



Pressemitteilung

Ausschuss Immobilienwirtschaft des Wirtschaftsbeirates Bayern

München, 14.01.2021: **Neue Regeln zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) von Grün-Rot gefährden den Wohnungsbau**

Die Münchner Immobilienwirtschaft bietet Grün-Rot Gespräche zur SoBoN an. Die Immobilienverbände Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen Bayern (BFW), Haus und Grund Bayern und München, Immobilienverband Deutschland (IVD), Immobilienausschuss Wirtschaftsbeirat Bayern (WBU) und der Zentrale Immobilien Ausschuss Süd (ZIA) haben sich zusammengeschlossen, um sich in einer konzertierten Aktion gemeinsam der Landeshauptstadt München als Gesprächspartner für die Neuaufstellung der Grundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung anzubieten.

Die Immobilienverbände treibt die ernsthafte Sorge um, dass nach den bisher bekannten Reformvorstellungen der neuen grün-roten Rathauskoalition der Wohnungsbau massiv heruntergefahren wird. Der grün-rote Koalitionsvertrag sieht vor, dass zukünftig bei jeder größeren Wohnungsbauentwicklung 50 Prozent der Flächen zu einem Preis weit unter Wert an die Stadt München abgetreten werden müssen, sonst bekommt der Bauträger kein Baurecht. Die Stadt will diese 50 Prozent der Wohnungen dann durch kommunale Wohnungsbaunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften errichten lassen. Ferner soll der von den Bauträgern an die Stadt zusätzlich zu zahlende pauschale Infrastrukturbeitrag von € 100 je Quadratmeter auf € 250 angehoben werden.

Bisher musste der Bauherr selbst 20 Prozent Sozialwohnungen, 10 Prozent Wohnungen im München-Modell und 10 Prozent im preisgedämpften Mietwohnungsbau errichten. Er konnte damit auch am Bau dieser Wohnungen partizipieren und gleichzeitig seinen Beitrag zum Sozialwohnungsbau in München leisten. In den letzten Jahren hat die private Wohnungswirtschaft auf diese Weise ca. 90 Prozent aller neuen Wohnungen in München geschaffen, während die Stadt München und die Genossenschaften die restlichen 10 Prozent errichtet haben.

„Unser aller Ziel ist es, mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu bekommen“, so Dr. Dirk Brückner, Koordinator des Bündnisses der Immobilienwirtschaft. „Aber wenn die Grundstückseigentümer wegen eines zu geringen Preises nicht verkaufen, die Projektentwickler wegen zu hoher Infrastrukturabgaben und Bindungen nicht mehr entwickeln oder auf Gewerbebau ausweichen, und die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in ihren Baukapazitäten überreizt sind, wird am Ende nichts mehr gebaut. Das verkehrt die gute Absicht mehr Wohnungen zu schaffen ins Gegenteil – zu weniger bis gar keinem Wohnungsbau.“

„Bereits die bisherige SoBoN hat durch die notwendige Quersubventionierung zum starken Preisanstieg bei den nicht sozialgebundenen Wohnungen beigetragen, was noch zunehmen könnte, wenn die LHM 50 Prozent eines Grundstückes einfach wegnimmt,“ so Brückner weiter.

Ein großes Problem stelle auch die Frage dar, ab wann die neuen Regelungen gelten sollen. Die letzte Novelle der SoBoN liegt erst knapp drei Jahre zurück. Wegen der langen Dauer vom Erwerb bzw. der Sicherung des Grundstücks über erste Planungsüberlegungen bis zum Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans wurde bisher noch kein einziges Grundstück nach diesen neuen Regelungen realisiert. Der nun geplante Systemwechsel soll rückwirkend gelten und stellt alle, die im Vertrauen auf die Novelle Grundstücke entwickelt haben, vor große wirtschaftliche Probleme bis hin zur Insolvenz.

Ansprechpartner:

BFW Landesverband Bayern e.V.

Dr. Hermann Brandstetter

Tel: +49 89 9238950

Alexander Hofmann

Tel: +49 89 28650102

Haus und Grund Bayern und München

Rudolf Stürzer

Tel: +49 89 551410

Immobilienverband Deutschland (IVD)

Prof. Dr. Stephan Kippes

Tel: +49 89 29082013

kippes@ivd-sued.net

Wirtschaftsbeirat Bayern (WBU)

Dr. Dirk Brückner

WBU Vorsitzender Ausschuss Immobilienwirtschaft

Tel: +49 89 28817471

E-Mail: dirk.brueckner@gsk.de

Zentrale Immobilien Ausschuss Süd (ZIA)

Dr. Gunnar Gombert

ZIA Regional Vorstand Süd

Niederlassungsleiter München, Jones Lang LaSalle SE

Tel.: +49 89 290088280

E-Mail: gunnar.gombert@eu.jll.com