

# Werden diese Wohnungen benötigt?

Da bewirbt sich also die Stadt mit einem höchst umstrittenen Bauvorhaben für ein Modellprojekt nicht auf Basis einer Stadtratsentscheidung, wie man erwarten würde, sondern via Stadtbau GmbH. Die mögliche Absicht dahinter: Mit der Auslobung zum Modellprojekt soll Zweifeln und Kritikern innerhalb und außerhalb des Stadtrats der argumentative Wind aus den Segeln genommen werden, um das Vorhaben leichter und zeitnah durchzuwinken. Wer kann denn was gegen klimaneutrales und umweltschonendes Bauen oder geförderte Wohnungen haben?

## „Altbauten werden unnötig abgerissen“

Betrachten wir einmal den „geförderten Wohnungsbau“. Das Weniger-Werden bezahlbarer Wohnungen wird nämlich, das muss der Wahrheit wegen gesagt werden, zu einem erheblichen Maß durch die Deggendorfer Baupolitik mit verursacht. Da ist einmal die schon so oft zitierte Preistreiberi durch die vielen Neubauten: Preisgünstig vermietet werden können diese Wohnungen aufgrund der hohen Anschaffungskosten nicht. Durch ihre Vielzahl führen sie so zu einer höheren Durchschnittsmiete und heben langfristig insgesamt das Mietni-

veau. Sich jedoch teuer einzumieten ist sehr vielen nicht möglich.

Eine weitere Dynamik: Um die neuen Eigentums-Wohnblöcke errichten zu können, werden überall im Stadtgebiet in erheblichem Ausmaß Bestandsbauten „vernichtet“. Werden irgendwo ein oder mehrere Häuser „frei“, das heißt, bieten die Besitzer sie zum Verkauf an, ist der Käufer oft ein Bauträger. Er überbietet den Preis, den interessierte Privatleute für Haus und Grund zahlen können, und reißt das/die Gebäude ab. Wieder sind also ein oder mehrere Häuser für private Ei-

gentümer und normale Mieter verlorengegangen.

Für den Bauträger wird sich das Vorgehen freilich lohnen. Seine Absicht war der Stadt bekannt, der Eigentumswohnungsblock gewollt, er wird beschlossen und genehmigt - normalerweise auch gegen den Widerstand von Bürgern. Man könnte viele der gut erhaltenen „Altbauten“ aber einfach weiter nutzen, andere modernisieren, ergänzen, anbauen oder aufstocken, ebenso Mietshäuser in einer Form vergemeinschafteten Besitzes - wenn die Stadt wollte. Ergo: Wäre es der

Stadt ernst mit dem Anliegen, genug bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, müsste sie ihre Baupolitik ändern. Sie dürfte „Altbauwohnungen“ nicht vernichten, sondern erhalten wollen. Sie dürfte den Bau von Neubauwohnungen nicht derart forcieren. Das Modellprojekt selbst wird sogar mit seinem Segment für den freien Wohnungsmarkt die Preisspirale weiter anheizen. Sie müsste belastbare Analysen zum Wohnraumbedarf vorliegen (etwa Leerstände, Sterbequote, Einwohnerzahl ohne Studenten) und die Gesamtschau dieser Daten zur Grundlage ihrer Entscheidungen machen.



Der Abriss von drei völlig intakten, gut renovierten Mehrfamilienhäusern zugunsten eines Nachverdichtungsprojekts, nachdem sie kurz vorher zu diesem Zweck entmietet wurden.  
Foto: Werner Oetzel

## Fließen üppige Fördergelder auch künftig?

Benötigen wir die Wohnungen am Klosterberg überhaupt? Die Wohnungen für den freien Markt ziemlich sicher nicht mehr, und die Teilbebauung durch geförderte Wohnungen (25 bis 30 Stück?) ebenfalls nicht, könnten Mieter wieder völlig intakte „Altbauten“ beziehen. Im Übrigen ist es gar nicht gesagt, dass in Corona-Zeiten üppige Fördergelder für derartige Bauprojekte erhalten bleiben und nicht anderswohin fließen (müssen).

Dr. Sylvia Schroll-Machl  
Deggendorf

Werden diese Wohnungen benötigt?, Donauanzeiger, 25.8.2020

Ebenso erschienen als...:

Für den Erhalt von Altbauwohnungen, Deggendorfer Zeitung, 28.8.2020 // Geförderte Mietwohnungen am Klosterberg? Deggendorf aktuell, 27.8.2020