

In der **Coronakrise** wird es in den Städten eng, es wächst die Lust aufs Landleben. Immobilienportale registrieren einen Boom an Suchen nach mehr Grün, und mitunter spekuliert man schon über eine neue Stadtfucht, die von dieser Krise und der Digitalisierung befördert wird.

» VON CHRISTINE IMLINGER

Stadt, Land, Flucht? Isolierte Städter träumen vom Land

Das es so schnell geht, hat Alexandra selbst fast überrascht. Viele Jahre gab es für sie, 36 Jahre, zwei Kinder, aufgewachsen in einem Dorf nahe Ried im Innkreis, nun das halbe Leben in Wien, keinen Gedanken ans „Zurück“. „Aber vor ein paar Monaten war die Idee da, wir haben nachgedacht, wieder nach Oberösterreich zu ziehen. Die Isolation in der Wohnung hat den Wunsch dann sehr verstärkt. Es ist mir nur noch absurd vorgekommen, dass jedes Mal hinauszugehen mit den Kindern ein richtiges ‚Projekt‘ geworden ist, dass ich jedes Mal überlegen muss, wo können wir hin. Allein das Konzept Spielplätze – so sehr sie uns abgegangen sind, als sie gesperrt waren – finde ich abnormal. Ich will, dass die Kinder einfach so ins Freie können.“

Das Gefühl des Eingesperrtseins wurde zum Beschleuniger. Ideen, die sie und ihr Mann zuvor vage hatten, wurden zum Plan, jetzt soll es schneller gehen als gedacht: Banktermine und Besichtigungen stehen an. Idealerweise geht sich ein Umzug heuer noch aus. Wohin? Irgendwo in Oberösterreich, Hauptsache, Haus mit Garten, der mehr ist als ein Grünstreifen an einer Straße, Hauptsache, die nächsten Städte, Linz, Wels oder Salzburg, sind gut erreichbar – und die Familie ist näher.

»Was wir klar sehen, ist:

Es gibt einen erhöhten Bedarf an Raum.«

Mit solchen Überlegungen sind Alexandra und ihre Familie nicht allein. In der Krise, in der Enge der Städte wächst der Traum von der Idylle im Grünen. Schließlich waren (und sind) die Einschränkungen dieser Monate ungleich leichter zu ertragen, steht privater Freiraum zur Verfügung.

Was naheliegt, bestätigt eine Studie: Forscher der Donau-Uni Krems haben nachgewiesen, dass sich depressive Symptome oder Angstsymptome in der Zeit der Ausgangsbeschränkungen vervielfacht haben. Menschen, die in Wohnungen ohne Freifläche leben, traften diese Effekte auf die psychische Gesundheit härter als Befragte, die in einer Wohnung mit Balkon oder einem Haus mit Garten leben.

Vielleicht sind sie es, die nun Veränderung suchen und die sich nun auf den Immobiliensuchportalen bemerkbar machen: Schlagworte wie Balkon, Terrasse oder Garten werden seit einigen Wochen öfter eingegeben. So oft, dass man von einem „exorbitant“ steigenden Wunsch nach Freiflächen spricht. Während in den ersten Wochen des Lockdowns die Suche völlig stillstand, verzeichnete man nun ein „Allzeithoch“ an Anfragen, wie Immobilien-

Scout24-Geschäftsführer Markus Dejmek sagt. Der Wunsch nach Veränderung, nach Optimierung wächst angesichts der vielen Zeit, die daheim verbracht wird. In einer Umfrage, so Dejmek, hätten knapp zehn Prozent der Befragten angegeben, sie würden nun ein neues Zuhause suchen.

Hier lässt sich anhand der in diesen Wochen angelegten Suchprofile teils klar eine Tendenz hinaus aus der Stadt erkennen. Die Zahl der für die Suche nach Immobilien in Wien angelegten Profile ist im Verhältnis zu jenen für Niederösterreich (und im Vergleich zum Vorjahr) zurückgegangen. In der Steiermark stieg die Zahl der Suchprofile fürs Land ebenso im Verhältnis zu denen für Graz. Und auch in Tirol und Innsbruck lasse sich anhand dieser Auswertung für die „Presse“ eine klare Tendenz zur Stadtfucht erkennen. In Linz und Oberösterreich ist keine Veränderung erkennbar, in Salzburg wird eher nach Stadtimmobilen gesucht.

Ob aus diesen Suchanfragen tatsächlich eine Corona-Stadtfucht wird, lässt sich freilich kaum vorhersagen. „Zur allgemein unsicheren Lage kommen Aspekte wie Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit. Da sind Prognosen schwierig. Was wir sehen, ist, es gibt einen erhöhten Bedarf an Raum“, sagt Dejmek. Der ist nicht neu. Schon in den vergangenen Jahren wurde auch auf dieser Plattform ein Trend zum Umland, zum suburbanen Raum beobachtet.

Prognose? Derzeit unmöglich. Geht es aufs Land, heißt das Umland. Statistiker sehen eine Tendenz, die man Landflucht, Urbanisierung oder Suburbanisierung nennt. Oder: Die „strukturellen Verdichtungsräume“ sind Wandlungsgewinner, in „peripheren Regionen“ überwiegen Wanderungsverluste. Durch die Größe Wiens, durch die enge Verflechtung mit der angrenzenden Region ist der „Wandlungsgewinn“ in dieser Region größer als im Rest Österreichs, heißt es in der jüngsten Analyse zur Binnenwanderung der Statistik Austria. Und: Es zeige sich ein „ausgeprägter Trend zur Suburbanisierung“, nur junge Erwachsene zieht es vorwiegend mitten in die Städte. Zum Studieren und Arbeiten in die Stadt, später, zur Familiengründung, ins Umland: Statistik und Makler bestätigen das Klischee. Und dass es so etwas wie echte Stadtfucht bisher nicht gibt (wenn man von Hauptwohnsitzen ausgeht, immerhin hat mehr als jeder zehnte Österreicher einen Zweitwohnsitz).

Mit dem langjährigen Trend, dass sich alles in und um Städte verdichtet, ist Österreich nicht allein. Um 1900 lebten eine von zehn Menschen in einem städtischen Lebensraum, mittlerweile sind es mehr als die Hälfte, bis 2050 werden nach Prognosen der Vereinten Nationen drei Viertel der Weltbevölkerung



in teils riesigen Städten leben. Während dort der Raum knapp und teuer wird, sterben in der Peripherie ganze Landstriche regelrecht aus. Diese Landflucht prägte viele Jahre die Debatten. Wie umgehen damit, dass die Jungen das Land verlassen, sich immer mehr Menschen auf immer knapperem – und teurerem – Stadtraum drängen, dort verdichtet und jeder Fleck verbaut wird, um die vielen unterzubringen?

Dem Ideal, wie man leben will, entspricht das selten. Da ist das eigene Haus am Land, zumindest am Stadtrand, meistgenanntes Ideal. In einer Umfrage von ImmobilienScout gaben das drei Viertel der Österreicher an. Und vielleicht ist es auch diese Diskrepanz zwischen Ideal und Realität, die für ein Revival des Landlebens sorgt. Zumindest für ein Revival der idealisierten Idylle, die man in Magazinen von „Landlust“, „Landleben“ bis „Landgarten“ findet. Oder die man zwischen Urban Farming, Grätzellernen, Bauernladen und Wiesnfesten in der Stadt nachspielt.

Kommt die Ruralisierung, die Desurbanisierung? Einer, der darüber zumindest nachdenkt ist Rem Koolhaas. Der Architekt, seit Jahrzehnten Vorden-

Bleibt die Idylle am Land der Traum vieler oder bringt Corona eine Wende? Sicher weiß man das in ein paar Jahren.

/// Getty

ker der Urbanisierung, hat sich in jahrelanger Arbeit der Frage gewidmet, ob die Zukunft vielleicht am Land liegt. Und er hat mit seiner Anfang des Jahres eröffneten Ausstellung „Countryside. The Future“ im Guggenheim Museum in New York für viel Aufsehen gesorgt.

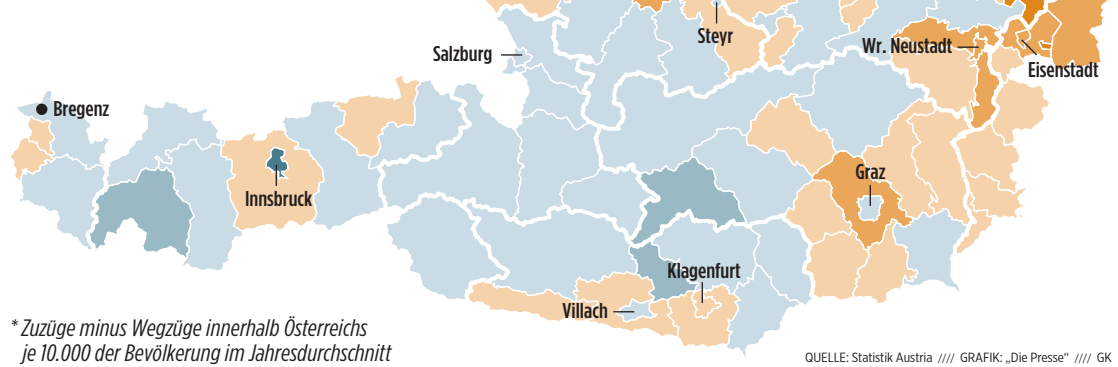
Nachgespielte Idylle. Auch in Österreich gibt es diverse Initiativen, die Dörfern neue Perspektiven aufzeigen: Den Verein LandLuft etwa, in dem Architekten, Raumplaner mit Gemeinden und Privatinitiativen daran arbeiten, neue Konzepte, belebte Orte, moderne, nachhaltige Verkehrslösungen und Bauten umzusetzen. Und die zeigen wollen, dass Land nicht zwangsläufig zersiedelte Landschaft, endlose Pendlerströme, Staus, tote Ortskerne, Einkaufszentren, lange Wege und immer gleiche Neubau-Fertigteilhaus-Siedlungen hinter Thujehecken heißen muss.

Schließlich entspricht dieses Bild mit seinem extensiven Boden- und Ressourcenverbrauch in wenigem dem Bild der naturnahen Idylle, aus dem die Träume der Städter zu Coronazeiten sind. Und diesen Träumen steht noch eine andere Realität entgegen.

Zu- und Abwanderung in den Bezirken

Wanderungssaldo 2018*

ZUWANDERUNG	ABWANDERUNG
100 und mehr	100 und mehr
50–99	50–99
0–49	0–49



*Zuzüge minus Wegzüge innerhalb Österreichs je 10.000 der Bevölkerung im Jahresdurchschnitt

QUELLE: Statistik Austria // GRAFIK: „Die Presse“ // GfK

„Häufig sind Traum und Leistbarkeit zwei Paar Schuhe“, sagt Bernhard Reikersdorfer, Österreich-Geschäftsführer von Re/Max. Den Traum vom schmucken alleinstehenden Häuschen, vom Garten inmitten von Wald und Wiesen hegen viele – und verwerfen ihn, wenn sich herausstellt, wie wenig das, was um Städte verfügbar und leistbar ist damit zu tun hat. Nicht der Wunsch, Leistbarkeit sei das „zentrale Thema“ beim Wohnen. Daher erwartet Reikersdorfer durch die Coronakrise keine dramatische Veränderung. Ideal wird das Landleben für viele sein, „aber die Herausforderung, dass die finanziellen Möglichkeiten dem nicht entsprechen, wird angesichts der Wirtschaftslage eher größer“. Diese Herausforderung war schon groß – bzw. ist gewachsen. 2019 lag der typische Verkaufspreis für ein Einfamilienhaus dem Re/Max Immopiegel zufolge (es werden alle Kaufverträge ausgewertet) bei 251.870 Euro. Der Preis ist in den letzten fünf Jahren um 32 Prozent, im Zehnjahresvergleich um 59 Prozent gestiegen.

797

Tausend Fälle von Binnenwanderung zählte die Statistik Austria im Jahr 2018 (das sind die jüngsten verfügbaren Zahlen). In gut mehr als der Hälfte der Fälle (55 Prozent) geht es dabei um Umzüge innerhalb einer Gemeinde. Nur in 14 Prozent aller Fälle von Binnenwanderung wechselt jemand das Bundesland. Binnenwanderung betrifft vor allem junge Erwachsene im Alter von 20 bis 34 Jahren. Die Statistik stellte damals einen Trend zur Suburbanisierung fest. Mit steigendem Alter geht es auch in stadtnäheren Gebieten. Nur junge Erwachsene im Alter von 18 bis 26 Jahren wandern überwiegend in Kernstädte.

52,8

Prozent der österreichischen Bevölkerung lebten (die jüngste verfügbare Zahl stammt ebenfalls aus 2018) laut Statistik Austria im städtischen Raum. Das Verhältnis hat sich zuletzt eher zugunsten der Städte verschoben. Um die Jahrtausendwende lag das Verhältnis städtischer Raum zu ländlichem Raum bei 50:50.

Wie es weitergeht? Wie sich Rezession, Arbeitslosigkeit, Einkommensverluste auf den Markt auswirken? „Es gab schon alle Aussagen und Prognosen. Aber eine Situation wie jetzt gab es seit 100 Jahren nicht“, sagt Online-Immobilienvermittler Markus Dejmek. Vorher seien das kaum möglich. Aber klar ist, „der Wunsch nach mehr Freiraum wäre da.“

»Die großen, nervösen Städte werden als Virenverbreiter gesehen«

Der Berliner Forscher Daniel Dettling prognostiziert, dass die **Zukunft am Land** liegt: Warum Städter als »Superspreader« gesehen werden, Corona nur ein Beschleuniger ist und warum man bei einer Spaltung zwischen Stadt und Land sensibel sein sollte.

» VON CHRISTINE IMLINGER

Man hört es im Privaten, von Therapeuten bis Maklern: Die Coronakrise ist in engen Städten ungleich schwerer zu ertragen als am Land. Der Drang ins Grüne, nach Freiraum wächst. Wie nehmen Sie das wahr? **Daniel Dettling:** Corona war vor allem eine Katastrophe der Ballungsgebiete. Die Bilder aus London, Madrid und aus New York haben gezeigt, dass die großen Städte als nervöse Virenbeschleuniger, als Virenverbreiter gesehen werden. Das Virus wird eher als ein urbanes Problem wahrgenommen. Das führt dazu, dass Leute wieder mehr ländliches Wohnen nachfragen werden. Schon vor der Pandemie war zu beobachten, dass Menschen Entschleunigung, überschaubare Räume, Nachbarschaft und Heimat suchen. Große Städte, sogenannte Global Cities, zu denen auch Wien gehört, werden als permanente Risikogebiete wahrgenommen. Zahlen, etwa aus Ostdeutschland, belegen, dass die Verbreitung des Virus weniger hoch ist, wo die Besiedelung geringer ist. Das Abstandsgebot ist am Land die tägliche Lebensform, da muss niemand umlernen, man hält schon immer Distanz.

Langfristig sehen wir einen Trend zur Urbanisierung. Wenn Corona in ein paar Monaten, in ein paar Jahren Geschichte ist, geht das dann weiter?

Corona ist ein Schock, der diesen Trend stoppen wird. Es wird eine beschleunigte Entschleunigung geben. Der Trend geht Richtung Nachhaltigkeit, in der Mobilität wie im Wohnen. Die Leute haben sich an Home-Office gewöhnt, sie sehen die Vorteile. Die Kehrseite: Sie brauchen mehr Wohnfläche, die Nachfrage nach größeren Wohnungen wird steigen. Es wird einen Verdrängungseffekt geben, die Kapazitätsreserve Wohnraum in den Städten wird teurer. Die Folge ist eine Stadtfucht. Die Krise bringt Einkommensverluste. Wir werden alle ärmer, die Städter macht sie noch mal ärmer.

Warum macht sie Städter noch ärmer? Weil Wohnraum in den großen Städten teurer wird. Insgesamt muss man von seinem Einkommen in Städten wesentlich mehr für Wohnen ausgeben. Das wird den Trend raus aus den Städten befördern.

Städte haben einen Großteil dessen, was sie attraktiv macht, aktuell verloren. Kultur, Veranstaltungen, Gastronomie, Nachleben, gute Jobs, die Anwesenheit erfordern. Erwartet Sie einen Langfristeffekt? Das stimmt, andere Themen werden dafür aufgewertet: Nachbarschaft etwa. Im ländlichen Raum wird das eher gelebt, in den Städten muss man Nachbarschaft wieder lernen. Das Klatschen, das Musizieren am Balkon, das gibt es am Land nicht. Das ist quasi eine Wiederentdeckung alter Gebräuche, alter nachbarschaftlicher Kultur. Ich denke, kulturell wird es einen großen Nachholbedarf nach Nähe geben, einen Boom. Aber Corona ist auch eine Zäsur: Kultur in geballter Form, Großveranstaltungen wird es bis zu einem Impfstoff nicht geben wie zuvor. So gesehen wird sich Kultur verändern, sie wird kleinteiliger, distanzierter. Das ist am Land einfacher umzusetzen, auch weil in dünn besiedelten Räumen Infektionszahlen und Ansteckungswahrscheinlichkeit geringer sind.

Derzeit geht es beim Umzug von der Stadt aufs Land eher um Wohlstandsmigration, um Lebensqualität. Ändert sich das, wenn Städte teurer werden? Für einige schon. Der Trend, dass junge Familien aus der Stadt rausgehen, war schon zu sehen, da vor allem ins Umland. Ein Trend wird sein, auch ins fernere Land zu gehen. Auch hier werden die Grenzen fließender. Heute lässt es sich auch im ländlichen Raum aufgrund schneller Verkehrsverbindungen, der Digitalisierung und moderner Lebensstile urban leben. Umgekehrt leben viele auch in Städten ländlich. Auch Wien wird ländlicher, da sehen wir an Themen wie Urban Farming, Coworking, regionales Essen – das sind ländliche Lebensstile. Die Leute wollen sich mehr begegnen, kürzere Wege gehen. Ein Trend sind sogenannte 15-Minuten-Städte, ein Konzept, bei dem man innerhalb eines Radius von 15 Minuten alle Bedürfnisse befriedigen kann, von Arbeit, Einkaufen, Sozialleben bis Sport. Der alte Gegensatz Stadt-Land wird flexibler, fließender. Wahrscheinlich wird die Digitalisierung auch dazu führen, dass mehr Menschen zwei Wohnsitze haben. So wohl-als-auch statt Entweder-oder.

Sie sagen, Gewinner werden mittelgroße Städte sein. Warum gerade diese? Sie vereinen beide Welten: Städte mit 20.000 bis 200.000 Bewohnern sind überschaubar, es gibt kurze Wege, weniger Verkehr, aber ein gutes Angebot an Infrastruktur, Kultur, Arbeit.

Sehen Sie das als internationalen Trend? Oder nur in Deutschland oder Österreich?

Interessanterweise vor allem im D-A-CH-Raum, in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Förderale Systeme sind da besser aufgestellt. In zentralistischeren Ländern wie Frankreich oder Großbritannien ist die Verbindung Land-Stadt schwieriger, da gibt es eher eine Spaltung zwischen urbanen Eliten und ländlich sesshaften. Das sieht man auch an der Brexit-Entscheidung oder in den USA.

Die Spaltung gibt es ja auch hier. Zuletzt sah man teils eine Feindseligkeit Städtlern gegenüber, eine Angst, sie würden das Virus aufs Land bringen. Großstädter werden als Superspreader wahrgenommen, als Virenwirte, das hat man auch in Deutsch-

ZUR PERSON
Daniel Dettling ist der Gründer der Denkfabrik „Institut für Zukunftspolitik“ und leitet das Berliner Büro des Zukunftsinstituts. Er ist Herausgeber der edition Zukunftspolitik und Mitgründer der Gesellschaft für Politikberatung (gepopol). Im Juni erscheint sein Buch „Zukunftsinelligenz. Der Corona-Effekt auf unser Leben“. Dettling selbst lebt in Berlin, aber fast wie am Land, wo er aufwuchs: Er lebt in einer Baugemeinschaft am alten Flughafen, dort sei eine Fünf-Minuten-Stadt entstanden, quasi „ein Dorf mitten in der Stadt“.

land gesehen. Es gibt da schon eine Spaltung, die ist besorgniserregend. Der Entwicklungsökonom Paul Collier schreibt in seinem neuen Buch „Sozialer Kapitalismus“, die Spaltung zwischen Großstädten und dem Rest des Landes werde die soziale Frage unserer Zeit und der Zukunft sein. Europa ist aufgrund seines Modells der Daseinsvorsorge besser aufgestellt als etwa die USA. Wien und Berlin sind aber auch politische Zentren. Daher sind viele Bürger besonders sensibel. In der aktuellen Debatte der Öffnung sollten ländliche Regionen selbst entscheiden, ob sie stärker lockern. Der ländliche Raum will nicht von oben wie ein Kind behandelt werden.

Klingt nach einem Revival des mittelalterlichen Bildes der Stadt als dreckigen Sündenpfuhl, jetzt auch noch virenverseucht. Früher war Quarantäne eine Maßnahme außerhalb der Stadt, jetzt heißt es: Die Städter sollen unter sich bleiben, das Virus nicht verbreiten. Da muss man sehr sensibel sein. Es braucht auch, das gilt für Österreich wie Deutschland, eine Politik für den ländlichen Raum, eine Dezentralisierung, wie das etwa Bayern schon macht und Berlin jetzt beginnt. Warum soll alles nur in Berlin oder Wien stattfinden? Die Städte müssen Mittel und Macht abgeben, das wird die Städte auch entlasten. Für den ländlichen Raum sprechen die drei s: Sozial, sauber, sicher. Den Leuten ist wichtig, dass sie das Gefühl haben, es geht solidarisch zu, Sauberkeit heißt Hygiene, Umwelt- und Gesundheitsschutz sind Teil der neuen Sicherheit.

Sie haben nachhaltiges Leben als großes Thema angesprochen. Leben am Land, Zersiedelung, Bodenversiegelung, Pendelverkehr, ist nicht zwangsläufig nachhaltiger. Spricht das nicht eher für die Städte? Es gibt Gegenrends, die für das Land sprechen: Die Digitalisierung macht zunehmend ortsunabhängiges Arbeiten möglich, Pendelverkehr kann damit klar reduziert werden. Zeitsouveränität wird dadurch gewonnen, viele Führungskräfte sehen jetzt, dass vor Corona viele Reisen und Konferenzen unnötig waren. Viele haben Angst vor fehlender Gesundheitsversorgung am Land, jetzt sehen wir die Möglichkeiten digitaler Medizin, etwa Telemedizin. Das spricht für die Verbindung von urban und lokal. Das heißt nicht, dass die Leute in Scharen aus den Städten ziehen werden, aber es wird eine Aufwertung geben. Auch durch den Klimawandel. Die Klimakrise ist ja nicht weg, sondern wird größer. 80 Prozent der CO₂-Emissionen werden in Städten verursacht. Der Klimawandel ist das nächste große Thema zwischen Stadt und Land.

Wie spielt die teils schon jetzt unwirtliche Sommerhitze in den Städten da hinein? Das spielt eine enorme Rolle. Eine Studie der ETH Zürich sagt, dass die Durchschnittstemperatur in den Großstädten mehrere Grad stärker steigen wird als am Land. Wien gehört zu den am stärksten betroffenen Städten mit bis zu sieben Grad mehr bis 2050. Vielen Leuten setzt das zu. Vor allem Älteren wird es zu warm, sie werden in kleinere Städte ziehen. Es gibt den Spruch „Klima ist wie Corona, nur krasser“. Das Thema haben wir nur ein bisschen verdrängt.