

Universitätsstadt Tübingen

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

Vorlage 113/2026
Datum 24.04.2026

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Wohnraumbericht 2026**

Bezug: 420/2017; 202/2018; 247/2025; 532/2025; 545/2025

Anlagen: Wohnraumbericht 2026

Zusammenfassung:

Der neue Wohnraumbericht 2026 belegt, dass kommunale Projekte in Tübingen viele positive Akzente setzen, der Wohnungsmarkt aber trotz 5.000 neuer Wohneinheiten aufgrund übergeordneter Marktdynamiken weiter unter erheblichem Druck bleibt. Faktoren wie der demografische Wandel verschärfen die Probleme unabhängig vom Bevölkerungswachstum. Die Stadtverwaltung plant einen gemeinsamen Workshop mit dem Gemeinderat im Herbst. Ziel ist eine Debatte über eine mögliche Neuausrichtung des Handlungsprogramms „Fairer Wohnen“. Am Workshop sollen auch Akteure des Wohnungsmarktes teilnehmen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das Thema „Wohnen“ ist seit je her prominenter Teil der politischen und öffentlichen Debatte in Tübingen. Um diese Debatte mit Fakten, Zahlen und Einschätzungen zu unterstützen, gibt die Verwaltung in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen einen Wohnraumbericht heraus. Der letzte Bericht stammt aus dem Jahr 2018.

2. Sachstand

In der Anlage befindet sich der neu erstellte Wohnraumbericht 2026. Er gliedert sich in folgende Abschnitte:

- Demografische Grundlagen – Wer wohnt in Tübingen?
- Nachfragegruppen – Wer sucht was, und mit welchen Chancen?
- Wohnungsangebot und Marktlage – Was ist vorhanden?
- Preisstruktur und Bezahlbarkeit – Was kostet Wohnen in Tübingen?
- Zwischenfazit Fairer Wohnen – Kommunale Wohnungspolitik in der Praxis
- Neubau: Quantitäten oder Qualitäten?
- Der Bestand: Der größte Hebel liegt im Vorhandenen
- Rechtssicherheit auf dem Mietmarkt
- Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene
- Lokale Rahmenbedingungen in Tübingen
- Schlussfolgerungen und Handlungsfelder

Die Daten belegen: Kommunales Handeln hat gewirkt. In den nach Fairer Wohnen entwickelten Quartieren – Güterbahnhof (vor dem Beschluss Fairer Wohnen, aber mit deutlichen Vorgaben), Hechinger Eck, Aeulehöfe, Wennfelder Garten – sind unter anderem positive Wanderungssaldi für Familien entstanden. Ohne diese Anstrengungen wäre die Lage heute deutlich angespannter. Zugleich zeigen die Daten: Die marktweiten Dynamiken konnten nicht umgekehrt werden. Obwohl der Wohnungsbestand seit 2011 um über 5.000 Wohneinheiten gewachsen ist, hat sich die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren immer weiter verschärft. Die Kräfte, die auf den Wohnungsmarkt einwirken, sind größer als das, was eine Kommune allein steuern kann.

Der Bericht zeigt zudem, dass die Lage sich auch ohne Bevölkerungswachstum weiter verschlechtert. Demografischer Wandel, auslaufende Bindungen und strukturelle Angebotsunpassung wirken unabhängig von der Einwohnerzahl.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung hat den Bericht in der angehängten Fassung an die Akteure auf dem Wohnungsmarkt weitergeleitet. Unter anderem den Mieterbund, Haus und Grund, ausgewählte Bauträger, den kommunale Gesellschaften sowie dem Netzwerk weiterer gemeinwohlorientierter Träger (u. a. Mietshäuser Syndikat und Genossenschaften).

Die Fragestellung war, in wie weit aus Sicht der Akteure die Analyse geteilt wird, welcher Aspekt als besonders relevant wahrgenommen wird und ob ein wichtiger Punkt fehlt. Die Rückmeldungen werden in die Präsentation des Wohnraumberichtes im Rahmen der Sitzung des Planungsausschuss eingearbeitet.

Der Bericht gibt Anlass, die wohnungspolitische Gesamtstrategie samt den zugehörigen Handlungsfeldern des bisherigen Handlungsprogramms Fairer Wohnen zu bewerten und Prioritäten zu setzen. Als nächsten Schritt schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, im Herbst einen Workshop gemeinsam mit relevanten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt zu veranstalten. Ziel ist die Überarbeitung und eine mögliche programmatische Neuausrichtung des Handlungsprogramms Fairer Wohnen. Dazu gehören die Bewertung und Bearbeitung der zentralen Handlungsfelder, die sich aus den bisherigen Erfahrungen und der nun vorliegenden Analyse ergeben:

1. Steuerung der Neubauentwicklung auf städtischen und privaten Flächen. Dazu gehören die Bedingungen für die Bereitstellung von Planungsrecht für private Akteure (inklusive der Befreiungs- und Festsetzungsmöglichkeiten des „Bau-Turbos“) und die Bedingungen bei der Weitergabe von Grundstücken im städtischen Eigentum, aber auch die Einordnung und Bewertung zukünftiger Entwicklungsflächen und Neubauvolumina.
2. Umgang mit dem Wohnungsbestand insbesondere im Hinblick auf die Hebung der Wohnraumpotentiale und die Schaffung bedarfsgerechter Angebote für ältere Menschen
3. Ausbau des Segments gemeinwohlorientierter Akteure (einschließlich der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften) mit langfristig stabilen Mieten
4. Stabilisierung des Mietwohnungsmarktes
5. Einwirken auf die strukturellen Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene. Tübingen kann seine Anliegen – gemeinsam mit anderen Kommunen und im Rahmen bestehender Dialogformate – gegenüber Land und Bund aktiv vertreten.

Im Mittelpunkt stehen dann folgende Fragen.

- Besteht Einigkeit über das Bild, das der Bericht vom Wohnungsmarkt zeichnet?
- Wie sieht die zukünftige integrierte Gesamtstrategie aus? Wie werden die möglichen Handlungsfelder priorisiert?
- Welche konkreten Schritte sollen in den nächsten Jahren gegangen werden? Welche Ressourcen müssen bereitgestellt werden? Welche Zielgruppen benötigen besondere Unterstützung? Welche konkreten Maßnahmen sollen mittel- und langfristig die Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt verbessern?