

Wohnraumbericht 2018



Impressum

2019

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen
Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen

Bilder Titelseite: Universitätsstadt Tübingen, GWG Tübingen, Simon Schmincke
Layout und Druck: Reprint Hausdruckerei

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2	Ausblick	20
Wachsendes Tübingen	3	Bundes- und landesweite Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt	20
Haushaltsstruktur	4	Mietpreisbremse	20
Wohnungsbestand und Neubau	5	Baukindergeld (Wiederauflage Eigenheimzulage)	20
Wohnungsneubau – Beispiele Kaufpreisentwicklung	8	Sonder AfA	20
Mietpreisentwicklung	9	Landeswohnraumförderung Miete („Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau“)	21
Leistbarkeit der Wohnkosten	10	Landeswohnraumförderung Eigentum („Eigentumsfinanzierung BW – Z 15-Darlehen“)	21
Wohnungsbelegung	11	Neubauentwicklungspotenziale	22
Leerstand und Zweckentfremdung	12	Neubauentwicklungspotenziale 2017 bis 2030	23
Wohnungsnot	13	Maßnahmen auf kommunaler Ebene	24
Obdachlosenunterbringung	14	Selbstgenutztes Wohneigentum	25
Wohnberechtigung	15	Freier Mietwohnungsmarkt	26
Bestand geförderter Mietwohnraum	16	Mietgebundener Wohnungsmarkt	27
Wohnraumbestand nach Nutzung	17	Fairer Wohnen im Neubau	28
Neubau geförderter Mietwohnraum	18	Neubau auf städtischen Flächen	29
Zusammenfassung	19	Neubau auf privaten Flächen mit neuem Bebauungsplan	30
		Fazit Wohnungsneubau	31

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Wohnen ist zur wichtigsten sozialen Frage unserer Zeit geworden. Der Anteil des Einkommens, den die Menschen für die Miete aufwenden müssen, steigt stetig an. Bezahlbaren Wohnraum für alle zu erhalten und zu schaffen, ist zu einer der größten Herausforderungen der Tübinger Stadtpolitik geworden.

Seit dem letzten Wohnraumbericht 2014 ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Tübingen um über 4.000 Personen auf fast 90.000 gewachsen. All diese Menschen brauchen Wohnraum. Im Jahr 2017 konnten wir erfreulicherweise einen neuen Rekord von über 800 genehmigten Neubauwohnungen erzielen. Viele Menschen haben im Alten Güterbahnhof und in der Alten Weberei eine neue Heimat in einem attraktiven innerstädtischen Quartier gefunden. Für die Unterbringung geflüchteter Menschen hat die Stadt ein eigenes Bauprogramm aufgesetzt. So konnten wir vermeiden, dass der Zuzug Geflüchteter den Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt weiter erhöht.

Die deutlich angestiegene Zahl der neuen Wohnungen ist erfreulicherweise ohne Flächenverbrauch und Raubbau an der Natur gelungen. Typisch für Tübingen ist auch, dass viele bürgerschaftliche Akteure in ganz unterschiedlichen Formen ihre Wohnwünsche verwirklichen können, zum Beispiel in Baugruppen. Ein großer Fortschritt ist im sozialen Wohnungsbau gelungen. Lange Zeit ist die Zahl der Sozialwohnungen kleiner geworden. Seit 2015 ist der Tiefpunkt in Tübingen überwunden, wir haben nun jedes Jahr mehr Sozialwohnungen zur Verfügung.

Allen Bemühungen zum Trotz bleibt die hohe Nachfrage nach Wohnraum weiter bestehen. Das Land Baden-Württemberg hat in den letzten Jahren gute Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau und für den Erwerb von Eigentum geschaffen. Viele Millionen Euro Fördermittel sind bereits in den Tübinger Wohnungsbau geflossen. Weitere Zuschüsse stehen für die kommenden Jahre bereit. Das wollen wir nutzen, um möglichst viel Fördergeld nach Tübingen zu holen.

Bis 2030 sollen in Tübingen rund 5.000 neue Wohnungen entstehen. Mit dem „Handlungsprogramm Fairer Wohnen“ haben Rat und Verwaltung eine differenzierte Strategie entwickelt, die für mehr Fairness auf dem Wohnungsmarkt sorgen soll. Bürgerschaft und gemeinwohlorientierte Akteure sind weiterhin wichtiger Bestandteil der Stadt- und Quartiersentwicklung. Auf den neuen Wohnbauflächen entsteht ein breites Angebot für verschiedenste Nutzergruppen. Insbesondere wird der Bestand an geförderten und preisgedämpften Wohnungen weiter erhöht.

Mit dem einstimmig gefassten Baulandbeschluss hat der Gemeinderat dafür gesorgt, dass im kommenden Jahrzehnt durch Preisregulierung und Preisdämpfung im Einflussbereich der Stadt so viele vergünstigte Wohnungen entstehen werden wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Auch wenn wir dafür leider noch einige Jahre Zeit benötigen, können wir so unser wichtigstes Ziel erreichen: bezahlbaren Wohnraum für alle.



Boris Palmer
Oberbürgermeister

Wachsendes Tübingen

Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2018

Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner

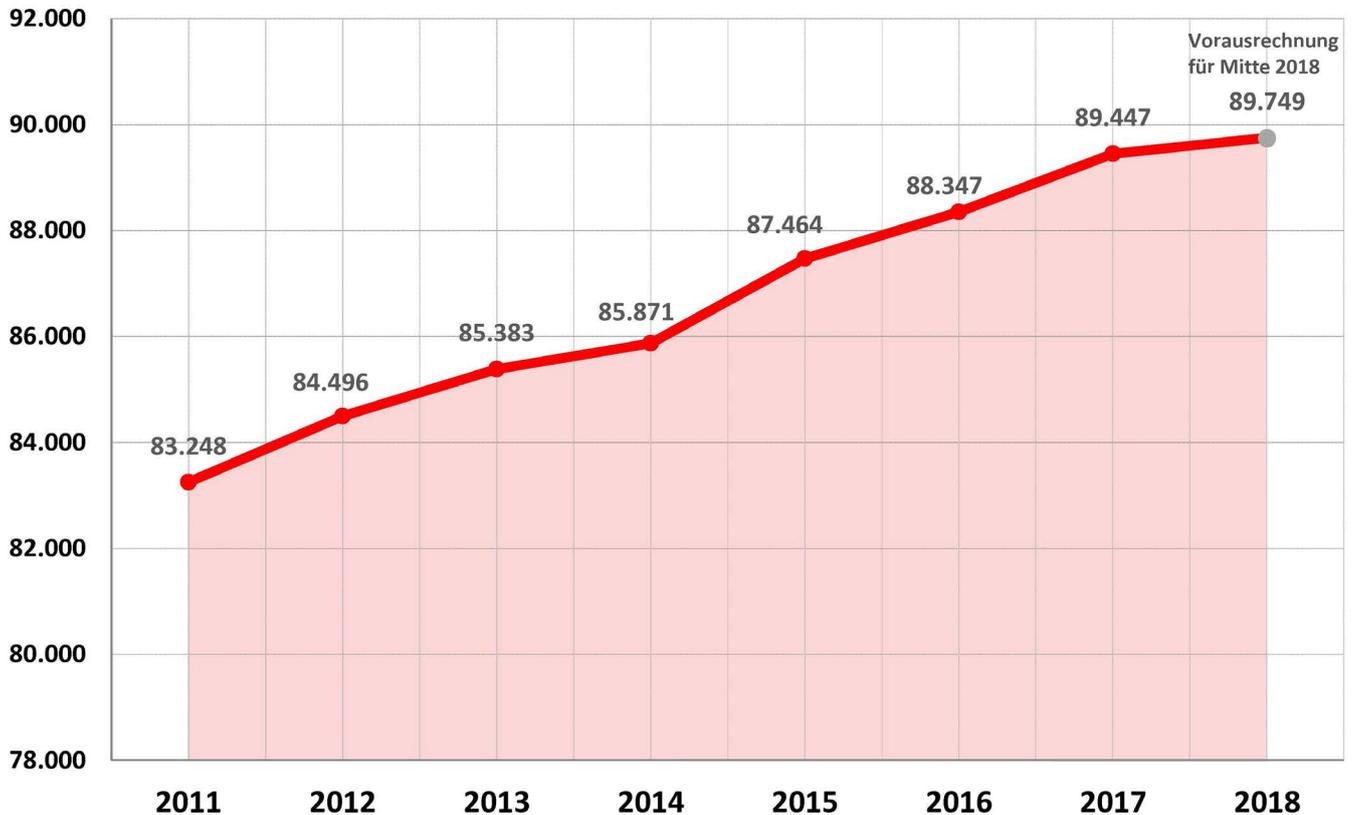


Schaubild 1: Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018

Pro Jahr im Schnitt

1.000 Einwohnerinnen und Einwohner mehr

Tübingen wächst. Als gefragter Universitätsstandort in der Wachstumsregion Stuttgart zieht die Stadt jedes Jahr mehr Menschen an. Seit 2011 wuchs die Einwohnerzahl stetig um etwa 1.000 Menschen pro Jahr auf knapp 90.000. Tübingen gilt aufgrund seiner Attraktivität inzwischen als „Schwarmstadt“, ist also eine Kommune mit deutlich positivem Wanderungssaldo. Der verstärkte

Zuzug hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Es ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl in den kommenden zehn Jahren weiter steigen wird. Das Statistische Landesamt gibt in seiner Bevölkerungsvorausrechnung (oberer Korridor) für Tübingen ein Wachstum um 7.500 Einwohnerinnen und Einwohner in der kommenden Dekade an.

Haushaltsstruktur

Zuwachs Haushalte 2017, gemessen an der Gesamtzahl aller Haushalte im Jahr 2010

Anzahl Haushalte



Schaubild 2: Quelle: Sozialplanung Universitätsstadt Tübingen 2017

Einpersonenhaushalte wachsen überproportional

Die Tübinger Stadtgesellschaft wächst jedoch nicht gleichförmig. Im Verhältnis zum Wachstum der Familien- und Paarhaushalte ist ein überproportionaler Zuzug und damit auch Wachstum der Einpersonenhaushalte zu verzeichnen. Diese Haushalte drängen verstärkt auf den Mietwohnungsmarkt und konkurrieren mit Familienhaushalten auf Wohnungssuche. Zusätzlich steigt die Zahl

der Einpersonenhaushalte mit zunehmendem Alter der Bevölkerung. Familienhaushalte weisen ein geringeres Wachstum und ein geringfügig negatives Wanderungssaldo auf. Das heißt, im Schnitt ziehen mehr Familienhaushalte aus Tübingen weg als zu – was sich möglicherweise mit der schwierigen Situation für Familien am Wohnungsmarkt erklären lässt.

Saldo Zuzüge-Wegzüge nach Haushaltssgrößen 2014, 2015, 2016 und 2017

Anzahl Haushalte

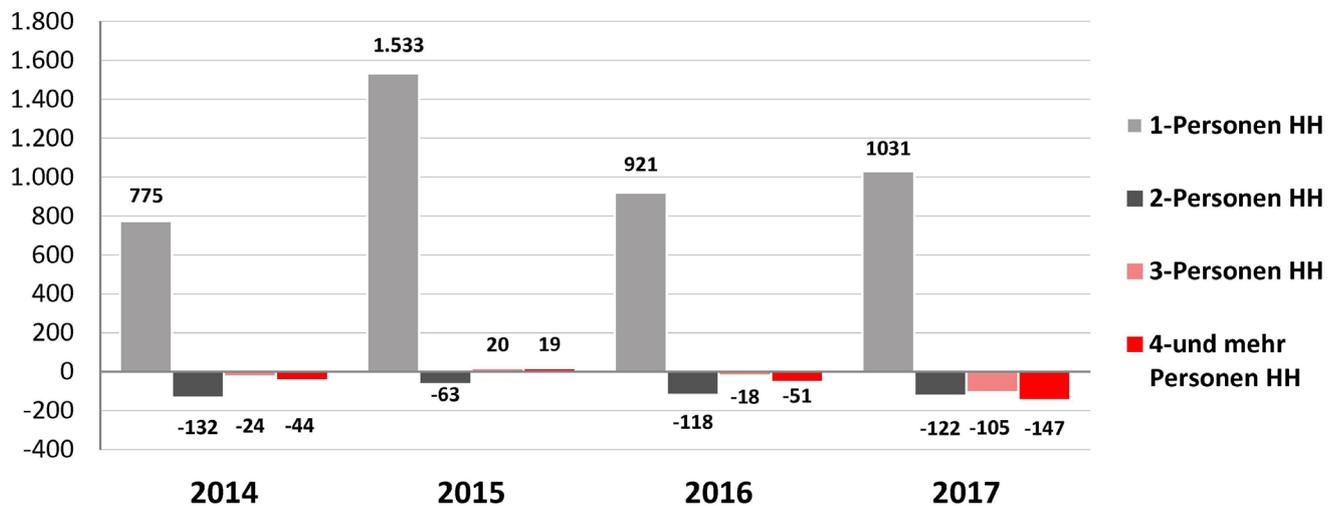


Schaubild 3: Quelle: Kommunalstatistik Universitätsstadt Tübingen 2017

Wohnungsbestand und Neubau

Wohnungsbestand und Neubauwohnungen 2011-2017

Anzahl Wohnungen

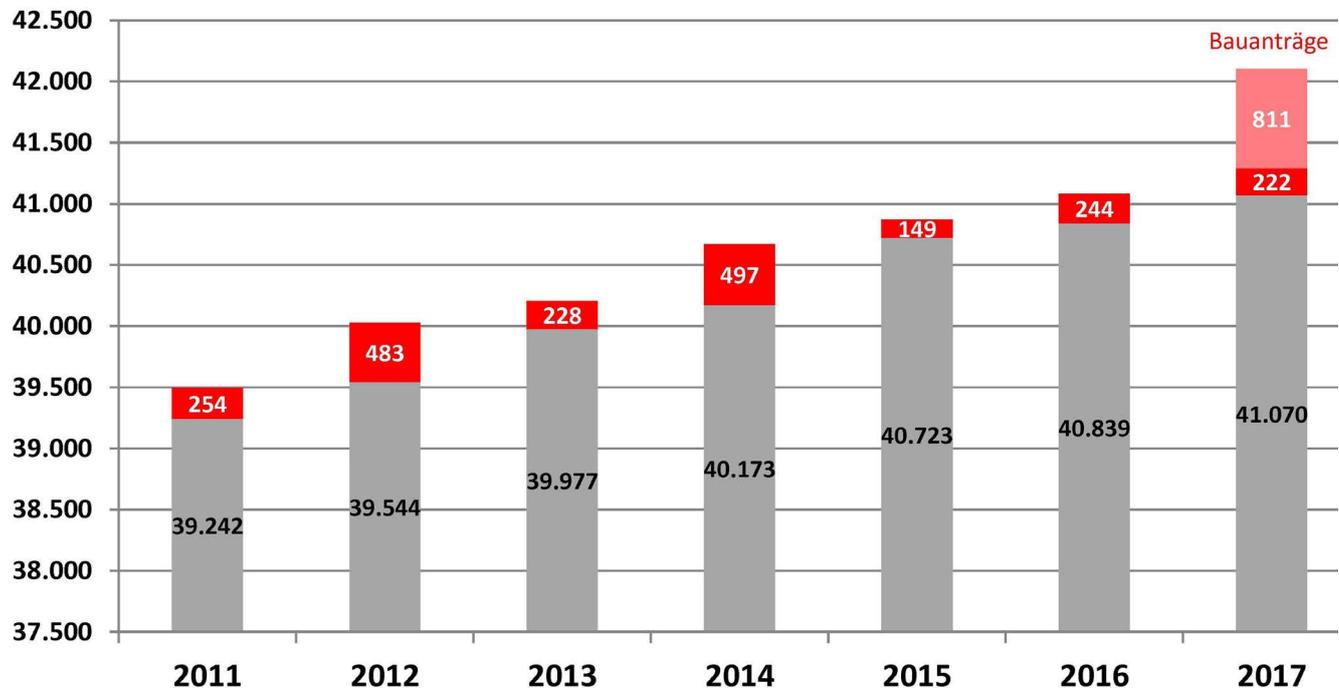


Schaubild 4: Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018

Der Wohnungsbestand wächst

Um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken, weist die Universitätsstadt Tübingen stetig neue Baugelände aus und erteilt Baugenehmigungen für Wohngebäude. Insgesamt stieg der Wohnungsbestand bis 2017 dabei auf ca. 41.300 Wohnungen. Viele Wohnungen entstanden dabei auf städtischen Flächen: Tübingen verfolgt schon seit Jahrzehnten das Prinzip des Zwischenerwerbs und der Vergabe zu Festpreisen von Flächen in neuen Quartieren. Im Rahmen von Konzeptvergaben kamen

Baugruppen und andere zivilgesellschaftliche Akteure zum Zuge. So entstanden vielfältige, sozial gemischte und lebendige Quartiere mit hohem Lebens- und Identifikationswert für unterschiedliche Nutzergruppen. Auch Menschen mit mittlerem Einkommen, die auf dem freien Markt sonst nicht zum Zuge gekommen wären, konnten Wohnungen bauen. Aber auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren trugen zur Wohnungsbautätigkeit bei.

Wohnungsneubau – Beispiele

Sindelfinger Straße



Foto 1: GWG Tübingen

Bauträgerschaft: GWG Tübingen

Wohnungen gesamt: 40

16 Eigentumswohnungen

24 Mietwohnungen

Die städtische Tochtergesellschaft unternimmt derzeit verstärkte Anstrengungen zur Schaffung neuen Wohnraums. Ein Beispiel ist das neue kleine Wohnquartier an der Sindelfinger Straße. Die Höhe der Miete richtet sich dort künftig nach dem Einkommen der Mieterinnen und Mieter. Der Bezug fand 2018 statt.

Projekt 33/33/33 – Alter Güterbahnhof

Bauträgerschaft:
Baugemeinschaft 33/33/33

Wohnungen gesamt: 18

9 Eigentumswohnungen

9 Mietwohnungen

Im Güterbahnhof entstehen bis 2020 rund 540 Wohnungen, unter anderem von Baugruppen. 20 Prozent aller Wohnungen weisen eine Miet- und Belegungsbindung auf. Das Projekt 33-33-33 steht exemplarisch für diese Mischung. Der Name der Baugemeinschaft verweist auf drei soziale Hauptgruppen: zunächst Menschen mit gutem Einkommen, dann mittlere Einkommensbezieher und schließlich sozial orientierter Wohnraum. Dieser richtet sich an Menschen mit niedrigem Einkommen: Vier Sozialwohnungen, eine Wohnung für eine Alleinerziehende mit begrenztem Einkommen, eine Wohnung, die mindestens zehn Jahre für zehn Prozent unter dem Mietspiegel vermietet wird, zwei Wohnungen für unbegleitete minderjährige Geflüchtete sowie eine Wohnung für geflüchtete Erwachsene.



Foto 2: Gerd Kuhn

Nonnenmacher-Haus – Gartenstraße



Foto 3: GWG Tübingen

Bauträgerschaft: Nonnenmacher-Stiftung in Kooperation mit der GWG Tübingen

Wohnungen gesamt: 10
10 Einzelapartments,
1 Gemeinschaftsraum, Büroräume

Das Gebäude ist ein Beispiel für neue Kooperationsformen im Tübinger Wohnungsbau:

Es wurde eigens für gemeinschaftliches Wohnen für Senioren konzipiert und im Herbst 2017 bezogen. Im Obergeschoss ist eine Wohngemeinschaft mit großzügigen Gemeinschaftsflächen untergebracht. Das Erdgeschoss beherbergt neben einem Veranstaltungsraum die Büros der Beratungsstelle für ältere Menschen (BäM), die auch für die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner verantwortlich ist. Die Baubetreuung und Mietverwaltung für das Projekt hat die Tübinger GWG übernommen.

Corrensstraße

Bauträgerschaft: HKPE Hofkammer
Projektentwicklung GmbH
Wohnungen gesamt: 77
65 freie Mietwohnungen
12 mietgebundene Wohnungen

Auch private Investoren leisten einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums: Auf der Fläche des ehemaligen Max-Planck-Instituts für Biologie entstanden knapp 80 Wohnungen, kleine Gewerbeeinheiten und ein öffentlicher Quartiersplatz. Zwölf Wohnungen werden über 15 Jahre als preisgünstiger Wohnraum mit einem reduzierten Mietzins an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vermietet.



Foto 4: swt Tübingen

Kaufpreisentwicklung

Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2010 bis 2016

Kaufpreis in Euro pro qm

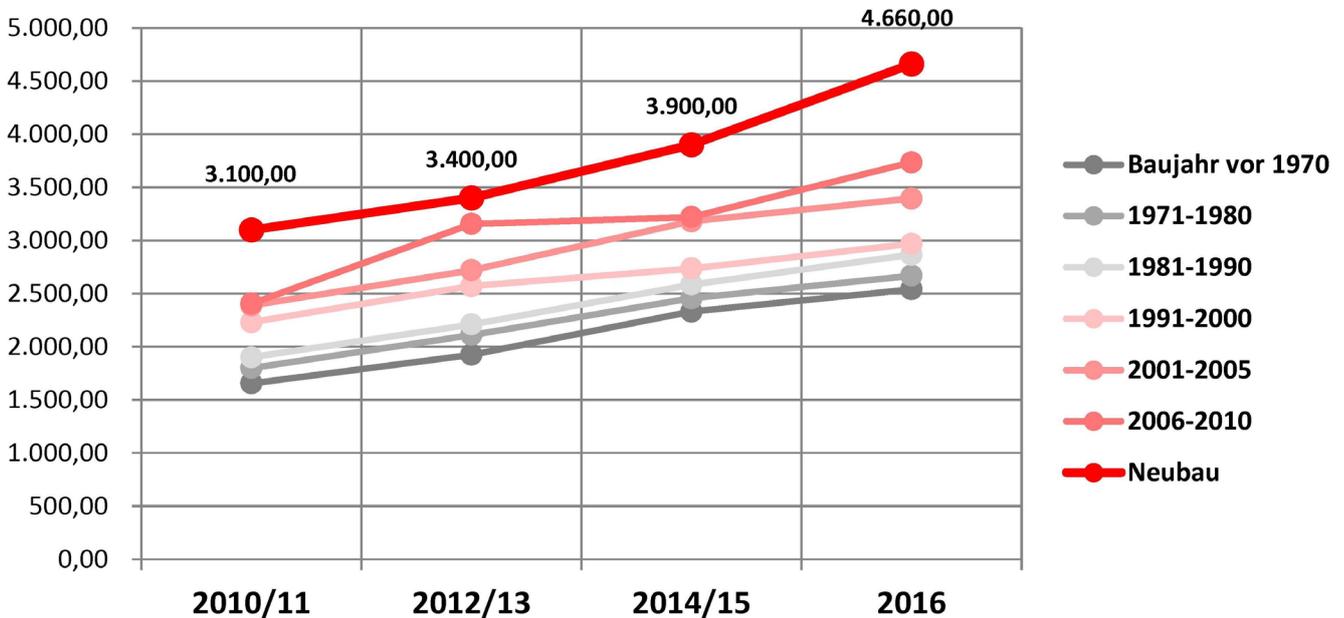


Schaubild 5: Quelle: Gutachterausschuss Universitätsstadt Tübingen 2018

Starke Preissteigerungen vor allem im Neubau

Zwischen 2010 und 2016 stiegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in allen Baualterklassen stark an. Im Neubausegment war ein Anstieg von **50,3 Prozent** zu verzeichnen. Der starke Anstieg lässt sich mit der vermehrten Nachfrage, aber auch durch den besonders in der

Niedrigzinsphase anhaltenden Trend zur Wertanlage in Immobilien erklären. Den größten Anteil an der Preissteigerung hat dabei der überhitzte Grundstücksmarkt: In der Kernstadt stiegen die Quadratmeterpreise für Bauland zwischen 2010 und 2016 um insgesamt **58 Prozent**.

Entwicklung der Grundstückspreise in der Kernstadt 2010 bis 2016

Prozentsatz Steigerung

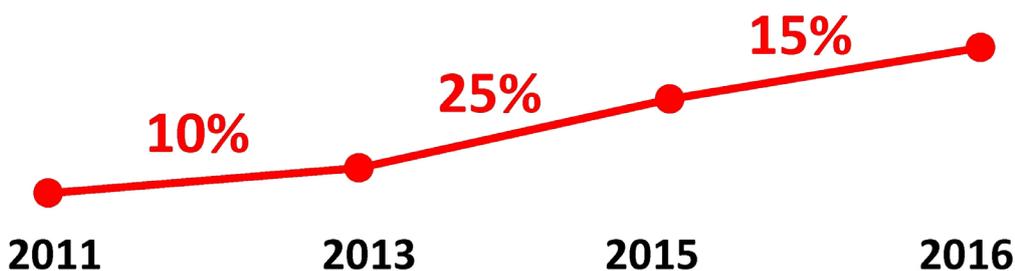


Schaubild 6: Quelle: Gutachterausschuss Universitätsstadt Tübingen 2018

Mietpreisentwicklung

Entwicklung der durchschnittlichen Bruttokaltmieten 2010 bis 2018

Bruttokaltmiete in Euro pro qm

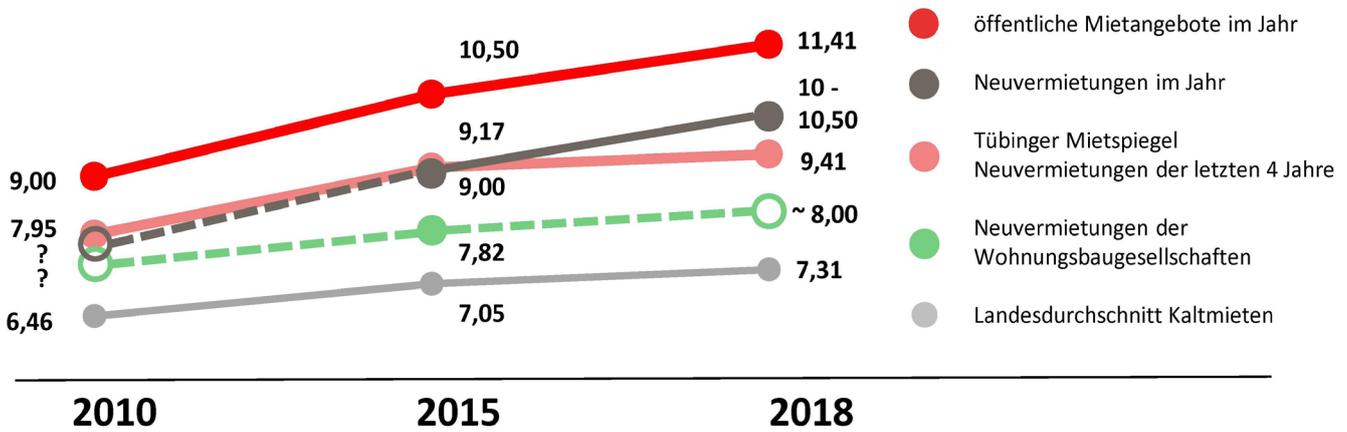


Schaubild 7: Quelle: Statistisches Landesamt 2018, Gutachterausschuss Universitätsstadt Tübingen 2018, empirica Systeme 2018

Steigendes Mietniveau

Der Tübinger Mietspiegel erfasst alle Neuvermietungen der letzten vier Jahre und liegt derzeit im Schnitt bei **9,41 Euro/qm** Bruttokaltmiete. Die in Zeitungen und online veröffentlichten Mietangebote (Angebotskaltmieten) haben 2018 Größenordnungen von zehn bis zwölf Euro/qm erreicht. Die Tübinger Neuvermietungsmieten liegen damit weit über dem Landesdurchschnitt und auch der

Mietanstieg ist fast doppelt so hoch wie der landesweite Indexanstieg im selben Zeitraum. Dagegen lagen die Neuvermietungen der Tübinger Wohnungsbaugesellschaften wie der GWG, Kreisbau, Postbau und GSW noch deutlich im bezahlbaren Segment. Zudem liegen ein erheblicher Anteil der Bestandsmieten und insbesondere ältere Mietverträge ebenfalls noch deutlich unter dem Mietspiegel.

Öffentliche Angebote aus Print- und Onlinequellen 2017/18

Anzahl Angebote, Kaltmieten und Wohnungsgrößen

Zimmeranzahl	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer
Anzahl Angebote	315	563	380	193	53
Kaltmiete (arith. Mittel)	416,15 €	624,59 €	912,56 €	1.177,95 €	1.448,07 €
Wohnfläche (arith. Mittel)	34,76 qm	56,78 qm	82,81 qm	109,00 qm	135,26 qm
qm Preis (flächengewichtet)	11,97 €	11,00 €	11,02 €	10,81 €	10,71 €

Schaubild 8: Quelle: empirica Systeme 2018, Berichtszeitraum 1. Januar 2017 bis 16. August 2018

Leistbarkeit der Wohnkosten

Leistbarkeit der Tübinger Mieten nach Haushaltsgröße bei Aufwendung von 1/3 des Nettoeinkommens

Anteil der Haushalte, deren Haushaltseinkommen zu stark belastet würde

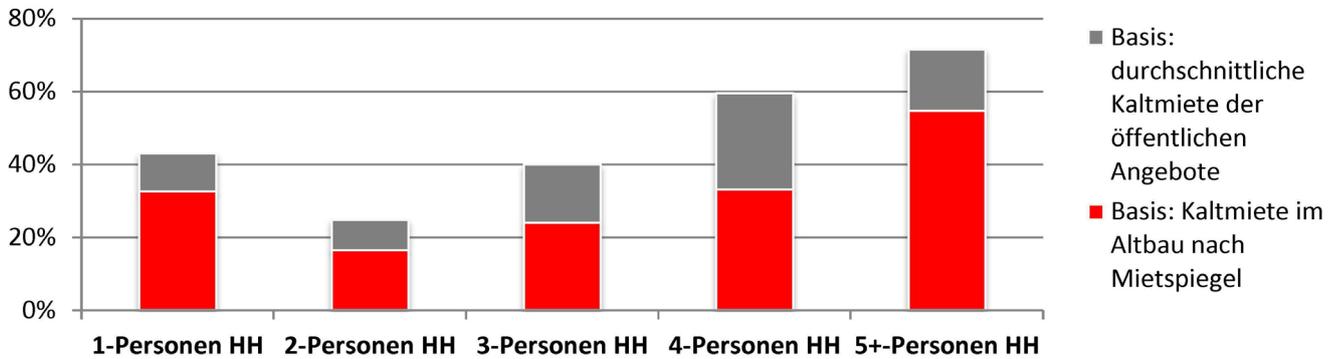


Schaubild 9: Quelle: Statistisches Landesamt 2018 (Ergebnisse des Mikrozensus 2017), empirica Systeme 2018, Berichtszeitraum 1. Januar 2017 bis 16. August 2018, Tübinger Mietspiegel 2018

Viele Familien können sich einen Umzug nicht leisten

Eine übliche Faustregel besagt, dass nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete aufgewandt werden sollte. Setzt man die durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommen der baden-württembergischen Haushalte mit den aktuellen Mieten für die jeweils passende Wohnungsgröße in Tübingen in Bezug, stellt man fest, dass sich viele Haushalte den Neubezug einer Mietwohnung derzeit kaum leisten können.

Für über 30 Prozent aller vierköpfigen Familien in Baden-Württemberg würden die aktuellen Tübinger Neuvermietungsmieten das Haushaltseinkommen zu stark belasten, bei größeren Haushalten steigt der Anteil auf über 50 Prozent. Obwohl derzeit viele Haushalte in bezahlbarem Wohnraum leben, wird ein Umzug in geeigneteren Wohnraum bei sich ändernden Verhältnissen dadurch erschwert. Dies lässt sich auch an den gesunkenen innerörtlichen Umzugsraten der Mehrpersonenhaushalte ablesen.

Innerörtliche Umzugsrate der Mehrpersonenhaushalte in Tübingen 1996 bis 2017

Anzahl der Umzüge pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner

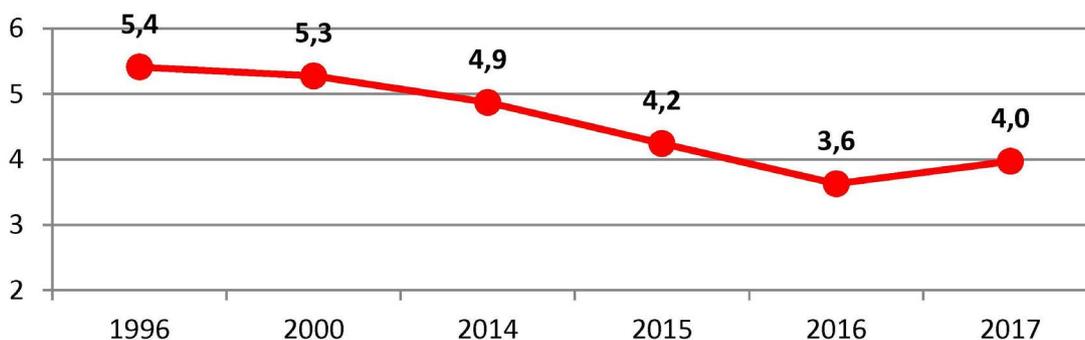


Schaubild 10: Quelle: Statistisches Landesamt 2018 (Ergebnisse des Mikrozensus 2017), empirica Systeme 2018, Berichtszeitraum 1. Januar 2017 bis 16. August 2018, Tübinger Mietspiegel 2018

Wohnungsbelegung

Studierende vs. Wohnheimplätze in Tübingen 2017

Anzahl Personen und Plätze

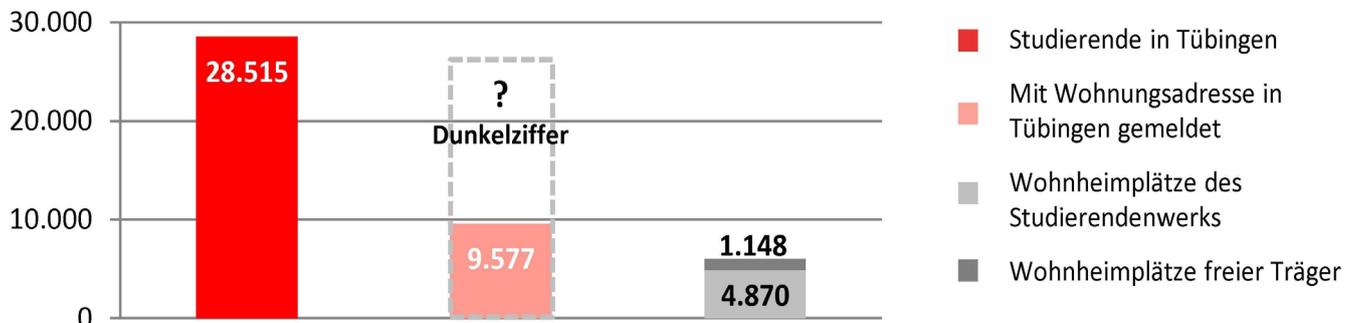


Schaubild 11: Quelle: Eberhard Karls-Universität Tübingen, Studierendenwerk Tübingen 2017

Single- und Paarhaushalte in familiengeeigneten Wohnungen

Vergleicht man die Zahl Studierender mit der Anzahl der vorhandenen Wohnheimplätze, wird deutlich, dass viele Studierende auf dem privaten Wohnungsmarkt unterkommen. Dort sind studentische Wohngemeinschaften als zahlungskräftige Mieterinnen und Mieter oft beliebt. Zudem drängen sie in Wohnungen mit niedrigerem Standard oder in einfacheren Lagen und werden so zu Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt für Familien.

Große, für Familien geeignete Wohnungen werden überdies oft durch Single- oder Paarhaushalte bewohnt. Auch der demografische Wandel spielt hier eine Rolle: Nach dem Auszug der Kinder bleiben Paare und Alleinstehende oft in großen Wohnungen und Einfamilienhäusern wohnen, teilweise auch deshalb, weil das Angebot an geeigneten kleineren Wohnungen knapp ist.

Belegung von Bestandswohnungen – große Wohnungen

Anzahl Haushalte auf Wohnfläche über 120/180 qm im Jahr 2011

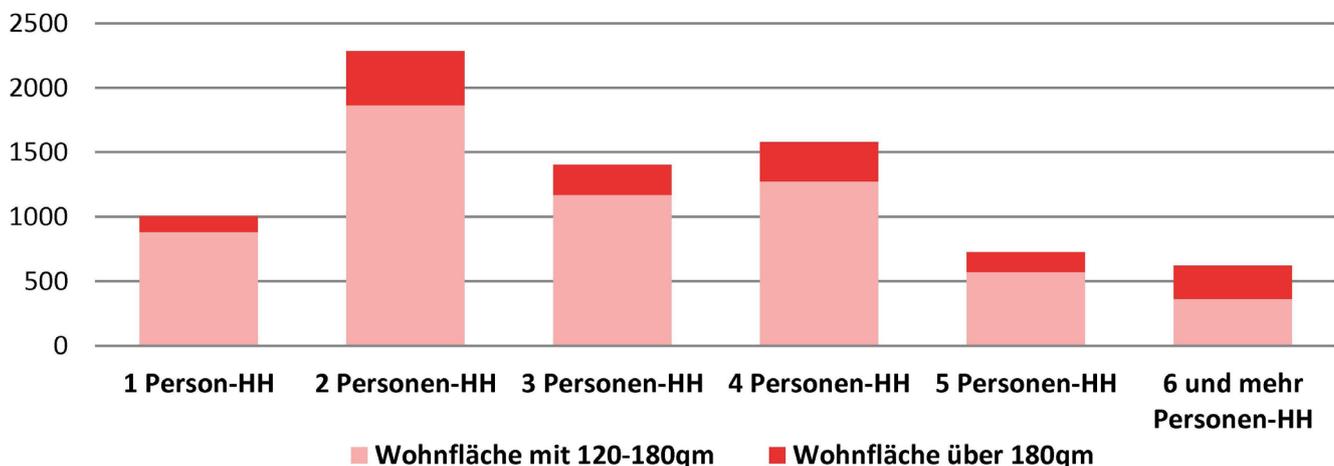


Schaubild 12: Quelle: Statistisches Landesamt (Zensus 2011)

Leerstand und Zweckentfremdung

Eröffnete Leerstandverfahren Mitte 2018

Anzahl Wohngebäude

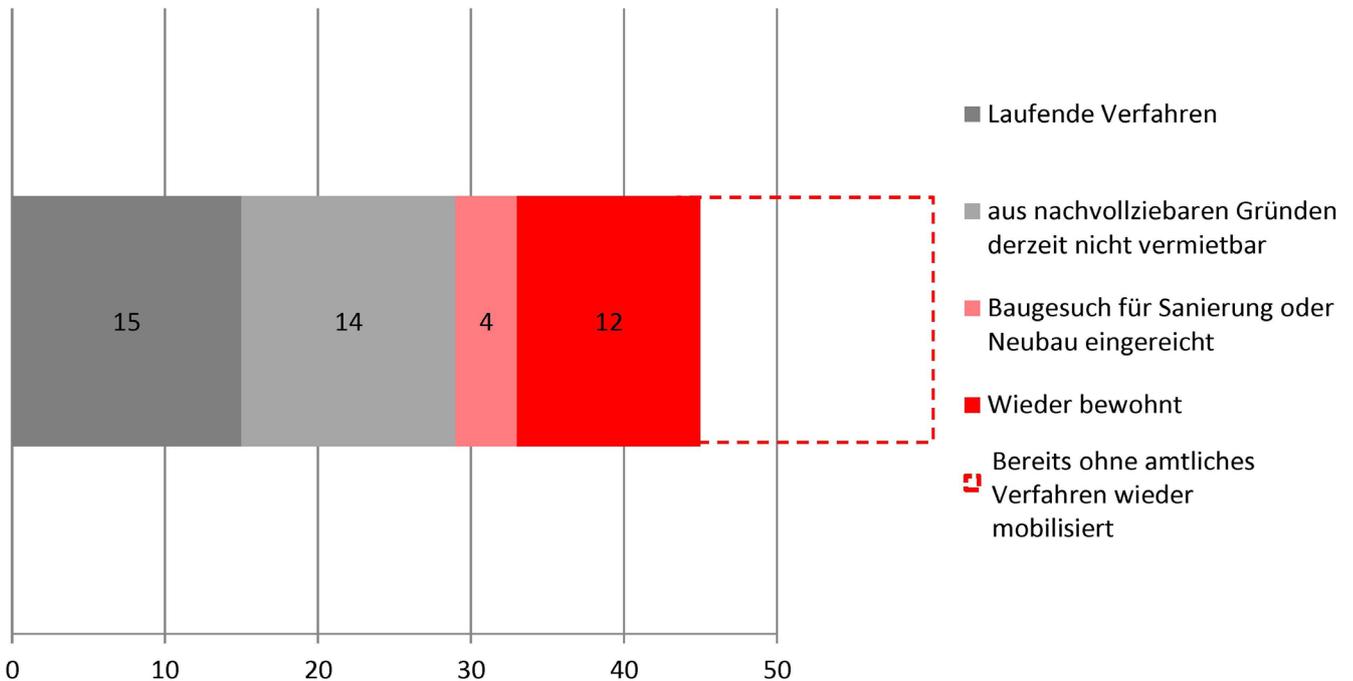


Schaubild 13: Quelle: Fachbereich Baurecht der Universitätsstadt Tübingen 2018

Verbot zur Zweckentfremdung greift

In Tübingen gilt seit 2016 das Verbot zur Zweckentfremdung von Wohnraum. Wer Wohnraum länger als sechs Monate leer stehen lässt, kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro bestraft werden. Die Verwaltung konzentrierte ihre Bemühungen zunächst auf die leerstehenden Wohngebäude. Von den 2016 ermittelten 82 Wohngebäuden konnte eine große Anzahl im Vorfeld als wieder bewohnt oder unbewohnbar ausgeschlossen werden. Ein weiterer Anteil wurde bereits ohne Zutun der Verwaltung

wieder mobilisiert, so dass insgesamt noch 45 Leerstands-fälle eröffnet wurden. Ein Drittel dieser Gebäude war Mitte 2018 bereits wieder bewohnt oder in der Sanierung, ein weiteres Drittel war aus nachvollziehbaren Gründen (wie zum Beispiel dem Abbruch und einer bevorstehenden Grundstücksvermarktung) zum Zeitpunkt der Erhebung nicht vermietbar. Bei einem letzten Drittel laufen derzeit auf dem Verbot zur Zweckentfremdung beruhende Verfahren.

Wohnungsnot

Von Wohnungsnot betroffene Haushalte nach Haushaltsformen

Anzahl der Haushalte

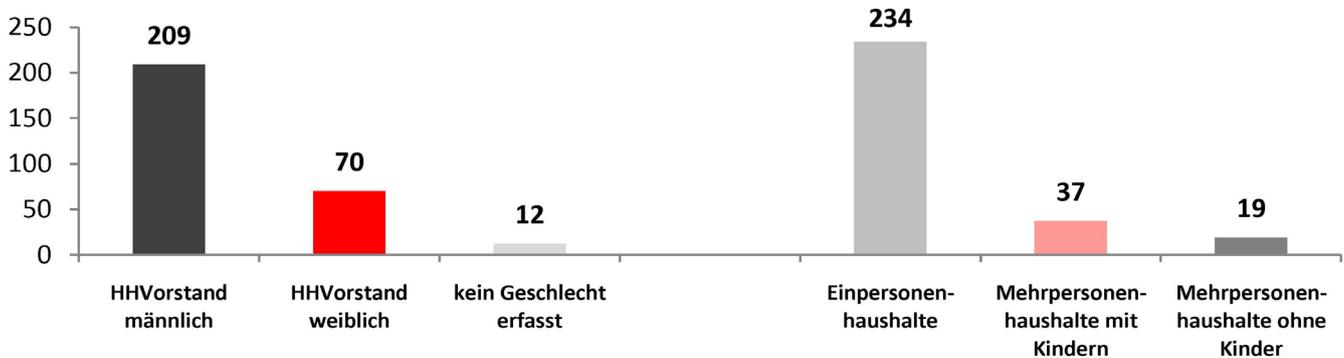


Schaubild 14: Quelle: Umfrage Fachabteilung Soziale Hilfen, Universitätsstadt Tübingen 2017

Auch Familien sind von akuter Wohnungsnot betroffen

Im Jahr 2017 waren laut einer Umfrage bei Trägern der Wohnungslosenhilfe insgesamt **294 Haushalte** in Tübingen akut von Wohnungsnot betroffen, 37 davon waren Haushalte mit Kindern. Die meisten Haushalte waren Einpersonenhaushalte, etwa ein Viertel aller Haushalte waren Frauen oder Frauen mit ihren Kindern. Die meisten Menschen waren in einem öffentlich-rechtlichen

Nutzungsverhältnis von der Universitätsstadt Tübingen oder anderen Sozialträgern untergebracht und lebten überwiegend in Gemeinschaftsunterkünften. Obdachlose Familien wurden generell in Einzelwohnungen untergebracht. Zwölf Haushalte waren akut von Räumung bedroht, bei zwei Haushalten forderte das Jobcenter den Umzug wegen zu hoher Mietkosten.

Von Wohnungsnot betroffene Haushalte nach Wohnsituation

Anzahl der Haushalte

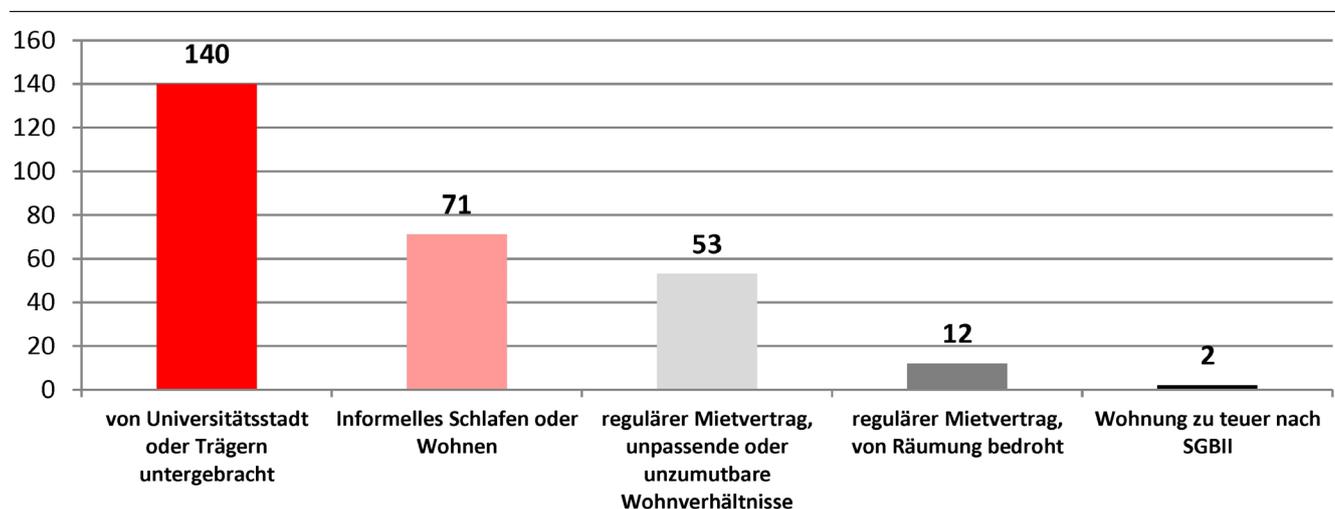


Schaubild 15: Quelle: Umfrage Fachabteilung Soziale Hilfen, Universitätsstadt Tübingen 2017

Obdachlosenunterbringung

Personen in städtischer Obdachlosenunterbringung

Anzahl Personen

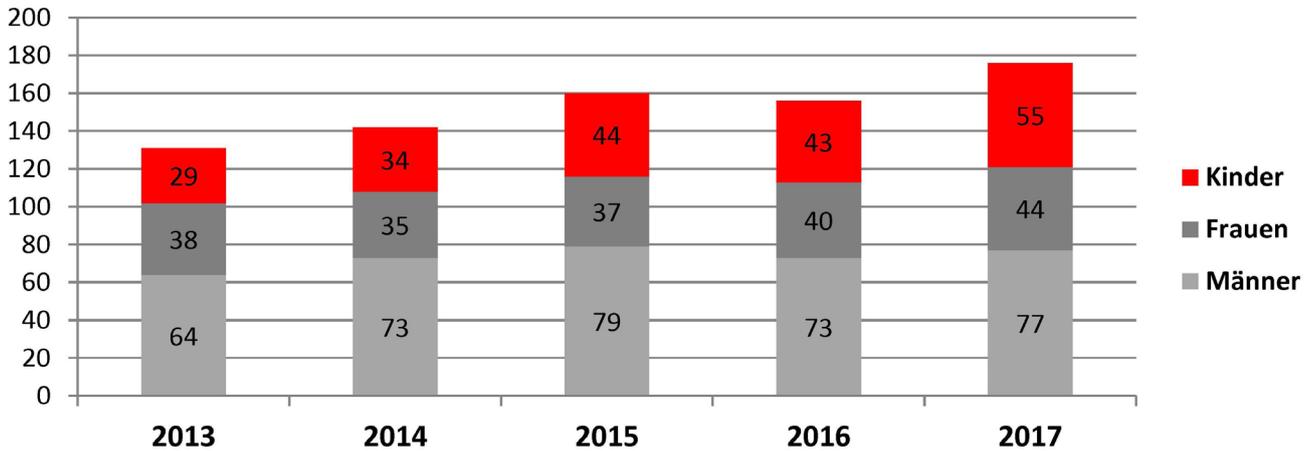


Schaubild 16: Quelle: Fachabteilung Soziale Hilfen, Universitätsstadt Tübingen 2018

Zahl der Obdachlosen in städtischen Unterkünften steigt

Nicht nur die Gesamtzahl der Obdachlosen in städtischer Unterbringung steigt an. Auch immer mehr obdachlose Familien werden von der Stadtverwaltung untergebracht. Waren im Jahr 2013 noch etwa 20 Prozent von insgesamt 131 untergebrachten Personen Kinder, stieg dieser Anteil bis zum Jahr 2017 auf 30 Prozent von 176 Personen.

Die steigende Verweildauer in städtischer Unterbringung macht deutlich, dass es den obdachlosen Haushalten zunehmend schwer fällt, auf dem Wohnungsmarkt wieder Fuß zu fassen. Im Jahr 2017 waren knapp 90 Personen bereits seit über zwei Jahren in der Obdachlosenunterbringung.

Verweildauer von Personen in städtischer Obdachlosenunterbringung

Anzahl Personen

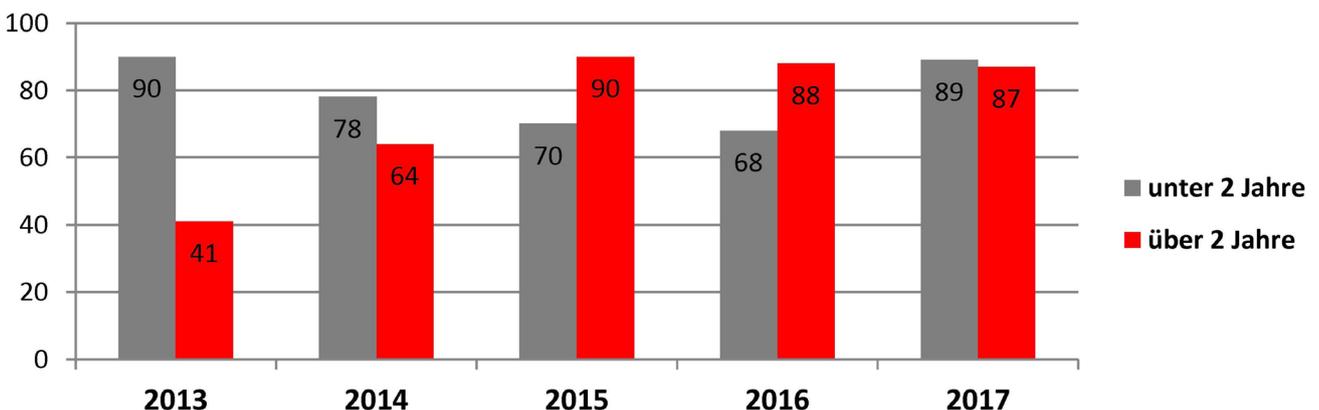


Schaubild 17: Quelle: Fachabteilung Soziale Hilfen, Universitätsstadt Tübingen 2018

Wohnberechtigung

Bescheinigungen über Wohnberechtigung und Wohnungsvergaben

Anzahl Haushalte

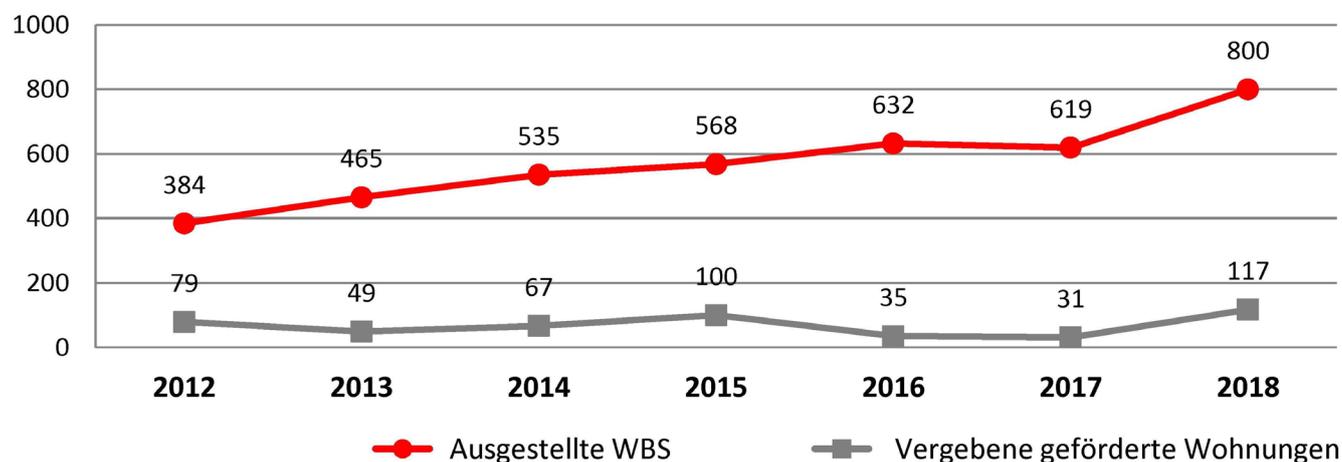


Schaubild 18: Quelle: Fachabteilung Soziale Hilfen, Wohnraumbindungskartei Universitätsstadt Tübingen 2018

Hohe Nachfrage nach mietgebundenem Wohnraum

Wer sich die am Markt üblichen Mieten nicht leisten kann, kann bei der Stadtverwaltung einen Wohnberechtigungsschein beantragen. Dieser berechtigt landesweit zum Bezug einer geförderten, mietgebundenen Mietwohnung. Die Einkommensgrenzen wurden 2018 angepasst, so dass derzeit circa 40 Prozent aller Tübinger Haushalte eine solche Wohnberechtigung bekommen könnten.

Die Nachfrage nach preisgünstigem, gefördertem Wohnraum kann in Tübingen derzeit nicht befriedigt werden: Die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine

steigt rasant und übersteigt regelmäßig die Anzahl der zu vergebenden Wohnungen.

Der Wohnraummangel betrifft mittlerweile nicht nur Menschen mit geringem Einkommen. Auch immer mehr Haushalte mit mittlerem Einkommen, insbesondere Familien, haben erhebliche Schwierigkeiten, sich aus eigener Kraft angemessenen mit Wohnraum zu versorgen. Es ist daher dringliche Aufgabe der allgemeinen Daseinsvorsorge, für diese Haushalte preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Gültige Einkommensgrenzen Wohnberechtigungsschein – Stand April 2018

Haushaltsgröße und max. Bruttojahreseinkommen

Haushaltsgröße	1-Pers HH	2-Pers-HH	3-Pers-HH	4-Pers-HH	5-Pers-HH	6-Pers-HH
Bruttojahres-Einkommen	48.450 €	48.450 €	57.450 €	66.450 €	75.450 €	84.450 €

Schaubild 19: Quelle: L-Bank Baden-Württemberg 2018

Bestand geförderter Mietwohnraum

Entwicklung belegungsgebundener Wohnungsbestand

Anzahl Wohnungen

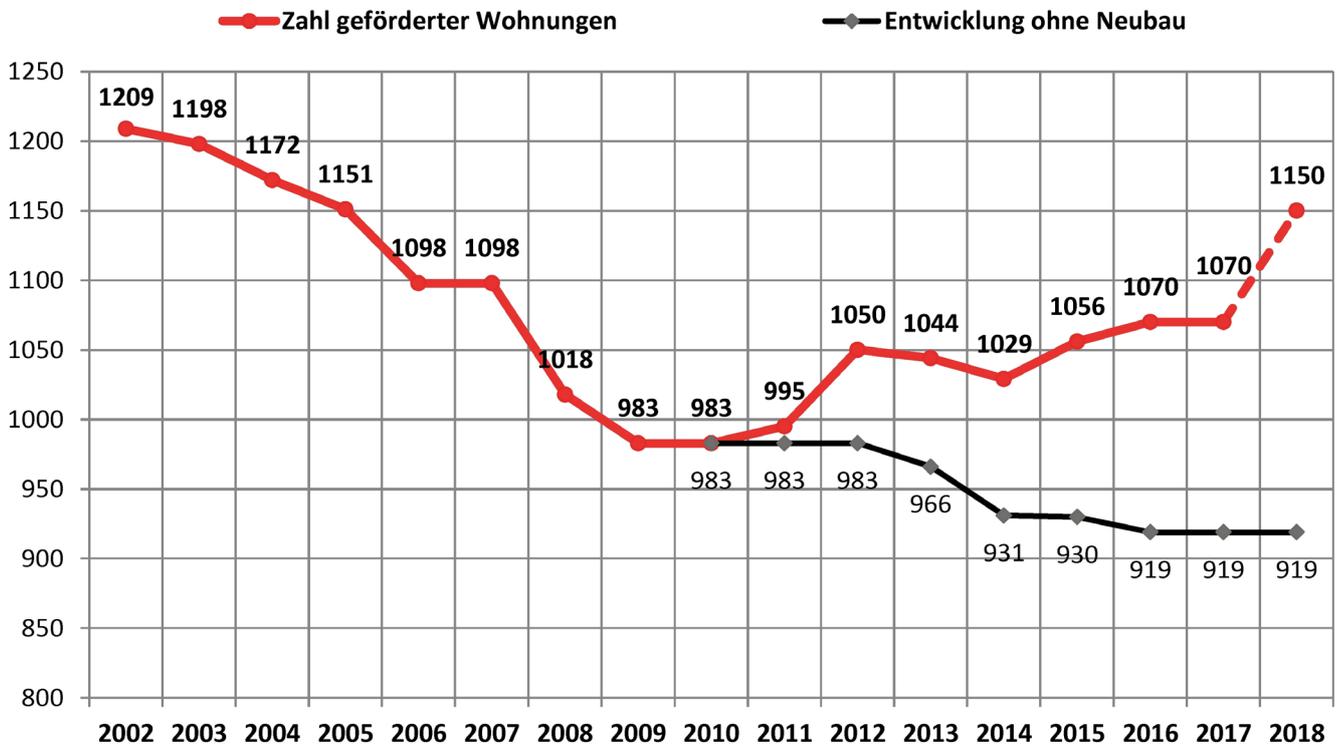


Schaubild 20: Quelle: Wohnungsbindungskartei Universitätsstadt Tübingen 2018

Bestand an gefördertem Wohnraum wächst wieder

Im Jahr 2001 wurde der soziale Mietwohnungsbau vom Bund faktisch beendet. Erst im Jahr 2009 schaffte das Land die gesetzliche Grundlage für die Wiederaufnahme der Förderung. Dies hat dazu geführt, dass auch in Tübingen über einen langen Zeitraum mehr Wohnungen aus den Belegungsbindungen fielen als neu errichtet wurden.

Dieser Trend konnte seit 2011 umgekehrt werden. Die Universitätsstadt Tübingen wies nicht nur neue Flächen für den Wohnungsbau aus, sie stellte auch sicher, dass dort unter anderem auch geförderte, mietgebundene

Wohnungen entstehen. Der Löwenanteil dieser Wohnungen wurde durch die städtische Tochtergesellschaft GWG erstellt. Doch auch andere Wohnungsbaugesellschaften wie Kreisbau und GSW sowie private Investoren beteiligen sich zunehmend an dieser Aufgabe.

Seit dem Tiefstand von 983 Wohnungen im Jahr 2009 konnte inzwischen wieder eine Zahl von 1.150 mietgebundenen Wohnungen erreicht werden. Das 2017 neu aufgelegte Wohnbauförderprogramm bietet sehr gute Konditionen, so dass der Bestand weiter wachsen wird.

Wohnraumbestand nach Nutzung

Wohnungsbestand Tübingen, Mietwohnraum und gebundener Mietwohnraum

Wohnungen

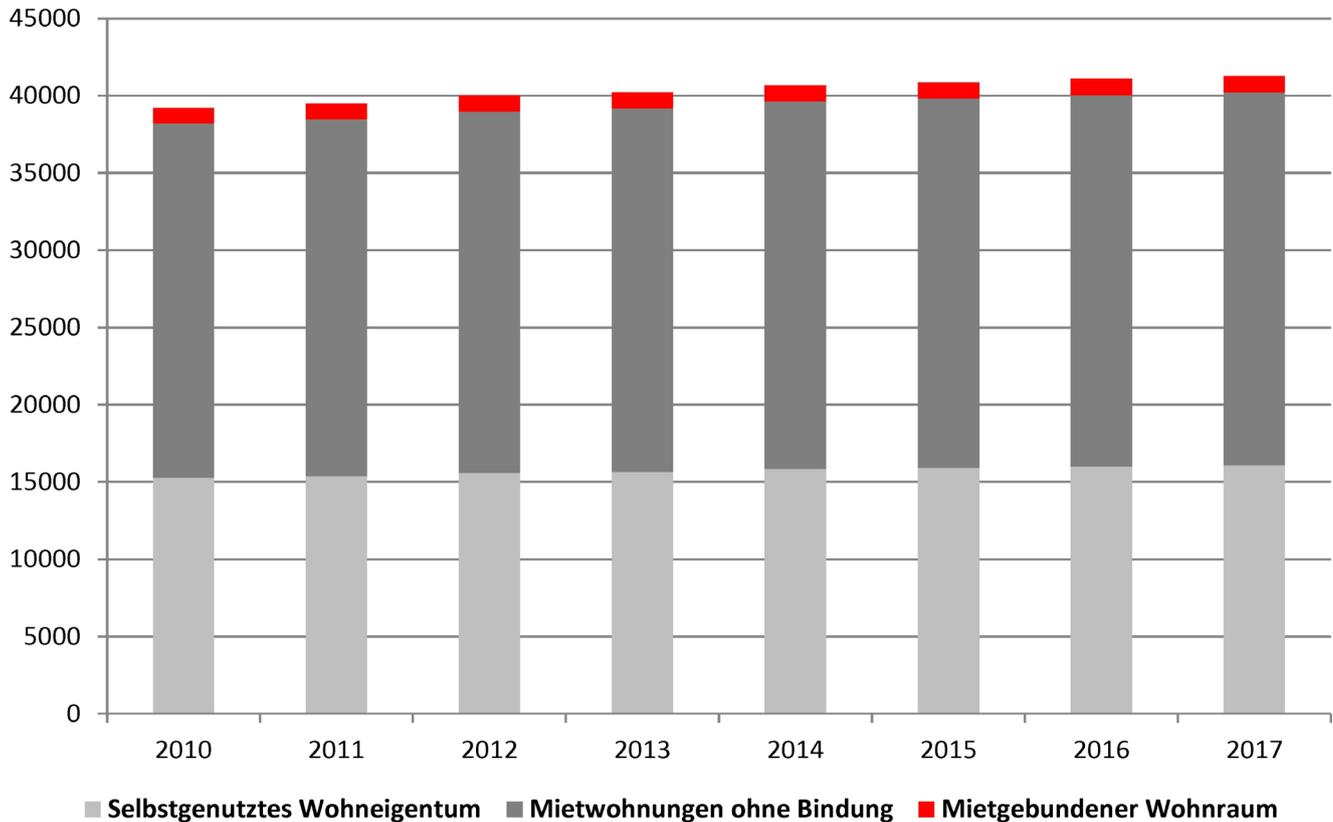


Schaubild 21: Quellen: Statistisches Landesamt 2018, Wohnungsbindungskartei Universitätsstadt Tübingen 2018, Zensus 2011 (Mietwohnungsquote interpoliert)

Segment mietgebundenen Wohnraums weiterhin gering

Tübingen bleibt eine Mieterstadt: Etwa 60 Prozent aller Wohnungen sind vermietet, 40 Prozent werden durch die Eigentümer bewohnt. Die Nachfrage nach Mietwohnraum ist weiterhin hoch. Auch die verstärkte Bautätigkeit der letzten Jahre hat keine spürbare Dämpfung des Mietpreisniveaus bewirkt. Das Segment des geförderten Wohnraums macht mit 1.150 Wohnungen dabei momentan 2,6 Prozent des Tübinger Gesamtwohnungsbestands

aus. Darüber hinaus gibt es im Bestand der Tübinger Wohnungsbaugesellschaften jedoch noch weitere 1.600 Wohnungen ohne Mietbindung, deren Mieten sich ebenfalls im Bereich der Fördermieten oder sogar darunter bewegen. Damit liegt Tübingen noch deutlich über dem Landesdurchschnitt: In ganz Baden-Württemberg sind nur 1,9 Prozent aller Wohnungen mit einer Mietbindung nach dem Landeswohnraumfördergesetz belegt.

Neubau geförderter Mietwohnraum

Anteil mietgebundenen Wohnraums im Neubau steigt

Im Zeitraum 2010 bis 2017 wurden insgesamt etwa 2.400 Wohnungen neu errichtet. Davon haben 336 Wohnungen Mietbindungen, was einem Anteil von 14 Prozent entspricht. Trotz dieses hohen Neubauvolumens konnte der steigende Bedarf an langfristig mietgebundenem Wohnraum nicht gedeckt werden. Deshalb soll der Anteil

belegungsgebundener Wohnungen in Zukunft deutlich steigen: Im Jahr 2017 wurden 800 Wohnungen neu genehmigt. Unter den zukünftigen Neubauwohnungen sind besonders viele mietgebundene Wohnungen: 183 sind bereits bezogen, weitere 187 kommen in den nächsten Jahren noch hinzu.

Wohnungsneubau Tübingen, Neubauwohnungen und gebundener Mietwohnraum je Jahr

Anzahl Wohnungen

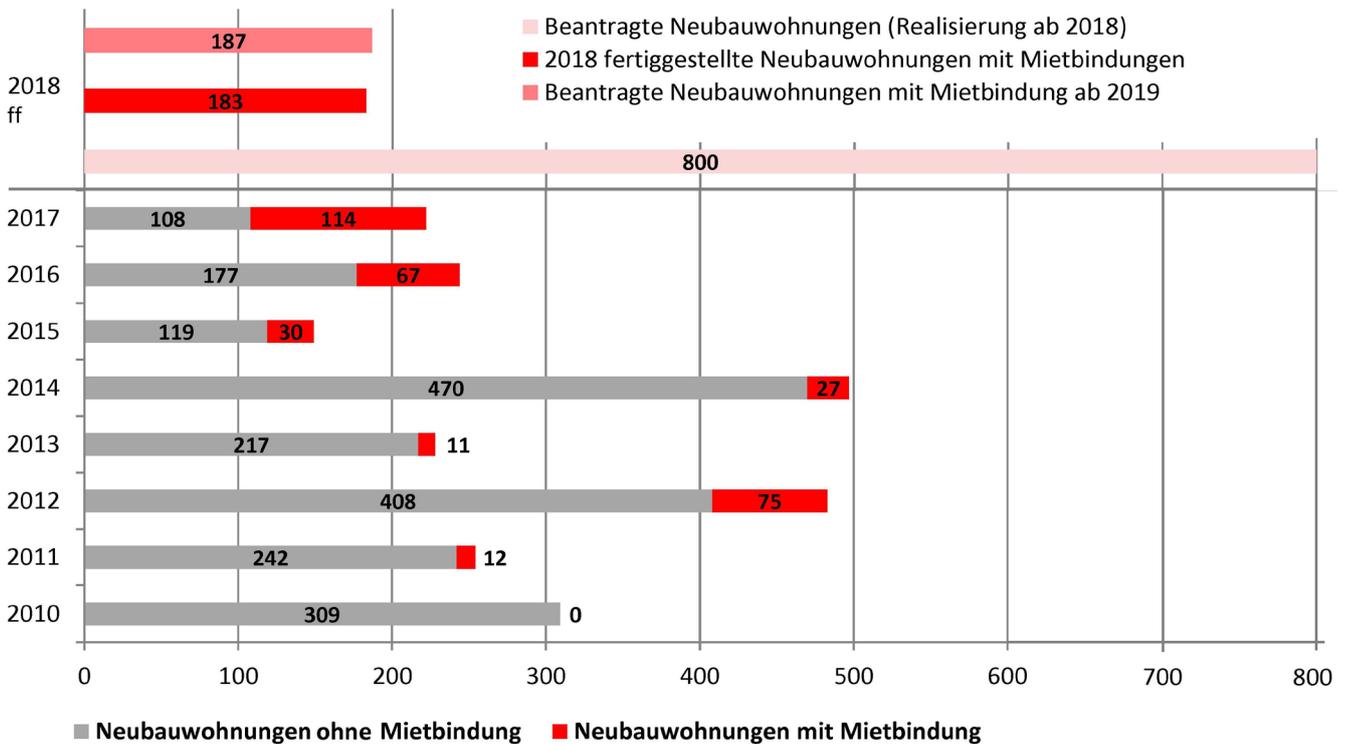


Schaubild 22: Quellen: Statistisches Landesamt 2018, Landratsamt Tübingen 2018, Wohnungsbindungskartei Universitätsstadt Tübingen 2018

Zusammenfassung

Der Tübinger Wohnungsmarkt ist angespannt

Die Universitätsstadt Tübingen verfügt bereits über einen großen und erfolgreich eingesetzten Instrumentenkasten zur Steuerung der Wohnbauentwicklung. Die Ausweisung neuer Wohnbauentwicklungsflächen, der städtische Zwischenerwerb, die Kooperation mit zivilgesellschaftlichen Wohnbauakteuren sowie die Anstrengungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und die Unterstützungssysteme der Universitätsstadt Tübingen und der freien Träger haben in den letzten Jahren zwar dazu beigetragen, die bestehenden Engpässe auf dem Tübinger Wohnungsmarkt abzumildern. Doch obwohl der Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2017 um knapp 1.800 auf ca. 41.300 Wohnungen gestiegen ist, haben sich die Probleme auf dem Tübinger Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren weiter zugespitzt.

Tübingens Status als stark wachsende „Schwarmstadt“ lässt nicht erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnraum kurz- bzw. mittelfristig spürbar abnimmt. Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung (wie der Suche nach attraktiven Anlagemöglichkeiten in Zeiten niedriger Zinsen) sind die beobachtbaren Miet- und Bodenpreissteigerungen und die damit einhergehenden Versorgungsprobleme auf die enorm gestiegene Nachfrage zurückzuführen. Dazu kommt verschärfend die geringe Anzahl belegungsgebundener Wohnungen. Diese Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt sorgen dafür, dass Menschen mit geringem Einkommen, Studierende, ältere Menschen, Behinderte und zunehmend auch Haushalte mit mittlerem Einkommen erhebliche Schwierigkeiten haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Es ist daher dringliche Aufgabe der allgemeinen Daseinsvorsorge, für diese Haushalte preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund sind weitere wohnungspolitische Steuerungsmaßnahmen notwendig. Angesichts des großen Bedarfs müssen sich diese sowohl auf den Neubau als auch den Bestand an Miet- und selbstgenutztem Wohnraum richten.

Ausblick

Bundes- und landesweite Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt

Mietpreisbremse

Tübingen ist seit 2015 eine der Städte, in der die sogenannte Mietpreisbremse gilt. Demnach sind Neuvermietungen für Wohnungen gedeckelt, die vor dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet wurden. Solche Wohnungen dürfen maximal zu einem Preis zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden (oder maximal zur Vormiete, wenn diese höher liegt). Der Universitätsstadt Tübingen selbst wird durch das Gesetz keine eigene Rolle zugewiesen. Mieterinnen und Mieter müssen Ansprüche auf Mietsenkungen gegebenenfalls auf zivilrechtlichem Wege gegen die Eigentümerin oder den Eigentümer durchsetzen. Aufgrund rechtlicher Hürden gilt die Durchsetzung dieses Anspruches in der Praxis als schwierig. Außerdem sieht das Gesetz einige Ausnahmen vor. Für Diskussionen sorgt beispielsweise regelmäßig die sogenannte Modernisierungumlage, die es Eigentümerinnen und Eigentümern ermöglicht, bestimmte bauliche Investitionen auf die Miete umzulegen. Diese Umlage darf unabhängig von der Mietpreisbremse erhoben werden.

Im November 2018 hat der Bundestag vor diesem Hintergrund eine Neufassung des Gesetzes verabschiedet. Die Modernisierungumlage wird auf acht (statt bislang elf) Prozent gekürzt, der nominale Anstieg der Mieten ist darüber hinaus auf zwei bis drei Euro gedeckelt. Außerdem muss die Vermieterin oder der Vermieter künftig die Höhe der Vormiete offenlegen. Der abrupte Anstieg der Vergleichsmiete soll in Zukunft durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums des Mietspiegels verhindert werden.

Inwieweit die Mietpreisbremse tatsächlich preisdämpfend wirkt, ist unklar. Bislang existieren keine umfassenden und methodisch schlüssigen Untersuchungen, die Auskunft geben könnten.

Baukindergeld (Wiederauflage Eigenheimzulage)

Haushalte mit Kindern erhalten seit 1. August 2018 für den Bau oder Erwerb einer Wohnung einen Zuschuss, solange sie sich unterhalb einer Einkommensgrenze befinden (bei einer Familie mit zwei Kindern maximal 105.000 Euro zu versteuerndes Einkommen). Der Zuschuss beträgt pro Kind und Jahr 1.200 Euro für max. zehn Jahre. Die Förderung ist bis 31. Dezember 2020 befristet. Das „Baukindergeld“ gilt bundesweit und kann deshalb auch in Tübingen in Anspruch genommen werden.

Ziel des Baukindergeldes ist die Erhöhung der Eigentumsquote. Ob dies auf relativ engen Wohnungsmärkten wie dem hiesigen gelingt, wird von Kritikern bezweifelt: Die Sorge ist, dass die Zulage auf dem freien Markt in die Kaufpreise „eingepreist“ wird und damit die eigentliche Zielgruppe nicht erreicht. Für Mitglieder von Baugruppen ist die Förderung allerdings eine durchaus attraktive Zulage. Insgesamt aber dürfte die Förderung eher Mitnahmeeffekte auslösen als tatsächlich Anreize schaffen. Zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen kann die Förderung nicht genutzt werden.

Sonder AfA

Im Kern geht es bei dieser Förderung darum, insbesondere Privatpersonen einen Anreiz für die Schaffung von Mietwohnraum zu geben. Für einen begrenzten Zeitraum soll es deshalb Sonderabschreibungen geben, die zu nennenswerten Steuereinsparungen führen können. Das Bauvorhaben muss bis 31. Dezember 2021 beantragt werden. Die Subvention beträgt in einem realistischen Szenario bis zu ca. 180 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Regelung soll nur für Neubauten gelten, die im Erwerb maximal 3.000 Euro pro qm (ohne Grundstückanteil) kosten. Dies ist auf dem freien Markt in Tübingen im Moment nicht realistisch, auf städtischen Flächen, die zu Festpreisen vergeben werden,

aber durchaus. Mietobergrenzen sind nicht vorgesehen. Die Geldgeber gemeinschaftlicher Organisationsformen (z. B. Genossenschaften) oder anderer Kapitalgesellschaften (z. B. GmbHs) profitieren nicht von den Sonderabschreibemöglichkeiten. Da die Maßnahme zu einem Rückgang der Steuereinnahmen führt, wird sie indirekt auch durch die Kommunen finanziert. Abgesehen von Mitnahmeeffekten wird die Förderung voraussichtlich keine nennenswerten Impulse für den Wohnungsmarkt in Tübingen generieren.

Landeswohnraum- förderung Miete („Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau“)

Im April 2018 wurde das Landeswohnraumprogramm überarbeitet. Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Förderung nochmals deutlich verbessert worden. Projekte des geförderten Wohnungsbaus erhalten eine wesentlich umfangreichere Unterstützung als bisher. Die Förderung erfolgt wahlweise als zinsloses Darlehen oder Zuschuss. Die Höhe des Zuschusses hängt stark von den Rahmenbedingungen ab. Bei einer typischen Dreizimmerwohnung mit 77 qm Wohnfläche beträgt die Förderung bis zu 1.300 Euro pro qm Wohnfläche.

Die geförderten Wohnungen müssen an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden, außerdem ist die Miete gedeckelt (in der Regel 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete). Nach Einschätzung der Verwaltung ist das Programm nun so attraktiv ausgestattet, dass die ausbleibenden Mieteinnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Neben Neubauten können auch bestehende Wohnungen zu geförderten Wohnungen „umgewandelt“ werden. Das Land zahlt hierzu laufzeitabhängig einen einmaligen Zuschuss in Höhe von bis zu 711 Euro pro qm Wohnfläche. Die Universitätsstadt Tübingen ergänzt die Landesförderung mit einem eigenen Programm mit bis zu 240 Euro pro qm an zusätzlichen Fördermitteln. Die Förderung kann von Privatpersonen ebenso wie von Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen werden. Allerdings kann die Förderung derzeit nicht für vermieteten Wohnraum genutzt werden, sondern nur bei einem Mieterwechsel.

Landeswohnraum- förderung Eigentum („Eigentumsfinanzierung BW – Z 15-Darlehen“)

Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind können für den Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum ein stark zinsvergünstigtes Darlehen (derzeit 0 bis 0,5 Prozent Zins) mit 15-jähriger Laufzeit in Anspruch nehmen. Dabei gelten Einkommensgrenzen (für eine vierköpfige Familie z. B. 76.000 Euro pro Jahr).

Für Familien, die über das für einen Immobilienerwerb notwendige Eigenkapital verfügen, ist die Förderung aus Sicht der Verwaltung sehr attraktiv. Zwar ist die Finanzierung einer auf dem freien Markt gehandelten Neubauwohnung aufgrund des hohen Preisniveaus selbst mit dieser Förderung unrealistisch. Aber die Förderung ist gut geeignet für Mitglieder von Baugruppen oder für die Finanzierung von Wohnraum auf den kommenden Neubauf Flächen in den Teilorten. In einem typischen Beispiel eines vierköpfigen Haushaltes, der eine Vierzimmerwohnung in einer Baugruppe erwirbt, beträgt der finanzielle Vorteil (im Vergleich zu einer marktüblichen Finanzierung) nach 15 Jahren rund 40.000 Euro.

Neubauentwicklungspotenziale

Zukünftige Flächen für Wohnungsbau

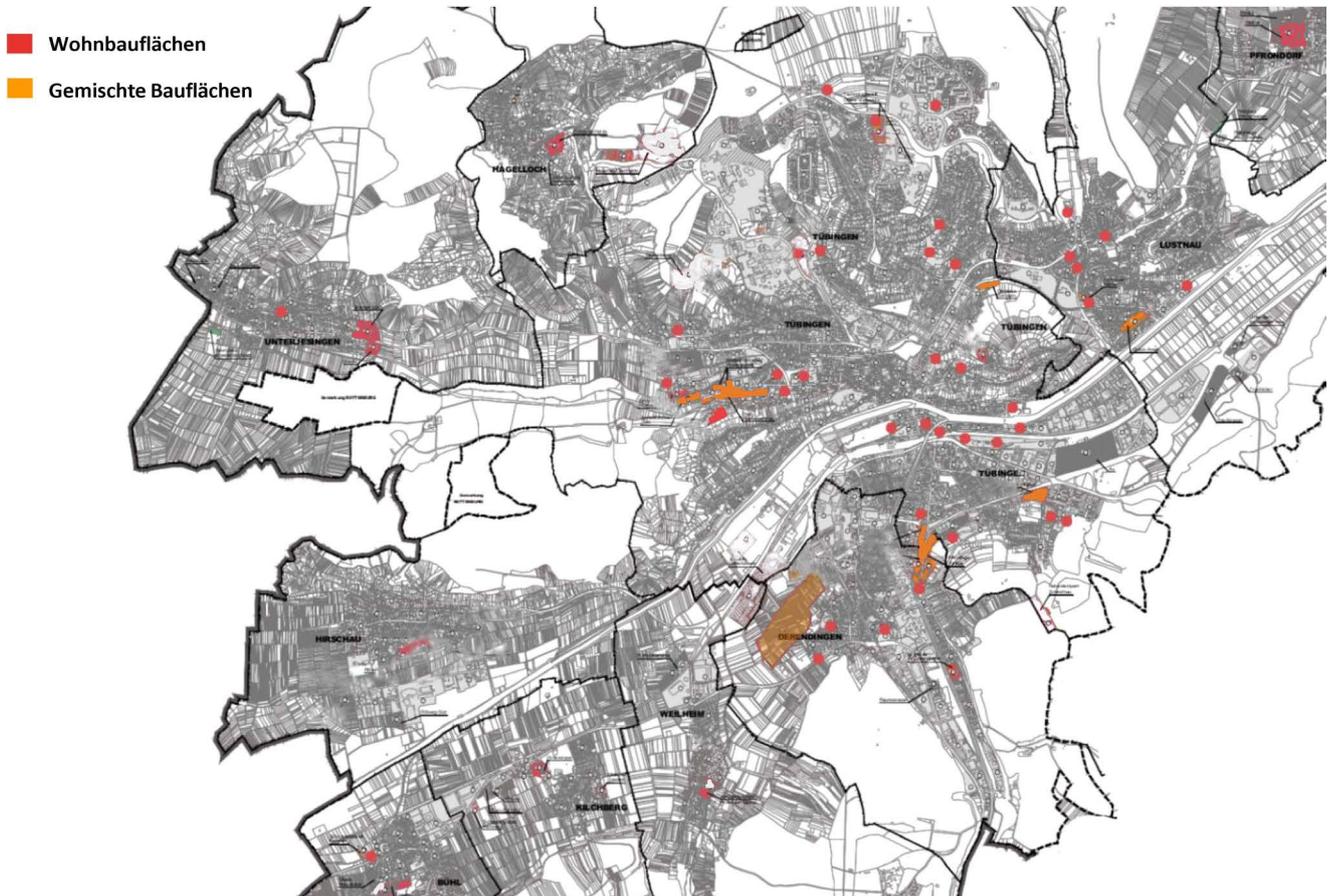


Schaubild 23: Quelle: Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen (Flächennutzungsplan), Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften Tübingen 2018

Kaum noch Flächen im Innenbereich entwickelbar

In den vergangenen Jahrzehnten konnte die Universitätsstadt Tübingen die großen Wohnbauentwicklungen ausschließlich auf Flächen der Innenentwicklung umsetzen. Über die Nachnutzung von zuvor militärisch genutzten Flächen in der Südstadt sowie die Entwicklung von Gewerbebrachen im Mühlenviertel und in der Alten Weberei sind lebendige und urbane Quartiere entstanden. Weitere Quartiere der Innenentwicklung wie der Alte Güterbahnhof, der Bereich Hechinger Eck Nord oder das Quartier

Marienburger Straße sind in Bau oder in Vorbereitung. Die Innenentwicklungspotenziale werden aber kleinteiliger, sind mit größeren Hemmnissen belegt und werden absehbar für die erforderlichen Wohnbauquantitäten in Zukunft nicht mehr ausreichend sein. Deshalb wird als zukünftiges neues kernstädtisches Quartier im Außenbereich mittelfristig auch der Saiben bei Derendingen entwickelt werden. Auch in den Ortschaften entstehen in den nächsten Jahren neue Baugebiete.

Neubauentwicklungspotenziale 2017 bis 2030

Typologisierung Wohnbauentwicklungsflächen
Anteil an der Gesamtentwicklung

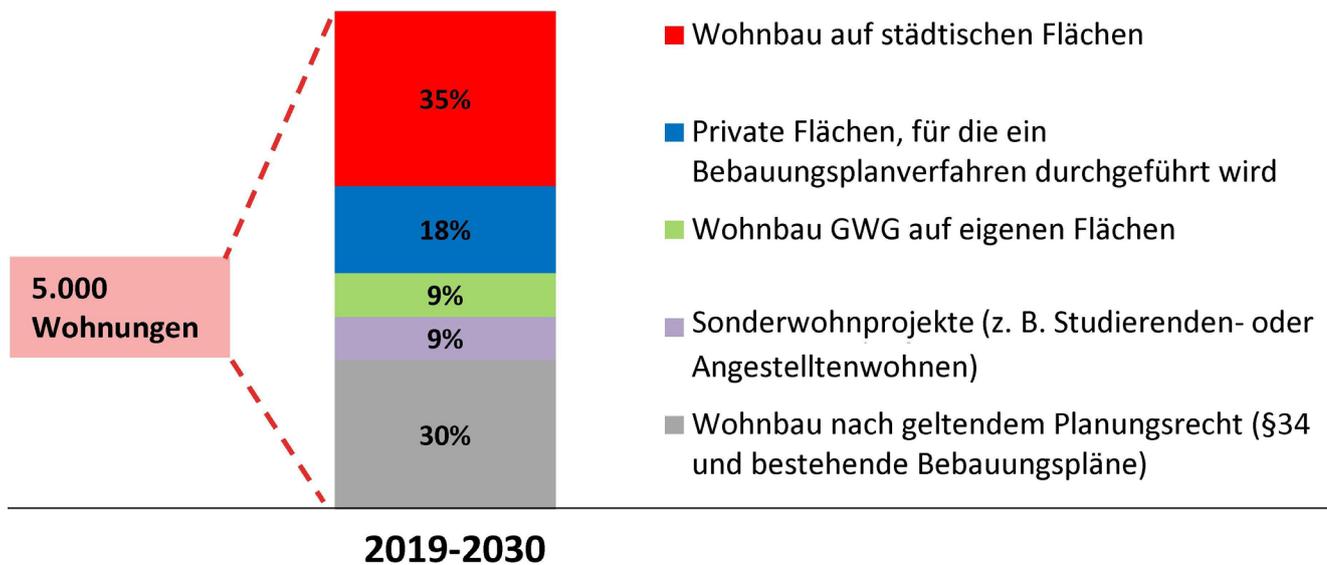


Schaubild 24: Quelle: Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften Tübingen 2018

Bis zu 5.000 neue Wohnungen bis 2030 realisierbar

Auf Innenentwicklungsflächen wie Baulücken, untergenutzten Grundstücken oder Brachen sowie auf Neubauflächen im Außenbereich könnten bis 2030 bis zu 5.000 neue Wohnungen entstehen. Dabei hat die Stadt nicht überall Einflussmöglichkeiten auf die Ausrichtung und Bezahlbarkeit von Wohnbauprojekten. Ein großer Teil der neuen Wohnungen wird auf privatem Grund errichtet, und zwar auf Flächen, auf denen bereits heute nach bestehendem Planungsrecht Wohnungsbau realisiert werden kann. Diese Entwicklungen bilden einen wichtigen Baustein der Tübinger Wohnungsentwicklung. Nur dort, wo zur Realisierung von Wohnbauprojekten neues Planungsrecht geschaffen wird, kann die Kommune mit den Projektentwicklern detailliertere Vereinbarungen treffen und zum Beispiel die Errichtung eines Anteils geförderter,

mietgebundener Wohnungen vorschreiben. Die größten Gestaltungsspielräume gibt es dort, wo die Kommune über eigene Flächen verfügt bzw. über den sogenannten Zwischenerwerb Flächen zum Zweck der Entwicklung an- und wieder verkauft. Dies ist zum Beispiel bei den bereits geplanten neuen Baugebieten in den Teilorten der Fall, aber auch in innerstädtischen Entwicklungsflächen wie dem nördlichen Hechinger Eck oder in der Weststadt. Auch der Saiben bei Derendingen soll auf diese Weise entwickelt werden.

Zudem wird die städtische Tochtergesellschaft GWG auf eigenen Grundstücken Wohnraum errichten. Außerdem entstehen auch Projekte für besondere Zielgruppen wie zum Beispiel Studierende oder Universitätsangestellte.

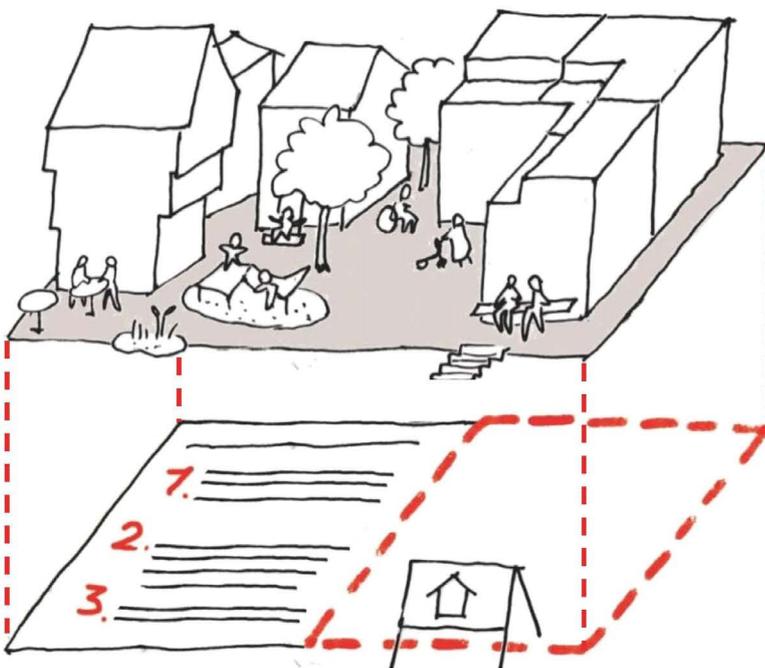
Maßnahmen auf kommunaler Ebene

Das städtische Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“

Das Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“ ist ein umfassendes Maßnahmenpaket der Universitätsstadt Tübingen mit dem Ziel einer angemessenen Wohnraumversorgung für alle Einkommensgruppen und Haushaltsformen. Über die konsequente Ausnutzung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten sollen nicht nur die dringendsten Wohnraumbedarfe gedeckt, sondern langfristig auch eine Dämpfung der Miet- und Baulandpreissteigerung

erreicht werden. Damit es tatsächlich wirkt, setzt das Programm auf differenzierte Instrumente für verschiedenste Bedarfslagen und ein breites Angebot an Wohnmöglichkeiten. Die Bürgerschaft bleibt dabei ein wichtiger Partner, denn das Programm zielt auf den gesamten Wohnungsmarkt: Es legt nicht nur zukünftige Regeln für den Wohnungsneubau fest, sondern setzt auch wichtige Anreize für eine bedarfsgerechte Anpassung und faire Nutzung des Wohnungsbestands.

Handlungsfelder des Tübinger Programms „Fairer Wohnen“



Steuerung der Wohnbauentwicklung auf städtischen und privaten Flächen

Förderung gemeinwohlorientierter Akteure

Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

Nutzung der Potenziale im Bestand

Versorgung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt

Schaubild 25: Quelle: Beauftragte für Wohnraum Universitätsstadt Tübingen 2018

Selbstgenutztes Wohneigentum

Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse

Viele Menschen in Tübingen wohnen in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Veränderungen der Lebenssituation führen jedoch oft dazu, dass dieser Wohnraum nicht mehr angemessen ist. Sind beispielsweise die Kinder aus dem Haus, ist die Wohnung oft zu groß, oder es fehlt die Barrierefreiheit.

Im Rahmen des Handlungsfelds „Nutzung der Potenziale im Bestand“ soll über das ForschungsKooperationsprojekt „Optiwohnen“ geprüft werden, wie solche

Wohnungen und Einfamilienhäuser in Zukunft besser genutzt werden können. Neben dem altersgerechten Umbau gehören dazu auch die Erprobung von Mitwohnkonzepten und die Entwicklung angemessener Umzugsangebote für ältere Menschen. So können nicht nur die veränderten Wohnbedürfnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigt werden – es werden auch größere Wohnungen frei. So können Familien geeigneten Wohnraum finden, und der Bedarf an Wohnungsneubau wird reduziert.

Handlungsfelder des Tübinger Programms „Fairer Wohnen“

Geschätzte Anzahl Wohnungen in Wohnungsbestand und Neubau 2017 bis 2030

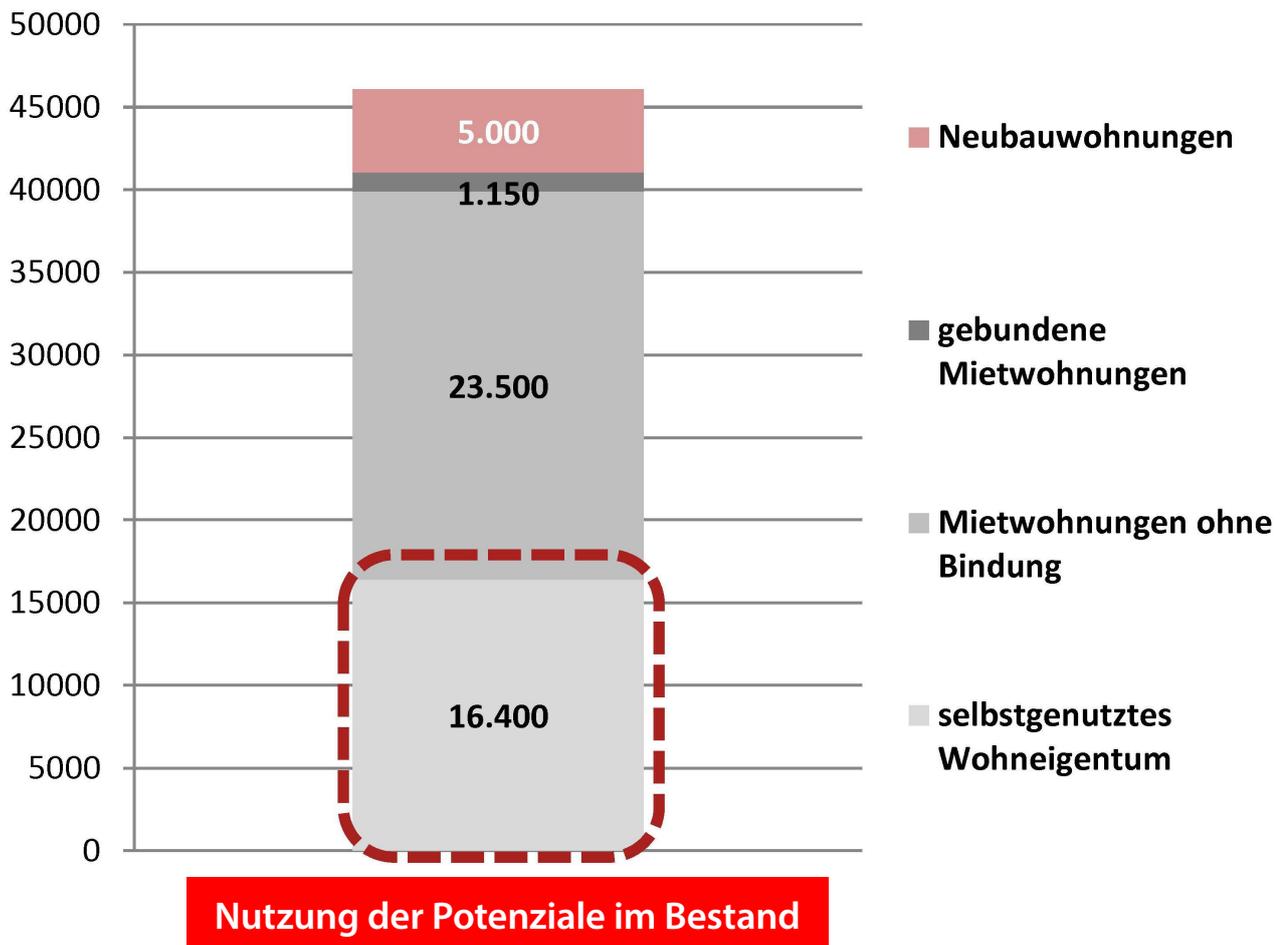


Schaubild 26: Quelle: Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften, Beauftragte für Wohnraum Universitätsstadt Tübingen 2018

Freier Mietwohnungsmarkt

Effiziente Nutzung und Schaffung neuer bezahlbarer Angebote

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt greift das Handlungsfeld „Nutzung der Potenziale im Bestand“:

Das städtische Förderprogramm „Belegungsbindungen im Bestand“ ergänzt das bereits bestehende Landesprogramm und fördert die Vermietung von bestehendem Wohnraum zu sozialen Bedingungen. Wer bestehenden Wohnraum in mietgebundenen Wohnraum umwandelt, kann von Stadt und Land mit bis zu 100.000 Euro gefördert werden.

Das Programm ist für Vermieterinnen und Vermieter unter anderem dann attraktiv, wenn eine Sanierung ansteht. Auch die GWG und andere Wohnbaugesellschaften profitieren von der städtischen Komplementärförderung.

Zudem sollen auch die Mieterinnen und Mieter der Wohnungsbaugesellschaften von einer Einbindung in das Forschungsprojekt „Optiwohn“ profitieren. Auch hier gibt es Umzugswünsche- und Bedarfe, deren Erfüllung zu einer effizienteren Nutzung des vorhandenen Wohnraums führen kann.

Wo Wohnraum nicht nur unternutzt, sondern sogar leer stehen gelassen wird, greift bereits seit 2016 die städtische Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung. Ziel ist es, diesen Wohnraum schnellstmöglich wieder einer Nutzung zuzuführen.

Handlungsfelder des Tübinger Programms „Fairer Wohnen“

Geschätzte Anzahl Wohnungen in Wohnungsbestand und Neubau 2017 bis 2030

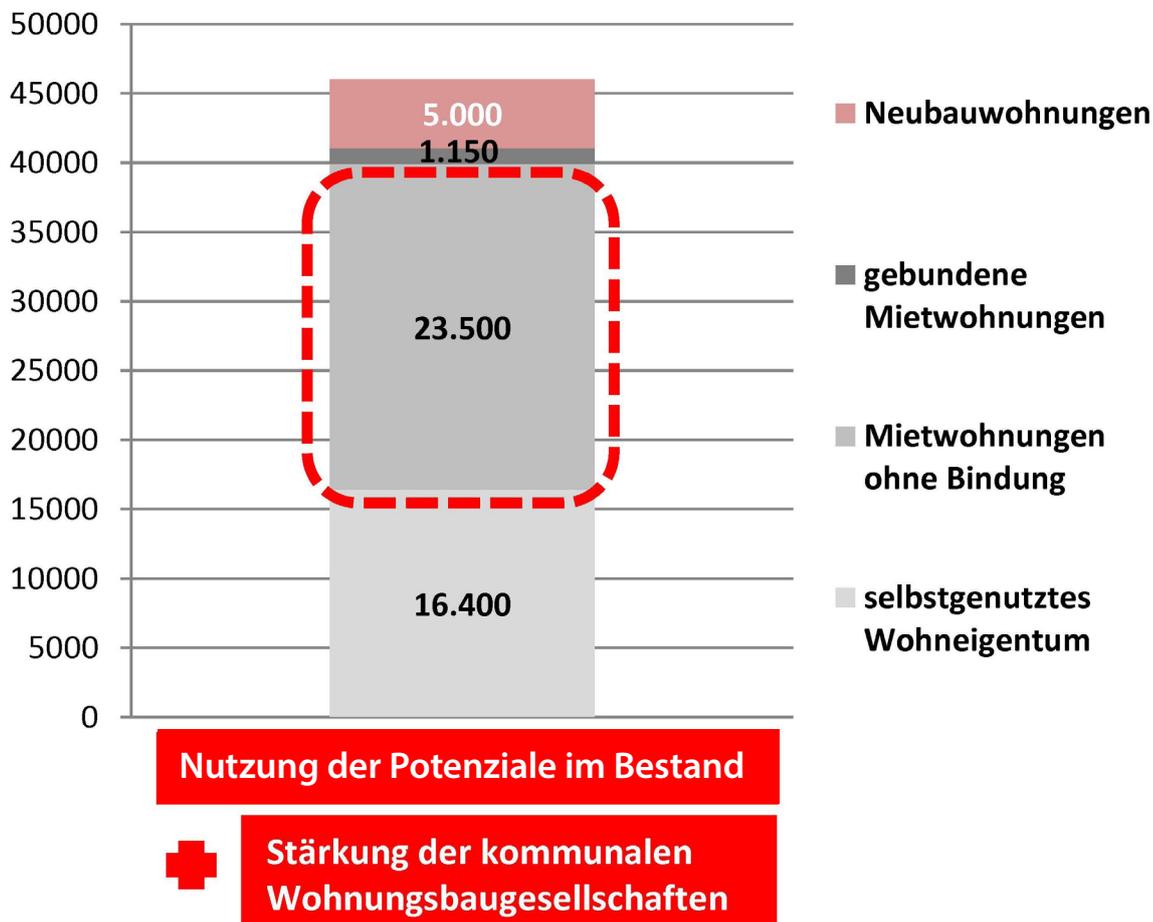


Schaubild 27: Quelle: Beauftragte für Wohnraum Universitätsstadt Tübingen 2018

Mietgebundener Wohnungsmarkt

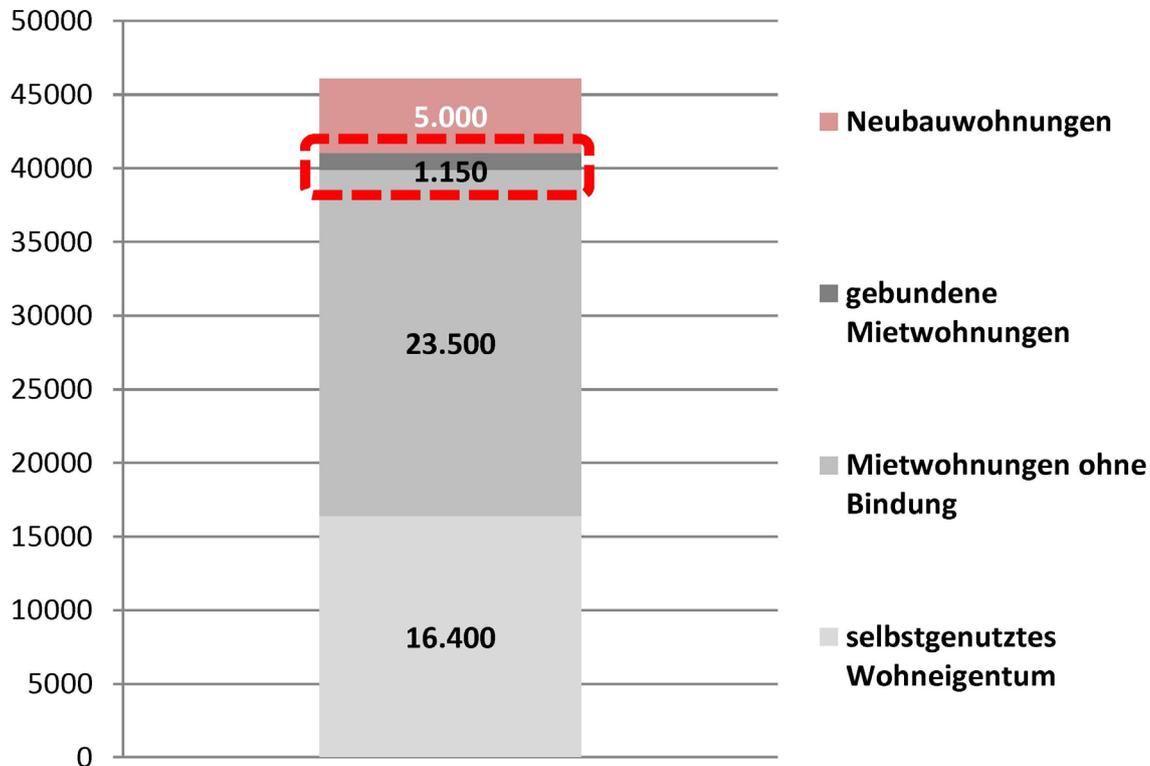
Städtisches Vermittlungssystem für mietgebundenen Wohnraum

Der Bestand an geförderten, mietgebundenen Wohnungen reicht derzeit nicht aus, um den großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu befriedigen. Auch die Anstrengungen im Neubau werden die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit nicht beseitigen, sondern allenfalls lindern können. Umso wichtiger ist es der Universitätsstadt Tübingen, für eine faire Vergabepaxis dieser Wohnungen zu sorgen.

Im Rahmen des Handlungsprogramms „Fairer Wohnen“ soll für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein und besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ein städtisches Vermittlungssystem geschaffen werden. Auch die bestehenden Hilfesysteme der freien Träger werden eingebunden.

Handlungsfelder des Tübinger Programms „Fairer Wohnen“

Geschätzte Anzahl Wohnungen in Wohnungsbestand und Neubau 2017 bis 2030



Versorgung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt

Schaubild 28: Quelle: Beauftragte für Wohnraum Universitätsstadt Tübingen 2018

Fairer Wohnen im Neubau

Von der Schließung einer Baulücke in den Ortschaften bis zum Neubau eines Mehrfamilienhauses anstelle eines kleineren Gebäudes: Ein großer Teil des zukünftigen Wohnraums entsteht auf privatem Grund mit bestehendem Planungsrecht. Hier greifen die Regeln des Programms „Fairer Wohnen“ nicht. Auch geplante Sonderprojekte, zum Beispiel des Studierendenwerks oder des Universitätsklinikums, sind von den Regelungen ausgenommen. Besondere Rahmenbedingungen gelten für die städtische Tochtergesellschaft GWG, wenn sie auf eigenen Grundstücken Wohnraum errichtet.

Verstärkt steuern will die Universitätsstadt Tübingen in zwei Bereichen: dort, wo die Stadt eigene Flächen vergibt, und dort, wo eine private Investorin oder ein privater Investor einen Bebauungsplan benötigt. Hier wird über den Baulandbeschluss „Fairer Wohnen“ verstärkt bezahlbarer Wohnraum entstehen. Dies ist auf über 40 Prozent der neuen Wohnbauflächen der Fall.

Wohnungsneubau in Tübingen 2019 bis 2030

Anteile der Wohnbautypen am Wohnungsneubau gesamt

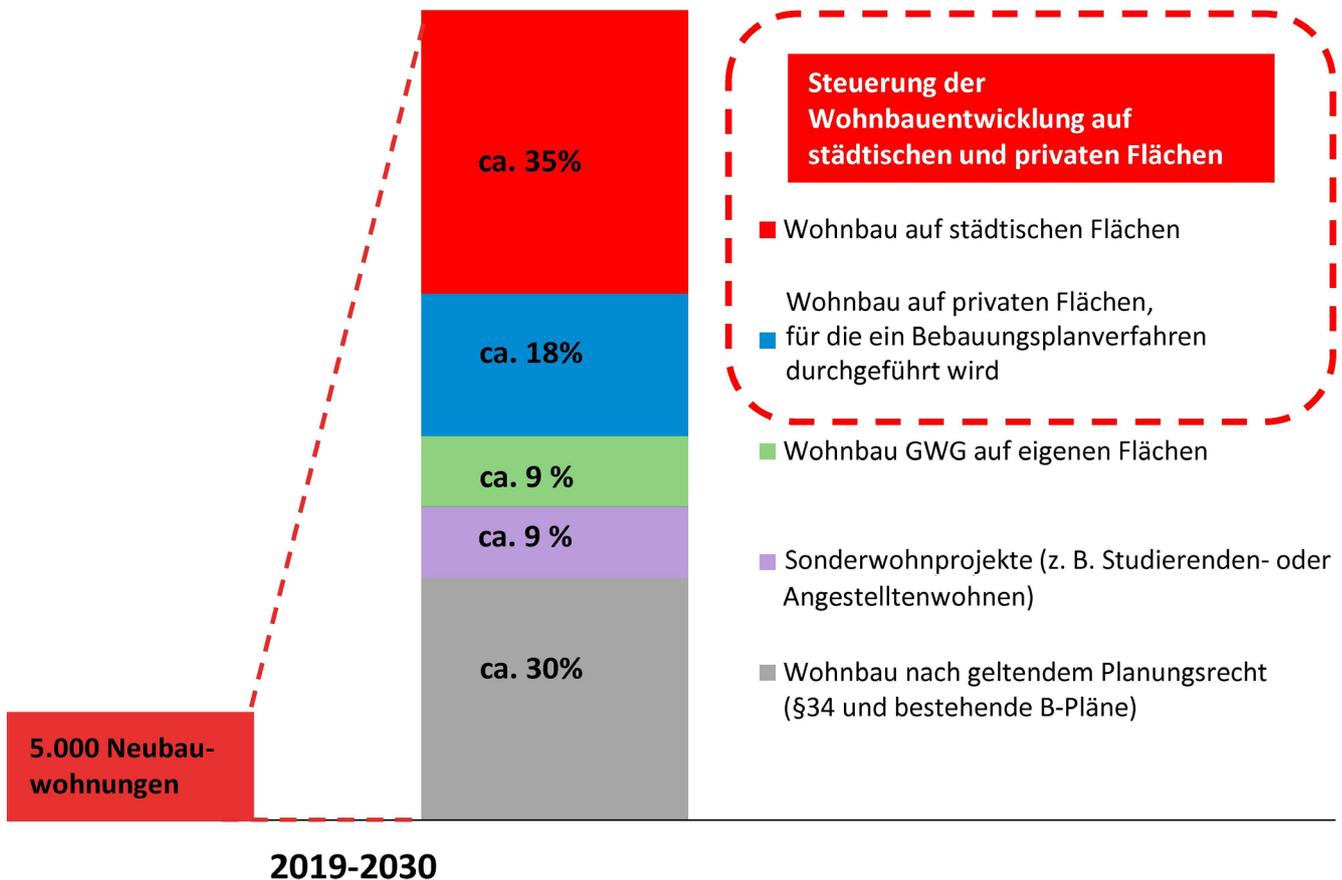


Schaubild 29: Quelle: Beauftragte für Wohnraum Universitätsstadt Tübingen 2018

Neubau auf städtischen Flächen

Breites Angebot für verschiedene Nutzergruppen – 90 Prozent mietgebunden

Tübingen verfolgt schon seit Jahrzehnten das Prinzip, über den Ankauf von Flächen neue Wohnquartiere zu entwickeln. Die baureifen Parzellen werden dann zu Festpreisen an private Akteure weitergegeben. Damit in Zukunft ein breites Angebot entsteht, schreibt die Stadtverwaltung verschiedene Segmente der Wohnbauentwicklung vor.

Dabei soll für verschiedene Nachfragergruppen Wohnraum entstehen, darunter klassischer mietgebundener

Sozialwohnraum mit Mieten von zwei Dritteln der ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietwohnraum mit Bindungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie selbstgenutztes Eigentum in Form von Baugruppen oder genossenschaftlichen Wohnprojekten. Vorrangiges Ziel ist die Ausweitung von langfristig geschützten, mietgebundenen Marktsegmenten: So unterliegen in Zukunft 90 Prozent der Wohnfläche auf städtischen Flächen in der Kernstadt einer langfristigen Mietbindung.

Regelungen Baulandbeschluss „Fairer Wohnen“ auf städtischen Flächen

Anteil	Regelungen in der Kernstadt	Regelungen in den Teilorten
1/3	Geförderter oder gemeinwohlorientierter Wohnungsbau 2/3 – 3/4 der ortsüblichen Vergleichsmiete	Sozialer und anderer mietgebundener Wohnungsbau oder innovative Wohnprojekte
1/3	Stark preisgedämpfter Wohnungsbau Bei Vermietung: deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (Baugruppen, Genossenschaften und andere innovative Wohnprojekte)	Frei veräußerbar (z.B. Rückkauf durch vorige Eigentümer des Grundstücks, Familien mit Anspruch auf Eigenheimförderung)
1/3	Preisgedämpfter Wohnungsbau Bei Vermietung: nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Bauträger, Einzelinvestoren, Baugruppen etc.) Bis zu 1/3 der Flächen in diesem Segment können ohne Preisdämpfung vermietet werden.	

Schaubild 30: Quelle: Beauftragte für Wohnraum Universitätsstadt Tübingen 2018

Neubau auf privaten Flächen mit neuem Bebauungsplan

Quotenregelungen für Investoren

Wenn zur Realisierung eines größeren privaten Wohnbauprojekts ein neuer Bebauungsplan benötigt wird, gelten in Zukunft die Regelungen des Baulandbeschlusses „Fairer Wohnen“. Zum einen müssen sich Investoren an den Kosten für die Allgemeinheit beteiligen, die durch das Projekt verursacht werden. Dazu gehören unter anderem die Kosten für die Planung, die benötigten Straßen und andere öffentliche Flächen sowie die Kosten für neue Kindergarten- und Grundschulplätze. Außerdem muss auf einem Drittel der entstehenden Geschossfläche geförder-

ter Wohnraum entstehen, der langfristig zu maximal zwei Dritteln der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird. Entscheidet sich der Investor, der Universitätsstadt Tübingen für die Belegung dieser Wohnungen ein Vorschlagsrecht anzubieten, reduziert sich der Anteil auf ein Viertel. Dort, wo ganze Wohnquartiere neu entstehen, muss zudem ein Viertel der Fläche nach städtischen Kriterien an weitere private Akteure wie Baugruppen oder andere Wohnprojekte vergeben werden. Diese Vorgaben werden in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Regelungen Baulandbeschluss „Fairer Wohnen“ auf privaten Flächen, für die ein neuer Bebauungsplan erstellt wird

Wohnbauprojekt ab ca. 12 Wohneinheiten (ab 1.500 qm Bruttogeschossfläche)		Wohnbauprojekt ab Quartiersgröße (ab 10.000 qm Bruttogeschossfläche)	
1/3 Geförderter Wohnungsbau (2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete)	1/4 Geförderter Wohnungsbau 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete Vorschlagsrecht der Stadtverwaltung	1/4 Geförderter Wohnungsbau (2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete)	1/5 Geförderter Wohnungsbau 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete Vorschlagsrecht der Stadtverwaltung
	2/3 freie Vermarktung	3/4 freie Vermarktung	1/4 Vergabe zum Festpreis an weitere private Akteure (Baugruppen oder andere Wohnprojekte)
1/2 Freie Vermarktung			9/20 (45%) Freie Vermarktung

Schaubild 31: Quelle: Beauftragte für Wohnraum Universitätsstadt Tübingen 2018

Fazit Wohnungsneubau

Typologisierung Wohnbauentwicklungsflächen

Anteil an der Gesamtentwicklung

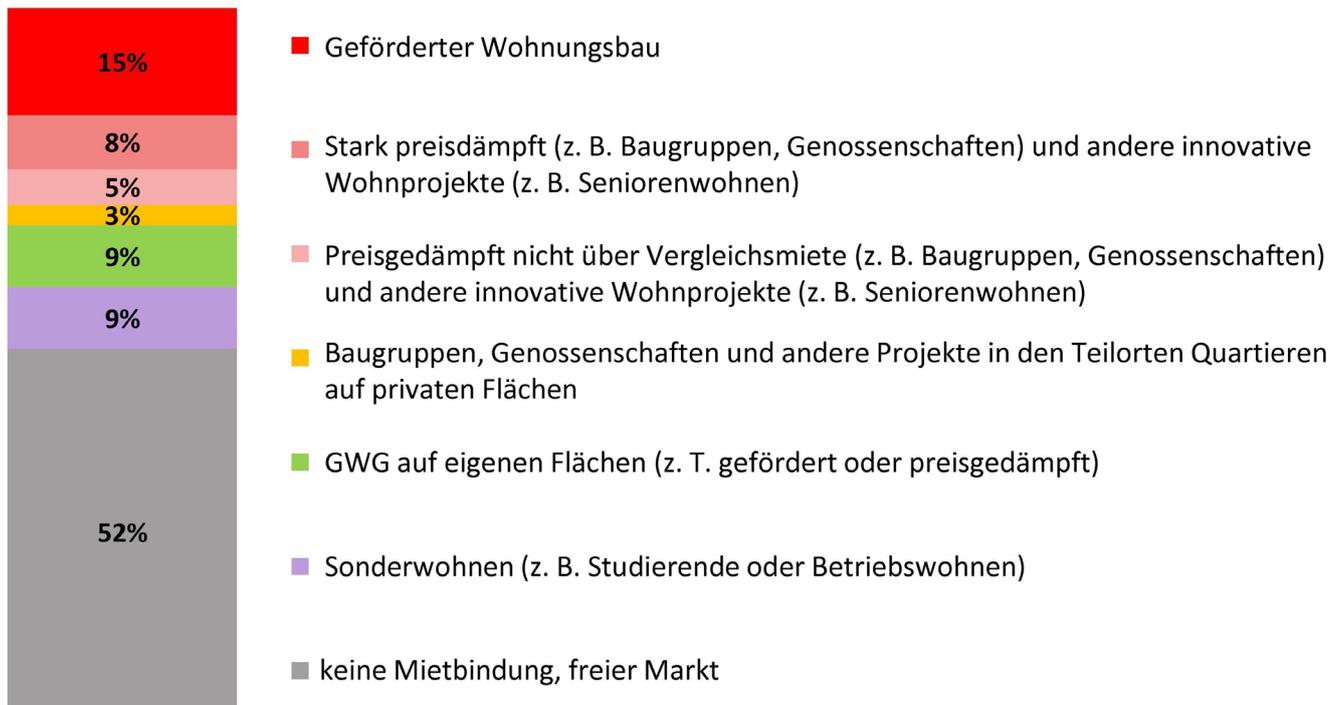


Schaubild 32: Quelle: Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften Tübingen 2018

Auch in Zukunft wird sich die Wohnraumentwicklung Tübingens durch eine Vielfalt an Bauherinnen und Bauherren auszeichnen: Außer größeren und kleinen privaten Investoren zählen dazu auch Baugruppen, Genossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften und andere gemeinwohlorientierte Akteure.

Nach den Vorgaben des Handlungsprogramms „Fairer Wohnen“ werden voraussichtlich knapp 30 Prozent des neu entstehenden Wohnraums im Falle einer Vermietung preisgedämpft vermietet werden. Mindestens die Hälfte davon entsteht im Segment des geförderten Wohnungsbaus mit einer Bindung von zwei Dritteln der

ortsüblichen Vergleichsmiete (oüV). Etwa zehn Prozent des zukünftigen Wohnungsbaus entfallen auf die städtische Tochtergesellschaft GWG, deren Ziel ebenfalls die Errichtung eines großen Anteils geförderten oder preisgedämpften Wohnraums ist.

Auf dem freien Markt werden weiterhin Miet- und Eigentumswohnungen in mittlerer und oberer Preisklasse entstehen, in den Ortschaften auch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zur Eigennutzung. Eine Vielzahl an Sonderprojekten stellt zudem Wohnraum für spezielle Zielgruppen wie Studierende oder Mitarbeiter des Universitätsklinikums bereit.

