

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Einleitung | 2 |
| 2. Daten zur Wohnraumsituation in Tübingen | 3 |
| 3. Wohnungsbauförderung und Sozialwohnungen | 10 |
| 4. Der Wohnungsmarkt für Studierende | 16 |
| 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, das Studentenwerk Tübingen-Hohenheim und die AG Wohnraum des Bündnisses für Familie Tübingen. 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 2010 bis 2011, jedoch wird selbstverständlich auf wichtige Trends und Fakten, die vor oder nach diesem Zeitraum liegen, eingegangen.

2. Daten zur Wohnraumsituation in Tübingen

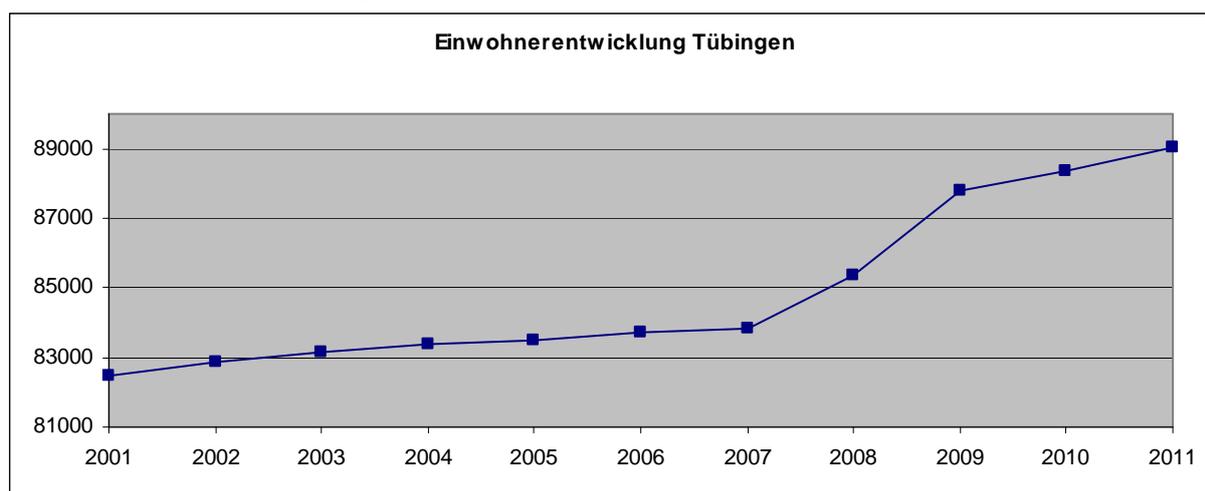
Einwohnerentwicklung

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit Erstwohnsitz in Tübingen hat nach der Fortschreibung des Statistischen Landesamtes auch in den letzten Jahren weiter zugenommen (Tab. 1). Der Knick nach oben in der Kurve in Abb. 1 zwischen den Jahren 2007 und 2009 ist teilweise auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zurückzuführen, die die Einwohnerzahl weiter nach oben schnellen ließ, da annähernd 3.000 Personen, die bisher nur mit Nebenwohnsitz gemeldet waren, ihren Hauptwohnsitz in Tübingen angemeldet haben.

Tab.1: Einwohnerentwicklung Tübingen 2009-2011 (jeweils zum 31.12.) (Quelle: Statist. Landesamt)

| | 2009 | 2010 | 2011 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Einwohner | 87.788 | 88.358 | 89.011 |

Abb. 1: Einwohnerentwicklung in Tübingen 2001-2011



Stadteigene Bevölkerungsvorausrechnungen und die Bevölkerungsprojektion für den gesamten Nachbargemeinschaftsverband Reutlingen-Tübingen gehen bis Anfang des nächsten Jahrzehnts von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung aus.

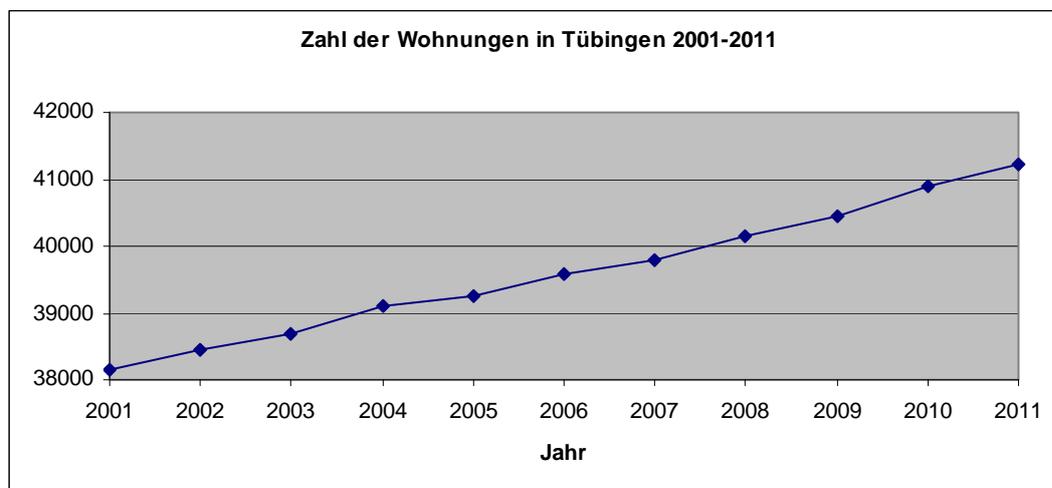
Zahl der Wohnungen und Belegungsdichte

Tab. 2: Wohngebäude und Wohnungen in Tübingen 2009-2011 (Quelle: Statistisches Landesamt)

| Jahr | Gebäude Anzahl | Wohnungen Anzahl |
|-------------|----------------|------------------|
| 2009 | 12.766 | 40.438 |
| 2010 | 12.823 | 40.892 |
| 2011 | 12.884 | 41.215 |

Der Bestand an Wohnungen ist weiterhin gestiegen, und betrug am 31.12.2011 nunmehr 41.215 Wohnungen. Der prozentuale Anstieg seit 2009 (1,9 %) war etwas stärker als der Bevölkerungsanstieg seitdem (1,4 %).

Abb. 2: Zahl der Wohnungen in Tübingen 2001-2011



Die Belegungsdichte in Tübingen, d. h. die durchschnittliche Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner pro Wohnung, liegt schon seit 2006 konstant bei 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. Diese sind zwar in der Bevölkerungszahl enthalten, jedoch sind in der Zahl der Wohnungen nicht die Wohnheimplätze berücksichtigt. Deshalb wurden die Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnheimen von der Bevölkerungszahl abgezogen und nicht in die Berechnung der Belegungsdichte einbezogen. Aus diesem Grund ergibt sich eine abweichende, höhere Belegungsdichte für Tübingen in der Statistik des Statistischen Landesamtes (2,1 Bew./Whg.), da diese die Unterbringung in Wohnheimen nicht genügend berücksichtigt.

Bautätigkeit

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Wohnbau (Gebäude und Wohnungen) stieg in den letzten Jahren an (Tab. 3 und Abb. 3). Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen nahm jedoch ab (Tab. 4 und Abb. 3). Es ist noch mit einem „nachholenden“ Anstieg der Baufertigstellungen in 2012 zu rechnen, da die Fertigstellungen erfahrungsgemäß zwei bis drei Jahre nachhängen. Im Jahr 2011 war die Zahl der Baugenehmigungen so hoch wie seit Jahrzehnten nicht mehr. In 2012 wird es ähnlich sein.

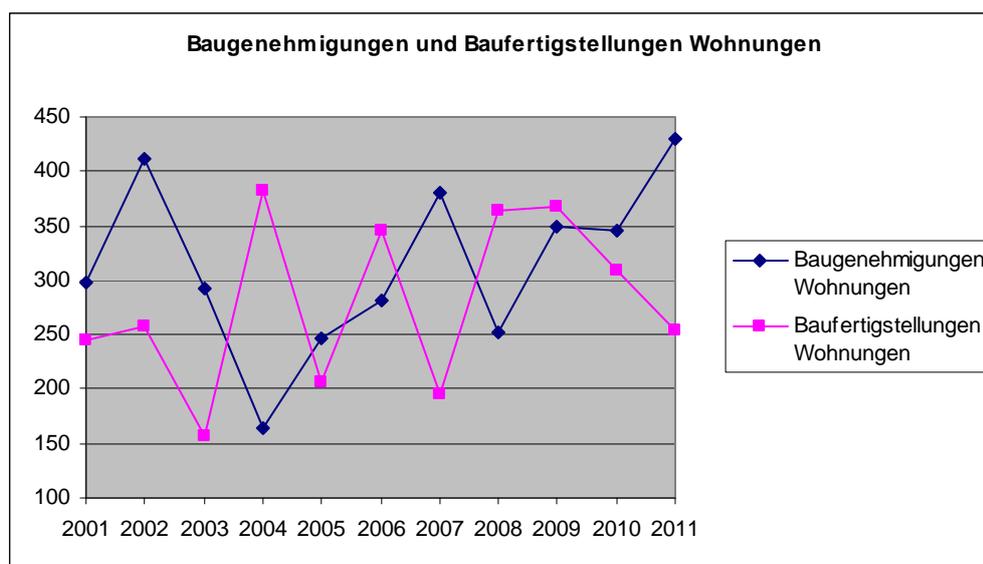
Tab. 3: Baugenehmigungen im Wohnbau (Quelle: Statistisches Landesamt)

| Jahr | Gebäude Anzahl | Veränderung zum Vorjahr | Wohnungen Anzahl | Veränderung zum Vorjahr |
|-------------|----------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| 2009 | 72 | +22,0 % | 350 | +38,9 % |
| 2010 | 90 | +25,0 % | 345 | -1,4 % |
| 2011 | 94 | +4,4 % | 429 | +24,3 % |

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

| Jahr | Gebäude Anzahl | Veränderung zum Vorjahr | Wohnungen Anzahl | Veränderung zum Vorjahr |
|------|----------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| 2009 | 54 | -37,2 % | 368 | +1,4 % |
| 2010 | 68 | +25,9 % | 309 | -16,0 % |
| 2011 | 68 | 0 % | 254 | -17,8 % |

Abb. 3: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnbau 2001-2011



Leerstand

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 über Indikatoren, die für Leerstand sprechen, die Situation näher zu beleuchten.

Ein Indikator ist die Zahl der Stromzähler in Haushalten in Tübingen, die einen Jahresverbrauch von unter 10 kWh im Jahr aufweisen, was als Indiz für Leerstand gewertet werden kann. Während nach Auswertungen der Stadtwerke zur Jahresmitte 2010 663 Zähler einen derart niedrigen Verbrauch aufwiesen, waren es am 1.12.2012 772 Stromzähler. Bei einem Wohnungsbestand von über 41.000 Wohnungen sind das nicht ganz 2 % des Bestandes. Zwar hat der Anteil zugenommen (von etwas über 1,5 % auf knapp 2 %), jedoch kann nicht von einer dramatischen Entwicklung oder einem flächendeckenden Missstand geredet werden.

Die Verwaltung geht nach ihren Erkenntnissen von derzeit ca. 250 leerstehenden Wohngebäuden aus. Das sind ca. 1,9 % des Wohngebäudebestands. Sie sind aus den verschiedensten Gründen derzeit nicht bewohnt. Eine genaue Auflistung ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Viele Gebäude (ca. 30 %) stehen erst seit kurzer Zeit leer – bspw. bei Tod des/der letzten Bewohners/-in. Es sind auch einige Gebäude darunter, die von der GWG saniert bzw. demnächst abgerissen werden (Wennfelder Garten, Haydnweg, Sindelfinger Straße, Hagellocher Weg, Kiesackerstraße, Schwalben-

weg u. a.). Viele der durch extrem niedrigen Stromverbrauch aufgefallenen Wohneinheiten werden sich in den leerstehenden Gebäuden befinden.

Als Anhaltspunkt für einen flächendeckenden Missstand können die Zahlen nicht gewertet werden. Trotzdem prüft die Stadt derzeit die rechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen für den Aufbau eines Leerstandskatasters, da eine Aktivierung auch nur eines Teiles dieser Wohnungen einen Beitrag zur Abhilfe auf dem angespannten Wohnungsmarkt leisten könnte.

Grundstückspreise

In den Jahren 2010 bis 2011 konnten nach vorangegangener Stagnation wieder steigende Grundstückspreise beobachtet werden. Aufgrund des knappen Angebots und der erhöhten Nachfrage – ausgelöst durch den Trend der Wertanlage in Immobilien („Betongold“) und der besonderen Attraktivität Tübingens - sind die Bodenpreise um rund 5 % angestiegen.

Preise für Wohnhäuser

Die absoluten Kaufpreise und die Preise pro m² Wohnfläche sind, bis auf Ausnahme sehr alter Immobilien, für alle Gebrauchtimmobilen deutlich angestiegen. Die Ursache dürfte im knappen Angebot und der erhöhten Nachfrage (siehe oben) liegen. Die Nachfrage nach Immobilien wird durch die Unsicherheiten auf dem Geldmarkt (Eurokrise) noch angeheizt.

Preise für Eigentumswohnungen

Es wurden deutlich mehr Eigentumswohnungen auf dem Markt gehandelt. Für Neubauwohnungen liegt der durchschnittliche m²-Preis zwischen 3.046 und 3.210 €/m² Wohnfläche (2009: 2.683-2.830 €/m²). Das entspricht einer Steigerung von über 13 %.

Mieten / Mietspiegel

Das Mietniveau ist nach wie vor vergleichsweise hoch und ist zwischen 2007 und 2011 um über 9 % gestiegen.

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. Mit den Fortschreibungen des Mietspiegels kann nun objektiv die Entwicklung der Miethöhen beobachtet werden.

Die festgestellten Basis-Nettomieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser mit standardmäßiger Ausstattung bewegen sich für 1-Zi-Wohnungen zwischen 7,20 und 17,41 €/m², für 2-Zi-Wohnungen zwischen 7,73 und 13,97 €/m², für 3-Zi-Wohnungen zwischen 7,53 und 9,55 €/m², für 4-Zi-Wohnungen zwischen 7,16 und 8,17 €/m², für 5 und mehr Zimmer-Wohnungen zwischen 7,03 und 8,51 €/m² und für Einfamilienhäuser zwischen 7,07 und 9,16 €/m². Die Spannen erklären sich aus den unterschiedlichen Gesamtgrößen der Wohnungen bzw. Häuser, wobei der m²-Preis höher liegt, je kleiner die Wohnung oder das Haus sind. Die genauen Daten und Herleitungen sind im Mietspiegel, der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden kann, aufgeführt.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind die ersten Erfahrungen mit dem Mietspiegel durchaus positiv. Haus & Grund sieht allerdings noch Nachbesserungsbedarf bzgl. der Definition des Mietbegriffes, hinsichtlich einiger Merkmale in der Grundtabelle zur Berechnung der Vergleichsmiete, bei der Abgrenzung der Altstadt, bei den Zu- und Abschlägen für die einzelnen Lagen, den Baualtersklassen und der Ausstattung. Haus & Grund will diese Punkte in der nächsten Runde der Mietspiegelkommission ansprechen. Der Mieterbund dagegen schätzt die Erfahrungen mit dem Mietspiegel als durchweg positiv ein. Der Mietspiegel zeichne sich durch eine hohe Akzeptanz bei der Mieterschaft aus. Flächendeckende Mietererhöhungen seien ausgeblieben. Die vereinzelt geäußerte Sorge, der Mietspiegel könne Mieterhöhungen auslösen, habe sich als unbegründet erwiesen. Im Gegenteil habe der neue Mietspiegel zu einer Deckelung höherer und hoher Mieten geführt.

Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaften

Die Wohnungsbaugesellschaften sanieren weiterhin 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. Hier seien nur einige Beispiele genannt:

GWG Tübingen

| | |
|------------------------------|--|
| Bereich Stuttgarter Straße | Entwicklung des Quartiers zusammen mit der Stadt, Bau von Eigentums- und Mietwohnungen |
| Doblerstraße | Bau von Eigentums- und Mietwohnungen zusammen mit der Kreisbau |
| Vormorgen, Kilchberg | Bau von Eigentums- und Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2009) |
| Fährenweg/ Heerweg, Hirschau | Bau von Eigentums- und Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2009) |
| Kohlplattenweg, Pfrondorf | Eigentumswohnungen, betreute Seniorenwohnanlage |

Kreisbau Tübingen

| | |
|--------------|---|
| Doblerstraße | Bau von Eigentums- und Mietwohnungen zusammen mit der GWG |
| Brahmsweg | Bau von Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm 2009) |

GSW Baden-Württemberg

| | |
|-----------------------------|--|
| Schleifmühlweg | Eigentumswohnungen und Pflegewohngruppe (Bezug 2012) |
| <u>Siedlungswerk</u> | |
| Pfrondorfer Straße, Lustnau | Seniorenwohnanlage, Eigentumswohnungen (in Kooperation mit der Stiftung St. Franziskus) |
| Hundskapfklinge/ Österberg | Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser |
| Aischbachstraße | Eigentumswohnungen (Bezug 2010) |
| Gös-/ Aischbachstraße | Seniorenwohnanlage, Eigentumswohnungen (in Kooperation mit der Samariterstiftung) (Bezug 2010) |
| Mühlenviertel, Derendingen | Seniorenwohnanlage, Eigentumswohnungen (in Kooperation mit der Samariterstiftung) (Bezug 2010) |

Die SÜDEWO als Nachfolgerin der LBBW hat ihren Bestand weitgehend saniert und auch brandschutz-technischen Anforderungen angepasst. Anfang 2010 hat die SÜDEWO vier Mehrfamilienhäuser an das Tübinger 4-Häuser-Projekt veräußert.

Die GWG Tübingen, die Kreisbau Tübingen und die GSW Baden-Württemberg wickelten dazu noch weitere beantragte Projekte aus den Landeswohnraumförderungsprogrammen 2009 und 2010 ab. Das Engagement hat letztendlich dazu geführt, dass in Tübingen der Bestand an gefördertem Wohnraum das erste Mal seit Jahren wieder zugenommen hat.

Aktivitäten der Stadt

Die Aktivitäten der Stadt konzentrierten sich auf die Entwicklung von Brachen durch die eigene Grundstücksgesellschaft (Mühlenviertel, Alte Weberei). 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 an.

Aus städtischen Beständen wurden insgesamt 21 Bauplätze in Tübingen, Bühl, Kilchberg, Pfrondorf, Derendingen und Hirschau verkauft. Darüber hinaus wurden im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ insgesamt 9 Parzellen an Baugemeinschaften verkauft. Die Stadt verkauft und kauft in der Regel zum Richtwert. Bauerwartungsland wurde im Berichtszeitraum keines erworben.

Im Jahr 2010 hat die Stadt für das 4-Häuser-Projekt der „Wohnprojekt Vier-Häuser-GmbH“ ein Darlehen in Höhe von 150.000 € vergeben. Ziel war die Unterstützung der Schaffung von selbstverwaltetem Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten. (siehe Vorlagen 559a/2010 und 293/2011)

Entwicklungsbereich „Französisches Viertel/ Stuttgarter Straße“

Im Französischen Viertel wurde in 2011 das Vorhaben der Baugemeinschaft im Mistralweg 1 fertig gestellt. Es umfasst acht Wohnungen und eine Rehabilitationseinrichtung für 24 Patienten des Tübinger Vereins für Sozialpsychiatrie und Rehabilitation e.V.

Bis auf den Neubau CasaBlanca im Hof 1 an der Stuttgarter Straße, der im März 2012 begonnen wurde, sind alle Vorhaben an der Stuttgarter Straße abgeschlossen. In den letzten beiden Jahren sind durch Sanierungen der Altgebäude und durch Neubauten nochmals 74 Wohnungen entstanden. Darunter sind 16 Sozialmietwohnungen und drei Wohnungen, die von der LWV Eingliederungshilfe e.V. für eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung angemietet wurden.

Im Alexanderpark wurden im Berichtszeitraum zehn Gebäude mit 60 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten erstellt. Der öffentliche Raum wurde in den Jahren 2011 und 2012 hergestellt. Der Alexanderpark ist damit weitgehend abgeschlossen.

Mühlenviertel und Alte Weberei

Die letzten Gebäude im Mühlenviertel wurden Ende 2010 fertig gestellt und bezogen. Die Herstellung des öffentlichen Raums wurde Mitte 2011 abgeschlossen.

In der Alten Weberei hat der Bau der ersten Gebäude Ende 2012 begonnen. Die Kreisbau will acht geförderte Wohnungen und die GWG 20 geförderte Wohnungen errichten. Die Baugruppe La Tour baut zudem sechs Wohneinheiten mit der im Kaufvertrag eingetragenen Verpflichtung zehn Jahre lang an Menschen zu vermieten, deren Jahresbruttoeinkommen eine bestimmte Höhe nicht überschreiten. Die Miethöhe ist fixiert auf 8,50 €; Miethöhe und Jahresbruttoeinkommen sind an den Verbraucherindex gekoppelt.

Einschätzungen zur Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt

Die Einschätzungen der Akteure auf dem Wohnungsmarkt zur Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt schwanken zwischen unverändert angespannt und deutlich verschärft, dies wird auch zum Teil auf die erhöhte Zahl von Studierenden zurückgeführt. Einig sind sich aber die verschiedenen Akteure in der Wahrnehmung, dass vermehrt 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen nachgefragt werden, was auf eine erhöhte Nachfrage durch Studierende schließen lässt. Nach Auffassung des Mieterbundes haben es in Tübingen insbesondere ALG II – Empfänger (Hartz IV – Bezieher), Alleinerziehende und Familien mit Kindern und niedrigem bis durchschnittlichem Einkommen besonders schwer eine adäquate und für sie bezahlbare Wohnung zu finden.

Es fehlt insgesamt an ausreichenden Investitionen im Mietwohnungsbau, vor allem von privaten Investoren. Haus & Grund merken zudem an, dass das Wohnungssegment mit einfachen Standards abnimmt, da infolge von Sanierungen immer mehr Wohnungen höheren Standardstufen zugeordnet werden. Bei der Sanierungstätigkeit ist Haus & Grund zufolge auffallend, dass vorwiegend Teilsanierungen durchgeführt werden und weniger Vollsanierungen, da dies steuerlich attraktiver ist. Ein besonderes Problem in Tübingen ist die Knappheit an Baugrundstücken.

Trotz der seit langer Zeit höchsten Bautätigkeit in Tübingen ist noch keine spürbare Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten. Tübingen erscheint derart attraktiv als Wohn- und Arbeitsort, dass in der Folge die Einwohnerzahl in Tübingen seit Jahren ununterbrochen steigt und die dazukommenden Wohnungen überwiegend nur den Einwohnerzuwachs aufnehmen können. Dies reicht bisher nicht aus, das vorhandene Defizit an angemessenem Wohnraum auszugleichen. Zudem erschweren die allgemeinen gesellschaftlichen Trends (Wertanlage in Immobilien, Reurbanisierung) das Erreichen des Ziels eines ausgeglichenen Wohnungsmarkts.

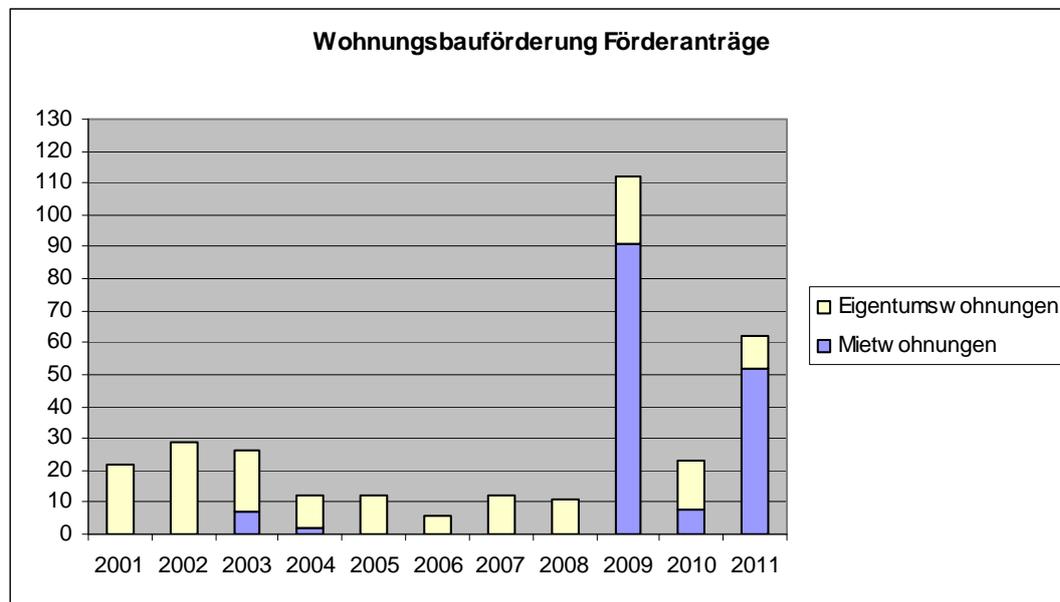
3. Wohnungsbauförderung und Sozialwohnungen

Wohnungsbauförderung durch das Land Baden-Württemberg

Tab. 5: Förderanträge und Fördermittel (Quelle: Landratsamt Tübingen, Wohnraumförderung)

| Art der Wohnungen | WE 2010 | WE 2011 |
|--|------------------|------------------|
| Mietwohnungen | 8 | 52 |
| Eigentumswohnungen | 8 | 3 |
| Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte | 7 | 7 |
| Wohnungen gesamt | 23 | 62 |
| Art und Höhe der Fördermittel | | |
| | € | € |
| Mietwohnungen | | |
| MW 15 Darlehen (15jährige Zinsverbilligung für den Bau von Mietwohnungen) | 750.796 | 6.186.537 |
| Eigentumsmaßnahmen | | |
| Z 15 Darlehen (Kapitalmarktdarlehen mit nichtöffentlicher Zinsverbilligung auf 15 Jahre) | 2.071.100 | 1.493.100 |
| Zentrumszuschlag | 3.894 | 7.788 |
| Zuschuss für barrierefreies Bauen | 1.700 | - |
| Zuschuss für ökologisches Bauen | 1.538 | - |
| Gesamtsumme | 2.829.028 | 7.687.425 |

Abb. 4: Förderanträge Wohnungsbauförderung 2001-2011

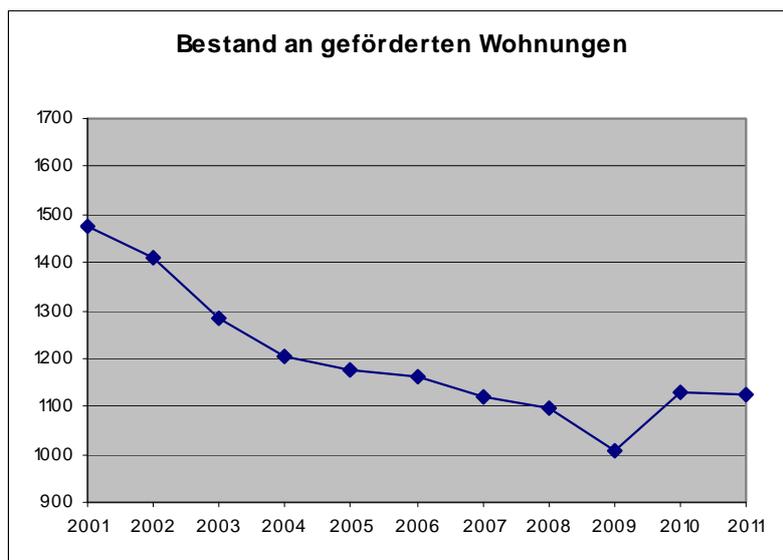


Die Bearbeitung der Förderanträge geschieht direkt beim Landratsamt. Auch die entsprechende Beratung erfolgt direkt beim Landratsamt. Auffallend ist, dass von 2001 bis 2008 kaum Mittel für Mietwohnungen abgerufen wurden. Erst im Jahre 2009 wurden im Rahmen des Landeswohnraumförderungsgesetzes wieder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

Bestand an Sozialmietwohnungen

Im Jahr 2010 betrug der Bestand an geförderten Mietwohnungen in Tübingen 1.127 Wohnungen, 2011 waren es 1.124 Wohnungen. Der Bestand ist nach 2009 erstmals nach langer Zeit wieder angestiegen. Diese positive Entwicklung ist hauptsächlich auf die Umsetzung der Förderanträge des Jahres 2009 zurückzuführen.

Abb. 5: Bestand an geförderten Wohnungen 2001-2011



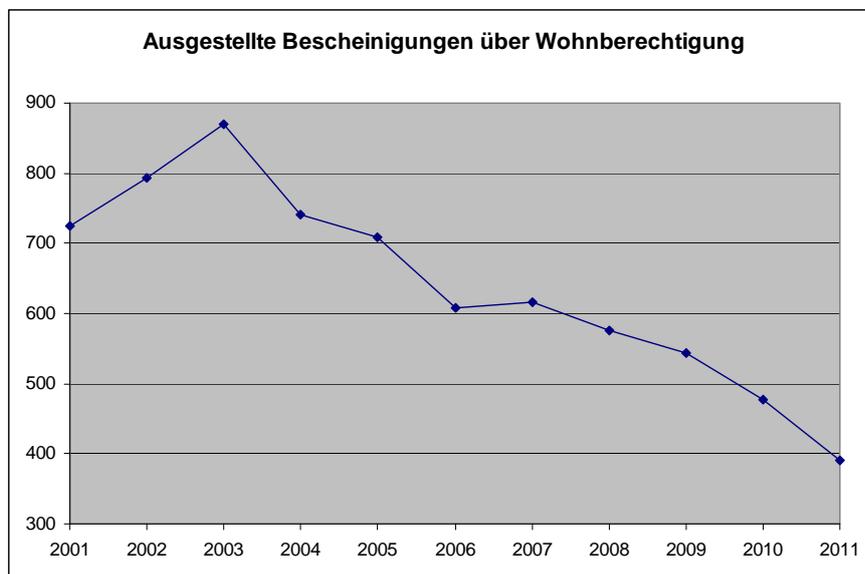
Tab. 6: Bestand an geförderten Wohnungen (Sozialmietwohnungen) jeweils zum 31.12. (Quelle: FAB Soziale Angebote der Universitätsstadt Tübingen)

| | | | | | |
|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
| 2009 | 1.009 WE | 2010 | 1.127 WE | 2011 | 1.124 WE |
|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|

Durchführung des Wohnungsbindungsgesetzes

Im Jahr 2010 wurden 477 und im Jahr 2011 391 Wohnberechtigungsbescheinigungen für das Wohnen in Sozialmietwohnungen ausgestellt. Seit mehreren Jahren nimmt die Zahl der ausgestellten Bescheinigungen ab. Grund dafür 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 statistisch erfasst, die in Tübingen ausgestellt werden.

Abb. 6: Ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen 2001 bis 2011



Die Verteilung der ausgestellten Bescheinigungen auf verschiedene Personenkreise ist in Tabelle 7 dargestellt. Zu beachten ist, dass nicht alle Personen, die in Tübingen sich eine Wohnberechtigungsbescheinigung haben ausstellen lassen, tatsächlich auch in Tübingen Wohnraum suchen. Ebenso sind in dieser Zahl auch Personen enthalten, die nicht in Tübingen wohnen, aber in Tübingen Wohnraum nachsuchen. Darunter sind auch Personen, 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.

Tab. 7: Ausgestellte Bescheinigungen über Wohnberechtigung (Quelle: FAB Soziale Angebote der Universitätsstadt Tübingen) (Mehrfachnennungen sind möglich)

| | 2009 | 2010 | 2011 |
|--|------|------|------|
| Personenkreise | | | |
| Junge Ehepaare (< 5 J. verheiratet, beide Ehepartner < 40 Jahre) | 46 | 50 | 55 |
| Alleinerziehende | 101 | 106 | 96 |
| Kinderreiche Familien (> 2 Kinder) | 41 | 42 | 24 |
| Ältere Personen | 61 | 55 | 55 |
| Schwerbehinderte | 59 | 41 | 16 |
| Sonstige (Alleinstehende, Ehepaare ohne od. mit < 3 Kinder) | 235 | 191 | 145 |

Wohnungsvergaben

Im Jahr 2010 wurden 60 geförderte Wohnungen und im Jahr 2011 54 Wohnungen an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungschein vergeben. Darüber hinaus wurden auch Wohnungen, die nicht gefördert wurden, an Wohnberechtigungscheininhaber vergeben. Die genaue Zahl ist aber nicht bekannt.

Verbesserung der Vergabepaxis von Sozialmietwohnungen

Die Stadt Tübingen sucht gemeinsam mit bürgerschaftlich engagierten Gruppen nach Wegen zur Verbesserung der Wohnraumsituation insbesondere für sozial benachteiligte Familien und Einzelpersonen. Dazu wurde unter der Federführung der Familienbeauftragten die Arbeitsgruppe "Wohnraum für Familien" im Rahmen des Bündnisses für Familie Tübingen gegründet. Ein erster Schritt der Arbeit war die Verbesserung der Vergabepaxis von Sozialmietwohnungen. Die Fachabteilung Soziale Angebote, die seit 01.02.2011 auch für die Ausstellung der Wohnberechtigungsscheine und der Führung der Wohnungsnotfallliste zuständig ist, hat deshalb in einem ersten Schritt in Absprache mit der Arbeitsgruppe "Wohnraum für Familien" das Punktesystem für die Dringlichkeit von Wohnungssuchenden überarbeitet. Durch eine differenziertere Punktevergabe können nun diejenigen Personen ermittelt werden, die am dringendsten eine Wohnung benötigen. Alle Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein werden in einer Wohnungsnotfallliste geführt, die laufend aktualisiert wird. Die Meldung der Wohnungssuchenden an die Wohnungsbaugesellschaften wird ab Januar 2013 verändert. Den Wohnungsbaugesellschaften werden jeden Monat für jede Wohnungsgröße 5 Personen bzw. Familien aus der Notfallliste gemeldet, die am dringendsten eine Wohnung benötigen. Somit erhöht sich die Chance, dass die Vergabepaxis der Sozialmietwohnungen in Tübingen transparenter und bedarfsgerechter wird.

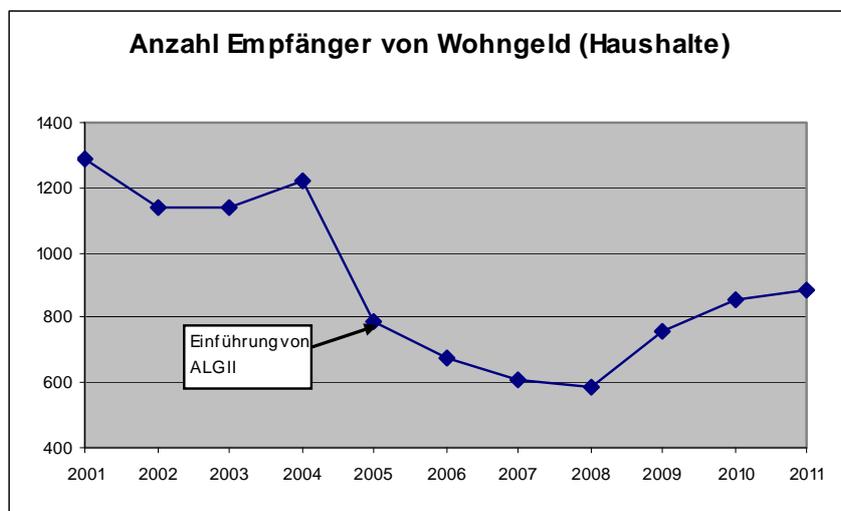
Wohngeld

Die Zahl der Empfängerhaushalte hat im Berichtszeitraum zugenommen. Die Höhe des ausbezahlten Wohngelds sank in 2011 ab. (siehe auch Tab. 8, wie auch Abb. 7)

Tab. 8: 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. | |
| 2009 | 758 | 1.995 | 219,36 | 764 |
| 2010 | 857 | 2.267 | 220,47 | 659 |
| 2011 | 884 | 2.157 | 203,35 | 623 |

Abb. 7: Anzahl Empfänger von Wohngeld (Haushalte) 2001-2011



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 Tab. 9 ersichtlich.

Tab. 9: Fallzahlen für den Empfang von Sozialhilfe (ohne Heimfälle) (Quelle: FAB Soziale Angebote der Stadt Tübingen)

| | | | | | |
|-------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|
| 2009 | 720 | 2010 | 687 | 2011 | 708 |
|-------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|

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 Zahl der Sozialhilfeempfänger ist von 2010 auf 2011 um 3 % gestiegen und steigt auch weiterhin stetig an. Die Jahre 2009 und 2010 können nicht miteinander verglichen werden, weil Ende 2009 Sozialhilfefälle im Wege der Rückdelegation an den Landkreis abgegeben worden sind. Die steigenden Fallzahlen belegen, dass immer mehr Menschen darauf angewiesen sind, bezahlbaren Wohnraum zu finden, was aber in Tübingen nicht einfach ist.

Die Zahl der Personen (inkl. Haushaltsangehöriger), die Leistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II sog. Hartz IV) bezogen haben, ist in der Universitätsstadt Tübingen im Berichtszeitraum zuerst gestiegen und dann wieder deutlich abgesunken (siehe Tab. 10.). Jedoch hat sich das Verhältnis derer, die Hartz IV beziehen, zu denen, die Arbeitslosengeld I beziehen, umgekehrt. Nunmehr überwiegen die Hartz IV – Bezieher.

Tab. 10: Arbeitslose in Tübingen nach der Art der Leistung (Quelle: Agentur für Arbeit)

| Jahr | Arbeitslosengeld II (SGB II, sog. Hartz IV) | Arbeitslosengeld I (SGB III) | insg. |
|------|--|---------------------------------|--------------|
| 2009 | 818 | 1.079 | 1.897 |
| 2010 | 901 | 930 | 1.831 |
| 2011 | 793 | 627 | 1.420 |

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

Tab. 11: Mietrichtwerte nach SGB II und SGB XII in Tübingen (Stand 01.10.2009)

| Größe des Haushalts | angemessene Wohnungsgröße | angemessene mo- natliche Kaltmiete ¹ | entspricht m ² -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 wieder deutlich gestiegen.

In 2010 gab es insgesamt 34 Räumungsklagen in der Stadt Tübingen. In vier Fällen konnte durch Schuldenübernahme (Darlehen im Rahmen der Sozialhilfe) eine Räumung verhindert werden. In 2011 gab es 39 Räumungsklagen. Bei sieben Fällen konnte durch Schuldenübernahme eine Räumung verhindert werden. Weitere Räumungen wurden durch Schuldenübernahme bzw. Darlehen über das Jobcenter (SGB II) verhindert.

Wohnungslose

Zum 31.10.2009 waren ca. 110 Personen in Notunterkünften und ca. 60 Personen in Dauerunterkünften untergebracht. Die Zahl der polizeirechtlich eingewiesenen Personen in Tübingen liegt seit 2009 und im Berichtszeitraum 2010/2011 stabil bei etwa 90 Personen. Besonders von der Obdachlosigkeit bedroht sind Männer, bei denen Risikofaktoren wie z. B. Einkommensarmut, Sucht- und/oder psychische Erkrankung, Therapieabbruch oder Haftentlassung vorliegen.

Das bestehende Angebot an Dauerunterkünften für wohnungslose Frauen und Männer reicht bei weitem nicht aus. Zur Versorgung von Wohnungslosen, die seit mehreren Jahren in Notunterkünften polizeirechtlich eingewiesen sind, wird dringend Wohnraum benötigt. Als sehr wichtig hat sich eine sozialpädagogisch qualifizierte Wohnbetreuung in den Notunterkünften sowie anschließend im eigenen Wohnraum zur Vermeidung von erneutem Wohnraumverlust erwiesen. Auch die Prävention von Wohnungsverlusten durch aufsuchende Beratung von räumungsbeklagten Mietschuldnern wäre ein wichtiger Baustein im Gesamtkonzept der Tübinger Wohnungslosenarbeit.

¹ Nettokaltmiete (Werte ohne Kaltnebenkosten)

Das Projekt Anschlusswohnraum für Wohnungslose im Wennfelder Garten 46 mit der BruderhausDiakonie Reutlingen als Träger soll Wohnungslosen helfen wieder eine Wohnung auf dem Wohnungsmarkt zu finden. Der Anschlusswohnraum dient dabei als Zwischenstation im Anschluss an eine Unterbringung in Notunterkünften. Die GWG erstellt das Gebäude, das zur Jahresmitte 2013 bezogen werden kann.

Asylbewerber

Im Jahr 2010 wurden von der Stadt Tübingen in 96 Fällen (2011 = 90 Fällen) an 135 Personen (2011 = 119 Personen) Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) gewährt. Am 31.12.2010 waren durch die Stadt Tübingen in eigenen und angemieteten Unterkünften 66 Leistungsempfänger (am 31.12.2011 = 74 Leistungsempfänger) nach AsylbLG untergebracht. Die restlichen Leistungsempfänger hatten privaten Wohnraum. Nach längerer Stagnation der Anzahl an Asylbewerbern auf niedrigem Niveau ist aufgrund aktueller Entwicklungen mit einer Erhöhung der Zahlen zu rechnen.

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). Die Stadt bewirbt zudem das Projekt „Wohnen mit Hilfe“, das das Rote Kreuz koordiniert. Studierende sollen dabei Seniorinnen und Senioren im Alltag helfen und wohnen im Gegenzug zu verringerter Miete bei ihnen im Haus.

In letzter Zeit wurden in Tübingen vermehrt Zimmer bzw. Wohnungen für Studierende von privaten Bauträgern erstellt. Beispiele dafür sind im Bereich Wilhelmstraße/ Wächterstraße das Objekt der GRD Objektgesellschaft mbH & Co. (21 Wohneinheiten mit 40 Plätzen) und in der Weststadt das Objekt der Wohnkomfort Huber GmbH am Schleifmühlweg (56 Einraumwohnungen und 8 Drei-Zimmer-Wohnungen). Weitere Planungen bestehen bei der Lustnauer Mühle (ca. 100 Plätze) und südlich der Wohlboldstraße (41 Wohnungen).

Tab. 12: Studierendenzahlen und Bewerbungen um einen Wohnheimplatz in Tübingen (Quelle: Eberhard Karls Universität Tübingen u. Studentenwerk Tübingen-Hohenheim A.d.ö.R.)

| | WS 2008/09 | WS 2009/10 | WS 2010/11 | WS 2011/12 | WS 2012/13 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Erstsemester | 3.130 | 3.823 | 3.659 | 4.531 | 4.709 |
| Studierende insgesamt | 23.222 | 24.473 | 24.557 | 25.849 | 27.895 |
| Bewerbungen um einen Wohnheimplatz | 1.853 | 1.856 | 1.979 | 3.503 | |

Wie die vorhergehende Aufstellung zeigt, gibt es seit dem Wintersemester (WS) 2008/09 bis zum WS 2011/12 rund 2.500 Studierende mehr in Tübingen. Die Bewerbungen um einen Wohnheimplatz beim Studentenwerk Tübingen-Hohenheim haben zum WS 2011/12 sehr stark zugenommen. Diese Bewerberzunahme ist durch die Umstellung des Bewerbungsverfahrens zu begründen. Seit dem Sommersemester (SS) 2011 gibt es ein Onlinebewerbungsportal, um sich auf einen Wohnheimplatz des Studentenwerks zu bewerben. Dies wird gut angenommen und erleichtert den Zugang zu Studentenwohnheimplätzen. Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum ist gestiegen.

Zu Beginn der Wintersemester 2009/10 und 2010/11 mussten trotzdem noch keine Notquartiere für studentische Wohnungssuchende eingerichtet werden, da jeweils im Oktober 2009 und 2010 noch freie Wohnheimzimmer vorhanden waren. Die Nachfrage nach Wohnraum für studentische Paare, Paare mit Kindern und Alleinerziehende mit Kindern blieb bis zum WS 2010/11 konstant. Zum WS 2011/12 wurden Notunterkünfte notwendig und es sind von den bereitgestellten ca. 40 Plätzen neun in Anspruch genommen worden.

Tab. 13: Belegung der Studentenwohnheime des Studentenwerks in Tübingen (Quelle: Studentenwerk Tübingen-Hohenheim AdöR)

| Jahr | Bettplätze | Bildungsinländer Anzahl der Mietverträge | Deutsch/Ausländisch | Anteil in % | |
|------|------------|---|-------------------------|-------------|-----------|
| | | | Anzahl der Mietverträge | Deutsche | Ausländer |
| 2009 | 3.672 | 59 | 1896 | 50,88 % | 49,12 % |
| 2010 | 3.672 | 40 | 2.212 | 67,81 % | 32,19 % |
| 2011 | 3.670 | 33 | 2.204 | 68,51 % | 31,49% |

Die Wohnheimplätze beim Studentenwerk Tübingen-Hohenheim werden nach verschiedenen Kriterien vergeben. Die Vergabe erfolgt einerseits anhand einer Warteliste und andererseits anhand von sozialen Kriterien. Unter diese Kriterien fallen:

- sozial schwächer gestellte Studierende,
- körperbehinderte Studierende, schwer kranke oder psychisch behinderte Studierende, wenn das Wohnheim ihre Lage erleichtern kann,
- Studierende, die sich nicht nur kurzfristig in einer außergewöhnlich schwierigen Lage befinden,
- Studierende, deren Ehegatten bereits in Wohnheimen wohnen
- bedürftige Studierende aus dem Ausland, die als solche auf dem freien Wohnungsmarkt Diskriminierungen ausgesetzt sein können.

Ausländische Studierende sind in angemessenem Verhältnis aufzunehmen. Studierende, denen für ihren Unterhalt regelmäßige Mittel zur Verfügung stehen, die das Eineinhalbfache des BAföG-Bedarfsatzes überschreiten, werden nicht aufgenommen. Das Mietverhältnis ist auf 6 Semester befristet.

Die Preise für Einzelzimmer bewegen sich beim Studentenwerk je nach Ausstattung und Größe zwischen 166 und 340 €. Einzelappartements und 1-Zi-Wohnungen kosten zwischen 295 und 340 €, Doppelappartements und 2-Zi-Wohnungen zwischen 405 und 525 €. Für Familienwohnungen (Alleinerziehende, Familien) werden zwischen 455 und 605 € verlangt. 3-Zi-Wohnungen kosten zwischen 620 und 738 €, 4-Zi-Wohnungen 770 €. Die Mietpreise sind als Warmmiete ausgewiesen. Die Einzelzimmer befinden sich häufig in Wohngemeinschaften oder Stockwerken, die sich eine Küche und die Badezimmer teilen.

Tab. 14: Träger anderer Studentenwohnheime in Tübingen und Anzahl der Plätze (Quelle: Studentenwerk Tübingen-Hohenheim AdöR)

| Träger | Wohnheim / Adresse | Plätze |
|---|--|--------|
| Tübinger Studentenwerk e.V. | Im Geigerle, Charlottenstr. 8 | 88 |
| Tübinger Studentenwerk e.V. | Annette-Kade-Heim, Mohlstr. 44 | 104 |
| Bistum Rottenburg-Stuttgart | Carl-Sonnenschein-Haus, Schickardtstr. 9 | 135 |
| Bistum Rottenburg-Stuttgart | Edith-Stein-Heim, Gösstr. 55 | 90 |
| Gemeinnütziger Verein zur Förderung Studentischen Lebens e.V. | Johann-Georg-Fichte-Haus, Herrenberger Str.40 | 63 |
| Allianz LV AG | Allianz-Haus I, Poststr. 7 | 42 |
| ev. Landeskirche in Württemberg | Karl-Heim-Haus, Herrenberger Str.22 und Anbau Herrenberger Str. 16 | 94 |
| ESG (Evangelische Studierenden Gemeinde) | Adolf-Schlatter-Haus, Österbergstr. 2 | 18 |
| ESG (Evangelische Studierenden Gemeinde) | Dietrich-Bonhoeffer-Haus, Berliner Ring 8/1 | 6 |
| Hausbauverein Alte Tübinger | Rechberg-Haus | 120 |
| Prof. Rebel e.V. | Professor-Rebel-Haus, Fichtenweg 6 und Anbau | 124 |
| Karlo-Steeb-e.V. | Carlo-Steeb-Heim, Hechinger Str. 43 | 6 |
| Katholisches Stift | Collegiumsgasse 5 | 80 |
| Evangelisches Stift | Klosterberg 2 | 146 |
| 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 |
| Schellingstraße e.V. | Selbstverwaltetes Wohnen, Schellingstr. 6 | 110 |

Sanierungen im Gebäudebestand des Studentenwerks

- Fassadensanierung Studentendorf Waldhäuser-Ost (Juni 2009 bis März 2011)
Bei dieser Maßnahme wurden an den Hochhäusern Fichtenweg 3, 7 und 15 die Außenfassaden erneuert – mit Wärmedämmung, Einbau von Solarthermieanlagen, Abbau asbesthaltigen Fassadenteilen und Sanierung von Balkonen.
- Fassadensanierung Französisches Viertel Bauabschnitt 1 (Juli 2009 bis März 2010)
Im ersten Bauabschnitt wurden die Objekte Landkutschersweg 4, 6,10 und Wankheimer Täle 1 saniert. Die Fassadensanierung wurde im bewohnten Zustand durchgeführt. Bei der Maßnahme sind die Fenster ausgetauscht, ein Wärmeverbundsystem angebracht, Rollläden eingebaut und Heizkörperventile mit Fensterkontakten eingebaut worden.
- Fassadensanierung Französisches Viertel Bauabschnitt 2 (Juni 2010 bis August 2011)
Im zweiten Bauabschnitt wurden die Objekte Wankheimer Täle 9, Provenceweg 1, 7 und 9 saniert. Die Maßnahmen waren die gleichen wie im Bauabschnitt 1.
- Im Hochhaus Fichtenweg 3 wurde eine Dienstwohnung zum Sommersemester 2011 in eine studentische Wohngemeinschaft umgewandelt.
- In den Hochhäusern Fichtenweg 3, 7 und 15 im Studentendorf Waldhäuser Ost wurden die Gemeinschaftsküchen komplett saniert bzw. erneuert. Der Maßnahmenbeginn war im September 2010 und wurde im März 2011 abgeschlossen.
- In der Hartmeyerstr. 2 wurde zum 01.10.2011 eine Dienstwohnung aufgelöst und so eine zusätzliche Wohngemeinschaft für Studierende geschaffen (+3 Bettplätze).
- Aufgrund einer Brandschutzsanierung in der Münzgasse 7 wurde das Wohnheim 2011 zum Wintersemester entwohnt. Vor der Sanierung standen dort 34 Bettplätze zur Verfügung. Nach der Sa-

nierung sind es noch 31 Bettplätze. Die Reduzierung beruht auf dem Wegfall von Zimmern, um einen zweiten Rettungsweg zu ermöglichen. Die Sanierung wurde im Oktober 2011 begonnen und im März 2012 rechtzeitig zum Sommersemester abgeschlossen.

5. Thesen zur Situation auf dem Tübinger Wohnungsmarkt

Im Folgenden sollen 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.
- Tübingen verzeichnet die seit langer Zeit höchste Bautätigkeit.
- Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Wohnbau und die Zahl der Baufertigstellungen weichen im Berichtszeitraum voneinander ab. Geht man von den Baugenehmigungen aus, so wird die Bautätigkeit in nächster Zeit noch mehr zunehmen.
- Die Zahl der Wohnungen stieg etwas stärker als die Zahl der Einwohner (1,9 % zu 1,4 %). Die weitaus größte Anzahl neuer Wohnungen wurde im Rahmen der Innenentwicklung erstellt. Die wesentlichen Zuwächse im Wohnungsbestand erfolgten demnach in den städtischen Entwicklungsmaßnahmen, sei es im Entwicklungsbereich in der Südstadt oder im Mühlenviertel.
- Allgemein gibt es 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 an.
- Trotz verstärkter Anstrengungen und Aktivitäten auf dem Bausektor ist die Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt 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 wieder leicht zugenommen.
 - Die erkennbar größten Probleme 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.
 - Das bestehende Angebot an Dauerunterkünften für wohnungslose Frauen und Männer reicht nicht aus.
- 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.
- Seit dem WS 2008/09 nahm die Nachfrage nach Wohnheimplätzen für Studierende stark zu.