

# Wohnungsnot in Tübingen: 156 Häuser stehen leer

Tübingen. „Eigentum unterliegt der Sozialbindung“, sagt Boris Palmer, der sich dabei auf Konrad Adenauer beruft – und auf die Verfassung: „Eigentum verpflichtet, das Grundgesetz ist da eindeutig.“ Nach mehreren Briefen an Eigentümer leerstehender Wohnungen, nach Gesprächen und Hilfsangeboten durch ihn selbst, Baubürgermeister Cord Soehlke und die zwei städtischen Wohnraumbauftragten reicht es Tübingens Oberbürgermeister: „Wir kommen ohne Satzung nicht weiter.“ Auf dem Weg des Appells an die Eigentümer bekomme man die Situation jedenfalls nicht in den Griff, vor allem „die hartnäckigen Leerstände sind so nicht zu mobilisieren“. Es gehe immerhin um 156 leere Häuser, so Palmer: „In unserer Situation können wir es uns nicht leisten, völlig handlungsunfähig zu sein.“

Noch vor der Sommerpause will die Verwaltung dem Gemeinderat nun eine Zweckentfremdungsverordnung zum Entscheid vorlegen. Nach der werden Bußgelder bis 50000 Euro fällig, wenn Wohnraum zweckentfremdet wird – also leersteht, ohne Erlaubnis in Büros oder Ferienwohnungen umgewandelt oder auch abgebrochen wird. Palmer hofft, dass dadurch etwa die Hälfte der laut Wohnraumbericht 450 länger leerstehenden Wohnungen wieder auf den Markt kommen – das wären gut 200. Das sei zwar längst nicht die Lösung aller Probleme auf dem angespannten Tübinger Wohnungsmarkt, aber auch mehr als nur ein Tropfen auf den heißen Stein: „Mindestens ein Becher auf den heißen Stein.“

Helmut Failenschmid widerspricht Palmer: „Wir müssen bezahlbaren Wohnraum schaffen und nicht an den Symptomen herumdoktern“, so der Vorsitzende von Haus und Grund Tübingen. Der Verein vertritt etwa 3000 private Wohnungseigentümer.

## Neubau schafft oft keinen bezahlbaren Wohnraum

Bei den hohen Tübinger Mieten stünden Wohnungen selten ohne Grund leer, sagt Failenschmid. So könnten Erbstreitigkeiten schon mal zwei bis drei Jahre dauern, teils stehe ein Umbau an oder manche ältere Eigentümer wollten die Einliegerwohnung für Verwandte oder Pflegekräfte frei halten. Der Gesetzgeber möge lieber bürokratische Hürden abbauen, die den notwendigen Neubau von Wohnungen verteuerten, fordert Failenschmid.

„Neubau schafft noch keinen bezahlbaren Wohnraum, dafür ist er zu teuer“, kontert Palmer. „Die einzigen bezahlbaren Wohnungen, die neu auf den Markt kommen, sind sozial gebundene Wohnungen.“ Und beim Thema sozialer Wohnungsbau „nehmen wir in Tübingen mehr Geld in die Hand als je zuvor“.

Failenschmids Kritik an den Verwaltungsplänen geht aber noch weiter: „Der

Verordnung fehlt möglicherweise die rechtsstaatliche Grundlage.“ So sieht der Tübinger Rechtsanwalt den im Grundgesetz verankerten Schutz der Wohnung gefährdet – durch die Vorschrift, städtischen Vertretern Zutritt gewähren zu müssen. Auch müssten sich Eigentümer durch die Pflicht zur Auskunft über die Nutzung des Wohnraumes künftig selbst belasten. Failenschmid befürchtet zudem Denunziantentum unter Nachbarn.

Und Datenschutzprobleme bei der Beschaffung von Informationen über Leerstand? Die sieht Palmer nicht: „Wir schauen in die Einwohnermelde-Datei und sehen, wenn in einem Haus lange niemand gemeldet war.“

Den Leerstand in Tübingen verringern, dafür ist auch Holger Herzog vom Tübinger Wohnraumbündnis. Etwa in der unbewohnten Gartenstraße 7, wo seit mehr als einem Jahrzehnt drei bis vier Familien oder WGs wohnen könnten. Jedoch: „Das Hauptproblem ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum“, so Herzog. Sozialer Wohnungsbau sei wichtig – allerdings mit einer Mietpreisbindung deutlich über die heute üblichen 15 Jahre hinaus.

„Interessant für Kapitalanleger und Eigennutzer“ steht in großen Lettern am Haus Lange Gasse 14. Fünf „exklusive Eigentumswohnungen“ sollen hier entstehen. Die Immobilienfirma wirbt im Internet mit „90 % Abschreibung auf Sanierungskosten“. „Nicht nur Geringverdiener, auch Normalverdiener werden so aus der Stadt verdrängt“, sagt Herzog. Die Folge: Auch im Tübinger Umland würden die Mieten immer stärker steigen, die Zahl der Einpendler nehme zu.

Doch es gibt auch Alternativen, so Herzog: „Hausbesetzungen hatten immer den Effekt, dass eine öffentliche Diskussion um bezahlbaren Wohnraum losging.“ Oft genug hätten sie auch bezahlbares Wohnen an Orten gesichert, die sonst vermutlich längst teuer saniert worden wären – etwa in der Münzgasse 13 oder der Schellingsstraße 6, wo gleich nebenan im Kasernen-Hauptgebäude Luxuswohnungen entstanden, die für viele Menschen unerschwinglich seien.

Info Dieser Artikel entstand in Zusammenarbeit mit Studierenden im Rahmen eines „Studium Professionale“-Seminars der Universität Tübingen. Siehe auch das „Übrigens“.

### **Die Freiburger Erfahrung: „Präventive Wirkung“ des Zweckentfremdungsverbots**

Der **Landtag** verabschiedete im Dezember 2013 ein Gesetz, das es Gemeinden bei Wohnungsmangel ermöglicht, ein Zweckentfremdungsverbot zu erlassen. Das gab es bereits von 1972 bis 2000 unter der CDU-Landesregierung.

Seitdem haben **Konstanz** (März 2015) und **Stuttgart** (Januar 2016) das Verbot

beschlossen. Die meisten Erfahrungen gibt es in **Freiburg**, wo bereits seit Januar 2014 eine „Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ gilt. Demnach können Wohnungseigentümer bei unbegründetem Leerstand, bei Abbruch, der Umwandlung in Ferienwohnungen oder Gewerbe mit Bußgeldern (bis 50000 Euro) belegt werden. Seitdem gab es nach Auskunft der städtischen Pressesprecherin Edith Lamersdorf rund 250 Fälle, davon 52 zum Thema Leerstand. Der Großteil der Anträge betreffe geplanten Abbruch sowie die Schaffung von Ersatzwohnraum. „Das meiste kann im Gespräch geregelt werden“, so Lamersdorf. 44 Wohneinheiten hätten bislang wieder auf den Markt gebracht werden können.

Das Verfahren sei zwar aufwändig, jedoch: „Der Erfolg bemisst sich für uns nicht allein an Zahlen – die **präventive Wirkung der Satzung** ist wichtiger. Sie verhindert, dass noch mehr Wohnungen in andere lukrativere Nutzungen geändert werden.“ Auch sei die Satzung „das einzige Mittel der Stadt, um mittelfristig gegen Leerstände vorzugehen“ – und damit ein wichtiger Baustein im „Handlungsprogramm Wohnen“, das der Gemeinderat vor dreieinhalb Jahren zur Bekämpfung der akuten Wohnungsnot in Freiburg beschlossen hatte.