Masterplan Wohnen/Antwort auf das Papier von Herrn Neitzel/InWIS mit Anmerkungen vom 15.06.07/Klaus Riepe

Ich gehe davon aus, dass wir uns nicht über die Abschaffung des Privateigentums an Wohnraum unterhalten.

Meine Einlassung bezieht sich auf zwei Punkte:

1. Der Hauptanteil der im Masterplan anvisierten Wohnungseigentumsbildung liegt im Segment „Ein- und Zweifamilienhäuser" Andere Formen der Eigentumsbildung spielen nur eine randständige Rolle.

Dazu folgende Feststellungen:

- Die Förderung von Wohnungseigentumsbildung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern im Rahmen der Stadtentwicklung ist die bekanntermaßen **flächenintensivste Form** der Förderung.

2. Städtische Flächen sind nicht nur knapp, sondern absolut begrenzt (quantitativ und qualitativ, z.B. durch übergeordnete Werte zur Vermeidung von Schädigungen).

- **Einfache Wahrheit 1**: Wir leben in Witten in einer der am dichtesten besiedelten Regionen der Erde.

- **Einfache Wahrheit 2**: Die Stadtentwicklung der vergangenen Jahrzehnte (Ausweisung neuer Gewerbegebiete, neuer Wohnbauflächen, Straßenbau etc.) hat zu einem **zunehmenden Flächenverbrauch** geführt. Die übrig geblieben, noch nicht vernutzten Flächen werden durch Restriktionen und Nutzungskonkurrenz immer knapper (und als Option für die Stadtentwicklung immer wertvoller).

Als **Grenzwert** lässt sich durchaus absehen, dass eine weitere Flächenakquisition für die Förderung von Wohnungseigentum in der o.g. Form ohne schwere Schädigung zentraler Dimensionen der Stadtentwicklung nicht möglich sein wird (Gesundheit/Stadtklima, Landschaft, Grünzüge, Naturhaushalt).

- **Einfache Wahrheit 3**: Wohin die **Bevorzugung von Ein- und Zweifamilienhäusern** führt, lässt sich an einem einfachen Gedankenexperiment klar machen: Unterstellt, die im alten FNP für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen seien bis zum jetzigen Zeitpunkt – wie ursprünglich wahrscheinlich vorgesehen - alle bebaut worden, und unterstellt, die bis 2020 im neuen FNP vorgesehenen Flächen würden bis 2020 alle bebaut, was würde an bebaubarer Fläche nach 2020 noch übrig bleiben?

Anmerkung Riepe:

Flächenverbrauch in der Vergangenheit über Zubau von Ein- und Zweifamilien-häusern: Konsequenzen:

- Flächenverbrauch/-vernutzung;
- Infrastruktur/Wuchern der Stadt- und Ortsteile;
- Bei Neuplanung immer problematischere Flächen;
- Neuplanung zunehmend in Konfrontation mit sinnvollen Restriktionen;
- Neuplanung zunehmend verbunden mit Qualitätsminderung für betroffene Bürger: Bürger sind mit genau den Qualitäten zur Ansiedlung verlockt worden, die ihnen jetzt genommen werden sollen;
- demografische Entwicklung:
*Rückgang der Einwohnerzahl,
*Relation Ältere/Jüngere verändert sich; Ältere nehmen zu,
*Anforderungen an Infrastruktur ändert sich;
Was heißt das?
*Jugend, Kindergärten, Schulen etc.,
*Serviceleistungen für Alte/Welche Alten?
- Auswirkung der demografischen Entwicklung auf die Nachfrage nach Immobilien:
*tendenzieller Rückgang der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern;
- Konsequenzen für die Umwelt:
*Flora und Fauna werden verbraucht/kultureller, Erholungs- und Eigenwert der Natur,
*bei weiterer Zersiedelung Zunahme des MIV/ÖPNV kann nicht mitkommen/damit Benzinverbrauch/zunehmende Abgasbelastung/zunehmende Lärmbelastung,
*Güte des Stadtklimas wird beeinträchtigt/Belüftung/Staub- und Abgasbelastung.

Bei maximalem Erfolg sind bis 2020 alle Flächen voll gelaufen, und der Stadt bleiben folgende Optionen übrig:

a) Stillstand;

b) Zugriff auf Flächen mit hohen Restriktionen (deutet sich jetzt schon an) in Konfrontation mit der Aufsichtbehörde und übergeordneten Planungen (gilt im übrigen auch schon für einen Teil der jetzt in Planung befindlichen Flächen, das Problem verschärft sich nur). D.h., die Stadt wäre gezwungen, eine **Bulldozer-Strategie** zu verfolgen: Weg mit den Restriktionen, koste es, was es wolle.

Anmerkung Riepe:

Zu b)

Nutzen

Nutzen für die Stadt:
- Mehr Wohneinheiten für einkommensstarke Schichten;
- Ob mehr Neubürger, fraglich;
- Sonst evtl. Sickereffekt: Aus Mietwohnungen in Eigenheim;
- Grundsteuer (aber auch bei Eigentumswohnungen).

Darüber hinaus Nutzen für:
- Vorhabenträger (sog. Investoren); Architekten; Bauunternehmer; Banken.

Kosten:
- Flächenverbrauch;
- Zersiedelung;

- städtische Infrastruktur;
- Belastung durch:
  *ÖPNV
  *MIV

Neutral:
- Infrastruktur (Schulen etc.), weil es um Nutzer geht und nicht um Hauseigentümer – auch Mieter und Eigentümer von Eigentumswohnungen nutzen die Infrastruktur.

Unterstellt, dass die übergeordneten Planungen einen höheren Grad von allgemeinem Nutzen repräsentieren, würde die Stadt versuchen, in Verfolgung eines institutionellen Egoismus ihren eigenen Nutzen auf Kosten der Allgemeinheit zu maximieren. Ob das der Sinn einer vernünftigen Stadtentwicklung sein kann, wage ich zu bezweifeln. Wobei selbst der Nutzen fragwürdig ist, weil dieser mit Perspektivlosigkeit und mittel- bis langfristigen Schäden erkauft wird.

Die Alternative kann aus meiner Sicht nur eine Strategie der intelligenten Umsteuerung heißen: Berücksichtigung der Restriktionen, Innovation der Formen:

*Neuer Flächenverbrauch nur in absoluten Notfällen;
*Möglichst weitgehende Flexibilisierung der Infrastruktur: Es kann nicht sein, dass die Stadtentwicklung sich an den Bedürfnissen staatlicher Dienstleistungsinfrastruktur (Stadtverwaltung etc.) orientiert: Kosten-/Nutzenabwägung.

(Beispiel: Es kann sein, dass sich im Rahmen eines Stadtgefüges die „Bedürfnisse" bestimmter Milieu-/Lebensstilgruppen nicht oder nicht zureichend in klassischer Form befriedigen lassen. Was heißt das dann für die Stadtentwicklung?)

Diese Strategie würde nicht auf eine maximale, sondern im Gegenteil auf eine minimale Ausnutzung des Potentials setzen, um Schäden zu vermeiden und langfristig möglichst große Reserven offen zu halten.

Da sich das Erreichen der absoluten Grenze aber nur zeitlich verschieben, nicht wirklich verhindern lässt, muss angesichts der Nähe der absoluten Grenze parallel und rasch ein Umstieg auf flächensparende Formen der Wohnungseigentumsbildung (möglichst im Bestand) forciert werden.

Einzelne Argumente des Masterplans Wohnen (Neitzel/InWIS):

Neitzel/Masterplan:„a) Eigentumsbildung fördert sozialen Zusammenhalt, stärkt die Steuerkraft, bindet überdurchschnittliche Kaufkraft (S. 16)".

Kommentar Riepe 1. Papier 29.03.07: „a) Förderung des sozialen Zusammenhalts nicht automatisch (diskriminierend, gilt für alle Wohnungsnutzer)".

Neitzel 15.06.07: 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.

(Kommentar Riepe 19.06.07: Das Zitat bezieht sich offensichtlich auf „problematische Wohnquartiere“ und nicht auf die im Masterplan als Bedarf anvisierten Flächen. Dem Zitat wird am ehesten aktuell durch die vom Rat beschlossene Förderung der Eigentumsbildung im Bestand der SGW entsprochen und nicht durch das Bereitstellen von Flächen für sog. einkommensstarke Schichten.)

Neitzel 15.06.07: 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.

(Kommentar Riepe 19.06.07: Die Frage ist, wem die durch hohe Transaktionskosten bedingte Standorttreue hilft. Klammern wir die Stadt als Nutznießer von Einkommens- und Grundsteuern aus, dürfte die Eigentumsbildung umso problematischer werden, je höher der relative Anteil der finanziellen Belastung und der Zwang zur flexiblen Berücksichtigung von Arbeitsmarktangeboten ist.)

Neitzel 15.06.07: 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.

(Kommentar Riepe 19.06.07: Richtig!)

Neitzel 15.06.07: Vorschlag: Wir würden in Zukunft eher von einer Stabilisierung von Nachbarschaften sprechen, was auf eine Stärkung des sozialen Zusammenhaltes ausläuft.

(Kommentar Riepe 19.06.07: Zur Stabilisierung der Nachbarschaften siehe meine Ausführungen zu städtischer Dienstleistung und Infrastruktur. Bestes aktuelles Beispiel: Die Auseinadersetzung um die Schließung der Durchholzer Grundschule.)

Neitzel 15.06.07: Wir nehmen dies gern als Prüfauftrag entgegen, wenn der Wunsch danach besteht.

Anmerkung Riepe:

2. Ob der soziale Zusammenhalt durch den Zubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, also speziell durch diese Form der Wohnungseigentumsbildung, gestärkt wird, scheint mir

fraglich. Ich vermute, dass für die Stärkung des sozialen Zusammenhalts wesentlich andere Faktoren als die Bauform den Ausschlag geben (z.B. Homogenität des sozialen Milieus und gemeinsame Interessenlagen, die sowohl im Mietsektor wie auch im Segment Eigentumswohnungen denkbar sind). In diesem Zusammenhang verweise ich nur auf die Intensität der gerichtlich ausgetragenen Nachbarschaftsstreitigkeiten.

Zu 2. folgende Feststellungen:

- Die These, dass über den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern der soziale Zusammenhalt gefördert wird, scheint mir absurd. Ein- und Zweifamilienhäuser sind Bauformen, deren soziale Basis die Kleinfamilie ist. Die bloße Addition von Kleinfamilien ergibt aber noch keinen sozialen Zusammenhalt, es sei denn – dies würde aber auch für andere Wohnformen zu treffen - , dieser würde über ergänzende institutionelle Zusammenhänge gefördert. Dann ist der entscheidende Faktor für den Zusammenhalt aber nicht die Standardbauform für die isolierte Kleinfamilie, sonder die ergänzende Institution (Kindergarten, Schule, Sportverein etc.: aktuelles Beispiel Durchholz).

- „Sozialer Zusammenhalt“ ist ein weiter Begriff. In Zusammenhang mit gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten und Masterplänen muss über Förderung des sozialen Zusammenhalts nicht nur in kleinräumlichem Maßstab, sondern in Bezug auf den sozialen Zusammenhalt der Gesamtstadt nachgedacht werden. Bezogen auf die Entewicklung Wittens in den zurückliegenden Jahrzehnten kann aus meiner Sicht fest gestellt werden, dass der massive Zubau von Ein- und Zweifamilienhäusern eher zu einer Lockerung des sozialen Stadtgefüges geführt hat – die sozialen Dimensionen der sog. polyzentrischen Struktur Wittens.

Kommentar Riepe 1. Papier 29.03.07: „Bindung der Kaufkraft auch negativ (Zinsen und Tilgungen können nicht anderweitig ausgegeben werden); positiv nur bei spekulativ angenommenen überdurchschnittlich hohen Einkommen“.

Neitzel 15.06.07:

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 bereitgestellt werden. A-periodische und episodische Bedarfe, d.h. Güter, die in längeren Abständen oder unregelmäßig angeschafft werden, müssen nicht wohnortnah bereitgestellt werden. Heute sind neben dem klassischen stationären Einzelhandel weitere Vertriebskanäle verfügbar; auch das Internet erlangt zunehmend Bedeutung.

Genau genommen 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.

(Kommentar Riepe 19.06.07: Die Kaufkraftbindung bindet den kaufkräftigen „Kunden", nicht den Bürger (als Wohnungseigentümer – und nutzer Zwangsbürger). Bei den Voraussetzungen für Kundenbindung schneidet Witten aber in den Augen der Bürger schlecht ab (nicht nur Einzelhandel, sondern auch Urbanität, Dienstleistung, Infrastruktur). Folge: der Bürger als Wohnungseigentümer befriedigt sein Kundenbedürfnisse in anderen Städten. Insofern dürfte die Kaufkraftbindung durch Wohnungseigentum minimal sein. Im Gegenteil. Die durch das Wuchern der Stadtteile bedingte polyzentrische Struktur Wittens trägt zur Kaufkraftabwanderung bei.)

Neitzel 15.06.07: 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 Instandhaltungsaufwendungen 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

(Kommentar Riepe 19.06.07: Dann lassen wir's dabei).

Neitzel 15.06.07: 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

(Kommentar Riepe 19.06.07: Die Frage ist nicht, ob die Bundesregierung dieses Ziel verfolgt, sondern welche Wirkung die Umsetzung dieses Ziels auf die Wittener Stadtentwicklung hat.)

Neitzel 15.06.07: 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.

(Kommentar Riepe 19.06.07: Im Text wird der Wille von rd. 80% richtig als „Wunschdenken" bezeichnet. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadtplanung und –entwicklung sein, den Weihnachtsmann für Ein-Punkt-Wünsche abzugeben. Stadtplanung hat meiner Auffassung nach Wünsche, deren Realisierungschancen und Wirkungen, die durchaus miteinander in Konflikt stehen mögen, gegeneinander abzuwägen. Sonst würde der Wunsch nach billigen Discountern vor der Haustür – um nur ein Beispiel aus einem anderen Berech zu nehmen – zu eine wundersamen und im Allgemeininteresse nicht wünschenswerte, weil den übrigen Einzelhandel schädigenden, Vermehrung der Discounter führen. Ganz nebenbei: Für die Abwägung der Wünsche ist der Filter „Politik", sprich Stadtrat, zuständig.)

Anmerkung Riepe:

- Da nicht „Bedürfnisse/Wünsche", sondern kaufkräftige Nachfrage für die Nachfrage nach Wohnungseigentum entscheidend ist, dürften sich auch in dieser Hinsicht Probleme ergeben. Gründe:
*langfristig abnehmende Wachstumsraten der Wirtschaft;
*langfristig sinkendes Angebot sicherer Arbeitskräfte;
*zunehmende Anzahl prekärer (z.B. befristeter) Arbeitsplätze;

- Bei zunehmendem Rückgang der Bevölkerung ist auch ein Rückgang der Nachfrage zu erwarten (wird nur begrenzt durch Erhöhung der Flächenansprüche kompensiert).

*Wegfall von Kaufkraft durch Tod nach Verrentung/Pensionierung;
*Angebotsüberhang durch Vererben von Alteigentum;
dadurch Absinken von Immobilienpreisen für Alteigentum;
regionale Differenzierung wird zunehmen
*nur noch hochwertige Baugebiete werden vermarktet werden können;
*weiche Standortfaktoren werden für eine Bau- oder Kaufentscheidung zunehmend den Ausschlag geben (z.B. Urbanität: in dieser Dimension schneidet Witten bekanntlich schlecht ab).

Neitzel/Masterplan: „b) aktive Wohnbaulandpolitik stoppt Abwanderung von mobilen, sozial starken Haushalten (S. 16)"

Kommentar Riepe 1. Papier 29.03.07: „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)".

Neitzel 15.06.07: 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.

(Kommentar Riepe 19.06.07: Das ist in Hinblick auf Stadtplanung und Stadtentwicklung eine Frage von Massen und Restriktionen. Wir sind wieder bei den Wünschen und deren Schranken, s.o.)

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

Anmerkung Riepe:

Was heißt das? Und wodurch ist die Wanderung gerade in den 90er-Jahren verursacht?

*Kernstädte haben Einwohner verloren, weil ein großer Teil ihrer eigenen, relativ unproblematischen Flächen „voll gelaufen“ war (massive Flächenausweisung in den 70er- und 80er-Jahren).
*Faktoren (Neitzel):
- Eigenheimzulage;
- Pendlerpauschale;
- restriktive Baulandausweisung.

Haben nicht die Grundstückspreise erheblich zu den Wanderungsbewegungen beigetragen? Und taucht nicht auch regional das Problem der absoluten Grenze auf? Anders formuliert: Ist nicht absehbar, dass die Flächen der angrenzenden Städte und Gemeinden und des zweiten Suburbanisierungsrings in absehbarer Zeit voll gelaufen sein werden, wenn keine Strategiewende erfolgt?

Welche Dimensionen im Fall Witten?

Gut ein Drittel der abwandernden Haushalte hatte die Absicht, Eigentum zu bilden (Neitzel).

Wie ist die Absicht motiviert gewesen? Vielleicht Stadtflucht? Z. B. hat Duisburg eine schwere City-Krise mit gemacht.

In den aufnehmenden Gemeinden muss öffentliche Infrastruktur auf- und ausgebaut werden (Neitzel).

Hätte die Infrastruktur nicht auch in den Altgemeinden ausgebaut werden müssen?

Die Argumentation tut gerade so, als sei die Aufnahme der Neubürger für die aufnehmenden Gemeinden ein Gnadenakt gewesen. Dabei sind die Neubürger angeworben worden. Werbend halten und werbend abwerben sind aber im Rahmen der Städtekonkurrenz Äquivalente.

Beispiele Duisburg, Essen, Dortmund: Ungleichgewicht zwischen oberzentraler Funktion und Steuerkraft (Neitzel).

Mit welchen Kosten wäre die Bindung der Steuerkraft verbunden gewesen?

Gibt es nicht andere Lösungen für das Steuerkraftproblem als die kostenintensive der Flächenausweisung um jeden Preis?

Was bedeuten die Beispiele für Witten? Wenn ich die These richtig verstehe, hat die Stadt-Umland-Wanderung zu einer Schwächung der „großen Pötte“ geführt. Hätte sich Witten stärker an dieser Schwächung beteiligen sollen? Soll sich Witten, nachdem die Grossen

Gegenstrategien eingeleitet haben, an einer Schwächung beteiligen – oder geht es nicht vielmehr darum, verstärkt auf Kooperation zu setzen und die Notwendigkeit eines intelligenten Schrumpfens zu akzeptieren?

Ich finde es daher weniger paradox, dass Witten Einwohner an Dortmund verliert – für die Eigentumsbildung in Dortmund mögen diverse Gründe den Ausschlag geben: Arbeitsplatz, Urbanität, weiche Standortfaktoren: kurz: Attraktivität der Stadt – sondern eher, dass sich Städte wie Witten auf eine mittelfristig nicht gewinnbare Schlacht um Einwohner im Eigenheimsegment einlassen. Und das in einer Zeit, wo über regionale Flächennutzungspläne, verstärkte interkommunale Kooperation und z.B. ein Projekt wie Regierungsbezirk Ruhrgebiet nachgedacht wird.

Dass Entscheidende ist doch wohl, dass es sich tendenziell um ein Nullsummenspiel handelt. Die beste Strategie bei Nullsummenspielen ist aber Kooperation, die schlechteste Konkurrenz, weil die Kosten der Spieler durch die Konkurrenz überproportional steigen und dann die Gewinnmargen auffressen.

Entscheidend ist weiterhin, dass das Sich-stemmen gegen den Trend einem Kampf gegen Windmühlenflügel gleich kommt.

Der Trend setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen:

*Insgesamt zurück gehende Einwohnerzahl in der BRD (auch im Westen);
**Nach wie vor Abwanderungsverluste des Ruhrgebiets zugunsten wirtschaftsstärkerer Regionen;
*spezifische Wittener Faktoren:
- schlechtes Abschneiden bei weichen urbanen Faktoren;
- Finanzkrise der Stadt und sinkende Qualität städtischer Dienstleistungen;
- Folgen der schleichenden Krise des Fordismus: Frühverrentung, Sterben, Arbeitsplatzverlust und damit verbundener Kaufkraftverlust;
- Inflexibilität der Entscheider/Konservative Orientierung der Gewinner.

Selbst wenn der Standard an Stadtqualität erreicht würde – und er ist nicht erreicht -; würde sich der Trend wegen der allgemeinen Faktoren nicht umkehren lassen.

Was heißt das für Stadtentwicklung und -planung?

Der Hauptfehler des Masterplans liegt darin, dass er nicht problemorientiert vorgeht, sondern gestützt auf eine problematische Bedarfsberechnung die Vergangenheit (und damit auch die Fehler der Vergangenheit) fortschreibt. Damit wird eine Sicht fest-geschrieben, die Probleme nicht als Herausforderung für innovative Lösungen, sondern als zu überwindende Hindernisse anvisiert. Schon vom Ansatz her würde sich die Stadtentwicklung und -planung in dem ja nicht unwichtigen Bereich der Wohnungseigentumsbildung zur Eindimensionalität und Blindheit verurteilen.

Klaus Riepe
28.02.2008

.