

Leerstand in Zwickauer Handelsimmobilien

Zwickau hat eine lange Tradition als Handelstandort. Dies wird in der Arbeit von G. Grosche (Die Stadt Zwickau in Sachsen - Wirtschaftliche Entwicklung und städtisches Wachstum ...) aus dem Jahre 1965 beschrieben. Manchmal half der feudale Landesherr dabei kräftig mit: nach einer Verordnung aus dem Jahre 1521 waren Kaufleute auf der Handelsfernverbindung zwischen Nürnberg und Leipzig zu einem Umweg über Zwickau gezwungen. Kurze Zeit später gab es genauere Wegweisungen: Am 15. Mai 1564 ordnete der Kurfürst August von Sachsen an, dass "die Fuhrleute die rechte alte Straße von Plauen auf Mylau, Reichenbach und Zwickau halten und das Zwickauische Begleyte nicht umfahren sollten". "Der Transithandel brachte von Nürnberg die Erzeugnisse des levantinischen Handels, der süddeutschen Landwirtschaft und des Handwerks, Stahl aus Oberfranken; von Leipzig kamen Erzeugnisse der Küste, Getreide und Salz der Tieflandsbucht; Böhmen, Thüringen und Polen lieferten vor allem landwirtschaftliche Produkte. In Zwickau erfolgte der Umschlag der Erzeugnisse, die zur Versorgung der aufblühenden Städte des westlichen Erzgebirges dienten" (Grosche: S. 4).

Allerdings gab es auch landesherrliche Entscheidungen, die der Stadtentwicklung geschadet haben: von 1702 bis 1833 mußte in Zwickau eine besondere sächsische Umsatzsteuer (Generalakzise) erhoben werden. Diese Regelung galt nicht für den schönburgischen Mülsengrund und das reußische und altenburgische Gebiet. "Zwickau bot damit auch für kapitalkräftige fremde Kaufleute und Unternehmer keinen wirtschaftlichen Anreiz" (Grosche: S. 6). Erst mit der Aufhebung der Akzise im Jahr 1834 änderte sich das.

Im Jahre 1958 gab es in Zwickau nach behördlichen Angaben (Stadtökonomik 1965) insgesamt 1781 Verkaufsstellen für Industriegüter, Nahrungsmittel, Gemischtwaren und Gastronomie. "Der Siebenjahrplan hat ein rasches Anwachsen des Warenangebotes zum Ziel.." "In der Verkaufskultur kommt es darauf an, mit gleichen Kräften aber ständig verbesserten Methoden der Voll- und Teil-Selbstbedienung und Vorauswahl, durch Erweiterung und Spezialisierung der Verkaufsstellen und durch Bildung von Versorgungsbereichen in Zusammenarbeit mit den Wohnbezirksausschüssen die erhöhten Warenmengen der Bevölkerung zu vermitteln" (Stadtökonomik S. 81). Der Siebenjahrplan für den Zwickauer Handel lässt also die Versorgungseinrichtungen den neuen Wohnschwerpunkten folgen, die aus der Vernichtung von Wohnsubstanz durch unterlassene Instandhaltung/Modernisierung in den traditionellen Wohngebieten und den standardisierten Neubau in peripheren Lagen entstanden.

Von den o.a. 1781 Verkaufsstellen waren zu diesem Zeitpunkt insgesamt 1249 in privater Hand. Wenige Jahre später dann ein ganz anderes Bild: Im Jahre 1965 war die Zahl der Verkaufsstellen auf 1366 zurückgegangen. Hinter diesem Rückgang aber verbarg sich eine dramatische Verringerung der privat geführten Verkaufsstellen auf nur noch 284. Davon hatten 85 private Gastronomie-Betriebe unverändert überlebt. Bei Industriegütern verzeichnet Zwickau in diesem relativ kurzen Zeitraum einen Rückgang von 547 auf 128 Verkaufsstellen, bei Lebensmitteln einen Rückgang von 568 auf 117. Die staatlich geführten Verkaufsstellen nahmen nur unwesentlich zu (von 347 auf 356 Betriebe). Das Gleiche gilt für die genossenschaftlich geführten Betriebe (von 152 auf 166). Besonders stark war die Zunahme bei den sogenannten Kommissionsgeschäften (von 33 auf 560). Dahinter steckt eine großangelegte (verdeckte) Verstaatlichung. Man kann das aber auch Enteignung nennen. Die Betreiber dieser Geschäfte wurden Mitglieder einer Großhandelsgenossenschaft, hatten ihr

Sachkapital in diese Genossenschaft einzubringen, wurden zu Beschäftigten dieser Großorganisation und erhielten einen gewissen Anteil des Umsatzes als Einkommen.

Die Statistik der Beschäftigten des Zwickauer Groß- und Einzelhandels weist für 1966 insgesamt 6.731 und für 1968 nahezu unverändert 6.709 Beschäftigte aus. Der Großhandel hatte im DDR-System eine relativ große Bedeutung. Er war das entscheidende Bindeglied zwischen Produktion und Einzelhandel. Man kann von zementierten Absatzwegen sprechen.

Durch diese Organisation gelang es der DDR-Wirtschaft, den gesamten Bereich der Verteilung der Waren perfekt zu kontrollieren. Nur aus der starken Stellung der Wirtschaftsführung ist das hohe Ausmaß der Umstrukturierung auf der Einzelhandelsebene zu erklären. Die Maßnahmen konnten zügig und durchgreifend durchgesetzt werden. Wer sich widersetzte, bekam Schwierigkeiten bei der Belieferung mit Waren. Sanktionen der kommunalen Wirtschaftsbürokratie waren leicht durchzusetzen.

Wie oben schon angedeutet, gingen mit der starken zahlenmäßigen Verringerung der Einzelhandelsbetriebe auch Eingriffe in der örtlichen Verteilung Hand in Hand. Mit der Verlagerung von Wohnfunktionen (von den traditionellen Stadtquartieren in die Plattenbauten in die Peripherie) ging natürlich auch eine Verlagerung der Versorgungseinrichtungen in die neuen Wohngebiete einher, um der Bevölkerung Wegeaufwand zu ersparen. Innenstadt und innenstadtnahe Bereiche haben also an Bedeutung verloren: ihre Bevölkerungsvolumina und ihre Versorgungskapazitäten gingen zurück.

Mit dem ökonomischen und politischen Zusammenbruch der DDR gab es überall - so auch in Zwickau - einen gewaltigen Anstieg der Konsumnachfrage. Die Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion im Juli 1990 löste in den ostdeutschen Produktionsbetrieben einen dramatischen Kostenschok und massenhafte Betriebsstillegungen aus. Die zementierten Absatzwege von der Produktion über den Großhandel zum Einzelhandel brachen also ganz schnell zusammen.

Westliche Handelsketten befolgten die bekannte Gorbatschow-Devise (Wer zu spät kommt, den ...). Sie hatten sich im Westen in der Vergangenheit im Interesse der Konsumenten heftigsten Wettbewerb geliefert und hatten den Großhandel als traditionellen Lieferanten mehr und mehr umgangen. Die Handelsketten handelten mit den Produktionsbetrieben unmittelbar Abnahmemengen und -termine sowie Rabatte über langfristige Verträge aus.

Zwei völlig unterschiedliche Vertriebsorganisationen trafen aufeinander. Natürlich hätten diese westlichen Handelsketten gerne Verträge mit ostdeutschen Lieferanten abgeschlossen, schließlich hätten sie sich damit sicherlich erhebliche Transportkosten erspart. Aber dazu waren die ostdeutschen Betriebe aus den oben dargelegten Gründen nicht in der Lage. Das erklärt, warum noch 1993 Milchprodukte aus der Eifel in Zwickauer Regalen angeboten wurden.

Interessant ist jetzt die Frage, wohin genau die westlichen Handels-Oligopolisten im Raum Zwickau die Standortentscheidungen lenkten. Einerseits wollten sie natürlich so nah wie möglich an den Kern des Ballungsraumes herankommen, um die Distanz zu den Nachfragern so klein wie möglich zu halten. Andererseits waren wichtige Flächen in den Innenstädten blockiert. Ungeklärte Eigentumsfragen aus vorausgegangenen Enteignungen der Jahre 1933 bis 1989, komplizierte Flächenzuschnitte und schlechte

Erreichbarkeit (das Straßensystem Zwickaus war auf die außerordentlich stark gestiegene Fahrzeugmobilität nicht ausgelegt) ließen die Transaktionskosten stark steigen.

Das westdeutsche Baurecht, das sich vor allem für die Verwaltung des Bestehenden und weniger für den Neuaufbau eignete, war für diese Situation absolut nicht geeignet. Eine befristete Baugenehmigung mit Auflagen etwa für mobile und leicht abbaubare Bauwerke hätte für eine gewisse Überbrückungszeit, die bis zu einer vollen Funktionsfähigkeit der innenstädtischen Immobilienmärkte als notwendig erachtet wurde, möglicherweise langfristige Schäden vermieden. Den regionalen Behörden der Bauaufsicht wären damit wichtige Instrumente für eine nachhaltige regionale Entwicklung in die Hand gegeben worden. Daran hat man aber in der Eile des Einigungsprozesses nicht gedacht.

So nahm das Unglück seinen Lauf: Überall in Ostdeutschland entstanden im Dunstkreis der Ballungskerne großflächige Einkaufszentren auf der "grünen Wiese". Das geschah in einem Ausmaß, von dem die Handels-Oligopolisten in Westdeutschland nur geträumt haben. Hier wurden ihre Träume wahr. Weniger flächenintensive Handels-Oligopolisten (Franchiser und Filialisten) haben nach und nach Standorte in Innenstadtbereichen finden können. Der Filialisierungsgrad (Anteil der Franchiser und Filialisten an der Anzahl der Handelsangebote) ist in ostdeutschen Städten deutlich höher als in westdeutschen Städten. In westdeutschen Städten haben die örtlichen Händler vor den oben beschriebenen Umstrukturierungen der städtischen Handelslandschaft ihren festen Platz errungen, den sie nun mit einigem Erfolg verteidigen konnten. Dort hatten Filialisten ein deutlich schwereren Stand. Ansässiger Handel in westdeutschen Städten hat sich erfolgreich durch Spezialisierungsangebote neben großen Kaufhäusern halten können.

Den ostdeutschen Händlern hingegen hat die Entwicklung - wie sie oben nur für die kurze Zeit von 1958 bis 1965 beschrieben wurde - jede Möglichkeit zur Kapitalakkumulation genommen. Nach 1989 haben sie sich nur mit Mühen von den angelegten Fesseln befreien können. Sie waren also den Franchisern und Filialisten unterlegen. Ein entscheidender Punkt darf auch nicht unerwähnt bleiben: Westdeutscher bodenständiger Einzelhandel hat seine legitimen Interessen in den kommunalen Willensbildungs- und Entscheidungsprozessen über Jahre hinweg zu artikulieren gelernt und hat auch seine Interessen in den Auseinandersetzungen bis zu einem gewissen Grade wahren können. Stadtkämmerer und Stadtplaner tun unter diesen Bedingungen gut daran, auf die "vested interests" des heimischen Handels Rücksicht zu nehmen.

Jetzt bietet sich für den Betrachter der Handelslandschaft der ostdeutschen Städte - Zwickau weist nur geringfügige Unterschiede von anderen Städten im Osten auf - ein Bild, das dem auf dem Wohnungsmarkt in gewisser Weise ähnlich ist. Es gibt einen beachtlichen Leerstand an Geschäfts- und Büroflächen sowohl in den traditionellen Innenstadtbereichen als auch in den vom Wohnungsleerstand gekennzeichneten peripheren Bereichen. Gleichzeitig aber entstand ein beachtlicher Bestand an nichtintegrierten Handelsflächen auf der grünen Wiese. An den letztgenannten Standorten in peripheren Lagen findet man natürlich auch innenstadtrelevantes Angebot.

Oft wird dieses innenstadtrelevante Sortiment in peripheren Standorten entgegen den Auflagen angeboten, die ganz eindeutig Bestandteil der Baugenehmigung waren. Aber das deutsche Baurecht bietet zum Beispiel keine wirkungsvolle rechtliche Handhaben, um gegen diese Regelverletzungen vorzugehen.

In Zwickau sind allerdings im Laufe der Zeit einige periphere Standorte aufgegeben worden. So in Schönfels und Hirschfeld. Und auch im Pleissen-Center zeigen sich gewisse Stagnationserscheinungen. Aber man kann zur Zeit noch nicht sicher sagen, ob dies tatsächlich auf ein Erstarken der Zwickauer Innenstadtangebote zurückzuführen ist. Möglich und wahrscheinlich ist auch, dass die eigentlich innenstadtwidrige Ansiedlung im Glück-auf-Center diesen Prozess ausgelöst haben könnte. Die gegenwärtig sich abzeichnende Entwicklung in Leipzig wird in einigen Jahren sicherlich auch ein wichtiges Vorbild für Zwickau sein.

Leipzig hat viel für seine Erreichbarkeit (Strassen und Parkhäuser) getan. Ebenso ist eine deutliche Anreicherung zentralörtlicher Funktionen festzustellen. Die Migrationsstatistik deutet dort auf eine demographische Aufwärtsbewegung hin. Die Handelsentwicklung in Leipzig wird möglicherweise die Standortgunst der peripheren Handelsflächen im Kreuz der beiden Autobahnen (A 9 und A 14) verändern. Daher ist nicht auszuschließen, dass der Saale-Park dann sein Gesicht im Laufe der weiteren Entwicklung verändern wird. Das wäre dann zum Vorteil sowohl von Leipzig als auch von Halle.

Ganz wichtig für das Gelingen des Wieder- und Neuaufbaus von Leipzig ist offenbar, dass es der politischen Führung dieser Stadt gelungen ist, einen solidarischen Geist von "Stadtrepublik" unter allen stadtbildenden Akteuren zu entzünden.