

Der Letzte macht das Licht aus

Warum der ländliche Raum immer mehr Menschen verliert

Während in den vergangenen neunziger Jahren noch viele von der Idylle des Landlebens und dem Häuschen im Grünen träumten, hat sich die Entwicklung inzwischen deutlich und wohl endgültig in ihr Gegenteil verkehrt. Der ländliche Raum verliert in zunehmendem Maße an Attraktivität, die Menschen zieht es in die Städte, zurück bleiben in der Regel die Älteren. Dörfer vergreisen und verwaisen. Für viele Landstriche gilt die düstere Prognose: Rollstühle statt Rollschuhe. Am Ende steht der schleichende Verfall.

Die Zahlen der Demographen sprechen für sich und sind für das Dorf alles andere als erfreulich: In Gegensatz zu den großen Städte wie München oder Nürnberg, die einen Bevölkerungszuwachs von zum Teil bis zu zehn Prozent erleben und um sich einen ‚Speckgürtel‘ ansammeln, der immer mehr Fett ansetzt, sehen einige ländliche Regionen mageren Zeiten entgegen; manch entlegene Ortschaft in einer industriearmen Region, in Bayern beispielsweise im Bayerischen Wald, Oberfranken oder auch in der Rhön könnte bald ein Fünftel ihrer Einwohner eingebüßt haben. Insbesondere junge Menschen und Familien sehen auf dem Land keine Perspektive für die Zukunft mehr und entscheiden sich für ein Leben in der Stadt.

Die Gründe für die Entwicklung sind vielfältig. Für Ausbildung oder Studium sind junge Leute gezwungen, die ländliche Heimat zu verlassen - und die wenigsten kehren wieder. Attraktive, gut dotierte Jobs finden sich heute fast ausschließlich in den großen Metropolregionen; die Menschen wollen in der Nähe ihrer Arbeitsstelle wohnen, Pendeln über eine längere Distanz ist nicht nur unter Umweltgesichtspunkten problematisch, es bedeutet auch ein Mehr an Stress und bindet eine Menge Zeit, die von der ohnehin zumeist knapp bemessenen Freizeit abgeht. Lange Wege sind insgesamt ein Charakteristikum des Landlebens, sei es der Einkauf im Supermarkt, der Termin beim Arzt, die Klavierstunde für die Kinder oder der Besuch des Fußballvereins, für nahezu jedwedes Bedürfnis des Alltags ist es erforderlich, das Auto zu benutzen, was sich bei den stetig ansteigenden Benzinpreisen natürlich zu einem gewichtigen finanziellen Faktor aufsummieren kann – zumeist ist für Familien auch noch ein Zweitwagen vonnöten. Auf öffentliche Verkehrsmittel zurückzugreifen gestaltet sich vielerorts als schwierig bis unmöglich. Busse und Bahnen verkehren unregelmäßig und selten, viele Strecken wurden bereits stillgelegt, weil sie sich als unrentabel erwiesen, je weiter ein städtisches Zentrum entfernt liegt, desto dünner wird das Netz. Dies kann ohne Abstriche auch auf die soziale Infrastruktur übertragen werden. Besaß früher noch nahezu jedes Dorf einen Kindergarten oder eine eigene Schule, so kann der Schulweg inzwischen zu einer kleinen Reise ausarten, noch dazu, wenn das Kind das Gymnasium besuchen möchte. Zudem bleibt hinsichtlich Kindergarten oder Schule kaum eine Wahlmöglichkeit. Auch die medizinische Versorgung lässt in ländlichen Gebieten zu wünschen übrig; immer mehr Landarztpraxen schließen und der nächste Facharzt ist weit: Im Osten Deutschlands kann zum Beispiel der Weg zum Augenarzt stellenweise siebzig Kilometer betragen. Auch das Angebot zur Freizeitgestaltung nimmt sich auf dem Land eher dürftig aus, Tristesse statt Theater, Monotonie statt mondäner Atmosphäre – eine zufriedenstellende Work-Life-Balance, die modernen Ansprüchen gerecht wird, lässt sich meist nur in der Stadt erreichen, wo sich auf engem Raum ein reichhaltiges, breit gefächertes kulturelles und soziales Angebot konzentriert, das in der Lage ist, unterschiedlichste Wünsche zu bedienen.

So verwundert es nicht, dass kaum noch jemand die Sehnsucht verspürt, sich auf dem Land anzusiedeln und stattdessen eine Migrationsbewegung hin zur Stadt eingesetzt hat, die ihrerseits eine verhängnisvolle, negativ rückkoppelnde Spirale nur

noch weiter akzeleriert: Je mehr Menschen wegziehen, umso mehr Geschäfte, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen schließen, umso weiter verschlechtert sich die Versorgungssituation, sodass sich noch mehr Menschen veranlasst fühlen, dem ländlichen Raum den Rücken zu kehren. Am Ende bleiben nurmehr diejenigen übrig, die sich einem Umzug nicht mehr gewachsen fühlen: Die Älteren. Bereits heute liegt der Altersdurchschnitt in ländlichen Regionen bei circa 42 Jahren, in Städten hingegen bei Mitte dreißig und alles deutet darauf hin, dass die Schere weiter auseinandergeht. Das Dorf blickt auf lange Sicht einer Geriatriisierung entgegen; so entsteht ein Umfeld, dem es an Vitalität und Kreativität mangelt – junge Menschen oder Familien fühlen sich dort allmählich isoliert und fehl am Platz. Natur und Ruhe vermögen die Defizite nicht wettzumachen.

Die gegenwärtige Entwicklung spiegelt sich recht anschaulich in den Immobilienpreisen wieder. „Häuser und Eigentumswohnungen im städtischen Bereich erleben im Moment eine sehr hohe Nachfrage und damit verbunden eine kontinuierliche Wertsteigerung“, so Immobilienmakler und Branchenexperte Roland Reinhart von Reinhart Immobilien Marketing. „Ab einem Umkreis von 30 Kilometern um das urbane Zentrum hingegen wendet sich das Blatt grundlegend. Hier wird es zunehmend schwieriger für ein Objekt Mieter oder Käufer zu finden, mit der Folge, dass die Preise sukzessive sinken.“ Als Kapitalanlage ist die Immobilie auf dem Land kaum noch zu empfehlen, denn es steht zu erwarten, dass sich der Negativtrend ungebrochen fortsetzen wird.

Insbesondere in den Dorfkernen, wo oftmals ältere Bausubstanz das Bild prägt, weiten sich Leerstand und Verfall aus. In den meisten Fällen erweisen sich die Renovation und energetische Sanierung, die notwendig sind, um in den alten Gebäuden zeitgemäßen Wohnkomfort zu erreichen, als schlichtweg unrentabel - die Mieten, die zu erwarten wären amortisieren kaum die hohen Investitionskosten. Mit der Folge, dass oftmals nicht einmal mehr die zum Erhalt des Gebäudes notwendigen Maßnahmen unternommen werden können. Das Dahinsiechen des Dorfkerns läutet in der Regel den Zusammenbruch der gesamten dörflichen Struktur ein; liegt das Zentrum, der Treffpunkt für ein lebendiges, integratives Miteinander brach, so verschwindet nach und nach auch das Gefühl der Verbundenheit und Zusammengehörigkeit innerhalb eines Wohnortes und damit einer der letzten Vorzüge, die das Leben auf dem Dorf bieten kann. Die Vereinsamung der Menschen auf dem Land wird aller Voraussicht nach alsbald ein gravierendes Problem darstellen.

Die Zukunft gehört der Stadt, darin sind sich die Experten einig. Die Metropolregionen werden weiter wachsen, nachhaltig wachsen, denn die nächste Generation sammelt sich im urbanen Umfeld. Dies trifft auch für Würzburg zu. Das wirtschaftliche Zentrum Nordbayerns verspricht, dank solider mittelstandsgeprägter Wirtschaftsstruktur sowie der Universität ein aufgeschlossenes, kreatives, prosperierendes Klima und damit glänzende Perspektiven. Wohnen in Würzburg hat Konjunktur und wer sich mit dem Gedanken trägt, zuzuziehen oder Wohneigentum zu erwerben, sollte damit nicht mehr allzu lange warten. Wohnungen sind in Würzburg mittlerweile ein knappes Gut, dementsprechend kennen die Preise nur eine Richtung, nämlich die nach oben. Günstiger als jetzt dürfte die Gelegenheit so bald wohl nicht wieder werden.