

## **Die Entwicklung des Stadtteils Leipzig-Connewitz seit 1989. Leerstand, Mietpreise, Bevölkerungsentwicklung**

Lowak, Lasse E. W. (2025): Die Entwicklung des Stadtteils Leipzig-Connewitz seit 1989. Leerstand, Mietpreise, Bevölkerungsentwicklung, Working-Paper, ConneGentri, <https://connegentri.org/2025/02/02/die-entwicklung-des-stadtteils-leipzig-connewitz-seit-1989-leerstand-mietpreise-bevolkerungsentwicklung/>, S. 1-6.

Die Industrie- und Handelsstadt Leipzig wies vor dem Zweiten Weltkrieg rund 700.000 Einwohner\*innen auf (Rink 2021: 1). Sie war damit die fünftgrößte Stadt Deutschlands (ebd.). Die ersten Jahrzehnte nach dem zweiten Weltkrieg zeichneten sich durch einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung aus (ebd.). Im Stadtteil Leipzig-Connewitz waren insbesondere die 70er und 80er Jahre von einem umfassenden Bevölkerungsverlust geprägt (Rink 2000: 121). Alleine in den 80er Jahren verlor Connewitz ein Drittel seiner Einwohner\*innen (ebd.). Im Jahr des Mauerfalls lebten nur noch 530.000 Menschen in der Stadt (Rink 2021: 1). Unmittelbar nach dem Zerfall der Sowjetunion und der Öffnung der Berliner Mauer setzte eine Abwanderung der Bevölkerung nach Westdeutschland ein (Rink 2015: 95). In den Jahren 1989 und 1990 verließen nahezu 32.000 Menschen die Stadt (ebd.). Das entsprach fast sechs Prozent der Gesamtbevölkerung (ebd.). Dieser Bevölkerungsverlust ließ im Verlaufe der 1990er Jahre zwar nach, blieb aber die gesamte Dekade lang präsent (ebd.). Es gibt verschiedene Faktoren, welche als Gründe für diese Entwicklung aufgefasst werden können. Zum einen sahen die Revitalisierungspläne der Treuhand GmbH eine umfassende Deindustrialisierung vor (Lenz 2015: 199; Rink 2021: 1f.). Deshalb wurden rund 80 Prozent der Industriestandorte geschlossen (ebd.: 1f.). Von den Zehntausenden Arbeitsplätzen, welche die Leipziger Industrie einst bot, blieben nur noch knapp eintausend übrig (Lenz 2015: 199). Das Stadtviertel Leipzig-Connewitz war von dieser Deindustrialisierung besonders hart betroffen (Rink 2000: 122). Von ehemals 540 Firmen, welche in den 80er Jahren in Connewitz ansässig waren, existierten im Jahre 1993 nur noch 18 (ebd.). Die Deindustrialisierung wurde zur Hauptursache für eine Arbeitslosenquote von nahezu zwanzig Prozent, was der Stadt Leipzig in den 2000er Jahren die Bezeichnung „Armutshauptstadt der Bundesrepublik“ einbrachte (Rink 2021: 1f.). Zum anderen wurden Veränderungen dieser Art durch die Suburbanisierung ergänzt, welche Mitte der 90er Jahre einsetzte und dafür sorgte, dass zahlreiche tendenziell der Mittelschicht angehörige Familien ins Umland von Leipzig zogen (Rink 2015: 95). Darüber hinaus brach die Geburtenrate ein und betrug nur noch ein Drittel des vor der Wende gemessenen Werts (ebd.). Diese Entwicklung bedeutete auch eine Verkleinerung der Haushalte und initiierte ein neuartiges demographisches Muster (ebd.). Diese Verkleinerung der Haushalte setzt sich zudem auch im Hinblick auf die neugebauten Wohnungen bis heute fort (Stadt Leipzig 2023: 27). Diesbezüglich spielen aber auch Miet- und Kostensteigerungen sowie zahlreiche weitere

Faktoren eine zentrale Rolle: Der Vierklang aus Arbeitslosigkeit, demographischer Entwicklung, Suburbanisierung und der allgemeinen Tendenz zur Abwanderung in den Westen zog nach sich, dass Leipzig zwischen 1989 und 1999 ca. 100.000 Einwohner\*innen verlor (Rink 2015: 95). Die offizielle Arbeitslosigkeitsquote betrug 1997 sehr hohe 18,9 Prozent und ein Jahr später erreichte die Bevölkerung der Stadt einen Tiefpunkt von 437.000 Einwohner\*innen (Lenz 2015: 199, 201). Vor diesem Hintergrund kann Leipzig als paradigmatisches Beispiel für die problematische Entwicklung angesehen werden, die nach dem Zusammenbruch der Deutschen Demokratischen Republik in ganz Ostdeutschland zu beobachten war (Rink 2021: 2). Aus einer wohnungspolitischen Perspektive betrachtet, war die Stadt Leipzig in den 80er und 90er Jahren vor allem anderen von einem umfassenden Investitionsdefizit geprägt (Rink 2000: 121). Im Stadtviertel Leipzig-Connewitz, wo bereits zu DDR-Zeiten ein ausgeprägter Leerstand vorhanden war, waren weite Teile des Altbaubestands so verfallen, dass das gesamte Gebiet bereits 1984 zum „komplexen innerstädtischen Sanierungsgebiet“ erklärt wurde (ebd.). Die zwischen den Jahren 1984 und 1988 entwickelten Bebauungspläne sahen den flächendeckenden Abriss eines Großteils des Stadtviertels und die Errichtung eines Wohnkomplexes im Stile des Plattenbaus vor (ebd.). Lediglich die gut erhaltenen Altbauten sollten konserviert werden (ebd.). Die Connewitzer Bevölkerung, welche an diesen Entscheidungen nicht beteiligt wurde, musste ab 1988/1989 aus den Gebäuden ausziehen, die abgerissen werden sollten (ebd.). Der Abbruch der Häuser erfolgte unter Zuhilfenahme von NVA-Technik und die geplante Transformation des Stadtviertels begann (ebd.). In der Übergangsphase zwischen Abriss und Baubeginn sind Teile des betroffenen Wohnungsbestandes an Studierende zur Zwischennutzung vergeben worden (ebd.). In der zweiten Hälfte der 80er Jahre konzentrierte sich in Connewitz die Zahl der ‚Schwarzbezüge‘, weil Studierende, Studienabbrecher\*innen und Künstler\*innen schlichtweg illegalerweise in die leerstehenden Wohnungen einzogen (ebd.: 122). Die Pläne zum großflächigen Abriss des Viertels konnten im Januar 1990 im Zuge der ‚1. Leipziger Volksbaukonferenz‘ gestoppt werden (Lenz 2015: 201). Das neue Kredo der ‚behutsamen Stadterneuerung‘ entfaltete sich jedoch nur langsam (Rink 2000: 122). Im Jahre 1995 vermerkte die Stadt Leipzig, dass rund 40% des Gebäudebestands in Connewitz ‚mittelschwere und schwere Schäden‘ aufwies (Stadt Leipzig 2012 zitiert nach: Lenz 2015: 201). Des Weiteren lag im selben Zeitraum in ganz Leipzig eine ungewöhnlich hohe Leerstandsquote vor, die insbesondere ein Ergebnis des vorangegangenen Bevölkerungsverlusts darstellte. Die folgende Grafik veranschaulicht den steilen Anstieg des Leerstands in den 90er Jahren und einen darauffolgenden stetigen Rückgang:



Abbildung 1: Die Entwicklung des Leerstands in Leipzig zwischen 1990 und 2017. Quelle: Rink 2021: 11.

Aus der obigen Grafik geht hervor, dass über zehn Jahre lang ein Gesamtleerstand von über 15 Prozent vorlag. Außerdem war die Gesamtheit des Stadtbilds partiell durch die Aufgabe von Industriestandorten geprägt: Es gab leere Straßenzüge und mehr oder weniger verlassene Zonen (ebd.: 201). Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, investierte die Bundesregierung im Laufe der 90er Jahre ca. 1,5 Milliarden Euro in die Instandsetzung und die Modernisierung der Häuserbestände (Rink 2021: 2). Zusätzliche Milliarden flossen in die Sanierung und die Neuerrichtung von Verkehrs-Infrastruktur, in die Wirtschaft und in die Modernisierung der Fluss-Anlagen, zum Beispiel des Karl-Heine-Kanals (ebd.).

Aus dieser schwierigen Gesamtsituation heraus entwickelte sich Leipzig zur einer der Städte mit den höchsten Wachstumsraten in ganz Deutschland, was insbesondere auf den Zuzug von jungen Menschen zurückzuführen ist (Rink 2015: 96). So gelang es der Stadt Leipzig, einige der umliegenden Gemeinden in das Stadtgebiet einzugliedern und auf diese Weise einen Teil der zuvor verlorenen Bevölkerung zurückzugewinnen (ebd.). Diese Entwicklung wurde von einem wirtschaftlichen Aufschwung begleitet. So siedelten sich mit DHL, Porsche und BMW einige große Firmen in Leipzig an, was den Arbeitsmarkt der Stadt positiv beeinflusste (ebd.). Insbesondere dieser positive Trend auf dem Arbeitsmarkt führte dazu, dass in den 2000er Jahren 40.000 Menschen in die Stadt zogen. Dieses Wachstum verstetigte sich (ebd.). So konnte die Stadt ein Wachstum verzeichnen, das sich in den 2000er Jahren zwischen 0,5 Prozent und 1 Prozent pro Jahr bewegte:

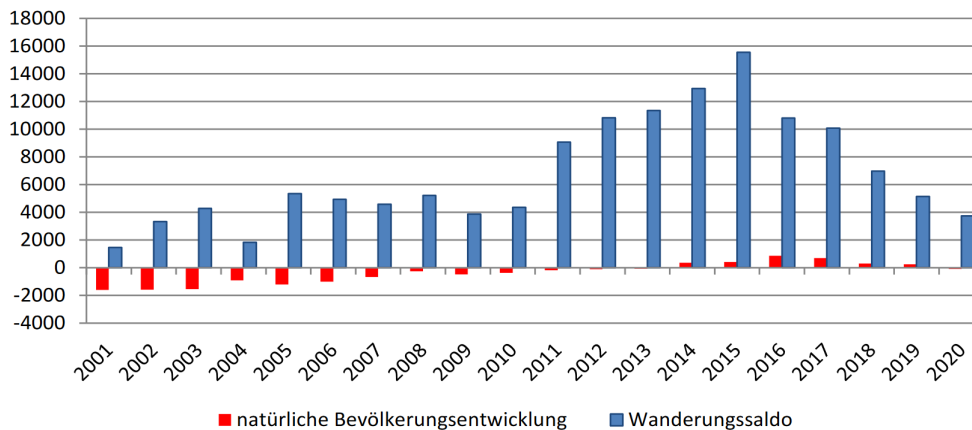


Abbildung 2: Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig zwischen 2001 und 2020. Quelle: Rink 2021: 4.

Nach der Finanzkrise begann in Leipzig ein immer schnelleres Bevölkerungswachstum (Rink 2021: 2). Zwischen den Jahren 2011 und 2019 lag das Wachstum der Bevölkerung zwischen 10.000 und fast 16.000 Personen pro Jahr (ebd.). Im Jahre 2016 verzeichnete die Stadt ein Rekord-Wachstum von 3% (ebd.). Bereits 2019 überschritt die Stadt die 600.000-Einwohner\*innen-Marke (ebd.: 3).

Zusammenfassend kann zum Ausdruck gebracht werden, dass die Geschichte der Stadt Leipzig, seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs, von ungewöhnlichen oder gar extremen Ambivalenzen geprägt ist. Auf einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung in der Phase zwischen dem Zweiten Weltkrieg und dem Anbruch des neuen Millenniums folgte eine rasante Wachstumsentwicklung, welche den drastischen Bevölkerungsverlust der 90er Jahre mehr als kompensierte. Inzwischen leben über 627.000 Menschen (Stand 2021) in Leipzig und damit bewegt sich die Stadt wieder auf die Bevölkerungszahlen der Vorkriegszeit zu (Stadt Leipzig 2023). Die Leerstandquote von fünfzehn, teilweise zwanzig Prozent, ist einer geringen (marktaktiven) Leerstandquote von etwa 2,2 Prozent im Jahre 2019 gewichen (Stadt Leipzig 2021: 4).

### **Mietpreise in Leipzig-Connewitz**

Von einer klassischen Gentrifizierung in Leipzig kann ab den 2010er Jahren gesprochen werden (Rink 2015: 104). Zuvor wirkten der Bevölkerungsverlust und der hohe Leerstand in ausreichendem Maße entspannend auf den örtlichen Wohnungsmarkt. Für steigende Preise sorgte insbesondere eine ganze Welle von teuren Neubau- und Sanierungsprojekten (Rink 2021: 10). Hierbei verhält es sich so, dass sich die Neubauprojekte, Sanierungen und teure Fusionierungen von Alt- und Neubau insbesondere in der Stadtmitte konzentrierten. Aber es sind zwischen 2011 und 2018 auch einige hochpreisige Projekte im Süden der Stadt und in Connewitz realisiert

worden. Im selben Zeitraum gehörte Connewitz zu den Stadtvierteln, in welchen insgesamt am intensivsten gebaut und saniert wurde. Zwischen 2015 und 2019 sind in Connewitz mehr als 300 Wohnungen neugebaut oder grundlegend saniert worden (Stadt Leipzig 2021: 26). Damit übertrifft Connewitz das Zentrum, wo, innerhalb dieser Periode, kaum Wohnungen geschaffen wurden, aber auch Plagwitz, Stötteritz und Lindenau. Ähnlich wie in der Südvorstadt, ist der Großteil der Wohnungen durch die Errichtung neuer Mehrfamilienhäuser entstanden:

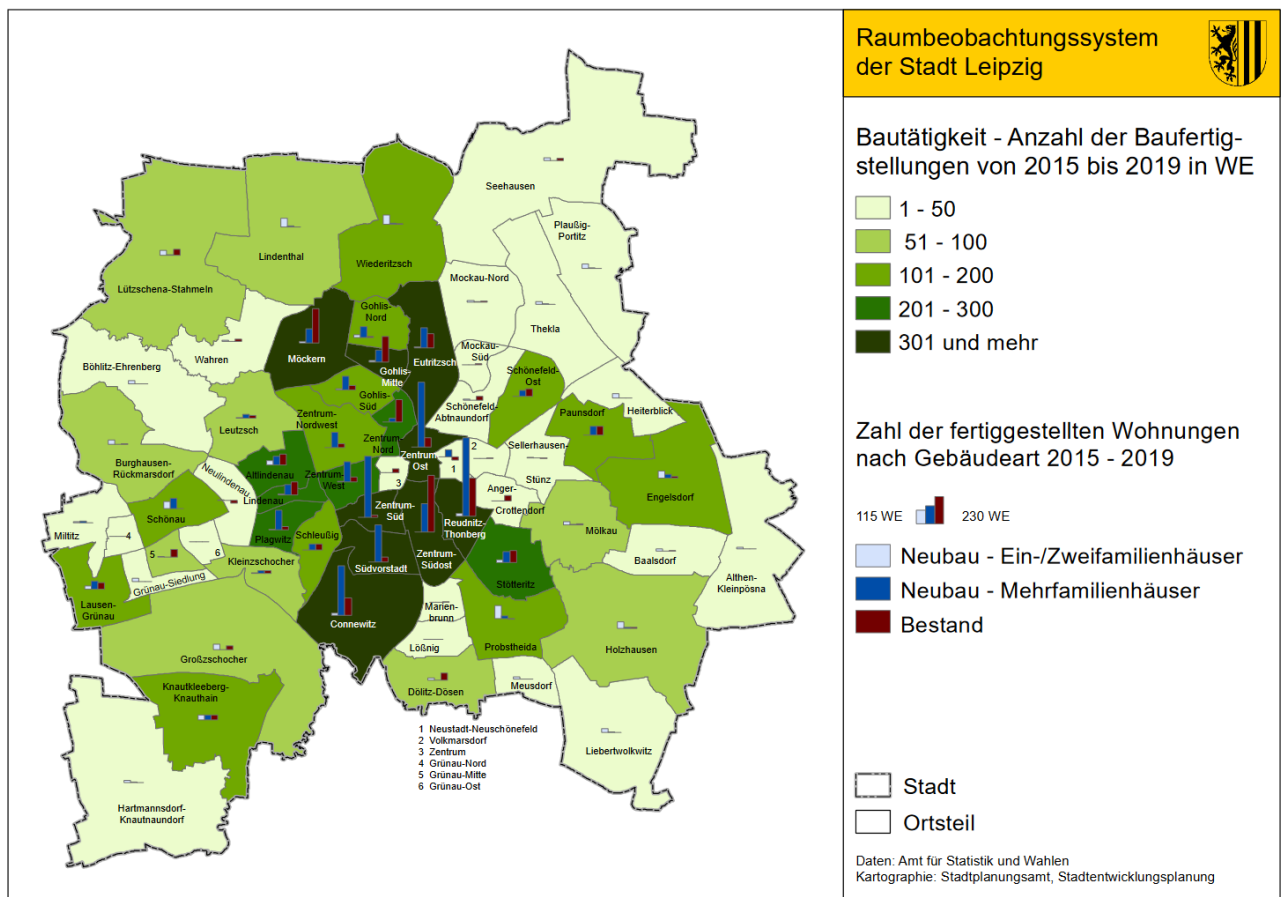


Abbildung 3: Fertiggestellte Wohnungen in Leipzig zwischen 2015 und 2019. Quelle: Stadt Leipzig 2021: 26. Im selben Zeitraum sind Angebots- und Bestandsmieten in Leipzig-Connewitz gestiegen (Stadt Leipzig 2023: 40). Hierbei fällt jedoch auf, dass die Nettokaltmiete im Hinblick auf bestehende Mietverträge mit durchschnittlich unter 6,50 Euro pro Quadratmeter (Stand 2021) noch vergleichsweise niedrig angesiedelt ist (ebd.: 35). In Plagwitz, Reudnitz-Thonberg und Lindenau, wo die Bestandsmieten zwischen 2017 und 2021 um mehr als 20 Prozent gestiegen sind, befinden sich diese auf einem deutlich höheren Niveau (ebd.: 36). In Plagwitz liegt die Bestandsmiete sogar durchschnittlich bei über 7,50 Euro (ebd.: 35). Anders verhält es sich im Hinblick auf die Angebotsmieten. Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt in Connewitz bei 8,52 Euro und ist damit zwischen 2018 und 2022 um einen Euro pro Quadratmeter gestiegen (ebd.: 40). Im Zeitraum zwischen 2015 und 2018 war bereits eine ähnliche Preissteigerungsdynamik zu beobachten (Stadt Leipzig 2021: 42). Connewitz ist in Bezug auf die

Angebotsmieten nur ein wenig günstiger als Reudnitz-Thonberg (8,99), die Südvorstadt (9,05) und Plagwitz (8,96) (Stadt Leipzig 2023: 40).

### **Quellenverzeichnis**

**Lenz, René** (2015): 04277 Never Sleeping - Alternative Rauman eignung im Leipziger Süden und darüber hinaus. In: Eckardt, Frank/Seyfarth, René/Werner, Franziska (Hrsg.): Leipzig. Die Neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt. Münster: Unrast Verlag, S. 199–220.

**Rink, Dieter** (2000): Der Traum ist aus? Hausbesetzer in Leipzig-Connewitz in den 90er Jahren. In: Roth, Roland/Rucht, Dieter (Hrsg.): Jugendkulturen, Politik und Protest. Vom Widerstand zum Kommerz. Opladen: Leske + Budrich Verlag.

**Rink, Dieter** (2015): Zwischen Leerstand und Bauboom: Gentrifizierung in Leipzig. In: Eckardt, Frank/Seyfarth, René/Werner, Franziska (Hrsg.): Leipzig: Die neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt. Münster: Unrast, S. 88–107.

**Rink, Dieter** (2021): Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Leipzig. In: UFZ Discussion Papers 06/2021.

**Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt** (2021): Monitoringbericht Wohnen 2019/2020, Leipzig. Online verfügbar unter: [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoting\\_Wohnen/Leipzig-Monitoringbericht-Wohnen-2019-2020.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoting_Wohnen/Leipzig-Monitoringbericht-Wohnen-2019-2020.pdf) (Abgerufen am 01.04.2024).

**Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt** (2023): Monitoringbericht Wohnen 2020/2021, Leipzig. Online verfügbar unter: [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoting\\_Wohnen/Monitoringbericht-Wohnen-2021\\_22\\_Einzelseiten.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoting_Wohnen/Monitoringbericht-Wohnen-2021_22_Einzelseiten.pdf) (Abgerufen am 01.04.2024).