

Wohn- und Bodenpolitik in Tübingen:

Bezahlbar Wohnen in der Stadt für Alle. Enkeltauglich, nachhaltig und divers.

Wahlprüfsteine gemeinwohlorientierter Akteure zur Oberbürgermeister*innen-Wahl 2022

Neustart: solidarisch leben & wohnen eG i.G. | die Tübinger Wohnprojekte im Mietshäuser Syndikat | Beginenstiftung | nestbau AG, Bürger-Aktiengesellschaft für Wohnungsbau | Neue Nachbarn Tübingen GmbH + Co. KG | Wohnraumbündnis Tübingen | Wohnungslosenunterstützung Tübingen (WUT)

Wohnpolitik in Tübingen – Herausforderungen und Fundamente

Tübingen ist international Wegbereiter der kompakten Stadt der kurzen Wege, autoarm und nutzungsgemischt, die heute international als 15-Minuten-Stadt Karriere macht. Tübingen wurde dafür erst kürzlich mit dem „Städtebaupreis revisited“ ([Info](#)) und dem „Bundespreis Kooperative Stadt“ ([Info](#)) für Partizipation in der Quartiersentwicklung ausgezeichnet. Bei der Entwicklung lebenswerter und hochidentifizierter Stadtteile durch kriteriengeleitete, kleinparzellierte Konzeptvergabe war Tübingen Vorreiterin – getragen von politischem Willen, einer starken Bauverwaltung und hunderten Bürger*innen und Baugruppen, die die Stadt mitbauen. Viele neue Quartiere mit hoher Bewohner*innen-identifikation und Lebensqualität zeigen, wie gut das seit einem Vierteljahrhundert funktioniert.

Tübingen steht zudem für eine Reihe weiterer wichtiger wohnpolitischer Ansätze: Der klare Vorrang für Innenentwicklung und das Zwischenerwerbsmodell; das Programm Fairer Wohnen; die 2021 gestartete Dachgenossenschaft Wohnen, die das erfolgreiche Baugruppenmodell gemeinwohlorientiert adaptiert; die Beschlüsse gegen Leerstand und Zweckentfremdungen durch Ferien- und AirBnB-Wohnungen; die Ausdehnung der Konzeptvergabe auf die Teilorte.

Zugleich aber ist Wohnen in Tübingen für viele Menschen unbezahlbar geworden. Vor allem Menschen mit geringeren Einkommen sind oft gezwungen, in die Außenorte auszuweichen. Die Schere zwischen bezahlbaren Bestandsmieten und hohen Neuvermietungspreisen führt zusätzlich dazu, dass Menschen ihre Wohnung selbst dann halten (müssen), wenn sie bereit wären, in eine kleinere Wohnung umzuziehen.

Und Tübingen vergaß zu lang sozial- und enkeltauglichen Umgang mit Grund und Boden: Dutzende Wohninitiativen können mangels verfügbarer Bauflächen ihre überzeugenden Konzepte nicht umsetzen. Tübingen hat jahrzehntelang Bauoptionen in den neuen Quartieren praktisch ausschließlich im Eigentum vergeben, sodass auch hier renditeorientierte Vermietungen und Verkäufe zunehmen.

Obwohl in vielen Stadtentwicklungsaspekten Vorbild, hat Tübingen vergleichsweise spät das Thema bezahlbaren Wohnraums entdeckt. Es kam nur als bezahlbares Eigentum durch Baugruppen und innerhalb der kommunalen Wohnungsgesellschaften zum Tragen. Auch in der letzten Konzeptvergabe Hechinger Eck Nord wurden weitere Vergaben an private Eigentümer*innen vollzogen (wenngleich im Rahmen der Fairer-Wohnen-Vorgaben). Und die Stadt ist sehr reserviert gegenüber Erbpacht – andere Städte wie Bonn, Stuttgart oder Freiburg setzen darauf mittlerweile als Regel.

Fokus und Ziel dieser Wahlprüfsteine

Tübingen hat starke Gemeinwohliniativen. Zur OB-Wahl melden sich hier mehrere von ihnen gemeinsam zu Wort. Unsere Initiativen haben unterschiedliche Programme und Ziele, die Wahlprüfsteine thematisieren längst nicht alle. Uns verbindet aber ein starker Bezug zur Wohnpolitik.

Wohnen ist Menschenrecht. Wir wollen mit ganz vielen Menschen weiterbauen an der Stadt für Alle – eine Stadt und Teilorte, in der die Menschen lebenswert und bezahlbar wohnen können. Gemeinsam verfolgen wir Enkeltauglichkeit und umfassende Nachhaltigkeit, Inklusion und Diversität sowie Quartiers- und Sozialraumorientierung.

Von dieser Basis aus stellen wir gemeinsam Fragen an alle OB-Kandidat*innen:

Wahlprüfsteine für die OB-Kandidat*innen 2022

Die Rolle des Eigentums an Boden und Wohnungen spielt eine zentrale Rolle bei der Entwicklung der Wohnversorgung. Auf die sehr knappen städtischen Grundstücke bewerben sich sowohl Akteur*innen, die dort Wohnen in privatem Eigentum anstreben, als auch gemeinwohlorientierte, nicht-renditeorientierte Akteur*innen wie Genossenschaften, die Nestbau AG oder das Mietshäuser Syndikat.

1. Wie stehen Sie zu dem Vorschlag, die knappen städtischen Flächen künftig zu 100% an Gemeinwohllakteure zu vergeben?
2. Wie stehen Sie zu dem Vorschlag, städtische Grundstücke künftig ausschließlich in Erbpacht zu vergeben und damit in städtischer Hand zu behalten?

Wesentliche Prozesse finden auch außerhalb neu zu entwickelnder Flächen statt. Auch hier sind aufgrund jahrzehntelanger Dynamiken heute wesentliche Teile des Grund und Bodens sowie der Wohnungen in Tübingen privatisiert. Aber auch hier gibt es Instrumente für mehr Gemeinwohl-orientierung – von kommunalen Wohnbaufonds über Ankäufe im Bestand oder Milieuschutzsatzungen bis zur Bebauungsplanung.

3. Wie stehen Sie zum Rückkauf von Grundstücken bzw. Immobilien durch die Stadt und wie könnte dies ermöglicht werden?
4. Wie stehen Sie zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen? Wo sehen Sie hier Handlungsbedarf und -möglichkeiten? Was sollte/könnte noch gegen die Verdrängung von Mieter*innen aus bezahlbarem Wohnen getan werden?

Trotz Wohnungsmangel in Tübingen gibt es leerstehende oder zweckentfremdete Wohnungen sowie brachliegende bebaubare Grundstücke. Verschiedenste Initiativen versuchen, dem entgegenzuwirken – ob durch die Beauftragung eines Start-Ups zum Aufspüren entsprechender Liegenschaften wie in Freiburg, die Anwendung eines Baugebots wie durch die Stadt Tübingen, Legalisierung von Instandbesetzungen, Wohnaufstockung auf Gewerbebauten o.a.

5. Was wollen Sie gegen un- oder untergenutzte Flächen und Leerstand tun, die prinzipiell (mehr) Wohnen erlauben würden? Wie sollen sie identifiziert und wie der Wohnnutzung zugeführt werden?

Tübingen entwickelt seit Jahren erfolgreich zu bebauende Flächen durch Konzeptvergabe. Bisher wurde dabei auf Kleinteiligkeit der Parzellen und Akteur*innen gesetzt. Allerdings erschwerte dies eine gemeinsam geplante und genutzte soziale Infrastruktur ebenso (Modell der Ankernutzer*in bisher auf Tiefgaragen usw. beschränkt) wie die Nutzung von Kostenvorteilen seriellen Bauens.

6. Wie sollten die Vergabekriterien weiterentwickelt werden, um sowohl beim Bauen wie auch beispielsweise beim Sharing mehr Spielraum und Kosteneffizienz zu ermöglichen?
7. Wie könnte städtische Planung kostengünstigeres Bauen fördern (z.B. keine kostenintensiven Tiefgaragen, Anpassung Stellplatzsatzung, andere Vorgaben zu Parzellierungen und Dichten)?

Die in Tübingen wachsende Debatte, in der Wachstum/Verdichtung häufig Grünräumen/Artenvielfalt gegenüberstehen, tangiert das Thema Stadtentwicklung und Wohnen sehr direkt. Die Schaffung vieler attraktiver Arbeitsplätze verschärft den Wohnraummangel deutlich.

8. Mit welcher Strategie wollen Sie diese Themen integriert bearbeiten, auch über die derzeitigen Verwaltungsressorts hinweg?
9. Wie stehen Sie einerseits zur Forderung nach „doppelter Innenentwicklung“ (gleichzeitig Verdichtung und urbanes Grün qualifizieren), andererseits zur Forderung nach mehr Baugebieten? Was bedeutet das für Sie innerhalb aber auch außerhalb der Kernstadt (von Einfamilienhaus-Gebieten bis hin zur Großwohnsiedlung)?
10. Was bräuchte es, damit das Umland von Tübingen gleichzeitig zur Entlastung der Wohnsituation in Tübingen und zu Nachhaltigkeitszielen beiträgt?

Bezahlbar Wohnen in der Stadt für Alle – wer und welche Wohnwünsche geraten hier aus dem Blick?

11. Was wollen Sie gegen die Wohnungslosigkeit in Tübingen tun? Wie stehen Sie zum „Housing First“-Modell?
12. Wie soll der Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnformen auch für Personengruppen einfacher werden, die weniger organisations- und ressourcenstark sind? Für wen kann das wie ermöglicht werden?

Ein überwiegender Teil der Tübinger Mietwohnungen ist in der Hand von privaten Kleinvermieter*innen. Dennoch sind die Mieten auch hier für große Teile der Stadtbevölkerung teils nicht mehr bezahlbar.

13. Was kann/soll die Stadt tun, um auch im Wohnungsbestand bezahlbare Mieten zu erhalten?
14. Was kann/soll die Stadt tun, um zu verhindern, dass familiengeeigneter Wohnraum lukrativ an Studierenden-WGs vermietet wird?

Und wen brauchen wir alles, um hier Erfolg zu haben?

15. Wo sehen Sie es als möglich/notwendig an, sich als OB in Region, Land und Bund für eine bessere Wohnpolitik einzusetzen?
16. Wie sollte/könnte die kommunale GWG noch stärker das Wohnen in einer Stadt für Alle fördern? Braucht es mehr demokratische Kontrolle durch die Stadt, Mieterbeiräte o.ä.?
17. Wie sehen Sie die Tübinger Verwaltung mit Blick auf die Thematik Bezahlbar Wohnen in der Stadt für Alle aufgestellt. Müsste sie personell verstärkt oder umgebaut werden? Ist das Programm Fairer Wohnen gut und wirkungsvoll genug?
18. Weitere Bemerkungen, Anliegen, Ziele, Vorhaben von Ihrer Seite?