

Kleine Anfrage

der Abg. Katrin Steinhilb-Joos SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Finanzen

Bedingungen der Erbbaurechte am Campus Vaihingen zwischen dem Land und der Vereinigung Stuttgarter Studentenwohnheime e. V. (VSSW)

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Regelungen zu Laufzeit, Beginn und Ende des Erbbaurechts sowie Verlängerungsoptionen sind in den Erbbaurechtsverträgen zwischen dem Land und der VSSW am Campus Vaihingen vereinbart?
2. Welche Instandhaltungspflichten ergeben sich aus den Erbbaurechtsverträgen?
3. Welche Möglichkeiten besitzt sie, bei Verletzung dieser Pflichten einzuschreiten?
4. Hat sie jemals Beanstandungen gegenüber der VSSW zum baulichen Zustand der Gebäude ausgesprochen?
5. Welche Kontrollen des baulichen Zustands von studentischen Wohnheimen auf landeseigenen Grundstücken finden regelmäßig statt?
6. Inwiefern war sie in den Konflikt 2019 zwischen VSSW und Studierendenwerk Stuttgart (SWS) über die Bewirtschaftung der Wohnheime Straußenacker 1, Pfaffenhof 1 und Pfaffenhof 2 eingebunden, bei dem vonseiten des SWS angemahnt wurde, dass erheblicher Sanierungsstau bestehe?
7. Welche Berichte liegen ihr seit 2019 über den baulichen Zustand der Gebäude vor?
8. Wurde überprüft, ob die damals vom SWS beschriebenen Sanierungsdefizite behoben wurden?
9. Wurde jemals geprüft, ob vonseiten der VSSW gegen Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht verstoßen wurde?

10. Welche Konsequenzen zieht sie aus den aktuellen Berichten zum Schimmelbefall im Wohnheim Pfaffenhof 1 unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes?

21.7.2026

Steinhilb-Joos SPD

Begründung

Die Wohnsituation am Campus Vaihingen ist maßgeblich durch die Vergabe der Erbbaurechte geprägt. Die Landesregierung ist als Eigentümerin der Grundstücke (Erbbaurecht), als Rechtsaufsicht über die Studierendenwerke und als mittelbare Vertragspartnerin beim Erbbaurecht in der Verantwortung zu prüfen, ob die Gebäude auf ihren Grundstücken ordnungsgemäß unterhalten werden.

Aktuelle Medienberichte über den baulichen Zustand des Wohnheims Pfaffenhof 1 sowie der Konflikt zwischen VSSW und SWS aus dem Jahr 2019 werfen die Frage auf, welche Maßnahmen die Landesregierung seit Bekanntwerden der Probleme eingeleitet hat, um die Wohnsituation der Studierenden zu verbessern und eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen.

Antwort

Mit Schreiben vom 12. August 2026 Nr. FM4-33-602/1/4 beantwortet das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Welche Regelungen zu Laufzeit, Beginn und Ende des Erbbaurechts sowie Verlängerungsoptionen sind in den Erbbaurechtsverträgen zwischen dem Land und der VSSW am Campus Vaihingen vereinbart?*
- 2. Welche Instandhaltungspflichten ergeben sich aus den Erbbaurechtsverträgen?*
- 3. Welche Möglichkeiten besitzt sie, bei Verletzung dieser Pflichten einzuschreiten?*

Die private Vereinigung Stuttgarter Studentenwohnheime e. V. (VSSW) betreibt als Gebäudeeigentümerin in eigener Verantwortung auf Grundlage vom Land ausgegebener Erbbaurechte Studierendenwohnheime am Campus Stuttgart-Vaihingen.

Die hierfür seit den 1970er-Jahren geschlossenen Erbbaurechtsverträge mit dem VSSW am Campus Stuttgart-Vaihingen sind Gegenstand eines laufenden Widerspruchsverfahrens im Rahmen eines geltend gemachten Anspruchs nach dem Landesinformationsfreiheitsgesetz auf Herausgabe. VSSW als betroffener Vertragspartner hat im Rahmen des Verfahrens die Herausgabe der Verträge abgelehnt. Allgemein kann zu den Erbbaurechtsverträgen mit dem VSSW am Campus Vaihingen festgehalten werden: Die Verträge sind mit den üblichen, bei Erbbaurechten sehr langfristigen Festlaufzeiten vereinbart. Auch im Hinblick auf Inhalte nutzen die Verträge die durch das Erbbaurechtsgesetz (vormals Erbbaurechtsverordnung) für den Erbbaurechtsgeber eingeräumten Vertragsgestaltungsmöglichkeiten betreffend vertraglicher Instandhaltungspflichten des Erbbaurechtsnehmers und vertraglicher Rechte des Landes als Erbbaurechtsgeber bei Verletzung von Vertragspflichten sowie Beendigung der Erbbaurechtsverträge im üblichen Umfang.

4. Hat sie jemals Beanstandungen gegenüber der VSSW zum baulichen Zustand der Gebäude ausgesprochen?

Förmlich ausgesprochene Beanstandungen gegenüber VSSW zum baulichen Zustand der Studierendenwohnheime am Campus Stuttgart-Vaihingen auf Basis der Erbbaurechtsverträge sind nicht bekannt.

5. Welche Kontrollen des baulichen Zustands von studentischen Wohnheimen auf landeseigenen Grundstücken finden regelmäßig statt?

Die im Wege von durch das Land ausgegebenen Erbbaurechten errichteten und betriebenen studentischen Wohnheimgebäude sind in Eigentum und Betreiberverantwortung Dritter. Es handelt sich nicht um landeseigene Gebäude.

Unabhängig von Kontrollen durch Dritte wie das örtlich zuständige Baurechtsamt besteht die generelle Vorgabe für den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg in der Funktion als Erbbaurechtsgeber, in geeigneten Abständen oder auch anlassbezogen bei Erbbaurechten auf landeseigenen Grundstücken Kontrollen durchzuführen.

Das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst nimmt gemäß § 6 Absatz 3 Satz 2 Studierendenwerksgesetz an den Sitzungen der Verwaltungsräte der Studierendenwerke des Landes mit beratender Stimme teil. Auf den in der Regel halbjährlichen Sitzungen berichten die Studierendenwerke über bevorstehende und geplante Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten der studentischen Wohnheime in ihrem Eigentum.

6. Inwiefern war sie in den Konflikt 2019 zwischen VSSW und Studierendenwerk Stuttgart (SWS) über die Bewirtschaftung der Wohnheime Straußenacker 1, Pfaffenhof 1 und Pfaffenhof 2 eingebunden, bei dem vonseiten des SWS angemahnt wurde, dass erheblicher Sanierungsstau bestehe?

Die Landesregierung geht davon aus, dass mit dem Konflikt 2019 die Kündigung der Verträge zwischen dem VSSW und dem Studierendenwerk Stuttgart über die Studierendenwohnheime Straußenacker 1 sowie Pfaffenhof 1 und 2 durch die VSSW gemeint ist. Das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst, das die Rechtsaufsicht über die Studierendenwerke hat, hat sich in den Jahren davor intensiv eingebracht, Gespräche mit den Beteiligten geführt und versucht zu vermitteln.

7. Welche Berichte liegen ihr seit 2019 über den baulichen Zustand der Gebäude vor?

8. Wurde überprüft, ob die damals vom SWS beschriebenen Sanierungsdefizite behoben wurden?

9. Wurde jemals geprüft, ob vonseiten der VSSW gegen Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht verstoßen wurde?

Berichte zum baulichen Zustand der in der Verantwortung des Eigentümers VSSW stehenden Gebäude der Studierendenwohnheime Straußenacker 1 sowie Pfaffenhof 1 und 2 liegen seit 2019 nicht vor. Eine Kontrolle bezüglich der Studierendenwohnheime des VSSW wurde vom Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg seit 2019 durchgeführt. Während der Coronapandemie erfolgte diese Kontrolle im eingeschränkten Umfang. Darüber hinaus gab es bis zu den aktuellen Berichten keinen konkreten Anlass für eine weitere Kontrolle.

10. Welche Konsequenzen zieht sie aus den aktuellen Berichten zum Schimmelbefall im Wohnheim Pfaffenhof 1 unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes?

Die aktuellen Berichte zum Schimmelbefall im Wohnheim Pfaffenhof 1 werden unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes ernst genommen. Der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg ist in Sachverhaltsaufklärung mit dem VSSW und hat mit ihm einen Vor-Ort-Termin vereinbart.

Lindlohr

Staatssekretärin