

Wenn das wirtschaftliche Wachstum – wie in den Jahren vor 1966/67 – jeweils nur kurzfristig gebremst wird, so sind die Auswirkungen auf Umfang und Geschwindigkeit der Umstrukturierung von Innenstadt und innenstadtnahen (Wohn-) Gebieten nur unbedeutend und die allgemeine Entwicklungstendenz wird nicht verändert. Der Nachfragedruck nach innerstädtischen Laden- und Büroflächen wird nicht nachhaltig verringert, sondern bleibt die prägende Bewegung der (Innen-) Stadtentwicklung.

Zwar reagieren die vorwiegend mittelständischen Unternehmen des Baugewerbes, die vorwiegend auf jeweils umfangreiche und teilweise langfristig gebundene Kapitalinvestitionen der Baunachfrager angewiesen sind, am empfindlichsten auf Konjunkturschwankungen⁷⁸⁾, aber der im Boom aufgestaute Nachfrageüberhang führt dazu, daß diese – insbesondere bei den langen Planungs- und Herstellungszeiten der handwerklichen Bauproduktion – kaum als Schwankungen der (inner-) städtischen Umstrukturierung in Erscheinung treten.

Welche Konsequenzen für die Stadtentwicklung im allgemeinen und für die Umstrukturierung der City-Randgebiete im besonderen sind jedoch zu erwarten, wenn wirtschaftliche Krisen nicht nur kurze Gewitter bei anhaltend freundlicher Großwetterlage sind, sondern das gesamtwirtschaftliche Klima entscheidend prägen?

Verringerung der Profite, Verschlechterung zahlreicher sonstiger Bedingungen der Kapitalverwertung bewirken Stagnation oder gar Einschränkungen der kapitalistischen Produktion. Die Folgen:

- Es werden Arbeitskräfte entlassen. Zuerst wird der Bestand ausländischer Arbeiter „abgebaut“ (dies gilt nicht notwendigerweise auf der Ebene der Einzelbetriebe), weil das politisch am leichtesten (und unauffälligsten⁷⁹⁾) durchsetzbar ist.
- Durch Lohn- und Gehaltssenkungen und Verringerung der Zahl der Lohn- und Gehaltsempfänger sinkt die Massenkaukraft⁸⁰⁾ und damit die Nachfrage nach Konsumgütern und persönlichen Dienstleistungen. Die entsprechenden Unternehmen können nicht mehr expandieren, ein Teil geht in Konkurs.
- Der schleppende Wirtschaftsgang läßt alle Unternehmen, vor allem die kleinen und mittleren, die naturgemäß von einer Krise am stärksten betroffen werden, vorsichtiger disponieren. Sie müssen Kosten sparen, ihre Nachfrage nach Investitionsgütern (beispielsweise nach neuen Maschinen) und Zirkulationsdienstleistungen sinkt. Entsprechend nimmt der Flächenbedarf solcher Unternehmen ab. Ähnliches gilt für die staatlichen Verwaltungen.

Eine Reihe von Ereignissen und statistischen Daten untermauern dies:

- Die Verringerung des Bedarfs an Laden- und Büroflächen wirkt sich beispielsweise in Stuttgart schon recht deutlich aus. Eine ganze Reihe geplanter Geschäfts- und Verwaltungsbauten werden nicht realisiert oder die Planung zieht sich in die Länge. Dies trifft

vor allem für innenstädtische „Flächensanierungen“ zu: z.B. für die Bebauung des Wulle Geländes, die Erstellung des Technischen Rathauses und für die Erstellung des „Schwabenzentrums“ in Stuttgart-Mitte und für die Bebauung an der Ecke Schwab-/Rotebühlstraße in Stuttgart-West (vgl. Abbildung 1)⁸¹⁾.

Die Summe des Angebots an Laden- und Büroflächen aus diesen Bauvorhaben übertraf allerdings auch schon in wirtschaftlich weniger krisenhaften Zeiten den Bedarf.

- Die Stagnation bzw. Verringerung der Zuwanderung von Ausländern wird beispielsweise in Stuttgart schon recht deutlich erkennbar. Vor allem wirkt sich der im Oktober 1973 erlassene Anwerbestopp für Ausländer aus⁸²⁾ und seit neuestem auch die im April 1975 für Ballungsgebiete eingeführte Zuzugsbeschränkung für Ausländer. Die geringe Zunahme der ausländischen Bevölkerung erfolgte in Stuttgart schon 1974 nur noch infolge des Geburtenüberschusses⁸³⁾.

Wir können somit festhalten, daß einerseits die Nachfrage nach innerstädtischen Laden- und Büroflächen nachläßt, andererseits aber auch Möglichkeiten zur Vermietung schlecht ausgestatteter Wohnungen geringer werden, vor allem infolge geringerer Nachfrage von seiten der Ausländer.

Die Umnutzung innenstadtnaher Wohngebiete, die durch das Ineinandergreifen beider Nachfragearten aufrechterhalten wurde, kommt ins Stocken.

5.4 Auswirkungen der wirtschaftlichen Tendenzwende auf die Modernisierung innenstadtnaher Wohngebiete

Wenn es sich bei der aktuellen wirtschaftlichen Situation nur um eine kurze Unterbrechung der Hochkonjunktur handeln würde, so wäre keine qualitative Änderung im Verhalten der Haus- und Grundeigentümer zu erwarten. Ein als sicher angenommener zukünftiger Boom würde die bisherige, langfristige Tendenz der Umstrukturierung innenstadtnaher Wohngebiete aufrechterhalten: Nach wie vor würde eine Vielzahl von Eigentümern mittel- bis langfristig auf eine höhere Grundrente aus der späteren Umnutzung ihrer Wohngebäude bzw. -grundstücke spekulieren.

Handelt es sich aber um mehr als nur eine kurze Konjunkturschwankung, erscheint der nächste Boom nicht mehr so sicher, so heißt dies für eine Vielzahl von Haus- und Grundeigentümern:

- Mangels Nachfrage nach Laden- und Büroflächen von seiten der Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie der Industrie- und Staatverwaltungen bleibt ihnen nichts anderes übrig, als ihre Grundrente auch weiterhin und auf unabsehbare Zeit durch die Vermietung von Wohnraum zu erwirtschaften.
- Infolge verringerter Nachfrage nach Wohnraum vor allem seitens der Ausländer können sie schlecht ausgestattete Wohnungen in unwirtschaftlichen und schlecht versorgten Wohngebieten vorerst nicht mehr oder nur schwer vermieten.