

# Die Wohnlandschaft in Suburbia ist bunter geworden



Prof. Dr. Peter Dehne

„Gar nicht so schlecht hier!“, sagt Barbara gedankenverloren. „Was hast Du gesagt?“, fragt Leon. „Mehr Lebensqualität pro Euro!“ – „Genau das war damals unser Marketingspruch. Wir wollten zeigen, dass man hier in der Provinz genauso gut leben kann wie in Göttingen, Kassel oder Berlin.“ – „Ich erinnere mich. Beverungen, mit neuer Energie in die Zukunft. Wohnen am

Wasser, Kitaplatz garantiert, starke Schulen, Kultur und Natur pur, regional einkaufen und in 30 Minuten in Göttingen und Paderborn.“ – „Der Nahverkehrssprinter hat es möglich gemacht.“ – „In den Suchmaschinen, auf Facebook, bei Twitter, überall tauchte Beverungen auf.“ – „Das war Teil der Zuzugsstrategie. Alle haben mitgemacht. Die Stadtverwaltung hat eine Anlaufstelle für Neubürger eingerichtet, es gibt ein Mentorenprogramm, eine Immobilien- und Gebäudebörse im Internet und ein Konzept für die Wiedernutzung leerstehender Einfamilienhäuser ...“

Barbara ist mit ihren Gedanken noch bei ihrem Umzug im letzten Jahr. „Die Weser und die lebendige Kulturszene haben mich an Beverungen gereizt. Ich wollte unbedingt am Wasser wohnen. Ich hätte mir ja auch ein Einfamilienhaus mieten können. Hier haben alle Wohnungen einen Blick auf die Weser. Sie sind barrierefrei. Überhaupt ist mittlerweile die gesamte Innenstadt rollator- und kinderwagenfreundlich. Wir haben eine Kita, einen eigenen E-Carsharing-Pool, ein gemeinschaftliches Homeoffice, ein Verein vermittelt Leihomas, und regelmäßig finden Nachbarschaftsfeste statt. Den Wohnungsgrundriss kann ich später an meine Bedürfnisse anpassen. Selbst die Nasszelle kann ich verschieben. Oben gibt es ein Bistro und einen Dachgarten. Die Energiekosten sind niedrig. Die Wohnungsgesellschaft bietet mir sogar einen Einkaufsservice an und holt die Kinder von der Kita ab. Das könnte ich in Göttingen nicht besser haben. Auf jeden Fall wäre es unpersönlicher und teurer.“

Ein Auszug aus einer Zukunftsgeschichte über die Kleinstadt Beverungen. Bürgerinnen und Bürger hatten einen Blick in die Zukunft geworfen und eine Utopie des Wohnens

in ihrer Kleinstadt gezeichnet.<sup>1</sup> Wenn ich dies heute lese, wundert es mich. Vieles davon gibt es mittlerweile in Kleinstädten, trotz oder wegen Corona. Die Nachfrage nach Wohnungen und Bauland ist merklich gestiegen. Neue Kitas und Grundschulen werden gebaut. Co-Working-Spaces für Pendler werden eröffnet. Gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen – nicht nur für das Leben im Alter. Servicewohnen und flexible Grundrisse werden erprobt. In Oberösterreich und Baden-Württemberg gibt es Modellprojekte zum Jungen Wohnen. Betriebe entdecken die örtliche Daseinsvorsorge und Lebensqualität als zentralen Standortfaktor.

Noch vor zehn Jahren war die Wohnungsfrage klar: Die Metropolen und Schwarmstädte wachsen, im Umland werden weiter Einfamilienhäuser gebaut. Die Kleinstädte und Dörfer im ländlichen Raum überaltern, bluten aus und veröden. Heute ist die Wohnlandschaft in Suburbia und darüber hinaus vielfältiger und bunter geworden, die Nachfrage auch in den ländlichen Regionen gestiegen und der Wohnungsmarkt nicht mehr ganz so polarisiert.

Dennoch: Das freistehende Einfamilienhaus, der Neubau auf der grünen Wiese ist weiterhin die dominierende Wohnform im ländlichen Raum. Damit gerät auch das Postulat der Innentwicklung wieder unter Druck. Es ist, als wenn es zwei Entwicklungen gebe: die klassische ländliche Wohnform des Einfamilienhauses neben vielfältigen, modernen Wohnformen, gemeinschaftlich organisiert und eingebunden in die sozialen Strukturen des Ortes. Ich bin überzeugt, dass diese sich für ältere Menschen durchsetzen werden. Es bleibt abzuwarten, ob sie auch für jüngere Familien eine attraktive Wohnform im ländlichen Raum sein können und wie sich moderner Anspruch und Tradition verbinden.

Eines mit Blick auf die große Transformation zum Schluss: Mobilität und die Finanzierung energetischer Sanierung alter Bausubstanz werden sich zu entscheidenden Faktoren für das Wohnen im ländlichen Raum entwickeln.

Prof. Dr. Peter Dehne

Professor für Planungsrecht/Baurecht an der Hochschule Neubrandenburg

<sup>1</sup> Die Szenarioprozesse fanden im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojekts „Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen“ statt, siehe [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2015/PotenzialeKleinstaedte/01\\_Start.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2015/PotenzialeKleinstaedte/01_Start.html)