



BUND, Zum Hussenstein 12, 78462 Konstanz

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland**
Landesverband
Baden-Württemberg e.V.
Ortsgruppe Konstanz
Umweltschutzzentrum
Dr. Antje Boll
Geschäftsführerin

Btr. Evaluierung und Fortschreibung des Handlungsprogramm Wohnen
Eine Analyse aus Sicht des Naturschutzes

Konstanz, 9.10.2017

Kurzfassung der Auswertung des Handlungsprogramms Wohnen:

- Der Markt wurde massiv angeheizt.
- Die höheren Neubaumieten zogen die Bestandsmieten mit nach oben.
- Folge: Die Mietpreise steigen weiter.
- Alle verkauften Eigenheime und 96% der verkauften Eigentumswohnungen lagen im hochpreisigen Segment.
- Die Quadratmeterpreise zum Kauf bei privaten Bauträgern stiegen auf 5500 € im Schnitt.
- Die Kaufpreise steigen weiter.
- Bedarfs- und Zielgruppen gerecht bauten fast ausschließlich die Wobak und Genossenschaften.
- Der Flächen- und Naturverbrauch durch Versiegelung stieg an.
- Der Flächenverbrauch pro Kopf stieg an.
- Nur 51% der freiwerden Wohnungen liegen in Konstanz.
- Familien profitieren nur zu 14% von den Sickereffekten.
- Die gewünschte Wirkung auf die Zielgruppe wurde nicht erreicht.

Der BUND fühlt sich daher in seiner Bewertung des Handlungsprogramms Wohnen von 2014 bestätigt und fordert den Gemeinderat und die Stadtverwaltung auf, die richtigen Konsequenzen zu ziehen:

- Erstellung einer Wohnbedarfsanalyse ausschließlich für die Zielgruppen (notwendiger Ausbaukorridor)
- Ausschließlich Zielgruppen orientiertes Bauen
- Stärkere Beteiligung der Wobak und Genossenschaften sowie Baugruppen aus Konstanzer Familien

- Umsetzung des Projekts Zukunftsstadt in allen neuen Baugebieten
- Innen- vor Außenentwicklung (Siemensareal)
- Nachverdichtung mit Augenmaß
- Entwicklung eines Grün-und Freiflächenkonzepts
- Klimakonzept in der Stadtentwicklung berücksichtigen (Freiluftschneisen, Baumschutzsatzung)
- Verkehrskonzept (Anbindung neuer Baugebiete an den ÖPNV)

Zusammenfassung

Wenn die Stadtverwaltung in Ihrer Zusammenfassung für den TUA am 10.10.2017 von einer „Wohnbedarfsprognose“ von Empirica spricht, so ist dies falsch ausgedrückt. Selbst Empirica stellt fest: Es ist eine **Potentialanalyse**, die die maximale Obergrenze der Bebauung darstellt, die auf den von der Stadt vorgegebenen Flächen erstellt werden kann. Es ist Sache der Politik den tatsächlichen Bedarf für die Zielgruppen mittels einer Studie festzustellen und den Zuzug durch entsprechende Angebote bedarfsgerecht zu steuern. Diese Studie wäre sozusagen die Flächen schonende, minimale Ausbauvariante, die auch von den Naturschutzverbänden mitgetragen werden könnte. <http://www.bund-konstanz.de/themen/stadtentwicklung/stellungnahmen-2014/handlungsprogramm-wohnen/>)

Das Ziel des Handlungsprogramms Wohnen (HPW), die Mietpreise auf einem für Familien und Normalverdiener verträglichem Maß zu halten, wurde verfehlt. Im Gegenteil: Die teuren Mieten im Neubau ziehen auch den Mietpreis der Bestandsmieten im freien Wohnungsmarkt deutlich nach oben. Neubau ist nicht die Lösung sondern Teil des Problems. Nur städtische Bauträger und Genossenschaften schaffen in Konstanz bezahlbaren Wohnraum. Die Wirkung der erhofften Sicker-effekte auf die Zielgruppe Familien ist sehr gering. Profiteure der Sicker-effekte sind vor allem gut verdienende Singlehaushalte (hier vor allem Rentner) und Studenten WGs. Umso wichtiger ist es, Familien über den preisgebundenen Wohnbau (Wobak) vermehrt entsprechende Angebote zu machen.

Die Preisspirale dreht sich weiter. Im HPW wurden 2014 Preissegmente zugrunde gelegt, die schon damals reinem Wunschdenken entsprachen. Diese Tradition wird fortgesetzt! Die neuen Empfehlungen von Empirica für die Stadt gehen von einer Preisstruktur aus, die sich in den Marktpreisen nicht abbilden lassen. Bereits die Herstellungskosten liegen über den vorgeschlagenen Verkaufspreisen für das untere Segment. Alle im HPW gebauten Eigenheime und 96% der Wohnungen lagen im oberen Segment und der Preis wird weiter steigen. Das Bauträgersgeschäft dient insofern nicht den anvisierten Zielgruppen. Es fördert den Preisanstieg und versiegelt zusätzlich wertvolle Naturflächen. Durch den Neubau wurde nicht nur in absoluten Zahlen mehr Fläche versiegelt, sondern auch die Fläche pro Kopf nahm zu. Hier hat auch der Wahlspruch „Smart wachsen! Qualität statt Quadratmeter!“ vollkommen versagt.

Die Bundesregierung und die Landesregierung hat dem Flächenverbrauch, anders als in Konstanz, den Kampf angesagt. Auch in Konstanz ist eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme möglich. Dazu müssen alternative Wohnkonzepte gefunden werden, die in allen Neubauvorhaben, die die Stadt genehmigt, umgesetzt werden sollten. Außerdem sollte das Bauträgersgeschäft zugunsten des städtischen und genossenschaftlichen Wohnbaus zurück gedrängt werden. Denn nur öffentliche Bauträger, Genossenschaften und Baugruppen erfüllen die Zielvorgaben des Handlungsprogramms Wohnen. Dadurch kann der Umfang der Baumaßnahmen um 2/3 reduziert werden und so wertvolle Natur geschont werden.

1. Empirica-Studie

Die neue „Wohnbedarfsprognose 2035 für die Stadt Konstanz – Endbericht Quantitäten und Qualitäten“ der Firma Empirica AG liegt vor. Sie soll den Korridor der Bautätigkeit in den kommenden 20 Jahren in Konstanz bestimmen. Vorgabe der Stadtverwaltung für die Studie war: *„Das Boot ist nicht voll! Die Zukunft von Konstanz ist mehr als studentisch, alt und reich! Konstanz will familienfreundlich sein!“* Unter diesen Vorgaben hat Empirica keine Bedarfsprognose, sondern eine POTENZIAL-Prognose erstellt, die darauf basiert, wieviel Bauland Konstanz zur Verfügung stellen kann und will, bzw. wie viel Wohnraum maximal gebaut und verkauft werden kann. Wie Empirica feststellt, ist dieser Ausbaukorridor die maximale Obergrenze.

Bereits die Empirica-Studie von 2013 bildete nicht den tatsächlichen Bedarf ab, sondern die potentielle Nachfrage. Salopp gesagt: „Was lässt sich in Konstanz am besten vermarkten.“ Eine Bedarfsanalyse „Welche Wohnungen für welche Zielgruppen werden tatsächlich benötigt?“ steht noch aus. Diese Studie wäre sozusagen die Flächen schonende, minimale Ausbauvariante, die auch von den Naturschutzverbänden mitgetragen werden könnte (siehe Stellungnahme <http://www.bund-konstanz.de/themen/stadtentwicklung/stellungnahmen-2014/handlungsprogramm-wohnen/>)

Fazit Empirica Studie: Wenn die Stadtverwaltung in Ihrer Zusammenfassung von einer Wohnbedarfsprognose spricht, so ist dies falsch ausgedrückt. Selbst Empirica stellt fest: Es ist eine Potentialanalyse. Es ist Sache der Politik den tatsächlichen Bedarf (minimales Ausbauziel) für die bedürftigen Zielgruppen mittels einer Studie festzustellen und den Zugang durch entsprechende Angebote bedarfsgerecht zu steuern.

2. Bewertung des Handlungsprogramms Wohnen (HPW) 2014

Zur Bewertung des HPW muss man die Wunschvorstellungen/Vorgaben mit den tatsächlichen Erfolgen vergleichen:

2.1. **Mietwohnungsbau**

2.1.1. **Preisgebundener Mietwohnbau**

Die preisgebundenen Wohnungen wurden in der ersten Untersuchungsperiode überwiegend (77%) durch die Wobak und den Spar- und Bauverein Konstanz (SBK) erstellt. Das Engagement dieser Bauträger ist ausdrücklich positiv zu bewerten und sollte künftig massiv verstärkt werden. Denn die Warteliste bei der Wobak stieg im gleichen Zeitraum um 700 Haushalte.

Investitionen von privaten Investoren in diesem Bereich sucht man vergeblich, da eine aus ihrer Sicht zu geringe Rendite zu erwarten ist und auch die Erwartung in weiter steigende Preise gedämpft ist, die einen Gewinn beim Verkauf nach Auslaufen der Mietpreisbindung erwarten lassen würde. Vorgaben der Stadt aus dem Handlungsprogramm Wohnen einen 10% Anteil im preisgedämpften und 20% im geförderten Wohnbau zu realisieren, führte laut Empirica lediglich dazu, dass die frei finanzierten Wohnungen noch teurer wurden, da die preisgebundenen Wohnungen nur schwer- oder unverkäuflich sind (z.B. Familienwohnungen in Dettingen oder Fürstenbergstr.) Diese Vorgaben des Handlungsprogramms Wohnen laufen den eigenen Zielen zuwider, Wohnbau für Familien und das mittlere Segment zu stärken.

Die Mietpreise bei der Wobak liegen in den Neubauten (z.B. Zähringer Hof) zwischen 6,60 €/qm und 8,50 €/qm, was nur möglich ist, wegen der aktuellen Niedrigzinsphase. Der SBK vermietete seine Neubauwohnungen für 9 €/qm bis 9,50 €/qm. Damit liegen die Neubauwohnungen auch im geförderten Segment natürlich deutlich über den Bestandswohnungen (ab 4,50 €/qm bei der Wobak), was den teuren Herstellungskosten (in innerstädtischen Lagen laut Deutschem Baugewerbe bis 3000 €/qm <https://www.zdb.de/zdb-cms.nsf/id/kosten-fuer-den-roh-und-ausbau-eines-typisierten-mehrfamilienhausbaus-de>) geschuldet ist.

Der durchschnittliche Mietpreis preisgedämpfter Wohnungen von privaten Vermietern lag bei 11 €/qm.

2.1.2. Freier Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise der privaten Anbieter sind in den letzten fünf Jahren auf einen Medianpreis von 13 €/qm gestiegen. Der mittlere Preis beträgt 11,50 €/qm. Es gibt kaum Angebote im mittleren Preissegment zwischen 9,50 €/qm und 10,50 €/qm. Wobei dieses laut Definition des mittleren Segments für Konstanz eher dem preisgedämpften Segment mit 9 bis 9,50 €/qm entspricht.

Dies bedeutet, Haushalte mit Wohnberechtigungsschein müssen mit Mietpreisen zwischen 6,60 €/qm und 9,50 €/qm rechnen, Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein müssen mit Mieten zwischen 11,50 und 13 €/qm im Mittel rechnen - nach oben offen.

Folgende Aussagen finden sich in der GEWO Studie zu den Qualitätssegmenten:

- 17% der Neubauwohnungen haben eine einfache Ausstattung, 53% eine mittlere und 30% eine gehobene, was ungefähr den anvisierten Anteilen im HPW entspricht.

Folgende Aussagen finden sich in der GEWO Studie zu den Preissegmenten:

- 58% der neu errichteten Mietwohnungen wurden im obersten Preissegment vermietet
- Die unteren 28% im preisgebundenen Wohnbau wurden fast ausschließlich von der Wobak und dem SBK errichtet (77%)
- Es gibt nur ein unzureichendes Angebot im mittleren Segment

Fazit: Obwohl nur 30% der Wohnungen eine gehobene Ausstattung haben, werden sie zu 58% im oberen Segment vermietet, was bedeutet, dass 28% der Mieter in überpreuerten Wohnungen wohnen. Gleichzeitig profitieren 11% der Sozialmieter von einer besseren Ausstattung im geförderten Wohnbau, dank der Wobak.

Fazit: Das Ziel des Handlungsprogramm Wohnens, die Mietpreise auf einem für Familien und Normalverdiener verträglichem Maß zu halten, ist verfehlt. Im Gegenteil: Die teuren Mieten im Neubau ziehen auch den Mietpreis der Bestandsmieten im freien Wohnungsmarkt deutlich nach oben (11,50 €/qm). Er unterscheidet sich inzwischen nicht mehr von dem im Neubau (siehe GEWO Studie Wiedervermietung freierwerdender Wohnungen).

Der Neubau ist also nicht Bremser der Mietpreisentwicklung, sondern er zieht den gesamten Mietspiegel im Niveau nach oben. Neubau ist nicht die Lösung des Problems, sondern in dieser Form Mitverursacher.

Nur städtische Bauträger und Genossenschaften schaffen in Konstanz bezahlbaren Wohnraum.

2.1.3 Preissegmente Neubau Eigentum (GEWO Studie):

- Alle Eigenheime und 96% der Eigentumswohnungen liegen im oberen Preissegment
- Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen lag in den vergangenen Jahren bei **4550 €/qm**
- Die Vorgaben des HPW 2014 (2300 – 2700 €/qm unteres Segment; 2700 – 3200 €/qm mittleres Segment) wurden deutlich überschritten

Trotzdem werden von Empirica erneut Preissegmente vorgeschlagen, die schon heute nicht mehr existieren: Unteres Segment 2500 – 2700 €/qm; mittleres Segment 4000 €/qm und oberes Segment ab 5000 €/qm. Bereits die Herstellungskosten liegen laut Baugewerbe bei ca. 3000 €/qm, wegen der Grundstückspreise und der Vollausslastung der Baugeschäfte durch den durch das HPW angeheizten Markt. Die Probleme sind also zum Teil hausgemacht!

Tatsächlich werden von privaten Bauträgern inzwischen flächendeckend Preise für Eigentumswohnungen von 5500 €/qm genommen, zzgl. Makler, Notar und Grunderwerbssteuer stehen dann mehr als 6000 €/qm zu Buche plus 25000 € für einen Tiefgaragenplatz. Sie sind für die meisten Familien und normale Verdienner absolut unerschwinglich. Trotzdem werden diese Preise in Konstanz von Investoren gezahlt.

Fazit: Im HPW wurden 2014 Preise in den einzelnen Segmenten zugrunde gelegt, die schon damals reinem Wunschdenken entsprachen. Diese Tradition wird fortgesetzt! Die neuen Empfehlungen von Empirica für die Stadt gehen von einer Preisstruktur aus, die sich in den Marktpreisen überhaupt nicht abbilden lassen.

Das Bauträrgeschäft dient nicht den im HPW anvisierten Zielgruppen. Es fördert den Preisanstieg und versiegelt wertvolle zusätzliche Naturflächen.

3. GEWO Studie zu den Sickereffekten

Offensichtlich wurde in den Vorgaben der Stadtverwaltung an GEWO der Ausbaukorridor 7900 Wohnungen aus der Potentialanalyse von Empirica als Vorgabe für die Schlussfolgerungen angesetzt (vgl. Punkt 1.2. der GEWO Analyse). Das heißt dass das Ergebnis bereits als Voraussetzung vorgegeben war – eine selbsterfüllende Prophezeiung.

Von 2050 befragten Haushalten, die in Neubauten gezogen waren, antworteten 362, also nur 17,6%, was GEWO als Datengrundlage genügte. Für die Untersuchung der Sickereffekte gab man sich mit gerade 56 verwertbaren Antworten zufrieden. Ob der Stichprobenumfang ausreicht, um eine gesicherte statistische Auswertung zu machen, sind weitreichende Aussagen zur sozialen Wirkung der Sickereffekte nicht möglich.

Folgende Aussagen finden sich in der Zusammenfassung der Wirkung der Sickereffekte:

- Gesichert kann gesagt werden, dass freiwerdende Wohnungen in Konstanz wieder bezogen werden und Umzugsketten angestoßen werden, was zu erwarten war.
- Die Miete der Nachfolgehaushalte liegt mit 11,50 €/qm ähnlich hoch oder sogar geringfügig höher als die der Neubauhaushalte

- Nur 82% der alten Wohnungen werden tatsächlich freigezogen. Nur **51%** der freigezogenen Wohnungen liegen in der Stadt Konstanz
- Für 100 qm Neubau werden nur 80 qm im Bestand frei gezogen, der Flächenverbrauch pro Kopf steigt durch die Sickereffekte um **12,5%**, statt den Flächenverbrauch zu reduzieren
- Freiwerdende Wohnungen werden meist von Singlehaushalten, Paaren ohne Kinder und WGs wieder besetzt
- Familien profitieren nur zu **14%** von den Sickereffekten
- Die Sickereffekte beziehen sich zu 90% auf vermietete Wohnungen. Nur 10% der freiwerdenden Wohnungen werden im Eigentum genutzt.
- Sekundäre Sickereffekte werden nur zu **40,2 %** in Konstanz wirksam (nur 67% der Wohnungen werden freigezogen, davon 60% in Konstanz). Dies bedeutet, dass sich dieser Effekt für Familien nur zu 5,6% auswirkt und damit zu vernachlässigen ist.

Fazit: Die Wirkung der Sickereffekte auf die Zielgruppe Familien ist sehr gering. Umso wichtiger ist es, Familien über den preisgebundenen Wohnbau über Wobak entsprechende Angebote zu machen.

Profiteure der Sickereffekte sind vor allem gut verdienende Singlehaushalte (hier vor allem Rentner) und Studenten WGs

Der steigende Flächenverbrauch pro Kopf ist eine von der Landesregierung unerwünschte Tatsache. Hier müssen alternative Wohnkonzepte gefunden werden, die in allen Neubauvorhaben, die die Stadt genehmigt umgesetzt werden sollten.

K.-U. Schaible

Der Vorstand des BUND Ortsverbands Konstanz