

Zwischen Eigenheimidylle und Strukturwandel

Zur Heterogenität ländlicher Wohnungsmärkte in Niedersachsen

Fabian Böttcher

Karsten Lenk¹

Der Beitrag untersucht die Struktur und Entwicklung ländlicher Wohnungsmärkte am Beispiel Niedersachsens und hinterfragt vereinfachende Deutungsmuster zwischen »Eigenheimidylle« und durch Alterung und Abwanderung geprägten Räumen. Anhand kartographischer Darstellungen werden die Prägung des ländlichen Raums durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie seine Heterogenität anhand der Kombination von Leerstand und energetischer Struktur des Gebäudebestands verdeutlicht. Die Ergebnisse zeigen, dass sich unterschiedliche Entwicklungspfade kleinräumig überlagern und sowohl wachstumsgeprägte als auch strukturell belastete Räume in enger räumlicher Nachbarschaft auftreten. Zudem wird deutlich, dass Wohnungsmärkte funktionale Räume sind, die sich an Arbeitsmarktverflechtungen orientieren. Insgesamt zeigt der Beitrag, dass es nicht den einen ländlichen Wohnungsmarkt gibt, sondern eine Vielzahl differenzierter Teilmärkte mit unterschiedlichen Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven.

1. Einleitung: Wohnen in ländlichen Räumen zwischen Klischee und Realität

Die öffentliche Wahrnehmung ländlicher Räume ist bis heute von zwei gegensätzlichen Narrativen geprägt. Einerseits gilt das Land als Inbegriff naturnaher Lebensqualität und eigentumsorientierten Wohnens – als »Eigenheimidyll« jenseits urbaner Verdichtung. Andererseits werden ländliche Räume häufig als strukturschwache Schrumpfungsräume beschrieben, die durch demografische Alterung, Abwanderung und infrastrukturelle Defizite gekennzeichnet sind. Diese vereinfachten Deutungsmuster prägen sowohl öffentliche Diskurse als auch politische Strategien (BMEL 2024).

Eine solche Gegenüberstellung greift jedoch analytisch zu kurz (Krajewski u. Wiegandt 2020). In der raumwissenschaftlichen Forschung wird zunehmend betont, dass sich räumliche Entwicklungen nicht mehr entlang einer klaren Trennlinie zwischen Stadt und Land erklären lassen. Stattdessen ist von einem Kontinuum

auszugehen, in dem unterschiedliche funktionale Verflechtungen und Strukturmerkmale wirksam werden. Ländliche Räume sind vor diesem Hintergrund nicht als einheitlicher Raumtyp zu verstehen, sondern als heterogene Gefüge mit teils stark divergierenden Entwicklungsbedingungen (von Bodelschwingh et al. 2025).

In der wissenschaftlichen Auseinandersetzung wurden ländliche Räume daher seit längerem differenziert typisiert und von städtischen Räumen abgegrenzt. Entsprechende Ansätze – etwa die siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR oder die Typologie des Thünen-Instituts – versuchen, ländliche Räume anhand von Merkmalen wie Bevölkerungsdichte, Erreichbarkeit, wirtschaftlicher Lage oder Siedlungsstruktur systematisch zu klassifizieren (Küpper 2016; Küpper u. Milbert 2023). Gleichzeitig wird betont, dass solche Typisierungen notwendigerweise vereinfachend bleiben und die tatsächliche Vielfalt ländlicher Räume nur begrenzt abbilden können (Grabski-Kieron et al. 2024). Insbesondere funktionale Verflechtungen, etwa über Pendlerbeziehungen oder Arbeitsmärkte, lassen sich nur eingeschränkt in statischen Raumkategorien erfassen.

Niedersachsen bietet hierfür ein anschauliches Beispiel. Bereits frühere Analysen haben gezeigt, dass sich in Niedersachsen eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsmärkte mit jeweils spezifischen Rahmenbedingungen herausgebildet hat (Böttcher 2023). Innerhalb des Bundeslandes existieren sowohl Regionen mit stabiler oder wachsender Wohnraumnachfrage als auch Teilräume, die durch Alterungsprozesse und Leerstand geprägt sind. Zwischen diesen Polen finden sich zahlreiche Zwischenformen, die sich nicht durch einfache räumliche Kategorien erfassen lassen.

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Beitrag zwei zentrale Ziele: Zum einen werden wesentliche Strukturmerkmale ländlicher Wohnungsmärkte herausgearbeitet. Zum anderen wird am Beispiel Niedersachsens aufgezeigt, wie unterschiedlich sich diese Märkte innerhalb eines vermeintlich einheitlichen Raumtyps entwickeln können.

Die zentrale These lautet dabei: Die Wohnungsfrage in ländlichen Räumen ist weniger eine Frage der quantitativen Versorgung als vielmehr eine Frage der strukturellen Passfähigkeit zwischen Wohnungsbestand, Haushaltsentwicklung und funktionaler Einbindung in regionale Arbeitsmärkte.

2. Einfamilienhausland? – Strukturelle Besonderheiten ländlicher Wohnungsmärkte

Ländliche Wohnungsmärkte werden in besonderem Maße durch ihre Gebäudestruktur geprägt. Ein dominierendes Merkmal ist der hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern, der deutlich über dem Niveau städtischer Räume liegt.

Diese Bauform ist eng mit einer ausgeprägten Eigentumsorientierung verbunden und prägt das Wohnen in ländlichen Räumen bis heute maßgeblich. Gleichzeitig zeigt Abbildung 1, dass diese strukturelle Dominanz räumlich keineswegs gleichmäßig ausgeprägt ist, sondern innerhalb ländlicher Räume deutliche Unterschiede aufweist.

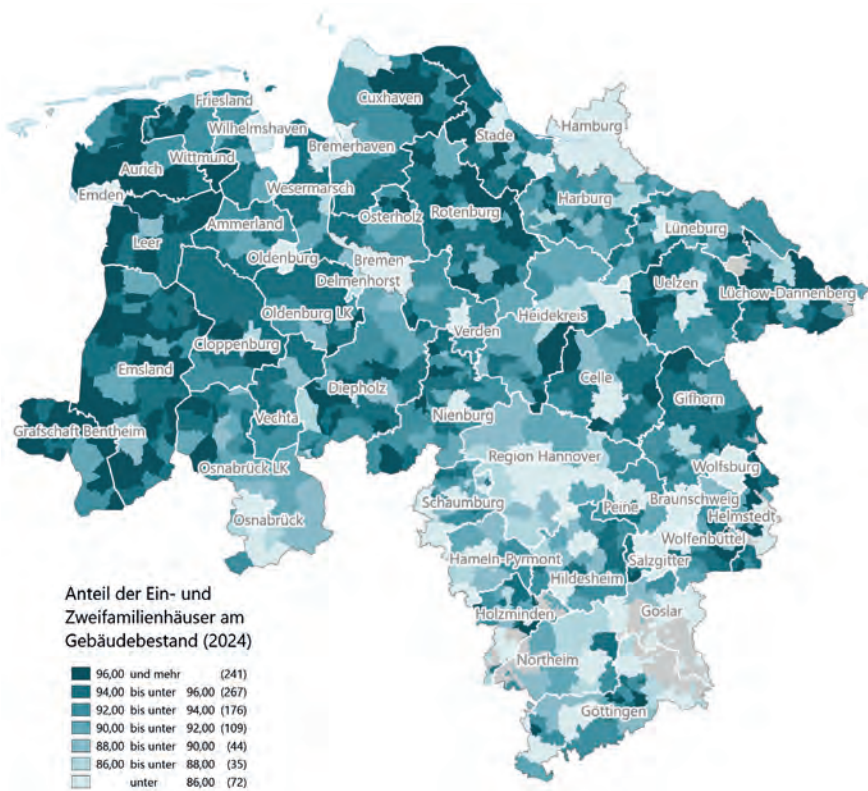


Abb. 1: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gebäudebestand Niedersachsens 2024 (Quelle: Wohngebäudefortschreibung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen; eigene Berechnung und Darstellung)

Diese strukturelle Prägung hat weitreichende Konsequenzen für die Funktionsweise der Wohnungsmärkte. Im Gegensatz zu stärker professionalisierten städtischen Märkten ist die Marktliquidität in ländlichen Räumen häufig gering. Transaktionen erfolgen weniger häufig und sind stärker von individuellen Entscheidungen einzelner Eigentümer abhängig. Gleichzeitig spielen institutionelle Akteure – etwa große Wohnungsunternehmen – eine deutlich geringere Rolle. Die in Abbildung 1 sichtbaren räumlichen Unterschiede deuten darauf hin, dass sich diese Marktcharakteristika regional unterschiedlich stark ausprägen. Regio-

nen mit besonders hohen Anteilen von Ein- und Zweifamilienhäusern sind tendenziell stärker durch eigentümerdominierte Strukturen und geringere Marktaktivität geprägt als stärker verdichtete Teilräume.

Die räumliche Verteilung verdeutlicht die Dominanz dieser Gebäudestruktur eindrücklich. In weiten Teilen Niedersachsens – insbesondere in den westlichen und nordwestlichen Landkreisen wie Emsland, Leer oder Aurich – liegen die Anteile von Ein- und Zweifamilienhäusern auf sehr hohem Niveau. Demgegenüber zeigen sich in den südlichen sowie in Teilen der zentralen Regionen, etwa im Umfeld von Göttingen oder der Region Hannover, deutlich geringere Anteile.

Damit wird deutlich, dass sich kein einheitliches Bild eines »Einfamilienhauslandes« ergibt, sondern vielmehr ein räumlich differenziertes Muster mit ausgeprägten regionalen Kontrasten.

Die Dominanz des Einfamilienhauses beeinflusst zudem die Neubautätigkeit. Während in urbanen Räumen der Geschosswohnungsbau eine zentrale Rolle spielt, konzentriert sich der Neubau in ländlichen Regionen überwiegend auf das Eigenheimsegment. Dies führt zu einer vergleichsweise geringen Anpassungsfähigkeit des Wohnungsangebots, da größere bauliche Veränderungen nur eingeschränkt möglich sind.

Besonders deutlich treten diese strukturellen Eigenschaften im Kontext des demografischen Wandels hervor. In vielen ländlichen Regionen stehen große Einfamilienhäuser einer zunehmenden Zahl kleiner Haushalte gegenüber. Gleichzeitig steigt der Anteil älterer Eigentümer, deren Wohnbedarfe sich im Lebensverlauf verändern. Vor allem in den stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Regionen – wie sie in der Karte insbesondere im westlichen Niedersachsen sichtbar werden – verschärft sich dieses Spannungsfeld, da dort ein großer Teil des Wohnungsbestands langfristig auf die Nutzung durch Familienhaushalte ausgerichtet ist.

Diese Entwicklung führt zu einem grundlegenden Spannungsfeld, in dem ein auf Familienhaushalte ausgerichteter Gebäudebestand auf eine alternde und schrumpfende Bevölkerung trifft.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die zentrale Herausforderung ländlicher Wohnungsmärkte weniger im Neubau liegt, sondern vielmehr in der Anpassung des bestehenden Gebäudebestands. Fragen der Nachnutzung, der baulichen Anpassung sowie der Aktivierung bestehender Wohnflächen gewinnen zunehmend an Bedeutung.

3. Zentrale Herausforderungen ländlicher Räume

Die Vorstellung eines einheitlichen »ländlichen Raums« erweist sich bei näherer Betrachtung als nicht haltbar. Vielmehr lassen sich innerhalb Niedersachsens unterschiedliche regionale Entwicklungspfade identifizieren, die sich teilweise auf engem Raum überlagern. Diese Heterogenität zeigt sich insbesondere im Zusammenspiel von Leerstand und energetischer Struktur des Gebäudebestands.

Die Auswahl der Indikatoren orientiert sich an zwei zentralen Dimensionen ländlicher Wohnungsmärkte: Die Leerstandsquote fungiert als Maß für die Marktanspannung und gibt Hinweise darauf, ob ein Wohnungsmarkt durch Knappheit oder Überangebot geprägt ist. Der Anteil fossil betriebener Heizungen (Gas, Öl, Kohle) dient als Indikator für den energetischen Modernisierungsbedarf des Gebäudebestands und dessen Bedeutung für die CO₂-Reduktion. Beide Indikatoren adressieren damit zentrale Handlungsfelder der Wohnraumentwicklung und der ökologischen Transformation des Gebäudebestands.

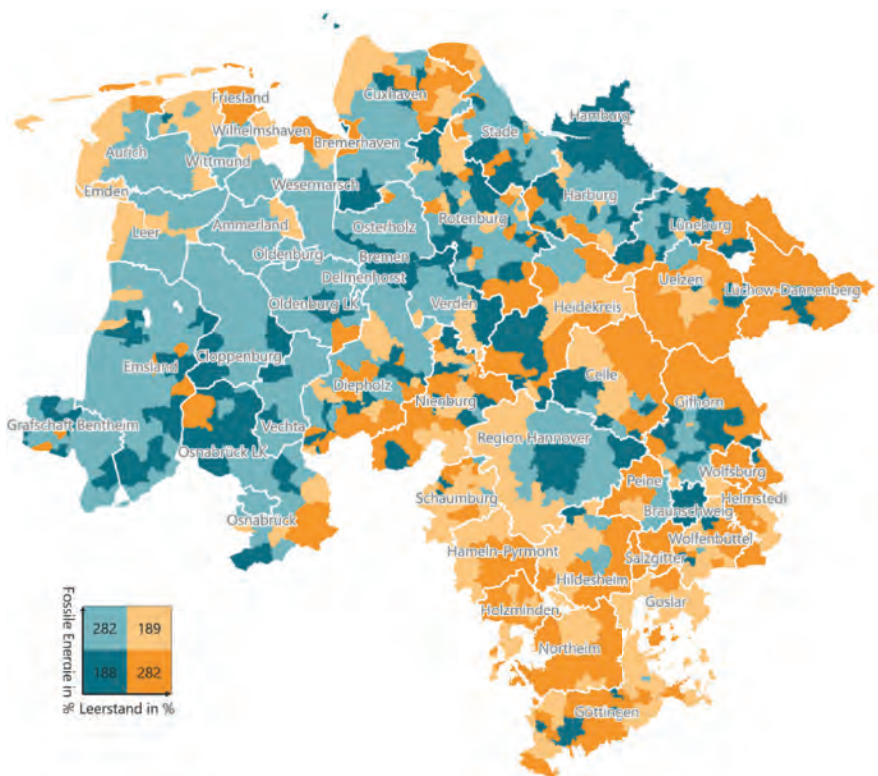


Abb. 2: Leerstand und Anteil fossil betriebener Heizungen im Wohnungsbestand in Niedersachsen (Quelle: Zensus 2022; eigene Berechnung und Darstellung)

Abbildung 2 verdeutlicht, dass sich weder für den Leerstand noch für die energetische Qualität des Wohnungsbestands ein einheitliches räumliches Muster erkennen lässt. Vielmehr treten unterschiedliche Kombinationen beider Dimensionen auf, die auf verschiedene strukturelle Rahmenbedingungen und Entwicklungspfade hinweisen.² Auffällig ist insbesondere die kleinräumige Durchmischung: Gemeinden mit hohen Leerstandsquoten und gleichzeitig hohem Anteil fossiler Energieträger liegen häufig in unmittelbarer Nachbarschaft zu Regionen mit vergleichsweise stabilen Marktbedingungen und moderneren Gebäudestrukturen. Damit wird zugleich deutlich, dass sich auch die wohnungsmarktpolitischen Herausforderungen nicht einheitlich beschreiben lassen, sondern in enger Abhängigkeit von regionalen Strukturkonstellationen variieren.

Ein erster Typ umfasst prosperierende ländliche Arbeitsmarkträume, insbesondere im westlichen Niedersachsen. Diese Regionen zeichnen sich durch eine hohe wirtschaftliche Dynamik, eine stabile Beschäftigungsentwicklung und eine entsprechend robuste Wohnraumnachfrage aus. Hier entstehen teilweise wachsende Wohnungsmärkte, die sich deutlich von klassischen Schrumpfungsnarrativen unterscheiden. In der Karte zeigen sich diese Räume tendenziell durch geringere Leerstandsanteile, wenngleich auch hier Unterschiede in der energetischen Struktur des Bestands bestehen bleiben. Die zentrale Herausforderung in diesen Regionen liegt weniger in der Aktivierung von Nachfrage als vielmehr in der Bereitstellung eines ausreichend differenzierten und anpassungsfähigen Wohnungsangebots. Insbesondere die Dominanz des Einfamilienhauses kann hier zu Engpässen für bestimmte Haushaltsgruppen führen, während gleichzeitig Fragen der Flächeninanspruchnahme und Infrastrukturentwicklung an Bedeutung gewinnen.

Demgegenüber stehen ländliche Räume, die vor allem als Wohnstandorte im Umland großer Städte fungieren. Insbesondere im Einzugsbereich von Hamburg, Bremen und Hannover zeigt sich eine ausgeprägte Wohnfunktion. Diese Räume profitieren von Zuzug, insbesondere von Familienhaushalten, die im suburbanen Umfeld Wohneigentum bilden. Die Wohnungsmärkte sind hier stark durch Pendlerverflechtungen geprägt. Auch in diesen Regionen sind die Leerstandsquoten überwiegend niedrig, gleichzeitig zeigt sich jedoch eine heterogene energetische Ausgangslage des Gebäudebestands, die auf unterschiedliche Baualtersstrukturen und Modernisierungsstände hinweist. Dort ergeben sich die zentralen Herausforderungen aus der Steuerung von Wachstum und der Sicherstellung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Ein weiterer Entwicklungspfad findet sich in peripheren Regionen mit ausgeprägten demografischen Alterungsprozessen. Diese Räume sind häufig durch geringe Zuwanderung, Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen und steigende Seniorenanteile gekennzeichnet. Herausforderungen wie struktureller Leer-

stand und Anpassungsprobleme im Gebäudebestand treten besonders deutlich zutage. In der Karte konzentrieren sich entsprechende Konstellationen häufiger in Teilen des östlichen und südlichen Niedersachsens, wo erhöhte Leerstandsquoten teilweise mit einer stärkeren Abhängigkeit von fossilen Energieträgern im Gebäudebestand zusammenfallen. Die zentralen Herausforderungen liegen in der Stabilisierung der Wohnungsmärkte, im Umgang mit langfristigem Leerstand sowie in der Anpassung des Gebäudebestands an veränderte Haushaltsstrukturen und energetische Anforderungen.

Darüber hinaus existieren Regionen, in denen demografische Alterungsprozesse bereits seit Jahrzehnten wirksam sind. Diese Räume können als »vorweggenommener demografischer Wandel« interpretiert werden und bieten wichtige Hinweise auf zukünftige Entwicklungen in anderen Regionen. Die Kombination aus erhöhtem Leerstand und energetisch veraltetem Gebäudebestand weist auf kumulierende strukturelle Herausforderungen hin, die sowohl wohnungsmarkt- als auch klimapolitisch relevant sind. Entsprechende Konstellationen lassen sich beispielsweise in einzelnen Gemeinden im Harz beobachten, in denen langfristige Bevölkerungsrückgänge, hohe Leerstandsquoten und ein überdurchschnittlich alter Gebäudebestand zusammentreffen. In diesen Räumen verdichten sich demografische, bauliche und energetische Problemlagen, sodass integrierte Strategien erforderlich werden, die Fragen der Bestandsentwicklung, der Daseinsvorsorge und der Klimaanpassung miteinander verknüpfen.

Ein zentrales Ergebnis ist, dass sich diese unterschiedlichen Entwicklungstypen nicht klar voneinander trennen lassen, sondern häufig räumlich eng nebeneinander liegen. Die Heterogenität ländlicher Räume zeigt sich somit nicht nur im Vergleich zwischen Regionen, sondern auch innerhalb kleinräumiger Kontexte. Die Karte verdeutlicht, dass sich diese Unterschiede teilweise auf Ebene benachbarter Gemeinden manifestieren. Daraus folgt, dass pauschale Aussagen über »den« ländlichen Raum analytisch nicht tragfähig sind und differenzierte, kleinräumige Betrachtungen erforderlich bleiben.

Übergreifend zeigt sich zudem, dass die Herausforderungen ländlicher Wohnungsmärkte nicht isoliert betrachtet werden können, sondern aus dem Zusammenspiel von demografischen, baulichen und funktionalen Faktoren resultieren. Im Sinne einer analytischen Verdichtung lassen sich dabei drei zentrale Problemkomplexe unterscheiden: Erstens die Anpassung des überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Gebäudebestands an veränderte demografische und energetische Anforderungen, zweitens die räumlich differenzierte Steuerung von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen sowie drittens die Berücksichtigung funktionaler Verflechtungen bei der Analyse und Steuerung von Wohnungsmärkten.

4. Wohnungsmärkte statt Wohnungsmarkt

Ein zentrales Missverständnis in der Diskussion um ländliche Räume besteht darin, Wohnungsmärkte primär als administrativ abgegrenzte Einheiten zu betrachten. Tatsächlich entstehen Wohnungsnachfrage und Wohnstandortentscheidungen jedoch im Kontext von Wanderungsbewegungen, also durch die Veränderung von Wohnstandorten. Diese werden in hohem Maße durch Arbeitsmarktmotive geprägt, auch wenn andere Faktoren – etwa Ruhestandswanderungen – ebenfalls eine Rolle spielen. Aufgrund der dominierenden Bedeutung arbeitsmarktbezogener Entscheidungen lassen sich funktionale Wohnungsmärkte in der Praxis gut über Arbeitsmarktverflechtungen approximieren. Damit verschiebt sich der analytische Fokus von politisch-administrativen Grenzen hin zu realen Verflechtungsräumen, ohne dass administrative Einheiten vollständig an Bedeutung verlieren. Vielmehr werden diese – wie im vorliegenden Fall auf Ebene der Kreise – zu funktionalen Räumen zusammengefasst.

Haushalte orientieren sich bei ihrer Wohnstandortwahl in erster Linie an Arbeitsplätzen. Daraus ergeben sich individuelle Suchradien, innerhalb derer Wohnstandorte infrage kommen. Diese Suchräume definieren faktisch die Grenzen von Wohnungsmärkten. Wohnungsmärkte sind somit nicht statisch, sondern ergeben sich aus der Überlagerung individueller Mobilitätsentscheidungen und regionaler Arbeitsmarktstrukturen.

Die Größe dieser funktionalen Wohnungsmärkte hängt eng mit der Struktur der regionalen Arbeitsmärkte zusammen. In großen, wirtschaftlich starken Arbeitsmarktregionen entstehen entsprechend großräumige Wohnungsmärkte mit intensiven Pendlerverflechtungen. In kleineren oder peripheren Arbeitsmärkten hingegen sind die Wohnungsmärkte deutlich begrenzter. Dies führt dazu, dass sich innerhalb eines Bundeslandes gleichzeitig großräumig integrierte und kleinräumig fragmentierte Wohnungsmärkte herausbilden können.

Die in Abbildung 3 dargestellten funktionalen Raumzuschnitte basieren auf einer eigenen, für diesen Beitrag entwickelten Abgrenzung von Arbeitsmarktregionen für Niedersachsen.³ Grundlage bilden Pendlerverflechtungen zwischen Kreisen und kreisfreien Städten, wobei Regionen jeweils demjenigen Zentrum zugeordnet werden, zu dem die stärkste Verflechtung besteht. Ergänzend werden gegenseitige Pendlerbeziehungen berücksichtigt, um auch polyzentrische Strukturen abzubilden. Die Wahl dieses Ansatzes folgt der Überlegung, dass Arbeitsmarktverflechtungen eine robuste Annäherung an funktionale Wohnungsmärkte darstellen. Entsprechende Studien zeigen, dass unterschiedliche methodische Zugänge – etwa auf Basis von Wanderungs- oder Pendlerverflechtungen – trotz variierender Datengrundlagen zu vergleichbaren Raumabgrenzungen führen.

Insbesondere besteht eine hohe Übereinstimmung zwischen Arbeitsmarkt- und Wohnungsmarktregionen (Michels u. Rusche 2008: 46).



Abb. 3: Funktionale Arbeitsmarkt- und Wohnungsmarktregionen in Niedersachsen (Pendlerbasierte Abgrenzung, Basis 30.06.2023) (Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen und Darstellung)

Abbildung 3 verdeutlicht diese Zusammenhänge exemplarisch für Niedersachsen. Es lassen sich mehrere klar abgegrenzte Verflechtungsräume erkennen, die jeweils durch dominante Arbeitsmarktzentren geprägt sind. Besonders deutlich treten dabei die Einzugsbereiche der Oberzentren Hannover, Bremen und Hamburg hervor, deren Pendlerverflechtungen weit in die umliegenden ländlichen Räume hineinreichen. Gleichzeitig zeigen sich eigenständige, stärker peripher geprägte Arbeitsmarkträume – etwa im westlichen Niedersachsen (z. B. Emsland, Grafschaft Bentheim) oder in Teilen des östlichen Niedersachsens –, die eine deutlich geringere funktionale Integration in großräumige Zentren aufweisen. Diese Räume bilden entsprechend kleinere, stärker lokal ausgerichtete Wohnungsmärkte.

Für Niedersachsen bedeutet dies, dass viele ländliche Gemeinden integraler Bestandteil größerer funktionaler Wohnungsmärkte sind. Insbesondere die Verflechtungen mit den Oberzentren Hannover, Hamburg und Bremen prägen die Wohnstandortentscheidungen maßgeblich. So fungieren zahlreiche ländliche Gemeinden im Umland dieser Zentren primär als Wohnstandorte für Auspendler, während peripher gelegene Regionen stärker eigenständige Marktstrukturen mit begrenzter externer Nachfrage aufweisen.

Diese Perspektive hat weitreichende Konsequenzen für die Analyse und Bewertung ländlicher Wohnungsmärkte. Anstelle eines einheitlichen »ländlichen Wohnungsmarktes« existiert eine Vielzahl funktional unterschiedlicher Wohnungsmärkte, die sich hinsichtlich ihrer Dynamik, ihrer Nachfrage und ihrer strukturellen Herausforderungen deutlich unterscheiden. Die Karte macht damit sichtbar, dass räumliche Nähe allein kein hinreichendes Kriterium für die Abgrenzung von Wohnungsmärkten ist; entscheidend sind vielmehr funktionale Verflechtungen.

Für die Analyse bedeutet dies, dass wohnungsmarktbezogene Entwicklungen stets im Kontext dieser funktionalen Räume interpretiert werden müssen – andernfalls besteht die Gefahr, lokale Dynamiken zu über- oder zu unterschätzen.

5. Fazit

Die Analyse ländlicher Wohnungsmärkte in Niedersachsen zeigt, dass vereinfachende Raumkategorien der Komplexität tatsächlicher Entwicklungen nicht gerecht werden. Ländliche Räume sind weder per se schrumpfend noch durchgängig prosperierend, sondern durch eine Vielzahl unterschiedlicher Strukturkonstellationen geprägt. Die empirischen Befunde verdeutlichen dies eindrücklich: Sowohl die Gebäudestruktur, die Leerstandsentwicklung als auch die funktionalen Verflechtungen weisen kein einheitliches räumliches Muster auf, sondern zeigen eine ausgeprägte kleinräumige Differenzierung.

Zentral ist dabei die Rolle der Gebäudestruktur. Der hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern prägt nicht nur das Erscheinungsbild ländlicher Räume, sondern beeinflusst maßgeblich die Funktionsweise ihrer Wohnungsmärkte.

Gleichzeitig wird deutlich, dass Wohnungsmärkte nicht entlang administrativer Grenzen entstehen, sondern durch funktionale Verflechtungen zwischen Wohnen und Arbeiten bestimmt werden. Arbeitsmärkte und Pendlerbeziehungen definieren die tatsächlichen Räume, innerhalb derer Wohnstandortentscheidungen getroffen werden. Die Analyse macht damit sichtbar, dass räumliche Nähe allein kein hinreichendes Kriterium für die Abgrenzung von Wohnungsmärkten ist, sondern funktionale Einbindungen entscheidend sind.

Daraus ergibt sich eine zentrale Implikation für Politik und Planung: Wohnungspolitische Strategien für ländliche Räume müssen stärker regional differenziert und funktional ausgerichtet werden. Pauschale Strategien, die den ländlichen Raum als einheitliche Kategorie behandeln, greifen zu kurz und laufen Gefahr, an den spezifischen Problemlagen einzelner Teilräume vorbeizugehen.

Die zentrale Herausforderung liegt dabei weniger im quantitativen Neubau von Wohnraum als vielmehr in der Anpassung bestehender Strukturen. Die Transformation des Gebäudebestands, die Aktivierung vorhandener Wohnflächen sowie die Anpassung an demografische Veränderungen werden in Zukunft eine entscheidende Rolle spielen. Insbesondere in Regionen mit alternden Eigentümerstrukturen und erhöhten Leerständen rücken Fragen der Bestandsentwicklung, der Nachnutzung und der energetischen Modernisierung in den Vordergrund.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Es gibt nicht den einen ländlichen Wohnungsmarkt – sondern eine Vielzahl funktional differenzierter Wohnungsmärkte, die jeweils eigene Herausforderungen und Entwicklungspotenziale aufweisen. Eine analytisch tragfähige und politisch anschlussfähige Betrachtung muss diese Heterogenität systematisch berücksichtigen und stärker an funktionalen Raumzuschnitten als an administrativen Grenzen orientiert sein.

Literatur

- BMEL (Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft) (2024): Kraft des Landes. Vierter Bericht der Bundesregierung zur Entwicklung der ländlichen Räume. Berlin: BMEL.
- Böttcher, F. (2023): Wohnungsmärkte in Niedersachsen: von der Küste bis zum Harz, von ländlich bis urban. In: Neues Archiv für Niedersachsen – Zeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesentwicklung 1-2023: 8–21.
- Grabski-Kieron, U.; Kordel, S.; Krajewski, C.; Mose, I.; Steinführer, A. (Hrsg.) (2024): Geographie ländlicher Räume. Paderborn: Brill | Schöningh.
- Krajewski, C.; Wiegandt, C.-C. (Hrsg.) (2020): Land in Sicht. Ländliche Räume in Deutschland zwischen Prosperität und Peripherisierung. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.
- Küpper, P. (2016): Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume. Thünen Working Paper 68. Braunschweig: Thünen.
- Küpper, P.; Milbert, A. (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 (zuletzt abgerufen am 20.03.2026).

Michels, W.; Rusche, K. (2008): Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen mit Hilfe von Arbeitsmarktverflechtungen. Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen, Band 43. Münster.

von Bodelschwingh, A.; Böttcher, F.; Grünky, J.; Lenk, K.; Wiedergrün, S. (2025): Wissenschaftliche Analyse der Immobilienmärkte in den ländlichen Räumen Deutschlands. Berlin: BMLEH.

Anmerkungen

- 1 Die Autoren danken Lisa Winkler für die Erstellung der Karten.
- 2 Die Darstellung erfolgt als sogenanntes „Boston Grid“, in dem zwei Indikatoren – hier Leerstand und Anteil fossil betriebener Heizungen – in einer Vier-Felder-Matrix miteinander kombiniert werden. Die Abgrenzung zwischen niedrigen und hohen Ausprägungen erfolgt jeweils anhand des Medians aller betrachteten Gemeinden (inkl. Bremen und Hamburg). Damit liegen jeweils 50 % der Raumeinheiten oberhalb bzw. unterhalb der jeweiligen Schwelle. Die gewählte Einteilung stellt somit keine normativen Grenzwerte dar, sondern dient der vergleichenden Einordnung der relativen Positionen innerhalb des Untersuchungsraums.
- 3 Die dargestellten Regionen basieren auf einer eigenen Abgrenzung funktionaler Arbeitsmarktregionen auf Grundlage von Pendlerverflechtungen zwischen Kreisen und kreisfreien Städten. Mehrere administrative Einheiten werden dabei zu funktionalen Räumen zusammengefasst, deren Zuschnitt sich an dominanten Verflechtungsbeziehungen orientiert. Die farbliche Darstellung dient der visuellen Unterscheidung der Regionen. Zusammenhängende Arbeitsmarktregionen ergeben sich durch benachbarte Kreise mit gleicher Farbzurordnung; identische Farben in räumlich getrennten Teilräumen kennzeichnen hingegen unterschiedliche Regionen. Die Farbwahl folgt kartografischen Prinzipien zur Darstellung benachbarter Räume mit einer begrenzten Anzahl unterscheidbarer Farben.



Fabian Böttcher | Karsten Lenk