

Kleine Anfrage

des Abg. Daniel Born SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Finanzen

Wohneigentum des Landes Baden-Württemberg

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Zählen zum Eigentum des Landes Baden-Württemberg Immobilien, die in Teilen oder ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden?
2. Falls die Frage 1 bejaht wird, um wie viele landeseigene Immobilien mit wie vielen Wohneinheiten handelt es sich?
3. In welchen Kommunen liegen diese Wohneinheiten?
4. Welche Institution ist für die Verwaltung dieser landeseigenen Wohneinheiten zuständig?
5. Wird das Land Baden-Württemberg in naher Zukunft (weitere) Wohneinheiten erwerben oder bauen?
6. Falls Frage 5 bejaht wird, welche Maßnahmen sollen hierfür getroffen werden?
7. Wie viele der landeseigenen Wohneinheiten werden aktuell als sozial gebundener Mietwohnraum genutzt?
8. Wie viele der übrigen landeseigenen Wohneinheiten sollen zukünftig als sozial gebundener Mietwohnraum genutzt werden?
9. Nach welcher Grundlage werden die Mietpreise für die übrigen landeseigenen Wohneinheiten festgelegt?

10. Gibt es Pläne, landeseigene Flächen sowie Landesimmobilien künftig nur noch für sozial geförderten Wohnungsbau zu veräußern?

14.12.2018

Born SPD

Begründung

In Baden-Württemberg herrscht eklatanter Wohnraummangel. Die Mieten steigen seit Jahren stark. Wohneinheiten im Landeseigentum könnten der Mietpreisspirale entgegenwirken, falls das Land diesen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen vermietet. Diese Kleine Anfrage soll Informationen darüber liefern, wie groß der Bestand an landeseigenen Wohneinheiten ist und zu welchen Konditionen diese vermietet werden.

Antwort*)

Mit Schreiben vom 7. Februar 2019 Nr. 4-3322.14/30 beantwortet das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Zählen zum Eigentum des Landes Baden-Württemberg Immobilien, die in Teilen oder ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden?

Zu 1.:

Im Eigentum des Landes Baden-Württemberg stehen sowohl ausschließlich für Wohnzwecke als auch gemischt genutzte Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (beispielsweise Dienstgebäude mit Hausmeisterwohnungen).

2. Falls die Frage 1 bejaht wird, um wie viele landeseigene Immobilien mit wie vielen Wohneinheiten handelt es sich?

3. In welchen Kommunen liegen diese Wohneinheiten?

Zu 2. und 3.:

Das Land verfügt über insgesamt 517 landeseigene Immobilien mit insgesamt 1.253 Wohneinheiten. Im Einzelnen zur Anzahl und Lage in den Amtsbezirken:

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Ämter des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Kommunen	Immobilien (Anzahl)	Wohneinheiten (Anzahl)
Amt Freiburg	Breisach, Denzlingen, Emmendingen, Freiburg, Gengenbach, Ihringen, Kappel-Grafenhausen, Lahr, Lörrach, Merzhausen, Müllheim, Offenburg, Rheinfelden, Schopfheim, Staufen, Stegen, Steinen, Waldkirch	48	88
Amt Heilbronn	Abstatt, Adelsheim, Bad Friedrichshall, Boxberg, Heilbronn, Kilsheim, Künzelsau, Langenburg, Lauffen, Mosbach, Neckarsulm, Neuenstadt, Niedernhall, Schöntal, Schwäbisch Hall, Untergruppenbach und Weinsberg	33	60
Amt Konstanz	Donaueschingen, Furtwangen, Triberg, Schwenningen, Villingen, Rottweil, Sulz, Tuttlingen, Trossingen, Neuhausen, Immendingen, Emmingen, Konstanz, Singen, Öhningen, Bonndorf im Schwarzwald, St. Blasien	28	34
Amt Mannheim-Heidelberg	Mannheim, Heidelberg, Schwetzingen, Ilvesheim, Hockenheim, Sandhausen, Ketsch, Neckargemünd	58	198
Amt Pforzheim	Altensteig, Althengstett, Bad Liebenzell, Bad Wildbad, Calw, Nagold, Wildberg, Maulbronn, Pforzheim, Dornstetten, Freudenstadt, Pfalzgrafenweiler, Bad Schönborn, Bruchsal, Oppenau, Bühl, Rastatt	42	70
Amt Ravensburg	Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Friedrichshafen, Isny, Langenargen, Meersburg, Mengen, Ravensburg, Salem, Tettnang, Weingarten, Wolpertswende	19	27
Amt Schwäbisch Gmünd	Aalen, Abtsgmünd, Adelberg, Bopfingen, Ellwangen, Schwäbisch Gmünd, Göppingen, Bolheim, Herbrechtingen, Lorch	17	18
Amt Stuttgart	Stuttgart	84	277
Amt Tübingen	Tübingen, Albstadt, Bad Urach, Eningen, Gomadingen, Hohenstein, Münsingen, Reutlingen, Rottenburg	77	127
Amt Ulm	Blaubeuren, Dietenheim, Ehingen, Langenau, Ulm, Biberach, Ochsenhausen, Bad Schussenried	14	83
Amt Karlsruhe	Karlsruhe, Bruchsal, Rheinstetten, Philippsburg	57	163
Amt Ludwigsburg	Ludwigsburg, Stammheim, Waiblingen, Backnang, Weissach i.T., Nürtingen, Esslingen, Kirchheim u.T., Hohenasperg, Markgröningen, Leonberg, Sindelfingen, Stuttgart, Waldenbuch, Fellbach, Ihinger Hof, Murrhardt, Vaihingen/Enz	40	108
Gesamt		517	1.253

Im Bereich der Staatsforstverwaltung stehen ca. 60 Gebäude in Landeseigentum, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Bestand wird reduziert. Die landeseigenen Wohneinheiten befinden sich in Bad Wildbad, Neuhausen, Straubenhart, Tiefenbronn, Oberried, Schluchsee, Waldenbuch, Oberaichen, Schneithelm, Königsbronn, Plüderhausen, Stutensee, Forbach, Gernsbach, Mannheim, Karlsruhe, Schönau, Wilhelmsfeld, Altensteig, Neuenbürg, Baiersbronn, Freiburg, Gundelfingen, Sulzburg, Simonswald, Durbach, Hausach, Lautenbach, Schonach, Vöhrenbach, Tübingen sowie Ravensburg.

4. Welche Institution ist für die Verwaltung dieser landeseigenen Wohneinheiten zuständig?

Zu 4.:

Landeseigene Wohnungen im Bereich der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung werden durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg bzw. durch die Ämter vor Ort verwaltet.

Im Bereich der Staatsforstverwaltung sind die Unteren Forstbehörden bei den Stadt- und Landkreisen zuständig für die Vermietung, das Regierungspräsidium Freiburg (Fachbereich Forstliche Liegenschaften) für den Verkauf.

5. Wird das Land Baden-Württemberg in naher Zukunft (weitere) Wohneinheiten erwerben oder bauen?

6. Falls Frage 5 bejaht wird, welche Maßnahmen sollen hierfür getroffen werden?

Zu 5. und 6.:

Die Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung prüft ein Bauprojekt zur Schaffung von Wohnraum auf einem landeseigenen Grundstück.

Der Landesbetrieb ForstBW wird aktuell keine Wohnungen erwerben.

7. Wie viele der landeseigenen Wohneinheiten werden aktuell als sozial gebundener Mietwohnraum genutzt?

8. Wie viele der übrigen landeseigenen Wohneinheiten sollen zukünftig als sozial gebundener Mietwohnraum genutzt werden?

Zu 7. und 8.:

Nach Verkäufen eines Großteils des landeseigenen Wohnungsbestands in der Vergangenheit, verfügt das Land – konkret die Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung und die Staatsforstverwaltung – nur noch über einen Restbestand von über das Land verteilten Wohneinheiten, der in seiner Struktur eher nicht für die Nutzung als sozial gebundener Wohnraum geeignet ist.

9. Nach welcher Grundlage werden die Mietpreise für die übrigen landeseigenen Wohneinheiten festgelegt?

Zu 9.:

Landeseigene Wohnungen werden entsprechend dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gemäß § 63 der Landeshaushaltsordnung in Verbindung mit den zugehörigen Verwaltungsvorschriften grundsätzlich zum „vollen Wert“ vermietet. Für diesen ist die jeweils ortsübliche Miete (insbesondere Mietspiegel, Mietdatenbank, Sachverständigengutachten) maßgebend.

Im Bereich der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung werden noch sehr vereinzelt ehemalige Dienstwohnungen, die zum 1. Januar 2008 in funktionsgebundene Werkmietwohnungen umgewandelt wurden, zum Preis der bis dahin entrichteten Dienstwohnungsvergütung vermietet. Die Mietpreise dieser Werk-

mietwohnungen werden im Rahmen der mietrechtlichen Möglichkeiten sukzessive an das ortsübliche Niveau herangeführt.

Im Bereich der Staatsforstverwaltung werden von der ortsüblichen Miete Abschlagstatbestände für abgelegene Lage und gegebenenfalls Modernisierungsrückstände angewendet.

10. Gibt es Pläne, landeseigene Flächen sowie Landesimmobilien künftig nur noch für sozial geförderten Wohnungsbau zu veräußern?

Zu 10.:

Die Landesregierung hat insbesondere mit Neufassung der seit 2014 bestehenden VwV Verbilligung Grundstücke (neu erlassen am 28. Februar 2017, GABl. S. 191) ihre Bemühungen verstärkt, landeseigene Grundstücke dem sozialen Mietwohnungsbau zuzuführen. Analog zur Bundesregelung gilt ein Festbetrag für die Verbilligung von 25.000 Euro pro Wohnung, wenn auf dem Grundstück Mietwohnraum im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes geschaffen wird. Ferner wurde den Kommunen/Gebietskörperschaften und mehrheitlich von den Gebietskörperschaften getragenen (Wohnungsbau-)Gesellschaften oder Unternehmen, Stiftungen und Anstalten ein Erstzugriffsrecht zum in der Regel gutachterlich ermittelten Verkehrswert unter Verzicht auf ein Bieterverfahren eingeräumt. Insbesondere dieses Erstzugriffsrecht für die Wohnbaugesellschaften der Gebietskörperschaften wird sich positiv auf die Schaffung von sozialem Mietwohnraum auswirken.

Mit der VwV Verbilligung Grundstücke und der durch diese eröffneten Möglichkeit einer Kaufpreisermäßigung steht dem Land ein Instrument zur Steigerung der Realisierung von Sozialmietwohnraum zur Verfügung, das als Unterstützungsangebot an die Kommunen zum Einsatz kommt. Inwieweit beim Verkauf landeseigener Grundstücke Vorgaben zur Schaffung von sozialem Wohnraum gemacht werden können, wird derzeit geprüft.

Dr. Splett

Staatssekretärin