

Antrag

des Abg. Friedrich Haag u. a. FDP/DVP

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Finanzen

Bestandsaufnahme, Leerstandsmanagement und Zukunftsstrategien des landeseigenen Wohnungsbestands

Antrag

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

1. wie viele Wohnungen sich im Besitz des Landes bzw. landeseigener Gesellschaften befinden (bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten aufschlüsseln);
2. wie viele dieser unter Ziffer 1 genannten Wohnungen funktionsgebundene Wohnungen in Dienstgebäuden sind, bzw. wie viele Wohnungen auf dem freien Mietmarkt vermietet werden;
3. wie viele dieser landeseigenen Wohnungen aus welchen Gründen leer stehen (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen und kreisfreien Städten angeben);
4. wie hoch der jährliche Verwaltungsaufwand für den landeseigenen Wohnungsimmobilienbestand ist, aufgeschlüsselt nach Personal- und Sachkosten, und welche Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in der Verwaltung dieser Immobilien geplant oder bereits umgesetzt wurden;
5. inwiefern sie plant, diese leerstehenden Wohneinheiten zu veräußern oder einer alternativen Nutzung zuzuführen;
6. welche konkreten Pläne und Maßnahmen sie zur Reduzierung der Leerstandsquote landeseigener Wohnungen hat, einschließlich eines detaillierten Zeitplans für deren Umsetzung;
7. inwiefern sie plant, den Bestand an Wohnungsimmobilien zu vergrößern und welche Strategien sie für den Bestand hat;
8. wie hoch die Leerstandsdauer landeseigener Wohnungen ist (bitte Dauer des Leerstands in zeitliche Gruppen aufteilen: weniger als drei Monate, zwischen drei und zwölf Monaten, länger als zwölf Monate);

9. in welchem baulichen Zustand sich die bestehenden landeseigenen Wohnungen befinden und welche spezifischen Maßnahmen zur Sanierung oder Modernisierung sie mit welchem zeitlichen und finanziellen Rahmen vorsieht;
10. welche Energieeffizienzklassen die landeseigenen Wohnungsimmobilien bzw. die Gebäude, in denen sich die Wohnungen befinden, haben und wie sich diese Verteilung in den letzten fünf Jahren entwickelt hat;
11. welche der im Landesbesitz befindlichen Flächen in den nächsten drei Jahren nach ihrer Auffassung dem Wohnungs- bzw. Städtebauzweck zur Verfügung gestellt werden könnten und welche konkreten Schritte dafür geplant sind;
12. wie hoch die durchschnittlichen Mieten in den landeseigenen Wohnungen sind unter Darlegung, wie diese im Vergleich zu den ortsüblichen Vergleichsmieten stehen und wie sich die Mietpreisentwicklung in den letzten fünf Jahren gestaltet hat;
13. inwiefern sie plant, landeseigene Wohnungen energetisch zu sanieren unter Angabe, welche Ziele sie diesbezüglich für die nächsten fünf Jahre verfolgt und welche finanziellen Mittel dafür vorgesehen sind;
14. wie viele bundeseigene Wohnungen sich nach ihrer Kenntnis in Baden-Württemberg befinden, unter Darlegung, wie hoch der Leerstand dieser Wohnungen ist und aus welchen Gründen diese Wohnungen gegebenenfalls leer stehen.

29.1.2025

Haag, Dr. Schweickert, Dr. Jung, Bonath, Brauer, Fischer,
Haußmann, Heitlinger, Dr. Timm Kern, Dr. Rülke, Weinmann FDP/DVP

Begründung

Die Situation am Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg bleibt angespannt, insbesondere in Ballungsgebieten. Es ist daher von großer Bedeutung, Leerstand zu aktivieren und dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen. Während die Landesregierung mit Maßnahmen wie dem Zweckentfremdungsverbot gegen private Vermieter vorgeht, ist es wichtig, auch den landeseigenen Immobilienbestand kritisch zu betrachten.

Dieser Antrag zielt darauf ab, umfassende Transparenz über den landeseigenen Wohnungsbestand in Baden-Württemberg zu schaffen und die Strategie der Landesregierung in Bezug auf diesen Bestand zu hinterfragen. Von besonderem Interesse ist dabei, warum dringend benötigte Wohnungen möglicherweise leer stehen und wie diese aktiv zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum beitragen können.

Es ist zu prüfen, ob es wirtschaftlich und sozial sinnvoll ist, dass das Land an seinem derzeitigen Wohnimmobilienbestand festhält. Angesichts des Verwaltungsaufwands und möglichen Leerstands sollte erwogen werden, ob ein Verkauf dieser Immobilien nicht vorteilhafter wäre. Dies könnte Privatpersonen die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum bieten und gleichzeitig den Verwaltungsaufwand für das Land reduzieren.

Darüber hinaus ist es fraglich, wie das Land mit der energetischen Sanierung seiner eigenen Wohnimmobilien umgeht. Während private Vermieter oft in der öffentlichen Diskussion zur Verantwortung gezogen werden, sollte das Land im Bereich der energetischen Sanierung seine Anstrengungen nicht vernachlässigen.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 7. April 2025 Nr. FM4-3322-32/27/10 nimmt das Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

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

- 1. wie viele Wohnungen sich im Besitz des Landes bzw. landeseigener Gesellschaften befinden (bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten aufschlüsseln);*
- 2. wie viele dieser unter Ziffer 1 genannten Wohnungen funktionsgebundene Wohnungen in Dienstgebäuden sind, bzw. wie viele Wohnungen auf dem freien Mietmarkt vermietet werden;*
- 3. wie viele dieser landeseigenen Wohnungen aus welchen Gründen leer stehen (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen und kreisfreien Städten angeben);*

Zu 1., 2. und 3.:

Umfangreiche Informationen zu Wohnungs- und Leerstandszahlen für einzelne Stadt- und Landkreise sind in folgenden Drucksachen 17/7684, 17/7871, 17/7889, 17/7890, 17/7891, 17/7892, 17/7893, 17/7894, 17/7895, 17/7923, 17/7924, 17/7925, 17/7926, 17/7927, 17/7938, 17/7939, 17/7940, 17/7941, 17/7942 und 17/7947 enthalten.

Darüber hinaus können folgende Zahlen für landeseigene Wohnungen genannt werden (in Klammern ist jeweils angegeben, welche Anzahl davon auf funktionsgebundene Wohnungen bzw. Werkmietwohnungen in Dienstgebäuden entfällt):

Im Landkreis Rottweil sind zwei Wohnungen vorhanden; es besteht kein Leerstand.

Im Schwarzwald-Baar-Kreis sind 10 (3) Wohnungen vorhanden; 3 Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Tuttlingen sind 9 (1) Wohnungen vorhanden; 3 Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Waldshut sind 2 Wohnungen vorhanden; es besteht kein Leerstand.

Im Landkreis Calw sind 15 (3) Wohnungen vorhanden; 1 Wohnung steht leer.

Im Enzkreis sind 19 (2) Wohnungen vorhanden; keine Wohnung steht leer.

Im Landkreis Karlsruhe sind 51 (10) Wohnungen vorhanden; 9 Wohnungen stehen leer.

Im Stadtkreis Karlsruhe sind 123 Wohnungen vorhanden; 17 Wohnungen stehen leer.

Im Neckar-Odenwaldkreis ist eine Wohnung vorhanden; es besteht kein Leerstand.

Im Kreis Göppingen sind 4 Wohnungen vorhanden; es besteht kein Leerstand.

Im Stadtkreis Heilbronn sind 10 (1) Wohnungen vorhanden; 3 Wohnungen stehen leer.

Im Hohenlohekreis sind 16 (1) Wohnungen vorhanden; es besteht kein Leerstand.

Im Kreis Ludwigsburg sind 27 (3) Wohnungen vorhanden; 9 Wohnungen stehen leer.

Im Main-Tauber-Kreis ist 1 (1) Wohnung vorhanden; es besteht kein Leerstand.

Im Kreis Schwäbisch Hall sind 8 (1) Wohnungen vorhanden; 4 Wohnungen stehen leer.

Im Kreis Biberach sind 13 Wohnungen vorhanden; 5 Wohnungen stehen leer.

Im Bodenseekreis sind 12 Wohnungen vorhanden; 4 Wohnungen stehen leer.

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

Im Kreis Ravensburg sind 11 Wohnungen vorhanden; 3 Wohnungen stehen leer.
Im Kreis Reutlingen sind 24 (8) Wohnungen vorhanden; 4 Wohnungen stehen leer.
Im Kreis Sigmaringen sind 2 Wohnungen vorhanden; es besteht kein Leerstand.
Im Landkreis Tübingen (ohne Stadt Tübingen) sind 21 (1) Wohnungen vorhanden;
1 Wohnung steht leer.
Im Zollernalbkreis ist 1 Wohnung vorhanden; es besteht kein Leerstand.

Die Wohnungen im Liegenschaftsvermögen des Landes stehen im Rahmen der Wohnungsfürsorge zunächst den Landesbediensteten zur Verfügung. Kann eine freie Wohnung der Wohnungsfürsorge an Mitarbeitende nicht vergeben werden, wird der Wohnraum am freien Mietmarkt angeboten.

Leerstände bei den Landeswohnungen sind vorrangig aufgrund von laufenden oder geplanten Sanierungen begründet. Zudem stehen Wohnungen bei einem Mieterwechsel kurzweilig leer, bis ein neuer Mieter gefunden ist.

Über Dienstwohnungen im Eigentum landeseigener Gesellschaften liegen der Landesregierung keine flächendeckenden Informationen vor. Als Teil des operativen Geschäfts der Gesellschaften obliegt die Entscheidung über Anschaffung, Nutzung und Instandhaltung solchen Wohnraums der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat.

4. wie hoch der jährliche Verwaltungsaufwand für den landeseigenen Wohnungsimmobilienbestand ist, aufgeschlüsselt nach Personal- und Sachkosten, und welche Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in der Verwaltung dieser Immobilien geplant oder bereits umgesetzt wurden;

Zu 4.:

Eine Auswertung des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg ergab für das Jahr 2024 einen Personalaufwand für administrative Verwaltungsleistungen in Höhe von 1 602 129 Euro. Eine wohnungsscharfe Auswertung der Sachkosten sowie der technischen Projektleistungen im Baumanagement ist mit verhältnismäßigem Aufwand nicht möglich.

5. inwiefern sie plant, diese leerstehenden Wohneinheiten zu veräußern oder einer alternativen Nutzung zuzuführen;

Zu 5.:

Der landeseigene Wohnungsbestand soll grundsätzlich erhalten werden. Im Einzelfall kann im Interesse des Landes davon abgewichen werden, z. B. bei verstreut gelegenen Wohnungen oder unwirtschaftlichen Fiskalerbschaften. Oft scheidet ein Verkauf schon aufgrund der Lage der Wohnung aus.

6. welche konkreten Pläne und Maßnahmen sie zur Reduzierung der Leerstandsquote landeseigener Wohnungen hat, einschließlich eines detaillierten Zeitplans für deren Umsetzung;

Zu 6.:

Die Leerstandgründe bei den Landeswohnungen sind vorrangig aufgrund von laufenden oder geplanten Sanierungen begründet (vgl. hierzu die oben genannten Drucksachen). Sanierungsmaßnahmen werden im Rahmen des laufenden Bauunterhalts durch die Ämter des Landesbetriebs Vermögen und Bau sukzessive und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushalts- und Personalkapazitäten umgesetzt. Auch aufgrund des Alters des Wohnungsbestandes sind jedoch zum Teil sehr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig, die längere Vorläufe haben. Ein detaillierter Zeitplan kann in Anbetracht des großen und heterogenen Wohnungsbestands nicht vorgelegt werden.

- 7. inwiefern sie plant, den Bestand an Wohnungsimmobilien zu vergrößern und welche Strategien sie für den Bestand hat;*

Zu 7.:

Derzeit ist eine Vergrößerung des Wohnungsbestands für Landesbedienstete grundsätzlich nicht vorgesehen. In den Stadtkreisen Tübingen und Stuttgart sind drei Neubauvorhaben als Ersatzwohnraum in Planung bzw. in Arbeit (in Stuttgart Flurstücknummern 229 (Weimarstraße) und 197/2 (Vaihinger Straße), in Tübingen Flurstück-Nummer 1741/4 (Sigwartstraße)). Dadurch wird sich der Wohnungsbestand geringfügig vergrößern.

- 8. wie hoch die Leerstandsdauer landeseigener Wohnungen ist (bitte Dauer des Leerstands in zeitliche Gruppen aufteilen: weniger als drei Monate, zwischen drei und zwölf Monaten, länger als zwölf Monate);*

Zu 8.:

Siehe Drucksachen 17/7684, 17/7871, 17/7889, 17/7890, 17/7891, 17/7892, 17/7893, 17/7894, 17/7895, 17/7923, 17/7924, 17/7925, 17/7926, 17/7927, 17/7938, 17/7939, 17/7940, 17/7941, 17/7942 und 17/7947. Für die in diesen Drucksachen nicht abgefragten Wohnungen ist von ähnlichen Leerstandsdauern auszugehen.

- 9. in welchem baulichen Zustand sich die bestehenden landeseigenen Wohnungen befinden und welche spezifischen Maßnahmen zur Sanierung oder Modernisierung sie mit welchem zeitlichen und finanziellen Rahmen vorsieht;*
- 10. welche Energieeffizienzklassen die landeseigenen Wohnungsimmobilien bzw. die Gebäude, in denen sich die Wohnungen befinden, haben und wie sich diese Verteilung in den letzten fünf Jahren entwickelt hat;*
- 13. inwiefern sie plant, landeseigene Wohnungen energetisch zu sanieren unter Angabe, welche Ziele sie diesbezüglich für die nächsten fünf Jahre verfolgt und welche finanziellen Mittel dafür vorgesehen sind;*

Zu 9., 10. und 13.:

Das Immobilienportfolio der Landeswohnungsfürsorge ist historisch gewachsen und umfasst unterschiedlichste Wohnungstypen aus unterschiedlichen Baujahren. Der bauliche Zustand ist daher überaus heterogen. Der jeweilige Bau- und Energiezustand wird bei einer Sanierungsplanung berücksichtigt, die sich grundsätzlich am Energie- und Klimaschutzkonzept für landeseigene Gebäude orientiert.

- 11. welche der im Landesbesitz befindlichen Flächen in den nächsten drei Jahren nach ihrer Auffassung dem Wohnungs- bzw. Städtebauzweck zur Verfügung gestellt werden könnten und welche konkreten Schritte dafür geplant sind;*

Zu 11.:

Siehe Drucksache 17/8217.

12. wie hoch die durchschnittlichen Mieten in den landeseigenen Wohnungen sind unter Darlegung, wie diese im Vergleich zu den ortsüblichen Vergleichsmieten stehen und wie sich die Mietpreisentwicklung in den letzten fünf Jahren gestaltet hat;

Zu 12.:

Landeseigene Wohnungen sind entsprechend der haushaltsrechtlichen Vorgaben grundsätzlich zum ortsüblichen Mietzins für Wohnungen in entsprechender Lage und Ausstattung zu vermieten. Hierzu erfolgt bei einer Neuvermietung eine konkrete Festsetzung des Mietwerts auf der Grundlage des jeweils örtlichen Mietspiegels. Regelmäßige Mieterhöhungen werden im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen geprüft und durchgeführt. Eine Auswertung des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg ergab einen durchschnittlichen Mietpreis von 6,59 EUR/m² im Monat. Im Jahre 2020 betrug dieser Wert 5,88 EUR/m²/Monat.

14. wie viele bundeseigene Wohnungen sich nach ihrer Kenntnis in Baden-Württemberg befinden, unter Darlegung, wie hoch der Leerstand dieser Wohnungen ist und aus welchen Gründen diese Wohnungen gegebenenfalls leer stehen.

Zu 14.:

Dem Finanzministerium liegen hierzu keine Informationen vor.

Dr. Splett

Staatssekretärin