

## Kritik am Zugriff der Stadt

Die Immobilienwirtschaft übt Kritik an der Wohnungspolitik der Stadtregierung. Der Plan von Grün-Rot, dass Investoren bei Neubauvorhaben 50 Prozent der Flächen abtreten müssen, sei kontraproduktiv. OB Dieter Reiter (SPD) ist an einer zügigen Lösung zur Neufassung der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gelegen.

VON KLAUS VICK

Zwischen der Immobilienwirtschaft und der grün-roten Stadtregierung zeichnet sich ein Streit über die Ausgestaltung der Regeln zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) ab. Bekanntlich sieht der Koalitionsvertrag vor, dass Investoren künftig bei jeder größeren Wohnungsbauentwicklung 50 Prozent der Flächen an die Stadt abtreten müssen. Und zwar „zu einem Preis weit unter Wert“, wie der Ausschuss Immobilienwirtschaft des Wirtschaftsbeirates Bayern in einer Pressemitteilung beklagt. Die Stadt will diese 50 Prozent der Wohnungen dann durch kommunale Unternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften errichten lassen.

Bisher liegt die Quote bei 40 Prozent. Das heißt, der Bauherr selbst hat 20 Prozent Sozialwohnungen zu errichten, zehn Prozent Wohnungen im München-Modell und zehn Prozent im preisgedämpften Mietwohnungsbau. Die restlichen Flächen kann er frei entwickeln. Die Immobilienverbände treibe die ernsthaftige Sorge um, dass nach den Reformvorstellungen der Rathauskoalition der Wohnungsbau massiv herun-



Die Stadt will ein größeres Stück von Baugebieten: Unser Bild zeigt Arbeiten in Freilham im November 2019. FOTO: REHLE

tergefahren werde. Zumal auch der von den Bauträgern an die Stadt zusätzlich zu zahlende pauschale Infrastrukturbeitrag von 100 Euro je Quadratmeter auf 250 Euro angehoben werden soll.

„Unser aller Ziel ist es, mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu bekommen“, sagt 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 Wohnungsgesellschaften in ihren Baukapazitäten überreizt sind, wird am Ende nichts mehr gebaut.“ Dies verkehre die gute Absicht, mehr Wohnungen zu schaffen, ins Gegenteil.

Die Münchner Immobilienwirtschaft bietet Grün-Rot weitere Gespräche zur SoBoN an. In dem Bündnis haben

sich der Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen Bayern (BFW), Haus und Grund Bayern und München, der Immobilienverband Deutschland (IVD), der Immobilienausschuss Wirtschaftsbeirat Bayern (WBU) und der Zentrale Immobilien Ausschuss Süd (ZIA) zusammengeschlossen. Brückner warnt, bereits die bisherige SoBoN habe durch die notwendige Quersubventionierung zum starken Preisanstieg bei den nicht sozialgebundenen Wohnungen beigetragen,

was noch zunehmen könnte, „wenn die Stadt 50 Prozent eines Grundstückes einfach wegnimmt“. Fraglich sei bisher auch, ab wann die Novelle in Kraft treten soll. Die letzte Änderung liege erst drei Jahre zurück.

OB Reiter erklärt auf Nachfrage unserer Zeitung, ihm sei an einem engen Austausch mit Vertretern der örtlichen Wohnungswirtschaft gelegen. Bereits diese Woche finde ein weiteres Gespräch statt. Es sei wichtig, so schnell wie möglich zu kon-

kreten Lösungen für eine Neufassung der SoBoN zu kommen. „Die Zeit drängt, wir brauchen dringend mehr bezahlbare Wohnungen“, betont Reiter. Auch der SPD-Fraktionschef im Stadtrat, Christian Müller, pocht auf einen „vernünftigen Kompromiss mit der Immobilienwirtschaft“. Die Quote von 50 Prozent sei „kein Fetisch“. Hauptziel sei es, wesentlich mehr bezahlbare Mietwohnungen für die Münchner Bevölkerung zu schaffen – und lange preisliche Bindungen.

Diesen Aspekt hebt auch der Grünen-Stadtrat Bernd Schreyer hervor: „Die bisherigen SoBoN-Regeln hatten den Nachteil, dass die geförderten und preisgedämpften Wohnungen, die der Bauherr errichten musste, nur 25 bis 30 Jahre preislich gebunden waren.“ Das sei angesichts des Flächenmangels der Stadt und des Mangels an günstigen Mietwohnungen ein zu geringer Zeitraum – „auch in Hinblick auf die erheblichen Mittel, die die Stadt für die Wohnungsbauförderung aufwendet“. Nach den Worten Schreyers gibt es keinen Grund für die Befürchtung, dass der Wohnungsbau aufgrund der Novelle massiv heruntergefahren wird. Und er ist sich sicher: „Für Investoren bestehe immer noch genügend Spielraum für eine attraktive Rendite.“

Der Wohnungsbaupolitische Sprecher der CSU-Stadtratsfraktion, Alexander Reissl, rät dazu, die Kritik der Immobilienwirtschaft ernst zu nehmen. Man sollte die Obergrenze für die SoBoN nicht überreizen. Außerdem sei es nicht sinnvoll, einen Kompromiss, der erst vor drei Jahren ausgehandelt wurde, „wieder in den Papierkorb zu schmeißen“.