

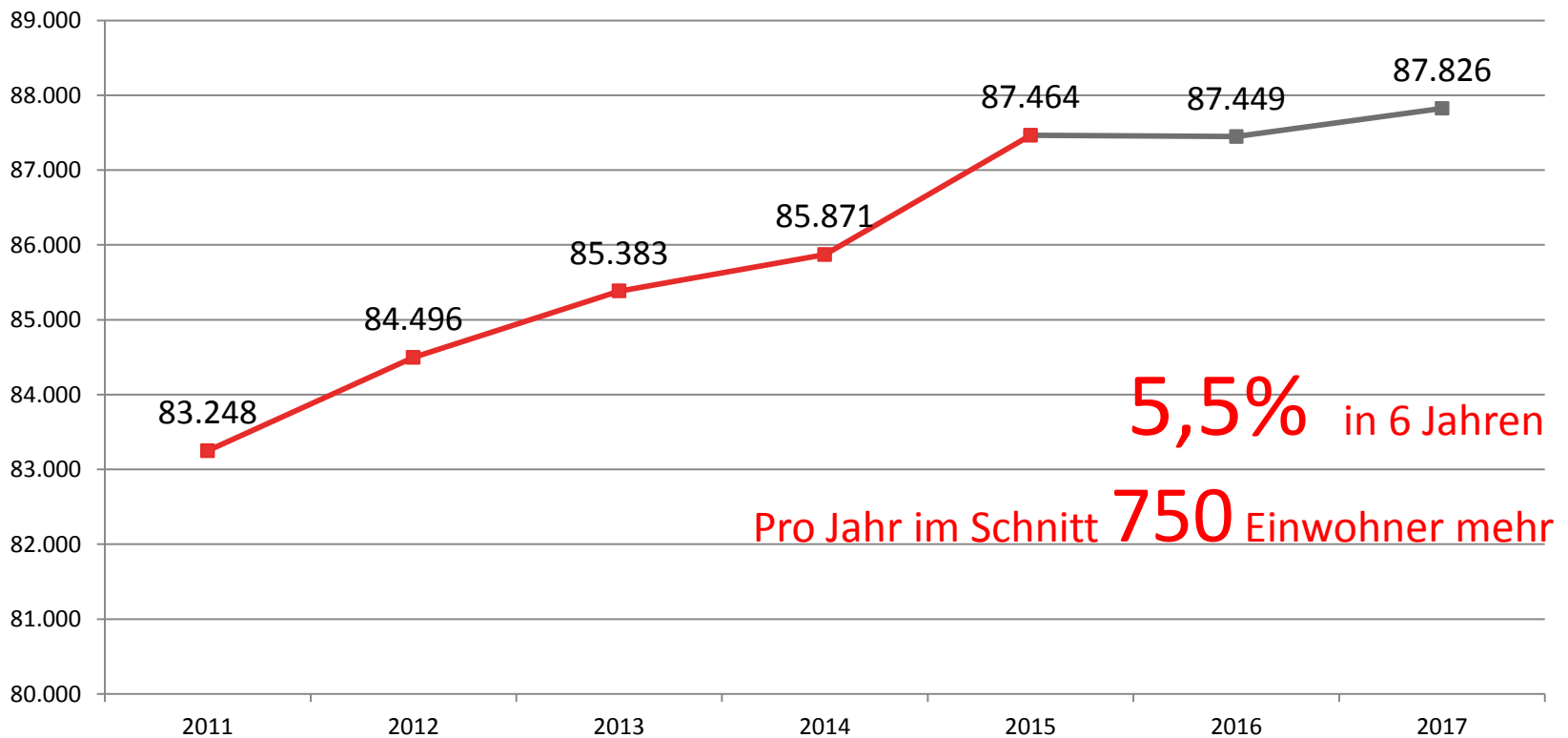
Handlungsprogramm Fairer Wohnen



Schwarmstadt Tübingen

Bevölkerungsentwicklung 2011-2017

Anzahl Einwohner

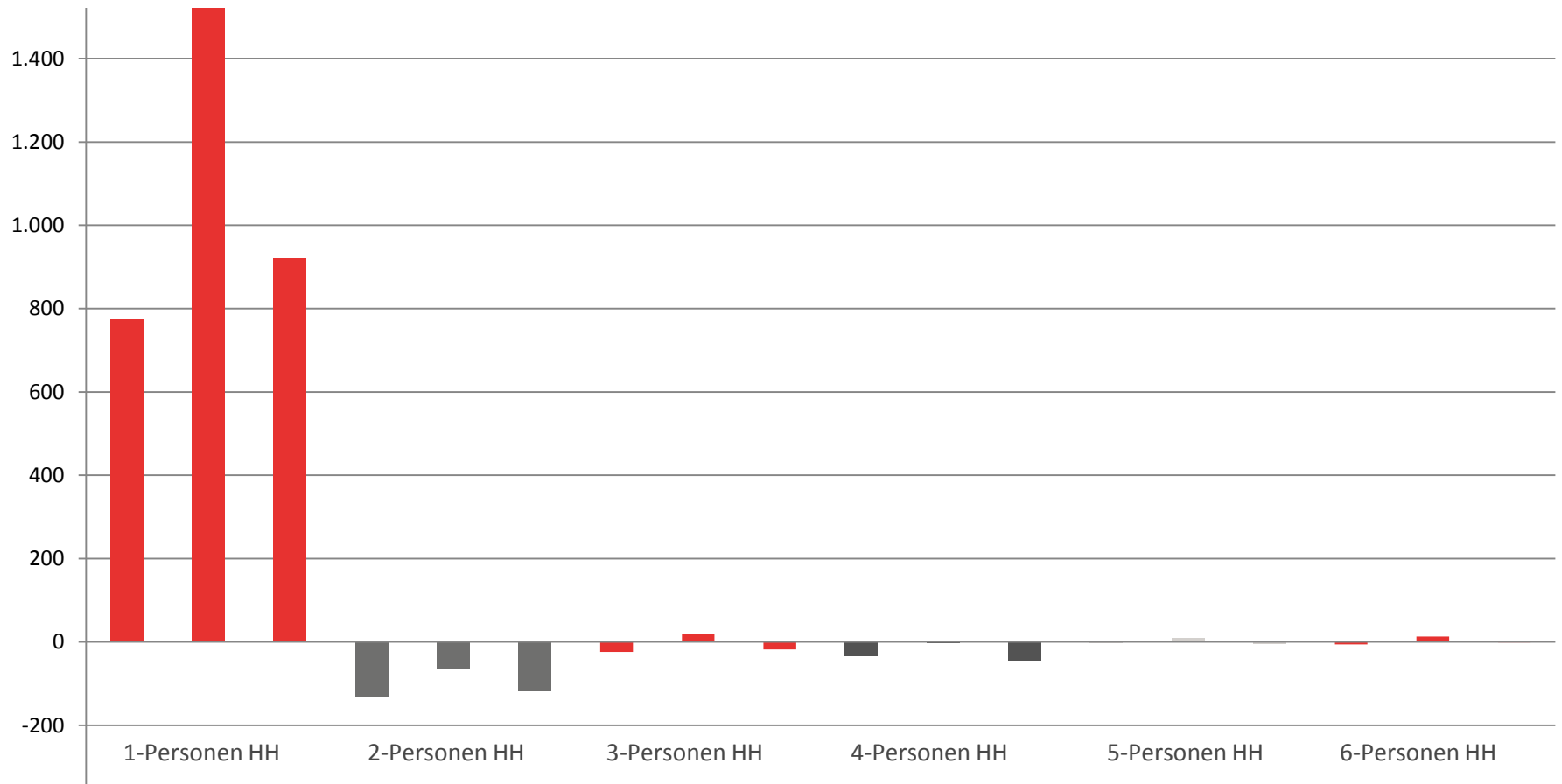


Quellen: Statistikstelle Universitätsstadt Tübingen 2017, Voraussrechnung Stat. Landesamt Baden-Württemberg

Saldo Zuzüge-Wegzüge Tübingen

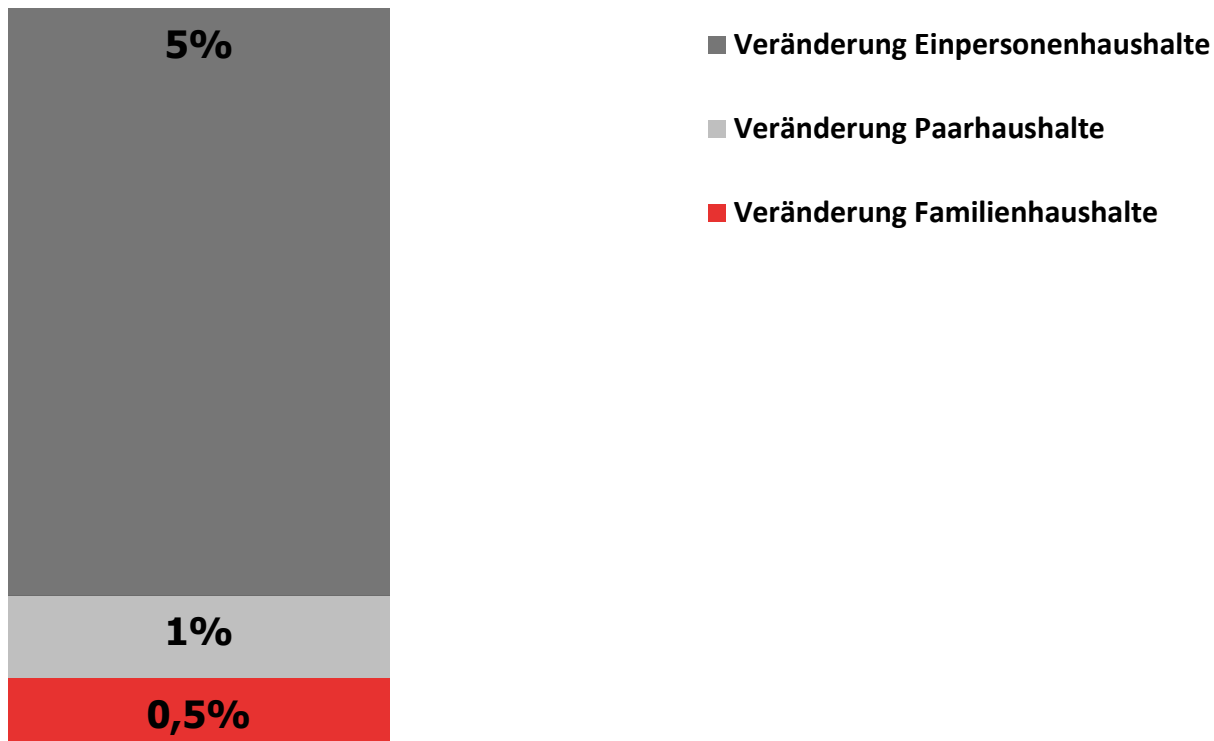
Saldo Zuzüge-Wegzüge nach Haushaltgrößen 2014-2016

Anzahl Haushalte



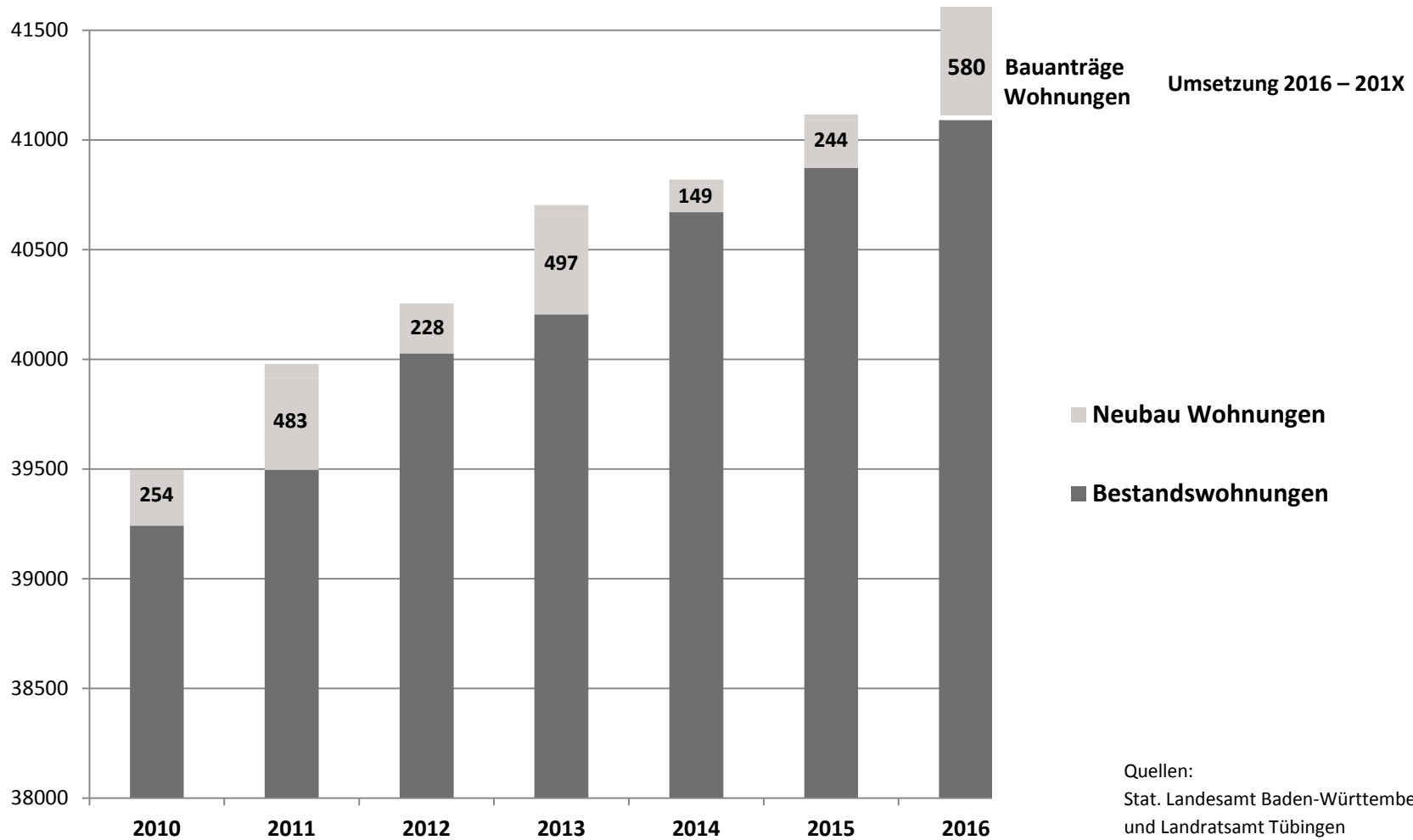
Studenten vs. Familien

Zuwachs Haushalte, gemessen an der Gesamtzahl aller Haushalte im Jahr 2010
Anzahl Haushalte



Quelle: Sozialplanung Universitätsstadt Tübingen 2017

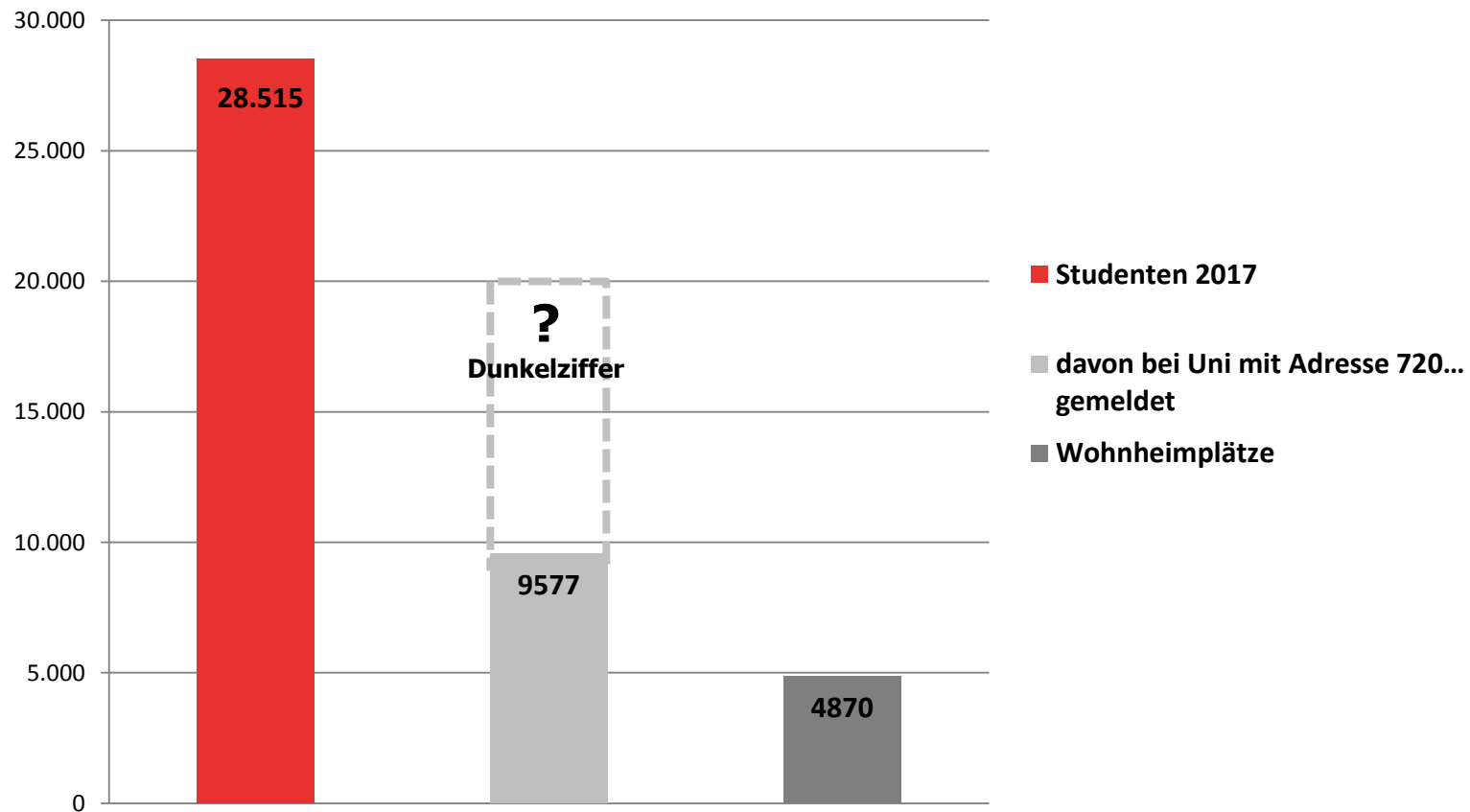
Wohnungsbestand und Neubau



Studentisches Wohnen in Tübingen

Studenten vs. Wohnheimplätze in Tübingen 2017

Anzahl Personen und Plätze

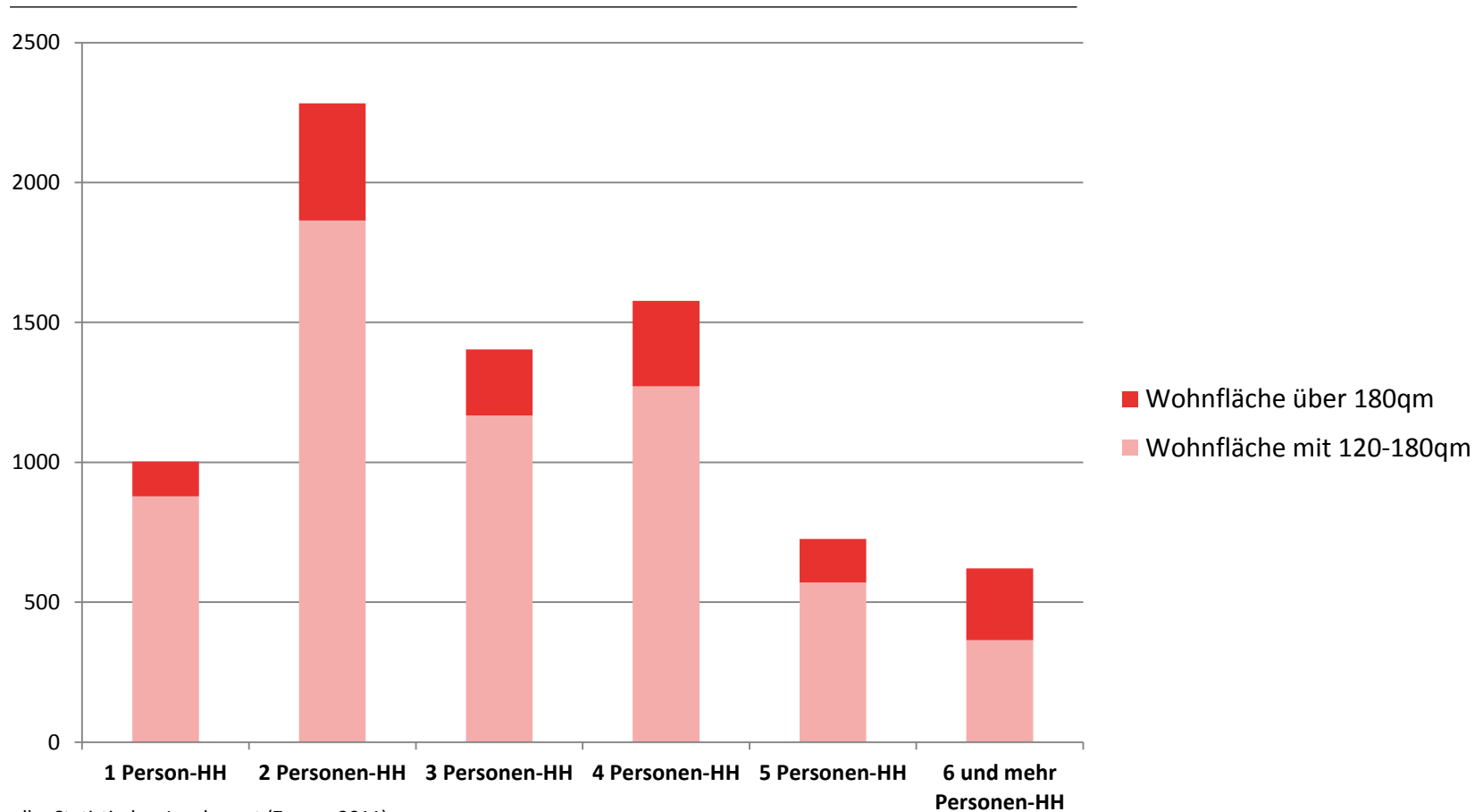


Quelle: Eberhard-Karls-Universität Tübingen Studentenwerk Tübingen 2017

Unternutzung von Wohnraum

Belegung von Bestandswohnungen – große Wohnungen

Anzahl Haushalte auf Wohnfläche über 120/180 qm im Jahr 2011

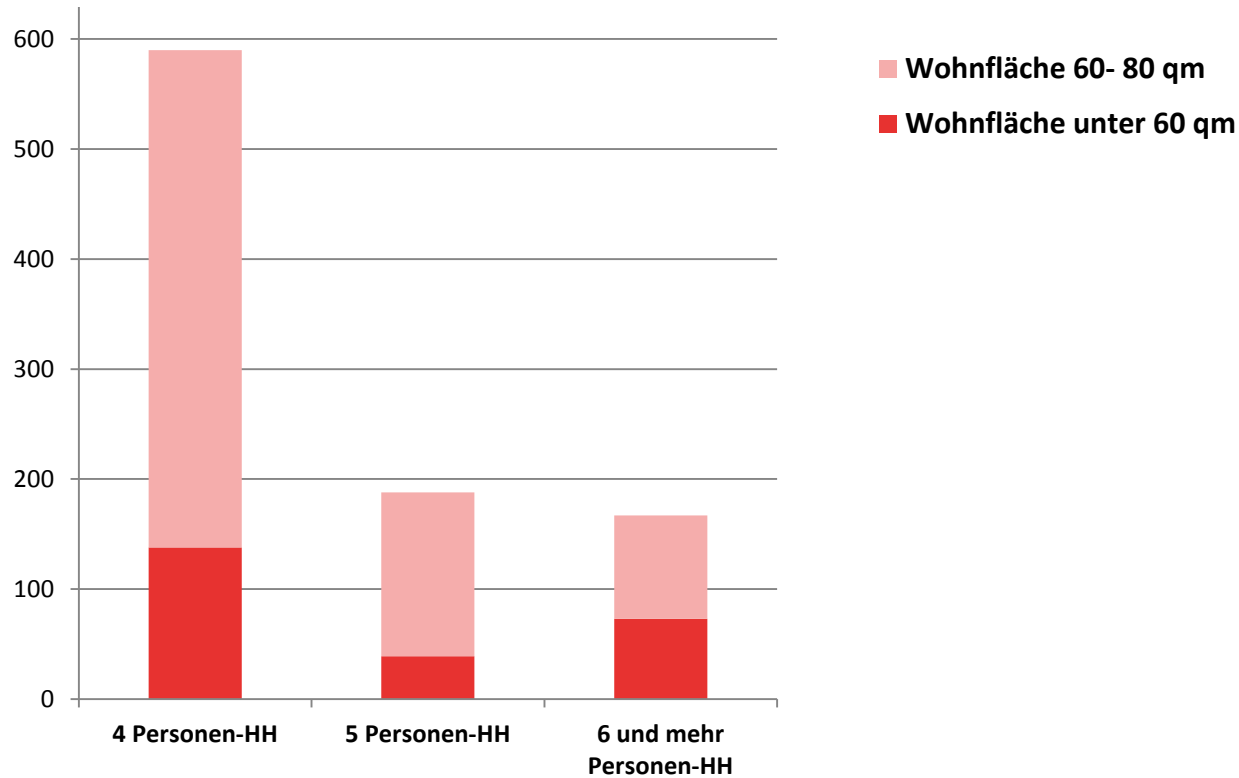


Quelle: Statistisches Landesamt (Zensus 2011)

Übernutzung von Wohnraum

Belegung von Bestandswohnungen – kleine Wohnungen

Anzahl Haushalte auf Wohnfläche unter 60/80 qm im Jahr 2011



Quelle: Statistisches Landesamt (Zensus 2011)

Steigendes Mietspiegelniveau, steigende Grundstückspreise

Miet Spiegel Tübingen

Kaltmiete in Euro/m²

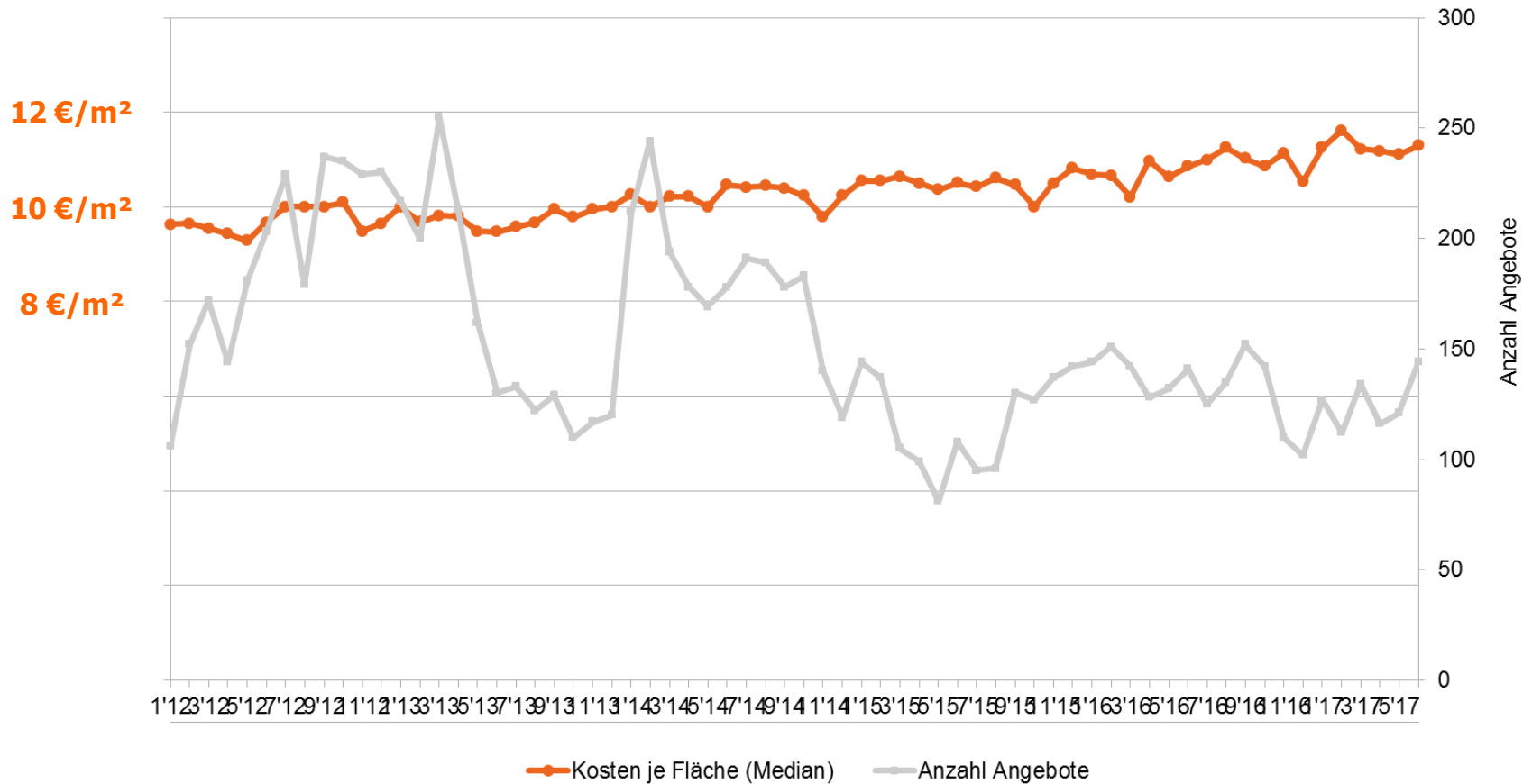
Jahr	Miete €/m ²
2010	7,95
2015	9,17
Steigerung	+15,3 % , modellbereinigt +8,8%
Landesdurchschnitt	+6,4%

Grundstückspreise Kernstadt Tübingen

Steigerung in Prozent 2011- 2015

+25%

Angebotskaltmieten in Tübingen 2011-2017



Quelle: Empirica Systeme Marktdatenbank. Erhebungszeitraum: 1.1.2011 bis 17.5.2017

Angebotskaltmieten in Tübingen 2016/17

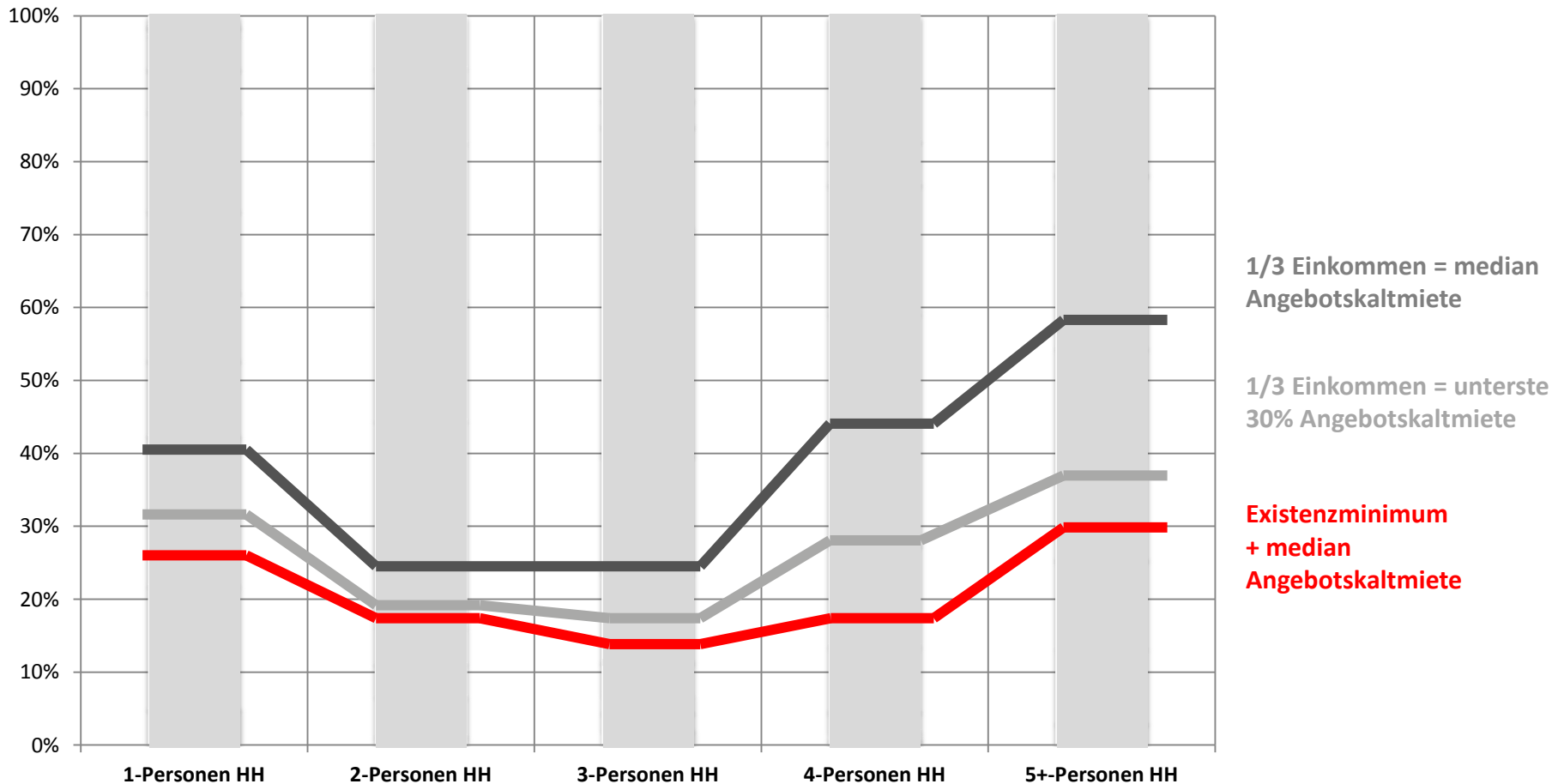
Öffentliche Angebote aus Print- und Onlinequellen 2016/17

Anzahl Angebote, Kaltmieten und Wohnungsgrößen

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer
Anzahl Angebote	251	456	296	143	37
Kaltmiete arith. Mittel	403,23 €	598,63 €	845,03 €	1.151,44 €	1.525,56 €
Kaltmiete unterste 30%	350,00 €	500,00 €	720,00 €	939,89 €	1.100,00 €
Wohnungsgrößen arith. Mittel	32,93 m²	55,8 m²	81,27 m²	109,72 m²	130,28 m²
qm Preis Flächengewichtet	12,24 €	10,73 €	10,40 €	10,49 €	9,61 €

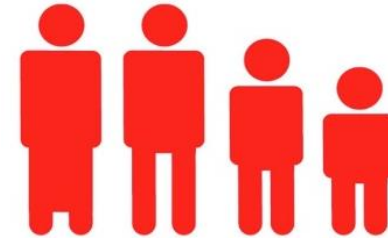
Quelle: Empirica Systeme Marktdatenbank. Erhebungszeitraum: 1.1.2016 bis 17.5.2017

Anteil der Haushalte in Ba-Wü mit zu geringem Nettoeinkommen für den freien Markt in Tübingen



Bezahlbarer Wohnraum?

Mutter Vollz. Mindestlohn, Vater Minijob
+ Kindergeld
= **Nettoeinkommen 1.800 €**



Grundbedarf ohne Kaltmiete nach SGBII **1297 Euro**

	Angebotsmiete 4-Zi Whg. 90 qm	OüV-10% 4-Zi Whg. 90 qm	OüV-33% 90 qm	OüV-10% 70 qm
Kaltmiete	734,3 €	822,96	603,5	624,1
Warmmiete	874,3 €	1002,96	783,5 €	764,1
Benötigte Zusätzliche Leistungen	Verbleib in ALGII- Bezug. Wohnung liegt oberhalb Richtwerte.	Verbleib in ALGII- Bezug. Wohnung liegt oberhalb Richtwerte.	Aufstockung durch Wohngeld und Kinderzuschlag	Aufstockung durch Wohngeld und Kinderzuschlag

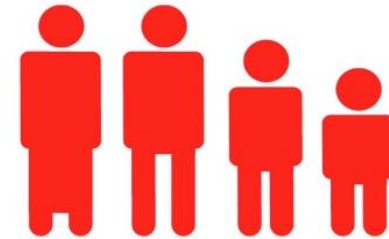
Bezahlbarer Wohnraum?

Mutter 100% Krankenpflegerin, 10 Jahre Berufserfahrung,
Vater 50% Krankenpfleger, 10 Jahre Berufserfahrung + Kindergeld

= Nettoeinkommen 3.600 €

- Kinderbetreuungskosten 346 €

= rund 3.250 € verfügbares HH-Einkommen



	OüV (=Angebotsmiete) 4-Zi Whg. 98 qm	OüV-10% 4-Zi Whg. 98 qm	OüV-33% 4-Zi Whg. 98 qm	OüV-10% 4-Zi Whg. 75 qm
Kaltmiete	1.173 €	1.056 €	786 €	723,94 €
Warmmiete	1.420 €	1.300 €	1.030 €	911,44
Übriges verfügbares Haushaltseinkommen	1.830 €	1.950 €	2.220 €	2.338,56 €
Hartz-4-Regelsatz	ca. 1.318 €	ca. 1318 €	ca. 1318 €	ca. 1318 €
Differenz zu Hartz4- Regelsatz	ca. 500 €	ca. 650 €	ca. 900 €	ca. 1020 €

Bezahlbarer Wohnraum?

Vierköpfige Familie möchte Wohneigentum bilden.

Kaufkosten Bauträger: 470.000 Euro;

Kosten Baugruppe: 310.000, zuzügl. Stellplatz und Nebenkosten.

20% Eigenkapital sind vorhanden.



	Finanzierung über Hausbank	Finanzierung über L-Bank (Z15 Darlehen),	Baugruppen-Wohnung, L-Bank Finanzierung
Darlehenssumme	428.000 Euro	428.000 Euro	287.000 Euro
Darlehenskosten (Monat) (2,3% bzw. 0,5% Zins; 2,5% bzw. 2% Tilgung; 15 Jahre Bindung)	1.712 Euro	1.252 Euro	688 Euro
Bewirtschaftung (3€/qm)	300 Euro	300 Euro	300 Euro
Haushaltsnettoeinkommen mindestens	5.316 Euro	3.936 Euro	3.100 Euro
Mindestbruttoeinkommen für Kreditfähigkeit (Bankability-Klausel)		68.400 Euro	55.200 Euro
Restschuld nach Ende Zinsbindung	236.000 Euro	270.000 Euro	191.250 Euro
Mindestsumme Eigenkapital	107.000 Euro	107.000 Euro	71.700 Euro

Berechtigung zum Bezug einer geförderten Mietwohnung

Gültige Einkommensgrenzen Wohnberechtigungsschein

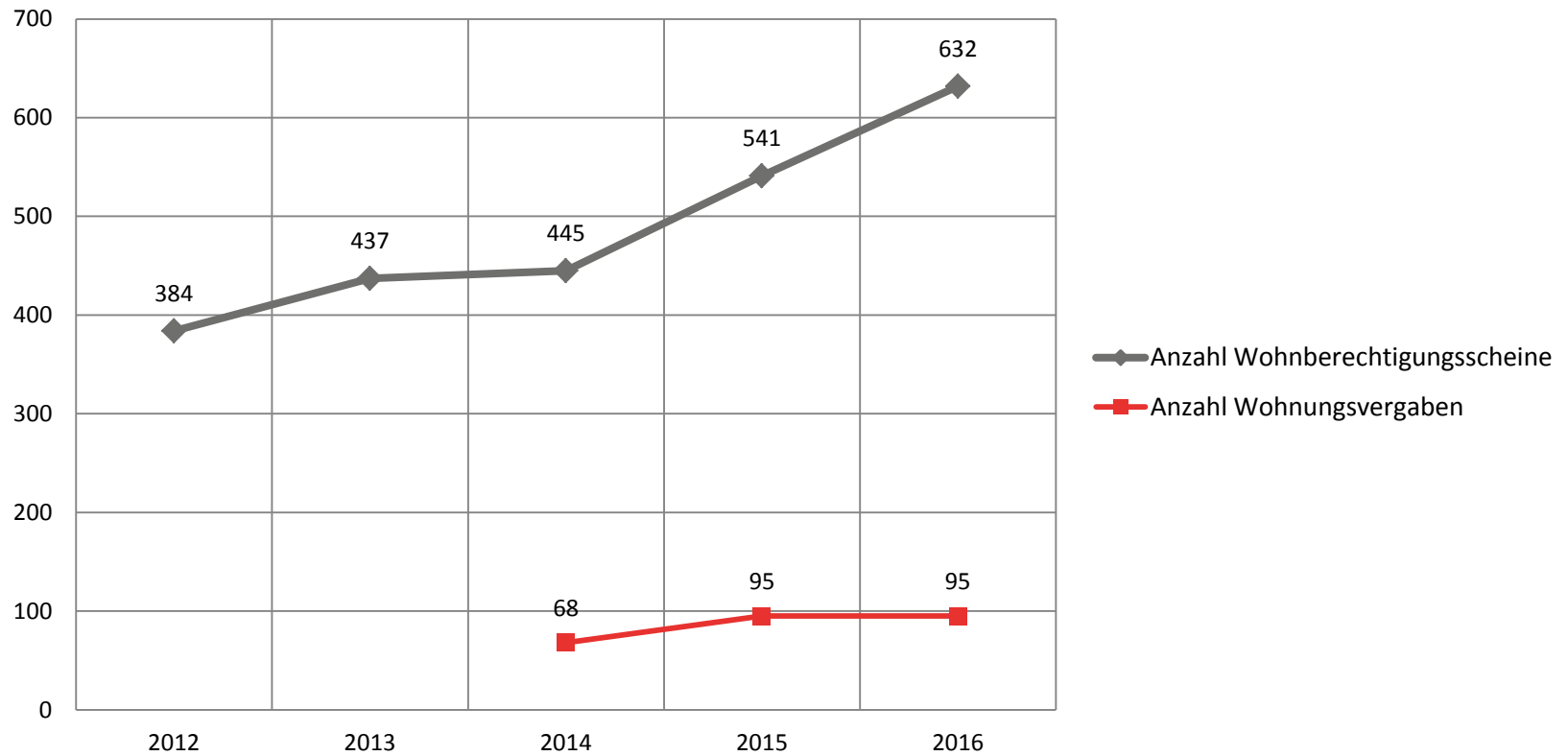
Haushaltsgröße und max. Bruttojahreseinkommen

Haushaltsgröße	1-Pers HH	2-Pers-HH	3-Pers-HH	4-Pers-HH	5-Pers-HH	6-Pers-HH
Bruttojahres-Einkommen	40. 500 €	40. 500 €	49. 000 €	57. 500 €	66. 000 €	74. 500 €

Bescheinigungen über Wohnberechtigung

Bescheinigungen und Wohnungsvergaben

Anzahl Haushalte

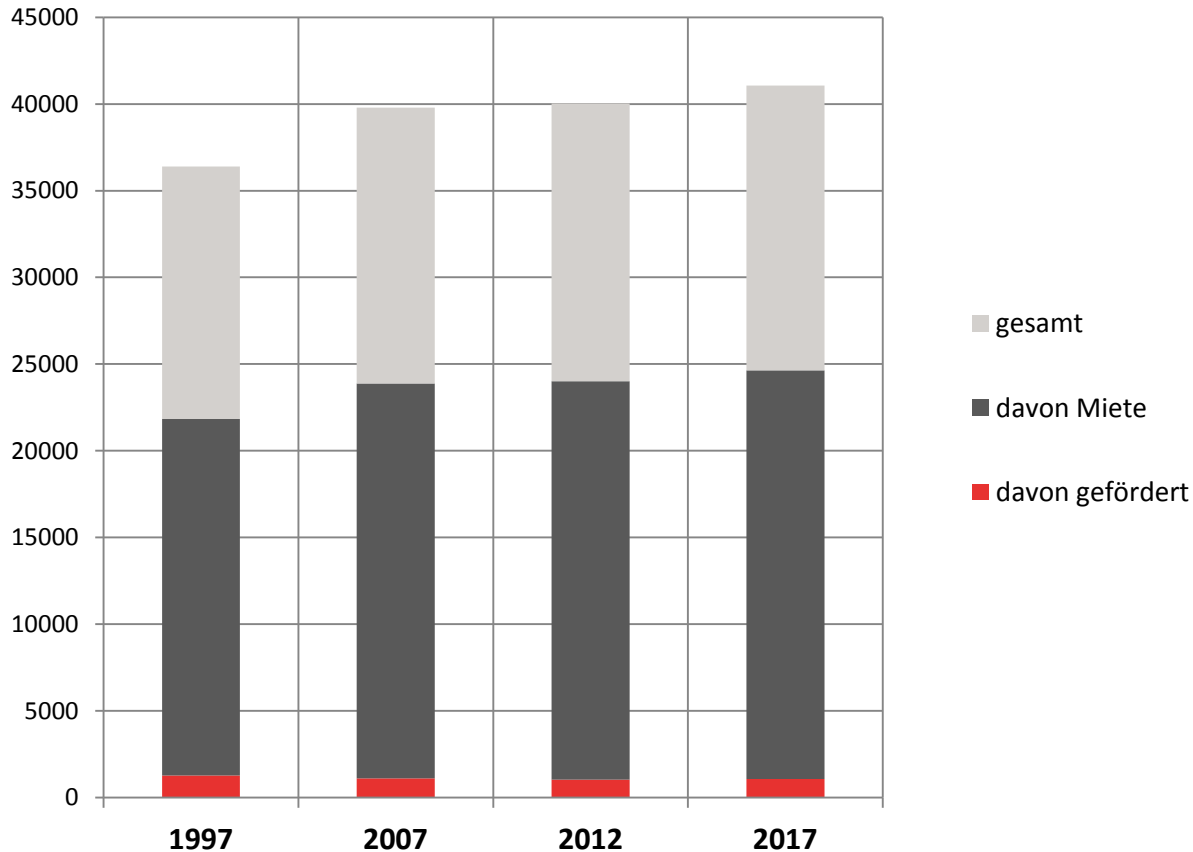


Quelle: Universitätsstadt Tübingen, FAB51

Anteil geförderter Wohnungen am Bestand

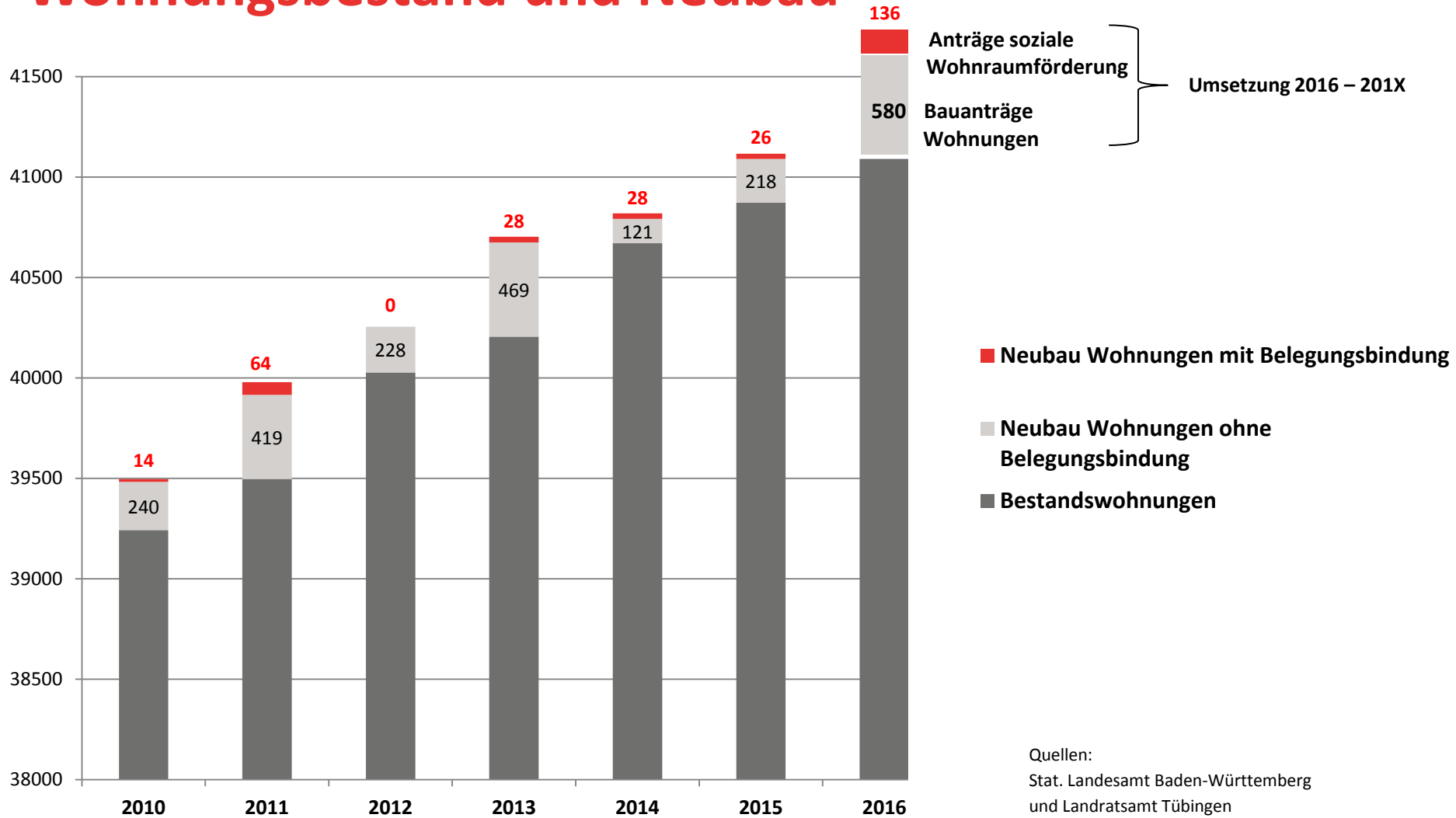
Wohnungsbestand Tübingen

Wohnungen



Quellen: Statistisches Landesamt (2017 geschätzt), Wohnungsbindungsdatei Universitätsstadt, Zensus 2011 (Mietwohnungsquote interpoliert)

Wohnungsbestand und Neubau

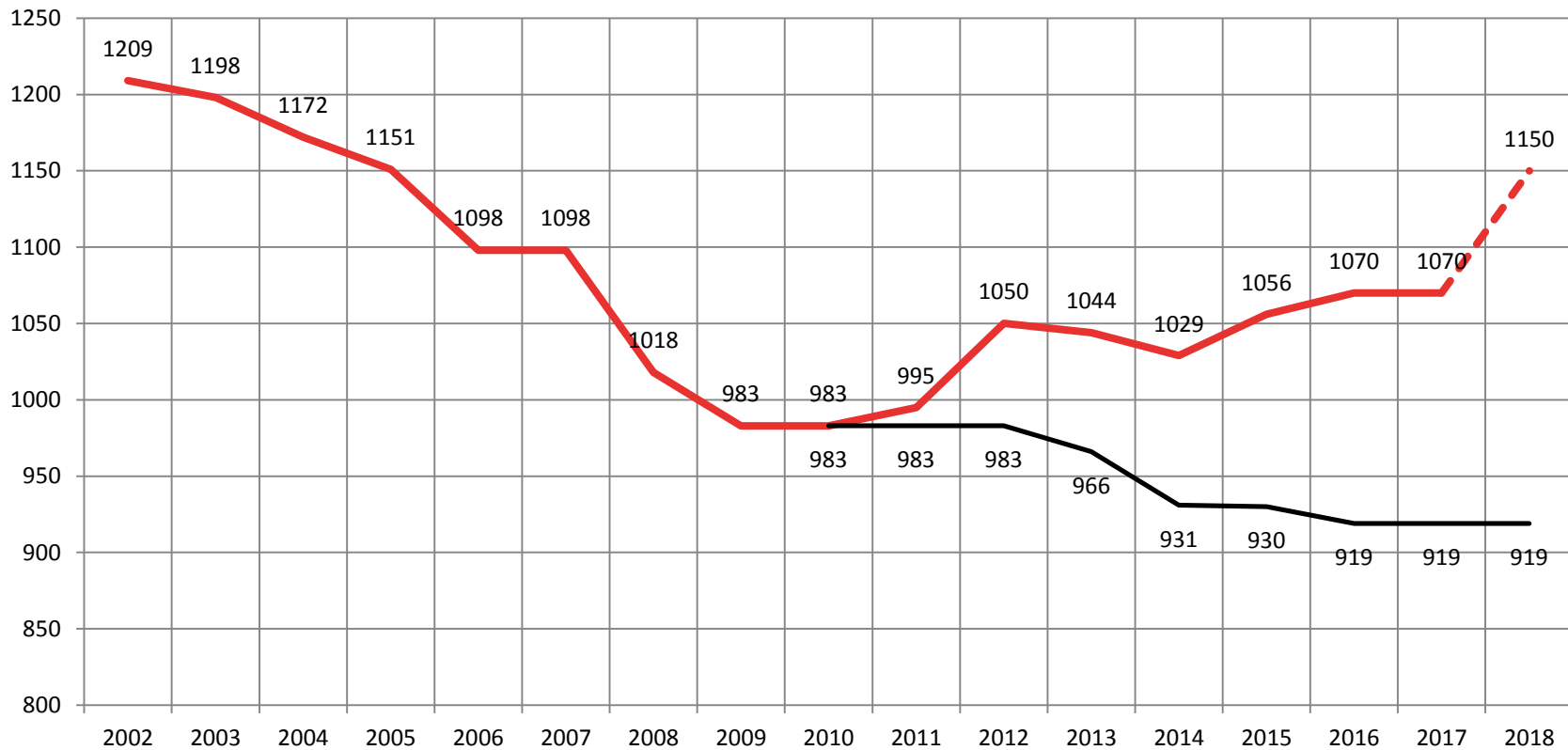


Bestand an geförderten Mietwohnungen

Entwicklung belegungsgebundener Wohnungsbestand
Anzahl Wohnungen

— Zahl geförderter Wohnungen

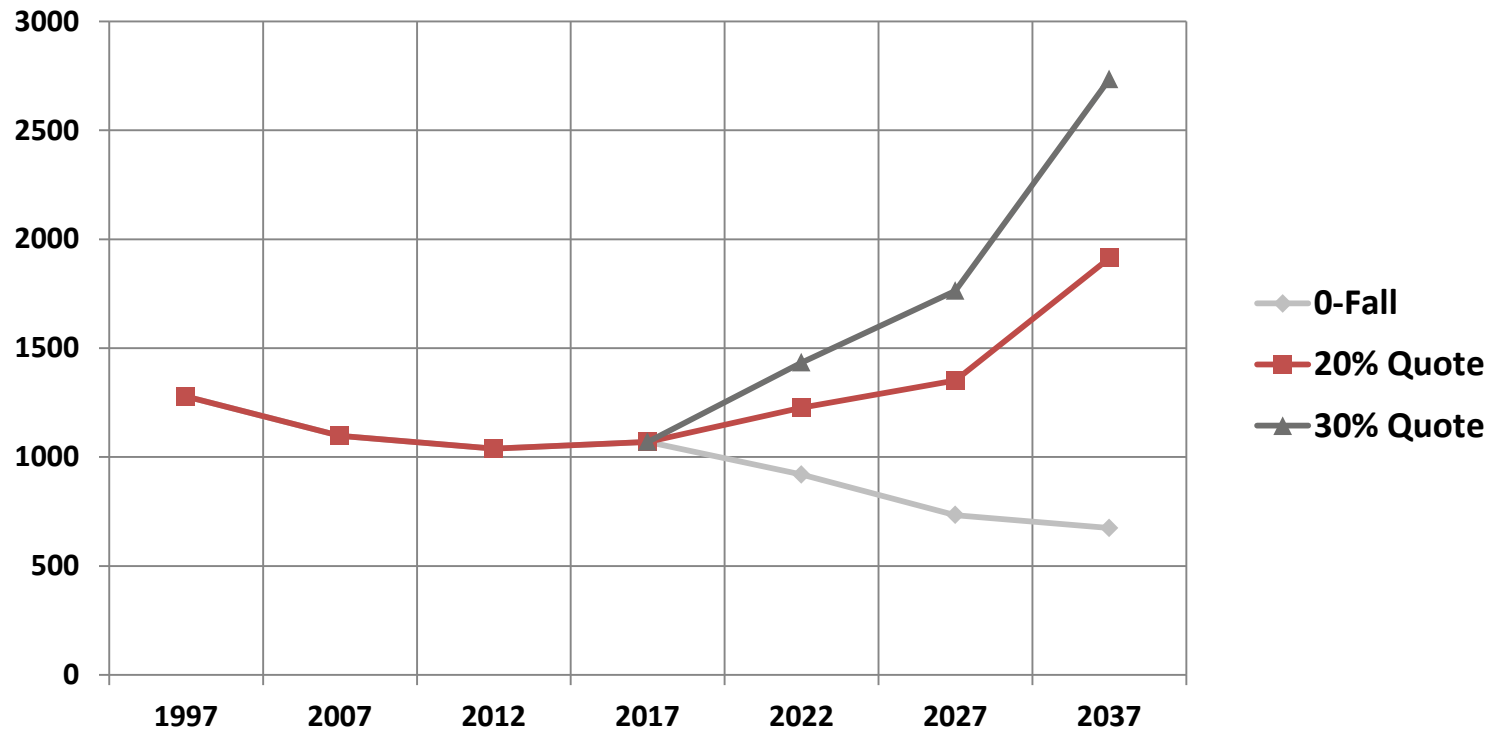
— Entwicklung ohne Neubau



Quelle: Wohnungsbindungsdatei Universitätsstadt, 2017/2018: Schätzung auf Basis eingegangener Förderanträge (Quelle: LRA Tübingen)

Projektion Entwicklung geförderter Mietwohnungen in unterschiedlichen Szenarien

Entwicklung bei 0 -, 20% - und 30% - Quote
Wohnungen



Quellen: Wohnungsbindungsdatei Universitätsstadt, Statistisches Landesamt (Interpolation vergangene 10 Jahre) ohne Auflösung von Bindungen durch Darlehnsrückzahlung

Ziele eines Programms Fairer Wohnen

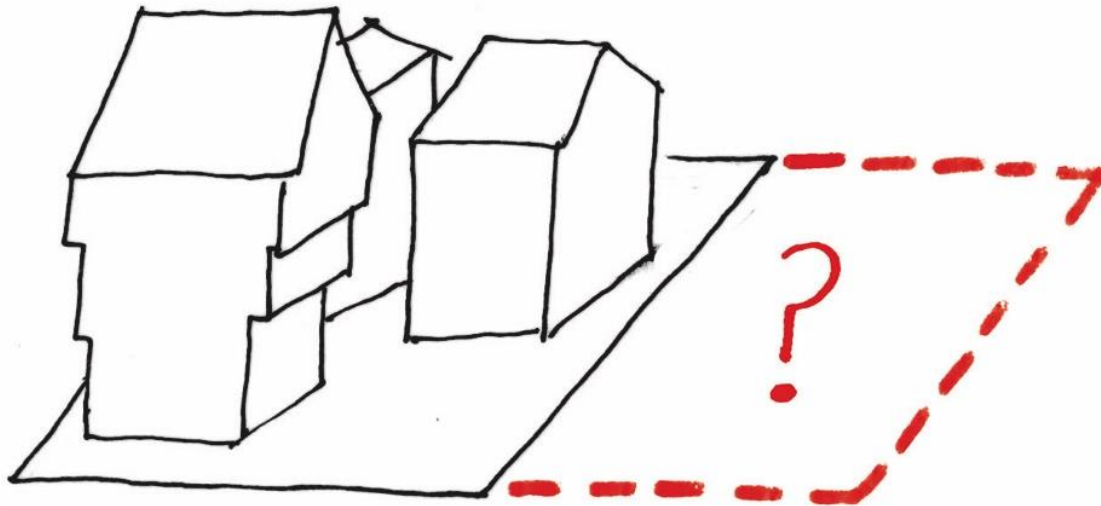
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Einkommensgruppen und Haushaltsformen in angemessener Quantität und Qualität, insbesondere durch den Ausbau des geschützten Marktsegments
- Schaffung besonderer Angebote für Haushalte mit erheblichen Schwierigkeiten, sich am Markt zu versorgen.
- Schaffung senioren- und behindertengerechten Wohnraums für alle Einkommensgruppen.
- Dämpfung von Miet- und Baulandpreissteigerung
- Schaffung lebendiger Quartiere durch Einbindung der Bürgerschaft

Welche Steuerungsmöglichkeiten besitzt die Kommune?

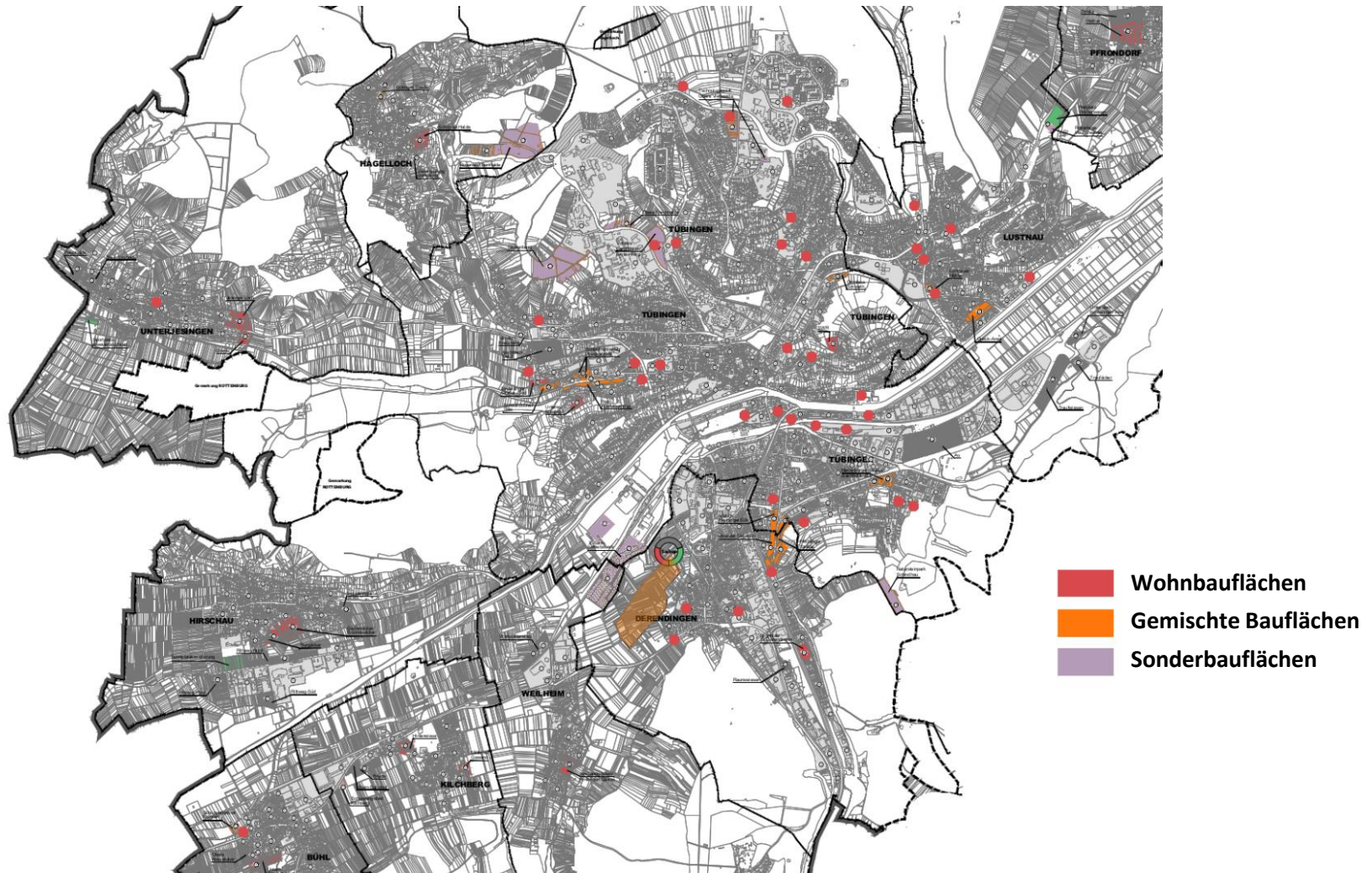


Programm Fairer Wohnen

Wieviel Wachstum ist richtig, wieviel Flächen werden in den nächsten Jahren benötigt ?



Neubauentwicklungspotentiale 2017 - 2030



Neubauentwicklungspotentiale 2017 - 2030

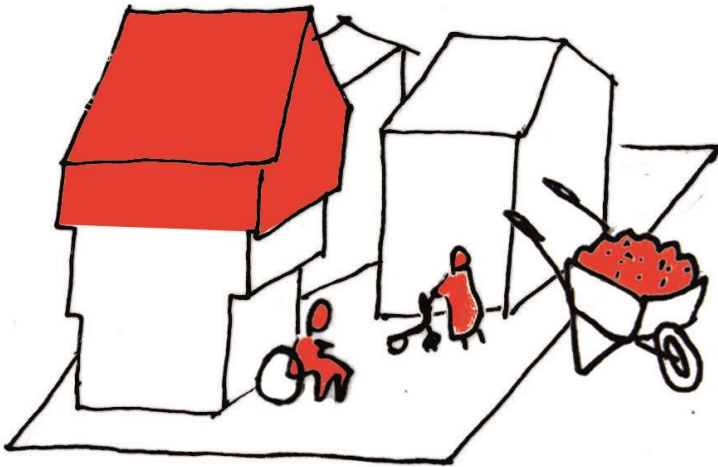
Wohneinheiten im Neubau 2017-2030

Zeitraum und WE geplant

Zeitraum	Potential Wohneinheiten
2017-2020	1900
2021-2024	1523
2025 und später	1390
insgesamt geplant	4813

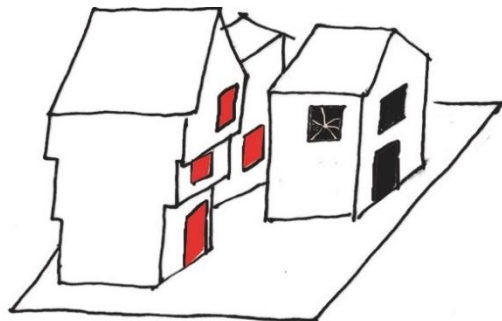
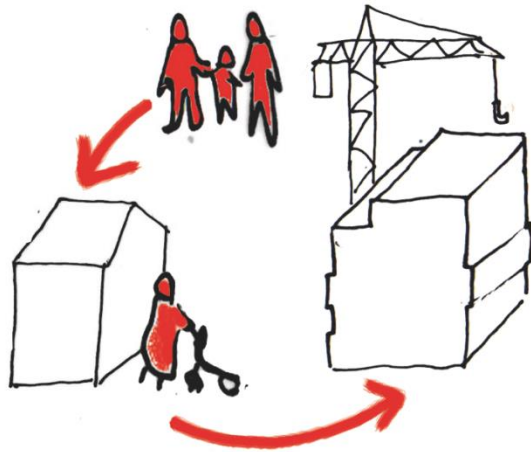
Wie kann der Wohnungsbestand effizienter genutzt werden?

Privaten Bestand an existierende Bedarfe anpassen



- Unterstützung der Förderung zur **Begründung von Belegungsrechten** im Bestand
- Prüfung eines **Angebotspakets** mit Städtebauförderung, Sonderabschreibungen, Modernisierungsvertrag und Belegungsrechten
- Mögliche Verschränkung mit dem Aufbau eines **Wohnungspools** für besondere Bedarfe
- Unterstützung der Nutzung bestehender Programme zu **barrierefreiem Umbau** im Bestand

Wie kann der Wohnungsbestand effizienter genutzt werden?



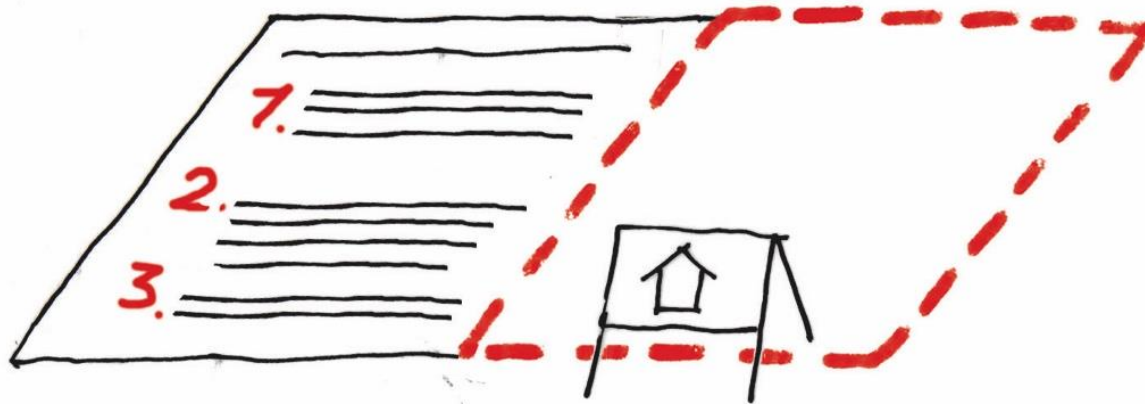
Angebote zur effizienteren Ausnutzung unternutzten Wohnraums schaffen

- Entwicklung von Angeboten zur **Umzugsunterstützung** in Verbindung mit dem Neubau von geeigneten Wohnangeboten für **Senioren**
- Überprüfung der Wirksamkeit und Attraktivität von **Mitwohnzentralen** und –Konzepten

Umnutzung und Leerstand von Wohnraum verhindern

- Wirksamkeit **Zweckentfremdungssatzung**
- Umnutzung in **Ferienwohnungen**

Welche Regeln sollen für neue Wohnbauflächen gelten?



Welche Regeln sollen auf Wohnbauflächen in städtischem Eigentum gelten?

Geschütztes Marktsegment und Innovationen

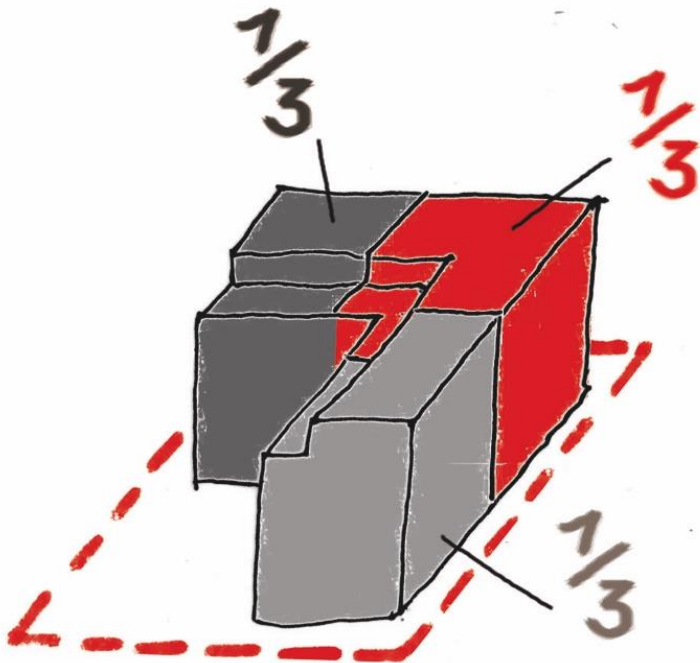
Besondere Wohnformen, innovative Projekte
(Genossenschaften u.ä., Baugruppen)

Besonders geschütztes Marktsegment

Geförderter Wohnungsbau mit Bindungen ≥ 30 Jahre
oder
gemeinwohlorientierter Wohnungsbau mit langfristigen
Mietbindungen (Kleingenossenschaften etc.)

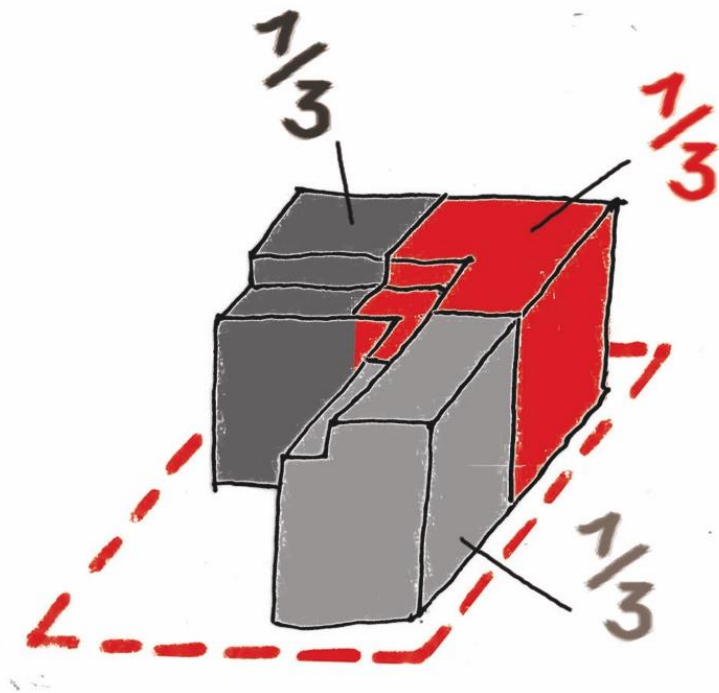
Freies Segment

Bauträger, Einzelinvestoren, Baugruppen etc .



Welche Regeln sollen auf Wohnbauflächen in städtischem Eigentum gelten?

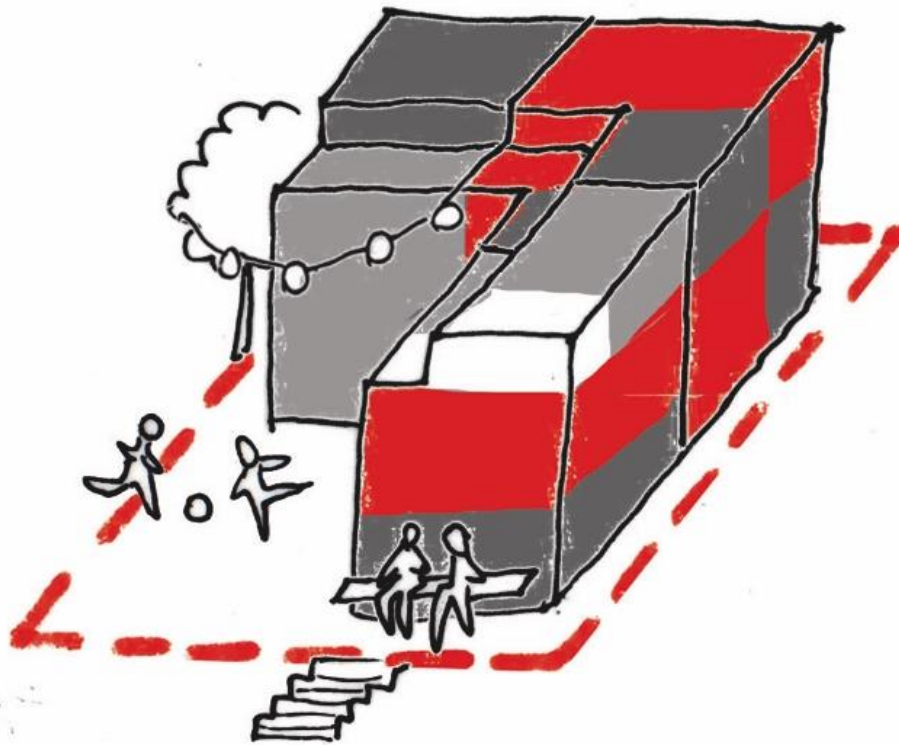
Im Schnitt **1/2 langfristig mietgebunden** mit Mieten unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (oüV), **keine Vermietung über oüV**



Langfristig mietgebunden mit Mieten im Durchschnitt **min. 25% unter oüV**

Langfristig mietgebunden mit Mieten **bis zur oüV**, bis zu $\frac{1}{3}$ der Wohnflächen in diesem Segment dürfen jedoch oberhalb der oüV vermietet werden.

Welche Regeln sollen auf Wohnbauflächen in städtischem Eigentum gelten?



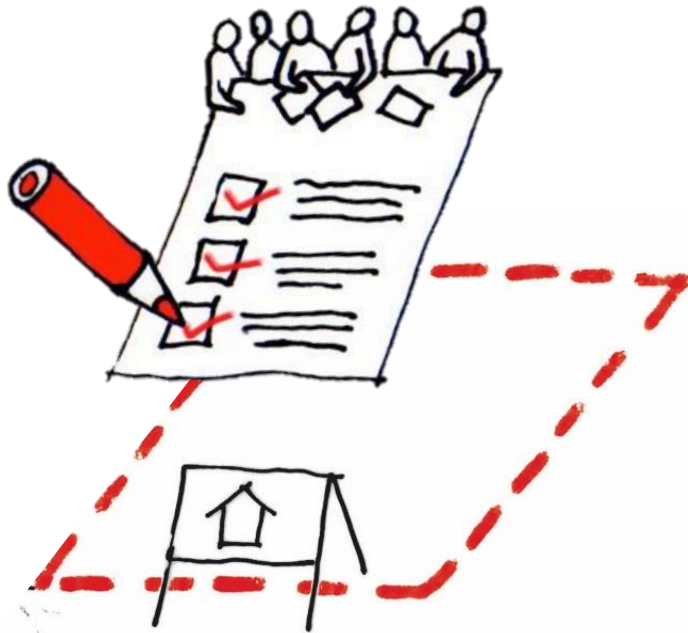
Insgesamt mindestens 50% der Wohnungen mit langfristigen Mietbindungen unter öV.

mindestens 90% der Mieten nicht über öV.

Ausnahmen sind möglich bei vergleichbar niedriger Bruttogesamtmiete (erreichbar durch innovative Grundrisse, besondere Energieeffizienz).

Quoten sollen über Projekte hinweg gelten.

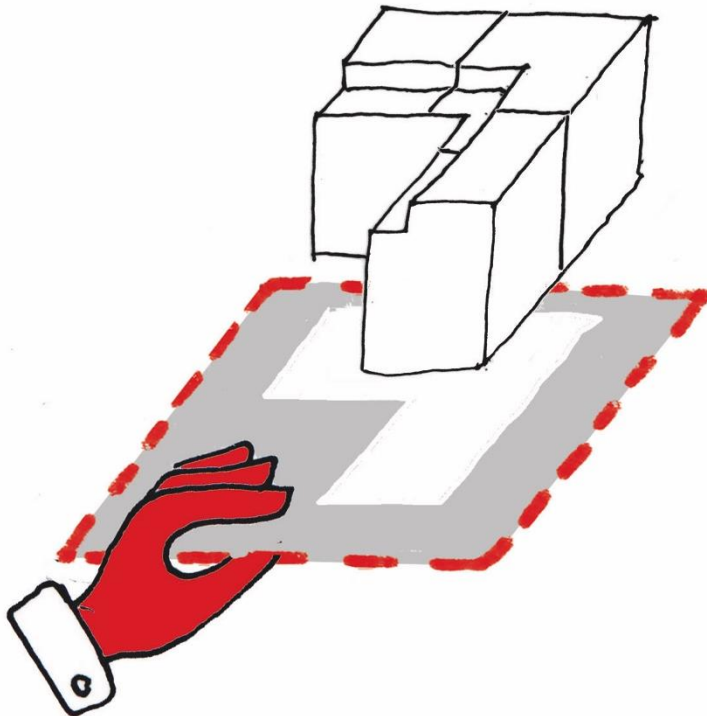
Welche Regeln sollen auf Wohnbauflächen in städtischem Eigentum gelten?



Vergabekriterien für städtische Grundstücke
(abhängig von Bedarfen und Entwicklungszielen der Quartiere):

- **Qualitäten im Quartier**
Nutzungsmischung, Parzellierung, Architektur, ökologische Konzepte, Beitrag zu übergreifenden Quartierskonzepten
- **Soziale Vielfalt in der Stadt**
Beitrag zum geschützten Marktsegment, langfristige Mietbindungen, besondere Wohn- und Eigentumsformen
- **Realisierungssicherheit**

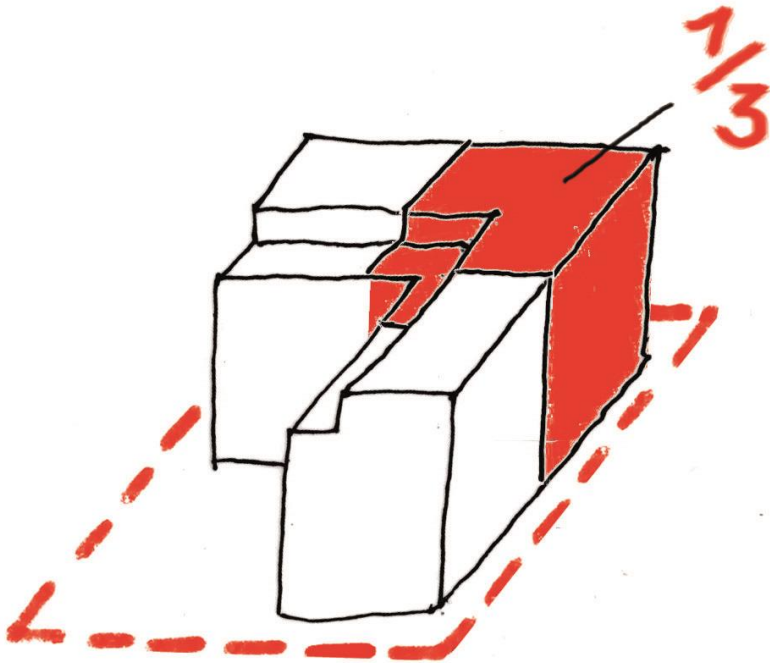
Welche Regeln sollen auf Wohnbauflächen in städtischem Eigentum gelten?



Erbbaurecht als langfristiges Steuerungsinstrument:

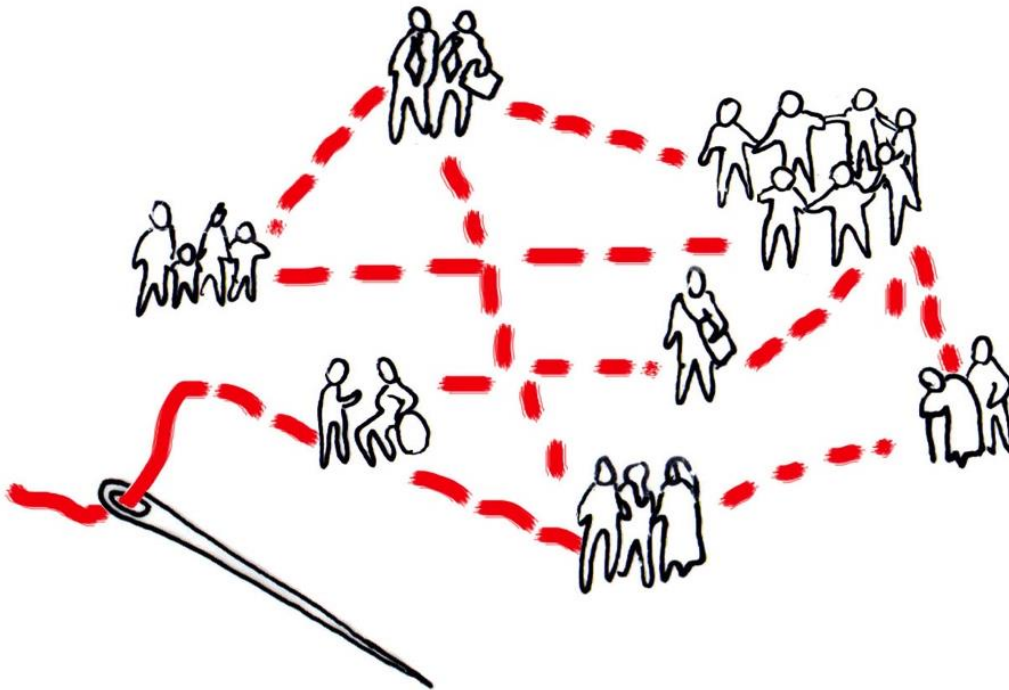
- Klärung von Schwierigkeiten der **finanziellen Abbildung** für die Begründung von Erbbaurechten
- Prüfung, ob steigende Anforderungen an die **Kontrolle von Vertragsbedingungen** zusätzliche Personalressourcen benötigen
- Entwicklung einer grundlegenden Strategie für Umgang mit **bestehenden Erbbaurechtsverträgen**

Welche Festlegungen treffen wir für private Grundstücke, auf denen neues Planungsrecht geschaffen wird?



- **Beitrag zum besonders geschützten Marktsegment**
Differenzierung in Bausteine möglich:
z.B. Benennungsrechte bzw. Beitrag zum Wohnungspool und mietgebunden -10% statt -33%
- **Beitrag zur Nutzungsmischung**
Wohnen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen
- **Beitrag zur Infrastruktur**
Öffentlicher Raum, Erschließung
- **Weitere Eigentumsmodelle**
Bezahlbares Eigentum (Baugruppen)

Wie ermöglichen wir besondere Wohn- und Eigentumsformen? Welche Unterstützung benötigen gemeinwohlorientierte Projekte und Akteure?



Aufbau und Management eines Beratungsnetzwerks mit Schwerpunkt gemeinwohlorientierte Akteure

- Für bestehende Akteure
- Für Gruppen in Gründung
- Für besondere Zielgruppen (z.B. Ältere Menschen) und einzelne Bauwillige
- Für Gewerbetreibende und gemeinnützige Organisationen

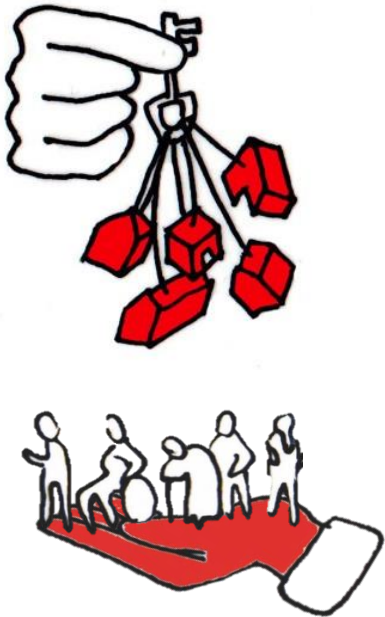
Wie ermöglichen wir besondere Wohn- und Eigentumsformen? Welche Unterstützung benötigen gemeinwohlorientierte Akteure?

Definition eines stadteigenen Förderprogramms

- Förderung über **Kaufpreisabschläge/ Erbbaurechtskonditionen**
- Prüfung stadteigenes **Förderprogramm** für bestimmte Zielgruppen und **innovative Wohnformen** (z.B. gemeinschaftliches Wohnen im Alter) bei besonderen Einzelprojekten.
- Prüfung städtische **Zusatzförderung zum Landesprogramm** Ankauf von Belegungsrechten



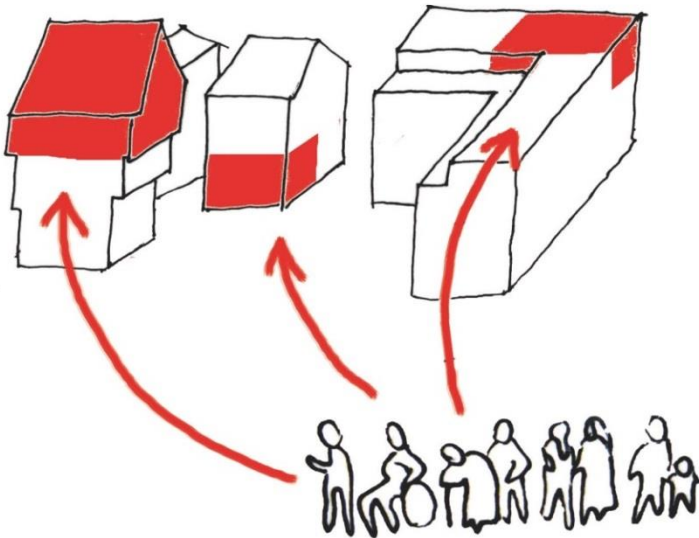
Wie kann die Zusammenarbeit mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften weiter gestärkt werden?



Rolle der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

- Weiterentwicklung **gemeinsamer Zielsetzungen**
- Optimale Nutzung der **Förderinstrumente** mit dem Ziel der Schaffung belegungs- und preisgebundenen Wohnraums
- Förderung von **Kooperationen** zwischen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch mit privaten Akteuren und Gruppen
- Entwicklung einer **übergreifenden Belegungsstrategie** der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

Wie stellen wir die Versorgung von Personen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt sicher?



Einrichtung eines Wohnungspools mit Benennungsrechten und zentralem Belegungs- und Betreuungsmanagement

- Beurteilung Hilfebedarf
- Vermittlung von Betreuung und Begleitung in Alltag und Wohnumfeld durch freie Träger (Wohnung gegen zugesicherte Betreuung)
- Kontaktaufnahme und Weitervermittlung Wohnungen
- Verhandlungen mit Jobcenter, Mietschuldenberatung, Konfliktlösung (zentrale Organisation o. Netzwerk)

Vielen Dank!

