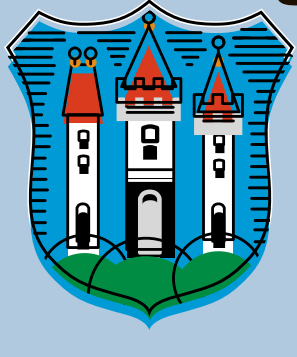


Trostberg



Vortrag über Burnout und Stress

Trostberg. Die Zahl der Menschen, welche unter Burnout, Stress und Erschöpfung leiden, ist neben anderen psychischen Erkrankungen stark angestiegen. Die familiäre und berufliche Situation macht es den Betroffenen schwer, an ihrer Lage etwas zu ändern. Selbst nach einer durchlebten Phase der Erkrankung sind viele Menschen gefährdet, zu einem späteren Zeitpunkt rückfällig zu werden. Themenschwerpunkte des Vortrags am Dienstag, 3. März, von 19 bis 20.30 Uhr im vhs-Seminarzentrum, Zimmer 31, mit der Heilpraktikerin Carolina Spitzer sind: Das Hamsterrad: Wann fing es an, wie hört es auf? Definition, Bestandsaufnahme und Prävention, neue Sichtweisen und verschiedene Lösungswege. Der Eintritt ist frei.

Vortrag über Glücksorte

Trostberg. Seine „Glücksorte am Chiemsee“ stellt Harald Hesse, Autor des gleichnamigen Buches, auf Einladung des vhs am Mittwoch, 25. März, ab 20.15 Uhr im Trostberger Stadtkino vor. Der langjährige Redakteur und Autor, gebürtiger Westfale und seit über 30 Jahren Wahlmünchner, steht Rede und Antwort, wie er als Zugroaster – Preuße noch dazu – dazu kommt, ein Buch über den Chiemsee zu schreiben. Er erklärt, nach welchen Kriterien er die Orte ausgewählt hat, was ein Glücksort überhaupt ist, woher die Idee zu dem Buch stammt und wie man so ein Buchprojekt angeht.

Sammlung gegen Kinderarmut

Trostberg. Unter dem Motto „Kinderarmut abschaffen“ steht die Frühjahrsammlung, die die Arbeiterwohlfahrt von Montag bis Sonntag, 2. bis 8. März, durchführt. Damit Mädchen und Buben tatsächlich all das entwickeln und zum Ausdruck bringen können, was in ihnen steckt, braucht der Nachwuchs Förderung. Es ist unabdingbar, dass Kinder in der Familie, im Kindergarten, in der Schule – kurzum in der Gesellschaft – als Individuen wahrgenommen werden; als Individuen, die ein Recht auf freie Entfaltung haben. Dafür wiederum ist die wichtigste Voraussetzung, dass sie nicht in Armut aufwachsen, was leider allzu oft der Fall ist. Genauso häufig kommt es vor, dass Bedürftigkeit sich verfestigt und ein Leben lang prägt. Da die Kinder die Zukunft unseres Gemeinwesens sind, hofft die AWO auf die Unterstützung der Bürger.

DER DIREKTE DRAHT

Trostberger Tagblatt
☎ 08621/508912-0
Redaktion:
red.heimatzeitung@vgp.de
Anzeigen:
anzeigen.chiemgau@pnp.de
Zustellung:
gst.chiemgau@pnp.de



Die alten Gebäude weichen nach und nach modernen Wohnungen. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Trostberg eG erneuert derzeit das Areal an der Uferstraße (linkes Foto), und die Neue Heimat eG plant einen Abriss und Neubau an der Eichendorffstraße (rechts); im Hintergrund sind bereits Neubauten an der Fernbrunnstraße zu sehen. – Fotos: Frei

Erfahrung mit bezahlbarem Wohnraum

Kostengünstiger Wohnraum wird vor allem in den Städten vehement gefordert. Auch in Trostberg. Die Stadt steigt deshalb in den kommunalen Wohnungsbau ein. Wir sprachen mit den Geschäftsführern der ansässigen Genossenschaften, Alex Redwitz von der der Gemeinnützigen Baugenossenschaft und Gerhard Hofer von der Neuen Heimat, über ihre Einschätzung.

Wie beurteilen Sie das aktuelle Engagement der Stadt Trostberg in Sachen kommunaler Wohnungsbau?

Alex Redwitz: Grundsätzlich hat die Stadt hier – endlich – ein wichtiges Thema aufgegriffen. Zuletzt hatten wir jedoch den Eindruck, man engagiere sich nur, weil die Genossenschaften es nicht mehr schaffen, bezahlbaren Wohnraum in Trostberg anzubieten. Das ist etwas schade, da wir hier jederzeit unser Know-How zur Verfügung stellen können. Ich sehe es ohnehin als wichtige Aufgabe der Kommune an, entsprechenden Wohnraum anzubieten. **Gerhard Hofer:** Wir finden das sehr schade, dass die Stadt uns Genossenschaften nicht als ihren Partner sieht. Wir Genossenschaften arbeiten nicht gewinnmaximierend, sondern wirtschaften mit kostendeckenden Mietpreisen. Das wird aktuell aber immer schwieriger, und man hat das Gefühl, es wird auch nicht mehr honoriert.

Vorschriften und ausgelastete Baufirmen

Die Stadt erhält für diese Projekte zinslose Darlehen vom Staat. Diesen Vorteil möchte sie für ihre Bürger nutzen.

Hofer: Die Zinsen sind heutzutage nicht mehr entscheidend, um kostengünstig zu bauen. Wir erhalten KfW-Darlehen für 0,5 Prozent, wenn wir energieeffizient bauen. Das Problem sind die Baukostensteigerungen – wir hatten in den vergangenen acht Jahren eine Baukostensteigerung von rund 35 Prozent. Es gibt viele Vorschriften und Normen wie zum Beispiel Brandschutzgutachten, Schallschutzgutachten und die Energieeinsparverordnung, die uns das Bauen nicht gerade erleichtern und kostentreibend wirken. Zum Beispiel müssen die Kel-



Sie wundern sich, warum ihr Bemühen, nur kostendeckende Mietpreise anzubieten, nicht mehr honoriert wird: Gerhard Hofer von der Neuen Heimat eG (links) und Alex Redwitz von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Trostberg eG.

ler immer besser gedämmt werden, man darf schon keine Gasheizung mehr einbauen, obwohl ein Anschluss vorhanden wäre, sondern braucht eine zentrale Belüftung und Entlüftungsanlage und in der Regel eine kostspielige Tiefgarage mit einem vorherigen Bodengutachten. Für fünf bis sechs Euro Miete kann man heute trotz der günstigen Finanzierung nicht mehr kostendeckend bauen. **Redwitz:** Die Auftragsbücher der Firmen sind voll, außerdem gibt es – gerade bei den Baufirmen – einen stetigen Rückgang. Bereits für unsere Unternehmen ist es immer wieder schwierig, die Zeitpläne einzuhalten. Wir sind gespannt, zu welchen Mietpreisen die Wohnungen der Stadt letztendlich angeboten werden können.

Im Stadtrat wurde einige Male bemängelt, dass die Genossenschaften ihre alten Gebäude abreißen und in den Neubauten die Mieten deutlich teurer sind.

Hofer: Viele Gebäude der Genossenschaften in Trostberg sind 60 bis 100 Jahre alt, haben Fehlböden, einfachen Standard und keine gute Energieeffizienz. Die Gebäude kann man nicht mehr wirtschaftlich auf heutigem Standard sanieren. Trotz unserer zahlreichen Neubauprojekte investieren wir jedes Jahr 700 000 bis 900 000 Euro in die Instandhaltung unserer Bestandsgebäude. **Redwitz:** Man kann aus diesen alten Häusern nichts Zeitgemäßes mehr machen. Wohnungen im Hochparterre sind nicht barrierefrei, Treppenhäuser sind für den Brandschutz problematisch. Weitere Punkte sind der Schallschutz und fehlende Balkone. In solche Wohnungen mag eigentlich niemand mehr einziehen – erst recht keine deutsche Familie. Wir investieren übrigens 600 000 Euro im Jahr in die Instandhaltung. Man muss außerdem sagen, dass wir in

Trostberg noch genügend günstige Wohnungen haben, zum Beispiel an den Pienzenauerstraße mit fünf Euro pro Quadratmeter.

Echte Sozialwohnungen gibt es aber immer weniger. Und die Stadt wird vorerst auch keine Wohnungen mit sozialer Bindung errichten.

Redwitz: Wir, die Gemeinnützige Baugenossenschaft, bieten noch sozial geförderten Wohnraum an. 72 unserer Wohnungen sind sozial gefördert – also 15 Prozent des Wohnungsbestandes. Beim jüngsten Vorhaben an der Uferstraße 1/Lehemeierstraße 1 wurden zehn von 21 EOF-gefördert. **Hofer:** Bis auf eine Wohnanlage in Traunreut sind alle Sozialwohnungen, die die Neue Heimat noch hatte, mittlerweile aus der sozialen Bindung gefallen. Wir bauen nur noch frei finanziert, behandeln aber nach einem Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss unsere Wohnungen nach wie vor so, wie wenn sie sozial gebunden wären.

Im Schnitt 5,36 Euro und 4,27 Euro Miete

Wo liegt der Mietpreis bei den neu gebauten, freien Wohnungen?

Hofer: Bei der Neuen Heimat liegt der Mietpreis bei den Neubaugewohnungen im Schnitt bei rund acht bis neun Euro pro Quadratmeter. Bei unseren 730 Wohnungen haben wir einen Durchschnitt von 5,36 Euro Miete pro Quadratmeter – inklusive der Neubauten. **Redwitz:** Unsere Neubauten werden im Durchschnitt einen Mietpreis von 8,20 Euro haben. Aber insgesamt liegt der Schnitt bei nur 4,27 Euro pro Quadratmeter.

Und Sie planen weitere Neubauten in Trostberg?

Redwitz: Ja, im Anschluss an die neuen Gebäude an der Uferstraße

sind bereits 18 neue Wohnungen geplant. Auf dem ganzen Areal der Alten Baugenossenschaft sollen in den kommenden Jahren noch an die 60 Einheiten entstehen. Und darin sind die 55 Wohnungen, die wir schon gebaut haben, nicht eingerechnet. Zum 31. Dezember 2018 hatten wir 478 Wohneinheiten mit 28 610 Quadratmetern im Eigenbestand und 506 Einheiten, die in fremdem Eigentum verwaltet werden.

Hofer: In den vergangenen sieben Jahren, seit wir mit unserem Instandhaltungsprogramm weitgehend durch sind, haben wir über 20 Millionen Euro in Neubauwohnungen investiert. Das sind 11 000 Quadratmeter neu errichtete Wohnfläche. 45 000 Quadratmeter Wohnfläche haben wir aktuell insgesamt. In kurzfristiger Planung sind weitere 90 Wohnungen, davon circa 15 in Trostberg (als Ersatzbau an der Eichendorffstraße), circa 20 in Traunreut, etwa 40 in Tacherting und 15 in Garching und Hart.

Das ist wirklich viel. Und ich nehme an, dass es keine Probleme gibt, Mieter zu finden?

Hofer: Wir sprechen von einer Vollvermietung, die Nachfrage auch nach den Bestandswohnungen ist ungebrochen. Dass das Konzept der Genossenschaften funktioniert, zeigen unsere Zahlen und die Resonanz unserer Mitglieder. Auch beim Verband bayerischer Wohnungsunternehmen ist eine regelrechte Gründungs-welle zu verzeichnen. 40 neue Genossenschaften wurden mittlerweile angemeldet. Die 480 Mitgliedsunternehmen haben in 2018 in Bayern 4000 Wohnungen neu gebaut. Und sie haben einen durchschnittlichen Mietpreis von 6,18 Euro. Da sind aber auch die Großstädte wie München und Rosenheim dabei. Man kann sagen, gegen steigende Mieten hilft nur eines: neu zu bauen.

Redwitz: Es heißt immer, wir brauchen bezahlbaren Wohnraum. Dann gibt man den verfügbaren Grund aber Bauträgern, die Eigentumswohnungen errichten. Mietwohnungsbau macht heute kein privater Investor mehr. Es gibt zu viele Zwänge wie Mieterschutz oder Mietenstopp. Man müsste Anreize schaffen, damit der Wohnungsbau einfacher wird. Stattdessen plant der Freistaat aber eine Reduzierung der Wohnbauförderung.

Grundstücke nicht an Meistbietende vergeben

Sie fordern, dass die Stadt Sie als Partner betrachtet. Was könnte sie tun, um Ihnen das Bauen zu erleichtern?

Hofer: Es beginnt schon bei der Grundstücksvergabe. Die Kommunen sollten das Bauland nicht an den Meistbietenden veräußern, sondern eine so genannte Sonderbodennutzung festlegen. Wir bekommen von den Kommunen keine Grundstücke, deshalb nutzen wir unsere Grundstücke so gut wie möglich mit Ersatzbauten und Nachverdichtungen. Zum Beispiel haben wir in Traunreut circa 20 Wohnungen abgerissen und an der Stelle 45 neu gebaut. **Redwitz:** Die Stadt München hat zum Beispiel eine solche sozial gerechte Bodennutzung. Darin ist festgelegt, dass neue Bebauungspläne immer auch einen gewissen Anteil an sozialem Wohnungsbau beinhalten müssen.

Zwischen Pallinger und Jägerstraße wurde Bauland für einen privaten Investor für 170 Wohnungen geschaffen. Sozial gefördert ist hier nichts.

Redwitz: Wir wollen uns bewusst von den Marktteilnehmern abgrenzen, die sich außerhalb den Regeln des Gemeinwohls bewegen und die Marktknappheit ausnutzen. Wir setzen uns für kosten-deckendes, gutes und klimaschonendes Wohnen ein. Allerdings haben wir in letzter Zeit das Gefühl, dass nicht mehr gesehen wird, was wir leisten.

Hofer: Wenn wir sanieren oder neu bauen, kündigen wir nicht einfach unseren Mietern oder erhöhen die Mieten. Wir versuchen immer, sozialverträgliche Lösungen zu finden. Wir von der Verwaltung mit unserem Regiebetrieb sind immer für unsere Mitglieder da. Wenn jemand etwas repariert haben will oder einen Schmerz hat, ruft er bei uns an, und ihm wird, so gut es geht, geholfen. Deshalb wird aber nicht gleich die Miete erhöht. In Neubauten, die wir seit 2007 gebaut haben, gab es bis jetzt keine Mieterhöhung. Getreu unserem Motto: „Gut und sicher wohnen“.

Interview: Lucia Frei