



Foto Laif

# Landlust



Foto Getty Images

## Stadt oder Land, hart durchgerechnet

Auch Jens-Martin Gutsche kennt die Schwärmerie über die Landschaft. Über die frische Luft. Das Zwitschern der Vögel am Morgen. Und erst die Grundstückspreise, viel niedriger als in der Großstadt. Das Leben auf dem Lande ist in jeder Hinsicht ein Traum.

Ist es nicht. Und kaum einer kennt sich in der Frage besser aus als Gutsche. Denn der Partner des Hamburger Büros für Stadtplanung Gertz, Gutsche, Rünenapp ist von Berufs wegen zu nüchternem Rechnen verpflichtet und weiß deshalb genau: Von Landschaft, Luft und Vogelzwitschern einmal abgesehen, ist das Landleben vor allem eines – viel teurer als gedacht.

Dies ist ein zentrales Ergebnis der Studien, die der Stadtplaner für das Umweltbundesamt und zuletzt für das bayerische Innenministerium mitentwickelt hat. „Die Menschen schauen bei der Entscheidung zwischen Land oder Großstadt vor allem auf die Grundstücks- und Immobilienpreise“, sagt Gutsche. Das allein reiche aber nicht. Stattdessen sei eine umfassende Betrachtung aller Kosten notwendig. „Dann kann man feststellen: Viele der finanziellen Vorteile, die das Landleben bietet, werden an anderer Stelle wieder aufgehoben.“

Aber was ist falsch daran, die Grundstückspreise und Mieten

zwischen Großstadt und Land zu vergleichen? Zunächst einmal gar nichts. Und in der Tat: Geht es allein ums Wohnen, schlägt das Land die Stadt um Längen. Die Experten des Forschungsinstituts Empirica können das für alle Bundesländer detailliert nachweisen.

Beispiel Nordrhein-Westfalen: Liegen die Immobilienpreise in Nähe der Metropolen Köln und Düsseldorf bis zu 50 Prozent über dem Landesdurchschnitt, notieren sie in den ländlichen Regionen Ostwestfalens um bis zu 40 Prozent darunter.

„Mit Blick auf den Grundstückspreis kann man sich das Zentrum einer Großstadt als höchsten Punkt eines spitzen Gebirges vorstellen“, beschreibt Empirica-Vorstand Reiner Braun die Entwicklung. Je größer die Entfernung vom Umland zum Zentrum, umso niedriger sei in der Regel der Preis. Das gilt im Übrigen auch für die Mieten: Laut Empirica liegen sie in den großen westdeutschen Städten im Mittel 27 Prozent über dem Durchschnitt der westdeutschen Landkreise – das ist ein Zuwachs von fünf Prozentpunkten innerhalb der vergangenen drei Jahre.

Haben sie also doch recht, die Fans des Landlebens? Nur auf den ersten Blick. Denn jetzt kommen die weiteren Kosten ins Spiel – und über die schauen viele Landlebewohner oft großzügig hinweg.

Städter zahlen für teuren Wohnraum, Landbewohner für teure Pendelei. Wo lebt es sich günstiger?

Von Dennis Kremer

Oder schlimmer noch: Sie sind ihrer häufig gar nicht bewusst. Experte Gutsche beschreibt das so: „Viele Bürger tappen in eine raumstrukturelle Falle.“

Dahinter steckt eine Fehlkalkulation, der viele Landfreunde aufsitzen: Zwar sind Grundstückspreise und Mieten in ländlichen Regionen niedriger – aber dafür fallen die Ausgaben für Auto und Benzin weit stärker ins Gewicht als bei Großstädtern. Denn wer auf dem Lande lebt, findet dort noch lange keine Arbeit. Er muss in der Regel täglich in die Stadt pendeln. Das kostet Geld – Mobilitätskosten sagen die Fachleute dazu. „Mit der Entscheidung für eine Immobilie auf dem Land begibt sich der Käufer in eine lebenslange Abhängigkeit von der Entwicklung der Benzinpreise“, sagt Stadtplaner Gut-

sche. Vereinfacht gesagt: Das vermeintlich günstige Häuschen im Grünen wird auch jeden Tag an der Tankstelle abgezahlt.

Natürlich besitzen Großstädter ebenfalls Autos. Der entscheidende Unterschied aber ist: Sie sind darauf bei weitem nicht so angewiesen wie die Landbewohner. Denn zum einen legen die Städter nur vergleichsweise kurze Wege mit dem Auto zurück. Und zum anderen können sie jederzeit auf Straßen- oder S-Bahnen ausweichen.

Beim Umzug aufs Land unterschätzen viele Menschen dagegen systematisch, welche zusätzlichen Mobilitätskosten auf sie zukommen. Nicht nur die längere Strecke zwischen Wohnort und Arbeitsplatz geht auf Dauer ins Geld. Oft muss auch ein zusätzliches Auto, ein Zweit- oder gar ein Dritt-

wagen, her. Schließlich funktioniert der öffentliche Nahverkehr auf dem Land nur mit Einschränkungen – auch das ein Grund für die niedrigeren Immobilienpreise.

Wie teuer es am Ende werden kann, lässt sich gut am Beispiel der Stadt München illustrieren. Für die Region haben Stadtplaner Gutsche und Kollegen in Zusammenarbeit mit dem Münchner Verkehrsverbund MVV einen Wohn- und Mobilitätsrechner entwickelt (<http://womo.mvv-muenchen.de>). Anhand von aufwendig erhobenem Datenmaterial kann hier jeder für sich ausrechnen: Wo ist es günstiger – in München oder im Umland?

Die Überraschung: Ein Vergleich zwischen München-City und dem ländlichen Ebersberg, rund 35 Autominuten von der bayerischen Hauptstadt entfernt, bringt zwar bei reiner Betrachtung der Immobilienpreise das erwartete Ergebnis – Ebersberg liegt vorne. Eine dreiköpfige Familie mit 95 Quadratmeter Wohneigentum spart im Beispiel mehr als 900 Euro im Monat.

Bei den Mobilitätskosten aber ist es genau umgekehrt. Das Landleben kann die Familie hier bis zu 650 Euro pro Monat mehr kosten – und das trotz der hohen Summe an Pendlerpauschale, die sie vom Staat erhält. Unterm Strich steht ein unerwartetes Ergebnis: Der Vorteil des Landes gegenüber der

Stadt schrumpft auf wenige hundert Euro zusammen. Ein Resultat, das sich nach Ansicht der Forscher durchaus auf ganz Deutschland übertragen lässt. Oft werde der Kostenvorteil des Landes sogar vollständig aufgehoben, sagt Stadtplaner Gutsche.

Trotzdem könnte jeder Ebersberger, der täglich nach München pendelt, immer noch argumentieren: Das Landleben sei zwar teurer als angenommen, aber weiterhin günstiger als das Wohnen in der Großstadt. Diese Rechnung geht aber nur so lange auf, wie ein weiterer Kostenpunkt außen vor bleibt – die Zeit, die Landfans täglich mit dem Pendeln in die Großstadt verlieren. „Der Zeitverlust lässt sich zwar nur schwer in Geld ausdrücken“, sagt Empirica-Vorstand Braun. „Aber man sollte sich darüber im Klaren sein, dass er die Lebensqualität stark beeinträchtigen kann.“

Genau dies legen Studien von Glücksforschern der Universität Zürich nahe. Danach senkt jede zusätzliche Minute Pendeln pro Tag das persönliche Wohlbefinden. Wer etwa jeden Morgen eine Stunde zum Arbeitsplatz brauche, könne diesen Verlust an Zufriedenheit nur durch eine hohe Gehaltserhöhung wieder wettmachen – und zwar um gewaltige 40 Prozent.

So schön das Landleben auch sein mag: Traumhaft klingt das alles nicht. Trotz Landschaft, Luft und Vogelzwitschern am Morgen.

### STADT ODER LAND: DIE RECHNUNG IM DETAIL

	Auf dem Land		Und in der Stadt	
	Ebersberg <sup>1)</sup> , 2 Pkw	München, Au-Haidhausen, 2 Pkw	München, Au-Haidhausen, 1 Pkw	München, Au-Haidhausen, 2 Pkw
Kosten pro Monat: Durchschnittspreis: Haushalt mit 2 Arbeitnehmern, 1 Schulkind				
Auto-Fahrtzeit (Arbeitsplatz in München-Zentrum, Hin und Zurück)	70 Min.	12 Min.	12 Min.	12 Min.
Finanzierungskosten Immobilie (Doppelhaushälfte, 95 qm, Eigentum)	1033 Euro	1943 Euro	1943 Euro	1943 Euro
Wohnnebenkosten	380 Euro	397 Euro	397 Euro	397 Euro
<b>Wohnkosten im Monat</b>	<b>1413 Euro</b>	<b>2340 Euro</b>	<b>2340 Euro</b>	<b>2340 Euro</b>
Kosten Autobesitz (Kaufpreis, Abschreibung)	800 Euro	800 Euro	800 Euro	450 Euro
Kosten Autonutzung (Benzin, Versicherung, Reifenabnutzung)	615 Euro	109 Euro	109 Euro	85 Euro
Kosten Nahverkehrsticket	0 Euro	0 Euro	0 Euro	46 Euro
Ersparnis aus Pendlerpauschale	-231 Euro	-43 Euro	-43 Euro	-43 Euro
<b>Mobilitätskosten im Monat</b>	<b>1184 Euro</b>	<b>866 Euro</b>	<b>866 Euro</b>	<b>538 Euro</b>
<b>Gesamtkosten im Monat</b>	<b>2597 Euro</b>	<b>3206 Euro</b>	<b>3206 Euro</b>	<b>2878 Euro</b>

Quelle: MVV, GGR-Planung; 1) Gemeinde bei München (rund 40 Kilometer von München-Zentrum entfernt)

## „Aus meinem Dorf in der Eifel werde ich niemals wegziehen“

Andrea Nahles hegt ihren Kräutergarten, heizt mit Pellets und freut sich darüber, dass ihre Tochter in einer heilen Welt aufwachsen kann

**Frau Nahles, mit 41 Jahren leben Sie noch immer in Weiler bei Mayen, dem Dorf Ihrer Kindheit. Was schätzen Sie am Leben auf dem Land?**

Das sind die Menschen hier mehr aufeinander einlassen. Wenn ich weiß, dass ich mit meinen Nachbarn auf Jahrzehnte zu tun haben werde, gehe ich pfleglicher mit ihnen um. Ich bin auch mehr auf die anderen angewiesen, wenn ich zum Beispiel schnell eine Leiter brauche oder ein paar Eier. Es gibt ja keinen Laden mehr bei uns.

**Die soziale Kontrolle sbreckt Sie nicht?**

Das ist nicht wie bei Big Brother. Es gibt Regeln, was man den Nachbarn fragen kann und wo die Privatsphäre zu respektieren ist.

**Was wissen Sie über Ihre Nachbarn und was fragen Sie nicht?**

Wenn es zum Beispiel finanziell eng ist oder der Sohn über die

Stränge schlägt, dann weiß man das vielleicht über indirekte Kanäle. Aber von sich aus danach fragen, das macht man nur, wenn man befreundet ist.

**Worüber reden Sie stattdessen?**

Es gibt eine Kultur des Small Talks über die klassischen Alltagsthemen. Man redet über elementare Sachen, die alle beschäftigen, die aber noch lange nicht intim sind. Über das Wetter zum Beispiel oder übers Holz machen.

**Holz machen?**

Hier heizen viele noch mit Holz. Eine Nachbarin erzählte mir, sie hat gerade eine Lieferung bekommen. Die Kreissäge ist am Samstag das dominierende Geräusch.

**Haben Sie als Spitzenpolitikerin für solche Sachen überhaupt Zeit?**

Ich habe das anders gelöst. Ich habe mein Holz nicht selbst, ich heize mit Pellets. Und ich besitze nur einen kleinen Kräutergarten.

Den Kohlrabi bekomme ich aus dem Garten meiner Eltern.

**Sie sind oft in Berlin. Ist das Landleben nur Show?**

Von wegen! Am Wochenende bin ich hier, außerdem mache ich meistens einen Tag pro Woche Heimarbeit. Es geht nicht um Zeit, die ich auf dem Land verbringe, sondern es geht darum, wo ich mich am wohlsten fühle.

**Mit einem Familienwohnsitz in Berlin wäre das alles einfacher.**

Früher habe ich das auch geglaubt. Aber seit unsere Tochter auf die Welt kam, ist das für uns kein Thema mehr. In der Stadt mache ich Termine von frühmorgens bis spätends, auf dem Dorf bin ich komplett zu Hause.

**Das klingt nach Stress.**

Niemand in meinem Job ist ohne Stress. Die Fahrerei nehme ich gerne in Kauf, denn ich weiß: Die Kleine wächst hier auf, das tut ihr gut und sie fühlt sich

wohl. Vielleicht ist das nur ein Vorurteil, weil ich mich selbst sehr gerne an meine Kindheit zurückerinnere.

**Und wenn Ihre Tochter mit 16 Jahren nach Berlin will?**

Dann werden mein Mann und ich sie nicht aufhalten. Schließlich le-

ben mein Bruder und seine Familie in Berlin, die könnten sie dann ein wenig im Auge behalten. Ich habe das 300 Jahre alte Haus meiner Urgroßeltern mit meinem Vater jahrelang in viel Eigenleistung renoviert und umgebaut. Wer so etwas macht, der hat sich festgelegt.



Frühlingserwachen: SPD-Generalsekretärin Nahles

Foto Edgar Schoepal

**Helmut Kohl aus Oggersheim, Gerhard Schröder aus Mossen-berg: Muss ein Politiker in Deutschland vom Land kommen?**

Das hat sich gedreht. Früher dachten die Leute, das ist volksnah. Heute halten sie es für unmodern und konservativ. Es löst Irritationen aus, wenn man das Landleben verteidigt, erst recht in der SPD. Wir sind eine Partei, die vor allem in den Städten stark ist.

**Wenn das Landleben angeblich so out ist, warum ist ein Magazin wie „Landlust“ dann die erfolgreichste Zeitschrift Deutschlands?**

Ich bin mir nicht sicher, ob das nur eine Projektion ist. Es ist das Ideal, dem ständigen Druck zu entkommen, oft auch dem selbst geschaffenen Druck. Das ist eine Fluchtphantasie. Wer es sich leisten kann, der realisiert sie, zumindest fürs Wochenende. Die anderen lesen Zeitschriften. Bei Müttern in meinem Alter mag eine

Rolle spielen, dass sie glauben, dass die Schulen hier besser funktionieren.

**Ist das Landleben konservativ?**

Es gibt Leute, die denken: Auf dem Land bleibt alles, wie es ist. Dabei gibt es hier so viele Veränderungen – auch wenn sie vielleicht langsamer vorstatten gehen als in der Großstadt.

**Nur dass es nicht so viele Jüngere gibt, oder?**

Da muss ich Sie enttäuschen. Unser Dorf schrumpft nicht.

**Auf dem Land bedeutet das Auto Freiheit?**

Ja, das ist so. Alle fiebern dem Tag entgegen, an dem sie das Auto bekommen. Vorher ist man darauf angewiesen, dass die Eltern einen herumfahren.

**Es bleibt also dabei: Sie möchten in Ihrem Dorf begraben werden?**

Dabei bleibt es. Definitiv.

Das Gespräch führte Ralph Bollmann.