

# Leipzig wird Modellstadt

## Viele Bewohner ziehen vom Stadtrand ins Zentrum zurück

Von Dankwart Guratzsch

**S**achsens größte Stadt Leipzig ist europaweit zu einer Modellstadt des neuen Urbanismus geworden. 40 000 Bewohner kehrten aus den Randbereichen ins Zentrum der mitteldeutschen Handelsmetropole zurück. Dieser Rekord ist vor allem deshalb so bemerkenswert, weil ein solches Phänomen in den Szenarien der Planungstheorie nicht vorgesehen war. Jahrzehntlang mit Inbrunst gepflegte Klischees vom Siedlungsbrei, der Zwischenstadt, der Eigenheim-Beglückung wurden in Leipzig ad absurdum geführt.

Inzwischen ist die in Leipzig beobachtete Tendenz längst keine isolierte Erscheinung mehr. Sie zeichnet sich in nahezu allen deutschen Großstädten ab. Doch noch immer rätseln die Planer, auf welchen Voraussetzungen sie beruht und was ihre Antriebe sind. Die Aufhellung der Zusammenhänge ist unverzichtbar, weil die Rückwendung der Stadtflüchtlinge in die Innenstädte nicht ohne Folgen für die Wirtschaft und den Immobilienmarkt bleibt. Für viele Akteure – allen voran die Wohnungsgesellschaften und die Eigenheimindustrie – wird sie zur Existenzfrage.

Der Oldenburger Soziologe Walter Siebel verweist auf einen lange unterschätzten Aspekt: „Viele Menschen gründen keine Familie mehr. Die soziale Basis der Suburbanisierung erodiert.“ Auch sei die Kreditwürdigkeit vieler potenzieller Hausbauer durch die Entwicklung auf den Arbeitsmärkten infrage gestellt, während es gleichzeitig immer mehr Stadtrandbewohnern auch „zu aufwendig“ erscheine, „im Umland und fern von den innerstädtischen Arbeitsplätzen zu wohnen“. Treffe all dies mit einem Rückgang der Bevölkerung zusammen, seien „fallende Immobilienpreise an peripheren Standorten zu erwarten“.

Eine wenig hoffnungsvolle Zukunft sagt der Stadtforscher auch jenen global agierenden Investoren voraus, die sich in ehemals gemeinnützige Bestände in Deutschland eingekauft haben: „Angesichts der Finanzierungsstrategien dieser Investoren und der Volatilität auf den Kreditmärkten sind sehr pessimistische Prognosen hinsichtlich der Zukunft dieser Bestände nicht von der Hand zu weisen.“

Stadtforscher Gerd Würdemann vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) sieht einen

wichtigen Aspekt in der veränderten Raumnutzung in peripheren Lagen. Laut Würdemann „zerstören die entstandenen Discounter-Ketten die früher eher dezentral verteilten kleinteiligen Versorgungsstrukturen am Stadtrand und in den Vororten“. Damit seien „Teilhabechancen nicht mehr für alle Bevölkerungsteile gegeben, Erreichbarkeit wird selektiv und Mobilität in autoorientierten Raummustern zum privilegierten Gut“, heißt es in einem Zeitschriftenbeitrag.

Jürgen Poschmann vom Immobilienverband Deutschland IVD sieht die Innenstädte ebenfalls als eindeutige Gewinner des neuen Trends. Am Beispiel der „Stadt des besonderen Wandels“ Leipzig analysiert er: „Allen Wohnformen gemein ist in Leipzig der Trend zurück in die City. Eine wachsende Mieterschicht sucht bewusst die Möglichkeiten, die eine attraktive Innenstadt wie Leipzig bietet.“ Was Leipzig betrifft, ist der erreichte Standard der denkmalgerechten Sanierung des innerstädtischen Bautenbestandes inzwischen zu einem Marketingfaktor der Stadt geworden. Von einer „Wachstumsinsel

des Ostens“ (Handelsblatt), von einem „Entwicklungsschub wie in kaum einer andern Stadt“ (FAZ) ist da die Rede – doch das Einzelbeispiel lehrt, dass solcher Erfolg den Akteuren nicht in den Schoß fällt.

„Unser Anspruch ist es, einzigartige Architektur unter Berücksichtigung des kulturhistorischen Wertes einer Immobilie mit heutigen Komfortbedürfnissen und zeitgemäßen Wohnwünschen zu kombinieren, um eine langfristige und rentable Nutzung für den künftigen Eigentümer und Mieter zu gewährleisten“, heißt es bei der Leipziger GRK-Holding, eine Hauptakteurin in diesem Segment, die in ihrer 16-jährigen Geschäftstätigkeit in der Messestadt 150 000 qm Gesamtnutzfläche realisiert und vermietet hat und unsanierte 80 000 qm in Reserve hält.

Zustimmung kommt von Alexander Zartl, Executive Director bei der Conwert Immobilien Invest SE, Wien: „Die ostdeutschen Immobilienmärkte bieten vor allem dort Chancen, wo Leerstände in guten Lagen auf gesunde wirtschaftliche und demografische Rahmendaten treffen. Dies ist in Leipzig der Fall. Hier lohnen sich auch hohe Anfangsinvestitionen im Sinne einer nachhaltigen Wertsteigerung des Immobilien-Portfolios.“

Zartl spricht von einer „Frischzellenkur“ für die Innenstadt – die Leerstände werden ohne Abriss wertvoller Bausubstanz reduziert, die City beginnt zu leben. Das schlägt auf den ganzen Wohnungsmarkt durch, wie Leipzigs Baubürgermeister Martin zur Nedden konstatiert: „Inzwischen sind wesentliche Schritte zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes gegangen worden. So ging der Leerstand um rund 25 000 Wohnungen zurück. Er liegt derzeit bei 13 Prozent.“

Zur Nedden bindet die Entwicklung Leipzigs an ein klares Konzept: Erhalt des vorhandenen breiten Wohnangebots und Schaffung neuer Qualitäten durch neue Wohnformen, Sanierung und Modernisierung des aktuellen Bestandes, Erhalt von ausreichendem preiswerten Wohnraum. Trotz Steigerung der Attraktivität der Innenstadt werde man aber um Häuserabriss nicht herumkommen, so der Oberbürgermeister. Doch müssten dabei städtebauliche, infrastrukturelle und denkmalpflegerische Gesichtspunkte gelten. Hinzu müsse eine aktive Flächenpolitik treten, „mit der die Neubaunachfrage innerhalb des inneren Stadtgebietes befriedigt werden kann“.



Aufwendig sanierter Altbau der GRK Holding in Leipzig

FOTO: GRK