

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Andreas Linsmeier, Telefon: 2763

Gesch. Z.: 71/Li

Vorlage 313/2010

Datum 03.09.2010

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im:

Betreff: Wohnraumbericht 2010

Bezug:

Anlagen: 1 Bezeichnung: Wohnraumbericht 2010

Zusammenfassung:

siehe Bericht

Ziel:

Unterrichtung des Gemeinderats über die aktuelle Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt und Abgabe von Empfehlungen für die Politik

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Stadtverwaltung der Universitätsstadt Tübingen legt regelmäßig einen Bericht zur Situation auf dem Wohnungsmarkt (Wohnraumbericht) vor. Mit diesem Bericht setzt sie die Reihe fort.

2. Sachstand

Im Wesentlichen lassen sich die Ergebnisse des Wohnraumberichtes wie folgt zusammenfassen:

- Es gab weiterhin einen Einwohnerzuwachs, der einen hohen Bedarf an Wohnraum hervorruft.
- Die Zahl der Wohnungen stieg analog zur Einwohnerentwicklung. Die weitaus größte Anzahl neuer Wohnungen wurde im Rahmen der Innenentwicklung erstellt. Die wesentlichen Zuwächse im Wohnungsbestand geschahen demnach in den städtischen Entwicklungsmaßnahmen, sei es im Entwicklungsbereich in der Südstadt oder im Mühlenviertel. Die Entwicklung von Brachen, Ergänzungen im Bestand und das Aktivieren von Baulücken sind in Tübingen das entscheidende Mittel zur Schaffung von neuem Wohnraum.
- Die Grundstückspreise stagnieren; die Preise für neue Eigentumswohnungen steigen. Die Preise für Gebrauchtimmobilien gehen leicht zurück. Insgesamt ist das Preisniveau hoch.
- Die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot und das Mietniveau wird als sehr hoch eingeschätzt.
- Allgemein wird eine hohe Nachfrage nach Wohnungen sowohl im Eigentums- wie auch im Mietsegment gesehen. Anbieter von Wohnraum gehen für die nächste Zeit von einem jährlichen Bedarf von 250 bis 350 neuen Wohneinheiten (WE) im Eigentumsbereich und von 100 bis 150 WE bei Mietwohnungen (gefördert oder freifinanziert) aus.
- Für den Bereich des sozialen Wohnungsmarktes ist folgendes anzumerken:
 - Der Bestand an Sozialwohnungen geht weiterhin deutlich zurück.
 - Der zurückgehende Bestand an Sozialmietwohnungen trifft auf einen Überhang an Nachfrage, der allerdings trotz des geringeren Angebotes langsam abschmilzt. Diese Nachfrage wird in hohem Maß durch ältere und unsanierte Wohnungen bedient.
 - Sanierungsmaßnahmen führen oft zum Wegfall von kostengünstigem, einfachen Wohnraum.
 - Der erkennbar höchste Bedarf konzentriert sich immer mehr auf Personengruppen mit besonderem Bedarf. Für diese Problemgruppen ist der Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert. Es handelt sich dabei um Einkommensschwache, Alleinerziehende, Behinderte, Wohnungslose, ausländische Haushalte und große Familien.
 - Das bestehende Angebot an Dauerunterkünften für wohnungslose Frauen und Männer reicht nicht aus.
- Zur Situation auf dem studentischen Wohnungsmarkt lässt sich folgendes aussagen:
 - Der Trend mit steigender Nachfrage nach Wohnheimplätzen für Studierende hat sich in den Jahren 2007 und 2008 zuerst nicht fortgesetzt, erst zum WS 2008/09 nahm die Nachfrage wieder etwas zu.
 - Es lässt sich kein Zusammenhang zwischen dem Gebäudezustand, dem Ausstattungsniveau und der Wohnlage mit der Höhe der Kaltmiete für Wohnungen von Studenten feststellen. Aufgrund des Nachfrageüberschusses auf dem studentischen Wohnungsmarkt

können zum Teil auch schlechter ausgestattete Wohnungen zu hohen Preisen vermietet werden.

3. **Empfehlungen der Verwaltung**

- Um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu versorgen muss der Wohnungsbau in Tübingen insgesamt weiterhin auf dem hohen Niveau bleiben, eventuell sogar ausgebaut werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung müssen dabei konsequent weitergeführt werden, um zusätzliche Potenziale zu erschließen. Dies betrifft sowohl das Segment bezahlbarer Eigentumsmaßnahmen in den Bereichen Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, etc. als auch den Mietwohnungsbau.
- Um den Mietwohnungsbau konkret zu unterstützen, sollten in den Entwicklungsgebieten und bei der Vergabe von Grundstücken verstärkt Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften zur Errichtung von Mietwohnungsbau berücksichtigt werden. Hierbei ist jedoch zu erwähnen, dass auch durch den Bau von Eigentumswohnungen im Gegenzug oftmals entsprechende Mietwohnungen freiwerden.
- Die Versorgung mit gefördertem Wohnraum ist bei den derzeitigen Rahmenbedingungen nur möglich, wenn die entsprechenden Wohnraumförderprogramme, unterstützt durch städtische Förderung, weiterhin zur Verfügung stehen. Hierfür ist zu prüfen, inwieweit die Verwaltung auch zukünftig über die Vergabe von Erbbaurechten oder vergünstigten Grundstückspreisen eine entsprechende Unterstützung leisten kann.
- Im Bereich des kostengünstigen Wohnraumes ist darauf zu achten, dass im Zusammenhang mit der Sanierung von Wohnungen diesem Segment nicht zu viele Wohneinheiten entzogen werden. Bei der Neuerrichtung spielt der Anteil an kleineren Wohnungen im Hinblick auf die relevante Nachfragergruppe der Alleinerziehenden sowie zur Berücksichtigung des demographischen Wandels eine besondere Rolle
- Ein Schwerpunkt in der Versorgung mit Wohnraum ist auf Personengruppen mit besonderem Bedarf zu legen. Für diese ist geeigneter Wohnraum - in der Regel einfacher Wohnraum - zu schaffen oder zu erhalten. Folgende Gründe können dafür angeführt werden:
 - Das bestehende Angebot an Dauerunterkünften für wohnungslose Frauen und Männer reicht nicht aus. Zur Versorgung von Wohnungslosen, die seit mehreren Jahren in Notunterkünften polizeirechtlich eingewiesen sind, wird dringend Wohnraum benötigt.
 - Als sehr wichtig hat sich eine sozialpädagogisch qualifizierte Wohnbetreuung in den Notunterkünften sowie anschließend im eigenen Wohnraum zur Vermeidung von erneutem Wohnraumverlust erwiesen. Auch die Prävention von Wohnungsverlusten durch aufsuchende Beratung von räumungsbeklagten Mietschuldnern wäre ein wichtiger Baustein im Gesamtkonzept der Tübinger Wohnungslosenarbeit.

4. **Anlagen**

Wohnraumbericht 2010

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1. Einleitung	5
2. Daten zur Wohnraumsituation in Tübingen	6
3. Wohnungsbauförderung und Sozialwohnungen	12
4. Der Wohnungsmarkt für Studierende	21
5. Anhörungen zur Situation auf dem Wohnungsmarkt	23
6. Thesen zur Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt	28
7. Empfehlungen der Verwaltung	29

Vorwort

1. Einleitung

Um eine umfassende Darstellung der Situation auf dem Wohnungsmarkt abzugeben und der Politik eine Basis für wohnungspolitische Entscheidungen zu bereiten, gibt die Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen seit 1980 regelmäßig den Wohnraumbericht heraus.

Im Unterschied zu den vorangegangenen Wohnraumberichten wurde der Wohnraumbericht 2010 durch eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe vorbereitet. In der Arbeitsgruppe waren aus der Stadtverwaltung die Fachabteilungen Kommunales (Statistik und Wahlen), Soziale Angebote, Stadtplanung sowie das Service-Center Bauen und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vertreten - als externe Beteiligte zudem noch die GWG Tübingen.

Außerdem fanden im Vorfeld der Abfassung des Berichtes zwei Anhörungen mit Akteuren (Anbieter, Nachfrager und Makler) auf dem Wohnungsmarkt statt (siehe 5.). Die Erkenntnisse aus den Anhörungen flossen in den Wohnraumbericht 2010 mit ein.

Zusätzlich zu den Anhörungen wurde für die Erstellung des Berichtes eine Umfrage durchgeführt, in der neben städtischen Dienststellen auch die auf dem Wohnungsmarkt agierenden Gesellschaften, Vereinigungen und Interessensvertretungen befragt wurden. Im Einzelnen waren das die Kreisbau Tübingen, die Postbaugenossenschaft, die GWG Tübingen, die GSW Baden-Württemberg, die LBBW Immobilien Management Wohnen, das Mietshäusersyndikat, Haus & Grund Tübingen, der Mieterverein, das Studentenwerk Tübingen-Hohenheim, die Volksbank Tübingen, die Kreissparkasse Tübingen, Wertimmobilien Epple und die Mitwohnzentrale. Beteiligte städtische Dienststellen waren die Fachabteilungen Kommunales (Statistik und Wahlen), der Fachbereich Finanzen, die Fachabteilung Ordnung und Gewerbe, die Fachabteilung Bürgerdienste, die Fachabteilung Soziale Angebote, das Service-Center Bauen und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, sowie die Fachabteilungen Projektentwicklung und Liegenschaften. Koordiniert und zusammengefasst wurden die Arbeitsgruppe und der Bericht von der Fachabteilung Stadtplanung.

Die umfangreichen Arbeiten führten dazu, dass der Bericht nicht, wie zuerst geplant, schon 2009 fertig gestellt werden konnte. Um ein möglich aktuelles Bild der Lage schildern zu können, wurden die Zahlen des Jahres 2009 abgewartet und in den Wohnraumbericht eingearbeitet.

Eigentlicher Berichtszeitraum sind die Jahre 2007 bis 2009, jedoch wird selbstverständlich auf wichtige Trends und Fakten, die vor oder nach diesem Zeitraum liegen, eingegangen.

2. Daten zur Wohnraumsituation in Tübingen

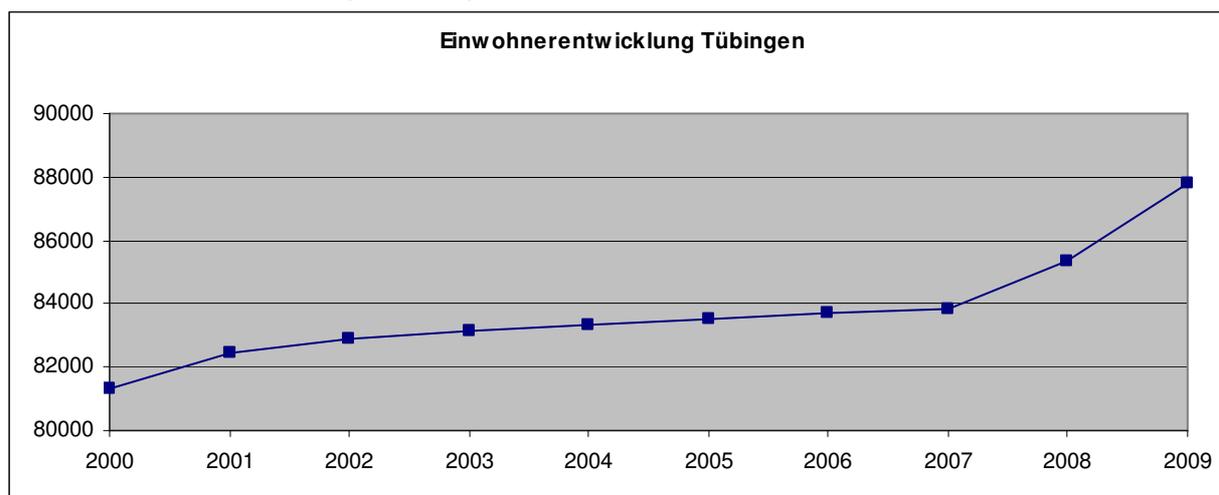
Einwohnerentwicklung

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Tübingen hat nach der Fortschreibung des Statistischen Landesamtes in den letzten Jahren zugenommen (Tab. 1). Ab dem Jahre 2008 kam noch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer dazu, die die Einwohnerzahl weiter nach oben schnellen ließ, da annähernd 3.000 Personen, die bisher nur mit Nebenwohnsitz gemeldet waren, ihren Hauptwohnsitz in Tübingen angemeldet haben. Auch nach Abzug der durch die Einführung der Zweitwohnungssteuer hervorgerufenen Sondereffekte hatte die Universitätsstadt Tübingen im Berichtszeitraum mit rund 1.000 zusätzlichen Einwohnern einen im Vergleich zu den letzten Jahren überdurchschnittlichen Zuwachs.

Tab.1: Einwohnerentwicklung Tübingen 2006-2009 (jeweils zum 31.12.) (Quelle: Statist. Landesamt)

	2006	2007	2008	2009
Einwohner	83.740	83.813	85.344	87.788

Abb. 1: Einwohnerentwicklung in Tübingen 2000-2009

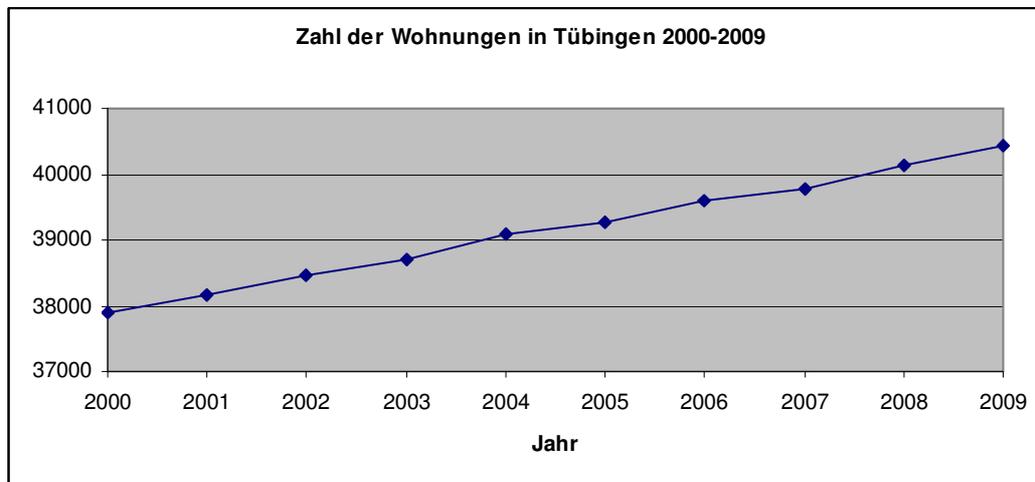


Zahl der Wohnungen, Wohnfläche und Belegungsdichte

Tab. 2: Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfläche in Tübingen 2007-2009 (Quelle: Statistisches Landesamt)

Jahr	Gebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Wohnräume insg.
2007	12.659	39.788	163.227
2008	12.738	40.149	164.724
2009	12.766	40.438	165.875

Abb. 2: Zahl der Wohnungen in Tübingen 2000-2009



Der Bestand an Wohnungen ist weiterhin gestiegen, und betrug am 31.12.2009 nunmehr 40.438 Wohnungen. Die Wohnfläche nahm im Berichtszeitraum um ca. 84.000 m² zu. Die Wohnfläche beträgt in Tübingen in den reinen Wohngebäuden (ohne Heime) nunmehr etwa 3.000.000 m². Das entspricht in etwa einer Wohnfläche von 38,2 m² je Person. Genaue Angaben werden im nächsten Jahr im Rahmen des Zensus 2011 erhoben. Hier werden die Angaben von allen Gebäuden und Wohnungen bei den Eigentümern abgefragt.

Die Belegungsdichte in Tübingen, d. h. die durchschnittliche Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner pro Wohnung, ist im Berichtszeitraum konstant geblieben, und zwar bei 2,0 Bew./Whg. am 31.12.2009 (Baden-Württemberg 2,2 Bew./Whg.). Eine Besonderheit in Tübingen ist die hohe Zahl von Unterbringungen in Wohnheimen, wie z. B. Studentenwohnheime oder Wohnheime für das Pflegepersonal der Kliniken, deren Bewohner nicht in die Berechnung der Belegungsdichte einfließen. Dies erklärt auch die abweichende, höhere Belegungsdichte für Tübingen in der Statistik des Statistischen Landesamtes (2,1 Bew./Whg.), da diese die Unterbringung in Wohnheimen nicht genügend berücksichtigt. Die Belegungsdichte in Tübingen ist vergleichbar mit der anderer Universitäts- und Großstädte in Baden-Württemberg, die Werte von 2,1 bis 1,9 Bew./Whg. aufweisen.

Bautätigkeit

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Wohnbau (Gebäude und Wohnungen) schwankte in den letzten Jahren sehr stark (Tab. 3 und Abb. 3). Die Zahl der Baufertigstellungen im Wohnbau (Gebäude und Wohnungen) sank im Berichtszeitraum zuerst sehr deutlich (Tab. 4 und Abb. 3), stieg im Jahr 2008 jedoch wieder an und stagnierte 2009. Das Auf und Ab im letzten Jahrzehnt spiegelt die Boomphasen im Entwicklungsbereich (Franz. Viertel und Loretto) und die anschließend nachlassende Bautätigkeit wider. Der letzte Anstieg ist neben den Aktivitäten im Mühlenviertel insbesondere auch auf eine vermehrte Bautätigkeit im Zusammenhang mit der Innenentwicklung zurückzuführen.

Im Jahr 2009 wurden nur noch 54 Wohngebäude fertig gestellt. Seit 1979 wurden noch nie weniger Wohngebäude fertig gestellt (dagegen 1984: 172, 1990: 161). Die 54 Wohngebäude enthielten jedoch mit durchschnittlich 6,8 Wohnungen so viele Wohnungen wie seit 1983 in den Zeiten des sog. "Bau-

herrenmodells" nicht mehr (8,1). Auch wurden noch nie so wenige Einfamilienhäuser wie in den beiden vergangenen Jahren genehmigt und fertig gestellt (24 bzw. 19).

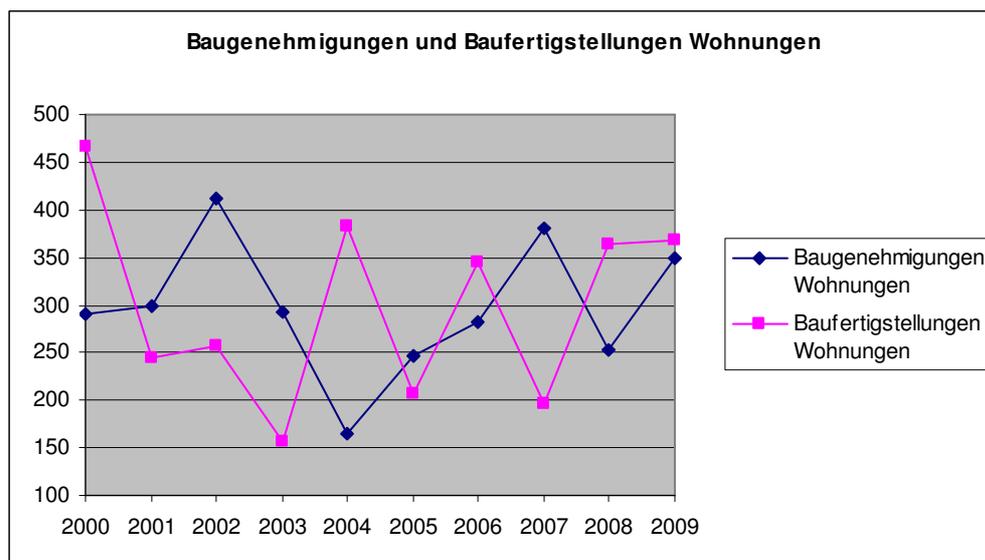
Tab. 3: Baugenehmigungen im Wohnbau (Quelle: Statistisches Landesamt)

Jahr	Gebäude Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Wohnfläche m ²	Wohnfläche je Wohnung
2007	76	-2,6 %	381	+35,1 %	19.800	52,0
2008	59	-22,4 %	252	-33,9 %	24.200	96,0
2009	72	+22,0 %	350	+38,9 %	32.900	94,0

Tab. 4: Baufertigstellungen im Wohnbau (Quelle: Statistisches Landesamt)

Jahr	Gebäude Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Wohnfläche m ²	Wohnfläche je Wohnung
2007	67	-11,8 %	196	-43,4 %	19.785	100,9
2008	86	+28,4 %	363	+85,2 %	34.269	94,4
2009	54	-37,2 %	368	+1,4 %	29.965	81,4

Abb. 3: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnbau 2000-2009



Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Die Zahl der Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung - d. h. Bescheinigung der sog. "Abgeschlossenheit" einer (Eigentums-)Wohnung – erteilt wurde, ist aus Tab. 5 ersichtlich. Diese Bescheinigung wird bei Neubauvorhaben in aller Regel mit der Baugenehmigung erteilt. Liegt diese bei Altbauten noch nicht vor, ist sie vor einem Verkauf einer Wohnung als sog "Eigentumswohnung" zu beantragen.

Die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand (Altbau) kann als Indikator für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genutzt werden. Allerdings führt eine Abge-

schlossenheitsbescheinigung nicht zwangsläufig zur Umwandlung in eine Eigentumswohnung und den Verlust von Mietwohnraum. Manchmal beantragen Wohnungsgesellschaften oder private Eigentümer von Mietshäusern Abgeschlossenheitsbescheinigungen auf Vorrat, ohne aktuelle Verkaufsabsicht. Die Zahl der ausgestellten Bescheinigungen im Altbau hat in Tübingen merklich nachgelassen.

Tab. 5: Abgeschlossenheitsbescheinigungen (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen)

Jahr	Wohnungen	Neubau	Altbau
2007	526	268	258
2008	265	204	61
2009	251	177	74

Grundstückspreise

Die Grundstückspreise für unbebaute Grundstücke stagnieren auf dem insgesamt hohen Tübinger Bodenpreisniveau, das keine größeren Steigerungen mehr erwarten lässt.

Preise für Wohnhäuser

Gebrauchte Immobilien erzielen absolut gesehen annähernd die gleichen Preise wie in den Vorjahren. Allerdings sinkt bei nahezu allen Wohnhaustypen im Durchschnitt der Preis pro m² Wohnfläche. Nach Auffassung des Gutachterausschusses wirkt hier der energetische Aspekt, respektive die enormen Kosten für energetische Sanierungen, kaufpreisbildend.

Eigentumswohnungen

Nach dem Rückgang der Verkaufszahlen im Jahr 2008 wurden 2009 wieder deutlich mehr Eigentumswohnungen auf dem Markt gehandelt. Für Neubauwohnungen liegt der durchschnittliche m²-Preis zwischen 2.683 und 2.830 €/m² Wohnfläche.

Mietspiegel

Ende des Jahres wird ein qualifizierter Mietspiegel erstellt sein. Bisher waren keine gesicherten Aussagen über Mietpreishöhen möglich und konnten nur Einschätzungen darüber abgegeben werden. Diese Einschätzungen sprechen bisher von einem hohen Mietpreisniveau.

Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaften

Die Wohnungsbaugesellschaften sanieren weiterhin ihren Wohnungsbestand und treten für die Deckung der Sanierungskosten als Bauträger auf, indem sie Wohnungen bauen und sie als Eigentumswohnungen verkaufen. Aus den laufenden Mieten ist das für die Sanierung nötige Kapital nicht zu erwirtschaften.

Im Jahr 2009 beteiligten sich die GWG Tübingen, die Kreisbau Tübingen, die GSW Baden-Württemberg und ein privater Bauträger am Landeswohnraumförderungsprogramm und haben den

Zuschlag für die Errichtung von 90 Sozialmietwohnungen erhalten. Die Stadt hat die Antragsstellung koordiniert und teilweise dafür Grundstücke zur Verfügung gestellt.

Aktivitäten der Stadt

Die Aktivitäten der Stadt konzentrierten sich auf die Entwicklung von Brachen durch die eigene Grundstücksgesellschaft (Mühlenviertel, Alte Weberei). Verkauft wurden insgesamt 6 städtische Bauplätze in Tübingen, Hirschau, Unterjesingen und Hagelloch. Darüber hinaus wurden im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ insgesamt 6 Parzellen an Baugemeinschaften verkauft. Außerdem untersucht und überplant sie im Rahmen der Innenentwicklung einzelne Bereiche in der Stadt und in den Ortsteilen, um dort neue Möglichkeiten der Bebauung zu eröffnen.

Französisches Viertel und Loretto

Im Französischen Viertel wurden im Berichtszeitraum ca. 50 Wohneinheiten neu bezogen, die sich im Wesentlichen im nordwestlichen Teilbereich befinden. Mit dem Projekt *stadt.raum* wurde im Sommer 2008 der letzte noch freie Bauplatz im Französischen Viertel mit Leben gefüllt. Das Projekt spiegelt beispielhaft die Entwicklung des Quartiers wieder. In *stadt.raum* leben Menschen mit und ohne Behinderung aus insgesamt acht unterschiedlichen Herkunftsländern in 32 sehr unterschiedlichen Wohnungen unter einem Dach zusammen. Das Erdgeschoss wird von einem Mix vielfältiger gewerblicher Nutzungen belebt. Weitere ca. zwölf Wohnungen werden voraussichtlich in 2011 durch den Umbau eines bisher rein gewerblich genutzten Altbaus entstehen. Damit leben ca. 2.400 Menschen im Französischen Viertel, davon fast 600 Personen in Wohnheimen des Studentenwerks.

Im Lorettoareal wurden im Berichtszeitraum ca. 75 Wohneinheiten fertig gestellt. Schwerpunkt der Entwicklung war hier der südwestliche Teilbereich. Mit dem 2008 fertig gestellten Projekt *konkav*, einem markant geschwungenen Eckgebäude zum Hechinger Eck hin, findet auch im Loretto-Areal die Entwicklung ihren Abschluss. Insgesamt wohnen damit im Loretto-Areal derzeit ca. 950 Personen.

„Stuttgarter Straße / Königsberger Straße“ und Alexanderpark

Nachdem die Quartiere Französisches Viertel und Loretto mittlerweile komplett bebaut sind, konzentriert sich die Entwicklung im Entwicklungsbereich auf die Quartiere Stuttgarter Straße und Alexanderpark.

Im Alexanderpark sind neben dem Umbau des Altbaus Mathildenstraße 38 zur Kindervilla für 60 Kinder bisher vier Wohnungen bezogen worden, weitere 22 werden im Laufe des Jahres 2010 bezugsfertig sein. Insgesamt werden in diesem Bereich bis 2011 ca. 60 Wohnungen für ca. 150 neue Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen.

Im Unterschied zu den anderen Südstadtquartieren arbeitet die Stadt im Quartier Stuttgarter Straße seit Beginn der Entwicklung eng mit der GWG zusammen. Das gemeinsam erarbeitete Entwicklungskonzept sieht vor, dass die laufende Entwicklung zu einer Aufwertung des Gebietes, jedoch nicht zu einer Verdrängung der Bewohner führen soll. Das soll, neben einer generellen Rückkehrgarantie für jeden Bewohner auch damit sichergestellt werden, dass nach der Sanierung mindestens 50 % der Be-

standswohnungen als bezahlbare große Mietwohnungen erhalten bleiben und die anderen Wohnungen betont kostengünstig saniert und bevorzugt an Familien aus dem Quartier verkauft werden.

Nachdem die Entwicklung im zweiten von insgesamt drei Bauabschnitten angelangt ist, wurden 32 Mietwohnungen komplett saniert und bevorzugt wieder an große Familien und Geringverdiener vermietet. Darüber hinaus wurden bisher 20 Wohnungen von durch die GWG unterstützte Baugemeinschaften saniert. Auch hier konnte das Ziel vergleichsweise niedriger Gesamtkosten (inkl. Grundstück) zwischen 1.900 und 2.100,- €/m² Wohnraum erreicht werden. Darüber hinaus wurden 16 Neubauwohnungen geschaffen. Im kommenden Jahr werden zwei Baugemeinschaften, teilweise wieder in Kooperation mit der GWG, weitere 15 Eigentumswohnungen und acht Sozialwohnungen errichten.

Mit Abschluss der Entwicklung des Quartiers, voraussichtlich in 2011, werden zu den knapp 100 Bestandswohnungen weitere 80 neu gebaute Wohnungen hinzugekommen sein.

Mühlenviertel

Bedingt durch die sehr zügige Entwicklungs- und Bauphase konnte das Projekt Mühlenviertel zum Ende des Berichtszeitraums nahezu abgeschlossen werden. Bis zum Jahresende 2009 haben die meisten der ca. 600 Bewohner ihr neues Quartier bezogen. Die Zielsetzung, aus der ehemaligen Gewerbebranche ein städtebaulich hochwertiges Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln, wurde verwirklicht.

Die ca. 230 Wohneinheiten wurden überwiegend von privaten Baugemeinschaften erstellt und werden von den Bauherren selbst genutzt. Es wurden jedoch auch acht Mietwohnungen von der Postbaugenossenschaft errichtet, die zu einem Grundpreis von 9,50 €/m² (Kaltmiete) vermietet werden.

Neben einem Pflegeheim mit ca. 80 Betreuungsplätzen wurden im Mühlenviertel auch 16 Wohnungen für betreutes Wohnen älterer Menschen errichtet. Im ehemaligen Magazinegebäude werden darüber hinaus sechs kleinere Wohnungen für behinderte Menschen entstehen.

Die Preisniveaus im Mühlenviertel und im Alexanderpark liegen über dem des Französischen Viertels und Loretto-Areals. Neben der allgemeinen Preissteigerung war hierfür auch die für Tübingen seit Beginn des Berichtszeitraums geltende strengere „Erdbebennorm“ sowie etwas höhere Grundstückskosten für die gestiegenen Baukosten verantwortlich. Trotzdem konnten im günstigsten Fall im Mühlenviertel Baupreise von knapp über 2.000 €/m² und im Alexanderpark mit knapp über 2.100 €/m² Wohnfläche erreicht werden. Im Durchschnitt lagen die Preise der privaten Baugemeinschaften zwischen 2.100 und 2.400 €/m² Wohnfläche.

Alte Weberei

Mit der Entwicklung des ehemaligen Egeria-Areals wird in den kommenden Jahren im Süden von Lustnau Wohnraum für ca. 700 Menschen entstehen. Die städtische Grundstücksgesellschaft WIT, die Eigentümerin der Flächen ist, wird bei der Vergabe der Grundstücke die Interessen der privaten Baugemeinschaften und Bauherren besonders berücksichtigen. Bei der Vermarktung der Flächen auf dem ehemaligen Egeria-Areal wird es voraussichtlich, je nach Lage und Ausnutzung der Grundstücke, eine größere Staffelung der Grundstückspreise geben. Ziel ist es aber, auch dort Flächen zur Schaffung von

günstigem Wohnraum anzubieten. Eine genauere Differenzierung der Kaufpreise wird im Rahmen des Vermarktungskonzepts, voraussichtlich in 2010, erarbeitet.

Zusätzlich soll auf dem angrenzenden Queck-Areal, westlich der Ammer, weiterer Wohnraum für ca. 250 Menschen von einem privaten Projektentwickler geschaffen werden.

3. Wohnungsbauförderung und Sozialwohnungen

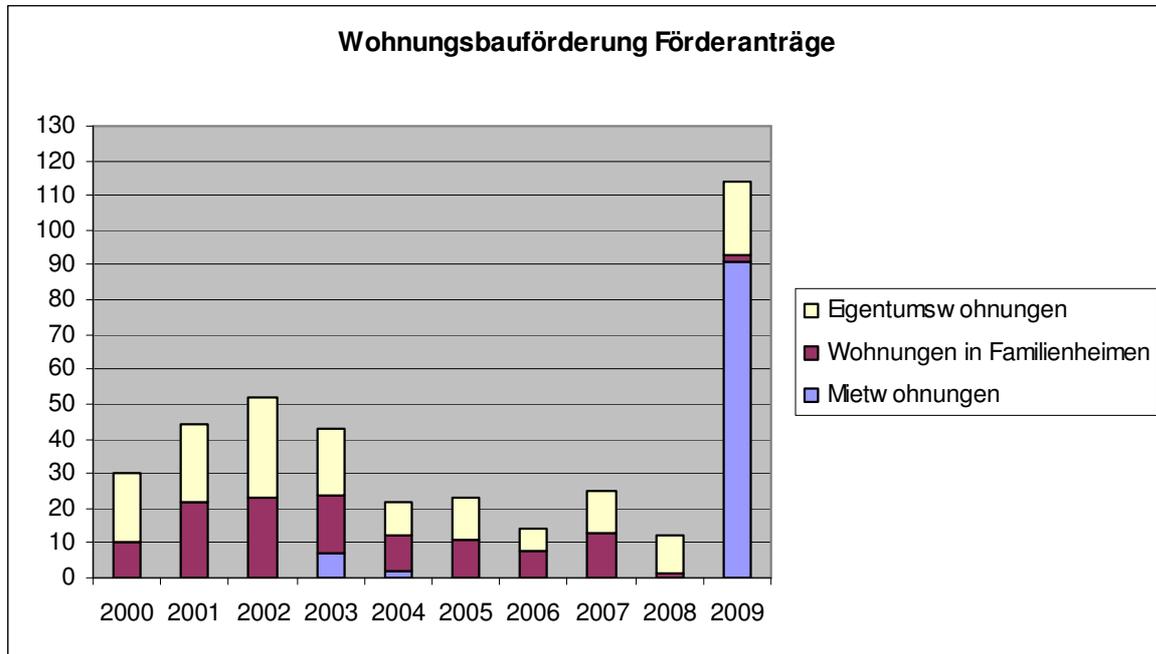
Wohnungsbauförderung

Durch die Föderalismusreform wurde die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung neu geregelt und vom Bund auf die Länder übertragen. Seit dem 01.01.2008 gilt daher in Baden-Württemberg das Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG). Seither ist die Übernahme der Ausfallhaftung durch die Gemeinden nicht mehr notwendig. Dies bedeutet, dass die Förderanträge durch die Bauherren direkt beim Landratsamt eingereicht werden können. Auch die entsprechende Beratung kann nun direkt beim Landratsamt erfolgen. Der Beratungsbedarf und die Zahl der gestellten Anträge bei der Stadtverwaltung Tübingen haben sich seitdem in etwa halbiert.

Tab. 6: Förderanträge und Fördermittel (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

Art der Wohnungen	WE 2007	WE 2008	WE 2009
Mietwohnungen	0	0	91
Wohnungen in Familienheimen	13	1	2
Eigentumswohnungen	12	11	21
Wohnungen gesamt	25	12	114
Art und Höhe der Fördermittel			
Mietwohnungen			
OS 10 Darlehen (10jährige Zinsverbilligung)	0 €	0 €	10.441.000 €
Eigentumsmaßnahmen			
Kapitalmarktdarlehen mit nichtöffentlicher Zinsverbilligung Z 15	2.979.000 €	1.533.000 €	3.502.000 €
Optionsdarlehen	150.000 €	150.000 €	-
Wohnen mit Kind	40.000 €	-	-
Ergänzungsdarlehen	163.000 €	150.000 €	-
KfW Darlehen	389.000 €	50.000 €	-
Gesamtsumme	3.721.000 €	1.883.000 €	13.943.000 €

Abb. 4: Förderanträge Wohnungsbauförderung 2000-2009



Auffallend ist, dass von 2000 bis 2008 kaum Mittel für Mietwohnungen abgerufen wurden. Erst im Jahre 2009 wurden im Rahmen des Landeswohnraumförderungsgesetzes wieder mehr Mietwohnungen gefördert. Dies unterstreicht die Notwendigkeit von Förderprogrammen, die es überhaupt ermöglichen preisgünstigen Mietwohnraum zu erstellen.

Vierter Förderweg

Nachdem im Wohnraumbericht 2001 detailliert auf die kombinierte Objekt- und Subjektförderung (4. Förderweg) eingegangen wurde, werden jetzt nur noch die Zahl- und Erstattungsbeträge aufgeführt. An Zusatzförderung wurden von der Stadt an die Mieter zur Verminderung der an die Wohnungsbaugesellschaften zu bezahlenden monatlichen Miete für die Gebäude Herrenberger Str. 78/80 mit 21 Wohneinheiten, Mohlstr. 21 mit 14 Wohneinheiten, Torbogenweg 6 mit 3 Wohneinheiten und Aixer Str. 26 mit 6 Wohneinheiten von 1999 bis 2009 bezahlt:

Tab. 7: Aufwendungen für die Zusatzförderung im 4. Förderweg 1999-2009 (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

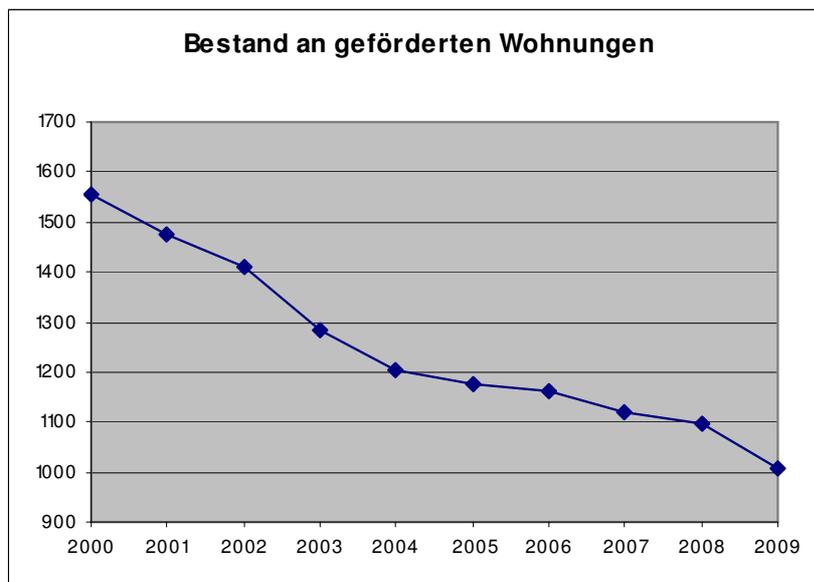
Gesamtbetrag der	
Zahlungen	Erstattungen des Landes
553.733,82 €	274.683,99 €

Da die Hälfte der Förderung vom Land erstattet wird, wurden seit 1999 somit von der Stadt für den Bau von 44 Mietwohnungen netto insgesamt 279.049,83 € Zusatzförderung aufgewendet. In den Jahren 2007 bis 2009 waren es 85.739,43 €. Bei den Gebäuden Herrenberger Str. 80 endete die Zusatzförderung am 01.02.2009, beim Gebäude Herrenberger Str. 78 am 30.04.2009 und beim Gebäude Mohlstr. 21 endet diese am 30.06.2010. Das Förderprogramm ist ausgelaufen. Die Aufwendungen wurden bis 2007 aus dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe bezahlt.

Bestand an Sozialmietwohnungen

Der Bestand an Sozialmietwohnungen betrug am Jahresende 2009 insgesamt 1.009 Wohnungen. In dieser Zahl sind die Zugänge durch Neubauten und Abgänge durch Rückzahlung der öffentlichen Bau-darlehen bzw. Wegfall der Bindungsfrist bereits enthalten. Der Bestand ging weiter zurück.

Abb. 5: Bestand an geförderten Wohnungen 2000-2009



Tab. 8: Bestand an geförderten Wohnungen (Sozialmietwohnungen) jeweils zum 31.12. (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

2007 1.119 WE **2008** 1.095 WE **2009** 1.009 WE

Durchführung des Wohnungsbindungsgesetzes

2007 wurden 616 Bescheinigungen über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau gemäß § 15 LWoFG ausgestellt, im Jahr 2008 waren es 576 Bescheinigungen und im Jahr 2009 waren es 543 Bescheinigungen. Die Tendenz war bis 2009 rückläufig, obwohl 2008 die Einkommensgrenzen erhöht wurden. In 2010 ist jedoch wieder eine steigende Tendenz erkennbar.

Die Verteilung der ausgestellten Bescheinigungen ist in Tabelle 9 dargestellt. Zu beachten ist, dass nicht alle Personen, die in Tübingen sich eine Wohnberechtigungsbefreiung ausstellen lassen, tatsächlich auch in Tübingen Wohnraum suchen. Ebenso sind in dieser Zahl auch Personen enthalten, die nicht in Tübingen wohnen, aber in Tübingen Wohnraum nachsuchen. Die überwiegende Zahl sind Personen, die bereits jetzt schon in einer Sozialmietwohnung oder einer sonstigen Wohnung einer Wohnungsbaugesellschaft wohnen, aber eine andere Wohnung suchen, und dafür erneut eine Wohnberechtigungsbefreiung benötigen. Diese Gruppe macht ungefähr 60 % aller ausgestellten Bescheinigungen aus.

Tab. 9: Ausgestellte Bescheinigungen über Wohnberechtigung (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

	2007	2008	2009
nach Wohnungsgröße			
1-Zimmer-Wohnung (1 Person)	195	201	210
2-Zimmer-Wohnung (2 Personen)	194	154	124
3-Zimmer-Wohnung (3 Personen)	115	117	107
4-Zimmer-Wohnung (4 Personen)	69	67	65
5-Zimmer-Wohnung (5 Personen)	31	22	20
Wohnungen für 6 und mehr Personen	12	15	17
Summe	616	576	543
Davon Wiederholungsanträge	301	267	246
Personenkreise			
Junge Ehepaare (< 5 J. verheiratet, beide Ehepartner < 40 Jahre)	61	22	46
Alleinerziehende	132	107	101
Kinderreiche Familien (> 2 Kinder)	43	36	41
Ältere Personen	51	36	61
Schwerbehinderte	49	45	59
Sonstige (Allein stehende, Ehepaare ohne od. mit < 3 Kinder)	280	330	235

Wohnungsvergaben

Im Berichtszeitraum konnten die in Tab. 10 aufgeführten Wohnungen an Wohnungssuchende mit Berechtigungsschein vergeben werden. In den letzten Jahren ist es rein quantitativ gesehen immer besser gelungen die Nachfrage zu bedienen, da einerseits die Zahl der Anträge zurückgegangen ist und andererseits mehr Wohnungen vermittelt werden konnten.

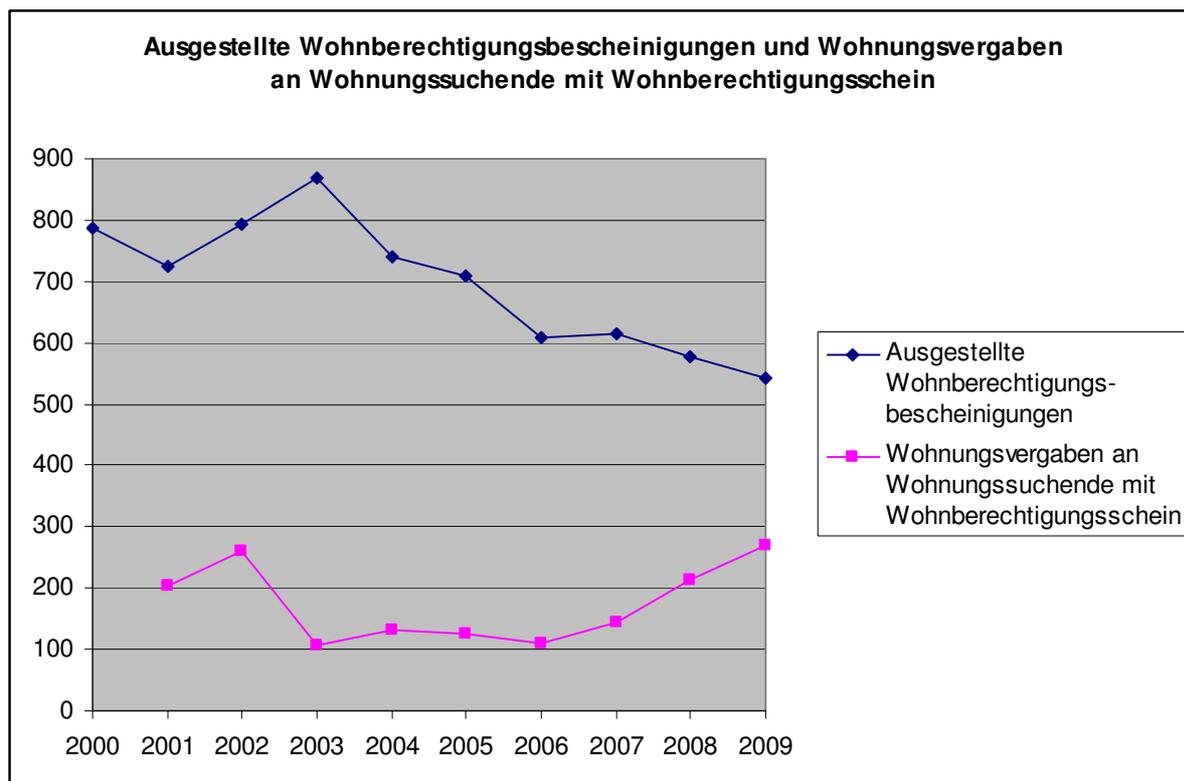
Tab. 10: Wohnungsvergaben an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

	2007	2008	2009
nach Haushaltsgröße			
1 Personenhaushalte	24	41	90
2 Personenhaushalte	34	61	91
3 Personenhaushalte	45	68	55
4 Personenhaushalte	31	33	24
5 Personenhaushalte	7	8	6
6 und mehr Personenhaushalte	4	2	4
insgesamt	145	213	270
nach Zielgruppen			
Junge Familien	25	9	17
Alleinerziehende	26	50	51
Kinderreiche Familien	16	10	10
Ältere Personen	15	21	24

Schwerbehinderte	10	7	18
Sonstige	53	116	150

Im Jahr 2009 haben von den 270 versorgten Haushalten 41 selbst eine Wohnung gefunden, sind 54 aus Tübingen weggezogen und wurden 175 aus dem geförderten und nicht geförderten Bestand der Wohnungsbaugesellschaften versorgt.

Abb. 6: Ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen und Wohnungsvergaben an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungschein 2000/2001-2009



Fehlbelegungsabgabe

Am 29. November 2007 hat der Landtag von Baden-Württemberg das Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen beschlossen. Dieses umfasst in Artikel 2 das Gesetz zur Aufhebung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für Baden-Württemberg. Die Fehlbelegungsabgabe für öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen wurde somit zum 1. Januar 2008 aufgehoben.

Tab. 11: Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

	abgabepflichtige Haushalte	Einnahmen insgesamt
2007	204	147.398,12 €

Das Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe, sowie die Zinsen und Tilgungen aus gegebenen Darlehen wurden für Mietzuschüsse (30.031,68 €) verwandt. Nachdem die Stadt in den Jahren vor 1996 mehr

für den sozialen Wohnungsbau aufgewendet hatte, als über die Fehlbelegungsabgabe und Darlehens-tilgung eingenommen wurde, hat sich dies seitdem ins Gegenteil verkehrt. Jedoch ist die Summe der von der Stadt Tübingen seit 1991 insgesamt aufgebrauchten Mittel immer noch höher als das Aufkom-men aus der Fehlbelegungsabgabe und der Darlehenstilgung in diesem Zeitraum.

Wohngeld

Die Zahl der Anträge hat im Berichtszeitraum zugenommen. Die Zahl der Empfängerhaushalte von Wohngeld hat zuerst bis 2008 abgenommen, ebenso die Höhe des ausbezahlten Wohngelds. Zum 01.01.2009 wurde ein neues Wohngeldrecht erlassen. Der Gesetzgeber beabsichtigte die enormen Mietpreis- und Heizkostensteigerungen der letzten Jahre durch deutlich erhöhte Leistungen nach dem Wohngeldgesetz aufzufangen. Die Wohngeldanträge sind dadurch von 2008 auf 2009 um 39 % und die tatsächlich bewilligten Fälle, d. h. die Zahl Empfängerhaushalte um 29 % gestiegen. Die insgesamt ausgezahlten Leistungen für Wohngeld an Mieter und Lastenzuschuss an Eigentümer haben sich des-halb von 2008 auf 2009 um ca. 90 % erhöht. Pro Fall ergibt sich dadurch eine Steigerung von ca. 47 %. (Siehe auch Tabellen 12 und 13, wie auch Abb. 7)

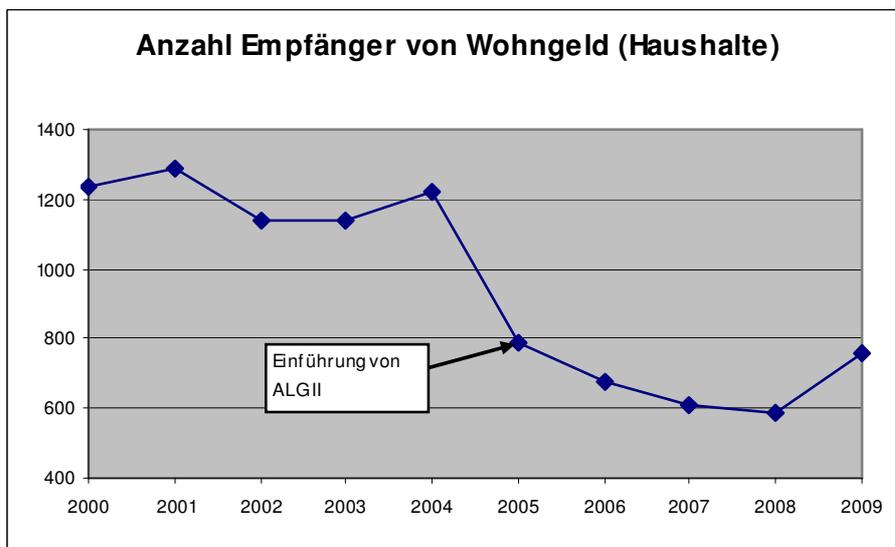
Tab. 12: Mietobergrenzen Wohngeld (Stufe 6) seit 2009

Größe des Haushalts	bis Ende 2008 nach Baujahr			seit 2009		insg.
	vor 1965	1965 – 1992	ab 1992	Mietobergrenze (Kaltmiete)	zuzüglich Heizkosten	
1 Person	260 €	285 €	350 €	407 €	26 €	431 €
2 Personen	350 €	380 €	425 €	501 €	31 €	532 €
3 Personen	420 €	455 €	505 €	594 €	37 €	631 €
4 Personen	485 €	525 €	590 €	693 €	43 €	736 €
5 Personen	555 €	600 €	670 €	787 €	49 €	836 €
jede weitere Person	70 €	75 €	80 €	99 €	6 €	105 €

Tab. 13: Wohngeldanträge und ausbezahltes Wohngeld (Quelle: FAB Soziale Angebote der Stadt Tübingen)

Jahr	Anträge		Empfänger	ausbezahltes Wohngeld	
	insg.	dar. Erstanträge	Durchschnittliche Anzahl Haushalte pro Monat	insg. in Tsd. €	Durchschnittlich € je Fall monatlich.
2007	1.716	420	611	1.233	168,30
2008	1.837	515	586	1.052	149,60
2009	2.554	764	758	1.995	219,36

Abb. 7: Anzahl Empfänger von Wohngeld (Haushalte) 2000-2009



Empfänger von Arbeitslosengeld II (ALG II) erhalten die Miete von der Arbeitsagentur und sind nicht mehr wohngeldberechtigt.

Leistungen nach Sozialgesetzbuch II und XII

Die Entwicklung der Fallzahlen für den Empfang von Sozialhilfe entspr. Sozialgesetzbuch (SGB) XII ist aus Tab. 14 ersichtlich.

Tab. 14: Fallzahlen für den Empfang von Sozialhilfe (ohne Heimfälle) (Quelle: FAB Soziale Angebote der Stadt Tübingen)

2007	631	2008	687	2009	720
-------------	-----	-------------	-----	-------------	-----

Bei diesen Zahlen handelt es sich um Fallzahlen, sie geben nicht die Zahl der begünstigten Personen wieder. Die Höhe der Aufwendungen kann nicht beziffert werden, da das Landratsamt die Daten für die Stadt Tübingen nicht gesondert ermittelt. Die Fallzahlen in der Sozialhilfe steigen stetig an. Von 2007 auf 2008 um ca. 9 % und von 2008 auf 2009 um ca. 5 %.

Sozialhilfe erhalten seit der Neuregelung des Sozialhilferechts (Zusammenführung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe für Erwerbsfähige zur neuen Leistung Arbeitslosengeld II) nur noch Personen, die dem Arbeitsmarkt nicht zur Verfügung stehen (insb. behinderte und ältere Personen). Teilweise erhalten die Betroffenen z. B. Renten, die jedoch nicht zum Lebensunterhalt ausreichen und durch Sozialhilfe aufgestockt werden.

Aus den Fallzahlen der Sozialhilfe ist ersichtlich, dass immer mehr Menschen darauf angewiesen sind preiswerten Wohnraum zu finden, was aber in Tübingen weiterhin nicht einfach ist. Gegenüber dem letzten Wohnraumbericht hat sich die Lage allerdings verbessert, da der Landkreis Tübingen die Richtwerte zur Angemessenheit von Unterkunftskosten für 1 und 2-Personenhaushalte (leider nicht für die Haushaltsgrößen ab 3 Personen) angehoben hat und deshalb momentan nur noch 10% (2006 noch 20 %) der Sozialhilfeempfänger in Tübingen mit ihren Unterkünften über den maßgeblichen Richtwerten liegen.

Die Zahl der Personen (inkl. Haushaltsangehöriger), die Leistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II sog. Hartz IV) bezogen haben, ist in der Universitätsstadt Tübingen im Berichtszeitraum zuerst gesunken und dann wieder deutlich angestiegen (siehe Tab. 15.).

Tab. 15: Arbeitslose in Tübingen nach der Art der Leistung (Quelle: Agentur für Arbeit)

Jahr	Arbeitslosengeld II (SGB II, sog. Hartz IV)	Arbeitslosengeld (SGB III)	insg.
2007	-	-	1.838
2008	793	772	1.565
2009	818	1.079	1.897

Hinweis: Im Jahr 2007 wurden von der Agentur für Arbeit noch keine getrennten Zahlen ausgewiesen.

Die vom Kreistag des Landkreises Tübingen zum 01.10.2009 neu festgesetzten Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten nach SGB II (Arbeitslosengeld II) und SGB XII (Sozialhilfe) sehen für die Universitätsstadt Tübingen folgende Werte vor:

Tab. 16: Mietrichtwerte nach SGB II und SGB XII in Tübingen (Stand 01.10.2009)

Größe des Haushalts	angemessene Wohnungsgröße	angemessene mo- natliche Kaltmiete¹	entspricht m²-Miete
1 Person	45 m ²	390 €	8,67 €
2 Personen	60 m ²	465 €	7,75 €
3 Personen	75 m ²	505 €	6,73 €
4 Personen	90 m ²	590 €	6,56 €
5 Personen	105 m ²	670 €	6,38 €
jede weitere Person max.	15 m ²	80 €	5,33 €

Mietaufhebungsklagen wegen rückständiger Miete gab es in 2007 bei 13 Fällen. In zwei Fällen konnte durch Schuldenübernahme (Darlehen) die Räumung verhindert werden. In 2008 konnte bei 35 Fällen in vier Fällen die Räumung verhindert werden. In 2009 gab es 36 Fälle. Bei zwölf Fällen konnte die Räumung verhindert werden.

Die Zahlen im Jahr 2007 sind nicht mit den Zahlen für die Jahre 2008 und 2009 vergleichbar, da im Jahr 2007 nur die Mietaufhebungsklagen registriert wurden, für die die Stadt Tübingen zuständig war. Die Mietaufhebungsklagen in der Zuständigkeit des Job-Centers wurden für 2007 nicht aufgelistet.

¹ Nettokaltmiete (Werte ohne Kaltnebenkosten)

Die Zahlen für das Jahr 2008 und 2009 stellen dagegen die gesamten Mietaufhebungsklagen wegen rückständiger Miete in der Stadt Tübingen dar, unabhängig davon, ob nun die Stadt Tübingen oder das Job-Center zuständig war. In 2008 und 2009 ist die Zahl der Mietaufhebungsklagen relativ konstant geblieben ist.

Auffällig gegenüber 2008 ist jedoch, dass im Jahr 2009 in dreimal so vielen Fällen durch darlehensweise Schuldenübernahme eine Räumung verhindert wurde. Dieser Anstieg ist darin begründet, dass die Fachabteilung für Soziale Angebote der Stadt Tübingen den Versuch eines Modells „Prävention zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit“ gestartet hat. Im Rahmen dieses Versuchs wurde durch zeitintensive sozialpädagogische Arbeit, oft gekoppelt mit Hausbesuchen, Wohnungslosigkeit verhindert. In 2009 fiel auf, dass vielfach Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern von Räumung bedroht waren und durch Darlehen unterstützt werden mussten. Das Projekt wurde jedoch wegen des zu großen Aufwands bei knappem Personal wieder beendet.

Von freien Trägern werden immer wieder Familien und Einzelpersonen gemeldet, die in völlig unzureichenden Wohnverhältnissen leben. Es bedarf dann des Einsatzes der Fachabteilung Sozialer Angebote, damit eine Wohnung im Rahmen einer Einzelfalllösung gefunden wird. Die Wohnungsvergaben sollten so geregelt werden, dass Einzelfallinterventionen nicht notwendig sind.

Wohnungslose

Zum 31.10.2009 waren ca. 110 Personen in Notunterkünften und ca. 60 Personen in Dauerunterkünften untergebracht.

Für Wohnungslose, die in Notunterkünften untergebracht sind, ist die Suche nach bedarfsgerechtem mietvertraglich abgesichertem Wohnraum unter den angespannten Bedingungen des Tübinger Wohnungsmarkts nach wie vor sehr schwierig. Ist der Wohnungslose auch noch chronisch krank oder behindert, langzeitarbeitslos oder hat besondere soziale Schwierigkeiten (Haftentlassung, Suchterkrankung), ist die Wohnungssuche praktisch aussichtslos. Besonders auf institutionelle Hilfe angewiesen sind seelisch kranke Menschen, die in den Einrichtungen der Eingliederungshilfe für behinderte Menschen nicht versorgt werden können.

Flüchtlinge

Die Zahl der Leistungsbezieher nach dem Asylbewerberleistungsgesetz spielt keine große Rolle mehr. Im Jahr 2009 waren es noch 143 Personen. Auch die Zahl der Flüchtlinge ging zurück (2009: 132 Personen mit Duldungen).

Viele Menschen mit einer Aufenthaltserlaubnis, die dazu ermächtigt in einer eigenen Wohnung zu leben, wohnen weiterhin in städt. Flüchtlingsunterkünften, weil sie keine Wohnungen finden. Insbesondere für kinderreiche Flüchtlingsfamilien gibt es auf dem freien Wohnungsmarkt keine geeigneten Wohnungen. Minderheiten aus dem ehemaligen Jugoslawien, meist Großfamilien, werden von privaten Vermietern regelmäßig nicht berücksichtigt. Auch bei den Wohnungsbaugesellschaften stehen die großen Flüchtlingsfamilien oft viele Jahre auf den Wartelisten.

Flüchtlinge, welche ansonsten die Voraussetzungen für eine Niederlassungserlaubnis (unbefristete Aufenthaltserlaubnis) erfüllt haben, müssen dazu noch eine eigene Wohnung nachweisen. Solange sie jedoch in städtischen Flüchtlingsunterkünften ohne eigenen Mietvertrag wohnen, erhalten sie die unbefristete Aufenthaltserlaubnis nicht, da die Unterbringung einer Obdachlosenunterbringung gleichgestellt wird. Für diese Personen bedeutet die eigene Wohnung die Erlangung des sicheren Aufenthaltstitels.

4. Der Wohnungsmarkt für Studierende

Wie die folgende Aufstellung zeigt, hat sich der Trend in den Jahren 2007 und 2008 mit steigender Nachfrage nach Wohnheimplätzen für Studierende zuerst nicht fortgesetzt, erst zum WS 2008/09 nahm die Nachfrage wieder etwas zu.

Tab. 17 Studierendenzahlen und Bewerbungen um einen Wohnheimplatz in Tübingen (Quelle: Studentenwerk Tübingen-Hohenheim A.d.ö.R.)

	WS 2006/07	WS 2007/08	WS 2008/09	WS 2009/10
Erstsemester	3.021	3.139	3.130	3.823
Studierende insgesamt	24.296	22.436	23.222	24.473
Bewerbungen um einen Wohnheimplatz	1.873	1.624	1.853	

Zu Beginn der Wintersemester 2007/08, 2008/09 und 2009/10 mussten keine Notquartiere für studentische Wohnungssuchende eingerichtet werden, da jeweils im Oktober 2007, 2008 und 2009 noch freie Wohnheimzimmer vorhanden waren. Ein Grund ist, dass im Berichtszeitraum 2007 und 2008 insgesamt 552 Bettplätze aus der Sanierung (bzw. ein Neubau) wieder in die Vermietung gingen. Dem gegenüber stand ein Rückgang an Bewerbungen um einen Wohnheimplatz zum WS 07/08. Die Nachfrage nach Wohnraum für studentische Paare, Paare mit Kindern und Alleinerziehende mit Kindern blieb konstant. Zur aktuellen Situation (WS 2009/10) ist zu bemerken, dass die Bewerberzahl wieder angestiegen ist und die Wohnheime voll belegt sind.

Tab. 18 Belegung der Studentenwohnheime des Studentenwerks Tübingen (Quelle: Studentenwerk Tübingen-Hohenheim A.d.ö.R.)

Jahr	Bettplätze	Bildungsinländer Anzahl der Mietverträge	Deutsch/Ausländisch	Anteil in %	Anteil in %
			Anzahl der Mietverträge	Deutsche	Ausländer
2007	3644	61	2623	63,09 %	36,91 %
2008	3691	70	2176	66,81 %	33,19 %
2009	3672	59	1896	50,88 %	49,12 %

Neubau

Das Studentenwerk Tübingen-Hohenheim A.d.ö.R. hat im Berichtszeitraum ein neues Wohnheim gebaut. Im Zuge der Sanierung des Wohnheim Viktor-Renner-Str. 2, wurde direkt daneben (Viktor-Renner-Str. 4) die vorhandene Tiefgarage überbaut. Es entstand ein neues Wohnheim mit 61 Zimmern, teils mit Gemeinschaftsküchen, teils Apartments mit eigener Küchenzeile.

Sanierung / Verkauf

Die 1998 begonnene Sanierung des Wohnheimbestands im Bereich Waldhäuser-Ost wurde weiter fortgeführt. Die Wohnheime Fichtenweg 12, 14, 16 und 18 wurden 2007 und 2008 komplett saniert (168 Bettplätze).

Die ab 01.08.2006 begonnene Sanierung des Wohnheim Neuhalde (Viktor-Renner-Str. 2) wurde 2007 abgeschlossen; alle 137 Wohnheimplätze waren bis zum August 2007 bezugsfertig.

Im Zeitraum von August 2007 bis September 2008 wurde das Wohnheim Heuberger Tor Weg 15 ebenfalls saniert. Die 186 Wohnheimplätze gingen stockwerksweise - je nach Fertigstellung - im Zeitraum von Juni bis Oktober 2008 wieder in die Vermietung.

Im Zeitraum von Oktober 2008 bis August 2009 wurde das Wohnheim Eugenstr. 55/57 saniert. Die Anzahl der ehemals 56 Wohnheimplätze erhöhte sich durch die Sanierung auf 62. Es entstanden vier Apartments, alle anderen Bettplätze befinden sich in Wohngemeinschaften.

Damit sind im Berichtszeitraum insgesamt 558 Bettplätze wieder bzw. erstmalig in die Vermietung gegangen.

Im Sommer 2009 wurde das Studentenwohnheim Ludwigstr. 15 mit 25 Bettplätzen verkauft.

Tab. 19 Träger anderer Studentenwohnheime in Tübingen und Anzahl der Plätze (Quelle: Studentenwerk Tübingen-Hohenheim A.d.ö.R. (Stand Wintersemester 2008/09))

Träger	Wohnheim / Adresse	Plätze
Tübinger Studentenwerk e.V.	Im Geigerle, Charlottenstr. 8	88
Tübinger Studentenwerk e.V.	Annette-Kade-Heim, Mohlstr. 44	104
Bistum Rottenburg-Stuttgart	Carl-Sonnenschein-Heim	135
Bistum Rottenburg-Stuttgart	Edith-Stein-Heim, Gösstr. 55	90
Gemeinnütziger Verein zur Förderung Studentischen Lebens e.V.	Johann-Georg-Fichte-Haus, Herrenberger Str.40	63
Allianz LV AG	Allianz-Haus I, Poststr. 7	42
ev. Landeskirche in Württemberg	Karl-Heim-Haus, Herrenberger Str.22 und Anbau Herrenberger Str. 16	94
Hausbauverein Alte Tübinger	Rechberg-Haus	120
Prof. Rebel e.V.	Professor-Rebel-Haus, Fichtenweg 6 und Anbau	124
Carlo-Steeb-Gründung e.V.	Carlo-Steeb-Heim, Hechinger Str. 43	6
Katholisches Stift	Collegiumsgasse 5	90
Evangelisches Stift	Klosterberg 2	140
Albrecht-Bengel-Haus e.V.	Ludwig-Krapf-Straße 5	95
Leibniz Kolleg I	Brunnenstraße 34	53

Analyse des Studentischen Mietmarkts

Im Rahmen des Projekts „Studentisches Wohnen in Tübingen“ wurde 2008 am Geographischen Institut der Eberhard Karls Universität Tübingen eine Analyse des studentischen Mietmarktes in Tübingen unter Einsatz von geostatistischen Interpolationsverfahren durchgeführt.²

Trotz ihrer für viele Studierende hohen Attraktivität als Wohnstandort liegen die Kaltmieten in der Tübinger Altstadt auf durchschnittlichem Niveau, vergleichbar mit anderen Stadtteilen am Rande der Kernstadt Tübingens sowie den zentralen Stadtteilen von Derendingen oder Lustnau. Relativ günstig und universitätsnah lässt es sich in den Tübinger Stadtteilen Südstadt und Au/Unterer Wert/ Französisches Viertel wohnen.

Die äußeren Stadtteile wie Bühl, Bebenhausen, Hagelloch, Hirschau, Unterjesingen oder Pfrondorf weisen erwartungsgemäß niedrigere durchschnittliche Kaltmieten auf, die bei unter 8 Euro/m² bzw. 8 bis 8,50 Euro/m² liegen. Erstaunlich sind die relativ hohen durchschnittlichen Kaltmieten in den äußeren Stadtteilen Kilchberg und Weilheim, die offenbar trotz ihrer großen Entfernung zur Universität und der teilweise ungünstigen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr als Wohnstandort für Studierende attraktiv sind.

Die durchschnittlichen Kaltmieten dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Unterschiede bei den gezahlten Kaltmieten innerhalb einzelner Stadtteile beträchtlich sein können. Dies muss beim Vergleich der einzelnen Stadtteile berücksichtigt werden.

Im Zuge der Analyse wurden neben der Kaltmiete weitere qualitative Daten zum Mietobjekt erhoben, um Beziehungen zwischen Gebäudezustand, Ausstattungsniveau und Wohnlage zur Höhe der Kaltmiete pro m² herstellen zu können. Erstaunlicherweise lässt sich kein Zusammenhang feststellen. Somit haben der Gebäudezustand, das Ausstattungsniveau und die Wohnlage im Rahmen dieser Untersuchung keinen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Kaltmiete - mit der Konsequenz, dass aufgrund des Nachfrageüberschusses auf dem studentischen Wohnungsmarkt Tübingens zum Teil auch schlechter ausgestattete Wohnungen zu hohen Preisen vermietet werden können.

5. Anhörungen zur Situation auf dem Wohnungsmarkt

Im Oktober 2009 fanden zwei Anhörungen zum Wohnraumbericht und der Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt statt. Jeweils getrennt wurden sowohl Anbieter und Makler von Wohnraum als auch Interessensvertretungen von Nachfragern nach Wohnraum befragt.

An der Anhörung nahmen teil: die Postbaugenossenschaft, die GWG Tübingen, die Kreisbau Tübingen, Haus & Grund, die LBBW, die Volksbank Tübingen, Wertimmobilien Epple, die Kreissparkasse Tübingen, das Mietshäusersyndikat, das Koordinationstreffen Tübinger Behindertengruppen, das Autonome Frauenhaus, die Wohnungslosenhilfe, der Stadt seniorenrat, der Kreissen iorenrat, der Arbeitslosentreff, die Nachbarschaftliche Selbsthilfegruppe Stuttgarter Straße, die Bonhoeffer Häuser. Von der Stadtverwaltung waren außerhalb der Arbeitsgruppe noch die Fachabteilung Ordnung und Gewerbe und die

² Dr. Hans-Joachim Rosner (akademischer Betreuer), Michael Hagenlocher, Florian Krebs, Jan von Raußendorff: Studentisches Wohnen in Tübingen - Eine Mietpreisübersicht, Geographisches Institut der Eberhard Karls Universität Tübingen, 2008

Stabsstelle für Bürgerschaftliches Engagement, Familie und Senioren vertreten. Bei einem zusätzlichen Termin wurde der Mieterverein Reutlingen-Tübingen als Interessensvertretung von Nachfragern und die Mitwohnzentrale Tübingen als Makler zur Situation auf dem Wohnungsmarkt in Tübingen interviewt.

Die nachfolgenden Ausführungen geben die Sicht der einzelnen Akteure und nicht die der Arbeitsgruppe wieder.

Einschätzung der Situation

Von der Nachfragerseite wurde die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Tübingen folgendermaßen charakterisiert:

Das Mietniveau ist sehr hoch und in den meisten Segmenten des Wohnungsmarkts gibt es ein zu geringes Angebot. Außerdem macht sich ein Mangel an barrierefreien Wohnungen bemerkbar. Für Problemgruppen ist der Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert. Diese Problemgruppen sind Einkommensschwache, Behinderte, Obdachlose, Alleinerziehende, ausländische Haushalte und große bzw. junge Familien. Die Zahl der Zwangsräumungen nimmt wieder zu.

Für die wieder eingetretene Anspannung sind neben der zu geringen Neubautätigkeit nach der Ansicht vieler Beobachter des Wohnungsmarktes weitere Gründe ausschlaggebend, wie der Umstand, dass viele Privatvermieter "vermietmüde" geworden sind, und es lieber vorziehen nicht zu vermieten als sich bei einer Vermietung ggf. Probleme mit den Mietern einzuhandeln. ALG II-Empfänger werden oft von vorneherein abgelehnt. Zudem führt die Sanierung von Wohnungen zu einer Verminderung des Angebots an günstigen Wohnungen. Erschwerend kommt dazu, dass die studentische Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt oft einkommensschwache Familien aussticht.

Die Wohnungsvergabe der Wohnungsbaugesellschaften erscheint vielen Nachfragegruppen nicht nachvollziehbar. Dies baue Zugangshürden zu Sozialwohnungen auf. Deswegen wird mehr Transparenz bei der Vergabe der Wohnungen durch die Wohnungsbaugesellschaften (GWG, GSW, Kreisbaugesellschaft, Postbau, Siedlungswerk u. a.) eingefordert.

In Zukunft werden durch die gesellschaftlichen Entwicklungen (mehr Bezieher von Leistungen nach Hartz IV, allgemein sinkendes Lohnniveau) wieder mehr Sozialwohnungen benötigt. Auch muss teilweise Ersatz für durch Sanierungen wegfallende Einfachunterkünfte geschaffen werden, da sich die bisherigen Mieter die sanierten Wohnungen oft nicht mehr leisten können.

Bedarf an Wohnraum

Die Frage nach dem derzeitigen Bedarf an Wohnungen wurde von allen Teilnehmern gleich gesehen.

Allgemein wird eine höhere Nachfrage nach Mietwohnungen festgestellt. Die Anbieterseite geht von einem jährlichen Bedarf von 250 bis 350 Wohneinheiten (WE) im Eigentumsbereich und von 100 bis 150 WE bei geförderten bzw. freifinanzierten Mietwohnungen aus. Mit der zurückhaltenden Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsbau dürfte - jedenfalls noch für die nächsten Jahre - eine Verknappung familiengerechter größerer Wohnungen einhergehen.

Das Wohnungsangebot in der Kernstadt weist Defizite auf, in den Ortsteilen ist es dagegen eher ausgeglichen. Neuzuziehende Mitbürger suchen in der Regel ihren Wohnsitz nicht in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt.

Benötigt wird auf unbestimmte Zeit das gesamte Spektrum an Wohnungsgrößen, wobei es einen besonderen Nachfragedruck im Niedrigpreis-Segment gibt. Nach Anbietermeinung sind nicht nur das Hoch- und das Niedrigpreissegment sondern auch die Mitte zu bedienen, vor allem mit 3-, 4- und 4½-Zimmer Wohnungen. Neu ist ein wieder wachsender Bedarf an 1-2 Zimmer-Wohnungen. Die Nachfrage kommt aus dem universitären Bereich.

Mit zu berücksichtigen ist der demographischen Wandel der Bevölkerung, wodurch der künftige Bedarf an kleineren Wohnungen zunimmt, da die Zahl der Einpersonenhaushalte steigen wird. Auch wird durch die immer größer werdende Zahl älterer Menschen mehr barrierefreier Wohnraum benötigt.

In diesem Zusammenhang wurde das Fehlen von Mehr-Generationen-Wohnraum in Tübingen bemängelt. Zu dieser besonderen Wohnform wurde festgestellt, dass diesbezüglich bereits Versuche unternommen wurden, diese jedoch ausnahmslos alle gescheitert sind. Doch könne man sich trotzdem diese Wohnformen bei den Genossenschaften vorstellen.

In Tübingen wird somit sowohl für die Lebensabschnitte der Haushaltsbildung - mit Bedarf an kleinen, preiswerten Mietwohnungen - als auch für die Lebensabschnitte der Familienbildung - mit Bedarf an großen Wohnungen - und der Ruhestandsphase - mit Bedarf an seniorengerechten Wohnungen - ein größeres Wohnungsangebot benötigt. Als ideale Wohnungsgröße für eine Person werden ca. 50 m² und für zwei Personen ca. 65 m² angesehen.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen sollte gewissen Standards genügen, jedoch nicht übertrieben teuer sein. Die frühere mittlere Ausstattung ist heute die einfache Ausstattung. Als Mindeststandards wurde vor allem aus der Gruppe der Nachfrager aufgeführt: Küche bzw. Küchennische, Badezimmer in der Wohnung, Zentralheizung, Bodenbelag vorhanden, energiesparende Ausstattung (Senkung der Betriebskosten). Dagegen sind Balkone, Gartenanteil sowie Garagen und Stellplätze nur für bestimmte Gruppen von Wohnungssuchenden wichtig.

Im Wohnumfeld bzw. im Quartier wird von den Nachfragern eine gute Infrastruktur mit günstigen Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Einrichtungen erwartet, um nur kurze Wege für die Erledigung der täglichen Bedürfnisse zu haben. Dieser Anspruch kann entweder durch zentrumsnahe Lage der Wohnungen oder durch gute ÖPNV-Anbindung erfüllt werden.

Baukosten und Auswirkungen energetischer Sanierung

Von der Anbieterseite wurde die Frage der Baukosten thematisiert. Die Baukosten liegen mit ca. 2000 € je m² Wohnfläche im freifinanzierten Wohnungsbau - ohne Grundstückskosten - in Tübingen um ca. 20 bis 25 % über dem Preisniveau in anderen Regionen. Dies bedeutet eine Kaltmiete von rd. 10 € je m² Wohnfläche (ohne besondere Ausstattung). Preiswerter Wohnraum ist daher ohne Förderprogramme nicht realisierbar. Von der Kostenseite her macht es keinen Unterschied, ob in der Stadt oder in den Ortsteilen gebaut wird. Allerdings besteht in den Ortsteilen ein niedrigeres Mietniveau, da die Nachfrage geringer ist.

Die energetische Sanierung des Wohnraums wird nach Angaben der Wohnungsbaugesellschaften von den Mietern nicht gewürdigt. Hauptkriterium ist die Höhe der Gesamtmiete einschließlich der Nebenkosten. Da die Verminderung der Kosten durch die Energieeinsparung beim Mieter verbleibt, gelingt den Wohnungsbaugesellschaften oft nicht komplett die Gegenfinanzierung der Maßnahmen. Zumindest bei den Wohnungsbaugesellschaften kann kein direkter Bezug zwischen Miete und Energieausweis festgestellt werden. Im privaten Bereich dagegen wird zunehmend der Energieausweis nachgefragt, hier wird eine Akzeptanz von höheren Mieten bei Vorliegen des Energieausweises vermutet.

Notwendige Rahmenbedingungen für die Schaffung von neuem Wohnraum

Bei der Anbieterseite gibt es konkrete Vorstellungen, wie in Zukunft die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestaltet werden sollten. Im Bereich der Eigentumsmaßnahmen sind keine Eingriffe, im Bereich der Mietwohnungen sind Initiativen notwendig, wie z. B.:

- Bestehende Bebauungspläne ändern, um auf bereits schon Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften gehörenden Grundstücken Nachverdichtungen und mehr bauliche Freiheiten zu ermöglichen.
- Hilfreich wäre, wenn in den Entwicklungsgebieten Grundstücke nicht nur an Bauherrengemeinschaften sondern auch an Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften vergeben würden, vorzugsweise im Erbaurecht zu günstigen Konditionen. Denn Mietwohnungen werden i. d. R nur durch Wohnungsbaugesellschaften bzw. Genossenschaften erstellt.
- Vorhaltung von Grundstücken für die Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften
- Generell sollten für den Mietwohnungsbau geeignete Baugrundstücke im Erbaurecht vergeben werden.
- Sozialer Wohnungsbau ist nur noch möglich, wenn die entsprechenden Wohnraumförderprogramme, unterstützt durch städtische Fördermaßnahmen, auch zukünftig zur Verfügung stehen bzw. ausgeweitet werden.
- Bei Änderung des Mietrechts könnten dem Wohnungsmarkt eine größere Anzahl Mietwohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Weitere Maßnahmen könnten den Bau von Wohnraum fördern:

- Ausweisung von mehr Bauland
- Bestehende Wohngebiete sollten auf Möglichkeiten der Nachverdichtung untersucht werden.
- Lockerung der Vorgaben / leichtere Befreiungsmöglichkeiten für Maßnahmen zur Nachverdichtung (Dachausbauten, Stellplatzablösung)
- Beschleunigung der Genehmigungsverfahren zur schnelleren Realisierung der Planungen

Die Wohnungspolitik sollte die Gesellschaften in die Lage versetzen, dass der Wohnraum gebaut werden kann, welcher auch tatsächlich benötigt wird (Grundstücke zu günstigen Konditionen – auch Erbaurechte; direkte Förderung durch die Stadt; bevorzugtes Anbieten von zu vergebenden Grundstücken, um den Wohnungsbaugesellschaften Möglichkeiten zum flexiblen Handeln zu lassen). Sanierung bzw. Neuschaffung von Wohnraum ist nämlich nur dann möglich, wenn ein entsprechender Mietertrag erwirtschaftet werden kann. Darüber hinaus müssen auch Möglichkeiten für den genossenschaftlichen und freifinanzierten Mietwohnungsbau eingeräumt werden.

Die Vorgaben des Landeswohnraumförderungsprogramms müssen überprüft werden. Sie wirken sich bisher hemmend auf den Bau von Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern aus. Während 3 Zimmer-

Wohnungen sowohl an Paare als auch an eine dreiköpfige Familie vergeben werden können, führt die Vorgabe, dass 4-Zimmer-Wohnungen nur an vierköpfige oder größere Familien vergeben werden können, dazu, dass viele Investoren den sicheren Weg gehen und die Wohnungsgrößen bauen, die mit weniger Einschränkungen behaftet sind. Auf der Strecke bleiben die Familien mit mehr als einem Kind.

Von der Nachfragerseite wurden als Lösungsansätze oft angeführt ein Verzeichnis der barrierefreien Wohnungen sowie eine zentrale Anlaufstelle für Wohnungsangebote (Wohnagentur) zu schaffen. Für die Aktivierung von Potenzialen im Wohnungsbestand wird ein besseres Management für den Wohnungswechsel angeregt, mit dem größere Wohnungen wieder besser ausgenutzt werden können. Dabei sollten Personen, die eine zu große Wohnung frei machen können, bei der Wohnungssuche und beim Umzug unterstützt werden.

Definition Bezahlbarer Wohnraum

Maßstab für die Definition von bezahlbarem Wohnraum könnte nach Ansicht von einigen Anbietern der Ansatz sein, dass in Tübingen für Wohnraum ca. 30 % des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aufgewendet werden. Ausgangspunkt für die Berechnung ist die Gesamtmiete - also einschließlich der Nebenkosten sowie der erforderlichen Heizkosten. Dies wäre eine höhere Mietbelastung als im Landesdurchschnitt, die bei 22 % des Haushaltsnettoeinkommens liegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass bezahlbarer Wohnraum nicht mit einer kostendeckenden Miete gleichgesetzt werden kann.

Eine für jeden Haushalt individuelle Definition ist die des Mietervereins: „Bezahlbar ist Wohnraum dann, wenn ihn eine Familie mit Kindern mit einem durchschnittlich verdienenden Elternteil bezahlen kann, ohne sich dabei bei der Befriedigung von Grundbedürfnissen einschränken zu müssen.“

Nach Ansicht von Interessensvertretungen der Nachfrager, die auf Transferleistungen angewiesen sind, sollte die Miete möglichst innerhalb der Vorgaben von SGB II bzw. SGB XII liegen bzw. zwischen 6,00 und 8,00 Euro/m² (Kaltmiete). Dies bedeutet, dass die Miete bei Hartz IV-Empfängern noch von der ArGe übernommen werden kann. Diese Größenordnung gilt auch für Familien mit geringem Einkommen, die keine Leistungen der Arbeitsagentur erhalten und deren Einkommen teilweise trotz mehreren Beschäftigungsverhältnissen noch unter dem Regelsatz von Hartz IV liegen. Die Richtwerte für Tübingen gehen aus Tab. 16 auf S. 17 hervor.

Für nicht an diese Richtwerte gebundenen Personenkreise werden Werte von 7-10 €/m² kalt genannt. Die Wunschwarmmiete bei 3 Zimmer-Wohnungen liegt nach Auskunft von Maklern bei 800-900 € im Monat.

Bezahlbarer Wohnraum ist nicht mit geförderten Sozialwohnungen gleichzusetzen. Vielmehr gibt es viele Wohnungen in Tübingen, die aufgrund ihres Alters und dem Umstand, dass sie noch nicht modernisiert bzw. energetisch saniert wurden, günstig zu mieten sind. Die Miete ist nicht selten niedriger als bei neugebauten Sozialmietwohnungen. Durch Modernisierungen bzw. Sanierungen fällt dieser günstige Mietraum weg, auch wenn dies natürlich in Teilen durch entsprechend niedrigere Nebenkosten kompensiert wird. In vielen Bereichen sind jedoch die Wohnbedingungen so nachteilig, dass eine entsprechende Modernisierung unvermeidbar ist.

6. Thesen zur Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt

Im Folgenden sollen wesentlichen Inhalte des Wohnraumberichtes in einzelnen „Thesen“ zusammengefasst werden:

- Es gab weiterhin einen Einwohnerzuwachs, der einen hohen Bedarf an Wohnraum hervorruft.
- Die Belegungsdichte hat sich nicht relevant verändert und liegt bei 2,0 Bew./Whg.; die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 38,2 m². Die Anzahl der Bewohner pro Wohnung liegt unter dem Landesdurchschnitt und ist mit der von anderen Universitätsstädten oder Großstädten vergleichbar. Die Wohnfläche pro Person ist unterdurchschnittlich; hier spiegelt sich die hohe Zahl von Studenten mit ihren niedrigeren Wohnansprüchen wieder.
- Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Wohnbau, wie auch die Zahl der Baufertigstellungen schwankte im Berichtszeitraum sehr stark. Letztendlich ist kein einheitlicher Trend in der Bautätigkeit festzustellen.
- Die Zahl der Wohnungen stieg analog zur Einwohnerentwicklung. Die weitaus größte Anzahl neuer Wohnungen wurde im Rahmen der Innenentwicklung erstellt. Die wesentlichen Zuwächse im Wohnungsbestand geschahen demnach in den städtischen Entwicklungsmaßnahmen, sei es im Entwicklungsbereich in der Südstadt oder im Mühlenviertel. Die Entwicklung von Brachen, Ergänzungen im Bestand und das Aktivieren von Baulücken sind in Tübingen das entscheidende Mittel zur Schaffung von neuem Wohnraum.
- Die Grundstückspreise stagnieren; die Preise für neue Eigentumswohnungen steigen. Die Preise für Gebrauchtimmobilien gehen leicht zurück. Insgesamt ist das Preisniveau hoch.
- Die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot und das Mietniveau wird als sehr hoch eingeschätzt.
- Allgemein wird eine hohe Nachfrage nach Wohnungen sowohl im Eigentums- wie auch im Mietsegment gesehen. Anbieter von Wohnraum gehen für die nächste Zeit von einem jährlichen Bedarf von 250 bis 350 neuen Wohneinheiten (WE) im Eigentumsbereich und von 100 bis 150 WE bei Mietwohnungen (gefördert oder freifinanziert) aus.
- Für den Bereich des sozialen Wohnungsmarktes ist folgendes anzumerken:
 - Der Bestand an Sozialwohnungen geht weiterhin deutlich zurück.
 - Der zurückgehende Bestand an Sozialmietwohnungen trifft auf einen Überhang an Nachfrage, der allerdings trotz des geringeren Angebotes langsam abschmilzt. Diese Nachfrage wird in hohem Maß durch ältere und unsanierte Wohnungen bedient.
 - Sanierungsmaßnahmen führen oft zum Wegfall von kostengünstigem, einfachen Wohnraum. Diese Sanierungen sind aber aus energetischen und qualitativen Gründen oft unumgänglich und werden in Teilen durch entsprechend niedrigere Nebenkosten kompensiert.
 - Der erkennbar höchste Bedarf konzentriert sich immer mehr auf Personengruppen mit besonderem Bedarf. Für diese Problemgruppen ist der Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert. Es handelt sich dabei um Einkommensschwache, Alleinerziehende, Behinderte, Wohnungslose, ausländische Haushalte und große Familien.

- Das bestehende Angebot an Dauerunterkünften für wohnungslose Frauen und Männer reicht nicht aus.
- Mit den vorgenannten Bevölkerungsgruppen konkurrieren studentische Wohngemeinschaften um preisgünstige Mietwohnungen. Diese sind jedoch oft solventer und stechen dann einkommensschwache Gruppen in der Bewerbung um die Wohnungen aus.
- Zur Situation auf dem studentischen Wohnungsmarkt lässt sich folgendes aussagen:
 - Der Trend mit steigender Nachfrage nach Wohnheimplätzen für Studierende hat sich in den Jahren 2007 und 2008 zuerst nicht fortgesetzt, erst zum WS 2008/09 nahm die Nachfrage wieder etwas zu.
 - Es lässt sich kein Zusammenhang zwischen dem Gebäudezustand, dem Ausstattungsniveau und der Wohnlage mit der Höhe der Kaltmiete für Wohnungen von Studenten feststellen. Aufgrund des Nachfrageüberschusses auf dem studentischen Wohnungsmarkt können zum Teil auch schlechter ausgestattete Wohnungen zu hohen Preisen vermietet werden.

7. Empfehlungen der Verwaltung

Aus den Thesen zum Wohnungsmarkt lassen sich aus Sicht der Verwaltung folgende Empfehlungen für die künftige Entwicklung herausarbeiten. In erster Linie richten sich diese an die Kommunalpolitik, jedoch sind verschiedene Empfehlungen erst dann umsetzbar, wenn entsprechende Voraussetzungen in Land und Bund geschaffen werden.

- Um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu versorgen muss der Wohnungsbau in Tübingen insgesamt weiterhin auf dem hohen Niveau bleiben, eventuell sogar ausgebaut werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung müssen dabei konsequent weitergeführt werden, um zusätzliche Potenziale zu erschließen. Dies betrifft sowohl das Segment bezahlbarer Eigentumsmaßnahmen in den Bereichen Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, etc. als auch den Mietwohnungsbau.
- Um den Mietwohnungsbau konkret zu unterstützen, sollten in den Entwicklungsgebieten und bei der Vergabe von Grundstücken verstärkt Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften zur Errichtung von Mietwohnungsbau berücksichtigt werden. Hierbei ist jedoch zu erwähnen, dass auch durch den Bau von Eigentumswohnungen im Gegenzug oftmals entsprechende Mietwohnungen freiwerden.
- Die Versorgung mit gefördertem Wohnraum ist bei den derzeitigen Rahmenbedingungen nur möglich, wenn die entsprechenden Wohnraumförderprogramme, unterstützt durch städtische Förderung, weiterhin zur Verfügung stehen. Hierfür ist zu prüfen, inwieweit die Verwaltung auch zukünftig über die Vergabe von Erbbaurechten oder vergünstigten Grundstückspreisen eine entsprechende Unterstützung leisten kann.
- Im Bereich des kostengünstigen Wohnraumes ist darauf zu achten, dass im Zusammenhang mit der Sanierung von Wohnungen diesem Segment nicht zu viele Wohneinheiten entzogen werden. Bei der Neuerrichtung spielt der Anteil an kleineren Wohnungen im Hinblick auf die relevante Nachfragergruppe der Alleinerziehenden sowie zur Berücksichtigung des demographischen Wandels eine besondere Rolle

- Ein Schwerpunkt in der Versorgung mit Wohnraum ist auf Personengruppen mit besonderem Bedarf zu legen. Für diese ist geeigneter Wohnraum - in der Regel einfacher Wohnraum - zu schaffen oder zu erhalten. Folgende Gründe können dafür angeführt werden:
 - Das bestehende Angebot an Dauerunterkünften für wohnungslose Frauen und Männer reicht nicht aus. Zur Versorgung von Wohnungslosen, die seit mehreren Jahren in Notunterkünften polizeirechtlich eingewiesen sind, wird dringend Wohnraum benötigt.
 - Als sehr wichtig hat sich eine sozialpädagogisch qualifizierte Wohnbetreuung in den Notunterkünften sowie anschließend im eigenen Wohnraum zur Vermeidung von erneutem Wohnraumverlust erwiesen. Auch die Prävention von Wohnungsverlusten durch aufsuchende Beratung von räumungsbeklagten Mietschuldnern wäre ein wichtiger Baustein im Gesamtkonzept der Tübinger Wohnungslosenarbeit.