

Kleine Anfrage

des Abg. Udo Stein AfD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Fehlbelegungsquote bei Sozialwohnungen

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie viele Wohnberechtigungsscheine wurden in Baden-Württemberg in den vergangenen zehn Jahren (aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden in den Regierungsbezirken nach Jahren) ausgegeben?
2. Wie hoch ist die aktuelle Einkommensgrenze, bis zu der ein Wohnberechtigungsschein beantragt und gewährt werden kann?
3. Wie lange behält ein Wohnberechtigungsschein seine Gültigkeit, mit der Bitte um Darlegung, ob er ein Leben lang gilt?
4. Wie häufig bzw. in welchen Abständen werden Wohnberechtigungsscheine überprüft?
5. Wie oft wird die finanzielle Situation der Bewohner von Sozialwohnungen überprüft?
6. Auf welche Weise stellt das Ministerium für Landesentwicklung „die Einhaltung der Überwachung der Miet- und Belegungsbindungen durch die zuständigen Gemeinden sicher“ (Antrag Drucksache 17/4616 zu Ziffer 6)?
7. Nach welchen Kriterien wird „jede Stadt und Gemeinde mit sozialem Wohnungsbestand auf die Einhaltung der Miet- und Belegungsbindungen überprüft“ und nach welchen Maßstäben erfolgen Erfassung und Bewertung der ermittelten Daten (Antrag Drucksache 17/4616 zu Ziffer 6)?
8. Wie weit ist der Aufbau der „landesweit einheitlichen elektronischen Wohnungsbindungskartei“ (Antrag Drucksache 17/4616 zu Ziffer 6, mit der Bitte um Darlegung, in welchem Umfang diese aktuell genutzt wird)?

Eingegangen: 27.10.2025 / Ausgegeben: 15.12.2025

*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“.

9. Welche Erkenntnisse ergeben sich aus der Wohnungsbindungskartei für die zukünftige Planung von Bau und Vergabe von Sozialwohnungen?

23.10.2025

Stein AfD

Begründung

Die Situation am Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg ist nach wie vor angespannt. Diese Kleine Anfrage soll die Entwicklung der vergangenen Jahre beleuchten, um daraus Lösungsansätze zu entwickeln und die Situation zu verbessern.

Antwort*)

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2025 Nr. MLW26-27-133/158 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Wohnberechtigungsscheine wurden in Baden-Württemberg in den vergangenen zehn Jahren (aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden in den Regierungsbezirken nach Jahren) ausgegeben?

Zu 1.:

Der Landesregierung liegt hierzu kein landesweiter Datenbestand vor. Die landesweite Anzahl der Wohnberechtigungsscheine nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) ist nicht bekannt und wird auch nicht erhoben.

Im Zuge der Digitalisierung der Beantragung und Bescheidung von Wohnberechtigungsscheinen, die sich gerade in der Umsetzung befindet, wird zukünftig eine entsprechende Auswertung möglich sein.

2. Wie hoch ist die aktuelle Einkommensgrenze, bis zu der ein Wohnberechtigungsschein beantragt und gewährt werden kann?

Zu 2.:

Die Einkommensgrenzen für den Erhalt von Wohnberechtigungsscheinen sind u. a. nach Haushaltsgrößen gestaffelt. Die aktuelle Einkommensgrenze für einen Haushalt mit ein oder zwei Personen beträgt derzeit 57 800 Euro pro Jahr. Die aktuellen Einkommensgrenzen sind im Internetauftritt des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen unter dem Link <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnberechtigung> abrufbar.

3. Wie lange behält ein Wohnberechtigungsschein seine Gültigkeit, mit der Bitte um Darlegung, ob er ein Leben lang gilt?

Zu 3.:

Der Wohnberechtigungsschein gilt grundsätzlich für ein Jahr. Er berechtigt in diesem Zeitraum zum Bezug von gefördertem Wohnraum nach dem LWoFG.

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

4. Wie häufig bzw. in welchen Abständen werden Wohnberechtigungsscheine überprüft?

Zu 4.:

Beim Bezug einer geförderten Mietwohnung wird von der zuständigen Kommune der Wohnberechtigungsschein bezüglich der Einhaltung der Einkommensgrenzen sowie der angemessenen Wohnungsgröße überprüft. Der Vermieter ist nach § 15 Absatz 5 LWoFG verpflichtet, neben dem Mietvertrag dazu eine Mehrfertigung des Wohnberechtigungsscheins des Mieters der Kommune vorzulegen.

5. Wie oft wird die finanzielle Situation der Bewohner von Sozialwohnungen überprüft?

Zu 5.:

Die Einkommensverhältnisse werden beim Bezug der geförderten Wohnungen oder beim Mieterwechsel überprüft.

6. Auf welche Weise stellt das Ministerium für Landesentwicklung „die Einhaltung der Überwachung der Miet- und Belegungsbindungen durch die zuständigen Gemeinden sicher“ (Antrag Drucksache 17/4616 zu Ziffer 6)?

Zu 6.:

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen stellt mit der Einführung der elektronischen Wohnungsbindungskartei sowie zeitgleich mit der Intensivierung der Fachaufsicht die Einhaltung der Überwachung der Miet- und Belegungsbindungen durch die Gemeinden sicher.

Mit zahlreichen digitalen Schulungen in den Jahren 2023 bis 2025, an denen über 1 500 Kolleginnen und Kollegen von Städten, Gemeinden und Landratsämtern teilgenommen haben, wurde die Einführung der Elektronischen Wohnungsbindungskartei begleitet sowie gleichzeitig die Kolleginnen und Kollegen für die Überwachungsaufgabe geschult und sensibilisiert. Die elektronische Wohnungsbindungskartei wird zudem laufend optimiert und kann mit zahlreichen Auswertungsmöglichkeiten auf kommunaler, regionaler sowie landesweiter Ebene für die laufende Überwachung der Bindungen genutzt werden.

7. Nach welchen Kriterien wird „jede Stadt und Gemeinde mit sozialem Wohnungsbestand auf die Einhaltung der Miet- und Belegungsbindungen überprüft“ und nach welchen Maßstäben erfolgen Erfassung und Bewertung der ermittelten Daten (Antrag Drucksache 17/4616 zu Ziffer 6)?

Zu 7.:

Die Städte und Gemeinden mit sozialen Wohnungsbestand werden im Rahmen der Fachaufsicht im Zusammenwirken des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, der Regierungspräsidien und der Landratsämter wie folgt überprüft:

1. Es werden alle Städte und Gemeinden überprüft, die noch nicht an die elektronische Wohnungsbindungskartei zugeliefert haben. Stand November 2025 sind dazu die noch verbliebenen betroffenen Städte und Gemeinden bereits angeschrieben worden. Die Zulieferung erfolgt sukzessive, die meisten Verfahren konnten bereits abgeschlossen werden.
2. Es werden alle Städte und Gemeinden überprüft, die verbindlich an die elektronische Wohnungsbindungskartei Fehlanzeige gemeldet haben, also gemeldet haben, keinen sozialen Wohnungsbestand zu haben. Dies wird vonseiten des Ministeriums durch eine Abfrage bei der L-Bank überprüft. Liegt Wohnungsbestand trotz gemeldeter Fehlanzeige vor, werden die Städte und Gemeinden jeweils angeschrieben.

3. Sobald der Gesamtbestand an gefördertem Wohnraum in der elektronische Wohnungsbindungskartei landesweit vollständig erfasst ist, ist geplant, die Wohnungsdaten auf ihre Plausibilität zu überprüfen. Solche Auswertungsmöglichkeiten sind bereits programmiert.

Daneben besteht im Rahmen der Fachaufsicht immer die Möglichkeit, einzelne Städte und Gemeinden anlassbezogen oder ohne Anlass zu überprüfen.

8. *Wie weit ist der Aufbau der „landesweit einheitlichen elektronischen Wohnungsbindungskartei“ (Antrag Drucksache 17/4616 zu Ziffer 6, mit der Bitte um Darlegung, in welchem Umfang diese aktuell genutzt wird)?*

Zu 8.:

Die elektronische Wohnungsbindungskartei, die nach § 20 LWoFG verpflichtend von jeder Stadt oder Gemeinde zu führen ist, ist seit 2023 im Echtbetrieb und wird mit Wohnungsdaten von Städten und Gemeinden befüllt. Zwischenzeitlich haben fast alle der 1 101 Städte und Gemeinden landesweit ihre Wohnungsdaten zuge liefert bzw. Fehlanzeige gemeldet.

9. *Welche Erkenntnisse ergeben sich aus der Wohnungsbindungskartei für die zukünftige Planung von Bau und Vergabe von Sozialwohnungen?*

Zu 9.:

Die wichtigste Aufgabe der elektronische Wohnungsbindungskartei ist die Sicherung der Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen und damit die Sicherung des Förderzwecks der Wohnraumförderung.

Die elektronische Wohnungsbindungskartei stellt Daten zum Bestand, zum aktuellen Zugang an gefördertem Wohnungsbestand und zum zukünftigen Wegfall von gefördertem Wohnraum aufgrund auslaufender Bindungen bereit. Diese Daten sind daher auch eine wichtige Hilfestellung für den Bedarf und die Planung von sozial gefördertem Wohnraum.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen