

Vom Planspiel in die Praxis – Ergebnisse des Forschungsfelds
„Fläche im Kreis“
Impulsveranstaltung in der StadtRegion Stuttgart am 5. Juli 2006

Beitrag Jörg W. Schaible
Jörg W. Schaible Immobilienberatung e.K., Leonberg

Das Planspiel und seine Ergebnisse aus Sicht der beteiligten Akteure – eine Herausforderung für die Zukunft der Region

- **aus Sicht der Grundstückseigentümer, der Immobilienwirtschaft**
- **und der Wirtschaftsförderung**

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

allein die Tatsache, als Vertreter der Immobilienwirtschaft zu einer solchen grundlegenden Veranstaltung eingeladen zu werden, werte ich als Erfolg. Die Teilnahme am Workshop war in verschiedener Richtung äußerst wertvoll. Ich glaube dies auch im Namen des Kollegen Konieczny von „Haus und Grund“ sagen zu können.

Man hat feststellen können, dass öffentliche Verwaltung und freie Wirtschaft völlig unterschiedliche Denkweisen und Herangehensweisen an die gestellte Problematik haben. Viele „AHA“ - Erlebnisse auf beiden Seiten haben aufgezeigt, wie wenig wir voneinander wissen. Insofern war der Workshop eine äußerst anregende Veranstaltung. Man sollte solche gemischten Expertenrunden auf kommunaler und regionaler Ebene durchaus zur Selbstverständlichkeit machen. Auf der einen Seite hat man als Bürger das Gefühl einbezogen zu sein und ernstgenommen zu werden, zum anderen könnten sich auch manche festgefahrenen Denkstrukturen auf beiden Seiten aufweichen. Dies hat der Workshop deutlich gezeigt. Die IHK hat hier durch Nichtteilnahme eine Chance deutlich verpasst.

Neben den zu Tage tretenden Unterschieden in der Denkweise wurde deutlich, welches Wissenspotential auf allen Seiten vorhanden ist, ohne dass dieses Wissen Allgemeingut wäre. Als Beispiel dafür waren die Erkenntnisse über die Verteilung der Verfügbarkeit von Grundbesitz zwischen Männern und Frauen, sowie zwischen den entsprechenden Altersgruppen. Insbesondere Frauen der älteren Altersgruppen haben erheblichen Anteile am Grundvermögen, höhere als irgendein Teilnehmer dachte. Insofern kommt den Frauen eine größere Bedeutung auch für den Immobilienmarkt zu, als bisher bekannt war. Frau Kunz wird hier weitere Ausführungen machen.

Dass manche Erkenntnisse sogar gerne gepflegte soziale Aspekte relativieren können, zeigte sich zum Beispiel an der Pendlerpauschale. Die derzeit heftig

diskutierte Streichung hat für viele Einkommensbezieher allein schon deshalb keine Relevanz da sich gezeigt hat, dass diese Gruppen bereits geringe oder gar keine Steuern bezahlen und die Pauschale nur bei höheren Einkommen zu spürbaren steuerlichen Effekten führt.

Grundsätzlich gibt es auch aus Sicht der Immobilienwirtschaft auf lange Sicht keine Alternativen zu einem Pre der Innen- vor der Außenentwicklung. Mit der knappen Ressource Grundvermögen muss sparsam umgegangen werden, sie ist unvermehrbar. Sicher wird mir hier ein Teil meiner Kollegen nicht zustimmen, da es einfach leichter ist, sich mit Neuausweisungen zu beschäftigen, als sich der oft mühsamen Arbeit der Bestandsentwicklung zu unterziehen. Insbesondere im Hinblick auf die Bedürfnisse der Wirtschaft muss dies aber auch differenziert gesehen werden. Ein Fertigungsbetrieb oder ein neuer Logistikstandort unterliegt heute ganz anderen Anforderungen als früher und kann auf aufgelassenen Brachen praktisch nicht angesiedelt werden. Bei Büroimmobilien sieht dies anders aus. Hier profitieren zum Beispiel Altstandorte von der historisch gewachsenen Infrastruktur. Im Wohnbereich ist oft einer Innenentwicklung eben aus diesen gewachsenen Strukturen heraus der Vorzug zu geben.

Das Planspiel hat gezeigt, dass es ganze Bündel von mehr oder weniger geeigneten Instrumenten gibt, um einer ausufernden Neuausweisung zu begegnen.

Für mich beeindruckend waren hier zwei Dinge:

- Zum einen der Hang nach eher dirigistischen Maßnahmen das heißt man war vor allem am Anfang der Diskussionen eher geneigt die unabdingbaren Lasten auf die Eigentümerseite zu schieben.
- Zum anderen war der selbstkritische Umgang der Behördenvertreter mit den teilweise ausufernden Flächenneuausweisungen zum Zweck der Erhöhung des Steueraufkommens in den Kommunen sehr aufschlussreich. Erstmals wurde die Frage aufgeworfen ob dies auch unter historischen Kosten- / Nutzen Betrachtungen Sinn macht.

Dass die bestehenden gesetzlichen teilweise starren Regeln des Baurechts für die Förderung der Innenentwicklung oft nicht hilfreich sind wurde ebenfalls diskutiert. Hier gilt es, intelligente Möglichkeiten weiter zu entwickeln.

Eines der wirklich wichtigen Ergebnisse der Diskussionen ist neben einer Informationsoffensive die Einrichtung einer Kompetenzstelle Innenentwicklung, der sowohl aus Sicht der Immobilienwirtschaft als auch aus Sicht der von „Haus und Grund“ vertretenen Eigentümer eine hohe Wirkung zugeschrieben werden kann.

Die Informationsoffensive soll dazu dienen, sowohl auf der Angebots- aber vor allem auf der Nachfrageseite die unbestreitbaren Vorteile der Innentwicklung aufzuzeigen. Dass hier insbesondere Zielgruppen der älteren Generation angesprochen werden sollen ist dabei kein Zufall, sind es doch diese Menschen, die zum einen Grundbesitz im Innenbereich besitzen aber auch die Vorteile gewachsener Strukturen zu schätzen wissen.

Die Einrichtung einer Kompetenzstelle Innenentwicklung mit der Zielrichtung die Informationsbasis in der Region zu verbessern hat aus Sicht der Immobilienwirtschaft

den Charme, dass sich das Angebot neben den Behörden auch an Immobilieneigentümer und Wohnnachfrager richten soll.

In diesen Zusammenhang gehört auch die Feststellung, dass es oft schwierig ist, die Potentiale der Innenentwicklung insbesondere in den alten Ortskernen der Gemeinden zu heben. Hier wurde richtigerweise die Institution von Haus und Grund als Akteur genannt, da diese das Vertrauen vieler Mitglieder genießt und es sich nicht um eine staatliche oder städtische Stelle handelt. Als mögliches Beispiel für die Struktur und Organisation eines Beratungs- und Unterstützungsangebots wurde das unabhängige Energieberatungszentrum in der Landeshauptstadt Stuttgart genannt.

Die Wirtschaftsförderung steht im Zusammenhang mit der Problematik Innen- vor Außenentwicklung vor teilweise fast unlösbaren Problemen. Die Neuansiedlung von Unternehmen folgt den Gesetzen der Wirtschaft, die sich leicht mit dem Satz „Das Bessere ist des Guten Feind“ umschreiben lässt. Der Wettbewerb von Kommunen und Regionen wird vor allem auf dem Grundstücksmarkt ausgetragen. Es fällt auf, dass aus diesem Grunde in einer ganzen Anzahl Kommunen neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden, die aufgrund ihrer Anbindung oder anderer qualitativer Mängel, aber auch aufgrund ihrer schieren Größe völlig am Bedarf vorbeigehen. Denken Sie an Gebiete im Nordosten der Region ohne ausreichende Anbindung an das Fernstraßennetz. Hier wäre auch im Interesse des Ausgleichs von Angebot und Nachfrage Mäßigung angesagt.

Das größte Problem im Hinblick auf die Neuansiedlung von Unternehmen stellt allerdings der Anspruch der anbietenden Kommunen an das anzusiedelnde Unternehmen dar:

- es sollte optimalerweise zukunftsgerichtet sein,
- viel Gewebesteuer einbringen,
- viele Arbeitsplätze schaffen,
- keine Lärm- oder sonstige Emissionen erzeugen und
- wegen des Lieferverkehrs seine Produkte per E-Mail verschicken.

Man muss sich im Klaren darüber sein, dass es notwendige störende, stinkende und belastende Unternehmen gibt, die wir aber für unseren Wohlstand unbedingt brauchen. Die Verteilung der dadurch bestehenden Belastungen wird aber ungleich bleiben, da sich zum Beispiel die ungeliebten Speditionen nicht beliebig ansiedeln können.

Die Antwort darauf, wie ein entsprechender Lastenausgleich aussehen kann, konnte auch der Workshop „Fläche im Kreis“ leider nicht finden.

Jörg W. Schaible