

Töppersberg III: Eine Wiese, die mehr wert ist als 40 Bauplätze

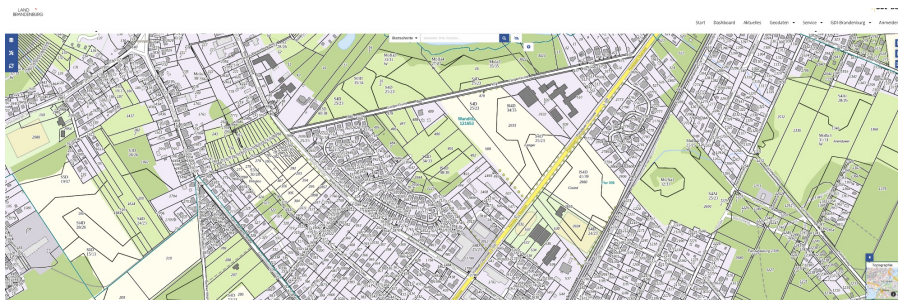
Wandlitz plant Einfamilienhäuser auf Grünland – gegen das eigene Entwicklungskonzept, gegen die ökologische Vernunft und an der Lebenswirklichkeit der meisten Bürger vorbei. Ein Appell für zukunftsfähige Entscheidungen.

Von Harald Rauh · März 2026

Am 7. Juli 2025 hat die Gemeindevertretung Wandlitz beschlossen, für das Gebiet Töppersberg III einen Bebauungsplan aufzustellen.^[1] Auf bisher unbebautem Grünland am Siedlungsrand sollen rund 40 Grundstücke für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser entstehen.^[2] Knapp 900 Bürger haben dagegen unterschrieben.^[3] Die Gemeinde hat bis heute nicht geantwortet.^[2]

Das Argument für das Vorhaben ist schnell erzählt: Der Investor baut, die Gemeinde bekommt Steuerzahler. Manche Gemeindevertreter scheinen regelrecht beeindruckt zu sein. Aber was genau ist die Leistung? Einfamilienhäuser auf eine Wiese stellen zu lassen, die nach dem eigenen Entwicklungskonzept nicht bebaut werden sollte? 40 Steuerbescheide sind kein Entwicklungskonzept.

Dieser Beitrag stellt vier Fragen: Ist das Vorhaben ökologisch vertretbar? Ist es sozial gerecht? Hält es der demografischen Realität stand? Und gibt es nicht längst bessere Lösungen?



Topographische Karte: Wandlitz mit dem Plangebiet Töppersberg III (Grünfläche südwestlich der bestehenden Bebauung, angrenzend an Landwirtschaftsflächen). Quelle: Geoportal Brandenburg / GDI-BB.

Die Wiese ist kein Bauerwartungsland – sie ist Infrastruktur

Offene Grünflächen in Siedlungsnähe erfüllen Funktionen, die sich mit Geld nicht ersetzen lassen. Wiesen kühlen nachts effizienter aus als Wald und weit effizienter als versiegelte Flächen. In der Klimaanpassung werden sie als Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft.^[2] In Zeiten, in denen Kommunen Hitzeaktionspläne schreiben, ist das keine Nebensache.

Dazu kommt die Nähe zum Wandlitzer See. Das Landesumweltamt stuft seinen ökologischen Zustand als „mäßig“ ein, den chemischen als „nicht gut“. Das Umweltziel „guter Zustand“ soll frühestens 2039 erreicht werden, chemisch erst nach 2045.^[8] Durch die Hangneigung am Töppersberg III kann Regenwasser kaum natürlich versickern – es bräuchte Rigolen oder Betonbecken, um die Folgen einer Bebauung aufzufangen, die es nach dem eigenen Entwicklungskonzept gar nicht geben dürfte.^[2]

Das eigene Konzept sagt: Nicht hier

Das Wandlitzer Entwicklungskonzept (WEK), beschlossen im Mai 2024 unter breiter Bürgerbeteiligung, formuliert als Grundsatz: **Innenentwicklung vor Außenentwicklung.**^[4] Die Wiese am Töppersberg III grenzt an eine Landwirtschaftsfläche – das ist keine Baulücke, sondern Außenbereich. Die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg weist auf den Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich hin.^[9]

Die Zahlen des eigenen Konzepts machen die Entscheidung noch schwerer nachvollziehbar. Laut complan Kommunalberatung (2020) verfügt Wandlitz über ein **Bestandsverdichtungspotenzial von 3.993 Wohneinheiten** – der höchste Wert aller 55 untersuchten Kommunen im Berliner Umland.^[5] Töppersberg III bringt 40 Grundstücke. Das ist ein Prozent des vorhandenen Innenpotenzials.

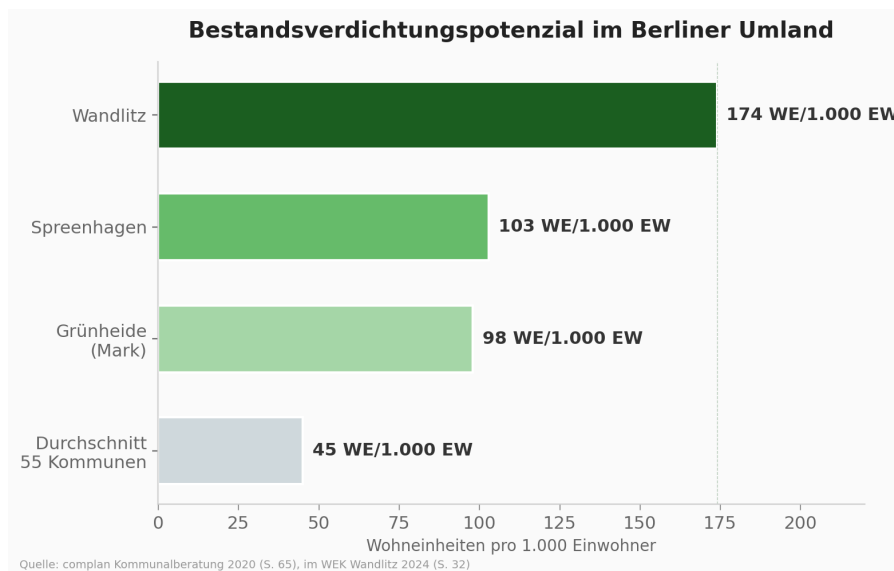


Abb. 1: Wandlitz hat das höchste Bestandsverdichtungspotenzial aller 55 untersuchten Kommunen – mit großem Abstand. Quelle: complan Kommunalberatung 2020, S. 65.

Wer trotzdem Grünland am Siedlungsrand bebauen will, muss das überzeugend begründen. Diese Begründung steht aus.

Für wen wird hier gebaut?

Das mittlere Bruttojahreseinkommen von Vollzeitbeschäftigten lag 2024 bei 52.159 Euro. In Brandenburg liegt es darunter. Zur einkommensbezogenen Oberschicht gehören laut IW Köln **4 Prozent der Bevölkerung**.^[10]

Ein Grundstück am Töppersberg III dürfte bei Wandlitzer Bodenrichtwerten^[4] zwischen 234.000 und 312.000 Euro kosten – ohne Haus. Mit Einfamilienhaus: 500.000 bis 600.000 Euro. Dafür braucht man 150.000 bis 180.000 Euro Eigenkapital. DIW-Immobilienökonom Kholodilin stellt fest: Entscheidend sei nicht mehr das Gehalt, sondern das Familienvermögen.^[11]

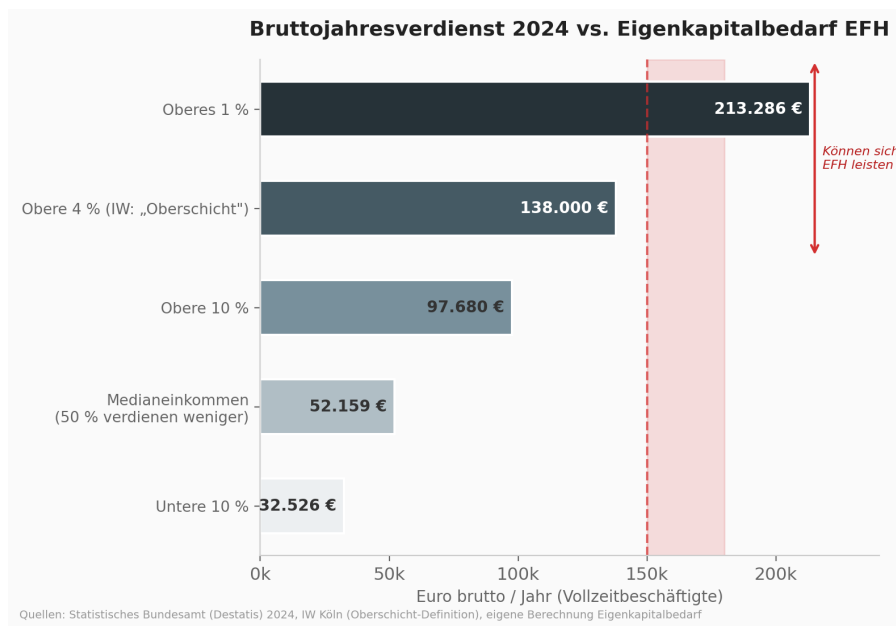


Abb. 2: Nur die oberen Einkommensgruppen können den Eigenkapitalbedarf für ein EFH am Töppersberg III realistisch aufbringen. Quellen: Destatis 2024, IW Köln, eigene Berechnung.

Und wer taucht in der gesamten Planung überhaupt nicht auf? Auszubildende, Studierende, Berufseinsteiger. Junge Familien, die gerade erst anfangen. Sie spielen in der Rechnung keine Rolle – weil für sie im Einfamilienhaus-Modell schlicht kein Platz ist. Weder finanziell noch konzeptionell. Die Gemeinde plant an einer ganzen Generation vorbei.

Die Frage an die Gemeinde: Soll Wandlitz Grünland für ein Baumodell opfern, das faktisch nur den oberen 10 Prozent zugänglich ist? Ohne Einheimischenmodell, ohne Sozialbindung?^[13] Andere Kommunen – Bernau, Velten, Gransee – haben längst Vergaberichtlinien.^[14] Wandlitz nicht.

Die demografische Rechnung, die niemand aufmacht

Das beliebteste Argument für Töppersberg III lautet: 40 neue Eigenheime bringen 40 einkommensstarke Haushalte – und damit Steuereinnahmen. Was dabei unter den Tisch fällt, ist die demografische Realität, in die hinein hier geplant wird.

Wandlitz hat heute rund 24.100 Einwohner. Davon sind bereits 24,6 Prozent älter als 65 Jahre.^[15] Brandenburg altert schneller als der Bundesschnitt.^[16] Für Wandlitz bedeutet das konkret: Der 65+-Anteil steigt von aktuell rund 26 Prozent auf etwa **32 Prozent bis 2032** und **35 Prozent bis 2042**.^[15] Die absolute Zahl der Älteren wächst dabei sogar leicht – von rund 6.150 auf etwa 7.200 – während die Gesamtbevölkerung vermutlich um rund 3.200 Personen schrumpft. Das ist der doppelte demografische Hebel: mehr Ältere bei weniger Einwohnern insgesamt.

Was das für den Gemeindehaushalt bedeutet, lässt sich abschätzen: Der gemeindliche Einkommensteueranteil liegt heute bei etwa 13 Millionen Euro.^[18] Bei einem schrumpfenden Erwerbssalter und rückläufiger Gesamtbevölkerung dürfte er bis 2032 auf 11,0 bis 11,5 Millionen Euro sinken – ein Rückgang von 10 bis 15 Prozent gegenüber heute. Bis 2042 liegt der Korridor bei 9,0 bis 10,0 Millionen Euro, also 25 bis 30 Prozent weniger.^[17] Das ist keine Prognose, sondern eine einfache Modellrechnung auf Basis der Bevölkerungsdaten und der Alterungseffekte, wie sie das DIW Berlin beschreibt. Aber sie zeigt die Größenordnung.

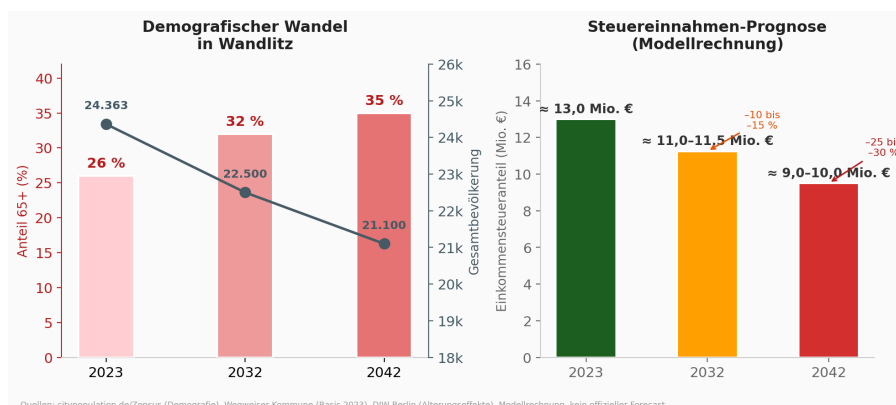


Abb. 3: Wandlitz wird älter und kleiner – mit sinkenden Steuereinnahmen. Modellrechnung auf Basis von Zensusdaten, Wegweiser Kommune und DIW-Alterungsforschung. Kein offizieller Forecast.

Wandlitz ist keine arme Gemeinde. Die formale Altersarmut liegt etwa auf Landesniveau, das breitere Armutsrisiko deutlich unter den Bundesquoten.^[19] Aber genau das ist der Punkt: **Jetzt hat die Gemeinde noch den finanziellen Spielraum, um vorzusorgen.** Wer heute nicht in altersgerechtes, bezahlbares Wohnen investiert, wer keine Strukturen schafft, die auch wirtschaftlich Schwächeren leistbare Lebensumstände bieten, wird morgen höhere Ausgaben für soziale Sicherung tragen müssen – mit weniger Einnahmen.

40 Einfamilienhäuser für Gutverdienende sind kein Demografiekonzept. Sie sind eine Einnahmequelle auf Zeit – für eine Kommune, die eine Strategie braucht.

Es gibt bessere Lösungen – sie liegen auf dem Tisch

Der Aufstellungsbeschluss sieht Einzel- und Doppelhäuser vor – das Suburbanisierungsmodell des 20. Jahrhunderts. Die Realität sieht anders aus: Einpersonenhaushalte wachsen bis 2040 auf 44 Prozent. Seit 2015 werden mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau fertiggestellt als in EFH.^[6] Die Forschung empfiehlt: flexible Grundrisse, modulares Bauen, Mehrgenerationenwohnen, Suffizienz als Planungsmaxime.^[6]

Wandlitz hätte alle Voraussetzungen, das zu erproben – **im Innenbereich**. Mit 3.993 WE Verdichtungspotenzial fehlt es nicht an Fläche.^[5] Ein Einheimischenmodell^[13] würde sicherstellen, dass Wandlitzer zum Zug kommen – auch junge Familien, Auszubildende, Berufseinsteiger. Baulandvergabe nach Konzeptqualität^[6] würde Innovation belohnen statt das höchste Gebot. Und gemeinschaftliche Wohnformen würden der Realität einer alternden Gemeinde entsprechen, in der kleinere Haushalte dominieren werden.

Was jetzt zu tun ist

900 Bürger haben gesagt: Die Wiese soll bleiben.^[3] SPD/Grüne und UWG haben einen Rücknahme-Antrag eingebracht.^[2] Die Argumente liegen auf dem Tisch.

An die Gemeindevertretung: Nehmen Sie den Aufstellungsbeschluss zurück. Nicht weil Bürger dagegen sind – sondern weil Ihr eigenes Konzept dagegen spricht, die ökologischen Kosten die Erträge übersteigen und die demografische Rechnung nicht aufgeht. Hören Sie auf, einen Investor zu hofieren, dessen Geschäftsmodell Ihre eigenen Planungsziele unterläuft.

An die Verwaltung: Erarbeiten Sie eine Vergaberichtlinie, die Wandlitzer Familien bevorzugt. Legen Sie ein Wohnkonzept vor, das den demografischen Wandel ernst nimmt – mit bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum. Prüfen Sie, wo im Innenbereich Verdichtungspotenzial konkret gehoben werden kann. Und nehmen Sie die Verantwortung ernst, heute vorzusorgen, solange die Gemeinde den finanziellen Spielraum dafür hat.

An die Bürger: Beteiligen Sie sich. Die Entscheidung über Töppersberg III ist eine Richtungsentscheidung. Sie beantwortet die Frage, ob Wandlitz ein Ort für alle bleibt – für Auszubildende und Rentner, für junge Familien und Alleinstehende – oder zur Schlafstadt für Gutverdiener wird.

Die Wiese am Töppersberg III ist Kaltluftentstehungsgebiet, Lebensraum, Naherholung und Gradmesser dafür, ob Wandlitz seine eigenen Versprechen ernst nimmt. Die Zukunft liegt nicht in 40 Einzelhäusern auf einer Wiese. Sie liegt in klugen Lösungen auf Flächen, die längst bereitstehen.

Quellen

Im Text referenziert

- [1] Barnim Aktuell: „Petition gegen Bebauung am Töppersberg in Wandlitz“, 22.07.2025. <https://barnim-aktuell.de/petition-gegen-bebauung-am-toeppersberg-in-wandlitz/>
- [2] Barnim Aktuell: „Der Töppersberg – Warum es wichtig ist, den Freiraum dort zu bewahren“ (SPD/Grüne, Dörthe Hartrumpf), 06.03.2026. <https://barnim-aktuell.de/der-toeppersberg-warum-es-wichtig-ist-den-freiraum-dort-zu-bewahren/>
- [3] Change.org: Petition „Rettet den Langen Grund“, 898 Unterschriften, Dietrich Wöhrlin, 20.07.2025. <https://www.change.org/p/rettet-den-langen-grund-keine-weitere-bebauung-am-toeppersberg>
- [4] Gemeinde Wandlitz: Wandlitzer Entwicklungskonzept (WEK), Mai 2024. S. 32, S. 87, S. 90.
- [5] complan Kommunalberatung: Wohnungsbaupotenzialanalyse Berlin-Potsdam, März 2020, S. 65. https://knf-ev.de/wp-content/uploads/2021/05/200331_endbericht_aktualisierung_wobaupotenzial-4_2020.pdf
- [6] BBSR: Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum, BBSR-Online-Publikation 14/2023.
- [7] Uni Göttingen: Tschamtko et al., Basic and Applied Ecology 2026. <https://www.uni-goettingen.de/de/54088.html?id=8088>
- [8] LfU Brandenburg: WRRL-Steckbrief Wandlitzer See, Stand 2021. https://mleuv-daten.brandenburg.de/w/Steckbriefe/WRRL2021/LWBODY/DELW_DEBB80001581921.pdf
- [9] MIL Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Dez. 2022, S. 471 (Vorrang Innenentwicklung).
- [10] Sparkasse.de / Destatis / IW Köln: Einkommen in Deutschland, Daten 2024. <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/finanzplanung/finanzen-und-haushalt/einkommen-im-vergleich.html>
- [11] tagesschau.de: „War früher alles besser am Immobilienmarkt?“, 27.03.2024 (DIW, IW Köln, Vornholz). <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/immobilien-podcast-frueher-besser-vergleich-100.html>
- [12] STERN / Bulwiengesa: „War es früher einfacher, ein Haus zu finanzieren?“ <https://www.stern.de/wirtschaft/immobilien/immobilien--war-es-frueher-wirklich-guenstiger--ein-haus-zu-finanzieren--8652880.html>
- [13] KOMMUNAL / Dombert: „Einheimischenmodell rechtssicher“, 26.03.2022. <https://kommunal.de/einheimischenmodell-bauland-recht>
- [14] Bernau LIVE: „Bauland für Einheimische“, 09.02.2022 (Velten, Gransee). <https://bernau-live.de/wohnen/bernau-unterstuetzung-beim-erwerb-von-bauland-fuer-einheimische>
- [15] City Population / Zensus: Bevölkerungsstruktur Wandlitz nach Altersgruppen, Stand 2023. 24.363 Einwohner, davon 24,6 % über 65 Jahre. https://www.citypopulation.de/de/germany/census/brandenburg/12060269__wandlitz/
- [16] Statistisches Bundesamt: Bevölkerung ab 65 Jahren nach Bundesländern – Brandenburg mit überdurchschnittlichem Alterungsanstieg. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/bevoelkerung-ab-65-j.html>
- [17] Modellrechnung Einkommensteueranteil Wandlitz auf Basis von: DIW Berlin (Alterungseffekte auf Steueraufkommen), Bundesfinanzministerium (Gemeindeanteil Einkommensteuer), Wegweiser Kommune / Bertelsmann Stiftung (Basisdaten 2023). Keine offizielle Prognose.
- [18] Wegweiser Kommune / Bertelsmann Stiftung: Finanzbericht Wandlitz, Basisjahr 2023 (gemeindlicher Einkommensteueranteil ≈ 13,0 Mio. EUR). <https://www.wegweiser-kommune.de>
- [19] Bundeszentrale für politische Bildung: Ausgewählte Armutsgefährdungsquoten, Grundsicherungsstatistik. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61785/ausgewaehlte-armutsgefaehrdungsquoten/>

Weiterführende Quellen

- MOZ / Hans Still: „Ein Kitatraum in Seenähe“, 30.04.2019 – Kita-Angebot Investor am Töppersberg, „Koppelbeschluss“-Vorwurf.
- MOZ / Hans Still: „Wandlitz diskutiert über unerlaubte Baumfällungen“, 28.01.2020 – 18 Bäume trotz Auflage gefällt.
- North Data: GVG Am Töppersberg Wandlitz GmbH (HRB 142582 B), Cura Consulting GmbH (HRB 114188) – Firmennetzwerk. <https://www.northdata.de>
- Pressemitteilung H. Rauh: Vollrodung Ruhlsdorfer Str. 13, März 2026 – Satzungsverstöße, BNatSchG-Anfangsverdacht.
- Baumschutzsatzung Gemeinde Wandlitz, 14.12.2022. <https://www.wandlitz.de/dienstleistung/anzeigen/id/8171/baumschutzsatzung.html>

KommunalWiki / Böll-Stiftung: Einheimischenmodell – Rechtsgrundlagen.

<https://kommunalwiki.boell.de/index.php/Einheimischenmodell>

Stadt Pfaffenhofen: Einheimischenmodell seit 1991, ~50 % Marktpreis.

<https://pfaffenhofen.de/artikel/einheimischenmodell/>

Barnim Aktuell: „Stadt oder Land“, 26.05.2024 – WEK-Diskussion, Siedlungspotenziale. <https://barnim-aktuell.de/stadt-oder-land-diese-frage-ist-unser-thema/>

Geoportal Brandenburg – Topographische Karte, Bebauungspläne. <https://geoportal.brandenburg.de>

Vorlage MV/2025-0040, RIS Wandlitz – Petitionsergebnis. <https://ris.wandlitz.de>

Offenlegung: Der Autor lebt in Wandlitz und ist Bürger der Gemeinde.