

Universitätsstadt Tübingen

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen

Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon (07071) 204-2282

Kindler, Hannah Telefon: 07071 204-2285

Gesch. Z.: 021/

Vorlage

167/2022

Datum

07.06.2022

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

Betreff: **Fairer Wohnen: Aktuelle Wohnraumdaten und Handlungsfeld Potentiale im Bestand; Abschlussbericht Projekt OptiWohn**

Bezug:

Anlagen: Wohnraumdaten 2022

Zusammenfassung:

Trotz verstärkter Anstrengungen der Regulation im Neubaubereich steigen Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien weiter an. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kann in Tübingen im Neubaubereich nicht gedeckt werden. Umso mehr Bedeutung gewinnt das Handlungsfeld „Potentiale im Bestand“. Der Fokus des in diesem Rahmen durchgeführten Forschungsprojekts „OptiWohn“ lag auf der effizienteren Nutzung bestehenden Wohnraums. In der Projektlaufzeit entstand ein Beratungsangebot für Wohnungseigentümer sowie eine Kontaktbörse für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Außerdem war OptiWohn in anderer städtischer Entwicklungsprozesse wie z. B. das Projekt Seniorenleben und Pflege oder die Stadtteilentwicklung auf Waldhäuser-Ost eingebunden. Die Erfahrungen aus dem Forschungsprojekt sollen nun genutzt werden, um bestehende Hemmnisse zu beseitigen und stärkere Anreize für die Erschließung von Flächenpotentialen im Wohnungsbestand zu schaffen.

Finanzielle Auswirkungen

Das Projekt sowie die dreimonatige kostenneutrale Verlängerung bis Ende Juni 2022 wird vollständig aus Bundesmitteln finanziert. Die bewilligte Fördersumme beträgt 192.189,07 Euro.

Die Kosten für die architektonische Erstberatung sowie für die Öffentlichkeitsarbeit wurden ebenfalls durch die vorhandenen Projektmittel getragen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung erhebt laufend Daten zur Situation auf dem Wohnungsmarkt. Ein umfassender Wohnraumbericht soll im kommenden Jahr erscheinen. Die aktuellen Daten verdeutlichen, dass der Regulation im Wohnungsneubau dringend ergänzende Maßnahmen zur Seite gestellt werden müssen. Trotz stagnierender Bevölkerungszahlen in den letzten beiden Coronajahren kann der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Tübingen nach wie vor bei Weitem nicht gedeckt werden:

In den letzten Jahren sorgte die rege Bautätigkeit für eine Vergrößerung des Wohnungsbestands von 39.496 Wohnungen im Jahr 2011 auf 43.282 Wohnungen im Jahr 2020 (siehe Anlage S. 3). Trotz dieser deutlichen Ausweitung des Wohnungsangebots stiegen die Tübinger Mieten weiterhin signifikant an. Laut Erhebungen des Mietspiegels lag das durchschnittliche Mietniveau Jahr 2010 bei 7,95 Euro/qm, im Jahr 2020 waren es bereits 10,97 Euro/qm.

Die sogenannten Angebotsmieten, das heißt alle öffentlich ausgeschriebenen Mietangebote, stiegen im selben Zeitraum von 9 Euro/qm auf 12,41 Euro/qm (siehe Anlage S. 4). Damit lagen die Mieten weit über dem Landesdurchschnitt (7,66 Euro/qm im Jahr 2020). Im ersten Quartal 2022 beträgt das flächengewichtete Mittel der Angebotsmieten bereits 13,25 Euro/qm.

Der Anstieg des Mietspiegelniveaus war nicht nur im Vergleich zum Landesdurchschnitt weiterhin überproportional, sondern liegt auch weit über der allgemeinen Inflation: Sie betrug zwischen 2010 und 2020 13,5%, das Mietspiegelniveau erhöhte sich dagegen um 26,6%.

Die Höhe der Angebotsmieten differenziert sich deutlich je nach Lage im Stadtgebiet (siehe Anlage S. 5). So wurden 2020 in den zentrumsnahen Quartieren der Südstadt mit hohem Neubauanteil deutlich höhere Mieten aufgerufen als in älteren, weniger zentralen Quartieren wie Wanne oder WHO. Die niedrigsten Angebotsmieten sind in den Teilorten zu verzeichnen.

Der starke Anstieg der Mieten lässt sich teilweise auf die ebenfalls stark ansteigenden Bodenpreise und Baukosten zurückführen. Kostete die Erstellung eines Wohnungsneubaus (inklusive Grundstückskauf und Planungskosten) im Jahr 2010 noch um 2.500 Euro/qm, sind im Mai 2022 Baupreise von über 5.000 Euro/qm die Realität. Solche Preise lassen sich in der Regel nur über Kostenmieten von bis 15-17 Euro/qm refinanzieren. Der Anstieg der Angebotsmieten im Neubau auf 14,66 Euro/qm im Jahr 2021 bestätigt diese Vermutung (siehe Anlage S. 6).

Die Erfahrung aus anderen Wohnungsmarktuntersuchungen zeigt, dass mit steigender Neubauaktivität die Durchschnittsmieten eher steigen (empira 2018)*. Diese Tendenz bestätigt sich in Tübingen: Auch das Niveau der Mietangebote im Altbau stieg parallel auf 11,76 Euro/qm im Jahr 2021.

Auch die Entwicklung der Wohnungspreise zeigt diesen Anstieg: So war eine Eigentumswohnung im Jahr 2010 im Schnitt noch für 2.613 Euro/qm im Altbau bzw. 2.900 Euro/qm im Neubau zu haben, im Jahr 2020 wurden bereits durchschnittliche Preise von 4.728 Euro/qm im Altbau bzw. 6.151 Euro/qm im Neubau aufgerufen (siehe Anlage S. 7).

Die Bezahlbarkeit dieser Wohnungen lässt sich an der Entwicklung der ausgebenen Landesdarlehen für Wohneigentum für Familien mit mittlerem Einkommen ablesen. Hier sank die Anzahl der abgerufenen Darlehen vom zweistelligen in den einstelligen Bereich (siehe Anlage S. 8) - ein Indiz, dass Neubauwohnungen für diese Zielgruppe unerschwinglich geworden sind.

Bezahlbare Mietwohnungen im Neubau lassen sich derzeit nur noch im Rahmen der Landeswohnraumförderung realisieren. Hier hat Tübingen trotz dem Auslaufen älterer Belegungsbindungen, und gegen den landesweiten Trend, einen Zuwachs von 995 im Jahr 2010 auf ca. 1.350 Wohnungen im Jahr 2020 zu verzeichnen. Dazu kamen noch weitere 346 mietgebundene Wohnungen mit anderen Förderwegen (siehe Anlage S. 9). Trotz der starken Neubautwicklung wird der Bedarf an mietgebundenen Wohnungen damit bei Weitem nicht gedeckt. Im Jahr 2020 wurden an 741 wohnungssuchende Haushalte Wohnberechtigungsscheine ausgegeben. Dem standen jedoch nur 167 Vermietungen mietgebundener Wohnungen gegenüber. Die gesamten Neuvermietungen geförderter und nicht-geförderter Wohnungen der lokalen Wohnungsbaugesellschaften GWG, Kreisbau, Postbau, GSW und Volksbau im selben Jahr beliefen sich auf 296 Wohnungen (siehe Anlage S. 10).

Die lokalen Wohnungsbaugesellschaften tragen dennoch mit ihrem Wohnungsbestand von inzwischen 3.737 Wohnungen weiterhin erheblich zum Angebot bezahlbarer Wohnungen bei. Zusätzlich zu den mietgebundenen Wohnungen kommen weitere knapp 300 nicht-gebundene Bestandswohnungen mit Mieten unter 7 Euro/qm nettokalt.

Der steigende Anteil mietgebundener Wohnungen im Neubau verdeutlicht die Regulierungsanstrengungen der Universitätsstadt (siehe Anlage S.11). Dennoch unterliegt weiterhin ein überwiegender Teil der neuerstellten Wohneinheiten keiner Miet- und Belegungsbindung und trägt damit praktisch nicht zur Wohnungsversorgung mittlerer und unterer Einkommenssegmente bei. Auch der immer wieder unterstellte „Sickereffekt“, das Freiwerden bezahlbarer Mietwohnungen durch den Umzug wohlhabenderer Bevölkerungsschichten in teurere Mietwohnungen oder Eigentum, wird durch die ebenfalls stark steigenden Altbaumieten verunmöglicht.

In den nächsten Jahren können laut derzeitiger Prognose bis zu 5.000 Wohneinheiten verwirklicht werden (siehe Anlage S. 12). Ein überwiegender Teil davon entsteht auf städtischen Entwicklungsflächen oder ist über städtebauliche Verträge an die Konditionen des Baulandbeschlusses Fairer Wohnen gebunden. Dabei entstehen voraussichtlich 1.000 mietgebundene Wohnungen über Landeswohnraumförderung, für weitere rund 2.000 schreibt der Baulandbeschluss das preisgedämpfte bis stark preisgedämpfte Segment vor. In diesem Segment soll die Miete auf höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete beschränkt werden, falls die Wohnung nicht durch den Ersteller selbst genutzt wird. Insbesondere in diesem Segment ist die Bezahlbarkeit in der Zukunft nicht mehr gesichert: die derzeitigen Erstellungskosten von bis zu 5.500 Euro/qm (Vergleichskosten Neubau Hechinger Eck 2022) führen im Vermietungsfall zu kostendeckenden Mieten, die weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Preisdämpfung kann deshalb voraussichtlich in vielen Fällen nicht eingehalten werden, obwohl auch die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel ständig steigt.

Jenseits der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums über den Neubau müssen deshalb dringlich weitere Maßnahmen im Bestand erfolgen. Nicht nur kann hier mit geringerem Kostenaufwand als im Neubau Wohnraum erschlossen werden. Auch angesichts der

dringenden Notwendigkeit verstärkter Klimaschutzbemühungen ist es sinnvoll, den Bestandsumbau voranzutreiben. Eine effizientere Nutzung des Wohnungsbestands führt nicht nur zu einem geringeren CO₂-Ausstoß pro Kopf, sie kann auch im besten Fall Neubaudruck und Flächenverbrauch mindern.

Beim Thema Nutzungseffizienz spielen nicht nur die konkreten Umbau- Aufstockungs- und Nachverdichtungspotentiale eine Rolle: Auch in Tübingen werden große, für Familien geeignete Wohnungen oft durch Single- oder Paarhaushalte bewohnt. Begünstigt wird diese Entwicklung auch durch den demographischen Wandel. Nach dem Auszug der Kinder bleiben Paare und Alleinstehende oft in großen Wohnungen und Einfamilienhäusern wohnen, teilweise auch deshalb, weil das Angebot an geeigneten kleineren Wohnungen knapp ist. Selbst wenn ein Umzug in eine kleinere Wohnung gewünscht ist, führt der Mangel an bezahlbaren, altersgerechten Wohnungen dazu, dass eine Verkleinerung oft nicht mit der gewünschten finanziellen Entlastung einhergeht. Das hat unter anderem zur Folge, dass es auch für Familien zunehmend schwieriger wird bezahlbaren, familiengeeigneten Wohnraum zu finden.

Am Beispiel WHO lässt sich diese Entwicklung verdeutlichen: Eine im Rahmen des Forschungsprojekts Optiwohn durchgeführte Untersuchung (siehe Anlage S. 13/14) konnte zeigen, dass viele der einstmals für Paare oder Familien entworfenen Wohnungen heute von wesentlich weniger Personen bewohnt werden als zuvor. Gegenüber der geplanten Wohnungsnutzung des inneren Rings leben heute 600-700 Menschen weniger dort - eine Größenordnung, die einem neu entwickelten Quartier wie dem Mühlenviertel entspricht.

Im Gegensatz zu den vielfältigen wohnungspolitischen Instrumenten im Neubau stehen der Universitätsstadt nur sehr begrenzte Steuerungsoptionen im Bestand zur Verfügung. Dennoch besteht aufgrund der Menge an derzeit unternutztem Wohnraum ein großes Potential. Dieses kann nur durch intelligente, auf unterschiedliche Zielgruppen zugeschnittene Anreizprogramme gehoben werden.

2. Sachstand

Das über drei Jahre laufende und vom BMBF geförderte Verbundforschungsprojekt Optiwohn setzte an diesem Punkt an. Das Projekt startete im Juli 2019 und endet im Juni 2022. Forschungsprojekt sollte Strategien erproben, wie die vorhandenen unter- oder ungenutzten Flächenpotenziale im Wohnungsbestand nutzbar zu machen sind.

Ein Vorteil von OptiWohn war der lokale und überregionale Wissens- und Erfahrungstransfer. Die Möglichkeit dafür bot sich unter anderem im Rahmen von Vortragsreihen, Arbeitskreisen und im Hochschulkontext.

Das für die wissenschaftliche Begleitung des Projektes zuständige Wuppertal Institut führte im Jahr 2020 eine deutschlandweite Online-Umfrage durch, die sich mit den Wohnvorstellungen der Befragten und der Bewertung von Wohnqualität beschäftigte. Durch die Auswertung der Tübinger Ergebnisse konnten erste Tendenzen abgelesen werden, die allerdings nicht repräsentativ sind: Für die Befragten sind die Wohnkosten der wichtigste Faktor bei der Bewertung der Wohnqualität. Auf dem zweiten Platz folgte die Einbindung in eine Gemeinschaft vor Ort. Außerdem konnte beobachtet werden, dass die Veränderungsbereitschaft in Bezug auf die eigene Wohnsituation ansteigt, wenn mittelfristig von einer Verkleinerung des eigenen Haushaltes ausgegangen wird. Einem Umzug in eine passendere Wohnung steht vor allem die schwierige Wohnraumsuche in Tübingen entgegen, gefolgt von dem Wunsch in vertrauter Umgebung wohnen zu bleiben.

Kooperation mit dem Programm „Seniorenleben und Pflege“

Die Ergebnisse des Wuppertal-Instituts wiesen ebenfalls darauf hin, dass eine bevorzugte Zielgruppe vor allem in der älter werdenden Bevölkerung zu suchen ist. Dabei ist nicht nur die Wohnkostenfrage, sondern auch der Wunsch nach Alltagsunterstützung und Gemeinschaft relevant. Aus diesem Grund arbeitete das Projekt OptiWohn eng mit dem städtischen Projekt Seniorenleben und Pflege zusammen. Während der Projektlaufzeit fand ein regelmäßiger Austausch statt, dazu gehörten u.a. ein Bericht im Beirat sowie bei einem Workshop mit dem Gemeinderat im Jahr 2020. Im Dezember 2021 wurde ein gemeinsamer verwaltungsinterner Fachtag veranstaltet, der maßgeblich durch OptiWohn organisiert wurde. Die Kernfrage war, welche Weichen die Stadtverwaltung stellen kann, um den demographischen Wandel gut zu gestalten.

Ein Fokus der Zusammenarbeit war die zukünftige Stadtteilentwicklung im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt WHO“. Der Sozialbericht aus dem Jahr 2019 hat gezeigt, dass Waldhäuser-Ost zu den Gebieten mit dem höchsten Anteil der über 65-Jährigen in der Tübinger Kernstadt gehört. Gleichzeitig fehlt es auf WHO an altersgerechtem Wohnraum, weshalb im Zuge der Stadtteilentwicklung kleinere Wohnungen und altersgerechte Wohnformen entstehen sollen, die älteren Menschen einen Umzug innerhalb des Stadtteils ermöglichen. Der gemeinsame Fokus lag darauf, wie in WHO ein gutes Leben im Alter ermöglicht werden kann. Die Ergebnisse des Fachtags flossen in die Pflegekonzeption für WHO ein und lieferten Impulse für die Entwicklung des Rahmenplans. Zudem war OptiWohn mit dem Beratungsangebot „Haben Sie noch Platz?“ über die gesamte Projektlaufzeit in unterschiedlichen öffentlichen und internen Formaten auf WHO vertreten. Zuletzt beim Fachtag „Gut Leben im Alter auf WHO“.

Wohnen für Hilfe:

Die Vermittlung von Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt erhöht nicht nur die Ausnutzung bestehenden Wohnraums, sondern bietet auch Lösungen für weitere Herausforderungen des demographischen Wandels: Studierende bekommen ein günstiges Zimmer, Senioren Hilfe und Gesellschaft im Alltag. Ein weiteres Ziel des Projekts war, mögliche Strategien für die Wiederaufnahme eines solchen Angebots in Tübingen auszuloten. Über die gesamte Projektlaufzeit fanden interne und externe Beratungstermine zum Thema Wohnen für Hilfe statt. Schwerpunkte der Treffen waren unter anderem Sondierungsgespräche zu möglichen Trägern und Konzepte, um Wohnen für Hilfe erneut in Tübingen anbieten zu können. Zu Beginn wurde klar, dass diese Form der Vermittlung von Wohnpartnerschaften nur sinnvoll realisiert werden kann, wenn das Studierendenwerk das Angebot als Partner unterstützt. Dazu war leider seitens des Studierendenwerks keine Bereitschaft vorhanden.

Deshalb wurde mit der Unterstützung der Universität Oldenburg, die sich im Rahmen von OptiWohn schwerpunktmäßig mit dem Thema Wohnen für Hilfe beschäftigte, die Umsetzbarkeit eines reinen Gebührenmodells geprüft, um unabhängig von weiteren Trägern ein Wohnen für Hilfe-Angebot machen zu können. Im Vergleich zu anderen deutschen Wohnen für Hilfe-Angeboten wären allerdings unüblich hohe Gebühren für die Wohnpartnerschaften angefallen, um die zusätzlich benötigte Personalstelle und alle weiteren anfallenden Kosten zu decken. Trotz des hohen Interesses von Beteiligten wie dem Stadtseniorenrat konnte Wohnen für Hilfe deshalb bisher nicht erneut angeboten werden.

Beratungsangebot „Haben Sie noch Platz?“

Der Hauptfokus des Projekts war die Entwicklung des stadtweiten Beratungsangebots „Haben Sie noch Platz?“. Da Angebot startete im Oktober 2020 und wurde aufgrund der pandemischen Lage schnell ausgebremst. Über einen Großteil der Projektlaufzeit waren nur noch telefonische oder digitale Beratungen möglich. Erst durch das Tübinger Modellprojekt „Öffnen mit Sicherheit“ konnten wieder persönliche Beratungstermine angeboten werden.

Ziel der Beratung war es die bestehenden Wohnflächenpotenziale im Bestand bestmöglich nutzbar zu machen. Die Beratung richtete sich an folgende Zielgruppen:

1. Menschen, die sich in ihrem Wohneigentum verkleinern möchten
2. Menschen, die ungenutzten Raum zu Wohnraum für andere machen möchten (z.B. einen nicht ausgebauten Dachboden)
3. Menschen, die in ihrem Wohneigentum gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen möchten
4. Menschen, die durch Umbau- oder Ausbaumaßnahmen geförderten Wohnraum schaffen möchten

Dazu wurden vier Beratungsbausteine entwickelt:

1. Beratung und Begleitung bei der Suche nach alternativen Wohnformen:

Mit steigendem Alter wird das eigene Zuhause immer mehr zum Lebensmittelpunkt, umso wichtiger ist es also, dass die eigene Wohnung möglichst bedarfsgerecht ist. Durch die Beratung zu alternativen Wohnformen für das Leben im Alter wurden grundlegende Fragen geklärt, um bei den Ratsuchenden ein Bewusstsein für die eigenen Wohnbedürfnisse zu schaffen und dementsprechend die weitere Beratung darauf auszurichten. Gleichzeitig wurden Möglichkeiten geprüft, um vorhandene und nicht mehr benötigte Flächen für andere nutzbar zu machen (beispielsweise durch eine Wohnungsteilung).

In den Beratungsgesprächen wurde regelmäßig Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen deutlich. Dies wurde allerdings oft durch die Schwierigkeit, Gleichgesinnte zu finden ausgebremst. Die Kontaktbörse Wohnen auf der städtischen Homepage ergänzt seit Sommer 2021 das Angebot von „Haben Sie noch Platz?“. Es richtet sich an Menschen, die im Bestand oder Neubau langfristig gemeinschaftlich wohnen möchten. Die Kontaktbörse dient als Vernetzungsplattform, auf der Gruppen und Einzelpersonen sich und ihre Wohnwünsche vorstellen und geeignete Mitbewohner:innen finden können. Aktuell stellen sich neben mehreren Gesuchen von Einzelpersonen auch zwei Wohnprojekte am Hechinger Eck Nord vor, die noch über freien Wohnraum verfügen. Die Kontaktbörse wird auch in Zukunft angeboten.

2. Kostenlose architektonische Wohnraumberatung:

Um Wohnraumeigentümer:innen zu ermöglichen sich in einem unverbindlichen Rahmen über Verkleinerungspotenziale im eigenen Zuhause auszutauschen, wurde gemeinsam mit der Architektenkammergruppe Tübingen eine, für die Beratenen kostenlose, architektonische Erstberatung angeboten. Parallel wurde dazu beraten, wie die nicht mehr benötigte Fläche zu Wohnraum für andere werden kann.

3. Beratung bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum:

Die Schaffung von mietgebundenem Wohnraum im Bestand ist bereits seit mehreren Jahren ein Fokus des Programms Fairer Wohnen. Bereits vor dem Start von „Haben Sie noch Platz?“ hatten Wohnraumeigentümer:innen die Möglichkeit, sich zu diesem Thema beraten und bei der Antragsstellung der entsprechenden Fördermittel begleiten zu lassen. Diese Beratung wurde in das Angebot von „Haben Sie noch Platz?“ integriert.

4. Beratung zu Finanzierung und Förderung von Um- und Ausbaumaßnahmen
Eine explizite bundes- oder landesweite Förderung baulicher Maßnahmen, die zu einer optimierten Nutzung von Wohnfläche beitragen, gibt es derzeit nicht. Allerdings lassen KfW-Förderprogramme aus dem Bereich „energieeffiziente Sanierung“ und „altersgerechter Umbau“ eine Querfinanzierung solcher Maßnahmen zu. Deshalb wurde auch hierfür eine entsprechende Beratung angeboten.

Bisher gab es 41 Beratungsanfragen und es wurden 11 architektonische Wohnraumberatungen durchgeführt. In den Beratungen wurde deutlich, dass es sich von den ersten Überlegungen zur Verkleinerung bis zur tatsächlichen Realisierung um einen langfristigen Prozess handelt, der in den meisten Fällen in der Projektlaufzeit nicht bis zum Ende begleitet werden konnte. Die Vorbereitung eines Bauantrages zu einer Wohnungsteilung ergab sich deshalb nur in einem Fall. Zum Großteil wurde „Haben Sie noch Platz?“ genutzt um sich unverbindlich zu Umbaumöglichkeiten zu informieren, einen konkreten Handlungsbedarf gab es bei den meisten Beratern jedoch noch nicht. Der Prozess von der ersten Idee einer Verkleinerung bis zur Umsetzung dauert mehrere Jahre. Zwei weitere Hemmnisse waren die Unwägbarkeit der Umbaukosten und in einigen konkreten Fällen die baurechtlichen Rahmenbedingungen: Im Laufe der Beratungen hat sich gezeigt, dass ein Teil der Tübinger Bebauungspläne die maximal zulässige Wohnungszahl je Gebäude begrenzt, wodurch einzelne sinnvolle Umnutzungen nicht möglich sind.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die zentralen Erkenntnisse von OptiwohN sollen in den nächsten Jahren innerhalb des Programm Fairer Wohnen umgesetzt werden. Das Beratungsprogramm soll im Rahmen des Handlungsfelds „Potentiale im Bestand“ zu einem kommunalen Anreiz- und Fördersystem ausgeweitet werden. Dabei sollen bestehende Hemmnisse beseitigt und stärkere Anreize zur Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums im Bestand geschaffen werden.

Im Mittelpunkt stehen folgende Strategien:

- Die Aktivierung von Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern
- Die Aufteilung von Einfamilienhäusern in getrennt nutzbare Wohnungen, wenn sich die Eigentümer verkleinern möchten (bei gleichzeitiger Beseitigung von Barrieren)
- Die Aufteilung von Wohnungen, wenn sich die Eigentümer verkleinern wollen
- Der Ausbau von Dachgeschossen
- Die Aufstockung von Wohngebäuden mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs und der Anpassung des §31 Absatz 3 BauGB entstehen hier zukünftig neue Handlungsspielräume. In Einzelfällen kann in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden.

Als Anreize werden in der Verwaltung derzeit folgende Ideen diskutiert:

- Fortführung und Ergänzung der kostenlosen architektonischen Umbauberatung (Wohnungsteilungen und Ausbauten) mit dem Ziel einer Kostenschätzung und baurechtlichen Abklärung, die den Eigentümern eine konkrete Finanzierungsplanung ermöglicht
- Neuauflage und Steigerung der Attraktivität der Förderung für Bau, Umbau und Umwandlung in sozialen Mietwohnraum

- Zielgerichtete und fachübergreifende Beratung zu den aktuellen Kombinationsmöglichkeiten von Förderprogrammen (altersgerechter Umbau, Energieeffizienz, soz. Mietwohnraum)
- kommunales Programm zur Anmietung von ungenutztem Wohnraum zu günstigen Konditionen.

Die Angebote sollen gezielt im Hinblick auf spezifische Zielgruppen zugeschnitten werden, z.B. für Inhaber nichtgenehmigter Ferienwohnungen, Begründung von Mietbindungen in Wohnungen, die derzeit für ukrainische Geflüchtete angemietet werden, Ansprache von Angehörigen von Menschen in Pflegeheimen, etc.

Die Verwaltung wird die Details und die finanziellen Auswirkungen in gesonderten Vorlagen zum Haushaltsplan 2023 vorstellen.

4. Klimarelevanz

Die optimierte Nutzung des Wohnungsbestandes wirkt sich positiv auf den CO₂-Ausstoß aus. Diese Effekte lassen sich derzeit allerdings nicht genau beziffern.