

# Fürs eigene Haus: Die Richters ziehen nach Döbeln

Eine junge Familie aus der Region Berlin baut im Walduferviertel, obwohl der Wohnungsbaumarkt gerade in der Krise steckt. Aber in Mittelsachsen ist Bauen eben noch vergleichsweise bezahlbar.

Von Nora Kneer

**E**igentlich haben wir immer gesagt: Wir wollen nie ein Haus bauen", sagt Melanie Richter. Sie und ihr Mann André wollten flexibel bleiben, reisen gern mal einen Monat nach Thailand. „Da war kein Traum vom Haus.“ Und doch gruben sich am Mittwoch im Walduferviertel in Döbeln die ersten Baggerschaufeln in die Erde; Baubeginn für das neue Eigenheim. Denn die Suche nach einer Mietwohnung für die Familie mit drei Söhnen war fruchtlos: „Es ist wirklich schwierig, eine schöne Wohnung zu finden, mit drei Kinderzimmern und einem Garten. Da ist man schnell bei Mietkosten von 2000 Euro.“ Also entschieden sich Melanie und André Richter, den Schritt zum Hausbau wagen, denn: „Irgendwo muss man ja wohnen“.

Damit scheint Familie Richter eher zur Minderheit zu gehören. „Das Gefühl trägt nicht“, bestätigt Bauunternehmer Mathias Wachs. Wachs leitet den Familienbetrieb Wachs Bauunternehmung in Roßwein und baut für Familie Richter. Der Unternehmer bekräftigt: Die Flaute im Baugewerbe ist deutlich erkennbar und nicht von „normalen Umständen“ ausgelöst. Das tatsächliche Ausmaß des Rückgangs „werden wir dieses Jahr erleben“, meint der 59-Jährige. „Im Ein- und Zweifamilienhausbau müssen wir von Größenordnungen zwischen 80 und 90 Prozent ausgehen.“ Woran liegt das? Und warum trauen sich Melanie und André Richter dennoch?

## Zur Einschulung zieht die Familie Richter nach Döbeln

Im Herbst will die junge Familie von Falkensee bei Berlin nach Döbeln ziehen, pünktlich zur Einschulung des ältesten Sohns. Mutter Melanie wünscht sich dafür einen dauerhaften Wohnsitz und genug Raum für die Kinder. In der aktuellen Wohnung leben sie ein Stockwerk über ihrer Vermieterin. „Das sind schon Rentner. Und ihr Schlafzimmer ist unter unserem Esszimmer, in dem wir teilweise ab 5.30 Uhr sind.“ Im morgendlichen Trubel muss sie mit den drei kleinen Kindern (6 Jahre, 3 Jahre und 10 Monate alt) darauf achten, keine Geräusche zu machen. „Das war ein großer Stressfaktor“, sagt Melanie Richter. „Ständig den Kindern zu sagen: Leise, leise, es darf nichts runterfallen, ihr dürft nicht mit dem Spielzeugauto über den Boden fahren.“ Langfristig ist das keine Lösung.

Die Wahl fiel auf Döbeln. Aus zwei Gründen, wie Melanie Richter erklärt. „Zum einen, weil es bezahlbarer ist. Im Vergleich zu Berlin schon fast günstig.“ Natürlich, räumt sie ein, sei ein Hausbau immer noch eine große Investition. Aber in Falkensee sei allein der Grundstückspreis „unfassbar teuer“. „Ein Haus zu bauen oder zu kaufen wäre finanziell nicht möglich für uns. Wir hätten hier ungefähr das Doppelte gezahlt.“ Einer ihrer Nachbarn wolle gerade sein Haus verkaufen, erzählt Melanie Richter. „Und zwar für 800 000 Euro. Das ist schon 'ne Nummer.“

Zu den niedrigeren Kosten in der Region Döbeln kommt ein zweiter Vorteil für die junge Familie: „Meine Mama wohnt in Döbeln.“ Die Mutter der 38-Jährigen zog vor fünf Jahren in die Muldestadt. Die Nähe zur Familie soll Entlastung bringen: „Dann kann auch Omi



Bauunternehmer Mathias Wachs. FOTO: PRIVAT

**Bauen + Wohnen**  
Das große Themen-Spezial  
rnd IVZ



Vier von fünf Mitgliedern der Familie Richter: Melanie und André bauen im Walduferviertel. Im Herbst möchte die fünfköpfige Familie von Falkensee nahe Berlin nach Döbeln ziehen. FOTO: PRIVAT

„Dann haben wir gesagt: Wir machen es jetzt einfach.“

Melanie und André Richter, Bauherren

mal die Kinder von der Kita holen.“ Diese beiden Gründe haben Melanie und André überzeugt. „Dann haben wir gesagt: Wir machen es jetzt einfach.“

Den Wunsch, ein eigenes Haus zu besitzen, hatten sie jedoch nicht. „Wir hätten auch gern ein Haus gemietet in Döbeln. Wir haben gesucht.“ Doch die Angebote in Döbeln passten entweder nicht, oder die Miete war zu teuer. Ein überraschendes Ergebnis: Die monatlichen Ratenzahlungen für die Baukosten sind niedriger als einige angebotene Mietpreise. Dennoch ist der Hausbau ein Investment. „Klar, die Zinsen sind gestiegen, das muss man einfach finanziell machen können“, sagt Melanie Richter. Sie spricht von einem „Riesenglück“, dass sie und ihr Mann sich das leisten können. Sie ist Coachin, André arbeitet bei einem großen US-amerikanischen Unternehmen. „Vor ein paar Jahren hätten wir uns das Bauen noch nicht getraut – obwohl es damals noch billiger war.“

## Heute machen weniger Leute den Schritt zum Bauen

Heutzutage gehen weniger Menschen den Schritt, für den sich Melanie und André Richter entschieden haben als noch vor einigen Jahren. „Ich glaube, die Angst ist größer geworden“, ver-

Baubeginn im Walduferviertel: Am Mittwoch gruben sich zum ersten Mal die Baggerschaufeln in die Erde vom Grundstück der Familie Richter.

FOTO: SVEN BARTSCH



Das Baugelände am Walduferviertel von oben: In dieser Gegend möchte Familie Richter ab Herbst wohnen. FOTO: DAZ

aktuellen „radikalen Einbruch“ führt er auf zwei Faktoren zurück: „Erstens das deutlich gestiegene Zinsniveau. Und zweitens die im Zusammenhang mit Corona und noch viel mehr dem Ukraine-Krieg stark gestiegenen Baukosten.“ Das bestätigen auch Zahlen des Statistischen Bundesamts. Zwar gingen 2023 die Preise für Materialien aus Holz oder Stahl zurück, doch mineralische Baustoffe, wie zum Beispiel Zement oder Bausand waren dafür „deutlich teurer“ als 2022. Fast alle Baumaterialien waren 2023 kostspieliger als vor dem Ukraine-Krieg und der Energiekrise.

Auch sind die baulichen Anforderungen „in energetischer Hinsicht“ höher, gibt Wachs zu bedenken. Das Ergebnis: Die Anzahl der genehmigten Wohnungsbaue sank 2023 um 46 Prozent, sagt Wachs. „Das ist eine extreme Situation, die mit einer normalen Rezession nun gar nichts zu tun hat.“ Manche Baufirmen, wie zum Beispiel die überregionale Helma AG und die Harthaer Firma HABA Bau, meldeten Insolvenz an. Wachs rechnet damit, dass es „noch einige Größere und Kleinere erwischen wird – vor allem Kleinere.“ Er leitet sein Unternehmen seit 1991 und weiß, wie die Preise für den Hausbau vor 20 Jahren aussahen: „Wenn man die Kosten von damals mit heute vergleicht, muss man schon sagen, dass man heute etwa das Doppelte ausgibt.“

## Zwei Drittel der Mieter träumen vom eigenen Haus

Und dennoch streben viele Menschen ein Eigenheim an. Der Unternehmer kennt Zahlen: „Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden existiert bei mindestens zwei Dritteln der Mieterhaushalte – und sei es nur als Traum.“ Und dann gibt es die Fälle wie von Melanie Richter: Kein großer Traum, sondern nüchtere Überlegung und mangelnde Alternativen: „Wir müssen ja wohnen. Wir haben keine große Wahl und können nicht sagen: Wir bauen kein Haus.“

Am Mittwoch war Baubeginn im Walduferviertel. „Wachs Bau hat den Vorteil, dass die schon lange Hand in Hand mit vielen Firmen zusammenarbeiten“, sagt Melanie Richter. „Und dadurch gibt's wenige Lücken und sie geben eine Bauzeit von sechs Monaten vor. Was für uns auch wichtig ist, wegen der Einschulung.“ Sie freut sich auf Döbeln, aber hat noch einen Wunsch: „Ich hoffe, dass auch weitere Leute, vielleicht aus Leipzig oder Dresden, herziehen. Möglichst gerne Menschen, die nicht die AfD wählen.“ Die politische Situation in Mittelsachsen war für die junge Familie ein Grund für Zweifel.

## Die Richters sehen Döbeln als eine noch lebende Kleinstadt

„Die AfD in Sachsen ist ja noch etwas anders, als die AfD in Brandenburg.“ Deswegen habe sich die Mutter gut überlegt, ob sie mit ihren Kindern hier wohnen möchte. Dass es in Döbeln Bündnisse gibt, die sich gegen rechtsextremes Gedankengut stellen, freut Melanie Richter. „Da müssen wir dann direkt mitmachen.“ Und sie hat viel Hoffnung für das Leben in der Muldestadt. „Von dem, was ich mitbekommen habe, soll in Döbeln der Bürgermeister sehr cool sein, und zum Beispiel viel dafür tun, dass die kleinen Läden nicht aussterben.“ Auch von der Freien Landschule hat sie Gutes gehört.

Von Besuchen bei ihrer Mutter kennt Familie Richter Döbeln bereits. „Und wir haben gesehen, dass es wirklich eine schöne Kleinstadt ist. Eine Kleinstadt, die noch lebt. Es gibt Geschäfte, Gastronomie, Kino, Theater.“ Deswegen kommt ihr der Schritt, von Falkensee nach Döbeln zu ziehen, nicht besonders groß vor. „Döbeln hat fast noch mehr zu bieten. Plus, es ist einfach schön gelegen. Die Umgebung ist schön. Man ist schnell bei der Leipziger Seenplatte oder in der sächsischen Schweiz.“ Ein Vorteil, findet Melanie Richter: „Dann können wir öfter wandern gehen.“

mutet sie. „Ich habe das Gefühl, seit Corona haben viele Menschen ein totales Misstrauen in alles bekommen. Und haben große Sorgen.“ In ihrem Umfeld erlebt sie: Viele Leuten denken, dass Bauen „heutzutage nicht mehr geht“. Melanie Richter empfiehlt, sich dennoch einfach mal ein Angebot einzuholen. „Es gibt Raten, bei denen man mit 1300 oder 1400 Euro hinkommt.“ Für eine große Wohnung auch typische Mietkosten. „Statt zu denken, dass es nicht geht, kann man einfach mal schauen.“

Auch Bauunternehmen Mathias Wachs rät, den Hausbau als Option zu erwägen. „Wir haben erheblichen Mangel an Wohnraum. Das bewirkt

einen erhöhten Druck auf den Mietermarkt, man sieht es ja an den nach wie vor steigenden Mieten.“ Auch im Raum Döbeln schlage sich das nieder. Und je höher die Mieten, desto attraktiver wird der Gedanke, lieber das eigene Haus abzubezahlen. „Wenn man nüchtern ausrechnet, wie viel man im Laufe seines Lebens an Miete bezahlt, und das bei etwa zwei Prozent Mietsteigerung pro Jahr – was moderat angesetzt ist – da gibt man ganz schnell bis zu 800.000 Euro aus.“

Doch warum bauen bei solchen Zahlen dennoch weniger Menschen ein Eigenheim? Noch vor wenigen Jahren war der Wohnungsbaumarkt mehr als überhitzt“, sagt Wachs. Den