

Kleine Anfrage

des Abg. Friedrich Haag FDP/DVP

und

Antwort

des Ministeriums für Finanzen

Leerstand und Sanierung von landeseigenen Wohnungen in Stuttgart

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie viele Wohneinheiten in Stuttgart befanden sich zum Stichtag 30. Juni 2025 im Besitz des Landes Baden-Württemberg bzw. landeseigener Gesellschaften?
2. Wie hat sich die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten in Stuttgart, die sich im Besitz des Landes Baden-Württemberg bzw. landeseigener Gesellschaften befinden, seit 1. Januar 2025 bis einschließlich Stichtag 30. Juni 2025 entwickelt (aufgeschlüsselt nach Monaten, aufgelistet nach genauer Adresse, Anzahl der Wohnungen je Wohneinheit sowie Jahr der Errichtung des Gebäudes)?
3. Wie lange stehen die in Frage 2 genannten Wohneinheiten zum Stichtag 30. Juni 2025 jeweils leer (bitte aufgelistet nach bis zu sechs Monate, sechs bis zwölf Monate, zwölf bis 24 Monate, 24 bis 48 Monate und mehr als 48 Monate, unter Angabe der jeweiligen Gründe für den Leerstand)?
4. Welche der in Frage 2 genannten Wohneinheiten werden Stand 30. Juni 2025 saniert oder modernisiert bzw. plant sie in den nächsten drei Jahren zu sanieren oder modernisieren (bitte aufgelistet nach jeweiliger Adresse, unter Angabe des geplanten Datums zum Start sowie zur Beendigung der Maßnahmen, des Datums der geplanten Neuvermietung sowie der [geplanten] Gesamtkosten)?
5. Für welche der in Frage 2 genannten Wohneinheiten steht zum Stichtag 30. Juni 2025 bereits ein Datum für eine Neuvermietung fest (bitte aufgeschlüsselt nach Adresse sowie Startdatum der Neuvermietung)?
6. Welche der in Frage 2 genannten Wohneinheiten plant sie zu verkaufen oder einer alternativen Nutzung zuzuführen (unter Angabe der Adresse, des geplanten Datums des Verkaufs sowie der Kaufinteressenten und der geplanten Art der Nutzung)?

7. Mit welchen der vier Sanierungsgrade sind alle landeseigenen Wohneinheiten in Stuttgart in der zentralen Wohnungsdatenbank von VB-BW Stand 30. Juni 2025 erfasst (unter Nennung der Wohnungsanzahl pro Sanierungsgrad)?
8. Welche landeseigenen Wohneinheiten in Stuttgart werden Stand 30. Juni 2025 saniert oder modernisiert bzw. plant sie in den nächsten drei Jahren zu sanieren oder modernisieren (bitte aufgelistet nach jeweiliger Adresse, unter Angabe des geplanten Datums zum Start sowie zur Beendigung der Maßnahmen, des Datums der geplanten Neuvermietung, sowie der [geplanten] Gesamtkosten)?
9. Welche der Wohneinheiten im landeseigenen Bestand beabsichtigt sie zu verkaufen (unter Nennung der jeweiligen geplanten Nutzung, der genauen Adresse und des geplanten Datums des Verkaufs)?

10.7.2025

Haag FDP/DVP

Begründung

Während die Landesregierung private Vermieter mit Maßnahmen wie dem Zweckentfremdungsverbot reglementiert, ist es ebenso wichtig, den landeseigenen Immobilienbestand kritisch zu hinterfragen. Stand Oktober 2024 befinden sich 311 Wohneinheiten in der Landeshauptstadt Stuttgart im Eigentum des Landes Baden-Württemberg (vgl. Kleine Anfrage Drucksache 17/7684). Insgesamt 64 Wohnungen davon stünden laut damaligen Angaben der Landesregierung leer. Die Kleine Anfrage will die aktuelle Leerstandsquote landeseigener Wohneinheiten und mögliche Vermietungs- und Sanierungsfortschritte abfragen.

Antwort

Mit Schreiben vom 30. Juli 2025 Nr. FM4-3322-32/28/8 beantwortet das Ministerium für Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Wie viele Wohneinheiten in Stuttgart befanden sich zum Stichtag 30. Juni 2025 im Besitz des Landes Baden-Württemberg bzw. landeseigener Gesellschaften?*
2. *Wie hat sich die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten in Stuttgart, die sich im Besitz des Landes Baden-Württemberg bzw. landeseigener Gesellschaften befinden, seit 1. Januar 2025 bis einschließlich Stichtag 30. Juni 2025 entwickelt (aufgeschlüsselt nach Monaten, aufgelistet nach genauer Adresse, Anzahl der Wohnungen je Wohneinheit sowie Jahr der Errichtung des Gebäudes)?*

Zu 1. und 2.:

Aktuell befinden sich laut Angaben des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg (VB-BW) 308 Wohneinheiten im Stadtkreis Stuttgart im Allgemeinen Finanzvermögen bzw. Liegenschaftsvermögen des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung).

Über die Wohneinheiten 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 der jeweiligen Gesellschaften.

Der Wohnungsleerstand in Stuttgart hat sich positiv entwickelt. Die Leerstände konnten durch den zuständigen Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg seit Beantwortung der Landtagsdrucksache 17/7684 reduziert werden. Im Zeitraum von Dezember 2024 bis Juli 2025 gab es im Durchschnitt Leerstände bei rund 50 landeseigenen Wohnungen.

Insgesamt stehen aktuell 54 Wohneinheiten in Stuttgart an den folgenden Adressen leer (Anzahl der Wohneinheiten in Klammer):

Charlottenstraße 5 (2), Emil-Wolff-Straße 30 (1) und 32 (2), Exotischer Garten 1 (1), Filderhauptstraße 195 (1), Fruwirthstraße 14 (1), Herdweg 51 (1), Kleinhohenheim 1 (1), Konrad-Adenauer-Straße 8a (1), Liebenzellerstraße 3, 3a (2), Metzstraße 8 (1), Olgastraße 7 (1), Pfaffenwaldring 1, 4 (je 1), 15 (9), Pflugfelder Straße 3 (2), 5 (3), 7 (2), 9 (4), 11 (1), 17 (2), Solitude 6 (1), Schwetzstraße 38 (1), Ulrichstraße 11a (3), 11b (2), 13 (1), Wiederholdstraße 13 (1), Willy-Brandt-Straße 18 (5).

3. Wie lange stehen die in Frage 2 genannten Wohneinheiten zum Stichtag 30. Juni 2025 jeweils leer (bitte aufgelistet nach bis zu sechs Monate, sechs bis zwölf Monate, zwölf bis 24 Monate, 24 bis 48 Monate und mehr als 48 Monate, unter Angabe der jeweiligen Gründe für den Leerstand)?

5. Für welche der in Frage 2 genannten Wohneinheiten steht zum Stichtag 30. Juni 2025 bereits ein Datum für eine Neuvermietung fest (bitte aufgeschlüsselt nach Adresse sowie Startdatum der Neuvermietung)?

Zu 3. und 5.:

Die Anzahl der schon seit über 48 Monaten bestehenden Leerstände hat sich seit der Landtagsdrucksache 17/7684 um neun Fälle reduziert, die Anzahl der zwischen 24 und 48 Monaten bestehenden Leerstände hat sich nicht verändert, die Anzahl der zwischen zwölf und 24 Monaten bestehenden Leerstände hat um sechs Fälle abgenommen, lediglich die Anzahl der Leerstände zwischen sechs und zwölf Monaten hat um vier Fälle zugenommen. In vier Fällen besteht der Leerstand weniger als sechs Monate. In den Fällen mit länger anhaltendem Leerstand besteht in der Regel größerer Sanierungsbedarf, es stehen sonstige standortspezifische Gründe einer Neuvermietung entgegen oder die Wohnungen werden als Interimswohnungen vorgehalten für Sanierungen in großen Wohnanlagen. Zum Teil sind Sanierungsarbeiten im Gang oder in Planung.

Folgende Wohneinheiten sind inzwischen wieder vermietet (Anzahl der Wohneinheiten in Klammer):

Am Schlossgarten 30 (1) seit 1. Dezember 2024, Reitzensteinstraße 38 (2) seit 1. April 2025, Metzstraße 8 (1) seit 1. März 2025, Urbanstraße 31b (2) seit 1. März 2025, Willy-Brandt-Straße 18 (5) zwischen 1. März 2025 und 1. Juni 2025. Weitere fünf Wohnungen in der Willi-Brandt-Straße 18 stehen zurzeit ebenfalls zur Neuvermietung durch entsprechende Ausschreibung an.

4. Welche der in Frage 2 genannten Wohneinheiten werden Stand 30. Juni 2025 saniert oder modernisiert bzw. plant sie in den nächsten drei Jahren zu sanieren oder modernisieren (bitte aufgelistet nach jeweiliger Adresse, unter Angabe des geplanten Datums zum Start sowie zur Beendigung der Maßnahmen, des Datums der geplanten Neuvermietung sowie der [geplanten] Gesamtkosten)?
7. Mit welchen der vier Sanierungsgrade sind alle landeseigenen Wohneinheiten in Stuttgart in der zentralen Wohnungsdatenbank von VB-BW Stand 30. Juni 2025 erfasst (unter Nennung der Wohnungsanzahl pro Sanierungsgrad)?
8. Welche landeseigenen Wohneinheiten in Stuttgart werden Stand 30. Juni 2025 saniert oder modernisiert bzw. plant sie in den nächsten drei Jahren zu sanieren oder modernisieren (bitte aufgelistet nach jeweiliger Adresse, unter Angabe des geplanten Datums zum Start sowie zur Beendigung der Maßnahmen, des Datums der geplanten Neuvermietung, sowie der [geplanten] Gesamtkosten)?

Zu 4., 7. und 8.:

Die landeseigenen Wohneinheiten in Stuttgart sind in der Wohnungsdatenbank von VB-BW mit folgenden vier Sanierungsgraden erfasst (unter Nennung der Wohnungsanzahl in Klammer).

Sanierungsgrad Priorität 1 (19 Wohneinheiten): Die 19 betroffenen Wohneinheiten werden derzeit aufgrund des Gebäudezustands alle saniert.

Sanierungsgrad Priorität 2 (84 Wohneinheiten): Die betroffenen 84 Wohneinheiten sollen aufgrund des Gebäudezustands innerhalb der nächsten fünf Jahre saniert werden.

Sanierungsgrad Priorität 3 (14 Wohneinheiten): Die betroffenen 14 Wohneinheiten sollen perspektivisch saniert werden.

Sanierungsgrad Priorität 4 (183 Wohneinheiten): Für die betroffenen 183 Wohneinheiten sind mit Ausnahme der allgemeinen Bauunterhaltungsmaßnahmen keine Sanierungen geplant.

Bei acht landeseigenen Wohneinheiten wurde keine Priorisierung vorgenommen, da diese nicht der Liegenschaftsverwaltung des Landes zugeordnet sind (die Verpflichtung zum Bauunterhalt liegt außerhalb der Zuständigkeit des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg [VB-BW]).

6. Welche der in Frage 2 genannten Wohneinheiten plant sie zu verkaufen oder einer alternativen Nutzung zuzuführen (unter Angabe der Adresse, des geplanten Datums des Verkaufs sowie der Kaufinteressenten und der geplanten Art der Nutzung)?
9. Welche der Wohneinheiten im landeseigenen Bestand beabsichtigt sie zu verkaufen (unter Nennung der jeweiligen geplanten Nutzung, der genauen Adresse und des geplanten Datums des Verkaufs)?

Zu 6. und 9.:

Derzeit ist kein Verkauf von Bestandseinheiten beabsichtigt. In zwei Einzelfällen ist geplant, jeweils eine Einzelwohnung in einem großen Bestandsgebäude zukünftig für die Behördenunterbringung zu nutzen, da eine Wohnnutzung dort nicht mehr ohne Weiteres möglich ist. Dies insbesondere auch aus Sicherheitsgründen. Hierbei handelt es sich um folgende Gebäude: Konrad-Adenauer-Straße 8a (Wohneinheit in der Württembergischen Landesbibliothek) und Pfaffenwaldring 4 (Wohneinheit in einem Laborgebäude).

Dr. Splett
Staatssekretärin