

# „Argumente für den Bauboom hinterfragen“

*Zu unserer Berichterstattung über eine mögliche Bebauung des Klosterbergs erreichte uns folgender Leserbrief:*

„Es wird gebaut, wo hin man schaut. Da fragt man sich als Deggendorfer schon: Wieso eigentlich? Die von den hiesigen Politikern gerne gegebene Antwort lautet gebetsmühlenartig: „Weil die Stadt wächst und wir Wohnungen brauchen. Dazu ein paar Fakten: Wir haben eine Technische Hochschule mit einer seit Jahren wachsenden Zahl an Studenten, die dann ihren Hauptwohnsitz in Deggendorf anmelden müssen, wenn sie keine Wochenendpendler sein dürfen, das heißt ausländische Studenten und (niedrig gegriffen etwa zehn Prozent) der deutschen, die von weiter weg stammen.“

Zieht man – weil Studenten ja nur vorübergehend hier sind und Studentenzimmer einen anderen Markt repräsentieren – diese Studentenzahl von der offiziellen Einwohnerzahl des Statistischen Landesamts

ab, hat Deggendorf einen tatsächlichen Bevölkerungszuwachs durch dauerhafte Zuzügler von durchschnittlich 122 pro Jahr (1223 absolut in den vergangenen zehn Jahren). Zusätzlich gleichen weitere 107 Zuzügler jährlich den Bevölkerungsverlust aus, weil wir mehr Todesfälle als Geburten haben. Macht 229 Neubürger pro Jahr.

## „Bedarf nicht so groß“

Das entspricht einem Wohnungsbedarf von ungefähr 114, da es sich vielfach um Familien und Paare, nicht nur um Singles handelt. Diese Wohnungen stünden sogar ohne Neubauten zur Verfügung. Aufgrund der hohen Sterbequote (durchschnittlich 378 pro Jahr) werden jährlich etwa 190 Wohnungen frei – so sie nicht Opfer der Bodenspekulation zur Nachverdichtung und abgerissen werden. Kein Wunder also, dass wegen der bereits realisierten Menge an Neubauten seit Monaten im Internet ein konstanter

Bestand an etwa 240 freien Objekten festzustellen ist.

Nicht erfasst sind dabei die Wohnungen, die von privat zu privat, also nicht via Internet vermietet werden. Das Argument, wir müssen bauen, weil es Wohnungsmangel gäbe, stimmt also nicht (mehr).

Die zweite Antwort, die man zu hören bekommt ist: „Wir bauen, weil sich die Wohnungen verkaufen.“ Das stimmt (noch). Die Frage ist, da Selbstnutzer angesichts der jetzigen Preise nur mehr eine untergeordnete Rolle spielen: Wer sind die Kapitalanleger? Und wozu kaufen sie? Bürger der Mittelschicht zur Geldanlage auf Rendite und Vermietbarkeit hoffend? Andere Vermögende, auch um Steuern zu sparen, um mit Wertsteigerung zu spekulieren, zur Geldwäsche (die bundesweit zunimmt) – jeweils mit langem Atem für mehrfachen Leerstand? Das interessiert die Bauwirtschaft und ihr Umfeld nicht, sie wollen verdienen. Das interessiert uns Bürger zunehmend, zu groß ist

der Schaden des Baubooms in vielerlei Hinsicht. Und das sollte eigentlich auch unsere politischen Entscheidungsträger dringend interessieren ob der zu erwartenden Probleme bei einer Leerstandsquote am Wohnungsmarkt ähnlich der, wie wir sie gerade für Geschäfte in der Innenstadt erleben.

## Günstigere Mietpreise?

Die dritte Antwort: Ein großes Wohnungsangebot wird zu günstigen Mieten führen. Auch wenn das Ökonomen nur bedingt prognostizieren, sollte es tatsächlich überwiegend so kommen, hieße dies: Pech für die Vermieter (deutlich sinkende Mieteinnahmen, lange Leerstände), Glück für die Mieter (Mengen an leistbaren Wohnraum) – und konsequenterweise das Aus für die Klosterberg-Bebauung, denn selbst die propagierten Sozialwohnungen würden gar nicht mehr benötigt.

*Ulrich Kujner  
Frauenstraße, Deggendorf*

Argumente für den Bauboom hinterfragen, Donauanzeiger, 17.10.2020

auch erschienen als:

Warum wird so viel gebaut?, Deggendorfer Zeitung, 28.10.2020

Argumente für den Bauboom? Deggendorf aktuell, 22.10.2020