

Nur 5 Euro Miete pro Quadratmeter: Ein Neubau in Prien zeigt, wie das möglich ist

vonDirk Breitfußschließen

Fünf Euro pro Quadratmeter kalt? Da würde jeder Mieter sofort ja sagen. In Prien sind die Quadratmeterpreise längst zweistellig. In einem Neubau in der Hochfellnstraße zahlen die Mieter tatsächlich nur zwischen fünf und sieben Euro. Allerdings kommt nicht jeder als Mieter infrage.

Prien – An der Hochfellnstraße steht ein dreigeschossiger Neubau, in dem Mieter für den Quadratmeter ihrer Neubauwohnung nur zwischen fünf und sieben Euro zahlen. Ein Preis, den man im teuren Mietpflaster Prien sehr lange suchen muss. Der Vermieter bekommt dank Zuschüssen trotzdem marktübliche Beträge.

Möglich macht das die soziale Wohnraumförderung. Die Regierung von Oberbayern vergibt die Fördermittel. Im Jahr 2019 konnte sie zum Beispiel aus diesen Töpfen 120 Millionen Euro ausschütten.

Einkommen maßgeblich für Auswahl der Mieter

Was viele nicht wissen: Laut Karin Funke, die bei der Regierung für dieses Programm verantwortlich zeichnet, fallen etwa 60 Prozent der Bürger in die Einkommenskategorien, deren Wohnraum bezuschusst werden kann. Funke nannte die Zahl bei einem Besuch in der Hochfellnstraße in Prien im Gespräch mit der Chiemgau-Zeitung.

Dort hat die [Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft \(GWG\) Wasserburg](#) dieser Tage einen Neubau eingeweiht. Das frühere Gebäude an dieser Stelle kennen ältere Priener noch als Haus Mooswiese. Es hat seine Ursprünge in den 1930er Jahren.

Lesen Sie auch:

[Prien: Caritas baut für 4,5 Millionen Euro ein soziales Zentrum an der Beilhackstraße](#)

Rund 100.000 Euro hatten Günther Bauer, Nachkomme und Erbe der Bauherren, und seine Frau Irmi Heindlmeier-Bauer nach eigenen Angaben in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten in Renovierungen und Umbauten gesteckt. Dann wurde ihnen endgültig klar: Alters- und behindertengerecht für ihre Tochter, wie es ihren Vorstellungen entsprach, war das Haus Mooswiese einfach nicht umzubauen.

Entstehender Wohnraum muss sozialverträglich vermietet werden

„Ich will nicht selber im Alter für das Haus verantwortlich sein und es soll nicht zum Spekulationsobjekt werden.“ Das war Bauers Antrieb, sich an die GWG zu wenden. Seine Bedingung in der Zusammenarbeit: Der entstehende Wohnraum

muss sozialverträglich vermietet werden, betonte er bei der kleinen Einweihungszeremonie. Das Ehepaar Bauer konnte während der Bauzeit eine GWG-Wohnung in Prien nutzen und zieht nach der Fertigstellung im oberen Stock des Neubaus ein.

Nach über zwei Jahren Abriss- und Bauzeit kann sich das Ergebnis sehen lassen. Bei der symbolischen Fertigstellung umschrieb es GWG-Geschäftsführer Martin Hintermayr als in mehrfacher Hinsicht besonders. Zum Beispiel deshalb, weil die vier Erdgeschosswohnungen der insgesamt neu Einheiten zu einer Behinderten-WG zusammengefasst werden. Zwei künftige Bewohner, darunter die Tochter der Bauers, leben bisher in der Wohnanlage von „Leben mit Handicap“ in der Stauden-Straße. Die beiden anderen Mieter mit Einschränkungen kommen von außerhalb. Betreut werden alle vier nach individuellen Bedürfnissen von einem ambulanten Pflegedienst, mit dem „Leben mti Handicap“ auch schon in seiner Wohnanlage zusammenarbeitet. Günther Bauer ist der Gründungsvorsitzende des Vereins.

Lesen Sie auch:

[Bevor das Wohnen unbezahlbar wird](#)

Besonders ist der Bau an der Hochfellenstraße auch, weil es laut Hintermayr der erste unter 100 Häusern im GWG-Bestand mit eigenem Namen sei. Ein Schild mit der Aufschrift „Mooswiese Haus“ überreichte er an das Ehepaar Bauer.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Neubaus belaufen sich nach GWG-Angaben auf 2,3 Millionen Euro. Das Gebäude entspricht neuesten Umweltstandards und wird mit Holzpellets beheizt. Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und über einen zentralen Aufzug erreichbar.

„Kündigungen wegen Eigenbedarf gibt es nicht“

Die Mieter werden auch GWG-Mitglieder. „Eigenbedarfskündigungen gibt es also nicht“, erläuterte Wasserburgs Bürgermeister Michael Kölbl in seiner Eigenschaft als GWG-Aufsichtsratsvorsitzender. Kölbl würdigte das Entgegenkommen der Familie Bauer und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Die Genossenschaft mit Sitz in Wasserburg verfügt in Prien über 200 Wohnungen, verteilt auf acht Gebäude in der Carl-Braun-, Riesengebirgs- und Böhmerwaldstraße. Die Regierung hat für den Neubau an der Hochfellenstraße staatliche Fördergelder in Höhe von über einer Million Euro bewilligt. Davon werden rund 106.000 Euro als Zuschüsse, der Rest als zinsgünstige Förderdarlehen ausbezahlt.

Lesen Sie auch:

[Noch mehr kommunale Wohnungen in Rimsting](#)

Im Rahmen der Förderung von Mietwohnraum können Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Einzelbauherren Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder Zuschüsse erhalten. Auch die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen ist möglich. Ebenso die Bereitstellung von verbilligtem Bauland..

Vermietung nur an Menschen mit Wohnberechtigungsschein

Im Gegenzug verpflichten sich die Fördernehmer, die Wohnungen nur an solche Haushalte zu vermieten, die über einen Wohnberechtigungsschein (WSB) verfügen. Einen WSB erteilen die zuständigen Stellen, wenn die jeweils maßgeblichen Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Die Auswahl der Mieter aus dem Kreis der wohnberechtigten Personen ist grundsätzlich dem Vermieter überlassen.

Das Bayerische Wohnungsbauprogramm des Bauministeriums fördert vor allem Familien mit Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen und Wohnungslose. Mit den Fördermitteln werden Investitionen angestoßen. Vorrang bei der Förderung haben Maßnahmen, die kein neues Bauland beanspruchen. Weitere Informationen unter www.wohnen.bayern.de.