



Das Problem des Leerstands von Wohnungen findet sich auch in der Altstadt von Biedenkopf in der Nähe des Marktplatzes.

(Foto: Bünger)

ANALYSEN

Bautätigkeit und Baubedarf fallen in Deutschland räumlich auseinander. In Großstädten herrscht Wohnungsmangel, in vielen ländlichen Regionen werden dagegen zu viele Einfamilienhäuser gebaut, Leerstände in den Ortskernen und Verödung der Dorfkern sind die Folgen. Das bemängelt das Institut der Deutschen Wirtschaft in seiner Baubedarfsanalyse. Während in den Ballungsräumen verfügbare Grundstücke fehlten, versuchten in Regionen mit Abwanderung, „Bürgermeister durch die großzügige Ausweisung von Bauland neue Einwohner anzuziehen“. Neubau dürfe es nur bei Abbau von Leerstand geben.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung hat für das Hinterland sogar festgestellt, dass der Wohnungsüberhang auch ohne Neubau ansteigen werde. Der Sachverständigenrat „Ländliche Entwicklung“ hat die Bundesregierung dazu aufgefordert, die Herausforderungen anzugehen, um die Landflucht einzudämmen. Es bestehe kein Erkenntnis- sondern ein Umsetzungsdefizit. (ret)

„Hier werden Ressourcen verschwendet“

INTERVIEW Siegfried Bauer, Experte für die Entwicklung des ländlichen Raumes in Hessen, fordert von Politik, gegenzusteuern

Von Regina Tauer

GIESSEN 85 Prozent der Fläche Hessens ist ländlich. Noch lebt die Hälfte der Bürger auf dem Land. Immer mehr zieht es aber in die Stadt, wie die Leerstandsquote belegt. Wir sprachen mit Siegfried Bauer von der Justus-Liebig-Universität Gießen. Er ist Experte für den ländlichen Raum.



Herr Bauer, die Bevölkerungsentwicklung in Hessen ist zweigeteilt: Die größeren Städte – vor allem in Südhessen – wachsen, der ländliche Raum schrumpft. Wo würden Sie Mittelhessen einordnen?

Siegfried Bauer: Im Umfeld von größeren Städten, im sogenannten Speckgürtel, legt auch der ländliche Raum noch zu. Das kann man zum Beispiel auch rund um Gießen beobachten. In peripheren Regionen allerdings sieht es düster aus.

Welche Gebiete in Mittelhessen gehören denn zu den „düsteren“?

Bauer: Im Vogelsberg und im Lahn-Dill-Gebiet wird es in manchen Regionen schon dünn. Vor allem die Jüngeren verlassen das Gebiet. Sie gehen dorthin, wo es Arbeitsplätze gibt. Wer zum Studium weggezogen ist, kommt kaum mehr zurück. Die Städte besitzen eine große Anziehungskraft, auch wenn das Leben dort teurer ist als auf dem Land.

In manchen Ecken des Lahn-Dill-Kreises oder auch im Hinterland werden Häuser – wenn auch mit Sanierungsbedarf – auf Immobilienportalen zum Teil für unter 50 000 Euro angeboten – ein Preis nicht viel mehr als der für ein Auto der oberen Mittelklasse.

Bauer: Das ist in der Tat eine extreme Entwicklung, dass Immobilienpreise und Mieten in den Städten rasant in die Höhe gehen und umgekehrt, in den Dörfern drastisch verfallen. Einerseits Wohnungsknappheit, andererseits Leerstände, das ist eine ungesunde Entwicklung für unsere Gesellschaft und eine Vergeudung von Kapital und Ressourcen.

Warum gefällt den Menschen das Landleben nicht mehr?

Bauer: Die Entwicklung hat sich umgekehrt: In den 90er Jahren stieg die Bevölkerungszahl auf dem Land, zu Lasten der Städte. Gerade junge Familien zogen ins Grüne, um ihren Kindern möglichst im eigenen Heim ein Leben und Aufwachen jenseits der städtischen Probleme wie Verkehrsbelastung und anderes mehr zu bieten. Gefördert wurde das seinerzeit durch großzügige Zuschüsse des Staates beim Erwerb von Wohneigentum. Heute hingegen zieht es auch junge Familien in die Ballungsräume – trotz Wohnungsnot und hoher Mieten.

Was hat den Wandel ausgelöst?

Bauer: Als Ursache sehe ich vor allem die fehlenden Arbeitsplätze, gerade für Höherqualifizierte. Das Pendeln auf staugeplagten Straßen schreckt viele Menschen inzwischen ab. Die Infrastruktur auf dem Land wird ausgedünnt. Einkaufsmöglichkeiten fehlen, das nächste Krankenhaus ist 30 Kilometer entfernt, Ärztemangel breitet sich aus. Das letzte Dorfgasthaus verschwindet. Finanziell bedeutet die Schrumpfung der Bevölkerung für die betroffenen Kommunen, dass die Tragfähigkeit ihrer Grundinfrastruktur gefährdet ist. Durch den Bevölkerungsrückgang erhöht sich die Pro-Kopf-Verschuldung in der Gemeinde, das engt den Handlungsspielraum ein. All das macht das Landleben nicht gerade attraktiv.

Ist das ein Dominoeffekt?

Bauer: Ja, da wird eine regelrechte Abwärtsspirale ausgelöst. Was im ländlichen Raum geschieht, ist eine Verschwendung von Ressourcen und entspricht nicht dem Prinzip der Nachhaltigkeit, mit dem sich die Politik gerne schmückt. Leerstand von Häusern auf dem Land geht einher mit Wertverlust. Andererseits wird von Bund und Ländern die Schaffung von Wohnraum in den Städten mit erheblichen Finanzmitteln vorangetrieben.

Wie bringt man leerstehende Häuser und Menschen, die zweifelt eine bezahlbare Wohnung suchen, zusammen?

Bauer: Die Verkehrsverbindungen müssen besser werden, um die Mobilität zwischen Stadt und Land zu erleichtern. Eine Schlüssel-funktion nimmt für mich der Ausbau des Breitbandnetzes ein. Die Digitalisierung muss auf dem Land viel schneller vorankommen als dies bisher der Fall ist. Die Hoffnungen, die neuen Kommunikations- und Informationstechniken könnten einigen Vorzügen ländlicher Räume etwa die Wohn-, Lebens- und Umweltqualität zum Durchbruch verhelfen, haben sich bislang nur vereinzelt und sehr begrenzt erfüllt. Hier werden Chancen verspielt, etwa die, Arbeitsplatz und Wohnen einander wieder anzunähern. Notwendig ist aus meiner Sicht eine Förderung der Umzugsmobilität. Auch in den Städten wird zum Teil Wohnraum verschwendet – zu große Wohnungen von älteren Allein-



Professor Siegfried Bauer von der Gießener Justus-Liebig-Universität leitet die Hessische Akademie der Forschung und Planung im ländlichen Raum. (Foto: privat)

stehenden, die die Kosten des Umzugs fürchten. In einer modernen, mobilen Gesellschaft ändern sich die Lebensverhältnisse und die Ansprüche an die Wohnverhältnisse. So sollte auch Umzug von der Stadt ins Land unterstützt werden.

Wie soll das geschehen?

Eine Abschaffung der Grunderwerbssteuer würde den Wechsel von Wohnungseigentum erleichtern – zum Beispiel von einer Eigentumswohnung in der Stadt zu einem Haus auf dem Lande. Zusätzlich sollten Umzugs- und Renovierungskosten staatlich gefördert werden. Dies könnte Wohnraum aktivieren bei vergleichsweise geringen staatlichen Ausgaben.

Warum lässt die Politik zu, dass aus Dörfern Wüstungen zu werden drohen?

Bauer: Das Problem ist erkannt, aber es geht alles sehr langsam voran. Immerhin setzt das Land jetzt Impulse zur Stärkung des ländlichen

Raums. So wurde etwa die Hessische Zentralstelle für die Grunderwerbssteuer in Lauterbach im Vogelsberg angesiedelt. Das ist ein Zeichen in Richtung Dezentralisierung, die dem ländlichen Raum zugute kommt. Viel zu lange hat die Orientierung auf die Metropolregionen dominiert.

Was muss noch passieren?

Bauer: Die Kommunen müssen finanziell besser ausgestattet werden, um größere Aufgaben dezentral in eigener Verantwortung durchzuführen. Das heißt, wir brauchen eine Stärkung des regionalen Finanzausgleichs.

Diese „dezentrale Konzentration“ erhält damit noch ein gewisses Angebot aufrecht. Viel hängt vom Engagement der Bürger ab und von einer Verwaltung, die sie unterstützt.

Wie könnte das aussehen?

Bauer: Ich verspreche mir Impulse von der Energiewende. Der ländliche Raum als Produzent von erneuerbaren Energien – hier ist einiges im Gange und manches geschieht auf genossenschaftlicher Ebene. Das ist echtes Bürgerengagement, das den ländlichen Raum auszeichnet. Auch Dorfläden oder Multifunktionsräume können die Versorgung und gleichzeitig den Zusammenhalt in den Dörfern fördern. Generell kann man feststellen, dass jede Region bestimmte, jeweils eigene Potenziale für die künftige Entwicklung hat. Es wird also darauf ankommen, diese Potenziale zu bündeln und zu nutzen und Entwicklungshemmnisse abzubauen. Dazu ist neben der staatlichen Unterstützung und Förderung eine Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements erforderlich. Eine pessimistische Grundstimmung ist oft das größte Hemmnis.

Wie gewinnt man Neubürger?

Bauer: Indem man Anreize für Zuwanderung setzt. Mobilitätsbereite Pensionäre wären so eine Zielgruppe, aber auch junge Familien mit Kindern muss man sich bemühen. Eine Informationsbörse und finanzielle Anreize könnten diesen Prozess unterstützen.

Wie kann Leerstand auf dem Land verhindert werden, wenn in Gegenden mit schrumpfender Bevölkerung immer noch Bauland ausgewiesen wird?

Bauer: Wenn man die Kernbereiche stabilisieren und dem Leerstand etwas entgegensetzen will, wirken immer neue Baugebiete diesem Ziel entgegen. Sie verschärfen das Problem des Überangebots nur noch. Aber die Politik hat auch Fehler gemacht. Nehmen Sie in Hessen die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 3,5

auf 6,5 Prozent. Das fördert das Bauen auf der grünen Wiese gegenüber dem Kauf vorhandenen Wohnraums. Denn letzterer wird dadurch steuerlich höher belastet. Das ist kein Anreiz für Mobilität auf dem Wohnungsmarkt. Vielfach versuchen Gemeinden über die Ausweisung neuer Baugebiete Impulse zu setzen und dem Abwärtstrend entgegen zu wirken. Dies hat aber nur vereinzelt Erfolg. Oft werden die Kosten für die neue Infrastruktur und die öffentlichen Ausgaben nicht durch die zusätzlichen Steuer- und sonstigen Einnahmen gedeckt.

Wird sich das Auseinanderdriften von Stadt und Land weiter verstärken?

Bauer: Die Umlandgemeinden von größeren Städten werden sich entwickeln. Auch Dörfer, die in touristisch attraktiven Ecken liegen, haben durchaus Chancen. Aber es wird Gegenden geben, die dauerhaft Probleme haben werden.

Was halten Sie von der hessischen Kabinettsentscheidung, eine Akademie für den ländlichen Raum einzurichten?

Bauer: Wir begrüßen prinzipiell diese Entscheidung und das Engagement der hessischen Landesregierung, die Entwicklung des ländlichen Raums über diesen Weg zu fördern. Allerdings ist die bereits seit 30 Jahren existierende Hessische Akademie der Forschung und Planung im ländlichen Raum nicht im Vorfeld dieser Entscheidung konsultiert worden. Die Zielsetzungen beider Akademien sind weitgehend identisch. Von daher scheint es sich um eine Doublette zu handeln. Gegenüber unserem eingetragenen Verein der ehrenamtlichen Mitglieder beruht, hat die Akademie der Landesregierung die Möglichkeit einer größeren personellen Kapazität. Um die Verwirrung in der Öffentlichkeit zu vermeiden, sollte daher eine Kooperation oder besser eine Vereinigung beider Akademien angestrebt werden. Wir werden jedenfalls in diesem Sinne auf die Landesregierung zugehen.



Viel zu schade, um leerstehen: Haus im Vogelsberg. (Foto: Tauer)

„Vielfach versuchen Gemeinden über die Ausweisung neuer Baugebiete Impulse zu setzen und dem Abwärtstrend entgegen zu wirken. Dies ist jedoch nur vereinzelt erfolgreich.“