

GRENZEN VON STADT UND LAND VERSCHWIMMEN

In der Immobilienvermarktung verschwimmen die Differenzen zwischen den Ansprüchen an ein städtisches und ein ländliches Leben immer mehr. Die Städte «verdörflichen» und das Land «verstädert». **TEXT – RUEDI TANNER***



Die strukturellen Grenzen verschwimmen. Die Abgrenzung von Stadt und Land ist nicht mehr ganz einfach.

BILD: ZVG

► STADTFLUCHT VERSUS LANDFLUCHT

In regelmässigen zeitlichen Abständen kehrt sich die Sehnsuchtsrichtung zwischen Stadt und Land um. In den 1970er-Jahren verloren Grossstädte Einwohnerinnen und Einwohner, weil die Innenstädte eine Verwahrlosungskrise erlebten und die junge Generation Landsehnüchte hegte. Dem folgte die Rückkehr in die Städte, wo sich am wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Aufschwung ganz unmittelbar teilhaben liess. Die Städte wuchsen. Doch inzwischen sind so manche Metropolen zu teuer, zu eng und zu stressreich geworden. Und die Digitalisierung ermöglicht zunehmend dislozierte Arbeitsformen. Kommt dazu,

dass die Pandemie-Erfahrung das Bedürfnis nach Natur und Weite und nach Autarkie gestärkt hat. Ländliche Regionen wurden für viele wieder attraktiver, während das grossstädtische Leben im gleichen Masse seinen Hype-Charakter verloren hat.

Hat die kollektive Pandemie-Erfahrung eine langfristige Stadtflucht ausgelöst und das Ende des Megatrends Urbanisierung markiert? Tatsächlich gewann das Land als Lebensraum in Zeiten der Lockdowns enorm an Attraktivität. Aber auch der Lebensraum Stadt wird immer wichtiger – und zugleich immer komplexer. Denn in den urbanen Umgebungen stellen sich alle Zukunftsfragen noch intensiver und mit spürbarer Potenzierung.

HYBRID UND FLUID

Stadt oder Land also? Fakt ist: Die strukturellen Grenzen verschwimmen. Die Abgrenzung von Stadt und Land ist nicht mehr ganz einfach. Städte einerseits und ländliche Regionen andererseits können nicht mehr als homogene, sich in entgegengesetzte Richtung entwickelnde Einheiten gesehen und behandelt werden. Natürlich haben wir hier Metropolen wie Zürich und Genf, deren Immobilienpreise absehbar weiter steigen, auch vor dem Hintergrund einer laufenden Verknappung von Wohnraum bei anhaltend hoher Nachfrage. Aber wir haben auch Hotspots, die ländlichen Regionen zuzuschreiben sind, aber mehr und mehr urbane Ausprägungen kennen: St. Moritz oder Gstaad, nur um zwei

der offensichtlichsten Beispiele zu nennen. Lebensräumen werden mehr und mehr hybrid und fluid – nicht nur physisch, sondern auch mental: Denn auch Geisteshaltungen, Lebensstile und soziale Strukturen lassen sich nicht mehr eindeutig dem Stadt-Land-Schema zuordnen.

ENTSCHLEUNIGTE URBANITÄT

So entwickeln sich in Städten immer mehr «dörfliche» Lebensstrukturen, mit neuen Mischfunktionen und kooperativen Lebensstilen, von Co-Living über Co-Working bis zu Co-Gardening. Und auf der anderen Seite gibt es immer Dörfer, die eine Renaissance erleben, in die wieder ein diverses soziales Leben einzieht. Klein- und Mittelstädte entwi-

ckeln Innovationskonzepte, um für Jüngere und Kreative attraktiv zu sein. Kurzum: Ländliche Strukturen verstädern, städtische Umgebungen verdörflichen. Das Wohnen und das Leben und damit das unmittelbare Umfeld rücken vermehrt in den Fokus.

Was durchaus feststellbar ist in der Immobilienvermarktung: Immer mehr Menschen wünschen sich eine entschleunigte Urbanität. Sie sehnen sich nach der «ländlichen Idylle» und versuchen, diese zunehmend in den städtischen Raum zu integrieren. Und umgekehrt: Städtisches Leben wird aufs Land migriert. In der

neuen Urbanität wird damit versucht, das Beste aus beiden Welten zu kombinieren. Die Corona-Pandemie hat auch ein stärkeres Bewusstsein für globale wirtschaftliche Abhängigkeiten geschaffen und damit den Wunsch nach Regionalität und vor allem auch lokaler Autarkie vorangetrieben.

ALTE WOHN- UND LEBENSSTILE LÖSEN SICH AUF

In Zeiten von Home Office, zunehmenden Online-Angeboten und gut ausgebauten Pendlerverbindungen minimiert sich die individuelle Abhängigkeit der Menschen von städti-

schen Zentren. Mit der «Verdörflichung» der Stadt und der «Verstädterung» des Landes lösen sich die alten Wohn- und Lebensmuster endgültig auf. Die Rückkehrer, Wochenend-Provinzler und Landliebhaber bringen ihr urbanes Mindset mit und verändern ihr Umfeld entsprechend, sie gestalten Siedlungen neu und versuchen ihre Vorstellungen eines optimalen gemeinschaftlichen Zusammenlebens zu verwirklichen. Derweil in den Städten das Problem des knapp werdenden Platzes nach neuen Konzepten zur Gewinnung von mehr bezahlbarem Wohn-

raum, aber auch von mehr gemeinschaftlichem Lebensraum verlangt. Wodurch das Thema Verdichtung an Bedeutung gewinnt, um innerstädtische Potentiale zu nutzen. ■



*RUEDI
TANNER

Der Autor ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Mitinhaber der Wirz Tanner Immobilien AG in Bern.

ANZEIGE