



Dietmar Bräunig

# Im Alter besser auf dem Land leben

## Eine Ideenskizze

Die geburtenstarken Jahrgänge scheiden in den nächsten Jahren aus dem Erwerbsleben aus. Bei vielen wird die gesetzliche Rente zur Sicherung des Lebensstandards nicht ausreichen. Ursächlich hierfür sind in hohem Maße hohe Wohnkosten, insbesondere in (Groß-)Städten. Ältere Personen mit kleinen Renten können sich ihre beziehungsweise eine Wohnung in der (Groß-)Stadt nicht mehr leisten. Tatsächlich befinden sie sich nach einem anstrengenden Erwerbsleben mehr oder weniger in einem wirtschaftlichen „Überlebenskampf“. Auf die sozialen Verwerfungen, ausgelöst durch Altersarmut, sei an dieser Stelle hingewiesen.

## Sinkende Einkünfte im Alter

Eine Umkehr des Trends steigender Wohnkosten in (Groß-)Städten ist nicht zu erwarten. Das Bevölkerungswachstum in den meisten Ballungsgebieten dürfte aus unterschiedlichen Gründen in den nächsten Jahren anhalten. Es ist zu befürchten, dass die Zahl der Wohnungen nicht entsprechend steigt, sodass ein immer ausgeprägter Angebotsmarkt entsteht. Wohnungspolitisch motivierte regulatorische Ge- und Verbote sind grundsätzlich ungeeignet zur Lösung des Problems, da sie zu einer schlechteren Effizienz des Wohnungsmarktes beziehungsweise der -wirtschaft führen, nicht aber eine Senkung der Nachfrage nach oder Erhöhung des Angebots an Wohnraum bewirken.

Hinzu kommt, dass sich die Bedürfnisse im Alter verändern. Der Vorteil einer kurzen Anreise bei einer günstig zum Arbeitsplatz gelegenen Stadtwohnung entfällt. Die Bedeutung

eines vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Partylebens nimmt mit zunehmender Alterung tendenziell ab. Gleichzeitig gewinnt eine funktionierende Versorgungsinfrastruktur an Bedeutung, zum Beispiel bequem erreichbare Geschäfte des täglichen Bedarfs, bezahlbare haushaltsnahe Dienstleistungen, leistungsfähige medizinische und pflegerische Angebote. Möglicherweise kommt es auch zu einer gewissen Sehnsucht nach weniger Dreck, Hektik und Lärm sowie nach mehr Natur.

Eventuell denken einige Personen im Alter sogar hin und wieder darüber nach, aufgrund deutlich günstigerer Wohnkosten und besserer Umweltbedingungen auf das Land zu ziehen, nehmen aber von dem Gedanken aufgrund der schlechten Versorgungsinfrastruktur wieder Abstand. Es ist die schlechte Versorgungsinfrastruktur, die zudem seit Jahrzehnten zu einer Landflucht im Alter führt. Viele Personen geben ihr Haus „im Grünen“ auf und ziehen in die



Abb. 1: Im Alter in der Stadt ... (Foto: Metscher)



(Groß-)Stadt – nicht, weil es dort schöner ist, sondern weil sie aufgrund altersbedingter Einschränkungen keine andere Wahl haben.

## Günstiger Wohnen auf dem Land

Auf dem Land fallen die Wohnkosten normalerweise deutlich niedriger aus. Ältere Personen, die sich in der (Groß-)Stadt gerade noch eine Wohnung leisten können, genießen im ländlichen Raum die Freiheit höherer Kaufkraft. Die geringere Verdichtung und das natürlichere Umfeld wirken sich zudem positiv auf die Lebensqualität aus und tragen zur Attraktivität bei. Es ist eine durchaus plausible Annahme, dass zahlreiche Personen aus der (Groß-)Stadt sich vorstellen könnten, für ein besseres Leben auf das Land zu ziehen, wenn eine bedarfsgerechte Versorgung (im Alter) gesichert wäre.

Damit ein Wohnen auf dem Land für ältere Personen in Betracht kommt, bedarf es zunächst altersgerechter Wohnungen im Neu- oder sanierten Bestandsbau. Idealerweise bilden mehrere Häuser mit einer überschaubaren Zahl von Wohnungen eine identitätsstiftende organisatorische Einheit. Ein solches Quartier könnte oder sollte sogar mehrere Hundert Wohnungen umfassen. Bei der Gestaltung der Wohnungen und Gebäude sowie des gesamten Quartiers empfiehlt sich die Beachtung wohnökologischer Erkenntnisse. Außerdem müssen ausreichend Gemeinschaftsräume und Grünflächen vorhanden sein, die zu geselligen Treffen einladen. Bei der Haus- beziehungsweise Wohnungsverwaltung müssen die Bedürfnisse älterer Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt werden. Vorstellbar ist, dass sich sogar aktive Bewohnerinnen und Bewohner zur Mitwirkung gewinnen lassen.

Die Wohnungen müssen für Rentnerinnen und Rentner mit relativ kleinen Renten bezahlbar sein. Als Investoren eignen sich deshalb beispielsweise gemeinwohlorientierte Fonds mit langfristiger Perspektive oder Wohnungsbaugenossenschaften. Interessant wäre in diesem Zusammenhang die Wiederbelebung der 1990 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit. Gegebenenfalls bedarf es zur Absicherung des übergeordneten Versorgungsanliegens einer gewissen Regulierung der Mietpreise.

Als Standort für ein solches Quartier eignen sich beispielsweise kleine Mittelzentren oder „geschrumpfte“ Gemeinden auf dem Land. Die Kommune sollte bei der Planung und beim Betrieb des Quartiers eine zentrale Rolle spielen. Das Quartier sollte zu einem kommunalpolitischen Vorzeigeprojekt werden. Wichtig ist außerdem ein leistungsfähiger Nahverkehr und eine gute Anbindung an eine (Groß-)Stadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Verfügbarkeit einer zeitgemäßen digitalen Kommunikationsinfrastruktur versteht sich von selbst.



Abb. 2: ... oder auf dem Land (Foto: Metscher)

## Sicher versorgt auf dem Land wohnen

Mit zunehmendem Alter benötigen viele Personen in unterschiedlichem Ausmaß unterstützende Dienst- und Versorgungsleistungen. Hierbei handelt es sich um allgemeine Dienstleistungen, Beratungs-, Hauswirtschafts-, Gesundheits- und Pflegeleistungen. Allgemeine Dienstleistungen betreffen beispielsweise Einkaufshilfen, Fahrdienste und Verpflegungsangebote. Beratungsleistungen erstrecken sich beispielsweise auf die Bedienung eines Computers, Fernsehers oder Smartphones sowie auf alle bürokratischen Pflichten und rechtlichen Angelegenheiten. Haushaltsnahe Dienstleistungen decken die Bereiche der Hauswirtschaft ab, beispielsweise Koch-, Reinigungs- und Waschkdienste. Gesundheitsleistungen werden ambulant in Praxen oder medizinischen Versorgungszentren sowie stationär in Krankenhäusern oder Rehabilitationseinrichtungen erbracht. Pflege findet ambulant durch Pflegedienste oder stationär in Heimen statt.

Die Versorgungsleistungen werden von Unternehmen in privat-kommerzieller, öffentlicher oder privat-nichtkommerzieller Trägerschaft eigenverantwortlich und eigenwirtschaftlich erbracht. Die Leistungsanbieter schließen sich in einem Versorgungsverbund zusammen. Der Versorgungsverbund trägt die Verantwortung für die bedarfsorientierte Gewährleistung der Versorgungsleistungen, wozu beispielsweise die Akquisition, Integration und Koordination der Leistungsanbieter, Ausdifferenzierung und Gestaltung der Leistungsangebote sowie Bemessung und Begrenzung der Leistungspreise gehören. Er erfüllt somit eine öffentliche Aufgabe. Es liegt demgemäß nahe, den Versorgungsverbund in einer öffentlich-rechtlichen Rechtsform zu betreiben. In Abhängigkeit von der gewünschten politischen Anbindung kommen beispielsweise die Rechtsformen des Eigenbetriebs oder der Anstalt des öffentlichen Rechts in Betracht. Ziel ist, mithilfe eines Verbunds die Leistungen der Versorgung mit Wohnraum und der personalen Versor-





gung den Bewohnerinnen und Bewohnern bürokratiearm, schnittstellenfrei und verlässlich „aus einer Hand“ anbieten zu können.

Der Versorgungsverbund übernimmt auch die Aufgabe des individuellen „Fallmanagements“. Bewohnerinnen und Bewohner können sich mit ihrem Versorgungsanliegen an ihn wenden. Bedarfsorientiert informiert er über hauswirtschaftliche oder pflegerische Angebote, unterstützt auf Wunsch die Beauftragung eines Anbieters haushaltsnaher Dienstleistungen oder die Beantragung von Leistungen der Pflegeversicherung und dient gegebenenfalls als Beschwerdestelle. Er ist zugleich Ansprechpartner für die Kranken- und Pflegekassen oder (Sozial-)Behörden.

Entscheidend für den anfänglichen Erfolg des Konzepts „Im Alter besser auf dem Land leben“ dürfte das Vertrauen sein, das die in (Groß-)Städten wohnenden älteren Personen dem neuen Wohn- und Versorgungsangebot entgegenbringen. Möglicherweise könnte eine Zertifizierung des Quartiers und des Versorgungsverbunds für die notwendige Sicherheit und Transparenz sorgen. Idealerweise sollte ein renommierter Verband oder eine öffentliche Einrichtung die Zertifizierung durchführen.



Abb. 3: Wohnen im Alter in der Kleinstadt (Foto: Jost)

## Altersgerechtes Wohnen mit Versorgung auf dem Land als Angebot

Die Vorstellung, das gewohnte Wohn- und Lebensumfeld einschließlich der sozialen Kontakte im Alter aufzugeben und ein neues Leben auf dem Land zu beginnen, dürfte häufig Ängste auslösen. Gleichzeitig eröffnet sie eine einmalige Perspektive: statt Altersarmut in der (Groß-)Stadt ein besseres Leben auf dem Land. Es geht darum, älteren Personen, die von den Wohnkosten regelrecht erdrückt werden, ein attraktives Angebot zu unterbreiten. Selbstverständlich wird niemand gezwungen, auf das Land zu ziehen. Ein Umzug insbesondere im Alter ist immer eine freiwillige und individuelle Entscheidung.

Die Umsetzung des Konzepts bedarf einer öffentlichen Förderung. Möglicherweise müssen die Umzugskosten übernommen und der Bau der altersgerechten Wohnungen bezuschusst werden. Hinzu kommen die von öffentlicher Seite zu tragenden Anlauf- und laufenden Betriebskosten des Versorgungsverbunds. Politisch leicht zu legitimieren wären derartige Ausgaben bei einer zeitgemäßen Auslegung des Solidaritätsprinzips. Außerdem ergeben sich durch eine „Stadtflucht im Alter“ Primär- und Sekundäreffekte für die Gesellschaft, die insgesamt zu einem positiven Nettonutzen führen könnten.

Die Wiederentdeckung des ländlichen Raums für ältere Personen dürfte den oft seit Jahrzehnten anhaltenden Niedergang vieler Regionen stoppen. Die Bau- und Gründungsaktivitäten würden zu einem wirtschaftlichen Aufschwung und zu einer Aufwertung des ländlichen Raums führen. Im Bereich der Versorgung ist mit der Entstehung zahlreicher neuer Arbeitsplätze, auch für Personen mit relativ geringer Qualifikation, zu rechnen. Die zusätzliche Kaufkraft wiederum könnte zu einer steigenden Nachfrage im Einzelhandel sowie nach Freizeit- und Kulturangeboten führen. In Abhängigkeit von der Zahl der Personen, die von der (Groß-)Stadt auf das Land ziehen, würde sich der Wohnungsmarkt in Ballungsräumen mehr oder weniger entspannen. In die frei werdenden Stadtwohnungen könnten beispielsweise Familien einziehen.

Die Belebung des ländlichen Raums würde im Ergebnis zu einer Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur führen. In Verbindung mit günstigen Standortkosten könnte es beispielsweise für kleine und mittelgroße Unternehmen interessant sein, auf dem Land in neue betriebliche Anlagen zu investieren. Ein Multiplikatoreffekt ergibt sich dadurch, dass neue Arbeitsplätze wiederum zu einer weiteren Belebung führen. Der ländliche Raum würde zum Vorteil der Gesamtwirtschaft und Gesellschaft eine zweite Chance bekommen.

## Diskussion erwünscht

Bei der Ideenskizze „Im Alter besser auf dem Land leben“ handelt es sich bei Weitem nicht um ein umsetzungsreifes Projekt. Fast alle Aspekte bedürfen einer fachlichen Fundierung im interdisziplinären Austausch und praktischer Konkretisierung. Sollte jedoch das Problem der Altersarmut in (Groß-)Städten aus Sicht der Politik existieren, müsste es mit der Diskussion bald losgehen, um nicht mit der Umsetzung zu spät zu kommen.



**Prof. Dr. Dietmar Bräunig**

Professur für Management personaler Versorgungsbetriebe, Justus-Liebig-Universität Gießen