Betreff: Ausführungen InWIS zu Ihren Anmerkungen zum MP Wohnen
Von: "Hiltrop, Ralph" <Ralph.Hiltrop@stadt-witten.de>
Datum: 15.06.2007, 07:28
An: <k.riepe@arcor.de>
Kopie (CC): "Bolle-Behler, Harald" <Harald.Bolle-Behler@stadt-witten.de>, "Kral, Jochen" <jochen.kral@stadt-witten.de>, "Fanti, Xenia" <Xenia.Fanti@stadt-witten.de>

Hallo Herr Riepe,

im Nachgang zu unserem Gespräch zu Beginn dieser Woche übersende ich Ihnen hiermit noch einige Ausführungen von Herrn Neitzel- InWIS- zu Ihren Anmerkungen zum Masterplan Wohnen:

1. Einzelne Argumente des Masterplanes Wohnen
„a) Eigentumsbildung fördert sozialen Zusammenhalt, stärkt die Steuerkraft, bindet überdurchschnittliche Kaufkraft (S. 16)“

Kommentar Herr Riepe: „a) Förderung des sozialen Zusammenhalts nicht automatisch (diskriminierend, gilt für alle Wohnungsnutzer);

Bindung der Kaufkraft auch negativ (Zinsen und Tilgungen können nicht anderweitig ausgegeben werden); positiv nur bei spekulativ

angenommenen überdurchschnittlich hohen Einkommen.“

Die Förderung der Wohneigentumsbildung zählt zu den erklärten Zielen der Bundesregierung.
Diese Zielsetzung ist in den letzten Jahren bestehen geblieben, auch wenn die Förderung – wie bspw. die besondere Förderung von einkommensschwachen Haushalten oder die Eigenheimzulage – immer wieder umgestaltet und die Eigenheimzulage u.a. aus finanzpolitischen Erwägungen heraus abgeschafft wurde.

Nach Umfragen, die die Friedrich-Ebert-Stiftung ausgewertet hat, wollen rd. 80 Prozent der deutschen Haushalte in den „eigenen vier Wänden“ leben. Dagegen bleibt die reale Eigentumsquote in Deutschland mit Werten um 36 Prozent hinter dem Wunschdenken zurück. Die staatliche Wohneigentumsförderung wurde immer wieder mit gesellschaftlich-familienpolitischen, wohnungspolitischen und wirtschaftspolitischen Argumenten begründet, die an dieser Stelle nicht weiter dargestellt werden sollen.

Zu den Effekten der Wohneigentumsbildung formulierte beispielhaft der wohnbund e.V., München, in einer Anhörung vor dem Ausschuss für Verkehr, Bau und Wohnungswesen des Deutschen Bundestages am 26. Januar 2005:

„Wohneigentum in den Städten kann einen Beitrag zur Stabilisierung auch von sozial problematischen Wohnquartieren leisten. Eigentumsbildung führt zu einer kleinräumig höheren Verantwortlichkeit, die zur sozialen Stabilisierung beiträgt.“

Auch ohne Eigentumsbildung, so heißt es weiter, können ähnliche Effekte dadurch ausgelöst werden, dass Bewirtschaftungsaufgaben und damit eine gewisse Verantwortlichkeit auf die Mieter übertragen wird.

Betrachtet man die Prozesse differenziert, so gilt es als erwiesen, dass Eigentümerhaushalte aufgrund der deutlich höheren Transaktionskosten für einen

Wohnungswechsel eine höhere Standorttreue besitzen als Mieterhaushalte, die ihre Wohnung auch kurzfristig verlassen können. Man wird auch andere Beispiele für Mieterhaushalte generieren können, in denen Mieterhaushalte aufgrund ihrer Investitionen in die Mietwohnung mit einer vergleichbaren Konstellation konfrontiert sind. Im Durchschnitt werden aber die Transaktionskosten der Eigentümerhaushalte deutlich höher sein.

Dementsprechend wird die Bereitschaft von Eigentümerhaushalten höher sein, in bestimmten, krisenartigen Situationen für einen Standort einzutreten und sich zu engagieren. Die weniger enge Bindung von Mieterhaushalten an einen Standort kann man m.E. gut an den negativen Effekten der Fehlbelegungsabgabe ablesen, die nach herrschender Meinung zu einer Abwanderung von Mieterhaushalten aus den Sozialwohnungsbeständen geführt hat.

Das bedeutet im Umkehrschluss aber nicht, dass in überwiegend durch Mietwohnungsbestände geprägte Quartiere kein sozialer Zusammenhalt herrscht. Auch hier können sich sehr aktive und stabile soziale Nachbarschaftsbeziehungen ausgebildet haben.

Vorschlag: Wir würden in Zukunft eher von einer Stabilisierung von Nachbarschaften sprechen, was auf eine Stärkung des sozialen Zusammenhaltes ausläuft.

Kaufkraftbindung
Die Frage, ob dadurch, dass in den Grenzen einer Stadt Eigentum gebildet wird, zugleich auch Kaufkraft gebunden wird, ist sehr spannend. Das darauf abzielende Modell ist sehr komplex, da der Masterplan Einzelhandel gerade den Kaufkraftabfluss in andere Städte beklagt hat und zugleich die externen Fachgutachter, aber auch die Experten der Masterplangruppe Wohnen auf die unzureichende Qualität und Quantität des Einzelhandelsangebotes hingewiesen haben. Ähnliche Einschätzungen haben die Wittener Bürger in den verschiedenen Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung geäußert.

Für die Strukturierung der weiteren Diskussion ist die gesamte kaufkräftige Nachfrage von Haushalten in den Bedarf unterschiedlicher Periodizität zu unterteilen. Tägliche Bedarfe werden i.d.R. vor Ort und wohnortnah gedeckt. Sie sollten in den Stadtteilen bereit gestellt werden. A-periodische und episodische Bedarfe, d.h. Güter, die in längeren Abständen oder unregelmäßig angeschafft werden, müssen nicht wohnortnah bereit gestellt werden. Heute sind neben dem klassischen stationären Einzelhandel weitere Vertriebskanäle verfügbar; auch das Internet erlangt zunehmend Bedeutung.

Genaugenommen wird durch den Wohnort eines Haushaltes die Voraussetzung dafür geschaffen, dass Dienstleistungen und Güter lokal nachgefragt werden. Über den Wettbewerb wird sich dann entscheiden, ob die verfügbare Kaufkraft auch bspw. in Witten realisiert wird.

Auch der zweite Teil Aspekt der Frage ist sehr interessant und spannend: Im Kern steht die Grundsatzfrage dahinter, ob die Bruttowertschöpfung, die durch das Wohnen an einem Standort entsteht, in einer Totalbetrachtung über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg durch das Wohnen im Eigentum höher ist als durch das Wohnen zur Miete.

Auf diese Grundsatzfrage habe ich eine Reihe von Einschätzungen, aber momentan keine wissenschaftlich vollständige Antwort parat. Das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) hat sich in Untersuchungen damit auseinander gesetzt.

Die Diskussion befindet sich zudem im Wandel. Angesichts der geringer werdenden

Modernisierungsbereitschaft von Private-Equity-dominierten Anbietern, die zugleich die Istandhaltungsaufwendungen reduzieren, ist es plausibel, dass der privat nutzende Eigentümer, der nicht nur Renditeüberlegungen anstellt, sondern „aus dem Bauch heraus“ verschönert und modernisiert, vermutlich einen höheren Anteil des Einkommens ausgibt, als dies ein Vermieter trotz eventuell gleich hoher Miete im Verhältnis zu der resultierenden Zinsbelastung bei Eigentum tun würde.

Ich möchte dieser Frage nicht ausweichen, aber scheue momentan den daraus resultierenden Rechercheaufwand, um diesen Aspekt wissenschaftlich belastbar auszuarbeiten.

Wir nehmen dies gern als Prüfauftrag entgegen, wenn der Wunsch danach besteht.

„b) aktive Wohnbaulandpolitik stoppt Abwanderung von mobilen, sozial starken Haushalten (S. 16)“
Kommentar von Herrn Riepe: „b) Das Rezept hat in der Vergangenheit nicht gewirkt; paradoxer Kampf der Städte gegen Abwanderung (bestenfalls Nullsummenspiel in Bezug auf die Region); durch Qualitätsverschlechterung und Überlastung öffentlicher Infrastruktur hervorgerufene negative Effekte werden nicht berücksichtigt (verminderte Wohnqualität, Kosten für die Stadt)“

Ausgangspunkt ist die in den 1990er Jahren sehr stark ausgeprägte Stadt-Umland-Wanderung. Man kann dies schön anhand der Untersuchung von Prof. Blotevogel zu den Wanderungen im Ruhrgebiet nachvollziehen. Sämtliche Kernstädte des Ruhrgebietes

haben Einwohner an die unmittelbar angrenzenden Städte und Gemeinden, später auch bis in den zweiten Suburbanisierungsring hinein verloren. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Rd. ein Drittel der abwandernden Haushalte hatte die Absicht Eigentum zu bilden. Besonders schwer getroffen hat es die Stadt Duisburg. Ob die Eigenheimzulage oder die Pendlerpauschale – wie oft angeführt – diesen Drang in das Umland ausgelöst hat oder die restriktive Baulandausweisung in den Kernstädten, mag dahin gestellt sein. Diese drei Faktoren haben die beobachtete Wanderungsbewegung

sicherlich begünstigt. Die Stadt-Umland-Wanderung, die man übrigens sehr gut am Beispiel der großen Städte in den neuen Bundesländern – wie bspw. Leipzig und Dresden – beobachten

kann, führt in einer Region letztlich zu einem Nullsummen-Spiel. Die Einwohnerzahl bleibt in der insgesamt Region konstant (damit auch Kaufkraft und Steuerkraft), aber es kommt zu einer Umverteilung in der Region. In den aufnehmenden Gemeinden muss öffentliche Infrastruktur auf- und ausgebaut werden (z.B. auch Kindertageseinrichtungen), während die Infrastruktur in den Kernstädten nicht mehr ausgelastet ist.

Somit kommt es zu einem Ungleichgewicht zwischen der Bedeutung der Städte und deren oberzentralen Funktionen, die diese Städte – bspw. auch im kulturellen Bereich oder bei der medizinischen Infrastruktur – aufrecht erhalten sollen, und der Steuerkraft.

Aus diesem Prozess haben die großen Städte, allen voran Essen und Dortmund, ihre Lehren gezogen. Dortmund hat – im Nachgang zu einem Masterplan Wohnen- Gutachten – im Jahre 1998 ein Programm zur Schaffung von 5.000 Eigenheimen aufgelegt. Dies allein wird zwar nicht dazu beigetragen haben, dass sich die Wanderungsbilanz stabilisiert hat. Aber die Abwanderung in Städte wie Lünen, Waltrop (dort sind ganze Stadtteile aus

dem Boden gestampft worden, in denen ehemalige Dortmunder Bürger wohnen), Holzwickede und Schwerte konnte reduziert werden. Überträgt man diese Diskussion auf die Stadt Witten, dann kommt Kurioses und Erschreckendes zutage. Witten ist aus diesem Blickwinkel ein „Zwitter“: einerseits Großstadt, daher eigentlich Kernstadt, aber doch deutlich kleiner als die anderen Großstädte wie Dortmund, Bochum und Essen. Normalerweise hätte Witten als Stadt am Rande der Großstädte ähnlich wie Holzwickede und andere (der Vergleich sei ausnahmsweise gestattet) von Dortmund profitieren müssen. Witten hat diese Chance aber schlicht vertan oder: Witten hat sich in der Vergangenheit nicht auf das Nullsummenspiel eingelassen, wie andere Städte und Gemeinden es getan haben. Diese vernünftige Einstellung mag man honorieren, aber geholfen hat es Witten nicht. Im Gegenteil hat Witten sogar nicht nur nicht profitiert, sondern sogar noch Einwohner an Dortmund verloren. Eine paradoxe Situation. Aufgrund der Altersstruktur der wandernden Haushalte kann man ablesen, dass Familienhaushalte, die in der Vergangenheit das Gros der Eigentumsnachfrage gestellt haben, nach Dortmund gewandert sind. Damit sind Steuerkraft und Kaufkraft (s.o.) verloren gegangen. Der Masterplan Wohnen enthält jetzt das Ziel, abgeleitet aus der Nachfrage der Wittener Bevölkerung, Flächen für rd. 1.700 Wohneinheiten respektive Haushalte zu schaffen, um lediglich die Abwanderung zu stoppen. Jeder Wittener Bürger, der Eigentum im Neubau erwerben möchte, sollte in der Lage sein, dies in Witten zu realisieren, sofern er das möchte. Natürlich werden auch aus anderen Städten zukünftig

Bürger auch in Witten erwerben, ebenso werden Wittener Bürger auch in umliegenden Städten Eigentum erwerben. Dafür sind die Wohnungsmärkte sehr durchlässig.