

## 3. „Ideenpreis Immobilien für eine alternde Gesellschaft“

### Platz 1: Das Willkommendorf -

#### Wo Flüchtlinge wohnen und das Dorf lebendig wird

Autor: Daniel Fuhrhop

Die Alten waren zuerst da, anders gesagt waren sie geblieben: Von den einst dreitausend Bewohnern waren im Laufe der letzten Jahrzehnte etwa die Hälfte weggezogen in die Großstädte, zum Studium oder für den Beruf oder einfach nur, weil die Metropolen vermeintlich cool waren. Die Alten aber waren geblieben, immer weniger, immer einsamer, und sie bekamen auch immer seltener Besuch, weil die Kinder die traurige Stimmung des aussterbenden Ortes nicht aushielten. Die Firmen konnten ihre Ausbildungsplätze nicht mehr besetzen, der Supermarkt schloss seine Türen, doch dann änderte sich etwas – als der Bäcker auch noch schließen wollte, hatten die Dorfbewohner genug vom Niedergang. In einer inzwischen mythenumwobenen Versammlung entschlossen sie sich zur radikalen Umkehr und starteten mithilfe des Umbauministeriums ein großes Programm zur Wiederbelebung.

Im vorigen Herbst kamen die Jungen. Die Dorfleute nutzten beherzt die historische Chance, die der Zuzug der Flüchtlinge ihnen bot, und nahmen gleich zweihundert auf. Möglich wurde das durch die neue Regelung der Verteilung, die jenen Kommunen mit Finanzen und Beratern half, die freiwillig mehr willkommen hießen; und durch die Wohnortzuweisung, die sicherte, dass die Neubürger vorerst dort bleiben. Es kamen etwa zur Hälfte Familien, so dass die Schulen und Kindergärten nicht mehr von Schließung bedroht waren, sondern sich sogar wieder erweiterten. Zur anderen Hälfte kamen junge Männer und Jugendliche, denen es nun zu helfen galt, die zu begleiten waren und auszubilden; und dabei spielten die Alten eine ebenso entscheidende Rolle wie die anderen Neuankömmlinge des Dorfes: die Kreativen. Die Künstler kamen mit dem Fünf-Uhr-Zug. Hundert Kreative gleichzeitig strömten in das Dorf, darunter Maler und Musiker, Tänzer und Theaterleute, aber auch Webdesigner und Filmemacher. Gefördert vom Hundert-Stipendien- Programm zur Wiederbelebung schrumpfender Regionen sollten sie neue Ideen ins Dorf bringen und vor allem die Stimmung ändern: das Land wird cool. Ein Jahr lang sollten die Kreativen die originelle Mischung von Jung und Alt ergänzen, die in den letzten Monaten hier entstanden war. Und diese Gruppen lebten nicht nebeneinander her, sondern verbanden sich auf vielfältige Weise.

## Willkommenspartner

Jeder Familie und jedem Flüchtling stand ein älterer Bewohner als Berater und „Kümmerer“ zur Seite, wie es etwa im sauerländischen Altena gemacht wird. Der Kümmerer half beim Deutschlernen und bei den bürokratischen Hürden des Einlebens, bei Wohnung, Ausbildung und Arbeit. Gemeinsam mit Vertretern von Firmen und Behörden überlegte er, wie die Flüchtlinge in die weiteren Belebungsprojekte des Dorfes einzubinden sind:

- Existenzgründer kamen in das Dorf, wo reichlich Raum für Werkstätten, Büros und Läden zur Verfügung stand. Es gab Zuschüsse für „Gründer auf dem Land“ und ein Beratungsnetzwerk. Auch hier wurden ältere Bewohner eingebunden, denen man entsprechend ihrer Kenntnisse die passenden Bewerber zugeordnet hatte. Zum Beispiel beriet ein ehemaliger Leiter eines Maschinenbau-Unternehmens feinmechanische Unternehmensgründer, ein erfahrener Holzbau-Experte beriet junge Tischler, und eine Dame aus der Modebranche kümmerte sich um Stoffdesigner. Manche der Gründer kamen, weil sie das Hundert-Kreative-Programm reizte, andere wollten mit Flüchtlingen zusammenarbeiten.
- Dazu kamen Rückkehrer, einstige Bewohner, die man gezielt angesprochen und zum Umzug bewegt hatte, indem man ihnen neue Fördermöglichkeiten ebenso gezeigt hatte wie die vielen freien Räume des von Leerstand geplagten Ortes.
- Bunt gemischt wurde die Bewohnerschaft durch Probewohner, die jeweils zwei Wochen kostenlos eines der dafür hergerichteten Häuser bewohnen durften. Nach dem Vorbild von Görlitz lockte man dadurch über hundert Menschen, von denen manche damit liebäugelten, sich später dauerhaft anzusiedeln. Die Probewohner konnten sich wahlweise selbst versorgen oder das neue Willkommensrestaurant nutzen. Es diente vor allem den Gästen der „verstreuten Herberge“: Nach dem Muster der italienischen „alberghi diffusi“ hatten Dorfbewohner mehrere Häuser als Hotel zusammengefasst. In einem zentralen Haus befanden sich die Rezeption und das

## Willkommensrestaurant.

Dieses Restaurant betrieben Einheimische und Flüchtlinge gemeinsam. So nutzte man die gastronomischen Qualitäten der orientalischen Küche und bildete zugleich Flüchtlinge aus, wobei ein erfahrener Koch zur Seite stand. Das Restaurant befand sich wie viele andere in einem Ausbauhaus. Der Zuzug der Kreativen und Flüchtlinge, Rückkehrer und Existenzgründer diente nämlich auch dazu, leerstehende Häuser wieder in Schuss zu bringen. Das interessierte diejenigen, die auf diese Weise güns-

tig an Wohnraum oder an Arbeitsraum wie Werkstätten kommen wollten und ihre „Muskelhypothek“ einbrachten. Es faszinierte aber auch alle handwerklich eingestellten Zugereisten, die von den historischen Häusern des alten Dorfes begeistert waren.

## Wohnpartner

Viele alte Leute wohnten allein in einem Haus; die Kinder waren weggezogen, der Ehepartner verstorben. Mehr schlecht als recht konnten die Älteren ihre Häuser pflegen. Mit dem Belebungsprogramm wurde jetzt für alle, die mitmachen wollten, beides angepackt: das Haus und die Einsamkeit. Ähnlich wie im Programm „Wohnen für ilfe“ bildeten sich Wohnpartnerschaften von Alt und Jung. Schon seit langem wohnen in vielen Städten Auszubildende oder Studierende bei älteren Menschen zur Untermiete, zahlen aber nicht voll, sondern helfen einige Stunden pro Woche, kaufen zum Beispiel ein. Im Willkommensdorf nun bildeten sich nach gleichem Muster Wohnfamilien zwischen Älteren und Jüngeren, seien es Flüchtlinge, Rückkehrer oder Existenzgründer. Je nach persönlichen Wünschen und Bedürfnissen bildeten manche Wohngemeinschaften, während andere mehr Privatsphäre wollten und Einliegerwohnungen abtrennten. So oder so ging dies einher mit dem Ausbau der Häuser: Je nach Zustand des Hauses und je nach Fähigkeiten der Zuzügler wurde angepackt und umgebaut. Manchmal diente die Gelegenheit dazu, alte Häuser barrierearm zu machen, Schwellen zu entfernen oder einen zweiten Handlauf anzubringen. Dank eines neuen Förderprogramms für Einliegerwohnungen hatten die älteren Bewohner Zuschüsse für Gutachten erhalten, mit deren Hilfe Architekten einschätzten, ob und wie man Wohnungen abtrennen konnte mit eigener Tür, Küche und Bad. Wenn sich Wohnpartner fanden, sei es als Einlieger, für Untermiete oder in einer Wohngemeinschaft, dann war das vorbereitet worden: Mithilfe eines Online-Portals hatten sich die Partner gefunden, je nach Angebot und Nachfrage an Fläche und Hilfe und je nach Persönlichkeit und Bedürfnissen.

Wohnraum war im Übermaß vorhanden, und manche leerstehenden Häuser wurden nun erstmals seit langem saniert und neu bezogen. Auch dafür bildeten sich gemischte Gruppen mit Alt und Jung, Flüchtlingen und Einheimischen. Mehr-Generationen-Wohnen war ebenso dabei wie reine Alten-WGs. Der Umbau war zugleich die Gelegenheit für Flüchtlinge, etwas zu lernen, wie es auch in Altena praktiziert wird. Und oft bot der Umbau den Zuzüglern von nah und fern die Chance, schrittweise Anteile am Eigentum zu erwerben. So gaben manche Älteren Anteile an ihren Häusern ab und erhielten im Gegenzug eine Sanierung mit barrierearmem Umbau und, wer das wollte, neue Mitbewohner oder neue Nachbarn. Zugleich entstanden Gemeinschaftsküchen, sowohl in den neuen Wohnprojekten als auch man-

cherorts als gemeinsamer Raum für Nachbarn: Mehrere ältere Bewohner, die in ihrem Haus wohnen bleiben wollten, aber nicht mehr für sich allein kochen konnten oder wollten, teilten sich nun eine zentrale Wohnküche mit fünf oder sechs Parteien.

## Mehr als Wohnen

Die Zukunft des Dorfes entschied sich mit dem Erfolg der neuen Werkstätten und Läden. Auch hierfür gab es mehr als genug Platz, es fehlte aber zuvor an Menschen – an Nachfolgern für den Betrieb der Bäckerei und für eine Tischlerei, und es fehlten Ideen für die leeren Räume. Ein Dorfladen entstand nun nach dem bewährten Muster vieler gemeinschaftlich betriebener kleiner Märkte; er bot ein kleines Sortiment für den täglichen Bedarf und wurde ergänzt durch Dienstleistungen wie einen Post-Shop. Unter den Ehrenamtlichen, die den Betrieb ermöglichten, waren ältere Dorfbewohner, die Zeit und Engagement mitbrachten, und jungen Flüchtlingen halfen, sich einzubringen. Ideen für weitere Läden brachten die Kreativen ein, gemeinsam mit Existenzgründern und Flüchtlingen. Verschiedene Modelle fanden sich für das Eigentum: Eine Bürgergenossenschaft sammelte Geld und erwarb mehrere Häuser für gemeinschaftliche Einrichtungen wie den Dorfladen, eine Kinderbetreuung und das Willkommensrestaurant. Flüchtlingen und Rückkehrern wurde es ermöglicht, mithilfe ihrer Ausbauarbeit Eigentum an leeren Häusern zu erwerben. Förderprogramme des Umbauministeriums halfen dabei, nach dem Motto, besser das Leben zu finanzieren als Abriss. Den Betrieb des „verstreuten Hotels“ organisierte ein Joint-Venture einer örtlichen gemeinnützigen Genossenschaft in Partnerschaft mit einem professionellen Touristikunternehmen. Ähnlich lief es mit den Ladenlokalen rund um den Dorfplatz: ein Ladenmanager eines Handelsspezialisten beriet die Dorfgemeinschaft dabei, einen guten Mix aus Cafés und Dienstleistern anzusiedeln, mit Kunsthandwerksbetrieben, die touristischen Reiz ausströmten. Auch hier waren Teams aus jungen Flüchtlingen und älteren Kümmerern dabei. Inzwischen verbreitete sich der Ruf des Willkommensdorfes, lockte Touristen in die neuen Läden und zum Übernachten in die alten Häuser. Neben dem Willkommensrestaurant richteten Kreative eine Bar ein. Schon lange vor der Ankunft der Künstler hatten sie sich mit Handwerkern ausgetauscht und mit Einheimischen, um den neuen Treffpunkt zu planen. Mit teilweise schräger Gestaltung wurde ein ehemaliger Kuhstall zum Coolstall. Hier fühlten sich sogar die Kreativen aus den Metropolen wohl.

**Über den Autor:** Daniel Fuhrhop, Diplom-Kaufmann (TU Berlin), gründete und leitete 15 Jahre lang einen Architekturverlag, verkaufte ihn 2013 und arbeitet nun als freiberuflicher Buchautor.

## **Platz 2: Immobilienwirtschaftliches Utopia Ex Machina**

Autoren: Veronika Gruber & Viktor Weber

### **Prolog – Deutschland stirbt aus**

Der demographische Wandel in Deutschland ist nicht nur für das Sozialwesen eine enorme Herausforderung, sondern auch für die Wirtschaft. Ganze Landstriche, einst blühende Gemeinden, sterben aus. Das ökonomische Gefälle zwischen Stadt und Land wird größer. Einst prosperierende Flächen auf der Karte Deutschlands sind zunehmend zersiedelt und überaltert. Unsere Elterngeneration vereinsamt in infrastrukturell schwachen, peripheren Käufermärkten. Die Lösung ist demnach nicht, alte Menschen in die bereits überfüllten Metropolregionen zu holen und ihrer Herkunft zu entwurzeln, sondern junge Menschen in die aussterbenden Gemeinden zu locken. Regionalpolitisch ist dies seit langem Thema, aber eine Lösung auf breiter Ebene wurde bis dato nicht gefunden.

Die aktuelle „Flüchtlingskrise“, oftmals stilisiert als Dystopie, könnte der Heilsbringer sein. Die Umkehr einer alternden Gesellschaft, der Wachstumsmotor verlassener Regionen und die Chance des Jahrhunderts für die Immobilienwirtschaft. Dazu laden wir Sie auf eine Reise in die Zukunft ein. Eine Zukunft fernab von alten Gemeinden mit leerstehenden, maroden Häusern und verlassenen Schulen. Eine Zukunft des Miteinanders, der Prosperität, der friedlichen Integration. Eine Utopia, schöner als Morus sie je hätte beschreiben können, denn sie ist in greifbarer Nähe.

### **Erster Akt – Osterode im Jahr 2016**

Frau Wohlfahrt spazierte wie jeden Morgen durch die Stadt. Mit 22 war Sie nach Osterode gezogen, um mit ihrem Mann eine Familie zu gründen. Innerhalb der letzten 54 Jahre hatte sich viel getan. Die blühende Stadt ihres erwachsenen Lebens ist zu einer Tristesse verkommen. Schon vor Jahren begann es mit dem Wegzug der Jugend. Ihre Kinder, Frederik und Charlotte, sind bereits mit Anfang 20 zum Studium nach Berlin und München gegangen. Die Welt außerhalb von Osterode war eben spannender und bot verheißungsvolle Zukunftsperspektiven. Als ihr Mann vor 12 Jahren starb, waren bereits viele Orte gemeinsamer, schöner Erinnerungen verschwunden. Die damit einhergehenden Veränderungen stimmten Frau Wohlfahrt sentimental und ihr Alltag wurde gleichsam schwieriger. Hatte sie noch vor fünf Jahren bei Metzgerei Zöllner ihre Wurstwaren oder Brot bei der alteingesessenen Bäckerei Würm eingekauft, so gehörten diese Läden nun mehr der bittersüßen Vergangenheit an. Ihr subjektiver Eindruck der schmelzenden Infrastruktur bestätigte sich, als sie in einem Stern- Artikel las, dass in ihrer Heimat nur 36 Geburten auf 100 Tode kommen würden. Die schlechteste Quote der Republik.

## Zweiter Akt – Flüchtlingslager Feldkirchen

Ayana hatte es im Sommer 2015 mit ihrer Familie aus Eritrea nach Deutschland geschafft. Mit ihren 12 Jahren hatte sie nicht nur viel Leid gesehen, sondern auch am eigenen Leib gespürt. Feldkirchen war sicher, aber überfüllt, und in die Schule durfte sie leider auch nicht gehen.

## Dritter Akt – Rathaus Osterode

Zählte die Stadt in den 1970er Jahren noch über 30.000 Einwohner, so waren es nun etwas mehr als 22.000. Die sozioökonomische Lage hatte sich rapide verschlechtert. Neben einer überalterten, schrumpfenden Anwohnerschaft, kämpft Osterode mit sinkenden Steuereinnahmen, maroder Infrastruktur und teurer Instandhaltung leerstehender Immobilien der öffentlichen Hand. Es mussten bereits Teile der Kanalisation rückgebaut und vier Grundschulen geschlossen werden. Die heterogene Bevölkerungsentwicklung innerhalb Deutschlands, hatte Osterode überproportional getroffen.

In Anbetracht der beunruhigenden Entwicklungen wurde Franz Paulsen vom Bürgermeister Osterodes, Klaus Becker, im Februar 2016 als externer Berater beauftragt, um ein zukunftsträchtiges Konzept für die Gemeinde zu entwickeln, welches den demographischen Wandel konterkarieren sollte.

Herr Paulsen hatte bereits diverse Lösungsansätze eruiert, bis er über die Novellierung im Integrationsgesetz und die Wohnortzuweisung für Flüchtlinge erfuhr. In einer Studie von Quantum Research sowie einer weiteren Publikation der Universität Freiburg im Auftrag des Immobilienverbands IVD, hatte Herr Paulsen gelesen, dass der Bedarf an Wohnraum im Zuge der Einwanderungswelle rapide ansteigen würde. Dieser Bedarf würde primär die klassischen Ballungsräume belasten, die bereits einen frapierenden Nachfrageüberhang verzeichneten. Ausgeklammert waren periphere Landstriche, die besonders vom demographischen Wandel getroffen waren und hohe Leerstandsquoten aufwiesen. Auf Basis der Faktenlage gedachte Herr Paulsen die Wohnortzuweisung zu nutzen, um Osterodes leerstehende Wohnimmobilien mit Flüchtlingen im Zuge eines integrativen Pilotprojekts zu bevölkern. Durch generationenübergreifendes Zusammenleben sowie dezidierte Integrationsprogramme, sollte zudem die Integration von Flüchtlingen in Osterode gefördert und die Gemeinde revitalisiert werden. Auch der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. sah Potential in diesem Konzept, welches ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichsam vereinen sollte.

Daher entschied sich die Landesregierung diesen noch wenig beschrittenen Weg zu gehen und unter Nutzung des novellierten Integrationsgesetzes von der Wohnortzuweisung Gebrauch zu machen, um 500 Familien nach Osterode zu holen.

## Vierter Akt – Leben in Osterode

Zu Anfang waren die vielen jungen Menschen und fremden Sprachen ungewohnt. Frau Wohlfahrt entschied sich jedoch am integrativen Mehrgenerationenprojekt teilzunehmen. Als berentete Lehrerin half sie Sprachkurse zu koordinieren und nahm an Kochkursen im neuen Mehrgenerationenhaus teil. Dabei traf sie auf Ayana, eine besonders eifrige Schülerin aus Eritrea. Mit der Zeit taute die Kleine auf und half Frau Wohlfahrt nach dem Sprachunterricht mit den Einkäufen. Es entwickelte sich peu à peu ein Vertrauensverhältnis zwischen dem jungen Mädchen und der alten Dame.

## Fünfter Akt – Ich mag Deutschland

Ayana hatte Glück gehabt. Nach einem bitterlich kalten Winter in Feldkirchen hatte man ihre Eltern, ihre Schwester und sie nach Osterode geschickt. Am Anfang hat sie keine Lust, da ihre Spielgefährten im Lager bleiben mussten. Mit dem Einzug in eine schöne, warme Wohnung wandelte sich langsam die Abneigung in Wohlgefallen. Als ihre Schwester und sie auch noch in eine Übergangsklasse gehen durften und Sprachunterricht bekamen, fingen sie an Deutschland zu mögen. Sie traf Frau Wohlfahrt, eine nette, quirlige Frau, die sie mit ihrem verschmitzten Lächeln und den aufbauenden Worten an ihre Großmutter erinnerte.

## Sechster Akt – Eine Chance für Utopia

Es war ein langer Kampf für Herrn Paulsen und die Stadtverwaltung, die Genehmigung für das Pilotprojekt zu erhalten. Besonders zehrend war die Aussetzung des Königsteiner Schlüssels, welcher ursprünglich eine deutlich niedrigere Anzahl von Flüchtlingen für Osterode vorsah. Die Landesregierung hatte schlussendlich im Einvernehmen mit der Bundesregierung eine Finanzierung des Projekts über drei Jahre genehmigt, da danach ohnehin die dreijährige Zuweisungsfrist ablaufen würde und man erst vorläufige Resultate sehen wollte.

Langfristige Mietverträge mit der Gemeinde, welche dank einer Bürgschaft des Landes eine hohe Bonität genossen, konnten risiko-averse Investoren und Projektentwickler nach Osterode locken. Darüber hinaus konnten diverse Infrastrukturprojekte ausgelobt werden, um Osterode zu modernisieren und die Stadt zu revitalisieren. Die ausgeschriebenen Projekte schufen weitere Arbeitsplätze in der Region und werteten die Stadt auf.

Als im Sommer 2018 die ersten Flüchtlinge einzogen, gab es ein paar wenige Proteste seitens der Bevölkerung. Als die Investitionen ihre Wirkung entfalteten, einst leerstehende Gebäude endlich wieder genutzt wurden und auch die Geschäfte bes-

ser liefen, verschwanden die negativen Stimmen. Dank der herausragenden Altenpflegeschule in Osterode konnten sogar von Anfang an Ausbildungsplätze vergeben werden. Durch die koordinierte Zuwanderung konnten auch die unbesetzten Stellen in Osterode mit qualifizierten Flüchtlingen besetzt werden und die anfänglichen Investitionen zahlten sich alsbald durch steigende Steuereinnahmen aus.

## **Siebter Akt – Mehrgenerationenhaus**

Wir schreiben das Jahr 2025. Das Pilotprojekt hatte sich bewährt.

Frau Wohlfahrt, nun stolze 85 Jahre alt, war nun pflegebedürftig. Glücklicherweise hatten sich Hadinet und Fitsum, Ayanas Eltern, dazu entschlossen in die Wohnung unter Frau Wohlfahrt zu ziehen, um sich um sie kümmern. Ayanas Mutter, Hadinet, studierte inzwischen an der Fernuniversität Hagen Sozialwissenschaften und Fitsum bildete an der Altenpflegeschule neue Pfleger aus. Ayana hatte vor zwei Jahren ihr Abitur nachgeholt und studierte nun in Regensburg. Ayanas Schwester Liah, hatte eine Ausbildung als Einzelhandelskauffrau begonnen und besuchte oft Frau Wohlfahrt.

## **Achter Akt – Angekommen**

Ayana war in der deutschen Gesellschaft angekommen. Sie sprach perfektes Deutsch, hatte einen internationalen Freundeskreis und studierte Betriebswirtschaftslehre. Ob sie nach Osterode zurückkehren würde, wusste sie noch nicht. An Perspektiven mangelte es jedoch nicht mehr, da sich einige spannende Unternehmen dank der attraktiven Steuerpolitik angesiedelt hatten. Zumindest plante sie ein Praktikum bei einem Immobilienentwickler in Osterode, um Zeit mit ihrer Familie und bei Helga Wohlfahrt zu verbringen.

## **Neunter Akt – Erfolg**

Die Stadt ist zu einer neuen Wachstumsinsel erstarkt und hat sich einen Namen für eines der erfolgreichsten Integrationskonzepte Europas gemacht. Weder Klaus Becker noch Franz Paulsen hätten sich diesen Erfolg jemals erträumen können.

Die Prognosen der Bertelsmann Stiftung, die einen Bevölkerungsrückgang trotz Zuwanderung, von einer halben Million Menschen bis zum Jahr 2030 postuliert hatten, konnten sich nicht bewahrheiten. Die ungleichmäßige Bevölkerungsverteilung in überhitzten Ballungsräumen und entvölkerten Landstrichen mit hohem Leerstand hatte sich gewandelt, da immer mehr Gemeinden von dem Konzept der „Integrativen Mehrgenerationengemeinde“ überzeugt werden konnten.

**Über die Autoren:** Veronika Gruber hat an der International Real Estate Business School (Universität Regensburg) sowie an der Henley Business School (University of Reading) Immobilienwirtschaft studiert und ist bei ei-

nem Fund Manager im Bereich Investment-Transactions tätig. Viktor Weber hat an der International Real Estate Business School (Universität Regensburg) sowie der Oxford Brookes University studiert und ist Initiator des Future Real Estate Institute.

### **Platz 3: Ballungen schaffen – dynamische Landentwicklung**

Autor: Jonas Schoenauer

Gründe vom Land in die Stadt zu ziehen gibt es viele: Arbeit, Studium, Freizeitmöglichkeiten. Doch der Wegzug der Menschen in die großen Städte führt dazu, dass viele Dörfer und Städte mit hohen Leerständen zu kämpfen haben. Diesen Teufelskreis gilt es zu durchbrechen. Doch wie?

Ein allgemein gültiges Geheimrezept als Lösung für diese Problematik, beispielsweise in Form von Gewerbesteuerensenkungen oder ausschließlich finanziellen Subventionen in diesen Gebieten wäre sicherlich nicht nachhaltig und von Erfolg gekrönt – zu unterschiedlich sind die betroffenen Landstriche. Vielmehr muss nach einer makroökonomischen Lösung gesucht werden.

#### **Entfernungen maßgeblich**

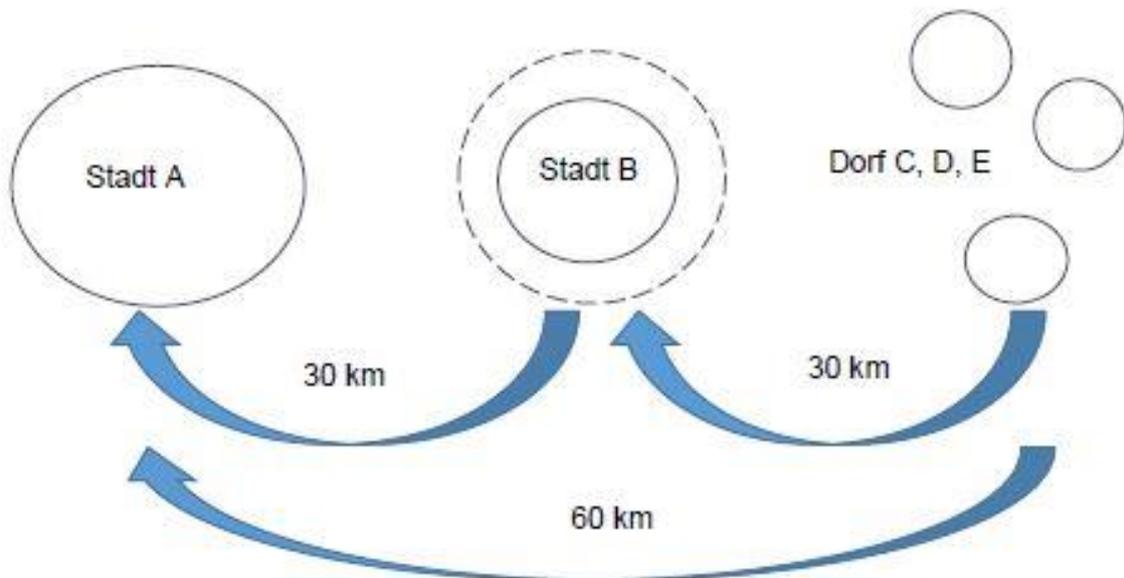
Sucht man nach Ursachen, weshalb manche Regionen stark vom Fortzug betroffen sind, stößt man schnell auf ein Merkmal, das all jene Regionen gemein haben: die Entfernung zu der nächsten Ballung. Deshalb muss es das Ziel sein, die großen Distanzen zwischen den Ballungen zu reduzieren, indem man neue Ballungen schafft.

„Schaffen wir doch einfach neue Ballungen, dann löst sich die Problematik von selbst.“ Ich bin mir durchaus im Klaren darüber wie naiv diese Äußerung klingt und dennoch halte ich es für den richtigen Weg. Man darf sich diese Theorie natürlich nicht so vorstellen, dass mitten in der Peripherie neue Großstädte entstehen. Vielmehr beruht der Gedanke auf der Stärkung von schon vorhandenen Kleinstädten, welche dann wiederum einen positiven Effekt auf die umliegenden Dörfer haben.

Denn wenn der Weg zur Arbeit, zum Arzt oder ins Kino nur noch eine halbe Stunde statt einer Stunde dauert, wiegt es nicht mehr so schwer nicht direkt in einer großen Stadt zu wohnen.

Die entstehende Dynamik – d.h. der ausstrahlende Effekt auf die Umgebung – führt dazu, dass es wieder attraktiv wird auf dem Land zu leben.

In der nachstehenden Grafik ist diese Theorie skizziert:



Indem die Kleinstadt – in diesem Beispiel Stadt B – aufgewertet wird, erlangt die Stadt eine höhere Lebensqualität. Doch auch die Dörfer C, D und E werden aufgewertet, da sie nun nur noch 30 Kilometer bis zur nächsten Ballung zurücklegen müssen.

Ein schönes Beispiel für diese Theorie ist – wie ich finde – die oberfränkische Stadt Pegnitz. Die Stadt liegt zwischen Bayreuth und Nürnberg. Nach Bayreuth sind es 27 Kilometer, nach Nürnberg 55 Kilometer. Züge fahren in beide Richtungen – meistens jede halbe Stunde. In Pegnitz gibt es viele Vereine, Kirchen, Supermärkte, ein Kino und vieles mehr. Die Immobilienpreise sind attraktiv und der Leerstand auf einem gesunden Niveau. Selbst wenn man nicht in Pegnitz arbeitet scheint der Standort attraktiv. So entschädigen die günstigeren Immobilienpreise für die tägliche Fahrt nach Nürnberg oder Bayreuth.

### **Nun stellt sich die Frage: wie schaffe ich neue Ballungen?**

Dies ist sicherlich keine leichte Aufgabe und passiert nicht einfach von heute auf morgen. Dennoch gibt es Möglichkeiten und Maßnahmen, die zum gewünschten Erfolg führen werden.

Nur bestimmte Teilbereiche einer Volkswirtschaft zu fördern ist nicht sehr vielversprechend, vielmehr muss ein Konstrukt aus Fördermaßnahmen geschaffen werden, das nachhaltig und sich ergänzend ist.

Neben der Förderung von Ärzten, welche sich in ländlichen Regionen niederlassen, müssen auch vermehrt kleine und mittelständische Betriebe gefördert werden. Natürlich gibt es schon viele Fördermaßnahmen in diese Richtung, wie beispielsweise das Aktionsprogramm „Landärzte“ in Baden-Württemberg oder die verschiedenen KMU-Förderprogramme des Bundesministeriums für Bildung und Forschung.

Jedoch muss hier noch deutlich nachgebessert werden, um beispielsweise auch junge Leute in die neuen Ballungen zu lotsen.

Zusätzlich zu diesen gewerblichen Aspekten spielt ein weiterer Punkt eine entscheidende Rolle: Wohnimmobilien müssen so attraktiv werden und bleiben, dass wieder mehr Menschen aus den großen Metropolen auf das Land ziehen.

### **Wie kann die Attraktivität von ländlichen Immobilien gesteigert werden?**

Immobilien müssen preiswert sein. Während in München Immobilienpreise im Millionenbereich schon lange keine Seltenheit mehr sind, sind in ländlichen Regionen Immobilien auch für Menschen mit geringerem Einkommen erschwinglich. Deshalb müssen entweder die Käufer von Immobilien finanziell unterstützt werden, damit sie sich ein Eigenheim leisten können, oder die Verkäufer, damit die Immobilienpreise auf einem niedrigen Niveau bleiben. Zusätzlich sollten Modernisierungen und der Umbau zu altersgerechten, barrierefreien Wohnhäusern subventioniert werden, um auch dem demografischen Wandel Sorge zu tragen.

Neben dem Aspekt der niedrigen Preise müssen auch im Bereich der Vermarktung der Immobilien Fortschritte gemacht werden: Immobilien können noch so billig und noch so schön sein, wenn kein Mensch sie kennt, wird sie auch keiner kaufen. Deshalb ist es notwendig die – oftmals privaten – Immobilieneigentümer bei der Vermarktung, beispielsweise über spezielle, neue Internetplattformen speziell für rurale Immobilien, zu unterstützen.

Dass nicht alle Wohnhäuser „gerettet“ werden können ist mir klar. Doch führt der Abriss von überflüssigem Wohnraum zu größeren Grundstücken und mehr grünen Flächen, was wiederum das allgemeine Wohnniveau und die Lebensqualität steigert.

Stellt sich abschließend die Frage: Ist es den ganzen Aufwand wert? Diese Frage lässt sich meiner Meinung nach mit einem klaren JA beantworten. Denn es profitieren nicht nur die neu geschaffenen Zentren und die umliegenden Dörfer und Städte von der Dynamik, sondern auch die großen Ballungen, da sich der Wohnungsmarkt als Konsequenz wieder entspannen dürfte. Die getätigten Investitionen in Form von Fördermaßnahmen und Subventionen führen zu einer Entspannung des gesamten

Immobilienmarktes und wirken dem dramatischen Werteverfall von Immobilien entgegen.

## **Fazit**

Durch das Schaffen von neuen Ballungen kann dem Trend der „Landflucht“ entgegengewirkt werden. Gezielte Subventionen in bestimmten Regionen führen zu einer Reduktion der Entfernung zur nächstgelegenen Ballung und damit zu einer Erhöhung der Lebensqualität mit Ausstrahlungseffekt. Ein entscheidender Faktor hierbei ist die Subvention von Käufern sowie Verkäufern von Wohnhäusern. Der teilweise Abriss von Wohnhäusern führt zu großzügigen Grundstücken, welche durch einen verhältnismäßig geringen finanziellen Aufwand erworben werden können. Die hierfür notwendigen Subventionen führen zu einer Entlastung der großen Städte, indem neuer Wohnraum geschaffen wird. Kurz gesagt: Es entsteht neuer Wohnraum, der schon existiert.

**Über den Autor:** Jonas Schoenauer studiert Immobilienwirtschaft an der International Real Estate Business School (Universität Regensburg).