

Antrag

der Abg. Dr. Stefan Fulst-Blei und Jonas Hoffmann u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Wohnungsleerstand in Baden-Württemberg

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie viele Wohneinheiten zum aktuellen Zeitpunkt in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern existieren (bitte aufgeschlüsselt nach Städten);
2. wie sich dieser Bestand in den vergangenen 20 Jahren entwickelt hat;
3. wie sich die Bedarfslage am Wohnungsmarkt in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern darstellt (bitte aufgeschlüsselt nach Städten);
4. wie hoch die Leerstandsquote von Wohnraum in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern ist (bitte aufgeschlüsselt nach Städten);
5. wie häufig seit Einführung des „Zweckentfremdungsverbots“ in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern Meldungen bei der zuständigen Stelle eingereicht wurden (bitte aufgeschlüsselt nach Städten);
6. wie viele Strafen seit Einführung des Zweckentfremdungsverbots in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern jeweils verhängt wurden (bitte aufgeschlüsselt nach Städten);
7. wie häufig die Verwaltungen in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern in den letzten fünf Jahren von ihrem Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen Gebrauch gemacht bzw. nicht Gebrauch gemacht haben;

8. inwiefern den Verwaltungen in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern Verdachtsfälle im Bereich der Immobilien- und Grundstücksspekulation durch Unternehmen bekannt sind;
9. welche Instrumente die Verwaltungen in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern nutzen, um Leerstand von Wohnungen entgegenzuwirken;
10. welche Instrumente die Verwaltungen in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern nutzen, um Spekulation mit Wohnraum sowie Grundstücken entgegenzuwirken;
11. inwieweit die Gründe für den Leerstand jeweils ermittelt werden, bekannt sind oder durch Untersuchungen näherungsweise eingeschätzt werden;
12. wie sich die Leerstandsquote in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern seit einschließlich 2019 entwickelt hat.

5.11.2024

Dr. Fulst-Blei, Hoffmann, Born, Ranger, Rolland SPD

Begründung

In den Städten in Baden-Württemberg herrscht zunehmend Wohnraummangel. Die wirkungsvolle Bekämpfung von Leerstand ist daher eine mögliche Maßnahme, um hier Abhilfe zu schaffen. Diese Initiative möchte damit erhellen, inwiefern hier bereits geschaffene Möglichkeiten wie das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZWEVG) genutzt werden und erfolgreich sind.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2024 Nr. MLW26-27-133/145 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

Gegenstand des Antrags sind Fragen bezüglich des Leerstands in den Städten mit über 100 000 Einwohnern in Baden-Württemberg. Dies sind die Städte Stuttgart, Mannheim, Karlsruhe, Freiburg, Heidelberg, Heilbronn, Ulm, Pforzheim und Reutlingen. Zur Beantwortung der nachfolgenden Fragen wurden Stellungnahmen von den betroffenen Städten erbeten, die in die Beantwortung eingeflossen sind.

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

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

- 1. wie viele Wohneinheiten zum aktuellen Zeitpunkt in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern existieren (bitte aufgeschlüsselt nach Städten);*
- 2. wie sich dieser Bestand in den vergangenen 20 Jahren entwickelt hat;*

Zu 1. und 2.:

Zur Beantwortung der Fragen zu Ziffer 1 und 2 wird auf die Tabelle des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (*Anlage 1*) verwiesen.

- 3. wie sich die Bedarfslage am Wohnungsmarkt in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern darstellt (bitte aufgeschlüsselt nach Städten);*

Zu 3.:

Es gibt keine Daten aus amtlicher Statistik, die auf diese Frage antworten. Daher ist es nicht möglich, belastbare Aussagen zu den angefragten Städten im Einzelnen zu treffen bzw. entsprechende Daten zu liefern.

Die Landesregierung geht von einer anhaltend hohen Bedarfslage aus. Für den Wohnungsbau haben sich im Laufe des Jahres 2024 die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert, z. B. hinsichtlich Zinsniveau¹ und Inflation². Aber auch wenn sich die Vorzeichen insgesamt leicht verbessern, so ist die Talsohle am Bau noch nicht überwunden. Die Baupreise³ liegen mit einer Steigerung im 3. Quartal 2024 von 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr noch immer deutlich über dem Verbraucherpreisindex. Auch die niedrige Zahl an Baugenehmigungen⁴ für Wohnungen, die zwischen Januar und Oktober 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 30,7 % gesunken ist, lässt zum aktuellen Zeitpunkt noch keine unmittelbare Erholung erkennen.

- 4. wie hoch die Leerstandsquote von Wohnraum in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern ist (bitte aufgeschlüsselt nach Städten);*
- 11. inwieweit die Gründe für den Leerstand jeweils ermittelt werden, bekannt sind oder durch Untersuchungen näherungsweise eingeschätzt werden;*
- 12. wie sich die Leerstandsquote in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern seit einschließlich 2019 entwickelt hat;*

Zu 4., 11. und 12.:

Zur Beantwortung der Fragen zu Ziffer 4, 11 und 12 wird auf die Tabellen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (*Anlagen 2 und 3*) verwiesen.

Zu beachten ist, dass zu den Ergebnissen des Zensus nur Stichtagsinformationen vorliegen (Stichtage: 9. Mai 2011 und 15. Mai 2022). Die Entwicklung im Einzelnen (in den vergangenen 20 Jahren bzw. seit 2019) lässt sich mit diesen Ergebnissen nicht darstellen.

¹ <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBIN1.M.D0.ECB.ECBMIN.EUR.ME&dateSelect=2024>

² Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/11/PD24_448_611.html

³ Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2024250>

⁴ Quelle: <https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtsch/Bautaetigkeit/bautaetigkeit01.jsp>

5. wie häufig seit Einführung des „Zweckentfremdungsverbots“ in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern Meldungen bei der zuständigen Stelle eingereicht wurden (bitte aufgeschlüsselt nach Städten);

Zu 5.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor. Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender Städte⁵ hingewiesen:

Stadt	Meldungen zur Zweckentfremdung
Stuttgart	Seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots im Januar 2016 sind 2 257 Verfahren nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz eingeleitet worden (Stand 30. September 2024).
Mannheim	Im Zuge der Zweckentfremdungsverbotssatzung (Oktober 2021) sind rund 150 Hinweise eingegangen.
Karlsruhe	Die Stadt Karlsruhe hat keine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen.
Freiburg	Seit Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotssatzung im Februar 2014 sind ca. 640 Hinweise auf Leerstände eingegangen.
Heidelberg	Seit Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotssatzung im Dezember 2016 sind 36 Meldungen eingegangen.
Heilbronn	Die Stadt Heilbronn hat keine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen.
Ulm	Die Stadt Ulm hat keine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen.
Reutlingen	Die Stadt hat keine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen.

6. wie viele Strafen seit Einführung des Zweckentfremdungsverbots in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern jeweils verhängt wurden (bitte aufgeschlüsselt nach Städten);

Zu 6.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor. Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender Städte hingewiesen:

Stadt	Anzahl Strafen/Bußgelder
Stuttgart	Ziel der Zweckentfremdungsverbotssatzung ist, Zweckentfremdungen erst gar nicht entstehen zu lassen und die betroffenen Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Falls dies nicht möglich ist, ist es Ziel, die Zweckentfremdung durch Ausgleichszahlungen und vor allem durch Ersatzwohnraum auszugleichen. Die Verhängung von Bußgeldern ist nur das letzte Mittel. Bislang wurden Bußgelder in einer Höhe von 27 500 Euro verhängt. Dagegen wurde die Schaffung von über 400 000 m ² Ersatzwohnraum gesichert, rund 1,9 Millionen Euro als Ausgleichszahlungen festgesetzt und fast 400 Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt.
Mannheim	Es wurden bisher drei Fälle zur Anzeige gebracht und in zwei Fällen eine Strafe verhängt.
Karlsruhe	Fehlanzeige
Freiburg	Es wurden bisher vier Bußgelder für die Zweckentfremdung von Wohnraum verhängt. Die Stadt setzt in erster Linie darauf, auf die Beendigung der Zweckentfremdung hinzuwirken. Bußgelder werden nur in Ausnahmefällen verhängt.
Heidelberg	Bisher wurden keine Strafen verhängt.
Heilbronn	Fehlanzeige
Ulm	Fehlanzeige
Reutlingen	Fehlanzeige

⁵ Die Aufzählung entspricht der vom Stala gewählten Reihenfolge der Städte in den als Anlagen beigefügten Tabellen

7. wie häufig die Verwaltungen in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern in den letzten fünf Jahren von ihrem Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen Gebrauch gemacht bzw. nicht Gebrauch gemacht haben;

Zu 7.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor. Auf der Grundlage der eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender Städte wurde dort wie folgt vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht:

Stadt	Anzahl Ausübung Vorkaufsrecht
Stuttgart	Die Landeshauptstadt Stuttgart hat in den Jahren 2020 bis heute insgesamt acht Vorkaufsrechte an bebauten Wohnbaugrundstücken ausgeübt.
Mannheim	Die Stadt Mannheim hat in den letzten fünf Jahren bei einem Grundstücksgeschäft das Vorkaufsrecht ausgeübt.
Karlsruhe	Die Stadt Karlsruhe hat sechs Mal von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht.
Freiburg	Die Stadt Freiburg hat im Bereich vorgesehener Wohnbauentwicklungen (zukünftige Wohngebiete) in den letzten fünf Jahren in sieben Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt.
Heidelberg	Die Stadt Heidelberg hat von ihrem Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen für Wohnbaugrundstücke in den letzten 5 Jahren keinen Gebrauch gemacht.
Heilbronn	Die Ausübung des Vorkaufsrechts in Bezug auf den Wohnungsleerstand, aber auch im Rahmen von Sanierungsgebieten ist in den letzten fünf Jahren von der Stadt Heilbronn nicht erfolgt.
Ulm	Die Stadt Ulm teilte mit, dass dazu innerhalb der gesetzten Frist keine Antwort gegeben werden könne.
Reutlingen	Eine Datenerhebung liegt lediglich für die Jahre 2021 und 2022 vor. Hiernach wurde von der Stadt Reutlingen das Vorkaufsrecht in jährlich drei Fällen ausgeübt, wobei es sich nur etwa zur Hälfte um Fälle handelt, die den Wohnungsbau betreffen. Die anderen Fälle betreffen z. B. Gewässerrandstreifen oder Gemeinbedarfsflächen.

8. inwiefern den Verwaltungen in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern Verdachtsfälle im Bereich der Immobilien- und Grundstücksspekulation durch Unternehmen bekannt sind;

Zu 8.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor. Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender Städte hingewiesen:

Stadt	Anzahl Verdachtsfälle Grundstücksspekulation
Stuttgart	Die Analyse der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungsbauvorhaben im sog. Bauüberhang zeigt, dass in Stuttgart im Schnitt nur 2 % der Baugenehmigungen erlöschen. Die Stuttgarter Wohnungsbauvorhaben verfügen damit über eine hohe Realisierungsquote. Diese Quote deutet nicht darauf hin, dass in der Stadt Baugenehmigungen beantragt werden, um Grundstücke teurer verkaufen zu können.
Mannheim	Der Verwaltung sind keine evidenten Verdachtsfälle bekannt. Bei der Weiterveräußerung von städtischen Grundstücken unter Dritten konnte im Rahmen des Vertragscontrollings nichts festgestellt werden.
Karlsruhe	Dazu liegen der Stadt Karlsruhe keine Daten vor.
Freiburg	In den letzten Jahren wurde nur ein Fall bekannt, in dem ein Unternehmer ein gerade erst erworbenes Wohnbaugrundstück sofort zu einem deutlichen höheren Kaufpreis weiterveräußern wollte.
Heidelberg	Der Stadt Heidelberg sind keine Verdachtsfälle im Bereich Immobilien- und Grundstücksspekulation durch Unternehmen bekannt.
Heilbronn	Der Verwaltung sind keine Verdachtsfälle für mögliche Immobilien- bzw. Grundstücksspekulationen bekannt.
Ulm	Der Stadt liegen dazu keine Daten vor.
Reutlingen	Der Stadt liegen keine belastbaren Erkenntnisse vor.

9. welche Instrumente die Verwaltungen in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern nutzen, um Leerstand von Wohnungen entgegenzuwirken;

Zu 9.:

Es wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender Städte hingewiesen:

Stadt	Instrumente gegen Leerstand
Stuttgart	Das Baurechtsamt nutzt die Möglichkeiten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes. Hinsichtlich der von anderen städtischen Stellen genutzten Instrumente liegen keine Informationen vor.
Mannheim	Die aus der Bürgerschaft eingehenden Hinweise auf mögliche Leerstände werden erfasst und geprüft. Den Hinweisen wird durch den Außendienst und der aktiven Ansprache von Eigentümern nachgegangen. In Fällen von unbegründetem Leerstand über 6 Monaten können im Zuge der Zweckentfremdungssatzung weitere Maßnahmen eingeleitet werden.
Karlsruhe	Die Stadtverwaltung versucht im Rahmen der Wohnraumakquise und des Programms „Wohnraummobilisierung“ proaktiv durch Presse- und Öffentlichkeitsarbeit die Eigentümer leerstehender Wohnungen zu erreichen. Bei bekanntem Leerstand geht die Stadtverwaltung direkt auf die Eigentümer zu und unterbreitet ihnen das Angebot, sie über die Förderprogramme der Stadt zu beraten.
Freiburg	Neben der ordnungsrechtlichen Verfolgung von Leerstand bietet die Stadt Freiburg Vermietern, die sich scheuen, ihre Wohnung zu vermieten, an, diese an die Stadtverwaltung zu vermieten. Die Stadt Freiburg bringt in diesen Wohnungen Personen mit besonderen Bedarfslagen unter (z. B. Flüchtlinge oder Obdachlose). Ziel ist es, diese Mietverträge mittelfristig in reguläre Mietverhältnisse zwischen Vermieter und Mieter umzuwandeln. In diesem Rahmen können Vermieter einen Renovierungszuschuss von bis zu 10 000 Euro erhalten.
Heidelberg	Überwiegend erfolgen Anzeigen aus der Bevölkerung zum Leerstand von Wohnungen/Häusern.
Heilbronn	Nach den Daten des Zensus 2022 gibt es in der Stadt Heilbronn keinen strukturellen Wohnungsleerstand.
Ulm	Aufgrund des geringen Leerstands in Ulm gemessen am Gesamtwohnungsbestand liegt der Fokus zentral auf dem Bau neuer (preisgünstiger) Wohnungen.

Stadt	Instrumente gegen Leerstand
Reutlingen	In Reutlingen werden Eigentümer mit einer gezielten Ansprache dabei unterstützt, leerstehenden Wohnraum wieder zu vermieten. Dabei werden von Seiten der Stadtverwaltung, ggfs. in Kooperation mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, ganz individuelle und möglichst passgenaue Unterstützungsangebote unterbreitet, die beispielsweise von einem Zwischenmietmodell über Sondereigentumsverwaltung bis hin zur Vorleistung bei erforderlichen Sanierungsmaßnahmen reichen können. Daneben wird Leerstand mittelbar über die seitens der Stadt aktiv angegangene Innenstadtattraktivierung und die Erweiterung der ausgewiesenen Altstadtsanierungsgebiete entgegengewirkt. Die Auflegung eines kommunalen Förderprogramms für die Wiedervermietung von leerstehendem Wohnraum wird von der Verwaltung aktuell geprüft.

Städtebauförderung

Auch die Städtebauförderung ist ein Element, um Leerstand entgegenzuwirken. Die Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien zur Schaffung von Wohnraum ist ein wichtiger Programmschwerpunkt der Programme der Städtebauförderung. Hierfür besteht sogar ein ausdrücklicher Fördervorrang.

Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Zudem unterstützt das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ Städte und Gemeinden bei der Mobilisierung von Flächen u. s. für Wohnzwecke. Neben der Erarbeitung klassischer Innenentwicklungskonzepte werden auch Konzepte und Planungsprozesse zur Aktivierung und Umnutzung leerstehender Gebäude sowie innovative und neue Ansätze zur Nutzung potenzieller Flächen für Wohnen gefördert.

Seit 2009 konnten mit dem Programm mehr als 470 Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung mit einem Volumen von knapp 14 Millionen Euro gefördert werden.

Seit 2016 ist zudem der Einsatz einer kommunalen Flächenmanagerin/eines kommunalen Flächenmanagers förderfähig. Die Förderung beträgt maximal 120 000 Euro für bis zu drei Jahre und ist als Anschubfinanzierung gedacht. Die Hauptaufgabe dieser kommunalen Kümmerer ist es, verschiedene lokale Akteure miteinander ins Gespräch zu bringen, um gemeinsam für vorhandene Flächenpotenziale Lösungen zu finden, die dem Bedarf an Flächen insbesondere für Wohnzwecke Rechnung tragen. Ein entscheidender Beitrag der Förderung ist dabei auch, die notwendigen personellen Ressourcen für eine aktive Innenentwicklung und zugleich die Akzeptanz hierfür in Politik und Bevölkerung zu schaffen.

Bislang wurden im Rahmen des Förderprogramms 36 Stellen für kommunale Flächenmanagerinnen und Flächenmanager – überwiegend in Städten und Gemeinden – geschaffen und mit einem Gesamtvolumen von rund 2,1 Millionen Euro unterstützt.

Kompetenzzentrum Wohnen BW

Den Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg steht der Prämienkatalog des Kompetenzzentrums Wohnen BW zur Verfügung. Der Prämienkatalog ist ein wichtiges Instrument zur Reduzierung von Wohnungsleerstand und schafft landesseitig Anreize für Kommunen, leerstehenden und ungenutzten Bestandswohnraum zu aktivieren. Der Prämienkatalog umfasst die im Jahr 2020 eingeführte „Wiedervermietungsprämie“ und die zum 1. April 2023 neu hinzugekommene „Beratungsprämie“.

Wiedervermietungsprämie: Kommunen erhalten für Beratungs- und Vermittlungsaktivitäten, die zur Wiedervermietung von Wohnraum führen, eine Prämie in Höhe von zwei Nettomonatskaltmieten bzw. maximal 2 500 Euro je vermieteter Wohnung, sofern der Wohnraum zum Zeitpunkt der Antragstellung mindes-

tens sechs Monate leer steht. Bislang haben von den Städten mit über 100 000 Einwohnern die Städte Ulm und Reutlingen das Angebot der Wiedervermietungsprämie in Anspruch genommen.

Beratungsprämie:

Mithilfe der „Beratungsprämie“ können die Kommunen ein neues Beratungsangebot schaffen: Die Eigentümer eines Einfamilienhauses sollen mit der Beratung durch einen Architekten eine erste Einschätzung erhalten, wie ungenutzter Wohnraum aktiviert werden kann. Die Prämie beträgt pauschal 400 Euro je durchgeführter Beratung.

10. welche Instrumente die Verwaltungen in den Städten in Baden-Württemberg mit über 100 000 Einwohnern nutzen, um Spekulation mit Wohnraum sowie Grundstücken entgegenzuwirken.

Zu 10.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor. Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender Städte hingewiesen:

Stadt	Instrumente gegen Grundstücksspekulationen
Stuttgart	Zur Anwendung kommt insbesondere das Instrument des besonderen Vorkaufsrechts, verbunden mit dem Erlass besonderer Vorkaufrechtssatzungen.
Mannheim	Die Stadt versucht über den eigens aufgelegten Mannheimer Bodenfonds Immobilien- und Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln und teils wieder zu vermarkten. Bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken werden in der Regel Rücktrittsrechte sowie eine sogenannte „Aufgeldklausel“ vereinbart. Ein zentrales Instrument zur Eindämmung von Spekulationen mit Wohnraum und zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum stellt die Quote für bezahlbaren Mietwohnraum dar. Beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung von Baurecht im gesamten Stadtgebiet wird für Wohnungsneubauvorhaben ab einer Größe von 10 Wohneinheiten ein verpflichtender Anteil von mindestens 30 % bezahlbaren Mietwohnraums über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus findet die Quote bei größeren Neubauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 9 Absatz 2d BauGB) ebenfalls Anwendung.
Karlsruhe	Die Stadt Karlsruhe hat für das Stadtgebiet „Alte Südstadt“ eine Soziale Erhaltungssatzung erlassen. Die Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist ein städtebauliches Instrument mit dem Ziel, die Wohnbevölkerung eines Gebiets vor Verdrängungsprozessen zu schützen.
Freiburg	Die Stadt Freiburg betreibt eine aktive Liegenschaftspolitik mit dem Ziel, frühzeitig Grundstücke in zu entwickelnden Wohngebieten zu erwerben und damit der Bodenspekulation zu entziehen. Hierzu greift die Stadt u. a. auf das Instrument des Vorkaufsrechts zurück. Außerdem prüft die Stadt Freiburg aktuell die Einführung der Grundsteuer C. Des Weiteren hat die Stadt Freiburg soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB erlassen, um Spekulationen mit Wohnungen zu verhindern. Insgesamt wird die Spekulationstätigkeit in Freiburg jedoch als gering eingeschätzt.

Stadt	Instrumente gegen Grundstücksspekulationen
Heidelberg	Zur Abwendung des Vorkaufsrechts bei unbebauten Wohnbaugrundstücken sowie um Spekulationen entgegenzuwirken, schließt die Stadt Heidelberg in der Regel öffentlich-rechtliche Verträge zur Sicherung der städtebaulichen Ziele gemäß § 24 Absatz 1 Nr. 6 BauGB ab. Darüber hinaus besteht seitens der Stadt die Möglichkeit von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch zu machen, sofern der Käufer eines Grundstücks seiner Bauverpflichtung nicht innerhalb einer festgelegten Frist nachkommt.
Heilbronn	Die Stadt Heilbronn verhandelt auf der Grundlage einer eigenen kommunalen Strategie bei jedem Bauvorhaben mit mehr als 12 Wohneinheiten eine entsprechende Quote mit sozial gefördertem Wohnungsbau. Die Stadt betreibt eine aktive Grundstückspolitik, Flächen werden aufgekauft, planerisch entwickelt und preisgünstig oder im Rahmen einer Konzeptvergabe für den Bau geförderter Mietwohnungen weiterverkauft. Daneben betreibt die Stadt ein städtisches Wohnungsbauförderprogramm. Mit der Stadsiedlung Heilbronn GmbH steht ein kommunales Wohnungsunternehmen zur Verfügung, das 30 % bis 40 % der Neubauten als geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen errichtet.
Ulm	Aufgrund der Ulmer Bodenpolitik und der damit zusammenhängenden Ausweisung von neuen Baugebieten (in der Innen- und Außenentwicklung) sowie der Ulmer Vergabe für Geschoßwohnungsbauten, sind vor allem Spekulationen auf Grundstücke fast ausgeschlossen.
Reutlingen	Die Stadt nutzt folgende Instrumente: Kommunales Vorkaufsrecht bei unbebauten Grundstücken und in Gebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Kommunaler Grundstücksverkauf in der Regel zum Verkehrswert. Erwerber von städtischen Wohnhausgrundstücken werden verpflichtet, das Grundstück innerhalb von drei Jahren nach Kaufvertragsdatum bezugsfertig mit einem Wohnhaus zu bebauen und anschließend mindestens fünf Jahre als Hauptwohnsitz zu nutzen. Diese Bau- und Wohnverpflichtungen werden grundbuchmäßig durch die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts und einer Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des Kaufpreises abgesichert. Kommunales Planungsrecht: Qualifiziertes Planungsrecht zeigt den Planungswillen der Kommune auf. Bei der Planungsrechtanpassung wird i. d. R. ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um die gemeinsamen Spielregeln festzulegen.

In Vertretung

Dr. Schneider
Ministerialdirektor

Anlage 1

Wohneinheiten in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern in den Jahren 2005 bis 2023

AGS	Stadt	Wohnungen																		
		2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
08111000	Stuttgart, Landeshauptstadt	320 196	318 578	317 686	316 303	314 911	313 964	312 371	310 310	308 376	306 544	305 132	304 133	302 740	301 931	297 164	296 084	295 004	294 288	293 068
08222000	Mannheim, Universitätsstadt	172 606	171 240	170 345	168 215	167 008	166 521	165 951	165 362	165 112	164 630	163 965	163 870	162 181	161 915	166 095	165 743	165 522	164 997	164 734
08212000	Karlsruhe, Stadt	160 229	159 926	159 323	158 632	158 114	157 715	156 848	156 291	155 893	155 270	154 517	153 858	152 555	152 096	144 314	143 569	142 964	142 489	141 878
08311000	Freiburg im Breisgau, Stadt	121 064	120 062	119 145	118 581	117 399	115 751	115 016	114 247	113 808	113 358	112 752	112 380	111 349	111 119	103 906	103 356	102 490	101 660	100 850
08221000	Heidelberg, Stadt	82 167	81 890	81 410	80 905	80 440	79 942	79 726	79 170	78 691	78 102	77 317	76 847	75 698	75 474	70 126	69 750	69 423	69 118	68 886
08121000	Heilbronn, Universitätsstadt	63 284	62 786	62 414	61 707	61 182	60 282	59 772	59 655	59 029	58 333	57 881	57 661	57 420	57 234	58 033	57 967	57 770	57 624	57 440
08421000	Ulm, Universitätsstadt	65 024	64 263	64 042	63 654	63 174	62 615	62 160	61 875	61 334	60 755	60 324	59 973	59 712	59 609	57 233	57 117	56 925	56 707	56 564
08231000	Pforzheim, Stadt	63 483	63 129	62 677	62 157	61 678	61 409	61 173	60 929	60 635	60 436	60 157	59 842	59 619	59 323	58 446	58 346	58 289	58 065	57 798
08415061	Reutlingen, Stadt	56 652	56 225	55 471	55 432	54 847	54 536	54 341	54 005	53 639	53 170	52 817	52 421	52 260	52 050	49 855	49 752	49 618	49 400	49 167

Datenquelle: Gebäude- und Wohnungsforschung
© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Anlage 2

Zensus 2022 - Ausgewählte Zensusergebnisse zu Wohnungen zum Stichtag 15. Mai 2022
Wohnungen nach Art des Gebäudes und Leerstand

Amtlicher Gemeindecodenschlüssel (AGS)	Name	Regional- ebene	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum						Leerstands- quote (%)	Grund des Leerstands					
			insgesamt	Gebäude mit Wohnraum			in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum	leerstehend		innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar	laufende bzw. geplante Baumaßnahmen	geplanter Abriss oder Rückbau	Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	künftige Selbstnutzung	sonstiger Grund
				Wohnungen in Wohngebäuden											
				zusammen	in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)	in Wohnheimen									
08	Baden-Württemberg	Land	5 461 921	5 334 907	5 265 365	69 543	127 016	236 214	4,2	72 785	56 909	12 154	19 847	23 499	51 026
081110000000	Stuttgart, Landeshauptstadt	Gemeinde	314 432	308 328	298 732	9 595	6 101	11 152	3,5	5 473	2 836	456	761	502	1 124
081210000000	Heilbronn, Universitätsstadt	Gemeinde	63 711	62 288	60 904	1 382	1 424	2 641	4,0	1 111	548	102	285	161	432
082120000000	Karlsruhe, Stadt	Gemeinde	161 422	159 405	153 493	5 909	2 019	5 432	3,2	2 413	1 424	422	333	235	602
082210000000	Heidelberg, Stadt	Gemeinde	80 996	78 467	73 404	5 062	2 531	2 928	3,4	1 288	911	86	135	131	377
082220000000	Mannheim, Universitätsstadt	Gemeinde	172 570	168 929	164 319	4 606	3 637	7 792	4,5	2 924	2 433	423	407	301	1 301
082310000000	Pforzheim, Stadt	Gemeinde	63 751	62 395	61 229	1 169	1 352	2 471	3,7	1 072	599	62	194	167	375
083110000000	Freiburg im Breisgau, Stadt	Gemeinde	117 784	115 436	109 637	5 797	2 349	2 983	2,4	1 426	794	107	147	116	392
084150061061	Reutlingen, Stadt	Gemeinde	56 237	55 115	53 928	1 186	1 123	1 856	3,1	665	399	132	146	161	350
084210000000	Ulm, Universitätsstadt	Gemeinde	64 450	63 321	61 278	2 044	1 127	2 167	3,2	914	472	164	129	114	370

* Die Leerstandsquote (Wohnungen) stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen bewohnten und leerstehenden Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt sind: Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

Anlage 3**Wohnungen in Baden-Württemberg am 9. Mai 2011 nach Leerstandsquote*)**

Auszählungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung

Gde. Schl. Nr.	Stadtkreis Landkreis	Gemeinde	Art der Wohnungsnutzung	Leerstandsquote ¹⁾ in %
			insgesamt	
08			5 049 037	4,1
081110000000	Stuttgart, Landeshauptstadt		302 040	3,7
081210000000	Heilbronn		57 252	3,9
082120000000	Karlsruhe		152 214	2,3
082210000000	Heidelberg		75 511	3,0
082220000000	Mannheim, Universitätsstadt		161 917	4,4
082310000000	Pforzheim		59 385	4,3
083110000000	Freiburg im Breisgau		111 363	2,3
084150061061	Reutlingen, Stadt		52 074	3,2
084210000000	Ulm, Universitätsstadt		59 294	2,9

*) Nicht berücksichtigt sind Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte wie auch gewerblich genutzte Einheiten.

1) Die Berechnungen erfolgen hier für Wohngebäude (ohne Wohnheime) und sonstige Gebäude mit Wohnraum.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg