



„Viele Kommunen entwickeln die Schlafstädte und machen im eigentlichen Kern nichts.“ Klaus Lütkefедder, Bürgermeister einer Westerwaldgemeinde, macht es anders.

DPA

Die Altstadt von Wittenberge ist nur auf der Landkarte richtig zu erkennen. Sie hat die Form eines halb geschlossenen Auges, quer zur Elbe. Unten läuft dieses Altstadt-Auge mit seiner Schmalseite auf den Fluss zu, oben stößt es ans Steintor an. Wer die Karte weglegt und losgeht, vielleicht unten vom Deich her, wird von der historischen Struktur kaum etwas bemerken. Denn die Altstadt ist voller Brachen und Lücken. Die größte beginnt gleich unten am Fluss.

Das „Donut-Dorf“ als Schreckensvorstellung

Für Wittenberge ist das symbolisch. Die Stadt, in der Mitte zwischen Hamburg und Berlin gelegen, wuchs mit der Industrialisierung und vergaß ihren Kern, sie wuchs weiter mit den Plattenbauten der DDR-Zeiten und verlor nach 1990 fast die Hälfte ihrer Einwohner:innen. Knapp 17000 sind es heute. Die Zeit der Wegzüge ist vorbei. Wittenberge ist attraktiv geworden, auch für Großstadtmüde wie Martin und Nele mit ihren Kindern. Die Patchwork-Familie lebt zurzeit noch in Hamburg und Berlin. Sie sagen:

„Wir wollen etwas Ländliches, und die Elbe ist unser Fluss. Und das Preisniveau in Wittenberge ist viel niedriger.“

Die Lücken aber bleiben, in Wittenberge wie in vielen anderen Kleinstädten und Dörfern der Republik. Dabei bietet gerade die Explosion der Preise für Mieten und Bauland in den Metropolen und Vorstädten die Chance, sie zu schließen. Weiter draußen sind Grundstücke oft noch günstig. Günstig genug, um Familien den Traum vom eigenen Haus zu ermöglichen. Und das eigene Haus, das heißt oft: ein Einfamilienhaus im Neubaugebiet.

„So entstehen Donut-Dörfer, außen prall, innen hohl“, hat Grünen-Fraktionschef Anton Hofreiter kürzlich beklagt. Er sprach sich gegen neue Baugebiete aus und befeuerte damit eine Debatte um die Zukunft des Einfamilienhauses.

Das „Donut-Dorf“ ist auch die Schreckensvorstellung von Klaus Lütkefедder. Lütkefедder ist seit mehr als zehn Jahren Bürgermeister der Verbandsgemeinde Wallmerod im Westerwald mit knapp 15000 Einwohner:innen. Er ist Mitglied der CDU, deren Vertreter:innen Hofreiter vorwarfen, durch Verbote Familien ihre

Das Problem Traumhaus

In Deutschland wachsen auch Kleinstädte und Dörfer – weil Tausende Familien lieber in Neubaugebieten anstatt in den Ortskernen wohnen. Dabei gibt es längst Ideen, auch hier die Zentren attraktiv zu gestalten

Von Daniela Vates und Jan Sternberg

Traumhäuser nehmen und sie enteignen zu wollen.

Ein neues Baugebiet hat Lütkefедder in seiner Amtszeit nicht ausgewiesen, dennoch ist Wallmerod bei jungen Familien beliebt. Wer hier ein Haus kauft oder baut, bekommt bis zu 8000 Euro Zuschuss zum Immobiliendarlehen. Einzige Bedingung: Es muss im Ortskern liegen.

Lütkefедder: „Wir geben den Anstoß, dass Leute privat in die Ortskerne investieren. Das lohnt sich, denn wir sparen Erschließungsgebühren für Neubaugebiete. Wir sorgen für eine Mischung von Jung und Alt in den Dörfern. Und wir haben den Flächenverbrauch auf null reduziert.“

Was Wallmerod schafft, daran scheitert der Bund deutlich: Auf

30 Hektar pro Tag sollte der Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 sinken. So hat sich die Bundesregierung im Jahr 2002 in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, so hat sie es 2013 nochmals bestätigt. 56 Hektar pro Tag sind es derzeit noch, 56 000 Quadratmeter: 79 Fußballfelder verschwinden in Deutschland also jeden Tag unter Asphalt, unter Mauerlabyrinthen, Flach- oder Satteldächern. Weil Straßen gebaut werden, Wohnungen, Häuser oder Lagerhallen.

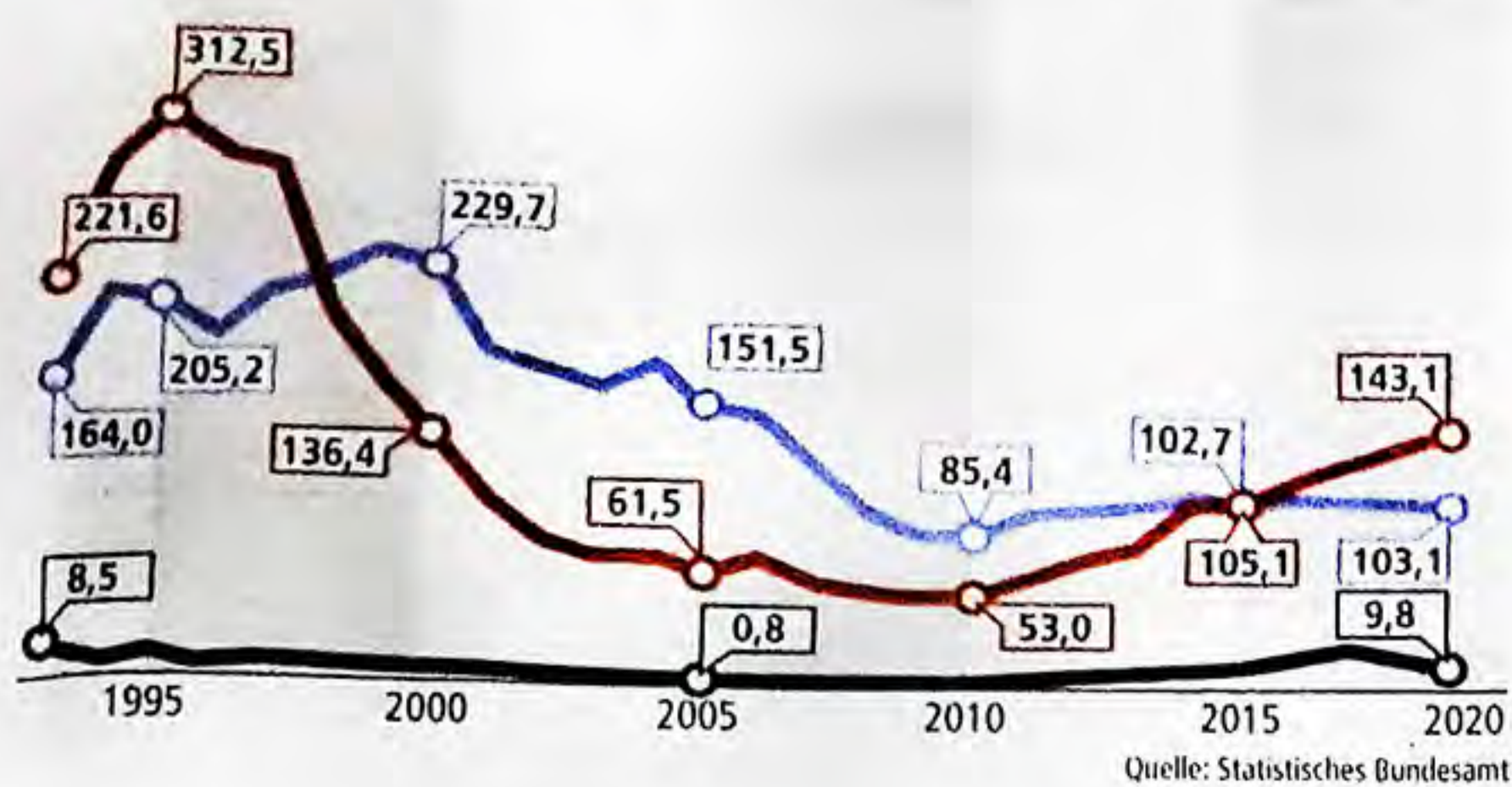
„Flächenverbrauch ist ein schleichendes Phänomen“, stellt das Bundesumweltministerium von Ministerin Svenja Schulze (SPD) fest. Es mangle „am nötigen Problembewusstsein“. Gleichzeitig bescheinigt Schulze der Re-

gierung Tatkraft. Man habe sich festgelegt, den Flächenverbrauch bis 2030 auf unter 30 Hektar am Tag zu senken. Das sei doch schon ein ehrgeizigeres Ziel als das von 2002. Das ist zumindest Interpretationssache. Bis 2050 soll der Flächenverbrauch auf null sinken.

Die Tendenz sei zwar positiv. Schließlich habe der Flächenverbrauch noch vor 20 Jahren bei 130 Hektar gelegen, um die 70 vor knapp zehn Jahren, sagt Georg Schiller, der Leiter des Forschungsbereichs Ressourceneffizienz des in Dresden angesiedelten Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung. „Es wurde schon viel getan.“ Aber Grund zur Entwarnung gebe es nicht. „Es ist ein Thema, das eine gewisse Dramatik hat.“

Neu gebaute Wohnungen

■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Mehrfamilienhäuser ■ Wohnheime, in Tausend



Einfamilienhäuser trügen stark zum Flächenverbrauch bei. Schiller plädiert daher für die Renovierung von Altbauten anstelle von Neubausiedlungen – gerade auch bei Einfamilienhäusern. Viel Leerstand sei dort zu erwarten, da die einstigen Bauherren mittlerweile in Rente seien, die Kinder aus dem Haus und die Häuser oft zu groß. Tauschen statt neu bauen wäre da Schillers Idee. Neubau schließlich hat neben der Versiegelung auch andere ökologische Folgen: Bei der Produktion von Zement fällt viel CO₂ an.

Es geht auch um das dörfliche Zusammenleben

Zudem müsse es auch in mittleren oder kleineren Orten eine systematischere Erfassung des Bau- und Wohnlands im Innerortbereich geben. „Flächenverbrauch ist auf dem Land besonders hoch, weil dort häufig die systematische Erhebung über ein Flächenkataster fehlt.“

Wallmerod und Wittenberge sind da schon weiter. Beide Kommunen wissen genau, wo es Leerstand und Lücken gibt und versuchen die Entwicklung zu steuern.

In Wittenberge will Wiebke Lemme nun die Lücke füllen, die zwischen Altstadt und Fluss klafft. Die Architektin hat einen Entwurf für vier verbundene Stadthäuser vorgelegt, die über eine Baugemeinschaft realisiert werden sollen. „Die Kleinstadt bietet eigentlich alle Vorteile – sie ist ruhig genug und doch urban“, wirbt sie. Anderswo in der Stadt sind Einfamilienhaus-Neubauten bis in den Stadtkern vorgestoßen.

„Ein Verbot von Einfamilienhäusern kann in einer so ländlich geprägten Stadt wie Wittenberge nicht der richtige Weg sein“, sagt Lemme. „Aber die historisch gewachsene europäische Stadt bietet etwas, das es so anderswo nicht gibt – ein Zentrum. Das muss man schützen und weiterentwickeln.“

CDU-Mann Lütkefедder sieht das ganz ähnlich: „Der Ortskern ist der Identifikationspunkt. Aber viele Kommunen entwickeln die Schlafstädte und machen im eigentlichen Kern nichts.“ Es geht ihm nicht nur um Grundstückspreise und verrammelte Schau-fenster, es geht auch um die sozialen Effekte. Im „Donut-Dorf“ verkrümele sich auch die Gemeinschaft, befürchtet er: „Wenn ich das Zentrum nicht entwickle, schwindet das Zusammengehörigkeitsgefühl. Dann kriege ich keine Leute mehr für die Ehrenämter, und dann funktioniert der ganze Ort nicht mehr.“

In einem Report der Europäischen Umweltagentur (EEA) über den sogenannten Urban Sprawl heißt es, in vielen Teilen Europas habe Zersiedelung zu „schädlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Effekten beigetragen“. Die EEA stellt fest: „Das gibt Anlass zur Sorge.“

„Boden ist weltweit eine Schlüsselfrage beim Klimaschutz im 21. Jahrhundert“, sagt Ottmar Edenhofer, Direktor des Potsdam Instituts für Klimafolgenforschung. Er fordert „eine neue Debatte über die Nutzung des Bodens in Stadt und Land“. Edenhofer sieht die steigenden Grundstückspreise als Haupttreiber der heiß gelaufenen Märkte in den Metropolen: „Sie führen dazu, dass Wohnen und der Erwerb von Wohneigentum innerstädtisch für viele nicht mehr leistbar sind – und damit führen sie zu Zersiedelung und Flächenverbrauch am Stadtrand.“

Der Ökonom will die Preisexplosion bekämpfen und nennt zwei Instrumente, um gegenzusteuern: „Eine Bodenwertsteuer würde einen Teil der Preissteigerungen staatlich abschöpfen und Spekulation mit Boden weniger attraktiv machen. Ein Handel mit Flächenzertifikaten wäre ein weiteres sinnvolles Instrument. Jede Kommune hätte da ein Kontingent von Baulizenzen. Stark wachsende Kommunen können schrumpfenden Kommunen Zertifikate abkaufen. Wenn eine Gemeinde innerstädtisch nachverdichten will, müsste sie dafür keine Zertifikate verbrauchen. Es wäre ein effektives, die verschiedenen Ansprüche ausbalancierendes Instrument.“

Die große Koalition will den Leerstand angehen

Die Bodenwertsteuer aber ist in der Grundsteuerreform bisher nicht vorgesehen, die Zertifikate sind in einem Modellprojekt stecken geblieben. Die Bundesregierung hat einen anderen Plan, um die Lücken in den Zentren zu schließen: Das Baulandmobilisierungsgesetz soll weniger Bauland auf der grünen Wiese mobilisieren als vielmehr Leerstand in Zentren verhindern. Gemeinden erhalten erleichterte Verkaufsrechte und können einfacher Baugebote aussprechen, also Grundstückseigentümer:innen zur Bebauung drängen – und notfalls sogar enteignen. Bisher lerne jede:r Jurastudierende, dass solche Baugebote in der Praxis nie ausgesprochen würden, sagte Volljurist und Vizekan-zler Olaf Scholz (SPD) in dieser Woche. Das werde sich in der Zukunft ändern.

66,7

PROZENT

aller Wohngebäude hierzulande waren im Jahr 2019 Einfamilienhäuser, berichtet das Statistische Bundesamt. Nimmt man noch die Zweifamilienhäuser hinzu, kommt man sogar auf 83 Prozent.

DIE DEBATTE

Dass im Bezirk Hamburg-Nord keine neuen Einfamilienhäuser mehr gebaut werden dürfen, hat die dortige Koalition von Grünen und SPD schon im Herbst 2019 in ihren Koalitionsvertrag geschrieben. Da heißt es mit Verweis auf die knappe Ressource Boden: „In neuen Bebauungsplänen werden (...) keine Einfamilienhäuser mehr ausgewiesen.“

Im Zusammenhang mit einem Neubaugebiet in Hamburg-Nord ist daraus jetzt eine aufgeregte Debatte gewachsen. Auslöser: Grünen-Politiker Anton Hofreiter hatte im „Spiegel“-Interview Anfang Februar gesagt: „Einfamilienhäuser verbrauchen viel Fläche, viele Baustoffe, viel Energie, sie sorgen für Zersiedelung und damit auch für noch mehr Verkehr.“ Zugleich hatte er betont: „Natürlich wollen die Grünen nicht die eigenen vier Wände verbieten.“

Den Vorwurf der „Verbotspartei“ müssen sich die Grünen nun trotzdem gefallen lassen. „Populismus und Scheinheiligkeit“ wirft ihnen SPD-Fraktionsvize Sören Bartol vor; sie setzten auf „bevorzugen, enteignen und verbieten“ (CSU-Politiker Dobrindt in der „Bild“-Zeitung). Der FDP-Wohnungsbauexperte Daniel Föst forderte, man solle mehr Menschen ein Eigenheim ermöglichen, anstatt „Bürgerinnen und Bürger in DDR-Plattenbauten zu pferchen“.

Es ist Superwahljahr – das zeigt sich an den hitzigen Beiträgen. Grünen-Co-Chef Robert Habeck sah sich genötigt zu beteuern, was Hofreiter gar nicht explizit bestritten hatte: „Das Einfamilienhaus gehört zum Ensemble der Wohnmöglichkeiten in Deutschland.“ Derweil bekommt Hofreiter von denen, die im Alltag mit Wohnungsmangel und steigenden Mieten zu kämpfen haben, durchaus Applaus: CDU-Kommunalpolitiker sagten dem „Spiegel“, die Politik brauche Steuerungsinstrumente, um etwa Wohnungsleerstand entgegenzuwirken – bis hin zu Möglichkeiten der Enteignung. rü

Auf dem Weg zum Wohnraumgesetz

Endphase des Volksbegehrens zur Enteignung von Immobilienkonzernen startet in Berlin

VON EVA KUNKEL

Die Enteignung von großen Wohnungsunternehmen wird zum Wahlkampfthema in Berlin. Am Freitag hat die Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ mit einer Unterschriftensammlung begonnen. Bis Ende Juni muss die Initiative rund 170 000 Unterschriften sammeln, um Erfolg zu haben. Das Bündnis will alle großen Unternehmen, die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen besitzen, enteignen. Mehr als 240 000 Wohnungen sollen so von privaten Unternehmen in das Eigentum des Landes Berlin übergehen und gemeinnützig verwaltet werden.

Rund 77 000 Unterschriften wurden in der ersten Phase des Volksbegehrens Mitte 2019 gesammelt. Jetzt also die Fortsetzung. Kommen genug Unterschriften zusammen, ist der Berliner Senat gezwungen, ein Gesetz zu erarbeiten. Am 26. September, dem Tag der Landes- und Bundestagswahl, entscheiden dann die Berliner:innen an der Wahlurne über das Gesetz.

„Wir haben etwas, was nicht immer der Fall ist, wenn man die Welt verbessern will: Das hier ist gewinnbar“, sagt eine Rednerin am Freitag. Nach einer Umfrage des Wahlforschungsinstituts Dimap, in Auftrag gegeben von der Berliner CDU, sind 36 Prozent der Berliner:innen für Enteignungen. Sie seien

„ziemlich gelassen, die Berliner am Ende überzeugt zu bekommen“, sagt Moritz Warnke, Mitglied im Landesvorstand der Linken. Die Initiative sei „wahnsinnig kraftvoll“, die Resonanz auf der Straße extrem positiv.

Die Grünen sind uneins

Die Linke positioniert sich klar hinter dem Vorhaben: „Es ist mir ein besonderes Vergnügen, als quasi letzte offizielle Amtshandlung als Parteivorsitzende den Start dieser Unterschriftensammlung für ‚Deutsche Wohnen und Co enteignen‘ zu unterstützen. Schließlich geht es hier um nichts anderes als Notwehr gegen explodierende Mieten. Und es geht darum, die Miethäuser in ihre Schranken zu weisen“, sagt die scheidende Parteivorsitzende Katja Kipping dem Redaktionsnetzwerk Deutschland.

Die Grünen zeigen sich bislang gespalten, die Spitze der Berliner SPD lehnt Enteignungen klar ab: „Ich finde es richtig, dass wir den Wohnungsbestand der öffentlichen Hand deutlich erhöhen. Aber ich halte Enteignung nicht für das richtige Mittel“, sagte Franziska Giffey, Bundesfamilienministerin und SPD-Landesvorsitzende. „Was Frau Giffey dazu sagt, ist für uns unerheblich. In der SPD-Basis stehen viele zu uns“, sagt Michael Prütz, einer der Köpfe der Initiative. Kommentar Seite 13



Das Gespenst der Enteignung, gesehen am Freitag in Berlin.

DPA