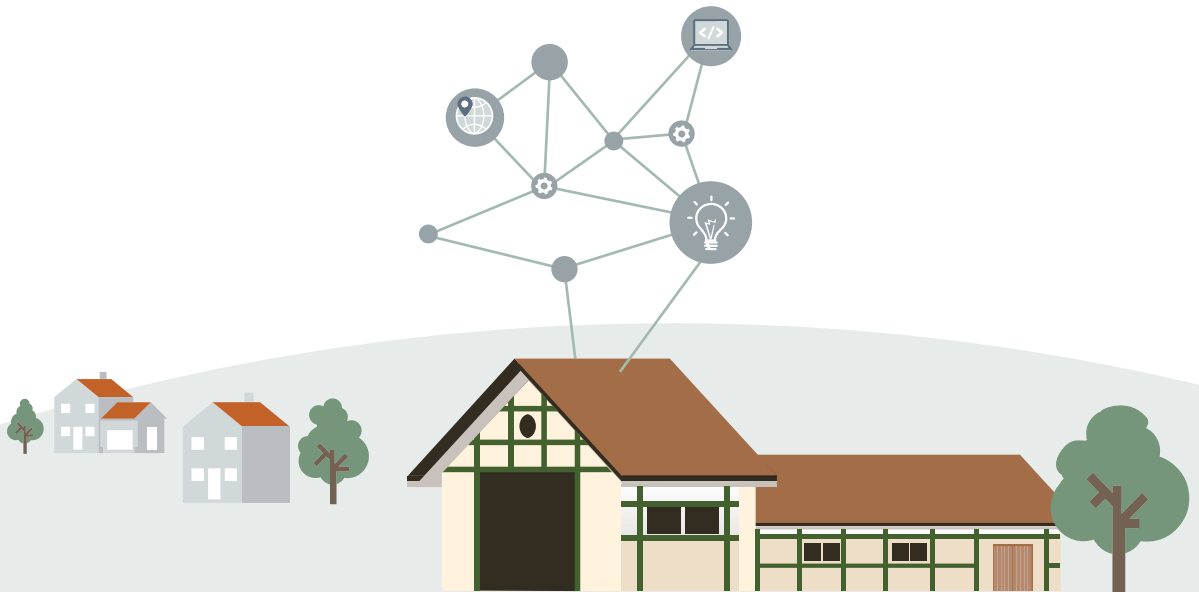


Urbane Dörfer

Wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann



Über das Berlin-Institut

Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung ist ein unabhängiger Thinktank, der sich mit Fragen regionaler und globaler demografischer Veränderungen beschäftigt. Das Institut wurde 2000 als gemeinnützige Stiftung gegründet und hat die Aufgabe, das Bewusstsein für den demografischen Wandel zu schärfen, nachhaltige Entwicklung zu fördern, neue Ideen in die Politik einzubringen und Konzepte zur Lösung demografischer und entwicklungspolitischer Probleme zu erarbeiten. In seinen Studien, Diskussions- und Hintergrundpapieren bereitet das Berlin-Institut wissenschaftliche Informationen für den politischen Entscheidungsprozess auf. Weitere Informationen, wie auch die Möglichkeit, den kostenlosen regelmäßigen Newsletter „Demos“ zu abonnieren, finden Sie unter www.berlin-institut.org.

Unterstützen Sie die unabhängige Arbeit des Berlin-Instituts

Das Berlin-Institut erhält keinerlei öffentliche institutionelle Unterstützung. Projektförderungen, Forschungsaufträge, Spenden und Zustiftungen ermöglichen die erfolgreiche Arbeit des Instituts. Das Berlin-Institut ist als gemeinnützig anerkannt. Spenden und Zustiftungen sind steuerlich absetzbar.

Im Förderkreis des Berlin-Instituts kommen interessierte und engagierte Privatpersonen, Unternehmen und Stiftungen zusammen, die bereit sind, das Berlin-Institut ideell und finanziell zu unterstützen. Informationen zum Förderkreis finden Sie unter

www.berlin-institut.org/foerderkreis-des-berlin-instituts.html

Bankverbindung:
Bankhaus Hallbaum
IBAN DE50 2506 0180 0020 2864 07
BIC/SWIFT HALLDE2H

Über neuland21

Neuland21 ist ein gemeinnütziger Think & Do Tank, der sich für eine innovative Regionalentwicklung einsetzt, die den Herausforderungen und Chancen des 21. Jahrhunderts gerecht wird. Im Fokus unserer Arbeit stehen dabei die Potenziale der Digitalisierung, die im ländlichen Raum dazu beitragen kann, eine moderne und hochwertige Daseinsvorsorge zu erhalten und die Lebensqualität der Menschen nachhaltig zu verbessern.

Dazu bündeln wir aktuelles Wissen zu digitalen und sozialen Innovationen im ländlichen Raum, erforschen deren Wirksamkeit, pilotieren vielversprechende Konzepte und helfen gute Praxisbeispiele zu verbreiten. Unsere Studien richten sich an die Macher vor Ort und bieten konkrete Handlungsempfehlungen für Regionalentwicklung im digitalen Zeitalter. Auf unseren Veranstaltungen informieren wir regelmäßig über neue Technologien und zukunftsweisende Konzepte für die Daseinsvorsorge. In unseren Modellprojekten unterstützen wir deren Entwicklung und Umsetzung.

Mehr Informationen finden Sie unter www.neuland21.de. Dort können Sie auch unseren Newsletter abonnieren.

Unterstützen Sie unsere Arbeit!

Neuland21 ist ein gemeinnütziger Verein. So kann jeder mithelfen, Landleben für das 21. Jahrhundert zu gestalten. Wer sich engagieren möchte, kann Mitglied oder Fellow werden. Wer mit uns arbeiten will, kann uns als Projektpartner oder für Forschungsaufträge gewinnen. Wer uns unterstützen möchte, kann Fördermitglied werden oder spenden! Mitgliedsbeiträge und Spenden sind steuerlich absetzbar.

Bankverbindung:
Neuland 21 e.V.
Sparkasse Berlin
IBAN: DE20 1005 0000 0190 7480 60
BIC: BELADEBEXX

Urbane Dörfer

Wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann

Impressum

Originalausgabe
August 2019

© Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Neuland21 e.V.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.
Sämtliche, auch auszugsweise Verwertung bleibt vorbehalten.

Herausgegeben vom

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung

Schillerstraße 59
10627 Berlin
Telefon: (030) 22 32 48 45
Telefax: (030) 22 32 48 46
E-Mail: info@berlin-institut.org
www.berlin-institut.org

und

Neuland21 e.V.

c/o Gemeinnützige Hertie Stiftung
Friedrichstraße 183
10117 Berlin
Telefon: 0176-78770983
E-Mail: hallo@neuland21.de
www.neuland21.de

Das Berlin-Institut (@berlin_institut) und Neuland21 (@neuland21) finden Sie auch bei Facebook und Twitter.

Lektorat: Sabine Sütterlin

Design: Jörg Scholz (www.traktorimnetz.de)
Layout und Grafiken: Christina Ohmann (www.christinaohmann.de)
Druck: Laserline Berlin

Der überwiegende Teil der thematischen Landkarten wurde auf Grundlage des Programms EasyMap der Lutum+Tappert DV-Beratung GmbH, Bonn, erstellt.

ISBN: 978-3-946332-50-3

Die Studie wurde gefördert durch den Beauftragten der Bundesregierung für die neuen Bundesländer beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie.

Das Berlin-Institut und Neuland21 danken allen Interviewpartnern und der Stiftung trias für die Unterstützung bei der Erstellung dieser Studie.

Die Autoren:

Berlin-Institut:

Susanne Dähner, 1976, Diplom in Geographie an der Humboldt-Universität zu Berlin. Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.

Lena Reibstein, 1992, Master of Science in Economic Growth, Population and Development an der Universität Lund. Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.

Manuel Slupina, 1979, Diplom in Volkswirtschaftslehre an der Universität zu Köln. Ressortleiter Demografie Deutschland am Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.

Dr. Reiner Klingholz, 1953, Promotion im Fachbereich Chemie an der Universität Hamburg, Direktor des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung.

Neuland21:

Silvia Hennig, 1986, Master in Public Policy an der Harvard University. Gründerin und Geschäftsführerin des Think Tanks Neuland21.

Gabriele Gruchmann, 1988, Master of Science in Regionalentwicklung und Naturschutz an der Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde. Wissenschaftliche Mitarbeiterin des Think Tanks Neuland21.

INHALT

Landlust 4.0	4
Das Wichtigste in Kürze	6
1 Neue Hoffnung für das Dorf?	8
Die Projekte im Überblick	16
2 Ländliches Wohnen & Arbeiten in Gemeinschaft	18
2.1 Neue Wohnformen	18
2.2 Mit der Arbeit aufs Land	24
2.3 Schritt für Schritt zum Projekt	31
2.4 Ankommen im Dorf: die Projekte und ihr Umfeld	42
Fazit und Ausblick	52
Was tun?	54
Methodik	57
Glossar	58
Quellen	59

LANDLUST 4.0

Es ist fünf bis sechs Jahre her, dass Philipp Hentschel sich erstmals mit dem Gedanken beschäftigt hat, die Hauptstadt zu verlassen. Raus aus dem angesagten Berlin-Friedrichshain mit seinem urbanen Flair, den vielen Kneipen und Kulturangeboten. Dabei ist der 35-Jährige das typische Produkt einer neuen Arbeitswelt, die es bisher fast nur in Städten gibt. Er arbeitet als Projektmanager für Digitalprojekte, also als eine Person, die Projekte organisiert und betreut und sich dabei im Wesentlichen auf das Internet als Arbeitsmittel stützt. Aber Hentschel stammt ursprünglich aus dem ländlichen Raum in Brandenburg, im erweiterten Speckgürtel Berlins, gerade noch mit der S-Bahn erreichbar. Und dorthin will er nun zurück – genau gesagt auf den Gutshof Prädikow. Mit ihm werden nicht nur die Partnerin und die beiden kleinen Kinder gehen, sondern vermutlich 45 bis 60 Erwachsene mit Kind und Kegel.

Platz genug werden sie finden, denn Prädikow ist einer der größten Vierseithöfe in Brandenburg. Neun Hektar Land gehören dazu, auf denen sich nicht nur die Kinder austoben können. Bis zur Wende war das Ganze ein Volkseigener Betrieb mit Bäckerei, Brennerei, Sägewerk, Schmiede, Tierställen und Wohnhäusern. Über hundert Menschen haben einst hier gearbeitet. Danach kamen Schließung, Leerstand und Verfall. Deshalb ist Prädikow bislang eine Baustelle im Werden, ein Projekt von „Backsteinromantikern“, die das Leben auf dem Land mit viel Engagement und Tatkraft neu erfinden wollen. „Das ist ein Lebensprojekt für die nächsten 10 bis 15 Jahre“, sagt Hentschel, „mit allen Höhen und Tiefen, die es bei der Umsetzung gibt“.

Raus aus der Stadt

Die Neu-Prädikower wollen hier gemeinschaftlich leben und möglichst auch ihr Geld verdienen. Einige werden vorerst zumindest tageweise nach Berlin zur Arbeit pendeln, aber das Ziel der meisten ist es, den Lebensmittelpunkt in das Brandenburger Dorf zu verlegen. Hier wollen sie mit Computer und Internetanschluss gemeinsame Arbeitsräume beziehen (die in diesem Umfeld natürlich Coworking Spaces heißen) neue Geschäftsmodelle entwickeln und Seminarräume einrichten. Aber sie wollen auch klassischen Jobs nachgehen, etwa ein Café und eine Kneipe aufmachen, eine Tischlerei eröffnen, vielleicht sogar eine kleine Kita aufmachen. Gute Internetverbindung ist verfügbar – eine Grundvoraussetzung für Stadtflüchtige, die den ländlichen Raum neu entdecken. Die künftigen Prädikower haben eine Genossenschaft gegründet und alle eine ordentliche Summe einbezahlt. Die ersten werden in den kommenden Monaten in frisch renovierte Wohnungen einziehen.

Am Anfang waren es zwölf Mitstreiter, die sich in Berlin getroffen haben, um das Projekt zu planen. Durch Mund-zu-Mund-Propaganda und einen Newsletter wurden es immer mehr, auf einem ersten Hoffest 2017 kamen weitere Interessenten mit dem Projekt in Kontakt. Wenn es Schule macht, glaubt Hentschel, könnte es sich zu einem weiteren Pionier für Smart Villages entwickeln, für Orte jenseits der urbanen Zentren, in denen sich Digitalarbeiter ansiedeln, wo sie arbeiten und gründen und neue Arbeitsplätze schaffen. „Der Hof birgt das Beste aus beiden Welten, aus dem urbanen Leben und dem Leben auf dem Dorf, mit Platz und Freiraum für die Kinder, wo sie früh ihre Selbständigkeit erlernen können“, sagt Hentschel.

Nachahmer gesucht

Aber verbirgt sich hinter dem Umzug von ein paar urbanen Kreativen in den lange schrumpfenden ländlichen Raum schon die Rettung für denselben? Immerhin verlieren – gerade im Osten Deutschlands – die Regionen fernab der größeren Städte massiv an Einwohnern. Mancherorts sind die Verluste so groß und die Restbevölkerung ist so stark gealtert, dass kaum noch Hoffnung für die Dörfer besteht. Erste Wirtschaftswissenschaftler fordern gar, diese Gebiete von der Förderung abzukoppeln, die Bewohner beim Wegzug zu unterstützen und das Geld lieber dort zu investieren, wo eine positive ökonomische Entwicklung zu erwarten ist – also im Wesentlichen in den Städten.

Sicher ist, dass die angeschlagenen ländlichen Regionen nicht nur neue Menschen brauchen, sondern auch neue Ideen und moderne Infrastrukturen, gerade um für junge Leute etwas zu bieten. Auch wenn es absurd klingt: Diese Orte bräuchten etwas von der vielgescholtenen Gentrifizierung, die in den Städten als Ungemach gilt. Denn nur, wenn sie attraktiver werden, wenn Zuzügler von außen für neues Leben sorgen, wenn die Orte eine Aufwertung erfahren, dann können sich auch die lange brachliegenden Bauten wieder füllen.

Dass sich etwas tut im ländlichen Raum, vor allem im weiten Umfeld der Hauptstadt, zeigt schon ein Blick auf die Website „Kreativorte Brandenburg“. Sie listet auf, wo sich die kreative Szene mit innovativen Wohn- und Arbeitsprojekten niedergelassen hat und wo bald schon mehr entsteht. Das Gleiche tut die Website „zukunftsorte.org“, die alle Interessierten mit den Fragen lockt: „Wie baue ich einen zukunftsfähigen Ort zum Wohnen und Arbeiten auf dem Land auf? Wie finde ich die richtigen Akteure und Mitstreiter? Wie binde ich Ort und Region ein?“

Noch sind es digitale Inseln

Die auf den Websites versammelten Projekte zeigen: Hentschel ist kein Einzeltäter, sondern es gibt längst Mitstreiter und Nachahmer. Noch sind es nicht genug, um dem ländlichen Raum flächendeckend aus der Misere zu helfen. Dies sollte jedoch nicht entmutigen. Denn neue Bewegungen starten nun einmal klein in Nischen, um dann im Idealfall zu etwas Größerem heranzuwachsen. Mit

den richtigen Rahmenbedingungen kann die Politik dazu beitragen, dass den Vorreitern möglichst viele Landlustige folgen. Einige Dörfer könnten dann statt der befürchteten Abwärtsspirale das genaue Gegenteil erfahren. Die Kreativen aus den Städten würden dabei helfen, das Land neu zu erfinden. Denn sie schaffen digitale Inseln, die für mehr Menschen attraktiv werden und einen Weg zum Dorf der Zukunft weisen.

Die Dörfer werden kaum jemals mit ihren Angeboten zu den Zentren und ihren vielfältigen beruflichen und kulturellen Möglichkeiten aufschließen. Dörfer sollten nicht versuchen die Städte zu kopieren, sondern auf Basis ihrer Vorteile gegenüber der Stadt – mehr Platz und mehr Freiräume etwa – ein eigenes Profil entwickeln. Die neuen Stadt-Land-Wanderer mit Ideen und Projekten sowie der Möglichkeit mobil und digital zu arbeiten sind die lebenden Beispiele dafür, dass dies funktionieren kann.

Die Politik, die ein neues Interesse an einem Ausgleich zwischen Stadt und Land gefunden hat, wäre gut beraten, die Motive, Bedürfnisse und Fähigkeiten der neuen Landbewohner besser kennenzulernen – um dann gezielte Unterstützung für derartige Projekte zu leisten. Denn der vom Bevölkerungsschwund gezeichnete ländliche Raum lässt sich nicht planwirtschaftlich wiederbesiedeln. Funktionieren kann seine Wiedergeburt als Dorf 4.0 nur, wenn sich Menschen finden, die dort etwas bewegen. Sie sind das wichtigste Kapital des neuen ländlichen Raums.

Berlin, im August 2019

Reiner Klingholz
Direktor Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung

Silvia Hennig,
Gründerin und Geschäftsführerin Neuland21

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Trendwende am Horizont?

Bislang zeigt sich in vielen entlegenen Landstrichen Ostdeutschlands das gleiche Bild: Dörfer und Kleinstädte erleben einen schleichenden Bevölkerungsschwund und die Bevölkerung altert stark. Dem Sog in die Großstädte, dem vor allem die jungen Menschen folgen, scheinen sie bislang kaum etwas entgegensetzen zu können. Mit dem wachsenden Bildungsstand könnte sich dieser Trend künftig noch verschärfen, denn Universitäten gibt es auf dem Land kaum und Akademiker finden bislang vor allem in den Städten Arbeit. Einige Landkreise im südlichen Brandenburg, in Sachsen-Anhalt oder in Thüringen, die schon in der Vergangenheit starke demografische Verluste verbuchen mussten, dürften bis 2035 noch einmal rund ein Viertel ihrer heutigen Bewohner einbüßen.

Doch es tut sich etwas: Das Landleben rückt neuerdings in den Fokus eines urban geprägten Milieus. Man trifft sich auf der Digital-Konferenz re:publica in Berlin und diskutiert, wie sich neue, flexible Formen digitalen Arbeitens mit dem Landleben verbinden lassen. Auf sogenannten Meetups planen Stadtmüde, wie sie ihren Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten auf dem Land in die Tat umsetzen können.

Digitale Pioniere

Einige von ihnen sind schon mittendrin: Sie entwickeln und erproben in Dörfern und Kleinstädten gemeinschaftliche Wohnformen und innovative Arbeitsmodelle. Sie könnten Pioniere einer neuen Bewegung sein, die mit digitalen Ideen das Leben auf dem Land neu erfindet. Diese Studie hat 18 solcher Projekte untersucht. Darunter waren einige, die noch am Anfang stehen, aber auch solche, die bereits im dörflichen Alltag angekommen sind.

Beengte Städte sorgen für neue Landlust

Ein großer Teil der neuen Wohn- und Arbeitsprojekte hat sich im näheren und weiteren brandenburgischen Umland von Berlin angesiedelt. Das rasante Wachstum der Hauptstadt hat dafür gesorgt, dass derartige Wohnprojekte gerade jetzt auf dem Land entstehen. Berlin ist in den letzten Jahren voller, beengter und deutlich teurer geworden. Vor allem der Platz und die Freiräume auf dem Land locken die Berliner ins ländliche Brandenburg. In ostdeutschen Regionen, in denen die Städte selbst noch ausreichend Platz bieten, sind gemeinschaftliche Wohnprojekte von kreativen und digital affinen Menschen auf dem Land hingegen noch selten. In Sachsen-Anhalt und Sachsen finden sich bislang nur wenige, in Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen so gut wie keine der neuartigen Initiativen.

Frisches Leben in alten Gemäuern

Die Wohn- und Arbeitsprojekte zieht es meist nicht in Neubauten am Stadt- oder Dorfrand. Die Umzugswilligen interessieren sich eher für alte und baufällige Gebäude in den Ortskernen. Sie verwirklichen ihre Ideen in alten Fabriken und Mühlen, Krankenhäusern und Berufsschulen, Klosteranlagen und Landgütern bis hin zum ehemaligen Dorfkonzern und Plattenbauten der LPG. Sie bringen damit frisches Leben in sonst kaum vermittelbare Immobilien und in den Ort. Auch für Gemeinden kann das ein Gewinn sein. Denn sie müssen alte, baufällige Gebäude oft auf eigene Rechnung abreißen lassen. Für die Landlustigen sind diese Immobilien hingegen ideal, denn sie bieten viel Platz, nicht nur zum Wohnen, sondern auch um weitere Ideen umzusetzen – vom Café über eine eigene Kita, von Werkstätten bis hin zum Coworking

Space, in dem sich Freiberufler und Selbständige temporär Schreibtische mieten können.

Digitale Arbeit als Umzugshelfer

Viele der neuen Landbewohner arbeiten in Wissens- und Kreativberufen – von den klassischen Digitalarbeitern wie Programmierern und Grafikdesignern über Architekten und Journalisten, bis hin zu Sozialwissenschaftlern oder Kulturmanagern. Sie bringen eine wichtige Voraussetzung für das Landleben mit: Sie können einen Großteil ihrer Arbeit von überall her erledigen – also auch am heimischen Computer auf dem Land. Neben jenen, die örtlich flexibel arbeiten können, sind unter den Projektteilnehmern aber auch solche mit ortsgebundenen Berufen, wie Lehrer und Sozialpädagogen, Ärzte oder Handwerker. Die Möglichkeiten, den neuen Wohnsitz auf dem Land mit dem eigenen Arbeitsleben zu vereinbaren, lassen sich in vier Kategorien aufteilen:

- Personen, die digital arbeiten können, nutzen diese Chance und arbeiten ganz oder teilweise von zuhause aus. Dies sind einerseits Angestellte, die mit ihren Arbeitgebern Homeoffice- und Teilzeitvereinbarungen treffen und andererseits Freiberufler und Selbständige wie Mediengestalter, Architekten oder Journalisten, die ihre Arbeit einfach mit raus aufs Land nehmen.

- Wer in einem Beruf arbeitet, der auch im ländlichen Raum gefragt ist, kann sich vor Ort eine neue Stelle suchen. Gelungen ist dies vor allem Lehrern und Sozialpädagogen, aber auch Erziehern und Pflegekräften.

- Wem diese Möglichkeit nicht offen steht, pendelt regelmäßig zur Arbeit in die Stadt. Doch im Unterschied zu vielen klassischen Umlandwanderern, bei denen Pendeln als

notwendiges Übel zum Alltag gehört, möchten viele der neuen Landbewohner lieber früher als später auf die tägliche Fahrerei verzichten.

■ Einige der neuen Landbewohner gehen mit ihrem Umzug raus aus der Stadt auch beruflich neue Wege. Handwerker oder Heilpraktiker beispielsweise erfüllen sich im Gemeinschaftsprojekt den Traum von der eigenen Werkstatt oder Praxis. Kreativ- und Wissensarbeiter wie Projektmanager oder Kommunikationsberater wechseln in eine freiberufliche Tätigkeit. Einige machen sich mit einer neuen Geschäftsidee selbständig und gründen, oft im Kontext des Projekts, ein eigenes Unternehmen.

Schreibtisch und Büro mit anderen teilen

Um ihre Arbeit nicht allein am heimischen Schreibtisch erledigen zu müssen, bringen die ländlichen Digitalarbeiter ein Raumkonzept aus den Städten mit: Coworking Spaces. In Städten sind diese offen gestalteten Arbeitsorte weit verbreitet, auf dem Land sucht man sie bislang meist vergebens. Dies ändert sich nun, denn in den meisten Wohnprojekten gehört ein gemeinsamer Arbeitsraum zum Konzept. Er erleichtert den Austausch, eröffnet den Kontakt mit anderen Kreativarbeitern und spart Geld.

Einige dieser Coworking Spaces stehen nicht nur den Projektbewohnern zur Verfügung, sondern auch Selbständigen aus der Region oder Gästen von weiter her. Angeschlossene Unterkünfte ermöglichen es in einigen Projekten gestressten Stadtbewohnern, sich während längerer Aufenthalte in einer ruhigen Umgebung auf die Arbeit zu konzentrieren. Dies lockt nicht nur Besucher in den Ort, sondern ist auch eine zusätzliche Einnahmenquelle der Projekte, um weitere Renovierungs- und Ausbauarbeiten zu finanzieren und zu beschleunigen.

Mit kreativen Ideen aufs Land

Die ländlichen Gemeinschaftsprojekte werden selten als reine Wohnprojekte geplant, denn die neuen Landbewohner bringen aus den Städten bestimmte Ansprüche an ihr neues Wohnumfeld mit. Zwar erwartet niemand auf dem Land die gleichen vielfältigen Angebote wie in dicht besiedelten Ballungsräumen. Mit einer lückenhaften Versorgung wollen sich viele aber auch nicht abfinden. Sie suchen nach Möglichkeiten, wie man auch ohne Auto auf dem Dorf mobil bleiben kann, vom Carsharing bis zur Mitfahr-App. Sie denken über Hofläden zur Verbesserung der Nahversorgung mit regionalen Lebensmitteln nach oder betreiben ein Café, eröffnen Galerien und organisieren Kulturfestivals. Andere planen, zusammen mit der Dorfbewölkerung, die alte Scheune als gemeinschaftlichen Treffpunkt und Veranstaltungsort wiederzubeleben. Die neuen Landbewohner verbessern mit ihrem Einsatz die Lebensbedingungen vor Ort – im Idealfall für alle Dorfbewohner.

Fehlender Anschluss an die Zukunft

Ohne eine schnelle Internetverbindung werden sich allerdings kaum neue Bewohner aufs Land wagen. Denn ein leistungsfähiges Netz ist für sie eine Grundvoraussetzung, damit sie auf dem Land leben, arbeiten oder ein Gewerbe eröffnen können. Auch Coworking Spaces, Seminar- und Gastehäuser lassen sich nur mit einem breitbandigen Internetzugang betreiben. Trotz aller Absichtserklärungen der Politik, dass spätestens 2018 selbst im letzten Winkel Deutschlands die Menschen mit Geschwindigkeiten von 50 Megabit pro Sekunde im Internet unterwegs sein können, offenbart ein Blick in den Breitbandatlas weiterhin große Lücken – vor allem in entlegenen und dünn besiedelten Regionen. Wo ein leistungsfähiges Kabel unter der Erde weiterhin nicht verfügbar ist, werden die Dörfer im Wettbewerb um Einwohner mit den Städten chancenlos bleiben.

Periphere Speckwürfel als Chance

Ob das gewachsene Interesse von urban geprägten, digital arbeitenden Menschen ein Zeichen für eine neue Bewegung „raus aufs Land“ ist, lässt sich mit der vorliegenden Studie nicht abschließend beantworten. Zu frisch ist das Phänomen und viele Projekte stehen noch am Anfang. Ob sie in einigen Jahren noch bestehen, weiteren Zuzug erfahren oder Nachahmer an anderen Orten finden, muss sich erst noch zeigen.

Auch wenn die neue Landbewegung den entlegenen Regionen gewiss nicht flächendeckend aus der Misere helfen wird, kann sie für einzelne Dörfer eine große Chance sein. Schon jetzt zeigt sich, dass auch Orte, die in einer generell schrumpfenden Region liegen, demografisch stabil bleiben oder sogar wachsen können, wenn sie es schaffen die neue Klientel für sich zu begeistern. Bei der Suche nach einem Grund für die Stabilität stößt man vor Ort immer wieder auf Menschen, die mit ihrem Tatendrang und Ideenreichtum ein Wir-Gefühl erzeugen und anderen zeigen, dass es sich auf dem Land zwar anders als in der Stadt, auf alle Fälle aber gut oder sogar besser leben lässt.

Deshalb können Orte, in denen die Menschen den Chancen der Digitalisierung offen gegenüberstehen, von den neuen Formen ländlichen Wohnens und Arbeitens profitieren und sich im besten Fall eine günstigere demografische Zukunft erschließen. Sie können sich damit von der allgemeinen demografischen Entwicklung vieler entlegener, ländlicher Region abheben und zu Speckwürfeln in der Peripherie werden. Die Politik, die ein wachsendes Interesse an einem Ausgleich zwischen Stadt und Land gefunden hat, sollte sich mit den Bedürfnissen, Motiven und Fähigkeiten der neuen Landbewohner auseinandersetzen und den richtigen Rahmen für ihre Vorhaben schaffen, damit den heutigen Pionieren möglichst viele Nachahmer folgen.

1 | NEUE HOFFNUNG FÜR DAS DORF?

Viele ländliche Regionen sind demografisch angeschlagen. Dem Sog in die Großstädte scheinen vor allem abgelegene Gemeinden kaum etwas entgegenzusetzen zu können. Besonders junge Menschen verlassen ihre Heimatdörfer in Scharen und drängen in die Zentren. Dort finden sie Hochschulen, Arbeitsplätze und Kulturangebote. Mit dem steigenden Bildungsstand dürfte sich dieser Trend weiter verschärfen. Besonders deutlich zeigt sich im Osten der Republik, dass Ballungszentren und Peripherie auf unterschiedlichen demografischen Pfaden unterwegs sind. Hier ragen die wenigen Großstädte samt Umland wie Wachstumsinseln aus einem Meer des Schrumpfens heraus.

Doch es tut sich etwas: „Raus aufs Land!“ titelte schon 2017 frech das Magazin „Quarterly“, mit dem sich die altehrwürdige Frankfurter Allgemeine Zeitung an kreative Vordenker richtet: „Die Städte werden immer öder. Freiheit, Fortschritt und Lebenslust finden wir nur noch auf den Dörfern.“¹ Auf der alljährlich stattfindenden Digital-Konferenz re:publica in Berlin drehten sich im Mai 2019 mehrere gut besuchte Workshops darum, dass sich neue, flexible Formen digitaler Arbeit bestens mit dem Leben auf dem Land verbinden lassen.² Offensichtlich rückt der ländliche Raum auf einmal in den Fokus eines bislang sehr urban geprägten Milieus. Stadtbewohner treffen sich bei sogenannten Meetups (► Glossar S. 58) und diskutieren darüber, wie sie ihren Traum vom Leben auf dem Land in neuartigen Projekten verwirklichen können. Und einige ehemalige Großstädter sind schon einen Schritt weiter: In einst leerstehenden Resthöfen, aufgegebenen Berufsschulen oder unbewohnten Plattenbauten früherer LPGs haben sie neue

Formen gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens entwickelt – samt Coworking Spaces, Workation- oder Retreat-Angeboten (► Glossar S. 58). Sie könnten Pioniere einer neuen Bewegung sein, die mit digitalen und urbanen Ideen das Leben auf dem Land neu erfindet.

Die fortschreitende Digitalisierung ist dabei ein gewichtiges Argument: Sie soll einen wesentlichen Wettbewerbsnachteil entlegener Landstriche gegenüber den Städten wettmachen. Der Mangel an Jobs ist ein häufig genannter Grund dafür, dass sich bislang nur wenige für ein Leben auf dem Land entscheiden. Im digitalen Zeitalter könnte dieses Argument jedoch an Bedeutung verlieren. Denn künftig müssen die Menschen nicht mehr unbedingt dort wohnen, wo sie arbeiten. Sie können auch in entlegenen Regionen für einen Arbeitgeber in der Ferne tätig sein oder auf dem Land neue digitale Geschäftsmodelle entwickeln. Immer mehr Tätigkeiten lassen sich ortsunabhängig und flexibel ausüben, auf dem heimischen Sofa oder in gemeinschaftlich genutzten Büros. Ein stabiler und schneller Internetanschluss ist dafür eine Voraussetzung. Doch es braucht mehr, damit die Digitalisierung die erhofften Impulse fürs Land bringt.

Kabel allein genügt nicht

Dass künftig auch Bewohner entlegener Regionen einen schnellen Zugang zum Internet erhalten, ist längst überfällig (► S. 25). Der Anschluss an die digitale Autobahn sollte heute so selbstverständlich sein wie der Anschluss ans Wasser- oder Stromnetz. Doch ein leistungsstarkes Kabel unter der Erde

wird, wie einst der berühmte Autobahnanschluss, allein nicht reichen, um eine Region zu wirtschaftlicher Blüte zu führen. Entscheidend ist, wie die neuen technologischen Möglichkeiten vor Ort genutzt werden.³

Bislang entstehen die sozialversicherungspflichtigen Jobs von morgen vor allem in den Großstädten. Unternehmen wie Banken, IT-Dienstleister oder Unternehmensberater, aber auch die Entwicklungsabteilungen, Forschungszentren und Zentralen großer Konzerne haben ihren Sitz meist in den urbanen Zentren. Hinzu kommt, dass sich kreative Gründer und Selbständige in den städtischen Regionen sammeln. Fast 16 Prozent aller neuen Startups in Deutschland entfielen 2018 auf Berlin, weitere 11 Prozent auf die Metropolregion Rhein-Ruhr. Auch Hamburg, München und die Region Stuttgart/Karlsruhe schnitten mit einem Anteil von jeweils 6 bis 7 Prozent gut ab. In den ostdeutschen Flächenbundesländern Thüringen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg gab es dagegen nur wenige Neugründungen. Lediglich Sachsen schneidet im Osten vergleichsweise gut ab, aber auch dort konzentrieren sich die neuen Unternehmen im Wesentlichen in den erfolgreichen Großstädten Dresden und Leipzig.⁴

Es sind vor allem kreative und gut ausgebildete Köpfe, die neue Produkte und Geschäftsmodelle entwickeln. Zusammen mit Unternehmen und Forschungseinrichtungen bilden sie ein innovatives Ökosystem und treiben die digitale Entwicklung voran. Dass gerade die Großstädte hier gut aufgestellt sind, liegt daran, dass sie viele Menschen anziehen – vor allem die jungen, welche die dafür notwendigen Qualifikationen mitbringen.⁵

Wunsch und Wirklichkeit

Gegen diese Anziehungskraft kommen periphere Regionen selbst dann nur schwer an, wenn sie an die Datenautobahn angeschlossen sind. Allerdings: Ginge es allein nach Umfragen, wären Abwanderung und rückläufige Bevölkerungszahlen in ländlichen Regionen weitgehend unbekannt: Demnach möchten 44 Prozent der Deutschen auf dem Land leben, nur 16 Prozent in einer Großstadt.⁶ Die Sehnsucht nach der ländlichen Idylle ist ungebrochen. Vor allem Städter träumen vom Landleben und hoffen dort das vorzufinden, was sie in ihrem urbanen Umfeld vermissen. Dazu zählen etwa Naturnähe, Ruhe und eine funktionierende Gemeinschaft.⁷ Aber auch Abgeschlossenheit, Ursprünglichkeit, Authentizität und handwerkliche Produktion gehören in der Vorstellung vieler Städter dazu.⁸ Das Land wird so zu einem Ort des „besseren“ Lebens verklärt, wo die Bewohner Traditionen bewahren und mit der Natur im Einklang leben.⁹ Wieviel dieser Sehnsuchtsort mit dem echten Dorfleben gemein hat, bleibt hingegen offen.

Städter neigen seit jeher dazu, das Landleben zu idealisieren. Schon in der Antike schrieben urbane Gesellschaften dem Land Eigenschaften zu, die sie an der Stadt vermissen. Und schon damals waren es vor allem Städter, die das Land als Projektionsfläche nutzten und als Gegenentwurf zum städtischen Leben mit seiner Anonymität, Enge und Hektik stilisierten.¹⁰ Geblieben ist, dass heute wie früher die ländliche Idylle eher in den Köpfen gestresster Städter zu finden ist als im dörflichen Alltag. Zumal viele dieser idealisierten Vorstellungen längst überholt sind. Denn die Dörfer haben sich der Globalisierung mit den weltweiten Warenströmen angepasst. Viele ländliche Regionen sind heute geprägt von riesigen landwirtschaftlichen Betrieben, die mit Hilfe von Lohnunternehmen und wenigen eigenen Arbeitskräften sowie einer Vielzahl von Maschinen Felder und Ställe bewirtschaften. Kleine Bauernhöfe wie auch Dorfäden mit lokalen Erzeugnissen gibt es nur noch vereinzelt.¹¹ Die Dorfbewohner kaufen schon

lange bei den gleichen Supermarktketten ein wie die Großstädter.¹² Und auch das Handwerk ist aus den meisten Orten verschwunden – vom Schmied über den Müller bis zum Schlachter.

Dennoch – oder vielleicht gerade deshalb – haben Magazine die Sehnsucht nach dem „unverfälschten“ Land aufgegriffen. Deren Auflagen sind in den letzten Jahren stark gestiegen.¹³ Ein weiterer Trend spiegelt die Lust auf Naturnähe und Ursprünglichkeit wider: Städter holen sich einen Teil des ländlichen Idylls in ihr urbanes Umfeld: Urban Gardening, Bienen- und Hühnerzucht in Hinterhöfen oder auf den Dächern großer Häuserblocks. Sie bringen damit ein Stück Land in die Stadt.¹⁴

Ein Blick in die Wanderungsstatistik der letzten Jahre belegt, dass von der neuen „Landleust“ noch nicht viel zu sehen ist. Zwar drängt es die Menschen auf der Suche nach einem Haus im Grünen und angesichts steigender Mieten in den Zentren in die Speckgürtel der Großstädte. Doch damit künftig von der Sehnsucht nach dem Landleben nicht nur die Umlandgemeinden profitieren, sondern möglichst auch viele, kleine „Speckwürfel“ in der Peripherie entstehen, müssen sich die Dörfer neu erfinden und modernisieren. Sie müssen auch für Menschen jenseits der klassischen Familienwanderer mit Eigenheimwunsch im Neubaugebiet attraktiv werden.

Mögliche Trendwende

Es sind vor allem die Familienwanderer zwischen 30 und 49 Jahren, die sich am stärksten für ein Leben auf dem Land begeistern können. Ihr Zuzug in ländliche Regionen kann jedoch bei weitem nicht den Wegzug der Jüngeren kompensieren oder gar die Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen schließen. Die demografischen Prognosen für den ländlichen Raum im Osten sehen daher bis 2035 einen weiteren Einwohnerrückgang voraus (► S.14). Und dieser demografische Ausblick lässt sich nur schwer aufhellen.

Denn es fehlt heute an potenziellen Familiengründern, weil erstens die Geburtenziffern Ost in den 1990er Jahren auf ein historisches Tief gefallen waren und zweitens seit der Wende rund 1,8 Millionen Menschen aus dem Osten dem Ruf „Go West“ gefolgt sind.¹⁵ Diese demografische Lücke lässt sich im Nachhinein nicht mehr schließen.

Dennoch finden sich auch im Osten immer wieder kleinere Gemeinden und Dörfer, die unbeeindruckt von der allgemeinen Entwicklung einen anderen demografischen Pfad einschlagen. Ihre Bevölkerungszahlen bleiben stabil oder wachsen sogar. Meist sind es Orte, in denen tatkräftige Bürger, Unternehmer oder Bürgermeister mit neuen Ideen für ein attraktives Umfeld sorgen und so Zuzügler anziehen.¹⁶

Künftig könnte es den aktiven Dörfern leichter fallen, Stadtbewohner für sich zu gewinnen. Denn anders als in den 1990er Jahren, in denen viele junge Menschen aus dem Osten noch in die westlichen Bundesländer zogen um dort ihr Glück zu suchen und damit meist für ihre alte Heimat verloren waren, sind seit 2011 eher die großen ostdeutschen Städte das Ziel der jungen Bildungswanderer. Mit Anfang 30, wenn mit der Familiengründung das Land als Wohnort wieder attraktiver wird, könnten sich einige von ihnen wieder an den Ort ihrer eigenen Kindheit erinnern. Für ländliche Gemeinden ergibt sich damit die Chance, die einst abgewanderten jungen Menschen wieder zurück in die vertraute Heimat zu locken.¹⁷

Im Vergleich zu früheren Generationen sind viele Personen im klassischen Familiengründungsalter zudem akademisch ausgebildet und arbeiten häufig in Branchen des Dienstleistungssektors wie Banken, Recht, Kommunikation, Medien oder Wissenschaft.¹⁸ Damit sind sie Teil einer Arbeitswelt, in der die Digitalisierung bereits weit fortgeschritten ist. Neue Formen des Arbeitens verschaffen ihnen mehr Freiheit und Flexibilität in der Entscheidung darüber, wie und wo sie mit ihren Familien leben wollen.

Städte und Speckgürtel bleiben attraktiv

Zwischen 2012 und 2017 wanderten in Ostdeutschland jährlich im Schnitt rund 6 Menschen je 1.000 Einwohner zu. Die Mehrheit der ostdeutschen Gemeinden verbuchte dabei unterm Strich einen Verlust. In rund 60 Prozent von ihnen sind in diesen sechs Jahren mehr Menschen weg- als zugezogen. Gewinnen konnten vor allem die großen Städte und ihr Umland. Doch das Wachstum stößt in einigen Städten bereits an seine Grenzen. Der Wohnungsbau hinkt hinterher und die Mieten steigen. Davon profitieren die stadtnahen Gemeinden, in die es jene zieht, denen die Stadt zu teuer geworden ist. Regionen außerhalb der Strahlkraft der Städte und ohne gute Verkehrsanbindung verspüren dagegen kaum etwas vom steigenden Wachstumsdruck in den Ballungsräumen.

Mit dem Alter ändert sich das Ziel

Im Laufe eines Lebens verändert sich nicht nur die Bereitschaft für einen Umzug, sondern auch die Vorstellung des Wunsch-Wohnorts. Für unsere Studie sind vor allem drei Altersgruppen interessant: die Bildungswanderer zwischen 18 und 24 Jahren, die Berufswanderer zwischen 25 und 29 Jahren und die Familienwanderer zwischen 30 und 49 Jahren mit ihren unter 18-jährigen Kindern.

Vor allem die sogenannten Bildungswanderer zieht es in die großen Städte. Denn immer mehr junge Menschen schaffen das Abitur und haben den Wunsch ein Studium zu beginnen. Sie besuchen den Hochschulstandorten deutliche Wandergewinne. Leipzig, Jena und Dresden stehen in der Gunst der Bildungswanderer ganz oben und verzeichnen einen hohen Zuzug. Hier wanderten zwischen 2012 und 2017 im Saldo jährlich mehr als 112 Perso-

nen zwischen 18 und 24 Jahren je 1.000 Einwohner dieser Altersklasse zu.

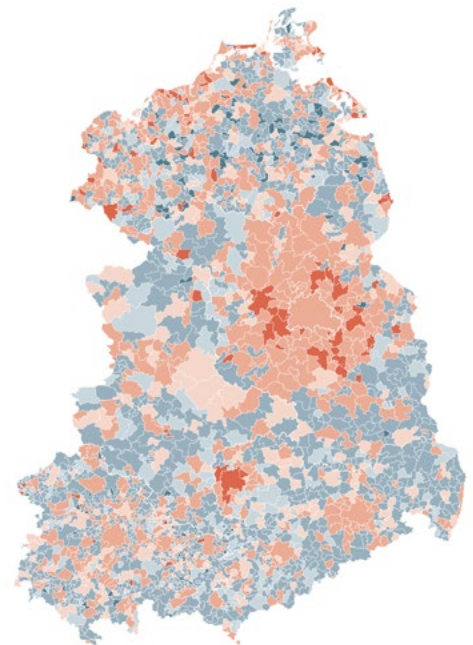
Während vor allem die größeren Städte von der steigenden Bereitschaft der jungen Menschen profitieren, sich nach der Schullaufbahn ein neues Zuhause zu suchen, bringt diese Entwicklung für viele kleinere Städte und Gemeinden herbe Verluste mit sich. Nur jede zehnte Gemeinde in Ostdeutschland kann im Saldo Bildungswanderer anziehen. Die mobilste Wanderungsgruppe hat klare Vorstellungen, wo das neue Zuhause sein soll. Der ländliche Raum gehört bislang eher nicht dazu.

Zum Berufseinstieg in die Städte und ihr Umland

Nach der abgeschlossenen Ausbildung beginnt für die meisten jungen Menschen ein neuer Lebensabschnitt, der oft wieder mit einem Umzug verbunden ist. Auf der Suche nach einem Job verlassen viele den Ort ihrer Ausbildungsstätte. Die Berufswanderer sind nach den Bildungswanderern die zweitmobilste Wanderungsgruppe. Während Ausbildungsstätten manchmal auch noch in kleinen Städten und ländlichen Gemeinden zu finden sind, entstehen in der Wissensgesellschaft die meisten Arbeitsplätze in Großstädten.³³ Das zieht besonders viele gut qualifizierte junge Menschen an. Leipzig, Berlin und Potsdam zählen zu den beliebtesten ostdeutschen Städten für junge Berufseinsteiger. Kleinere Städte, die durch eine Hochschule noch Bildungswanderer anziehen vermögen, können diesen aber meist keine langfristige Perspektive bieten und verzeichnen große Wanderungsverluste bei jungen Berufseinsteigern. In der Universitätsstadt Greifswald macht die Abwanderung der Berufswanderer fast ein Drittel aller Wegzüge aus.

Die Menschen wandern in die Städte

Zwischen 2012 und 2017 konnten in Ostdeutschland vor allem die Städte und ihre Speckgürtel neue Bewohner anziehen. Besonders Leipzig, Potsdam, Berlin und Dresden und ihr Umland waren attraktiv. Ländliche Regionen fernab der urbanen Zentren haben dagegen Einwohner durch Wegzug verloren.



Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner, zwischen 2012 und 2017
(Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder³¹, eigene Berechnung)

■	unter -15
■	-15 bis unter -2
■	-2 bis unter 0
■	0 bis unter 2
■	2 bis unter 15
■	15 und mehr

Im Gegensatz zu den Bildungswanderern scheinen für die etwas älteren Berufswanderer auch kleinere Gemeinden im Umland der großen Zentren attraktiv zu sein. So können etwa Gemeinden im Speckgürtel Berlins, im Landkreis Leipzig oder im Umland Dresdens 25- bis 29-Jährige anziehen. Verluste in dieser Altersgruppe müssen vor allem Regionen fernab der großen Ballungsräume verkraften.

Familien zieht es auch in abgelegene Regionen

Ganz anders verhalten sich die Familienwanderer. Die Idylle des Lebens auf dem Dorf macht in der Vorstellung vieler Paare das junge Familienglück perfekt. Dies ist kein neues Phänomen. Doch steigende Mieten und Platzmangel in der Stadt erhöhen den Druck auf junge Familien. Den Wunsch nach einem Haus und Garten können sie sich häufig nur noch außerhalb der Städte und ihrer Speckgürtel erfüllen. Für sie sind zunehmend selbst abgelegene Dörfer attraktiv.

Allerdings kann die Zuwanderung von Menschen im Familienalter die Verluste vieler peripherer Regionen bei den Bildungs- und Berufswanderern nicht ausgleichen. Da diese nach Ausbildung und Studium nicht in gleicher Zahl wieder in ihre dörfliche Heimat zurückkehren, fehlen vielerorts junge Menschen im potentiellen Familiengründungsalter zwischen 30 und 49 Jahren.

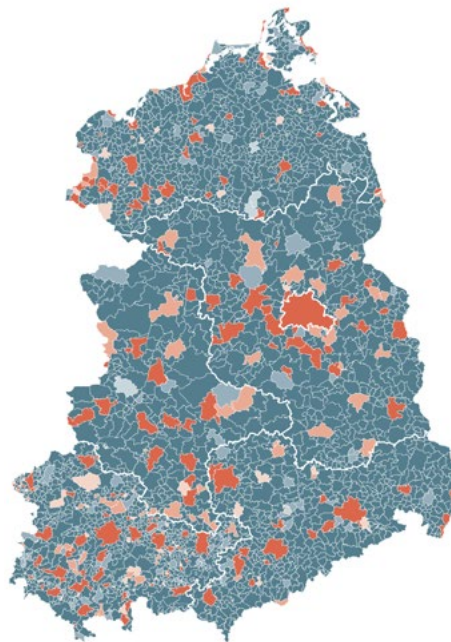
Familien sind bei Gemeinden besonders begehrt. Sie können dabei helfen die Bevölkerungszahl konstant zu halten und wichtige Infrastrukturen wie Schulen, Kindergärten und öffentlichen Nahverkehr zu sichern. Außerdem entscheiden sich Familien seltener für einen Umzug und

Die Magneten für junge Erwachsene

Bei den Bildungswanderern lässt sich ein klares Wanderungsmuster erkennen. Die Großstädte können im Saldo viele von ihnen anziehen, während ländliche Regionen fast flächendeckend junge Erwachsene verlieren. Allerdings können auch kleinere und mittelgroße Städte bei den jungen Menschen punkten, sofern sie eine Hochschule oder Universität haben. Doch meist bieten sie den jungen Erwachsenen keine langfristige Perspektive und bleiben eher eine Heimat auf Zeit.

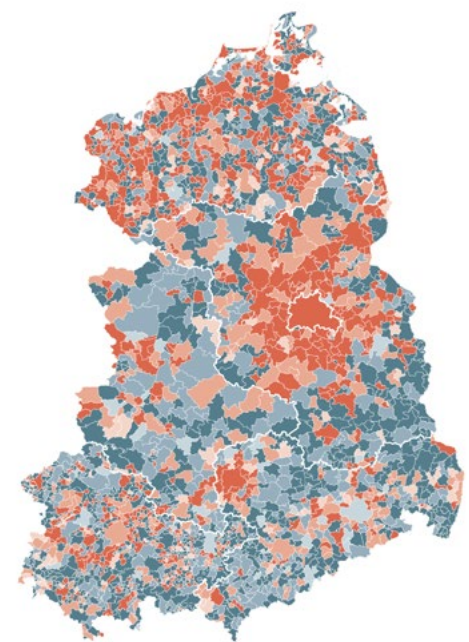
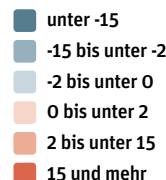
Nähe zu urbanen Zentren bleibt wichtig

Ostdeutsche Großstädte, die schon viele Bildungswanderer anziehen können, sind auch für Berufseinsteiger attraktiv. Berlin, Potsdam und Leipzig verzeichnen einen starken Zuzug aus dieser Altersgruppe. Anders als bei den jüngeren Bildungswanderern kommen für die Berufswanderer aber auch ländliche Regionen in Frage, sofern sie in der Nähe einer Großstadt liegen.



Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner zwischen 18 und 24 Jahren, zwischen 2012 und 2017

(Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder³², eigene Berechnung)



Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner zwischen 25 und 29 Jahren, zwischen 2012 und 2017

(Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder³⁴, eigene Berechnung)



sorgen so lange für stabile Steuer- und Gebühreneinnahmen in der Gemeinde.³⁵ Daher lohnt es sich für eine Gemeinde attraktiv für Familienwanderer zu sein.

Dass rund 80 Prozent der ostdeutschen Gemeinden zwischen 2012 und 2017 einen positiven Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe verzeichnen, liegt allerdings auch an der hohen Zuwanderung aus dem Ausland in diesen Jahren. Im jährlichen Durchschnitt waren 36 Prozent der nach Deutschland gekommenen Menschen in diesem Zeitraum zwischen 30 und 49 Jahre alt, weitere knapp 16 Prozent waren Kinder und Jugendliche.³⁶

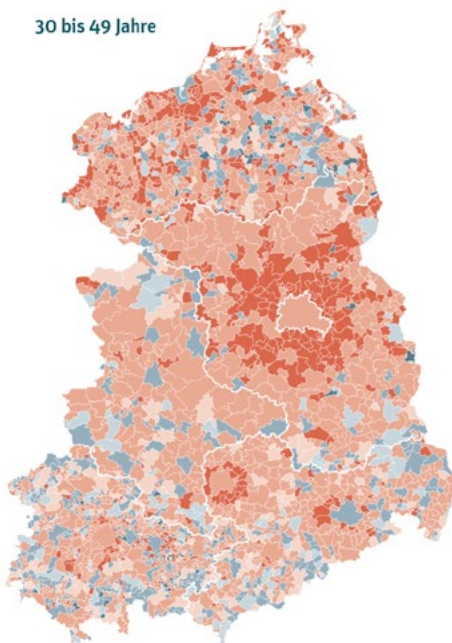
Familienwanderer sind die einzige Altersgruppe, die sich auch abgeschiedene Gemeinden als Wohnort aussuchen. Dennoch bevorzugen auch sie die Speckgürtel der Großstädte. Rund um Berlin und Potsdam verzeichnen alle Gemeinden bei den 30- bis 49-Jährigen ein Wanderungsplus von mehr als 15 Personen je 1.000 Einwohner. Ähnlich sieht es im Leipziger Umland aus.

Aber nicht jede Familie sehnt sich nach einem Leben außerhalb der Ballungszentren. Die Großstädte können mit kurzen Wegen zu Kita, Schule oder Sportverein punkten. Der Alltag lässt sich zudem weitgehend ohne eigenes Auto organisieren. Gerade in Zeiten, in denen häufig beide Partner erwerbstätig sind, erleichtert dies Beruf und Familie stressfreier miteinander zu verbinden. Bis auf Rostock, Dresden, Jena und Halle können die Großstädte im Osten unterm Strich Familienwanderer anziehen. Und das, obwohl sie schon bei den beiden jüngeren Wanderungsgruppen der Bildungs- und Berufswanderer erfolgreich sind.

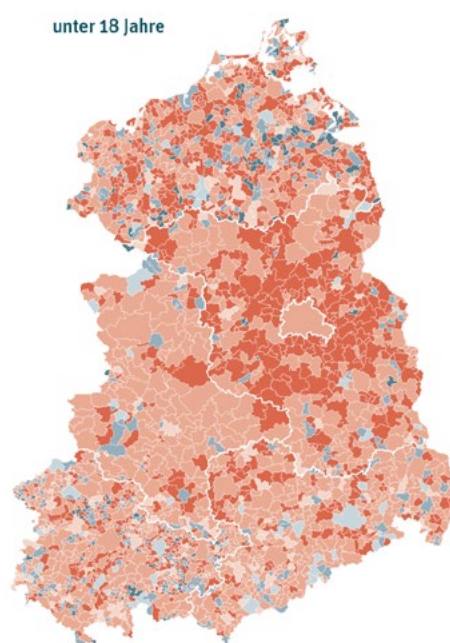
Flächendeckende Wanderungsgewinne

Bei den Familienwanderern gibt es deutlich mehr Gewinner-Regionen als bei anderen Altersgruppen. Dies liegt auch an der hohen Zahl ausländischer Zuwanderer, unter denen im Untersuchungszeitraum viele im Alter zwischen 30 und 49 Jahren sowie Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren waren.³⁷ Doch auch hier wird die Attraktivität der Speckgürtel-Gemeinden deutlich. Besonders Gemeinden entlang der Bahnlinien rund um Berlin können höhere Wanderungsgewinne als die Städte verzeichnen. Jedoch erfreuen sich auch abgelegene Regionen der Gunst von Familienwanderern.

30 bis 49 Jahre

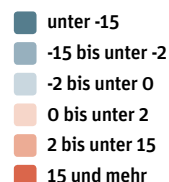


unter 18 Jahre



Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der jeweiligen Altersgruppe, zwischen 2012 und 2017

(Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder³⁸, eigene Berechnung)



Die Arbeitswelt im digitalen Wandel

Deutschland entwickelt sich zunehmend zu einer Wissensgesellschaft. Wohlstand wird immer weniger aus Rohstoffen und Massenproduktion erwirtschaftet, sondern vermehrt aus Knowhow und intellektuellen Fähigkeiten. Bildung und Gebildete stellen heute das wichtigste Kapital der hoch entwickelten Wissensgesellschaft. In Regionen, in denen viele kreative und gut qualifizierte Menschen leben, erblühen Innovationen und Hochtechnologien.¹⁹

Die Entwicklung zur Wissensgesellschaft zeigt sich auch auf dem Arbeitsmarkt: Es entstehen vor allem Jobs für Kopfarbeiter. Das heißt aber nicht, dass damit die Zahl schlecht bezahlter Selbständiger wächst, die ausgelagerte Aufträge übernehmen, wie zeitweilig befürchtet.²⁰ Im Gegenteil: Die seit fast einem Jahrzehnt florierende Konjunktur hat zusammen mit den sich dynamisch entwickelnden wissensbasierten Wirtschaftszweigen für mehr Festanstellungen gesorgt.²¹

Doch nicht nur die Wirtschaft wandelt sich, sondern auch die Art, wie wir arbeiten. Arbeit findet immer öfter mobil beim Kunden, von unterwegs in der Bahn oder im Homeoffice statt – und das häufig auch außerhalb der üblichen Bürozeiten. Den Extremfall bilden Digitalnomaden, die mit Laptop und Wifi ihrer Arbeit theoretisch jederzeit und überall auf der Welt nachgehen können. Sie sind damit die typische Klientel für eine wachsende Zahl städtischer – und inzwischen auch ländlicher – Coworking Spaces. Hier treffen sie sich mit Freiberuflern und Telearbeitern, jungen Startup-Gründern und Mitarbeitern temporärer Projekte, die sich für eine bestimmte Zeit einen Arbeitsplatz mieten. Dieses Miteinander von Menschen unterschiedlicher Professionen ist ein Quell für neue Ideen.

Noch viel Luft nach oben

Wie viele Angestellte in Deutschland schon mobil arbeiten, ist bislang nicht ganz klar.

Umfragen zu diesem Thema kommen zu unterschiedlichen Ergebnissen. 2019 ergab eine Befragung des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung in rund 16.000 Betrieben aller Betriebsgrößen und Wirtschaftszweigen, dass rund 22 Prozent der Arbeitnehmer in privatwirtschaftlichen Betrieben in Deutschland tatsächlich Telearbeit oder Homeoffice mit ihrem Arbeitgeber vereinbart hatten.²² Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) stellte 2016 fest, das Potenzial für Heimarbeit in Deutschland sei noch lange nicht ausgeschöpft: Lediglich 12 Prozent der Beschäftigten nähmen diese Möglichkeit regelmäßig in Anspruch, obwohl sie bei 40 Prozent der Arbeitsplätze theoretisch gegeben sei. Der Wunsch Angestellter, von zuhause aus zu arbeiten, scheiterte in den meisten Fällen noch immer an den Arbeitgebern, so das DIW.²³ Doch auch hier findet allmählich ein Bewusstseinswandel statt. Die regelmäßig vom IT-Branchenverband Bitkom in Auftrag gegebenen repräsentativen Unternehmensbefragungen zeigen eine steigende Akzeptanz bei Arbeitgebern: Hatten 2014 nur 22 Prozent der befragten Unternehmen Homeoffice ermöglicht, waren es 2016 bereits 31 Prozent und 2018 rund 39 Prozent. Dabei gaben allerdings sechs von zehn Arbeitgebern an, Homeoffice lediglich auf Anfrage und eher in Ausnahmefällen zu gewähren.²⁴

Auf der Suche nach der Work-Life-Balance

Das digitale, örtlich und zeitlich flexible Arbeiten kann die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben verbessern, wenn Beschäftigte Präsenzzeiten im Büro mit Homeoffice-Tagen kombinieren können. Allerdings kann die ständige Verfügbarkeit auch zu zusätzlichem Stress führen. Unter anderem, weil Arbeitgeber nicht immer wahrnehmen, dass Arbeitnehmer zuhause Überstunden geleistet haben, und diese nicht abgeltet. Nach dem „Index Gute Arbeit“ des Deutschen Gewerkschaftsbundes nimmt die Mehrheit der Beschäftigten insbesondere

im Hinblick auf Arbeitszeiten und -menge eher noch die Nachteile wahr, während nur eine Minderheit der Beschäftigten angibt, durch die Digitalisierung am Arbeitsplatz zusätzliche Entscheidungsspielräume oder eine bessere Work-Life-Balance gewonnen zu haben.²⁵ Erklären lassen sich solche Befragungsergebnisse auch dadurch, dass die veränderte Arbeitswelt auf einen Wertewandel trifft, der den Stellenwert von Arbeit im Leben vieler Menschen verschiebt. Dies zeigt etwa die Studie „Wertewelten Arbeit 4.0“ im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) von 2016. Rund 30 Prozent der befragten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer wünschen sich demnach weniger beruflichen Leistungsdruck und möchten lieber sorgenfrei von ihrer Arbeit leben können. Dazu passt, dass sich rund 14 Prozent der Beschäftigten ein ausgewogeneres Verhältnis von Arbeit und Privatleben erhoffen, um Beruf, Familie und Selbstverwirklichung besser unter einen Hut zu bringen.²⁶

Gerade in Zeiten, in denen Fachkräfte knapp werden, muss die digitale Arbeitswelt Antworten auf diese Bedürfnisse finden. Denn die Studie des BMAS zeigt auch: Arbeit ist heute längst nicht mehr alles. Und die von vielen erlebte erhöhte Arbeitsbelastung durch die fortschreitende Digitalisierung der Arbeitswelt steht im Widerspruch zu dem, was sich viele von ihrer Erwerbstätigkeit erhoffen. Selbst bei jenen, die ihre Arbeit als sehr erfüllend empfinden, wächst das Bewusstsein für die Work-Life-Balance. Dabei rücken die Bedürfnisse jenseits des Berufsalltags stärker in den Vordergrund: Die meisten wünschen sich mehr Zeit für Familie und Freunde, Gemeinschaft oder soziales Engagement. Einige suchen zusätzlich einen Ausgleich zur täglichen Kopfarbeit am Computer, etwa in handwerklichen Tätigkeiten oder Gartenarbeit. Dabei stellt sich die Frage, wo sich diese Balance am besten verwirklichen lässt.²⁷ In Städten fehlt es häufig an Orten für das entspannte Zusammensein mit Familie und Freunden, an Raum für eine Werkstatt oder einen Garten, an Natur als

Die demografische Zukunft Ostdeutschlands

Obwohl die ostdeutschen Gemeinden aktuell fast flächendeckend einen Zuzug von Familien verspüren, müssen sich die fünf Bundesländer in den nächsten Jahren auf einen Bevölkerungsrückgang einstellen.³⁹ In allen ostdeutschen Flächenländern dürfte die Bevölkerungszahl bis 2035 abnehmen – am stärksten mit fast 16 Prozent in Sachsen-Anhalt. 2035

dürften zwischen der Altmark im Norden des Bundeslandes und den Weinbergen der südlichen Saale-Unstrut-Region nur noch knapp 1,9 Millionen Menschen leben – zur Wiedervereinigung 1990 waren es noch rund 2,9 Millionen.⁴⁰ Nicht viel besser sieht die Entwicklung in Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern aus, wo im Vergleich

zu 2017 Einwohnerverluste von knapp 14 Prozent respektive 11 Prozent zu erwarten sind. In Brandenburg und Sachsen dürfte der prozentuale Bevölkerungsrückgang knapp einstellig bleiben. Einzig in Berlin stehen die Zeichen weiter auf Wachstum. Fast 11 Prozent mehr Hauptstädter dürfte es bis 2035 geben.

Die demografische Kluft wird größer

Auch wenn sich bis zum Jahr 2035 die Gesamtbevölkerungszahl Deutschlands kaum verändern dürfte, weiten sich die regionalen Unterschiede aus. Rund 60 Prozent der Kreise und kreisfreien Städte werden der Prognose zufolge bis 2035 an Bevölkerung verlieren. Besonders hart trifft es Ostdeutschland, wo neben Berlin lediglich acht weitere Großstädte mit Wachstum zu rechnen haben, ländliche Kreise aber durchgängig verlieren.

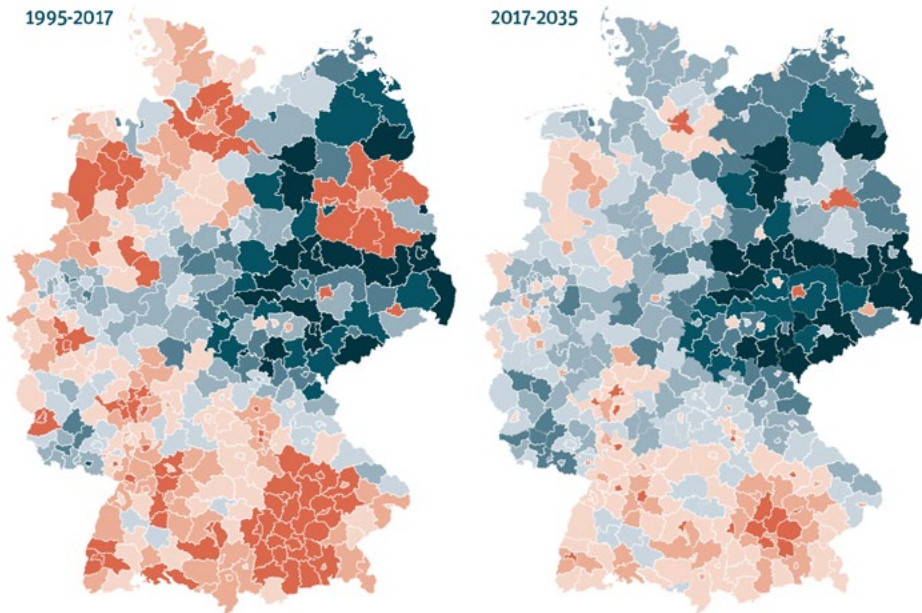
Dabei sind es vor allem die entlegenen und strukturschwachen Regionen, die weiter an Bevölkerung verlieren. Manche Landkreise im südlichen Brandenburg, in Sachsen-Anhalt oder in Thüringen dürften bis 2035 bis zu einem Viertel ihrer Bewohner einbüßen. Die ländlichen und entlegenen Regionen verlieren weiterhin zu Gunsten der großen Städte. Leipzig kann bis 2035 sogar bundesweit mit dem größten Bevölkerungszuwachs rechnen. Die mittlerweile größte sächsische Stadt gehört damit neben Potsdam, Dresden, Erfurt, Jena, Rostock, Halle und Magdeburg zu den wenigen demografischen Leuchttürmen in den fünf ostdeutschen Flächenländern.

Attraktive Speckgürtel

Das starke Wachstum der Städte strahlt zunehmend auch in das ländliche Umland aus. Das zeigt sich vor allem rund um die Hauptstadt: Wie Tortenstücke reihen sich acht brandenburgische Kreise um die Spree-metropole und können zumindest in den berlinnahen Gemeinden von der Strahlkraft der Hauptstadt profitieren, beziehungsweise davon, dass dort der Wohnraum knapp und teuer wird. Vor allem unter den 30- bis 49-jährigen Familienwanderern sind diese Umlandgemeinden beliebt. Hier lässt sich der Wunsch nach einem Haus im Grünen, nach mehr Platz und Natur erfüllen, während die Arbeitsplätze oder Kulturangebote der Hauptstadt gut erreichbar bleiben.

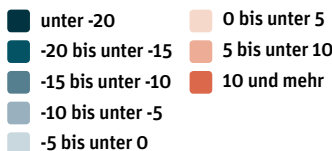
1995-2017

2017-2035



Zensusbereinigte Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2017, in Prozent, und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zwischen 2017 und 2035, in Prozent

(Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder⁴¹, Berlin-Institut⁴², eigene Berechnung)



Deutschlandweit verzeichnen diese acht brandenburgischen Kreise mit dem höchsten Zuzug unter den Familienwanderern. Die Gemeinden in Pendeldistanz zu Berlin werden zwar ein demografisches Wachstum erzielen, schaffen es aber insgesamt nicht, die Kreise, zu denen sie gehören, bis 2035 vor dem Schrumpfen zu bewahren: Der Hauptstadteffekt ist räumlich begrenzt und die weiter entfernten Gemeinden bekommen bislang zu wenig von der Stadtflucht ab.

Speckwürfel in der Peripherie

Doch auch abseits der großen Städte und deren Umland finden sich prosperierende Orte. Denn nicht alle entlegenen Gemeinden fügen sich in das Bild vom demografischen Niedergang dünn besiedelter Regionen fern der nächsten Großstadt. Dabei zeigt sich, je kleinräumiger die Einwohnerentwicklung betrachtet wird, desto mehr verwischt ein klar erkennbares Muster. Wachsende und demografisch angeschlagene Dörfer liegen zuweilen in direkter Nachbarschaft. Einzelne Dörfer und Gemeinden bleiben demografisch stabil oder wachsen sogar, obwohl sie in einer schrumpfenden Region liegen. Die Gründe dafür sind vielfältig. Doch ein wesentlicher Garant für demografische Stabilität sind die Menschen vor Ort mit ihrem Tatendrang und Ideenreichtum. Dies dürfte auch künftig so sein und dazu führen, dass etwa jene Orte, die den Chancen der Digitalisierung offen gegenüberstehen und damit auch neuen Formen ländlichen Wohnens und Arbeitens, in eine günstigere demografische Zukunft schauen dürften. Sie könnten sich damit von der allgemeinen demografischen Entwicklung in ihrer Region abheben und zu Speckwürfeln in der Peripherie werden.

Rückzugsort. In der neuen Landlust – auch wenn sie sich vornehmlich auf die Lektüre von Magazinen beschränkt – drückt sich auch eine Sehnsucht nach Ausgleich zu einem oft als stressbeladen empfundenen städtischen Alltag aus.

Arbeiten 4.0 auf dem Land?

Die oft diskutierte Frage, wer nun von der Digitalisierung profitiert, ob Stadt oder Land, lässt sich derzeit noch nicht beantworten. Nachdem sich das Internet in den vergangenen zwei Jahrzehnten zum Massenmedium entwickelt hat und Startup-Ökosysteme aus dem Boden gesprossen sind, deutet vieles darauf hin, dass die digitale Gesellschaft eine urbane sein wird. Vor allem in den Städten entstehen derzeit, getrieben von den neuen technischen Möglichkeiten, die Jobs von morgen. Allerdings stehen Wirtschaft und Gesellschaft in vielerlei Hinsicht noch am Anfang, wenn es darum geht, die Potenziale der Digitalisierung voll auszuschöpfen. Die weißen Flecken im Breitbandatlas sind hier nur der offensichtlichste Indikator, die bislang wenig genutzten Potenziale für ortsflexibles Arbeiten ein weiterer.^{28, 29} Und auch wenn Industrie 4.0 und Arbeiten 4.0 längst in aller Munde sind, haben sie bislang nur in den wenigsten Produktionsstätten und Büros tatsächlich Einzug gehalten. Das hat auch damit zu tun, dass viele infrastrukturelle, rechtliche und kulturtechnische Voraussetzungen noch nicht gegeben sind.³⁰ Inwiefern die Digitalisierung ländlichen Regionen zu einem wirtschaftlichen und demografischen Aufschwung verhelfen kann, wird sich daher noch zeigen.

Fest steht jedoch: Die neuen, flexiblen Formen des Arbeitens rücken Dörfer in den Fokus einer Gruppe, die bislang selten mit „Landleben“ in Verbindung gebracht wurde: kreative, digital affine Stadtbewohner. Diese kommen immer häufiger in virtuellen und realen Gruppen zusammen, um darüber zu

diskutieren, wie sie ihren Traum vom Leben auf dem Land umsetzen können. Dabei wollen sie nicht wie klassische Familienwanderer in ein Haus mit Garten vor die Tore der Städte ziehen, sondern entwickeln ganz neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens. Gemein haben diese Gruppen, dass sie ihre künftigen Nachbarn auf dem Land schon in der Stadt finden – und dass es auf dem Land bereits Projekte gibt, die ihnen als Vorbilder dienen können.

Ob daraus eine größere Bewegung wird, die demografisch angeschlagenen Regionen zu einer Trendwende verhelfen kann, bleibt abzuwarten. Sicher ist aber, dass es für einige Dörfer eine große Chance birgt. Denn die gemeinschaftlichen Wohnprojekte entstehen häufig in alten Bauernhöfen, verlassenen Fabriken oder Gutshäusern, für die es schon lange keine Verwendung mehr gab. Und die neuen Bewohner bereichern nicht nur das Dorfleben, sie bringen auch viele neue Ideen aus den Städten mit und stoßen damit nicht selten eine wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Modernisierung der Dörfer an.

In dieser Studie haben wir insgesamt 18 solcher Projekte untersucht. Darunter waren einige, die noch ganz am Anfang stehen, aber auch solche, die bereits im ländlichen Alltag angekommen sind. Wir wollten dabei herausfinden, wie die potenziellen Landbewohner in den Städten Gleichgesinnte finden, welche Orte und Immobilien für sie interessant sind und welche Hürden sie bis zum Ziel überwinden mussten. Besonders interessierte uns dabei, wie die Stadtflüchtigen in ihren Landprojekten Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpfen und wie sie die digitalen Arbeitsmöglichkeiten bei ihrem Umzug aufs Land nutzen. Und es ging darum, mit welchen neuen Ideen sie die Dörfer wieder attraktiver machen und was Bürgermeister oder Landräte tun können, um diese Städter zu sich in den Ort zu locken.

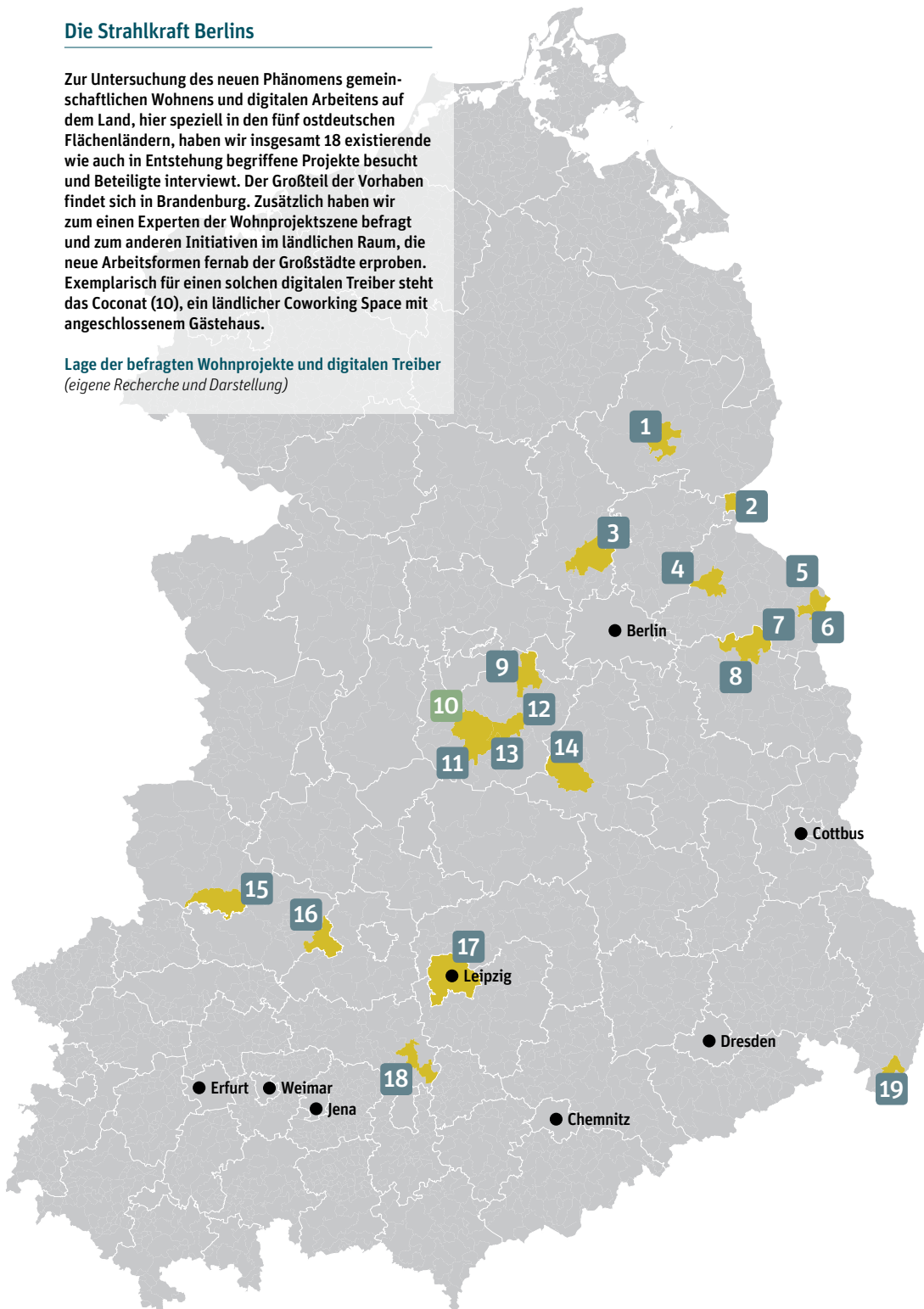
DIE PROJEKTE IM ÜBERBLICK

<p>1 Libken</p> <p>Gerswalde</p> <p>10 Bewohner und Platz für bis zu 30 Künstler und Gäste</p> <p>2014: Bezug</p> <p>DDR-Plattenbau</p> <p>Kunst, Kulinarik, Residenzprogramme</p> <p>► S.48</p>	<p>2 Gut Stolzenhagen</p> <p>Lunow-Stolzenhagen</p> <p>40 Bewohner und ihre Kinder</p> <p>1998: Start des Projektes</p> <p>ehemaliger Gutshof</p> <p>Ponderosa Kunstzentrum, terezas Gästehaus und Coworking</p> <p>www.gut-stolzenhagen.de</p>	<p>3 Annagarten</p> <p>Oranienburg</p> <p>38 Mitstreiter</p> <p>2016: Kauf</p> <p>4-stöckiges Landhaus</p> <p>geplant: Gartenbau, Werkstätten und Carsharing</p> <p>www.freiraumkoop.de/annagarten</p>	<p>4 Hof Prädikow</p> <p>Prötzel</p> <p>45 Genossenschaftsmitglieder, perspektivisch bis zu 150 Bewohner</p> <p>ab 2020: Bezug</p> <p>einer der größten Vierseithöfe Brandenburgs</p> <p>geplant: Coworking Space, Dorfscheune, Werkstätten, Kita, Café</p> <p>► S.22</p>
<p>5 Gut Gorgast</p> <p>Küsttriner Vorland</p> <p>16 Mitstreiter</p> <p>2015: Kauf, noch nicht dauerhaft bewohnt</p> <p>denkmalgeschütztes Herrenhaus</p> <p>geplant: Seminare und Workshops, Coworking Space, Gesundheitszentrum</p> <p>www.gut-gorgast.de</p>	<p>6 Hof Hackenow</p> <p>Alt-Tucheband</p> <p>4 Erwachsene und ein Kind</p> <p>2018: Bezug durch aktuelle Gruppe</p> <p>Arbeiterwohnungen aus Zeiten des Zuckerrohrbaus</p> <p>geplant: Küche für Cateringunternehmen, Tierpädagogik, Einbindung von Freiwilligen</p> <p>www.hackenow.de</p>	<p>7 Haus des Wandels</p> <p>Steinhöfel</p> <p>6 Frauen als Kerngruppe, bis zu 20 weitere Mitstreiter</p> <p>2018: Kauf und Einzug erster Bewohner</p> <p>ehemalige Berufsfachschule</p> <p>Töpfer- und Nähtreff, Veranstaltungsraum; geplant: Ortsbücherei, Gemeinschaftsbüro, solidarische Unternehmen, Gästehaus</p> <p>► S.44</p>	<p>8 Zusammen in Neuendorf</p> <p>Steinhöfel</p> <p>17 Mitstreiter und 20 Bestandsmieter</p> <p>2018: Kauf und Einzug erster Bewohner</p> <p>Gutshof mit 36 Hektar Land- und Forstwirtschaftsflächen, ehemalige jüdische Haschrach</p> <p>geplant: Begegnungsstätte, Werkstätten, Café, Arbeitsräume, nachhaltige Landwirtschaft</p> <p>► S.39</p>
<p>9 Uferwerk</p> <p>Werder (Havel)</p> <p>95 Erwachsene und 60 Kinder</p> <p>2011: Gründung Genossenschaft, bis 2018: Bezug neuer Bewohner</p> <p>ehemaliges Schaltgerätewerk</p> <p>Klimawerkstatt, Carsharing, Lebensmittelkooperative, gemeinsame Arbeitsplätze</p> <p>► S.21</p>	<p>10 Coconat</p> <p>Bad Belzig</p> <p>einer der ersten ländlichen Coworking Spaces, Arbeitsort mit angeschlossenen Gästehaus</p> <p>2017: Eröffnung</p> <p>ehemaliger Gutshof</p> <p>Coworking Space, Workation Retreat, Gästehaus</p> <p>► S.28</p>	<p>11 KoDorf</p> <p>Wiesenburg/Mark</p> <p>bis zu 250 Bewohner</p> <p>2019: Start</p> <p>Tiny Houses auf dem Gelände eines ehemaligen Sägewerks</p> <p>geplant: Coworking Space, „Lange Tafel“, Gemeinschaftsräume, Veranstaltungsraum</p> <p>► S.27</p>	<p>12 Die Frieda</p> <p>Brück</p> <p>4 Bewohner und Unterstützerkreis aus Berlin</p> <p>2014: Kauf, 2016: Neustart</p> <p>alter Konsum</p> <p>umgesetzt: Nachbarschaftscafé, Seminare; geplant: Waldgarten, Beratung und Dienstleistungen für Gemeinschaftswohnprojekte</p> <p>www.die-frieda.org</p>
<p>13 Alte Mühle Gömnigk</p> <p>Brück</p> <p>30 Bewohner</p> <p>2008: Gründung, 2014: Neustart mit neuer Projektgruppe</p> <p>alte Wassermühle mit 18 Hektar Land</p> <p>Projekthaus, Gästehaus, Veranstaltungsraum, Coworking Space, Werkstätten</p> <p>► S.34</p>	<p>14 Bauernhof Grüna</p> <p>Jüterbog</p> <p>8 Bewohner und Vereinsmitglieder aus Berlin</p> <p>2013: von Großeltern geerbt</p> <p>150 Jahre alter Bauernhof</p> <p>Permakulturgarten, Residenzprogramme, Workshops, Coworking</p> <p>► S.33</p>	<p>15 Freie Feldlage</p> <p>Harzgerode</p> <p>derzeit 8 Bewohner, bis zu 80 Wohnräume könnten entstehen</p> <p>2014: Kauf</p> <p>ehemalige Kinderheilstätte im Stil des Neuen Bauens</p> <p>Gästebetrieb, Café, Laden, Büros, Veranstaltungen</p> <p>► S.43</p>	<p>16 Lebensraum Röblingen</p> <p>Seegebiet Mansfelder Land</p> <p>bis zu 25 Bewohner</p> <p>2014: Kauf, 2018: Projektstart und Einzug erster Bewohner</p> <p>Bahnhofsgebäude</p> <p>Ladengeschäfte, Café, Carsharing, Ateliers, Coworking Space</p> <p>► S.40</p>

Die Strahlkraft Berlins

Zur Untersuchung des neuen Phänomens gemeinschaftlichen Wohnens und digitalen Arbeitens auf dem Land, hier speziell in den fünf ostdeutschen Flächenländern, haben wir insgesamt 18 existierende wie auch in Entstehung begriffene Projekte besucht und Beteiligte interviewt. Der Großteil der Vorhaben findet sich in Brandenburg. Zusätzlich haben wir zum einen Experten der Wohnprojektszene befragt und zum anderen Initiativen im ländlichen Raum, die neue Arbeitsformen fernab der Großstädte erproben. Exemplarisch für einen solchen digitalen Treiber steht das Coconat (10), ein ländlicher Coworking Space mit angeschlossenem Gästehaus.

Lage der befragten Wohnprojekte und digitalen Treiber
(eigene Recherche und Darstellung)



17 | Schwarzgestein

bei Leipzig

12 zukünftige Bewohner

Ende 2019: geplanter Kauf des Hauses
über 100 Jahre altes Haus

geplant: Werkstatt, Gästezimmer

www.schwarzgestein.jimdofree.com

18 | Kloster Posa

Zeit

15 Bewohner und Unterstützerkreis
aus Leipzig

2014: gepachtet von der Stadt Zeit
altes Klostergelände mit Weinberg und
Streuobstwiesen

Kulturprojekte, Werkstätten, Herbergs-
betrieb, Coworking Space

► S.38

19 | Kulturfabrik Meda

Mittelherwigsdorf

10 Bewohner

1997: Gründung

ehemalige Nudelfabrik

Kino, Konzerte, Gästehaus, Coworking
Space

► S.51

Ein Teil der hier aufgelisteten Projekte wird an genannter Stelle im Text näher vorgestellt.

2 | LÄNDLICHES WOHNEN & ARBEITEN IN GEMEINSCHAFT

2.1 | NEUE WOHNFORMEN

Die jährlich in Berlin stattfindende Digital-Konferenz re:publica listete 2019 in ihrem Programm zahlreiche Veranstaltungen auf, die sich mit dem Leben und Arbeiten auf dem Land beschäftigten. Unter der Überschrift „Ländlich, digital, sucht“ ging es beispielsweise um die Versorgung mit Infrastruktur und Medien auf lokaler Ebene. Mit dem Workshop „Wir sehen Land: Digital!“ suchte das Bundeslandwirtschaftsministerium „Querdenker und Startups für ländliche Regionen“.¹ Offensichtlich rückt der ländliche Raum auf einmal in den Fokus eines bislang sehr urban geprägten Milieus.

Dazu passt, dass in Berlin auch die Zahl an Meetups wächst, die sich ums Landleben drehen. Bei diesen Treffen mit Namen wie „Landdrang“ oder „Stadt, Land, Work – Berlin & Brandenburg“ treffen sich zunächst online und dann im realen Leben Menschen mit gleichen Interessen – in diesem Fall verbindet sie die Lust aufs Land. Und inzwischen sind es nicht mehr allein Zeitschriften wie „Landlust“, die mit idyllischen Bildern die Sehnsucht der Städter im mittleren Alter nach dem Landleben bedienen. Auch Magazine, die auf eine junge Leserschaft abzielen, thematisieren die Vorteile des Landlebens. So titelt ze.tt, ein Online-Magazin aus dem Zeitverlag, das sich vor allem an 16- bis 35-Jährige richtet: „Bye-bye, ich zieh aufs Land!“² Das von jungen Redakteuren geführte Onlinemagazin ZEITJUNG berichtet darüber, „warum wir aufs Land flüchten“³, und das 2018 eingestellte Printmagazin Neon griff mit „Es ist an der Zeit! Packt eure Freunde ein und zieht mit

ihnen von der Stadt aufs Land!“⁴ das Thema ebenfalls auf.

Bislang leben zwar viele ihr Verlangen nach mehr Naturnähe mitten in den Städten aus. Sie pachten Schrebergärten, züchten Bienen auf der Dachterrasse oder bauen gemeinsam mit Freunden und Nachbarn im Hinterhof ihr eigenes Gemüse in Hochbeeten an. Aber einige scheinen sich nicht mehr damit zu begnügen, ein wenig „Land“ in die Stadt zu holen. Sie entdecken das richtige Landleben für sich.

Gemeinschaftliches Wohnen

Für die vorliegende Studie haben wir diese Gruppe von potenziellen oder schon neuen Landbewohnern in den Fokus genommen. Viele von ihnen gehören einem akademischen, kreativen, oft auch digital affinen Milieu an, das man in Dörfern bislang meist vergebens sucht. Anders als die typischen Familienwanderer gehen sie nicht in der klassischen Kernfamilie hinaus aus der Stadt und ziehen in ein Eigenheim im Speckgürtel. Vielmehr entwickeln sie in leerstehenden Resthöfen, aufgegebenen Berufsschulen oder unbewohnten Plattenbauten früherer LPGs neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens – und bringen damit eine Art des Zusammenlebens aufs Land, die bislang vor allem aus Städten bekannt ist.

Das Zusammenleben mit Menschen, die nicht (nur) zur eigenen Familie gehören, ist eine Idee, die vor allem in den urbanen Zentren

entstanden ist. Zum einen treffen dort besonders viele Menschen aufeinander, die offen sind für Lebensentwürfe und Wohnformen jenseits der klassischen Muster von Mietwohnung oder Eigenheim und gezielt nach neuen Wegen des Zusammenlebens suchen.⁵ Zum anderen sind die Immobilienpreise in verdichteten Städten meist hoch, weswegen preisgünstigere Wohnalternativen interessant sind. Und so fand die Entwicklung von politisch motivierten Studenten-WGs über neue Wohngenossenschaften und Alten-WGs bis hin zu Baugruppen, die gemeinschaftlich und selbstorganisiert Wohnprojekte realisieren, überwiegend in städtischen Räumen statt.

Dennoch: Einige gemeinschaftliche Wohnprojekte sind auch schon länger auf dem Land zu finden. Oft sind es Kommunen oder sogenannte Ökodörfer, die einen überwiegend ökologisch-alternativen Ansatz verfolgen. In diesen Dorfgemeinschaften wollen die Bewohner nicht nur miteinander leben, sondern sich auch weitgehend autark versorgen und oft gemeinschaftlich in eine Kasse wirtschaften. Diese Zusammenschlüsse haben sich bewusst für einen anderen Lebensentwurf fernab der Städte und jenseits gängiger gesellschaftlicher Normen und Werte entschieden.⁶

Seit einigen Jahren entdeckt nun eine Klientel das gemeinschaftliche Wohnen auf dem Land, die nicht in das Muster bisheriger Landbewegungen passt. Diese Gruppe, die sich vor allem aus digital arbeitenden Stadtbewohnern speist, steht im Mittelpunkt der vorliegenden Studie. Auf sie passt folgende

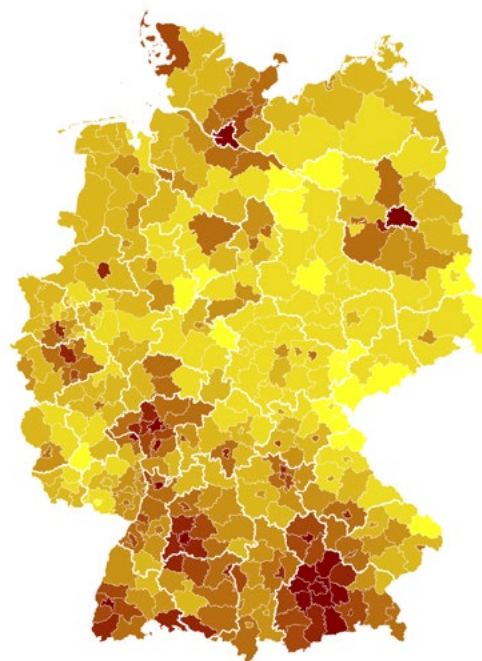
Charakterisierung aus dem Buch „Ländliche Verheißung“: „Eine hippe, kreative und großstadtgeprägte Gruppe, welche durch ihre flexiblen Arbeitsmodelle nach neuen Lebensformen zwischen Land und Stadt sucht und von persönlichen Präferenzen für Naturbezug, Gemeinschaft und Gestaltungsräume motiviert ist.“⁷

Auf einmal verlassen Menschen die Städte, die diese in den letzten Jahrzehnten maßgeblich geprägt und auch attraktiv gemacht haben. Erst zogen sie in die Städte, weil es dort viele Gleichgesinnte und ein kreatives Umfeld gab. Nun will ein Teil von ihnen wieder weg, hinaus aufs Land. Was und wer steckt hinter dieser neuen Bewegung? Warum zieht es urbane Milieus hinaus aufs Land? Was suchen sie fern der Großstädte und warum gehen sie in Gemeinschaft? Was passiert in den Dörfern und Kleinstädten, wenn sie auf einmal zur Wahlheimat von zahlreichen Stadtmenschen werden, die mit eigenen Vorstellungen vom ländlichen Leben kommen?

In einer umfassenden Recherche haben wir zunächst Wohnprojekte in den ostdeutschen Bundesländern identifiziert. Aus diesen haben wir dann jene ausgewählt, bei denen die heutigen digitalen Möglichkeiten für die Realisierung der Projekte eine Rolle spielten – etwa, wenn Bewohner in entlegenen Landstrichen weiterhin ihrem Job in der Stadt nachgehen und dafür im Homeoffice oder Coworking Space arbeiten (► Methodik S. 57). Ein erster Blick auf die Karte auf Seite 17 zeigt: Vor allem in Brandenburg, rund um Berlin entstehen oder finden sich zahlreiche neue Wohn- und Arbeitsorte. Auch im östlichen Sachsen, in der Lausitz und Oberlausitz, sowie im Umfeld von Leipzig und Halle/Saale in der Grenzregion zwischen Sachsen und Sachsen-Anhalt sind derartige Projekte in ländlichen Regionen zu finden. Spärlich gesät oder nicht vorhanden sind sie hingegen in Mecklenburg-Vorpommern und in Thüringen.

Städte immer teurer

Die räumliche Verteilung deutet schon darauf hin: Nicht so sehr die Landlust als vielmehr das rasante Wachstum vieler Städte ist ein wichtiger Auslöser dafür, dass neuartige Wohnprojekte gerade jetzt auf dem Land entstehen. Manche Städte, allen voran Berlin, haben in den letzten Jahren viele neue Bewohner angezogen. Sie sind nun voller, beengter und deutlich teurer geworden. Wer nach einer neuen Bleibe Ausschau hält, muss dafür immer tiefer in die Tasche greifen. Bezahlten Berliner 2011 im Mittel noch knapp 6,50 Euro für jeden angemieteten Quadratmeter nettokalt, waren es Ende 2018 bereits 10,70 Euro.⁸ Günstiger Wohnraum, gerade für Familien, ist Mangelware. Eine schon lange in Berlin lebende Journalistin spürt die Veränderung persönlich und in ihrem Umfeld: *„Der Druck in der Stadt ist groß. Es ist kaum noch adäquater Wohnraum zu finden und die Verdrängung steigt. Dann die Möglichkeit zu haben, raus aufs Land zu gehen, ist toll.“*



Auch Brandenburger Bürgermeister merken, dass ihnen die steigenden Mieten in Berlin neuen Zuzug bescheren. Doch nicht nur der Speckgürtel profitiert. Zunehmend geraten auch weiter entfernte Gemeinden in den Blick der Städter, die hinausziehen wollen. Die Karte der Familienwanderer auf Seite 12 zeigt, dass die Wanderungsgewinner längst nicht mehr nur in einem Ring um Berlin zu finden sind. Einen klaren Standortvorteil haben dabei die Gemeinden mit einem Bahnanschluss in Richtung Hauptstadt. Dies zeigt sich etwa daran, dass sich viele Wohnprojekte in der südwestlich von Berlin gelegenen Region Fläming finden. Von den dortigen Gemeinden Brück und Bad Belzig braucht der Zug nur rund eine Stunde zum Berliner Hauptbahnhof. Weitere Wohngruppen liegen östlich von Berlin entlang der Regionalbahnstrecken in Richtung polnischer Grenze.

Wo Wohnen besonders günstig ist

Je weiter weg von den Großstädten, umso günstiger ist Wohnraum. Betrachtet man allein die ostdeutschen Bundesländer, so sticht Berlin als teurer, roter Fleck für Mietwohnungen heraus. Überall sonst zwischen Rügen und Erzgebirge muss man weniger fürs Wohnen zahlen. Zwar schwappen die Berliner Preise langsam auch ins brandenburgische Umland, doch verlässt man den Berliner Speckgürtel, wird Wohnen sehr schnell viel billiger. Im berlinnahen Teil des Landkreises Dahme-Spree beispielsweise kostet ein Quadratmeter 9 Euro Kaltmiete, im metropolfernen Teil bekommt man den Quadratmeter für 5,50 Euro.

Angebotsmieten nettokalt pro Quadratmeter nach Kreisen, in Euro, 2018

(Datengrundlage: BBSR⁹)

- unter 5
- 5 bis unter 6
- 6 bis unter 7
- 7 bis unter 8
- 8 bis unter 9
- 9 bis unter 10
- 10 bis unter 11
- 11 und mehr

Daher macht David Matthée von der Stiftung trias aus dem nordrhein-westfälischen Hattingen, die seit 2002 Gemeinschaftsprojekte unterstützt, vor allem die Wohnsituation in den Metropolräumen dafür verantwortlich, dass nun mehr Menschen raus aufs Land ziehen wollen: *„Es ist weniger das Land, das die Leute anzieht, sondern es sind die Preise und der volle Markt, der die Menschen aus der Stadt treibt. Eine wachsende Bewegung aufs Land beobachten wir vor allem dort, wo die Städte zu teuer werden. Der Push-Effekt ist entscheidend, der Pull-Effekt des Landes ist nicht groß genug. Das schließt aber nicht aus, dass es bestimmte Milieus, Lebensphasen und Gemeinschaftsprojekte gibt, die Menschen unabhängig von der Preisentwicklung aufs Land locken.“*

Suche nach Platz

Schon immer waren Wohnprojekte auch eine Antwort auf steigende Mieten und Wohnkosten. Wer sich in einer Baugruppe organisiert, kommt preisgünstiger als üblich an ein Haus oder eine Wohnung. Genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte stimmen selbst über ihre Miethöhe ab. Doch wenn die bezahlbaren, innerstädtischen Bauflächen oder ungenutzten Immobilien rar werden, müssen sich Gruppen, die ein Gemeinschaftsprojekt starten wollen, neue Orte suchen. Rolf Novy-Huy, einer der Initiatoren und heutiger geschäftsführender Vorstand der Stiftung trias, begleitet schon lange Wohnprojekte und beschreibt die aktuelle Entwicklung folgendermaßen: *„Die Chance, Projekte in Metropolräumen umzusetzen, ist immer kleiner geworden. Teilweise treibt die Not die Gruppen aufs Land, weil vieles in der Stadt nicht mehr bezahlbar ist und Räume nicht in der gesuchten Größe verfügbar sind. Projekte wie der Hof Prädikow entstehen auch, weil die Freiräume in Berlin inzwischen fehlen.“*

CoHousing Berlin ist eine Informations- und Vernetzungsplattform für gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte aus Berlin. Auf ihr präsentieren sich Initiatoren mit ihren Vor-

haben, die Mitstreiter suchen, sowie Berater und Unterstützer im Dschungel des selbstorganisierten Wohnens. Die Macher vom Institut für kreative Nachhaltigkeit – id22 – organisieren außerdem seit 15 Jahren alljährlich die Experimentdays, eine Art Messe für und mit selbstorganisierten Wohnprojekten und Initiativen.¹⁰ Michael Lafond, einer der Betreiber der Plattform, verspürt die Tendenz aus der Stadt hinaus ebenfalls: *„Früher war Berlin mehr als genug, aber inzwischen gibt es kaum noch Orte in Berlin. Deshalb beschäftigen wir uns mit Brandenburg – da ist eine Zukunft.“*

Der Blick in andere ostdeutsche Regionen bestätigt, dass der Drang aufs Land stark von städtischen Lebensbedingungen geprägt ist. Dort, wo Städte noch ausreichend Platz bieten, ist ein wachsender Trend in Richtung Landleben bislang nicht auszumachen. In Sachsen-Anhalt und Sachsen haben wir nur wenige, in Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen gar keine ländlichen Wohnprojekte angetroffen, die unserem Untersuchungsras-ter entsprachen.

Auch die Wohnstrategen, ein gemeinnütziger Verein, der Gemeinschaftswohnprojekte speziell in Thüringen berät, beobachten, dass vor allem Wohnorte entlang der Städtekette Erfurt-Jena-Weimar interessant sind: *„Thüringen ist insgesamt ein ländlich geprägter Raum: Die größte Stadt ist Erfurt mit gerade einmal 220.000 Einwohnern, ansonsten gibt es noch Jena und Weimar. In Weimar gibt es viele Wohnprojekte, der Bedarf hat sich entwickelt. Die Menschen suchen nach Räumlichkeiten und Objekten, aber das Landleben ist noch keine Lösung für sie. Dafür gibt es einfach noch genug Platz in der Stadt.“*

Weniger eindeutig ist die Situation in Sachsen. Mit Dresden und Leipzig finden sich dort die zwei erfolgreichsten ostdeutschen Metropolen. Die Messestadt Leipzig wächst bundesweit unter allen kreisfreien Städten am schnellsten und dürfte bis 2035 einen weiteren Einwohnerzuwachs von mehr als 16 Prozent zu verkraften haben.¹¹ Interessenten

für Wohnprojekte beginnen das Umland von Leipzig zu entdecken, weil es in der Stadt immer schwieriger wird, die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens in die Tat umzusetzen, beobachten die Projektberater des Leipziger Vereins Haus- und WagenRat e.V. Doch die Menschen hinter den Gemeinschaftsprojekten suchen hier weniger das wirkliche Dorfleben, sondern interessieren sich eher für Klein- und Mittelstädte mit Bahnanschluss. In Städten wie Wurzen, Altenburg oder auch Zeitz gibt es noch die leerstehenden alten Fabriken oder denkmalgeschützten Altbauten, die in Leipzig oder Dresden schon längst wieder mit Leben gefüllt sind.

Leerstand und Freiräume allein garantieren noch keinen neuen Zuzug, wie die Erfahrungen aus der Stadt Zeitz zeigen. Die ehemalige Industriestadt hat seit der Wende mit zahlreichen Betrieben auch fast die Hälfte ihrer Einwohner verloren. Leerstand prägt bis heute in vielen Ecken das Stadtbild. Interessenten für leerstehende Gebäude gibt es immer wieder. Doch die Vermittlung erfordert einen langen Atem, merken zwei Entscheidungsträger der Stadtverwaltung Zeitz im Gespräch an: *„Wir bieten Interessierten immer wieder leerstehende Objekte an. Allerdings besteht an vielen großen Gebäuden kein Interesse. Der Leidensdruck in Leipzig ist einfach noch nicht hoch genug.“*

Urbanes Milieu strahlt aus

In und um Berlin lassen nicht nur die Preise und der Platzmangel das Gefühl entstehen, dass hier inzwischen besonders viele den Schritt aufs Land wagen. In der Hauptstadt ist auch die Klientel zuhause, die sich für gemeinschaftliches Leben auf dem Land begeistern kann. Die Stadt hat seit vielen Jahren eine spezielle Anziehungskraft nicht nur für Studenten, sondern auch für ein alternatives und kreatives Milieu. Und mittlerweile ist Berlin auch die digitale Hauptstadt Deutschlands, in der Tag für Tag neue Startups das Licht der Welt erblicken. Alle 20 Stunden wird in der Spremetropole ein neues

Unternehmen aus der Informations- und Kommunikationsbranche gegründet.¹² Hier wohnen viele Menschen, die einerseits ein kreatives Umfeld, andererseits auch Platz und Gestaltungsräume suchen.

Berlin kann inzwischen kaum noch die nötigen Freiräume bieten. Mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum sind nach und nach leerstehende Fabrikgebäude, innerstädtische Brachen oder unsanierte Wohnhäuser verschwunden. Daher begründen viele den Schritt aufs Land auch mit der Suche nach Orten, die noch nicht verplant sind und Platz für eigene Ideen bieten. So sagen die Künstler aus Berlin, die in Gerswalde in der Uckermark einen alten Plattenbau aus den 1960er Jahren für ihr Gemeinschaftsprojekt übernommen haben: *„Für das Landleben spricht, dass es sehr selbstbestimmt ist. Du*

kannst selbst etwas entwickeln und etwas Eigenes aufbauen.“

Auch wenn die neuen Landbewohner den Städten den Rücken kehren, nehmen sie einen Teil des urbanen Lebensgefühls mit. Ihre Ideen, die sie in den Dörfern und Kleinstädten umsetzen wollen, sind geprägt von den Erfahrungen und dem Leben in der Großstadt, von den neuen Lebens- und Arbeitsformen, die dort entstanden sind. Mit den Gemeinschaftswohnprojekten halten auch urbane Lebensentwürfe Einzug auf dem Land und bilden einen Gegenentwurf zum klassischen Dorfleben. Was dazu alles gehören kann, haben die Macher des Hofes Prädikow in ihrem Konzept festgehalten: *„Die Vision ist es, den Hof als ein Zentrum für Leben, Arbeit und Gewerbe zu realisieren. Es soll Gewerberäume, Werkstätten, Coworking*

Spaces, einen Makerspace, Food-Coops, ein Café und auch eine Kita geben.“ Nicht die Abgrenzung von der Stadt, die einst Städter in klassische Landkommunen trieb, steht im Vordergrund, sondern ein modernes Landleben mit urbanem Charakter.

Viele der Stadtflüchtigen ziehen auch aufs Land, weil sie Kinder haben oder eine Familie gründen wollen. Der Platz in der aktuellen Stadtwohnung wird zu eng, eine größere Wohnung ist gerade in Berlin immer schwerer finanzierbar. Die Kinder sind oft Auslöser, sich über das eigene Lebensumfeld Gedanken zu machen. Der Wunsch nach mehr Platz und Natur wird dann praktisch auf die nächste Generation projiziert. Wer selbst auf dem Land groß geworden ist, erinnert sich an die eigene Kindheit zwischen Wiesen und Wäldern, mit viel Platz und besonderen

Uferwerk *Werder (Havel), Landkreis Potsdam-Mittelmark, Brandenburg*

Die Stadt Werder mit ihren rund 25.000 Einwohnern liegt idyllisch zwischen zahlreichen Seen. Bis ins Zentrum Berlins dauert es per Bahn gerade mal eine halbe Stunde. Kein Wunder, dass die Gemeinde gerade bei Familien und großstadtmüden Menschen beliebt ist und wächst. Auch ein Gemeinschaftswohnprojekt, das sich ursprünglich in Potsdam oder Berlin niederlassen wollte, hat die Stadt inzwischen für sich entdeckt: das „Uferwerk“ am Großen Zernsee.

Die Genossenschaft Uferwerk hat sich im Oktober 2011 gegründet. Drei Jahre später übernahm sie ein unweit des Bahnhofs gelegenes, 17.300 Quadratmeter großes ehemaliges Fabrikgelände. Die Initiatoren haben ihren Traum eines generationsübergreifenden Gemeinschaftsprojektes verwirklicht, das nachbarschaftliche Wohnformen mit ökologischen und energieeffizienten Bauweisen verbindet. Mit Hilfe eines Architektur- und Planungsbüros

ging der Auf- und Ausbau des Projekts schnell voran. In den etwa 60 Wohnungen leben heute rund 100 Erwachsene und 60 Kinder. 2018 sind die letzten Bewohner eingezogen.

Viele gemeinschaftliche Angebote bereichern das Leben im Uferwerk. Eine Lebensmittelkooperative nimmt Sammelbestellungen auf und stellt gemeinsame Lagerräume bereit. In einem Umsonst-Laden auf dem Gelände können Bewohner und Werderaner funktionstüchtige Sachen spenden und sich selbst „Neues“ aussuchen. Und es gibt einen Vielzweckraum für Bewegungsübungen wie Klettern und regelmäßige Yoga-Angebote, in dem aber auch Meditationsstunden, Workshops oder Konzerte stattfinden und gelegentlich gefeiert wird. Auch das Autofahren – wenn es denn mal nötig ist – hat die Gruppe gemeinschaftlich organisiert: Sieben Carsharing-Autos im Privatbesitz einzelner Genossenschaftsmitglieder und

ein ÖPNV-Ticket stehen für die Bewohner des Uferwerks bereit. Selbständigen und digitalen Arbeitern stehen insgesamt sechs Arbeitsplätze zur Verfügung, die sich einige Mitglieder zur eigenen Nutzung ausgebaut haben. Eigentlich war vorgesehen, noch mehr Coworking-Arbeitsplätze zu schaffen. Doch lange Zeit hatten andere „Baustellen“ Vorrang. Inzwischen gibt es auf dem Gelände kaum noch Platz dafür.

Ein attraktives Angebot für Außenstehende haben das Uferwerk und der Verein Halle 36 e.V. mit der Klimawerkstatt geschaffen. Ziel ist hier, mit verschiedenen kleinen Aktivitäten den Klimaschutzgedanken in den lokalen Alltag zu tragen. Bewohner der Havelstadt können die offene Werkstatt nutzen oder zum Repair-Treff kommen, um etwa das eigene Rad mit oder ohne Anleitung zu reparieren.

www.uferwerk.org

Freiräumen, und möchte das auch seinem eigenen Nachwuchs bieten. Die Rückkehr in die Heimat, zu den Eltern, die nun bei der Betreuung der Kinder unterstützen sollen, zu Freunden und vertrauten Strukturen, gaben bei einigen den Ausschlag für den Umzug. Für andere ist das Leben außerhalb der Ballungszentren an sich ausreichend, es muss nicht unbedingt das eigene Kindheitsdorf sein.

„Im mittleren Alter kommt auf einmal das Bedürfnis nach den dörflichen Strukturen von früher zurück. Ich wollte mich wie als Kind wieder in Vereinen engagieren,“ sagt eine freiberufliche Soziologin aus einem Brandenburger Gemeinschaftsprojekt. Letztlich entdecken aber auch einige „lebenslange“ Städter das neue Landleben für sich, auch weil das bisherige urbane Umfeld dazugehört.

Hof Prädikow *Prötzel OT Prädikow, Landkreis Märkisch-Oderland, Brandenburg*

In dem idyllischen 256-Einwohner-Dorf Prädikow, knapp zwölf Kilometer von der Endstation Strausberg der Berliner S-Bahn entfernt, steht einer der größten Vierseithöfe Brandenburgs. Bis Anfang der 1990er Jahre befand sich auf dem Gelände eine Brennerei, bis dahin der größte Arbeitgeber des Dorfes. Es folgten Jahre des Leerstands, unterbrochen von verschiedenen erfolglosen Wiederbelebungsversuchen.

Seit 2016 scheint der Dornröschenschlaf des Guts gebrochen. Eine Gruppe engagierter Menschen möchte den Hof zum gemeinsamen Lebens- und Arbeitsort entwickeln. Der dafür gegründete Verein Hof Prädikow zählt zurzeit etwa 45 Mitglieder. Der Großteil von ihnen lebt in Berlin. Sie wollen an dem ländlichen Standort digital wie auch handwerklich arbeiten, sie suchen vielfältigen sozialen Austausch wie auch Nähe zur Natur. Neben den Wohnungen für die Mitglieder sollen ein Coworking Space, Gewerberäume, Werkstätten, ein Makerspace, eine Lebensmittel-Kooperative, eine Kita und ein Café entstehen. Der Verein wird durch die Stiftung trias und die Mietergenossenschaft Selbstbau e.G. aus Berlin bei Finanzierung und Bau unterstützt. Am Ende sollen auf dem Gelände 70 bis 100 Erwachsene und 50 Kinder zusammen leben. Der Einzug ist Anfang der 2020er Jahre geplant.

Obwohl bis dato nur zwei Vereinsmitglieder in Prädikow wohnen, hat das Projekt schon vielfach von sich reden gemacht und erste Unterstützer im Ort gewonnen. Seit 2017 wird auf dem Hof wieder das Dorffest gefeiert. Darüber hinaus sollen Teile des Hofes auch dauerhaft für die Dorfbewohner zugänglich sein. Julia Paaß, eine der Initiatorinnen, organisiert dafür einen Austausch zwischen den jetzigen und künftigen Dorfbewohnern, bei dem gemeinsam Ideen für die Dorfscheune entwickelt werden. Diese soll wieder zu einem gemeinsamen Ort der Begegnung und Kultur werden. Außerdem machen sich Vereinsmitglieder Gedanken, mit welchen digitalen und sozialen Lösungen sie ländliche Versorgungslücken schließen können. Die schlechte ÖPNV-Anbindung zum Bahnhof etwa möchten sie durch Ridesharing verbessern. Viele von ihnen nutzen schon die regionale Mitfahr-App „Pampa“, die der „Raum für Zukunft“, ein lokales Innovationsdesign-Netzwerk, vor zwei Jahren für die Gemeinde entwickelt hat. Die Arbeitsplätze im geplanten Coworking Space sollen auch mobil arbeitende Menschen nutzen können, die nicht auf dem Hof wohnen. Überdies hat der Hof Prädikow das Netzwerk Zukunftsorte mitinitiiert, in dem sich immer mehr neue ländliche Initiativen zum Austausch zusammenschließen.

www.hof-praedikow.de

Auch der Acker lockt

In den urbanen Milieus ist in den letzten Jahren das ökologische Bewusstsein stark gewachsen. Ein nachhaltiger Lebenswandel ist angesagt. Lebensmittel sollten nicht nur biologisch erzeugt sein, sondern am besten auch aus der Region stammen. Während es in den Städten früher ab und zu ein kleines Reformhaus gab, bieten inzwischen in bestimmten Vierteln gleich mehrere Bio-Supermärkte ein umfassendes Sortiment an. Die Menschen gärtnern an allen möglichen und unmöglichen Orten und bauen ihr eigenes Gemüse an. Manche werden Teil einer solidarischen Landwirtschaft (Solawi), bei der man Obst und Gemüse von einem Ökobauernhof aus der Region bezieht und dabei nicht für die Produkte zahlt, sondern für die landwirtschaftliche Produktion, und zudem für einige Arbeitseinsätze pro Jahr selbst auf den Feldern ackert.

Viele verfolgen mit dem Umzug aufs Land auch den Wunsch, in größerem Umfang als bisher eigene, „saubere“ Lebensmittel zu produzieren. Zwar strebt keines der untersuchten Projekte ausschließlich eine Selbstversorgung an, wie es frühere Landkommunen und Ökodörfer getan haben. Doch für viele Stadtflüchtende gehören gärtnerische und landwirtschaftliche Aktivitäten auch als Ausgleich zu einer geistigen, beruflichen Tätigkeit zu ihrem Landprojekt dazu. Sie legen Permakulturgärten an, ernten und keltern eigenen Wein, pressen Obst zu Saft oder wollen sogar Zebus züchten, eine robuste Rinderrasse, die ganzjährig auf der Weide stehen kann.

Raum für Gemeinschaft

Eine wichtige Voraussetzung, um den Schritt aufs Land überhaupt zu machen, ist das gemeinschaftliche Leben am neuen Wohnort. Die neue Wohngemeinschaft ist dabei nicht nur eine Absicherung gegen die befürchtete Einsamkeit des Landlebens, sondern hat auch viele praktische Vorteile: Die Sanierung großer alter Vierseithöfe ist für die meisten finanziell nur mit anderen zusammen zu

stemmen. Geteilte Wohn- und Lebensräume bieten viel Platz für relativ wenig Geld. Zudem lässt sich das angestrebte Idealbild des Landlebens – ein großer Garten mit verschiedenen Haus- und Nutztieren, vielleicht sogar eine Landwirtschaft – im Berufs- und Familienalltag eigentlich nur mit vielen helfenden Händen verwirklichen. Hinzu kommt der Luxus zahlreicher projektinterner Funktionsräume, wie Werkstätten, Seminar- oder Yogaräume – Räumlichkeiten, die kaum einer im Eigenheim hat.

Die gemeinschaftliche Wohnform ist aber auch Ausdruck eines betont gemeinschaftsbezogenen Wertesystems, das viele der neuen Landbewohner teilen. Man will gemütliche Abende in der Gemeinschaftsküche oder am Lagerfeuer verbringen und am Wochenende zusammen den Garten bewirtschaften. Die Kinder sollen mit anderen frei und selbstbestimmt in der Natur groß werden. Dass Küchen, Büroräume, Werkstätten, Waschmaschinen oder Autos geteilt werden, spart nicht nur Geld, sondern entspricht auch den eigenen Vorstellungen eines nachhaltigen, ressourcensparenden Lebensstils. Die gelebte Sharing-Economy (► Glossar S. 58) ist fester Bestandteil des Konzepts und Ausdruck des Versuchs, eigene Wertvorstellungen in die Wirklichkeit umzusetzen.

Doch wie groß ist die Bewegung? Und werden ihre Anhänger mehr? Diese Fragen können wir nicht abschließend klären. Im Ergebnis deutet die Befragung sowohl bei den Projekten als auch bei den Experten, die Wohnprojekte beraten, darauf hin, dass sich mehr und mehr Stadtbewohner für neuartige Wohnformen auf dem Land interessieren. Auf dem Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias (www.wohnprojekte-portal.de), auf dem sich Gemeinschaftsprojekte vorstellen und nach Mitstreitern suchen, dominiert bis zum Planungsbeginn 2013 Berlin als Standort der zukünftigen Projekte. Seitdem entstehen nur noch wenige Projekte in Berlin, neben anderen größeren Städten in Ostdeutschland sind mehr und mehr kleinere Gemeinden als neue Projektstandorte hinzugekommen.¹³

Wachsendes Interesse

Die erwähnten Meetups in Berlin zum Thema „Land“ haben zum Teil über 700 Teilnehmer, wenn zunächst auch nur virtuell. Doch auch die realen Treffen erfreuen sich eines regen Zulaufs. Zu einem Meetup der Gruppe „Stadt, Land, Work“ kamen im Februar 2019 mehr als 100 Teilnehmer. Zwei Drittel von ihnen hoben ihren Arm zu der Frage, wer sich vorstellen könne, tatsächlich aufs Land zu ziehen.¹⁴ Um die 400 Menschen meldeten sich zur ersten Informationsveranstaltung des KoDorfs, dem Landprojekt aus Tiny Houses und Gemeinschaftsräumen (► S. 27), im brandenburgischen Wiesenburg an. Dort soll das Konzept erstmalig Wirklichkeit werden.¹⁵ In Leipzig kamen um die 80 Interessierte zu einer Veranstaltung des Vereins Haus- und WagenRat e.V. mit dem Titel „Raus aufs Land“. Diese Zahlen sagen zwar noch nichts darüber aus, wie viele dann tatsächlich diesen Schritt gehen. Aber sie zeigen, dass der Umzug aufs Dorf für eine städtische Klientel wieder denkbar ist. „Man spürt, dass es ein starkes Bedürfnis gibt aufs Land zu ziehen. Allein in den letzten zwei Jahren hat dies stark zugenommen. Ich habe aktuell eine freie Wohnung. Die Nachfrage danach ist eine ganz andere als für die Wohnungen, die ich früher vergeben habe,“ beschreibt ein 35-jähriger Projektmanager, der den ehemaligen Bauernhof seiner Großeltern südlich von Berlin zu einem Gemeinschaftsort verwandelt.

Das gemeinschaftliche Wohnen beflügelt den Mut, den Schritt aufs Land zu wagen. Denn so muss das vertraute Umfeld nicht komplett aufgegeben werden. Der Umzug in ein ländliches Gemeinschaftsprojekt bietet Menschen die Chance, einen Lebensraum zu verwirklichen, den sie allein nicht leben können oder auch möchten. Der Wunsch vom großen Vierseithof mit toller alter Bausubstanz und einem großen Grundstück ist für eine Familie allein kaum zu stemmen.

Der Großteil der Mitstreiter in den befragten Projekten hat vorher in der Stadt gelebt, viele in Großstädten wie Berlin oder Leipzig, einige auch in kleineren Städten. Manche kehren

vielleicht in ihre Heimatregion zurück, das Gemeinschaftsprojekt setzen sie dennoch meist mit Gleichgesinnten aus der Stadt um. Wie bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten in der Stadt, suchen sich die neuen Landbewohner ihre direkten Nachbarn selbst aus. Auch wenn ein guter Austausch mit den alteingesessenen Dorfbewohnern vielfach gewünscht ist, ist man im Gegenzug nicht auf Gedeih und Verderb darauf angewiesen. Denn hinter dem eigenen Hoftor leben immer auch Menschen, die Werte und Ideen teilen. Dazu meint die Mitinitiatorin eines Projektes, die seit vielen Jahren in Berlin lebt: „Das Landleben ist eine Gegenbewegung zum Städtischen mit der Hoffnung auf mehr Platz und Freiheit. Man will aber keine konservativen Dorfstrukturen, deswegen geht man mit einem Wohnprojekt und nicht alleine.“

Eine andere Interviewpartnerin, die inzwischen in einem Brandenburger Projekt zuhause ist, beschreibt es folgendermaßen: „Ich hatte dann irgendwann die Schnauze voll von der Stadt, wollte aber nicht irgendwo als Fremde hinziehen und allein sein.“ Indem die neuen Landbewohner ihre Freunde und Gleichgesinnte gleich mitbringen, müssen sie soziale und kulturelle Isolation nicht fürchten.

Letztlich halten sich aber viele ein Hintertürchen Richtung Stadt offen. In mehreren Projekten leben Menschen, die mit ihrem Umzug aufs Land ihre bisherige Stadtwohnung nicht aufgegeben oder zumindest ein Zimmer behalten haben. Sie nutzen diese Unterkunft beispielsweise, wenn ihr beruflicher Mittelpunkt weiterhin in der Stadt ist und sie nicht täglich pendeln möchten. Auch um weiter die Entwicklungen in der Kunst- und Kulturszene zu verfolgen, ist einigen ein verbleibender Ankerpunkt in der Stadt wichtig. Weil die Wohnpreise gerade in Berlin immer höher werden, können aber längst nicht alle, die gerne zwei Wohnsitze hätten, diesen Wunsch auch umsetzen. Insgesamt zeigt sich, wie wenig die neuen Landbewohner auf die Stadt verzichten möchten: Ohne bleibende Verbindung zur Stadt können sich die wenigsten vorstellen aufs Land zu gehen.

2.2 | MIT DER ARBEIT AUFS LAND

Es ist nicht der Job, der die Menschen aufs Land zieht. Dies zeigt sich zumindest in unserer Untersuchung: Keiner der Befragten ist den Schritt raus aus der Stadt allein aus einem beruflichen Grund gegangen. Sondern es war die Attraktivität des neuen Wohnortes und der Gestaltungsmöglichkeiten im Wohnprojekt, die letztlich den Ausschlag für den Umzug gaben. Für die Befragten bedeutet dies aber, dass sie nach Lösungen suchen müssen, wie sie ihre berufliche Tätigkeit auch in der neuen dörflichen Umgebung ausüben können oder wie sie sich dort ein wirtschaftliches Standbein schaffen. Welche Rolle dabei die Digitalisierung und die neuen Möglichkeiten in der Arbeitswelt spielen, welche Berufsgruppen durch ein Mehr an Flexibilität solche Projekte umsetzen können und wie die Beteiligten ihr berufliches, privates und gemeinschaftliches Leben am neuen Wohnort organisieren, sind einige der Fragen, die im Folgenden beantwortet werden.

Ländliche Wissensgesellschaft

In den Gesprächen mit den Projektteilnehmern fällt auf: Die neuen Landbewohner, die sich zum gemeinschaftlichen Wohnen zusammenfinden, haben meist einen akademischen Hintergrund. Sie bringen Qualifikationen mit, die bislang im ländlichen Raum selten anzutreffen sind. Während in den Städten Ostdeutschlands jeder Fünfte einen Hochschulabschluss hat, ist es in den ländlichen Regionen gerade einmal jeder Zehnte.¹ Viele der Befragten arbeiten in Wissens- und Kreativberufen – von den klassischen Digitalarbeitern wie Programmierern oder Grafikdesignern bis hin zu Architekten, Journalisten, Sozialwissenschaftlern oder Kulturmanagern. Sie bringen damit eine wichtige Voraussetzung für das neue Landleben mit: Denn laut Deutschem Institut für Wirtschaftsforschung lassen sich 77 Prozent aller Tätigkeiten, für

die ein akademischer Abschluss notwendig ist, auch von zu Hause verrichten.² Das zentrale Arbeitswerkzeug dieser Personengruppe ist der Computer. Sie können ihre Arbeit also theoretisch von überall her erledigen, vorausgesetzt sie finden dort eine ausreichend schnelle Internetverbindung. Doch daran hapert es trotz aller Absichtserklärungen aus der Politik in zahlreichen ländlichen Regionen immer noch. Neben jenen, die örtlich flexibel arbeiten können, fanden sich unter den Projektteilnehmern auch solche mit ortsgebundenen Berufen, wie Lehrer und Sozialpädagogen, Ärzte oder Handwerker, die auch auf dem Land gefragt sind.

Auf die Frage, wie sich der neue Wohnsitz auf dem Land mit dem eigenen Arbeitsleben vereinbaren lässt, finden die Zugezogenen, je nach ihrem beruflichen Hintergrund und ihren Interessen, vielfältige Antworten. In den Projekten sind uns dabei im Wesentlichen vier unterschiedliche Modelle begegnet:

- (1) Personen, die digital arbeiten können, nutzen diese Chance und arbeiten ganz oder teilweise im Homeoffice.
- (2) Wer in einem Beruf arbeitet, der auch im ländlichen Raum gefragt ist, sucht sich vor Ort eine neue Stelle.
- (3) Wem diese Möglichkeit nicht offen steht, pendelt entweder regelmäßig zur Arbeit in die Stadt oder
- (4) geht mit dem Umzug aufs Land beruflich neue Wege, gründet ein Unternehmen oder macht sich selbständig.

Nicht alle der von uns besuchten Projekte sind tatsächlich schon bezogen. In einigen Fällen leben die künftigen Landbewohner noch in der Stadt. Doch auch sie suchen bereits nach Lösungen, wie ihr Arbeitsleben auf dem Land aussehen könnte. Ob sich die ausgedachten Arbeitsmodelle auch in der Realität bewähren, lässt sich heute noch

nicht absehen. Was sich aber sowohl bei jenen zeigt, die schon auf dem Land leben, als auch bei den künftigen Landbewohnern, ist, dass sie ein erhebliches Maß an beruflicher Flexibilität mitbringen müssen. Menschen in klassischen Vollzeitjobs mit starren Anwesenheitszeiten im Büro sind uns daher nur selten begegnet.

(1) Digitale und flexible Arbeit als Umzugshelfer

Digitales Arbeiten ermöglicht es, den Schritt aufs Land auch ohne eine aufwendige Stellensuche gehen zu können. Das zeigte sich auch bei den Befragungen. Ein Teil der neuen Landbewohner hat zwar den städtischen Wohnort gegen einen dörflichen getauscht, den Job in der Stadt aber nicht aufgegeben. Ihre Lösung, um nicht täglich in die Stadt pendeln zu müssen, lautet Homeoffice. „Telearbeit war die Grundlage, hier gut zu leben,“ beschreibt es eine Lehrerin in einem Brandenburger Wohnprojekt. Auch andere Angestellte, die den Umzug in ein Gemeinschaftsprojekt planen oder schon vollzogen haben, berichten ähnliches. Meist haben sie mit ihren Arbeitgebern nach Wegen gesucht, die ihnen ein tägliches Pendeln in die Stadt ersparen. Dies gelingt aber nur, wenn der Arbeitgeber auch offen für neue und flexible Arbeitsformen ist.

Einfacher ist es für Freiberufler, die auch zahlreich bei den geplanten oder auch schon bewohnten Gemeinschaftsprojekten vertreten sind. Darunter sind Mediengestalter und Grafikdesigner, IT-Fachkräfte, Architekten oder auch Journalisten. Sie können in der Regel ihre Arbeitszeiten und ihren Arbeitsort weitgehend selbst bestimmen. Doch künftig nur allein zuhause am Schreibtisch zu sitzen, reicht vielen nicht. Sie sind es aus den Städten gewohnt, in sogenannten Coworking

Spaces mit Gleichgesinnten zusammen zu arbeiten. Dieses Konzept nehmen sie nun mit aufs Land und schaffen solche Arbeitsorte auch in ihrem Gemeinschaftsprojekt.

Innovative Arbeitsorte auf dem Land

Während es in Berlin, Leipzig oder Dresden inzwischen viele Coworking Spaces gibt, sucht man die offen gestalteten Büroräume, in denen sich Freiberufler und Selbständige temporär Schreibtische mieten können, auf dem Land bislang oft vergebens. Wer aufs Land zieht und weiterhin mit Gleichgesinnten ein Büro teilen möchte, muss sich also etwas einfallen lassen. In vielen Gemeinschaftsprojekten, gerade in denen künftig mehrere Personen beabsichtigen digital von zu Hause aus zu arbeiten, gehört ein gemeinsamer Arbeitsraum zum Konzept.

Dabei sind uns zwei Formen begegnet. Während einige Initiatoren sich vor allem Gemeinschaftsbüros für die Projektbewohner vorstellen, denken andere über „echte“ Coworking Spaces nach. Letztere stehen auch selbständig Tätigen aus der Region oder Gästen für temporäre Arbeitsaufenthalte offen. Tatsächlich umgesetzt sind bislang vor allem die projektinternen Gemeinschaftsbüros, wie jener in der Kulturfabrik Meda (► S. 51) im östlichen Sachsen. Hier arbeiten vier Projektmitstreiter vom Dolmetscher über den Gartenlandschaftsbauer bis zum Manager der Kulturfabrik gemeinsam in einem Büro. Nun soll ein weiterer Arbeitsplatz für eine Person von außerhalb eingerichtet werden und damit der Schritt hin zu einem offenen Coworking Space erfolgen.

Das Gleiche ist beispielsweise auf dem Hof Prädikow (► S. 22) fest eingeplant. Mit Philipp Hentschel zieht dort ein Mensch ein, der bereits in Berlin an der Gründung eines Coworking Space beteiligt war. Auch im Konzept des KoDorfs (► S. 27), das nun erstmalig umgesetzt werden dürfte, ist der Coworking Space einer von zwei festen Bestandteilen jedes Projektes. Der andere

Das lange Warten auf den Anschluss

Bundeskanzlerin Angela Merkel versprach im Januar 2014 in ihrer Regierungserklärung: „Bis 2018 soll jeder Deutsche Zugang zum schnellen Internet haben.“ Selbst im letzten Winkel Deutschlands sollten die Menschen dann mit einer Geschwindigkeit von mindestens 50 Megabit pro Sekunde im Internet unterwegs sein können. Dieses Ziel hatten sich Union und SPD auch in ihren Koalitionsvertrag geschrieben. Erreicht haben sie es nicht. 2018 offenbarte der Breitbandatlas, dass in ländlichen Regionen gerade einmal jedem dritten Haushalt eine solch schnelle Internetverbindung zur Verfügung steht. Vor allem in den entlegenen und dünn besiedelten Gebieten zeigen sich weiterhin große Lücken. In Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt surft nur jeder Dritte auf dem Land mit einer Übertragungsrate von mindestens 50 Megabit pro Sekunde im weltweiten Netz.

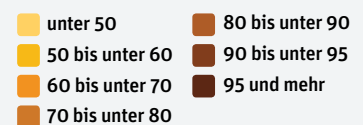
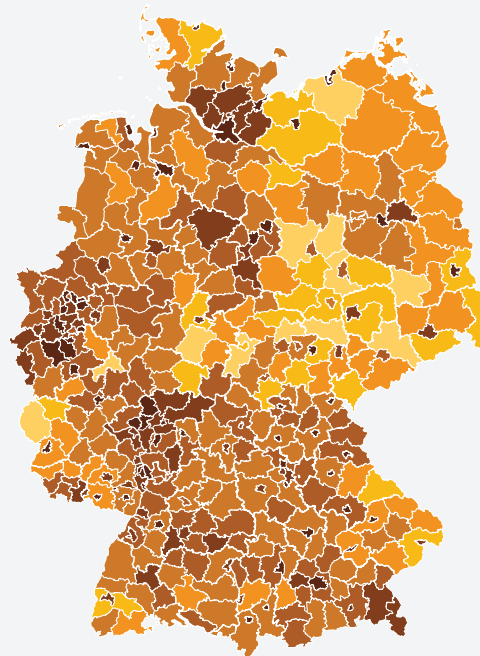
Im neuen Koalitionsvertrag von 2018 findet sich der Vorsatz des flächendeckenden Ausbaus mit 50 Megabit nicht mehr, dafür aber eine neue Zielmarke: Jede Gemeinde soll bis 2025 ans leistungsstarke Glasfasernetz. Für abgelegene Regionen kann dies im schlimmsten Fall bedeuten, dass sie nochmals sieben Jahre länger auf einen Zugang zur Datenauto-bahn warten müssen – in Zeiten der rasant voranschreitenden Digitalisierung eine halbe Ewigkeit. Auch bei der mobilen Datenübertragung wird gerade darum gerungen, wie groß die Funklücken beim kommenden 5G-Standard sein dürfen. Laut Forschungsministerin Anja Karliczek ist der neue Mobilfunkstandard „nicht an jeder Milchkanne notwendig“. In abgelegenen Regionen müsse zunächst das heutige 4G flächendeckend verfügbar sein.

Langsame Leitung im Osten

Vor allem im ländlichen Raum der neuen Bundesländer ist noch immer der Anschluss ans weltweite Netz unzureichend. Hier liegen besonders viele Landkreise, in denen nicht einmal die Hälfte der Haushalte mit mindestens 50 Megabit pro Sekunde surfen kann: keine gute Voraussetzung für die Gründung eines Unternehmens oder die Ansiedlung eines Coworking Space.

Anteil der Haushalte mit einem Internetanschluss mit einer Datenübertragungsrate von mindestens 50 Megabit pro Sekunde, 2018, in Prozent

(Datengrundlage: Geoinformation Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur, TÜV Rheinland⁴)



ist die „Lange Tafel“, an der die KoDörfler zu gemeinsamen Mahlzeiten zusammenkommen können. Im brandenburgischen Wiesenburg/Mark soll aus dem alten Sägewerk ein neuer ländlicher Arbeitsort mit Schreibtischen für Digitalarbeiter werden, während die neuen Landbewohner rundherum in ihren Tiny Houses leben.

Diese Angebote können vielleicht weitere Stadtflüchtige in die jeweiligen Regionen locken. *„Denn der Zugang zu einer ähnlichen Community wie in der Stadt ist sehr wichtig. Ein Coworking Space auf dem Land kann ein Anker für neue digital arbeitende Menschen sein“*, merkt ein Mitarbeiter des ersten Berliner Coworking Space, dem St. Oberholz, an. Dies zeigt sich an einem der ersten und wohl bekanntesten ländlichen Coworking Space in Deutschland, dem Coconat (► S. 28) in Bad Belzig. Auf dem alten brandenburgischen Gutshof lebt zwar niemand dauerhaft, aber der temporäre Arbeitsort lockt Digitalnomaden von überall her an und macht den Fläming immer mehr zu einer angesagten Adresse für kreative und digitale Stadtflüchter.

(2) Neue Fachkräfte fürs Land?

Nicht alle Berufsfelder der Projektbewohner eignen sich für das digitale Arbeiten. Doch auch Lehrer, Ärzte, Sozialpädagogen, Therapeuten oder Handwerker interessieren sich für ländliche Wohnprojekte. Sie stehen dann vor der Entscheidung, ob sie ihren Job in der Stadt behalten und künftig pendeln wollen oder sich vor Ort etwas Neues suchen. Viele wünschen sich eine wohnortnahe Beschäftigung, doch die Umsetzung ist nicht immer leicht. Am ehesten gelingt es den Personen, die mit Berufen kommen, die auch auf dem Land nachgefragt sind. So haben einige neue Landbewohner aus dem Bereich Pädagogik, wie eine Grundschullehrerin, mehrere Sozialpädagogen und Erzieher Anstellungen in Schulen, Kindergärten oder einem Kinderheim gefunden. Ein Projektinitiator, von Ausbildung her Sozialpädagoge, fand aufgrund seiner Kontakte in Richtung

Kommune schnell eine Anstellung in der lokalen Stadtverwaltung. Auch Menschen mit einer medizinischen Ausbildung müssen meist nicht lange suchen. Denn Pflegekräfte und Ärzte sind gerade auf dem Land heiß begehrt. So arbeitet beispielsweise ein Bewohner eines Brandenburger Projektes in der Pflege. Und direkt nach dem Kauf eines alten Gutshauses im Osten Brandenburgs fragte der Bürgermeister die beteiligten Ärzte, ob sie nicht die lokale Praxis übernehmen möchten. Da sie jung und teilweise noch in Ausbildung sind, ist es für den Moment noch keine Option, doch für die Zukunft ein Modell, über das sie nachdenken wollen.

Nicht jeder erhält ein solches Angebot oder findet schnell die gewünschte Arbeitsstelle auf dem Land, etwa, weil es für die mitgebrachten Qualifikationen nicht den passenden Job gibt. Andere schrecken die Rahmenbedingungen ab, die nicht immer den Vorstellungen und Wünschen der Stadtflüchter entsprechen. Ein Hindernis kann beispielsweise die Bezahlung sein: Unternehmen auf dem Land zahlen selten Löhne, wie sie die neuen Landbewohner mit ihren Qualifikationen in den Städten erzielen. Und die potenziellen neuen Fachkräfte sind auch sonst wählerisch bei einem Jobwechsel. Daher wollen *„viele erstmal pendeln, aber sich dann in der Gegend hier was suchen. Auch diejenigen, die in wissenschaftlich-technischen Berufen arbeiten,“* berichtet eine noch pendelnde Bewohnerin eines Brandenburger Projektes. Ein Projektinitiator, der schon seit Ende der 1990er Jahre in einem Gemeinschaftsprojekt lebt, hat aber auch erlebt, dass nicht alle diesen Schritt am Ende gehen: *„Viele Leute haben den Übergang verpasst sich voll beruflich hier auf den Ort einzulassen. Die haben ihre Karrieren in Berlin verfolgt, weil sie nicht weiter unten wieder anfangen wollten.“* Ganz so einfach lässt sich die städtische Wissensgesellschaft also nicht in den ländlichen Raum verpflanzen: Die Arbeitgeber vieler Projektbewohner sitzen nach wie vor in der Stadt, ebenso der Großteil ihrer Kunden und beruflichen Kontakte.

(3) Pendeln und Leben an mehreren Orten

Auch wenn viele neue Dorfbewohner durch digitales Arbeiten, eine neue Selbständigkeit oder durch einen Jobwechsel ihren beruflichen Mittelpunkt an den neuen Wohnort verlegen, lässt sich das Pendeln in die Stadt nicht immer völlig vermeiden. Doch im Unterschied zu vielen klassischen Umlandwanderern, bei denen Pendeln als notwendiges Übel zum Alltag gehört, möchten viele der neuen Landbewohner lieber früher als später auf die tägliche Fahrerei verzichten. Sie sehen diese nur als Lösung für eine Übergangszeit. Dies hat auch damit zu tun, dass der Umzug aufs Land für viele mehr ist als nur ein Wohnortwechsel. Statt unzählige Stunden in überfüllten öffentlichen Verkehrsmitteln oder auf Straßen zu verbringen, wollen sie mehr frei gestaltbare Zeit, die sie dann für ihre Kinder, für die Freizeit, für mehr Engagement im Gemeinschaftsprojekt oder auch für ein Ehrenamt nutzen können.

Bis vor Ort eine geeignete Stelle gefunden ist oder das eigene Gründungsprojekt genügend Geld abwirft, behalten deshalb viele den Job in der Stadt und werden zu Berufspendlern. Eher akzeptabel ist Pendeln dann, wenn die Präsenzzeit im städtischen Büro auf wenige Tage in der Woche oder berufliche Treffen mit Kunden und Geschäftspartnern beschränkt werden kann.

Andere wollen der Stadt nicht völlig den Rücken kehren. Nicht nur die beruflichen, sondern auch die privaten Bande in den ehemaligen Wohn- und Arbeitsort bleiben längerfristig bestehen. Pendeln ist dann ein selbstverständlicher Teil des neuen Lebens, wenn auch nicht täglich. Manche unterhalten deshalb weiterhin eine Wohnung oder ein Zimmer in der Stadt, das sie für mehrtägige Aufenthalte nutzen können. Der multilokale Lebensstil, den viele der urbanen Zuzügler schon vor ihrem Umzug pflegten, bleibt für sie auch weiterhin ein erstrebenswertes Modell. Ein Berater und Moderator, der jetzt noch in Berlin lebt, plant dies konkret

in sein zukünftiges Landleben ein: „*Mein Hauptwohnsitz soll hier sein, aber vielleicht teile ich mir noch eine Wohnung mit einer Freundin in Berlin. Ich möchte nicht täglich pendeln, aber einmal wöchentlich wäre okay. Als Freiberufler bin ich manchmal international unterwegs. Ich werde immer ein Standbein in Berlin behalten, aber trotzdem fest auf dem Dorf leben.*“

(4) Berufliche Veränderung – vom Angestellten zum Gründer

Einige Landbewohner haben noch eine weitere Option für sich gefunden, um fern der Großstadt ihr Auskommen zu sichern. So gibt es Handwerker, Heilpraktiker und auch Ärzte in den befragten Gemeinschaftsprojekten,

die sich mit dem Umzug am neuen Wohnort mit einer eigenen Praxis oder Werkstatt selbständig gemacht haben oder dies als Teil ihres neuen Landlebens mit einplanen. Dieser Schritt fällt ihnen nicht schwer, denn sie arbeiten in ihrem angestammten Beruf weiter. Der Umzug in die gemeinschaftlichen ländlichen Wohn- und Arbeitsprojekte ermöglicht es ihnen dann, den Traum von der eigenen Werkstatt oder Praxis umzusetzen. Denn die meist großen Immobilien mit weitläufigen Grundstücken sind häufig wie dafür gemacht. Und hier zeigt sich ein weiterer Umzugsgrund: Gewerberäume in Berlin sind inzwischen ähnlich teuer wie Wohnungen.

Aber auch Kreativ- und Wissensarbeiter, wie Grafikdesigner, Projektmanager, Journalisten oder Kommunikationsberater, wechseln

mit dem Umzug aufs Land entweder in eine freiberufliche Tätigkeit oder bauen ihre Selbständigkeit vor Ort thematisch weiter aus. Sie eröffnen an ihrem neuen Wohnort eigene Projektbüros und Agenturen oder werden zu Kulturmanagern. So haben sich etwa die Raumpioniere Jan Hufenbach und Arielle Kohlschmidt in der Oberlausitz mit einer Kommunikations- und Werbeagentur selbständig gemacht. Die zukünftigen Bewohner des Hofes Prädikow haben mit dem Projektbüro „Studio vor Ort“ und dem Innovationsdesign-Netzwerk „Raum für Zukunft“ schon jetzt zwei ländliche Gründungen realisiert. Die drei Büros legen einen besonderen Schwerpunkt auf Projekte in der ländlichen Regionalentwicklung und bringen neue, kreative Ideen in ihre jeweiligen Regionen.

KoDorf *Wiesenburg/Mark, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Brandenburg*

Für landinteressierte Städter ist es nicht immer ganz einfach, das passende Dorf zu finden. Kaum eines erfüllt sämtliche Kriterien: eine idyllische, naturnahe Umgebung, ansprechende Architektur, Gleichgesinnte in der Nachbarschaft und die Bahnanbindung direkt vor der Tür. Warum also nicht selbst ein Dorf gründen? Das dachten sich zumindest Frederik Fischer und mehrere befreundete Architekten – die Idee zum KoDorf war geboren.

Das Konzept sieht vor, neue Dorfteile nach dem Vorbild von Feriendörfern entstehen zu lassen. KoDörfer sollen aber feste Wohnsitze bieten. Für Besucher sind Gästehäuser geplant. Die Bewohner erwerben ihre Wohnhäuser privat und sind Mitglieder einer Genossenschaft, der das Grundstück und die Gemeinschaftsräume gehören. Diese Mischung soll Immobilienspekulation verhindern.

In jedem Dorf sollen 30 bis 150 sogenannte Tiny Houses entstehen, in denen der private Wohnraum bewusst klein gehalten ist. Die Häuschen stehen in den Größen 24, 55 und 80 Quadratmeter zur Auswahl. Als Ausgleich sind großzügige Gemeinschaftsräume geplant: Feste Bestandteile eines jeden KoDorfs sollen eine „lange Tafel“ für gemeinsame Mahlzeiten und ein Coworking Space sein. In Zukunftswerkstätten sollen sich nicht nur die zukünftigen KoDörfler über ihre Bedürfnisse austauschen, sondern auch die Gemeinde und ihre Bewohner einbezogen werden. Denn auch sie sollen das Café, die Gemeinschaftswerkstatt oder den Veranstaltungsraum im KoDorf als Treffpunkt, zum gemeinsamen Arbeiten oder für Feiern nutzen.

Das Konzept kommt nicht für alle ländlichen Gemeinden in Frage. Manche können oder wollen keine neuen Baugrundstücke

ausweisen. Wo es viel Leerstand gibt, gilt es abzuwägen, wie sinnvoll der Neubau kompletter Ortsteile ist. Viele Kommunen erkennen aber die Potenziale, die ein KoDorf bringen kann. Ein Jahr lang haben die Initiatoren bundesweit nach möglichen Standorten gesucht. Nun wird das erste KoDorf in Wiesenburg/Mark in Südwestbrandenburg entstehen. Auf einem ehemaligen Sägewerksgelände sind 32 Häuser und verschiedene Gemeinschaftsräume geplant. Zur ersten Informationsveranstaltung vor Ort kamen knapp 150 Menschen. Innerhalb kurzer Zeit fanden sich anschließend ausreichend Interessenten, um die nächsten Schritte zu gehen. Sie können jetzt in die Genossenschaft eintreten. Dann kann das Gelände gekauft und demnächst mit dem Bau begonnen werden.

www.kodorf-wiesenburg.de

Vom Hofcafé bis zum Seminarhaus – das Gemeinschaftsprojekt als Erwerbsmodell

Für viele Personen, die in ein ländliches Gemeinschaftsprojekt gehen, ist der Schritt hinaus aufs Land mehr als nur ein Wohnortwechsel. Sie suchen ein neues Lebensumfeld, viele streben eine bessere Balance zwischen Arbeit und Privatem an. Eine neue berufliche Tätigkeit kann dabei ein Teil dieses Prozesses sein. Die Tendenz zur Neuorientierung wird oft von einem Wertewandel begleitet: Aspekte wie Sinnstiftung, Freiwilligkeit und Selbstführung werden den Menschen für ihre berufliche Selbstverwirklichung immer wichtiger.³

Viele ländliche Gründungs- und Geschäftsideen, die uns im Rahmen der Untersuchung begegnet sind, entstehen im Umfeld der Gemeinschaftsprojekte. Manche betreiben etwa ein Hofcafé und schließen damit eine Lücke im Dorf, denn gastronomische Betriebe sind aus vielen kleinen Orten verschwunden. Andere Geschäftsideen orientieren sich an den persönlichen Interessen der Projektbewohner, zum Beispiel, wenn sie eine Galerie mit Kulturprogramm in der neuen Heimatregion eröffnen. Dafür gründen die Initiatoren häufig kleine Unternehmen oder Vereine – oft neben dem eigentlichen Beruf. Die neuen Angebote, die so entstehen, sind keine lukrativen Geschäftsideen, sondern „Wohlfühlinfrastruktur“ für die Projektbewohner, aber oft auch für die Dorfbewohner und die

umliegenden Gemeinden. Sie sind oft nur deshalb umsetzbar, weil ihre Gründerinnen und Gründer damit nicht ihren Lebensunterhalt bestreiten müssen.

Andere Unternehmungen richten sich direkt an Gäste und Kunden von außerhalb. Projekte mit größeren Liegenschaften haben als wirtschaftliches Standbein Seminar- und Gästehäuser eröffnet oder planen diese für die Zukunft. Sie reagieren damit auf den urbanen Trend, dass Unternehmen oder Gruppen für kreative Arbeitsphasen aus ihrer gewohnten Umgebung ausbrechen und dafür bewusst eine ländliche, naturnahe Umgebung suchen. Der Besitzer des Bauernhofs Grüna, selbst jahrelang in Berliner Startups tätig, hat ein Angebot für ein Unternehmen gemacht:

Coconat – a Workation Retreat *Bad Belzig OT Klein Glien, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Brandenburg*

Nicht immer müssen es Gemeinschaftswohnprojekte sein, die neue Bewohner aufs Land locken und vor Ort Impulse für die Dorfentwicklung setzen. In Klein Glien, einem 75-Einwohner-Dorf, das zur brandenburgischen Gemeinde Bad Belzig gehört, ist es ein Coworking Space: Das Coconat – kurz für „Community and Concentrated Work in Nature“ – bezog 2017 den alten Gutshof des Ortes. Dort können Teams, Seminargruppen, Freiberufler und Digitalnomaden gemeinsam arbeiten und im Gutshaus übernachten. Das Konzept zieht viele urbane Arbeitstouristen an, die meisten von ihnen aus Berlin, aber auch viele aus anderen Großstädten oder dem Ausland. Sie bleiben für ein Wochenende oder verlegen für mehrere Monate ihren Arbeitsplatz ins ländliche Brandenburg. Und obwohl im Coconat niemand dauerhaft lebt, hat es sich zu einem Treffpunkt von Digitalnomaden und in der Region ansässigen Digital- und Wissensarbeitern entwickelt.

Aus einigen der Gäste sind neue Fläming-Bewohner geworden und im Umfeld des Coconat sind weitere Projekte neuer Landbewohner entstanden. Zum Beispiel die Initiative „Landwärts“, die sich direkt im Coconat angesiedelt hat. Die Gründerin Franka Kohler bietet Seminare und Beratung für Landinteressierte, um ihnen bei einem persönlichen und beruflichen Neuanfang in der Region zu helfen. „Landwärts“ will den Zugang zu lokalen Netzwerken erleichtern, stellt Leerstandsobjekte vor und entwickelt mit den Umzugswilligen Geschäftsmodelle für innovative oder soziale Unternehmensgründungen in der Region. Die örtliche Wirtschaftsförderung unterstützt das Projekt finanziell.

Die Bürgermeister der umliegenden Gemeinden haben erkannt, welche Potenziale die Macher und Besucher des Coconat aus den Städten in den Fläming bringen. Die Nachbargemeinde Wiesenburg will

Digitalarbeiter nun gezielt anwerben. Auf dem Gelände eines alten Sägewerks soll das erste KoDorf (► S. 27) entstehen. In der ehemaligen Drahtzieherei soll es bald Gemeinschaftsbüroflächen für Digitalarbeiter und Startups geben. Das Coconat regte 2018 an, dass sich Bad Belzig und Wiesenburg gemeinsam um die Auszeichnung als „Smart Village“ bewarben, ausgelobt von der Medienanstalt Berlin-Brandenburg. Die beiden Gemeinden gewannen den Wettbewerb. Sie bauen nun ein Netzwerk auf, das das Leben vor Ort durch soziales Engagement und digitale Innovationen noch lebenswerter machen soll. Dafür testet die Region gerade Brandenburgs erste Smart Village App. Und demnächst soll es mit „Wir fahren zusammen“ – kurz Wifaz – die erste digitalgestützte Mitfahrgelegenheit geben.

www.coconat-space.com

„Zwischenzeitlich hat ein Berliner Startup eine Wohnung bei uns genutzt. Die Mitarbeiter haben sich einen Rückzugs- und Kreativort auf dem Land gewünscht.“ Ein anderes Beispiel ist das Seminarhaus Taubenblau in Stolzenhagen im Unteren Odertal. Gruppen können es für berufliche Workshops oder Auszeiten mieten, etwa für eine Yogawoche. Angebote wie das Taubenblau oder das Coconat, eine Mischung aus ländlichem Coworking Space und Gästehaus, berichten von steigenden Besucherzahlen.

In den Anfängen verschwimmen nicht selten die Übergänge zwischen bezahlter Tätigkeit, Sozialunternehmertum und Ehrenamt. Doch manche neue ländliche Gründung schafft auch neue Arbeitsplätze, sowohl für die Projektbewohner selbst, als auch für die lokale Bevölkerung. Letztere findet bislang vor allem in den Gäste- und Seminarbetrieben eine neue Beschäftigung.

Das eigene Wissen verwerten

Während des langwierigen Entstehungsprozesses eignen sich die Macher viel Wissen und Erfahrungen an und vernetzen sich in der Projektszene. Warum damit nicht auch Geld verdienen? Mehrfach ist uns die Idee begegnet, aus der Beratung von ländlichen Wohnprojekten und Initiativen ein wirtschaftliches Standbein zu machen. Andere wollen ihre Ausbildung als Moderatoren von Gruppenprozessen und Coaches auf dem Land nutzen und daraus ein Geschäftsmodell entwickeln, oft auch im Zusammenhang mit Seminar- und Gästehäusern.

Dass es grundsätzlich gelingen kann, mit Seminarangeboten und Beratungsleistungen für Stadtlüchtige Geld zu verdienen, zeigt eine befragte Expertin. Zwar lebt sie selbst nicht in einem Gemeinschaftsprojekt, hat sich aber im Umfeld des Coconat angesiedelt. Mit „Landwärts“ bietet die Gründungsberaterin Workshops für großstadtmüde Menschen an und begleitet sie bei ihrer persönlichen

und beruflichen Neuerfindung auf dem Land. Aus ihren eigenen Erfahrungen und bei den Besuchern des ländlichen Coworking Space hat sie diesen Bedarf als ihre Geschäftsgrundlage entdeckt und baut sich nun ein neues berufliches Standbein auf.

Mal mit den Händen arbeiten

Auch wenn die neuen Landbewohner ihr Geld durch Tätigkeiten am Computerbildschirm verdienen, verbinden viele mit ihrer Stadtfucht auch das Bedürfnis, mehr analog zu arbeiten. Draußen im Dorf wollen sie endlich mit den Händen in der Erde wühlen, in einer eigenen Werkstatt werkeln oder sich für soziale Belange engagieren. Das Landleben dient ihnen als Ausgleich zur virtuellen, digitalen Welt. Hier finden sie die „echten“ Dinge wieder. Doch während in den Städten das Selbermachen oder Gärtnern eher Hobbys bleiben, streben manche neuen Landbewohner an, wenigstens einen Teil ihres Einkommens aus händischen Tätigkeiten zu generieren. Verschiedene Befragte planen landwirtschaftliche, handwerkliche und soziale Projekte. Diese reichen von der Käse- und Met-Herstellung über die Rinderzucht bis hin zu pädagogischen und therapeutischen Angeboten mit Unterstützung von Tieren. *„Viele wollen sich ein zweites Standbein aufbauen. Neben der reinen Digitalarbeit wollen sie noch ein Handwerk anfangen, zum Beispiel eine Käserei.“* beschreibt Philipp Hentschel vom Hof Prädikow das Phänomen.

Die Balance zwischen Arbeit, Ehrenamt und Freizeit

Der Aufbau eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes ist aufwendig. Vor allem in der Phase von den ersten Ideen bis zum tatsächlichen Umzug aufs Land stecken alle Beteiligten viel Zeit in das Vorhaben. Dies geschieht selbstverständlich zumeist in der Freizeit. Vor allem die Initiatoren geben an, dass die unbezahlte Arbeit im Projekt phasenweise die

Ausmaße einer Vollzeitstelle annimmt. Ohne die Möglichkeit, ihre Lohnarbeit zeitlich flexibel, ohne feste Arbeitszeiten zu organisieren, hätten manche das Vorhaben womöglich gar nicht gestartet. Das ist ein weiterer Beleg für die These, dass neue, freiere Arbeitsformen es vielfach erst ermöglichen, den Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen auf dem Land auch zu verwirklichen.

Manchmal können über Fördermittel für einzelne projektbezogene Aktivitäten auch Stellen finanziert werden. Selten überschreiten diese von der Bezahlung aber den Umfang einer Teilzeitbeschäftigung. Daher müssen sich die Macher ihren Lebensunterhalt weiterhin mit anderen beruflichen Tätigkeiten verdienen. Thomas Haberkorn, einer der Initiatoren des Kloster Posa in Zeitz, möchte seinen Nebenerwerb im Projekt zur Grundlage für eine Selbständigkeit als Kulturmanager nehmen und diese weiter ausbauen.

Bei all der Arbeit und dem Ehrenamt wird bei vielen Interviewten die zunehmende Vermischung von Arbeits- und Lebenswelt in den Projekten durchaus auch kritisch gesehen: Die Flexibilisierung der Arbeit und die Vielzahl der Projekte kann in Stress ausarten, wenn sich die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit zu sehr verwischen. Es droht die Gefahr, nicht mehr „abschalten“ zu können, die notwendige Erholung und den Ausgleich nicht mehr zu finden. Das Risiko mangelnder Abgrenzung dürfte am größten sein bei Menschen, die dauerhaft im Homeoffice oder in Gewerbeprojekten im Rahmen des Wohnprojektes arbeiten. Gemerkt haben das zum Beispiel die Initiatoren des Künstlerortes Libken: *„Wir versuchen Strukturen zu schaffen, in denen man arbeiten, aber ab 18 Uhr eben auch sagen kann, jetzt ist Schluss und ich genieße den Feierabend.“* Andere Projekte richten genau deshalb einen Coworking Space ein, um Arbeits- und Lebenswelt wenigstens räumlich zu trennen.

Ohne Internet keine nachhaltigen Projekte

Doch ohne eine schnelle Internetverbindung funktionieren solche Coworking Spaces und auch andere neue Arbeitsorte in ländlichen Projekten nicht. Da die Ansprüche steigen und die Vielfalt digitaler Arbeit zunehmen wird, dürfte selbst eine Übertragungsrate von 50 Megabit pro Sekunde mittelfristig nicht mehr reichen. Diese gemeinschaftlichen Arbeitsorte können nur entstehen, wenn sie

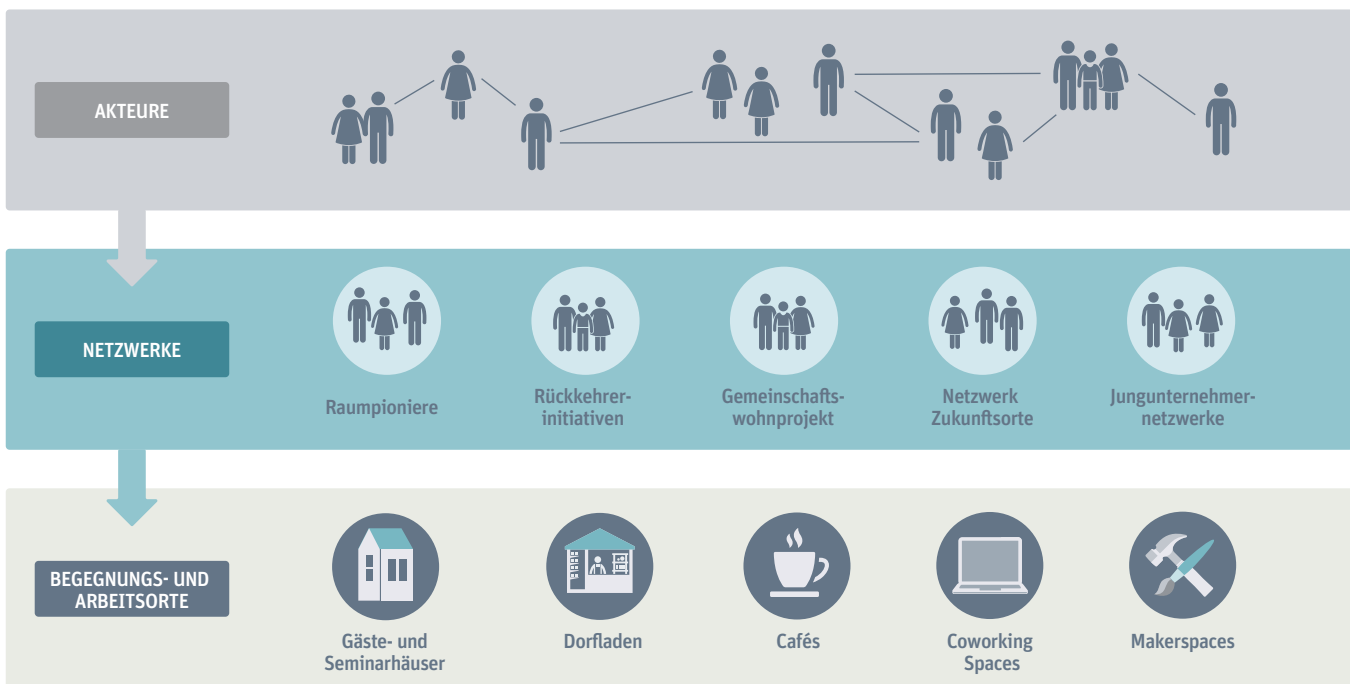
bei der digitalen Infrastruktur keine Abstriche machen müssen. Aussagen wie „*Internet ist wie Strom*“ oder „*digitale Infrastruktur ist extrem wichtig und sollte ganz oben bei den Gemeinden stehen,*“ fielen in fast allen Gesprächen.

Nicht nur Selbständige aus der Kreativökonomie, sondern auch Menschen aus den unterschiedlichsten Berufszweigen von Sozialwissenschaftlern über Pädagogen bis hin zu einem Caterer betonen die elementare

Bedeutung einer guten Internetverbindung. Das Netz ist für sie die Grundvoraussetzung, damit sie auf dem Land arbeiten oder ein Gewerbe eröffnen oder fortzuführen können. Nur durch digitales Marketing erreicht man ein überregionales Publikum und auch ein ordentlicher Seminar- und Gästebetrieb lässt sich heute nur mit breitbandigem Internet umsetzen. „*Ohne Internet würden die Gäste nicht rauskommen*“, ist sich der Betreiber eines Seminarhauses im nördlichen Brandenburg sicher.

Netzwerke und Ankerpunkte

Die Wohnprojekte sind nur ein Teil der Initiativen und Netzwerke, die es im ländlichen Raum gibt. Nicht jeder, der auf dem Land leben will, möchte in einem Wohnprojekt leben und arbeiten. Der Zugang zu einem Netzwerk vor Ort ist ihnen trotzdem wichtig. Die Netzwerke können zu Ankerpunkten im ländlichen Raum werden und den Umzug raus aus der Stadt erleichtern.



(eigene Darstellung)

2.3 | SCHRITT FÜR SCHRITT ZUM PROJEKT

Wie und wo finden sich Projekte und Interessierte?

Der Weg vom Wunsch mit Gleichgesinnten aufs Land zu ziehen bis zum gemeinsamen Wohnprojekt ist oft lang. Zu Beginn steht die Frage, wie sich die passenden Mitstreiter für das Vorhaben oder eine Gruppe, der man sich anschließen kann, finden lassen. Für die meisten Interessierten beginnt heutzutage die Suche im Internet, wo sie auch schnell fündig werden. Vernetzungsplattformen wie das Wohnprojekte-Portal und die CoHousing-Webseite, die sich auf Wohnprojekte spezialisiert haben, sind nur wenige Klicks entfernt. Auf diesen Seiten können Projekte ihre Idee und die dahinterstehenden Personen mit einem kurzen Steckbrief vorstellen und um Mitstreiter werben. Interessierte können in den Datenbanken nach verschiedenen Kriterien das für sie passende Projekt finden. Neben vielen Projekten in der Stadt finden sich auch immer wieder Menschen, die das Konzept in ländliche Regionen tragen wollen oder bereits getragen haben.

Die meisten Projekte nutzen gleich mehrere dieser Vernetzungsplattformen, um potenzielle Mitbewohner zu gewinnen. Zudem werben viele mit einem eigenen Internetauftritt, auf dem Bilder und Geschichten aus dem Alltag Lust auf das Landleben machen sollen. Auch Social-Media-Kanäle wie Facebook, Twitter oder Instagram kommen zum Einsatz, um möglichst viele Wanderungswillige in den Städten zu erreichen. Möglicherweise sind die neuen digitalen Kanäle auch dafür verantwortlich, dass das Landleben gerade so attraktiv wird, vermutet die Initiatorin des Lebensraums Röblingen: *„Der Zugang ist heute leichter: über Internetseiten, Youtube-Kanäle und ähnliches können sich Interessierte*

genau anschauen, was die Projekte machen. So können sie sich schon vorab alles besser vorstellen und müssen nicht den Sprung ins kalte Wasser wagen.“

Einige der befragten Projekte hatten direkt genügend Interessenten in ihrem eigenen Umfeld. Wenn sich Freunde und Bekannte zusammenschließen, fehlen meist nur wenige weitere Mitstreiter. Diese lassen sich durch persönliche Kontakte finden. Am einfachsten war es wohl für die Bewohner des Klosters Posa in Zeitz, die schon vor ihrem Umzug in die Kleinstadt gemeinschaftlich gelebt haben: *„Nach der Anfrage, ob wir das Gelände übernehmen wollen, haben wir gemeinsam mit Freunden überlegt, ob wir das machen wollen. Am Ende haben wir den Verein zusammen mit Teilen unserer alten Hausgemeinschaft gegründet.“*

Auch bestehende Wohnprojekte müssen hin und wieder neue Interessenten anlocken. Denn nicht alle Bewohner bleiben der Gemeinschaft langfristig erhalten. Einige zieht es weiter, etwa weil das Landleben doch nicht ganz ihren Vorstellungen entspricht oder sich die Lebensumstände geändert haben. Die Wohnräume stehen aber selten lange leer. Aus dem Umfeld der Initiativen findet sich meist schnell jemand, der nachrückt – vor allem, wenn die Wohnprojekte schon etwas bekannter und gefestigt sind.

Die neue Dorfgemeinschaft trifft sich in der Stadt

Wer kein passendes Projekt findet oder lieber selbst mit anderen ein gemeinschaftliches Wohnprojekt initiieren möchte, kann eine Meetup-Gruppe gründen oder sich einer

bestehenden anschließen. „Meetup“ ist eine Online-Plattform, auf der sich Menschen mit gleichen Interessen zunächst digital, später im realen Leben treffen. Es gibt unterschiedliche Gruppen für Menschen, die Apps entwickeln, gemeinsam für ihren ersten Marathon trainieren oder zusammen Brettspiele oder Ukulele spielen wollen. Auch zum Landleben und gemeinschaftlichen Wohnen gibt es inzwischen einige Meetup-Gruppen. Meist sind es Stadtbewohner, die übers Dorfleben nachdenken oder bereits Pläne schmieden, gemeinsam aufs Land zu ziehen. So veranstalten beispielsweise die Initiatoren des Hofes Prädikow (► S. 22) und des KoDorfs (► S. 27) regelmäßig Meetups in Berlin, um neue Mitstreiter zu gewinnen. Doch auch „klassische“ Veranstaltungen, die sich mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten befassen, verzeichnen einen starken Zulauf. So organisieren die Macher der CoHousing-Webseite jedes Jahr im Rahmen der Experimentdays eine analoge Wohnprojekte-Börse, bei der sich Projekte und Initiativen den Besuchern vorstellen. Hier können sich Wohnprojekte untereinander und mit Interessierten über Stadtentwicklung und verschiedene Bau- und Wohnformen austauschen, aber auch neue Bewohner anlocken. Rund 1.000 Interessenten nutzten 2018 die Möglichkeit, einen Einblick in neue Wohnformen zu bekommen.¹

Bestehende Projekte, die noch Mitbewohner suchen, laden Interessierte oft in ihr teilweise noch provisorisches Zuhause ein. Bei einem Wochenende auf dem Land können die „Noch-Städter“ schon einmal testen, wie sich das Leben in der Gruppe anfühlt und hautnah miterleben, wie die Bewohner ihren Alltag außerhalb der Stadt meistern. Viele Projekte veranstalten deswegen Bau- oder Werkelwochen(enden), bei denen Besucher

und potenzielle Mitstreiter bei Bau- und Renovierungsarbeiten mithelfen. Dieses „Miteinander auf Zeit“ bietet eine Reihe von Vorteilen. Die Gruppe und neue Interessenten lernen einander kennen, Städter können ihre Vorstellungen vom Landleben mit der Realität abgleichen und nebenbei bringen die zusätzlichen helfenden Hände das Projekt schneller voran.

Die Gründer einer Gruppe, die für ihr Projekt noch keinen Ort gefunden hatten, nutzten die Möglichkeit von Bauwochenenden, um mit Interessierten herauszufinden, ob sie zueinander passen und als Gruppe funktionieren können: *„Wir wollen uns nicht nur beim Kaffeetrinken kennenlernen, sondern auch beim gemeinsamen Arbeiten. Wir haben deswegen bei Bauwochen anderer Projekte mitgemacht.“*

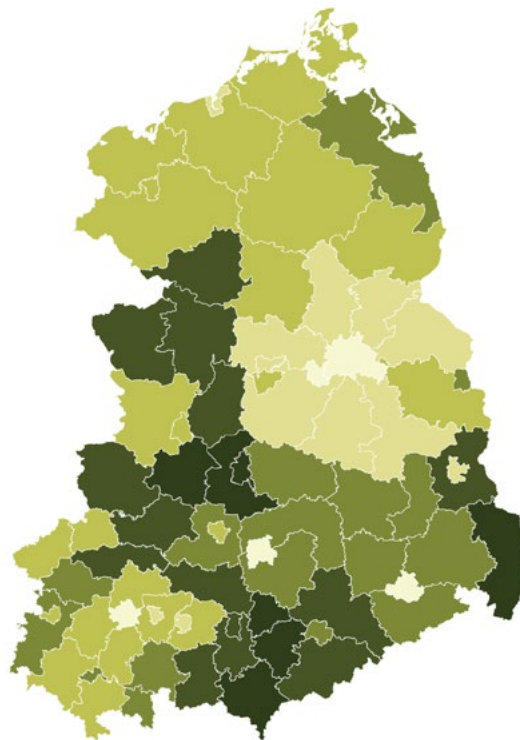
Probezeit auf dem Land

So ein Umzug in eine dörfliche Wohngemeinschaft will gut überlegt sein – sowohl vonseiten der Bewerber als auch des Projekts. Klappt das Leben in einer Gruppe wirklich wie erhofft? Wie gut finden neue Bewohner und eine gewachsene Wohngruppe zusammen? Diese häufig gestellten Fragen haben dazu geführt, dass einige Wohnprojekte bei der Aufnahme neuer Mitglieder sorgfältig auswählen. Einige haben eine Art Probe- und Annäherungszeit entwickelt. In der Kulturfabrik Meda (► S. 51) leben neue Bewerber in der Regel für ein halbes Jahr mit unterm gleichen Dach. Hat das Zusammenleben gut funktioniert, steht dem dauerhaften Einzug nichts mehr im Wege. Auch beim Hof Prädikow nehmen Interessenten ein halbes Jahr an der Projektarbeit teil und können sich in verschiedene Arbeitsgruppen einbringen. Danach entscheidet die gesamte Gruppe, ob sie sich das gemeinsame Leben vorstellen können.

Alte Höfe und Fabriken werden zu Traumobjekten

Um ein gemeinschaftliches Wohn- und Arbeitsprojekt umsetzen zu können, braucht es Gebäude, in denen zum einen sämtliche Mitstreiter wohnen können und zum anderen alle Ideen ihren Platz finden. In Städten mit heiß umkämpftem Wohnungsmarkt ist die Suche nach großen und bezahlbaren Immobilien inzwischen nahezu aussichtslos. Auf dem Land hingegen stehen die Chancen gut, fündig zu werden. Denn gerade in entlegenen ostdeutschen Gemeinden hat die jahrelange Abwanderung in den Westen und in die Städte Spuren im Ortsbild hinterlassen. Verwaiste Schaufenster in den Einkaufsstraßen oder unbewohnte Häuser zeugen vom Einwohnerschwund. 2017 lagen die Kreise mit den meisten leerstehenden Wohnungen fast aus-

schließlich in Ostdeutschland. In Sachsen-Anhalt und Sachsen steht mehr als jede zehnte Wohnung leer. In Thüringen sind es kaum weniger. In Brandenburg, besonders in der Nähe der Großstädte Berlin und Potsdam, geht der Leerstand langsam zurück. Und seit einiger Zeit zeigt sich eine zweigeteilte Entwicklung. Während in den großen Städten dank gestiegenem Zuzug die Leerstandsquoten sinken, steigen sie in vielen ländlichen Regionen weiter – und das nicht nur in Dörfern. Auch kleine und mittelgroße Städte auf dem Land haben mit einer wachsenden Zahl an „Geisterwohnungen“ zu kämpfen.² In Zeitz, wo das Kloster Posa (► S. 38) liegt, schätzen kommunale Verantwortliche, dass rund 20 Prozent aller Wohnungen ungenutzt sind. Verschärfend kommt hinzu, dass durch den Strukturwandel viele Unternehmen ihre Türen schließen mussten und aufgegebene



Viele Freiräume fern der Zentren

Weil viele Menschen in Ostdeutschland in die großen Städte ziehen, ist dort die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern groß. In Berlin und Potsdam stehen weniger als 1 Prozent von ihnen leer, wer eine neue Bleibe sucht, wird dort kaum und nur sehr schwer fündig. Auch in den angrenzenden Landkreisen Oberhavel, Potsdam-Mittelmark und Barnim stehen nur noch wenige Wohnungen leer. In Erfurt, Dresden und Leipzig liegt die Leerstandsquote bei unter 3 Prozent. Anders sieht es in den Abwanderungsregionen aus: Im sachsen-anhaltinischen Dessau-Roßlau und im Thüringer Landkreis Altenburger Land sind mehr als 20 Prozent der Wohnungen unbewohnt.

Geschätzter Anteil leerstehender Wohnungen an allen Wohnungen und Häusern, 2017, in Prozent

(Datengrundlage: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung³)

- unter 4
- 4 bis unter 8
- 8 bis unter 12
- 12 bis unter 14
- 14 bis unter 16
- 16 und mehr

und verfallende Fabrikgebäude die Straßen säumen.

Diese Kommunen könnten davon profitieren, dass sich viele der Wohnprojektgruppen besonders für alte und große Gebäude interessieren. Alte Fabrikgebäude, Schulen, Krankenhäuser, Bauernhöfe oder Mühlen bieten viel Freiraum und Platz für unterschiedlichste Ideen. Neben Wohnräumen für alle Mitstreiter lassen sich auch Gemeinschaftsräume, Gästehäuser oder Coworking Spaces in solchen Gebäuden unterbringen. Eine Mitarbeiterin eines Coworking Space im südlichen Brandenburg ist daher der Meinung: *„Eine ganz normale Gemeinde hat es schwerer für digitale Zuzügler interessant zu sein. Es wird nach alter Bausubstanz und Platz gesucht.“*

Für die Gemeinden ergibt sich damit eine große Chance. Denn Einheimische und klassische Familienwanderer zieht es meist in Neubauten am Stadt- oder Dorfrand, sie interessieren sich nur selten für die alten, auffälligen Gebäude in den Ortskernen. Wenn Wohnprojekte diese übernehmen, bringen sie Leben in die kaum vermittelbaren Immobilien und in den Ort. Zudem bewahren sie die Dörfer und Städte vor hohen Kosten. Denn Leerstand verschandelt häufig das Ortsbild, weshalb manche Kommunen verfallende Gebäude abreißen lassen – oft auf eigene Rechnung. Dieses Schicksal drohte auch einem DDR-Plattenbau in Gerswalde, gelegen im nordöstlichen Brandenburg. Die Kosten für den Abriss hätten rund 120.000 Euro betragen. Stattdessen kaufte das Projekt Libken (► S. 48) den Bau, nachdem der zunächst

abgeschlossene Pachtvertrag ausgelaufen war. Die Gemeinde sparte dadurch nicht nur viel Geld, sondern kann sich neben den Einnahmen auch über zusätzliche Einwohner freuen.

Da die Immobilien meist in einem schlechten Zustand sind, können angehende Wohngruppen sie in der Regel günstig kaufen. Damit auch danach die Kosten überschaubar bleiben, erbringen sie viele Renovierungsarbeiten in Eigenleistung. Das führt dazu, dass die Mitstreiter entweder ein provisorisches Leben auf der Baustelle führen oder längere Zeit zwei Wohnsitze finanzieren müssen. In der Alten Mühle Gömnigk (► S. 34) hat sich die 30-köpfige Gruppe für Ersteres entschieden: *„Wir haben noch viel zu tun an verschiedenen Baustellen. Wir wohnen*

Bauernhof Grüna *Jüterbog, Landkreis Teltow-Fläming, Brandenburg*

Vor rund 150 Jahren entstand der Bauernhof Grüna, der bis vor 8 Jahren auch noch landwirtschaftlich genutzt wurde. Auf 5.000 Quadratmetern verteilen sich ein Wohnhaus, Scheunen, Ställe sowie ein Obst- und ein Gemüsegarten. Dahinter reicht der Blick weit über die Felder. Nicht einmal 400 Menschen leben im Jüterboger Ortsteil Grüna, acht davon auf dem ehemaligen Bauernhof. Stefan Heinrich hat den Hof seiner Großeltern 2013 übernommen und umfassend renoviert. Er vermietet im Gebäude ganz klassisch Wohnungen an zwei Familien. In einer dritten, kleinen Wohnung lebt er selbst, allerdings nur ungefähr die Hälfte der Woche. Die restliche Zeit wohnt und arbeitet er in Berlin.

Der Traum Heinrichs und seiner Mitstreiter aus Berlin ist, den Hof zu einem gemeinschaftlichen Wohn- und Kreativort zu verwandeln. Kernstück der Initiative ist der Verein „Grüner Kultur e.V.“, der den alten Gemüsegarten wiederbeleben und

mit Seminaren und Workshops das Wissen über Permakultur und andere nachhaltige Anbauweisen fördern möchte. Der Großteil der Vereinsmitglieder lebt jedoch nicht auf dem Hof, sondern kommt nur am Wochenende zu Besuch.

Durch die Geschichte des Hofes ist das Projekt fest in den Ort integriert. Das Hoffest ist bei Einheimischen wie auch bei Gästen aus der Stadt beliebt. Bei Musik, Essen, Spielen und Planschbecken im Garten kommen alle zusammen. An den meisten Workshops, die der Verein organisiert, nehmen aber eher Städter als Einheimische teil. Landlustige Stadtbewohner kommen gerne für ein Wochenende nach Grüna und arbeiten an der Entstehung des Permakulturgartens mit. Die Dorfbewohner dagegen sind kaum am gemeinsamen Gärtnern interessiert, haben sie doch alle einen eigenen Garten hinterm Haus. Für den Imkerworkshop lassen sich aber auch Einheimische begeistern.

Auch viele andere Angebote locken vor allem Städter an, die eine Auszeit auf dem Land genießen wollen. Scheune, Heuboden und Gartenhaus können für private Feiern gemietet werden, Künstler können auf dem Hof in einem Residenzprogramm ihre Arbeit vorstellen und bei einem Yoga-Wochenende können Gäste in der Natur neue Energie tanken. Menschen, die eine Auszeit von der Stadt suchen, haben auch die Möglichkeit, länger auf dem Hof zu bleiben. Ein Berliner Startup hatte im letzten Jahr eine kleine Wohnung auf dem Bauernhof für seine Mitarbeiter gemietet. Diese wollten fernab der Großstadt in Ruhe neue Ideen entwickeln und sich vom Landleben inspirieren lassen. Auch ein dauerhafter Coworking Space ist eine der vielen Ideen, für die der Bauernhof Platz bietet. Ein Nebengelass steht noch leer und wartet auf seine Nutzung.

www.bauernhof-gruena.de

aber trotzdem schon alle vor Ort.“ Zum Teil mit Holz aus dem eigenen Wald haben die Mitglieder bereits Teile der Anlage renoviert und bewohnbar gemacht. Doch es gibt noch viel zu tun. In den Nebengebäuden, in denen sich später Ateliers, Veranstaltungsräume und ein Coworking Space befinden sollen, gibt es noch keine Heizung. Dagegen hat sich die Gruppe des Hofs Prädikow entschieden, erst dann auf den Hof zu ziehen, wenn der Wohnraum fertig ist. Ab Anfang der 2020er Jahre soll es soweit sein – ungefähr drei Jahre nach Gründung des Vereins. Bis dahin wohnen die meisten Mitstreiter weiter in der Stadt und fahren nur am Wochenende und zu besonderen Anlässen, wie Hoffesten und Bauwochenenden, hinaus aufs Land.

Doch nicht alle wollen ihre Projektidee in einem alten bestehenden Gebäude verwirklichen. Die Initiatoren des KoDorfs arbeiten eng mit Architekten zusammen und planen in ihrem Gemeinschaftsprojekt den Neubau von sogenannten Tiny Houses, kleine Häuser mit Wohnflächen zwischen 30 und 70 Quadratmetern. Zusätzlich sollen in einem KoDorf, so das Konzept, auch Gemeinschaftsräume sowohl für die neuen Landbewohner der Minihäuser als auch für die langjährigen Dorfbewohner aus der Nachbarschaft entstehen. Und hier kommt auch leerstehende Bausubstanz wieder ins Spiel. Das erste KoDorf könnte bald in der brandenburgischen Gemeinde Wiesenburg/Mark Wirklichkeit werden, auf dem Gelände eines ehemaligen Sägewerks. Das alte Werksgebäude ist als zukünftiger gemeinschaftlicher Arbeits- und Begegnungsort eingeplant.

Das Objekt muss passend gemacht werden

Die Immobilien, die sich Wohnprojekte aussuchen, sind selten dafür gemacht, so viele Menschen zu beherbergen. Ein Hof, eine Mühle oder ein Industriegebäude bedarf grundlegender Umbauten, damit Wohnraum entsteht. In Hallen und Nebengelassen, die früher anders genutzt wurden, müssen etwa

Zwischenwände eingezogen und andere massive Eingriffe vorgenommen werden, bis sie als Zuhause dienen können. Gruppen, die sich eines Herrenhauses oder einer alten Schule angenommen haben, verfügen vielleicht über genügend Wohnräume, aber es fehlen ausreichend Bäder und Küchen für die zahlreichen Bewohner und Gäste.

Wie genau die Wohnräume aufgeteilt werden, ob es abgetrennte Wohnungen gibt oder die Bewohner eher WG-artig zusammenleben, ist von Projekt zu Projekt unterschiedlich. Wohnprojekte mit vielen Familien tendieren eher dazu, in separaten Wohnungen zu leben und nur die Gemeinschaftsräume mit allen anderen zu teilen. In anderen Projekten leben

Alte Mühle Gömnigk *Brück, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Brandenburg*

„Plötzlich waren sie da“, sagt der Bürgermeister von Brück, einer kleinen Gemeinde mit 4.000 Einwohnern im brandenburgischen Fläming. Gleich vier Gemeinschaftswohnprojekte haben sich bei ihm im Ort in den letzten 15 Jahren angesiedelt. Zuerst bezogen mehrere Familien 2005 das „Torhaus Trebitz“, dann füllten sich der „Vielseitenhof“ und die „Alte Mühle Gömnigk“ mit neuem Leben. Das bislang jüngste Projekt ist „Die Frieda“, eine Gemeinschaft, die seit 2014 den ehemaligen Konsum herrichtet und bewohnt. Und noch immer gibt es leerstehende alte Gebäude und Höfe, die sich hervorragend für Gemeinschaftswohnprojekte eignen würden. Der Bürgermeister sähe es gern, wenn er dafür weitere kreative junge Menschen mit neuen Ideen anlocken könnte.

Die Alte Mühle Gömnigk ist das größte der vier Projekte. 20 Erwachsene, 10 Kinder, ein Wachhund und einige Hühner leben inzwischen auf dem Gelände der mehr als 150 Jahre alten Wassermühle. Wo noch bis 2002 ein Müller Korn mahlte, bauen seit 2008 neue Bewohner einen Ort gemeinschaftlichen Lebens auf. Doch nachdem das Dach renoviert, mit einer Photovoltaikanlage versehen und das historische Wasserwerk als Stromlieferant wieder in Betrieb genommen war, zog auch das letzte Gründungsmitglied aus. Vier Personen blieben übrig und gingen

auf die Suche nach neuen Mitstreitern. Die fanden sie vor allem in Berlin und Potsdam. Die „neue“ Alte Mühle Gömnigk startete 2014 ihr Sozial-, Kultur-, Land- und Wohnprojekt. Als Teil des Mietshäusersyndikats (► S. 36) haben sich die Macher das Ziel gesetzt, ein nachhaltigeres Leben auf dem Land zu leben.

Bislang sind auf insgesamt 450 Quadratmetern Wohnfläche sowohl abgetrennte Wohnungen als auch eine große Gemeinschaftswohnküche entstanden. Neben dem Wohnhaus gibt es noch ein Projekt- und ein Gästehaus auf dem Gelände. Im Projekthaus sollen ein Coworking Space, Ateliers, ein Party- und Musikraum und ein Veranstaltungsraum entstehen. Bisher sind diese Räume aber nur während der warmen Sommermonate wirklich nutzbar, denn eine Heizung gibt es noch nicht.

Und so bleibt für die nächsten Jahre noch einiges zu tun, auch wenn die finanziellen Ressourcen knapp bemessen sind. Aber zur Mühle gehören 18 Hektar Land – Wald, Felder und Wiesenflächen – von denen ein Teil verpachtet ist. Dies bringt ein paar Einnahmen in die Kasse, ebenso der Verkauf des überschüssigen Stroms. Zusammen mit den Mieten, die jeder Bewohner zahlt, kommt so schrittweise Geld für den weiteren Ausbau zusammen.

www.alte-muehle.org

die Bewohner wie in WGs, in denen jeder nur ein eigenes Zimmer hat, die restlichen Räume aber allen zur Verfügung stehen. In der Alten Mühle Gömnigk gab es die Erfahrung: „*WGs können zu einem Konfliktfeld werden. Gerade Familien wollen einen eigenen Rückzugsort haben.*“

Damit das Zusammenleben langfristig klappt und sich den wandelnden Lebensumständen der Mitglieder anpasst, entwickeln Projekte auch einen Mix aus verschiedenen Wohnräumlichkeiten oder flexible Konzepte. Die Initiative Lebensraum Röblingen (► S. 40) plant die Wohneinheiten etwa so, dass je nach Bedarf Zimmer hinzugefügt oder weggenommen werden können. Damit bekommen junge Familien mehr Platz und können sich, wenn die Kinder ausziehen, wieder verkleinern. Das Uferwerk im brandenburgischen Werder (► S. 21) hat ein sogenanntes Wohnkarrussell: Mitglieder, deren Wohnbedürfnisse sich aufgrund einer veränderten familiären Situation wandeln, suchen gemeinsam nach Möglichkeiten für einen Wohnungsaustausch innerhalb des Projekts.

Zwischen Eigenleistung und Baufirma

Von wem die Umbauarbeiten übernommen werden, hängt vor allem von den finanziellen Möglichkeiten ab. Einige wenige Projekte lassen ihr neues Zuhause komplett von Baufirmen renovieren. Die meisten organisieren Bauwochen oder -wochenenden, bei denen Freiwillige, Familienangehörige und Freunde gegen Kost und Logis ihre Arbeitskraft einbringen. Doch ganz ohne Experten wie Statiker oder Tragwerksbauer geht es auch bei den Laientrupps nicht. Die Projektgruppe Zusammen in Neuendorf (► S. 39) geht bei ihren Renovierungsarbeiten einen Mittelweg. Auch sie veranstaltet Bauwochenenden mit Menschen aus ihrem Netzwerk. Im Sommer 2019 kamen zusätzlich rund 100 wandernde Baugesellen – Zimmerer, Schreiner und sonstige Handwerker – und veranstalteten ihre jährliche vierwöchige Sommerbaustelle auf dem Gut.

Besonders aufwendig wird es, wenn Angebote für den Ort oder für Besucher entstehen sollen, von Gastronomie über Herbergsbetrieb bis hin zu Veranstaltungsräumen. Dafür müssen die Projekte zusätzliche Auflagen erfüllen. Gutachter müssen bezahlt, Expertenmeinungen eingeholt, Bauvorhaben mit der Stadt abgestimmt und Umnutzungen genehmigt werden.

Wie funktioniert die Zusammenarbeit in der Gruppe?

Die Aufgaben in einem Gemeinschaftsprojekt sind vielfältig: vom Kauf der Immobilie über das Baugeschehen bis hin zum gemeinsamen Leben unter einem Dach, alles muss untereinander abgestimmt werden. Umso wichtiger wird die Arbeitsaufteilung und -organisation innerhalb der Gruppe.

Grundsätzliche Entscheidungen, wie die Aufnahme neuer Mitstreiter, die Umsetzung von Bauvorhaben oder die inhaltliche Ausrichtung, diskutieren die Gruppen meist in vollzähliger Runde. Für einzelne Verantwortungsbereiche teilt sich die Gruppe in Arbeitsgruppen. Fast alle Projekte haben AGs zu den Themen Bau, Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit. Das sind die größten „Baustellen“ mit den meisten Aufgaben. Wenn Architekten, Bauingenieure oder Finanzberater unter den Mitgliedern sind, ist es hilfreich, diese mit den entsprechenden Aufgaben zu betrauen. Doch oft müssen sich die Macher in ein ihnen bislang unbekanntes Terrain einarbeiten. Die Neubewohner der Alten Mühle Gömnigk haben sich dafür entschieden, dass die Mitstreiter in den verschiedenen Arbeitsgruppen rotieren. So verteilt sich das Wissen auf verschiedene Köpfe.

Gerade zu Beginn, wenn die Mitglieder noch nicht zusammenleben, sind digitale Werkzeuge wie E-Mail, Messenger-Dienste, Kommunikationstools und Cloud-Lösungen wichtig für die Abstimmung untereinander. Die zukünftigen Landbewohner, die digital und projektbezogen arbeiten, organisieren

ihr Gemeinschaftsprojekt ähnlich wie ihre beruflichen Projekte. Das hilft enorm, die Planungen effizient voranzubringen. Doch allein in der virtuellen Welt lässt sich das Landprojekt dann doch nicht stemmen, merkt ein in der digitalen Arbeitswelt beheimateter Initiator des Hofes Prädikow: „*Wir haben uns von Anfang an digital organisiert. Mit Programmen wie Slack und Trello* können wir auch zusammenarbeiten, wenn wir nicht am gleichen Ort sind. Regelmäßige Treffen ersetzt das aber nicht.*“

Die persönlichen Zusammenkünfte finden zu Beginn noch in den Städten statt. Erst später, wenn das gemeinsame Wohnprojekt Formen annimmt, wenn es bewohnbar ist oder im Sommer, wenn nicht geheizt werden muss, treffen sich die Gruppen in der künftigen, ländlichen Heimat.

Welche Rechtsform ist die beste?

Im Gegensatz zu Familien, die ein Einfamilienhaus auf dem Land kaufen, brauchen Wohn- und Arbeitsprojekte eine rechtliche Form für ihr gemeinsames Vorhaben. Wer soll Gebäude und Grundstück besitzen? Welche ehrenamtlichen und hauptamtlichen Aktivitäten aus dem Projekt heraus soll es geben? Soll mit dem Projekt auch Geld verdient werden? Und wie viel Eigenmittel bringen die zukünftigen Bewohner ein? Besonders bei Projekten, die neben Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für ihre Bewohner auch Angebote für Nachbarn, Übernachtungs- oder Tagesgäste schaffen wollen, darf sich die formale Struktur später nicht als hinderlich entpuppen. Daher ist für viele die erste große Aufgabe, eine passende Organisationsform zu finden. Sie räumen der Abwägung von Vor- und Nachteilen viel Zeit ein. „*Wenn das Projekt eine Grundfinanzierung und eine Rechtsform gefunden hat, dann ist der halbe Weg schon mal gegangen,*“ meint Klaus Schotte, der mit dem Verein Haus- und

*Slack: Nachrichtendienst für die Zusammenarbeit in Arbeitsgruppen; Trello: Projektmanagementsoftware

WagenRat e.V. Gemeinschaftsprojekte in und um Leipzig berät.

Bei der Gestaltung des rechtlichen Rahmens bieten sich den Projekten viele Möglichkeiten, oft werden mehrere Rechtsformen, wie Genossenschaft, Verein oder GmbH, miteinander kombiniert. Selten lässt sich das Konzept einer Gruppe auf eine andere übertragen, denn eine standardisierte Organisationsform gibt es nicht.

Wer kann helfen?

Zwar ist gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten auf dem Land noch ein junges Phänomen, trotzdem können die zukünftigen Landbewohner auf vielfältige Beratungs- und Unterstützungsstrukturen zurückgreifen. Denn in den Städten hat sich die Wohnprojektszene schon länger ausdifferenziert und vielerorts auch professionalisiert. Es gibt Stiftungen, Dachgenossenschaften, das Mietshäusersyndikat oder auch regional verankerte Vereine, die sich auf die Beratung von gemeinschaftlichen Wohnformen spezialisiert haben. Deren Wissen und Erfahrungen wird von den meisten Projekten dankbar angenommen.

Wer in der Gründungsphase Fragen zur Rechtsform oder Finanzierung hat oder auch Unterstützung beim Erwerb einer Immobilie braucht, kann sich beispielsweise an die Stiftung trias oder das Mietshäusersyndikat wenden. Im Umland Berlins ist die Dachgenossenschaft Selbstbau eG ein wichtiger Ansprechpartner für Projekte, die sich genossenschaftlich organisieren wollen. In Leipzig berät der Verein Haus- und WagenRat e.V., in Thüringen die Wohnstrategen über wichtige Schritte bei der Gründung eines Gemeinschaftsprojektes.

Geht es an die konkrete Umsetzung, müssen sich die Projektgruppen mit Steuerfragen und Baurecht, Finanzierungsmöglichkeiten und Bankkrediten beschäftigen, Gruppenprozesse gestalten und mit Kommunen und

Die häufigsten Rechtsformen^{4,5}

Eingetragene Genossenschaft, eG

Der Zweck einer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, zum Beispiel durch die Bereitstellung von Wohnraum. Die Mitglieder der Genossenschaft können gemeinschaftlich Wohneigentum erwerben und es zusammen verwalten. Sie erwerben Genossenschaftsanteile und erhalten im Gegenzug lebenslanges Wohnrecht. Zusätzlich zu den Einlagen bezahlen die Bewohner Miete für ihren Wohnraum. Mitglieder der Genossenschaft sind die Bewohner, aber auch andere Genossenschaften, Stiftungen oder Vereine.

Eingetragener Verein, e.V.

Entscheidet sich die Gruppe für die Gründung eines Vereins, muss ein ideeller Zweck hinter dem Projekt stehen. Allein die Bereitstellung von Wohnraum für die Mitstreiter reicht nicht aus. Der geschaffene Wohnraum muss zum Beispiel mit sozialen oder kulturellen Angeboten verbunden sein. Vereinsmitglieder sind meistens die Bewohner der Immobilie oder Unterstützer des Projekts. Zusammen finanzieren sie den Kauf der Immobilie. Der Verein ist der Besitzer, die Bewohner bezahlen an ihn Miete.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung, GmbH

Diese Rechtsform bietet sich nur in Ausnahmefällen für ein Wohnprojekt an. Die Gründung einer GmbH ist mit hohen Kosten verbunden, sie ist körperschafts- und gewerbesteuerpflichtig und ihre Verwaltung ist aufwendig. Wenn ein Wohnprojekt allerdings seine gewerblichen Tätigkeiten aus dem gegründeten Verein auslagern will, kann die Gründung trotzdem sinnvoll sein. Die GmbH ist dann zum Beispiel für den Gäste- oder Cafébetrieb zuständig, während der Verein den Wohn- und Projekttraum verwaltet.

Übernahme mit Erbbaurecht

Ziel des Erbbaurechts ist die Spekulation mit Grund und Boden zu verhindern und die Bevölkerung mit preiswertem und angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Stiftung trias hat sich darauf spezialisiert, gemeinsam mit Gemeinschaftsprojekten Immobilien und Grundstücke zu erwerben, die sie dann an die Gruppen verpachtet. Für die Wohnprojekte ist dies eine Alternative zum Kauf, denn statt des Kaufpreises wird nur ein jährlicher Erbbauzins fällig. Das Projekt erhält „Eigentum auf Zeit“, denn es hat eigentümerähnliche Rechte, die Immobilie gehört aber der Stiftung. Das Erbbaurecht kann mit allen Rechtsformen kombiniert werden.

Anschluss an eine Dachgenossenschaft

Eine neue Genossenschaft zu gründen, kann aufwendig und teuer sein, weil sie strengeren rechtlichen Auflagen unterliegt als andere Rechtsformen. Deswegen schließen sich manche Wohngruppen einer schon bestehenden Genossenschaft an. Sie ersparen sich den Aufwand der Neugründung und profitieren vom Wissen der Dachgenossenschaft. Genau wie bei einer neuen Genossenschaft müssen die Mitstreiter auch hier Genossenschaftsanteile erwerben, um Mitglied zu werden. Beispiel einer solchen Dachgenossenschaft ist die Selbstbau eG, zu der viele Berliner Wohnprojekte und nun auch der Hof Prädikow gehören.

Mitgliedschaft im Mietshäusersyndikat

Das Mietshäusersyndikat ist ein Zusammenschluss von selbstverwalteten Hausprojekten, die das Ziel verfolgen, ihre Immobilie dem Wohnungsmarkt zu entziehen. Die Immobilie gehört einer GmbH, in der das Wohnprojekt und das Mietshäusersyndikat Gesellschafter sind. Das verhindert, dass Gebäude oder Grundstück verkauft werden können. Das Hausprojekt ist in einem Verein selbstverwaltet und eigenständig.

Verwaltungen in Kontakt treten. Oft treffen sie dabei auf Themen, mit denen sie sich bislang wenig auseinandergesetzt haben. Auch hierbei können die Beratungsstrukturen in der Wohnprojektszene helfen, zumindest können die oft ehrenamtlich tätigen Berater an die richtigen professionellen Ansprechpartner verweisen.

„Die Gruppenfindung war schwierig. Wir haben uns dafür von Anfang an Unterstützung zur Moderation geholt. Das war zwar teuer, hat sich aber gelohnt“, beschreiben die Bewohner eines alten Landhauses in Brandenburg den Vorteil der externen Hilfe. Zieht man

als Gemeinschaft aufs Land, ist es zentral, dass die Gruppe gut zusammen funktioniert und Krisen überwunden werden können. Denn jeder kommt auch mit eigenen Vorstellungen, Vorlieben und Lebensentwürfen.

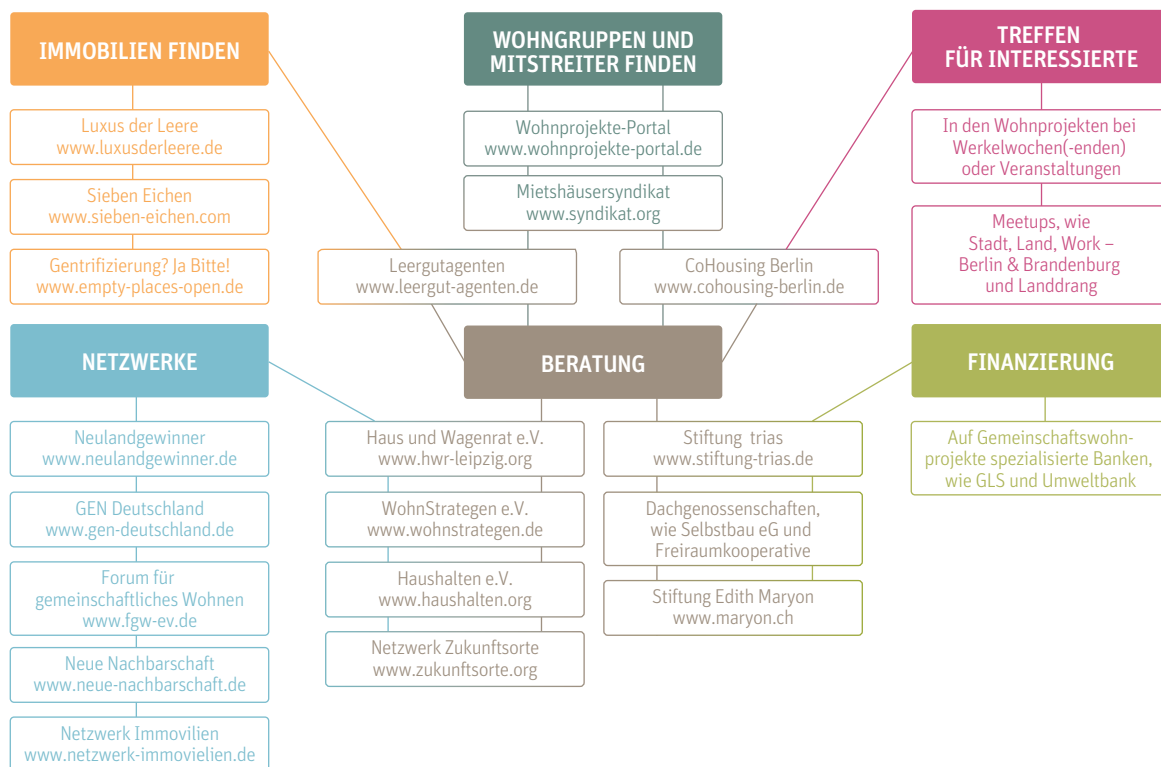
Die Kosten für so eine Unterstützungsleistung können für Gruppen mit geringem finanziellem Spielraum eine Hürde darstellen. Aber es gibt eine kostengünstigere Alternative: Erfahrene Projekte teilen ihr Wissen und ihre Erfahrungen mit Neulingen. Viele ländliche Wohnprojekte vernetzen sich untereinander und tauschen sich über Hürden und Lösungen aus. Eine Erfolgsgarantie gibt es dabei

jedoch nicht, da es für viele Probleme keine Standardlösung gibt. Was bei einem Projekt funktioniert, kann beim nächsten scheitern. Aber „wir müssen ja nicht die gleichen Fehler noch einmal machen“, benennt einer der Initiatoren des Kloster Posa einen Vorteil des Austauschs.

Für viele ist der Umzug aufs Land mit beruflichen Veränderungen verbunden, nicht wenige denken darüber nach, sich zumindest teilweise selbständig zu machen. In den Gesprächen ist uns mehrmals die Idee begegnet, das eigene Wissen über die Gründung und Entwicklung eines ländlichen Gemeinschaftsprojektes als Berater weiterzugeben.

Hier gibt es Informationen und Unterstützung

Die Wohnprojekte können bei der Umsetzung ihres Vorhabens auf vielfältige Strukturen setzen. Vereine, Plattformen, Genossenschaften und Stiftungen unterstützen die Gruppen in unterschiedlichen Bereichen. Viele Akteure übernehmen dabei auch mehrere Aufgaben und bieten Zugang zu Netzwerken, Beratung und Hilfe bei der Suche nach Immobilien, Mitstreitern oder Finanzierungsmöglichkeiten.



(eigene Darstellung)

Billiges Wohnen auf dem Land?

Zwar sind die steigenden Mietpreise vor allem in Berlin einer der Gründe, hinaus in ein Dorf oder eine Kleinstadt zu ziehen. Doch wirklich günstiges Wohnen können viele der Vorhaben auch auf dem Land nicht anbieten. Die alten Höfe, Fabrikgebäude oder Schulen sind zwar relativ billig zu haben, müssen aber meist aufwendig umgebaut werden. Oder die Betriebskosten für die riesigen Immobilien, vor allem fürs Heizen, verschlingen monatlich große Summen. Um das zu finanzieren, bezahlen die Mitstreiter hohe Einlagen oder vergleichsweise hohe Mieten. *„Die Städter bringen auch städtische Wohnpreise mit aufs Land“*, merkte eine Gesprächspartnerin kritisch an.

Doch die finanziellen Spielräume und Ansprüche unterscheiden sich von Projekt zu Projekt. Einige verfolgen einen solidarischen Ansatz und möchten Menschen mit einem geringeren Einkommen nicht von vornherein ausschließen. Statt viel Geld können Mitglieder Zeit und Arbeitskraft in das gemeinsame Vorhaben investieren. So kann die Gruppe eine renovierungsbedürftige Immobilie günstig erwerben, die sie dann mit viel Eigenleistung instand setzt. Ein anderes der befragten Wohnprojekte kann dank eines Unterstützers günstigen Wohnraum anbieten. Der Besitzer des alten Bahnhofsgebäudes in Röblingen am See überlässt dem Mehrgenerationenwohnprojekt Lebensraum Röblingen die Immobilie in den ersten Jahren mietfrei. Zwar zahlen die Bewohner einen geringen monatlichen Beitrag, die fließt aber komplett in die Instandsetzung des Gebäudes. Die Initiatorin möchte gezielt Wohneinheiten für Alleinerziehende oder Menschen mit geringem Einkommen schaffen.

Unabhängig davon, ob das spätere Wohnen im Gemeinschaftsprojekt etwas günstiger oder teurer ausfällt, fallen für die Projektgruppe frühzeitig die ersten Kosten an. Gutachter müssen die Immobilie bewerten, Notare und Anwälte müssen sich mit dem Kauf- oder Pachtvertrag befassen und Finanz-

und Steuerberater helfen bei der Finanzierungsstrategie und Rechtsformfindung. Dann stehen neben dem Kaufpreis, der aufgrund der oft baufälligen Immobilien eher gering ausfällt, die Renovierungskosten an. Diese schlagen bei den meisten Projekten am meisten ins Kontor. Denn die oft alten und nicht selten denkmalgeschützten Häuser und Höfe bewohnbar zu machen und nach den eigenen Vorstellungen umzubauen, ist teuer.

Eine Strategie ist, das Projekt schrittweise zu entwickeln und sich erst einmal auf das Wesentliche zu konzentrieren, also das Haus bewohnbar zu machen. Dazu zählen etwa der Einbau einer Heizung oder Küche, die Deckung des Daches oder die Modernisierung der Strom- und Wasserversorgung. Andere, nicht ganz so dringende Arbeiten werden auf später verschoben oder ganz fallengelassen. *„Es gibt noch mehr Potenzial, aber mehr ist vorerst nicht geplant wegen der finanziellen*

Kloster Posa *Zeititz, Burgenlandkreis, Sachsen-Anhalt*

Zeititz ist ein ehemaliger Industriestandort im mitteldeutschen Braunkohlerevier. Wie die gesamte Region hat auch die Dom- und Residenzstadt einen harten Strukturwandel hinter sich. Die Stadt hat seit Anfang der 1990er Jahre 20.000 ihrer ehemals knapp 48.000 Einwohner verloren. Leerstand prägt vielerorts das Stadtbild. Doch seit Kurzem interessieren sich wieder Menschen von außerhalb für Zeititz, überlegen gar hinzuziehen.

Ein Grund dafür könnte ein Gemeinschaftsprojekt sein, das sich vor den Toren der Stadt angesiedelt hat. Auf einem Hügel zwischen Apfelpflanzungen, Streuobstwiesen und einem Weinberg liegt das Kloster Posa. Seit 2014 pachtet der Verein „Kultur- und Bildungsstädte Kloster Posa e.V.“ das Gelände von der Stadt. Acht Erwachsene und sieben Kinder leben dauerhaft dort. Schon der Vereinsname macht deutlich, dass die Macher mehr wollen als nur auf dem ehemaligen Klosterberg zu wohnen. Sie wollen Neues anstoßen und sind zum Großteil aus Leipzig mit zahlreichen Ideen nach Zeititz gekommen.

In den letzten Jahren haben sie Kulturprojekte, Festivals und Konzerte initiiert, Künstler in leerstehende Gebäude der Zeitzer Innenstadt eingeladen und Pecha-Kucha-Abende veranstaltet, ein Format,

bei denen Redner ihre Ideen zu einem bestimmten Thema in sehr kurz gehaltenen Vorträgen präsentieren. Sie pflegen die Streuobstwiese am Klosterhang und bewirtschaften den angrenzenden Weinberg. Im Klostergarten ist zudem ein naturnaher Lehrgarten unter anderem für Zeitzer Kinder entstanden. Das Klostergelände bietet Raum für vielfältige weitere Ideen – vom Atelier über das Gemeinschaftsbüro bis zur Herberge. Denn neben den zwei Wohngebäuden gibt es auch zahlreiche Nebengebäude und Scheunen.

Viele der Aktivitäten sprechen ein eher städtisches Publikum an. Sie ziehen Menschen aus Leipzig oder Halle an. Und genau das bezwecken die Initiatoren: „Wir wollen Zeititz wieder beleben, wir wollen Leute herlocken“, beschreibt Thomas Haberkorn die Motivation für das Engagement. Die Städter lassen sich über Facebook erreichen und über eine ansprechende Internetseite, die zeigt, was Posa alles zu bieten hat. Künftig sollen die digitalen Möglichkeiten noch stärker genutzt und ausgebaut werden. Temporäre Arbeitsplätze auf dem Kloster sollen gestressten Großstädtern eine kreative Auszeit ermöglichen.

www.kloster-posa.de

Ressourcen,“ mussten sich die Bewohner der Alten Mühle Gömnigk eingestehen. Manchen Gruppen ist zu Beginn auch nicht wirklich klar, wie viel Geld sie letztendlich für alles brauchen werden.

Fördern lassen oder selbst Geld einsammeln?

Es steht also die Frage im Raum: Wie können die Projekte ihren Traum vom gemeinschaftlichen Leben auf dem Land finanzieren? Einen Teil der Kosten tragen natürlich die Projektmitglieder selbst, meist über Einlagen in eine Genossenschaft und regelmäßige Mietzahlungen. Um den Kaufpreis zu stemmen, bringen sie entweder eigenes Gespartes ein oder nutzen Direktkredite. Das ist Geld, das ihnen Verwandte, Freunde oder sonstige Unterstützer für einen gewissen Zeitraum zur Verfügung stellen. Diese kommen meist bei niedrigeren Kaufsummen zum Einsatz. Ansonsten gibt es natürlich den klassischen Bankkredit, doch für viele Geldhäuser ist die Finanzierung von Wohn- und Gemeinschaftsprojekten unbekanntes Terrain. Es gibt nur wenige, die sich damit auskennen oder sich sogar darauf spezialisiert haben.

Neben dem eigenen Geld und Krediten sind Fördermittel für die meisten Projekte ein fester Bestandteil ihrer Finanzierung. Diese Gelder unterstützen aber nicht die Schaffung von Wohnräumen, sondern Initiativen und Ideen, welche die Lebensqualität vor Ort verbessern. Mit Hilfe des Leader-Programms des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums können einige Projekte zusätzliche, auch größere, Maßnahmen finanzieren, wie den Ausbau von Gästehäusern oder Coworking Spaces. Dazu muss das gemeinschaftliche Vorhaben aber in einer Leader-Region liegen. Größte Hürden bei dieser Art der Unterstützung sind die hohen Antragsanforderungen und Auflagen, die kleinere Projekte kaum stemmen können.

„Es gibt zahlreiche Förderoptionen in der Region, von Wirtschaft über Nachhaltigkeit bis hin zur Belebung des ländlichen Raums. Doch tatsächlich Gelder daraus zu bekommen, ist oft sehr aufwendig. Wir müssen Fristen rausfinden und hohe Anforderungen erfüllen. Es ist sehr viel Papierkram und erfordert

Expertise, die wir uns erst noch aneignen müssen. Oft wussten wir nicht, ob wir den Anforderungen überhaupt genügen oder welche Rückmeldungen vom Bauamt nötig sind.“ So beschreiben zukünftige Bewohner des alten Gutshofs in Neuendorf im Sande ihre Erfahrungen.

Zusammen in Neuendorf S.A.N.D.E. e.V. *Steinhöfel OT Neuendorf im Sande, Landkreis Oder-Spree, Brandenburg*

Gleich zwei Gemeinschaftsprojekte haben sich 2018 in der brandenburgischen Gemeinde Steinhöfel mit ihren 4.400 Bewohnern angesiedelt. Die Gruppe um das „Haus des Wandels“ hat eine alte Berufsschule im Ortsteil Heinersdorf bezogen (► S. 44). Im Ortsteil Neuendorf im Sande hat sich unter dem Namen „Zusammen in Neuendorf - S.A.N.D.E. e.V.“ eine Gruppe Berliner einen geschichtsträchtigen Ort für ihr ländliches Wohnprojekt ausgesucht: das alte Landgut des Dorfes.

Das 36 Hektar große Gelände mit seinen Feldern, Wäldern, Wohn- und Wirtschaftsgebäuden war bis in die 1930er Jahre eine jüdische Hachschara-Stätte. Hier erlernten junge Menschen handwerkliche, land- und hauswirtschaftliche Fähigkeiten, die sie für die Auswanderung vor allem in das damalige Palästina vorbereiten sollten. Die Nationalsozialisten machten aus dem Ort ein Zwangsarbeiterlager, später deportierten sie zahlreiche Schüler und Lehrer nach Auschwitz. Zu DDR-Zeiten war es ein Volkseigenes Gut (VEG). Eine Auseinandersetzung mit der Geschichte des Ortes fand erst wieder nach der Wende statt.

Seit die Macher das Landgut von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben haben, arbeiten sie nicht

nur daran, sich einen neuen ländlichen Wohn- und Arbeitsort zu schaffen. Die 17 Mitstreiter haben sich auch wegen des historischen Hintergrunds für diesen Projektort entschieden. Sie planen eine Begegnungsstätte zu schaffen, mit der sie nicht nur das Bewusstsein für die Geschichte des Ortes wachhalten, sondern auch zum Dorfleben beitragen wollen. Werkstätten, ein Café und vielleicht ein Laden sollen entstehen. Die rund 24 Hektar Landwirtschaftsfläche will die Gruppe ökologisch-nachhaltig bewirtschaften.

Bislang lebt ein Teil der Mitstreiter noch in Berlin, doch nach und nach wollen die meisten ihren Wohnsitz aufs Land verlagern. Sie stoßen hier auf etwa 20 Mieter, die schon vor dem Kauf auf dem Gelände gelebt haben. In Mieterversammlungen informieren die Macher die Bewohner über ihre Ideen, gern möchten sie sie in die geplanten Aktivitäten einbeziehen. Die Vereinsmitglieder stecken viel Energie in das Vorhaben, auch wenn es noch nicht alle eilig haben mit der Übersiedlung. Viele verdienen ihr Geld zeitlich flexibel oder als Selbstständige. Dadurch haben sie immer wieder Freiraum, um sich um das Landgut zu kümmern.

www.zusammen-in-neuendorf.de

Gern nutzen die Projektmacher daher kleinere und flexiblere Fördertöpfe, die Gemeinden, Landkreise und Bundesländer, aber auch Stiftungen anbieten. Das Neulandgewinner-Programm der Robert Bosch Stiftung ist für viele der befragten Projektinitiatoren ein beliebter Unterstützungspartner. Neben Geldern bietet das Programm, das ausschließlich Initiativen im ländlichen Raum Ostdeutschlands fördert, eine Plattform an,

auf der die Macher sich vernetzen und austauschen können. Für Thomas Haberkorn von der Kultur- und Bildungsstätte Kloster Posa sind die regelmäßigen Treffen mit Gleichgesinnten genauso wichtig wie die finanzielle Unterstützung: „*Sehr befruchtend ist das Neulandgewinner-Netzwerk. Wir treffen uns auf zwei bis drei Werkstätten pro Jahr.*“ Haberkorn will die Förderung nutzen, um Ansprechpartner für potenzielle Rückkehrer

und Zuziehende in die kleine Stadt Zeitz zu sein. Zu den sogenannten Neulandgewinnern zählen auch einige Macher vom Hof Prädikow, die ihre alte Scheune gemeinschaftlich mit den Nachbarn zur Dorfscheune entwickeln. Ebenso die Initiatoren des Projekts Libken für die Weiterentwicklung ihres Kunst- und Produktionsorts und den Ausbau einer Bibliothek mit Dorfarchiv in ihrem Plattenbau.

Lebensraum Röblingen *Seegebiet Mansfelder Land OT Röblingen am See, Landkreis Mansfeld-Südharz, Sachsen-Anhalt*

Ein guter Bahnanschluss steht ganz oben auf der Wunschliste von Städtern, die einen neuen Lebensmittelpunkt auf dem Land suchen. Beim Gemeinschaftsprojekt „Lebensraum Röblingen“ gibt es den inklusive. Die Initiatorin Amanda Dählmann hat das alte Bahnhofsgebäude des 2.800-Einwohner zählenden Ortes als Standort auserkoren. Vor der Tür halten regelmäßig Züge und wer will, ist bequem in einer halben Stunde in Halle an der Saale oder in einer Stunde in Leipzig.

Doch eigentlich müssen die jetzigen und künftigen Bewohner des Gebäudes nicht mehr unbedingt wegfahren. Denn hier entstehen nicht nur Wohn-, sondern auch Gewerbe- und Kulturräume für gemeinschaftliches Leben und Arbeiten. Der Startschuss fiel im Sommer 2018. Inzwischen leben zwei Familien mit kleinen Kindern vor Ort. Neben dem Wohnraum teilen sie sich auch ein Elektroauto. Geplant ist, am Ende 25 Bewohner aller Generationen unterzubringen, sowohl in einer großen Wohngemeinschaft als auch in abgeschlossenen Wohnungen. Auf den 1.500 Quadratmetern Gebäudefläche gibt es zudem ausreichend Platz, um vom Ladengeschäft über ein Café bis hin zu Coworking Spaces und Ateliers weitere Nutzungen zu verwirklichen. Bei der Suche nach Mitstreitern muss die Initi-

atorin kaum noch selbst aktiv werden. Interessenten für ländliches Wohnen gebe es Jahr für Jahr mehr, sagt sie. Selbst aus Hamburg erreichen sie Anfragen.

Die vorhandenen Gewerberäume waren ursprünglich nur für zukünftige Mitbewohner gedacht, damit diese ihre beruflichen Ideen verwirklichen können. Doch die Wiederbelebung des Bahnhofsgebäudes rief bald auch die lokale Bevölkerung auf den Plan. Eine Bewohnerin des Ortes erfüllte sich den Traum eines Fotostudios. Und die Filiale eines Friseursalons zog in den Bahnhof zurück, den sie auf Betreiben der Bahn vor einigen Jahren verlassen musste. Auch die Gemeinde ist dankbar, dass die Initiative dem Bahnhof neues Leben einhaucht. Einmal ist damit ein Treffpunkt Jugendlicher verschwunden, die dort regelmäßig nachts randalierten und Müll hinterließen. Vor allem aber sind aus dem Projekt heraus schon innerhalb kurzer Zeit Angebote für den Ort entstanden oder in naher Zukunft geplant: von der Eltern-Kind-Gruppe bis zum Seniorentreff, vom Café in der Bahnhofshalle bis zur Fotoausstellung. Amanda Dählmann hat noch viele Ideen, was sie im alten Bahnhof unternehmen will.

lebensraumroeblingen.wordpress.com

Es gibt aber auch Projekte, die bewusst auf öffentliche Mittel oder Stiftungsgelder verzichten. Sie scheuen den bürokratischen Aufwand, denn Anträge zu stellen kostet viel Zeit und bis zur Bewilligung – oder Ablehnung – vergeht oft viel Zeit. Sie setzen auf Crowdfunding oder Spenden, um an die nötigen Gelder zu kommen. „*Die Motivation, ein Projekt weiter voran zu treiben, kann wichtiger sein als die Höhe der Fördergelder,*“ sagt dazu Veronika Kirchmaier, die schon seit den 1990er Jahren im ostsächsischen Mittelherwigsdorf die Kulturfabrik Meda mitbetreibt.

Perspektivisch soll in fast allen Projekten mit den Aktivitäten auf dem eigenen Gelände auch Geld verdient werden. Im Idealfall, den sich einige Interviewte ausmalen, stehen Landwirtschaft und Pachteinnahmen, aber auch Coworking Spaces, Gäste- oder Seminarhäuser, Cafés, Kinos und Ateliers als zusätzliche Einnahmequellen zur Verfügung, um weitere Renovierungsarbeiten zu finanzieren und zu beschleunigen, etwa indem bezahlte Kräfte herangezogen werden. Schon länger existierende Projekte können inzwischen auf solche Einnahmen setzen. Sie sind zusätzlich auch ein Teil des Broterwerbs der Projektbewohner. Für einen Großteil der von uns befragten Initiativen ist das aber noch Zukunftsmusik.

Wie sieht die Realität im Wohnprojekt aus?

Kinder spielen auf dem Hof. Die Erwachsenen werkeln nach der Arbeit ein wenig im Garten und abends sitzt man mit den anderen Bewohnern beim Wein und schaut in den

Sternenhimmel – diese Vorstellung vom gemeinschaftlichen Landleben trifft in den meisten Fällen eher früher als später auf die harten Realitäten des Alltags. Die Gruppe muss sich nicht nur um Haus und Hof kümmern, sie muss auch ihr Leben organisieren: Wo gehen unsere Kinder zur Schule und wie kommen sie danach ohne Busanbindung zum Sportverein? Wie können wir uns mit Lebensmitteln versorgen ohne Laden im eigenen Ort? Wer ist der richtige Ansprechpartner in der Verwaltung?

Weil so viele Fragen zu klären sind und die Planung viel Zeit in Anspruch nimmt, wandeln sich die Gruppen manchmal schon im Entstehungsprozess. Viele Mitstreiter müssen einen Spagat zwischen Berufstätigkeit, Privatleben und Projektumsetzung bewältigen, bei dem die unbezahlte Arbeit für das Projekt am ehesten zu kurz kommt. Viele unterschätzen auch die Zeit, die ein Projekt in Anspruch nimmt.

Zu Beginn ist die Motivation bei den meisten Gruppen hoch, die Beteiligten werfen sich mit viel Elan in die Umsetzung ihres ländlichen Lebensstraums. Doch wenn die ersten Widerstände und Rückschläge kommen, kann das eine Gruppe zermürben. Bei einer Gruppe lief zunächst alles nach Plan. Nach ein paar Monaten war ein Gutshaus gefunden und gekauft. Doch dann ging es zweien der Mitstreiter nicht schnell genug. Sie sprangen ab. Einer von ihnen stieß sogar ein neues Wohnprojekt nur wenige Kilometer weiter an. Danach teilten sich noch weniger Menschen die zahlreichen Aufgaben untereinander auf. Das führte sogar dazu, dass erfolgreich eingeworbene Leader-Fördermittel nicht genutzt werden konnten. Die Projektmitglieder merkten, dass sie die Umsetzung zeitlich nicht zu stemmen war und sagten die Förderung wieder ab.

In den Interviews stellte sich heraus, dass mehrere Projektentwickler nicht die ersten sind, die sich an ihrem Objekt ausprobieren. In der Alten Mühle Gömnigk und der Frieda – beide in Brück – oder auch in der Freien

Feldlage in Harzgerode hatten sich bereits Vorgängergruppen ans Werk gemacht, um die alten Immobilien mit neuem Leben zu füllen, sind jedoch aus diversen Gründen gescheitert. *„Das Haus war am Anfang in einem schlechten Zustand. Vielleicht ist deswegen die erste Gruppe nicht geblieben,“* vermutet eine Bewohnerin des ehemaligen Konsums in Brück, die heute das Projekt weiter entwickelt. Für die Nachfolger ergeben sich daraus einige Vorteile: Sie können die Rechtsform der Vorbesitzer übernehmen und profitieren von erbrachten Renovierungsarbeiten wie einem neuen Dach oder der bereits eingebauten Heizung. Trotzdem geht mit einem solchen Wechsel auch viel Erfahrung verloren. Denn auch eine gescheiterte Gruppe hat sich Wissen angeeignet, das sich die Nachfolger mühsam wieder erarbeiten müssen. Auch kann bei häufigen Besitzerwechseln die Skepsis der lokalen Bevölkerung und Verwaltung gegenüber neuen Initiativen wachsen.

2.4 | ANKOMMEN IM DORF: DIE PROJEKTE UND IHR UMFELD

Die neuen Dorf- und Kleinstadtbewohner bauen sich nicht nur ihr eigenes Projekt auf, sondern kommen mit Ansprüchen und Erwartungen an ihr neues Wohnumfeld. Dabei erwartet niemand, auf dem Land die gleichen vielfältigen Versorgungsstrukturen wie in der Stadt vorzufinden. Doch statt sich mit einer lückenhaften Versorgung einfach abzugeben, machen sich die Bewohner der Gemeinschaftsprojekte vielerorts Gedanken, wie sie bestimmte Lücken selbst schließen können.

Im Folgenden geht es darum, mit welchen Ideen und Plänen die neuen Landbewohner kommen und was das für die Dörfer und Kleinstädte bedeutet, in die sie ziehen. Bringen sie neue Lösungsansätze für ausgedünnte Infrastrukturen mit? Wie reagieren die Menschen vor Ort auf die neuen Nachbarn und was erhoffen sich die kommunalen Verantwortlichen von ihren neuen Einwohnern?

Mit vielen Ideen aufs Land

Die meisten Projekte wollen sich nicht abschotten, sondern offen sein für ihr neues Wohnumfeld. *„Die neuen Landbewohner suchen nicht das ruhige Leben, sondern sie wollen sich einbringen. Aktiv das eigene Lebensumfeld mitzugestalten, ist ein Teil der Motivation, in einen kleineren Ort zu gehen,“* sagt Klaus Schotte, der mit seinem Verein Haus- und WagenRat e.V. in Leipzig Gemeinschaftsprojekte berät. Viele kommen mit Ideen, die sie an ihrem neuen Wohnort umsetzen möchten. Oft haben sie diese Ideen schon in der Stadt geboren und hoffen, auf dem Dorf endlich Raum und Zeit dafür zu finden. Andere Einfälle kommen den neuen Landbewohnern auch erst vor Ort, zum Beispiel, wenn sie merken, dass manche lieb

gewonnenen Dinge des ehemaligen Stadtlebens auf einmal nicht mehr selbstverständlich verfügbar sind. Viele freuen sich auf die „Unfertigkeit“, die sie auf dem Land erwartet und in der sie selbst gestalten können. *„Man schafft sich auf dem Land selber Orte. Leute können hier ihr Ding machen und können hier Spuren hinterlassen und sich selbst verwirklichen. Oft mit Projekten, die sie in Städten nicht machen könnten,“* beschreiben es die Initiatoren der Raumpioniere, einem Netzwerk neuer Landbewohner in der Oberlausitz (► S. 50).

In der Realität vor Ort werden viele hochfliegende Pläne erst einmal geerdet. Sei es, weil schon das eigene Wohnprojekt zu viel Zeit und Energie frisst. Sei es, weil die Zuziehenden in den Dörfern auf Hindernisse treffen, mit denen sie nicht gerechnet haben.

Hin und weg mit den Öffentlichen

Ruhe, Natur und Freiräume sind zwar für die meisten gewichtige Gründe, die Stadt dauerhaft oder temporär hinter sich zu lassen. Dennoch will kaum einer komplett ohne die Stadt sein. Die wenigsten wollen mit dem Umzug aufs Land ihre beruflichen Netzwerke aufgeben. Auch die zahlreichen privaten Kontakte in der Stadt, das kreative Umfeld und die vielfältigen kulturellen Angebote sind den neuen Landbewohnern weiterhin wichtig.

Um den Spagat zwischen Land und Stadt zu bewältigen, ist die Verkehrsanbindung zentral. Dabei zählt weniger die nächste Autobahnauffahrt, wichtiger ist die Entfernung zum nächsten Bahnhof. *„Ich wollte idyllisch im Grünen wohnen, aber trotzdem nicht weit von Berlin und Potsdam. Ich suchte die Natur*

und Wasserlage, aber der Bahnhof muss ebenfalls in der Nähe sein,“ benennt eine Architektin ihre Wunschvorstellung, die auch andere in den Gesprächen geteilt haben. Die örtliche Realität weicht jedoch häufig davon ab: Die fünf Kilometer ins nächste Dorf, wo der Zug Richtung Großstadt abfährt, erscheinen zunächst kurz, können aber auf dem Fahrrad auf der viel befahrenen Landstraße, besonders bei Regen und Kälte, ganz schön lang werden. Und der Bus fährt von der Haltestelle im Dorf meist nur morgens für die Schüler, noch einmal nachmittags und in den Ferien gar nicht.

Also schaffen sich die Neuzugezogenen früher oder später doch ein Auto an. Gleichzeitig tüfteln sie an Ideen, um an ihrem neuen Wohnort auch ohne PKW klimaschonend und kostengünstig voranzukommen. Viele davon beruhen auf neuen Mobilitätslösungen, wie sie bislang vor allem in Städten erprobt sind. So haben neue Bewohner des Dorfes Prädikow die Mitfahr-App „Pampa“ entwickelt. Mithilfe dieser Smartphone-Anwendung können sich Nachbarn verabreden, um gleiche Strecken gemeinsam in einem Auto zurückzulegen. Dies kann der tägliche Weg zur nächsten Bahnstation sein, um zur Arbeit zu pendeln, oder aber der Transport der Kinder zur Schule in der Nachbarstadt.¹ Im Fläming gründet sich als Teil des neuen „Smart Village“-Netzwerks gerade die Initiative „Wir fahren zusammen“ – kurz Wifaz.

Wie alle neuen Lösungen beruhen auch diese auf einem gewandelten Verständnis von Mobilität: Wichtig ist nicht, ein eigenes Gefährt zu besitzen. Mobilität bedeutet vielmehr, alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten intelligent zu verknüpfen und zu nutzen. Zahlreiche Mobilitätslösungen, die in den

letzten Jahren entstanden sind, beruhen auf dem Prinzip des Teilens. Von Leihfahrrädern und Elektro-Rollern, die an der nächsten Straßenecke stehen und einfach per App gemietet werden können, bis hin zum Car-Sharing. Anfang 2019 gab es fast 2,5 Millionen Nutzer für die über 20.000 Car-Sharing-Autos in Deutschland. Doch bislang stehen diese vor allem in den größeren Städten.²

Einige neue Landbewohner machen sich Gedanken, wie sie diesen Service auch an ihrem neuen Wohnort nutzen können. So unter anderem Thomas Haberkorn vom Kloster Posa (► S. 38) in *Zeit*: „*Ich habe den Traum vom Car-Sharing hier. Zwei Autos am Bahnhof und zwei am Projekt wären toll. Dazu führe ich jetzt erste Gespräche mit Anbietern.*“

Bislang existieren die meisten Mobilitätslösungen, die sich die neuen oder zukünftigen Landbewohner überlegen, nur auf dem Papier oder in den Köpfen. Ob sie auch auf dem Land funktionieren, muss sich zeigen. Am Beispiel Mobilität zeigt sich jedoch, dass die Zuziehenden mit neuen Lösungsansätzen ins Dorf kommen und sich vor Ort auch gestaltend einbringen wollen. So wie die neue Immobilie noch nicht bezugsfertig sein muss, erwarten die neuen Landbewohner auch selten, dass der neue Wohnort im Sinne aller öffentlichen Dienstleistungen „fertig“ ist.

Wenn der Bioladen nicht mehr um die Ecke ist

Die Nahversorgung auf dem Land ist in den letzten Jahren immer mehr ausgedünnt.

Kleine Dorfläden, die Bäckerei, der Fleischer und der Konsum sind vielerorts aus den Ortskernen verschwunden. Entstanden sind große Einkaufszentren und Discounter an den Ortsrändern oder auf der grünen Wiese. Allein um Brot und Milch zu besorgen, müssen Dorfbewohner häufig ins Auto steigen.

Städter, die aufs Land ziehen, müssen sich zwangsläufig auf eine andere Versorgungssituation einstellen. Doch während die Entfernung zum nächsten Bahnhof bei vielen Befragten in den Projekten ein wichtiges Entscheidungskriterium für den neuen Wohnstandort war, haben sich die wenigsten vorab mit der örtlichen Nahversorgung beschäftigt. Auch nicht eine Bewohnerin des ehemaligen Dorfkonzums im brandenburgischen Brück: „*Es ist komfortabel in Brück. Es gibt das Amt, eine Post und eine Bank, einen Supermarkt*

Freie Feldlage (in der Heilstätte Harzgerode eG) Harzgerode, Landkreis Harz, Sachsen-Anhalt

Die Kleinstadt Harzgerode mit ihren knapp 8.000 Einwohnern liegt mitten im Harz. Zwei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, versteckt im Wald, befindet sich die ehemalige Kinderheilstätte Harzgerode. Trotz Protesten wurde der Betrieb 1998 eingestellt, das Areal blieb mehrere Jahre ungenutzt. Auf einer Fläche von 21 Hektar umfasst das Anwesen neben dem Hauptgebäude zwei Ärztwohnhäuser, die Chefarztvilla, eine Isolationsstation, ein Schulgebäude, eine Gärtnerei sowie ein Torhaus. Der Großteil des Gebäudeensembles ist im Stil des Neuen Bauens gestaltet und steht unter Denkmalschutz.

2014 kaufte die Ökodorf-Projektgruppe „Gemeinschaftsstifter GbR“ das Gelände. Allerdings zerfiel die Gruppe, weshalb der verbleibende Gesellschafter eine neue Projektinitiative suchte. Ende 2018 gründete eine kleine Gruppe von Interessierten die Genossenschaft „Freie Feldlage“ und kauf-

te 2019 das Gelände. Unterstützt durch freiwillige Helfer entwickeln die Mitglieder jetzt die Einzelheiten des Konzepts für den Ort. In ihrer Vision leben, lernen und arbeiten in der ehemaligen Kinderheilstätte Menschen unterschiedlichen Alters zusammen. Derzeit leben acht Personen auf dem Gelände. Zukünftig sollen in den entstehenden Wohnräumen etwa 50 bis 80 unterkommen.

Trotz strenger Denkmalschutzauflagen sind die Gestaltungsspielräume für weitere Nutzungen groß. Und an Ideen mangelt es nicht. Im Gespräch sind derzeit ein Gästebetrieb in verschiedenen Preiskategorien von Zeltplatz bis Hotel, verbunden mit Seminaren sowie Angeboten zur Erholung und Regeneration, ein Kulturbetrieb mit Kino oder Theater, Lernorte wie eine Freie Schule oder ein Waldkindergarten, Ateliers und Werkstätten sowie gewerbliche Nutzungen wie ein Café, Läden

oder Büroflächen. Im Saal und auf dem Freigelände könnten große Veranstaltungen stattfinden, das Catering könnte die hauseigene Großküche liefern.

Dabei hofft die Initiative, mit den geplanten Aktivitäten in die Region Südharz auszustrahlen. Allerdings stößt das Wohngemeinschaftsprojekt mit seinen Plänen in der Gemeinde Harzgerode teilweise auf Zurückhaltung, da vorherige Initiativen und Ansprechpartner in der Heilstätte häufig wechselten. Nichtsdestotrotz unterstützen Gemeinde und Land das Projekt. So gab es etwa eine Konferenz, bei der die zuständigen Ämter der Genossenschaft gebündelt alle Auflagen und notwendigen Genehmigungsprozesse für den anstehenden Sanierungsprozess erläuterten.

www.freiefeldlage.de

und einen Baumarkt, auch einen Bäcker. Manches ist sogar näher als in Berlin. Ich habe aber erst auf dem Land gemerkt, wie wichtig solche Dinge sind. Wäre es nicht so praktisch gewesen, hätte ich mich aber auch arrangiert.“

Andere stellen erstaunt fest, dass es auf dem Land sehr viel schwieriger sein kann, sich mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln und alltäglichen Dingen zu versorgen. Im Unterschied zur Stadt gibt es nicht den kleinen Bioladen um die Ecke, in den wenigsten Dörfern gibt es tatsächlich den Biobauern mit Hofladen. Gleich mehrere Gemeinschaftsprojekte sind in Brück beheimatet. Sie haben sich zusammengeschlossen und beziehen nun ihre Lebensmittel über einen Lieferanten

für ökologisch erzeugte Produkte. Es gibt die Überlegung, ob künftig daraus auch ein kleiner Laden entstehen kann, der noch mehr Dorfbewohner mit Bioware versorgt. Auch das Projekt Zusammen in Neuendorf (► S. 39) denkt darüber nach, ob sie perspektivisch einen Laden eröffnen. Doch der Dorfladen steht nicht an vorderster Stelle bei den Projekten. Zahlreiche andere Aufgaben binden gerade in der Anfangsphase die Kapazitäten der Initiativen.

Einige Projekte bauen ihr Gemüse selbst an oder bewirtschaften Streuobstwiesen und Weinberge, andere planen sogar eigene Tiere zu halten. Damit lässt sich ein Teil des eigenen Bedarfs decken. Indessen strebt keine Gruppe an, sich komplett selbst zu versorgen.

Die landwirtschaftlichen Aktivitäten werden eher als ein schöner Bestandteil des neuen Landlebens gesehen, einige möchten auch einen Nebenerwerb daraus machen. Als alleinige Versorgungslösung haben unsere Gesprächspartner es nie beschrieben.

Die Schule im Dorf halten

Kinder sind für viele Städter ein wichtiger Grund, ein Leben auf dem Land zu erwägen. Doch der große Garten hinterm Haus und der Wald am Dorfrand allein reichen selten aus, um junge Familien anzulocken. Gute Betreuungsangebote für Kinder sind mindestens genauso wichtig. Gibt es Kindergärten und Grundschulen vor Ort?

Haus des Wandels *Steinhöfel OT Heinersdorf, Landkreis Oder-Spree, Brandenburg*

Im Park des Gutshauses von Heinersdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Steinhöfel, steht eine alte Berufsfachschule. Während das Gutshaus leer steht, ist in die ehemalige Schule wieder Leben eingekehrt. Auf 3.000 Quadratmetern Gebäudefläche soll hier ein Seminar-, Kultur- und Wohnprojekt entstehen. Im Sommer 2018 haben acht Menschen gemeinsam das Haus gekauft und mit ihrem Projekt „Haus des Wandels“ gestartet. Ihr Ziel: zukunftsfähige Lebens- und Arbeitsformen auf dem Land erproben. Die Kerngruppe, die das Haus organisiert, besteht aus sechs Frauen, von denen drei bereits in dem kleinen Ort ihren Lebensmittelpunkt haben. 10 bis 20 weitere Erwachsene und ihre Kinder, die am Wochenende regelmäßig nach Heinersdorf kommen wollen, können als "Raumpaten" jeweils eines der etwa 60 Zimmer dauerhaft beleben, die anderen Räume werden temporär für Gruppen, Workshops oder Probenaufenthalte als Seminar- und Übernachtungsräume genutzt.

Noch steht das Projekt ziemlich am Anfang, doch die Ideen sind zahlreich. Das Haus bietet nicht nur Wohnraum für die Mitstreiterinnen, auch die Gemeinde und solidarische Unternehmen sollen darin Platz finden. Das Erdgeschoss ist der Öffentlichkeit gewidmet. Die Gemeinde, in der es sonst an Gemeinschaftsräumen fehlt, kann Räume für Veranstaltungen nutzen und hat dort eine Näh- und Töpferwerkstatt und eine Bücherei eingerichtet. Und auch der über 90-jährige Ortschronist ist häufig zu Gast. Fast täglich kommt er auf eine Tasse Tee vorbei und bereitet zusammen mit der Projektgruppe den Umzug der Dorfchronik in die alte Berufsschule vor. Damit die Bewohner und die Gäste hier auch arbeiten können, gibt es gemeinsame Arbeitsplätze im Gemeinschaftsbüro.

Die neue Gruppe scheint in kurzer Zeit schon gut angekommen im Dorf. Dies war auch nicht so schwer, da viele Dorfbewohner das Haus noch aus ihrer Jugend kennen. Beim Tag der offenen Tür oder beim gemeinsamen Adventsbasar mit

der Gemeinde kamen frühere Schüler und Bewohner der ehemaligen Berufsfachschule, weil sie einfach neugierig waren, wie es heute darin aussieht. Bei Führungen teilten sie mit den neuen Bewohnerinnen und anderen Gästen ihre Anekdoten und Erinnerungen.

Zu den Veranstaltungen laden die Frauen auch immer ihr Netzwerk aus der Stadt ein. Eine der Initiatorinnen organisiert die Berlin-Brandenburgische „Wandelwoche“ mit, während der sich seit 2015 einmal jährlich Initiativen und Personen vorstellen, die sich für alternative Wohn- und Wirtschaftsformen einsetzen. Im Sommer 2018, nur wenige Tage nachdem die neuen Besitzerinnen das „Haus des Wandels“ übernommen hatten, veranstalteten sie einen Tag der Offenen Tür. Ein guter Start, zu dem auch die Dorfbewohner zahlreich kamen. Zwei Monate später endete die „Wandelwoche“ im „Haus des Wandels“ mit einem Fest.

www.hausdeswandels.org

Oder, falls nicht: Wie weit sind diese vom neuen Wohnort entfernt? Das sind zentrale Fragen für Gemeinschaftsprojekte, an denen Familien beteiligt sind.

Viele ostdeutsche Landkommunen sind heute froh, wenn sie noch eine eigene Grundschule haben. Denn damit sind sie als Wohnort für Familien attraktiver als die Gemeinden, die ihre Grundschule aufgrund sinkender Schülerzahlen aufgeben mussten. In den ostdeutschen Flächenländern schloss seit Mitte der 1990er Jahre mehr als ein Drittel der Grundschulen ihre Tore.³ Betroffen waren davon vor allem Dörfer, in denen die Zahl der Schulanfänger infolge von Abwanderung und Alterung stark rückläufig war. Entsteht in einem kleinen Ort ein Gemeinschaftswohnprojekt, kann dies die Rettung für die lokale Schule oder Kita bedeuten.

Viele der Zuziehenden mit Kindern suchen indessen Alternativen zu den vorhandenen Bildungseinrichtungen. In der Stadt konnten sie vom städtisch betriebenen Kindergarten bis zur freien Waldorf-Schule aus einem breiten Angebot an pädagogischen Konzepten wählen. Auf dem Land müssen sie nun mit dem Kindergarten vorliebnehmen, in dem es vielleicht statt der Holzisenbahn eher Spielzeug aus Plastik gibt. Und während die Kinder in der Stadt selbstbestimmt in kleinen Gruppen gelernt haben, dominieren in der dörflichen Grundschule womöglich noch Frontalunterricht und klassische Reihenbestuhlung.

Einige Eltern, die raus aufs Land gezogen sind, wollen sich damit nicht zufriedengeben und pendeln mit ihren Kindern in die nächstgrößere Stadt. Andere versuchen, sich mit ihren Vorstellungen zumindest teilweise in die lokalen Einrichtungen einzubringen. In großen Projekten, wie dem Hof Prädikow (► S. 22), denken Mitglieder auch über eine projekteigene Kita nach.

„Es gibt einen Bedarf an neuen Kita-Konzepten auf dem Land. Die naturnahen Kitas zum Beispiel in Templin oder Prenzlau sind voll,“

erklären Eltern, die aus Berlin ins nördliche Brandenburg gezogen sind. Entstehen alternative Schul- und Bildungsangebote auf dem Land, können diese eine Magnetwirkung auf neue Familien und auch Gemeinschaftsprojekte entfalten. *„Wir sind auch hierhergezogen, weil es die freie Schule in Angermünde gibt,“* meint ein schon länger in einem brandenburger Dorf wohnender Vater. Trotz des Schulsterbens ist in allen ostdeutschen Ländern seit Beginn der 1990er Jahre die Zahl der Schulen in privater Trägerschaft kontinuierlich gewachsen. In Mecklenburg-Vorpommern beispielsweise waren 2017 fast 17 Prozent der Grundschulen Privatschulen, im bundesdeutschen Durchschnitt waren es dagegen nur knapp 6 Prozent.⁴ Vielerorts waren es Eltern, die freie Schulen gegründet haben.

Alte und neue Räume entstehen

Früher traf sich die Dorfgemeinschaft im Gasthof. Oft fand sich darin auch ein größerer Festsaal, in dem runde Geburtstage, Jugendweihe und Hochzeiten gefeiert und Beerdigungen begangen wurden. Zu DDR-Zeiten betrieben viele LPGs Kulturhäuser in den Dörfern. Mit der Wende verschwanden diese und Gasthöfe mussten schließen, da mit den Menschen auch die Kundschaft abwanderte.

Viele der von uns befragten Wohnprojekte haben sich für große Immobilien und Gehöfte entschieden, um neben Wohnräumen auch Platz für gemeinsame Aktivitäten oder Gewerbe zu schaffen. Nicht wenige denken dabei über die Mauern ihres eigenen Projektes hinaus und möchten ihre Gemeinschaftsflächen auch für die Alteingesessenen öffnen. Besonders leicht fällt dies dort, wo die Einheimischen einen persönlichen Bezug zu dem Gebäude haben. Sei es, weil sie darin zur Schule gegangen sind oder dort viele Jahre gearbeitet haben. Die Macherinnen des Hauses des Wandels (► S. 44) haben schnell die Tore der ehemaligen Berufsschule von Heinersdorf geöffnet: *„Das Erdgeschoss soll öffentlich bleiben und eine Seite soll haupt-*

sächlich für die Gemeinde und Aktivitäten der Dorfbewohner reserviert sein. Im Januar 2019 ist schon der Näh- und Töpfertreff des Ortes eingezogen. Außerdem sind wir in Verhandlungen mit der Dorfbibliothek und dem Jugendtreff. Im Dorf mangelt es nämlich an öffentlich nutzbaren Räumen. Außerdem gibt es in unserem Haus noch einen großen Veranstaltungssaal. Hier fanden früher viele der Dorftätigkeiten statt. Den machen wir wieder zugänglich und nutzbar. Daran haben sowohl wir als Projekt als auch die Gemeinde ein großes Interesse.“

Doch mit dem Öffnen der Räume allein ist es oft noch nicht getan. Damit die Gemeinde und ihre Bewohner tatsächlich einen Mehrwert davon haben, müssen sie diese Räume auch annehmen und sich darin wohl fühlen. Die neuen Besitzerinnen des Haus des Wandels versuchen dies, indem sie ihre Räumlichkeiten für fest verankerte Veranstaltungen aus dem Jahreskalender des Dorfes, etwa den Adventsbasar oder die Frauentagsfeier, direkt anbieten. Andere versuchen gemeinsam mit den Einheimischen Räume zu entwickeln, wie auf dem Hof Prädikow in Brandenburg, wo seit Kurzem Dorf- und Hofbewohner vereint Nutzungsideen für die neue alte Dorfscheune erarbeiten.⁵

Die gewerblich nutzbaren Räume sind meist für die im Projekt wohnenden Mitstreiter gedacht, die ihre Arbeit mit aufs Land nehmen oder sich vor Ort neue berufliche Perspektiven erschließen wollen. Doch im Lebensraum Röblingen (► S. 40), im sachsen-anhaltinischen Landkreis Mansfeld-Südharz, haben auch Einheimische die Chance ergriffen und die Räumlichkeiten für ihre Geschäftsideen genutzt: *„Im Bahnhofsgebäude sind auch Gewerberäume, die ursprünglich für die zukünftigen Mieter der Wohnungen gedacht waren. Aber sehr schnell gab es auch Interesse vor Ort: Eine Fotografin ist bereits im Herbst 2018 eingezogen, nur wenige Wochen, nachdem wir selbst angekommen sind. Sie lebt dort nun ihren Traum, nachdem sie vorher viele Jahre als Verkäuferin in einem Baumarkt angestellt war. Früher gab es hier*

auch einen Friseur. Der zeigt ebenfalls Interesse und kehrt wohl demnächst an seinen alten Standort zurück.“

Nicht nur Latte macchiato

In den Städten sprießen fast täglich neue Cafés und Restaurants in den angesagten Vierteln aus dem Boden. Sie bieten trendige Getränke und Spezialitäten für Liebhaber exotischer oder bodenständiger Speisen, für Vegetarier, Veganer oder Rohkost-Anhänger.

Die Zuziehenden erwarten nicht, auf dem Land eine vergleichbare gastronomische Vielfalt vorzufinden. Wer Glück hat, landet an einem Ort, wo es noch einen Dorfgasthof gibt. Doch in den meisten Fällen ist auch dieser aufgrund fehlender Kundschaft verschwunden. Bei vielen ländlichen Wohngruppen gehört aber ein Café, ob nur zeitweilig oder ganzjährig betrieben, als fester Bestandteil zum Projekt. Nicht immer steht dabei die Einkommensquelle im Vordergrund. Oft geht es eher darum, einen Ort zu haben, an dem sich die Leute treffen und wohin sie im besten Fall auch Einheimische oder Gäste locken können. Gelungen ist dies beispielsweise den Bewohnern der „Frieda“ in Brück: *„Wir veranstalten einmal pro Monat in unserem Haus ein Nachbarschafts-Café. Es kommen Menschen aus Berlin, aber auch Dorfbewohner. Für Letztere werfen wir Zettel in die Briefkästen und dann kommen sowohl Familien als auch Rentner.“*

Café-Angebote werden in der Regel gut angenommen. Dies berichten unter anderem die Gestalter der Freien Feldlage (► S. 43) im Harz: *„Im Sommer 2018 haben wir probeweise ein Café eröffnet. Da haben die Bewohner uns die Bude ingerannt. Jeden Samstag und Sonntag kamen bis zu 40 Besucher.“* Die Einheimischen kommen aus Neugier, um die Menschen hinter den Projekten kennenzulernen oder um den Ort zu besichtigen, den sie noch von früher kennen. Für die Projektmacher ist dies eine gute Möglichkeit, mit den Nachbarn in Kontakt zu kommen.

Doch nicht alle gastronomischen Neuerungen im Dorf ziehen automatisch scharenweise Gäste an. Die neuen Landbewohner bringen neue Ernährungstrends aus den Städten mit, die vor Ort teilweise skeptisch beäugt werden. Das vegane Restaurant oder die Bio-Küche nehmen vor allem andere ehemalige Städter oder Wochenendbesucher begeistert an. Für die eingesessenen Dorfbewohner ersetzen sie selten den ehemaligen Dorfgasthof.

Zwischen Dorffest und Atelierrundgang

Mit dem Umzug aufs Dorf oder in die Kleinstadt lassen die Städter ein Kulturangebot hinter sich, das sie in dieser Breite nie auf dem Land finden werden. Gerade bei einer guten Verkehrsanbindung müssen sie aber nicht gänzlich auf die bekannten Angebote verzichten. *„Das Freizeitverhalten bleibt trotz Umzug aufs Land städtisch geprägt“*, sagt ein Anfang 30-jähriger Systemadministrator, der mit anderen einen alten Bauernhof bewohnt.

Doch viele genießen geradezu die „kulturelle Wüste“, um ihre eigenen Ideen umzusetzen. In der Stadt haben es einige sogar als Manko empfunden, Kultur nur zu konsumieren. Auf dem Land haben sie nun die Chance, selbst Angebote zu machen, die es im Umkreis von vielen Kilometern nicht gibt. Hinzu kommt, dass es viel Platz gibt, sowohl auf Außenflächen als auch in den Gebäuden. Große Scheunen oder ehemalige Tanzsäle laden gerade dazu ein, Veranstaltungen zu organisieren.

Viele der neu entstehenden Freizeit- und Kulturangebote bauen auf die Bedürfnisse der Projektbewohner auf und knüpfen an ihre städtischen Gewohnheiten an. Ein Teil der neuen Landbewohner kommt mit einem künstlerischen beruflichen Hintergrund. Musiker oder Theatermacher nutzen das neue Lebensumfeld, um ihre Projekte umzusetzen. Sie organisieren Festivals und Ausstellungen, Konzerte und Performances. Für die meisten ist es selbstverständlich, zu diesen Events

auch die Bewohner aus dem Ort einzuladen. Doch die zeigen sich vielerorts eher zurückhaltend. Der Großteil der Besucher kommt weiterhin aus der Stadt. So lockt die Tanzaufführung in einer alten Dorfscheune genau das urbane Milieu an, aus dem die neuen Landbewohner selbst stammen. Der Vorteil für die Dörfer liegt darin, dass sie auf einmal von mehr Menschen wahrgenommen werden. Gerade die Veranstaltungskultur bringt immer wieder neues Publikum in zum Teil abgelegene Orte.

Einige Projekte wollen gleichzeitig Teil des lokal ausgerichteten kulturellen Angebots sein oder sich in den jährlichen Veranstaltungskalender einbringen. Sie nehmen teil an den typischen Aktivitäten im Dorf wie dem jährlichen Dorf- oder Stadtfest, dem Weihnachtsmarkt oder dem traditionellen Frauentagscafé. So auch die Hofgestalter in Prädikow: *„Wir haben uns schon frühzeitig an Dorfgemeinschaftsaktionen beteiligt, beispielsweise am Kuchenbasar. Seit 2017 organisieren wir auf unserem Hof das Dorffest mit. Das war die bisher beste Aktion. Ein Feedback aus dem Ort war: ‚Das war das coolste Dorffest seit Jahren‘.“*

Mit dem Dorf

Die neuen Landbewohner bringen vielfältige Ideen und oft auch nach kürzester Zeit konkrete neue Angebote in die Dörfer. Dies verändert und belebt vielerorts die Gemeinden. Doch wie nehmen die Alteingesessenen die neuen Angebote wahr? Entstehen parallele ländliche Welten oder profitieren auch sie von ihren neuen Nachbarn und deren Ideen?

Kommen die ehemaligen Stadtbewohner in die Dörfer, werden sie am ersten Tag kaum mit offenen Armen von den Einheimischen empfangen. Die meisten Neuankömmlinge spüren, dass sie zunächst unter genauer Beobachtung stehen. Den Projektgruppen liegt in der Regel viel daran, nicht als Fremdkörper wahrgenommen zu werden. Sie wollen offen für die Dorfgemeinschaft sein. Einen gewissen

Startvorteil haben Projekte, die eine Immobilie bewohnen und nutzen, zu der die eingewohnte Bevölkerung eine Beziehung hat. Darüber entsteht meist schnell Kontakt, da die Menschen neugierig sind und wissen wollen, was mit dem Gebäude oder dem Grundstück nun passiert, in dem sie früher die Schulbank gedrückt oder gearbeitet haben. *„Gefühlt jede Oma von jedem Einzelnen im Ort hat hier mal gearbeitet und deswegen gibt es einen persönlichen Bezug zu dem Ort. Alle fragen nach: Was passiert hier? Was kann ich tun?“* berichten die Macher der Freien Feldlage im Harz. Das Haus des Wandels im östlichen Brandenburg bietet regelmäßige Führungen durch das Haus: *„Dabei erzählen die Leute auch viel, wie ‚das Bad habe ich mal gefliest‘. Solche Anekdoten werden dann gern für andere Führungen übernommen.“* Andere laden zum Tag der offenen Tür. Das lockt die

Nachbarn an und schafft sehr schnell eine Verbindung. Auch wenn eine Gruppe, wie im brandenburgischen Brück, den ehemaligen Dorfkonsum bewohnt, kommen die Nachbarn gern vorbei.

Werden die ersten Hemmschwellen über solche Begegnungen abgebaut, spüren die Gruppen eine Offenheit. Nachbarn bringen frische Eier und Äpfel oder helfen mit Handwerkerwissen. Im Gegenzug unterstützen die Projektmacher ältere Nachbarn bei der Gartenarbeit oder öffnen ihre Tür für einen regelmäßigen Kaffeeplausch.

Auch wenn Kinder im Projekt leben, die den örtlichen Kindergarten oder die Schule besuchen oder im lokalen Sportverein trainieren, fällt die Annäherung leicht. Die Kinder bringen ihre neuen Freunde mit nach

Hause, Eltern schauen vorbei und die ersten Berührungspunkte werden abgebaut. Solche Kontakte können dann als Türöffner in Richtung des restlichen Dorfes wirken.

Annäherung braucht Zeit

Doch nicht alle haben über ihr Gebäude oder über Kinder einen schnellen Draht zur Dorfbevölkerung. In den meisten Fällen dauert es eine Weile, bis die neuen Bewohner im Dorf angekommen sind und die Allein-gewohnten, wenn auch nicht alle, so doch wenigstens einige der Angebote annehmen. Die Betreiber der Kulturfabrik Meda (► S. 51) sind bereits seit Mitte der 1990er Jahre im kleinen sächsischen Mittelherwigsdorf. Sie berichten: *„Inzwischen sind wir mit unserem Projekt Teil des Dorfes, aber am Anfang gab*

Rückkehrerinitiative hierzulande(n) *Müncheberg, Landkreis Märkisch-Oderland, Brandenburg*

Jahrelang verließen besonders junge Menschen den Landkreis Märkisch-Oderland im Osten Brandenburgs. Die Gemeinden verzeichneten stets mehr Fort- als Zuzüge. Doch seit 2012 kann die Region wieder Bewohner (zurück-)gewinnen. Das Land Brandenburg setzt große Hoffnungen in die neuen Bewohner. Die Staatskanzlei des Landes hat erkannt, dass viele der Abgewanderten über eine Rückkehr in ihre alte Heimat nachdenken und fördert Initiativen, die den Rückkehrern das Ankommen in der alten Heimat erleichtern.

Eine dieser Initiativen ist „hierzulande(n)“. Mitten in Müncheberg, zwischen Post, Gemüsemarkt und einer leerstehenden Schlecker-Filiale an der Hauptstraße, hat sie 2018 ihr Büro eröffnet. Carolin Schönwald, eine der beiden Initiatoren, ist selbst in ihre alte Heimat zurückgekehrt und nun sehr aktiv in der Region. In Buckow, einem Nachbarstädtchen und ihrem Wohnort, hat sie schon vor einigen Jahren ein gesessen-

schaftliches Familiencafé eröffnet, weil ihr ein Treffpunkt für Familien im Ort fehlte. In Müncheberg setzt sie sich dafür ein, dass die kleine Stadt zwischen Berlin und polnischer Grenze wieder lebendiger und damit auch attraktiver für neue Bewohner wird. Zwar ist die Hauptstadt in weniger als einer Stunde gut per Bahn erreichbar. Trotzdem stehen viele Gebäude in der Innenstadt leer.

Das Büro will eine Anlaufstelle für Rückkehrer, Zuziehende und Interessierte sein. Dort bekommen sie Tipps und Tricks für einen (Neu-)Anfang in Müncheberg und Umgebung. hierzulande(n) will aber nicht nur beraten, sondern auch gemeinsam mit den neuen Bewohnern den Ort gestalten. Ein leerstehender Raum im Stadtzentrum bildete den Anfang. Um diesen mit Leben zu füllen, gab es eine Ideenwerkstatt mit Frühstück, zu der rund 50 Alteingesessene und Zugezogene kamen. Was den meisten fehlte, war ein Begegnungsort. Bald war

das „Café Thälmanns“ geboren. Im Mai 2018 nahm dieses als Treffpunkt und Kulturstätte den Betrieb auf. Hier finden regelmäßig Familiencafés, Filmabende oder auch Diskussionsrunden statt. Ein Nebenraum dient als Coworking Space mit fünf Arbeitsplätzen. Neben der Rückkehrerinitiative selbst nutzen auch eine Grafikerin, eine Naturwissenschaftlerin sowie ein selbständige ITler den gemeinschaftlichen Arbeitsort regelmäßig.

Das Büro mit angeschlossenem Café hat sich für viele Zugezogene zu einem wichtigen Anker entwickelt. Hier treffen sie Gleichgesinnte, was es leichter macht, in dem kleinen Städtchen anzukommen. Und auch den bislang Unentschlossenen wollen die Initiatoren das Leben in der Region schmackhaft machen. Auf der Internetseite der Initiative gibt es Job- und Wohnungsangebote.

www.hierzulanden.de

es auch viel Skepsis. Heute macht der Bäcker seine Weihnachtsfeier bei uns. Der örtliche Metzger übernimmt manchmal das Catering für Veranstaltungen. Schulklassen kommen ins Kino und überhaupt sind die Besucher des Kinos zu mindestens einem Drittel Dörfler.“

Zum Ankommen und zur Öffnung gegenüber der Dorfgemeinschaft gehört aber auch, die eigenen Lösungen für bestimmte Probleme zu hinterfragen oder die eigenen Angebote so zu verändern, dass auch die Einheimischen davon profitieren können. Denn was Städter sich für ihr Landleben ausdenken, entspricht

nicht immer dem, was sich die Menschen vor Ort wünschen oder vermisst haben. So liegt es eigentlich auf der Hand, dass Projekte mit einem Gartenworkshop auf dem Land kaum punkten können. Eine Gruppe neuer Landbewohner unweit des Brandenburger Städtchens Jüterbog musste diese Erfahrung machen und sich andere Angebote überlegen: *„Das Herzstück unseres Projektes, die Anlage eines Permakultur-Gartens, zieht nicht wirklich Nachbarn an. Landbewohner in der näheren Umgebung haben alle ihre eigenen Gärten und Grundstücke. Andere Ideen sind nötig, um mit den Menschen vor Ort in Kontakt zu kommen. Jetzt denken wir über eine Fahrradwerkstatt nach, weil alle ja Fahrräder haben und man so gut zusammenkommen kann. Außerdem haben wir einen Imker-Workshop mit dem lokalen Imkerverein angeboten, das stieß auf größeres Interesse.“*

Am Ende kommen einige der Befragten zu der Einsicht, dass nicht alles, was sie organisieren und veranstalten, auf Gegenliebe im Dorf stoßen muss und die angestammten Bewohner dafür vielleicht ganz andere Dinge an ihren neuen Nachbarn schätzen. Die Bewohner des Libken in der Uckermark formulieren es folgendermaßen: *„Unsere Ausstellungen interessieren natürlich nicht alle Nachbarn, sondern eher, dass ein Baby bei uns geboren wurde, also, dass hier wieder Leben einkehrt.“*

Zwischen Ignoranz und Euphorie – Rolle der Kommunen und Verwaltung

Zwar suchen sich die meisten Interessenten ihre neuen Landsitze weniger nach ihren Sympathien für den Bürgermeister aus, sondern eher nach Lage, Infrastruktur und vor allem auch den Potenzialen der Gebäude und Grundstücke, die sie zukünftig bewohnen wollen. Aber die Kommunen und ihre Entscheider können wichtige Partner sein, damit gemeinschaftliche Wohnprojekte für ein Dorf, eine Kleinstadt oder eine ganze ländliche Region mehr bedeuten als nur ein paar neue Bewohner für die Gemeindestatistik. Auf welche

Denk- und Produktionsort Libken *Gerswalde OT Böckenberg, Landkreis Uckermark, Brandenburg*

Das Straßendorf Böckenberg mit seinen 80 Einwohnern gehört zu der uckermärkischen Gemeinde Gerswalde. Zahlreiche, wenig pittoreske Wirtschaftsgebäude prägen das Dorfbild. Sie zeugen davon, dass bis zur Wende eine LPG ihren Sitz im Ort hatte. Ein Plattenbau am Ortsrand, in dem einst die LPG-Mitarbeiter wohnten, stand leer und sollte abgerissen werden. Doch es kam anders. Heute residiert darin der Denk- und Produktionsort Libken.

2014 suchten Larissa Lackner und Christoph Bartsch den passenden Ort für eine Künstlerresidenz in der Uckermark. Sie hielten Ausschau nach einem idyllischen Hof – und fanden stattdessen den alten DDR-Plattenbau. Ohne Geld und genauen Plan, dafür mit vielen Ideen und Elan, ergriffen sie die Chance, das Gebäude wieder mit Leben zu füllen. Die Gemeinde als Eigentümerin war froh, sich die Kosten für den Abriss sparen zu können und bot einen Pachtvertrag an. Die beiden Initiatoren erweiterten das Initiatorenteam mit Theresa Pommerenke und gründeten mit weiteren Unterstützern 2015 den Verein Libken. Seitdem hat sich die alte Platte zu einem lebendigen Wohn-, Kunst- und Kulturort entwickelt. Derzeit leben darin acht Erwachsene und zwei Kinder. Bis zu 30 Künstler und Gäste finden ebenfalls Platz.

Herzstück ist der Kulturbereich: Durch Ausstellungen, Workshops, Residenzpro-

gramme, Feste, Symposien, Konzerte, Filmvorführungen und gemeinschaftliche Essen fördert der Verein Libken die kulturelle Vielfalt in der ländlichen Region. Über zwei Stipendienprogramme – eines für Kulinarik und eines für Kunst und Umwelt – lädt er jährlich Einzelpersonen und Kleingruppen zu mehrmonatigen ortsbezogenen Projekten und Recherchevorhaben ein. So ergeben sich fortwährend neue Begegnungen. Dabei ist das Konzept des Ortes noch nicht zu Ende gedacht. Der Verein lässt bewusst Räume leer, bis neue Ideen und Bedürfnisse den Platz einfordern.

Neben der kulturellen Arbeit bringen sich die Vereinsmitglieder zunehmend auch in die Gestaltung ihres Umfelds ein. So unternahmen einige den Versuch, einen der örtlichen Kindergärten um einen Naturpädagogik-Ansatz zu erweitern. Zwei Projektmitglieder kandidierten zudem im Frühjahr 2019 für die Kommunalwahlen. Sie wollen sich aktiv vor Ort einbringen und werden darin auch von einzelnen Kommunalpolitikern ermuntert, die sie sich in der Gemeinde immer wieder für die neuen Bewohner stark gemacht haben. Inzwischen trifft der Verein in Gerswalde eher auf offene Arme statt auf taube Ohren.

www.libken.de

Reaktionen die Initiatoren in kommunalen Verwaltungen treffen, ist sehr unterschiedlich. Zwischen euphorisch unterstützend bis unbeweglich und eher ablehnend ist fast alles dabei. Es mag erstaunen, aber trotz Abwanderung und Alterung öffnen sich nicht automatisch alle Türen, wenn sich auf einmal eine neue, junge Klientel für das Landleben interessiert.

Manch eine Gemeinde hat gerade mit großen leerstehenden Immobilien und potenziellen Investoren schlechte Erfahrungen gemacht und ist daher eher zurückhaltend gegenüber neuen Initiativen. Andernorts treffen die Projektmacher auf Verwaltungsstrukturen, die zwar funktionieren, sich aber ungewohnten Ideen gegenüber wenig offen und flexibel zeigen. Das ist auch nicht verwunderlich, wie es ein Bewohner eines brandenburger Projektes sieht: *„Gemeinden sind reine Verwalter, die keinen Startup-Spirit haben. Mehr sollte man auch nicht erwarten.“*

Und so laufen die Macher mit einigen Initiativen, die eigentlich für den gesamten Ort auch Verbesserungen bringen könnten, erst einmal gegen eine Wand. Ein Projektmanager und Startup-Mitarbeiter aus Berlin hatte sich Gedanken gemacht, wie sein Dorf auch ohne eigenes Auto besser erreichbar sein kann: *„Wir haben uns ein Mobilitätskonzept überlegt, eine Präsentation vorbereitet und dies in der Stadtverordnetenversammlung präsentiert – und dann passierte erst mal gar nichts. Unsere Erfahrung daraus war, dass man vor Ort erstmal eine Lobby braucht, um überhaupt gehört zu werden.“*

Die Initiatoren des Lebensraum Röblingen gingen soweit, dass sie drohten den Ort wieder zu verlassen, falls sie kein Gehör bei den lokalen Verantwortlichen finden. Denn als das Projekt das alte Bahnhofsgebäude bezog, stieß das bei einer Gruppe auf wenig Gegenliebe: Bei den Jugendlichen, die sich regelmäßig an diesem Ort trafen, um abzuhängen. Auf einmal konnten sie diesen bis dato quasi rechtsfreien Raum nicht mehr ungestört nutzen. Sie warfen den neuen Be-

wohnern Steine ins Fenster und beschädigten deren Auto. Erst auf die Drohung der Initiatorin reagierten die kommunalen Verantwortlichen. Von der Polizei bis zum Jugendamt kamen lokale Akteure mit den Betreibern des Lebensraums zusammen. Gemeinsam haben sie nach Lösungen gesucht, wie sie gegen die Bedrohungen vorgehen können. Seitdem gibt es wieder eine Polizistin im Ort, regelmäßig schauen die Bundespolizei und das Ordnungsamt am Bahnhof vorbei. Und auf einmal muss die Gemeinde nicht mehr täglich auf eigene Kosten die Müllberge der letzten Nacht beseitigen oder die zerstörten Verkehrsschilder austauschen. Der Bahnhof ist wieder ein Ort, an dem Menschen auch ohne Angst vorbeikommen können. Am Ende profitierten beide Seiten, das Projekt und die Gemeinde. Die Initiatorin setzte sich außerdem dafür ein, dass es im Ort wieder einen Jugendclub gibt, damit die folgende Generation einen besseren Treffpunkt hat.

Nach einer Weile am neuen ländlichen Lebensmittelpunkt beginnen einige darüber nachzudenken, selbst lokalpolitisch aktiv zu werden. Denn das bietet die Chance, für die eigenen Interessen und Belange einzutreten. Einige Bewohner der Kulturfabrik Meda gründeten zusammen mit den Dorfbewohnern eine eigene Liste, zwei Bewohner des Libken stellen sich als Gemeindevertreter der lokalen Wahl. Auch im brandenburgischen Buckow schließen sich neue Bewohner lokalpolitisch zusammen, wie die Initiatorin der Rückkehrerinitiative hierzulande(n) (► S. 47) berichtete: *„Was brauchen wir als Zugezogene und Rückkehrer? Eine politische Lobby! Daher hat eine Gruppe um Zugezogene und Rückkehrer hier nun eine eigene Wählergruppe für die Kommunalwahl im Mai 2019 gegründet. Wir wollen die eigenen Themen mehr in den Vordergrund rücken.“*

Alle an einen Tisch holen

Eine geschickte Strategie besteht darin, sich frühzeitig mit den Kommunen ins Benehmen zu setzen. Die Initiatoren des KoDorfes (► S. 27) müssen ohnehin schon vorab das Gespräch mit Kommunalvertretern suchen, um erstens herauszufinden, welcher Ort sich am besten eignet, die Vision neuer Wohnformen auf dem Land umzusetzen. Zweitens aber auch, wo die lokale Verwaltung und die Bewohner gewillt sind, ein solches Projekt aufzunehmen und womöglich zu unterstützen. Ein reichliches Jahr führten die Initiatoren zahlreiche Gespräche mit Bürgermeistern in ganz Deutschland. Erfolgreich waren sie in der brandenburgischen Gemeinde Wiesenburg/Mark. Der Bürgermeister war begeistert und vermittelte die Initiative an den Eigentümer eines leerstehenden Grundstücks mit altem Sägewerk. Dort könnte nun in den nächsten Jahren das erste KoDorf entstehen.

Die meisten Projekte haben erst mit den lokalen Verantwortlichen zu tun, wenn es um Baugenehmigungen, um Auflagen des Denkmalschutzes oder des Gesundheitsamtes geht. Und spätestens, wenn die alte Scheune für Konzerte für ein breites Publikum geöffnet werden soll, ist auch der Brandschutzbeauftragte einzuschalten.

Viele Gruppen beklagen, dass sie in ihrem Tatendrang von einer Vielzahl an Auflagen ausgebremst werden. Das Problem dabei sei weniger, dass es Vorgaben zu erfüllen gilt, sondern vor allem, dass es für jedes Anliegen einen anderen Ansprechpartner gibt. Allein herauszubekommen, wer wofür zuständig ist, nehme wahnsinnig viel Zeit in Anspruch, sagen die Beteiligten. Bis man die Person dann am Telefon habe, verstrichen weitere kostbare Wochen.

Einige Projekte haben es geschafft, dies klug zu bündeln. Die Initiatoren des Projekts Zusammen in Neuendorf haben noch in der Bewerbungsphase um Immobilie und Gelände eine sogenannte Ämterkonferenz organisiert. Dabei treffen sich die Verantwortlichen aus

verschiedenen kommunalen Ämtern, wie Bauamt, Denkmalschutzbehörde oder Gewerbeamt mit den Projektverantwortlichen und holen oft noch Bürgermeister oder Ortsvorsteher hinzu. So konnten die kommunalen Zuständigen das Vorhaben und die Macher dahinter frühzeitig kennenlernen. Für die Initiatoren des Projektes war es hilfreich, weil

sie schnell einen Überblick bekamen, was rechtlich möglich ist und welche Ideen eher schwierig umzusetzen sein werden. Sie haben das Treffen auch mit dem Wissen verlassen, dass sie grundsätzlich in der Verwaltung auf viel Wohlwollen treffen. Dies alles dürfte bei der zukünftigen Weiterentwicklung des Projekts sehr hilfreich sein.

In anderen Gemeinden erkennen die kommunalen Vertreter frühzeitig das Potenzial, das die neuen Bewohner für den Ort oder die Region bieten können. Sie werden selbst aktiv oder verweisen zumindest auf die richtigen Türen und Ansprechpersonen. Auch das Projekt Libken erfährt Unterstützung durch Vertreter der Gemeinde Gerswalde, die Gespräche und Kontakte initiieren. Im Gegenzug brachten sich die Projektmacher mit eigenen Ideen zur pädagogischen Ausrichtung des lokalen Kindergartens ein.

Raumpioniere Oberlausitz *Region Oberlausitz in Brandenburg und Sachsen*

Nicht alle digital arbeitenden Großstadtmenschen, die von der Stadt aufs Land ziehen wollen, möchten in einem Gemeinschaftswohnprojekt leben. Viele wünschen sich ein eigenes Häuschen mit Garten. Auf ein soziales Netzwerk von Gleichgesinnten wollen sie dennoch nicht verzichten. In der stark vom Strukturwandel betroffenen Oberlausitz, die sich vom Südosten Brandenburgs bis in den östlichsten Teil Sachsens erstreckt, bieten sich die Raumpioniere Oberlausitz als ein solches Netzwerk an.

Die Idee dafür haben Arielle Kohlschmidt und Jan Hufenbach 2015 geboren. Sie waren 2009 aus Berlin in ein kleines Dorf ganz im Osten Sachsens gezogen, wo sie eine Kommunikations- und Marketingagentur betreiben. Ihre Erfahrungen mit dieser Art von Landleben wollen sie teilen. Dafür haben sie zusammen mit anderen neuen Landbewohnern in der Region das Netzwerk ins Leben gerufen. Es bietet digitale wie auch analoge Anknüpfungspunkte für Städter, die überlegen den Schritt aufs Land zu wagen. Auf der Webseite stellen sich Alteingesessene, Rückkehrer und Zugezogene vor und geben Einblicke in ihr Leben auf dem Land. Die beiden Initiatoren stehen auch persönlich mit Rat und Tat zur Seite oder vermitteln an andere Netzwerkmitglieder, um Interessierten zu zeigen, wie lebenswert die Oberlausitz ist. Seit 2018 organisieren sie jährlich die „Landebahn

für Landlustige“, bei der sich landinteressierte Städter über die Region informieren und vor Ort vernetzen können.

Aus verschiedenen Generationen von Zuzüglern hat sich im Netzwerk der Raumpioniere inzwischen eine ganze Reihe von Initiativen und Orten gesammelt, die in der Oberlausitz Angebote machen und Neankömmlinge schnell Fuß fassen lassen. Mit den „Neugeistern“ gibt es seit einigen Jahren ein Jungunternehmernetzwerk. In Görlitz hat sich der Coworking Space „Kolaboracija“ etabliert. Das „Bündnis Zukunft Oberlausitz“ bietet mit seinem „Kiwilab“ Kreativen Gelegenheit zur Vernetzung und die Denkfabrik „Lausitzer Perspektiven“ bringt Menschen zu Gesprächen über die Zukunft der Region zusammen.

An weiteren Ideen mangelt es den Raumpionieren nicht. Die beiden Initiatoren touren mit dem Raumpioniermobil durch Ostdeutschland und stellen sich und das Netzwerk vor, um Landlustigen die Möglichkeiten des Landlebens näher zu bringen. Auch wenn sie wissen, dass sich der demografische Wandel nicht stoppen lässt, sehen und vermitteln sie doch vor allem die Potenziale und Freiräume, welche die Oberlausitz für neue Bewohner bereithält.

www.raumpioniere-oberlausitz.de

Ein Geben und Nehmen

Insgesamt äußerte sich die Mehrheit der interviewten Kommunalvertreter erfreut über die neuen Bewohner und die Ideen, die sie in die Gemeinde oder die Region bringen. Manche haben damit zu kämpfen, dass ihre eigenen Verwaltungen mit den ungewohnten Vorhaben erst einmal wenig anfangen können und Mühe haben, sich unvoreingenommen damit zu befassen. Doch diejenigen Kommunalvertreter, die den Projekten offen gegenüberstehen, sind sich einig, dass jedes einzelne Dorf oder jede Kleinstadt nur profitieren kann: Gemeinschaftsprojekte beleben die Gemeinde, allein dadurch, dass sie mehr Einwohner und Kinder für Kitas und Schulen bringen, aber auch, weil sie Gemeinschaftsräume schaffen oder wieder nutzbar machen. Überdies gewinnen die Gemeinden Menschen, die in hohem Maße bereit sind, sich für ihr Umfeld zu engagieren.

Viele der neuen Landbewohner bringen zumindest teilweise ihre Arbeit mit aufs Land, da sie mit Hilfe digitaler Möglichkeiten flexibel und ortsunabhängig ihr Geld verdienen können. In den Städten hatten sie Schreibtische in Coworking Spaces und nun wollen viele einen solchen gemeinschaftlichen Arbeitsort in ihren neuen Räumlichkeiten aufbauen. Gerade dies kann weitere digital arbeitende Menschen in die Region locken, die mit innovativen Ideen die Dörfer mitgestalten. Das Coconat (► S. 28) in Bad Belzig

im brandenburgischen Fläming ist einer der ersten ländlichen Coworking Spaces bundesweit. Zwar ist es kein Wohnprojekt, sondern „lediglich“ ein Arbeitsort mit angeschlossenen Gästehaus. Es ist aber ein hervorragendes Beispiel dafür, wie ein innovativer neuer Ort auf dem Land sich zum Anker für eine neue Bewohnerschaft entwickeln kann.

Der Bürgermeister ist begeistert, welche Ideen die Coconat-Betreiber in seine Gemeinde bringen. Er zeigt sich entschlossen, auch zukünftige Initiativen dabei zu unterstützen, sich in Bad Belzig niederzulassen. Zurzeit richtet er daher in seiner Verwaltung eine dementsprechende Stelle ein. Sie soll zwischen zuziehenden Initiativen, Verwaltung und Politik vermitteln, Verfahren begleiten

und Türöffner zu weiteren Ansprechpartnern sein. Denn der Bürgermeister weiß, was die Gemeinde der Ansiedlung des Coconat verdankt: Bad Belzig hat den Wettbewerb um das erste „Smart Village Brandenburg“ gewonnen. Die Gemeinde kann nun neue digitale Lösungen für das Leben auf dem Land testen.

Profitieren können die Gemeinden auch davon, dass die Projekte mit ihren Seminar- und Gästehäusern oder Ausstellungen, Festivals und ähnlichen Aktivitäten Besucher von außerhalb anlocken. Diese bringen unter anderem Geld in die Kassen der lokalen Gastronomie. Damit helfen sie, deren weiteres Bestehen auch für die lokale Bevölkerung zu sichern. Insgesamt gewinnt das Dorf oder die Kleinstadt an Attraktivität. Das kann wiederum weitere Menschen motivieren, über ein Leben auf dem Dorf nachzudenken. Ehemalige Bewohner, die einst der Region den Rücken gekehrt haben, können sich eher vorstellen zurückzukehren. Für Gemeinden, die jahrzehntelang Einwohner verloren haben, eine sehr verlockende Aussicht.

Kulturfabrik Meda *Mittelherwigsdorf, Landkreis Görlitz, Sachsen*

Mittelherwigsdorf mit seinen rund 3.600 Einwohnern liegt in einer Region, die zu DDR-Zeiten den Spitznamen „Tal der Ahnungslosen“ trug. Denn im östlichen Sachsen, im Dreiländereck zwischen Deutschland, Tschechien und Polen, konnten die Bewohner kein Westfernsehen empfangen. Inzwischen ist nicht nur der Empfang besser geworden. Es ist auch mehr Leben ins Dorf gekommen, auch in das Gründerzeitgebäude, das ursprünglich als Nudelfabrik errichtet, nach der Wende ungenutzt vor dem Abriss stand. Seit 1997 dient es als „Kulturfabrik Meda“. Der aus dem Ort stammende Projektinitiator Thomas Pilz hatte den Wert des Gebäudes erkannt. Er kaufte es und setzte sich dafür ein, dass es unter Denkmalschutz gestellt wurde. Seit nunmehr über zwei Jahrzehnten wohnen und arbeiten er und seine Partnerin Veronika Kirchmaier in der Kulturfabrik. Sie renovierten und bewahrten das Haus vor dem weiteren Verfall. Und sie holten weitere Mitstreiter mit ins Boot, um gemeinschaftlich mit anderen in Mittelherwigsdorf zu leben. Inzwischen gehören zu der Gruppe noch sechs weitere Erwachsene und zwei Kinder.

Kino, Theater, Konzerte, ein Gästehaus, Seminare, Workshops – das breite kulturelle Angebot der Kulturfabrik lockt viele Besucher an. Die kommen mitt-

lerweile nicht mehr nur aus Zittau und Umgebung. Immer mehr Menschen aus Leipzig, Dresden oder Berlin besuchen die kleine Gemeinde zur Erholung oder um an einem der Workshops oder Seminare teilzunehmen. 2018 gab es 800 Übernachtungen in der Kulturfabrik. Rund 100 Veranstaltungen hat die Gruppe organisiert. Besonders das Kino liegt den Betreibern am Herzen. Seit 21 Jahren zeigen sie hier Filme, die sonst nur im rund 100 Kilometer entfernten Dresden zu sehen sind.

Im ersten Stock des alten Gebäudes haben die Bewohner ein Gemeinschaftsbüro eingerichtet. Von hier aus managen sie die Kulturfabrik. Außerdem arbeiten ein Dolmetscher, ein Gartenlandschaftsbauer und eine Sozialpädagogin aus dem Dorf an den momentan vier verfügbaren Arbeitsplätzen. Das Büro will die Gruppe nun zu einem Coworking Space mit zusätzlichen Schreibtischen weiter entwickeln. Denn in den letzten Jahren ist die Nachfrage nach einem solchen Arbeitsort gestiegen. Neben Bewohnern der umliegenden Dörfer möchten die Macher auch Menschen in weiter entfernten Städten wie Görlitz oder Löbau für einen Arbeitsplatz in der Kulturfabrik Meda anwerben.

www.kulturfabrik-meda.de

FAZIT UND AUSBLICK

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass sich eine neue Klientel für das Landleben interessiert, die bislang Städte als Lebens- und Arbeitsorte bevorzugt hat. Es sind vor allem Akademiker, die in Kreativ- und Wissensberufen arbeiten, denen die Stadt zu voll und zu eng wird und die für sich und ihre Kinder (wieder) mehr Nähe zur Natur suchen. Digitales und ortsunabhängiges Arbeiten hilft vielen dabei, den Schritt raus aufs Land machen. Selbständige nehmen etwa ihre Arbeit mit, Angestellte treffen mit ihren Arbeitgebern Homeoffice- und Teilzeitvereinbarungen. Das Internet auf dem Land – sofern vorhanden – schafft dafür die notwendigen Voraussetzungen.

Unter den neuen Landbewohnern haben wir uns einer Gruppe speziell gewidmet. Es sind Menschen, die nicht allein oder mit ihren Familien in ein Eigenheim ziehen, sondern als Teil einer größeren Gruppe das Land als neuen Lebensort für sich entdecken. Sie schaffen dort neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens. Getroffen haben wir sie vor allem im näheren und weiteren Umland Berlins. Denn in der Hauptstadt sind bezahlbare Flächen oder Häuser für derartige Projekte rar geworden.

Die Bandbreite der 18 von uns untersuchten ländlichen Gemeinschaftswohnprojekte in den neuen Bundesländern ist groß. Vom eher kleinen Projekt, in dem vier Menschen als Wohngemeinschaft den ehemaligen Dorfkonzum mit neuem Leben füllen, bis hin zu einem der größten Vierseithöfe Brandenburgs, auf dem perspektivisch um die hundert Erwachsene mit ihren Kindern leben möchten. Viele der von uns befragten Gruppen haben nicht erst auf dem Land zusammengefunden, sondern kennen sich aus der Stadt oder haben sich dort über Online-Foren oder auf sogenannten Meetups getroffen. Zwar lockt das Land, doch die wenigsten möchten ihr

vertrautes urbanes Milieu missen und suchen sich deshalb die künftigen Nachbarn bereits in der Stadt aus.

Trotz der Größenunterschiede haben die meisten Projekte etwas gemein: Viele der Menschen, die sich für ein ländliches Gemeinschaftswohnprojekt entschieden haben, wollen nicht nur idyllisch im Grünen wohnen. Sondern sie wollen ihr neues Umfeld auch aktiv mitgestalten. Dort schaffen sie für sich und andere moderne Arbeitsorte, bringen kulturelle und gastronomische Angebote aufs Dorf und suchen nach Lösungen, wie sie einen Dorfladen (wieder-)eröffnen, ohne eigenes Auto auf dem Land mobil bleiben oder zahlende Gäste in Seminar- oder Gästehäuser locken können. Der Weg dahin ist selten leicht. Die Stadtflüchtigen müssen ausreichend Mitstreiter finden, Finanzierungen erschließen und oft unzählige bauliche und rechtliche Hürden nehmen. Doch wo sie erfolgreich sind, setzen sie wichtige Impulse für die dörfliche Entwicklung, die auch den Einheimischen und ihren Dörfern zugutekommt. Vor Ort gibt es dann wieder ein Café oder der zugezogene Nachwuchs rettet den Kindergarten im Dorf. In neuen Gemeinschaftsräumen stellen Künstler ihre Werke aus und das Dorf hat wieder einen sozialen Treffpunkt.

Regional vernetzt, auch ohne Gemeinschaftsprojekt

Doch das Phänomen neuer, überwiegend digital arbeitender Landbewohner bleibt nicht allein auf große Wohnprojekte beschränkt. Bei unserer Recherche sind uns Netzwerke von Zuzüglern und Rückkehrern begegnet, die ebenfalls die Stadt hinter sich gelassen haben. Zwar wohnen sie nicht mit anderen auf einem großen Gehöft doch wollen auch sie sich mit Gleichgesinnten austauschen und finden sich häufig für gemeinsame Projekte

zusammen. Im östlichen Brandenburg und Sachsen sind dies beispielsweise die Raumpioniere Oberlausitz, gegründet von zwei ehemaligen Berlinern, die vor einigen Jahren in ein kleines Dorf an der Neiße gezogen sind (► S. 50). Ihre Initiative vernetzt Zuzugsinteressierte mit regionalen Projekten und diese untereinander. 2018 haben sie erstmalig die „Landebahn für Landlustige“ in der Raumpionierstation Weißwasser veranstaltet. Im Landkreis Elbe-Elster im südlichen Brandenburg hat die regionale Rückkehrerinitiative mit dem „Arbeitszimmer“ in Finsterwalde und dem „Lug2“ in Herzberg zwei kleine Coworking Spaces gegründet, die sich mittlerweile zu belebten Orten für zuziehende Digitalarbeiter gemausert haben. Einige Rückkehrer und Zuzügler haben sich dort zum Jungunternehmernetzwerk „Neopreneurs“ zusammengeschlossen. Auch solche Netzwerke schaffen innovative, neue Arbeitsorte und Treffpunkte. Ähnlich wie Wohnprojekte erleichtern sie weiteren landlustigen Städtern den Schritt raus aufs Land.

Comeback des Landlebens?

Doch ist das gewachsene Interesse von ehemals stadt affinen, digital arbeitenden Menschen ein Zeichen für eine neue Landbewegung? Diese Frage können wir mit der vorliegenden Studie nicht abschließend beantworten. Zu frisch ist das Phänomen, das wir beschreiben. Viele Projekte aus unserer Untersuchung stehen noch am Anfang. Ob sie in einigen Jahren noch bestehen und weiteren Zuzug erfahren, müssen sie noch beweisen.

Außerdem zeigt sich in unserem Untersuchungsraum der ostdeutschen Bundesländer, dass es vor allem der Wachstumsdruck Berlins ist, der neue, kreative Landprojekte hervorbringt. In der Bundeshauptstadt leben besonders viele digital und kreativ

arbeitende Menschen, die in Brandenburg nach Freiräumen und Platz suchen. In den anderen ostdeutschen Flächenländern ist diese Bewegung bislang noch kaum zu spüren. Dort bieten auch die größeren Städte noch bezahlbaren Platz für gemeinschaftliche Wohnformen. Sollte allerdings das Städtewachstum anhalten, könnten künftig auch gut angebundene ländliche Regionen in größerer Entfernung von Berlin oder im Umland anderer Großstädte wie Dresden oder Leipzig von zuziehenden Kreativen und Digitalnomaden profitieren.

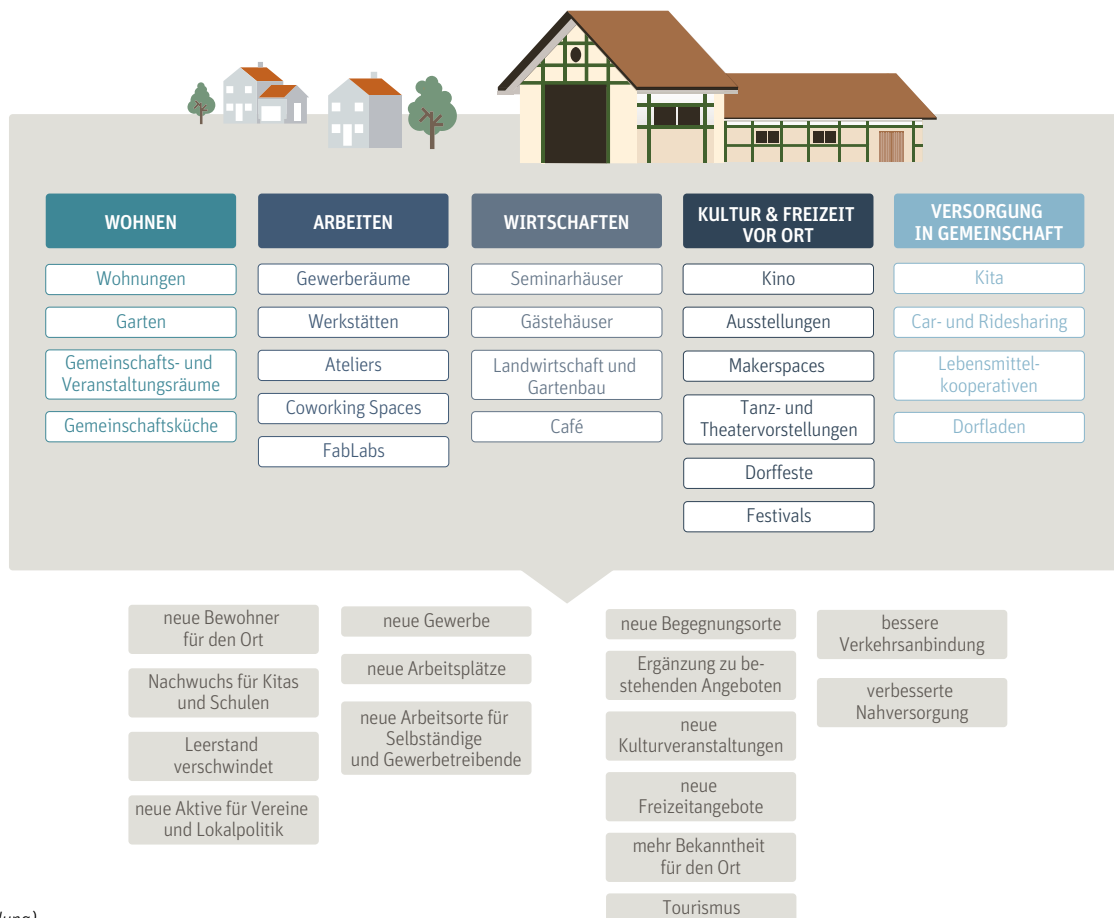
Folgt nun die Gentrifizierung der Dörfer?

Einige wenige Orte haben durch ihre neuen Bewohner und deren hippen Angebote inzwischen so viel Bekanntheit erlangt, dass sich an den Wochenenden die Städter in Scharen aufmachen, um in der alten Gärtnerei Kaffee zu trinken, die Ausstellung der lokalen Künstler zu besuchen und am Ende das frisch geerntete Gemüse aus dem lokalen Permakulturgarten zu kaufen. Das bleibt nicht folgenlos. Zurzeit entspinnt sich

die Diskussion vor allem um Gerswalde, eine kleine Gemeinde in der Uckermark im nördlichen Brandenburg, in der es inzwischen ein japanisches Café, einen Community Garden, mehrere Kunstgalerien und eine Siebdruckwerkstatt gibt. Manchen Gästen gefällt es bei ihren Besuchen in den hergerichteten Höfen oder Gewerbehallen und der idyllischen Umgebung so gut, dass sie sich sogleich leerstehende Immobilien anschauen, um selbst dorthin zu ziehen oder sich wenigstens ein Wochenend- oder Ferienhäuschen zuzulegen. Das lässt die Immobilienpreise

Mit vielfältigen Ideen aufs Land

Die neuen Landbewohner kommen mit zahlreichen Ideen, was sie in ihrem ländlichen Gemeinschaftsprojekt und in ihrem neuen Lebensumfeld verwirklichen wollen. Von Kunst- und Kulturveranstaltungen über gärtnerische und landwirtschaftliche Vorhaben bis hin zu Werkstätten und Coworking Spaces. Davon profitiert im Idealfall das ganze Dorf, wenn die neuen Angebote die Lebensbedingungen aller Bewohner verbessern und die Orte öffentliche Aufmerksamkeit erlangen. Auf diesem Weg locken sie Besucher und vielleicht auch weitere potenzielle Landbewohner an.



(eigene Darstellung)

steigen, weswegen in einzelnen Orten bereits von der „Gentrifizierung der Dörfer“ gesprochen wird. Ein Meetup in Berlin unter der Überschrift „Hipsterdörfer & Yuppiesierung in Brandenburg?“ vermochte immerhin über 100 Interessierte anzulocken.¹ Zahlreiche Zeitungsartikel haben das Thema bereits aufgegriffen.^{2,3}

Die Befürchtung einer flächendeckenden Gentrifizierung ist allerdings unbegründet. Denn weder hat sich die Bevölkerungsentwicklung in den betrachteten Regionen umgekehrt, noch sind die Mietpreise deutlich gestiegen oder haben sich die Leerstände wesentlich verringert. Die neuen Landbewohner setzen an einzelnen Orten zwar wichtige und kreative Impulse, aber es werden keine Menschen oder Gewerbetreibende verdrängt,

weil verfügbare Räume knapp und teuer werden. Auch bei den interviewten Bürgermeistern und Kommunalvertretern überwiegen die positiven Eindrücke des Zuzugs. Sie sind erfreut über die Aufmerksamkeit und vor allem über die neuen Landbewohner. Denn neue Bewohner, die leerstehende Immobilien übernehmen und renovieren oder mit ihren Cafés und Kunstfestivals das Dorfleben bereichern, sind immer willkommen.

WAS TUN?

Gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsprojekte bringen nicht nur einzelne Personen, sondern Gruppen mit bis zu hundert neuen Menschen in die Dörfer und Kleinstädte Ostdeutschlands. Dort treffen sie auf gewachsene Strukturen und Gemeinschaften. Die neuen Bewohner bleiben dabei selten unbemerkt und wollen dies auch nicht sein. Denn sie kommen mit zahlreichen Ideen, sowohl für ihre neue Lebensgemeinschaft als auch für ihr näheres und weiteres ländliches Umfeld. Auf dem Land gibt es Platz, Natur, Ruhe und die Freiräume, die sie in der Stadt für sich Ausgleich suchen und nicht mehr finden. Um ihren Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten auf dem Land auch erfolgreich leben zu können, müssen einerseits die internen Strukturen und Abläufe gut funktionieren. Andererseits hilft ein guter Draht zu Einheimischen und regionalen Entscheidungsträgern, um das eigene Projekt aufzubauen und am Laufen zu halten.

Im besten Fall können die ländlichen Gemeinden und die neuen Landbewohner voneinander profitieren. Doch wie kann es gelingen, dass bestimmte Regionen und Gemeinden interessante Zuzugsorte für junge Kreative und digitalarbeitende Wissensarbeiter werden? Was lockt die Menschen raus aus den Städten aufs Land und was können Kommunen, Landkreise und Länder dafür tun,

als potenzielle neue Wohn- und Arbeitsorte nicht nur wahr-, sondern auch angenommen zu werden? Im Folgenden sind Empfehlungen und Hinweise zusammengetragen, wie beide Seiten, sowohl die neuen Landbewohner als auch die vor Ort schon Ansässigen, voneinander profitieren können.

WAS STADTFLÜCHTIGE VONEINANDER LERNEN KÖNNEN

Auf die Dorfgemeinschaft zugehen

In viele der von uns befragten Wohnprojekte ziehen Menschen, die in den letzten Jahren in Städten zu Hause waren. Sie kommen mit Lebensentwürfen und Ideen, die bislang im ländlichen Raum kaum verbreitet sind. Sei es, dass sie versuchen ohne Auto auf dem Dorf zurechtzukommen oder dass ein Bewohner statt im Haus in seinem Bauwagen lebt. Von ihren neuen Nachbarn werden sie vielleicht anfänglich etwas misstrauisch beäugt. Um Skepsis gar nicht erst aufkommen zu lassen, haben einige Projekte frühzeitig ihre Türen und Tore für die Dorfgemeinschaft geöffnet und diese eingeladen, das Projekt mit seinen Menschen besser kennenzulernen und eventuell auch mitzugestalten. Zum Beispiel indem das jährliche Dorffest auf dem Hof

des Projekts ausgerichtet oder das Haus für einen Tag der offenen Tür oder für Führungen geöffnet wird. Das schafft Offenheit für die neue Nachbarschaft und Vertrauen ins Projekt. Umgekehrt sind der Besuch des Feuerwehrfestes oder die Beteiligung an lokalen Initiativen Möglichkeiten für die neuen Landbewohner, ihr Interesse am bestehenden Dorfleben auszudrücken.

Erfahrungen nutzen und weitergeben

Nicht jede Initiative und Gruppe, die sich entschließt, hinaus aus der Stadt aufs Land zu ziehen, muss das Rad neu erfinden, sondern kann von den bereits gemachten Erfahrungen der „Pioniere“ profitieren. Plattformen wie „zukunftsorte.org“ listen bereits zahlreiche Initiativen auf, die mit Rat und Tat zur Seite stehen. Auch Bürgermeister und kommunal Verantwortliche sollten mit Gemeinden in Austausch treten, in denen sich bereits ein solches Wohnprojekt angesiedelt hat und sich fragen, wie auch sie attraktiv für neue Lebens- und Arbeitsformen werden können. Sie können sich an die Projektinitiatoren selbst oder auch an ihre Kollegen in den dortigen Rathäusern wenden, um zu erfahren, mit welchen Informationen und Unterstützungsleistungen sie die neuen Landbewohner angelockt haben.

WELCHE WEICHEN DIE BÜRGERMEISTER STELLEN KÖNNEN

Offen für Neues sein

Bevor ein Gemeinschaftsprojekt in ein Dorf oder eine Kleinstadt zieht, schauen sich die Beteiligten oft viele Immobilien und Ortschaften an. Wohin es sie schließlich verschlägt, hängt an einer Vielzahl von Faktoren: Wo gibt es eine passende Immobilie? Wie weit sind die nächste Stadt oder der Bahnhof entfernt und wie präsentiert sich das dörfliche Umfeld? Letztlich können aber auch die kommunal Verantwortlichen den Ausschlag geben. Wenn die potenziellen Landbewohner in den Rathäusern auf ein offenes Ohr und die Bereitschaft treffen, sich auf bislang unbekannte Wohnkonzepte im Ort einzulassen, kann dies die Chance erhöhen, die Landlustigen für sich zu gewinnen.

„Gute Bürgermeister haben Innovationsfreude“ drückte es eine Interviewpartnerin aus. In den meisten Fällen bringen die neuen Bewohner spannende Ansätze aufs Land. Ihre ungewöhnlichen Ideen und Vorstellungen können das Dorfleben bereichern. Vielleicht funktioniert nicht alles auf Anhieb, manche Ideen müssen erst den Praxistest bestehen. Trotzdem kommen mit den ehemaligen Städtern neue Anstöße, die im besten Fall gemeinsam weiterverfolgt werden können.

Alle an einen Tisch holen

Die Gemeinschaftsprojekte brauchen oft Unterstützung von unterschiedlichen Fachämtern und Behörden. Sie benötigen Baugenehmigungen, wollen einen Gäste- und Restaurantbetrieb auf ihrem Gelände eröffnen oder müssen in einigen Fällen mit der Denkmalschutzbehörde über den Umbau der alten Scheune verhandeln. Für alle diese Vorhaben sind jeweils andere Ämter zuständig. Einigen Projekten ist es gelungen, sich mit allen zuständigen Verantwortlichen im Rahmen einer Ämterkonferenz an einen Tisch zu setzen. Das können die Bürgermeis-

ter oder die Zuständigen im Bauamt und beim Gesundheitsamt sein. So lernen sich die kommunalen Akteure und die Projektmacher frühzeitig kennen und können besprechen, welche Pläne es gibt und wie und mit welchen Auflagen sie umgesetzt werden können. Auch die spätere Zusammenarbeit ist leichter, wenn sich die Beteiligten schon einmal persönlich kennengelernt haben. Hilfreich kann dabei auch sein, wenn es in den Rathäusern einen zentralen Ansprechpartner gibt, der den Zuziehenden die Wege zu den richtigen Stellen, Personen und Ämtern weist und eventuell auch als „Türöffner“ dient. Dies kann den Neuzugezogenen eine ermüdende Suche nach der zuständigen Stelle ersparen, die im schlimmsten Fall dazu führt, dass spannende Konzepte für das Dorf frühzeitig wieder verworfen werden. Diese Anlaufstelle kann auch als „offenes Ohr“ für die neuen Landbewohner dienen, an die sie sich bei auftretenden Problemen wenden können.

Leerstand anpreisen

Die meisten der Gemeinschaftsprojekte haben sich großer, leerstehender Immobilien und Grundstücke angenommen. Darunter waren nicht nur ein alter Vierseithof oder eine ehemalige Mühle, sondern auch frühere Schulen, ein Bahnhofsgebäude, ein ehemaliges Kinderkrankenhaus oder ein Plattenbau. Aufgrund der Vielzahl an Menschen und Nutzungsideen suchen die ehemaligen Städter Immobilien, in denen alle ihre geplanten Aktivitäten Platz finden – vom Wohnen über den Coworking Space und die Werkstatt bis hin zum Café. Damit interessieren sie sich für leerstehende Liegenschaften, die sonst kaum neue Nutzer finden. Für Kommunen mit entsprechenden, ungenutzten Gebäuden birgt dies eine große Chance. Sie können wieder Leben in Gebäude bringen, die eigentlich schon dem Verfall preisgegeben waren, und gewinnen zudem neue Bewohner hinzu.

Doch die leerstehenden Immobilien sind häufig nicht einfach zu finden, weil sich eine Vermarktung meist nicht lohnt. Damit die potenziellen neuen Bewohner auf sie

aufmerksam werden, sollten Kommunen oder Regionen diese gemeinsam anpreisen – und dabei auch die Eigentümer mit ins Boot holen. Kommunale Immobilienplattformen oder spezialisierte Online-Foren können dabei helfen, dass leerstehende Liegenschaften nicht nur von herkömmlichen Investoren, sondern auch von Gemeinschaftsprojekten gefunden werden. In der sachsen-anhaltinischen Altmark haben sich bereits mehrere Gemeinden zusammengeschlossen und bieten leerstehende Immobilien über das Internetportal www.luxusderleere.de an. Interessenten finden sich auch bei den sogenannten Meetups und Foren zum gemeinschaftlichen Wohnen in den Städten. Anstelle von Ausschreibungen, die Liegenschaften an den Höchstbietenden verkaufen sollen, setzen einige Kommunen auch auf Konzept-Wettbewerbe. So kann die Wiederbelebung alter Immobilien auch neue Impulse für die Dorfentwicklung setzen.

Gemeinsam neue Versorgungslösungen planen

Die Menschen hinter den Gemeinschaftsprojekten kommen vielerorts nicht nur mit Konzepten für ihr Projekt, sondern auch mit Ideen, die das Leben auf dem Land erleichtern und verbessern können. Das reicht von Kitagründungen und neuen pädagogischen Konzepten über Dorfläden und gastronomische Angebote bis hin zu neuen Mobilitätslösungen. Nachhaltige Mobilität beispielsweise ist vielen Projektbewohnern ein zentrales Anliegen. Sie planen oder versuchen, auch auf dem Land ohne eigenes Auto zu leben. Ihre Lösungen sind geprägt von ihren städtischen Erfahrungen. Sie entwickeln lokale Carsharing-Angebote oder Apps, über die sich Bewohner zum gemeinsamen Fahren verabreden können. Gemeinden sollten offene Ohren für die neuen Versorgungslösungen haben und Unterstützung bei der Umsetzung anbieten. Denn auch sie haben ein Interesse, dass im Ort ein Dorfladen die Nahversorgung verbessert oder die Bewohner dank Mitfahrgelegenheiten wieder besser zum Bahnhof im nächsten Ort kommen.

Das Wissen der Neuen nutzen

Gerade die selbständig und flexibel arbeitenden neuen Landbewohner kommen mit einem hilfreichen Wissensschatz ins Dorf oder die Kleinstadt. Nicht nur, dass sie Ideen und Konzepte für neue Infrastrukturen oder Versorgungslösungen mitbringen. Sie kommen oft auch schon mit Vorschlägen, wie ihre Ansätze finanziert werden könnten. Aus ihrer oft projektbezogenen Arbeit haben sie unzählige Erfahrungen darin, Gelder und Aufträge zu akquirieren. Dieses Wissen nutzen sie auch, um Förder- und Finanzmittel für ihr neues Landprojekt aufzutreiben und Anträge und Konzepte zu verfassen. Von dieser Expertise können auch die Gemeinden profitieren, indem sie als Kooperationspartner und Unterstützer zur Verfügung stehen und Förderhinweise geben. So profitiert beispielsweise die Gemeinde Bad Belzig davon, dass sie auf Initiative der Betreiber des Coconat am Wettbewerb „Smart Village Brandenburg“ teilgenommen und diesen auch gewonnen hat. Nun gibt es Geld, um neue digitale Lösungen fürs Landleben in der Gemeinde zu entwickeln und zu erproben. Eine Macherin des Hofes Prädikow hat über das Neulandgewinner-Programm der Robert Bosch Stiftung Gelder ins Dorf geholt, mit denen nun die alte Dorfscheune für alle Prädikower als Gemeinschaftsort entsteht.

WIE DIE ÜBERGEORDNETE VERWALTUNG UNTERSTÜTZEN KANN

Über bürokratische Hürden hinweg helfen

Wenn es darangeht, die vielfältigen Ideen in die Tat umzusetzen, stoßen viele Vorhaben erst einmal an rechtliche und bürokratische Hürden. So muss die Eröffnung des Cafés verschoben werden, weil vom Gesundheitsamt der Einbau einer teuren Edelstahlküche vorgeschrieben ist. Ein brandenburger

Projekt hatte die Auflage, eine hohe Zahl an Parkplätzen nachzuweisen, obwohl die Bewohner weitaus weniger Autos hatten und ihr neues Zuhause direkt am Bahnhof gelegen war. Nur mit viel Einsatz und Kreativität lassen sich diese Hürden dann überwinden. Dies verlangt den Initiatoren viel Kraft und Energie ab, die sie eigentlich in ihr Projekt stecken wollen. Letztlich kann eine Projektgemeinschaft auch am bürokratischen Aufwand scheitern. Kommunen und höhere Verwaltungsebenen sollten daher mögliche Spiel- und Experimentierräume ausloten und gemeinsam mit den Projektbewohnern nach kreativen Lösungen suchen, wie sich bestimmte Vorhaben eventuell mit kleinen Anpassungen leichter umsetzen lassen.

Entlegene Landstriche endlich anschließen

Nur mit guter digitaler Infrastruktur können entlegene und ländliche Gemeinden innovative Wohn- und Arbeitsprojekte anziehen. Denn gerade weil viele der neuen Bewohner flexibel und ortsungebunden arbeiten können und wollen, kommt ein Leben auf dem Land nur in Frage, wenn sie sich dort mit anderen online und digital austauschen können. Zudem bringen die neuen Landbewohner neue Gründungs- und Geschäftsideen mit, die oft nur mit einer schnellen Verbindung ins World Wide Web funktionieren. Das können Coworking Spaces sein, aber auch Gäste- und Seminarhäuser mit digitalen Arbeitsmöglichkeiten. Selbst die eher analog arbeitenden Gründer, wie ein Caterer oder ein Tischler, sind inzwischen auf die gute Datenleitung angewiesen. Sie müssen ihre Dienstleistungen und Waren online vermarkten und für Kunden erreichbar sein. Dafür brauchen sie allerdings die Unterstützung der Länder und des Bundes, die den Ausbau des Glasfasernetzes auch in entlegenen Regionen vorantreiben sollten.

Neue Geschäftsideen fördern

Das besondere an den beschriebenen Gemeinschaftsprojekten ist, dass viele neue Landbewohner nicht nur zum Wohnen aufs Land ziehen, sondern künftig auch ihr Geld vor Ort verdienen möchten. Entweder indem sie ihre Arbeit mitbringen oder neue Geschäfts- und Einkommensfelder vor Ort erschließen. Die Gründungsideen entstehen oft innerhalb des Gemeinschaftsprojektes und reichen von der Tischlereiwerkstatt über ein Seminarhaus bis hin zum kommerziellen Coworking Space. Aber auch Grafikdesigner oder Kulturmanager bauen ihre Selbständigkeit auf dem Land (neu) auf. Die Regionen können von diesen wirtschaftlichen Aktivitäten profitieren, bringen sie doch Gewerbe, zusätzliche Steuereinnahmen und Arbeitsplätze ins Dorf. Unterstützen können Regionen dies durch Gründungsberatungen, die offen sind für „neue“ Geschäftsideen. Auch die Förderung von Netzwerken junger Selbständiger oder Gründer, die sich selbst erst in jüngster Zeit auf dem Land angesiedelt haben, kann viel bewirken. Wissen sie doch oft aus eigener Erfahrung, welche Unterstützung neue Geschäftsideen auf dem Dorf brauchen.

METHODIK

Wer sind die Menschen, die die Großstädte verlassen und sich gemeinsam mit anderen einen neuen Wohn- und Arbeitsort auf dem Land schaffen? Die zusammen alte, leerstehende Mühlen, Schulen und Plattenbauten renovieren, um dort zu leben und zu arbeiten? Warum gehen sie diesen Schritt? Wie ermöglichen neue Formen digitalen Arbeitens den Umzug aufs Dorf? Und was bringen die Stadtflüchtenden mit in ihr neues Lebensumfeld?

Um diese Fragen zu beantworten, haben das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Neuland21 eine qualitative, nicht-repräsentative Befragung durchgeführt. Dafür wurden 18 ländliche Gemeinschaftswohnprojekte in den fünf ostdeutschen Bundesländern untersucht und Interviews mit Initiatoren und Projektbewohnern geführt.

Zu Beginn stand eine umfangreiche Recherche, um die für die Untersuchungsfragen passenden Gemeinschaftsprojekte zu finden. Die Suche fand überwiegend digital auf spezialisierten Onlineplattformen für Gemeinschaftswohnen statt, wie dem Wohnprojekte-Portal, CoHousing Berlin und dem Mietshäusersyndikat. Dort stellen sich Vorhaben vor und suchen nach Mitstreitern. Parallel wurden Experten, wie Betreiber der genannten Plattformen oder Berater für Gemeinschaftsprojekte, Wissenschaftler und sonstige Akteure im ländlichen Raum gesucht, um sie ebenfalls für Hintergrundgespräche zu gewinnen. Eine dritte befragte Gruppe stellten Initiatoren und Macher sogenannter ländlicher Kreativorte dar, wie Rückkehrerinitiativen, ländliche Netzwerke von Zugezogenen oder Coworking Spaces. Diese Gespräche dienten dazu, vor allem das Phänomen des digitalen Arbeitens im ländlichen Raum näher einordnen zu können. Nachdem die erste Recherche online abgeschlossen war, wurden bereits gefundene Gemeinschaftsprojekte, Experten

und Kreativorte nach weiteren potenziellen Gesprächspartnern befragt.

Durch die Recherche wurden insgesamt 222 potenzielle Gesprächspartner identifiziert. Darunter waren 135 Gemeinschaftsprojekte, 49 Kreativorte und 38 Experten. Diese Auswahl der Projekte haben wir anhand folgender fünf Kriterien weiter eingeschränkt: geografische Lage, digitale Ausrichtung, Zielgruppe, Größe und Phase der Umsetzung des Projektes.

Entscheidend für diese Studie sind Projekte in ländlichen Regionen. Wohngruppen in größeren Städten oder in Speckgürteln kamen daher nicht in Frage. Das zweite zentrale Auswahlkriterium war die digitale Ausrichtung des Projektes. Dies konnten digital arbeitende Bewohner sein, die ihre Arbeit aus der Stadt mitbringen, und/oder die Einbindung eines Coworking Spaces in das Vorhaben. Letztlich spielte auch die Suche nach Mitstreitern und die Vernetzung über digitale Medien als Auswahlkriterium eine Rolle. Zusätzlich sollten sich die Projekte in Bezug auf die Anzahl der Bewohner von Familien im Eigenheim unterscheiden. Viele der identifizierten Projekte haben ihr Vorhaben noch nicht vollständig umgesetzt, sondern planen und entwickeln ihren Umzug aufs Land noch. Um die verschiedenen Phasen der Umsetzung aufzugreifen und abbilden zu können, haben wir auch diese Projekte mit aufgenommen. Wenn die im Internet verfügbaren Informationen zu den Projekten nicht ausreichten, haben wir einige Projekte vor der eigentlichen Befragung telefonisch nach weiteren Details gefragt, um sie nach unseren Auswahlkriterien bewerten zu können.

Anhand der Auswahlkriterien haben wir Initiatoren und Projektbewohner aus 18 Projekten und Experten aus 17 Kreativorten und Initiativen interviewt. Als Ergänzung wurden

Vertreter von zehn Gemeinden, in denen sich entweder Wohnprojekte niedergelassen haben oder die sich besonders im Bereich der Digitalisierung einsetzen, in die Befragung einbezogen. 13 der 18 Projekte liegen in Brandenburg. In Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern passten keine der gefundenen Projekte in unser Raster. In diesen beiden Bundesländern konnten wir daher nur Experten zu den Potenzialen gemeinschaftlicher Wohnprojekte für das Land befragen. Ergänzend zu den Interviews haben wir Veranstaltungen, Konferenzen und Meetups besucht, bei denen digitales Arbeiten oder Gemeinschaftswohnen auf dem Land ein Thema waren.

Insgesamt haben wir 70 Personen in 45- bis 90-minütigen leitfadengestützten Einzel- und Gruppeninterviews befragt. Thematisch umfasste der Leitfaden die Entstehungsgeschichten der Projekte und ihre Bestandteile, Gründe für den Umzug aufs Land, die Zielgruppen, die Chancen der Digitalisierung, Hindernisse und Hürden bei der Umsetzung, die Integration in das ländliche Umfeld sowie die Unterstützung durch die Gemeinden.

Die Auswertung der Gespräche erfolgte mittels einer qualitativen Inhaltsanalyse. Dabei wurden wiederkehrende Themen identifiziert und die Aussagen nach diesen Themen systematisch strukturiert. Der Text wurde nach den Themen verfasst, einzelne Aussagen mit wörtlichen Zitaten unterlegt.

GLOSSAR

Carsharing: organisierte gemeinsame Nutzung von Autos durch mehrere Personen, oft gestützt durch digitale Anwendungen.

Coliving: gemeinschaftliches Zusammenleben von Menschen mit geteilten Interessen; kann auch gemeinsames Arbeiten und Wirtschaften umfassen.

Coworking: unter Freiberuflern, Startups und Digitalarbeitern verbreitete Form des gemeinsamen Arbeitens in geteilten Arbeitsräumen.

Coworking Space: offene, gemeinschaftlich genutzte Arbeitsräume, in denen Nutzer als Alternative zum Homeoffice temporär einen Arbeitsplatz anmieten.

Crowdfunding: eine Form der Finanzierung durch eine Menge von Internetnutzern; zur Spende oder Beteiligung wird über persönliche Websites und spezielle Online-Plattformen aufgerufen.

FabLab (fabrication laboratory): eine speziell ausgestattete Werkstatt für experimentelle digitale Produktion, die öffentlichen Zugang gewährt und Austausch von Ideen unterstützt.

Food Coop (food cooperative): Lebensmittelkooperative, bei der eine Gruppe von Menschen Lebensmittel direkt vom Erzeuger bezieht.

Homeoffice: mit Rechner und Kommunikationstechnik ausgestatteter Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung.

Makerspace: eine speziell ausgestattete Werkstatt für die experimentelle technische oder digitale Produktion, in der Kinder, Jugendliche und Erwachsene gemeinsam lernen, entwickeln und arbeiten.

Meetup: Online-Plattform, auf der sich Menschen mit gleichen Interessen finden können, um sich im echten Leben zu treffen.

Permakultur (permanent agriculture): ökosystemorientierte, nachhaltige Anbauweise, die es ermöglicht ausreichend zu ernten, ohne den Boden auszubeuten.

Ridesharing: Bildung von Fahrgemeinschaften, auch in Form von kommerziellen Sammeltaxis, oft gestützt durch digitale Anwendungen.

Sharing Economy: systematisches Ausleihen oder Bereitstellen von Gegenständen, die von verschiedenen Personen dann gemeinsam genutzt werden.

Urban oder Community Gardening: ertragsorientierte gärtnerische Erschließung und Nutzung von kleinräumlichen innerstädtischen Flächen.

Workation: Verbindung von Arbeit und Erholung an einem besonderen Arbeitsort. Zusammengesetzt aus work (Arbeit) und vacation (Urlaub).

QUELLEN

1. Neue Hoffnung für das Dorf?

¹ Quarterly (2017). Raus aufs Land! Frankfurter Allgemeine Zeitung. <https://bit.ly/2J0pIG> (01.07.19).

² republica GmbH (2019). re:publica 2019. Berlin. <https://bit.ly/2XdoLvC> (18.06.19).

³ Wiechmann, T. & Terfrüchte, T. (2017). Smart Country regional gedacht - Teilräumliche Analysen für digitale Strategien in Deutschland. Bertelsmann Stiftung. Gütersloh. <https://bit.ly/2uSfGyl> (05.06.19).

⁴ Bundesverband Deutsche Startups e.V. (2018). Deutscher Startup Monitor 2018. Neue Signale, klare Ziele. <https://bit.ly/2XLDp7u> (05.06.19).

⁵ Moeller, K. (2014). Culturally Clustered or in the Cloud? Location of Internet Start-ups in Berlin. SERC Discussion Paper Nr. 157. Darmstadt. <https://bit.ly/2NVIXRT> (27.06.19).

⁶ ZDF:zeit (2018). Wo lebt es sich am besten? Die große Deutschland-Studie. <https://bit.ly/2IRs6Mp> (05.06.19).

⁷ Neu, C. (2016). Neue Ländlichkeit. Eine kritische Betrachtung. Aus: Politik und Zeitgeschehen (46-47/2016). <https://bit.ly/2Q3gRR> (05.06.19).

⁸ Langer, S. & Frölich-Kulik, M. (Hrsg.) (2018). Stadt/Land Perspektiven. Wechselbeziehungen und Überlagerungen zwischen urbanen und ruralen Räumen. Urbane Landschaften. Perspektiven des Ruralen in einer urbanisierten Welt. transcript Verlag, Bielefeld.

⁹ Burke, M., Harmel, E., Jank, L. & Kerkhoff, S. (2019). Ländliche Verheißung. Arbeits- und Lebensprojekte rund um Berlin. Ruby Press. Berlin.

¹⁰ siehe Endnote 7

¹¹ siehe Endnote 9

¹² siehe Endnote 8

¹³ siehe Endnote 7

¹⁴ siehe Endnote 8

¹⁵ Slupina, M., Damm, T. & Klingholz, R. (2016). Im Osten auf Wanderschaft. Wie Umzüge die demografische Landkarte zwischen Rügen und Erzgebirge verändert. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Berlin.

¹⁶ Damm, T., Dähler, S., Slupina, M. & Klingholz, R. (2017). Von Kirchtürmen und Netzwerken. Wie engagierte Bürger das Emsland voranbringen. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Berlin.

¹⁷ siehe Endnote 15

¹⁸ Statistisches Bundesamt (2019). GENESIS-Online Datenbank. Wiesbaden.

¹⁹ Kurtz, T. (Hrsg.) (2001). Aspekte des Berufs in der Moderne. Die Arbeitswelt in der Wissensgesellschaft. Leske + Budrich. Opladen.

²⁰ DIW Berlin (2015). Selbständige Beschäftigung geht zurück. DIW Wochenbericht Nr. 36. <https://bit.ly/1L98wBi> (24.06.19).

²¹ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2017). Weißbuch Arbeiten 4.0. Arbeit weiter denken. Berlin.

²² Grunau, P., Ruf, K., Steffes, S. & Wolter, S. (2019). Homeoffice bietet Vorteile, hat aber auch Tücken. Mobile Arbeitsformen aus Sicht von Betrieben und Beschäftigten. IAB-Kurzbericht Nr. 11. Nürnberg. <https://bit.ly/2XOKCZ7> (02.07.19).

²³ DIW Berlin (2016). Home Office: Möglichkeiten werden bei weitem nicht ausgeschöpft. DIW Wochenbericht Nr. 5. <https://bit.ly/30zEDJs> (24.06.19).

²⁴ bitkom e.V. (2019). Vier von zehn Unternehmen setzen auf Homeoffice. <https://bit.ly/2LmENAv> (24.06.19).

²⁵ Institut DGB - Index Gute Arbeit (2016). DGB-Index Gute Arbeit. Der Report 2016. Berlin. <https://bit.ly/2hdMTtb> (24.06.19).

²⁶ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2016). Wertewelten Arbeiten 4.0. Bremen.

²⁷ siehe Endnote 9

²⁸ TÜV Rheinland Consulting GmbH (2018). Bericht zum Breitbandatlas Mitte 2018 im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI). Teil 1: Ergebnisse. <https://bit.ly/2GciDfW> (05.06.19).

²⁹ siehe Endnote 23

³⁰ Saam, M., Viète, S. & Schiel, S. (2016). Digitalisierung im Mittelstand: Status Quo, aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen. Forschungsprojekt im Auftrag der KfW Bankengruppe. Mannheim. <https://bit.ly/2AyAPg> (17.06.19).

³¹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019). Regionaldatenbank Deutschland. Wiesbaden.

³² siehe Endnote 31

³³ siehe Endnote 19

³⁴ siehe Endnote 31

³⁵ siehe Endnote 15

³⁶ siehe Endnote 31

³⁷ siehe Endnote 31

³⁸ siehe Endnote 31

³⁹ Slupina, M., Dähler, S., Reibstein, L. & Klingholz, R. (2019). Die demografische Lage der Nation. Wie zukunftsfähig Deutschlands Regionen sind. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Berlin.

⁴⁰ siehe Endnote 18

⁴¹ siehe Endnote 31

⁴² siehe Endnote 39

2. Ländliches Wohnen und Arbeiten in Gemeinschaft

2.1. Neue Wohnformen

¹ Republica GmbH (2019). re:publica 2019. Berlin. <https://bit.ly/2XdoLvC> (18.06.19).

² Rödder, T. (10.04.17). „Bye-bye, ich zieh aufs Land!“ Junge Menschen flüchten aus der Großstadt. ze.tt Magazin. <https://bit.ly/2oRcXRz> (18.06.19).

³ Sophia (ohne Jahr). Warum wir aufs Land flüchten. ZEITJUNG. <https://bit.ly/2xMCDtQ> (18.06.19).

⁴ Ketterer, N. (15.05.18). Es ist an der Zeit! Packt eure Freunde ein und zieht mit ihnen von der Stadt aufs Land! Neon. <https://bit.ly/2LUhiOL> (18.06.19).

⁵ Fedrowitz, M. (2011). Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Deutschland. Leibniz-Institut für Länderkunde. Nationalatlas aktuell. Leipzig. <https://bit.ly/32vbYqH> (26.04.19).

⁶ Becker, J. L. (2008). Ganz schön anders! Ökodörfer und Kommunen. <https://bit.ly/2XPZ9ZK> (18.06.19).

⁷ Burke, M., Harmel, E., Jank, L. & Kerkhoff, S. (2019). Ländliche Verheißung. Arbeits- und Lebensprojekte rund um Berlin. Ruby Press. Berlin.

⁸ Investitionsbank Berlin (2019). IBB Wohnungsmarktbericht 2018. Berlin.

⁹ Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2019). Mieten inserierter Wohnungen erneut gestiegen. Bonn. <https://bit.ly/2pVlQpj> (18.06.19).

¹⁰ LaFond, M. & Härtel, W. (ohne Jahr). CoHousing/Berlin. für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen. Berlin. www.cohousing-berlin.de (27.05.19).

¹¹ Slupina, M., Dähler, S., Reibstein, L. & Klingholz, R. (2019). Die demografische Lage der Nation. Wie zukunftsfähig Deutschlands Regionen sind. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Berlin

¹² Investitionsbank Berlin (2017). Hohes Tempo in der digitalen Wirtschaft. Berlin aktuell. Berlin.

¹³ Stiftung trias (ohne Jahr). Wohnprojekte-Portal. Auszug aus der Datenbank. Hattingen. www.wohnprojekte-portal.de (24.06.19).

¹⁴ Rada, U. (27.02.19). Folgen der Stadtfucht: Stille Dörfer, laute Dörfer. taz. <https://bit.ly/2XTViFy> (25.06.19).

¹⁵ Keller, T. (15.06.19). KoDorf in Wiesenburg sucht Hipster mit Hauswunsch. Märkische Allgemeine. <https://bit.ly/2XMAEwf> (25.06.19).

2.2. Mit der Arbeit aufs Land

¹ Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2019). Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Bonn. www.inkar.de.

² DIW Berlin (2016). Home Office: Möglichkeiten werden bei weitem nicht ausgeschöpft. DIW Wochenbericht Nr. 5. <https://bit.ly/30zEDJs> (24.06.19).

³ Fraunhofer IAO (2019). New Work. Best Practices und Zukunftsmodelle. Stuttgart. <https://bit.ly/2Qz4X2y> (13.06.19).

⁴ Geoinformation Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de). Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur, TÜV Rheinland (2019). Breitbandversorgung in Deutschland. Mitte 2018.

2.3. Schritt für Schritt zum Projekt

¹ Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (2018). Experimentdays 2018. <https://bit.ly/2LWD6jw> (27.06.19).

² Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017). BBSR-Abschätzung leerstehender Wohnungen 2017. Bonn.

³ siehe Endnote 2

⁴ Stiftung trias (2019). Rechtsformen für Wohnprojekte (2. Auflage). Hattingen.

⁵ Netzwerk Leipziger Freiheit (ohne Jahr). Von der Idee zur Umsetzung - ein kleiner Leitfaden

für Wohnprojekttinitiativen. <https://bit.ly/2JHU77u> (27.06.19).

2.4. Ankommen im Dorf: Die Projekte und ihr Umfeld

¹ Berger, T. (16.09.18). Neue Mitfahr-App ist nun aktiv. MOZ.de. <https://bit.ly/2XKkLGS> (21.05.19).

² Bundesverband CarSharing e.V. (2019). CarSharing in Deutschland weiter auf Wachstumskurs. CarSharing-Statistik 2019. Berlin. <https://bit.ly/2LkMwit> (21.05.19).

³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019). Regionaldatenbank Deutschland. Wiesbaden.

⁴ Statistisches Bundesamt (2018). Private Schulen. Schuljahr 2017/2018. Fachserie 11, Reihe 1.1. Wiesbaden.

⁵ Robert Bosch Stiftung & Thünen-Institut für Regionalentwicklung (2019). Neulandgewinner. Berlin.

Fazit und Ausblick?

¹ Rada, U. (27.02.19). Folgen der Stadtfucht: Stille Dörfer, laute Dörfer. taz. <https://bit.ly/2XTViFy> (25.06.19).

² Pohlars, A. (04.10.19). Das Hipsterdorf in der Uckermark. Berlins 13. Bezirk. Der Tagesspiegel. <https://bit.ly/2F9bNrl> (16.07.19).

³ Krenzlin, I.L. (01.06.19). Wilde, weite Uckermark. Ausflug in die Hamptons von Berlin. Berliner Zeitung. <https://bit.ly/2LVKJ6A> (16.07.19).

Berlin-Institut

für Bevölkerung und Entwicklung
Schillerstraße 59
10627 Berlin

www.berlin-institut.org

Neuland21

c/o Gemeinnützige Hertie Stiftung
Friedrichstraße 183
10117 Berlin

www.neuland21.de

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie



Der Beauftragte der Bundesregierung
für die neuen Bundesländer

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

ISBN: 978-3-946332-50-3