

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Betreff: Wohnraumbericht 2007

Bezug:

Anlagen: 1 Bezeichnung: Wohnraumbericht - Fortschreibung 2007

Zusammenfassung:

Die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt. Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot; es fehlt vor allem an preisgünstigen Wohnungen für Familien mit Kindern und für Alleinerziehende. Besonders schwierig ist die Situation für Menschen mit geringem Einkommen. Auch für viele Studierende ist es nach wie vor sehr schwer eine Unterkunft zu finden.

Der Baufortschritt im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ konnte noch einmal einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation in Tübingen leisten. Das Mühlenviertel ist seit Mai 2007 im Bau, die ersten Bewohner werden das Quartier in 2008 beziehen.

Nach wie vor verliert die Universitätsstadt Tübingen Einwohner, weil diese wegen des Mangels an bezahlbarem Wohnraum ins Umland ziehen. Deshalb sind Anstrengungen, die in die Richtung einer Erhöhung des Angebots an Wohnraum in Tübingen gehen, wichtig. Das entscheidende Argument ist dabei die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum. Die Entwicklungspotenziale in der Stadt müssen angegangen werden, damit mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren (aktuelle Unterversorgung, Ersatzbedarf durch künftig wegfallenden Wohnraum, Neubedarf durch Verringerung der Belegungsdichte sowie durch die Bevölkerungsentwicklung) ergibt sich ein Bedarf von über 6.600 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Die Baufertigstellungen liegen derzeit unter dem Bedarf.

Ziel:

Unterrichtung des Gemeinderats über die aktuelle Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Stadtverwaltung der Universitätsstadt Tübingen legt alle zwei Jahre einen Bericht zur Situation auf dem Wohnungsmarkt (Wohnraumbericht) vor. Mit diesem Bericht setzt sie die Reihe fort.

2. Anlagen

Wohnraumbericht – Fortschreibung 2007

Wohnraumbericht 2007

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	5
2. Statistische Zahlen zur Wohnraumsituation in Tübingen	6
3. Situation auf dem Wohnungsmarkt	8
4. Die Entwicklung auf dem sozialen Wohnungsmarkt	10
5. Der Wohnungsmarkt für Studierende	15
6. Innenentwicklungsprojekte der Universitätsstadt Tübingen	17
7. Der zukünftige Bedarf an Wohnraum in der Universitätsstadt Tübingen	18
8. Zusammenfassung und Ausblick	20

1. Vorwort

Eine angemessene Wohnraumversorgung bleibt in Tübingen nach wie vor ein wichtiges Thema, wie es auch der Wohnraumbericht 2007 aufzeigt.

Ein Schwerpunkt wird in diesem Bericht auf den Bedarf an Wohnraum für ein gewünschtes Einwohnerwachstum in Tübingen gelegt, dabei wird auf den ursächlichen Zusammenhang zwischen Wohnraumangebot und Einwohnerzahlen eingegangen.

Der Wohnraumbericht erscheint seit den 80er Jahren im Zweijahresrhythmus, und ist - wie die letzten fünf vorausgegangenen Berichte auch - kurz gehalten. Gleichwohl wurde versucht, die künftigen Entwicklungen einzuschätzen und die bestehenden Wohnungsversorgungsprobleme – auch bezogen auf einzelne Bevölkerungsgruppen - darzustellen.

Eigentlicher Berichtszeitraum sind die Jahre 2005 und 2006, jedoch wird selbstverständlich auf wichtige Trends und Fakten, die vor oder nach diesem Zeitraum liegen, eingegangen.

Der Erstellung des Berichtes liegt eine Umfrage zugrunde, in der neben städtischen Dienststellen auch die auf dem Wohnungsmarkt agierenden Gesellschaften, Vereinigungen und Interessensvertretungen befragt wurden.

Im Einzelnen waren das die Kreisbau Tübingen, die Postbaugenossenschaft, die GWG Tübingen, das Siedlungswerk, die GSW Baden-Württemberg, die LBBW Immobilien Management Wohnen, der Gutachterausschuss, Haus & Grund Tübingen, der Mieterverein, das Studentenwerk. Beteiligte städtische Dienststellen waren die Stadtkämmerei, das Liegenschaftsamt, die Fachabteilung Ordnung und Recht, die Fachabteilung Bürgerdienste, die Fachabteilung Soziale Angebote, die Fachabteilung Service-Center Bauen, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und das Stadtplanungsamt. Koordiniert und zusammengefasst wurde der Bericht vom Stadtplanungsamt.

2. Statistische Zahlen zur Wohnraumsituation in Tübingen

Einwohner und Haushalte

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Tübingen hat nach der Fortschreibung des Statistischen Landesamtes in den letzten Jahren leicht zugenommen (Tab. 1). Die Zahl der Haushalte stieg 2006 stark an (Tab. 2), wobei das Verhältnis von Einpersonenhaushalten und Mehrpersonenhaushalten sich zu Ungunsten der Mehrpersonenhaushalte veränderte. Bis 2005 basierten die Angaben auf dem sog. lohnsteuerrechtlichen Familienverband, d. h. jede nicht verheiratete, nicht mehr bei den Eltern lebende, volljährige Person war als eigener Haushalt ausgewiesen, auch dann, wenn diese z. B. mit anderen Personen in einer Wohnung lebten. Ab 2006 werden zudem auch noch alle volljährigen, noch bei ihren Eltern lebenden Personen als eigener Haushalt gezählt. Deswegen hat sich sowohl die Zahl der Haushalte insgesamt, als auch die der Einpersonenhaushalte drastisch erhöht. Durch diese Änderungen in der amtlichen Statistik leidet allerdings ihre Aussagekraft, da für die Errechnung des Bedarfs an Wohnraum keine vernünftigen Zahlen mehr zur Verfügung stehen.

Tab.1: Einwohnerentwicklung Tübingen 2004-2006 (jeweils zum 31.12.) (Quelle: Statist. Landesamt)

	2004	2005	2006
Einwohner	83.360	83.496	83.740

Tab. 2: Haushalte in Tübingen 2004-2006 (Quelle: Melderegister)

Jahr	Haushalte	Einpersonenhaushalte	Anteil in %	Mehrpersonenhaushalte	Anteil in %
2005	55.430	37.362	67,4 %	18.068	32,6 %
2006	59.160	42.647	72,1 %	16.513	27,9 %

Bautätigkeit

Der Bestand an Wohnungen ist weiterhin gestiegen, und betrug am 31.12.2006 nunmehr 39.588 Wohnungen. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Wohnbau erreichte sowohl bei der Zahl der Gebäude (78), als auch bei der Zahl der Wohnungen (282) im Jahre 2006 einen höheren Stand (Tab. 3). Die Zahl der Baufertigstellungen im Wohnbau (Gebäude und Wohnungen) war im Jahr 2004 am höchsten (Tab. 4). Im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ wurden im Jahr 2005 fünf Gebäude und im Jahr 2006 sieben Gebäude genehmigt; insgesamt wurden dort 90 Wohneinheiten in den beiden Jahren fertig gestellt.

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

Jahr	Gebäude Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
2005	69	+25,5 %	246	+50,0 %
2006	78	+13,0 %	282	+14,6 %

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

Jahr	Gebäude Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
2005	83	-18,6 %	206	-46,1 %
2006	76	-8,4 %	346	+68,0 %

Die Zahl der Wohnungen, für die Abgeschlossenheitsbescheinigungen - d. h. Genehmigungen für die Umwandlung in Eigentumswohnungen durch Neubau oder Umbau bestehender Gebäude – beantragt wurden, ist aus Tab. 5 ersichtlich.

Tab. 5: Abgeschlossenheitsbescheinigungen (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen)

Jahr	Wohnungen	Neubau	Altbau
2005	517	276	241
2006	349	194	155

Zweckentfremdungen

Weiter zurückgegangen ist die Zahl der Zweckentfremdungsgenehmigungen (Tab. 6). Das Zweckentfremdungsverbot lief zum 31.12.2006 aus und wurde vom Land Baden-Württemberg nicht wieder verlängert. Dies trifft auch andere Universitätsstädte, wie Freiburg, Heidelberg, Konstanz und Mannheim.

Tab. 6: Zweckentfremdungen (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen)

	2005	2006
Anzahl	9	8

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte in Tübingen, d. h. die durchschnittliche Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner pro Wohnung, ist im Berichtszeitraum leicht gefallen, und zwar von 2,07 Bew./Whg. am 31.12.2004 auf nunmehr 2,05 Bew./Whg. am 31.12.2006 (Baden-Württemberg 2,19 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. Dies erklärt auch die abweichende, höhere Belegungsdichte für Tübingen in der Statistik des Statistischen Landesamtes (2,12 Bew./Whg.), da diese die Unterbringung in Wohnheimen nicht genügend berücksichtigt.

Grundstückspreise

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Preise für unbebaute Wohnbaugrundstücke seit dem letzten Berichtszeitraum nach oben bewegt. Es besteht jedoch nach wie vor eine große Nachfrage, die zu sehr hohen und teilweise sogar deutlich überhöhten Kaufpreisen führt. Diese Entwicklung ist auch auf dem Markt für bebaute Grundstücke zu erkennen.

Im Jahr 2005 bewegten sich im Mittel die Preise für bebaute Wohnbaugrundstücke je m² in der Kernstadt (ohne Altstadt) zwischen 181 und 499 Euro - und wiesen damit eine größere Spanne auf als die Richtwerte (245-420 Euro). Für unbebaute Wohnbaugrundstücke wurden 216 bis 695 Euro pro m² bezahlt, d. h. auch in diesem Marktsegment hatten die tatsächlich bezahlten Preise eine größere Spanne als die Richtwerte (306-500 Euro). In Lustnau, Derendingen, Hirschau und Pfrondorf spiegelt sich das gleiche Bild auf einem klein wenig niedrigeren Niveau wider. In Bühl liegt das Preisniveau noch ein wenig niedriger. Für die nicht genannten Orte lagen nicht ausreichend Daten vor.

Preise für Wohnhäuser

Bei nahezu allen Wohnhaustypen sind 2005 gegenüber 2004 im Durchschnitt um 7 % höhere Kaufpreise bezahlt worden. Auch hier stehen sich geringes Angebot und hohe Nachfrage unverändert ge

genüber. Die Anzahl der Verkäufe stieg im Jahr 2005 gegenüber 2004 um 36 % an, wobei dieser Anstieg hauptsächlich auf Verkäufe ehemaliger Garnisohnungen in der Südstadt an die Mieterinnen und Mieter zurückzuführen ist.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohngebäude bewegten sich 2005 bei freistehenden Wohnhäusern, abhängig von Alter und Wohnungsanzahl, zwischen 1.316 und 2.910 Euro/m², bei Reihenhäusern, zusätzlich abhängig davon, ob Reiheneck- oder –mittelhaus, zwischen 2.291 und 2.834 Euro/m², und bei Doppelhaushälften, abhängig vom Alter, zwischen 1.814 und 2.679 Euro/m².

Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen ist festzustellen, dass es zum Jahresende 2005 wegen der wegfallenden Eigenheimzulage einen deutlichen Anstieg bei den Verkäufen gab. Für Neubauwohnungen lag der m²-Preis bei knapp 2.800 Euro für nahezu alle Wohnungsgrößen und damit ca. 7 % über den Werten des Vorjahres.

Baupreisindex

Der Baupreisindex für Bauwerke ist im Jahr 2005 gegenüber 2004 um 0,9 % gestiegen. Die Entwicklung war damit verhaltener als die allgemeine Preisentwicklung.

Mietwohnungen

Die Marktsituation im Bereich der Mietwohnungen wird von allen Befragten nach wie vor als angespannt beurteilt. Einer hohen Nachfrage steht ein geringes Angebot gegenüber. Nachgefragt werden Wohnungen in allen Größen – sowohl im Bereich der Mietwohnungen als auch bei den Eigentumswohnungen.

Angaben zu Miethöhen sind in Tübingen schwierig zu machen, dies liegt auch daran, dass es in Tübingen keinen Mietspiegel gibt. Die Stadt ist derzeit dabei ihre Anstrengungen zur Erstellung eines Mietspiegels zu intensivieren, einen Mietspiegel zu erstellen.

Nach Angaben von Haus & Grund Tübingen entwickeln sich die Mietpreise weiterhin eher moderat, d. h. die Erhöhungen entsprechen den allgemeinen Verbraucherpreisentwicklungen. Allerdings wird die Spanne zwischen qualitativ höherwertigen zu einfachen Immobilien größer.

Für den Mieterverein Reutlingen-Tübingen ist das Mietpreisniveau exorbitant hoch, so dass viele Familien mit Kindern keine reelle Chance haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Für weitere, detailliertere Aussagen über Miethöhen, hält der Mieterverein einen Mietspiegel für unbedingt notwendig. Generell könne davon ausgegangen werden, dass das Mietniveau in Tübingen bis zu 15 % über dem der Nachbarstadt Reutlingen liegt.

3. Situation auf dem Wohnungsmarkt

Ein Ergebnis der Befragung der städtischen Dienststellen, der auf dem Wohnungsmarkt agierenden Gesellschaften, Vereinigungen und Interessensvertretungen ist, dass auch 2007 die Nachfrage nach Wohnraum, sowohl in Eigentum als auch zur Miete, wieder über dem Angebot liegen und das Preisni-

veau unverändert hoch sein wird. Unverändert groß ist auch die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern.

Von den auf dem Wohnungsmarkt agierenden Gesellschaften, Vereinigungen und Interessensvertretungen sehen alle die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Tübingen als angespannt an. In den meisten der einzelnen Teilmärkte überwiegt weiterhin die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot. Haus & Grund Tübingen sieht einen Nachfrageüberhang vor allem im Bereich der qualitativ gut ausgestatteten Mietwohnungen. Zudem würden immer mehr Wohnungen nachgefragt, die barrierefrei oder gar rollstuhlgerecht gebaut sind.

Der Nachfrage steht kein adäquates Angebot gegenüber. Der Mietwohnungsmarkt kann als ein Vermietermarkt bezeichnet werden. Schon seit geraumer Zeit haben Einkommensschwache, Familien mit Kindern und Alleinerziehende Probleme bezahlbaren Wohnraum in Tübingen zu bekommen. Der Hauptbedarf liegt bei Wohnungen mit drei, vier oder mehr Zimmern, es gibt jedoch auch einen gesteigerten Bedarf bei 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen, z. B. für Studierende und „Singles“. Diese Einschätzungen decken sich mit den Aussagen des Mietervereins. Mittelfristig wird es wohl keine Verbesserung geben, da der Bau von Mietwohnungen seit einiger Zeit rückläufig ist. Ohne richtige Förderung der öffentlichen Hand (Bund, Land, Kommune) wird es keine Trendwende geben, da es z. Z. nicht rentierlich genug ist Mietwohnungsbau zu betreiben. Auch die Wohnungsbaugesellschaften engagieren sich mehr im Bereich der Eigentumswohnungen.

Lösung dringender Wohnungsprobleme

Die befragten Wohnungsbaugesellschaften lösen die dringendsten Wohnungsprobleme u. a. auch dadurch, dass sie versuchen, ihre Mieter in bedarfsgerechte Wohnungen umzusetzen, d. h. geschrumpfte Haushalte dazu zu bewegen in kleinere Wohnungen umzuziehen, um so freiwerdende größere Wohnungen wieder an Familien vermieten zu können. Allerdings ist die Bereitschaft zum Wohnungswechsel nicht stark ausgeprägt. Das Siedlungswerk geht dabei noch einen Schritt weiter, indem sie ihren betagten Mieterinnen und Mieter anbietet, diese in ihren Projekten mit betreutem Wohnen unterzubringen.

Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt

Es gibt aber nicht unbedingt Stillstand auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch Beispiele von Aktivitäten, wobei sich die Wohnungsbaugesellschaften auf die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes konzentrieren. Die GWG Tübingen versucht z. B. über den Verkauf von neu gebauten Eigentumswohnungen die nötigen Erträge für ein umfassendes Sanierungsprogramm zu erwirtschaften.

Neubau-Aktivitäten gibt es derzeit in den Bereichen Corrensstraße, Lazarettgasse, Derendingen, Weststadt – ehem. Gärtneigelände Friedrich-Dannenmann-Straße (alles Siedlungswerk), Derendiger Straße, Vormorgen / Kilchberg (alles GWG Tübingen), Mühlenviertel, Primus-Truber-Straße (Dachgeschossausbau) (alles Kreisbau Tübingen) und Doblerstraße (GWG und Kreisbau). Die Erstellung von Wohnungen mit Hilfe des Landeswohnungsbauprogramms plant derzeit keine Gesellschaft, was auch an der völligen Unterfinanzierung und anderen Zielsetzung (Eigentumsbildung) des Programms liegt.

Aktivitäten der Stadt

Die Aktivitäten der Stadt konzentrierten sich auf die Entwicklung von Brachen durch die eigene Grundstücksgesellschaft. Die Stadt hat im Berichtszeitraum Bauerwartungsland im Bereich Schaibleshalde, Hagelloch erworben, außerdem fanden weitere Ankäufe im Gebiet Saiben statt. Verkauft wurden 5 Bauplätze für eine Reihenhausbebauung im „Südlichen Stäudach“, sowie ein Einfamilienhausbauplatz in Weilheim. Darüber hinaus wurde eine Fläche an der Hirschauer Straße für Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau (2. Bauabschnitt) an das Siedlungswerk veräußert. Im Zeitraum wurden auch 2 Gebäude sowie 3 Eigentumswohnungen verkauft. Im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ wurden insgesamt 9 Parzellen an Baugemeinschaften verkauft.

Im Berichtszeitraum wurden von der Stadt keine Mittel für den Sozialwohnungsbau ausgegeben. Die Bautätigkeiten im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“ werden unter Punkt 6. behandelt – ebenso die Aktivitäten im Mühlenviertel (Derendingen).

4. Die Entwicklung auf dem sozialen Wohnungsmarkt

Wohnungsbauförderung

2005 wurden 23 Darlehensanträge und im Jahr 2006 wurden 15 Darlehensanträge bearbeitet. Auffallend ist, dass keine Mietwohnungen mehr darunter waren. Nachfolgende Tabellen geben Auskunft über die Art der geförderten Wohnungen, die Anzahl der Wohneinheiten und die eingesetzten Mittel.

Tab. 7: Förderanträge und Fördermittel (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

Art der Wohnungen	WE 2005	WE 2006
Mietwohnungen	0	0
Wohnungen in Familienheimen	11	8
Eigentumswohnungen	12	6
Wohnungen gesamt	23	14
Art und Höhe der Fördermittel	2005	2006
Mietwohnungen		
OS 10 Darlehen (10jährige Zinsverbilligung)	0 €	0 €
Eigentumsmaßnahmen		
Öffentliche Baudarlehen (A)	30.000 €	-
Kapitalmarktdarlehen mit nichtöffentlicher Zinsverbilligung F 15	1.925.000 €	1.961.800 €
Eigenheimzulagen-Darlehen / Familienbaudarlehen I (seit 2006)	847.000 €	84.000 €
Ergänzungsdarlehen	431.000 €	130.000 €
Gesamtsumme	3.233.000 €	2.175.800 €

Gerade für einkommensschwache Haushalte wird sich an der angespannten Situation nichts ändern, solange keine neuen öffentlich geförderten Mietwohnungen gebaut werden. Dieser Personenkreis hat nicht die finanziellen Möglichkeiten an geförderten Eigentumsmaßnahmen teilzuhaben.

Laut Angaben der Fachabteilung Soziale Angebote sind viele Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II in Tübingen aufgefordert worden, sich nach günstigeren Wohnungen umzusehen, da in absehbarer Zeit die Kosten für Unterkunft und Heizung nur noch bis zur Mietobergrenze gewährt werden. Dies werde zu einem weiteren Ansteigen der Nachfrage nach günstigem Wohnraum führen. Bei ca. 20 % aller Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger in Tübingen liege die Kaltmiete über der maßgeblichen Mietobergrenze gem. § 8 Wohngeldgesetz. Außerdem seien die Nebenkosten, besonders die Kosten für Heizung und Warmwasser erheblich gestiegen. Das habe z. B. folgende Konsequenz, dass Menschen mit sozialen Problemen oder Menschen, bei denen solche auch nur vermutet werden, häufig keine Mietwohnung bekommen.

Vierter Förderweg

Nachdem im Wohnraumbericht 2001 detailliert auf die kombinierte Objekt- und Subjektförderung (4. Förderweg) eingegangen wurde, werden jetzt nur noch die Zahl- und Erstattungsbeträge aufgeführt. An Zusatzförderung für die Gebäude Herrenberger Str. 78/80 mit 21 Wohneinheiten, Mohlstr. 21 mit 14 Wohneinheiten, Torbogenweg 6 mit 2 Wohneinheiten und Aixer Str. 26 mit 6 Wohneinheiten wurden bis 31.12.2006 bezahlt:

Tab. 8: Aufwendungen für die Zusatzförderung im 4. Förderweg (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

Jahr	Gesamtbetrag der	
	Zahlungen	Erstattungen des Landes
1999	20.640,37 €	20.604,91 €
2000	37.572,03 €	29.269,13 €
2001	52.328,77 €	31.246,08 €
2002	50.985,17 €	25.502,58 €
2003	51.003,19 €	25.502,58 €
2004	47.153,95 €	23.576,98 €
2005	56.014,97 €	23.566,19 €
2006	63.312,75 €	30.007,81 €
insgesamt	379.011,20 €	185.700,80 €

Seit 1999 wurden somit für den Bau von 41 Mietwohnungen netto insgesamt 193.310,40 € Zusatzförderung aufgewendet. Dieses Förderprogramm eignet sich nach wie vor sehr gut für den Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen, da sich der finanzielle Aufwand in einem überschaubaren Rahmen hält und sich die Stadt bis jetzt noch über die Fehlbelegungsabgabe die notwendigen Mittel verschaffen konnte.

Förderpraxis

Der Mieterverein Reutlingen-Tübingen kritisiert in seiner Stellungnahme die Förderpraxis des Landes. Baden-Württemberg sei absolutes Schlusslicht unter allen Bundesländern bei der Wohnungsförderung. Noch immer fließen 80 % der knappen Fördermittel in die Eigentumsbildung. Im Zuge der Föderalismusreform zum 01.01.2007 hat der Bund seine Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau an die Länder abgegeben. Der Bund stellt den Ländern jährlich 518 Mio. Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Das sind ca. 300 Mio. Euro mehr, als die Länder bislang erhielten. Die Verpflich-

tung zur Kofinanzierung ist entfallen; das Land Baden-Württemberg hat daraufhin seinen eigenen Mitteleinsatz verringert.

Bestand an Sozialmietwohnungen

Der Bestand an Sozialmietwohnungen betrug am Jahresende 2006 insgesamt 1.160 Wohnungen. In dieser Zahl sind die Zugänge durch Neubauten und Abgänge durch Rückzahlung der öffentlichen Bauloan bereits enthalten. Die Zahl der Sozialwohnungen ging also weiter zurück: Am Jahresende 2005 gab es noch 1.178 Sozialmietwohnungen. Zum Vergleich: Der Bestand an Sozialmietwohnungen im Jahr 1996 lag noch bei 1.794 Wohnungen.

Durchführung des Wohnungsbindungsgesetzes

2005 wurden 709 Bescheinigungen über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ausgestellt, im Jahr 2006 waren es 608 Bescheinigungen. Die Verteilung der ausgestellten Bescheinigungen ist in Tabelle 9 dargestellt.

Tab. 9: Ausgestellte Bescheinigungen über Wohnberechtigung (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

	2005	2006
nach Wohnungsgröße		
1-Zimmer-Wohnung (1 Person)	231	188
2-Zimmer-Wohnung (2 Personen)	195	162
3-Zimmer-Wohnung (3 Personen)	137	140
4-Zimmer-Wohnung (4 Personen)	84	68
5-Zimmer-Wohnung (5 Personen)	43	41
Wohnungen für 6 und mehr Personen	19	15
Summe	709	608
Davon Wiederholungsanträge	291	308
Personenkreise		
Junge Ehepaare (< 5 J. verheiratet, beide Ehepartner < 40 Jahre)	85	67
Alleinerziehende	148	134
Kinderreiche Familien (> 2 Kinder)	56	49
Ältere Personen	66	66
Schwerbehinderte	36	35
Sonstige (Allein stehende, Ehepaare ohne od. mit < 3 Kinder)	318	257
davon		
Ausländerinnen und Ausländer	223	158
Aussiedler und Aussiedler	20	2

Wohnungsvergaben

Im Berichtszeitraum konnten die in Tabelle 10 aufgeführten Wohnungen an Wohnungssuchende mit Berechtigungsschein vergeben werden. Zieht man von den ausgestellten Bescheinigungen die Wiederholungsanträge ab, so verbleiben trotzdem noch sehr viele Personen, die zwar einen Anspruch auf Sozialwohnungen haben, für die jedoch keine Sozialwohnungen zur Verfügung stehen.

Tab. 10: Wohnungsvergaben an Wohnungssuchende (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

	2005	2006
nach Haushaltsgröße		
1 Personenhaushalte	31	31
2 Personenhaushalte	30	29
3 Personenhaushalte	42	26
4 Personenhaushalte	17	16
5 Personenhaushalte	4	6
6 und mehr Personenhaushalte	2	1
insgesamt	126	109
nach Zielgruppen		
Junge Ehepaare	18	13
Alleinerziehende	23	29
Kinderreiche Familien	5	6
Ältere Personen	12	12
Schwerbehinderte	8	12
Sonstige	60	37
davon		
Ausländerinnen und Ausländer	41	25
Aussiedlerinnen und Aussiedler	7	2

Fehlbelegungsabgabe

Tab. 11: Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe (Quelle: FAB Service-Center Bauen der Stadt Tübingen, Wohnungsbauförderung)

	2005	2006
abgabepflichtige Haushalte	191	201
Einnahmen insgesamt	121.365,82 €	138.795,72 €

Das Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe, sowie die Zinsen und Tilgungen aus gegebenen Darlehen wurden als Schuldendiensthilfe an private Unternehmen und für Mietzuschüsse verwandt. Nachdem die Stadt in den Jahren vor 1996 mehr für den sozialen Wohnungsbau aufgewendet hatte, als über die Fehlbelegungsabgabe und Darlehenstilgung eingenommen wurde, hat sich dies seitdem ins Gegenteil verkehrt. Jedoch ist die Summe der von der Stadt Tübingen seit 1991 insgesamt aufgebrauchten Mittel immer noch höher als das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe und der Darlehenstilgung in diesem Zeitraum.

Die Wohnungsbaugesellschaften geben an, dass durch die Fehlbelegungsabgabe gute Mieterinnen und Mieter abgeschreckt werden, die dann kündigen und es so in den betroffenen Wohngebieten zur sozialen Entmischung kommt. Die Bedeutung der Fehlbelegungsabgabe als wohnungsbaupolitisches Steuerungsinstrument nimmt durch die rückläufige Zahl öffentlich geförderter Wohnungen stark ab.

Am 29. November 2007 hat der Landtag von Baden-Württemberg das Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen beschlossen. Dieses umfasst in Artikel 2 das Gesetz zur Aufhe-

bung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für Baden-Württemberg. Die Fehlbelegungsabgabe für öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen ist somit zum 1. Januar 2008 aufgehoben.

Wohngeld

Die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld hat im Berichtszeitraum zugenommen, ebenso die Höhe des ausbezahlten Wohngelds.

Tab. 12: Wohngeldanträge und ausbezahltes Wohngeld (Quelle: FAB Soziale Angebote der Stadt Tübingen)

Jahr	Anträge		Empfänger	ausbezahltes Wohngeld	
	insg.	dar. Erstanträge	Durchschnittliche Zahlfälle pro Monat	insg. in Tsd. €	Durchschnittlich je Fall monatlich.
2004	3.358	921	1.224	2.803	190,83 €
2005	2.355	643	787	1.773	187,91 €
2006	2.048	502	675	1.395	172,31 €

Durch die geänderte Rechtslage mit der Einführung des Sozialgesetzbuches (SGB) II durch die Hartz IV – Reform ist die Zahl der Anträge auf ein Minimum gesunken; es gab kaum Ablehnungen. Die Entwicklung der Fallzahlen für den Empfang von Sozialhilfe entspr. Sozialgesetzbuch (SGB) XII ist aus Tabelle 13 ersichtlich.

Tab. 13: Fallzahlen für den Empfang von Sozialhilfe (Quelle: FAB Soziale Angebote der Stadt Tübingen)

	Fallzahlen in der offenen Hilfe	Stationäre u. teilstationäre Fälle
2005	450	170
2006	520	170

Bei diesen Zahlen handelt es sich um Fallzahlen, sie geben nicht die Zahl der begünstigten Personen wieder. Die Höhe der Aufwendungen kann nicht beziffert werden, da das Landratsamt die Daten für die Stadt Tübingen nicht gesondert ermittelt. Die Zahlen sind durch die Hartz IV – Reform gegenüber den Vorjahren stark gesunken.

Die Zahl der Mietaufhebungsklagen wegen rückständigen Mieten liegt bei ca. 50 Fällen pro Jahr. Im Jahr 2005 konnte bei ca. 45 % der Fälle und im Jahr 2006 bei ca. 20 % der Fälle die Räumung durch Schuldenübernahme verhindert werden. Im Jahr 2006 gingen die Anträge auf Mietschuldenübernahme deutlich zurück, da die gesetzliche Grundlage verändert wurde. Personen, die Leistungen nach dem SGB II (Hartz IV) erhalten, müssen den Antrag seit dieser Gesetzesänderung beim Jobcenter stellen.

Obdachlose / Nichtsesshafte

Die Situation von Wohnungslosen wurde in der Vorlage 272/07 detailliert dargestellt. Derzeit sind ca. 140 Personen in Notunterkünften und ca. 75 Personen in Dauerunterkünften untergebracht. Für diesen Personenkreis stellt sich unter den angespannten Bedingungen auf dem Tübinger Wohnungsmarkt die Wohnungssuche als aussichtslos dar – besonders für dauerarbeitslose und kranke Wohnungslose.

Der Fachabteilung Soziale Angebote zufolge reicht das bestehende Angebot an Dauerunterkünften für wohnungslose Frauen bei weitem nicht aus, da das Männerwohnheim für Frauen nicht in Frage

kommt und das GWG-Gebäude in der Westbahnstraße 28, das als Anschlussunterkunft konzipiert ist, keine geeigneten Ein-Zimmer-Appartements hat. Zur Versorgung von Wohnungslosen wird dringend einfacher Wohnraum benötigt.

Von häuslicher Gewalt betroffenen Familien finden häufig keine Wohnungen. Sie müssen im Frauenhaus verbleiben, obwohl eine intensive Betreuung durch Sozialarbeiterinnen nicht mehr notwendig ist.

Asylbewerber

Im Jahr 2005 wurde in Tübingen in 149 Fällen an 225 Personen und im Jahr 2006 in 148 Fällen an 240 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz gewährt. Diese waren in städtischen Asylunterkünften untergebracht. Zum 31.12.2005 haben sich 360 Asylbewerberinnen und -bewerber sowie Personen mit Duldung (abgelehnte Asylbewerberinnen und -bewerber, die nicht abgeschoben werden können) in Tübingen aufgehalten; zum 31.12.2006 waren es 348.

5. Der Wohnungsmarkt für Studierende

Wie die folgende Aufstellung zeigt, hat sich der Trend in den Jahren 2005 und 2006 mit steigender Nachfrage nach Wohnheimplätzen für Studierende – analog mit der Steigerung der Studierendenzahlen fortgesetzt.

Tab. 14: Studierendenzahlen und Bewerbungen um einen Wohnheimplatz in Tübingen (Quelle: Studentenwerk Tübingen AdöR)

	WS 2004/05	WS 2005//06	WS 2006/07
Erstsemester	3.412	3.517	3.021
Studierende insgesamt	23.740	24.231	24.296
Bewerbungen um einen Wohnheimplatz	1.515	1.636	1.873

Zu Beginn des Wintersemesters 2005/06 musste ebenso wie in den Vorjahren ein Notquartier für studentische Wohnungssuchende eingerichtet werden. Die Nachfrage nach Wohnraum für studentische Paare, Paare mit Kindern und Alleinerziehende mit Kindern blieb konstant. Im WS 2006/07 wurde kein Notquartier eingerichtet, da im Oktober 2006 noch vereinzelt freie Wohnheimzimmer vorhanden waren. Über die Belegung der Studentenwohnheime in 2005 und 2006 gibt nachfolgende Tabelle Auskunft:

Tab. 15: Belegung der Studentenwohnheime des Studentenwerks Tübingen (Quelle: Studentenwerk Tübingen AdöR)

Jahr	Bettplätze	Bildungsinländer	Deutsch/Ausländisch	Anteil in %	
		Anzahl der Mietverträge	Anzahl der Mietverträge	Deutsche	Ausländer
2005	3276	42	2992	49,30 %	50;70 %
2006	3322	53	3036	50,33 %	49,67 %

Von den insgesamt fast 3700 Wohnheimplätzen, die das Studentenwerk verwaltet, wurden bei der Übersicht nur die Wohnheime berücksichtigt, bei denen die Bewohnerinnen und Bewohner einen Mietvertrag direkt vom Studentenwerk erhalten.

Das Studentenwerk Tübingen hat in den Jahren 2005 und 2006 keine neuen Wohnheime gebaut. Die 1998 begonnene Sanierung des Wohnheimbestands im Bereich Waldhäuser-Ost wurde fortgeführt.

- Fichtenweg 22, 24, 26, 28 Sanierungszeiten: 01.08.2005 bis 01.11.2006
- Fichtenweg 9, Sanierungszeit: 01.04.2005 – 01.12.2005

Bei dieser Sanierung wurden die alten Sanitärbereiche erneuert und zusätzliche Sanitärbereiche eingebaut. Alle Oberflächen wurden renoviert. Die alten Fenster wurden ausgetauscht. Sämtliche Versorgungsleitungen wurden erneuert, zusätzlich wurde eine Wärmedämmung der gesamten Außenwände angebracht. Nach dieser Sanierung stehen nun den Studierenden 123 (5 zusätzliche Zimmer) möblierte Einzelzimmer, 26 renovierte Doppelappartements und 49 Wohnungen in den sanierten Objekten zur Verfügung, die mit Anschlüssen für Telefon, Kabel-TV und EDV-Steckdose ausgestattet sind. Über die EDV-Dose ist der Zugang zum Uni-Netz möglich.

Des Weiteren wurde ab 01.08.2006 mit der Sanierung des Wohnheims Neuhalde (Viktor-Renner-Str. 2) und ab 01.12.2006 mit der Sanierung Fichtenweg 14 begonnen. Es folgen Fichtenweg 12, 16 und 18.

In Tabelle 16 sind die dem Studentenwerk bekannten Wohnheime aufgeführt. Die Wohnheime für Studierende sind während des Semesters meistens voll belegt.

Tab. 16: Träger anderer Studentenwohnheime in Tübingen und Anzahl der Plätze (Quelle: Studentenwerk Tübingen AdöR (Stand 2005))

Träger	Plätze
Tübinger Studentenwerk e.V.	192
Bistum Rottenburg-Stuttgart	225
Gemeinnütziger Verein zur Förderung studentischen Lebens e.V.	63
Allianz LV AG	42
Evangelische Landeskirche in Württemberg	94
Hausbauverein Alter Tübinger	120
Professor-Rebel-Haus	122
Carlo-Steeb-Gründung e.V.	6

6. Innenentwicklungsprojekte der Universitätsstadt Tübingen

Französisches Viertel

Im Französischen Viertel wurden in den Jahren 2005 und 2006 ca. 100 Wohneinheiten neu bezogen, die sich zu gleichen Teilen auf den West- und Ostteil des Viertels verteilen. Im ersten Halbjahr 2007 wurden weitere 20 Wohneinheiten fertig gestellt, so dass seit Mitte 2007 im gesamten Französischen Viertel ca. 2.400 Personen wohnen. Die Entwicklung im Französischen Viertel kann als abgeschlossen angesehen werden.

Lorettoareal

Im Lorettoareal wurden im Berichtszeitraum ca. 80 Wohneinheiten fertig gestellt, zusätzlich wurde das vom Freundeskreis Gomaringen e.V. erstellte Lotte-Zimmer-Haus mit 30 Wohnplätzen bezogen. Im ersten Halbjahr 2007 kamen weitere 16 Wohneinheiten hinzu, der Schwerpunkt der Entwicklung lag hier im südlichen Bereich von Loretto-West. Insgesamt wohnen damit im Loretto-Areal derzeit ca. 900 Personen.

Bezahlbarer Wohnraum

Das ursprünglich angestrebte Konzept, bezahlbaren Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen, konnte in beiden Bereichen erfolgreich umgesetzt werden. Bei den meisten Baugemeinschaften bewegten sich die Erstellungskosten pro m²-Wohnraum incl. Grundstückskaufpreis und Nebenkosten zwischen 1.700 Euro und 2.300 Euro. Wohnungen mit 100 m² ließen sich somit oft bereits für unter 200.000 Euro erstellen, was gerade für viele junge Familien zu den günstigsten Angeboten in Tübingen zählte. Einzelne Projekte wie beispielsweise das Bauvorhaben Mobile im Französischen Viertel blieben sogar noch unter Durchschnittspreisen von 1.600 Euro/m² Wohnraum. Hier halfen insbesondere eine hohe Grundstücksausnutzung, ein wirtschaftlicher Entwurf und die auch in 2005 und 2006 noch vergleichsweise niedrigen Baukosten.

Aufgrund dieser günstigen Erstellungspreise ist die Stadt bereits seit 2000 dazu übergegangen, in den Grundstückskaufverträgen eine zulässige Höchstmiete für 10 Jahre ab Kaufvertrag festzuschreiben. 2005 und 2006 bewegte sich diese Festlegung zwischen 7,55 Euro (Frz. Viertel) und 8,15 Euro (Loretto) Kaltmiete pro m², jeweils jährlich angepasst an die Steigerung der Lebenshaltungskosten. Begünstigt sind die Mieterinnen und Mieter, die auch ein Klagerecht gegen die Vermieterinnen und Vermieter haben, falls sie gegen die Bestimmung des Grundstückskaufvertrags verstoßen.

„Stuttgarter Straße / Königsberger Straße“ und Alexanderpark

Sowohl das Französisches Viertel als auch das Lorettoareal werden im Jahr 2008 komplett bebaut sein. In den kommenden Jahren wird sich die Entwicklung auf die Bereiche „Stuttgarter Straße / Königsberger Straße“ und „Alexanderpark“ konzentrieren. Während sich das Quartier „Stuttgarter Straße/ Königsberger Straße“ bereits seit 2006 in der Um- bzw. Neubauphase befindet, steht für den Alexanderpark in 2008 die Vermarktung der Grundstücke, der Beginn der Neubebauung und der Umbau des Altgebäudes Mathildenstr. 38 zu einer Kindervilla an.

Vor allem im Alexanderpark wird die Entwicklung wieder von privaten Baugemeinschaften getragen. In der Stuttgarter Straße arbeiten Stadt und GWG eng zusammen; das gemeinsam erstellte Entwick

lungskonzept sieht vor, dass die laufende Entwicklung zu einer Aufwertung des Gebietes, jedoch nicht zu einer Verdrängung der Bewohnerinnen und Bewohnerstruktur führen soll. Auch nach der Sanierung sollen mindestens 50 % der Bestandswohnungen als bezahlbare große Mietwohnungen erhalten bleiben. Die andere Hälfte der Bestandswohnungen wird privatisiert - jedoch bevorzugt an Familien aus dem Quartier und mit einem betont kostengünstigen Konzept. Auch hier soll versucht werden, vergleichsweise niedrige Kosten um die 2.100 €/m² Wohnraum zu erreichen.

Mühlenviertel

Mit dem Mühlenviertel als erstem Projekt der städtischen Grundstücksentwicklungsgesellschaft wurde im Berichtszeitraum mit der Realisierung begonnen, der städtebauliche Wettbewerb wurde im Oktober 2005 entschieden, die Grundstücksvermarktung fand im Sommer 2006 statt. Wesentliches Ziel dieses neuen Werkzeugs der Stadtentwicklung ist es, die Bereitstellung von innerstädtischem Bauland mit der Entwicklung von Brachen und einem hochwertigen Städtebau zu verbinden. Daher spielt auch im Mühlenviertel die Frage nach preisgünstigem Wohnraum eine große Rolle. Durch eine gute Ausnutzung des Gesamtareals und der Einzelgrundstücke bewegen sich die Grundstückskostenanteile im Mühlenviertel unter dem städtischen Gesamtniveau, liegen jedoch über dem bisherigen Niveau des Entwicklungsbereichs. Ein zweiter Aspekt, der generell zu einem moderateren Preisniveau führt, ist die Vergabe der Grundstücke an Privatleute und Baugemeinschaften. Von den ca. 50 Bauvorhaben im Mühlenviertel werden ca. 45 Projekte direkt von den späteren Nutzerinnen und Nutzern erstellt; erfahrungsgemäß können hierdurch die Endpreise deutlich reduziert werden.

Das Mühlenviertel ist seit Mai 2007 im Bau, die ersten Bewohnerinnen und Bewohner werden das Quartier in 2008 beziehen. Insgesamt werden ca. 200 Wohneinheiten für ca. 600 – 650 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen; hinzu kommen, wie auch in der Südstadt, zahlreiche Gewerbeeinheiten mit unterschiedlichsten Nutzungen.

Trotz aller Anstrengungen, preisgünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen, lässt sich am Mühlenviertel aber auch der generelle Preisanstieg beim Wohnungsbau seit 2005 erkennen. Neue Statikvorgaben, höhere Rohstoff- und Energiepreise, die gegenüber dem Entwicklungsbereich höheren Grundstückspreise und nicht zuletzt eine anziehende Baukonjunktur führen dazu, dass sich im Mühlenviertel das allgemeine Preisniveau in den Baugemeinschaftsprojekten zwischen 2.000 und 2.500 Euro/m² Wohnraum einpendeln wird. Für Tübinger Verhältnisse ist dies weiter ein günstiger Preis; für die einzelne Baufamilie sind dennoch Investitionen erforderlich, die gerade bei steigenden Zinsen und sinkender staatlicher Förderung erheblich sind. Daher wird es auch in Zukunft eine zentrale Aufgabe der Grundstücksentwicklung sein, in enger Abstimmung mit der Stadtentwicklung Grundlagen für die preisgünstige Erstellung von Wohnraum zu schaffen und bezahlbare Grundstücke bereitzustellen.

7. Der zukünftige Bedarf an Wohnraum in der Universitätsstadt Tübingen

In den Jahren von 1999 bis 2006 konnte Tübingen leichte Einwohnerzuwächse verzeichnen. Die Zuwächse waren in sich das Ergebnis eines oft positiven Saldos der Wanderungsbewegungen (Wegzüge: vor allem in das nähere Umland; Zuzüge: oft aus größerer Entfernung) und eines Geburtenüberschusses (positives Saldo von Geburten und Todesfällen). Zugezogen sind zumeist junge Menschen vor der Familiengründungsphase, aber auch ältere Personen. Weggezogen sind vor allem junge Familien, die in Tübingen keinen adäquaten Wohnraum – in Größe und Preis – bekommen konnten. Auf die Dauer führt dies zu ungünstigen Verhältnissen im Altersaufbau der Bevölkerung und zu einem Rückgang der

Einwohnerzahlen, weil die Altersklassen der Kinder und Jugendlichen, wie auch die der Menschen in der Familiengründungsphase ausfallen.

Deshalb sind Anstrengungen, die in die Richtung einer Erhöhung des Wohnungsangebotes in Tübingen gehen, wichtig. Das entscheidende Argument für Tübingen als Wohnstandort ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Nachfragegruppen, insbesondere junge Familien. Damit dieser Wohnraum zur Verfügung steht, müssen die Entwicklungspotenziale in der Stadt angegangen werden und mehr für die Befriedigung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum unternommen werden. Hier sind auch der Bund und das Land aufgefordert mehr Mittel in ihren Förderprogrammen einzustellen, doch auch die Kommune, die Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren können hier mehr tun, als jetzt getan wird. Der Zeitraum, in dem aus demografischer Sicht noch Gestaltungsmöglichkeiten bestehen, ist nicht mehr allzu groß. Die Weichen hierfür müssen in den nächsten Jahren gestellt werden.

In seiner regionalisierten Wohnungsbedarfsprognose, die auf den Zahlen von 2005 beruht, hat das Statistische Landesamt für die Jahre von 2006 bis 2025 für Tübingen einen Wohnungsbedarf von 5.705 zu bauenden Wohnungen errechnet, wobei der Großteil des Bedarfs sich aus einem schon bestehenden Wohnungsdefizit im Jahr 2005 ergibt (4.375 Wohnungen). Dabei gibt es über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen keinen Wohnungsneubedarf durch die Bevölkerungsentwicklung, sondern – bedingt durch einen prognostizierten Einwohnerrückgang – eine rechnerische Überversorgung von 530 Wohnungen. Der Ersatzbedarf durch künftig wegfallenden Wohnraum (Abriss, Sanierung) beläuft sich auf 1.865 Wohnungen. Dabei ist aber darauf hinzuweisen, dass die landesweit angewandte, standardisierte Berechnungsmethode in Universitätsstädten zu verfälschten Ergebnissen führt. Denn die Bewertung der quantitativen Wohnungsversorgung erfolgt unter der Vorgabe, dass für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen sollte. Die verwendete Norm „eine Wohnung je Haushalt“ berücksichtigt dabei keine weiteren quantitativen und qualitativen Anforderungen. Beispielsweise wäre der Wohnungsmarkt auch rechnerisch dann ausgeglichen, wenn Haushalte mit 5 und mehr Personen nur mit Drei-Zimmer-Wohnungen versorgt wären.

Die rein statistische Errechnung von Haushaltszahlen (siehe auch 2.) führt wegen der hohen Studierendenzahlen und dem zunehmenden Trend zu nicht ehelichen Lebensgemeinschaften zu überhöhten Bedarfswerten. Zieht man von den Bedarfswerten des Statistischen Landesamtes allein nur die Zahl der in Wohnheimen in Tübingen lebenden Menschen ab, läge der aktuell bestehende Bedarf zwischen 1.500 und 2.000 Wohnungen.

Bei der Betrachtung des tatsächlichen Bedarfs ist zudem zu beachten, dass es politisches Ziel der Universitätsstadt Tübingen ist, einen deutlichen Einwohnerzuwachs in den nächsten Jahren zu erreichen. Nach wie vor ist Tübingen als Wohnstandort sehr begehrt, was durch die unvermindert hohe Nachfrage dokumentiert wird.

Für eine Umkehr der Stadt-Umland-Wanderung, um einerseits die Pendlerströme zu reduzieren und andererseits die zentralen Infrastruktureinrichtungen durch eine ausreichende Zahl von Nachfragern auch in Zukunft auszulasten, muss mehr günstiger Wohnraum geschaffen werden. So wären für eine Steigerung der Einwohnerzahl um bis zu 10.000 Einwohner noch einmal über 6.600 neue Wohnungen nötig, d. h. bis zum Jahr 2025 pro Jahr ca. 350 Wohnungen. Geht man allerdings davon aus, dass aufgrund der demografischen Entwicklung der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den nächsten Jahren liegen muss, sind in nächster Zeit noch größere Anstrengungen notwendig.

In den letzten zwei Jahren wurden insgesamt aber nur 552 Wohnungen fertig gestellt, d. h. die Baufertigstellungen liegen bisher unter dem Bedarf.

8. Zusammenfassung und Ausblick

Die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt. Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot; es fehlt vor allem an preisgünstigen Wohnungen für Familien mit Kindern und für Alleinerziehende. Insoweit ist besonders zu spüren, dass gerade in den letzten Jahren der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen nahezu eingestellt wurde. Besonders schwierig ist die Situation für Menschen mit geringem Einkommen. So können viele Personen, an die Wohnberechtigungsberechtigungen ausgegeben wurden, nicht mit einer Sozialmietwohnung versorgt werden. Auch für viele Studierende ist es nach wie vor sehr schwer eine Unterkunft zu finden. Zum Teil mussten zu Beginn der Wintersemester Notquartiere eingerichtet werden.

Der Baufortschritt im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ konnte noch einmal einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation in Tübingen leisten. Im Französischen Viertel wurden im Berichtszeitraum 100 Wohneinheiten neu bezogen, im Loretto-Areal 80. Diese Wohnungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie wegen der günstigen Baulandpreise, der bevorzugten Realisierung in Baugruppen und der seit 1999 geltenden Mietpreisfestlegung vergleichsweise günstig sind. Das Mühlenviertel ist seit Mai 2007 im Bau, die ersten Bewohner werden das Quartier in 2008 beziehen. Insgesamt werden ca. 200 Wohneinheiten für ca. 600 – 650 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

Nach wie vor gehen der Universitätsstadt Tübingen Menschen in der Familiengründungsphase verloren, weil diese wegen des Mangels an bezahlbarem Wohnraum ins Umland ziehen. Deshalb sind Anstrengungen, die in die Richtung einer Erhöhung des Angebots des Wohnungsangebotes in Tübingen gehen, wichtig. Das entscheidende Argument für Tübingen als Wohnstandort ist dabei die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum. Deswegen müssen die Entwicklungspotenziale in der Stadt angegangen werden, damit mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

In Tübingen gibt es bis 2025 einen Bedarf von mind. 6.600 neuen Wohnungen, wobei der Schwerpunkt des Bedarfes in den nächsten paar Jahren liegt. Jedoch liegen die Baufertigstellungen derzeit unter dem Bedarf. Für eine weitere Steigerung der Einwohnerzahl muss die Bauleistung noch erheblich gesteigert werden.

Für die Zukunft muss aufgrund der demografischen Entwicklung das Thema „Wohnen im Alter“ mehr in den Vordergrund gerückt werden. Der nächste Wohnraumbericht wird sich verstärkt diesem Thema widmen, und zwar unter den Aspekten Anforderungen an Wohnungsbau und Wohnungseinrichtung, aber auch unter dem Aspekt der Bezahlbarkeit.