

Universitätsstadt Tübingen
Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281
Gesch. Z.: 021/

Vorlage 143/2025
Datum 11.06.2025

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Förderprogramm Wohnflächenbonus
Bezug:	91/2024
Anlagen:	Förderprogramm des Landes - Praemienkatalog

Beschlussantrag:

1. Der Schaffung des städtischen Förderprogramms „Tübinger Wohnflächenbonus“ wird zugestimmt. Finanziert wird das Programm durch die Weitergabe der Landesmittel aus dem Prämiensprogramm „Wohnflächenbonus BW“. Das Programm tritt ab dem 1.9. in Kraft.
2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die am Programm teilnehmenden Wohnungsbaugesellschaften mit der Durchführung des Programms Tübinger Wohnflächenbonus zu betrauen. Dafür werden entsprechende Betrauungsakte erlassen.

Finanzielle Auswirkungen

Der kommunale Haushalt wird nicht belastet, da lediglich Mittel des Landes weitergeleitet werden. Tatsächlich verbleibt ein Teil des Zuschusses im städtischen Haushalt, um die Beratungsleistung der Stadt zu finanzieren.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Land Baden-Württemberg hat im Rahmen der Wohnraumoffensive ein neues Förderprogramm aufgelegt. Ziel ist es, Anreize für Umzüge mit dem Ziel der Verkleinerung der

Wohnfläche zu schaffen. Die Prämie wird an die Kommunen ausgeschüttet, die damit eigene Programme auflegen können (und sollen).

2. Sachstand

Die Wohnungsversorgungsprobleme in Tübingen lassen sich mit Neubau alleine nicht lösen. Abgesehen von den klimaschädlichen Emissionen eines Neubaus sind die Baukosten in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen. Außerdem wurden öffentliche Zuwendungen deutlich gekürzt, während das Zinsniveau gestiegen ist. Beides führt zu hohen Kostenmieten im Neubau. Schließlich ist die Zahl bebaubarer Flächen begrenzt. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch, was sich unter anderem in kontinuierlich steigenden Mieten auch im bereits gebauten Wohnungsbestand zeigt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, die Hebung weiterer Potentiale im Wohnraumbestand in den Fokus zu nehmen. Die jüngste Volkszählung hat ergeben, dass in Tübingen eine steigende Zahl von Wohnungen unterdurchschnittlich ausgenutzt werden. Rund 37 Prozent aller Zwei-Personen-Haushalte verfügt über mehr als 100 Quadratmeter Wohnraum. Über 50% aller Wohnungen mit mehr als 120 Quadratmetern werden nur von 1 oder zwei Personen genutzt. Die städtische Warteliste von Familienhaushalten mit Wohnberechtigungsschein auf der Suche nach geeignetem Wohnraum betrug im Mai 2025 219 Haushalte.

Könnten nur ein Bruchteil dieser untergenutzten großen Wohnungen wieder mit passenden Familienhaushalten belegt werden, würde dies zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen. Es ist jedoch ausgesprochen anspruchsvoll, diese Potentiale verfügbar zu machen. Die Gründe für die Unternutzung von Wohnraum sind vielfältig. Zentral ist jedoch der demographische Wandel und sich diversifizierende Lebenskonzepte. Die Rentenbezugsdauer hat sich in den vergangenen 50 Jahren nahezu verdoppelt. Da Kinder im Schnitt mit 24 Jahren einen eigenen Hausstand gründen verlängert sich die Lebensphase, die Eltern ohne Kinder verbringen.

Die Neigung aus einer Wohnung auszuziehen ist nachvollziehbarerweise überschaubar. Veränderungswünsche nehmen mit steigendem Lebensalter eher ab. Dies gilt nicht nur für Wohnungseigentümer, sondern zunehmend auch für den Mietwohnungsbereich. Kleinere Mietwohnungen sind auf dem Markt oft gar nicht erst vorhanden. Das Mietniveau von Langzeit-Mietverträgen liegt deutlich unter dem Niveau neuer Verträge. Die Miete der neuen Wohnung, trotz reduzierter Fläche, läge dann oberhalb der Miete des Altvertrags – dies verhindert Umzüge.

Um dieses Problem zu adressieren hat die Unter-AG „Bestand“ im Rahmen des „Strategiedialog Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen Baden-Württemberg“ unter Leitung der Wohnraumbeauftragten Vorschläge erarbeitet. Eine Idee wurde nun vom Land aufgegriffen und in ein Förderprogramm gefasst, das Mitte Mai 2025 veröffentlicht wurde.

Zielgruppe sind Miethaushalte, die innerhalb der Kommune aus einer größeren in eine kleinere Wohnung ziehen. Passiert dies als Ergebnis einer städtischen Beratung, dann erhält die Kommune eine Prämie von mindestens 3.000 Euro. Voraussetzung ist eine Verkleinerung um mindestens 15 qm. Jeder weitere eingesparte qm erhöht die Prämie und weitere 100 Euro, maximal werden 7.500 Euro gezahlt.

Die Kommune kann das Geld frei verwenden und ausdrücklich im Rahmen eines eigenen Förderprogrammes auch an die betroffenen Haushalte als Anreiz weitergeben. Die Gelder können darüber hinaus auch an Wohnungsbaugesellschaften weitergegeben werden. Diese

erhalten damit für eigenes Engagement in Bezug auf Flächeneinsparung einen finanziellen Ausgleich aus Landesmitteln durch die Stadt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung ist der Überzeugung, dass die Nutzung des Förderprogramms einen Beitrag zur Wohnflächeneffizienz (und damit mittelbar auch zur Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen) leisten kann. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die Landesmittel für ein kommunales Förder- und Beratungsprogramm zu nutzen.

Im Rahmen des Programmes „Haben Sie noch Platz“ wurden in den vergangenen Jahren viele Beratungen mit dem Ziel der Steigerung der Wohnflächeneffizienz geführt. Die Prämie fügt sich nahtlos in das bestehende Beratungsportfolio ein. Ein Anteil der Prämien kann dafür genutzt werden, Beratungsleistungen und Öffentlichkeitsarbeit zu intensivieren. Die Erfahrung zeigt, dass Entscheidungsprozesse in Bezug auf Wohnungsthemen oft sehr lange dauern. Die Weitergabe des Wohnflächenbonus kann einen letztlich ausschlaggebenden Anreiz darstellen.

Das Förderprogramm hat zwei Zielgruppen: Mieterinnen und Mieter, die Ihre Wohnfläche verkleinern und Wohnungsbaugesellschaften, die innerhalb ihres Bestandes eine bessere Ausnutzung ihrer Wohnungen anstreben. Deshalb gliedert sich das Förderprogramm in zwei Teile:

A. städtisches Förderprogramm für die Initiierung von Wohnungswechseln in untergenutztem Wohnraum „Tübinger Wohnflächenbonus“

Das städtische Förderprogramm richtet sich an Haushalte, die eine wirtschaftliche Gemeinschaft bilden und seit mindestens 12 Monaten im Tübinger Stadtgebiet wohnen. Voraussetzung für den Zuschuss ist die Inanspruchnahme einer Wohnberatung. Dies führt zu einer Verringerung von Mitnahmeeffekten und ermöglicht eine umfassendere Evaluation des Programms. Der Haushalt muss mindestens 12 Monate in dieser Konstellation die Mietwohnung, die verlassen wird, bewohnt haben und gemeinsam in die neue Wohnung ziehen. So kann sichergestellt werden, dass Mitnahmeeffekte, z.B. bei Trennungen, vermieden werden. Die neue Wohnung muss ebenfalls im Stadtgebiet liegen. Die Wohnfläche der neuen Wohnung muss um mindestens 15qm unter der Wohnfläche der freiwerdenden Wohnung liegen. Wichtig ist auch, dass der neue Wohnraum von seiner Größe angemessen ist. Deshalb darf die Wohnfläche der neuen Wohnung nicht mehr als 15 Prozent über der Fläche liegen, der einem vergleichbaren Haushalt mit Wohnberechtigungsschein zugestanden würde. Ein Beispiel: Ein Zwei-Personen-Haushalt mit Wohnberechtigungsschein darf eine Wohnfläche von maximal 65qm bewohnen. Ein umziehender Zwei-Personen-Haushalt darf höchstens in eine knapp 75qm große Wohnung ziehen. Der neue Mietvertrag darf keine Befristung enthalten. Voraussetzung für den Erhalt der Prämie ist die Teilnahme an einer Beratung im Rahmen des städtischen Programms „Haben Sie noch Platz“. So können unter anderem Hintergründe des Umzugs und andere Rahmenbedingungen besser erfasst und mittelfristig die Wirksamkeit des Förderprogramms evaluiert werden.

Der Bonus beträgt 2.500 Euro als Grundprämie für eine Reduzierung um 15 qm Wohnfläche. Darüber hinaus werden 85 Euro für jeden vollen Quadratmeter Flächenreduktion über 15 Quadratmeter gewährt. Die Obergrenze liegt bei 6.325 Euro pro Umzug. Die Differenz von 500 Euro bis maximal 1.175 Euro zwischen der Landesprämie und den weitergegebenen Mitteln wird zur Finanzierung der Intensivierung und Erweiterung des städtischen Beratungsangebots „Haben Sie noch Platz“ genutzt.

B. Förderprogramm für Wohnungsbaugesellschaften

Das Förderprogramm für Wohnungsbaugesellschaften verfolgt ebenfalls das oben beschriebene Ziel. Die Voraussetzungen sind im Wesentlichen identisch, allerdings werden nur Umzüge innerhalb des eigenen Bestands gefördert. Die Förderung geht aber zunächst nicht direkt an die Miethaushalte, sondern mittelbar an die Wohnungsbaugesellschaften. Voraussetzung für die Förderung ist der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit der Universitätsstadt. Die Förderung wird im Rahmen einer Betrauung gewährt.

Die Förderung ermöglicht es den Wohnungsbaugesellschaften, anfallende Kosten für die notwendige Mieterkommunikation und -aktivierung zu refinanzieren. Die Grundförderung beträgt in diesen Fällen 3.000 Euro, jeder volle Quadratmeter über 15qm wird mit 100 Euro gefördert.

Die Wohnungsbaugesellschaften können die Förderung für den eigenen Aufwand einbehalten. Ein Anteil kann aber auch an die Mietenden weitergegeben werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Geldprämie oder eine Umzugskostenhilfe geschehen, alternativ kann die Miete der neuen Wohnung für einen bestimmten Zeitraum gesenkt werden. Damit können die Wohnungsbaugesellschaften selbst einschätzen, welche Anreize für eine suffizientere Belegung ihres Wohnungsbestands am wirkungsvollsten sind. Derzeit stellen die Wohnungsbaugesellschaften zunehmend barrierefreie, altengerechte, kleine Neubauwohnungen her. Hier kann eine Mietsenkung einen zusätzlichen Anreiz für Umzüge innerhalb des Bestands bieten.

4. Lösungsvarianten

Die Landesmittel werden nicht in Anspruch genommen, es wird kein entsprechendes Programm aufgesetzt.

5. Klimarelevanz

Die angestrebte Reduzierung der Wohnfläche kann den Druck auf den Neubau reduzieren. Dies reduziert den Ausstoß von Klimagasen.