



Niedersachsen

Tot gesagt, aber quicklebendig

Salzgitter galt lange Zeit als sterbende Stadt. Doch seit zwei Jahren geht es wieder bergauf. Die Bevölkerung wächst und braucht Wohnraum, weil immer mehr Bürger aus dem teuren Braunschweig herziehen. Das ruft inzwischen auch wieder Investoren auf den Plan

Salzgitter galt bisher als perfektes Beispiel für eine schrumpfende Stadt in Westdeutschland. Trotz Großunternehmen wie dem Stahlkonzern Salzgitter AG, Werken vom Schienenfahrzeughersteller Alstom, Bosch, MAN und Volkswagen sank die Zahl der Einwohner von 2000 bis 2014 von 111.714 auf 98.966 Menschen – ein Minus von 11,4%. „Weniger als 100.000 Einwohner – Salzgitter verliert den Status der Großstadt“, schlagzeilte alarmiert die Lokalzeitung vor drei Jahren. Die Bertelsmann-Stiftung sieht in ihrer Prognose den Industriestandort weiter im Abwärtstrend: 2020 würden voraussichtlich nur noch 93.360 Menschen in der Stadt leben, 2030 lediglich 87.700.

Und in Salzgitter ist einiges geschehen: Die Stadt schrumpft nicht mehr. Im Gegenteil: Seit 2014 ziehen Monat für Monat mehr Menschen in die Stadt als aus ihr fort. Bereits im März vergangenen Jahres registrierte das Einwohnermeldeamt insgesamt 101.475 Menschen mit Erstwohnsitz in Salzgitter. 103.960 waren es im Februar dieses Jahres – ein Zuwachs von 5% binnen zwei Jahren. Der Großstadtstatus ist wiedergewonnen. Vor allem aus dem teuren Braunschweig ziehen vermehrt Menschen in die angrenzende Industriestadt, in der die Mieten und Immobilienpreise deutlich niedriger sind.



Das Monument zur Stadtgeschichte in Salzgitter (Foto: fotolia)

Doch mit derartigen Vorhersagen gibt es immer ein Problem: Sie basieren allein auf der Fortschreibung bisheriger Datenreihen, sind also reine Betrachtungen aus dem Rückspiegel. Wer jedoch immer nur nach hinten schaut, bekommt nicht mit, was vorne passiert.

Das lockt nun auch Immobilieninvestoren in den Industriestandort. Die ImmoKles AG, Teil der Kasseler ImmoVation-Gruppe, hat jetzt 920 Wohn- und 19 Gewerbeeinheiten in Salzgitter von einer europäischen Fondsgesellschaft erworben. Das Wohnungsportfolio umfasse 58.500 qm und sei bis auf zwei Gebäude zu 97% vermietet, sagt ImmoVation-Vorstand **Lars Bergmann**. Die 2.300 qm Gewerbeflächen seien vollständig vermietet. Zwar nennt die ImmoVation keinen Preis. Mit den lokalen Verhältnissen vertraute Makler kalkulieren jedoch mit einer Anfangsrendite von mehr als 5,5%.

Salzgitter sei „ein Paradebeispiel dafür, dass gerade außerhalb der Top-Standorte Immobilienperlen zu finden sind“, sagt Bergmann. Was die Stadt zur „Perle“ macht, ist nicht allein die wieder wachsende Bevölkerung. Für die Stadt spreche auch „ihre zentrale Lage in einer dynamischen Region mit hervorragenden Verkehrsanbindungen“, sagt der Vorstand. Die Autobahn A 39 verbindet Salzgitter direkt mit der wichtigen West-Ost-Trasse A 2 und der Nord-Süd-Achse A 7.