

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
2. Daten zur Wohnraumsituation in Tübingen	3
3. Wohnungsbauförderung und Sozialwohnungen	11
4. Der Wohnungsmarkt für Studierende	17
5. Thesen zur Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt	19

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.

Für die Erstellung des Berichts wurde eine Umfrage durchgeführt, in der neben städtischen Dienststellen auch die auf dem Wohnungsmarkt agierenden Wohnungsbaugesellschaften mit nennenswertem Wohnungsbestand in Tübingen, Vereinigungen und Interessensvertretungen befragt wurden. Im Einzelnen waren das die Kreisbau Tübingen, die Postbaugenossenschaft, die GWG Tübingen, die GSW Baden-Württemberg, die SÜDEWO (Süddeutsche Wohnen Management GmbH), das Siedlungswerk, Haus & Grund Tübingen, der Mieterverein und das Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim. Beteiligte städtische Dienststellen waren der Fachbereich Finanzen, die Fachabteilung Bürgerdienste, die Fachabteilung Soziale Angebote, das Service-Center Bauen und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie die Fachabteilungen Projektentwicklung und Liegenschaften. Die Erstellung des Berichts übernahm die Fachabteilung Stadtplanung.

Berichtszeitraum dieses Berichts sind die Jahre 2012 und 2013, 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 mit Erstwohnsitz in Tübingen hat nach der Fortschreibung des Statistischen Landesamtes in den letzten drei Jahren zugenommen (Tab. 1).

Tab.1: Einwohnerentwicklung Tübingen 2011-2013 (jeweils zum 31.12.) (Quelle: Statist. Landesamt)

	2011	2012	2013
Einwohner	83.248	84.496	85.383

Die stadt eigene Bevölkerungsvorausrechnung, die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes und die Bevölkerungsprojektion für den gesamten Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen gehen bis Mitte des nächsten Jahrzehnts von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung aus.

Zahl der Wohnungen und Belegungsdichte

Tab. 2: Wohngebäude und Wohnungen in Tübingen 2011-2013 (Quelle: Statistisches Landesamt)

Jahr	Wohngebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl
2011	12.921	39.496
2012	13.007	40.027
2013	13.048	40.205

Der Bestand an Wohnungen ist angestiegen, und betrug am 31.12.2013 nunmehr 40.205 Wohnungen. Der prozentuale Anstieg seit 2011 (1,8 %) war schwächer als der Bevölkerungsanstieg seitdem (2,6 %).

Die Belegungsdichte in Tübingen, d. h. die durchschnittliche Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner pro Wohnung, liegt schon seit 2006 konstant bei etwa 2,0 Bew./Whg. (zum Vergleich: Baden-Württemberg (Land) 2,1 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.

Bautätigkeit

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Wohnbau (Gebäude und Wohnungen) hatte in den Vorjahren ein sehr hohes Niveau erreicht, das im Jahr 2013 nicht gehalten werden konnte. (Tab. 3 und Abb. 2).

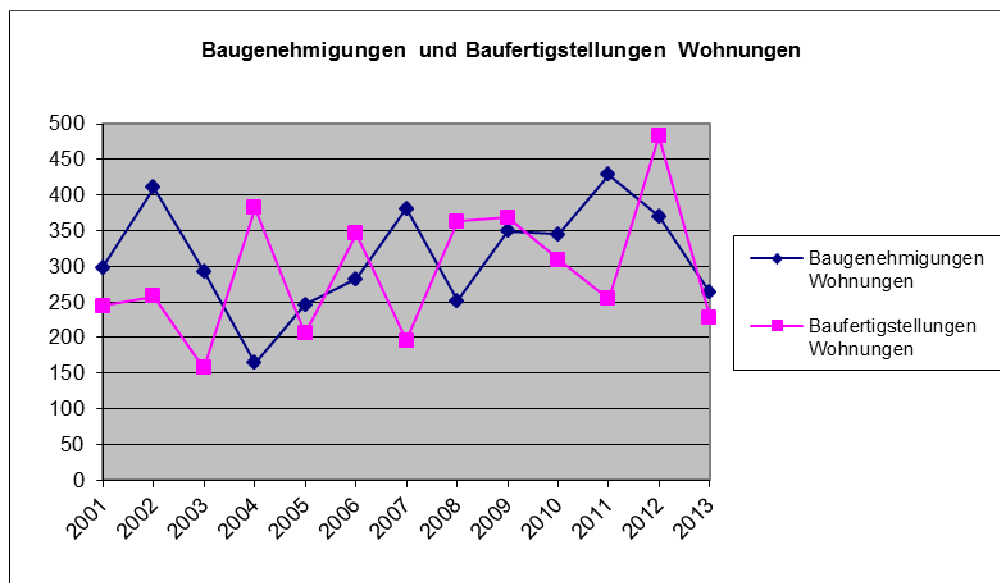
Tab. 3: Baugenehmigungen im Wohnbau (Quelle: Statistisches Landesamt)

Jahr	Gebäude Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
2011	94	+4,4 %	429	+24,3 %
2012	92	-2,1 %	370	-13,8 %
2013	61	-33,7 %	263	-28,9 %

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

Jahr	Gebäude Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
2011	68	0 %	254	-17,8 %
2012	92	+35,3 %	483	+90,2 %
2013	56	-39,1 %	228	-52,8 %

Abb. 1: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnbau 2001-2013



Nachdem im Jahr 2012 die höchste Zahl der Baufertigstellungen seit vielen Jahren erreicht worden ist, konnte diese Zahl in 2013 nicht gehalten werden. Dies ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass zwar schon viele Vorhaben in der Alten Weberei im Jahr 2012 genehmigt wurden, aber erst im Jahr 2014 fertig gestellt sein werden. Die niedrigere Zahl der Genehmigungen ist auch auf die Verzögerungen bei der Planung der Vorhaben „Sindelfinger Straße“ und „Lustnauer Mühle“ zurückzuführen, so dass hier auch keine Bauanträge gestellt werden konnten. Aufgrund der derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren (Ölmühle, Haußerstraße, Corrensstraße, Güterbahnhof, etc.) ist in den nächsten Jahren wieder mit einer sehr hohen Bautätigkeit zu rechnen.

Leerstand/ Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

In der letzten Zeit gab es einige Berichte in den Medien über Leerstände von Häusern und Wohnungen in Tübingen. Das vielfältige Echo in der Öffentlichkeit war Grund für die Stadtverwaltung diese Thematik näher zu beleuchten.

Die Ergebnisse des Zensus vom 09.05.2011 weisen für Tübingen eine Leerstandsquote von 3,9 % aus. Das sind 1.651 leerstehende Wohnungen. Ein Vergleich mit Städten gleicher Größe oder größer zeigt, dass bis auf Ausnahme von Heilbronn alle Städte eine niedrigere Leerstandsquote als Tübingen haben.

Die Zahlen des Zensus 2011 wurden vom Sachgebiet Statistik der Universitätsstadt Tübingen überprüft und korrigiert. Dabei wurden 1.452 Wohnungen als leerstehend festgestellt, was einer Leerstandsquote von 3,4 % des damaligen Wohnungsbestands entspricht.

Ein Teil dieser hohen Zahl ist durch den während der allgemein üblichen Fluktuation entstehenden nur übergangsweisen Wohnungsleerstand begründet. Dies dürfte in einer Universitätsstadt mit hohem Studierendenanteil eine eher überdurchschnittliche Rolle spielen. Bei einer durchschnittlichen Umzugsquote von 15 Jahren ergibt sich ein ständiger und nicht zu beeinflussender Leerstand von rund 600 Wohnungen. Zählt man darüber hinaus die Zahl der durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen leerstehenden Wohnungen (statistisch etwa 1% und damit etwa 400 Wohnungen) dazu, so verblieben ungefähr 450 Wohnungen, deren Leerstand aus anderen Gründen herrührt. Eine Aktivierung auch nur eines Teiles dieser Wohnungen könnte einen kleinen Beitrag zur Abhilfe auf dem angespannten Wohnungsmarkt leisten.

Tab. 5: Leerstandsquoten in ausgewählten Städten Baden-Württembergs (Quelle: Statist. Bundesamt)

Stadt	Leerstandsquote
Stuttgart	3,8 %
Konstanz	2,6 %
Ludwigsburg	3,4 %
Heilbronn	4,0 %
Ulm	2,9 %
Freiburg	2,4 %
Heidelberg	3,1 %
Karlsruhe	2,4 %
Reutlingen	3,4 %
Tübingen	3,9 %

Seit 19.12.2013 besteht die Möglichkeit eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen, wonach auch Leerstand über 6 Monate als Zweckentfremdung gilt und als Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann.. Die Stadt prüft derzeit die rechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen für die Einführung, sowie die möglichen Erfolgsaussichten einer solchen Satzung, wie es sie z. B. in Freiburg schon gibt.

Demografischer Wandel

Bislang unberücksichtigt bei der Betrachtung der Wohnraumsituation in Tübingen ist das Potenzial, das sich aus dem demografischen Wandel ergibt. Auch wenn Tübingen eine sehr junge Stadt mit überdurchschnittlich vielen jungen Menschen ist, so gibt es auch bereits heute Quartiere, die von einer Überalterung der Bewohnerschaft betroffen sind. Dies führt mittelfristig dazu, dass aus dem Bestand weitere Wohnraumpotenziale zur Verfügung stehen. Um zu klären, ob es sich um signifikante Potenziale handelt, wird sich die Verwaltung mit diesem Thema verstärkt auseinander setzen.

Grundstückspreise

Die Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken gestaltet sich in der Kernstadt (Tübingen, Lustnau, Derendingen) und den Ortsteilen unterschiedlich. So stieg im Berichtszeitraum der Bodenpreis in der Kernstadt um rd. 10 % und in den Ortsteilen um ca. 5 %.

Preise für Wohngebäude

Die Preise für freistehende Wohnhäuser (1-2 Wohnungen) schwanken je nach Baujahr zwischen ca. 2.300 und über 2.900 €/m² Wohnfläche – für Reihenhäuser zwischen 2.100 und sogar über

3.850 €/m². Doppelhaushälften kosten je nach Baujahr zwischen 1.500 und fast 3.550 €/m² Wohnfläche. Die Preise beziehen sich auf den Berichtszeitraum 2012/13.

Preise für Eigentumswohnungen

Groß sind die Preissprünge bei verkauften oder wiederverkauften Eigentumswohnungen. Gegenüber dem Zeitraum 2010/11 stiegen die m²-Preise im Zeitraum 2012/13 je nach Baujahr zwischen knapp 10 und fast 30 %. Wohnungs- und Teileigentum stellt das größte Marktsegment des Tübinger Grundstücksmarktes dar. Für Neubauwohnungen liegt der durchschnittliche m²-Preis bei 3.400 €/m² Wohnfläche.

Mieten / Mietspiegel

Das Mietniveau ist nach wie vor vergleichsweise hoch. Im Mietspiegel wird eine Steigerung der Nettobasismieten in Höhe von 6,2 Prozent seit 2011 angenommen.

Im Jahr 2011 wurde ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Er ist als amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Tübingen zu betrachten. Mit ihm kann die ortsübliche Vergleichsmiete für die jeweiligen Wohnlagen errechnet werden. Ebenso kann der Mietspiegel auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Schon bei der Ersterstellung des Mietspiegels wurde eine Kommission, bestehend aus den Interessenvertretern der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter, der Wohnungswirtschaft, des Amtsgerichts sowie der Leitung des Fachbereichs Familie, Schule, Sport und Soziales gebildet, um die Erstellung des Mietspiegels und auch seine Fortentwicklung zu begleiten bzw. Anregungen dazu zu geben. Die Arbeit dieser Kommission war sehr konstruktiv und zielorientiert. Nur sehr wenige Punkte sind bei einer Neuerstellung nochmals detailliert zu hinterfragen.

Der Mieterbund weist darauf hin, dass sich die bei der Ersterstellung des Öfteren zum Ausdruck gebrachte Sorge einer den Mietpreis steigernden Wirkung des Mietspiegels nicht bestätigt hat. Auch aus Sicht von Haus und Grund ist die Anwendung sehr praktikabel, das aus anderen Verbänden bekannte Streitpotenzial über die richtige Klassifizierung der Wohnungen, Einrichtungsstandards und Wohnlagen sei in Tübingen nicht aufgetreten. Der Vertreter des Amtsgerichts Tübingen berichtet, dass sich die Anzahl der gerichtlichen Verfahren in Mietsachen merklich reduziert hat. Alle Mitglieder der Mietspiegelkommission vertreten die Meinung, dass es auf Grund der bisherigen guten Erfahrungen richtig ist, auch in Zukunft einen qualifizierten Mietspiegel für die Universitätsstadt Tübingen zu erstellen.

Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaften

Die Wohnungsbaugesellschaften sanieren weiterhin kräftig 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.

In den letzten beiden Jahren haben die Wohnungsbaugesellschaften in Tübingen viel investiert und unternommen. Hier seien nur einige Beispiele genannt:

GWG Tübingen

Königsberger Straße 11	Bau und Verkauf bzw. Vermietung von drei Eigentums- und acht geförderten Mietwohnungen (Bezug 2012)
Doblerstraße 13-17	Bau und Verkauf von 16 Eigentumswohnungen zusammen mit der Kreisbau (Bezug 2012)
Vormorgen, Kilchberg	Bezug von jeweils sechs Eigentums- und Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2009), Vermarktung von sechs Reihenhaushausgrundstücken
Fährenweg/ Heerweg, Hirschau	Bau und Verkauf bzw. Vermietung von elf Eigentums- und elf Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2009) (Bezug 2012)
Kohlplattenweg, Pfrondorf	Bau und Verkauf bzw. Vermietung von 17 seniorenrechten Eigentumswohnungen und zwei Mietwohnungen in betreuter Seniorenwohnanlage mit 15 Pflegeplätzen (Bezug 2012/13)
Alte Weberei	Bau und Verkauf von 23 Eigentumswohnungen (Hof 3), Bau von 20 Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2012) (Hof 7)
Wennfelder Garten 15/17	Bau von 23 Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2013)
Wennfelder Garten 46	Bau und Übergabe von 22 Apartments für wohnungslose Männer (betreut von der Bruderhaus Diakonie Reutlingen)
Schwalbenweg 37	Bau von zehn frei finanzierten Mietwohnungen

Kreisbau Tübingen

Doblerstraße 13-17	Bau und Verkauf von 16 Eigentumswohnungen zusammen mit der GWG (Bezug 2012)
Memelweg 13	Modernisierung und Neubau von neun Mietwohnungen (Bezug 2013)
Memelweg 17	Modernisierung und Neubau von sechs Mietwohnungen
Alte Weberei	Bau von 14 freifinanzierten Eigentums- und acht geförderten Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2012)
Derendiger Straße 92	Bezug von acht Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2009)
Untere Höhbergstraße 27/29	Bezug von zwölf Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2009)
Hartmeyerstraße 31	Bezug von neun Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2009)
Brahmsweg 10	Bezug von sechs Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2009)
Brahmsweg 2-8	Bau von 28 Mietwohnungen (5 im Landeswohnraumförderungsprogramm 2009) (Baubeginn Mai 2014)

GSW Baden-Württemberg

Wennfelder Garten	Bau und Bezug von 22 geförderten Mietwohnungen
Schleifmühlweg	40 Eigentumswohnungen und Pflegewohngruppe (Bezug 2013)

Siedlungswerk

Österberg	Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser (97 Wohneinheiten) (Bezug 2012-2014)
-----------	---

Die SÜDEWO, die den Wohnungsbestand der LBBW übernommen hat, plant ihren Wohnungsbestand durch Zukäufe und Neubauten in den nächsten Jahren sukzessive zu erweitern. Die Postbaugenossenschaft hat ihren Wohnungsbestand weiter saniert. Bei der Postbaugenossenschaft werden zum Ende des Jahres 2014 die letzten 16 gebundenen Wohnungen aus der Sozialbindung fallen.

Der schwere Hagelsturm am 28.07.2013 in der Region hat auch in den Wohnungsbeständen der Wohnungsbauunternehmen erhebliche Schäden angerichtet. Die Reparatur der Schäden dauert weiterhin an.

Aktivitäten der Stadt

Beispiele für Wohngebietsentwicklungen, die die Stadt durch die Schaffung von Planungsrecht ermöglicht hat, sind die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Dürrstraße 10-16, Herrenberger Straße 55-59 oder der Bebauungsplan für Bismarck-, Schaffhausen- und Brückenstraße. 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. Als nächste große Brachflächenentwicklung steht die Entwicklung des Güterbahnhof-Areals, der Ölmühle in Derendingen oder des ehemaligen Institutsareals an der Corrensstraße an.

Für das Wohngebiet Wennfelder Garten/Eisenhutstraße wurde eine Gesamtkonzeption entwickelt, in der eine große Anzahl an kostengünstigen Mietwohnungen in einem Zeitraum von etwa zehn Jahren neu entsteht und um weitere Wohnungsangebote ergänzt wird. Grundlage dieser städtebaulichen Neuordnung sind Planungsüberlegungen der Stadt zusammen mit den Wohnungsbauunternehmen GWG Tübingen und GSW Sigmaringen. Auf der Grundlage dieser planerischen Überlegungen haben die beiden Unternehmen eine städtebauliche Untersuchung als Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Im April 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Seither arbeiteten Stadtverwaltung, Planungsbüro und die beiden Wohnungsunternehmen an den Detaillösungen für diesen Bebauungsplan, der im Februar 2013 als Satzung beschlossen wurde. Mit einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen den Wohnungsbauunternehmen GWG und GSW sowie der Universitätsstadt Tübingen geschlossen wurde, wurde ein umfassender Maßnahmenkatalog vereinbart, der bei der Umsetzung des Gesamtprojektes zu beachten ist. Unter anderem wurde festgelegt, wie viel Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm errichtet werden müssen, welcher Energiestandard einzuhalten ist, welche Anzahl von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen herzustellen ist und welche Vorgaben für die Gestaltung der Fassaden zu beachten sind.

Aus städtischen Beständen wurden insgesamt drei größere Bauplätze in Tübingen verkauft. Zur Grundstücksneuordnung für eine geplante Wohnbebauung mit drei Doppelhaushälften wurden Flächen in Kilchberg erworben.

Aus dem städtischen Haushalt wurden in den Jahren 2012/13 16.309,28 € für Mietzuschüsse im Bereich der Wohnbauförderung ausgegeben.

Im laufenden Bebauungsplanverfahren „Sindelfinger Straße“ wurden 18 von 40 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau und zusätzlich acht Wohnungen mit einem Mietpreis 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete erstellt.

Die Projektentwicklung der Stadt konzentrierte sich im Berichtszeitraum auf die Entwicklung der ehemaligen Brachen Alte Weberei und Foyer durch die eigene Grundstücksgesellschaft in der WIT.

Alte Weberei

Die Vergabe der Grundstücksoptionen war im Juli 2011 abgeschlossen. Wie in Projekten der WIT üblich, wurden die Grundstücke zum Festpreis verkauft. Vergabekriterien waren, neben dem Grad der Realisierbarkeit der eingereichten Konzepte, eine möglichst hohe Vielfalt der Wohnungskonzepte, Mischnutzung, bauliche Besonderheiten und soziale Aspekte. Unter sozialen Aspekten wurden Familien mit Kindern, Bauherren mit geringerem Einkommen, Inklusion begünstigende Projekte und Projekte, die entweder für die Hausgemeinschaft oder für das gesamte Quartier einen Schwerpunkt für gemeinschaftliche Räume hatten, bevorzugt.

Im Sommer 2012 wurde mit dem Bau der ersten Gebäude begonnen, beim letzten Gebäude war im Herbst 2013 Spatenstich. Die ersten Bewohner sind im Juni 2013 eingezogen. Insgesamt sind 25 Einfamilienhäuser in Form von Doppelhaushälften und Reihenhäuser entstanden und 24 Mehrfamilienhäuser. Von den Mehrfamilienhäusern wurden 21 von privaten Baugemeinschaften errichtet, drei von Bauträgern. Die Bauträger errichteten 28 nach Landeswohnraumförderprogramm geförderte Wohnungen. Aber auch eine Baugruppe war im Bereich kostengünstiges Bauen besonders aktiv und verpflichtete sich, von elf gebauten Wohnungen sechs zu einem reduzierten Mietpreis (2 € unter Mietspiegel) an Menschen zu vermieten, die definierte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Andere Baugruppen errichteten auch Wohnungen zu günstigen Herstellungskosten, sodass es Familien, die auf dem freien Markt keine Wohnung hätten erwerben können, ermöglicht wurde Wohneigentum zu bilden. Insgesamt werden nach Vollendung aller Hochbauten 283 Wohnungen auf 28.663 m² Wohnfläche in der Alten Weberei entstanden sein.

Einschätzungen zur Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Wohnraumberichtes wurde unter den verschiedenen Akteuren auf dem Tübinger Wohnungsmarkt eine Umfrage zur Situation durchgeführt. Die Einschätzungen werden im folgenden Abschnitt dargestellt. Auch wenn sie sich in einzelnen Punkten nicht vollständig entsprechen, geben sie doch ein gutes Abbild der Rahmenbedingungen wieder.

Die Einschätzungen schwanken zwischen unverändert angespannt und deutlich verschärft, in Teilen sogar dramatisch. Dies wird auch auf den Trend wieder in der Stadt zu wohnen zurückgeführt. Einige sind sich die verschiedenen Akteure auch in der Wahrnehmung, dass sämtliche Wohnungsgrößen stark nachgefragt werden, und es keinen besonderen Schwerpunkt auf einem spezifischen Segment gibt. Nach Auffassung des Mieterbundes haben es in Tübingen insbesondere ALG II – Empfänger (Hartz IV), Alleinerziehende und Familien mit Kindern und niedrigem oder auch durchschnittlichem Einkommen besonders schwer eine adäquate und für sie bezahlbare Wohnung zu finden - zumal wenn sie mit studentischen Wohngemeinschaften um die gleiche Wohnungen konkurrieren. Diese sind oft solventer und stechen einkommensschwache Gruppen in der Bewerbung um die Wohnungen aus. Bestehende größere Wohnungen werden derzeit vermehrt auch von Selbstnutzern erworben.

Es fehlt immer noch an ausreichenden Investitionen im Mietwohnungsbau, vor allem von privaten Investoren. Dies liegt auch an den spürbar gestiegenen Baukosten. Haus & Grund merkt zudem an, dass das Wohnungssegment mit einfachen Standards abnimmt, da infolge von Sanierungen immer mehr Wohnungen höheren Standardstufen zugeordnet werden. Ein besonderes Problem in Tübingen ist die Knappheit an Baugrundstücken. Die Entwicklung der Mietkosten zeichnet sich dadurch aus, dass die Entwicklung sowohl der Nebenkosten als auch der Grundmieten in Tübingen oberhalb der Inflationsra-

te lagen. Im Durchschnitt lagen sie in Baden-Württemberg in diesem Zeitraum dagegen unterhalb der Inflationsrate.

Nach Auffassung des Mieterbunds verunsichern die Signale, die vor allem von der Bundespolitik ausgehen, die Investoren mehr als dass sie zu mehr Wohnungsbau führen. So unterblieb beispielsweise eine Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Investitionen in Immobilien und somit eine Erhöhung der Attraktivität für private Investitionen in den Geschosswohnungsbau. Die Anstrengungen des Landes haben sich unzweifelhaft erhöht. Aber trotz deutlicher Aufstockung des Landeswohnraumförderungsprogramms reichen die Maßnahmen nicht aus um die Situation in den betroffenen Kommunen nachhaltig zu entschärfen. Haus & Grund mahnt eine deutlichere Intensivierung der Subjektförderung (Wohngeld) an, um effektiver und zielgenauer zu fördern.

Nach Auffassung des Mieterbundes tun die Kommunen gut daran, Konzepte zu entwickeln, die es ihnen ermöglichen, aus eigener Kraft zu messbaren Erfolgen auf dem Wohnungsmarkt zu kommen. Stichworte hierzu sind die Suche nach Kooperationen in der Region, die Gründung von Genossenschaften und Wohnungsbaufonds. Tübingen habe aber die Zeichen der Zeit erkannt und bemüht sich, innovative Konzepte im kommunalen Wohnungsbau zu entwickeln und die Kräfte der Akteure im Wohnungsbau zu bündeln.

Nach übereinstimmender Meinung bleibt die Anziehungskraft Tübingens als Wohnstandort, durch die prosperierende Universität mit ihrem Klinikum, die stark wachsende Wirtschaft, die kulturellen Angebote und die Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart, so dass in der Folge die Einwohnerzahl in Tübingen seit Jahren ununterbrochen steigt und die dazukommenden Wohnungen überwiegend nur den Einwohnerzuwachs aufnehmen können. Dies reicht nicht aus, das vorhandene Defizit an angemessenem Wohnraum auszugleichen. Darüber hinaus sorgt derzeit die gute wirtschaftliche Gesamtlage für eine nachhaltige positive Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Die stetig steigende Preisentwicklung für Grundstücke und Wohneigentum resultiert immer noch aus einem überschaubaren Angebot und einer starken Nachfrage. Kapitalanleger investieren vermehrt auf dem Immobilienmarkt – vor allem in Eigentumsobjekten -, da es an lukrativen Alternativen mangelt. Im Vordergrund des Handelns stehen Werterhalt und Rendite bei weiterhin niedrigem Zinsniveau. Man kann nach wie vor von einer Flucht in Sachwerte sprechen. Darüber hinaus sind auch gebrauchte Immobilien gefragt. Hier sind die erzielbaren Mieten kaum niedriger als bei Neubauwohnungen. Zudem konkurrieren studentische Wohngemeinschaften mit Familien auf dem Mietwohnungsmarkt. So kann die Vermietung einer wohngemeinschaftstauglichen Wohnung eine Verzinsung von 3 bis 4 % erreichen.

3. Wohnungsbauförderung und Sozialwohnungen

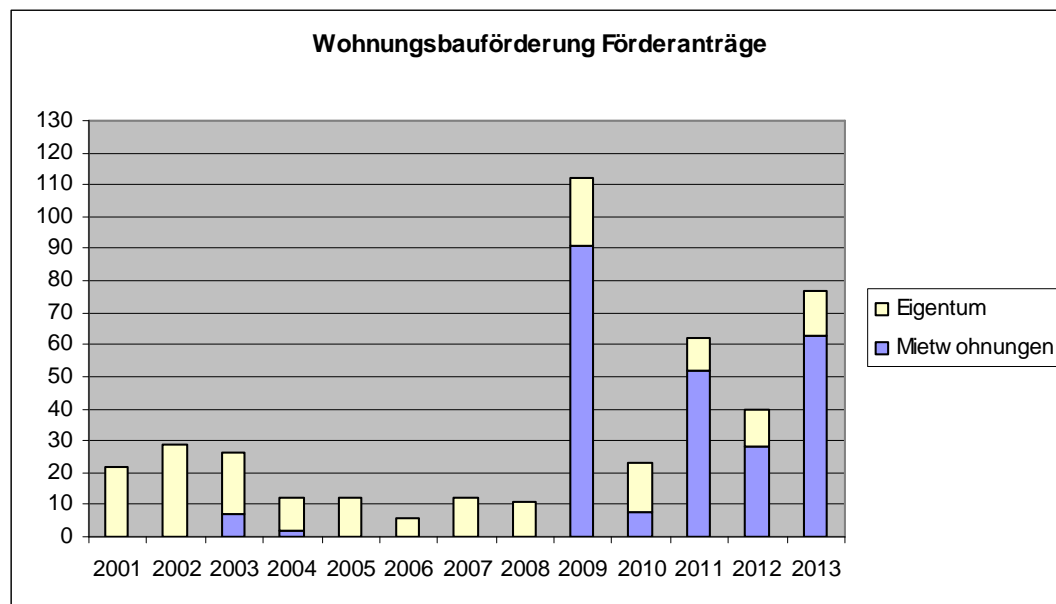
Wohnungsbauförderung durch das Land Baden-Württemberg

Tab. 6: Förderanträge und Fördermittel (Quelle: Landratsamt Tübingen, Wohnraumförderung)

Art der Wohnungen	WE 2012	WE 2013
Mietwohnungen	28	63
Eigentumswohnungen	7	9
Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte/ Reihenhaus	5	5
Wohnungen gesamt	40	77
Art und Höhe der Fördermittel		
	€	€
Mietwohnungen		
MW 15/ 25 Darlehen (15 bzw. 25jährige Zinsverbilligung für den Bau von Mietwohnungen)	2.812.600	8.199.400
Eigentumsmaßnahmen		
Z 15 Darlehen (Kapitalmarktdarlehen mit nichtöffentlicher Zinsverbilligung auf 15 Jahre)	1.809.500	3.070.600
Optionsdarlehen	-	20.000
Direktzuschuss	-	14.800
Gesamtsumme	4.622.100	11.304.800

WE = Wohneinheiten

Abb. 2: Förderanträge Wohnungsbauförderung 2001-2013

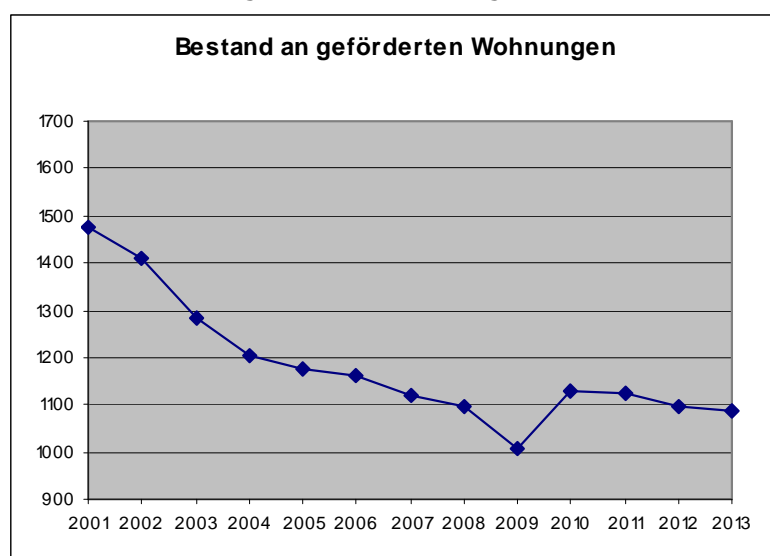


Die Bearbeitung der Förderanträge sowie die entsprechende Beratung erfolgt direkt beim Landratsamt. Auffallend ist, dass von 2001 bis 2008 kaum Mittel für Mietwohnungen abgerufen wurden. Erst im Jahre 2009 wurden im Rahmen des Landeswohnraumförderungsgesetzes wieder mehr Mietwohnungen gefördert. Im Jahr 2010 waren die Wohnungsbaugesellschaften nicht noch einmal zu einer derartigen Kraftanstrengung fähig und reichten weniger Anträge ein. Ab dem Jahr 2011 wurden wieder mehr Mittel aus der Wohnraumförderung abgerufen.

Bestand an Sozialmietwohnungen

Im Jahr 2012 betrug der Bestand an geförderten Mietwohnungen in Tübingen 1.096 Wohnungen, 2013 waren es 1.088 Wohnungen. Der Bestand ist nach 2009 erstmals nach langer Zeit wieder angestiegen. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die Umsetzung der Förderanträge des Jahres 2009 zurückzuführen. Seitdem fällt die Zahl wieder ab, weil mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, als neue geförderte Wohnungen gebaut werden. Um diesen Trend wieder umzudrehen, ist es aus Sicht der Verwaltung dringend erforderlich, in möglichst vielen Projekten die Realisierung von sozialem Mietwohnungsbau vorzusehen.

Abb. 3: Bestand an geförderten Wohnungen 2001-2013



Tab. 7: Bestand an geförderten Wohnungen (Sozialmietwohnungen) jeweils zum 31.12. (Quelle: FAB Soziale Angebote der Universitätsstadt Tübingen)

2011	1.124 WE	2012	1.096 WE	2013	1.088 WE
-------------	----------	-------------	----------	-------------	----------

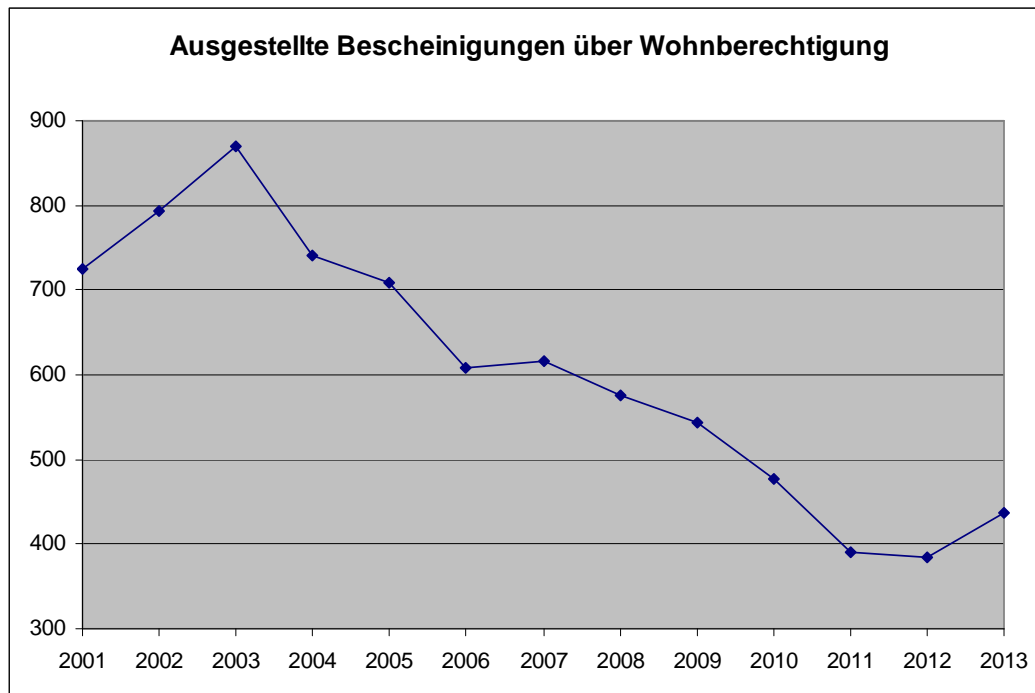
Durchführung des Wohnungsbindungsgesetzes

Im Jahr 2012 wurden 384 und im Jahr 2013 437 Wohnberechtigungsbescheinigungen für das Wohnen in Sozialmietwohnungen ausgestellt. Seit mehreren Jahren nimmt die Zahl der ausgestellten Bescheinigungen ab. Dieser Trend kehrte sich erst im Jahr 2013 wieder um. Gründe für die Abnahme sind Gesetzesänderungen, die den Zugang zu einem Wohnberechtigungschein veränderten. Am gravierendsten war die Veränderung der Einkommensgrenzen dahingehend, dass deutlich weniger Personen Zugang zur Ausstellung eines Wohnberechtigungscheins haben. Dieser Trend ist auch im Land spürbar. Außerdem wurden früher auch für Auswärtige, die nach Tübingen ziehen wollten, Wohnberechtigungscheine in Tübingen ausgestellt. Diese wurden dann statistisch auch in Tübingen erfasst. Seit 2011 werden nur noch die Wohnberechtigungscheine von Personen statistisch erfasst, die in Tübingen wohnen.

Die Verteilung der ausgestellten Bescheinigungen auf verschiedene Haushaltsgrößen ist in Tabelle 8 dargestellt. Zu beachten ist, dass nicht alle Personen, die in Tübingen sich eine Wohnberechtigungsbescheinigung haben ausstellen lassen, tatsächlich auch in Tübingen Wohnraum suchen. Auch sind Personen darunter, die bereits jetzt schon in einer Sozialmietwohnung oder einer sonstigen Wohnung

einer Wohnungsbaugesellschaft wohnen, aber eine andere Wohnung suchen und dafür erneut eine Wohnberechtigungsbescheinigung benötigen.

Abb. 4: Ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen 2001 bis 2013



Tab. 8: Ausgestellte Bescheinigungen über Wohnberechtigung (Quelle: FAB Soziale Angebote der Universitätsstadt Tübingen)

Haushaltsgröße	m ²	2012	2013
2-Zimmer Wohnung (1 Person)	45 m ²	140	194
3-Zimmer Wohnung (2 Personen)	60 m ²	91	100
4-Zimmer Wohnung (3 Personen)	75 m ²	89	75
5-Zimmer Wohnung (4 Personen)	90 m ²	43	42
6-Zimmer Wohnung (5 Personen)	105 m ²	17	22
Wohnungen für 6 und mehr Personen	Je Person + 15 m ²	4	4
Gesamt		384	437

Wohnungsvergaben

Im Jahr 2012 wurden 92 sozial geförderte Wohnungen (2013: 59 Wohnungen) an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vergeben. Darüber hinaus wurden auch Wohnungen, die nicht gefördert wurden, an Wohnberechtigungsscheininhaber vergeben. Die genaue Zahl ist nicht bekannt.

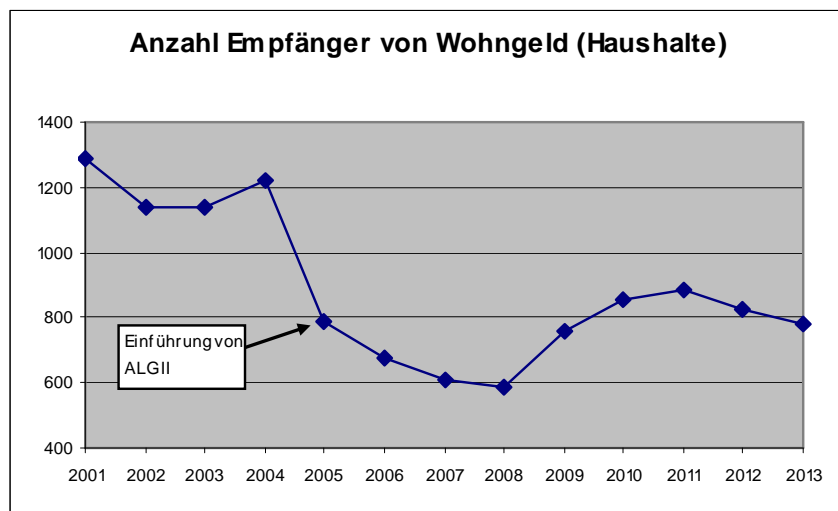
Wohngeld

Die Zahl der Empfängerhaushalte hat im Berichtszeitraum abgenommen. Die Höhe des durchschnittlich monatlich ausbezahlten Wohngelds je Fall stieg jedoch an. (siehe auch Tab. 9, wie auch Abb. 5)

Tab. 9: Ausbezahltes Wohngeld und Erstanträge (Quelle: FAB Soziale Angebote der Stadt Tübingen)

Jahr	Empfänger Durchschnittliche Anzahl Haushalte pro Monat	ausbezahltes Wohngeld		Erstanträge
		insg. in Tsd. €	Durchschnittlich € je Fall monatlich.	
2011	884	2.157	203,35	623
2012	829	2.105	211,63	664
2013	783	2.108	224,93	776

Abb. 5: Anzahl Empfänger von Wohngeld (Haushalte) 2001-2013



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

Leistungen nach Sozialgesetzbuch II und XII

Die Entwicklung der Fallzahlen für den Empfang von Sozialhilfe entspr. Sozialgesetzbuch (SGB) XII ist aus Tabelle 10 ersichtlich.

Tab. 10: Fallzahlen für den Empfang von Sozialhilfe (ohne Heimfälle) (Quelle: FAB Soziale Angebote der Stadt Tübingen)

2011	708	2012	743	2013	831
-------------	-----	-------------	-----	-------------	-----

Bei diesen Zahlen handelt es sich um Fallzahlen, sie geben nicht die Zahl der begünstigten Personen wieder. Oft hängen an einem Fall mehrere Personen (Familien, etc.). Die Betrachtung der Fallzahlen kann jedoch als Maßstab für die Beurteilung der Situation dienen. 2012 betragen die Fallzahlen in der Sozialhilfe 743 (2013: 831). Die Fallzahlen sind von 2011 (708 Fälle) auf 2012 (743 Fälle) um 35 Fälle, also um rund 5 % und von 2012 auf 2013 um 88 Fälle, also rund 12 % gestiegen und steigen auch stetig weiter an. Die Größenordnung der Aufwendungen allein für die Stadt Tübingen kann nicht beziffert werden, da diese beim Landkreis Tübingen ohne Trennung von Stadt und Landkreis geführt werden. Die steigenden Fallzahlen belegen, dass immer mehr Menschen darauf angewiesen sind, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Zahl der Personen (inkl. Haushaltsangehöriger), die Leistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II sog. Hartz IV) bezogen haben, ist in der Universitätsstadt Tübingen am Ende des Berichtszeitraums wieder gestiegen (siehe Tab. 11.). Im Verhältnis Hartz IV – Bezieher zu Arbeitslosengeld I - Bezieher

überwiegen die Hartz IV – Bezieher. Dies spricht für eine steigende Sockelarbeitslosigkeit, d. h. immer mehr Menschen gelingt es überhaupt nicht mehr ins Berufsleben zurückzukehren.

Tab. 11: Arbeitslose in Tübingen nach der Art der Leistung (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Jahr	Arbeitslosengeld II (SGB II, sog. Hartz IV)	Arbeitslosengeld I (SGB III)	insg.
2011	793	627	1.420
2012	791	562	1.353
2013	866	514	1.380

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

Tab. 12: 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 €

Die Mieten sind allerdings seit 2009 deutlich gestiegen. Derzeit liegt die monatliche durchschnittliche Kaltmiete bei 8,44 €/m².

2012 gab es 38 Räumungsklagen (Gesamtzahl für die Stadt Tübingen). Bei 11 Fällen (29 %) konnte durch Schuldenübernahme (Darlehen im Rahmen der Sozialhilfe) eine Räumung verhindert werden. 2013 gab es 18 Räumungsklagen. Bei 7 Fällen (39 %) konnte durch Schuldenübernahme die Räumung verhindert werden. Weitere Räumungen wurden durch Schuldenübernahme bzw. Darlehen über das Jobcenter (SGB II) verhindert.

Wohnungslose

Die Zahl der polizeirechtlich eingewiesenen Personen in Tübingen lag bis 2011 stabil bei etwa 90 Personen. Von 2011 bis 2012 kam es zu einem Anstieg von 94 auf 121 Personen, das entspricht einer Steigerung von 28%. 2013 war nochmals ein Anstieg auf 131 Personen zu verzeichnen, also ein Anstieg von 2012 auf 2013 von 8%.

¹ Nettokaltmiete (Werte ohne Kaltnebenkosten)

Tab. 13: Personen in städtischen Obdachlosenunterkünften 2009 – 2013 (Stand 31.12.) (Quelle: FAB Soziale Angebote der Stadt Tübingen)

		2011	2012	2013	Veränderung zu 2012	
					absolut	prozentual
Gesamt		94	121	131	+ 10	+ 8 %
Geschlecht und Alter						
	erwachsene Männer	61	70	64	- 6¹	- 8 %¹
	erwachsene Frauen	25	33	38	+ 5	+ 15 %
	Kinder	8	18	29	+ 11²	+ 61 %²
Familienstand						
	alleinstehende Männer	56	63	54	- 9²	- 14 %²
	alleinstehende Frauen	18	20	22	+ 2	+ 10 %
	Familien mit Kindern ³	5	10	14	+ 4	+ 40 %
	Ehepaare ohne Kinder ³	3	3	5	+ 2	+ 166 %
Unterbringung						
Gemeinschaftsunterkünfte	Männerwohnheim Eberhardstr. 53	16	20	17	- 3¹	- 15 %¹
	sonstiges Wohnheim ⁴	24 ⁴	24	17	- 7¹	- 29 %¹
	Gemeinschaftswohnung	22	23	19	- 4¹	- 17 %¹
	Schwellenwohnen	7	7	8	+ 1	+ 14 %
	Einzelwohnung	25	47	70	+ 23	+ 48 %
Unterbringungsdauer						
	unter 2 Jahre	k.A. ⁵	71	90	+ 19	+ 27 %
	über 2 Jahre	k.A. ⁵	50	41	- 9¹	- 18 %¹

Anmerkungen:

¹ Abgänge bei Männern wegen Neueröffnung des Angebots Übergangswohnen im Wennfelder Garten 46

² Anstieg bei Kindern: dabei ist eine somalische Familie mit 7 Kindern

³ Alle Familien und Ehepaare ohne Kinder wohnen in Einzelwohnungen

⁴ seit 2011 nur noch Marienburger Str. 15 (nach Abriss des Wohnheims Wennfelder Garten 46/48)

⁵ keine Angaben, Statistik erst ab 2012

Besonders von Obdachlosigkeit betroffen sind weiterhin:

- junge Volljährige
 - psychisch Kranke
- außerdem:
- Haushalte mit Kindern

In den letzten beiden Jahren stieg die Zahl der ordnungsrechtlich in städtische Notunterkünfte eingewiesenen Haushalte mit Kindern an: von fünf Familien mit acht Kindern im Jahr 2011 auf 14 Familien mit 29 Kindern.

Gründe für die Obdachlosigkeit können unzumutbare Wohnverhältnisse (Überbelegung, Baufälligkeit), aber auch Zwangsräumungen wegen Mietschulden sein. Diese zu vermeiden, ist Aufgabe der Wohnungsnotfallhilfe (Fachabteilung Soziale Hilfen). Die Wohnungsnotfallhilfe wirkt in Zusammenarbeit mit den betroffenen Familien, dem Jugendamt, der Familienhilfe und dem Jobcenter Landkreis Tübingen darauf hin, rechtzeitig Sozialleistungen wie Arbeitslosengeld II und die Übernahme der Mietschulden zu erschließen, die Miete z. B. über Abtretungsvereinbarungen zu sichern und somit den drohenden Wohnungsverlust abzuwenden.

In aller Regel besteht ein Anspruch auf aufstockendes Arbeitslosengeld II (zu Gehalt, Kindergeld und Unterhalt). Da aber der Anspruch in der Praxis meist niedriger ist als die Miete, kann das Jobcenter die Miete nicht über eine Direktzahlung sicherstellen, d. h. die Haushalte sind selbst für die Mietzahlung verantwortlich. Aus diesem Grund sind Wohnungsverluste trotz der beschriebenen Hilfen leider nicht immer abzuwenden. Die Obdachlosenbehörde (Fachabteilung Ordnung und Gewerbe) prüft dann jedoch, ob die Familie in dieselbe Wohnung wiedereingewiesen werden kann.

Flüchtlinge und Asylbewerber

Die Stadt Tübingen hat bis zum 30.06.2013 in Ausführungshilfe für das Landratsamt Tübingen Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erbracht. Sie war bis dahin auch für deren Erstunterbringung zuständig und hat dafür entsprechende Unterkünfte zur Verfügung gestellt. In den Flüchtlingsunterkünften wurden außer den Leistungsbeziehern nach Asylbewerberleistungsgesetz auch Personen mit eigenem Einkommen und Personen mit verschiedenen Aufenthaltserlaubnissen, welche zum Bezug von Leistungen nach SGB II und SGB XII berechtigen (dortige Leistungsbezieher und Selbstzahler) untergebracht. Seit dem 01.07.2013 gewährt das Landratsamt die Leistungen nach AsylbLG wieder in eigener Zuständigkeit und ist damit auch für deren Erstunterbringung zuständig.

Im Jahr 2012 wurden von der Stadt Tübingen in 87 Fällen (2013: 83 Fälle) an 112 Personen (2013: 105 Personen) Leistungen nach dem AsylbLG gewährt. Am 31.12.2012 waren durch die Stadt Tübingen in eigenen und angemieteten Unterkünften 62 Leistungsempfänger nach AsylbLG untergebracht. Am 30.06.2013 waren durch die Stadt Tübingen in eigenen und angemieteten Unterkünften 55 Leistungsempfänger nach AsylbLG untergebracht. Die restlichen Leistungsempfänger konnten in privaten Wohnraum vermittelt werden.

Aktuell steigt die Zahl der Asylbewerber drastisch an. Um nach der Anerkennung der Asylbewerber Engpässe bei der Versorgung mit Anschlusswohnraum auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt abzufedern, wird die Universitätsstadt Tübingen ihre Anstrengungen im geförderten Wohnungsbau noch erhöhen müssen. Derzeit wird zudem eine Bewerbung auf das Sonderprogramm des Landes für die Förderung von Anschlusswohnraum vorbereitet.

4. Der Wohnungsmarkt für Studierende

Die Stadt selbst stellt keinen studentischen Wohnraum her. Wo es möglich war oder ist, wurde und wird in Bauleitplanverfahren das Planungsrecht so gesteuert und gestaltet, dass der Bau von studentischem Wohnraum möglich ist. Eine weitere Steuerungsmöglichkeit ergibt sich durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen in Zusammenhang mit der Entwicklung von Baugebieten (z. B. Lustnauer Mühle, Südlich der Wohlboldstraße).

Tab. 14: Studierendenzahlen an der Eberhard Karls Universität Tübingen (Quelle: Eberhard Karls Universität Tübingen)

	WS 2009/10	WS 2010/11	WS 2011/12	WS 2012/13	WS 2013/14
Erstsemester	3.823	3.659	4.531	4.709	4.577
Studierende insgesamt	24.473	24.557	25.849	27.895	29.155

2012 nahm der doppelte Abiturjahrgang sein Studium auf, hinzu kam der Wegfall der Wehrpflicht. Mit den steigenden Studierendenzahlen erhöhte sich auch die Nachfrage nach den Wohnheimplätzen enorm. Das Studierendenwerk erhielt durchschnittlich ca. $\frac{1}{4}$ mehr Anträge als im Vorjahr. Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden und die Wohnraumsuchenden bestmöglich zu unterstützen, unternahm das Studierendenwerk große Anstrengungen: So wurden vorsorglich alle Sanierungsarbeiten vor 2012 abgeschlossen und keine neuen größeren Investitionen getätigt, so dass den Studierenden zum Wintersemester alle 3.670 Bettplätze zur Verfügung standen. Darüber hinaus wurden Verlängerungsanträge von Studierenden, die ihre Höchstmietdauer in den Wohnheimen erreicht hatten, in der Regel nicht genehmigt, um Platz für Erstsemester zu schaffen. Zu Semesterbeginn richtete das Studierendenwerk zudem Notunterkünfte in Gemeinschaftsräumen der Wohnheime Waldhäuser-Ost in Tübingen ein. Diese nahmen im Wintersemester 2012/13 jedoch nur drei und im Wintersemester 2013/14 17 Studierende in Anspruch. Schließlich vermittelte das Studierendenwerk private Zimmer oder Wohnungen an Studierende. Die Wohnheime waren fast komplett belegt.

Das Studierendenwerk beabsichtigt – sofern die aktuelle Entwicklung an der Universität Tübingen nachhaltig ist – seine Wohnheimplatzkapazitäten weiter auszubauen. Für das Studierendenwerk stehen derzeit zwei Standorte zur Diskussion. In der Pfrondorfer Straße betreibt das Studierendenwerk ein Wohnheim, das durch einen Neubau mit intensiverer Bebauung des Grundstücks genutzt werden könnte. Hinsichtlich des internationalen Begegnungszentrums im Heuberger Torweg steht das Studierendenwerk in Kontakt mit der Universität, da das Gebäude für den ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigt wird. Darüber hinaus wird derzeit überprüft, ob im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen für das Betriebspersonal des UKT am Breiten Weg das danach verbleibende und südlich angrenzende Baufenster für die Errichtung von Studierendenwohnungen genutzt werden kann. An den drei Standorten ließen sich geschätzt 250-300 Wohnheimplätze realisieren.

Das Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim ist Partner des Projekts „Wohnen mit Hilfe“, welches das Deutsche Rote Kreuz koordiniert. Im Rahmen der Initiative helfen Studierende älteren Menschen oder Familien im Alltag und wohnen im Gegenzug zu verringerter Miete bei ihnen im Haus. Weitere Projektbeteiligte sind der Landkreis Tübingen, die Universitätsstadt Tübingen und der Stadtseniorenrat Tübingen. Zum Jahresende 2012 gab es 23 Wohnpartnerschaften im Kreis Tübingen.

Tab. 15: Träger anderer Studentenwohnheime in Tübingen und Anzahl der Plätze (Quelle: Eberhard Karls Universität Tübingen)

Träger	Wohnheim / Adresse	Plätze
Tübinger Studentenwerk e.V.	Im Geigerle, Charlottenstr. 8	100
Tübinger Studentenwerk e.V.	Annette-Kade-Heim, Mohlstr. 44	88
Bistum Rottenburg-Stuttgart	Carl-Sonnenschein-Haus, Schickardtstr. 9	135
Bistum Rottenburg-Stuttgart	Edith-Stein-Heim, Gösstr. 55	84
Gemeinnütziger Verein zur Förderung Studentischen Lebens e.V.	Johann-Georg-Fichte-Haus, Herrenberger Str.40	66
Zinser Grundstücks-GmbH	Allianz-Wohnheim, Poststr. 7	67
ev. Landeskirche in Württemberg	Karl-Heim-Haus, Herrenberger Str.22 und Anbau Herrenberger Str. 16	95
ESG (Evangelische Studierenden Gemeinde)	Adolf-Schlatter-Haus, Österbergstr. 2	27
ESG (Evangelische Studierenden Gemeinde)	Dietrich-Bonhoeffer-Haus, Berliner Ring 8/1	6
Hausbauverein Alte Tübinger	Rechberg-Haus	115
Prof. Rebel Studentenwohnheim e.V.	Professor-Rebel-Haus, Fichtenweg 6 und Anbau	124
Karl-Steeb-Gründung e.V.	Carlo-Steeb-Heim, Hechinger Str. 43	17
Katholische Hochschulgemeinde	Erasmus Haus, Belthlestr. 40	25
Katholisches Stift	Collegiumsgasse 5	80
Evangelisches Stift	Klosterberg 2	120
Albrecht-Bengel-Haus e.V.	Ludwig-Krapf-Straße 5	104
Leibniz Kolleg I	Brunnenstraße 34	53
Privater Träger (Hausverein)	Lu15, Ludwigstr. 15	27
Privater Träger	Philosophenweg 67	45
Privater Träger	Wohnheim Christian-Laupp-Straße 4	25

5. Thesen zur Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt

Im Folgenden sollen die 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.
- In 2012 wurde mit über 450 Wohneinheiten die höchste Anzahl an Baufertigstellungen der letzten Jahre erreicht. Im Jahr 2013 konnte diese hohe Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Wohnbau und der Baufertigstellungen jedoch nicht gehalten werden. Gründe hierfür sind die schon in 2012 genehmigten aber erst im Jahre 2014 fertiggestellten Wohnungen in der Alten Weberei und die Verzögerungen bei der Planung bei den Projekten „Sindelfinger Straße“ und „Lustnauer Mühle“.
- Die Zahl der Wohnungen stieg schwächer an als die Zahl der Einwohner (1,8 % zu 2,6 %). Die weitaus größte Anzahl neuer Wohnungen wurde im Rahmen der Innenentwicklung erstellt. Die wesentlichen Zuwächse im Wohnungsbestand erfolgten demnach im städtebaulichen Entwicklungsbereich und in der Alten Weberei.
- Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, sowohl im Eigentums- wie auch im Mietsegment. Ausgelöst wird dies sowohl durch die Trends der Wertanlage in Immobilien 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 sehr stark an.
- 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.
- Für den Bereich des sozialen Wohnungsmarktes ist dazu hin noch folgendes anzumerken:

- Der Bestand an Sozialwohnungen hat leicht abgenommen.
- Die erkennbar größten Probleme sich mit Wohnraum zu versorgen, 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.
- 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.
- Die Nachfrage nach Wohnheimplätzen für Studierende nahm stark zu, nahezu alle Plätze sind belegt.
- Auf Grund der steigenden Flüchtlingszahlen ist zudem weiterer Wohnraum für die Anschlussunterbringung zu schaffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich in Tübingen trotz relativ hoher Bautätigkeit keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt abzeichnet. Dabei ist der wesentliche limitierende Faktor die Grundstücksverfügbarkeit. Die Verwaltung wird daher die weiteren Projekte der Innenentwicklung ebenso voranbringen wie die Baugebiete in den Teilorten. Weitere Schwerpunkte sind die Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus und anderer Projekte des bezahlbaren Wohnraums (z.B. Hechinger Eck), sowie die Mobilisierung untergenutzten Wohnraums.