

Antrag

der Abg. Martin Rivoir und Jonas Hoffmann u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Finanzen

Veräußerung landeseigener Grundstücke zur Schaffung von Wohnraum

Antrag

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

1. wie viele landeseigene Grundstücke nach Kenntnislage der Landesregierung aktuell unbebaut sind und sich für die Schaffung von Wohnraum grundsätzlich eignen sowie wo sich diese befinden (bitte in Tabellenform unter Angabe der Anzahl geeigneter Grundstücke in den baden-württembergischen Landkreisen antworten);
2. welche landeseigenen Grundstücke in gültigen Flächennutzungsplänen als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, für die aber noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan zur Verwirklichung von Wohnungsbau besteht;
3. bei welchen unter Ziffer 2 genannten Grundstücken derzeit ein Bebauungsverfahren läuft und, wenn dies nicht der Fall ist, die Landesregierung mit den betreffenden Kommunen in Verhandlungen über einen Aufstellungsbeschluss ist;
4. welche landeseigenen Grundstücke, die sich zur Schaffung von Wohnraum grundsätzlich eignen, seit 2016 veräußert worden sind und auf welchen davon tatsächlich neuer Wohnraum geschaffen wurde, bzw. die Schaffung von Wohnraum verbindlich geplant ist (bitte in Tabellenform antworten unter Angabe des Landkreises, wo sich das Grundstück befindet sowie ob dort Wohnraum entstanden ist, entstehen soll oder ob andere Nutzungen vorgesehen sind);
5. an wie vielen landeseigenen Grundstücken aktuell Kaufinteresse seitens Kommunen, juristischer oder natürlicher Personen besteht (bitte antworten unter Anzahl der Grundstücke sowie der Art der Interessenten);

6. bei welchen der unter Ziffer 4 und 5 genannten Grundstücke eine Konzeptvergabe stattfinden soll, die die Grundstücksvergabe nicht nur an den Preis, sondern an Kriterien wie Mietpreisbindung, Rückkaufrechte und ökologische Maßgaben binden soll;
7. welche der in Ziffer 2 benannten Grundstücke in den jeweiligen Landkreisen zum Zweck der Schaffung von Wohnraum jeweils an Privatpersonen zur Eigennutzung, Privatpersonen zum Zwecke der Vermietung, private Immobilienunternehmen sowie kommunale oder gemeinnützige Träger sowie Sonstige veräußert wurden, oder eine entsprechende Veräußerung geplant ist (bitte in Tabellenform antworten unter Angabe des Landkreises, wo sich das Grundstück befindet sowie an welche Art Bauträger es veräußert wurde, bzw. eine Veräußerung geplant ist);
8. wie viel Wohnraum auf den in Ziffer 4 benannten Grundstücken durch die in Ziffer 4 benannten Träger seit 2016 bereits geschaffen worden ist oder sich in Planung befindet und wie hoch der Anteil an gefördertem Wohnraum auf den Grundstücken jeweils ist, bzw. sein wird (bitte in Tabellenform antworten unter Angabe des Landkreises, wo sich das Grundstück befindet, der Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten, wie hoch dort der Anteil an gefördertem Wohnraum ist sowie des Datums der [geplanten] Fertigstellung).

28.1.2025

Rivoir, Hoffmann, Born, Ranger, Fink SPD

Begründung

In der Beantwortung der Kleinen Anfrage Drucksache 17/7947 des Abgeordneten Martin Rivoir SPD äußerte die Landesregierung die Absicht, landeseigene Grundstücke zum Zwecke der Schaffung des Wohnraums veräußern zu wollen. Dieser Antrag soll klären, ob derartige Schritte seit 2016 bereits unternommen wurden, welche Landkreise des Landes dies betrifft und wie sich die Schaffung von Wohnraum zu anderen Nutzungsarten bei durch das Land veräußerten und für Wohnraum geeigneten Grundstücken verhält. Darüber hinaus soll geklärt werden, welcher Art der dort geschaffene Wohnraum ist.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 19. März 2025 Nr. FM4-33-462/2/12 nimmt das Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

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

1. *wie viele landeseigene Grundstücke nach Kenntnislage der Landesregierung aktuell unbebaut sind und sich für die Schaffung von Wohnraum grundsätzlich eignen sowie wo sich diese befinden (bitte in Tabellenform unter Angabe der Anzahl geeigneter Grundstücke in den baden-württembergischen Landkreisen antworten);*

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

2. welche landeseigenen Grundstücke in gültigen Flächennutzungsplänen als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, für die aber noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan zur Verwirklichung von Wohnungsbau besteht;

3. bei welchen unter Ziffer 2 genannten Grundstücken derzeit ein Bebauungsplanverfahren läuft und, wenn dies nicht der Fall ist, die Landesregierung mit den betreffenden Kommunen in Verhandlungen über einen Aufstellungsbeschluss ist;

Zu 1., 2. und 3.:

Aktuell sind insgesamt 60 landeseigene grundsätzlich für Wohnbauzwecke geeignete Grundstücke unbebaut. Weitere Details sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Landkreis	Anzahl	Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ohne derzeit gültigen Bebauungsplan zur Verwirklichung von Wohnungsbau	Laufendes Bebauungsplanverfahren	Verhandlungen über einen Aufstellungsbeschluss
Biberach	3	2	0	0
Breisgau-Hochschwarzwald	1	1	0	0
Bodenseekreis	6	4	0	0
Calw	4	0	0	0
Esslingen	2	0	0	0
Freudenstadt	1	0	0	0
Heilbronn	3	1	0	0
Hohenlohekreis	1	0	0	0
Karlsruhe (Stadtkreis)	2	1	2	0
Karlsruhe (Landkreis)	5	5	0	0
Ludwigsburg	1	0	0	0
Main-Tauber-Kreis	1	0	0	0
Neckar-Odenwald-Kreis	2	2	0	0
Ostalbkreis	6	0	0	0
Pforzheim (Stadtkreis)	2	0	0	0
Ravensburg	8	2	0	0
Rhein-Neckar-Kreis	5	4	2	1
Tübingen	1	1	1	0
Ulm (Stadtkreis)	1	0	0	0
Waldshut	3	3	0	0
Zollernalbkreis	1	0	0	0
Summen	59	26	5	1

Ob und wann bisher im Außenbereich gelegene landeseigene Grundstücke zu Bauland werden und inwieweit diese dem sozialen Wohnungsbau zugeführt werden können, hängt im Wesentlichen von bauplanungsrechtlichen Entscheidungen der jeweiligen Kommune ab. Im Einzelfall ergeben sich auch Möglichkeiten zur Abgabe von Grundstücken für Wohnungsbau, wenn innerorts gelegene und für den Wohnungsbau geeignete landeseigene Flächen für das Land entbehrlich werden.

4. welche landeseigenen Grundstücke, die sich zur Schaffung von Wohnraum grundsätzlich eignen, seit 2016 veräußert worden sind und auf welchen davon tatsächlich neuer Wohnraum geschaffen wurde, bzw. die Schaffung von Wohnraum verbindlich geplant ist (bitte in Tabellenform antworten unter Angabe des Landkreises, wo sich das Grundstück befindet sowie ob dort Wohnraum entstanden ist, entstehen soll oder ob andere Nutzungen vorgesehen sind);
8. wie viel Wohnraum auf den in Ziffer 4 benannten Grundstücken durch die in Ziffer 4 benannten Träger seit 2016 bereits geschaffen worden ist oder sich in Planung befindet und wie hoch der Anteil an gefördertem Wohnraum auf den Grundstücken jeweils ist, bzw. sein wird (bitte in Tabellenform antworten unter Angabe des Landkreises, wo sich das Grundstück befindet, der Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten, wie hoch dort der Anteil an gefördertem Wohnraum ist sowie des Datums der [geplanten] Fertigstellung);

Zu 4. und 8.:

Wie oben dargestellt, hängt die Möglichkeit des Verkaufs landeseigener Grundstücke zu Wohnbauzwecken von bauplanungsrechtlichen Entscheidungen der Kommunen und auch von der Frage der Entbehrlichkeit von Grundstücken für das Land ab.

Grundsätzlich kommen alle für eine Wohnbebauung geeigneten landeseigenen Flächen für die Anwendung der Verwaltungsvorschrift über die verbilligte Abgabe von landeseigenen Grundstücken zum Zwecke der Förderung sozial orientierten Wohnraums vom 22. November 2019 (VwV Verbilligung Grundstücke, GABl. S. 191) in Betracht. Den Kommunen und kommunalen Wohnbauunternehmen steht insoweit ein Erstzugriffsrecht zu. Bei Veräußerungen außerhalb der VwV Verbilligung Grundstücke liegt es hingegen regelmäßig nicht im Einfluss- und Kenntnisbereich des Landesbetriebs Vermögen und Bau, ob und in welchem Umfang Käufer Wohnraum bzw. geförderten Mietwohnraum schaffen.

Nach Maßgabe der VwV Verbilligung Grundstücke (Fassung vom 28. Februar 2017) wurden landeseigene Grundstücke in den Jahren 2017/2018 in Stuttgart und 2018 in Ulm verbilligt für Zwecke der sozial orientierten Förderung von Wohnraum an kommunale Wohnungsbaugesellschaften abgegeben. In Stuttgart wurden 16 Sozialmietwohnungen bewilligt, in Ulm acht Sozialmietwohnungen sowie 21 freie Wohnungen (siehe Drucksache 17/2146). Bei zwei 2021 und 2023 in Freiburg veräußerten Flächen steht der etwaige Anteil gefördertem Wohnraums noch nicht fest. Eine weitere Veräußerung im Jahr 2024 in Bruchsal sieht mindestens eine Sozialmietwohnung vor.

Wie bereits in Drucksache 17/2146 ausgeführt, wird sozialer Wohnungsbau nicht nur durch die direkte Anwendung der VwV Verbilligung Grundstücke realisiert, sondern auch auf Flächen, die das Land zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in sonstiger Weise einbringt. So beteiligt sich das Land an kommunalen Baulandentwicklungen, Umlegungsverfahren (teilweise mit Zuteilungsverzichten), städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen u. ä. Als Beispiele hierfür können Flächen in Freiburg-Dietenbach (vgl. Drucksache 16/9311) und Karlsruhe (Zukunft Nord) genannt werden.

Es wurden in den vergangenen Jahren auch bebaute Grundstücke verkauft, bei denen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung seitens des Käufers geplant ist (z. B. in Karlsruhe, vgl. Drucksachen 17/1538 und 17/2521).

Weitere Details zum Verkauf unbebauter und umgenutzter Grundstücke enthält die tabellarische Übersicht in der *Anlage*.

5. an wie vielen landeseigenen Grundstücken aktuell Kaufinteresse seitens Kommunen, juristischer oder natürlicher Personen besteht (bitte antworten unter Anzahl der Grundstücke sowie der Art der Interessenten);

Zu 5.:

Aktuell ist Kaufinteresse von Gebietskörperschaften, sonstigen juristischen Personen oder natürlichen Personen an 20 potenziell für Wohnnutzung beziehungsweise für die Schaffung neuen Wohnraums geeigneten bebauten und unbebauten landeseigenen Grundstücken bekannt.

6. bei welchen der unter Ziffer 4 und 5 genannten Grundstücke eine Konzeptvergabe stattfinden soll, die die Grundstücksvergabe nicht nur an den Preis, sondern an Kriterien wie Mietpreisbindung, Rückkaufrechte und ökologische Maßgaben binden soll;

Zu 6.:

Bei Ziffer 4 wurden erfolgte Veräußerungen nachgefragt. Ob Erwerber ihrerseits Konzeptvergaben beabsichtigen oder durchgeführt haben, ist nicht bekannt.

Haushaltsrechtlich besteht die Möglichkeit zur Konzeptvergabe für das Land selbst erst seit 2023. Bei den in der Antwort zu Ziffer 5 genannten Grundstücken sollen in drei Fällen Konzeptvergaben durchgeführt werden. Zwei Fälle betreffen den Landkreis Heilbronn, ein Fall betrifft den Stadtkreis Mannheim.

7. welche der in Ziffer 2 benannten Grundstücke in den jeweiligen Landkreisen zum Zweck der Schaffung von Wohnraum jeweils an Privatpersonen zur Eigennutzung, Privatpersonen zum Zwecke der Vermietung, private Immobilienunternehmen sowie kommunale oder gemeinnützige Träger sowie Sonstige veräußert wurden, oder eine entsprechende Veräußerung geplant ist (bitte in Tabellenform antworten unter Angabe des Landkreises, wo sich das Grundstück befindet sowie an welche Art Bauträger es veräußert wurde, bzw. eine Veräußerung geplant ist).

Zu 7.:

Die in Ziffer 2 benannten Grundstücke stehen aktuell in Landeseigentum. Die Antwort beschränkt sich deshalb auf geplante Veräußerungen der in der Tabelle zu Ziffer 2 genannten Grundstücke (Grundstücke, die in gültigen Flächennutzungsplänen als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, für die aber noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan zur Verwirklichung von Wohnungsbau besteht).

Landkreis	Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ohne derzeit gültigen Bebauungsplan zur Verwirklichung von Wohnungsbau	Veräußerung zum Zweck der Schaffung von Wohnraum vorgesehen
Biberach	2	Veräußerung derzeit nicht vorgesehen.
Breisgau-Hochschwarzwald	1	Veräußerung an Privatperson vorgesehen.
Bodenseekreis	4	An drei Grundstücken besteht kommunales Erwerbsinteresse.
Heilbronn	1	Veräußerung derzeit nicht vorgesehen.
Karlsruhe	6	An einem Grundstück besteht kommunales Erwerbsinteresse zur Schaffung von Wohnraum.
Neckar-Odenwald-Kreis	2	Veräußerung zur Schaffung von Wohnraum vorgesehen.
Ravensburg	2	Veräußerung derzeit nicht vorgesehen.
Rhein-Neckar-Kreis	4	Bei zwei Grundstücken ist die Veräußerung zum Zweck der Schaffung von Wohnraum vorgesehen.
Tübingen	1	Veräußerung an juristische Person zur Schaffung von Wohnraum vorgesehen.
Waldshut	3	Veräußerung derzeit nicht vorgesehen.

Dr. Splett
Staatssekretärin

Anlage zu den Fragen 4 und 8 Drucksache 17/8217

Landkreis	Jahr der Veräußerung	Schaffung neuen Wohnraums erfolgt oder verbindlich geplant / Datum der Fertigstellung / Wohneinheitenanzahl (soweit bekannt)	Anderweitige Nutzungen vorgesehen
Biberach	2018	Ja, Weiterveräußerung durch kommunalen Erwerber nach Entwicklung zum Wohngebiet an Privatpersonen vorgesehen.	-
Biberach	2020	Ja, Weiterveräußerung durch kommunalen Erwerber nach Entwicklung zum Wohngebiet an Privatpersonen vorgesehen.	-
Bodenseekreis	2016	Ja, zwei neue Wohneinheiten.	-
Esslingen	2016	Ja.	-
Esslingen	2016	Ja.	-
Esslingen	2016	Ja, eine Wohneinheit.	-
Esslingen	2016	Ja. Tauschvertrag über drei Grundstücke. Besitzübergang für das Jahr 2026 vorgesehen.	-
Esslingen	2021	Ja.	-
Freiburg (Stadtkreis)	2021	Ja.	-
Freiburg (Stadtkreis)	2023	Ja.	-
Göppingen	2017	Ja, Fertigstellung erfolgt, Mehrfamilienhaus.	-
Heilbronn	2021	Ja.	-
Heilbronn	2021	Ja.	-
Heilbronn	2021	Ja.	-
Heilbronn	2021	Ja, .	-
Heilbronn	2021	Ja.	-
Heilbronn	2022	Ja.	-
Heilbronn	2022	Ja, Einfamilienhausbebauung.	-
Heilbronn	2022	Ja, Einfamilienhausbebauung.	-
Heilbronn	2024	Ja, Einfamilienhausbebauung.	-
Karlsruhe (Landkreis)	2015 / 2016	Mehrere Flurstücke - Baugebiet. Eine Wohneinheit pro Flurstück.	-
Karlsruhe (Landkreis)	2019	Mehrere Flurstücke - Baugebiet. Eine Wohneinheit pro Flurstück.	-
Karlsruhe (Stadtkreis)	2019	Ja, zwei Wohneinheiten	-
Karlsruhe (Landkreis)	2021	Ja	-
Karlsruhe (Landkreis)	2022		Ja.

Anlage zu den Fragen 4 und 8 Drucksache 17/8217

Landkreis	Jahr der Veräußerung	Schaffung neuen Wohnraums erfolgt oder verbindlich geplant / Datum der Fertigstellung / Wohneinheitenanzahl (soweit bekannt)	Anderweitige Nutzungen vorgesehen
Karlsruhe (Landkreis)	2024	Ja.	-
Konstanz	2016	Ja.	-
Konstanz	2019	Ja.	-
Konstanz	2019	Ja.	-
Konstanz	2020	Ja. (Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan liegt vor).	-
Konstanz	2022	Ja.	-
Main-Tauber-Kreis	2019	-	Ja.
Neckar-Odenwald-Kreis	2017	-	Ja.
Neckar-Odenwald-Kreis	2018	-	Ja.
Neckar-Odenwald-Kreis	2019	-	Ja.
Neckar-Odenwald-Kreis	2020	Ja.	-
Neckar-Odenwald-Kreis	2021	-	Ja.
Neckar-Odenwald-Kreis	2023	-	Ja.
Ostalbkreis	2024	Ja, Fertigstellung erfolgt, Mehrfamilienhaus.	-
Rastatt	2020	Ja.	-
Rems-Murr	2017	Ja.	-
Rems-Murr	2021	Ja.	-
Rhein-Neckar-Kreis	2018	Ja, mindestens eine neue Wohneinheit.	-
Rhein-Neckar-Kreis	2018	Ja, mindestens eine neue Wohneinheit.	-
Rhein-Neckar-Kreis	2019	-	Ja (Pflegeheim).
Rhein-Neckar-Kreis	2020	Ja, mindestens eine neue Wohneinheit.	-
Rhein-Neckar-Kreis	2020	Ja, mindestens eine neue Wohneinheit.	-
Rhein-Neckar-Kreis	2020	Ja, mindestens eine neue Wohneinheit.	-
Rhein-Neckar-Kreis	2020	Ja, mindestens eine neue Wohneinheit.	-
Rhein-Neckar-Kreis	2022	Ja, Errichtung von fünf Reihenhäusern geplant.	-
Schwäbisch-Hall	2022	-	Ja.

Anlage zu den Fragen 4 und 8 Drucksache 17/8217

Landkreis	Jahr der Veräußerung	Schaffung neuen Wohnraums erfolgt oder verbindlich geplant / Datum der Fertigstellung / Wohneinheitenanzahl (soweit bekannt)	Anderweitige Nutzungen vorgesehen
Schwarzwald-Baar-Kreis	2020	Ja, 2025, fünf Wohneinheiten.	
Schwarzwald-Baar-Kreis	2020	Ja.	-
Stuttgart	2017/18	Ja, Behördengebäude wurde in Wohnraum umgewandelt	-
Tübingen	2020	Ja, 2024, Mehrfamilienhaus.	-
Tübingen	2025	Ja. Flächenvergabe erfolgt durch Kommune.	-
Ulm	2018	Ja, Behördengebäude wurde in Wohnraum umgewandelt und insgesamt 29 Wohneinheiten geschaffen	-