

Was läuft bei der Wohnungsvergabe schief?

Zu wenig Nachfrage nach geförderten Wohnungen im „Karis“, Artikel „Gesprächskreise und Senioren-WG“ vom 28. Dezember

Seit Jahren hören und lesen wir ständig von „bezahlbarem Wohnraum“, der in Gauting so dringend benötigt würde. Wir lesen dann auch immer vom Polizisten, von der Krankenschwester, der Kindergärtnerin. Wobei ich mich immer gefragt habe, was „bezahlbar“ eigentlich konkret bedeutet? Und nun werden ganze drei Wohnungen im neuen Karis ausgeschrieben und man fin-

det nur für eine Wohnung einen Bewerber. Zwei Wohnungen werden wieder zurückgegeben und der Vermieter freut sich, sie nun zum Marktpreis vermieten zu dürfen, und wird mit Sicherheit auch Mieter dafür finden. Andererseits stehen laut Angabe der Gemeinde 140 Haushalte auf der Warteliste für geförderten Wohnraum. Dazu kommen noch all die, die über einen Wohnberechtigungsschein des Landratsamts verfügen. Was läuft da schief?

Als Inhaber eines der führenden Immobilienmaklerbüros im Würmtal beobachte

ich natürlich aus beruflichem Interesse den Markt von Kauf- und Mietangeboten in Gauting und habe folgende Erklärungsversuche: A) Die Wohnung ist zu groß. Eine Dreizimmerwohnung mit 101 Quadratmetern ist von ihrer Wohnfläche ziemlich üppig dimensioniert, was sich in der Absolutkaltmiete von 1163 Euro niederschlägt, wobei man noch einen Tiefgaragenstellplatz mit 95 Euro anmieten muss. Natürlich gibt es auch noch Nebenkosten, die im Absolutbetrag bei einer größeren Wohnung auch höher sind als bei einer

kleineren. B) Ein Mietpreis von 11.50 Euro pro Quadratmeter kalt und noch mal 95 Euro für einen Tiefgaragenplatz ist viel zu hoch.

C) Die 140 der Gemeinde bekannten und die wohnberechtigungsscheininhabenden Haushalte des Landratsamtes passen nicht auf das Profil dieser Dreizimmerwohnungen. Würden alle 140 plus X Haushalte mit dieser Wohnung überhaupt konfrontiert? D) Es wurde angeführt, dass es kaum Nachfrage gab. Warum gab es keine? Wie wird geworben, wo wird

wird erzielt? Erreicht die Werbung die Zielgruppe? Wer hat die Werbung initiiert, wer die Interessenten abgearbeitet? Vielleicht wollte man niemanden erreichen?

E) Die Lage und die Position der Wohnung im Gebäude könnten „abschreckend“ sein. F) Die Einkommen der Berechtigten plus Förderung reichen einfach nicht aus. Dann wäre die hohe Politik gefragt, um Einkommensgrenzen und Förderbeträge anpassen.

Nun steht mit der Bebauung Am Patchway Anger das nächste Großprojekt an. Vielleicht sollte man sich folgen-

de Hausaufgaben stellen: Welchen Quadratmeterpreis müsste man ansetzen, damit es für die 140 + X Haushalte „bezahlbar“ wird? Was benötigen diese 140 + X wirklich? Einzimmerappartements? Zweizimmerwohnungen? Vier- oder gar Fünzimmerwohnungen? Was kann man architektonisch tun, um bedarfsgerecht die Flächen möglichst gut auszunutzen und man auch auf weniger Quadratmetern gut leben kann, damit die Absolutmiete niedrig bleibt?

Wolfgang Bertol
Gauting