

Wohnungsbedarfsprognose 2035 für die Stadt Konstanz

Endbericht: Quantitäten und Qualitäten

Auftraggeber:
Stadt Konstanz

Ansprechpartner:

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Dr. Reiner Braun, Johanna Neuhoff

Unter Mitarbeit von Lorenz Thomschke und Jan Klare

Projektnummer:
2016043

Datum:
22. September 2017

Büro:
Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung.....	1
2.	Kurzfassung.....	2
3.	Fazit und Handlungsempfehlungen	5
4.	Quantitative Wohnungsmarktanalyse	8
4.1	Nachfrageentwicklung in Konstanz	8
4.2	Wohnungsangebot in Konstanz.....	16
4.3	Preisentwicklung als Knappheitsindikator	20
5.	Qualitative Wohnungsmarktanalyse	35
5.1	Nachfrage und Angebot.....	35
5.1.1	Einkommensgruppen.....	35
5.1.2	Besondere Nachfragegruppen für Neubau in Konstanz	38
5.2	Zukünftiger Trend	41
6.	Wohnungsnachfrageprognose	42
6.1	Neubaunachfrage.....	43
6.2	Zusätzlicher Wohnungsbedarf für Flüchtlinge.....	47
6.3	Exkurs: Woher kommen die Abweichungen zur Wohnbedarfsprognose 2013?.....	48
6.4	Ableitung von Wohnungsgrößen und Preissegmenten	49
6.5	Vergleich Neubaupotenziale und prognostizierte Nachfrage	54
7.	Anhang.....	55
7.1	„Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen	55
7.2	Methodik der empirica-Prognosen	57
7.3	Praxisbeispiel: Umzugskette Familie Müller aus Münster	61
7.4	Experten, mit denen ein Gespräch geführt wurde	65

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	WOHNBEVÖLKERUNG NACH HAUPT- UND NEBENWOHNSITZ IN KONSTANZ SEIT 2005	8
ABBILDUNG 2:	WOHNBEVÖLKERUNG NACH STADTTEILEN	9
ABBILDUNG 3:	WOHNBEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN	10
ABBILDUNG 4:	NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG	11
ABBILDUNG 5:	WANDERUNGSBEWEGUNGEN	11
ABBILDUNG 6:	WANDERUNGSSALDO NACH ALTERSGRUPPEN	12
ABBILDUNG 7:	WANDERUNGSSALDO NACH HERKUNFT/ZIEL	13
ABBILDUNG 8:	NÄHERES UMLAND: ZU- UND FORTZÜGE NACH ALTERSKLASSEN	14
ABBILDUNG 9:	EIN- UND AUSPENDLER	15
ABBILDUNG 10:	HERKUNFT/ZIEL DER EIN-/ AUSPENDLER NACH KONSTANZ	15
ABBILDUNG 11:	WOHNUNGSBESTAND NACH RAUMANZAHL	16
ABBILDUNG 12:	WOHNUNGSNUTZUNG IN KONSTANZ	17
ABBILDUNG 13:	WOHNUNGEN NACH BAUJAHR DER GEBÄUDE UND GRÖÖE	17
ABBILDUNG 14:	FERTIGGESTELLTE WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (NEUBAU)	18
ABBILDUNG 15:	BAUGENEHMIGUNGEN	19
ABBILDUNG 16:	FERTIGGESTELLTE WOHNEINHEITEN UND WANDERUNG VON FAMILIEN	19
ABBILDUNG 17:	ANZAHL INSERierter WOHNUNGEN BZW. EIN- ODER ZWEIFAMILIENHÄUSER IM LANDKREIS KONSTANZ VON 2012 BIS EINSCHL. 1.Q'16	21
ABBILDUNG 18:	PREISENTWICKLUNG FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM NEUBAU* IN STADT UND UMLAND	22
ABBILDUNG 19:	PREISENTWICKLUNG FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM BESTAND IN STADT UND UMLAND	22
ABBILDUNG 20:	PREISENTWICKLUNG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM NEUBAU* IN STADT UND UMLAND	23
ABBILDUNG 21:	PREISENTWICKLUNG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM BESTAND IN STADT UND UMLAND	23
ABBILDUNG 22:	REGIONALE ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN KONSTANZ UND UMGEBUNG	24
ABBILDUNG 23:	PREISENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN IM NEUBAU* IN STADT UND UMLAND	25
ABBILDUNG 24:	PREISENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN IM BESTAND IN STADT UND UMLAND	25
ABBILDUNG 25:	REGIONALE ANGEBOTSMIETEN IN KONSTANZ UND UMGEBUNG	26
ABBILDUNG 26:	STRUKTUR DER WOHNFLÄCHE VON NEUBAUOBJEKTEN IN STADT UND UMLAND, 2012 BIS EINSCHLIEÖLICH 1.Q'16	27
ABBILDUNG 27:	PREISVERGLEICH ETW IN DER STADT UND EZFH IM UMLAND, JEWEILS BESTAND	27
ABBILDUNG 28:	WG-MIETEN IN DER STADT KONSTANZ (MEDIAN)	29
ABBILDUNG 29:	ENTWICKLUNG DER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTÄNDE BIS ZUM JAHR 2070*	30
ABBILDUNG 30:	ENTWICKLUNG DER MIETPREISE NACH EINZUGSJAHR, 2012 BIS 2016	31
ABBILDUNG 31:	VERTEILUNG DER NEUVERTRAGSMIETEN VON 2012 BIS 2016	32
ABBILDUNG 32:	MIETPREISSTREUUNG, EINZUGSJAHR VON 2012 BIS 2016	32

ABBILDUNG 33:	MIETPREISSTREUUNG VON WOHNUNGEN NACH GRÖÖE, EINZUGSJAHR VON 2012 BIS 2016	33
ABBILDUNG 34:	STANDORT- UND OBJEKTPRÄFERENZEN VON FAMILIEN	39
ABBILDUNG 35:	EINWOHNER UND HAUSHALTE 2006-15 SOWIE POTENZIAL BIS 2035 INDEX (2015=100) (OHNE FLÜCHTLINGSZUWANDERUNG AB 2016)	45
ABBILDUNG 36:	FAMILIENGERECHTE QUALITÄTEN IM GESCHOSS	46
ABBILDUNG 37:	VERGLEICH DER ALTEN UND NEUEN PROGNOSE (INKL. WOHNUNGSBEDARF FLÜCHTLINGE)	48
ABBILDUNG 38:	ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER INDIKATOREN ENTLANG DER UMZUGS-KETTE (KETTENANFANG FAMILIE MÜLLER AUS MÜNSTER)	51
ABBILDUNG 39:	VORGESCHLAGENE VERTEILUNG DER WOHNUNGSGRÖÖEN IM NEUBAU	52
ABBILDUNG 40:	VORGESCHLAGENE VERTEILUNG DER PREISSEGMENTE IM NEUBAU	53
ABBILDUNG 41:	VERGLEICH NACHFRAGE- UND ANGEBOTSPROGNOSE	54
ABBILDUNG 42:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	57
ABBILDUNG 43:	ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER INDIKATOREN ENTLANG DER UMZUGS-KETTE (KETTENANFANG FAMILIE MÜLLER AUS MÜNSTER)	63

1. Vorbemerkung

Konstanz zählt zu den Wachstumsstädten in Deutschland. Aufgrund der aktuellen Flüchtlingszahlen und der anhaltenden Binnenwanderung ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend weiter fortsetzt.

Diese Entwicklung ist nicht ohne Folgen für den städtischen Wohnungsmarkt geblieben: Die Mieten und Kaufpreise steigen deutlich. Laut Auswertung der empirica-Preisdatenbank sind die Angebotsmieten innerhalb von 3 Jahren (Q4 2012 bis Q4 2015) um 5 % von rd. 10,68 Euro/m² auf knapp 11,20 Euro/m² gestiegen.¹ Dies führt u. a. dazu, dass Familien verstärkt ins Umland abwandern und die soziale Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen immer schwieriger wird. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken wurde das Handlungsprogramm Wohnen im Gemeinderat beschlossen. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Konstanz hat sich noch dynamischer entwickelt als zunächst prognostiziert. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Konstanz empirica gebeten, eine Wohnungsbedarfsprognose bis 2035 zu erstellen. Mithilfe von quantitativen und qualitativen Analysen werden im Rahmen der Studie insbesondere folgende Fragestellungen beantwortet:

- Welchen Neubaubedarf gibt es bis zum Jahr 2035?
- Welche Flächenpotenziale stehen wann zur Verfügung?
- Welcher zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich für Konstanz?
- In welchen Segmenten und für welche Nachfragegruppen bestehen Versorgungsengpässe?
- Welche Handlungsempfehlungen und Maßnahmen lassen sich aus der Analyse ableiten?
- Ist die Initiierung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die einzige Möglichkeit, um den vorhandenen Wohnraumbedarf zu decken?

Um neben quantitativen Erkenntnissen auch das qualitative Erfahrungswissen der lokalen Experten einfließen zu lassen, hat empirica mit 15 Experten leitfadengestützte Interviews geführt (vgl. Liste der Experten in Kap. 7.3). Als Experten wurden Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung gewählt. Außerdem wurden Gespräche mit Vertretern der Behörden, die für die Unterbringung von Flüchtlingen zuständig sind (Landkreisebene und lokale Ebene), und Vertretern von Organisationen geführt, die im Landkreis Flüchtlinge unterstützen.

¹ Insetierte Angebotspreise in Euro/m², hedonische Preise für 60-80 m² (EZFH 100-150 m²), gehobene Ausstattung, Baujahr der jeweils letzten zehn Jahre (Neubau).

2. Kurzfassung

Konstanz ist und bleibt eine sehr attraktive Schwarmstadt mit hoher Zuwanderung und ist damit in einer Reihe mit Freiburg, Karlsruhe oder Heidelberg zu nennen. Das Ergebnis der Studie lässt sich daher kurz und knapp auf den Punkt bringen: Ohne eine kräftige und zeitnahe Ausweitung der Flächenpotenziale für den Wohnungsbau werden auch künftig Haushalte mit kleinem Geldbeutel und junge, sogar gutverdienende Familien aus der Stadt ins Umland verdrängt und schreitet die **soziale Entmischung weiter voran**.

Hintergrund: Einwohnerwachstum verdrängt junge Familien

Konstanz wächst. Zwischen den Jahren 2010 und 2015 ist die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) um 6,2 % auf gut 84.290 angestiegen. Die Bautätigkeit ist hinter dieser Entwicklung lange Zeit zurückgeblieben. Erst in den letzten Jahren sind die Baufertigstellungen wieder deutlicher angestiegen. Dennoch bleibt die Angebotsentwicklung weiterhin hinter der steigenden Nachfrage zurück. Steigende Mieten und Kaufpreise sind die Folge.

Ausschlaggebend für das Wachstum ist vor allem eine Nettozuwanderung von jungen Menschen (18- bis unter 25-Jährige). Es sind hauptsächlich junge Erwachsene bzw. Studierende, die für das Bevölkerungswachstum sorgen. Die Wanderung, die insbesondere durch Studierende geprägt ist, kann durch die Stadt nur wenig beeinflusst werden. Allerdings hat die Stadt die Möglichkeit, die wohnungsmarktbedingten Wanderungen zu steuern. Dies betrifft vor allem die Abwanderung der Familien in das Umland.

Empfehlung: Schnelle Ausweitung der Flächenpotenziale

Ausgehend von der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist ohne umfangreichen Neubau auch in Zukunft nicht mit einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. Bis zum Jahr 2035 ist von einem Neubaubedarf in Höhe von rund 7.919 Wohnungen für die Stadt Konstanz auszugehen. Aktuell gibt es Flächenpotenziale für mehr als 7.900 Wohnungen (inkl. Nördlich Hafner). Somit kann bei Einhaltung der aktuellen Neubauplanung die Nachfrage befriedigt werden und eine deutliche Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eintreten. In der kurzen Frist, bis um das Jahr 2020, wird es allerdings weiterhin noch erhebliche Flächendefizite geben, weswegen zunächst knapp 800 Wohnungen weniger gebaut werden können als sofort notwendig wären.

Da die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig übersteigt empfehlen wir daher, die bereits geplante Siedlungsfläche im Nördlich Hafner schon zeitnah zu entwickeln. Denn der Bedarf an Wohnstätten ist schon jetzt so groß, dass er mit den vorhandenen Flächen nicht befriedigt werden kann. Für die Stadt Konstanz stellt sich die Frage, welche Strategie für die Zukunft gelten soll. Soll nach dem Motto „Das Boot ist voll“ agiert werden oder ist es das Ziel, Konstanz zukunftsfähig zu gestalten? Denn wirtschaftlich funktioniert „studentisch, alt und reich“ auf Dauer nicht. Nicht nur ein neuer Stadtteil, sondern auch die kurzfristige Entwicklung weiterer Innenpotenziale ist daher essentiell.

Nachfrage übersteigt Angebot

Unfreiwillige Abwanderung ins Umland

In Zukunft fehlen Wohnbauflächen

Ein neuer (dichter?) Stadtteil muss entstehen

Neben diesen quantitativen Überlegungen werden in Teil 2 des Endberichts Aussagen zu den nachgefragten Qualitäten, d.h. Wohnungsgrößen und Preissegmente, ergänzt. Basis sind die bereits erfolgten Analysen sowie die geführten Gespräche mit Experten des Konstanzer Wohnungsmarktes. Zudem wird die Gewichtung der Preissegmente im Neubau (unteres/mittleres/oberes Segment) aus den Ergebnissen der ausgeschriebenen Sickerstudie abgeleitet: Je mehr Gering- und Durchschnittsverdiener (auch) durch den Neubau von Wohnungen im mittleren oder oberen Segment profitieren, desto eher kann ein größerer Neubauanteil auf dieses Segment entfallen.

Leitbild: Familienfreundliches Konstanz

Eine weitere Verdrängung junger Familien aus der Stadt kann durch ausreichend Neubau innerhalb der Stadt gebremst werden. Dazu müssen zusätzliche Flächenpotenziale zügig erschlossen werden. Die Studie folgt in ihren Analysen und Prognosen daher den drei Kernthesen:

- Das **Boot ist nicht voll!**
- Die Zukunft von Konstanz ist mehr als **studentisch, alt und reich!**
- Konstanz will **familienfreundlich** sein!

Diese Thesen werden nur dann Realität, wenn für alle Zielgruppen und in allen Preissegmenten ausreichend neuer Wohnraum geschaffen und so der Preisdruck nachhaltig abgebaut wird. Unsere Prognosen basieren daher auf den zehn folgenden Fundamenten:

1. Die **Geburtenziffer** wird leicht ansteigen; dies ist der angestrebten Abwanderungsbremse von jungen Familien (s. Pkt. 5) und der höheren Geburtenrate bei Frauen um die 40 Jahre geschuldet.
2. Die **Lebenserwartung** wird bis zum Jahr 2035 bei Männern um 2,3 Jahre auf 81,7 Jahre und bei Frauen um 2,0 Jahre auf 85,9 Jahre ansteigen.
3. Die Zu- und Abwanderung der **jungen Erwachsenen** entwickelt sich proportional zur Zahl der Studierenden.
4. **Die Suburbanisierung von Familien ins Konstanzer Umland wird halbiert (Potenzial-Prognose statt Bedarfs-Prognose).**
5. Die **Zuwanderung junger Senioren** wird künftig leicht zunehmen.
6. Die **Zahl der Haushalte** steigt schneller als die Einwohnerzahl, weil die Haushaltsgröße weiter sinkt: Der Zuwachs ab 2015 beträgt knapp 6 % oder 2.731 Haushalte bis 2020 bzw. 14 % oder 6.789 Haushalte bis 2035.
7. Das Angebot an Wohnungen resp. Bauland muss nachhaltig erhöht werden, um die voranschreitende **soziale Entmischung** effektiv zu bekämpfen.
8. Bis 2035 werden **7.919 zusätzliche Wohnungen** benötigt, davon deutlich mehr als die Hälfte bereits zwischen 2016 und 2025.
9. **Der Anteil „familiengerechter“ Wohnungen sollte von zunächst rund einem Fünftel des Neubaus auf gut ein Viertel erhöht werden, um auch langfristig ausreichend bezahlbare Angebote für junge Familien vorzuhalten.**
10. **Deswegen ist der Wohnungsbedarf in der neuen Prognose auch deutlich größer als in der alten: die neue Prognose orientiert sich weniger an der Verfügbarkeit von Bauflächen, sondern stärker an der Zahl po-**

tentieller Nachfrager – insbesondere junge Familien, die bisher ins Umland vertrieben wurden. Dadurch soll dem Preisanstieg wirksam entgegengewirkt werden.

3. Fazit und Handlungsempfehlungen

Mehr bauen – Stadtteil entwickeln

Für die laut Prognose bis 2035 notwendigen Neubauwohnungen stehen derzeit (ohne Nördlich Hafner) nicht ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung. Aus diesem Grund ist es unerlässlich – wie bereits geplant – einen neuen Stadtteil zu entwickeln. Gleichzeitig sollte über die Dichte bzw. Urbanität dieses Stadtteils nachgedacht werden. Wenn keine neue Siedlungsfläche ausgewiesen wird, dann wird sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit zukünftig eine Angebotslücke aufstauen. Die Konsequenzen, wenn nicht ausreichend neue Wohnungen entstehen, sind folgende:

- Die Preise werden deutlich weiter steigen.
- Die Wohnungsmarktakteure weichen ins Umland und an andere Standorte (z.B. Schweiz) aus. Im Ergebnis gibt es mehr Einpendler in die Stadt (Parkplatzmangel, Stau).
- Insbesondere Familien in der Expansionsphase werden weiterhin ins Umland abwandern. Auch wenn Familien Infrastrukturkosten verursachen (Schulen/ Kitas), entstehen auch bei deren Abwanderung Kosten durch die Zunahme der Pendler (Parkplätze, Ausbau ÖPNV etc.).
- Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen finden keine Wohnungen in Konstanz, die sie finanzieren können.
- Die Sozialstruktur in Konstanz „entmischt“ sich. In Konstanz werden verstärkt Wohlhabende und Hartz IV-Empfänger leben.
- Es besteht die Gefahr der Abwanderung von Wirtschaftsunternehmen, weil das Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten sehr ungünstig ist.
- Der überregionale Zuzug von wohlhabenden Haushalten nach Konstanz wird zunehmen und es besteht die Gefahr, dass Konstanzer Bewohner ins Umland verdrängt werden.

Kommunikation zur Erhöhung der Akzeptanz von Verdichtung und Neubau

Die Akzeptanz gegenüber Nachverdichtungen und Neubauvorhaben ist auch in Konstanz eher gering. Dies führt zu einem höheren Verwaltungsaufwand, längeren Bearbeitungszeiträumen und dadurch auch höheren Preisen. Anzuraten wäre deshalb auch eine breit angelegte Kampagne, die den Konstanzern den Zusammenhang zwischen der Ausweisung von Flächen und Investitionen in die Zukunft eindrücklich erklärt. Ziel sollte es sein, die Proteste gegen Neubauvorhaben zu reduzieren. Ein gutes Beispiel für eine solche Kampagne gibt es in Wolfsburg (vgl. folgenden Kasten).

Übergewichtung des mittleren Preissegmentes im Neubau

Neubau sollte in allen Preissegmenten stattfinden. Insbesondere schlagen wir vor, das mittlere Preissegment mit einem Anteil von 50% überproportional zu bedienen, damit weniger Haushalte, die zu den Durchschnitts- und Gutverdienern gehören, ins untere Segment ausweichen müssen und dort Geringverdiener verdrängen. Darüber hinaus sollten im unteren, geförderten Segment weitere 25% des Neubaus realisiert

werden – dieser Anteil ist größer als in der alten empirica-Prognose, weil der tatsächliche Bevölkerungszuwachs seither größer ausfiel als damals erwartet, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Geflüchteten.

Eine preisliche Zielvorgabe für alle Neubauten ist problematisch, da die Preise mit Ausnahme derjenigen für Sozialwohnungen ohnehin schwer kontrollierbar sind. Unser Vorschlag ist deshalb, nur für das untere Preissegment eine Preisspanne vorzugeben, die sich an den Vorgaben der Landesförderung orientiert. Für die anderen Segmente sollte versucht werden, durch planerische Vorgaben oder Konzeptvergaben möglichst viele Wohnungen im mittelpreisigen Segment zu platzieren. Als Orientierung dient das aktuelle Preisniveau in der Stadt.

Neubauakzeptanz fördern: Beispiel Wolfsburg

Die Verwaltung der stark wachsenden Stadt Wolfsburg hat eine durch die Kommunalpolitik unterstützte Marketingkampagne initiiert, um das Verständnis der Bürger für die Notwendigkeit neuer Wohnungsbauprojekte zu erhöhen. Die Kampagne vermittelt auf diversen Wegen (Plakate, Broschüren, Internetplattform, Printmedien, Social Media) klare Botschaften und bezieht auch tatsächlich wohnungssuchende Personen als „Testimonials“ mit ein. Den verhältnismäßig geringen Sachkosten im mittleren fünfstelligen Bereich steht ein positives Gesamtergebnis gegenüber: Das Thema „Wohnungsneubau“ ist in der Stadt bekannt, die lokale Presse berichtet zumeist wohlwollend über das Thema. Durch die Kampagne und die Rückmeldungen der Bürger wurden auf Seiten der Verwaltung wichtiges Wissen und zahlreiche Erfahrungen gesammelt, sodass letztlich eine Ressourcenersparnis erzielt werden konnte.

Sozialer Wohnungsbau

Insgesamt sind in Konstanz rd. 1.100 Wohneinheiten gebunden oder gefördert (rd. 3 % des gesamten Wohnungsbestandes). Hinzu kommen weitere rd. 1.700 Wohnungen, die die WOBAK auch nach Auslaufen der Bindefrist nur an Personen mit Berechtigungsschein vergibt (rd. 4 % des gesamten Wohnungsbestandes). Da es für die geförderten Wohnungen zeitlich befristete Belegungsbindungen gibt, verringert sich die Zahl im Verlauf der Zeit – bis 2035 sinkt sie auf dann 492 Wohnungen. Zu den derzeit vorhandenen Wohnungen sollen im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen weitere rund 1.980 Wohnungen (=25% von 7.919 bis zum Jahr 2035) im geförderten Wohnungsbau entstehen. In 2035 wird es dann gemeinsam mit den verbliebenen, bereits heute bestehenden Einheiten rd. 2.472 gebundene Wohnungen geben. Zudem hat der soziale Mietwohnungsbau gemeinsam mit den Angeboten der WOBAK und des Spar- und Bauvereins Konstanz eine erhebliche Bedeutung für das preisgünstige Segment in Konstanz. Von daher sollte auch weiterhin sozial geförderter Wohnungsbau eine Rolle spielen.

Laut Konstanzer Investoren ist der geförderte Wohnungsbau nicht attraktiv. Allerdings sieht das Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Konstanz vor, dass bei der Schaffung von Baurechten 20 % der Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau und 10 % im preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren und zu belegen ist. In diesem Fall werden die Akteure (laut Expertengespräche), um eine ausreichende Rendite zu erwirtschaften, die Preise bei den frei finanzierten Wohnungen entsprechend erhöhen (Quersubventionierung) oder von einer Bebauung gänzlich Abstand nehmen, weil sie mit Auflagen nicht mehr attraktiv ist. Es ist ratsam, bei den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern Abwägungsspielräume zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich ist zu überlegen, ob die Mobilisierung von Wohnraum für Flüchtlinge wie durch die Initiative Konstanz 83 integriert auch auf die Mobilisierung von Sozialwohnungen ausgeweitet werden kann. Ein ähnliches Modell verfolgt beispielsweise Düsseldorf, in dem ein „Kümmerer“ hauptberuflich versucht, Belegungsbindungen im Bestand zu akquirieren. Ein Hemmnis für den Ankauf der Belegungsrechte ist nach Ansicht der Experten allerdings die zu geringe Förderung.

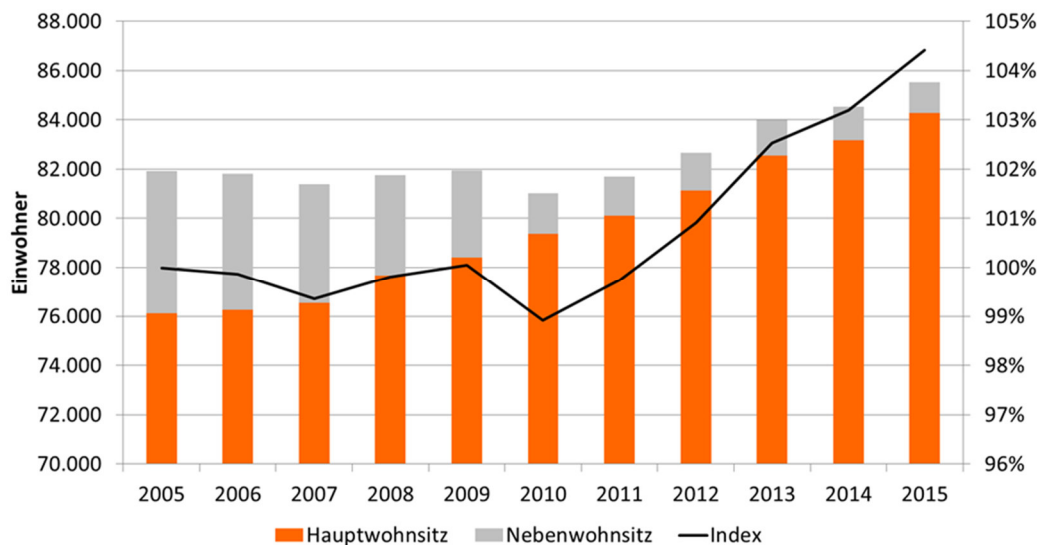
4. Quantitative Wohnungsmarktanalyse

4.1 Nachfrageentwicklung in Konstanz

Im Jahr 2015 wohnen insgesamt 85.535 Personen in Konstanz. Die wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Konstanz (Haupt- und Nebenwohnsitz) ist im Vergleich zum Jahr 2005 um etwa 4,4 % gewachsen (vgl. Abbildung 1). Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz steigt seit 2007 stetig durchschnittlich um 1 % pro Jahr. Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz ging aufgrund des Inkrafttretens einer Änderung der Zweitwohnungssteuer zwischen 2006 und 2010 deutlich zurück. Dadurch wurde im Jahr 2010 ein Tiefstwert von 81.033 Einwohnern (Haupt- und Nebenwohnsitz) erreicht. Seit 2010 wächst die Gesamtbevölkerung wieder kontinuierlich an. Das Wachstum ist ausschließlich auf eine Steigerung der Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz zurückzuführen (4.900 bzw. +6,2 % im Zeitraum 2010 – 2015). Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz ist weiter rückläufig und lag für das Jahr 2015 nur noch bei 1.245 Personen. Der Anteil der Personen mit Nebenwohnsitz an der Gesamtbevölkerung ist so von 7,1 % (2005) auf 1,5 % (2015) zurückgegangen.

Konstanz wächst

Abbildung 1: Wohnbevölkerung nach Haupt- und Nebenwohnsitz in Konstanz seit 2005



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung, eigene Darstellung

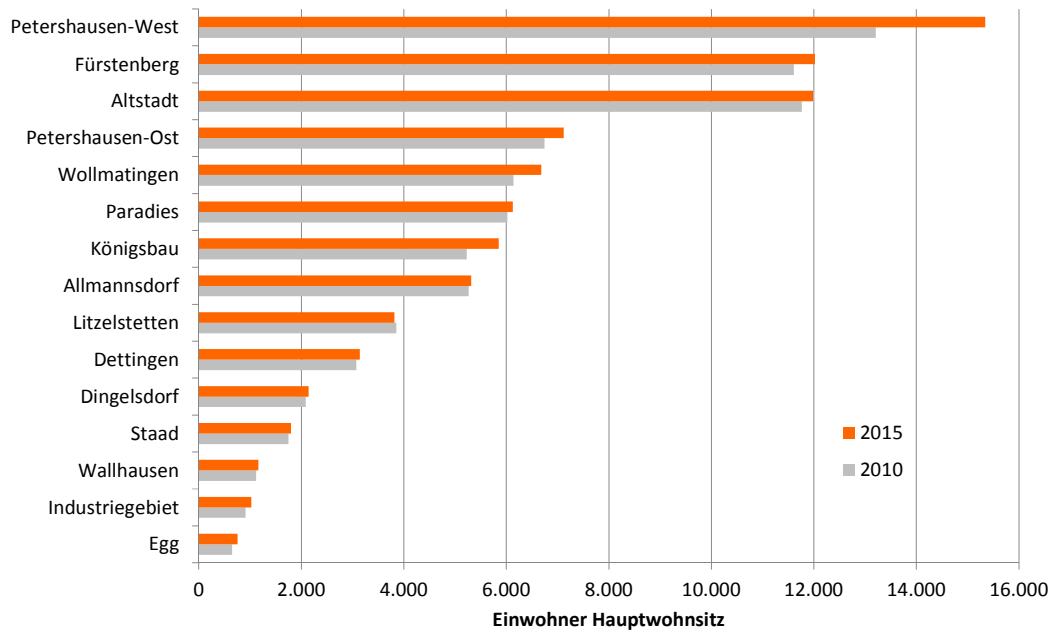
empirica

2015 waren 12.004 ausländische Personen mit Hauptwohnsitz in Konstanz registriert, was einem Ausländeranteil von 14,2 % entspricht (2000: 13,6 %). Zu den größten Gruppen gehören Italiener (14,1 % aller Ausländer), Türken (9,2 %), Kroaten (5,8 %) und Rumänen (5,2 %). Insgesamt ist die Zahl der Ausländer in Konstanz 2015 mit einem Plus von 917 gegenüber dem Vorjahr stärker gestiegen als in den letzten Jahren (2014: 433 und 2013: 614). Zu diesem deutlichen Anstieg von Ausländern trägt der starke Zuzug von Flüchtlingen bei. Am 31.05.2016 waren insgesamt 770 Flüchtlinge im laufenden Asylverfahren in Konstanz gemeldet (Unterbrin-

Auch Flüchtlingszuzug befördert kurzfristig Wachstum

gung in den Gemeinschaftsunterkünften des Landkreises) sowie 92 anerkannte Flüchtlinge, die bereits in regulären Wohnungen untergekommen sind.

Abbildung 2: Wohnbevölkerung nach Stadtteilen



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung, eigene Darstellung

empirica

Die Einwohnerzahl ist in fast allen Konstanzer Stadtteilen von 2010 bis 2015 gestiegen (vgl. Abbildung 2). Die Unterschiede im Bevölkerungswachstum zwischen den einzelnen Stadtteilen sind auf die Neubauaktivitäten zurückzuführen. So ist der bevölkerungsreichste Stadtteil Petershausen-West. Im Vergleich zu 2010 gibt es hier einen deutlichen Zuwachs (+16 %). Hier wurden in den Neubauprojekten „Quartier Bahnhof Petershausen“ und „Stadt am Seerhein“ insgesamt 960 Wohnungen fertiggestellt.² Zusätzlich sind hier 414 Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Weitere 158 Flüchtlinge wohnen in Gemeinschaftsunterkünften in Petershausen-Ost. Auch die Bevölkerungszahlen der mittelgroßen, nördlich der Innenstadt gelegenen Stadtteile Königsbau (+12,1 %) und Wollmatingen (+8,9 %) haben erheblich zugenommen. In Königsbau sind zahlreiche Studierende in die seit 2010 fertiggestellten Studierendenwohnanlagen „Sonnenbühl-West“ und „Sonnenbühl-Ost“ gezogen.³ Im westlich gelegenen Wollmatingen wurden im Baugebiet Zergle mehre-

Bevölkerung steigt in Stadtteilen mit Neubauaktivität

² Quelle: Stadt Konstanz

<http://www.konstanz.de/umwelt/01029/02010/05903/05939/index.html?lang=de>
<http://www.konstanz.de/umwelt/01029/02010/05903/05940/index.html?lang=de>

³ Quelle: Südkurier

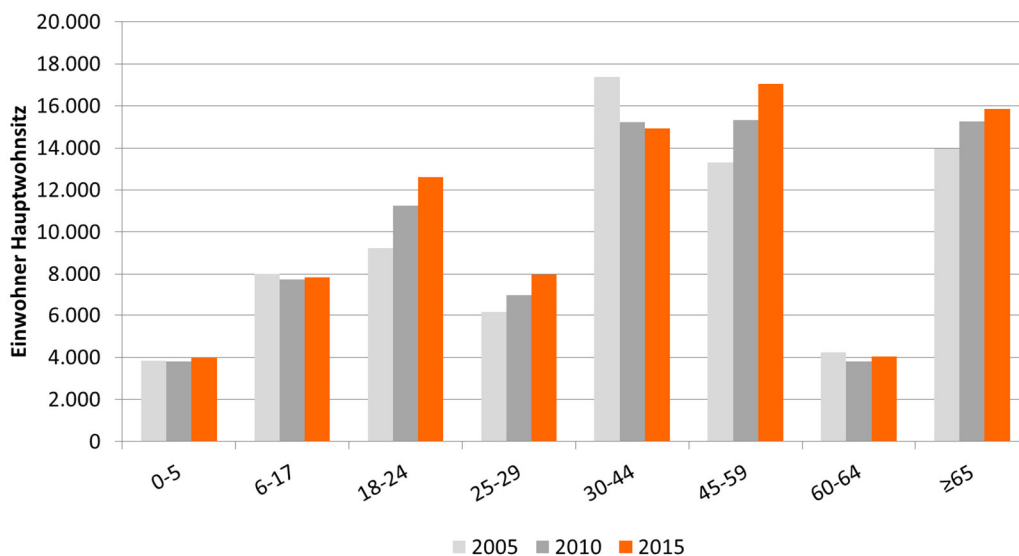
<http://www.suedkurier.de/region/kreis-konstanz/konstanz/Daten-und-Fakten-zur-Wohnanlage-Sonnenbuehl-Ost:art372448.5566670> und <http://www.suedkurier.de/region/kreis-konstanz/konstanz/Seezeit-Viel-Platz-fuer-das-Studenten-Leben:art372448.6964897>

re Wohngebäude fertiggestellt.⁴ Durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist zudem die Bewohnerzahl des Stadtteils Egg um 111 Einwohner (+17,2 %) gestiegen. Alle anderen Stadtteile – sowohl die zentral als auch die weiter entfernt liegenden – sind zwischen 0,9 % und 5,6 % gewachsen.

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung gestaltet sich je nach Altersklasse unterschiedlich (vgl. Abbildung 3). Die Zahlen der 18- bis 24-Jährigen und der 25- bis 29-Jährigen sind im Zeitraum 2005 bis 2010 stark gestiegen (um 36,6 % bzw. 29,9 %). Vor allem junge Erwachsene tragen zu dem Wachstum der Stadt bei. Im Vergleich dazu ist die Zahl der 30- bis 44-Jährigen zurückgegangen (-2.470 bzw. -14,2 %). Es sind somit vor allem junge Familien, die Konstanz verlassen. Dafür spricht auch die in absoluten Werten stagnierende und relativ sogar abnehmende Zahl von Kindern und Jugendlichen. Betrug der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2005 noch 15,6 %, so sank dieser Anteil bis 2015 auf 14,1 %. Auch die Zahl der 45- bis 59-Jährigen (+3.745 bzw. +28,1 %) sowie der Über-65-Jährigen (+1.897 bzw. +13,59 %) steigt. Die Anzahl der 60- bis 64-Jährigen stagniert.

Wachstum wird getragen von Studierenden

Abbildung 3: Wohnbevölkerung nach Altersklassen



Wachstum durch Wanderung – natürlicher Saldo negativ

Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung, eigene Darstellung

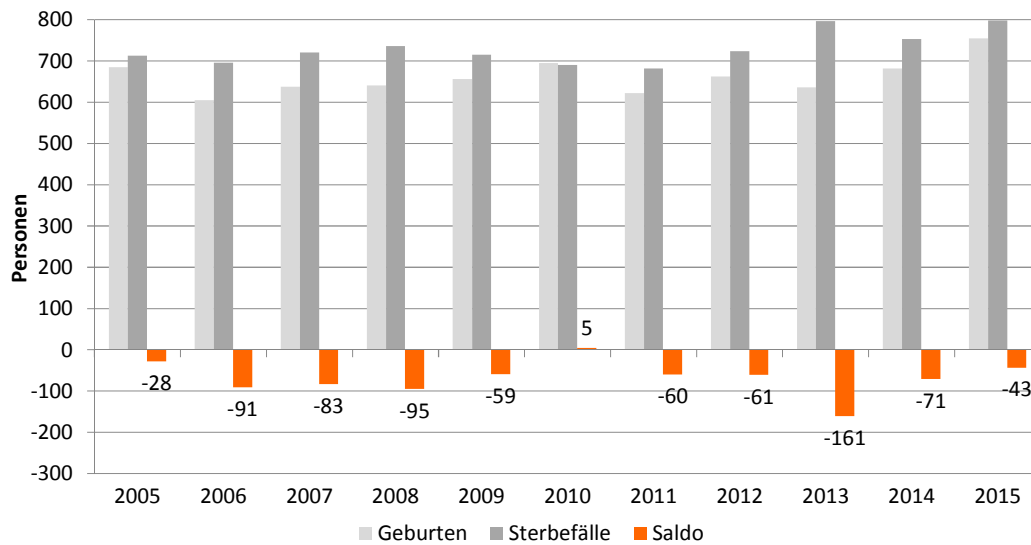
empirica

Der natürliche Saldo der Stadt Konstanz (Geburten abzüglich Sterbefälle) ist mit einer Ausnahme zwischen 2005 und 2015 durchweg negativ (vgl. Abbildung 4). Im Durchschnitt verliert Konstanz jährlich rd. 68 Personen. Maßgeblich für die positive Bevölkerungsentwicklung ist somit nahezu ausschließlich das positive Wanderungssaldo. Ein besonders hoher Wanderungssaldo gab es mit einem Plus von 1.557 Personen im Jahr 2013. Im darauffolgenden Jahr schrumpft das Plus auf 696 Personen.

⁴ Quelle: Stadt Konstanz, Amt für Stadtplanung und Umwelt

Subtrahiert man im Jahr 2015 die 627 Flüchtlinge, ergibt sich ein relativ geringes Plus von 796 Personen.

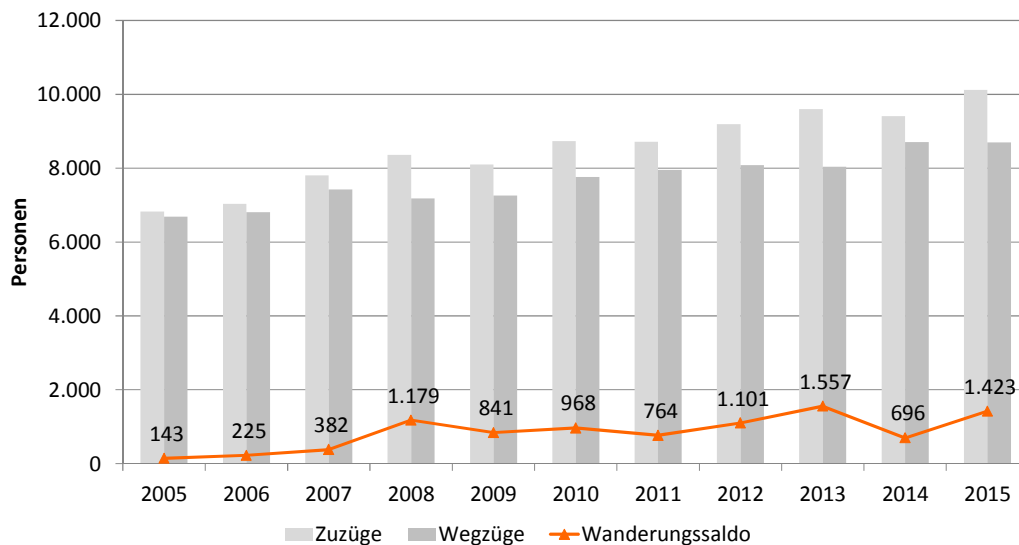
Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsbewegung



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 5: Wanderungsbewegungen



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung, eigene Darstellung

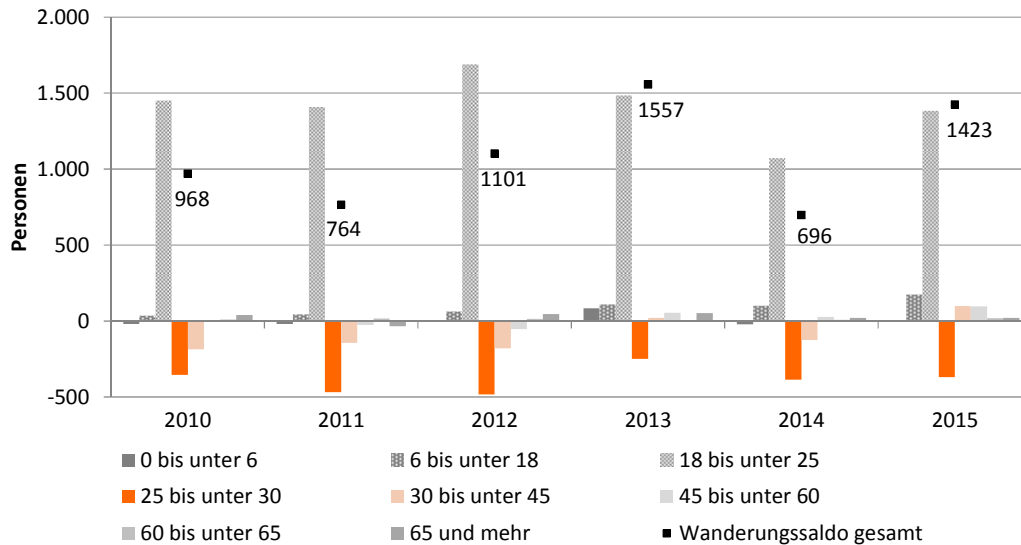
empirica

Der Wanderungssaldo nach Altersgruppen gibt weitere Aufschlüsse über den Ursprung des Bevölkerungswachstums (vgl. Abbildung 6). Das Wanderungssaldo der 18- bis unter 25-Jährigen ist im Jahr 2012 besonders hoch und ist auf die doppelten Abiturjahrgänge zurückzuführen. Die Studierenden ziehen nach Abschluss des Studiums überwiegend fort, sodass es ein negativer Wanderungssaldo bei den 25- bis

**Tendenziell
Abwanderung von
Familien**

unter 30-Jährigen gibt. Auch der Wanderungssaldo der Über-65-Jährigen ist leicht positiv. Im Jahr 2015 gibt es zudem erstmals einen signifikanten Wanderungsgewinn bei den 30- bis Unter-45-Jährigen. Dieser ergibt sich – ebenso wie der positive Wanderungssaldo in der Gruppe der 6- bis 18-Jährigen – aus dem Zuzug von Familien mit Kindern. Dabei handelte es sich in den letzten drei Jahren vermehrt um Familien mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Insbesondere in 2015 sind es vor allem Flüchtlingsfamilien, die aus der Erstaufnahmeeinrichtung in Karlsruhe nach Konstanz geschickt werden.

Abbildung 6: Wanderungssaldo nach Altersgruppen

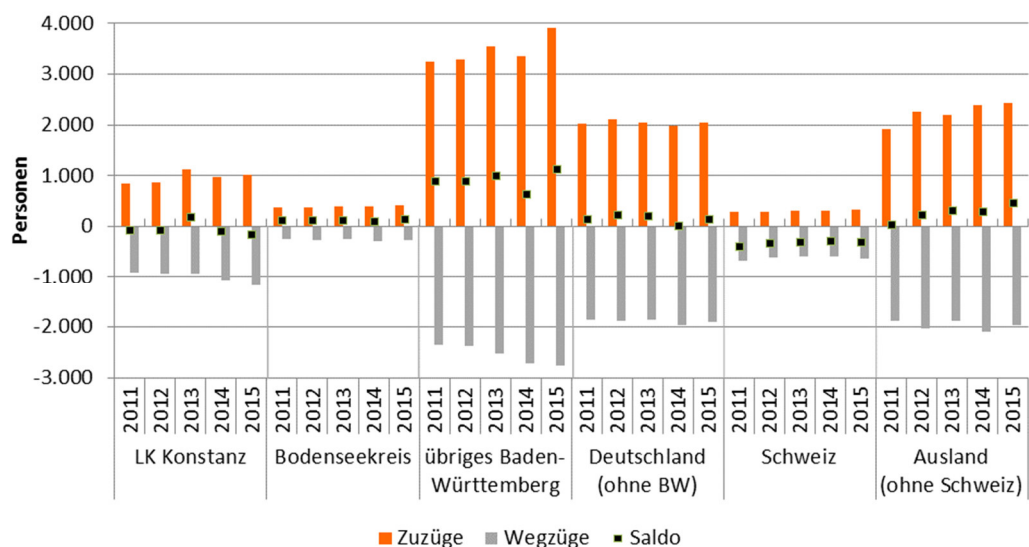


Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung, eigene Darstellung

empirica

Der Großteil der Wanderungen findet innerhalb Deutschlands statt (vgl. Abbildung 7). Die bedeutendste Wanderungsverflechtung besteht mit dem restlichen Baden-Württemberg. Nahezu die Hälfte aller Weg- und Zuzüge finden hier statt. Wanderungen im Nahbereich finden insbesondere mit dem Landkreis Konstanz und der angrenzenden Schweiz statt. Maßgeblich für die Wanderungsverflechtungen mit Baden-Württemberg ist die Altersgruppe der Studierenden. 61 % aller Zuzüge aus Baden-Württemberg sowie 52 % aller Wegzüge sind in der Altersgruppe von 18 bis unter 25 Jahren. Analog verhält es sich mit dem Bodenseekreis. Deutlich zugenommen hat die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland. Diese betrug im Jahr 2015 2.421 Personen und überstieg die Zahl der Wegzüge um 461 Personen bzw. 23,5 %. Diese Entwicklung ist unter anderem auf die Zuwanderung von EU-Ausländern u.a. aus Rumänien, Italien, Kroatien und Ungarn zurückzuführen. Die Flüchtlingszuwanderung hat vor allem in 2015 zu einer deutlichen Erhöhung der Zuzüge beigetragen.

**Überregional
positiver
Wanderungssaldo**

Abbildung 7: Wanderungssaldo nach Herkunft/Ziel

Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung, eigene Darstellung

empirica

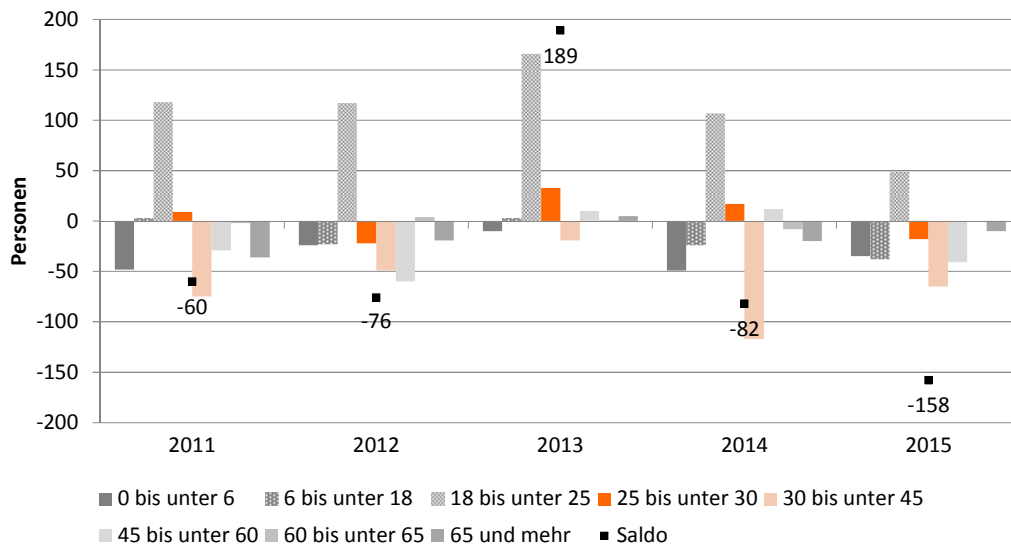
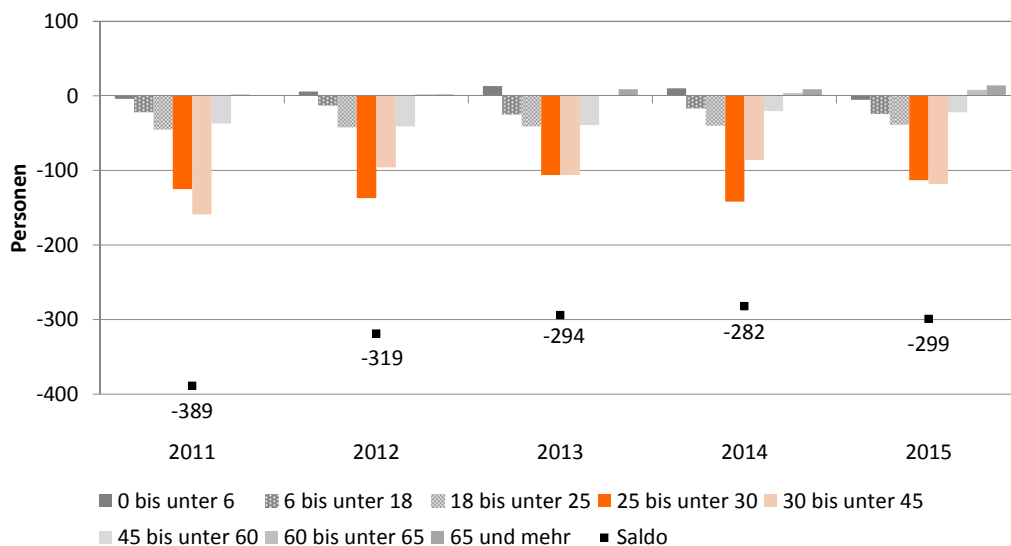
Grundlegend anders ist das Wanderungsverhalten in Bezug auf den Nahbereich – den Landkreis Konstanz und die Schweiz (vgl. Abbildung 8). Eine Analyse des Melderegisters hat gezeigt, dass in den letzten Jahren zwischen 55 und 60 % der Wegzüge in die Schweiz den Kanton Thurgau zum Ziel hatten und damit ebenfalls überwiegend dem Konstanzer Nahbereich zugeordnet werden können. Die Stadt Konstanz verliert ihre Einwohner hauptsächlich an diese beiden Zielregionen. Mit Ausnahme des Jahres 2013 war der Wanderungssaldo für den Landkreis Konstanz in den Jahren 2011 bis 2015 stets negativ, und lag zuletzt bei -158 Personen in 2015. Der negative Saldo mit der Schweiz ist noch stärker ausgeprägt (jeweils knapp -300 Personen zwischen 2013 und 2015).

Negativer Wanderungssaldo mit Nahbereich

Hauptsächlich Familien mit Kindern verlassen die Stadt in Richtung Landkreis Konstanz (vgl. Abbildung 8). So war der Wanderungssaldo der Kinder und Jugendlichen (0- bis Unter-6-Jährige und 6- bis Unter-18-Jährige) ebenso stets negativ wie der Saldo der 30- bis Unter-45-Jährigen. Nur in der Altersgruppe der 18- bis Unter-25-Jährigen ist durchweg ein Zuzug zu beobachten (Studierende bzw. Auszubildende). Ähnlich verhält es sich mit den Wanderungsverflechtungen mit der Schweiz. Abgesehen von den Über-60-Jährigen verliert die Stadt stetig Einwohner an die Schweiz, wenn auch nicht mehr auf dem hohen Niveau des Jahres 2011. Eine Auswertung der Wanderung in die Schweiz nach Wegzugsorten für das Jahr 2013 zeigt, dass vor allem die unter 18-Jährigen in den Thurgau bzw. nach Kreuzlingen ziehen. Das lässt darauf schließen, dass vor allem Familien mit Kindern dorthin abwandern.⁵

Abwanderung Familien in den LK Konstanz und die Schweiz

⁵ Quelle: Statistik-Info 2/2014 Wegzüge in die Schweiz 2013

Abbildung 8: Näheres Umland: Zu- und Fortzüge nach Altersklassen**a) Landkreis Konstanz****b) Schweiz**

Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung, eigene Darstellung

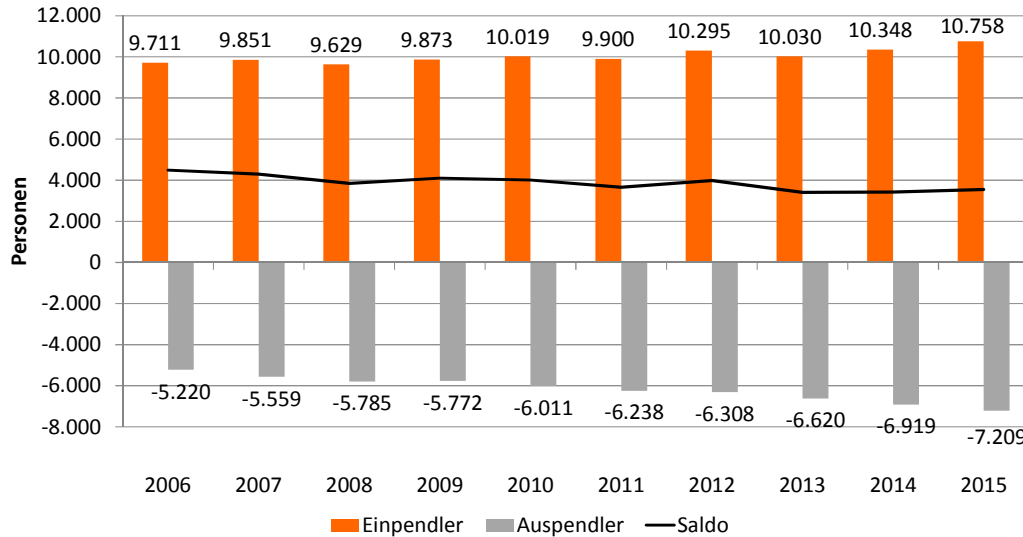
empirica

Diese Suburbanisierungstendenzen spiegeln sich auch in den Pendlerzahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wider. Konstanz weist einen positiven Pendlersaldo von etwa 3.500 Personen auf (vgl. Abbildung 9). Der größte Anteil an Einpendlern kommt aus dem Landkreis Konstanz und aus dem Bodenseekreis (vgl. Abbildung 10). Zusätzliche 14 % der Einpendler kommen aus dem übrigen Baden-Württemberg. Etwa jeweils 3 % der Einpendler kommen aus der Schweiz und aus Bayern. Bei den Auspendlern zeigt sich ein ähnliches Muster: Rund die Hälfte der Auspendler arbeitet im Landkreis Konstanz, weitere 12 % im Bodenseekreis. Rund ein Viertel der Auspendler arbeiten im übrigen Baden-Württemberg: Auffällig ist, dass neben dem weiteren Umland vor allem die Großstädte Freiburg und Stuttgart

**Einpendler
kommen aus dem LK
Konstanz**

von Bedeutung sind. Mit 5 % ist zudem der Anteil Bayerns relativ hoch. Nicht berücksichtigt sind in der Statistik der Arbeitsagentur die Auspendler in die benachbarten Schweiz (2014 ca. 3.500 Grenzgänger).

Abbildung 9: Ein- und Auspendler



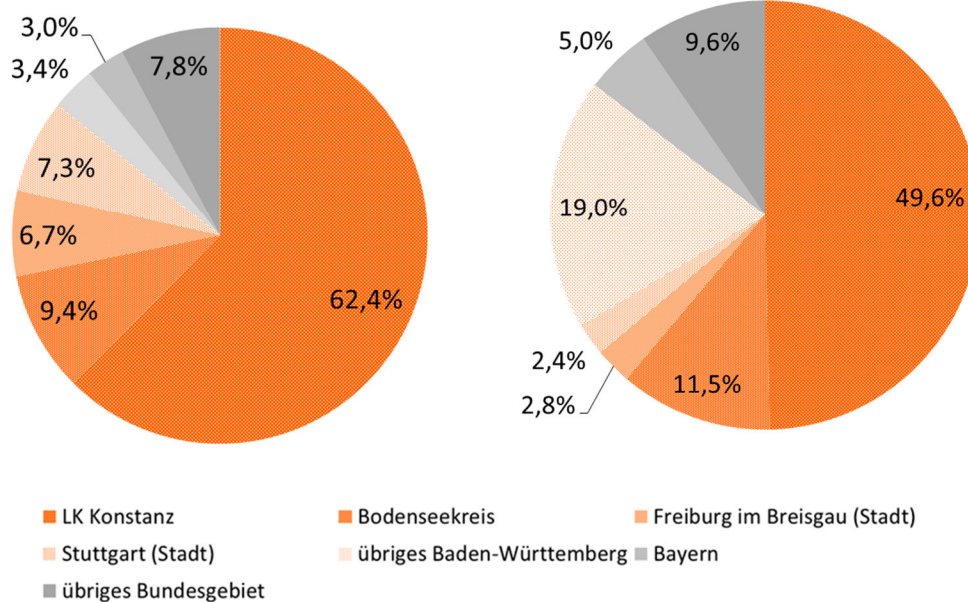
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 10: Herkunft/Ziel der Ein-/ Auspendler nach Konstanz

Einpendler – Großräumig

Auspendler - Großräumig



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

4.2 Wohnungsangebot in Konstanz

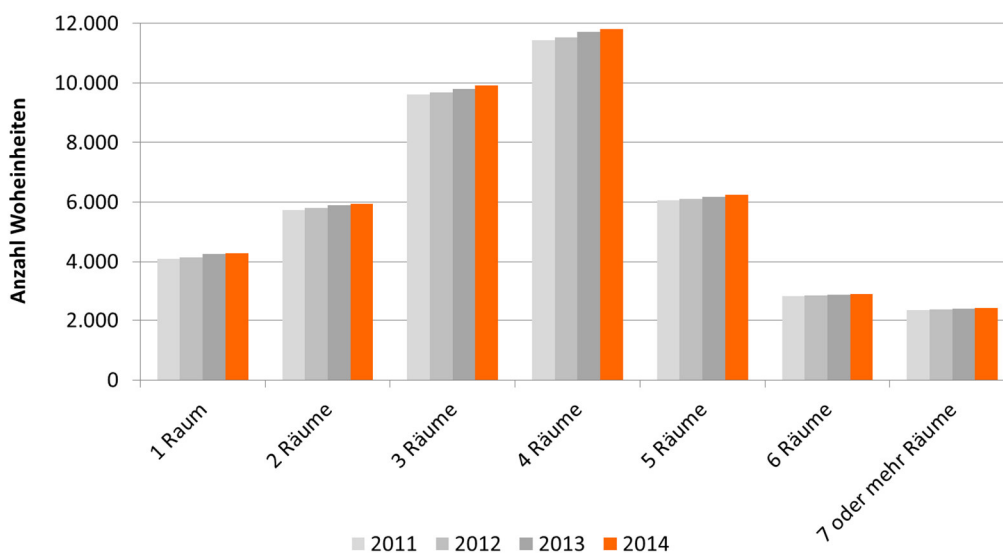
Im Jahr 2014 gab es in Konstanz knapp 43.500 Wohneinheiten. Zwischen 2011 und 2014 ist der Bestand um 3,3 % gestiegen. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag in den Jahren 2011 bis 2014 konstant bei etwa 23 %.

Anteil EZFH ca. 23 %

Rund die Hälfte der Wohnungen in Konstanz sind 3- oder 4-Raum-Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen liegt bei 26,5 %. Diese Wohnungen entfallen größtenteils auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Seit 2011 ist eine leichte Verschiebung zugunsten des Anteils an 1- und 2-Raum-Wohnungen auszumachen. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand stieg von 23,3 % in 2011 auf 23,6 % in 2014. Die Zahl der 1-Raum-Wohnungen nahm in diesem Zeitraum um 4,9 % und damit überdurchschnittlich zu (vgl. Abbildung 11).

50 % 3- oder 4-Raum-Wohnungen

Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Raumanzahl



Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

empirica

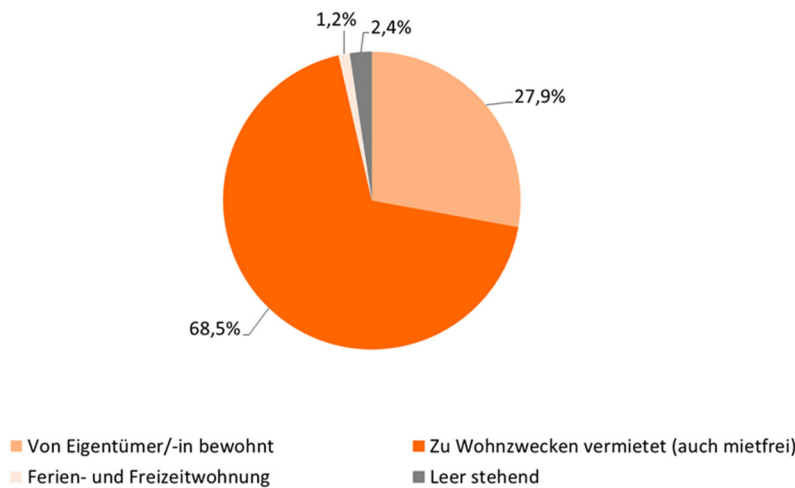
Etwa 77 % der im Zensus 2011 erhobenen 41.932 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum gehören Wohnungseigentümergeinschaften oder Privatpersonen. Auf privatwirtschaftliche Unternehmen und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen entfallen knapp 9 % der Wohnungen. Der Anteil kommunaler bzw. genossenschaftlicher Wohnungen ist 10 %. Diese Zahlen unterschätzen allerdings den heutigen Anteil, wobei dieser nicht genau bekannt ist: Die WOBAK hat ca. 4.000 eigene (kommunale) Wohnungen. Der Spar- und Bauverein hat in Konstanz rd. 1.500 Wohneinheiten. Auch die Genossenschaften Familienheim Bodensee, Radolfzell und Hegau aus Singen haben Bestände in Konstanz von geschätzt ca. 800 Wohnungen. Dies ergäbe insgesamt ca. 6.300 Wohnungen in Konstanz.

Überwiegend Privateigentümer

Gute zwei Drittel der Wohnungen in Konstanz sind Mietwohnungen, die anderen rd. 28 % werden laut Zensus 2011 von den Eigentümern selbst bewohnt (vgl. Abbildung 12). Die Leerstandsquote ist mit 2,4 % sehr gering (Baden-Württemberg: 4,2 %). Weitere 1,2 % des Wohnungsbestands sind Ferien- und Freizeitwohnung (493 Wohnungen).

2/3 des Wohnungsbestands sind Mietwohnungen

Abbildung 12: Wohnungsnutzung in Konstanz



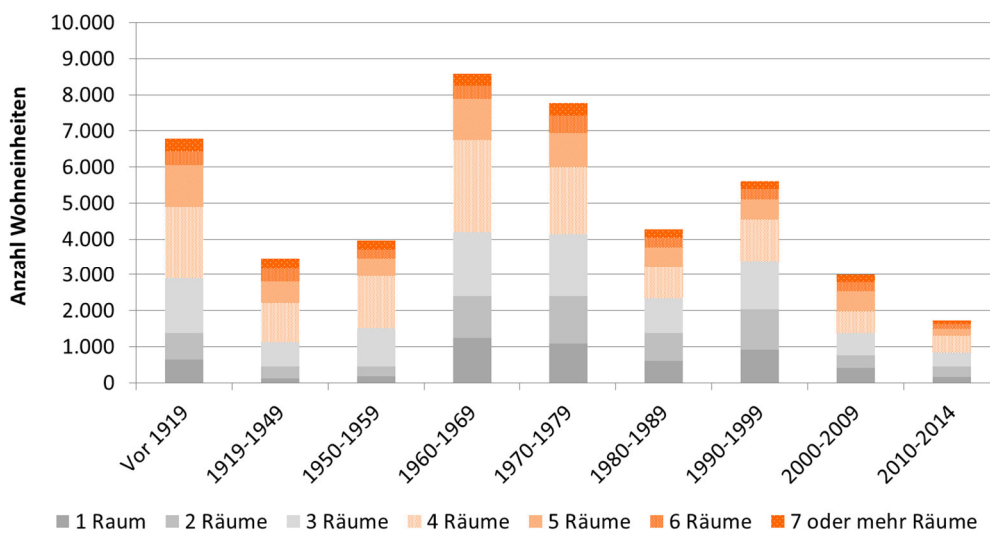
Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

empirica

Wohnungen aus den 1960er Jahren (ca. 19 %) und aus den 1970er Jahren (ca. 17 %) haben den größten Anteil am Wohnungsbestand der Stadt Konstanz. Etwa 15 % der Konstanzer Wohnungen wurden dagegen bereits vor dem Ersten Weltkrieg fertiggestellt. Relativ viele Wohnungen (gut 12 %) sind aus den 1990er Jahren. Mit Blick auf die jeweils vorhandenen Wohnungsgrößen lassen sich einige Unterschiede feststellen. So ist im Segment der 1- und 2-Raum-Wohnungen der Anteil der Wohnungen aus den 1970er, 1980er und 1990er Jahren deutlich höher als im gesamten Wohnungsbestand. 4-Raum-Wohnungen sind überdurchschnittlich häufig in den 1950er und 1960er Jahren entstanden. Im Vergleich zu den Jahren 2000 bis 2009 wurden in der jüngsten Vergangenheit (2010-2014) prozentual wieder deutlich mehr 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen fertiggestellt.

Wohnungsgrößen nach Baualter

Abbildung 13: Wohnungen nach Baujahr der Gebäude und Größe



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung, eigene Darstellung

empirica

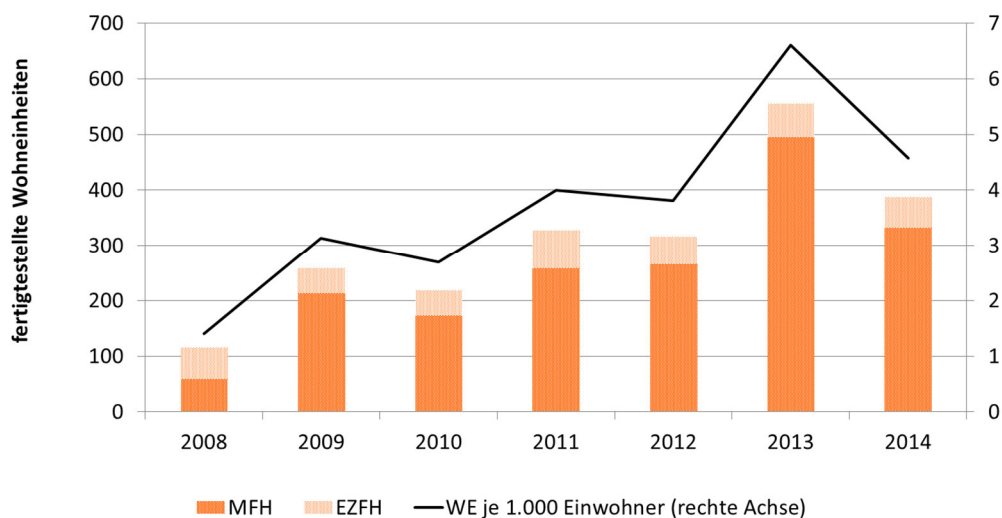
Die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen im Wohnungsneubau schwankt jährlich, ist aber seit 2008 gestiegen. So wurden im Jahr 2008 nur 115 Wohnungen fertig gestellt. In 2011 waren es bereits 327 Wohneinheiten und in 2014 387 Wohnungen. Die meisten Fertigstellungen (555 Wohneinheiten) entfallen auf das Jahr 2013. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl sind die Fertigstellungen seit 2009 noch immer niedrig. Nur im Jahr 2013 konnte mit 6,6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner ein höheres Niveau erreicht werden. Auffällig ist, dass der Anteil der neu geschaffenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2008 noch bei rund 50 % lag. Seit 2009 bewegt er sich dagegen zwischen 80 % und 90 %.

Zahl der Fertigstellungen steigt

Nach Aussage der Stadt Konstanz war die Bautätigkeit in den vergangenen drei Jahren in den Stadtteilen Petershausen, Fürstenberg, Wollmatingen, Königsbau und Dettingen am größten. Zu den wichtigsten Projekten gehörte das Quartier Bahnhof Petershausen, das Studentenwohnheim auf dem Chérisy-Areal (Chérisy Ost I) und die Stadt am Seerhein sowie die Neubaugebiete Zergle, Schmidtenbühl, Eichendorffweg und Jacob-Burckhardt-Straße. Der überwiegende Anteil der Fertigstellungen erfolgte durch private Bauträger. Der Anteil der WOBAK war aber ebenfalls erheblich. Ein kleiner Teil der Wohnungen wurde vom Spar- und Bauverein fertiggestellt. Diese Gebiete unterlagen noch nicht dem Handlungsprogramm Wohnen.

Überwiegend private Bauträger und WOBAK

Abbildung 14: Fertiggestellte Wohneinheiten in Wohngebäuden (Neubau)

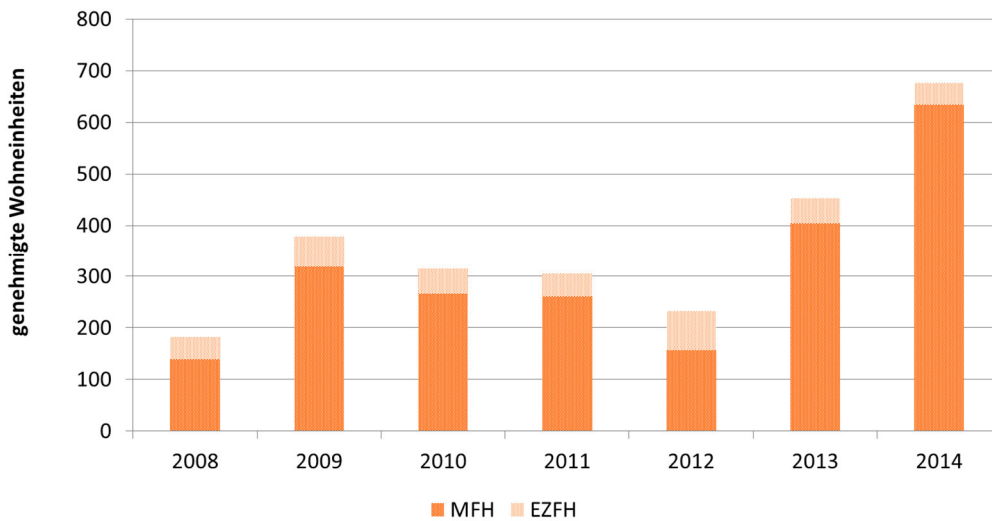


Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

empirica

Die Zahl der Baugenehmigungen war von 2009 bis 2012 rückläufig (-38,6 % in diesem Zeitraum), hat sich in den Jahren 2013 und 2014 aber wieder deutlich erhöht. Im Jahr 2014 wurden 676 WE genehmigt, sodass für die Jahre 2015 und 2016 mit einer entsprechend höheren Fertigstellungszahl zu rechnen ist (vgl. Abbildung 15).

Zahl Baugenehmigungen steigt

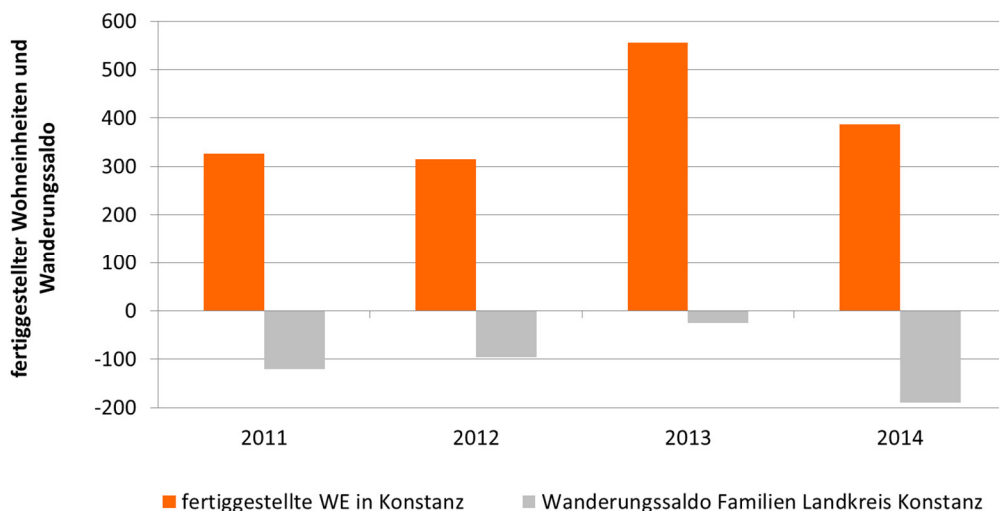
Abbildung 15: Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

empirica

Vergleicht man die Fertigstellungszahlen und Wanderungen von Familien zeigt sich ein erkennbarer Zusammenhang (vgl. Abbildung 16): So wurden beispielsweise im Jahr 2012 315 Wohneinheiten fertiggestellt. Der Wanderungssaldo der Familien (Summe der Saldi der 0- bis Unter-6-Jährigen, der 6- bis Unter-18-Jährigen und der 30- bis Unter-45-Jährigen) betrug im Jahr 2012 -96 Personen. Im Jahr 2013 lag die Zahl der Fertigstellungen mit 555 WE deutlich höher. Der Wanderungssaldo für Familien betrug im gleichen Jahr lediglich -26. In 2014 verringerte sich die Zahl der Fertigstellungen auf 387 WE. Der negative Wanderungssaldo nahm wieder zu auf -190 Personen. Eine erhöhte Neubautätigkeit reduziert demnach die wohnungsmarktbedingte Abwanderung von Familien ins Umland.

**Neubau reduziert
Abwanderung von
Familien**

Abbildung 16: Fertiggestellte Wohneinheiten und Wanderung von Familien

Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung, eigene Darstellung

empirica

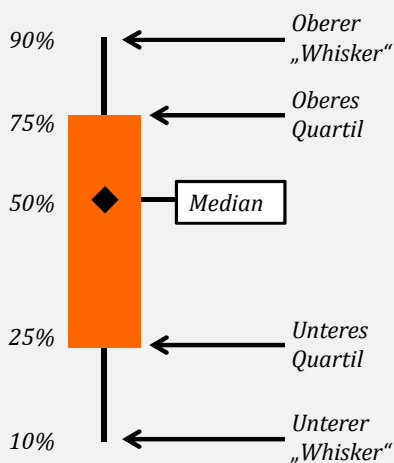
4.3 Preisentwicklung als Knappheitsindikator

Erläuterungen zu den dargestellten Preisen

Grundlage der folgenden Analyse ist die empirica-Preisdatenbank. Die empirica-Preisdatenbank basiert seit dem Jahr 2012 auf Daten der empirica-systeme GmbH, so dass wir Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand bündeln und ein Maximum an Transparenz bieten können.

Die empirica-Preisdatenbank stützt sich auf einen Mix verschiedenster Vertriebskanäle. Neben den großen Immobilienmarktplätzen fließen auch spezialisierte Internetquellen und Printmedien ein. Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert, im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um Doppler bereinigt sowie um weitere amtliche und nicht-amtliche Statistiken ergänzt. So werden die notwendige Konsistenz, eine sonst unerreichbare regionale Abdeckung sowie eine umfassende Besetzung der Angaben zu Wohnwertmerkmalen sichergestellt. Die Daten werden nach aufwendigen Algorithmen ausgelesen. Wir weisen dennoch darauf hin, dass einer automatisierten Auswertung auch Grenzen gesetzt sind. Wird beispielsweise eine identische Wohnung mehrfach in leicht modifizierter Form inseriert (mehrere Variablen werden verändert), kann diese Wohnung nicht zwangsläufig als Doppler identifiziert werden.

Exkurs: Erläuterung des „Boxplot“-Schemas



Als „Box“ wird das durch die Quartile 25 % bis 75 % bestimmte Rechteck bezeichnet. Es umfasst 50 % der angebotenen Objekte. Als weiteres Quartil ist der Mittelwert (Median⁶) in der Box eingezeichnet. Seine Lage innerhalb der Box vermittelt einen Eindruck der Streuung der Angebotspreise. Die Whiskerlänge – also die Länge der senkrechten Linie durch die Box – ist nach unten auf den Bereich oberhalb der 10 %-Grenze und nach oben auf das Segment unterhalb der 90 %-Grenze beschränkt. Innerhalb der Whiskergrenzen liegen somit 80 % der beobachteten Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte, besonders schlechte bzw. unbeliebte Lagen sowie extreme Ausreißer werden im Boxplot nicht dargestellt.

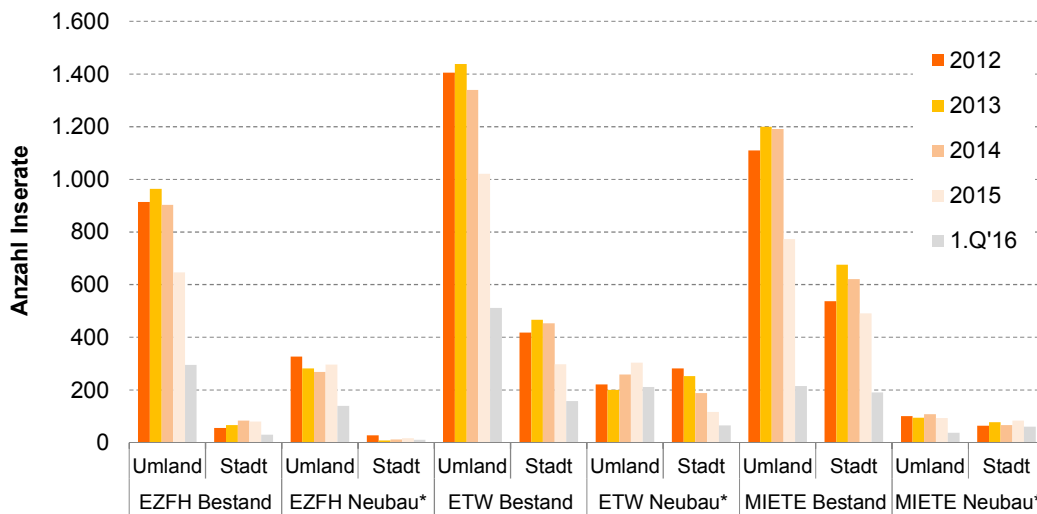
⁶ Definition Median: Eine Hälfte (50%) aller inserierten Wohnungen wird zu Mieten oberhalb des Medians angeboten, die andere Hälfte zu Mieten darunter.

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den folgenden Auswertungen (vgl. Abbildung 18 bis Abbildung 24) werden die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und Eigentumswohnungen (ETW) sowie die Angebotsmieten für Geschosswohnungen dargestellt, jeweils in Stadt und Umland. Das Umland umfasst den Landkreis Konstanz ohne die Stadt Konstanz. Für die Analyse der inserierten Miet- und Kaufpreise stehen insgesamt knapp 23.000 Angebote aus dem Internet und Printmedien zur Verfügung, die seit 2012 bis einschließlich dem ersten Quartal 2016 inseriert wurden.

Fallzahlen
ausreichend

Abbildung 17: Anzahl inserierter Wohnungen bzw. Ein- oder Zweifamilienhäuser im Landkreis Konstanz von 2012 bis einschl. 1.Q'16



*Baujahr jeweils innerhalb der letzten drei Jahre.

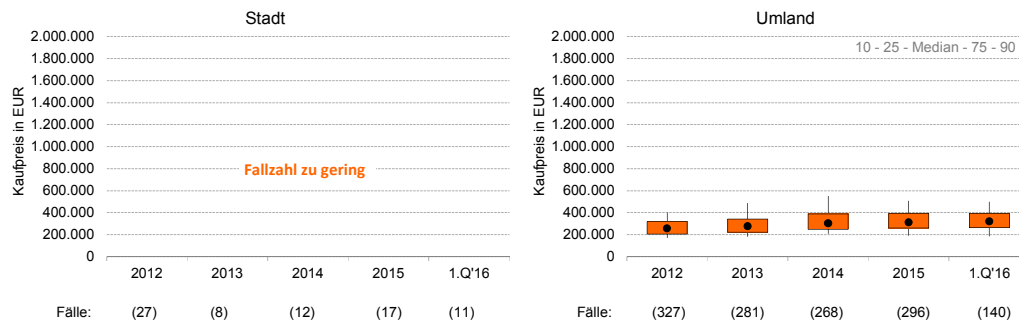
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Umland von Konstanz in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Dies gilt sowohl für neugebaute wie auch für gebrauchte Häuser. Im Jahr 2012 lag der Medianpreis für neugebaute Ein-/Zweifamilienhäuser im Umland bei 255.000 Euro/Objekt (vgl. Abbildung 18), der inserierte Kaufpreis für gebrauchte Häuser bei 290.000 Objekt (vgl. Abbildung 19). Seither sind die Kaufpreise sowohl für neugebaute als auch für gebrauchte Häuser um jeweils 26 % gestiegen. Das ist ein Anstieg von 6 % p.a. Es mag zunächst verwundern, dass neugebaute Objekte im Umland günstiger inseriert werden als Bestandsobjekte. Dieser Umstand resultiert allein aus der Darstellung der Kaufpreise pro Objekt: Neugebaute Häuser sind durchschnittlich deutlich kleiner als Bestandsobjekte. Entsprechend niedriger fällt der Objektprice aus. Eine hier nicht dargestellte Auswertung der Kaufpreise je Quadratmeter zeigt, dass der Quadratmeterpreis neugebauter Häuser über den gesamten Zeitraum rund 10 % über dem entsprechenden Quadratmeterpreis von Bestandsobjekten liegt.

Kaufpreise für EZFH
im Umland steigen

Abbildung 18: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau* in Stadt und Umland



*Baujahr jeweils innerhalb der letzten drei Jahre.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

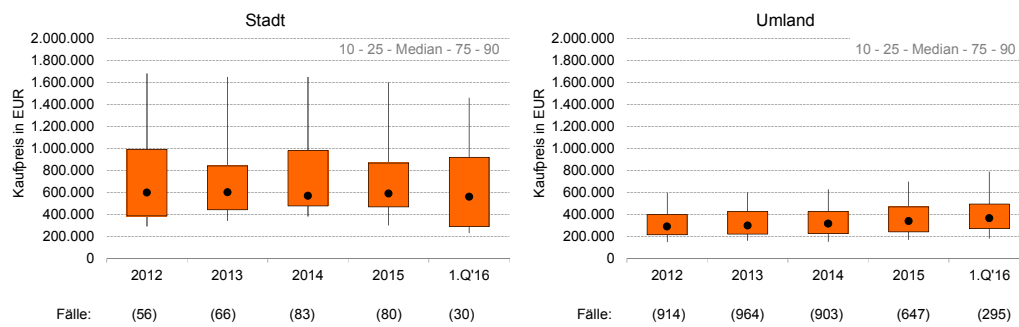
empirica

Typischerweise wird das Wohnungsangebot in Städten von Geschosswohnungen dominiert und so werden auch in der Stadt Konstanz nur wenige Ein- und Zweifamilienhäuser inseriert. Das Angebot an neugebauten EZFH fällt sogar so gering aus, dass hier keine Auswertungen durchgeführt werden konnten.

Kaufpreise EZFH in Stadt bleiben nahezu unverändert

Die Angebotskaufpreise der gebrauchten EZFH in der Stadt Konstanz sind in den letzten vier Jahren leicht gesunken. Im Jahr 2012 wurden noch knapp 600.000 Euro pro gebrauchtem Objekt angesetzt, im Jahr 2016 sind es mit 560.000 Euro/Objekt etwas weniger. Diese Entwicklung sollte in Anbetracht der geringen Fallzahlen allerdings mit Vorsicht interpretiert werden, weshalb die Angebotspreise von gebrauchten EZFH vielmehr als annähernd konstant eingestuft werden sollten.

Abbildung 19: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand in Stadt und Umland



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Auch das unterschiedliche Preisspektrum zwischen Stadt und Umland kann aus Abbildung 19 abgelesen werden. Im Jahr 2015 wurden in der Stadt Konstanz ein Viertel (oberes Quartil) der Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand für mindestens 900.000 Euro angeboten, im preisgünstigsten Viertel (unteres Quartil) kosteten die Häuser bis zu 460.000 Euro. Im Umland hingegen waren drei Viertel der Angebote günstiger als 470.000 Euro.

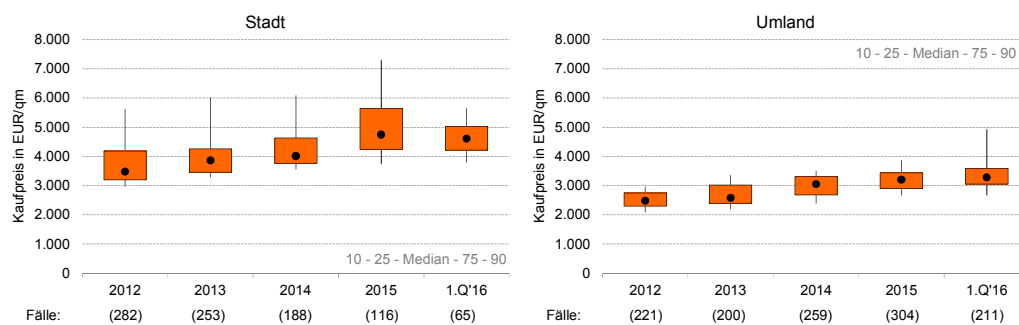
Spanne in Stadt deutlich größer

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Konstanz und Umland

Analog zu den Kaufpreisen für EZFH sind Eigentumswohnungen im Umland deutlich preiswerter als in der Stadt Konstanz. In Konstanz liegt der Medianpreis aktuell bei rund. 3.400 Euro/m² Wohnfläche im Bestand und bei rd. 4.600 Euro/m² im Neubau (vgl. Abbildung 20). Im Umland sind die Preise mit rd. 2.050 Euro/m² im Bestand (vgl. Abbildung 21) und rd. 3.300 Euro/m² im Neubau deutlich niedriger. Der Kaufpreis für neugebaute ETW ist seit dem Jahr 2012 somit um rund 33 % gestiegen, sowohl in der Stadt Konstanz wie auch im Umland (jeweils 7 % p.a.). Gebrauchte ETW haben mit 6 % p.a. im selben Zeitraum etwas weniger stark angezogen, auch dieser Anstieg vollzog sich wiederum gleichermaßen in Stadt und Umland.

ETW im Umland günstiger – Steigerung in Stadt und Umland um ca. 7 %p.a.

Abbildung 20: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Neubau* in Stadt und Umland



*Baujahr jeweils innerhalb der letzten drei Jahre.

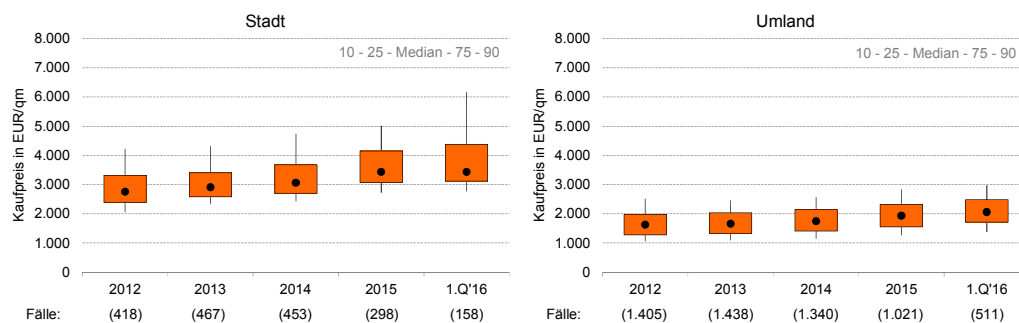
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Auch das Spektrum der inserierten Kaufpreise für Eigentumswohnungen ist in der Stadt Konstanz größer als im Umland. Während aktuell im Umland drei von vier gebrauchten Wohnungen zum Preis von höchstens 2.500 Euro/m² angeboten werden (oberes Quartil), liegen die Preise für ETW in der Stadt bei den günstigsten 25 % der inserierten Wohnungen bei bis zu 3.000 Euro/m² (unteres Quartil, vgl. Abbildung 21). Ein ähnliches Muster, wenngleich auf anderem Niveau, ergibt sich auch für neugebaute Wohnungen (vgl. Abbildung 20). Die regionale Preisverteilung ist Abbildung 22 zu entnehmen.

Spanne in Stadt deutlich größer

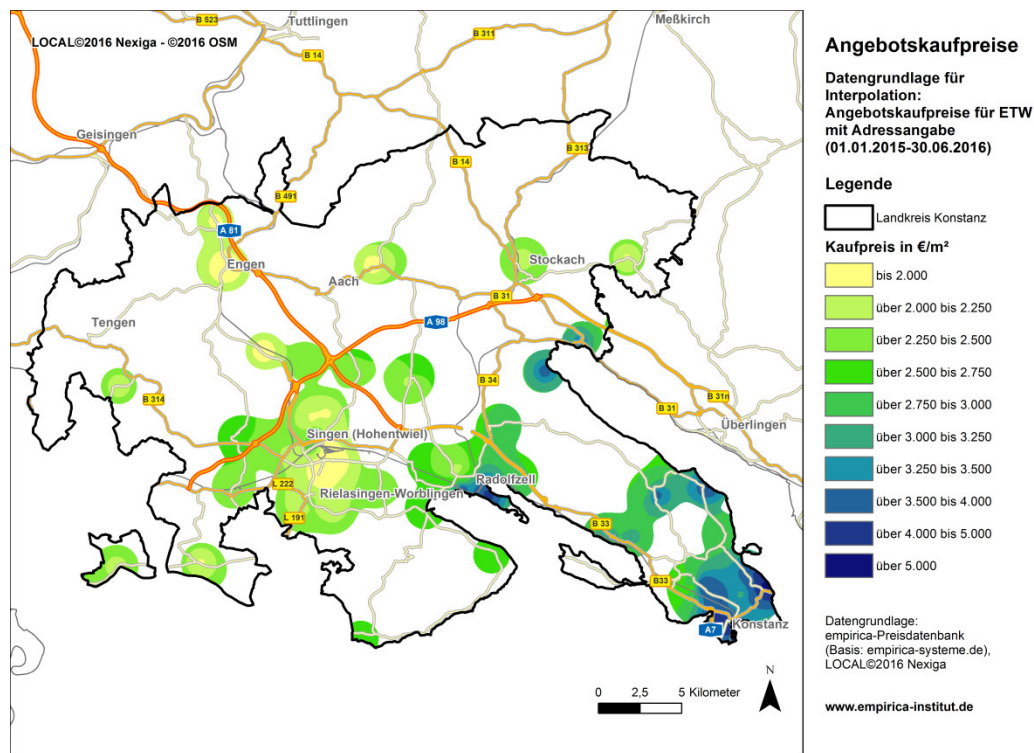
Abbildung 21: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Bestand in Stadt und Umland



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Abbildung 22: Regionale Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Konstanz und Umgebung



Preisentwicklung für Angebotsmieten in Konstanz und Umland

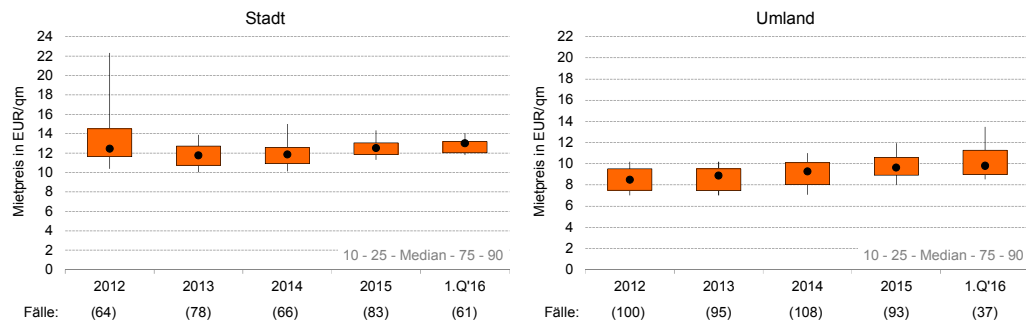
Auch die Neuvertragsmieten sind in der Stadt Konstanz sowie im Umland seit dem Jahr 2012 gestiegen. Im Umland lag der Medianpreis für eine Bestandswohnung im Jahr 2012 bei 6,70 Euro/m² Wohnfläche (vgl. Abbildung 24), im Neubau bei 8,50 Euro/m² (vgl. Abbildung 23). Die Bestandspreise der Stadt Konstanz lagen zum selben Zeitpunkt mit 10,00 Euro/m² (Medianpreis) etwa 50 % über dem Niveau im Umland, Mietpreise von Neubauwohnungen lagen mit 12,45 Euro/m² in der Stadt ebenfalls knapp 50 % über dem entsprechenden Niveau im Umland.

Seit dem Jahr 2012 haben die Mietpreise nochmals kräftig zugelegt. Mittlerweile liegt der Standardpreis (Median) einer gebrauchten Bestandswohnung im Umland bei 8,40 Euro/m² (+6 % p.a. seit 2012) und bei 11,20 Euro/m² in der Stadt (+3 % p.a.). Auch der Preis neugebauter Mietwohnungen ist im Umland stärker gestiegen als in der Stadt. Im Umland liegen die Preise bei 9,80 Euro/m² für eine neugebaute Mietwohnung (+ 4 % p.a. seit 2012), in der Stadt Konstanz liegt der Medianpreis aktuell bei 13,00 Euro/m² (+1 % p.a.). Die Entwicklung der Angebotsmieten für neugebaute Geschosswohnungen sollte aufgrund der geringen Fallzahlen mit Vorsicht interpretiert werden (vgl. Abbildung 23).

Umland hat günstigere Mieten

Mietpreise ziehen im Umland kräftiger an

Abbildung 23: Preisentwicklung der Angebotsmieten im Neubau* in Stadt und Umland



*Baujahr jeweils innerhalb der letzten drei Jahre.

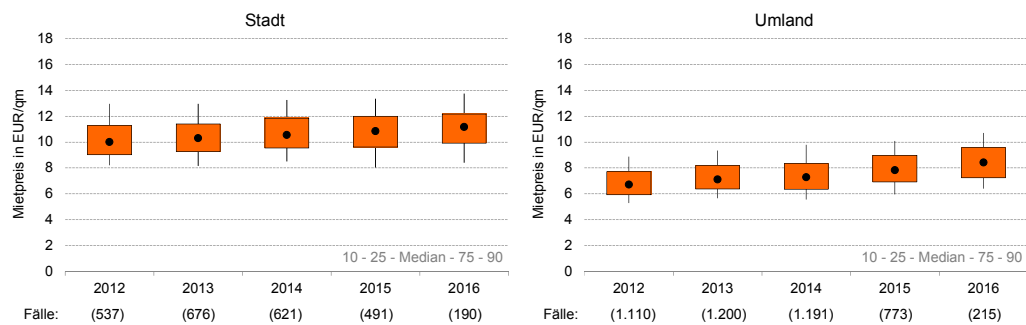
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Während im Jahr 2015 in der Stadt die Hälfte der Bestandswohnungen zwischen 9,60 und 12,00 Euro/m² Wohnfläche angeboten wurde, liegt der Medianpreis im Landkreis zwischen 6,90 und 9,00 Euro/m². In der Stadt liegen die Preise für die günstigsten 10 % der inserierten Wohnungen bei bis zu 8,00 Euro/m², im Landkreis werden 10 % der Wohnungen noch für unter 6,00 Euro/m² angeboten (vgl. Abbildung 24). Die regionale Mietpreisverteilung ist in Abbildung 25 dargestellt.

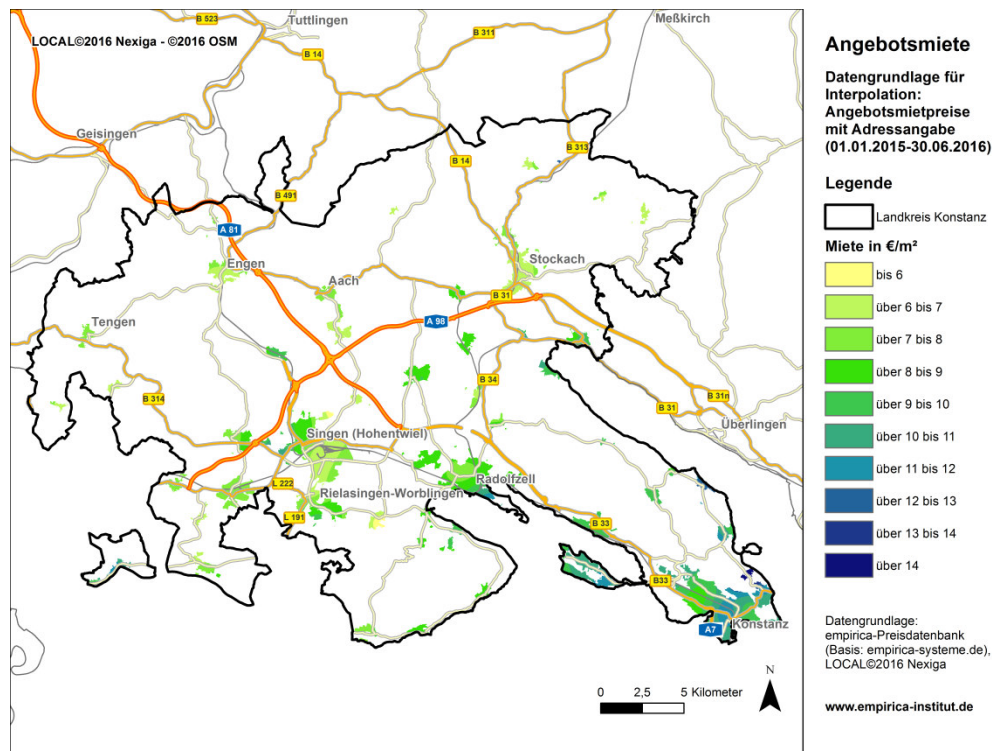
Im Umland noch günstige Wohnungen vorhanden – wenn auch weniger

Abbildung 24: Preisentwicklung der Angebotsmieten im Bestand in Stadt und Umland



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

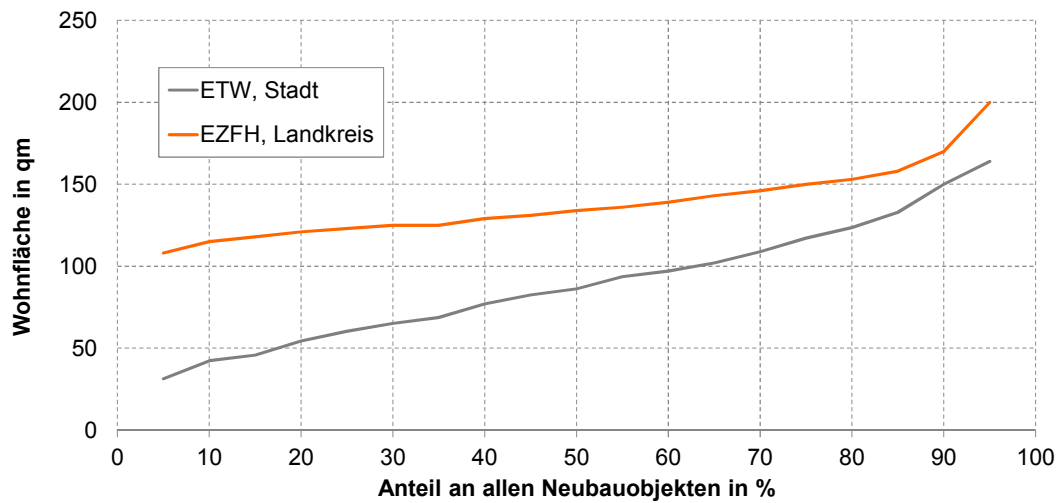
Abbildung 25: Regionale Angebotsmieten in Konstanz und Umgebung

Struktur der Neubauobjekte

Das Kaufangebot in der Stadt Konstanz wird von Angeboten für Eigentumswohnungen dominiert, im Umland werden vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser angeboten. In der Stadt stehen vergleichsweise nur wenige Wohnflächen zur Verfügung, sodass aus Dichtegründen der Geschosswohnungsbau dominiert. Anders ist die Situation im Umland. Die Baulandpotenziale sind höher, und dementsprechend werden, der Nachfrage folgend, mehr Ein- und Zweifamilienhäuser angeboten. Die Familien wandern daher in die Umlandgemeinden.

**Umland bietet EZFH,
 Stadt bietet ETW**

Abbildung 26: Struktur der Wohnfläche von Neubauobjekten in Stadt und Umland, 2012 bis einschließlich 1.Q'16



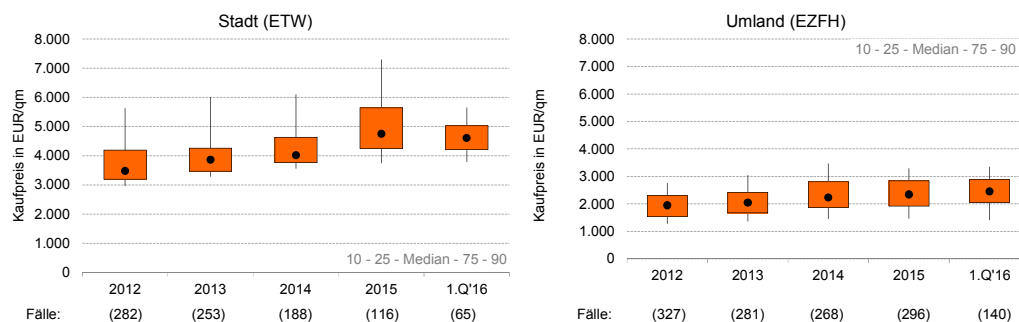
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Die angebotenen EZFH sind im Umland deutlich größer als die ETW in der Stadt. In der Stadt Konstanz liegt die Wohnfläche bei fünfzig Prozent der angebotenen Eigentumswohnungen im Neubau unter 94 m². Der entsprechende Wert von neugebauten EZFH im Umland liegt bei 136 Quadratmeter (vgl. Abbildung 26). Für junge Familien, die entsprechend der Kinderzahl Wert auf viel größere Wohnfläche legen, ist das Angebot im Umland somit deutlich besser als in der Stadt Konstanz.

Der relative Vorteil des Angebotes (insbesondere für junge Familien) im Umland wird auch in Abbildung 27 deutlich. Der Quadratmeterpreise Wohnfläche für EZFH im Umland ist deutlich niedriger als der Quadratmeterpreis für eine Wohnfläche im Geschosswohnungsbau in der Stadt Konstanz. Für denselben Betrag lässt sich somit entweder ein vergleichsweise großes Eigenheim „im Grünen“ mit meist längeren Pendelzeiten finanzieren oder eine vergleichsweise kleinere Eigentumswohnung in der Stadt Konstanz.

Abbildung 27: Preisvergleich ETW in der Stadt und EZFH im Umland, jeweils Bestand



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

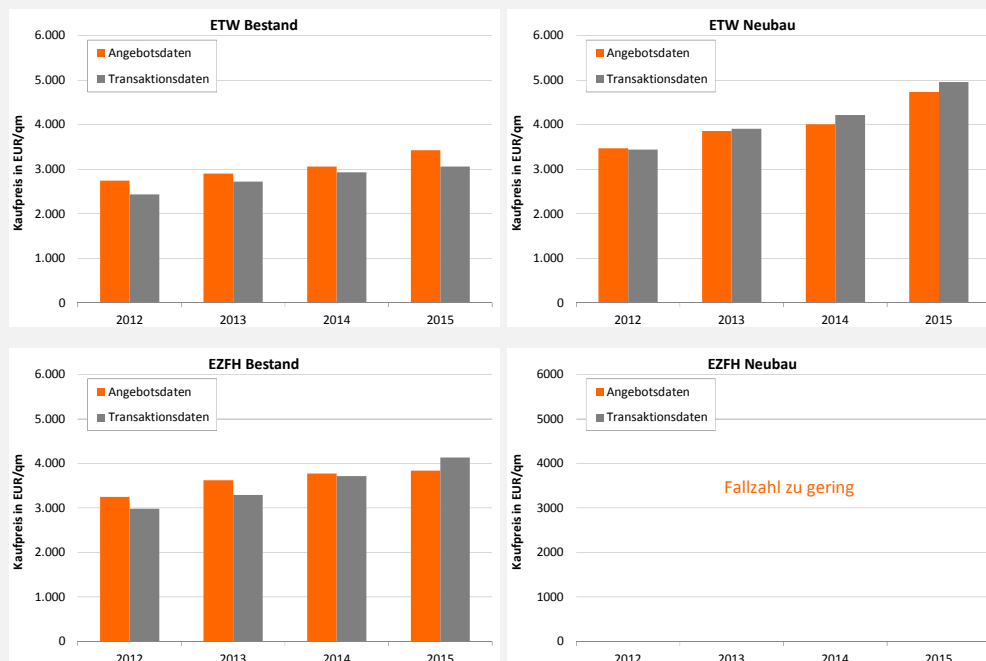
empirica

Exkurs: Unterschiede zwischen Angebotsdaten von empirica und Transaktionsdaten des Gutachterausschusses

Grundlage der oben dargestellten Preisdatenauswertungen sind die Angebotsdaten der empirica-Preisdatenbank. Hier fließt jeweils der vom Käufer angebotene Kaufpreis ein. Bei der Analyse dieser Angebotspreise für Wohnungen oder Häuser muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (Transaktionspreise) je nach Verhandlungsmacht unter oder über den inserierten Kaufpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10%. Auf angespannten Märkten geht der Abschlag gegen null oder er kehrt sich gar in einen Aufschlag um (Interessenten überbieten sich).

Auf Basis der Transaktionsdaten des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz haben wir die Angebotsdaten der empirica-Preisdatenbank mit den tatsächlich vereinbarten Kaufpreisen verglichen. Der Abstand zwischen inserierten Kaufpreisen und tatsächlich vereinbarten Kaufpreisen rangiert demnach zwischen -4 und -11% bei gebrauchten Kaufobjekten, lediglich im Jahr 2015 übersteigen die Transaktionspreise für gebrauchte EZFH die inserierten Preise. Bei neugebauten Eigentumswohnungen werden die Kaufpreise inzwischen dagegen nachjustiert: Zwar lagen Angebotspreise und Transaktionspreise im Jahr 2012 noch nahezu gleichauf, im Jahr 2015 liegen die Transaktionspreise jedoch rund 5% über dem Niveau der Angebotspreise. Für neugebaute EZFH liegen jeweils nicht genügend Fallzahlen vor.

Preisvergleich ETW und EZFH in der Stadt Konstanz



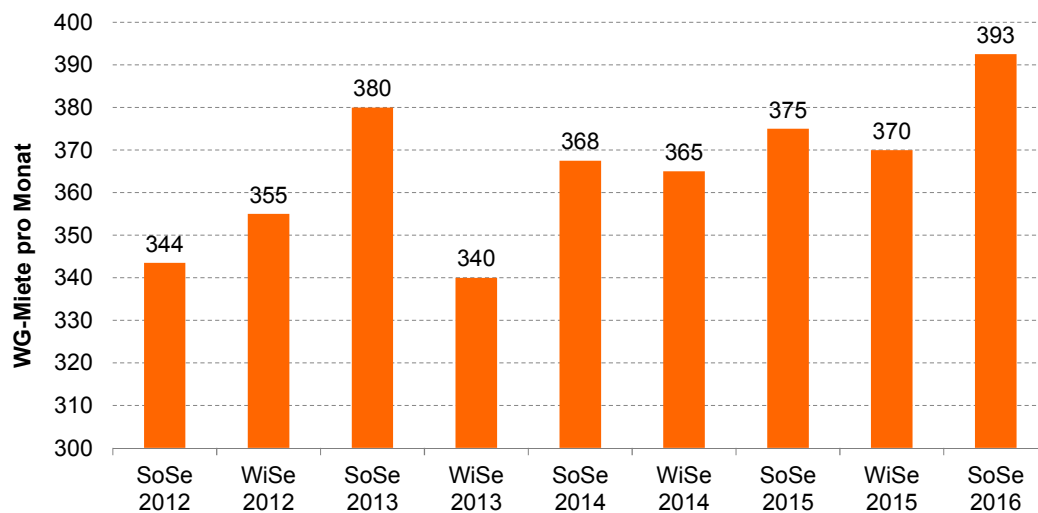
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme) und Gutachterausschuss Konstanz **empirica**

Mietpreise für studentisches Wohnen

In Zeiten knapper Wohnungsmärkte ist es für junge Menschen besonders attraktiv, mit Hilfe von Wohngemeinschaften (WG) ihre Wohnkosten zu reduzieren. Dies gilt insbesondere in Universitätsstädten mit angespannten Wohnungsmärkten und entsprechend hohen Mieten. In Abbildung 28 sind typischen WG-Mieten in Konstanz abgebildet, jeweils zum Semesterbeginn.⁷ Die angegebene Monatsmiete beschreibt den Preis pro Monat eines unmöblierten WG-Zimmers, das zwischen 10 und 30qm groß ist. Zu Beginn des Sommersemesters 2012 lag der Medianpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer in Konstanz bei knapp 350 Euro/Monat, inzwischen ist der Standardpreis auf fast 400 Euro/Monat gestiegen, das ist ein Anstieg von 14 %. In den 120 Hochschulstandorten Deutschlands liegt der Preis zum aktuellen Semester bei 340 EUR/Monat und somit 21 % über dem Niveau aus dem Sommersemester 2012.

WG-Miete in
Konstanz:
400 Euro/Monat

Abbildung 28: WG-Mieten in der Stadt Konstanz (Median)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Belegungsbindungen

Das günstige Preissegment besteht einerseits aus mietpreisgebundenen und andererseits aus ungebundenen Wohnungsangeboten des städtischen und des privaten Sektors. Daten zu mietpreisgebundenen Wohnungen wurden von der Stadt Konstanz zur Verfügung gestellt. Diese Daten enthalten vor allem mietpreisgebundene Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz (WOBAK). Daten zu den ungebundenen Wohnungen der WOBAK liegen nicht vor. Diese machen allerdings einen hohen Anteil des preisgünstigen Segments aus: Die WOBAK verfügt über 3.811 Wohnungen, wovon ca. 50% gefördert sind. Zusätzlich hat sich

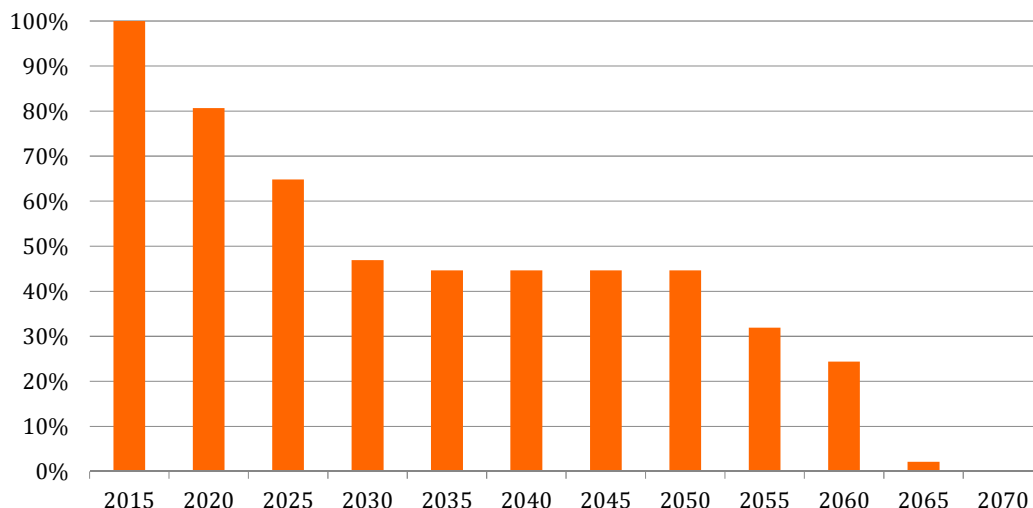
⁷ Datenbasis ist jeweils das Quartal vor Semesterbeginn.

die WOBAK selbst verpflichtet, den Wohnungsbestand auch nach Auslaufen der Bindefristen überwiegend an Personen mit Berechtigungsschein zu vergeben. Insofern ist fast der gesamte Wohnungsbestand der WOBAK dem unteren Preissegment zuzuordnen, obwohl im Folgenden nur die mietpreisgebundenen Wohnungen berücksichtigt werden.

Die Stadt Konstanz konnte insgesamt Informationen zu 1.102 Wohnungen liefern, die einer Mietpreisbindung unterliegen ("mietpreisgebunden"). Von allen im Jahr 2015 öffentlich geförderten Wohnungen (100 %) fallen bis zum Jahr 2020 knapp 20 % aus der Bindung. Bis zum Jahr 2035 fallen weitere 36 % der heute mietpreisgebundenen Wohnungen aus der Bindung. Der mietpreisgebundene Wohnungsbestand wird sich damit bis zum Jahr 2035 um 610 auf dann 492 Wohnungen mehr als halbieren. Danach bleibt die Zahl der Bindungen bis zum Jahr 2050 zunächst konstant, im Jahr 2075 wird dann keine der heute öffentlich geförderten Wohnung mehr mietpreisgebundenen sein (vgl. Abbildung 29).

Preisgünstiges Segment: Gebundene und ungebundene Wohnungen
Rd. 1.202 mietpreisgebundene Wohnungen

Abbildung 29: Entwicklung der öffentlich geförderten Wohnungsbestände bis zum Jahr 2070*



Quelle: Stadt Konstanz

empirica

*Lesebeispiel: Von allen im Jahr 2015 öffentlich geförderten Wohnungen (100 %) fallen bis zum Jahr 2020 rund 20 % aus der Bindung, so dass dann noch rund 80 % der heute gebundenen Wohnungen weiterhin öffentlich gefördert sind.

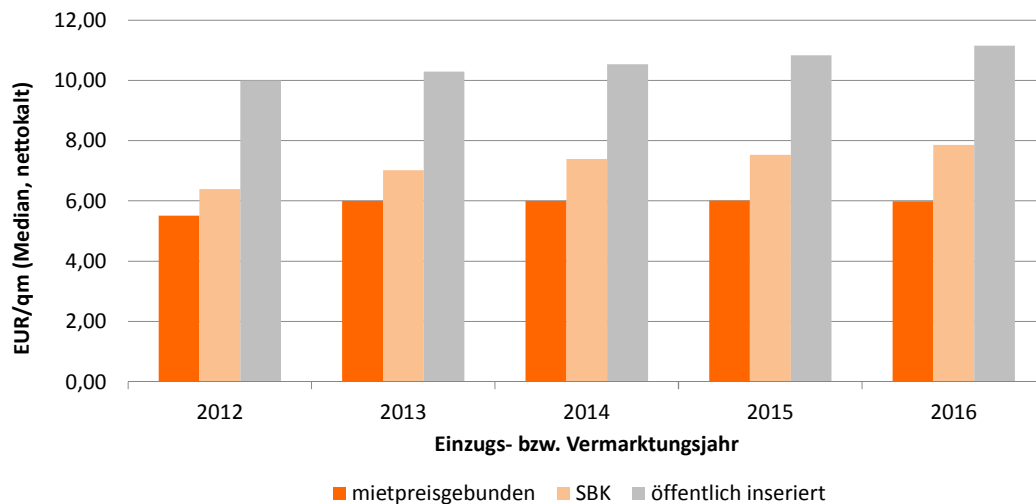
Preisentwicklung im günstigen Segment

Im Folgenden wird die Preisentwicklung und -struktur mietpreisgebundener und freier Mietwohnungen gegenübergestellt. Neben den Daten zu mietpreisgebundenen Wohnungen der Stadt Konstanz fließen auch die Wohnungsmieten des Spar- und Bauvereins Konstanz eG in den Vergleich ein. Die angegebenen Wohnungen des Spar- und Bauvereins Konstanz sind nicht mietpreisgebunden. Allerdings werden sie nicht öffentlich inseriert, sondern über interne Wartelisten vermittelt. Für den Preisvergleich werden zudem ungebundene Mietwohnungen aus dem privaten Sektor berücksichtigt, die auf gängigen Portalen inseriert werden ("öffentlich inseriert"). Sie wurden der Marktdatenbank von empirica-systeme entnommen.

Mietpreisgebundene Wohnungen deutlich günstiger als frei finanzierte Wohnungen

Erwartungsgemäß liegen die mittleren mietpreisgebundenen Mietpreise deutlich unter den öffentlich inserierten Angebotsmieten. In Abbildung 30 sind die mietpreisgebundenen Mietpreise sowie die Mietpreise des Spar- und Bauvereins Konstanz, jeweils nach Einzugsjahr, den entsprechenden öffentlich inserierten Angebotsmieten aus dem jeweiligen Jahr gegenübergestellt. In den Jahren 2012 bis 2016 liegt die Differenz zwischen mietpreisgebundenen und öffentlich inserierten durchschnittlich bei rund 80 %. Auch die frei finanzierten Mietwohnungen des Spar- und Bauvereins Konstanz werden im selben Zeitraum etwas teurer als mietpreisgebundene Wohnungen vermietet. Allerdings sind sie immer noch deutlich günstiger als alle anderen am Markt inserierten Wohnungen.

Abbildung 30: Entwicklung der Mietpreise nach Einzugsjahr, 2012 bis 2016



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), Spar- und Bauverein Konstanz und Stadt Konstanz

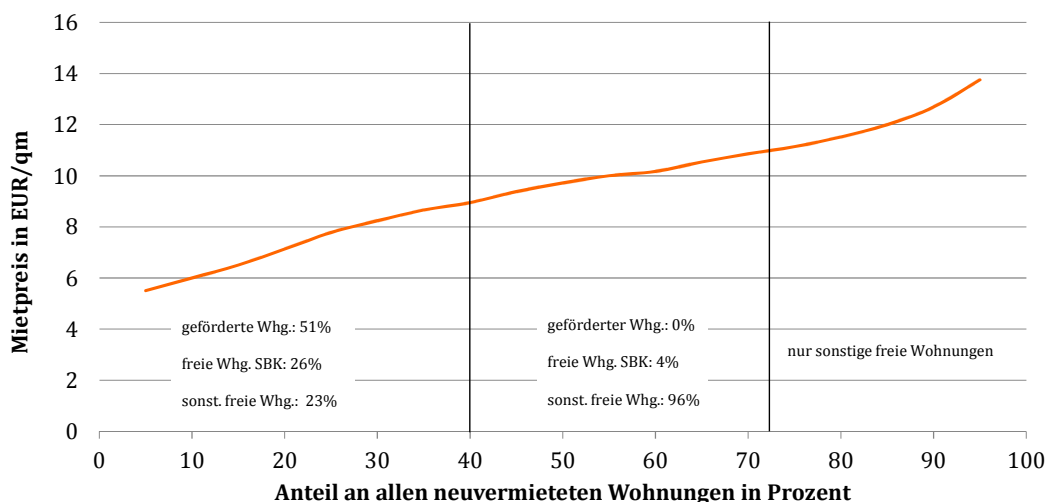
empirica

Auffällig ist zudem, dass der mittlere Mietpreis der öffentlich geförderten Wohnungen im Zeitverlauf nahezu konstant geblieben ist, während die Mietpreise im freien Sektor jeweils merklich angestiegen sind. So sind die geförderten Mietpreise zwar von 2012 auf 2013 um 9 % gestiegen, anschließend bleiben sie aber nahezu konstant. Demgegenüber machten die Mietpreise des Spar- und Bauvereins Konstanz seit dem Jahr 2012 einen Sprung um 12 % nach oben, die öffentlich inserierten Mietpreise sogar doppelt so viel um 23 %.⁸

Gebundene Mietpreise bleiben konstant – frei finanzierte Mieten steigen

⁸ Die ungebundenen Mietpreise der WOBAK sind in der Zeit von 2012 bis 2016 um -8% gesunken. Allerdings liegen für den gesamten Zeitraum nur Angaben zu 27 Wohnungen vor, weshalb diese Entwicklung mit Vorsicht interpretiert werden sollte und hier nicht gesondert in den Abbildungen aufgeführt wird.

Abbildung 31: Verteilung der Neuvertragsmieten von 2012 bis 2016



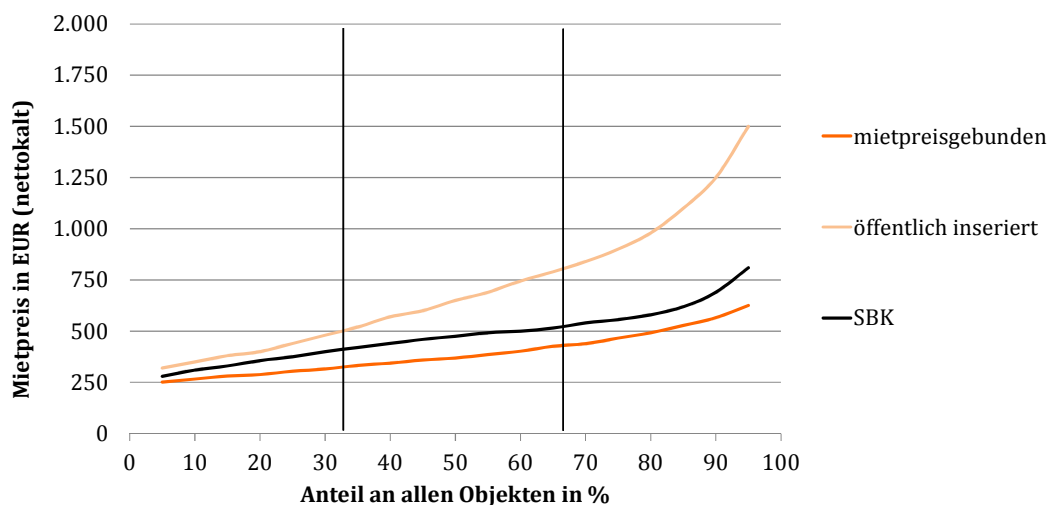
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), Spar- und Bauverein Konstanz und Stadt Konstanz

empirica

Die Verteilung der mietpreisgebundenen Wohnungen, die in der Zeit zwischen 2012 und 2016 neu bezogen wurden, reicht im Wesentlichen von knapp 4,50 Euro/m² bis zu 8,95 Euro/m². Die mietpreisgebundenen Wohnungen stellen in diesem Preissegment das größte Angebot. So sind 51 % aller verfügbaren Wohnungen unter 8,95 Euro/m² öffentlich gefördert, 26 % der verfügbaren Wohnungen in diesem Preissegment stammen vom Spar- und Bauverein Konstanz und 23 % wurden von sonstigen Anbietern öffentlich inseriert (vgl. Abbildung 31). Oberhalb dieser Preisgrenze werden keine mietpreisgebundenen Wohnungen zur Verfügung gestellt, aber noch einige wenige von dem Spar- und Bauvereins Konstanz. 4 % aller ungebundenen Mietwohnungen im Preissegment zwischen 8,95 Euro/m² und 11,00 Euro/m² stammen vom Spar- und Bauverein Konstanz, die restlichen Mietwohnungen werden dagegen von sonstigen privaten Anbietern öffentlich inseriert. Mietwohnungen zu einem Preis von 11,00 Euro/m² oder mehr werden ausschließlich von sonstigen Anbietern angeboten.

Geförderte und Spar- und Bauverein Konstanz-Wohnungen stellen Großteil des preisgünstigen Segments

Abbildung 32: Mietpreisstreuung, Einzugsjahr von 2012 bis 2016



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), Spar- und Bauverein Konstanz und Stadt Konstanz

empirica

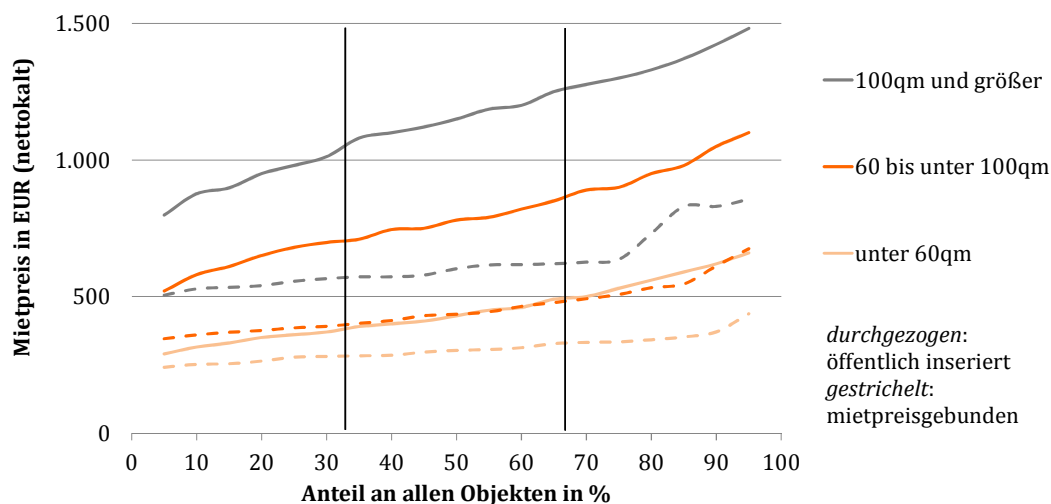
Mietpreisgebundene und Wohnungen des Spar- und Bauvereins Konstanz durchweg deutlich günstiger als frei finanzierte

Auch in absoluten Zahlen lassen sich die Preisunterschiede zwischen öffentlich inserierten und mietpreisgebundenen Wohnungen klar erkennen (vgl. Abbildung 32). Während die Unterschiede im unteren Preissegment (unteren 30 % jeweils aller Wohnungen) mit bis zu 165 Euro/Wohnung noch vergleichsweise gering ausfallen, betragen sie im oberen Segment bis zu 900 Euro/Wohnung. Die Unterschiede zwischen mietpreisgebundenen Wohnungen und jenen des Spar- und Bauvereins Konstanz sind hingegen über das gesamte Angebot hinweg relativ konstant. Ohne die Wohnungsgröße zu berücksichtigen, vergleicht man hier aber schnell Äpfel mit Birnen, da die enormen Preisunterschiede schlicht aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen resultieren können.

Größere Wohnungen sind frei finanziert besonders teurer bzw. knapp

Differenziert nach Wohnungsgrößen ergibt sich jedoch ein ganz ähnliches Bild. In Abbildung 33 sind die absoluten Mietpreise je Wohnung für alle mietpreisgebundenen und alle öffentlich inserierten Wohnungen nach Wohnungsgröße angegeben.⁹ In allen drei Größenklassen gibt es einen eindeutigen Unterschied zwischen mietpreisgebundenen und öffentlich inserierten Wohnungen. Erwartungsgemäß wächst die absolute Differenz mit zunehmender Wohnungsgröße, aber auch die relativen Abweichungen zwischen mietpreisgebundenen und öffentlich inserierten Wohnungen sind bei großen Wohnungen am höchsten. So liegt der absolute mittlere Mietpreis öffentlich inserierter Wohnungen mit einer Wohnungsgröße unter 60 Quadratmeter etwa 42 % über dem entsprechenden Niveau mietpreisgebundener Wohnungen. Bei Wohnungen zwischen 60 und 100 Quadratmeter steigt der Unterschied auf 79 % und bei Wohnungen über 100 Quadratmeter auf 91 %.

Abbildung 33: Mietpreisstreuung von Wohnungen nach Größe, Einzugsjahr von 2012 bis 2016



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

⁹ Die Anzahl verfügbarer Wohnungen des Spar- und Bauvereins Konstanz ist zu gering, um eine aussagekräftige Verteilung anzuzeigen. Wir verzichten daher an dieser Stelle auf die Ausweisung der Daten.

Diese Auswertungen zeigen, dass insbesondere im preisgünstigen Segment mietpreisgebundene Wohnungen sowie die anderen Wohnungen der WOBAK und des Spar- und Bauvereins Konstanz eine erhebliche Rolle spielen. Zu den derzeit vorhandenen rd. 1.200 gebundenen Wohnungen sollen im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen weitere 900 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Preisgünstiges Segment bestimmt durch WOBAK und Spar- und Bauverein Konstanz

5. Qualitative Wohnungsmarktanalyse

5.1 Nachfrage und Angebot

5.1.1 Einkommensgruppen

Bezieher mittlerer und kleinerer Einkommen

Für Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen ist es schwierig, auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt Wohnungen zu finden, die sie finanzieren können. Das günstige Preissegment für Mietwohnungen (Neuvermietung zwischen 2012 und 2016: 4,50 €/m² bis knapp 9,00 €/m²) wird überwiegend von der kommunalen Wohnungsgesellschaft WOBAK (51 %), zum Teil von der Genossenschaft Spar- und Bauverein Konstanz (26 %) und zu knapp einem Viertel von sonstigen Eigentümern angeboten (vgl. Kapitel 3.3.). Die Nachfrage ist sehr hoch, sodass die kommunale Wohnungsgesellschaft WOBAK eine Warteliste hat, die gleichzeitig Notfallkartei für die Stadt ist. Gründe, warum Haushalte bei der WOBAK Wohnungen suchen, sind: Miete zu hoch, jetzige Wohnung zu klein (Zuwachs in der Familie) oder Zuzug nach Konstanz. Die Warteliste wird regelmäßig aktualisiert. Es werden nur Personen mit Erstwohnsitz in Konstanz aufgenommen bzw. Personen, die nachweislich aus beruflichen Gründen nach Konstanz ziehen. Am Ende eines jeden Jahres werden die Interessenten angeschrieben und abgefragt, ob sie weiterhin Interesse haben. Die Anzahl der Bewerber, die auf der Warteliste steht, steigt seit 2013 kontinuierlich (vgl. Tabelle 1). Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des regelmäßigen Nachfassens viele ehemalige Interessenten nicht mehr in der Liste enthalten sind. Interessenten, die auf der Liste stehen und nicht kurzfristig eine Wohnung von der WOBAK angeboten bekommen, suchen i.d.R. eine andere Lösung, oftmals im Umland, und stehen nicht mehr auf der Warteliste. Gleichzeitig enthält die Liste viele neue Nachfrager (keine statische Liste). Der relativ große Sprung von 2014 auf 2015 hat mit der starken Zunahmen von Flüchtlingen zu tun.

Auch der Spar- und Bauverein hat eine Warteliste (insgesamt 1.800 Haushalte). Es handelt sich überwiegend um Haushalte, die bereits bei der Genossenschaft wohnen. Laut Expertengespräch gibt es bei der Genossenschaft keine akute Wohnungsnot, sondern eine „Umverteilungsnot“.

Die WOBAK besitzt ca. 4.000 eigene Wohnungen, der Spar- und Bauverein insgesamt 1.650 Genossenschaftswohnungen. Darüber hinaus haben die Genossenschaft Familienheim Bodensee aus Radolfzell und die Genossenschaft Hegau aus Singen Bestände in Konstanz (insgesamt ca. 800 Wohnungen). Somit gibt es in Konstanz insgesamt ca. 6.500 kommunale/genossenschaftliche Wohnungen, die überwiegend im Niedrigpreissegment angeboten werden.

Tabelle 1: Haushalte auf der Warteliste der WOBAK

Jahr	Anzahl der Haushalte
2011	2.483
2012	2.618
2012	2.618
2013	2.593
2014	2.726
2015	3.178

Quelle: WOBAK

Da sich die WOBAK verpflichtet auch nach Auslaufen der Bindefrist, die entsprechenden Wohnungen überwiegend an Personen mit Berechtigungsschein zu vergeben, sind ca. 95 % des Bestands der WOBAK dem unteren Preissegment (4,50 €/m² bis ca. 9,00 €/m²) zuzuordnen. Unteres Preissegment bedeutet in diesem Fall nicht untere Qualität (überwiegend das Gegenteil ist der Fall). Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 300 Wohnungen der WOBAK neu vermietet, davon 250 Bestandswohnungen und 50 Neubauwohnungen.

Die WOBAK baut derzeit fast ausschließlich im geförderten Segment, weil sie für das im Handlungsprogramm Konstanz angestrebte Sechstel im unteren Preissegment verantwortlich ist. Demnach sollen 600 geförderte Wohnungen bis 2020 entstehen. Bis Ende 2017 werden voraussichtlich bereits 500 dieser Wohnungen realisiert sein. Bis Ende 2018 werden die avisierten 600 Wohnungen übererfüllt sein. Aktuell entsteht ein Neubau der WOBAK mit 80 Wohnungen auf dem Gelände eines alten Autohauses. Das Projekt heißt „Zähringer Hof“, wobei 70 % dieser Wohnungen öffentlich gefördert sind. Die Miete (ca. 9,50 €/m² laut Mietspiegel) wird um 30 % auf 6,60 €/m² reduziert. Die restlichen 30 % der Wohnungen am Standort „Zähringer Hof“ können aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase für 8,50 €/m² angeboten werden. Das Projekt wird aus den Erlösen des restlichen Wohnungsbestands der WOBAK quersubventioniert. Dies ist bis zu einer gewissen Grenze weiterhin möglich. Irgendwann – voraussichtlich innerhalb der nächsten 2- 3 Jahre – muss geprüft werden, ob bei dieser Quersubventionierung die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens noch gegeben ist. Die WOBAK bietet somit auch beim Neubau überwiegend im unteren Preissegment Wohnungen an.

Die Genossenschaft Spar- und Bauverein bietet keine geförderten Wohnungen an. Die Durchschnittsmiete liegt bei 6,36 €/m². Insgesamt gibt es eine große Preisspanne. Der Spar- und Bauverein kauft auch bestehende Wohnanlagen und saniert sie so, dass sie eine Neubauqualität aufweisen. Dies trifft zum Beispiel auf ein Bestandsgebäude am Sankt-Gebhard-Platz, das unter Denkmalschutz steht, zu. Es handelt sich um 40 Wohnungen in einer Größe zwischen 100 – 140 m². Die Wohnungen wurden für 1.600 €/m² gekauft und für 4,5 Millionen € saniert.

Die 400 Wohnung, die in den letzten Jahren neu akquiriert beziehungsweise gebaut wurden, werden für 9,00 €/m² - 9,50 €/m² vermietet. Damit bewegen sich auch die Wohnungen, die aktuell von dem Spar-Bauverein angeboten werden, überwiegend im unteren Segment. Die Wohnungen, die bei dem Bestandsobjekt am Sankt-Gebhard-Platz im Dachgeschoss neu gebaut wurden, werden zu 10,00-11,00 €/m² vermietet. Somit werden vom Spar- und Bauverein vereinzelt auch Wohnungen im mittleren Preissegment angeboten. Der Spar- Bauverein hält alle Wohnungen, auch die er kauft und saniert, im Bestand und erzielt eine Rendite von unter 2 %. Der Spar- und Bauverein versucht bei jeder Neuvermietung 5 - 10 % unter dem Miet-spiegel zu bleiben.

Die Mietpreise der privaten Anbieter sind in den letzten Jahren (vor allem seit 2012) enorm angestiegen. Der Medianpreis liegt aktuell bei 13,00 €/m². Die Preisspanne ist sehr gering (12,00 €/m² bis 14,00 €/m²). Es gibt demnach bei den sonstigen Anbietern so gut wie kein Angebot im mittleren Preissegment (9,50 €/m² bis 10,50 €/m²).

In Konstanz gibt es eine Nachfrage von Familienhaushalten mit mittlerem Einkommen nach Ein-/Zweifamilienhäusern zum Kauf. Allerdings ist das Angebot in diesem Segment sehr gering. Es ist so gering, dass keine Auswertung durchgeführt werden kann (Vergleich Kapitel 3.3). Haushalte mit mittleren Einkommen sowohl Familien sowie auch andere Haushalte suchen auch in Konstanz nach Geschosswohnungen zum Kauf. Allerdings sind die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen in Konstanz mit einem Medianpreis von 4.600 €/m² im Neubau zu hoch für mittlere Einkommensgruppen. Die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen beginnen aktuell bei 3.800 €/m² und liegen damit deutlich über dem Preis, den mittlere Einkommensgruppen finanzieren können (ca. 2.700 €/m² bis 3.200 €/m²). Laut Experten gibt es derzeit für potentielle Selbstnutzer mit mittlerem Einkommen keine Angebote in Konstanz.

Bezieher höherer Einkommen

Laut einer Unternehmensbefragung¹⁰ ist die Bedeutung des Wohnangebots im Hochpreissegment bzw. Luxussegments (hervorragende Lage, große Wohnungen und gute Ausstattung) auch ein wichtiger Aspekt der Zufriedenheit leitender Mitarbeiter und damit auch ein Wirtschaftsfaktor. Haushalte mit höherem Einkommen sind bereit für entsprechende Angebote hohe Kaufpreise zu zahlen. So sind Wohnungen im Musikerviertel (z.B. Franz-Liszt-Straße), die durch Abriss von Einfamilienhäusern und Neubau von Eigentumswohnungen entstanden sind, schnell vermarktet worden. Die Nachfrager haben überwiegend Preise von 7.000 € bis zu 10.000 € akzeptiert. Laut Experten wurden einige dieser Wohnungen im Hochpreissegment (zum Beispiel 12.000 €/m²) in bester Lage (Wohnung mit Seeblick) „unter der Hand“ verkauft. Bei diesen hochpreisigen Objekten handelt es sich um beson-

¹⁰ Vgl. Unternehmens- und Fachkräftemonitoring der Stadt Konstanz, GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH im Auftrag der Stadt Konstanz, 2013

ders exponierten Objekte, die bei der Preisentwicklung (vgl. Kapitel 4.3) nicht explizit dargestellt sind.¹¹

Haushalte mit relativ hohem Einkommen, die solche Preise wie im Musikerviertel nicht finanzieren können, verlassen zum Teil Konstanz und ziehen ins Umland (Objekte an der seehas-Linie). Grund ist das Preis-Leistungsverhältnis, das im Umland deutlich günstiger ist. Die Kaufpreise im Umland liegen mit einem Medianpreis für Neubau bei 3.300 €/m² im Vergleich zu Konstanz mit 4.600 €/m² deutlich niedriger.

Obwohl die Preise im Neubau in Konstanz die letzten fünf Jahr bei Geschosswohnungen stark angestiegen sind (Anstieg um 33 %), ist die Akzeptanz hoch. Die freifinanzierten Wohnungen, die kurzfristig bezugsfertig sind, sind zu 100 % verkauft (Ausnahme sind Wohnungen, die als Kapitalanlage als Sozialwohnungen angeboten werden). Auch Projekte, die noch in Planung und im Bau sind, sind bereits überwiegend vermarktet. Ein Beispiel dafür ist ein Projekte, dessen Einzug erst für den März 2019 geplant ist (Fürstenbergstraße). Es handelt sich um 30 Wohneinheiten. Alle Wohnungen sind mit Ausnahme von vier, die bereits reserviert sind, verkauft. Die Kaufpreise liegen zwischen 4.700 €/m² und 5.000 €/m². Hoch sind auch die Preise bei dem Projekt in der Fürstenbergstraße, das von der Postbank Immobilien vermarktet wird (bezugsfertig im Mai 2017). Alle Wohnungen, deren Preise bei rund 5.300 €/m² liegen, sind verkauft.

In der Zwischenzeit lassen sich auch Projekte an ungünstigen Standorten vermarkten. Dies trifft zum Beispiel auf ein Projekt in der Radolfzeller Straße, das an einer stark befahrenen Kreuzung liegt, zu. Die Preise liegen zwischen 4.200 und 5.700 €/m². Alle Wohnungen, mit Ausnahme der geförderten, sind vermarktet.

Auch die Mietwohnungen, die aktuell relativ teuer angeboten werden, sind vermarktet. Ein Projekt in der Bruder-Klaus-Straße in Petershausen-West mit einem Mietpreis bei rund 13,00 €/m² ist komplett vermietet. Ein anderes Beispiel ist ein Projekt in Petershausen mit 24 WE (Blue Estate Bodensee Immobilien GmbH). Der Einzug ist für Mai 2017 geplant. Der Mietpreis liegt bei 13,00 €/m², alle Wohnungen sind vermietet.

5.1.2 Besondere Nachfragegruppen für Neubau in Konstanz

Familien

Familien mit Kindern verlassen Konstanz in Richtung Landkreis. So ist der Wanderungssaldo der Kinder und Jugendlichen in den letzten Jahren ebenso stets negativ wie der Wanderungsverlust der 30- bis unter 45-Jährigen. Familien haben – unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit – ähnliche Wünsche an die Wohnung/das Haus und das Wohnumfeld. Diese Präferenzen ergeben sich aus der

¹¹ Wie in Kapitel 4.3 erläutert, liegen innerhalb der Whisker-Grenzen 80% der Angebotspreise. Die besonders exponierten Objekte werden als „Ausreißer“ im Boxplot nicht dargestellt.

Familiensituation und der Alltagspraktikabilität. So bevorzugen Familien das Einfamilienhaus mit hausnahen Freiflächen für kleine Kinder und großzügigen Abstellmöglichkeiten. Da es in Konstanz nur wenige Angebote dieser Art gibt, ziehen viele Familien, insbesondere wenn sie Eigentum erwerben wollen, ins Umland.

Abbildung 34: Standort- und Objektpräferenzen von Familien

Standort / Wohnumfeld

- Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen
- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung
- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume
- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten
- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte
- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen
- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Erwachsene
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort

Wohnraum

- Geschosswohnungen mit mindestens vier Zimmern, für wohlhabende Familien fünf und mehr Zimmer
- Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an ein im Erdgeschoss der Wohnung zugeordneten Garten oder kindersichere Balkone bzw. Terrassen)
- Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf zwei Etagen, lärmdämmende Wände und Decken
- Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)
- Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Wohnbereiche im Erdgeschoss und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen
- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Hof bzw. Straßenraum
- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Familien können durchaus für eine Etagenwohnung in Konstanz gewonnen werden, wenn die Wohnung eine einfamilienhausähnliche Qualität aufweist. Bei den Präferenzen spielt die Anzahl der Zimmer eine größere Rolle als die Quadratmeterzahl. Sowohl Familien mit unterem wie mittlerem Einkommen präferieren 3- bis 4-Zimmerwohnungen, wobei die Größe je nach Bezahlbarkeit bei 60– 75m² (unteres Segment) bzw. 60 bis 90 m² Wohnfläche liegt. Es werden auch 2-Zimmerwohnungen von Familien gesucht. Hierbei handelt es sich überwiegend um Familien mit Migra-

tionshintergrund, die aus finanziellen Gründen bereit sind auf Wohnfläche zu verzichten

Familien mit höherem Einkommen suchen Wohnungen mit 100 – 130 m² Wohnflächen (vorwiegend zwischen 110 m² und 130 m²), die Wohnungen müssen über mindestens vier Zimmer verfügen. Es gibt nur einige wenige wohlhabende Familien, die größere Wohnungen suchen (Wohnfläche 130 – 150 m² und mindestens 5 Zimmern).

In Anlehnung an bundesweite Erfahrungen hat empirica im Rahmen der Studie zur Wohnungsbedarfsprognose 2030 für die Stadt Konstanz Präferenzen für Familien zusammengetragen. Die 2013 ermittelten Präferenzen wurden bei der aktuellen Untersuchung geprüft und bestätigt (vgl. Abbildung 34).

Junge und mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte

Diese Haushalte, vorausgesetzt sind berufstätig bzw. in der Ausbildung, legen großen Wert auf die Nähe zur Arbeits-/Ausbildungsstätte. Bevorzugt werden 2-Zimmerwohnungen mit einer Fläche von 50-70 m² (Einpersonenhaushalte) und 3-Zimmerwohnungen 70-100 m² (Zweipersonenhaushalte). Wenn diese Haushalte Eigentum erwerben, so legen sie großen Wert auf eine potentielle Wertsteigerung, weil sie eventuell arbeitsbedingt umziehen.

Bei Studierenden ist die Wohngemeinschaft ein präferiertes Wohnkonzept. Studierende können durchaus Neubauwohnungen zur Miete finanzieren. Aktuell liegt der Medianpreis, den Studierende in Wohngemeinschaften finanzieren, bei 400 € pro Monat (Vergleich Kapitel 3.3). Bevorzugt werden Wohnungen für vier Studierende. Gesucht werden Wohnungen mit 4 und 5 Zimmern. Die Wohnungen sollten über einen großzügigen Wohn-/Küchenbereich verfügen. Studierende, die Objekte für eine Wohngemeinschaft suchen, treten in Konkurrenz zu Familien.

Ältere

Das Wanderungssaldo der über 65-Jährigen ist leicht positiv. Zum einen ziehen Ältere aus dem Umland nach Konstanz. Oft handelt es sich hierbei um Ältere, die vorher in einem Einfamilienhaus gewohnt haben und, nachdem die Kinder das Haus verlassen, ihr Haus verkaufen. Sie suchen Eigentumswohnungen zur Miete oder zum Kauf. Es gibt auch Ältere, die aus dem gesamten Bundesgebiet, allerdings überwiegend aus Baden-Württemberg, nach Konstanz ziehen. Bei den Älteren die von weiterweg zuziehen, handelt es sich eher um wohlhabende Haushalte. Die Haushalte, die vorher im Eigentum gewohnt haben suchen größere Wohnungen: Einpersonenhaushalte mindestens 2-Zimmerwohnungen, Zweipersonenhaushalte 3 und mehr Zimmer.

Unabhängig von der Einkommenssituation ist für Ältere von zentraler Bedeutung, dass sie ein selbstständiges Leben führen können. Dies trifft auch für den Fall zu, wenn sie hilfs- oder pflegebedürftig sind. Von daher werden in Konstanz zentrale Lagen mit vielfältiger Infrastruktur in fußläufiger Entfernung gesucht. Ältere legen Wert auf die Erreichbarkeit der Angebote für die Altersversorgung, aber auch auf

eine grüne und ruhige Lage. Gewünscht ist auch eine Integration in „normale“ Quartiere.

Des Weiteren spielen bei der Auswahl des Standortes Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (z.B. für Fahrrad, Rollator) sowie direkte Zugangsmöglichkeiten mit dem Auto bis „vor die Haustür“ eine Rolle. Bevorzugt werden Gebäude mit Aufzug. Die Wohnungen sollten möglichst barrierefrei sein. Dies gilt auch für das Wohnumfeld, sodass die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Angeboten im Wohnumfeld gegeben ist.

Verschiedene empirica-Studien in Konstanz und dem Umland zeigen, dass es ein großes Interesse an innovativen Wohnformen für Jung und Alt gibt. Bei Älteren ist die Motivation für eine Mehrgenerationennachbarschaft „nicht einsam alt werden“ und der Wunsch, in einer lebendigen Nachbarschaft zu leben. In der Vergangenheit war es aus Wirtschaftlichkeitsgründen schwierig, Gemeinschaftsprojekte, die Älteren auch für den Fall der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit Angebot bieten, rentabel umzusetzen. Wenn in einer Mehrgenerationennachbarschaft die Älteren auch bei Hilfs-/Pflegebedürftigkeit wohnen bleiben sollen, so ist eine Tag-Nacht-Präsenz eines ambulanten Dienstleistungsanbieters, der vielseitige Angebote vorhält, notwendig. Seit Einführung des Pflegestärkungsgesetzes I (seit Januar 2016) und II (seit Januar 2017) lässt sich eine Tag und Nacht-Präsenz wirtschaftlich darstellen. Zukünftig werden Quartierskerne¹² eine besondere Rolle spielen.

5.2 Zukünftiger Trend

Aktuell werden in Konstanz nur 30 % bis 40 % der Geschosswohnungen an Selbstnutzer verkauft.¹³ 60 % bis 70 % der Geschosswohnungen werden an Kapitalanleger aus dem gesamten Bundesgebiet, überwiegend aus Baden-Württemberg, verkauft. Die Wohnungen der Kapitalanleger kommen als Mietwohnungen auf den Markt. Die Kapitalanleger suchen Anlagenmöglichkeiten mit einem möglichst geringen Risiko. Sie erwarten eine Rendite von 2 % bis 3 %. Da in Konstanz die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen (plus 33 %) im Vergleich zu der Preissteigerung von Mietwohnungen (plus 5 %) überproportional hoch ist, werden sich die Kapitalanleger nach und nach aus dem Markt zurückziehen. Damit wird sich auch die Orientierung in Hinblick auf die Zielgruppe verändern. Da es aktuell in Konstanz noch eine hohe Wohnungsknappheit gibt und die Nachfrage von Kapitalanlegern sehr hoch ist, wird ein zielgruppenorientiertes Angebot für Selbstnutzer weitgehend vernachlässigt. Zukünftig kann der Verkauf an Selbstnutzer deutlich höher sein, wenn die Präferenzen der verschiedenen Nachfragegruppen, sowie die finanzierbare Größe der Wohnung (Anzahl der Zimmer und Wohnfläche) Berücksichtigung finden.

¹² „Entwicklung von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern“, empirica im Auftrag der GKV, 2016.

https://www.gkv-spitzenverband.de/pflegeversicherung/forschung/modellprojekte_45f/c_projekte/quartierskern.jsp

¹³ In Konstanz gibt es eine Ausnahme: Ein Bauträger orientiert sich zu 100 % an Selbstnutzern.

6. Wohnungsnachfrageprognose

Will man wissen, wie viele Wohnungen in Konstanz benötigt werden, muss man wissen, wie viele Menschen hier künftig wohnen (wollen) und auf wie viele Haushalte sie sich verteilen (Alleinlebende, Paare, Familien, Untermieter).

Die künftige Einwohnerzahl ergibt sich aus der heutigen Zahl zuzüglich Geburten und Zuzügen sowie abzüglich der Sterbefälle und Wegzüge; die Haushaltsgröße ergibt sich aus der Altersstruktur der Bevölkerung.¹⁴ Geburten und Sterbefälle lassen sich recht zielgenau vorhersagen, weil es hierzu sehr lange und stabile Erfahrungswerte gibt. Schwieriger ist das Ausmaß der Zu- und Abwanderung zu prognostizieren.

Ein Blick in die Statistik verrät nur, wie viele Menschen welchen Alters von woher nach Konstanz gekommen bzw. nach wohin von Konstanz weggezogen sind. Die Statistik verrät aber nicht, wie viele darüber hinaus gerne auch gekommen bzw. geblieben wären. Gleichwohl zeigt die Statistik, wie viele junge Familien aus der Stadt ins Umland abgewandert sind. Aus Befragungen wissen wir zudem, dass die Mehrheit (knapp 50 %) dieser „Suburbanisierer“ lieber in der Stadt geblieben wäre, dort aber keine (bezahlbare) Wohnung gefunden hat.

Deswegen schreibt unsere Prognose nicht einfach nur die typischen Wanderungsbewegungen fort, sondern berücksichtigt explizit, dass der Zuzug derzeit und in den letzten Jahren durch Wohnungsmangel begrenzt bzw. der Wegzug durch Wohnungsmangel forciert wird. Wir berechnen daher eine sogenannte **Potenzialprognose** anstelle sonst üblicher Bedarfsprognosen: Dabei unterstellen wir für die zukünftige Entwicklung, dass die Suburbanisierung von Familien ins Konstanzer Umland durch ausreichend Neubau innerhalb der Stadt künftig halbiert werden kann. Diese Annahme folgt dem Leitbild aus den drei Kernthesen, wonach das Boot nicht voll ist und Konstanz familienfreundlicher werden will, weil die Zukunft der Stadt mehr ist als studentisch, alt und reich (vgl. Kapitel 2).

Außerdem berücksichtigt unsere Prognose, dass junge Rentnerpaare gerne von ganz Deutschland nach Konstanz ziehen. Für diese Seniorenuwanderung wird im Zuge der Alterung künftig sogar ein leichter Anstieg erwartet. Die Zahl der zu- und wegziehenden Studierenden hält sich in etwa die Waage; dabei wurde der Exzellenz-Status der Uni berücksichtigt. Die Zahl der Studierenden wird sich hier also günstiger entwickeln als im Landesdurchschnitt.

¹⁴ Zum Beispiel wohnen junge Erwachsene eher alleine, 30- bis 45-jährige eher als (Ehe-)Paar mit Kindern, 50- bis 80-jährige eher zu zweit und Hochbetagte wieder eher alleine.

6.1 Neubaunachfrage

Die künftige Entwicklung der Einwohnerzahlen wird als Potenzialprognose ermittelt. Damit wird diejenige Bevölkerungszahl ermittelt, die sich ergibt, wenn der Zugang nicht durch Wohnungsmangel begrenzt bzw. der Wegzug nicht durch Wohnungsmangel forciert wird. Wohnungsmangel ist dabei quantitativ, aber auch qualitativ zu verstehen. D.h. Einwohner wandern ab bzw. nicht zu, entweder wenn absolut bzw. zu bestimmten Höchstpreisen zu wenige Wohnungen zur Verfügung stehen (quantitativ) oder wenn die zur Verfügung stehenden Wohnungen nicht den Präferenzen entsprechen (Größe, Schnitt, Ausstattung, nicht familien-/altersgerecht) oder wenn beides zusammen eintritt. In der Methodik kommt dies dadurch zum Ausdruck, dass eine verminderte Suburbanisierung junger Familien unterstellt wird.

Basis: Bevölkerungspotenzialprognose

Die Entwicklung der Bevölkerung hängt von vier Komponenten ab:

Methodik

- Anzahl der neugeborenen Kinder (Fertilität),
- Anzahl der Sterbefälle (Mortalität),
- Zu-/Abwanderung aus dem Inland,
- Zu-/Abwanderung aus dem Ausland (inkl. potentielle Rückwanderung).

Fertilität und Mortalität zusammen sind die Determinanten der sog. natürlichen Bevölkerungsbewegung, die das generative Verhalten der Bevölkerung widerspiegeln. Wanderungsbewegungen reflektieren die Veränderung in der räumlichen Verteilung der Einwohner. Unter Berücksichtigung dieser vier Komponenten erfolgt die Prognose, indem zur Ausgangsbevölkerung im Basisjahr x (hier: 31.12.2015) die Zahl der Geburten sowie die nach Altersjahren differenzierten Zuwanderungen des Jahres $x+1$ addiert und die nach Altersjahren differenzierten Sterbefälle und Fortwanderungen des Jahr $x+1$ subtrahiert werden. Dazu werden die im Kasten beschriebenen Annahmen getroffen.

Annahmen der Bevölkerungspotenzialprognose

Die altersspezifische Nebenwohnsitzquote des Jahres 2015 bleibt über den gesamten Prognosezeitraum konstant.

a) Fertilität

Ausgehend von der Konstanzer Geburtenziffer des Jahres 2015 (1,303 Kinder pro Frau) wird bis zum Jahr 2020 ein Anstieg auf 1,400 unterstellt.¹⁵ Danach bleibt die Geburtenziffer konstant bei diesem Wert. Die Altersverteilung der Mütter entspricht der (geglätteten) Konstanzer Verteilung des Jahres 2015.

b) Mortalität

In Anlehnung an die Parameter des Statistischen Landesamtes wird ein Anstieg der Lebenserwartung unterstellt. Dieser Anstieg beläuft sich bis zum Jahr 2035 auf

- 2,3 Jahre auf 81,7 Jahre bei Männern sowie
- 2,0 Jahre auf 85,9 Jahre bei Frauen.

c) Wanderungen

Hinsichtlich der Wanderungen werden altersspezifische Annahmen darüber getroffen, welches Zuwanderungspotenzial bis zum Jahr 2035 möglich wäre:

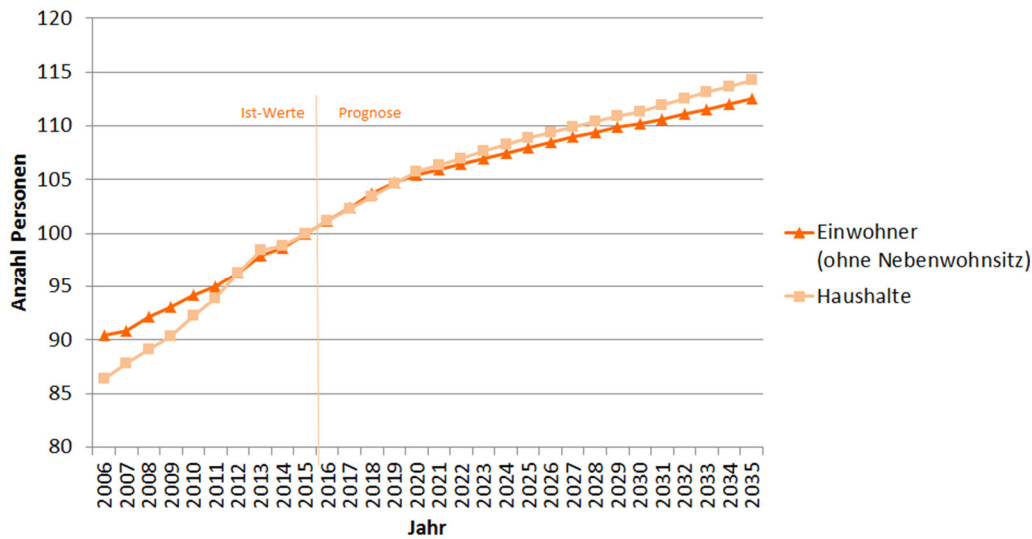
- Die Zu- und Abwanderung in der Altersklasse 18 bis unter 30 Jahre entwickelt sich proportional zur Zahl der Studierenden.
- Die Suburbanisierung von Familien ins Konstanzer Umland wird halbiert.
- Darüber hinaus orientiert sich die weitere Entwicklung der Ab-/Zuwanderung nach 2016 an der Entwicklung der bundesweiten Altersklassenstärke. D.h. wenn es künftig zum Beispiel bundesweit 1% mehr (weniger) 60- bis 69-Jährige gäbe, dann wandern auch 1% mehr (weniger) 60- bis 69-Jährige nach Konstanz

Als Ergebnis der getroffenen Annahmen bleibt der Wanderungssaldo von Konstanz langfristig klar positiv. Für den Wohnungsmarkt wichtiger als die Einwohnerzahl ist jedoch die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage. Diese steigt schneller als die Einwohnerzahl, weil die Haushaltsgröße weiter sinken wird. Der Zuwachs ab 2015 beträgt knapp 6 % oder 2.731 Haushalte bis 2020 bzw. 14 % oder 6.789 Haushalte bis 2035.

**Wanderungssaldo
von Konstanz klar
positiv**

¹⁵ Den Anstieg auf eine TFR von 1,4 begründen wir mit dem sogenannten Tempoeffekt. Demnach bekommen (künftig) vor allem Frauen um 40 Jahre (+/- 4 Jahre) öfter als bisher Kinder. Dies liegt daran, dass der Kinderwunsch zeitlich nach hinten verschoben wurde. Demnach war der Kinderwunsch in den letzten Jahren nicht geringer als früher, er wird lediglich später realisiert. Dies lässt sich in der Vergangenheit bereits an einem steigenden Durchschnittsalter der Mütter bei Geburt belegen.

Abbildung 35: Einwohner und Haushalte 2006-15 sowie Potenzial bis 2035 Index (2015=100) (ohne Flüchtlingszuwanderung ab 2016)



Quelle: StaLa, eigene Berechnungen

empirica

Neubaunachfrage

Neubaunachfrage

Neubau wird benötigt, um die zusätzliche Zahl der Haushalte mit Wohnungen zu versorgen (quantitative Zusatznachfrage), aber auch, um geänderte Präferenzen der Nachfrager zu befriedigen (qualitative Zusatznachfrage). Aufgrund der anhaltend steigenden Einwohnerzahl bleibt auch die Neubaunachfrage langfristig recht hoch.¹⁶ Die größten Zuwächse sind jedoch heute und in den kommenden Jahren bis 2020 zu erwarten. Selbst ohne den Zusatzbedarf für Flüchtlinge werden im Zeitraum 2016-20 insgesamt rund zweieinhalb Tausend zusätzliche Wohnungen benötigt, in den folgenden Fünfjahreszeiträumen sinkt die Zusatznachfrage dann deutlich unter 2.000 Einheiten. Zunächst sollte etwa jede fünfte Neubauwohnung „familiengerecht“ sein, langfristig mit sinkendem Neubauvolumen müsste die Quote auf gut ein Viertel ansteigen.

Mit „familiengerechten“ Wohnungen sind dabei möglichst kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“). Natürlich fallen hierunter auch die klassischen Ein- und Zweifamilienhäuser. Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend.

¹⁶ Neben der künftigen Neubaunachfrage könnte man rein rechnerisch auch einen Nachholbedarf vermuten, weil in der letzten Prognose die Zunahme der Einwohner und damit auch der Anstieg der Wohnungsnachfrage unterschätzt wurden. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Differenz durch späteren Auszug aus dem Elternhaus, größere Haushalte (z.B. mehr Wohngemeinschaften), Wiedernutzung von Einliegerwohnungen etc. bereits weitgehend kompensiert wurde.

Tabelle 2: Neubaunachfrage bis 2035 (ohne Wohnungsbedarf Flüchtlinge)

Summe	2016-20	2021-25	2026-30	2031-35	Ist 2010-14
insgesamt	2.499	1.664	1.658	1.804	1.980
<i>darunter</i>					
quantitative Zusatznachfrage	2.483	1.381	1.083	1.250	-
qualitative Zusatznachfrage	16	283	574	554	-
...implizite Ersatzquote	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	-
<i>darunter</i>					
herkömmlich	2.001	1.217	1.187	1.348	1.720
familiengerecht	498	447	471	456	260
...Anteil "familiengerecht"	20%	27%	28%	25%	13%

Quelle: StaLa, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 36: Familiengerechte Qualitäten im Geschoss



Familienfreundlicher Innenbereich trotz Dichte – Wien



Separate Eingänge Haus-in-Haus – Berlin



Private Freifläche und niedrige Geschossigkeit – München



Abschließbare Abstellboxen im Hofinneren – Freiburg



Überdachte Fahrradstellplätze im Hof – München



Blickgeschützte EG-Zonen – München



Terrassen/ Balkone – Berlin



Geschützte Gärten – München



Sichere Spielmöglichkeiten für Kinder – Berlin

© empirica

6.2 Zusätzlicher Wohnungsbedarf für Flüchtlinge

Im Melderegister der Stadt Konstanz und damit auch in der Einwohnerbestandsstatistik sind Flüchtlinge nicht gesondert ausgewiesen. Daher werden die zum 31.12.2015 in den Gemeinschaftsunterkünften Gemeldeten näherungsweise als Zahl der Flüchtlinge in Konstanz herangezogen. Das waren 627 Menschen.

Tabelle 3: Flüchtlinge in Konstanz

	Szenario 1	Szenario 2	
2015	627		= am 31.12.2015 in Gemeinschaftsunterkünften Gemeldete
2016	414	828	= Annahme (inkl. Familiennachzug und bei einwohnerproportionaler Umlegung der Flüchtlinge)
2017	414	828	
Summe Einwohner	1.455	1.656	
Haushaltsgröße	3,5		inkl. Familiennachzug
Summe Haushalte	416	473	= Wohnungsbedarf
abzgl.	179		2015er Flüchtlinge (in Neubau-Prognose bereits berücksichtigt)
Summe Haushalte	237	294	= zusätzlicher Wohnungsbedarf

Szenario 1 / 2 = bundesweit 250.000 / 500.000 Flüchtlinge p.a.

Quelle: eigene Recherchen und Berechnungen

empirica

Zur zukünftigen Flüchtlingswanderung gibt es keine offizielle Prognose – weder von Seiten des Bundes, noch von Seiten des Landes. Unterstellt man aber, dass in den Jahren 2016 und 2017 jeweils 250.000 (500.000) Flüchtlinge nach Deutschland kommen, würde das einer Zuweisung von jeweils 990 (1.980) Personen *in den Landkreis Konstanz* bedeuten. Hinzu kommen nach empirica-Recherchen ca. 370 unbegleitete minderjährige Flüchtlinge und 450 Personen im Rahmen des Familiennachzugs. Für *die Stadt Konstanz* bedeutet dies bei prozentualer Umlegung der Zugänge auf die Einwohnerzahl einen Zuzug von 414 (828) Personen – jeweils in 2016 und 2017.

Der erste Teil des syrischen Flüchtlingszuzugs bestand vor allem aus allein flüchtenden Männern, später kamen vermehrt auch Paare mit kleinen Kindern oder unbegleitete Jugendliche. Mittelfristig werden aber auch die allein Geflüchteten ihre Kinder und Ehepartner nachholen. Nach empirica-Recherchen in Konstanz und im Rhein-Sieg-Kreis haben die Flüchtlingsfamilien im Durchschnitt drei Kinder. Wir unterstellen für die weiteren Berechnungen daher eine mittlere Haushaltsgröße von 3,5 Personen.

Damit ergibt sich bis Ende 2017 ein Wohnungsbedarf für Flüchtlinge in Höhe von 416 bis 473 Wohnungen. Davon sind 179 Wohnungen bereits in der Wohnungsprognose enthalten, da diese auf dem Bevölkerungsbestand von Ende 2015 basiert (dort sind geschätzt 627 Flüchtlinge mitgezählt). Damit verbleibt ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für Flüchtlinge, die in den Jahren 2016 und 2017 nach Konstanz kommen, von etwa 240 bis 300 Wohnungen (in den folgenden Berechnungen werden 294 Einheiten unterstellt).

**Wohnungsbedarf
der Flüchtlinge**

6.3 Exkurs: Woher kommen die Abweichungen zur Wohnbedarfsprognose 2013?

Gegenüber der früheren Wohnbedarfsprognose von empirica aus dem Jahr 2013 steigt die Wohnungsnachfrage von 3.418 auf 6.115 Wohnungen an, wenn man in beiden Prognosen den *gleichen Zeitraum* betrachtet (2016-30). Die Unterschiede resultieren aus zwei Effekten (vgl. Abbildung 37).

Abbildung 37: Vergleich der alten und neuen Prognose (Inkl. Wohnungsbedarf Flüchtlinge)

Summe	2016-20	2021-25	2026-30	2016-30
Nachfrageprognose POTENZIALPROGNOSE				
herkömmlich (MFH)	2.295	1.217	1.187	4.699
familiengerecht ("EZFH")	498	447	471	1.416
Summe Wohnungsbedarf	2.793	1.664	1.658	6.115
Nachfrageprognose ALT Szenario 1				
herkömmlich (MFH)	1.236	685	739	2.659
familiengerecht ("EZFH")	314	215	229	758
Summe Wohnungsbedarf	1.551	900	967	3.418
DIFFERENZ (aktuell - alt)				
herkömmlich (MFH)	1.059	532	448	2.039
familiengerecht ("EZFH")	184	232	242	658
Wohnungsbedarf (aktuell-alt)	1.243	764	691	2.697
...davon in 2013 nicht berücksichtigt				
Wohnungsbedarf Flüchtlinge	294	0	0	294
zusätzliches Bevölkerungspotenzial	949	764	691	2.403

Quelle: StaLa, eigene Berechnungen

empirica

Den größten Unterschied verursacht die neue Prognosemethodik: So stand die Bedarfsprognose, die empirica bisher im Auftrag der Stadt verwenden sollte, immer unter der Prämisse: „**Wieviel Platz haben wir, soviel können wir bauen**“. Tatsächlich war es dann aber im Nachhinein so, dass die Zahl der Menschen, die in die Stadt gezogen sind, größer war als der rein rechnerisch verfügbare Wohnraum hergeben konnte. Viele andere Menschen wären darüber hinaus auch gerne noch zusätzlich gekommen, haben dann aber nur noch im Umland Wohnraum gefunden. Das Ergebnis waren immer weiter steigende Mieten und Kaufpreise.

Diesem Prozess soll jetzt endgültig ein Riegel vorgeschoben werden. Deswegen hat empirica im Auftrag der Stadt diesmal eine POTENZIAL-Prognose erstellt. Diese nimmt zur Kenntnis, dass Konstanz eine Schwarmstadt ist und folgt daher der neuen Prämisse: „**Neubau muss sich an der Zuwanderung orientieren, sonst werden lokale Geringverdiener verdrängt**“. Daraus ergibt sich ein viel größerer Neubaubedarf als in der alten Prognose, der nun um 2.403 Wohneinheiten höher liegt. Nur so kann der enorm hohe Preisdruck abgebaut werden und der Wohnungsmarkt sich endlich wieder normalisieren.

Das Ganze ist vergleichbar mit einem **Rückhaltebecken gegen Hochwasser**. Auch da reicht es nicht aus zu fragen, wieviel Platz zum Bau eines Rückhaltebeckens haben wir zur Verfügung. Vielmehr muss man sich fragen, wie groß das Becken sein muss, damit das größte denkbare Hochwasser es nicht zum Überlaufen bringt.

Die POTENZIAL-Prognose spiegelt die Bemühungen der Stadt Konstanz wider, möglichst viel Bauland zu mobilisieren. Die Stadt Konstanz möchte mit dem Wachstum Schritt halten. So entsteht aktuell als Aufstockung des Handlungsprogramms Wohnens im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der neue Stadtteil: „Nördlich Hafner“. Auch das Regierungspräsidium hat die Problematik der knappen Baulandflächen in Konstanz anerkannt und der Außenentwicklung zugestimmt.

Neben der neuen Prognosemethodik gibt es einen weiteren Grund, warum die neue Bedarfsprognose höher ausfällt: In der alten Prognose aus dem Jahr 2013 war der Zusatzbedarf für Flüchtlinge schlicht noch nicht absehbar (294 Wohnungen; vgl. Abbildung 37).

Anmerkungen

a) Warum hat empirica nicht schon 2013 eine POTENZIAL-Prognose gerechnet?

Wir haben den Methodenwechsel erst jetzt umgesetzt, weil zwei unterschiedliche Bevölkerungsprognosen schwierig zu kommunizieren sind. Der Methodenwechsel sollte daher jetzt mit der Botschaft kommuniziert werden, den enorm hohen Preisdruck endlich abzubauen – wovon alle Konstanzer profitieren werden.

b) Wo sind die Menschen untergekommen, für die rein rechnerisch bisher gar kein Platz war?

Zum Teil in WGs oder in wiedergenutzten Einliegerwohnungen, zum Teil haben Kinder später das Elternhaus verlassen etc.

c) Wollen wir überhaupt, dass so viele Menschen hierherziehen?

Man kann es gar nicht verhindern. In Deutschland herrscht Freizügigkeit, jeder kann umziehen, wohin er will. Wenn wir nicht ausreichend neu bauen, werden im Zweifelsfall die einheimischen Geringverdiener sowie junge Familien schlicht aus der Stadt gedrängt.

Für die Stadt Konstanz stellt sich daher die Frage, welche Strategie für die Zukunft gelten soll. Soll nach dem Motto „Das Boot ist voll“ agiert werden oder ist es das Ziel, Konstanz zukunftsfähig zu gestalten? Denn wirtschaftlich funktioniert „studentisch, alt und reich“ auf Dauer nicht.

6.4 Ableitung von Wohnungsgrößen und Preissegmenten

Methodik

Wohnungsneubau ist notwendig *wegen* der Zuwanderer aber nicht nur notwendig *für* Zuwanderer. Denn tatsächlich sind am Wohnungsmarkt vielschichtige Sickerrefekte am Werk: so beziehen z.B. einheimische Familien eher größere neu gebaute Eigenheime oder neue Mietwohnungen und machen auf diese Weise im vorhandenen Bestand Wohnungen frei. Dort ziehen z.B. jüngere, einheimische kinderlose Haushalte ein, die so wiederum kleinere Wohnungen für zuziehende Studierende oder WGs frei machen. Im Ergebnis kann man das Neubauangebot hinsichtlich Woh-

nungsgrößen und Preissegmenten nicht (allein) daran ausrichten, welche Haushalte zuziehen. Vielmehr muss man die Gesamtheit aller Nachfrager (Einheimische und Zuziehende) in Einklang bringen mit dem gesamten Wohnungsangebot (Bestand und Neubau). Anders formuliert: der Neubau muss diejenigen Angebote schaffen, die im Bestand knapp sind bzw. die erforderlich sind, um politische Ziele zu erfüllen wie z.B. junge Familien vor Ort halten zu können.

Eine Ableitung der Verteilung von Preissegmenten ist dagegen schwieriger. Insbesondere können die (ggf. subventionierten) Neubaukosten als Untergrenze nicht unterschritten werden und sind die aktuellen Preise am Markt durch die derzeitigen extremen Knappheiten nach oben verzerrt. Gleichwohl geben die Preise für neue Sozialwohnungen eine anzustrebende Größenordnung für das untere Marktsegment und die derzeitigen (Neubau-)Preise in der Stadt eine Orientierung dafür, welche Größenordnungen im mittleren und oberen Segment angestrebt werden sollten. Sämtliche genannten Preisverteilungen sind aus der Analyse bekannt (vgl. Kap. 4.3).

Die Gewichtung der einzelnen Marktsegmente im Neubau sollte schließlich anhand der Ergebnisse aus der ausgeschriebenen Sickerstudie abgeleitet werden: Je mehr demnach Gering- und Durchschnittsverdiener (auch) durch den Neubau von Wohnungen im mittleren oder oberen Segment über sogenannte Umzugsketten profitieren, desto eher kann ein größerer Neubauanteil auf das mittlere und oberer Segment entfallen.

Reflexion der Ergebnisse der Sickerstudie

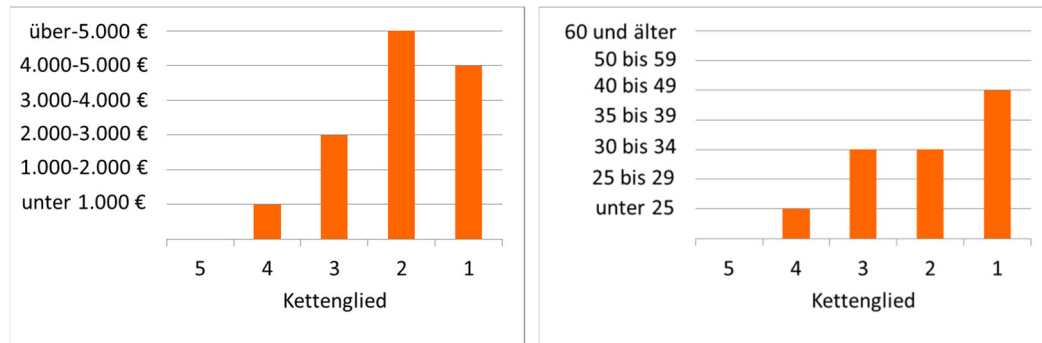
Im Rahmen der zweistufigen Haushaltsbefragung kommt Gewos in der „Sickerstudie Konstanz“ zum Ergebnis, dass durchaus Sickereffekte vorhanden sind. Gut 80 % der befragten Haushalte ziehen mindestens eine Wohnung frei und über 60 % der befragten Haushalte sind innerhalb von Konstanz umgezogen. Dabei machen die Neubaubezieher überwiegend Mietwohnungen mittlerer Größe (im Durchschnitt 73 m²) im Bestand frei für Nachfolgehaushalte. Die Nachfolgehaushalte wiederum sind mit gut 3.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen etwas ärmer, mit knapp 35 Jahren jünger und mit 1,8 Personen im Mittel kleiner als die Neubaubezieher. Insgesamt zeigt die Sickerstudie, dass durch den bisherigen Neubau innerhalb von Konstanz Umzugsketten angestoßen wurden, die sich positiv auf die Versorgung der Konstanzer Haushalte auswirken.

In der Gewos-Studie wurden allerdings nur die ersten beiden Glieder der Umzugsketten untersucht. Aus eigenen Untersuchungen zu Sickereffekten wissen wir, dass kleinere (und preiswertere) Wohnungen vor allem ab dem dritten oder vierten Kettenglied freigesetzt werden. In Abbildung 38 ist die lange Umzugskette einer beispielhaften Familie Müller im ebenfalls angespannten Wohnungsmarkt von Münster dargestellt (vgl. ausführliche Darstellung in Kap. 7.3 Anhang). Betrachtet man insbesondere Abbildung d) wird deutlich, dass sich die Wohnfläche der freigezogenen Wohnung je Stufe deutlich verringert. Wäre also auch die Befragung der dritten Stufe in der Konstanzer Sickerstudie beauftragt worden, wären die dort freigezogenen Wohnungen mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in Konstanz noch kleiner gewesen, in einer Untersuchung der vierten Stufe noch kleiner usw. Die Gewos-Sickerstudie

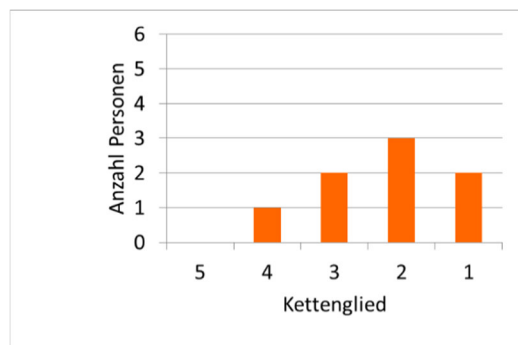
unterschätzt daher den Sickereffekt hinsichtlich der Freisetzung kleiner Wohnungen, da die Umzugsketten nicht bis zum Ende verfolgt wurden.

Abbildung 38: Entwicklung ausgewählter Indikatoren entlang der Umzugskette (Kettenanfang Familie Müller aus Münster)

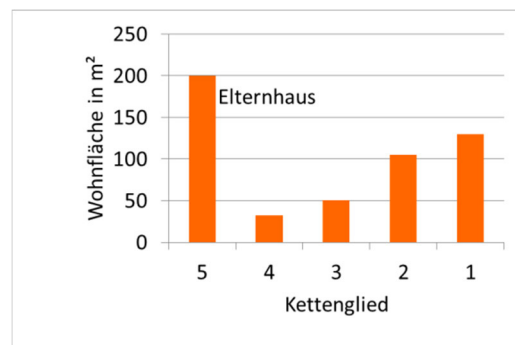
a) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen b) Alter der Bezugsperson



c) Haushaltsgröße



d) Wohnfläche in m²



Quelle: eigene Befragung

empirica

Empfehlung zur Verteilung der Wohnungsgrößen

1-2-Zimmer-Wohnungen sollten im Kaufsegment 1/6 ausmachen. Kleinere Wohnungen zum Kauf eignen sich überwiegend für Single-Haushalte oder einkommensstarke Ältere, die aus dem Umland in die Stadt ziehen möchten. Im Mietsegment ist der Anteil mit 35 % deutlich höher anzusetzen, da hier auch einkommensschwächere Ältere und Alleinerziehende zu berücksichtigen sind, die barrierearme Wohnungen suchen. Studierende kommen eher in den freigezogenen Bestandswohnungen unter – insbesondere weil sie auch flexibler auf Wohnungsgrößen reagieren können (Studenten-WG).

Mittlere Wohnungen (3-4-Zimmer) eignen sich für Haushaltsgründer, Zwei-Personen-Haushalte und kleine Familien, die sich eine größere Wohnung nicht leisten können. Diese eignen sich z.B. auch für kleinere, private Kapitalanleger, die die Wohnungen dann weiter vermieten, z.B. an Ein- und Zweipersonenhaushalten ohne Kinder. Im Kaufsegment sollten deshalb rd. 1/3 der Wohnungen realisiert werden, im Mietsegment nur 1/4. Wichtigste Zielgruppe im Mietsegment sind junge Familien und Paare ohne Kinder, die aufgrund der auf dem Arbeitsmarkt geforderten Mobili-

tät kein Immobilieneigentum erwerben möchten, und Ältere mit mittlerem Einkommen.

1/2 der Wohnungen, die zum Kauf angeboten werden, sollten allerdings große Wohnungen sein. Hauptzielgruppe in diesem Segment sind Familien. Wohlhabendere Familien, z.B. arbeitsplatzbedingte Zuzügler, fragen nach größeren Wohnungen oder (freistehende) Einfamilienhäuser mit großem Garten und mehr als 110 m² Wohnfläche nach. Im Mietpreissegment ändert sich die Verteilung der nachgefragten Wohnangebote. Große Mietwohnungen sollten 2/5 des neu geschaffenen Wohnungsangebotes ausmachen. Hauptnachfragegruppe sind Familien mit Kindern, die keine Immobilie finanzieren können.

Abbildung 39: Vorgeschlagene Verteilung der Wohnungsgrößen im Neubau

Zimmer	Wohnfläche nach Preissegment in m ²			Verteilung	
	unteres*	mittleres	hohes	Eigentum	Miete
1-2	45-60 (-70)	50-65	55-70	17%	35%
3-4	60-75 (-80)	60-90	70-110	33%	25%
> 4	75-90 (-100)	>90	>110	50%	40%

*Klammerwert = Obergrenze bei Eigentum

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Empfehlung zur Verteilung der Preissegmente

Für die Preisverteilung sollte darauf geachtet werden, Neubauangebote in allen Preissegmenten zu platzieren. Langfristig sollte im Bestand eine Gleichverteilung und damit 1/3 der Wohnungen je Preissegment angestrebt werden. In angespannten Märkten führt eine Gleichverteilung im Neubau aber dazu, dass gerade die unteren Einkommensklassen nicht profitieren:

- Nachfrager/Vermieter im oberen Preissegment würden bei einem unzureichenden Neubauangebot Bestandswohnungen aus dem unteren/ mittleren Segment hochmodernisieren,
- Nachfrager/Vermieter im mittleren Preissegment würden bei einem nicht ausreichenden Angebot im unteren Segment wildern und
- Nachfrager/Vermieter im unteren Preissegment hätten das Nachsehen – entweder würden sie modernisierte Wohnungen nicht mehr bezahlen können oder sie müssten gegen wohlhabendere Mitbewerber im Mietverfahren antreten.

Deshalb schlagen wir vor, das mittlere Preissegment überproportional zu bedienen und hier 50 % des Neubaus zu platzieren. Denn durch mehr Neubau und damit weniger Druck auf dem Wohnungsmarkt im hohen und mittleren Segment, weichen quantitativ gesehen weniger Haushalte, die zu den Durchschnitts- und Gutverdienern gehören, ins untere Segment aus. Im Ergebnis entspannt sich mittelfristig – als Nebeneffekt – die Nachfrage in den unteren Marktsegmenten. Dies ist auch Ergebnis der Gewos-Sickerstudie. Zudem schlagen wir vor, in den kommenden Jahren einen

Anteil im unteren, geförderten Segment von 25% zu realisieren – dies auch im Hinblick darauf, dass die Wohnraumversorgung Geflüchteter sichergestellt wird.¹⁷ Damit ergibt sich die in Abbildung 40 dargestellte Verteilung der Preissegmente.

Abbildung 40: Vorgeschlagene Verteilung der Preissegmente im Neubau

Form	Preissegment (€/m ²)		
	unteres*	mittleres**	oberes**
Eigentum	ca. 2.500-2.700	ca. 4.000	ab 5.000
Miete	ca. 5,50-9,50	ca. 12,00	ab 13,00
Verteilung	25%	50%	25%

* Die angegebenen Preisspannen sind unter dem Aspekt der Förderung anzustreben

** Das aktuelle Preisniveau in der Stadt dient hier als Orientierung (vgl. Abb. in Kapitel 4.3 S. 20ff.)

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Eine preisliche Zielvorgabe für alle Neubauten ist problematisch, da die Preise mit Ausnahme derjenigen für Sozialwohnungen ohnehin schwer kontrollierbar sind. Würde sich die Stadt also dennoch auf eine Größenordnung festlegen, könnte sie damit nur „scheitern“ – eben aufgrund der geringen Einflussmöglichkeiten.

Unser Vorschlag ist deshalb, neben den mengenmäßigen Zielgrößen nur für das untere Preissegment eine Preisspanne vorzugeben, die sich an den Vorgaben der Landesförderung orientiert. Für die anderen Segmente sollte versucht werden, durch planerische Vorgaben oder Konzeptvergaben möglichst viele Wohnungen im mittelpreisigen Segment zu platzieren. Als Orientierung dient das aktuelle Preisniveau in der Stadt. Dies kann geschehen über:

- Den Preis dämpfenden Effekten von ausreichend mehr Wohnungen.
- Die Vergabe an Bestandshalter, die sich langfristig zu günstigen Mieten verpflichten (v.a. WOBAG/Genossenschaften).
- Die Konzeptvergabe von städtischen Grundstücken, in der der geplante Zielpreis der Miet- oder Eigentumswohnungen einen hohen Stellenwert einnimmt; als Orientierung dient hier das aktuelle Preisniveau in der Stadt (vgl. Abschnitt 4.3).

Die in Abbildung 40 ausgewiesenen Preise sind als Richtwerte zu verstehen. Da auch weitere Faktoren, insbesondere die Lage des Objektes, einen maßgeblichen Einfluss auf die angebotenen Preise haben, kann es in der Praxis mitunter auch zu einer Überlagerung der empfohlenen Preisgrenzen kommen.

¹⁷ Langfristig wären 20 % Neubau im unteren Segment ausreichend, zumal dann auch die Sockeffekte immer stärker wirken werden.

6.5 Vergleich Neubaupotenziale und prognostizierte Nachfrage

Im Wohnungsbedarf der Bevölkerungspotenzialprognose sind bereits die Nachfrage von Studierenden enthalten (vgl. vorherige Kapitel). Hinzu kommt der zusätzliche Wohnungsbedarf von Flüchtlingen. In der Summe ergibt sich eine zusätzliche Wohnungsnachfrage von 7.919 Wohnungen zwischen 2016 und 2035. Davon sollten gut dreiviertel im herkömmlichen Geschosswohnungsbau realisiert werden. Dieser Neubaunachfrage steht derzeit bzw. bis 2035 ein Wohnungspotenzial in vorhandenen Baulücken und Potenzialgebieten in Höhe von 7.955 Wohnungen gegenüber (Kalkulation Stadt Konstanz inkl. Nördlich Hafner). Damit ergeben sich langfristig **ausreichend Flächenreserven**.

**Flächendefizit für
1.548 Wohnungen**

Gleichwohl existiert weiterhin ein Nachfrageüberhang in der aktuellen Knappheitsphase bis 2020. Hier fehlen knapp 800 Wohnungen – im Geschoss, aber auch in familiengerechten Wohnungen und EZFH. Im Laufe der 2020er Jahre ist dagegen in der Summe kein Defizit mehr zu konstatieren – allerdings gibt es auch dann noch einen spezifischen Mangel an familiengerechtem Wohnraum. Bis Ende der 2020er Jahre ist nach derzeitiger Planung ein mehr als ausreichendes Neubaupotenzial vorhanden.

Abbildung 41: Vergleich Nachfrage- und Angebotsprognose

Summe	2016-20	2021-25	2026-30	2031-35	2016-35
Nachfrageprognose					
Wohnungsbedarf Bevölkerungspotenzialprognose (inkl. Studierende)	2.499	1.664	1.658	1.804	7.625
Wohnungsbedarf Flüchtlinge	294				294
Summe Wohnungsbedarf	2.793	1.664	1.658	1.804	7.919
<i>darunter</i>					
herkömmlich (MFH)	2.295	1.217	1.187	1.348	6.047
familiengerecht ("EZFH")	498	447	471	456	1.872
...Anteil familiengerecht	18%	27%	28%	25%	24%
Angebotsprognose					
Summe Wohnungsfertigstellungen	2.025	2.118	2.247	1.565	7.955
<i>darunter</i>					
herkömmlich (MFH)	1.899	1.837	1.701	1.172	6.609
Studierendenwohnungen	169	0	0	0	169
Flüchtlingswohnungen	257	171	222	159	809
Pflegeplätze im Heim	155	0	0	0	155
MFH	1.318	1.666	1.479	1.013	5.476
familiengerecht ("EZFH")	126	281	546	393	1.346
Delta					
Fehlende Wohnungen (Angebot - Nachfrage)	-768	454	589	-239	36
<i>darunter</i>					
herkömmlich (MFH)	-396	620	514	-176	562
familiengerecht ("EZFH")	-372	-166	75	-63	-526

Quelle: StaLa, Stadtplanungsamt Konstanz, eigene Berechnungen

empirica

7. Anhang

7.1 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen

Sind die Prognosen genaue Vorhersagen für jedes Jahr?

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demographischen Entwicklung. Diese ist verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2031 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Dasselbe gilt für die Wohnpräferenzen. Neben der langfristigen (=demographischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig auch durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spiegeln in der vorliegenden, auf 2030 fokussierten Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntes und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau quantifizierbaren aufgestauten Nachholbedarfs.

Kann eine Prognose stimmen, wenn die aktuelle Zahl der Haushalte „nur“ als Fortschreibung bekannt ist?

Die Prognose berechnet die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen, die sich durch Veränderungen der Einwohnerzahl, der Altersstruktur der Bevölkerung, der mittleren Haushaltsgröße, einer Verschiebung zugunsten von Ein-/Zweifamilienhäusern und einem regionalen Mismatch ergibt. Unter der Annahme, dass die derzeit in Konstanz lebenden Haushalte ausreichend versorgt sind und der absolute Leerstand künftig unverändert bleibt, kann somit unabhängig von der Anzahl heutiger Haushalte und heutiger Wohnungen eine künftige Zusatznachfrage berechnet werden.

Die ungenaue Datenlage über den tatsächlichen heutigen Wohnungsbestand wurde durch den Zensus 2011 verbessert, die Zahl der Haushalte ist aber weiterhin „nur“ als Fortschreibung bekannt. Dieser Umstand verhindert eine exakte Bestimmung des heute bereits aufgestauten Nachholbedarfs. Deswegen wird angenommen, dass die Fortschreibung der Zahl der Haushalte korrekt ist.

Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger neue Wohnungen (in Ein-/Zweifamilienhäusern) gebaut werden?

Wie bereits erläutert, gibt es lokal nicht nur ein quantitatives, sondern auch ein qualitatives Versorgungsproblem und überregional zudem ein Mismatch von Angebot und Nachfrage. Wenn also weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl ge-

baut werden, dann werden der evtl. noch vorhandene Leerstand sinken und vor allem das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus kann knapper Wohnungsraum durch Teilung von Wohnungen (und damit Verkleinerung) das Angebot vergrößern oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden. Alternativ können auch junge Erwachsene das Elternhaus später verlassen und z.B. während der Ausbildung zuhause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber werden die Miet- und Kaufpreise weiter deutlich ansteigen, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt wird.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Da insbesondere Familien Einfamilienhäuser präferieren, besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es in der Vergangenheit bisher nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau in Konstanz gibt. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

Wie gehen die Wohnungen sterbender Einfamilienhaus-Haushalte in die Prognose ein?

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir im Prinzip alle in Konstanz lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.¹⁸

Deutlich wird dies am Beispiel der zusätzlichen Einwohner (Zugezogene oder neu Geborene). Angesichts der geringen prozentualen Zuwächse im Segment der Geschosswohnungen (siehe Prognosen im Kapitel 6), stellt sich die Frage, ob die neu hinzukommenden Haushalte nur noch im Einfamilienhaus wohnen wollen. So darf die Prognose jedoch nicht interpretiert werden. Rein quantitativ besteht ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in Konstanz leben und

¹⁸ Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer stehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

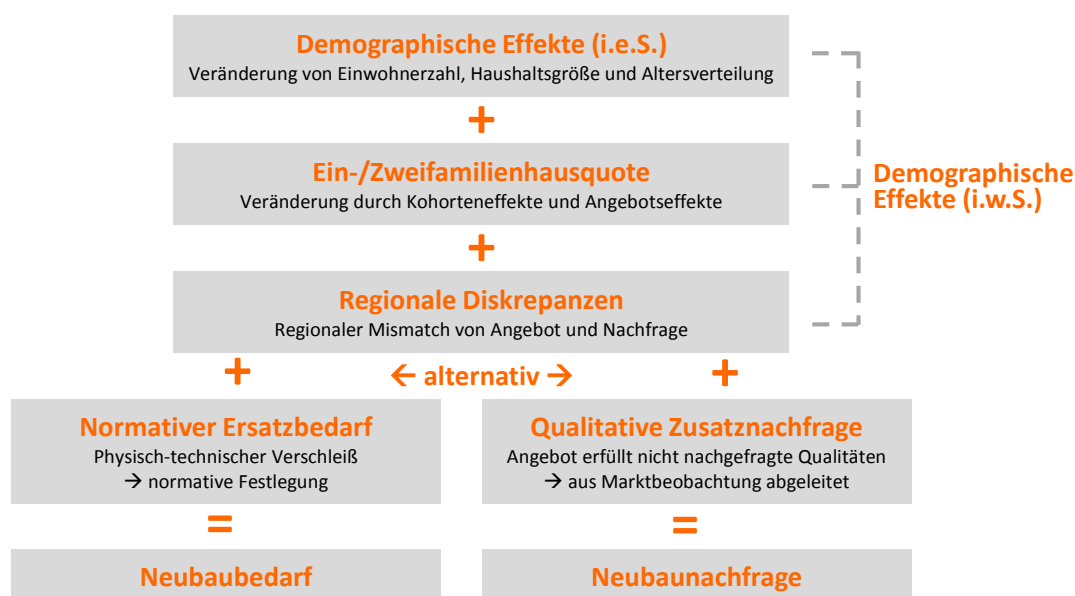
eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.¹⁹ Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man z.B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann von zuziehenden Haushalten belegt. So erklärt sich, warum nur wenige Geschosswohnungen zusätzlich gebraucht werden und was mit den im Erbgang frei werdenden Einfamilienhäusern geschieht.

7.2 Methodik der empirica-Prognosen

Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 42, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Abbildung 42: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungspotenzialprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur

¹⁹ Annahme: konstanter Leerstand.

eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2011, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).²⁰ Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose liegt die Ursache für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote im sogenannten **Kohorteneffekt**. Er beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden. Betroffen sind Seniorenhaushalte.

Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Ge-

²⁰ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

samtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Stadt Konstanz nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungspotenzialprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Konstanz, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Konstanz zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Konstanzer Wohnungsbestand zu mehr Suburbanisierung und Abwanderung führen, mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungspotenzialprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie verzichten wir daher auf die Berechnung eines normativen Ersatzbedarfs und berechnen stattdessen als Alternative eine **qualitative Zusatznachfrage**.

Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den

quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 % bis 0,3 % des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubuanachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z.B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubuanachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

Ausgewiesene Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.²¹ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

²¹ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

7.3 Praxisbeispiel: Umzugskette Familie Müller²² aus Münster

Familie Müller bezieht ein Eigenheim am Stadtrand von Münster...

Herr und Frau Müller leben auf 130 m², sie sind kinderlos und zwischen 40 und 50 Jahren alt. Der Umzug war vor allem motiviert durch den Wunsch nach Eigentum, das Wohnumfeld hat sich dadurch wesentlich verbessert (mehr Nähe zu Grünflächen, Parks und Natur, ruhigere Lage), dasselbe gilt für den baulichen Gesamtzustand und die Ausstattungsqualität gegenüber der vorherigen Wohnung.



Eigenheim, 130 m², am Stadtrand von Münster
Suchzeitraum: über 6 Monate bis 1 Jahr
Motive: Wunsch nach Eigentum, Ärger mit Nachbarn
Alter der Bezugsperson: 40-49 Jahre
Haushalt: 2 Personen
Haushaltsnettoeinkommen: 4.000-5.000 Euro

Foto: ©KB3 – Fotolia.com

...und macht ein kleineres Eigenheim frei für eine jüngere Familie...

Familie Müller hat vorher in einem etwas kleineren Einfamilienhaus mit gut 100 m² zur Miete gelebt, ebenfalls am Stadtrand. Dort ist jetzt ein Paar im Alter zwischen 30 und 34 Jahren mit einem kleinen Kind eingezogen. Die Nachrücker konnten sich so - motiviert durch den Familiennachwuchs - ihren Wunsch nach einer größeren Wohnung und nach Eigentum erfüllen. Für die junge Familie hat sich dadurch die Wohnqualität (baulicher Zustand und Ausstattung) verbessert.



Eigenheim, 105 m², am Stadtrand von Münster
Suchzeitraum: 2 bis 6 Monate
Motive: Familienzuwachs, Wunsch nach größerer Wohnung, Wunsch nach Eigentum
Alter der Bezugsperson: 30-34 Jahre
Haushalt: 3 Personen (mit Kind)
Haushaltsnettoeinkommen: 5.000 Euro und mehr

Foto: empirica

...wodurch ein kinderloses Paar erstmals eine gemeinsame Wohnung bezieht...

Die junge Familie hat zuvor in einer nur halb so großen Geschosswohnung im Zentrum von Münster zur Miete gewohnt. Dort ist nun ein kinderloses Paar zur Miete nachgerückt, die bis dato in getrennten Wohnungen gelebt haben. Deutlich verbessert haben sich durch den Umzug auch hier der bauliche Zustand wie auch die Aus-

²² Name wurde geändert.

stattung der Wohnung. Ein Lebenspartner stammt aus Münster, der andere hat vorher in Hamburg in einer Wohngemeinschaft gewohnt.



Mietgeschosswohnung, 49 m², zentral in Münster
Suchzeitraum: weniger als 4 Wochen
Motive: Wunsch nach größerer Wohnung, Wunsch nach besserer Wohnung
Alter der Bezugsperson: 30-34 Jahre
Haushalt: 2 Personen
Haushaltsnettoeinkommen: 2.000 bis 3.000 Euro

Foto: empirica

...und ein alleinlebender Studienanfänger die erste eigene Wohnung findet

Für den Lebenspartner aus Münster hat sich durch den Umzug die Wohnsituation deutlich verbessert, er wohnte vorher in einer 32 m² Mietwohnung im Stadtzentrum, nahe der Universität. Dort zog ein Studienanfänger ein, der neu nach Münster gekommen ist und zuvor noch bei den Eltern gewohnt hatte.



Mietgeschosswohnung, 32 m², zentral in Münster
Suchzeitraum: weniger als 4 Wochen
Motive: Auszug aus dem Elternhaus, berufliche Gründe
Alter der Bezugsperson: unter 25 Jahre
Haushalt: 1 Person
Haushaltsnettoeinkommen: unter 1.000 Euro

Foto: empirica

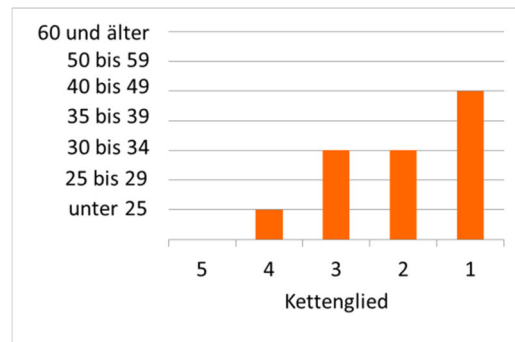
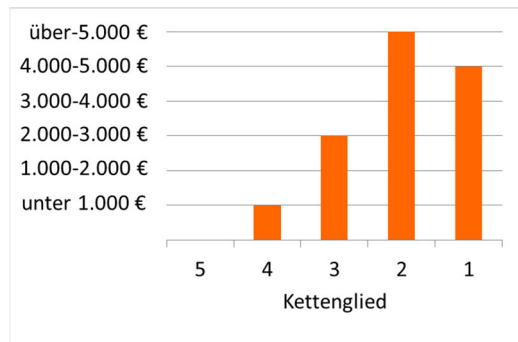
Fazit: Eigenheim für ältere Gutverdiener, kleine Mietwohnung für Studierende

Über alle betrachteten Kettenglieder dieses Praxisbeispiels können zwei Entwicklungen beobachtet werden: Zum einen sinken Haushaltsnettoeinkommen, Alter der Bezugspersonen und Haushaltgröße in jedem nachrückenden Kettenglied weiter ab (vgl. Abbildung 43a bis c). Während im letzten Glied ein Student mit weniger als 1.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen monatlich wohnt, beläuft sich das Haushaltsnettoeinkommen bei den Eigenheimern in den ersten zwei Gliedern auf 4.000 bis 5.000 bzw. über 5.000 Euro. Auch die Wohnfläche sinkt immer weiter, nachdem die Kette bei einem älteren Paar im neu gebauten Eigenheim begonnen hatte, das für zwei Personen eine Wohnfläche von 130 m² aufweist (vgl. Abbildung 43d). Für die späteren Kettenglieder stehen zunächst der Studienort und dann der Wunsch nach mehr Wohnkomfort im Vordergrund. In den früheren Kettengliedern überwog dagegen der Wunsch nach Eigentum, auch verbunden mit mehr Wohnkomfort.

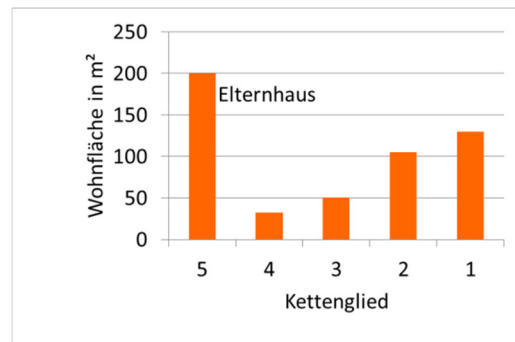
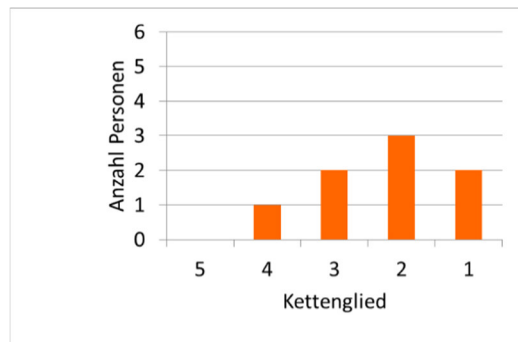
Abbildung 43: Entwicklung ausgewählter Indikatoren entlang der Umzugskette (Kettenanfang Familie Müller aus Münster)

a) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen

b) Alter der Bezugsperson



c) Haushaltsgröße

d) Wohnfläche in m²

Quelle: eigene Befragung

empirica

Indirekte Versorgungseffekte durch neue Eigenheime (Modellrechnung)

Ein neues Eigenheim verbessert die Wohnsituation von 3,33 Haushalten...

Eine vorsichtige Abschätzung ergibt, dass durch jedes neu gebaute Eigenheim bereits nach drei Umzugsgliedern 3,33 Haushalte ihre Wohnsituation verbessert haben (Mengeneffekt).

...innerhalb eines halben Jahres nach Bezug des Eigenheimes

Dieser Prozess ist innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraumes von wenigen Monaten abgeschlossen. Bei einer großzügig gesetzten Dauer von zwei Monaten bis zum endgültigen Einzug des jeweils nachfolgenden Bewohners, dauert es drei mal zwei Monate, also ein halbes Jahr, bis das dritte Glied einer Sickerkette umgezogen ist (Zeiteffekt).

Auch Durchschnittsverdiener verbessern ihre Wohnsituation

Schon im dritten Kettenglied werden Haushalte mit Einkommen unter 3.000 Euro/Monat erreicht (Einkommenseffekt). Deren Wohnung ist zwar nur knapp halb so groß wie das am Kettenanfang neu gebaute Eigenheim, das sind dann aber immerhin noch knapp 60 m² für den Durchschnitts- oder Geringverdiener (Flächeneffekt).

18 Tsd. Eigenheime kommen indirekt 20 Tsd. Durchschnittsverdienern zugute

Landesweit wurden in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 2010-14 jeweils rund 18 Tsd. Eigenheime jährlich fertiggestellt (bundesweit 98 Tsd.). Unter Berücksichtigung der oben abgeleiteten Parameter hätten durch diese 18 Tsd. Neubauten demnach rund 60 Tsd. Haushalte jährlich ihre Wohnsituation verbessert (bundesweit gut 320 Tsd.), darunter etwa 40 Tsd. indirekt durch Sickereffekte (bundesweit rund 230 Tsd.). Die meisten darunter sind Mieterhaushalte bzw. es zählen davon rund 20 Tsd. Haushalte zu den Durchschnitts- und Geringverdienern (bundesweit 120 Tsd.). Zum Vergleich: Im selben Zeitraum wurden jährlich nur rund 16 Tsd. Geschosswohnungen neu errichtet (bundesweit 78 Tsd.), die aber zum Teil wiederum eher von Gutverdienern bezogen wurden.

Überlegungen zum Sickereffekt neuer Eigentumswohnungen

Kann man aus der Untersuchung des Sickereffektes neuer Eigenheime auch Rückschlüsse auf den Sickereffekt neuer Eigentumswohnungen (ETW) ziehen? Eigentumswohnungen werden ähnlich wie Eigenheime auch von Familien bezogen, die keine passenden Angebote im Mietwohnungsbestand finden. Darüber hinaus werden neue ETWs – stärker als Eigenheime – aber auch von kinderlosen Zuzugs-Haushalten bewohnt („Ruheständler“ und berufsbedingte „Spätzuwanderer“). Wenn die Zielgruppe jedoch eher überregional zuzieht, macht sie seltener als die Bezieher neuer Eigenheime Wohnungen vor Ort frei.

Gleichwohl wären die allermeisten „Ruheständler“ und „Spätzuwanderer“ auch dann zugewandert, wenn keine ETW neu gebaut worden wäre. Dann aber hätten sie eine Bestandswohnung bezogen, wodurch „ungewollte“ Sickereffekte resp. Gentrifizierung in Gang gesetzt worden wären. Der Neubau von ETW hat deswegen vergleichbare Sickereffekte zur Folge, im Unterschied zum Eigenheim sind die Effekte aber weniger sichtbar, da es sich um vermiedene Gentrifizierung handelt.

7.4 Experten, mit denen ein Gespräch geführt wurde

1. Helmut Baumgartl (Seezeit Studentenwerk Konstanz Bodensee)
2. Monika Brumm (Landratsamt Konstanz, Stabsstelle Asyl)
3. Ralph Buser (Spar- und Bauverein Konstanz eG)
4. Thomas Daiger (Haus und Grund)
5. Herr Deggelmann (BDS Universal-Bau Gesellschaft mbH)
6. Till Hastreiter (Initiative 83 - Konstanz integriert)
7. Hans-Joachim Lehmann (Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH)
8. Manfred Löffler (Wohn- und Gewerbebau Bauunternehmen GmbH)
9. Frank Matt (Matt Verwaltungen GmbH)
10. Michaela Potthast (Leitung Stabsstelle Controlling Uni Konstanz)
11. Annette Ries (Hauptamt, AG Flüchtlinge)
12. Christoph Sigg (Liegenschaften Konstanz)
13. Christof Vögele (Volksbank eG Konstanz)
14. Herbert Weber (Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.)
15. Horst Werner, Wolfgang Maus (Immobilien GmbH MAUS & WERNER)