

# Wenn das kleine Glück entruckt

In Landsberg findet man kaum bezahlbaren Wohnraum. Die Politik hilft, aber zu langsam.

Landkreis – Junge Menschen hoffen auf ein eigenes Domizil. Senioren wünschen sich eine altersgerechte Unterkunft. Arbeitnehmer wollen nicht mehr länger pendeln. Familien brauchen für den Nachwuchs Platz. Sozialer Abstieg erfordert sparsameres Wohnen. Anleger streben nach einem Hafen für ihr Geld. Das sind die sechs häufigsten Gründe, warum jemand eine Immobilie mieten oder kaufen will. Doch in Landsberg ist für viele von ihnen das kleine Glück längst entruckt. Denn die Preise sind unvernünftig hoch und das Angebot ist quälend gering. Auch wer jahrelang Immobilien-Apps durchforstet und auf internen Maklerlisten steht, wird oft nicht fündig. Die städtische Politik will und kann helfen. Doch sie ist viel zu langsam.

Es ist der 4. Juni 2021, als wir uns zu einem Selbsttest entschließen. Wir wollen umziehen. Wir möchten eine 90 Quadratmeter große Drei-Zimmer-Wohnung an den Oberen Wiesen kaufen. Bitte mit Garagenplatz und Aufzug, falls das Treppensteigen mal schwerfällt. Der Einfachheit halber verabreden wir uns mit Uwe M., einem erfahrenen Immobilienexperten, der den Landsberger Markt wie seine Westentasche kennt. Da wie erwartet aktuell nichts Passendes zum Verkauf steht, sucht er uns die besten Angebote der vergangenen Monate heraus. Die Preise rangieren zwischen 4.700 und 5.000 Euro pro Quadratmeter. Mit 4.900 Euro müssten wir zurzeit rechnen, sagt er, plus 5,5 Prozent Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Eintragungskosten. Dieses Jahr stiegen die Preise wahrscheinlich um 13 Prozent, prognostiziert er. Gegenüber 2016, also vor fünf Jahren, seien Wohnungen in der Stadt 60 Prozent teurer. Im Landkreis liege die Steigerung sogar bei über 80 Prozent.

**Kostenlos:**  
Das **E-Paper**  
Kreisbote

Er blättert in den Angeboten. „Die hier wäre nichts gewesen“, sagt er, kein Aufzug. „Die hier hätte gepasst“, Baujahr 1964, renoviert, aber kein Balkon, kein Keller, alles in allem für 431.600 Euro. „Stand nur eine Woche zur Verfügung, war sofort weg“, berichtet M. „In dieser Preisklasse gibt es für eine Wohnung bis zu 50 Kaufangebote.“ Dabei suchen wir bereits im richtigen Segment. Jüngere und größere Wohnungen sind pro Quadratmeter noch einmal deutlich teurer. Neubau-Doppelhaushälften kosten in Landsberg/Kaufering dem Marktspiegel der Sparkasse zufolge samt Nebenkosten insgesamt 900.000 Euro.

das kein Wunder“, sagt Uwe M. Wir bekommen in diesem Moment ein Glücksgefühl. Denn in Wirklichkeit wohnen wir schon und suchen gar nichts.

## Aus Angst

Das waren Kaufpreise, aber der Mietzins sei, erklärt uns Wolfgang W., der zweite Experte, den wir zu Rate ziehen, immer eine Funktion des Kaufpreises: „Wer investiert, der will Rendite; kostet es mehr, braucht er mehr Miete“, laute ein „alter Spruch vom Bau“. Eine Bewertung der

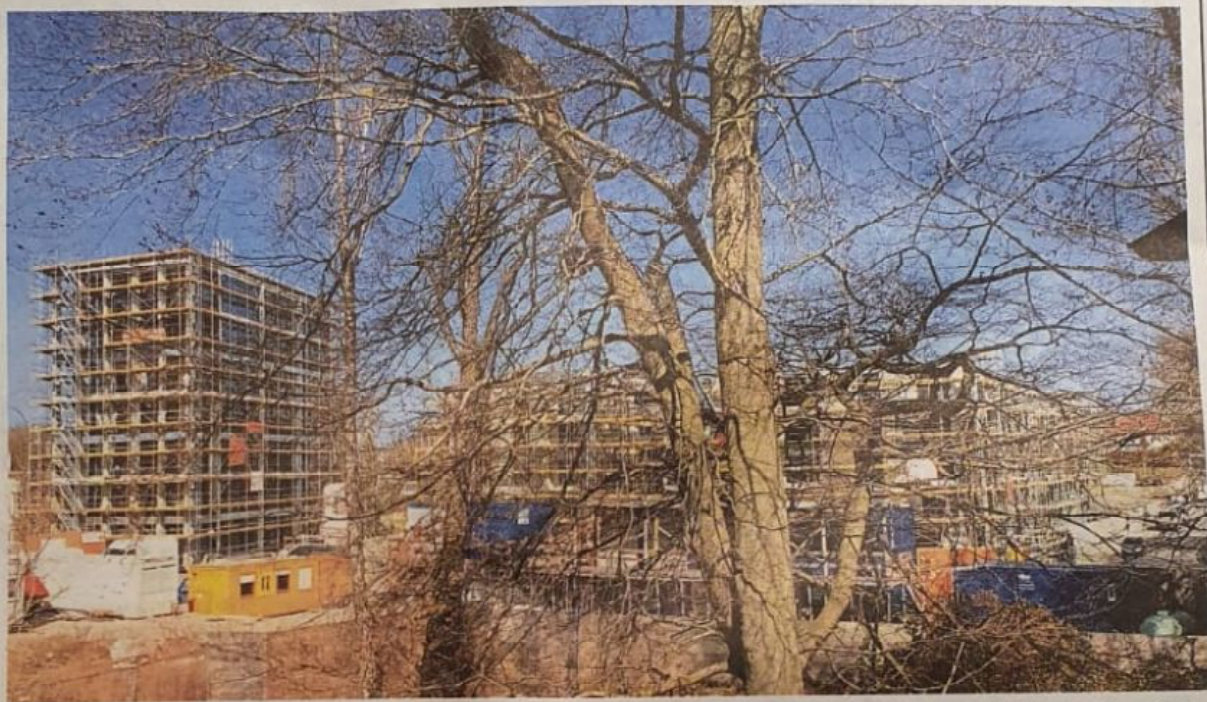
Der Landsberger Stadtrat und die Verwaltung sind mit all diesen Themen vertraut. Allerdings haben sie eine Präferenz in Richtung „sozialer Wohnungsbau“ entwickelt. Aufgrund des Wegfalls der steuerlichen Begünstigungen und wegen des Ausfalls der Sozialbindung bei vielen geförderten Objekten gibt es einen Mangel an günstigem Wohnraum für sozial Schwache. Die Stadt hat hier mit der aus München übernommenen SoBoN-Richtlinie zunächst einen regulatorischen Weg eingeschla-

de Entwicklungen führen zu einer erheblichen Nachfrage nach Wohnungen, mehrere Hundert werden gebraucht. Die Große Kreisstadt ist außerdem immer noch eine Einpendler-Stadt, aber es ist erklärtes Ziel, die Zahl der Autofahrten zu reduzieren – ideal wäre, wenn alle die hier arbeiten, auch hier wohnen könnten. Aus diesen und weiteren Gründen wäre es dringend erforderlich, neue Baugebiete zu schaffen.

Die Stadt und teilweise der Freistaat Bayern besitzen auch die erforderlichen Grundstücke

und Häuser anbieten können, stünden sie im Übrigen immer wieder vor einem Dilemma. „Wir sehen, dass sich viele Käufer viel zu stark verschulden“. Nur ein schnelles weiteres Angebot an Wohnraum könne zu einer Preissenkung führen. Die Stadt Landsberg agiere viel zu langsam und zu kompliziert. „Sie will es gut machen, aber die Verzögerung bei ihrem Handeln ist immens“.

Bei all dem ist noch nicht bedacht, dass es inzwischen weitergehende Wünsche ans Wohnen



Die ersten – teuren – Wohnungen im neuen Landsberger Stadtviertel „Urbanes Leben am Papierbach“ (ULP) sind im Rohbau fertig. Archivfoto: Lauff

weiteren Entwicklung ergebe sich aus der Formel Marktgröße mal Außen Einfluss. Die Marktgröße sei geprägt durch die niedrigen Zinsen – kaum jemand verkaufe derzeit und auf Käuferseite sei die Angst vor Inflation und Negativzinsen nach wie vor ausgeprägt. Zusätzlich belastend seien die steigenden Rohstoffpreise, insbesondere für Bauholz und Stahl, aber auch für so profane Dinge wie Kabelhüllen und Ziegelverpackungen. Daneben gebe es eine Menge nationaler politischer Vorgaben; in Deutschland seien beispielsweise Tausende von Brandschutzvorschriften für die einzelnen Gewerke in Kraft, in Österreich nur ein Bruchteil davon.

Auf der anderen Seite sieht Wolfgang W. auch einen Silberstreif am Horizont: Die Zahlungsbereitschaft werde geringer werden, je mehr Insolvenzen es jetzt gebe und je höher die Einkommensverluste durch Corona ausfielen. Einen Tag vor dem Gespräch hatte die UNO den Wegfall von weltweit 75 Millionen Arbeitsplätzen aufgrund der Pandemie konstatiert. Es seien aber auch viele „weiche Faktoren“, die die Nachfrage beeinflussten. Dazu gehöre nicht zuletzt die Zahl der Scheidungen; je mehr

gen: Wer in einer bestimmten Größenordnung baut und dabei von der Aufwertung eines Grundstücks durch Baurechtschaffung profitiert, muss einen Anteil der Wertschöpfung für Sozialwohnungen und Infrastrukturmaßnahmen abgeben. Größter Anwendungsfall dafür ist das „Urbane Leben am Papierbach (ULP)“.

Doch damit ist nur ein kleiner Teil der Nachfrage abgedeckt. Und jede Sozialwohnung mehr verteuert die anderen Wohnungen in einem Baugebiet, wie die Starnberger Projektentwickler Michael Ehret und Stefan Klein (ehret + klein) offen erklärten. Trotzdem waren sie die eigentlichen Initiatoren der SoBoN-Regelung; auf diese Weise ersparten sie sich die früher freihändige und eher willkürliche Verhandlung über die Abschöpfung von Spekulationsgewinn.

## Keine Pläne

Das Papierbach-Areal wird wohl nur einen kleinen Teil der Nachfrage nach Wohnungen in Landsberg abfedern. Parallel nimmt der Bedarf aus strukturellen Gründen nämlich weiter zu. Auf dem ehemaligen Fliegerhorst in Penzing wird Gewerbe angesiedelt. Im Lechfeld ent-

dafür. Die Namen der Areale kennt bereits jeder Umzugswillige: Reischer Talweg, Staufenstrasse, Pfettenstrasse, Wiesengrund. Doch nur im Hinblick auf den lange brach liegenden Wiesengrund tut sich nun endlich etwas. Am Reischer Talweg ist bereits die Kita im Bau; wann aber kann das Baugebiet starten? Zur Staufenstrasse gibt es ein Wettbewerbsergebnis; wann aber kommt der Bebauungsplan?

Die Vermutung liegt nahe, dass es in der derzeitigen Stadtratsmehrheit Tendenzen gibt, diese Baugebiete zu verschleppen. Die UBV hat den massiven Protest der Anwohner seinerzeit nicht nur wohlwollend zur Kenntnis genommen, sondern teilweise sogar entfacht. Sie war es auch, die sich gegen Nachverdichtung aussprach, obwohl nach dem Landesentwicklungsplan „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gilt. „Kein Zuzug, kein Wachstum“, so hieß es immer wieder aus ihren Reihen. Das war Balsam für die Seelen der Besitzenden, für Suchende war es aber Gift.

## Angefleht

Beide von uns befragten Experten gaben übereinstimmend an, sie würden geradezu um Vermitlungsgeschäfte angefleht:

gibt. Altersgerechtes Wohnen erfordert andere architektonische Konzepte als bisher. Besonders ältere Menschen denken oft an Wohngemeinschaften mit einer zentralen Wohnung für Pflegekräfte. Mehrgenerationenwohnen soll der Vereinsamung Älterer entgegenwirken. Betreutes Wohnen wird immer wichtiger, weil es das klassische Altersheim kaum noch gibt. All diese Herausforderungen, die aus dem demographischen Wandel resultieren, stehen aber derzeit hinten an.

Das Fazit: Die Lage am Immobilienmarkt ist in Landsberg nach wie vor dramatisch. Eine alsbaldige Änderung ist aufgrund langsamen politischen Handelns nicht in Sicht. Die Stadt nutzt ihre Möglichkeiten bei Weitem nicht aus. Das Problem bleibt. Das Problem wächst. Werner Lauff

## Zukunft Landsberg

KREISBOTE-Autor Werner Lauff fragt: Wie gehen wir vor Ort mit vier Herausforderungen um, die in Deutschland besonders virulent sind? Wie steht es in der Lechstadt um den digitalen Wandel, adäquates Wohnen, klimaneutrale Mobilität und demokratische Teilhabe? Heute: Adäquates Wohnen