

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Andreas Linsmeier, Telefon: 07071-204-2763
Gesch. Z.: 71/Li/

Vorlage 44/2013
Datum 28.01.2013

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Wohnraumbericht - Fortschreibung 2012**

Bezug: Antrag Fraktion AL/Grüne 511/2013

Anlagen: 1 Wohnraumbericht 2012

Zusammenfassung:

Im Berichtszeitraum konnte die Wohnraumversorgung trotz starken Einwohnerzuwachses verbessert werden. Insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist seit vielen Jahren ein Zuwachs zu verzeichnen. Aufgrund der hohen Baugenehmigungszahlen ist von einer anstehenden starken Bautätigkeit auszugehen.

Dennoch ist die Nachfrage in Tübingen ungebrochen groß, insbesondere Personen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt tun sich aufgrund der hohen Preise schwer. Ziel ist es daher, die insgesamt positive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt weiter voranzutreiben. Dazu werden neben den bisherigen Anstrengungen neue Strategien mit dazugehörigen Instrumenten und Maßnahmen entwickelt.

Ziel

Unterrichtung des Gemeinderates über die aktuelle Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt

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 Belegungsdichte hat sich nicht relevant verändert und liegt bei 2,0 Bew./Whg.
- Tübingen verzeichnet die seit langer Zeit höchste Bautätigkeit.
- Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Wohnbau und die Zahl der Baufertigstellungen weichen im Berichtszeitraum voneinander ab. Geht man von den Baugenehmigungen aus, so wird die Bautätigkeit in nächster Zeit noch mehr zunehmen.
- Die Zahl der Wohnungen stieg etwas stärker als die Zahl der Einwohner (1,9 % zu 1,4 %). Die weitaus größte Anzahl neuer Wohnungen wurde im Rahmen der Innenentwicklung erstellt. Die wesentlichen Zuwächse im Wohnungsbestand erfolgten demnach in den städtischen Entwicklungsmaßnahmen, sei es im Entwicklungsbereich in der Südstadt oder im Mühlenviertel.
- Allgemein gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnungen sowohl im Eigentums- wie auch im Mietsegment. Ausgelöst wird dies sowohl durch die Trends der Wertanlage in Immobilien (Betongold) und der Reurbanisierung als auch durch die besondere Attraktivität Tübingens als Wohn- und Arbeitsort.
- Die Grundstückspreise, die Preise für neue Eigentumswohnungen und die Mieten steigen deshalb an.
- Trotz verstärkter Anstrengungen und Aktivitäten auf dem Bausektor ist die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt nach wie vor angespannt. Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot und das Mietniveau wird als sehr hoch eingeschätzt.
- Für den Bereich des sozialen Wohnungsmarktes ist zudem noch folgendes anzumerken:
 - Der Bestand an Sozialwohnungen hat wieder leicht zugenommen.
 - Die erkennbar größten Probleme haben Personengruppen mit besonderem Bedarf, z. B. Haushalte mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderungen, Obdachlose, Alleinerziehende, Migrantenhaushalte und große Familien. Für diese Gruppen ist der Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert.
 - 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 einkommensschwache Gruppen in der Bewerbung um die Wohnungen aus.
- Seit dem WS 2008/09 nahm die Nachfrage nach Wohnheimplätzen für Studierende stark zu.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung zieht aus dem Wohnraumbericht untenstehende Folgerungen für das Handeln von Verwaltung und Gemeinderat. Ziel ist es zukunftsweisende Strategien, sowohl für die bauliche Entwicklung als auch in der Beratung, zu entwickeln. Die in den Punkten 1 bis 5 aufgeführten Instrumente und Maßnahmen werden derzeit schon von der Stadtverwaltung betrieben.

1. Um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu versorgen, muss der Wohnungsbau in Tübingen insgesamt mindestens weiter auf dem derzeit hohen Niveau bleiben, eventuell ausgebaut werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung müssen dabei konsequent genutzt werden, um die vorhandenen Potenziale zu erschließen. Ein Schwerpunkt muss hierbei auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in den Bereichen Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, etc. sowohl bei Eigentumsobjekten als auch im Mietwohnungsbau gelegt werden.
2. Das Erfolgskonzept der Baugemeinschaften ist besonders dafür geeignet, bedarfsgerechten und für breitere Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, da in der Regel günstigere Endpreise möglich sind als bei der Grundstücksentwicklung und Wohnraumvermarktung durch Bauträger. Auch aus diesem Grund sollen Baugemeinschaften, vor allem in den von der Stadt selbst entwickelten Gebieten, eine wichtige Rolle einnehmen.
3. 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 wird immer abgewogen, ob die Verwaltung über die Vergabe von Erbbaurechten oder vergünstigte Grundstückspreisen eine entsprechende Unterstützung leisten kann. Mit den klassischen Wohnungsbauunternehmen findet hier eine enge Kooperation statt. Inzwischen sind aber auch Baugemeinschaften oder private Bauträger wieder in diesem Feld aktiv und werden von der Stadt unterstützt.
4. Bei der umfassenden Sanierung von Wohnungen ist darauf zu achten, dass entsprechend den Zielsetzungen im Wennfelder Garten oder in der Sindelfinger Straße ein Verbleib der Bewohnerinnen und Bewohner in der Nachbarschaft wirtschaftlich möglich bleibt.
5. Im Bereich des kostengünstigen Wohnraums 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.

Trotz dieser zahlreichen Aktivitäten im Bereich des Wohnungsbaus ist die Situation weiterhin angespannt. Deshalb ist es aus Sicht der Verwaltung notwendig, darüber hinaus zusätzliche Strategien mit den dazugehörigen Instrumenten und Maßnahmen zu entwickeln, um im Spannungsfeld zwischen der hohen Attraktivität Tübingens und des dadurch bedingten Mangels an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu gestalten. Folgende Punkte wird die Verwaltung in diesem Jahr auf ihre Zweckmäßigkeit hin überprüfen und im Herbst aufzeigen, wie sie dabei verfahren will:

6. Nach Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen wird ein Leerstandskataster geprüft, um durch geeignete Maßnahmen eine Aktivierung von Leerständen zu erreichen, mit dem Ziel eine Abhilfe auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu schaffen.

7. Aufgrund der großen Bedeutung des Themas Wohnen plant die Verwaltung, mittelfristig eine zentrale Beratungs- und Koordinierungsstelle für die relevanten Aspekte des Wohnens in Tübingen eingerichtet werden. Angesichts des demographischen Wandels, der sozialen Problematik, des knappen Grundstücksangebots und der vielfältigen Initiativen könnten so Informationen und Beratungsleistungen gebündelt oder Initiativen wie eine Wohnungstauschbörse oder genossenschaftliche Modelle angestoßen werden. Die AG Wohnraum des Bündnisses für Familie hat mit dem Baudezernat und dem Sozialbereich eine erste Skizze für eine solche zentrale Wohnberatung erstellt, die den Gremien in der Sitzung erläutert wird (siehe auch AL-Antrag 511/2013).
8. Der Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften überarbeitet das Grundsatzprogramm Wohnen dahingehend, dass bei der Entwicklung neuer Gebiete mehr preisgünstiger bzw. geförderter Wohnraum angeboten wird.
9. Innovative Projekte, die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum abseits der üblichen Segmente Sozialer Wohnungsbau, Mietwohnungsbau und Eigentumbildung bieten, werden von der Stadt in einem verlässlichen Rahmen gefördert. Darunter würden z. B. auch Modelle des genossenschaftlichen Wohnens fallen, die es in Tübingen bisher noch kaum gibt. Die innovativen Konzepte können sich über das eigentliche Wohnobjekt hinaus auch auf die Quartiersplanung beziehen. Dabei sind Konzepte, die den demografischen Wandel in all seinen Facetten aufgreifen, besonders willkommen.

4. Lösungsvariante

Die Verwaltung greift nicht mehr als bisher oder gar weniger in das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt ein. Im freien Spiel der Kräfte haben einkommensschwächere bzw. anderweitig benachteiligte Bevölkerungsgruppen schlechtere Chancen angemessenen Wohnraum zu finden und sehen sich möglicherweise gezwungen aus Tübingen fortzuziehen oder ziehen gar nicht erst her.

5. Finanzielle Auswirkung

Die in Kap. 3 bei 3. erwähnte Unterstützung (Erbbaurecht oder vergünstigte Grundstückspreise) für Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau wird von Fall zu Fall entscheiden, so dass an dieser Stelle keine Aussage über finanzielle Auswirkungen gemacht werden kann.

Aussagen über finanzielle Auswirkungen der Punkte 6. bis 10. in Kap. 3 werden erst dann möglich sein, wenn die Verwaltung sie auf ihre Umsetzbarkeit und Zweckmäßigkeit hin überprüft hat. Dies soll im Herbst 2013 geschehen.

6. Anlagen:

Wohnraumbericht – Fortschreibung 2012