, kommunale Wohnungen und ungenehmigte Errichtung von Gebäuden**

Da das Bauland in der Region begrenzt ist und die Nachfrage nach (altersgerechtem) Hauptwohnraum hoch ist, wurde ein Umwandlungsverbot über Milieuschutzsatzungen erlassen: Danach steht die Umwandlung von Dauerwohnraum in Zweit- oder Ferienwohnraum unter einem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde. In der Praxis lässt sich diese Problematik jedoch nur schwer steuern. Die Gemeinden versuchen dem Wohnungsmangel durch das Erschließen von Baugebieten und den Bau von Wohnungen entgegenzuwirken, dennoch bleibt die Problematik bestehen. Zudem ist eine große räumliche Ausdehnung aufgrund der Begrenzung durch die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete nicht möglich. Weiterhin sind raumordnerische und landesplanerische Beschränkungen bei der Ausweisung neuer Wohngebiete im ländlichen Raum zu beachten. Die Gemeinden selbst verfügen über wenige Wohnungen, die sie zur Miete als Hauptwohnungen vergeben. Insgesamt verwaltet das Amt Darß/Fischland über 50 Objekte selbst. Drei davon sind in den letzten Jahren entstanden. In den Altbeständen steht die Amtsverwaltung aktuell vor der Herausforderung einer energetischen Sanierung und den damit verbundenen Kosten. In der Gemeinde Prerow gibt es des Weiteren die Überlegung, mit einem Vorhabenträger zusammen eine Wohnungsbaugesellschaft zu gründen. Ein Wohnhaus mit betreutem Wohnen soll ebenfalls errichtet werden. Hierfür sucht die Gemeinde noch Investorinnen oder Investoren. Eine weitere Herausforderung ist die ungenehmigte Errichtung oder Veränderung von Gebäuden in der Region. Das bringt Konsequenzen wie bauaufsichtliche Verfahren mit sich. Teilweise sind die Wohneinheiten bereits vermietet. Im schlimmsten Fall käme es zum Auszug der Mietenden und Abriss der Gebäude. Hierbei handelt es sich aber nur um Einzelfälle.

### **Kommunale Instrumente**

Die Finanzierung der Wohnungen, die die Gemeinden selbst bauen, erfolgt über die Wohnungsbauförderung und Kredite, die die Gemeinden zu kommunalen Konditionen erhalten. Eine Überlegung der Gemeinden ist es zudem, weitere Wohneinheiten anzukaufen, wofür bereits ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist. Ein generelles Ziel ist es, den Wohnungsbestand zu sichern und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Außerdem sollen mehr Wohnungen für Leute bereitstehen, die in der Umgebung wohnen und / oder in der Region bleiben oder in diese zurückwollen.

### **Entwicklungsperspektiven**

Klimaschutzmaßnahmen und deren Umsetzung in den Gemeinden sind die aktuell wichtigen Themen. Während Gas weiterhin der Hauptenergieträger in der Region ist, existieren einige alternative Modellprojekte: So stellte ein Hotel auf Erdwärme um. Außerdem soll das Amtsgebäude mit einer Photovoltaikanlage (PV) ausgestattet werden. Allerdings spielen PV-Anlagen aufgrund von Reetdächern und gemeindlichen Gestaltungsvorgaben zum Erhalt des Ortsbildes eine eher untergeordnete Rolle in der Region.

## Gemeinde Schwangau 1

### Standort

Gemeinde im bayerisch-schwäbischen Landkreis Ostallgäu, Bayern

### Gemeindefläche

76 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

3.481 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

39,89 Personen über 65 J. je 100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

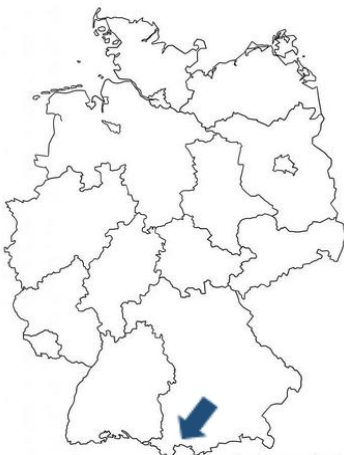
16,15 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

222,08 Übernachtungen je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)

79,87 %



Die **Gemeinde Schwangau**, zusammengeslossen aus acht Gemeindeteilen, befindet sich im bayerisch-schwäbischen Landkreis Ostallgäu. Schwangau ist stark vom Tourismus geprägt und spielt eine wichtige Rolle für die Region. Die intakte Natur und die touristischen Attraktionen wie Schlösser, Berge und Seen sind zentral für die Tourismuswirtschaft. Aufgrund der geografischen Lage zwischen Alpenvorland und Alpen sind verfügbare Flächen in der Gemeinde rar. Die Gemeinde hat sich vor allem durch vermehrte Bauaktivitäten in den 1960er bis 1990er Jahren entwickelt. Die größten Herausforderungen sind die Wohnraumknappheit und die Überalterung der Bevölkerung. Die demografische Entwicklung zeigt eine Überalterung und einen Zuzug von Fremden ohne soziale Bindung. Die Abwanderung junger Bevölkerung ist eine Herausforderung, ebenso wie die Schaffung von Arbeitsmöglichkeiten.

### Gewerbe

Die Wirtschaftsimmobilienlandschaft ist geprägt von einem überdurchschnittlichen Anteil an Handelsimmobilien, die vom lokalen Einzelhandel und auch von Touristen frequentiert werden. Büroimmobilien haben hingegen keine Nachfrage, während Gesundheits- und Sozialimmobilien aufgrund der demografischen Entwicklung an Bedeutung gewinnen. Mit einem REWE-Markt als Ankerpunkt bieten auch weitere Nahrungsmittel- und Bekleidungsfachgeschäfte, Post- und Bankfilialen sowie ein Bau- und Heimwerkermarkt eine solide Grundversorgung. Zudem sind zwei praktizierende Hausärzte vorhanden, was die allgemeine medizinische Versorgung in der Region im Vergleich gut macht. Die Standortbedingungen und der Wirtschaftsimmobilienmarkt sind von besonderem Interesse. Gewerbeflächen sind knapp und meist in kommunaler Hand. Es besteht eine stabile Nachfrage von Handwerks- und Baufirmen. Trotz des Flächendrucks gibt es keine Abwanderungstendenzen, was auf die Attraktivität des ländlichen Lebensstils und die vorhandene Infrastruktur hinweist.

Die Gemeinde erwirbt strategisch wichtige Grundstücke, um die lokale Landwirtschaft zu schützen und den Flächenbedarf zu kontrollieren. Neue Hotels und die Umwandlung des Freibads in eine Therme zeigen einen Trend zu Tourismus und Erholung. Die Infrastruktur der Gemeinde steht vor Herausforderungen, insbesondere im Bereich Wasserversorgung, Breitbandausbau und Straßeninfrastruktur. Zukünftige Planungen konzentrieren sich auf die Verbesserung dieser zentralen Infrastrukturen, während auch die Umnutzung von Wirtschaftsimmobilien zu Wohnraum eine Rolle spielt. Auf dem Wirtschaftsimmobilienmarkt dominieren lokale Akteure mit einer starken Bindung zum Eigentum. Internationale Einflüsse sind gering, und große Unternehmen haben nur begrenzten Einfluss auf die lokale Wirtschaftslandschaft.

### **Wohnen in der Gemeinde**

In Schwangau sind die Grundstückspreise in den letzten zehn Jahren exponentiell gestiegen, was zu einer entsprechenden Erhöhung der Kauf- und Mietpreise geführt hat. Die Verfügbarkeit von Immobilien auf dem Markt ist äußerst begrenzt, und die Situation hat sich durch die vermehrte Nutzung von Ferienwohnungen noch weiter verschärft. Die touristische Nachfrage nach Unterkünften, insbesondere nach Ferienwohnungen, ist gestiegen, auch von Interessenten aus Städten wie Augsburg und Stuttgart. Der Immobilienmarkt in Schwangau ist in allen Bereichen von großer Nachfrage geprägt, sowohl beim Kauf als auch bei der Vermietung. Insbesondere der Druck auf den Mietsektor hat durch gestiegene Finanzierungszinsen zugenommen. Die Vermietung ist von einer enormen Nachfrage geprägt, während das Angebot zum Kauf im Vergleich zu vor zehn Jahren ähnlich oder sogar geringer ist. Die steigenden Kaufpreise haben dazu geführt, dass viele Menschen nicht in der Lage sind, zu kaufen, was wiederum die Mieten erhöht hat. Die aktuelle Wohnraumversorgung in Schwangau wird als problematisch angesehen. Während es zwar genügend Wohnraum gibt, wird dieser oft nicht richtig genutzt. Die Situation wird durch Ferienwohnungen, Leerstand und Zweitwohnungen weiter verschärft. Die Diskussion über eine Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer wird geführt, allerdings gibt es hier auch rechtliche und administrative Herausforderungen. Die Bautätigkeit hat bisher nicht ausreichend Wohnraum geschaffen, und Modelle zur Bindung von Einheimischen an Wohnraum stoßen auf Hindernisse, insbesondere beim Verkauf von Grundstücken an externe Käufer. Die Digitalisierung, das Homeoffice und die Covid-Pandemie haben ebenfalls Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, mit einem verstärkten Interesse an Remote-Arbeit und möglichen Umzügen in Zweitwohnungen. Die relevanten Akteure auf dem Wohnungsmarkt umfassen Makler sowie Plattformen, die Möglichkeiten zur Vermittlung bieten und dazu beitragen, dass höhere Preise erzielt werden können. Der Preis ist oft wichtiger als die Förderung von Wohnraum für lokale Familien, was die Dynamik des Marktes prägt.

### **Herausforderung der Wohnraumversorgung**

Die Herausforderungen in der Wohnraumversorgung von Schwangau liegen in der Nutzung von vorhandenem Wohnraum, insbesondere durch Zweitwohnungen und Leerstände. Die Rückführung dieser Wohnungen in den regulären Markt stellt eine große Herausforderung dar. Die Gastronomie und Hotellerie benötigen Wohnraum für ihre Beschäftigten, während Personalwohnungen und Hotelbetriebe gemeinsam betrachtet werden müssen. Die Vermietung an Touristen erscheint oft attraktiver. Mitarbeiter suchen dringend Wohnraum, was das Wachstum von Bestandsbetrieben behindert. Um die Wohnraumversorgung zu verbessern, plant die Gemeinde Schwangau den Bau von kommunalen Mietwohnungen, um das Angebot sowohl quantitativ als auch qualitativ zu erweitern.

## Energiewende

Energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Schwangau sind sowohl im Privatbereich als auch auf kommunaler Ebene herausfordernd. Obwohl im Privatbereich bereits einige Maßnahmen wie Dämmung und Photovoltaik umgesetzt wurden, gibt es Unsicherheiten bezüglich Förderung und Unterstützung. Die Kommune verfügt über Potenzial für nachhaltige Energiegewinnung, aber es fehlen Anreize und Unterstützung für entsprechende Projekte. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch Naturschutzbestimmungen eingeschränkt. Gestiegene Betriebskosten und die Abhängigkeit von externen Energiequellen stellen weitere Herausforderungen dar. Es besteht jedoch Potenzial für die lokale Nutzung von nachhaltig erzeugter Wärme, insbesondere durch Kooperationen mit großen Unternehmen in der Gemeinde.

## Förderungen

Die Gemeinde Schwangau setzt auf kommunalen Wohnungsbau, hofft jedoch auf Fördermittel, die oft mit zu viel Bürokratie verbunden sind. Es besteht der Wunsch nach Instrumenten, um weitere Zweit- und Ferienwohnungen zu vermeiden, aber die derzeitige Veränderungssperre bietet keine Lösung. In der Bauleitplanung wird angestrebt, Mischgebiete auszuweisen, um verschiedene Nutzungen zu integrieren, jedoch gestaltet sich die Ausschlussmöglichkeit von Ferienwohnungen schwierig.



Abb. 26: Luxuriöse Beherbergungsimmobilie in der Gemeinde Schwangau; Quelle: CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH



Abb. 27: Mitarbeiterwohnräume in der Gemeinde Schwangau; Quelle: CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

## Samtgemeinde Brookmerland 2

### Standort

Gemeindeverband im Landkreis Aurich in Ostfriesland, Niedersachsen

### Gemeindefläche

77,3 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

13.368 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

32,7 Personen über 65 J. je 100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

-193,19 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

>2 Übernachtungen je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)

97,51 %



Die **Samtgemeinde Brookmerland** ist ein Gemeindeverband im ostfriesischen Landkreis Aurich. Sie besteht aus den sechs Mitgliedsgemeinden Marienhaf, Leezdorf, Osteel, Rechtsupweg, Upgant-Schott und Wirdum. Der Verwaltungssitz der Samtgemeinde befindet sich in Marienhaf. Die bevölkerungsreichste Gemeinde ist dagegen Upgant-Schott. Alle Mitgliedsgemeinden haben ihre politische und rechtliche Unabhängigkeit behalten und stellen einen eigenen Bürgermeister. Die Samtgemeinde Brookmerland befindet sich nördlich von Emden, einem Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Die nächsten Oberzentren befinden sich mit Wilhelmshafen und Oldenburg bereits ca. 70 km bzw. 100 km entfernt. Marienhaf verfügt über einen regelmäßig frequentierten Bahnhof an der Bahnstrecke Norddeich Mole – Norden – Emden – Oldenburg – Bremen. Seit der Gründung der Samtgemeinde im Jahr 1969 ist die Einwohnerzahl von ca. 10.500 auf über 13.300 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2022 stetig gestiegen. Die demografischen Veränderungen – vor allem die Alterung der Gesellschaft – stellen Herausforderungen für die Infrastruktur, Mobilität und barrierefreie Einrichtungen dar. Die Bewältigung des demografischen Wandels wird eine Hauptaufgabe der Samtgemeinde Brookmerland in den kommenden Jahren sein, insbesondere die deutliche Zunahme der über 80-Jährigen. Die Samtgemeinde verfügt mit sechs Kitas, fünf Grundschulen sowie einer integrierten Gesamtschule inkl. gymnasialer Oberstufe über eine gute Bildungsinfrastruktur.

### Gewerbe

Die Landwirtschaft in der Samtgemeinde Brookmerland wird maßgeblich von der Bodenbeschaffenheit beeinflusst, wobei Moor- und Geestflächen typischerweise für die Milchwirtschaft genutzt werden, während der nährstoffreiche Marschboden eher für den Ackerbau geeignet ist. Infolge des Strukturwandels haben sich viele kleinere Höfe zu größeren Betrieben zusammengeschlossen, was wiederum zu Leerständen von Wirtschaftsgebäuden geführt hat. Industriebetriebe sind in der Region selten anzutreffen, während die Nahversorgungseinrichtungen je nach Gemeinde variieren.

Die Zunahme von Leerständen, insbesondere im Einzelhandelsbereich, erfordert ein aktives Leerstandsmanagement. Hierbei werden Umnutzungskonzepte und Innenentwicklungsmaßnahmen umgesetzt, um die Lebens- und Baukulturqualität in den Ortskernen zu erhalten und zu verbessern. Der Tourismus in der Samtgemeinde Brookmerland spielt trotz der Nähe zur Nordsee eine begrenzte Rolle, obwohl die Region über Hotels sowie Freizeiteinrichtungen wie Wander- und Radwege verfügt. In Arbeitskreissitzungen wurden



Stärken, Schwächen und Entwicklungsziele des Tourismus identifiziert. Dazu gehören beispielsweise die Förderung der regionalen Vermarktung, Infrastrukturverbesserungen und die touristische Attraktivierung historischer Stätten. Ein besonderer Fokus liegt auf der Förderung eines sanften, barrierefreien Tourismus, der den geänderten Freizeit- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird. Dabei geht es darum, die Attraktivität der Region zu steigern und sie besser für Besucher zugänglich zu machen, insbesondere angesichts des demografischen Wandels.

### **Wohnen in der Gemeinde**

Die Samtgemeinde Brookmerland zeichnet sich durch eine besonders hohe Quote an Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Sie strebt an, ihre Baukultur und Identität zu erhalten, indem historische Gebäude und Ortsbilder bewahrt werden. Dies umfasst Maßnahmen wie die Restaurierung von Windmühlen, Kirchen und anderen historischen Gebäuden, die einen wichtigen Teil der regionalen Kultur darstellen. Angesichts des demografischen Wandels werden auch Schritte unternommen, um den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht zu werden. Dazu gehören die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und die Verbesserung der Infrastruktur für Seniorinnen und Senioren, um ihre Teilhabe am Gemeindeleben zu fördern. Gleichzeitig wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt, die die regionale Baukultur und Landschaft berücksichtigt. Neue Baugebiete werden geplant, und leerstehende Gebäude werden genutzt, um eine kompakte, flexible und ökologisch verträgliche Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Neben der Bewahrung der Baukultur ist auch die Schaffung von Aufenthaltsqualität und Gemeinschaftsraum von Bedeutung. Die Neugestaltung von Dorfplätzen, die Umwandlung von Kinderspielflächen in kreative Spiellandschaften und die Revitalisierung von Gemeindezentren sind wichtige Maßnahmen, um die Lebensqualität zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken. Mit circa 70 Vereinen, Verbänden und Initiativen gibt es zahlreiche Möglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner, sich zu engagieren und gemeinschaftlich aktiv zu sein. Von Dorf- und Heimatvereinen über Sport- und Musikvereine bis hin zu sozialen und kulturellen Initiativen ist eine breite Vielfalt vorhanden. Besonderes Bestreben besteht darin, generationsübergreifende Beteiligungsstrukturen zu schaffen und das Zusammenleben der verschiedenen Altersgruppen zu fördern.

### **Energiewende**

In der Samtgemeinde Brookmerland gibt es einen starken Fokus auf die Nutzung regenerativer Energien und die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Bereits früh wurden Blockheizkraftwerke (BHKWs) betrieben. Die Region diente als Vorbild für andere Gemeinden. Mit insgesamt 10 BHKWs und einer Bürgerenergiegenossenschaft für Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden ist die Samtgemeinde Brookmerland gut aufgestellt. Auch die Sanierung öffentlicher Gebäude zur Verbesserung ihrer Energiebilanz sowie die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik sind wichtige Maßnahmen. Angesichts des Klimawandels und der erwarteten Herausforderungen bei der Oberflächenentwässerung arbeitet die Samtgemeinde an einem neuen Entwässerungsplan. Ein Leuchtturmprojekt zielt darauf ab, Lösungen für ein klimaangepasstes Entwässerungskonzept zu entwickeln. Ein Klimaschutzteilkonzept für die Abwasserentsorgung in der Samtgemeinde Brookmerland wurde finanziell gefördert und zielt darauf ab, Energieeinsparpotenziale aufzuzeigen und die CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern. Die Region erkundet auch die Nutzung von Wind- und Solarenergie sowie den Ausbau erneuerbarer Energiequellen. Ein Ziel ist es, energieautarke Wohnhäuser zu schaffen und den Ökostrombezug zu fördern. Die Samtgemeinde setzt sich auch für den Natur- und Umweltschutz ein, indem sie Projekte zur Förderung der Biodiversität und ökologischen Nachhaltigkeit unterstützt, wie die Anlage von Blühstreifen, die Erhaltung von Streuobstwiesen und die Förderung von insektenfreundlichen Lebensräumen. Die Bürgerbeteiligung spielt dabei eine wichtige Rolle. Es werden Maßnahmen wie Patenschaften und ökologische Vorgaben für Neubaugebiete unterstützt.



## Verbandsgemeinde Dahner Felsenland 2

### Standort

Südwestpfalz (Rheinland-Pfalz),  
Verbandsgemeinde

### Gemeindefläche

215,61 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2020)

14.256 (2020)

### Altenquotient (2020)

47,26 Personen

### Pendler (2020)

-86,22 Pendler

### Tourismus (2019)

1.093 Übernachtungen  
je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilien- häuser an Wohngebäuden (2020)

94,56 %



Die **Gemeinde Dahner Felsenland** liegt in unmittelbarer Nähe zur deutsch-französischen Grenze und im grenzüberschreitenden Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen. Verwaltungssitz und wirtschaftliches Zentrum der Gemeinde ist die Stadt Dahn. In der Stadt Dahn und den 14 weiteren Ortsgemeinden wohnen rund 14.300 Einwohnerinnen und Einwohner – wobei sich die Ortsgemeinden in ihren Bevölkerungszahlen stark unterscheiden. Trotz eines negativen natürlichen Bevölkerungssaldos verzeichnet die Verbandsgemeinde durch den Zuzug junger Familien seit einigen Jahren ein Wachstum. Entscheidungskriterium ist hierbei neben der hohen Wohnqualität durch die Naturnähe, die gute Bildungsinfrastruktur mit neun Kindergärten, vier Grundschulen und einem Schulzentrum mit Gymnasium, Realschule und Fachoberschule.

### Gewerbe

Im ehemaligen Zentrum der Schuhindustrie spielt die verarbeitende Industrie nur noch eine untergeordnete Rolle. Es gibt lediglich kleinere Gewerbegebiete, in denen mittelständische Unternehmen aus dem Handwerk und verarbeitenden Gewerbe (Baufirmen, Schlosserei, Schreinerei, Holzverarbeitung, Heizungsinstallateur etc.) angesiedelt sind. Wichtigster Wirtschaftsfaktor im Dahner Felsenland ist heute der Tourismus. Jährlich werden zahlreiche Touristinnen und Touristen durch die charakteristischen Felsen und Burgen angelockt. Wachsende Gäste- und Übernachtungszahlen führten zu vielen Investitionen in der Tourismusbranche, zur Ansiedlung von 2 bis 4-Sternehotels und vielen Arbeitsplätzen. Durch den Ausbau von Rad- und Wanderwegen versucht die Gemeinde u. a. in Kooperation mit den französischen Partnergemeinden die guten Rahmenbedingungen weiter auszubauen.

Zugleich gibt es eine Vielzahl an Auspendlerinnen und Auspendlern, die lange Arbeitswege in Kauf nehmen und u. a. nach Landau, zum Daimler-Werk in Sindelfingen und BASF in Ludwigshafen pendeln.

Der Wohnungsbestand ist überwiegend von Einfamilienhäusern im Eigentum geprägt. Vormalige Prognosen eines zunehmenden Leerstands in den Ortskernen – bedingt durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung – trafen durch die anhaltend hohe Nachfrage und den Zuzug vieler junger Familien nicht ein. Die Nachfrage umfasst Baugrundstücke für den Neubau von Eigenheimen sowie Bestandsgebäude gleichermaßen und trägt zu einer dynamischen Entwicklung des Wohnungsmarktes bei.

Die Entwicklung gestaltet sich herausfordernd aufgrund privater "Enkelgrundstücke". Ursprünglich für die Rückkehr der Enkelkinder vorgesehen, dienen sie aufgrund der dynamischen Marktentwicklung nun als Altersvorsorge und werden von den Eigentümern zurückgehalten. Allein in der Ortsgemeinde Fischbach wurden bei einer Erhebung durch die Gemeinde 60 Baulücken identifiziert. Kommunale Instrumente zur Aktivierung der Flächen bestehen nicht. Bauinteressierte gehen aktiv auf die Eigentümerinnen und Eigentümer von freien Grundstücken zu.

In der Stadt Dahn wurde ein Neubaugebiet für 24 Einfamilienhäuser durch die Verbandsgemeinde ausgewiesen. Die Vergabe der Grundstücke ist gebunden an ein Baugebot, wonach das Grundstück nach drei Jahren für Wohnzwecke bebaut werden soll, andernfalls besteht eine Rückgabepflicht des Grundstücks an die Gemeinde. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch die Verbandsgemeinde anhand von Kriterien wie Anzahl und Alter der Haushalte, Hauptwohnsitz, Pflegegrad, ehrenamtliche Tätigkeit etc. Trotz der aktuellen Wirtschaftslage konnten elf der 24 Grundstücke bisher verkauft werden. Die Grundstückspreise im Neubaugebiet liegen zwischen 165 und 195 EUR/m<sup>2</sup>. In anderen Ortsgemeinden ist die Neuausweisung von Wohnbauland aufgrund der Vielzahl an freien Enkelgrundstücken rechtlich nicht möglich.

In der Stadt Dahn und den Gemeindeortsteilen sind vermehrt auch Mehrfamilienhäuser mit sechs bis zehn Wohneinheiten errichtet worden. Nachgefragt ist Wohnraum im Mehrfamilienhaus – sowohl zur Miete als auch zum Eigentum – durch Seniorinnen und Senioren, Singles und junge Familien. Vereinzelt kauften auch private Kleinvermieterinnen und Kleinvermieter einzelne Wohneinheiten und vermieten diese als Ferienwohnungen. Neben Baufirmen und Immobilienunternehmen trat auch die VR Bank als Bauherrin auf und errichtete ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten. Ebenso wurde die ehemalige Schuhfabrik am Ortsausgang in Dahn durch einen privaten Investor zu einem Wohn- und Bürogebäude (hochpreisig) umgenutzt.

### **Balance zwischen Naturnähe und Modernität**

Die Verbandsgemeinde möchte die Balance zwischen Naturnähe und Modernität erhalten und weiter stärken. Neben der Steuerung eines „sanften Tourismus“ sind die zentralen Bausteine die Energiewende, Mobilität und Daseinsvorsorge, um als Wohnstandort attraktiv und zukunftsfähig zu sein.

Die Verbandsgemeinde Dahner Felsenland ist mit dem Verbandsgemeindewerk als kommunale Energieversorgerin am Strommarkt aktiv. Dies erweist sich als finanziell lukrativ für die Ortsgemeinden. Der Fokus der Energiegewinnung liegt auf PV-Anlagen und Blockheizkraftwerken, die auf öffentlichen Gebäuden wie Schulen, Kitas und Schwimmbad installiert sind. Angeschlossen an das Wärmenetz sind neben kommunalen Gebäuden auch gewerbliche Abnehmer wie Hotels, Seniorenhaus, Banken etc. Aktuell wird in allen Ortsgemeinden geprüft, ob ein Anschluss privater Haushalte an das Wärmenetz möglich ist. Voraussichtlich werden jedoch überwiegend Lösungen in der individuellen Heizungs- und Stromversorgung über PV und Wärmepumpen gefunden werden müssen.

Der Motorisierungsgrad in der Verbandsgemeinde ist hoch. Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs gestaltet sich schwierig. Zugleich ist die Infrastruktur für E-Mobilität schlecht ausgebaut in der Region, sodass die Nutzung von E-Autos fast unmöglich ist. Ebenso wird der angestrebte Glasfaserausbau als wichtiger Standortfaktor und Zukunftschance für die Verbandsgemeinde gesehen – „Ländlich Wohnen und global Arbeiten“.

### Zusammenarbeit statt Konkurrenzdenken

Die Zusammenarbeit zwischen den Ortsgemeinden ist sehr stark und fördert die Entwicklung der Verbandsgemeinde. Auch der Austausch mit den französischen Nachbargemeinden wird forciert in der Organisation von gemeinsamen Veranstaltungen, Bürgermeisterstammtisch, grenzüberschreitenden Projekten etc.

Die kommunalen Pflichtaufgaben in der Daseinsvorsorge (Schulen, Feuerwehr etc.) verursachen hohe laufende Kosten in der Verbandsgemeinde. Auch für notwendige Folgekosten von Investitionen, wie dem Biosphärenhaus in Fischbach, ist zu wenig Geld vorhanden. Einige Ortsgemeinden müssen sich kontinuierlich verschulden, um die laufenden Pflichtaufgaben zu erfüllen. Die Zweckbindung von Fördermitteln verhindert aktuell, dass Finanzmittel gezielt für Pflichtaufgaben verwendet werden können.

Für die Dorfentwicklung und den Ausbau des Straßen- und Wegenetzes nutzen die Ortsgemeinden Fördermittel des Bundes. Allerdings ist der kommunale Eigenanteil bei der aktuellen Wirtschaftslage nicht immer stemmbar für die Gemeinde. Zudem übersteigen die komplexen und bürokratischen Förderanträge den leistbaren Verwaltungsaufwand. Positiv für einzelne Ortsgemeinden ist das aktuell laufende Entschuldungsprogramm des Landes Baden-Württemberg.



Abb. 28: Einfamilienhaus steht zum Verkauf; Abb. 29: Umnutzung der ehemaligen Schuhfabrik zum Wohn- und Bürogebäude; Abb. 30: Stadt Dahn als Versorgungs- und Wirtschaftszentrum; Quelle: RegioKontext

## Gemeinde Helbedündorf 2

### Standort

Kyffhäuserkreis (Thüringen), verbandsfreie Gemeinde

### Gemeindefläche

96,3 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

2.176 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

46,04 Personen über 65 J. je 100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

-250 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

>2 Übernachtungen je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)

97,74 %



Die **Gemeinde Helbedündorf**, zusammengeslossen aus sieben Einzelgemeinden, liegt im thüringischen Helbetal. Nach der Wende erlebte das ehemalige Kalibergbaugebiet einen starken strukturellen Wandel und gilt heute als strukturschwacher ländlicher Raum. Dies zeigt sich insb. bei einer gering ausgebauten Nahversorgung sowie einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die vom Zuzug junger Menschen nicht ausgeglichen werden kann. Dennoch beobachtet die Kommune eine verstärkte Dynamik junger Rückkehrenden, die von den niedrigen Grundstückspreisen sowie dem starken Sozialgefüge mit über 30 Vereinen angelockt werden. Sie finden Arbeitsplätze in der Bauindustrie, Metallverarbeitung und im Handwerk (Sägewerk Selle). Die zunehmende Flexibilität von Arbeitsmodellen (Homeoffice etc.) sowie die Bereitschaft junger Berufstätiger, auch längere Fahrtzeiten auf sich zu nehmen, lassen den ländlichen Raum als Wohnort wieder attraktiver werden. Zudem ist Helbedündorf gut an die angrenzenden Mittelzentren (bspw. Sonderhausen) sowie an das Fernstraßennetz angebunden, was tägliches Pendeln (mit dem PKW) ermöglicht.

### Gewerbe

Die Kommune besitzt keine Gewerbeflächen und ist industriell schwach ausgeprägt. Die dadurch entstandene Abwanderung von Nahversorgungsbetrieben stellt die Gemeinde vor große Herausforderungen. Mithilfe eines 24h Dorfladens – der zudem als generationenübergreifendes Dorfzentrum genutzt werden soll – versucht Helbedündorf der Versorgungslücke entgegenzuwirken. Ein Gebäude hierfür wurde bereits von der Gemeinde erworben. Während die Versorgung von pflegebedürftigen Personen von einem Pflegeheim – dem größten Arbeitgeber der Region – gewährleistet wird, mangelt es insb. an einer Allgemeinarztpraxis. Mit der Kampagne „Cooles Dorf sucht coolen Arzt“ ging die Gemeinde dieses Problem aktiv an und stellte gemeinsam mit der Kassenärztlichen Vereinigung Praxisräume zur Verfügung. Durch diese Anstrengungen konnte ein Ärztepaar zur Niederlassung gefunden werden.



### **Wohnen in der Gemeinde**

Helbedündorf wird als Wohnort von jungen (rückkehrenden) Familien zur Eigenheimgründung sowie von Seniorinnen und Senioren (u. a. auch aus Holland) als Alterswohnsitz geschätzt. Die jungen Familien übernehmen häufig bereits bestehende Wohngebäude oder bauen neu. Allerdings sind nur wenige Grundstücke für neue Eigenheime vorhanden. Das ehemalige Neubaugebiet verfügt über keine weiteren Flächen und eine geplante Neuausweisung kam aufgrund von naturschutzrechtlichen Auflagen ins Stocken. Für andere Nachfragegruppen bietet die Genossenschaft Menteroda eG 27 Mietwohnungen in der Gemeinde Holzthalen an. Mit einem Mietpreis von rund 5 bis 6 EUR/m<sup>2</sup> werden sie hauptsächlich von jungen Erwachsenen (nach Auszug aus dem Elternhaus) sowie mobilen Seniorinnen und Senioren nachgefragt. Während die Genossenschaft im Allgemeinen ein ausgewogenes Angebot- und Nachfrageverhältnis erlebt, stellen insb. hohe anstehende Sanierungskosten die eG vor Herausforderungen. Die niedrigen Mietpreise in ländlichen Räumen und die Begleichung von Altschulden erschweren es der WBG Menteroda, kostendeckend zu wirtschaften. Im Eigenheimsegment bemerkt das Helbedündorfer Bauamt hingegen keine signifikanten Auswirkungen der aktuell hohen Bau- und Sanierungskosten und erklärt dies mit dem hohen Eigenleistungsanteil der Eigentümerinnen und Eigentümer.

### **Leerstand**

Trotz der Nachfrage kämpft die Gemeinde mit einem hohen Leerstand. Neben der negativen Bevölkerungsentwicklung ist dieser darin begründet, dass aufgrund von ungeklärten Eigentumsverhältnissen in Erbgemeinschaften keine Kaufentscheidung getroffen werden kann oder dass Grundstücksbesitzende aufgrund von niedrigen Preisen nicht verkaufen wollen. Ein zentrales Problem stellt zudem der große Anteil an unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden dar. Diese sind aufgrund von zahlreichen Regularien bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen schwierig weiter zu vermarkten und häufig unattraktiv für die Kaufinteressenten. Dadurch werden viele Flächen gebunden, während gleichzeitig junge zuziehende Familien keine Grundstücke zur Eigenheimgründung finden. Um zu verhindern, dass sich die Nachfragenden in anderen Ortschaften niederlassen, geht Helbedündorf mithilfe eines Leerstandskatasters aktiv auf die Privatbesitzerinnen und -besitzer zu und versucht sie zum Verkauf zu bewegen. Außerdem soll die Attraktivität des Ortskerns gesteigert werden, indem zentrale verfallene Gebäude abgerissen und somit „Schandflecke“ verhindert werden.

### **Energiewende**

Als Modellgemeinde der Zukunftswerkstatt Kommunen (ZWK) erarbeitet Helbedündorf in Kooperation mit der Hochschule Nordhausen ein Konzept zur Bewältigung des Demografischen Wandels. Hier sollen Wege ergründet werden, wie auf den demografischen Wandel reagiert werden kann. Weiterhin hat die Gemeinde Helbedündorf ein Klimaschutzkonzept aufgestellt, das eventuelle Fördermittel für die energetische Sanierung von öffentlichen und privaten Gebäuden ermöglicht und eine langfristige Strategie für die Erzeugung erneuerbarer Energien aufzeigt. Im Allgemeinen sieht die Gemeinde große Potenziale im Ausbau alternativer Energien. Neben den zwei bereits bestehenden Windparks mit insg. zwölf Windrädern ist der Bau eines Solarparks geplant. Hierfür mussten rund 90 Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer von dem Projekt überzeugt werden, das nun in Kooperation mit dem Investor Total Energy umgesetzt wird. Eine weitere zentrale Idee ist die Gründung einer Bürgerenergiegenossenschaft, wodurch mehr Einnahmen für die Gemeinde, eine Gewinnbeteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie die Arbeitsplatzschaffung erzielt werden könnten. Dafür plant die Gemeinde in den Verein Bürgerenergie e. V. in Thüringen einzutreten, um den Einstieg in den Stromhandel voranzutreiben.

### Förderungen

Die Gemeinde nutzt zahlreiche Förderungen zur Dorfentwicklung: Über die BULE-Förderung, die Städtebauförderung, die ZWK sowie das LEADER-Programm konnten Projekte im Bereich Straßenbau, in der Daseinsvorsorge und in der Nahversorgung finanziert werden. Mit Blick auf die Zukunft sieht Helbedündorf große Entwicklungsperspektiven in der Digitalisierung. In Form einer geförderten Dorf-App konnte dieser Prozess bereits angestoßen werden und soll mit dem Anschluss an das Glasfasernetz weiter forciert werden.



Abb. 31: Alte Baustrukturen in Helbedündorf;  
Quelle: RegioKontext GmbH



Abb. 32: Alte Baustrukturen in Helbedündorf;  
Quelle: RegioKontext GmbH

## Gemeinde Karstädt 2

### Standort

Nordwestliches Brandenburg,  
verbandsfreie Gemeinde

### Gemeindefläche

252 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

5.980 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

43,09 Personen über 65 J. je 100  
Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

-37,95 Pendler je 100 Beschäf-  
tigte

### Tourismus (2019)

161 Übernachtungen  
je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilien- häuser an Wohngebäuden (2020)

93,02 %



Die brandenburgische **Gemeinde Karstädt** liegt an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern und umfasst 13 Ortsteile. Die Kleinstadt Karstädt fungiert als Nahversorgungszentrum mit Supermarkt, Bank, Apotheke und Bildungsstätten für die angrenzenden Ortsteile. Die Region steht in der Tradition einer Industriestadt und verfügt bis heute über große ansässige Betriebe des produzierenden Gewerbes. Auch große Schlachtbetriebe in der Umgebung gehören zu den wichtigen Arbeitgebern. Da nach der Wende viele Bewohnerinnen und Bewohner den Ort verließen, entstand hoher Leerstand in den ehemaligen Werkwohnungen in Plattenbauweise. Die übrige Baustruktur ist geprägt von Eigenheimen. Die dort lebenden Bewohnerinnen und Bewohner schätzen Karstädt als Wohnort aufgrund seiner Naturnähe und den ausreichend verfügbaren Bauflächen. Insbesondere junge Familien und Rückkehrende kommen zur Eigenheimgründung nach Karstädt, um den angespannten Wohnungsmärkten der Großstädte zu entfliehen. Sie pendeln häufig in die angrenzenden Städte Pritzwalk, Berlin, Perleberg und Wittenberge. Die Versorgung von pflegebedürftigen Seniorinnen und Senioren wird über ambulante Pflegedienste ausreichend abgedeckt.

### Gewerbe

Karstädt ist Mitglied des Regionalen Wirtschaftskerns Prignitz (RWP). Das ansässige Gewerbe ist geprägt von der Getreide- und Futtermittelindustrie (Avena, Ceravis AG), Logistikbetrieben sowie Baufirmen (Ziegelfabrik). Mit Förderungen des RWP wies die Kommune 2017 ein neues Gewerbegebiet aus. Einige Flächen wurden bereits von einer Logistikfirma und einem Autorasthaus erworben. Die Bebauung stagnierte jedoch aufgrund des noch nicht fertiggestellten Autobahnan schlusses an die A24. Die Gemeinde erhofft sich dadurch (auch) eine Verminderung des hohen LKW-Verkehrsaufkommens in den Ortschaften.



### **Wohnen in der Gemeinde**

Während die meisten gutverdienenden Karstädter Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen und diese auch von zuziehenden Familien nachgefragt werden, erleben die Plattenbauten – situiert im Ortskern – einen hohen Leerstand. Zu deren Bewohnerinnen und Bewohnern gehören neben den Schlachtbetrieb-sangestellten auch Geflüchtete sowie Seniorinnen und Senioren mit niedrigen Renteneinkünften. Dies führt u. a. zu sozialen Konflikten. Da die meisten Immobilien über keine barrierearmen Zugänge verfügen, ziehen immer mehr Seniorinnen und Senioren in die unteren Stockwerke, weshalb einige Obergeschosse leergezogen wurden. Die betreibende Genossenschaft GWG Perleberg reagiert darauf mit dem Rückbau und Abriss einiger Objekte, da die Instandhaltung finanziell nicht mehr tragbar ist. Gleichzeitig wird versucht, durch energetische Sanierungsmaßnahmen, Fassadenerneuerungen und E-Mobilitätsstationen die Attraktivität der ehemaligen Werkswohnungen zu steigern. Um auch den Eigenheiminteressierten Flächen anbieten zu können, erschloss die Gemeinde eine ehemalige Kleingartenanlage am Stadtrand. Die Verfügbarkeit von Flächen sowie die niedrigen Preise (aktueller Grundstückspreis in Karstädt: rund 25 EUR/m<sup>2</sup>; in Ortschaften günstiger) führen dazu, dass die Grundstücke in der Gemeinde häufig sehr groß sind und 1.000 m<sup>2</sup>, in den Ortschaften zum Teil sogar 3.000 m<sup>2</sup>, messen.

### **Energetische Sanierung**

Wie bei vielen anderen Gemeinden ist auch in Karstädt das Thema energetische Sanierung von Bedeutung. Die größte Herausforderung ist es hierbei, die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes in den alten Gebäudestrukturen der ländlichen Regionen umzusetzen. Da dies für viele Eigentümerinnen und Eigentümer hohe Kosten bedeuten würde, beobachtete die Kommune einen verstärkten Kauf von Gas- und Ölheizungen nach Bekanntgabe des Gesetzes. Die zur Verfügung stehenden Förderungen von 50 % für die Gebäudesanierung reiche in Anbetracht einer derzeitigen Preissteigerung von 40 % bei vielen Haushalten nicht aus. Die Sorge um eine hohe finanzielle Belastung bewog einige Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer zum Umzug in die angrenzenden Städte, um drohende Mehrkosten abzuwenden. Laut Kommune benötigt es bei den gesetzlichen Vorgaben gewisse Sonderregelungen für ländliche Regionen, in denen weder die finanziellen Ressourcen noch die Gebäudestrukturen für die Erreichung des geforderten Effizienzhausstandards vorhanden sind. Auch für die Genossenschaft bedeuten energetische Sanierungsmaßnahmen hohe Kosten, die z. T. nicht gedeckt werden können, auch nicht über verfügbare Förderungen. Da eine Erhöhung der Einnahmen über Mietsteigerungen (aktuell bei rund 5 EUR/m<sup>2</sup>) nicht marktfähig wäre, spart die GWG an anderen Stellen wie bspw. der Instandhaltung der Gebäude.

### **Kommunale Wärmeplanung**

Die Gemeinde ist sehr aktiv im Ausbau der Windkraft und Photovoltaik und verfügt über eine große Windparkanlage (100 Windräder), die von der Gemeinde gemeinsam mit dem Investor ENGIE entwickelt wurde. Aktuell bestehen Planungen einer weiteren Gebietserschließung. Mit dem Bau von größeren Windanlagen sollen Flächen gespart und mehr Leistung erbracht werden (Pool-Lösung). Öffentliche Gebäude wie das Schwimmbad und die Schule werden über Biogasanlagen beheizt, einige kleine Anlagen von ansässigen Landwirtinnen und Landwirten versorgen z. T. die umliegenden Häuser. Darüber hinaus plant die Gemeinde den Bau einer Biomethananlage, was jedoch aus Angst vor Geruchsbelästigung und erhöhtem Verkehrsaufkommen auf Proteste der Bewohnerinnen und Bewohner stößt.

### Förderungen und Unterstützungsbedarf

Die LEADER-Förderung ist eine wichtige Förderquelle für Karstädt. Die darüber finanzierten Gemeinschaftshäuser stellen für einige Ortschaften einen wichtigen sozialen Treffpunkt dar. Auch wurden die Förderungen für den Bau von Kitas und eines Feuerwehrhauses genutzt. Förderbedarfe bestehen im Bereich Straßen- und Wegebau. Da die Verbindungsstraßen zwischen den Ortschaften häufig schlecht sind, würden gut ausgebaute Straßen die Attraktivität und Anbindung stärken. Auch alte ungenutzte Bauernhöfe sind häufig attraktive Immobilien für Kommunen, da sie als Gemeinschaftshäuser umgenutzt werden könnten. Hierbei gibt es neben Hürden beim Denkmalschutz auch Förderbedarf vonseiten der Gemeinde.



Abb. 33: Plattenbausiedlung in Karstädt; Quelle: RegioKontext GmbH



Abb. 34: Leerstehendes Einfamilienhaus in Karstädt; Quelle: RegioKontext GmbH



Abb. 35: Flockenfabrik Avena Cerealien in Karstädt; Quelle: RegioKontext GmbH

## Gemeinde Großbeeren 3

### Standort

Landkreis Teltow-Fläming  
(Brandenburg), Berliner Um-  
land

### Gemeindefläche

51,89 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl

9.073 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

21,88 Personen über 65 J. je  
100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

57,48 Pendler je 100 Be-  
schäftigte

### Tourismus (2019)

567 Übernachtungen  
je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamili- enhäuser an Wohngebäu- den (2020)

91,91 %



Die **Gemeinde Großbeeren** liegt in Brandenburg südlich von Berlin. Sie gehört zum Landkreis Teltow-Fläming und offiziell zum Berliner Umland. Bekannt ist die Gemeinde für ihr großes Güterverkehrszentrum (GVZ), das einen wichtigen Ankerpunkt der Metropolenlogistik darstellt und viele Arbeitsplätze schafft. Im Südosten ist die Gemeinde durch eine weite Wiesenflur und im Südwesten von ehemaligen Rieselfeldern und der anschließenden Potsdamer Kulturlandschaft umgeben. Knapp zwei Drittel des Gemeindegebiets stehen als Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ unter Schutz. Diese Landschaftsräume sollen im Rahmen des Regionalparks „Teltower Platte“ weiterentwickelt werden. Die Gemeinde ist durch sehr unterschiedliche Flächennutzungen geprägt. Neben dem Kern von Großbeeren gibt es drei weitere Ortsteile, die eher ländlich eingebettete Wohngebiete sind: Diedersdorf, Kleinbeeren und Heinersdorf. Großbeeren bietet eine gute Anbindung an die nahegelegene Bundeshauptstadt Berlin, nach Potsdam, Ludwigsfelde oder Schönefeld, sowohl per ÖPNV als auch per PKW und ist daher als Wohnstandort gefragt<sup>45</sup>. Täglich pendeln deutlich mehr Menschen ein als aus (10.854 Einpendelnde, und 3.518 Auspendelnde, Stand Juni 2022<sup>46</sup>), was insbesondere auf das GVZ und die damit verbundenen Gewerbebetriebe zurückzuführen ist.

### Gewerbe

Allein dem Güterverkehrszentrum (GVZ) sind mehr als 110 Unternehmen und ca. 10.000 Arbeitsplätze zuzurechnen. Es gehört mit ca. 310 ha zu den größten Anlagen dieser Art in Europa. Ein Großteil der Arbeitskräfte pendelt täglich im Drei-Schicht-System an den Arbeitsort, was zu Stoßzeiten zu einem großen Verkehrsaufkommen führt. Eine direkte ÖPNV-Anbindung an die Logistikhallen der verschiedenen Unternehmen existiert nicht, sodass sich neben den offiziellen Wegen improvisierte Alternativen gebildet haben. Einzelne Unternehmen haben gegenüber der Gemeinde bereits Möglichkeiten für ein Mitarbeitendenwohnen thematisiert, umgesetzt wurde in dieser Richtung bisher nichts.

<sup>45</sup> Aufgrund von Erstanmeldungen im Kontext der JVA, kann es bei der Einwohnerzahl zu Sondereffekten von 300 bis 400 Meldungen kommen.

<sup>46</sup> Laut detaillierten Zahlen der Bundesagentur für Arbeit 2022; Abweichungen zu Datengrundlage INKAR 2020.



Grundsätzlich gilt das Wohnen im Einfamilienhaus in Großbeeren als attraktiv. Über 80 % der bebauten Fläche entfallen auf Eigenheime, die restlichen 20 % verteilen sich auf ein- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Aktuell herrscht zudem keinerlei Leerstand. In der gesamten Gemeinde besteht mehr oder weniger starke Lärmbelästigung durch den naheliegenden Flughafen BER, die Bahntrassen der Anhalter Bahn und des Berliner Außenrings und stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, z. B. die ausgebaute Bundesstraße B 101. Die Ortsmitte soll durch Nachverdichtung von mehrstöckigen Ensembles wieder belebter und als Wohnstandort besser genutzt werden (*Beratung der Gemeindevertretung zu einem entsprechenden Bauvorhaben erfolgte am Abend des Vor-Ort-Interviews*). Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Großbeeren als kommunales Wohnungsunternehmen unterhält aktuell einen Bestand von ca. 400 Wohnungen. Sie errichtet auch neue Wohnbauten, sowohl im Hauptort als auch im Ortsteil Heinersdorf. In der Gemeinde gibt es eine kleinere Zahl sozial gebundener Wohnungen, die Gemeinde stellt auch Wohnberechtigungsscheine aus, führt für diese aber eine lange Warteliste.

### **Bedarfe können nicht gedeckt werden**

Die größte Herausforderung für Großbeeren stellt aktuell der nicht zu deckende Bedarf sowohl im Eigenheim- als auch im Mehrfamilienhaussegment dar. Aus Gemeindesicht besteht v. a. ein Defizit an Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Nachfragegruppen (Geringverdiener, Sozialer Wohnungsbau, Starterhaushalte, Senioren). Konkrete Potenzialflächen in Birkenhain und als Siedlungserweiterung des Hauptortes (Ruhlsdorfer Feld), die ggf. mit bis zu einigen hundert zusätzlichen Wohneinheiten bebaut werden könnten, befinden sich in der städtebaulichen Prüfung. Selbst wenn alle diese Potenziale in die Realisierung kämen, würden sie nach Einschätzung der Gemeinde den aktuellen Bedarf nicht decken können. Zudem zeichnet sich bereits jetzt ab, dass entsprechende Entwicklungsprojekte auch Widerstände der ansässigen Bevölkerung auslösen. Knappheiten bei der Wohnungsversorgung werden demnach auch perspektivisch das Wohnungsmarktgeschehen in Großbeeren bestimmen.



Abb. 36: Gebäude der Wohnungsbaugesellschaft mbH Großbeeren; Quelle: RegioKontext GmbH

## Gemeinde Kirchlengern 3

### Standort

Landkreis Herford (Nordrhein-Westfalen), verbandsfreie Gemeinde

### Gemeindefläche

33,78 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2023)

16.463 (Juli 2023)

### Altenquotient (2020)

34,57 Personen über 65 J. je 100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

4,18 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

>2 Übernachtungen  
je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)

93,2 %



Die ostwestfälische **Gemeinde Kirchlengern** liegt rund 25 km von Bielefeld entfernt. Durch die Lage an der BAB 30 und eine sehr gute SPNV-Anbindung pendeln viele Einwohnerinnen und Einwohner in die Großstadt. Gleichzeitig ist Kirchlengern ein wichtiger Wirtschaftsstandort der Möbelindustrie. Viele mittelständische Unternehmen haben sich im interkommunalen Gewerbegebiet Oberbehme angesiedelt. Kirchlengern verfügt über einen starken lokalen Arbeitsmarkt. Dies macht die Kommune zu einer beliebten Wohngegend mit dennoch moderaten Immobilienpreisen. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung setzt sich die Gemeinde für den Ausbau von Radwegen und anderen weichen Standortfaktoren ein. Kürzlich ist das Freizeitbad Aqua Fun für rund 12 Mio. Euro neu gebaut worden.

### Gewerbe

Kirchlengern entschied sich bereits vor einigen Jahren, das Thema Wirtschaftsförderung prioritär zu behandeln und schaffte dafür durch die Ansiedlung bzw. das Halten einiger Möbelhersteller entsprechende siedlungspolitische Grundlagen. Heute ist Kirchlengern Standort von rund 700 Unternehmen und kann durch die gezielte Ansiedlung weiterer Firmen den Arbeitsmarkt mit steuern. Indem bei der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen auf Branchenvielfalt und lokale Wertschöpfung geachtet wird, stellt die Kommune sicher, dass die zuziehende Bevölkerung auf diversifizierte Jobangebote trifft. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der geringen Arbeitsplatzintensität werden inzwischen keine Logistikbetriebe auf den eigenen Gewerbeflächen zugelassen. Denn auch im Wirtschaftsimmobiliensektor ist die Flächenknappheit deutlich spürbar. Die Kommune versucht dem entgegenzuwirken, indem interkommunale Gewerbeflächen entwickelt werden und aktiv auf Geschosswohnungsbau auch im Gewerbe hingewirkt wird. Hierbei übernahm ein großes ansässiges Unternehmen mit einem Leuchtturmbauwerk wichtige Vorbildfunktion. Außerdem setzen sich einige Unternehmen durch den Bau von Produktionsgebäuden im Null-Energiehausstandard aktiv für die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen ein. Um eine dezentrale Nahversorgungsstruktur zu gewährleisten, entwickelte die Gemeinde sowohl im südlichen als auch im nördlichen Gemeindegebiet Nahversorgungsmöglichkeiten in Wohngebietsnähe, die es den Anwohnenden ermöglichen, auch ohne PKW Dinge des alltäglichen Bedarfs zu erwerben.

### Wohnen in der Gemeinde

Der Wohnungsmarkt Kirchlengerns wird geprägt durch die Verflechtungen mit Städten wie Herford oder Bielefeld. Die Nähe zur Natur sowie bezahlbare Immobilien- und Baulandpreise führen zu einer großen Nachfrage vonseiten junger Familien aus der Stadt. Während diese Familien hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser favorisieren, ist dennoch der Bedarf nach kleinen Wohneinheiten stark ansteigend. Die Kommune unterstützt den Bau von Geschosswohnungen, indem sie in Zusammenarbeit mit privaten Investorinnen und Investoren sowie der regionalen Bau- und Siedlungsgenossenschaft (B&S) Wohnraum entwickelt. Bei der Nachverdichtung im Geschossbau ist die Gemeinde auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer (meist Privatpersonen im Eigenheim-Kontext) angewiesen. Die so entstehenden Mietwohnangebote sind sichtlich gefragt. Junge Haushalte am Übergang zur Eigenheimbildung und Seniorinnen und Senioren, die vom (über-)fordernden Eigenheim in eine barrierearme Kleinraumwohnung ziehen wollen, sind die größten Nachfragegruppen. Gleichzeitig sollen auch zuziehenden Familien Eigenheimgrundstücke angeboten werden. Hierbei stößt Kirchlengern jedoch siedlungspolitisch an seine Grenzen. Die einzige Reservefläche, die für eine Bebauung mit etwa zwei Dutzend Eigenheimen infrage kommt, scheitert jedoch bislang am Widerstand der Nachbarschaft (Ortsteil Stift Quernheim).



Abb. 37: Bäuerliches Einfamilienhaus in Renovierung; Quelle: RegioKontext GmbH

### Wohnflächenknappheit

Um gegen Wohnflächenknappheit und Zersiedlung vorzugehen, genehmigte die Gemeinde die Hinterlandbebauung von innerörtlichen Grundstücken. Seitdem ist es keine Seltenheit mehr, dass die Kinder in den Gärten der Eltern ihr Eigenheim errichten. Erschließungsverträge bei der Ausweisung von Neubaugebieten sind ein weiteres bewährtes Mittel, um das Risiko finanzieller Verluste für die Gemeinde durch nicht ausgelastete Grundstücke abzumindern. Trotz zahlreicher Anstrengungen stoßen einige Maßnahmen häufig an baurechtliche Grenzen. Da die Verwaltung des Baurechts in der Hand des Kreises liegt, hat die Gemeinde nur beschränkten Handlungsspielraum.



Abb. 38: Rathaus Kirchlengern; Quelle: RegioKontext GmbH

### **Energetische Sanierung und Wärmewende**

Das Thema energetische Sanierung spielt auch in Kirchlegern eine wichtige Rolle. Mit Blick auf die Wärmeversorgung dominieren dezentrale Strukturen: Eine in relativer Nähe zur Wohnbebauung befindliche Biogasanlage versorgt ein Nahwärmenetz. Auch das Freizeitbad versorgt z. T. anliegende Wohnquartiere mit Nahwärme. Dennoch sieht die Kommune insb. Unterstützungsbedarf beim Ausbau der kommunalen Wärmeplanung und eine kontinuierliche Bereitstellung von Fördermitteln im Energiebereich für Privateigentümerinnen und Privateigentümer.

### **Entwicklungsperspektiven**

Während sich Kirchlegerns Wohnungsmarkt in den letzten Jahren stabil entwickelte, zeigten zuletzt die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (gestiegene Baukosten, schwieriges Zinsumfeld etc.) sichtbar ihre Wirkung. Die Gemeinde registrierte einen deutlichen Rückgang der Baumaßnahmen. Konkrete Reaktionsschritte auf diese Sondersituation wurden bislang nicht unternommen.



Abb. 39: Ansässiger Möbelhersteller Hettich;  
Quelle: RegioKontext GmbH



## Gemeinde Neuenstein (Hessen) 3

„Märchenhaft schön...“

### Standort

Hersfeld-Rotenburg (Osthessen),  
verbandsfreie Gemeinde

### Gemeindefläche

64,75 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

3.170 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

33,11 Personen über 65 J. je 100  
Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

6,59 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

972 Übernachtungen  
je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilien- häuser an Wohngebäuden (2020)

94,7 %



Die osthessische **Gemeinde Neuenstein**, bestehend aus acht Ortsteilen, profitiert von der guten Verkehrsanbindung an die BAB 7 und B 324, die zur Ansiedlung großer Unternehmen der Logistik- und Arzneimittelbranche führte. Durch diese lokalen Beschäftigungsmöglichkeiten konnte Neuenstein seine Einwohnerzahl in den letzten Jahren auf stabilem Niveau von rund 3.000 Personen halten. Während im Logistikgewerbe viele Kurzarbeitskräfte saisonal tätig sind, pendeln auswärts Beschäftigte vorwiegend in die Städte Bad Hersfeld und Fulda. Als Wohnstandort lockt die Kommune mit bezahlbaren und verfügbaren Immobilien und Bauland, Naturnähe, gutem Internet sowie einer ausgebauten Bildungsinfrastruktur. Dennoch sind gerade Betriebe der Nah- und Gesundheitsversorgung in den letzten Jahren sukzessive abgewandert und hinterließen deutliche Versorgungslücken. Aufgrund dessen bemüht sich die Gemeinde aktuell um die Ansiedlung einer Allgemeinarztpraxis. Die Pflege von Seniorinnen und Senioren leisten unterdessen vorwiegend mobile Pflegedienste und ein ansässiges Pflegezentrum. Von großer Bedeutung ist zudem der Verein „Menschen unterstützen Menschen“, die mithilfe von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern bedürftige Personen unterstützen (bspw. durch Fahrdienste).

### Gewerbe

Die lokalen Gewerbegebiete werden zum Großteil von Logistikunternehmen (u. a. GLS), Arzneimittelherstellern (Sanacorp) und Paketdiensten genutzt. Teilweise bieten diese Firmen ihren Mitarbeitenden – meist beschäftigt im Niedriglohnsektor – Wohnraum in Form von angemieteten Einliegerwohnungen oder umgenutzten Bestandsgebäuden (Gaststätte) an. Den zuziehenden Großfirmen stehen abwandernde (Handwerks-)Betriebe gegenüber, die aus Mangel an Fachkräften andere Standorte aufsuchen oder schließen. Um auch Kleinunternehmen wieder Flächen anbieten zu können, plant die Kommune den Ausbau des bestehenden Gewerbegebiets. Diese Planungen gerieten jedoch zuletzt aufgrund von naturschutzrechtlichen Auflagen ins Stocken.

### **Wohnen in der Gemeinde**

Der Wohnungsmarkt der Gemeinde ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, während Geschosswohnungen nur wenig vorhanden sind. Dies begründet sich auch in der geringen Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten. Freiwerdende, verfügbare Eigenheime werden schnell veräußert – teilweise ohne, dass sie inseriert werden müssen. Diese Dynamik liegt v. a. an den – im Vergleich zu den urbaneren Regionen – moderateren Preisen. Nachgefragt werden Eigenheime sowie Baugrundstücke von jungen Einheimischen und extern zugezogenen Familien sowie Rückkehrende, die sich nach der Ausbildung in ihrem Heimatort niederlassen. Im Allgemeinen besteht für die Kommune die Herausforderung, sowohl Seniorinnen und Senioren den Verbleib im Eigenheim zu ermöglichen und gleichermaßen junge Familien anzulocken. Auswirkungen von Remanenzeffekten sind demnach bereits spürbar in der Gemeinde. Dennoch blickt diese positiv auf die Entwicklungen des Wohnungsmarktes und sieht keinen akuten Handlungsbedarf. Auch der Ausbau des Mehrfamilienhaussegments scheint hierbei keine Lösungsstrategie zu sein.

Dahingegen ist der geplante Anschluss an das Glasfasernetz ein zentraler Standortfaktor. Die stabile Nachfrage nach Neubauten zeigt sich auch beim 2021 ausgewiesenen Baugebiet, das zu 70% verkauft wurde. Die ausgewiesenen Grundstückpreise lagen bei 80.000 bis 90.000 EUR pro Bauplatz. Dennoch hinterließen auch hier die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ihre Spuren, wodurch Käuferinnen und Käufer absprangen. Herausforderungen bei der Innenentwicklung zeigen sich insb. durch die z. T. unter Denkmalschutz stehende Bestandsstruktur, wodurch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen oder Umnutzung deutlich schwieriger umzusetzen sind. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Gehöfte und Scheunen in Ortslagen sind schwer zu veräußern und binden Bauflächen.

### **Energetische Sanierung und Wärmewende**

Neuenstein ist Klimakommune und verfügt mit dem „IKEK – Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept der Gemeinde Neuenstein“ über ein Instrument der Dorfentwicklung. Als Klimakommune kann die Gemeinde privaten Hausbesitzerinnen und Hausbesitzern beratende Angebote zu energetischen Sanierungsmaßnahmen anbieten. So wurden in den letzten Jahren bereits einige Neubau- und Bestandsgebäude in privater Hand energetisch ertüchtigt. Diese Prozesse gerieten jedoch aufgrund politisch-rechtlicher und wirtschaftlicher Unsicherheiten drastisch ins Stocken. Teilweise schlugen die vonseiten der Bundespolitik sehr hart formulierten Vorgaben in eine ablehnende Haltung bei den Bewohnerinnen und Bewohnern um. Dies spürt das Neuensteiner Bauamt durch eine zunehmende Zurückhaltung bei Bauvorhaben, Sanierungs- und Renovierungsarbeiten.

### **Förderungen**

Neben der Finanzierung der Energieberatung für Bürgerinnen und Bürger greift Neuenstein auf Förderungen des Landes Hessen zur Dorfentwicklung zurück. Trotz des Wissens über die vielfältigen Finanzierungsmöglichkeiten erweist sich jedoch gerade die Antragstellung für die Kommune als herausfordernd – zu komplex und zeitaufwendig sind die Beantragungen, dass die Gemeinde häufig keine personellen Kapazitäten dafür aufbringen kann. Hier wäre eine „Mittlerstelle“, die eine zentralisierte, niedrighschwellige Beratung anbietet, wünschenswert.

### **Entwicklungsperspektive**

Mit Blick in die Zukunft ist die kommunale Wärmeplanung, die Begleitung des demografischen Wandels sowie der Ausbau der Nahmobilität für Neuenstein besonders relevant. Einen Anschluss an das Fernwärmenetz erachtet die Gemeinde als unrealistisch und rechnet mit dezentralen, lokalen Lösungen. Der Ausbau der E-Mobilität als Alternative zum PKW ist ein weiteres Projekt. Hierbei wünscht sich Neuenstein vonseiten der Politik ein Verständnis für die besonderen Bedürfnisse und Herausforderungen in ländlichen Räumen, die häufig nicht mit urbanen Lösungen angegangen werden können. Eine weitere Entwicklungsperspektive sieht die Gemeinde im moderaten Ausbau eines sanften Tourismus. Mit Premiumwanderwegen – den Fabelwegen im Rotkäppchenland – verfügt die Kommune bereits über einiges Potenzial, das in Zukunft ausgebaut werden soll.

## Gemeinde Straubenhardt 3

### Standort

Enzkreis (Baden-Württemberg),  
verbandsfreie Gemeinde

### Gemeindefläche

33,08 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

11.505 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

33,04 Personen über 65 Jahre je  
100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

-38,03 Pendler je 100 Beschäf-  
tigte

### Tourismus (2019)

55 Übernachtungen  
je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilien- häuser an Wohngebäuden (2020)

91,2 %



In der **Gemeinde Straubenhardt** am nördlichen Rand des Schwarzwalds zwischen Pforzheim und Karlsruhe leben rund 11.500 Einwohner:innen in den sechs Ortsteilen Conweiler, Schwann, Feldrennach, Ottenhausen, Langenalb und Pfinzweiler.

Als erste baden-württembergische Gemeinde wurde Straubenhardt als "Cradle-to-Cradle"-Modellgemeinde (C2C) ausgezeichnet. Straubenhardt versucht den nachhaltigen Ansatz einer Kreislaufwirtschaft in den verschiedenen kommunalen Handlungsbereichen gezielt zu integrieren und umzusetzen. Seit 2019 trägt Straubenhardt zudem den Titel Fairtrade-Gemeinde als Auszeichnung für den fairen Handel auf kommunaler Ebene und ist Gewinnerin beim Wettbewerb „Klimaaktive Kommune 2023“. Das preisgekrönte Energie- und ressourceneffiziente Feuerwehrhaus stärkte die Sichtbarkeit der Gemeinde deutschlandweit.

Dem demografischen Wandel kann in der Gemeinde aktuell durch den Zuzug vieler junger Familien und Rückkehrenden begegnet werden. Kriterium für die Wohnortwahl ist neben der Naturnähe und Lage im Schwarzwald, die gute Bildungsinfrastruktur mit sechs Kitas, fünf Grundschulen und einer weiterführenden Schule. Ein Bedarf von rund 600 Kita-Plätzen erfordert aktuell die Erweiterung und den Anbau einer Kita.

### Gewerbe

Als starker Wirtschafts- und Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung profitiert die Gemeinde von der verkehrsgünstigen Lage im Umkreis von Karlsruhe. Die beiden Gewerbegebiete sind ausgelastet. Insbesondere Firmen aus der Elektrobranche haben sich erfolgreich angesiedelt, schaffen viele Arbeitsplätze und tätigen wichtige Investitionen in die lokale Gewerbeinfrastruktur. Ab Mitte 2024 sollen weitere Unternehmen, Dienstleister und Ärzte und Ärztinnen aus der Region im neu errichteten „Polyrack Tower“ – einem Energie Plus-Haus in Holz-Hybrid Bauweise – ansässig werden und den lokalen Arbeitsmarkt weiter stärken.

Ansässige Betriebe aus dem Einzelhandel, Bauwirtschaft, Dienstleistungen, Logistik, Gastro, Handwerk und IT / Werbung haben sich im Wirtschaftsbund Straubenhardt zusammengeschlossen, um den Wirtschaftsstandort zu sichern und auszubauen. Der Tourismus spielt in Straubenhardt eine untergeordnete Rolle. Das letzte Hotel der Gemeinde wurde vor Kurzem verkauft.

### Wohnen in der Gemeinde

Die Gemeinde Straubenhardt ist geprägt von **Einfamilienhausstrukturen**. Nachgefragt wird dieses Segment und freie Wohnbaugrundstücke vor allem von jungen Familien aus dem Karlsruher Raum sowie Rückkehrenden. Dabei beobachtet die Gemeinde eine starke Verkleinerung der Grundstücksfläche von 700-800 m<sup>2</sup> auf rund 400 m<sup>2</sup>. Ein neu entwickeltes Baugebiet mit 25 Reihenhäusern und kleinen Grundstücken ist bereits ausgelastet. Für die Nachverdichtung und Erweiterung der Neubausiedlung eröffnete die Gemeinde ein Bebauungsplanverfahren. Bei der Vergabe von Eigenheimgrundstücken orientiert sich die Gemeinde an einem eigens entwickelten Punktesystem, das sowohl eine ökologische als auch eine soziale Nachhaltigkeit bei der Grundstückvergabe berücksichtigt.

Wachsende Nachfrage spürt die Gemeinde auch im **Mehrfamilienhaussegment** und **sozial geförderten Wohnungsbau**. Insbesondere bei den Seniorinnen und Senioren steigt die Nachfrage nach barrierefreien, kleineren Wohneinheiten mit Aufzug und im Eigentum. Der Bau eines Mehrgenerationenkomplexes scheiterte insofern, dass keine jungen Familien einzogen, sondern ausschließlich Seniorinnen und Senioren.

Dem Bedarf nach bezahlbarem, gefördertem Wohnraum konnte in der Gemeinde mit dem Bau der zwei Hoffnungshäuser im Ortsteil Conweiler durch die Hoffnungsträger Stiftung begegnet werden. In den 13 vorwiegend geförderten Wohnungen leben geflüchtete und einheimische Familien, Alleinstehende und Studierende in einer integrativen Wohngemeinschaft zusammen. Künftig möchte die Gemeinde den sozial geförderten Wohnungsbau voranbringen.

Eine Vielzahl von geflüchteten Menschen konnte zudem in privaten, leerstehenden Wohnungen und Häusern untergebracht werden, welche die Gemeinde zur Anmietung von den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellt bekommen hat.

### Vision „Mit positivem Fußabdruck voran!“

Bis 2035 möchte die Gemeinde Straubenhardt klimapositiv sein und u. a. Strom und Wärme zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien beziehen. Ebenso sollen die Mobilität, der Flächenverbrauch und die Wiederverwertung und -verwendung von Materialien in der Gemeinde neu gedacht und gelebte Realität werden. Anhand des erarbeiteten „Leitbildes für die C2C-Modellgemeinde Straubenhardt“ und des „Leitfadens für Immobilienprojekte“ wurde dieses Vorhaben konkretisiert.

**MOBILITÄT** Im ländlichen Raum ist der Motorisierungsgrad weiterhin sehr hoch und der ÖPNV unzureichend ausgebaut. Um den Pendelverkehr zu erleichtern, die Gemeinde attraktiver zu machen und einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, hofft die Gemeinde auf den Ausbau der Stadtbahn. Eine Machbarkeitsstudie wurde bereits durch den Landkreis beauftragt.

**SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENVERBRAUCH** Die Gemeinde Straubenhardt hält sich an den Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. 2007 hat die Gemeinde das letzte Grundstück im Außenbereich mit insgesamt 105 Grundstücken entwickelt. Bei der Innenentwicklung steht die Gemeinde jedoch vermehrt vor Fragen der Wirtschaftlichkeit. Zuletzt wurde eine insolvente Tankstelle im Zentrum in ein Mehrfamilienhaus-Grundstück umgewandelt. Ebenso sind Festsetzungen in den älteren Bebauungsplänen für die Kommune und Investoren herausfordernd bei der Weiterentwicklung und Nachverdichtung bestehender Wohngebiete aus den 1960er und 1970er Jahren. Hinzu kommen Bürgerproteste gegen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf freien Baugrundstücken in Wohngebieten. Zudem befinden sich viele freie Baugrundstücke im privaten Besitz – die sogenannten „Enkelgrundstücke“. Die Gemeinde hat keine rechtlichen Instrumenten, diese Grundstücke zu mobilisieren und kann nur über die persönliche Ansprache und Kommunikation für eine Aktivierung werben.

Um den Neubau bedarfsgerecht zu errichten, liegt in der Gemeinde Straubenhardt die Beschlussfassung vor, dass bei jeder Neuausweisung und Aufstellung eines Bebauungsplans ein Pflichtanteil Geschosswohnungsbau entsteht. Dies wird von Investoren sehr kritisch gesehen. Zudem wirbt die Gemeinde, dass die Neubauten nach den C2C-Kriterien errichtet werden, und stellt hierfür Informationen und Beratung zur Verfügung. Die Vergabe von kommunalen Baugrundstücken für Eigenheime erfolgt über Erschließungsverträge und ein Baugebot. Erfolgt binnen drei Jahren nach Erwerb des Grundstücks keine Wohnbebauung, kann die Gemeinde das Grundstück zu den gleichen Bedingungen zurücknehmen.

### Energiewende

In den Ortsteilen erfolgt die Energieversorgung im Gebäudebestand überwiegend mit Erdgas und Heizöl. Im Rahmen eines KfW-geförderten energetischen Quartierskonzepts fand 2017 eine umfassende GIS-gestützte, gebäudescharfe Bestandsaufnahme (u. a. Baualter, Sanierungsstand, Energieversorgung etc. durch Schornsteinfegerdaten, Versorgerverträge, Haushaltsdaten) statt. Die Bestandsaufnahme bildet den Ausgangspunkt für die Begleitung privater Eigentümerinnen und Eigentümer bei der kommunalen Wärmeplanung sowie die Grundlage für die Anschlussförderung des energetischen Sanierungsmanagements. Teil des energetischen Quartierskonzeptes war u. a. auch die Konzeptentwicklung für den Ausbau des Nahwärmenetzes, den Ausbau von PV-Anlagen (bereits PV-Analyse öffentlicher Gebäude), die Umstellung von Straßenbeleuchtung auf LED sowie Energieberatungen und Risikoberatungen zu Starkregenereignissen. Ziel ist, das „Energiequartier Straubenhardt“ fortzusetzen und neben dem Wärmenetzausbau ortsspezifische Maßnahmen in der Gemeinde zu realisieren.

### Entwicklungsperspektiven

Ziel der Gemeinde Straubenhardt ist es, den Generationenwechsel aktiv zu begleiten und eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt im Einklang mit der Natur zu schaffen. Dabei setzt sich die Gemeinde aktiv für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Durch den Eintritt in das Netzwerk *C2C Regionen* erhofft sich Straubenhardt hierfür neue Kontakte und Inspirationen.



Abb. 40: Sozial geförderter Wohnraum der Stiftung Hoffnungsträger; Quelle: RegioKontext GmbH



Abb. 41: Neubaugebiet mit 25 Reihenhäusern und geplante Nachverdichtung „Spitzackerweg“; Quelle: RegioKontext GmbH





Abb. 42: PV-Anlage auf privatem Eigenheim; Quelle: RegioKontext GmbH



Abb. 43: Ladestationen E-Mobilität am Marktplatz im Ortsteil Feldrennach; Quelle: RegioKontext GmbH

## Stadt Calbe (Saale) 4

### Standort

Stadt im Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt

### Gemeindefläche

56,69 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

8.222 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

56,42 Personen über 65 J. je 100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

3,19 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

>2 Übernachtungen  
je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)

80,03 %



**Calbe (Saale)**, eine Stadt am Rande des Endmoränenzugs am linken Ufer der Saale, gilt als "Stadt im Grünen", umgeben von geschützten Biotopen und Naturflächen der Niederungen des Saalebogens und des Wartenbergs. Die Altersstruktur der Stadt Calbe ist besonders vom demografischen Wandel betroffen, weshalb eine Anpassungsstrategie zur Gestaltung dieses Wandels entwickelt wurde. Seit den 1980er Jahren verzeichnet die Stadt einen Bevölkerungsrückgang und eine sinkende Geburtenrate, wodurch die Bevölkerung von Calbe sowohl kleiner als auch älter wird. In Bezug auf die Zu- und Abwanderung ergab sich zwischen 2008 und 2014 ein negativer Wanderungssaldo bei der Migration. Seit 2015 ist jedoch ein positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen. Während die Fortzüge nur leicht zurückgegangen sind, haben die Zuzüge deutlich zugenommen. Dies lässt eine Prognose auf einen ausgeglichenen bis leicht positiven Wanderungssaldo zu. Die Schulinfrastruktur ist vollständig vorhanden, mit vier Kitas, einem Hort und weiterführenden Schulen.

### Gewerbe

Die Wirtschaftslandschaft von Calbe ist geprägt von vier großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten am Siedlungsrand, wobei der Industriepark Calbe (Saale) das größte Gebiet darstellt. Hier finden sich neben Fachhandelsunternehmen auch Unternehmen aus den Bereichen Stahlbau, Maschinenbau, Autohandel sowie andere Branchen wie Druckindustrie und Umwelttechnik. Zusätzlich gibt es vereinzelt gewerbliche Nutzungen außerhalb dieser Gebiete, wie Autowerkstätten. Calbe ist bekannt für metallverarbeitende Industrie, chemische Produktion und Druckindustrie, darunter die Fotochemie Calbe. Die Landwirtschaft prägt die Region seit den 1950er Jahren durch den Zwiebelanbau, begünstigt durch fruchtbaren Ackerboden. Das periphere Stadtgebiet ist vor allem durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Zudem sind größere Areale mit Photovoltaikanlagen auf Freiflächen und einigen Gebäuden vorhanden.

Die Standortbedingungen in Calbe sind durch eine gute Zugänglichkeit und Verkehrsanbindung geprägt, unter anderem durch die angrenzende BAB 14, diverse Landstraßen und drei Bahnhöfe, darunter einen Bahnhof an der Hauptstrecke Leipzig – Halle – Magdeburg, mit Plänen für ein zusätzliches P+R-Angebot am Bahnhof Calbe-Stadt. Die ÖPNV-Versorgung ist ebenfalls gut, mit fünf Linien und einem Erreichbarkeits-

radius, der auch auf mobilitätseingeschränkte Nutzergruppen ausgerichtet ist. Herausforderungen des Wirtschaftsimmobiliemarktes in Calbe sind der hohe Leerstand im Innenstadtbereich sowie in der neuen Wohnstadt, was einen Trading-Down-Effekt verursachen könnte. Es gilt daher, die Nachverdichtungspotenziale zu priorisieren und die Entwicklung neuer Bereiche im Außenbereich zu vermeiden. Es gibt kleinere Freiflächen für potenzielle Entwicklungen, darunter das Gewerbegebiet West mit einer großen Logistikan-siedlung und das Gewerbegebiet Nord, für das jedoch noch ein neuer B-Plan erstellt werden müsste.

### **Wohnen in der Gemeinde**

Die verringerte Wohnungsnachfrage aufgrund des demografischen Wandels hat Folgen wie den Rückbau und die Aufwertung von Wohnraum zur Folge. Die Wohnstadt im Norden mit Flächendenkmalschutz, die von der städtischen Gesellschaft verwaltet wird, weist etwa 30 % Leerstand auf, was ein Potenzial von etwa 200 bis 300 Wohnungen darstellt. Es wird derzeit ein Konzept für eine sinnvolle Nutzung erarbeitet, auch vor dem Hintergrund der Intel-Ansiedlung. Im Bereich der Verfügbarkeit von Bauland und der Barrierereduktion sind Maßnahmen erforderlich. Die Energiewende und energetische Sanierung spielen ebenfalls eine wichtige Rolle, wobei Calbe durch die Installation von Photovoltaik-Anlagen einen bedeutenden Beitrag leistet, sowohl auf Dächern als auch auf Grünflächen. Die städtische Gesellschaft verwaltet insgesamt etwa 1.600 Wohnungen, ergänzt durch 400 Genossenschaftswohnungen und weitere Wohnungen von einer weiteren Wohnungsgenossenschaft. Der Altersdurchschnitt in Calbe ist überdurchschnittlich hoch, was zusätzliche Herausforderungen für die Akteure des Wohnungsmarktes mit sich bringt. Es gibt bestehende Wohnbaupotenziale für Einfamilienhäuser und Wohneinheiten, und die städtische Wohnbaugesellschaft plant den Bau von zwei Stadtvillen im nächsten Jahr. Weitere Wohnbaupotenziale bestehen in anderen Ortsteilen wie Schwarz und Rabitz, wobei letzteres aktuell in den Anfängen der Planung steht und naturnahes Wohnen ermöglichen soll. Die vergleichsweise geringeren Wohnkosten in Calbe im Vergleich zu Magdeburg haben dazu geführt, dass einige Rückkehrer ihren Wohnsitz hierher verlagern, gelegentlich auch Arbeitsrückkehrer.

### **Leerstand**

Vor allem der strukturelle und wirtschaftliche Wandel verursachte Leerstände und Rückbauten, die jedoch auch positiv genutzt werden können. In Calbe gibt es eine Vielzahl leerstehender Gebäude, sowohl im Stadtzentrum als auch in anderen Bereichen, was Potenzial für eine Revitalisierung des Stadtzentrums und mögliche Siedlungsflächen für Unternehmen oder andere Investitionen bietet.

### **Ansiedlung von Intel**

Die Ansiedlung einer großen Fabrik von Intel bei Magdeburg birgt sowohl Chancen als auch Herausforderungen für die Stadt. Eine der Chancen liegt im Zuzug junger Menschen in den vergangenen Jahren, was das Potenzial für eine Belebung und Verjüngung der Stadt birgt. Allerdings konnte bisher noch kein vollständiger Ausgleich der natürlichen Entwicklung erzielt werden. Eine weitere Chance ergibt sich aus den deutlich geringeren Wohnkosten in Calbe im Vergleich zu Magdeburg. Dies hat dazu geführt, dass einige Rückkehrer ihren Wohnsitz hierher verlagern, wobei gelegentlich auch Arbeitsrückkehrer anzutreffen sind. Dennoch stellen sich auch Herausforderungen. Der klare Effekt der Intel-Ansiedlung ist noch nicht eindeutig erkennbar, was eine gewisse Unsicherheit mit sich bringt. Darüber hinaus müssen die Spekulationen über „Rendite-Gier“ im Kauf-Verkaufsprozess überwunden werden, um eine langfristige und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung sicherzustellen.

## Stadt Uslar 4

„Tor zum Solling“

### Standort

Landkreis Northeim in Südniedersachsen

### Gemeindefläche

113,59 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

14.174 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

47,97 Personen über 65 J. je 100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

-46,46 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

4,83 Übernachtungen je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)

90,3 %



Die **Stadt Uslar** ist eine Kleinstadt mit 19 Ortsteilen und fungiert als Mittelzentrum am südwestlichen Rand des Sollings im niedersächsischen Landkreis Northeim. Größere Städte in der Umgebung sind das Oberzentrum Göttingen im Südosten, das Oberzentrum Kassel im Süden sowie das Mittelzentrum Holzminden und Höxter im Nordwesten. Uslar, als staatlich anerkannter Erholungsort, präsentiert sich als malerische Fachwerkstadt und wird als das "Tor zum Solling" bezeichnet. Der ErlebnisWald Solling und die Solling-Vogler Region bieten zahlreiche Möglichkeiten für Naturaktivitäten. Der Alaris-Schmetterlingspark zieht Natur- und Tierliebhaber an, während das Kalibergbaumuseum und das ‚Museum Uslar‘ Einblicke in die regionale Geschichte bieten.

Uslar zählt zu den stark schrumpfenden und alternden Gemeinden in strukturschwachen Regionen. Trotz langjähriger Bebauung und Ausweisung von Siedlungsflächen verzeichnet die Stadt selbst in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahl (-2 % in den vergangenen fünf Jahren). Dies wird vor allem mit der demografischen Entwicklung begründet. Das Durchschnittsalter in Uslar ist in den letzten Jahren signifikant gestiegen. Insbesondere die Altersgruppen 65-79 Jahre und 80+ nehmen stark zu. Es besteht, oft in Einfamilienhäusern, eine Unterbelegung von Wohnraum, da ältere Personen trotz veränderter Bedürfnisse, insbesondere nach dem Auszug ihrer Kinder, in ihrem aktuellen Wohnraum verbleiben (aufgrund des Remanenzeffektes).

### Gewerbe

Die infrastrukturelle Lage ist nicht optimal. Eine direkte Autobahnanbindung und schnelle Erreichbarkeit zu Ballungszentren fehlen. Die Bundesautobahn 7 Hannover – Kassel ist etwa 25 Autominuten entfernt. Eine schnellere Anbindung zur Autobahn wird durch den Ausbau der B 241 verfolgt. Die Innenstadt weist einige Leerstände auf. Der Einzelhandel hat sich in den vergangenen Jahren verringert. Die Wirtschaft der Stadt wird von Unternehmen wie den „Ilse Möbelwerken („Ilse Technik GmbH & Co. KG“) und der Eisen- und Metallgießerei Schneider geprägt.

Es gibt auch kleinere metallverarbeitende Betriebe sowie Zuliefererbetriebe der Automobilindustrie. Weitere bedeutende Arbeitgeber sind die Firma Demag Cranes, die Leichtkransysteme, Krankomponenten und Antriebstechnik produziert, sowie die auf Absauganlagen und Brikettierpressen spezialisierte SPÄNEX GmbH. Eine zentrale Rolle spielt für Uslar zudem der Tourismus. Aufgrund der demografischen Situation ist auch

der Pflegesektor von großer Bedeutung. Viele Uslarer pendeln vor allem nach Göttingen zur Arbeit, da die Arbeitsplatzversorgung in der Stadt Uslar unterdurchschnittlich ist.

### Wohnen in der Gemeinde

Der Wohnraum in Uslar ist vielfältig und umfasst sowohl traditionelle Einfamilienhäuser als auch moderne Mehrfamilienhäuser. In der Innenstadt trifft man auf eine Mischung aus historischen Fachwerkhäusern und neueren Wohngebäuden. Außerhalb des Stadtzentrums, besonders in den umliegenden Dörfern, findet man ruhige Wohngebiete mit großzügigen Gärten und ländlicher Atmosphäre. Im Vergleich zu größeren Städten wie Göttingen sind die Miet- und Immobilienpreise in Uslar deutlich niedriger, was die Stadt für viele Familien aus Göttingen attraktiv macht. Um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken und das Wohnangebot zu diversifizieren, wurden in den letzten Jahren in einigen Stadtteilen Neubaugebiete erschlossen. Einige der umliegenden Ortschaften weisen ältere Gebäude mit mangelnder Bausubstanz auf, die dringend Sanierungsmaßnahmen erfordern. Angesichts der alternden Bevölkerung steigt zudem der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, sowohl in der Kernstadt als auch in den umliegenden Dörfern. Es ist daher wichtig, nicht nur private Wohngebäude, sondern auch öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen barrierefrei zu gestalten, um eine inklusive und zugängliche Umgebung zu schaffen. Die Lage im Weserbergland, am Rand des Solling und des Bramwalds, macht die naturnahe Umgebung von Uslar für viele Einwohnerinnen und Einwohner besonders attraktiv.

### Entwicklungsperspektiven

Aufgrund der prekären finanziellen Lage der Stadt sind große Investitionen schwierig. Es gibt Sanierungsprojekte für ältere Gebäude, insbesondere in den umliegenden Dörfern, um die Bausubstanz zu verbessern und die Lebensqualität für die Bewohner zu erhöhen. Angesichts der alternden Bevölkerung und des steigenden Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum spielen Bauprojekte, die barrierefreie Wohnungen und Einrichtungen schaffen, eine wichtige Rolle, um eine inklusive Umgebung zu gewährleisten. Die Planung einer Ortsumgehung für Uslar setzt die bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation auf der Bundesstraße 241 zwischen Hardeggen und Uslar fort. Ziel ist es, die Reisezeit zu verkürzen und die Anbindung an die BAB 7 zu verbessern. Des Weiteren werden kleinere Projekte wie beispielsweise ein Dorfentwicklungskonzept für die Bollert-Region, bestehend aus den Dörfern Delliehausen, Gierswalde, Schlarpe und Volpriehausen, verfolgt. Der Plan beinhaltet die Förderung von Kleinstvorhaben für die sozialbezogene Dorfentwicklung.



Abb. 44: Leerstand in der Uslarer Innenstadt; Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH



## Stadt Weißwasser/Oberlausitz 4

„Die glasklare Stadt mit wankendem Charakter“

### Standort

Landkreis Görlitz, Oberlausitz

### Gemeindefläche

63,43 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

15.136 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

58,09 Personen über 65 J. je 100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

2,11 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

227 Übernachtungen je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)

68,84 %



**Weißwasser/Oberlausitz** ist eine Kommune im Landkreis Görlitz und befindet sich nahe der deutsch-polnischen Grenze. Nach der Wende erlebte die Gemeinde einen Strukturbruch, der zu einem enormen Bevölkerungsrückgang im Kontext mit dem Zusammenbruch ganzer Industriebereiche (z. B. Glasindustrie) führte. Die Zahl der Einwohner und Einwohnerinnen fiel von ca. 40.000 (1989) auf ca. 15.100 (2022) Personen. Die noch vor Ort lebende Bevölkerung verzeichnet ein hohes Durchschnittsalter. Ebenso liegt die Arbeitslosenquote über dem sächsischen Durchschnitt. Während gegen Ende der 1980er Jahre noch ein regelrechter Bauboom verzeichnet werden konnte, ist der lokale Wohnungsmarkt seit 2000 von Abriss und Rückbau geprägt. Das Stadtbild ist architektonisch facettenreich und beinhaltet eine Mischung aus sanierten Altbauten, Stadtvillen und Plattenbauten. Einfamilienhäuser, leere Ladenlokale und einfaches Gewerbe prägen des Weiteren das Stadtbild von Weißwasser. Südlich der Gemeinde wird Braunkohle gefördert, was jedoch mit dem geplanten Kohleausstieg Deutschlands ein Ende finden soll. Somit steht die Kommune nun vor einem Strukturwandel. Die Kultur- und Vereinslandschaft ist vielfältig. Darüber hinaus spielt der Sport, insbesondere mit dem Profieishockeyteam „Lausitzer Füchse“ im Sozialgefüge der Gemeinde eine wichtige, identitätsstiftende Rolle.

### Gewerbe

Während der Fall der Mauer eine große wirtschaftliche Zäsur für die Region in der Lausitz bedeutete, verbesserten sich die Arbeitsmöglichkeiten in letzter Zeit wieder. Die größten arbeitsgebenden Betriebe sind aktuell das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), ein Krankenhaus, das Braunkohlekraftwerk Boxberg sowie Unternehmen der Glasindustrie. Eine starke Zusammenarbeit der örtlich ansässigen Unternehmen prägen die Wirtschaft vor Ort. Leerstände in Gewerbeeinheiten werden zunehmend mit künstlerischen Zwischennutzungen gefüllt.



### **Wohnen in der Gemeinde**

Die WBG – Wohnungsbaugesellschaft mbH Weißwasser ist eine wichtige Akteurin am Wohnungsmarkt und im Stadtumbauprozess. Seit der Wende wurden ca. 2.700 Wohneinheiten vom Markt genommen oder rückgebaut. Dadurch schrumpfte der Bestand von damals ca. 8.000 Wohnungen auf heute rund 3.750 Einheiten. Auch erst kurz vor der Wende neu errichtete und voll vermietete Wohngebäude in der Südstadt wurden aus städtebaulicher Sicht im Einklang mit den Stadtentwicklungskonzepten vom Markt genommen - eine enorme Herausforderung für Mietende und Vermietende. Die dahinterliegende Idee war eine Rückentwicklung der Stadt in ihre historischen Grenzen mit gleichzeitiger Stärkung der Innenentwicklung. Allerdings gab es diesbezüglich zunächst keine Erfahrungen. Die andauernde schwierige Lage des lokalen Wohnungsmarkts spiegelt sich in hohem Leerstand von ca. 18 % wider, der sich insbesondere in Gebäuden, die ehemals nur für Seniorinnen und Senioren errichtet wurden, abzeichnet (Leerstand von 78 %). Während ein Großteil der Hochhäuser der WBG abgerissen wurde, blieb der „Blaue Engel“ mit seinen 88 Wohneinheiten als einziges Hochhaus der Stadt als eine Art Wahrzeichen bestehen. Die Bürger und Bürgerinnen identifizieren sich heute mit den noch stehenden Objekten, insbesondere dem Hochhaus und Plattenbauten. Die Nachfrage nach Wohnraum fokussiert sich dann wiederum vorwiegend auf modernisierte Wohnungen mit Fahrstuhl in den Plattenbauten. Abriss, Rück- und Umbau werden in der Bevölkerung als Chance angesehen, da durch diese u. a. individuelle Wohnwünsche besser erfüllt werden können. Die WBG reagiert auf diese Nachfragedynamik mit einer erneuten Sanierungswelle in den Bestandsobjekten. Neben Plattenbauten gehören auch Altbauten und Stadthäuser zum Bestand der WBG. Dort bleibt die Bewohnerschaft jedoch weitestgehend konstant. Die Bewohnerinnen und Bewohner der WBG-Gebäude weisen eine Mischung an Altersgruppen, Einkommensverhältnissen und Familienständen auf. Die durchschnittliche Miete im Bestand beträgt 4,75 EUR/m<sup>2</sup> und im Neubau ab 8,00 EUR/m<sup>2</sup> (bei Umbau / Modernisierung ca. 7,50 bis 8,00 EUR/m<sup>2</sup>). Die durchschnittlichen Kosten für Wohnungsneubau betragen zwischen 3.000 bis 5.000 EUR/m<sup>2</sup>.

### **Abriss, Neubau und Umbau**

Eine der größten Herausforderungen für die WBG stellt der Rückbau von Gebäuden und deren komplexer energetischer Umbau im bewohnten Zustand dar. Die Sonnenberg-Siedlung ist ein solches Beispiel. Dort wurde 2013 eine geschlossene Plattenbausiedlung zu einem Wohnstandort der Moderne umgebaut. Mit einer vorgelagerten Bedarfsanalyse konnte sie an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet werden. Hierbei stellten insbesondere hohe energetische Standards und Barrierefreiheit einen wichtigen Faktor dar. Gerade der alternden Bevölkerung kommt der Einbau von Fahrstühlen und der Umbau zu barrierefreien Wohnungen und Wohnanlagen zugute. Im Jahr 2023 ergänzte die WBG u. a. mit einem Neubau in Boxberg ihr Angebot von barrierearmen Wohnungen.

### **Kommunale Instrumente**

Das neue Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) wurde vor kurzem verabschiedet. Einige Fördergebiete wurden geschlossen, um neue ausweisen zu können. Das hat jedoch zur Folge, dass die bisherigen Fördergebiete bis zur Ausweisung der neuen Gebiete keine Fördermittel erhalten, obwohl diese eingeplant waren. Der Komplexumbau der Sonnenberg-Siedlung 2013 wurde mithilfe von Stadtumbau-Mitteln finanziert, die eine wichtige Finanzquelle darstellten. Das Abrufen von Fördermitteln änderte sich jedoch im Laufe der Jahre drastisch. Die aktuellen Förderkonditionen sind schwierig. Der kostenintensive Teilrückbau wird beispielsweise nicht mit den Förderprogrammen abgedeckt. Vorgeschriebene Normen der Förderprogramme für barrierearmes Wohnen oder Fahrstühle sind häufig nicht in den Plattenbaugebäuden umsetzbar, wodurch die Fördermittel nicht beantragt werden können.

### Entwicklungsperspektiven

Perspektivisch erarbeitet die Gemeinde die Planungen für die kommenden Jahre. Die WBG erarbeitet eine Arbeitsgrundlage bis 2029. Das generelle Ziel stellt die Erhaltung des Bestands dar. Die Gemeinde hat zudem die Vision einer internationalen Sportakademie. Insgesamt liegt der Fokus Weißwassers auf der Stärkung der lokalen Wirtschaft sowie Attraktivitätssteigerung der Kommune als Wohnort. Unterstützende Maßnahmen sieht die Kommune insbesondere in der Anpassung der Förderkonditionen und Anforderungen für Förderprogramme sowie dem Bürokratieabbau.



Abb. 45: Kontrastreiche Architektur in Weißwasser – vorne EFH, dahinter Plattenbauten; Quelle: RegioKontext GmbH



Abb. 46: Hochhaus „Blaue Engel“; Quelle: RegioKontext GmbH



Abb. 47: Ladengeschosse sind meist von Leerstand geprägt; Quelle: RegioKontext GmbH



Abb. 48: Leerstehendes Gebäude; Quelle: RegioKontext GmbH

## Gemeinde Ammersbek 5

### Standort

Kreis Stormarn (Schleswig-Holstein), Metropolregion Hamburg

### Gemeindefläche

1.770,51 ha

### Einwohnerzahl (2022)

10.044 (Dez. 2022)

### Altenquotient (2020)

40,45 Personen über 65 J. je 100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

-201,1 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

>2 Übernachtungen je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)

91,64 %

Die **Gemeinde Ammersbek** liegt in Schleswig-Holstein, im Westen des Kreises Stormarn und unmittelbar am Nordostrand von Hamburg. Sie gliedert sich in fünf klar voneinander abgegrenzte Ortsteile auf. Städtebaulich ist die Gemeinde stark dezentral ausgeprägt. Während die Ortsteile Bünningstedt und Schäferdresch eher ländlich anmuten, erweist sich Lottbek, das ausgeprägte Bezüge zu den Siedlungsstrukturen des benachbarten Hamburgs aufweist, als urban und verdichtet. So führt die direkte U-Bahn-Anbindung mit der Station „Hoisbüttel“ zu einer starken Verbindung mit der Großstadt und zu einer hohen Anzahl an Pendlerinnen und Pendlern. Die Eigenheimsiedlung „Heimgarten / Daheim“ hingegen orientiert sich klar am benachbarten Ahrensburg. Der Landkreis Stormarn als solcher kann als stark wachsend bezeichnet werden, insbesondere in Bezug auf die Bevölkerung (starker Zuzug) und die Wirtschaft.

### Wohnen in der Gemeinde

Ammersbek gilt als attraktiver Wohnstandort mit direkter Anbindung an die Metropole Hamburg. Laut geltendem Regionalplan dürfen nur die beiden Ortsteile Lottbek und Daheim siedlungstechnisch wachsen. Das führt dazu, dass in den anderen Ortsteilen keine weiteren Grundstücke und -flächen erschlossen und bebaut werden können. Diese Regelung spiegelt sich auch bei den Preisen für verfügbare Grundstücke und Neubauten wider, deren Niveau sich kaum von den Hamburger Preisen unterscheiden. Das Ziel der Gemeinde ist es „ortsverträglich“ zu bauen, und gleichzeitig verstärkt Innenentwicklung und Mehrfamilienhäuser in den Fokus zu stellen.



### **Gewerbe**

In Ammersbek ist kein überörtliches Gewerbe ansässig. Arbeitsplätze für die ansässige Bevölkerung finden sich entweder im landwirtschaftlichen Bereich, einem kleinen Gewerbegebiet nahe der U-Bahn-Station Lottbek oder in anderen Orten innerhalb der Metropolregion Hamburg.

### **Limitierte Grundstücksflächen – ausreichend angemessener Wohnraum?**

Der Wohnungsmarkt von Ammersbek ist von Knappheiten gekennzeichnet: Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist begrenzt, gleichzeitig gilt die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort. Die Zahl der Einwohner von Ammersbek hat sich in den letzten Jahren nicht verringert. Die ausreichende Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum stellt somit aktuell eine der größten Herausforderungen der Gemeinde dar. Verfügbare Grundstücke werden nicht selten von großen Investorengruppen erworben und beplant, was die Steuerung zusätzlich erschwert.

### **Neue Regionalpläne**

Derzeit befinden sich neue Regionalpläne für drei Planungsräume in Schleswig-Holstein in Aufstellung und damit auch der Planungsraum III, in dem der Kreis Stormarn liegt. Wesentliche Veränderungen des Entwurfs sind die engen Grenzen des regionalen Grünzugs (im Vergleich zum Regionalplan aus 1998), die unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen heranreichen. Gleichzeitig unterliegen die Ortsteile Hoisbüttel, Bünningstedt und Schäferdresch dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 15 %. Der Entwurf wird in der Gemeinde entsprechend kritisch gesehen, da es die klassische Reaktionsstrategie auf Knappheiten, das Ausweisen von Wohnbauland, drastisch begrenzt und faktisch vollständig auf die Innenentwicklung beschränkt.

### **Entwicklungsperspektiven**

Barrierereduzierung im Neubaubereich sowie die Anpassungen des Gebäudebestandes an den Klimawandel werden derzeit von der Gemeinde nicht systematisch verfolgt; dies soll in den kommenden Jahren stärker in den Fokus genommen werden. Als ein zukunftsträchtiges Projekt gilt der Neubau der Grundschule in Bünningstedt. Die Wärmeversorgung soll über Erdwärmesonden und der Strom über eine Photovoltaikanlage erzeugt werden.



Abb. 49: Rathaus Ammersbek;  
Quelle: RegioKontext GmbH



## Gemeinde Mandelbachtal 5

„Von Natur aus schön: Mandelbachtal - Die Gemeinde mit Weitblick“

### Standort

Saarpfalz-Kreis (Saarland), verbandsfreie Gemeinde

### Gemeindefläche

57,71 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

10.566 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

45,28 Personen

### Pendler (2020)

-257,17 Pendler

### Tourismus (2019)

29 Übernachtungen  
je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)

96,4 %



Die **Gemeinde Mandelbachtal** (Saarpfalz-Kreis) liegt an der deutsch-französischen Grenze im Biosphärenreservat Bliesgau. In den acht Ortsteilen Bebelsheim, Bliesmengen-Bolchen, Erfweiler-Ehlingen, Habkirchen, Heckendalheim, Ommersheim, Ormesheim und Wittersheim wohnen rund 10.600 Einwohnerinnen und Einwohner. Sechs Kitas, zwei Grundschulen, eine weiter-führende Schule sowie eine Vielzahl an Vereinen und eine aktive Dorfgemeinschaft macht die Gemeinde Mandelbachtal zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für junge Familien und Seniorinnen und Senioren gleichermaßen.

### Gewerbe

Die verkehrsgünstige Lage zwischen den Städten Saarbrücken, St. Ingbert, Homburg und Blieskastel resultiert in einer hohen Zahl von Auspendlerinnen und Auspendlern. Zuletzt ermöglicht der laufende Glasfaseranschluss zunehmend die Arbeit im Homeoffice und erweist sich als wichtiger Standortfaktor für die Ortsteile. Ein Förderantrag zur Einrichtung eines Co-Working-Space im Ortsteil Bliesmengen-Bolchen wurde gestellt. Während im Ortsteil Bliesmengen-Bolchen die Nahversorgung durch Friseur, Apotheke, Arztpraxen, Eisladen, Restaurants, Gastronomie, EDEKA gesichert ist, wandert der Einzelhandel in den anderen Ortsteilen stetig ab. Hier bestehen u. a. Überlegungen, einen 24h-Hofladen-Automaten einzurichten. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind durch u. a. ein Busunternehmen, einen Metzgereibetrieb und Karosseriebetrieb ausgelastet. Weitere Nachfrage besteht insbesondere durch Baufirmen, die Umsetzung gestaltet sich jedoch schwierig.

### Wohnen in der Gemeinde

Das Einfamilienhaus dominiert den Gebäudebestand und das Wohnungsangebot im Mandelbachtal. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und Einfamilienhäusern, insbesondere durch junge Menschen, die in den angrenzenden Städten arbeiten und preiswert auf dem Land wohnen wollen, wurde bislang zu großen Teilen durch Bestandsimmobilien gedeckt. Vereinzelt gab es Umnutzung von brachgefallenen Flächen zu Wohngrundstücken (bspw. ehemalige Gärtnerei).

Das letzte größere Neubaugebiet stammt aus den 1980er-Jahren. Ungenutzte, brachliegende Baugrundstücke im Siedlungsgefüge hemmen die Ausweisung von Neubaugebieten, trotz anhaltender Nachfrage. Zugleich verstärkt ein fehlendes, attraktives Wohnangebot an kleineren Wohneinheiten – sowohl zur Miete als auch im Eigentum – Remanenzeffekte und führen zum Verbleib älterer Menschen im Eigenheim. Der geringe Bestand an Mehrfamilienhäusern wurde in den letzten Jahren durch vier Wohnhäuser mit je bis zu fünf Mietwohneinheiten erweitert. Aufgrund der Nachfrage, insbesondere durch Single-Haushalte, Seniorinnen und Senioren oder Alleinerziehende, bestehen Überlegungen, ein weiteres Mehrfamilienhaus zu errichten.

### Hohe Lebensqualität für Jung und Alt zukunftsfähig gestalten

Die Gemeinde Mandelbachtal möchte den Generationenwechsel aktiv unterstützen mit den Zielen, älteren Bewohnerinnen und Bewohnern einen Verbleib im Ort zu ermöglichen und gleichzeitig den Zuzug einer jungen Bevölkerung aktiv zu fördern. Fehlende, aktivierbare Grundstücke werden dabei zunehmend zur Herausforderung. In den einzelnen Ortsteilen gibt es zwar eine hohe Anzahl unbebauter „Enkelgrundstücke“ und freier Bauflächen, diese sind jedoch im Privatbesitz und werden für jüngere Familienangehörige oder als Altersvorsorge vorbehalten. Derzeit gibt es keine kommunalen Instrumente und Anreize, die privaten Grundstücke für eine Bebauung zu aktivieren. Einige Ortsteilverwaltungen versuchen jedoch über eine aktive Ansprache der Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer die Bauflächen für den Wohnungsmarkt nutzbar zu machen. Die hohe Anzahl an unbebauten Grundstücken hemmt zugleich eine Ausweisung und Entwicklung von Neubaugebieten, entsprechend der im Landesentwicklungsplan (LEP) verankerten Regelungen.

Die Gemeinde generationengerecht weiterzuentwickeln, bedeutet auch die Energiewende aktiv zu begleiten. Im Gebäudebestand sind überwiegend noch Ölheizungen installiert. Pläne der Gemeindeverwaltung Mandelbachtal zur Errichtung von Windkraftwerken stießen auf große Bürgerproteste. Mit dem Ziel, eine energieautarke Gemeinde zu werden, forciert die Kommune Planungen zum Ausbau von Photovoltaik im gesamten Gemeindegebiet. Neben der Errichtung von Solaranlagen auf Dächern von Gemeindegebäuden laufen aktuell drei Verfahren für den Aufbau von Photovoltaikfeldern.

Ebenso stellt das Thema Barrierearmut die Gemeinde vor Herausforderungen und Handlungsbedarf.

### Kommunale Instrumente und Förderung

Die Gemeinde Mandelbachtal nimmt eine Vielzahl an Fördermitteln durch Bund und Land sowie ELER / EFRE-Mittel der EU in Anspruch. Die Grundlage schafft das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches 2022 durch den Gemeinderat beschlossen wurde. Aktuell gibt es in der Gemeinde rund 20 laufende Förderprojekte.

Wichtige Förderbausteine für die Entwicklung der Ortsteile bilden die Förderprogramme „Nachhaltige Dorfentwicklung im Saarland“ und „Agentur ländlicher Raum“<sup>47</sup> vom Land sowie das Bundes-Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“<sup>48</sup>. Hinzu kommen ELER / EFRE-Mittel, mit denen bspw. ein Mehrgenerationenspielplatz im Ortsteil Bliesmengen-Bolchen gefördert wurde. Weitere in Anspruch genommene Förderungen kommen aus der GAK-Förderung des Bundes, dem Deutsch-Französischen Bürgerfonds und der LEADER-Förderung.

---

<sup>47</sup> Mit dem Förderprogramm *Agentur ländlicher Raum* wird das dörfliche Miteinander weiter gestärkt und aufgewertet. Der Fokus liegt auf der sozialen Dorfentwicklung. Das Programm ergänzt die investiven Programme der Dorfentwicklung im Bereich Bürgerprojekte und bietet auch Vereinen und Zweckverbänden die Möglichkeit der Antragsstellung.

<sup>48</sup> Zuvor war die Gemeinde Mandelbachtal im Städtebauprogramm „Nachhaltige Dorfentwicklung“



Mit dem integrierten Klimaschutzkonzept liegt der Gemeinde seit 2023 ein umfassendes strategisches Konzept mit konkreten Maßnahmen auf dem Weg zur Klimaneutralität vor. Die Festlegung von Sanierungsgebieten in allen acht Ortsteilen fungiert als ein Anreizinstrument für private Eigentümerinnen und Eigentümer. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden können erhöhte steuerliche Abschreibungen in Anspruch genommen werden. Zudem wurde 2023 bereits eine Kampagne und Beratung mit dem Themenfokus Photovoltaik, Energieeinsparung und Heizungssanierung angeboten.

Der Ortsteil Bliesmengen-Bolchen gewann zudem beim Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ 2023 die Goldmedaille. Im Rahmen der Teilnahme konnten mehrere Projekte geplant und realisiert werden, wie ein „NaturTreff“ am Festplatz, die energiesparende LED-Beleuchtung der Fährmannsbrücke oder die Planung eines Mehrgenerationenparks zur Weiterentwicklung des Dorfes.

### Entwicklungsperspektiven

In der Entwicklungsperspektive der Gemeinde Mandelbachtal steht die aktive Begleitung des Generationenwechsels und eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt an zentraler Stelle. Über aktive Vereinsstrukturen sollen die Dorfgemeinschaft und die Jugendförderung gestärkt werden. Auch die Zusammenarbeit und der Austausch mit den französischen Nachbargemeinden wird im Mandelbachtal als wichtige Entwicklungsperspektive wahrgenommen. Der Ausbau von Photovoltaik und Glasfaser soll zudem die Attraktivität des Mandelbachtals als Wohnstandort steigern. Viele dieser Maßnahmen brauchen jedoch Förderungen und Unterstützung, welche zugänglich und niederschwellig zur Verfügung stehen sollte.



Abb. 50: Einfamilienhäuser prägen den Gebäudebestand; Quelle: RegioKontext GmbH



Abb. 51: Vielfach brachliegende „Enkelgrundstücke“; Quelle: RegioKontext GmbH



Abb. 52: Neugestalteter Dorfplatz im OT Heckendalheim aus Mitteln der „Nachhaltigen Dorfentwicklung“; Quelle: RegioKontext GmbH

## Markt Schöllkrippen 5

### Standort

Markt im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen

### Gemeindefläche

12,64 km<sup>2</sup>

### Einwohnerzahl (2022)

4.338 (Dezember 2022)

### Altenquotient (2020)

31,38 Personen über 65 J. je 100 Einwohner

### Pendlersaldo (2020)

-151,68 Pendler je 100 Beschäftigte

### Tourismus (2019)

> 2 Übernachtungen je 100 Einwohner im Jahr

### Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an Wohngebäuden (2020)

91,11 %



Die **Markt Schöllkrippen** im Rhein-Main-Gebiet ist ein bedeutender Versorgungsstandort für das Umland und zeichnet sich durch eine vielfältige wirtschaftliche Struktur aus. Die Gemeinde spielt eine wichtige Rolle als Wohnort für Gutverdiener und junge Familien, die von der Nähe zu Frankfurt und Aschaffenburg sowie der ländlichen Umgebung profitieren. Die demografische Entwicklung zeigt eine Überalterung und einen Zuzug von jungen Familien. Die Gemeinde hat bisher keine Probleme mit Abwanderung aufgrund von Arbeitsmöglichkeiten und gilt als attraktiv für Arbeitnehmer. Die größten Herausforderungen liegen in der Wohnraum- und Trinkwasserversorgung.

### Gewerbe

In Schöllkrippen sind verschiedene Herausforderungen im Bereich der Wirtschaftsimmobilien zu erkennen. Im Kernort gibt es Leerstände, insbesondere nachdem eine Umgehungsstraße errichtet wurde. Die Gemeinde plant Sanierungsmaßnahmen, stößt aber auf wenig Bereitschaft seitens der Eigentümer. Trotzdem besteht eine gute Symbiose zwischen VR-Bank und Ärztehaus als Beispiel für mischgenutzte Immobilien. Gewerbeflächen sind hauptsächlich in Ernstkirchen und im Nordosten vorhanden, wobei das Potenzial noch nicht voll ausgeschöpft ist. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist rückläufig, und es gibt Überlegungen, bestehende Flächen für Wohnzwecke umzunutzen. Die Infrastruktur, insbesondere die Wasserversorgung, wird als große Herausforderung betrachtet. Die Gemeinde plant Maßnahmen zur Verbesserung, darunter den Ausbau der Straßen und den Einsatz erneuerbarer Energien. Insgesamt ist der Wirtschaftsimmobilienmarkt in Schöllkrippen kleinteilig strukturiert, ohne starke Abhängigkeiten von großen Unternehmen.

### **Wohnen in der Gemeinde**

In Schöllkrippen gibt es erhebliche Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere im Mietwohnungssegment. Es herrscht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Mietpreise sind extrem hoch im Vergleich zur Lage der Gemeinde. Viele Wohnungen und Häuser stehen leer, aber die Eigentümer sind oft nicht bereit, diese zu vermieten oder zu verkaufen. Es gibt eine steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen, insbesondere von älteren Personen, die sich teurere Wohnungen nicht leisten können. Die Situation wird durch die Zurückhaltung von Baufirmen und Investoren verschärft. Die Gemeinde plant derzeit keine konkreten Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnraumangebots, da der Großteil des Marktes in privater Hand liegt. Es gibt jedoch Überlegungen, die lokale Immobilienbörse um Mietangebote zu erweitern. Die Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind größtenteils private Investoren und Makler, da es keine ortsansässigen Projektentwickler gibt. Insgesamt besteht ein dringender Bedarf an Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Schöllkrippen. Die Herausforderungen liegen sowohl in der Verfügbarkeit von Flächen als auch in der Zurückhaltung der Eigentümer und Investoren. Auf dem Wohnungsmarkt in Schöllkrippen dominieren private Einzelpersonen und Familien als Akteure. Es gibt keine ortsansässigen Projektentwickler, sondern hauptsächlich kleine Privatinvestoren. Maklerbüros aus benachbarten Städten unterstützen bei der Vermittlung. Die Finanzierung erfolgt durch Banken und Sparkassen, während Online-Plattformen die Vermarktung unterstützen. Größere Privatinvestoren sind selten. Die Kommune spielt eine Rolle bei der Bauleitplanung. Insgesamt ist der Markt kleinskalig strukturiert und von lokalen Privatpersonen geprägt.

### **Energiewende**

Energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf dem Immobilienmarkt werden durch eine Vielzahl von PV-Anlagen auf Dächern gefördert, wobei die Offenheit für Solarenergie im Solarverein besteht. Kommunale Klimaschutzbemühungen sind durch die Ausstattung aller kommunalen Gebäude mit PV-Anlagen gekennzeichnet, während ein umfassendes Energiekonzept in Arbeit ist, um die gestiegenen Energiepreise anzugehen. Der Anschluss an Fern- und Nahwärme wird derzeit geprüft, um eine kommunale Wärmeplanung zu ermöglichen. Die Unterstützung und Beteiligung der Bürger an solchen Maßnahmen sind hoch. Zukünftige Überlegungen beinhalten die Nutzung von Wasserstoff und Solarthermie, wobei letztere bisher noch nicht in Bauleitplänen verankert ist. Die gestiegenen Betriebskosten spielen eine relevante Rolle bei diesen Überlegungen.

### **Entwicklungschancen**

Die Gemeinde Schöllkrippen strebt eine verstärkte Innenentwicklung an, stößt jedoch auf Herausforderungen, da es an geeigneten Instrumenten seitens der Landesregierung fehlt und die Überzeugungsarbeit bei den Bürgern schwierig ist. Ein Hauptziel besteht darin, den neuen Gewerbepark optimal auszulasten. Als Entwicklungschancen werden die Ansiedlung größerer Betriebe zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zentralisierte Standorte von Lebensmittelanbietern am Ortsrand genannt. Potenzial sieht die Gemeinde auch im Bereich des Seniorenwohnens, insbesondere für betreutes Wohnen. Allerdings sind noch einige Hindernisse zu überwinden, wie beispielsweise die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Bereich des Bahnhofs, was die Einrichtung eines Kreisverkehrs erschwert.

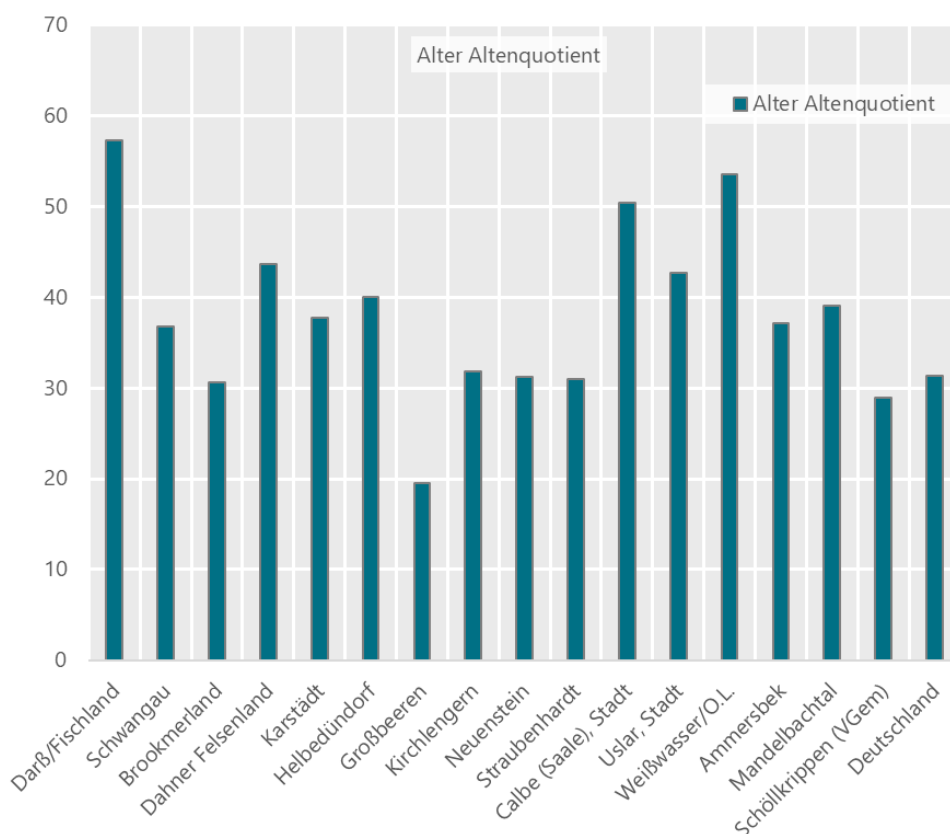
## Förderungen

Die Kommune Schöllkrippen hat einen klaren Bedarf an finanzieller Unterstützung und Förderung, insbesondere im Bereich der Infrastrukturmaßnahmen wie der Wasserversorgung. Trotz eines schwächer werdenden Haushalts erfüllt die Gemeinde oft nicht die Fördervoraussetzungen für staatliche Unterstützung, was zu einer finanziellen Belastung führt. Besonders problematisch ist die Situation bei Schul- und Kindergartenbauten, wo die Kommunen mit immer geringeren Belegungszahlen konfrontiert sind, aber dennoch umbauen müssen, um den Anforderungen der Landesregierung gerecht zu werden. Dies führt zu extremen finanziellen Belastungen, für die eine angemessene Förderung fehlt. Die hohen Bürokratieaufwände und die unzureichende Förderung führen zu Hemmnissen bei der Umsetzung von wichtigen Projekten. Die Kommune wünscht sich daher eine Vereinfachung der bürokratischen Prozesse und eine angemessene finanzielle Unterstützung, um Probleme frühzeitig anzugehen und zu lösen. Erfolgsfaktoren für eine positive Entwicklung der Kommune liegen in einer verstärkten staatlichen Förderung, insbesondere im Bereich der Infrastrukturmaßnahmen, sowie in einer Reduzierung der Bürokratieaufwände. Zudem wäre eine flexiblere Handhabung der Fördervoraussetzungen wünschenswert, um den spezifischen Bedürfnissen der Gemeinde gerecht zu werden.

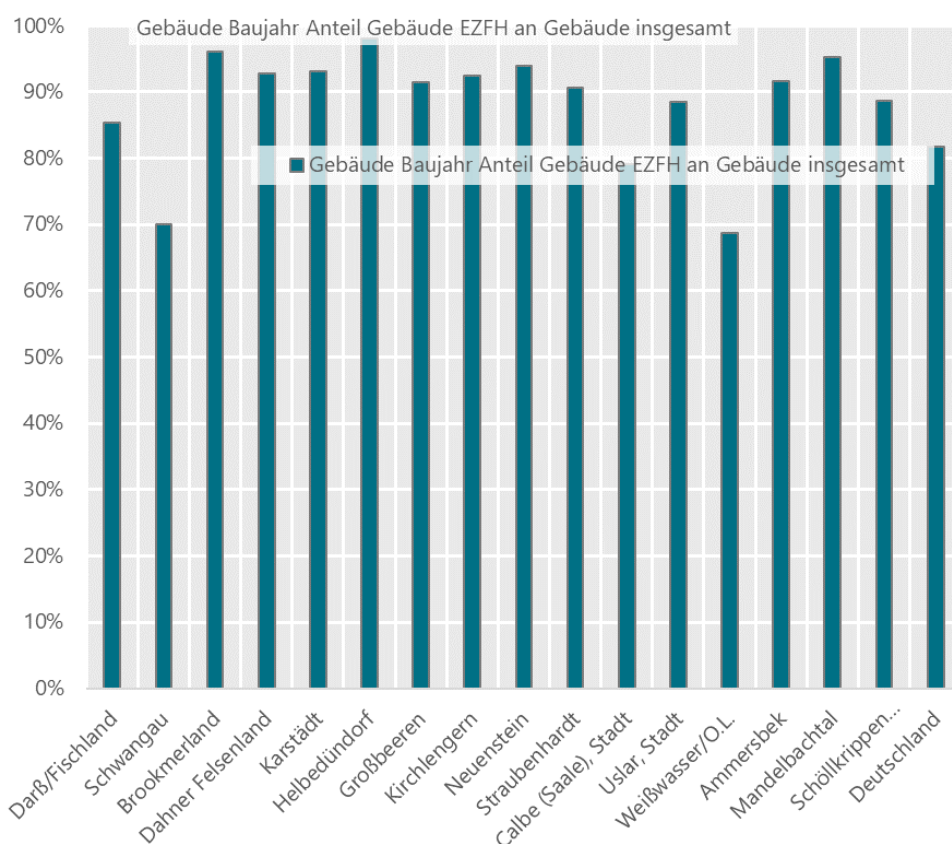


Abb. 53: Rathaus der Markt Schöllkrippen; Quelle: CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Nachdem die Fallbeispielgemeinden anhand der Steckbriefe detailliert vorgestellt wurden, werden im folgenden Abschnitt zentrale Analysen zu den wesentlichen Strukturen dieser Gemeinden durchgeführt. Dabei liegt der Fokus auf einer vertieften Betrachtung relevanter Merkmale, wie etwa der demografischen Entwicklung, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, infrastrukturellen Gegebenheiten sowie sozialen und kulturellen Besonderheiten. Diese Analysen sollen dazu beitragen, ein umfassenderes Verständnis der spezifischen Herausforderungen und Potenziale der jeweiligen Fallbeispielgemeinden zu ermöglichen.

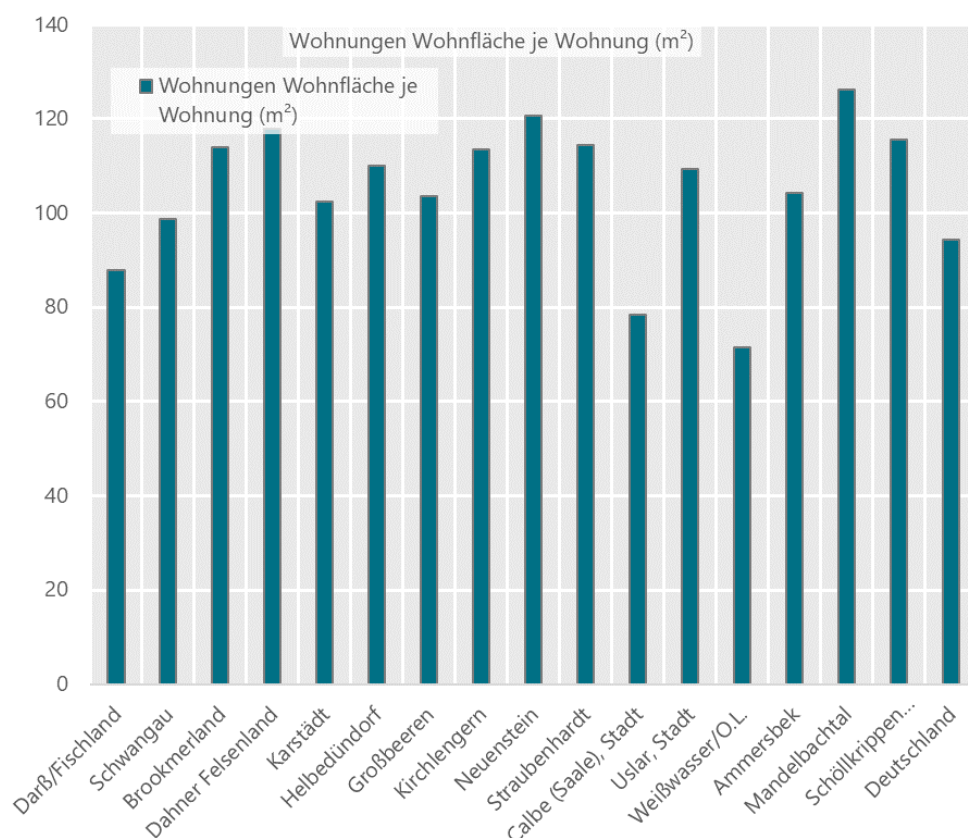


**Abb. 54: Altenquotient der Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbände; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

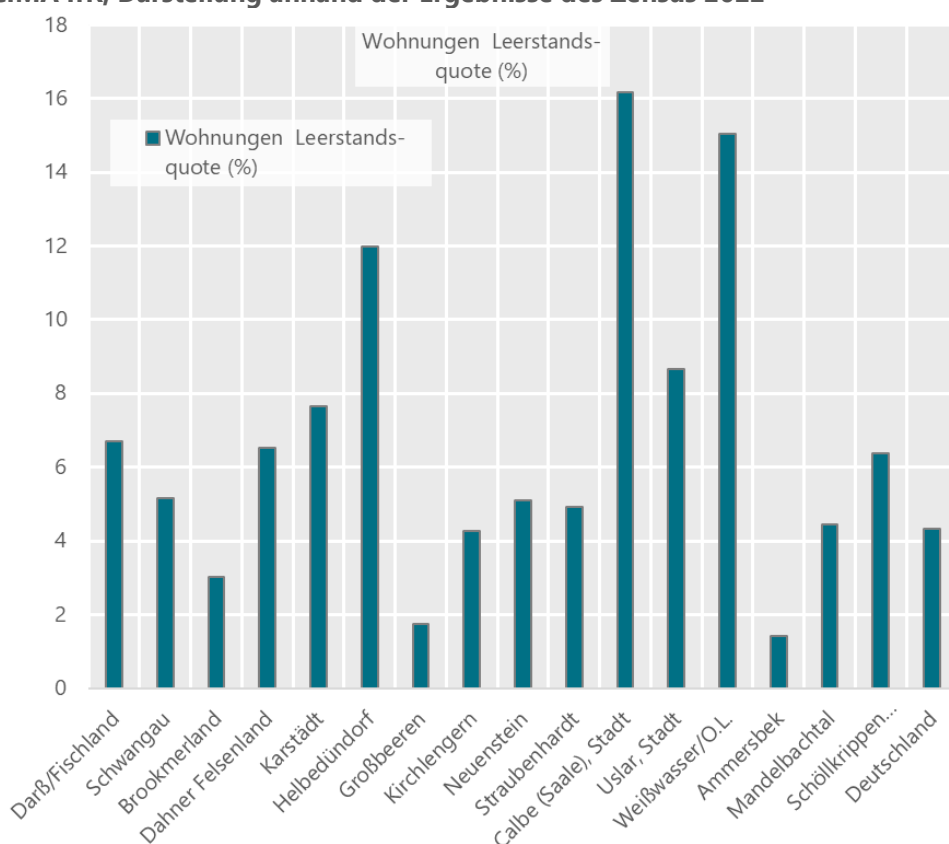


**Abb. 55: EZFH-Anteil an Gebäuden insgesamt in den Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbänden; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

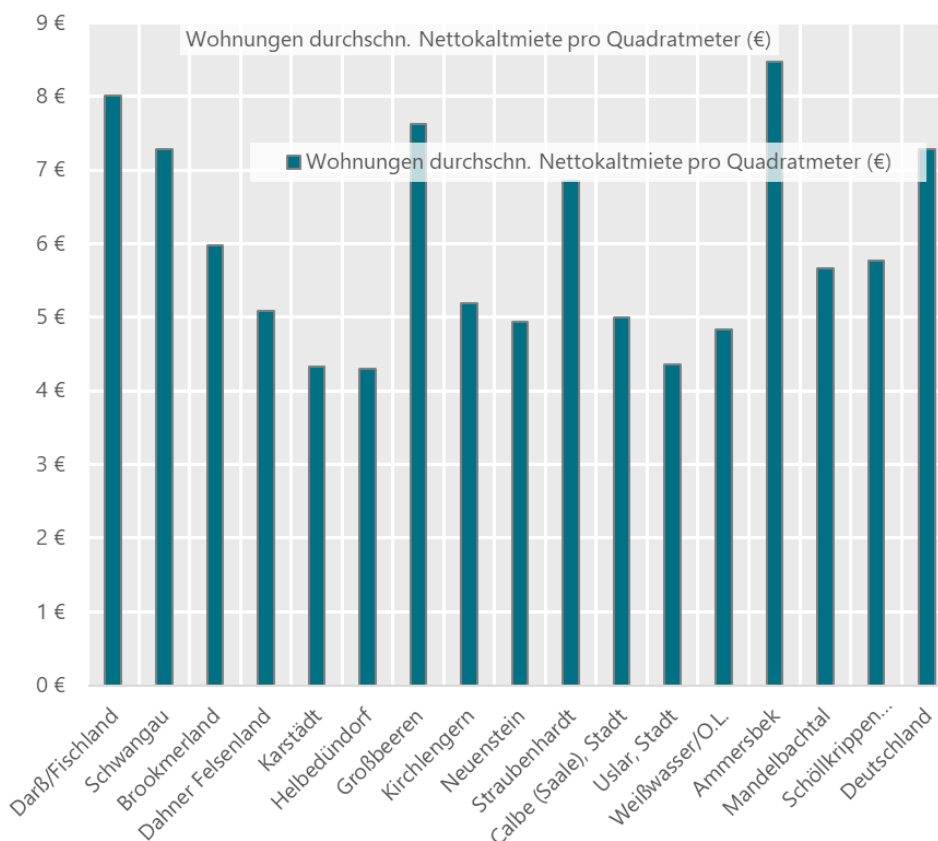




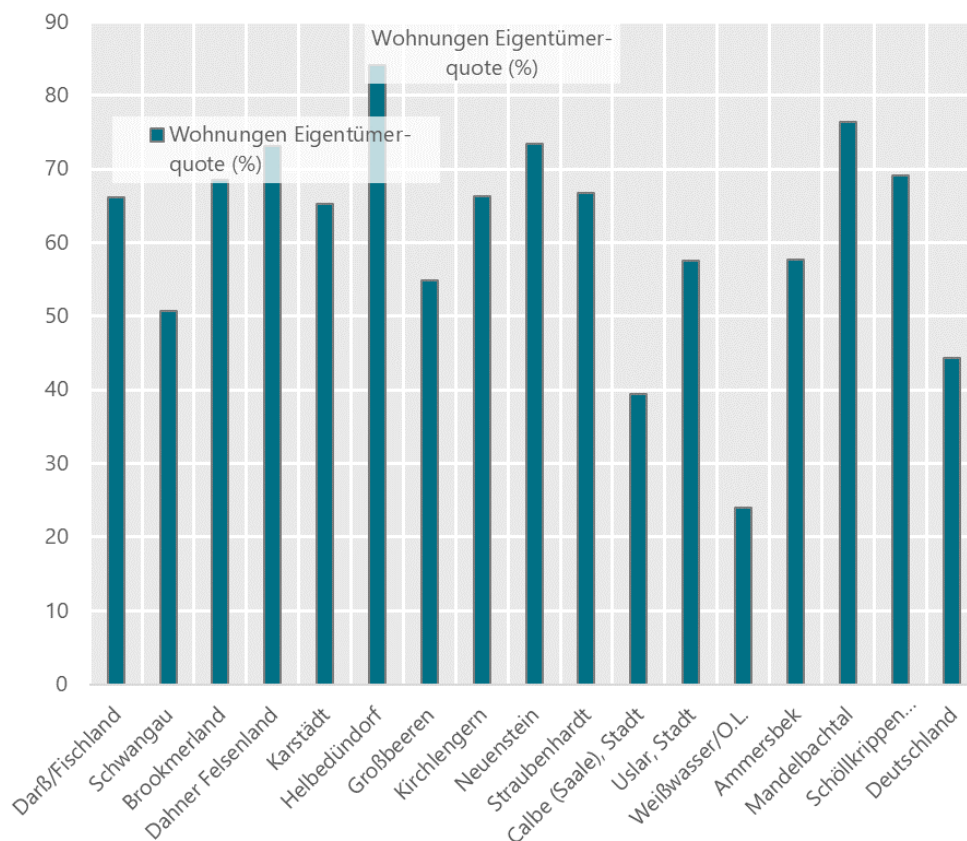
**Abb. 56: Wohnfläche je Wohnung in den Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbänden; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



**Abb. 57: Leerstandsquote der Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbände; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



**Abb. 58: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter der Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbände; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



**Abb. 59: Eigentümerquote der Fallbeispielgemeinden und -gemeindeverbände; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

## H Ergebnisse des Zensus 2022

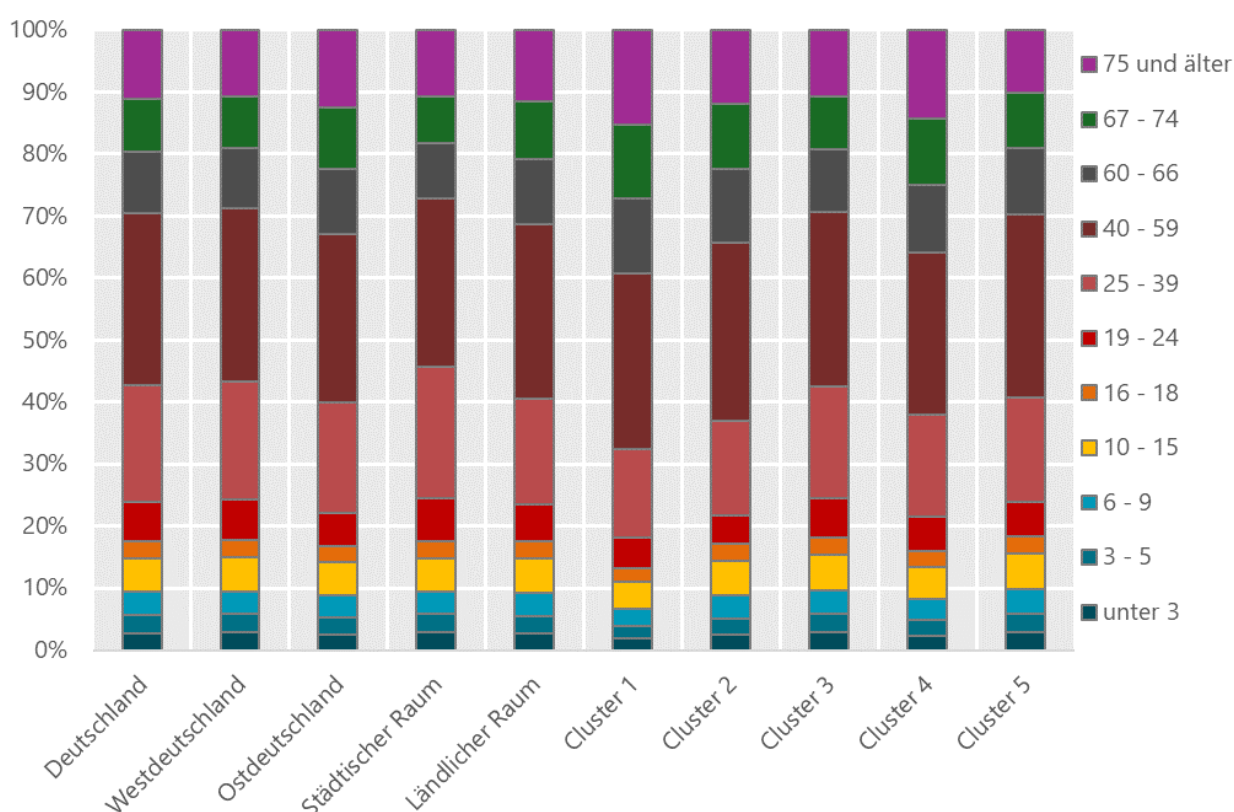
Anhang H stellt die Ergebnisse des Zensus 2022 anhand von Graphiken und Karten dar. Die Auswertungen sind in verschiedene geographische Einheiten unterteilt, darunter Deutschland gesamt, West- und Ostdeutschland, städtische und ländliche Räume sowie die einzelnen Cluster bzw. Immobilienmarkttypen. Die dargestellten Ergebnisse decken die Kategorien Demografie, Haushalte und Familien, Gebäude, Wohnungen und Energie ab und bieten somit eine umfassende Grundlage für die Analyse der demografischen und strukturellen Entwicklungen in den verschiedenen Räumen.

### Gliederung

Seite

I.	Demografie	167
II.	Haushalte und Familien	173
III.	Gebäude	185
IV.	Wohnungen	192
V.	Energie	211

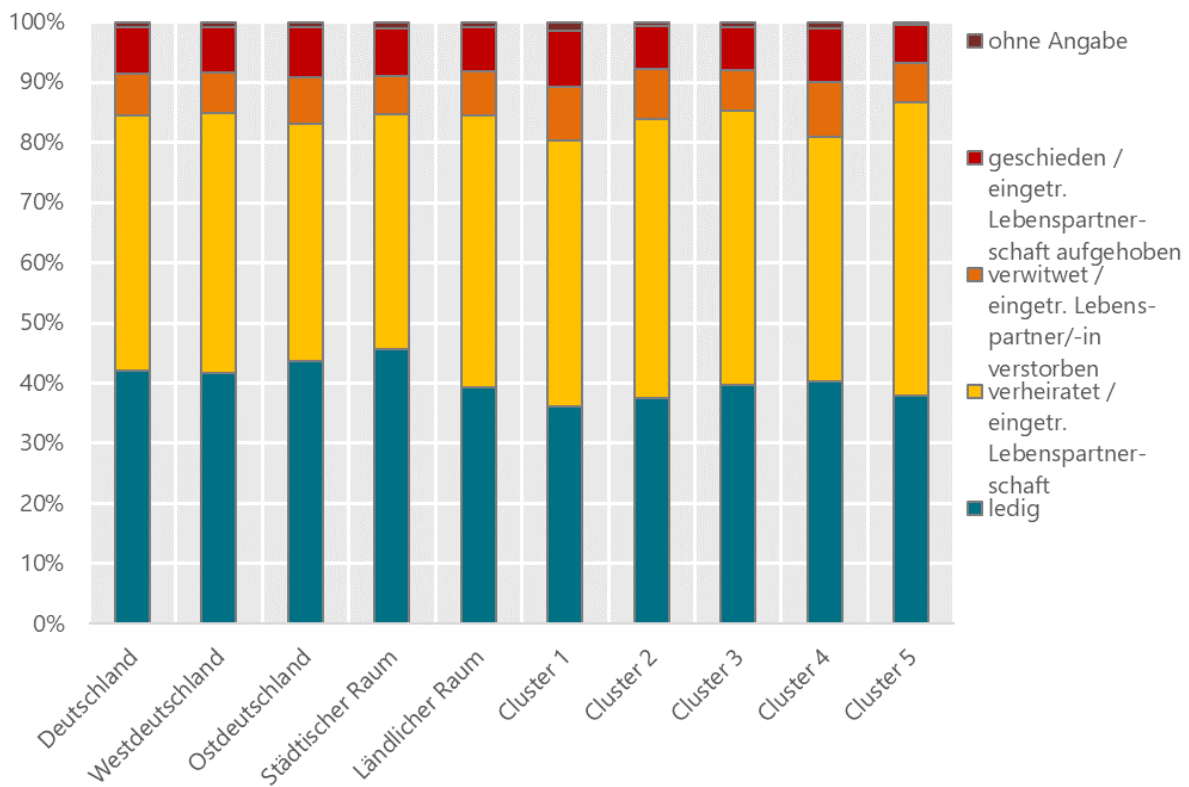
### I. Demografie



Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 60: Altersgruppen der Bevölkerung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

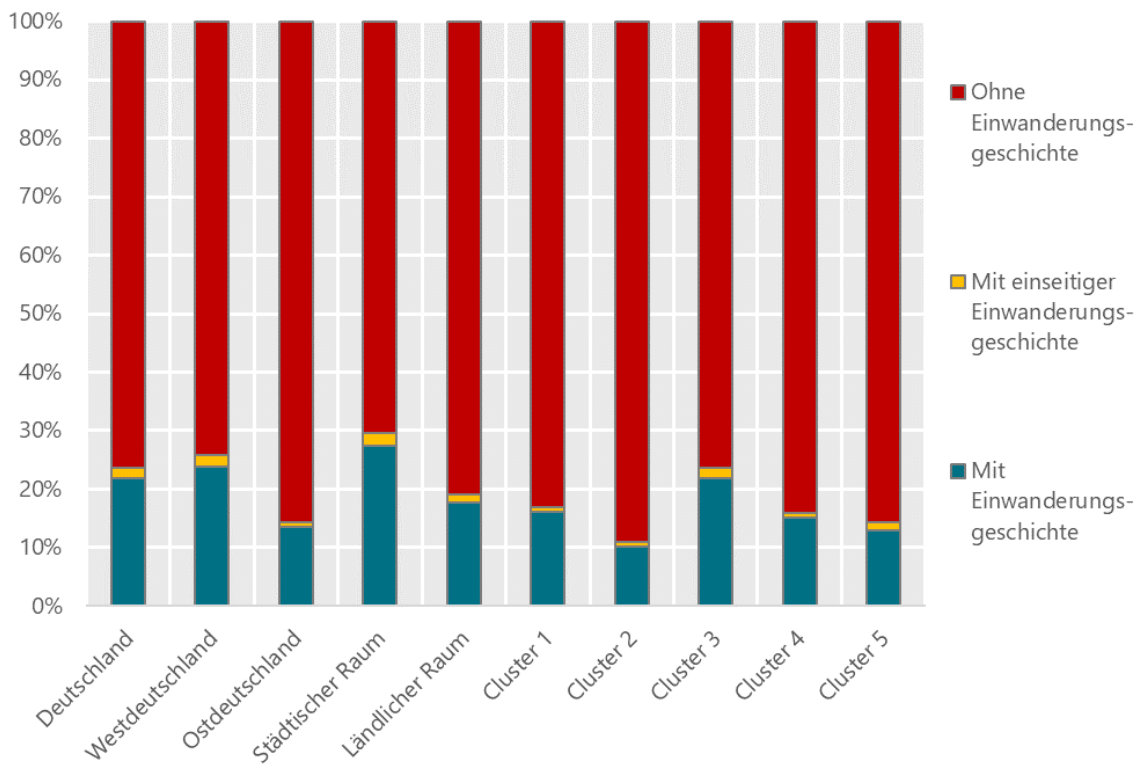
## Wissenschaftliche Analyse der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

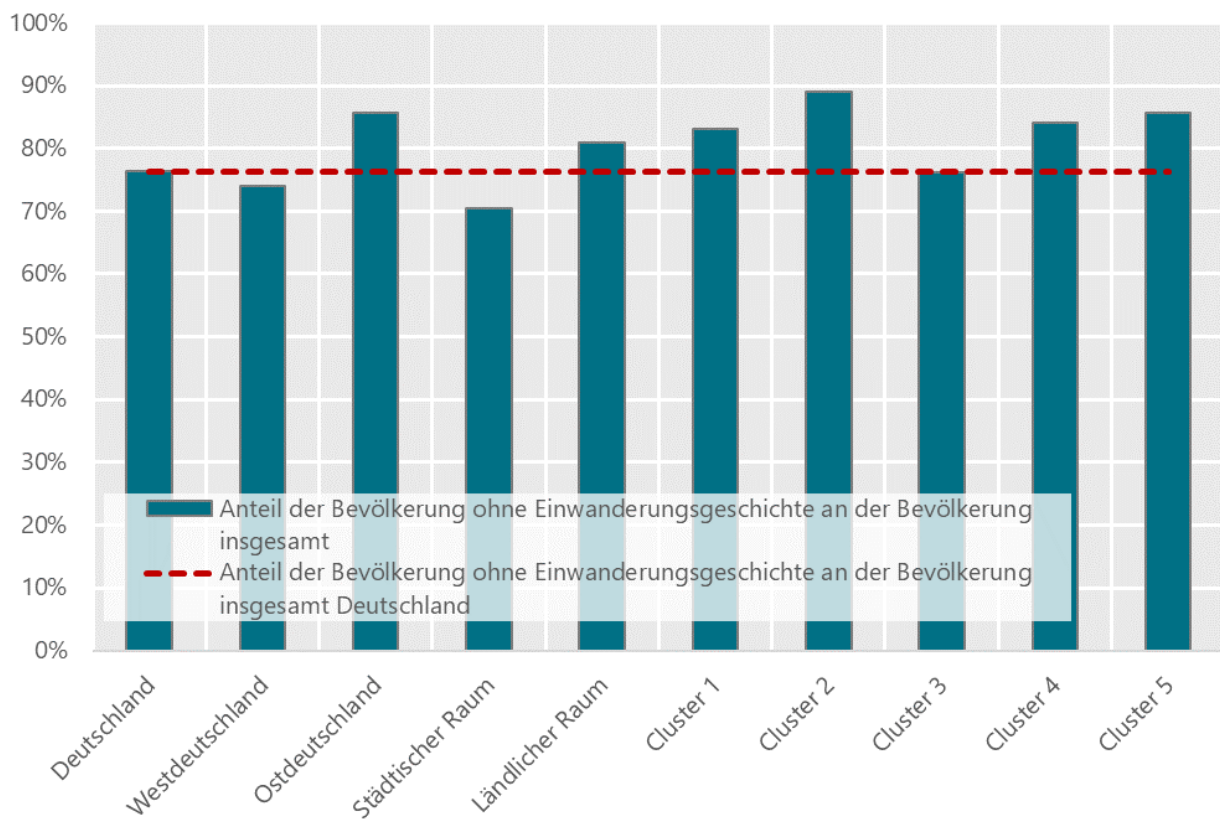
**Abb. 61: Familienstand der Bevölkerung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

## Wissenschaftliche Analyse der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 62: Bevölkerung nach Einwanderungsgeschichte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

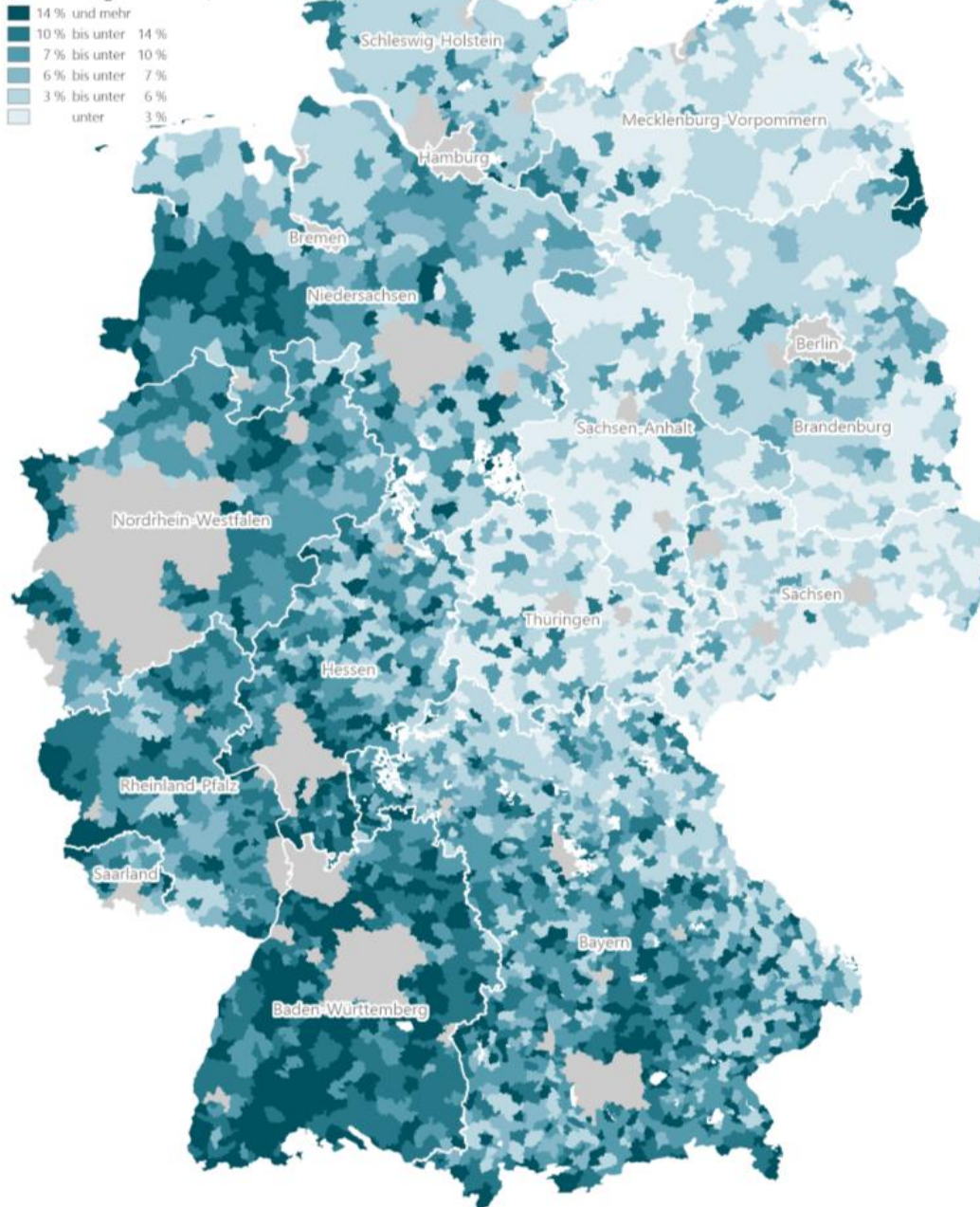


- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 63: Anteil der Bevölkerung ohne Einwanderungsgeschichte an der Bevölkerung insgesamt;**  
**Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



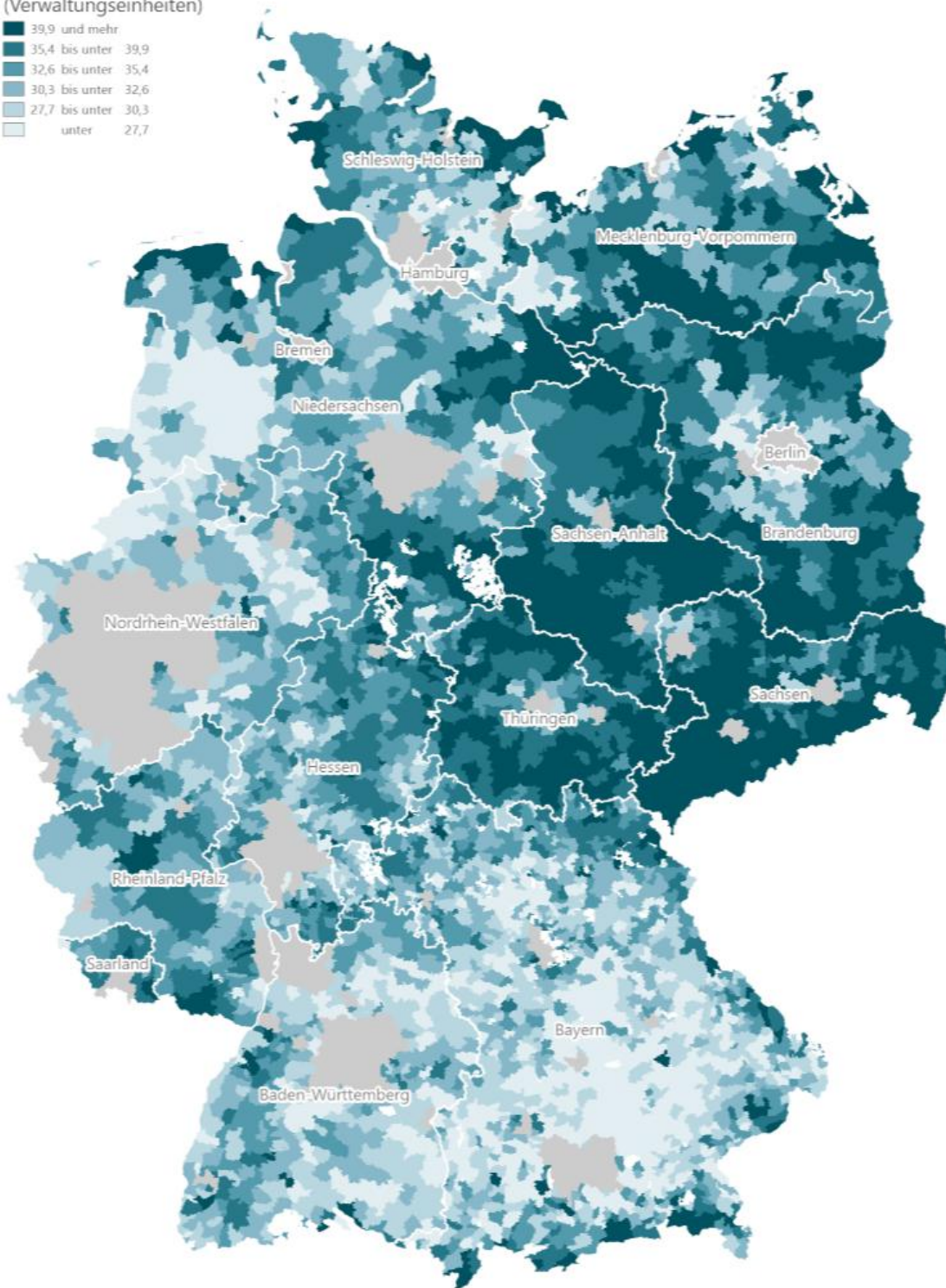
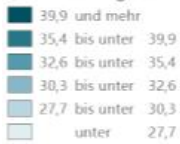
Anteil der Personen mit  
ausländischer Staats-  
angehörigkeit an  
der Bevölkerung  
insgesamt 15.05.2022  
(Verwaltungseinheiten)



**Karte 17: Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Insbesondere in den ländlichen Räumen Westdeutschlands sowie in Bayern (Mittelfranken, Schwaben und Oberbayern) ist der Anteil von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit an der Gesamtbevölkerung besonders hoch. Auffällig ist, dass in den Grenzgebieten der Bundesländer Niedersachsen und Baden-Württemberg dieser Anteil 14 % oder mehr beträgt. Ähnliches ist auch in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland zu beobachten, jedoch in geringerem Maße. In Baden-Württemberg ist die Dichte der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit besonders hoch und konzentriert sich vor allem in den Agglomerationsräumen von Karlsruhe und Freiburg. In Ostdeutschland liegt der Anteil von 14 % und mehr ausschließlich in den Grenzgebieten zu Polen, insbesondere in den Regionen Vorpommern-Greifswald und Uckermark. Im übrigen Teil Ostdeutschlands ist ein Anteil von mehr als 10 % nur selten zu finden, während in vielen Gebieten ein Anteil von unter 3 % flächendeckend vorkommt.

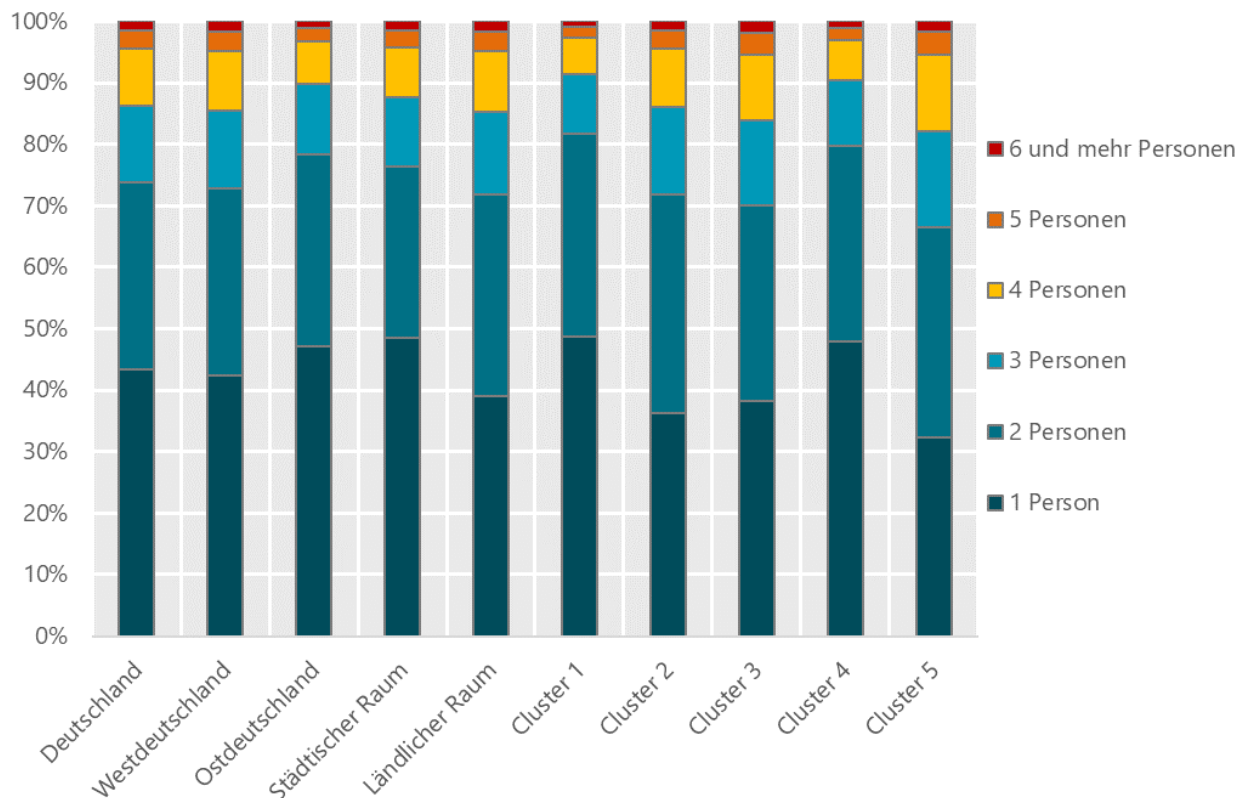
Altenquotient 15.05.2022  
(Verwaltungseinheiten)



**Karte 18: Altenquotient; Quelle: CIMA IfR, Berechnung und Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Große Teile Ostdeutschlands, insbesondere die ländlichen Räume von Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen sowie das niedersächsische Wendland, weisen die höchsten Altenquotienten auf. Im Gegensatz dazu haben ländliche Gebiete im Umland wirtschaftlich starker Ballungszentren wie Hamburg, Stuttgart oder München tendenziell niedrigere Altenquotienten. Auch in ländlichen Regionen wie dem Emsland sowie in weiten Teilen Baden-Württembergs und Bayerns, die weiter von diesen Agglomerationsräumen entfernt sind, fällt der Altenquotient relativ gering aus. Abgesehen von einigen Ausnahmen in beiden Landesteilen zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen West- und Ostdeutschland.

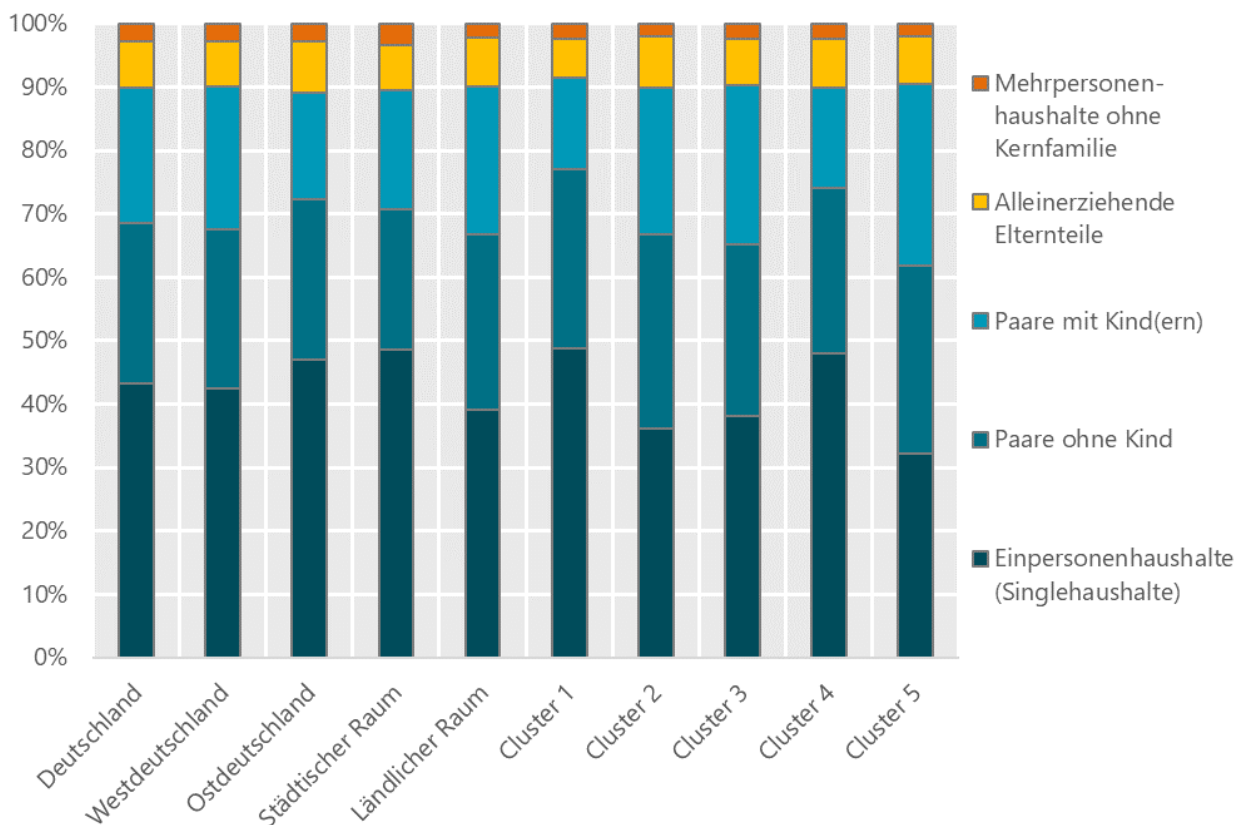
## II. Haushalte und Familien



Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 64: Personenanzahl der Haushalte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

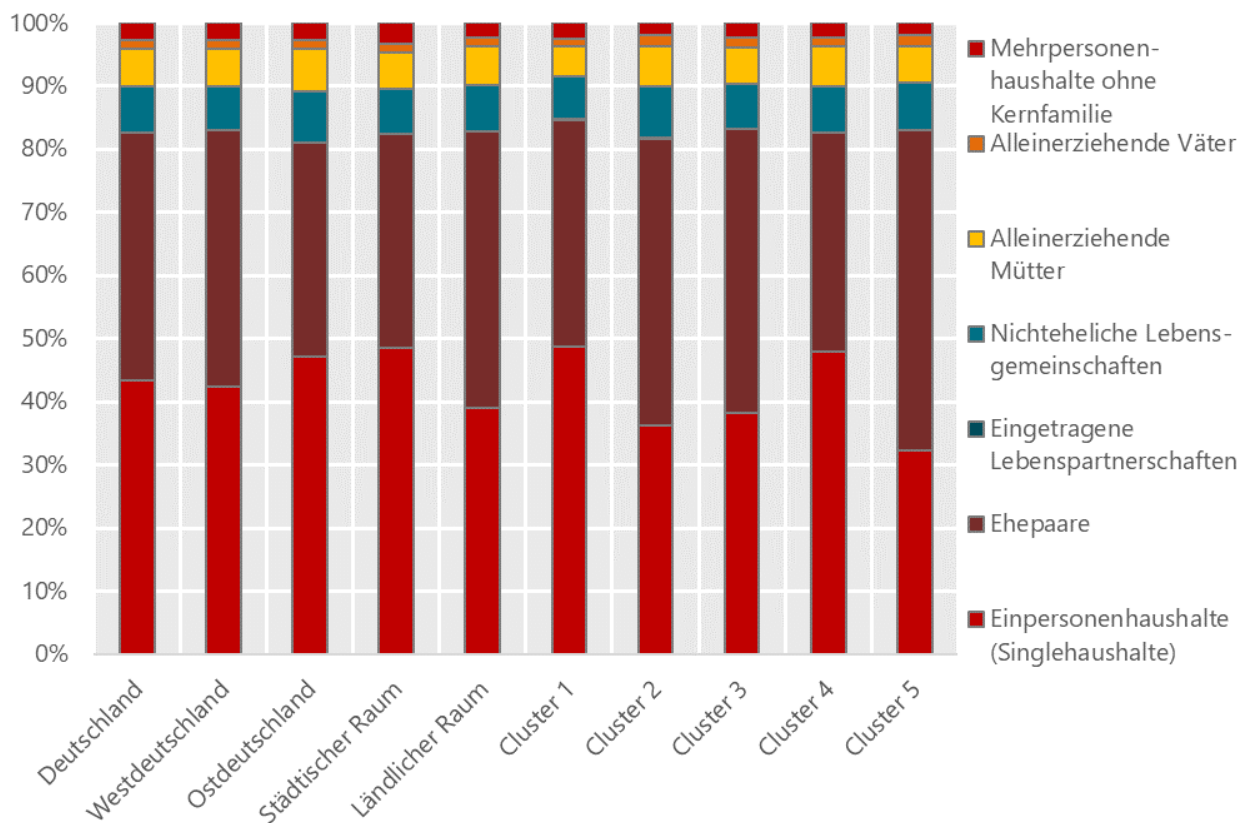




- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

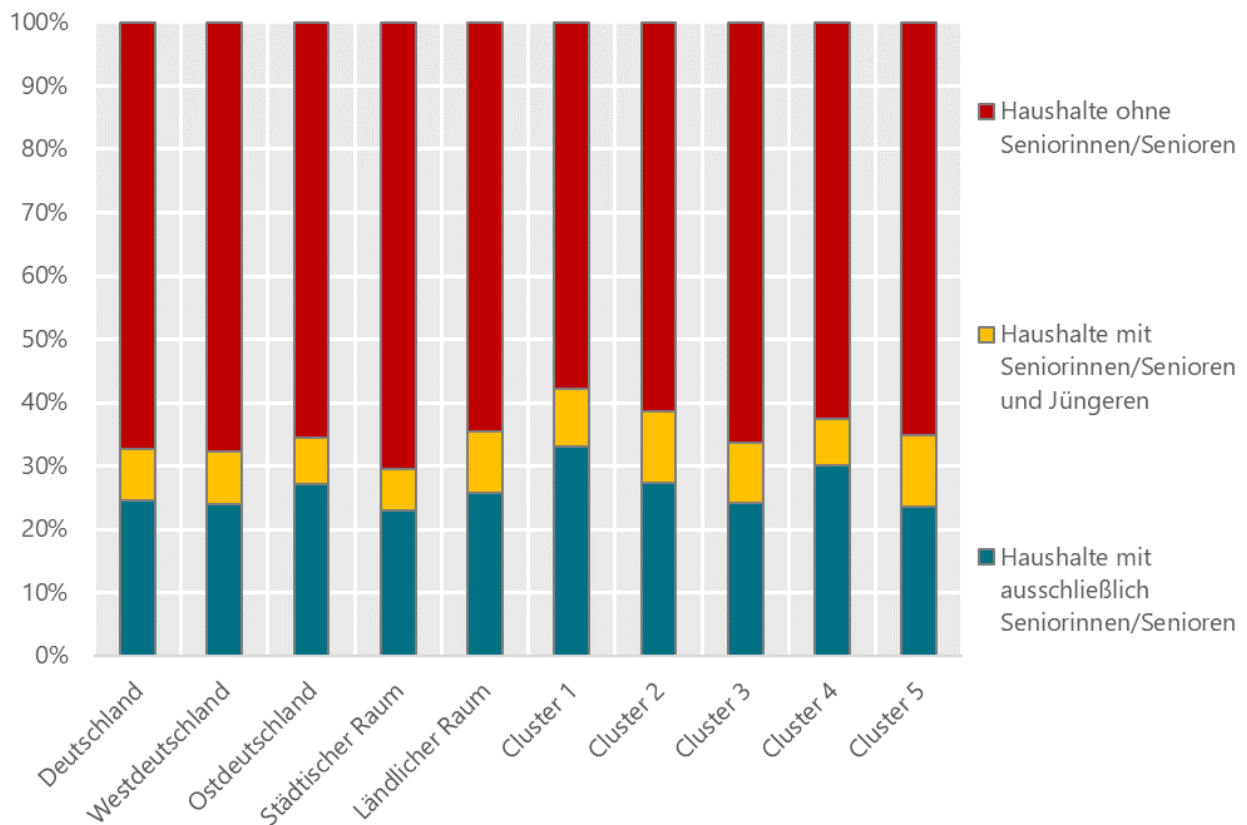
**Abb. 65: Haushaltstypen (nach Familienkonstellation); Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

## Wissenschaftliche Analyse der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

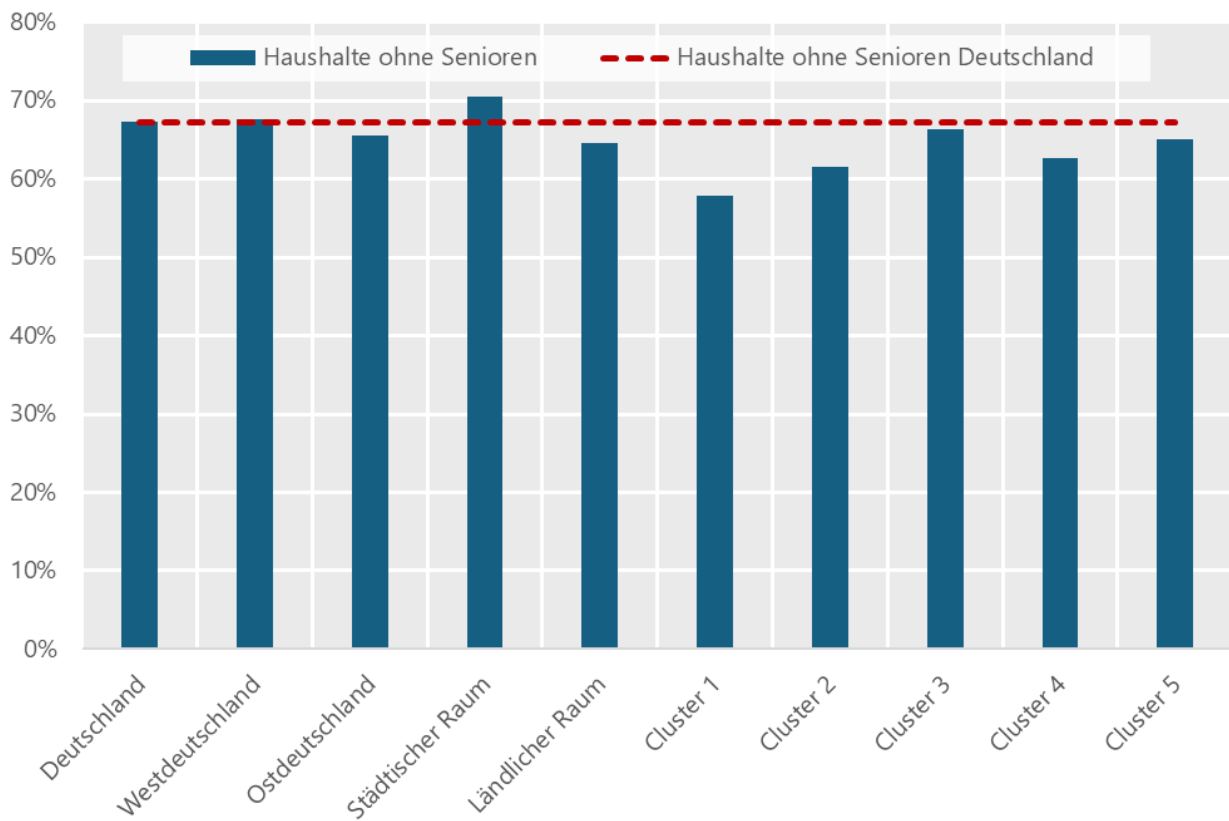
**Abb. 66: Haushaltstypen nach Lebensform; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

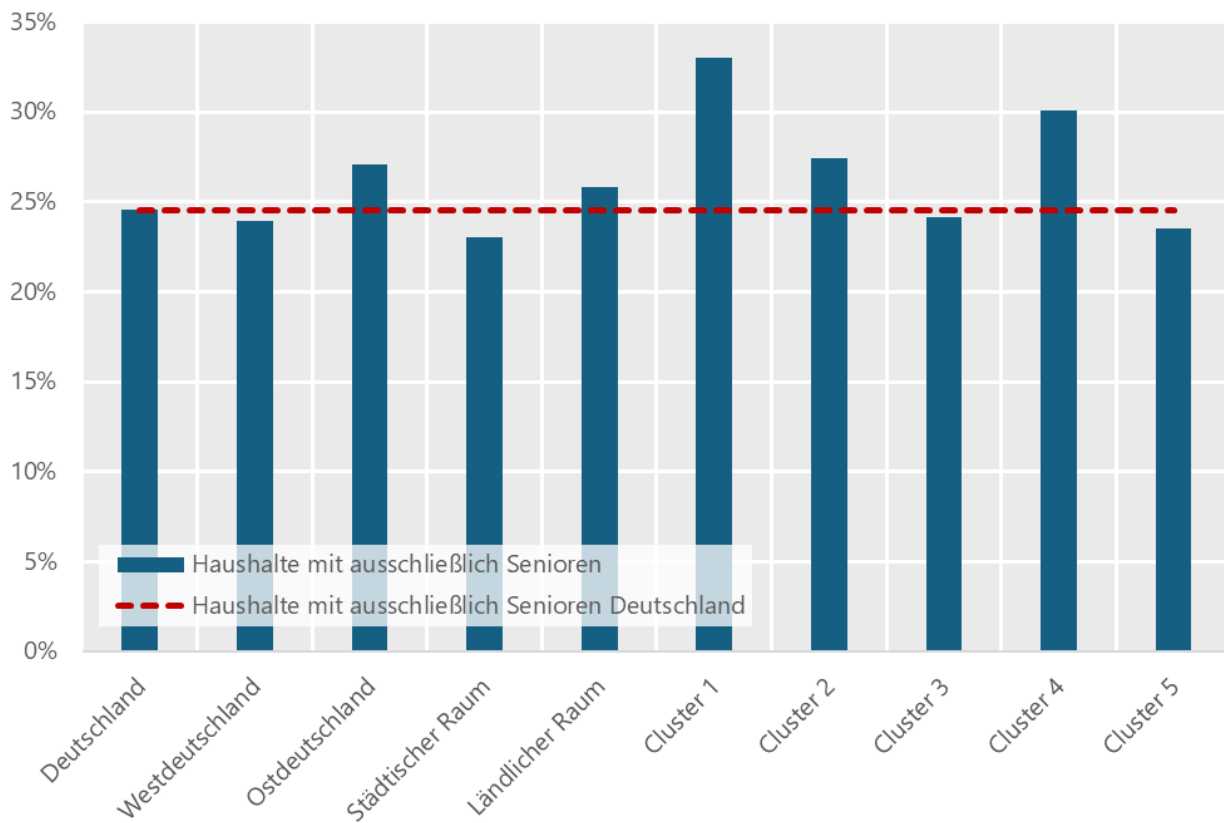
**Abb. 67: Seniorenstatus eines Haushalts; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**





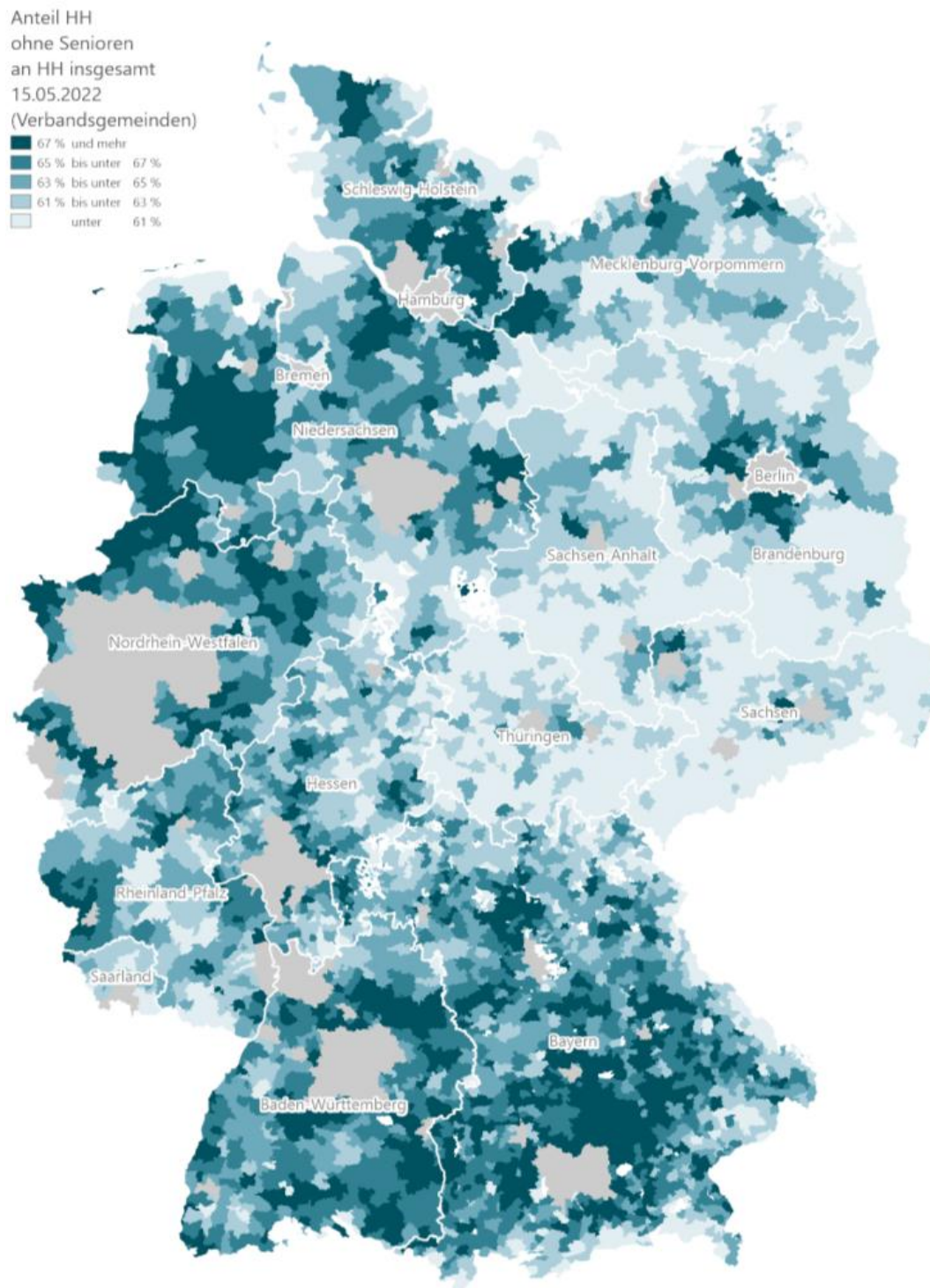
- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 68: Anteil der Haushalte ohne Seniorinnen und Senioren an der Gesamtzahl der Haushalte;**  
**Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



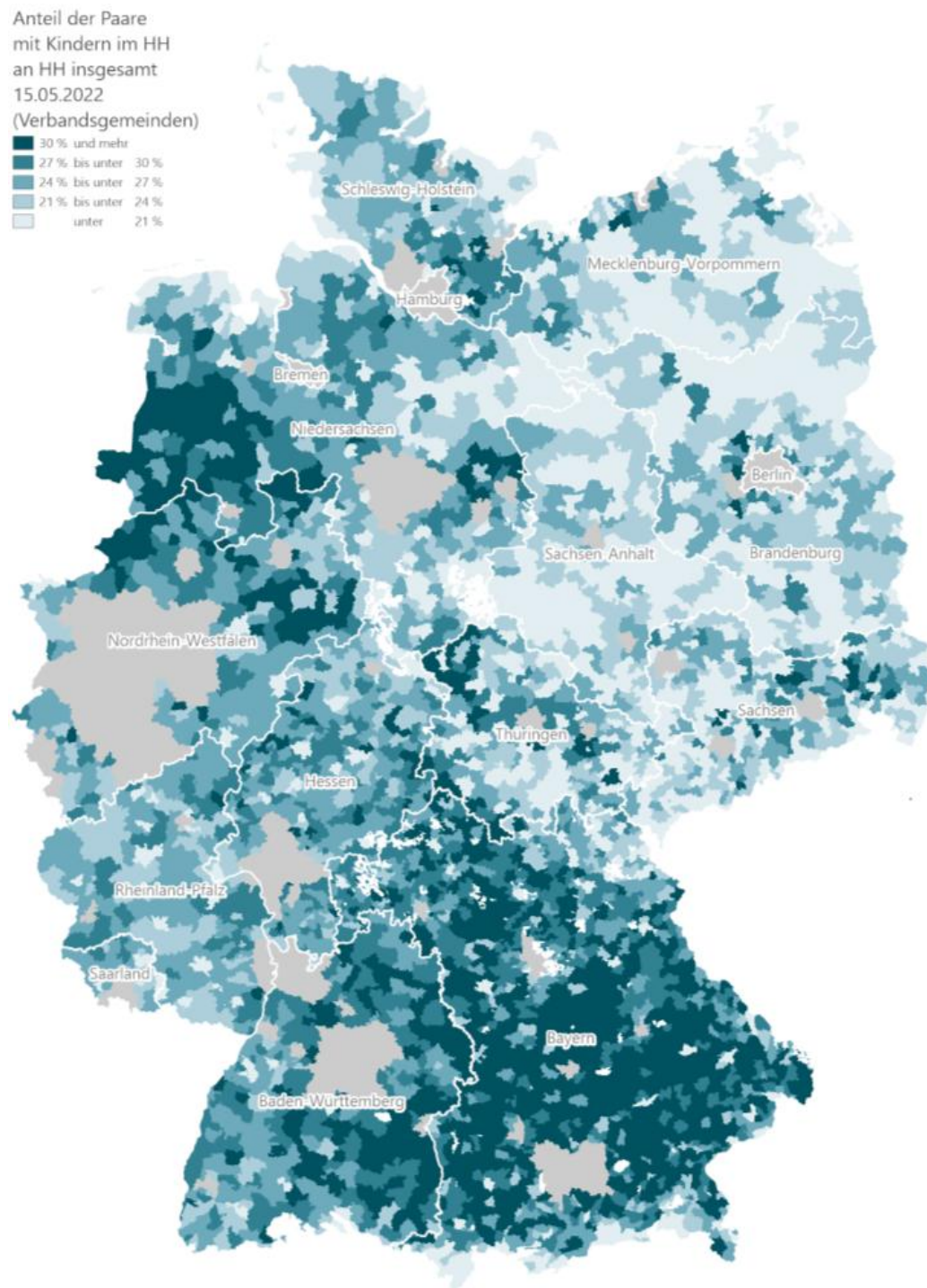
- Cluster ❶: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ❷: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ❸: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ❹: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ❺: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 69: Anteil der Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen und Senioren an der Gesamtzahl der Haushalte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



**Karte 19: Anteil der Haushalte ohne Seniorinnen und Senioren an der Gesamtzahl der Haushalte;  
Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Insbesondere in den ländlichen Räumen Westdeutschlands und Bayerns ist der Anteil der Haushalte ohne Seniorinnen und Senioren an der Gesamtzahl der Haushalte besonders hoch. Dies zeigt sich auch in den Bundesländern und Stadtstaaten Schleswig-Holstein und Berlin, wo dieser Anteil bei 67 % oder mehr liegt. Diese hohe Quote ist auf die Nähe zu den Ballungsräumen Hamburg und Berlin zurückzuführen, was sich auch auf die bundesweite Situation auswirken lässt. Ähnlich verhält es sich in niedersächsischen Regionen wie Cloppenburg, Vechta und Oldenburg. In Bayern ist dieser Zustand vor allem nördlich des Agglomerationsraums München zu beobachten. Auffällig ist zudem, dass in den ländlichen Räumen Ostdeutschlands, mit Ausnahme einzelner Regionen um die Oberzentren Sachsens und Sachsen-Anhalts, der Anteil der Haushalte ohne Seniorinnen und Senioren flächendeckend unter 61 % liegt.



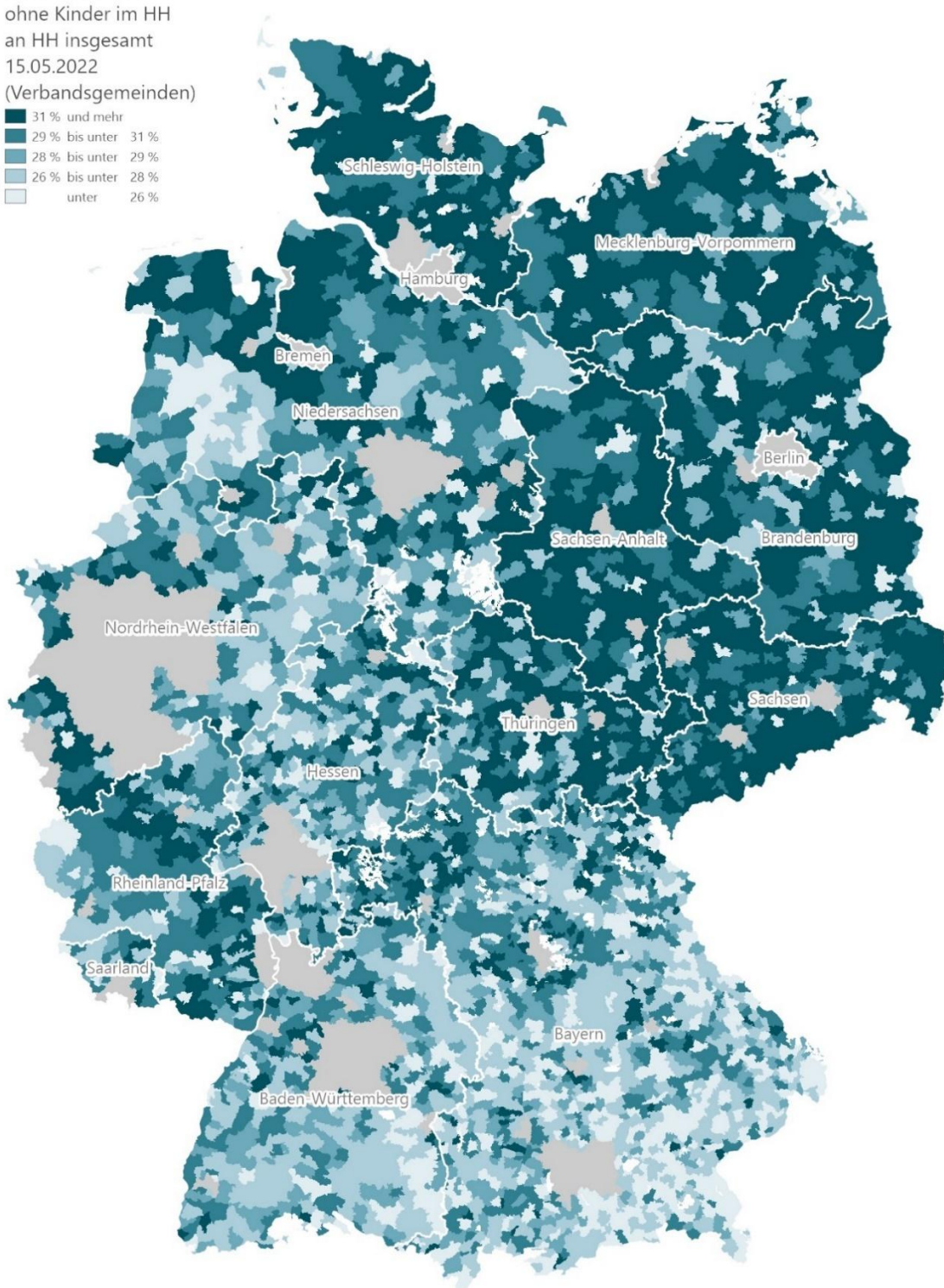
**Karte 20: Anteil der Paare mit Kindern im Haushalt an der Gesamtzahl der Haushalte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Der Anteil der Paare mit Kindern an der Gesamtzahl der Haushalte ist insbesondere in den ländlichen Räumen Niedersachsens, Nordrhein-Westfalens, Baden-Württembergs und Bayerns besonders hoch. Flächendeckend liegt dieser Anteil in Bayern bei 30 % oder mehr, während er in den anderen genannten Bundesländern nur in Teilregionen zu beobachten ist. In Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen ist dieser Anteil vor allem in den Grenzregionen zu den Niederlanden zu finden. Darüber hinaus gibt es östlich des Ruhrgebiets weitere Regionen mit einem hohen Anteil von 30 % oder mehr. In Bayern ist der Anteil von unter 24 % lediglich in den Grenzgebieten zu Österreich zu verzeichnen. In den neuen Bundesländern Ostdeutschlands zeigt sich weitgehend ein Anteil von unter 21 %. Nur in der Umgebung von Oberzentren wie Erfurt, Jena, Chemnitz und Dresden sind Anteile von 24 % und mehr festzustellen. Ähnliches gilt für die Region um Berlin und Potsdam.



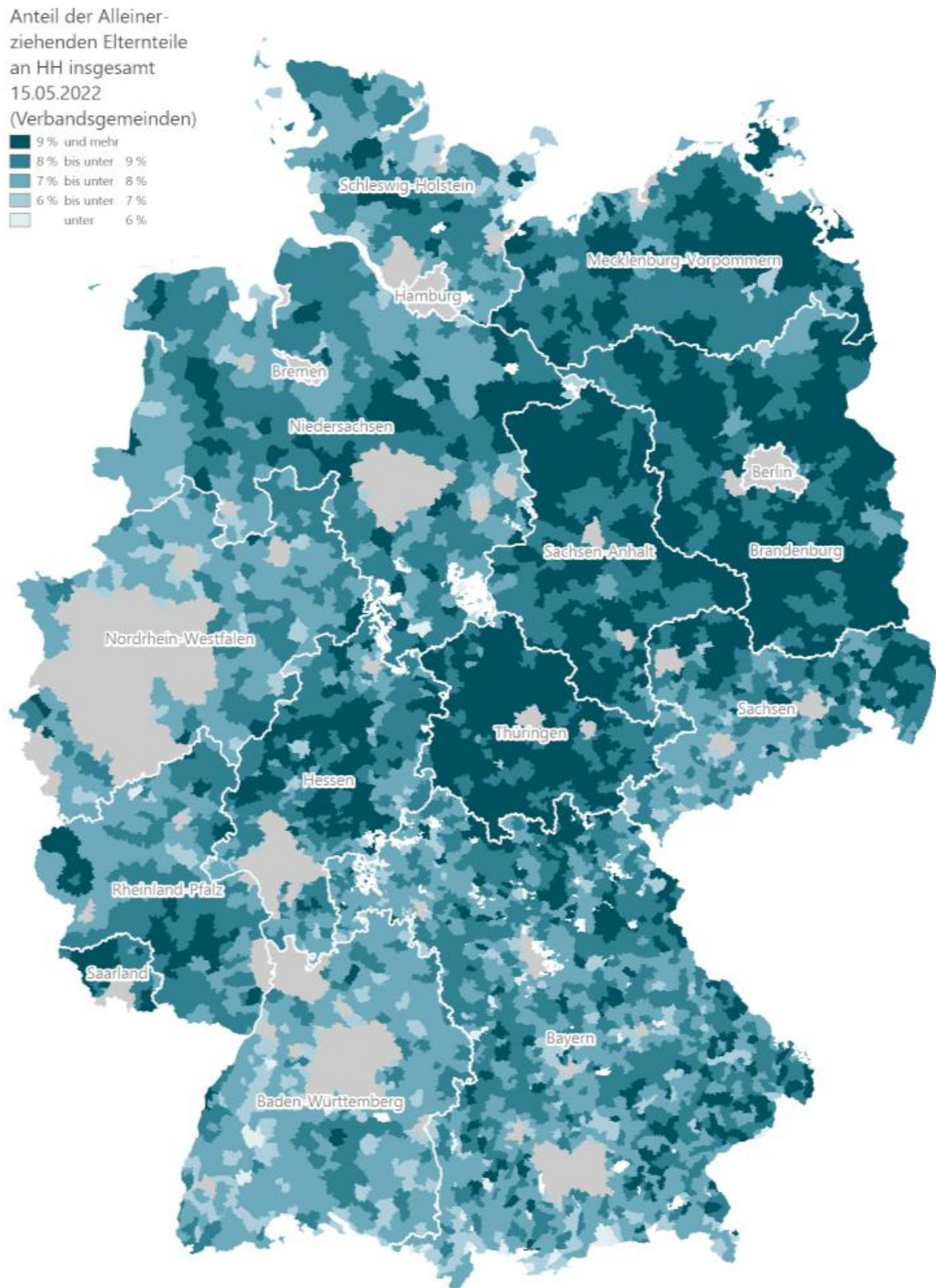
Anteil der Paare  
ohne Kinder im HH  
an HH insgesamt  
15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)

31 % und mehr	
29 % bis unter 31 %	
28 % bis unter 29 %	
26 % bis unter 28 %	
unter 26 %	



**Karte 21: Anteil der Paare ohne Kinder im Haushalt an der Gesamtzahl der Haushalte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

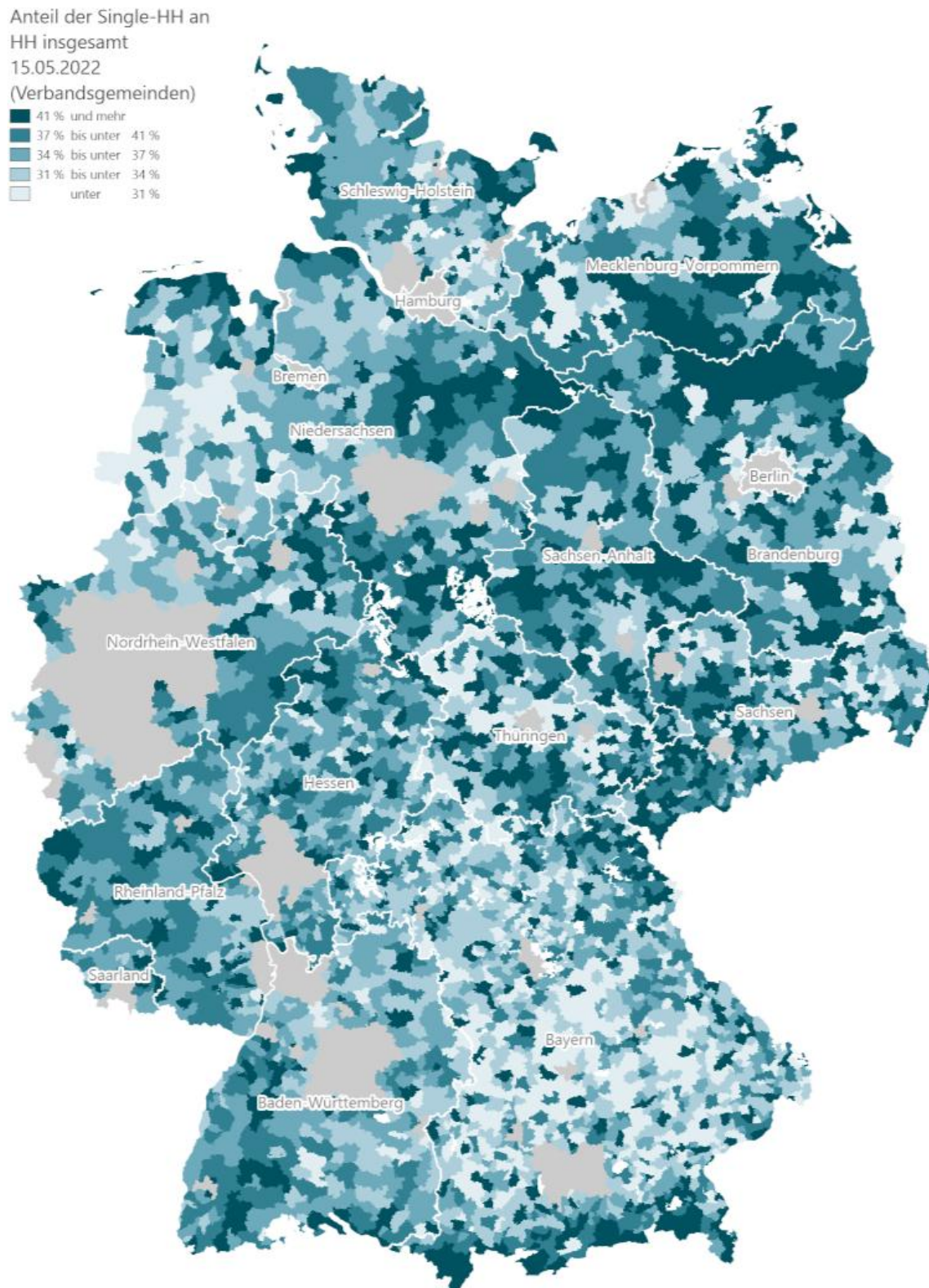
Der Anteil der Paare ohne Kinder an der Gesamtzahl der Haushalte ist insbesondere in den ländlichen Räumen Schleswig-Holsteins, Mecklenburg-Vorpommerns, Brandenburgs, Sachsens und Sachsen-Anhalts besonders hoch. Auch im nördlichen Niedersachsen, insbesondere im Umfeld des Agglomerationsraums Bremen, sowie in Thüringen, rund um Erfurt und Jena, liegt der Anteil kinderloser Haushalte bei 31 % oder mehr. In den übrigen Bundesländern ist dieser Wert nur vereinzelt zu finden, während in den zuvor genannten Regionen eine klare Dominanz besteht. In den alten Bundesländern hingegen ist die Verteilung kinderloser Haushalte deutlich heterogener.



**Karte 22: Anteil der Haushalte mit Alleinerziehenden an der Gesamtzahl der Haushalte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

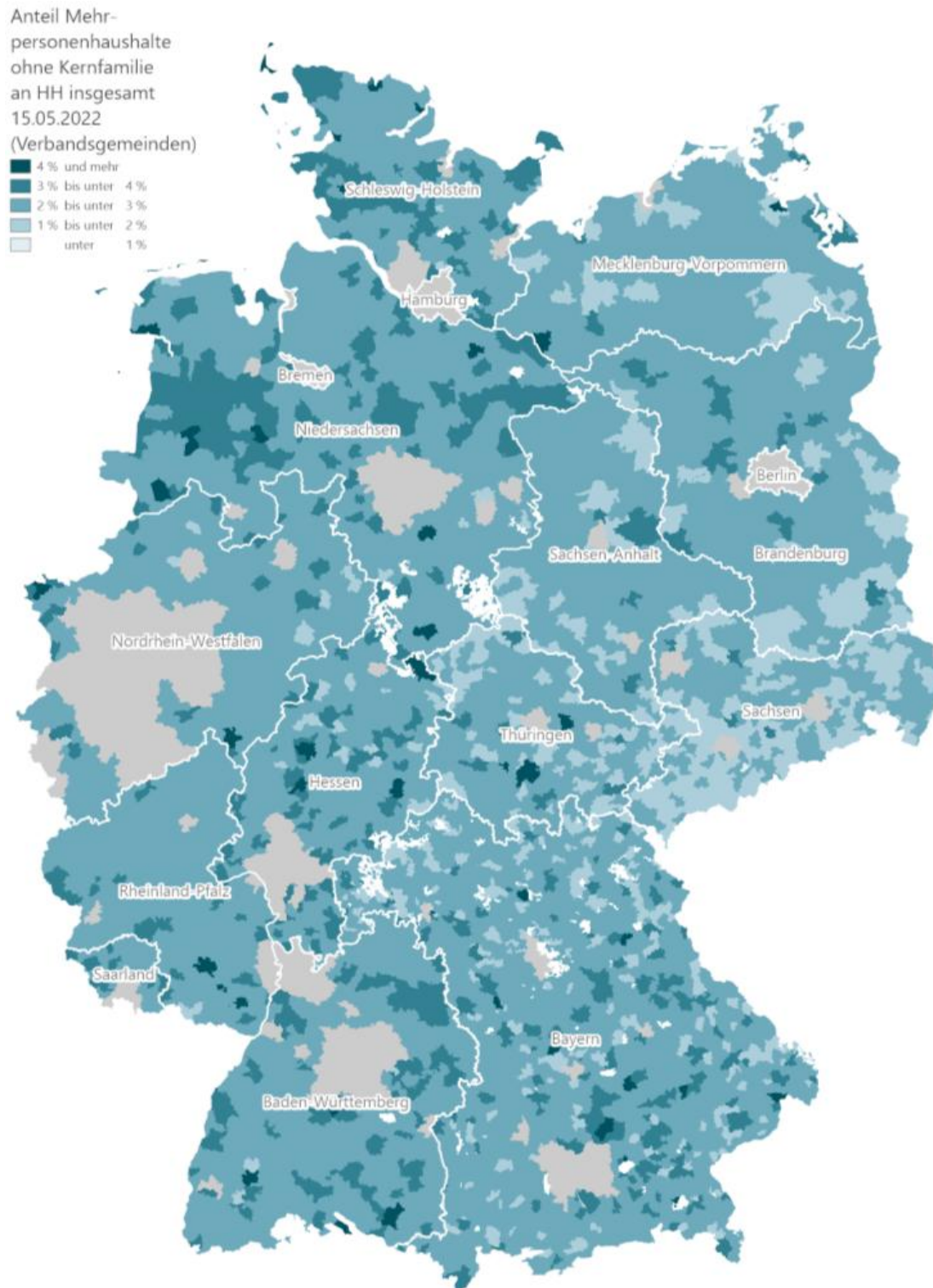
Der Anteil alleinerziehender Elternteile an Haushalten insgesamt ist bundesweit heterogen verteilt. Einige Ausnahmen beziehungsweise Auffälligkeiten mögen dabei die neuen Bundesländer (insbesondere Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg) bilden, in denen sich der Anteil mehrheitlich auf 9 % und mehr beläuft. Im bundesweiten Trend ist jedoch kaum ein Anteil von 6 bis 7 % vorzufinden, was eine allgemein heterogene Verteilung verdeutlicht.





**Karte 23: Anteil der Single-Haushalte an der Gesamtzahl der Haushalte; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

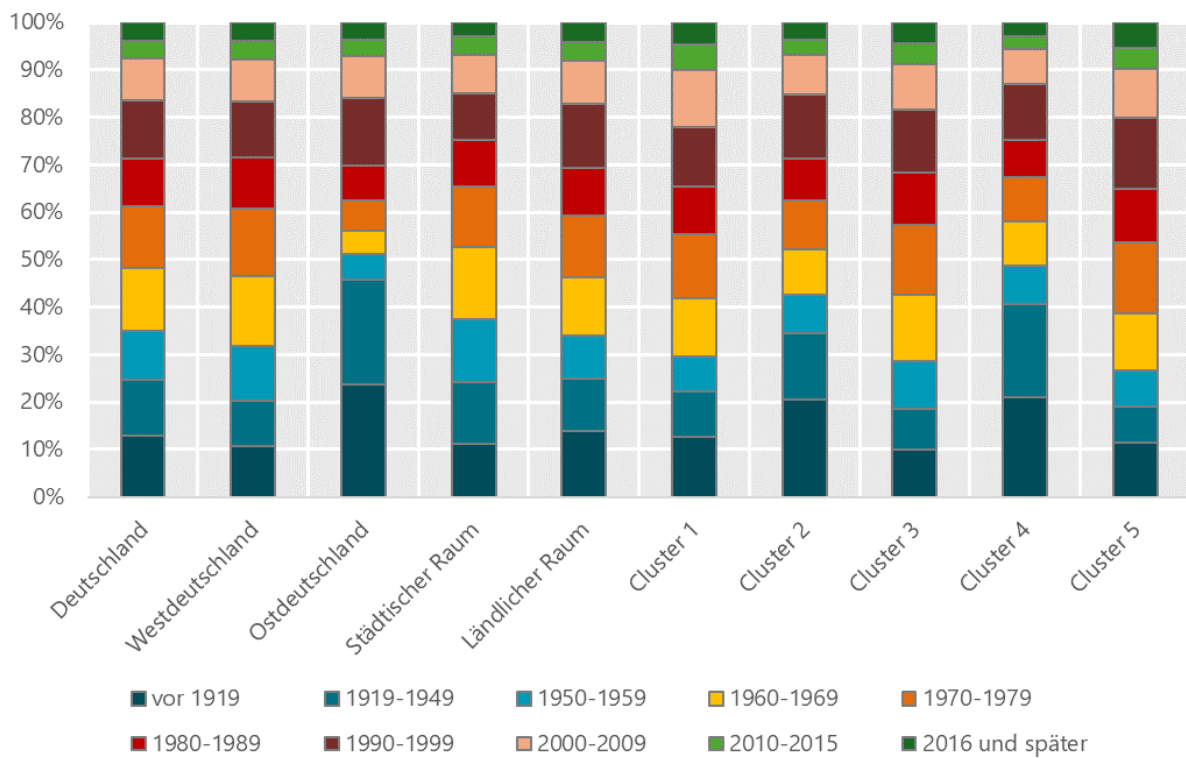
Der Anteil der Single-Haushalte an der Gesamtzahl der Haushalte ist bundesweit eher uneinheitlich verteilt. Auffällig ist jedoch, dass in vielen Regionen Bayerns der Anteil unter 31 % liegt, während er fast ausschließlich in den südlichen Grenzgebieten zu Österreich Spitzenwerte von 41 % und mehr erreicht. Im südlichen Mecklenburg-Vorpommern sowie im nördlichen Brandenburg liegt der Anteil ebenfalls bei über 41 %. Ansonsten tritt dieser Wert nur vereinzelt in den übrigen Bundesländern auf, sodass sich keine klare Struktur erkennen lässt.



**Karte 24: Anteil der Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie an der Gesamtzahl der Haushalte;**  
**Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie an der Gesamtzahl der Haushalte liegt bundesweit mehrheitlich zwischen 2 und 3 Prozent. In allen Bundesländern – außer in Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Sachsen und dem Saarland – gibt es vereinzelt Anteile von 4 Prozent und mehr.

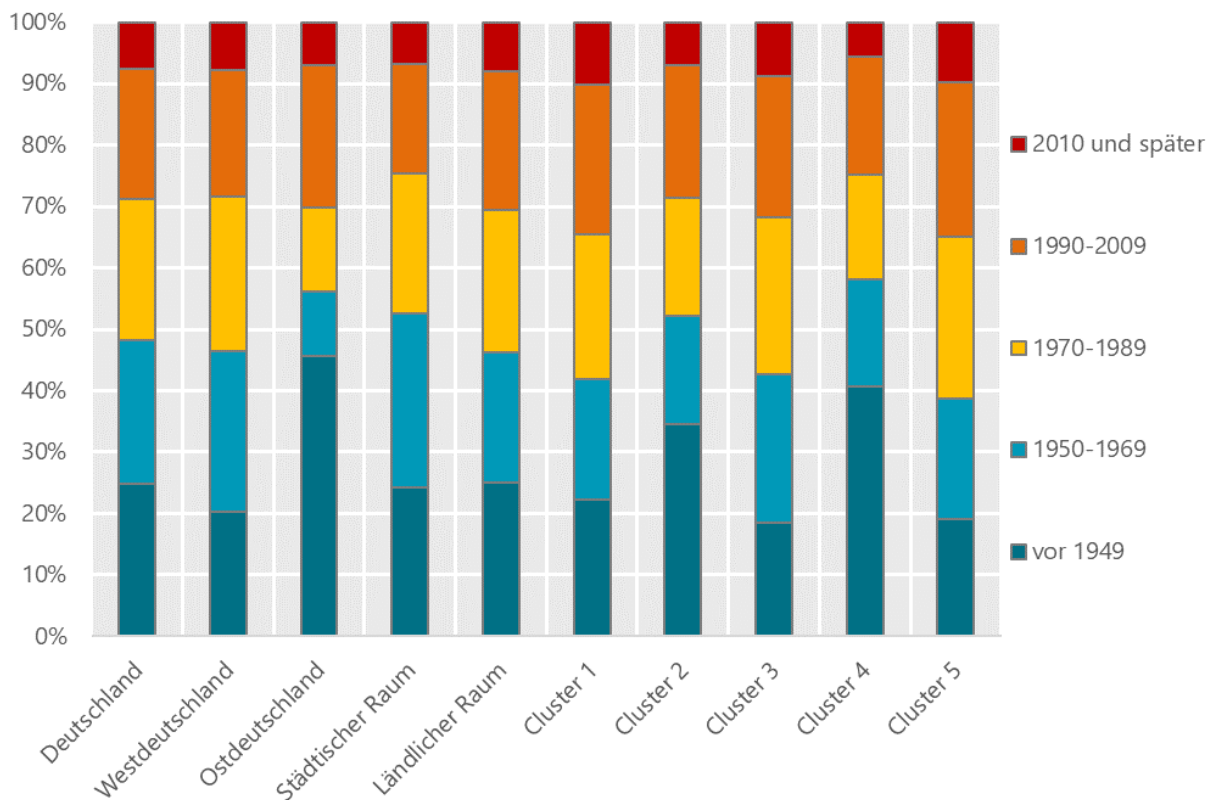
### III. Gebäude



Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

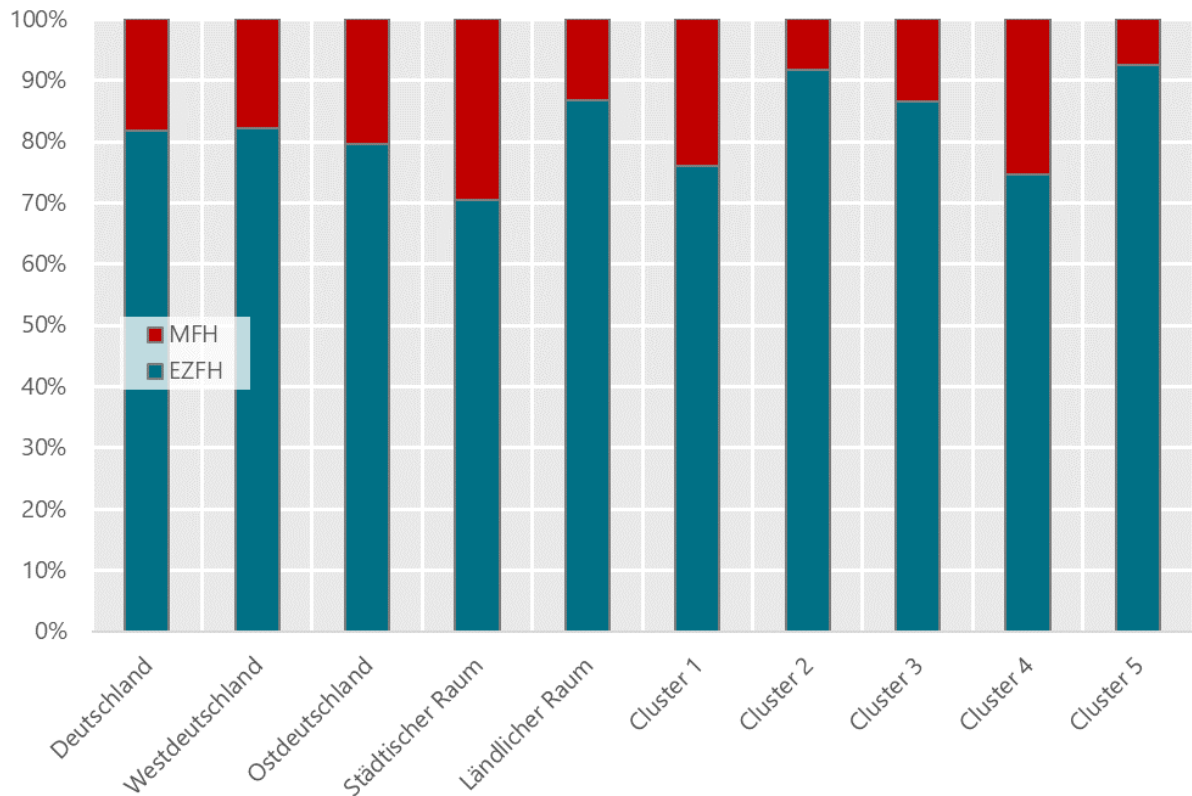
**Abb. 70: Baujahr der Gebäude (I); eigene grafische Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**





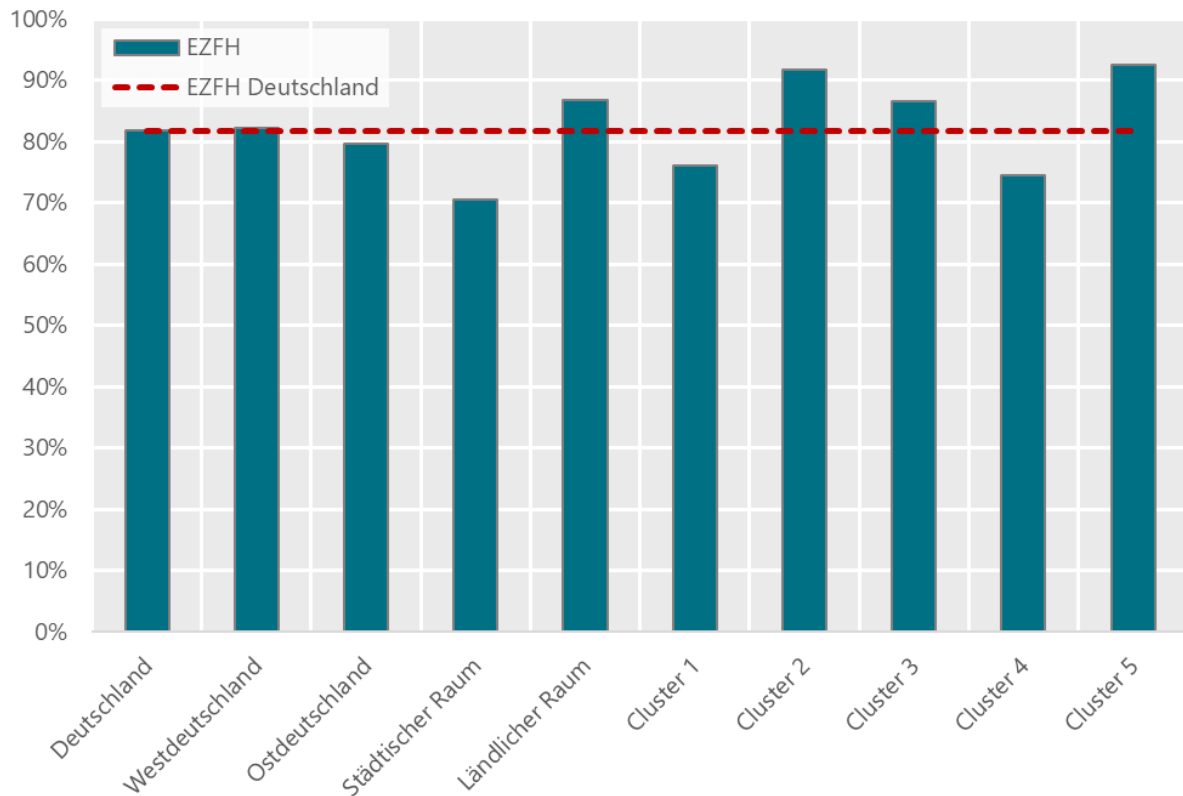
- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 71: Baujahr der Gebäude (II); Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

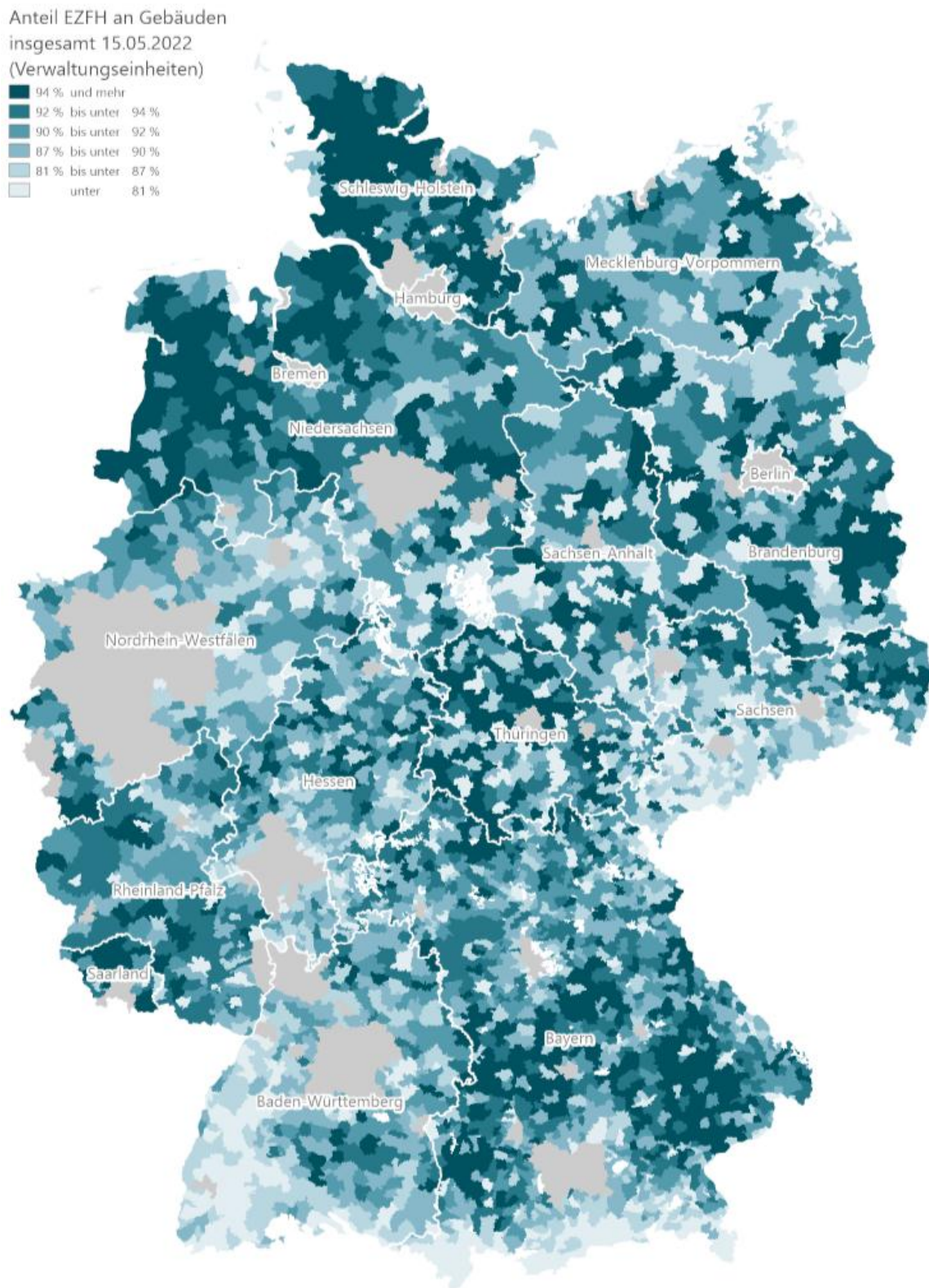
**Abb. 72: Anteil der EZFH und MFH an der Gesamtzahl der Gebäude; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

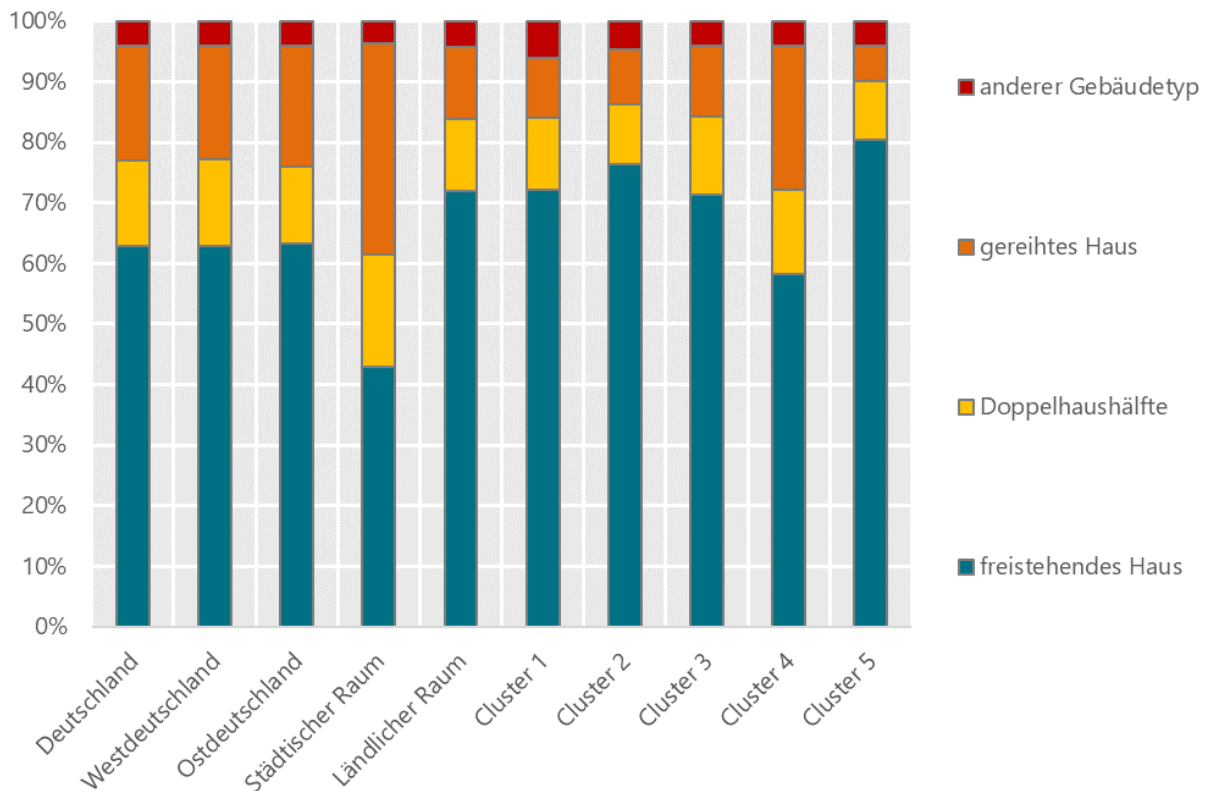
**Abb. 73: Anteil der EZFH an der Gesamtzahl der Gebäude; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**





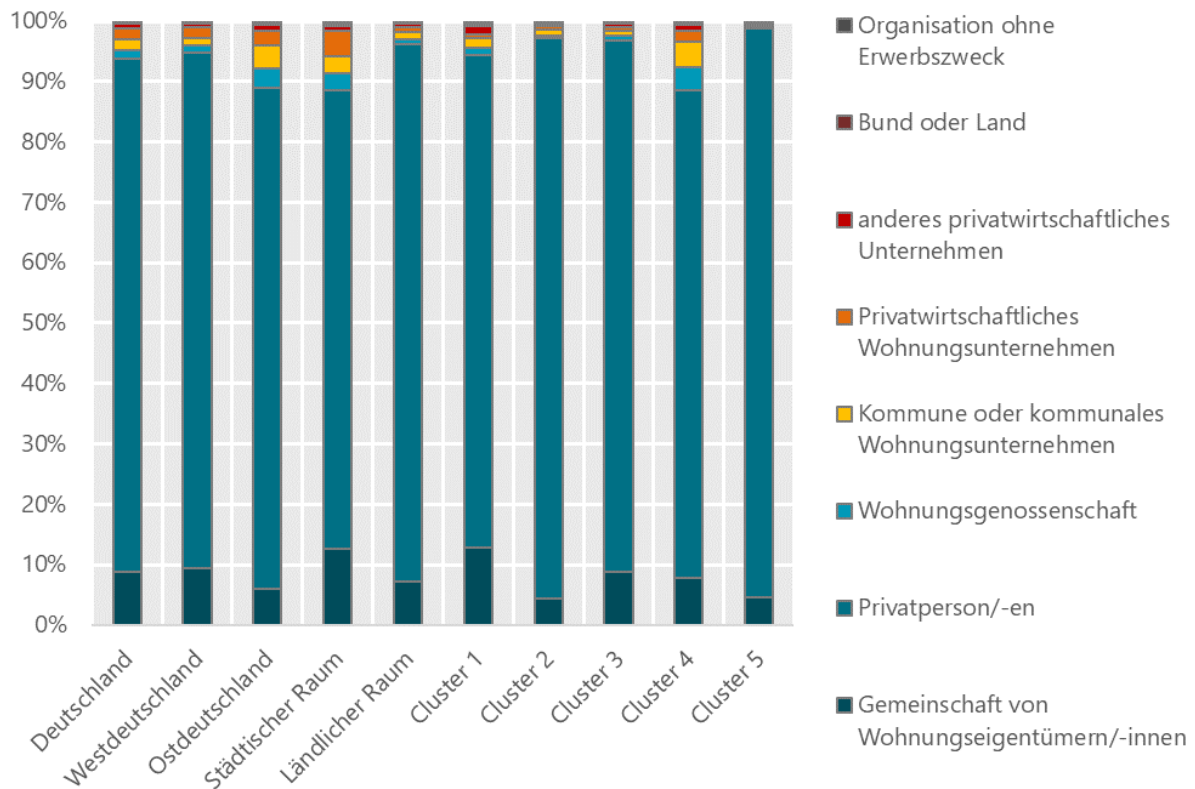
**Karte 25: Anteil der EZFH an der Gesamtzahl der Gebäude; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an der Gesamtzahl der Gebäude ist besonders im Norden und Süden Deutschlands hoch. Auffällig sind hierbei die Bundesländer Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bayern, wo der Anteil bei 94 % und mehr liegt. Auch in anderen Bundesländern – insbesondere im Saarland, in Rheinland-Pfalz, Thüringen und Brandenburg – ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern vergleichsweise hoch. In Regionen wie dem Schwarzwald und dem Erzgebirge ist dieser Anteil hingegen gering.



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

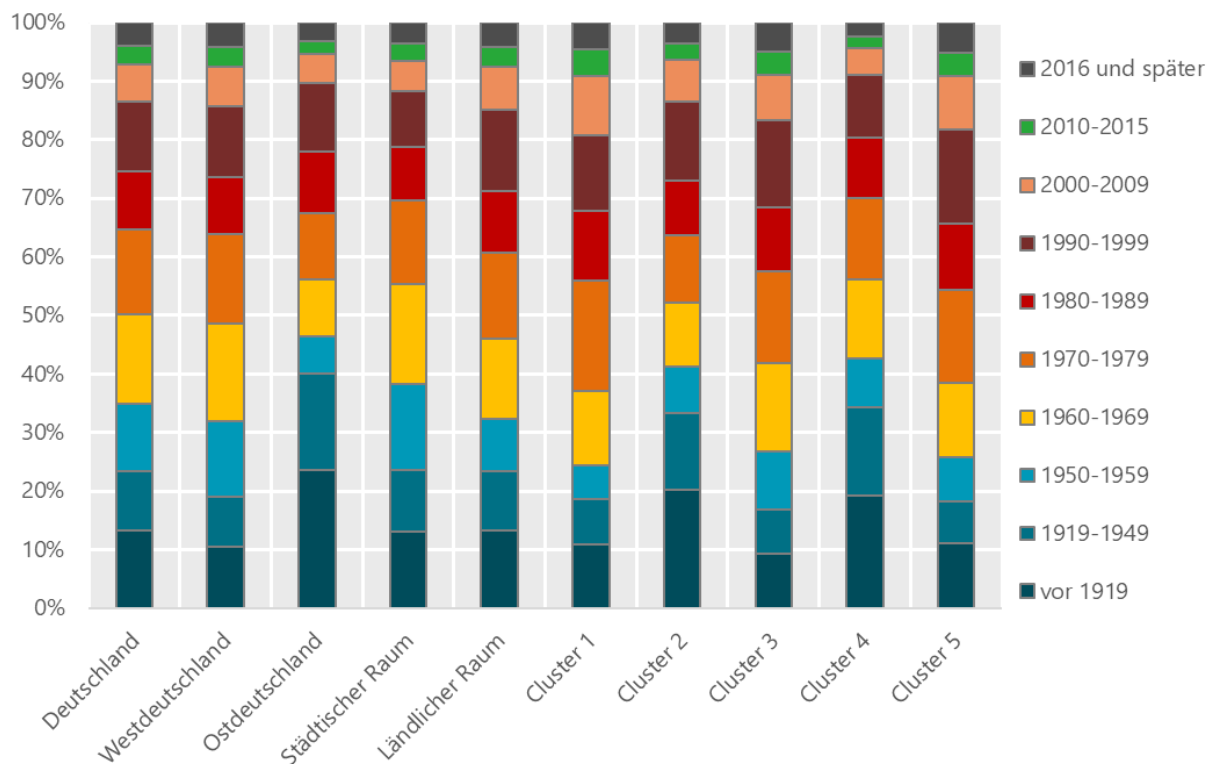
**Abb. 74: Gebäudetyp; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

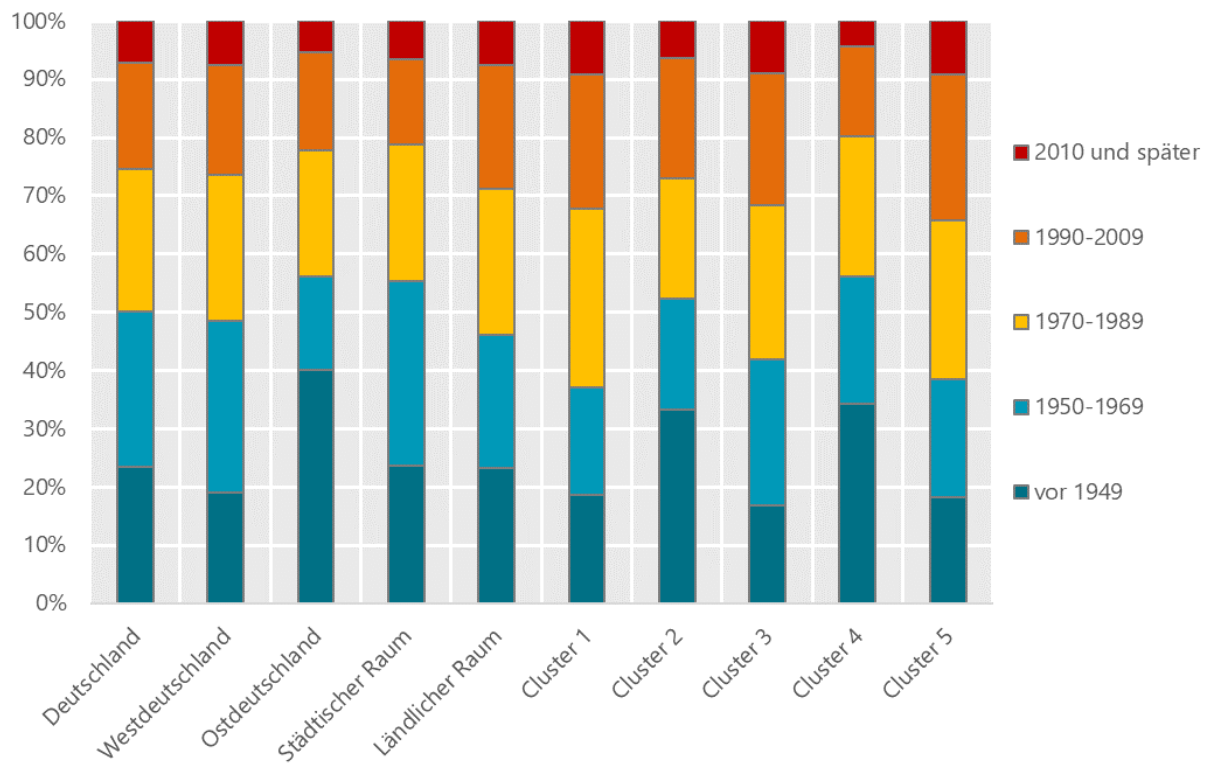
**Abb. 75: Eigentumsform des Gebäudes; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

#### IV. Wohnungen



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

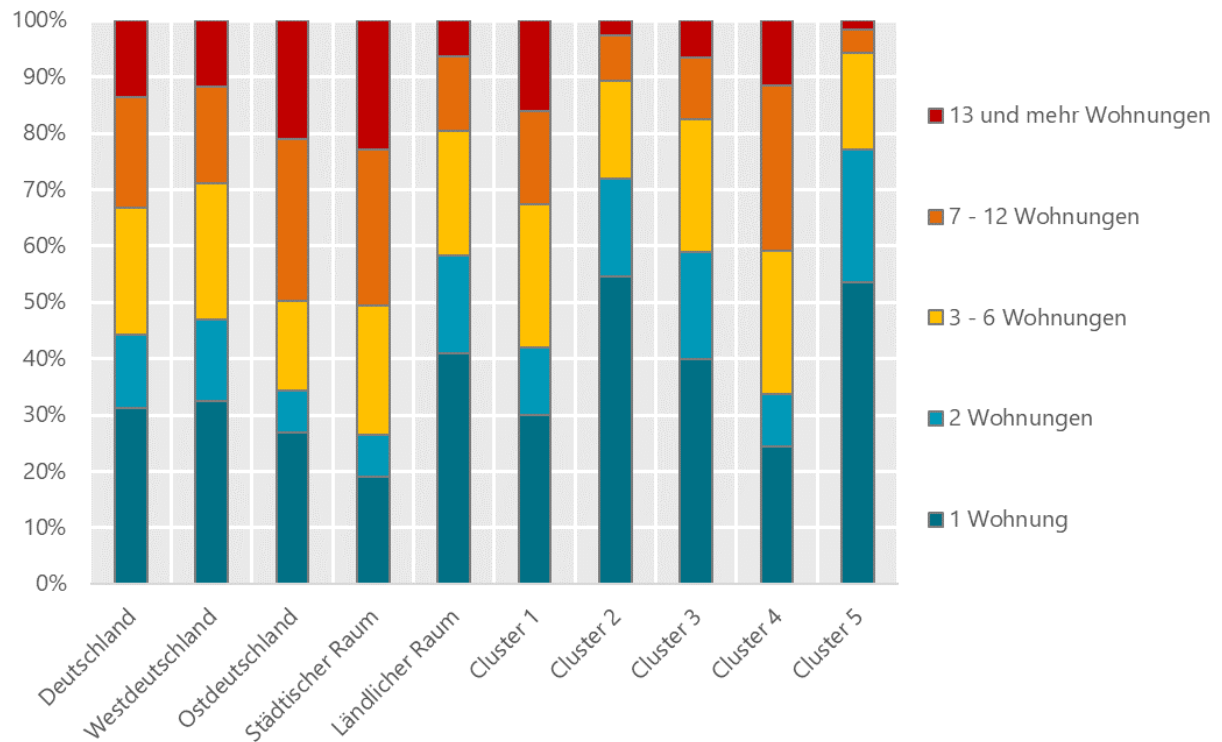
**Abb. 76: Baujahr der Wohnungen (I); Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 77: Baujahr der Wohnungen (II); Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

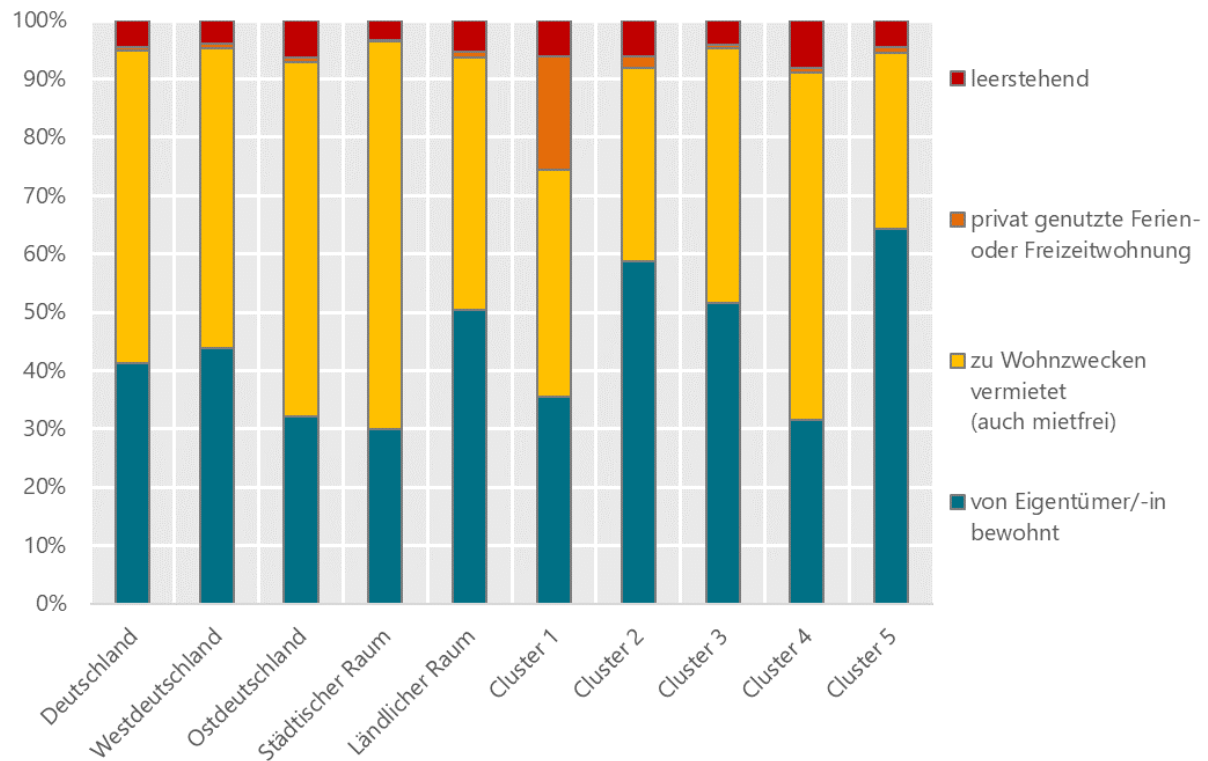




- Cluster ❶: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ❷: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ❸: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ❹: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ❺: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

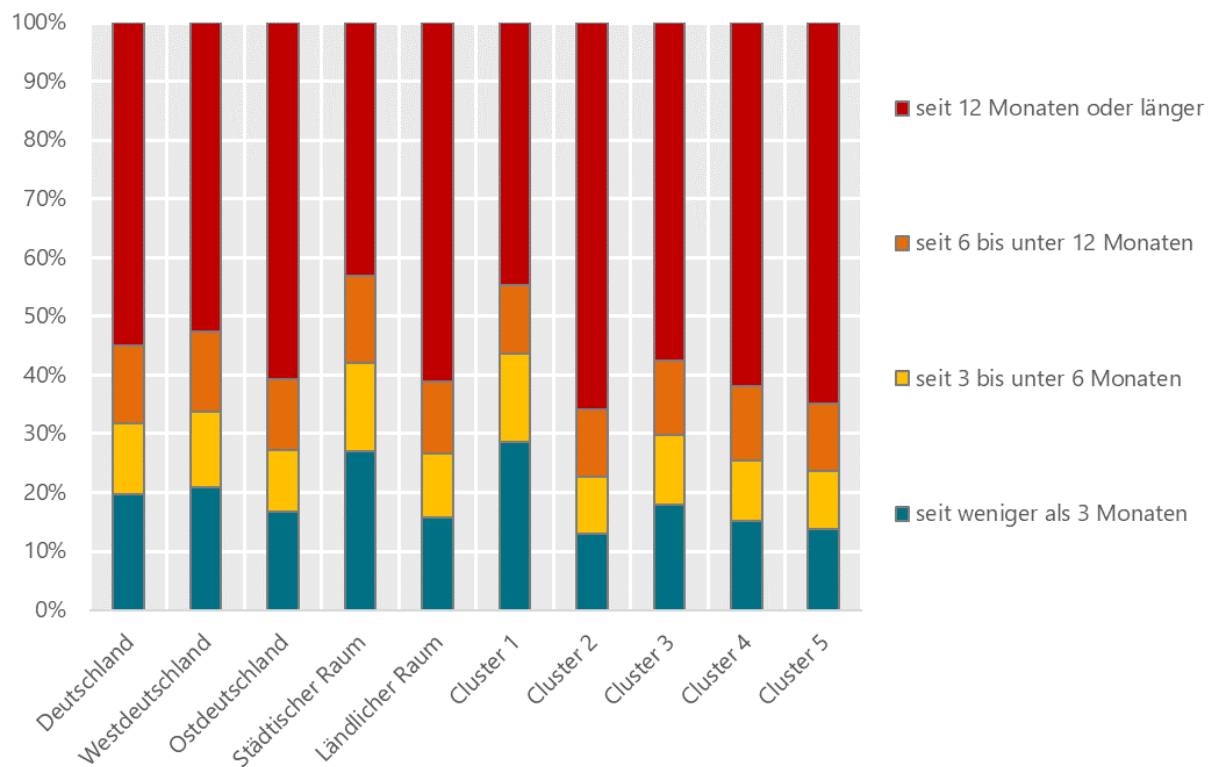
**Abb. 78: Zahl der Wohnungen im Gebäude; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**





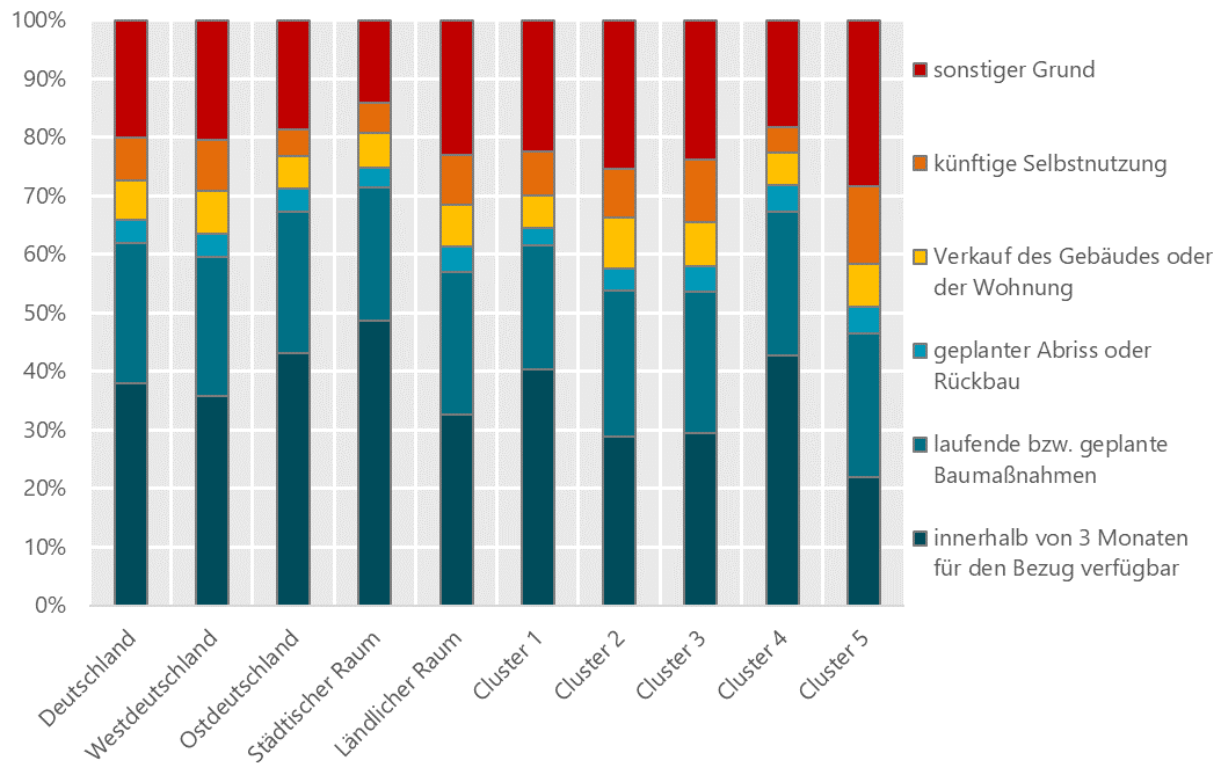
- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 79: Art der Wohnungsnutzung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



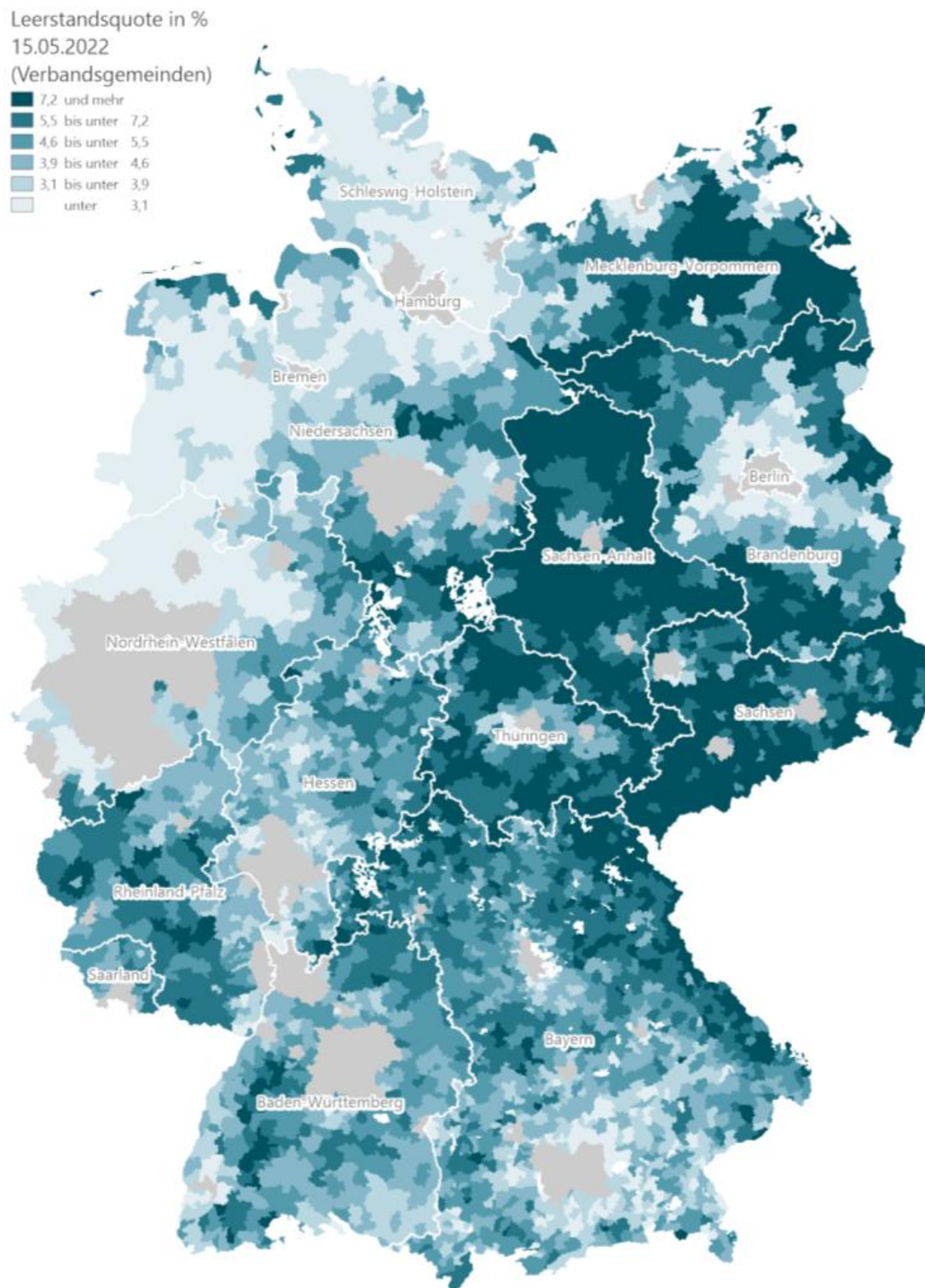
- Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 80: Dauer des Leerstands; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



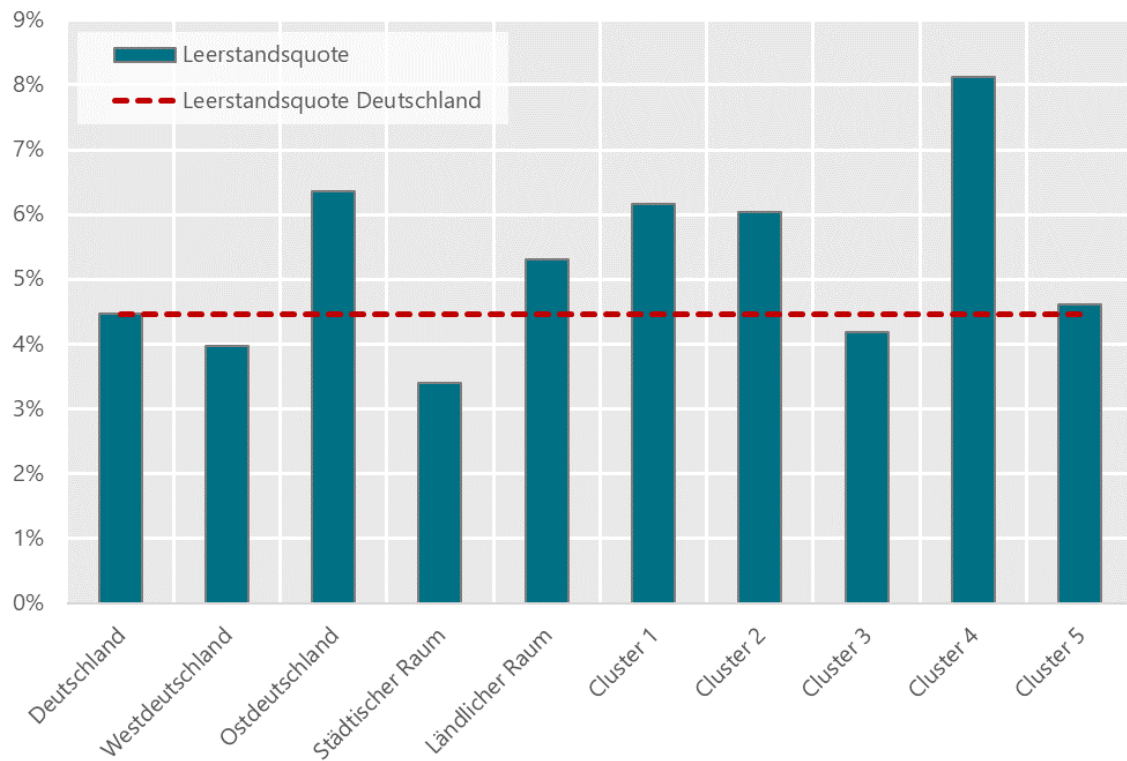
Cluster ①: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ②: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ③: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ④: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ⑤: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 81: Grund des Leerstands; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



**Karte 26: Leerstandsquote in %; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Besonders auffällig ist die hohe Leerstandsquote von mindestens 7,2 % in den neuen Bundesländern. Abgesehen von den ländlichen Gebieten, die an die Ballungsräume Berlin, Potsdam und Erfurt angrenzen, ist dieser Wert dort dominant. Auch im Norden Bayerns, insbesondere in den Regionen Unter- und Oberfranken, ist der Leerstand besonders hoch ausgeprägt. In den Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen hingegen liegt die Leerstandsquote mit 3,1 % und weniger auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Besonders betroffen sind hier die Grenzregionen zu Dänemark, den Niederlanden und Belgien. In den übrigen Bundesländern zeigt sich eine eher heterogene Verteilung der Leerstandsquote.

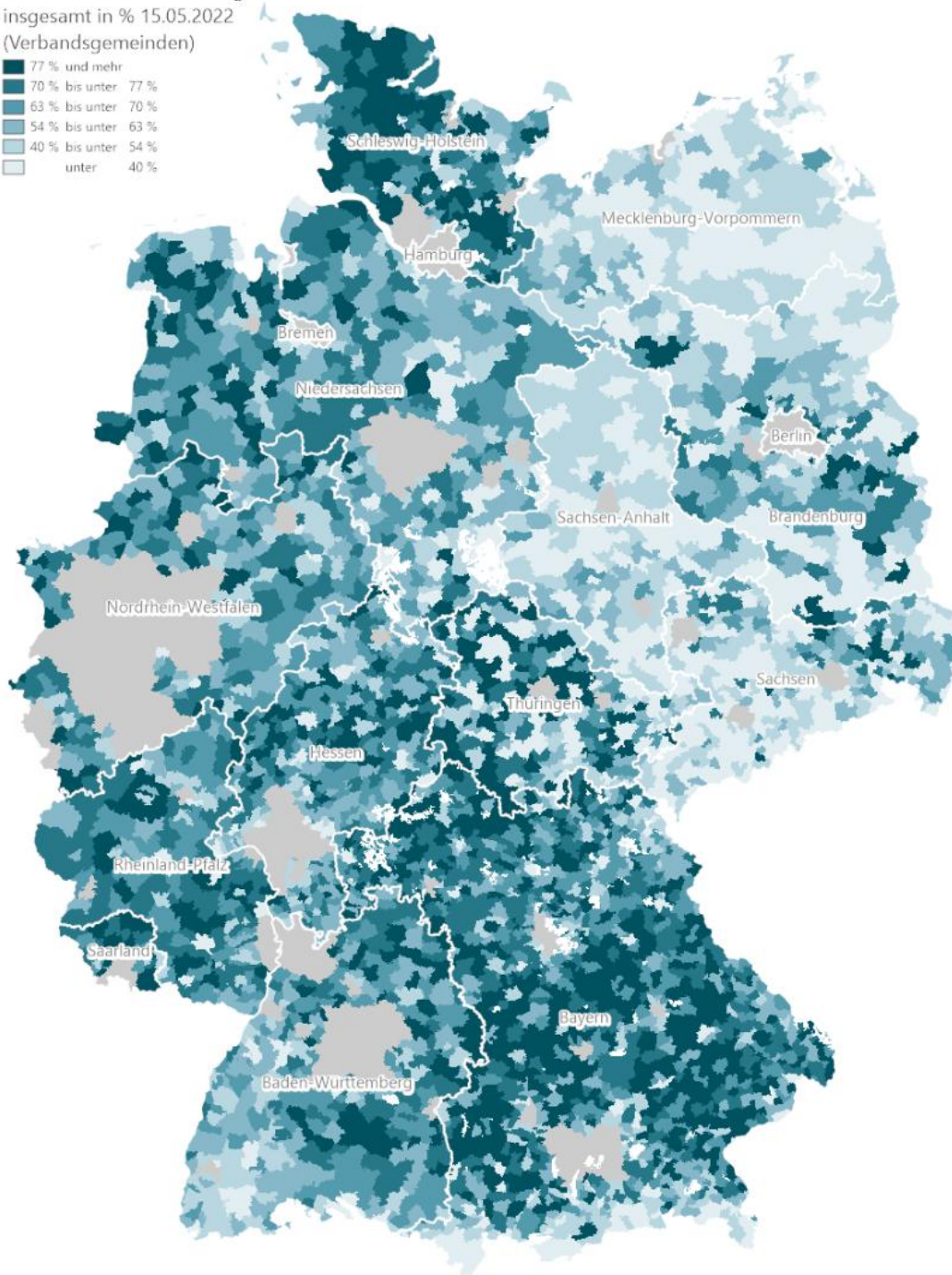
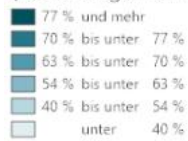


- Cluster ❶: „Stark touristisch geprägte ländliche Räume“  
 Cluster ❷: „Periphere ländliche Räume“  
 Cluster ❸: „Ländliche Räume mit starkem Arbeitsmarkt“  
 Cluster ❹: „Ländliche Räume zwischen Zentralität und Überalterung“  
 Cluster ❺: „Prosperierende ländliche Räume mit dominierender Wohnfunktion“

**Abb. 82: Leerstandsquote; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



Anteil der leerstehenden Wohnungen in EZFH  
an leerstehenden Wohnungen  
insgesamt in % 15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)

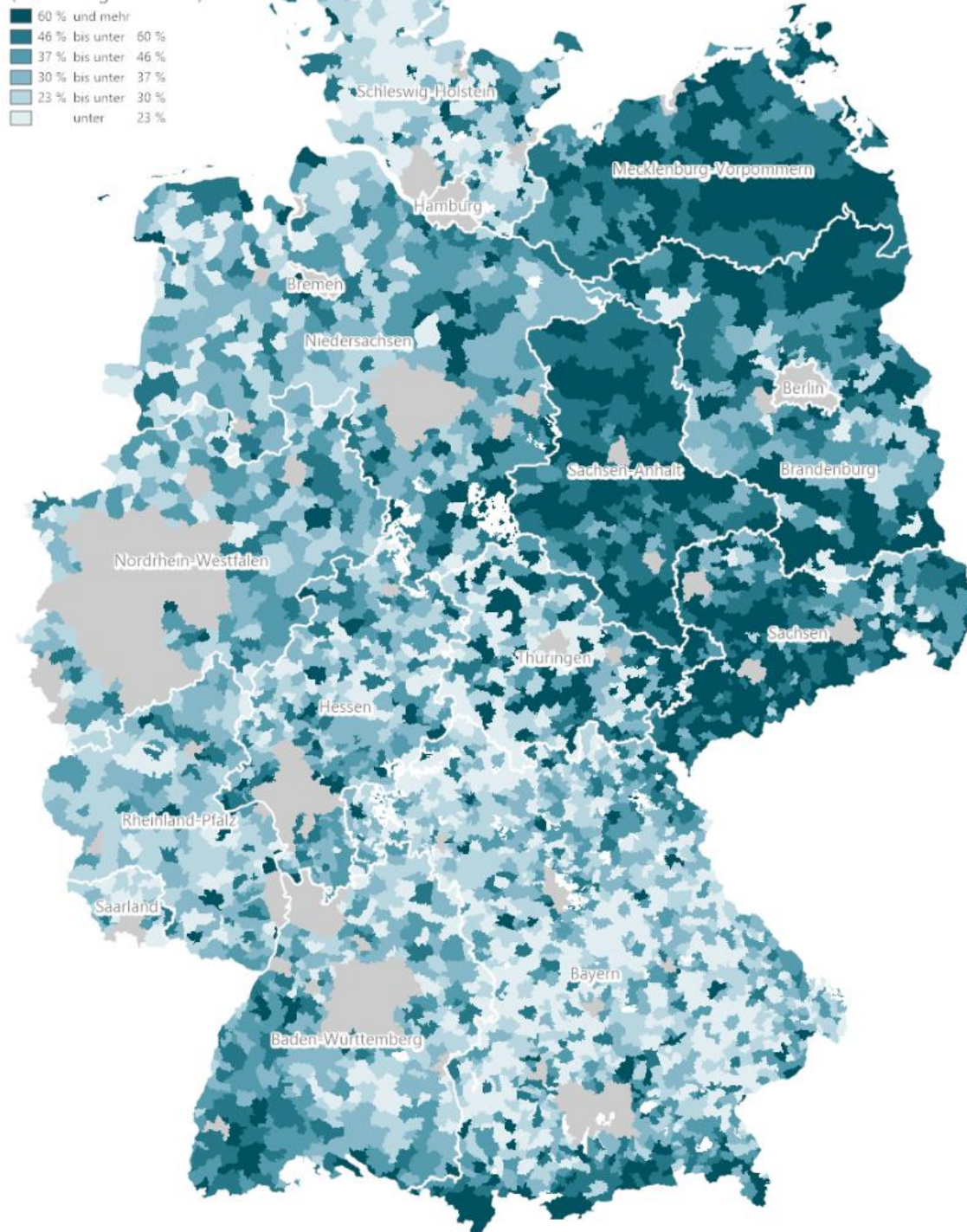


**Karte 27: Anteil der leerstehenden Wohnungen in EZFH an der Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Der Anteil leerstehender Wohnungen in EZFH an den insgesamt leerstehenden Wohnungen ist in den alten Bundesländern verhältnismäßig höher als in den neuen. Auffällig sind dabei insbesondere Schleswig-Holstein sowie die Regionen Mittelfranken, Oberpfalz und Schwaben in Bayern, wo vermehrt ein Anteil von 77 % und mehr dominiert. In Thüringen hingegen ist der Kontrast zwischen den maximalen und minimalen Werten je nach Region erheblich. In den westdeutschen Bundesländern ist die Verteilung des Leerstands insgesamt eher heterogen, während in Ostdeutschland der Leerstand in EZFH-Wohnungen deutlich geringer ausfällt. Ausgenommen davon ist Brandenburg, wo die Leerstandsquote südlich von Berlin und Potsdam verhältnismäßig höher ist. In den übrigen ostdeutschen Regionen dominieren hingegen Werte von 54 % und weniger.

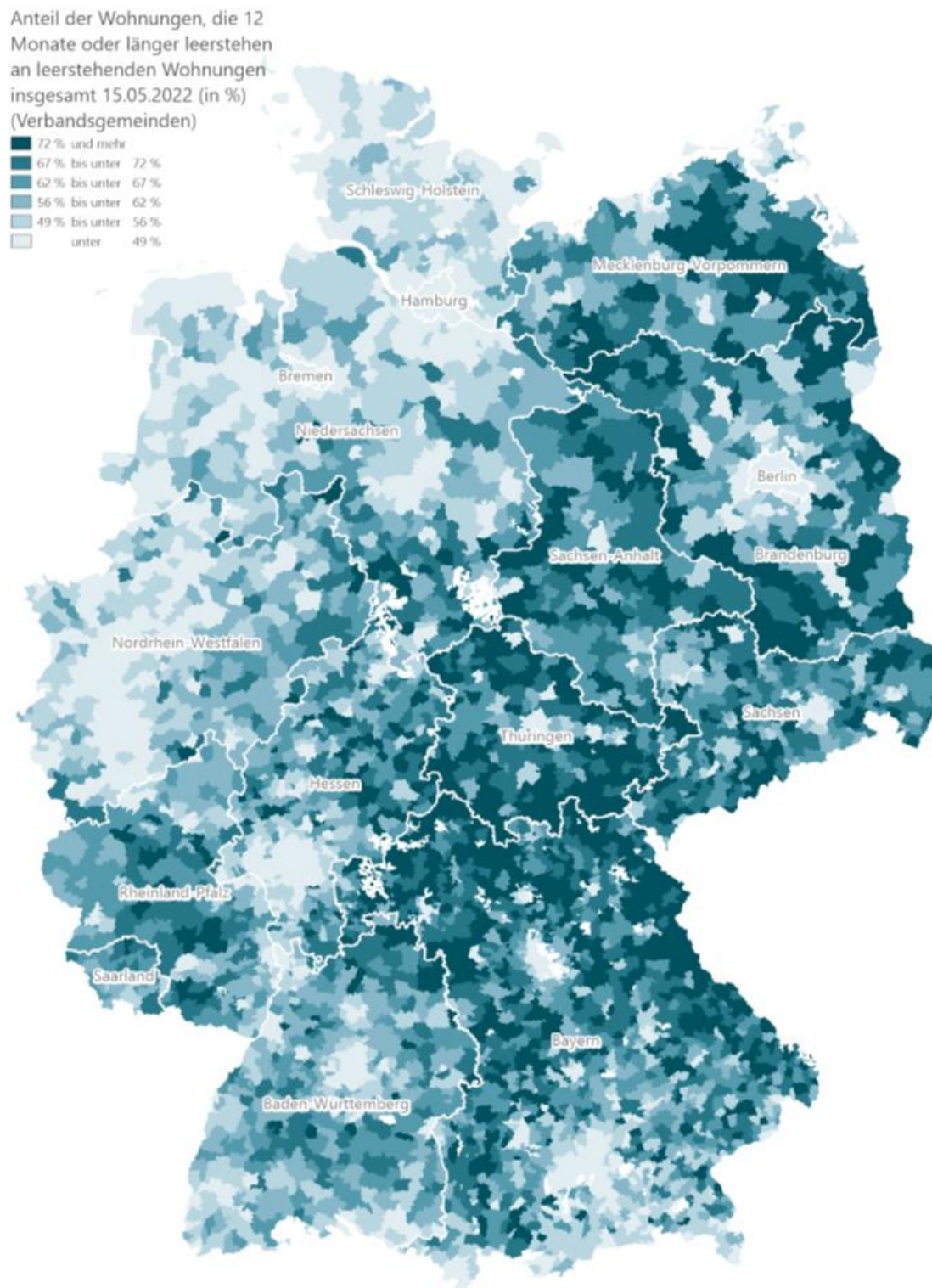


Anteil der leerstehenden Wohnungen in MFH  
an leerstehenden Wohnungen  
insgesamt in % 15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)



**Karte 28: Anteil der leerstehenden Wohnungen in MFH an der Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

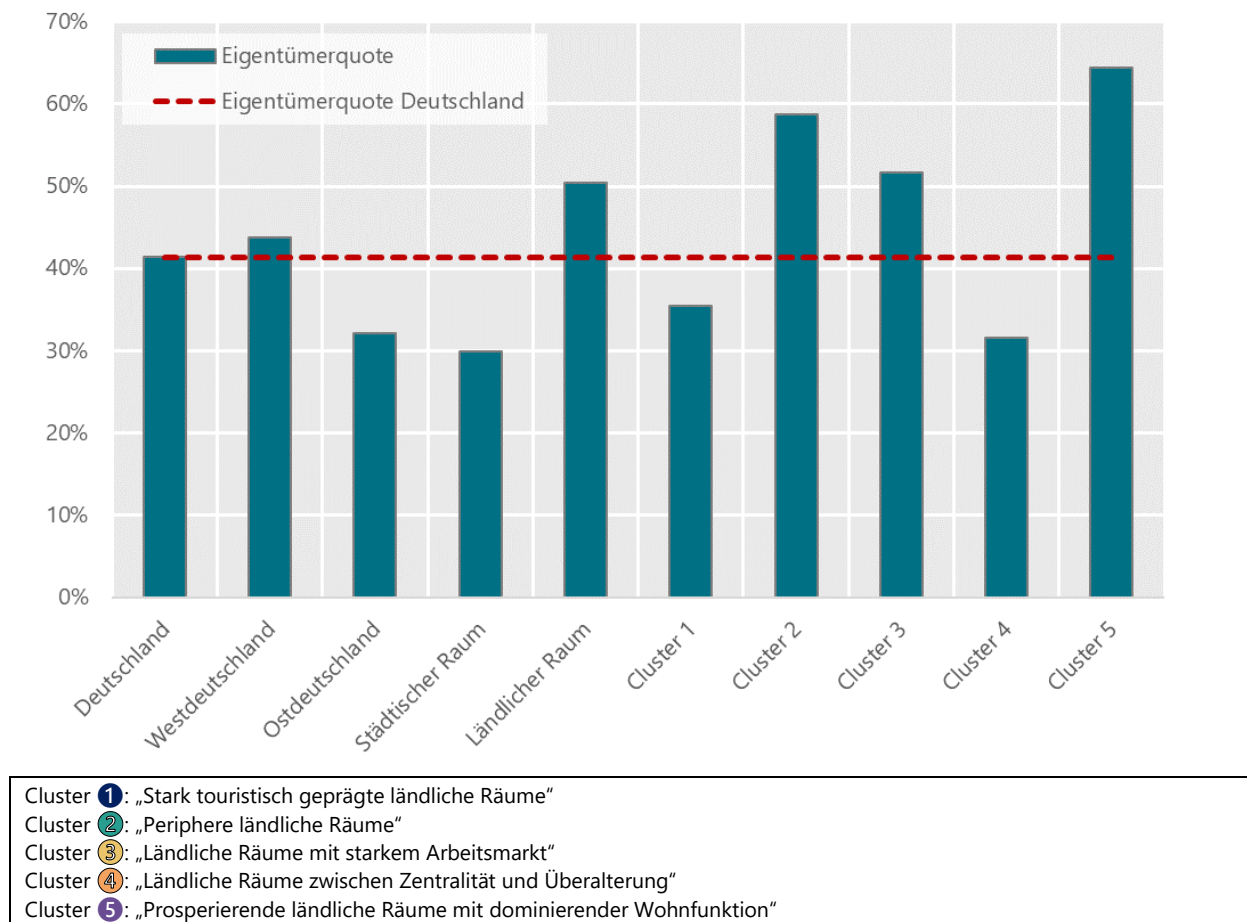
Der Anteil leerstehender Wohnungen in MFH an den insgesamt leerstehenden Wohnungen ist in den ostdeutschen Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt am höchsten. Dort liegt die Quote oft bei 60 % und mehr. In den übrigen Bundesländern ist dieser Wert nur vereinzelt zu finden, beispielsweise konzentriert im Süden Bayerns nahe der Grenze zu Österreich. Bayern verzeichnet darüber hinaus in weiten Teilen einen sehr geringen Leerstand mit unter 23 %. In den westdeutschen Bundesländern ist die Verteilung des Leerstands insgesamt eher heterogen, wobei Schleswig-Holstein zusätzlich durch einen vergleichsweise geringen Leerstand auffällt.



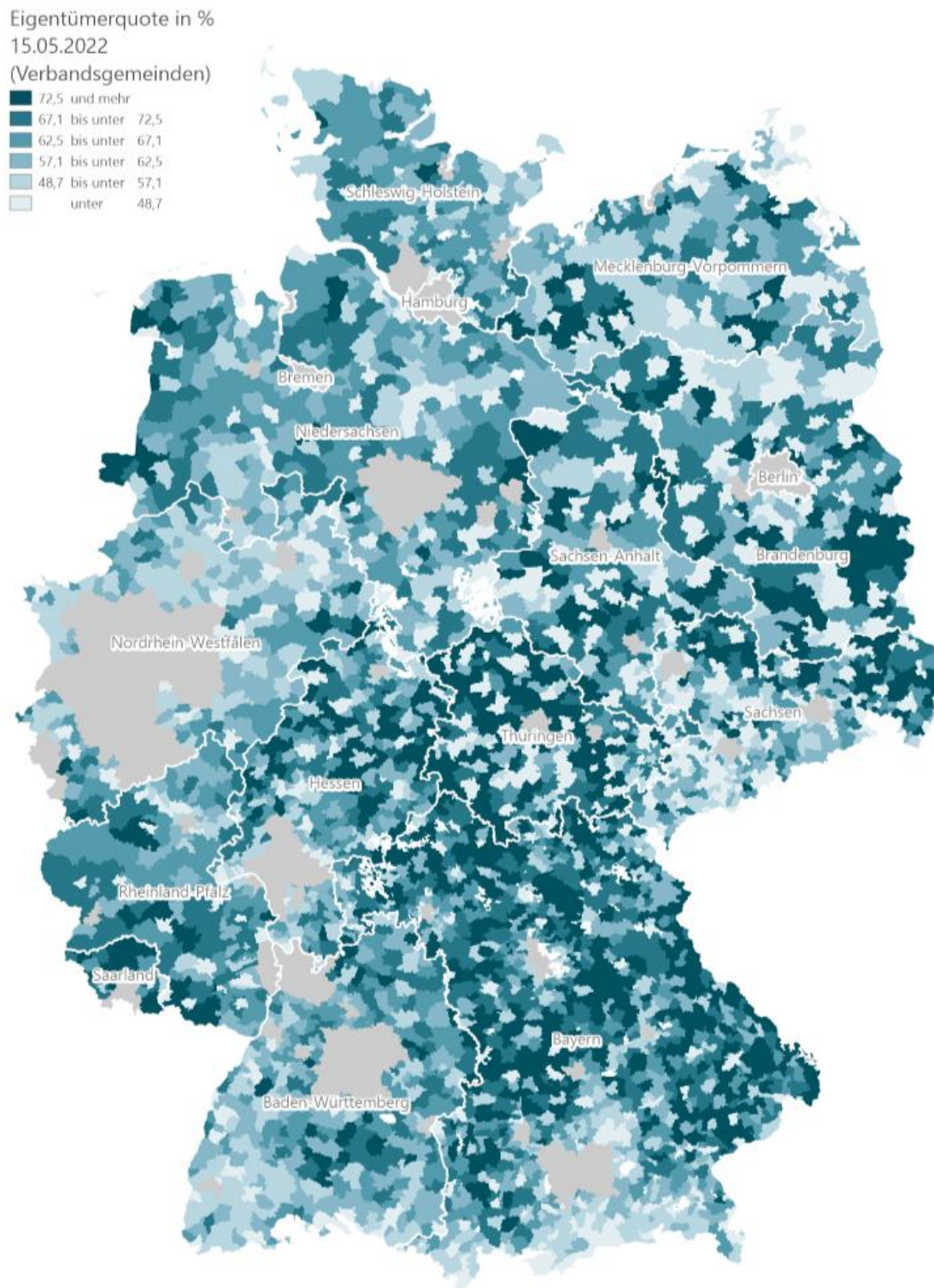
**Karte 29: Anteil der Wohnungen, die 12 Monate oder länger leer stehen, an der Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Der Anteil der Wohnungen, die seit zwölf Monaten oder länger leer stehen, verhält sich in der Verteilung tendenziell ähnlich wie die allgemeine Leerstandsquote. Auffällig sind vor allem die neuen Bundesländer sowie Bayern, wo häufig Höchstwerte von 72 % und mehr erreicht werden. In den ländlichen Räumen, die an Großstädte wie Berlin, Hamburg, Bremen und München angrenzen, liegen die Werte jedoch häufig bei maximal 56 %. In Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen ist der Anteil leerstehender Wohnungen oft sehr niedrig, meist unter 49 %. In den übrigen Bundesländern zeigt sich eine eher heterogene Verteilung, wobei auch die Agglomerationsräume in Hessen und Baden-Württemberg weniger stark betroffen sind.





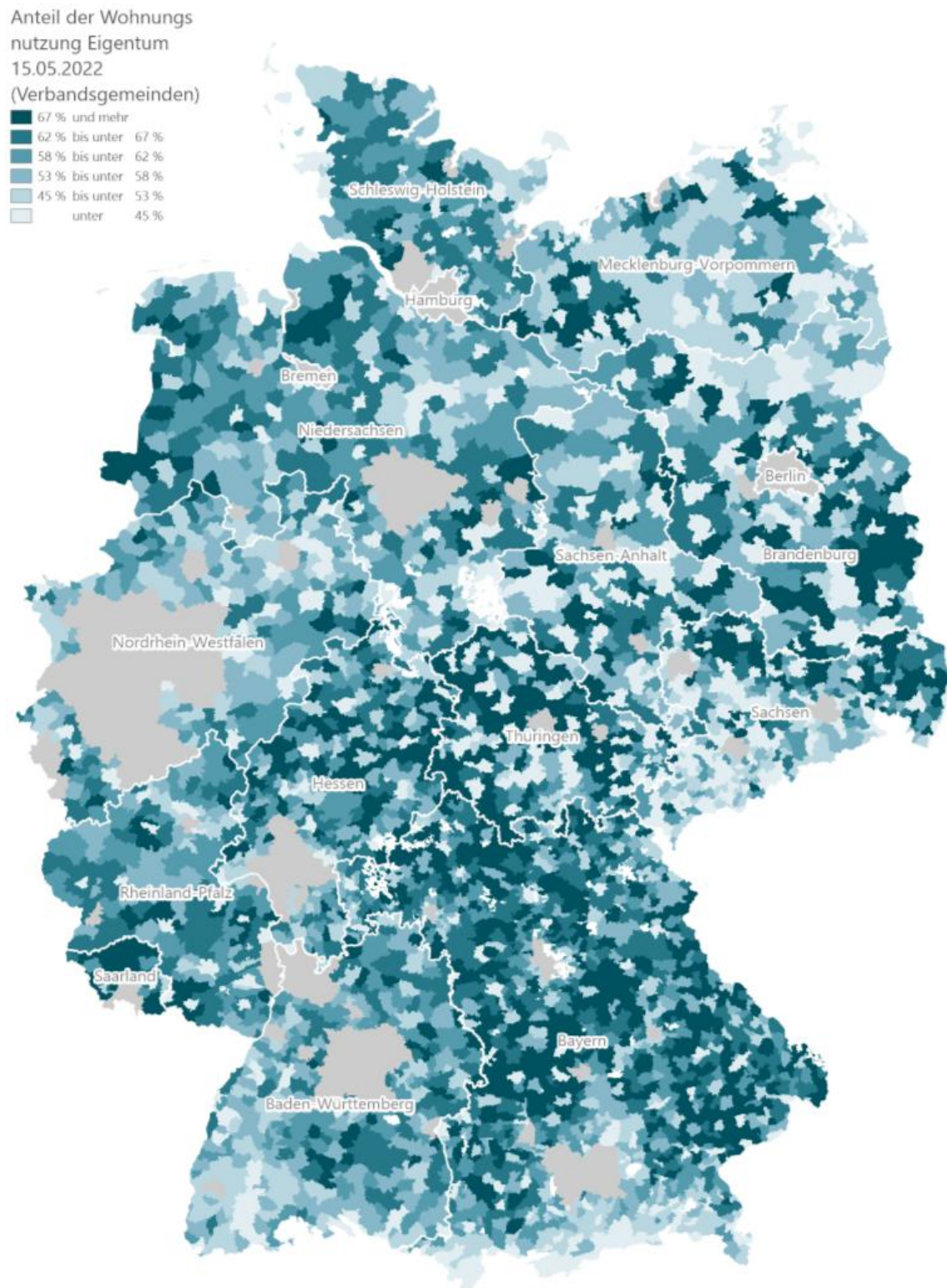
**Abb. 83: Eigentümerquote; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**



**Karte 30: Eigentümerquote in %; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

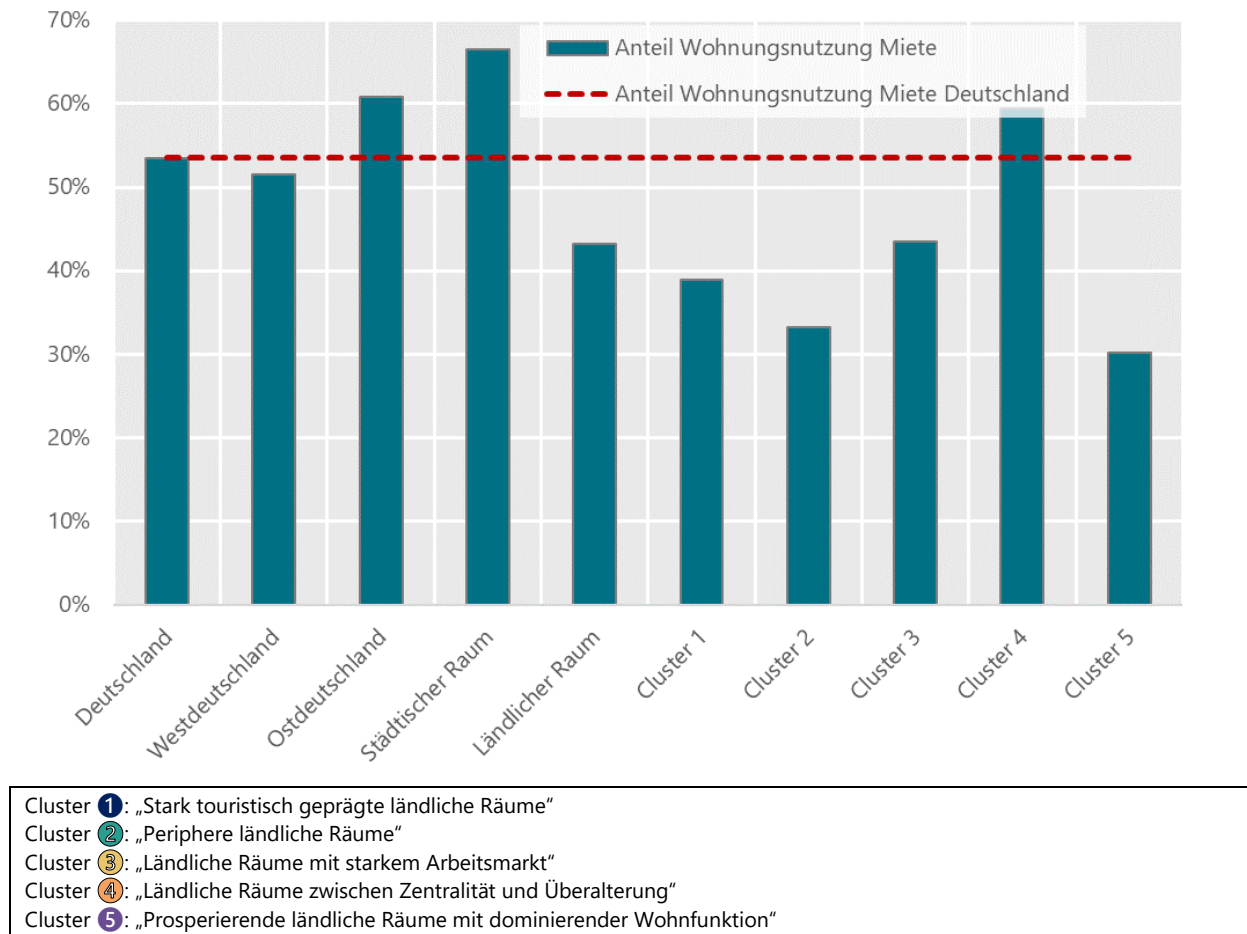
Die Eigentümerquote beträgt insbesondere in Thüringen und Bayern überwiegend 72,5 % oder mehr. In Nordrhein-Westfalen hingegen erreichen nur wenige Regionen diesen Wert. In den Grenzregionen Süddeutschlands liegt die Eigentümerquote häufig im Bereich von 48,7 % bis unter 57,1 %, wobei auch Werte unter 48,7 % vorkommen. Im Saarland und in Rheinland-Pfalz, insbesondere in den Grenzgebieten zu Frankreich, beträgt die Eigentümerquote vielfach 72,5 % oder mehr. In Norddeutschland – also in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen – zeigt sich ein eher heterogenes Bild mit durchschnittlichen Werten zwischen 62,5 % und unter 67,1 %. Hier sind jedoch auch einzelne Regionen mit deutlich höheren oder niedrigeren Werten zu finden.





**Karte 31: Anteil der Wohnungsnutzung im Eigentumsverhältnis; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

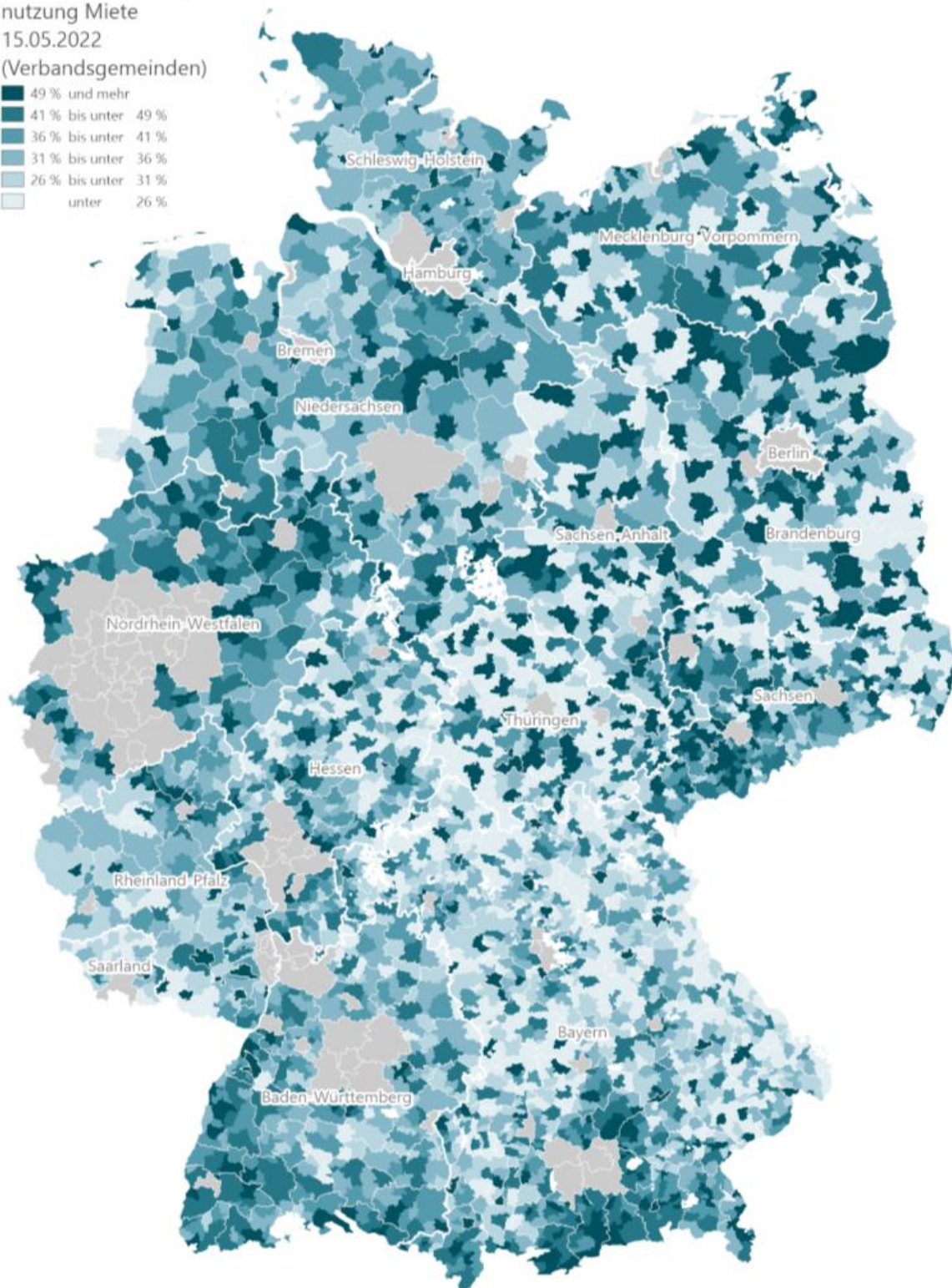
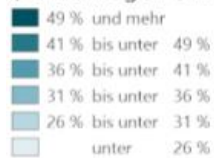
Der Anteil der Wohnungsnutzung im Eigentumsverhältnis ist vor allem in Süddeutschland verhältnismäßig hoch. In Hessen, Thüringen und Bayern dominiert dahingehend ein Wert von 67 Prozent und mehr. Auch im östlichen Brandenburg oder nördlichen Sachsen herrscht dieser Wert vor. An der Grenze zu Frankreich, im Saarland und in Rheinland-Pfalz, verhält es sich ähnlich. Ebenso im Westen Niedersachsens liegen die Werte bei 62 Prozent und mehr. Im Gegensatz dazu dominieren in Norddeutschland, also Mecklenburg-Vorpommern und im Norden Brandenburgs Werte von (unter) 45 bis 53 Prozent.



**Abb. 84: Anteil der Wohnungsnutzung zur Miete; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

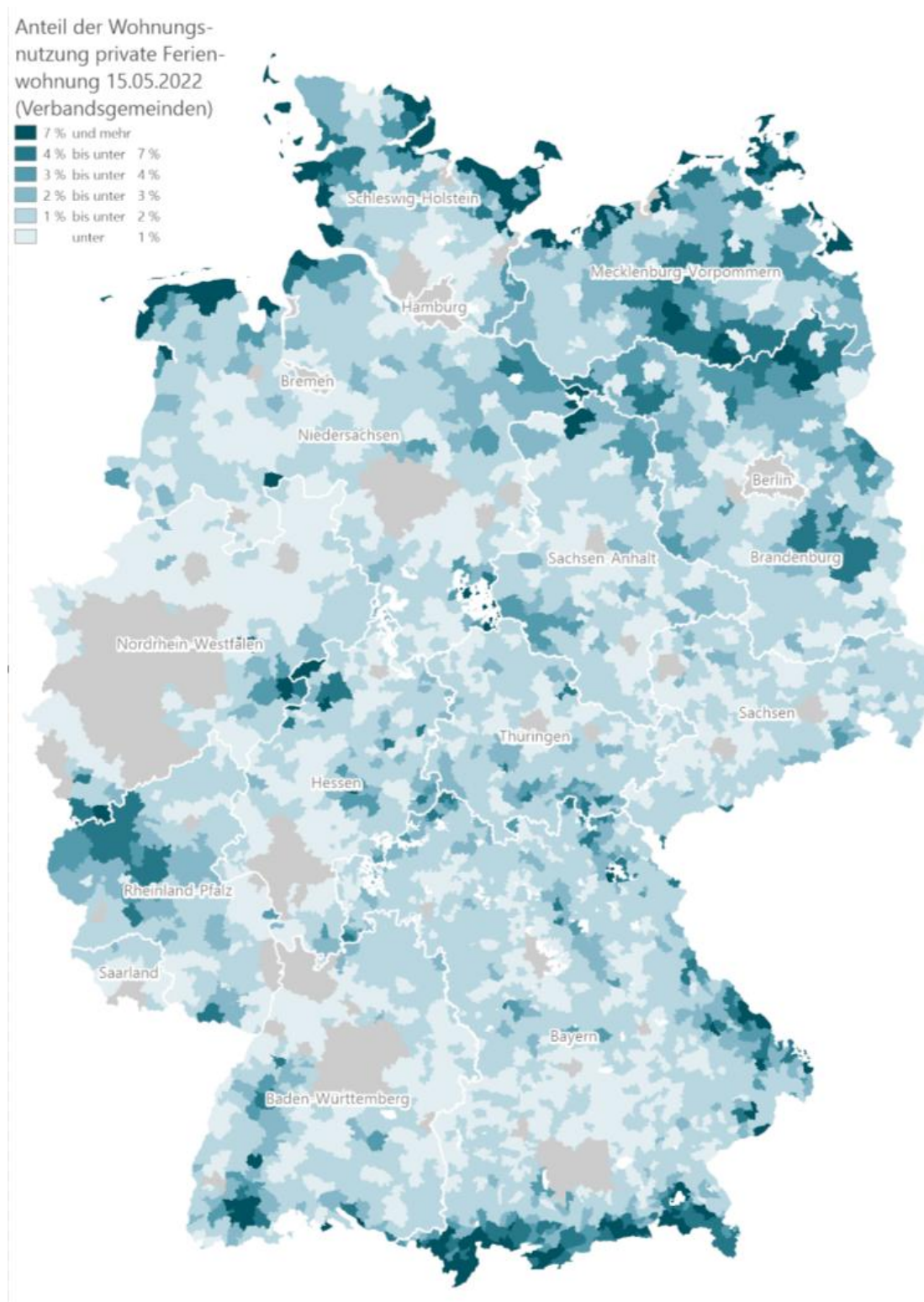


Anteil der Wohnungsnutzung  
Miete  
15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)



**Karte 32: Anteil der Wohnungsnutzung zur Miete; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

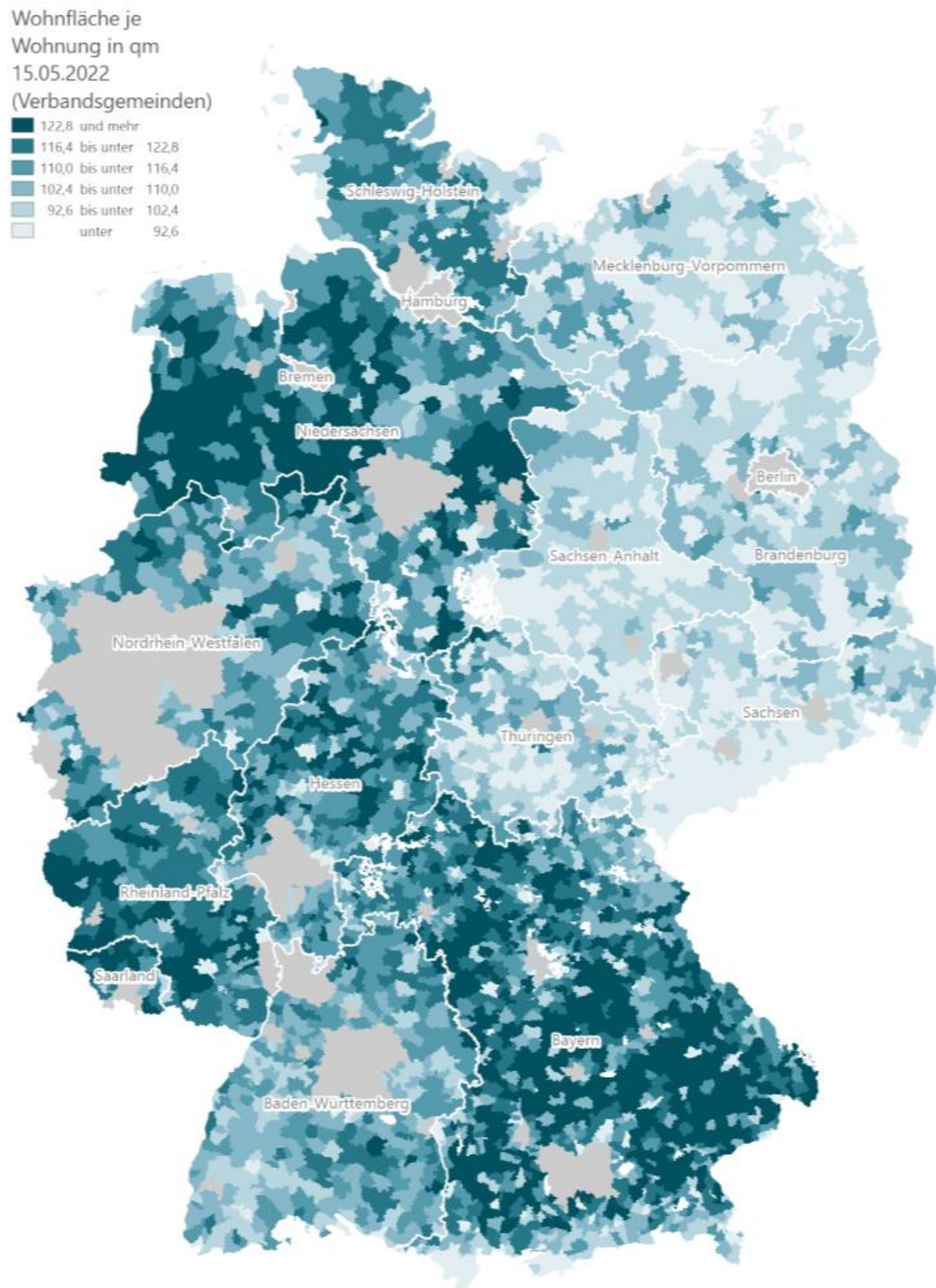
Der Anteil der Wohnungsnutzung zur Miete wirkt wie das Gegenstück zur Darstellung des Anteils der Wohnungsnutzung im Eigentum. In Mittel- und tendenziell eher südöstlichen Regionen Deutschlands liegt dieser Wert überwiegend bei unter 26 %. Im Gegensatz dazu dominieren in Nordwestdeutschland höhere Werte im Bereich von 36 % bis 49 %. Auch in den südlichen Grenzregionen von Baden-Württemberg, Bayern und Sachsen sind überdurchschnittliche Werte bis hin zu Höchstwerten zu beobachten. Im Nordosten Deutschlands zeigt sich hingegen eine eher heterogene Verteilung.



**Karte 33: Anteil der Wohnungsnutzung für private Ferienwohnungen; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

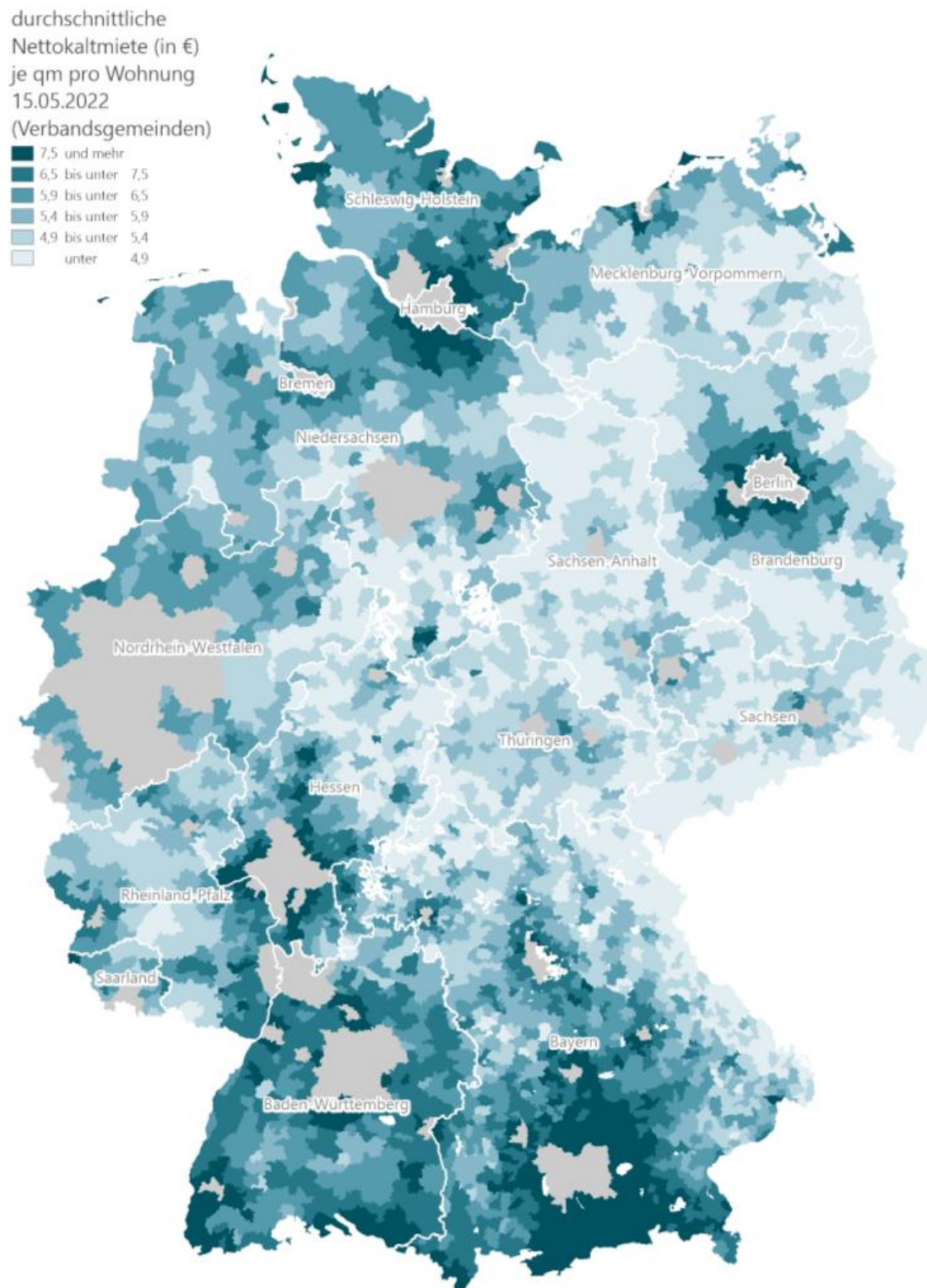
Der Anteil der Wohnungsnutzung für private Ferienwohnungen ist bundesweit überwiegend gering. In den meisten Regionen liegt der Wert bei unter 1 bis 2 %. Konstante Ausnahmen finden sich in den nördlichen Regionen nahe der Nord- und Ostsee sowie in den Grenzgebieten zu Österreich, der Schweiz und Tschechien. Auch im Süden Mecklenburg-Vorpommerns und im Norden Brandenburgs treten Werte von 4 bis 7 % oder mehr auf. Darüber hinaus gibt es in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Brandenburg vereinzelt Gebiete mit Anteilen zwischen 3 und 7 %.





**Karte 34: Wohnfläche je Wohnung in Quadratmetern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Die Wohnfläche pro Wohnung in Quadratmetern ist in den alten Bundesländern anteilig am höchsten. Besonders in Niedersachsen und Bayern dominiert der Spitzenwert von 122,8 qm und mehr. Auch in den Grenzregionen von Rheinland-Pfalz und dem Saarland ist dieser Wert besonders stark ausgeprägt. In Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg hingegen sind die durchschnittlichen Wohnflächen etwas geringer. In den neuen Bundesländern zeigt sich ein deutlicher Kontrast, da hier vor allem Wohnflächen von 92,6 qm und weniger verbreitet sind.



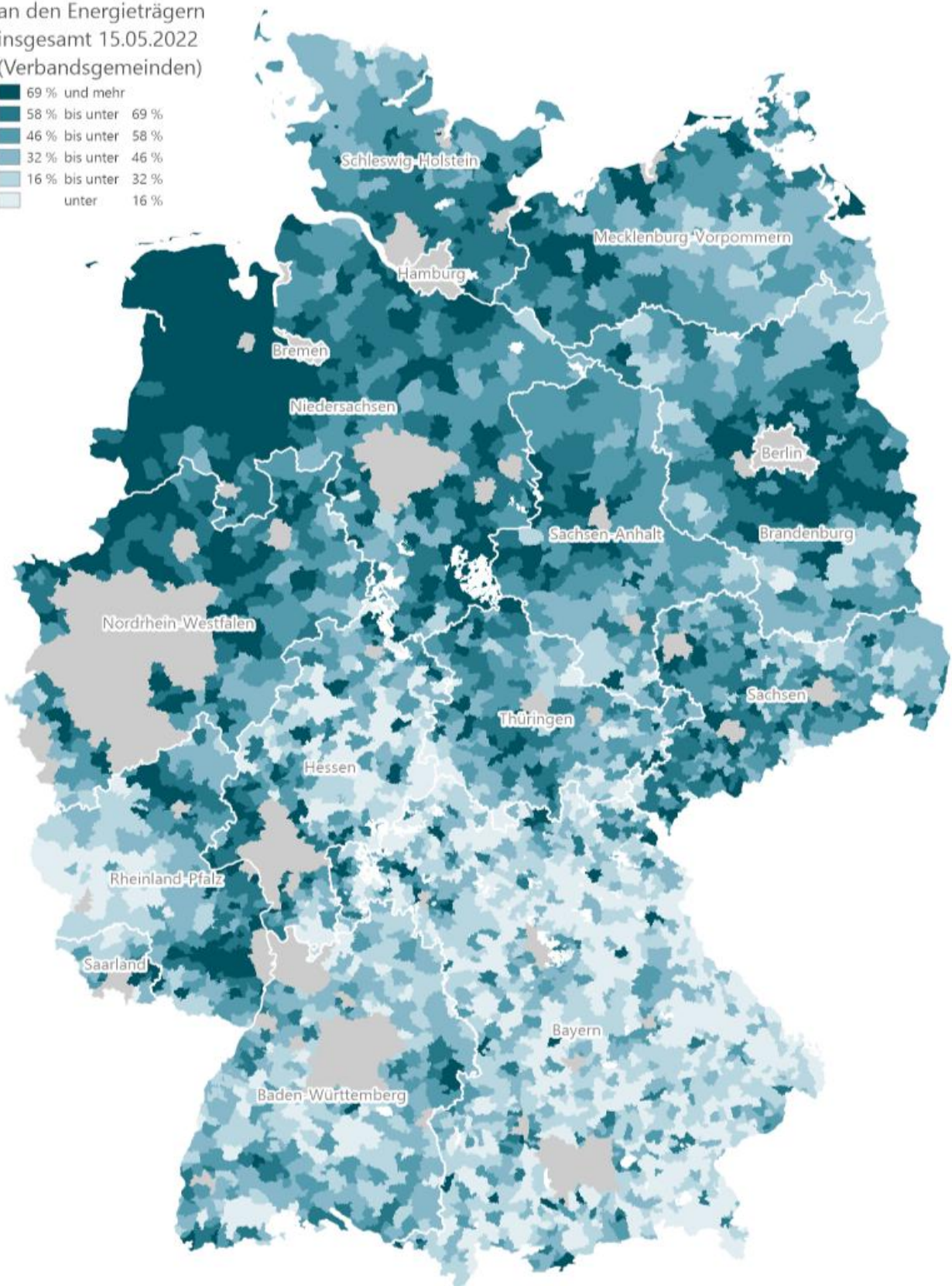
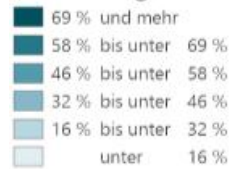
**Karte 35: durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter pro Wohnung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche ist in den ländlichen Räumen um die Ballungsräume der Oberzentren und Metropolregionen besonders hoch. So liegen die Nettomieten in den Gebieten um Hamburg, Berlin, München und das Rhein-Main-Gebiet bei durchschnittlich 7,50 Euro und mehr pro Quadratmeter. Darüber hinaus gibt es vereinzelt in Regionen wie Göttingen (Niedersachsen), Nordfriesland (Schleswig-Holstein) und im Landkreis Rostock (Mecklenburg-Vorpommern) ebenfalls höhere Werte. Im Gegensatz dazu befinden sich die Nettopreise in den neuen Bundesländern am unteren Ende der Skala. In Sachsen-Anhalt beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete beispielsweise oft unter 4,90 Euro pro Quadratmeter.

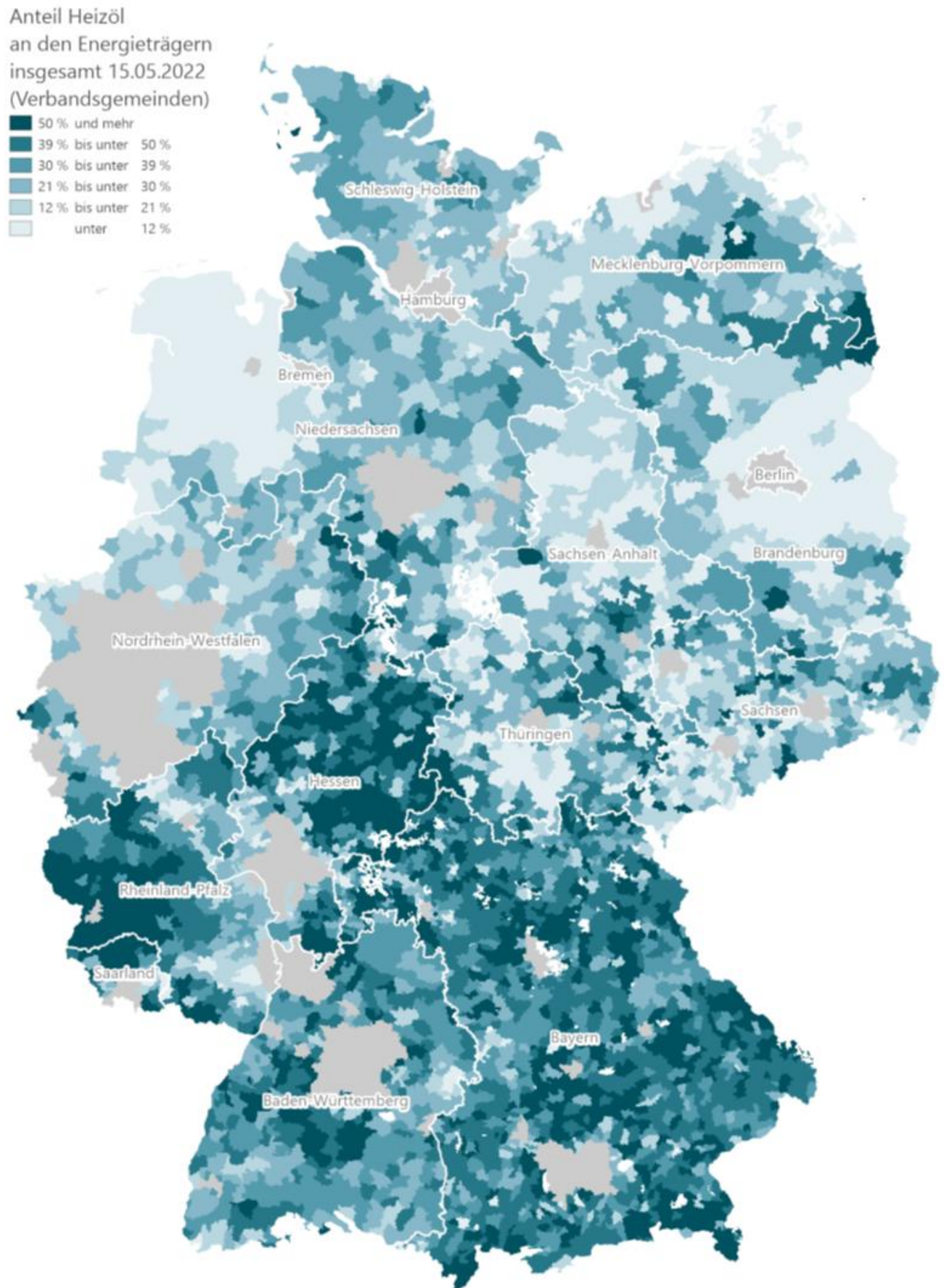


## V. Energie

Anteil Gas  
an den Energieträgern  
insgesamt 15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)



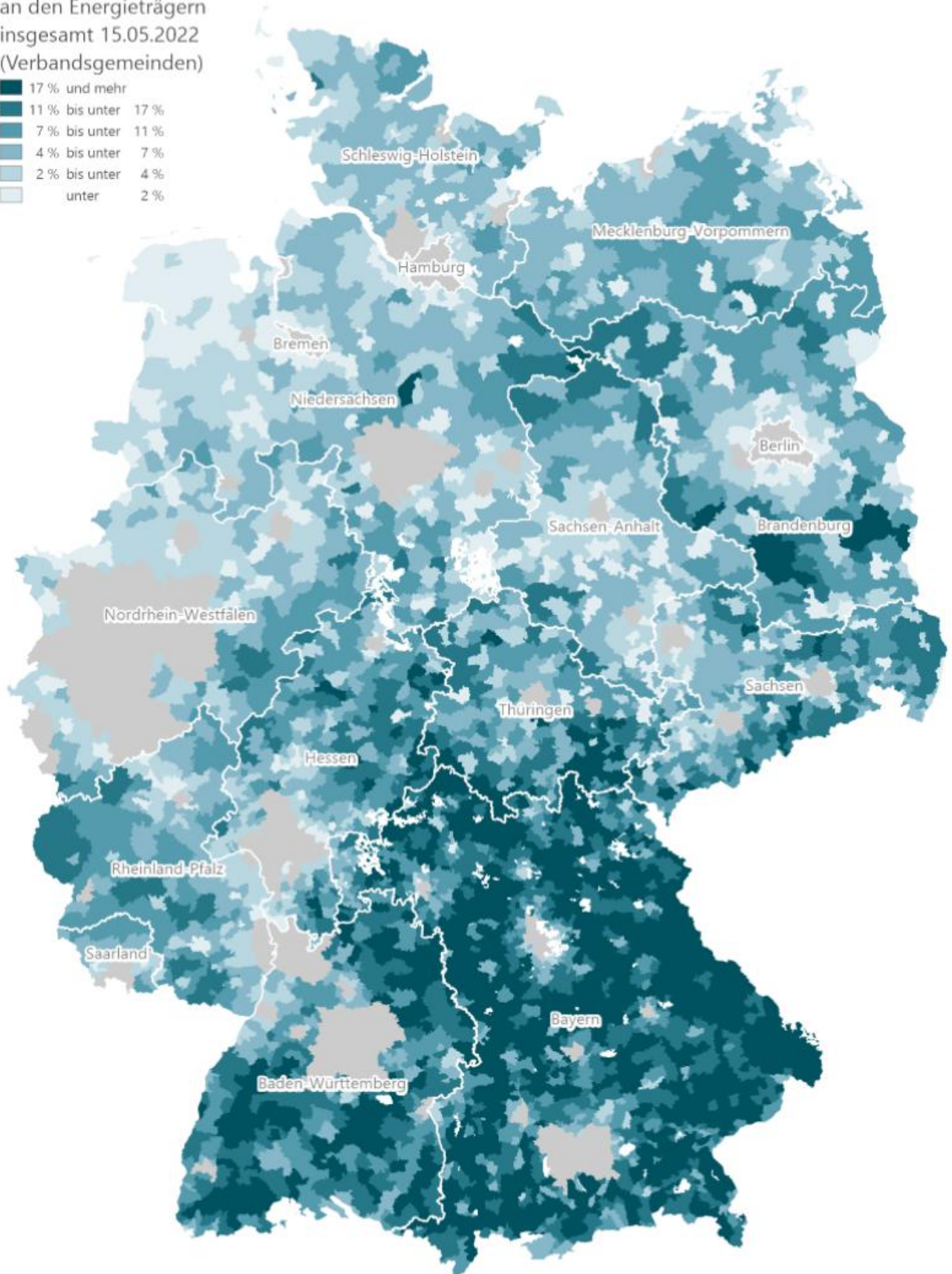
Karte 36: Anteil von Gas an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022



Karte 37: Anteil von Heizöl an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

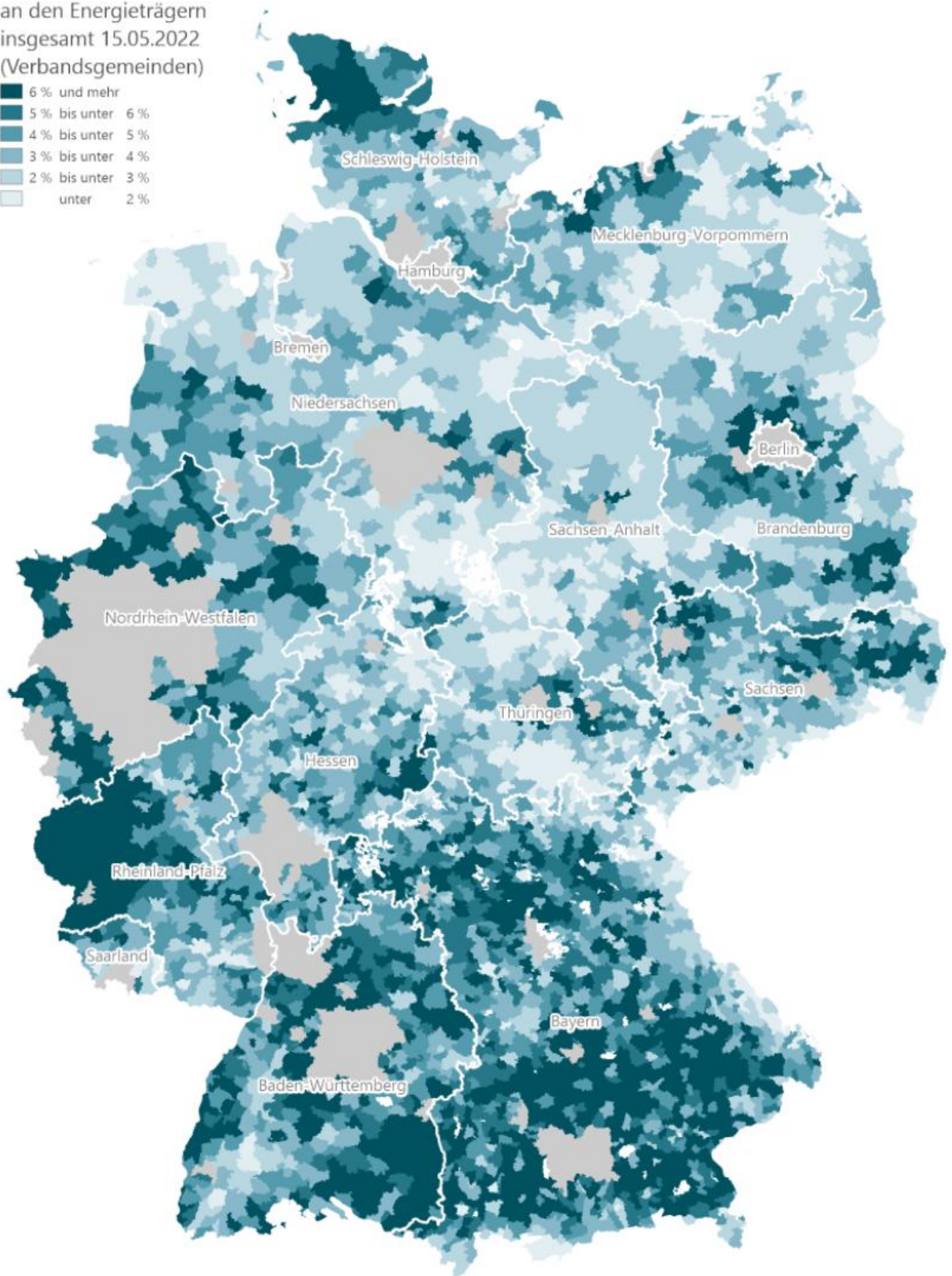


Anteil Holz(-pellets)  
an den Energieträgern  
insgesamt 15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)



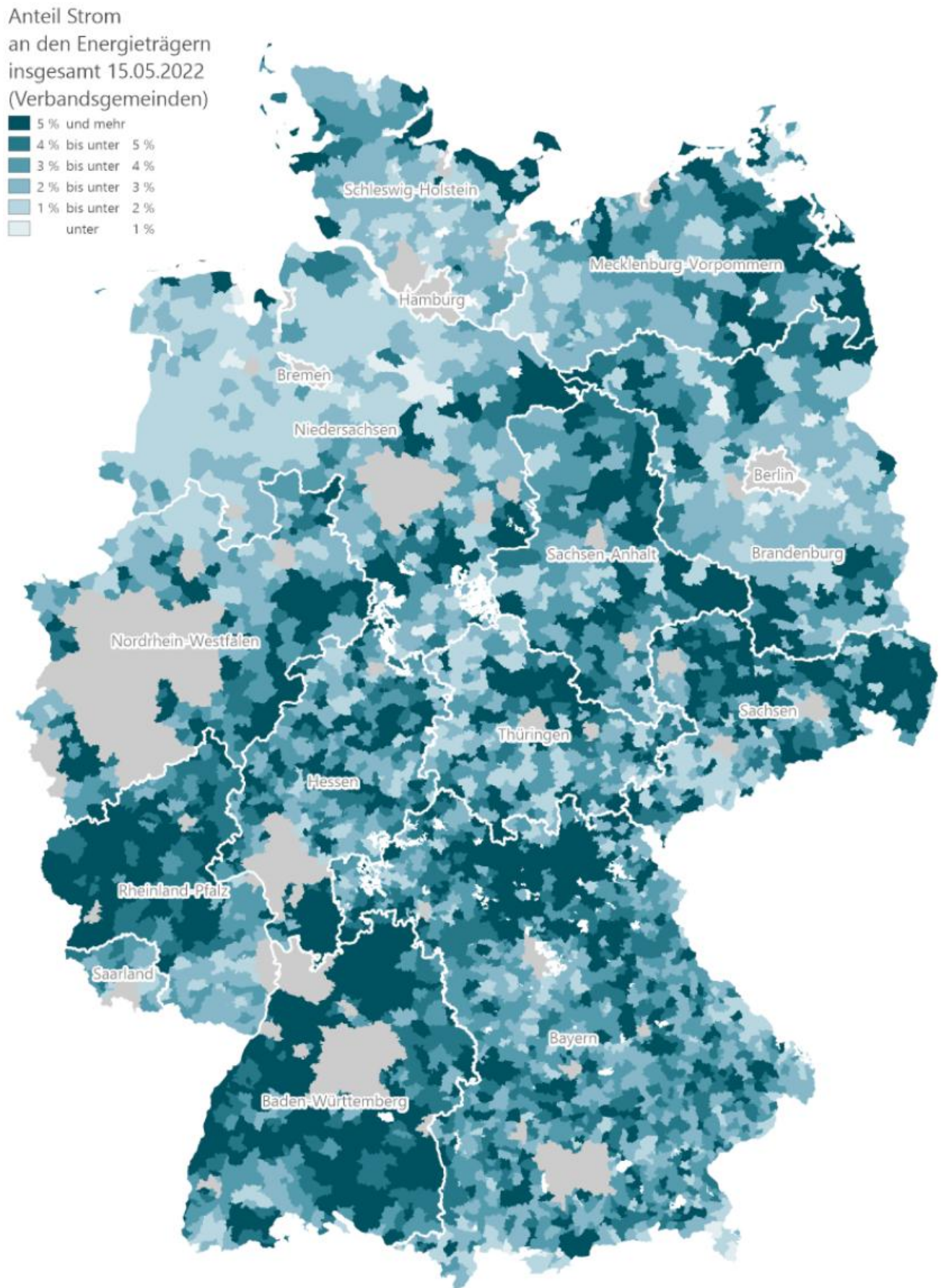
Karte 38: Anteil von Holz(-pellets) an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

Anteil Solar-/Geothermie  
an den Energieträgern  
insgesamt 15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)

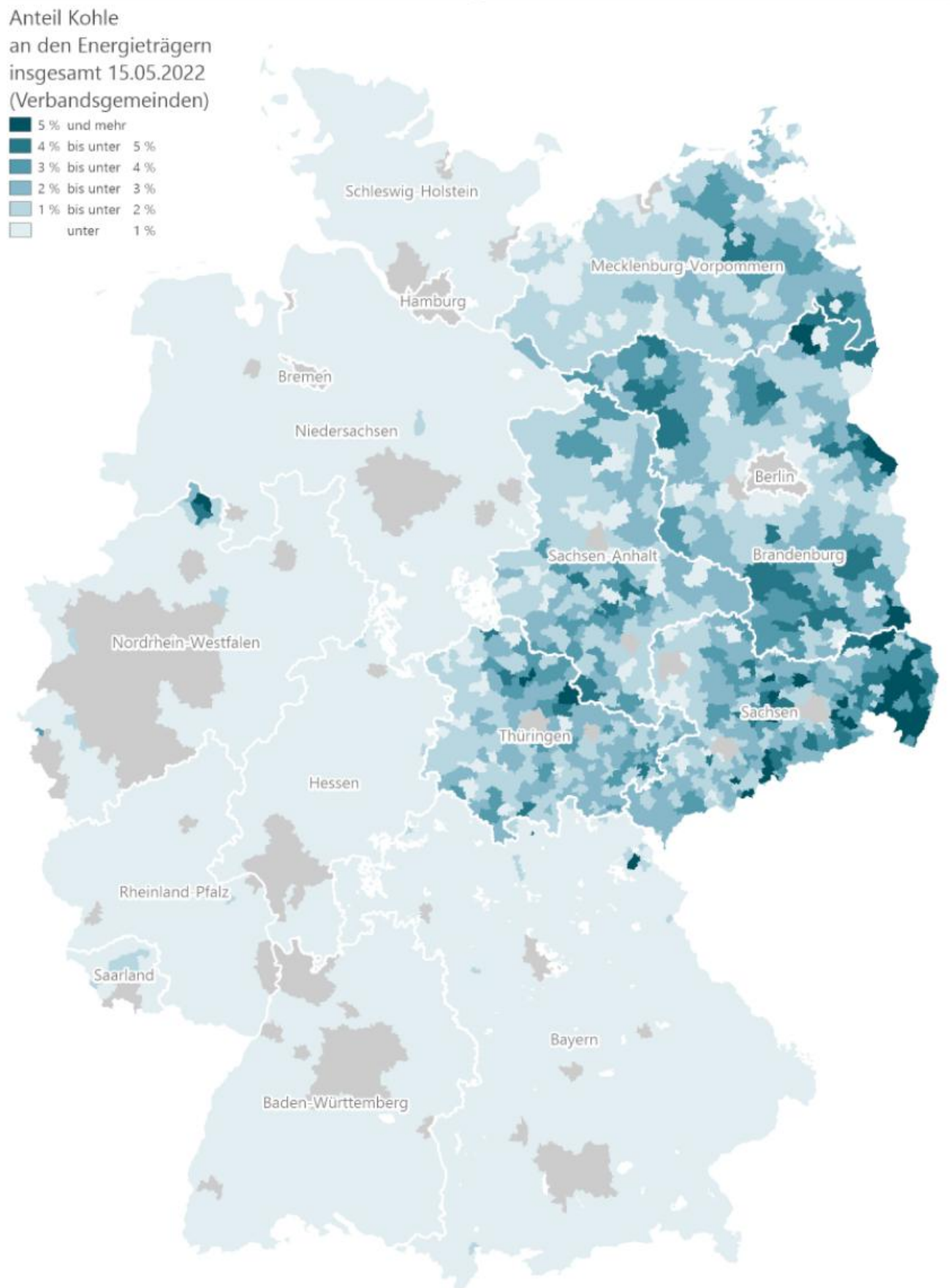


Karte 39: Anteil von Solar-/Geothermie an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022



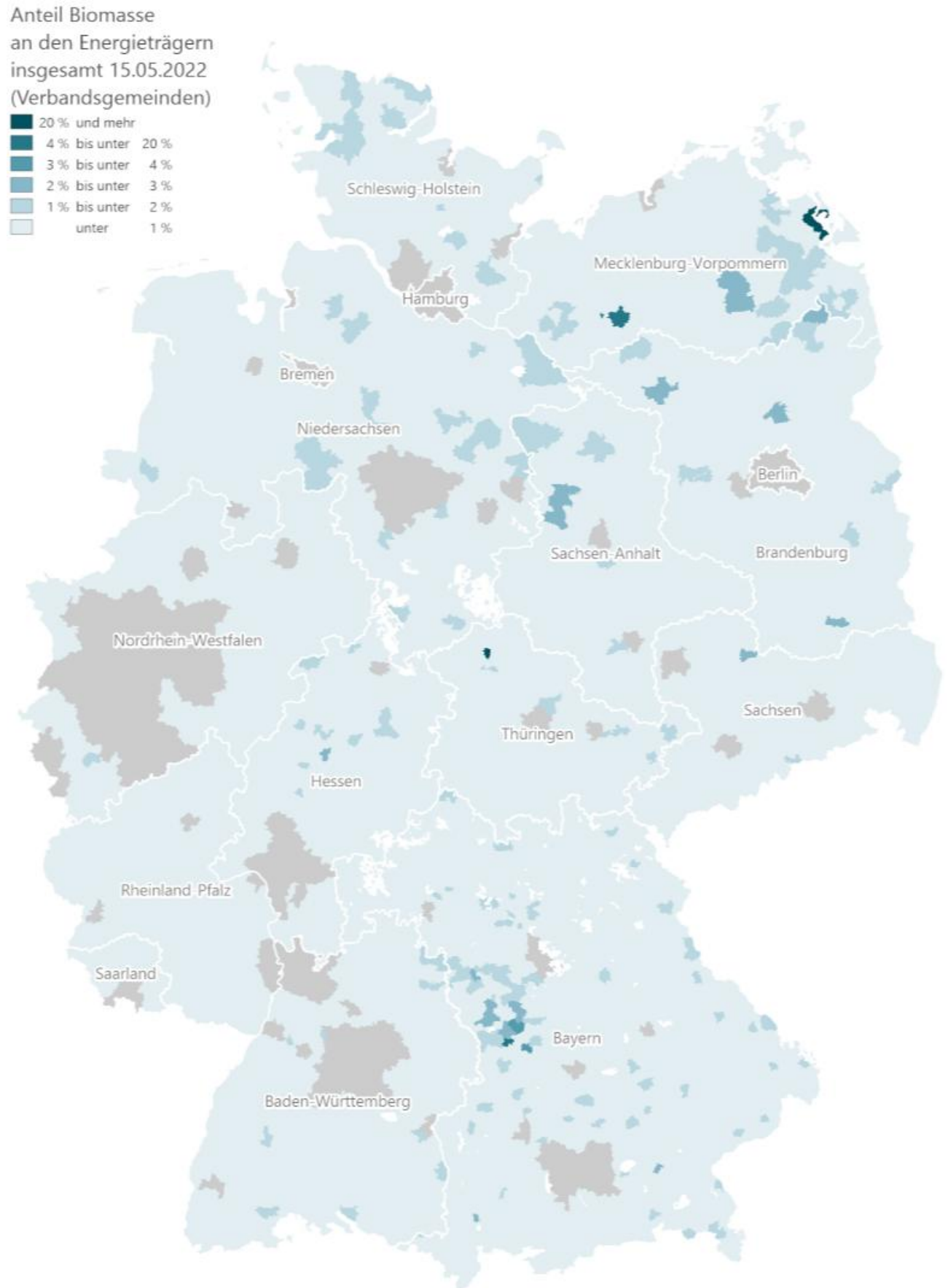


Karte 40: Anteil von Strom an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

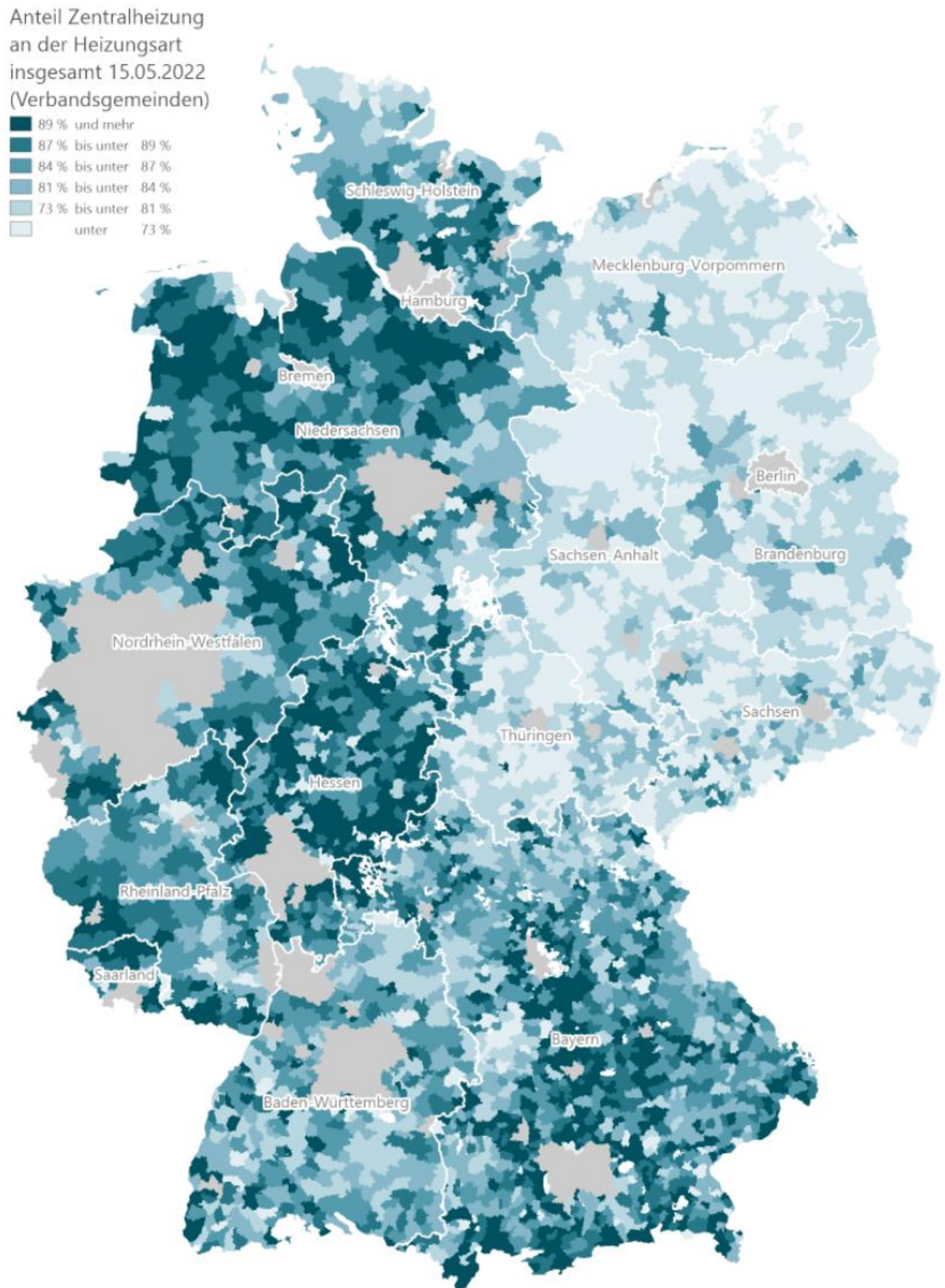


Karte 41: Anteil von Kohle an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022





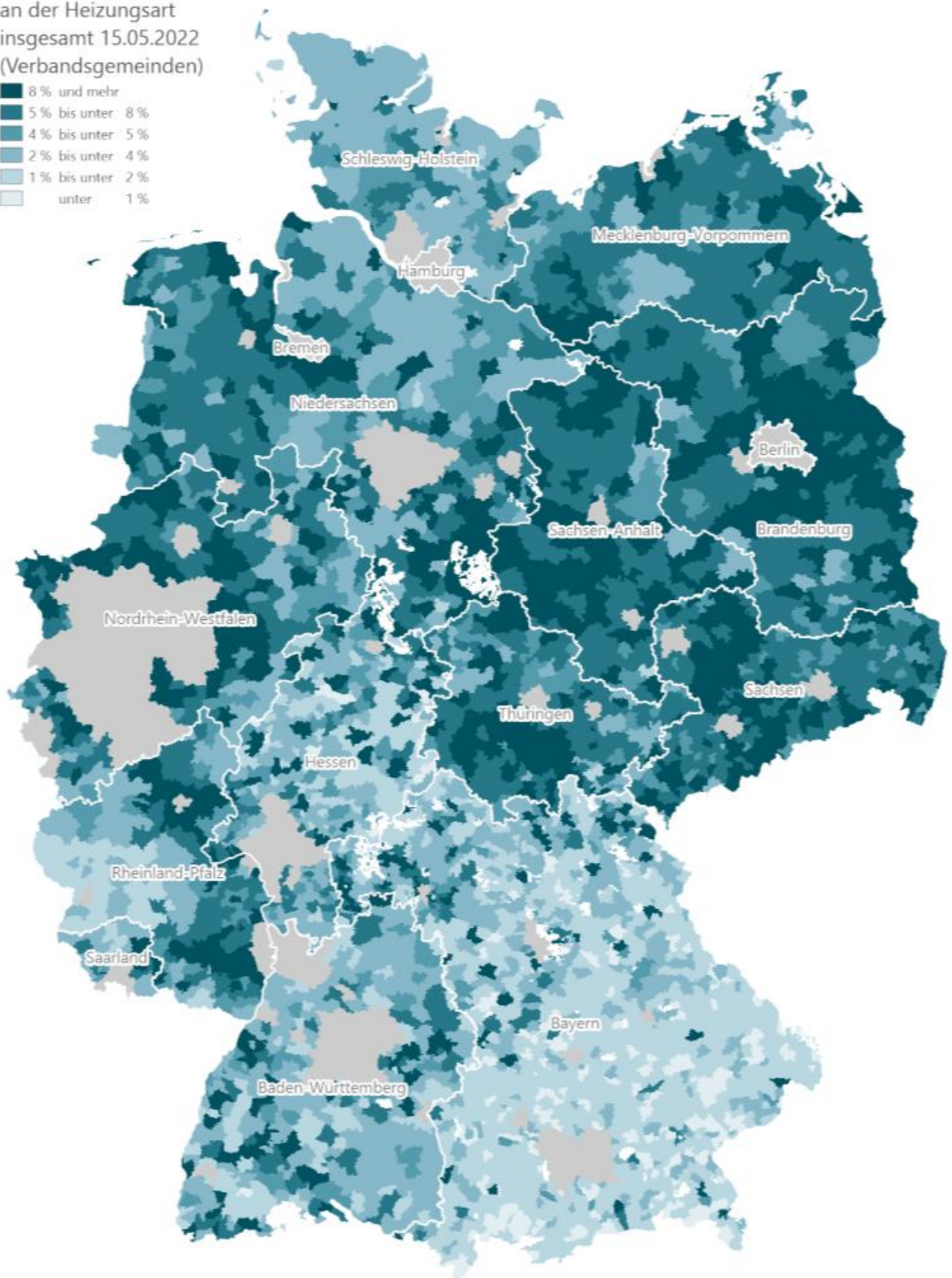
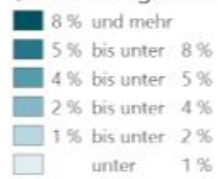
Karte 42: Anteil von Biomasse an den gesamten Energieträgern; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022



Karte 43: Anteil der Zentralheizung an der Heizungsart; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

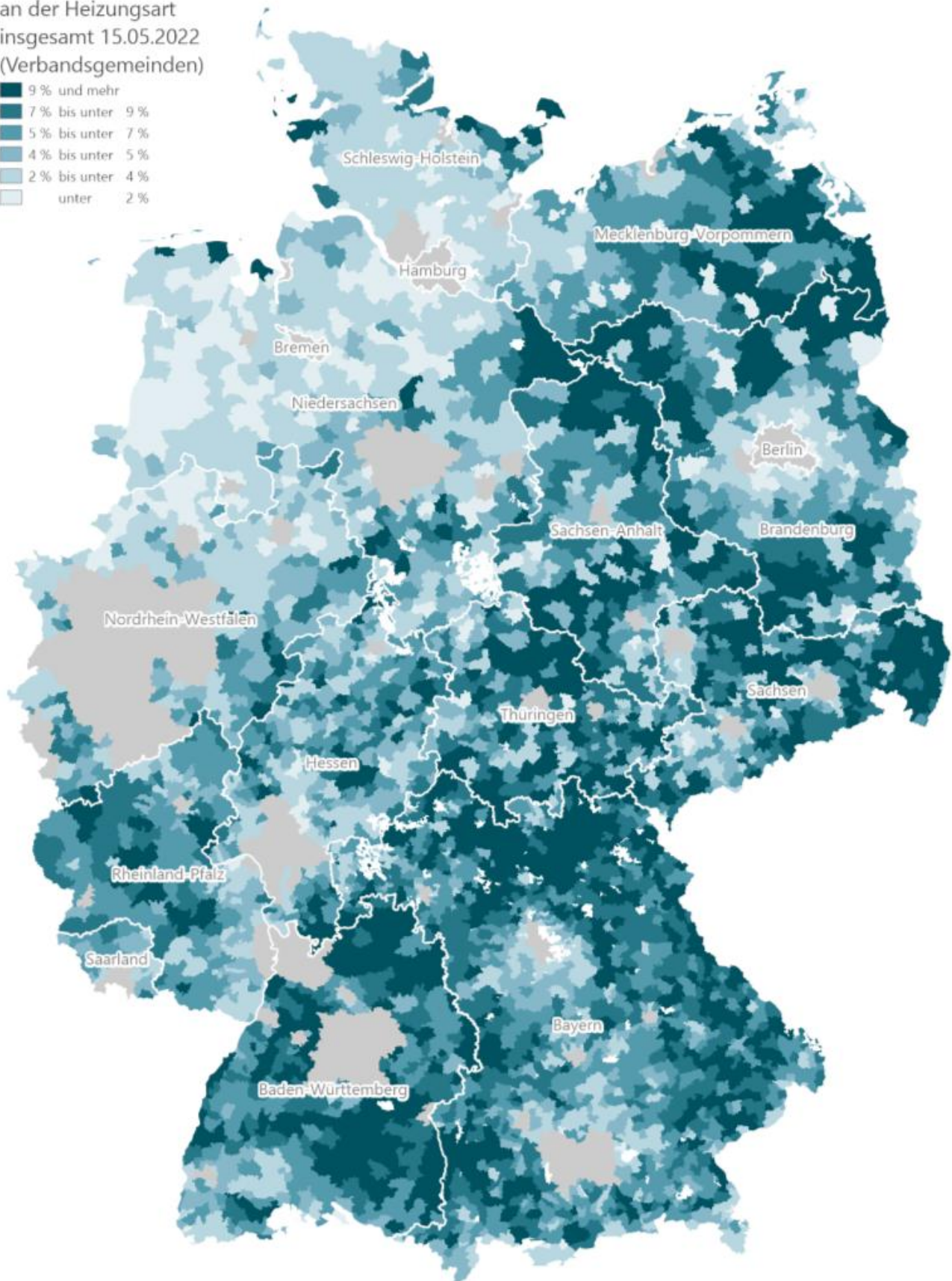
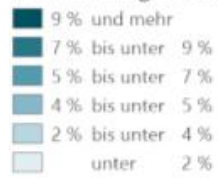


Anteil Etagenheizung  
an der Heizungsart  
insgesamt 15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)



Karte 44: Anteil der Etagenheizung an der Heizungsart; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

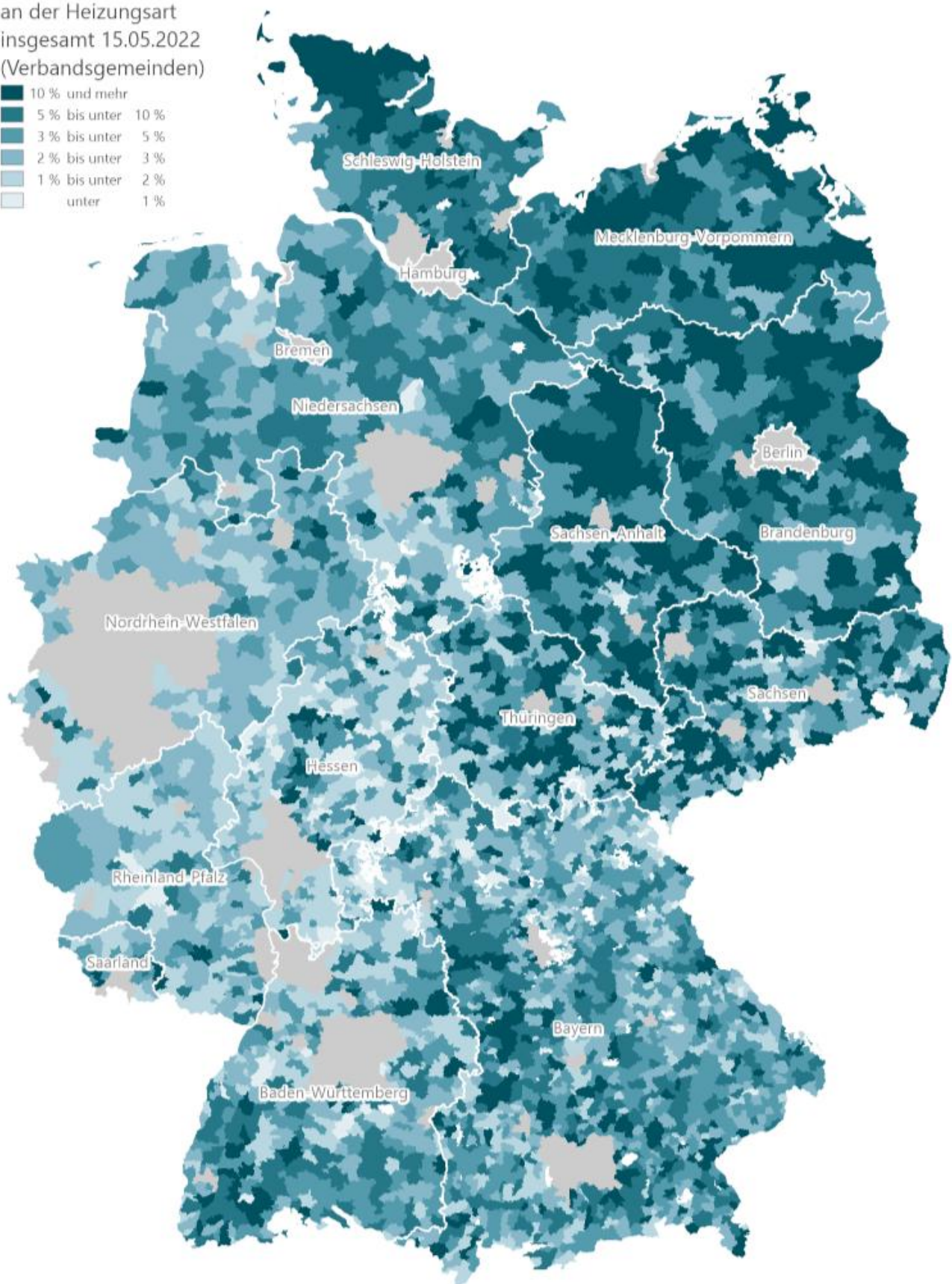
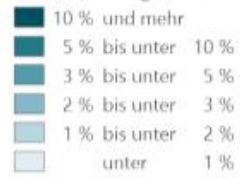
Anteil Einzel- oder Mehrraumöfen  
an der Heizungsart  
insgesamt 15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)



Karte 45: Anteil der Einzel- und Mehrraumöfen an der Heizungsart; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

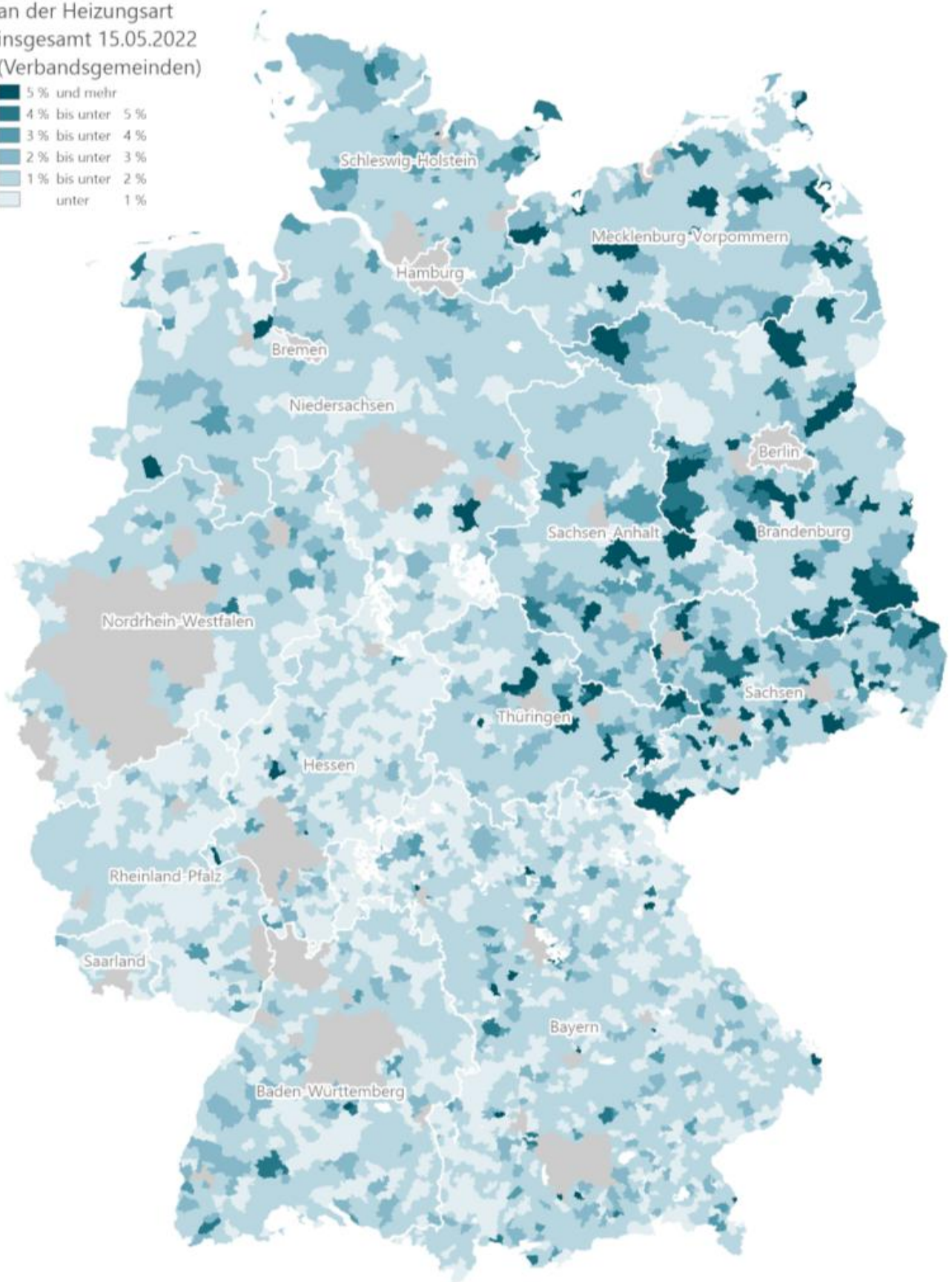


Anteil Fernwärme  
an der Heizungsart  
insgesamt 15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)



Karte 46: Anteil der Fernwärme an der Heizungsart; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022

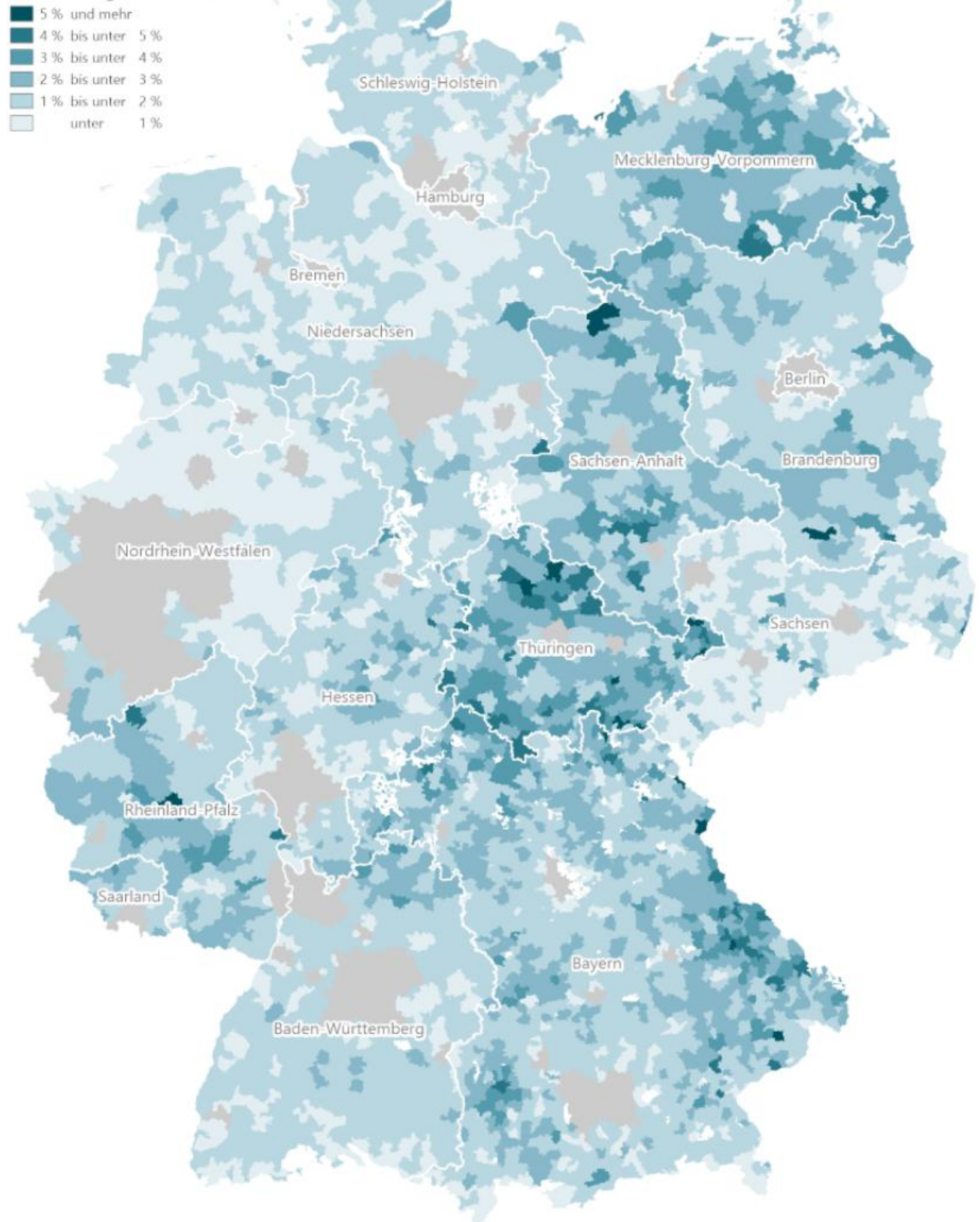
Anteil Blockheizung  
an der Heizungsart  
insgesamt 15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)



Karte 47: Anteil der Blockheizung an der Heizungsart; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022



Anteil Wohnungen ohne Heizung  
an der Heizungsart  
insgesamt 15.05.2022  
(Verbandsgemeinden)



Karte 48: Anteil der Wohnungen ohne Heizung; Quelle: CIMA IfR, Darstellung anhand der Ergebnisse des Zensus 2022



Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Landwirtschaft, Ernährung  
und Heimat

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

