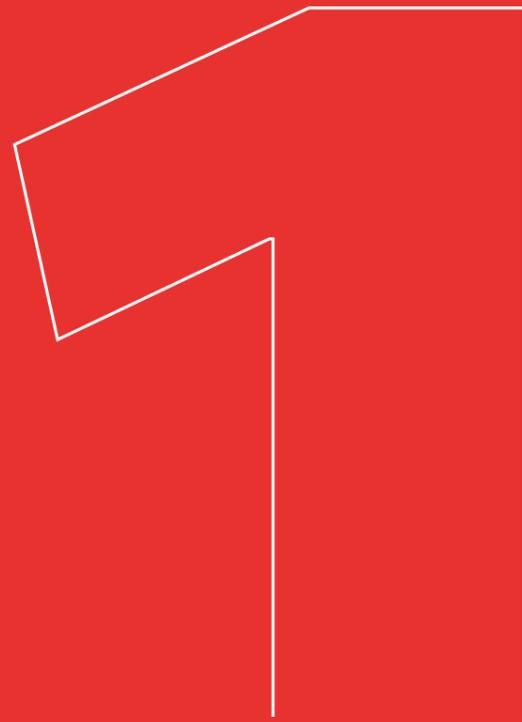




Fairer Wohnen in Tübingen – Regelungen für den Wohnungsneubau



Raum für das Wir

Einführung



Warum Wohnraum für sich und andere bauen?

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

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

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

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

Was ist das Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“?

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

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

Welche Wohnbauvorhaben sind von den Regelungen des Handlungsprogramms betroffen?

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

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

Dort, wo private Bauherrinnen und Bauherren einen neuen Bebauungsplan benötigen, gelten die Regeln des Baulandbeschlusses „Fairer Wohnen“. Besondere Regeln des Beschlusses gelten auf Flächen, die die Stadt selbst entwickelt. Auf insgesamt über 40 Prozent der neuen Wohnbauflächen soll so verstärkt bezahlbarer Wohnraum entstehen. Darüber hinaus entstehen im Rahmen besonderer Projekte des Studentenwerks oder des Universitätsklinikums Wohnungen für Studierende und Pflegepersonal.



Private Flächen

Regelungen zur Bebauung

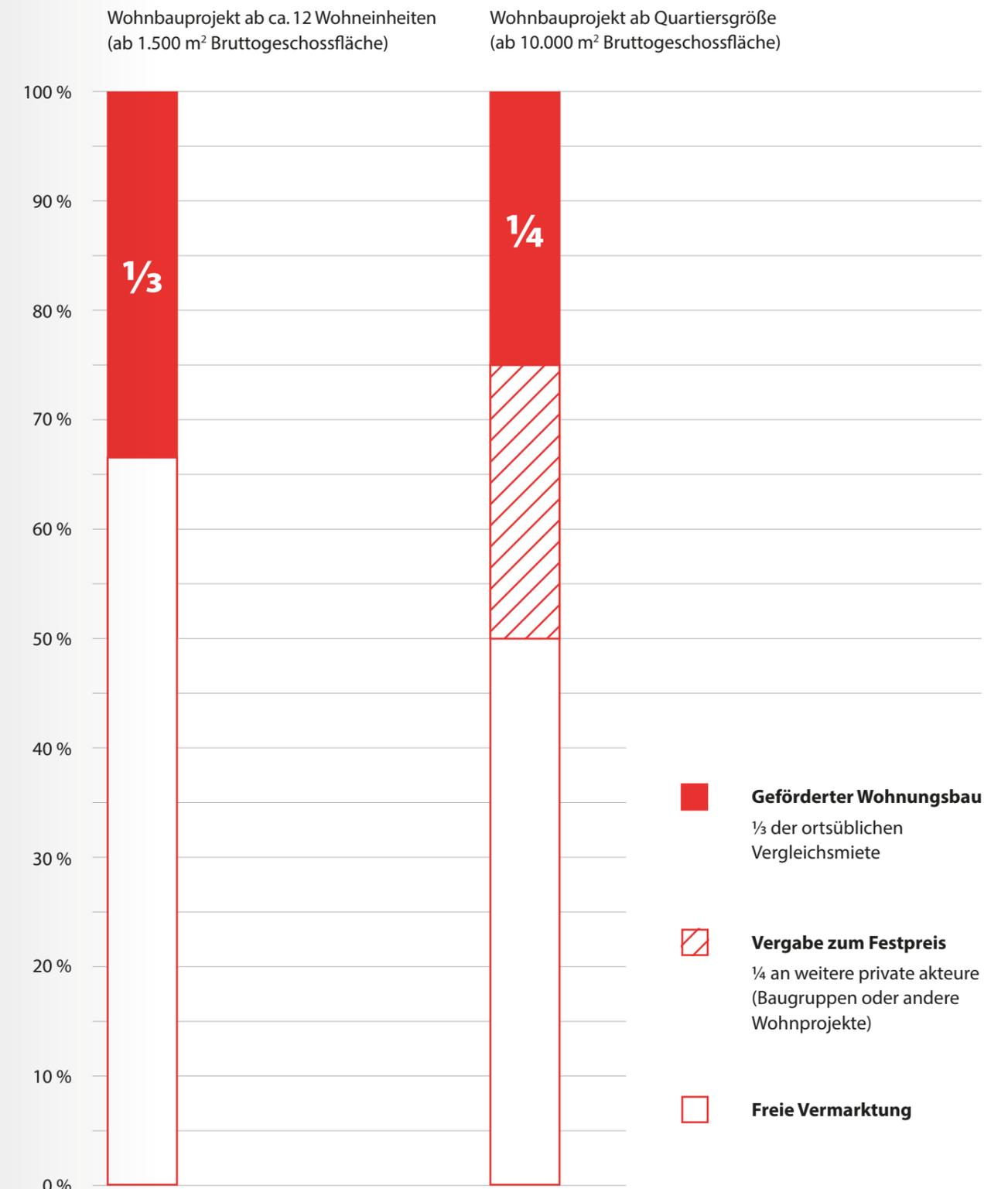
Welche Regelungen gelten, wenn für den Wohnungsbau auf privaten Flächen ein neuer Bebauungsplan benötigt wird?

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

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

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

Anteil auf ein Viertel. Dort, wo ganze Wohnquartiere neu entstehen, muss zudem ein Viertel der Fläche nach Kriterien der Universitätsstadt an weitere private Akteure wie Baugruppen oder andere Wohnprojekte vergeben werden. Die Gesamtheit der Vorgaben wird in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag geregelt.



Wie läuft der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags ab?

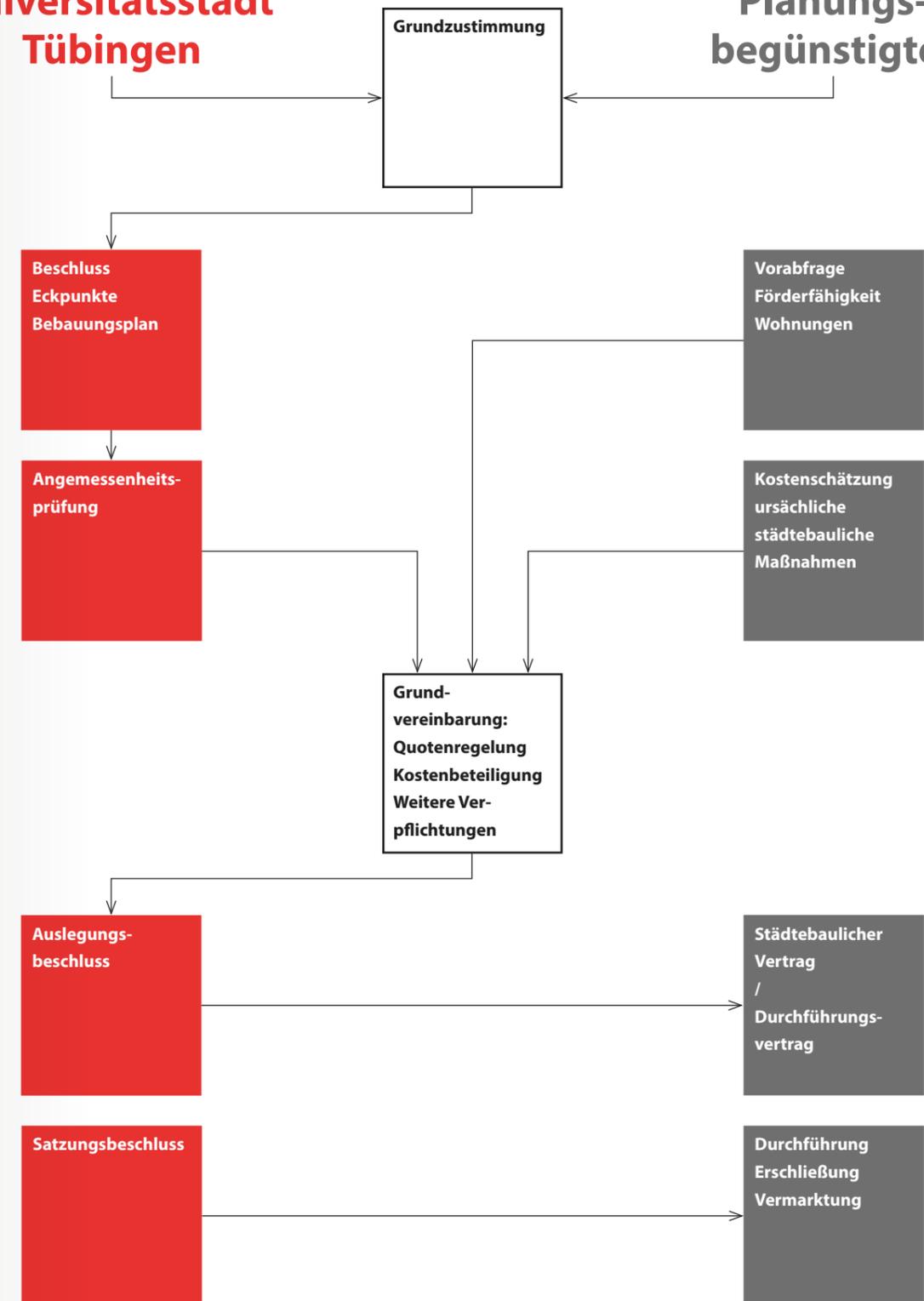
Bereits während der Erstellung des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass die geplanten Regelungen auch durch die Bauherrin oder den Bauherren umsetzbar sind.

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



Universitätsstadt Tübingen

Planungs- begünstigter



Städtische Flächen

Vergabekriterien

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

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

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

Bauherren weitergegeben. Dabei gelten besondere Vergabekriterien.

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

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

Regelungen in der Kernstadt

Sozialer Mietwohnraum

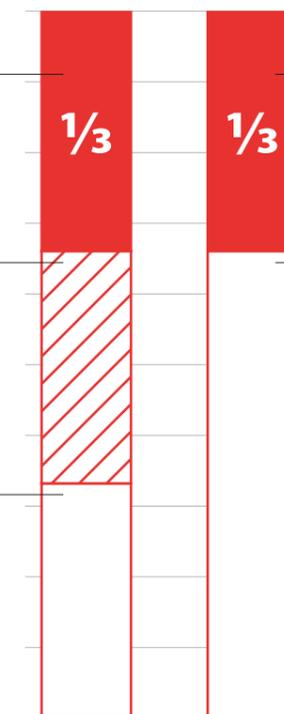
Vermietung zu $\frac{2}{3}$ – $\frac{3}{4}$ der ortsüblichen Vergleichsmiete

Stark preisgedämpfter Wohnungsbau

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

Preisgedämpfter Wohnungsbau

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



Regelungen in den Teilorten

Sozialer oder anderer mietgebundener Wohnungsbau oder innovative Wohnprojekte

Frei veräußerbar

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

Wie läuft die Vergabe der Baugrundstücke ab?

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

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

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

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

Wie finde ich gleichgesinnte Bauwillige für gemeinschaftliche Bauprojekte?

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

Hier können sich gleichgesinnte treffen und werden über die geplanten Vorhaben unterrichtet. Wer Interesse an einer persönlichen Einladung hat, kann sich mit einer Mail an wohnraum@tuebingen.de als Interessent registrieren lassen.



Optionen zur Förderung

Darlehen und Zuschüsse

Welche Fördermöglichkeiten gibt es beim Bau oder Erwerb selbstgenutzten Wohnraums?

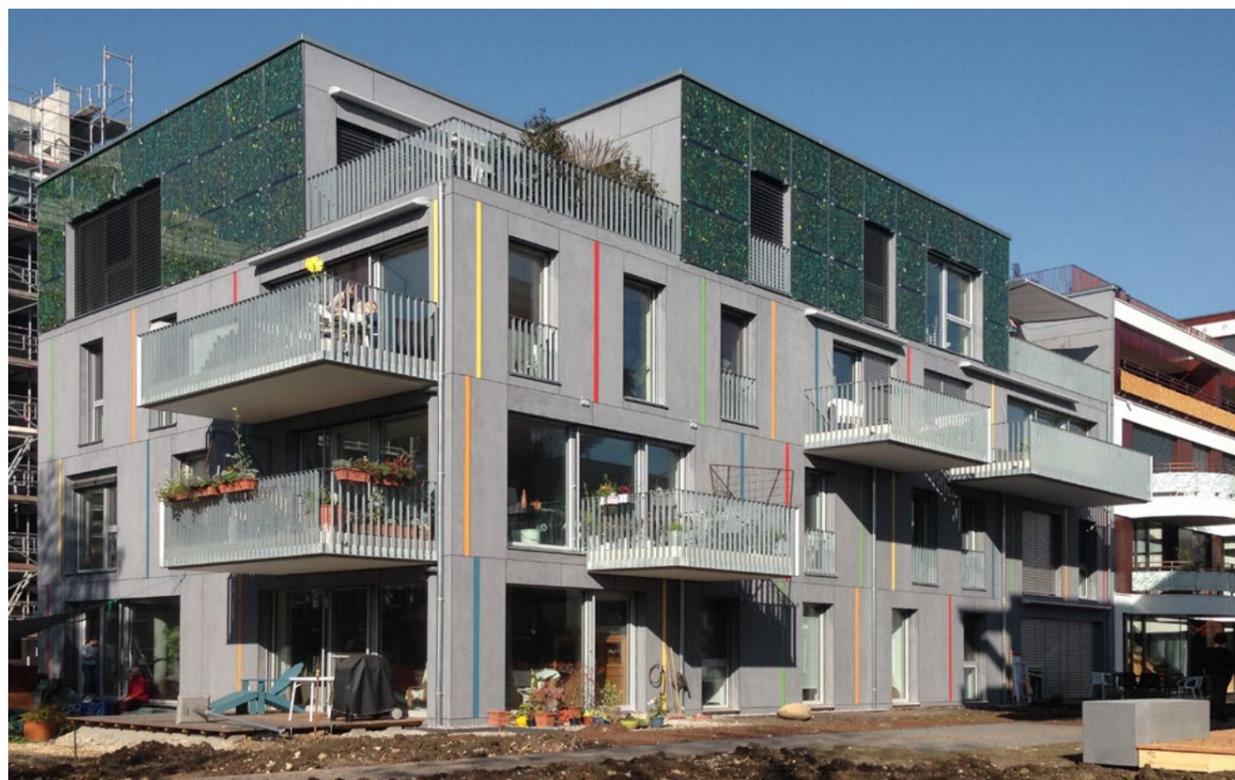
Landeswohnraumförderung Eigentum („Eigentumsfinanzierung BW – Z 15-Darlehen“)

Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind können für den Erwerb von selbstgenutzten Wohnraum ein stark zinsvergünstigtes Darlehen (derzeit 0% Zins) mit 15 jähriger Laufzeit in Anspruch nehmen, außerdem gibt es Eigenkapitalhilfen und – je nach Energiestandard – Tilgungszuschüsse. Dabei gelten Einkommensgrenzen (für eine vierköpfige Familie z.B. derzeit 78.000 Euro pro Jahr). Für Familien, die über das für einen Immobilienerwerb notwendige Eigenkapital mindestens teilweise verfügen ist die Förderung aus Sicht

der Verwaltung sehr attraktiv. Zwar ist die Finanzierung einer auf dem freien Markt gehandelten Neubauwohnung aufgrund des hohen Preisniveaus selbst mit dieser Förderung unrealistisch. Aber für Mitglieder von Baugruppen oder die Finanzierung von Wohnraum auf den kommenden Neubauf Flächen in den Teilorten ist die Förderung gut geeignet. Die Einsparung ist erheblich: Ein vierköpfiger Haushalt, der eine Vierzimmerwohnung in einer Baugruppe im KfW40 Energiestandard erwirbt, spart auf diesem Wege gut 30.000 Euro bei der Finanzierung. Dazu käme noch der KfW Tilgungszuschuss (derzeit 18.000 Euro) und ein extra Umweltbonus des Landes (3.500 Euro).

Baukindergeld (Wiederauflage Eigenheimzulage)

Haushalte mit Kindern erhalten seit 01.08.2018 für den Bau oder Erwerb einer Wohnung einen Zuschuss, solange sie sich unterhalb einer Einkommensgrenze befinden (bei einer Familie mit zwei Kindern maximal 105.000 Euro zu versteuerndes Einkommen). Der Zuschuss beträgt pro Kind und Jahr 1.200 Euro für max. 10 Jahre. Die Förderung ist derzeit bis 31.12.2020 befristet. Das „Baukindergeld“ gilt bundesweit und kann deshalb auch in Tübingen in Anspruch genommen werden.



Welche Fördermöglichkeiten gibt es bei der Erstellung gebundenen Mietwohnraums?

Landeswohnraumförderung Miete („Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau“)

Im April 2020 wurde das Landeswohnraumprogramm überarbeitet. Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Förderung nochmals deutlich verbessert worden. Projekte des geförderten Wohnungsbaus erhalten eine wesentlich umfangreichere Unterstützung als bisher. Die Förderung erfolgt wahlweise als zinsloses Darlehen oder Zuschuss. Die Höhe des Zuschusses hängt stark von den Rahmenbedingungen ab. Bei einer typischen Dreizimmerwohnung mit 77 qm Wohnfläche beträgt die Förderung ohne Grundstück (!) bis zu 1.030 Euro pro qm Wohnfläche. Besonders gute Energiestandards werden zusätzlich gefördert. Die anteiligen Grundstückskosten werden ebenfalls gefördert – im Neubau mit typischerweise 200 bis 400 Euro pro qm Wohnfläche.

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

Derzeit wird die Herstellung neuer Mietwohnungen durch eine Sonderabschreibung gefördert. In den ersten vier Jahren können zusätzlich jeweils 5 Prozent der Gebäudekosten geltend gemacht werden (maximal jedoch 100 Euro pro qm Wohnfläche). Voraussetzung ist, dass der Bauantrag vor dem 31.12.2021 eingereicht wird. Die Baukosten dürfen 3.000 Euro pro qm Wohnfläche nicht überschreiten, die Wohnung muss für mindestens 10 Jahre vermietet werden.

Neben Neubauten können auch bestehende Wohnungen zu geförderten Wohnungen „umgewandelt“ werden. Das Land zahlt hierzu lauffzeitabhängig einen einmaligen Zuschuss in Höhe von bis zu 711 Euro pro qm Wohnfläche. Die Universitätsstadt ergänzt die Landesförderung mit einem eigenen Programm mit bis zu 240 Euro pro qm an zusätzlichen Fördermitteln. Die Förderung kann von Privatpersonen ebenso wie von Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen werden. Allerdings kann die Förderung derzeit nicht für vermieteten Wohnraum genutzt werden, sondern nur bei einem Mieterwechsel (oder Neuvermietung). Ausnahme: Wenn das Einkommen des Mietshaushalt sinkt (zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit oder Renteneintritt), dann kann die Förderung auch bei bestehendem Mietverhältnis genutzt werden.

Impressum

Stand Juli 2020 | Herausgegeben
von der Universitätsstadt Tübingen
Büro der Wohnraumbeauftragten

Gestaltung

DIE KAVALLERIE GmbH

Bildnachweis

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