

Zukunftsträume für ländliche Räume



Abseits der deutschen Metropolen stemmen sich Kleinstädte gegen Bevölkerungsverlust und Bedeutungslosigkeit. Zudem lassen sich in manchen Wohnungsmärkten auf dem flachen Land erstaunlich hohe Renditen erzielen. Und lokale Macher realisieren Projekte, die die Standorte deutlich nach vorne bringen.

Die Idylle trägt. Oft leiden Gemeinden auf dem flachen Land schon seit Jahrzehnten unter Bevölkerungsschwund. Doch gibt es auch zahlreiche positive Beispiele, wie sich Dörfer für die Zukunft aufstellen.

Quelle: stock.adobe.com, Urheber: eyewave

Deutschland ist kompliziert. Nicht zuletzt der deutsche Immobilienmarkt, wenn man ihn von einer internationalen Perspektive aus betrachtet. Sieben A-Standorte in sechs Bundesländern. Hinzu kommt das föderalistische System mit seinen unterschiedlichen Richtlinien und Vorschriften. So unterscheidet sich Europas größte Volkswirtschaft deutlich von denen anderer Länder.

Es ist also nicht verwunderlich, dass sich große Investoren im Wesentlichen auf die sieben A-Standorte konzentrieren – und bestenfalls noch auf deren Speckgürtel.

Was aber tut sich im Klassifizierungsalphabet weiter hinten? Also jenseits der B- und C-, ja selbst der D-Standorte – da also, wo ein Investor erst einmal Google Maps bemühen muss, um überhaupt herauszufinden, wo die Kommune liegt?

Renditen von über 10% auf den Wohnungsmärkten von Kleinstädten

Eine immobilienwirtschaftliche Datenerhebung über die Märkte der vielen kleinen Städte gibt es bislang nicht. Anfang Dezember immerhin veröffentlichte die SIM-Gruppe, ein Immobilieninvestor und Asset-Manager mit Fokus auf Kleinstädte, eine erste Studie zu Wohnimmobilienmärkten deutscher Kommunen zwischen 2.500 und 80.000 Einwohnern. Das Ergebnis: In einigen kleinen Gemeinden, vor allem im Berliner Umland, sind Renditen von mehr als 10% zu erzielen. Doch auch im Westen gibt es Dörfer und Städtchen, in denen der Wohnungsmarkt geringe Risiken und hohe Erträge bringt. Hier vor allen Dingen in Baden-Württemberg und Bayern. Das sind Bedingungen, von denen Wohnungsentwickler auf den überhitzten Märkten in und um die deutschen Großstädte nur träumen können (vgl. „Perlen suchen in den Kleinstädten“, IZ 48/21).

Renditewerte sind das eine, doch ohne Macher vor Ort bewegt sich in kleinen Städten kaum etwas. Mit lokaler Kenntnis und dem Gespür für ein gutes Projekt lässt sich nicht nur Geld verdienen, sondern oft auch die ganze Gemeinde nach vorne bringen. Das zeigt das Beispiel von Kai Laumann, der im mittelhessischen Wettengel aktiv ist. Der Zimmermannsmeister betätigt sich als Projektentwickler und überplant im Moment ein 5.400 m² großes Areal, auf dem neben einem Nahversorger auch Wohnbebauung entstehen soll (siehe „Bloß nicht auf die grüne Wiese“, Seite 5).

Gewissermaßen einen Nachteil zum Vorteil genutzt hat das südwestpfälzische Pirmasens. Die Stadt, die lange von der Schuhindustrie geprägt war, verlor nach deren Niedergang in den 1990er Jahren einen beträchtlichen Teil ihrer Bevölkerung. Heute sind gut 40.000 Einwohner übrig. Inzwischen ist der

Trend jedoch gebrochen, wie Jörg Bauer, stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamts, berichtet.

Dazu beigetragen hat die Umnutzung früherer Schuhfabriken. Anfang der 2000er Jahre hat die Verwaltung ein erstes Entwicklungskonzept für die Innenstadt erstellt.

Dabei ging es zunächst um Impulsprojekte wie die in Teilen noch aus der Gründerzeit stammende Fabrik Rheinberger. Dort finden sich heute ein naturwissenschaftliches Museum, Büros und medizinische Einrichtungen. „Wir wollten zeigen, was man mit der Bausubstanz machen kann, und einen neuen Weg gehen“, erklärt Bauer. In mehreren Schuhfabriken haben Investoren seitdem auch Wohnungen eingerichtet. Und dieser Trend setzt sich fort, beispielsweise in der denkmalgeschützten Schuhfabrik Ohr in der Pirmasenser Innenstadt.

Auf den Seiten 6 und 7 stellen wir Ihnen Projekte aus ganz Deutschland vor.

» Seite 5

Zukunftsträume für ländliche Räume

» Fortsetzung von Seite 1

Dort sollen etwa bis zum Jahreswechsel 2022/23 51 bezahlbare Wohneinheiten entstehen. 18 Lofts und Maisonettewohnungen sind zudem in der Fabrik Heinrich Klesmann im Winzler Viertel im Westen der Stadt geplant. Dabei wird jeweils Wert auf Barrierefreiheit und ein gutes Angebot von Dienstleistungen im nahen Umfeld gelegt. Denn dass Pirmasens seine Einwohnerzahl inzwischen in etwa halten und künftig gegebenenfalls leicht vergrößern kann, hängt laut Stadtplaner Bauer mit Zuzügen zusammen. Dabei geht es oft um Senioren, die ihren Wohnsitz im Alter nach Pirmasens verlegen, um neben günstigen Immobilienpreisen auch die Aussicht von den Hügeln und die umliegende Landschaft zu genießen.

Es gibt allerdings Regionen, in denen sich kaum etwas tut. „Wir würden so gerne spannende Projekte unterstützen“, sagt zum Beispiel Martin Padberg. Er ist Leiter des Grundstücksmanagements bei der in Meschede ansässigen Wirtschaftsförderung für den Hochsauerlandkreis. „Anscheinend brauchen wir hier im Sauerland irgendwie einen Schub von außen. Am besten durch einen externen Investor.“ Wo der herkommen soll und mit welchem Projekt er sich in der Region – jenseits des Touristenhotspots Winterberg – engagieren kann, darauf suchen sie in Meschede noch eine Antwort.

Um wirtschaftlich eher schwache Gebiete jenseits der Metropolen zu fördern, verfügt Deutschlands bevölkerungsreichstes Bundesland Nordrhein-Westfalen (NRW) unter anderem über das Instrument der Regionale. Alle drei Jahre fördert das Land damit strukturschwache Gebiete, in denen, wie es heißt, „wegweisende, möglichst gemeinsame Projekte“ durchgeführt werden sollen. Die beiden nächsten Regionale finden 2022 und 2025 statt. Im kommenden Jahr erhält Ostwestfalen/Lippe die Fördermillionen und für drei Jahre später haben sogar zwei Gebiete den Zuschlag für die Regionale ergattert: das Bergische Land und Südwestfalen.

Ostwestfalen/Lippe legt im kommenden Jahr den Fokus auf die Frage, „wie wir in Zukunft leben, wohnen, arbeiten, uns fortbewegen und unsere Freizeit gestalten wollen“. Etwas konkreter wird Annette Nothnagel, die die Leitung der Regionale 2022 inne hat: „Wie muss der Verkehr organisiert sein, damit sich Entfernungen überwinden lassen? Wie lässt sich die Innovationstechnologie weiter ausbauen? Wie lassen sich Studierende langfristig in der Region

Leer stehende Fabriken werden zu Wohnraum umgewandelt

halten? Für all diese Fragen suchen wir Projekte!“ Für die Immobilienwirtschaft mit am interessantesten ist ein bundesweites Modellvorhaben, um den innerörtlichen Leerstand in den Griff zu kriegen. Mit dabei sind nicht nur die ostwestfälischen Kommunen Nieheim (federführend), Marienmünster, Schieder-Schwalenberg sowie Vlotho. Ebenfalls Teil des Modellprojekts sind Drebkau/Drojkow (Brandenburg) und die Hansestadt Seehausen in der Altmark in Sachsen-Anhalt. Alle zusammen haben das Bündnis für Wohnen im ländlichen Raum gegründet.

Zu den Aufgaben des Bündnisses gehört es, neue Wohnmodelle zu entwickeln, die im Altbestand umsetzbar sind. So sollen private Investitionen angeschoben und die Ortskerne wieder attraktiver und mit Leben gefüllt werden. In den sechs Gemeinden finden zudem Workshops unter wissenschaftlicher Begleitung statt, in denen die konkreten Nutzungsbedarfe zusammen mit den Menschen vor Ort untersucht werden.

Mit im Boot sind die Ruhr-Uni Bochum mit dem Institut InWIS und die Fachhochschule des Mittelstands aus Bielefeld. Sind die erarbeiteten und dann realisierten Maßnahmen erfolgreich, sollen sie als Muster für

andere Kleinstädte und Dörfer in Ostwestfalen/Lippe genutzt werden.

Kümmern sich die bisher beschriebenen Initiativen vor allem um Bestand und Leerstand, darf im ländlichen Raum durchaus neu gebaut werden. Nur bitte, so lautet eine inzwischen oft bestätigte Maxime, nicht in einem Neubaugebiet. Ländliche Kommunen, die versucht haben, ihre schwindende Einwohnerzahl durch die Ausschreibung eines großzügigen Neubaugebiets zu stoppen, haben oft festgestellt: Statt der gewünschten Familien von außerhalb kaufen sich Bewohner des Ortskerns ein Baugrundstück, errichten ein neues Eigenheim und ihre Häuser im Ortskern stehen für immer leer.

Wie es anders gehen kann, will die Zukunftsinitiative Neulandia zeigen. Die Berliner um den Geschäftsführer Frederik Fischer planen sogenannte Ko-Dörfer. Unter dem Titel „Das Beste aus zwei Welten“ sollen neue Dörfer im Zentrum von alten entstehen. Dort, wo der bisherige Ortskern langsam brachfällt, gibt es oft große Grundstücke, die neu bebaut werden können. Das Konzept sieht eine Vielzahl kleiner, ökologisch gebauter Holzhäuser vor, die sich um große Gemeinschaftsflächen gruppieren. Hinter dem Ko-Dorf steht dabei der genossenschaftliche Gedanke – und die etwa

In NRW wird mit dem Instrument „Regionale“ gefördert

100 Jahre alte Idee der Gartenstadt. „Das Ko-Dorf ist das Gegenmodell zur Fertighaus-siedlung am Ortsrand“, heißt es seitens der Neulandia-Bewegung.

Bewohner der Ko-Dörfer sollen beispielsweise Menschen werden, die ortsunabhängig arbeiten können und die auf der Suche nach höherer Lebensqualität sind, als sie eine überbeuerte kleine Wohnung in der Großstadt bieten kann. Sie sollen im Ko-Dorf nicht nur leben, sondern auch miteinander arbeiten. Darum ist ein großer Coworkingspace immer Teil der Gemeinschaftsflächen in den jeweiligen Dörfern. Die ersten beiden Standorte samt Baugrundstücke im Ortskern sind schon identifiziert: Wiesenburg im Landkreis Potsdam und Erndtebrück im nordrhein-westfälischen Kreis Siegen-Wittgenstein. **Thorsten Karl, Florian Hartmüller**

Diese und weitere Ideen und Projekte aus der west- und ostdeutschen Provinz stellen wir Ihnen auf den Seiten 6 und 7 vor.



Das Ko-Dorf Erndtebrück soll nahe dem Ortszentrum entstehen.

Quelle: Imago, Urheber: Hans Blosser

Haselünne: Schröder zieht das Emsland an



Haselünne ist ein Städtchen im Emsland. Mit einem Dutzend eingemeindeter Dörfer kommt es auf 13.400 Einwohner. 80% der überdurchschnittlich jungen Bevölkerung sind katholisch und wählten bei der letzten Kommunalwahl zu gut 50% die CDU. Haselünne wächst, wie das ganze Emsland. Die Arbeitslosenquote liegt unter 3%. Die Korn- und Hansestadt hat den Status eines Grundzentrums, aber eine Einzelhandelszentralität von 230%. Dafür sorgen vor allem die beiden Modehäuser Schröder (Bild) und Wübben. Schröder wurde 1866 gegründet, verfügt mit Anschluss an die Ia-Lage Marktstraße über 5.000 m² Verkaufsfläche und wirbt mit dem Slogan „Schröder zieht das Emsland an“. 2007 zog Mode Wübben von der Hasestraße an den Parkplatz An der Plesse – vis-à-vis zu Schröder – und vergrößerte 2014 seine Verkaufsfläche auf 2.300 m². **Friedhelm Feldhaus**

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Friedhelm Feldhaus

Legden: Das Zukunftsdorf im Münsterland

Für die Regionale 2016 begab sich das knapp 7.000 Einwohner zählende münsterländische Städtchen Legden auf die Suche danach, wie es sich für die Zukunft aufstellen kann. Ziel war es, sich für die unterschiedlichsten Lebensbereiche zum Wohl aller Generationen zu rüsten. Legden sah – und sieht – sich als Zukunftslabor für die Region. Die Themen, derer sich die Menschen in Legden annahmen, waren vielfältig. Das reichte von gesund älter werden über Telemedizin mit einem virtuellen Betreuungszentrum und Assistenzsystemen für selbstbestimmtes Leben zuhause bis hin zu einem barrierefreien Ortskern. Nachdem Legden vom Bundesforschungsministerium als eine von 52 teilnehmenden Kommunen als Zukunftsstadt ausgezeichnet wurde, lautet die neue Maxime: Zukunftsstadt 2030+. Erste Ergebnisse finden sich auf der Homepage der Stadt. **Thorsten Karl**



Quelle: imago, Urheber: Rimbomedia

Erndtebrück: Kein Kuhdorf, sondern ein Ko-Dorf



Gut 7.000 Einwohner hat die südwestfälische Gemeinde Erndtebrück. Bald dürften es einige mehr sein. Auf dem rund 1,6 ha großen Areal eines ehemaligen Sägewerks sollen kleine und nachhaltig gebaute Holzhäuser sowie mehrere Gemeinschaftsgebäude entstehen. In unmittelbarer Nähe zum Ortskern plant die Vielleicht eG ein Ko-Dorf. Das Vorhaben ist Teil der Regionale 2025 und soll sowohl Einheimische als auch Zugezogene ansprechen. Die Initiatoren wollen mit ihrem Konzept vor allem gut ausgebildete und digital vernetzte Menschen locken, die sich ein Leben in der Ruhe des ländlichen Raums wünschen. Die 21 geplanten Holzhäuser messen zwischen 36 m² und 64 m². Wenn es dort zu eng wird, sollen für die Gemeinschaft ein Coworkingspace (Bild), eine große Küche mit langer Tafel, Werkstätten und Gästeapartments entstehen. **Thorsten Karl**

Quelle: agmm Architekten

Pirmasens: Neues Leben in alten Fabriken

Der Niedergang der Schuhindustrie und der Abzug der US-Armee in den 1990er Jahren haben Pirmasens schwer getroffen. Die Einwohnerzahl, die einmal über 60.000 gelegen hatte, sank auf gut 40.000. Inzwischen ist der Trend jedoch gebrochen. Seit Anfang der 2000er Jahre hat die Stadt Entwicklungskonzepte für verschiedene Bereiche erstellt und umgesetzt, das jüngste 2021. Der Schwerpunkt liegt auf dem Wohnen, verbunden mit Dienstleistungen und medizinischer Versorgung. Dafür werden auch die zentral gelegenen Schuhfabriken umgenutzt. Zu den aktuellen Projekten gehört die Fabrik Ohr in der Hügelstraße (Bild). 51 bezahlbare und rollstuhlgerechte Wohnungen sollen dort bis Ende 2022 entstehen. Der Unternehmer Peter Mrosik investiert mit seinen Partnern rund 10 Mio. Euro in das Projekt. **Florian Hartmüller**



Quelle: Arnold + Partner Architekten mbH

Kirchberg an der Jagst: Zukunftskonzept 2030



2011 stellte mit 4.100 Einwohnern einen Tiefpunkt in der Bevölkerungsentwicklung seit der Jahrtausendwende dar. Mittlerweile wuchs die Stadt im Kreis Schwäbisch Hall auf ca. 4.389 Einwohner an, Ziel sind 4.500 Einwohner. Dafür wurde das Zukunftskonzept 2030 beschlossen. Das Potenzial der identitätsstiftenden Gebäude in der Altstadt (Bild) soll durch neue Nutzungsideen gehoben werden. Dazu Wohnungsbau auf brachliegenden Gewerbeflächen, die die Stadt kaufte, eine gute Infrastruktur mit allen Schularten und neuem Rewe-Markt. Das finanzielle Rückgrat der Entwicklung bilden die Gewerbesteuer-einnahmen. Die Bürgerbeteiligung sorgt für Akzeptanz und ist das Erfolgsrezept, so der parteilose Bürgermeister Stefan Ohr, auch wenn die themenbezogenen Zukunftswerkstätten aufwendig waren. **Dagmar Lange**

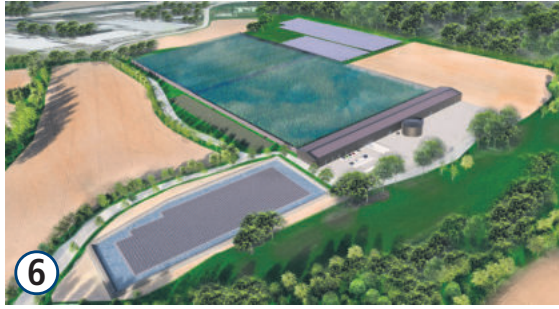
Urheber: Stefan Sorg

Gar nicht so provinziell

Auch abseits der Metropolen zeigt sich Deutschland von seiner immobilienwirtschaftlich spannenden Seite. Auf dem flachen Land gibt es Projekte und Macher, die vor allem eines vereint: Fantasie gepaart mit dem Willen, den Standort nach vorne zu bringen. Dort sind Vorhaben möglich, die Raum und Visionen brauchen – aber auch Fördermittel. Darüber hinaus gibt alteingesessene Größen, die kleine Gemeinden zu einem Anziehungspunkt für das Umland machen. Klar ist jedenfalls, dass sich ein Blick über den Tellerrand der Metropolen für die Branche lohnt. **Thorsten Karl**



Pritzwalk: Dann haben wir den Salat



Salat mal ganz anders: ohne Erde, Nacktschnecken und Bücken beim Ernten, dafür in Hightech. Auf 36,6 ha am Rand des Pritzwalker Gewerbegebiets, zwischen Windrädern, einem Bach und einer kleinen Straße, die Fürstücken heißt, will ein deutsch-niederländisches Konsortium 60 Mio. Salatköpfe im Jahr anbauen. Für 45 Mio. Euro wollen die Investoren im nordwestlichen Zipfel Brandenburgs ein riesiges Gewächshaus errichten – mit 14 Anbauetagen übereinander, ein Schienensystem macht es möglich (Bild). Vertical Farming sagen die Fachleute zu dem Plan an der Autobahn zwischen Hamburg und Berlin. Eine erste Hürde hat die gigantische Salatfabrik im Sommer genommen. Die Stadt hat der Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt. Derzeit läuft die Bauvoranfrage. Anfang 2022 soll der Bau beginnen. **Gerda Gericke**

Schöneck: Heimat für einen Hidden Champion

Mehr hidden geht für einen Champion kaum: Im hintersten Winkel des Vogtlands, wo sich Sachsen, Bayern und Tschechien treffen, sitzt mit GK Software ein Weltmarktführer für Softwarelösungen. Standorte gibt es auf der ganzen Welt, die Zentrale ist und bleibt da, wo sich Firmenchef Rainer Gläß am wohlsten fühlt: daheim in Schöneck. Damit es so bleibt, hat er seinem Ort ein top-ausgestattetes Ski-gebiet geschenkt, ein Hotel mit Restaurant gebaut, das seinesgleichen sucht – und andere im Ort motiviert, neue Wege zu gehen. Im Zentrum der 3.000-Einwohner-Gemeinde bietet ein Café Getränke in Barista-Qualität an, die Jugendherberge gilt mit ihren Gelb und Schwarz getauchten Räumen und der reduzierten Architektur als die modernste Sachsens und am Skihang können Urlauber in zu smarten Tiny Houses (Bild) umgebauten Seecontainern nächtigen. **Kristina Pezzel**



Augustusburg: Die digitale Kleinstadt



Für Bürgermeister Dirk Neubauer ist die Kommune das Herz der Demokratie – und Digitalisierung der Herzschriftmacher dazu. Seit seinem Amtsantritt 2013 arbeitet der parteilose Politiker daran, die Kleinstadt Augustusburg bei Chemnitz zur Modellgemeinde zu machen. Mit den gut 5.000 Bürgern kommuniziert er per Videoblog, Verwaltungsleistungen können die Menschen unkompliziert auf digitalem Weg erledigen und alle dürfen darüber abstimmen, welche Projekte mit dem Geld aus einem Bürgerhaushalt umgesetzt werden. Im Frühjahr sorgte Neubauer mit einem Modellversuch für offene Gaststätten als Alternative zum Lockdown bundesweit für Schlagzeilen, das Projekt wurde von der Bundesnotbremse gestoppt. Ein Buch voll mit seinen Ideen gibt es inzwischen auch: „Rettet die Demokratie“, heißt es und versteht sich als Streitschrift. **Kristina Pezzel**

Ilmenau: Stabil unter Schrumpfen

Gerade erschließt die Gemeinde wieder ein Neubaugebiet. Direkt neben der noch jungen Einfamilienhausssiedlung „Hinterm Friedhof“ soll eine weitere Großfläche unter Häusern und Straßen verschwinden. Ob Ilmenau das braucht? Fest steht, dass die Goethe- und Unistadt anders als umliegende schrumpfende Orte wie Suhl stabil bleibt. Nennenswerten Wohnungsleerstand gibt es nicht. Auf zentralen Industriebrachen sind Eishalle und Schwimmbad mit preisgekrönter Architektur entstanden, Neubauten und Villen im alten Kurviertel sind oft verkauft, bevor sie auf den Markt kommen. Die Pandemie hat nun Lücken und Leerstand im Zentrum offenbart, ein Gegenbild zum Flächenwachstum – doch es tut sich was: Hinter ein Schaufenster ist ein Unverpackt-Laden gezogen, gegenüber eröffnet bald ein veganes Bistro. **Kristina Pezzel**



Marktredwitz: Der Staat verhindert den Wegzug



Die Grenzregion zu Tschechien gehört seit jeher zu den Problemfällen in Bayern. Besonders im nördlichen Oberfranken und in der Oberpfalz kämpfen viele Städte und Gemeinden gegen Abwanderung und Verödung. Die Staatsregierung versucht mit Fördergeldern und Verlagerung von Behörden diese Gebiete zu stützen. Mit Erfolg. Der Bevölkerungsschwund ist nicht mehr so stark wie vorhergesagt. An der Grenze zur Oberpfalz liegt die 17.500-Einwohner-Stadt Marktredwitz. Auf einem 2,9 ha großen Areal der ehemaligen Textilfabrik Benker (Bild) entsteht ein gemischtes Wohn- und Gewerbequartier. Einen Teil des Grundstücks kaufte der Freistaat Bayern. Bis 2025 wächst dort ein neues Behördenzentrum in die Höhe. Anfang Dezember stimmte der Haushaltsausschuss des Landtags zudem für den Bau einer Justizvollzugsanstalt. **Alexander Heintze**