



WISSENSCHAFTLICHE ANALYSE DER IMMOBILIENMÄRKTE IN DEN LÄNDLICHEN RÄUMEN DEUTSCHLANDS

22. Januar 2026
„Zukunftsforum Ländliche Entwicklung“ (Fachforum 24), Berlin



cima.

- 1. Projektziele und Vorgehensweise**
- 2. Zentrale Ergebnisse**
- 3. Fokus: Energetische Sanierung**

1. Projektziele & Vorgehensweise

Ziele des Projekts

- **Forschungslücken schließen:** Wissen zu Immobilienmärkten in ländlichen Räumen erweitern
- **Heterogenität herausarbeiten:** Markttypen und Standortfaktoren sichtbar machen, „ländlich“ nicht als Einheit behandeln
- **Evidenz für Politik liefern:** Fundierte empirische Grundlage für politische Entscheidungen bereitstellen
- **Praxis unterstützen:** Ergebnisse für praxisorientierte Strategien/Maßnahmen nutzbar machen

Gefördert durch:



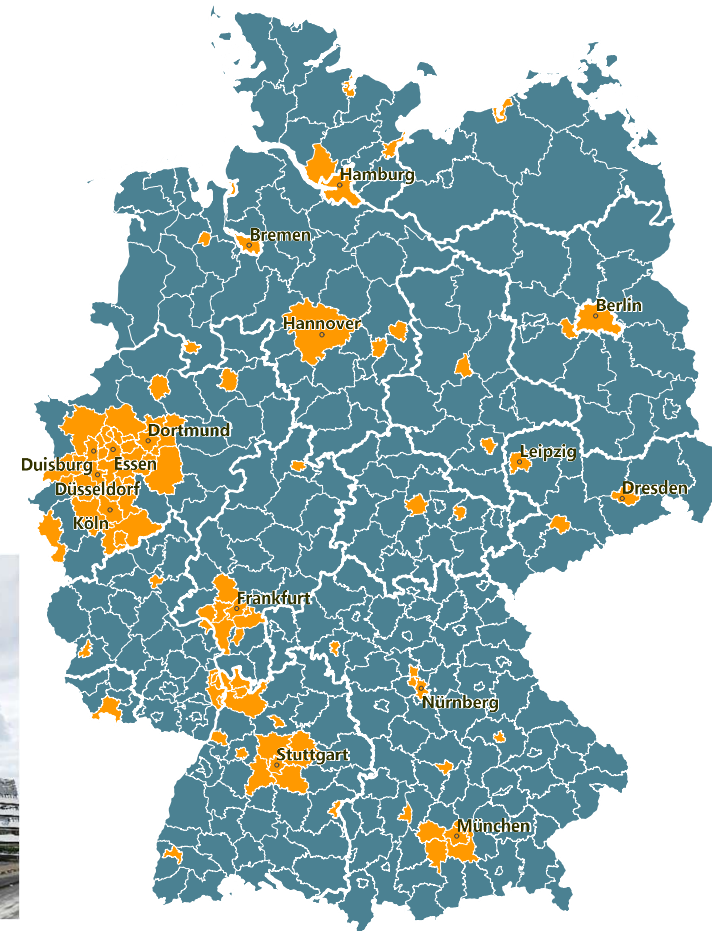
aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



1. Projektziele & Vorgehensweise

Was ist der „ländliche Raum“?

- Vielfalt an Definitionen (z. B. BBSR, OECD)
- Berücksichtigung der **Definition des Thünen-Instituts**
 - 91,3 % der Fläche Deutschlands
 - 57,2 % der BewohnerInnen



1. Projektziele & Vorgehensweise

Methodik

- **multiperspektivischer Ansatz** (Triangulation)



**Literatur &
Forschungsdatenanalyse**

(Ländliche Räume &
Immobilienmärkte)

**Auswertung statistischer
Daten**

(Zensus 2022, Mikrozensus etc.)

**Clusteranalyse zur
Immobilienmarkttypik**

(6 Variablen anhand INKAR-
Daten)

**Qualitative Interviews &
Online-Befragungen**

(Akteuren des
Wohnungsmarktes)



konsistentes, belastbares Gesamtbild ländlicher Immobilienmärkte

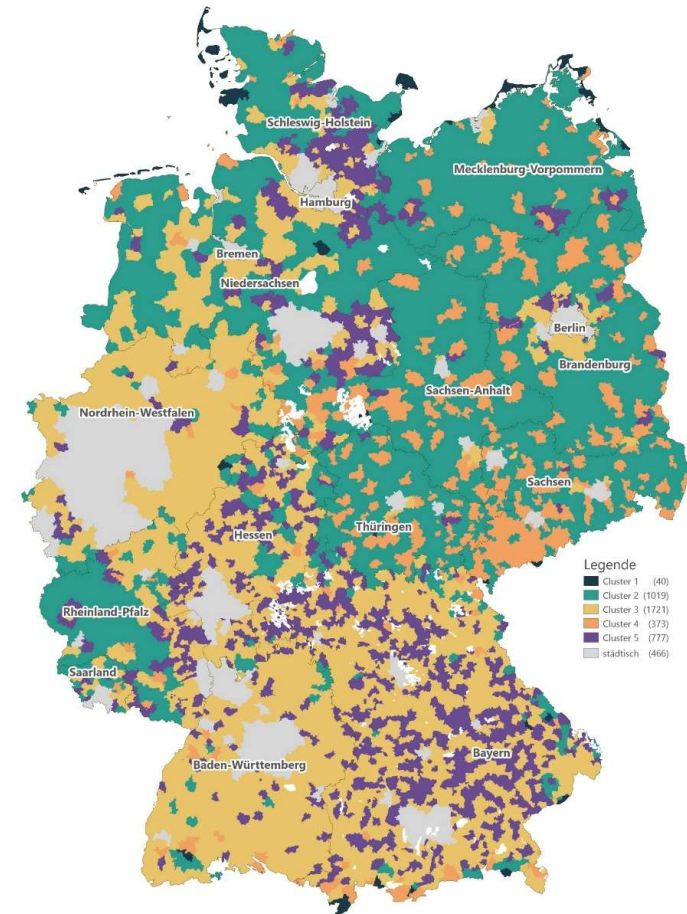
1. Projektziele & Vorgehensweise

Clusteranalyse

- **Wohnungsmarkt:** Ein- und Zweifamilienhäuser
- **Arbeitsmarkt:** Pendlersaldo
- **Demografie:** Altenquotient
- **Einkommen:** Einkommensteuer
- **Lage und Versorgung:** Erreichbarkeit von Mittelzentren
- **Tourismus:** Gästeübernachtungen

Immobilienmarkttypen

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

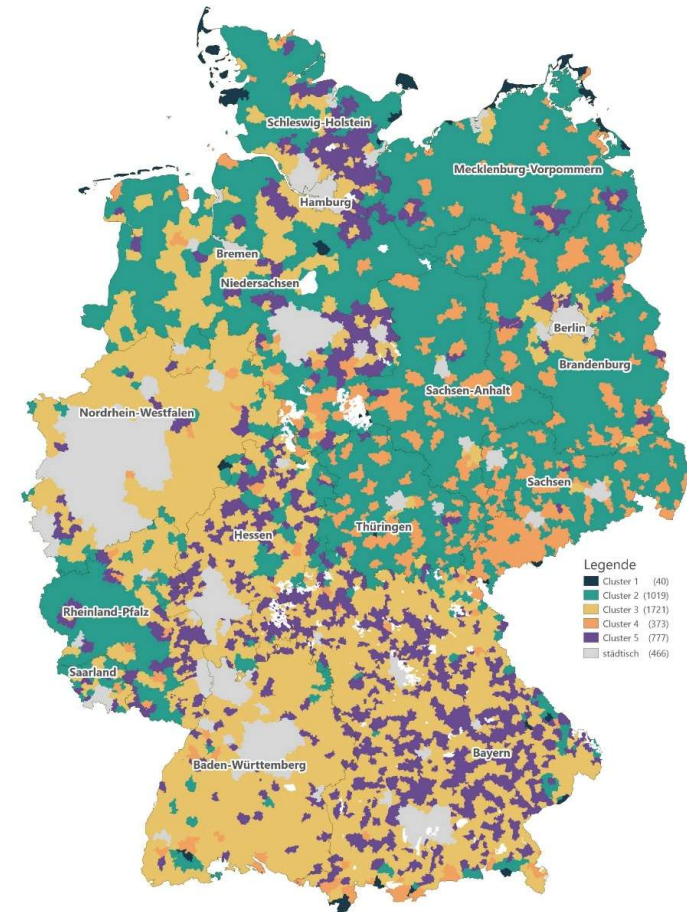


2. Zentrale Ergebnisse

Kernaussagen

- Ländliche Räume sind extrem heterogen
- Starke Nebenräumlichkeit: extreme Unterschiede auf kleinstem Raum
- Ähnliche Herausforderungen verbinden weit entfernte Räume
- Wachstumsimpulse strahlen unterschiedlich weit ins Umland aus
- Das Ost-West-Muster löst sich auf, sobald mehrere Indikatoren kombiniert werden

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

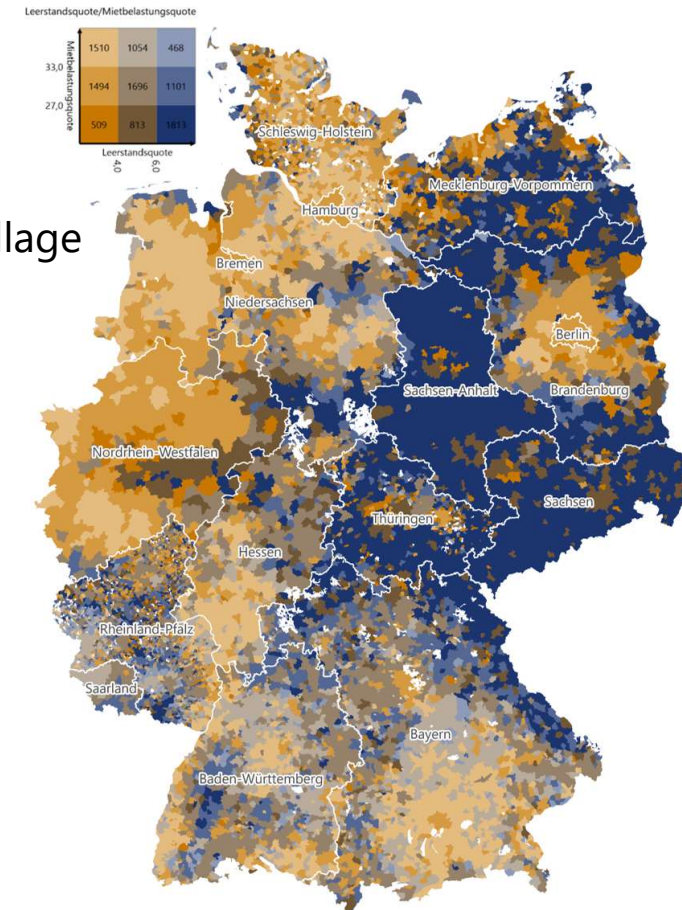


2. Zentrale Ergebnisse

Marktklassifikationen

- **Systematische Regionalisierung** ländlicher Wohnungsmärkte als Grundlage für wohnungspolitische Bewertung und Planung
- Ansatz: **Zuordnung von Gemeinden zu neun Markttypen**
- Indikator 1 – Leerstandsquote: Überangebot bzw. Anspannung
- Indikator 2 – Mietbelastungsquote: Leistbarkeit

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



2. Zentrale Ergebnisse

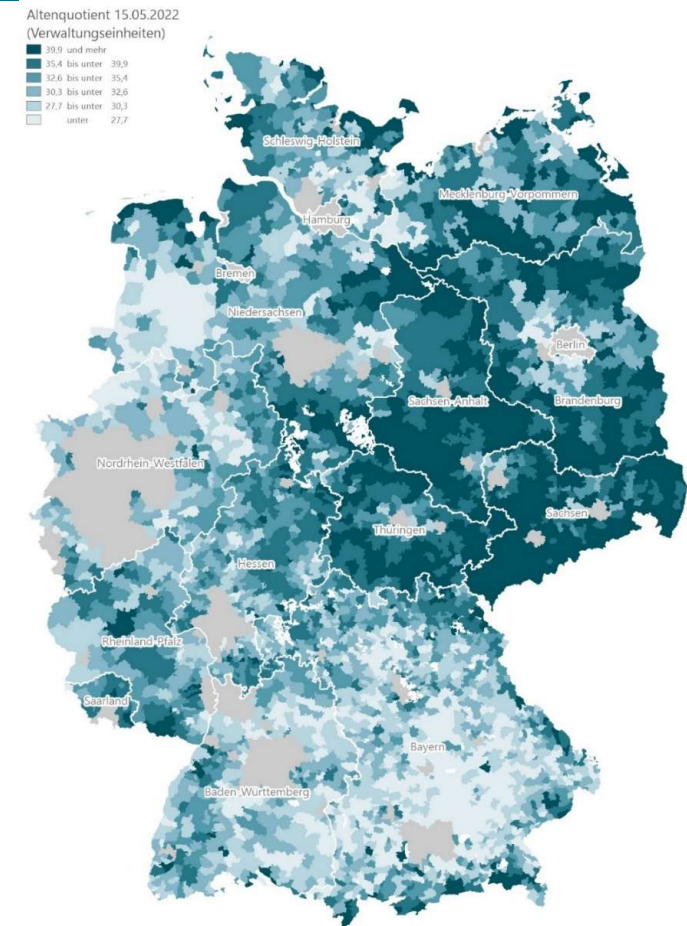
Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte

- **Betrachtung demografischer & sozialer Rahmenbedingungen**
 - Demografische Strukturen und Entwicklungen (z. B. Alterung der Gesellschaft)
 - Migration und Wanderungsbewegungen (z. B. Stadt-Umland-Wanderung)
 - Haushaltstypen (z. B. Singularisierungstrend)



*„Die verbleibende Bevölkerung
wird immer älter“*

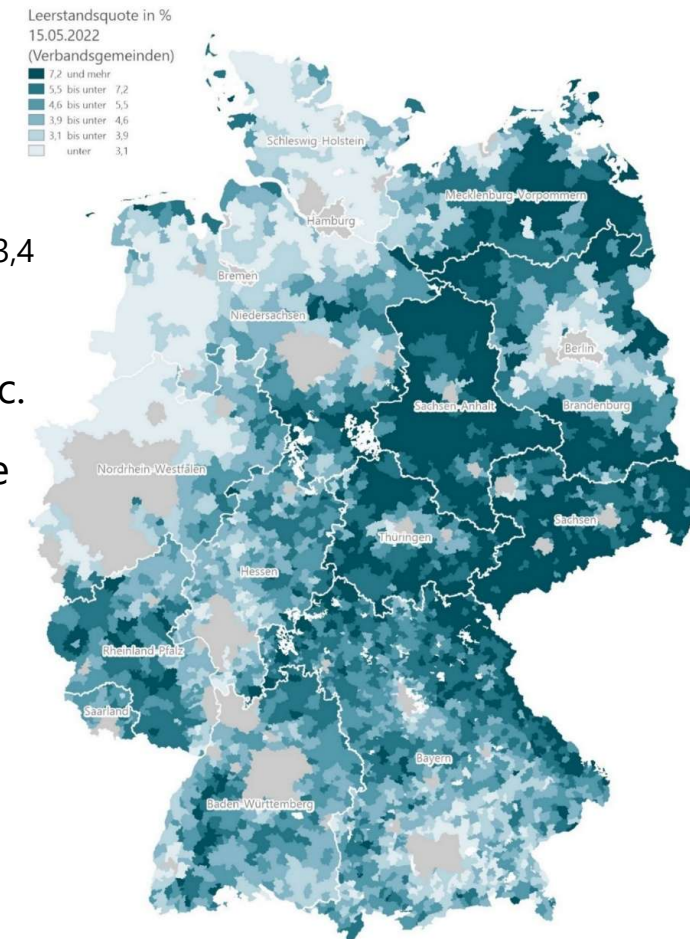
*„Der Einzige, der noch Radau
macht, ist der Dackel oder die
Katze“*



2. Zentrale Ergebnisse

Beispiel Leerstand & energetische Sanierung

- **Leerstandsquote in ländlichen Räumen überdurchschnittlich** (5,3 % zu 3,4 % in urbanen Räumen)
- **Standortfaktoren erklären Unterschiede:** Arbeitsmarkt, Infrastruktur etc.
- **Kritischer Kern des Problems:** oft ältere, sanierungsbedürftige Bestände (1960/70er); Sanierung scheitert häufig an Kosten
- → „Teufelskreis“ Leerstand ↔ geringe Sanierungsbereitschaft

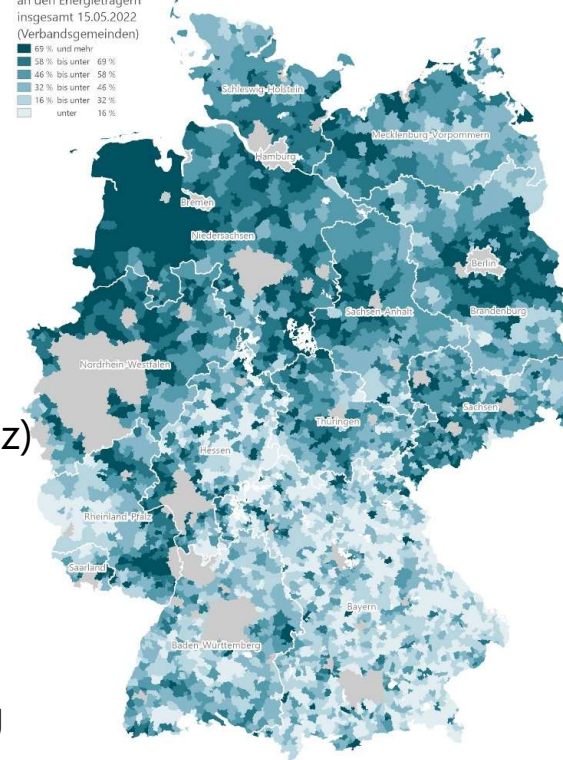


3. Energetische Sanierung

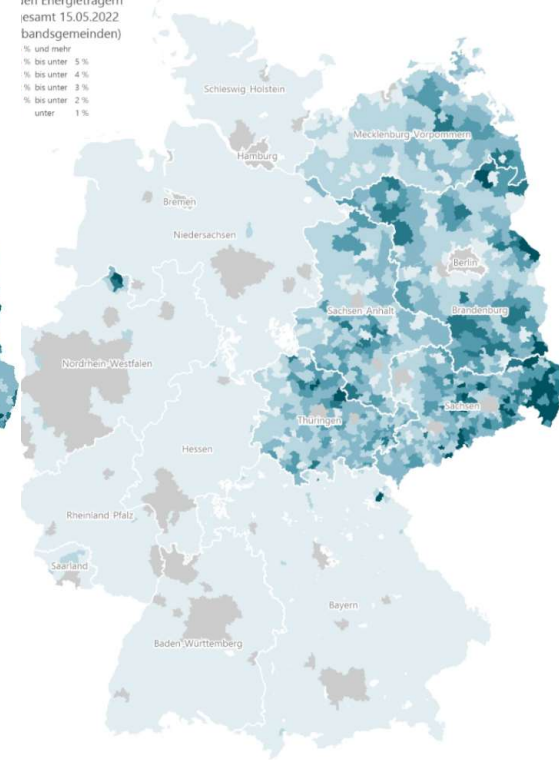
Problemfelder

- **Altbestand energetisch schwach** (Dämmung/Wärmeverluste)
- **Fossile Heizsysteme dominieren oft** (Gas/Öl)
- **Technik oft veraltet** (Regelung, Hydraulik, Effizienz)
- **GEG-Anforderungen treffen auf schwierige Gebäudestrukturen** (Hoher Verbrauch durch Betrieb & Nutzerpraxis)
- **Investitionen hoch – Förderquote oft zu niedrig**
- **Komplexe Verfahren bremsen** (Förderlogik, Nachweise, Bürokratie)

Anteil Gas
an den Energieträgern
insgesamt 15.05.2022
(Verbandsgemeinden)



Anteil Kohle
an den Energieträgern
insgesamt 15.05.2022
(Verbandsgemeinden)



Grundlegende Erkenntnisse & Lösungsansätze

- **Klimaschutz erhöht den Sanierungsdruck**
- **Umsetzung wird gebremst:**
 - Hohe Investitionskosten, lange Amortisation
 - Förderlücken
 - Fachkräftemangel
- **Was Akzeptanz schafft:**
 - Finanzielle Unterstützungen und Reize
 - Frühzeitige Kommunikation
 - Lokale Verankerung und transparente Beteiligung

„Not in my lifetime“

*„Die Wärmewende scheitert weniger
am Willen als an den Kosten“*

Gute Praxis

- **Nahwärme als Anker:** lokale Wärmenetze (z. B. Biogas/Nahwärme) bündeln Nachfrage und erleichtern den Heizungswechsel
- **Kommunale Vorbildrolle:** PV auf öffentlichen Dächern, LED-Umrüstung, Sanierung eigener Liegenschaften → Sichtbarkeit + Lernkurve
- **Datenbasierte Wärmeplanung:** GIS-/gebäudescharfe Bestandsaufnahme als Grundlage für Quartierskonzepte, Sanierungsmanagement und Priorisierung
- **Beratung & Lotsenfunktion:** Kommune/Energieagentur als „Übersetzer“ (Energieberatung, Sanierungsfahrpläne, Antragsunterstützung)

Fazit: „Wirksam wird Sanierung, wenn Technik + Planung + Finanzierung lokal zusammengebracht werden.“



CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
Rühmkorffstr. 1
30163 Hannover
regionalwirtschaft.cima.de

Karsten Lenk
lenk@cima.de

