

**Universitätsstadt Tübingen**

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

Vorlage 290/2023  
Datum 25.10.2023

**Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** Gemeinnützige Wohnraumagentur; Aufhebung eines  
Sperrvermerkes  
**Bezug:** 808a/2022  
**Anlagen:**

---

**Beschlussantrag:**

Der Sperrvermerk über 12.500 Euro auf dem Produkt 522001 (Förderung des Wohnungsbaus) wird aufgehoben. Die Finanzmittel werden dem Verein „Gemeinwohlorientierte Immobilienagentur GIMA Tübingen – Mein Haus in gute Hände e. V.“ zur Verfügung gestellt.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2023
DEZ02 THH_6 021	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Baurecht und Vermessung Beauftragte/r für Wohnraum			EUR
522001 Förderung des Wohnungsbaus		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-340.900
			davon für diese Vorlage	-12.500

Der Gemeinderat hat mit dem interfraktionellen Antrag (Vorlage 808a/2022) Mittel in Höhe von 12.500 Euro für gemeinwohlorientierten Eigentumswechsel beschlossen, die mit einem Sperrvermerk im Haushalt eingestellt worden sind. Der Sperrvermerk auf dem Produkt 522001 "Förderung des Wohnungsbaus" von insgesamt 12.500 Euro soll aufgehoben werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Mit dem Haushaltsbeschluss 2023 hat der Gemeinderat auf Antrag der Fraktion AL/Grüne Mittel in Höhe von 12.500 Euro für die Gründung einer „gemeinwohlorientierten Wohnraumagentur“ bereitgestellt. Die Mittel sind mit einem Sperrvermerk versehen. Dieser kann nach Vorlage eines Konzeptes durch den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung aufgehoben werden.

### **2. Sachstand**

In Städten wie München, Berlin oder Frankfurt existieren seit einigen Jahren so genannte „gemeinwohlorientierte Immobilienagenturen (GIMA)“. Diese richten sich an Eigentümerinnen und Eigentümer, die eine Immobilie verkaufen möchten, sich aber gleichzeitig eine künftige Nutzung wünschen, die sich am Gemeinwohl ausrichtet (und damit u. a. von Entmietung und Spekulation geschützt ist). In aller Regel sind sie bereit, dafür auf einen Teil des Kaufpreises zu verzichten. Die Agentur kann in solchen Fällen über Wege und Strategien beraten, um dieses Ziel zu erreichen. Außerdem kann sie den Kontakt zu Akteuren auf dem Wohnungsmarkt herstellen, die eine dauerhafte sozialgerechte Nutzung der Immobilie sicherstellen können (beispielsweise Genossenschaften oder Projekte des Mietshäuser Syndikates).

Die Beauftragten für Wohnraum haben die mögliche Gründung einer solchen Agentur anfanglich begleitet und beratend unterstützt und standen dabei auch im Austausch mit ähnlichen Projekten in anderen Städten.

In Tübingen haben sich nun die Nestbau AG, das Mietshäuser Syndikat, die Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen, die Beginenstiftung sowie das Wohnraumbündnis zusammengetan und den Verein „Gemeinwohlorientierte Immobilienagentur GIMA Tübingen – Mein Haus in gute Hände e. V.“ gegründet. Dieser Verein soll als gemeinwohlorientierte Immobilienagentur wirken.

Die Agentur hat sich u. a. folgende Ziele gesetzt:

- Errichtung einer Beratungs-, Vermittlungs- und Koordinierungsstelle für verkaufsbereite gemeinwohlorientierte Immobilienbesitzer:innen und interessierte Erwerber:innen. Dazu gehört auch die Koordination und Begleitung des Immobilienverkaufs an die gemeinwohlorientierten Mitglieder des Vereins.
- Aufklärung der Immobilienbesitzer:innen über die Vorteile gemeinwohlorientierter Wohnformen.
- Stärkung des Gemeinsinnes der Verkäufer:innen mittels Informationen über die Bedeutung der preiswerten Weitergabe von Immobilien/Grundstücken für die Ermöglichung bezahlbaren Wohnraums.
- Kooperation mit Akteuren, die in der kommunalen und landesweiten Wohnungspolitik und -wirtschaft tätig sind.

Der Verein ist auch für weitere Mitglieder offen. Eine Vermittlung zum Zweck des Erwerbs von Immobilien kommt aber nur an Akteure in Frage, die eine Immobilie zur Kostenmiete

weitergeben, den Weiterverkauf wirksam ausschließen können und gleichzeitig über eine substantielle Mitbestimmung der Mieter verfügen.

Für den Aufbau der Agentur plant der Verein mit folgenden Kosten:

- Minijob inkl. Sozialabgaben bei 20 € Stundenlohn und 6 Std/Woche sowie Honorar für Lohnabrechnung  
Pro Jahr 8.800 €
- Büroausstattung inkl. Website, Telefon, Bankkonto und Miete für einen Büro- bzw. zumindest Beratungsraum:  
Pro Jahr 1.590 €
- Kosten für weitere Honorare (Erstellung Website, ggf. Expert:innen für spezielle Beratungsfragen bezüglich Finanzierung, Sanierung, Mietrecht etc.):  
Pro Jahr 2.000 €

Die Anschubfinanzierung dient der Durchführung einer einjährigen Pilotphase der GIMA. Sollte die Pilotphase erfolgreich abgeschlossen werden, dann soll der Betrieb dauerhaft verstetigt werden. Die Finanzierung soll dabei ähnlich wie in anderen Städten aufgebaut werden: Der Verein soll sich zukünftig vor allem aus Fördergeldern, Mitgliedsbeiträgen, Aufwandsvergütungen der Mitglieder und Spenden finanzieren.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung kommt zu dem Schluss, dass Konzept und Ausrichtung des neugegründeten Vereins dem Ziel der Einrichtung einer „gemeinwohlorientierten Wohnraumagentur“ entsprechen. Die Verwaltung hat sich außerdem mit Wohnraumagenturen in anderen Städten beschäftigt und sieht Potential für eine solche Vermittlungsstelle in Tübingen. Die für die Gründung einer solchen Agentur eingestellten Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 12.500 Euro sollen deshalb dem Verein als Anschubfinanzierung zugutekommen.

### 4. Lösungsvarianten

Die Mittel werden dem Verein „Gemeinwohlorientierte Immobilienagentur GIMA Tübingen – Mein Haus in gute Hände e. V.“ nicht zur Verfügung gestellt. Damit wird in Tübingen keine „gemeinwohlorientierte Wohnraumagentur“ gegründet.