

## In der Not frisst der Teufel Fliegen...

Zum Artikel „Mietwohnungsmarkt: Der Druck steigt“ vom 3. April:

Nun werden also Sozialwohnungen gebaut. Aus sozialen Motiven und der Erkenntnis, dass bezahlbarer Wohnraum vernachlässigt wurde? Ich fürchte, eher nicht. Bislang zielte die Deggendorfer Baupolitik nämlich darauf ab, maximal viele Eigentumswohnungen in Geschossbauten zu ermöglichen, die sich in Zeiten des Baubooms auch prächtig verkaufen

ließen – an Privatleute, Investoren, Immobiliengesellschaften/Banken. In allen Quartieren wurden dafür Ein- und Zweifamilienhäuser (z.B. Frauenstraße, Rörrerstraße), aber auch größere Bauten (z.B. Detterstraße) abgerissen und Gärten zerstört. Bezahlbarer Wohnraum wurde so vernichtet. Ein Investor formulierte das mir gegenüber einmal so: „Die Bauträger haben viel für Deggendorf getan. Sie haben das Mietniveau erhöht.“

Und nun bricht die Baukonjunktur ein und siehe da, es sollen „Sozialwohnungen“ gebaut werden (z.B. Schachinger Gärten, Detterstraße). Damit sind nur selten Sozialwohnungen für die ganz Bedürftigen gemeint, sondern welche in der sog. „einkommensorientierten Förderung“ (EOF). Für den Eigentümer der Sozialwohnung (ob Privat, Bauträger, Stadtbau, Sparkasse usw.) bedeu-

tet die EOF Mietgarantie bei guter Rendite, denn er erhält die ortsübliche Miete. Für den Sozialmieter bedeutet die EOF, dass er einen Zuschuss erhält für den Differenzbetrag zwischen dem, was ihm aufgrund seines Einkommens als zumutbare Zahlung abverlangt werden kann, und der ortsüblichen Miete. Nach (meist) 25 Jahren Laufzeit ist die Wohnung dann eine ganz normale Eigentumswohnung, über die der Eigentümer nach gusto verfügen kann. Und wir Steuerzahler finanzierten vielfach für die Errichtung dieser Sozialwohnungen Zuschüsse und Kredite, und dann den Mietzuschuss. – Auf diese Weise werden in für die Bauwirtschaft schlechteren Zeiten Sozialwohnungen attraktiv. Den Mietern wäre freilich deutlich mehr geholfen, hätte man ihre erschwingerlichen früheren Wohnungen erhalten, hätte man bei der Erstellung von Ge-

schossbauten immer schon eine gewisse Quote an Sozialwohnungen gefordert, und würde man mit speziell dafür vorgesehenen (!) Fördergeldern die vielen, durch Todesfall frei werdenden Bestandsbauten sanieren.

Auch am Klosterberg sollen nun entlang der Kolpingstraße solche Sozialwohnungen (EOF) entstehen. Dabei wird verschwiegen, dass das Modellprojekt, das die Finanzierung stellt, bis zu 50% Eigentumswohnungen für den freien Markt vorsieht. Dass bei den enormen Baukosten am Hang die auf Kante genähten Zuschüsse für die Erstellung von Sozialwohnungen wohl nicht reichen werden und um diese Summe anderswo mehr Sozialwohnungen gebaut werden könnten. Dass im zweiten, bereits eingezeichneten Baufeld beim heutigen Areal des Klosterhofs/Seniorenaktivclubs keine einzige Sozialwohnung vor-

gesehen ist. Doch das Wort ‚Sozialwohnungen‘ weckt menschenzugewandte Assoziationen und macht das Baurecht für ein erstes Baufeld am Klosterberg wahrscheinlicher, egal was dann wann tatsächlich umgesetzt werden kann bzw. wird.

Und so geht das Bauen weiter, übrigens auch völlig unabhängig davon, wieviele dauerhafte Einwohner Deggendorf nach Abzug der Tausenden von Studenten im Erst- bzw. Zweitwohnsitz überhaupt hat und laut Prognosen haben wird.

*Dr. Sylvia Schroll-Machl,  
Deggendorf*

[In der Not frisst der Teufel Fliegen...](#), Deggendorfer Zeitung, 20.4.2023