

*Bericht Wohnraumberatung Tübingen* | Dezember 2022

# Evaluation der Wohnraumberatung Tübingen im Projekt OptiWohn

Analyse der durchgeführten Beratungen in  
Tübingen

---

*Anja Bierwirth*

*Dorothee Gies*

*Raphael Moser*



Dieser Bericht ist ein Ergebnis des Projekts OptiWohn: Flächennutzung optimieren, Neubaudruck mindern.

Das diesem Bericht zugrunde liegende Forschungsvorhaben wurde mit Förderung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung durchgeführt. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autorinnen und Autoren.

**Bitte den Bericht folgendermaßen zitieren:**

Wuppertal Institut (2022): Evaluation der Wohnraumberatung Tübingen im Projekt OptiWohn. Wuppertal.

**Projektlaufzeit:** April 2019 – Juni 2022

**Projektkoordination:**

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie  
Döppersberg 19, 42103 Wuppertal

**Projektpartner\*innen:**

Carl-von-Ossietzky Universität Oldenburg  
Ammerländer Heerstr. 114-118, 26129 Oldenburg

werk.um Architekten  
Rheinstraße 99.4, 64295 Darmstadt

**Praxispartner\*innen:**

Stadt Göttingen, Wohnraumagentur  
Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen

Stadt Köln, Koordinationsstelle Klimaschutz  
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Universitätsstadt Tübingen  
Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen

**Herausgeberin:**

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH  
Döppersberg 19  
42103 Wuppertal  
[www.wupperinst.org](http://www.wupperinst.org)

**Ansprechperson:**

Anja Bierwirth  
Leiterin Forschungsbereich Stadtwandel

Abteilung Energie-, Verkehrs- und Klimapolitik  
E-Mail: [anja.bierwirth@wupperinst.org](mailto:anja.bierwirth@wupperinst.org)  
Tel. +49 202 2492 164

# Inhaltsverzeichnis

<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass und Hintergrund</b>	<b>5</b>
1.1 Monitoring und Evaluation in OptiWohn	5
1.2 Die Wohnraumberatung in Tübingen	6
1.1.1 Ausgangslage	6
1.1.2 Beratungsangebot und Zielgruppe	6
<b>2 Evaluation der Beratung</b>	<b>8</b>
2.1 Datenbasis	8
2.2 Ergebnisse der Dokumentation	8
2.2.2 Wohnsituation	9
2.2.4 Anlass der Beratung	10
2.2.5 Art der Beratung	11
1.2 Ergebnisse aus den Fragebögen	12
1.2.1 Anlass der Beratung laut den Beratenen	12
1.2.2 Zufriedenheit mit der Beratung	12
1.2.3 Neue Impulse, Ideen oder Informationen	13
1.2.4 Zukunftspläne	13
1.2.5 Weiterer Unterstützungsbedarf	13
1.2.6 Verbesserungsvorschläge	13
<b>2 Fazit</b>	<b>14</b>
<b>3 Anhang</b>	<b>15</b>
3.1.1 Leitfaden altersgerechte Wohnformen und ergänzende Nutzungen	15
3.1.2 Steckbrief für die „Kontaktbörse Wohnen“ der Stadt Tübingen	17
3.1.3 Handout „Gebaute Beispiele“ und weiterführende Literatur	19

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Altersgerechte Wohnformen -----	15
Tabelle 2	Stadt Tübingen: Handout „Gebaute Beispiele“ -----	19
Tabelle 3	Stadt Tübingen: Handout „Weiterführende Literatur“ -----	20

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Alter der Beratenen (Quelle: Eigene Darstellung, WI)-----	9
Abbildung 2	Größe des Wohneigentums in qm (Quelle: Eigene Darstellung, WI)-----	9
Abbildung 3	Anzahl der WE im betreffenden Wohnhaus (Status Quo) (Quelle: Eigene Darstellung, WI)-----	10
Abbildung 4	Anlass der Beratung (Quelle: Eigene Darstellung, WI)-----	11
Abbildung 5	Art der Beratung (Quelle: Eigene Darstellung, WI)-----	11
Abbildung 6	Anlass der Beratung laut den Beratenen (Quelle: Eigene Darstellung, WI)-----	12
Abbildung 7	Steckbrief für die „Kontaktbörse Wohnen“ in Tübingen (Quelle: Stadt Tübingen).	18

## 1 Anlass und Hintergrund

Das Projekt OptiWohn sondiert und entwickelt Strategien, um den Bedarf an Neubauwohnungen zu mindern. Eine Grundannahme des Projekts lautet, dass die stetig steigende Wohnfläche pro Person in Deutschland nicht grundsätzlich einen entsprechenden Bedarf deckt oder durch Qualitätssteigerung zu begründen ist, sondern viele Menschen auf mehr Wohnfläche leben, als sie wünschen oder benötigen.

Für diese Fehlentwicklung auf dem Immobilienmarkt mit entsprechenden ökologischen und sozialen Konsequenzen – von Flächenverbrauch, Energie- und Ressourcenverbräuchen bis hin zu Wohnraumangel und Überforderung mit zu großen Wohnungen im Alter – gibt es eine Vielzahl von strukturellen, aber auch persönlichen Gründen. Strukturell besteht für den Umzug aus einer großen Wohnung mit einem alten und entsprechend günstigen Mietvertrag oft kein ökonomischer Anreiz. Insbesondere in wachsenden Städten und Regionen stellt die Verfügbarkeit von passenden Wohnungen ein weiteres Problem dar. Individuell können einer Wohnraumverkleinerung der organisatorische Aufwand oder die Mehrkosten des Umzugs im Weg stehen. Dies sind nur einige von vielen Hemmnissen einer optimierten Nutzung bestehenden Wohnraums.

Gerade für Kommunen mit stark angespannten Miet- und Immobilienmärkten wie in den im Projekt beteiligten Städten Göttingen, Köln und Tübingen, stellt sich die Frage, wie eine optimierte Nutzung von Bestandswohnraum gefördert werden kann, um den Wohnraumbedarf zu decken, ohne weitere Flächen für Neubau in Anspruch nehmen zu müssen. Im Rahmen von OptiWohn gründeten die Kommunen daher Wohnraumagenturen beziehungsweise entwickelten sie weiter, um Beratungsleistungen in diesem Kontext zu erproben. Die Kommunen identifizierten dazu prioritäre Zielgruppen und entwickelten ein Beratungskonzept, mit dem diese Zielgruppen erreicht werden sollen.

### 1.1 Monitoring und Evaluation in OptiWohn

Das Wuppertal Institut begleitete die Kommunen wissenschaftlich bei der experimentellen Umsetzung von Wohnraumberatung im Rahmen des Monitorings und der Evaluation. Die Evaluation zielte auf die Bewertung der Effektivität (die Wirksamkeit der Wohnraumagenturen im Sinne des Grades der Erreichung gesetzter Ziele) und deren Effizienz (das Verhältnis der Wirkungen der Wohnraumagenturen zu den investierten Ressourcen) ab.

Ziel des Monitorings war es unter anderem, für die Evaluation die notwendige Datengrundlage zu schaffen, aber auch, eine Reflektion der Strategien und Prozesse während der Projektlaufzeit zu erlauben und dadurch ein Nachsteuern zu ermöglichen.

Die gesetzten Ziele konnten im Rahmen der Projektlaufzeit nur bedingt erreicht werden. Aufgrund der Beschränkungen während der Corona-Pandemie mit entsprechenden Kontaktverboten konnten die Beratungsleistungen nur zeitweise und unter erschwerten Bedingungen durchgeführt werden. Hinzu kamen unerwartete datenschutzrechtliche Fragen, die nur mit der Stadt Tübingen geklärt werden konnten.

Im Fokus dieses Berichts stehen dementsprechend ausschließlich die in Tübingen durchgeführten Beratungen im Hinblick auf Passgenauigkeit und Inanspruchnahme der Beratungsangebote sowie die Erreichung der Zielgruppen und ihre Zufriedenheit mit den Angeboten. Eine Evaluation der Beratung in Göttingen war nicht möglich, da es bei der Übermittlung der erhobenen Angaben datenschutzrechtliche Bedenken gab, die bis Projektende nicht geklärt werden konnten. In der Stadt Köln als dritte Partnerstadt wurde keine neue Wohnberatung eingeführt, da es bereits eine Reihe von Einrichtungen und Initiativen gab. Im Fokus stand hier darum eine Vernetzung und Schaffung von Unterstützungsstrukturen zwischen den verschiedenen Angeboten.

## **1.2 Die Wohnraumberatung in Tübingen**

### **1.1.1 Ausgangslage**

Als gefragter Universitätsstandort mit Lage in der Wachstumsregion Stuttgart ist Tübingen mit seinen mittlerweile etwa 90.000 Einwohner\*innen schon seit langer Zeit von Wohnraummangel betroffen. Dies entspricht sowohl der Wahrnehmung in der Bevölkerung als auch der aktuellen Datenlage. So ist beispielsweise ein starker Anstieg des Mietpreisniveaus und der Baulandpreise sowie ein Anstieg von Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein zu verzeichnen. Tübingen gehört zu den Städten mit den höchsten Mieten in ganz Deutschland.

Über den Neubau allein werden sich die Bedarfe jedoch nicht decken lassen. Obwohl der Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2017 um 1.800 auf 41.300 Wohnungen gestiegen ist<sup>1</sup>, haben sich die Probleme auf dem Tübinger Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren weiter zugespitzt.

Vor diesem Hintergrund gab es in Tübingen bereits Wohnraumbeauftragte in der Stadtverwaltung, die als Anlaufstelle für Menschen mit Fragen rund um das Thema Wohnen fungierte. Das Beratungsangebot bezog sich primär auf die Wohnraumversorgung, nicht auf ein Wohnraummanagement mit dem Ziel einer optimierten Nutzung und Verteilung von Wohnraum. Im Rahmen von OptiWohn wurden ergänzende Beratungsangebote entwickelt und erprobt.

### **1.1.2 Beratungsangebot und Zielgruppe**

Das ergänzende Angebot der Wohnraumberatung unter dem Titel „Haben Sie noch Platz?“ in Tübingen umfasst

- eine kostenlose architektonische Wohnraumberatung,
- Tipps bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum,
- Beratung und Begleitung bei der Suche nach alternativen Wohnformen sowie
- Beratung zu sowie Hilfe bei der Beantragung von Zuschüssen zur Finanzierung.

Dabei wurde in der Regel zunächst eine Erstberatung durchgeführt, um den jeweiligen Bedarf zu ermitteln. Anschließend besteht die Möglichkeit zu einer

---

<sup>1</sup> Wohnraumbericht Tübingen 2018: <https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/wohnraumbericht.pdf>

architektonischen Beratung vor Ort. Durch die Pandemie konnten diese Ortstermine teilweise nur verzögert oder in Einzelfällen per Videokonferenz stattfinden.

Das Beratungsangebot richtet sich primär an Menschen, die

- in den eigenen vier Wänden wohnen und sich verkleinern möchten,
- ungenutzten Raum, wie zum Beispiel einen Dachboden, in Wohnraum umwandeln möchten,
- ihren Wohnraum für gemeinschaftliches Wohnen öffnen möchten,
- zu sozialen Bedingungen vermieten und dafür Fördermittel erhalten möchten und
- Nebenkosten einsparen möchten<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Beratungsangebot „Haben Sie noch Platz?“ Tübingen: <https://www.tuebingen.de/29884.html#/31049>

## 2 Evaluation der Beratung

### 2.1 Datenbasis

Die Datenbasis besteht aus der Dokumentation von 18 Beratungen mit einzelnen Personen oder Paaren, die zwischen Ende 2020 und Dezember 2021 stattfanden. Zum einen führte die Beraterin für jede\*n Beratene\*n einen Dokumentationsbogen mit Angaben zu der aktueller Wohnsituation, Anlass und Beratungsbedarf und in Anspruch genommener Beratung (Erstberatung, architektonische Beratung, Finanzierung). Zum anderen wurden die Beratenen gebeten, im Anschluss an die verschiedenen Beratungstermine einen Fragebogen auszufüllen, um die Passgenauigkeit und Zufriedenheit mit der Beratung zu erfassen.

Von den insgesamt 18 erfassten Parteien, die von Seiten der Beraterin dokumentiert wurden, haben anschließend 12 den Fragebogen ausgefüllt. Eine architektonische Beratung nahmen 11 Parteien wahr, von denen sieben Beratene anschließend den Fragebogen ausfüllten. Die Auswertung basiert auf diesen drei Grundlagen:

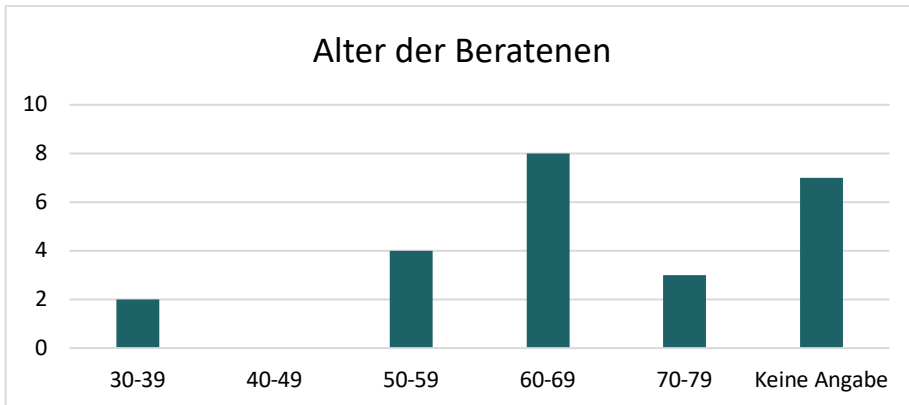
- Dokumentation aller Beratungsgespräche
- Fragebögen mit Rückmeldung der Beratenen zur Erstberatung in der Beratungsstelle
- Fragebögen mit Rückmeldung der Beratenen zur architektonischen Beratung vor Ort.

### 2.2 Ergebnisse der Dokumentation

#### 2.2.1 Wer wurde beraten?

Von den Beratenen machten 11 Angaben zu ihrem Alter. Der Altersdurchschnitt dieser Parteien betrug 61,3 Jahre. Unter ihnen waren Frauen etwas stärker vertreten als Männer. Häufig handelte es sich bei den Beratenen um Paare, etwa 60% der Beratenen waren Zwei-Personen-Haushalte. Dazu wurden vier Einpersonenhaushalte und in einem Fall eine fünfköpfige Familie beraten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,94 Personen.



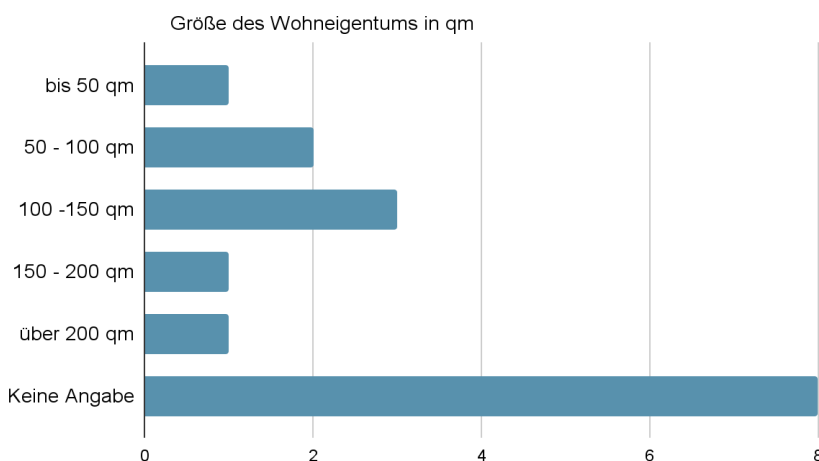


**Abbildung 1** Alter der Beratenen (Quelle: Eigene Darstellung, WI)

### 2.2.2 Wohnsituation

Bei 17 von 18 Beratungen handelte es sich bei der thematisierten Immobilie um Wohneigentum, in einem Fall um eine gemietete Wohnung. Darunter waren drei Beratene, welche ihr Wohneigentum teilweise oder ganz vermieten. Die häufigste Wohnform waren ein- und Zweifamilienhäuser: Zwei Beratene gaben an, in Doppelhaushälften zu leben, zwei weitere in freistehenden Einfamilienhäusern und ein\*e Beratene\*r in einem Reihenendhaus. In zwei Fällen wohnen die Beratenen nicht selbst in ihrem Wohngebäude. Bei einem handelt es sich um ein unvermietetes, leerstehendes Wohngebäude und beim anderen um ein derzeit gewerblich genutztes Gebäude, welches in Zukunft für Wohnen genutzt werden soll.

Die Größe des Wohneigentums reicht von 80 qm bis über 250 qm. Fast die Hälfte der Beratenen machten keine Angaben über die Größe.

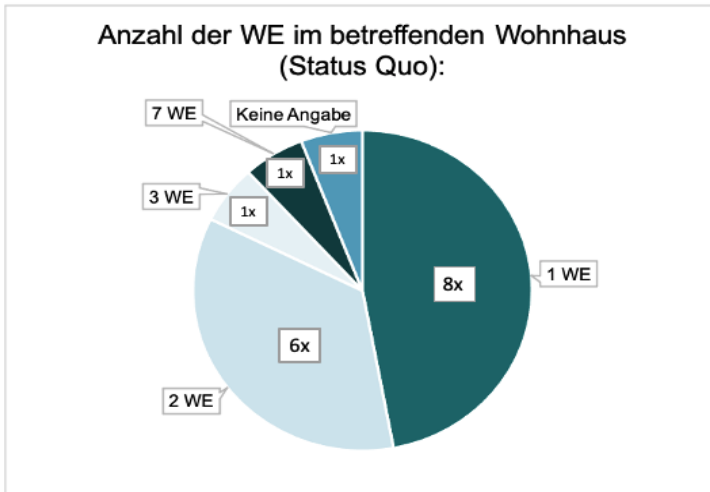


**Abbildung 2** Größe des Wohneigentums in qm (Quelle: Eigene Darstellung, WI)

---

### 2.2.3 Beschreibung der Wohnung

Nach der Anzahl der Wohneinheiten gefragt, wurden am häufigsten eine und zwei Wohneinheiten angegeben. Eine Person gab drei Wohneinheiten an und eine weitere sieben Wohneinheiten, was die höchste Anzahl bei den Beratungsgesprächen war.



---

Abbildung 3 Anzahl der WE im betreffenden Wohnhaus (Status Quo) (Quelle: Eigene Darstellung, WI)

### 2.2.4 Anlass der Beratung

Als Anlass für die Beratung gibt der Dokumentationsbogen drei Auswahlmöglichkeiten: Umbau, Umzug und (Unter-)Vermietung. Am häufigsten wurden *Pläne zum Umbau* oder *(Unter-)Vermietung* genannt (jeweils 13-mal), *Umzug* wurde lediglich zweimal als Anlass angegeben.

Dabei sind die Gründe für einen Umbau unter anderem eine Wohnungsteilung, gemeinschaftliches Wohnen, ein Ausbau oder auch eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen. Für eine geplante (Unter-)Vermietung wurde zum Beispiel die Abtrennung von Wohnräumen genannt, um eine eigene Wohneinheit vermieten zu können.

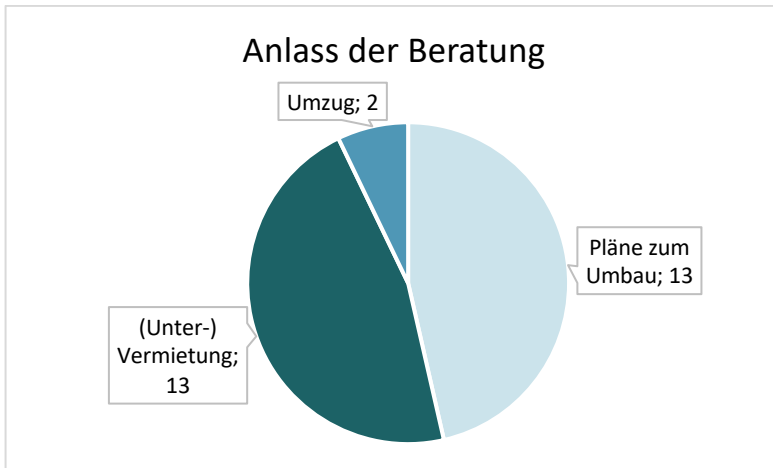


Abbildung 4 Anlass der Beratung (Quelle: Eigene Darstellung, WI)

### 2.2.5 Art der Beratung

Die Art der Beratung gibt an, zu welchen Themenfeldern die Beratung stattfand. Im Fragebogen gab es folgende Arten der Beratung als Auswahlmöglichkeiten: Wohnungstausch, Umzug, (Unter-) Vermietung, Umbau, Wohnprojekte und Fördermöglichkeiten. Dabei spielten die Themen *Umbau* und *Fördermöglichkeiten* eine große Rolle für die Beratenen. Von 18 Beratungen beinhalteten 14 das Thema *Umbau* und 13 das Thema *Fördermöglichkeiten*. Das Thema *(Unter-)Vermietung* befindet sich mit acht Nennungen im Mittelfeld, wenngleich es 13-mal als Anlass zur Beratung genannt wurde. Die Themen *Wohnprojekte* und *Umzug* kamen in den Beratungen selten vor und *Wohnungstausch* wurde in keinem Fall genannt.

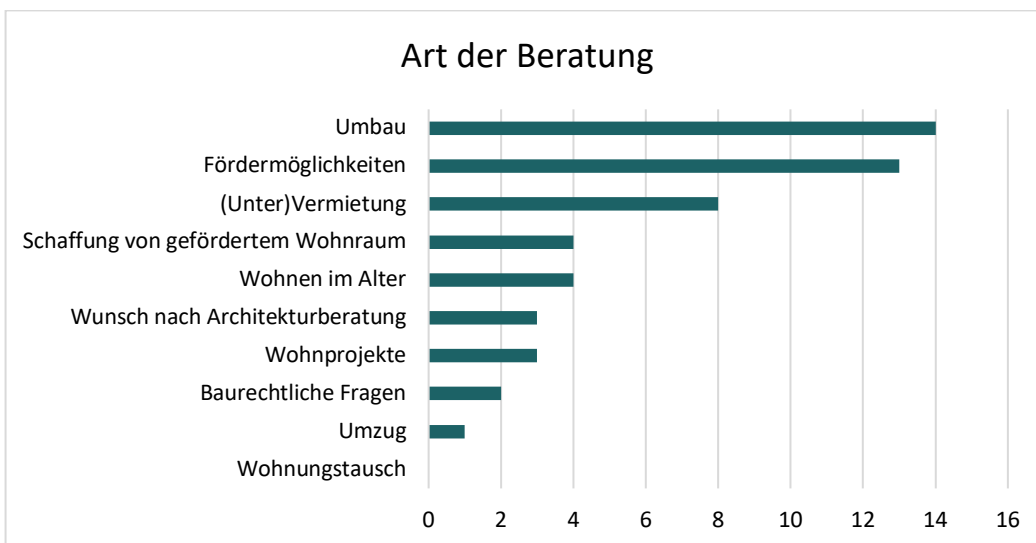


Abbildung 5 Art der Beratung (Quelle: Eigene Darstellung, WI)

Neben den antizipierten, im Fragebogen aufgeführten Themen wurden auch *Wohnen im Alter* (vier Mal), *Schaffung von gefördertem Wohnraum*, zum Beispiel durch

Umnutzung von Gewerberäumen (vier Mal), *Wunsch nach Architekturberatung* (drei Mal) und *baurechtliche Fragen* (zwei Mal) als Beratungsthemen in einem freien Textfeld dokumentiert.

## 1.2 Ergebnisse aus den Fragebögen

### 1.2.1 Anlass der Beratung laut den Beratenen

Von 18 Beratenen füllten zwölf nach ihren Beratungen einen Fragebogen aus, davon füllten zwei einen weiteren Fragebogen zu ihrem zweiten Beratungsgespräch aus. Zuerst sollten die Befragten beantworten, zu welchen Themen sie sich beraten wurden. Die Abbildung zeigt die verschiedenen Themen, welche im ersten und zweiten Beratungstermin als Anlass angegeben wurden. Wie auch von der Beraterin angegeben (Abb. 5), wurden auch hier von den Beratenen als Hauptanlass Umbau (und Ausbau) angegeben.

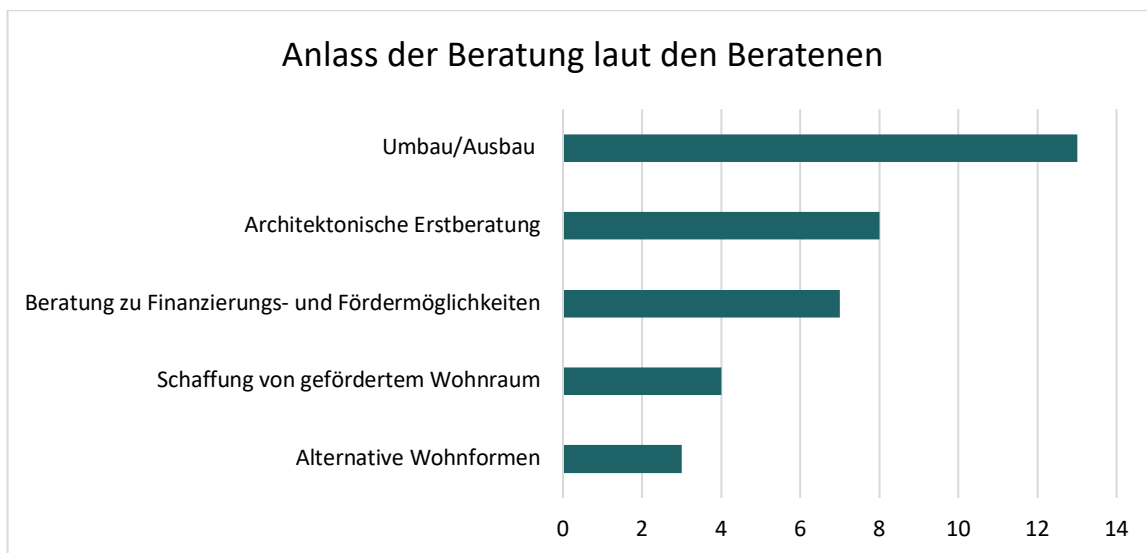


Abbildung 6 Anlass der Beratung laut den Beratenen (Quelle: Eigene Darstellung, WI)

Im Vergleich von Abb. 5 mit der von der Beraterin dokumentierten Art der Beratung fällt auf, dass Fördermöglichkeiten in den Gesprächen häufig eine Rolle gespielt haben, auch wenn sie nur teilweise als Anlass der Beratung angegeben wurden.

### 1.2.2 Zufriedenheit mit der Beratung

Die Zufriedenheit konnten die Beratenen zwischen eins für sehr zufrieden und sechs für gar nicht zufrieden bewerten. Insgesamt wurde die Beratung im Durchschnitt mit einer 1,8 benotet. Die Note sechs wurde einmal vergeben und bezog sich laut eigener Aussage auf die große Unzufriedenheit des Beratenen mit der Stadtverwaltung, nicht auf die Beraterin. Entsprechend läge der Notenschnitt ohne diese Bewertung bei 1,5.

### **1.2.3 Neue Impulse, Ideen oder Informationen**

Die Frage, ob es durch die Beratung neue Impulse, Ideen oder Informationen gab, wurde von den Beratenen zwölf Mal mit "Ja" und zwei Mal mit "Nein" beantwortet. Zur Begründung der positiven Antworten wurden hauptsächlich Themen genannt, die sich auf Abb. 4 und Abb. 5 finden. Weitere Punkte waren unter anderem Hinweise zur Verschattung oder die Einschätzung der Beraterin zu Machbarkeit, Kosten und Zeitplan. Ein negatives Votum wurde mit der "ausstehenden Architekturberatung" begründet.

### **1.2.4 Zukunftspläne**

Die Frage "Hat Sie die Beratung in Ihrem Vorhaben bestärkt?" wurde mit einer Durchschnittsnote von 2,6 relativ positiv beantwortet. Auf die Folgefrage "Wenn ja: Wie sicher sind Sie, dass Sie nun einen Plan umsetzen?" waren die Antworten mit einer Durchschnittsnote von 2,9 etwas verhaltener.

Die alternative Folgefrage "Wenn nein: Können Sie kurz das Problem / Ihre Bedenken benennen?" wurde mit den folgenden Punkten beantwortet:

- Kosten
- hemmende Gesetzgebung macht Vermietung unattraktiv
- Unsicherheit ob Gewerberäume für Umnutzung geeignet sind
- Unzufriedenheit mit Stadtverwaltung
- "Corona-Rahmenbedingungen"
- biografisch ungünstiger Zeitpunkt

### **1.2.5 Weiterer Unterstützungsbedarf**

Als Antwort auf die Frage nach weiterem Unterstützungsbedarf für die Umsetzung wurde Folgendes genannt:

- finanzielle Zuschüsse
- Informationen zum Baurecht
- architektonische Erstberatung
- Zusage der Baubehörde
- Architekt\*in für Bauantrag

### **1.2.6 Verbesserungsvorschläge**

Es wurden keine Verbesserungsvorschläge genannt, es wurde jedoch fünf Mal ein explizites Lob für die Beraterin formuliert, beispielsweise für den "kooperativen Ansatz [...] auf Augenhöhe".

## 2 Fazit

Die Beratenen sind meist Immobilienbesitzer\*innen im Alter zwischen 50 und 79 Jahren, die zu zweit in einem Haushalt leben. Es sind Personen nach, seltener während der Familienphase, die den Wohnraum selbst bewohnen oder vermieten. Mitunter verfügen sie über Gewerbeflächen, die in Wohnraum umgewandelt werden sollen. Die zugrundeliegende Motivation für einen geplanten Umbau ist zum überwiegenden Teil das Thema Wohnen im Alter, genauer der Wunsch, im Alter die eigenen vier Wände nicht verlassen zu müssen. Über einen Umzug wird selten nachgedacht, die Ausnahme dafür wäre laut Berichten der Beraterin<sup>3</sup> ein hoher Pflegebedarf.

Hauptsächlich interessieren sich die Beratenen für die Themen Umbau und finanzielle Fördermöglichkeiten. **Die kostenlose architektonische Erstberatung und die Beratung zu passenden Förderprogrammen entsprechen daher in hohem Maße der Nachfrage.** Hierfür spricht auch, dass der überwiegende Großteil der Beratenen **zufrieden bis sehr zufrieden mit den Beratungen** war. Sie fühlten sich durch die Beratung für ihre Vorhaben meist bestärkt, nannten aber teilweise auch hemmende Faktoren wie Kosten und baurechtliche Einschränkungen. Konkret nannte die Beraterin die Begrenzung der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude als limitierenden Faktor bezüglich der Optimierung der Wohnflächennutzung.

Zu den Angeboten zählt auch die **Beratung zu gemeinschaftlichen Wohnformen, die jedoch kaum konkret nachgefragt** wurde, auch wenn sie als mögliche Optionen laut der Beraterin nicht kategorisch ausgeschlossen wurden. Der Regelfall war jedoch wie beschrieben die Beratung von Immobilienbesitzer\*innen, die über viel Wohnraum verfügen und diesen optimiert nutzen wollen. Somit kann insgesamt **ein gutes Erreichen der anvisierten Zielgruppe** konstatiert werden. Die tatsächliche Umsetzung von Umbaumaßnahmen durch die Beratenen ist unter anderem durch Schritte wie der Klärung der Finanzierung, Planung der Maßnahme, Genehmigung durch die Baubehörde und Faktoren wie Verfügbarkeit von Handwerksbetrieben zeitaufwendig. Entsprechend werden perspektivisch die Umsetzungen erst nach Projektende angegangen bzw. abgeschlossen werden. Eine Einschätzung zur Erfolgsquote der Beratung ist damit aktuell noch nicht möglich.

---

<sup>3</sup> Blog-Eintrag: „Wohnraumberatung in Zeiten von Corona“: <https://www.wohnen-optimieren.de/2021/05/26/wohnumberatung-in-zeiten-von-corona-ein-einblick-aus-t%C3%BCbinger/>

### 3 Anhang

#### 3.1.1 Leitfaden altersgerechte Wohnformen und ergänzende Nutzungen

Für alle Wohnformen gelten folgende Anforderungen an die Lage im Quartier und das Wohnumfeld:

- Fußläufige Erreichbarkeit (max. 500 bis 1.000 Meter) von
  - Nahversorgung
  - altersgerechter Mobilität
  - haushaltsnahen Dienstleistungen
  - Beratungs- und Betreuungsangeboten
  - Begegnungsorten (die durch entsprechende Freiraumgestaltung auch Zufallsbegegnungen ermöglichen)
  - Freizeitangeboten
  - sozialen Einrichtungen
- Zentrale Lage innerhalb des Quartiers
- Barrierefreie Haus- und Wohnungszugänge
- In Überlegungen zur Barrierefreiheit müssen neben einer eingeschränkten Mobilität auch kognitive Einschränkungen berücksichtigt werden.

Tabelle 1 Altersgerechte Wohnformen

	Wohnform	Nutzfläche	Personenanzahl	Sonstige bauliche Anforderungen
Wohnformen mit selbstorganisierter Unterstützungs- und Pflegemöglichkeit	Eigenständige Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Barrierefrei: mindestens ca. 33 m<sup>2</sup> (exkl. Flurfläche)</li> <li>■ Behindertengerecht: mindestens ca. 42 m<sup>2</sup> (exkl. Flurfläche)</li> </ul>	Variabel	
	Clusterwohnen <sup>i</sup>	<p>Die empfohlene Mindestgruppengröße je Clusterwohnung liegt bei 5. Die durchschnittliche Gruppengröße pro Clusterwohnung beträgt 7 bis 10 Personen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 5 Personen: ca. 200 m<sup>2</sup></li> <li>■ 7 Personen: ca. 275 m<sup>2</sup></li> <li>■ 10 Personen: ca. 400 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Die Vorteile ab einer Gruppengröße von 7 Personen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ein vielfältigeres Raumangebot ist möglich</li> <li>■ Vielfalt und Differenz können besser ausgehalten werden</li> </ul> <p>Eine vergleichsweise größere Gemeinschaftsfläche ist möglich, wodurch die Wohnkosten gesenkt werden können</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Geeignet für besonders tiefe Baukörper oder für den konventionellen Wohnungsbau schwierige Grundstücke</li> <li>■ Clusterwohnen bieten sich für eine Kombination mit anderen gemeinschaftlichen Nutzungsformen an, wie beispielsweise einem Quartiersraum oder Kinder-, Jugend- bzw. Senior*innenarbeit.</li> </ul>
	Hausgemeinschaft	Variabel, je nach Wohnungsanzahl und -größe	Hausgemeinschaften als Wohnprojekte sind in unterschiedlichen	Hausgemeinschaften bieten sich für eine Kombination mit

			<p>Dimensionen realisierbar. Werden solche Wohnprojekte als privates Projekt realisiert, handelt es sich meistens um ein Gebäude, das gemeinsam realisiert wird. Werden Hausgemeinschaften trägerverantwortet realisiert können die Projekte auch mehrere Hausgemeinschaften umfassen.</p> <p>In generationenübergreifenden Hausgemeinschaften hat sich in großen Wohnprojekten eine Gruppenszusammensetzung von ca. 60 % Singles und Paaren über 60 Jahre und ca. 40 % junge Haushalte mit Kindern als gut funktionierend herausgestellt.</p>	<p>anderen gemeinschaftlichen Nutzungsformen an, wie beispielsweise einem Quartiersraum oder Kinder-, Jugend- bzw. Senior*innenarbeit.</p>
	Wohnungsgemeinschaft für Ältere	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für 7 Personen: ca. 220 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Für 10 Personen: ca. 310 m<sup>2</sup> bis 430 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Die Nutzfläche orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Wichtig ist, dass barrierefrei geplant wird. Auch auf kleinerer Fläche kann eine gut bewohnbare Wohngemeinschaft realisiert werden.</p>	Personenanzahl variabel, je nach Wohnungsgröße.	
<b>Wohnformen mit integriertem Unterstützungs- und Pflegeangebot</b>	Ambulant betreute Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8er Pflegewohngemeinschaft: ca. 280 m<sup>2</sup></li> <li>▪ 12er Pflegewohngemeinschaft: ca. 420 m<sup>2</sup></li> </ul>	Ideal sind 8 oder 12 Personen je Gruppe. Andere Gruppengrößen sind auch möglich.	
	Betreutes Wohnen	Variabel	Variabel	
	Pflegeheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 54 m<sup>2</sup> pro Bewohner*in</li> <li>▪ Bei 60 Pflegeplätzen ergibt sich daraus eine Nettoraumfläche von min. 3.240 m<sup>2</sup></li> </ul>	Die Mindestzahl der Bewohner*innen leitet sich von Fragen der Wirtschaftlichkeit ab. In Tübingen wird i. d. R. mit mindestens 60 Bewohner*innen geplant. Kleinere Pflegeheime sind allerdings möglich.	Barrierefreiheit innerhalb des gesamten Gebäudes

<sup>i</sup> Die angegebenen Flächen beziehen sich auf wissenschaftlich untersuchte Fallbeispiele und sind lediglich als Orientierung zu verstehen, nicht als verbindliche Richtwerte (siehe auch BBSR (2020): Clusterwohnungen. Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung. Forschung für die Praxis. Band 22).



### 3.1.2 Steckbrief für die „Kontaktbörse Wohnen“ der Stadt Tübingen



#### Gemeinschaftlich Wohnen in Tübingen – Steckbrief zur Online-Vorstellung

##### In welcher Rubrik / In welchen Rubriken soll Ihr Beitrag veröffentlicht werden?

- Gruppe sucht Mitglieder
- Menschen suchen Gruppe / Menschen

##### Ich bin / Wir sind

- Mensch auf der Suche nach gemeinschaftlichem Wohnen
- Mensch(en), die in ihrem Wohneigentum gemeinschaftliches Wohnen realisieren möchte(n)
- Gruppe, die Mitglieder für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt sucht
- Planender/Architekt/Baugruppenmoderator/Projektsteuerer
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

##### So will ich wohnen / So wollen wir wohnen (nähere Beschreibung ggf. unten):

- In einer Genossenschaft oder ähnlichen einem ähnlichen Gemeinschaftseigentum (z. B. Mietshäuser-Syndikat)
- In einer privaten Eigentumswohnung (eigentumsorientierte Baugruppe)
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

##### Wo soll das Projekt entstehen?

In einem dieser Quartiere:

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Innenstadt            | <input type="checkbox"/> Weststadt               | <input type="checkbox"/> Südstadt              |  |
| <input type="checkbox"/> Wanne und Winkelwiese | <input type="checkbox"/> Waldhäuser Ost und Sand |  |  |
| <input type="checkbox"/> Lustnau               | <input type="checkbox"/> Queck-Areal             | <input type="checkbox"/> Derendingen           | <input type="checkbox"/> Unterjesingen |
| <input type="checkbox"/> Hagelloch             | <input type="checkbox"/> Bebenhausen             | <input type="checkbox"/> Pfrondorf             | <input type="checkbox"/> Weilheim      |
| <input type="checkbox"/> Kilchberg             | <input type="checkbox"/> Bühl                    | <input type="checkbox"/> Obere Kreuzäcker Bühl | <input type="checkbox"/> Hirschau      |
- Egal

##### Ich suche / Wir suchen

- Menschen, die eine neue Gruppe gründen möchten
- Menschen, die unserer bestehenden Gruppe beitreten möchten
- Menschen, die in einem Bestandsgebäude mit mir / uns wohnen möchten
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Beschreiben Sie hier kurz, wie Sie in Zukunft wohnen wollen**

*Beispiel:*

- Wir suchen Mitglieder für folgende Projektidee
- Ich / wir möchten uns an einer Gruppe mit folgendem Schwerpunkt beteiligen
- Ich / wir möchte(n) in meinem / unserem Wohneigentum gemeinschaftliches Wohnen realisieren und stelle(n) uns das Zusammenleben folgendermaßen vor

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Kontaktdaten**

Name: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Ich freue mich/ Wir freuen uns über Kontaktfanfragen per (z. B. Telefon, Social Media): \_\_\_\_\_

Bitte beachten Sie, dass die Steckbriefe frei zugänglich auf der städtischen Homepage veröffentlicht werden. Prüfen Sie deshalb genau, welche persönliche Angaben Sie veröffentlichen möchten.

**Den ausgefüllten Steckbrief bitte per Post an:**

Universitätsstadt Tübingen  
Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen  
Kontaktbörse Wohnen  
Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen

**oder per Mail an:**  
kontaktboersewohnen@tuebingen.de

**Bei Rückfragen zum Steckbrief erreichen Sie uns**  
per E-Mail: kontaktboersewohnen@tuebingen.de oder per Telefon: 07071 204-2285

Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen      Brunnenstraße 3      T 07071 204-2285  
72074 Tübingen      kontaktboersewohnen@tuebingen.de

**Abbildung 7 Steckbrief für die „Kontaktbörse Wohnen“ in Tübingen (Quelle: Stadt Tübingen).**

### 3.1.3 Handout „Gebaute Beispiele“ und weiterführende Literatur

Tabelle 2 Stadt Tübingen: Handout „Gebaute Beispiele“

<b>Wohnform</b>	<b>Gebaute Beispiele</b>
<b>Clusterwohnen</b>	Beginenhaus Mauerstraße Mauerstraße3 72070 Tübingen  Weitere Informationen: <a href="https://beginenstiftung.de/beginenhaus-mauerstrasse-tuebingen/">https://beginenstiftung.de/beginenhaus-mauerstrasse-tuebingen/</a>
<b>Generationenübergreifende Hausgemeinschaft (oder reines Senior*innenprojekt)</b>	Haus Weitblick Bahnhofstraße 22 71083 Herrenberg  Weitere Informationen: <a href="http://www.weitblick-herrenberg.de/">http://www.weitblick-herrenberg.de/</a>
<b>Wohngemeinschaft für Ältere</b>	Nonnenmacherhaus Gartenstraße 28 72074 Tübingen  Weitere Informationen: <a href="https://nonnenmacher-haus.de/">https://nonnenmacher-haus.de/</a>
<b>Ambulant betreute Wohngemeinschaft</b>	In Tübingen gibt es bereits mehrere Pflege-Wohngemeinschaften in der Kernstadt und in einigen Teilorten.
<b>Betreutes Wohnen</b>	Mehrere Wohnanlagen in Tübingen vorhanden
<b>Pflegeheim</b>	Mehrere Einrichtungen in Tübingen vorhanden

---

**Tabelle 3    Stadt Tübingen: Handout „Weiterführende Literatur“**

---

<b>Wohnform</b>	<b>Literaturhinweis</b>
<b>Allgemein</b>	<p><a href="http://www.wohnprojekte-portal.de">www.wohnprojekte-portal.de</a></p> <p>Ein Informationsportal, bereitgestellt von der „stiftung trias“, das Informationen rund um das Thema Wohnprojekte beinhaltet: Wie wird ein Wohnprojekt gegründet? Welche Wohnprojekte gibt es in der Nähe? Wo erhalte ich Beratung zu rechtlichen, finanziellen oder architektonischen Fragen?</p>
<b>Eigenständige Wohneinheit für Ältere</b>	<p>Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2019): Länger zuhause leben. Ein Wegweiser für das Wohnen im Alter.</p> <p>Diese Broschüre beschäftigt sich mit verschiedenen Wohnmöglichkeiten für das Leben im Alter. Dazu zählen zum einen gemeinschaftliche Wohnformen, aber auch das Wohnen in einer konventionellen Wohnung. Außerdem wird in der Broschüre dargestellt, wie eine solche altersgerechte Wohnung gestaltet sein sollte.</p>
<b>Clusterwohnen</b>	<p>STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (Hrsg.) (2019): Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen. Berlin.</p> <p>Die Broschüre liefert eine übersichtliche Einführung in das Thema Clusterwohnen. Es werden unterschiedliche Clusterwohnungstypen und die einzelnen Schritte, die bei der Planung und Umsetzung eines Clusterwohnprojektes zu berücksichtigen sind, erläutert.</p> <p>Abschließend werden am Beispiel Berlin verschiedene gebaute Beispiele vorgestellt.</p> <p>Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2020): Cluster-Wohnungen. Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung.</p> <p>In der BBSR-Reihe „Forschung für die Praxis“ erschienen und im gleichen Forschungsprojekt wie die oben genannte Broschüre erarbeitet, werden hier ergänzende Beispiele für gebaute Clusterwohnungen vorgestellt und ergänzende Informationen zu Planungsprozess einer solchen Wohnung gegeben.</p>
<b>Generationenübergreifende Hausgemeinschaft (oder reines Seniorenprojekt)</b>	<p>Scherzer, U. (2014): Mehr Generationendialog in Gemeinschaftswohnprojekten. Potentiale des Generationendialogs in Gemeinschaftswohnprojekten in Baden-Württemberg.</p> <p>Die Studie liefert grundlegende Informationen zur Projektentwicklung von generationenübergreifenden, gemeinschaftlichen Wohnprojekten und stellt verschiedene gebaute Beispiele aus Baden-Württemberg in Bezug auf die Projektgröße, die Einbindung in das Quartier und architektonische Rahmenbedingungen vor.</p> <p>Gunßer, C. (2020): Mehrgenerationenwohnen: Planung, Erfahrungen, Expertentipps. Deutsches Architektenblatt. Ausgabe 03/2020.</p> <p>Der Architekt Post erzählt im Interview von seinen Erfahrungen mit der Planung von Mehrgenerationenwohnhäusern und dem Zusammenleben in solchen generationenübergreifenden Projekten.</p>
<b>Wohngemeinschaft für Ältere</b>	<p><a href="http://www.fgw-ev.de">www.fgw-ev.de</a></p>

---

	<p>Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. bietet auf seiner Homepage eine große Bandbreite an Informationen zu selbstorganisierten, gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Unter dem Stichwort „gemeinschaftliches Wohnenplus“ werden Wohnprojekte zusammengefasst, die die besonderen Anforderungen des Älterwerdens an das Wohnprojekt selbst und dessen Wohnumfeld berücksichtigen.</p>
<p><b>Ambulant betreute Wohngemeinschaft</b></p>	<p>Loch, S., Scherzer, U. (2019): Ambulant betreute Wohngemeinschaften. Planungsleitfaden. Stuttgart.</p> <p>In diesem Leitfaden werden neben den rechtlichen Grundlagen auch die Flächenbedarfe und die (technische) Ausstattung der Wohngemeinschaften thematisiert.</p> <p>Fachstelle ambulant unterstützte Wohnformen Baden-Württemberg (2018): Planung und Gestaltung. Praxisinformationen für ambulant betreute Wohngemeinschaften in Baden-Württemberg. Stuttgart.</p> <p>Der Planungsleitfaden der Fachstelle für ambulant unterstützte Wohnformen Baden-Württemberg (FaWo).</p>
<p><b>Betreutes Wohnen</b></p>	<p>Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen e. V. (2017): Betreutes Wohnen im Alter – Standards. München.</p> <p>Die Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen e. V. hat in Abstimmung mit der Obersten Baubehörde des Bayerischen Staatsministerium des Inneren bauliche und soziale Standards für das betreute Wohnen definiert. Diese haben zwar in Baden-Württemberg keine Gültigkeit, verleihen jedoch einen ersten Überblick über die Anforderungen dieser Wohnform.</p>
<p><b>Pflegeheim</b></p>	<p>Pflegeheime werden gemäß der „Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs“ (LHeimBauVO) geregelt. Die LHeimBauVO trifft beispielsweise Festsetzungen zum Standort und der Einrichtungsgröße, der Gestaltung der individuellen Wohnbereiche sowie der Gemeinschaftsräume.</p>