

## **Bündnis für Wohnen der Stadt Konstanz**

### **Positionspapier zur aktuellen dramatischen Krise im Wohnungsbau**

**Der Wohnungsbau steckt bereits in einer tiefen Krise. Daran werden die beschlossenen 14 Punkte des Maßnahmenpaketes der Bundesregierung für „zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum“ wenig ändern. Das lokale Bündnis für Wohnen der Stadt Konstanz hat vor dem Hintergrund des dringlichen Handlungsbedarfs folgendes Positionspapier auf den Weg gebracht:**

Die Zinsen haben sich seit Anfang 2022 vervierfacht. Zugleich sind die Baukosten weiter durch die Decke geschossen – allein 2022 haben sie sich um 16% erhöht. Die Zuwendungen für den geförderten Wohnungsbau sind dagegen nur um 2% gestiegen. All diese Entwicklungen machen es extrem schwierig – in vielen Fällen unmöglich! – bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ein Rechenbeispiel: Bei 5.000 € Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Annuität von 5,5% (4% Zinsen plus 1,5% anfängliche Tilgung) muss das Gebäude 275 € pro Quadratmeter und Jahr erwirtschaften, um den Kredit zu bedienen (ohne Personalkosten, Abschreibungen etc.). Das entspricht einer Kaltmiete von knapp 23 €/m<sup>2</sup> im Monat – bei einer 75-m<sup>2</sup>-Wohnung also über 1.700 €. Nur ein kleiner Teil der Bevölkerung kann solche Mieten stemmen.

Die Nachfrage nach Wohnraum im geförderten und mittleren Segment aber bleibt hoch: Konstanz ist weiterhin eine hochattraktive Stadt, deren Bevölkerung auch in den nächsten Jahren wachsen wird: Neben dem klassischen Zuzug junger Menschen für Studium und Ausbildung stehen auch die zahlreichen Geflüchteten insbesondere aus der Ukraine.

Verschärft wird der Nachfrageanstieg durch die demographische Entwicklung: In den nächsten Jahren werden jährlich tausende Konstanzer ArbeitnehmerInnen aus den geburtenstarken Jahrgängen in den Ruhestand gehen. Ihre Stellen müssen neu besetzt werden – zumeist mit ZuzüglerInnen, die eine Wohnung brauchen – während sie selbst natürlich weiterhin in Konstanz wohnen bleiben werden.

Die Auswirkungen dieser Schieflage zwischen hoher Nachfrage und zusammengebrochenem Neubauangebot sind massiv: Wenn nicht zahlreiche neue Wohnungen zu bezahlbaren Preisen gebaut werden, wird sich die Sozialkonkurrenz verschärfen, die Diversität sowie die soziale Gerechtigkeit abnehmen und damit die Attraktivität der Stadt insgesamt zurückgehen.

Bereits jetzt verlassen Familien und Haushalte in der Familiengründungsphase Konstanz, weil sie keine für sie leistbare, familiengerechte Wohnungen finden. Gleiches gilt für ArbeitnehmerInnen mit mittleren Einkommen aus Handwerk, Gesundheits- und Bildungswesen.

Insofern ist die Krise des Wohnungsbaus auch der Vorläufer einer Wirtschaftskrise. Schon jetzt können freie Stellen mit passenden BewerberInnen von auswärts oftmals nicht in Konstanzer Unternehmen eingestellt werden, da kein entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht. Dieses gilt über alle Branchen hinweg und stellt zunehmend ein Bestands- und Wachstumshemmnis für örtliche Betriebe dar.

Der Auftragsrückgang in der Bauwirtschaft – mit den absehbaren Folgen wie Kurzarbeit und Entlassungen – ist auch eine wirtschaftliche Gefahr, da sich bereits in den letzten Jahren in Hotellerie und Gastronomie gezeigt hat, einmal abgewanderte Fachkräfte kehren oft nicht in die Branche zurück wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder verbessert haben. In einer Schlüsselbranche wie der Bauwirtschaft, die für die Bekämpfung des Wohnraummangels mittels Neubau ebenso unabdingbar ist wie für das Erreichen der Klimaziele mittels Bestandsmodernisierung, wäre das fatal.

Das Bündnis für Wohnen Konstanz und seine Mitglieder treten daher für die folgenden Maßnahmen ein, um die Wohnungsbaukrise in Griff zu bekommen:

### **Anforderungen:**

Auf allen politischen Ebenen müssen die öffentlichen Anforderungen ans Bauen in den Blick genommen werden und es muss geprüft werden, ob die damit verfolgten Ziele gegenüber der Erleichterung des Neubaus zurückstehen müssen, anderweitig effizienter erreicht werden können oder einander gar konterkarieren (z.B. durch erhöhten Materialaufwand ökologische Ziele gefährden). Dies betrifft – um nur wenige

Beispiele zu nennen – Vorgaben zu Stellplätzen, Schallschutz, Materialität, Energiestandards, Prüfstatik, Brandschutz,...

### Zuständigkeiten:

Soweit Anforderungen nicht ohnehin entbehrlich sind, sollte die Zuständigkeit über ihre Ausgestaltung stärker den Gemeinden überlassen werden. In diesem Sinne begrüßen wir dahin gerichtete Überlegungen zu Stellplatzvorgaben in der kommenden Novelle der Landesbauordnung. Dasselbe gilt für die baurechtliche Zuständigkeit (z.B. bei der Erteilung von Baugenehmigungen auch bei Nachbareinwendungen).

### Förderung:

Kurzfristig verfügbar ist die dringend benötigte Anpassung der Wohnraumförderung, sowohl über die klassischen Förderprogramme als auch mittels wirksamer steuerlicher Anreize. Dabei ist darauf zu achten, dass die Förderung nicht mit der Gießkanne, sondern zielgerichtet für bezahlbaren Wohnraum verwendet wird.

### Strategie:

Die Politik muss die Bauwirtschaft als strategisch wichtige Branche begreifen und ihr langfristige Entwicklungsperspektiven eröffnen. Dazu gehört auch eine bessere Verfügbarkeit von Material durch Förderung der Produktion von Bauteilen und Gebäudeausrüstung in Deutschland.

### Es ist Zeit, konsequenter zu handeln!

Für das Bündnis für Wohnen:



Bund Deutscher Architekten Bundesverband **BDA**



doser+partner  
BAUGESELLSCHAFT mbH  
Projektentwicklung • Immobilien

