

bergbebauung ist ein neuer Begriff zu lesen: geförderter Wohnungsbau. Was ist das? Ist das sozialer Wohnungsbau? – Nein. Im klassischen sozialen Wohnungsbau besitzt eine Institution wie die Stadtbau GmbH ein Grundstück, bebaut es als Bauherr und ist dann auch Eigentümer dieses Gebäudes mit allen Wohnungen, um diese fortan an Sozialwohnungs-Berechtigte zu vermieten. („KommWFP“ heißt die öffentliche Finanzierung dafür heute) Sinn und Zweck des sozialen Wohnungsbaus war und ist es, auf Dauer die Sozialbindung aller dieser Wohnungen zu halten.

Genau das ist im „geförderten Wohnungsbau“ nicht mehr der Fall. Denn jede Wohnung ist eine Eigentumswohnung. Dabei kann der Eigentümer ein Investor sein oder eine Privatperson oder eine Institution wie die Stadtbau. Die Idee ist, durch eine Förderung wenigstens einen Teil der Wohnungen zu einem günstigeren Mietpreis anbieten zu können. Alle anderen unterliegen den marktüblichen Bedingungen. Die mit unseren Steuergeldern geförderten Wohnungen müssen deshalb für eine bestimmte Laufzeit als Sozialwohnung vermietet werden (z.B. 20 Jahre). Nach Ablauf dieser Frist darf der Eigentümer mit der Wohnung machen, was er will: verkaufen, zu einem höheren Mietzins an vermögendere Mieter vermieten, oder selbst einziehen. So gehen diese Wohnungen nun im Normalfall für eine Sozialnutzung verloren. Sie konnten günstiger erworben werden, boten eine Mietgarantie und können nun gewinnbringend weiterverwendet werden.

Der geförderte Wohnungsbau ist daher nicht unumstritten: Er fördert Bauwirtschaft und Wohnungseigentümer mit einem ansehnlichen Sponsoring durch uns Steuerzahler für eine zeitlich befristete Gegenleistung. Er bindet aber zugleich Private ein in die Sozialverpflichtung des Eigentums durch etwas geringere Mieteinnahmen für eine bestimmte Zeit. Und er ist sogar bei einem Bauträger-Projekt mit Eigentumswohnungen verwirklichtbar (siehe Schachinger Gärten).

Auch am Klosterberg sollen wieder Eigentumswohnungen gebaut werden, 140 an der Zahl. Welchen Anteil daran die geförderten Wohnungen einnehmen werden, ist noch unbekannt. Sicher ist, dass diese Eigentumswohnungen das schon vorhandene Wohnungsangebot weiter erhöhen werden. Bisherig steht es sich so dar: (a) Es werden Jahr für Jahr durch Sterbefälle etwa doppelt so viele (Bestands)Wohnungen frei, wie für die Neubürger benötigt werden (im Schnitt 189 : 94). Dazu kommen (b) konstant um die 250 leerstehende, im Internet angebotene, meist relativ neue und im höheren Preissegment liegende Wohneinheiten, sowie (c) eine Menge Wohnungen und Leerstände, die nicht im Internet stehen und dort nicht beworben werden. (d) Und bis 2030 sollen – so die bisherigen Beschlüsse des Stadtrats bzw. Entscheidungen der Verwaltung – zusätzlich 1300 Neubauwohnungen alleine im Innenbereich der Stadt (ohne Eingemeindungen) gebaut werden. So die Faktenlage auf Basis detaillierter Recherchen.

Hinweis: Es gäbe gleichfalls Förderungen zur Aktivierung von Leerstand, keinesfalls nur für Neubauten auf wertvollen, weil raren Natur- und Grünflächen. Jetzt und künftig.

*Dr. Sylvia Schroll-Machl,
Deggendorf*

Geförderter und sozialer Wohnungsbau

Zum Thema Sozialer Wohnungsbau am Klosterberg:

Im Rahmen der Schachinger Gärten, aber auch der Kloster-

Geförderter und sozialer Wohnungsbau, Deggendorfer Zeitung, 20.4.2021

Varianten erschienen als: Der Unterschied zwischen sozial und gefördert, Donauanzeiger, 31.3.2021 //

Der kleine, aber feine Unterschied, Deggendorf aktuell, 15.4.2021