

„Sozialwohnungen“ am Klosterberg ?

Was sind „Sozialwohnungen“?

(1)

Lange Zeit war der „**soziale Wohnungsbau**“ üblich: Eine gemeinnützige Organisation (wie die Stadtbau) baute mit öffentlichen Geldern Wohnungen, die sie zu einem günstigeren Mietpreis an Personen mit geringerem Einkommen vermietete. Sie konnte das **auf Dauer tun, weil die Wohnungen samt Grund dieser Organisation/Stadt gehörten.**

Möchte eine Stadt solche Wohnungen errichten, kann sie das auch heute noch. Sie muss dazu Gelder eines Programms, das sich „**kommunale Wohnraumförderung**“ nennt, beantragen.

(2)

Seit etlichen Jahren existiert aber auch zusätzlich ein anderes Modell, der sogenannte „**geförderte Wohnungsbau**“. Das Prinzip: Bauträger errichten Eigentumswohnungen und verkaufen sie auf dem freien Markt. Lediglich für einen gewissen Prozentsatz der Eigentumswohnungen erhalten sie einen Zuschuss öffentlicher Gelder und nur diese Eigentumswohnungen können dann billiger verkauft und vermietet werden – der weit größte Teil der Wohnungen nicht. Der Käufer einer „geförderten Wohnung“ muss sich verpflichten, seine Wohnung für einige Jahre zu einem günstigeren Mietpreis Mietern mit geringerem Einkommen zu überlassen. Nach Ablauf dieser Jahre ist auch diese Wohnung eine ganz normale Eigentumswohnung – und die Mieter müssen entweder die teure Miete bezahlen oder ausziehen. Eine solchermaßen geförderte Wohnung ist also eine „**in Privatbesitz befindliche Sozialwohnung auf beschränkte Zeit**“.

Für den „geförderten Wohnungsbau“ gibt es verschiedene Programme mit jeweils etwas unterschiedlichen Bedingungen.

(3)

Das **Modellprojekt für die Klosterbergbebauung** erlaubt den „geförderten Wohnungsbau“ und es erlaubt die „kommunale Wohnraumförderung“ je nach Entscheidung der Stadt:

- In jedem Fall werden aber **lediglich 50 % bezuschusst**, der Rest sind freiverkäufliche Eigentumswohnungen.
- **Ob** freilich überhaupt eine Förderung und wenn in welcher Höhe fließt, **hängt von der Wirtschaftlichkeit ab**, DENN Bauen am Berg ist teuer.
- Damit das Bauen angesichts der bisherigen luxuriösen Pläne zuschussgerecht möglich ist, ist es somit **wahrscheinlich** erforderlich, das **Modellprojekt auf nur einen Teil des gesamten Bauvorhabens zu beschränken.**

Das dürfte bedeuten, dass der Umfang des Modellprojekts eher klein ausfällt, dessen 50%-iger Anteil der „Sozialwohnungen“ daher recht gering ist, UND dass außerhalb des Modellprojekts zusätzlich ein großes Bauvolumen im hochpreisigen Segment verwirklicht wird.

Das eigentliche Ziel der Klosterbergbebauung ist folglich nicht das Errichten von Sozialwohnungen!!! Dieses Argument dürfte vorgeschoben sein, um die Bebauung für lukrativ zu verkaufende Eigentumswohnungen schmackhaft zu machen.

Im Gegenteil: Die Klosterbergbebauung wird sogar **nicht** einmal für den „geförderten Wohnungsbau“ **benötigt** angesichts der vielen geplanten Bauprojekte in Deggendorf, die in flachem Gelände erfolgen

und somit deutlich günstiger sind. Auch hier besäße die Stadt Baugrund, um sogar im „kommunalen Förderprogramm“ gute alte „Sozialwohnungen“ zu errichten.