

Wohn- und Bodenpolitik in Tübingen:

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

Wahlprüfsteine gemeinwohlorientierter Akteure zur Oberbürgermeister*innen-Wahl 2022 | Podiumsdiskussion am 10.10.2022, 20 Uhr

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

Am 23.10.22 ist in Tübingen OB-Wahl. Wohnen und Bauen spielt dabei eine starke Rolle – das wird schon im anlaufenden Wahlkampf deutlich. Wir wollen es von den Kandidat*innen genauer wissen: Was genau hätten sie hier vor? Sind sie nur irgendwie für die Stadt für Alle, oder haben sie klare Ziele und Ideen, Instrumente und Durchsetzungswillen? Hier sind die Antworten jener drei Kandidat*innen, die geantwortet haben:

| Frage | Ulrike Baumgärtner | Sofie Geisel | Boris Palmer |
|---|---|---|--|
| 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-rendite-orientierte 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? | Ich unterstütze den Vorrang von kommunalen und gemeinwohlorientierten/ nicht-renditeorientierten Akteur*innen bei der Vergabe städtischer Flächen. Im Fall der Neubaugebiete in den Teilorten wurde allerdings mit den Verkäufern der Grundstücke ein Rückkaufrecht eingeräumt. Das muss erhalten bleiben und im Rahmen des festgelegten Bebauungsplans umgesetzt werden. | Wichtigstes Ziel der städtischen Wohn- und Baupolitik muss es sein sicherzustellen, dass Tübingen eine Stadt für alle bleibt und Menschen aller Einkommensklassen hier wohnen können. Bezahlbarer Wohnraum wird insbesondere von gemeinwohlorientierten Playern geschaffen. Deshalb sollen sie bei der Vergabe städtischer Grundstücke bevorzugt berücksichtigt werden. Eine Ausschließlichkeitsregelung wäre aber falsch, da auch Eigentumsbildung in Baugruppen oder der Rückkauf eigener in Baugebiete eingebrachter Grundstücke möglich bleiben muss. | Das halte ich leider für unmöglich. Ein Großteil der städtischen Flächen liegt in den Baugebieten der Teilorte. Dort wird zu großen Teilen nur Eigentum akzeptiert. |
| 2. Wie stehen Sie zu dem Vorschlag, städtische Grundstücke künftig ausschließlich in Erbpacht zu vergeben und damit in städtischer Hand zu behalten? | Ich unterstütze den Vorschlag, städtische Grundstücke künftig in Erbpacht zu vergeben. Insbesondere bei den jetzt gestiegenen Zinsen wäre eine Erbpacht mit günstigem Erbpachtzins (2%) interessant für gemeinwohlorientierte Akteur*innen. | Ich will ein attraktives Erbpachtmodell entwickeln und allen Grundstücksinteressenten anbieten. Bei Schlüsselgrundstücken insbesondere in der Kernstadt sollte sie zwingend sein. Eine Ausschließlichkeitsregel halte ich aber für falsch. Bei Gewerbegrundstücken wäre der ablösepflichtige Rückfall von ggf. den spezifischen Anforderungen von Unternehmen entsprechenden Bauten sehr problematisch. Bei nur zum Zweck der Entwicklung | Das halte ich nicht für sinnvoll. Das Erbbaurecht erlaubt zum Beispiel keine komplexen Konstruktionen, wie sie in Quartieren immer notwendig sind, wenn mehrere Akteure gemeinsam bauen. Wo es möglich ist, plädiere ich aber für Erbbaurecht. |

| Frage | Ulrike Baumgärtner | Sofie Geisel | Boris Palmer |
|--|--|---|---|
| | | aufgekauften Grundstücken etwa in den Teilorten sollte der Wiederverkauf auch aus Haushaltsgründen neben einem Erbpachtmodell weiterhin möglich sein. | |
| <p><i>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.</i></p> | | | |
| 3. Wie stehen Sie zum Rückkauf von Grundstücken bzw. Immobilien durch die Stadt und wie könnte dies ermöglicht werden? | Ich möchte den Rückkauf von Grundstücken bzw. Immobilien durch die Stadt mit dem Zwischenerwerbsmodell und der Erbpacht umsetzen. Ich setze mich außerdem dafür ein, dass es erst einen Bebauungsplan gibt, wenn alle Flächen von aus privater Hand an die Stadt verkauft wurden. Eine weitere Möglichkeit sehe ich darin, dass pflegebedürftige Menschen ihre große Wohnung oder ihr Haus an die Stadt bzw. die GWG verkaufen und sie dann bevorzugt bei der Pflegeplatzbelegung oder Senior*innen-WG-Belegung berücksichtigt werden. | Zur Vermeidung von Gentrifizierung ist ein breites Repertoire an Maßnahmen notwendig. Auch der Aufkauf unbebauter Grundstücke, leerstehender Häuser und von Wohnungen im Bestand spielen dabei eine Rolle. Allerdings wurde das Vorkaufsrecht von Kommunen im Rahmen von Erhaltungssatzungen durch ein Gerichtsurteil im November 2021 stark eingeschränkt. Eine verbesserte gesetzliche Grundlage ist deshalb notwendig. Dabei sollte auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Kommune nicht jeden Preis bezahlen kann. | Die Stadt bekommt Grundstücke in aller Regel nur über teuert angeboten. Wo wir sinnvoll kaufen können, zum Beispiel bei Bund und Land, tun wir das immer. Angebote zum Kauf privater Grundstücke mit bestehendem Baurecht hat die Stadt leider mit wenigen Ausnahmen immer erfolglos unterbreitet. Ohne neue Rechtsinstrumente dürfte sich daran nichts ändern. |
| 4. Wie stehen Sie zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen? Wo sehen Sie Handlungsbedarf und -möglichkeiten? Was sollte/könnte noch gegen die Verdrängung von Mieter*innen aus bezahlbarem Wohnen getan werden? | Die zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beobachte ich mit großer Skepsis. Häufig werden alte Häuser mit Mietwohnungen von Privatinvestor*innen gekauft. Mieter*innen müssen aus ihren Wohnungen ziehen, das Haus wird teuer saniert, dann aufgeteilt in Einheiten und als Eigentum verkauft. Die Gewinnspanne bei diesem Vorgehen ist riesig. Deshalb möchte ich alle kommunalen Mittel ausschöpfen, um dies zu unterbinden. | Tübingen muss, um eine Stadt für alle zu sein, ein breites Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen erhalten und erweitern. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen muss ein Riegel vorgehoben werden. Hier können Milieuschutzsatzungen hilfreich sein. Ich will prüfen, für welche Gebiete der Stadt eine Einführung Sinn ergibt. Zudem ist bei geförderten Wohnungen auf eine möglichst lange Laufzeit von mindestens 30 Jahren, noch besser unbefristet wie bei Genossenschaften, zu achten. | Ich sehe hierin nicht das relevante Problem in der Stadt. Vielmehr sind Verkäufe von Mietwohnungen an Investoren, die dann kündigen, modernisieren und für das Doppelte vermieten die Ursache des Verlusts bezahlbarer Wohnungen. |
| <p><i>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 Instand-besetzungen, Wohnaufstockung auf Gewerbebauten o.a.</i></p> | | | |
| 5. Was wollen Sie gegen un- oder untergenutzte Flächen und Leerstand tun, die prinzipiell (mehr) | Ich möchte Besitzer*innen weiter ansprechen und alle Druckmittel bis hin zum Baugebot ausschöpfen, um gegen un- oder untergenutzte Flächen und Leerstand vorzugehen. Außerdem möchte ich mithilfe der | Hier wurde die Stadt Tübingen mit der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dem Erlass von Baugeboten bei Baulücken aktiv. Ich will diese Instrumente im Dialog mit | Soweit hier von Wohnungen die Rede ist, haben wir mit dem Zweckentfremdungsverbot das wesentliche Instrument bereits genutzt. Neuer Leerstand wird seither kaum noch beobachtet. |

| Frage | Ulrike Baumgärtner | Sofie Geisel | Boris Palmer |
|---|--|--|---|
| <p>Wohnen erlauben würden? Wie sollen sie identifiziert und wie der Wohnungszugeführt werden?</p> | <p>Verwaltung aktiv nach Flächen suchen, die zur Aufstockung und Erweiterung von Bestandsgebäuden genutzt werden können. Des Weiteren möchte ich ein Förderprogramm für die Erweiterung von Bestandsgebäuden (Dach, Anbau etc.) aufsetzen. Die Möglichkeiten in Gewerbegebiete möchte ich prüfen lassen.</p> | <p>den Haus- bzw. Grundstücksbesitzern weiter nutzen.</p> | |
| <p><i>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.</i></p> | | | |
| <p>6. Wie sollten die Vergabekriterien weiterentwickelt werden, um sowohl beim Bauen wie auch beispielsweise beim Sharing mehr Spielraum und Kosteneffizienz zu ermöglichen?</p> | <p>Oft haben Baugemeinschaften kein Interesse daran, sich an gemeinsamer Infrastruktur zu beteiligen, da die kleinteilige Planung die Kosten in die Höhe treiben. Das "Tübinger Modells" will ich weiterentwickeln hin zu mehr Nutzung von Synergien zur Absenkung der Planungskosten.</p> | <p>Wir sollten zukünftig mehr als bisher folgende Punkte beachten: Wird dauerhaft, möglichst unbefristet, bezahlbarer Wohnraum geschaffen? Werden Gemeinschaftsflächen zusammen gedacht und gelegt? Lieber einen größeren Gemeinschaftsbereich zusammen als 10 kleine Gemeinschaftsräume mit je einer Tischtennisplatte und einem Tischkicker. Und ist der Wohnraumzuschnitt so variabel, dass auf sich verändernde Familien- und Lebensphasen Rücksicht genommen werden kann</p> | <p>Im Rahmen der Konzeptvergabe besteht schon bisher die Möglichkeit, Räume für das Quartier anzubieten. Das halte ich für richtig.</p> |
| <p>7. Wie könnte städtische Planung kostengünstigeres Bauen fördern (z.B. keine kostenintensiven Tiefgaragen, Anpassung Stellplatzsatzung, andere Vorgaben zu Parzellierungen und Dichten)?</p> | <p>Grundsätzlich sollte geprüft werden, wo eine Tiefgarage notwendig ist und wo darauf verzichtet werden kann. Ressourcenschonende gemeinsame Infrastruktur möchte ich bei der Vergabe berücksichtigen.</p> | <p>Nicht nur die Baukosten, sondern auch der Flächenschutz gebieten es, dichter und höher zu bauen als in der Vergangenheit. Auch in den Teilorten muss heute Platz für Geschosswohnungsbau sein. Die Dichte sollte auch dort nicht mehr weniger als 120 Einwohner/ha betragen. Ich schlage eine Re-Evaluation der vor einigen Jahren novellierten Stellplatzsatzung vor. Es kann nicht sein, dass innovative Projekte, die durch ein ausgeklügeltes Mobilitätskonzept überzeugen, mehr Stellplätze erstellen müssen als sie brauchen.</p> | <p>Mein Ziel ist es, die Stellplatzanforderungen auf das absolute Minimum abzusenken, etwa ein Stellplatz pro zehn Wohnungen.</p> |
| <p><i>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.</i></p> | | | |
| <p>8. Mit welcher Strategie wollen Sie diese Themen integriert bearbeiten, auch über die derzeitigen Verwaltungsressorts hinweg?</p> | <p>Ich möchte das Dezernats-Silo-Denken aufbrechen. Aus meiner Sicht wäre es einfacher eine Projektgruppe mit 4-5 Verantwortlichen aus den unterschiedlichen Fachbereichen zu haben, die Entscheidungsbefugnisse haben. Einen solchen Vorschlag</p> | <p>Der anhaltende wirtschaftliche Erfolg von Tübingen ist keinesfalls selbstverständlich. Die Schaffung von Arbeitsplätzen in Zukunftsbranchen ist wichtig für Tübingen. Dem steht der Mangel an Flächen</p> | <p>Ich möchte an der bisherigen Strategie festhalten. Das heißt: Ausbau der Verkehrsverbindungen in die Region mit dem ÖPNV zur Verknüpfung der Wohnungsmärkte; sozialen Wohnungsbau, Personalwohnungen und Studierendenwohnheime als geschützte Segmente stärken und</p> |

| Frage | Ulrike Baumgärtner | Sofie Geisel | Boris Palmer |
|---|---|--|---|
| | für dezentrale Projektsteuerung würde ich als Oberbürgermeisterin in die internen Verfahrensabläufe einbringen | und der Naturschutz gegenüber. Dieses Spannungsfeld bedarf eines ständigen Ausgleichs. Ich will einen Bürgerrat mit repräsentativ und zufällig ausgewählten Tübinger*innen einsetzen, der auch über diese Frage nachdenkt und die Entscheidungsträger*innen berät. Ein Bürgerrat kann zu einer respektvollen Auseinandersetzung über kontroverse Themen beitragen, neuen Perspektiven Raum geben und wichtige Impulse an die Oberbürgermeisterin sowie die Stadt- und Ortschaftsräte liefern. | ausbauen; Zubau von ca. 500 Wohnungen pro Jahr, davon etwa 200 gefördert. Das zentrale Problem des Anstiegs der Bestandsmiete kann nur eine wesentlich verschärfte Mietpreisbremse lösen. Dafür setze ich mich bundesweit ein. |
| 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)? | Verdichtung will ich in den nächsten Stufen v.a. durch Aufstockung/Erweiterung/Ausbau von Bestand im Innenbereich erreichen. Naturnahe Gärten möchte ich fördern und das Schottergartenverbot umsetzen. Ich möchte auch in den Teilorten den Fokus auf Mehrfamilienhäuser legen und einen Architektur*innenwettbewerb veranstalten, um zu klären, wie sich das mit der Bestandsbebauung verträgt. | In den letzten Jahren hat die Stadt im Zuge der Innenentwicklung viele Potenziale für zusätzlichen Wohnraum durch Nachverdichtung genutzt. Dies war nicht immer ohne Konflikte möglich. Es ist aber ein vernünftiger Weg, den ich soweit wie möglich fortsetzen möchte. Dabei habe ich auch gezielt das Seniorenwohnen im Blick. Durch die Schaffung solcher Angebote können ältere Menschen auch dann in ihrem Viertel bleiben, wenn sie auf Hilfe angewiesen sind. Wichtig ist mir außerdem der Grundsatz: Verdichtung muss die gleichzeitige Verbesserung verbleibender Freiflächen bedeuten: Menschen, die in Verdichtungsgebieten wohnen, müssen auch etwas davon haben. Für richtig halte ich auch den Gedanken, Bebauungspläne so anzupassen, dass das Bauen in die Höhe sowie der Dachstockausbau leichter werden. Ich bin jedoch sicher, dass Tübingen nur eine Stadt für alle sein kann, wenn wir auch neue Baugebiete ausweisen. Im Bestand allein lässt sich nicht ausreichend bezahlbarer Wohnraum schaffen. Insbesondere der Saiben ist hier von Bedeutung. Die Bebauung des Saiben hat für mich absolute Priorität. Ich will, dass dort noch in den 2020ern das Bauen beginnt. Den größten Hebel zur Entlastung des Tübinger Wohnungsmarktes dürfen wir nicht erst im | Doppelte Innenentwicklung ist die praktizierte Tübinger Strategie und ich halte sie weiterhin für richtig. Für 500 Wohnungen pro Jahr bestehen ausreichend Flächenreserven im Innenbereich bis mindestens 2030. Daher lehne ich eine Großwohnsiedlung auf der grünen Wiese in den 20er Jahren ab. |

| Frage | Ulrike Baumgärtner | Sofie Geisel | Boris Palmer |
|---|--|---|--|
| | | <p>nächsten Jahrzehnt nutzen. Entstehen soll hier eine soziale Öko-City, ein Vorbildviertel für gute Architektur, klimapositives und soziales Bauen, für Barrierefreiheit und eine Quartiersgestaltung, die den Zusammenhalt fördert – mit einem Anteil von fünfzig Prozent für sozialen Wohnungsbau. Was die Teilorte angeht, fühle ich mich an die im Flächennutzungsplan gemachten Zusagen gebunden.</p> | |
| <p>10. Was bräuchte es, damit das Umland von Tübingen gleichzeitig zur Entlastung der Wohnsituation in Tübingen und zu Nachhaltigkeitzielen beiträgt? Bezahlbar Wohnen in der Stadt für Alle – wer und welche Wohnwünsche geraten hier aus dem Blick?</p> | <p>Damit das Umland von Tübingen zur Entlastung der Wohnsituation beiträgt, möchte ich ein inter-kommunales Wohngebiet z.B. als Studierendenwohnen in einer mit dem ÖPNV gut angebundenen Kreisstadt bauen/ausweisen. Die höhere Einkommenssteuer sollte die Kommune dann in ÖPNV-Anbindung nach Tübingen investieren.</p> | <p>Die Regionalstadtbahn wird Stadt und Region einander näherbringen. Dieser Effekt wird auch ohne die Innenstadtstrecke spürbar sein. Das kann den Tübinger Wohnungsmarkt entlasten. Ich halte allerdings nichts davon, Tübinger Grund und Boden grundsätzlich für wertvoller zu erachten als den anderswo. Das Sankt-Florian-Prinzip sollte auch nicht beim Natur- und Flächenschutz zur Geltung kommen</p> | <p>Diese Frage kann man als OB von Tübingen nicht mehr sinnvoll beantworten. Die Nachbargemeinden haben ihre eigene Strategie und dies ist nicht die Tübinger. Das ist zu respektieren.</p> |
| <p><i>Bezahlbar Wohnen in der Stadt für Alle – wer und welche Wohnwünsche geraten hier aus dem Blick?</i></p> | | | |
| <p>11. Was wollen Sie gegen die Wohnungslosigkeit in Tübingen tun? Wie stehen Sie zum „Housing First“-Modell?</p> | <p>Den Ansatz, sofort eine eigene Wohnung zu beziehen und nicht erst in Sammelunterkünften untergebracht zu werden, begrüße ich. Mit der Umsetzung dieses Ansatzes geht allerdings ein steigender Bedarf an günstigem Wohnraum einher. Dann braucht es gut aufgestellte dezentrale Betreuungs- und Beratungsangeboten, um die Betroffenen auf ihrem Weg zu begleiten. Die Stärkung der Stadtteiltreffs als wohnortnahe und niederschwellige Begegnungsräume ist auch für diesen Bereich des sozialen Zusammenlebens und der gesellschaftlichen Verantwortung füreinander wichtig</p> | <p>Mit der Clearingstelle Wohnen hat die Stadt Tübingen ein sehr gutes Instrument zur Versorgung von Menschen mit Wohnungen geschaffen, die es auf dem freien Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Das ist mir wichtig. Ich möchte im Rahmen dieser Struktur auch das Konzept Housing First erproben.</p> | <p>Der Ausbau der Unterbringung ist bereits erfolgt und ein weiterer Bauabschnitt im Spelterweg beschlossen. Die Kapazitäten müssen stets ausreichend sein, um den Bedarf zu decken. Ungewollte Wohnungslosigkeit gibt es in Tübingen nicht und darf es nicht geben. Dem „Housing First“-Modell stehe ich offen gegenüber, für die meisten Menschen in Obdachlosenunterkünften sehe ich es aber als nicht geeignet an.</p> |
| <p>12. Wie soll der Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnformen auch für Personengruppen einfacher werden, die weniger</p> | <p>Ein überwiegender Teil der Tübinger Mietwohnungen ist in der Hand privater Kleinvermieter*innen. Dennoch sind die Mieten auch hier für große Teile der Stadtbevölkerung teils nicht mehr bezahlbar.</p> | <p>Das ist eine wichtige Frage. In Tübingen gibt es schon lange die - im Prinzip vorbildliche - Praxis der Konzeptvergabe von Grundstücken zu Festpreisen. Mir scheint aber, dass sich über die Jahre eine Gruppe von Insidern herausgebildet hat,</p> | <p>--- Frage offenbar übersehen ---</p> |

| Frage | Ulrike Baumgärtner | Sofie Geisel | Boris Palmer |
|--|--|--|--|
| <p>organisations- und ressourcenstark sind? Für wen kann das wie ermöglicht werden?</p> | <p>Deshalb möchte ich Dachgenossenschaften fördern, um Personengruppen, die weniger organisations- und ressourcenstark sind, den Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnformen zu erleichtern.</p> | <p>Architekt*innen und Baubetreuer*innen, die durch Wissens- und Erfahrungsvorsprung bei der Vergabe im Vorteil sind. Dahinter stehen oftmals Menschen, die bereits Wohnungen in Tübingen erworben haben. Das muss aufgebrochen werden durch mehr Transparenz, frühzeitige Veröffentlichung der einzelnen Projekte und die höhere Gewichtung des Erstbezugs bzw. -erwerbs einer Wohnung. Für Menschen mit wenig Geld können Genossenschaften innerhalb der Dachgenossenschaft eine gute Lösung sein. Allerdings müssen sie auch davon erfahren. Auch mit Belegungsrechten etwa durch die Clearingstelle Wohnen kann gearbeitet werden.</p> | |
| <p><i>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.</i></p> | | | |
| <p>13. Was kann/soll die Stadt tun, um auch im Wohnungsbestand bezahlbare Mieten zu erhalten?</p> | <p>Um bezahlbare Mieten zu erhalten, können offensive Anbieter*innen im Rahmen des geltenden Rechts zur Anwendung der Mietpreisbremse verpflichtet werden. Die Stadt kann eine entsprechende Beratung für Vermieter*innen anbieten. Bei allen Neubauten soll der Anteil von Sozialwohnungen möglichst hoch sein (Zielmarke 50%), um den Mietpreis einzuschränken und Diversität zu erhalten.</p> | <p>Über ihre städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG hat die Stadt direkten Einfluss auf Mietpreise. Ich möchte nach Freiburger Vorbild die GWG-Mieten stärker an das Einkommen der Mieter*innen koppeln und die GWG insgesamt zu einem noch größeren Player auf dem Tübinger Wohnungsmarkt machen. Was Sozialwohnungen angeht, sollte das schon bestehende Tübinger Förderprogramm für Bestandswohnungen auch bei privaten Vermietern mehr beworben werden und auf ggf. notwendige Optimierungen überprüft werden. Außerdem ist hier der Bundesgesetzgeber gefragt. Die Mietpreisbremse entfaltet bisher zu wenig Wirkung. Sie muss entfristet werden und auch für möblierte Wohnungen gelten.</p> | <p>Die Stadt hat alle dafür notwendigen Maßnahmen bereits ergriffen. Wir haben rechtzeitig einen Mietspiegel eingeführt und den Anstieg der Mietspiegelpreise bisher erträglich gestaltet. Das Problem sind erneut nicht die privaten Vermieter, die sich an das Mietrecht halten und daher z.B. die Kappungsgrenze und die Obergrenze beachten. Das Problem sind Investoren, die Häuser leer räumen und dann alle Spielräume für Mieterhöhungen nutzen. Deshalb muss dieses Geschäftsmodell durch Bundesrecht beendet werden. Dafür setze ich mich ein.</p> |
| <p>14. Was kann/soll die Stadt tun, um zu verhindern, dass familieneigneter Wohnraum lukrativ an Studierenden-WGs vermietet wird?</p> | <p>Für die Schaffung von Wohnraum für Studierende ist an sich das Studierendenwerk (Stuwe) zuständig. Als Oberbürgermeisterin werde ich das Gespräch mit dem Stuwe und dem Land intensiv führen, um zu erreichen, dass die Institution noch stärker dieser Verantwortung wahrnimmt</p> | <p>Ich halte wenig davon, einzelne Gruppen gegeneinander auszuspielen. Auch Studierende und Auszubildende haben auf dem Tübinger Wohnungsmarkt kaum Chancen. Für nur ca. 13% der Studierenden steht ein Wohnheimplatz zur Verfügung. In Konstanz und Mannheim ist das für rund ein Viertel</p> | <p>Nichts. Die früher zutreffende These, dass Studierende gegenüber Familien im Vorteil sind und eine Verdrängung stattfindet, ist nicht mehr richtig. Auch Studierendenwohnen ist vom Trend betroffen, an immer zahlungskräftigere Mieter zu vermieten und die Preise so weit wie möglich nach oben zu treiben</p> |

| Frage | Ulrike Baumgärtner | Sofie Geisel | Boris Palmer |
|--|---|---|---|
| | | <p>der Fall. Auch hier sind neue Formen der Absprache und der Zusammenarbeit mit der Universität möglich und notwendig. Ich werde mich für Azubi-Wohnheime einsetzen und das Studierendenwerk in die Pflicht nehmen, endlich mehr Wohnraum für Studierende zur Verfügung zu stellen. Dazu strebe ich eine verbindliche Vereinbarung für eine Wohnheimplatzquote von mindestens 20% an.</p> | |
| <p>Und wen brauchen wir alles, um hier Erfolg zu haben?</p> | | | |
| <p>15. Wo sehen Sie es als möglich/notwendig an, sich als OB in Region, Land und Bund für eine bessere Wohnpolitik einzusetzen?</p> | <p>Viele kommunale Themen werden auf Bundes- und Landesebene gesetzlich geregelt und durch Förderprogramme beeinflusst. Als Oberbürgermeisterin möchte ich regelmäßige thematische Austauschrunden mit den politischen Kolleg*innen innerhalb und außerhalb der eigenen Partei etablieren, um die Tübinger Themen voranzutreiben und für unsere Stadt das Beste herauszuholen. Sozialverträgliches Wohnen ist hierbei ein Schwerpunktthema.</p> | <p>Den Ankündigungen in den Koalitionsverträgen in Land und Bund müssen jetzt auch Taten folgen. Ich werde mich als OB über den Städtetag und auch direkt für die Belange der Kommunen bei Bund und Land einsetzen. Die Mietpreisbremse entfaltet bisher zu wenig Wirkung. Sie muss vom Bund entfristet werden und auch für möblierte Wohnungen gelten. Die geplante neue bundesweite Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen kann die Tübinger Wohnraumpolitik weiter unterstützen.</p> <p>Tübingen ist die baden-württembergische Universitätsstadt mit der geringsten Wohnheimplatzquote. Gerade einmal ca. 13% der Studierenden können Wohnraum über das Studierendenwerk erhalten. Ich will das Land deshalb besonders beim Thema Wohnheimbau in die Pflicht nehmen. Dazu strebe ich eine verbindliche Vereinbarung für eine Wohnheimplatzquote von mindestens 20% an. Das muss Land muss seiner Verantwortung hier endlich gerecht werden</p> | <p>In erste Linie brauchen wir bei Bund und Land die Einsicht, dass der Werkzeugkasten der Kommunen vergrößert werden muss, sonst können wir die Probleme nicht in den Griff bekommen.</p> <p>Ich habe dies bei einigen Fragen schon angedeutet. Ich verweise auf mein jüngstes Interview in der ZEIT: „Viele müssen die Städte verlassen“ vom 29. Juni.)</p> <p>Wir brauchen in erster Linie mehr Förderung für bezahlbares Wohnen (und nicht weniger, wie es derzeit leider bei einer Reihe von Förderprogrammen immer wieder zu beklagen war) und einen funktionierende Mietpreisbremse.</p> <p>Darüber hinaus halte ich es für skandalös, wie lange sich das Studierendenwerk dem Neubau von Wohnheimen verweigert hat. In den ersten 100 Tagen einer möglichen dritten Amtszeit will ich eine Zusage des Landes über mindestens 500 weitere Wohnheimplätze bis 2025 erreichen.</p> |
| <p>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.?</p> | <p>Tübingen hat im Vergleich zu Reutlingen, Konstanz und Esslingen deutlich weniger kommunale Wohnungen. Hier müssen wir nachlegen und sozialverträglichen Wohnraum schaffen. Das Ziel der GWG Tübingen, bis 2028 2.500 Wohnungen zu bauen unterstütze ich. Die GWG braucht dazu mehr personelle Ressourcen, Grundstücke mit gutem Planungsrecht und eigens erwirtschaftete Finanzmittel zur</p> | <p>Die GWG ist das wichtigste Instrument der städtischen Wohnungspolitik. Dementsprechend will ich die GWG stärken und ihre Tätigkeitsfelder ausweiten, etwa auf den Bau von Wohnheimen für Auszubildende. Nach Freiburger Vorbild will ich die GWG-Mieten stärker an das Einkommen der Mieter*innen koppeln Die demokratische Kontrolle erscheint mir durch den mehrheitlich von</p> | <p>Nach meiner Auffassung ist der mit Gemeinderäten besetzte Aufsichtsrat bestens geeignet, die Interessen der Stadtgesellschaft zu vertreten und demokratische Kontrolle auszuüben.</p> |

| Frage | Ulrike Baumgärtner | Sofie Geisel | Boris Palmer |
|--|---|---|---|
| | Umsetzung. Eine stärkere Anbindung der GWG-Wohnungen in ein städtisches Konzept für Quartiersmobilität mit Angeboten wie TeilAuto, Lastenräder etc., und vergünstigte Tickets für den öffentlichen Personennahverkehr würde die Notwendigkeit für individuellen Parkraum geringer machen | Gemeinderäten besetzten Aufsichtsrat gegeben. Eine bessere Einbindung der Mieter*innen erscheint mir aber durchaus überlegenswert | |
| 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? | Der personelle Engpass innerhalb der Bauverwaltung führt zu einem Flaschenhals bei der Erarbeitung und Anpassung der Bebauungspläne. Hier ist auch die Personalabteilung gefragt, kreative Ansätze zu entwickeln. Reine Ausschreibungen reichen nicht aus. Der Aufbau gezielter fachlicher Netzwerke, Kontakte zu Hochschulen, Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität in der Tübinger Stadtverwaltung zu arbeiten, die Unterstützung bei der Wohnungssuche etc. sind Ideen, um mehr Fachpersonal für die Tübinger Verwaltung zu gewinnen - nicht nur im Bereich Planen und Bauen. | Die Bauverwaltung leistet in Tübingen eine gute Arbeit. Trotzdem dauern Planung und Umsetzung von Bauvorhaben in Tübingen zu lange. Deshalb will ich gemeinsam mit der Bauverwaltung Wege ausloten, wie durch eine kluge Kombination interner Steuerung und mehr externen Vergaben die Planung und Realisierung von Wohnungsbauvorhaben priorisiert und beschleunigt werden können. Das Programm Fairer Wohnen ist ein großer Schatz. Aufbauend darauf möchte ich einen Grundsatzbeschluss „Bezahlbares Wohnen“ herbeiführen, der die Priorität gemeinwohlorientierter Wohnformen festschreibt sowie Erbpachtmodelle und die GWG stärkt. Bei der Bebauung des Saiben, die noch in den 2020ern beginnen soll, strebe ich eine über das Programm Fairer Wohnen hinausgehende Quote für Sozialwohnungen von 50% an | Fairer Wohnen war zum Zeitpunkt des Beschlusses ein ideales Konzept. Die aktuelle Krise in der Förderung, Finanzierung, Materialbeschaffung und bei den Baukosten überfordert das Programm jedoch massiv. Selbst zu den Konditionen, die wir dort festgelegt haben, wird bald kaum noch bezahlbar gebaut werden können. Es bedarf daher einer grundlegenden Überprüfung im kommenden Jahr. Erfolgreich kann das aber nur sein, wenn die Rahmenbedingungen verändert werden. Mit der Schaffung der Funktion der Wohnraumbeauftragten sehe ich die Stadtverwaltung in diesem Themenfeld sehr gut aufgestellt. |
| 18. Weitere Bemerkungen, Anliegen, Ziele, Vorhaben von Ihrer Seite? | --- | Die Geflüchteten aus der Ukraine haben in den letzten Monaten in Tübingen viel Hilfsbereitschaft mobilisiert. Das galt gerade auch für viele kurzfristig bereitgestellte Wohnungen. Zumindest einen Teil davon auch künftig für den städtischen Wohnungsmarkt zu erhalten ist für mich ein wichtiges Ziel. Deshalb möchte ich bei potenziellen Vermieter*innen dafür werben, verfügbaren Wohnraum auch anzubieten. Und: Auch wenn die Erfolge des Optiwohn-Projekts noch nicht überzeugen, tut die Stadt gut daran herauszufinden, wie man Menschen dafür gewinnen kann in bedarfsgerechte kleinere Wohnungen umzuziehen | Ich bedanke mich für die konstruktiven Fragen, Anregungen und Würdigungen der Leistungen der vergangenen Jahre. Zugleich bedauere ich, dass ich Ihre Vorschläge nur teilweise bejahen kann. Insgesamt befürchte ich, dass die Stadt derzeit nicht die Hebel in der Hand hat, um das Problem unbezahlbaren Wohnens zu lösen. Eine zu geringe Rolle spielen für mich die Wohnungsbauteilnehmer von Unternehmen. Personalwohnen ist eine der wenigen großen Chancen, die wir seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt haben. Am UKT wurde das erkannt, der Spatenstich für 500 neue Wohnungen steht kurz bevor. Und beim Studierendenwerk muss jetzt auch endlich ein Umdenken einsetzen. |

18 Fragen an die Kandidierenden, bei denen Lippenbekenntnisse nicht reichen. Neustart hat die Initiative dazu gestartet und mehrere gemeinwohlorientierte Wohnakteure unterstützen sie – von einem starken gemeinsamen Verständnis aus: 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. Tübingen hat hier ebenso starke Herausforderungen wie Fundamente:

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*innenidentifikation 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

Wir möchten gern, dass Tübingen weiter vorangeht! Tübingen hat starke Gemeinwohlininitiativen. Zur OB-Wahl haben sich mehrere von ihnen gemeinsam zu Wort gemeldet. 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.

Wir Wohnprojektinitiativen laden herzlich ein zum Podium am Montag, 10.10.2022, 20 Uhr. Ort: [freistil, großer Saal](#) (Wöhrdstr. 25) – zur Diskussion mit Ulrike Baumgärtner, Sofie Geisel und Boris Palmer.