

# Dem Bauboom folgen viele Verlierer

Deggendorf ist Bauboom-Town. Dabei haben wir kaum Bevölkerungszuwachs (von Studenten abgesehen) und verfügen eigentlich über Häuser, die aufgrund des Demografie-Faktors in zunehmender Zahl frei werden. Interesse an diesem Bauboom hat die Bau- und die Finanzwirtschaft. Doch auf wessen Kosten? Wer sind die Verlierer?

Die Verlierer des Baubooms sind:

Die Mieter, die entmietet werden, weil ihr Zuhause verkauft wird, um abgerissen und durch ein Nachverdichtungsprojekt ersetzt zu werden. Sie werden sich keine Wohnung mehr in dem entstehenden Neubau leisten können, weil die Miete erheblich teurer sein wird als in ihrem bisherigen „Altbau“.

Sämtliche Gering- und Normalverdiener, die aus welchem Grund immer in DEG eine Wohnung suchen. Das Mietniveau steigt durch den Motor Neubauten zuneh-

mend, und so wird für sie DEG immer unerschwinglicher. Sie werden nun zu Pendlern.

Kaufinteressenten, die keine Chance haben das gewählte, bestehende, (oft durch Todesfall) leer gewordene Einfamilienhaus bzw. den dazugehörigen Grund zu erwerben, weil ein Bauträger bzw. Investor (mit Wissen der Stadt!) gezielt den Preis überbietet, den der Privatmann zahlen kann, um das Haus durch einen Bau der maximalen Nachverdichtung zu ersetzen. Dieses Haus steht dann übrigens auch dem (noch bezahlbaren) Mietmarkt nicht mehr zu Verfügung.

Selbstnutzer, die sich eine Neubauwohnung nicht leisten können.

Die Nachbarn der den Baugrund maximal ausnutzenden Nachverdichtungsprojekte wegen der Beeinträchtigung ihrer Wohnqualität in vielerlei Hinsicht.

Die Stadtnatur durch den Verlust von nicht - versiegelten Flächen und aufgrund der Vernichtung von Gärten durch die Zerstörung von Lebensräumen und Biotopverbänden, und zwar für Pflanzen, Bodenlebewesen und Insekten sowie in der Folge dann für Vögel und Säugetiere.

Die Bewohner in und bei den Geschosswohnungsbauten durch die gesundheitlichen, mikroklimatischen und naturhaushalterischen Beeinträchtigungen, wie Aufheizungseffekte, Probleme bei Starkregen, Beeinträchtigung der Luftqualität, höhere Luftschadstoffbelastung und größere Lärmbelastung mangels Grün.

Die Umwelt: Das Stadtkli-

ma durch eine Reduktion der Kaltluftzufuhr (Klosterberg!), die CO<sub>2</sub> -Belastung des Bauens (z.B. produziert die Herstellung von Beton enorme Mengen an CO<sub>2</sub>), die Müllbelastung durch den Abriss der Bestandsbauten, die Umwelterstörung - und Belastung durch die Produktion der benötigten Baumaterialien.

Ideelle Verlierer sind zudem die Bürger, die einen derartigen Umbau ihrer Stadt und ihrer Wohnviertel - d.h. immer wieder sogar Abriss von Villen und architektonisch interessanten Gebäuden - und Errichtung fantasieloser Blockbauten nicht befürworten. Sie und die Selbstnutzer-Eigentümer achten im eigenen Interesse auf Wohnwert, Wohnqualität und Umfeld, den Investoren ist das egal.

Die Bauboom-Welle ist nicht hausgemacht, sondern erfasst ganz Deutschland. Eine Stadt kann allerdings entscheiden, ob sie aufspringt und die Welle verstärkt oder ihr im Rahmen ihrer Möglichkeiten korrigierend entgegenwirkt.

Die Deggendorfer Baupolitik hat sich bislang für die erste Option entschieden. Was langfristig noch passieren wird, wenn die Überhitzung bzw. die Immobilienblase platzt, kann man nur am Beispiel anderer Länder und vergleichbarer Städte erahnen, die das bereits hinter sich haben: Privat-Insolvenzen? Leerstände? Entstehung „urbaner Großgrundbesitzer“? scheinbar erwartungswidrige Stabilisierung der Mieten auf hohem Niveau? und vieles mehr?

Wir werden es erleben.

**Ulrich Küffner, Deggendorf**