

## Presseerklärung

Stuttgart, 30. Januar 2020

Neujahrsempfang des BFW am 30. Januar in Stuttgart

### **Mittelstand in Baden-Württemberg leidet unter steigenden Sozialquoten beim Wohnungsbau**

#### Land soll Eigentumsbildung junger Familien fördern

**Die auch von kleineren Städten und ländlichen Regionen Baden-Württembergs immer häufiger geforderten Sozialquoten beim Wohnungsbau gefährden zunehmend die Bildung von Wohneigentum des Mittelstandes und junger Familien. Darauf wies Dirk Graf, Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg, beim Neujahrsempfang des Verbandes im Haus der IHK Region Stuttgart hin.**

Neben dem dramatischen Anstieg der Grundstücks- und Baupreise beobachtet der BFW, dass inzwischen immer mehr Kommunen in Baden-Württemberg dazu übergehen, in Konzeptvergaben oder bei der Schaffung von Baurecht feste Quoten sozial geförderter Wohnungen festzulegen. Preisgünstige Wohnungen seien zwar nötig, bei der Anwendung dieses Instruments müßten die Kommunen allerdings viel stärker auf die lokalen Besonderheiten Rücksicht nehmen.

#### **Freifinanzierte Wohnungen subventionieren Sozialwohnungen**

So werde jede Sozialwohnung durch freifinanzierte Wohnungen subventioniert. Dies verteuere diese Wohnungen erheblich. „Sie werden damit für immer weniger Menschen erschwinglich, gleich ob als Mieter oder als Eigentümer. Höhere Quoten sozial geförderten Wohnungsbaus sind damit Preistreiber für den freifinanzierten Wohnungsbau“, kritisierte Graf. Auf der Strecke blieben der Mittelstand und junge Familien, die sich solche Wohnungen dann häufig nicht mehr leisten könnten. Für einen starken Wirtschaftsstandort wie Baden-Württemberg, der auf den Mittelstand angewiesen sei, sei dies jedoch höchst problematisch.

Graf wies auf die Möglichkeit hin, sozial Bedürftige durch Wohngeld zu unterstützen. „Gerade für Menschen, die nur befristet in einer Notlage sind oder während ihrer Ausbildung oder Umschulung ein begrenztes Einkommen haben, ist diese flexible Form der Unterstützung bestens geeignet“, erklärte Graf. Ein weiteres Problem sei, dass nicht selten Menschen auch dann noch in einer Sozialwohnung lebten, wenn sie längst über ein höheres Einkommen verfügten.

Leider fände diese sehr grundsätzliche Diskussion auf kommunaler Ebene nicht statt. Stattdessen werde in immer mehr Kommunen für Neubaugebiete reflexhaft eine möglichst hohe Quote sozial geförderten Wohnraums festgesetzt. Politiker übertrügen

dabei Modelle aus Ballungsgebieten mit einem weit höheren Mietniveau auf ihre – kleinstädtische oder ländliche – Kommune. Über die Auswirkung ihrer Entscheidung auf die Preise der anderen Neubauwohnungen seien sie sich nicht bewusst.

### **Land soll Grunderwerbsteuer für Ersterwerber stunden**

Ein wichtiger Kostenfaktor sei die Grunderwerbsteuer. Wenn es schon nicht gelinge, auf Bundesebene einen Verzicht auf die Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb von Immobilien durchzusetzen und auch auf Landesebene eine Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes politisch nicht durchsetzbar sei, so könne das Land doch jungen Familien und Ersterwerbern von Immobilien die Grunderwerbsteuer stunden oder über ein Darlehen finanzieren. Damit könne deren Eigenkapital im Zeitpunkt des Erwerbs geschont werden, schlug Graf vor.

Der Vorsitzende unterstrich die bedeutende Rolle privater Wohnungsunternehmen bei der Bereitstellung von Wohnraum. Es seien private Unternehmen, die 80 Prozent der neuen Wohnungen in Deutschland errichteten. Allein die im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen errichteten jede zweite neue Wohnung in Deutschland. Diese Leistung werde in der politischen Diskussion kaum wahrgenommen. Vielmehr würden die Privaten häufig als Preistreiber und Profiteure der steigenden Preise gebrandmarkt, obgleich sie sozial engagiert und fest in der Gesellschaft verankert seien.

### **Kommunale Gesellschaften treten als Wettbewerber um Grundstücke auf**

Problematisch sei es auch, wenn kommunale Gesellschaften massiv als Wettbewerber im klassischen Bauträgergeschäft aufträten. „Wir brauchen jedoch keine weiteren Wettbewerber um Grundstücke, die unsere Kosten weiter in die Höhe treiben, denn der marktgerechte Zugang zu bebaubaren Grundstücken ist für unsere Unternehmen von existenzieller Bedeutung“, betonte Graf. „Wenn wir als Bauträger und Projektentwickler auch bezahlbare Wohnungen schaffen sollen, brauchen wir bezahlbare Grundstücke.“ Auch der neu gegründete kommunale Grundstücksfonds des Landes sei für den BFW noch eine große Unbekannte.

Gerade zum Schutz der mittelständischen Privatwirtschaft habe das Land Baden-Württemberg den Paragraphen 102 der Gemeindeordnung geschaffen. Nach dem sogenannten Subsidiaritätsprinzip seien Kommunen Ausweitungen und Neugründungen privatwirtschaftlicher Aktivitäten nur in ganz engen Grenzen erlaubt. „Von diesem Schutz spüren wir in der Praxis oft leider wenig“, erklärte Graf.

---

**Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg, [www.bfw-bw.de](http://www.bfw-bw.de)**

---

**Pressekontakt:** Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V.  
Tel.: 0711/870 380-0, E-Mail: [info@bfw-bw.de](mailto:info@bfw-bw.de)

---