

Protokoll

**Projekt/Thema: Handlungsprogramm Wohnen
Arbeitskreis Bündnis für Wohnen in Konstanz**

Ort: Verwaltungsgebäude Laube, Sitzungssaal 6. OG

Datum: 22.10.2014

Uhrzeit: 16.00 Uhr – 18.00 Uhr

Gesprächsleitung: Bürgermeister Langensteiner-Schönborn

Teilnehmer: **Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft**

Herr Werner Bosch, Familienheim Bodensee eG, Radolfzell

Herr Axel Nieburg, Baugenossenschaft Hegau eG, Singen

Frau Iris Werner, Baugenossenschaft Hegau eG, Singen

Herr Hans-Joachim Lehmann, WOBAK, Konstanz

Herr Ralph Buser, Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz

Herr Andreas Mayer, Gnädinger und Mayer GmbH, Radolfzell

Herr Philipp Zimmerman, Philipp Zimmermann Immobilien GmbH & Co KG

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Christof Vögele, Volksbank eG Konstanz

Robert Hartmann, Volksbank Konstanz eG

Herr Michael Nops, Sparkasse Bodensee

Interessenverbände

Herr Helmut Baumgartl, Seezeit Studentenwerk Konstanz Bodensee,

Klaus-Dieter Schumacher, Seezeit Studentenwerk Konstanz Bodensee,

Herr Herbert Weber, Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.

Stadt Konstanz

Frau Marion Klose, Amtsleitung, Amt für Stadtplanung und Umwelt

Frau Mechthild Kreis, Amt für Stadtplanung und Umwelt

Herr Hans-Herrmann Bopp, Bauverwaltungsamt

Herr Bernd Rieber, Hochbau- und Liegenschaftsamt

Herr Josef Wiemers, Hochbau- und Liegenschaftsamt

Herr Dr. Walter Rügert, Pressereferent

Frau Ute Seifried, Sozial- und Jugendamt

Protokollführung: Werner, Susanne, Amt für Stadtplanung und Umwelt

1. Begrüßung der Teilnehmer

Herr Bürgermeister Langensteiner-Schönborn begrüßt die Teilnehmer und erläutert den Gegenstand dieser Sitzung.

Am 24.07.2014 hat der Gemeinderat zugunsten eines ausgewogenen Wohnungsmarktes aufbauend auf den Empfehlungen der Wohnungsbedarfsprognose den 2. Teil des Handlungsprogramms Wohnen beschlossen. Mit dem Beschluss wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Erhöhung um 1/6 des unteren Qualitäts-Preissegments prüfen und das Ergebnis dem Technischen und Umweltausschuss in 2014 vorzulegen.

Mit der Einladung zu dieser Sitzung wurde ein Fragebogen an die Mitglieder des Arbeitskreises übersandt. Die Ergebnisse aus der Umfrage und Meinung der Experten ist das Thema dieser 2. Sitzung des Arbeitskreises. Zur Vervollständigung des Meinungsbildes ist es hilfreich, wenn der Rücklauf der Beantwortungen des Fragebogens zu 100 % erfolgen würde.

Frau Klose erläutert, dass diese Erkenntnisse aus dem Arbeitskreis dem Gemeinderat vorgelegt werden sollen und die Perspektiven aus allen Bereichen der Wohnungswirtschaft wichtig sind. Die Auswertung des Meinungsbildes wird auch dem Institut empirica, welches die Wohnungsbedarfsprognose für Konstanz erstellt hat und derzeit die Erhöhung des unteren Qualitäts-/Preissegments untersucht, vorgelegt.

2. Präsentation der Ergebnisse der Befragung der Experten aus der Wohnungswirtschaft

Frau Kreis gibt einen Überblick über den Stand des Handlungsprogramms Wohnen und stellt die Auswertung der bisher eingegangenen Fragebogen vor.

3. Diskussion des Arbeitskreises

3.1 Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz, Herr Buser

Die Preisunterschiede werden durch folgende Faktoren verursacht:

- Anforderungen der EnEV, Effizienzhaus KfW 70
- Zusätzliche Auflagen, z.B. Fahrradständer
- Infolge der gestiegenen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere nach der Landesbauordnung und der EnEV 2014, ist der Unterschied zwischen einer einfachen und mittleren Ausstattungsvariante kaum mehr vorhanden. Es ist mit zusätzlichen Baukosten (ohne Grundstück) von 500 € bis 700 € bzw. eine Miete von 10 €/m² zu kalkulieren.

3.2 WOBAK, Herr Lehmann

In den letzten Jahren ist es beim Neubau zu einer 30 %-igen Steigerung gekommen. Der Ausgleich ließ sich durch die fortlaufenden Zinssenkungen kompensieren. Sollten zukünftig die Zinsen steigen, wird eine erneute Verteuerung eintreten.

Die WOBAK konnte unter den momentanen Bedingungen in 2014 155 Wohnungen herstellen.

Die WOBAK erwartet mit der Durchsetzung der Wohnungen im mittleren Qualitäts-/Preissegment einen regen Austausch zum unteren Segment.

Nach Bewertung der WOBAK ist die Realisierung von Wohnungen im unteren Qualitäts-/Preissegment mit 1/6 in Konstanz ausreichend.

3.3 Bund Deutscher Architekten, Herr Müller

Herr Müller schätzt die Grundbaukosten infolge der gleichen Baustoffe und Energiestandards für alle Segmente gleich ein. Der Baukostenunterschied zwischen den Qualitäts-/Preissegmenten ergibt sich hauptsächlich aus der Innenausstattung.

Der gravierende Unterschied ergibt sich aus den Grundstückspreisen. Ein kostengünstiges Bauen ist derzeit nur in der Peripherie möglich. Dies birgt Gefahren für die angestrebte soziale Mischung in den Baugebieten.

3.4 Deutscher Mieterbund Bodensee e.V., Herr Weber

Herr Weber appelliert, dass der soziale Wohnungsbau nicht in bestimmte Gegenden verbannt werden darf. Die daraus entstehenden sozialen Probleme müssen vermieden werden.

Der vorgesehene Anteil von 30 % Zielgruppenbindung in den Planungsgebieten ist richtig angelegt.

Das Grundproblem in Konstanz ist der fehlende Grund und Boden.

Aufgrund der knappen Grundstücke in Konstanz kann sich die Stadt den Bau von Einfamilienhäusern nicht leisten.

Die Entwicklung im unteren Qualitäts-/Preissegment wird derzeit nur noch durch die

WOBAK und den Spar- und Bauverein bedient, hier ist eine weitere Stärkung erforderlich.

Für eine positive Entwicklung müssen der Stadt Konstanz mehr Grundstücke zur Verfügung stehen.

Der Handlungsbedarf ist dringend, da es Familien gibt, die einen Mietpreis von 10 €/m² nicht aus eigener Kraft aufbringen können.

3.5 WOBAK, Herr Lehmann

Herr Lehmann weist darauf hin, dass das Land Baden-Württemberg für den Doppelhaushalt 2015/2016 die Erhöhung des Landeswohnraumförderprogramms beschlossen hat und weitere Erhöhungen folgen sollen.

Auch aus Sicht der WOBAK besteht das Problem in den fehlenden Grundstücken zur Realisierung des Wohnungsbedarfs.

3.6 Deutscher Mieterbund Bodensee e.V., Herr Weber

Durch zahlreiche Anrufe beim Mieterbund wird dieser über leerstehenden oder als Ferienwohnung genutzten Wohnraum in Kenntnis gesetzt, der dadurch nicht dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung steht. Aus Sicht des Mieterbundes besteht hier Handlungsbedarf für die Stadt Konstanz.

3.7 Sozial- und Jugendamt, Frau Seifried

Auch dem Sozial- und Jugendamt ist leerstehender Wohnraum bekannt. Bedenklich ist die Entwicklung, dass die Obdachlosigkeit nicht nur unter der Bevölkerungsgruppe der Sozialhilfeempfänger besteht, sondern dass auch eine Bevölkerungsschicht betroffen ist, die nicht auf staatliche Hilfe angewiesen ist, sofern preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung stehen würde.

Nach Einschätzung des Sozial- und Jugendamtes ist 1/6 Realisierung im geförderten Wohnungsbau ausreichend.

3.8 Baugenossenschaft Hegau eG Singen, Herr Nieburg

Herr Nieburg bezweifelt, dass aufgrund des derzeitigen Baukostenniveaus das 2/6-Modell im unteren Segment realisierbar ist. Die Realisierung von Wohnraum mit 1/3 unter der Vergleichsmiete im Rahmen des Neubaus ist aus Kostengründen problematisch, Realisierungsmöglichkeiten liegen in diesem Segment eher beim Umbau im Bestand.

3.9 Bund Deutscher Architekten, Herr Müller

Obwohl zusätzliche Wohnheime gebaut wurden, ist ein großer Anteil an Wohnraum durch das studentische Wohnen besetzt. Hier stellt sich die Frage, wie man diesen Bedarf in das Handlungsprogramm Wohnen integriert.

3.10 Sparkasse Bodensee, Herr Nops

Auch nach Einschätzung der Sparkasse Bodensee liegt der Schlüssel für die Reali-

sierung des Handlungsprogramms Wohnen am Vorhandensein von ausreichenden Flächen für den Wohnungsbau, denn Angebot und Nachfrage regulieren den Preis. Ein Grund für den Leerstand von Wohnungen sei auch, dass durch die Vermietung von Wohnraum auch ungedeckte Kosten verursacht werden (z.B. Mietnomaden). Das untere und mittlere Segment sollten zusammengeführt werden.

3.11 Seezeit Studentenwerk Konstanz Bodensee, Herr Baumgartl

Wohnungen werden gerne an Studenten vermietet, da dadurch 1 bis 2 €/m² verlangt werden können.

Mit 17 % Versorgungsrate belegt Konstanz beim geförderten Bau von Studentenwohnheimen den Spitzenwert in den alten Bundesländern.

3.12 WOBAK, Herr Lehmann

Die WOBAK schätzt die Unterteilung in 3 Qualitäts-/Preissegmente als richtig ein. Im unteren Segment sollte eine Miete von 8,50 €/m² angestrebt werden.

Ein Neubau zur Vermietung zu einem Preis von 6,50 €/m² wird derzeit durch die WOBAK realisiert.

Im mittleren Segment ist eine Realisierung mit einer Miete von 8,50 €/m² nicht möglich.

Ein weiterer Grund für den Leerstand von Wohnungen ist, dass es Investoren gibt, die einen Neubau gezielt leer stehen lassen.

3.13 Deutscher Mieterbund Bodensee e.V., Herr Weber

Herr Weber appelliert nochmals daran, Maßnahmen zu entwickeln, die den Leerstand bekämpfen, z.B. durch die Erhöhung der Zweitwohnungssteuer. Er schätzt den aktuellen Leerstand zusammen mit einer Fehlbelegung auf ca. 1.500 Wohnungen.

Die Stadt Konstanz sollte dringend das Thema Zweckentfremdungssatzung nochmals aufgreifen.

3.14 Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz, Herr Buser

Herr Buser merkt an, dass die Vermietung eines Neubaus mit 6,50 €/m² 3,00 €/m² staatliche Förderung beinhaltet, sodass der Mietpreis ohne staatliche Förderung bei 9,50 €/m² liegt.

Der Spar- und Bauverein kann derzeit eine durchschnittliche Miete von 5,80 €/m² zur Verfügung stellen. Dieser Preis basiert aber auf dem Niveau der früheren Architektenhonorare und vor den neuen Bestimmungen der EnEV. Beim Neubau sind es 8,50 €/m, was allerdings nur von neuen Genossenschaftsmitgliedern akzeptiert wird.

3.15 Hochbau- und Liegenschaftsamt, Herr Wiemers

Herr Wiemers erläutert, dass im Eigentumssegment derzeit im unteren Segment keine Realisierung von Wohnraum mehr möglich ist, da der Stadt Konstanz nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

3.16 Herr Bürgermeister Langensteiner-Schönborn

Es wird deutlich, sich, dass nur eine aktive Grundstückspolitik die einzige Möglichkeit ist, das Preisniveau niedrig zu halten.

Herr Bürgermeister Langensteiner-Schönborn erläutert, dass zum Zwecke des Grunderwerbs das durch den Gemeinderat beschlossene Grunderwerbsmodell fortgeführt wird, damit die Stadt Konstanz in den Besitz von Bauflächen kommt. Teilweise sichert sich die Stadt Konstanz Vorkaufsrechte. Sofern diese Maßnahmen nicht greifen, sind ggfs. weitere Maßnahmen in Erwägung zu ziehen.

Volksbank, Herr Hartmann

Nach Erfahrung der Volksbank werden Grundstücke bevorratet, um diese für spätere Generationen in der Familie zu erhalten. Zudem erfahren Grundstücke einen stetigen Wertzuwachs.

3.17 Familienheim Bodensee eG, Radolfzell, Herr Bosch

Auch das Familienheim Bodensee sieht das entscheidende Problem in den Grundstückskosten unabhängig von der Verschiebung der Segmente.

Die Preise für Grundstücke schnellen nach oben, weil derzeit derjenige mit dem höchsten Gebot ein Grundstück erhält.

3.18 Gnädinger und Mayer GmbH Radolfzell, Herr Mayer

Bauträger kaufen Grundstücke weit über dem amtlichen Richtwert. Auch er sieht das Problem in der Grundstücksknappheit und der dadurch resultierenden hohen Grundstückspreise.

3.19 Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz, Herr Buser

Der Bedarf an Grundstücken ist hoch. In Konstanz muss das Bauen in die Höhe mehr thematisiert werden. Eine Nachverdichtung mit 5 – 6 Geschossen ermöglicht infolge des geringeren Flächenverbrauchs eine bessere Freiraumqualität.

3.20 Sozial- und Jugendamt, Frau Seifried

Frau Seifried weist darauf hin, dass bei Nachverdichtungskonzepten ausreichend Freiflächen- und –räume berücksichtigt werden sollen.

4 **Weiteres Vorgehen**

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises findet im Frühjahr (März/April) 2014 statt.

Hierzu ergeht noch eine gesonderte Einladung.

Konstanz, den 03.11.2014

Bürgermeister Langensteiner–Schönborn

Werner (Protokoll)