

Anders  
leben

## Kataster für leerstehende Häuser, Scheunen und Ställe

Attraktiven Wohnraum in Lüchow-Dannenberg zu schaffen, ist ein Ziel für Lüchow-Dannenberg, wo es einige leerstehende Höfe, aber wenige eher wenige schöne Wohnungen gibt. Die Journalistin Anja Humberg hat mit Udo Schulz, Bauamtsleiter der Samtgemeinde Lüchow, über die mögliche Zukunft des Wohnens gesprochen.

**EJZ: Junge Menschen wollen zurück ins Wendland. Was bietet ihnen der Landkreis zum Wohnen?**

**Udo Schulz:** Der Landkreis bietet eine ganze Menge Raum und Immobilien, aber oft sind sie zum Wohnen noch gar nicht erschlossen. Im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms sind wir im vergangenen Jahr durch 19 Dörfer gereist. Da haben wir gesehen, dass es ein großes Potential an ungenutzten oder untergenutzten Nebengebäuden gibt. Für die landwirtschaftliche Nutzung werden die meisten nicht mehr gebraucht. Diese Gebäude gibt es zu Hauf. Aber es fehlt der Anreiz für die Eigentümer zu sagen: „Wir stellen sie jetzt dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.“

**Woran liegt das?**

Es liegt nicht allein am Geld. Es gibt eine gewaltige Hemmschwelle bei den Alteingesessenen. In Püggen haben wir eine verfallene Scheune gesehen, die dringend erhalten werden müsste und aus der man so viel machen könnte, doch dann hören wir: „Ich weiß nicht, fremde Leute auf dem Hof, ob das klappt?“ Und tatsächlich sagen einige, die ein Nebengebäude umgebaut haben: „Hätten wir das bloß nicht gemacht.“

**Dann doch zurück auf die Grüne Wiese und ins Neubaugebiet?**

Neubaugebiete gibt es hinreichend. Die Gemeinden und Städte haben in den zurückliegenden Jahren gar keine neuen mehr ausgewiesen. Im Neubaugebiet in Luckau zum Beispiel wurde nicht ein einziges Haus gebaut. Unverbaubarer Blick, trotzdem baut da keiner. Alternativ gibt es auf den Dörfern Baulücken. Der Bauplaner spricht vom Verdichten. Aber auch die sind endlich!

**Was wollen Sie tun, um das Potenzial der Scheunen und Hühnerställe zu erschließen?**

Wir brauchen ein paar gute Beispiele, um zeigen zu können: Da hat es funktioniert. Über die Dorfentwicklung gibt es finanzielle Anreize. Da kriegt man bis zu 30 Prozent für den Umbau. Ein Baulückenkataster gibt es schon. Jetzt wollen wir ein Leerstandskataster machen und die Eigentümer überzeugen, ihre Höfe zu öffnen. Nicht nur für die Samtgemeinde Lüchow, auch in Kooperation mit der Samtgemeinde Elbtalau, dem Landkreis und der Katasterverwaltung des Landes.



Günstig wohnen und einander helfen: Das bewährt sich auf Annette Rehers (rechts) Hof in Köhlen.

Aufn.: A. Humberg

# Die neuen Zugpferde des Zuzugs

VON ANJA HUMBURG

*Lüchow-Dannenberg ist eine gute Gegend für Pioniere. In der Serie „Anders leben“ stellt die EJZ in loser Folge Menschen vor, die angefangen haben, für ein gutes Leben zu sorgen. Statt zuzusehen, wie Weltmarktkrisen, Ressourcenmangel und Klimawandel um sich greifen, machen sie ihre Arbeit, ihren Konsum und ihre Häuser enkeltauglich. Sie brechen aus dem Gewohnten aus und zeigen, wie Leben und Arbeiten Zukunft haben könnten. Teil 5: Innovative Wohnformen auf dem Lande.*

Die Löhne sind niedrig, die nächste Autobahnauffahrt ist fern, die Uni zum Pendeln zu weit weg. Den Jungen bietet Lüchow-Dannenberg zumindest in dieser Hinsicht wenig. Schätzungsweise verliert das Kreisgebiet jedes Jahr 150 bis 400 junge Menschen. Im Jahr 2030 wird der Altersdurchschnitt in Lüchow-Dannenberg von heute 46 Jahren auf 54 Jahre angestiegen sein. Was fehlt, ist nicht immer die Arbeit. Ihre Jobs bringen die jungen Leute oft selbst mit. IT-Experten und Designer erledigen ihre Aufträge vom Schreibtisch aus. Versierte Unternehmenscoaches akquirieren auch auf dem Land beratungswillige Mittelständler. Vielmehr stehen die neuen Jungen vor dem Problem, geeigneten Wohnraum zu finden. „Wir wollen uns noch nicht festlegen und trotzdem zurück in den Landkreis“, sagt Leon Müller, 20 Jahre alt, Vater eines einjährigen Sohnes und gerade in der Zimmermannslehre.

Sich in einem Lebensabschnitt für Haus und Hof zu verschulden, wenn sich kaum die nächsten fünf geschweige denn 50 Jahre überblicken lassen, bis der Kredit abbezahlt wäre, passt nicht ins Lebensmodell der jungen Rückkehrer. Flexibel muss der Wohnraum sein, bezahlbar, aber bitte auch schön. Diese Art Wohnraum ist rar gesät. Bei hiesigen Kaltmieten von 4,40 Euro pro Quadratmeter lässt sich keine Mark verdienen. Von 6,90 Euro Bundesdurchschnitt können die meisten hiesigen Vermieter nur träumen.

**Gegenseitige Hilfe zwischen Vermietern und Mietern**

Leon Müller hatte Glück. Seit ein paar Monaten wohnt er mit seinem Sohn und seiner Freundin

Jungen Rückkehrern bietet Lüchow-Dannenberg bislang wenig attraktiven Wohnraum – Zwischen Geschäftsmodellen und Freundschaftsdeals entdecken sie auf alten Höfen zukunftsfähige Wohnformen

din auf dem Hof von Annette Reher in Köhlen. Zur Miete, ganz klassisch. Dort wohnen auch Eva Weißberger, Heinrich Lauf und Marten Stein zur Miete. Das Schicksal würfelte sie zusammen, als der Eigentümerin mit über 70 Jahren das 10000 Quadratmeter große Grundstück mit Eichenwäldchen und Gemüsegarten über den Kopf wuchs. „Ich war 35 Jahre lang allein verantwortlich für den Hof, jetzt muss ich mich von manchen Vorstellungen vorabschieden“, sagt Annette Reher. Und: „Meine Mietpreise sind Freundschaftspreise.“ Ihre Mieter übernehmen Verantwortung auf dem Hof: seien es tropfende Wasserhähne, die volle Klärgrube oder defekte Leitungen. „Dieses Sich-um-etwas-Kümmern verbindet uns“, sagt Marten Stein, der viele hausmeisterliche Aufgaben auf dem Hof selbst angeht. Doch das Gefühl, als Vermieterin alles in der Hand zu haben, löse sich nicht auf, bedauert Annette Reher – so freundschaftlich das Verhältnis zu den Mietern auch ist.

**Aus einem Tarmitzer Hof wird eine Genossenschaft**

Auch Dieter Metk hatte es satt, wie die vielen Alten allein auf dem Hof in Tarmitz zu sitzen und notdürftig in Stand zu halten, was doch auch viel eher als Wohnraum genutzt werden könnte. Stattdessen schmiedete er eine Vision für das alte Vierständer-Fachwerkhäus. Seit er vor 28 Jahren den Hof kaufte, steht es leer und droht zu verfallen, wenn nicht bald etwas passiert. In diesem Jahr will er aus seinem Hof eine Genossenschaft machen, die erste im Landkreis. Dieter Metk wird dann einfaches Mitglied mit einer Stimme sein, er wird ein paar Anteile und ein lebenslanges Nießbrauchrecht haben. Mulmig ist ihm dabei nicht zu Mute.

„Die Genossenschaft ist nicht als Anlage von Geld gedacht“, sagt der 67-Jährige. Mit dieser Rechtsform hat die deutsche Rechtsprechung eine Organisationsform, die sowohl Wirt-

schaftsinteressen fern, als auch die Hierarchien flach hält. GLS-Bank, die Tageszeitung taz oder Wagnis, ein Münchener Wohnprojekt, machen seit Jahrzehnten vor, wie es gehen kann. Per Satzung entzieht die Genossenschaft den Hof dem klassischen Kapitalmarkt. Eine Privatisierung ist dann kaum mehr möglich. „Menschen können sich beteiligen und Verantwortung für einen Hof übernehmen, auch ohne großes Eigenkapital“, sagt der EDV-Berater im Ruhestand.

Zehn eigenständige Wohneinheiten soll die Genossenschaft verwalten, vier davon werden im unanierten Haupthaus mit der großen Tenne entstehen. Dazu braucht es Kapital. Wer auf dem Hof leben möchte, kauft sich Anteile an der Genossenschaft und erhält im Gegenzug Mitspracherecht. Um eine 80-Quadratmeter-Wohnung zu bewohnen sind Anteile im Wert von etwa 24000 Euro fällig, deutlich weniger als für eine Eigentumswohnung. Aber auch, wer kaum über Rücklagen verfügt, kann auf dem Genossenschaftshof wohnen. Solidaranteile von Dritten ermöglichen das. Dazu kommt die Miete. Sie wird die ortsübliche sein. „Alle sind gleich verantwortlich, aber niemand muss mit mehr als dem eingezahlten Genossenschaftsanteil haften“, erklärt Metk, der selbst lange in klassischen Wohngemeinschaften gelebt hat. Er träumt vom Leben von Alt und Jung auf einem Hof: „Ich kann mir vorstellen, dass der High-Tech-Freak hier wohnt oder die eigenen Kinder.“

Das Grundstück können die Bewohner gemeinsam nutzen: den Gemüsegarten, die Waschküche, die Streuobstwiese, die Ferienwohnung, die Gemeinschaftswohnung und die Werkstatt in der Scheune. „Ich kann dann mal die Kinder hüten, andere kaufen was ein und bringen mir was mit“, sagt Sigrid Heilbron, Dieter Metks Ehefrau. Die erste Familie mit zwei Kindern zieht im April auf den Hof, zunächst als Mieter, denn die Genossenschaft ist noch nicht ge-

gründet. Weitere zeigen sich interessiert. „Ich möchte mit meinem Mann total gerne gemeinschaftlich leben und zugleich brauche ich klare finanzielle Verhältnisse“, sagt Karin Schneidewind, Künstlerin und Coach aus Berlin. Die Genossenschaft sei für sie das „attraktivste Angebot“, auf einen Hof ins Wendland zu ziehen. Und wer gehen möchte, weil sich die Lebenssituation ändert, ist binnen zwei Jahren wieder raus aus der Nummer. So lange ist die Kündigungsfrist, damit genug Zeit ist, um neue Genossen zu finden. „Das Modell funktioniert auch nach unserem Ableben“, hält Metk fest. Denkt er nicht an seine Erben? Die können seine Anteile übernehmen, wenn sie möchten oder sie an andere weitergeben.

„Die Leute müssen sich zusammen tun“, so lautet das Credo der Hofeigentümer, die begonnen haben ihre alten Häuser für andere zu öffnen. Doch so einfach ist es nicht, denn oft grätschen alte Gewohnheiten, Hierarchien oder wirtschaftliche Interessen dazwischen. Durchgespielt hatte Dieter Metk auch andere Organisationsformen. Die GbR, die GmbH, Eigentumswohnungen.

**Die Schwestern im Hühnerstall**

Was für ihn kein passendes Modell ist, hat sich anderswo im Landkreis bereits bewährt. Hinrich und Marion Kollenrott hatten sich bereits an den Gedanken gewöhnt, ihren Hof und das Gelände in Zeetze zu verkaufen, als die Kinder aus dem Haus waren, die laufenden Kosten anhaltend hoch und die Frage lauter wurde: Schaffen wir das auch, wenn wir alt werden? Da trug ein glücklicher Zufall zwei aus Süddeutschland stammende Schwestern auf den Hof, die keine Hemmungen hatten, den eigenen Hof im Nachbardorf aufzugeben und „in so ‚nen Hühnerstall zu ziehen“, sagt Marion Kollenrott,

ehemalige Lehrerin und Schauspielerin der Freien Bühne Wendland. Sie teilten das Grundstück samt umliegender Wiesen in drei Teile, erklärten die Hofmitte per Dekret zur Gemeinschaftsfläche, auf der weder ein Baum gepflanzt noch ein Zaun errichtet wird, und leben seit fünf Jahren zusammen. „Wir können viel miteinander zu tun haben, aber wir müssen nicht“, sagt Christiane Beth, die Eigentümerin des „Hühnerstalls“.

Die Organisationsform sei leicht zu finden, oft würden gemeinschaftliche Wohnprojekte an den sozialen Prozessen scheitern. „Wir haben alle WG-Erfahrungen und gemerkt, wir sind alle Individualisten“, sagt Christiane Beth. Ihr Hofmotto ist ein Schulterschluss: „Gut zusammenleben“.

Einmal im Monat gibt es eine Erzählrunde. Einmal im Jahr findet ein familienübergreifendes Fest statt. „Für die Jüngeren mag Kaufen zu konfliktträchtig sein, wenn man noch ausprobiert, wie man leben möchte“, sagt der Mediziner Hinrich Kollenrott. Doch die Polarität zwischen Nähe und Distanz, die spielt auf jedem Hof, der gemeinschaftlich genutzt wird, eine Rolle.

Manche ortsansässige Bank tut sich nicht leicht damit, Geld für die gemeinschaftliche Hofnutzung bereitzustellen. So erging es Christiane Beth, als sie versuchte, von einer hiesigen Bank einen Kredit zu bekommen. „Der Hof sei nichts mehr wert, wenn er geteilt würde“, sagte man ihr. Erdernorts sind die Banken längst auf Gemeinschaftsprojekte spezialisiert. Da war es kein Problem, sich Geld zu leihen.

Ob kommerzielle oder nicht-kommerzielle Mietwohnungen, das Hühnerstall-Modell oder die Hofgenossenschaft – sie alle könnten zum Zugpferd des Zuzugs werden. Aber das braucht eine Kultur, Unbekanntes willkommen zu heißen.

**INFOVERANSTALTUNG ENDE APRIL**

**Neue Wohnmodelle**

Die Grüne Werkstatt Wendland, die Klimaschutzleitstelle, der Seniorenstützpunkt und die Willkommensagentur des Landkreises arbeiten zusammen mit den Samtgemeinden, mit Hofbesitzern und potenziellen Rückkehrern an neuen Wohnmodellen für die Region. Dazu wird es am Freitag, dem 28. April, eine Veranstaltung im Dannenberger Ostbahnhof geben.