

ZEITSCHRIFT FÜR STADT-, REGIONAL- UND LANDESENTWICKLUNG

Neues Archiv für Niedersachsen

Wohnen in ländlichen Räumen
Niedersachsens

1 | 2026



GEORG OLMS
VERLAG 

Neues Archiv für Niedersachsen
1/2026

Wohnen in ländlichen Räumen
Niedersachsens

GEORG OLMS 
VERLAG



Editorial	1
-----------	---

SCHWERPUNKT

Claudia Simon

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Qualifizierung von Bestandsgebieten statt Siedlungsflächenerweiterung [Rede der Abteilungsleiterin für Städtebau und Wohnen im Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen]	3
---	---

Achim Däbert | Robert Koschitzki

Wohnungsmarkt in den ländlichen Räumen

Bezahlbarkeit bleibt zentrale Herausforderung	11
---	----

Ulrich Kinder

Verdichtete Wohnbebauung in einer Mittelstadt

Das Beispiel Allerinsel in Celle	18
----------------------------------	----

Axel Priebis | Matthias Kaufmann

Unser Auftrag: Bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten

[Gespräch mit dem Geschäftsführer der kwg Hildesheim]	27
---	----

Ines Lüder

Wohnen und Umbaukultur

Potenziale für die ländlichen Räume	32
-------------------------------------	----

Jan Matthias Stielike

Zur Zukunft von Einfamilienhäusern

Herausforderungen angesichts der sozial-ökologischen Transformation	54
---	----

Detlev Kohlmeier

»Wir brauchen mehr gesellschaftliche und politische Diskurse über das künftige Wohnen im Dorf«

[Statement des Landrats von Nienburg/Weser]	63
---	----

Fabian Böttcher | Karsten Lenk

Zwischen Eigenheimidylle und Strukturwandel

Zur Heterogenität ländlicher Wohnungsmärkte in Niedersachsen	66
--	----

Axel Priebis

Gutes Leben in ländlichen Räumen

Begriffsklärung und Handlungsfelder	78
-------------------------------------	----

Inhalt

Lutz Brockmann

»Mutige Entscheidungen für mehr Wohnungsbau
und moderne Wohnformen«

[Statement des Bürgermeisters von Verden (Aller)] 95

PRO & CONTRA

Gleichstrom-Höchstspannungsleitungen sollten künftig verstärkt
oberirdisch verlegt werden

Marina Podjavorsek

Pro 98

Tjark Bartels

Contra 99

REZENSION

Rezensentin: Cornelia Regin

Carl-Hans Hauptmeyer: Geschichte Niedersachsens 101

DIE AKTUELLE KARTE

Hans-Ulrich Jung

Steigende Zahlen von Single-Seniorenhaushalten 104

Autorenverzeichnis 107

Redaktion | Lektorat 110

Impressum 112

Editorial

Wie wohnt es sich in den ländlichen Räumen Niedersachsens? Diese Frage stand im Fokus einer Tagung, die die Wissenschaftliche Gesellschaft zum Studium Niedersachsens (WIG) im September 2025 gemeinsam mit der Evangelischen Akademie Loccum veranstaltet hat.

Während in vielen Diskussionen über Wohnen, Wohnungsbau und Wohnungspolitik die städtischen Ballungsräume – insbesondere die dynamischen Agglomerationen mit angespannten Wohnungsmärkten – im Mittelpunkt stehen, wollten wir den Fokus bewusst auf die ländlichen Räume mit ihren Städten und Dörfern richten. Wie entwickeln sich die Wohnungsmärkte in den ländlichen Räumen Niedersachsens? Welchen Wandel der Haushalts- und Wohnformen gibt es dort? Welche Herausforderungen für die Lebensqualität stellen sich bezüglich Infrastruktur und Daseinsvorsorge? Welche Zielsetzungen hat das Land Niedersachsen für das Wohnen in ländlichen Räumen? Welchen Blick haben die kommunalen Verantwortlichen auf das Thema? Dabei ist immer jeweils auch die Vielfalt der ländlichen Räume Niedersachsens in demographischer, sozioökonomischer und siedlungsstruktureller Hinsicht zu beachten. Mit dieser Ausgabe des Neuen Archivs für Niedersachsen dokumentieren wir Vorträge und Statements, die auf der Tagung gehalten wurden.

Einleitend erläutert **Claudia Simon**, Abteilungsleiterin Städtebau und Wohnen im Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen, die Wohnungsbaupolitik des Landes für die ländlichen Räume. **Achim Däbert** und **Robert Koschitzki** von der NBank, der Investitions- und Förderbank Niedersachsen, analysieren in ihrem Beitrag den Wohnungsmarkt in den ländlichen Räumen Niedersachsens auf der Basis der aktuellen Wohnungsmarktuntersuchung für Niedersachsen. Stadtbaurat a.D. **Ulrich Kinder** stellt am Beispiel der Celler Allerinsel die Möglichkeiten einer verdichteten Wohnbebauung in einer Mittelstadt vor. In einem Interview mit **Matthias Kaufmann**, Geschäftsführer der Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim (kwg), werden Aktivitäten und Engagement der kommunalen Wohnungswirtschaft dargestellt. **Jan Stielike** formuliert schließlich zugespitzte Thesen zur Zukunft des Einfamilienhauses in ländlichen Räumen. **Prof. Dr. Ines Lüder** (HAWK Hildesheim/Holzminde/Göttingen) geht in ihrem Beitrag auf die Umbaukultur in ländlichen Räumen ein. **Prof. Dr. Axel Priebes**, Vorsitzender der WIG, thematisiert das »Gute Leben« in ländlichen Räumen und erörtert die Rahmenbedingungen sowie die wesentlichen Handlungsfelder von Staat, Kommunen und Zivilgesellschaft.

Abgerundet wird der Schwerpunkt des Heftes durch die Statements zweier lokaler Akteure: Lutz Brockmann, Bürgermeister der Stadt Verden (Aller), trägt

seine Sicht auf das ländliche und kleinstädtische Wohnen vor. Und Detlev Kohlmeier, Landrat im Landkreis Nienburg/Weser, berichtet über die Situation in seinem Wirkungsbereich und plädiert dafür, sich mit dem künftigen Wohnen im Dorf gesellschaftlich und politisch stärker auseinanderzusetzen.

Wir danken der Evangelischen Akademie Loccum und insbesondere dem zuständigen Studienleiter, Herrn Dr. Albert Drews, für die ausgezeichnete und jederzeit sehr angenehme Kooperation bei der Vorbereitung und Durchführung der Tagung!

Wir wünschen diesem Heft und dem oft zu Unrecht wenig beachteten Thema große Aufmerksamkeit und allen Leserinnen und Lesern ertragreiche Lektüre.

Prof. Dr. Axel Priebis
Prof. Dr. Rainer Danielzyk



Axel Priebis



Rainer Danielzyk



© Axel Priebis | Rainer Danielzyk

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Qualifizierung von Bestandsgebieten statt Siedlungsflächenerweiterung

Rede von Claudia Simon, Abteilungsleiterin für Städtebau und Wohnen im Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen, auf der Tagung »Wohnen in ländlichen Räumen Niedersachsens« in der Ev. Akademie Loccum am 1. September 2025



Ich werde nicht so sehr über »Wohnungsbaupolitik auf dem Land« sprechen, wie es im Programm heißt. Vielmehr sehe ich als Vertreterin des Landes meine Aufgabe darin, Ihnen eine kleine Vorstellung davon zu geben, was die Landesregierung unternimmt, um das Wohnen in ländlichen Räumen möglichst lebenswert zu machen. Dabei kann ich nicht alle Aspekte ansprechen, beispielsweise auf die Gesundheitsversorgung, die Kulturförderung, die Schul- und Bildungspolitik, den Straßen- und Schienenbau werde ich nicht eingehen. Aber einige Hinweise, vor allem aus dem Wirtschaftsministerium, möchte ich Ihnen doch geben.

Wie Sie wissen: Niedersachsen ist das zweitgrößte Flächenland Deutschlands. Und das heißt: Niedersachsen ist nicht leicht auf einen Nenner zu bringen. Dieses Land ist sehr vielfältig. Neben großen Ballungsräumen wie den Regionen um Hamburg, Hannover, Braunschweig oder Bremen hat Niedersachsen viele ländliche Regionen mit kleinen Gemeinden und einer kleinen oder mittelgroßen Stadt als Zentrum. Wachsende Regionen stehen stagnierenden oder schrumpfenden Landesteilen gegenüber. Das gilt auch für den ländlichen Raum.

Entwicklung gestalten

Unser politisches Ziel muss nicht sein, alles gleich zu machen. Nein, es muss darum gehen, gute und gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und die nachhaltige Entwicklung ländlicher Regionen voranzubringen. Es gilt, auch in den dünn besiedelten Regionen eine ordentliche Infrastruktur zu erhalten. Dazu gehören insbesondere flexible Mobilitätsangebote, schnelles Internet, gute Wohnmöglichkeiten und eine angemessene Gesundheitsversorgung sowie Pflegeangebote in erreichbarer Nähe. Auch Beschäftigungs- und Bildungsmöglichkeiten sind hier zu nennen.

Die Entwicklungen in den teils schrumpfenden ländlichen Regionen müssen gestaltet werden. Viele Beispiele zeigen, wie Dörfer und kleine Städte auf Initiative der Menschen vor Ort zu neuem Leben erweckt werden können. Eine mögliche Perspektive besteht darin, die Innenentwicklung zu verbessern und allmählich verödete Dorfkerne wiederzubeleben. Es geht darum, ein lebenswertes Zuhause überall und für alle Generationen zu gewährleisten.

In Niedersachsen wie in ganz Deutschland besteht grundsätzlich ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Das gilt natürlich vor allem für die Ballungsräume. Dort ist die Knappheit an zusätzlichem Bauland ein großes Problem. In den strukturschwachen Regionen sind hingegen Kommunen mit Bauland bisweilen überversorgt. In manchen Orten wurde lange eine extensive Ausweisungspolitik betrieben – die nachhaltige Ortsentwicklung wurde dabei vernachlässigt.

Die Nachfrage nach Wohnungen wird sich aber zunehmend auf Lagen mit guter Infrastruktur und guter Nahversorgung richten. Neben wirtschaftlichen und ökologischen Gründen sprechen daher auch Wohn- und Standortwünsche dafür, den Wohnungsneubau grundsätzlich auf integrierte Standorte zu konzentrieren. Für die meisten Städte und Gemeinden in Niedersachsen liegen die Herausforderungen somit weniger in der Siedlungsflächenerweiterung als in der Qualifizierung ihrer Bestandsgebiete. Unangemessene Wachstumserwartungen seitens der Kommunalpolitik und die Ausrichtung auf eine Angebotsplanung wären auch wenig zukunftsfähig. Denn ein Überangebot an Bauland führt tendenziell zu weiterer Zersiedlung, zu sinkender Dichte in den Bestandsgebieten und damit zu steigenden Kosten für den Erhalt der Infrastruktur.

Um den Grundsatz »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« konsequent umzusetzen, sollten die Kommunen flächensparende Bauweisen priorisieren, attraktive Flächenpotenziale innerhalb der Siedlungsbereiche erschließen und Baulücken aktivieren.

Das mag kurzfristig aufwändiger sein, als ein Neubaugebiet auf der grünen Wiese auszuweisen. Angesichts der zu erwartenden Unterhaltungskosten für die Infrastruktur sind die langfristigen finanziellen Folgen jedoch ungleich schwerwiegender, zumal der angestrebte Zuzug von Neubürgerinnen und Neubürgern mit Kindern vielfach gar nicht im erwarteten Maß eintritt und die erwarteten Erlöse aus Grundstücksverkäufen verzögert eintreten.

Da liegt der Gedanke nah, die finanziellen Mittel eher in Kinderbetreuung und Bildung zu investieren und sich als attraktiver Wohnstandort für junge Familien zu etablieren, in dem das freistehende Einfamilienhaus auch im Bestand zu haben ist. Denn zwei Drittel aller Wohnhäuser in Deutschland sind Ein- und Zweifamilienhäuser, die durch den demografischen Wandel teilweise auch zu günstigen Preisen auf dem Wohnungsmarkt zu Verfügung stehen.

Kommunales Flächenmanagement und Städtebauförderung zur Belebung der Innenentwicklung

Ein kommunales Flächenmanagement ist ein wichtiges Instrument für die Innenentwicklung. Der Auf- und der Ausbau eines kommunalen Flächenmanagements müssen einen angemessenen Platz auf der politischen Agenda der Städte und Gemeinden bekommen. Gleichzeitig sollte weiter daran gearbeitet werden, Konkurrenzverhalten zu beenden und Grundsätze der Siedlungsflächenpolitik regional und interkommunal abzustimmen. Kirchturmpolitik hilft nicht weiter. Darin stellt sich eine wichtige Aufgabe der Regionalplanung.

Mit der Städtebauförderung haben wir ein zentrales Instrument der regionalen Entwicklung – und sie ist ein klassisches Instrument der Innenentwicklung. Sie hilft den Kommunen, den demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel aktiv zu gestalten, Ortszentren zu beleben und neue Perspektiven für leerstehende Gebäude zu schaffen. Davon profitieren nicht nur die bauliche Substanz und die Wohnqualität, sondern auch das gesellschaftliche Leben: Begegnungsorte werden gestärkt, Ortskerne wieder attraktiv, Handel und Wirtschaft erhalten neuen Auftrieb. Zugleich entstehen durch die Projekte wichtige Impulse für die Bauwirtschaft, die wiederum Arbeitsplätze sichern und schaffen kann. Besonders für junge Familien, die ein lebendiges Umfeld mit guter Infrastruktur suchen, und für ältere Menschen, die möglichst lange selbstbestimmt im vertrauten Ort leben möchten, bedeutet dies einen spürbaren Gewinn an Lebensqualität.

Die Städtebauförderung wird daher auch künftig ein wichtiges Instrument zur Umsetzung landespolitischer Zielsetzungen sein. Und es ist eine sehr erfreuliche Entwicklung, dass die neue Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag angekündigt hat, die Mittel nach und nach zu verdoppeln.

Soziale Wohnraumförderung

Neben der Städtebauförderung steht uns noch ein weiteres wichtiges Förderinstrument zur Verfügung: Die soziale Wohnraumförderung. Bei der Förderung hat man sich lange Zeit auf städtische Gebiete konzentriert, weil dort ein besonders großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum diagnostiziert wurde, der zu ernsthaften Versorgungsgaps geführt hat.

In anderen Wohnungsmarktregionen haben wir es teilweise mit Abwanderungstendenzen, Leerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen zu tun. Dies betrifft vor allem ländliche Regionen im Osten und im Süden Niedersachsens. Aber auch in den ländlichen Regionen sind die Wohnungsmärkte unterschiedlich. So besteht inzwischen auch dort teilweise Wohnungsknappheit. Dies

gilt besonders für das Weser-Ems-Gebiet und das südliche Hamburger Umland. Genau deshalb haben wir unser Förderprogramm inzwischen so gestaltet, dass auch ländliche Räume von der Förderung profitieren können. Im Mietwohnungsbau haben wir die Beschränkung auf städtische Gebiete in der Förderrichtlinie bereits vor vielen Jahren gestrichen und fördern dort, wo ein entsprechender Bedarf besteht. Das ist Voraussetzung für unsere Förderung, weil wir sicherstellen müssen, dass die Fördermittel am richtigen Ort für das Richtige eingesetzt werden.

Für die soziale Wohnraumförderung will der Bund den Ländern erheblich mehr Mittel zur Verfügung stellen – mehr als 23 Milliarden Euro in den Jahren 2025 bis 2029. Das ist eine finanzielle Situation, die wir seit vielen Jahren nicht mehr hatten; sie sollte ein starkes Signal an Investoren und Wohnungswirtschaft sein, jetzt in den Bau von Sozialwohnungen zu investieren.

Der Nutzung leerstehender Gebäude in ländlichen Räumen kommt eine besondere Bedeutung zu. Wir stellen daher Mittel dafür bereit, dass dort Wohnraum renoviert und wieder nutzbar gemacht wird. Die qualitative Aufwertung unseres Wohnungsbestands durch energetische Modernisierung, die Anpassung der Bestände an die demografischen Veränderungen, der Umgang mit leerstehenden Gebäuden und bezahlbare Grundstücke – all dies sind auch Maßnahmen für eine dauerhaft gute und zukunftsichere Wohnungsversorgung zu bezahlbaren Preisen.

Dabei müssen wir auch die Belange der Stadtentwicklung, der Raumordnung, der Baukultur sowie der Energie- und Umweltpolitik beachten und möglichst zusammenhängende Lösungen finden.

In Niedersachsen haben wir bereits vor einigen Jahren ein Gesetz zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen beschlossen. Dieses Gesetz gibt den Städten und Gemeinden ein innovatives Instrument der Stadtentwicklung an die Hand. Mit dem Instrument können Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung sowie zur Revitalisierung und Weiterentwicklung von Innenstädten, Orts- und Stadtteilzentren und anderen Quartieren in niedersächsischen Städten und Gemeinden durch die Eigentümerinnen und Eigentümer finanziert und umgesetzt werden.

Insbesondere können damit bestehende Stadt- und Ortszentren gestärkt werden. Auch Wohnquartiere können in Abstimmung mit der Gemeinde mit privat durchgeführten Maßnahmen verbessert werden.

Integration geflüchteter und Inklusion behinderter Menschen

Nach wie vor ist die Integration von geflüchteten Menschen für die Städte und Gemeinden eine große Herausforderung. Das Land unterstützt sie mit der Förderung von Maßnahmen, die das Gemeinwesen und die Teilhabe der Menschen stärken. Damit wurden und werden Möglichkeiten der Begegnung geschaffen –

eine wichtige Voraussetzung für Integration. Die Förderung ist auch auf kleine Städte und Gemeinden im ländlichen Raum ausgelegt.

Nun zu einem Thema, das bei der Entwicklung von ländlichen Räumen unbedingt in den Blick genommen werden muss. Ich meine die Inklusion von Menschen mit Behinderungen. Immer wenn Planungen für den ländlichen Raum erfolgen, sei es bei der Weiterentwicklung der Infrastruktur und der Arbeitsmarktpolitik, beim Umbau von Bestandsgebäuden oder bei Neubauten, sollten die Belange von Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden. Der Inklusionsgedanke und die Barrierefreiheit müssen ganz selbstverständlich zur Normalität werden.

Es gibt gute Projekte, die zeigen, dass gelebte Inklusion auch und gerade im ländlichen Raum ein Gewinn für alle ist. Ich denke zum Beispiel an Lebensmittelmärkte in ländlichen Regionen, die als Inklusionsbetriebe geführt werden. Diese Betriebe beschäftigen auf bis zu 50 Prozent der Arbeitsplätze Menschen mit Behinderungen und tragen außerdem gleichzeitig zur Sicherstellung der Nahversorgung bei. Denn gerade in ländlichen Gebieten schließen rein gewinnorientiert geführte Geschäfte immer häufiger wegen zu geringer Umsätze. Neben der Sicherung einer ortsnahen Versorgung mit Produkten des täglichen Lebens bieten diese Märkte oft einen Lieferservice oder begleitetes Einkaufen an, was vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft einen zusätzlichen Mehrwert für die Kunden bedeutet. Sie entwickeln sich damit zu einem zentralen gesellschaftlichen Treffpunkt und tragen zu einer Verbesserung der Lebenssituationen im ländlichen Bereich bei. Vergleichbar positive Impulse gehen auch von Cafés und Bistros aus, in denen Menschen mit Behinderungen zum Beispiel auf ausgelagerten Arbeitsplätzen von Werkstätten oder in Inklusionsbetrieben beschäftigt werden.

Wie Sie sehen, hat Inklusion das Potenzial, einen wichtigen Beitrag für eine positive Entwicklung der Lebensverhältnisse aller im ländlichen Raum zu leisten.

Konzepte für den demografischen Wandel

Insbesondere in den ländlichen Regionen Niedersachsens bilden die Themen Wohnen und Pflege für ältere Menschen eine zentrale Herausforderung für die Kommunen und alle gesellschaftlichen Akteure. Dem Wunsch der älter werdenden Menschen, trotz Pflege- und Betreuungsbedarf selbstbestimmt in ihrem vertrauten Umfeld leben zu können, müssen wir gerecht werden. Neue Konzepte des Wohnens, der Pflege und der verbindlichen Nachbarschaftshilfe können dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Die Landesregierung fördert entsprechende Ansätze und hat Modellprojekte unterstützt, die neue Erkennt-

nisse für zukünftige Herausforderungen des Wohnens und der Pflege im Alter erbracht haben.

Bei der Gestaltung von Strukturen zur Sorge und Unterstützung kommt den Kommunen eine besondere Verantwortung zu: Ihre Aufgabe ist es unter anderem, das Zusammenwirken von familiärem und bürgerschaftlichem Engagement mit professionellen Dienstleistungen zu ermöglichen und zu gestalten.

Die Kommunen im ländlichen Raum stehen in den nächsten Jahren vor vielfältigen neuen und wachsenden sozialen Aufgaben. Die Alterung der Gesellschaft, die Veränderung von Familienstrukturen, fehlende Grundversorgung durch Einzelhandel und Dienstleistungen vor Ort, Fachkräftemangel in der Pflege, eine nicht ausreichende ärztliche Versorgung und damit verbundene Anforderungen an Mobilität stellen viele ländliche Kommunen im Hinblick auf die Gestaltung der Lebensverhältnisse älterer Menschen vor neue Herausforderungen.

Zur Nachahmung empfohlen: Gute Beispiele

Ich möchte Ihnen zwei Beispiele nennen, wie man vor Ort diese Herausforderungen angegangen ist.

Das Beispiel der Gemeinde Vrees im Landkreis Emsland zeigt, wie eine kleine Gemeinde ihre Bewohnerinnen und Bewohner dabei unterstützt, dass sie im Alter selbstbestimmt im vertrauten Dorfumfeld wohnen bleiben können. Im Dorfzentrum entstanden barrierefreie Wohnungen mit technischem Assistenzsystem, ein Multifunktionshaus mit Versammlungsräumen, eine Beratungsstelle zum Thema Alter sowie weitere kommunale Angebote.

Mit dem Projekt »Hofleben« in der Gemeinde Dahlenburg-Lemgrave im Landkreis Lüneburg wurden Strategien für die Revitalisierung eines historischen Resthofs umgesetzt. Durch die Sanierung von zwei historischen Gebäuden sowie durch ergänzende Neubauten entstand ein generationenübergreifendes Wohnkonzept mit Gemeinschaftsflächen nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern für die gesamte Dorfgemeinschaft.

Mobilität als Grundlage eines selbstbestimmten Lebens

Ein wichtiges Thema ist die Mobilität – dafür zuständig ist der Wirtschaftsminister, der zugleich Verkehrsminister ist. Mobilität ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für gutes Wohnen, für Wachstum, Wohlstand und soziale Integration. Sie ist eine der wichtigsten Bedingungen für ein individuelles und

freies Leben der Menschen. In ländlichen Räumen ist es schwieriger, die Mobilitätsbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger zu befriedigen.

Das Land Niedersachsen stellt sich diesen Herausforderungen und sorgt mit vielen Maßnahmen dafür, dass die Mobilität im ländlichen Raum gesichert wird. So ist es beispielsweise möglich, dass Landkreise und kreisfreie Städte einen Antrag auf Förderung einer landesbedeutsamen Buslinie stellen können. Sie erhalten Geld für Busstrecken, die die Region an den nächstgrößeren Bahnhof anbinden. Diese Buslinien verkehren mit hoher Qualität von früh bis spät im Stundentakt. In Niedersachsen gibt es bereits 16 dieser Linien, bis zum Ende dieses Jahres werden zwei weitere hinzukommen.

Bei der Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen (LNVG) wurde eine zentrale Beratungs- und Informationsstelle für Mobilität eingerichtet. Damit die Mobilität für die Menschen auf dem Land gewährleistet wird, sind neue, alternative Mobilitätskonzepte erforderlich. Wegeketten aus unterschiedlichen Verkehrsmitteln müssen individuell zusammengestellt werden. Interessant sind hier Kombinationen aus Mitfahrmodellen, Bürgerbussen oder Car-Sharing-Angeboten mit dem klassischen Linienverkehr. Unter dem Namen MOBILOTSIN unterstützt die LNVG Kommunen und Landkreise bei der Umsetzung neuer Konzepte zur Verkehrswende. Sie bietet eine Qualifizierung im Mobilitätsmanagement, fachspezifische Veranstaltungen sowie eine individuelle Beratung und Vernetzung der Kommunen an. Ein besonderer Fokus liegt darauf, dass durch die Verknüpfung neuer und etablierter Mobilitätsangebote alle von A nach B kommen – auch ohne Auto.

Flexible Bedienformen und On-Demand-Verkehre helfen, den ländlichen Raum bedarfsgerecht an die Verkehrsnetze anzuschließen. Dafür gewährt das Land eine Projekt- und Anschubfinanzierung aus EFRE-Mitteln in Höhe von 7,5 Mio. Euro.

Auch die ehrenamtlich in Bürgerbusvereinen engagierten Bürgerinnen und Bürger sorgen dafür, dass selbst in dünn besiedelten Ortslagen ein wirtschaftlich darstellbares ÖPNV-Angebot existiert. Dieses Engagement wollen wir als Land ausdrücklich stärken. Das Land Niedersachsen unterstützt die Bürgerbusvereine, indem es die Beschaffung von neuen Bürgerbusfahrzeugen fördert, wobei bis zu 75 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben als Zuschuss zur Beschaffung gewährt werden. Um das Engagement der ehrenamtlichen Bürgerbusvereine weiter zu unterstützen, gewähren wir zudem rückwirkend ab 2024 eine Organisationskostenpauschale für die niedersächsischen Bürgerbusvereine.

Nicht zuletzt ist es wichtig, dass Fahrgäste einfach und komfortabel Auskünfte zum ÖPNV und einen Fahrschein bekommen. Als Land setzen wir uns – auch finanziell – dafür ein, mit dem FahrPlaner eine einheitliche, landesweit verfügbare Auskunft- und Buchungs-App bereitzustellen. Von der Echtzeitinformation bis zum Fahrschein soll diese Plattform alles rund um den ÖPNV

für ganz Niedersachsen und Bremen anbieten. Speziell mit Blick auf ländliche Räume wird diese App jetzt auch um eine komfortable Auskunftsfunktion und Buchungsfunktion für On-Demand Verkehre wie Rufbus oder Anrufsammeltaxi erweitert.

Damit für jede Region die richtigen Maßnahmen ergriffen und auch finanziert werden können, stärkt das Niedersächsische Nahverkehrsgesetz den Kommunen die Gestaltungsmöglichkeiten für ihren ÖPNV. Die Kommunen erhalten Mittel aus dem Landeshaushalt, die sie für neue Verkehrsangebote, zugeschnitten auf ihr Gebiet, zum Beispiel für den Aufbau und Betrieb flexibler Bedienformen oder auch für Investitionen in die ÖPNV-Infrastruktur verwenden können.

Es wird deutlich, wie umfangreich, vielschichtig und komplex das Tagungsthema ist. Die Gestaltung guter Lebensbedingungen in den ländlichen Räumen ist für die Landesregierung von hoher Bedeutung. Die qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung, die konsequente Innenentwicklung sind uns wichtige Anliegen.

Wir zusammen – die Kommunen und das Land – schaffen damit funktionierende und ansprechende Orte, in den denen die Menschen gerne zuhause sind.



Claudia Simon

Wohnungsmarkt in den ländlichen Räumen

Bezahlbarkeit bleibt zentrale Herausforderung

Achim Däbert
Robert Koschitzki

Die niedersächsischen Wohnungsmärkte unterliegen derzeit einem deutlichen Wandel. Die zunehmende Alterung der Gesellschaft führt zu Bevölkerungsrückgang und verändert die Nachfrage. Trotzdem oder gerade deshalb besteht Baubedarf. Vielfach braucht es eine Anpassung des Wohnungsbestands, ohne nennenswerte zusätzliche Kapazitäten aufzubauen. Das gilt sowohl für große Städte als auch für ländliche Räume. Neben einem Bewusstseinswechsel besteht dabei die größte Herausforderung darin, den benötigten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen anzubieten.¹

1. Niedersächsische Wohnungsmarktbeobachtung der NBank – Ausgangslage

Seit 1997 beobachtet und analysiert die NBank kontinuierlich die niedersächsischen Wohnungsmärkte. Über diesen langen Zeitraum hinweg lassen sich grundlegende Strukturveränderungen feststellen. Vor fast 30 Jahren war der Wohnungsmarkt insgesamt mehr oder weniger nachfragegetrieben, mit moderaten Preissteigerungen in den folgenden Perioden. Erst seit Mitte der 2010er Jahre entwickelte sich ein Anbietermarkt mit stark anziehenden Preisen in allen Regionen Niedersachsens. Über die gesamte Zeit blieb allerdings die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums in den Zentren eine zentrale Herausforderung für Politik und Wohnungswirtschaft.

Im Zeitablauf unterlagen die Wanderungsbewegungen einem dynamischen Wandel. Phasen, die als Stadtflucht bezeichnet wurden, folgten auf sogenannte Landfluchtphasen. Diese Prozesse können als »atmende Wohnungsmärkte« bezeichnet werden und verdeutlichen die funktionale Verflechtung von Stadt, Umland und ländlichen Regionen. Zentrale Erkenntnis war und ist, dass Wanderungsbewegungen in hohem Maße von der Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnungsangebote abhängen. Ein ausreichendes Angebot in den Städten wirkt stabilisierend auf die Bevölkerungsentwicklung, während Angebotsengpässe insbesondere im unteren und mittleren Preissegment Suburbanisierungsprozesse fördern.

Nach den krisenbedingten Zuwanderungswellen ist Niedersachsen demografisch zunehmend von einem strukturellen Bevölkerungsrückgang geprägt (Abb. 1). Aktuelle Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) zufolge reicht die Nettozuwanderung nicht mehr aus, um den steigenden Sterbeüberschuss vollständig zu kompensieren.

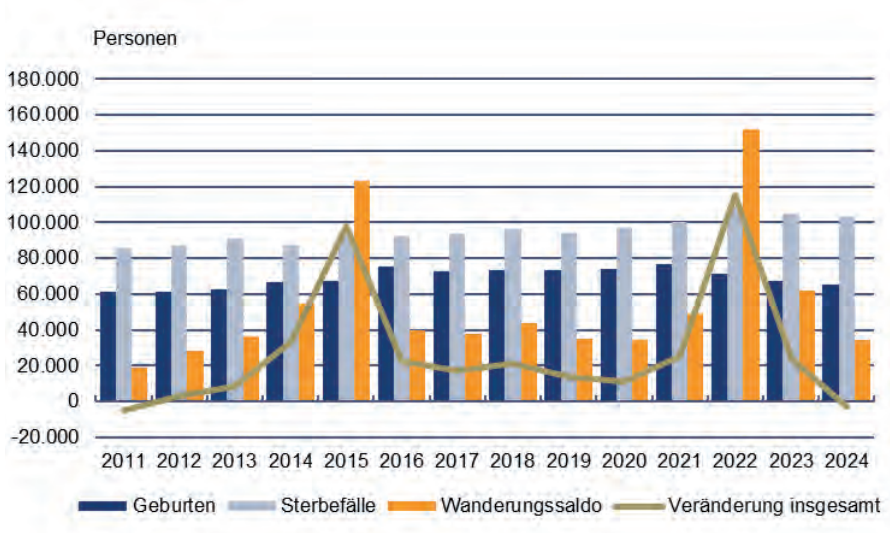
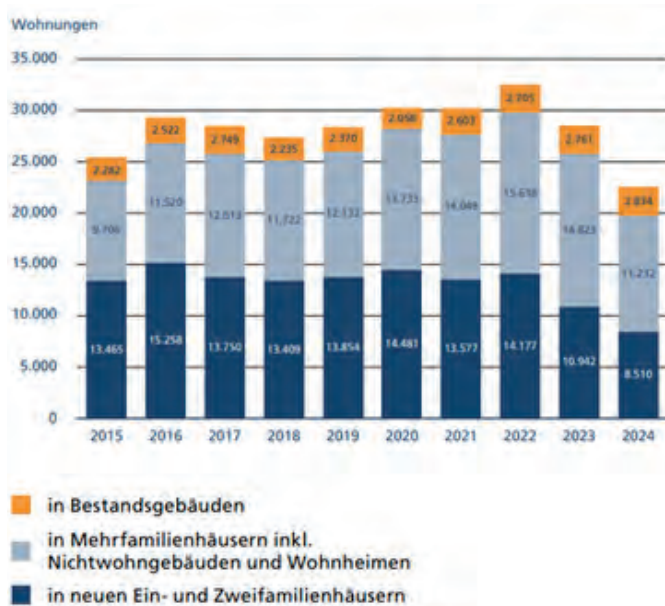


Abb. 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen 2000–2024
(Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover 2026)

Im aktuellen Wohnungsmarktbericht der NBank heißt es entsprechend: »Trotz Zuwanderung wird Niedersachsen kurzfristig in eine Phase des Bevölkerungsrückgangs eintreten. Ab Ende dieses Jahrzehnts wird nach der aktuellen Bevölkerungsprognose die landesweite Einwohnerzahl kontinuierlich sinken. Bis 2045 könnte sie um etwa 300.000 Personen zurückgehen – ein Minus von 3,8 %. Ursache hierfür ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung: Die Zahl der Sterbefälle übersteigt die der Geburten deutlich – ein Trend, der sich mit der Alterung der Bevölkerung in den 2040er Jahren weiter verstärken wird. Nach 2045 wird nur noch für wenige niedersächsische Kommunen ein Wachstum prognostiziert. Regionale Wanderungsbewegungen verstärken bestehende Disparitäten. Großstädte wie Hannover und Oldenburg wachsen – bedingt durch anhaltende Zuwanderung. Familien zieht es zunehmend ins Umland, während strukturschwache Regionen, vor allem im Süden des Landes, Rückgänge verzeichnen. Wachstumsregionen sehen sich Wohnraumangel und steigenden Mieten gegenüber, während andere Regionen mit Leerstand, Rückbau und einem Rückgang der Infrastrukturqualität umgehen müssen« (Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank 2025, S. 12).

2. Aktuelle Marktentwicklungen und strukturelle Spannungen

Erstmals seit langer Zeit zeigt sich ein struktureller Wandel in der Neubautätigkeit. Der Geschosswohnungsbau hat im Flächenland Niedersachsen den Eigenheimneubau spätestens 2020 zahlenmäßig überholt (Abb. 2). Damit reagieren die Wohnungsanbieter unter anderem auf sich verändernde Haushaltsstrukturen auch im ländlichen Bereich.



Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Abb. 2: Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2015–2024 (inkl. Wohnheime) (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover 2026)

Trotz eines rechnerisch bedarfsgerechten Wohnungsneubaus für Niedersachsen insgesamt ist in den vergangenen Jahren ein deutlicher Anstieg der Mietpreise auch in den meisten ländlichen Räumen zu beobachten. Allerdings gibt es beträchtliche regionale Unterschiede, je nachdem wie groß die Entfernung zu boomenden Wohnungsmärkten ist und wieviel wachsende Mittelzentren in einem insgesamt schrumpfenden ländlichen Raum vorhanden sind. Parallel dazu verzeichneten die Kaufpreise für Einfamilienhäuser seit 2010 nahezu eine Verdopplung.

Dazu aus dem aktuellen Wohnungsmarktbericht der NBank: »Teure Wohnungsangebote entlasten die Märkte nicht. [...] Für viele Menschen mit

geringem Einkommen übersteigt die Mietbelastung das tragbare Maß, was zu einer spürbaren Einschränkung der finanziellen Spielräume dieser Haushalte führt. Überproportional betroffen sind Alleinerziehende, alleinlebende Personen, ältere Menschen sowie Haushalte mit Migrationshintergrund. Diese Gruppen stehen im Fokus sozial- und wohnungspolitischer Maßnahmen. [...] Der Wohnungsneubau trägt wesentlich zur Entlastung der Wohnungsmärkte bei – sofern er bedarfsgerecht und bezahlbar umgesetzt wird. Neubau muss dort ansetzen, wo bestehende Angebote nicht ausreichen oder qualitative Lücken bestehen. Besonders dann, wenn die neuen Wohnungen Umzugsketten im Zusammenspiel mit dem Bestand in Gang setzen, kommt es zu wichtiger Entlastungswirkung. Ein zentrales Element ist der geförderte Wohnungsbau. Seit 2021 konnte die Zahl der jährlich geförderten Wohneinheiten erhöht werden« (ebd. S. 13).

Ein zentrales Strukturmerkmal des aktuellen Wohnungsmarktes ist die Entkopplung von Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung. Während die Zahl der Wohnungen stärker wächst als die Einwohnerzahl, führt dies nicht zu einer Entspannung der Märkte. Ursache hierfür ist die kontinuierliche Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Abb. 3). Laut Zensusdaten sank die durchschnittliche Belegungszahl von 2,4 Personen pro Wohnung im Jahr 2011 auf 1,9 Personen im Jahr 2022. Der steigende Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch führt damit zu einem zusätzlichen Flächenbedarf, ohne die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte zu verbessern.

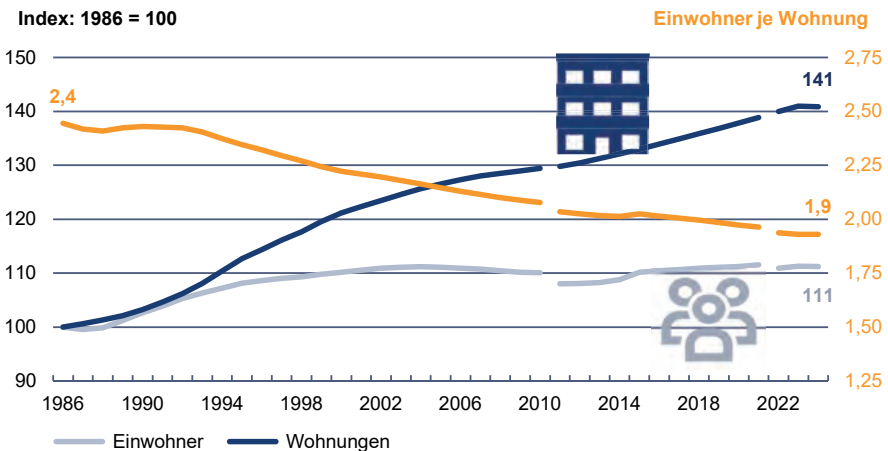


Abb. 3: Zahl der Wohnungen wächst stärker als die Einwohnerzahl (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover 2026)

Die Wohnungswirtschaft reagiert auf diese Rahmenbedingungen mit einer zunehmenden Zurückhaltung im Neubau. Steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie begrenzte Refinanzierungsmöglichkeiten über sozial verträgliche Mieten wirken investitionshemmend. Zunehmende Bedeutung erhalten aktuell nur noch Bestandsmaßnahmen – insbesondere Modernisierung, Umnutzung und Anpassung bestehender Wohngebäude.

Gleichzeitig zeigt sich, auch in den ländlichen Räumen Niedersachsens, ein zunehmender Mismatch von Angebotsstruktur und Nachfrage. Während insbesondere bezahlbare Mietwohnungen fehlen, stehen klassische Einfamilienhäuser in Teilen vor Leerstands- oder Umnutzungsrisiken. Ältere Haushalte verbleiben häufig in großflächigen Wohnformen, da altersgerechte Alternativen fehlen. Dies trägt zur Verfestigung von Fehlallokationen der Wohnraumnutzung bei.

3. Zukünftige Wohnungsbedarfe bis 2045

Die Prognosen der NBank zum Wohnungsbedarf und zur Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2023 bis 2045 (Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank 2025) zeichnen ein differenziertes zeitliches und räumliches Bild (Abb. 4). Kurzfristig ist weiterhin von einer hohen Wohnungsnachfrage auszugehen, insbesondere im Segment der Geschosswohnungen. In vielen ländlichen Regionen besteht rechnerisch nahezu ausschließlich zusätzlicher Geschosswohnungsbedarf, weil rechnerisch genügend Einfamilienhäuser vorhanden sind.

Mittel- bis langfristig wird – unter der Annahme einer nicht deutlich steigenden Zuwanderung – ein Rückgang der Haushaltszahlen erwartet. Der Mietwohnungsbedarf bleibt insgesamt stabil, während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern deutlich zurückgeht. Infolgedessen entstehen wachsende rechnerische Überhänge im Eigenheimbestand, die sich im Verlauf des Prognosezeitraums weiter verstärken.

Aus heutiger Sicht werden ab dem Jahr 2028 sowohl Einwohner- als auch Haushaltszahlen in den überwiegenden Landesteilen zurückgehen. Dieser Kipppunkt eröffnet potenziell Spielräume für eine Entlastung angespannter Wohnungsmärkte, setzt jedoch eine aktive Steuerung der Angebotsstrukturen voraus.

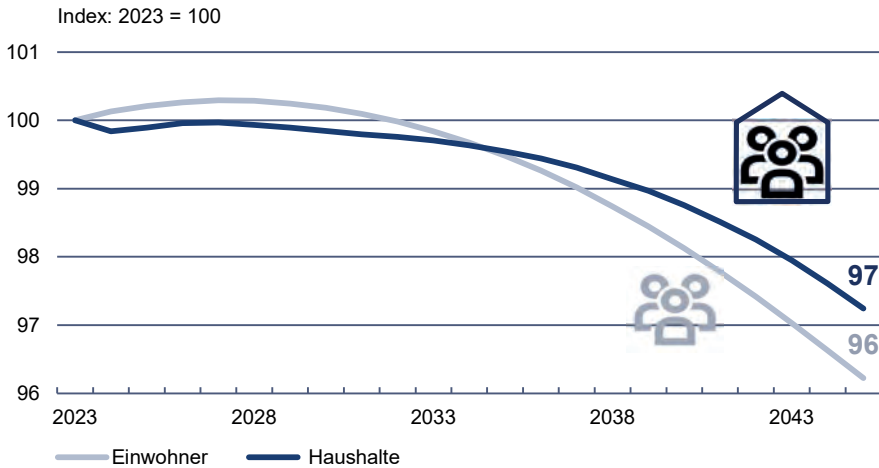


Abb. 4: Entwicklung von Einwohner- und Haushaltszahlen in Niedersachsen bis 2045
(Quelle: NBank-Prognose 2023–2045, Hannover 2025)

Regional zeigen sich erhebliche Unterschiede. Rund 40 % der jährlichen Neubaubedarfe entfallen auf 20 der 33 Städte mit mehr als 40.000 Einwohnern, während etwa 60 % auf rund 300 der 372 übrigen Kommunen verteilt sind. Gleichzeitig konzentrieren sich die rechnerischen Überhänge im Eigenheimbereich überwiegend in ländlichen Räumen. Insgesamt werden in Niedersachsen jährlich etwa 8.000 bis 10.000 neue Geschosswohnungen benötigt, während die Überhänge im Bestand die gleiche Größenordnung erreichen.

4. Schlussfolgerungen und wohnungspolitische Implikationen

Aus den empirischen Befunden und Prognosen lassen sich mehrere zentrale Handlungserfordernisse ableiten. Neben dem Neubau werden Bestandsumbau und -anpassung an Bedeutung gewinnen, um eine Passgenauigkeit des Wohnungsangebots zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch für den ländlichen Raum, wobei die bedarfsgerechte Anpassung des Einfamilienhausbestandes eine große Herausforderung darstellen wird. Zweitens bleibt der Neubau von Geschosswohnungen auch im ländlichen Raum erforderlich, um nachfragegerechte und bezahlbare Wohnangebote zu schaffen. Drittens sind Kommunen gefordert, ihre wohnungswirtschaftlichen Bedarfe systematisch zu analysieren und darauf aufbauend integrierte Wohnungsmarktstrategien zu entwickeln.

Die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums stellt weiterhin die zentrale Herausforderung dar. Hochpreisige Wohnungsangebote tragen nicht zur Marktentspannung bei und verfehlen die Bedarfe großer Teile der Bevölkerung. Statt-

dessen sind lokal differenzierte, regionalspezifische Lösungsansätze notwendig, die dem demografischen Wandel sowie den veränderten Haushaltsstrukturen Rechnung tragen.

Die Verschiebung vom Neubaufokus hin zu einem integrierten Ansatz aus Umbau, Umnutzung und bedarfsgerechtem Neubau kann als Paradigmenwechsel, insbesondere im ländlichen Bereich, verstanden werden. Freiwerdende Eigenheime können gezielt aktiviert und an neue Nachfrageprofile angepasst werden. Verdichteter Neubau trägt dazu bei, sowohl angespannte Märkte zu entlasten als auch im ländlichen Raum neue Wohnalternativen zu schaffen.

Dieser Strategiewandel in Richtung Entwicklung der Wohnungsmärkte in Niedersachsen durch koordiniertes, regional differenziertes und strukturell ausgerichtetes Handeln erfordert vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen aus unserer Sicht neues Denken, neue Produkte und innovative Entscheidungsträger.

Literatur

Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank (Hrsg.) (2025): Zeit umzubauen (Heft 27), Hannover. <https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Fokusthemen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-2025.html>

Ergänzende Quellen

Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank (Hrsg.) (2023): Zeit umzudenken – Kostentreibern begegnen, Wohnen bezahlbar halten (Heft 26), Hannover

Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank (Hrsg.) (2021): Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040 (Heft 25), Hannover

Anmerkung

- 1 Der Artikel basiert auf einem Vortrag in der Evangelischen Akademie Loccum am 1. September 2025 und gibt die Autorenmeinung wieder.



Achim Däbert | Robert Koschitzki

Verdichtete Wohnbebauung in einer Mittelstadt

Das Beispiel Allerinsel in Celle

Ulrich Kinder

Auch in einer Mittelstadt wie Celle ist eine verdichtete Wohnbebauung in zentraler Lage möglich. Die Umnutzung eines ehemaligen Gewerbeareals zu einem architektonisch wie städtebaulich attraktivem Wohnquartier kann auch unter schwierigen Rahmenbedingungen gelingen, wenn es politisch den klaren Willen zur Transformation gibt und externe Mittel beispielsweise der Städtebauförderung klug genutzt werden.

Qualitäten und Herausforderungen einer Mittelstadt



Abb. 1: Altstadt Celle (Foto: U. Kinder)

Die Residenzstadt Celle, ca. 50 Kilometer nordöstlich von Hannover gelegen, ist mit knapp 70.000 Einwohnern eine große selbstständige Stadt und Kreisstadt im Landkreis Celle. Sie hat den Status als Oberzentrum und bietet unter anderem mit allen weiterführenden Schulen, dem Kreiskrankenhaus, dem Schlosstheater und direkten Bahnverbindungen zur Landeshauptstadt Hannover eine gute Infrastrukturausstattung. Geprägt durch das historische Altstadtensemble (Abb. 1) mit über 450 Fachwerkhäusern sowie dem Barockschloss ist sie bekannt als Einkaufs- und Kulturstadt mit ca. 2,5–3 Mio. Tagesgästen pro Jahr. Als eine von 15 großen Mittelstädten zwischen 49.000 und

104.000 Einwohnern in Niedersachsen bietet sie alle Vorteile für ein qualitativvolles Wohnen und Leben für alle Altersgruppen abseits der großen Zentren.

Doch die gesellschaftlichen Veränderungen gehen auch an Celle nicht spurlos vorüber – sichtbar unter anderem in der Altstadt mit immer weniger Einzelhandelsgeschäften, mehr Gastronomie und einem erkennbaren Anteil

an leerstehenden Ladenlokalen. Die Stadt Celle hat in der Vergangenheit mit Städtebauförderungsmitteln aus dem Bereich »Städtebaulicher Denkmalschutz« versucht, die Eigentümer*innen bei Erhalt und Erneuerung ihrer historischen Gebäude zu unterstützen und zudem Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes umzusetzen. Aber auch die wirtschaftliche Situation mit dem Rückgang der in Celle dominierenden Öl- und Bohrindustrie stellt die Stadt, die kein Hochschulstandort ist, vor Herausforderungen. Die Stadtentwicklungs-politik muss sich neu justieren.

»Die Hauptprofiteure dieser neuen Entwicklungen werden vor allem die Universitätsstädte und die Städte über 500.000 Einwohner sein. Im Zuwachs dieser Städte spiegeln sich zwei Trends wider: die Bedeutung des Wissens in der Wissensgesellschaft und die neuen, projektorientierten Arbeitsformen. [...] Wenn wir den Gesamtzusammenhang betrachten, liegt sicherlich die Stärke der deutschen Stadtstruktur in ihrer Polyzentralität und in ihrer Vielfältigkeit, besonders im Vergleich z. B. zu den angelsächsischen Ländern. Diese Vielfalt aus Kleinstädten, Mittelstädten, Großstädten und Metropolen wird von den beschriebenen Veränderungen nicht infrage gestellt. [...] Aber das Städtesystem muss sich neu aus-tarieren. Die einzelnen Städte müssen ihre Rolle finden« (Läpple 2026).¹

Planungsstrategie in Celle

Die Stadt Celle hat in den 2010er Jahren auf diese Herausforderungen unter anderem mit einem Konzept zur Stärkung der Stadt als Wohnstandort reagiert, gepaart mit einer Innenentwicklungsstrategie. Dem lag die Annahme zugrunde, dass auch Städte mittlerer Größe aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung und Lebensqualität attraktiv sowohl für junge Familien als auch für Best Ager sein können. In Celle kommt die Nähe zur Landeshauptstadt hinzu, die sie auch für Pendler als Wohnstandort interessant macht. Der Wohnungsmarkt war und ist immer noch relativ entspannt mit einem moderaten Mietniveau – allerdings häufig mit einem deutlichen Modernisierungsbedarf auch außerhalb der Altstadt. Attraktive Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung in guter zentraler Lage waren allerdings rar gesät. Eine der wenigen Neubauten direkt am Altstadtrand war zu der Zeit das Wohn- und Geschäftsensemble »Village« als Nachnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache (Abb. 2), das mit dem Sonderpreis des Deutschen Ziegelpreises 2021 sowie als TOP 3 des Niedersächsischen Staatspreises für Architektur 2020 ausgezeichnet wurde.²



Abb. 2: Quartier Village – ehemaliges Feuerwehreal (Foto: picture_press_foto – Till Schuster)

Als Handlungsfelder im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen wurden in Celle folgende Punkte definiert:

- Bestandspflege und -sanierung (z. B. Altstadt);
- Stärkung der Stadt Celle als Wohnstandort: Entwicklung Allerinsel – Wohnen am Stadthafen als zentrale Maßnahme;
- Innenentwicklung als Chance zur Ausnutzung und Stärkung der oberzentralen und städtischen Angebote und Standortvorteile;
- maßvolle Arrondierung in den Ortsteilen;
- Wohnoffensive – Marketing Celle als Wohnstandort;
- (Oberzentrale) Infrastruktur halten und ausbauen.

Die Konzentration auf Maßnahmen der Innenentwicklung wurde von der Politik kritisch begleitet. Während die Entwicklung der Allerinsel auf einen großen Konsens stieß, konnten die Bedenken über zu wenig vorhandenes Flächenpotenzial im Innenbereich durch eine externe Studie ausgeräumt werden, die für Celle insgesamt Innenentwicklungspotenziale von rund 150 Hektar und Raum für ca. 1.500 Wohneinheiten identifiziert hatte.³

Mitten in der Stadt: Allerinsel

Als zentrale Maßnahme zur Stärkung der Wohnfunktion in Celle wurde die Entwicklung der Allerinsel angesehen. In früheren Zeiten Standort von Mühlen, dann des Schlachthofes, eines Elektrizitätswerkes und eines Binnenhafens mit Eisenbahnanschluss, war die Allerinsel unter Beibehaltung einzelner gewerblicher Nutzungen zentraler Festplatz etwa für das jährliche Schützenfest sowie innenstadtnaher Parkplatz. Der Hafen wurde weiterhin von der Freizeitschifffahrt genutzt. Die Lage zwischen den Allerarmen und vor allem die Nähe zur Altstadt machten sie für eine wohnbauliche Entwicklung attraktiv (Abb. 3). 2009 wurde die Allerinsel in das Städtebauförderprogramm »Stadtumbau West« (seit 2020 »Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten«) aufgenommen. Das Sanierungsgebiet hatte zu Beginn eine Größe von ca. 22 Hektar – später erweitert auf ca. 26 ha. Die Projektlaufzeit der Sanierung endet aktuell Ende 2027.⁴



Abb. 3: Räumliche Nähe der Allerinsel zur Altstadt Celle (Quelle: Stadt Celle. <https://celle.de/stadt/Digitale-Verwaltung/Geoportal/>. Zugriff am 11.02.2026)

Auch in Celle sollte also die Attraktivität einer Wohnlage am Wasser genutzt werden. Einig war man sich, dass bei der Entwicklung der Allerinsel der nahen Altstadt keine Konkurrenz gemacht werden sollte. Hier sollte ausschließlich ein Wohngebiet ohne Einzelhandel entstehen. Der erste Rahmenplan von 2010 sah eine verdichtete Bebauung rund um den Stadthafen, entlang der Allerverläu-

fe und an der Speicherstraße südlich der Allerinsel vor.⁵ Die noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollten ausgelagert werden, um Platz für die Verlagerung des Festplatzes nach Westen zu schaffen. Zusätzlich war im östlichen Bereich in Richtung Altstadt an der Hauptzufahrt ein Parkhaus geplant. Die zentralen Flächen um den Stadthafen und Festplatz gehörten bereits der Stadt.

Erste Phase der Entwicklung Allerinsel

Die erste Phase der Allerinselentwicklung bestand aus vier Bausteinen:

1. Aufwertung des Stadthafens: als Ordnungsmaßnahme vor allem Sicherung und Neugestaltung der Kaianlagen inklusive der Anlage von Wegen und Aufenthaltsbereichen.
2. Neuer Standort für DLRG und Yachtclub: Für beide Vereine wurde an einem neuen Standort direkt am Hafen ein neues Gebäude errichtet, das als Haus der Vereine/Hafen 21 auch für weitere Nutzer*innen offen ist und so etwas kulturelles Leben auf die Allerinsel bringen soll.
3. Wohnquartier am Stadthafen: Als Kernbereich für die künftige Entwicklung dient der 1. Bauabschnitt mit Wohngebäuden rund um den aufgewerteten Stadthafen.
4. Umsetzung Hochwasserschutz: Parallel sind durchaus aufwändige Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich, um die Allerinsel vor Überschwemmungen zu schützen und Hochwasserfrei zu machen.



Abb. 4: Allerinsel – Ergebnis Wettbewerb 1. Bauabschnitt (Quelle: Stadt Celle)

Für das Wohnquartier am Stadthafen wurde 2014 ein kombinierter Architekten- und Investorenwettbewerb durchgeführt (Abb. 4). Die Ergebnisse, die auf Zustimmung in Politik und Stadtgesellschaft trafen, wurden 2016 gemeinsam mit dem fertiggestellten Stadthafen auf einem Hafenfest der Öffentlichkeit präsentiert⁶. Die rund 15.000 Besucher*innen übertrafen alle Erwartungen und zeigten das Interesse der Celler an den Aktivitäten auf der Allerinsel.

Lärmschutz, Formalitäten und erste Umsetzung

Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden in den bereits in den Grundzügen vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet, der zügig auf das damals neue Instrument des Urbanen Gebietes (UD) umgearbeitet und 2018 vom Rat beschlossen wurde. Parallel wurden in Abstimmung mit den Investoren die Baugenehmigungen vorbereitet und erteilt. Eine besondere Herausforderung war die Bewältigung des Lärmschutzes gegen die Lärmquellen Eisenbahn, Straßenverkehr, Festplatz und gewerbliche Nutzungen (s. u.), die in solchen städtebaulich integrierten »Gemengelagen« alle planerische und architektonische Kunst erfordern, um rechtlich sicheres und zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Im Anschluss konnten zwei Lose des 1. Bauabschnitts in die Umsetzung gehen (Abb. 5). Ab 2022 wurden die ersten 150 von insgesamt über 500 vorgesehenen Wohnungen fertiggestellt, die auf große Nachfrage stießen. Auch ein Café hat sich am Hafenrand etabliert. Das dritte Los, das als Wettbewerbsergebnis ein elfgeschossiges Hochhaus vorsah, konnte lange Zeit nicht umgesetzt werden. 2026 hat ein regionaler Investor das Grundstück übernommen und will im Turm mit eigenem Entwurf v. a. Azubi- und Studentenappartements bauen.



Abb. 5: Umsetzung Allerinsel 1. Bauabschnitt (Foto: U. Kinder)

Zweite Phase der Entwicklung Allerinsel

Im Verlauf der Planungen stellte sich heraus, dass die Verlagerungen von zwei auf dem Gelände noch bestehenden Gewerbebetrieben nicht oder nicht zu vertretbaren Konditionen realisierbar waren. Damit konnte der Festplatz nicht verlagert werden und die für Wohnungsbau verfügbare Fläche reduzierte sich. Die Stadt nahm dies zum Anlass, das planerische Konzept zu überarbeiten und beschloss 2018 den überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan (Abb. 6).



Abb. 6: Rahmenplan Allerinsel 2018 (Quelle: pesch partner architekten stadtplaner GmbH)

Der Festplatz bleibt darin an der vorhandenen Stelle bestehen und wird als kompakter kombinierter Fest- und Parkplatz neugestaltet. Auf das Parkhaus wird verzichtet. Das Schützengebäude wird erweitert, sodass die Schützen am gewohnten Standort verbleiben können. Dadurch rückt die geplante Bebauung im 2. Bauabschnitt weiter in die Mitte der Allerinsel. Für diesen Bereich wurde 2021 ein Wettbewerb mit Konzeptvergabe ausgeschrieben, dessen Ergebnisse ebenfalls in einen vom Rat 2024 beschlossenen Bebauungsplan eingeflossen sind. Auch hier wurde eine verdichtete, in der Regel viergeschossige Wohnbebauung ausgewählt.

Auf Grund der schwierigen Baukonjunktur Anfang der 2020er Jahre zogen sich alle prämierten Investoren nach und nach von ihren Vorhaben zurück, sodass die Umsetzung im 2. Bauabschnitt weiterhin aussteht. Fertiggestellt wurden zwischenzeitlich allerdings der Festplatz, die umgestaltete Hafenstraße als Haupteinfahrtsstraße und ein sogenanntes Riegelgebäude als Lärm-

puffer zwischen Festplatz und 2. Bauabschnitt, in dem gewerbliche Nutzungen und eine städtische Kita Platz finden. Für die Wohnmobilsten wurde an anderer Stelle in der Stadt ein neuer Platz gefunden. Auch die wichtige Fuß- und Radverkehrsbrücke in Richtung Bahnhof konnte realisiert werden.

Um die Lage am Wasser für Bewohner*innen und Besucher*innen erlebbar zu machen, gleichzeitig aber die sensiblen Uferbereiche der Aller zu schützen, wurde ein Allerauenpark angelegt, der auf dem Hochwasserdeich unterschiedliche sportliche und Naherholungsnutzungen ermöglicht und die Wegeverbindungen abseits der Uferbereiche regelt.

Verdichtete Wohnbebauung in einer Mittelstadt: Erfolgsfaktoren einer komplexen Aufgabe

Auch wenn erst ein Teil der vorgesehenen Entwicklung umgesetzt werden konnte, so zeigt die Entwicklung der Allerinsel doch in die richtige Richtung. Eine bislang untergenutzte Fläche in hervorragender Stadtlage wird zur Aufwertung der Wohnungssituation in Celle und damit zur Attraktivierung der Stadt als Wohnstandort genutzt. Es entstanden neue zeitgemäße Wohnungen, mit denen ehemalige Eigenheimbesitzer vom Stadtrand wieder in die Stadtmitte gelockt werden konnten. Auch für angrenzende Bewohner*innen gewinnt dieser Bereich an Naherholungsqualität. Die für Celle ungewohnt kompakte und verdichtete Bauweise hat sich bei hoher städtebaulicher Qualität bewährt und wird auch von ehemaligen Kritikern nicht mehr in Frage gestellt. Als wichtige Erfolgsfaktoren haben sich im Laufe des Prozesses herausgestellt:

Flächenverfügbarkeit:

- Innenentwicklungskataster (welches regelmäßiger Pflege bedarf);
- Brach- und Konversionsflächen nutzen (lohnend trotz hohem Aufwand);
- Bodenvorratspolitik (in schwieriger Haushaltslage immer eine Herausforderung).

Leistung politischer Überzeugungsarbeit:

- regelmäßig für Innenentwicklung werben;
- immer wieder die Vorteile aufzeigen;
- gegenseitige Abhängigkeiten darstellen.

Gut organisierter planerischer Prozess:

- frühzeitig begleitende Maßnahmen ergreifen (frühzeitige Bürgerbeteiligung, Flächenherrichtung);

- Ordnungsmaßnahmen umsetzen (Flächennutzungsplan anpassen, Hochwasserschutz etc.);
- Fördermittel einwerben (Städtebauförderung, Hochwasserschutz etc.);
- Rahmenplanung für Gesamtgebiet erstellen, Wettbewerbe für Baufelder durchführen, zügig die Bebauungsplanung ins Verfahren bringen, städtebauliche Verträge mit Investoren schließen, städtische Wohnungsbau-gesellschaft einbinden;
- mit einem erfahrenen Sanierungsteam innerhalb der Verwaltung, unterstützt durch externe Planer und Planerinnen, einem anpassungsfähigen, aber dennoch klarem Planungskonzept und einer regelmäßigen Information und Beteiligung von Politik und Öffentlichkeit gelingt die Transformation einer langjährigen untergenutzten Fläche in sehr zentraler Lage zu einem neuen innerstädtischen Wohnquartier.

Autor

Ulrich Kinder, Dipl.-Ing. Raumplanung, DASL/SRL, Stadtbaurat a. D. Tätigkeit in verschiedenen Planungsbüros in Hannover und Bremen. Geschäftsführer Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V., Delmenhorst. Fachbereichs-leiter Planung und Raumordnung; Region Hannover. 2014 – 2022 Stadtbaurat in der Residenzstadt Celle und Leiter des Dezernates III: Bauen und Umwelt. Seit 2022 Dozent im Studiengang Urban Design an der Jade Hochschule in Oldenburg.

Anmerkungen

- 1 Prof. Dr. Dieter Läpple, HafenCityUniversität Hamburg – in: http://www.arl-net.de/blog/zurueck-die-stadt_1.3.2016.
- 2 Weser Wohnbau Bremen mit Lorenzen Meyer Architekten Bremen/Kopenhagen.
- 3 ProRaum Consult Karlsruhe: Innenentwicklungskataster und Aktionsplan der Innenentwicklung für die Stadt Celle 2016.
- 4 <https://stadtsanierung-celle.de/Allerinsel/Sanierung-Allerinsel> – Zugriff am 10.2.2026.
- 5 Rahmenplanung: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Dortmund/Stuttgart.
- 6 Wettbewerbsgewinner:
Primus Development GmbH, Hamburg mit BoCon, Architekturbüro v. Bothmer/Jeßnitz, Hermannsburg (siehe auch Abb. 5).
Hofschröer GmbH und Co. KG, Lingen mit PASD Feldmeier Wrede Planungsgruppe, Hagen.
Helma Wohnungsbau GmbH, Lehrte mit Giesler Architekten, Braunschweig.



Ulrich Kinder

Unser Auftrag: Bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten

Interview mit Dipl.-Ing. Matthias Kaufmann, Geschäftsführer der kwg Hildesheim (Kreiswohnbauengesellschaft Hildesheim)

Neues Archiv: Das Tagungsthema in der Akademie Locum zielte ja auf das Wohnen speziell in ländlichen Räumen ab. Worin bestehen denn die wesentlichen Besonderheiten der ländlichen Wohnungsmärkte?

Wohnungsmärkte sind immer ein Spiegel der regionalen Entwicklung und deswegen sind auch ländliche Wohnungsmärkte sehr unterschiedlich. Aber die Anforderungen an eine kommunale Wohnungsbau-gesellschaft sind in ländlichen Räumen gar nicht so verschieden von denen in städtischen Räumen. Nachgefragt werden Wohnungen von Familien, aber auch von Auszubildenden und von Älteren. Stark nachgefragt sind kleinere Wohnungen, auch die Barrierefreiheit spielt eine zunehmend wichtige Rolle. Aber die Wohnungsmärkte sind kleiner und wir haben in unseren ländlichen Gemeinden kaum studentisches Wohnen. Auch Wohngruppen sind selten. Übrigens gehen wir auch in ländlichen Räumen sparsam mit der Fläche um. Vielmehr schauen wir, wie wir Flächen innerhalb der Orte nutzen können, auf denen vorher etwa landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen stattgefunden haben.



Neues Archiv: Die kwg ist eine öffentliche Gesellschaft – was machen Sie anders als private Gesellschaften?

Unsere Geschäftsanteile liegen beim Landkreis Hildesheim und seinen Städten und Gemeinden – außer der Stadt Hildesheim, die eine eigene Gesellschaft hat. Unser Auftrag ist klar definiert: Wir sollen Wohnraum schaffen für breite Schichten der Bevölkerung zu Miet- und Kaufpreisen, die bezahlbar sind. Bei uns liegen die Quadratmetermieten zwischen 4,50 und ca. 13 Euro, insgesamt bei durchschnittlich 6,38 Euro pro Quadratmeter und damit im preiswerten Segment. Darüber hinaus wollen wir aber auch ein Vorbild in Sachen Wirtschaftlichkeit, Soziales sowie Umwelt- und Klimaschutz sein. Außerdem arbeiten wir eng mit unseren Kommunen zusammen, indem wir beispielsweise auch schwierige, ungenutzte Bestandsimmobilien wieder nutzbar machen – für das Wohnen, aber auch für andere kommunale Zwecke.



Wirtschaftlichkeit sowie Umwelt- und Klimaschutz spielen eine wichtige Rolle bei den Bauprojekten der kwg. Im Bild ein neues Mehrfamilienhaus in Schellerten (Foto: kwg)

Neues Archiv: Dazu würde ich Sie gern später noch befragen, wenn es um gute Beispiele geht. Jetzt erst noch einmal zu Ihren Gesellschaftern. Anders als öffentliche Wohnungsbaugesellschaften in großen Städten sind bei ihnen ja eine ganze Reihe von Städten und Gemeinden und auch der Landkreis Gesellschafter. Was bedeutet das in der Praxis?

Es ist ein anderes Arbeiten, als wenn Sie nur einen Gesellschafter haben. Ich würde unsere Tätigkeit vor allem als Ausdruck interkommunaler Zusammenarbeit beschreiben. Das heißt auch, dass wir dicht dran sind an den Aufgaben und Herausforderungen der Kommunen. Ich nenne drei Themen, die bei uns ein besonderes Gewicht haben. Das ist erstens der demographische Wandel, in unseren Gemeinden bedeutet dies häufig eine starke Alterung und Singularisierung der Bevölkerung. Zweitens müssen wir unser Bauen auf den Klimaschutz ausrichten. Und drittens ist natürlich die Migration ein Thema. Die brauchen wir, allein schon, um das Geburtendefizit auszugleichen. Und Integration erfolgt natürlich zu einem erheblichen Teil über das Wohnen.

Neues Archiv: Ich greife mal das Thema Klimaschutz auf. Aus Ihrer Branche hört man häufig, Klimaschutz sei wegen der Baukosten nicht mehr mit preiswertem Wohnen vereinbar.

Das sehe ich nicht ganz so. Allerdings sehe ich im Sinne des Klimaschutzes teilweise etwas andere Notwendigkeiten als die Gesetzgeber. Nicht nur immer höhere Effizienzstandards führen zur CO₂-Neutralität, sondern auch die Kombination aus Klimaeffizienz und Umstellung auf erneuerbare Energien. In Sachen

Unser Auftrag: Bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten

Energieeffizienz, das heißt in der Wärmedämmung, sind wir als Unternehmen schon sehr weit, das zeigt auch unser durchschnittlicher Heizenergieverbrauch von ca. 90 kWh/m² und Jahr. Unsere nächste große Aufgabe ist die Umsetzung unseres Klimapfades, der vor allem durch den Einsatz von Geothermie, Fernwärme und Wärmepumpen geprägt ist.

Neues Archiv: Sie sagten eben, dass Sie dicht dran sind an den Kommunen und an deren Herausforderungen. Was heißt das denn für Ihre Projekte?

Das heißt insbesondere, dass wir versuchen, Wohnungen im Kern der Orte zu bauen, dort, wo auch Versorgungsmöglichkeiten sind. Und dass wir, dem demographischen Wandel entsprechend, dort auch Angebote für Ältere machen, immer mit besonderem Blick auf Barrierefreiheit. Wenn ältere Menschen in ihrer angestammten Umgebung keine altersgerechte Wohnung finden, wandern sie in größere Orte ab. Aber sie werden damit aus ihren sozialen Netzen herausgerissen. Deswegen haben wir das Konzept des Argentum-Wohnens entwickelt und in sieben Kommunen umgesetzt.



Neues Argentum in Bockenem: In dem alten Gebäude am Bockenemer Buchholzmarkt plant die kwg neun Wohnungen für ältere Menschen und Personen mit Einschränkung (Foto: kwg)

Neues Archiv: Dahinter steht offenbar das lateinische Wort für Silber. Aber was bedeutet es hier?

Dafür gibt es eigentlich zwei gleichwertige Erklärungen. Zum einen spielen wir damit auf qualitätsvolle Wohnungen mit attraktiven Grundrissen an. Zum anderen aber auch auf die Hauptzielgruppe, die sogenannten Silver-Ager. Unsere Argentum-Projekte umfassen zwischen 15 und 25 Wohnungen und wir stellen dort stets mit privaten Partnern Pflegeangebote bereit, die je nach Bedarf gebucht werden können. Dadurch können die Menschen bis ins hohe Alter allein in ihren Wohnungen und in der Gemeinschaft bleiben.

Neues Archiv: Das ist interessant, aber sicher auch aufwändig.

Ja, deswegen haben wir noch ein anderes Konzept entwickelt, das sich kwg-Komfort nennt.

Neues Archiv: Und was bedeutet das?

Das sind etwas kleinere Einheiten, nämlich 8 bis 15 Wohnungen. Die technische Ausstattung ist ähnlich, aber die Zusatzangebote, etwa im Pflegebereich, fehlen und müssen selbst organisiert werden.

Neues Archiv: Mich würden natürlich praktische Beispiele für diese ambitionierten Konzepte interessieren. Wie stellen sie sich vor Ort dar?

Gern nenne ich ein paar Beispiele, in denen wir versucht haben, auf bestimmte örtliche Herausforderungen zu reagieren. Sehr gelungen ist aus meiner Sicht das Argentum-Projekt im Ortskern von Sarstedt mit 25 Wohnungen und einem Gemeinschaftsbereich. Ein sehr anspruchsvolles Projekt war der Kaiserhof in Bad Salzdetfurth. Das war ein leerstehendes ehemaliges Hotel mit Saal im Ortskern, das unter Denkmalschutz stand. Da haben wir wesentliche Gebäudeteile erhalten und umgebaut. Beim Saal haben wir die Fassade erhalten, aber dahinter ganz modern gebaut. Insgesamt sind in diesem Projekt 19 Wohnungen und eine Tagespflege entstanden, auch der Denkmalschutz ließ sich einhalten. Und das wohl ausgefallenste Projekt ist die alte Saline, ebenfalls in Bad Salzdetfurth. Dabei handelt es sich um ein stadtbildprägendes Industriedenkmal aus der Zeit der Salzgewinnung.

Neues Archiv: In so einem Altindustrieejekt ist Wohnen natürlich eine herausfordernde Nachnutzung.

Ja, und wir konnten es auch nur in Verbindung mit zwei anderen Projekten realisieren, die der Kommune am Herzen lagen. Das war zum einen eine Kita, die wir in das Gebäude integriert haben, und zum anderen das örtliche Bergbaumuseum, das dort einen neuen Standort mit angeschlossenem Magazin erhalten

hat. Darüber sind 18 Appartements in zwei Wohngruppen für Menschen mit Einschränkungen und Assistenzbedarf entstanden.



Ein historisches Gebäude konnte erhalten werden: Das ehemalige Salinengebäude in Bad Salzdetfurth beheimatet nun das Bergbau- und Salinenmuseum, einen Kindergarten und betreute Wohnungen (Foto: kwg)

Neues Archiv: Das hört sich aber auch nach einem erheblichen Bedarf an Fachkräften an, die Sie brauchen, um solche Projekte zu entwickeln. Manch andere Gesellschaft tut sich grundsätzlich sehr schwer, nach vielen Jahren der Bestandspflege wieder neu zu bauen.

Ja, das stimmt. Wir haben aber über all die Jahre nie mit dem Bauen aufgehört und damit unsere Kompetenz bewahrt und erhöht. Außerdem gehen unsere Aktivitäten über den Wohnungsbau hinaus. Unser Personal ist nämlich auch für kommunale Infrastrukturprojekte tätig, etwa für Kitas und Feuerwehrhäuser sowie für den Neubau und Umbau unterschiedlichster kommunaler Liegenschaften. Das macht formal eine Schwestergesellschaft, die sich aber unseres Personals bedient. In Sarstedt etwa haben wir ein Projekt der Stadt mit Krippe und Kita realisiert.

Zusätzlich haben wir mit der gbg Hildesheim (Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim) in einer gemeinsamen Tochtergesellschaft die Sanierung der Volkshochschule und das Produktionszentrum für das Theater für Niedersachsen (TfN) umgesetzt.

Neues Archiv: Das ist eindrucksvoll. Herzlichen Dank und alles Gute!

Das Interview führte Prof. Axel Prieb, Universität Kiel und Vorsitzender der Wissenschaftlichen Gesellschaft für Niedersachsen (WIG)



Wohnen und Umbaukultur

Potenziale für die ländlichen Räume

Ines Lüder

Bestandsbauten besitzen große Potenziale für veränderte Wohnungsbedarfe und Lebensqualitäten in ländlichen Räumen. Beim Weiterbauen zeigt sich zum einen die Relevanz des städtebaulichen Maßstabs; zum anderen sind mit einer neuen Umbaukultur die Wertschätzung des Bestehenden und der Erfindungsreichtum der architektonischen Adaption verbunden.

1. Einleitung

»Was nun?« – Diese Frage hat anonym ein Bewohner im vom Wirbelsturm Katrina beschädigten New Orleans in neonoranger Farbe an die verbretterten Fenster eines unbewohnten Gebäudes gesprüht (Abb.1). Was passiert nun mit dem Wohnsitz? Was geschieht mit dem Material? Wie geht es weiter mit einem Gebäude, wenn einige Teile kaputt sind, der Verschleiß immer deutlicher nach einer Sanierung ruft oder wenn eine bestimmte Art der Nutzung zu einem Ende kommt und allein die gebaute Hülle noch daran erinnert?

Die Umbaukultur thematisiert solche Fragen und sucht nach entwurflichen und baupraktischen Lösungen für das Weiternutzen und Weiterbauen von Bestandsbauten jenseits der Logik von Abbruch und (Ersatz-)Neubau. Aus der Sicht der Architektur und des Städtebaus geht es in diesem Beitrag um die Verknüpfung des Themas Umbaukultur mit dem äußerst relevanten Thema des Wohnens in ländlichen Räumen. In der Verschränkung dieser beiden Themen liegt gerade für die ländlichen Räume eine Möglichkeit, in derzeitigen und anstehenden Transformationsprozessen synergetische und qualitätsvolle Lösungen zu entwerfen und zu gestalten. Nach meinem Verständnis einer Baukultur für die Zukunft in ländlichen Räumen (Lüder 2025) sind neue Wohnformen und das Weiterbauen im Bestand zwei von acht Aspekten, mit denen wir uns beschäftigen müssen, um hohe baulich-räumliche und sozialräumliche Qualitäten zu erreichen. Weitere Aspekte sind: Multifunktionalität, der Siedlungsmaßstab, Ortsmitte und öffentlicher Raum, Mobilität und Gesundheit, architektonische Neuinterpretationen sowie biobasierte Baustoffe.



Abb. 1: Auf Gebäude gesprühte Graffiti zeigen öffentlich im Straßenraum die Auseinandersetzung mit den Schäden einer Naturkatastrophe. Die spezifische Botschaft dieses Schriftzugs lässt sich auf andere Bestandsbauten übertragen. Untitled [New Orleans and the Gulf Coast, 2005] (Foto: © Richard Misrach; Courtesy of Fraenkel Gallery, San Francisco; Pace Gallery, New York; Marc Selwyn Fine Art, Los Angeles)

2. Ausgangslage der Baukultur

In der Davos Erklärung findet sich eine Bestandsaufnahme zur baukulturellen Lage, die derzeitige Herausforderungen verdeutlicht: »... in dem Bewusstsein, dass sich überall in Europa ein allgemeiner Verlust an Qualität der gebauten Umwelt und der offenen Landschaften abzeichnet, was sich in einer Trivialisierung des Bauens, in fehlenden gestalterischen Werten und einem fehlenden Interesse für Nachhaltigkeit, in zunehmend gesichtslosen Agglomerationen und verantwortungslosem Landverbrauch, in einer Vernachlässigung des historischen Bestandes und im Verlust regionaler Identitäten und Traditionen zeigt; ...« (BAK 2018: 16).

Eine qualitätvolle Baukultur ist eine dringliche Angelegenheit gerade für die ländlichen Räume und gerade auch in Niedersachsen. Angesichts der identifizierten Herausforderungen besteht eine Gestaltungsnotwendigkeit. Dies meint, dass wir uns als Expert*innen, Praktiker*innen aber auch als Gesellschaft ins-

gesamt um die Gestaltung der gebauten Umwelt kümmern müssen. Denn Qualitäten der gebauten Umwelt entstehen nicht von allein. Dies machen die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte sichtbar, die meist durch pragmatische, technische und ökonomische Faktoren bestimmt wurden. Wir sind aufgefordert, uns über Werte und Qualitäten zu verständigen und diese konsequent und bewusst herzustellen (BAK 2021).

Der baukulturelle Auftrag erschließt sich aus dem oben aufgeführten Zitat aus der Davos Erklärung, wenn die dort genannten Probleme umgedreht werden in positive Zielvorstellungen: eine hohe Qualität der gebauten Umwelt und der damit zusammenhängenden (Kultur-)Landschaft; eine neue Wertschätzung für die Potenziale des Bauens mit hohen gestalterischen Werten und Ansprüchen an die Nachhaltigkeit; ein verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen Boden und Material; die Herstellung von charakterstarken und identitätsstiftenden Bauten und Orten, die sich sehr genau mit vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Gegebenheiten auseinandersetzen und diese zeitgemäß weiterschreiben. Die hiermit benannten positiven Zielvorstellungen sollen als Rahmenbedingungen gelten für das Nachdenken über Wohnen und Umbaukultur in diesem Beitrag.

3. Umbaukultur

Mit der Industrialisierung und der Moderne in der Architektur, mit neuen Bautechniken und Baustoffen, haben sich seit dem 19. Jahrhundert Bauweisen radikal verändert, was sich nicht zuletzt in einem Stilpluralismus und den oben aus der Davoser Erklärung zitierten Herausforderungen zeigt. Der Architekt und Stadtplaner Léon Krier hat in seiner im Jahr 1988 entstandenen Zeichnung »Genealogy of the House – Temporary Refusal of the Archetype« das 20. Jahrhundert als temporäre Ablehnung des architektonischen Archetypus des (Wohn-)Hauses interpretiert und eine erneute Hinwendung angemahnt (vgl. Comberg 2018). Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass in der aktuellen Architekturpraxis tatsächlich eine Beschäftigung mit vorindustriellen, historischen Typologien, Baukonstruktionen und Baustoffen zu beobachten ist (vgl. Lüder 2025). In Anlehnung an Kriers Zeichnung interpretiert der Architekt Daniel Stockhammer die Zeit ab 1930, die durch häufigen Abbruch von Gebäuden geprägt ist, als »temporäre Ablehnung des gesunden Menschenverstandes« (Abb. 2). Historisch betrachtet waren die Weiter- und Wiederverwendung von Gebäuden und Baustoffen, das Reparieren, Umbauen und Weiterbauen der Normalfall des Bauens und Nutzens. Dies waren selbstverständliche Prozesse bis zur Industrialisierung und der damit verbundenen Herausbildung einer Konsumgesell-

schaft, in der das Neue als Wegwerfprodukt den größeren Wert bekommen hat. Gebäudekonstruktionen seit der Mitte des 20. Jahrhunderts ähneln Konsumgütern, die kaum noch repariert werden können und die sogar über eingebaute kurze Lebensdauern verfügen. Stockhammer nennt die schnell gebauten und schnell entsorgten Gebäude »kurzlebige Einwegbauwerke« (Entner u. Stockhammer 2020: 142). Er zeigt allerdings für die Mitte des 21. Jahrhunderts eine Rückkehr zum Reparieren und Weiternutzen auf und damit ein erneuertes Verständnis von Bauwerken als Prozess. Wir können dies heute beobachten: Eine vielfältige und starke Bewegung in Fachdiskurs und Praxis versucht, die Umbaukultur zum Normalfall zu skalieren – und damit zu einem historisch üblichen Prozess zurückzukehren bzw. diesen zeitgemäß neu zu interpretieren.

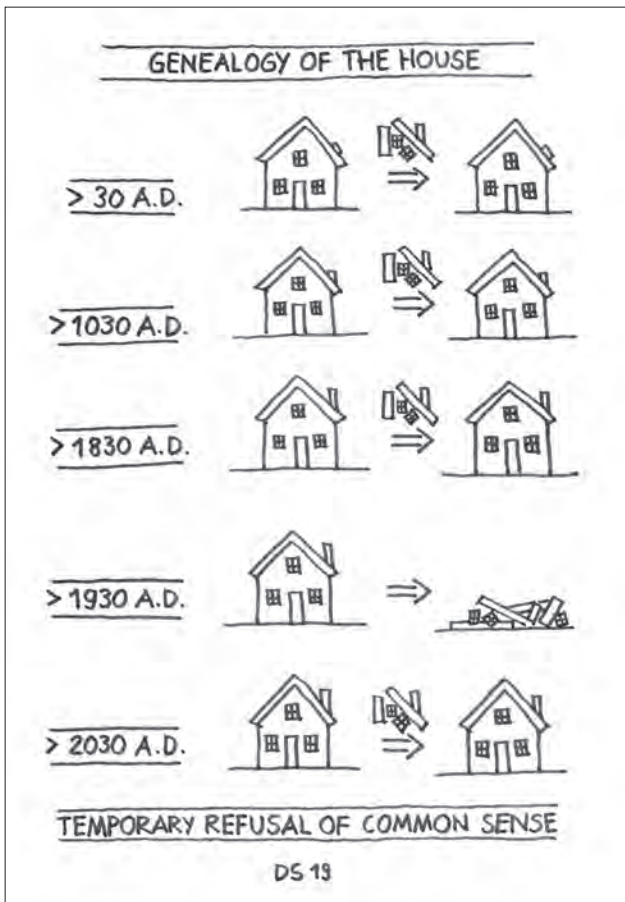


Abb. 2: Aktuelle Prozesse des vorschnellen Abbruchs von Gebäuden werden als temporäre Erscheinung im Umgang mit dem Baubestand interpretiert und kritisiert (Grafik: Daniel Stockhammer 2013).

Die Umbaukultur umfasst verschiedenartige Umgangsweisen mit dem Baubestand. Diese reichen von der Pflege, Instandhaltung und Reparatur über die Sanierung bis zum Um- und Weiterbau. Auch die Weiterverwendung von Bauteilen und Abbruchmaterial im Sinne eines zirkulären Bauens gehört dazu. Umbaukultur meint, dass Umbauen zu einer weitverbreiteten kulturprägenden Handlungsweise wird – verbunden mit einem entsprechenden Wertesystem und mit entsprechenden Praktiken, die den gesamten Bausektor und alle damit verbundenen Akteur*innen betreffen. Eine Umbaukultur zu etablieren, bedeutet eine radikale Verschiebung von Werten und üblichen Haltungen und Praktiken beim Umgang mit dem baulichen Bestand.

Umbau versteht sich als eine prozessuale Kulturtechnik. Zum einen meint dies ein kontinuierliches Sorgetragen, zum anderen die Akzeptanz von Veränderung und Weiterentwicklung. Die dahinterliegende Haltung zieht eine Reparatur dem Ersatzneubau vor, auch oder gerade, wenn dadurch Brüche und Narben sichtbar bleiben (vgl. ARCH+ 2022, 2023). Ziel ist nicht mehr das Neue, das Glatte und Perfekte. Es zählt nicht die stilistische und formale Eindeutigkeit. Vielmehr spielt der Umgang mit verschiedenen Zeit- und Bedeutungsschichten eine Rolle. Der Baubestand wird dabei im Entwurfsprozess zum relevanten Mitspieler als materielle und immaterielle Ressource. Das Vorhandene erfährt eine Wertschätzung, die in konzeptioneller, materieller und entwurflicher Auseinandersetzung mündet. Es handelt sich dabei um eine geteilte Autorenschaft zwischen früheren und heutigen Gestaltenden. Es wirkt eine Vielschichtigkeit, die weit über die Gegenüberstellung von »alt« und »neu« hinausgeht. Durch die Koexistenz von Zeitschichten werden neue Bedeutungszusammenhänge und damit eine kulturelle Dimension hergestellt. Nicht alles ist möglich im Bestand – auf der anderen Seite können sich Lösungen ergeben, die im Neubau nicht möglich wären, beispielsweise besondere Raumzuschnitte, Atmosphären oder typologische Innovationen. Herausforderung ist das Finden des richtigen Maßes, des passenden Ausdrucks und einer sinnvollen Strategie. In aktuellen Diskursen und Projekten werden diese veränderte Ethik und eine neuartige Ästhetik im Umgang mit dem Bestehenden sichtbar (vgl. Grafe u. Rieniets 2022). Daher kann von einer *neuen* Umbaukultur gesprochen werden (vgl. Bundesstiftung Baukultur u. Nagel 2022).

4. Wohnen in ländlichen Räumen

Die Differenzierung von Lebens- und Arbeitsmodellen, die Veränderungen von Haushaltsformen sowie der demografische Wandel (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung) verursachen auch in ländlichen Räumen veränderte Wohnraumbedarfe und somit Bauaufgaben: Mietwohnungen, kleine Wohnungen,

bezahlbare Wohnungen, barrierearmes bzw. -freies Wohnen, verschiedene Wohnformen für ältere Menschen (z. B. Demenz-Wohngemeinschaften, Seniorenheime etc.), Integration von Pflege in das Wohnen (z. B. Einliegerwohnungen, Tagespflege etc.), Relevanz von Nachbarschaft, gemeinschaftliche Wohnformen (inkl. Mehrgenerationen-Wohnen). Insgesamt zeigt sich in Deutschland ein erhöhtes Interesse an besonderen Wohnformen (vgl. BBSR o. J.). Im Mittelpunkt von bestehenden innovativen Wohnprojekten stehen vor allem, aber nicht nur die Themen Gemeinschaft, Ökologie und Nachhaltigkeit sowie Bezahlbarkeit, wobei sich unterschiedliche Ansätze differenzieren lassen (ebd.).

Über den Bedarf nach veränderten Wohnungsangeboten hinaus ist die Transformation des Baubestandes ein relevantes Thema für das Wohnen. Von den knapp 20 Millionen Wohngebäuden in Deutschland sind ca. 13 Millionen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025a). Gerade in ländlichen Räumen wird der Traum vom Einfamilienhaus seit Jahrzehnten und anhaltend verwirklicht. Mit den Beständen der Ein- und Zweifamilienhäuser sind allerdings vielfältige Fragen und Herausforderungen verbunden (vgl. vhw o. J.; Wüstenrot Stiftung u. Hochschule für Technik o. J.).

Insgesamt ist das Einfamilienhaus die ressourcenintensivste Wohnform. Trotz Teilleerständen im Bestand und trotz perspektivischen Überhängen an Gebäuden – auch trotz gesetzlicher Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung – hält die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen für Einfamilienhäuser an. Dies hat weiterhin einen Anteil am Donut-Effekt mit seinen entleerten Ortsmitten. Zu den Herausforderungen zählen auf städtebaulicher Ebene der hohe Flächenverbrauch bei geringer Dichte. Neben den ökologischen Problemen kann dies für verschiedene Generationen eine räumliche und mobile Abgeschnittenheit bedeuten. Die Monofunktionalität bringt mit sich, dass es wenige öffentliche Räume der Begegnung und der Gemeinschaft gibt und Angebote der Daseinsvorsorge (z. B. Läden, Ärzte) sowie Arbeitsplätze entfernt liegen. Bei einer Überalterung von Siedlungsarealen kann es dazu kommen, dass Bildungsinfrastrukturen wie Kindergärten und Schulen nicht ausreichend ausgenutzt werden. Eine Herausforderung ist zudem eine überdurchschnittlich hohe Wohnfläche pro Person. Insbesondere mit »Einpersonenhäusern« – Einfamilienhäusern, die nur noch von einer Person bewohnt werden (Wüstenrot Stiftung u. Hochschule für Technik Stuttgart 2025: 52) – ist eine Unternutzung von Räumen und ein versteckter Leerstand verbunden. Es treten Phänomene der Überforderung und der Einsamkeit bei Bewohner*innen auf. Relevante Themen auf architektonischer Ebene sind nutzungseinschränkende Barrieren im und am Haus insbesondere für ältere Menschen, Aufgaben der energetischen Sanierung und Sanierungsstau sowie Wertverluste.

Mit dem Typus des Einfamilienhauses ist ein Spannungsfeld zwischen privaten Wunschvorstellungen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeitszielen verbunden

(ebd.: 71). Darüber hinaus bestehen »Sollbruchstellen im Lebenszyklus« (ebd.), wenn im Alter das Haus nicht mehr zum Alltag und zur Lebenssituation passt und zur Belastung wird. Noch mangelt es an breit verankertem Wissen über Möglichkeiten der Gestaltung: »Was fehlt, ist eine *neue Wohnlogik* für die Zeit nach der Familienphase: überzeugende Konzepte, ein weiterführendes Narrativ, das Empty-Nestern Wohnperspektiven für den nächsten Lebensabschnitt aufzeigt« (ebd.: 61).

Bei den aktuellen Veränderungsprozessen als Bestandteil einer sozial-ökologischen Transformation müssen verschiedene Themen der räumlichen Qualifizierung und der baulichen Anpassung betrachtet werden: Es geht darum, älteren Menschen eine alternative Wohnperspektive zum eigenen (untergenutzten) Haus zu geben. Dies kann mit einem Umzug oder mit einem Umbau verbunden sein. Gerade bei neu geplanten Wohnprojekten spielen – neben architektonischen Wohnraumqualitäten – Qualitäten der Gemeinschaft und Nachbarschaft eine große Rolle. Diese können nicht allein durch Architektur hergestellt werden – und doch kommt räumlichen und baulichen Gegebenheiten eine essenzielle Rolle bei der Gestaltung von kommunikativen und atmosphärischen Orten zu. In bestehenden Siedlungsarealen geht es um eine Verbesserung der räumlichen und funktionalen Vernetzung mit der Umgebung sowie um das Etablieren von Angeboten der Daseinsvorsorge und Gemeinschaft. Die Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen ist relevant, um Klimaadaptivität sowie Aufenthaltsqualitäten und Barrierearmut zu erzeugen. Lohnend erscheint eine Diskussion über baurechtliche Ausnutzungsmöglichkeiten von Grundstücken, über die Anpassung von Parzellenzuschnitten sowie über städtebauliche Verdichtung und bauliche Erweiterungen. Auch die gemeinschaftliche Nutzung von neu geschaffenen bzw. qualifizierten Grünräumen spielt hier mit hinein. Auf architektonischer Ebene sind allgemeine und energetische Sanierungen sowie die Herstellung von Barrierearmut bzw. -freiheit wesentliche Themen. Die größte Herausforderung liegt jedoch in der räumlichen Neuorganisation und im veränderten Zuschnitt von Wohneinheiten im Zuge der Etablierung von neuen Nutzungs- und Wohnkonzepten. Wichtig, um nachhaltige Veränderungen zu erreichen, sind kleinräumige und partizipative Prozesse, bei denen ältere Eigentümer*innen frühzeitig ihre Wohnsituation reflektieren und sich mit Adaptionen auseinandersetzen können (Hartmann 2020: 124–137; von Mende u. Schlösser 2024).

Die Neuausweisung von Siedlungsflächen soll sich auf ein geringes Maß beschränken; Möglichkeiten der Verdichtung in bestehenden Siedlungsarealen und Gebäuden sind vorrangig zu verfolgen. Neben den Adaptionen in Einfamilienhaussiedlungen ist insofern die Umnutzung von anderen Bestandsgebäuden für das Wohnen äußerst relevant. Architektonisch und städtebaulich sind mit solchen Lösungen innovative Ergebnisse verbunden – auch dies ist gemeint, wenn von einer *neuen* Umbaukultur die Rede ist.

5. Gebäudebestand als Faktor

Die Prozesse des Umbauens und des Weiternutzens von Gebäuden waren immer mit hohen Werten von Baumaterialien, Bauteilen und vorhandenen gebauten Strukturen verbunden. Diese ökonomischen, materiellen, aber auch ideellen Werte sind, wie oben beschrieben, im Zuge des 20. Jahrhunderts in den Hintergrund geraten. Heute können wir jedoch eine neue Wertschätzung feststellen. Die Umbaupraxis etabliert sich immer stärker, da der Gebäudebestand und der Bausektor erhebliche Faktoren in den Klima-, Ressourcen-, Energie- und Biodiversitätskrisen darstellen. Der Bausektor ist gleichzeitig verantwortlich für einen hohen Rohstoffverbrauch wie für eine hohe Abfallmenge. Die Produktion, der Transport und die Verarbeitung von Baustoffen verursachen hohe Treibhausgasemissionen und Energieverbräuche. Viele Hektar Land werden für neue Siedlungsflächen und Straßen täglich versiegelt (vgl. Bundesstiftung Baukultur u. Nagel 2022: 14, 25, 39). Die Bundesstiftung Baukultur hat mit einem überschlägigen Vergleich die Masse des Materials auf sinnfällige Weise verdeutlicht: Rechnerisch entspricht der jährliche Bauabfall in Deutschland dem Materialbedarf für ca. 423.000 Wohneinheiten (ebd.: 26) (Abb. 3). Die Möglichkeit, aus dem Abfall tatsächlich Wohnungen herzustellen, ist konstruiert, denn die zirkuläre Weiterverwendung von Material ist derzeit kaum verankert. Nichtsdestotrotz verdeutlicht die Gleichung die damit verbundenen Potenziale.

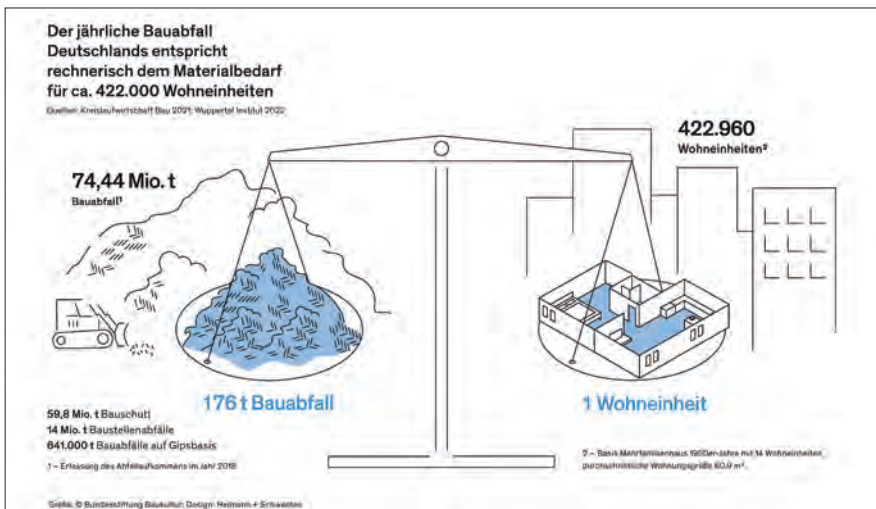


Abb. 3: Der jährliche Bauabfall Deutschlands entspricht rechnerisch dem Materialbedarf für ca. 422.000 (Grafik: Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes 2022).

Ziele einer aktuellen und an den gesetzlichen Nachhaltigkeitszielen ausgerichteten Baupraxis sind die Ressourcenschonung und das nachhaltige Bauen, bei dem Treibhausgasemissionen radikal reduziert werden. Es gilt, den Bau, den Betrieb und die Nutzung von Gebäuden klimaneutral und bestenfalls klimapositiv zu gestalten. Es gilt auch, bei allen Entscheidungen den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes – von der Planung über den Abbau von Rohstoffen, der Herstellung und dem Transport von Baustoffen und Bauteilen, dem Bau und den Sanierungen bis hin zum Abbruch und zur Weiterverwendung von Materialien – in den Blick zu nehmen (vgl. DGNB 2020) (Abb. 4). Die zentrale Aufgabe der Senkung von Treibhausgasemissionen im Bausektor ist eine komplexe Angelegenheit und rechtliche Rahmenbedingungen sind noch nicht optimal förderlich (vgl. DGNB 2022, 2025; Wuppertal Institut 2025).

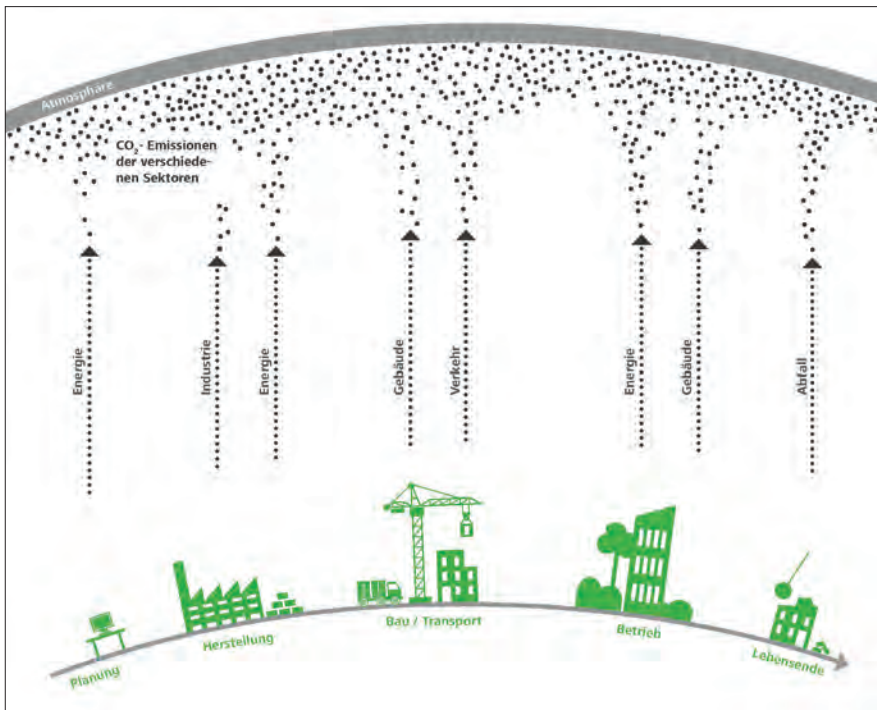


Abb. 4: CO₂-Emissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes (Grafik: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. 2020)

Eine wichtige Stellschraube auf dem Weg zu größerer Nachhaltigkeit ist die Weiternutzung von Bestandsgebäuden. Die Ressourcenschonung ist grundlegendes Ziel und eine Notwendigkeit, soll aber für das Bauen und Umbauen nicht alleiniger Treiber sein. Vielmehr sind die mit einer Umbaupraxis verbundenen vielfältigen Potenziale zu erkennen: In Bestandsgebäuden sind nicht nur wert-

volle graue Energie und graue Emissionen enthalten, sondern auch immaterielle Werte, die die Bundesstiftung Baukultur als »goldene Energie« (Bundesstiftung Baukultur u. Nagel 2022: 7–8, 115) bezeichnet hat. Diese hat unterschiedliche Ebenen, die je nach Gebäude und örtlicher Situation mehr oder weniger zum Tragen kommen können: an den jeweiligen Bautypus gebundene räumliche, konstruktive und materielle Gegebenheiten und Besonderheiten; bau- bzw. architekturgeschichtlicher Zeugnischarakter; verschiedene Denkmalwerte; (bauliche) Identität und Charakter sowie Atmosphäre; kollektive und individuelle Bedeutung und Identifikation; persönliche Erinnerungen, Geschichten und Geschichte; sozial-räumliche (Nachbarschafts-)Strukturen.

Unsere konkrete baulich-räumliche Umgebung ist nicht nur Stellschraube für die nachhaltige Entwicklung und die Ressourcenschonung. Sie ist ebenso materialisierte Geschichte und erzählt uns etwas über die Vergangenheit. Sie ist zudem die gebaute Bühne für unser Leben und eine Rahmung der sozial-räumlichen Aktivitäten. In die Zukunft geschaut, stellt sie eine Ressource dar für die Realisierung von Wohnungen, die aktuellen Bedarfen entsprechen, sowie für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung im Sinne der Neuen Leipzig Charta. Insofern ist es Aufgabe von Umbaukultur, anspruchsvolle, qualitätsvolle, nachhaltige und wertgeschätzte Orte, Räume und Bauten zu realisieren und über lange Zeiträume hinweg zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, benötigt es einen Paradigmenwechsel.

6. Paradigmenwechsel: Potenziale erkennen und Werte schaffen

6.1 Jedes Gebäude zählt

Die Umbaukultur in Verbindung mit einer gut gestalteten, klimaneutralen und klimaangepassten gebauten Umwelt hat es an die erste Stelle der aktuellen baukulturellen Leitlinien des Bundes geschafft (BMWSB 2024: 20f). Doch auch wenn die gesamtgesellschaftlichen Kosten des Ressourcenverbrauchs im Bausektor bekannt sind und auch wenn die Umbaukultur im Fachdiskurs sehr präsent ist, ist sie noch nicht in der Breite der Bautätigkeiten angekommen: Der Abbruch von Gebäuden ist tägliche, sogar minütliche Praxis (vgl. HouseEurope! o. J.; Architects 4 Future o. J.). Eine gesetzliche Genehmigungspflicht für den Abbruch von Gebäuden, verbunden mit CO₂-Kalkulationen des gesamten Lebenszyklus, einer Prüfung der sozialen und ökologischen Umweltauswirkungen und daran ausgerichteten Entscheidungskriterien, besteht trotz Forderung noch nicht (vgl. Initiative Abriss-Moratorium 2022).

Daher ist es umso wichtiger, einen Umschwung im Umgang mit dem Gebäudebestand zu etablieren. Eine große Herausforderung dieses kulturellen

Wandels hin zu einer breit verankerten Umbaupraxis besteht in der Vielzahl der Gebäude: Insgesamt betrachtet ist der Baubestand ein einflussreicher Faktor – das einzelne Gebäude stellt allerdings nur einen Bruchteil der großen Masse dar, mit einem anteilmäßig kleinen Einfluss. Somit mag beim konkreten Einzelfall die Relevanz nicht besonders hoch erscheinen. Die Herausforderung und die Anforderung bestehen darin, jedes Gebäude als ein unabdingbares Puzzleteil zu begreifen. Eine Wirkungsmacht kann nur mit einer größeren Summe von Einzelteilen erzielt werden. Im Sinne eines »Crowd-Reusings« zählt jedes Gebäude als relevanter Beitrag und muss als entscheidender Teil der gemeinsamen und ausschlaggebenden Masse entwickelt werden. Bei dieser neuen Denkweise ist nicht mehr die Weiterentwicklung von Gebäuden erklärungsbedürftig, sondern ihr Abbruch.

Vielfach erscheint Akteuren ein Umbau immer noch komplizierter, aufwändiger und nicht günstiger (ggf. sogar teurer) als der Abbruch und Ersatzneubau. Solange rechtliche Rahmenbedingungen noch nicht stark genug etabliert sind und sich wirkungsvoll zeigen (vgl. Bundesarchitektenkammer 2023), braucht es bei den Eigentümer*innen und den Verwaltungen Mut und Flexibilität, um im Sinne der Umbaukultur neue Wege zu gehen. Es braucht vor Ort starke Fürsprecher*innen für die Weiternutzung von Bestandsgebäuden, die sich gegen das überkommene Selbstverständnis des Abbruchs positionieren. Dabei muss zum einen der Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus in Verbindung mit der im Gebäude gespeicherten grauen Energie betrachtet werden. Zum anderen braucht es ein Verständnis für die mit dem Bestand verbundenen immateriellen Qualitäten, für die goldene Energie. Das Erkennen von Potenzialen und das Entwickeln von innovativen Lösungen gilt gerade auch für die vielen Gebäude der Alltagsarchitektur. Etwa 36 % aller Wohngebäude stammen aus der Zeit der Jahre 1949 bis 1978 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025 b). Qualität und Innovation in solchen Prozessen kann unter anderem durch Gestaltungsbeiräte und Wettbewerbe gesichert werden. Der Architektenschaft kommt die Aufgabe zu, praktikable und übertragbare Lösungen zu finden. Jedes realisierte Projekt verdeutlicht die Werte, die mit einer Verlängerung der Lebenszeit von Gebäuden erreichbar sind.

6.2 Strukturwandel nutzen – Orte mit Qualitäten schaffen

In ländlichen Räumen zeigt sich der (land-)wirtschaftliche Strukturwandel durch gravierende Funktionsverschiebungen und Funktionsverluste. Veränderte Produktionsbedingungen und Arbeitsmärkte führen nicht nur zu gesellschaftlichen und sozialräumlichen Veränderungen, sondern haben direkte Auswirkungen auf die gebaute Umwelt – durch Neubauaktivitäten auf der einen und Phänomene des Leerstands auf der anderen Seite.



Abb. 5: Postkarte »Gruß aus Resse« – historische Aufnahme einer landwirtschaftlichen Hofstelle in Resse (Urheber und Jahr unbekannt; zur Verfügung gestellt von Karl-Heinz Müller, Resse)



Abb. 6: Einfamilienhaus hinter einer Thuja-Hecke in Resse (Foto: Ines Lüder 2014)

Obsolete Gebäude sind vielfältigen Ursprungs: frühere landwirtschaftliche Nutzung, verlassene Bahnhöfe und Gasthöfe, nicht mehr benötigte Bankfilialen, aufgegebene Geschäfte und Kaufhäuser, geschlossene Schulen, nicht mehr in Betrieb befindliche Gewerbe-, Büro- und Industriebauten, leerstehende Krankenhäuser, verlassene Kirchen etc. Die nicht mehr für die ursprünglichen Zwecke gebrauchte Bausubstanz in ländlichen Räumen sollte offensiv für die Gestaltung von baukulturellen Qualitäten und von Lebensqualitäten für die Bevölkerung genutzt werden. Leerstand muss nicht als Verlust, sondern kann als Ressource für die Gestaltung der Transformation verstanden werden. Strategisch und in Bezug auf das Wohnen kann dies an einem historischen Lebensmodell ländlicher Räume ausgerichtet werden, welches sowohl Wohnen und Arbeiten als auch verschiedene Generationen miteinander verknüpfte. Die Gegenüberstellung einer historischen Postkarte mit der Darstellung eines zum Straßenraum offenen landwirtschaftlichen Hofes und seiner Bewohner*innen (Abb. 5) gegenüber einem Einfamilienhaus, das sich hinter einer hochgewachsenen Thujahecke verbirgt (Abb. 6), verdeutlicht die verschiedenen sozialräumlichen Strukturen.

Immer wieder werden in ländlichen Räumen, neben Angeboten der Daseinsvorsorge Orte der Gemeinschaft und Treffpunkte gewünscht. Das Netzwerk Zukunftsorte hat solche Orte, die Wohnen, Arbeiten, Treffpunkte und Angebote der Daseinsvorsorge miteinander vereinen und dafür Leerstände nutzen, als strategischen Impuls für anhaltende und neu zu etablierende Lebensqualitäten in ländlichen Räumen erkannt (Netzwerk Zukunftsorte e. V. (o. J.)). Bei solchen »Zukunftsorten« steht eine Multifunktionalität im Vordergrund, die kuratiert werden muss und vom Engagement der Menschen vor Ort lebt (Abb. 7).

Die Vision der Zukunftsorte verdeutlicht ein relevantes konzeptionelles Innovationspotenzial für anstehende Transformationsprozesse. In einem erweiterten Verständnis bezieht sich Umbaukultur nicht allein auf Gebäude, sondern ebenso auf den Kontext der städtebaulichen Situationen mit ihren sozialen Strukturen. Darin verbinden sich die architektonischen und gestalterischen mit den sozialräumlichen und gesellschaftlichen Ebenen. Es geht sowohl darum, gemeinwohlorientierte Angebote und Strukturen zu etablieren als auch passende räumlich-bauliche Gefüge, Situationen und Atmosphären zu bauen und umzubauen. Gerade in ländlichen Räumen sollte der vorhandene Bestand einer Siedlung in qualitätsvoller und charakteristischer Weise weitergebaut werden. Zwei Beispiele mit verschiedenartigen Wohnkonzepten veranschaulichen diesen Ansatz.



Abb. 7: Zukunftsorte haben eine positive Wirkung auf ihr ländliches Umfeld und berühren dabei mehrere Querschnittsthemen (Grafik: Wirkungslogik Zukunftsorte, 2025. © Netzwerk Zukunftsorte e. V.)

6.3 Beispiele zum Wohnen und zur Umbaukultur in ländlichen Räumen

6.3.1 Cressier, Schweiz, LVPH architectes

Die gemeinwohlorientierte Innenentwicklung eines Ortskerns durch Wohngebäude zeigt ein Projekt in Cressier in der Schweiz von LVPH architectes (LVPH). Der Entwurf zeichnet sich durch ein intelligentes Angebot an Nutzungen sowie durch definierte und gut proportionierte Räume aus (Abb. 8). Es ist eines der Praxisprojekte, die in der Ausstellung »Schön hier. Architektur auf dem Land« des Deutschen Architektur museums zu sehen waren (Becker et al. 2022). Die

Kommune hat ein Grundstück mit mehreren, lange Zeit nicht genutzten und teils baufälligen Gebäuden erworben und einen offenen Architekturwettbewerb für die Umgestaltung ausgeschrieben.



Abb. 8: Gemeinwohlorientierte Innenentwicklung in Cressier, Schweiz
(Lageplan und Schnitt: LVPH architectes 2017)

Durch die Sanierung der Bestandsbauten und die sensible, typologisch auf den historischen Bestand des Ortes bezugnehmende Ergänzung mit Neubauten wird ein neuer öffentlicher Raum der Gemeinschaft geschaffen. Die konzeptionelle Haltung bestimmt sich durch eine Verschränkung der Vergangenheit mit der Zukunft. Der historische Bestand wird nicht eingefroren, aber auch nicht übermäßig überformt. Mit einer zeitgenössischen Architektursprache wird stattdessen ein lokaler baukultureller Charakter weitergeschrieben. Die Neubauten werden in den Bestand eingeflochten, ohne diesen zu dominieren. Insbesondere die maßstäbliche Körnung, die Dachneigung und eine gewisse formale Schlichtheit werden aus der lokalen Bautradition abgeleitet und für den Entwurf nutzbar gemacht. Die architektonische Sprache des Materials, der Öffnungen und der Erschließung gibt sich als zeitgenössisch zu erkennen – sowohl in den Neubauten als auch in den sanierten Gebäuden. Realisiert wurde ein Angebot von knapp 20 verschiedenartigen Mietwohnungen des mittleren Preissegments mit je eigenen Eingängen. Im Erdgeschoss sind barrierefreie Wohnungen angeordnet, während sich in höher liegenden Bereichen größere Wohnungen für Familien befinden (Abb. 9). Durch diesen Wohnungsmix werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen und ein mehrgenerationelles Wohnen kann sich entwickeln. Zudem gibt es eine zentrale Waschküche und einen Mehrzweckraum für die Gemeinschaft. Eine Totenkapelle mit öffentlicher Toilette verknüpft die Anlage programmatisch mit dem gesamten Ort. Es geht bei diesem Projekt nicht allein um einzelne Architekturen, sondern um das Ensemble, welches den gemeinschaftlichen Raum in der Mitte rahmt und bespielt. Über einen einheitlich gepflasterten Bodenbelag werden die Gebäude miteinander verknüpft und der Raum wird definiert.

Die räumliche, bauliche und funktionale Reorganisation und Qualifizierung in Cressier zeigt exemplarisch und sehr deutlich die Relevanz des städtebaulichen Maßstabs beim Weiterbauen in ländlichen Räumen. Als Alternative zur Ausweisung von weiteren Siedlungsflächen braucht es eine Neuerfindung der Funktion und Gestaltung von öffentlichen Räumen und Ortskernen, um die zukünftige Belegung und Wohnbarkeit zu sichern. Diese Neuausrichtung muss baukulturell fundiert sein und sich mit Raum, Typus, Material und Funktion auseinandersetzen. Die Weiterführung, Interpretation und Qualifizierung lokaler, charakteristischer räumlicher und architektonischer Gegebenheiten sind essenziell, um eine wiedererkennbare Eigenart eines Ortes zu schärfen und somit Identifizierbarkeit sowie eine lebenswerte Atmosphäre zu erschaffen.



Abb. 9: Verschiedene Wohnungstypen und ergänzende Nutzungen sowie wohlproportionierte Räume erlauben ein gemeinschaftliches Wohnen. (Foto: Joël Tettamanti 2017)

6.3.2 Oosterlo, Belgien, NU architectuuratelier

Im belgischen Oosterlo realisierte NU architectuuratelier mit Huis Perrekes ein kleinmaßstäbliches, häuslich-familiäres Wohnprojekt, das unter anderem eine Pflegeeinrichtung für Demenzkranke, betreutes Wohnen, eine Arztpraxis sowie eine Tagespflege in einem erweiterten Bestandsgebäude unterbringt (NU architectuuratelier o. J.) (Abb. 10). Die hinter dem Entwurf stehende Haltung will das Wohnen für Senioren nicht auslagern, sondern mit der Nachbarschaft und der Gesellschaft verknüpfen: »An ordinary house in an ordinary street in an ordinary village« (ebd.). Realisiert wurde dies insbesondere durch eine dezidierte Verbindung des privaten Gartens mit einem öffentlichen Park, der einen multifunktionalen Pavillon und auch Tiere beherbergt (Abb. 11). Bei diesem Projekt greifen nicht allein verschiedene Wohnformen, ergänzende Nutzungen sowie Alt- und Neubau ineinander – zudem werden über den Freiraum Schnittstellen der Interaktion und der Kommunikation geschaffen (Abb. 12).



Abb. 10: Küche und Wohnraum als gemeinschaftliche und kommunikative Räume im Huis Perrekes (Foto: Stijn Bollaert 2018)



Abb. 11: Wohnprojekt für ältere Menschen im erweiterten Bestandsgebäude und mit räumlichen und funktionalen Bezügen zur Umgebung (Lageplan: NU architectuurstudio 2018)



Abb. 12: Schnittstellen zwischen Gebäude und Freiraum sowie zwischen privatem Garten und öffentlichem Park. (Foto: Stijn Bollaert 2018)

Die bei diesem Projekt sogenannte »Gewöhnlichkeit« bedeutet zudem, dass nicht mit dem baulichen Kontext gebrochen wird. Bei vielen derzeitigen Projekten für das Wohnen im Alter in ländlichen Räumen ist solch eine qualitätsvolle kontextuelle Einbettung leider nicht der Fall. Vielmehr zeichnen sich Projekte oft dadurch aus, dass sie sich in Größe, Typologie und Ausdruck nur schlecht einfügen und den Charakter von Orten eher stören, denn qualitativ weiterentwickeln. Die Anknüpfung an historisch gewachsene Dorf- und Gebäudetypologien, die mit spezifischen räumlichen Gegebenheiten verbunden waren, wurde in der Planung über viele Jahrzehnte hinweg vergessen bzw. nicht beachtet. Fragen der Dichte, des Maßstabs und der räumlich-baulichen sowie der sozialräumlichen Konfiguration stellen sich daher bei der städtebaulichen und architektonischen Planung in ländlichen Räumen besonders dringlich.

7. Fazit

Aufgabe von Umbaukultur in ländlichen Räumen ist es, den Baubestand als Ressource für veränderte Wohnraumbedarfe zu erkennen. Es gilt, die Potenziale und Eigenarten zu entdecken und im Sinne einer kontextbezogenen Charakteristik gestalterisch-entwerfend weiterzuentwickeln. Dabei wirken sowohl die Wertschätzung des Bestehenden als auch der Erfindungsreichtum der architektonischen Adaption. Gebäude und Orte könnten zum Ausdruck einer regio-

nalen Verbundenheit werden, in der sich Geschichte, Gegenwart und Zukunft zusammenfügen. Ein qualitätsvoll weiterentwickelter Baubestand hat das Potenzial, den Charakter und die Atmosphäre eines Ortes spezifisch und identitätsstiftend zu entwickeln. Regionale, im ländlichen Raum verankerte Umbaukultur ist insofern kein Stil, sondern eine wertebasierte Haltung.

Literatur

- ARCH+ Verlag GmbH (2022): The Great Repair. Politiken der Reparaturgesellschaft. Berlin (Arch+, 55. Jahrgang, Nr. 250).
- ARCH+ Verlag GmbH (2023): The Great Repair. Praktiken der Reparatur. Berlin (Arch+, 56. Jahrgang, Nr. 253).
- Architects 4 Future Deutschland e. V.: Abriss Atlas. Online verfügbar unter: <https://abris-atlas.de/> [Zugriff: 23.02.2026].
- BAK (Schweizer Bundesamt für Kultur) (2018): Erklärung von Davos 2018. Eine hohe Baukultur für Europa. Davos. Online verfügbar unter: <https://davosdeclaration2018.ch/de/> [Zugriff: 10.02.2026].
- BAK (Schweizer Bundesamt für Kultur) (2021): Davos Qualitätssystem für Baukultur. Acht Kriterien für eine hohe Baukultur. Bern. Online verfügbar unter: <https://davosdeclaration2018.ch/de/qualitaets-system/> [Zugriff: 10.02.2026].
- Becker, A.; Lampe, S.; Negussie, L.; Cachola Schmal, P. (Hrsg.) (2022): Schön hier. Architektur auf dem Land. Berlin.
- Bundesarchitektenkammer (2023): Mehr Umbaukultur. BAK legt Musterumbauordnung vor als Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung von Städten und Kommunen. Online verfügbar unter: <https://bak.de/presse/pressemitteilungen/bak-legt-musterumbauordnung-vor-als-beitrag-zur-nachhaltigen-entwicklung-von-staedten-und-kommunen/> [Zugriff: 23.02.2026].
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung): Forschungsprojekt Innovative Wohnformen – Good Practices, Projektionen und Realisierungsbedingungen. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/jahr/2023/innovative-wohnformen/01-start.html?pos=2> [Zugriff: 23.02.2026].
- BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) (Hrsg.) (2024): Gemeinsam Räume für gutes Zusammenleben gestalten. Die baukulturellen Leitlinien des Bundes. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmwsb/verschiedene-themen/2025/baukulturelle-leitlinien-des-bundes.html> [Zugriff: 23.02.2026].
- Bundesstiftung Baukultur; Nagel, R. (Hrsg.) (2022): Baukultur Bericht 2022/23. Neue Umbaukultur. Potsdam. Online verfügbar unter <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/pdf-zum-download/baukulturberichte> [Zugriff: 10.02.2026].

- Bundeszentrale für politische Bildung (bpb): Zahlen & Fakten. Lebensformen und Haushalte. Online verfügbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61568/lebensformen-und-haushalte/> [Zugriff: 10.02.2026].
- Comberg, E. (24.06.2018): A Different Kind of Architectural Drawing: Léon Krier's Sketches. Online verfügbar unter: <https://www.archdaily.com/896720/a-different-kind-of-architectural-drawing-leon-kriers-sketches> [Zugriff: 10.02.2026].
- DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.) (Hrsg.) (2020): Klimapositiv: Jetzt! Wie jedes Gebäude einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Stuttgart. Online verfügbar unter: <https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/klimaschutz> [Zugriff: 23.02.2026].
- DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.) (Hrsg.) (2022): Wegweiser klimapositiver Gebäudebestand. Teil 1 und 2. Stuttgart. Online verfügbar unter: <https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/klimaschutz/wegweiser-klimapositiver-gebaeudebestand> [Zugriff: 23.02.2026].
- DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.) (Hrsg.) (2025): Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte. Online verfügbar unter: <https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/klimaschutz/rahmenwerk-fuer-klimaneutrale-gebaeude-und-standorte> [Zugriff: 23.02.2026].
- Entner, P.; Stockhammer, D. (2020): Vom linearen zum zirkularen Bauen: Liechtensteins Baubestand als Materialbank der Zukunft? In: Stockhammer, D.; Koralek, D.: Upcycling. Wieder- und Weiterverwendung als Gestaltungsprinzip in der Architektur. Zürich. S. 132–147.
- Grafe, C.; Rieniets, T. (Hrsg.) (2022): Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns. Dortmund.
- Hartmann, S. (2020): (K)ein Idyll – das Einfamilienhaus. Eine Wohnform in der Sackgasse. Zürich.
- HouseEurope! gGmbH: House Europe! Online verfügbar unter: <https://houseeurope.org/> [Zugriff: 23.02.2026].
- Initiative Abriss-Moratorium; Stumm, A.: Abrissmoratorium. Offener Brief vom 19.09.2022. Online verfügbar unter: <https://abrissmoratorium.de/> [Zugriff: 23.02.2026].
- Lüder, I. (2025): Acht Aspekte einer Baukultur für die Zukunft in ländlichen Räumen Niedersachsens. In: Jade Hochschule Wilhelmshaven/Oldenburg/Elsfleth Fachbereich Architektur (Hrsg.): TOPVIEW #2 – 2024/25. Oldenburg. S. 8–17. Online verfügbar unter: <https://doi.org/10.48547/202603-001>
- LVPH architectes: Requalification d'un centre de village. Online verfügbar unter: <https://www.lvph.ch/projet/centre-du-village-cressier/> [Zugriff: 23.02.2026].
- Netzwerk Zukunftsorte e. V.; Paaß, J.: Netzwerk Zukunftsorte. Online verfügbar unter: <https://zukunftsorte.land/> [Zugriff: 23.02.2026].

- NU architectuuratelier: Huis Perrekes. Online verfügbar unter: <https://www.nuarchitectuuratelier.com/en/project/huis-perrekes/> [Zugriff: 23.02.2026].
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2025 a): Zensus Datenbank. Code: 3000G-1010 Gebäude: Gebäudetyp (Größe). Stand: 24.09.2025. Online verfügbar unter: <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/3000G/table/3000G-1010> [Zugriff: 10.02.2026].
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2025 b): Zensus Datenbank. Code: 3000G-2006 Gebäude: Baujahr (Mikrozensus-Klassen) – Art des Gebäudes/Eigenumsform des Gebäudes/Gebäudetyp/Heizungsart/Wohnungen im Gebäude. Stand: 23.09.2025. Online verfügbar unter: <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/3000G/table/3000G-2006> [Zugriff: 10.02.2026].
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.: Das Einfamilienhaus – ein Auslaufmodell mit Zukunft. Online verfügbar unter: <https://www.vhw.de/forschung/sr-testseite-forschung/einfamilienhaus/> [Zugriff: 23.02.26].
- von Mende, J.; Schlösser, H.M. (2024): Das Einfamilienhaus zur Disposition – Wohnpraktiken im Empty Nest: Auswertung eines empirisch forschenden Lehrformats. Online verfügbar unter: <https://doi.org/10.25643/dbt.60812> [Zugriff: 23.02.26].
- Wüstenrot Stiftung, Hochschule für Technik Stuttgart (Hrsg.) (2025): Leben vor der Stadt. Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume. Ludwigsburg/Stuttgart. Online verfügbar unter: <https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/leben-vor-der-stadt-einfamilienhaeuser-als-moeglichkeitsraeume-download/> [Zugriff: 10.02.2026].
- Wüstenrot Stiftung, Hochschule für Technik Stuttgart: Forschungsprojekt Leben vor der Stadt. Eine neue Zukunft für bestehende Einfamilienhäuser. Online verfügbar unter: <https://www.leben-vor-der-stadt.de/> [Zugriff: 23.02.26].
- Wuppertal Institut, Butterfly Effect Consulting (Hrsg.) (2025): Nachhaltige Baustoffwende. Online verfügbar unter: <https://wupperinst.org/a/wi/a/s/ad/8949/> [Zugriff: 23.02.2026].

Zur Zukunft von Einfamilienhäusern

Herausforderungen angesichts der sozial-ökologischen Transformation

Jan Matthias Stielike

Das gesellschaftliche Paradigma des (neu gebauten) freistehenden Einfamilienhauses bleibt stark. Gleichzeitig ist diese Wohnform unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten problematisch. Der Artikel entwickelt anhand mehrerer Thesen Annäherungen an Lösungen. Insbesondere wird vorgeschlagen, Einfamilienhäuser so zu gestalten, dass sie vielfältigeren Nutzungsansprüchen gerecht werden können.

1. Einfamilienhäuser sind beliebt

Einfamilienhäuser erfreuen sich ungebrochener Beliebtheit. Knapp 30 Prozent der Bevölkerung in Deutschland wohnen in einem freistehenden Einfamilienhaus (Statistisches Bundesamt 2023), für 54 Prozent ist dies die bevorzugte Wohnform (Interhyp 2025). Damit hat die Beliebtheit von Einfamilienhäusern zuletzt zwar leicht abgenommen, während die Beliebtheit von Wohnungen im Mehrfamilienhaus oder Doppelhaushälften zugenommen hat. Trotzdem ist das freistehende Einfamilienhaus nach wie vor mit deutlichem Abstand die beliebteste Wohnform – so das Ergebnis einer Umfrage des Immobilienfinanzierungsdienstleisters Interhyp (vgl. Interhyp 2025).

Für diese Beliebtheit gibt es durchaus Gründe. Das freistehende Einfamilienhaus vermittelt physische und emotionale Sicherheit und Geborgenheit. Das eigene Haus schafft finanzielle Unabhängigkeit und dient als Altersvorsorge. Die Distanz zu Nachbarinnen und Nachbarn (ohne geteilte Wände) sorgt dafür, dass kaum Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche auftreten. Gleichzeitig eröffnet das freistehende Einfamilienhaus wie keine andere Wohnform Möglichkeiten der Selbstverwirklichung. Das eigene Haus und der eigene Garten können weitgehend nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Der direkte Gartenzugang bietet hohe Wohnqualität und ist gerade für Familien mit Kindern attraktiv. Nicht zuletzt ist das eigene Haus Ausdruck von Status und Prestige. Wer hier wohnt, »hat es zu etwas gebracht«. Teilweise wird das freistehende Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück auch als privates Refugium überhöht, das Schutz vor einer (vermeintlich feindlich gesinnten) Außenwelt bietet.

Seit vielen Jahrzehnten wird das Einfamilienhaus auch politisch gefördert. Konservative Parteien heben die stabilisierende Wirkung auf die Gesellschaft und die Stärkung traditioneller Familienstrukturen hervor, liberale Parteien die angesprochenen Möglichkeiten der Selbstverwirklichung, die mit dieser Wohnform einhergehen. Linke Parteien setzen sich hingegen eher für ein mieterfreundliches Mietrecht und die Ausweitung von Mietwohnungen ein (Zimmermann et al. 2025: 12).

2. Aber: Einfamilienhäuser sind nicht nachhaltig

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit sind freistehende Einfamilienhäuser aus mehreren Gründen problematisch. Dies gilt umso mehr, wenn diese – wie es der Regelfall ist – auf erstmalig für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommener Fläche neu errichtet werden.

Aufgrund der benötigten Erschließungsflächen, geringer Bauhöhen und bauordnungsrechtlich vorgegebener Abstandsflächen zu Nachbargebäuden erzielen freistehende Einfamilienhäuser die mit Abstand schlechteste Flächeneffizienz aller Wohnformen (Abb. 1). Während bei freistehenden Einfamilienhäusern ca. zwölf Wohneinheiten auf einem Hektar Bruttobauland Platz finden, sind es bei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern auf derselben Fläche ca. 64 – mehr als fünfmal so viele. Selbst eine noch immer recht lockere Bebauung mit ein- beziehungsweise zweigeschossigen Kettenhäusern ist hier mit rund 29 beziehungsweise 42 Wohneinheiten deutlich effizienter (Spenglin 1983: 171).



Abb. 1: Freistehende Einfamilienhäuser sind äußerst flächenintensiv (Foto: Stefan Krisa/istock)

Aufgrund der geringen baulichen Dichte von Einfamilienhausgebieten sind die erstmalige Erschließung sowie die Unterhaltung von Infrastrukturen und die Bereitstellung von Leistungen der Daseinsvorsorge aufwändig und kostenintensiv. Dies gilt gleichermaßen für Straßen, Leitungsnetze für Wasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation sowie für den Öffentlichen Verkehr.

Hinzu kommt, dass für Einfamilienhausgebiete nahezu durchgängig vormals land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Der Neubau auf der ehemals »grünen Wiese« ist für Bauherr*innen oft attraktiver als die Renovierung, Modernisierung oder Sanierung eines Bestandsgebäudes, die mit mehr finanziellen und organisatorischen Unwägbarkeiten verbunden sind. Auch für Städte und Gemeinden ist die Ausweisung von Neubaugebieten einfacher als eine Aktivierung des Flächen- und Gebäudebestandes.

Wird neue Fläche in Anspruch genommen, während die Bausubstanz im Ortskern vernachlässigt wird, kommt es zum »Donut-Effekt«. Am Ortsrand wird neu gebaut, während die Ortskerne veröden (Kenkmann et al. 2023: 6). Die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke führt zu einem Verlust an offener Landschaft, Landwirtschaftsflächen und ökologischen Habitaten sowie zur Beeinträchtigung von Ökosystemdienstleistungen. Flächen für die Naherholung sowie Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen gehen verloren beziehungsweise werden beeinträchtigt (Adam et al. 2024: 2).



Abb. 2: Der Neubau von Einfamilienhäusern verursacht hohe Treibhausgasemissionen (Foto: Rudolpho-Duba/Pixelio)

Neben die schlechte Flächeneffizienz tritt eine schlechte Energieeffizienz. Der Bau benötigt in hohem Maße Energie, die später als »graue Energie« im Gebäude gebunden bleibt und rund die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs während des Lebenszyklus eines Gebäudes ausmacht (Clemenz u. Putscher 2023). Damit gehen hohe Treibhausgasemissionen einher (Abb. 2). So wurden 2023 für den Bau von Einfamilienhäusern 4,3 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente freigesetzt (Zimmermann et al. 2025: 15). Hinzu kommt ein entsprechender Verbrauch an Baustoffen.

Auch im laufenden Betrieb verursachen freistehende Einfamilienhäuser aufgrund des schlechten Verhältnisses von Oberfläche zu Volumen höhere Heizenergiebedarfe als kompakte Bauformen wie Reihen- oder Mehrfamilienhäuser (Zimmermann et al. 2025: 14f). Hinzu kommt, dass Bewohner*innen freistehender Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 68,8 Quadratmetern pro Person mehr Fläche bewohnen als Bewohner*innen aller anderen Wohnformen. Die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland liegt mit 55,4 m² pro Person deutlich darunter (Statistisches Bundesamt 2026). Diese Fläche muss auch beheizt werden. Der höhere Heizenergiebedarf freistehender Einfamilienhäuser spiegelt sich in höheren Heizkosten wider. Diese sind ein Grund dafür, dass die mit dem Kauf eines Einfamilienhauses oftmals angestrebte finanzielle Sicherheit im Alter nur teilweise realisiert werden kann. Rentner*innen und Pensionär*innen in Ein- und Zweifamilienhäusern müssen rund doppelt so viel für Wärme bezahlen wie jene in Mehrfamilienhäusern und müssen dafür auch einen leicht höheren Anteil ihres Einkommens aufwenden (Kenkmann et al. 2023: 9f).

Einfamilienhausgebiete sind monofunktional auf das Wohnen ausgelegt. In Verbindung mit der geringen baulichen Dichte führt dies dazu, dass für sämtliche anderen Betätigungen des täglichen Lebens weite Distanzen zurückzulegen sind. Dies gilt für die Wege zur Arbeit, zur Kindertagesstätte, zur Schule, zum Einkauf, zu privaten Besuchen, zu Freizeitaktivitäten, zu ehrenamtlichen Tätigkeiten oder anderen Betätigungen. Gerade in ländlichen Regionen sind Einfamilienhausgebiete oftmals reine Schlaforte. Menschen haben dort ihr Haus gebaut, weil der Bauplatz günstig war, haben sonst aber wenig mit dem Ort, an dem sie leben, zu tun. Aufgrund der Distanzen werden die genannten Wege in der Regel mit dem Auto zurückgelegt, was nicht nur ökologisch nachteilig ist, sondern auch Kindern und Jugendlichen eine autonome Mobilität verwehrt. In Familien mit mehreren Kindern nehmen Hol- und Bringdienste schnell einen relevanten Teil der Lebenszeit der Eltern ein – traditionell der Mutter.

Die physische Distanz zu Nachbar*innen birgt auch die Gefahr fehlender sozialer Kontakte, die im Alter durch oftmals fehlende Barrierefreiheit noch verstärkt wird. Da Gebäude in Einfamilienhausgebieten oft gleichzeitig errichtet wurden, haben diese eine homogene Altersstruktur. Im Alter bestehen dadurch

eingeschränkte Möglichkeiten nachbarschaftlicher Hilfe und Unterstützung (Kenkmann et al. 2023: 11).

Schließlich sind Einfamilienhausgebiete in aller Regel auch unter städtebaulich-stadtgestalterischen Gesichtspunkten problematisch. Gerade die angesprochene Gestaltungsfreiheit der Eigentümer*innen führt zu uneinheitlichen Kubaturen, Fassadenmaterialien, Dacheindeckungen und Gartengestaltungen. Ein hochwertiges Ortsbild setzt aber neben der Variation auch ein gemeinsames Grundmotiv voraus.

3. Welche Lösungen kann es geben?

Die fehlende Nachhaltigkeit von Einfamilienhäusern wirft die Frage auf, welche Zukunft diese Wohnform haben kann. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der immer drängenderen Notwendigkeit einer »Großen Transformation« (WBGU 2011) von Wirtschaft und Gesellschaft vom gegenwärtigen Zustand der fossilen Nachhaltigkeit zu einem Zustand der postfossilen Nachhaltigkeit.

Einfamilienhäuser und Einfamilienhausgebiete nachhaltig und damit zukunftsfähig zu machen, ist – wie die Ausführungen im letzten Abschnitt gezeigt haben – nichts anderes als eine »Quadratur des Kreises«. Gleichzeitig lässt sich die gesellschaftliche Realität der großen Beliebtheit freistehender Einfamilienhäuser nicht einfach ignorieren. Im Folgenden werden daher in Form mehrerer Thesen Annäherungen an Lösungen für dieses Dilemma entwickelt.

3.1 An die Stelle des Neubaus von Einfamilienhausgebieten auf der »grünen Wiese« müssen Umbau und Innenentwicklung treten

Viele Einfamilienhäuser und Einfamilienhausgebiete sind bereits gebaut. Die Weiternutzung bestehender Gebäude und Infrastrukturen verursacht keine Flächenneuanspruchnahme, und die Anpassung dieser Gebäude an heutige Wohnansprüche verursacht einen erheblich geringeren Verbrauch an Energie und Baustoffen als ein vollständiger Neubau. Auch die Tatsache, dass sich durch die Sanierung oder Modernisierung von Gebäuden in der Regel nicht die gleiche Energieeffizienz erreichen lässt wie bei einem Neubau, relativiert sich, wenn man wie oben angesprochen die für einen Neubau benötigte graue Energie einberechnet. Daher ist die Weiternutzung bestehender Gebäude nahezu durchgängig die nachhaltigere Lösung als ein Neubau.

Anders als vielfach dargestellt, gibt es in Deutschland auch keine generelle Wohnungsnot, die einen Neubau rechtfertigen könnte. Vielmehr stehen sogar 1,9 Mio. Wohnungen in Deutschland leer (BBSR 2024). Es gibt allerdings

eine regionale Ungleichverteilung. Während in vielen wirtschaftlich und demografisch wachsenden Regionen der Wohnraum tatsächlich knapp ist, gibt es in strukturschwachen Regionen erhebliche Leerstände. Hier gilt es, die Lebensqualität in den strukturschwachen Regionen so zu verbessern, dass demografische Unwuchten sich zumindest nicht weiter verschärfen. Dies korrespondiert mit dem raumordnerischen Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse. In wirtschaftlich und demografisch wachsenden Regionen kann zusätzlicher Wohnraum durch ein Aktivieren der Wohnraumpotenziale im Gebäudebestand geschaffen werden, etwa durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten oder Wohnungsteilungen. Zudem gibt es nach wie vor Flächenpotenziale in Form von Brachflächen und unternutzten Flächen, die im Sinne der Innenentwicklung für den Bau zusätzlicher Wohnungen genutzt werden können, sodass eine Flächenneuinanspruchnahme vermieden wird.

3.2 Aus monofunktionalen, auf Auspendeln angelegten Einfamilienhausgebieten müssen lebendige und vielfältige Nachbarschaften entstehen

Eine stärkere Nutzungsmischung kann die Notwendigkeit zum Pendeln verringern. Die voranschreitende Digitalisierung schafft die Voraussetzungen für Homeoffice und Coworking. Gerade ersteres kann seit der Corona-Pandemie als weitreichend etabliert gelten. Damit besteht die Perspektive, dass sich auch ein Teil des öffentlichen Lebens wieder stärker lokal entfaltet. Wer zum Arbeiten nicht mehr auspendelt, wird auch wieder verstärkt vor Ort einkaufen, Kulturveranstaltungen besuchen oder sich ehrenamtlich engagieren. Das setzt freilich voraus, dass vor Ort auch alle Infrastrukturen und Dienstleistungen vorhanden sind, die es zum täglichen Leben braucht. Das reicht von Nahversorgung und Gaststätten über Kindertagesstätten und Schulen bis zum Öffentlichen Nahverkehr. Dazu beizutragen, ist eine große Herausforderung für die Kommunalpolitik. Es ist komplexer, als neue Baugebiete auszuweisen, aber letztlich auch sachgerechter.

3.3 Einfamilienhäuser müssen verstärkt zu »Mehrfamilienhäusern im Kleinen« werden, die vielfältigen Nutzungsansprüchen gerecht werden

Die eingangs aufgeführten Vorteile von freistehenden Einfamilienhäusern kommen in erster Linie in zwei Lebensphasen und -situationen zum Tragen, nämlich während der eigenen Kindheit und später im Falle einer Familiengründung während der sich daran anschließenden Phase. Diese Phasen umfassen jeweils etwa 10 bis 15 Jahre. Für andere Lebensphasen und -situationen ist das Ein-

familienhaus weniger gut geeignet. Wenn man sich noch in Ausbildung oder im Studium befindet, wenn man alleinstehend ist, wenn man als Paar keine Kinder oder noch keine Kinder hat, wenn die Kinder aus dem Haus sind, wenn nur noch ein Partner übrig ist, und in vielen weiteren Konstellationen ist ein freistehendes Einfamilienhaus (zu) groß, (zu) teuer oder beides. Damit rücken für diese Lebensphasen und -situationen andere Wohnformen wie beispielsweise eine Mietwohnung in den Blick. Speziell in Kleinstädten und Dörfern besteht dabei die Schwierigkeit, dass selbstgenutztes Wohneigentum dominiert und am Markt kaum Mietwohnungen verfügbar sind (vgl. Steinführer 2024: 119; Steinführer u. Kordel 2024: 132ff).

Daraus ergibt sich die Anforderung, in Einfamilienhäusern vielfältige Wohnansprüche abzubilden. Das kann beispielsweise gelingen, indem Einliegerwohnungen abgeteilt oder bislang ungenutzte Räume (etwa im Dachgeschoss oder im Souterrain) entsprechend umgebaut werden, indem das Haus horizontal oder vertikal in zwei oder mehr Wohnungen geteilt wird oder indem gemeinschaftliche Wohnformen etabliert werden. Schließlich können auch zusätzliche Nutzungen wie beispielsweise Homeoffice und Coworking-Spaces in Einfamilienhäusern untergebracht werden. Es geht also darum, Einfamilienhäuser für zusätzliche Wohnformen und Nutzungen zu öffnen. Dafür müssen die nötigen baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3.4 Einfamilienhäuser müssen zu einer in regionalen Bautraditionen wurzelnden Baukultur beitragen

Wie schon angesprochen, sind Einfamilienhausgebiete in aller Regel durch eine Heterogenität an Baustilen geprägt, die letztlich unharmonisch wirkt. Wenn ein hochwertiges Ortsbild erreicht werden soll, braucht es neben der Variation ein gemeinsames gestalterisches Grundmotiv. Im Sinne der Stärkung regionaler Identität und Vielfalt könnte dieses gemeinsame Grundmotiv an regionalen Bautraditionen anknüpfen. Dies betrifft beispielsweise die Verwendung traditioneller regionaler Baustoffe für Fassade und Dach sowie die Nutzung traditionell in der Region verbreiteter Kubaturen und Dachformen. Innerhalb dieses Rahmens wäre weiterhin eine hohe individuelle Gestaltungsfreiheit gegeben. Die Herausforderung besteht darin, Harmonie zu erreichen, ohne Monotonie zu verursachen. Denkbar wären entsprechende Empfehlungen in Gestaltungshandbüchern oder gestalterische Vorgaben in örtlichen Bauvorschriften. Diese könnten immer dann zum Tragen kommen, wenn Gebäude grundlegend umgebaut oder – im Einzelfall – neu gebaut werden.

3.5 Gerade im Hinblick auf Einfamilienhäuser muss die Frage nach Wohnsuffizienz aufgeworfen werden

Das freistehende Einfamilienhaus ist die mit Abstand ressourcenintensivste aller Wohnformen. Dies gilt sowohl für den anfänglichen Bau als auch die spätere Nutzung und gleichermaßen für den Flächen-, den Energie- und den Rohstoffbedarf. Vor dem Hintergrund der Anforderungen einer »Großen Transformation« in Richtung Nachhaltigkeit stellt sich daher die Frage nach Wohnsuffizienz. Dabei beschreibt Wohnsuffizienz eine Kultur des »weniger ist mehr«. Quantitative Parameter wie eine große Wohnfläche werden abgelöst durch einen Fokus auf die soziale und ökologische Qualität des Wohnens. An die Stelle vereinzelter Wohnens in der Kleinfamilie könnten beispielsweise verstärkt Formen gemeinschaftlichen Wohnens treten, die eine effizientere Nutzung des Wohnraums ermöglichen. Das setzt freilich einen gesellschaftlichen Paradigmenwandel voraus.

Literatur

- Adam, B. et al. (2024): Perspektive netto-null Flächenverbrauch – Innenentwicklung, flächensparendes Bauen, Flächenrückgabe und städtebauliche Qualifizierung als Elemente einer Flächenkreislaufwirtschaft. Positionspapier aus der ARL Nr. 149. Hannover.
- BBSR (2024): Leerstand hält sich hartnäckig. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/leerstand-2022-regional.html>. Letzter Abruf: 23.02.2026.
- Clemenz, G.; Putscher, T. (2023): Lebenszyklus von Gebäuden – die Zukunft des Bauens. In: Nabil A. Fouad (Hrsg.): Bauphysik-Kalender 2023. Schwerpunkt: Nachhaltigkeit. Newark: Wilhelm Ernst & Sohn Verlag für Architektur und Technische (Bauphysik-Kalender), S. 25–41.
- Interhyp (2025): Wohnraumstudie 2025. Online verfügbar unter: <https://www.interhyp.de/wohnraumstudie/#immobilienwunsch>. Letzter Abruf: 19.02.2026
- Kenkmann, T.; Fischer, C.; Gargya, D. (2023): Leeres Nest – Neuer Start? Wohnraum im Einfamilienhausbestand erschließen. Online verfügbar unter: <https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Wohnraum-im-Einfamilienhausbestand-erschliessen.pdf>. Zuletzt aktualisiert: 20.02.2026.
- Spenglin, F. (1983): Komponenten des Stadtgefüges. In: ARL (Hrsg.): Grundriß der Stadtplanung. Hannover: Curt R. Vincentz, S. 143–179.
- Statistisches Bundesamt (2023): Bevölkerung in Privathaushalten nach Migrationsstatus und Typ des Wohngebäudes. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/Tabellen/bevoelkerung-migstatus-typ-wohngebaeude.html>. Letzter Abruf: 19.02.2026.

- Statistisches Bundesamt (2026): Wohnsituation privater Haushalte 2022 in Deutschland. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse_zusatzprogramm.html. Letzter Abruf: 23.02.026.
- Steinführer, A. (2024): Ländliches Wohnen. In: Carolin, G.; Schnur, O.; Aring, J. (Hrsg.): WohnWissen. 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 118–119.
- Steinführer, A.; Kordel, S. (2024): Ländliche Räume als Sozialräume. In: Grabski-Kieron, U. et al. (Hrsg.): Geographie ländlicher Räume. Paderborn: Brill | Schöningh, S. 87–147.
- WBGU (2011): Welt im Wandel. Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation. Berlin.
- Zimmermann, P.; Brischke, L.-A.; Späte, E.; Contreras y Duran, L.-A.; Paar, A. (2025): Einfamilienhaus: Quo vadis? Kommunale Perspektiven auf die Transformation des EFH-Bestandes. vhw-Schriftenreihe 52. Berlin: vhw.



Jan Matthias Stielike

»Wir brauchen mehr gesellschaftliche und politische Diskurse über das künftige Wohnen im Dorf«

Statement von Detlev Kohlmeier, Landrat
des niedersächsischen Landkreises
Nienburg/Weser



Die Kennzahlen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Nienburg/Weser zeigen seit vielen Jahren ein Defizit auf. Insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 sowie nach 2022 durch Zuwanderung aus der Ukraine fanden jedoch starke Wanderungsgewinne statt. In deren Folge ist die Bevölkerungszahl angestiegen.

Die Altersstruktur ist gekennzeichnet durch eine erhöhte Anzahl der Altersgruppen zwischen 45 und 70 Jahren. Dabei sind 8,9 Prozent der Menschen zwischen 50 und 55 Jahre alt und bilden die am stärksten vertretene Kohorte. Die Entwicklung der Altersstruktur zeigt bereits seit Mitte der 1990er Jahre eine Alterung. Betrug das Medianalter im Landkreis Nienburg/Weser im Jahr 1987 noch 37,6 Jahre, so ist es 2018 bereits auf 45,1 Jahre angestiegen. Dieser Alterungsprozess wird sich zukünftig fortsetzen.

Parallel zum Wachstum der Altersgruppe der Senioren – und dabei insbesondere der Menschen im Alter von 90 Jahren und mehr – wird für die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen eine Stagnation und für die Altersgruppe der Erwerbstätigen ein Rückgang prognostiziert.

Die Entwicklung der Privathaushalte wird einerseits durch diese Bevölkerungsentwicklung und die Nettozuwanderung geprägt. Andererseits wirken sich die Verschiebungen der Altersstrukturen und der Trend zu mehr Einpersonenhaushalten auf die Zahl der zu erwartenden Haushalte aus. Langfristig ist mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen.

Bis zu Zweidrittel aller Einwohner im Kreisgebiet wohnen im Einfamilienhaus. Mehr als die Hälfte der Gebäude mit Wohnraum wurde vor 1970 errichtet. Viele Wohngebäude entsprechen jedoch nicht mehr den energetischen Anforderungen; die Zuschnitte passen nicht mehr zu den aktuellen Wünschen an modernes Wohnen.

Herausforderung oder Chancen für den ländlichen Raum

Wir begegnen im Landkreis Nienburg/Weser verschiedenen wohnungspolitischen Herausforderungen. Sie können allerdings aufgrund der andersgearteten Aus-

gangslage nicht unmittelbar mit denen verglichen werden, die in urbanen Großstadtbereichen zu beobachten sind.

Bedingt durch die im Bestand bereits sehr hohe Quote an Einfamilienhäusern und die beschriebene demografische Entwicklung besteht im ländlichen Raum ein zunehmender Wohnraumangel vor allem im bezahlbaren und barrierefreien Geschosswohnungsbau.

Geschosswohnungsbau erfolgte in den vergangenen Jahrzehnten im Landkreis Nienburg/Weser kaum, eine leichte Veränderung ist erst seit wenigen Jahren spürbar. Vor allem in den Grundzentren steigt die Anzahl der Bauanträge für die Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Dabei sind meist max. sechs bis acht Wohnungen in einem Gebäude vorgesehen.



Das Rathaus der Mittelstadt Nienburg/Weser (Foto: PaulT [Gunther Tschuch], CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=74803066>)

Allerdings wird diese Entwicklung nicht in allen Gemeinden positiv bewertet. Vielmehr wird häufig befürchtet, dass sich die eher ländlich geprägten Gemeinden in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild verändern und dass sie »verstädtern«. Damit könnte die lokale Identität verloren gehen.

Gleichzeitig entsteht auch eine höhere bauliche Dichte, da die Grundstücke oft sehr stark ausgenutzt werden. Das löst bei Nachbarn häufig Vorbehalte aus und sie sehen sich in ihren Rechten beeinträchtigt. Vereinzelt werden in den Gemeinden Konzepte erarbeitet, die für die Zukunft eine allenfalls moderate Entwicklung insbesondere im Geschosswohnungsbau ermöglichen soll.

Meines Erachtens mangelt es in unserer ländlichen Region an einem gesellschaftlichen und politischen Diskurs darüber, wie zukünftig im Dorf gewohnt werden soll. Es fehlt die Auseinandersetzung darüber, wie der vorhandene Gebäudebestand bedarfsgerecht für ein bezahlbares, barrierefreies und zeitgemäßes Wohnangebot angepasst werden kann. Auch findet nur punktuell und ausnahmsweise eine Diskussion über alternative Wohnformen – etwa gemeinschaftliches Wohnen – statt.

In der klugen Weiterentwicklung und Wandlung des Bestandes liegt die besondere Herausforderung im Landkreis Nienburg/Weser. Darin liegt meines Erachtens ein enormes Potenzial: Um-, Aus- und Anbauten von und an Gebäuden, die für die Orte identitätsstiftend sind, können sowohl zur Schaffung von Wohnraum beitragen als auch die Menschen emotional an ihre Gemeinden binden.

Zwingend müssen neben der Frage des lokalen Wohnraumbedarfs in den ländlichen Gemeinden immer auch die Themen »Mobilität« sowie »Ausstattung mit sozialer Infrastruktur« in den Blick genommen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass in erster Linie bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum für ältere Mitmenschen fehlt, sollte insbesondere in integrierten Lagen – vorzugsweise in den Grundzentren – der Geschosswohnungsbau priorisiert und damit gleichzeitig die Innenentwicklung gefördert werden.

Darin liegt eine Chance für den ländlichen Raum und sie wird nutzbar, wenn alle Beteiligten in ihren Gemeinden Verantwortung übernehmen: für die Schaffung qualitativen, bezahlbaren, barrierefreien, bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnraums, idealerweise vor allem für am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen.

Detlev Kohlmeier
Landrat Kreis Nienburg/Weser



Detlev Kohlmeier

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.

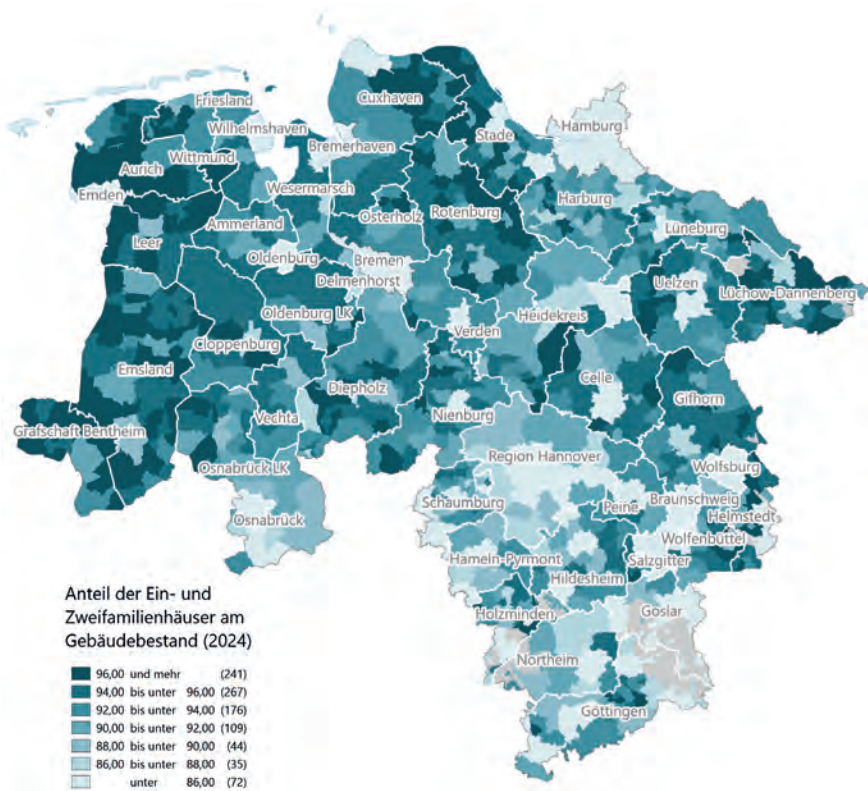


Abb. 1: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gebäudebestand Niedersachsens 2024 (Quelle: Wohngebäudefortschreibung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen; eigene Berechnung und Darstellung)

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.

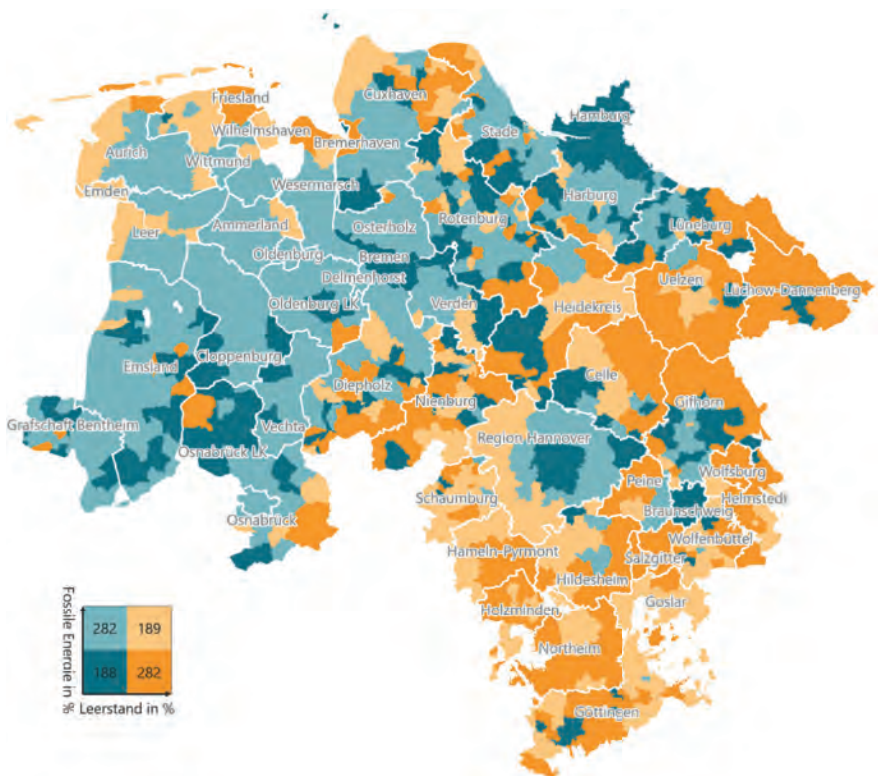


Abb. 2: Leerstand und Anteil fossil betriebener Heizungen im Wohnungsbestand in Niedersachsen (Quelle: Zensus 2022; eigene Berechnung und Darstellung)

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 Baualterstrukturen 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

Gutes Leben in ländlichen Räumen

Begriffsklärung und Handlungsfelder

Axel Priebis

Im vorliegenden Beitrag sollen mit Blick auf den raumordnungspolitischen Auftrag zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse wesentliche Aspekte und Handlungsfelder für das »gute Leben« in ländlichen Räumen sichtbar gemacht werden. Anschließend an eine Begriffsklärung werden als Handlungsfelder insbesondere öffentliche Mobilitätsangebote, medizinische Versorgung, Stärkung der ländlichen Klein- und Mittelstädte, Nahversorgung durch Dorfläden sowie Dörferkooperationen ausgeführt. Abschließend wird empfohlen, die Qualitäten der ländlichen Räume als Voraussetzung für eine gute Politik für ländliche Räume und ein gutes Leben auf dem Land zu erkennen und zu stärken. In diesem Sinne wird dazu aufgerufen, ländliche Räume nicht schlechtzureden, sondern deren Stärken und Chancen stärker zu betonen und zu unterstützen.

1. Einführung: Was ist das »gute Leben auf dem Land«?

Über das Leben auf dem Lande gibt es sehr viele und durchaus unterschiedliche Erzählungen. Sie variieren stark, je nachdem, von wem und aus welcher Perspektive sie kommuniziert werden. Häufig werden Vor- und Nachteile des Landlebens im Zusammenhang mit dem Leben in den urbanen Zentren diskutiert. Auch in der aktuellen politischen Diskussion werden immer wieder Stadt-Land-Gegensätze beschworen und instrumentalisiert. Dabei wäre es aus einer gesamtgesellschaftlichen Sicht vernünftiger, die Vielfalt von Raumtypen in Deutschland auch als Chance zu sehen, individuellen Lebensentwürfen Rechnung tragen zu können. Dabei ist mit Blick auf die Lebensqualität die im Raumordnungsgesetz verankerte raumordnungspolitische Leitvorstellung von Bedeutung, wonach auf gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Bundesgebiets hinzuwirken ist (§ 1 Abs. 2 ROG).

Wanderungsbewegungen zwischen ländlichen und urbanen Räumen gehen in beide Richtungen. Diese werden von der amtlichen Statistik erfasst, ohne dass damit auch Informationen über die Wanderungsmotive und im vorliegenden Kontext über die bestimmenden Faktoren für die Wahl des Landlebens verbunden wären. Anhaltspunkte liefert diesbezüglich eine Umfrage des Norddeutschen Rundfunks aus dem Jahr 2025 bei Menschen, die angaben, auf dem

Land zu leben. Diese nennen als die drei wesentlichen Vorteile des Landlebens die Nähe zur Natur (69 %), mehr Platz (z. B. ein eigener Garten) (63 %) und Ruhe (58 %). Für wichtig wurden von jeweils rund einem Drittel der Befragten die gute Luftqualität (33 %) und die starke Gemeinschaft und Nachbarschaftshilfe (31 %) genannt.¹ Bekanntlich hat die »Lust auf das Landleben« insbesondere während und nach der Corona-Krise neue Impulse bekommen (Mallwitz 2021). In der zitierten NDR-Umfrage gab immerhin rund ein Viertel der Stadtbewohner (28 %) an, in den vergangenen fünf Jahren über einen Umzug aufs Land nachgedacht zu haben (Abb. 1).



Abb. 1: Leben auf dem Land – für viele Menschen ein Traum (Foto: Axel Priebis)

Für die wissenschaftliche Annäherung an das Phänomen »Lebensqualität« ist der Hinweis von Steinführer (2022: 21) von Bedeutung, dass darunter aus soziologischer Sicht seit den 1970er Jahren das »Zusammenspiel von objektiven Lebensbedingungen und subjektivem Wohlbefinden« verstanden wird. Allerdings betont sie auch, dass »eine systematische und kontinuierliche Auseinandersetzung mit der Lebensqualität in ländlichen Räumen« fehle. Als interessanten Ansatz weist sie jedoch auf das 2015 begonnene Monitoring ländlicher Räume des Thünen-Instituts hin (Steinführer 2019: 10, Steinführer 2022: 22).

Als Antwort auf die Frage, was eigentlich das »gute Leben auf dem Land« sei, wurde auf der interdisziplinären Tagung »Gutes Leben auf dem Land?« im Jahr

2018 von Werner Nell² die Möglichkeit betont, »einigermaßen selbstständig in einem Nah-Raum zu leben, der als schön, lebbar, naturnah verstanden« werde. Er betont aber auch, dass das Land »keineswegs nur von der Siedlungsstruktur zu bemessen (sei) oder nur rein daher, wie hoch die Bevölkerungszahl ist oder wie viele Bauern es noch im Dorf gibt«. Vielmehr betont er »den Begriff der Ländlichkeit, um deutlich zu machen, es geht um die Vorstellung von gesellschaftlichem Zusammenleben, vom Lebensstil, von der Art, leben zu können«. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass ländliche Räume in sich sehr stark differenziert sind und dazu sehr stadtnahe, aber auch sehr zentrenferne, periphere Räume gehören. »Ländlichkeit« wird subjektiv auch schon in großstadtnahen Dörfern erlebt, die etwa über eine freiwillige Feuerwehr und »dörfliche« Vereine verfügen (vgl. Priebs 2022).

Tatsächlich ist der ländliche Lebensstil für viele Menschen das zentrale Argument, sich für das Leben auf dem Land zu entscheiden und sich eventuell damit auch einen individuellen Traum zu erfüllen. Dieser Traum dürfte zum Teil auf den genannten positiven Konnotationen (Leben in gesunder Umwelt mit weniger Hektik, aber lebendiger Dorfgemeinschaft), zum Teil aber auch auf persönlichem Frust über die Stadt und das städtische Umfeld beruhen. Dabei ist von Bedeutung, dass für die Raumentwicklung gerade in ländlichen Räumen die Wirkmächtigkeit von Zuschreibungen auf bestimmte Raumtypen nicht zu unterschätzen ist (Heintel 2019).

In Gesprächen und Diskussionen über Raumordnungspolitik in ländlichen Räumen ist für den Verfasser häufig der Eindruck entstanden, dass Vorstellungen über das Landleben und Bewertungen der Lebensqualität sehr stark auf Dörfer bezogen sind und eher nicht auf Klein- und Mittelstädte in ländlichen Räumen. Entsprechend sind es häufig die Dörfer, die immer wieder als primäre Ziele von Umzugswilligen genannt werden, um sich den persönlichen Traum vom Landleben zu erfüllen (Abb. 2). Während der eine Teil der Zugewanderten auf diese Weise das gesuchte Glück findet, erkennen gerade Menschen mit großstädtischer Sozialisation, dass sie erst einmal eine Lernphase durchlaufen müssen, um »anzukommen«. Deswegen verwundert nicht, dass immer wieder Berichte von und über enttäuschte Stadtflüchtige in Büchern (z. B. Vedder 2024) oder in der großstädtischen Tagespresse³ zu finden sind.

Im vorliegenden Beitrag sollen aber nicht die Stadt-Land-Gegensätze im Mittelpunkt stehen, sondern es sollen aus raumordnerischer Perspektive und mit Blick auf den raumordnungspolitischen Auftrag zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse wesentliche Aspekte und Handlungsfelder für das »gute Leben« in ländlichen Räumen sichtbar gemacht werden. Dabei werden gleichwertige Lebensverhältnisse vor allem als Chancengerechtigkeit für die individuelle Entfaltung durch die Daseinsvorsorge gesehen. Unabhängig davon, dass

»Gleichwertigkeit« ohnehin nicht »Gleichheit« bedeutet, wird Lebensqualität sehr stark von der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Versorgungsangeboten und anderen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Bildung, medizinische Versorgung) beeinflusst. Bei den Arbeitsplätzen spielt zwar gerade in jüngerer Zeit bei Zuziehenden aus städtischen Räumen eine Rolle, dass »remote work« bzw. »Homeoffice« seit der Corona-Pandemie an Bedeutung gewonnen hat und die Entscheidung eines Umzuges erleichtert. Gleichwohl müssen viele Beschäftigte einmal oder mehrfach in der Woche bei ihrem Arbeitgeber präsent sein, weswegen die verkehrliche Anbindung weiterhin eine große Rolle spielt. Im Mittelpunkt der folgenden Darstellungen steht die Frage, was Staat und Kommunen, aber auch die Zivilgesellschaft in bestimmten Handlungsfeldern zum »guten Leben auf dem Lande« beitragen können.



Abb. 2: Das Dorf ist häufig ein persönlicher Sehnsuchtsort (Foto: Axel Prieb)

2. Handlungsfelder für ein »gutes Leben auf dem Land«

2.1 Handlungsfeld: Gutes Leben durch Öffentliche Mobilitätsangebote

Die Angebote im öffentlichen Nahverkehr ermöglichen nicht nur Mobilität im technischen Sinne, sondern sind auch wesentliche Garanten für Teilhabe und Realisierung individueller Lebensentwürfe. Mobilität wird deswegen als mensch-

liches Grundbedürfnis verstanden.⁴ Dabei ist die individuelle PKW-Verfügbarkeit auch in ländlichen Räumen keinesfalls eine Selbstverständlichkeit, auch wenn sie dort noch weitgehend das verkehrspolitische Grundverständnis prägt. Entsprechend ist der ländliche ÖPNV häufig geprägt durch Schülerbeförderung und in vielen Regionen bestehen nur wenige darüber hinausgehende Angebote. Deswegen herrscht außerhalb der Schulzeiten und vielfach am Wochenende ein sehr ausgedünntes Angebot oder sogar Betriebsruhe im Linienverkehr.

Die Sicherstellung individueller Mobilität ohne Individualverkehrsmittel ist deswegen ein Zukunftsthema der ländlichen Räume mit wachsender Bedeutung für die Wahrnehmung subjektiver Lebensqualität. In diesem Sinne müssen auch bundes- oder landesweite Mindestbedienstungsstandards diskutiert werden, wie sie in vorbildlicher Weise aus der Schweiz mit dem landesweiten Taktfahrplan (Abb. 3) bekannt sind.⁵ Da ein regelmäßiger Linienverkehr in ländlichen Räumen bislang aus unterschiedlichen Gründen noch häufig auf zu geringe Nachfrage stößt, wurden in vielen Regionen zur Ergänzung des Linienverkehrs verschiedene Arten von On-Demand-Verkehren oder ehrenamtlich gefahrene Bürgerbusse eingeführt.⁶ Ob sich perspektivisch neue Chancen für ländliche Mobilität durch autonom fahrende Busse ergeben, ist noch offen.



Abb. 3: In der Schweiz fährt der Postbus mit festem Takt auch in kleine Dörfer (Foto: Axel Priebs)

Anders als autonome Fahrzeuge ist die Verbesserung der Infrastruktur für den Radverkehr sehr handfest und unmittelbar realisierbar. Der verkehrspolitische Beitrag des Alltagsradverkehrs in ländlichen Räumen wird immer noch unterschätzt, weil er nicht mit der Bequemlichkeit des Individualverkehrs mithalten kann. Wer aber individuelle Gesundheit und den Umwelt- und Klimaschutz in den Vordergrund stellt, wird die Vorteile dieses Verkehrsmittels erkennen.⁷ Bei der Infrastruktur ist es von Vorteil, dass diese in den meisten Fällen sowohl für den Alltagsverkehr als auch für Erholung und Tourismus relevant ist und Investitionen damit einen Mehrfachnutzen generieren.

2.2 Handlungsfeld: Medizinische Versorgung

Auch die medizinische Versorgung ist ein existenzieller Beitrag zur Lebensqualität, nicht zuletzt für ältere Menschen. Gerade in ländlichen Regionen bestehen besondere Herausforderungen bezüglich der Erreichbarkeit von Arztpraxen und der perspektivischen Entwicklung der Hausärzteversorgung. Deswegen haben kreative Akteure in den ländlichen Räumen unterschiedliche Modelle der Nachwuchsgewinnung entwickelt, etwa die Verbindung eines Stipendiums für das Medizinstudium mit der Verpflichtung, nach der Ausbildung eine bestimmte Zeit in einer ländlichen Region tätig zu sein. Beispielsweise sei auf das Konzept »Ärztlich willkommen« in der niedersächsischen Mittelweserregion hingewiesen.⁸

Wesentliche Zukunftsthemen, die kontrovers diskutiert werden, sind Funktion und Standorte der Krankenhäuser sowie die Möglichkeit einer integrierten medizinischen Versorgung durch eine stärkere Kooperation von Krankenhäusern mit Arztpraxen. Auch das öffentliche (kommunale) Engagement für Medizinische Versorgungszentren nimmt zu, weil damit sowohl Versorgung gewährleistet wird als auch die Hürde der Selbstständigkeit junger Ärztinnen und Ärzte genommen wird (vgl. Teuber 2023). Das Land Niedersachsen fördert beispielsweise Regionale Versorgungszentren (Abb. 4), die ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) in kommunaler Trägerschaft mit unterschiedlichen Angeboten rund um die Daseinsvorsorge kombinieren.⁹

Ein interessantes Konzept stellen auch Zweigstellen von Arztpraxen in kleinen Orten dar. Ergänzend werden in vielen Versorgungskonzepten Instrumente der Telemedizin eingesetzt, um ärztliche Kompetenz vor Ort durch Fachexpertise von außen zu ergänzen. Schließlich wird zumindest in weiten Teilen der alten Bundesrepublik das »Gemeindeschwester-Modell« unterschätzt, das eine Erstversorgung und Ersteinschätzung ermöglicht, auch wenn vor Ort kein Arzt zur Verfügung steht.



Abb. 4: Regionale Versorgungszentren (RVZ) verbessern auch die medizinische Versorgung in ländlichen Räumen Niedersachsens. Auf dem Foto: Das Regionale Versorgungszentrum Wurster Nordseeküste (Foto: Nordsee-Zeitung/Leuschner)

2.3 Handlungsfeld: Stärkung der Klein- und Mittelstädte in ländlichen Räumen

Gerade die Menschen in kleinen ländlichen Ortschaften sind abhängig von einer guten Daseinsvorsorge in den Klein- und Mittelstädten (Abb. 5), weil die Einrichtungen der Daseinsvorsorge stets eine bestimmte betriebswirtschaftliche Grundlage brauchen, die in kleinen Orten nicht erreichbar ist. Deswegen sind Klein- und Mittelstädte als Leistungsträger der ländlichen Räume zu bezeichnen (Prieb 2017).

Die Landes- und Regionalplanung stuft diese Städte entsprechend ihrem Bedeutungsüberschuss als Grund- und Mittelzentren ein. Mit dieser Einstufung verbunden ist die klare Verantwortung dieser Städte für gute Angebote der Daseinsvorsorge. Grund- und Mittelzentren übernehmen damit wesentliche Versorgungsfunktionen nicht nur für ihre eigene Bevölkerung, sondern auch für die Menschen in ihrem ländlichen Umland. So sind sie Standorte für öffentliche Dienste, Schulen, Gesundheit, Handel und Kultur. Sie sind deswegen wesentliche Instrumente für die Stabilisierung der Raum- und Wirtschaftsstruktur. Zwar gibt es keine verbindliche Verpflichtung, welche Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Grund- und Mittelzentren vorzuhalten sind, aber immerhin konkrete Empfehlungen von Bund und Ländern dazu.¹⁰ Allerdings wird hier inzwischen schon mehr Verbindlichkeit gefordert (vgl. Einig 2015).



Abb. 5: Die Klein- und Mittelstädte sind mit ihren vielfältigen Angeboten die Leistungsträger in den ländlichen Räumen, im Bild die Stadtmitte von Jever (Foto: Axel Priebis)

Die Bedeutung der Grund- und Mittelzentren für ihr Umland erfordert einen ÖPNV, der so organisiert ist, dass diese Zentren gut erreichbar sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte für Busse und Bahnen sind. Erstaunlicherweise sind nicht einmal alle Mittelzentren auf der Schiene erreichbar – immerhin 122 Mittelzentren (mit insgesamt fast 1,8 Millionen Einwohnenden) sind bundesweit nicht an das im Personenverkehr betriebene Bahnnetz angeschlossen.¹¹ Beispiele in Niedersachsen sind die Städte Aurich, Lüchow, Sulingen (Abb. 6) und Zeven (Priebis 2024). Starke Klein- und Mittelstädte sorgen für Lebensqualität auch in den Dörfern. Allerdings müssen sich Klein- und Mittelstädte zunehmend der Herausforderung stellen, Funktionsfähigkeit und Strahlkraft ihrer Orts- und Stadtkerne zu erhalten. Als gutes Beispiel für die Bewältigung der Herausforderungen ist der Zukunftsfonds Ortskernentwicklung des Landkreises Osnabrück herauszustellen, der von 2012 bis 2020 vom Landkreis bereitgestellt wurde. Ziel war die nachhaltige Stärkung der Ortskerne und Innenstädte durch Besatz mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Förderanreize bestanden für Geschäftsleute, Eigentümer und Gemeinden. Voraussetzung war die kooperative Erarbeitung und Einbindung in ein zukunftsfähiges Konzept (»Masterplan Ortskern«). Aber auch investive Maßnahmen konnten gefördert werden, so für Geschäfte, Immobilien und den (halb-)öffentlichen Raum. Gefördert

wurde auch die Etablierung einer Standortgemeinschaft sowie die Professionalisierung des Besatzmanagements. Das Förderbudget pro Wettbewerb betrug 80.000 Euro. Die Investitionen wurden durch eine 40 %-ige Landkreis-Förderung sowie jeweils zu 30 % durch Kommune und Private finanziert.¹²



Abb. 6: Das Mittelzentrum Sulingen ist zwar ein Bahnknoten, wird jedoch seit Jahrzehnten nur noch vereinzelt im Güterverkehr genutzt. Der Reisezugverkehr wurde im Jahr 1994 eingestellt (Foto: Axel Priebs)

2.4 Handlungsfeld: Gutes Leben durch gesicherte Nahversorgung in den Dörfern

Besondere Bedeutung für das »gute Leben« in ländlichen Räumen kommt der dörflichen Nahversorgung zu. Nahversorgung ist dabei mehr als die reine Versorgungsfunktion, vielmehr sind Dorfläden in der Regel auch soziale Treffpunkte und ermöglichen lebendige Ortszentren. Das Vorhandensein einer Nahversorgung ist aber auch Voraussetzung für selbstbestimmtes Leben im Alter, beugt also altersbedingter Abwanderung vor und sichert Immobilienwerte. Dörfliche Einkaufsstätten werden von den Menschen vor Ort selbst gestützt, wobei sie umso erfolgreicher sind, je mehr weitere Funktionen angelagert werden – ein Konzept, das in Dänemark in den 1980er Jahren erfolgreich gefördert wurde und Ende der 1980er Jahre auch auf Schleswig-Holstein übertragen wurde. Das daraus weiterentwickelte MarktTreff-Konzept, das 2002 durch das Land Schleswig-Holstein eingeführt wurde, erhielt bundesweite Beachtung (Priebs 2018). Es besteht ein landesweites Projektmanagement im Auftrag des Landes. »Kern-

geschäft« der MarktTreffs ist in der Regel der Lebensmittelhandel, hinzu kommen Dienstleistungen, die Angebot und Frequenz erhöhen. Aber auch die Treffpunkt-Funktion gehört zum Konzept, also die soziale Funktion der MarktTreffs für die örtliche Gemeinschaft (Prieps 2018). Insgesamt sind in Schleswig-Holstein landesweit 50 MarktTreff-Standorte realisiert oder stehen kurz vor der Eröffnung.¹³

Dorfläden sind in hohem Maß gleichermaßen auf Professionalität und Ehrenamt angewiesen; Dorfladeninitiativen benötigen vielfältige Unterstützung. Als gutes Beispiel kann die Zuwendungsrichtlinie Nahversorgung der Region Hannover erwähnt werden, die die (Wieder-)Gründung eines Dorfladens unterstützt. Insbesondere müssen bei derartigen Dorfladenprojekten, die auf örtlichen Initiativen basieren, Skepsis und Lethargie überwunden werden. Bei solchen Dorfladenprojekten aus der Zivilgesellschaft kann vieles ehrenamtlich und mit der Berufs- und Lebenserfahrung der Aktiven geleistet werden. Allerdings haben Kundinnen und Kunden hohe Erwartungen an Frische und Qualität, die auch im Dorfladen stets gewährleistet sein muss. Deswegen sind für den erfolgreichen Betrieb des Dorfladens professionelle Kenntnisse und Erfahrungen aus dem Einzelhandel wichtig.

Bewährt haben sich überregionale und regionale Netzwerke von Dorfläden. Die Region Hannover hat ein erfolgreiches Netzwerk im Rahmen der Regionalplanung aufgebaut und begleitet. Im Dorfladen-Netzwerk der Region Hannover erfolgt ein Austausch und ein gegenseitiges Lernen der Dorfladen-Initiativen (Abb. 7). Seit 2015 haben 23 Vernetzungstreffen stattgefunden. Ergänzend wurden seitens der Region in Kooperation mit der IHK Schulungsangebote zu Marketing, Lebensmittelrecht, Arbeitsrecht etc. organisiert. Nachdem das Projekt ursprünglich auf das Gebiet der Region Hannover begrenzt war, wurde es auf benachbarte Landkreise erweitert, wobei seitdem mit dem Amt für Regionale Landesentwicklung Leine-Weser kooperiert wird.¹⁴ Einer der von der Region Hannover geförderten Dorfläden, der durch eine örtliche Initiative aufgebaute Dorfladen Bolzum, wurde 2024 zum »Dorfladen des Jahres« gekürt (Abb. 7).¹⁵

Weitere Ansätze zur Weiterentwicklung von Dorfladen-Konzepten können darin liegen, dort auch einen Raum für die Sprechstunde der Gemeindeschwester oder sogar eine Außenstelle für den Landarzt mit festen Sprechstundenzeiten anzugliedern. Durch Nutzung der Digitalisierung besteht auch die Möglichkeit für erweiterte Bestellmöglichkeiten im Laden. Auch touristische Dienstleistungen und Angebote können dort vorgehalten werden. Synergien können außerdem dadurch herbeigeführt werden, dass die Ladenstandorte mit Haltepunkten der Fahrbücherei sowie weiterer mobiler Dienste kombiniert werden. Bei Filialschließung von Banken und Sparkassen können im Dorfladen lokale Sprechstunden mit Beratung eingerichtet werden, zudem kann dort ein Geldautomat platziert werden. Schließlich sind für einige Kundengruppen Bringdienste von Bedeutung, die auch mit ehrenamtlicher Unterstützung möglich sind.



Abb. 7: Der Dorfladen in Bolzum (Stadt Sehnde), der 2024 zum »Dorfladen des Jahres« gekürt wurde, entstand aufgrund örtlicher Initiative (Foto: Axel Priebis)

2.6 Handlungsfeld: Gutes Leben durch Vielfalt des Wohnens

Auch für ländliche Räume gilt natürlich, dass die individuellen Wohnbedingungen wesentliche Voraussetzungen für persönliche Zufriedenheit darstellen. Gutes Leben wird dabei auch durch die Vielfalt des individuellen Wohnens bestimmt. Da auf dieses Thema in anderen Beiträgen dieses Heftes vertieft eingegangen wird, sollen hier nur einige wenige Punkte zu diesem Thema angerissen werden. Benötigt werden unterschiedliche Wohnungstypen und -größen, es fehlen jedoch in vielen ländlichen Kommunen kleinere Wohnungen für Alleinstehende und Alleinerziehende. Die Kommunen sollten in den Dörfern und kleinen Städten Altbaubestände und Leerstände im Blick behalten und die Vermarktung an beispielsweise junge Familien unterstützen (»jung kauft alt«). Die Kommunen, insbesondere die Kreisebene, sollten durch Kreiswohnungsgesellschaften ihren Beitrag zu einer Wohnraumversorgung gerade der am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen leisten. Wohnungspolitik ist stets auch kommunale Entwicklungspolitik und eröffnet deswegen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

2.7 Handlungsfeld: Gutes Leben durch Digitalisierung

Digitalisierung von Verwaltungsvorgängen, aber auch von medizinischen Untersuchungen und von Fortbildungen, kann Raumdistancen und damit bestimmte Nachteile ländlicher Räume kompensieren. So wird einerseits zu Recht beklagt, dass der Onlinehandel den stationären Handel vor allem in den Städten bedrängt, andererseits kann er aber im spezialisierten Bereich insbesondere in zentrenfernen ländlichen Räumen zur Lebensqualität beitragen. Damit der stationäre Handel nicht zuletzt in den Klein- und Mittelstädten eine Chance hat, müssen auch stationäre Angebote in ländlichen Räumen online präsent sein und beworben werden, um ihre Aussichten zu erhöhen. Ganz besonders ist darauf hinzuweisen, dass der Anschluss an das Breitband- bzw. Glasfasernetz die gewerblichen Potenziale einer Region stärkt und Teil der Lebensqualität ist.

2.8 Handlungsfeld: Gutes Leben durch aktives Ehrenamt



Abb. 8: Das Mühlenfelder Land in der Stadt Neustadt am Rübenberge kann auf eine lange Tradition ehrenamtlichen Engagements für die Dörfer zurückblicken (Foto: Axel Prieb)

Für einen wesentlichen Teil des »guten Lebens« in ländlichen Räumen steht das Ehrenamt (Abb. 8). Das beginnt mit der ehrenamtlichen Politik in Kreistagen, Orts- und Gemeinderäten und geht über freiwillige Feuerwehren und Rettungsdienste bis hin zu den Vereinen (Sport, Musik, Kultur etc.), Kirchengemeinden und andere Religionsgemeinschaften. Auch Vereine und Initiativen zum Natur- und Umweltschutz, Dorfladeninitiativen, Bürgerbusinitiativen und andere Beispiele unterstreichen die Bedeutung ehrenamtlichen Engagements auch und

gerade in den ländlichen Räumen, wo hauptamtliche Angebote und Institutionen schwer oder nicht finanzierbar sind. Wegen ihrer hohen Bedeutung für die Sicherung der Daseinsvorsorge und die Lebensqualität sollten ehrenamtliche Tätigkeiten durch die Politik, aber auch durch die allgemeine Öffentlichkeit viel stärker wertgeschätzt und gewürdigt werden.

2.9 Handlungsfeld: Demografischen Wandel begleiten

Die Bedeutung des demografischen Wandels ist nach Jahren großer Aufmerksamkeit angesichts anderer Krisen und Herausforderungen in den Hintergrund getreten. Dabei sind die strukturellen Herausforderungen durch den fortschreitenden demografischen Wandel auch bei insgesamt stabilen Bevölkerungszahlen gerade in vielen ländlichen Räumen massiv. Mit Blick auf die Alterung der Bevölkerung wird etwa der Bedarf an seniorengerechter Infrastruktur und Pflegepersonal unterschätzt. Aber auch die Schulentwicklungsplanung muss neu belebt werden, um dem demografischen Wandel durch nachhaltige Standortstrukturen gerecht zu werden. Viele Branchen, auch die öffentliche Verwaltung, stehen vor einem gravierenden Fachkräftemangel und ebenso schwierigen Nachwuchsproblemen.

Zur Bewältigung des demografischen Wandels kann die Rückwanderung jüngerer Leute nach ihrer Ausbildung beitragen. So entfällt auf Rückwanderungsströme in verschiedenen ländlichen Regionen ein nicht unerheblicher Teil der gesamten Zuwanderung. Allerdings variiert die Bedeutung der Rückwanderungen für das regionale Wanderungsgeschehen und ist am höchsten in ländlichen Regionen Ostdeutschlands fernab von Ballungsgebieten. Allerdings ist der Saldo aus dem Rückwanderungsgeschehen nur für die Hälfte aller ländlichen Regionen positiv. Lediglich in zehn Prozent der ländlichen Regionen fiel die Gesamtwanderungsbilanz zwischen 2014 und 2017 dank Rückwanderungsgewinnen positiv aus. Unter diesen sind überproportional häufig westdeutsche Regionen mit guter sozioökonomischer Lage.

2.10 Kooperationen in ländlichen Räumen stärken

In ländlichen Räumen mit dörflichen Siedlungsstrukturen wird zunehmend erkannt, dass bestimmte Qualitäten für die Bürgerinnen und Bürger nur durch eine verstärkte Kooperation bei der Daseinsvorsorge erreichbar sind. Ein gutes Beispiel für die Kooperation von Dörfern auf breiter Ebenen ist die Dörferkooperation Mühlenfelder Land (Region Hannover). Vier Dörfer bilden seit 1974 eine gemeinsame Ortschaft innerhalb der Stadt Neustadt am Rübenberge und pflegen einen gemeinsamen Auftritt als »Mühlenfelder Land«. Grundschule,

Bahnhof, Ärzte, Autohäuser und Banken in Hagen werden von allen Dörfern genutzt. 1978 entstand der Turn- und Sportverein Mühlenfeld nach Fusion der Sportvereine Borstel und Hagen. Viele andere Einrichtungen sind ortsübergreifend organisiert, so etwa die Arbeiterwohlfahrt, der Sozialverband, der Tennisverein, die Landfrauen sowie CDU und SPD. Die freiwilligen Feuerwehren und Schützenvereine pflegen gute Kontakte, unter anderem gibt es jährliche Terminabsprachen.



Abb. 9: Feuerwehren im ländlichen Raum sind nicht frei von Zukunftssorgen. Rheden, ein Ortsteil der Stadt Gronau im Landkreis Hildesheim, kann sich jedoch über ein neues Feuerwehrhaus freuen (Foto: kwg)

Obwohl der Brandschutz als eines der Kernelemente ehrenamtlicher Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen gilt und die freiwilligen Feuerwehren eine große Bedeutung für dörfliches Gemeinschaftsleben haben, blicken viele örtliche Feuerwehren mit Sorgen in die Zukunft (Abb. 9). Immer häufiger können örtliche Wehren die Einsatzbereitschaft nicht mehr allein sicherstellen. Ein Bericht des Landesrechnungshofs Schleswig-Holstein (2017) listet große Herausforderungen auf, vor denen die Feuerwehren stehen. Der Rechnungshof sieht konkret die Einsatzfähigkeit kleiner Feuerwehren gefährdet, weil zu wenige Feuerwehrleute tagsüber vor Ort sind, zum Teil auch wegen fehlenden Nachwuchses. Feuerwehrhäuser sind häufig sanierungsbedürftig und neue Löschfahrzeuge passen nicht mehr in die zu kleinen Garagen. Deswegen sind Kooperationen und Fusionen

von Feuerwehren deutschlandweit ein Thema. Allerdings wird das Thema noch sehr häufig verdrängt. Als gutes Beispiel sei hier die Feuerwehrfusion »Unter der Schaumburg« vorgestellt. Dort hat es einen freiwilligen Zusammenschluss von drei ehemals selbstständigen Ortswehren in Rinteln gegeben. Allerdings dauerte es insgesamt acht Jahre von der ersten Initiative des Bürgermeisters bis zur tatsächlichen Fusion der drei Ortswehren im Jahr 2021.¹⁶

3. Abschließende Empfehlungen

Voraussetzung einer guten Politik für ländliche Räume und ein gutes Leben auf dem Land ist, dass die Qualitäten der ländlichen Räume erkannt und gestärkt werden. Dabei ist auch das häufige Klagen über die angebliche oder tatsächliche Schlechterstellung ländlicher Räume durch Interessenorganisationen und Verbände kritisch zu sehen. Es geht darum, ländliche Räume nicht schlechtzureden, sondern deren Stärken und Chancen stärker zu betonen und zu unterstützen. Ein beachtliches Interview hat in diesem Sinne der Präsident der Deutschen Industrie- und Handelskammer, Peter Adrian, der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung gegeben. Darin betont er die Unterschätzung der ländlichen Räume und weist unter anderem darauf hin, dass die »Hidden Champions«, also die heimlichen Weltmarktführer, zu 70 % ihren Sitz in den ländlichen Räumen hätten.¹⁷

Im praktischen Handeln öffentlicher und privater Akteure in den ländlichen Räumen müssen wegen der niedrigeren Bevölkerungsdichte und der häufig größeren Entfernungen verstärkt Kombinationen, Kooperationen und Synergien genutzt werden. Außerdem muss die häufige Fixierung auf Dörfer abgelöst werden von einer integrierten Sicht auf ländliche Räume. In diesem Sinne gilt es, der Qualitätssicherung für Klein- und Mittelstädte als Leistungsträger in der Fläche größere Aufmerksamkeit zu schenken. Ohne die dort verortete leistungsfähige Daseinsvorsorge hätten ländliche Räume tatsächlich kaum eine gute Zukunft. Aber es gilt ebenso, die Nahversorgung in den Dörfern durch kommunales und bürgerschaftliches Engagement zu sichern. Eine gesicherte Versorgung in Dörfern, Klein- und Mittelstädten ist dann ein gewichtiges Argument in dem notwendigen Bestreben, potenzielle Rückwanderer – nicht zuletzt zu Ausbildungszwecken fortgezogene junge Menschen – im Anschluss zurückzugewinnen.

Literatur

- Einig, K. (2015): Gewährleisten Zentrale-Orte-Konzepte gleichwertige Lebensverhältnisse bei der Daseinsvorsorge? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2015, S. 45–56.
- Heintel, M. (2019): Ländlich und peripher? Raumentwicklung und die Macht von Zuschreibungen. In: Nachrichten der ARL 02/2019, S. 12–15.
- Landesrechnungshof Schleswig-Holstein (2017): Bericht über den Einfluss des demographischen Wandels auf ausgewählte Aspekte der kommunalen Daseinsvorsorge. Kiel.
- Mallwitz, G. (2021): Die neue Lust aufs Landleben. In: Kommunal 07–08/2021, S. 11–15.
- Priebs, A. (2017): Klein- und Mittelstädte – Leistungsträger der Regionalentwicklung. In: Neues Archiv für Niedersachsen, Heft II/2017, S. 18–31.
- Priebs, A. (2018): Der Dorfladen – Beitrag zur Nahversorgung und Lebensqualität. In: Region Hannover (Hrsg.): Dorfläden in der Region Hannover. Beiträge zur regionalen Entwicklung 151, S. 8–15.
- Priebs, A. (2022): Zum regionalplanerischen Umgang mit »Stadt« und »Land« in der Stadtregion – Das Beispiel der Region Hannover. In: Schmidt-Lauber, B. et al. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2021/22, Wiesbaden.
- Priebs, A. (2024): Reaktivierung von Bahnstrecken – Wiederentdeckung der Eisenbahn als flächendeckende Daseinsvorsorge. In: Bahn-Report 4/2024, S. 20–23.
- Steinführer, A. (2019): Lebensqualität in ländlichen Räumen. In: Nachrichten der ARL 2/2019, 8–11.
- Steinführer, A. (2022): Gutes Leben: Was bedeutet Lebensqualität in ländlichen Räumen? In: Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (Hrsg.): Das neue Bild vom Land. Baiersbronn 2022, S. 21–23.
- Teuber, N. (2023): Ambulante ärztliche Versorgung im Flächenland Niedersachsen – haben Kommunen dabei eine Rolle? In: NST-Nachrichten1/2023, 9–11.
- Vedder, B. (2024): Das Befinden auf dem Lande – Verortung einer Lebensweise. Hamburg.

Anmerkungen

- 1 NDR-Umfrage »Landlust oder Landfrust – Wo lebt es sich besser?« <https://www.ndr.de/ndrfragt/Stadt-oder-Land-wo-lebt-es-sich-besser,landlust-landfrust-100.html>.
- 2 <https://www.deutschlandfunk.de/sehnsuchtsort-des-21-jahrhunderts-gutes-leben-auf-dem-land-100.html>.
- 3 Beispielhaft sei auf Beiträge des in Berlin erscheinenden Tagesspiegels verwiesen: »Das Leid der Städter auf dem Lande: Oh Gott, wie haben einen Fehler gemacht« (Tagesspiegel online 25.3.2023) und »Die Schadenfreude der Berliner: Alle erzählen Geschichten vom Scheitern auf dem Land« (Tagesspiegel online 8.5.2023).

- 4 Vgl. z. B. Zukunftsnetz Mobilität NRW und Mobilität – Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen.
- 5 Der Schweizer Taktfahrplan – eine Kurzgeschichte.
- 6 Zukunftsnetzwerk ÖPNV | Veranstaltungsdokumentation.
- 7 Aktive Mobilität: Positionspapier.
- 8 www.aerztlich-willkommen.de.
- 9 »Alles unter einem Dach«: Regionale Versorgungszentren in den ländlichen Räumen | Nds. Staatskanzlei.
- 10 Entschließung »Zentrale Orte«, beschlossen auf der 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9. März 2016 in Berlin. 41-MKRO-Entschiessung_Zentrale Orte.
- 11 Reaktivierung von Eisenbahnstrecken 2022 | 3. Auflage.
- 12 Der Zukunftsfonds Ortskernentwicklung – ein Erfolgsmodell | Landkreis Osnabrück.
- 13 <https://markttreff-sh.de>.
- 14 Netzwerk Dorfläden – Hannover.de.
- 15 https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover_weser-leinegebiet/Bolzum-Der-beste-Dorfladen-des-Jahres-2024-ist-in-Niedersachsen,dorfladen330.html.
- 16 Schaumburger Zeitung 06.06.2024.
- 17 Hannoversche Allgemeine Zeitung, 28. Juli 2025.

»Mutige Entscheidungen für mehr Wohnungsbau und moderne Wohnformen«

Statement von Lutz Brockmann, Bürgermeister der Stadt Verden (Aller)

Im Mittelzentrum Stadt Verden (Aller) nahm in den letzten 20 Jahren (2005–2025) die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von 14.600 auf 19.600 zu, die der Einwohner und Einwohnerinnen stieg von 27.000 auf 28.400. Auch die Anzahl der Wohnungen wuchs von 13.160 auf 14.500.

Stadtverwaltung und Stadtrat haben den Wohnungsbau aktiv und gezielt gefördert. Eine Arbeitsgruppe Wohnen mit Vertretung aller Ratsfraktionen und Fachbereiche unter Leitung des Bürgermeisters hat das gemeinsame Lernen beschleunigt bzw. mutige Entscheidungen für mehr Wohnungsbau und moderne Wohnformen gefördert.

Bei der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete hat die Stadt bereits seit den 2000er Jahren gezielt Baurechte für den Geschosswohnungsbau auch in den Ortschaften geschaffen. Die Ortsräte haben aufgrund des Bedarfs an barrierefreien und modernen Miet- und Eigentumswohnungen zugestimmt. Die Bauplätze für meist dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit acht Wohnungen fanden stets Investoren und der realisierte Geschosswohnungsbau trifft auf großes Interesse für Miete oder Teileigentum.

In der Kernstadt hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft mehrfach in einer Nachverdichtung unwirtschaftliche Altbauten durch höhere Neubauten mit barrierefreien und kleinen Mietwohnungen ersetzt. Dadurch hat sich die Wohnungszahl auf gleichem Grundstück deutlich erhöht, dies senkt unter anderem die Bewirtschaftungskosten für den Aufzug pro Wohnung.

Gleichzeitig hat die Stadt beim Geschosswohnungsbau mit preisgebundenen Mietwohnungen in der Kernstadt frühzeitig die Chance genutzt und den Stellplatznachweis deutlich reduziert, da viele Mieterinnen und Mieter kein eigenes Kfz besitzen.

Durch Vergabe eines kommunalen Erbbaurechtes an eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft gelang die ökologisch-nachhaltige Modernisierung einer Obdachlosenunterkunft zu einem Wohnprojekt mit zwölf barrierefreien und bezahlbaren Mietwohnungen.

Nach Absprache im Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen hat die Stadt Verden gegenüber Investorinnen und Investoren bei der Schaffung von Bau-



Foto: Achim von Brill

rechten oder der Vergabe von Bauplätzen für Geschosswohnungsbau erfolgreich eine Quote von 20 % an preisgebundenen Mietwohnungen durchgesetzt.

Das neue Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) empfiehlt, auf einen Landschaftsverbrauch für neue Wohnflächen zu verzichten und setzt gemäß der Empfehlung des Wohnraumversorgungskonzeptes auf eine Innenentwicklung mit Vorrang für den Geschosswohnungsbau. In allen Ortschaften und Stadtteilen sollen barrierefreie Mietwohnungen entstehen, um Seniorinnen und Senioren den Umzug aus großen Einfamilienhäusern zu ermöglichen und diese Einfamilienhäuser für junge Familien verfügbar zu machen.

Zurzeit bauen mehrere private Investoren preisgebundene Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und Reihenhäuser als Beitrag zur Innenentwicklung. Ebenso ist nach Abriss eines Einfamilienhauses an einer Hauptverkehrsstraße ein erster mehrgeschossiger Neubau mit kleinen Appartements entstanden.

Aktuell läuft die Änderung eines Bebauungsplanes, um auf einer innerstädtischen Freifläche ein neues Quartier mit ca. 150 Wohnungen, verteilt auf jeweils drei bis fünf Geschosse, in Systembauweise zu schaffen. Für gut nutzbare grüne Freiräume im Quartier und bezahlbare Wohnungen wird der Investorenvorschlag für eine höhere Bebauung akzeptiert. Dabei hat die vorgestellte Systembauweise eine hohe gestalterische Qualität und verspricht ein attraktives Wohnquartier.



Der Domplatz »Lugenstein« in Verden (Aller) (Foto: Joachim Kohler, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=67536552>)

»Mutige Entscheidungen für mehr Wohnungsbau und moderne Wohnformen«

Die Möglichkeiten des Bau-Turbo will die Stadt nutzen, um dem Bedarf gemäß den Geschosswohnungsbau in bestehenden Wohnlagen zu beschleunigen. Die befristeten Baurechte sollen innerhalb von drei Jahren genutzt werden und eine Quote von 20 % preisgebundener Mietwohnungen umfassen. Entsprechende städtebauliche Verträge sollen zugleich die Siedlungsqualität sichern.

Die Vielzahl an gelungenen Wohnbauprojekten stärkt in Stadtverwaltung und Stadtrat den Mut, aktiv Wohnraumförderung zu betreiben – mit Vorrang für moderne Wohnformen durch Nachverdichtung und Geschosswohnungsbau. Gleichzeitig wachsen Interesse und Engagement für den Erhalt der Baukultur in Dorflagen und grünen Einfamilienhausgebieten. Mein Eindruck ist, dass fehlende Bauplätze die Nachfrage zum Ankauf bestehender Einfamilienhäuser erhöhen und somit weniger Einfamilienhäuser leer stehen.

Der Zuzug nach Verden und das Interesse am Hauskauf im Stadtgebiet beruht meines Erachtens auch auf der hohen Lebensqualität, attraktiven Bildungsstätten und einer vorbildlichen Familienfreundlichkeit. Seit vielen Jahren ermöglichen freie Plätze in Krippen und Kitas den Eltern eine Auswahl, alle Grundschulen bieten mit personeller Unterstützung der Stadt verlässliche Ganztagsangebote, in den Oster-, Sommer- und Herbstferien organisiert die Stadt für alle Grundschulkinder eine Ferienbetreuung.

Die NBank prognostiziert für Verden bis 2030 den Bedarf von mehr als 200 weiteren Geschosswohnungen und erwartet einen Überhang an Einfamilienhäusern. Aufgrund der attraktiven Arbeitsplätze und guten Bedingungen für Familien hofft die Stadt weiterhin auf den Zuzug junger Fachkräfte und Familien.

Lutz Brockmann
Bürgermeister von Verden (Aller)



Lutz Brockmann

Pro & Contra

Gleichstrom-Höchstspannungsleitungen sollten künftig verstärkt oberirdisch verlegt werden

Pro

Der bedarfsgerechte Ausbau des Übertragungsnetzes erfordert eine sorgfältige Abwägung verschiedener Parameter. Freileitungen stellen dabei aufgrund ihrer etablierten Technologie und hohen Betriebssicherheit einen bewährten Standard dar. Gleichzeitig können Erdkabel eine geeignete Alternative mit eigenen Vorteilen darstellen.

Die Entscheidung über die jeweils geeignete Trassen- und Technologieauswahl erfolgt nicht unilateral durch den zuständigen Übertragungsnetzbetreiber, sondern im Rahmen gesetzlicher Vorgaben und eines formalisierten, mehrstufigen Abstimmungs- und Genehmigungsprozesses unter Einbindung zuständiger Behörden, Fachinstitutionen und weiterer Stakeholder. Dadurch wird sichergestellt, dass technische Machbarkeit, Systemstabilität, Wirtschaftlichkeit und Umweltbelange gleichermaßen berücksichtigt werden. Dennoch weisen Freileitungen in mehreren zentralen Aspekten weiterhin deutliche Vorteile auf:

1. Technik, Reparatur, Wartung

Freileitungen sind einfacher im Betrieb, schneller repariert und weisen damit eine wesentlich höhere Verfügbarkeit auf als Erdkabel. Fehler lassen sich leichter finden und beheben. Oft heilt sich die Isolationsstrecke nach Überschlagen bei Freileitungen durch Entionisierung wieder selbst. Reparaturen sind einfacher zu bewerkstelligen, was in einer höheren Verfügbarkeit des Systems und damit in geringeren Redispatchkosten resultiert.

2. Bodenbeanspruchung, Flächennutzung, Eingriff in die Landschaft

Bei Freileitungen wird der Boden fast ausschließlich nur dort in Anspruch genommen, wo ein Mast gesetzt wird. Bei Erdkabeln wird dagegen auf umfangreichere Art und Weise sowohl temporär als auch dauerhaft in den Boden eingegriffen.

3. Planungs- und Bauzeit

Bauliche Gründe (unter anderem Leiterseilzug statt Kabellegung, Leiterseilverbindung statt Muffen, geringere Baueinsatzflächen und Baustraßen, einfachere Kreuzungen, einfachere Passage von kuppigen Mittelgebirgen) führen zu einer deutlich schnelleren, eingriffsärmeren Abwicklung von Freileitungsbaustellen.

Dagegen hat der flächendeckende Eingriff von Erdkabelprojekten in den Boden umfangreiche, teure und zeitaufwändige Voruntersuchungen zu Kampfmitteln, Baugrund und Archäologie zur Folge.

Marina Podjavorsek
Pressesprecherin TransnetBW

Contra

2015 hat der Bundestag aufgrund erheblicher Proteste gegen Freileitungen beschlossen, dass künftige Gleichstrom-Höchstspannungsleitungen (HGÜ) grundsätzlich als Erdkabel auszuführen sind. Nach einer repräsentativen Umfrage aus dem Jahr 2024 (Civey im Auftrag des Industrieverbandes zwei e. V.¹) würden auch knapp zehn Jahre später 80 % der Befragten das Erdkabel vorziehen; im Falle einer Freileitung würde sich mehr als ein Drittel einer Protestbewegung anschließen.

Wer nach guten und neuen Gründen sucht, diese kluge Entscheidung zu revidieren, wird nicht fündig. So steht der Vorstellung, man könne mit der Freileitung schneller notwendige Leitungen bauen, entgegen, dass auch die Freileitung ein hochkomplexes Vorhaben ist, das trotz aller verfahrensrechtlichen Abkürzungen Zeit braucht.

Gesichert ist eines: Wütende Proteste würden zu Verzögerungen führen. Denn bei Betroffenen ist nicht mit Verständnis dafür zu rechnen, dass aus Kostengründen auf die weniger eingreifende Bauweise verzichtet wird.

Auch das Kostenargument trägt nicht. So wird vernachlässigt, dass die Wartung des Erdkabels deutlich günstiger ist und in einer Betrachtung des gesamten Lebenszyklus das Erdkabel deutlich im Vorteil sein dürfte.

Die Freileitung zerstört Wohnqualität und entwertet ganze Landstriche. Dieser besonderen Belastung betroffener Gebiete sollte mit dem Erdkabelvorrang Rechnung getragen werden. Das gemeinsame Verständnis war, nicht vermeidbare Belastungen transparent zu begründen und so milde wie möglich zu gestalten.

Die Rechnung geht zu Lasten Dritter, wenn die behauptete Einsparung dadurch entsteht, dass die sozialen Kosten durch die Inanspruchnahme von Raum und die Belastung Betroffener schlicht auf »null« gesetzt werden.

Im Gegensatz zu anderer Infrastruktur bringt eine Höchstspannungsstrasse keinen ausgleichenden Vorteil mit sich. Eine Autobahn oder Eisenbahntrasse mag eine Belastung sein, aber durch Abfahrten und Bahnhöfe wertet sie eine Region stark auf. Eine Höchstspannungsleitung birgt hingegen keine Chancen. So dürfen Aushandlungsprozesse in demokratischen Staaten nicht geführt werden – erst recht nicht in verdichteten Räumen wie bei uns.

Das betrifft nicht nur die Stromtrassen. Wie aktuell für Anlagen der erneuerbaren Energien über das EEG und weitergehende Akzeptanzgesetze der Länder muss es auch für andere Infrastrukturen Ausgleichsmechanismen geben. Es wird sonst schwer, in Zukunft Standorte für Batteriespeicher, Rechenzentren und Umspannwerke zu finden.

Die Freileitung birgt zudem ungeklärte Gesundheitsrisiken. Durch elektrische und magnetische Felder der Gleichstromleitung entstehen Ladungswolken, die bis zu einem Kilometer weit Partikel in der Luft ionisieren. Die These, dass dadurch Schadstoffe lungengängig werden und das Risiko für Krebs- und andere Erkrankungen erhöhen, ist nicht widerlegt. Nicht ohne Grund legt die 26. BImSchV sowohl für elektrische und magnetische Felder als auch für geladene Partikel Grenzwerte an allen Orten fest, an denen sich Menschen aufhalten. Das Erdkabel ist durch Bauweise und Erdreich deutlich besser geschirmt, das Problem stellt sich nicht (vgl. Kleinhückelkotten u. Neitzke 2013²).

Schon 2015 war ein Argument für den Erdkabelvorrang die Resilienz gegen Wetterereignisse. Seitdem haben solche Ereignisse nicht nur stark zugenommen, hinzu kommt eine massive Bedrohung durch Terror und kriegereische Akte. Wer sich das Szenario einer sabotierten Höchstspannungsleitung vor Augen führt, wird wenig Verständnis dafür entwickeln, eine der wichtigsten Infrastrukturen in einer deutlich vulnerableren Alternative zu realisieren.

Statt in Aktionismus zu verfallen und gute Regelungen durch schlechte zu ersetzen, wäre es weit hilfreicher, anzuerkennen, dass die Verfahrensbeschleunigungen der letzten Jahre bereits erhebliche Wirkung zeigen und ein Umbau des Netzes fair, gemeinsam und mit breiter Akzeptanz schneller und nachhaltiger ist.

Tjark Bartels,
Initiator und langjähriger Vorsitzender
des Landkreisbündnisses »Hamelner Erklärung e. V.«

Anmerkungen

- 1 Civey-Umfrage: Stromtrassen (Erdkabel und Freileitungen). Repräsentative Befragung von 10.000 Bundesbürgerinnen und -bürgern im Auftrag des zvei, Juni 2024. https://www.zvei.org/fileadmin/user_upload/Presse_und_Medien/Pressebereich/2024_044-Erdkabelvorrang/Civey-Umfrage_im_Auftrag_des_ZVEI_Stromtrassen_Juni_2024.pdf.
- 2 Kleinhückelkotten S. und Neitzke H.-P. 2013: Moderne Stromnetze als Schlüsselement einer nachhaltigen Stromversorgung. Studie des Ecolog-Instituts für sozial-ökologische Forschung und Bildung gGmbH im Auftrag des Deutschen Bundestages.



Marina Podjavorsek | Tjark Bartels

Rezension

Cornelia Regin

Carl-Hans Hauptmeyer: Geschichte Niedersachsens. 1. erweiterte Aufl. C.H. Beck 2025.



Bei dem jüngst erschienenen Buch handelt es sich um eine leicht überarbeitete und ergänzte Fassung des 2009 in der Reihe »C.H. Beck Wissen« veröffentlichten gleichnamigen Bandes von Carl-Hans Hauptmeyer, nunmehr emeritierter Professor für Geschichte des Späten Mittelalters und der Frühen Neuzeit an der Leibniz Universität Hannover. Auf kompakten 148 Seiten gibt der Autor einen guten Überblick über die Geschichte der heute Niedersachsen umfassenden Landstriche. Das gebundene und mit Hardcover ausgestattete Buch beginnt mit einem kurzen einleitenden Kapitel zu Niedersachsen heute, zum Niedersachsenbegriff und zum »Naturpotenzial« dieses Bundeslandes. Es schließen sich sechs chrono-

logisch angeordnete Kapitel an, die wiederum in thematische Abschnitte unterteilt sind. Dem Autor gelingt es, die wichtigsten historischen Entwicklungen übersichtlich, prägnant, informativ und gut lesbar nachzuzeichnen, ohne regionale Besonderheiten in dem recht heterogenen Untersuchungsgebiet mit seinen unterschiedlichen historischen Landschaften zu unterschlagen.

Die neue Auflage ist ergänzt insbesondere um jüngere Erkenntnisse der Ur- und Frühgeschichte sowie um eine ausführlichere Darstellung der Zeitgeschichte. So werden die wichtigen archäologischen Funde der altsteinzeitlichen Schöninger Speere und die am Harzhorn sowie in Wilkenburg und Hedemünden entdeckten bzw. ausgegrabenen römischen Spuren in den Text eingearbeitet und interpretiert. Eine Anmerkung zur Einordnung der römischen Lager im heutigen Niedersachsen sei der Rezensentin an dieser Stelle gestattet. Inzwischen sind Archäologen und Althistoriker aufgrund weiterer Funde im rechtsrheinischen/westelbischen Germanien nördlich des Limes mehrheitlich zu der Auffassung

gelangt, dass die Römer tatsächlich versuchten, dieses Gebiet zu erobern und dauerhaft dem Römischen Reich einzugliedern und dass die Feldzüge wahrscheinlich nicht primär nur der Abschreckung und der Profilierung von Heerführern dienten, wie der Autor vorsichtig zusammenfassend formuliert. Erst im Jahre 16 n. Chr. gaben die Römer unter Kaiser Tiberius dieses Vorhaben auf. Bei späteren Vorstößen handelte es sich meist um Strafexpeditionen gegen germanische Stämme, die immer wieder zu Raubzügen in römisches Gebiet einfielen.

Neu ist der 24 Seiten umfassende letzte Abschnitt zur Zeitgeschichte Niedersachsens. Dieser relativ ausführliche Teil des Buches fügt der Darstellung wesentliche jüngere Ereignisse und Entwicklungen hinzu. C. H. Hauptmeyer skizziert die wichtigsten politischen Etappen seit 1949 und erinnert daran, dass drei politische Akteure von Niedersachsen aus beachtliche Karrieren auf der bundespolitischen bzw. europäischen Ebene machten: Ein früherer Ministerpräsident wurde Bundeskanzler (Gerhard Schröder), ein anderer (Christian Wulff) Bundespräsident und die Tochter eines früheren Ministerpräsidenten (Ernst Albrecht) Präsidentin der EU-Kommission (Ursula von der Leyen).

Bemerkenswert ist das Fortbestehen starker regionaler Identitäten. 1956 und 1975 wurden in Oldenburg und Schaumburg-Lippe Volksbegehren bzw. Volksentscheide organisiert, in denen die Wiederherstellung eigenständiger Länder zur Abstimmung stand – und letztlich scheiterte. Auf Widerstand stieß die Ende der 1960er Jahre begonnene kommunale Gebiets- und Verwaltungsreform. Hier zeigte sich deutlich, dass auf Optimierung der Verwaltungsstrukturen zielende Zusammenlegungen, nun von Gemeinden und Kreisen, »auch als Verletzung historischer Kleinteiligkeit und lokaler Autonomie« bewertet werden können (S. 141).

Ausführlich werden die wichtigsten strukturellen Entwicklungen vor allem auf wirtschaftlichem Gebiet beleuchtet. Dabei unterstreicht der Autor die fortdauernde Abhängigkeit Niedersachsens vom VW-Konzern und seinen Zulieferbetrieben sowie die im bundesdeutschen Vergleich immer noch verhältnismäßig große Bedeutung der Landwirtschaft. Zunehmendes Gewicht haben in jüngerer Zeit neben dem Dienstleistungssektor auch Tourismus und Energiewirtschaft erlangt. Trotz vieler positiver wirtschaftlicher Entwicklungen ist Niedersachsen immer noch Empfängerland des Länderfinanzausgleichs.

Aufmerksamkeit finden in der Darstellung wirtschaftspolitische und strukturelle Interventionen wie der erfolgreiche Emslandplan oder die finanzielle Förderung von Zonenrandgebieten (bis 1990) und Maßnahmen zum Küstenschutz. Auch weniger erfolgreiche Vorhaben werden angesprochen bzw. ausführlicher beleuchtet, so die letztlich nicht dauerhaft genutzten innovativen Impulse der EXPO 2000 in Hannover für Themen wie Nachhaltigkeit und Klimawandel sowie das (politische) Scheitern einer Endlagerstätte und einer Wiederaufbereitungsanlage für hochradioaktive Abfälle im Kreis Lüchow-Dannenberg einzurichten.

Abschließend wirft der Autor einen Blick auf das heutige Niedersachsen. Carl-Hans Hauptmeyer sieht das Bundesland »im Spannungsfeld von Beharren versus mutigen Zukunftsschritten«. Vorsichtig optimistisch sieht er in der niedersächsischen Mischung aus Tradition und Moderne »ein Zukunftspotenzial für Wertschöpfung, Prosperität und Nachhaltigkeit« (S. 148). Die jüngsten geopolitischen, wirtschaftspolitischen und innenpolitischen Entwicklungen (seit 2022) sind nicht mehr berücksichtigt. Was die zunehmenden vielfältigen und tiefgreifenden Herausforderungen für Europa, Deutschland und gerade auch für Niedersachsen bedeuten werden, kann wohl niemand zum jetzigen Zeitpunkt prognostizieren.

Anmerkung der Redaktion: Eine durchgesehene 2. Auflage erschien Anfang 2026.



Cornelia Regin

Steigende Zahlen von Single-Seniorenhaushalten

Hans-Ulrich Jung

Der Altersaufbau der Bevölkerung und der absehbare demographische Wandel haben beträchtliche Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnungen.

Während Kinder und schulpflichtige Jugendliche in der Regel mit beiden oder einem Elternteil in einem gemeinsamen Haushalt leben, beginnt mit dem Einstieg in Ausbildung, Studium oder in den Beruf, der immer häufiger mit räumlicher Mobilität verbunden ist, auch eine Phase der Ein-Personen-Haushalte mit der damit verbundenen Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen.

Eine zweite Phase einer wachsenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen beginnt nach dem Auszug der Kinder bzw. spätestens mit dem Eintritt ins Rentenalter. Ganz besonders stellt sich die Frage nach einer kleineren Wohnung dann häufig auch nach dem Verlust eines Ehepartners.

Damit verbunden sind bei in der Regel engeren finanziellen Spielräumen für Mietausgaben auch besondere Ansprüche an eine seniorengerechte Ausstattung der Wohnung und deren barrierefreie Zugänglichkeit sowie an die Qualität des Wohnstandortes in Bezug auf die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Gesundheitsdienstleistungen sowie sozialen und kulturellen Angeboten.

Da bei älteren Menschen eine hohe Bindung an das bisherige Umfeld besteht, werden altengerechte Wohnungen oft im unmittelbaren Umfeld gesucht.

Die Standortpräferenzen, die für Mittelzentren oder auch kleinere zentrale Orte mit einer guten seniorengerechten Infrastrukturausstattung sprechen, lassen sich oft aus Kostengründen nur unzureichend umsetzen.

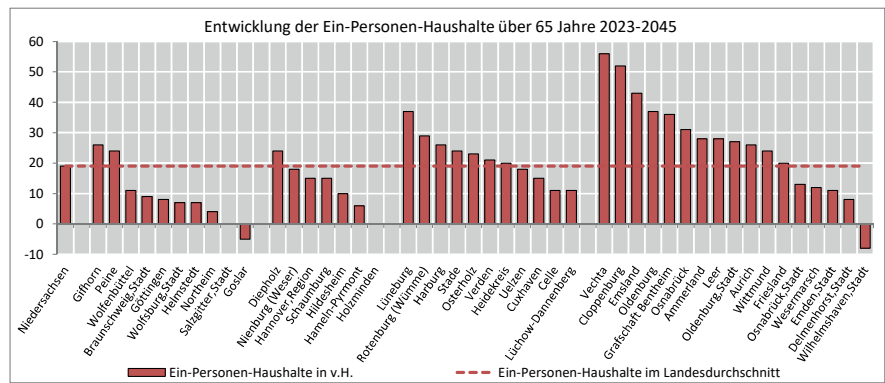
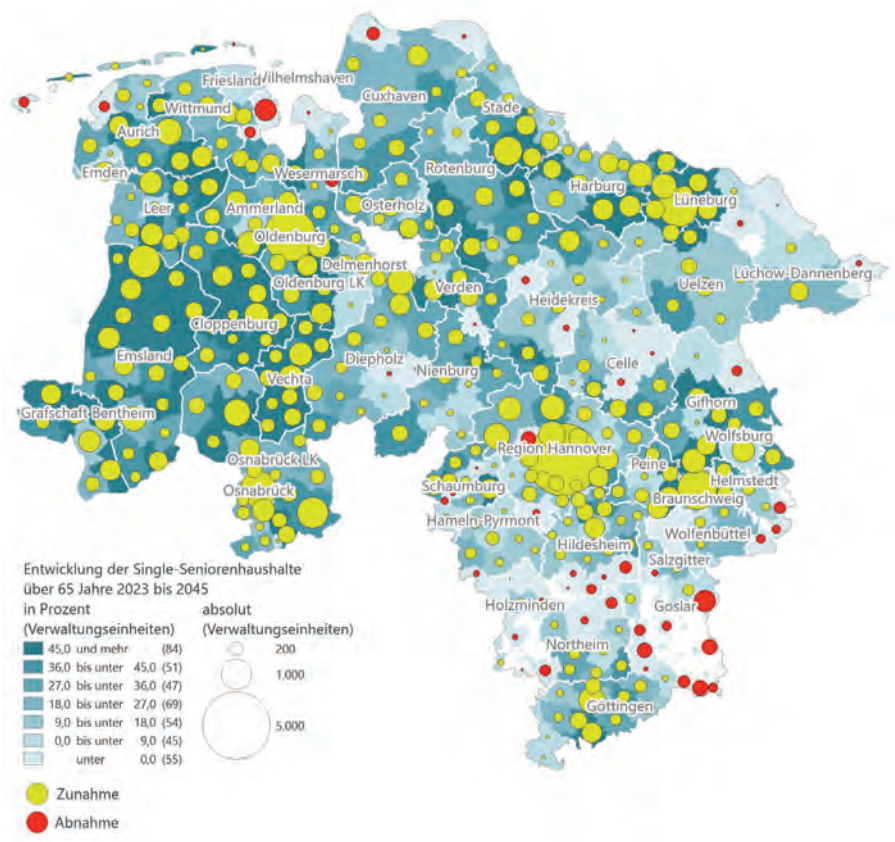
Die Mieten für entsprechend ausgestattete altengerechte Wohnungen sind oft deutlich höher als in den vorhandenen Wohnungen.

Dies gilt oft auch bei vorhandenem Wohneigentum etwa in den suburbanen und erst recht in den abgelegeneren ländlichen Räumen. So reichen die zu erzielenden Preise für in den 60er, 70er und 80er Jahren errichtete Ein-Familienhäuser oft nicht für passende Eigentumswohnungen in den Zentren.

Der demographische Wandel lässt auch in Niedersachsen die Einwohnerzahlen im Rentenalter noch für mehr als ein Jahrzehnt beträchtlich steigen.

Nach der aktuellen NBank-Wohnungsmarktprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft werden die Einwohnerzahlen in Niedersachsen von 2023 bis 2045 voraussichtlich um knapp 4 % und der Bestand der Haushalte um fast 3 % abnehmen. Die Zahlen der Single-Haushalte über 65 Jahren dürften aufgrund der Alterung der geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre aber um 19 % anwachsen. Damit wird selbst bei konstanten Wohnungspräferenzen die Nach-

Steigende Zahlen von Single-Seniorenhaushalten



Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2023 bis 2045 des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft

frage nach seniorenrechtlichen, kleinen Wohnungen weiterhin erheblich ansteigen. Ändern sich zusätzlich die Präferenzen der zukünftigen Rentnergenerationen, z. B. durch weniger Bindung an das Eigentum oder größere Flexibilität, was in der vorliegenden Prognose, die die derzeitigen Verhaltensparameter zu Grunde legt, noch nicht abgebildet ist, könnte der Bedarf noch weiter steigen.

Wie die Karte zeigt, wird die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen damit in fast allen Landesteilen weiter zunehmen. Ausnahmen bleiben die Regionen, die bereits seit längerem sehr hohe Anteile älterer Menschen aufweisen, wie der Harz und seine Randregionen, das südliche Leine-Weser-Bergland, vereinzelte Orte in der Heide und im Wendland sowie die Küstenstandorte Wilhelmshaven und Cuxhaven. Die Nachfrage nach Wohnungen für Single-Seniorenhaushalte dürfte besonders hoch sein in den ohnehin wachstumsstarken Regionen im westlichen Niedersachsen abseits der Küste sowie im unmittelbaren Umfeld der großstädtischen Zentren. Mit zunehmender Abgelegenheit zu den Zentren wird die Nachfrage dann deutlich geringer.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen von seniorenrechtlichen Wohnungen gehören u. a. ein stufenloser Zugang bzw. Aufzug, rutschfeste Böden, bodengleiche Duschen, breitere Türen und Flure, die für Rollstühle und Rollatoren geeignet sind, sowie Notrufsysteme bzw. Smart-Home-Assistenzsysteme. Entsprechend dem absehbaren Bedarf sind seniorenrechtliche kleine Wohnungen für Investoren interessant, wenngleich die Investitionen in Um- oder auch Neubau höher als im normalen Wohnungsbau sind. Programme der KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau unterstützen Um- und Neubauten für barrierefreies Wohnen.



Hans-Ulrich Jung

Autorenverzeichnis

Tjark Bartels

Landrat a.D.

Initiator und langjähriger Vorsitzender des Landkreisbündnisses »Hamelner Erklärung e. V.«

Bormanns Wiese 1, 30900 Wedemark

E-Mail: tjarkbartels@mailbox.org

Fabian Böttcher

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

E-Mail: boettcher@cima.de

Lutz Brockmann

Bürgermeister von Verden (Aller)

Rathaus Verden

Große Straße 40, 27283 Verden (Aller)

E-Mail: Lutz.Brockmann@Verden.de.

Achim Däbert

Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank

Leiter Beratung NBank (bis 31.12.2025)

E-Mail: achim-d@web.de

Prof. Dr. Rainer Danielzyk

Leibniz Universität

Institut für Umweltplanung

Herrenhäuser Str. 2, 30419 Hannover

E-Mail: danielzyk@umwelt.uni-hannover.de

Prof. Dr. Hans-Ulrich Jung

Birkenweg 5, 30989 Gehrden

E-Mail: hans-ulrich.jung@gmx.de

Ulrich Kinder

Dipl.-Ing. Raumplanung

Stadtbaurat a. D.

Jade Hochschule Oldenburg

Dozent Urban Design/Raumplanung

E-Mail: ulrich.kinder1@jade-hs.de

Detlev Kohlmeier

Landrat Kreis Nienburg/Weser
Kreishaus am Schloßplatz, 31582 Nienburg
E-Mail: landrat@kreis-ni.de

Robert Koschitzki

Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank
Leiter Beratung Öffentliche Kunden
Günther-Wagner-Allee 12–16, 30177 Hannover
E-Mail: Robert.Koschitzki@nbank.de

Dr. Karsten Lenk

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
E-Mail: lenk@cima.de

Prof. Dr.-Ing. Ines Lüder

Professur für Städtebau, Regionales Bauen und Entwerfen
HAWK Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim/Holz-
minden/Göttingen
Fakultät Bauen und Erhalten
Hohnsen 2, 31134 Hildesheim
E-Mail: ines.lueder@hawk.de

Marina Podjavorsek

Pressesprecherin TransnetBW
Pariser Platz
Osloer Straße 15 – 17, 70173 Stuttgart
E-Mail: M.Podjavorsek@TransnetBW.de

Prof. Dr. Axel Prieb

Geographisches Institut der Universität Kiel
24098 Kiel
Mobil: 0178 691 75 38
E-Mail: prieb@geographie.uni.kiel.de

Claudia Simon

Mittelstandsbeauftragte im Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr
und Bauen

Friedrichswall 1, 30159 Hannover

Postfach 1 01, 30001 Hannover

E-Mail: claudia.simon@mw.niedersachsen.de

Prof. Dr.-Ing. Jan Matthias Stielike

Jade Hochschule

Planung städtischer und ländlicher Räume

Ofener Straße 16, 26121 Oldenburg (Oldb.)

jan.stielike@jade-hs.de

www.jade-hs.de/planung

Redaktion

Dr. Arno Brandt

Regionalberatung
Am Speicher 17, 21337 Lüneburg
Mobil: 0152 29 89 78 99
E-Mail: dr.arno.brandt@mailbox.org

Prof. Dr. Roland Czada

Universität Osnabrück
Seminarstr. 33, 49069 Osnabrück
E-Mail: roland.czada@uni-osnabrueck.de

Prof. Dr. Hans-Ulrich Jung

Birkenweg 5, 30989 Gehrden
Mobil: 0177 841 66 18
E-Mail: hans-ulrich.jung@gmx.de

Prof. Dr. Jörg Lahner

Hochschule für Angewandte Wissenschaft und Kunst
Hildesheim/Holzminde/Göttingen
Büsgenweg 1a, 37077 Göttingen
E-Mail: joerg.lahner@hawk.de

Prof. Dr. Ingo Mose

Carl von Ossietzky Universität Oldenburg
Arbeitsgruppe Angewandte Geographie und Umweltplanung
Ammerländer Heerstraße 114–118, 26129 Oldenburg
E-Mail: ingo.mose@uni-oldenburg.de

Prof. Dr. Axel Prieb

Geographisches Institut der Universität Kiel
24098 Kiel
Mobil: 0178 691 75 38
E-Mail: prieb@geographie.uni-kiel.de

Alexander Skubowius

Region Hannover

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung

Vahrenwalder Str. 7, 30165 Hannover

Tel.: 0511 6162354

E-Mail: alexander.skubowius@region-hannover.de

Dr. Nadja Wischmeyer

TU Clausthal

Leibnizstr. 2, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: 05323 72 31 35

Mobil: 0172 405 52 33

E-Mail: nadja.wischmeyer@tu-clausthal.de

Lektorat

Ute Christina Bauer

Pressebüro Transit

Gontermannstr. 38, 12101 Berlin

Mobil: 0160 155 52 74

E-Mail: ubauer@pressebuero-transit.de

Impressum

Verantwortlich für die Ausgabe: Dr. Arno Brandt

Herausgegeben von der Wissenschaftlichen Gesellschaft zum Studium Niedersachsens e. V., Rotenburger Str. 21, 20659 Hannover, Tel.: 0511/353377 0

Redaktion: Dr. Arno Brandt (Lüneburg), Prof. Dr. Roland Czada (Osnabrück), Prof. Dr. Hans-Ulrich Jung (Hannover), Prof. Dr. Jörg Lahner (Göttingen), Prof. Dr. Ingo Mose (Oldenburg), Prof. Dr. Axel Priebs (Kiel), Alexander Skubowius (Hannover), Dr. Nadja Wischmeyer (Clausthal-Zellerfeld)

Gefördert aus Mitteln des Landes Niedersachsen



**Niedersächsisches Ministerium
für Wissenschaft und Kultur**

Verlag und Gesamtverantwortung für Herstellung: Georg Olms Verlag in der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, Postfach 100 310, 76484 Baden-Baden, Tel.: 07221/2104 222, Fax: 07221/2104 285, E-Mail: service@nomos.de

Titelbild: In Nordstemmen (Kreis Hildesheim) hat die Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim (kwg) 19 barrierefreie Wohnungen errichtet (Foto: kwg)

Urheber- und Verlagsrechte: Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz oder der Creative-Commons-Lizenz, unter der die Veröffentlichung erfolgt, zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Autorinnen und Autoren. Mit der Annahme der Veröffentlichung erwirbt der Verlag von den Autorinnen und Autoren alle Rechte, insbesondere auch das einfache Recht der weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken im Wege des fotomechanischen oder eines anderen Verfahrens. Der Nomos Verlag beachtet die Regeln des Börsenvereins des Deutschen Buchhandels e. V. zur Verwendung von Rezensionen.

Erscheinungsweise: 2 x jährlich.

Bezugsbedingungen 2026: Individualkunden: Jahresabo 49,00 EUR (Print); Firmen und Institutionen: Jahresabo 69,00 EUR (Print). Einzelheft (Print): 31,00 EUR. Die Preise verstehen sich einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer und zuzüglich Vertriebskostenanteil (Inland 7,50 EUR/Ausland 12,00 EUR) bzw. Direktbeorderungsgebühr (Inland) 3,50 EUR. Die Rechnungsstellung erfolgt nach Erscheinen des ersten Heftes des Jahrgangs. Bestellungen über jede Buchhandlung und beim Verlag.

Kündigung: Sechs Wochen zum Kalenderjahresende.

© 2026 Georg Olms Verlag in der Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden

ISSN Print 0342-1511 | ISSN Online 2748-5552

DOI: 10.5571/0342-1511-2026-1

www.nan.nomos.de