

## **Zusammenfassende Stellungnahme zur Evaluierung und Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen (HPW)**

Wir als Umweltverband setzen uns für eine Senkung des starken Flächen- und Naturverbrauchs in Konstanz ein.

Die neue Empirica Studie stellt keine Wohnbedarfsanalyse dar, sondern eine Potentialanalyse, die die maximale Obergrenze der Bebauung darstellt, die auf den von der Stadt vorgegebenen Flächen möglich ist. Es ist nun notwendig, dass man eine echte Wohnbedarfsanalyse für die Zielgruppen des Handlungsprogramms Wohnen, nämlich für Familien und Normalverdiener erstellt, um den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln und den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Die Ergebnisse der Evaluierung haben gezeigt, dass das Ziel des Handlungsprogramms Wohnen, die Mietpreise auf einem für Familien und Normalverdiener verträglichem Maß zu halten, verfehlt wurde. Durch die Neubauten wurde der Markt massiv angeheizt. Die Mietpreise stiegen und die teuren Mieten im Neubau ziehen den Mietpreis der Bestandsmieten im freien Wohnungsmarkt deutlich nach oben (Durchschnitt 11,50 €/qm). Neubau ist somit nicht die Lösung, sondern Teil des Problems.

Laut der Sitzungsvorlage lagen alle verkauften Eigenheime und 96% der verkauften Eigentumswohnungen im hochpreisigen Segment. Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren lag bei 4.550 €/m<sup>2</sup>. Trotzdem werden im Handlungsprogramms Wohnen Preissegmente zugrunde gelegt, die der Markt schon heute nicht mehr hergibt. Für das untere Preissegment werden 2.500 – 2.700 €/m<sup>2</sup> angegeben, obwohl bereits die Herstellungskosten laut Baugewerbe bei etwa 3000 €/m<sup>2</sup> liegen (Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2016). Diese Zielvorgaben sind nicht umsetzbar und realitätsfern.

Auch der erhoffte Sickerereffekt ist nahezu wirkungslos für die Zielgruppen des Handlungsprogramms Wohnen. Nur 61% der Neubauten werden von Konstanzer Einwohnern bezogen. Für 100 neu gebaute Mietwohnungen werden nur 36 Bestandswohnungen in Konstanz frei. Familien profitieren von diesen 36 Wohnungen nur zu 14%.

Die preisgebundenen Wohnungen für Familien und Normalverdiener wurden 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. Nur städtische Bauträger und Genossenschaften schaffen in Konstanz bezahlbaren Wohnraum für Konstanzer Familien und Normalverdiener.

## **Forderungen**

Wir fordern daher den Gemeinderat und die Stadtverwaltung auf, nun die richtigen Konsequenzen zu ziehen. Der BUND fordert:

- Die Erstellung einer Wohnbedarfsanalyse ausschließlich für die Zielgruppen, d.h. die Ermittlung des notwendigen Ausbaurückbaus und nicht des maximalen Ausbaurückbaus, wie es in den bisherigen Studien der Fall war.
- Damit verbunden fordern wir ein ausschließlich Zielgruppen orientiertes Bauen. Hierfür ist eine stärkere Beteiligung der Wobak und von Genossenschaften sowie Baugruppen aus Konstanzer Familien notwendig.
- Bei neuen Bauvorhaben sollte die Innenentwicklung stets der Außenentwicklung vorgezogen werden, um nicht noch mehr wertvolle umliegende Grüngürtel zu beeinträchtigen.
- Das Klimakonzept der Stadt muss dringend beachtet werden, um wichtige Freiluftschneisen zu erhalten.
- Um Konstanz als lebenswerte Stadt zu erhalten und dem exzessiven Flächen- und Naturverbrauch entgegen zu wirken, fordert der BUND außerdem die Entwicklung eines verbindlichen Grün-und Freiflächenkonzepts und eines Konzeptes zur Förderung der biologischen Vielfalt.