

Bauland und Wohnungsmarkt in der Region Stuttgart

Zur Notwendigkeit einer neuen Balance zwischen Freiraumschutz und sozialer Gerechtigkeit

Summary

Verfasser: Jürgen Aring, Ulrich Pfeiffer, Markus Sigismund (empirica)

Gutachen im Auftrag der Schwäbisch Hall AG

Eine 30-Seiten-Fassung wird im Herbst 1999 von der Schwäbisch Hall AG herausgegeben

Der Bauland- und Wohnungsmarkt der Region Stuttgart zählt zu den teuersten im Lande. Im jüngsten Bauboom zu Anfang der 90er Jahre sind die Preise wieder überdurchschnittlich gestiegen. Gleichzeitig ist der Geschoßwohnungsbau auch in den kleinen Orten zur dominanten Bauform geworden.

Die Ursachen für diese Entwicklung sind komplex. Fehleinschätzungen bezüglich der Außenwanderung, Unterschätzungen des individuellen Wohnflächenwachstums, die kapitalanlegerorientierte Wohnungspolitik des Bundes, eine gezielte Hinwendung zur Innenentwicklung, die bewußte Akzeptanz eines ständig knapper werdenden Baulandangebotes durch die Regionalplanung und die Kommunen, ein Gefühl der Überforderung in einzelnen Städten und eine fehlende Verankerung eines Preisbewußtseins in der Wohnungspolitik und Flächennutzungsplanung münden in toto in eine Wohnungsmarktentwicklung, die sich gegen die Interessen weiter Teile der Bevölkerung und der Region richten. Diese Entwicklung ist für die Region in verschiedener Hinsicht problematisch:

- Verhindert wird eine hohe Wohneigentumsbildung für breite Schichten. Bei hohen Preisen bleibt einem eher wachsendem Teil der Bevölkerung der Zugang zum Wohneigentum, insbesondere zum Eigenheim, versperrt. Bei der Bedeutung, die privates Realvermögen für die gesamte Lebensspareistung und als Altersvorsorge hat, ist dies ein Dilemma.
- Das an den Bedürfnissen der Nachfrage gemessene Angebot ist zu wenig differenziert und zwingt viele Haushalte in ungeliebte Bauformen. Natürlich kann in einer dichtbesiedelten Großstadtregion nicht das freistehende Einfamilienhaus das allgemeine Ziel sein. Aber die in der ersten Hälfte der 90er Jahre zu beobachtende Dominanz des Geschoßwohnungsbaus, die letztlich kaum flächensparender als eine stärker nach Bauformen differenzierte Bautätigkeit war, ist eindeutig familienfeindlich.
- Der Hochpreis-Wohnungsmarkt beeinträchtigt die Region als Wirtschaftsstandort, weil das Preisniveau am Wohnungsmarkt auf die Lohn- und Gehaltsstrukturen durchschlägt, und weil die Wohnungsmarktsituation bei der Anwerbung externer Fachkräfte zu einem bedeutsamen Argument gegen die Region werden kann.
- Eine Status-quo-Entwicklung leistet keinen dauerhaften Freiraumschutz. Flächeninanspruchnahme kann insgesamt kaum verhindert, sondern nur räumlich verdrängt werden. Aus Angst vor der Flächeninanspruchnahme erfolgt die Flächenbereitstellung (Planung) nur in kleinsten Häppchen, wobei jeweils der Grundkonflikt zwischen Flächeninanspruchnahme und Freiraumschutz aufbricht. Anstelle

die Energien auf strategische Gestaltungsmöglichkeiten konzentrieren zu können, verpuffen sie in einem steten Abwehrkampf.

In der zweiten Hälfte der 90er Jahre ist zwar eine Marktberuhigung eingetreten, doch hierbei handelt es sich nicht um einen strukturellen Umbruch, sondern um eine typische zyklische Veränderung, die in der Vergangenheit wiederholt aufgetreten ist. Solange es nicht zur Verstärkung einer sozial gerechteren Flächenpolitik, kommt, sind in wenigen Jahren wieder neue Nachfrageüberhänge und steigende Preise zu erwarten. Eine strukturelle Änderung der Bauland- und Wohnungspolitik muß breit ansetzen und auf folgende Prinzipien aufbauen:

- Es muß ein Angebotsdruck bei Bauflächen erzeugt werden, ohne dadurch eine Flächenverschwendung anzuheizen.
- Das Angebot für das Marktsegment 'preiswerte Reihenhäuser' muß steigen. Die Bodenpreise müssen sinken.
- Die bisher verbreitete Kopplung von Siedlungsentwicklung mit dem Verlust des Erlebniswertes der Landschaft muß durchbrochen werden.

Die hier vorgeschlagene Innovation in der Wohnungspolitik der Region Stuttgart braucht eine breite Verankerung in der Politik und auch die Schaffung entsprechender rechtlicher bzw. institutioneller Rahmenbedingungen.

- Die Landesregierung ist aufgefordert, das Landesplanungsrecht zu ändern und den Grundsatz 'tragbare Bodenpreise in Stadtregionen' als rechtlicher Auftrag für die Planung zu verankern.
- Der interkommunale Finanzausgleich muß auf den Prüfstand. Kommunen an 'günstigen' Standorten, die überproportionale Wachstumslasten auf sich zu nehmen bereit sind, müssen dafür finanziell entlastet werden.
- Die Regionalplanung muß die neue Doppelverantwortung (Flächen sparen und Preise dämpfen) übernehmen. Die hier nur allgemein formulierten Prinzipien sind in eine Handlungsebene zu transformieren.
- Die Kommunen sind gefordert, auf eine Senkung der Baulandpreise hinzuwirken, damit das Marktsegment preiswerter Reihenhäuser etabliert werden kann. Im Idealfall gelingt es, die Egoismen der Kommune produktiv zum Wohl der Region zu nutzen. Wenn in einer ersten Phase in einem großen Teil der 179 Kommunen gleichzeitig daran gegangen wird, ein neues, jeweils preiswertes Wohnungsmarktsegment für die lokale Bevölkerung zu etablieren, dann ist das in der Kumulation ein Volumen, das Bewegung in den Gesamtmarkt bringt. Man braucht dafür kein abgestimmtes Vorgehen im Sinne eines zentralen Plans, man muß nur gleichzeitig agieren.

Der hier vorgeschlagene Ansatz einer neuen Flächen- und Wohnungspolitik für die Region Stuttgart kann über eine Reduktion des Bodenpreisniveaus und eine Differenzierung der Bauformenangebote zu einer sozial ausgewogeneren Regionalentwicklung beitragen. Ein solches Konzept kehrt allerdings nicht die prinzipielle Struktur des Bodenpreisgebirges um. Auch nach einer erfolgreichen Reform wären die Bodenpreise in den verkehrsgünstigen Teilräumen, d.h. vor allem die Kernstadt Stuttgart deutlich höher als in der Region. Die Lagevorteile des Kerns und die absoluten Flächenknappheiten in diesem Teilraum lassen sich durch eine regionale Flächenangebotspolitik nur wenig beeinflussen. Zwar dürften auch in Stuttgart die Preise bei einer regionalen Anbieterkonkurrenz unter Druck geraten und stagnieren oder nur noch langsam steigen, aber es kommt nicht zu einer Nivellierung der Preise oder gar zu einer inversen Preisstruktur. Damit bleiben auch bei einer veränderten Politik die Grundbedingungen erhalten, die

eine Kernstadt-Umland-Wanderung begünstigen. Es ist verständlich, daß die Kernstadt ein Interesse daran hat, dieser selektiven Wanderung zu begegnen. Deshalb wird schon jetzt gezielt über (subventionierte) Programme versucht, junge Familien in der Kernstadt zu halten. Im Interesse einer funktionierenden Gesamtregion muß dieses Vorgehen akzeptiert werden. Obwohl sich der hier gemachte Vorschlag systematisch für Strukturveränderungen und damit einen anderen Flächen- und Wohnungsmarkt einsetzt, muß für die Kernstadt Stuttgart ein komplementäres Programmpaket zulässig sein.

Eine neue Bauland- und Wohnungsmarktpolitik für die Region Stuttgart bedarf einer breiten öffentlichen Diskussion als Einstieg. Politik und Medien müssen für dieses Thema mobilisiert werden. Dabei kann deutlich gemacht werden, daß eine veränderte Wohnungsmarktpolitik gleichzeitig auch Sozialpolitik und regionale Standortsicherungspolitik ist.