

Leserbrief: Was spricht FÜR die Klosterberg-Bebauung?

Anm. d. Red.: Angesichts der Vielzahl der uns zugesandten Leserbriefe, die sich gegen eine Bebauung des Klosterbergs aussprechen, seien an dieser Stelle ausdrücklich auch die Befürworter dieser Pläne aufgefordert, ihre Argumente darzulegen.

Deggendorf aktuell, 2.9.2021

„Um auch den Befürwortern einer Klosterbergbebauung Raum zu geben, wurde vor einem halben Jahr extra um diesbezügliche Wortmeldungen gebeten. Sie blieben aus. Warum?“

Weil es vor allem wirtschaftliche Aspekte sind, die für eine Bebauung sprechen, und nicht eine am Bedarf orientierte Baupolitik? Gewinnorientierung scheint die treibende Kraft hinter dem Deggendorfer Bauboom zu sein - aber welche der beteiligten Parteien würde hierüber wohl gern sprechen?

Man betrachte daher den Bauboom in finanzieller Hinsicht:

- Wohnungen können bekanntlich zum Wohnen gebaut werden, müssen aber nicht. Sie können in heutigen Zeiten auch unter rein finanzwirtschaftlichen Gesichtspunkten erreicht werden, egal, ob sie zum Wohnen genutzt werden, oder ob sie leer stehen. Denn es kommt auf den VERKAUF an.

- Dieser kann a) durch eine Privatperson erfolgen, die eine konkrete Immobilie erwirbt. Dieser kann b) aber auch durch eine privatwirtschaftlich organisierte Immobilien-Gesellschaft, d. h. einen institutionellen Investor aus der Immobilien- und Finanzbranche erfolgen, der Immobilien erwirbt, verwaltet und verkauft. Und bei diesem oder einer Bank können Anleger Gesellschaftsanteile dieses Investors erwerben - ohne Renditegarantie.

- Denn: Ob und zu welchem

Preis eine Vermietung der Immobilien möglich ist, erweist sich für den Anleger meist, nachdem er eine Immobilie oder Anteile an einem Immobilienbesitz erworben hat. Gelingt die Vermietung, ist das für den Anleger schön. Gelingt sie nicht und die Wohnung steht leer, wie das auch in Deggendorf schon zu erleben ist, trägt der Anleger das Risiko: Vielleicht ist die Immobilie ohne Einnahmen nicht zu halten, vielleicht bleibt ihr Wert stabil oder steigt sogar, vielleicht verfällt der Preis und der Anleger verliert eine Menge Geld und bleibt gegebenenfalls auf seinen aufgenommenen Schulden sitzen. Diejenigen freilich, die die Immobilie(n) verkauft, haben ihre Schäfchen im Trockenen und in jedem Fall ein gutes Geschäft gemacht. Und sie freuen sich, dass im Moment Immobilien als Anlageform hoch im Kurs stehen.

Warum sollten die enormen Profite der Anbieter von Immobilien nicht auch in Deggendorf die Hintergründe dafür sein, dass derart viel gebaut wird - und zwar zunehmend unabhängig vom Wohnbedarf der Bevölkerung? Dass die Baupolitik wegen der VERKAUFsmöglichkeiten Eigentumswohnungen in einer Anzahl plant und genehmigt, die eine illusorische zwanzigprozentige Zunahme an potenziellen Bürgern als (Zahlungskräfte!) Mieter voraussetzen würde, damit kein weiterer Leerstand entsteht (siehe www.Klosterberg-Deggendorf.de/der-Bedarf-an-Wohnungen/)?

Die Überlegungen der Befürworter der Klosterbergbebauung würden demnach so lauten: Der Klosterberg wäre für eine VERKAUFsorien-

tierte Baupolitik ideal. Er wäre attraktiv, da stadtnah, oben liegende Wohnungen sogar mit schöner Aussicht. Die Wohnungen könnten dann richtig teuer angeboten werden. Die Stadt und die Sparkasse, denen der Grund gehört, könnten die zu den Eigentumswohnungen gehörigen Grundstücksanteile sehr gewinnbringend verkaufen. Das gilt auch für die wenigen Eigentumswohnungen, die als (zeitlich befristete!) Sozialwohnungen deklariert werden. Außerdem würde die Stadt durch die Grunderwerbssteuer und dann durch die Grundsteuer verdienen, Banken und Kreditinstitute durch die Vergabe von Krediten und den Verkauf von Immobilienanteilen, und die Bauwirtschaft mit all ihren Dienstleistern (von Planern über Gutachter bis zu den Maklern) durch Bau und Verkauf. Das wäre Geld, das fließen würde - egal was mit den Wohnungen dann geschieht. Alleine deren VERKAUF wäre Zielerreichung genug.

Eine Bebauung des Klosterbergs wäre also unter finanzwirtschaftlichen Aspekten eine lukrative Gewinnchance, die sich der Oberbürgermeister und viele Stadträte wohl ungern entgehen lassen würden. Aber würden unsere gewählten VOLKSvertreter das auch laut sagen? Schließlich wurden auf der Bürgerversammlung letzten Herbst dem OB bereits 2200 (bis dahin gesammelte) Unterschriften gegen eine Bebauung überreicht.

Und schließlich gibt es noch etliche, die sich aus den dargestellten Gründen mit Schrecken an das Ende des DDR-Immobilien-Booms der 90er Jahre erinnern.“

Leo Achatz, Deggendorf

Deggendorf aktuell, 11.3.2022