



Wohnraumbericht 2026



Impressum

2026

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen
Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Julia Hartmann und Axel Burkhardt

Bilder Titelseite: Links oben: Jürgen Lippert
alle anderen: Universitätsstadt Tübingen

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4		
Vorwort	6		
Datengrundlage und Methodik	7		
1. Demografische Grundlagen – Wer wohnt in Tübingen?	8	5. Fairer Wohnen – was kommunale Wohnungspolitik leisten kann und was nicht	47
1.1 Bevölkerung: Verlangsamtes Wachstum	8	5.1 Steuerung auf städtischen und privaten Flächen	47
1.2 Altersstruktur: Die „ewig junge“ Stadt im demografischen Wandel	9	5.2 Förderung gemeinwohlorientierter Akteure mit langfristig stabilen Mieten	51
1.3 Beschäftigte: Wirtschaftswachstum und die hohe Einpendlerquote	10	5.3 Stärkung der kommunalen Wohnungsgesellschaften	53
1.4 Haushaltsstruktur: Dominanz der Einpersonenhaushalte und Lock-in-Effekt	11	5.4 Nutzung der Potenziale im Bestand	54
1.5 Fazit – Drei Entwicklungen, ein Markt	15	5.5 Stabilisierung des Mietwohnungsmarkts	55
 		5.6 Versorgung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt	57
2. Nachfragergruppen – Wer sucht was – und mit welchen Chancen?	16	5.7 Wohnungsneubau – Beispiele	59
2.1 Junge Einpersonenhaushalte (Studierende)	16	5.8 Wohnungsneubau – in Planung	63
2.2 Ein- und Zweipersonenhaushalte im mittleren Alter	17	 	
2.3 Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte	17	6. Neubau: Quantitäten oder Qualitäten? Die Grenzen des Bauens	65
2.4 Familien	18	 	
2.5 Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen	19	7. Der Wohnungsbestand Der größte Hebel liegt im Vorhandenen	69
2.6 Menschen mit besonderen Bedarfen (Barrierefreiheit)	19	 	
2.7 Obdachlose und Menschen in Wohnungsnotlagen	20	8. Rechtssicherheit auf dem Mietmarkt Private Vermietende als Partner	71
2.8 Geflüchtete Menschen	20	 	
 		9. Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene	72
3. Wohnungsangebot und Marktlage – Was ist vorhanden und wie wird es genutzt?	21	 	
3.1 Wohnungsbestand: gewachsen über Jahrzehnte	21	10. Lokale Rahmenbedingungen in Tübingen Demografischer Druck, verfügbares Bauland und Akteurslandschaft	
3.2 Eigentumsstruktur: Wem gehört die Stadt?	28	 	
 		11. Schlussfolgerungen	79
4. Preisstruktur und Bezahlbarkeit – Was kostet Wohnen in Tübingen?	31	 	
4.1 Preisstruktur Mietwohnungsmarkt: Die Schere zwischen Bestand und Angebot	32	Einordnung in den Forschungsstand	80
4.2 Mietüberhöhungen: Systematische Überschreitung rechtlicher Grenzen	37	Glossar	81
4.3 Sozialwohnungen: Das zu kleine Netz	38		
4.4 Leistbarkeit: Für wen ist Tübingen noch erschwinglich?	40		
4.5 Auswirkung auf öffentliche Haushalte	43		
4.6 Preisstruktur im Eigentum: Vom Wohneigentum zur Renditevermietung	45		

Zusammenfassung

Der Befund

Tübingen hat in den vergangenen fünfzehn Jahren erheblich gebaut: über 5.000 neue Wohneinheiten seit 2011, ein Bestandszuwachs von knapp zehn Prozent. Trotzdem ist die Lage angespannter als zuvor. Der Wohnungsmarkt in Tübingen hat nicht primär ein Mengenproblem, sondern ein Verteilungsproblem, das sich nicht allein durch Neubau lösen lässt – und zentrale Stellschrauben, um daran etwas zu ändern, liegen nicht bei der Universitätsstadt allein.

Was die Daten zeigen

Das Bevölkerungswachstum verlangsamt sich, doch die Nachfrage steigt weiter – weil immer mehr Menschen allein oder zu zweit wohnen. Einpersonenhaushalte machen 56,7 Prozent aller Haushalte aus, Familienhaushalte nur noch 14,1 Prozent. Seniorenhaushalte bewohnen im Schnitt 60 m² pro Person, Familien 29 m². Große Wohnungen bleiben belegt – auch mangels bezahlbarer Alternativen. Angebotsmieten im Neubau überschreiten 18 Euro pro m². Mehr als die Hälfte aller zwischen Oktober 2024 und Oktober 2025 inserierten Mietangebote liegen mutmaßlich oberhalb der rechtlich zulässigen Grenzen. In der Beratungspraxis der Stadt liegt in acht von zehn Fällen ein Verstoß vor.

77 Prozent aller Wohnungen gehören Privatpersonen. Nur drei Prozent sind Sozialwohnungen – bis zu 50 Prozent der Haushalte wären anspruchsberechtigt. Gleichzeitig sinkt die Eigentumsquote: Trotz tausender neuer Wohnungen wohnen heute weniger Menschen in selbstgenutztem Eigentum als zuvor (Rückgang seit 2011 von 37 auf 31 Prozent). Neuer Wohnraum gelangt seltener in das Eigentum von Familien – er wird stattdessen zum vermieteten Anlageobjekt.

Warum der Markt dauerhaft angespannt bleibt

Tübingens Wohnungsmarkt steht unter strukturellem Nachfragedruck, der unabhängig vom Bauvolumen anhält: 28.000 Studierende mit hoher Fluktuation, ein wachsendes Arbeitsplatzangebot, eine Einpendlerquote von 61,9 Prozent – höher als in Stuttgart oder München – und zahlungskräftige kinderlose Haushalte im mittleren Alter. Tübingen kann nicht „fertig bauen“. Wo der Markt dauerhaft angespannt bleibt, kann nur aktive Steuerung dafür sorgen, dass auch Haushalte mit geringer Marktmacht versorgt werden.

Warum Bauen allein nicht reicht

Seit 2011 sind in Tübingen über 5.000 Wohnungen neu entstanden. Gleichzeitig wohnen heute 350 Familien

weniger in großen Wohnungen als zuvor. Der Neubau ist überwiegend in Preissegmenten entstanden, die für viele Familien und einkommensschwächere Haushalte nicht erreichbar sind. Das ist keine Folge falscher Tübinger Politik – ohne diesen Neubau wäre die Lage spürbar schlechter. In entspannten Wohnungsmärkten gibt der Neubau im oberen Segment mittelfristig günstigere Wohnungen frei, weil zahlungskräftige Haushalte umziehen (sogenannter Sicker-effekt). In dauerhaft angespannten Märkten wie Tübingen greift dieser Effekt empirisch nur sehr begrenzt – freiwerdende Wohnungen werden sofort neu belegt, in der Regel zu höheren Mieten.

Hinzu kommen Baukosten, die in zehn Jahren um 65 Prozent gestiegen sind, und Zinsen, die bezahlbaren Neubau ohne erhebliche Förderung unmöglich machen. Und ohne dauerhafte Bindungen wandern geförderte Wohnungen nach Ablauf der Bindungsfrist in den marktüblich vermieteten Bestand.

Was Tübingen tut

Grundlage ist eine aktive Bodenpolitik: Über Konzeptvergaben und städtebauliche Verträge entsteht in den von der Stadt entwickelten Quartieren ein breiter Mix aus Sozialwohnungen, langfristig preisgebundenem Wohnraum und Wohneigentum für Baugemeinschaften. Der Baulandbeschluss „Fairer Wohnen“ verpflichtet Investoren bei neuem Planungsrecht zu mindestens einem Drittel Sozialwohnungen. Gemeinwohlorientierte Akteure werden gezielt gestärkt – allen voran die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GWG, die zwischen 2017 und 2024 über 450 Wohnungen neu gebaut hat, sowie Genossenschaften, das Mietshäuser Syndikat und die Nestbau AG. Seit 2011 sind 700 neue Sozialwohnungen entstanden. Die Wirkung ist messbar: In den Quartieren, deren Bau die Stadt aktiv gesteuert hat – Güterbahnhof, Hechinger Eck, Aeulehöfe, Wennfelder Garten – haben Familien Wohnraum gefunden, während sie aus anderen zentralen Lagen weggezogen sind. Auch auf dem Mietmarkt selbst steuert die Stadt gegen: durch Monitoring, Mietrechtsberatung, Milieuschutzsatzung und Zweckentfremdungsverbot.

Ein wachsender Schwerpunkt liegt auf der Aktivierung des unsichtbaren Wohnraums im Bestand. Das Programm „Haben Sie noch Platz?“ bietet Wohnberatung für Veränderungswillige. Der Wohnflächenbonus gibt Mieterinnen und Mietern, die sich verkleinern, bis zu 6.300 Euro Zuschuss. In Waldhäuser-Ost läuft seit Januar 2026 ein Modellprojekt mit aufsuchender Beratung, das zum Vorbild für die Gesamtstadt werden könnte. Sowohl das

Mietmarkt-Monitoring als auch die notwendigen Schritte zur Hebung der Bestandspotenziale stoßen allerdings an Kapazitätsgrenzen – hier sind mehr Ressourcen nötig als derzeit vorhanden. Die Daten zeigen zugleich, dass diese Maßnahmen an eine Grenze stoßen, die nicht durch besseres kommunales Handeln zu verschieben ist. Der Wohnungsmarkt in Tübingen wird nicht allein durch lokale Entscheidungen geprägt, sondern durch Kräfte, die weit über die Stadt hinausreichen: steigende Baukosten, hohe Zinsen, auslaufende Sozialbindungen und die Logik renditeorientierter Immobilienmärkte.

Was auf kommunaler Ebene noch möglich ist

Neubau bleibt notwendig – als Beitrag zur Mengensituation, als Hebel für Sozialbindungen, als Möglichkeit, neue Wohnformen zu schaffen.

In Tübingen sind derzeit zahlreiche Wohnbauentwicklungen in Vorbereitung oder bereits in Umsetzung; der Fachbereich Planen, Entwickeln, Liegenschaften schätzt das Neubaupotenzial der kommenden zehn Jahre auf 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten, von denen erfahrungsgemäß nicht alle realisiert werden können. Entscheidend ist aber nicht nur das Bauvolumen, sondern auch die Bezahlbarkeit – und damit der Anteil dauerhafter Bindungen und die Rolle gemeinwohlorientierter Träger. Der Bauturbo eröffnet zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten, wenn er aktiv mit Qualitätsauflagen verbunden wird.

Im Bestand liegt ein großer unausgeschöpfter Hebel. Viele ältere Menschen in großem Wohnraum möchten sich verändern, finden aber keine passende, bezahlbare Alternative in vertrauter Umgebung. Gleichzeitig steht Tübingen wie viele Städte vor der Problematik wachsender Pflegebedürftigkeit und sozialer Vereinzelung. Neue Wohnformen – Wohnpartnerschaften, Mehrgenerationenhäuser, quartiersnahe Pflegekonzepte, Wohnungsteilungen – können all das gleichzeitig adressieren.

Studierendenwohnheime sind der am direktesten adressierbare Teil des Nachfrageproblems. Ein Ausbau um 2.000 bis 3.000 Plätze würde den privaten Mietmarkt in einem Umfang entlasten, der dem Effekt mehrerer Jahre Wohnungsneubau entspricht – und das zu deutlich geringeren Kosten pro Wohneinheit.

Darüber hinaus wird regionale Kooperation zunehmend wichtig. Der Arbeitsmarkt ist längst regional, die Wohnungspolitik wird aber rein kommunal gesteuert. Verstärkte interkommunale Kooperation mit den Umlandgemeinden kann den Nachfragedruck verteilen.

Was Bund und Land tun müssten

Bauturbo, verlängerte Mietpreislösung und aufgestockte Fördermittel gehen in die richtige Richtung, sind aber keine strukturelle Antwort auf die Ursachen angespannter Wohnungsmärkte. Ohne grundlegende Neuausrichtung verpuffen sie auf lange Sicht.

- **Mietenpolitik wirksam gestalten:** Die Reform des Mietwucherparagrafen (§ 5 WiStG) – der Wegfall der Zwangslagen-Beweispflicht – würde es Mietern ermöglichen, sich gegen überhöhte Mieten zu wehren; eine Bundesratsinitiative liegt seit 2019 vor. Das Verfahren „Mietrecht II“ (transparente Möblierungszuschläge, Begrenzung von Kurzzeitmietverträgen) zielt direkt auf die Umgehungsstrategien, die in Tübingen den größten Wachstumsbereich ausmachen.
- **mit Baukosten rechnen, nicht auf ihre Überwindung hoffen:** Die Baukosten machen bezahlbaren Wohnraum ohne erhebliche Förderung nahezu unmöglich, eine Rückkehr zu früheren Niveaus ist nicht zu erwarten. Wohnungspolitik muss die Bestandsaktivierung ernst nehmen.
- **Förderung strukturell denken:** Eine aufgestockte und flexiblere Landeswohnraumförderung ist nötig – Wartezeiten von 12 bis 18 Monaten verzögern Projekte, während laufend Wohnungen aus der Bindung fallen und innovative Wohnformen und Bestandsumwandlungen benachteiligt werden. Was darüber hinaus entscheidend wäre – dauerhafte Sozialbindungen, eine gezielte Förderung gemeinwohlorientierter Träger und eine aktivere Bodenpolitik des Bundes –, steht bislang nicht im Zentrum der Agenda.
- **Die Grenzen der Subjektförderung ehrlich benennen:** Nach Untersuchungen des Pestel Instituts (2024) und des Dezernats Zukunft (2026) treibt Wohngeld bei knappem Angebot das Mietniveau im unteren Segment nach oben, statt es zu stabilisieren – und belastet die öffentlichen Haushalte zunehmend. Eine Aufstockung ohne wirksame Mengen- und Preisinstrumente verschärft das Problem.

Kernbotschaft

Wer nichts ändert, entscheidet de facto darüber, wer in Tübingen noch wohnen kann. Der Bericht ist kein Aufruf zu mehr Bautätigkeit – Tübingen hat überdurchschnittlich viel gebaut und wird weiter bauen. Er ist ein Aufruf, drei Fragen ernst zu nehmen: Wie sichern wir, dass neu gebauter Wohnraum dauerhaft bezahlbar bleibt? Wie heben wir das am stärksten unterschätzte Potenzial – den Bestand – systematisch? Und wie sorgen Bund und Land dafür, dass die kommunalen Anstrengungen nicht ins Leere laufen?

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Wohnen ist für die meisten Menschen keine abstrakte Frage. Es ist die Frage, ob man in der Stadt bleiben kann, in der man arbeitet, in der die Kinder zur Schule gehen, in der man alt geworden ist. Es ist die Frage, wie viel vom Einkommen am Ende des Monats übrig bleibt. Und es ist zunehmend die Frage, ob es überhaupt gute und sinnvolle Optionen gibt.

Diese Fragen sind nicht nur persönlich, sie sind politisch. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum gehört zu den größten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Er trifft längst nicht mehr nur einkommensschwache Haushalte, sondern reicht bis in die Mitte der Gesellschaft. Und er birgt eine besondere Sprengkraft: Wo gutes und günstiges Wohnen immer mehr zum Privileg wird, wächst die Kluft zwischen denen, die bleiben können, und denen, die gehen müssen. Diese Trennung verläuft nicht nur zwischen Arm und Reich, sondern zunehmend zwischen den Generationen, zwischen denen, die früh gekauft haben, und denen, denen das nicht möglich war. Die Wohnungsfrage hat das Potenzial, Gesellschaften zu spalten. Denn Zugehörigkeit ist nichts Abstraktes – sie entsteht dort, wo man wohnt, bleiben kann, dazugehört. Ob eine Stadt das noch ermöglicht, ist die Frage, um die es geht – und in Tübingen ist sie in den letzten Jahren immer dringlicher geworden.

Nicht weil zu wenig getan wurde. Der Bericht wird zeigen, dass die Universitätsstadt in den vergangenen Jahren wohnungspolitisch erheblich aktiv war und dabei innovative Wege gegangen ist, die inzwischen weit über Tübingen hinaus Beachtung finden. Sondern weil die Kräfte, die auf den Wohnungsmarkt einwirken, größer sind als das, was eine einzelne Kommune allein steuern kann. Dieser Bericht versucht, diese Kräfte sichtbar zu machen. Er beschreibt, wer in Tübingen wohnt und wer hier wohnen möchte, wie das Angebot strukturiert ist, was es kostet und für wen es noch erreichbar ist. Er dokumentiert, was die Stadt unternommen hat und wo die Grenzen dieser Maßnahmen liegen. Und er fragt, was Neubau leisten kann und was nicht, was im vorhandenen Bestand steckt und welche Rahmenbedingungen es bräuchte, um die Lage dauerhaft zu verbessern.

Der Maßstab, an dem der Bericht den Wohnungsmarkt misst, ist dabei einfach: Kann Tübingen die Menschen, die hier leben und arbeiten wollen, mit Wohnraum versorgen? Nicht nur die Zahlungskraftigen, sondern auch die vielen Studierenden, Pflegekräfte, Erzieherinnen, ältere Menschen mit kleinen Renten und junge Familien. Eine Stadt, die das nicht mehr kann, verliert auf Dauer etwas, das sich nur schwer zurückgewinnen lässt: ihre Mischung und ihre Lebendigkeit – und ihre Fähigkeit, für alle da zu sein. Die gute Nachricht ist: Tübingen hat in den vergangenen Jahrzehnten gezeigt, dass es anders geht. Engagierte Bürgerinnen und Bürger, mutige Bauherinnen und Bauherren, eine aktive Stadtpolitik und viele Vermieterinnen und Vermieter mit sozialem Gewissen haben Wohnformen und Quartiere entstehen lassen, die anderswo nicht selbstverständlich sind. Dieses Fundament trägt – und es lässt sich weiter ausbauen.

Dieser Bericht ist damit kein Schlusspunkt, sondern eine Grundlage. Er soll informieren, Diskussionen ermöglichen und Entscheidungen vorbereiten – damit Tübingen eine Stadt bleibt, in der alle einen Platz finden, die hier leben und arbeiten wollen. Diese Aufgabe geht uns alle an. Ich lade Sie ein, sich ein eigenes Bild zu machen und daran mitzuwirken, dass Wohnen in Tübingen bezahlbar bleibt.



Cord Soehlke
Erster Bürgermeister

Datengrundlage und Methodik

Dieser Bericht stützt sich auf Daten aus unterschiedlichen Quellen und Erhebungszeiträumen, die jeweils verschiedene Aspekte des Tübinger Wohnungsmarkts beleuchten.

Die wichtigste Grundlage bilden die Zensusdaten der Jahre 2011 und 2022. Der Zensus liefert die detaillierteste verfügbare Datenbasis zu Bevölkerungsstruktur, Haushaltsgroßen, Wohnungsbelegung und Eigentumsverhältnissen. Der Vergleich beider Erhebungen erlaubt es, strukturelle Veränderungen über einen Zeitraum von elf Jahren nachzuzeichnen. Da der Zensus 2022 erst seit 2024 vollständig ausgewertet vorliegt und die Erhebung inzwischen einige Jahre zurückliegt, sind Einzelwerte mit der gebotenen Vorsicht zu interpretieren. Wo immer möglich wurden die Zensusdaten durch aktuellere Quellen ergänzt oder plausibilisiert. Die Trends, die der Vergleich beider Zenserhebungen zeigt, dürften sich seither eher noch verschärft haben – dafür sprechen die Entwicklung der Angebotsmieten, die Wanderungsdaten und die Belegungsstatistiken der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Für die Preisstruktur des Mietwohnungsmarkts ist die Mietspiegelerhebung 2024 die zentrale Quelle. Sie erfasst nicht nur die öffentlich inserierten Angebotsmieten, sondern auch die tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge der vorangegangenen sechs Jahre und

ermöglicht damit Aussagen über den sogenannten grauen Markt. Ergänzt wird sie durch das systematische Monitoring von Mietangeboten auf Immobilienportalen, das die Universitätsstadt Tübingen seit Oktober 2024 in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Mietenmonitor durchführt. Weitere Datenquellen sind die Bevölkerungs- und Baufertigstellungsstatistik des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, die Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit sowie kommunale Verwaltungsdaten zu Wohnberechtigungsscheinen, Belegungen der Clearingstelle Wohnen und dem Bestand der GWG.

Für die Einordnung in überregionale Entwicklungen wurden Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herangezogen. Spezifische Befunde zur Wirkung von Subjektförderung auf das Mietpreisniveau im unteren Marktsegment stützen sich auf eine Studie des Pestel Instituts (2024) sowie eine Untersuchung des Dezernats Zukunft (März 2026).

Der Bericht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, wohl aber auf Transparenz über die Grenzen der verfügbaren Datenlage. Leserinnen und Leser, die den Bericht in den wohnungswissenschaftlichen Forschungsstand einordnen möchten, finden einen entsprechenden Abschnitt am Ende des Dokuments, vor dem Glossar.

Danksagung

Wesentliche Grundlagen für diesen Bericht wurden durch Lukas Grehl von der Fachabteilung Sozialplanung und Entwicklung der Universitätsstadt Tübingen erarbeitet. Er hat mit seinem methodischen Know-how, einer Vielzahl wertvoller Datenauswertungen und

immer wieder klärenden Hinweisen entscheidend zur Qualität des Berichts beigetragen. Auch der Mitarbeiter der kommunalen Statistikstelle, Jens Westphal, hat wertvolle Datenauswertungen geliefert. Dafür gilt ihnen ausdrücklicher Dank.

1. Demografische Grundlagen

Wer wohnt in Tübingen?

Wie viele Menschen in einer Stadt leben, sagt wenig darüber aus, wie viel Wohnraum sie tatsächlich benötigen. Entscheidend ist, wie diese Menschen zusammenleben: ob allein oder in Gemeinschaft, ob jung oder alt, ob neu

zugezogen oder seit Jahrzehnten ansässig. Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturdaten machen diese Zusammenhänge sichtbar – und sind damit unverzichtbare Grundlage für jede fundierte Analyse des Wohnungsmarkts.

1.1 Bevölkerung Tübingen wächst langsamer

Einwohner_innen und Wachstumsrate

Anzahl Einwohner_innen bzw. Prozentsatz Wachstum

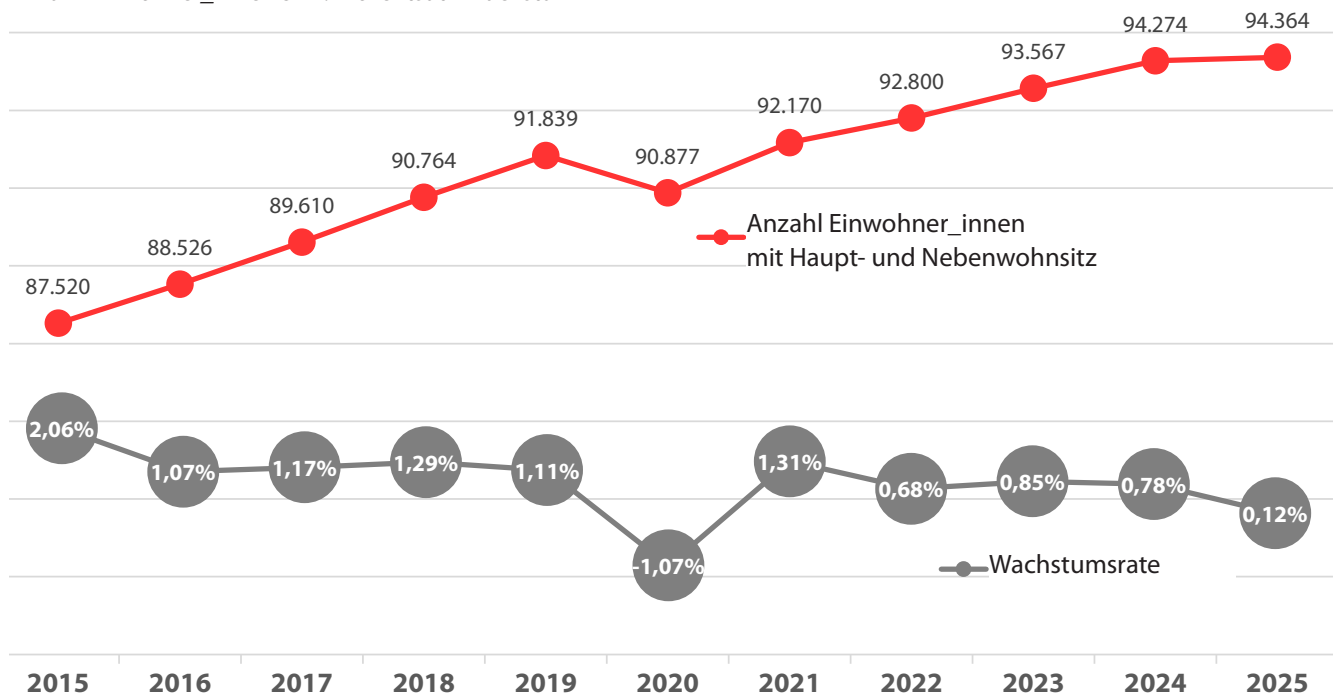


Abbildung 1. Quelle: Universitätsstadt Tübingen, Kommunalstatistik

Über lange Zeit galt Tübingen als attraktive „Schwarmstadt“ mit deutlich mehr Zuzügen als Wegzügen und einer stetig wachsenden Bevölkerung. In der Folge wuchs auch der Wohnraumbedarf und verstärkte den hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren zeigt sich jedoch ein komplexeres Bild. Der Blick auf die Bevölkerungskurve von Tübingen zeigt den deutlichen ‚Coronaknick‘ im Jahr 2020. Nach der anfänglich raschen Erholung im Jahr 2021 wächst Tübingens

Bevölkerung inzwischen langsamer: Nachdem die Universitätsstadt zwischen 2015 und 2020 jährlich um fast 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner zulegte, sind im Jahr 2025 nur noch knapp 100 Menschen dazugekommen.

Inwiefern sich dieser Trend in den kommenden Jahren verstetigt, ist noch nicht abschätzbar. Ob der Wohnungsmarkt selbst das Bevölkerungswachstum bremst, lässt sich an dieser Stelle ebenfalls noch nicht beurteilen.

Die Frage wird am Ende dieses Kapitels aufgegriffen, wenn die relevanten Daten vorliegen. Bevölkerungswachstum ist auch nicht der einzige Faktor für einen steigenden Wohnraumbedarf.

Auch die Bevölkerungsstruktur beeinflusst, wie Wohnraum genutzt und welcher Wohnraum nachgefragt wird. Dabei spielen insbesondere die Verteilung der Altersgruppen und Haushaltsformen eine Rolle.

1.2 Altersstruktur

Die ewig junge Stadt

Tübingen weist als Universitätsstadt mit hohen Studierendenzahlen schon seit jeher ein besonderes Altersprofil auf: Das Alterstrukturdiagramm zeigt deutlich die überdurchschnittlich vielen jungen Menschen im Studienalter. Eine Betrachtung der Zuzüge und Wegzüge aller Jahrgänge im Zeitraum zwischen 2015 und 2025 zeigt deutlich das positive Wanderungssaldo junger Menschen

zwischen 18 und 27 und das negative Wanderungssaldo etwas Älterer zwischen 28 und 40 Jahren, vermutlich oft nach Abschluss eines Studiums, Familiengründung und/oder der Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit anderswo.

In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Altersstruktur in Tübingen gewandelt.

Altersstrukturdiagramm

Anzahl Einwohner_innen je Lebensalter

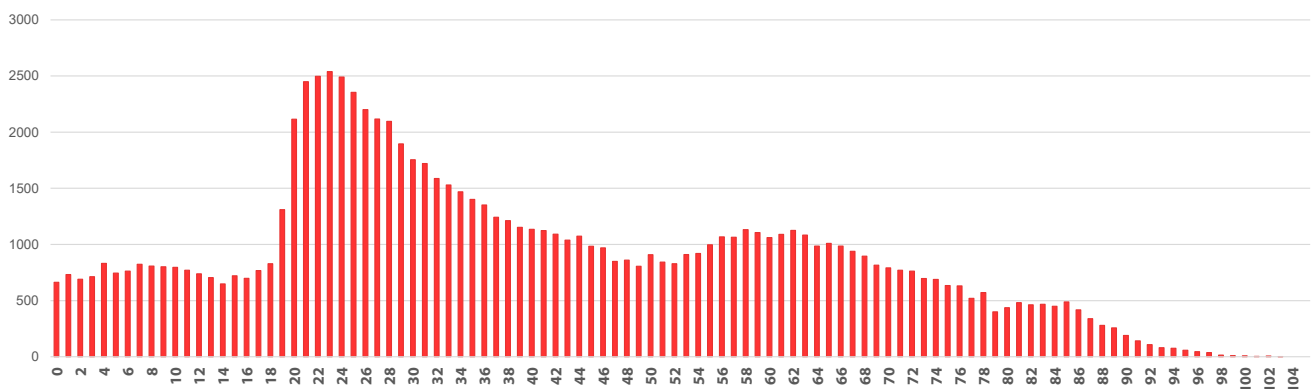


Abbildung 2. Quelle: Universitätsstadt Tübingen, Kommunalstatistik

Zuzüge und Wegzüge 2015 - 2025

Anzahl Zuzüge, Wegzüge und Saldo nach Altersjahren

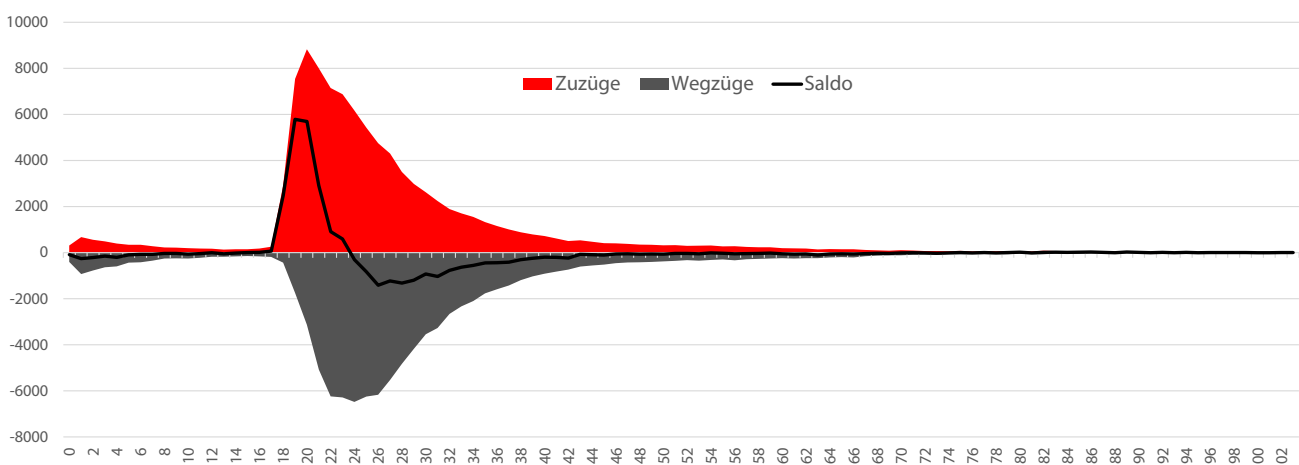


Abbildung 3. Quelle: Universitätsstadt Tübingen, Kommunalstatistik

Abbildung 4 verdeutlicht das signifikante Wachstum der Altersgruppe ab 60 Jahren sowie einen Rückgang der 40- bis 59-Jährigen. Diese Veränderungen sind auf den demografischen Wandel zurückzuführen, bei dem geburtenstarke Jahrgänge altern, während weniger starke Jahrgänge nachrücken. Erkennbar ist auch ein Rückgang der jüngsten Bevölkerungsgruppe zwischen 0 und 18 Jahren und ein moderater Zuwachs der 18- bis 27-Jährigen im Studierendentalter. Besonders auffällig ist darüber hinaus der starke Anstieg der 28- bis 40-Jährigen. Teilweise lässt sich diese Entwicklung wie bei den Älteren mit einem Nachrücken stärkerer Jahrgänge erklären. Obwohl in dieser Altersgruppe nach wie vor mehr Weg- als Zuzüge stattfinden, sind in den letzten zehn Jahren womöglich auch mehr Menschen in dieser Altersgruppe in Tübingen geblieben oder zugezogen als zuvor. Sicher ist jedoch: Diese zunehmend kinderlose und teilweise zahlungskräftige Altersgruppe trägt zur wachsenden Nachfrage nach Wohnraum bei.

Der Zuzug Geflüchteter aus arabischen und afrikanischen Ländern, Afghanistan und der Ukraine ist aus diesen Daten ausgenommen.

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2010 bis 2025
Anzahl Einwohner je Altersgruppe

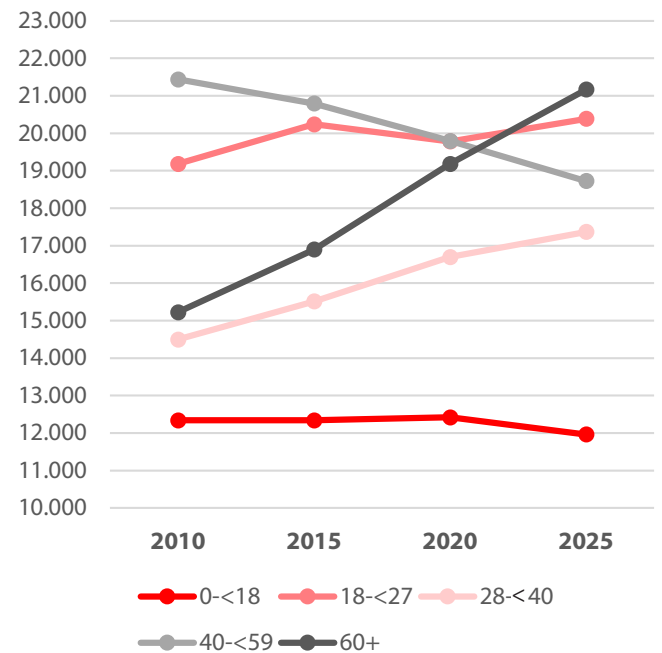


Abbildung 4. Quelle: Universitätsstadt Tübingen, Kommunalstatistik

1.3 Beschäftigte Wachsende Wirtschaft

Tübingen ist ein wachsender und attraktiver Wirtschaftsstandort, der insbesondere den 28- bis 40-Jährigen berufliche Chancen bietet. Die steigende Zahl der Beschäftigten in Tübingen (siehe Abbildung 5) trägt womöglich ebenfalls zum Anstieg dieser Altersgruppe bei – wobei seit 2022 ein leicht verlangsamtes Arbeitsplatzwachstum zu verzeichnen ist. Einen weiteren Hinweis auf eine unter anderem durch Arbeitsplatzwachstum getriebene Wohnraumnachfrage bietet die Pendlerstatistik: Weniger als die Hälfte der inzwi-

schen über 54.000 in Tübingen Beschäftigten wohnen auch tatsächlich in der Stadt. Deutlich über die Hälfte pendeln von auswärts ein. Tübingen hat damit eine noch höhere Einpendlerquote als andere große Wirtschaftsstandorte mit stark angespannten Wohnungsmärkten wie Stuttgart (61,8 Prozent) oder München (51 Prozent). Die seit 2015 ebenfalls gewachsene Zahl der Auspendler verweist auf das allgemeine Wirtschaftswachstum in der Region – und die anhaltende Attraktivität von Tübingen als Lebensort.

Arbeitsplätze

Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter am Arbeitsort Tübingen

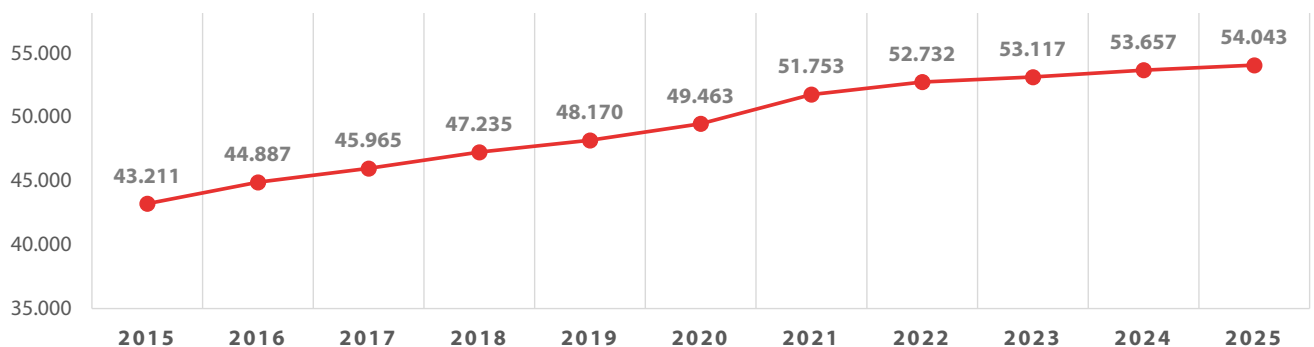


Abbildung 5. Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Pendlerströme 2015 und 2024

Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter

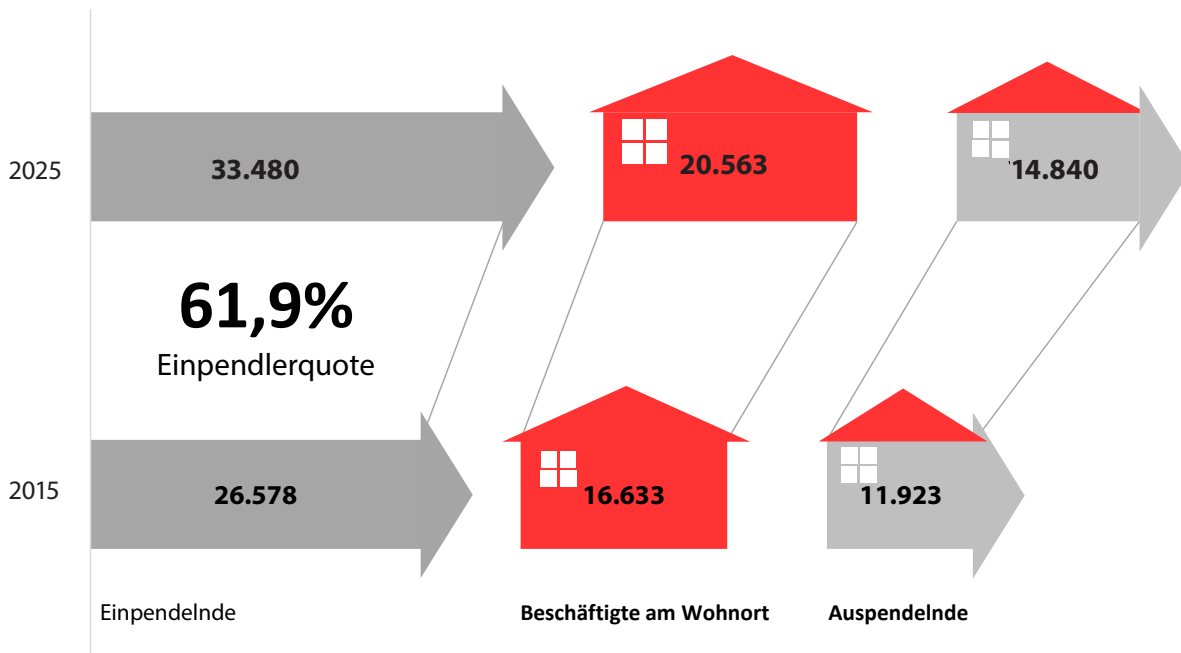


Abbildung 6. Quelle: Pendlerstatistik des Bundes 2025

1.4 Haushaltsstruktur

Dominanz der Einpersonenhaushalte

Auch die Größe und Zusammensetzung der Haushalte hat maßgeblichen Einfluss auf die Marktlage und lässt Rückschlüsse auf die Situation am Wohnungsmarkt zu. Als junge Universitätsstadt war Tübingen schon immer geprägt von einem überdurchschnittlichen Anteil von Einpersonenhaushalten. In den letzten Jahren hat sich dieses Ungleichgewicht weiter verstärkt.

2025 stellten (sowohl allein als auch in WGs lebende) Einpersonenhaushalte mit 56,7 Prozent die größte und deutlich wachsende Gruppe der wohnenden Haushalte, gefolgt von Paarhaushalten, die mit 24,8 Prozent fast ein Viertel aller Tübinger Haushalte ausmachten. Auch hier ist unter anderem der demografische Wandel der Treiber der Veränderung.

Haushaltsstruktur 2025

Prozentuale Anteile der Haushaltsformen

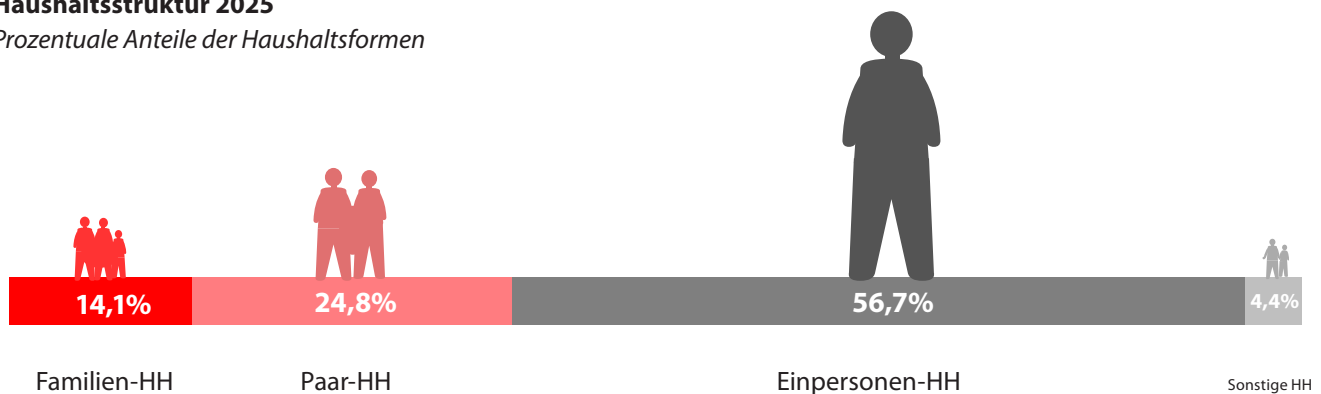


Abbildung 7. Quelle: Kommunalstatistik

Zuwachsraten Haushalte 2015 - 2025

Zuwachs in Prozent

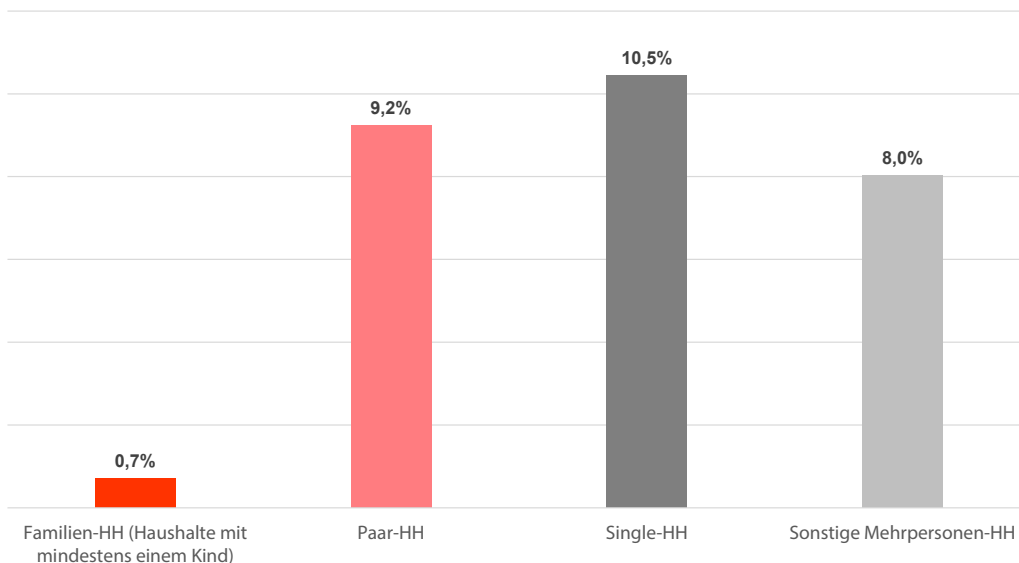


Abbildung 8. Quelle: Kommunalstatistik

Lock-in-Effekt für ältere Haushalte

Die wachsende Zahl kleiner Haushalte hat auch mit der alternden Bevölkerung zu tun und führt zum sogenannten Lock-in-Effekt: Wenn Familien älter werden und Kinder ausziehen, verbleiben die neu entstandenen Ein- und Zweipersonenhaushalte häufig in ihren bisherigen Wohnungen – zum Teil, weil kein Umzug gewünscht wird, möglicherweise aber auch, weil zu wenig passende,

geeignete und bezahlbare Wohnungen verfügbar sind. Die Folge ist eine zunehmende Belegung großer Wohnungen durch kleine Haushalte: Während 2011 noch weniger als die Hälfte der Wohnungen über 120 m² von Ein- oder Zweipersonenhaushalten bewohnt wurden, sind es 2022 bereits mehr als die Hälfte – während die Zahl der Mehrpersonenhaushalte in solchen Wohnungen zurückging.

Belegung großer Wohnungen

Anzahl Haushalte

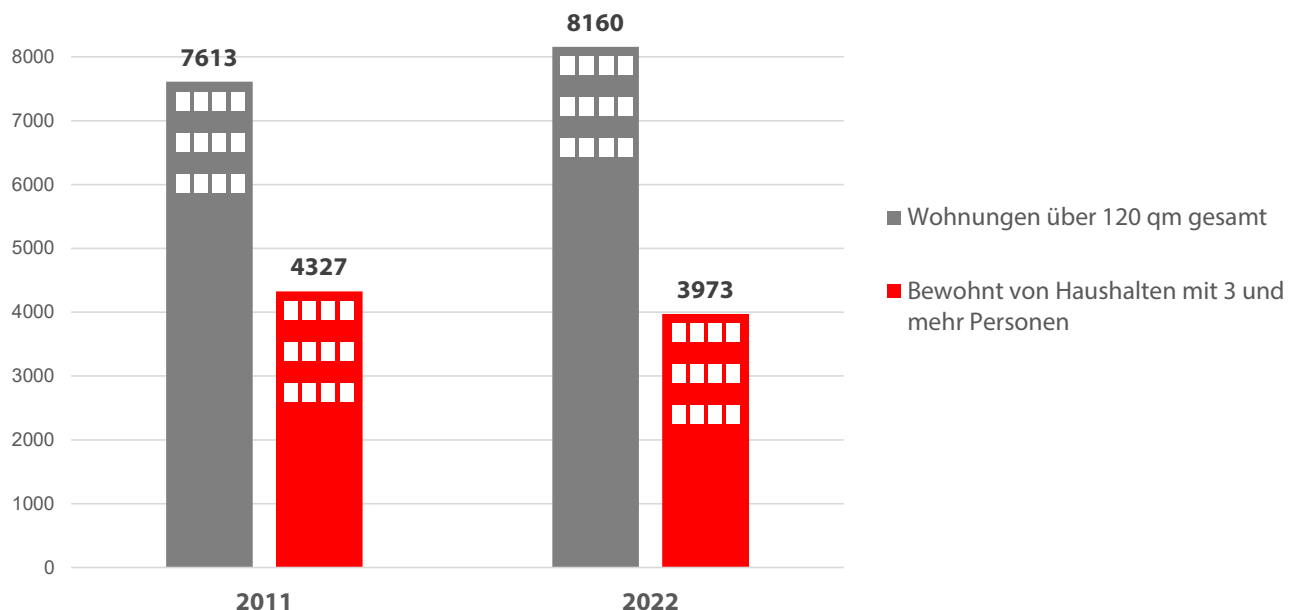


Abbildung 9. Quelle: Zensus 2022

Mehr Weg- als Zuzüge von Familien

Der Anteil der Familienhaushalte ist seit 2015 weiter geschrumpft: In nur noch 14,1 Prozent aller Haushalte leben Kinder. Trotzdem ist die absolute Anzahl der Familienhaushalte in den letzten zehn Jahren weiter gewachsen – im Verhältnis zu den Ein- und Zweipersonen-

haushalten fällt dieses Wachstum aber sehr viel geringer aus. (Abbildung 8). Einer der Gründe für diese Verschiebung ist das negative Wanderungssaldo von Familien. Die Zu- und Wegzugsdaten von Kindern unter 18 Jahren zeigen: Es ziehen mehr Kinder aus Tübingen weg als zu.

Zuzüge und Wegzüge von Familienhaushalten 2015 bis 2025

Anzahl Zuzüge und Wegzüge von Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren

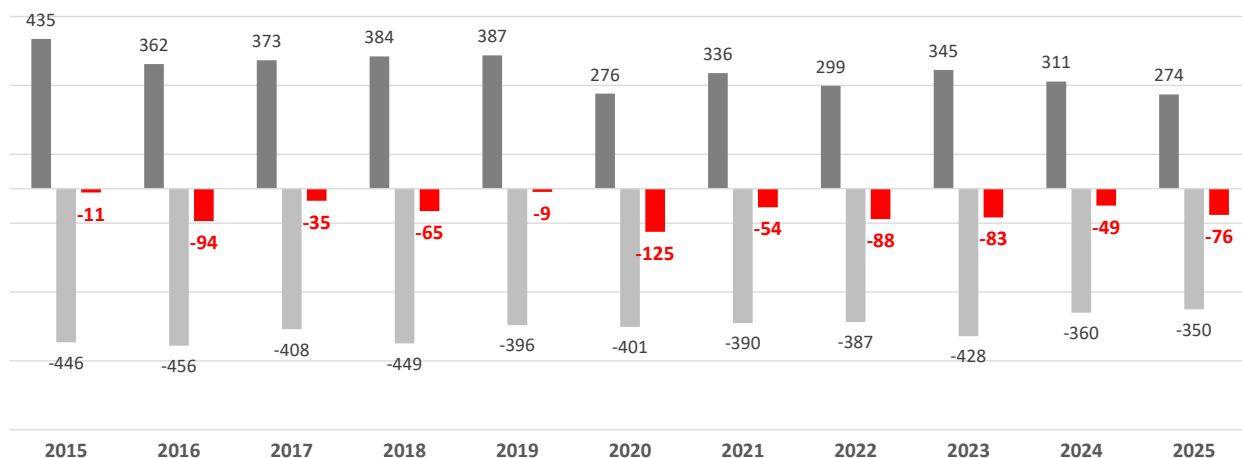


Abbildung 10. Quelle: Kommunalstatistik

■ Zuzüge ■ Wegzüge ■ Saldo

Die Muster dieser Wanderungsbewegungen sind dabei aufschlussreich. Während die Top 5 der Zuzugsorte von Kindern andere Universitätsstädte oder größere Ballungsräume sind, geht ein großer Teil der Wegzüge ins nähere Umland Tübingens. Dieser Unterschied in der räumlichen Reichweite von Zu- und Wegzügen ist ein möglicher

Hinweis darauf, dass Zuzüge eher aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels der Familie erfolgen, Wegzüge hingegen häufig unter Beibehaltung des Arbeitsplatzes – sei es aufgrund von Wohnwünschen außerhalb der Universitätsstadt oder nicht erfüllbaren Wohnbedarfen innerhalb Tübingens.

Top 5 der Herkunfts- und Wegzugsorte von Familienhaushalten* 2017 bis 2025

Saldo Zuzüge und Wegzüge von Kindern unter 18 Jahren

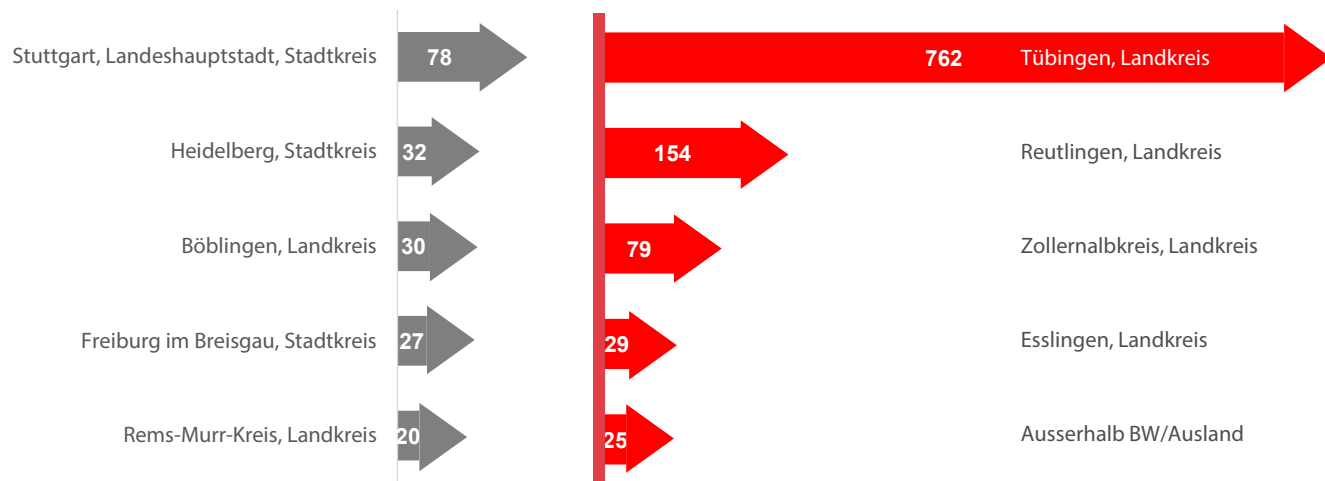


Abbildung 11. Quelle: Kommunalstatistik

*ohne Zuweisungen in Unterbringungsstandorte von Geflüchteten

Auch bei Umzügen innerhalb der Stadt zeigt sich ein ähnliches Muster: eine Abwanderung aus zentraleren Lagen und ein Zuzug insbesondere in die Teilorte. Auch diese Bewegung lässt sich verschieden deuten – als Ausdruck eines Wunsches nach ruhigeren, weniger dichten,

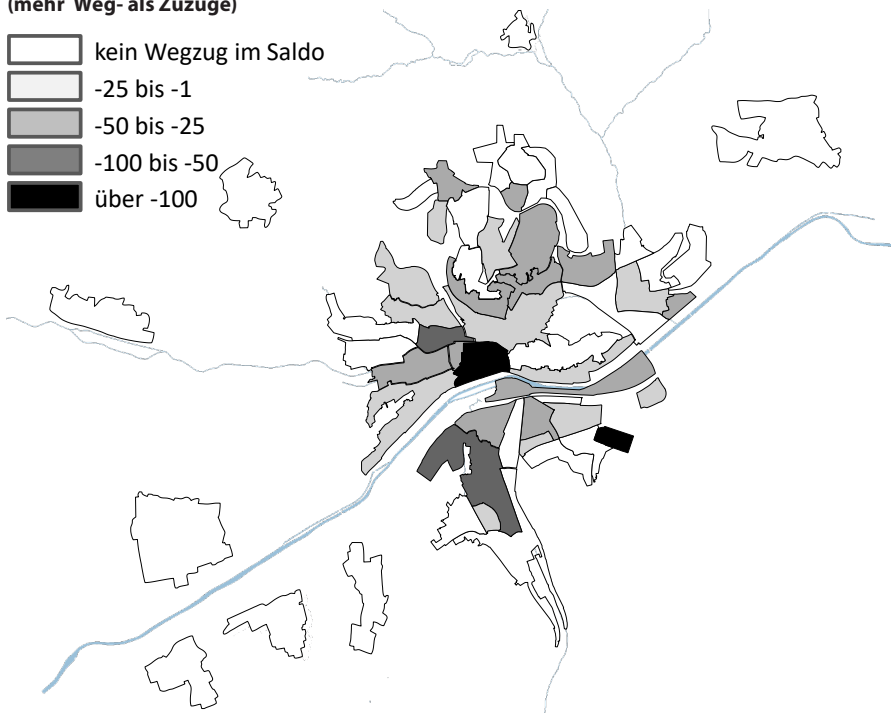
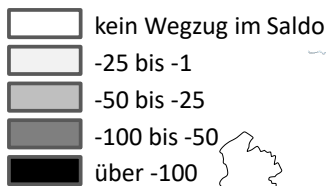
dezentraleren Lagen oder als Reaktion auf den Mangel an passenden und bezahlbaren Wohnungen in den gefragteren innerstädtischen Lagen. Eine Ausnahme bilden die zwischen 2017 und 2025 neu entwickelten Quartiere, auf die in Kapitel 5 noch eingegangen wird.

Innerstädtische Umzüge von Familienhaushalten* 2017 bis 2025

Saldo Zuzüge und Wegzüge von Kindern unter 18 Jahren

Negative Wanderungssaldi

(mehr Weg- als Zuzüge)



Positive Wanderungssaldi

(mehr Zu- als Wegzüge)

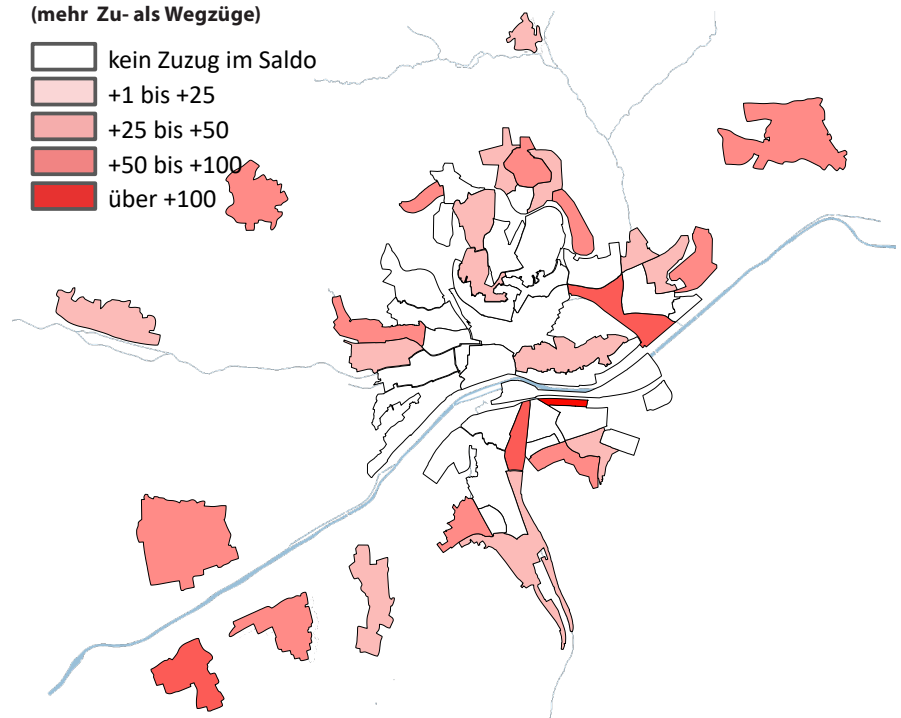


Abbildung 12. Quelle: Kommunalstatistik *ohne Zuweisungen in Unterbringungsstandorte von Geflüchteten

1.5 Fazit - drei Entwicklungen, ein Markt

Die drei beschriebenen Entwicklungen – verlangsames Bevölkerungswachstum, veränderte Altersstruktur und wachsende Zahl kleiner Haushalte – wirken auf dem Wohnungsmarkt nicht unabhängig voneinander, sondern verstärken sich gegenseitig. Weniger Bevölkerungswachstum bedeutet nicht automatisch weniger Nachfrage: Wenn gleichzeitig immer mehr Menschen alleine oder zu zweit wohnen, braucht dieselbe Bevölkerungszahl mehr Wohneinheiten als früher. Und wenn diese kleineren Haushalte zunehmend Wohnraum belegen, der ursprünglich für größere Haushalte gebaut wurde, entsteht eine strukturelle Passungslosigkeit zwischen Angebot und Nachfrage – unabhängig davon, wie viele Menschen insgesamt in der Stadt leben.

Hinzu kommt ein Effekt, der in der Bevölkerungsstatistik unsichtbar bleibt: Ein erheblicher Teil der Wohnraumnachfrage kommt nicht von Menschen, die in Tübingen wohnen, sondern von solchen, die es gerne würden. Die hohe Einpendlerquote zeigt, dass weit mehr als die Hälfte der über 53.000 Beschäftigten ihren Wohnort außerhalb der Stadt hat – vermutlich häufig auch deshalb, weil kein geeigneter, bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist.

Die Daten legen nahe, dass der angespannte Wohnungsmarkt selbst zu einem Wachstumshemmnis geworden ist: Die hohe Einpendlerquote, das negative Wanderungssaldo von Familien ins nahe Umland und die niedrige Leerstandsquote sprechen dafür, dass Menschen nicht mehr oder nicht länger in Tübingen wohnen können – nicht, weil sie es nicht wollen. Ein kausaler Beweis lässt sich daraus nicht führen. Aber wer wohnungspolitisch handelt, muss sich auf plausible Annahmen stützen, nicht nur auf gesicherte. Und die plausiblere Annahme ist: Tübingen wächst derzeit langsamer nicht trotz seiner Attraktivität, sondern wegen der Folgen seiner Attraktivität. Wie sich das Wachstum in Zukunft entwickelt, hängt auch von der Ausgestaltung wohnungspolitischer Entscheidungen ab.

Der Wohnungsmarkt in Tübingen ist also nicht primär ein Problem des Wachstums, sondern ein Problem der Struktur: der Struktur der Nachfrage, der Struktur des Angebots – und der wachsenden Lücke zwischen beiden. Aus diesen Strukturveränderungen lassen sich konkrete Nachfragergruppen ableiten, die sich in ihren Wohnbedürfnissen, ihrer Zahlungskraft und ihrer Marktposition erheblich unterscheiden – und die damit auch unterschiedliche Anforderungen an eine kommunale Wohnungspolitik stellen.

2. Nachfragergruppen

Wer sucht was – und mit welchen Chancen?

Um die Dynamiken auf dem Tübinger Wohnungsmarkt zu verstehen, genügt es nicht, diese Gruppen nebeneinander zu beschreiben. Entscheidend ist vielmehr, wie sie miteinander in Wechselwirkung treten: Welche Gruppen verdrängen andere? Welche blockieren Wohnraum, den andere dringend bräuchten? Und welche haben strukturell so wenig Marktmacht,

dass sie ohne aktives politisches Handeln kaum eine Chance haben? Die folgende Betrachtung ordnet die Nachfragergruppen deshalb nicht nach Größe oder Dringlichkeit, sondern entlang ihrer Position im Marktgeschehen – von den Gruppen mit dem stärksten Markteinfluss bis zu jenen, die am stärksten auf Unterstützung angewiesen sind.

2.1 Junge Einpersonenhaushalte

Einen großen zahlenmäßigen Einfluss auf den Markt haben die jungen Einpersonenhaushalte zwischen 18 und 27 Jahren, allen voran Studierende. Nur ein kleinerer Teil dieser größtenteils temporären Bevölkerung wohnt noch zuhause oder in Studierendenwohnheimen – über 10.000 junge Menschen sind damit auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen. Die Zahl der Studierenden blieb

über die Jahre relativ konstant – aber ihre schiere Anzahl, kombiniert mit einer sehr hohen Fluktuation durch häufige Zu- und Wegzüge, erzeugt einen kontinuierlichen und intensiven Nachfragedruck – auch wenn die individuelle Zahlungskraft oft begrenzt ist. Damit konkurrieren sie unmittelbar mit nahezu allen anderen Nachfragergruppen auf dem Markt.

Entwicklung Studierendenzahlen 2015 bis 2025

Anzahl eingeschriebener Studierender



Abbildung 13. Quelle: Eberhard-Karls-Universität Tübingen

Wohnraumversorgung Studierender bzw. junger Einpersonenhaushalte

Anzahl Studierende, Wohnheimplätze und Haushalte im privaten Wohnungsmarkt

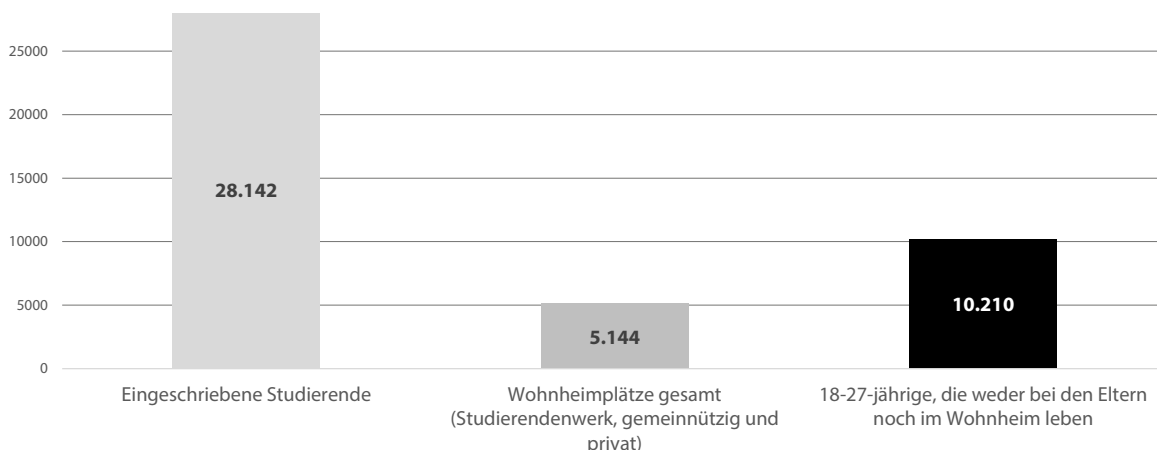


Abbildung 14. Quellen: Eberhard Karls Universität Tübingen, Studierendenwerk Tübingen, Kommunalstatistik

2.2 Ein- und Zweipersonenhaushalte im mittleren Alter

Einen anderen, aber nicht weniger wirksamen Druck erzeugen die Haushalte ohne Kinder im mittleren Alter. Die Gruppe der 28- bis 40-jährigen ohne Kinder ist in den vergangenen zehn Jahren um mehr als 1.300 Haushalte gewachsen und umfasst inzwischen deutlich über 9.000 Haushalte. Diese Gruppe ist mit vielen Zu- und Wegzügen

ebenfalls noch sehr mobil, vergleichsweise zahlungskräftig und konkurriert damit direkt mit Familien und einkommensschwächeren Haushalten um attraktiven und gut geschnittenen Wohnraum. Ihr Wachstum ist sowohl auf den demografischen Wandel als auch auf die wirtschaftliche Attraktivität Tübingens zurückzuführen.

Haushalte ohne Kinder, Bezugsperson im Alter von 28-40 Jahren, 2015 bis 2025

Anzahl Haushalte

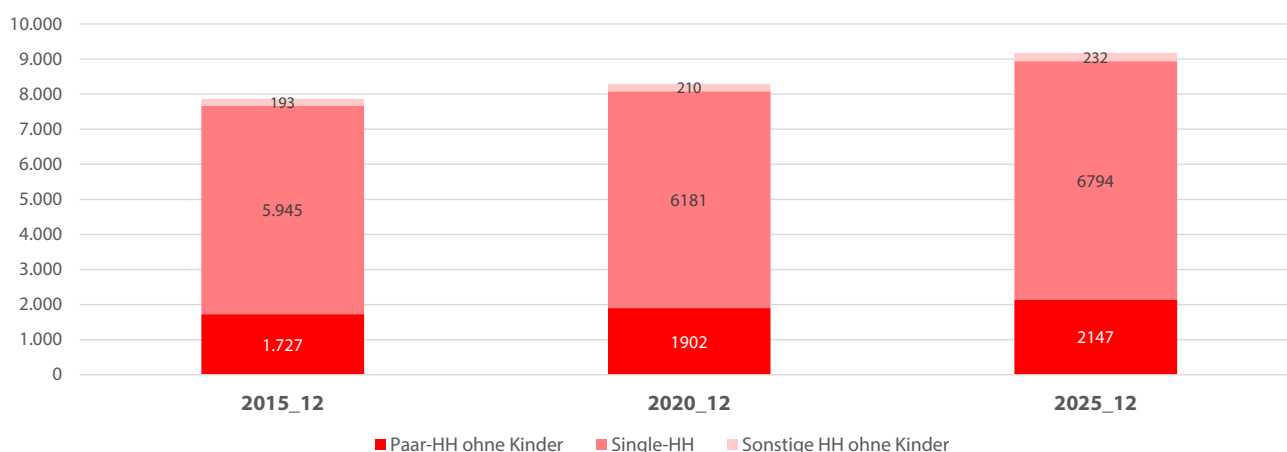


Abbildung 15. Quelle: Kommunalstatistik *ohne Wohnheime und ohne Zuwanderung aus Flucht- oder Herkunftsstaaten

2.3 Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte

Eine besondere Rolle spielen ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte über 60 Jahren, die häufig in großen Familienwohnungen verbleiben, nachdem die Kinder ausgezogen sind. Die Zahl dieser Haushalte hat sich in

den vergangenen zehn Jahren um mehr als 2.700 auf knapp 14.000 erhöht. Das Ergebnis ist ein strukturelles Problem: Wohnraum, der für Familien geeignet wäre, bleibt dauerhaft gebunden (siehe Kapitel 7).

Ü60 Haushalte ohne Kinder 2015 bis 2025

Anzahl Haushalte

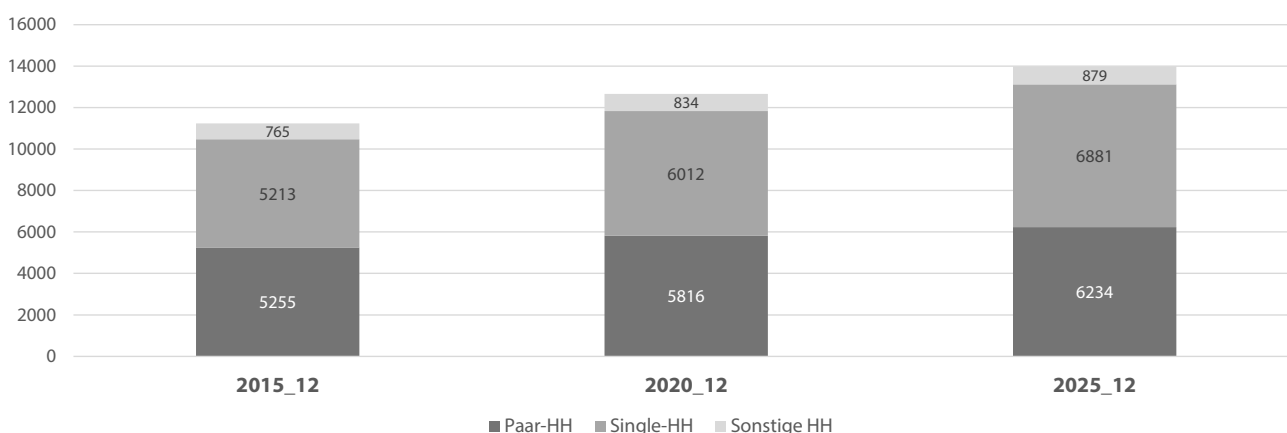


Abbildung 16. Quelle: Kommunalstatistik *ohne Wohnheime und ohne Zuwanderung aus Flucht- oder Herkunftsstaaten

2.4 Familien

Familien – hier definiert als Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren – sind damit strukturell in die Defensive geraten. Die Haushaltsstruktur- und Wanderungsdaten zeigen: Ihr Anteil an allen Haushalten sinkt, mehr Familien ziehen weg als zu, und der für sie geeignete Wohnraum wird

zunehmend von anderen Gruppen belegt. Gleichzeitig deuten die Wegzugsmuster darauf hin, dass Familien Tübingen möglicherweise nicht verlassen, weil sie es wollen, sondern weil sie innerhalb der Stadt keine passende und bezahlbare Wohnung finden.

Einzelne Wohnraum-Bedarfsgruppen 2015 bis 2025

Anzahl Personen in den Bedarfsgruppen und Familienhaushalte

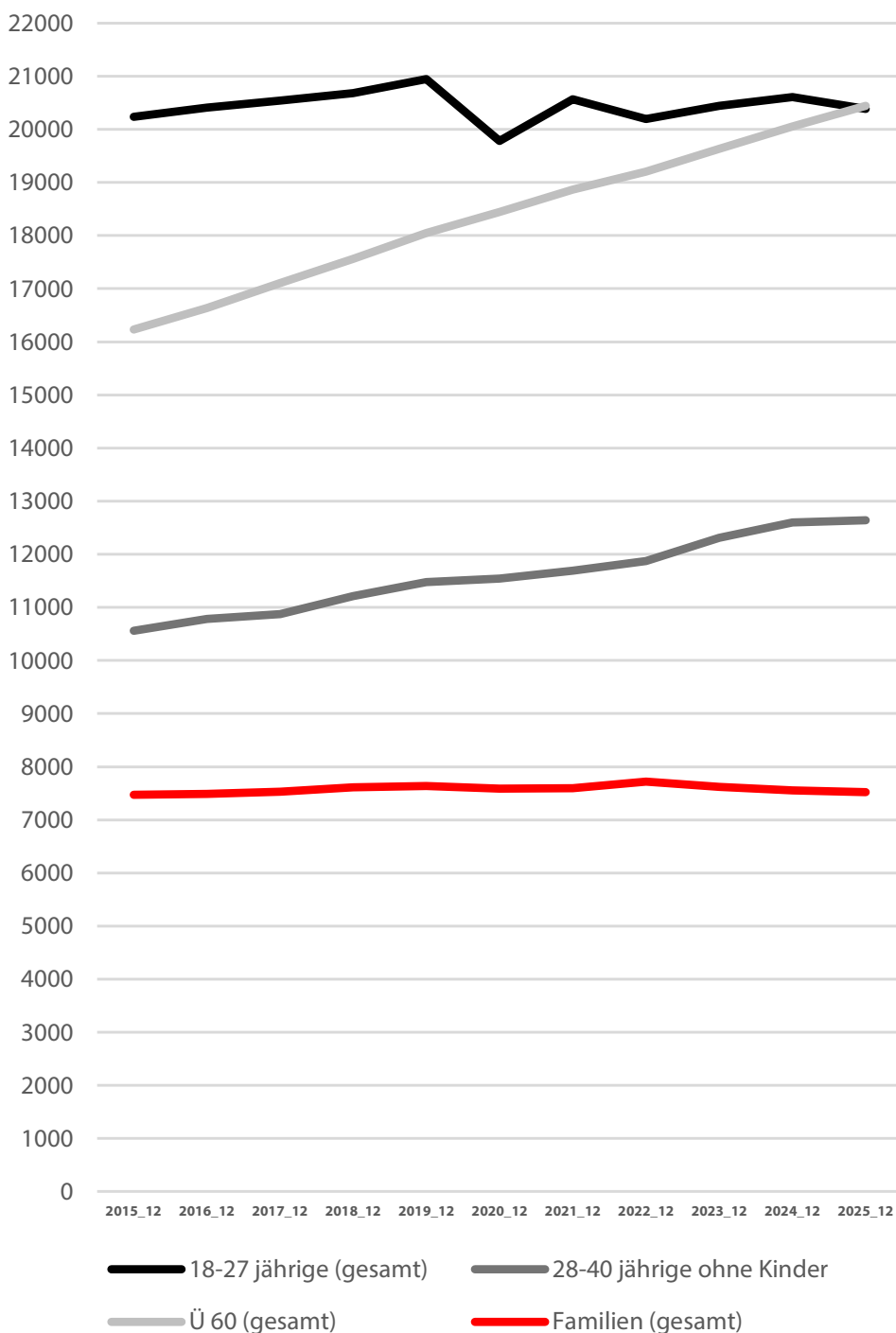


Abbildung 17. Quelle: Kommunalstatistik

2.5 Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen

Quer durch alle Haushaltsgrößen und Altersgruppen zieht sich die Situation der Menschen mit geringem Einkommen. Ihre Lage verdient eine gesonderte Betrachtung, da sie auf dem freien Markt kaum noch konkurrenzfähig sind und damit besonders auf gefördertes Wohnen angewiesen sind. Die Anzahl der Haushalte im Bürgergeldbezug hat sich seit 2018 kaum verändert – dies mag auf die positive wirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen sein,

oder auf die Schwierigkeiten dieser Haushalte, in Tübingen passenden Wohnraum innerhalb der Kostenübernahmegrenzen des Bürgergelds zu finden. Wie die folgenden Kapitel zeigen, sind jedoch inzwischen längst nicht mehr nur Haushalte am Existenzminimum auf Wohnraum unterhalb des Marktniveaus angewiesen, was die Konkurrenz in diesen Marktsegmenten deutlich verschärft.

Bedarfsgemeinschaften im Bürgergeldbezug 2018 bis 2024

Anzahl Haushalte

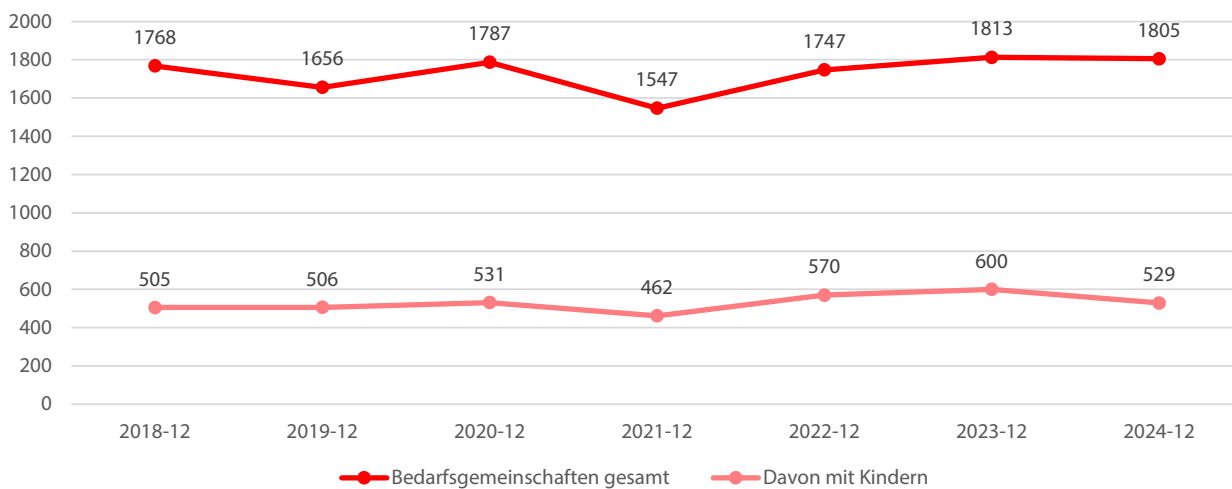


Abbildung 18. Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2.6 Menschen mit besonderen Bedarfen

Einen spezifischen, aber strukturell bedeutsamen Bedarf haben ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, die auf barrierefreien oder barrierearm gestalteten Wohnraum angewiesen sind. Der Großteil des bestehenden Wohnungsbestands erfüllt diese Anforderungen nicht. Hinzu kommt, dass Menschen mit eingeschränkter Mobilität oft größere Wohnflächen

benötigen, um sich selbstständig bewegen zu können. Solche und zugleich bezahlbare Wohnungen sind auf dem Tübinger Markt jedoch besonders selten. Belastbare Zahlen zur Größe dieser Gruppe liegen nicht vor. Der demografische Wandel lässt jedoch erwarten, dass der Bedarf in den kommenden Jahren spürbar zunehmen wird.

2.7 Obdachlose und Menschen in Wohnungsnotlagen

Abbildung 19 zeigt die von der Stadt ordnungsrechtlich untergebrachten Menschen – 2025 waren das 72 alleinstehende Erwachsene und 10 Familien. Damit ist jedoch nur ein Teil der Wohnungsnotlagen erfasst. Darüber hinaus betreibt der Dornahof im Auftrag der Stadt die städtische Notübernachtung sowie die Aufnahmehäuser für Männer und Frauen und die vermieteten Zimmer im Männerwohnheim der GWG.

Insgesamt begleitete die Wohnungsnotfallhilfe 2025 rund 620 Menschen. Viele davon leben in verdeckter Obdachlosigkeit bei Bekannten oder Familie – sichtbar wird das unter anderem an der wachsenden Nutzung postalischer

Erreichbarkeitsadressen, die 2025 bereits 155 Personen in Anspruch nahmen. Die Verweildauer in den Einrichtungen ist lang – in der Notübernachtung zuletzt im Schnitt 40 Nächte für Männer, 93 für Frauen –, weil ein Anschluss in den regulären Wohnungsmarkt kaum gelingt: 2025 konnte aus dem Aufnahmehaus nur eine einzige Person in eigenen Wohnraum wechseln. Das ist kein Einzelfall, sondern Ausdruck einer strukturellen Realität: Wer Obdachlosigkeit erlebt hat, begegnet auf dem privaten Mietmarkt erheblichen Vorbehalten – und trifft gleichzeitig auf ein Segment bezahlbarer Wohnungen, das ohnehin zu klein ist, um die Konkurrenz aller anderen einkommensschwachen Nachfragergruppen aufzufangen.

Untergebrachte Wohnungslose in Tübingen 2023 bis 2025

Anzahl Haushalte

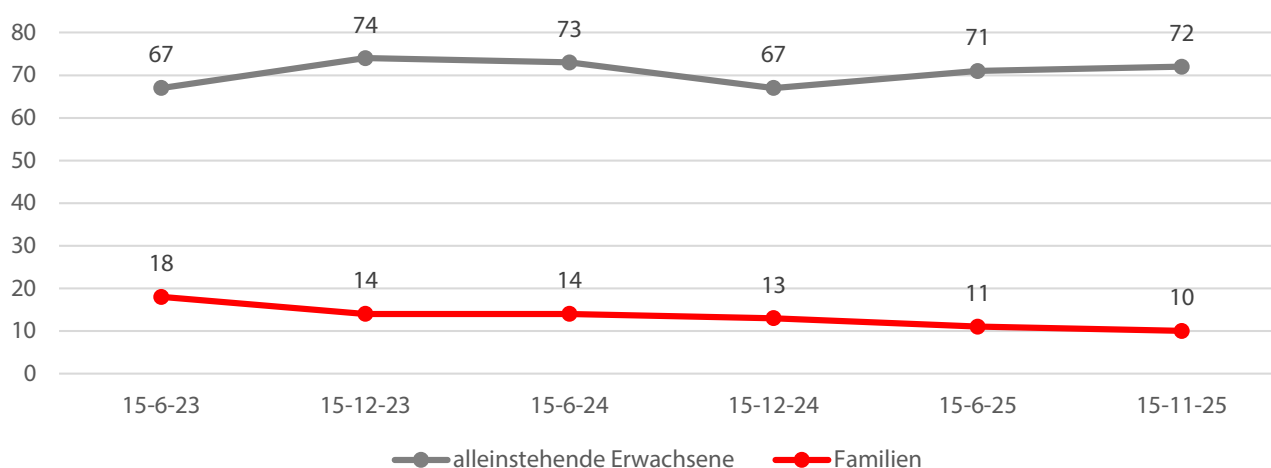


Abbildung 19. Quelle: Universitätsstadt Tübingen, FAB Soziale Hilfen / FAB Ordnung und Gewerbe

2.8 Geflüchtete Menschen

Ebenfalls gesondert zu betrachten sind geflüchtete Menschen, deren Wohnsituation durch besondere institutionelle Rahmenbedingungen geprägt ist und die deshalb nicht ohne Weiteres mit den übrigen Nachfragergruppen verglichen werden können.

Geflüchtete werden nach ihrer Ankunft zunächst in Landeserstaufnahmeeinrichtungen untergebracht; danach erfolgt die Zuweisung in die sogenannte vorläufige Unterbringung des Landkreises. Hier werden Asylanträge und Aufenthaltsstatus geprüft. Erst danach wechseln die Menschen in die sogenannte Anschlussunterbringung, für die in Tübingen die Stadt selbst zuständig ist. Sie suchen

also zunächst nicht selbstständig auf dem freien Wohnungsmarkt – sie werden polizeirechtlich in Unterkünfte eingewiesen und sind in dieser Phase auf das kommunale Angebot angewiesen. Derzeit sind in der Anschlussunterbringung der Stadt 1.700 Personen untergebracht. Damit dieser Bestand nicht dauerhaft wachsen muss, ist die Stadt auf einen Übergang geflüchteter Menschen in den freien Wohnungsmarkt angewiesen. Dieser findet jedoch nur sehr zögerlich statt. Geflüchtete Menschen gehören zu den Gruppen mit den schlechtesten Chancen auf dem privaten Wohnungsmarkt – mit der Folge, dass die kommunalen Unterkünfte dauerhaft belegt bleiben und der Spielraum für Neuzuweisungen schrumpft.

3. Wohnungsangebot und Marktlage

Was ist vorhanden – und wie wird es genutzt?

Nachdem das vorige Kapitel die Nachfrageseite des Tübinger Wohnungsmarkts beleuchtet hat, richtet sich der Blick nun auf das Angebot. Die entscheidende Frage ist dabei nicht nur, wie viel Wohnraum vorhanden ist.

Ausschlaggebend für die Wohnraumversorgung ist, ob der vorhandene Wohnraum in seiner Struktur zu den Bedarfen der verschiedenen Nachfragergruppen passt – und zu welchen Bedingungen er zugänglich ist.

3.1 Wohnungsbestand

Gewachsen über Jahrzehnte

Der Wohnungsbestand in Tübingen ist das Ergebnis jahrhundert- und jahrzehntelanger Bautätigkeit unter sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen. Abbildung 20 zeigt das durchschnittliche Baualter des Wohnungsbestands in den einzelnen Baublöcken, vom mittelalterlichen Stadtkern bis zu den Neubauten der letzten zehn Jahre. Die Karte zeigt deutlich: Bis zum Zweiten Weltkrieg

entwickelte sich Tübingen nur langsam aus dem mittelalterlichen Stadtkern heraus. Der vor den 1950er Jahren entstandene Wohnungsbestand macht nur etwa ein Fünftel aller Wohnungen aus. Er umfasst neben dem mittelalterlichen Bestand in Altstadt und den Teilorten auch die repräsentative Vorstadtbebauung in Form freistehender Villen entlang des Neckars und auf den Höhenzügen

Baualter der Tübinger Wohngebäude
überwiegendes Baualter je Baublock

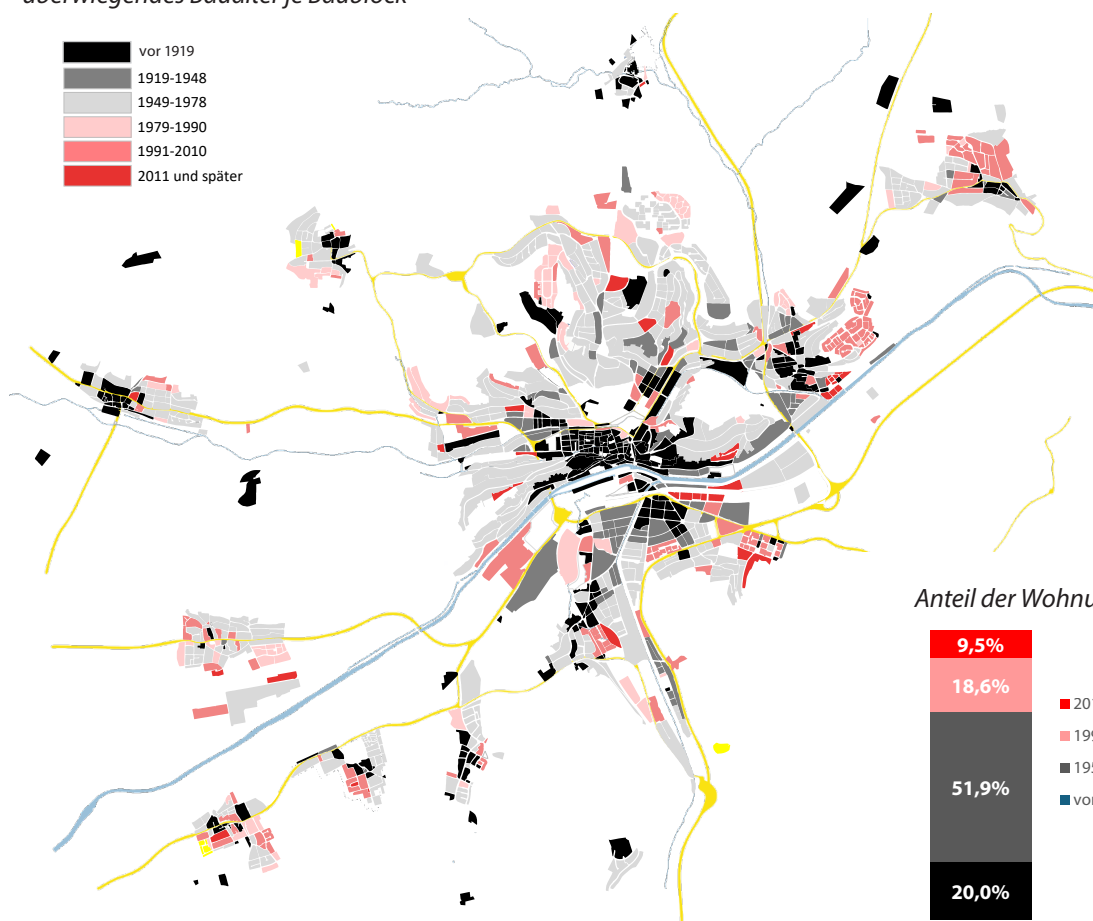


Abbildung 20. Quelle: Zensus 2022, Stichtag 15. Mai 2022

Anteil der Wohnungsbestände in Prozent

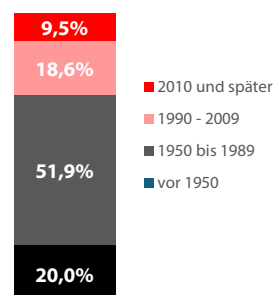


Abbildung 20a. Quelle: Zensus 2022

des Schlossbergs und Österbergs. Dazu kommt die gründerzeitliche Wohnbebauung des 19. Jahrhunderts, aber auch Projekte der NS-Zeit wie die Gartenstadt in Derendingen. In einer Phase rapiden Wachstums und reger Bautätigkeit von der Nachkriegszeit bis zur Wiedervereinigung 1990 entstand über die Hälfte des heutigen Wohnraums. In diese Phase fallen neue Siedlungen für Kriegsflüchtlinge aus dem Osten, die vor allem im Süden der Stadt errichtet wurden, viele öffentliche Wohnungsbauten und Einfamilienhausgebiete in den Teilorten, aber auch die großen Stadtteilentwicklungen in Waldhäuser-Ost und die eher repräsentativen Wohnlagen

der Nordstadt aus den 1970er und 1980er Jahren. Seit den 1990er Jahren trugen insbesondere die städtischen Quartiersentwicklungen auf innerstädtischen Konversionsflächen zum Wachstum des Wohnungsbestands bei. Hier entstanden durch die Nutzung innovativer städtebaulicher Instrumente durch dichte Blockrandbebauung gekennzeichnete, Nutzungsgemischte Quartiere, die zu großen Teilen durch private Baugruppen geprägt wurden (Siehe Kapitel 5). Dazu kamen in dieser Zeit aber auch Erweiterungen auf privaten Flächen im Osten und Westen der Stadt, etwa auf dem Herrlesberg.

Neubau seit 2011

Seit 2011 sind durch Neubautätigkeit über 5.000 neue Wohneinheiten entstanden. Abbildung 21 zeigt die räumliche Verteilung dieser Bautätigkeit im Stadtgebiet. Viele dieser Einheiten entstanden auf den verbliebenen Konversionsflächen: Dazu gehören die Quartiere Alte Weberei und das angrenzende Queck-Areal am Neckar im Osten der Stadt sowie das zentral gelegene neue Quartier auf dem ehemaligen Bahngelände am Güterbahnhof.

Größere neue Bestände wurden auf Landesflächen errichtet – zur Versorgung von Beschäftigten des Universitätsklinikums im Nordwesten sowie zur Unterbringung geflüchteter Menschen im Süden der Stadt. Weitere Bestände entstanden durch Abriss und verdichteten Neubau im Bestand; ein prominentes Beispiel ist die Neuentwicklung des Wennfelder Gartens im äußersten Südwesten. Auch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft

Neubau Wohngebäude zwischen 2011 und 2022

zahlenmäßige Veränderung der Wohneinheiten je Baublock

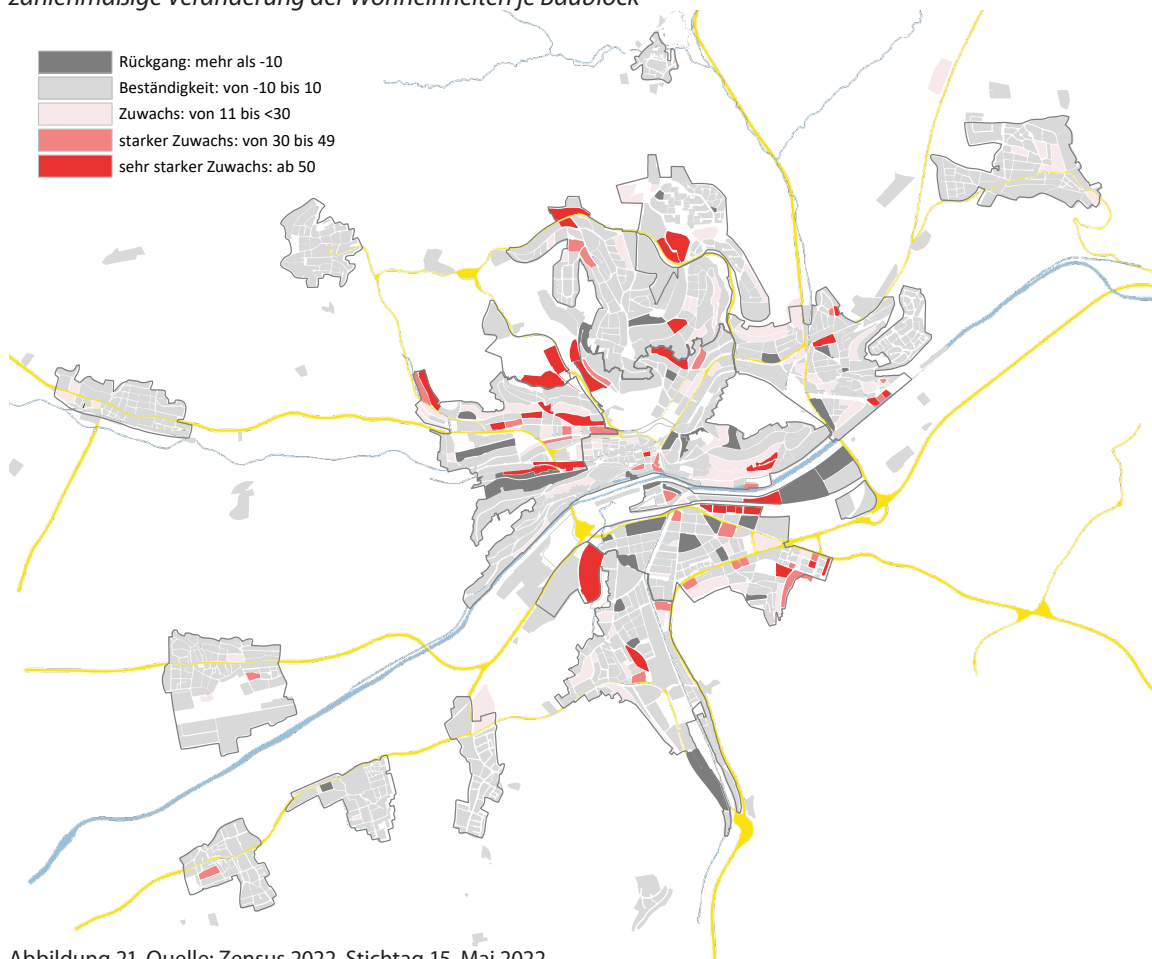


Abbildung 21. Quelle: Zensus 2022, Stichtag 15. Mai 2022

GWG erweiterte ihren Bestand durch Neubau und Dachaufstockungen seit 2011 um über 300 Wohneinheiten. Darüber hinaus trug auch der private Neubau kleinerer Wohngebäude in den Teilorten und Quartieren erheblich zur Bestandserweiterung bei.

Insgesamt hat sich der Wohnungsbestand damit um knapp zehn Prozent erhöht. Die Daten des Statistischen Landesamts weichen dabei von den Erhebungen des Zensus ab. Diese Abweichungen erklären sich unter

anderem durch Ausbau und Wohnraumteilungen im Bestand, da das Landesamt lediglich jährliche Neubauzahlen fortschreibt und die aktuellen Statistiken für 2024 und 2025 noch nicht verfügbar sind. Der tatsächliche Bestand dürfte inzwischen knapp über 45.000 Wohnungen liegen.

Während die neueren Entwicklungen vielfach durch dichteren, mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt sind, dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichsweise großen Wohnflächen den Wohngebäudebestand.

Wohnungsbestand und Neubau 2011-2024

Anzahl Wohneinheiten gesamt und Anzahl Neubau Wohneinheiten pro Jahr

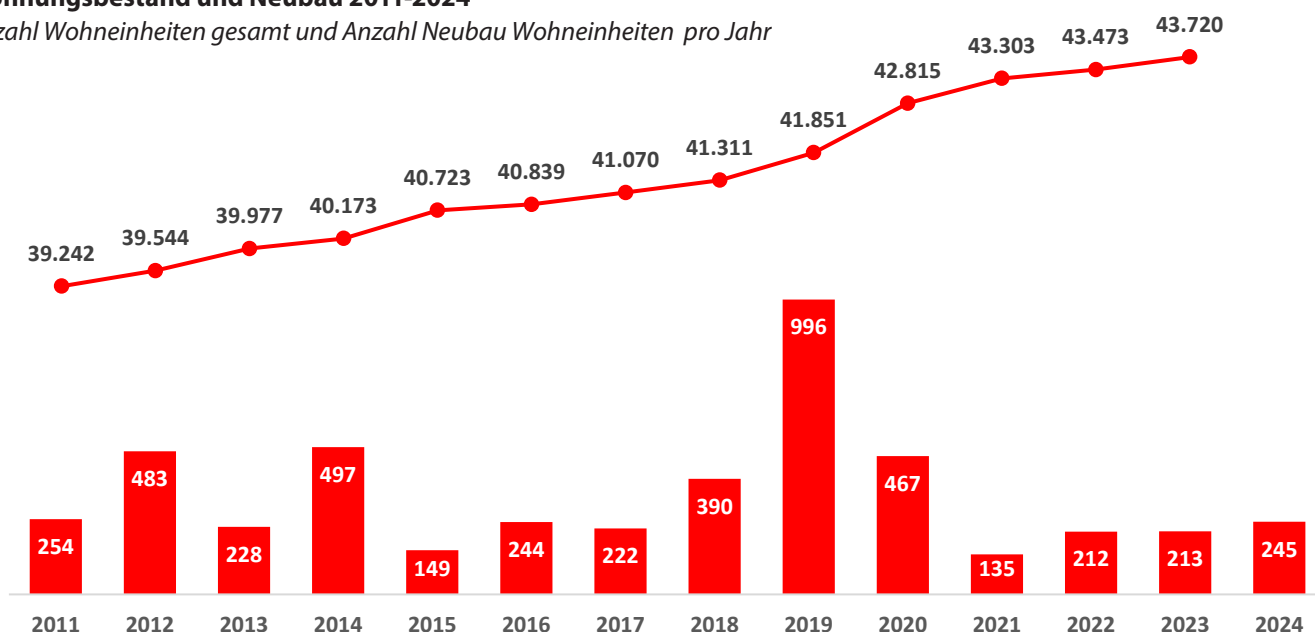


Abbildung 22. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Gebäudetypen

Prozentualer Anteil

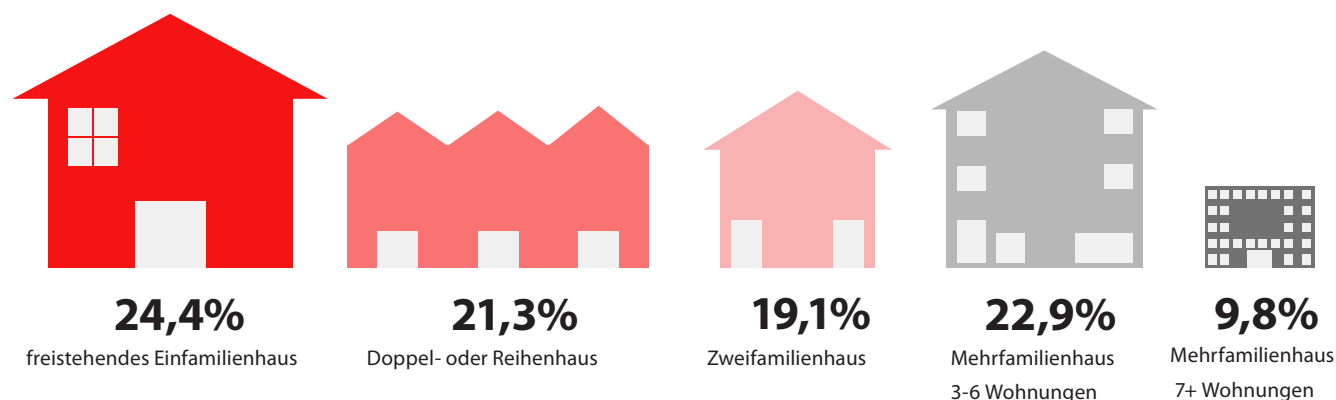


Abbildung 23. Quelle: Zensus 2022

Diese Typologien finden sich besonders verstärkt in den Teilorten, aber auch in den Halbhöhenlagen wie Wanne, Sand, Herrlesberg und am oberen Galgenberg. Dort, und in den repräsentativen Wohnlagen auf Österberg und Schlossberg, westlich der Steinlach und in den jüngeren Entwicklungsphasen des WHO, finden sich auch die im Verhältnis größten Wohnflächen, wie Abbildung 25 zeigt. Diese räumliche Struktur spiegelt sich unmittelbar in der Pro-Kopf-Wohnfläche wider: Abbildung 27 zeigt, dass die Wohnflächennutzung je Einwohner insbesondere in den Teilorten und Quartieren mit Ein- und Zweifamili-

enhäusern deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegt. Dasselbe gilt für die repräsentativen Wohnlagen auf Österberg und Schlossberg. Diese großzügige Flächen-nutzung ist eng mit der Altersstruktur der dort lebenden Bevölkerung verknüpft. Abbildung 26 macht deutlich: Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte sind in vielen La-gen überdurchschnittlich stark vertreten, in denen große Wohnungen und Einfamilienhäuser den Bestand domi-nieren. Dieses Phänomen – der sogenannte Lock-in-Effekt – entzieht dem Markt erhebliche Wohnfläche, die für Familien geeignet wäre (Siehe Kapitel 7).

Anteil Wohngebäude mit 1-2 Wohnungen 2022

prozentualer Anteil in den Quartieren und Teilorten

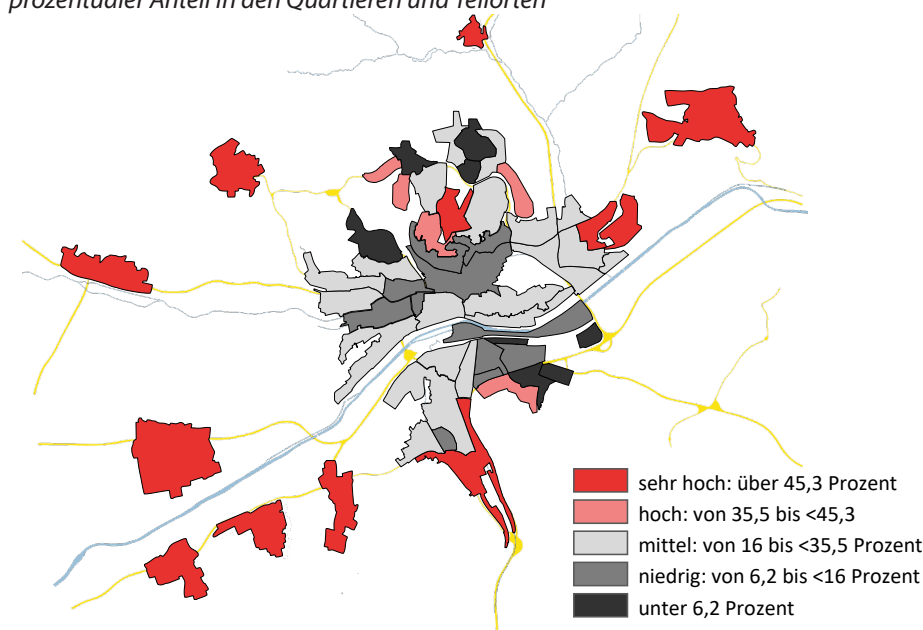


Abbildung 24. Quelle: Zensus 2022

Wohnfläche je Wohneinheit 2022

durchschnittliche Wohnfläche in den Quartieren und Teilorten

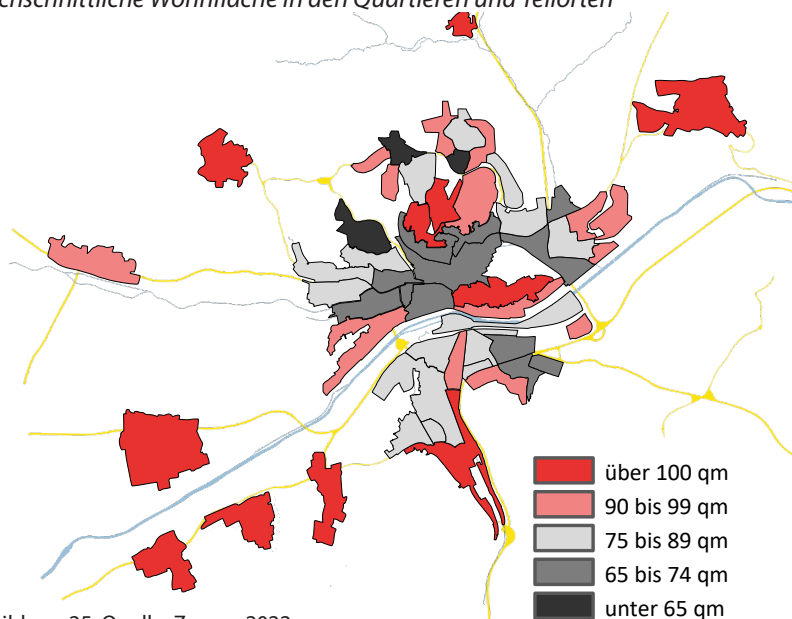


Abbildung 25. Quelle: Zensus 2022

Anteil Ü 60-jähriger in den Quartieren und Teilorten 2022

Anteil in Prozent

- sehr hoch: über 28,2 Prozent
- hoch: von 24,6 bis <28,2
- mittel: von 17,2 bis <24,6 Prozent
- niedrig: von 13,5 bis <17,2 Prozent
- unter 13,5 Prozent

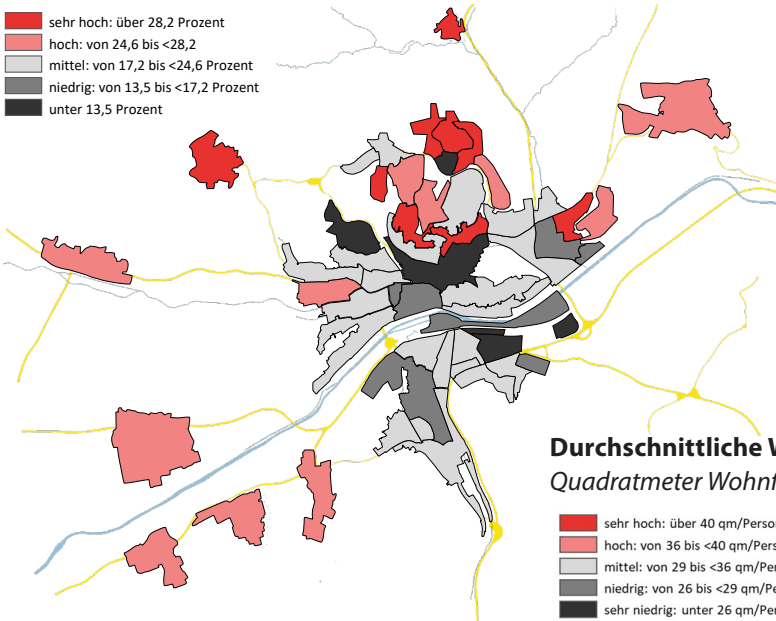


Abbildung 26. Quelle: Kommunalstatistik

Durchschnittliche Wohnflächennutzung pro Person 2022

Quadratmeter Wohnfläche

- sehr hoch: über 40 qm/Person
- hoch: von 36 bis <40 qm/Person
- mittel: von 29 bis <36 qm/Person
- niedrig: von 26 bis <29 qm/Person
- sehr niedrig: unter 26 qm/Person

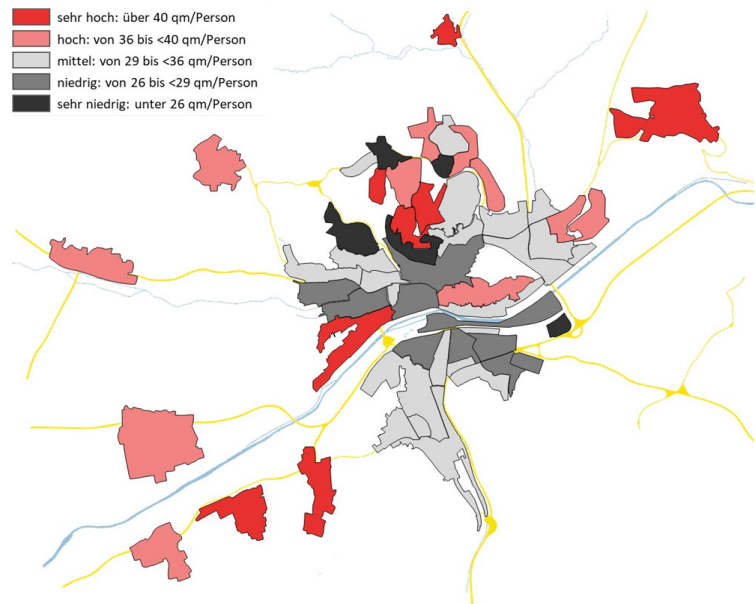


Abbildung 27. Quelle: Zensus 2022

Diese strukturelle Diskrepanz lässt sich konkret beziffern. Die über 60-Jährigen in Tübingen, knapp 20.000 Personen, bewohnten 2022 im Schnitt fast 60 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf. Familienhaushalte kommen dagegen auf durchschnittlich 29 Quadratmeter pro Person.

Diese Lücke von 30 Quadratmetern ist nicht unbedingt Ausdruck individueller Präferenzen, sondern eher das Ergebnis eines Markts, der keine geeigneten Alternativen bereithält. Der Wohnraum ist belegt – aber nicht von den Haushalten, die ihn am dringendsten bräuchten.

Wohnflächennutzung ausgewählter Bedarfsgruppen

Anzahl durchschnittlich genutzter Quadratmeter Wohnfläche pro Person

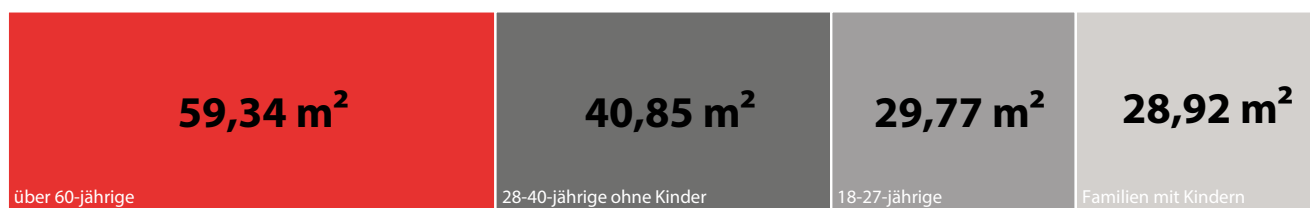


Abbildung 28. Quelle: Zensus 2022

Viele große Wohnungen – und viele kleine Haushalte

Abbildung 29 zeigt die Verteilung des Gesamtbestands nach Wohnungsgrößen. Dabei wird nochmals deutlich, dass die Bestandsstruktur nicht mit der heutigen Bedarfsstruktur übereinstimmt. Große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, die ursprünglich für Familien gebaut wurden, machen nach wie vor mehr als die Hälfte des Bestands aus. Gleichzeitig dominieren auf der Nachfrageseite Ein- und Zweipersonenhaushalte. Diese strukturelle

Verschiebung führt jedoch nicht dazu, dass große Wohnungen leer stehen – im Gegenteil: Sie sind belegt, aber von anderen Haushalten als jenen, für die sie konzipiert wurden. Eine Rolle spielt dabei der beschriebene Lock-in-Effekt älterer Haushalte, aber auch die Einzelzimmer- und WG-Vermietung an Studierende und die Wohnwünsche zahlungskräftiger kinderloser Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Wohnungsgrößen versus Haushaltsgrößen 2022

Anzahl Wohnungen pro Typ und Anzahl Haushalte pro Typ

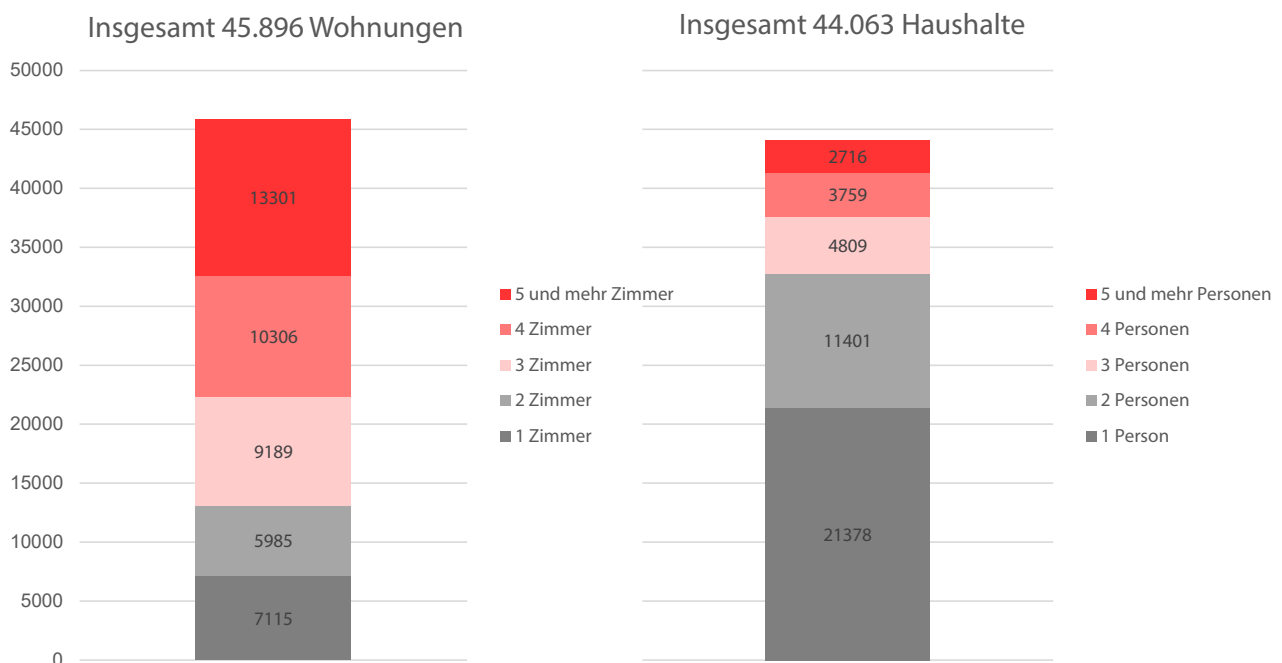


Abbildung 29. Quelle: Zensus 2022

Familien hingegen konkurrieren um einen zu kleinen Teil des Bestands, der ihren finanziellen Möglichkeiten entspricht. Ein deutliches Bild dieser strukturellen Diskrepanz zwischen Wohnungsbestand und Haushaltsstruktur liefert die Auswertung der Zensusdaten von 2022.

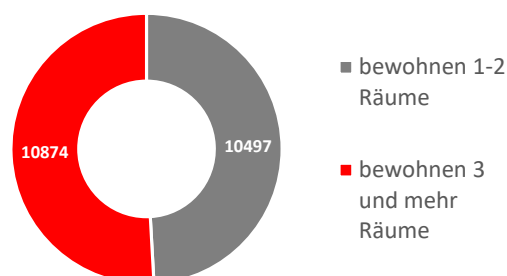
Während mehr als die Hälfte der Ein- und Zweipersonenhaushalte über wesentlich mehr Zimmer verfügte als Personen im Haushalt lebten, wohnten knapp 900 Drei- und mehr-Personen-Haushalte in weniger Zimmern

als Personen – also unter beengten Verhältnissen. Auch die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre konnte dem Druck strukturell bevorteilter Nachfragegruppen und den Verschiebungen durch den demografischen Wandel wenig entgegensetzen. Abbildung 9 auf Seite 10 verdeutlicht dies: Obwohl der Bestand an großen, tendenziell familiengeeigneten Wohnungen mit über 120 m² Wohnfläche zwischen 2011 und 2022 um knapp 550 Einheiten zunahm, sank die Zahl der Drei- und mehr-Personen-Haushalte in solchen Wohnungen um mehr als 350.

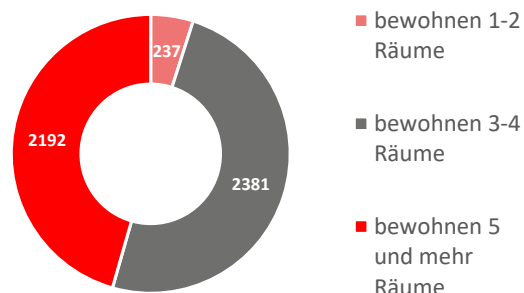
Zimmeranzahl versus Haushaltsgrößen 2022

Anzahl Wohnungen pro Typ und Anzahl Haushalte pro Typ

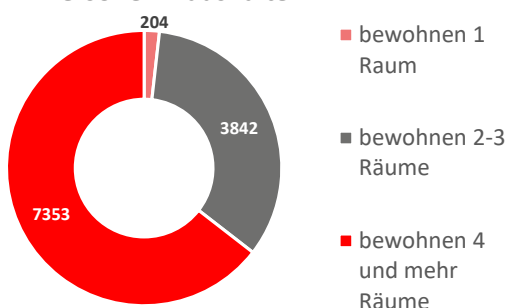
1 Personen-Haushalte



3 Personen-Haushalte



2 Personen-Haushalte



4 und mehr Personen - Haushalte

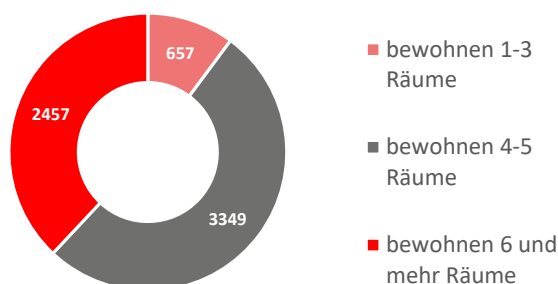


Abbildung 30. Quelle: Zensus 2022

Einen Hinweis auf den angespannten Wohnungsmarkt bietet auch die niedrige Leerstandsquote. Ein Minimum an Leerstand wird benötigt, um ausreichend Mobilität im Wohnungsmarkt zu gewährleisten und Umzugswünsche zu befriedigen.

Dabei ist die sogenannte „marktaktive Leerstandsquote“ die relevante Größe. Sie stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen, die innerhalb von drei Monaten wieder verfügbar sind, an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) dar. Mit einer Leerstandsquote von 2,7 Prozent und einer marktaktiven Leerstandsquote von

nur 1,2 Prozent lag der Tübinger Wohnungsmarkt hier bereits 2022 an der unteren Grenze.

Die Auswertung der Belegungsdaten macht deutlich: Der Wohnungsbestand in Tübingen ist durch strukturelle Ungleichgewichte geprägt, die sich über Jahrzehnte aufgebaut haben und durch Neubau allein kaum zu korrigieren sind. Die Folge dieser Ungleichgewichte ist die strukturelle Benachteiligung bestimmter Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt. Wie stark die Stadt hier steuernd einwirken kann, hängt jedoch auch entscheidend davon ab, wem der Wohnraum gehört.

Leerstandsquote zum Zensusstichtag 15. Mai 2022

Prozentualer Anteil Wohnungen



Abbildung 31. Quelle: Zensus 2022

3.2 Eigentumsstruktur

Wem gehört die Stadt?

Die Frage, wem der Wohnraum in Tübingen gehört, ist für die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit der Stadt von zentraler Bedeutung. Eigentumsstruktur und Bewirtschaftungslogik hängen unmittelbar zusammen – sie bestimmen, welche Mieten verlangt werden und wie viel Spielraum für politische Steuerung bleibt.

Abbildung 32 zeigt die Verteilung zwischen städtischer Wohnungsbaugesellschaft, privaten Kleinvermietern und institutionellen Eigentümerinnen und Eigentümern. Der überwiegende Teil des Wohnungsbestands befindet sich in privatem Eigentum. Ein- und Zweifamilienhäuser im Privatbesitz sowie private Wohnungseigentümerge-

schaften besitzen 77 Prozent des Wohnraums. Größere private oder institutionelle Akteure besitzen lediglich 6 Prozent der Wohnungen, Land und Kirche knapp 9 Prozent. Der kommunale Anteil – Wohnungen im Besitz der Stadt oder der Wohnungsbaugesellschaften GWG und Kreisbau – liegt ebenfalls bei 6 Prozent. Genossenschaften spielen mit unter 1 Prozent nur eine marginale Rolle.

Diese Eigentumsstruktur schränkt die direkten Steuerungsmöglichkeiten der Stadt erheblich ein. Je kleiner der Anteil des kommunal beeinflussbaren Wohnraums, desto weniger kann die Stadt unmittelbar in den Markt eingreifen.

Eigentumsstruktur im Gesamtwohnungsbestand
prozentualer Anteil der Eigentumstypen

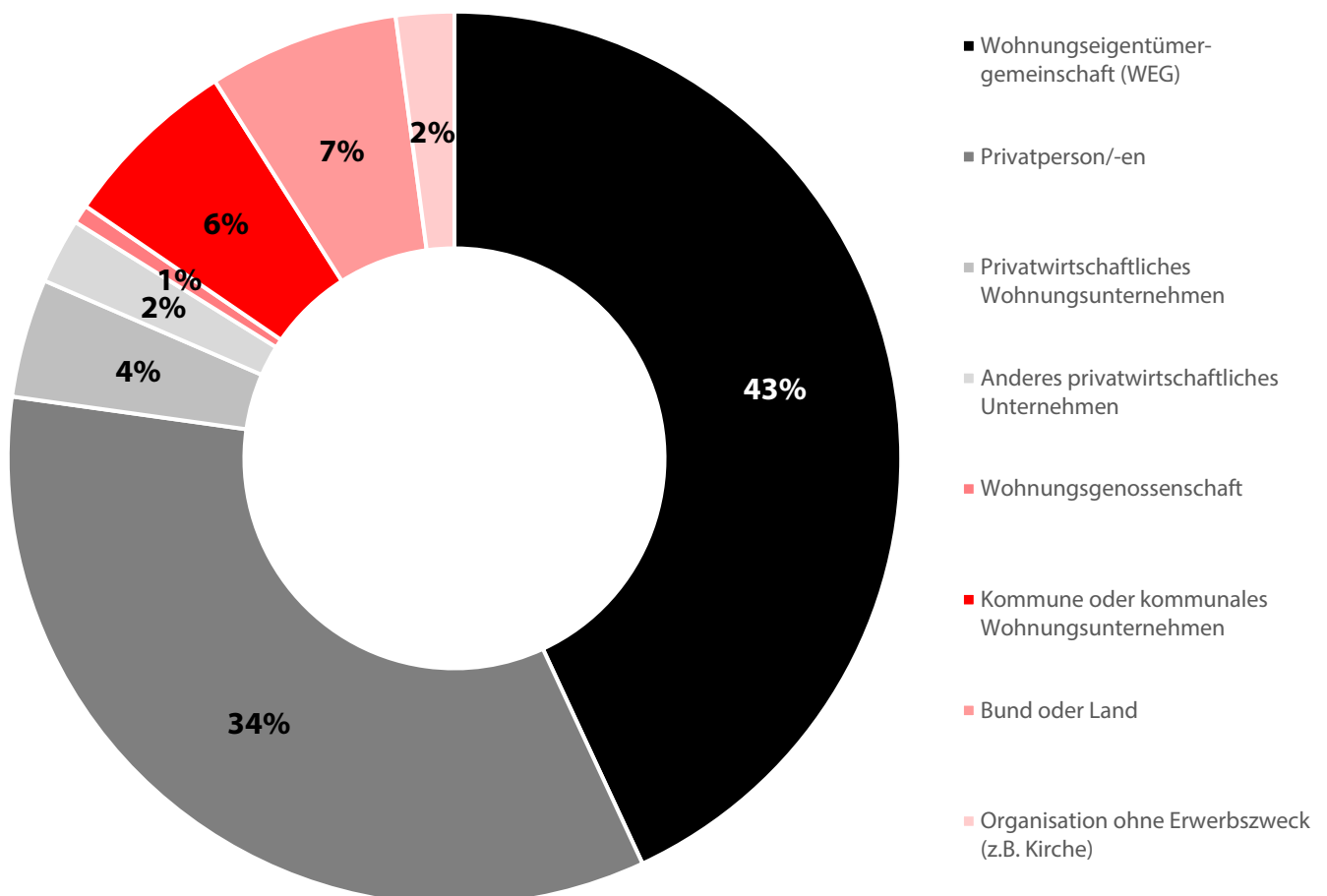


Abbildung 32. Quelle: Zensus 2022

Wie wird vermietet?

Abbildung 33, basierend auf Zensusdaten und der letzten Mietspiegelerhebung, zeigt die Anteile verschiedener Vermietungsformen am Tübinger Mietmarkt im Jahr 2022. Deutlich wird der große Anteil an frei auf dem Markt vermieteten Wohnraums. Mietgebundene Sozialwohnungen und Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften machen zusammen einen Anteil von 11 Prozent aus, Wohnheimplätze 14 Prozent. Wohnungen, die auf dem freien Markt als WGs vermietet werden, machen knapp 9 Prozent des Mietwohnungsangebots aus. Ein relevanter Teil davon wird mit Einzelzimmermietverträgen vermietet. Kurzzeitvermietungen verringern das für Wohnungssuchende verfügbare Angebot zusätzlich. Dass sich in Tübingen inzwischen vermehrt strukturell bevorteilte Nachfragegruppen durchsetzen, haben die Daten zur Wohnungsbelegung in Kapitel 2 deutlich gemacht. Die Dominanz privaten Eigentums hat auch Konsequenzen für die Art, wie Wohnraum vergeben wird. Größere Wohnungsbaugesellschaften, die landeseigenen Wohnungsverwaltungen und die kommunalen Wohnungsunternehmen mit öffentlichem Versorgungs-

auftrag vergeben Wohnraum über standardisierte Verfahren – Wartelisten, Punktesysteme, Dringlichkeitslisten – und sind an Gleichheitsgrundsätze gebunden. Dasselbe gilt für die meisten Wohnheimplätze. Private Eigentümerinnen und Eigentümer hingegen entscheiden individuell, an wen und zu welchen Konditionen sie vermieten oder verkaufen. Zwar gibt es auch im privaten Segment Vermieterinnen und Vermieter, die Wohnraum bewusst zu sozialverträglichen Konditionen anbieten – die Daten zur Preisstruktur im nächsten Kapitel zeigen jedoch, dass dies eher die Ausnahme als die Regel darstellt. Wer auswählen kann, wählt tendenziell zahlungskräftigere oder als ‚risikoärmer‘ eingeschätzte Mietende – das benachteiligt strukturell einkommensschwächere Haushalte. Die besondere Bevölkerungsstruktur der Universitätsstadt mit vielen Zu- und Wegzügen und einem kontinuierlich hohen Anteil Wohnraumsuchender ermöglicht zudem rasche Mietanpassungen. In einem so angespannten Wohnungsmarkt wie Tübingen wächst damit sowohl die Auswahlmacht der Anbieter als auch die Preissetzungsmacht gegenüber Miet- und Kaufinteressenten.

Art der Vermietung im Mietwohnungsbestand 2022

prozentualer Anteil der Vermietungsformen an allen Wohneinheiten (gerundet)

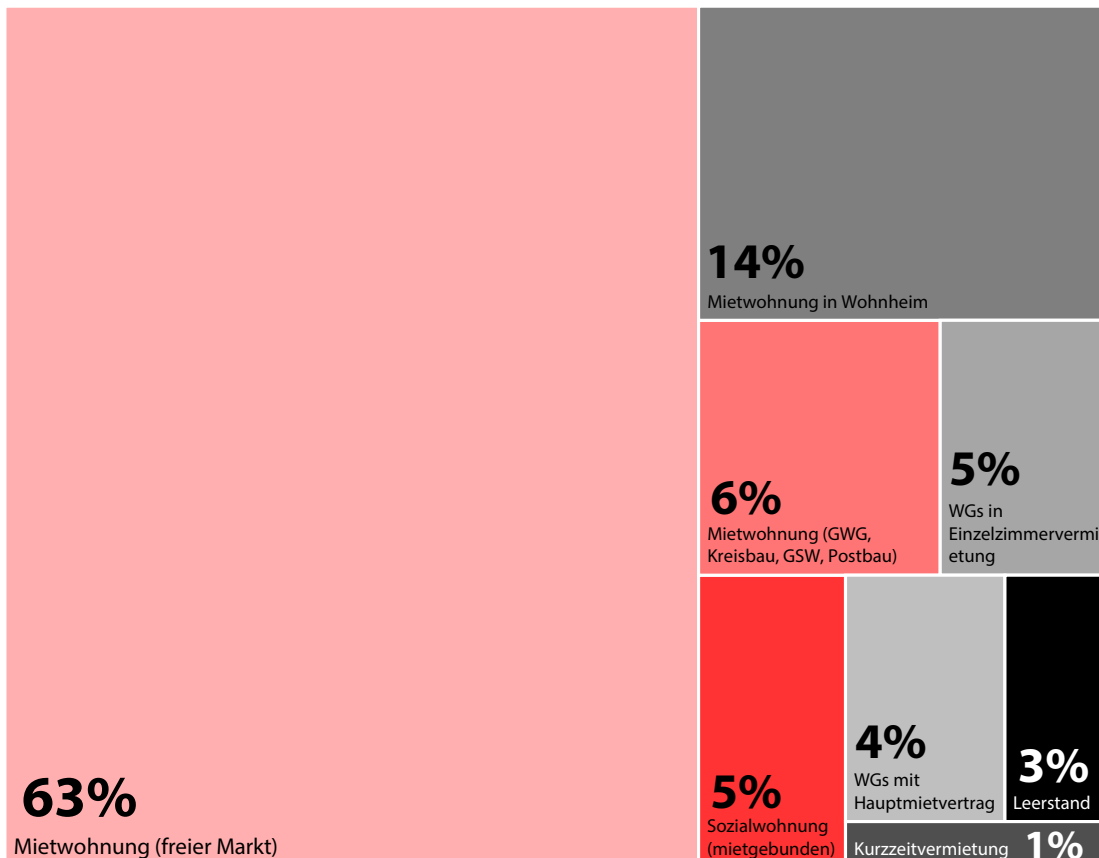


Abbildung 33. Quelle: Zensus 2022, Rückrechnung der Daten der Mietspiegelerhebung 2024 (WG-Vermietungen)

Abbildung 34 und 35 zeigen: Private Eigentümerinnen und Eigentümer sind in fast allen Quartieren und Teilorten stark vertreten. Insbesondere in den zentralen Lagen wird jedoch ein großer Teil dieses privaten Wohnungsbestands vermietet und nicht selbstgenutzt.

Dies folgt einer wirtschaftlichen Logik: Dort, wo die Nachfrage besonders groß ist, können besonders hohe Mieten erzielt werden – hier lohnt sich die Vermietung des Wohneigentums auch für Kleinvermieter besonders.

Anteil Wohnungen im privaten Eigentum 2022

prozentualer Anteil privaten Eigentums und Wohneigentümergeinschaften an allen Wohneinheiten

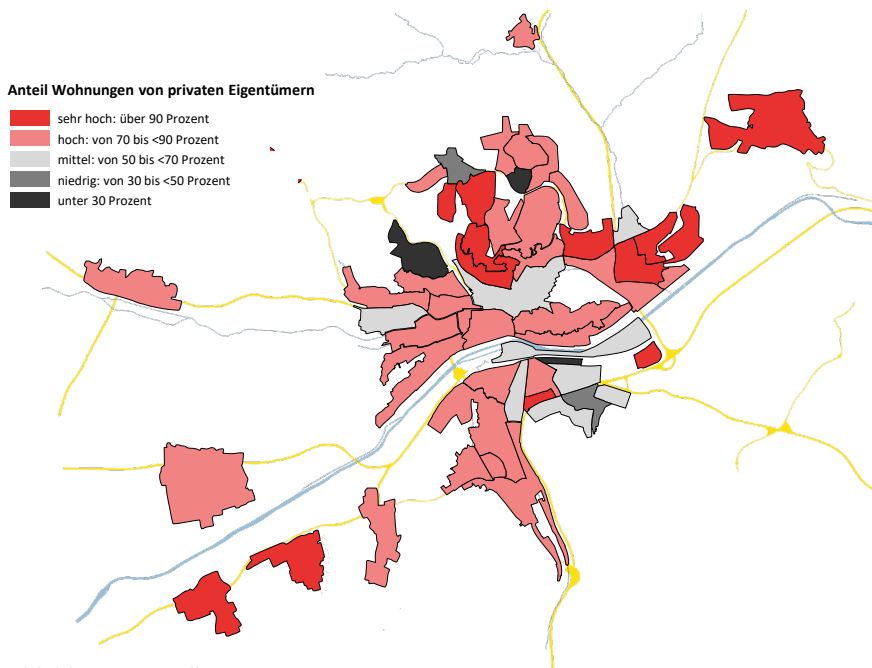


Abbildung 34. Quelle: Zensus 2022

Anteil Vermietungen im privatem Wohneigentum 2022

prozentualer Anteil der Vermietung in privatem Wohneigentum und Wohnungseigentümergeinschaften

Vermietungen in Privatwohnungen/WEGs

- sehr hoch: über 70 Prozent
- hoch: von 60 bis <70 Prozent
- mittel: von 50 bis <60 Prozent
- niedrig: von 40 bis <50 Prozent
- unter 40 Prozent

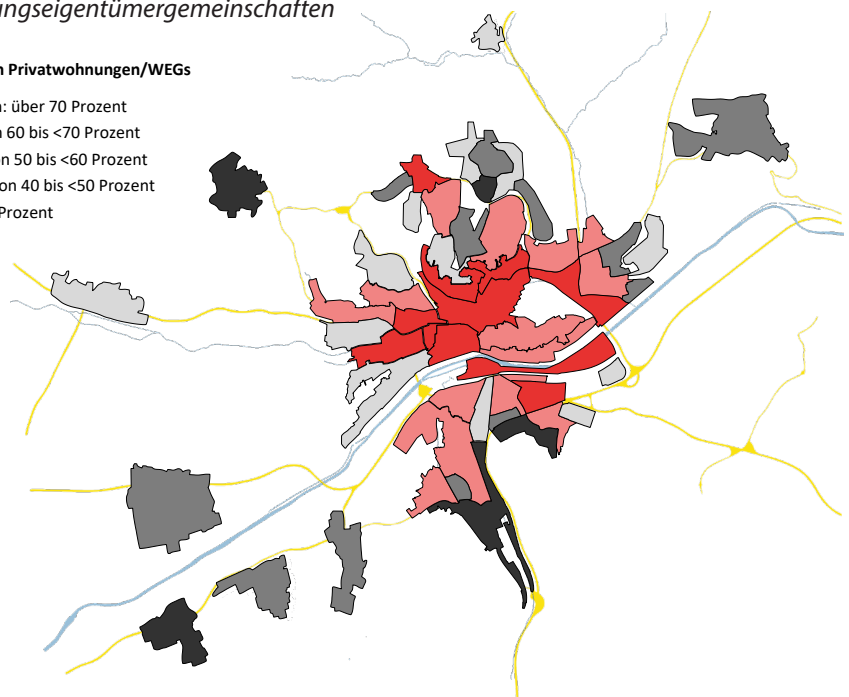


Abbildung 35. Quelle: Zensus 2022

4. Preisstruktur und Bezahlbarkeit

Für wen wird Wohnen unerschwinglich?

Die strukturellen Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage, die die vorigen Kapitel beschrieben haben, schlagen sich unmittelbar in der Preisstruktur des Tübinger Wohnungsmarkts nieder. Dabei treffen die Preissteigerungen die verschiedenen Nachfragergruppen sehr unterschiedlich: Wer zahlungskräftig ist, kann sich im

Markt behaupten; wer es nicht ist, wird verdrängt – oder bleibt gleich außen vor. Das folgende Kapitel beleuchtet die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise, zeigt, wie weit die Marktmieten von den rechtlichen Obergrenzen entfernt sind, und fragt, für welche Nachfragergruppen Wohnen in Tübingen heute noch leistbar ist.

Tübinger Mietspiegel und Angebotsmieten 2010 bis 2025

Höhe der Kaltmiete pro Quadratmeter

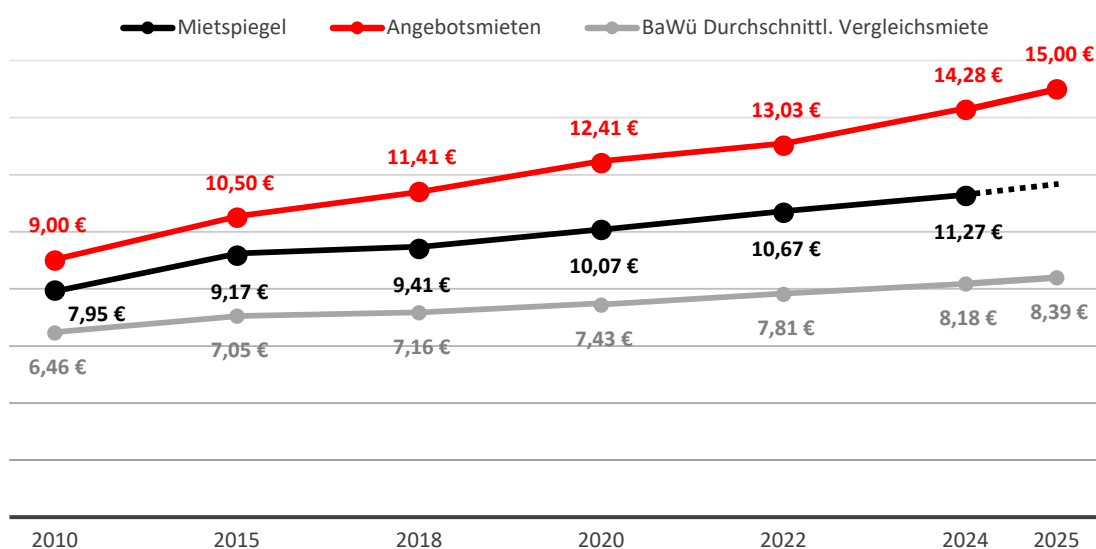


Abbildung 36. Quelle: Mietspiegelerhebung Tübingen 2024, Value Analyst 2025, Statistisches Landesamt Baden Württemberg 2025

Mietwohnungsangebote nach Verhältnis der Preissegmente 2015 bis 2025

Anteil der Preissegmente am gesamten öffentlichen Angebot

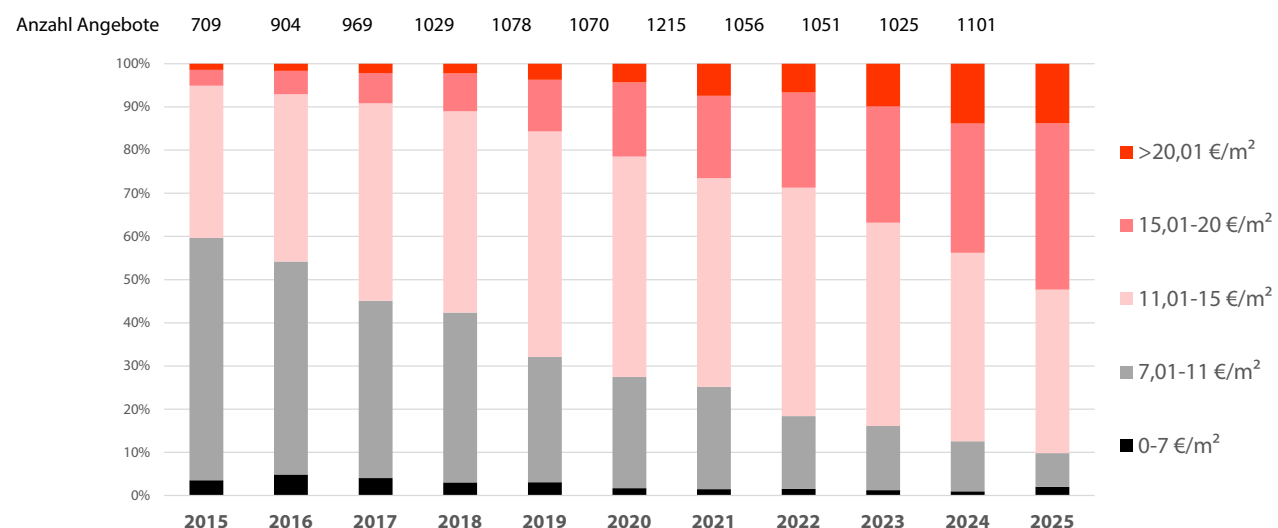


Abbildung 37. Quelle: Value Analyst 2025

4.1 Preisstruktur Mietwohnungsmarkt

Ein unaufhaltsamer Anstieg

Der Tübinger Mietspiegel ist eine statistische Erhebung der Neuvermietungsmieten und Mieterhöhungen der jeweils letzten sechs Jahre. Die über den Mietspiegel definierte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete errechnet sich also aus den Mieten aller Mietverträge, die in den letzten 6 Jahren abgeschlossen oder erhöht wurden. Sie stieg von durchschnittlich 7,95 Euro im Jahr 2010 auf durchschnittlich 11,27 Euro im Jahr 2024. Inflationsbereinigt entspricht das einer Steigerung von ungefähr 8 Prozent. Abbildung 36 zeigt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete durchweg über dem Baden-Württembergischen Durchschnitt liegt.

Deutlich darüber liegen die Angebotsmieten, das heißt die durchschnittlichen Mieten, die in öffentlichen Print- oder Onlineangeboten aufgerufen werden. Sie stiegen im selben Zeitraum erheblich stärker als die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese immer weiter wachsende Schere zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten trifft alle, die keinen bestehenden Mietvertrag haben und auf Wohnungssuche sind - und besonders jene Nachfragergruppen, die ohnehin wenig Marktmacht besitzen. Deutlich ist der Unterschied der Angebotsmieten in Neubau und Altbau. Abbildung 38 zeigt einen kontinuierlichen Anstieg der Neubaumieten in den öffentlichen Angeboten - von 11,67 Euro in 2015 auf über 18 Euro in 2025. In den letzten Jahren haben sich hohe Bau- und Finanzierungskosten zusätzlich auf die Neubaumieten

niedergeschlagen und zum steiler werdenden Anstieg in diesem Segment geführt. So kostete die Herstellung eines Quadratmeters neuen Wohnraums in Tübingen im Jahr 2025 zwischen 5.000 und 7.500 Euro (inkl. Grundstück). Eine Refinanzierung dieser Kosten lässt sich - je nach Eigenkapitaleinsatz und Darlehenskosten - nur mit Mieten zwischen 16 und 22 Euro erreichen.

Der Vergleich zwischen Alt- und Neubausegment der Angebotsmieten zeigt, dass beide Segmente grundsätzlich denselben Aufwärtstrend verzeichnen. Aus gängiger Sicht auf die Immobilienwirtschaft wird argumentiert, dass diese Steigerungen mit den hohen Finanzierungsbedarfen für den Neubau zu tun haben: öffentliche und private Wohnungsbaugesellschaften müssen das zusätzliche Eigenkapital, das für weiteren Neubau benötigt wird, durch eine Erhöhung ihrer Bestandsmieten erwirtschaften. In einer Stadt wie Tübingen, deren Wohnungsmarkt durch private Kleineigentümerinnen und Eigentümer dominiert wird, ist dies jedoch eher selten die Ursache für steigende Bestandsmieten. Ein Wohnungsbestand muss auch gepflegt, instandgehalten und energetisch ertüchtigt werden. Diese Kosten sind in den letzten Jahren ebenfalls deutlich gestiegen und werden auf Mietende umgelegt. Allerdings wird bei weitem nicht der gesamte Wohnungsbestand kontinuierlich saniert - Dass die Mieten dennoch flächendeckend steigen, lässt sich also auch damit nicht vollständig erklären.

Angebotsmieten in Alt- und Neubau 2012 bis 2025

Höhe der Kaltmiete pro Quadratmeter

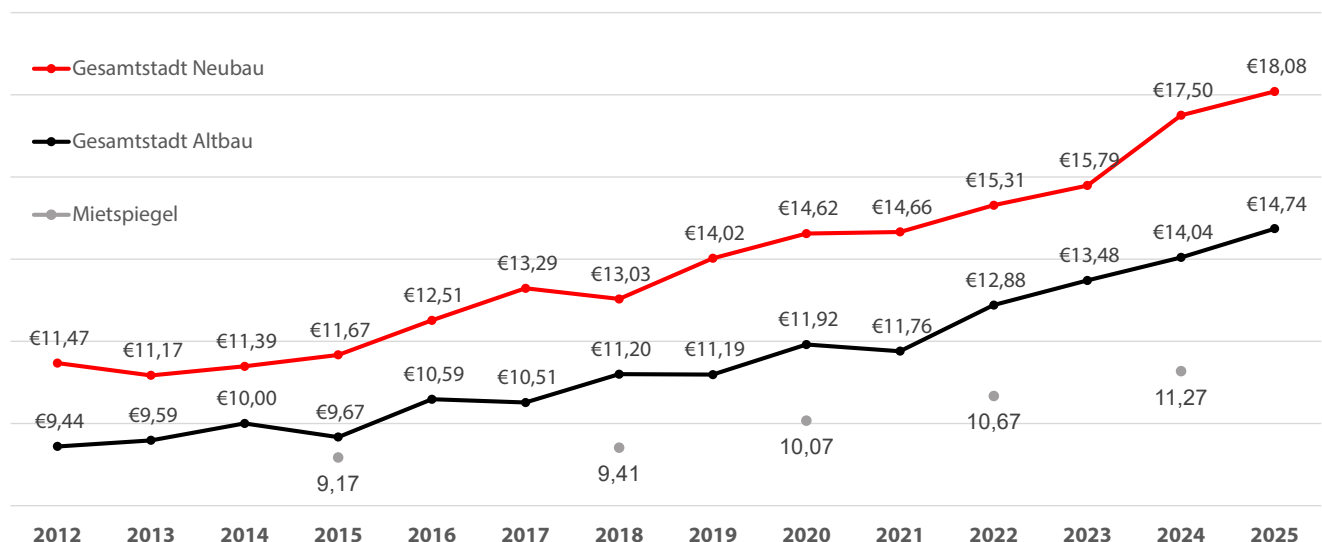


Abbildung 38. Quelle: Value Analyst 2025

Der „graue Markt“: Wesentlich teurer als gedacht

Diese öffentlichen Angebotsmieten lassen sich im Detail auswerten. Sie bilden jedoch nur einen Teil der tatsächlich jährlich neu vermieteten Wohnungen ab. Aus der aktuellen wissenschaftlich fundierten Mietspiegelerhebung des Jahrs 2024 lässt sich ableiten, dass nur etwa ein Viertel aller Neuvermietungen über öffentliche Mietangebote zustande kommen. Dies ist nachvollziehbar: Die Tübinger Wohnungsbaugesellschaften belegen ihre Wohnungen über eigene Wartelisten und geben keine Inserate auf. Aber auch ein Großteil der privaten Vermieter benötigt keine öffentlichen Anzeigen, um Miethaushalte zu finden. Bis zu 4.000 Wohnungen werden so jedes Jahr „unter der Hand“ vermietet. Sie sind damit für schlechter vernetzte Wohnungssuchende schwer zu erhalten.

Oft wird argumentiert, dass dieser sogenannte „graue Markt“ günstigeren Wohnraum bietet als der „öffentliche“ Markt. Die Preisstruktur des „grauen Markts“ lässt sich gut über die Mietspiegelerhebung erhellen. Hier werden nicht die Mietangebote, sondern die neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten Jahre erfasst. Ausgeschlossen sind bei dieser Erhebung kostenlos oder extrem vergünstigt an Verwandte oder Bekannte überlassene Wohnungen. Diese machen zwar zwischen 3 und 10 Prozent des frei vermieteten Wohnungsmarkts aus, sind jedoch nur für einen sehr kleinen Kreis von Mietenden zugänglich.

Auch Wohnungen mit Einzelzimmervermietungen, die eine eigene Preisstruktur aufweisen, sind nicht mit eingerechnet. Der Vergleich zwischen dem Durchschnitt aller abgeschlossenen Mietverträge und den öffentlichen angebotenen Wohnungen im Altbau zeigt ein bemerkenswertes Ergebnis: Die Miethöhen unterscheiden sich kaum. Das bedeutet: Auch auf dem sehr großen informellen Markt werden nur geringfügig niedrigere Miethöhen vereinbart als in den öffentlich inserierten Wohnungen. Etwas gedämpft werden die Durchschnittsmieten im Datensatz durch die ebenfalls enthaltenen Neuvermietungen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, die weit unter dem allgemeinen Neuvermietungs niveau liegen – das bedeutet im Umkehrschluss, dass die grauen Marktmieten noch näher an den Angebotsmieten liegen.

Dies erklärt sich durch die strukturellen Bedingungen des Tübinger Wohnungsmarkts: Bei einer anhaltend hohen Nachfrage und geringem Leerstand haben private Vermieter auch ohne Inserat ausreichend Interessenten – und damit denselben Anreiz zur Mietoptimierung wie öffentlich anbietende Eigentümerinnen und Eigentümer. Der informelle Charakter der Vergabe schützt Wohnungssuchende also nicht vor marktüblichen Preisen; er erschwert lediglich den Zugang für weniger gut vernetzte Haushalte.

„grauer Markt“ vs. öffentliche Mietangebote 2015 bis 2025

Anzahl der Angebote bzw. Neuvermietungen

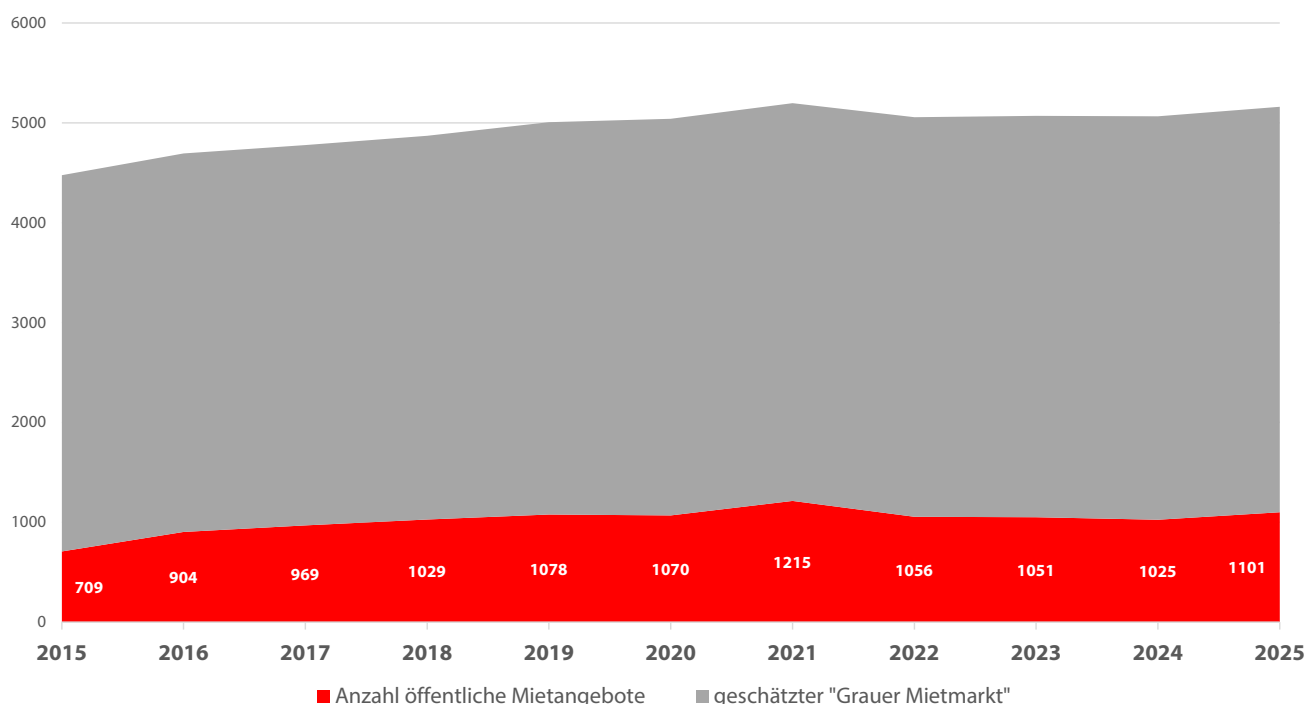


Abbildung 39. Quelle: Mietspiegelerhebung 2024, Value Analyst 2025

Vergleich der öffentlichen Angebotsmieten und der Neuvermietungen im Altbau 2020 bis 2024

Höhe der Kaltmiete pro Quadratmeter

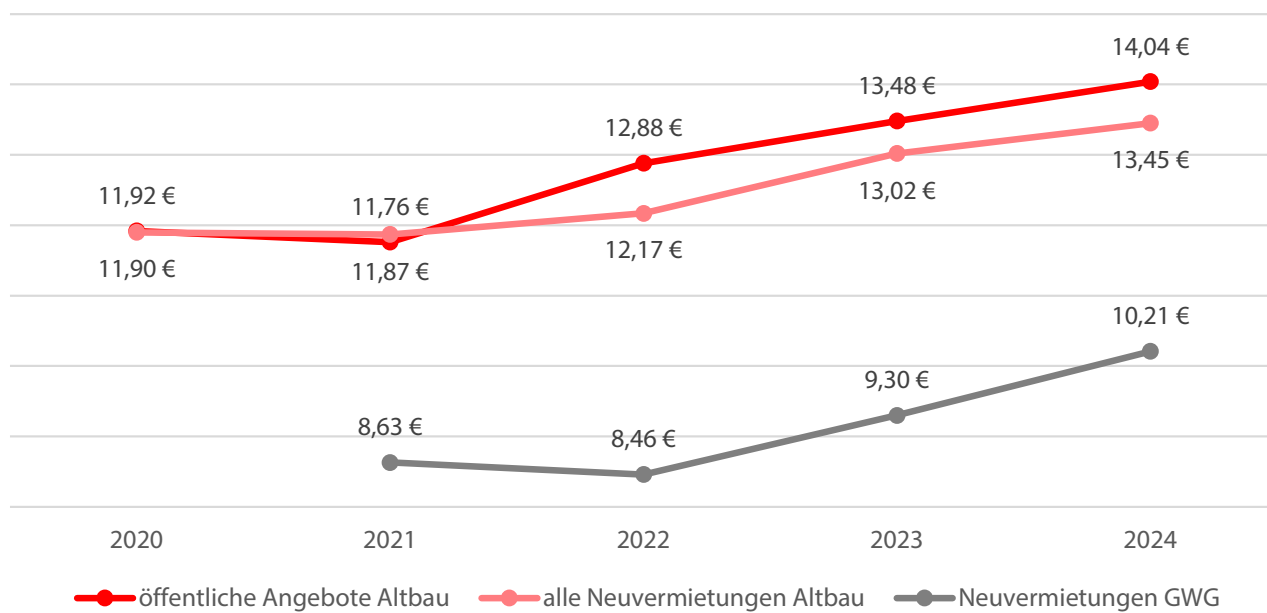


Abbildung 40. Quelle: Mietspiegelerhebung 2024, Value Analyst 2025, GWG Tübingen

Miethöhen und Eigentumsstruktur

Der Zensus 2022 erhebt ebenfalls alle aktuellen Mieten in bestehenden Mietverträgen und liefert damit zwar kein ganz aktuelles, aber dafür ein umfassendes Gesamtbild der Lage auf dem Mietwohnungsmarkt. Eine Auswertung der Daten zu Eigentumsstruktur und Bestandsmieten zeigt deutliche Unterschiede je nach Art des Eigentums - dies gilt für Altbau- und Neubaumieten gleichermaßen. Am teuersten sind die Mieten der privaten Unternehmen, deren Hauptzweck nicht die Wohnraumbewirtschaftung ist, beispielsweise Banken, Versicherungen oder Fonds. Wohnungseigentümergeinschaften und private Eigentümerinnen und Eigentümer bilden die zweit teuerste Gruppe der Vermieter. Darauf folgen die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen und mit einigem Abstand die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften mit deutlich niedrigeren Mieten sowohl im Neubau als auch im vor 1974 erbauten Altbestand. Die

sehr hohen Mieten bei Bund und Land und den Organisationen ohne Erwerbszweck lassen sich nicht ohne Weiteres mit den übrigen Bestandsmieten vergleichen. Sie sind darauf zurückzuführen, dass nahezu der gesamte Bestand dieser Eigentümer aus Wohnheimplätzen besteht. Diese weisen kleine Wohnflächen und deshalb im Vergleich sehr hohe Quadratmetermieten auf.

Der Blick auf die räumliche Verteilung der Altbaukosten für Wohnungen, die vor 1974 entstanden sind, zeigt: Die Miethöhen privater Eigentümerinnen und Eigentümer sind im gesamten Gebiet der Kernstadt vergleichsweise hoch, während in den Teilorten und Randbezirken geringere Miethöhen aufgerufen werden. Der Altbestand der Kommune und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bietet deutlich günstigere Mieten und ermöglicht bezahlbares Wohnen auch in zentraleren Lagen.

Miethöhen 2022 je nach Eigentumsform im Durchschnitt und in ausgewählten Baualtersklassen

Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum

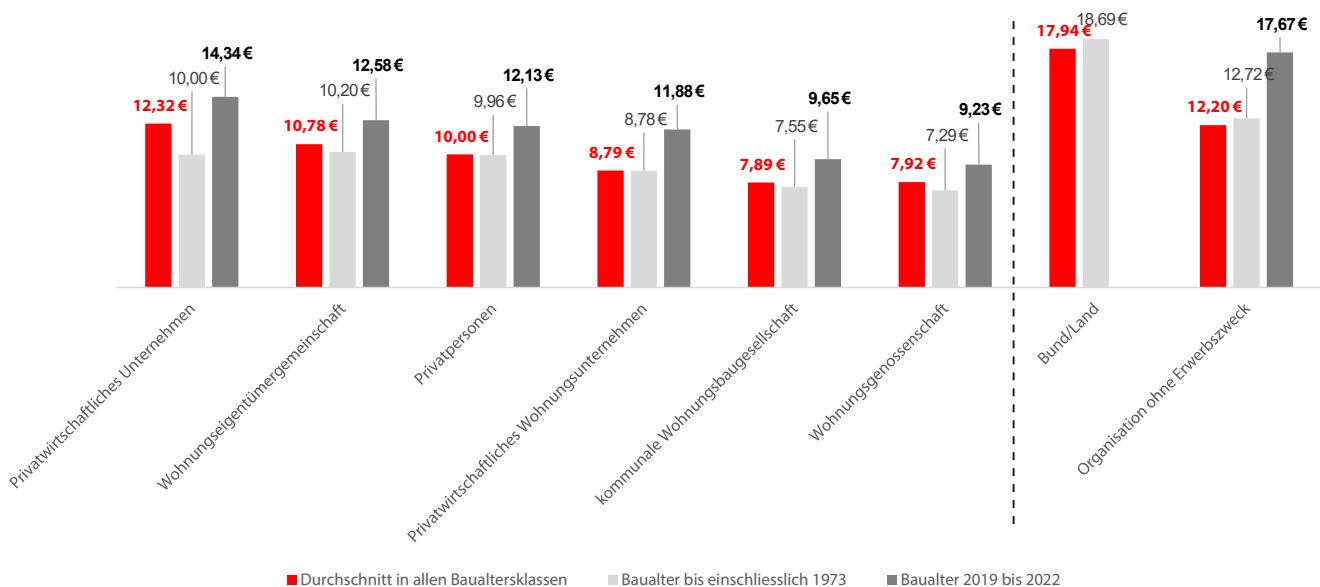
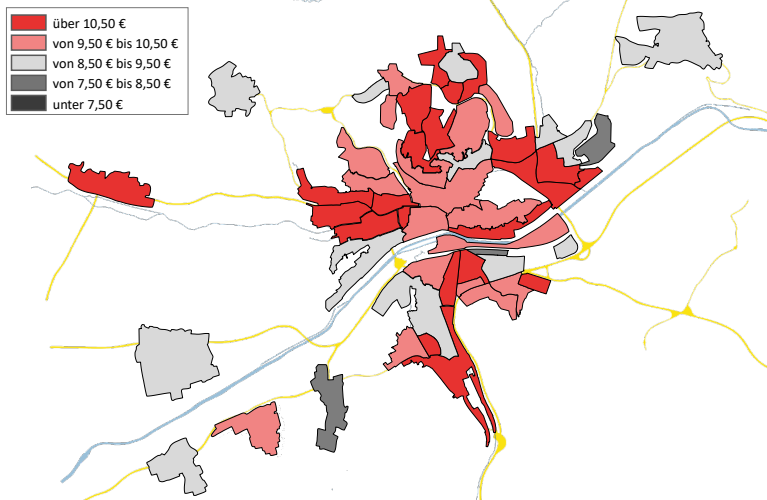


Abbildung 41. Quelle: Zensus 2022

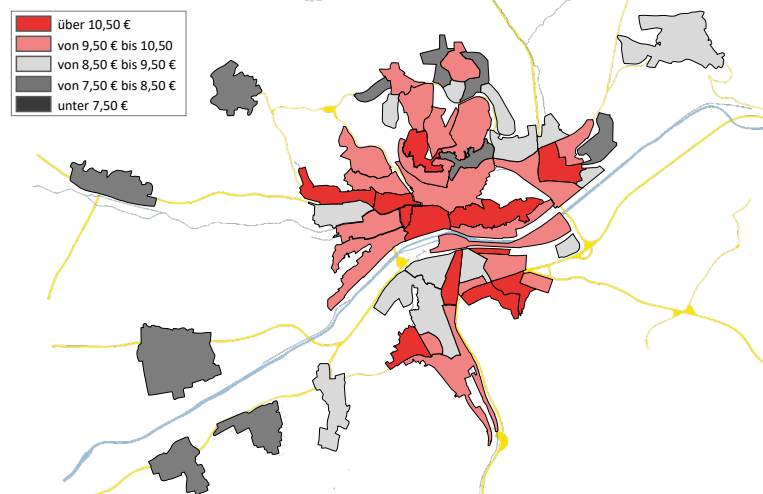
Bestandsmieten 2022, Baualter bis einschliesslich 1973, bei privaten Wohnungseigentümergemeinschaften

Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum



Bestandsmieten 2022, Baualter bis einschliesslich 1973, bei privaten Wohnungseigentümern

Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum



Bestandsmieten 2022, Baualter bis einschliesslich 1973, bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum

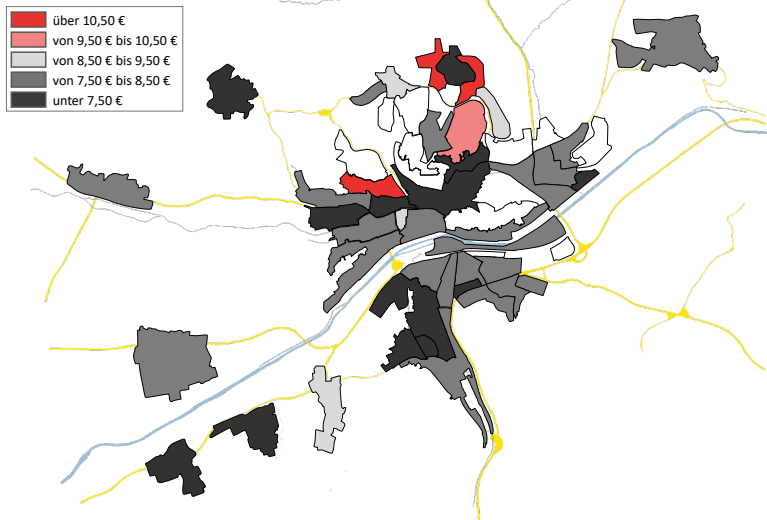


Abbildung 42. Quelle: Zensus 2022

4.2 Mietüberhöhungen

Obergrenzen werden systematisch überschritten

Wer eine Wohnung neu mietet, zahlt in der Regel deutlich mehr als der bisherige Mieter – das ist in Tübingen, wie in Kapitel 4.1 gezeigt, besonders ausgeprägt. Um diese Sprünge zu begrenzen, gibt es seit 2015 die Mietpreisbremse: Sie besagt, dass der Mietpreis bei Neuvermietung einer vor dem 1. Oktober 2014 erstmals vermieteten Mietwohnung nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Mietpreisbremse gilt nicht für umfassend modernisierte Wohnungen. Nur wenn die Vormiete bereits darüber lag, gelten Ausnahmen. Darüber hinaus gilt § 5 Wirtschaftsstrafgesetz: Mieten, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, können als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden – es sei denn der Vermieter kann eine höhere Kostenmiete nachweisen. Dies gilt im übrigen auch für Wohnungen, die nach 2014 erstmals vermietet wurden. Mieten, die mehr als 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, gelten als Mietwucher und damit als Straftat.

Eine Auswertung der öffentlichen Mietangebote zwischen Oktober 2024 und Oktober 2025 zeigt, dass inzwischen über die Hälfte aller Wohnungsangebote unter dem Verdacht steht, oberhalb dieser rechtlichen Grenzen zu

liegen. Hinzu kommt eine deutliche Zunahme möblierter Vermietungen, die häufig dazu dienen, bestehende Mietobergrenzen zu umgehen: 38 Prozent aller öffentlichen Angebote sind möbliert, in diesem stark wachsenden Segment werden die weitaus höchsten Mieten aufgerufen. Die Erfahrungen der Tübinger Mieterberatung (Siehe Kapitel 5) deuten darauf hin, dass möblierter Wohnraum häufig nicht von Haushalten bewohnt wird, die tatsächlich möbliertes Wohnen nachfragen, sondern von Wohnungssuchenden, die keine andere Möglichkeit sehen, in Tübingen Zugang zu Wohnraum zu erhalten.

Dieser Befund ist das Ergebnis mehrerer sich überlagernder Faktoren: der besonderen Nachfragestruktur in Tübingen mit ihren vielen zugzugs- und abwanderungs- starken Gruppen, der hohen Fluktuation, die regelmäßige Mietanpassungen ermöglicht, der strukturellen Nicht-Passung des Bestands zur Haushaltsstruktur sowie einer Eigentümerstruktur, deren Marktmacht mit zunehmender Marktanspannung weiter wächst. Das Ergebnis ist eine sich verschärfende strukturelle Unterversorgung bestimmter Nachfragergruppen – insbesondere jener mit geringer Zahlungskraft und schwacher Marktposition.

Öffentliche Angebote unmöblierter Wohnungen Oktober 2024 bis Oktober 2025

Anzahl der Angebote im jeweiligen Segment

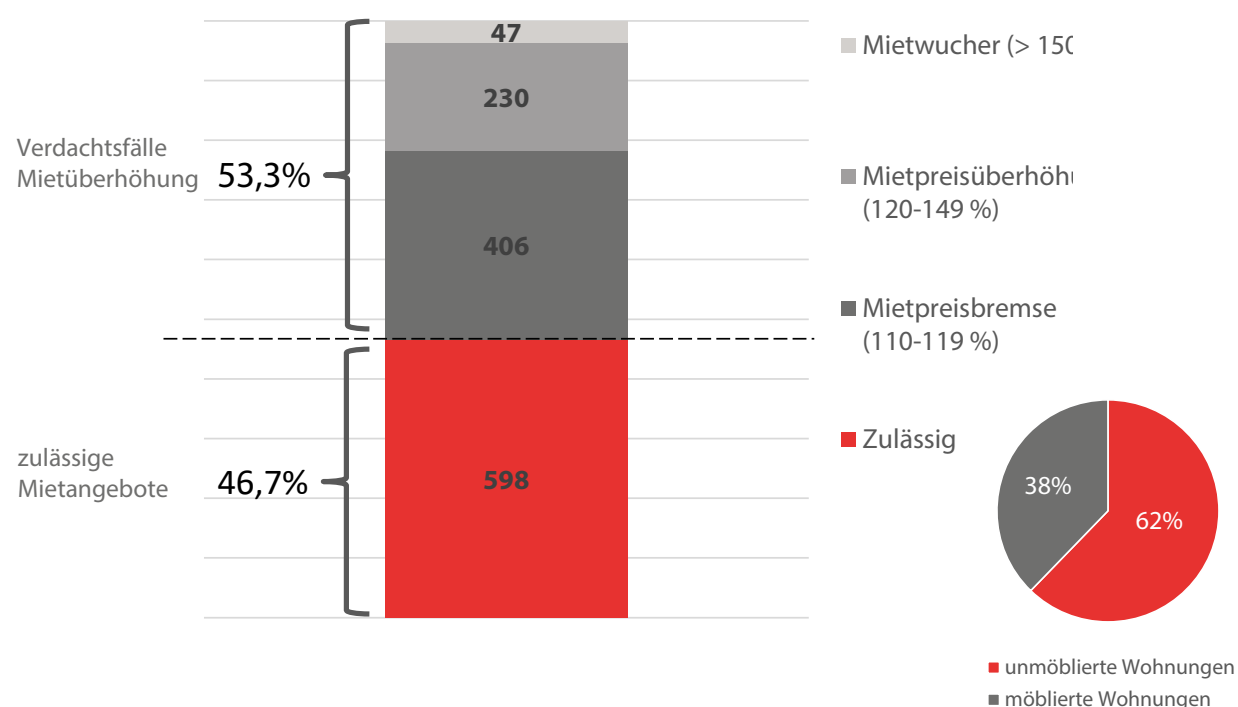


Abbildung 43. Quelle: Mietenmonitor

4.3 Sozialwohnungen

Das zu kleine Netz

Bund und Land investierten in den vergangenen 80 Jahren große Summen in den sozialen Mietwohnungsbau. Dabei erhalten Investoren ein zinsverbilligtes Darlehen oder einen Zuschuss und müssen im Gegenzug die geförderte Wohnung vergünstigt vermieten. Diese so genannte Mietbindung ist jedoch zeitlich befristet. Das bedeutet, dass Wohnungen regelmäßig wieder aus der Bindung fallen. Um Zugang zu einer geförderten Wohnung zu erhalten ist es erforderlich, einen sogenannten Wohnberechtigungsschein vorzulegen. Eine solche Bescheinigung wird Wohnraumsuchenden ausgestellt, wenn bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen

nicht überschritten werden. Die Einkommensgrenzen sind großzügig bemessen – Ausdruck der Tatsache, dass auch durchschnittlich verdienende Haushalte Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen. Die Einkommensobergrenze für eine vierköpfige Familie liegt derzeit beispielsweise bei einem Einkommen von gut 78.000 Euro im Jahr (brutto). Zum 31.12.2025 gab es in Tübingen ungefähr 1.500 geförderte Wohnungen. Das entspricht in etwa drei Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Dazu kommen circa 500 weitere mietgebundene Wohnungen auf Basis anderer Programme des Landes oder der Kommune.

Sozialwohnungsbestand in Tübingen 1995 bis 2026

Anzahl geförderter Wohnungen

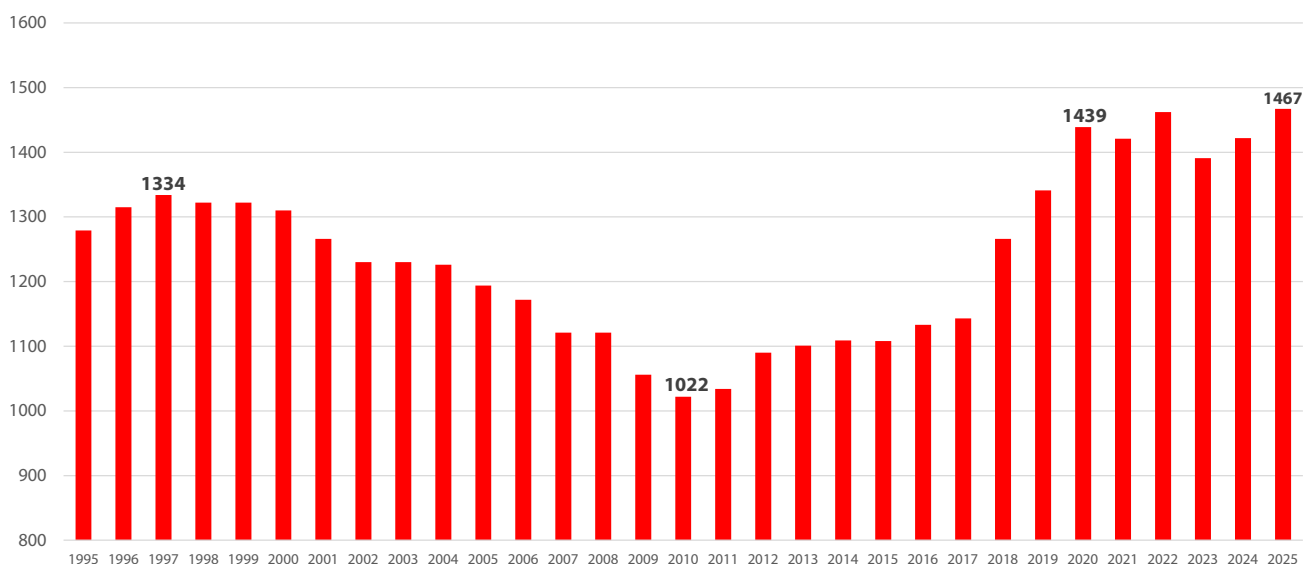


Abbildung 44. Quelle: Kommunalstatistik

Im Verhältnis dazu hat schätzungsweise bis zu 50 Prozent der Tübinger Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, das bedeutet, ihr Einkommen liegt unter den Bemessungsgrenzen. Insofern erscheint die Anzahl der mietgebundenen Wohnungen gering. Das Missverhältnis verdeutlicht auch eine andere Zahl: Im mehrjährigen Schnitt werden gut 100 geförderte Wohnungen pro Jahr neu vermietet. Gleichzeitig werden aber um die 700 Wohnberechtigungsscheine an wohnungssuchende Haushalte neu ausgegeben bzw. verlängert. Diese können zwar prinzipiell landesweit genutzt werden, die meisten Menschen dürften aber in Tübingen eine Wohnung suchen. Gleichzeitig werden in Tübingen auch Wohnberechtigungsscheine anderer Gemeinden eingesetzt. In den vergangenen Jahren

wurde eine erhebliche Zahl von geförderten Mietwohnungen neu gebaut. Gleichzeitig fallen viele Wohnungen aus der Bindung, weil die Bindungsfrist ausläuft. Der größere Bestand dieser Wohnungen ist im Besitz der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wie der GWG oder der Kreisbau. Diese ersetzen die auslaufenden Wohnungen oft durch Neubauten oder verlängern die Bindungen. Zum 1.1.2026 sind aber allein über 100 Wohnungen eines börsennotierten Konzerns aus der Bindung gefallen. Diese gehen dem Wohnungsmarkt dauerhaft verloren. Der Neubau geförderter Wohnungen ist also enorm wichtig für die Versorgung von Haushalten, die mit den Marktentwicklungen nicht mithalten können – denn ohne Gegenmaßnahmen verschlechtert sich die Versorgungslage auch ohne weiteres Bevölkerungswachstum.

Bedarf versus Angebot an geförderten bzw. bezahlbaren Mietwohnungen 2017 bis 2023

Anzahl Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vs. Neuvermietungen je Jahr

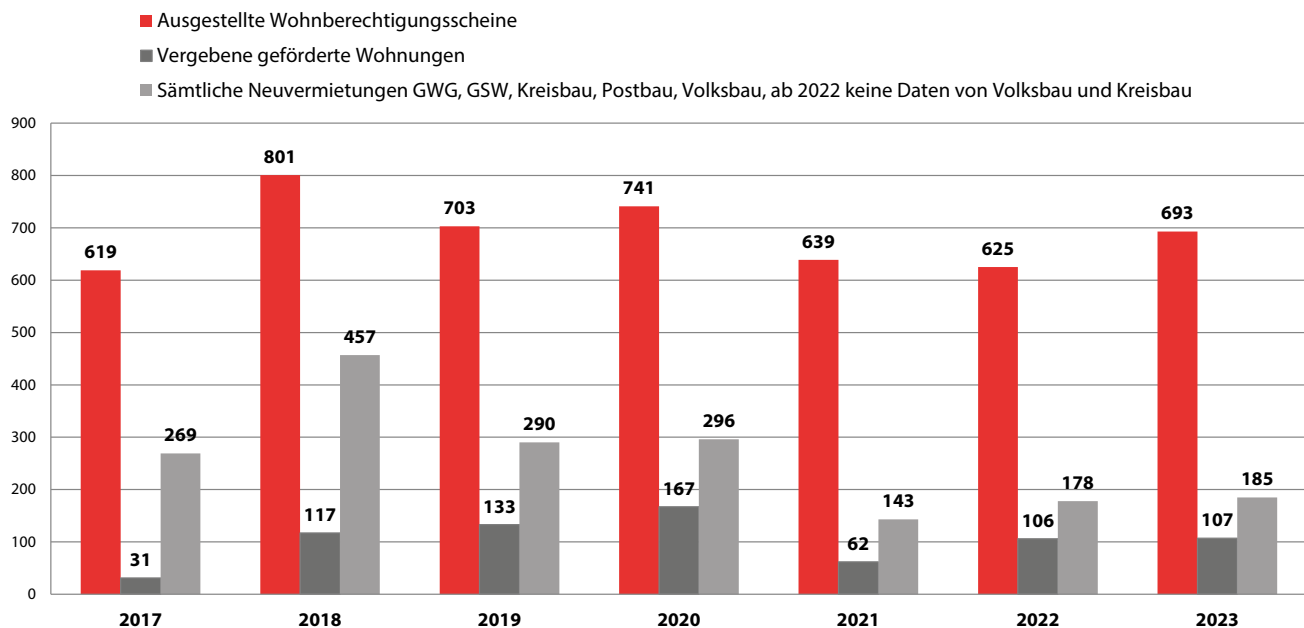


Abbildung 45. Quelle: Kommunalstatistik, jährliche Abfrage GWG, GSW, Kreisbau, Postbau, Volksbau

Dazu kommt, dass auch eine geförderte Wohnung in einem Neubau nicht automatisch bezahlbar ist: Die Miethöhe geförderter Wohnungen ergibt sich aus einem fest definierten Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete, in der Regel 33 bis 40 Prozent. Deshalb steigt die Miete mit dem allgemeinen Mietniveau. Dies ist zwar aufgrund der

gestiegenen Baukosten zur Refinanzierung des Neubaus auch notwendig - es führt aber dazu, dass eine Familie mit einem Einkommen auf dem Niveau des Mindestlohnes zusätzlich zur bereits subventionierten Miete einer passenden geförderten Neubauwohnung darüber hinaus Wohngeld beanspruchen müsste, um über die Runden zu kommen.

Tübinger Mietspiegel und förderrechtskonforme Sozialmiete im Neubau (Variante 33%) 2010 bis 2024

Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum

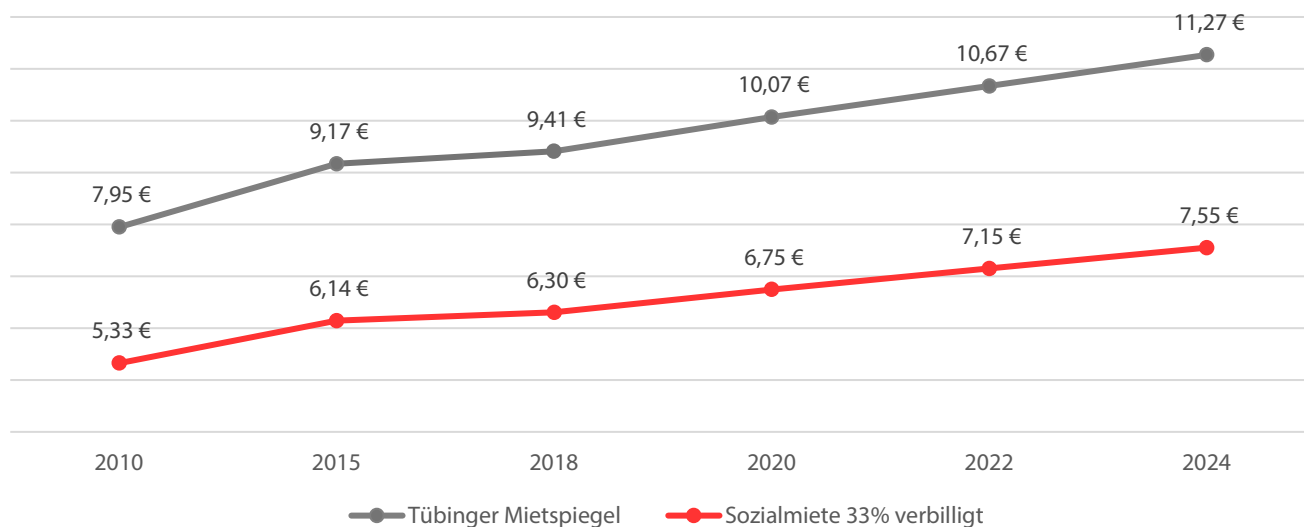


Abbildung 46. Quelle: Kommunalstatistik

4.4 Leistbarkeit im Mietwohnungsmarkt

Für wen ist Tübingen noch bezahlbar?

Der Tübinger Mietwohnungsmarkt gliedert sich in Segmente, die für verschiedene Nachfragergruppen sehr unterschiedlich zugänglich sind. Betrachtet man die Angebote nach Rendite und Marktvolumen, ergibt sich folgendes Bild: Das ertragreichste Segment bilden möblierte Vermietungen und Kurzzeitvermietungen. Möblierte Wohnungen werden überwiegend an Zugezogene und Berufseinsteiger vermietet, die vorübergehend in Tübingen arbeiten und keinen Zugang zum „grauen“ Mietmarkt haben. Sie erzielen Mieten bis über 40 Euro pro Quadratmeter. Ihr Anteil am Gesamtangebot ist mit 38 Prozent aller inserierten Wohnungen inzwischen erheblich. Das Wachstum in diesem Segment ist eine relativ neue Entwicklung – Gründe dafür auf der Nachfrageseite sind nicht erkennbar. Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie Airbnb spielen eine ergänzende Rolle und entziehen dem Markt zusätzlichen Wohnraum, der andernfalls regulär vermietet würde.

Darunter folgt das obere Preissegment des regulären Mietmarkts: frei vermietete, oft neuere oder modernisierte Wohnungen, die zu Angebotsmieten von 15 Euro und mehr angeboten werden. Dieses Segment ist für

einkommensschwache und mittlere Haushalte strukturell nicht erreichbar. Ein eigenes Segment bildet die Einzelzimmervermietung, vor allem an Studierende. Große Wohnungen werden dabei in Einzelzimmer aufgeteilt und separat vermietet, was pro Quadratmeter höhere Erträge erzielt als eine Gesamtvermietung. Dieses Segment entzieht dem Markt Wohnraum, der andernfalls für Haushalte mit geringerem Einkommen verfügbar wäre.

Ein wenig bekanntes, aber wohnungspolitisch bedeutsames Segment sind Wohnungen, die an Haushalte im Bürgergeld- oder Sozialhilfebezug vermietet werden. Da die Kostenübernahme durch das Jobcenter an Obergrenzen für die Gesamtmiete gebunden ist, nicht an den Quadratmeterpreis, können Vermieter auf sehr kleinen Flächen vergleichsweise hohe Quadratmetermieten erzielen. Für einen Einpersonenhaushalt gilt in Tübingen eine Kostenübernahmegrenze von 549 Euro. Bei einer Wohnung von 20 Quadratmetern, und das ist in Tübingen realistisch, entspricht das einem Quadratmeterpreis von über 27 Euro – deutlich über dem Durchschnitt für vergleichbare ungebundene Wohnungen dieser Größe. Dieses Segment ist für private Vermieter wirtschaftlich attraktiv.

Segmente des Tübinger Mietwohnungsmarkts

Segmente geordnet nach Rendite und Marktvolumen

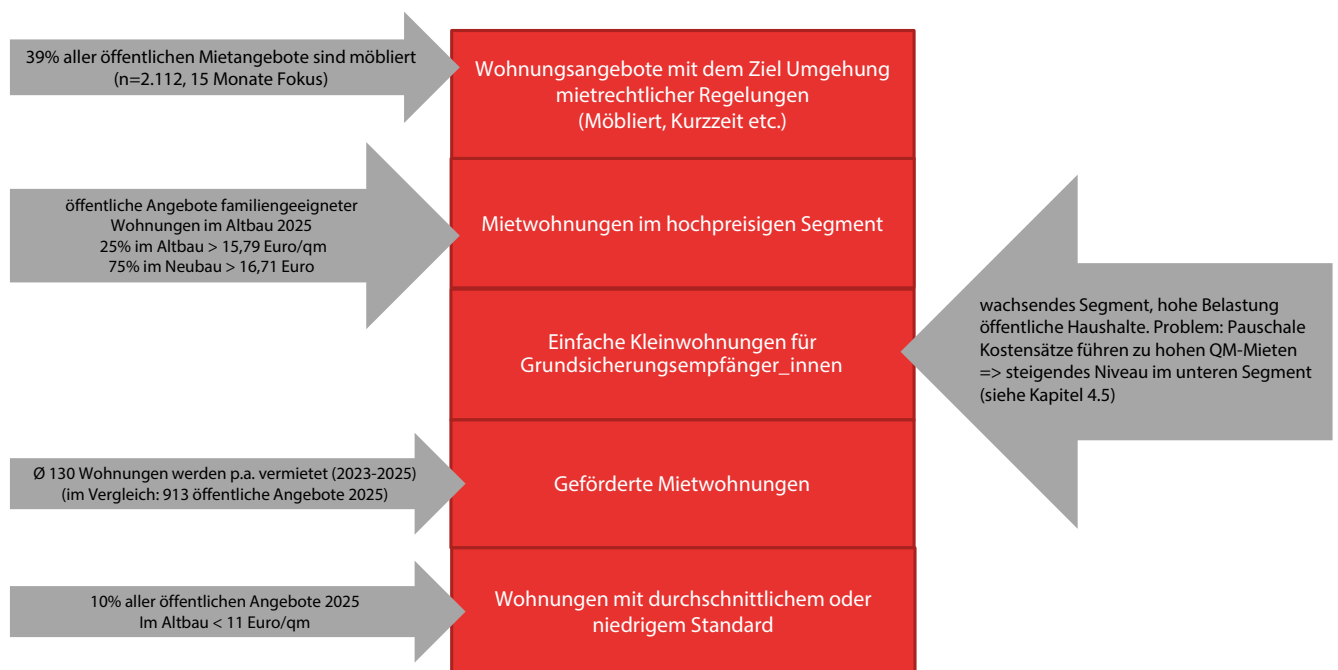


Abbildung 47. Quelle: Mietspiegelerhebung Tübingen 2024, Value Analyst, BBSR 2024, Günther, Matthias 2024

Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung bilden das vorletzte Segment. Aufgrund weiter auslaufenden Sozialbindungen wächst die Zahl der geförderten Wohnungen nur langsam. Am Ende der Skala steht

leistbarer Wohnraum für Familien: große Wohnungen zu Mieten, die für Haushalte mit mittlerem Einkommen tragbar sind. Dieses Segment ist das knappste und am stärksten umkämpfte des gesamten Markts.

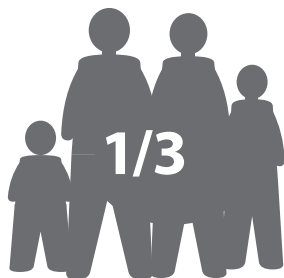
Wer verdrängt wen - Familien

Diese Segmentstruktur bestimmt, welche Nachfragergruppen sich auf dem Tübinger Mietwohnungsmarkt durchsetzen und welche verdrängt werden. Die entscheidenden Verdrängungsbeziehungen verlaufen entlang von Zahlungskraft und Haushaltsgröße. Am stärksten unter Druck stehen Familien mit mittlerem Einkommen. Sie suchen große Wohnungen zu tragbaren Preisen, konkurrieren dabei aber sowohl mit zahlungskräftigen kinderlosen Haushalten zwischen 28 und 40 Jahren als auch mit älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten, die entsprechende Wohnungen bereits belegen. Letztere verdrängen niemanden aktiv, sie bleiben, weil es keine

geeigneten Alternativen gibt. Das Ergebnis ist dasselbe: Für Familien bleibt zu wenig übrig. Mieten gelten als leistbar, wenn ein Haushalt nicht mehr als ein Drittel des Einkommens für Wohnkosten aufbringen muss. Der Vergleich der Einkommensverhältnisse von vierköpfigen Familien in Baden-Württemberg mit den in Tübingen 2024 neu abgeschlossenen Mietverträgen für eine geeignete Wohnung zeigt: Für über ein Drittel all dieser Haushalte ist der Neubezug einer geeigneten Wohnung ohne öffentliche Subvention (vor allem Wohngeld) nicht leistbar. Selbst mit Wohngeld bleibt der Um- oder Zuzug in Tübingen für viele Familien ein unerfüllbarer Traum.

Leistbarkeit der Neuvermietungen für 4-köpfige Familien 2024

Anteil der Familien in allen Einkommensegmenten in Baden Württemberg vs. Neuvermietungen in Tübingen



**Können sich eine Mietwohnung
in Tübingen leisten**



**Können sich gerade so eine Mietwohnung
in Tübingen leisten**



**Können sich keine Mietwohnung
in Tübingen leisten**

Abbildung 48. Quelle: Mietspiegelerhebung Tübingen 2024, Statistisches Landesamt Baden Württemberg - Mikrozensus 2024

Wer verdrängt wen - Einpersonenhaushalte

Studierende und junge Einpersonenhaushalte konkurrieren ihrerseits mit einkommensschwachen Haushalten um Wohnungen im unteren Qualitäts- und Preissegment. Der Vergleich der Einkommensverhältnisse von Einpersonenhaushalten in Baden-Württemberg mit den in Tübingen abgeschlossenen Mietverträgen für Einzimmerwohnungen zeigt: nur etwa 25 Prozent all dieser Haushalte können sich den Neubezug einer regulären Einzimmerwohnung leisten.

Alle anderen sind auf Wohngemeinschaften, Einzelzimmervermietungen oder Substandard angewiesen. Auch Haushalte im Bürgergeldbezug werden so strukturell aus dem freien Mietmarkt gedrängt und sind zunehmend auf das kleine Segment geförderter Wohnungen angewiesen –

oder auf die beschriebenen Kleinstwohnungen, die zwar innerhalb der Kostenübernahmegrenzen liegen, aber kaum Lebensqualität bieten.

Einen ähnlichen Druck erfahren ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, die auf barrierefreie oder barrierearm gestaltete Wohnungen angewiesen sind. Sie benötigen häufig größere Grundrisse und konkurrieren damit mit Familien um denselben knappen Bestand. Zwar schreibt die Landesbauordnung vor, dass ein Teil des Neubaus barrierearme Standards erfüllen muss – diese Wohnungen sind jedoch überwiegend Teil des allgemeinen Markts und werden nicht gezielt an Haushalte mit entsprechenden Bedarfen vergeben. Ihre Marktposition bleibt damit trotz wachsenden Angebots strukturell schwach.

Leistbarkeit der Neuvermietungsieten für Einpersonenhaushalte 2024

Anteil der Einpersonenhaushalte in allen Einkommensegmenten in Baden Württemberg vs. Neuvermietungen in Tübingen



Abbildung 49. Quelle: Mietspiegelerhebung Tübingen 2024, Statistisches Landesamt Baden Württemberg - Mikrozensus 2024

Die stärkste Marktposition haben kinderlose Haushalte im mittleren Alter mit gutem Einkommen. Sie setzen sich gegenüber fast allen anderen Gruppen durch,

nicht weil sie mehr Wohnraum beanspruchen als nötig, sondern weil der Markt ihnen die Wahl lässt, die andere nicht haben.

4.5 Auswirkung auf öffentliche Haushalte

Die Ausgaben steigen mit den Mieten

Überhöhte Mieten haben direkte Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte. Wer sich die Miete nicht leisten kann, erhält eine öffentliche Unterstützung – die sogenannte Subjektförderung. Einerseits ist dies Wohngeld. Die paritätisch von Bund und Ländern finanzierte Leistung wird 2026 mit knapp fünf Milliarden Euro veranschlagt. Sie richtet sich an beschäftigte Menschen, deren Verdienst nicht ausreicht, die Miete (in Einzelfällen auch bestehende Darlehenskosten für selbstgenutztes Eigentum) zu finanzieren. Im Jahr 2025 wurde das Wohngeld zuletzt nach oben angepasst um den Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen. Das Wohngeld verhindert in vielen Fällen, dass sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ergänzende Grundsicherung beantragen müssen. Seit 2019 haben sich die Ausgaben für Wohngeld in Tübingen verdreifacht. Die Kosten müssen zwar nicht direkt aus dem städtischen Haushalt getragen werden. Aber sie reduzieren die finanziellen Spielräume des Landes, was indirekt in den kommunalen Haushalten sichtbar wird. Darüber hinaus betragen die Wohnkosten für die Haushalte mit Grundsicherungsbezug bundesweit inzwischen rund 18 Milliarden Euro. Diese Aufwendungen für Wohnkosten werden zwischen Bund und Kommunen geteilt. Derzeit müssen die Kommunen in Baden-Württemberg 27,5 Prozent der Gesamtkosten selbst übernehmen. Die steigenden Ausgaben für die Wohnkosten der Grundsicherung spiegeln sich über die (steigende) Kreisumlage unmittelbar im kommunalen Haushalt wider.

Die Subjektförderung hat jedoch gleichzeitig ein zentrales systematisches Problem: Sie kann Anreize für eine Steigerung des Mietniveaus setzen. Denn sie erhöht in der Summe die Zahlungsbereitschaft der Haushalte mit kleinen

und mittleren Einkommen. Aus der städtischen Mieterberatung ist der Stadt bekannt, dass manche Vermieter Mietssteigerungen mit dem expliziten Hinweis auf das Wohngeld durchzusetzen versuchen.

Sehr viel gravierender ist die Situation im Bereich der Grundsicherung: Eine Studie des Pestel Instituts aus dem Jahr 2024 kommt zu dem Schluss, dass in Gebieten mit Wohnungsknappheit und einem geringen Anteil gemeinwohlorientierter Vermieter die Mietpreise im unteren Marktsegment nach oben getrieben werden. Grund dafür ist, dass die Grundsicherungsbehörden sich an pauschalen Kostensätzen orientieren. Eine geschickte Ausnutzung dieser Regel ermöglicht Investoren Mieterlöse von deutlich über 20 Euro pro Quadratmeter selbst in Altbauten von sehr unterdurchschnittlicher Qualität. Auch solche Fälle sind aus der städtischen Mieterberatung bekannt.

Ein Trick mit problematischen Folgen, denn neben der Belastung der öffentlichen Haushalte senken solche Modelle den Anreiz zur Aufnahme einer Beschäftigung. Die Schlussfolgerungen des Pestel Institutes werden durch eine Studie des „Dezernat Zukunft“ vom März 2026 belegt. Demnach haben sich die Steigerungen der Wohnkosten im Segment der Grundsicherung weitgehend von den anderweitigen Mietsteigerungen entkoppelt.

Im Umkehrschluss bedeutet dies auch: Subjektförderung ohne wirksame gesetzliche Werkzeuge zur Kontrolle und Dämpfung von Mietpreisen führt zu einer immensen Belastung öffentlicher Haushalte und kann Vermögensungleichheiten weiter zuungunsten vermögensschwächerer Haushalte verschieben.

Gesamtausgaben für Wohngeld in Tübingen 2018 bis 2025

Kosten pro Jahr

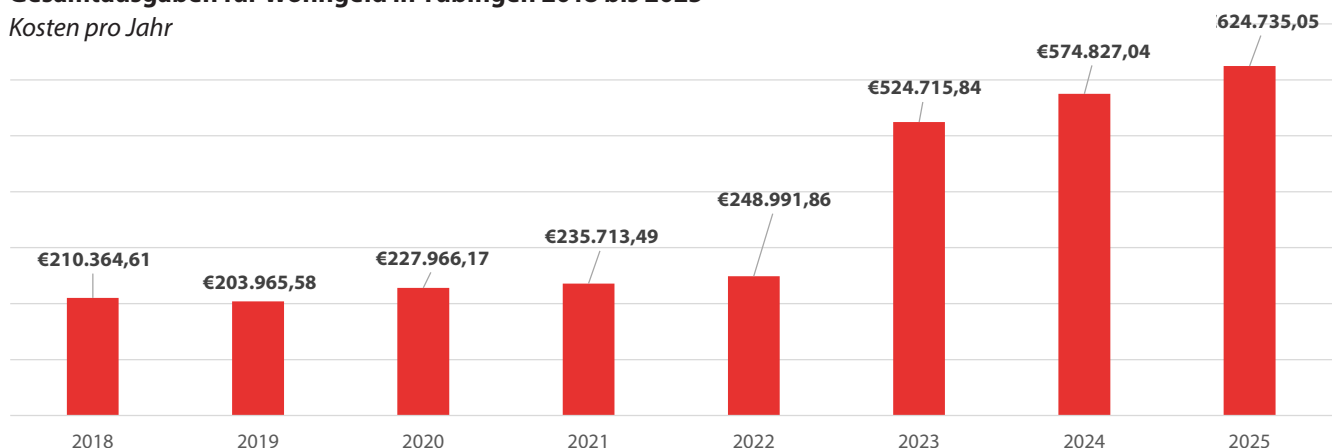


Abbildung 50. Quelle: Kommunalstatistik

Entwicklung der Mietniveaus im Bereich der Grundsicherung im Unterschied zur allgemeinen Mietentwicklung
Index 2011=100

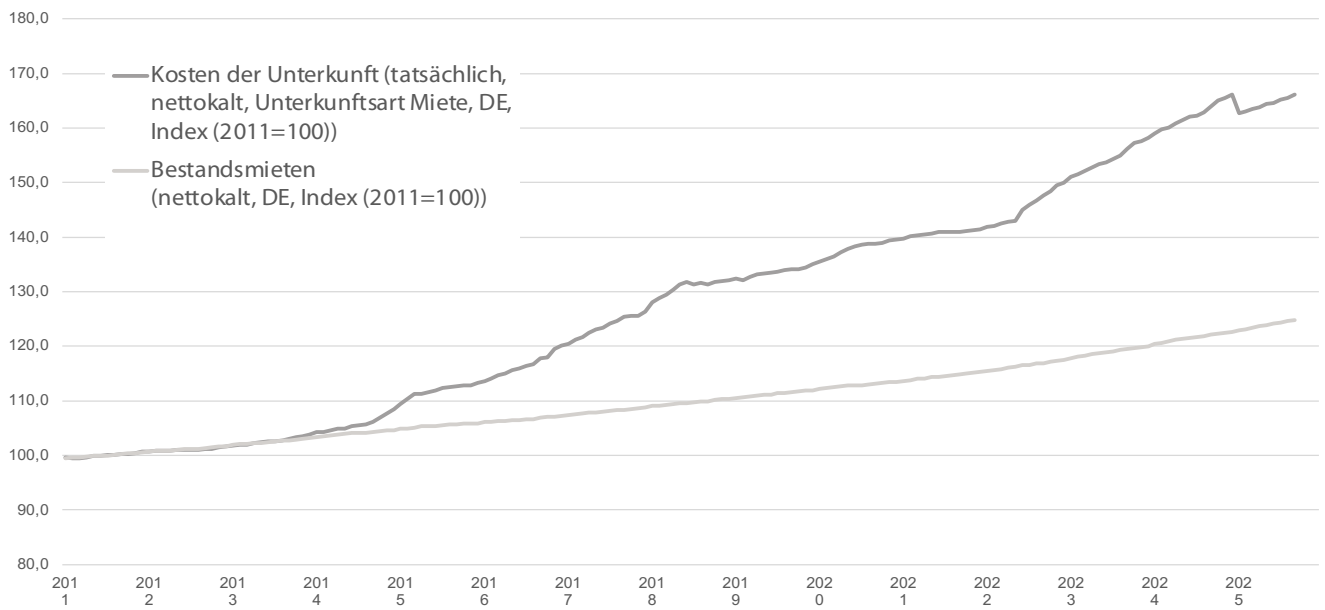


Abbildung 51. Quelle: Dezernat Zukunft, Berlin

4.6 Preisstruktur im Eigentum

Wer kann sich Wohneigentum leisten?

Abbildung 52 zeigt: Die Kaufpreise für Tübinger Wohnimmobilien haben sich in den letzten 14 Jahren mehr als verdoppelt. In der Niedrigzinsphase, die 2022 endete, wurden mit bis zu 4.800 Euro/m² für Bestandswohnungen die

höchsten Kaufpreise aufgerufen. Der starke Anstieg der Immobilienkreditzinsen führte zwischenzeitlich zu einer leichten Abschwächung der Preise auf hohem Niveau. Inzwischen ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Entwicklung der durchschnittlichen Bestandswohnungspreise 2010 bis 2025

Medianwerte in Euro/qm Wohnfläche

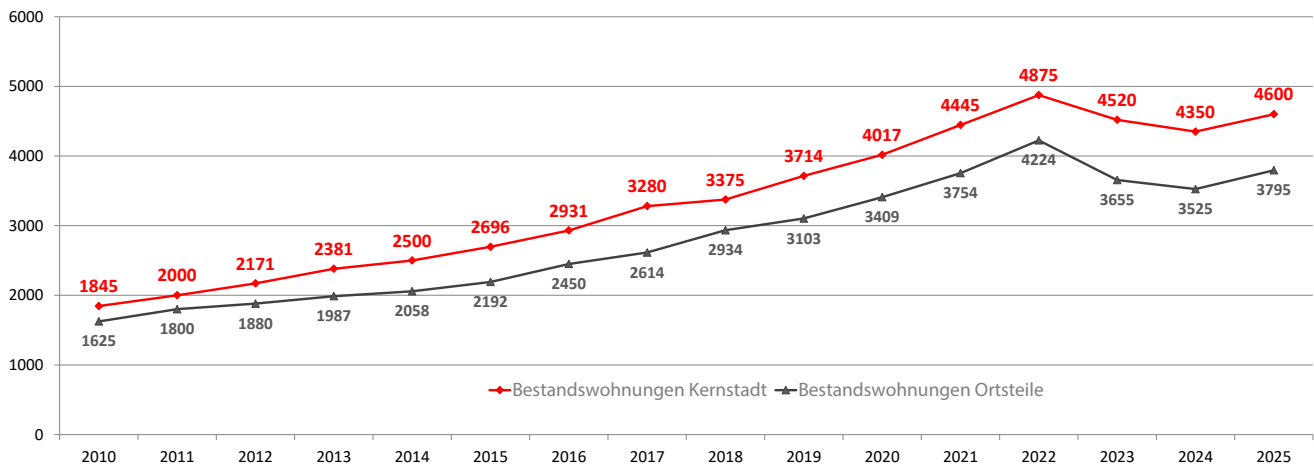


Abbildung 52. Quelle: Gutachterausschuss Universitätsstadt Tübingen

Zwar gibt es in Tübingen auch die etablierte Möglichkeit, über Baugemeinschaften relativ preiswert bezahlbares, selbstgenutztes Eigentum zu erwerben. Aber die enormen Baukostensteigerungen und die seit 2021 deutlich gestiegenen Zinsen legen die finanziellen Hürden deutlich höher als in der Vergangenheit.

Zwar fördert auch die Landeswohnraumförderung mit dem Z15 Darlehen den Erwerb von Wohneigentum für Familien. Es bleibt jedoch ein finanzieller Kraftakt, der für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen oft nur mit ererbtem Vermögen machbar ist. Eine Beispielrechnung verdeutlicht dies: Eine neu gebaute Familienwohnung in einer Baugemeinschaft mit 90 Quadratmetern kostet mit einfachem Standard 500.000 Euro. Um sich eine solche Wohnung leisten zu können benötigt eine vierköpfige Familie ein vorhandenes Vermögen als Eigenkapital in Höhe von mindestens 85.000 Euro und ein Einkommen in Höhe von mindestens 78.000 Euro brutto. Dann kann sie das L-Bank Förderdarlehen in Anspruch nehmen und die monatlichen Finanzierungskosten von rund 1.400 Euro stemmen. Eine vergleichbare Wohnung eines Bauträgers in der selben Größe schlägt mit Nebenkosten eher mit

700.000 Euro zu Buche und ist für durchschnittliche Haushalte ohne großes Vermögen kaum mehr finanzierbar. Das Ergebnis dieser Entwicklung lässt sich an der sinkenden Zahl selbstnutzender Wohnungseigentümerinnen und Eigentümer in Tübingen abzulesen.

Eine Auswertung der zwischen 2021 und 2025 bewilligten Fördermittel für den Eigentumserwerb zeigt, dass das Z15 Darlehen lediglich 52 mal in Anspruch genommen wurde. Diese Form der Finanzierung spielt also keine wesentliche Rolle im Tübinger Wohnungsmarkt. Die Einkommensgrenze liegt bei einer vierköpfigen Familie derzeit bei etwa 90.000 Euro pro Jahr (und damit etwas über der Grenze für den Erhalt eines Berechtigungsscheines für eine Sozialmietwohnung). Tatsächlich wird das Förderdarlehen überwiegend von vierköpfigen Familien in Anspruch genommen.

Auffällig ist, dass 40 Prozent der geförderten Einheiten über mehr als 130 Quadratmeter Wohnfläche verfügen. Bei derzeitigen Bau- bzw. Erwerbskosten entsteht dadurch eine so hohe Investition, dass diese nur mit einem erheblichen vorhandenen Vermögen finanziert werden kann.

Das Fördersystem selbst regelt in Bezug auf vorhandenes Vermögen keine Obergrenzen. In Anbetracht dessen gibt es Anlass zur Vermutung, dass dieses Programm auch Mitnahmeeffekte auslöst.

Indiz dafür ist, dass nur 21 Prozent der Antragsteller Wohnraum mit weniger als 100 Quadratmeter Fläche in Anspruch nehmen. Je kleiner die Wohnung, desto weniger Eigenkapital wird benötigt.

Von der Eigentumsförderung zur Renditevermietung

Der angespannte Wohnungsmarkt bewirkt nicht nur, dass der Einstieg ins selbstgenutzte Wohneigentum kaum noch machbar ist. Er führt auch dazu, dass für das Ziel der renditeorientierten Vermietung weitaus höhere Kaufpreise erzielt werden können als für die Selbstnutzung. Die Folge ist eine sinkende Eigentumsquote. Abbildung 53 zeigt: Obwohl zwischen 2011 und 2022 tausende neue Wohnungen für den privaten Wohneigentumsmarkt

entstanden sind, werden heute weniger Wohnungen selbst genutzt als 2011. Die Wohneigentumsquote sank von 37 Prozent auf 31 Prozent. Wohneigentum, das ursprünglich als bezahlbarer Wohnraum für Familien auf den Markt kam, wird heute überwiegend teuer an andere Haushalte vermietet. Das zeigt: Ohne dauerhafte Bindung wiederholt sich der Kreislauf - unabhängig davon, wie viel und was gebaut wird.

Verhältnis von Eigentum und Miete im Gesamtwohnungsbestand 2011 und 2022

Anzahl Wohneinheiten zum jeweiligen Zensusstichtag

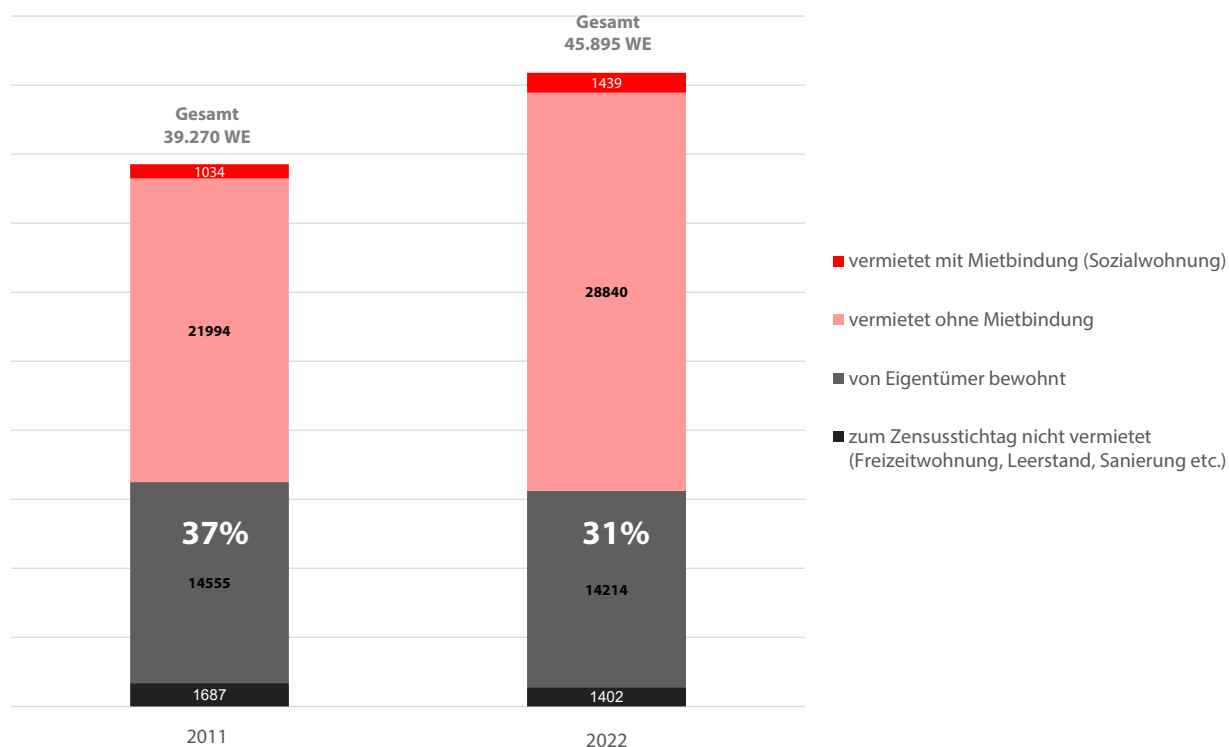


Abbildung 53. Quelle: Zensus 2011 und 2022

5. Fairer Wohnen

Was kommunale Wohnungspolitik leisten kann - und was nicht

Die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Marktbedingungen sind nicht das Ergebnis kommunaler Untätigkeit. Tübingen gehört zu den Kommunen in Baden-Württemberg, die wohnungspolitisch früh und konsequent gehandelt haben – und die dabei den Rahmen des kommunalrechtlich Möglichen weitgehend ausgeschöpft haben. Ohne diese Anstrengungen wäre die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt heute deutlich angespannter.

Die wichtigste wohnungspolitische Ressource einer Kommune ist der Boden, über den sie verfügt. Tübingen hat diesen Hebel in den vergangenen Jahrzehnten konsequenter genutzt als die meisten vergleichbaren Städte. Durch den systematischen Ankauf und die Entwicklung innerstädtischer Konversionsflächen entstanden dichte, gemischte Quartiere. Diese Entwicklungen steuerte die Stadt aktiv: durch Konzeptvergaben, die nicht den Höchstbietenden bevorzugen, sondern die Qualität des Angebots sowie den Mehrwert für das Quartier in den Vordergrund stellen – ein Modell, das Eigeninitiative und

bürgerschaftliches Engagement ermöglicht und zu einer großen Vielfalt an Wohnformen geführt hat. Zwischen 2011 und 2015 entstand so z. B. das Quartier Alte Weberei mit rund 400 neuen Wohneinheiten. Auch bei der Entwicklung privater Flächen nutzte die Stadt ihre Steuerungsmöglichkeiten: Das Neubauareal Güterbahnhof war in den Jahren 2014 bis 2020 eines der größten und wichtigsten Entwicklungsgebiete Tübingens. Hier sicherte die Stadt über städtebauliche Verträge die Schaffung eines großen Anteils geförderten Wohnraums und darüber hinaus die anteilige Vergabe des Baulands an private Baugemeinschaften. Insgesamt entstanden so rund 570 Wohnungen und deutlich über 100 geförderte Wohnungen.

Mit dem Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“ wurde dieser Ansatz mit einem deutlichen Fokus auf langfristiger Bezahlbarkeit konsequent weiterentwickelt. Die städtischen Maßnahmen wurden in fünf breiten Handlungsfeldern aufgegliedert, die im Folgenden beschrieben werden.

5.1 Steuerung auf städtischen und privaten Flächen

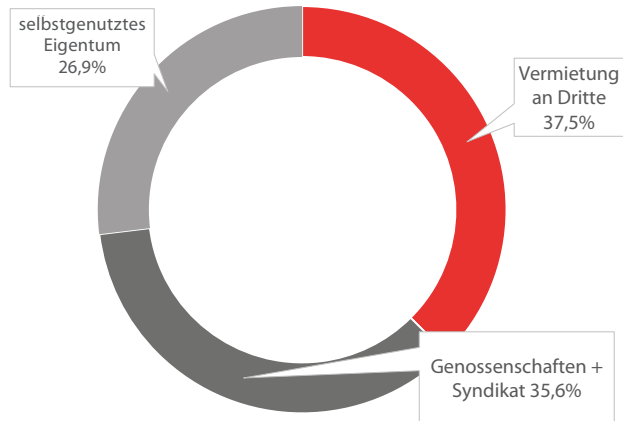
Der Baulandbeschluss „Fairer Wohnen“ gibt Regeln für die Wohnbauentwicklung auf städtischen und privaten Flächen vor. Flächen, die im Rahmen von Konzeptvergaben von der Universitätsstadt vergeben werden, haben Auflagen in Bezug auf die dauerhafte Sicherung der sozialen Struktur. Bezogen auf ein Quartier müssen wenigstens ein Drittel geförderte Wohnungen mit langfristigen (> 30 Jahre) Bindungen entstehen. Auf einem weiteren Drittel sind – im Falle einer Vermietung – nur Mieten unterhalb der Vergleichsmiete zulässig. Im letzten Drittel ist – ebenso im Falle der Vermietung – nur die ortsübliche Vergleichsmiete zulässig. Lediglich für 9% gibt es keine Auflagen bei der Miethöhe. Außerhalb der Kernstadt können anstelle der Auflagen für den geförderten Wohnungsbau auch innovative gemeinschaftliche Projektideen umgesetzt werden. Weitere Auflagen existieren nicht. Diese Auflagen wurden erstmals beim Hechinger Eck Nord einem Praxischeck unterworfen.

In dem neuen Quartier in der Südstadt wurden insgesamt 12 Bauflächen vergeben, eine davon in der Hechinger Straße / Ecke Ebertstraße und eine in der Christophstraße. Die Ergebnisse fallen insgesamt positiv aus, vor allem angesichts der Tatsache, dass das Quartier in Zeiten dramatischer weltwirtschaftlicher Schocks entstanden ist. In der Planungsphase der Gebäude sind die Baukosten und die Zinsen erheblich gestiegen, was zu einer abrupten Verschlechterung der Rahmenbedingungen und zu einer Verunsicherung der Investoren geführt hat.

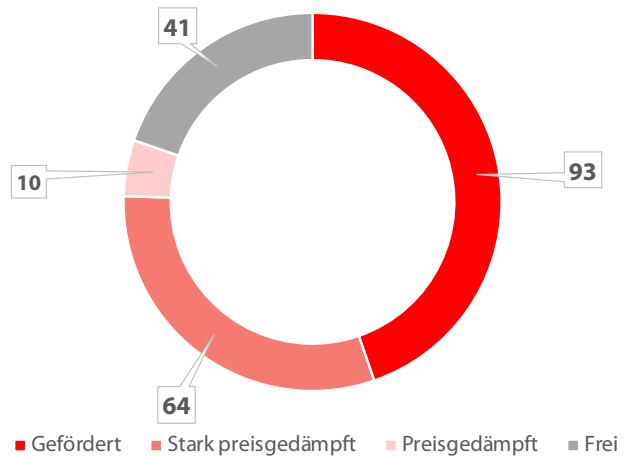
Dennoch sind unter den insgesamt 208 Wohnungen 93 geförderte entstanden. Dadurch, dass Träger wie Genossenschaften bzw. Projekte des Mietshäuser Syndikat, die GWG und die Stadt selbst im Quartier als Bauherren aktiv sind, bleiben 126 der Wohnungen dauerhaft bezahlbar. Rund ein Drittel der Wohnungen werden selbst von den Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt.

Fairer Wohnen am Hechinger Eck – erste Auswertungen

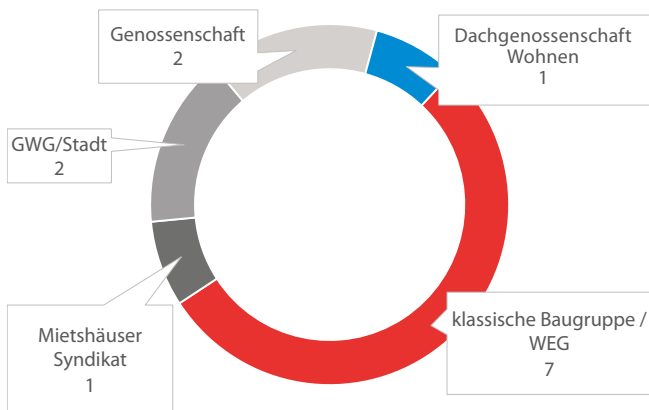
Nutzung der Wohnungen



Anzahl Wohnungen in den Segmenten



Akteure und Anzahl Projekte



Dauerhaftigkeit der Bindungen der Wohnungen

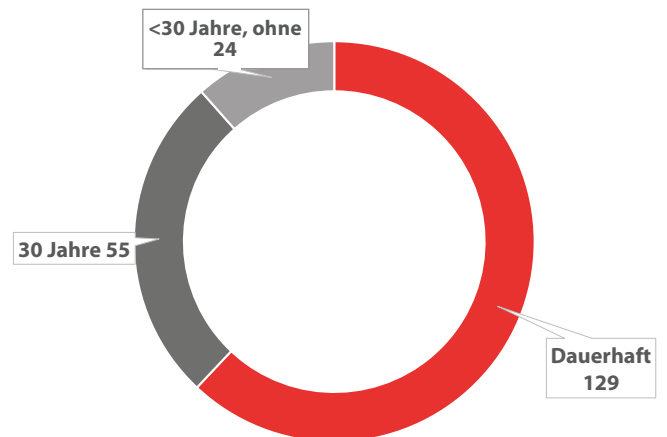


Abbildung 54. Quelle: Kommunalstatistik

Auch die Zusagen der Akteure in Bezug auf die Infrastruktur konnten weitgehend eingehalten werden. Im Quartier befindet sich ein Lebensmittelladen, der eine genossenschaftsähnliche Struktur hat und Mitgliedern Rabatte beim Einkauf einräumt. Außerdem gibt es eine Apotheke und ein kleines Quartierszentrum in Form eines ehrenamtlich geführten Cafés mit vielen Angeboten für die Nachbarschaft. Auch eine Bäckerei mit Innen- und Außenbestellung hat bereits geöffnet, die Kita soll im Herbst 2026 öffnen.

Die GWG hat mit ihrem Quartiershaus HEN A neben 29 geförderten Wohnungen ein von der AHT betriebenes Pflegeheim sowie die Mensa für die benachbarte Grundschule geschaffen. An der Ecke Hechinger-/Ebertstraße ist ein sehr beliebtes Café entstanden. Und schließlich hat auch die Universitätsstadt selbst investiert: Im Bau Feld C entstand ein Gebäude mit 26 geförderten Mini-Apart-

ments in vier Wohnclustern, die prioritär für junge Beschäftigte in Mangelberufen (u. a. im Bereich von Kindertagesbetreuung und Pflege) vergeben werden.

Auch auf privaten Flächen kann die Stadt Einfluss nehmen. Immer dann, wenn neues Planungsrecht geschaffen wird, greift der Baulandbeschluss Fairer Wohnen. Dann verlangt die Stadt, dass mindestens 33 Prozent geförderter Wohnraum geschaffen wird. In besonders großen Gebieten müssen 25 Prozent geförderter Wohnraum geschaffen werden, außerdem müssen 25 Prozent der Flächen zum Festpreis an Baugemeinschaften abgegeben werden. Ein solches Beispiel sind die Aeulehöfe. Dort entstanden 56 geförderte Wohnungen mit fast 4.000 qm Wohnfläche. Außerdem haben vier Baugemeinschaften in unterschiedlichen Projekten Wohneigentum geschaffen. Auf der etwa 2,4 Hektar großen Fläche entstand auch ein Kindergarten und Platz für kleine Gewerbebetriebe.

Fairer Wohnen wird auch in einem anderen Beispiel angewandt, für das ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Kraft gesetzt wurde: Auf dem Österberg rund um das ehemalige SWR-Gelände hat sich der Investor verpflichtet, gut 2.000 qm geförderte Wohnfläche zu erstellen.

Das SWR-Gelände bietet dabei eine besondere Chance: Als Entwicklungsfläche in einer der gefragtesten und teuersten Wohnlagen der Stadt ermöglicht der gesicherte Anteil geförderter Wohnungen soziale Mischung genau dort, wo der Markt sie sonst systematisch verhindert.

Unter dem Einfluss des Baulandbeschlusses wurden in Tübingen seit 2020 insgesamt mehr als 360 geförderte Wohnungen neu geschaffen. Mehr als 300 geförderte Wohnungen werden derzeit konkret geplant. Dazu kommen Wohnungen mit Bindungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (in der Regel mit einer Bindung für 30 Jahre).

Die Bilanz des insgesamt neu geschaffenen Wohnraums zeigt aber auch: die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt sind begrenzt. Sie kann nur auf eigenem Bauland oder auf Boden im Besitz Dritter, für die Planungsrecht geschaffen werden muss, aktiv ins Marktgeschehen eingreifen. Betrachtet man nicht nur den von der Stadt gesteuerten, sondern sämtlichen Neubau auf städtischen und privaten Flächen der letzten 14 Jahre, sieht die Bilanz anders aus. Von den zwischen 2011 und 2024 neu gebauten Wohnungen wurden 11 Prozent gefördert und 8 Prozent anderweitig gebunden (überwiegend für die Unterbringung geflüchteter Menschen). Der Rest floss in den bereits in Kapitel 3 ausführlich beschriebenen freien Markt.

Jedes Jahr fallen Wohnungen aus der Bindung. Zwar steigt die Zahl der geförderten Wohnungen insgesamt langsam an, aber der Anstieg wäre ohne diesen Effekt deutlicher. Schon um ein Schrumpfen des Bestandes zu verhindern ist der Baulandbeschluss essentiell.

Anteil geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbau in Tübingen 2011 bis 2024

in Prozent

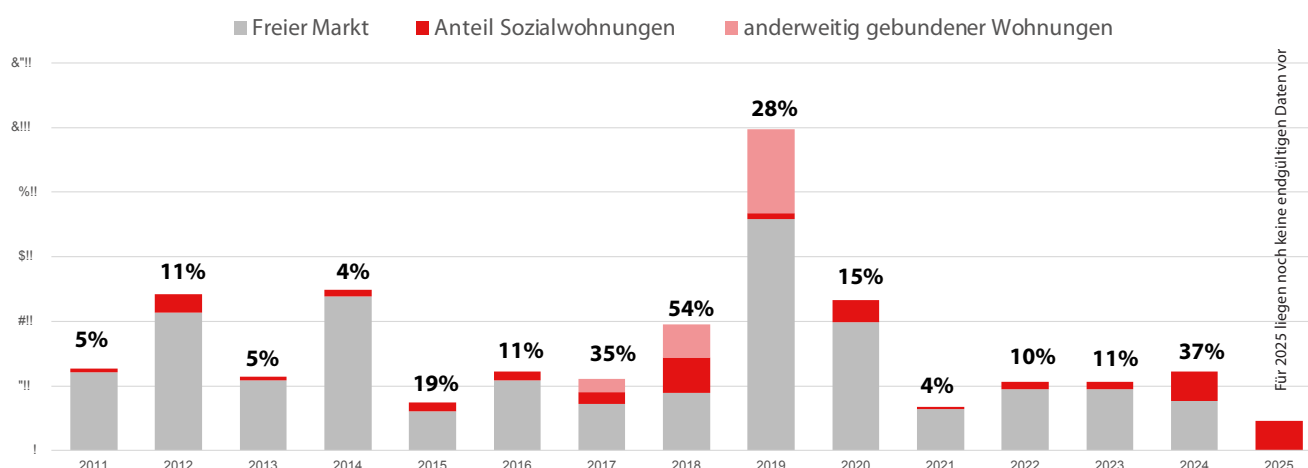


Abbildung 55. Quelle: statistisches Landesamt, Kommunalstatistik

Zu- und Abgänge bei geförderten Wohnungen 2000 bis 2025

Anzahl Wohnungen, die aus der Bindung fallen bzw. neu hinzukommen

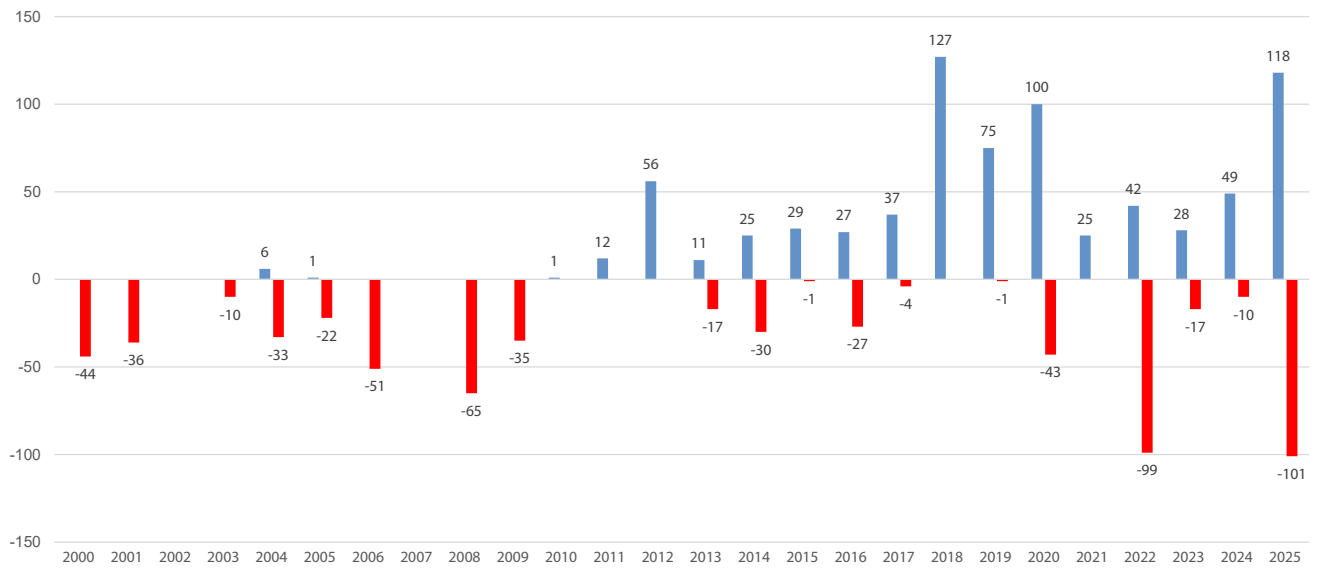


Abbildung 56. Quelle: Kommunalstatistik

5.2 Förderung gemeinwohlorientierter Akteure mit langfristig stabilen Mieten

Als gemeinwohlorientiert werden Wohnungsanbieter verstanden, die nicht auf Markttrendite, sondern auf Kostendeckung ausgerichtet sind: Die Miete orientiert sich an den tatsächlichen Bau-, Betriebs- und Finanzierungskosten, nicht an der Zahlungsbereitschaft des Markts. Solcher Wohnraum ist strukturell dauerhaft bezahlbar, weil seine Preisdynamik groÙteils von der Marktentwicklung entkoppelt ist. Hierzu zählen zum Beispiel die beiden kommunalen Baugesellschaften GWG und Kreisbau, Genossenschaften und genossenschaftsähnliche Träger wie das Mietshäuser Syndikat, die Beginenstiftung oder auch die in Tübingen ansässige Nestbau AG.

In den vergangenen Jahren hat die Universitätsstadt diese Träger vielfältig unterstützt. Bei der Entwicklung des Hechinger Ecks sind kurzzeitig Fördermittel der KfW ausgefallen. Zumindest für die gemeinwohlorientierten Akteure hat der Gemeinderat beschlossen, diese Mittel über einen kommunalen Zuschuss in Höhe von 200.000 Euro teilweise zu ersetzen.

Insbesondere Genossenschaften können derzeit auf gut ausgestattete Fördersysteme zurückgreifen. Neben der sozialen Wohnraumförderung, die allen Akteuren zur Verfügung steht, können die Mitglieder einer Genossenschaft auf Förderungen des Landes (G15) und des Bundes (KfW 134) zurückgreifen, um den eigenen Pflichtanteil zu finanzieren. Diese Förderung ermöglicht auch Haushalten

mit unterdurchschnittlichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen den Zugang zu einer Wohnung. Die Universitätsstadt hat auch vor diesem Hintergrund die Gründung einer Dachgenossenschaft vorangetrieben, die Baugemeinschaften einen schwellenarmen Zugang zu genossenschaftlichem Wohnen gibt. Ziel ist die Ausweitung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, der auch Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen eine sichere und dauerhaft bezahlbare Behausung zur Verfügung stellt. Das Projekt wurde mit 1,4 Mio. Euro aus Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert, die Stadt hat eine weitere Million in das Projekt investiert. Die Fördergelder wurden überwiegend in einen Fonds investiert, der auch vermögensschwachen Mitgliedern den Zugang zu genossenschaftlichem Wohnraum ermöglicht. Die Dachgenossenschaft vermietet zwischenzeitlich zwei Projekte, vier weitere Projekte sind in der konkreten Planung. Werden diese Projekte wie geplant umgesetzt, dann kann die Genossenschaft ihr gemeinwohlorientiertes Geschäftsmodell ohne weitere öffentliche Zuschüsse selbstständig bestreiten.

Auch andere gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften werden von der Verwaltung unterstützt. Dazu gehört unter anderem die Neustart-Genossenschaft, die im Quartier Marienburger Straße drei Wohngebäude mit rund 150 mehrheitlich geförderten Wohnungen errichten möchte und dafür eine Option für den Kauf der entsprechenden städtischen Grundstücke erhalten hat.

Vergleich monatliche Belastung beim Erwerb einer Familienwohnung im Vergleich zum Erwerbs eines Wohnrechts in einer Genossenschaftswohnung (Pflichtanteile: 25 Prozent der Baukosten, Wohnungskosten rund 500.000 Euro, 90 qm) unter Ausnutzung aller jeweils verfügbaren Förderprogramme von Land und Bund.

	Erwerb mit Z15 und KfW	Genossenschaftswohnung mit G15, KfW 134 und Landeswohnraumförderung	
Bruttoeinkommen	78.000,00 €	78.000,00 €	60.000,00 €
Eigenkapital	85.000,00 €	85.000,00 €	40.000,00 €
Monatl. Belastung	1.395,00 €	920,25 €	1.063,85 €

Abbildung 57. Quelle: L-Bank, KfW Bank, eigene Berechnung, Stand April 2026

Die Stadt hat bei der Vermittlung von Fördergeldern des Landes unterstützt und gibt den Mitgliedern der Genossenschaft Hilfestellung beim Zugang zu Fördermitteln zur Finanzierung ihrer genossenschaftlichen Pflichtanteile.

Auf demselben Areal entsteht in den nächsten Jahren ein von der Stadt initiiertes Projekt: dort bauen Tübinger Betriebe gemeinsam 69 geförderte Kleinwohnungen für ihre Mitarbeiter – Menschen, die sich auf dem Tübinger Wohnungsmarkt sonst schwertun. So werden zwei Ziele erreicht: mehr geförderter Wohnraum für Tübingen und die Gewinnung von Fachkräften für die lokale Wirtschaft. Gemeinwohlorientierte Träger sind auch in den Teilorten aktiv. Die „Unterjesingen. gut. leben – in jedem Alter eG“

baut seit Juli 2025 im Herzen von Unterjesingen 18 barrierearme Wohnungen, die Hälfte davon gefördert. Außerdem entsteht eine Pflege-WG, im Erdgeschoss kommt eine Hausarztpraxis unter. In der denkmalgeschützten Scheune entsteht überdies ein Bürgertreff und Veranstaltungsraum.

Die Idee zur Genossenschaft entstand im Rahmen eines städtischen Bürgerbeteiligungsprozesses. Sie wurde von vielen engagierten Menschen aus dem Teilort gegründet und finanziert. Die Genossenschaft wird von der Universitätsstadt vielfältig unterstützt, unter anderem bei der Vermittlung von Fördergeldern. Auch die Grundstücke konnten von Stadt bzw. GWG bereitgestellt werden.

5.3 Stärkung der kommunalen Wohnungsgesellschaften

Den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften als besonderer Form der gemeinwohlorientierten Akteure kommt bei der Verbesserung der Wohnungsversorgung eine zentrale Bedeutung zu. Insbesondere die städtische Tochtergesellschaft GWG hat in den vergangenen Jahren ein enormes Bau- und Sanierungsprogramm abgearbeitet. Sie hat zwischen 2017 und 2024 mehr als 450 Wohnungen neu gebaut und den Bestand um über 300 Wohnungen erweitert. Darunter waren auch 238 geförderte Wohnungen, so dass der Gesamtbestand inzwischen 2.284 Wohnungen umfasst – davon 852 gefördert.

Zwar ist in dieser Zeit die absolute Zahl der geförderten Wohnungen im Bestand zurückgegangen – einfach deshalb, weil Wohnungen im Laufe der Zeit aus der Bindung fallen. Die GWG vermietet diese ehemals geförderten Wohnungen aber im Gegensatz zu manchen anderen Akteuren immer noch zu vergleichsweise günstigen Konditionen. Die GWG bildet damit das Rückgrat des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum in Tübingen. Ein Großteil ihrer neu vermieteten Wohnungen geht an Mieterinnen und Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein haben und auf der sogenannten Dringlichkeitsliste der Stadtverwaltung stehen (siehe Kapitel 5.6)

Außerdem erstellt die GWG auch Gebäude, die die Stadt zur Erfüllung ihrer städtischen Pflichtaufgaben benötigt. Dazu gehört unter anderem die Unterbringung von geflüchteten oder von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen. Ein Beispiel sind die drei neuen Wohngebäude an der Stuttgarter Straße: im Rahmen des Wohnungsbauprogramms für Flüchtlinge sind hier Gebäude entstanden, die sowohl geflüchteten Menschen als auch Tübinger Haushalten mit Wohnberechtigungsschein Wohnraum bieten. Eins der Projekte des städtischen Programms „robustes Wohnen“ entstand gegenüber der GWG Zentrale in der Reutlinger Straße: hier werden zehn Einzimmer-Apartments für ehemals obdachlose Menschen bereitgestellt.

Parallel zum ambitionierten Neubauprogramm wird der Bestand der GWG Stück für Stück energetisch und wohnwirtschaftlich modernisiert. Unter dem Anspruch der Beschleunigung der Wärmewende ist dies notwendig – und geht oft ebenfalls mit einer Erweiterung der Bestände

einher. Ein Beispiel ist die Modernisierung des Quartiers Torstraße/Hakenweg im Teilort Hirschau. Im Zuge der Modernisierung wurden dort die Bestandsgebäude aufgestockt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Diese neuen Wohnungen sind darüber hinaus barrierefrei. Auch im Schleifmühlenweg und in der Schaffhausenstraße sind so weitere Wohnungen entstanden.

Auch über ihre Modernisierungen und Umbauten versorgt die GWG Zielgruppen, die sonst wenig Chancen auf dem freien Markt haben: Im ehemaligen Schulgebäude des Internationalen Bunds in der Eugenstraße entstehen 21 ein- bis drei-Zimmer Wohnungen und drei Clusterwohnungen – große Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen und integrierten Mini-Apartments speziell für junge Berufsstartende und Auszubildende in Mangelberufen wie Pflege und Erziehung.

Andere Altbestände der GWG sind so in die Jahre gekommen, dass Abriss und Neubau die wirtschaftlichere Variante ist – und auch Chancen für die Entwicklung von dichterem Bebauung mit wesentlich mehr Wohnraum als zuvor bietet. Gleichzeitig droht hier stets die Gefahr, dass gewachsene Nachbarschaften durch Umzüge und steigende Wohnkosten verloren gehen. Der Umgang mit diesem Spannungsfeld ist für alle gemeinwohlorientierten Akteure herausfordernd.

Natürlich ist auch die GWG von den Entwicklungen der Kreditzinsen und der Baukosten im selben Maße betroffen wie andere Beteiligte auf dem Wohnungsmarkt. Auch bei gemeinwohlorientierten Akteuren wie der GWG führt dieser Effekt zu Kostenmieten von mehr als 17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Deshalb kommt dem Bau von geförderten Wohnungen eine besondere Bedeutung zu – hier liegen die durch Förderung vergünstigten Neubaumieten derzeit bei 10 bis 11 Euro.

Auch die GSW und die Kreisbau gehören zu den Wohnungsbaugesellschaften, für deren Bauvorhaben die Stadt neues Baurecht geschaffen hat. Ein zentrales Vorhaben war die Erneuerung des Wennfelder Gartens durch die GSW: Bis 2021 wurden 100 alte Bestandswohnungen durch 213 moderne Neubauten in zehn Gebäuden ersetzt, inklusive 90 geförderter Sozialwohnungen.

5.4 Nutzung der Potenziale im Bestand

„Haben Sie noch Platz?“

Die Analyse der Bevölkerungsstruktur und Zensusdaten in den Eingangskapiteln hat den Lock-in-Effekt bereits deutlich gemacht: Viele große Wohnungen werden durch ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte belegt, die dort nach dem Auszug der Kinder verbleiben. Aber nicht alle Menschen, die zu zweit oder allein auf großer Wohnfläche wohnen, wünschen sich, dass das auch so bleibt. Dieses Wohnraumpotential will das städtische Programm „Haben Sie noch Platz?“ heben.

Das Programm bietet eine umfassende Wohnberatung für Menschen, die in eigenem Wohnraum wohnen und sich wohnlich verändern möchten. Auf dem freien Markt eine neue, kleinere, und dennoch bezahlbare Wohnung zu finden ist angesichts der Marktlage schwierig bis unmöglich, insbesondere für Menschen in der Post-Erwerbsphase mit geringer Rente und dem Wohneigentum als einzigem nennenswerten Vermögen. Aber es gibt auch andere Möglichkeiten: Zu den vielen möglichen Veränderungen zählt der Umzug in eine altengerechte geförderte Wohnung oder ein Wohnprojekt, das im Rahmen der städtischen Quartiersentwicklungen entsteht, das Teilen des Wohnraums mit anderen Menschen, aber auch die Schaffung von neuem Wohnraum durch Umbau oder Teilung bestehender Wohnungen und der Ausbau bisher nicht genutzter Flächen wie Dach- oder Gartengeschossen. Seit dem Start des Programms konnten 23 Eigentümerinnen und Eigentümer beraten werden. Dabei zeigten sich verschiedene Aspekte: Viele haben oft nur sehr vage Vorstellungen, wie sie sich verändern möchten. Deshalb ist eine fundierte persönliche Beratung die Voraussetzung aller weiteren Schritte.

Die Vermittlung zu suchenden Wohnprojekten kann über die städtische Kontaktbörse für gemeinschaftliches Wohnen gelingen. Falls ein Umbau oder eine Wohnungsteilung geplant wird, benötigen die Rat suchenden eine möglichst konkrete Vorstellung, mit welchen Kosten (und gegebenenfalls mit welcher Förderung) sie zu rechnen haben. Deshalb nutzt die Stadt inzwischen Landesfördermittel, um eine erste architektonische Beratung zu fördern und klärt die jeweils sehr individuellen bau- und förderrechtlichen Voraussetzungen für die Teilung bestehender Wohneinheiten. Im Gegenzug verpflichten sich die Vermietenden, entweder sozial geförderten Wohnraum herzustellen oder – sollte dies nicht möglich sein – nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Diese Prozesse sind zwar zeitaufwändig, die ersten Wohnungsteilungen haben aber inzwischen stattgefunden oder erwarten die Baugenehmigung.

Ein besonderes Augenmerk wirft die Stadt derzeit auf eines der Quartiere mit der im Schnitt ältesten Bevölkerung der Stadt: Durch Sanierung und gezielte bauliche Ergänzungen entstehen in Waldhäuser-Ost angemessene, bezahlbare, altengerechte Wohnraumangebote, die quartiersnahe Umzüge ermöglichen sollen. Über das Programm „sozialer Zusammenhalt“ konnten für das Quartier zudem Fördermittel der Nicht-investiven Städtebauförderung des Bundes eingeworben werden. So konnte ab Januar 2026 für drei Jahre eine beim Kreisseniorerrat angesiedelte Projektstelle für aufsuchende Beratung geschaffen werden, um die Möglichkeiten wohnlicher Veränderung möglichst breit zu streuen.

Dabei sollen möglichst alle Themen adressiert und Anreize gesetzt werden: Von Umzugshilfen und weiteren Anreizen für Menschen, die große Wohnungen zugunsten kleinerer freimachen möchten, Unterstützung bei baulichen Veränderungen zu mehr Barrierefreiheit oder der Schaffung zusätzlichen Wohnraums, sei es durch Umbau oder Wohnpartnerschaften, bis hin zu Hinweisen für energetische Sanierungen in WEGs und selbst bewohnten Eigenheimen. Ein erfolgreiches Projekt in WHO könnte zu einem Modell für die Gesamtstadt werden, um mit Hilfe umfassender Angebote die Notwendigkeit teurer Neubauten zumindest etwas zu reduzieren. Dies hängt auch davon ab, inwieweit das Land in Zukunft geeignete Förderkulissen für solch umfangreichen Anreize zur Verfügung stellen wird.

Einen finanziellen Anreiz zur Veränderung soll der seit Juli 2025 erhältliche Wohnflächenbonus bieten. Dabei wird ein im Rahmen der Wohnraumoffensive des Landes geschaffenes Prämiensystem für Kommunen genutzt, um Mieterinnen und Mieter zu fördern, die ihre Wohnfläche verkleinern wollen. Auch Wohnungsbaugesellschaften, die innerhalb ihres Bestandes eine bessere Ausnutzung ihrer Wohnungen anstreben, können eine Förderung erhalten.

Schon seit mehr als 10 Jahren existiert ein Fördersystem mit dem sperrigen Namen „Begründung von Belegungsbindungen im Bestand“. Mit dieser Förderung kann für einen Einmalbetrag von bis zu 1.680 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vorhandener Wohnraum in geförderten Wohnraum umgewandelt werden. Gerade für Wohnungsteilungen ist dieses Programm sehr attraktiv. In der Vergangenheit gab es zusätzlich noch einen Zusatzbonus der Universitätsstadt, diese Förderung musste aber aufgrund der Haushaltslage eingestellt werden.

5.5 Stabilisierung des Mietwohnungsmarkts

Um für faire Mieten auf dem Tübinger Wohnungsmarkt zu sorgen hat die Stadt eine unbefristete Projektleitungsstelle geschaffen, die seit dem 1. Oktober 2024 besetzt ist. Die Aufgabe umfasst ein systematisches Monitoring aller Wohnungsmietanzeigen auf den gängigen Immobilienportalen in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Mietenmonitor. Im Rahmen einer monatlichen Auswertung werden die Vermietenden, welche mutmaßlich überhöhte Angebote veröffentlicht haben, kontaktiert. Sollte keine Reaktion erfolgen, werden in der Folge die neuen Mietenden angeschrieben und über ihre Rechte informiert.

Die (in Tübingen geltende) Mietpreisbremse begrenzt die Miethöhe auf 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, wenn die Wohnung erstmals nach Oktober 2014 vermietet wurde. Eine Miete oberhalb von 120 Prozent kann eine Ordnungswidrigkeit nach dem Wirtschaftsstrafrecht darstellen. Oberhalb von 150 Prozent kann das Mietverhältnis sogar eine Straftat darstellen und ein Fall für die Staatsanwaltschaft werden.

Außerdem bietet die Stadt Tübingen eine rechtliche Beratung für mutmaßlich betroffene Mietende an. Wer den Verdacht hat, dass bei ihr/ihm eine Mietpreisüberhöhung vorliegt, kann sich an die neu eingerichtete Stelle bei den Wohnraumbeauftragten wenden. Auch wenn Wohnverhältnisse existenziell bedroht sind, etwa durch Gesundheitsgefährdung, unrechtmäßige Kündigungen oder rechtswidrige Versuche, Mietende zur Kündigung zu bewegen, kann die Beratung der Stadt in Anspruch genommen werden. Die Beratung erfolgt im engen Aus-

tausch mit einem Anwalt des Mieterbunds Reutlingen Tübingen und ist kostenlos. Der Bedarf an Unterstützung ist groß: Pro Monat werden im Schnitt 40 Fälle im Bereich Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher bearbeitet, in 80 Prozent davon wurde ein Verstoß festgestellt.

Dabei zeigt sich: Viele Vermietende kennen die rechtlichen Regelungen nicht und sind für Hinweise offen. In den meisten Fällen kann bereits nach dem ersten Schreiben eine Einigung erreicht werden. Ab Januar 2025 wurden erste Mietsenkungen von durchschnittlich 161 Euro vereinbart; bis August 2025 wurden Rückerstattungen überzahlter Miete von insgesamt 15.950 Euro vereinbart. In einem guten Fünftel aller bearbeiteten Fälle wurde die Miete bereits gesenkt, im Durchschnitt um 225 Euro pro Wohneinheit. Dazu kommen noch die Verstöße gegen die Mietpreisbremse, die von den Mietenden selbst gerügt werden müssen, sowie eine Vielzahl von unrechtmäßigen Mieterhöhungsbegehren. Hier führt die Stadt keine Statistik.

Gleichzeitig wird deutlich, dass ein wachsendes Segment des Mietmarkts rechtliche Regelungen nicht aus Unwissenheit, sondern bewusst umgeht: durch überbezahlte Möblierungszuschläge, unerlaubte Befristungen oder rechtswidrige Wohnverhältnisse wie die Vermietung von Kellerzimmern und Einzelzimmern ohne sachgerechten Brandschutz. Viele Angebote bewegen sich gezielt im vom Gesetzgeber unregulierten Graubereich der möblierten Kurzzeitvermietung. Hier haben sich kommerzielle Anbieter etabliert, die Wohnungseigentümerinnen und Eigentümern die Verwaltungsarbeit abnehmen.

Mehr als die Hälfte aller öffentlichen Mietangebote stehen unter dem Anfangsverdacht, rechtswidrige Mieten aufzurufen (Oktober 2024 bis Dezember 2025, insgesamt 2112 ausgewertete Angebote, davon 831 möbliert)

Anteile in Prozent

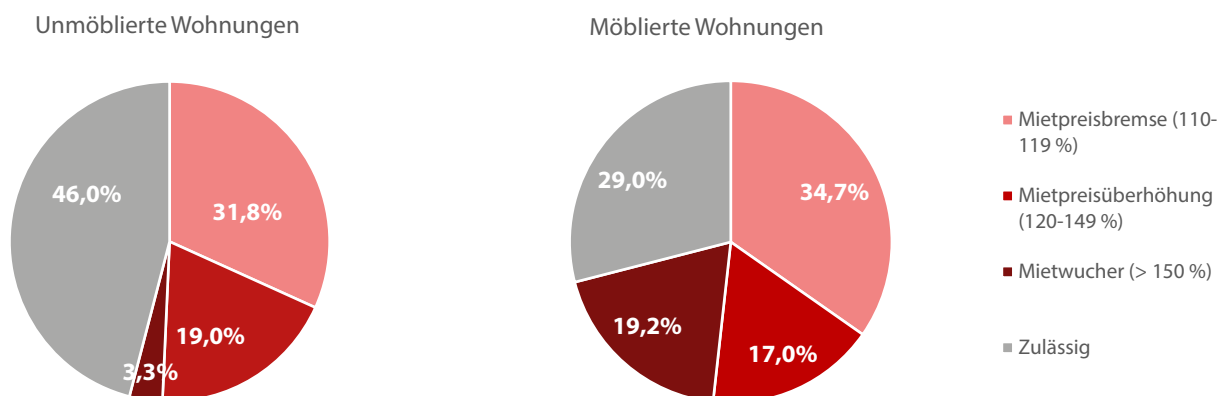


Abbildung 58. Quelle: Mietenmonitor, eigene Berechnung

Betroffen sind häufig Menschen, deren Marktposition besonders schwach ist: Neuzugezogene, Bürgergeldempfänger, Menschen mit Sprachbarrieren. Viele dieser Mietenden kennen ihre Rechte nicht und akzeptieren dadurch Situationen, die für sie von Nachteil sind, nur um den befürchteten Wohnraumverlust zu verhindern. Dazu gehört auch, dass viele Mietende eigentlich dauerhaft Wohnraum benötigen, aber gezwungen sind, auf befristete Mietangebote auszuweichen. Wer keine Alternative sieht, akzeptiert auch das Inakzeptable.

Die Erfahrungen in der Beratung machen allerdings auch eine strukturelle Grenze sichtbar. Für eine halbe Projektstelle muss ein erhebliches Volumen bearbeitet werden: monatlich 40 Beratungsfälle, eine Verstoßquote von 80 Prozent, viele noch offene Verfahren. Das Monitoring funktioniert gut, erfasst aber zwangsläufig nur einen Teil der mutmaßlich rechtswidrig vermieteten Wohnungen in Tübingen.

Milieuschutz

2025 wurde für den Bereich der Südstadt eine so genannte Milieuschutzsatzung beschlossen. Politischer Anlass waren Verkäufe größerer Mietwohngebäude mit dem Ziel, diese in Einzeleigentum aufzuteilen und so schnell wie möglich profitabel weiterzuveräußern. Bei den Mietenden löste dieses Vorgehen große Verunsicherung aus. Ein vom Gemeinderat in Auftrag gegebenes Gutachten kam zum Schluss, dass der Erhalt der Wohnbevölkerung messbar gefährdet ist. Damit waren die Voraussetzungen für eine solche Satzung gegeben.

Der Bedarf ist größer als das, was mit den aktuellen Kapazitäten bearbeitet werden kann. Die Erfahrungen des ersten Jahres zeigen: Das Mietmarkt-Monitoring schließt eine reale Schutzlücke. Dass in acht von zehn geprüften Fällen ein Verstoß festgestellt wurde, und die meisten Vermieterinnen und Vermieter nach einem ersten Hinweis zur Korrektur bereit waren, belegt zweierlei: die Dimension des Problems und das Potenzial niedrigschwelliger Intervention. Gleichzeitig verdeutlicht der wachsende Anteil bewusst regelwidrig gestalteter Mietverhältnisse, dass rechtliche Aufklärung allein nicht ausreicht.

Wo strukturelle Schutzlosigkeit auf akuten Wohnraum-mangel trifft, entsteht ein Markt, der sich gezielt die Schwächsten sucht und deren Not ausnutzt. Das Monitoring ist damit kein Ersatz für die in den vorigen Kapiteln beschriebenen strukturellen Maßnahmen, aber ein notwendiges Korrektiv, das die Wirkung aller anderen wohnungspolitischen Instrumente erst absichert.

Die Milieuschutzsatzung schützt Mietende künftig besser vor spekulativen Verkäufen. Luxussanierungen mit dem Ziel, die Miete zu steigern, sind künftig nicht oder nur unter Auflagen möglich. Die Wirkung der Satzung lässt sich zu diesem Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht einschätzen. Derzeit werden zwei Abwendungsvereinbarungen mit Eigentümern verhandelt. Solche Vereinbarungen erlauben die Genehmigung von durch Satzung eingeschränkten Maßnahmen im Gegenzug für einen erweiterten Schutz betroffener Miethaushalte.

Zweckentfremdungsverbot

Im Jahr 2022 wurde das bestehende Zweckentfremdungsverbot in Tübingen im Rahmen des turnusmäßigen Neubeschlusses um das Verbot der Fremdenbeherbergung erweitert. Zusätzlich zum Verbot des Leerstands über 6 Monate ist es nun untersagt, bestehende Wohnungen dauerhaft als Ferienwohnungen an Gäste zu vermieten. Für bereits seit längerer Zeit etablierte Unterkünfte gab es großzügige Ausnahmeregelungen. Kurze Interimsnutzungen sind weiterhin gestattet. Anzeigen auf Online-Plattformen müssen mit einer individuellen Registrierungsnummer (die von der Baurechtsbehörde ausgegeben wird) kenntlich gemacht werden.

Der Zensus 2022 hat ergeben, dass Leerstand nicht in nennenswertem Umfang zum Wohnraum-mangel beiträgt. Ungeachtet einiger prominenter Beispiele ist die Leerstandsquote insgesamt niedrig. Inwiefern hier die generalpräventive Wirkung der Satzung greift, ist jedoch

nicht evaluierbar. Das Verbot der Umwandlung von Wohnraum zu Ferienwohnungen ist hingegen schwieriger kontrollierbar. Nach Angaben des größten Online-Betreibers ist die Zahl der aktiven Unterkünfte gesunken. Die Online-Anbieter erweisen sich jedoch insgesamt als sehr unkooperativ und weigern sich, Angaben über Vermietungen an die Kommune weiterzugeben. Noch in diesem Jahr wird eine EU-Verordnung in Kraft treten, die erweiterte Meldepflichten der Anbieter vorsieht. Inwiefern dies eine Verfolgung unrechtmäßiger Angebote erleichtert, ist zum jetzigen Zeitpunkt unklar.

Hinzu kommt ein strukturelles Problem: Eine stringente Verfolgung von Zweckentfremdungsfällen setzt Kontrollkapazitäten voraus, die mit den begrenzten Personalressourcen der Bauverwaltung derzeit nicht zur Verfügung stehen. Die Wirksamkeit des Instruments bleibt damit hinter seinem rechtlichen Potenzial zurück.

5.6 Versorgung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt

Clearingstelle Wohnen

Die so genannte „Clearingstelle Wohnen“ ist seit 2019 beim Sozialdezernat angesiedelt. Ziel ist die Beratung und Vermittlung wohnungssuchender Haushalte mit Wohnberechtigungsschein und besonderer Dringlichkeit in geeigneten geförderten Wohnraum. Vor allem die GWG sowie weitere Wohnungsbaugesellschaften und private Vermieter stellen hierfür geförderten Wohnraum zur Verfügung. In den ersten fünf Jahren seit ihrer Einrichtung wurden 768 Haushalte mit 1.975 Personen beraten. Für 450 Haushalte mit 1.034 Personen konnten die Vermittlungen erfolgreich abgeschlossen werden. Bei den nach Dringlichkeit erfolgenden Vermittlungen wird eine

breite Vielfalt unterschiedlicher Bedarfslagen abgedeckt. Wo nötig, wird flankierende Hilfe organisiert. Die Stelle arbeitet in einem breiten Netzwerk mit sozialen Trägern und Beratungsstellen, sowie dem Jobcenter und der Ordnungsverwaltung zusammen.

Die Sozialverwaltung unterstützt noch mit weiteren Angeboten Menschen in schwierigen Wohnsituationen. Vor allem der Prävention von Wohnungslosigkeit insbesondere bei aufgelaufenen Miet-, Energie- oder Nebenkostenschulden kommt dabei zunehmend eine wichtige Bedeutung zu.

Robustes Wohnen

Zur Unterbringung wohnungsloser Menschen nutzte die Stadt bisher zum Teil ältere Bestandsbauten als Gemeinschaftsunterkünfte mit niedrigem Standard. Diese Bauten haben in den letzten Jahren das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Anstatt lediglich Ersatz zu schaffen, wurde das Konzept des „robusten Wohnens“ entwickelt.

Zwar gelingt einigen Menschen der Sprung in reguläre Mietverhältnisse bei der GWG, doch für andere ist das klassische Zusammenwohnen eine Überforderung. Wer große Schwierigkeiten bei der Lebensbewältigung hat, stößt in engen Hausgemeinschaften oft an Grenzen – soziale Konflikte sind die Folge.

Doch auch diese Menschen sind Teil der Stadtgesellschaft. Deshalb hat die GWG im Auftrag der Stadt ein neues Gebäudekonzept umgesetzt. An drei Standorten entstanden Gebäude mit einfachen Ein-Zimmer-Apartments, die maximale Autonomie ermöglichen: Dank außenliegender Treppenhäuser und/oder Laubengängen gibt es keine engen Flure oder geteilten Gemeinschaftsflächen. So werden Konflikte vermieden und gleichzeitig ein privater Rückzugsraum geschaffen. Die Stadt hat diese Gebäude angemietet und bietet damit ehemals Obdachlosen ein würdigeres Zuhause, das ihren besonderen Bedürfnissen gerecht wird.

Barrierefreier und barrierearmer Wohnraum

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg schreibt vor, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen Wohnungen in einem Umfang barrierefrei erreichbar sein müssen, der mindestens der Grundfläche des Erdgeschosses entspricht. Diese Wohnungen können auf verschiedene Geschosse verteilt sein, sofern ein barrierefreier Zugang – etwa über einen Aufzug – gewährleistet ist. Dabei handelt es sich jedoch um einen barrierefreien, nicht zwingend rollstuhlgerechten Standard: Vollständig uneingeschränkt rollstuhlnutzbare Wohnungen werden von der Landesbauordnung nicht gefordert. Genaue Zahlen werden im Genehmigungsverfahren nicht systematisch erfasst. Angesichts des hohen Anteils an Geschosswohnungsbau unter den seit 2011 neu errichteten Wohneinheiten dürften bis zu tausend davon zumindest barrierearme Standards erfüllen.

Zwar fließt auch dieser Neubau in den allgemeinen Wohnungsmarkt ein und wird nicht zwingend an Haushalte mit entsprechenden Bedarfen vergeben. Aber die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben darüber hinaus gezielt über 200 barrierearme und teilweise auch rollstuhlgerechte Wohnungen errichtet, die an Menschen mit den entsprechenden Bedarfen vergeben werden. Auch die Clearingstelle Wohnen hat zur passgerechten Belegung dieser Wohnungen beigetragen.

Seit Ende 2019 konnten auf diesem Weg 34 Haushalte mit Barrierefreiheitsbedarf in angemessenen sozial geförderten Wohnraum vermittelt werden. Darüber hinaus haben städtische Konzeptvergaben dazu beigetragen, dass einzelne Projekte in ihren Barrierefreiheitsstandards deutlich über die Mindestanforderungen der Landesbauordnung

hinausgingen. Gemessen am demografisch wachsenden Bedarf bleibt das Angebot jedoch knapp. Vor allem aber:

Nicht jede Wohnung, die einen barrierearmen Standard bietet, ist von Menschen bewohnt, die derzeit auf eine solche Wohnung angewiesen sind. Bei vielen Menschen aber besteht die (berechtigte) Sorge, in Zukunft einmal

auf mehr Barrierefreiheit in den eigenen vier Wänden angewiesen zu sein, deshalb sind solche Wohnungen attraktiv. Gleichzeitig ist es in Tübingen herausfordernd, Menschen unterzubringen, die nach unvorhersehbaren Ereignissen (wie beispielsweise einem Unfall oder eine Erkrankung) ihr Wohnumfeld verlassen müssen und schnell eine zur Situation passende Wohnung benötigen.

Unterbringung geflüchteter Menschen

Die Stadt Tübingen hat für die Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen einen differenzierten Ansatz entwickelt, der über die klassische Unterbringungslogik hinausgeht.

Zum einen hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GWG gemeinsam mit der Stadt eigene Unterkünfte in einfacher, kostengünstiger Bauweise errichtet und nutzt temporär auch Bestandsbauten, die kurz vor einer anstehenden Komplettsanierung ansonsten leer stehen würden. Zum anderen hat die Stadt im Jahr 2015 ihr bewährtes Instrument der Konzeptvergaben erstmals auf die Unterbringung geflüchteter Menschen übertragen: Restflächen im Stadtgebiet wurden gezielt an Projekte vergeben, die nicht nur Unterkünfte schaffen, sondern auch andere Zielgruppen versorgen und damit vielfältige Quartiere entwickeln, in denen Integration im Alltag stattfinden kann. Dabei sind insgesamt rund 400 Einheiten entstanden.

Außerdem hat die Stadt private Eigentümerinnen und Eigentümer aktiv angesprochen und um Unterstützung gebeten – und mietet systematisch temporär Wohnraum an, der ansonsten dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht: das sind etwa Wohnungen, die vererbt wurden und

noch keine klare Zukunftsbestimmung haben, Einliegerwohnungen, die nicht dauerhaft vermietet werden sollen, oder Wohnungen, deren Bewohnerinnen und Bewohner ins Pflegeheim gezogen sind. Die Resonanz auf diese Aufrufe war bemerkenswert – insbesondere in der Zeit der ukrainischen Fluchtbewegung ab 2022 war die Bereitschaft zur Unterstützung in der Tübinger Bevölkerung groß. Dass so viele Eigentümerinnen und Eigentümer diesen Schritt gegangen sind, verdient ausdrückliche Anerkennung: Ohne diese Solidarität wäre die Unterbringung in diesem Umfang nicht möglich gewesen.

Trotz dieser Anstrengungen bleibt der Übergang geflüchteter Menschen aus den Unterkünften in den freien Wohnungsmarkt gering. Geflüchtete gehören zu den Gruppen mit den schwächsten Chancen auf dem privaten Mietmarkt — strukturelle Hindernisse wie fehlende Miethistorie, sprachliche Barrieren und Vorbehalte auf Vermieterseite erschweren den Zugang erheblich. Solange dieser Übergang ausbleibt, bleibt der Druck auf die kommunalen Unterkünfte hoch und der Spielraum für die Aufnahme neu zugewiesener Personen eng. Angesichts des aufgelaufenen Rückstands entwickeln Stadt und GWG derzeit zusätzliche Standorte in Schnellbauweise, um die Unterbringungskapazitäten kurzfristig zu erweitern.

5.7 Neubau – Beispiele

Quartier Alte Weberei



Foto 1: Universitätsstadt Tübingen

Städtische Quartiersentwicklung

Fertigstellung 2015

Wohnungen gesamt: 282

29 geförderte Mietwohnungen

24 preisgedämpfte Mietwohnungen

194 Eigentumswohnungen

für Baugemeinschaften

24 private Reihenhäuser

Quartier Aeulehöfe

Bauträgerschaft:

Volksbau/pro-b

Fertigstellung 2026

Wohnungen gesamt: 200

50 geförderte Mietwohnungen

20 preisgedämpfte Mietwohnungen

56 Eigentumswohnungen

in Baugemeinschaften



Foto 2: Universitätsstadt Tübingen

Quartier Hechinger Eck



Städtische Quartiersentwicklung

Fertigstellung 2026

Wohnungen gesamt: 208

93 geförderte Mietwohnungen

57 preisgedämpfte Mietwohnungen

56 Eigentumswohnungen

in Baugemeinschaften

(preisgedämpft bei Vermietung)

Foto 3: Universitätsstadt Tübingen

Quartiershaus HEN A



Bauträgerschaft: GWG Tübingen
mit Universitätsstadt Tübingen
und Altenhilfe Tübingen
Fertigstellung 2024
Wohnungen gesamt: 29
29 geförderte Mietwohnungen
Pflegeheim mit 60 Plätzen
Mensa Grundschule Hechinger Eck
Apotheke

Foto 4: Universitätsstadt Tübingen

Hakenweg Hirschau

Bauträgerschaft: GWG Tübingen
Fertigstellung 2023
Wohnungen gesamt: 40
umfassende Modernisierung
neue barrierefreie Wohnungen: 5



Foto 5: Jürgen Lippert

Fünftes Haus des 4-Häuser-Projekts, Hechinger Straße



Bauträgerschaft:
4-Häuser-Projekt
(Miethäuser-Syndikat)
Fertigstellung 2025
Wohnungen gesamt: 12
10 geförderte Mietwohnungen
Cafe und Veranstaltungsraum

Foto 6: Universitätsstadt Tübingen

Robustes Wohnen Reutlinger Straße

Bauträgerschaft: GWG Tübingen
Fertigstellung 2025
Wohnungen gesamt: 10
10 geförderte Kleinstapartments
für ehemals obdachlose Menschen



Foto 7: Universitätsstadt Tübingen

3 unter einem Dach am Hechinger Eck



Bauträgerschaft:
Genossenschaft Familienheim eG
Wohnungen gesamt: 34
4 geförderte Mietwohnungen
30 preisgedämpfte Mietwohnungen
in 2 Wohnclustern
großzügige Gemeinschaftsflächen
Gästezimmer

Foto 8: Universitätsstadt Tübingen

Nest C2 am Hechinger Eck

Bauträgerschaft:
Universitätsstadt Tübingen
Wohnungen gesamt: 26
26 geförderte Mini-Apartments
in 4 Wohnclustern
Lebensmittelladen



Foto 9: Universitätsstadt Tübingen

5.8 Neubau - in Planung

Neustart Tübingen, Quartier Marienburger Straße



Foto 10: Neustart Tübingen

Bauträgerschaft:
Genossenschaft Neustart
Tübingen eG

Wohnungen gesamt: 150

ca. 100 geförderte Mietwohnungen
50 preisgedämpfte Mietwohnungen
großzügige Gemeinschaftsflächen
Multisaal, Eiscafe, Co-Working-Space
Stadtteilgesundheitszentrum
Gästezimmer

Baugemeinschaft Marie, Quartier Marienburger Straße

Bauträgerschaft:
Baugemeinschaft Marie
Wohnungen gesamt: 69
69 geförderte Mini-Apartments
für Angestellte Tübinger Betriebe



Foto 11: BG Marie

Bilanz: Was gewirkt hat — und wo die Grenzen liegen

Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen lässt sich nicht daran messen, ob sie die strukturellen Ungleichgewichte auf dem Tübinger Wohnungsmarkt beseitigt haben – das war und ist mit kommunalpolitischen Mitteln allein nicht zu erreichen. Der richtige Maßstab ist ein anderer: Hat die Stadt die Lage für konkrete Haushalte verbessert, Verdrängung verlangsamt und gemeinwohlorientierte Strukturen gestärkt? Die Antwort ist ja. Ohne diese Anstrengungen wären weniger Familien in der Stadt geblieben, weniger Menschen in schwierigen Wohnsituationen versorgt worden, weniger dauerhaft gebundener Wohnraum entstanden.

Zugleich zeigen die Daten, dass diese Maßnahmen an eine Grenze stoßen, die nicht durch besseres kommunales Handeln zu verschieben ist. Der Wohnungsmarkt in Tübingen wird nicht allein durch lokale Entscheidungen geprägt, sondern durch Kräfte, die weit über die Stadt hinausreichen: steigende Baukosten, hohe Zinsen, auslaufende Sozialbindungen, die Logik renditeorientierter Immobilienmärkte. Was kommunale Wohnungspolitik in diesem Rahmen leisten kann, hat Tübingen in den vergangenen Jahren weitgehend ausgeschöpft. Was sie nicht leisten kann, ist Gegenstand der folgenden Kapitel.

6. Neubau: Quantitäten oder Qualitäten?

Was die Daten über die Grenzen des Bauens lehren

Seit 2011 sind in Tübingen über 5.000 neue Wohneinheiten entstanden — eine beachtliche Bauleistung für eine Stadt dieser Größe. Der Wohnungsbestand ist damit um knapp zehn Prozent gewachsen. Und dennoch: Die strukturellen Ungleichgewichte auf dem Tübinger Wohnungsmarkt haben sich in diesem Zeitraum nicht

verringert, sondern verschärft. Mieten sind gestiegen, die Leerstandsquote bleibt niedrig, und die Gruppen mit der schwächsten Marktposition haben heute weniger Zugang zu bezahlbarem Wohnraum als vor zehn Jahren. Dieser Befund wirft eine grundlegende Frage auf: Was leistet Neubau — und was kann er strukturell nicht leisten?

Neubau verändert die Menge, aber kaum die Verteilung

Die Antwort, die der vorliegende Bericht nahelegt, ist eindeutig: Neubau erhöht das Gesamtangebot. Er verändert aber nicht die Logik, nach der dieser Wohnraum verteilt wird. In einem Markt, der von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern dominiert wird und in dem die Nachfrage das Angebot strukturell übersteigt, fließt neuer Wohnraum überwiegend in die Segmente, in denen die Zahlungsbereitschaft am höchsten ist. Die Tübinger Daten belegen das: Obwohl zwischen 2011 und 2022 der Bestand an großen, familiengeeigneten Wohnungen um knapp 550 Einheiten zunahm, sank die Zahl der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte in solchen Wohnungen um über 350. Neubau hat also nicht dazu geführt, dass Familien besser versorgt wurden — er wurde von anderen, zahlungskräftigeren Gruppen absorbiert. Das bedeutet nicht, dass Neubau wirkungslos wäre. Die Wirkung der Tübinger Politik lässt sich nicht nur an der Zahl der entstandenen Wohneinheiten ablesen, wie der Vergleich der beiden Zensus-Erhebungen 2011 und

2022 deutlich macht. Abbildung 60 zeigt nochmals die Umzugsmuster von Kindern unter 18 Jahren innerhalb Tübingens zwischen 2017 und 2025. Das Muster ist aufschlussreich: Zwar gibt es eine deutliche Bewegung in weniger zentrale Lagen und auch aus der Stadt heraus (-> Kapitel 2) – eine deutliche Ausnahme bilden aber die neu entwickelten Stadtquartiere auf städtischen und privaten Konversionsflächen: deutlich zu sehen ist das positive Wanderungssaldo in den Quartieren Güterbahnhof und Wennfelder Garten und den bereits nach den Regeln Fairer Wohnen entwickelten Hechinger Eck und den Aeulehöfen – also genau dort, wo die Stadt gemeinschaftliches Bauen ermöglicht und über städtebauliche Verträge oder Konzeptvergabeverfahren ein größeres Segment an sozial gebundenem Wohnraum verankert hat. Das legt nahe, dass die aktive Bodenpolitik der Stadt Wohnraum geschaffen hat, der Familien den Verbleib in der Stadt ermöglicht - Familien, die ohne diese Angebote wahrscheinlich ins Umland gedrängt worden wären.

Belegung großer Wohnungen 2011 und 2022

Anzahl Haushalte

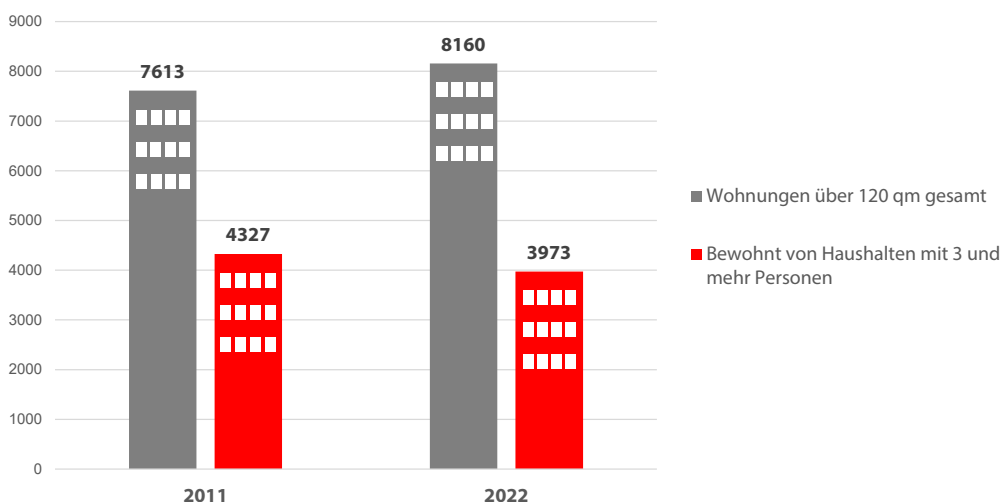


Abbildung 59. Quelle: Zensus 2022

Es ist plausibel anzunehmen, dass ohne die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre der Druck auf den Tübinger Wohnungsmarkt noch größer wäre — dass also mehr Menschen keinen Wohnraum gefunden hätten, mehr Haushalte verdrängt worden wären, mehr Einpendler gar

nicht erst den Versuch unternommen hätten, in Tübingen zu wohnen. Was sich sagen lässt: Neubau hat die strukturellen Ungleichgewichte nicht korrigiert. Die Frage ist, warum — und die Antwort liegt in der Verteilungslogik des Markts, nicht in der Menge des Gebauten.

Innerstädtische Umzüge von Familienhaushalten* 2017 bis 2025

Saldo Zuzüge von Kindern unter 18 Jahren

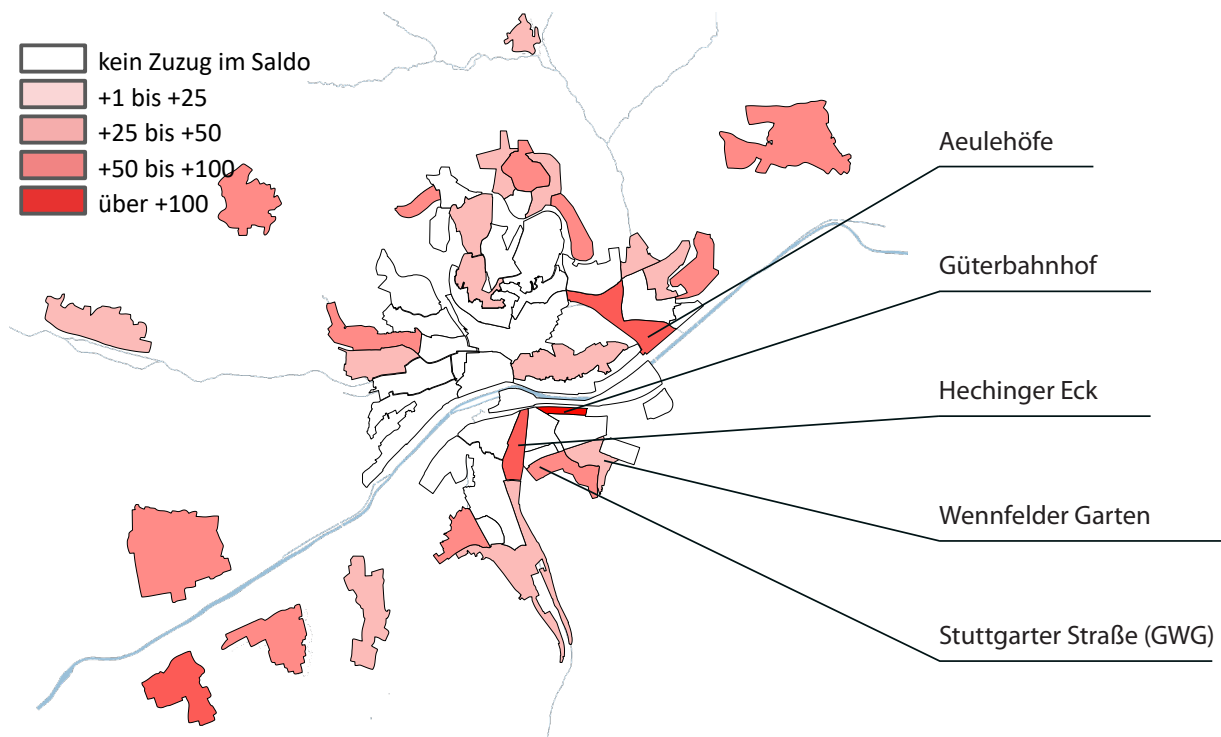


Abbildung 60. Quelle: Kommunalstatistik

Der Sickereffekt erreicht die falschen Haushalte

Die marktliberale Gegenposition zu diesem Befund lautet: Mehr Neubau im oberen Segment setzt mittelfristig Wohnraum im unteren Segment frei, weil zahlungskräftige Haushalte in neue Wohnungen umziehen und ihre bisherigen Wohnungen freigeben. Dieser sogenannte Sickereffekt ist theoretisch plausibel, und er lässt sich in Tübingen auch empirisch beobachten. Die Reichweite dieses Effekts ist jedoch begrenzt – und die Tübinger Daten belegen das unmittelbar: Während zwischen 2011 und 2025 rund 5.000 neue Wohneinheiten entstanden, sind die Angebotsmieten im Bestand im selben Zeitraum kontinuierlich gestiegen. Wenn der Sickereffekt in nennenswertem Umfang gewirkt hätte, wäre das Gegenteil zu erwarten gewesen. Das ist nicht eingetreten. Das Problem ist also nicht, dass

der Sickereffekt ausbleibt. Das Problem ist, wohin er sickert und wie weit. Die Neubaumieten der vergangenen Jahre lagen auf einem Niveau, das für einen großen Teil der Tübinger Haushalte nicht mehr leistbar ist. Das Ausgangsniveau ist zu hoch, die Geschwindigkeit zu gering, und der kontinuierliche Nachfragedruck durch Zuzug, Beschäftigungswachstum und die besondere Bevölkerungsstruktur einer Universitätsstadt sorgt dafür, dass freiwerdende Wohnungen sofort neu belegt werden, in der Regel zu teureren Konditionen. Eine Studie des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages von 2022 bestätigt diesen Befund: In angespannten Wohnungsmärkten führt der Sickereffekt strukturell nicht oder nur sehr verzögert zu einer spürbaren Entlastung unterer Marktsegmente.

Zeitlich begrenzte Bindungen wiederholen das Problem

Ein weiterer struktureller Befund betrifft die Wirkungsdauer wohnungspolitischer Instrumente. Soziale Wohnungsbauförderung schafft gebundenen Wohnraum – aber nur für die Dauer der Sozialbindung. Läuft diese aus, fällt die Wohnung nach einer Übergangsfrist in den freien Markt zurück und wird zu Marktkonditionen vermietet. Dasselbe Muster zeigt sich zunehmend auch beim geförderten Wohneigentum: Wohnraum, der ursprüng-

lich geschaffen wurde, um Familien kostengünstig zu versorgen, wird nach Auslaufen der Bindung oder beim Weiterverkauf zum Anlageobjekt. In einem dauerhaft angespannten Markt wie Tübingen bedeutet das: Einmal erzielte Fortschritte werden systematisch rückgängig gemacht. Ohne dauerhafte Preisbindung ist der Kreislauf nicht zu durchbrechen – unabhängig davon, wie viel und was gebaut wird.

Nicht weniger bauen – aber anders denken

Aus diesen Befunden folgt keine Absage an den Neubau. Neubau bleibt notwendig, als quantitativer Beitrag zum Gesamtangebot, als Hebel für Sozialbindungen und als Möglichkeit, neue Wohnformen und Qualitäten zu schaffen. Aber Neubau allein ist nicht hinreichend, solange die Verteilungslogik des Markts unverändert bleibt.

Die entscheidende Frage ist daher nicht, wie viel gebaut wird, sondern für wen - und unter welchen dauerhaften Bedingungen der so geschaffene Wohnraum zugänglich bleibt. Diese Frage führt unmittelbar zum Ausblick: Was braucht es, um in Tübingen ein dauerhaft geschütztes Marktsegment zu schaffen, das nicht nach Renditemaßstäben, sondern nach Kostenmaßstäben bewirtschaftet wird - und das damit strukturell jenen Gruppen zugute kommt, die der Markt systematisch benachteiligt?

Dass dieser Weg möglich ist, zeigt Tübingen bereits in der Praxis. Im Rahmen städtischer Quartiersentwicklungen sind in den vergangenen Jahren Projekte entstanden, die über das klassische Neubauprogramm hinausweisen: Mehrgenerationenprojekte in der Form von Genossenschaften, das kommende Apartmenthaus für Auszubildende, die bevorzugte Vergabe von Wohnungen an Berufseinsteiger in Pflege- und Erziehungsberufen im kommunalen Projekt am Hechinger Eck, die Verknüpfung von Pflegeheim und Sozialwohnungsbau, mehrere Wohn-Pflegegemeinschaften und einiges mehr. Hinzu kommt die beachtliche Summe von über 700 neuen Sozialwohnungen, die seit 2011 von privaten Bauherren und in besonderem Umfang von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften realisiert wurden. Diese Projekte sind keine Ausnahmen - sie sind Belege dafür, was möglich ist, wenn Neubau nicht nur als Mengenproblem, sondern als Verteilungsfrage begriffen wird.

Gegen eine Ausweitung regulierter und gemeinwohlorientierter Bauprogramme wird eingewandt, dass sinkende Renditeerwartungen private Investoren vom Markt fernhalten und das Gesamtangebot verknappen. Dieses Argument verdient eine differenzierte Antwort. Richtig ist, dass renditeorientierter Neubau in den vergangenen Jahren zum Wachstum des Wohnungsbestands beigetragen hat. Die Daten dieses Berichts zeigen aber zugleich, dass dieser Neubau das strukturelle Verteilungsproblem nicht gelöst hat: Wohnraum, der nach Renditegesichtspunkten erstellt und vergeben wird, fließt überwiegend in Marktsegmente, die für einkommensschwache und mittlere Haushalte ohnehin nicht erreichbar sind.

Die Frage ist daher nicht, ob renditeorientierter Neubau stattfindet – sondern ob er wohnungspolitisch auf die Gruppen wirkt, die tatsächlich unterversorgt sind. Dafür sprechen die vorliegenden Daten wenig. Genossenschaften, kommunale Träger und andere gemeinwohlorientierte Akteure folgen einer anderen Logik: Sie bauen nicht, um Rendite zu erzielen, sondern um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Wo solche Akteure gestärkt werden, entsteht ein Segment, das strukturell stabil bleibt – unabhängig davon, wie sich Zinsen, Baukosten oder Marktpreise entwickeln. Die Frage ist weniger, ob das möglich ist – Tübingen hat dafür bereits Belege geliefert – sondern in welchem Umfang es politisch gewollt und finanziell ermöglicht wird. Die Aufgabe der kommenden Jahre liegt darin, diese Anstrengungen nicht nur fortzuführen, sondern systematisch auszubauen. Tübingen hat sich dabei als „Werkstadt“ erwiesen, in der neue Ansätze erprobt und weiterentwickelt werden. Diese Werkstadtlogik sollte zur Grundlage kommunaler Wohnungspolitik werden: von der Pilotlogik zur Regelpraxis, von einzelnen Projekten zur strukturellen Verankerung.

Wo Tübingen Partner braucht

Zwei Dimensionen dieser Werkstadtlogik sind bislang unterbelichtet geblieben und verdienen deshalb einen eigenen Blick. Tübingen ist hier auf die Kooperation anderer Akteure angewiesen und kann nicht allein entscheiden. Das gilt für den Wohnheimbau, dessen entscheidende Hebel bei Land und Studierendenwerk liegen - und es gilt für eine regionale Wohnungspolitik, die die Kooperationsbereitschaft der Nachbarkommunen voraussetzt.

Studierendenwohnheime als nachfrageseitiger Hebel

Die über 10.000 jungen Einpersonenhaushalte zwischen 18 und 27 Jahren, die weder bei den Eltern noch in Wohnheimen leben, erzeugen einen erheblichen und kontinuierlichen Nachfragedruck auf den privaten Mietmarkt. Den rund 28.000 eingeschriebenen Studierenden stehen derzeit nur etwa 5.100 Wohnheimplätze zur Verfügung – eine Versorgungsquote, die trotz des guten baden-württembergischen Vergleichswerts nach wie vor bedeutet, dass die große Mehrheit der Studierenden auf dem freien Markt mit allen anderen Nachfragergruppen um Wohnraum konkurriert. Ein substanzieller Ausbau der Wohnheimkapazitäten um beispielsweise 2.000 bis 3.000 Plätze innerhalb der nächsten zehn Jahre - durch Studierendenwerk, Land und private Träger - würde den privaten Mietmarkt in einem Umfang entlasten, der dem Effekt mehrerer Jahre Wohnungsneubau entspricht, und das zu deutlich geringeren Kosten pro Wohneinheit. Die Verantwortung für den Wohnheimbau liegt in erster Linie beim Land. Das Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim hat seinen Bestand in anderen Teilen seines Versorgungsgebiets in den letzten Jahren ausgebaut – in Tübingen

sind aber keine neuen Wohnheimplätze entstanden. Der studentische Wohnungsbedarf ist der am besten quantifizierbare und am direktesten adressierbare Teil des Tübinger Nachfrageproblems – und verdient deshalb eine entsprechende Priorität.

Der Wohnungsmarkt endet nicht an der Stadtgrenze

Die Einpendlerquote von 61,9 Prozent zeigt, dass die Mehrheit der über 53.000 Beschäftigten außerhalb der Stadt wohnt – der Arbeitsmarkt ist längst regional, der Wohnungsmarkt wird aber rein kommunal gesteuert. Die Wegzugsmuster von Familien bestätigen diesen Befund: Die meisten Familien, die Tübingen verlassen, ziehen nicht in andere Großstädte, sondern in den Landkreis Tübingen, nach Reutlingen, in den Zollernalbkreis oder den Kreis Esslingen - sie bleiben also im regionalen Arbeitsmarkt, weichen aber auf günstigere Wohnstandorte aus. Diese Dynamik legt nahe, dass eine rein kommunale Wohnungspolitik strukturell zu kurz greift. Interkommunale Wohnraumversorgungskonzepte, wie sie in anderen Regionen Deutschlands bereits erprobt werden, könnten dazu beitragen, den Nachfragedruck auf Tübingen besser zu verteilen. Wenn auch die Umlandgemeinden gezielt bezahlbaren Wohnraum schaffen und gleichzeitig durch gute ÖPNV-Anbindung erreichbar bleiben, profitieren beide Seiten: Tübingen wird entlastet, das Umland gewinnt Einwohner, die es ohnehin bereits aufnimmt. Die Ebene des interkommunalen Austauschs findet zwar bereits statt, könnte aber in Zukunft noch intensiviert werden, um eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

7. Der größte Hebel liegt im Vorhandenen

Was die Daten über das Potenzial des Bestands zeigen

Neubau ist sichtbar. Er entsteht auf städtischen Brachen, er verändert Stadtbilder, er lässt sich einweihen. Der Wohnungsbestand hingegen ist einfach da – und genau deshalb wird sein Potenzial in der wohnungspolitischen Debatte systematisch unterschätzt. Dabei zeigen die Daten dieses Berichts, dass die größten Hebel auf dem Tübinger Wohnungsmarkt nicht im Neubau liegen, sondern im Umgang mit den rund 45.000 vorhandenen Wohnungen.

Was dieses Potenzial konkret bedeutet, lässt sich durchrechnen. Knapp 20.000 Tübingerinnen und Tübinger über 60 Jahren bewohnen im Schnitt 60 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf, mehr als doppelt so viel wie Familienmitglieder, die auf durchschnittlich 29 Quadratmeter kommen. Mehr als die Hälfte der großen Familienwohnungen wird von Ein- und Zweipersonenhaushalten belegt, häufig von älteren Menschen, deren Kinder längst ausgezogen sind. Würden diese Haushalte ihre Wohnfläche im Schnitt pro Person um gerade einmal fünf Quadratmeter reduzieren, durch Umzug, Wohnungsteilung oder neue Wohnformen, entstünde ein Flächenpotenzial von rund 100.000 Quadratmetern. Das entspricht je nach Zielgruppe zwischen 1.000 Wohnungen für Familien und über 2.100 Apartments für Einzelpersonen. Zum Vergleich: In den vergangenen 14 Jahren sind in Tübingen insgesamt rund 5.000 neue Wohneinheiten entstanden, im Schnitt etwa 350 pro Jahr.

Diese Rechnung ist kein Appell an ältere Menschen, Wohnraum freizumachen. Der Lock-in-Effekt ist kein individuelles Versagen, er ist das Ergebnis eines Markts, der keine geeigneten Alternativen bereitstellt. Wer in seiner vertrauten Umgebung bleiben möchte, auf kurze Wege zu Ärzten und sozialen Netzwerken angewiesen ist und

barrierefrei und bezahlbar wohnen will, findet in Tübingen heute kaum passende Angebote. Die Konsequenz ist Immobilität, nicht aus Gleichgültigkeit, sondern aus Mangel an Alternativen. Der wohnungspolitische Ansatz kann deshalb nicht Verdrängung sein, er muss Ermöglichung sein.

Das eröffnet zugleich die Möglichkeit, mehrere Probleme gleichzeitig anzugehen. Tübingen steht wie viele Städte vor drei sich überlagernden Herausforderungen: dem demografischen Wandel, einer wachsenden Pflegekrise und der sozialen Vereinzelung älterer Menschen. Innovative Wohnformen – gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenhäuser, quartiersnahe Pflegekonzepte, Wohnpartnerschaften zwischen Alt und Jung – können all das gleichzeitig adressieren: Sie schaffen Wohnraum, der zu den tatsächlichen Bedarfen älterer Haushalte passt, reduzieren Isolation, entlasten die Pflegeinfrastruktur und setzen dabei Fläche frei, die Familien zugutekäme. Ergänzend dazu lassen sich viele große Wohnungen und Einfamilienhäuser mit überschaubarem Aufwand in zwei eigenständige Einheiten umwandeln. Eine gut ausgestattete kommunale Beratung, die Eigentümerinnen und Eigentümer bei Planung, Genehmigung und Förderung unterstützt, kann hier schnell und kostengünstig wirken.

Das städtische Programm „Haben Sie noch Platz?“ setzt genau hier an – seine bisherige Reichweite ist jedoch begrenzt, und das aus zwei Gründen: Öffentlichkeitsarbeit, die mehr Menschen auf das Angebot aufmerksam macht, fehlt ebenso wie die Beratungskapazitäten, die eine größere Nachfrage bedienen könnten. Beides zusammen zu stärken wäre ein vergleichsweise kostengünstiger Hebel mit potenziell erheblicher Wirkung.



Abbildung 61. Quelle: Zensus 2022

Ein Neubauprogramm vergleichbarer Größenordnung würde Jahrzehnte und Hunderte von Millionen Euro erfordern. Die Aktivierung des Bestands könnte einen erheblichen Teil davon ersetzen, ohne einen einzigen Quadratmeter neu zu versiegeln. Die Frage ist nicht nur, was neu gebaut wird, sondern was mit dem gemacht wird, was bereits da ist. Diese Perspektive deckt sich mit den Zielen

des städtischen Klimaschutzprogramms „Tübingen macht blau“. Maßnahme W6 setzt sich das Ziel, bis 2030 trotz einer erwarteten Bevölkerungsentwicklung von bis zu 10.000 weiteren Einwohnerinnen und Einwohnern den Neubau auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Die Aktivierung des Bestands ist damit nicht nur eine wohnungspolitische, sondern auch eine klimapolitische Priorität.

8. Rechtssicherheit auf dem Mietmarkt

Private Vermieter als Partner – Grenzen des Markts

Der dritte große Hebel auf dem Tübinger Wohnungsmarkt liegt nicht im Neubau oder der Nutzungsstruktur des Bestands, sondern in den Mieten und damit bei den privaten Kleinvermietern, die den mit Abstand größten Teil des Tübinger Mietwohnungsmarkts bewirtschaften. Ohne diesen privaten Bestand wäre die Wohnraumversorgung in Tübingen nicht aufrechtzuerhalten. Diese Verantwortung verdient Anerkennung und eine Wohnungspolitik, die private Vermieter als Partner begreift. Private Vermieter handeln dabei in der Regel rational innerhalb der Bedingungen, die der Markt setzt. Wer zu hohen Erwerbspreisen kauft, hohe Finanzierungskosten trägt und in einem Markt mit anhaltendem Nachfragedruck vermietet, wird die Miete entsprechend kalkulieren. Es gibt Vermietende in Tübingen, die dennoch seit Jahren zu moderaten Konditionen vermieten – aus Verantwortungsgefühl gegenüber langjährigen Mietern oder dem Quartier. Kommunale Wohnungspolitik versucht, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass genau das für möglichst viele die naheliegende Option ist. Daraus folgen drei konkrete Ansatzpunkte:

Rechtssicherheit bei den Miethöhen herstellen

Klare, verständliche Information über die geltenden Regelungen, niedrigschwellige Beratung und Unterstützung bei der Einordnung des eigenen Bestands in den Mietpiegel. Rechtssicherheit bedeutet dabei nicht nur, dass Vermieter wissen, was sie verlangen dürfen – sie bedeutet auch, dass Mieter wissen, was sie zahlen müssen und was nicht. Ein Mietmarkt, in dem Überhöhungen folgenlos bleiben, benachteiligt auch jene Vermieter, die sich regelkonform verhalten. Zur Herstellung von Rechtssicherheit gehört deshalb beides: die aktive Unterstützung von Mietern, die rechtssichere Mieten einfordern wollen, und die gezielte Kontaktaufnahme mit Vermietern, bei denen die Datenlage auf überhöhte Mieten hindeutet – nicht als Sanktion, sondern als Einladung zur Korrektur. Wo diese Einladung dauerhaft ungehört bleibt, stehen der Kommune auch förmliche Instrumente zur Verfügung. Das ist kein Angriff auf private Vermieter als solche, sondern die Bedingung dafür, dass faire Vermietungspraxis nicht durch regelwidrige Konkurrenz dauerhaft benachteiligt wird.

Modernisierung ermöglichen, ohne Mieten zu treiben

Durch Beratung, Förderzugang und innovative Konzepte zur energetischen Transformation können die Investitionskosten gesenkt und damit den Druck auf Mieterhöhungen reduziert werden. Dazu gehört auch die gezielte Beratung und Unterstützung bei der Akquise von Fördergeldern, die es privaten Eigentümern finanziell ermöglichen, bestehende Mietwohnungen in mietgebundenen Sozialwohnraum umzuwandeln. Das Landesprogramm „Belegungsbindungen im Bestand“ bietet hier eine attraktive Förderkulisse. Dieser Ansatz verbindet zwei Ziele: Er entlastet private Eigentümerinnen und Eigentümer bei Investitionskosten und schafft gleichzeitig dauerhaft gebundenen Wohnraum – auf dem Weg der Kooperation und mit einem konkreten Mehrwert für alle Beteiligten.

Kooperationsmodelle entwickeln

Für die Hebung der Wohnraumpotentiale können auch Modelle genutzt werden, bei denen Vermieter im Austausch gegen gesicherte Belegung oder Verwaltungsunterstützung dauerhaft moderate Mieten anbieten. Tübingen hat dies bereits mit befristeten Anmietmodellen bei zeitlich begrenzt frei werdenden oder leer stehenden Wohnungen erprobt (Siehe Kapitel 5.6 unter ‚geflüchtete Menschen‘).

Die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Ansätze - Neubau, Bestandsaktivierung und Mietmarkt - wirken nicht im luftleeren Raum. Die Rahmenbedingungen kommunaler Wohnungspolitik sind nicht statisch. Sie werden durch bundespolitische Entscheidungen geprägt, aber auch durch wirtschaftliche Entwicklungen, die sich jeder kommunalen Steuerung entziehen: steigende Baukosten, veränderte Zinsniveaus, gestörte Lieferketten, die Folgen von Krisen und Konflikten. Manche dieser Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren verschlechtert, andere verändern sich gerade – durch Gesetzesänderungen, die teils bereits umgesetzt sind, teils auf den Weg gebracht werden. Welche Chancen und welche Grenzen sich daraus für Tübingen ergeben, ist Gegenstand des folgenden Kapitels.

9. Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene

Gesetzesänderungen im BauGB (Bauturbo)

Wer in Deutschland neu bauen will, braucht in der Regel einen Bebauungsplan – ein förmliches Planungsverfahren, das je nach Gemeinde und Komplexität mehrere Jahre in Anspruch nehmen kann und erhebliche Verwaltungskapazitäten bindet. Viele Kommunen, darunter auch Tübingen, verfügen nicht über ausreichend Personal, um alle wünschenswerten Bauvorhaben in diesem aufwendigen Verfahren zu begleiten. Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Es enthält mehrere Instrumente, die diesen Engpass zumindest teilweise lösen sollen.

Das erste ist der neue § 246e BauGB, der sogenannte Bauturbo: Kommunen können damit befristet bis Ende 2030 von bestehendem Planungsrecht abweichen, wenn dies der Schaffung von Wohnraum dient – ohne dass ein vollständiges Bebauungsplanverfahren durchlaufen werden muss. Das zweite sind erweiterte Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB: Abweichungen von bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus sind künftig nicht mehr nur im Einzelfall möglich, sondern auch für mehrere vergleichbare Fälle gleichzeitig – was etwa Aufstockungen oder Nachverdichtungen ganzer Straßenzüge erleichtern kann. Das dritte Instrument betrifft den unbeplanten Innenbereich: Der neue § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht erstmals auch bei Neubauten Abweichungen vom Gebot, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen – also

etwa Bebauung in zweiter Reihe oder im Blockinnenbereich –, sofern nachbarliche und öffentliche Belange gewahrt bleiben.

Allen drei Instrumenten ist gemeinsam, dass sie die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde voraussetzen, die im neuen § 36a BauGB geregelt ist. Diese Zustimmung ersetzt funktional eine entsprechende Bauleitplanung und ist damit ein starkes kommunales Steuerungsinstrument: Sie kann unter Bedingungen erteilt werden. So kann die Gemeinde verlangen, dass der Vorhabenträger bestimmte städtebauliche Anforderungen einhält – die Gesetzesbegründung nennt ausdrücklich auch Quoten für geförderten Wohnraum.

Für Tübingen sind die neuen Instrumente damit eine echte Chance. Die Stadt hat mit Konzeptvergaben und aktiver Bodenpolitik jahrelange Erfahrung darin, Planungsprozesse qualitätsorientiert zu steuern – und kann diese Steuerungslogik nun auch auf Vorhaben anwenden, für die bisher ein aufwendiges Bebauungsplanverfahren nötig gewesen wäre. Allerdings gilt auch hier: Schnelleres Bauen allein reproduziert die bekannte Verteilungslogik des Markts. Der Bauturbo ist kein Selbstläufer für bezahlbaren Wohnraum – er ist ein Instrument, das aktiv gestaltet werden muss. Die entscheidende Frage ist also nicht, ob er genutzt wird, sondern wie: mit welchen Qualitätsanforderungen, welchen Bindungsfristen und für welche Zielgruppen.

Gesetzesänderungen im Mietrecht

Wer in Tübingen heute eine Wohnung neu anmietet, zahlt in vielen Fällen eine Miete, die über den rechtlich zulässigen Grenzen liegt – wie Kapitel 4 gezeigt hat. Das geltende Recht bietet dagegen theoretisch Schutz: Die Mietpreisbremse begrenzt Neuvermietungen auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, und § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes erklärt deutlich höhere Mieten für bußgeldbewehrt. Dass diese Regelungen in der Praxis kaum wirken, liegt nicht nur an fehlender Durchsetzung, sondern an ihrer rechtlichen Konstruktion: Um Mietwucher geltend zu machen, müssen Mieter derzeit selbst nachweisen, dass der Vermieter ihre Zwangslage bei der Wohnungssuche bewusst ausgenutzt hat – eine Hürde, die in der Praxis kaum zu überwinden ist.

Auf beiden Ebenen sind Reformen in Arbeit. Im Juni 2025 hat der Bundestag die Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert, Baden-Württemberg hat sie daraufhin im Dezember 2025 für das Land bis Ende 2026 fortgeschrieben. Darüber hinaus hat Bundesjustizministerin Stefanie Hubig einen Referentenentwurf „Mietrecht II“ vorgelegt, der Möblierungszuschläge erstmals transparent offenlegen und deckeln, Indexmieterhöhungen in angespannten Märkten auf 3,5 Prozent jährlich begrenzen und Kurzzeitmietverträge auf sechs Monate beschränken soll.

Die Pflicht zur transparenten Offenlegung von Möblierungszuschlägen und die Begrenzung von Kurzzeitmietverträgen greifen direkt in Segmente ein, die in Tübingen besonders stark gewachsen sind und systematisch zur Umgehung bestehender Regelungen genutzt werden. Das sind Schritte in die richtige Richtung.

Die grundlegendere Reform – die Neufassung des Mietwucherparagrafen – steht dagegen noch aus. Eine Expertenkommission soll bis Ende 2026 Vorschläge erarbeiten, wie der Nachweis der Zwangslage abgeschafft oder erleichtert und Verstöße gegen die Mietpreisbremse künftig mit Bußgeldern geahndet werden können. Ein entsprechender Vorstoß aus dem Bundesrat hat dort seit 2019 eine Mehrheit – doch selbst bislang drei verabschiedete Gesetzesinitiativen des Bundesrates führten nicht zu einem Beschluss des Gesetzes im Bundestag. Ein fertiges Gesetz ist damit frühestens 2027 zu erwarten. Wenn der Nachweis der Zwangslage entfielen, könnten Mieter überhöhte Mieten deutlich einfacher anfechten – und die Stadt hätte eine stärkere Grundlage, um systematisch gegen Mietüberhöhungen vorzugehen. Ob und wann diese Reform kommt, wird entscheidend dafür sein, wie wirksam das bestehende Instrumentarium in der Praxis werden kann.

Landeswohnraumförderung

Die Wohnraumförderung des Landes ist in der Regel auskömmlich, um geförderten Mietwohnraum herzustellen. Voraussetzung ist allerdings, dass Grundstücke zu einem moderaten Preis erworben werden können und mindestens 20 Prozent Eigenkapital vorhanden sind. Die Förderung kann für verschiedene Laufzeiten (10, 15, 25, 30 und 40 Jahre) in Anspruch genommen werden. Die Förderung kann als Darlehen oder Festzuschuss in Anspruch genommen werden. Für typische Wohnungen beträgt die Subvention bis zu 3.200 Euro pro qm Wohnfläche.

Neben der klassischen Mietwohnraumförderung gibt es auch Sonderprogramme für den Bau von geförderten Mitarbeiter- und Werksmietwohnungen. Diese richten sich an kleine und mittlere Unternehmen. Ein Sonderprogramm gibt es auch für Kommunen. Diese erhalten eine deutlich höhere Fördersumme (im Vergleich zu anderen Akteuren), wenn sie aktiv geförderten Wohnraum bauen. Und schließlich können auch bestehende Wohnungen nachträglich in geförderte Wohnungen umgewandelt werden. Auch dafür gibt es einen Festzuschuss in Höhe von bis zu 1.700 Euro.

Neben der klassischen Mietwohnraumförderung werden auch wohnende Mitglieder von Genossenschaften gefördert. Für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen gibt es einen Zuschuss von bis zu 17.000 Euro – unter der Voraussetzung, dass die begünstigten Haushalte einen Wohnberechtigungsschein erhalten würden.

Und schließlich wird auch der Erwerb oder Neubau von Immobilien von Familien zur Selbstnutzung mit erheblichen Summen gefördert. Das Programm hat relativ hohe Einkommensgrenzen, Vermögensgrenzen gibt es faktisch keine. Es ist insbesondere für Haushalte mit mittlerem Einkommen und Vermögen aus Schenkungen oder Erbschaften attraktiv.

Zentrales Problem ist die mangelnde Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln. Das Land hat zwar in den Jahren 2025 und 2026 die primär aus Mitteln des Bundes stammende Förderung mit einem dreistelligen Millionenbetrag aus dem eigenen Haushalt aufgestockt. Trotzdem decken die vorhandenen Mittel die Nachfrage nicht. Die Wartezeiten für Zusagen betragen deshalb derzeit 12 bis 18 Monate. Dies führt zu Verzögerungen bei Wohnungsbauprojekten. Innovativ ist der Wohnflächenbonus des Landes, der 2025 im Rahmen des kommunalen Programmes „Tübinger Wohnflächenbonus“ lokal implementiert wurde. Wer durch einen Umzug aus einer großen in eine kleinere Mietwohnung innerhalb der Stadt Wohnfläche freimacht, kann bis zu 6.300 Euro Zuschuss erhalten. Ein Beitrag zur Wohnflächeneffizienz ist darüber hinaus die Beratungspremie, die Tübingen ebenfalls in ein eigenes Programm gegossen hat. Hier erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngebäuden im Rahmen des Tübinger Beratungsprogramms „Haben Sie noch Platz?“ eine kostenlose architektonische Erstberatung, wenn sie Wohnraum teilen wollen (Siehe Kapitel 5).

Strategiedialog innovatives Bauen und bezahlbares Wohnen

Das Land Baden-Württemberg hat in den vergangenen Jahren mit dem Strategiedialog innovatives Bauen und bezahlbares Wohnen einen strukturierten Rahmen geschaffen, in dem Kommunen, Verbände und das Land gemeinsam an wohnungspolitischen Lösungen arbeiten. Tübingen hat diesen Dialog aktiv mitgestaltet: Die Stadt hat die Arbeitsgruppe „Kommunaler Werkzeugkasten“ koordiniert und die Unterarbeitsgruppe zur Hebung der Potenziale im Wohnungsbestand geleitet. Konkrete Ergebnisse dieser Arbeit sind sichtbar: Tübingen war Impulsgeber für das neue Landesprogramm zum Werksmietwohnungsbau und hat erfolgreich auf eine Ausweitung des Prämienkatalogs hingewirkt, der nun auch

Instrumente der Bestandsaktivierung umfasst. Darüber hinaus hat die Stadt im Rahmen des Dialogs wiederholt Hinweise und Anregungen zur Weiterentwicklung der Landeswohnraumförderung eingebracht – etwa zur flexibleren Handhabung innovativer Wohnformen und zur besseren Ausstattung der Förderprogramme mit Haushaltsmitteln. In diesen Punkten steht eine Reaktion des Landes bislang aus. Dass strukturelle Reformen – etwa bei der Ausstattung der Landeswohnraumförderung – bislang ausgeblieben sind, zeigt die Grenzen dieses Formats. Zugleich belegt der Dialog, was möglich ist, wenn kommunale Erfahrung und landespolitische Gestaltungsmacht zusammenwirken.

Förderungen des Bundes

Der Bund fördert den Wohnungsbau über Programme der KfW Förderbank. Zwei Förderlinien stechen dabei im Hinblick auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums besonders heraus. Zum einen das Programm „296“, das flächeneffizienten Neubau im Niedrigpreissegment mit deutlich zinsverbilligten Darlehen adressiert. Wer sich an die Flächenvorgaben der Wohnraumförderprogramme hält, wird mit Zinsen zwischen 0,01 und 1,30 Prozent belohnt.

Flächeneffizienz sorgt nicht nur für Bezahlbarkeit, sie ist eine besonders effektive Form des Klimaschutzes (ein vielfach unterschätzter Wirkzusammenhang). Schon im

Bau spart jeder nicht gebaute qm Wohnfläche eine erhebliche Menge an CO₂ Emissionen, über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes sinkt auch der Aufwand für Heizungen.

Mit dem Programm „134“ können auch Haushalte ohne größeres Vermögen Genossenschaftsanteile erwerben. Die zum Erwerb eines Wohnrechts vorgeschriebenen Anteile können bei neuen Genossenschaften beträchtlich sein. Die KfW fördert den Erwerb mit zinsverbilligten Darlehen mit Zinsen deutlich unter einem Prozent und einem Tilgungszuschuss in Höhe von 15 Prozent der Darlehenssumme. Die Förderung ist mit der Landesförderung kombinierbar.

Förderlandschaft ist ausbaufähig

Die Förderprogramme mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind attraktiv und leisten einen wichtigen Impuls. Allerdings ist insbesondere die Landeswohnraumförderung nicht mit genug Mitteln hinterlegt. Die Förderung von Genossenschaften sticht derzeit heraus. Insbesondere Familien mit mittlerem und niedrigem Einkommen haben durch die Kombination verschiedener Programme die Möglichkeit, zu dauerhaft bezahlbaren und sicheren Wohnungen zu kommen. Diesen Haushalten ist der Weg zu selbstbewohntem Eigentum oft verwehrt – insbesondere wenn kein Vermögen vorhanden ist. Für Tübingen wäre eine Verbesserung der Ausstattung der klassischen Mietwohnraumförderung wünschenswert. Die langen Bewilligungszeiträume lassen Investoren zögern – gleichzeitig fallen durch die Befristung der Belegung laufend Wohnungen aus der Bindung.

Fragwürdig hingegen ist die derzeitige Form der Eigentumsförderung. Die erheblichen Mitnahmeeffekte zeigen sich auch bei einer Datenanalyse der in Tübingen in den

vergangenen Jahren gestellten Anträge. Hier wäre eine präzisere Fokussierung auf tatsächlich bedürftige Haushalte wünschenswert. Freiwerdende Mittel wären angesichts knapper öffentlicher Kassen in der Mietwohnraumförderung sinnvoller angelegt.

In den vergangenen Jahren hat sich außerdem gezeigt, dass die Programme sehr unflexibel gehandhabt werden. Innovative Ansätze wie kleinere geförderte Wohnungen mit großzügigen Gemeinschaftsflächen, wie z. B. Clusterwohnungen, haben aus wirtschaftlicher und ökologischer Perspektive viele Vorteile, werden aber durch die derzeit gültigen Förderbedingungen benachteiligt.

Auch für das dringend benötigte Segment des Wohnens für ältere Menschen mit Gemeinschaftsaspekten und flexiblen ambulanten oder stationären Pflege- und Betreuungsleistungen besteht keine passgenaue Förderkulisse. An dieser Stelle wären mehr Handlungsspielräume für Kommunen wünschenswert.

Bau- und Finanzierungskosten

Die hohen Baukosten, die in Kapitel 4 als eine der wesentlichen Ursachen für die gestiegenen Neubaumieten benannt wurden, sind kein vorübergehendes Phänomen. Die Baupreise für Wohngebäude sind in den letzten zehn Jahren um 65 Prozent gestiegen. Nach den extremen Ausschlägen der Jahre 2022 und 2023 hat sich die Dynamik zwar abgeschwächt. Für 2026 sind massive Unsicherheiten durch die weltpolitische Lage zurückgekehrt. Es wird erneut ein massiver Anstieg der Kosten für Baumaterialien befürchtet. Eine Rückkehr zu früheren Preisniveaus ist schon gar nicht in Sicht. Ähnliches gilt für die Finanzierungskosten. Anfang 2026 lagen die Bauzinsen bei zehnjähriger Bindung bei rund 3,75 Prozent – deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase vor 2022, aber stabil gegenüber dem Vorjahr. Allein für den Zinsdienst müssen heute gut sechs Euro pro Quadratmeter und Monat über

die Miete erwirtschaftet werden – 2020 war es noch ein Euro. Dieser Faktor allein erklärt einen erheblichen Teil der gestiegenen Neubaumieten und macht deutlich, warum selbst geförderter Neubau ohne Zuschüsse kaum noch zu sozialverträglichen Mieten führt. Zwischenzeitlich sind angesichts neuer Unsicherheiten die Zinsen wieder deutlich gestiegen, mit erheblichen Konsequenzen für die Kostenseite.

Für 2026 war eine moderate Erholung der Bauwirtschaft erwartet worden. Dies steht angesichts der Lage globalen Erschütterungen wieder in Frage. Für die kommunale Wohnungspolitik bedeutet das: Die Unsicherheiten können Investitionen verzögern. Die strukturellen Kostenniveaus, die bezahlbaren Wohnraum ohne Förderung nahezu unmöglich machen, bleiben bestehen.

Ausblick: Neue Bauweisen als Kostenhebel

Die hohen Herstellungskosten, die bezahlbaren Neubau heute so schwierig machen, sind nicht vollständig unveränderlich. Modulare und serielle Bauweisen, wie sie in anderen europäischen Ländern bereits breiter eingesetzt werden, versprechen deutliche Kosteneinsparungen gegenüber konventionellem Bauen – bei gleichzeitig kürzeren Bauzeiten. Tübingen hat mit dem

Schnellbau für die Unterbringung geflüchteter Menschen bereits erste Erfahrungen mit vereinfachten Bauweisen gesammelt. Ob und wie sich diese Ansätze auf den regulären Wohnungsbau übertragen lassen – auch in Verbindung mit den neuen Beschleunigungsmöglichkeiten des Bauturbos – ist eine der offenen Fragen der kommenden Jahre.

Fazit

Die beschlossenen und geplanten Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene gehen in die richtige Richtung:

Der Bauturbo beschleunigt Planungsverfahren und ermöglicht eine zielgerichtete Steuerung der Wohnbauentwicklung. Die Mietpreisbremse wurde verlängert, Schlupflöcher bei möblierten Vermietungen sollen geschlossen werden, und die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau wurden aufgestockt. Das sind reale Verbesserungen der Rahmenbedingungen. Sie sind aber keine strukturelle Antwort auf die eigentlichen Ursachen angespannter Wohnungsmärkte.

Zudem bleiben die Baukosten auf einem Niveau, das bezahlbaren Wohnraum ohne erhebliche Förderung nahezu unmöglich macht. Eine Rückkehr zu früheren Kostenniveaus ist nicht zu erwarten. Wohnungspolitik muss mit diesem Kostenniveau rechnen, nicht auf seine Überwindung hoffen. Was strukturell helfen würde – dauerhaftere Sozialbindungen, eine stärkere Förderung gemeinwohlorientierter Träger, eine aktivere Bodenpolitik des Bundes und vor allem eine wirksame Mietenpolitik – steht bislang nicht im Mittelpunkt der bundespolitischen Agenda. Ohne eine grundlegende Neuausrichtung in diesem Bereich werden die guten Ansätze auf lange Sicht verpuffen.

10. Rahmenbedingungen in Tübingen

Demografischer Druck und regionaler Wandel

Der Nachfragedruck auf Tübingen wird sich in den kommenden Jahren nicht von selbst auflösen. Wirtschaftsstarke Städte und Landkreise in Bayern und Baden-Württemberg werden laut Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung bis 2045 weiter wachsen, während strukturschwache Regionen gleichzeitig Bevölkerung verlieren. Der Sog in die wirtschaftsstarken Zentren des Südwestens hält also an – und Tübingen liegt mit-tendrin. Die Stadt kann potentiell noch um viele tausende Einwohner wachsen. Dabei speist sich der Druck aus mehreren Quellen gleichzeitig. Zum einen aus internationaler Zuwanderung: Baden-Württemberg wächst seit Jahren fast ausschließlich durch Zuzug aus dem Ausland. Zum anderen – und das ist der für die Wohnungspolitik entscheidendere Faktor – aus dem demografischen Wandel: Die Zahl der Menschen im Rentenalter wird bis 2045 deutlich steigen. Das bedeutet mehr kleine Haushalte, die mehr Wohneinheiten belegen als früher.

Die Nachfrage nach Wohnraum wächst damit auch dann, wenn die Bevölkerungszahl stagniert – ein Zusammenhang, den Kapitel 1 für Tübingen bereits im Detail beschreibt. Hinzu kommt eine Suburbanisierungsdynamik, die sich verschärfen dürfte: Steigende Wohnungspreise,

knappes Bauland und hohe Lebenshaltungskosten in städtischen Gebieten treiben Menschen ins Umland – nicht weil sie die Stadt verlassen wollen, sondern weil sie keine andere Wahl haben. Bleibt dieser Druck bestehen, werden Familien und einkommensschwächere Haushalte künftig noch weiter ins Umland ausweichen – mit Folgen nicht nur für den Wohnungsmarkt, sondern für die soziale Zusammensetzung der Stadt insgesamt.

Dieser Bericht macht bewusst keine numerischen Aussagen zu Wohnraumbedarfen für einzelne Bedarfsgruppen. Denn eins ist klar: Der Nachfragedruck wird über die kommenden Jahre so anhaltend hoch bleiben, dass kein noch so ambitioniertes Wohnbauprogramm die Bedarfe befriedigen kann. Dabei setzen nicht nur die verfügbaren Wohnbauflächen natürliche Grenzen, sondern auch die Planungs- und Baukapazitäten von Stadt und Region.

Die Entscheidung, was für wen gebaut werden sollte, ist daher keine analytisch herstellbare, sondern eine politische: Welche Zielgruppen brauchen ein besonderes Augenmerk? Welche Wohnbauflächen sollen vorrangig entwickelt werden, und mit welchen Akteuren? Welche Potentiale bietet der Bauturbo?

Zukünftiger Wohnungsbau – verfügbare Flächen und Planungskapazitäten

Für die kommenden Jahre sind bereits einige größere Wohnbauprojekte in Planung oder Umsetzung. Dazu gehören die Nachverdichtung des GWG-Bestands in der Ebertstraße, das in Kapitel 5 beschriebene künftige Quartier an der Marienburger Straße sowie die Entwicklung des SWR-Geländes, bei der ein Anteil von 30 Prozent gefördertem Wohnraum gesichert ist. Im Teilort Pfrondorf plant die Stadt die Entwicklung des Ortsteils Strüttele/Weiher über ein Konzeptvergabeverfahren. Planungsrecht wurde bereits geschaffen für die umfangreiche Bestandserneuerung mit Nachverdichtung des GWG-Bestands in der 7-Höfe-Straße und der Hechinger Straße (ehem. Auto-Palazzo), die nun in Vorbereitung sind. Für die Baugebietsentwicklungen in den Teilorten Hagelloch und Weilheim, den Mühlbachäckern in Derendingen mit Wohnungsbau eines privaten Entwicklers und erste Entwicklungsflächen in der Weststadt laufen

die Planungen. Darüber hinaus bestehen mittelfristige Potenzialflächen, die innerhalb der nächsten zehn Jahre entwickelt werden sollen: städtische und private Flächen im Bereich der Rahmenpläne Weststadt und Waldhäuser-Ost, Landesflächen in den Mühlbachäckern für Studierende und Bedienstete, geplante Entwicklungen auf städtischen Flächen in den Teilorten sowie Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsprojekte im Bestand von GWG und GSW.

Hinzu kommen schwerer kalkulierbare, aber absehbar erhebliche Potenziale durch private Nachverdichtungsinitiativen, unter anderem im Rahmen des Bauturbos. Insgesamt schätzt der Fachbereich Planen, Entwickeln, Liegenschaften dieses Potential - mit Ausnahme der Baugebiete in den Ortsteilen - das Neubaupotenzial auf 4.000 bis 5.000 neue Wohneinheiten.

Erfahrungsgemäß wird dieses Neubaupotenzial in den nächsten zehn Jahren nicht voll ausgeschöpft werden können. Damit dieses Potenzial im Sinne einer sozial ausgewogenen Stadtentwicklung genutzt werden kann, stellen sich nicht nur quantitative, sondern qualitative Fragen: Sollen über die bestehenden Regelungen der Bauland- und Bauturbo-Beschlüsse hinaus Anteile an geförderten Wohnungen und dauerhaften Bindungen in den einzelnen Entwicklungsgebieten verankert werden?

Wie viel Raum soll selbstgenutztem Wohneigentum eingeräumt werden, und wie kann diese Nutzung gesichert werden? Gleichzeitig ist die Realisierung des skizzierten Potenzials an Voraussetzungen geknüpft, die nicht selbstverständlich sind: eine stabile wirtschaftliche Ausgangslage, günstige Förder- und Finanzierungsbedingungen, ein tragbares Zinsniveau sowie beherrschbare Bau- und Energiekosten und ausreichende Planungskapazitäten im Baudezernat.

Jahrzehntelange Erfahrung mit dem Tübinger Modell

Neben den strukturellen Herausforderungen gibt es Faktoren, die Tübingen gegenüber vielen anderen Städten in einer günstigen Ausgangsposition lassen. Die Tübinger Stadtverwaltung verfolgt seit Jahrzehnten eine aktive Bodenpolitik. Um das Steuerungspotential durch Ankauf und die Vergabe von Boden maximal auszunutzen, wurden effiziente Strukturen in der Stadtverwaltung geschaffen, die über Jahre immer mehr Kompetenzen entwickelt haben.

Diese gewährleisten auch die Zusammenarbeit über Fachabteilungen und Dezernatsgrenzen hinweg. Dabei ist ein reicher Erfahrungsschatz entstanden, der kontinuierlich an jüngere Generationen der Verwaltung weitergereicht wird. Aber auch diese Strukturen kommen an ihre Grenzen. Die Bearbeitung von Wohnbauentwicklungsprojekten steht vor immer komplexeren Herausforderungen, die einen dauerhaft hohen Ressourceneinsatz benötigen.

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Zivilgesellschaft, engagierte Bauherren, sozial handelnde Vermieter

Mit der GWG und der Kreisbau verfügt die Stadt über kommunale Wohnungsbaugesellschaften, die Wohnraum gezielt nach Versorgungsgesichtspunkten vergeben und Mieten unterhalb des Marktniveaus anbieten können. Ihr Anteil am Markt ist gering, aber wirkungsvoll.

Gleichzeitig stoßen auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften an strukturelle Grenzen: Neubau zu sozialverträglichen Mieten ist bei aktuellen Bau- und Finanzierungskosten ohne erhebliche Förderung kaum möglich – auch für sie nicht. Ihre Handlungsfähigkeit hängt damit unmittelbar von den Förderbedingungen ab, die auf Bundes- und Landesebene gesetzt werden.

Darüber hinaus ist eine aktive Zivilgesellschaft mit langer Erfahrung in gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen keine Selbstverständlichkeit – sie ist das Ergebnis einer jahrzehntelangen Praxis, die Tübingen geprägt hat. Engagierte Bauherrinnen und Bauherren, die soziale Verantwortung mit wirtschaftlichem Handeln verbinden, haben in der Vergangenheit Projekte ermöglicht, die anderswo nicht denkbar gewesen wären. Und es gibt in Tübingen Vermieterinnen und Vermieter, die seit Jahren zu moderaten Konditionen vermieten – nicht weil sie müssen, sondern weil sie es wollen. Diese Akteure sind – wie Kapitel 5 gezeigt hat – ein tragender Teil des Tübinger Wohnungsmarkts.

11. Schlussfolgerungen

Dieser Bericht hat gezeigt, dass die strukturellen Ungleichgewichte auf dem Tübinger Wohnungsmarkt mit kommunalpolitischen Mitteln allein nicht zu beseitigen sind. Tübingen hat in den vergangenen Jahren erheblich gehandelt und ist dennoch an Grenzen gestoßen, die nur durch andere Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene zu verschieben wären.

Was die Daten darüber hinaus nahelegen, ist eindeutig: Die Lage verschlechtert sich auch ohne weiteres Bevölkerungswachstum, durch den demografischen Wandel, durch auslaufende Sozialbindungen und durch einen Bestand, der strukturell nicht zur Nachfrage passt. Wer nichts ändert, entscheidet damit de facto, wer in Tübingen wohnen kann und wer nicht.

Folgende Fragen stehen dabei im Mittelpunkt, die dieser Bericht nicht beantworten kann, weil sie politische Entscheidungen erfordern: Welches Volumen an dauerhaft gebundenem Wohnraum soll in den nächsten Jahren entstehen, und mit welchen Instrumenten?

Wie wird der Bauturbo genutzt, um Wohnungsneubau nicht nur zu beschleunigen, sondern auch zu steuern? Welche Ressourcen stellt die Stadt auch in Zeiten großer

Haushaltsnöte bereit, um ihren Gestaltungsspielraum noch weiter auszuschöpfen? Welche Ressourcen braucht es, um die Potenziale im Bestand systematisch zu heben, statt sie dem Zufall zu überlassen? Und wie nutzt Tübingen im Verbund mit anderen Städten seine Stimme gegenüber Land und Bund, um die Rahmenbedingungen einzufordern, ohne die kommunales Handeln strukturell begrenzt bleibt?

Als nächsten Schritt schlägt die Verwaltung vor, diese Fragen gemeinsam mit dem Gemeinderat und relevanten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt zu erörtern und das Handlungsprogramm Fairer Wohnen auf dieser Grundlage programmatisch weiterzuentwickeln.

Dieser Bericht ist kein Programm und keine abschließende Antwort. Er ist Grundlage für eine informierte Debatte, für politische Entscheidungen, für das Gespräch zwischen Verwaltung, Gemeinderat und Stadtgesellschaft darüber, was Tübingen als Wohnort sein will und sein kann. Die Entscheidungen, die daraus folgen, liegen bei der Stadtgesellschaft. Aber sie sollten auf dem bestmöglichen Wissen über die tatsächliche Lage beruhen. Das ist der Anspruch dieses Berichts.

Einordnung in den Forschungsstand

Dieser Bericht bewegt sich im Spannungsfeld zweier zentraler Positionen der Wohnungsmarktforschung: der angebotsorientierten Theorie, die Wohnraummangel primär als Mengenproblem begreift und auf Neubau als zentrales Steuerungsinstrument setzt, und einem institutionellen Ansatz, der Verteilungsmechanismen, Eigentumsstrukturen und Marktmacht als entscheidende Faktoren in den Vordergrund stellt.

Die internationale Forschungslage zu dieser Frage ist differenziert. Die vielzitierte Studie von Ara, Eerola et al. (2022) zum Helsinkier Wohnungsmarkt belegt, dass neuer marktpreisiger Wohnungsbau Umzugsketten auslösen kann, die auch untere Einkommensgruppen erreichen – ein empirischer Beleg dafür, dass der sogenannte Sickereffekt unter günstigen Marktbedingungen real ist. Allerdings weist Helsinki strukturelle Merkmale auf, die sich von Tübingen grundlegend unterscheiden: ein weniger extremes Verhältnis von Nachfrage zu Angebot, geringere Fluktuation durch Studierende und eine andere Eigentumsstruktur. Ob und unter welchen Bedingungen der

Effekt in angespannten kontinentaleuropäischen Märkten greift, bleibt in der Forschung umstritten. Der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages kommt in einer Ausarbeitung aus dem Jahr 2022 zu dem Schluss, dass in angespannten Wohnungsmärkten der Sickereffekt strukturell nicht oder nur sehr verzögert zu einer spürbaren Entlastung unterer Marktsegmente führt – ein Befund, der durch die Tübinger Daten gestützt wird.

Die Tübinger Daten liefern einen empirischen Beitrag zu dieser Debatte aus kommunaler Perspektive. Sie legen nahe, dass in Märkten mit strukturell persistenter Nachfrage, hoher Fluktuation und dominanter Kleineigentumsstruktur die Voraussetzungen für einen wirksamen Sickereffekt nicht gegeben sind — und dass kommunale Steuerung über Bodenpolitik, Sozialbindungen und gemeinwohlorientierte Träger unter diesen Bedingungen wirksamer ist als die bloße Ausweitung des Gesamtangebots. Der Bericht erhebt dabei keinen Anspruch auf kausale Beweise, wohl aber auf empirisch fundierte Plausibilität.

Glossar

Angebotsmiete — Miete, die bei einer öffentlich inserierten Wohnung verlangt wird; in der Regel höher als die Bestandsmieten.

Baugemeinschaft — Gruppe privater Personen, die gemeinsam ein Gebäude planen und bauen, meist zur Selbstnutzung; in Tübingen über Konzeptvergaben gefördert.

Baulandbeschluss / Fairer Wohnen — Städtisches Regelwerk, das bei der Vergabe von Bauland oder der Schaffung von Baurecht Auflagen zu Mietpreisen, Sozialbindungen und Zielgruppen vorschreibt.

Bauturbo (§ 246e BauGB) — Seit Oktober 2025 geltende Regelung, die Kommunen erlaubt, befristet bis 2030 ohne vollständiges Bebauungsplanverfahren Wohnraum zu genehmigen.

Bebauungsplan — Verbindlicher kommunaler Plan, der Nutzung, Dichte und Gestalt der Bebauung in einem Gebiet festlegt.

Bestandsmiete — Miete, die in laufenden, nicht neu abgeschlossenen Mietverträgen gezahlt wird.

Clearingstelle Wohnen — Städtische Beratungs- und Vermittlungsstelle für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein und besonderer Dringlichkeit.

Einpendler — Personen, die in Tübingen arbeiten, aber außerhalb der Stadt wohnen.

Genossenschaft / Wohngenossenschaft — Gemeinschaftliche Eigentumsform, bei der Mitglieder Anteile erwerben und dauerhaft zu Kostenmieten wohnen; nicht renditeorientiert.

Grauer Markt — Wohnungen, die ohne öffentliches Inserat, oft über persönliche Netzwerke, vermietet werden.

Indexmiete — Mietvertrag, bei dem Erhöhungen an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt sind.

Konversionsfläche — Ehemals anders genutzte Fläche (z.B. Bahn- oder Militärgelände), die für Wohnungsbau umgewidmet wird.

Konzeptvergabe — Vergabeverfahren, bei dem städtische Grundstücke nicht an den Höchstbietenden, sondern nach der Qualität des Nutzungskonzepts vergeben werden.

Kostenmiete — Miete, die sich aus den tatsächlichen Bau-, Betriebs- und Finanzierungskosten ergibt, ohne Gewinnaufschlag.

Lock-in-Effekt — Verbleib von Haushalten in zu großen Wohnungen mangels geeigneter Alternativen, häufig bei älteren Menschen nach dem Auszug der Kinder.

Mietpreisbremse — Gesetzliche Regelung, die Neuvermietungen auf höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt.

Mietshäuser Syndikat — Bundesweites Netzwerk gemeinwohlorientierter Hausprojekte, das Spekulation durch besondere Eigentumsstruktur dauerhaft ausschließt.

Mietwucher — Straftatbestand: Miete, die mehr als 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Möbliierungszuschlag — Aufschlag auf die Miete für möbliert vermietete Wohnungen; derzeit rechtlich kaum reguliert und in Tübingen stark gewachsen.

Objektförderung — Staatliche Förderung, die in den Bau oder die Sanierung von Wohnraum fließt, im Gegensatz zur Subjektförderung.

Ortsübliche Vergleichsmiete — Durchschnittliche Miete, die im Mietspiegel auf Basis der in den letzten sechs Jahren abgeschlossenen Mietverträge und Mieterhöhungen ermittelt wird.

Robustes Wohnen — Tübinger Konzept für einfache Ein-Zimmer-Apartments mit maximaler Autonomie für ehemals obdachlose Menschen.

Sickereffekt (Filtering) — These, wonach Neubau im oberen Preissegment mittelfristig günstigeren Wohnraum freisetzt, weil zahlungskräftige Haushalte in neue Wohnungen umziehen.

Sozialbindung — Zeitlich befristete Verpflichtung, eine Wohnung zu einem reduzierten Mietpreis an anspruchsberechtigte Haushalte zu vermieten.

Subjektförderung — Staatliche Förderung, die direkt an Haushalte ausgezahlt wird (z.B. Wohngeld), im Gegensatz zur Objektförderung, die in den Bau fließt.

Wohnberechtigungsschein (WBS) — Behördliche Bescheinigung, die einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zu Sozialwohnungen ermöglicht.

Wohngeld — Staatlicher Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte mit niedrigem Einkommen; paritätisch von Bund und Ländern finanziert.

Wohnflächenbonus — Förderinstrument des Landes, lokal umgesetzt in Tübingen: Zuschuss für Haushalte, die durch Umzug in eine kleinere Wohnung Fläche freisetzen.

Quellenangaben

Ara, I.; Eerola, E.; Kauppinen, T.; Pursiainen, H. (2022): City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains. In: Journal of Urban Economics, Vol. 132. Online: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119022001048>

Bundesagentur für Arbeit (Statistik) (2025): Beschäftigte und Pendlerstatistik. Bundesagentur für Arbeit. Nürnberg.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. BBSR. Bonn.

Dabla-Norris, Era; Kochhar, Kalpana; Suphaphiphat, Nujin; Ricka, Frantisek; Tsounta, Evridiki (2015): Causes and Consequences of Income Inequality: A Global Perspective. Hrsg.: International Monetary Fund. Washington D.C.

Eberhard Karls Universität Tübingen (2025): Studierendenstatistik. Tübingen.

Günther, Matthias (2024): Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland. Hrsg.: Pestel Institut gGmbH. Hannover.

Gutachterausschuss Universitätsstadt Tübingen (2024): Immobilienmarktbericht / Kaufpreissammlung. Universitätsstadt Tübingen. Tübingen.

Krapp, M.-C.; Rupert, E.; Cischinsky, H.; Nuss, G.; Schäfer, H. (2026): Mietwohnungssegmente: Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn.

Maretzke, Steffen; Hoymann, Jana; Schlömer, Claus (2024): Raumordnungsprognose 2045: Bevölkerungsprognose. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn.

Mietenmonitor GmbH (2024/2025): Monitoring von Mietwohnungsangeboten. Lizenzpflichtige Datenerhebung, durchgeführt im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen. Tübingen.

Schulte, Sara; Krahé, Max (2026): Wohnungspolitik in einer teuren Sackgasse. Hrsg.: Dezernat Zukunft; Institut für Mikrofinanz. Berlin.

Statistisches Bundesamt (Destatis); Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011): Zensus 2011. Daten abgerufen über kommunalen Datenzugang. Online: www.zensus2011.de.

Statistisches Bundesamt (Destatis); Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022): Zensus 2022. Daten abgerufen über kommunalen Datenzugang. Online: www.zensus2022.de.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2025): Bevölkerungs- und Baufertigstellungstatistik Baden-Württemberg. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Stuttgart.

Stadt Tübingen (2024): Mietspiegelerhebung 2024. Universitätsstadt Tübingen. Tübingen.

Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim (2025): Wohnheimstatistik. Tübingen.

Universitätsstadt Tübingen (verschiedene Jahre): Kommunalstatistik. Interne Datenerhebung. Tübingen.

Value Analyst GmbH (2024/2025): Wohnmarktdaten. Lizenzpflichtige Datenbank, abgerufen durch die Stadt Tübingen.

Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages (2022): Sockereffekte im Wohnungsbau. Ausarbeitung. Deutscher Bundestag. Berlin.