

Hohe Immobilienpreise in mitteldeutschen Städten drängen Menschen aufs Land

Bericht: Alexander Ihme, Björn Menzel, Denise Peikert

Am Pfarrwald in Lugau wird der Aufstand geprobt. Barbara Ullmann, Sven Trommler und ihre Nachbarn befürchten, dass es hier bald vorbei ist mit der Ruhe. Auf dem Feld hinter ihren Grundstücken sollen Eigenheime entstehen.

Barbara Ullmann, Anwohnerin

„Bisher diente dieses Feld, diese Ackerfläche oder dieser Waldweg auch der Entspannung der Bewohner, viele sind mit ihren Kindern hier hinter gegangen, haben Drachen steigen lassen, gerade in der Jahreszeit oder mit dem Hund. Wenn dann das alles weg ist, büßt man an auch Lebensqualität ein.“

Hier – nah am Wald – sind bis zu 20 neue Wohnhäuser auf der grünen Wiese geplant. Zwei Hektar Ackerfläche für Chemnitzer und Dresdner, die aufs Land ziehen wollen, vermuten die Anwohner. In Lugau würde so etwas niemand brauchen.

Ton Sven Trommler, Anwohner

„Also hier müsste nicht unbedingt gebaut werden, weil wir noch genug Leerstand haben in Lugau, auch freie Flächen und Lugau braucht eigentlich keine neuen Eigenheime zum Zuzug, sondern wir brauchen Wohnungen in Lugau, die für junge Familien bezahlbar sind. Und Leerstand haben wir so viel im Dichterviertel draußen. Ein ganzer Straßenzug ist leer.“

Und wirklich, ein Blick ins sogenannte Dichterviertel zeigt, dass Wohnraum in Lugau nicht knapp ist. Etwa 30 allerdings unsanierte Wohnungen stehen hier seit über 10 Jahren leer.

Wir treffen Thomas Weikert. Der Bürgermeister verabredet sich mit uns am längst stillgelegten Bahnhof. Hier soll jetzt ein Kulturzentrum entstehen. Ein Anreiz für die Neu-Lugauer von der grünen Wiese. Wir wollen wissen: reichlich Leerstand im Zentrum und Neubau am Rand, wie geht das zusammen?

Thomas Weikert, Bürgermeister Lugau, Die Linke

„Naja, das ist manchmal widersprüchlich, aber das ist eben auch ein Trend. Junge Familien wollen eben das Häuschen. Insofern sind das schon Widersprüche. Wir haben ja in Lugau hier auch ein Plattenbau, da gibt es eben auch Leerstand. Das ist eben auch leider nicht mehr so attraktiv.“

Lugau im Erzgebirge – von der der Industriestadt aus DDR-Zeiten ist nur wenig übrig. Anfang der 90er Jahre wohnten hier noch knapp 10.000 Menschen. Heute sind es – trotz vieler Eingemeindungen – noch 8.000. Die Innenstadt wirkt ausgestorben.

Thomas Weikert, Bürgermeister Lugau, Die Linke

„Ja, für den Bürger ersichtlich ist das eine oder andere Grundstück oder die Lücke wo man denkt, hier könnte man doch bauen. Man muss aber immer bedenken es sind nicht die

Hinweis: Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt und darf nur für den privaten Gebrauch des Empfängers verwendet werden. Jede Verwertung ohne Zustimmung des Urheberberechtigten ist unzulässig.



Grundstücke der Stadt. Und wir können einen Privatbesitzer nicht zwingen Grundstücke für die Bebauungen freizugeben.“

Also soll hier – unweit von Chemnitz – auf der grünen Wiese gebaut werden. So wie in Lugau geht es auch anderen kleinen Gemeinden. Der Bauboom beginnt oft am Rande der Orte. Stefan Kofner ist Professor für Immobilien- und Bauwirtschaft an der Hochschule Görlitz/Zittau. Er kennt die Gründe für diese Bewegung hin aufs Land.

Stefan Kofner, Hochschule Görlitz/Zittau

„Was wir in Mitteldeutschland beobachten können, wenn man sich beispielsweise die Baugenehmigungszahlen ansieht, in den ländlichen Kreisen, es ist so ein gewisser Auswanderungseffekt, offensichtlich so eine kleine Fluchtbewegung vor den hohen innerstädtischen Immobilienpreisen und hohen Bodenpreisen vor allem auch. Und dann wird das eben in der Kleinstadt oder im Dorf verwirklicht, der Traum.“

Immer mehr Baugenehmigungen werden außerhalb der großen Städte erteilt. Waren es in Sachsen 2007 rund 2.600 solche Genehmigungen, sind es zehn Jahre später 3.600. In Sachsen-Anhalt steigt die Zahl auf über 2.200. Und in Thüringen auf etwa 1.800. Eine Konsequenz: Auf der grünen Wiese wird gebaut, die Ortskerne verfallen.

Das will man nicht überall akzeptieren. Moorgrund im Wartburgkreis. Bürgermeister Hannes Knott besucht Brigitte Jagomast. Da wo sie heute wohnt, war einst die Schule. Statt das Haus verfallen zu lassen, ist die Gemeinde aktiv geworden und hat Wohnungen ausgebaut. Ein Erfolg im Kampf gegen die grüne Wiese.

Brigitte Jagomast, Anwohnerin

„Ich hatte ein Haus auf der grünen Wiese. Und ich muss sagen, jetzt wo man älter wird. Ich hab das Haus meinem Sohn geschenkt. Mit der Familie, die wohnen drinnen. Und ich muss sagen, wenn man älter wird, das ist einfach schön. Ich kann die Tür zu schließen, wir können gehen und kommen wann wir wollen, wir genießen jetzt einfach mal das Leben.“

Ein gutes Beispiel dafür, wie sich der Bürgermeister die Entwicklung in seiner Gemeinde vorstellt. Unterwegs mit dem ortseigenen Baulotsen Markus Fallenstein. Leerstand und Freiflächen sehen beide nicht als Problem, sondern als Chance für lebendige Ortskerne.

Ton Hannes Knott, Bürgermeister, CDU

„Also wir haben Systematische hier alle Grundstücke in der Ortslage untersucht und festgestellt, wo gibt es Potentialflächen im Innenbereich, die sich für eine Bebauung auszeichnen, die eben auch bebaut werden könnten. Das wären beispielsweise Obstgärten oder Rasenflächen, wo wir sagen sicher ist es sinnvoll im Innenbereich noch einmal eine Nachverdichtung herbeizuführen. Das sind die grünen Flächen.“

Welches Grundstück könnte demnächst leer stehen? Wo wohnt nur noch eine einzelne Person? Eine Übersicht, die ein potentieller Käufer kaum haben kann.

**Markus Fallenstein, Baulotse**

„Wir wollen in dem Bereich die Leute aktiv unterstützen, wenn der Bauwillige zu uns kommt. Dass ich mich auf die Suche begeben, wo könnte was Interessantes für den sein. Was ist die Anforderung an das Grundstück. Und dann ist es meine Aufgabe dort auch offensiv auf die Eigentümer der Grundstücke zuzugehen und zu sagen, wir haben hier einen Interessenten, jetzt ist die Chance dein Grundstück zu verkaufen oder mit Deiner leerstehenden Immobilie kann jetzt was passieren.“

Zurück nach Lugau. Die Anwohner Barbara Ullmann und Sven Trommler zeigen uns noch ein anderes großes Wohngebiet. Hier sollten längst 20 neue Häuser stehen, doch bis auf wenige Ausnahmen, ist noch alles leer und der Investor ist pleite.

Sven Trommler, Anwohner

„Wie es hier aussieht, kann es dann bei uns hinten auch aussehen. Da ist ein großes Gebiet gemacht worden und dann werden die Grundstücke nicht verkauft oder der Investor ist Pleite und dann haben wir das nächste Wohngebiet, das so aussieht wie hier. Das ist unsere Befürchtung, die sollen doch erst eins fertig machen und dann das nächste anfangen.“

Stadtplanung in Zeiten von Eigenheimsiedlungen. Lugau ist nur ein Beispiel dafür, dass es für kleine Städte und Gemeinden schwierig ist, das wachsende Interesse am Bauen richtig zu kanalisieren.