



Prof. Dr. habil. Kerry – U. Brauer

ist die Betreuerin der Bachelorarbeit. Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften promovierte und habilitierte sie sich auf dem Gebiet der Volkswirtschaftslehre an der Universität Leipzig, danach war sie in der Immobilienfinanzierung und in der Immobilienprojektentwicklung tätig. Von 1996 bis 2014 leitete Prof. Brauer die Studienrichtung Immobilienwirtschaft; seit 2014 ist sie Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig.

KONTAKT: kerry-u.brauer@ba-leipzig.de



Kai Goretzki

Duales Bachelorstudium „Vermögensmanagement“ mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft an der Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig von Oktober 2015 bis September 2018 und beim Praxispartner „Dr. Uttke Immobilien“. Absolviert derzeit das Masterstudium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Immobilienmanagement an der Universität Leipzig und ist seit Januar 2019 als Werksstudent bei „Corpus Sireo“ tätig.

KONTAKT: Email: KaiGoretzki96@web.de

Analyse von Standortfaktoren zur Bewertung der Attraktivität ausgewählter Kleinstädte

Kai Goretzki | Kerry-U. Brauer

Ausgangspunkt der Bachelorarbeit von Kai Goretzki bildet der seit einigen Jahren anhaltende Re-Urbanisationsprozess. Großstädte gewinnen an Einwohnern, während Kleinstädte von Abwanderung geprägt sind und die Gefahr besteht, dass diese ihre zentrale Rolle innerhalb ländlicher Räume verlieren. In der Bachelorarbeit wurden die Städte Borna, Eilenburg und Döbeln analysiert und deren Potenziale für die Schaffung attraktiver Lebensräume aufgezeigt.

Kai Goretzki's bachelor thesis is based on the consistently proceeding re-urbanization process. Major cities have attracted a large number of population while small towns have been affected by depopulation and are thus in danger of losing their central role within rural areas. Analyzing the towns of Borna, Eilenburg and Döbeln, the bachelor thesis points out potentials for creating attractive living areas.

Die Bevölkerung Deutschlands wächst regional sehr unterschiedlich. 282 der 401 Kreise und kreisfreien Städte haben von 2010 bis 2016 an Bevölkerung gewonnen. Besonders hervorzuheben sind dabei die Großstädte, die sogenannten Schwarmstädte. Eine in den vergangenen Jahren stattfindende Veränderung des Wanderungsmusters führte zu einer Umverteilung der Bevölkerung Deutschlands aus den meisten Regionen in vergleichsweise wenige deutsche Städte. Die Folgen jener Entwicklung für die Kleinstädte waren Gegenstand der Bachelorarbeit. Die Ballungsräume gewinnen immer mehr und mehr an Einwohnern, währenddessen die Bevölkerungszahl in vielen kleineren und peripherer gelegenen Städten weiter sinkt. Die Großstadt wirkt für viele Menschen wie ein Magnet, und für Kleinstädte ist es immer schwieriger, mitzuhalten und lebendig zu bleiben. Hierbei spielt die Lage eine besondere Rolle. Es existieren ebenso Gemeinden, die gegenüber den noch peripherer gelegenen Gemeinden an Einwohnern gewinnen, jedoch an die großen sächsischen Schwarmstädte Leipzig, Dresden, Freiberg und Chemnitz Einwohner verlieren. Der Wanderungssaldo in diesen Gemeinden ist daher immer noch oft negativ. Kleinstädte verlieren zunehmend ihre Attraktivität gegenüber den Großstädten und es droht die Gefahr, dass sie ihre zentrale Rolle als wichtiger Ort zum Arbeiten und Wohnen im ländlichen Raum verlieren könnten.

Weshalb sich jedoch vergleichbare Regionen teilweise unterschiedlich entwickeln, sollte anhand einer Standortanalyse dreier sächsischer Kleinstädte untersucht werden. Die Städte Borna, Eilenburg und Döbeln werden dabei nach den Betrachtungsparametern der räumlichen Ausdehnung und Struktur, der technischen und sozialen Infrastruktur, verschiedener soziodemografischer Faktoren sowie ökonomischen Faktoren untersucht. Ausgehend von den Analyseergebnissen wurde jeweils eine SWOT-Analyse erstellt, um Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Gemeinden zu identifizieren. Anhand dessen kristallisierte sich heraus, dass Borna besonders von seiner hohen Bedeutung als Arbeitsplatzstandort und als Gesundheitszentrum in der Region profitiert. Als Wohnstandort erscheint die Stadt jedoch für viele Menschen noch zu unattraktiv, sei es aufgrund der innerstädtischen Verkehrssituation oder eines mangelhaften Images. Aktuell nutzt Borna die vorhandenen Potentiale noch unzureichend. Besonders im Bereich des Stadtmarketings besteht dringender Ausbaubedarf. Eilenburg zeigt sehr eindrucksvoll, wie durch ein gutes Stadtmarketing ein positives Image erreicht und somit die Attraktivität und Bekanntheit der Stadt gesteigert werden kann. Im Gegenzug zeigte die Analyse jedoch, dass die Gemeinde eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Wirtschaftsstandort besitzt. Döbeln profitiert hingegen von seiner zentralen Lage in Sachsen und seiner Anbindung an die A 14. Zahlreiche Unternehmen haben sich in der Stadt angesiedelt. Zudem besticht Döbeln durch einen gut sanierten Stadtkern und ein vielseitiges Kulturangebot. Dies führt zur Steigerung des Wohn- und Lebensgefühls in der Stadt. Negativ wirkt sich die schlechte Erreichbarkeit über den ÖPNV aus, was wiederum das Leben für Pendler erschwert.

Ausgehend von den Erkenntnissen der SWOT-Analysen sollten anhand der Ermittlung von Pull- und Push-Faktoren anschließend generelle Ursachen für Wanderungsbewegungen identifiziert werden. Dabei stellte sich heraus, dass Kleinstädte vor allem durch ausreichend Bauland und Mietwohnungen zu günstigen Preisen, eine gute Qualität von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder sowie guten Erholungsmöglichkeiten potentielle Zuzügler anziehen können. Zu einem Weggang führen unter anderem ein – verglichen mit Großstädten – schlechtes ÖPNV-Netz, eine unzureichende flächendeckende Breitbandverfügbarkeit, ein oftmals schlechtes Stadtbild, ebenso wie eine geringe Ortsbindung junger Leute, u.a. verursacht durch ein teilweise schlechtes Stadtimage. Nach Ansicht des Autors sollten Kleinstädte daher unbedingt anstreben, ihre Attraktivität als Wohn- und Lebensstandort zu erhöhen. Einen entscheidenden Fokus sollten die Kommunen darauf legen, sich zu einem lebendigen Zentrum zu entwickeln. Die Familien- und Kinderfreundlichkeit muss gesichert werden, um vor allem junge Einwohner stärker an den Ort zu binden. Das Stadtzentrum ist ein wichtiger Faktor, der die Identifikation der Anwohner mit ihrem Wohnort ermöglicht. Hierzu ist die Stabilisierung und Aufwertung des Ortskerns erforderlich. Dieser ist zudem ein Aushängeschild der Stadt und bestimmt das Image und die Attraktivität für Besucher und potentielle Zuwanderer. In dem Zuge sollten die Gemeinden gleichzeitig ihre Siedlungsstruktur überdenken und dabei die Orientierung weniger auf Randbereiche richten. Nur so kann Leerstand und Verfall in den Zentren verhindert und ein einhergehender Verlust der Aufenthaltsqualität vermieden werden. Dieses Ziel umzusetzen ist vorrangig die Aufgabe der städtischen Politik inklusive dem Engagement des Bürgermeisters. So kann beispielsweise durch eine „Hands-on-Mentalität“ der Breitbandausbau schneller vorangetrieben werden. Man muss die derzeitigen demografischen Entwicklungen in der Gemeinde anerkennen und anschließend darauf reagieren. In einem öffentlichen Diskurs sollten besonders die Bürger in den Entscheidungs- und Gestaltungsprozess mit eingebunden werden. Ein offensives und gleichzeitig kluges Stadtmarketing ist dabei eindeutig von Vorteil.

Borna, Eilenburg und Döbeln sind längst nicht von Arbeitslosigkeit, Armut und starker Abwanderung betroffen, so wie man es in Urbanisierungsdebatten bezüglich ländlicher Räume oft hört. Alle drei Gemeinden besitzen ausreichend Potential, um sich von einer „versteckten Perle“ hin zu einer Ankerstadt zu entwickeln. Mit ihren Standortfaktoren haben sie sich bereits als Alternative zwischen den schrumpfenden ländlichen Räumen und den Schwarmstädten positioniert. Nun heißt es, die vorhandenen Potentiale weiter auszubauen und die Standortvorteile gegenüber Schwarmstädten herauszuarbeiten und erfolgreich zu vermarkten. Es bleibt abzuwarten, wie sich Kommunen dieser Größenklasse entwickeln werden. Nach Ansicht des Autors ist nicht davon auszugehen, dass sich die teilweise sehr drastischen Bevölkerungsprognosen des statistischen Landesamtes bewahrheiten werden.