Die Stadtflucht durch Corona

Wie die Pandemie langfristig unser Arbeitsleben und den Immobilienmarkt verändert

VON KLAUS MERGEL

Arbeiten und Entspannen mit See- und Bergblick: Das Homeoffice könnte nicht nur das Berufsleben für viele langfristig verändern. Auch der Immobilienmarkt im Münchner Umland wird sich durch die Pandemie wandeln. FOTO: URSULA DÜREN/DPA

München – Eine Wohnung im Speckgürtel um München finden: nicht einfach, aber machbar. Zumindest leichter als in der Stadt. Nun verändert Corona die Lage: Laut einer Studie hat die Pandemie den Immobilienmarkt des Umlands deutlich verschärft. Das Marktforschungsinstitut des Immobilienverbands Deutschland analysierte die Entwicklung von Januar bis Juli 2020. Das Ergebnis: Die Neuangebote im westlichen und südlichen Umland gingen zum Teil um ein Fünftel zurück, in Starnberg brach der Markt sogar um 44 Prozent ein. Erst ab Juli erholte er sich langsam wieder.

Was hat der Immobilienmarkt mit Corona zu tun? Eine Menge, schon allein in praktischer Hinsicht: Während des Lockdowns wurden keine Besichtigungen durchgeführt. Angebote auf Immobilienportalen anzubieten machte kaum Sinn. Aber es gibt auch langfristige Ursachen. „Die Corona-Krise hat vermutlich bei vielen Anbietern für Verunsicherung gesorgt“, sagt Stephan Kippes. Neben seiner Professur für Immobilienmarketing an der Hochschule Nürtingen-Geislingen leitet er das IVD-Marktforschungsinstitut, das für die Analyse Verkaufsportale auswertete. Mancher Verkaufswillige, so Kippes, wartete eventuell ab, was mit seinem Arbeitsplatz in der Krise passiere. Und mancher sah hinterher keine sicherere Möglichkeit zur Reinvestition eines Verkaufserlöses.

„Betongold“ gilt nicht erst seit gestern auch fernab der Großstadt München als sichere Anlage, da die Banken keine Anlagen mit nennenswerten Zinsen bieten können. Es gibt jedoch seit Corona einen weiteren Faktor, der das Angebot auch im Umland verknappen könnte: Homeoffice.

„Homeoffice hat durch die Pandemie eine neue Bedeutung bekommen“, erklärt Kippes. Während zuvor noch viele Münchner Arbeitgeber Wert auf Präsenz legten – eventuell auch, um Mitarbeiter besser kontrollieren zu können – seien sie laut Kippes nun auf den Geschmack gekommen: „Sie können Geld und Miete sparen, und der Laden läuft trotzdem.“ Das Arbeitsleben ging weiter, dank Videokonferenzen konnten Mitarbeiter gut kommunizieren. Teilweise lief es sogar besser, weil sich manch einer zu Hause besser konzentrieren konnte. „Für viele Arbeitnehmer erweist sich Homeoffice als echte Erleichterung“, sagt Kippes. „Sie sparen sich die stressige Pendelei in den Ballungsraum.“ Diese Erfahrung könnte dauerhafte Folgen haben, glaubt er. Klar: Ganz auf

Preisanpassung im Umland wird durch Corona beschleunigt

Heimarbeit wird es vermutlich nicht hinauslaufen, und in jedem Job ist das auch nicht möglich. „Aber in vielen Berufen wird man vermutlich nicht mehr öfter als drei Mal die Woche ins Büro kommen müssen.“

Da stellt sich langfristig für manchen Arbeitnehmer die Frage: Wieso sich nicht dauerhaft im Umland oder sogar ganz auf dem Land niederlassen? Davon würden nicht nur die Arbeitnehmer profitieren, die weniger Mieten und geringe Fahrtkosten aufwenden müssen. Auch das Münchner Verkehrsnetz und der Immobilienmarkt würden langfristig entlastet. Und nicht zuletzt: das Klima.

Doch Veränderungen haben auch ihre Nachteile. „Die Alteingesessenen treten in Konkurrenz mit den Zuzüglern“, erklärt Kippes. Es gebe dann eine wellenartige Preisanpassung. Weil etwa Germering ausgeschöpft ist, wird Landsberg irgendwann zum Münchner Einzugsbereich. „Eigentlich passiert so etwas über Jahre hinweg“, sagt Kippes. Die Pandemie könnte als Beschleuniger wirken.

Derzeit leben nur noch rund 25 Prozent der Deutschen auf dem Land. Eine Studie der UN prognostizierte – noch vor Corona – für 2050 eine Stadtbevölkerung von 84 Prozent. Experten wie Holger Magel, Ehrenpräsident der Akademie Ländlicher Raum und ehemaliger Chef der Ländlichen Verwaltung im Landwirtschaftsministerium, sieht solche Zahlen mit Skepsis: Sie ließen sich nicht auf Deutschland und schon gar

Holger Magel
Ehrenpräsident der Akademie Ländlicher Raum

nicht auf Bayern übertragen. „Wenn man weiß, dass zu diesen 75 Prozent Stadtbevölkerung tausende Gemeinden mit 5000 Einwohnern gehören, wird klar, dass dieses Bild völlig falsch ist“, sagt Magel. „Deshalb lebt ja in Bayern mehr als die Hälfte der Bevölkerung im ländlichen Raum.“ Die Frage ist: Wird das so bleiben?

Um den attraktiven Umlandbereich südlich und westlich von München wird man sich dabei kaum Sorgen machen müssen. Doch strukturschwächere Bereiche bleiben vermutlich abgehängt. „Es gibt Gemeinden in der Oberpfalz und in Franken, da kämpfen Bürgermeister um jeden einzelnen Einwohner“, sagt Kippes. Wer will dort wohnen – trotz spottbilliger Mieten? Hier habe man eine schlechte Strukturpolitik gemacht. In Sachen Infrastruktur wie Straße, Schiene, aber auch Wirtshaus und Supermarkt – und nicht zuletzt beim Breitbandausbau. Und der käme in Bayern um einige Jahre zu spät, so Kippes: Ohne funktionsfähiges Internet kann kaum jemand im Homeoffice arbeiten.

Interessant wären für „Stadtflüchtlinge“ tatsächlich Dörfer jenseits des Speckgür-

Zuzügler müssen sich an ländliche Kultur anpassen

tels, die zwar zum Fahren zu weit sind, jedoch tatsächlich die Infrastruktur bieten können: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, weiterführende Schulen und nicht zuletzt: Kultur und Gastronomie. Gerade für junge Familien, so Magel, seien solche Gemeinden als Lebensmittelpunkt interessant. „Aber da geht es um mehr: um eine durchgängige Digitalisierung der ländlichen Räume, damit Firmen, Start-ups, Gründer und deren Arbeitnehmer sich im ländlichen Raum niederlassen und von dort mit der Welt kommunizieren können.“ Damit Landgemeinden profitieren, fordert Magel „digital basierende, eigenständige Arbeitsplätze in ländlichen Regionen“ – statt aus der Stadt teilausgelagerte Homeoffice-Arbeitsplätzen. Verpflichtendes Ziel müssten gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen im ganzen Land sein.

Diese Entwicklung hat aber auch eine Schattenseite, sagt er. „Es nützt wenig, wenn das Umland nach einiger Zeit genauso vollläuft wie die Stadt.“ Bereits jetzt gebe es auch in Umlandgemeinden konkurrierende Gruppen um Wohnraum: die Alteingesessenen und die Zuzügler. „Manche Gemeinden glauben, Bauen sei die Lösung. Andere versuchen, den Zuzug zu bremsen“, sagt Magel. Aber: „Je mehr Wohnraum man schafft, desto mehr ziehen nach.“

Magel sieht nicht nur die Gemeinden, sondern auch die Zuzügler in der Pflicht: Sie müssten sich an die ländliche Lebenskultur anpassen. „Es muss klar sein, dass Münchnerisches Gärtnerplatzabhängen am Dorf anders aussieht.“ Wer sich an Kuhglocken, Güllegeruch oder Kirchturmläuten störe, sei einfach falsch auf dem Land.

Die leise Hoffnung, dass Wohnungen in der Landeshauptstadt nun billiger werden, kann Birgit Noack, 58, stellvertretende Vorsitzende vom Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung, nicht bestätigen. „Der Wohnungsmarkt ist so überhitzt und nachgefragt, da wird nicht viel passieren.“ Dennoch glaubt auch sie, dass Corona und Homeoffice Folgen haben werden. „Ich denke, dass es gerade den gewerblichen Bereich treffen wird.“ Viele Arbeitgeber hätten erkannt, dass sie mit viel kleineren Büros auskommen. Zum Wohnen böten sich für junge Familien dennoch außerhalb nun mehr Chancen, da der S-Bahnbereich nicht mehr ausschlaggebend sei. „Aber viele Münchner wird man – bei aller Naturliebe – überhaupt nicht aus der Stadt raus bekommen, selbst wenn sie das Kulturangebot gar nicht nützen.“

IN KÜRZE

Landkreis Miesbach will Ranger einsetzen

Zwei Ranger sollen künftig im Kreis Miesbach gegen Verstöße in der Natur vorgehen und Uneinsichtige mit Bußgeldern zur Vernunft bringen. Das hat der Umweltausschuss des Miesbacher Kreistags beschlossen. „Mit Kommunikation kommen wir inzwischen nicht mehr weiter“, hatte Josef Faas, Teamleiter der Fachstelle Naturschutz zuvor deutlich gemacht. „Die Lage ist kaum mehr kontrollierbar“, heißt es auch bei der örtlichen Polizei. Die Kosten für die zwei Vollzeitstellen sind mit rund 160 000 Euro pro Jahr angesetzt. sh

Mit Lkw kollidiert: Autofahrerin stirbt

Eine Autofahrerin ist bei einem Zusammenprall mit einem Lastwagen in Holzkirchen (Kreis Miesbach) tödlich verunglückt. Die 56-Jährige geriet am Donnerstagmorgen aus bisher unbekannter Ursache mit ihrem Wagen auf die Gegenfahrbahn, wie die Polizei mitteilte. Dort krachte sie gegen einen entgegenkommenden Lkw und wurde durch den Aufprall in ihrem Auto eingeklemmt. Die Feuerwehr befreite die Autofahrerin, sie starb allerdings noch an der Unfallstelle. lby

Tödlicher Zusammenstoß: Eine 56-Jährige starb. FOTO: AL

Mitarbeiter infiziert: Hotel muss schließen

Das Vier-Sterne-Superior-Hotel Obermühle in Garmisch-Partenkirchen hat bis einschließlich 3. November geschlossen. Der Grund: Sieben Mitarbeiter, die in der Küche und im Service tätig waren, haben sich mit dem Coronavirus infiziert. Das Gesundheitsamt machte das 286-Betten-Haus daraufhin per Anordnung dicht. Die verbliebenen Gäste mussten nach Hause geschickt werden. as

Bayern bekommt Orte der Demokratie

Bayern soll neben dem Landtag in München zwölf weitere „Orte der Demokratie“ bekommen. Dabei handle es sich um Orte, an denen bayerische Demokratiegeschichte geschrieben worden sei, hieß es bei der Vorstellung der Liste am Donnerstag in München. Darauf stehen etwa das Haus der Kramerzunft in Memmingen, das Alte Schloss Herrenchiemsee, aber auch Vilshofen an der Donau. An allen zwölf Orten sollen Gedenkobjekte installiert werden, zudem ist eine Wanderausstellung geplant. lby

Landwirt tot in Silo gefunden

Ein Landwirt aus Rottenbuch (Kreis Weilheim-Schongau) ist tot in einem Silo aufgefunden worden. Laut Polizei ist noch unklar, wie es zu dem tragischen Vorfall kommen konnte. Familienangehörige hatten den leblosen Körper des 39-Jährigen am Mittwochabend auf dem Anwesen gefunden. lby

WILLKOMMEN & ABSCHIED

Babyboy Leonardo

Hattenhofen – Multilingual wird der kleine Leonardo Stojkov aus Hattenhofen (Kreis Fürstenfeldbruck) aufwachsen. Denn Mama Flora kommt aus Ungarn, Papa Abraham hat serbische Wurzeln. „Als wir uns in einer christlichen Gemeinde kennen lernten, sprachen wir daher erst einmal Englisch miteinander, da wir beide die jeweils andere Sprache noch nicht konnten“, erzählt Abraham Stojkov. Und so war auch der erste Satz an Leonardo nach seiner Geburt im Pasinger Helios-Klinikum mit „Hello, baby-boy“ auf Englisch.

Glücklich zu dritt: Flora und Abraham Stojkov mit ihrem kleinen Leonardo. FOTO: LINDA KRAMMER PHOTOGRAPHIE

Leonardo wird mit Deutsch, Englisch, Ungarisch und Serbisch viersprachig erzogen. „Denn als Kind lernt man ja noch viel schneller und mir hat es auch immer sehr geholfen, mehrere Sprachen zu können“, sagt Abraham Stojkov.

Die vielen Sprachen sind auch ein Grund für den Namen des Kleinen, denn Leonardo wird in allen vier stets gleich ausgesprochen. „Eigentlich hatten wir aber mit einem Mädchen gerechnet und daher rund 30 Mädchennamen parat. Bei einem Jungennamen mussten wir erst überlegen.“ Beide Eltern sind aufgrund ihres Glaubens Nichtraucher, Vegetarier und trinken keinen Alkohol, außerdem sind sie begeisterte Musiker. Auch Leonardo hat schon beim Klavierspielen zugehört und soll später auch ein Instrument lernen – am besten Klavier. PETER SEYBOLD

Ein Leben für die Musik

München – Kunst war schon immer ein Thema in seiner Familie. Früher war es die bildende Kunst, später die Musik. Der gebürtige Münchner Gerhard Seitz entdeckte früh seine Liebe zum Geigenspiel. Als im Jahr 1948 die Vorbereitungen zur Gründung des BR-Symphonieorchesters begannen, wurde er Teil davon. Im Alter von gerade einmal 26 Jahren erhielt er die Stelle eines ersten Konzertmeisters – ein Posten, der in der Hierarchie gleich hinter dem Dirigenten angesiedelt ist.

Damit begann nach den Härten des Zweiten Weltkriegs eine Karriere, die dem erlebten Grauen die Schönheit der Kunst entgegensetzte. Wie viele junge Männer damals war der Musikstudent Seitz im Krieg zur Wehrmacht eingezogen worden. Anfangs diente er in der Kapelle, später schickte man ihn nach Russland. Zweimal wurde er verwundet, doch er erholte sich wieder und

Gerhard Seitz ist im Alter von 97 Jahren gestorben. PRIVAT

konnte 1945 sein Studium abschließen und sich seiner großen Leidenschaft widmen. 1949, im offiziellen Gründungsjahr des BR-Symphonieorchesters, wurde der Geiger Seitz bereits ausgezeichnet. Als Teil eines Sonatenduos gewann er einen Preis beim Internationalen Musikwettbewerb in Genf. Sein damaliger Partner am Klavier war kein Unbekannter: Wolfgang Sawallisch ging als Dirigent und Pianist in die Musikgeschichte ein.

Gerhard Seitz übte seinen Posten als Konzertmeister bis 1985 aus. Neben seiner Arbeit im Orchester gab er auch mit seinem Streichquartett Konzerte. Doch war er nicht nur mit Leib und Seele klassischer Musiker. Gemeinsam mit dem bekannten Gitarristen Sepp Eibl widmete er sich der echten Volksmusik. Außerdem unterrichtete er Musikstudenten am Richard-Strauss-Konservatorium.

Da die Familie Seitz ein Ferienhaus im Ortsteil Forst von Wessobrunn unterhielt, entwickelte sich sehr rasch eine enge Beziehung zur dortigen Pfarrei und natürlich zur Kirchenmusik. Mit den Chören und dem einstigen Pfarrer Adalbert Mayer verband den Geiger eine enge Freundschaft. Sie musizierten oft gemeinsam. Vor Kurzem ist Gerhard Seitz im Alter von 97 Jahren gestorben. KATRIN HILDEBRAND