

**Universitätsstadt Tübingen**

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

Vorlage 914/2024  
Datum 28.11.2024

**Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Gesamtstrategie Wohnungsbestand**

**Bezug:**

**Anlagen:**

---

**Zusammenfassung:**

Die Verwaltung berichtet über die Gesamtstrategie Wohnungsbestand. Sie gliedert sich in das Handlungsfeld „Hebung der Potentiale im Wohnungsbestand“ mit einem Schwerpunkt auf der Beratung und Unterstützung von Wohnungseigentümern und das Handlungsfeld „Stabilisierung des Mietwohnungsmarkts“ mit dem Schwerpunkt Mietmonitoring sowie Beratung und Information zu geltenden Regelungen im Mietrecht. Der Haushaltsansatz 2025 wird damit um 124.160 Euro reduziert.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2024	Entwurf HH-Plan 2025
<b>DEZ02 THH_6 021</b>	<b>Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Baurecht und Vermessung Beauftragte/r für Wohnraum</b>			<b>EUR</b>	
522001 Förderung des Wohnungsbaus		2	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	117.480	117.480
		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-381.140	-301.310

Die finanziellen Mittel für die Gesamtstrategie Wohnungsbestand sind auf der Produktgruppe 522001 „Förderung des Wohnungsbaus“ dargestellt.

Im Rahmen der Änderungsliste werden die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen von dem im Haushaltsentwurf angegebenen 301.310 Euro um 45.310 Euro auf 256.000 Euro gekürzt. Auch der Ansatz auf der lfd. Nr. 2 „Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen“ wird mit der Änderungsliste von 117.480 Euro auf 116.500 Euro gekürzt.

Im Vergleich zum Haushaltsansatz 2024 werden rund 125.000 Euro eingespart.

## **Bericht:**

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

Der Tübinger Wohnungsmarkt ist weiterhin stark angespannt. Trotz anhaltender Bautätigkeit - mit über 1000 fertiggestellten Neubauwohnungen seit Beginn 2020 - übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot. Dies zeigt sich insbesondere an den Preissteigerungen am Mietwohnungsmarkt. Der Median der öffentlichen Mietwohnungsangebote lag im ersten Halbjahr 2024 bei 17,50 EUR/qm im Neubau und 14,04 EUR/qm im Altbau. Auch in bestehenden Mietverträgen auf dem freien Wohnungsmarkt steigt das Niveau: Die aktuelle Mietspiegelerhebung zeigt ein durchschnittliches Mietniveau von EUR 11,27/qm Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung von 13,9% seit der letzten Erhebung 2020 und liegt damit über der landesweiten Steigerung von 10,6%.

Auf dem freien Wohnungsmarkt existieren zudem zunehmend Mietangebote, die nicht mit den geltenden Vorgaben im Einklang sind. Eine Auswertung der öffentlichen Angebote im Februar/März 2024 legte bei über 50% der Angebote den Verdacht auf eine unzulässige Mietpreisüberhöhung nahe.

Dem Mangel an bezahlbarem Mietwohnraum kann durch den Neubau von gefördertem, mietpreisgebundenem Wohnraum nur begrenzt begegnet werden. Seit 2020 wurden insgesamt 120 neue mietgebundene Wohnungen errichtet. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hatte hier einen bedeutenden Anteil: zwischen 2020 und 2023 entstanden über 100 neue GWG Wohnungen, davon über die Hälfte gefördert. Eine vergleichbare Zahl von Bestandswohnungen wurde mit neuen Mietbindungen belegt. Ende 2023 existierten 1.345 geförderte, mietgebundene Wohnungen.

Dennoch übersteigt die Nachfrage an mietgebundenem Wohnraum das Angebot: Im Jahr 2023 wurde 693 wohnungsuchenden Haushalten ein Wohnberechtigungsschein erteilt. Demgegenüber standen lediglich 107 Neuvermietungen im geförderten Wohnungsbau.

In den nächsten Jahren wird sich das Angebot deutlich erhöhen: Derzeit entstehen im neuen Quartier am Hechinger Eck insgesamt 88 weitere geförderte Wohnungen, 50 geförderte Wohnungen in den Aeulehöfen und unter anderem 45 weitere geförderte Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GWG für Berufseinsteigende in Pflegeberufen. Dazu kommen langfristig bezahlbare oder preisgedämpfte Mietwohnungen verschiedener genossenschaftlicher Akteure und weitere geplante Projekte der GWG. Trotz der anhaltenden Anstrengungen kann der Nachfrage durch Neubau in den nächsten Jahren jedoch weiterhin nur unzureichend begegnet werden.

## 2. Sachstand

Die erhebliche Steigerung der Baukosten und der durch die Zinssteigerungen ausgelöste erhöhte Eigenkapitalbedarf erschweren die Umsetzung neuen Wohnungsbaus deutlich. Im ungeforderten Wohnungsbau liegt die Kostenmiete (also die Miete, die zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten erforderlich ist) zwischen 18 und 20 Euro/qm. Die bisher relativ auskömmliche soziale Wohnraumförderung des Landes ist derzeit weit überzeichnet und ändert wenig an der Thematik des hohen Eigenkapitalbedarfs zur Umsetzung neuer Wohnbauprojekte. Unter den gegebenen Bedingungen kann bezahlbarer Wohnungsneubau nur mit erheblicher öffentlicher Förderung erstellt werden.

Vor dem Hintergrund schrumpfender Haushaltsmittel muss mittelfristig mit einer Reduzierung der Neubautätigkeit insbesondere im bezahlbaren Segment gerechnet werden. Mit Blick auf die ambitionierten Klimaziele ist dies auch sinnvoll: Der Neubau von Wohnraum verursacht einen erheblichen Ausstoß von Treibhausgasen. Etwa die Hälfte der Emissionen im Gesamtlebenszyklus eines Wohngebäudes entstehen in der Bauphase. Der Einsatz klimafreundlicher Baustoffe kann die Emissionen zwar verringern, aber bei weitem nicht komplett auf null reduzieren. Dazu kommen die verstärkten Flächennutzungskonflikte zwischen Wohnungsneubau, klimaneutraler Energieerzeugung, Landwirtschaft und Artenschutz.

Demgegenüber ist das Potential einer verstärkten Aktivierung und suffizienteren Nutzung des bewohnten Bestands in Tübingen groß. Das liegt vor allem am demografischen Wandel, das heißt dem steigenden Anteil älterer Menschen, deren Kinder den einst gemeinsam genutzten Wohnraum verlassen haben. Die neuen Zensusdaten zeigen, dass der Anteil der ein- und zwei Personenhaushalte, die in großen Wohnungen oder Einfamilienhäusern mit über 120 qm Wohnfläche leben, im Vergleich zu 2011 weiter angestiegen ist. Bereits 2011 wurden 43% aller großen Wohnungen (über 120 qm) und Einfamilienhäuser von ein- oder zwei-Personen Haushalten bewohnt, bis 2022 steigerte sich diese Zahl auf 51%. Hinter diesen Zahlen verbergen sich auch weitere Problematiken: Immer mehr Tübingerinnen und Tübinger leben allein oder zu zweit in nicht barrierefreien Häusern und Wohnungen, oft mit niedrigem Klimastandard und steigenden Nebenkosten. Ein größer werdender Anteil wird in Zukunft von sozialen, wirtschaftlichen und gesundheitlichen Problemen betroffen sein. Wohnungs- und Hauseigentümerinnen und Eigentümern fehlen zudem oft die Rücklagen für notwendige Investitionen in die alternde Gebäudesubstanz. Gleichzeitig wächst der Bedarf an Pflege- und Versorgungsleistungen.

## 3. Vorgehen der Verwaltung

Die vorgestellte Strategie der Verwaltung fokussiert sich auf die Schaffung, Erhaltung und suffizientere Nutzung bezahlbaren Wohnraums im bereits gebauten Bestand bei gleichzeitigem Ausbau des bedarfsgerechten Wohnungsangebots insbesondere für ältere Menschen. Sie entwickelt die bisherigen Projekte des Programms „Fairer Wohnen“ weiter und gliedert sich in zwei Handlungsfelder mit zugeordneten Bausteinen. Im Vergleich zum Haushaltsansatz 2024 werden rund 124.000 Euro eingespart.

### **Handlungsfeld 1: Hebung von Wohnraumpotentialen im Bestand**

**"Haben Sie noch Platz?"**

Das bereits im Rahmen des Verbundforschungsprojekts „Optiwohn“ 2020 gestartete Beratungsangebot soll ausgeweitet und mit verstärkter Öffentlichkeitsarbeit und breiterer Vernetzung mit Tübinger Akteuren und bürgerschaftlichen Initiativen beworben werden. Unter dem Motto „Haben Sie noch Platz?“ bietet die Verwaltung eine individuelle Beratung für Haus- und Wohnungseigentümer mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem und/oder gefördertem Wohnraum im Bestand. Das Angebot bietet eine umfassende Begleitung: Auf eine Erstberatung mit Klärung individueller Wohnbedürfnisse folgen wahlweise die Unterstützung bei der Suche nach alternativen Wohnmöglichkeiten (u.a. gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnen, Wohnpartnerschaften) oder eine architektonische Beratung inklusive Kostenschätzung zu Um- und Ausbaupotentialen, Unterstützung innerhalb der Verwaltung bei der Klärung möglicher Bau- und planungsrechtlicher Fragen und die Beratung und Begleitung bei der Beantragung von Fördermitteln. Auch bei Fragen zur Weiternutzung freiwerdenden Wohnraums oder Fragen rund um Mietvertrag und Vermietung wird eine Beratung angeboten.

Zur Finanzierung der Beratungskampagne kann sowohl die Anerkennungsprämie des Landes für die Schaffung neuen Sozialmietwohnraums (2.000 Euro/Wohneinheit) als auch die Beratungsprämie (400 Euro/Beratung) herangezogen werden. Das Programm wird unterstützt und ergänzt durch folgende zum Teil haushaltsrelevante Bausteine:

**1.1. TüWoF - städtische Zusatzförderung bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Bestand.** Die bereits bestehende Förderlinie wird erhalten und laufend an die aktuellen Förderbedingungen des Landeswohnraumförderprogramms angepasst. Zusammen mit dem entsprechenden Programm der Landeswohnraumförderung können Eigentümer so über 1.900 Euro Förderung pro Quadratmeter sozial gebundenen Wohnraums erhalten. Seit Beginn des Programms 2018 wurden 21 Wohnungen von privaten Eigentümern in sozialen Mietwohnraum umgewandelt, für das Jahr 2025 rechnet die Verwaltung mit 5 Wohnungen.

**1.2. Architektonische Erstberatung zu Um- und Ausbau von Bestandswohnraum.** Die Beratung erfolgt über eine externe Beauftragung von Planungsleistungen im Rahmen eines Netzwerks spezialisierter Architekten. Ziel ist eine erste Abschätzung des Kostenrahmens zur Beurteilung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit des Projekts. Die Verwaltung rechnet derzeit mit bis zu 25 Beratungen im Jahr.

**1.3. Pilotprojekt Beratungskampagne WHO** Der Stadtteil WHO eignet sich aus mehreren Gründen für die Umsetzung eines Pilotprojekts in Form einer aufsuchenden Beratungskampagne, welches die Themenfelder Barrierefreiheit, altengerechtes Wohnen, Umzugsmöglichkeiten, Umbauberatung/ Wohnungsteilung und energetische Sanierung integriert bearbeitet. Zum einen lebt hier eine schrumpfende und deutlich alternde Bevölkerung, bei der verschiedene Indikatoren auf drohende Altersarmut und Versorgungslücken in Pflege und Betreuung hinweisen. Zum anderen bietet die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme große Chancen für die demografiefeste Weiterentwicklung des Wohnungsbestands. Die Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung wird in der separaten Vorlage 281/2024 vorgeschlagen und die finanziellen Auswirkungen erläutert.

**1.4. Förderung der gemeinnützigen Wohnraumagentur "Mein Haus in gute Hände" e.V.** Die Agentur bietet eine kostenlose Beratung zum sozialverträglichen Weiterverkauf von Immobilien und klärt über besondere Immobilienverwertungsmodelle wie Erbpacht, Nießbrauch und lebenslanges Wohnrecht auf. Seit der Gründung Anfang 2024

wurden bereits 15 Hauseigentümer oder Mietende beraten, von denen noch drei in laufenden Verhandlungen stehen und ein positiver Abschluss möglich ist.

#### **1.5. Städtischer Zuschuss zum Projekt Wohnpartnerschaften (früher: "Wohnen für Hilfe").**

Ziel des Projekts ist die Gründung einer Vermittlungsagentur, die Wohnpartnerschaften zwischen wohnungssuchenden jungen und alleinlebenden älteren Menschen koordiniert und begleitet. Der internationale Vergleich zeigt, dass entsprechend professionell aufgesetzte und gut vernetzte Vermittlungsagenturen innerhalb weniger Jahre gute Erfolge zeigen und mittelfristig hohe Vermittlungszahlen realisiert werden können. Für Tübingen lässt sich dieses Potential beziffern: bei einer anvisierten Anzahl von 150 vermittelten Wohnpartnerschaften in den ersten 5 Jahren könnten über 3.500 qm Wohnfläche gewonnen werden. Das Projekt kann nur bei erfolgreicher Anwerbung weiterer Fördermittel realisiert werden.

#### **1.6. Intensive Unterstützung und Begleitung von Neubauprojekten mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbaren, seniorengeeigneten Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen, Betreutes Wohnen, Pflege-WGs etc.**

Die Wohnraumbeauftragten beraten und unterstützen insbesondere bei der Akquise von Fördermitteln und haben eine Lotsenfunktion innerhalb der Verwaltung bei Themen wie Grundstückskauf, Planungsrecht und Baurecht. Aktuell unterstützen die Wohnraumbeauftragten geplante Projekte in Unterjesingen, Hagelloch, WHO und dem neuen Quartier Marienburger Straße.

#### **1.7. Öffentlichkeitsarbeit zum Beratungs- und Förderangebot**

Das Beratungsangebot wird über klassisches Informationsmaterial in Form von Flyern und Plakaten, auf der städtischen Webseite und anderen online Formaten sowie Kinowerbung und Veranstaltungen beworben. Ein breites Netzwerk aus Tübinger Akteuren und bürgerschaftlichem Engagement unterstützt die Kampagne.

### **Handlungsfeld 2: Stabilisierung des Mietwohnungsmarktes**

Die Verwaltung hat im Auftrag des Gemeinderats eine Stelle geschaffen, die bei Unklarheiten bezüglich Mietpreisgestaltung und Mietverhältnis Vermieter\_innen und Mieter\_innen aufklärt und berät. Die unbefristete 50-Prozent Stelle ist seit 1. Oktober besetzt. *[Platzhalter: Derzeit werden Gespräche über Kooperationsmöglichkeiten mit Haus und Grund geführt.]* Zudem besteht eine Kooperation mit dem Mieterbund Reutlingen Tübingen, in deren Rahmen auf ein wöchentliches Kontingent von zwei Stunden Beratungsleistung bei dem Mietrechtsanwalt Hans Grauer zurückgegriffen werden kann. Die Tätigkeit umfasst folgende Bausteine:

#### **2.1. Monitoring Mietmarkt und Kontaktaufnahme mit Anbietern von überhöhten Mieten**

Ab November erhält die Stadt von Mietenmonitor UG eine Auswertung der Mietwohnungsangebote auf allen gängigen Immobilienplattformen. Vermieter\_innen, die Wohnungen zu mutmaßlich überhöhten Preisen anbieten werden von der Stadt proaktiv kontaktiert und über die Rechtslage aufgeklärt. Die Anschreiben mit Bitte um Rückmeldung erfolgen standardisiert ohne individuelle Überprüfungen der Fälle. Vermieter\_innen werden gebeten, ihren Mietpreis zu erklären. Falls die datenschutzrechtlichen Voraussetzungen dies zulassen können in einzelnen Fällen auch Mieterinnen und Mieter kontaktiert werden.

Bei Fällen, in denen eine drastische Rechtsverletzung vermutet oder festgestellt wird und keine einvernehmliche (gütliche) Einigung erreicht werden kann, leitet das Ordnungsamt Tübingen ein formelles Verfahren ein. Dafür leistet die Projektstelle alle notwendigen Vorarbeiten (Einschätzung Rechtsgrundlage und Beweismittel). Alternativ werden bei dem Verdacht auf Mietwucher die notwendigen Informationen an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet.

Ziel des Vorgehens ist aber vorrangig die Information der Vermietenden und Mieter sowie eine präventive Wirkung für zukünftige Vermietungen. In Freiburg und Frankfurt wird ein ähnliches Verfahren bereits angewandt. Hier zeigt sich, dass Vermieter oftmals keinerlei Kenntnis der Rechtslage besitzen und die überhöhten Mietangebote nach Kontaktaufnahme der Verwaltung in fast allen Fällen auch ohne Verfahren wieder gesenkt werden.

## 2.2. Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Mietrecht

Parallel zu der Begleitung konkreter Fälle erfolgt Öffentlichkeitsarbeit zum Themenkomplex „Ist die Miete angemessen?“. Zielgruppe sind Mietende und Vermietende gleichermaßen.

## 2.3. offenes, kostenloses Beratungsangebot

Die Stelle bietet ein offenes, kostenloses Beratungsangebot an. Die Zielgruppe sind Mietende, die von Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher betroffen sind oder deren Wohnverhältnisse bedroht sind (z. B. gesundheitsgefährdende Wohnsituationen oder möglicherweise unrechtmäßige Kündigungen des Mietverhältnisses). Dies soll ein niedrigschwelliges Angebot darstellen für Bürgerinnen und Bürger, die sich eine Beratung durch einen Anwalt oder eine Mitgliedschaft im Mieterbund nicht leisten können.

Die Stelle informiert verwaltungsinterne Stellen im Fachbereich Soziales, Leistungsträger (insb. Jobcenter) sowie soziale Träger, deren Klientinnen und Klienten potenziell von rechtlichen Unklarheiten betroffen und in nachteilhaften Situationen sind, über die Unterstützungsmöglichkeiten. Zu Terminen mit dem Anwalt können Betreuungspersonen oder sonstige Begleitpersonen mitkommen. Das Interesse an mietrechtlichen Weiterbildungen für Verwaltungsmitarbeitende wird abgefragt.

Ausgaben		
Handlungsfeld 1: Hebung von Wohnraumpotentialen im Bestand		
1.1.	TüWoF - städtische Zusatzförderung bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Bestand.	50.000,00 €
1.2.	Architektonische Erstberatung zu Um- und Ausbau von Bestandswohnraum Externe Beauftragung von Planungsleistungen im Rahmen eines Netzwerks spezialisierter Architekten. 25 Beratungen/ Jahr	65.000,00 €
1.3.	Nicht-Investive Städtebauförderung im WHO Programm Sozialer Zusammenhalt für Modellprojekt demographiefestes Quartier WHO (Beratung und Koordination)	40.000,00 €
1.4.	Förderung der gemeinnützigen Wohnraumagentur "Ihr Haus in guten Händen" e.V.	5.000,00 €

1.5.	Städtischer Zuschuss zum Projekt Wohnpartnerschaften ("Wohnen für Hilfe") Vermittlung und Begleitung von Wohnpartnerschaften zwischen wohnungssuchenden jungen und alleinlebenden älteren Menschen	20.000,00 €
1.6.	Intensive Unterstützung und Begleitung von Neubauprojekten mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbaren, seniorengeeigneten Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen, Betreutes Wohnen, Pflege-WGs etc.	
1.7.	Öffentlichkeitsarbeit zum Beratungsangebot	5.000,00 €

Handlungsfeld 2: Stabilisierung des bestehenden Mietwohnungsmarktes		
2.1.	Externe Beauftragungen von Dienstleistern zum Monitoring der öffentlichen Mietangebote	17.000,00 €
2.2.	Beauftragung von Fachanwälten des Mieterbunds zur Unterstützung von Verfahren und Einzelfallberatung	24.000,00 €
2.3.	Öffentlichkeitsarbeit und Information von Vermietenden und Mietenden	10.000,00 €

<b>Sonstiges: Fortbildungen, Dienstreisen, Infomaterial etc.</b>	7.500,00 €
DASH EU-Fachkräfteaustausch	12.500,00 €
<b>SUMME Ausgaben</b>	<b>256.000,00 €</b>

Einnahmen	
Anerkennungsprämie des Landes für die Schaffung neuen Sozialmietwohnraums, 2000 Euro/Wohneinheit	70.000,00 €
Beratungsprämie des Landes, 400 Euro/Beratung	10.000,00 €
Zuschuss Städtebauförderung	24.000,00 €
EU-Mittel für DASH Fachkräfteaustausch(100% Förderung)	12.500,00 €
<b>SUMME Einnahmen</b>	<b>116.500,00 €</b>

Unterm Strich wird damit der bisherige Haushaltsansatz in diesem Bereich von netto 263.660 Euro auf netto 139.500 Euro reduziert. Damit trägt die Gesamtstrategie Wohnungsbestand mit einer Einsparung von 124.160 Euro zur Haushaltskonsolidierung bei.

#### Wohncontainer für obdachlose Systemsprenger Lösungsvarianten

1. Die geplanten Mittel für Handlungsfeld 1: Hebung von Wohnraumpotentialen im Bestand werden zur direkten Förderung des Wohnungsneubaus genutzt. Darüber könnte z.B. eine Eigenkapitalerhöhung um 10% für 5-8 Wohnungen realisiert werden. Die Verwaltung schätzt das Potential einer verstärkten Bestandsaktivierung als deutlich höher ein.
2. Es wird grundsätzlich auf Beratung und Unterstützung zur Hebung von Wohnraumpotentialen im Bestand verzichtet. Die Verwaltung geht davon aus, dass ein Großteil des Wohnraumpotentials dann nicht realisiert werden kann.

#### 4. Klimarelevanz

Der Neubau von Wohnraum verursacht einen erheblichen Ausstoß von Treibhausgasen. Etwa die Hälfte der Emissionen im Gesamtlebenszyklus eines Wohngebäudes entstehen in der Bauphase. Die Vermeidung von Wohnungsneubau birgt daher ein erhebliches Einsparpotential. Eine suffizientere Nutzung des Wohnungsbestands (mit höherer Personenanzahl pro beheizter Wohnfläche) kann zudem den pro Kopf-Endenergieverbrauch deutlich verringern.