



Marcus Menzl, Annett Steinführer, Martin Sondermann, Katharina Pöttsch

Spannungsfelder kleinstädtischen Wohnens

Neues ARL-Positionspapier thematisiert Herausforderungen für Kleinstadtforschung und -praxis

Dem Thema Wohnen wird aktuell viel gesellschaftliche Aufmerksamkeit geschenkt. Diese fokussiert sich meist auf die Großstädte und deren spezifische Problemlagen, während kleinere Städte weitgehend außen vor bleiben. Tatsächlich aber lohnt sich ein präziser, ergebnisoffener und differenzierender Blick, weil kleinstädtisches Wohnen durch spezifische Marktconstellations, Akteure und Herausforderungen geprägt wird. Ein neuer ARL-Arbeitskreis nimmt sich dieses Themas aus inter- und transdisziplinärer Perspektive an und hat ein erstes Papier mit programmatischer Ausrichtung erstellt, auf das der Beitrag Bezug nimmt. Das Positionspapier identifiziert zentrale Problemdimensionen kleinstädtischen Wohnens und lädt dazu ein, die benannten Phänomene und Zusammenhänge in den nächsten Jahren vertiefend und weiter differenzierend zu untersuchen.

Kleinstädte haben in den vergangenen Jahren in Forschung und Praxis wachsende Aufmerksamkeit erfahren: Mehrere Sammelbände wurden veröffentlicht (Gribat et al. 2022, Bański 2021, Steinführer et al. 2021), ein Informelles Netzwerk Kleinstadtforschung etabliert sich seit zehn Jahren, die Kleinstadt Akademie wurde, gefördert mit Bundesmitteln, ins Leben gerufen. Sowohl auf dem Nationalen Stadtentwicklungskongress als auch auf dem Forum Ländliche Entwicklung finden Kleinstädte Beachtung.

Diese wachsende Wahrnehmung kleinerer Städte hat auch dazu beigetragen, die erheblichen Wissensdesiderata zu vielen Fragen rund um das Wohnen in Kleinstädten sichtbar zu machen. Der Arbeitskreis „Wohnen in Kleinstädten: Immobilienmärkte, Segregationsmuster und Wohnpraktiken“ der ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, der von 2025 bis 2028 aktiv sein wird, widmet sich diesem bislang vernachlässigten Themenfeld. Ein erstes Produkt seiner Tätigkeit ist das Positionspapier „Wohnen in Kleinstädten: Aktuelle Herausforderungen in Forschung und Praxis“ (ARL 2026). Dieses bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

Wohnbezogene Problemdimensionen in kleinen Städten

Das Wohnen in Kleinstädten unterscheidet sich von dem in Großstädten in vielerlei Hinsicht: Hier gibt es andere räumlich-bauliche Strukturen, eine andere Governance und Planungskultur sowie oft nur geringe finanzielle Ressourcen und Bewältigungskapazitäten (Dehne 2021). Die dominierende Wohnform in Kleinstädten ist das Einfamilienhaus, häufig im privaten und selbst genutzten Eigentum. Ein großer Teil dieser Gebäude und der entsprechenden Siedlungsstrukturen ist in den Jahrzehnten nach 1950 entstanden. Die Marktgängigkeit dieser Bestände variiert heute je

nach Lage und (energetischem) Modernisierungszustand des Objekts sowie nach Attraktivität und verkehrlicher Anbindung der Kleinstadt. Das Wohnen in Gebäudeformen jenseits des Einfamilienhauses – insbesondere verschiedene Formen des Geschosswohnungsbaus – oder mit einem anderen Wohnstatus als dem selbst genutzten Eigentum (z. B. Wohnen zur Miete, in einer Genossenschaft oder Baugesellschaft) ist regional unterschiedlich stark ausgeprägt. Vorwiegend in Ostdeutschland sowie in industriell geprägten Kleinstädten in anderen Regionen finden sich oft in größerem Umfang Alternativen zum Einfamilienhaus und zum selbst genutzten Wohneigentum.¹



Abb. 1: Kleinstadt mit Fußgängerzone (Fotos: Jost)

Darüber hinaus ist es sicherlich nur begrenzt möglich, in verallgemeinernder Form Charakteristika und Herausforderungen von Kleinstädten zu benennen, weil sich im Detail zu viele Unterschiede und Spielarten der wesentlichen Strukturmuster finden (Gareis/Milbert 2020). Im Arbeitskreis haben wir deshalb in einem ersten Schritt theseartig vier „Problemdimensionen“ herausgearbeitet, die unserer Erfahrung nach für den Typus Kleinstadt in variierender Ausprägung charakteristisch sind:

¹ Vgl. dazu etwa den Beitrag von Bernd Hunger in diesem Heft.



- auf wenige Wohnmuster orientiertes Wohnraumangebot vs. sich ausdifferenzierende Nachfrage nach Wohnraum
- eigentumsorientierte Wohnungsmarktstruktur vs. Mietwohnungsbedarf
- Leitbild Innenentwicklung vs. Flächenausweisung an den Siedlungsrändern
- begrenzte kommunale Handlungsfähigkeit vs. Handlungsdruck.

Diese werden nachfolgend zunächst kurz erläutert und anschließend thesehaft zugespitzt.

Wohnraumangebot und -nachfrage stehen qualitativ in einem Mismatch

In einer Gesellschaft mit einer Vielzahl von Lebenslagen und -entwürfen differenzieren sich auch Wohnbedürfnisse und Wohnraumbedarfe aus. In Kleinstädten treffen diese auf ein relativ standardisiertes Wohnraumangebot, das auf eher einseitigen Zielgruppendefinitionen basiert. Diese Verengung auf wenige Wohnmuster führt auch dazu, dass es für Bewohnerinnen und Bewohner von Kleinstädten schwierig ist, Vorstellungen über attraktive Wohnformen jenseits des selbst genutzten Eigenheims zu entwickeln. Wir vermuten, dass die Passung zwischen Nachfrage und Angebot oft nicht stimmt und Wohnpräferenzen und Wohnwirklichkeit – in zu teuren, zu großen, zu kleinen, nichtbarrierearmen oder aus anderen Gründen nicht an veränderte Lebensumstände angepassten bzw. anpassbaren Wohnungen – nicht übereinstimmen. Und wer eine Veränderung der Wohnsituation anstrebt, stößt häufig auf vielfältige Hürden.

Zu den größten Treibern sich wandelnder Wohnbedürfnisse zählen die demografische Alterung und als gesamtgesellschaftliche Folge die sogenannte Care-Krise: Wohnraumangebote, die ein selbstbestimmtes Leben in allen Lebensphasen ermöglichen, sind nicht in ausreichender Quantität und Qualität vorhanden. Aufgrund der zahlenmäßig großen und alternden Babyboomer-Generation steigt insbesondere der Bedarf an altengerechtem Wohnraum. Zugleich werden die sozialen und räumlichen Defizite in Bezug auf care-gerechten Wohnraum und die Versorgung mit Care-Infrastrukturen am Wohnort immer offensichtlicher (Binet et al. 2023).

Thesehaft lässt sich diese Problemdimension wie folgt zuspitzen:

- Kleinstädte benötigen ein typologisch und preislich breit aufgefüchertes, an die jeweiligen Lebenslagen anpassbares und leicht zugängliches Wohnangebot. Eine solche Breite an Wohnoptionen weisen Kleinstädte bislang in der Regel jedoch nicht auf.
- Nur mit einem leistbaren und qualitativ ansprechenden Angebot kann es gelingen, eine größere Umzugsdynamik

innerhalb von Kleinstädten zu initiieren, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Haushalte sicherzustellen und so den Wohnflächenverbrauch pro Kopf zu reduzieren.

- Die proaktive Unterstützung und Begleitung von Nachbarschaften als „Caring Communities“, in denen sich Menschen gegenseitig unterstützen, kann ein zentraler Baustein sein, um das Wohnen in Kleinstädten zukunftsfähig zu gestalten. Zugleich gilt es, der Gefahr eines „Community-Kapitalismus“ (van Dyk/Haubner 2021), also der Auslagerung von Daseinsvorsorgeaufgaben an Ehrenamtliche, zu begegnen.

Mietwohnungsbedarf trifft auf eigentumsorientierte Wohnungsmarktstruktur

Das selbst genutzte Einfamilienhaus ist eine im kleinstädtischen Kontext etablierte und geschätzte Wohnform, in der Regel ist sie der „Normalfall“. Demgegenüber spielt der Mietmarkt in vielen Kleinstädten, insbesondere in den westdeutschen Bundesländern, eine eher nachgeordnete Rolle. Doch bietet dieses Segment ein flexibleres Angebot, gerade in Gesellschaften, deren Haushalte zunehmend mobiler und flexibler sind (in Bezug auf die Umzugshäufigkeit oder die Veränderung von Haushaltsformen) sowie in Reaktion auf einen durch steigende Bodenpreise geprägten Immobilienmarkt. Das schwach ausgeprägte Mietwohnungssegment trägt zu einem Fehlen leistbarer und attraktiver Wohnungsangebote bei. Zahlreiche Bevölkerungsgruppen (Geringverdienende, Saisonarbeitskräfte, Geflüchtete, Alleinerziehende, Auszubildende, ältere Alleinlebende) stehen damit vor Problemen, passenden Wohnraum zu finden. Nicht zuletzt ist dieses Segment auch für jüngere Haushalte von großer Bedeutung, sind doch deren Wohnbedürfnisse aufgrund steigender Preise immer schwieriger realisierbar und ihre Lebensentwürfe durch Unsicherheiten und Fluiditäten – sowohl beruflich als auch privat – geprägt.

Wer hingegen über Wohnraum verfügt, passt seine persönliche Wohnsituation im Lebensverlauf oftmals nicht an, auch wenn sich der Haushalt verkleinert. Die Fluktuation ist vielerorts gering, zum einen, weil Haushalte sich gar nicht verändern wollen (etwa nach dem Auszug der Kinder). Zum anderen sind „Lock-in-Effekte“ von entscheidender Bedeutung: Zahlreiche veränderungswillige Haushalte ziehen nicht um, weil sie vor Ort kein passendes Angebot finden (z. B. Starterhaushalte, junge Familien oder ältere Alleinlebende).

Thesehaft lässt sich diese Problemdimension wie folgt zuspitzen:

- Die Dominanz des Einfamilienhauses wird sich aufgrund des existierenden Gebäudebestands auch in Zukunft



nicht grundlegend ändern. Eine einseitige Ausrichtung auf diesen Gebäudetypus ist jedoch mit erheblichen Nachteilen verbunden. Flexiblere Lebensentwürfe, abnehmende Leistbarkeit und die Notwendigkeit zum Flächensparen sprechen klar dafür, den aktuellen Bestand durch Sanierung und Neubau mit alternativen Wohnraumangeboten zu ergänzen und anzureichern.

- Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels bietet ein funktionierender Mietmarkt Flexibilität, um gleichermaßen auf die Prozesse der Alterung, Individualisierung und Ausdifferenzierung der Gesellschaft adäquat zu reagieren. Zugleich stellt er einen ökonomischen Entwicklungsfaktor dar, weil den regionalen Unternehmen durch flexible Wohnraumangebote ein Wettbewerbsvorteil auf kompetitiven Arbeitsmärkten geboten wird.
- Ein breiteres Spektrum an Wohnoptionen, die sich hinsichtlich Preis, Lage, Größe, Wohnqualität und Wohnvision unterscheiden und im vertrauten Umfeld verfügbar sind, könnte die Bereitschaft und die Möglichkeit erhöhen, die eigene Wohnsituation bedarfsgerecht anzupassen. Gerade Kleinstädte in ländlichen Räumen könnten dann noch stärker die Funktion übernehmen, als attraktive Zielorte für ältere Haushalte zu fungieren (Steinführer/Großmann 2021).



Abb. 2: Einfamilienhaus als Modell

Flächenausweisungen am Siedlungsrand konterkarieren Innenentwicklung

Die Notwendigkeit einer konsequenten Innenentwicklung ist inzwischen als Ziel in vielen kleinstädtischen Entwicklungskonzepten und Leitbildern formuliert. Allerdings erweist sich die Umsetzung meist als langwierig und komplex: Die oftmals kleinteilige Eigentümerstruktur, die Überlagerung vielfältiger Akteursinteressen (Tourismus, Einzelhandel, Arbeitsstätten etc.), nachbarschaftliche Abgrenzungsbedarfe und weitere Restriktionen erschweren zügige und planvolle Umsetzungen des Leitbilds der Innenentwicklung.

Im Bereich des Wohnens sind in vielen Kleinstädten in den vergangenen Jahrzehnten innenstadtnahe Wohnquartiere zugunsten der Neuausweisung von Baugebieten am Stadt-

rand vernachlässigt worden. Dies liegt zum einen an einer (zumindest angenommenen) hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Außenbereich und zum anderen an den steuerlichen Einnahmen, die sich Gemeinden vom Einwohnerzuwachs versprechen, obwohl diese teilweise durch Infrastruktur- und Erschließungskosten stark gemindert werden oder sogar negativ ausfallen (Bizer et al. 2017).

Thesenhaft lässt sich diese Problemdimension wie folgt zuspitzen:

- Werden trotz vorhandener Innenentwicklungsmöglichkeiten weiterhin neue Siedlungs- und Verkehrsflächen am Stadtrand geschaffen, entsteht bzw. verstärkt sich der Donut-Effekt: Die Zentren verlieren an Vitalität, während an den Rändern zersiedelte Strukturen mit hohem Infrastrukturbedarf entstehen. Dies hat teure Erschließungen, Flächenverbrauch, Landschaftszerschneidung, eine schlechtere Erreichbarkeit, steigende Mobilitätsengpässe und eine noch stärkere Abhängigkeit vom Auto zur Folge.
- Das Wohnen stellt ein entscheidendes Segment zur Weiterentwicklung der Innenstädte im Kontext rückläufiger Einzelhandelsflächen und leer stehender Ladengeschäfte dar. Denn auch die Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in Innenstädten steigt (Projektverbund Stadt der Zukunft auf Probe 2024). Diese bieten potenziell gute Standorte für verschiedene Zielgruppen und Wohnansprüche, insbesondere im Bereich des altengerechten Wohnens und für kleinere Haushalte.

Begrenzte kommunale Handlungsfähigkeit steht im Kontrast zum Handlungsdruck

In vielen Kleinstädten besteht Konsens über die Notwendigkeit, die Kommune infrastrukturell, städtebaulich und hinsichtlich des Wohnungsangebots modernisieren und weiterentwickeln zu wollen. Auf der Umsetzungsebene stoßen die Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger jedoch vielfach an Grenzen, die den Fokus auf die kommunalen Pflichtaufgaben ausrichten lassen. So verfügen Kleinstädte über nur geringe Personalressourcen in der Verwaltung, und es fehlt an Fachkräften. Hinzu kommen oft sehr begrenzte Kommunalfinzen sowie eine zum Teil auf ehrenamtlicher Basis verfasste Stadtpolitik, die bei allem Engagement und einer oft großen Bürgernähe fachspezifisch an Grenzen stößt. Damit besteht eine Diskrepanz zwischen vorhandenem Wissen (z. B. über sozialräumliche Ungleichheiten, ökologische Herausforderungen oder Flächenkonflikte) und dem tatsächlichen planerischen und politischen Handeln.

Strukturell gibt es wenig Fördermittel für die Kleinstadtentwicklung und zudem Förderkriterien, die sich nach Einwohnerzahlen und nicht nach funktionalen Bedeutungen von Kleinstädten richten. Zudem fehlen oft personelle Kapazi-



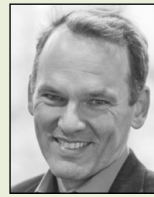
täten, um geeignete Programme zu identifizieren, Förderanträge zu stellen und umfangreiche Berichte zu verfassen, weshalb sie schwierig nutzbar sind. Auch das bisherige Planungsinstrumentarium scheint nicht ausreichend, und es gibt wenige experimentelle Ansätze. In den Städten wird die Thematik des Wohnens oft ohne eigene Konzepte oder Strategien behandelt. Es fehlen Datengrundlagen, was Wohnbedarfsprognosen unmöglich macht. Standardisierte Konzepte privater Planungsbüros, die unter unzureichender finanzieller Ausstattung entstehen, haben nur einen geringen planerischen Mehrwert für die Kleinstädte, und es an ortsspezifischen Betrachtungen mit analytischer Tiefe mangelt. Schließlich fehlt es mitunter auch an der kritischen Menge von Personen, um neue Wege im Bereich des Wohnens zu gehen: Die Entwicklung und Umsetzung spezifischer Wohnkonzepte etwa mit gemeinschaftlicher oder generationenübergreifender Ausrichtung sowie generell das Einlassen auf noch nicht so gut am Markt etablierte Wohnraumangebote werden gerade in strukturschwachen Regionen zu einem Risiko, auf das sich mögliche Investoren nicht einlassen.

Thesenhaft lässt sich diese Problemdimension wie folgt zuspitzen:

- Kommunale Handlungsfähigkeit setzt in allen Bereichen der Stadtentwicklung und damit auch in den Themenfeldern Wohnen und Innenstadtentwicklung ausreichende kommunale Finanzen voraus.
- Modellprojekte im Bereich des Wohnens und der Innenstadtentwicklung, die es in vielen Kommunen sowohl als umgebaute Bestandsgebäude als auch als Neubauten bereits gibt, könnten als innovative Beispiele Strahlkraft für andere Wohnungsmarktakteure in der Kommune und für andere Kleinstädte haben. Doch Mut zum Risiko allein genügt nicht – kleinstädtische Verwaltungen und Stadträte benötigen für die Weiterentwicklung der städtischen Wohnfunktion und der Wohnungsbestände eigens zugeschnittene Fördermittel-, Vernetzungs- und Qualifizierungsangebote.

Ausblick

Das Wohnen in Kleinstädten ist ein Forschungsfeld, das noch zahlreiche blinde Flecken aufweist. Benötigt werden insbesondere Forschungsansätze, die sich nicht nur pauschal auf den Typus Kleinstadt beziehen, sondern die für spezifische Kleinstädte in strukturell ähnlichen Problem- und Handlungskonstellationen empirisches Material erheben sowie einzeln und vergleichend aufbereiten. Die hier phänomenologisch vorgestellten Herausforderungen kleinerer Städte benötigen einen differenzierten Blick, um sie adäquat zu verstehen und passgenaue Handlungsoptionen entwickeln zu können. Der Arbeitskreis der ARL will hierzu in den nächsten Jahren einen Beitrag leisten.



Prof. Dr. Marcus Menzl

Professor für Soziologie der gebauten Umwelt und Leiter des Studiengangs Stadtplanung an der Technischen Hochschule Lübeck; Leiter des ARL-Arbeitskreises „Wohnen in Kleinstädten“



Prof. Dr. Annett Steinführer

stellvertretende Leiterin des Thünen-Instituts für Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen in Braunschweig und Professorin für Soziologie ländlicher Räume an der Universität Rostock; Leiterin des ARL-Arbeitskreises



Dr. Martin Sondermann

Leiter des Wissenschaftlichen Referats „Gesellschaft und Kultur“, ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover; wissenschaftlicher Referent der ARL für den Arbeitskreis



Katharina Pöttsch

Stadtplanerin und wissenschaftliche Mitarbeiterin an der TH Lübeck; Geschäftsführerin des ARL-Arbeitskreises

Quellen:

- ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (Hrsg.) (2026, im Erscheinen): Wohnen in Kleinstädten. Aktuelle Herausforderungen in Forschung und Praxis. Positionspapier der ARL. Hannover.
- Bánski, J. (Hrsg.) (2021): The Routledge Handbook of Small Towns. New York: Routledge.
- Binet, A./Houston-Read, R./Gavin, V./Baty, C./Abreu, D./Genty, J./Tulloch, A./Reid, A./Arcaya, M. (2023): The Urban Infrastructure of Care. Planning for Equitable Social Reproduction. In: Journal of the American Planning Association 89 (3), S. 282–294.
- Bizer, K./Erlei, A./Gutsche, J.–M.J.–M. (2017): Fiskalische Wirkungen der Wohngebietsausweisung. In: Mitschang, S. (Hrsg.): Erhaltung und Sicherung von Wohnraum. Berliner Schriften zur Stadt und Regionalplanung 32. Baden-Baden: Nomos, S. 37–50.
- Dehne, P. (2021): Zwischen Government und Governance. Perspektiven der Forschung auf Politik und Stadtplanung in Kleinstädten. In: Steinführer, A./Porsche, L./Sondermann, M. (Hrsg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Forschungsberichte der ARL 16. Hannover: ARL, S. 102–122.
- Gareis, P./Milbert, A. (2020): Funktionale Klassifizierung von Kleinstädten in Deutschland. Ein methodischer Vergleich. In: Raumforschung und Raumordnung 78 (6), S. 537–557.
- Gribat, N./Ütler, B./Weidner, S./Weyrauch, B./Ribbeck-Lampel, J. (Hrsg.) (2022): Kleinstadtforschung: Interdisziplinäre Perspektiven. Bielefeld: transcript.
- Projektverbund Stadt der Zukunft auf Probe (2024): Innenstadt- und zugungsorientierte Stadtentwicklung in Görlitz. Erkenntnisse und Ableitungen aus der Projektreihe Probewohnen. Görlitz.
- Steinführer, A./Porsche, L./Sondermann, M. (Hrsg.) (2021): Kompendium Kleinstadtforschung. Forschungsberichte der ARL 16. Hannover: ARL.
- Steinführer, A./Großmann, K. (2021): Small Towns (Re)growing Old. Hidden Dynamics of Old-age Migration in Shrinking Regions in Germany. In: Geografiska Annaler: Series B 103 (3), S. 176–195.
- van Dyk, S./Haubner, T. (2021): Community-Kapitalismus. Hamburg: Hamburger Edition.