

Antrag

des Abg. Jonas Hoffmann u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Finanzen

Leerstand bei landeseigenen Wohnungen 2025

Antrag

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

1. wie viele Wohneinheiten in Baden-Württemberg sich im Eigentum des Landes befinden;
2. wie viele dieser Wohneinheiten aktuell leer stehen unter Angabe, wie sich diese Zahl in den vergangenen fünf Jahren entwickelt hat (bitte aufgeschlüsselt nach dem jeweiligen Jahr);
3. seit wann diese Wohneinheiten leer stehen (bitte aufgeschlüsselt nach Anzahl der Einheiten, die jeweils mehr als sechs, zwölf, 24 und 48 Monate leer stehen);
4. welches die Gründe für diesen Leerstand sind, insbesondere auch, bei wie vielen Einheiten dringender Sanierungsbedarf oder drohender bzw. geplanter Abbruch der Grund für den Leerstand darstellt;
5. wo sich die Wohneinheiten befinden (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen unter Angabe des dort befindlichen Gesamtbestands an landeseigenen Wohneinheiten sowie der davon leerstehenden);
6. wie sich der Leerstand der landeseigenen Wohnungen speziell in den zehn größten Städten Baden-Württembergs seit dem Vorjahr entwickelt hat (bitte unter Nennung der Anzahl der landeseigenen Wohnungen, der Anzahl und des Anteils der davon leerstehenden landeseigenen Wohnungen in den jeweiligen Städten im Jahr 2025 und im Jahr 2024, hilfsweise 2024 und 2023, sofern Daten für 2025 nicht zur Verfügung stehen);
7. warum einige der Wohneinheiten trotz geltenden Zweckentfremdungsverbots leer stehen;

Eingegangen: 8.1.2026/Ausgegeben: 5.2.2026

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

*Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeich-
net mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.*

8. welcher Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands in den vergangenen fünf Jahren erfolgreich saniert werden konnte (bitte unter Angabe der Anzahl der jeweils in den vergangenen fünf Jahren sanierten sowie des zugehörigen Anteils am Gesamtbestand an landeseigenen Wohnungen im jeweiligen Jahr);
9. wie viele der landeseigenen Wohnungen eine allgemeine Belegungsbindung oder eine an eine bestimmte berufliche Stellung geknüpfte Belegungsbindung aufweisen (bitte jeweils unter Angabe der Anzahl sowie des jeweiligen Anteils an allen landeseigenen Wohnungen);
10. wie lange bei denjenigen Objekten, für die dies zutrifft, die durchschnittliche Zeit zwischen Räumung der Wohnung wegen Sanierungsbedarfs und Abschluss der Sanierung war;
11. wie die Landesregierung, insbesondere das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, die hohe Leerstandsquote bei landeseigenen Wohnungen bewertet und welche Schritte sie unternimmt, den Leerstand in diesen Objekten zeitnah zu beseitigen.

23.12.2025

Hoffmann, Kirschbaum, Ranger, Fink, Steinhülb-Joos SPD

Begründung

Eine Reihe Kleiner Anfragen der SPD-Fraktion ergab seit Oktober 2024 eine teils dramatische Leerstandsquote bei den landeseigenen Wohnungen. Dieser Antrag soll nachprüfen, wie sich der Zustand des Bestandes an diesen Wohnungen, insbesondere im Hinblick auf die Durchführung dringender Sanierungsvorhaben und Leerstand im vergangenen Jahr entwickelt hat.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 30. Januar 2026 Nr. FM4-3322-32/29/5 nimmt das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

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

1. *wie viele Wohneinheiten in Baden-Württemberg sich im Eigentum des Landes befinden;*
2. *wie viele dieser Wohneinheiten aktuell leer stehen unter Angabe, wie sich diese Zahl in den vergangenen fünf Jahren entwickelt hat (bitte aufgeschlüsselt nach dem jeweiligen Jahr);*
5. *wo sich die Wohneinheiten befinden (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen unter Angabe des dort befindlichen Gesamtbestands an landeseigenen Wohneinheiten sowie der davon leerstehenden);*

Zu 1., 2. und 5.:

Aktuell befinden sich laut Angaben des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg (VB-BW) insgesamt 1 158 Wohneinheiten im allgemeinen Finanzvermögen bzw. Liegenschaftsvermögen des Landes Baden-Württemberg.

Die landeseigenen Wohnungen verteilen sich auf folgende Land- und Stadtkreise:

Im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sind 14 Wohnungen vorhanden; drei Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Emmendingen sind 14 Wohnungen vorhanden; zwei stehen leer.

Im Landkreis Lörrach sind vier Wohnungen vorhanden; keine Wohnung steht leer.

Im Ortenaukreis sind acht Wohnungen vorhanden; zwei Wohnungen stehen leer.

Im Stadtkreis Freiburg sind 47 Wohnungen vorhanden; drei Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Heilbronn sind 13 Wohnungen vorhanden; es besteht kein Leerstand.

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

Im Main-Tauber-Kreis ist eine Wohnung vorhanden; es besteht kein Leerstand.

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

Im Landkreis Schwäbisch Hall sind acht Wohnungen vorhanden; vier Wohnungen stehen leer.

Im Stadtkreis Heilbronn sind zehn Wohnungen vorhanden; zwei Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Karlsruhe sind 51 Wohnungen vorhanden; zehn Wohnungen stehen leer.

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

Im Landkreis Konstanz sind 18 Wohnungen vorhanden; es besteht kein Leerstand.

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

Im Schwarzwald-Baar-Kreis sind neun Wohnungen vorhanden; drei Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Tuttlingen sind neun Wohnungen vorhanden; drei Wohnungen stehen leer.

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

Im Landkreis Böblingen sind 13 Wohnungen vorhanden; drei Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Esslingen sind acht Wohnungen vorhanden; drei Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Ludwigsburg sind 27 Wohnungen vorhanden; zehn Wohnungen stehen leer.

Im Rems-Murr-Kreis sind acht Wohnungen vorhanden; zwei Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Rhein-Neckar sind 30 Wohnungen vorhanden; zwei Wohnungen stehen leer.

Im Stadtkreis Heidelberg sind 67 Wohnungen vorhanden; 23 Wohnungen stehen leer.

Im Stadtkreis Mannheim sind 89 Wohnungen vorhanden; acht Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Calw sind 14 Wohnungen vorhanden; es besteht kein Leerstand.

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

Im Landkreis Freudenstadt sind zehn Wohnungen vorhanden; drei Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Rastatt sind elf Wohnungen vorhanden; es besteht kein Leerstand.

Im Bodenseekreis sind zwölf Wohnungen vorhanden; vier Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Ravensburg sind elf Wohnungen vorhanden; drei Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Sigmaringen sind zwei Wohnungen vorhanden; eine Wohnung steht leer.

Im Landkreis Göppingen sind vier Wohnungen vorhanden; es besteht kein Leerstand.

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

Im Ostalbkreis sind acht Wohnungen vorhanden; eine Wohnung steht leer.

Im Stadtkreis Stuttgart sind 299 Wohnungen vorhanden; 54 Wohnungen stehen leer.

Im Kreis Reutlingen sind 24 Wohnungen vorhanden; eine Wohnung steht leer.

Im Landkreis Tübingen sind 73 Wohnungen vorhanden; sieben Wohnungen stehen leer.

Im Zollernalbkreis ist eine Wohnung vorhanden; es besteht kein Leerstand.

Im Alb-Donau-Kreis sind 24 Wohnungen vorhanden; zwei Wohnungen stehen leer.

Im Landkreis Biberach sind 14 Wohnungen vorhanden; fünf Wohnungen stehen leer.

Im Stadtkreis Ulm sind 38 Wohnungen vorhanden; 24 Wohnungen stehen leer.

3. seit wann diese Wohneinheiten leer stehen (bitte aufgeschlüsselt nach Anzahl der Einheiten, die jeweils mehr als sechs, zwölf, 24 und 48 Monate leer stehen);

6. wie sich der Leerstand der landeseigenen Wohnungen speziell in den zehn größten Städten Baden-Württembergs seit dem Vorjahr entwickelt hat (bitte unter Nennung der Anzahl der landeseigenen Wohnungen, der Anzahl und des Anteils der davon leerstehenden landeseigenen Wohnungen in den jeweiligen Städten im Jahr 2025 und im Jahr 2024, hilfsweise 2024 und 2023, sofern Daten für 2025 nicht zur Verfügung stehen);

Zu 3. und 6.:

Der überwiegende Teil der leerstehenden landeseigenen Wohnungen befindet sich in einem sanierungs- oder umbaubedingten Leerstand. Dabei handelt es sich regelmäßig um zeitlich begrenzte Leerstände, die im Zusammenhang mit laufenden, geplanten oder vorbereitenden baulichen Maßnahmen stehen.

Eine differenzierte Auswertung der Leerstandsdauer nach den abgefragten Zeiträumen (mehr als sechs, zwölf, 24 und 48 Monate) liegt dem Landesbetrieb Vermögen

und Bau Baden-Württemberg derzeit nicht in aggregierter Form vor und kann in der zur Verfügung stehenden Frist auch nicht erstellt werden, da hierfür eine objektscharfe Auswertung erforderlich wäre. Hinsichtlich der Leerstandsdauer in einzelnen Objekten wird daher auf die Antworten der Landesregierung zu den 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 verwiesen. Bzgl. der Leerstandssituation kann auch auf die Drucksachen 17/8230 und 17/9107 verwiesen werden.

Zum Teil liegt die Beantwortung der genannten Drucksachen noch kein halbes Jahr zurück. Innerhalb dieser kurzen Zeit konnte der Wohnungsleerstand in den zehn größten Städten Baden-Württembergs nur geringfügig reduziert werden. Eine weitere Reduktion wird nach Abschluss laufender Sanierungsmaßnahmen erwartet (siehe Ziffern 8 und 10).

4. welches die Gründe für diesen Leerstand sind, insbesondere auch, bei wie vielen Einheiten dringender Sanierungsbedarf oder drohender bzw. geplanter Abbruch der Grund für den Leerstand darstellt;

7. warum einige der Wohneinheiten trotz geltenden Zweckentfremdungsverbots leer stehen;

Zu 4. und 7.:

Die Gründe für Leerstände bei landeseigenen Wohnungen sind vielfältig. Sie sind überwiegend auf laufende oder geplante Sanierungen zurückzuführen. Darüber hinaus kommt es bei Mieterwechseln regelmäßig zu kurzfristigen Leerständen, bis eine erneute Vermietung erfolgt.

Insbesondere in ländlichen geprägten Regionen können Ausschreibungen zur Weitervermietung eine längere Zeit in Anspruch nehmen oder mehrfach erforderlich sein.

Bei umfassenden Sanierungen, Umnutzungen oder Neukonzeptionen von Liegenschaften ist es regelmäßig erforderlich, Gebäude vollständig freizuziehen, um bauliche Maßnahmen wirtschaftlich und technisch umsetzen zu können. Dies setzt die Bereitstellung von Ersatzwohnraum voraus und erfolgt nach Möglichkeit sozialverträglich, was den zeitlichen Ablauf beeinflussen kann.

Leerstände stehen dabei in der Regel nicht im Widerspruch zu geltenden Regelungen zum Zweckentfremdungsverbot, da nach den Planungen des Landesbetriebs Vermögen und Bau regelmäßig zügige Umbauten, Instandsetzungen und Modernisierungen angestrebt werden.

8. welcher Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands in den vergangenen fünf Jahren erfolgreich saniert werden konnte (bitte unter Angabe der Anzahl der jeweils in den vergangenen fünf Jahren sanierten sowie des zugehörigen Anteils am Gesamtbestand an landeseigenen Wohnungen im jeweiligen Jahr);

10. wie lange bei denjenigen Objekten, für die dies zutrifft, die durchschnittliche Zeit zwischen Räumung der Wohnung wegen Sanierungsbedarfs und Abschluss der Sanierung war;

Zu 8. und 10.:

In den vergangenen fünf Jahren wurden insgesamt 185 Wohnungen saniert. Der Umfang der Sanierungen reicht von Modernisierungsarbeiten vor Wiedervermietung bis hin zu liegenschaftsbezogenen Gesamtsanierungen. Beispielsweise wurden sieben Wohnungen in Künzelsau in der Kanzleigasse, acht Wohnungen in Heilbronn in der Steinstraße 23 + 25, acht Wohnungen in Mannheim in der Herzogenriedstraße 103 + 105 + 135, in Stuttgart zehn Wohnungen in der Willy-Brandt-Straße 18 und 29 Wohnungen im Pfaffenwaldring 13 saniert.

Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Ausgangslagen und des jeweiligen Sanierungsumfangs variiert die Dauer der Maßnahmen erheblich. Pauschale Anga-

ben zur durchschnittlichen Dauer zwischen Räumung und Abschluss der Sanierung sind daher nicht möglich.

Derzeit werden in 81 Wohnungen Sanierungen durchgeführt (z. B. in Karlsruhe Kavaliershaus 13/13a beim Schloss Gottesaue, in Stuttgart Liebenzeller Straße 3a, in Ulm Schlossstraße 24, in Mannheim Schubertstraße 11) und bei weiteren 44 Wohnungen sind Sanierungen im Planungsprozess (z. B. in Heidelberg Am Kurzen Buckel 9/11, in Stuttgart Liebenzeller Straße 3, in Ulm Schlossstraße 26 + 26a, in Mannheim B6, 12 bis 13). In zehn Wohnungen erfolgen Modernisierungen nach einem Mieterwechsel. In 20 Fällen ist eine Wohnnutzung aktuell nicht darstellbar, etwa weil die Gesamtentwicklung eines Areals noch aussteht.

9. wie viele der landeseigenen Wohnungen eine allgemeine Belegungsbindung oder eine an eine bestimmte berufliche Stellung geknüpfte Belegungsbindung aufweisen (bitte jeweils unter Angabe der Anzahl sowie des jeweiligen Anteils an allen landeseigenen Wohnungen);

Zu 9.:

Zum Wohnungsbestand des Landes gehören Werkmietwohnungen in Dienstgebäuden, Wohnungen mit Funktionsbindung wie Hausmeisterwohnungen sowie Wohnungen, die aufgrund der Nähe zu bestimmten Einrichtungen wie z. B. Justizvollzugsanstalten vorwiegend an Landesbedienstete der betroffenen Berufsgruppe vermietet werden können. Im Gesamtbestand befinden sich 317 solcher funktionsgebundenen Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 27 % am Gesamtbestand.

11. wie die Landesregierung, insbesondere das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, die hohe Leerstandsquote bei landeseigenen Wohnungen bewertet und welche Schritte sie unternimmt, den Leerstand in diesen Objekten zeitnah zu beseitigen.

Zu 11.:

Der Leerstand landeseigener Wohnungen ist differenziert zu betrachten. Ein erheblicher Teil des Leerstands ist sanierungs- oder entwicklungsbedingt und damit zeitlich begrenzt. Aufgrund der laufenden Sanierungsmaßnahmen unterliegt der Leerstand einer dynamischen Entwicklung; die Gesamtzahl leerstehender Wohnungen setzt sich über den betrachteten Zeitraum aus unterschiedlichen Wohneinheiten an unterschiedlichen Orten zusammen.

Vor diesem Hintergrund ist eine pauschale Bewertung der Leerstandsquote beim gewachsenen heterogenen Bestand der landeseigenen Wohnungen mit seinen in unterschiedlichen Regionen verstreuten Objekten durch die Landesregierung nicht möglich. Maßgeblich ist vielmehr, dass leerstehende Wohnungen im Regelfall einer konkreten baulichen Maßnahme zugeordnet sind und nach Abschluss der Arbeiten wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden durch die Ämter des Landesbetriebs Vermögen und Bau im laufenden Bauunterhalt sukzessive und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushalts- und Personalkapazitäten umgesetzt. In den vergangenen fünf Jahren konnten 185 Wohnungen und somit rund 16 % des Gesamtbestandes saniert werden. Angesichts des teils hohen Alters des Wohnungsbestandes sind in vielen Fällen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen mit längeren Vorlauf- und Umsetzungszeiten erforderlich. Ziel bleibt es, die Wohnungen nach Abschluss der Maßnahmen zeitnah wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Dr. Splett

Staatssekretärin