

„Niemand darf an Ghettos denken“

Akteure im Wohnungsbau:

SWG-Geschäftsführer Paul Stampfer über bezahlbare Mietwohnungen, Marktpreise und Sozialquoten

Herr Stampfer, wie lange muss ich auf eine Wohnung bei der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG) warten?

Wenn wir eine frei haben, kann es ganz schnell gehen. Aber wir haben nur sehr wenige Wohnungen, die über das Jahr frei werden, zwischen 50 und 60 bei einem Bestand von 1100 Wohnungen. Die Nachfrage ist sehr groß. Das reicht von der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen bis zu Veränderungsnachfragen im Bestand. Mit der Erhöhung der Einkommensgrenzen des Landeswohnraum-Förderprogramms wird der Bedarf noch größer.

Die Verwaltung hat ausgerechnet, dass in den nächsten Jahren rund 800 Sozialwohnungen fehlen.

Mir liegen die Berechnungen nicht vor, ich wüsste auch nicht, wie ich da rechnen sollte. Klar ist, dass wir in Friedrichshafen nie dahin kommen werden, sagen zu müssen, dass wir zu viel Wohnraum haben. Jede Prognose sollte uns veranlassen, alles daran zu setzen, mehr Wohnungen insgesamt und insbesondere sozialen und preiswerten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Hat Friedrichshafen bisher genug getan für den sozialen Wohnungsbau?

Ich kann für die SWG sprechen, und die hat in den vergangenen Jahren – ich bin seit 17 Jahren dabei – immer das getan, was im Rahmen ihrer Möglichkeiten lag und was auch geboten war, und zwar immer mit Zustimmung der Aufsichtsgremien, also des Beirats und Gesellschafters, sprich Gemeinderats. In den Gründungsjahren von 1989 bis 1992 hatten wir rund 400 alte städtische Wohnungen mit einem immensen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand übernommen. Dazu kamen rund 260 Franzosenwohnungen in der Heinrich-Heine-Siedlung und die Offizierswohnungen in der Sandöschstraße. Diese Wohnungen galt es zunächst mal zu modernisieren. Zusätzlich haben wir trotz des damals hohen Zinsniveaus, fehlender Landesförderung und fehlenden Gewinnen aus dem Bestand von 1991 bis 1995 rund 200 neue Mietwohnungen gebaut. Diese 200 Wohnungen, die nahezu komplett frei finanziert waren, haben die Belastung des Unternehmens nochmals deutlich erhöht. Wir haben bis 2005 gebraucht, um uns halbwegs wieder freizuschwimmen. Erst heute sind wir in der Lage, Mietwohnungsneubau zu betreiben.

Braucht die SWG mehr finanzielle Mittel, um mehr bauen zu können?

Zur Serie und Person

► **Die Serie:** Das Thema Wohnraum treibt Stadtverwaltung, Gemeinderäte, Wohnungssuchende, Investoren und Institutionen gleichermaßen um. Nach Jahren der Vorbereitung soll der Gemeinderat am Montag, 22. Mai, sieben Vorlagen verabschieden, mit denen die Verwaltung mehr Wohnraum schaffen will. Eine Entscheidung über die Vorlagen wurde bereits mehrfach vertagt, soll aber am Montag fallen. Der SÜDKURIER spricht mit den wichtigsten Akteuren im Wohnungsbau.

► **Die Person:** Den Anfang unserer losen Interview-Reihe macht Paul Stampfer, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG). Stampfer ist 60 Jahre alt, in Herbertingen (Landkreis Sigmaringen) geboren und ausgebildeter württembergischer Notariatsassessor. Bis zu seinem Wechsel nach Friedrichshafen arbeitete er in verschiedenen Immobilienunternehmen. 2000 wurde er Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Stampfer ist verheiratet und hat zwei Kinder.

Nein, zunächst mal gar nicht. Die SWG erwirtschaftet mit ihrem heutigen Bestand an Wohnungen und Gewerbebeeinträchtigungen einen Jahresüberschuss von rund einer Million Euro. Damit können wir arbeiten. Klar ist, dass sozialer Wohnungsbau ein Subventionsgeschäft ist. Das heißt, je nach Höhe der Baukosten und Finanzierung erfordert eine neu erbaute Wohnung eine Quersubvention innerhalb des Unternehmens zwischen 1800 und 3600 Euro pro Jahr. Die Rechnung ist ganz einfach: Eine 100-Quadratmeter-Wohnung kostet rund 360 000 Euro. Berücksichtigt man nur den jährlichen Aufwand an Zinsen und Abschreibung, liegt die Kostenmiete bei zwölf Euro pro Quadratmeter, um bei null herauszukommen. Wenn Sie jetzt sagen, ich will nur neun Euro pro Quadratmeter und Monat subventionieren. Das ist ein Subventionsbedarf von 3600 Euro pro Jahr für nur eine Wohnung.

Unter 3600 Euro pro Quadratmeter kriegt man keinen Neubau hin?

Nein, im Gegenteil. Wenn Sie in Friedrichshafen Grundstücke kaufen wollen, wo vielleicht noch Altbauten drauf stehen, dann werden Sie aufgrund der hohen Nachfrage und der vielen Mitbewerber immer mehr bezahlen müssen. Wir kalkulieren bei Neubaukosten ungefähr zehn Prozent fürs Grundstück ein, also 350 bis 360 Euro pro Quadratmeter. Dazu kommen die eigentlichen Bau- und Baunebenkosten von 3150 oder 3250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so landen wir bei 3500 bis

3600 Euro. Das kostet es, billiger geht es nicht mehr. Und Sozialwohnungen können heute nicht billiger sein als frei finanzierte Wohnungen, weil wir Wert auf gute Materialien und einen entsprechenden Wohnstandard legen müssen. Wir bauen hochwertigen Wohnraum, auch bei Sozialwohnungen.

Es gibt die Idee, eine Sozialquote für private Investoren einzuführen.

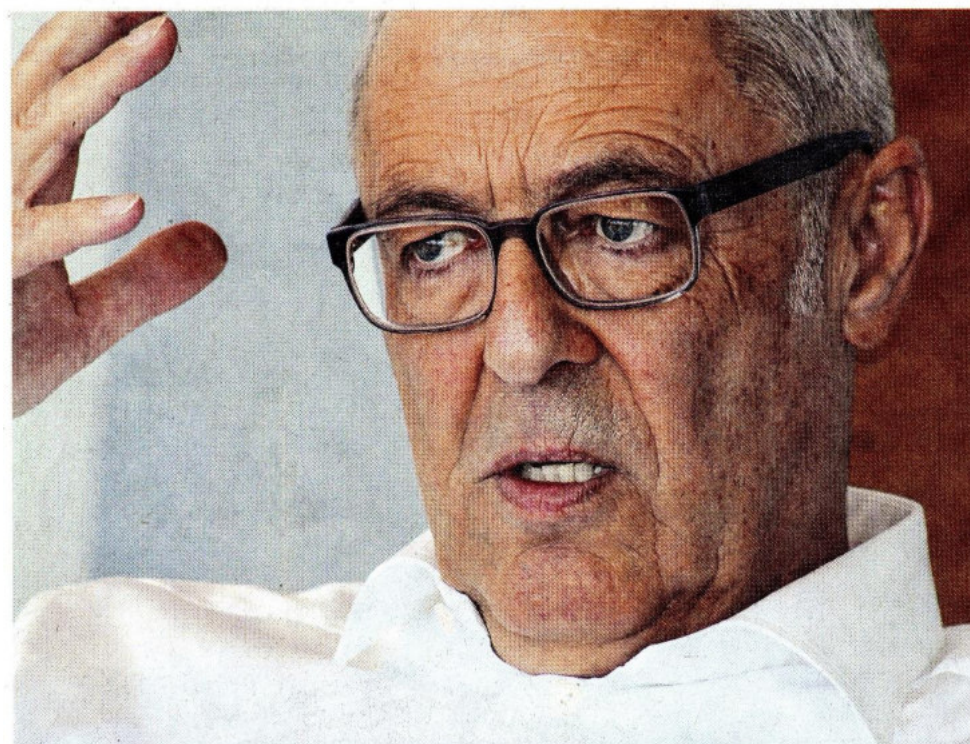
Ich persönlich bin der Meinung, Sozialwohnungen sollten von institutionellen Wohnungsunternehmen gebaut werden. Die können das, die haben das immer schon gemacht, die machen das gut. Da hört es ja nicht damit auf, dass diese Wohnungen irgendwann mal gebaut und vermietet sind, sondern diese Wohnungen wollen bewirtschaftet werden. Und das kann niemand besser als die ehemals gemeinnützigen oder genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen, auch hier in Friedrichshafen. Da denke ich neben der SWG auch an die Kreisbaugenossenschaft und an die Zeppelin-Wohlfahrt. Wenn die Stadt vor hat, Programme aufzulegen, um sozialen Wohnraum zu schaffen, dann denke ich, dass sie gut beraten ist, wenn sie diese Programme gemeinsam mit diesen drei Unternehmen erarbeitet. Die Stadt hat den interessanten Vorschlag gemacht, ein Bündnis für Wohnen zu gründen. Egal, wer dann in letzter Konsequenz an diesem Bündnis beteiligt sein wird, die zentrale Frage wird natürlich sein: Wo bekommen wir die Grundstücke her?

Wird die Sozialquote mehr sozialen Wohnraum schaffen?

Wir dürfen uns nicht der Illusion hingeben, dass von privaten Investoren ein nennenswerter Anteil an Sozialwohnungen geleistet werden kann. Die geplante Sozialquote gilt nur dann, wenn Baurecht erweitert wird. Da kommt in der Vielzahl der Fälle rein rechnerisch ein so geringer Anteil heraus, dass er nicht mal für eine Wohnung reicht, die dort mit der Sozialquote geschaffen werden müsste. Das wird dazu führen, dass die privaten Investoren von der vorgeschlagenen Abstandsanzahl Gebrauch machen. Tendenziell werden da eher fünf- als sechsstellige Beträge herauskommen. Ich sehe das bestenfalls als Solidaritätsbeitrag, aber dass er nennenswert den Bedarf an sozialem Wohnraum abdeckt, das sehe ich nicht. Es gibt noch einen wichtigen Unterschied: Wenn ein soziales Wohnungsunternehmen Wohnungen für den eigenen Bestand baut, bleibt eine Sozialbindung über die reguläre Förderzeit hinaus bestehen. Bei den Privaten läuft die Bindung nach einigen Jahren aus, die Mieten steigen auf Marktniveau.

Aber was wäre denn dann die Lösung?

Ganz klar, aus meiner Sicht, das Naheliegende: Private Investoren kümmern sich um den privaten Markt, instituti-



Paul Stampfer ist seit dem Jahr 2000 Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG). Sein Ziel: sozialen und preiswerten Wohnraum zu schaffen. In den nächsten Jahren will er bis zu 400 Wohnungen bauen. BILD: SABINE WIENRICH



In der einstigen Franzosensiedlung in der Heinrich-Heine-Straße schlägt noch heute das Herz der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG). In dem roten Gebäude ist die Verwaltung der SWG. BILDER: SWG

onelle Wohnungsunternehmen kümmern sich um Sozialwohnungen und darüber hinaus um weitere preiswerte und bezahlbare Wohnungen, die nicht zwingend zu begrenzen sind auf den Personenkreis nach dem Landeswohnraum-Förderprogramm.

Haben Sie Pläne in der Schublade?

Wenn wir bezahlbaren Wohnraum in Friedrichshafen außerhalb des Landeswohnraum-Förderprogramms schaffen wollen, dann brauchen wir keine neuen Pläne zu entwickeln. Die gibt es in Baden-Württemberg. Schauen Sie nach Ludwigsburg, da gibt es das Programm „Fair Wohnen“. Es reicht nicht aus, nur Sozialwohnungen zu bauen, die 6 oder 6,50 Euro Miete pro Quadratmeter kosten, und den privaten Bauträgern den Neubau von frei finanzierten Wohnungen zu überlassen, die nachher Marktmieten von zwölf Euro und mehr kosten. Wir brauchen etwas dazwischen. Für dieses Dazwischen gibt es keine öffentlichen Fördermittel vom Land. Der freie Investor wird diesen Bereich nicht abdecken, weil er zu viel subventionieren müsste. Also sind wir wieder auf diese ehemals sozialen, heute immer noch gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen angewiesen, die es als ihre satzungsgemäße Verpflichtung ansehen, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu erstellen.

Was müsste denn passieren, damit Sie diese 800 Wohnungen schaffen?

Wir sind in der Lage, aufgrund vorhandener oder in Aussicht stehender Grundstücke tendenziell um die 350, vielleicht sogar 400 Wohnungen zu bauen. Bis wann, das ist nicht nur von uns, von den Bauunternehmen und Architekten abhängig. Wir brauchen für viele dieser Grundstücke einfach ein Baurecht. In Allmannsweiler oder im Fallenbrunnen sind wir noch in diesem Prozess des Werdens eines Bebauungs-

plans. In Allmannsweiler haben wir seit kurzem den Entwurfsbeschluss. Hier werden wir im ersten Bauquartier 110 bis 120 Wohnungen bauen und haben vor, mit einer erhöhten Sozialquote von 50 Prozent zu arbeiten. Das werden wir alles noch in unseren Gremien beraten und beschließen lassen. Und niemand, das ist mir ganz wichtig an dieser Stelle, niemand darf, wenn er Sozialquote von 50 oder 70 Prozent hört, an irgendwelche Ghettos denken oder an einseitige Bewohnerstrukturen. Wir haben Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraum-Förderprogramm, die für eine breite Bevölkerungsschicht gelten.

Für jede Krankenschwester, jeden Busfahrer...

... für fast jeden, der auf dem Rathaus arbeitet. Es ist gut machbar, eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu erreichen. Wir haben überall in Friedrichshafen, vielleicht mit Ausnahme des einen oder anderen Altgebäudes, in dem auch Notwohnungen der Stadt drin sind, ausgeglichene Bewohnerstrukturen. Das wird genauso in Wiggenhausen mit einer 100-Prozent-Sozialquote in unseren 46 Wohnungen der Fall sein. Sie können sich darauf verlassen, dass wir auch dort eine ausgewogene Bewohnerstruktur haben werden. Wir wissen, wie das geht.

Wie steht es um die laufenden Projekte?

Im Fallenbrunnen haben wir das Projekt „Wohnen und Arbeiten“ ausgeschrieben, so wie es der Gemeinderat seinerzeit beschlossen hat, innovativ, bildungsaffin. Wir sind zuversichtlich, dass wir zum Jahresende einen schönen Entwurf präsentieren können, der dann in einen Bauantrag münden wird. Bestenfalls können wir schon im Frühjahr 2018 mit dem Bau beginnen. Neben den beiden im Bau befindlichen Projekten in Wiggenhausen mit 46 Wohnungen und in der Ravensburger Straße 30 mit 27 Einheiten planen wir rund 20 Woh-

nungen auf einem Grundstück an der Sandösch-/Rosenstraße. Da sind wir allerdings darauf angewiesen, dass jetzt irgendwann mal der B-Plan tatsächlich die Planreife erreicht, die uns das Bebauen ermöglicht. Kluftern-Ortsmitte ist ja gerade wieder in der Diskussion. Ob wir hier in diesem Jahr noch einen Baubeginn hinbekommen, erscheint derzeit mehr als fraglich.

Wie stellen Sie sich zur Kritik aus dem Ortschaftsrat an dem Projekt?

Wir stehen zur Qualität unserer Planung und befürworten jeden Versuch zur Versachlichung der Diskussion. Wenn am Ende eines „Runden Tisches“, wie er jetzt einberufen werden soll, die städtebaulich beste Lösung steht, mit der dazu noch die Allermeisten einverstanden sind, dann begrüßen wir dieses Vorgehen. Aber das sollte schnell gehen, denn ab dem Baubeginn dauert es nochmals anderthalb Jahre, bis das Gebäude fertiggestellt ist und die Wohnungen bezogen werden können.

Schließen die langen B-Plan-Verfahren einen schnellen Wohnbau-Turbo aus?

Ja, das ist leider so. Wenn ich es recht weiß, haben wir das frühere Traube-Areal in Kluftern 2010 erworben, das Grundstück an der Rosenstraße 2012. Selbst wenn Sie die Projektentwicklung innerhalb von einem Jahr – und das wäre wirklich schnell – durchbringen und schnell Baurecht bekommen, dann dauert die Bauphase anderthalb Jahre Minimum. Also, schnell geht gar nichts. Wir müssen damit umgehen, das ist die Realität. Dieses Jahr bekommen wir immerhin gut 70 Einheiten fertig.

FRAGEN: SABINE WIENRICH

Nachrichten und Standpunkte zum Thema „Wohnen in Friedrichshafen“ finden in unserem Dossier: www.sk.de/exklusiv

Der städtische Wohnungsbau

► **Geschichte:** Die Geschäftstätigkeit der Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWG) begann 1992 mit der Übernahme von 464 städtischen Wohnungen. Kurz darauf übernahm die SWG die 285 Wohnungen in der Heinrich-Heine-Straße (Stadtteil Hofen), die fast 40 Jahre von französischen Soldaten und ihren Familien bewohnt wurden.

► **Die Heinrich-Heine-Siedlung:** Die 20 Wohngebäude wurden bis zur Jahrtausendwende schrittweise modernisiert (Heizung, Fenster, Fassade, Dach) und danach bei Mieterwechseln auch die Wohnungen auf den heute üblichen, modernen Standard gebracht. Insgesamt hat die SWG mit dem Kauf der früheren Franzosenwohnungen 1992 bis heute knapp 24 Millionen Euro investiert und es so geschafft, die Heinrich-Heine-Siedlung als ein in die Gesamtstadt integriertes Wohnquartier zu etablieren, das guten und preiswerten Wohnraum bietet, der heute mehr denn je gefragt ist. Insgesamt leben dort rund 850 Menschen aus 30 verschiedenen Nationen. Und noch heute schlägt das Herz der SWG in der Heine-Siedlung: 1998 hat die städtische Tochter dort ihr neu gebautes Verwaltungsgebäude bezogen.

► **Bestand:** Die SWG hat nach eigenen Angaben 1100 Mietwohnungen im Bestand, die über das gesamte Stadtgebiet und die Ortssteile verteilt sind. Größere Bauprojekte sind unter anderem Wiggenhausen-Süd, erster Bauabschnitt mit 72 Wohneinheiten und dritter Bauabschnitt mit 46 Wohnungen. Zudem wurde die Neubebauung des ehemaligen Stadtwerke-Geländes, wo sich heute Technisches Rathaus, Sparkasse Bodensee, Volkshochschule, Markthalle, Ladengeschäfte, Arztpraxen, Wohnungen und Tiefgaragen befinden, von der SWG betreut und begleitet.

► **Kennzahlen:** Die SWG hat nach eigenen Angaben 15 Mitarbeiter, eine Bilanzsumme von rund 100 Millionen Euro und erwirtschaftet derzeit einen jährlichen Gewinn nach Steuern von rund einer Million Euro. Gesellschafter ist die Stadt Friedrichshafen. Im Beirat sind daher auch Erster Bürgermeister Stefan Köhler, Stadtkämmerer Stefan Schrode und zehn Gemeinderäte aus verschiedenen Fraktionen vertreten.

► **Projekte:** Bis 2019 sind folgende Bauvorhaben geplant: Wiggenhausen III: 46 Wohnungen (100-prozentige Preisbindung), Ravensburger Straße: 27 Wohneinheiten, Kluftern – ehemaliges Traube-Areal: sechs Wohnungen, Rosen-/Sandöschstraße: rund 22 Wohnungen, Fallenbrunnen 16 (Mitte): rund 120 Wohnungen, Allmannsweiler-Eintrachtstraße: rund 80 Wohnungen, sonstiges: rund 30 Wohnungen. Für diese Projekte fehlt jedoch größtenteils Planungsrecht. Wann sie realisiert werden können, ist unklar.



In Wiggenhausen-Süd III entstehen derzeit 46 neue SWG-Wohnungen. Die Sozialquote? 100 Prozent.