

Große Anfrage

der Fraktion der SPD

und

Antwort

der Landesregierung

**Wohnungsbestand in der Hand
des Landes Baden-Württemberg**

Große Anfrage

Wir fragen die Landesregierung:

1. Wie viele Wohnungen befinden sich im Besitz des Landes (bitte aufschlüsseln, in welchen Kommunen jeweils wie viele Wohnungen liegen)?
2. Wie hat sich der Bestand an Wohnungen im Landesbesitz in den vergangenen dreißig Jahren entwickelt?
3. Wie viele der Wohnungen im Landesbesitz sind preis- und/oder belegungsgebunden?
4. Wie viele Wohnungen befinden sich im Besitz von Unternehmen mit direkter Beteiligung des Landes (bitte aufschlüsseln, in welchen Kommunen jeweils wie viele Wohnungen liegen)?
5. Wie hat sich der Bestand an Wohnungen mit direkter Beteiligung des Landes in den vergangenen dreißig Jahren entwickelt?
6. Wie viele der Wohnungen mit direkter Beteiligung des Landes sind preis- und/oder belegungsgebunden?
7. Wie viele Wohnungen befinden sich im Besitz von Unternehmen mit indirekter Beteiligung des Landes (bitte aufschlüsseln, in welchen Kommunen jeweils wie viele Wohnungen liegen)?
8. Wie hat sich der Bestand an Wohnungen mit indirekter Beteiligung des Landes in den vergangenen dreißig Jahren entwickelt?
9. Wie viele der Wohnungen mit indirekter Beteiligung des Landes sind preis- und/oder belegungsgebunden?

Eingegangen: 16.07.2019 / Ausgegeben: 17.09.2019

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

10. Wie viele Wohnungen im Besitz des Landes wurden in den vergangenen dreißig Jahren verkauft (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Anzahl der verkauften Wohnungen sowie Käufertyp [privat, öffentlich, genossenschaftlich, Sonstige])?
11. Wie viele Wohnungen im Besitz eines Unternehmens mit direkter Beteiligung des Landes wurden in den vergangenen dreißig Jahren verkauft (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Anzahl der verkauften Wohnungen sowie Käufertyp [privat, öffentlich, genossenschaftlich, Sonstige])?
12. Wie viele Wohnungen im Besitz eines Unternehmens mit indirekter Beteiligung des Landes wurden in den vergangenen dreißig Jahren verkauft (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Anzahl der verkauften Wohnungen sowie Käufertyp [privat, öffentlich, genossenschaftlich, Sonstige])?

16.07.2019

Stoch, Gall, Born
und Fraktion

Begründung

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg ist immens. Seit Jahren steigen die Mieten rasant. Durch Aufbau und Verwaltung eines eigenen Wohnungsbestands kann das Land dieser Mietpreisspirale entgegenwirken.

Diese Große Anfrage soll klären, über welchen Wohnungsbestand das Land Baden-Württemberg verfügt und wie sich dieser in den vergangenen dreißig Jahren entwickelt hat.

Antwort*)

Schreiben des Staatsministeriums vom 4. September 2019 Nr. III

In der Anlage übersende ich unter Bezugnahme auf § 63 der Geschäftsordnung des Landtags von Baden-Württemberg die von der Landesregierung beschlossene Antwort auf die Große Anfrage.

Schopper
Staatsministerin

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

Anlage: Schreiben des Ministeriums für Finanzen

Mit Schreiben vom 4. September 2019 Nr. 4-3322.14/38 beantwortet das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Namen der Landesregierung die Große Anfrage wie folgt:

1. *Wie viele Wohnungen befinden sich im Besitz des Landes (bitte aufschlüsseln, in welchen Kommunen jeweils wie viele Wohnungen liegen)?*

Zu 1.:

Der Wohnungsbestand im Allgemeinen Finanzvermögen/Liegenschaftsvermögen des Landes lässt sich folgender Auflistung entnehmen, die nach den Amtsbezirken des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg unterteilt ist:

Kommune	Anzahl Wohnungen pro Kommune
Amtsbezirk Ulm	
Ulm	41
Blaubeuren	23
Dietenheim	2
Bad Schussenried	6
Biberach	2
Ochsenhausen	7
Ehingen	1
Langenau	1
Amtsbezirk Tübingen	
Albstadt	2
Ammerbuch	2
Bad Urach	3
Dettenhausen	2
Eningen	16
Gomadingen	2
Hohenstein	1
Münsingen	1
Reutlingen	3
Rottenburg	22
St. Johann	1
Tübingen	95
Zwiefalten	1
Amtsbezirk Stuttgart	
Stuttgart	277
Amtsbezirk Schwäbisch Gmünd	
Aalen	2
Abtsgmünd	2
Adelberg	2
Bopfingen	3
Ellwangen	1
Schwäbisch Gmünd	3
Göppingen	2
Bolheim	1
Herbrechtingen	1
Lorch	3

Amtsbezirk Ravensburg	
Aulendorf	3
Bad Saulgau	1
Bad Waldsee	2
Friedrichshafen	1
Isny	2
Langenargen	1
Meersburg	14
Mengen	1
Meßkirch	1
Ravensburg	4
Salem	5
Tettnang	1
Weingarten	3
Wolpertswende	1
Amtsbezirk Pforzheim	
Altensteig	1
Althengstett	1
Bad Liebenzell	4
Bad Wildbad	4
Bruchsal	7
Bühl	6
Calw	1
Dornstetten	1
Freudenstadt	7
Maulbronn	17
Nagold	3
Oppenau	1
Pfalzgrafenweiler	1
Pforzheim	1
Rastatt	6
Seewald	1
Wildberg	2
Amtsbezirk Mannheim Heidelberg	
Heidelberg	65
Hockenheim	5
Ilvesheim	4
Ketsch	1
Mannheim	96
Sandhausen	1
Schwetzingen	21
Amtsbezirk Ludwigsburg	
Ludwigsburg	22
Stuttgart-Stammheim	49
Waiblingen	1
Backnang	1
Weissach im Tal	1
Nürtingen	3
Esslingen	9
Kirchheim/Teck	2
Hohenasperg	4

Markgröningen	3
Leonberg	2
Sindelfingen	1
Stuttgart	1
Waldenbuch	1
Fellbach	4
Ihinger Hof	7
Vaihingen/Enz	4
Ostfildern	1
Marbach	1
Amtsbezirk Konstanz	
Donaueschingen	4
Furtwangen	1
Triberg	2
Schwenningen	2
Villingen	3
Rottweil	1
Sulz	3
Tuttlingen	2
Trossingen	3
Neuhausen	1
Immendingen	1
Emmingen	1
Konstanz	3
Konstanz (Universität)	19
Singen	2
Öhningen	2
Bonndorf im Schwarzwald	2
St. Blasien	1
Amtsbezirk Karlsruhe	
Karlsruhe	112
Bruchsal	27
Rheinstetten	17
Philippsburg	1
Amtsbezirk Heilbronn	
Abstatt	1
Adelsheim	1
Bad Friedrichshall	2
Boxberg	2
Heilbronn	11
Külsheim	1
Künzelsau	5
Langenburg	1
Lauffen	1
Mosbach	1
Neckarsulm	1
Neuenstadt	9
Schöntal	12

Schwäbisch Hall	5
Untergruppenbach	1
Weinsberg	5
Amtsbezirk Freiburg	
Freiburg	49
Breisach	1
Ihringen	5
Merzhausen	1
Müllheim	1
Staufen	1
Denzlingen	1
Emmendingen	9
Gengenbach	5
Lahr	1
Lörrach	1
Offenburg	3
Rheinfeldern	1
Schopfheim	1
Stegen	1
Steinen	2
Waldkirch	4

Danach beläuft sich der aktuelle Wohnungsbestand im Allgemeinen Finanzvermögen/Liegenschaftsvermögen des Landes auf insgesamt 1.301 Wohnungen. Nicht enthalten sind hierbei landeseigene Pfarrhäuser, da diese dem ausschließlichen Nutzungsrecht der jeweiligen Kirche unterliegen.

Der Wohnungsbestand im Forstvermögen des Landes lässt sich folgender Auflistung entnehmen:

Kommune	Anzahl Wohnungen pro Kommune
Mannheim	2
Schönau	1
Stuttgart	2
L.E.-Oberaichen	2
Waldenbuch	2
Spiegelberg	1
Tübingen-Bühl	2
Baiersbronn	2
Wolfschlügen	1
Winterbach	1
Plüderhausen	1
Kaisersbach	1
Frankenhardt	1
Tiefenbronn	1
Neuhausen	1
Neuenbürg	1
Bad Wildbad	2
Straubenhardt	2
Karlsruhe	2
Gernsbach	1
Herrenwies	2
Durbach	1

Lautenbach	1
Triberg	1
Schonach	1
Schönwald	1
Vöhrenbach	1
Freiburg	4
Gundelfingen	2
Oberried	3
Simonswald	2
Hinterzarten	1
Schluchsee	7
Ravensburg	2
Horgenzell	1
HDH-Schnaitheim	1
Königsbronn	3

Danach beläuft sich der aktuelle Wohnungsbestand im Forstvermögen des Landes auf insgesamt 63 Wohnungen.

2. Wie hat sich der Bestand an Wohnungen im Landesbesitz in den vergangenen dreißig Jahren entwickelt?

Zu 2.:

Der Bestand an landeseigenen Wohnungen (Dienstwohnungen, Werkmietwohnungen und Mietwohnungen) im Allgemeinen Finanzvermögen/Liegenschaftsvermögen belief sich soweit nachvollziehbar zum 1. Januar 1990 auf 3.596 Wohnungen. Der Bestand an Wohnungen hat sich somit in den vergangenen dreißig Jahren um 2.293 Wohnungen auf jetzt 1.301 Wohnungen verringert.

Im Bereich des Forstvermögens des Landes wurde der Wohnungsbestand in den vergangenen dreißig Jahren behutsam reduziert. Damit wurde den Vorgaben des Landesrechnungshofs entsprochen. Bestandszahlen aus 1990 liegen nicht vor.

3. Wie viele der Wohnungen im Landesbesitz sind preis- und/oder belegungsgebunden?

Zu 3.:

Von den unter Ziffer 1 genannten Wohnungen des Allgemeinen Finanzvermögens/Liegenschaftsvermögens sind 134 Wohnungen belegungsgebunden; keine Wohnung ist preisgebunden. Von den unter Ziffer 1 genannten Wohnungen des Forstvermögens unterliegt keine Wohnung einer grundsätzlichen Preis- und/oder Belegungsbindung. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass die verbliebenen Wohnungen primär nur noch als Werkmietwohnungen für Waldarbeitende oder Wohnungen in Verbindung mit betrieblicher Funktion vorgehalten werden.

Unter „preisgebunden“ im Sinne der Anfrage wurde dabei eine Mietpreisbindung der Wohnungen aufgrund von Vorgaben aus einer Förderung mit öffentlichen Mitteln (z. B. Landeswohnraumförderprogramm) verstanden. Als „belegungsgebunden“ wurden solche Wohnungen klassifiziert, die ausschließlich einem bestimmten Personenkreis (z. B. im Rahmen eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses) zur Verfügung stehen oder sonst einer bestimmten Zweck- bzw. Funktionsbindung unterliegen.

4. *Wie viele Wohnungen befinden sich im Besitz von Unternehmen mit direkter Beteiligung des Landes (bitte aufschlüsseln, in welchen Kommunen jeweils wie viele Wohnungen liegen)?*

Zu 4.:

Der derzeitige Wohnungsbestand im Besitz der Unternehmen mit direkter Beteiligung des Landes (ohne die EnBW AG) sowie die jeweilige etwaige Belegungs- und/oder Preisbindung sind folgender Auflistung zu entnehmen:

Kommune	Anzahl Wohnungen pro Kommune		
	Anzahl	davon preisgebunden	davon belegungsgebunden
Bad Friedrichshall/ Kochendorf	5	0	5
Baden-Baden	2	0	0
Filderstadt	48	0	48
Gammertingen	2	0	0
Grafenhausen	10	0	9
Kandern	2	0	0
Karlsruhe	1	0	1
Kehl	4	0	1
Konstanz	1	0	0
Laufenburg	4	0	1
Ludwigsburg	5	0	5
Mannheim	77	0	0
Neustadt	2	0	1
Rheinmünster	1	0	0
Schutterwald	1	0	0
Sinsheim	1	0	0
Stuttgart	40	0	2
Summe	206	0	73

Umfasst sind auch die Unternehmen, die von den im Alleinbesitz des Landes befindlichen Gesellschaften „Beteiligungsgesellschaft des Landes Baden-Württemberg mbH“ und „Baden-Württemberg Stiftung gGmbH“ gehalten werden.

Ferner hat die EnBW AG mitgeteilt, dass sie in Baden-Württemberg Eigentümerin von 173 Werkwohnungen (belegungsgebunden) ist. Diese sind ausschließlich an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der EnBW AG und von Tochterunternehmen vermietet.

5. *Wie hat sich der Bestand an Wohnungen mit direkter Beteiligung des Landes in den vergangenen dreißig Jahren entwickelt?*

Zu 5.:

Die Entwicklung des Bestands und die Verkäufe von Wohnungen der letzten dreißig Jahre im Besitz von Unternehmen mit direkter Beteiligung des Landes (ohne die EnBW AG) sind folgender Auflistung zu entnehmen:

Kommune	Zugänge		Abgänge					
	Anzahl	Jahr			Käufertyp			
			Anzahl	Jahr	privat	öffentlich	genossenschaftlich	Sonstige
Ludwigsburg	2	vor 1989						
	3	1991						
Baden-Baden	2	1996						
Filderstadt	48	1995						
Mannheim	14	1993	14	2006		x		
Freiburg	14	1993	14	2005	x			
Waiblingen	21	1993	21	2005	x			
Adelsheim			1	2017	x			
Stuttgart	1	1979						
	1	2000	1	2007	x			
	1	2002	1	2007	x			
	23	2006						
	1	1992						
Bieringen			1	vor 2004				Käufer nicht mehr bekannt
Schöntal			1	2004		x		
Krautheim			1	2004		x		
Jagsthausen			1	2005		x		
Widdern			1	2004		x		
Dörzbach			1	2004	x			
Neckarbischofsheim			1	vor 2004				Käufer nicht mehr bekannt
Siegelsbach			1	vor 2004				Käufer nicht mehr bekannt
Zell a. H.			1	2017	x			
Achern			1	vor 2004				Käufer nicht mehr bekannt
Ottenhöfen			1	2000	x			
Furtwangen			1	2000		x		
Gammertingen	2	2018						
Bonndorf			1	2015	x			
Lörrach			1	2011	x			
Waldshut-Tiengen			8	2005	x			
			1	2002	x			
Summe	133		75		52	19		4

Umfasst sind auch die Unternehmen, die von den im Alleinbesitz des Landes befindlichen Gesellschaften „Beteiligungsgesellschaft des Landes Baden-Württemberg mbH“ und „Baden-Württemberg Stiftung gGmbH“ gehalten werden. Zudem wurde in Karlsruhe ein Gebäude an eine Stiftung verkauft, in dem u. a. 129 1-Zimmer-Studierendenappartements enthalten sind. Diese werden weiterhin Studierenden zur Verfügung gestellt.

Im Hinblick auf den sehr langen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es gegebenenfalls noch weitere Wohnungen gab, die im fraglichen Zeitraum veräußert wurden.

6. *Wie viele der Wohnungen mit direkter Beteiligung des Landes sind preis- und/oder belegungsgebunden?*

Zu 6.:

Es wird auf die Beantwortung zu Frage 4 verwiesen.

7. *Wie viele Wohnungen befinden sich im Besitz von Unternehmen mit indirekter Beteiligung des Landes (bitte aufschlüsseln, in welchen Kommunen jeweils wie viele Wohnungen liegen)?*

Zu 7.:

Der derzeitige Wohnungsbestand im Besitz der Unternehmen mit indirekter Beteiligung des Landes sowie die jeweilige etwaige Belegungs- und/oder Preisbindung sind folgender Auflistung zu entnehmen:

Kommune	Anzahl Wohnungen pro Kommune		
	Anzahl	davon preisgebunden	davon belegungsgebunden
Aalen	1	0	0
Backnang	1	0	0
Bad Mergentheim	8	0	0
Bad Wimpfen	3	0	0
Badenweiler	10	0	1
Biberach	1	0	0
Crailsheim	1	0	0
Ehningen	2	0	0
Friedrichshafen	3	0	0
Gerlingen	3	0	0
Göppingen	1	0	0
Hechingen	1	0	0
Heidenheim	2	0	0
Heilbronn	2	0	0
Herrenberg	2	0	0
Karlsruhe	1	0	0
Leonberg	1	0	0
Leutkirch	1	0	0
Mägerkingen	1	0	0
Schorndorf	1	0	0
Schwäbisch Gmünd	2	0	0
Staufen	1	0	0
Stuttgart	88	0	0
Tuttlingen	4	0	0
Vaihingen/Enz	4	0	0
Villingen-Schwenningen	3	0	0
Summe	148	0	1

8. Wie hat sich der Bestand an Wohnungen mit indirekter Beteiligung des Landes in den vergangenen dreißig Jahren entwickelt?

Zu 8.:

Die Entwicklung des Bestands und die Verkäufe von Wohnungen der letzten dreißig Jahre im Besitz von Unternehmen mit indirekter Beteiligung des Landes (ohne die LBBW Immobilien Management GmbH) sind folgender Auflistung zu entnehmen:

Kommune	Zugänge		Abgänge					
	Anzahl	Jahr	Anzahl	Jahr	Käufertyp			
					privat	öffent- lich	genossen- schaftlich	Sonstige
Badenweiler	10	1989						
Hechingen	1	2018						
Mägerkingen	1	2018						
Bad Mergentheim			3	2012	x			
Stuttgart			87	2002	x			
Kornwestheim			1	2003	x			
Karlsruhe			4	2005	x			
Stuttgart			2	2005	x			
Schwäbisch Gmünd			6	2006	x			
Stuttgart			6	2006	x			
Ravensburg			8	2008	x			
Tübingen			1	2008	x			
Albstadt			2	2011	x			
Stuttgart			11	2011	x			
Karlsruhe			2	2012	x			
Mühlacker			7	2012	x			
Sindelfingen			1	2012	x			
Stuttgart			45	2012	x			
Stuttgart			2	2013	x			
Esslingen			2	2015	x			
Fellbach			1	2015	x			
Freudenstadt			6	2015	x			
Ludwigsburg			1	2015	x			
Reutlingen			1	2015	x			
Stuttgart			38	2015	x			
Weil der Stadt			2	2015	x			
Stuttgart			4	2016	x			
Stuttgart			2	2017	x			
Crailsheim			1	2018	x			
Giengen			1	2018	x			
Summe	12		247		247			

Zudem wurden in Freiburg zwei Wohnanlagen mit insgesamt 223 Wohnungen an die Stadt Freiburg verkauft, die bisher Erbbaurechtsgeber des Grundstücks war.

Die Entwicklung des Bestands und die Verkäufe von Wohnungen der letzten dreißig Jahre im Besitz der LBBW Immobilien Management GmbH sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass der Verkauf von rund 21.500 Wohnungen im Zuge der von der Europäischen Union geforderten Veräußerung des Wohnungsbestands der LBBW im Jahr 2012 als Veräußerung der bestandshaltenden Gesellschaft erfolgte. Hinsichtlich der Zu- und Abgänge der LBBW Immobilien Management GmbH kann nicht genauer aufgeschlüsselt werden, auf welche Kommunen diese entfallen; außerdem sind hier auch Zu- und Abgänge außerhalb Baden-Württembergs enthalten. Da eine genaue Anzahl der Käufertypen nicht mitgeteilt werden kann, wird nachfolgend auf eine Darstellung des Käufertyps verzichtet:

	Zugänge		Abgänge	
	Anzahl	Jahr	Anzahl	Jahr
	1.128	1989	938	1989
	4.146	1990	872	1990
	836	1991	846	1991
	958	1992	1.100	1992
	1.671	1993	988	1993
	727	1994	1.484	1994
	1.376	1995	1.019	1995
	1.572	1996	768	1996
	584	1997	1.459	1997
	735	1998	745	1998
	1.475	1999	1.026	1999
	812	2000	1.481	2000
	795	2001	971	2001
	1.107	2002	1.154	2002
	299	2003	1.221	2003
	5.966	2004	467	2004
	327	2005	1.935	2005
	262	2006	3.340	2006
	4.976	2007	352	2007
	288	2008	1.321	2008
	170	2009	1.112	2009
	83	2010	1.138	2010
		2011	857	2011
		2012	21.215	2012
Summe	30.293		47.809	

9. *Wie viele der Wohnungen mit indirekter Beteiligung des Landes sind preis- und/oder belegungsgebunden?*

Zu 9.:

Es wird auf die Beantwortung zu Frage 7 verwiesen.

10. *Wie viele Wohnungen im Besitz des Landes wurden in den vergangenen dreißig Jahren verkauft (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Anzahl der verkauften Wohnungen sowie Käufertyp [privat, öffentlich, genossenschaftlich, Sonstige])?*

Zu 10.:

Für den Bereich des Allgemeinen Finanzvermögen/Liegenschaftsvermögen stehen für den Zeitraum 2005 bis 2018 Daten zur Verfügung. Die Erhebungen zeigen folgendes Ergebnis:

Jahr	Anzahl Wohnungen	Kaufertyp			
		Privat	Öffentlich	Genossenschaftlich	Sonstige
2005	188	142	1	44	1
2006	254	145	4	6	99
2007	62	54	8		
2008	53	43	3		7
2009	40	27	7		6
2010	34	25	4		5
2011	27	22	4		1
2012	30	29	1		
2013	45	22	17		6
2014	9	8			1
2015	16	14	1		1
2016	25	15	10		
2017	7	6	1		
2018	9	6	3		
Summe	799	558	64	50	127

Im Hinblick auf den langen Betrachtungszeitraum kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es gegebenenfalls noch weitere Wohnungen gab, die im fraglichen Zeitraum veräußert wurden. Für den Zeitraum vor 2005 zurück bis 1989 liegen belastbare Angaben nicht vor und können mit vertretbarem Aufwand auch nicht erhoben werden. Ein Zugriff auf frühere Datenerfassungssysteme und ausgesonderte Akten ist nicht mehr möglich.

Im Forstvermögen wurden in den vergangenen 30 Jahren rund 80 Wohnungen verkauft. Genauere Angaben, aufgeschlüsselt nach den Jahren, liegen nicht vor und sind mit vertretbarem Aufwand nicht mehr zu erheben. Der Verkauf erfolgte überwiegend an Privatpersonen, in wenigen Ausnahmefällen an Kommunen.

11. *Wie viele Wohnungen im Besitz eines Unternehmens mit direkter Beteiligung des Landes wurden in den vergangenen dreißig Jahren verkauft (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Anzahl der verkauften Wohnungen sowie Kaufertyp [privat, öffentlich, genossenschaftlich, Sonstige])?*

Zu 11.:

Es wird auf die Beantwortung zu Frage 5 verwiesen.

12. *Wie viele Wohnungen im Besitz eines Unternehmens mit indirekter Beteiligung des Landes wurden in den vergangenen dreißig Jahren verkauft (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Anzahl der verkauften Wohnungen sowie Kaufertyp [privat, öffentlich, genossenschaftlich, Sonstige])?*

Zu 12.:

Es wird auf die Beantwortung zu Frage 8 verwiesen.

Dr. Splett
Staatssekretärin