ARL
AKADEMIE FÜR
RAUMENTWICKLUNG IN DER
LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT

Positionspapier aus der ARL 161

WOHNEN IN KLEINSTÄDTEN

Aktuelle Herausforderungen in Forschung und Praxis

ARL AKADEMIE FÜR RAUMENTWICKLUNG IN DER LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT

Positionspapier aus der ARL 161

WOHNEN IN KLEINSTÄDTEN

Aktuelle Herausforderungen in Forschung und Praxis

Hannover 2026

In den Veröffentlichungen der ARL legen wir großen Wert auf eine faire, gendergerechte Sprache. Als Grundlage für einen gendersensiblen Sprachgebrauch dient der *Leitfaden gendergerechte Sprache in der ARL*.

Geschäftsstelle der ARL:
Dr.-Ing. Martin Sondermann, martin.sondermann@arl-net.de

Positionspapier aus der ARL 161
eISSN 1611-9983
Die PDF-Version ist unter https://www.arl-net.de/shop verfügbar (Open Access)
CC_BY_SA 4.0 International

Verlag der ARL – Hannover 2026
Sprachliches Lektorat: C. Burkhart
Formales Lektorat: I. Tumforde
Satz und Layout: G. Rojahn

Zitierempfehlung:
ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (Hrsg.) (2026):
Wohnen in Kleinstädten. Aktuelle Herausforderungen in Forschung und Praxis.
Hannover. = Positionspapier aus der ARL 161.
https://doi.org/10.60683/z4qv-je63

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft
Vahrenwalder Str. 247
30179 Hannover
Tel. +49 511 34842-0
Fax +49 511 34842-41
arl@arl-net.de
www.arl-net.de
www.arl-international.com

Dieses Positionspapier wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises „Wohnen in Kleinstädten: Immobilienmärkte, Segregationsmuster und Wohnpraktiken“ erarbeitet:

Prof. Dr. **Marcus Menzl**, Technische Hochschule Lübeck, Fachbereich Bauwesen, Lübeck (Leiter des Arbeitskreises)
Prof. Dr. **Annett Steinführer**, Johann Heinrich von Thünen-Institut für Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen, Braunschweig, und Universität Rostock (Leiterin des Arbeitskreises)
Katharina Pötzsch, Technische Hochschule Lübeck, Fachbereich Bauwesen, Lübeck (Geschäftsführerin des Arbeitskreises)
Dr.-Ing. **Martin Sondermann**, ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover (Wissenschaftlicher Referent)
Prof. Dr. **Monika Alisch**, Hochschule Fulda, Wissenschaftliches Zentrum Gesellschaft und Nachhaltigkeit, Fulda
Prof. Dr. **Susanne Frank**, Technische Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Stadt- und Regionalsoziologie, Dortmund
Dr. **Elisabeth Gruber**, Universität Innsbruck, Institut für Geographie, Innsbruck (Österreich)
Prof. Dr. sc. (ETH) **Nicola Hilti**, OST – Ostschweizer Fachhochschule, IFSAR Institut für Soziale Arbeit und Räume, St. Gallen (Schweiz)
Hannah Müller, Graduiertenkolleg Gewohnter Wandel, Bauhaus-Universität Weimar, Weimar
PD Dr. **Robert Musil**, Österreichische Akademie der Wissenschaften, Institut für Stadt- und Regionalforschung, Wien (Österreich)
Dr. **Constanze Rehling**, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden / Interdisziplinäres Zentrum für transformativen Stadtumbau (IZS), Görlitz
Lea Rindsfüsser, Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal, St. Goarshausen
Dr. habil. **Hélène Roth**, Université Clermont Auvergne, UMR Territoires, Maîtresse de conférences HDR en Géographie, Clermont-Ferrand (Frankreich)
Maria Sommer, IPU GmbH Erfurt und Fachhochschule Erfurt, Erfurt
Dr. **Madeleine Wagner**, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Institut für Geographie und Geoökologie, Karlsruhe
Alp Yilmaz, Jade Hochschule, Fachbereich Architektur und Urban Design, Oldenburg, und Stabsstelle Klima der Stadt Münster, Münster
Dr.-Ing. **Lucyna Zalas**, Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens, Eupen (Belgien)

An der Qualitätssicherung im Rahmen eines externen Reviews und Experten-Hearings (am 12.12.2025) haben Prof. Dr. **Peter Dehne** (Hochschule Neubrandenburg), Prof. Dr. **Katrin Großmann** (Fachhochschule Erfurt), **Christian Höcke** (vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung) und **Lars Porsche** (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)) mitgewirkt.

Die in diesem Positionspapier niedergelegten Aussagen und Ergebnisse stellen die Meinungen und Positionen der Autor:innen dar und nicht jene ihrer jeweiligen Institutionen.

Executive Summary

Das Wohnen in Kleinstädten ist ein blinder Fleck gesellschaftlicher und politischer Debatten. Bislang konzentriert sich die öffentliche, aber auch die wissenschaftliche Aufmerksamkeit stark auf Großstädte und Ballungsräume, dabei leben rund 30 Prozent der Bevölkerung in Deutschland in Kleinstädten. Sie spielen somit eine Schlüsselrolle für gleichwertige Lebensverhältnisse und eine nachhaltige Raumentwicklung. Gleichwohl bestehen aufgrund begrenzter Datenverfügbarkeit und fehlender empirischer Forschung erhebliche Wissenslücken, was Wohnungsmarktstrukturen und -entwicklungen sowie die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen und deren Wohnpraktiken betrifft.

Pauschalisierende Vorstellungen, Kleinstädte verfügten über ausreichend bezahlbaren Wohnraum oder könnten als Entlastungsräume für Großstädte dienen, greifen zu kurz. Kleinstädte sind äußerst heterogen: Sie unterscheiden sich stark in Bezug auf Lage, funktionale Einbindung, wirtschaftliche Entwicklung, Wohnungsbestände und soziale Strukturen. Entsprechend vielfältig sind auch ihre wohnungspolitischen Herausforderungen. Auf der Basis aktueller Forschungsstände und gesellschaftlicher Entwicklungstendenzen identifiziert das Positionspapier vier zentrale Problemdimensionen:

1. Ein auf wenige Wohnformen orientiertes Angebot trifft auf zunehmend ausdifferenzierte Wohnbedürfnisse.

2. Eigentumsdominierte Wohnungsmarktstrukturen stehen einem wachsenden Bedarf an Mietwohnraum gegenüber.

3. Das Leitbild der Innenentwicklung konkurriert mit fortgesetzter Flächenausweisung im Außenbereich.

4. Ein hoher Handlungsdruck trifft auf begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen der Kommunen sowie ein geringes Problembewusstsein für eine aktive kommunale Wohnungsmarktpolitik.

Für eine wirksame Politik- und Praxisberatung bedarf es fundierten empirischen Wissens. Zukünftige Forschung sollte daher insbesondere darauf abzielen:

> kleinstädtische Wohnungsmärkte systematisch und vergleichend zu analysieren, insbesondere im Hinblick auf Angebots- und Eigentümerstrukturen, Mietmärkte und Segregationsmuster sowie Wohnbedürfnisse und Wohnpraktiken verschiedener Alters- und Sozialgruppen,

> typische Problem- und Handlungskonstellationen von Kleinstädten empirisch zu untersuchen, um lokale Wohnungsmarktdynamiken besser zu verstehen und differenzierte und spezifische Steuerungsansätze für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung zu erarbeiten sowie

> praxisnahe Wissensgrundlagen für kommunales Handeln bereitzustellen, etwa zu Instrumenten der Bestandsaktivierung und Innenentwicklung, zur kommunalen Boden- und Gebäudepolitik sowie zu Governance- und Förderstrukturen unter Bedingungen knapper Ressourcen.

Da viele kleinere Kommunen nur über geringe personelle und finanzielle Ressourcen verfügen, ist die Entwicklung praxistauglicher Werkzeuge in der Stadtentwicklungs- und Planungspraxis von besonderer Bedeutung. Vergleichende Analysen und Modellprojekte können dazu beitragen, wirksame Handlungsansätze zu identifizieren und sie auf unterschiedliche kleinstädtische Situationen zu übertragen.

WOHNEN IN KLEINSTÄDTEN

Aktuelle Herausforderungen in Forschung und Praxis

Gliederung

1 Wohnen in Kleinstädten – ein Thema von wachsender gesellschaftlicher Relevanz
2 Strukturen und Praktiken des Wohnens in Kleinstädten – ein wenig bearbeitetes Forschungsfeld
3 Kleinstadtspezifische Problemdimensionen in Bezug auf das Wohnen
4 Die Vielfalt der Kleinstädte. Eine heuristische Annäherung an das breite Spektrum von Problem- und Handlungskonstellationen
5 Forschungsagenda: Die Vielfalt der Kleinstädte – Sichtbarmachung, systematische Erkundung und Entwicklung differenzierter Zukunftsbilder
6 Kleinstädtisches Wohnen als Thema der Stadtentwicklungs- und Planungspraxis. Erste Überlegungen zu Handlungsansätzen und transdisziplinären Forschungsbedarfen
Literatur

Kurzfassung
Das Wohnen in Kleinstädten ist ein zentrales Thema der Raumentwicklung, denn rund ein Drittel der Bevölkerung in Deutschland lebt in diesem Siedlungstyp. Eine ausreichende und angemessene Wohnraumversorgung in Kleinstädten ist entscheidend für gleichwertige Lebensverhältnisse und eine nachhaltige Raumentwicklung. Trotz vielfältiger Strukturen und Entwicklungen – die sich auf den Wohnungsmärkten in Angebotsüberhängen ebenso wie in Form von Knappheiten und Verdrängungsprozessen ausdrücken können – werden wohnraumbezogene Fragen in Kleinstädten von Forschung, Politik und Planung häufig noch zu selten untersucht. Dadurch bestehen erhebliche Wissens- und Steuerungsdefizite. Das Positionspapier identifiziert aktuelle wohnungsbezogene Herausforderungen und kleinstadtspezifische Problemlagen und leitet daraus Forschungsbedarfe sowie Empfehlungen für die Praxis ab. Kleinstädtisches Wohnen ist durch eigentumsdominierte Wohnungsmärkte und eine typologische Engführung auf wenige Wohnformen charakterisiert. Flankiert werden diese Strukturen durch anhaltende Baulandausweisungen an den Siedlungsrändern sowie begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen der städtischen Verwaltungen und somit eingeschränkte kommunale Einflussmöglichkeiten. Wir schlussfolgern, dass Kleinstädte in Abhängigkeit von spezifischen Problem- und Handlungskonstellationen ihrer Wohnungsmärkte, Wirtschaftsstruktur und soziodemographischen Entwicklung differenzierte, datengestützte Analysen benötigen, um passgenaue Strategien zu entwickeln. Forschungslücken bestehen im Bereich systematischer und vergleichender Analysen von Wohnungsmärkten und Wohnbedarfen, von Wohnpräferenzen und -praktiken. Zudem bedarf es der empirischen Erfassung kleinstadtspezifischer Entwicklungs- und Handlungsoptionen, um praxisnahe Wissensgrundlagen für das kommunale Handeln zu schaffen.

Schlüsselwörter
Kleinstadt – Wohnungsmarkt – Wohnbedürfnisse und Wohnpraktiken – Innenentwicklung – Flächenmanagement – Kommunale Wohnraumpolitik – Raumentwicklung und Daseinsvorsorge

Housing in Small Towns – Current Challenges in Research and Practice

Abstract
Around one third of the population in Germany lives in small towns, making this type of settlement a key issue in spatial development. A sufficient and adequate housing supply in small towns is essential for equivalent living conditions and sustainable spatial development. Despite their di-

verse structures and processes – which in housing-market terms manifests itself in the form of supply surpluses as well as shortages and displacement processes – housing-related questions in small towns are often viewed in an overly simplistic manner in research, politics and planning. Thereby considerable gaps in knowledge and spatial management options remain. This position paper identifies current housing-related challenges and problems that are specific to small towns and uses these to derive research needs and recommendations for practice. Small-town living is characterized by owner-occupied housing markets and a typological narrowing to a few housing patterns. These structures are accompanied by ongoing designations of building land on the outskirts of settlements, as well as limited personnel and financial resources of municipal administrations and thus restricted municipal influence.

We conclude that small towns require differentiated, data-based analyses to develop tailored strategies, depending on specific problem constellations of their housing market, economic and socio-demographic developments. Research is needed in terms of systematic and comparative analyses of housing markets, as well as of housing needs, preferences and practices. Furthermore, empirical data on small-town-specific development and policy options are needed to create a practical knowledge base for municipal action.

Keywords
Small town – Housing market – Housing needs and practices – Inward development – Landmanagement – Municipal housing policy – Spatial development and provision of public services

1 Wohnen in Kleinstädten – ein Thema von wachsender gesellschaftlicher Relevanz

Das Wohnen in Kleinstädten ist ein bislang unterschätztes Handlungsfeld für die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse und eine nachhaltige räumliche Entwicklung – und dies, obwohl Wohnen in quantitativer wie qualitativer Hinsicht seit einiger Zeit eine wachsende Aufmerksamkeit durch Politik, Medien, Wissenschaft und Planungspraxis erfährt. So wird intensiv über eine „Rückkehr der Wohnungsfrage“ diskutiert (z. B. Egner/Grohs/Robischon 2021; Schönig 2020; Baldenius/Kohl/Schularick 2020): Diese umfasst vor allem einen Mangel an leistbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen, unzureichenden bedarfsgerechten Wohnungsneubau, ein großes Gefälle zwischen Neuvermietungs- und Bestandsmieten, Verdrängungsprozesse sowie wachsende sozialräumliche Ungleichheiten. Im Mittelpunkt dieser Auseinandersetzungen stehen fast ausschließlich Großstädte und Ballungsräume, etwa wenn der Deutsche Städtetag von einer „Immobilien-, Bau- und Wohnungskrise in den Städten“ (DST 2024) spricht.

In dieser Debatte gelten Kleinstädte, insbesondere in Metropolregionen, vorrangig als Ausweich- und Entlastungsräume mit einem vergleichsweise bezahlbaren Wohnraumangebot. Teilweise werden sie dabei nicht als eigenständige Siedlungen, sondern als suburbaner Raum der Großstädte gesehen (vgl. Cotella/Demazière/Dembski et al. 2024). Dies entspricht zugleich dem Selbstbild vieler Kleinstädte, die sich gern als wohn- und lebenswerte Siedlungen mit räumlicher und sozialer Überschaubarkeit präsentieren (Hannemann 2004: 312). Für periphere ländliche Räume mit langjährigem Bevölkerungsrückgang und starken Alterungstendenzen wird hingegen die Funktion von Kleinstädten als Anker der Daseinsvorsorge betont (z. B. Danielzyk/Priebs 2020): Wer hier wohnt, hat im besten Fall fußläufig Zugang zu Einrichtungen der Nahversorgung, Bildung und Kultur sowie der medizinischen Versorgung. Gleichzeitig weisen Kleinstädte in diesen Regionen eine hohe Zahl leerstehender Wohnungen auf, deren Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung zum Ziel eines reduzierten Flächenverbrauchs durch weniger Neubau beitragen kann (Knippschild/Rößler/Bräunel et al. 2025). Touristisch geprägte Kleinstädte kämpfen demgegenüber mit einem kontinuierlichen Verlust von Dauerwohnraum zugunsten temporär genutzter Ferienwohnungen (Frank 2026).

Die geläufige Gegenüberstellung von Wohnungsnot in den urbanen Agglomerationsräumen und ungenutzten Wohnraumangeboten in (peripher gelegenen) Kleinstädten spiegelt sich auch in der von politischen Entscheidungsträger:innen formulierten Idee wider, Menschen aufgrund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum zum Umzug aus den Großstädten etwa in kleinere Städte zu bewegen (z. B. Geywitz 2024).

Diese Vorstellungen sind allerdings stark generalisierend und empirisch kaum unterfüttert. Sie vernachlässigen, dass

> Kleinstädte vielfältig in ihren räumlich-baulichen und sozialen Strukturen und Konstellationen ihrer Akteure sind,

> die individuellen und kollektiven Wohnpräferenzen und Wohnbedürfnisse der potenziellen Nachfragegruppen nur bedingt auf ein entsprechendes Angebot treffen, da auch

> kleinstädtische Boden- und Immobilienmärkte, Bestandsstrukturen, Raum- und Sozialstrukturen lokal spezifisch ausgeprägt sind.

Hier setzt unser Positionspapier[1] an. Wir argumentieren, dass qualitative ebenso wie quantitative Wohnungsfragen auch für Kleinstädte zu thematisieren sind. In Deutschland leben 30 Prozent der Gesamtbevölkerung in diesem Stadttyp – wobei der Anteil in den Flächenländern in Abhängigkeit von ihrer Kommunalverfassung und den Territorialreformen seit den späten 1960er-Jahren zwischen 13 und 54 Prozent variiert (BBSR 2025). Über 12 Millionen der gut 43 Millionen Wohnungen in Deutschland sind in Kleinstädten lokalisiert und knapp 8 Millionen dieser Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit nur einer oder zwei Wohnungen. Diese Zahlen lassen sich auf der Basis des letzten Zensus von 2022 ermitteln (Destatis 2024). Sie verraten aber noch nichts über Prozesse und Dynamiken auf den kleinstädtischen Immobilienmärkten, über soziale Praktiken oder über subjektive Wohnpräferenzen.

Das Positionspapier richtet sich insbesondere an Wissenschaftler:innen, ohne aber Entscheidungsträger:innen der kommunalen und regionalen Praxis außen vor lassen zu wollen. Ziel des Positionspapiers ist es, sowohl aktuelle Herausforderungen im Themenfeld Wohnen in Kleinstädten – als Problemdimensionen bezeichnet – zugespitzt und thesenhaft zu formulieren als auch offene Forschungsfragen zu identifizieren.

> Wir argumentieren erstens, dass die Wohnraumversorgung in Kleinstädten mit gesellschaftlichen Entwicklungen und mit Herausforderungen im Bereich des Planens und Bauens konfrontiert ist, die mit denen in Großstädten vergleichbar sind: Dazu zählen beispielsweise der demographische Wandel und die Zunahme des Anteils älterer Menschen, sozialstrukturelle Individualisierungs- und Differenzierungsprozesse, die Finanzialisierung der Wohnungsmärkte, soziale und sozialräumliche Ungleichheit sowie steigende Immobilienpreise, Bau- und Finanzierungskosten, die zu einer Leistbarkeitskrise führen können.

> Zugleich – so unser zweites Argument – lassen sich in vielen Bereichen kleinstadtspezifische Ausprägungen der Herausforderungen, der Effekte und letztlich auch der möglichen Handlungsansätze nachweisen, die es genauer zu analysieren und zu verstehen lohnt. Dies zeigt sich in vielen Bereichen, etwa in Bezug auf einen deutlichen Überhang an Einfamilienhäusern,

1 Der 2025 gestartete und auf drei Jahre angelegte ARL-Arbeitskreis „Wohnen in Kleinstädten: Immobilienmärkte, Segregationsmuster und Wohnpraktiken“ bringt die bislang nur lose verbundenen Themenbereiche zusammen. Die Mitglieder des Arbeitskreises sind Expert:innen aus Wissenschaft und Praxis in Deutschland, Belgien, Frankreich, Österreich und der Schweiz. Dieses Positionspapier ist Ergebnis erster intensiver Diskussionen und vorläufiger Datenrecherchen, und es baut auf Vorwissen der Arbeitskreismitglieder aus anderen Projektzusammenhängen auf. Der Fokus liegt auf Deutschland. Für den weiteren Diskurs innerhalb des Arbeitskreises wird auch dessen internationale Zusammensetzung eine wichtige Rolle spielen.

damit auch auf ein vielerorts fehlendes Angebot an leistbaren Mietwohnungen, die oftmals einseitige Struktur der Wohnungsbestände oder die nicht immer vorhandene Offenheit, neuartige Wohnungsangebote gezielt zu fördern.

> Unser drittes Argument ist für dieses Positionspapier von besonderer Bedeutung: Die Wohnungsmärkte und Wohnprobleme sind auch innerhalb der Gruppe der Kleinstädte so vielfältig wie ihre räumliche Lage, ihre Wohnungsbestände, ihre wirtschaftliche Situation und Sozialstruktur. Charakteristisch für eine Kleinstadt in landschaftlich attraktiver Lage, die von vielen Saisongästen aufgesucht wird, können ausgeprägte Wohnraum-Verdrängungsprozesse sein – für eine Kleinstadt in peripherer Lage ist es wiederum der vielbeschriebene Donut-Effekt mit Leerständen in der Kernstadt und Neubaugebieten in den dörflichen Ortsteilen. Kleinstädtisches Wohnen ist daher durch eine beträchtliche Heterogenität gekennzeichnet.

Angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage vieler Großstädte und häufig geäußerter Hoffnungen, die sich auf leerstehenden Wohnraum und die Baulandreserven kleinerer Städte richten, werden die bekannten Wissens-, Forschungs- und Steuerungsdefizite bezüglich der Wohnungsmärkte und Segregationsmuster in Kleinstädten (Schenkel/Großmann 2021) noch offensichtlicher. Woran das liegt und warum Wohnen in Kleinstädten auch wissenschaftlich ein relevantes Themenfeld ist, wird im nachfolgenden Kapitel erläutert.

Eine allgemeingültige Definition von Kleinstädten gibt es nicht. Grundsätzlich können sie von anderen Siedlungs- und Stadttypen jedoch anhand folgender Bestimmungsansätze abgegrenzt werden (vgl. auch Steinführer/Sondermann/Porsche 2021: 13 ff.):

> administrativ-statistisch: administratives Gemeindegebiet mit einer definierten Bevölkerungszahl

> morphologisch: kompakte Siedlungsstruktur, höhere Bebauungs- und Bevölkerungsdichte als in Dörfern

> funktional: Konzentration von Arbeitsplätzen, Dienstleistungen und städtischen Funktionen (z. B. Krankenhaus, Gymnasium) bzw. zentralörtliche Funktion

Häufig wird eine Bevölkerungszahl zwischen rund 5.000 und 20.000 in Verbindung mit zentralörtlichen Funktionen als Orientierung verwendet, wie etwa in Deutschland (BBSR o. J.; 2025), der Schweiz oder Frankreich. Doch bleiben die Grenzen flexibel (vgl. auch Russo/Serrano Giné/Pérez Albert et al. 2017). In Österreich und Belgien spielen zudem historische Stadtrechte und funktionale Kriterien wie die Ausstattung mit Dienstleistungen eine wichtige Rolle bei der Abgrenzung.

Abseits eines quantitativen Stadtbegriffs kann Kleinstadt soziologisch als spezifischer Modus lokaler Vergesellschaftung (Beetz 2017), planerisch als grundzentraler Ort mit funktionalem Bedeutungsüberschuss (Danielzyk/Priebs 2020) oder literaturwissenschaftlich als etablierter Topos (Nell/Weiland 2020) verstanden werden.

Textbox 1: Kleinstadt als vielfältig, aber nicht beliebig definierbarer Siedlungstyp

2 Strukturen und Praktiken des Wohnens in Kleinstädten – ein wenig bearbeitetes Forschungsfeld

Stadtforschung wird auf der konzeptionellen, empirischen und diskursiven Ebene traditionell vor allem aus dem Blickwinkel von Großstädten und Metropolen und mit dem Schwerpunkt auf diese betrieben. Auch in der Landforschung werden Kleinstädte nicht systematisch berücksichtigt. Sie befinden sich daher in einer strukturellen Aufmerksamkeitslücke (Steinführer/Sondermann/Porsche 2021: 18). Klassische ebenso wie jüngere Konzepte der Stadtforschung wurden im Kontext großer Städte entwickelt und finden hier ihre stärkste Anwendung, etwa das Konzept der residentiellen Segregation, „Gentrification"-Theorien oder der „Financialisation-Housing"-Ansatz (Musterd 2020; Eckardt 2018; Aalbers 2019). Ob diese Zugänge adäquate Erklärungsansätze für Wohnungsmarktstrukturen und -prozesse auch in nichtgroßstädtischen Kontexten bieten, diese also auf kleinere städtische Siedlungen übertragbar bzw. dort anwendbar sind, oder ob es kleinstadtspezifischer Perspektiven auf Wohnungsfragen bedarf, wurde bislang kaum thematisiert.

Die konzeptionelle Dominanz der Forschung in Bezug auf Großstädte und Metropolen spiegelt sich auch im Fehlen empirischer Studien wider: Der Wissensstand über Wohnungsmarktstrukturen, Segregationsmuster und Wohnpraktiken in Kleinstädten – ebenso wie in Mittelstädten, die aber in unserer Betrachtung außen vor bleiben werden – ist weiterhin sehr überschaubar (Steinführer/Großmann/Schenkel 2018). Nicht zuletzt trägt das für Deutschland – anders als beispielsweise in Österreich – zu konstatierende Fehlen kleinräumiger und kontinuierlicher Daten (Milbert/Fina 2021) zu einem Mangel an umfassenden, differenzierten und vergleichenden Analysen des Wohnens in Kleinstädten bei. Damit beruht auch politisches und planerisches Handeln in diesem Feld eher auf Intuition oder Ad-hoc-Recherchen als auf umfassender und systematischer Evidenz.

Diese theoretische und empirische Schieflage führt dazu, dass die Herausforderungen der Wohnraumversorgung und des Wohnens nicht nur in den wissenschaftlichen, sondern auch in gesellschaftlichen, medialen und politischen Diskursen vorwiegend aus der Perspektive der Großstädte behandelt und problematisiert werden. Dabei zeigen Untersuchungen, dass beispielsweise das Ausmaß der residentiellen Segregation in Mittelstädten höher ist als in Großstädten (Helbig/Jähnen 2018) oder dass das Phänomen des prekären Wohnens abseits der Metropolen unterschätzt wird (Schnell/Musil/Heinze 2025).

Besonders drängend sind die fehlenden Erkenntnisse zum Wohnen in Kleinstädten angesichts aktueller gesellschaftlicher und sozioökonomischer Entwicklungen: Hierzu zählen eine alternde und zugleich heterogener werdende Bevölkerung mit neuen Wohnansprüchen, individualisierte und pluralisierte Lebensformen (Wagner/Valdés Cifuentes 2014), sich wandelnde Familienstrukturen (Peukert 2019) und eine „Care-Krise" (Dowling 2022). In Verbindung mit einer Zunahme mobiler Lebensweisen und einer zunehmend flexiblen und digitalen Arbeitswelt führen diese (und weitere) Entwicklungen zu einem Wandel der Ansprüche an das Wohnen (Hannemann 2022), die von den vorhandenen Beständen nur bedingt erfüllt werden können und Wohnungsmarktakteure vor neue Herausforderungen stellen.

3 Kleinstadtspezifische Problemdimensionen in Bezug auf das Wohnen

Ausgangslage

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 selbstgenutzten 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 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 selbstgenutzten Eigentum (z. B. Wohnen zur Miete, in einer Genossenschaft oder Baugemeinschaft) ist regional unterschiedlich stark ausgeprägt. Vorwiegend in Ostdeutschland, aber auch in industriell geprägten Kleinstädten in anderen Regionen, finden sich oft in größerem Umfang Alternativen zum Einfamilienhaus und zum selbstgenutzten Wohneigentum in Form von Geschosswohnungsbau zur Miete.

Besondere Aufmerksamkeit haben wir bislang den Besonderheiten kleinstädtischer Wohnformen, Wohnpraktiken und Wohnungsmärkte sowie den jeweiligen planerischen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen geschenkt. Von diesen Themenschwerpunkten ausgehend lassen sich zugespitzt **vier kleinstadtspezifische Problemdimensionen** herausstellen:

1. auf wenige Wohnformen orientiertes Wohnraumangebot vs. sich ausdifferenzierende Nachfrage nach Wohnraum

2. eigentumsorientierte Wohnungsmarktstruktur vs. Mietwohnungsbedarf

3. Leitbild Innenentwicklung vs. Flächenausweisung an den Siedlungsrändern

4. begrenzte kommunale Handlungsfähigkeit vs. Handlungsdruck

Diese vier Problemdimensionen werden nachfolgend zunächst kurz erläutert und anschließend thesenhaft zugespitzt.

Problemdimension (1): Auf wenige Wohnformen orientiertes Wohnraumangebot vs. sich ausdifferenzierende Nachfrage nach Wohnraum

Problembeschreibung

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, welches auf eher einseitigen Zielgruppendefinitionen basiert. Die Verengung auf bestimmte Haushalts- und damit Wohnformen führt auch dazu, dass es für Bewohner:innen von Kleinstädten schwierig ist, Vorstellungen über attraktive Wohnformen jenseits des selbstgenutzten 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 demographische 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/Houston-Read/Gavin et al. 2023).

Thesenhafte Zuspitzung

1. Kleinstädte benötigen ein typologisch und preislich breit aufgefächertes, an die jeweiligen Lebenslagen anpassbares und leicht zugängliches Wohnungsangebot. Eine solche Breite an Wohnoptionen weisen Kleinstädte bislang in der Regel jedoch nicht auf.

2. 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 darüber den Wohnflächenverbrauch pro Kopf zu reduzieren.

3. Die proaktive Entwicklung 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 Daseinsvorsorgeverpflichtungen an Ehrenamtliche, zu begegnen.

Problemdimension (2): Eigentumsorientierte Wohnungsmarktstruktur vs. Mietwohnungsbedarf

Problembeschreibung

Das selbstgenutzte 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), aber auch 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, aber auch 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 (gerade in einer zunehmend diversen Gesellschaft) aufgrund steigender Preise immer schwieriger realisierbar und ihre Lebensentwürfe durch Unsicherheiten und Fluiditäten – sowohl beruflich als auch privat – geprägt. Leistbares Wohnen als elementarer Baustein der Daseinsvorsorge ist in vielen Kleinstädten somit nur bedingt gewährleistet.

Wer hingegen über Wohnraum verfügt, passt seine persönliche Wohnsituation im Lebensverlauf oftmals nicht an, auch wenn sich der Haushalt verkleinert. Die Fluktuation ist vielerorts sehr gering, zum einen, weil Haushalte sich gar nicht verändern möchten (etwa nach dem Auszug der Kinder). Zum anderen sind „Lock-in-Effekte" hierbei 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).

Thesenhafte Zuspitzung

1. Die Dominanz des Einfamilienhauses wird sich schon aufgrund des existierenden Gebäudebestandes 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.

2. Vor dem Hintergrund des demographischen 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, da den regionalen Unternehmen durch flexible Wohnraumangebote ein Wettbewerbsvorteil auf kompetitiven Arbeitsmärkten geboten wird.

3. 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).

Problemdimension (3): Leitbild Innenentwicklung vs. Flächenausweisung an den Siedlungsrändern

Problembeschreibung

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 Innenentwicklung.

Im Bereich des Wohnens sind in vielen Kleinstädten in den vergangenen Jahrzehnten innenstadtnahe Wohnquartiere zugunsten der Neuausweisung von Baugebieten am Stadtrand 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 (vgl. Bizer/Erlei/Gutsche 2017).

Thesenhafte Zuspitzung

1. 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.

2. Das Wohnen stellt ein entscheidendes Segment zur Weiterentwicklung der Innenstädte im Kontext rückläufiger Einzelhandelsflächen und leerstehender Ladengeschäfte dar. Denn parallel zur Nachfrage nach Einfamilienhäusern wächst auch die Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in Innenstädten (vgl. 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.

Problemdimension (4): Begrenzte kommunale Handlungsfähigkeit vs. Handlungsdruck

Problembeschreibung

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 Entscheidungsträger:innen jedoch vielfach an Grenzen, die den Fokus auf das unmittelbare Kerngeschäft, 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 Kommunalfinanzen sowie eine zum Teil auf ehrenamtlicher Basis verfasste Stadtpolitik, die bei allem Engagement und einer oft großen Bürgernähe fachspezifisch an Grenzen stößt. Somit 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 Kapazitäten, um geeignete Programme zu identifizieren, Förderanträge zu stellen und umfangreiche Berichte zu verfassen, weshalb sie schwierig nutzbar sind.

Das bisherige Planungsinstrumentarium scheint nicht ausreichend, und es gibt wenig experimentelle Ansätze. Gleichzeitig fehlt es oftmals an Problembewusstsein für Wohnungsfragen aufseiten der Stadtpolitik. Die Thematik des Wohnens wird meist ohne eigene Konzepte oder Strategien behandelt, sondern, wenn überhaupt, als Bestandteil von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten und Leitbildern. Es fehlen Datengrundlagen, was (orts-)spezifische Wohnbedarfsprognosen unmöglich macht. Standardisierte Konzepte privater Planungsbüros, die unter unzureichender finanzieller Ausstattung entstehen, haben nur einen geringen planerischen Mehrwert für die Kleinstädte, wohingegen 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 wird gerade in strukturschwachen Regionen zu einem Risiko, auf das sich mögliche Investoren nicht einlassen.

Thesenhafte Zuspitzung

1. Kommunale Handlungsfähigkeit setzt in allen Bereichen der Stadtentwicklung und damit auch in den Themenfeldern Wohnen und Innenstadtentwicklung ausreichende kommunale Finanzen voraus.

2. 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.

4 Die Vielfalt der Kleinstädte. Eine heuristische Annäherung an das breite Spektrum von Problem- und Handlungskonstellationen

Kleinstädte sind kein einheitlicher Siedlungstyp: Sie unterscheiden sich erheblich in ihren baulichen, siedlungsstrukturellen und sozialen Merkmalen ebenso wie in ihrer Wirtschaftskraft und verfügen über ausgesprochen differenzierte Wohn- und Immobilienmärkte. Entsprechend variieren ortsspezifisch die Bedarfe der nachfragenden Haushalte, die Vielfalt des Wohnungsangebotes, die Preisstrukturen und die jeweiligen Marktdynamiken. Es greift daher zu kurz, Kleinstädte nur nach Lagetypen und wachstums- bzw. schrumpfungsbezogenen Faktoren zu untergliedern (Atkinson 2019). Vielmehr müssen für Forschungs- und Praxisfragen der Immobilienmärkte, Segregationsmuster und Wohnpraktiken auch Aspekte wie eine überproportionale Bedeutung der Tourismuswirtschaft in einzelnen Regionen, exogene Faktoren wie wirtschaftliche Großansiedlungen sowie Unterschiede der vorhandenen Wohnungsbestände und Akteursstrukturen Berücksichtigung finden.

Der ARL-Arbeitskreis „Wohnen in Kleinstädten: Immobilienmärkte, Segregationsmuster und Wohnpraktiken“ hat deshalb – ausgehend von konzeptionellen Überlegungen und ausschließlich auf qualitativer Basis – eine erste heuristische Differenzierung von Kleinstädten entwickelt, um in seiner weiteren Arbeit spezifische wohnbezogene Herausforderungen zu adressieren. Dabei handelt es sich um keine systematische oder umfassende Typologie, vielmehr soll das Spektrum kleinstädtischer Problem- und Handlungskonstellationen in seiner Verschiedenartigkeit angedeutet werden. Die fünf Konstellationen stehen veranschaulichend für die Vielfalt an Ausprägungen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

1. **Peripher gelegene und strukturschwache Kleinstädte mit Leerstand**
   Kleinstädte dieses Typs sind von langjährigem Bevölkerungsrückgang und deren überdurchschnittlicher Alterung, dem Verlust an Infrastrukturen und knappen Kommunalfinanzen geprägt. Dies geht mit einem Wertverlust der Immobilien und einem Anstieg des (oft marktinaktiven) Leerstandes einher (Schenkel/Großmann 2021: 241). Leerstand und Verödung der Innenstädte sind häufige Probleme. Zugleich fungieren diese Kleinstädte als Zentren für ihr ländliches Umland und bieten ein Mindestmaß an Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge. Der ländliche Wohnungsmarkt ist stark eigentumsdominiert und Mietwohnraum ist dort nur in geringem Maße oder gar nicht vorhanden. In den kleinstädtischen Zentren kommt dem Mietwohnraum daher eine Versorgungsfunktion für die Kleinstadt selbst sowie für die umliegenden Dörfer zu (BBSR 2019). Dennoch stellen sich Fragen der Nutzbarkeit verfügbarer Bestände im Mietsegment und partiell der Leistbarkeit – trotz des quantitativen Angebotsüberhangs. Am Beispiel von Thüringen wurde ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum in bestimmten Marktsegmenten dokumentiert, unter anderem, weil Mietpreissteigerungen im preiswerten Segment besonders belasten können (Schönig 2020).

2. **Kleinstädte in Agglomerationsräumen mit Nachfrageüberhang**
   Großstadtnahe Kleinstädte in wirtschaftlich prosperierenden Regionen (Brombach/Jessen 2005) sind durch eine starke Wohnungsnachfrage sowie eine Konkurrenz zwischen Wohn- und Gewerbenutzung, aber auch zwischen lokalen und zuziehenden Haushalten gekennzeichnet. Positive und negative Preisimpulse aus der Agglomeration setzen sich zeitnah in den suburbanen Kleinstädten fort (Ripple-Effekt), häufig unabhängig von den lokalen Marktbedingungen (Cotella/Demazière/Dembski et al. 2024). Verdrängungen lokaler Haushalte durch kaufkräftige Nachfrager:innen aus der Agglomeration finden in unterschiedlicher Intensität statt. Infolge der hohen Bodenpreise kommt es tendenziell zu (Nach-)Verdichtungstendenzen und einem wachsenden Anteil an Geschosswohnungsneubau. Die Leerstandsquote ist niedrig, die starke Nachfrage führt zu einer raschen Mobilisierung von Wohnraum. Der Mietmarkt dieser Kleinstädte ist von den Dynamiken und Strukturen der jeweiligen Agglomeration geprägt. Während manche Kleinstädte in Agglomerationsräumen

die externe Nachfrage als Wachstumspotenzial sehen, gibt es andere, die dem Wachstumsdruck nicht nachkommen möchten und versuchen, den Wohnungsbedarf innerhalb des Bestands und ohne eine Ausweisung von Neubaugebieten zu decken (Pietschnig 2023).

3. **Unauffällige Kleinstädte ohne Großstadt-„Schatten" in stabilen Regionen**
   Viele Kleinstädte fallen weder durch extreme Schrumpfungs- oder Wachstumsprozesse noch durch Peripherisierungstendenzen in ihren Regionen auf. Sie liegen abseits von Metropolen, haben eine klein- und mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur, sind nicht selten Standorte bedeutsamer mittelständischer Unternehmen („Hidden Champions") (Vonnahme/Graffenberger/Görmar et al. 2018) und dienen als Ankerpunkte von Urbanität und Daseinsvorsorge in ihrer Region. Die Struktur ihrer Wohnungsbestände ist in Westdeutschland stark durch selbstgenutztes Eigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern, sprich eher ländlich, geprägt, während in Ostdeutschland auch mehrgeschossige Mietwohnungsbestände in überwiegend kommunalem und genossenschaftlichem Eigentum von großer Bedeutung für den regionalen Wohnungsmarkt sind (Baumgärtner/Jessen/Willnauer 2018).

4. **Ländliche Kleinstädte mit hoher Tourismusintensität**
   Dieser Kleinstadt-Typus ist durch Wohnungsmarktdynamiken gekennzeichnet, wie man sie sonst vor allem aus den Metropolen kennt. Prozesse der Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum, daraus folgende intensive Preissteigerungen von Boden und Immobilien und erschwerte Zugänglichkeit und Leistbarkeit des Wohnraums sind hier besonders deutlich zu beobachten. Charakteristisch für kleine Tourismus-Hotspots ist der kontinuierliche Verlust von Dauerwohnraum für Einheimische und die (permanent benötigten) Saisonkräfte zugunsten von temporärem Wohnraum für Feriengäste und Zweitwohnungsbesitzer:innen. Die Mietwohnbestände kommunaler oder gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften, sofern überhaupt vorhanden, können den Bedarf an leistbarem Dauerwohnraum bei Weitem nicht abdecken. Die weitreichenden Folgen seiner Verknappung für die Wirtschaft und Gesellschaft tourismusgeprägter Kleinstädte im lokalen wie regionalen Kontext werden in der Forschung bislang kaum problematisiert. Im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit steht vor allem die Verdrängung der einheimischen Wohnbevölkerung, oftmals unter dem Schlagwort „Gentrifizierung" oder sogar „Supergentrifizierung" diskutiert. Besondere Aufmerksamkeit erfahren Urlaubsorte an den Küsten und im alpinen Raum (Frank 2026; Rainer 2024).

5. **Von exogenen Wachstumsimpulsen geprägte Kleinstädte**
   Wirtschaftliche Impulse wie die Ansiedlung oder Expansion großer und mittlerer Unternehmen sowie veränderte Erreichbarkeitsverhältnisse (z. B. durch Autobahn-Anschluss oder ICE-Haltepunkt) können zu sprunghaft steigender Nachfrage am Wohnungsmarkt führen (Siebert/Vanclay 2024; Kaufmann/Wittwer 2019). Gleichzeitig kann der Einfluss exogener standortökonomischer Faktoren auch als Chance begriffen werden, bestehende eigentumsorientierte Wohnungsmarktstrukturen in Kleinstädten zu modernisieren, Lock-in-Effekte im Eigentumssegment abzuschwächen und neue Wohnformen im Mietmarktsegment zu integrieren. Vor allem Fach- und hochqualifizierte Arbeitskräfte stellen neue Ansprüche an den Wohnungsmarkt: Neben Einfamilienhäusern gewinnen Mietwohnungen, Mehrfamilienhäuser und temporäre Wohnformen für Pendler:innen oder befristet Beschäftigte an Bedeutung. Die steigende Investitionsbereitschaft in diesen Segmenten und begrenzte Reaktionszeiten führen zu höheren Mieten und Grundstückspreisen (Debrunner/Kolocek/Schindelegger 2025). Dies rührt insbesondere daher, dass das Wohnungsangebot nicht unbedingt den Vorstellungen der arbeitsplatzbedingt Zugezogenen nach zum Beispiel temporären Wohnarrangements in Mietverhältnissen entspricht.

5 Forschungsagenda: Die Vielfalt der Kleinstädte – Sichtbarmachung, systematische Erkundung und Entwicklung differenzierter Zukunftsbilder

Ausgehend von den kleinstadtspezifischen Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen und angesichts der großen Vielfalt kleinstädtischer Problem- und Handlungskonstellationen sehen wir gleichermaßen einen Bedarf und einen potenziellen Erkenntnisgewinn durch kleinteiligere und systematischere Analysen der Herausforderungen, Handlungsoptionen und Zukunftsbilder einzelner Kleinstädte. Bisher liegen nur wenige Forschungsergebnisse zu sozialräumlichen Dynamiken, Wohnpräferenzen und Wohnpraktiken sowie zu Akteurs- und Angebotsstrukturen in Kleinstädten vor. Entsprechend bestehen in zahlreichen Bereichen erhebliche Wissenslücken und Forschungsbedarfe, insbesondere hinsichtlich systematisch-empirischer Erkenntnisse zu

> Wohnbedürfnissen und -wünschen unterschiedlicher Generationen und Gruppen, sowohl der ansässigen Bewohner:innen als auch potenziell zuziehender Personen,

> Wohnstandortentscheidungen (Abwanderung, Zuzug, innerstädtische Umzüge und Bleiben) und ihren Folgen für kleinstädtische Wohnungsmärkte,

> übergreifenden Mustern und Strukturen kleinstädtischen Mietwohnens, einschließlich Struktur, Motivationen und Rollen unterschiedlicher Eigentümer,

> den sich weiterentwickelnden lokalen Wohnbedarfen (Angebot vs. Nachfrage) und der Sicherung der Daseinsvorsorge,

> der Bedeutung von Care-Arbeit für Wohnstandortentscheidungen,

> Mustern und Dynamiken der residentiellen Segregation und Verdrängungsprozessen,

> Ausmaß und Formen prekären Wohnens sowie

> der Balance von Innen- und Außenentwicklung in der (planerischen) Stadtentwicklungspraxis.

Auch auf der Ebene der konzeptionellen Ansätze und möglicher Anreizstrukturen am Wohnungsmarkt besteht Forschungsbedarf, etwa zur

> zielgruppenorientierten und kooperativen Entwicklung von Ansätzen der Wohnraumanpassung,

> Aufbereitung struktureller Hürden für die Umsetzung alternativer Wohnraumangebote (bezüglich kommunaler finanzieller Engpässe, Förder- und Marktlogiken, Denkmalschutz, rechtlicher Beschränkungen, baulicher Standards, personeller Ressourcen und Knowhow etc.) und

> zum empirischen Vergleich konkreter Stadtentwicklungspolitik/-planung zur Steuerung der Innenentwicklung.

Die hier nur beispielhaft aufgeführten Forschungslücken sollten nicht pauschal für den Typus Kleinstadt, sondern für spezifische Kleinstädte in strukturell ähnlichen Problem- und Handlungskonstellationen, so wie sie oben beschrieben worden sind, einzeln und vergleichend aufbereitet werden. Nur ein differenzierterer Blick wird den empirisch beobachtbaren Phänomenen kleinerer

Städte mit spezifisch ausgeprägten Herausforderungen und Handlungsoptionen gerecht. Teil eines solchen Vorgehens kann beispielsweise eine systematisch-quantitative Analyse der im ersten Schritt qualitativ gefassten Typenkonstellationen (vgl. Kapitel 4) bilden.

6 Kleinstädtisches Wohnen als Thema der Stadtentwicklungs- und Planungspraxis. Erste Überlegungen zu Handlungsansätzen und transdisziplinären Forschungsbedarfen

Wie gezeigt wurde, bestehen aufgrund begrenzter Datenverfügbarkeit und fehlender empirischer Forschung erhebliche Wissenslücken. Zugleich gibt es in der kleinstädtischen Praxis bereits Ansätze, mit den verschiedenen gesellschaftlichen Entwicklungen und Herausforderungen (Kapitel 3) unter vielfältigen Problem- und Handlungskonstellationen (Kapitel 4) umzugehen. In diesem Kapitel tragen wir abschließend ausgewählte praktische Handlungsansätze auf den verschiedenen Ebenen der Raumentwicklung zusammen. Inwiefern diese effektiv wirksam und übertragbar sind und durch welche weiteren Ansätze sie zu ergänzen wären, sind offene Forschungsfragen.

Integrierte Ansätze, politische Ziele und kommunales Handeln

Die Analyse der Problemdimensionen (vgl. Kapitel 3) zeigt, dass isolierte Einzelmaßnahmen, wie etwa eine Neubauförderung ohne Bestandsstrategie oder ein Leerstandsmanagement ohne wohnungspolitische Zieldefinition, ihre Wirkung verfehlen. Erforderlich sind vielmehr strategische Rahmensetzungen, die planerische, bodenpolitische und wohnungswirtschaftliche Instrumente zusammenführen. Für die Praxis bedeutet dies insbesondere:

> klare politische Zieldefinitionen (z. B. Sicherung leistbaren Mietwohnens, Aktivierung innerstädtischer Bestände, Innen- vor Außenentwicklung) sowie

> die Aufstellung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) und Wohnraumentwicklungskonzepten als strategische Rahmen für die Bauleitplanung und programmatische Wohnraumentwicklung.

Für die praktische Umsetzung bedarf es zugleich einer Priorisierung in der (Kommunal-)Politik sowie ausreichender personeller Ressourcen in der planenden Verwaltung. Hier besteht ein deutlicher Forschungs- und in der Folge Handlungsbedarf, der die politisch-administrative Praxis des Wohnens in Kleinstädten systematisierend untersucht und Möglichkeiten aufzeigt, wie mit knappen Ressourcen eine aktive Wohnungspolitik umgesetzt werden kann.

Die kommunale Bodenpolitik ist in der Praxis vielerorts etabliert, das aktive Management von Gebäudebeständen, insbesondere von leerstehenden oder untergenutzten Wohngebäuden, bleibt jedoch häufig unterentwickelt. Gerade in Kleinstädten könnte die kommunale Hoheit über Flächen und ausgewählte Bestände ein entscheidender Hebel sein, um auf unterschiedliche Marktsituationen reagieren zu können (vgl. Kapitel 4). Daher bestehen Forschungs- und Transferbedarfe im Sinne von „good practices“ beispielsweise bezüglich

> der Möglichkeiten kommunaler und regionaler Flächen- und Bestandsmonitorings inklusive der Erfassung von Leerständen sowie

> der Marktteilnahme über öffentliche Wohnungsbaugesellschaften sowie die strategische Nutzung von Grundstücken in kommunaler Hand und deren Entwicklung (an Hand definierter sozialer Ziele).

Lokale Instrumente und Strategien

Je nach Problemlage (vgl. Kapitel 3 und 4) bedarf es entsprechender Handlungsstrategien. Für die (Erforschung der) Praxis bedeutet dies beispielsweise zu fragen:

> Welche planerischen und rechtlichen Instrumente tragen effektiv und langfristig zur Sicherung und Schaffung leistbarer und qualitativ ansprechender Mietwohnungen bei?

> Wie können der Mietwohnungsbedarf spezifischer Zielgruppen (z. B. Starterhaushalte, Wohngemeinschaften, ältere Alleinlebende) erhoben und entsprechende Wohnraumangebote gefördert werden?

> Wie können kleine Kommunalverwaltungen ihre Wohnungsbestände und Leerstände mit geringem Ressourceneinsatz systematisch erfassen und klassifizieren?

> Welche kommunikativen Instrumente tragen effektiv zur Bestandsentwicklung und Nachverdichtung bei (z. B. Ansprache von Eigentümern und kommunale Beratungsangebote)?

> Welche finanziellen Instrumente sind geeignet, um Engpässe auszugleichen und mit Angebotsüberhängen umzugehen bzw. Nachnutzungen von Bestand zu aktivieren (z. B. Städtebauförderung, Ankauf von Grundstücken)?

Handlungsebene	Ausgewählte Aufgaben und Beispiele für Handlungsmöglichkeiten
Bund	> Schaffung geeigneter rechtlicher Rahmenbedingungen (vgl. DST 2024: 7) > Auflage von Städtebauförderprogrammen für Bestandsentwicklung, Umbau und Sanierung in Kleinstädten
Länder	> Niedrigschwellige Förderprogramme für Kleinstädte (z. B. Programm Zukunftsräume Niedersachsen) > Modellprogramme für Innenentwicklung und Leerstandsmanagement > Strategische Ausrichtung der Wohnbauförderung > Baulandfonds
Regionale Ebene	> Bündelung von Fachkompetenzen > Unterstützung bei der Erstellung von Wohnraumentwicklungskonzepten und Wohnraumerhebung und Monitoring (z. B. Region Hannover, Regionalverband Frankfurt RheinMain, Planungsverband Zillertal) > Projektentwicklung und Fördermittelakquise > Handlungsprogramme und Planungskonzepte (z. B. Initiative Baukultur; vgl. SGD Nord o. J.)
Kommunen	> Integrierte Ansätze (Innenentwicklung, leistbarer Wohnraum, Flächensparziele) (vgl. Ehrhardt/Eichhorn/Behnisch et al. 2022) > Aktive Boden- und Wohnungspolitik (Aufbau von Flächen- und Bestandsmanagement, Eigentümeransprache) > Entwicklung des kommunalen Wohnungsbestandes > Kooperative Kleinstadtentwicklung (BBSR 2018: 11)
Verbände und Zivilgesellschaft	> Wissenstransfer und Beratung (z. B. Kleinstadtakademie, EspaceSuisse) > Unterstützung gemeinschaftlicher und innovativer Wohnformen (z. B. FGW o. J.; Zemp/Juppien/Winterberger 2018; Wüstenrot Stiftung 2020) > Unterstützung bei Umbau und Sanierung von Gebäuden zu Wohnzwecken (z. B. WFG Ostbelgien o. J.)

Tabelle 1: Beispielhafte Aufgaben und Handlungsmöglichkeiten mit Bezug auf kleinstädtische Wohnungsbestände und Wohnungsmärkte im Mehrebenensystem der Raumentwicklung / Quelle: Eigene Darstellung

Handlungsmöglichkeiten im Mehrebenensystem der Raumentwicklung

Viele der genannten Maßnahmen setzen ausreichende finanzielle und personelle Ressourcen voraus, die in Kleinstädten häufig begrenzt sind. Daher ist eine Betrachtung im Mehrebenensystem der Raumentwicklung, ihren unterschiedlichen Akteuren und Beiträgen zur kleinstädtischen Wohnraumentwicklung umso wichtiger (siehe Tabelle 1).

Die Übersicht in Tabelle 1 ist eine erste Sammlung möglicher Ansatzpunkte und Handlungsoptionen auf den verschiedenen Ebenen der Raumentwicklung. Diese gilt es, im ARL-Arbeitskreis „Wohnen in Kleinstädten: Immobilienmärkte, Segregationsmuster und Wohnpraktiken" entsprechend der spezifischen Problem- und Handlungskonstellationen (vgl. Kapitel 4) und ihrer weiteren Differenzierung und Verfeinerung, beispielsweise durch quantitative Analysen, weiter zu durchdenken und die Wirksamkeit dieser Ansätze und Instrumente beispielhaft zu überprüfen. Mittels konkreter Fallstudien und Modellprojekte können zudem weitere geeignete Handlungsansätze für die verschiedenen Konstellationen aufgezeigt sowie innovative und übertragbare Lösungsansätze für die Praxis der Stadtentwicklung und kommunalen Wohnungspolitik identifiziert werden.

Literatur

Aalbers, M. B. (2019): Financial Geographies of Real Estate and the City. A Literature Review. Oxford. = Financial Geography Working Paper 21.

Atkinson, R. (2019): The Small Towns conundrum: What do we do about them? In: Regional Statistics 9 (2), 3–19. https://doi.org/10.15196/RS090201

Baldenius, T.; Kohl, S.; Schularick, M. (2020): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms. In: Leviathan 48 (2), 195–236.

Baumgärtner, C.; Jessen, J.; Willnauer, I. (2018): Große Siedlungen in kleinen Städten. Probleme, Herausforderungen, Perspektiven. Ludwigsburg. = Wüstenrot Stiftung.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (o. J.): Stadt- und Gemeindetypen in Deutschland. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp.html (17.11.2025).

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018): Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Bonn. = ExWoSt-Informationen 50/3. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/exwost/50/exwost-50-3-dl.pdf (25.03.2026).

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019): Lage und Zukunft der Kleinstädte in Deutsch land. Bestandsaufnahme zur Situation der Kleinstädte in zentralen Lagen. Bonn. = BBSR-Online-Publikation 15. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2019/bbsr-online-15-2019-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (09.02.2026).

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2025): Kleinstädte in Deutschland. https://tableau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Kleinstdte/Story_Kleinstdte_Deutschland (17.11.2025).

Beetz, S. (2017): Die kleine Stadt in der großen Moderne – small, slow oder smart? In: Busse, S.; Beer, K. (Hrsg.): Modernes Leben – Leben in der Moderne. Wiesbaden, 49–63.

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), 282–294. https://doi.org/10.1080/01944363.2022.2099955

Bizer, K.; Erlei, A.; Gutsche, J.-M. (2017): Fiskalische Wirkungen der Wohngebietsausweisung. In: Mitschang, S. (Hrsg.): Erhaltung und Sicherung von Wohnraum. Berlin, 37–50. = Berliner Schriften zur Stadt und Regionalplanung 32. http://dx.doi.org/10.5771/9783845285207-37

Brombach, K.; Jessen, J. (2005): Kleinstädte in Großstadtregionen. Funktionsräumliche Spezialisierung und Zentrumsfunktion am Beispiel Region Stuttgart. In: Informationen zur Raumentwicklung 8, 477–493.

Cotella, G.; Demazière, C.; Dembski, S.; Servillo, L. (2024): European small towns: what role do they play in metropolitan governance? In: European Journal of Spatial Development 21 (3), 52–75.

Danielzyk, R.; Priebs, A. (2020): Die Sicherung der Daseinsvorsorge durch Klein- und Mittelstädte als Beitrag des zentralörtlichen Systems zu gleichwertigen Lebensverhältnissen. In: Europa Regional 26 (3), 7–21.

Debrunner, G.; Kolocek, M.; Schindelegger, A. (2025): The decommodifying capacity of tenancy law: comparative analysis of tenants' and landlords' rights in Austria, Germany, and Switzerland. In: International Journal of Housing Policy 25 (1), 147–169. https://doi.org/10.1080/19491247.2024.2367835

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. Hannover, 102–122. = Forschungsberichte der ARL 16.
http://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-10341
Destatis – Statistisches Bundesamt (2024): Ergebnisse des Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung. Wiesbaden.
https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/ (02.07.2024).
Dowling, E. (2022): The care crisis: What caused it and how can we end it? London/New York.
DST – Deutscher Städtetag (2024): Immobilien-, Bau- und Wohnungskrise in den Städten. Positionspapier zu Lösungsansätzen. Berlin/Köln.
https://www.staedtetag.de/positionen/positionspapiere/2024/positionspapier-krise-wohnungsbau (20.11.2025).
Eckardt, F. (2018): Gentrifizierung: Forschung und Politik zu städtischen Verdrängungsprozessen. Wiesbaden.
Egner, B.; Grohs, S.; Robischon, T. (Hrsg.) (2021): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Wiesbaden.
Ehrhardt, D.; Eichhorn, S.; Behnisch, M.; Jehling, M.; Münter, A.; Schünemann, C.; Siedentop, S. (2022): Stadtregionen im Spannungsfeld zwischen Wohnungsfrage und Flächensparen: Trends, Strategien und Lösungsansätze in Kernstädten und ihrem Umland. In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning 80 (5), 522–541.
https://doi.org/10.14512/rur.216
Frank, S. (2026): „Syltifizierung" – Die Verdrängung des Dauerwohnens und seine Folgen in kleinen Tourismusorten. In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning 84 (2), 103–118.
https://doi.org/10.14512/rur.3424
FGW – Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (o. J.): Service und Informationen.
https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/ (05.12.2025).
Geywitz, K. (2024): Interview „Wann wird das Bauen endlich billiger und einfacher, Klara Geywitz?". In: Neue Osnabrücker Zeitung, 27.07.2024.
Hannemann, C. (2004): Marginalisierte Städte. Probleme, Differenzierungen und Chancen ostdeutscher Kleinstädte im Schrumpfungsprozess. Berlin.
Hannemann, C. (2022): Wie sich Wohnen ständig wandelt – eine wohnsoziologische Darlegung. In: Hannemann, C.; Hilti, N.; Reutinger, C. (Hrsg.): Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart, 26–48.
Helbig, M.; Jähnen, S. (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Berlin. = WZB-Discussion Paper P 2018–001.
Kaufmann, D.; Wittwer, S. (2019): Business center or bedroom community? The development of employment in small and medium-sized towns. In: Regional Studies 53 (10), 1483–1493.
https://doi.org/10.1080/00343404.2019.1585529
Knippschild, R.; Rößler, S.; Bräunel, M.; Erhardt, D.; Griesbach, J.; Gruhler, K.; Jehling, M.; Schiller, G.; Zöllter, C. (2025): What (and how) revitalisation of cities and neighbourhoods can contribute to urban sustainability. In: disP – The Planning Review 61 (2), 4–18.
https://doi.org/10.1080/02513625.2025.2561509
Milbert, A.; Fina, S. (2021): Methoden der Kleinstadtforschung: Definitionen, Daten und Raumanalysen. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover, 24–49. = Forschungsberichte der ARL 16.
http://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-10341
Musterd, S. (2020): Handbook of urban segregation. Cheltenham.
Nell, W.; Weiland, M. (Hrsg.) (2020): Kleinstadtliteratur. Erkundungen eines Imaginationsraums ungleichzeitiger Moderne. Bielefeld. = Rurale Topografien.
Peukert, R. (2019): Familienformen im sozialen Wandel. Wiesbaden.
Pietschnig, A. (2023): Wohnen in der Kleinstadt, Arbeiten in der Großstadt: Einfluss großstädtischer Zuwanderung auf die Entwicklungsperspektiven ausgewählter niederösterreichischer Klein- und Mittelstädte im weiteren Wiener Umland. Wien.
https://utheses.univie.ac.at/detail/66257# (25.03.2026).
Projektverbund Stadt der Zukunft auf Probe (2024): Innenstadt- und zuzugsorientierte Stadtentwicklung in Görlitz. Erkenntnisse und Ableitungen aus der Projektreihe Probewohnen. Görlitz.
https://doi.org/10.5281/zenodo.10478864
Rainer, G. (2024): Touristifizierung und Finanzialisierung der Wohnimmobilienmärkte in ländlichen Räumen: Das Beispiel Garmisch-Partenkirchen. Vortrag am 03.12.2024 im Rahmen der Online-Ringvorlesung „Gerechtes Wohnen in Stadt und Land" der Technischen Universität Dresden, Universität Trier, dem Leibniz Institut für Länderkunde und dem Arbeitskreis Geographische Wohnungsmarktforschung.
Russo, A. P.; Serrano Giné, D.; Pérez Albert, M. Y.; Brandajs, F. (2017): Identifying and classifying small and medium sized towns in Europe. In: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie 108 (4), 380–402.
Schenkel, K.; Großmann, K. (2021): Wohnen in Kleinstädten – zwischen Potenzial- und Problemheuristiken. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover, 235–257. = Forschungsberichte der ARL 16.
http://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-10341

Schnell, P.; Musil, R.; Heinze, S. (2025): Prekäres Wohnen in Österreich: Zur Erfassung eines komplexen Phänomens in Zeiten der Wohnungskrise. In: WISO – Wirtschafts- und sozialpolitische Zeitschrift 48 (1), 111–131.
Schönig, B. (2020): Unter dem Radar: Wohnungsfragen abseits der Wachstumsräume in Thüringer Klein- und Mittelstädten. In: Schönig, B.; Vollmer, L. (Hrsg.): Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung. Bielefeld, 207–229. = Interdisziplinäre Wohnungsforschung 1.
SGD Nord – Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord des Landes Rheinland-Pfalz (o. J.): Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal.
https://sgdnord.rlp.de/themen/bauen-und-eigentum/die-initiative-baukultur (27.02.2026).
Siebert, T.; Vanclay, F. (2024): Testing the Social Framework for Project: the social impacts of the Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg. In: Impact Assessment and Project Appraisal 42 (5), 482–497.
https://doi.org/10.1080/14615517.2024.2428016
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 Human Geography 103 (3), 176–195.
https://doi.org/10.1080/04353684.2021.1944817
Steinführer, A.; Großmann, K.; Schenkel, K. (2018): Wohnen in kleinen Städten. Plädoyer für eine sozialräumliche Perspektive. In: Informationen zur Raumentwicklung 6, 68–79.
Steinführer, A.; Sondermann, M., Porsche, L. (2021): Kleinstädte als Forschungsgegenstand. Bestimmungsmerkmale, Bedeutungen und Zugänge. In: Steinführer, A.; Porsche, L.; Sondermann, M. (Hrsg.): Kompendium Kleinstadtforschung. Hannover, 5–23. = Forschungsberichte der ARL 16.
http://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-10341
van Dyk, S.; Haubner, T. (2021): Community Kapitalismus. Hamburg.
Vonnahme, L.; Graffenberger, M.; Görmar, F.; Lang, T. (2018): Kaum beachtet, gemeinsam stark. Versteckte Potenziale von Kleinstädten mit Hidden Champions. In: Informationen zur Raumentwicklung 6, 38–49.
Wagner, M.; Valdés Cifuentes, I. (2014): Die Pluralisierung der Lebensformen – ein fortlaufender Trend? In: Comparative Population Studies 39 (1), 73–98.
WFG Ostbelgien – Wirtschaftsförderungsgesellschaft Ostbelgien VoG (o. J.): Regionalförderung – Baukultur.
https://www.wfg.be/regionalfoerderung/baukultur (27.02.2026).
Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2020): Wohnen jenseits des Standards. Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot. Ludwigsburg.
https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/wohnen-jenseits-des-standards-download/ (27.02.2026).
Zemp, R.; Juppien, A.; Winterberger, F. (2018): Überblick Innovative Wohnformen – Kontext, Typologien und Konsequenzen. Luzern.
https://sites.hslu.ch/architektur/wp-content/uploads/sites/11/2023/08/CCTP-Innovative-Wohnformen-2.pdf (27.02.2026).

Aktuelle Positionspapiere aus der ARL

Nr.

161 **Wohnen in Kleinstädten – Aktuelle Herausforderungen in Forschung und Praxis.**
Dieses Positionspapier wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises „Wohnen in Kleinstädten“ erarbeitet. Hannover, 2026.
https://doi.org/10.60683/z4qv-je63

160 **Resiliente Raumstrukturen – Raumordnung und Raumentwicklung stärken Landes- und Bündnisverteidigung sowie Bevölkerungsschutz.**
Dieses Positionspapier wurde von den Mitgliedern des Ad-hoc-Arbeitskreises „Resiliente Raumstrukturen. Vorsorge gegen Auswirkungen von Sabotage und eines möglichen bewaffneten Konflikts in Deutschland“ erarbeitet. Hannover, 2025.
https://doi.org/10.60683/1az2-2j58

159 **Planning, designing and implementing green infrastructure – A contribution to Alpine spatial planning.**
This position paper was prepared by members of the cross-border working group ‘Green Infrastructure in the Northern Limestone Alps’ (*Grüne Infrastruktur in den Nördlichen Kalkalpen*) of the ARL Bavaria Forum. Hanover, 2025.
https://doi.org/10.60683/yfhf-vf30

158 **Grüne Infrastruktur planen, entwickeln und umsetzen – Ein Beitrag zur Alpinen Raumordnung.**
Dieses Positionspapier wurde von den Mitgliedern der grenzübergreifenden Arbeitsgruppe „Grüne Infrastruktur in den Nördlichen Kalkalpen“ des ARL-Forums Bayern der ARL erarbeitet. Hannover, 2025.
https://doi.org/10.60683/s9db-jn28

157 **Reaktivierung von Schienenstrecken in den Bundesländern – Zwischen Euphorie und Hindernissen.**
Dieses Positionspapier enthält Ergebnisse und Empfehlungen des Arbeitskreises „Reaktivierung von Schienenstrecken als Instrument einer integrierten Raumentwicklung“ der ARL. Hannover, 2025.
https://doi.org/10.60683/9rhx-0b78

156 **Regulation of the European Parliament and of the Council on facilitating Cross-Border Solutions – BRIDGEforEU.**
This position paper was prepared by members of the ad-hoc Working Group ‘Cross-Border Solutions’ at the ARL. Hanover, 2025.
https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-2505211034385.929456732711
https://doi.org/10.60683/x2zq-ze16

155 **Raumentwicklung für eine gute Zukunft: Jetzt die große Transformation gestalten – Ergebnisse der ARL-Tagung am 7. und 8. November 2024 in Radolfzell am Bodensee in elf Botschaften (Bodensee-Protokoll).**
Dieses Positionspapier enthält Ergebnisse und Empfehlungen von Mitgliedern der Arbeitsgruppe „Große Transformation und nachhaltige Raumentwicklung machen“ der ARL-Foren Baden-Württemberg und Bayern der ARL. Hannover, 2025.
https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-2505211031157.680912389280
https://doi.org/10.60683/1svy-2t56

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft
arl@arl-net.de · www.arl-net.de · www.arl-international.com

eISSN 1611-9983