

Sogeffekt statt Sickereffekt?

Sparsamer Umgang mit Flächen ist das erklärte Ziel der Bundesregierung und der Landesregierung Baden-Württembergs. Die Netto-Null soll erreicht werden. Im Bodenseeleitbild von 2008, im Regionalplan, im Landschaftsplan 2010, im Flächennutzungsplan 2010, im Stadtentwicklungsprogramm 2020 hat sich die Stadt Konstanz ebenfalls dem sparsamen Umgang mit Flächen verpflichtet. Um die Ziele des Leitbildes zu erreichen, wäre es notwendig, diese in der Raum- und Bauleitplanung konsequent umzusetzen.



Bild: Streuobstwiese auf dem Bodanrück; BUND Konstanz

Bodenseeleitbild

Ziele des Bodenseeleitbildes, das auch Konstanz unterschrieben hat, sind beispielsweise:

- Sparsamer Umgang mit Bodenressourcen
- Nachhaltige Entwicklung
- Innen- vor Außenentwicklung
- Siedlungsentwicklung nur seeabgewandt
- Erhalt verbindender Freiräume zum See
- Uferflächen frei und zugänglich halten
- Erhalt und Wiederherstellung natürlicher Ufer
- Erhaltung und Weiterentwicklung der Region als langfristig attraktiven Lebens- und Naturraum
- intakte Umwelt als Grundlage für die im Bodensee-raum lebende Bevölkerung
- Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafestigkeit
- Ausbau erneuerbarer Energien

Planung der Stadt

Das vom Gemeinderat einstimmig verabschiedete „Handlungsprogramm Wohnen“ (HPW) steht im Widerspruch zu den in diesen Plänen langfristig verankerten Zielen. Die Stadt möchte über 110 ha für Wohnbebauung versiegeln und zusätzlich ca. 33 ha für Gewerbe. Über 6000 neue Arbeitsplätze sollen geschaffen werden und 10 000 neue Bewohner nach Konstanz ziehen. Hier wird so in den nächsten 15 Jahren 3,3 Mal mehr Fläche versiegelt als im Durchschnitt von Baden-Württemberg.

Fiskalische Falle

Die Politik folgt dem Irrglauben, dass Bauaktivität zu mehr Wohlstand und Wirtschaftskraft führt. Bereits im Jahr 2007 belegte eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik, dass die Erschließung von Außengebieten auf der grünen Wiese langfristig, über mehr als 30 Jahre gesehen, teurer als der Nutzen ist! (<https://difu.de/publikationen/difu-berichte-22007/neue-baugebiete-gewinn-oder-verlust-fuer-die-gemeindekasse.html>) Sie zieht nämlich massive Folgekosten für Infrastruktur nach sich: Straßen- und Kanalbau, Erweiterung der Kläranlage, Kindergärten, Schulen, Altenheime uvm. Sogar Gewerbegebiete im Außenbereich sind vielfach defizitär, fiskalisch betrachtet (<http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/>). Was bedeutet das für die Konstanz*innen? Sie haben dauerhaft mit höheren Allgemeinkosten wie Grundsteuer oder Wasser- und Kanalgebühren zu rechnen.

Versprochen - gebrochen?

Die Stadt verspricht mit dem Handlungsprogramm Wohnen bezahlbaren Wohnraum für Normalverdiener, Studenten, Rentner und Familien. Wird dieses Versprechen eingelöst? Bereits im Sommer letzten Jahres forderte der BUND die Verwaltung auf, die Steuerinstrumente und Stellschrauben zu überprüfen. Gibt es die prognostizierten Sickereffekte? Profitieren die anvisierten Zielgruppen wirklich von sinkenden Mietpreisen? Können Familien sich jetzt eine Wohnung in Wohnbauten des HPW leisten? Erst nach der BUND Anfrage beauftragte die Stadtverwaltung ein Monitoring zur Wirkung des HPW.

Schaut man sich jedoch die Entwicklung der Mietpreise auf dem frei verfügbaren Wohnungsmarkt an, erkennt man sofort, dass alle Bemühungen, die Preise zu dämpfen, ins Leere laufen. Sie werden konterkariert durch den massiven Zuzug aus dem gesamten Bundesgebiet.

Wohnfläche	Jan 14	Jan 16	Steigerung
qm	€	€	%
bis 40 qm	12,08	17,37	43,8
40-80 qm	10,21	12,48	22,2
80-120 qm	9,90	12,16	22,8
>120 qm	9,47	12,88	36,0

Abb.: Entwicklung der Mietpreise (Quelle: Immowelt)

Betrachtet man die Verkaufspreise für Objekte, die im Rahmen des HPW fertiggestellt werden, so wird schnell klar, dass durch den Neubau von Wohnungen eher höhere durchschnittliche Mieten entstehen als niedrigere. Im Gegenteil, durch die exorbitanten Preise im Neubau werden auch die Preise für Gebrauchtimmobilien mit nach oben gezogen. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Wohnfläche liegt momentan (April 2017) bei 4875,24 €

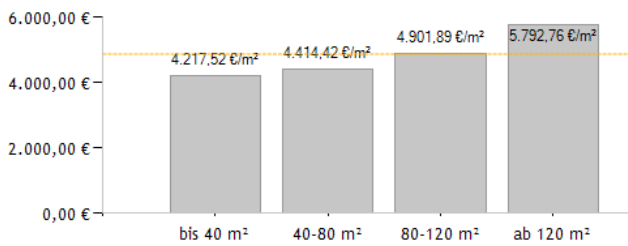
Aktuelle Wohnungspreise in Konstanz pro m² (April 2017)

Abb.: Aktuelle Verkaufspreise Durchschnitt gebraucht und neu) pro qm (Quelle Immowelt)

Neubau als Preistreiber

Neubau löst nicht die Frage des bezahlbaren Wohnraums. Aktuelle Quadratmeterpreise (Mai 2017) für Neubauten aus dem Bereich des geförderten Wohnbaus im HPW liegen so hoch, dass die Wohnungen quasi unverkäuflich sind. Ein aktuelles Beispiel aus dem Stadtteil Fürstenberg zeigt, dass für eine 120 m² Wohnung für eine Familie mit zwei Kindern inklusive Nebenkosten über 600 000 € zu zahlen wären (<https://www.immowelt.de/expose/2EP2W4L>) also 5000 € pro Quadratmeter.

Die aktuellen (Mai 2017) Verkaufspreise von frei verkäuflichen Wohnungen liegen inklusive Nebenkosten von 7% bei

Litzelstetten > 6200 €

Haidelmoos > 5550 €

Urisberg > 5800 €

Dazu kommen ggf. noch Maklerkosten und Kosten für Stellplätze und Tiefgaragen (Quelle Immowelt). Überträgt man diese Kapitalkosten auf die Mietpreise, so liegen diese selbst bei einer geringen Gewinnerwartung von 3 % (Inflationsausgleich und 1 % Tilgung) zwischen 13,87 € bis 15,50 €. Bereits heute wird diese Entwicklung im Mietpreis widerspiegelt. Neubau ist also nicht die Lösung eines hohen Mietpreisniveaus, sondern Teil des Problems, wenn nicht sogar Mitverursacher. Sogeeffekt statt Sickerereffekt!

Möglicher Ausweg aus dem Dilemma

Eine schnelle Lösung für die Probleme Wohnungssuchender mit geringem Budget wird es nicht geben. Was Konstanz benötigt, sind nicht teure Eigentumswohnungen für den Bedarf von außen, auf der grünen Wiese gebaut, sondern eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Wohnbaupolitik, die ausschließlich den genannten Zielgruppen zu Gute kommt. Wir brauchen mehr städtische Wohnungen für den normalen Geldbeutel, für Menschen, für die die Stadt eine Fürsorgepflicht hat, wie städtische Bedienstete etc. Wohnungen, die dauerhaft und nicht nur für 10 Jahre zu vernünftigen Preisen zur Verfügung stehen.

Es muss Schluss sein mit dem Zerstören von Streuobstwiesen (Marienweg Litzelstetten), dem Verbauen von Vernetzungsstrukturen zum See (Christianiwiesen), dem Versiegeln wertvoller landwirtschaftlicher Flächen (Hafner). Wir sollten genau überlegen, was und für wen und wo wir

Wohnraum brauchen. Das sogenannte Handlungsprogramm Wohnen sollte grundlegend auf den Prüfstand gestellt werden, ebenso das Gewerbeflächenentwicklungskonzept und das Handlungsprogramm Wirtschaft.

Arbeitskreis „Nachhaltige Stadtentwicklung“

Vielen Bürgern geht das Ausmaß der Bebauungspläne in Konstanz zu weit. Sie (und unterstützende Organisationen wie BUND Konstanz, BINSE, NABU, VCD, Mitglieder der FGL, Wohnwerkstatt Konstanz, Das bessere Verkehrskonzept) haben sich im Februar mit einer viel beachteten Auftaktveranstaltung zum „Arbeitskreis nachhaltige Stadtentwicklung“ zusammengeschlossen. Der Arbeitskreis möchte qualitatives Wachstum statt Flächenverbrauch fördern. Es geht um ein verträgliches Miteinander von Mensch und Natur, um soziales Miteinander, um Klimaschutz und neue Verkehrskonzepte und vieles mehr.

Kernforderungen des Arbeitskreises sind:

- Überarbeitung des HPW
- Steuerung der Bevölkerungsentwicklung
- Flächenverbrauch (auch pro Kopf) einschränken
- Spekulation verhindern
- Ausschließliches Bauen durch die Wobak für Menschen, für die die Stadt eine Fürsorgepflicht hat
- keine weiteren Luxuswohnungen
- Stadt muss Geld für sozialen Wohnungsbau in die Hand nehmen
- Natur in der Stadt
- Verkehrskonzept (ÖPNV Anbindung, MIV frei)
- Soziales Miteinander und Durchmischung
- Erbpacht statt Grundstücksverkauf, Städtisches Eigentum muss erhalten werden
- Generationengerechtigkeit
- Inklusion
- Bürgerbeteiligung
- Umnutzung statt Abriss (Siemensareal)
- Wohnen und arbeiten, Stadt der kurzen Wege
- Gewerbeflächen mitdenken
- Keine weiteren Arrondierungen
- Nachverdichtung mit Augenmaß
- Entwicklung eines Grün- und Freiflächenkonzepts
- Klimakonzept in der Stadtentwicklung berücksichtigen (Freiluftschneisen, Klimafestigkeit, Baumschutzsatzung)
- Schnelle Umsetzung des Klimaschutzkonzepts
- Nachhaltige Energieversorgung
- Verbindliche Umsetzung des Bodenseeleitbilds
- Nur seeabgewandte Bebauung, Grünzüge und Vernetzungsachsen erhalten
- Erhalt landschaftsprägender Streuobstwiesen und landwirtschaftlicher Flächen
- Schutz des Waldes

Dr. Antje Boll (Mitglied „Arbeitskreis nachhaltige Stadtentwicklung“)