

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.

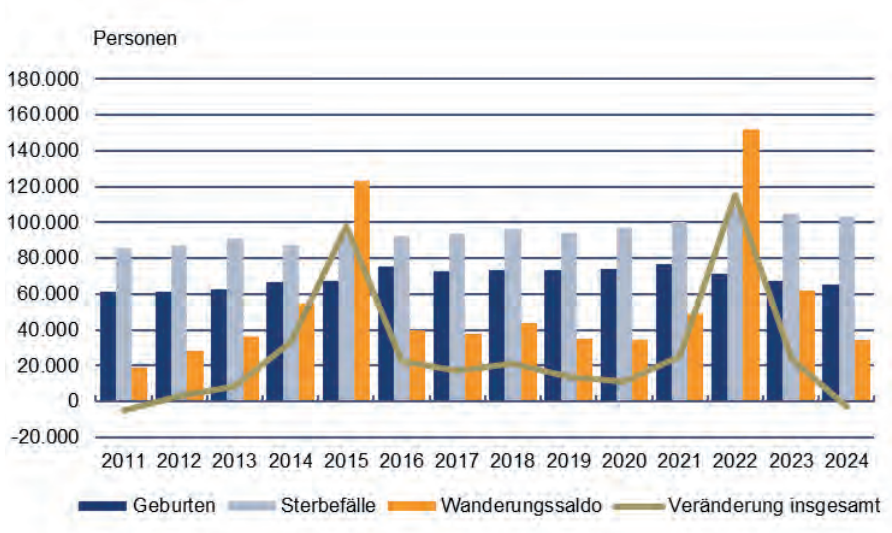
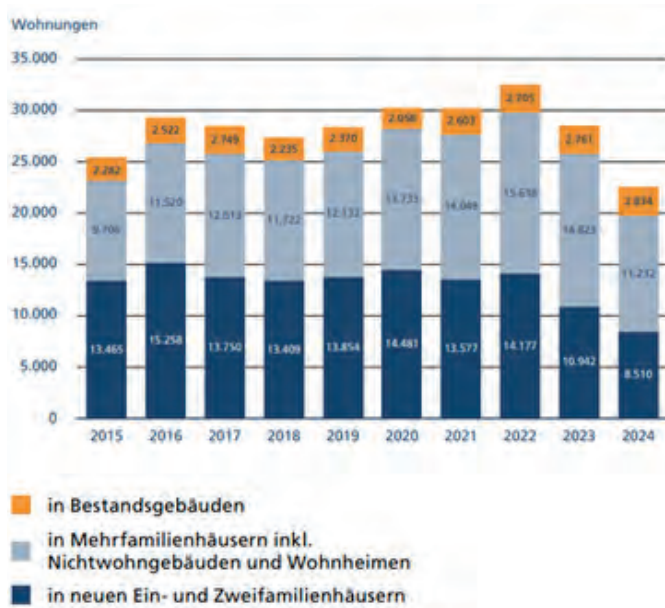


Abb. 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen 2000–2024
(Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover 2026)

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.

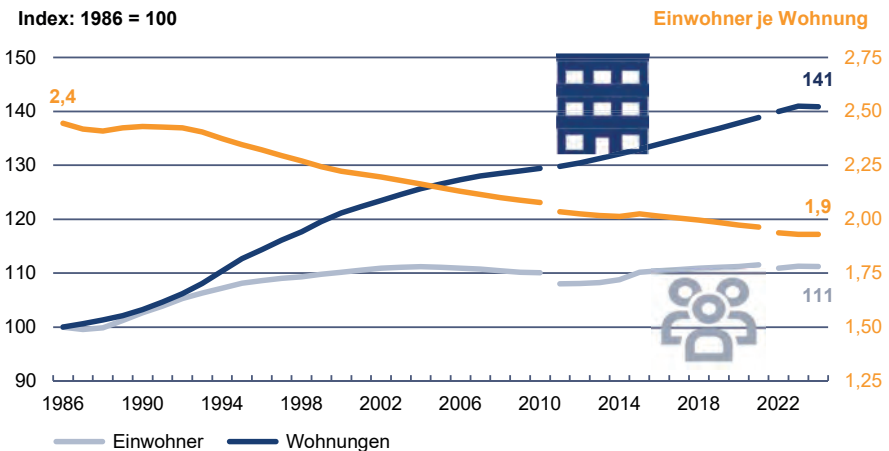


Abb. 3: Zahl der Wohnungen wächst stärker als die Einwohnerzahl (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover 2026)

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.

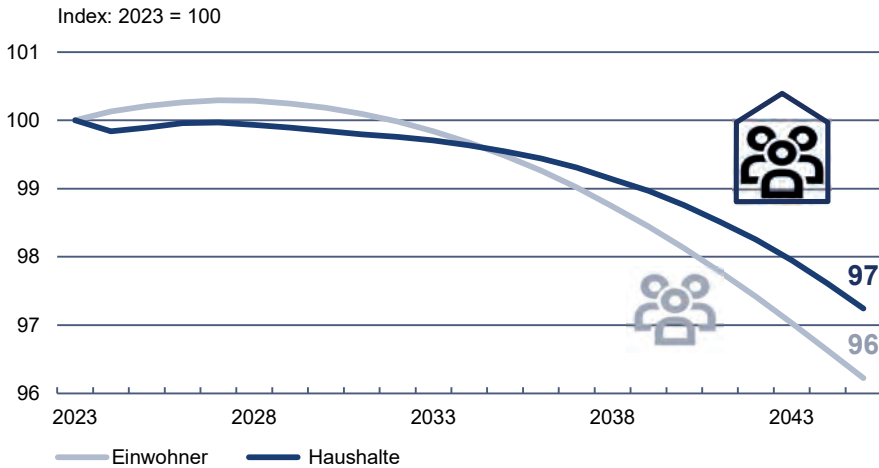


Abb. 4: Entwicklung von Einwohner- und Haushaltszahlen in Niedersachsen bis 2045
(Quelle: NBank-Prognose 2023–2045, Hannover 2025)

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