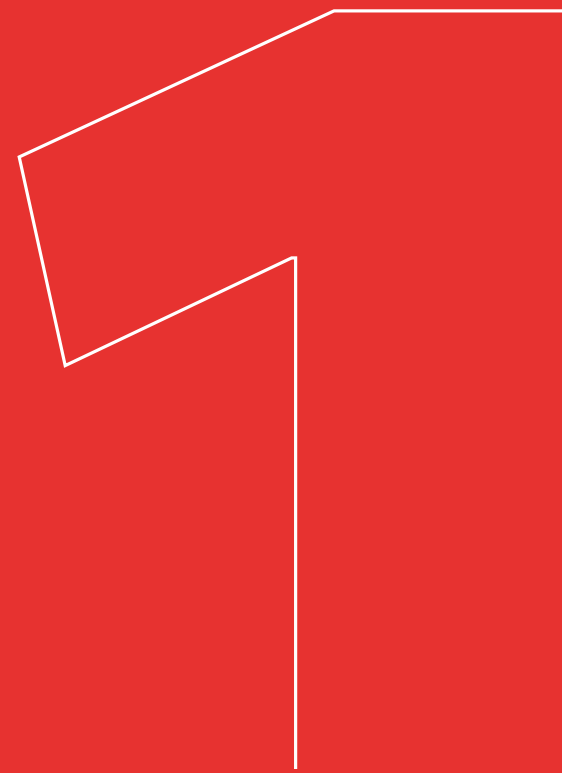




Fairer Wohnen in Tübingen – Regelungen für den Wohnungsneubau



Raum für das Wir

Einführung



Warum Wohnraum für sich und andere bauen?

In Tübingen herrscht Wohnraum-mangel. Egal, ob die Familie sich vergrößert, das Studium beginnt oder das Pendeln zum Arbeitsplatz zu mühsam wird – eine passende Wohnung in Tübingen zu finden ist schwer.

Die Entwicklung neuen Wohnraums ist deshalb einer der Schwerpunkte der städtischen Agenda. Die Stadt unterstützt den Wohnungsbau,

indem sie neue Wohnbauflächen ausweist, eigene Baugrundstücke an bürgerschaftliche Bauherrinnen und Bauherren vergibt und Baugenehmigungen erteilt. Vom privaten Reihenhaus bis zur Entwicklung neuer Wohnquartiere: zwischen 2011 und 2017 entstanden bereits über 2.000 neue Wohnungen, die meisten davon im Stadtgebiet auf Flächen der Innenentwicklung. Doch der Bedarf an Wohnraum ist weiterhin hoch.

Damit auch in Zukunft ein breites Angebot entsteht, ist die Stadt auf das Engagement einer Vielzahl von Wohnbauakteuren angewiesen. Dazu gehören die lokalen Wohnungsbau-gesellschaften, aber auch private In-vestoren und einzelne Bauherrinnen und Bauherren. Mit vereinten Kräften könnten so bis 2030 bis zu 5.000 neue Wohnungen entstehen.

Was ist das Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“?

Das Handlungsprogramm soll für mehr Fairness auf dem Wohnungsmarkt sorgen und umfasst als differenzierte Strategie unter anderem die Anpassung des Wohnungsbestands, die Vermittlung Wohnungssuchender und Regelungen für den Wohnungsneubau.

Ziel des Baulandbeschlusses „Fairer Wohnen“ vom Dezember 2018 ist es insbesondere, noch mehr preisgedämpfte Mietwohnungen und bezahlbares Eigentum für Familien zu schaffen, denn diese Wohnungssuchenden haben es auf dem Wohnungsmarkt in Tübingen besonders schwer.

Welche Wohnbauvorhaben sind von den Regelungen des Handlungsprogramms betroffen?

Sei es die Schließung einer Baulücke in den Ortschaften oder der Neubau eines Mehrfamilienhauses anstelle eines kleineren Gebäudes: ein großer Teil des zukünftigen Wohnraums entsteht auf privatem Grund.

Oft liegt das Grundstück im Bereich eines geltenden Bebauungsplans. In diesem Fall gelten die üblichen Regelungen des Baurechts. Bauherrinnen und Bauherren, die auf eigenen Flächen Wohnungsbau entwickeln möchten, sollten deshalb zuerst überprüfen, ob ihr Vorhaben genehmigungsfähig ist, ohne dass ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder geändert werden muss. Dazu muss in der Regel eine Bauvoranfrage beim Baurechtsamt gestellt werden.

Dort, wo private Bauherrinnen und Bauherren einen neuen Bebauungsplan benötigen, gelten die Regeln des Baulandbeschlusses „Fairer Wohnen“.

Das gilt auch für Projekte, die von durch den so genannten "Bau-Turbo" geschaffenen Erleichterungen im Planungsrecht profitieren möchten. Je nach Projektgröße können hier auch Regelungen von Fairer Wohnen greifen.

Besondere Regeln des Beschlusses gelten auf Flächen, die die Stadt selbst entwickelt und verkauft.



Private Flächen

Regelungen zur Bebauung

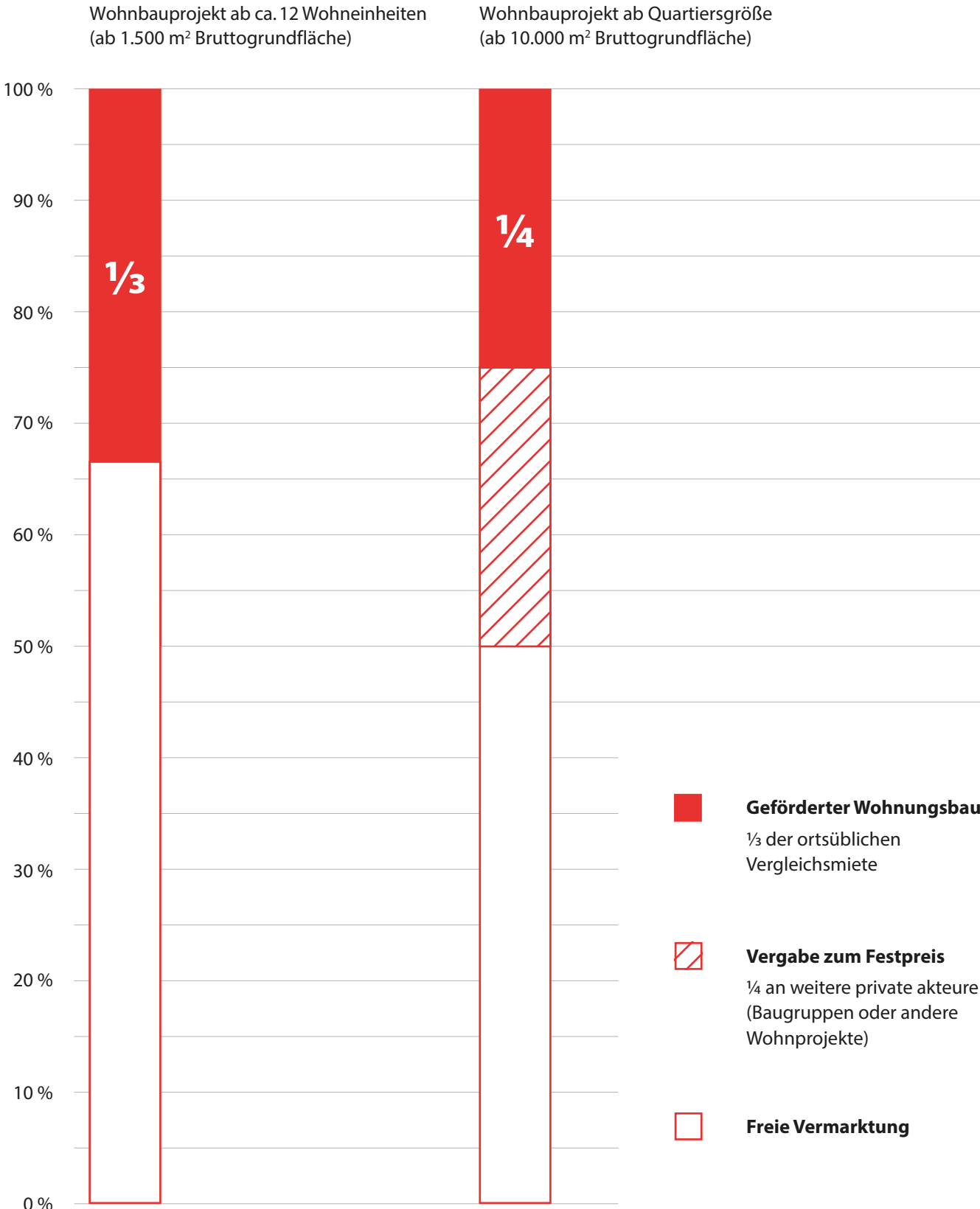
Welche Regelungen gelten, wenn für den Wohnungsbau auf privaten Flächen ein neuer Bebauungsplan benötigt wird?

Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer profitieren von der Neufassung eines Bebauungsplans nicht nur, weil damit ihr Bauvorhaben ermöglicht wird.

Die planungsrechtliche Neufassung steigert auch den Wert des Grundstücks, oft um ein Vielfaches. Im Gegenzug zu dieser Bodenwertsteigerung verlangt die Universitätsstadt von den Bauherreninnen und Bauherren (auch „Planungsbegünstigte“ genannt) eine Beteiligung an den

Folgekosten, die durch das Projekt entstehen. Dazu gehören unter anderem die Kosten für die städtische Planung, die benötigten Straßen und andere öffentliche Flächen sowie Kindergarten und Grundschulversorgung. Außerdem muss ein Drittel der entstehenden Geschossfläche langfristig als sozialer Wohnraum vermietet werden. Entscheidet sich die Bauherrin oder der Bauherr, der Universitätsstadt für die Belegung dieser Wohnungen ein Vorschlagsrecht anzubieten, reduziert sich der

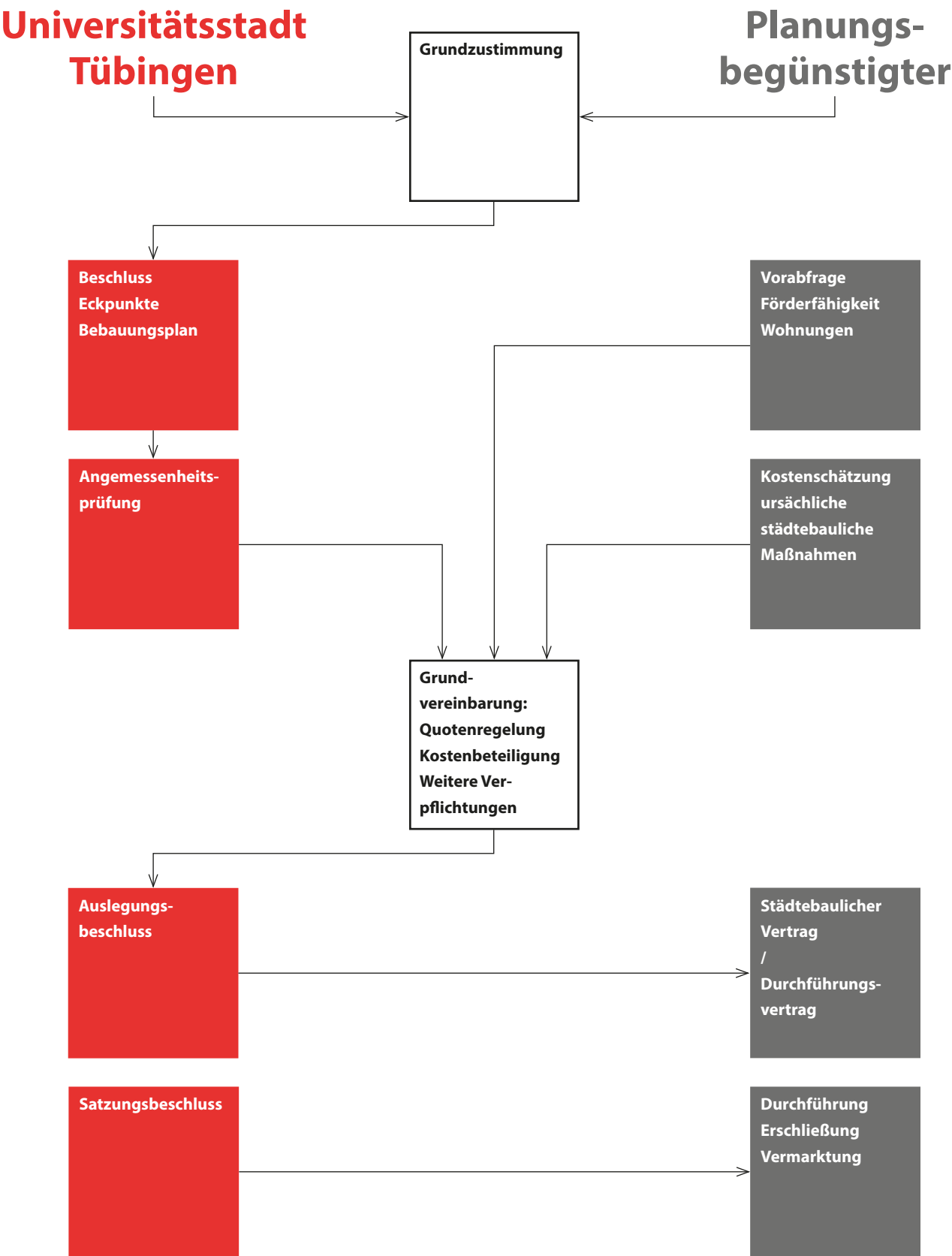
Anteil auf ein Viertel. Dort, wo ganze Wohnquartiere neu entstehen, muss zudem ein Viertel der Fläche nach Kriterien der Universitätsstadt an weitere private Akteure wie Baugruppen oder andere Wohnprojekte vergeben werden. Die Gesamtheit der Vorgaben wird in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag geregelt. Auch bei (größeren) Projekten die Ausnahmen im Kontext des "Bau-Turbos" in Anspruch nehmen kann sich eine Pflicht zur Herstellung von gefördertem Wohnraum ergeben.



Wie läuft der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags ab?

Bereits während der Erstellung des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass die geplanten Regelungen auch durch die Bauherrin oder den Bauherren umsetzbar sind.

Die Universitätsstadt wendet hierbei ein transparentes Verfahren an: Zunächst müssen die Bauherrinnen und Bauherren der Anwendung des Baulandbeschlusses Fairer Wohnen im Grundsatz zustimmen. Erst dann beschließt der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans. Nun wird sichergestellt, dass durch die einzugehenden Verpflichtungen keine unangemessene Belastung der Bauherrinnen und Bauherren entsteht. Dies erfolgt durch eine sorgfältige Schätzung der Folgekosten, unter anderem der zu übernehmenden städtebaulichen Maßnahmen. Im Regelfall gilt dabei, dass die vom Planungsbegünstigten zu tragenden Kosten maximal zwei Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung betragen dürfen. Zudem muss vorab sichergestellt werden, dass die geplanten mietgebundenen Wohnungen den Kriterien für die Wohnbauförderung des Landes entsprechen. Der Bebauungsplan wird dem Gemeinderat erst zum Beschluss vorgelegt, wenn Universitätsstadt und Bauherrin oder Bauherr sich über die Modalitäten der einzugehenden Verpflichtungen geeinigt und einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen haben.



Städtische Flächen

Vergabekriterien

Welche Regelungen gelten bei der Vergabe von städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau?

Auch in Zukunft vergibt die Universitätsstadt im Rahmen der Quartiersentwicklung auf eigenen Flächen wieder Grundstücke für den Wohnungsbau.

Dabei gibt die Universitätsstadt über den Bebauungsplan die Rahmenbedingungen für die Entwicklung vor. Außerdem entwickelt sie die Infrastruktur für das neue Quartier, wie Straßen und Plätze. Die baureifen Parzellen werden dann zu Festpreisen an private Bauherinnen und

Bauherren weitergegeben. Dabei gelten besondere Vergabekriterien.

Damit in Zukunft ein breites Angebot entsteht, gibt die Universitätsstadt verschiedene Segmente der Wohnbauentwicklung vor, darunter klassischer Sozialwohnraum mit Mieten von zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete, preisgedämpfter Mietwohnraum sowie selbstgenutztes Eigentum in Form von Baugruppen oder genossenschaftlichen Wohnprojekten.

Vorrangiges Ziel ist die nachhaltige, langfristige Bezahlbarkeit des entstehenden Wohnraums. Dabei gelten unterschiedliche Regelungen in der Kernstadt und in den Ortschaften. So unterliegen in Zukunft 90 Prozent der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau in der Kernstadt einer langfristigen Mietbindung. In den Ortschaften entstehen neben mietgebundenem Geschosswohnungsbau auch Reihen- und Doppelhäuser ohne Mietbindung.

Regelungen in der Kernstadt

Sozialer Mietwohnraum

Vermietung zu $\frac{2}{3}$ – $\frac{3}{4}$ der ortsüblichen Vergleichsmiete

Stark preisgedämpfter Wohnungsbau

Wenn keine Eigennutzung, sondern Vermietung: deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete

Preisgedämpfter Wohnungsbau

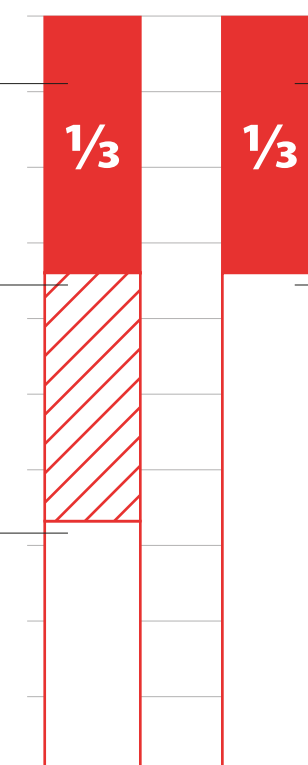
Wenn keine Eigennutzung, sondern Vermietung: nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bis zu $\frac{1}{3}$ der Flächen in diesem Segment können auch ohne Preisdämpfung vermietet werden

Regelungen in den Teilorten

Sozialer oder anderer mietgebundener Wohnungsbau oder innovative Wohnprojekte

Frei veräußerbar

Zum Beispiel an Familien mit Anspruch auf Eigenheimförderung oder Rückkauf durch vorige Eigentümer des Grundstücks



Wie läuft die Vergabe der Baugrundstücke ab?

Wer sich in Zukunft mit seinem Wohnbauprojekt auf eine der städtischen Parzellen bewirbt, muss nachweisen, dass er einen Beitrag zu den geplanten Segmenten leisten kann.

Dabei muss ein Projekt nicht alle Segmente bedienen: Die Vorgaben müssen in der Gesamtschau aller Projekte des neuen Quartiers erreicht werden.

Eine Vergabekommission, bestehend aus Gemeinderäten, Mitgliedern der Verwaltung und Experten, entscheidet dann darüber, welche Projekte am besten zum neuen Quartier passen. Projekte, die bei der Vergabe zum Zuge gekommen sind, erhalten zunächst eine Grundstücksoption, die je nach Gebiet 3–12 Monate gültig ist. In dieser Zeit müssen die Pla-

nungen mit Verwaltung abgestimmt und bis zur Genehmigungsreife gebracht werden. Oft sind auch Abstimmungen mit den Bauherrinnen und Bauherren der Nachbargrundstücke sinnvoll oder notwendig. Nach Weitergabe der Grundstücke müssen Bauherrinnen und Bauherren das Bauvorhaben innerhalb einer vorgegebenen Frist realisieren.

Wie finde ich gleichgesinnte Bauwillige für gemeinschaftliche Bauprojekte?

Im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens organisiert die Stadtverwaltung Informations- und Vernetzungsveranstaltungen.

Hier können sich gleichgesinnte treffen und werden über die geplanten Vorhaben unterrichtet.

Die Universitätsstadt betreibt außerdem die "Kontaktbörse Wohnen". Unter der Adresse www.tuebingen.de/kontaktboerse-wohnen/ können sich Gruppen und Einzelpersonen miteinander vernetzen.



Optionen zur Förderung

Darlehen und Zuschüsse

Welche Fördermöglichkeiten gibt es beim Bau oder Erwerb selbstgenutzten Wohnraums?

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

Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind können für den Erwerb von selbstgenutzten Wohnraum ein stark zinsvergünstigtes Darlehen (derzeit 1 % Zins) mit 15 jähriger Laufzeit in Anspruch nehmen, außerdem gibt es Eigenkapitalhilfen und – je nach Energiestandard – Tilgungszuschüsse. Dabei gelten Einkommensgrenzen (für eine vierköpfige Familie z. B. derzeit 90.000 Euro pro Jahr). Für Familien, die über das für einen Immobilienerwerb notwendige Eigenkapital (i. d. R 20 Prozent) 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 schwierig. Aber für Mitglieder von Baugruppen oder die Finanzierung von Wohnraum auf den kommenden Neubauf Flächen in den Teilorten kann die Förderung gut geeignet sein, insbesondere wenn das Zinsniveau weiterhin relativ hoch bleibt.

Genossenschaftsförderung

Die Förderungen zum Erwerb eines Wohnrechtes in einer Genossenschaft sind derzeit hochattraktiv. Insbesondere Haushalte mit geringem Eigenkapital haben auf diesem Wege die Möglichkeit, sich dauerhaft ein sicheres Wohnumfeld zu schaffen. Die L-Bank gewährt Haushalten einen Zuschuss bis zu 18.000 Euro (es gelten Einkommensgrenzen), die KfW Bank Darlehen ab 0,01% Zins und einem Tilgungsrabatt in Höhe von 15 Prozent. Damit sind Genossenschaften eine echte Alternative zur klassischen Eigentumswohnung.



Welche Fördermöglichkeiten gibt es bei der Erstellung gebundenen Mietwohnraums?

Landeswohnraumförderung Miete („Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau“)

Die Landeswohnraumförderung wird laufend fortgeschrieben. Derzeit werden bei einer maximalen Bindung (40 Jahre) und einer Mietreduktion um 40 Prozent bis zu 3.100 Euro Zuschuss pro qm Wohnfläche gewährt. Bei anderen Bindungen entsprechend weniger. Die Subvention kann auch als zinsverbilligtes Darlehen in Anspruch genommen werden. Die Wohnungsgrundrisse müssen den Vorgaben des Landes entsprechen. Eine Vier-Zimmer-Wohnung darf beispielsweise maximal 94,5 qm Wohnfläche umfassen.

Die geförderten Wohnungen müssen an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden, außerdem ist die Miete gedeckelt (in der Regel 33-40 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete). Nach Einschätzung der Verwaltung ist das Programm nun so attraktiv ausgestaltet, dass die ausbleibenden Mieteinnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Derzeit wird die Herstellung neuer Mietwohnungen durch eine Sonderabschreibung gefördert. Insbesondere in Kombination mit einer degressiven Abschreibung lassen sich im Einzelfall attraktive steuerliche Effekte erzielen.

Neben Neubauten können auch bestehende Wohnungen zu geförderten Wohnungen „umgewandelt“ werden. Das Land zahlt hierzu laufzeitabhängig einen einmaligen Zuschuss in Höhe von bis zu 1.600 Euro pro qm Wohnfläche. 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 (oder Neuvermietung). Ausnahme: Wenn das Einkommen des Mietshaushalt sinkt (zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit oder Renteneintritt), dann kann die Förderung auch bei bestehendem Mietverhältnis genutzt werden.

Impressum

Stand Juli 2026 | Herausgegeben von
der Universitätsstadt Tübingen Büro
der Wohnraumbeauftragten

Gestaltung

DIE KAVALLERIE GmbH

Bildnachweis

Jörg Jäger (Titel), Eble Messerschmidt
Partner (S.6), Cord Soehlke (S.8, S.12),
weitere Universitätsstadt Tübingen