Leerstand statt Landleben



Pfalzliebhaber mit aufmerksamem Auge für Entwicklungen: Andreas Schnellting am Schreibtisch seines Büros in Kusel. Der Makler ist Sprecher des Immobilienverbands Deutschland, Region West. FOTO: CHRISTIAN HAMM

STADT, LAND, FLUCHT?: Im Kreisstädtchen ist keine Wohnung zu kriegen – in entlegene Dörfer will niemand ziehen. Die wirtschaftliche Entwicklung lässt mancherorts Immobilien wie sauer Bier abstehen.

VON CHRISTIAN HAMM

KREIS KUSEL. In Kusel herrscht akuter Wohnungsmangel. Und drumherum? Im Landkreis gähnt mancherorts die Leere. In der Kleinstadt mag's ja noch gut auszuhalten sein. Doch die Lage drumherum wird zusehends trübe. „Früher waren da ja Dörfer. Davon aber gibt's bei uns fast keine mehr.“ Andreas Schnelltings Aussage lässt aufhorchen. Näher erläutert, kann der Zuhörer nur zustimmend nicken: Der Makler misst dem Lebensraum Dorf gewisse Bedeutung bei. Geht die verloren, verödet auch das Umfeld der verbliebenen Bewohner. So gesehen mag es nicht verwundern, dass das Gefälle steiler wird und die Unterschiede wachsen. Dass sogar Attribute fest mit der jeweiligen Bevölkerung verknüpft werden: Die Ärmeren auf dem Land sind alt und rückwärtsgewandt, die junge und hippe Stadtbevölkerung hingegen wohlsituiert und stets am Puls der Zeit.

Nun helfen solche Stereotypen bei einer Bestandsaufnahme wenig – und taugen wohl auch kaum dafür, Antworten zu finden, wie sich Fehlentwicklungen berichtigen, Bewegungen lenken und vor allem Grundvoraussetzungen ändern ließen. Andreas Schnellting kann all das mal eben auf den Punkt bringen. Das Raster mag grob sein, doch wird rasch klar, wohin der Hase läuft und woran es krankt. Kurz und knapp: Im Landkreis Kusel leeren sich zusehends die Häuser, wobei eine stattliche Anzahl wohl niemals mehr belebt wird. Keiner will sanierungsbedürftige Bruchbuden schräg gegenüber vom Nirgendwo. Wer aber neu bauen oder ein schönes Eigenheim in guter Lage erwerben will, muss schon mit ordentlichen Bündeln Geld wedeln können.

Die Entwicklung hat in den vergangenen Jahren Fahrt aufgenommen: Wer sich in seinen eigenen vier Wänden nicht im Paradies wähnt, sucht sich was Besseres. Führt nun die Bewegung hauptsächlich in Richtung Ballungsraum, so war aber auch schon von „Flucht aufs Land“ die Rede. Gibt es das noch? Dass Menschen die ländliche Leere städtischem Trubel vorziehen?

Bei der Suche nach mutmaßlich Besserem kann schon der Faktor Lebensalter die alles entscheidende Rolle spielen. Wenn im wunderbaren Eigenheim Treppen, Treppchen und Absätze zuhauf lauern, sehnen sich Menschen schnell nach Aufzug oder Ebenerdigkeit. Ein Weiteres spielt mit: Die Gebrechen häufen sich – wo sitzt der nächste Arzt? Die medizinische Versorgung geht zusehends den Bach runter, der Ärztenotstand auf dem Land wird zum Fiasko.

All das spielt mit, wenn Andreas Schnellting die Dörfer verschwinden sieht. „Ein Dorf ist doch viel mehr als eine Ansammlung von Häusern“, gibt der Makler zu verstehen. Unabdingbar sei seiner Definition nach ein gewisses Maß an Nahversorgungseinrichtungen. „Da gibt's den Bäcker und den Metzger. Und natürlich die Dorfwirtschaft.“ Zudem all die Vereine, die eine unverzichtbare Rolle im gesellschaftlichen Miteinander spielen. „Wo all das fehlt, da sehe ich kein Dorf mehr. Das sind nur noch Wohnstätten“, erläutert Schnellting seine

Sicht der Dinge.

Diese Definition, die nicht allein die Siedlungsgröße als Maßstab nimmt, machen den Mangel, aber auch den Makel leichter verständlich.

Wo keine Wirtschaft und kein Laden, da hält auch kein Bus mehr. „Und deshalb will da niemand hinziehen“, hält Schnellting fest. Ausnahmen bestätigen wie stets die Regel; Rückkehrer und der Nachwuchs Alteingesessener lassen sich vielleicht noch in den Kleinsiedlungen nieder. Aber das Haus, das ein Erbe nach dem Tod des letzten Bewohners gerne loswerden möchte, will offenkundig keiner kaufen.

Schnellting berichtet aus reicher Erfahrung. „Der Markt war angespannt, jetzt aber nimmt der Bestand wieder zu“, sagt er zur allgemeinen Lage. Wachsender Bestand – also größeres Angebot –, aber kaum Nachfrage kennzeichnen die Lage auf dem Lande, sofern die Wohnsiedlungen nicht zum Speckgürtel von größeren Zentren zählen. Das heißt: Zunehmende Leerstände lassen die Schlafstätten – die einst Dörfer waren – noch weiter veröden. Ganz im Gegensatz dazu ist in den Städten die Nachfrage ungleich höher, der verfügbare Bestand aber ist dort ausgereizt.

Platz allenfalls in Bruchbuden zu finden

„In Kusel gibt es nichts mehr“ – höchstens etwas auf der Stufe „unterhalb von einfach“. Heißt: Ein paar Bruchbuden, die ein mit einem Gewissen gesegneter Mensch niemals vermieten würde, wären durchaus zu finden. Aber Wohnraum, der die Bezeichnung verdient und als menschenwürdiger Daueraufenthaltsraum zu betrachten wäre? Fehlanzeige.

Der Landkreis Kusel hinkt im pfalzweiten Vergleich in puncto Immobilienpreise schon arg hinterher. Innerhalb des Kreises selbst ist ein

deutliches Süd-Nord-Gefälle zu beobachten, wie der Makler mit Zahlen untermauern kann. In Lauterecken müssen Mieter für eine Wohnung mit „gutem Wohnwert“, die zweithöchste Stufe von vieren, mit einem Mietzins von 6,60 Euro pro Quadratmeter rechnen. In Waldmohr wären, wie Schnellting aus Preisspiegeln und Richtwerttabellen ermittelt, 7,10 Euro für den Quadratmeter fällig. Dabei liegt das Städtchen im Südkreis gleichauf mit der etwas kleineren Kreisstadt.

Waldmohr ist als Wohnort begehrt. Nicht zuletzt ob seiner Lage in direkter Nachbarschaft zum bisherigen, in seiner Bedeutung allerdings zusehends sinkenden Automotive-Standort Homburg. Wer nun in Waldmohr ein Eigenheim erwerben möchte, muss dafür ein Viertel mehr hinblättern als in Lauterecken. Schnellting beziffert den durchschnittlichen Preis für ein Einfamilienhaus von gutem Wohnwert – 150 Quadratmeter Wohnfläche, in guter Lage – auf 253.000 Euro. Für ein Haus gleicher Güte wären in Lauterecken 200.000 Euro fällig. Dass Waldmohr das kostspieligste Pflaster im Kreis ist, ergibt sich daraus, dass für ein Eigenheim genannter Dimension am Standort Kusel rund 235.000 Euro als Preis anzusetzen wären.

Standards, bürokratische Hürden, Kosten: Alles zu hoch

Problem nur: Es gibt ein zu kleines Angebot. Auch von daher müsste dringend weiterer Wohnraum her. Gebaut aber wird wenig. Die Gründe sind klar: viel zu hohe Standards, ebenso hohe bürokratische und genehmigungstechnische Hürden. Beides macht Bauen umso teurer, als ob die gesamtwirtschaftliche Lage, die übergebührliche Belastung der Bürger mit Steuern und Abgaben und die ins Kraut schießenden Kosten für Baumaterial nicht schon schlimm genug wären. Steigende Zinsen entfalten nun noch stärkere Bremswirkung.

Mancherorts kann auch mangels Platzes kaum mehr gebaut werden. Umso wichtiger ist da die Sanierung von Bestandsbauten. Schnellting verweist auf ein

vorbildliches Vorhaben, das auch dem Bedarf nach hochwertigem, barrierefrei gestaltetem Wohnraum Rechnung trägt: die Alte Gerberei in Kusel. „Das ist hervorragend. Aber wir bräuchten eben nicht einen Investor wie den Jörg Sitter, der das stemmt. Wir bräuchten vielmehr zehn von seiner Sorte.“