

SoBoN & Co. verteuern Preise für frei finanzierte Wohnungen

In diesem Artikel:

Unternehmen: Rueckerconsult

Immobilienart: Wohnen



Käufer und Mieter frei finanzierter Neubauwohnungen finanzieren oftmals den Bau geförderter Einheiten.

Bild: Pixabay

Viele Bauträger und Entwickler holen sich die höheren Kosten, die ihnen bei Neubauprojekten durch Sozialwohnungsbauquoten von Kommunen entstehen, durch höhere Kaufpreise und Mieten für die frei finanzierten Einheiten im jeweiligen Projekt wieder rein. Aufgeschlagen werden dabei meist 6% bis 15%. Das ist ein Ergebnis einer Umfrage von Rueckerconsult unter rund 90 Wohnungs- und Bauunternehmen.

In München gibt es die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), in Stuttgart das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), in Berlin die kooperative Baulandentwicklung, und in etlichen anderen Städten heißt das Kind nochmals anders. Gemein ist den Regelwerken, dass Bauträger und Entwickler von Kommunen unter anderem dazu verpflichtet werden, bei Neubauprojekten einen bestimmten Anteil an Wohnungen im geförderten Segment zu errichten.

Die meisten Befragten bauen und vermarkten komplett selbst

Im Rahmen der Befragung von Rueckerconsult gab die Hälfte der Bauträger und Entwickler an, dass die im Rahmen von Baulandentwicklungsmodellen geforderten Maßnahmen zu 6% bis 15% höheren Investitionskosten führten. 14% bezifferten den Kostenanstieg auf 16% bis 25%, ein Fünftel sieht keine Auswirkungen. Viele Befragte geben das Kostenplus weiter an Endnutzer. Ob Verkauf oder Vermietung - mehr als die Hälfte der Befragten schlägt bei den frei finanzierten Wohnungen eines Baulandentwicklungsmodellprojekts zwischen 6% und 15% drauf.

Mit 65% errichtet und vermarktet die Mehrzahl der Befragten ein solches Projekt komplett selbst. 31% bauen alle Einheiten selbst, verkaufen jedoch den geforderten Anteil geförderter Wohnungen schlüsselfertig an kommunale Wohnungsgesellschaften. Ebenso viele Befragte veräußern das für sozialen Wohnungsbau vorgesehene Grundstück zur Bebauung an kommunale Gesellschaften. Etliche Unternehmen gehen mehrere dieser Wege. Immerhin 12% gaben an, sich aufgrund der Vorgaben aus manchen Standorten zurückzuziehen.