

Soziale Verpflichtung treibt die Preise

Wer große Wohnkomplexe baut, soll sich auch an den Folgekosten beteiligen und etwas für diejenigen tun, die sich die hohen Neubaumieten nicht leisten können. Das ist die Idee hinter Baulandentwicklungsmodellen, bei denen Projektentwickler und Bauträger zur Errichtung von Sozialwohnungen verpflichtet werden. In München etwa existiert seit 1994 das Instrument „Sozialgerechte Bodennutzung“, durch das bis Ende 2015 laut Stadt etwa 11 260 geförderte Unterkünfte entstanden.

Diese in vielen Städten übliche Praxis treibt aber die Preise hoch, denn „bezahlbarer Wohnraum“ wird größtenteils über steigende Kaufpreise realisiert, heißt es in einer Untersuchung von Rueckerconsult. Das Berliner Beratungsunternehmen befragte etwa 90 Experten der Immobilienwirtschaft. Zentrales Ergebnis: Die verschiedenen Baulandentwicklungsmodelle führten zu zusätzlichen Investitionskosten und Kaufpreisen von sechs bis 15 Prozent. Rueckerconsult zitiert dazu Alexander Happ, Geschäftsführer der Buwog in Deutschland: „Die Baulandentwicklungsmodelle erschweren vor allem die Eigentumbildung für Schwellenhaushalte, da der preisgebundene Wohnungsbau subventioniert werden muss, indem die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen. Im Bestand wäre bezahlbarer Wohnraum günstiger und weniger preisverzerrend zu realisieren.“ Vor allem die Mittelschicht komme schlecht weg, meint auch Thomas Rücker, geschäftsführender Gesellschafter der Beratungsfirma. Denn die könne sich weder hochpreisigen Wohnraum leisten noch sei sie berechtigt, in Sozialwohnungen einzuziehen. **KÖ**