



Volker Nordalm

Regionale Märkte und Konsumentenorientierung

Die Zeiten der Globalsteuerung in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sind endgültig vorbei. Wenn es ein zentrales Ergebnis des vhw-Verbandstages am 13. und 14. September gegeben hat, dann war es dieses.

Schon die Leitfrage „Was hat Bestand in der künftigen Wohnraumpolitik?“ signalisierte die angesichts immer stärker divergierender Entwicklungen an den regionalen Märkten um sich greifende Unsicherheit über den zukünftigen Weg der auf die Raumstruktur ausgerichteten Teilpolitiken. In Referaten und Diskussionen unter den Teilnehmern in drei Workshops wurden die Fragen um Erhaltung oder Veränderung stadtentwicklungspolitischer Strategien und Lenkungsinstrumentarien eingehend dargestellt und erörtert.

Drei zentrale Entwicklungslinien lösen den angesprochenen Paradigmenwechsel aus:

■ Da ist zunächst die demografische Entwicklung mit ihren Folgewirkungen auf Stadtstruktur und Wohnungsmärkte. Überalterung der Gesellschaft und die schlechterdings nicht absehbare Rolle der Zuwanderungen sind die tragenden Trends. Begleitet werden sie von einer zunehmenden quantitativen – und damit für die Agglomerationen zunehmend auch qualitativen – Rolle des Ausländeranteils an der Gesamtbevölkerung. Im überregionalen Kontext ist es die auseinanderdriftende Entwicklung in Nord-/West-, Ost- und Süddeutschland, die unterschiedliche Akzente setzt, wobei die Szenarien für Ostdeutschland weiterhin Bevölkerungsverluste ausweisen, während dem Süden die Wachstumsprobleme tendenziell erhalten bleiben.

■ Noch differenzierter zeigt sich die Entwicklung, wenn man regionale Märkte betrachtet: Überhitzung in München, Ausdünnung der Ruhrregionen und drastische Probleme in den Städten des Ostens, die auch von einer Zuwanderung aus dem Ausland nicht profitieren werden.

Und auch die Austauschprozesse zwischen Städten und ihrem Umland laufen ungebremst weiter und führen neben der Abnahme der Bevölkerung zu einer Massierung sozialer Probleme in den Zentren – Soziale Segregation und Suburbanisierung laufen sich gegenseitig verstärkend weiter ungebremst.

Die Blockade städtischer Bodenmärkte durch eine fehlende und verknappende Bodenpolitik tut ihr übriges zur Verschärfung der Lage.

■ Schließlich führt die entspannte Situation an den Märkten (mit Ausnahme Münchens) zu einer erhöhten Wahlfreiheit der Konsumenten. Sie mit globalen Instrumenten lenken zu wollen gelingt immer weniger. Der Nachfrager kann wählen – und er wählt, immer weniger im Sinne stadterhaltender Strategien.

Schon dieser knappe Problemaufriss, der durch die Beiträge der vorliegenden Veröffentlichungen vertieft wird, zeigt, dass wir vor einem Flickenteppich regionaler Problemlagen stehen. Das Zusammenwirken der globalen Trends führt in ihrer jeweils lokalen Kombination zu einem Patchwork, das mit dem bislang praktizierten Instrumenten nicht beherrschbar erscheint.

Dabei drängt sich der Eindruck auf, dass gerade unter dem Aspekt der Beeinflussbarkeit von Entwicklungsrichtungen Hoffnungen entstehen und

z. T. geschürt werden, die schlechterdings nicht erfüllbar sein werden:

- Die erhoffte Zuwanderung wird die regionalen Unterschiede in Deutschland nicht aplanieren, sie wird sie im Gegenteil verschärfen. Zu glauben, die östlichen Bundesländer würden überproportional zuwandernde Haushalte binden können, ist ebenso vermessen wie die Hoffnung, sie von den Boomregionen fernhalten zu können.

- Einer qualitativen Steuerung der Zuwanderung wird zugetraut, quasi allen sich aufbauenden Restriktionen aus dem Rückgang der Erwerbspersonen gegensteuern zu können. Zuwanderung als Wachstumsmotor und Retter der Sozialsysteme ist aber angesichts der realistisch zu erwartenden Quantitäten eine trügerische Hoffnung.

Es bleibt deshalb die Aufgabe, die politischen Steuerungssysteme auf die Bewältigung höchst divergierender Problemstellungen auszurichten:

Zielgenauer Instrumenteneinsatz und Aktivierung der Bürger als allgemein politisches Ziel, das an Bedeutung zunimmt, machen ein radikales Umdenken erforderlich.

Drei Workshops des Verbandstages haben diese Zielsetzungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln thematisiert:

- Forum 1 hat unter der Überschrift „Vom betreuten zum souveränen Konsumenten“ das Leitbild der Zivilgesellschaft auf den stadtentwicklungspolitischen Kontext übertragen. Die Rolle der Staates, besser der Kommune als Aktivator wurde hier akzentuiert. Die Ansätze sind vielfältig. Das Spektrum spannt sich von der Bedeutung lokaler Ökonomie zur Quartiersstabilisierung und –entwicklung über veränderte Formen der Partizipation mit größeren Rechten der Betroffenen bis hin zu Fragen größerer Transparenz und Durchlässigkeit von Märkten.

Wesentlich ist in diesem Kontext die Erkenntnis, dass in der Bündelung unterschiedlicher Teilpolitiken und konkurrierender administrativer Stränge nicht die Lösung liegt. Die aktive Rolle der Betroffenen, idealerweise die Selbstorganisation ist der Schlüssel zum Erfolg. Von daher ist die einseitige Konzentration auf die Veränderung sozialer Problemlagen nicht hinreichend. Sie muss begleitet sein von stadtentwicklungspolitischen Gesamtkonzepten, die von den Bürgern in den Quartieren mitgetragen und –gestaltet werden.

- Stärker auf die Problematik der Stadt-/Umland-Beziehungen ausgerichtet war Forum 2 „Wohnraumpolitik für Regionen“. Natürlich muss es Ziel der Akteure in den Regionen sein, die Konkurrenz zwischen Städten und ihrem Umland in eine koordinierte Gesamtentwicklung umzulenken. Aber hierzu müssen zunächst Grundlagen geschaffen werden, von denen aus eine Entscheidungsfindung möglich ist. Das vhw wird über das Instrument der Regionalkonferenzen den Versuch unternehmen, die Marktteilnehmer in Regionen anhand differenzierter Marktanalysen über die gemeinsame Zukunft ins Gespräch zu bringen.

Das gesamte Set an Handlungsmöglichkeiten zur Stabilisierung von Quartieren und Wohnsituationen ist natürlich unter dem Rubrum Wohnraumpolitik ebenfalls angesprochen. Innerstädtische Eigentumsbildung in Neubau und Bestand ist unter dem angesprochenen Aspekt aber auch mit Blick auf übergeordnete Ziele etwa der privaten Altersvorsorge zukünftig ein tragendes Element der Stadtentwicklung.

- Schließlich war auch zu hinterfragen, wie denn eine neugestaltete Subventionspolitik differenziert auf regional unterschiedliche Problemlagen reagieren kann, so in Forum 3. Hier erhob sich die Forderung nach einer Neujustierung, in deren Zusammenhang grundsätzlich über die aktuell praktizierte Subventionslandschaft zu diskutieren sein wird.

Vielfältige, tradierte Politikmuster sind in diesem Zusammenhang auf den Prüfstand zu stellen. Dies gilt für die Aufgabenteilung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden. Dies gilt auch für die sorgsam gehütete Abgrenzung zwischen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Und auch die Formen der Subventionierung sind in diesem Zusammenhang auf den Prüfstand zu stellen.

Das vhw wird sich mit dieser Frage intensiv auseinandersetzen und Lösungsvorschläge erarbeiten. Die generellen Leitlinien ergeben sich allerdings bereits aus den in den anderen Foren erzielten Resultate:

- Die Entscheidungen über die Mittelverwendung sind auf die Instanzen zu verlagern, die den entsprechenden Problemdruck haben und für die Folgen des Mitteleinsatzes auch Verantwortung tragen. Das bedeutet für eine künftige Subventionspolitik, dass die Kommunen als quasi „problemnächste“ staatliche Instanz und der Konsument als Träger einer lokal wirksamen Nachfrage in ihrer Rolle gestärkt werden müssen.

- Kaufkraftstützung der Konsumenten und frei disponible Investitionsmittel für die Kommunen zur Initiierung von Investitionen vor Ort sind die einem solchen Ansatz adäquaten Formen der Subventionierung.

- Parallel ist Bauland zu mobilisieren, damit Wohnungsbau sich nachfrageorientiert entwickeln kann.

Dass die auf einer Stärkung der Regionen und der Konsumenten basierenden neuen Ansätze noch einen weiten Weg der Umsetzung vor sich haben dürften, wurde auf dem Verbandstag nicht verkannt. Aber Mut machte der Konsens zwischen Akteuren aus allen hier angesprochenen Bereichen, dass Regionalisierung und Konsumentenorientierung der richtige Weg sind, um eine zukunftssichere Bewältigung der anstehenden Probleme anzugehen.



Volker Nordalm
Mitglied im vhw- Vorstand
Generalbevollmächtigter der Viterra AG