

Wohn(t)raum Land? Materielle Rahmenbedingungen und subjektive Aspekte ländlichen Wohnens

Prof. Dr. Annett Steinführer ^{1, 2}, Dr. Aura Moldovan ¹

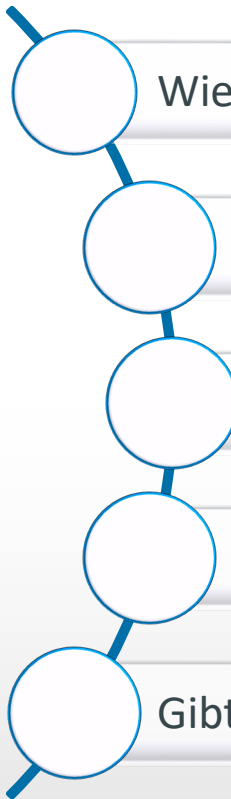
¹ Thünen-Institut für Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen, Braunschweig | ² Universität Rostock



Fotos: A. Steinführer

Ländliche Räume als „Hoffnungsträger“ der Wohnungskrise?

Mehr Fragen als Antworten



Wie nutzbar (und akzeptiert) ist die ländliche Wohnraum-„Reserve“?

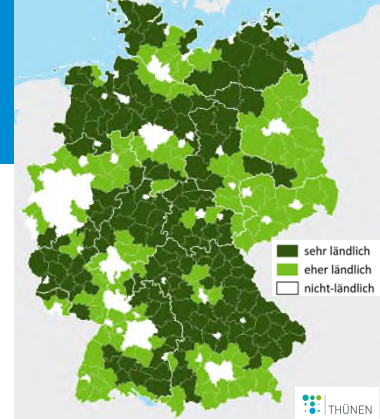
Welche Haushaltstypen und Personen wären dafür potenzielle Nutzer?

Wer zieht überhaupt aufs Land und warum?

Wie und wo können nicht-familiale Haushalte im Dorf wohnen?

Gibt es nicht auch in ländlichen Räumen Knappheiten an Wohnraum?

Strukturdaten zum Wohnen in ländlichen Räumen: Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), nach Raumtyp* (2022)



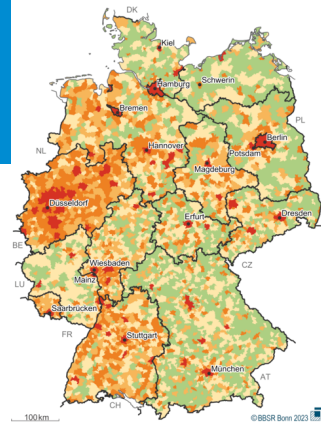
	Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen	
	Anteil an allen Wohngebäuden	Anteil an allen Wohneinheiten
Deutschland gesamt	81%	44%
Ländliche Räume	87%	58%
davon: sehr ländliche Räume	89%	64%
davon: eher ländliche Räume	85%	53%
Nicht-ländliche Räume	71%	27%

* Abgrenzung nach Thünen-Typologie (Küpper 2016)

Quelle: Zensus 2022 (Berechnungen: Stefan Neumeier); Destatis 2026 (eigene Berechnungen)

**Baufertigstellungen
in ländlichen Räumen:
Anteil EFH/ZFH
61 % (2015)
46 % (2024)**

Strukturdaten zum Wohnen in ländlichen Räumen: Wohnungsleerstände, nach Stadt- und Gemeindetyp* (2022)



	Westdeutschland			Ostdeutschland		
	<i>absolut (gerundet)</i>	<i>Anteil</i>	<i>davon „aktiv“**</i>	<i>absolut (gerundet)</i>	<i>Anteil</i>	<i>davon „aktiv“**</i>
Großstädte	368.900	3 %	50 %	124.300	4 %	60 %
Mittelstädte	394.400	4 %	37 %	170.300	9 %	45 %
Größere Kleinstädte	230.700	4 %	29 %	92.500	8 %	43 %
Kleine Kleinstädte	209.500	5 %	25 %	102.300	8 %	33 %
Landgemeinden	144.500	5 %	21 %	87.100	8 %	30 %

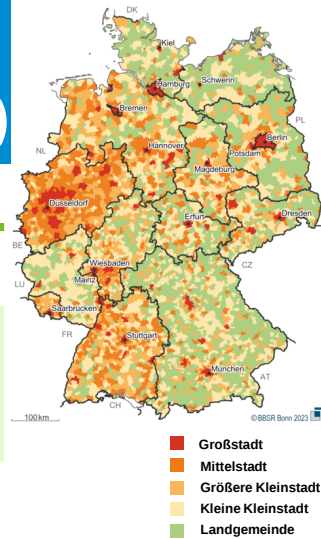
* BBSR-Abgrenzung (BBSR 2023)

** innerhalb von 3 Monaten für Bezug verfügbar

Quelle: Zensus 2022, eigene Berechnungen

Strukturdaten zum Wohnen in ländlichen Räumen:

Ausgewählte Leerstandsgründe, nach Stadt- und Gemeindetyp* (2022)



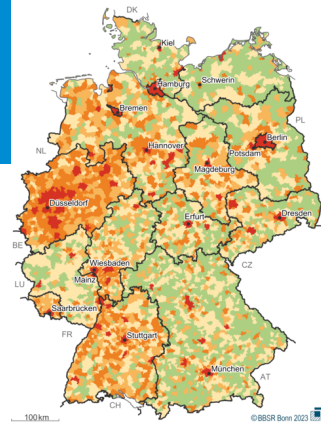
(jeweils: Anteil an Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen)

	Westdeutschland		Ostdeutschland	
	Verkauf Gebäude oder Wohnung	Künftige Selbstnutzung	Verkauf Gebäude oder Wohnung	Künftige Selbstnutzung
Großstädte	6 %	4 %	3 %	2 %
Mittelstädte	8 %	8 %	5 %	3 %
Größere Kleinstädte	8 %	11 %	6 %	4 %
Kleine Kleinstädte	8 %	12 %	8 %	6 %
Landgemeinden	7 %	13 %	8 %	7 %

* BBSR-Abgrenzung (BBSR 2023)

Quelle: Zensus 2022, eigene Berechnungen

Strukturdaten zum Wohnen in ländlichen Räumen: Mietwohnungsbestände, nach Stadt- und Gemeindetyp* (2022)



- Großstadt
- Mittelstadt
- Größere Kleinstadt
- Kleine Kleinstadt
- Landgemeinde

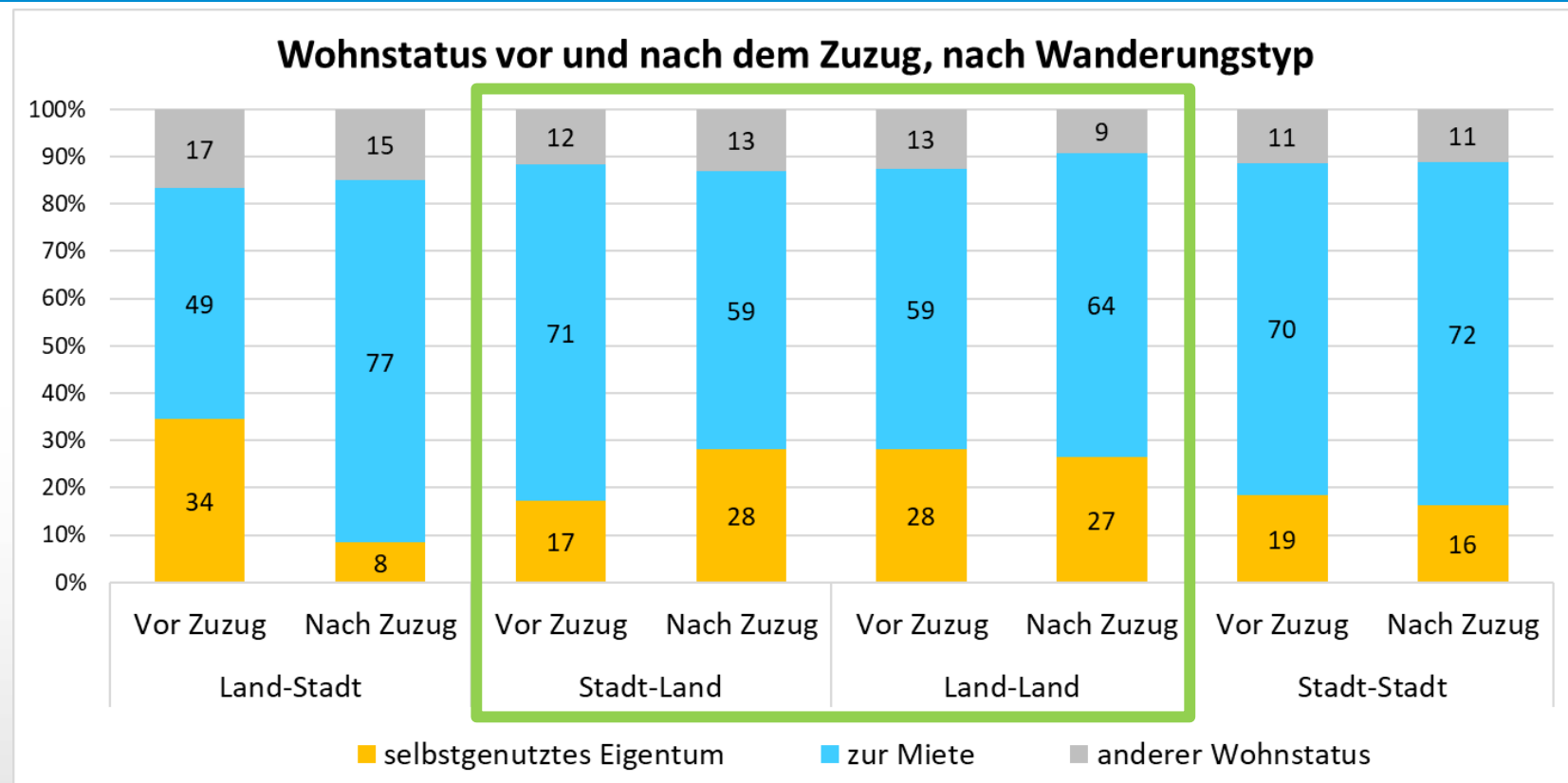
	Westdeutschland		Ostdeutschland	
	Miet- wohnungen	Kommunale Wohnungen	Miet- wohnungen	Kommunale Wohnungen
Großstädte	70 %	9 %	81 %	12 %
Mittelstädte	51 %	3 %	63 %	19 %
Größere Kleinstädte	41 %	2 %	50 %	15 %
Kleine Kleinstädte	35 %	1 %	38 %	9 %
Landgemeinden	30 %	1 %	30 %	5 %

* nach BBSR-Abgrenzung (BBSR 2023)

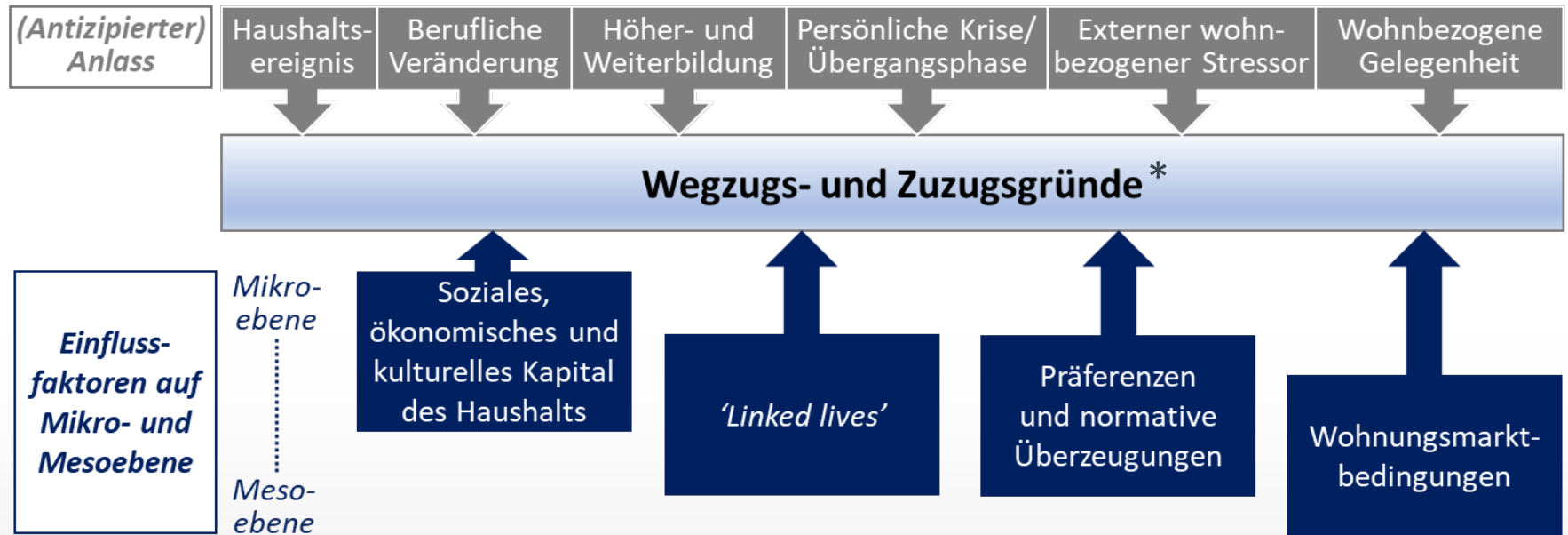
Quellen: Zensus 2022, eigene Berechnungen

Strukturdaten zum Wohnen in ländlichen Räumen:

Unmittelbar nach Zuzug große Bedeutung des Mietwohnens



Wie werden Wanderungsentscheidungen getroffen?



(* Unterscheidung nach Roseman 1983)

Quelle: eigene Darstellung (Steinführer et al. 2024)

Ein nüchterner Blick auf Wohnstandortentscheidungen für und gegen ländliche Räume



Allem gesellschaftlichen Wandel zum Trotz:
Lebensphase bleibt wichtigster Prädiktor für Wohnform

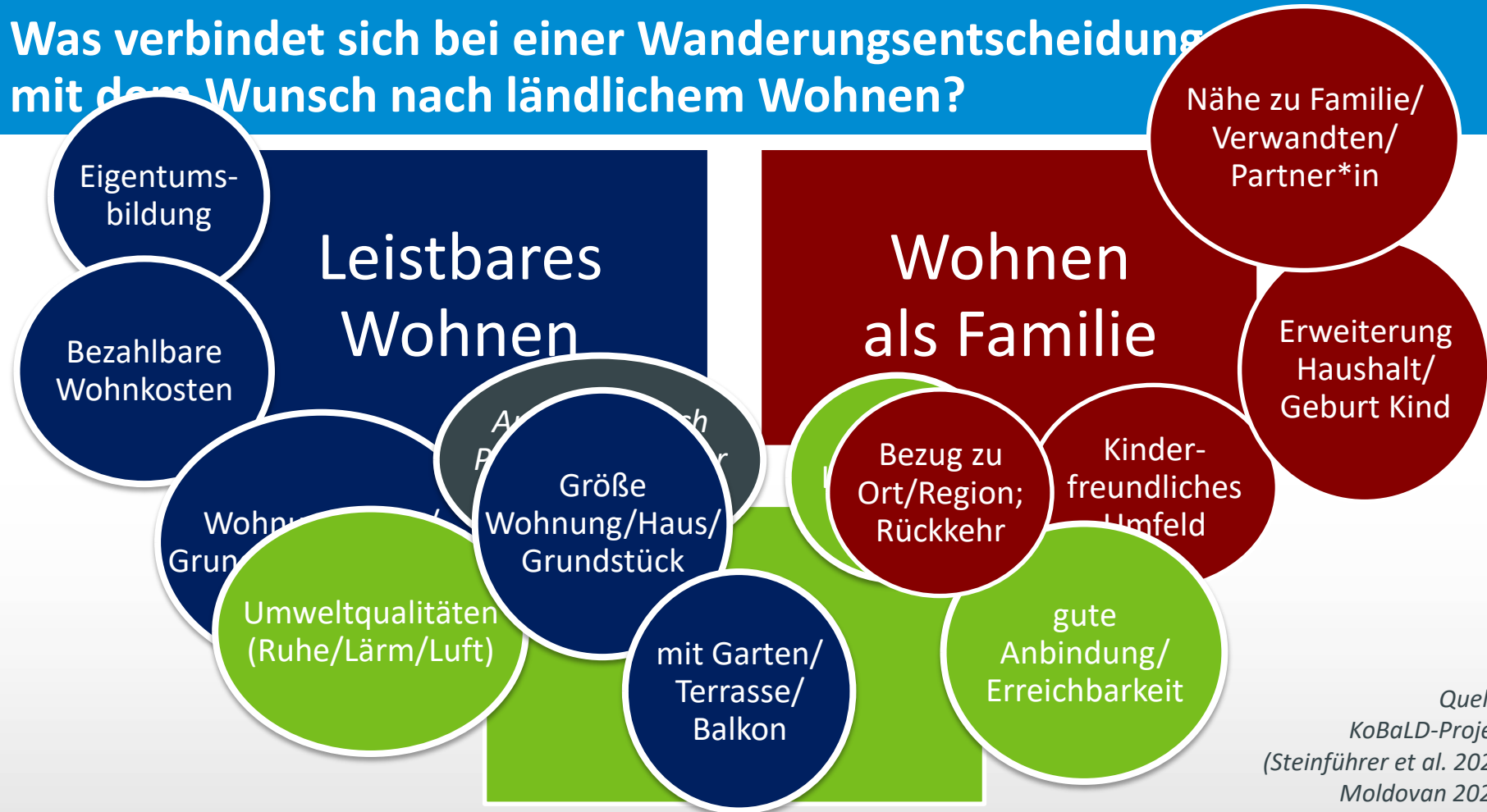
Abwanderung in **jungen Jahren** (gesellschaftliche Norm)
=> dennoch Sesshafte und Rückkehrer*innen berücksichtigen

„Gutes Wohnen“ als **Familie** im Eigenheim mit Grün
(Wohntraum *und* gesellschaftliche Norm) => in Realität: Wohnvielfalt

Verbleib in **Empty-nest-Phase/Alterung**
=> Remanenz- und Lock-in-Effekte

Quelle: eigene Darstellung

Was verbindet sich bei einer Wanderungsentscheidung mit dem Wunsch nach ländlichem Wohnen?



Quelle:
KoBaLD-Projekt
(Steinführer et al. 2024;
Moldovan 2025)

Wohn(t)raum Land?

Vier zusammenfassende Thesen

1. Ländliche **Wohnungsmärkte** sind **vielfältig** – das Bild des „entspannten“ Marktes (z.B. mit umstandslos nutzbaren Leerständen) ist irreführend und sollte nicht transportiert werden.
2. Wohnstandortentscheidungen für ländliche Räume gründen in **Restriktionen** (Kosten), **Präferenzen** („Landlust“, Herkunftsregion) und sozialen **Normen** („gutes“ Wohnen als Familie).
3. Demographischer Wandel ist mehr als nur Schrumpfung – die Vielfalt der **Haushaltsformen** und die **Alterung** erfordern veränderte Wohnangebote.
4. Attraktiver und bezahlbarer **Mietwohnraum** ist ebenso wichtig wie Angebote zur **Eigentumsbildung**.