

Damit das Wohnen bezahlbar ist

Stadtentwicklung Mit vielfältigen Regulierungen und Anreizen soll der Anstieg der Miet- und Baulandpreise in Tübingen gebremst werden. Die Bauverwaltung hat ihr Programm „Fairer Wohnen“ vorgestellt. *Von Gernot Stegert*

Das Wohnen in Tübingen „bezahlbar bleibt und in manchen Bereichen wieder wird“, das ist für Bürgermeister Cord Soehlke „eines der drei wichtigsten Themen der Stadt“ und das ist Ziel des Programms „Fairer Wohnen“. Dessen Grundgerüst haben Soehlke und die beiden Wohnraumbeauftragten Julia Hartmann und Axel Burkhardt erstmals am Dienstagabend in den oberen Sälen des Museums vorgestellt. 160 Interessierte kamen, darunter viele Engagierte und Experten. Sie bekamen einen vielfältigen Mix von Regulierungen und Anreizen präsentiert. Unter anderem sollen keine 10 Prozent der Mietwohnungen auf Grundstücken, die in städtischem Besitz waren oder sind, über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Hartmann und Burkhardt begannen mit der Analyse der Wohnungssituation in Tübingen und dem Befund, dass der Markt für viele Menschen nicht mehr funktioniert. Sie würden aus der Stadt verdrängt (siehe Artikel unten). Doch was kann man dagegen tun? Ein Workshop im Juli hatte 65 Handlungsfelder benannt. Das Baudezernat hat diese priorisiert und daraus das Programm „Fairer Wohnen“ entwickelt. Dieses ist laut Soehlke „kein fertiges Handlungsprogramm, sondern ein erster Aufschlag“. Der Infoabend sollte auch der Rückmeldung dienen. Und dann werde alles noch – vor Weihnachten – in den Gemeinderat eingebracht. Hier die wichtigsten Elemente des Programms in Frage-Antwort-Form:

Welche Ziele hat das Programm?

Fünf sehr unterschiedliche, die zeigen, dass es nicht allein ums Geld geht: 1. Schaffung bezahlbaren Wohnraums „für alle Einkommensgruppen und Haushaltsformen“. 2. Schaffung „besonderer Angebote für Haushalte mit erheblichen Schwierigkeiten, sich am Markt zu versorgen“. 3. Schaffung senioren- und behindertengerechten Wohnraums für alle Einkommensgruppen. 4. Dämpfung der Preissteigerungen bei Bauland und Mieten. 5. Schaffung „lebendiger Quartiere durch Einbindung der Bürgerschaft“.

Wie kann eine Kommune Einfluss nehmen?

Ein Mittel sind Förderungen. Die Stadt kann Landesprogramme vermitteln und will ein eigenes Förderprogramm entwickeln. Tübingen kauft ferner Bauland auf und gibt es nach bestimmten Kriterien (nicht Höchstpreis) weiter. Die Kommune macht bei der Bauplanung Vorgaben. Als weiteres Steuerungsinstrument steht im Programm die Organisation (sie-



Die Baukräne tanzen in Tübingen seit Jahren, wie hier am Güterbahnhof. Doch der Mangel an Wohnungen bleibt.

Archivbild: Metz

he „Wie kann der Wohnungsbestand besser genutzt werden?“). Auch könnten Akteure auf dem Wohnungsmarkt – unter anderem die städtische Wohnungsgesellschaft – noch mehr bauen.

Wie viel Wachstum ist richtig?

Die Flächen in Tübingen sind begrenzt. Jede Bebauung von Grünflächen außen und jede Verdichtung innen stößt bekanntermaßen auf Widerstand von Bürgern, auf diesen Zielkonflikt zwischen Bekämpfung der Wohnungsnot und Umweltschutz wies Soehlke hin. Bis zum Jahr 2030 sieht die Bauverwaltung ein Potenzial von rund 4800 Wohneinheiten. Das führt zur nächsten Frage:

Wie kann der Wohnungsbestand besser genutzt werden?

Hier haben die beiden Wohnraumbeauftragten eine Fülle von Instrumenten aufgelistet. Beispielsweise können Belegungsrechte nicht nur bei Neubauten, sondern auch im Bestand eingeführt werden. Senioren soll beim Umzug von einer allein bewohnten großen in eine altersgerechte kleine Wohnung geholfen werden. Mitwohnzentralen können ebenfalls dazu führen, dass mehr Menschen als bisher in einer Wohnung wohnen. Die Zweckentfremdungssatzung soll Leerstand

verhindern. Und auch gegen die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen will die Stadt vorgehen. Gegen das Verdrängen von Familien aus großen Wohnungen durch Studenten-Wohngemeinschaften lässt sich wenig machen, erklärte Soehlke. Berlin probiere in bestimmten Stadtteilen ein „Milieuschutz“, das sei aber rechtlich sehr schwierig. Besser wäre es, wenn das Studierendenwerk durch den Bau neuer Wohnheime Druck vom Markt nähme.

Welche Regeln sollen für neue Wohnbauflächen gelten?

Am meisten Einfluss hat die Stadt auf Flächen im eigenen Besitz. Deshalb kauft sie, wo es geht, Grund und Boden auf. Bei privatem Baugrund kann die Stadt über das Baurecht Vorgaben machen, allerdings keine Sozialwohnungsquoten, aber sie kann mit Bauherren und Investoren sogenannte städtebauliche Verträge aushandeln, die beispielsweise einen Anteil von 20 Prozent für Sozialwohnungen vorschreiben – und tut dies auch seit Jahren.

Was soll auf städtischen Wohnbauflächen gelten?

Ein Drittel soll in ein „geschütztes Marktsegment und Innovationen“

gehen (etwa Genossenschaften und Baugruppen). Hier soll die Hälfte der Wohnungen unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, keine Wohnung darüber.

Ein zweites Drittel soll in ein „besonders geschütztes Marktsegment“ gehen. Gemeint ist geförderter Wohnungsbau mit Bin-

„Das ist revolutionär.“

Cord Soehlke, Baubürgermeister

dungen von mindestens 30 Jahren oder gemeinwohlorientierter Wohnungsbau mit langfristigen Mietbindungen (etwa bei Kleingewinnenschaften). Die Mieten sollen mindestens 25 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Ein drittes Drittel soll als „freies Segment“ an Bauträger, Einzelinvestoren oder Baugruppen gehen. Doch auch hier soll eine langfristige Mietbindung Bedingung für den Verkauf sein. Nur bis zu einem Drittel der Wohnflächen sollen oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden dürfen. Diesen Anteil brauche man schon, um aufwändigere architektonische oder ökologische Bauformen zu ermöglichen

und eine soziale Mischung auch in neuen Quartieren zu gewährleisten, so Soehlke.

Insgesamt sollen mindestens 90 Prozent der Mieten auf städtischen Flächen nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. „Das ist revolutionär“, sagte Soehlke. Ist das bei den Baukosten und Brandschutzanforderungen überhaupt realistisch? Für Soehlke ja. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete sei ja keine aller – auch alter – Wohnungen, sondern die der in den vergangenen vier Jahren gebauten. Deshalb sei der Mietspiegel schließlich auch so umstritten.

Wie steuert die Stadt beim Weiterverkauf von Grundstücken?

Die Kriterien der Vergabe von Grundstücken sind: 1. Qualität in einem Quartier (Mischung aus Wohnen, Handel und Gewerbe, Parzellierung, Architektur, Ökologie, Beitrag zu Quartierskonzepten). 2. Soziale Vielfalt (Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum, besondere Wohnformen). 3. Sicherheit der Realisierung. In den Teilorten wird auch ein Anteil den Einheimischen vorbehalten.

Wird künftig das Erbbaurecht mehr genutzt als bisher?

Viele setzen auf das Erbbaurecht,

weil es Grund und Boden billiger mache als der Kauf. Die Bauverwaltung prüft dieses Instrument auch, äußerte sich aber zurückhaltend. Es gebe einige Nachteile, so Soehlke. So müsse die Stadt die verpachteten Grundstücke in beispielsweise 50 Jahren wieder zurücknehmen. Vielleicht seien sie dann aber weniger wert. Auch erhöhe der Ankauf jetzt ohne Wiederverkauf die Verschuldung der Kommune. Zudem sei der Erbbauzins für viele Interessenten angesichts der niedrigen Bauzinsen derzeit gar nicht attraktiv. Und die Kontrolle der Vertragsbedingungen bedeute für die Verwaltung über Jahrzehnte einen hohen Aufwand.

Was kann die Stadt bei privaten Grundstücken bewirken?

Auch hier will die Stadt, dass ein Drittel der neu gebauten Wohnungen zum „besonders geschützten Marktsegment“ gehören. Da Bauherren eine Baugenehmigung brauchen, hat die Stadt ein Faustpfand für Verhandlungen. In Verträgen können dann Anteile von günstigem Wohnraum festgeschrieben werden.

Wie will die Stadt besondere Wohn- und Eigentumsformen fördern?

Sie will ein Netzwerk zur Beratung von Akteuren aufbauen. Und sie überlegt ein eigenes Förderprogramm beispielsweise für bestimmte Gruppen wie Senioren. So könnte jemand, der aus Altersgründen seine große Wohnung oder sein Haus freimacht, einen Kaufpreisabschlag für eine kleinere Wohnung oder den Vorzug bei einem Wohnprojekt für Ältere erhalten. In der abschließenden Fragerunde im Museum zielten besonders viele Frage auf Wohnformen für Senioren und forderten Anreize zum Umzug.

Was ist mit den Wohnungsgesellschaften?

Hier setzt das Programm auf verstärkte Zusammenarbeit: von Stadt und städtischer GWG, von GWG und anderen Gesellschaften wie Kreisbau und von Gesellschaften und anderen Akteuren wie Baugruppen. Ziel ist eine übergreifende Strategie.

Am Ende des Info-Abends wollte der Baubürgermeister ein Stimmungsbild. Bei der Frage „Liegen wir ganz falsch?“ hob niemand die Hand. Die eine Hälfte fand die Richtung richtig, die andere vermisste noch Wichtiges. Dieses solle in den nächsten Wochen genannt werden, forderte Soehlke die Bürgerinnen und Bürger auf. Auch weitere Ideen sollen gemailt werden an die Adresse wohnraum@tuebingen.de

Schon für Normalverdiener an der Grenze

Wohnen Eine Analyse zeigt, wie die Mieten in Tübingen explodieren.

Tübingen. In der Universitätsstadt wird gebaut und gebaut – und dennoch reicht der Wohnraum nicht. Denn die Einwohnerzahlen wachsen noch schneller. Daher steigen die Preise für Bauland und Mieten ebenfalls seit Jahren. Was viele immer schon ahnten, haben die städtischen Wohnraumbeauftragten Julia Hartmann und Axel Burkhardt am Dienstagabend im Museum mit Zahlen belegt.

Allein im vergangenen Jahr sind 716 neue Wohnungen in Tübingen entstanden, davon 136 mit Belegungsbindung. Damit gibt es in der Unistadt bald 42 000 Wohnungen (siehe Grafik). Doch die Stadt wachse jährlich um 750 Einwohner, um 5,5 Prozent in sechs Jahren, auf jetzt fast 88 000, berichtete Hartmann. Beim Blick auf Haushaltsgrößen fällt vor allem ein großes Plus bei den Ein-Perso-

nen-Haushalten auf. Das seien vor allem Studierende. Sie verdrängen mit ihren Wohngemeinschaften oft auch Familien aus größeren Wohnungen, so Hartmann. Damit lasse sich eine höhere Miete erzielen. Als Problem benannte die Wohnraumbeauftragte auch die sogenannte Unternutzung großer Wohnungen. So gebe es 1000 Wohnungen mit über 120 Quadratmetern, in denen nur eine Person lebe, und 2300, in denen nur zwei Personen lebten.

Unerfüllbare Ansprüche

So ist die Kaltmiete je Quadratmeter laut Mietspiegel von 7,95 Euro im Jahr 2010 auf 9,17 Euro im Jahr 2015 gestiegen. Das ist eine Erhöhung um 15,3 Prozent. Im Land lag der Anstieg bei 6,4 Prozent. Die Baulandpreise explodierten im selben Zeitraum in der Kernstadt

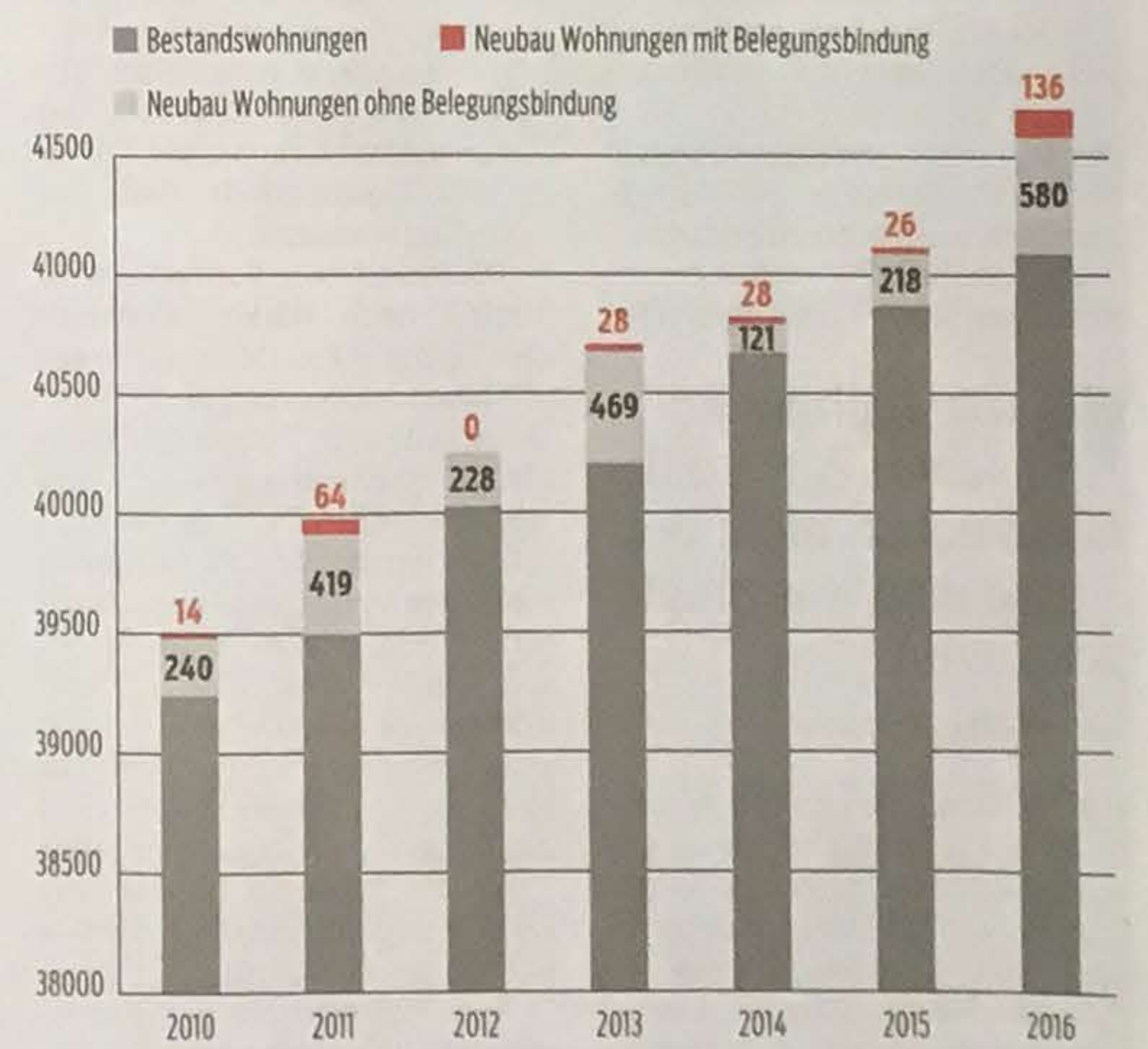
um 25 Prozent. Bei den auf dem Markt angebotenen Wohnungen stieg die Durchschnittskaltmiete je Quadratmeter von unter 10 Euro auf fast 12 Euro – mit einer Staffelung nach Größe: von 12,24 Euro für eine Ein-Zimmer-Wohnung bis zu 9,61 Euro für fünf Zimmer oder mehr. 10,40 Euro kalt sind durchschnittlich für eine im Schnitt 81 Quadratmeter große Drei-Zimmer-Wohnung zu zahlen.

Eine Lösung sind geförderte Mietwohnungen. Hier zeigte sich eine doppelte Kluft. Die Zahl der Wohnberechtigungsscheine stieg von 384 im Jahr 2012 auf 632 im Jahr 2016. Doch nur 95 Wohnungen konnten vergeben werden. Mehr noch: In Tübingen haben sehr viele ein Anrecht, nehmen es aber nicht wahr, so Burkhardt. Baubürgermeister Cord Soehlke geht von 10 000 Berechtigten aus.

„Das können wir nie erfüllen.“ Dabei ist die Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindung gestiegen (siehe Grafik). Doch in den Nullerjahren gab das Land keine Förderung, erst ab 2009 wieder. Entsprechend sank die Zahl geförderter Mietwohnungen in Tübingen von 1209 im Jahr 2002 auf 983 im Jahr 2009 und stieg dann erst wieder langsam auf 1070 in diesem Jahr.

Tübingen habe bisher deutlich überproportional Fördermittel erhalten. Diese seien begrenzt. Daran würde auch eine feste Quote von 20 oder 30 Prozent für geförderte Mietwohnungen scheitern, sagte Soehlke. Zugleich zeige sich: „Wir können uns nicht auf den freien Markt verlassen. Für Normalverdiener ist Tübingen an der Grenze der Bezahlbarkeit oder darüber.“ Gernot Stegert

Wohnungsbestand und Neubau



GRAFIK: UHLAND / QUELLEN: STAT. LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG UND LANDRATSAMT TÜBINGEN