

# Ländliches Wohnen unter dem Austeritätsregime

## Eine Annäherung

---

Felix Wiegand

**Zusammenfassung:** *Der Beitrag untersucht, wie sich staatliche Kürzungs- und Sparpolitik bzw. finanzielle Engpässe in Gemeinden auf das Wohnen in ländlichen Räumen auswirken. Zu diesem Zweck wird zunächst ein Überblick über den sozialwissenschaftlichen Debattenstand zu den Themenfeldern Kommunalfinanzen und Austerität, ländliche Räume sowie Wohnen in Deutschland gegeben. Dabei zeigt sich, dass das Thema ländliches Wohnen in der Forschung oft vernachlässigt wird. Im Anschluss analysiert der Text daher einige Besonderheiten und Herausforderungen der Wohnraumversorgung in ländlichen, insbesondere strukturschwachen Räumen. In solchen Regionen dominieren Eigenheime, während Mietwohnungen knapp sind – vor allem barrierefreie und bezahlbare Angebote fehlen. Die Entwicklung verläuft ungleich: In strukturschwachen Regionen, insbesondere in Ostdeutschland, gibt es hohe Leerstände, während attraktive Regionen unter Druck durch Zuzug und steigende Mieten leiden. Wo finanzielle Ressourcen fehlen, haben die Kommunen wenig eigene Möglichkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und soziale Problem zu bearbeiten.*

*Um diese Zusammenhänge besser analysieren zu können, schlägt der Beitrag vor, zwischen den drei wohnungspolitischen Steuerungsmedien Geld, Eigentum und Recht zu unterscheiden und diese aus einer »multiskalaren« Perspektive zu betrachten – also die Wechselwirkungen zwischen Bund, Ländern und Kommunen in den Blick zu nehmen. Die lokale Wohnraumversorgung hängt nicht nur von der finanziellen Situation der Kommune vor Ort ab, sondern wird auch maßgeblich durch Austeritätspolitiken auf übergeordneten Ebenen des Staates beeinflusst. Dies zeigt sich etwa anhand von Förderprogrammen (Geld), der Rolle landeseigener Wohnungsgesellschaften (Eigentum) oder gesetzlichen Regelungen (Recht). Aktuell drohen sich die Krise der Kommunalfinanzen ebenso wie die Miet- und Wohnungskrise weiter zu verschärfen. Daher ist es wichtiger denn je, dass die Wechselwirkung beider Fragen nicht nur wissenschaftlich erforscht, sondern auch von gesellschaftlichen Akteuren von unten verstärkt zum Thema gemacht wird. Nur so können neue, sozial gerechte und ökologische Konzepte für das Wohnen in ländlichen Räumen entstehen und ein »Recht auf Dorf« durchgesetzt werden.*

## 1. Einleitung

Ob schrumpfende Dörfer und Leerstand oder »neue Landlust« und ländliche Gentrifizierung, ob Heizungsgesetz, Grundsteuerreform oder Straßenausbaubeiträge, ob Geflüchtetenunterkünfte oder rechte Landnahme: Viele der Themen, die in den letzten Jahren im Zusammenhang mit ländlichen Räumen öffentlich diskutiert wurden, sind untrennbar mit Fragen des Wohnens verbunden. Mit dem hitzig geführten »Kampf ums Eigenheim« (Maak 2021) ist zudem jene Wohnform in den Fokus gesellschaftlicher Großdebatten gerückt, die bis heute als »wohnbezogene Materialisierung vorgestellter Ländlichkeit« gilt (Steinführer/Kordel 2024: 132).

All dies macht anschaulich, dass in Deutschland über die Hälfte der Bevölkerung nicht nur in ländlichen Räumen lebt, sondern auch dort *wohnt*. In wissenschaftlichen Debatten dominiert diesbezüglich oft ein quantitativer Zugriff: Der Fokus liegt auf demographischen Entwicklungen, Wanderungsbewegungen zwischen Stadt und Land oder den Bewohner\*innen als kommunalem Einnahmen- bzw. Ausgabenposten. Demgegenüber bleibt die »Wohnungsfrage« im engeren Sinne, das heißt der »unter kapitalistischen Bedingungen unauflösbare Konflikt zwischen Wohnraum als Grundbedürfnis und als Ware« (Schönig/Vollmer 2020a: 7) sowie die damit verbundenen gesellschaftlichen Konflikte und staatlichen Regulierungsversuche, weitgehend außen vor. Das ist insbesondere mit Blick auf die diesem Band titelgebenden Kommunal финанzen in der multiplen Krise problematisch, beeinflussen sie doch maßgeblich die Möglichkeiten und Grenzen der sozialen Wohnraumversorgung vor Ort.

Der vorliegende Beitrag nimmt diese Leerstelle zum Anlass, um sich aus der Perspektive der kritischen Stadt- und Wohnungsforschung dem Thema des ländlichen Wohnens unter dem Austeritätsregime anzunähern. Hierzu gibt Abschnitt 2 zunächst einen kursorischen Überblick über den aktuellen sozialwissenschaftlichen Debattenstand zu den Themenfeldern Kommunal финанzen und Austerität, ländliche Räume sowie Wohnen in Deutschland. Daran anknüpfend stellt Abschnitt 3 die Besonderheiten und Herausforderungen der Wohnraumversorgung in ländlichen, insbesondere strukturschwachen Räumen dar. Auf dieser Grundlage wird in Abschnitt 4 eine multiskalare Perspektive auf wohnungspolitische Steuerungsmedien und Austerität eingeführt und schlaglichtartig illustriert. Abschnitt 5 formuliert schließlich ein Fazit und einen Ausblick.

## 2. Kommunal финанzen, Austerität und ländliches Wohnen: (K)ein Thema in den Sozialwissenschaften?

Ausgangspunkt der folgenden Überlegungen ist eine paradoxe Situation. Einerseits lässt sich in den letzten Jahren innerhalb der Sozialwissenschaften in Deutschland

ein steigendes Interesse an den Themen Kommunal финанzen und Austerität, ländliche Räume sowie Wohnen ausmachen. Andererseits werden diese Themen, trotz offenkundiger Wechselwirkungen, kaum zusammen diskutiert oder erforscht – weshalb es bisher an systematischen Analysen des Problemkomplexes mangelt.

### **Kommunal финанzen und Austerität**

Arbeiten zu *Kommunal финанzen und Austerität* fokussieren zumeist aus einer fiskalpolitischen Perspektive auf die Ursachen, Verlaufsformen und Bearbeitungsweisen der kommunalen Finanzkrise in Deutschland. Dies gilt auch für die Veröffentlichungen aus dem Feld der kritischen Geographie, die in jüngerer Vergangenheit die Herausbildung bzw. Normalisierung eines »multiskalaren Austeritätsregimes«, eines »austeritätspolitischen Föderalismus« oder eines »ruralen Konsolidierungsstaats« diagnostiziert haben (vgl. Petzold/Wiegand 2018; Petzold 2018; Dudek 2021; Wiegand 2026; Kallert/Dudek: 99ff. in diesem Band).

Innerhalb dieser Literatur kommen Fragen der Wohnraumversorgung kaum vor. Dies lässt sich mit dem spezifischen Charakter des Politikfeldes erklären: Wohnen ist nicht nur ein existenzielles Bedürfnis, sondern – jedenfalls unter kapitalistischen Bedingungen – ebenso ein potentiell höchst profitables Gut, das sich darin trotz vieler Gemeinsamkeiten von anderen physischen und sozialen Infrastrukturen unterscheidet (vgl. Schönig 2025). Daher wurde und wird die Wohnraumversorgung – anders als etwa Gesundheit, Bildung oder der ÖPNV – in (West-)Deutschland bestenfalls in Zeiten akuter Wohnungskrisen, nicht jedoch dauerhaft und flächendeckend als (sozial-)staatliche Aufgabe begriffen (vgl. Schönig/Vollmer 2020b). Zudem erfolgt die rechtliche und finanzielle Regulierung maßgeblich auf Bundes- und Landesebene. Infolgedessen erscheint Wohnen nicht als Kern der kommunalen Daseinsvorsorge bzw. der Kommunalwirtschaft – und also nicht als zentrales Thema von Kommunal финанzen und Austerität.

Demgegenüber zeigen Arbeiten aus dem Feld der kritischen Stadt- und Wohnungsforschung eindrucksvoll, dass und wie austeritätspolitischer Konsolidierungsdruck in den 1990er und 2000er Jahren eine zentrale Ursache für die Neoliberalisierung der Wohnungspolitik und die Privatisierung öffentlicher, insbesondere städtischer Flächen und Wohnungsbestände war (vgl. Thiele 2016; Schipper 2021). Eine Aktualisierung dieser Analysen für die jüngere Vergangenheit und eine Einbeziehung ländlicher Räume stehen bisher jedoch aus.

### **Ländliche Räume**

Eine ähnlich randständige Position nimmt die Wohnraumversorgung auch in sozialwissenschaftlichen Arbeiten zu *ländlichen Räumen* ein. Zuletzt hat diesbezüglich insbesondere die geographisch geprägte Perspektive einer »kritischen

Landforschung« an Relevanz gewonnen (vgl. Maschke/Mießner/Naumann 2021). Auch über diesen Debattenzusammenhang hinaus sind mehrere Überblickswerke erschienen, die »Ländliche Räume in Deutschland zwischen Prosperität und Peripherisierung« beleuchten (vgl. Krajewski/Wiegandt 2020) oder die »Geographie ländlicher Räume« analysieren (vgl. Grabski-Kieron et al. 2024).

Obwohl in diesen Veröffentlichungen eine große Bandbreite an Themen Niederschlag findet, wird die Frage der Wohnraumversorgung darin nicht oder bestenfalls am Rande diskutiert (ebd.: 132ff.; Maschke/Mießner/Naumann 2021: 75ff.). Mit der wichtigen Ausnahme der Kleinstadtforschung (vgl. Steinführer/Porsche/Sondermann 2021; s. folgender Abschnitt) gilt dies überwiegend auch dort, wo mit Blick auf Pendler\*innenbewegungen das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten untersucht oder die Zu- bzw. Abwanderung in ländlichen Räumen analysiert wird. Zentral ist dabei jedoch die geteilte Erkenntnis, dass »[d]ie demografische und wirtschaftliche Entwicklung [...] in räumlicher Hinsicht sehr viel differenzierter [ist]« (BBSR 2022: 33), als es die Rede von »dem« ländlichen Raum oder »eine polarisierte Darstellung von romantisierter Idylle versus dystopischen Bildern von »sterbenden Dörfern« (Naumann/Mießner 2020: 193) nahelegt – weshalb eine konkrete Analyse der lokalen Ausprägungen ländlichen Wohnens in all seinen Disparitäten notwendig ist.

In diesem Zusammenhang bieten Debatten um Schrumpfung und Peripherisierung (vgl. Großmann et al. und Deppisch/Klärner in diesem Band) mit den damit verbundenen Phänomenen wie Leerstand oder dem notwendigen Um- bzw. Rückbau von Wohnraum zwar direkte Anknüpfungspunkte an Fragen der Wohnungsforschung – diese werden bisher aber vorwiegend *stadtforscherisch* anhand einzelner urbaner Fallbeispiele, allen voran zum »Stadtumbau Ost«, empirisch bearbeitet (Becker/Naumann 2020: 264ff.).

## Wohnen

Die skizzierten Forschungsdefizite sind kein Zufall: Zwar hat sich die sozialwissenschaftliche Debatte zu *Wohnen* in den letzten Jahren parallel zur Zuspitzung der Miet- und Wohnungskrise in Deutschland massiv ausgeweitet und in Gestalt einer interdisziplinären Wohnungsforschung auch zunehmend institutionalisiert (vgl. Schipper/Vollmer 2020; Schönig/Vollmer 2020c). Die dabei entstandenen Analysen zur politischen Ökonomie von Immobilienmärkten, zur Neoliberalisierung der Wohnungspolitik oder zur Mieter\*innenbewegung fokussieren jedoch überwiegend auf urbane Ballungsräume.

Die Dominanz einer solchermassen »großstädtischen Brille« (Schenkel/Großmann 2021: 235) innerhalb der Wohnungsforschung ist nicht nur Ergebnis der »großstädtischen Sozialisierung vieler Wissenschaftler\*innen« (Naumann/Mießner 2020: 193). Vielmehr beruht sie auch darauf, dass der massive Anstieg

der Immobilien- und Mietpreise zunächst überwiegend ein Phänomen prosperierender (Groß-)Städte war. Infolgedessen flog die Wohnungsfrage in ländlichen, insbesondere in peripheren, strukturschwachen und von Austerität betroffenen Regionen lange Zeit »unter dem Radar« (Schönig 2020).

Demgegenüber rückt ländliches Wohnen in der jüngsten Vergangenheit vermehrt in den Fokus der Wohnungsforschung. Dies lässt sich zum einen damit begründen, dass Immobilienboom und Wohnungskrise mittlerweile auch das klein- und mittelstädtische Umland der Metropolen sowie landschaftlich attraktive, touristische Regionen erreicht und dort Prozesse der »ländlichen Gentrifizierung« angestoßen haben (vgl. Mießner/Naumann 2021; Lange/Üblacker 2022). Zum anderen besteht vor dem Hintergrund multipler Krisen und gesellschaftlicher Polarisierungsprozesse ein verstärktes Interesse an den alltäglichen Lebens- und Wohnrealitäten auch abseits der Wachstumsräume. In diesem Sinne sind zuletzt vermehrt Arbeiten erschienen, die sich mit der Wohnraumversorgung in Klein- und Mittelstädten, Wohnstandortentscheidungen in ländlichen Räumen oder der Zukunft des Eigenheims beschäftigen (vgl. Naumann/Mießner 2020; Schönig 2020; Warda 2021; Schenkel/Großmann 2021; Steinführer/Osterhage 2024).

### 3. Wohnraumversorgung in ländlichen Räumen

Um die spezifischen Wechselwirkungen von Kommunalfinzen, Austerität und ländlichem Wohnen nachvollziehen zu können, werden im Folgenden einige Besonderheiten und Herausforderungen der Wohnraumversorgung in ländlichen, insbesondere strukturschwachen Räumen benannt.

#### Besonderheiten ländlichen Wohnens

Im Vergleich zu städtischen Agglomerationen erweisen sich für ländliche Räume zuallererst die größere Verfügbarkeit von Boden und die im Durchschnitt deutlich niedrigeren Bodenpreise als charakteristisch. Dies schlägt sich in der Struktur des Wohnungsmarktes und einem höheren Wohnflächenverbrauch nieder: Während in (Groß-)Städten die große Mehrheit der Haushalte in Mietwohnungen lebt, ist in ländlichen Räumen das selbstgenutzte Eigenheim mit bis zu 70 % Anteil weiterhin die dominante Wohnform – und zugleich das erklärte Lebensziel vieler Menschen. Zwar sinkt auch hier der Anteil der flächenintensiven Ein- und Zweifamilienhäuser am Neubaugeschehen, mit 50 % und mehr liegt er aber weiterhin deutlich über den entsprechenden Zahlen für die Ballungsräume (BSR 2022: 68; BMEL 2024: 34f.; BMWSB 2025a).

Neben dem Eigenheim ist in ländlichen Räumen indes auch der Mietmarkt von Bedeutung – insbesondere für Haushaltsformen jenseits der bürgerlichen Kleinfam-

milie. Das Angebot konzentriert sich dabei auf Klein- und Mittelstädte und wird von privaten Kleinvermieter\*innen und kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen dominiert. Letzteres ist insbesondere für Ostdeutschland relevant, wo diese Unternehmen bis heute auch in ländlichen Räumen bis zu 30 % des Wohnungsbestandes halten. Während hier ein Grundbestand preisgünstiger Mietwohnungen in öffentlichem Eigentum bzw. mit Sozialbindung existiert, ist ein solches Angebot in ländlichen Räumen in Westdeutschland oftmals (fast) gar nicht verfügbar (Schönig 2020: 215f.; BMEL 2024: 35; Steinführer/Kordel 2024: 135).

Obwohl die Miet- und Eigentumspreise sowie die Wohnbelastungsquote, also der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen, aufgrund der strukturellen Prägung des Wohnungsmarktes in ländlichen Räumen deutlich niedriger sind als in den Städten, entfaltet der Immobilienboom der letzten Jahre auch hier seine Wirkung. So stiegen zwischen 2010 und 2022 die Angebotsmieten in »sehr« bzw. »eher« ländlichen Räumen um rund 50 % und die Baulandpreise um 84 bzw. 124 % – und damit durchschnittlich fast ebenso stark wie in Ballungsräumen und Großstädten (BBSR 2022: 68; BMEL 2024: 35f.).

Solche Durchschnittswerte verdecken indes die ungleiche Entwicklung innerhalb ländlicher Räume. So unterscheiden sich beispielsweise die Angebotsmieten (nettokalt) für das Jahr 2022 zwischen dem ländlichen Umland von München, Stuttgart oder Frankfurt (11,50 €/qm und mehr) deutlich von jenen in peripherisierten Regionen in Rheinland-Pfalz, Nordhessen und dem östlichen Nordrhein-Westfalen (5,50 bis 7,00 €/qm) oder einzelnen, besonders preiswerten Kreisen in Sachsen und Thüringen (unter 5,50 €/qm) (BMWSB 2025a). Ein ähnliches Muster besteht auch beim Wohnungsleerstand. Dessen Quote lag 2022 in ländlichen Räumen mit 6,0 % deutlich über jener in Städten (3,8 %) bzw. der bundesweiten Quote von 4,5 %. Die vorhandenen Zuwächse der Leerstandsquoten sind dabei »vor allem in peripheren und ländlichen Räumen in allen Flächenländern Deutschlands zu erkennen«, wobei die höchsten Quoten mit 13 % und mehr in einzelnen Kreisen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vorliegen (BMEL 2024: 41; BMWSB 2025a).

### **Wohnungsfragen »unter dem Radar«**

Vor dem Hintergrund dieser Besonderheiten steht die Wohnraumversorgung in ländlichen, insbesondere strukturschwachen Räumen vor spezifischen Herausforderungen. Diese lassen sich im Anschluss an eine Studie von Barbara Schönig (2020: 216ff.) zur Situation in sechs Thüringer Klein- und Mittelstädten zu drei zentralen Wohnungsfragen verdichten.

Dabei handelt es sich *erstens* um die »Bezahlbarkeit und Passfähigkeit des Wohnungsangebots« (ebd.: 217ff.). So führen die steigenden Immobilienpreise insbesondere einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte auch in ländlichen Räumen an die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit. Die in allen sozia-

len Schichten ausgeprägte Verbreitung des selbstgenutzten Eigenheims erweist sich dabei als »Fluch und Segen« (BBSR 2022: 71f.). Einerseits schützt Eigenheimbesitz vor steigenden Mieten. Andererseits zwingt er zu laufenden Investitionen und kann so zu finanziellen Schwierigkeiten führen. Insbesondere ältere Eigentümer\*innen halten dennoch vielfach an ihren Häusern fest – nicht zuletzt, weil kaum kleine, barrierefreie Mietwohnungen vorhanden sind (ebd.: 68ff.).

Dieser Mangel zeigt exemplarisch, dass es in ländlichen Räumen »trotz einer generellen Verfügbarkeit an preiswerten Wohnungen an bezahlbarem Wohnraum in bestimmten Segmenten [fehlt]« (Schönig 2020: 218). Von der Lokalpolitik wird die fehlende Passfähigkeit häufig jedoch vor allem mit Blick auf höherwertigen Wohnraum für Familien diagnostiziert – und gerade in strukturschwachen Regionen als Argument in Anschlag gebracht, um neue Einfamilienhausgebiete auszuweisen:

»Die von Bevölkerungsverlust gekennzeichneten Kommunen suchen [...] aus fiskal- und bevölkerungspolitischen Gründen nach Wegen, den Wohnwünschen einkommensstärkerer Familien nachzukommen, um deren Abwanderung in nahegelegene Dörfer entgegenzuwirken und Angebote für Zuzüge zu machen. [...] [W]ährend neue Flächen am Rand versiegelt werden, stehen in der Innenstadt oder in den kleineren Großsiedlungen unsanierte Bestände leer.« (ebd.: 218f.)

Die negativen Auswirkungen einer solchen Entwicklungsstrategie zeigen sich auch in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten, die zunehmend als Herausforderung für die Kommunen identifiziert werden (ebd.: 219; Schenkel/Großmann 2021: 250f.; Steinführer/Kordel 2024: 136f.).

Damit ist *zweitens* auf die Frage der »sozialräumliche[n] (Des-)Integration durch Wohnraumversorgung« verwiesen (Schönig 2020: 219ff.). Zwar dominieren für ländliche Räume insgesamt die gleichen »Mythen über sozialräumlich nicht oder schwach differenzierte« lokale Wohnverhältnisse, die Schenk und Großmann (2021: 245) für Kleinstädte diagnostizieren. Studien zeigen jedoch, dass Transferleistungsbeziehende, sozial Benachteiligte und Geflüchtete vor allem in Klein- und Mittelstädten mit zentralörtlicher Funktion wohnen. Dieser Befund lässt sich mit dem dort vorhandenen Angebot an Mietwohnungen, Infrastrukturen und sozialen Netzwerken erklären – und darf zugleich nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch in Landgemeinden Armut und Formen der verdeckten Wohnungslosigkeit existieren (BBSR 2022: 55f., 69ff.).

Zugleich besteht in ländlichen Räumen ein teilweise hohes Maß kleinräumiger Segregation, also eine Konzentration einkommensschwacher bzw. sozial benachteiligter Haushalte in einzelnen Quartierstypen (ebd.: 59ff.). Hierzu zählen kleinere, einfach gebaute Wohnsiedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren und, in Ostdeutschland, am Dorf- bzw. Stadtrand gelegene und von Peripherisierung, Stigmatisierung und Rückbau geprägte Plattenbauquartiere (Schönig 2020: 219ff.). Eben-

so betroffen sind Altbaubereiche entlang von Hauptverkehrsstraßen in Kleinstädten sowie Einzelobjekte in schrumpfenden Dörfern, in denen der Abbau sozialer Infrastrukturen die Problemlagen für ältere und benachteiligte Haushalte zusätzlich verstärkt.

Angesichts solcher Desintegrationsprozesse stellen für ländliche und insbesondere strukturschwache Räume *drittens* die »Steuerung und Ressourcen von Wohnraumversorgung« eine Herausforderung dar (ebd.: 221ff.). Dies verweist zunächst auf den »Handlungsrahmen lokaler Politik«, der durch »eine grundsätzliche Knappheit von Ressourcen sowie Akteuren« bestimmt ist (ebd.: 213). Ebenso wie für die kommunale Verwaltung generell stehen auch für die Wohnraumversorgung und die damit verbundenen Aufgabenfelder der Stadt- bzw. Gemeindeplanung deutlich geringere finanzielle, personelle und fachliche Möglichkeiten zur Verfügung als in urbanen Zentren. Zudem besteht insbesondere in finanzschwachen Kommunen eine hohe Abhängigkeit von externen Fördermitteln, die in der Regel in aufwändigen, kompetitiven Verfahren eingeworben werden müssen und lediglich befristet verfügbar sind (vgl. Belina et al. und Kallert/Dudek: 99ff. in diesem Band).

Gerade weil die kommunalen »Ressourcen für (proaktive) Stadt- und Wohnraumentwicklung jenseits der pflichtigen Bauleitplanung [...] begrenzt [sind]« (Schönig 2020: 213), kommt Akteuren außerhalb des Verwaltungsapparats eine wichtige Rolle zu. Dies kann einen erhöhten Einfluss privatwirtschaftlicher Partikularinteressen bedeuten, aber im Fall einer zielorientierten, fachlich fundierten Steuerung auch enge und effektive Kooperationsprozesse ermöglichen (ebd.: 222f.).

#### 4. Ländliches Wohnen und Austerität – Ein Analyserahmen

Die wohnungspolitischen Herausforderungen in ländlichen, insbesondere strukturschwachen Räumen haben sichtbar gemacht, wie eng die Wohnraumversorgung mit der – nicht zuletzt finanziellen – Handlungsfähigkeit des (lokalen) Staates verknüpft ist. Eine empirische Untersuchung dieses Zusammenhangs kann von einem multiskalaren, mehrere staatliche Ebenen und deren Wechselwirkungen umfassenden Analyserahmen profitieren, dessen Umrisse im Folgenden skizziert werden.

##### **Eine multiskalare Perspektive auf wohnungspolitische Steuerungsmedien und Austerität**

Um die verschiedenen Dimensionen staatlicher bzw. kommunaler Regulierungsversuche der Wohnraumversorgung zu fassen, lassen sich im Anschluss an Holm (2011: 17f.) drei Steuerungsmedien unterscheiden. Dabei handelt es sich um Geld (finanzielle Fördermittel wie Subjekt- und Objektförderung), Eigentum (öffentliche

Grundstücke, Immobilien und Wohnungsbestände) sowie Recht (gesetzliche Regelungen wie Miet-, Bau- und Städtebaurecht und weitere Rechtsnormen).

In Abhängigkeit von den konkreten Kräfteverhältnissen können staatliche Akteure mit Hilfe dieser drei Steuerungsmedien spezifische wohnungspolitische Prioritäten verfolgen. Insofern die Möglichkeiten und Kompetenzen zur Regulierung der Wohnraumversorgung auf verschiedenen Ebenen des Staates unterschiedlich ausgeprägt sind, muss Wohnungspolitik dabei als ein multiskalares Politikfeld verstanden werden. Im Anschluss an Sebastian Schipper (2018: 25f., 72f., 96f.) lässt sich Holms Kategorisierung somit zu einem 9-Felder-Diagramm erweitern.<sup>1</sup>

*Tabelle 1: Multiskalare Darstellung wohnungspolitischer Steuerungsmedien*

	Geld	Eigentum	Recht
Bundespolitik			
Landespolitik			
Kommunalpolitik			

Quelle: eigene Darstellung nach: Schipper 2018: 25f., 72f., 96f.

Mit Blick auf ländliches Wohnen unter dem Austeritätsregime ist eine solche multiskalare Betrachtungsweise nicht nur deshalb instruktiv, weil wesentliche Rahmenbedingungen der örtlichen Wohnungspolitik auf Bundes- und Landesebene festgelegt werden. Vielmehr wirkt auch das Austeritätsregime, etwa über die Verkettung haushaltspolitischer Restriktionen und die Abwälzung finanzieller Verantwortlichkeiten, hochgradig multiskalar (vgl. Petzold 2018; Wiegand 2026).

Im Ergebnis kann die Wohnraumversorgung vor Ort somit in doppelter Hinsicht von Austerität betroffen sein: einerseits durch die lokalen Auswirkungen von Kürzungsmaßnahmen und Neoliberalisierungsprozessen in der Wohnungspolitik von Bund und Ländern; und andererseits durch die unmittelbaren Folgen der kommunalen Finanzkrise auf die Steuerungskapazitäten des lokalen Staates selbst.

### **(K) Keine Frage des Geldes? Wohnraumversorgung unter dem Austeritätsregime**

Der naheliegendste Ausgangspunkt für eine konkrete Analyse der Wohnraumversorgung unter Bedingungen der Austerität ist das Steuerungsmedium Geld. Diesbezüglich ist augenscheinlich, dass der Bund und die allermeisten Länder die finan-

<sup>1</sup> Die EU-Ebene wird an dieser Stelle bewusst ausgeklammert, da sie die Wohnraumversorgung in ländlichen Räumen nur vereinzelt beeinflusst.

ziellen Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau zuletzt nicht gekürzt, sondern zumindest formal ausgebaut haben (BMWSB 2025b; BT-Drs. 20/14409: 3f.). Dennoch sind diese unzureichend, um den ländlichen Wohnungsfragen zu begegnen.

Dies betrifft zum einen die absolute Höhe der Mittel, die im Verhältnis zu den wohnungspolitischen Bedarfen weiterhin deutlich zu gering ausfällt (vgl. Pestel Institut 2024). Zum anderen sind auch der inhaltliche Zuschnitt und die fehlende räumliche Steuerungswirkung der Förderprogramme augenscheinlich. Während die spezifischen Problemstellungen ländlichen Wohnens nicht adressiert werden, hält die Förderung des selbstgenutzten Eigenheims an. Zwar wurden zuletzt Programme aufgelegt, die den Neubau bzw. die Modernisierung von Eigenheimen mit klimapolitischen Zielen zu verbinden versuchen. Ihr Umfang und ihre Wirkung bleiben bislang jedoch vergleichsweise gering (BT-Drs. 20/14409: 23).<sup>2</sup>

Diese wohnungspolitischen Defizite werden auf Ebene der Länder zusätzlich verschärft. Gerade Bundesländer mit strukturschwachen ländlichen Räumen – wie Brandenburg, Thüringen oder das Saarland – stehen selbst unter Konsolidierungsdruck und haben in der Vergangenheit wenig in die Wohnraumförderung investiert. Der Bestand an Sozialwohnungen ist hier besonders stark gesunken (Pestel Institut 2024: 4f.). Zudem existiert vielfach keine landeseigene Wohnungsgesellschaft (mehr), wodurch mittels des Steuerungsmediums Eigentum auch in ländlichen Räumen eine (pro-)aktive Regulierung der Wohnraumversorgung möglich wäre. Das Beispiel Hessen zeigt indes, dass die Existenz einer solchen Gesellschaft alleine hierfür kein Garant ist: Zwar konnte dort die Privatisierung der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) verhindert werden. Trotzdem verkauft die NHW im Rahmen ihrer unternehmerischen Geschäftspolitik systematisch ihre Wohnungsbestände in ländlichen Räumen und zieht sich zugunsten der urbanen Zentren aus der Fläche zurück (vgl. Manus 2020).

Neben diesen haushalts- und wohnungspolitischen Entscheidungen auf Bundes- und Landesebene sind die lokalen Steuerungskapazitäten entscheidend durch die finanzielle Situation der jeweiligen Kommune geprägt. Gerade kleine, ländliche Gemeinden unter dem Austeritätsregime haben häufig Schwierigkeiten, den notwendigen, bereits reduzierten kommunalen Eigenanteil für bestehende Förderprogramme (z. B. der Städtebauförderung) aufzubringen. Ebenso wenig sind sie in der Lage, vorhandene Förderlücken durch eigene Mittel zu kompensieren, wie einzelne Großstädte dies tun.

Diese ungleiche Verteilung von Steuerungskapazitäten offenbart sich ebenso beim kommunalen Eigentum: Wo Finanzmittel und Verwaltungskapazitäten fehlen, sind Gemeinden kaum in der Lage, Immobilien und Grundstücken zu erwerben

2 Im Unterschied zur Wohnraumförderung lässt sich für die deutlich geringere, z. B. im Umgang mit Leerstand aber durchaus relevante Städtebauförderung festhalten, dass sie »sehr stark in die ländlichen Räume hineinwirkt« (BBSR 2022: 105).

und eine aktive Liegenschafts- und Bodenpolitik zu verfolgen. Unter Bedingungen von Haushaltskrisen und Konsolidierungsprogrammen geraten zudem die vorhandenen Ressourcen unter Druck. Dies reicht von einer erhöhten Gewinnabführung kommunaler Wohnungsgesellschaften über den Verkauf einzelner Immobilien und Grundstücke bis hin zur Insolvenz und Privatisierung ganzer Gesellschaften in ländlichen, strukturschwachen Kommunen in Ostdeutschland (vgl. dpa 2024).

Zuletzt verfestigt auch die Funktionsweise des Steuerungsmediums Recht die beschriebene Problematik weiter. Viele Regelungen gegen Leerstand oder zum Mieter\*innenschutz gelten nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt – weshalb ländliche, strukturschwache Kommunen im Normalfall nicht darauf zurückgreifen können. Demgegenüber haben diese im Bereich der Bebauungspläne oder der Bauaufsicht zwar rechtliche Handhabe, vielfach jedoch nicht die finanziellen und personellen Ressourcen, das Wissen oder die Verhandlungsposition, um diese tatsächlich umzusetzen.

Im Ergebnis können ländliche Kommunen unter dem Austeritätsregime die Wohnraumversorgung vor Ort nur eingeschränkt steuern. Unter den Bedingungen der vorhandenen Förderstrukturen, Flächenreserven und politischen Präferenzen ist die Ausweisung von Neubaugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser eine naheliegende Handlungsoption – nicht zuletzt auch, weil dies, vermittelt über die Einwohner\*innenzahl, höhere (Steuer-)Einnahmen und damit vermeintliche Vorteile in der interkommunalen Konkurrenz verspricht. Ob sich diese strukturelle Tendenz im konkreten Einzelfall durchsetzt oder ob Kommunen angesichts steigender infrastruktureller Kosten, einer veränderten Demographie und den Anforderungen des Klimaschutzes auch in ländlichen Räumen die dringend notwendige sozial-ökologische Transformation des Wohnens einläuten, muss Gegenstand zukünftiger empirischer Untersuchungen sein.

## 5. Fazit und Ausblick

Die vorliegende Annäherung an ländliches Wohnen unter dem Austeritätsregime zeigt, dass die Beschäftigung mit diesem Thema an zahlreiche sozialwissenschaftliche Beiträge anknüpfen kann. Zugleich ist es notwendig, den spezifischen Besonderheiten und Herausforderungen der Wohnraumversorgung in ländlichen, insbesondere strukturschwachen Räumen analytisch Rechnung zu tragen und eine multiskalare Perspektive auf wohnungspolitische Steuerungsmedien und Austerität einzunehmen. Dies gilt vor allem deshalb, weil die Situation in den einzelnen Kommunen infolge des großen Einflusses der verschiedenen Landespolitiken und lokaler Faktoren äußerst heterogen ist.

Innerhalb der multiplen Krise der Gegenwartsgesellschaft werden in den kommenden Jahren weder die Krise der Kommunalfinanzen noch die Miet- und Woh-

nungskrise verschwinden. Umso wichtiger wäre es, wenn die Wechselwirkung beider Fragen nicht nur wissenschaftlich erforscht, sondern auch von gesellschaftlichen Akteuren von unten verstärkt zum Thema gemacht würde. Gerade in ländlichen Räumen stehen derartige politische Mobilisierungen im Sinne eines »Recht[s] auf Dorf« (Maschke/Mießner/Naumann 2021: 120ff.) freilich vor besonderen Herausforderungen:

»Die Betroffenen leben [...] räumlich eher zerstreut, sind schlechter organisiert und meist weiter entfernt von den politischen und wirtschaftlichen Zentren, in denen Entscheidungen über Wohnraum getroffen werden.« (ebd.: 77)

Angesichts multipler Krisen und der Verschiebung politischer Kräfteverhältnisse wird es notwendig sein, auf diese und weitere Herausforderungen Antworten zu finden. Statt den »Kampf ums Eigenheim« der Rechten zu überlassen, braucht es gerade in ländlichen Räumen unter dem Austeritätsregime sozial-ökologische Gegenentwürfe, konkrete Angebote und eine organisierende Praxis – damit ländliche Wohnungsfragen nicht länger »unter dem Radar« fliegen.

## Literaturverzeichnis

- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2022): Soziale Stadt- und Ortsentwicklung in ländlichen Räumen. Bonn: BBSR-Online-Publikation 02/2022. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-02-2022-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-02-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3) vom 16.6.2025.
- Becker, Sören/Naumann, Matthias (Hg.) (2020): Regionalentwicklung in Ostdeutschland: Dynamiken, Perspektiven und der Beitrag der Humangeographie. Berlin/Heidelberg: Springer VS.
- BMEL (Bundesministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat) (Hg.) (2024): Kraft des Landes. Vierter Bericht der Bundesregierung zur Entwicklung der ländlichen Räume. Berlin: BMEL.
- BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) (Hg.) (2025a): Deutschlandatlas. <https://www.deutschlandatlas.bund.de> vom 16.6.2025.
- BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) (Hg.) (2025b): Kabinett beschließt Rekordinvestitionen. Pressemitteilung vom 24.6.2025. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/06/haushalt.html> vom 15.7.2025.
- BT-Drs. 20/14409 (Bundestagsdrucksache): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Nicole Gohlke, Dr. Gesine Lötzsch,

- weiterer Abgeordneter und der Gruppe Die Linke – Drucksache 20/13975 – Wohnungspolitische Bilanz der Bundesrepublik Deutschland seit 2014. <https://dser.ver.bundestag.de/btd/20/144/2014409.pdf> vom 16.6.2025.
- dpa (Deutsche Presse-Agentur) (2024): »Kritik an Privatisierung von kommunaler Wohnungsgesellschaft«, in: *Süddeutsche Zeitung* vom 12.11.2024. <https://www.sueddeutsche.de/stil/sozialer-wohnungsmarkt-kritik-an-privatisierung-von-kommunaler-wohnungsgesellschaft-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-241112-930-286084> vom 16.6.2025.
- Dudek, Simon (2021): »Auf dem Weg zum austeritätspolitischen Föderalismus in Bayern? Eine historisch-materialistische Politikanalyse sparpolitischer Restrukturierungsprozesse in der Raumordnung«, in: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 65(2), S. 45–57.
- Grabski-Kieron, Ulrike/Kordel, Stefan/Krajewski, Christian/Mose, Ingo/Steinführer, Annett (Hg.) (2024): *Geographie ländlicher Räume*. Paderborn: utb.
- Holm, Andrej (2011): »Wohnung als Ware – Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung«, in: *Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich* 31(121), S. 9–20.
- Krajewski, Christian/Wiegand, Claus-Christian (Hg.) (2020): *Land in Sicht: Ländliche Räume in Deutschland zwischen Prosperität und Peripherisierung*. Bonn: BpB.
- Lange, Vanessa/Üblacker, Jan (2022): »Ländliche Gentrifizierung und soziale Konflikte. Das Beispiel Gerswalde bei Berlin«, in: *Ethik und Gesellschaft* 1/2022.
- Maak, Niklas (2021): »Der Kampf ums Eigenheim«, in: *Frankfurter Allgemeine Zeitung* vom 20.02.2021. <https://www.faz.net/aktuell/feuilleton/debatten/debatte-um-einfamilienhaeuser-verbote-sind-nicht-der-beste-ansatz-17207247.html> vom 15.7.2025.
- Manus, Christoph (2020): »Nassauische Heimstätte hat Tausende Wohnungen verkauft«, in: *Frankfurter Rundschau* vom 16.06.2020. <https://www.fr.de/rhein-main/nassauische-heimstaette-hattausende-wohnungen-verkauft-13800627.html> vom 15.7.2025.
- Maschke, Lisa/Mießner, Michael/Naumann, Matthias (2021): *Kritische Landforschung: konzeptionelle Zugänge, empirische Problemlagen und politische Perspektiven*. Bielefeld: transcript.
- Mießner, Michael/Naumann, Matthias (2021): »Ländliche Gentrifizierung. Aufwertung und Verdrängung jenseits der Großstädte – Vorschlag für ein Forschungsprogramm«, in: *Geographica Helvetica* 76(2), S. 193–204.
- Naumann, Matthias/Mießner, Michael (2020): »Nachhaltiges Wohnen auf dem Dorf? Kommentar zu Lisa Vollmer und Boris Michel »Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage«, in: *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 8(1/2), S. 193–198.

- Pestel Institut (2024): Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland. Studie beauftragt vom Verbände**bu**ndnis »Soziales Wohnen«. Hannover. <https://mieterbund.de/app/uploads/2024/01/Bauen-und-Wohnen-im-Jahr-2024.pdf> vom 16.6.2025.
- Petzold, Tino (2018): Austerity Forever?! Die Normalisierung der Austerität durch Recht und Scale in der BRD. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Petzold, Tino/Wiegand, Felix (2018): »Kommunale Austerität«, in: Bernd Belina/Matthias Naumann/Anke Strüver (Hg.): Handbuch kritische Stadtgeographie. 3. korrigierte und erweiterte Auflage. Münster: Westfälisches Dampfboot, S. 141–147.
- Schenkel, Kerstin/Großmann, Katrin (2021): »Wohnen in Kleinstädten – zwischen Potenzial- und Problemheuristiken«, in: Annett Steinführer/Lars Porsche/Martin Sondermann (Hg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover: ARL, S. 235–257.
- Schipper, Sebastian (2018): Wohnraum dem Markt entziehen? Wiesbaden: Springer VS.
- Schipper, Sebastian (2021): »Der Staat als Adressat städtischer sozialer Bewegungen. Wohnungspolitische Kämpfe und postneoliberale Konstellationen«, in: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 65(2), S. 58–71.
- Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hg.) (2020): Wohnungsforschung. Ein Reader. Bielefeld: transcript.
- Schönig, Barbara (2020): »Unter dem Radar. Wohnungsfragen abseits der Wachstumsräume in Thüringer Klein- und Mittelstädten«, in: Barbara Schönig/Lisa Vollmer (Hg.): Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung. Bielefeld: transcript, S. 207–229.
- Schönig, Barbara (2025): »Wohnraum ist eine Ware – und eine unverzichtbare Infrastruktur. Für einen neuen Umgang mit der Macht des Faktischen in Wohnungsfragen«, in: Niklas Angebauer/Jacob Blumenfeld/Tilo Wesche (Hg.): Umkämpftes Eigentum. Eine gesellschaftstheoretische Debatte. Berlin: Suhrkamp, S. 303–331.
- Schönig, Barbara/Vollmer, Lisa (2020a): »Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?! Sechs Thesen für eine interdisziplinäre Wohnungsforschung«, in: Barbara Schönig (Hg.): Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung. Bielefeld: transcript, S. 7–33.
- Schönig, Barbara/Vollmer, Lisa (2020b): »Wohnungsnot gestern und heute«, in: Sebastian Schipper/Lisa Vollmer (Hg.): Wohnungsforschung. Ein Reader. Bielefeld: transcript, S. 179–196.
- Schönig, Barbara/Vollmer, Lisa (Hg.) (2020c): Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung. Bielefeld: transcript.
- Steinführer, Annett/Osterhage, Frank (Hg.) (2024): Vom Kommen, Gehen und Bleiben. Wanderungsgeschehen und Wohnstandortentscheidungen aus der Perspektive ländlicher Räume. Braunschweig: Thünen Institut.

- Steinführer, Annett/Kordel, Stefan (2024): »Ländliche Räume als Sozialräume«, in: Ulrike Grabski-Kieron/Stefan Kordel/Christian Krajewski/Ingo Mose/Annett Steinführer (Hg.): *Geographie ländlicher Räume*. Paderborn: utb, S. 87–147.
- Steinführer Annett/Porsche, Lars/Sondermann, Martin (Hg.) (2021): *Kompodium Kleinstadtforschung*. Hannover: ARL.
- Thiele, Katja (2016): »Who governs? Struggles over Public-landed Property Policy in Berlin under (a not so new) Austerity Regime«, in: Barbara Schöning/Sebastian Schipper (Hg.): *Urban Austerity. Impacts of the Global Financial Crisis on Cities in Europe*. Berlin: Theater der Zeit, S. 103–116.
- Warda, Johannes (2021): »Wohnen im Einfamilienhaus«, in: Frank Eckardt/Sabine Meier (Hg.): *Handbuch Wohnsoziologie*. Wiesbaden: Springer VS, S. 255–273.
- Wiegand, Felix (2026, im Erscheinen): *Kommunale Finanzkrise und lokale Austerität. Ein historisch-geographischer Analyserahmen*. Münster: Westfälisches Dampfboot.