



UNTERJESINGEN.

GUT.  
LEBEN.

IN JEDEM ALTER! eG



[www.unterjesingen-gut-leben.de](http://www.unterjesingen-gut-leben.de)



# Wohnen in jedem Alter – mittendrin: in Tübingen-Unterjesingen entsteht eine neue Ortsmitte. Mit Denkmal-Scheuer, Arztpraxis, Pflege-WG



## Die Genossenschaft

Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter! eG  
Spielbergstr. 3, D-72070 Tü-Unterjesingen

E-mail:  
[genossenschaft@unterjesingen-gut-leben.de](mailto:genossenschaft@unterjesingen-gut-leben.de)

Web: [www.unterjesingen-gut-leben.de](http://www.unterjesingen-gut-leben.de)

Tel.: 0174 384 6357

Vorstand: Gabriele Göhring (Vorsitz),  
Monika Schmid, Jens Westphal  
Aufsichtsrat: Roland Hechler (Vorsitz), Sabine  
Emmerich (Schriftführerin),  
Philipp Linder, Ralf Grimmeisen,

Register: GenR 720225  
(Amtsgericht Stuttgart)



finanziell gefördert durch

Projektsteuerung



DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ



Bundesministerium  
für Familie, Senioren, Frauen  
und Jugend



Baden-Württemberg  
Regierungspräsidium  
Stuttgart

Landesamt für  
Denkmalpflege



Kommunalverband  
für Jugend und Soziales  
Baden-Württemberg





# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



Ansicht Süd – Straßenseite

## Das Gesamt-Ensemble

In der Jesinger Hauptstraße 73-75 entstehen 3 verbundene Gebäude für barrierearmes Wohnen. Mit 18 Wohnungen, einer Hausarztpraxis und einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft. Die sanierte „Scheuer“ als Dorfgemeinschaftshaus ist Bestandteil des Ensembles, ebenso wie ein Innenhof zwischen den Wohngebäuden und der Scheuer – ein Treffpunkt für alle.

**Baubeginn war Mitte 2025, Einzug ca. Mitte 2027**

## Lage

**Die Häuser liegen zentral in Unterjesingen:** 250 m zur Ammertalbahn (2 min Fahrt zu mehreren Supermärkten, 10 min nach Tübingen und 17 min nach Herrenberg/S-Bahn), 130 m zum Bäcker, 350 m zum Metzger, 500 m zum Hofladen. Eine Arztpraxis befindet sich im Haus und der Krankenpflegeverein direkt nebenan. Spaziergänge in die Weinberge, die Streuobstwiesen und ins Ammertal sind vom Haus aus direkt möglich. Auch das Bürgerauto kann genutzt werden. In Unterjesingen gibt es ein vielfältiges Vereins- und Veranstaltungsleben.

## FAIR & MEHR – DAS GANZE PROJEKT:



**16 barrierearme Wohnungen**  
davon 7 für Menschen mit Wohnberechtigungsschein.  
Zwischen 26 und 66 m<sup>2</sup>



**Ambulant betreute Pflege-WG**  
mit 8 Plätzen.  
Insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup>



**2 Wohnungen für Pflege- / Betreuungskräfte**  
mit Wohnberechtigungsschein.  
Je Wohnung ca. 50 m<sup>2</sup>



**Hausarztpraxis**  
Die bestehende Unterjesinger Hausarztpraxis wird Teil des Projekts.  
ca. 165 m<sup>2</sup>



**Scheuer**  
als Bügertreff, Veranstaltungsraum und Ort für Feste.  
ca. 144 m<sup>2</sup>

[www.unterjesingen-gut-leben.de](http://www.unterjesingen-gut-leben.de)

## Wohnen

### Zur Miete in unserer Genossenschaft wohnen – das bietet viele Vorteile in jedem Lebensalter:

- ✓ alle Wohnungen sind über den **Lift** erreichbar, alle sind weitgehend **barrierearm** nutzbar (Galerieebene im Dachgeschoss natürlich nicht).
- ✓ **Zusätzliche Angebote:** Notruf, ggf. elektronischer Herdwächter, Hausmeisterservice
- ✓ **Gästezimmer**, für alle nutzbar
- ✓ **Dorftreffpunkt „Scheuer“** mit kulturellem Angebot innerhalb der Gesamtanlage
- ✓ Leichter Zugang zu ambulanten **Pflegeleistungen**
- ✓ **Übergang in die Pflege-WG** möglich (nach Verfügbarkeit)
- ✓ **Lebenslanges Wohnrecht**
- ✓ Die sog. **Pflichtanteile** bleiben Ihr **Eigentum**. Sie sind übertragbar und vererbbar. Dafür gibt es zinsgünstige Darlehen (**KfW-Förderprogramm 134** und **L-Bank-Programm G15**) (abhängig von Verfügbarkeit)



# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



## Günstige Nebenkosten

- ✓ Allein der gemeinsame Internetanschluss spart jedem Haushalt vrstl. 30-40 €/Monat
- ✓ Ebenso ist es mit dem Strom: nicht jede Wohnung muss einen eigenen happigen Grundbetrag zahlen: es gibt *einen* Vertrag fürs ganze Haus.
- ✓ Große Photovoltaik-Anlage mit Batterie-Speicher verbilligt den Mieter-Strom...
- ✓ ...und die Kosten fürs Warmwasser.
- ✓ Energiesparende Bauweise EH55 und Holzpellet-Brenner für geringe Heizkosten
- ✓ Genug gemeinsame Waschmaschinen und Trockner im gemeinsamen Waschkeller
- ✓ Mietanteil Küche zzgl. zur Kaltmiete: 25€/mtl.



Die genannten Kaltmieten basieren auf dem aktuellen Mietspiegel und können sich bis zum Einzugsstermin verändern. Ebenso gilt dies für die Wohnflächen, Fensteranordnung und technische Details. Von daher können sich auch die Kaltmieten und Pflichtanteile noch verändern. Wohnungen mit Fassade zur Bundesstraße haben eine Mietvergünstigung von 5%.

## Was ist ein Wohnberechtigungsschein?

Es gibt günstige Miet-Wohnungen. Diese Miet-Wohnungen werden mit Geldern vom Staat unterstützt. Die Miete ist deshalb günstiger. Dafür brauchen Sie eine Bescheinigung. Diese Bescheinigung heißt: Wohn-Berechtigungs-Schein (WBS).

Folgende Personen sind in vielen Fällen für einen WBS berechtigt:

- Empfängerinnen und Empfänger von Bürgergeld
- Empfängerinnen und Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt
- Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
- Geringverdienende Haushalte
- Geringverdienende Elternteile oder Personen, die Kinder allein erziehen
- Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung
- **Unter Umständen:** Auszubildende und Studierende, Rentnerinnen und Rentner

## Was ist ein Wohnungspflichtanteil?

Wer in eine der Wohnungen einzieht, muss diese Pflichtanteile erwerben. Nur so kann die Genossenschaft das Projekt überhaupt finanzieren.

**Wichtig:** (1) diese Anteile sind und **bleiben Ihr Eigentum**. Wenn Sie ausziehen, bekommen Sie sie wieder zurück. (2) Wir beraten zu **Förderungen**.

**Haben Sie Interesse an einer Wohnung  
– sprechen Sie uns gerne an:**

Gabi Göhring | 0174 384 6357 | Mail:

[genossenschaft@unterjesingen-gut-leben.de](mailto:genossenschaft@unterjesingen-gut-leben.de)

Internet: [www.unterjesingen-gut-leben.de](http://www.unterjesingen-gut-leben.de)



# Mieter für die neue Mitte gesucht

nur zum internen  
Gebrauch

**Genossenschaft** Gut leben – in jedem Alter: Das Genossenschafts-Bauprojekt in Unterjesingen nimmt Fahrt auf. Jetzt geht es darum, die Wohnungen zu vermieten. *Von Lisa Maria Sporrer*

Freitag, 29. November 2024

Wenn es nur darum ginge, die Wohnungen wegzubekommen, könne man einfach eine Anzeige schalten, sagt Ulrich Otto. Dann wären die Wohnungen schnell weg. Darum geht es aber nicht. „Es geht um die Unterjesinger. Dass sie, auch im Alter, in ihrem Ort wohnen bleiben können.“ Der habilitierte Altersforscher ist seit Juni dieses Jahres einer der Vorstände der Tübinger Nestbau AG und begleitet das Projekt „Unterjesingen. Gut. Leben. In jedem Alter.“

Die Idee hinter dem genossenschaftlichen Wohnprojekt in Unterjesingen ist mittlerweile rund zehn Jahre alt. „Seit Sommer kommt aber kommt nun so richtig Schwung in die Geschichte“, sagt Otto. Mitte 2025 soll der Bau starten. Die Genossenschaftler wollen Grund und Boden direkt an der Jesinger Hauptstraße zwischen Hausnummer 71 und 79 kaufen, dafür zwei Häuser abreißen und mit drei neuen Häusern überbauen. 18 seniorengerechte Wohnungen mit durchschnittlich 40 Quadratmetern sollen dort entstehen. Über den zweiten Stock des Komplexes erstreckt sich eine Pflege-WG mit acht Plätzen. Aufzüge sollen auch den Aufstieg in den dritten Stock des Gebäudes für ältere Menschen erleichtern. Die angrenzende denkmalgeschützte Scheune soll zudem eine Örtlichkeit für den Bürgertreff bieten. Geplant sei, den Ort zusammen mit dem Innenhof vor der Scheune als Treffpunkt in der Ortsmitte zu gestalten, ein Bürgertreff als „Wohnzimmer“ Unterjesingens, wo etwa



Ein Luftbild der Unterjesinger Scheune (in der Bildmitte). An der Straße sollen die neuen Gebäude entstehen.

Foto: Ulrich Metz/Archiv

Kaffee oder Wein getrunken werden kann, die aber auch als Veranstaltungsort für Vorträge dienen soll, für Konzerte, Podiumsdiskussionen, Lesungen oder Kabarett. Auch ein regelmäßiger Mittagstisch ist angedacht. „Das soll ein Ort der Begegnung werden“, sagt Gabi Göhring, derzeit einziger Vorstand der Genossenschaft.

Als sich die Genossenschaft im März 2021 gründete, unterzeichneten 42 Mitglieder in der Mehrzweckhalle die Gründung. Mittlerweile sind es 123 Mitglieder. Auch finanziell hat sich einiges

getan seit Gründung: von den benötigten 7,4 Millionen Euro sind schon 1,7 beisammen. Schon im Dezember 2021 kam der Zuschussbescheid über 415.000 Euro für die ambulant betreute Pflege-WG vom Förderprogramm „Gemeinsam unterstützt und versorgt wohnen 2020/21“. Im Juli dieses Jahres konnte eine weitere große Summe eingeworben werden: 280.000 Euro vom Förderprogramm Agil des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. „Das Projekt ist ein Umdenken in der Generationenfrage“, sagt Göhring. Und es

sei so wichtig für Unterjesingen. Denn bei der aktuellen Finanzlage der Kommunen käme sicherlich niemand daher und würde anbieten, ein Haus für die Pflege zu bauen.

Dass es aber nicht nur um Pflege geht, ist Otto und Göhring wichtig zu erwähnen. Die betreuten Wohnungen sollen allesamt vermietet werden – für Unterjesinger oder Angehörige ab 60 Jahren mit Betreuungsbedarf. In den weiteren Wohnungen geht es aber um eine Mischstruktur. „Das ist ja kein Altersprojekt. Auch Menschen jüngerer Alters können

dort zur Miete wohnen“, sagt Otto. Es fehle einfach im Ort an Pflegemöglichkeiten, an Infrastruktur, an einem gemeinsamen Ort, einem Bürgertreff. „Auf all das will das Projekt eine Antwort geben.“ Außerdem wird es bei dem Projekt eine Gewerbeeinheit für die Unterjesinger Arztpraxis geben. Alles an einem Ort quasi.

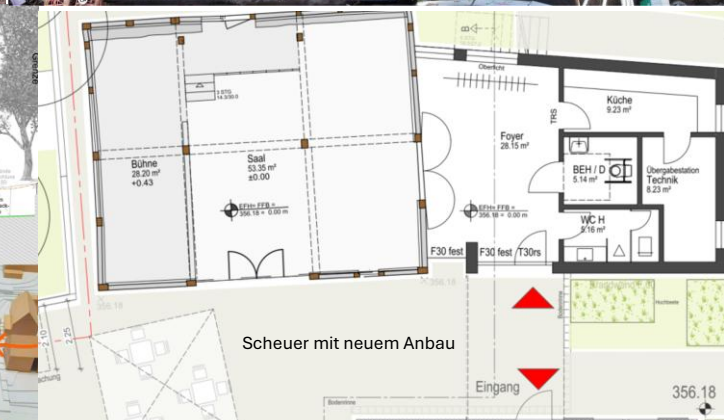
„Wir haben wirklich Glück, dass die Stadt so gut mit uns zusammenarbeitet“, sagt Otto. Denn leicht hatte es das Projekt nicht: gegründet während der Coronapandemie, kam nun, als es konkret wurde, die Finanzkrise dazu. „Wir sind aber ziemlich optimistisch, dass das trotzdem klappt“, sagt Göhring. Denn das Interesse sei da und man merke schon, wie man durch dieses Projekt im Ort zusammenwache.

Der nächste Schritt werde sein, die Wohnungen zu vermieten. Vier der 18 Wohnungen seien bereits vermietet. Und bei der Vermietung gehe es nicht um ein Schnelligkeitsprinzip. „Es wird geschaut, dass die Bewohner zusammenpassen“, sagt Göhring. Im Frühjahr, bevor es dann mit dem Bau so richtig losgeht, soll es nochmal eine Öffentlichkeitskampagne geben. „Solange man nämlich nichts vom Bau sieht, können sich viele Leute auch nichts darunter vorstellen“, so Otto.

**Info** Zu „Wein und Diskussion“ lädt die Genossenschaft „Unterjesingen. Gut. Leben. In jedem Alter.“ am Freitag, 29. November in die Besenwirtschaft „Am Enzbach“ ein. Ulrich Otto informiert über Wohnungen für Ältere, Pflege-WG, Arztpraxis, Scheune, danach ist eine Diskussion geplant.



Schnitt: von Westen her



Scheune mit neuem Anbau

Eingang

356.18



Seniorenrechtliches Wohnen „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen | Grundrisse

Straßengeschoss: Arztpraxis | Öffentlicher Durchgang zum Hof/Scheune | Fahrräder, Autos, Müll |

Hofgeschoss: 8 Wohneinheiten (WE) + Gästezimmer |

1. OG: 2 WE + |Pflege-Wohngemeinschaft für 8 Personen|

DG: 8 WE mit Galerie



Haus West

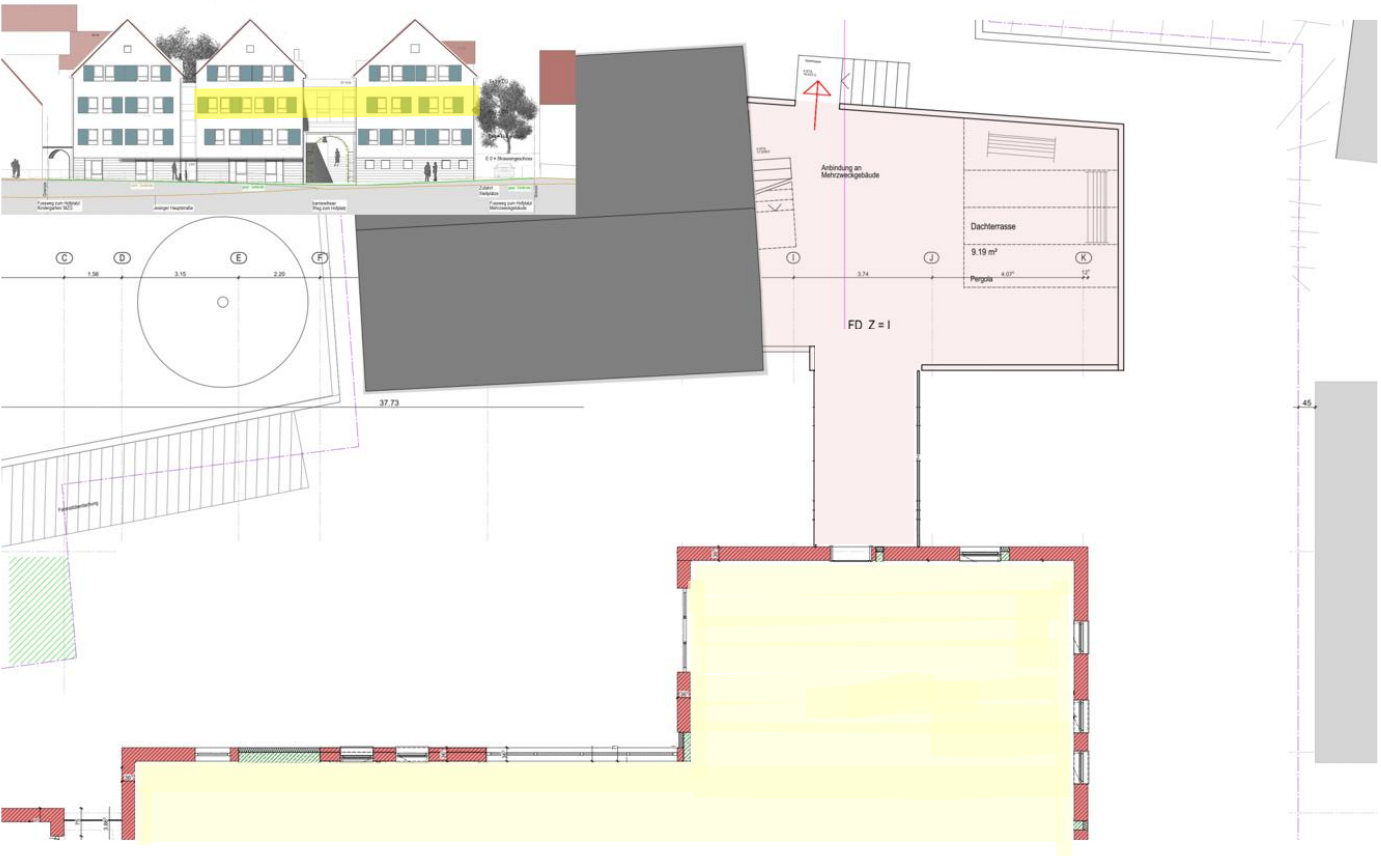
Haus Mitte

Haus Ost

Seniorenwohnen Jesinger Hauptstraße 73

Seniorenrechtliches Wohnen „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen

Obergeschoss | 1. OG | Dachterrasse mit Steg zur ambulant betreuten Wohngemeinschaft



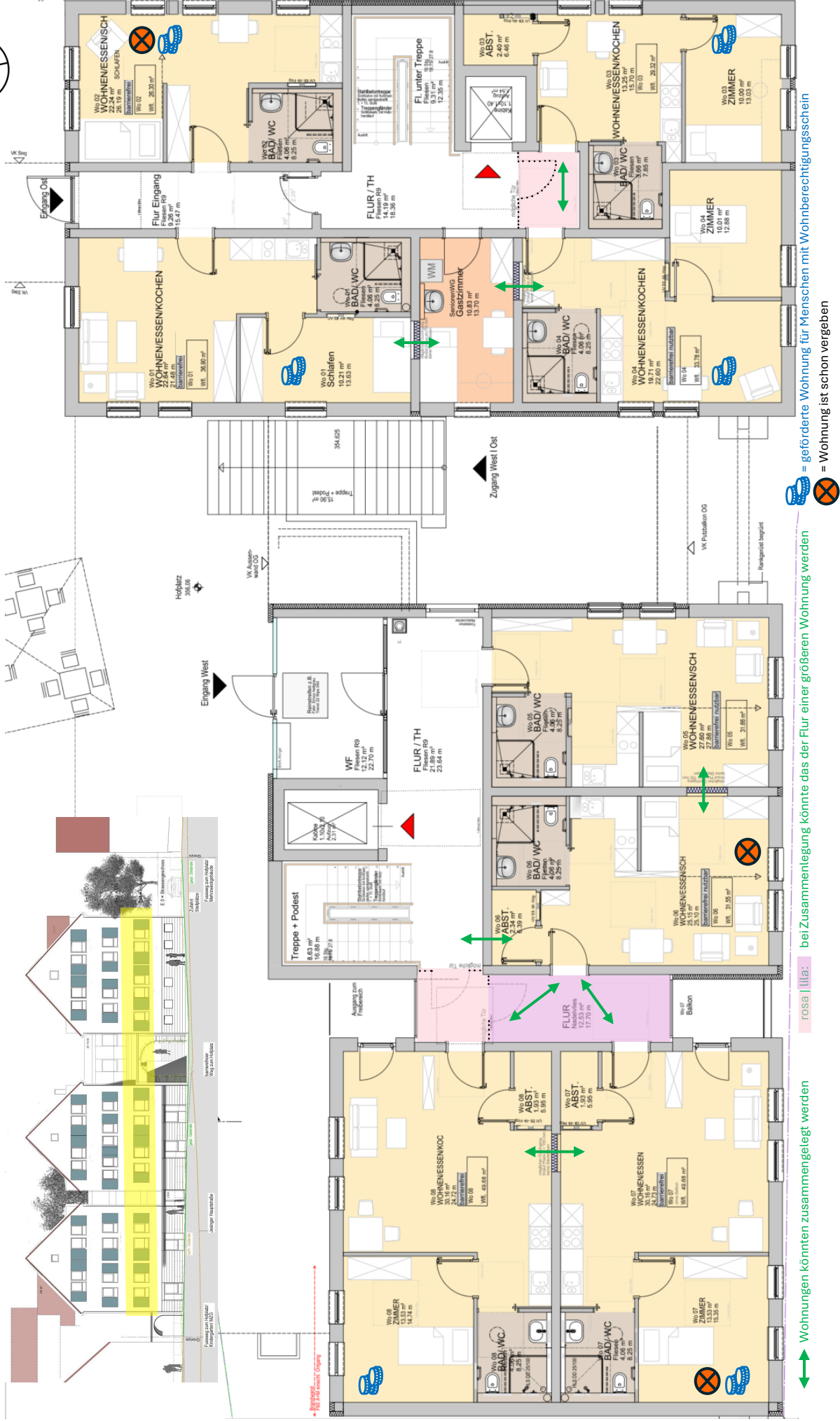




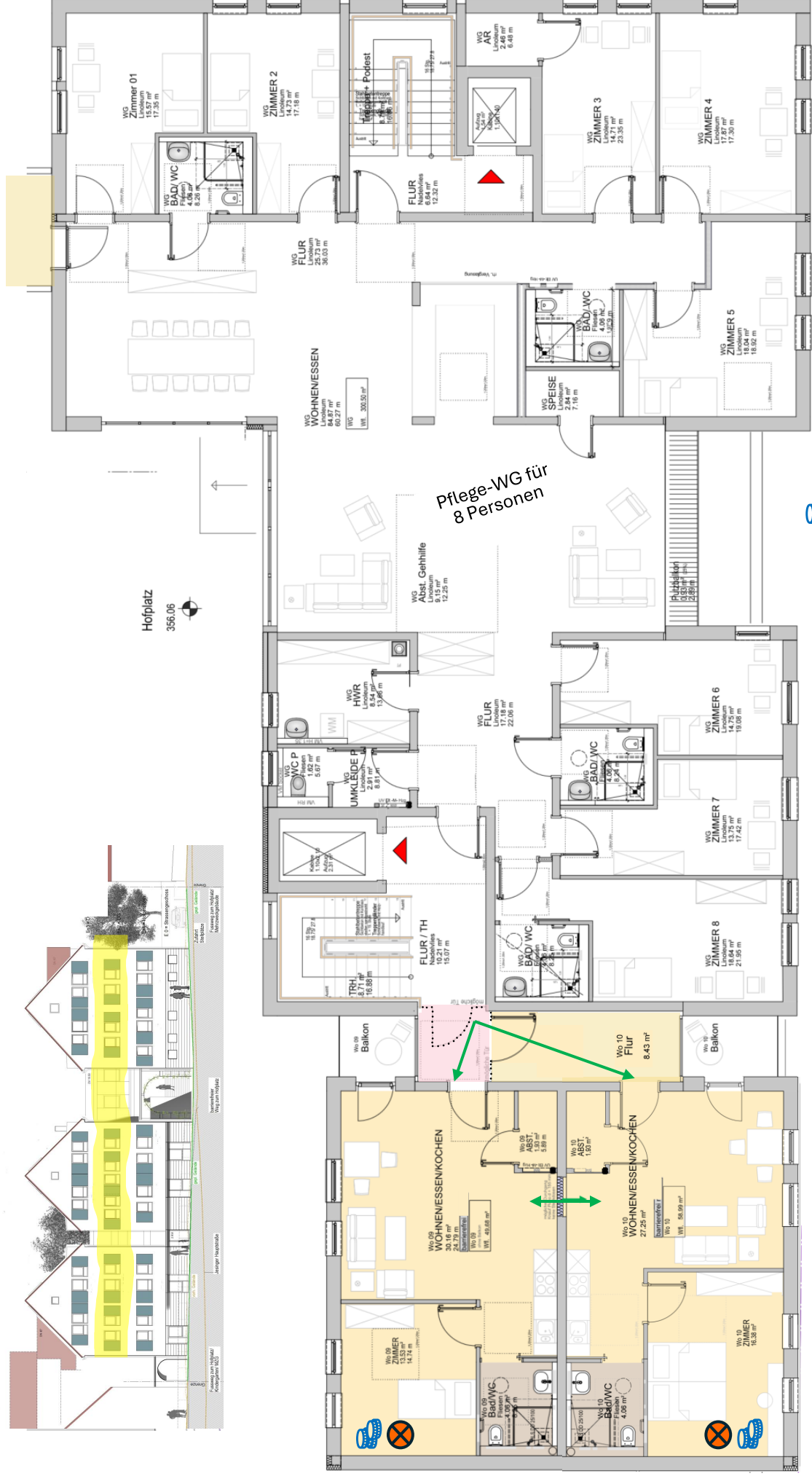


# Seniorengerechtes Wohnen „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen | Grundrisse

## Hofgeschoss | HG | Wohnungen 1 – 8

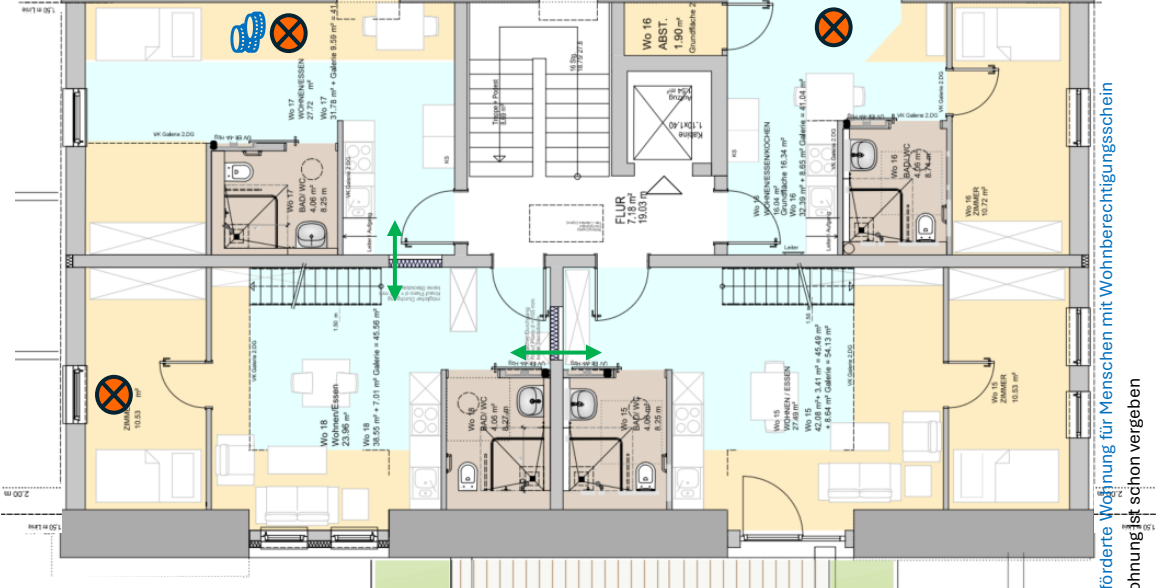






**rosa:** bei Zusammenlegung könnte das der Flur einer größeren Wohnung werden

- = geförderte Wohnung für Menschen mit Wohnberechtigungsschein
- = Wohnung ist schon vergeben

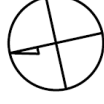


rosa: bei Zusammenlegung könnte das der Flur einer größeren Wohnung werden

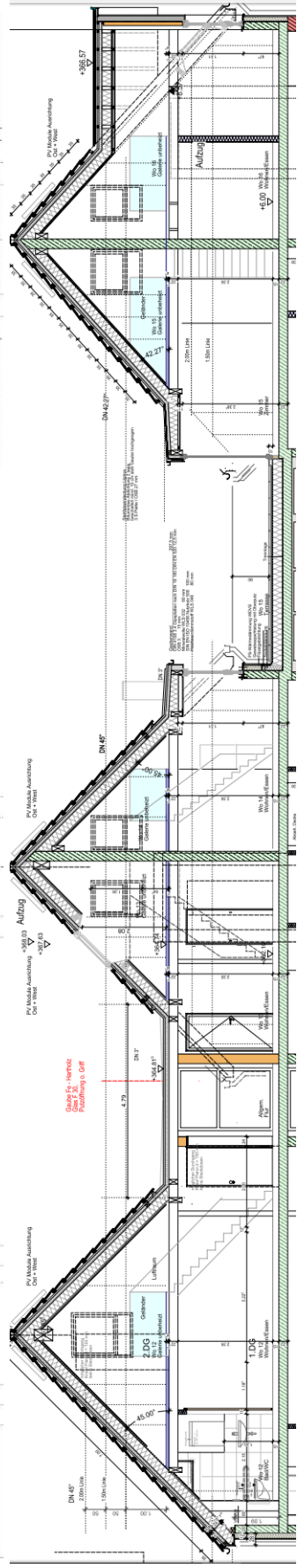
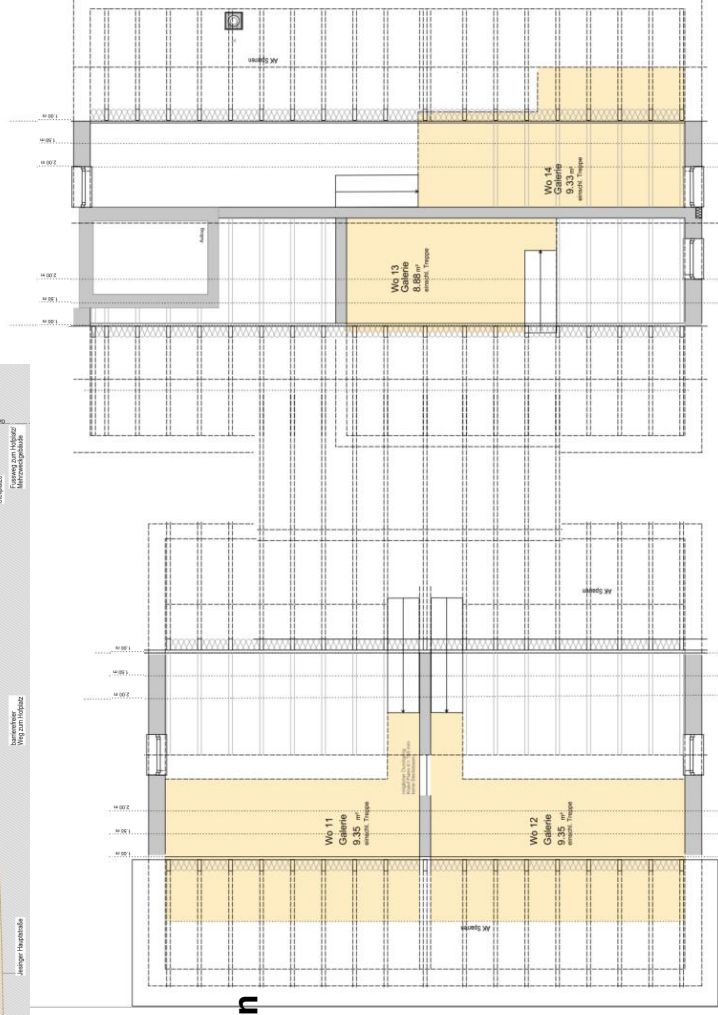




# Seniorengerechtes Wohnen „Auf der Mauer“ Tübingen-Unterjesingen | Grundrisse



## Galerie- geschoss 2. DG Wohnungen 11-18



# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen

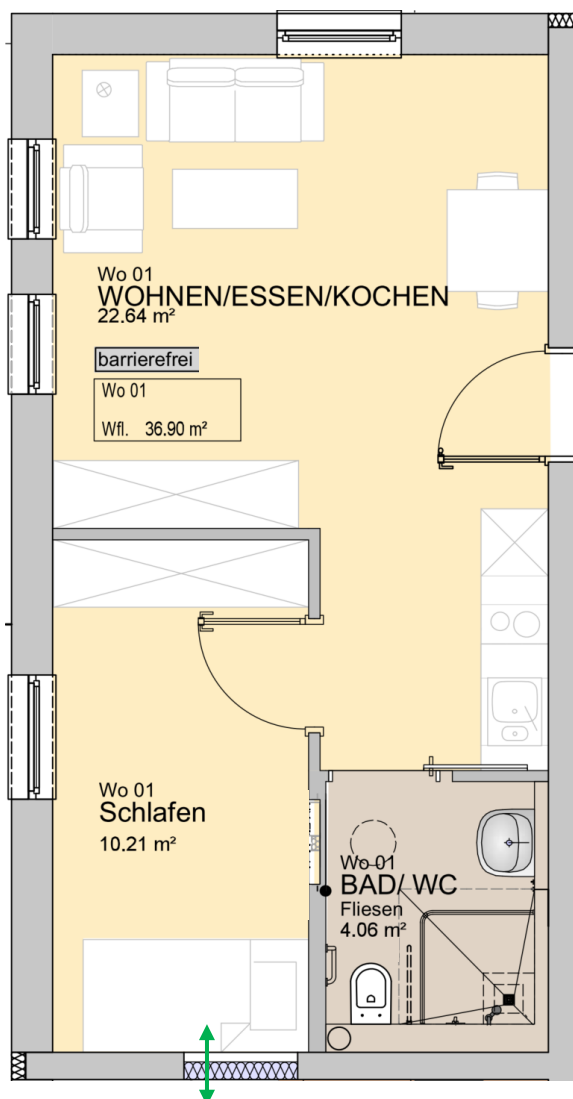


Ansicht Nord - Hofseite

## Wohnung 1: 2-Zimmer-Wohnung | HG



### Grundriss



### Wohnfläche

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | 22,64 qm        |
| Schlafzimmer        | 10,21 qm        |
| Bad/WC              | 4,06 qm         |
| <b>Gesamt</b>       | <b>36,90 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 37.000 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 440 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum und Waschküche (im Straßengeschoss)

### Wohnung 1:

- ✓ Hofgeschoss
- ✓ Richtung Innenhof
- ✓ Fenster nach Westen und Norden
- ggf. zusammenschaltbar mit Flexzimmer
- ✓ Sozial geförderte Wohnung (Mietsenkung um 33% im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete), Voraussetzung: Wohnberechtigungsschein

Die Pläne werden noch überarbeitet.  
qm-Werte und Kosten können sich noch ändern.

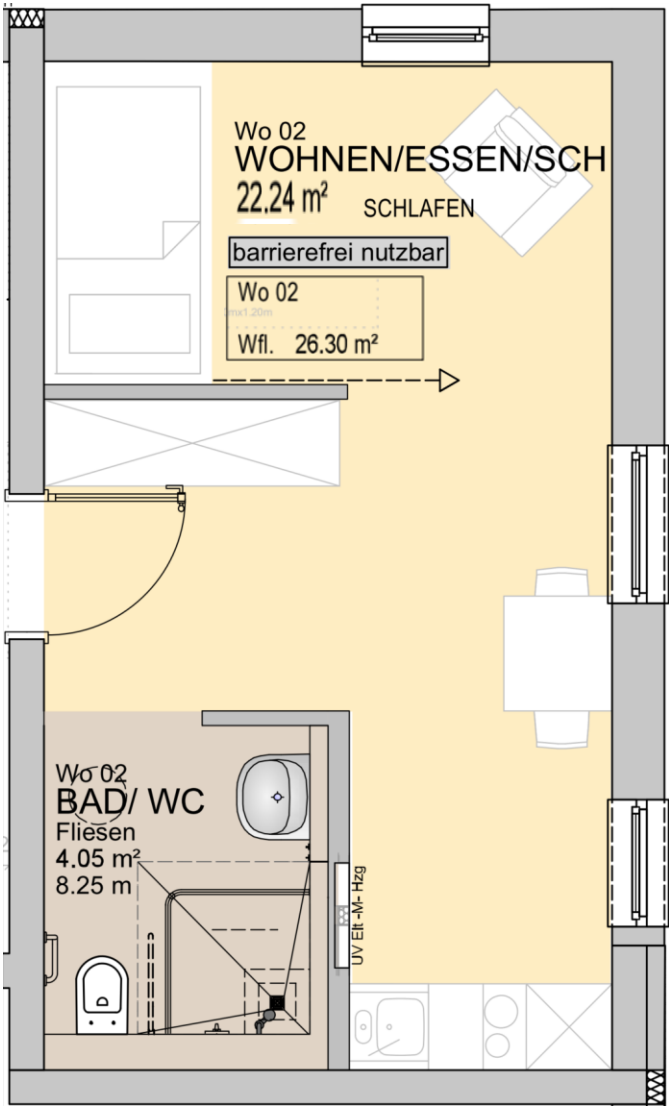


# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



Ansicht Nord - Hofseite

## Wohnung 2: 1,5-Zimmer-Wohnung | HG



Interessierte gibt  
es für Wohnung  
2, 6, 7, 9-11, 13,  
16-18 (25.02.26)



### Wohnfläche

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Wohnen/Essen/Schlafen | 22,24 qm                     |
| Bad/WC                | 4,06 qm                      |
| Terrasse              | 6,24 qm (angerech.: 1,56 qm) |
| <b>Gesamt</b>         | <b>27,86 qm</b>              |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 28.000 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 360 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoß)

### Wohnung 2:

- ✓ Hofgeschoss
- ✓ Richtung Innenhof
- ✓ Fenster nach Norden und Osten
- ✓ Terrasse nach Osten
- ✓ Sozial geförderte Wohnung (Mietsenkung um 33% im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete), Voraussetzung: Wohnberechtigungsschein

Die Pläne werden noch überarbeitet.  
qm-Werte und Kosten können sich noch ändern.

# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen

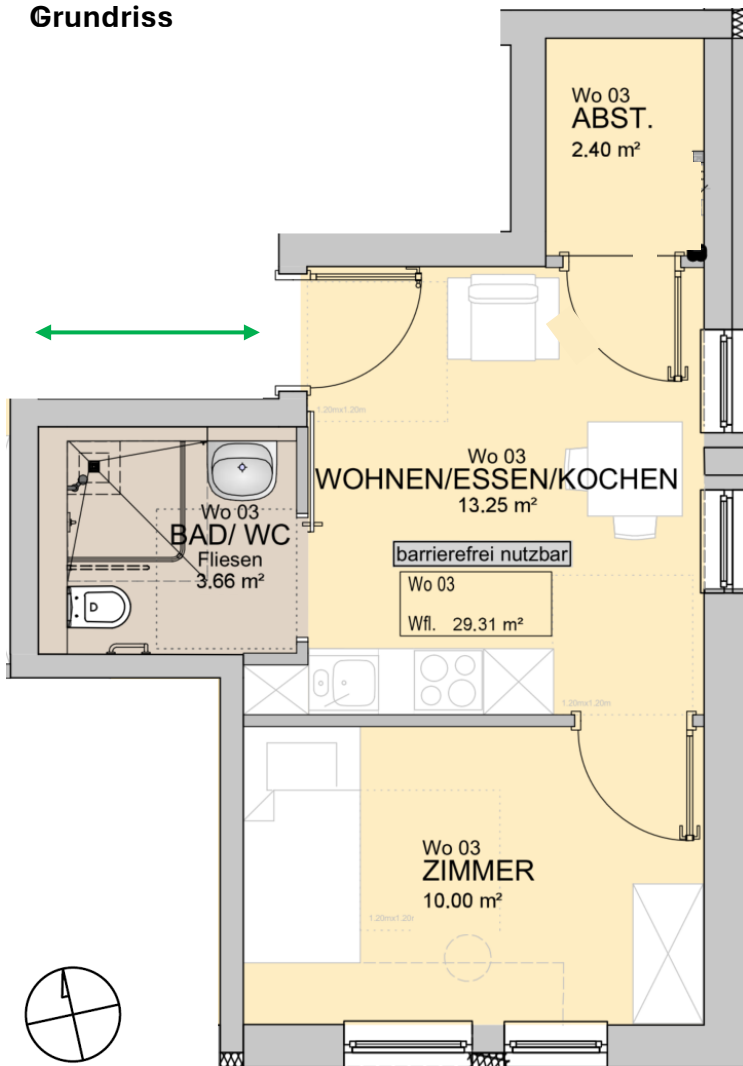


Ansicht Süd - Straßenseite

## Wohnung 3: 2-Zimmer-Wohnung | HG



### Grundriss



### Wohnfläche

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | 13,25 qm        |
| Bad/WC              | 3,66 qm         |
| Zimmer              | 10,00 qm        |
| Abstellraum         | 2,40 qm         |
| <b>Gesamt</b>       | <b>29,31 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 29.500 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 350 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoss)

### Wohnung 3:

- ✓ Hofgeschoss
- ✓ Richtung Süden
- ✓ Fenster nach Süden und Osten
- ✓ Abstellraum
- ✓ über optionalen Flur ggf. zusammen nutzbar mit Wo 04
- ✓ Sozial geförderte Wohnung (Mietsenkung um 33% im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete), Voraussetzung: Wohnberechtigungsschein



# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen

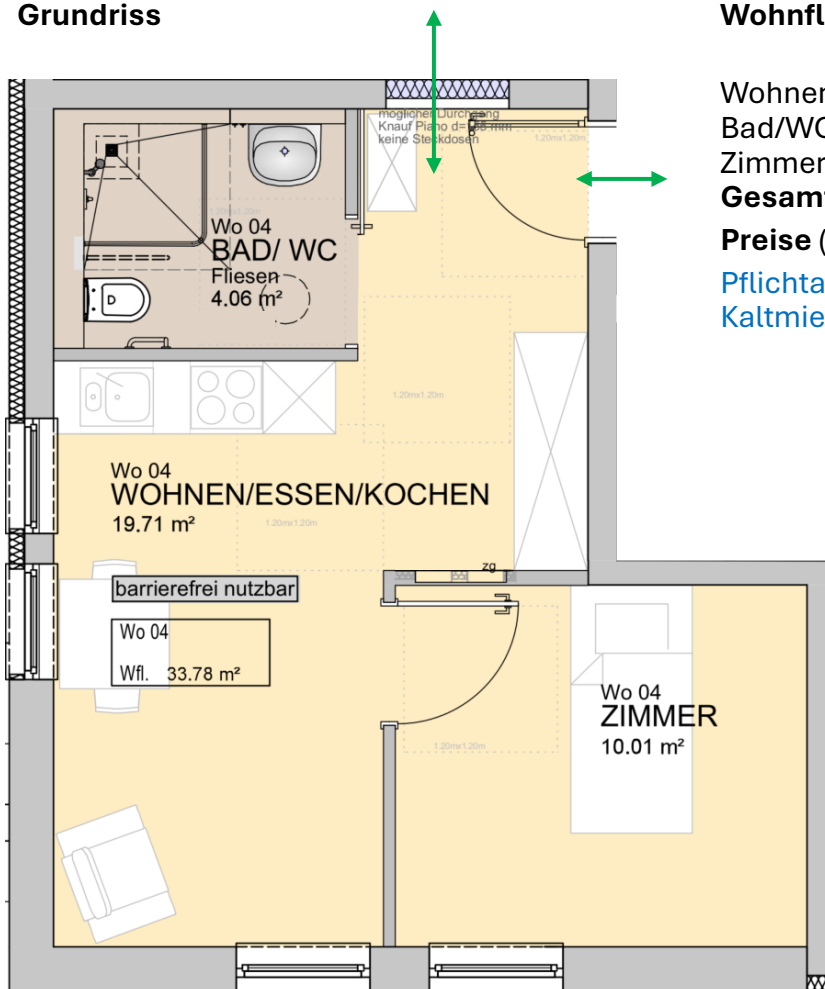


Ansicht Süd - Straßenseite

## Wohnung 4: 2-Zimmer-Wohnung | HG



### Grundriss



### Wohnfläche

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | 19,71 qm        |
| Bad/WC              | 4,05 qm         |
| Zimmer              | 10,01 qm        |
| <b>Gesamt</b>       | <b>33,78 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 34.000 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 385 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoß)

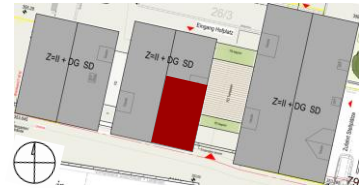
### Wohnung 4:

- ✓ Hofgeschoss
- ✓ Richtung Süden
- ✓ Fenster nach Süd und West
- ✓ ggf. **zusammenschaltbar mit Flexzimmer und/oder Wo 03**
- ✓ **Sozial geförderte Wohnung** (Mietsenkung um 33% im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete), Voraussetzung: Wohnberechtigungsschein

# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen

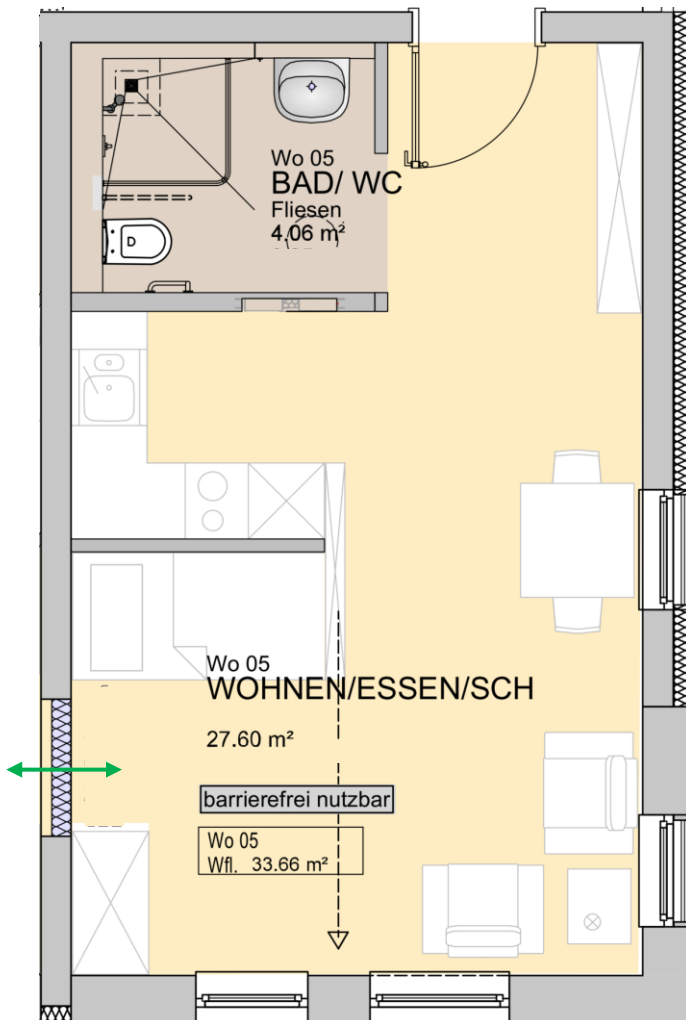


Ansicht Süd - Straßenseite



## Wohnung 5: 1,5-Zimmer-Wohnung | HG

### Grundriss



### Wohnfläche

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Schlafen | 27,60 qm        |
| Bad/WC                | 4,06 qm         |
| <b>Gesamt</b>         | <b>31,66 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 47.500 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 600 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoss)

### Wohnung 5:

- ✓ Hofgeschoss
- ✓ Richtung Süden
- ✓ Fenster nach Süden und Osten
- ✓ **zusammenschaltbar mit Wo 06**

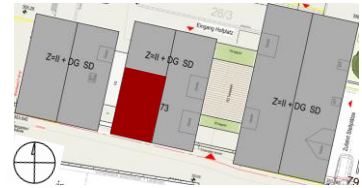




# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



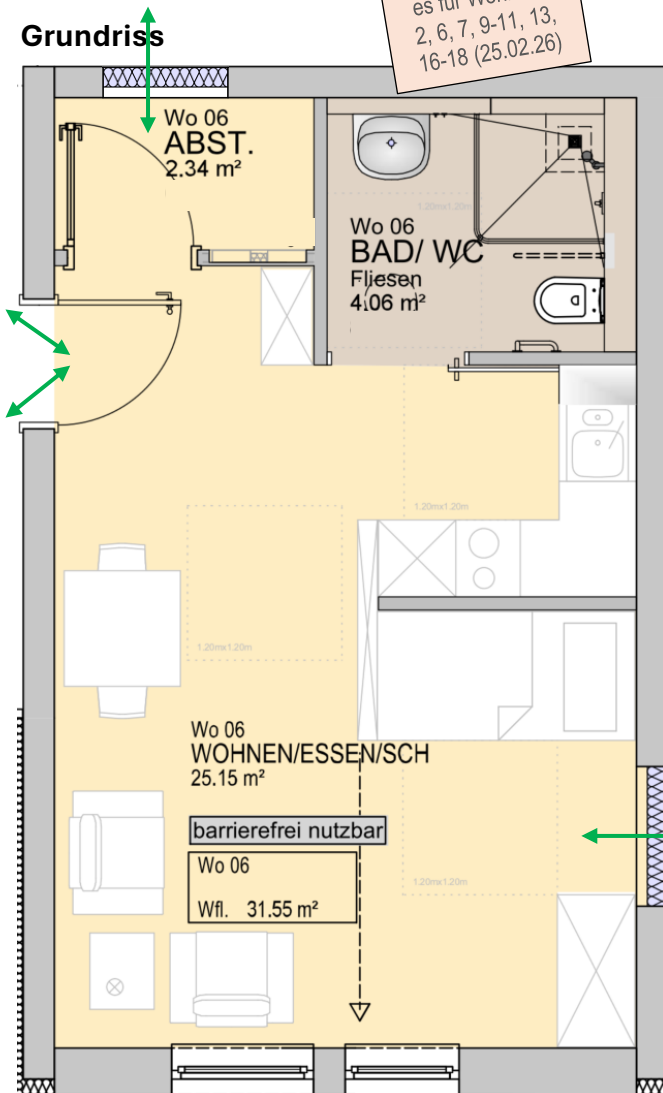
Ansicht Süd - Straßenseite



## Wohnung 6: 1,5-Zimmer-Wohnung | HG

Interessierte gibt  
es für Wohnung  
2, 6, 7, 9-11, 13,  
16-18 (25.02.26)

### Grundriss



### Wohnfläche

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Schlafen | 25,15 qm        |
| Bad/WC                | 4,06 qm         |
| Abstellraum           | 2,34 qm         |
| <b>Gesamt</b>         | <b>31,55 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 47.500 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 600 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoss)

### Wohnung 6:

- ✓ Hofgeschoss
- ✓ Richtung Süden
- ✓ Fenster nach Süden
- ✓ Abstellraum
- ✓ **zusammenschaltbar mit Wo 05; und/oder zusammen nutzbar mit Wo 07 und/oder Wo 07 + Wo 08**

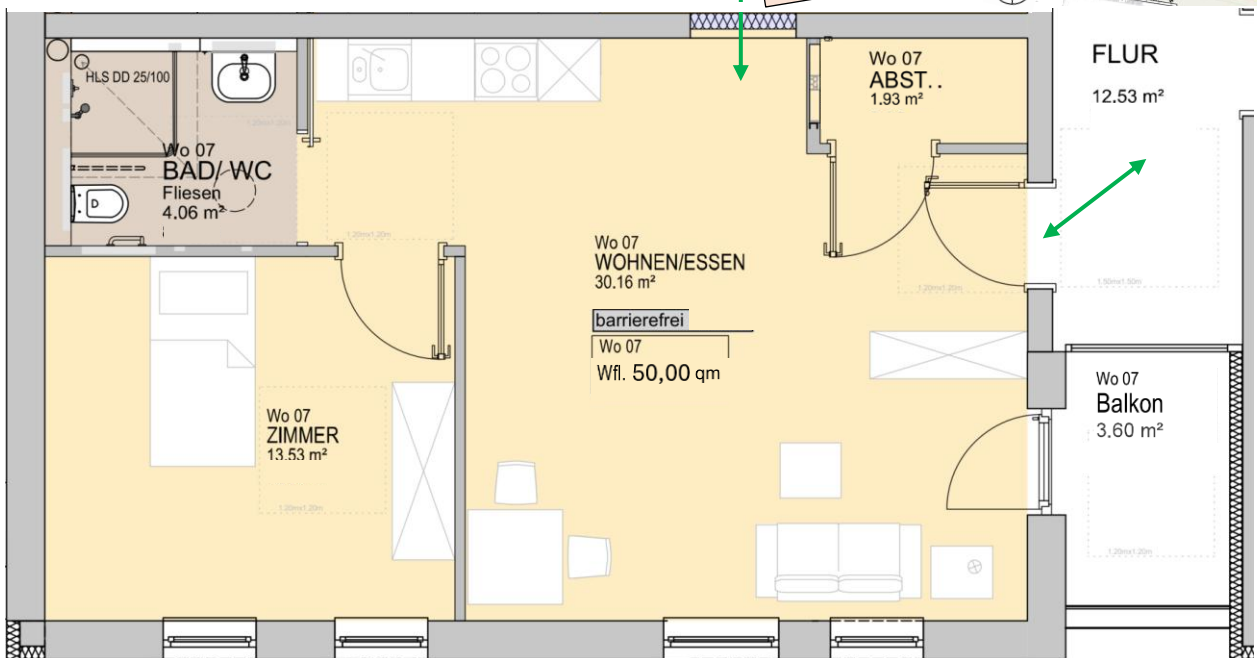


# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



Ansicht Süd - Straßenseite

## Wohnung 7: 2-Zimmer-Wohnung | HG Grundriss



### Wohnfläche:

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Wohnen/Essen                         | 30,16 qm |
| Zimmer                               | 13,53 qm |
| Bad/WC                               | 4,06 qm  |
| Abstellraum                          | 1,93 qm  |
| Balkon 3,6 qm (angerechnet: 0,32 qm) |          |

**Gesamt 50,00 qm**

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 50.000 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 525 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum (im Straßengeschoß)

### Wohnung 7:

- ✓ Hofgeschoss
- ✓ Richtung Süden – Fenster nach Süden
- ✓ Balkon (nicht barrierefrei) nach Osten
- ✓ Abstellraum
- ✓ **zusammenschaltbar mit Wo 08 und/oder Wo 06**
- ✓ **Sozialgeförderte Wohnung, Mietsenkung 33%, Voraussetzung Wohnberechtigungsschein;**

Die Pläne werden noch überarbeitet.  
qm-Werte und Kosten können sich noch ändern.





# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen

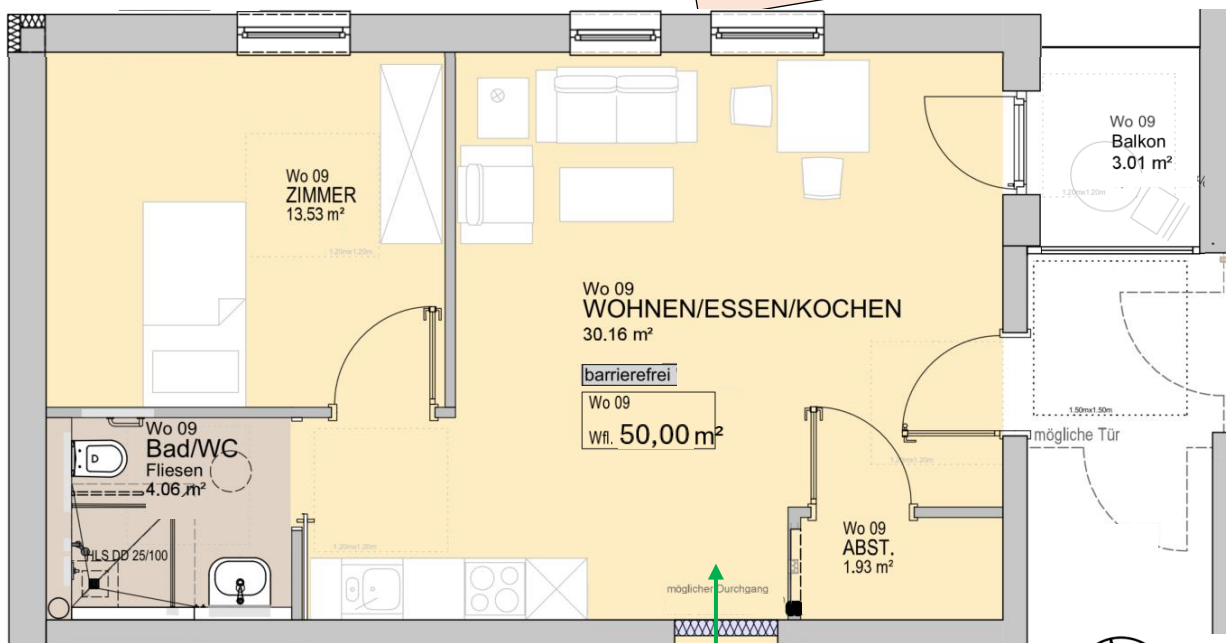


Ansicht Nord - Hofseite

## Wohnung 9: 2-Zimmer-Wohnung | OG

### Grundriss

Interessierte gibt es für Wohnung 2, 6, 7, 9-11, 13, 16-18 (25.02.26)



### Wohnfläche

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Wohnen/Essen                        | 30,16 qm |
| Zimmer                              | 13,53 qm |
| Bad/WC                              | 4,06 qm  |
| Abstellraum                         | 1,93 qm  |
| Balkon 3,0 qm (angerechnet 0,32 qm) |          |

**Gesamt 50,00 qm**

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 50.000 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 555 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoß)

### Wohnung 9:

- ✓ Obergeschoss
- ✓ Richtung Innenhof
- ✓ Fenster nach Norden
- ✓ Balkon nach Osten – nicht barrierefrei
- ✓ Abstellraum
- ✓ ggf.zusammenschaltbar bzw. -nutzbar mit Wo 10
- ✓ Sozialgeförderte Wohnung (Mietsenkung 33%), Voraussetzung: Wohnberechtigungsschein;

Die Pläne werden noch überarbeitet.  
qm-Werte und Kosten können sich noch ändern.



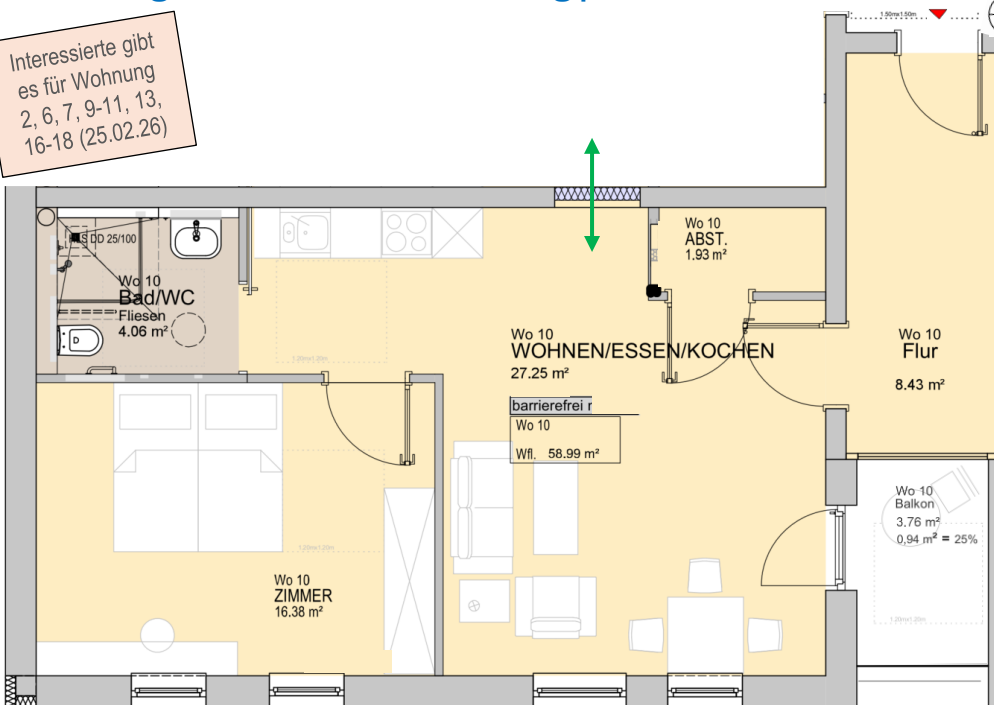
# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



Ansicht Süd - Straßenseite

## Wohnung 10: 2-Zimmer-Wohnung | OG

Interessierte gibt  
es für Wohnung  
2, 6, 7, 9-11, 13,  
16-18 (25.02.26)



### Wohnfläche

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen                        | 27,24 qm        |
| Zimmer                              | 16,38 qm        |
| Bad/WC                              | 4,06 qm         |
| Abstellraum                         | 1,93 qm         |
| Flur/Eingang                        | 8,43 qm         |
| Balkon 3,76qm (25% anger.: 0,94 qm) |                 |
| <b>Gesamt</b>                       | <b>58,99 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 59.000 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 600 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoß)

### Wohnung 10:

- ✓ Obergeschoss
- ✓ Richtung Süden – Fenster nach Süden
- ✓ Balkon Südausrichtung – nicht barrierefrei
- ✓ Abstellraum
- ✓ ggf. zusammenschaltbar bzw. -nutzbar mit Wo 09
- ✓ Sozialgeförderte Wohnung (Mietsenkung 33 %)
- Voraussetzung Wohnberechtigungsschein;
- Mindestbelegung 2 Personen

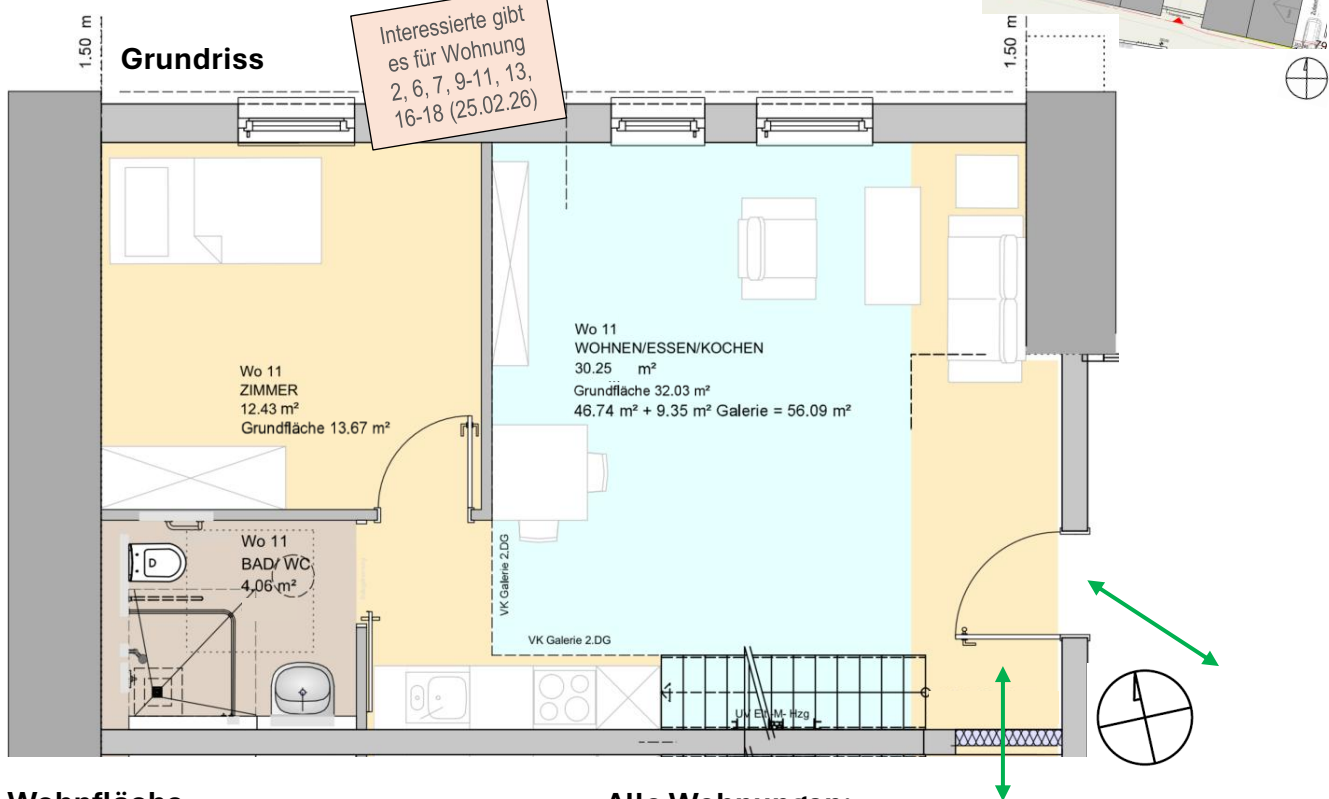
Die Pläne werden noch überarbeitet.  
qm-Werte und Kosten können sich noch ändern.

# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



Ansicht Nord - Hofseite

## Wohnung 11: 2-Zimmer-Wohnung | DG + Galerie



### Wohnfläche

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen (ca. 32 qm) | 30,25 qm        |
| Zimmer (13,67 qm)        | 12,43 qm        |
| Bad/WC                   | 4,06 qm         |
| Galerie                  | 9,35 qm         |
| <b>Gesamt</b>            | <b>56,09 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Pflichtanteile   | 84.500 €    |
| Kaltmiete /Monat | ca. 1.020 € |

Die Pläne werden noch überarbeitet. qm-Werte und Kosten können sich noch ändern. Nur DG: „Grundflächen“ = Boden-flächen ohne Abzug für Dachschräge

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküch (im Straßengeschoß)

### Wohnung 11:

- ✓ Dachgeschoss mit Galerieebene
- ✓ Richtung Innenhof
- ✓ Fenster nach Norden
- ✓ nur im DG 1 barrierefrei ready (nicht im DG 2)
- ✓ **zusammenschaltbar mit Wo 12 + ggf. Wo 13**

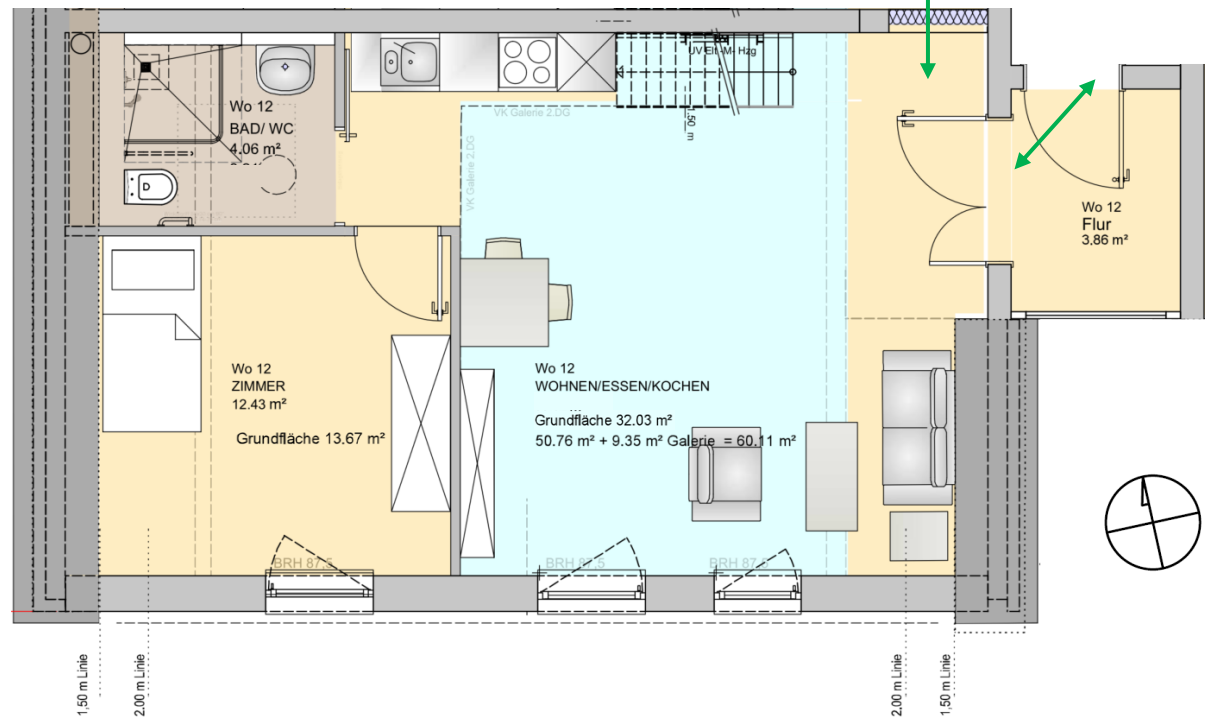
# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



Ansicht Süd - Straßenseite

## Wohnung 12: 2-Zimmer-Wohnung | DG + Galerie

### Grundriss



### Wohnfläche

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen (32,03 qm) | 30,02 qm        |
| Zimmer (13,67 qm)       | 12,43 qm        |
| Bad/WC                  | 4,06 qm         |
| Flur                    | 3,86 qm         |
| Galerie                 | 9,35 qm         |
| <b>Gesamt</b>           | <b>59,72 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Pflichtanteile    | 90.000 €    |
| Kaltmiete / Monat | ca. 1.030 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Strassengeschoß)

### Wohnung 12:

- ✓ Dachgeschoss mit Galerieebene
- ✓ Richtung Süden – Fenster nach Süden
- ✓ nur im DG 1 barrierefrei ready (nicht im DG 2)
- ✓ **zusammenschaltbar mit Wo 11 + ggf. Wo 13**

Die Pläne werden noch überarbeitet. qm-Werte und Kosten können sich noch ändern  
Nur DG: „Grundflächen“= Bodenflächen ohne Abzug für Dachschräge



# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



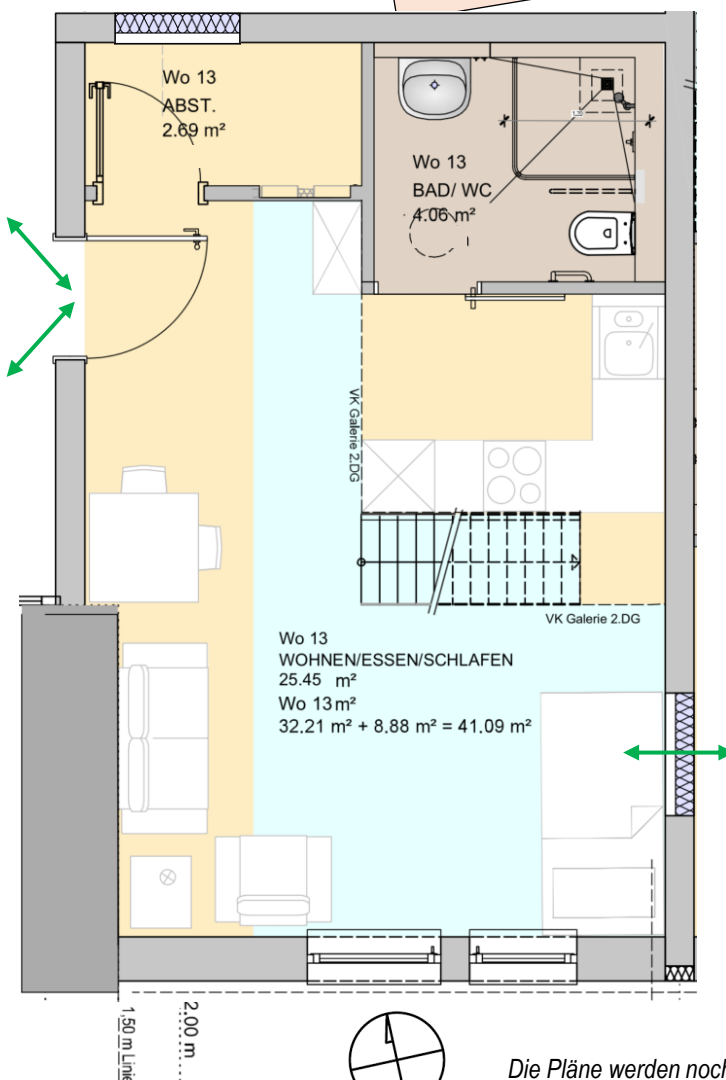
Ansicht Süd - Straßenseite

## Wohnung 13: 1,5-Zimmer-Wohnung | DG + Galerie



### Grundriss

Interessierte gibt  
es für Wohnung  
2, 6, 7, 9-11, 13,  
16-18 (25.02.26)



### Wohnfläche

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Schlafen | 25,45 qm        |
| Bad/WC                | 4,06 qm         |
| Abstellraum           | 2,69 qm         |
| Galerie               | 8,88 qm         |
| <b>Gesamt</b>         | <b>41,08 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 62.000 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 765 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum und Waschküche (im Straßengeschoß)

### Wohnung 13:

- ✓ Dachgeschoss mit Galerieebene
- ✓ Richtung Süden
- ✓ Fenster nach Süden und Westen
- ✓ nur im DG 1 barrierefrei ready (nicht im DG 2)
- ✓ **zusammenschaltbar mit Wo 14 und/oder mit Wo 12 und/oder mit Wo 12+11**

Die Pläne werden noch überarbeitet. qm-Werte und Kosten können sich noch ändern  
Nur DG: „Grundflächen“= Bodenflächen ohne Abzug für Dachschräge

# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen

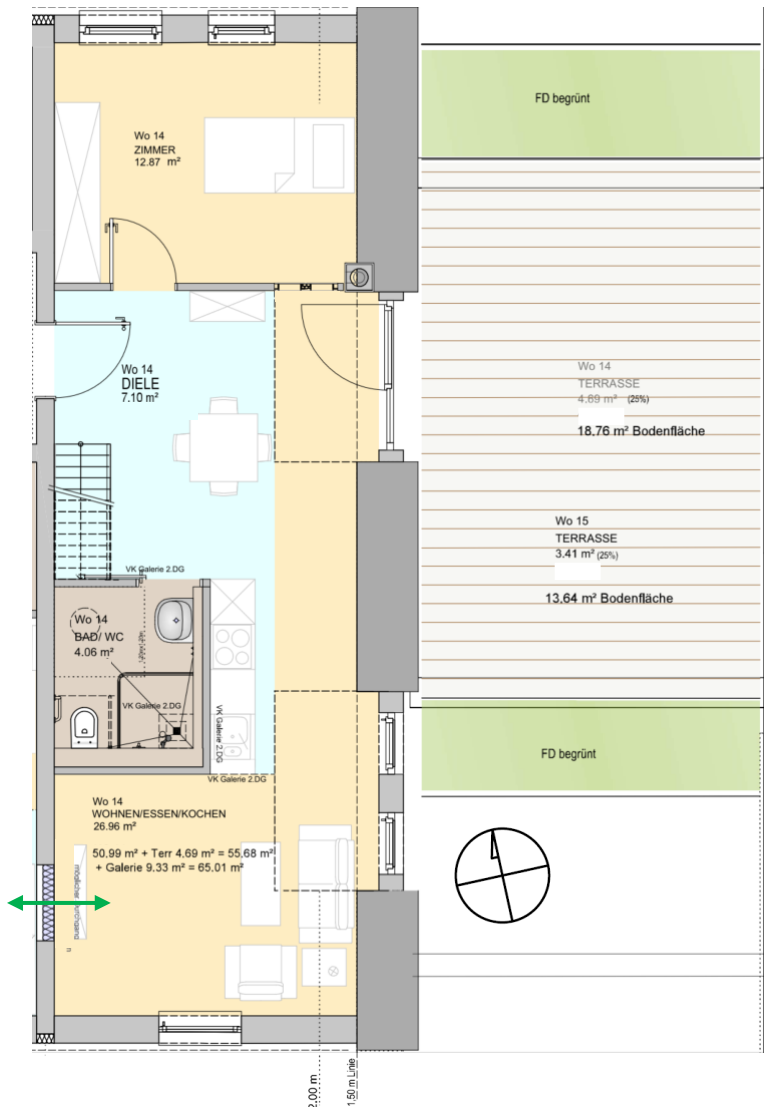


Ansicht Süd - Straßenseite

## Wohnung 14: 2-Zimmer-Wohnung | DG + Galerie



### Grundriss



### Wohnfläche

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen               | 26,96 qm        |
| Zimmer (Grundfl. 13,61 qm) | 12,87 qm        |
| Bad/WC                     | 4,06 qm         |
| Diele/Küche ca.            | 7,10 qm         |
| Terrasse (18,76qm*25 %)    | 4,69 qm         |
| Galerie                    | 9,33 qm         |
| <b>Gesamt</b>              | <b>65,01 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Pflichtanteile    | 98.000 € |
| Kaltmiete / Monat | 1.125 €  |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoss)

### Wohnung 14:

- ✓ Dachgeschoss mit Galerieebene
- ✓ Richtung Süden und Norden
- ✓ Fenster nach Süden, Osten, Norden
- ✓ Terrasse nach Osten, Blick Richtung Norden (und Süden)
- ✓ nur im DG 1 barrierefrei ready (nicht im DG 2)
- ✓ **zusammenschaltbar mit Wo 13**

Die Pläne werden noch überarbeitet. qm-Werte und Kosten können sich noch ändern  
Nur DG: „Grundflächen“= Bodenflächen ohne Abzug für Dachschräge

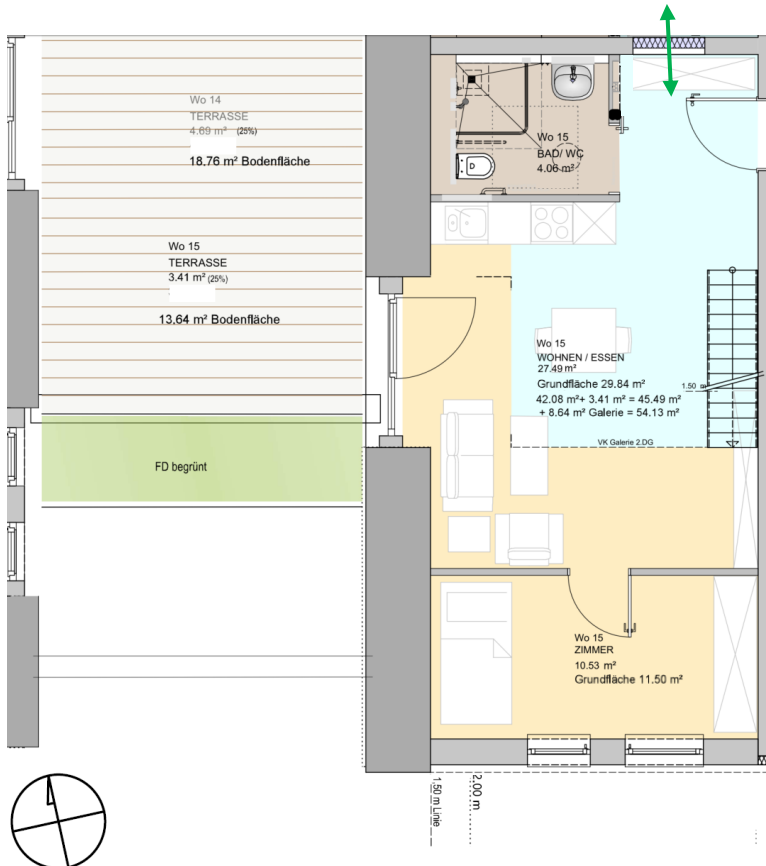
# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



Ansicht Süd - Straßenseite

## Wohnung 15: 2-Zimmer-Wohnung | DG + Galerie

### Grundriss



### Wohnfläche

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen (29,84)    | 27,49 qm        |
| Zimmer (11,50)          | 10,53 qm        |
| Bad/WC                  | 4,06 qm         |
| Terrasse (13,64qm*25 %) | 3,41 qm         |
| Galerie                 | 8,64 qm         |
| <b>Gesamt</b>           | <b>54,34 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 81.500 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 950 € |

### Wohnung 15

- ✓ Dachgeschoss mit Galerieebene
- ✓ Richtung Süden
- ✓ Fenster nach Süden und Westen
- ✓ Barrierearm nutzbar
- ✓ Terrasse nach Westen, Blick nach Süden (und Norden)
- ✓ nur im DG 1 barrierefrei ready (nicht im DG 2)
- ✓ **zusammenschaltbar mit Wo 18**

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoß)

Die Pläne werden noch überarbeitet. qm-Werte und Kosten können sich noch ändern  
Nur DG: „Grundflächen“= Bodenflächen ohne Abzug für Dachschräge



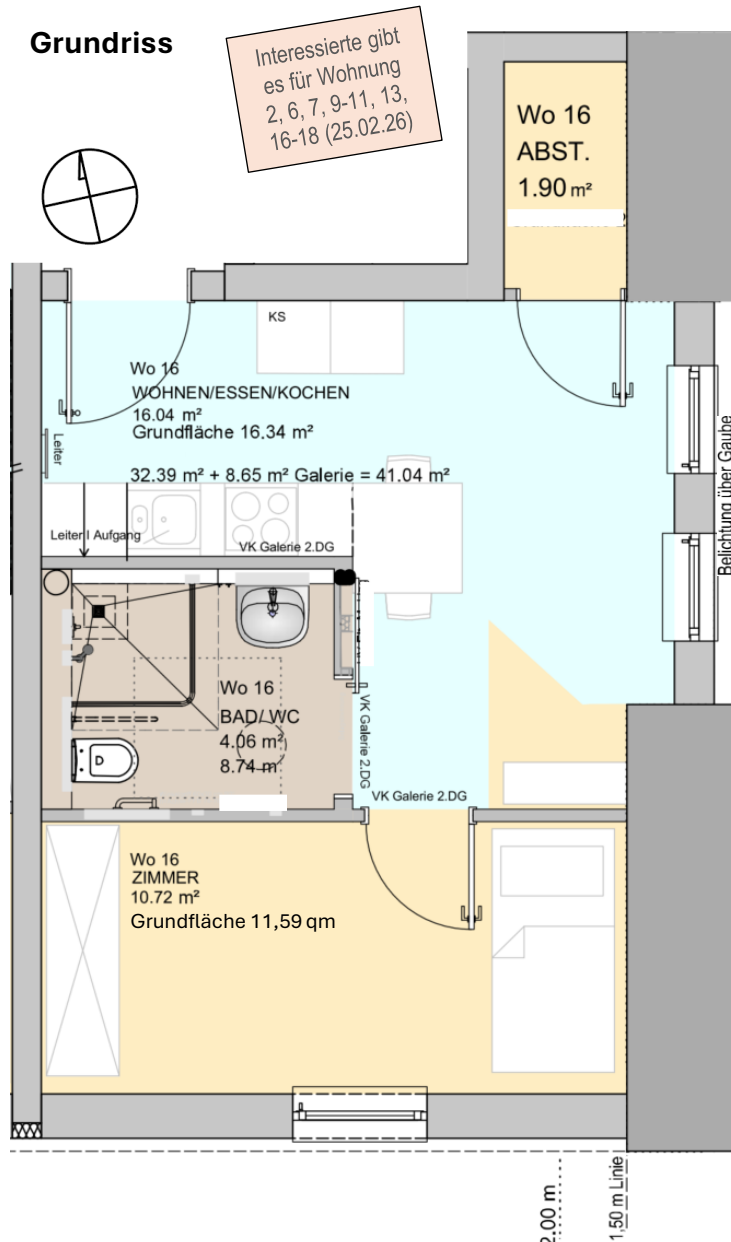
# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



Ansicht Süd - Straßenseite

## Wohnung 16: 2-Zimmer-Wohnung | DG + Galerie

### Grundriss



### Wohnfläche

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen (16,34 qm) | 16,04 qm        |
| Zimmer (11,59 qm)       | 10,72 qm        |
| Bad/WC                  | 4,06 qm         |
| Abstellraum             | 1,90 qm         |
| Galerie                 | 8,65 qm         |
| <b>Gesamt</b>           | <b>41,37 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 62.000 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 770 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Strassengeschooss)

### Wohnung 16

- ✓ Dachgeschoss mit Galerieebene
- ✓ Richtung Süden
- ✓ Fenster nach Süden und Osten
- ✓ Gaube nach Osten
- ✓ nur im DG 1 barrierefrei ready (nicht im DG 2)

Die Pläne werden noch überarbeitet. qm-Werte und Kosten können sich noch ändern. Nur DG: „Grundflächen“ = Boden-flächen ohne Abzug für Dachschräge

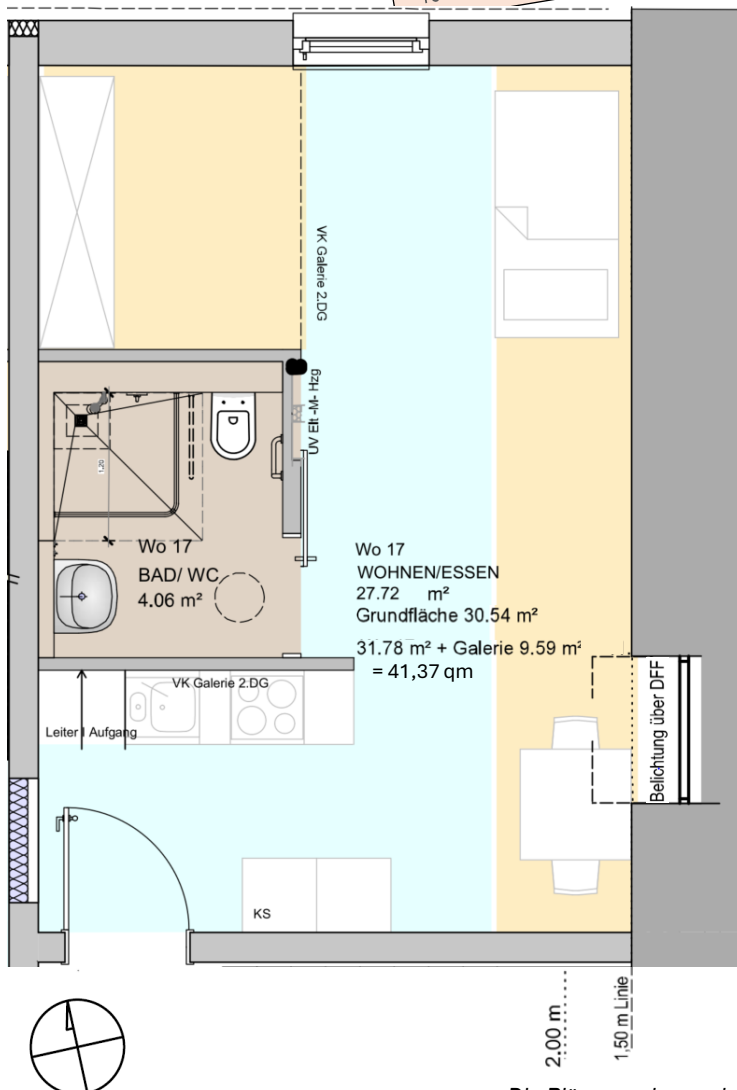
# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



Ansicht Nord - Hofseite

## Wohnung 17: 1,5-Zimmer-Wohnung | DG + Galerie

### Grundriss



### Wohnfläche

|                     |            |                 |
|---------------------|------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | (30.54 qm) | 27,72 qm        |
| Bad/WC              |            | 4,06 qm         |
| Galerie             |            | 9,59 qm         |
| <b>Gesamt</b>       |            | <b>41,37 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 41.500 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 500 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoss)

### Wohnung 17

- ✓ Dachgeschoss mit Galerieebene
- ✓ Richtung Innenhof
- ✓ Fenster nach Norden und Dachflächenfenster (DFF) nach Osten
- ✓ Sozial geförderte Wohnung (Miet-senkung 33 %), Voraussetzung Wohnberechtigungsschein



Die Pläne werden noch überarbeitet. qm-Werte und Kosten können sich noch ändern  
Nur DG: „Grundflächen“ = Bodenflächen ohne Abzug für Dachschräge

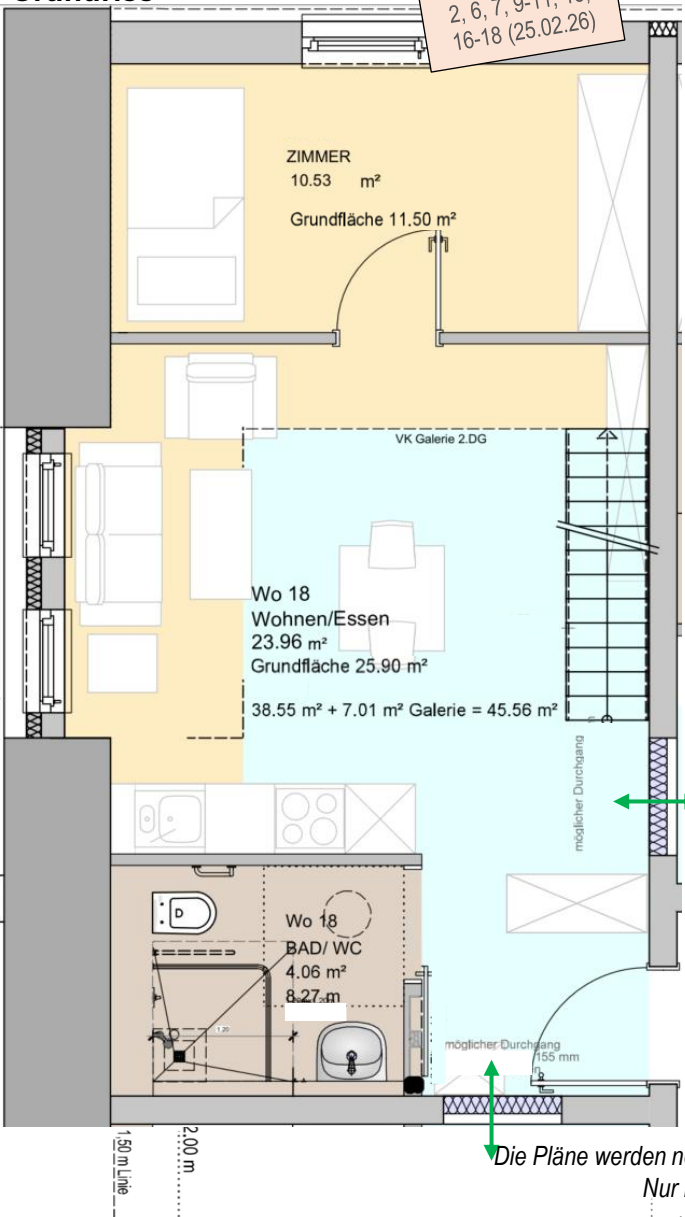
# Wohnen in jedem Alter: „Auf der Mauer“ in Tübingen-Unterjesingen



Ansicht Nord - Hofseite

## Wohnung 18: 2-Zimmer-Wohnung | DG + Galerie

### Grundriss



Interessierte gibt es für Wohnung 2, 6, 7, 9-11, 13, 16-18 (25.02.26)

### Wohnfläche

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen (25,90 qm) | 23,96 qm        |
| Zimmer (11,50 qm)       | 10,53 qm        |
| Bad/WC                  | 4,06 qm         |
| Galerie                 | 7,01 qm         |
| <b>Gesamt</b>           | <b>45,56 qm</b> |

### Preise (voraussichtlich)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Pflichtanteile    | 68.500 €  |
| Kaltmiete / Monat | ca. 865 € |

### Alle Wohnungen:

- ✓ Fenster dreifachverglast
- ✓ Einbauküche
- ✓ Kellerraum + Waschküche (im Straßengeschoß)

### Wohnung 18

- ✓ Dachgeschoss mit Galerieebene
- ✓ Richtung Innenhof
- ✓ Fenster nach Norden und Westen
- ✓ nur im DG 1 barrierefrei ready (nicht im DG 2)
- ✓ **zusammenschaltbar mit Wo 15**



Die Pläne werden noch überarbeitet. qm-Werte und Kosten können sich noch ändern  
Nur DG: „Grundflächen“= Bodenflächen ohne Abzug für Dachschräge



# Übersicht Wohnungen

Werte können sich noch ändern

Zur Kaltmiete kommt noch die Küchenmiete (ca. 25 € / Monat)

Für zusammengeschaltete Wohnungen: kommen Sie gerne auf uns zu

Interessierte gibt es für Wohnung 2, 6, 7, 9-11, 13, 16-18 (25.02.26)

| Whg.-Nr         | Sozialbindung | Wohnfläche | Zimmer Balkon* | barrierefrei | Geschoss & Lage   | Kaltmiete | Pflichtanteile |
|-----------------|---------------|------------|----------------|--------------|-------------------|-----------|----------------|
| W 1             | ✓             | 36,91      | 2              | ✓            | HG, zum Hof       | 440 €     | 37.000 €       |
| <del>W 2</del>  | ✓             | 27,86      | 1,5*           | ✓            | HG, zum Hof       | 360 €     | 28.000 €       |
| W 3             | ✓             | 29,31      | 2              |              | HG, zum Hof       | 350 €     | 29.500 €       |
| W 4             | ✓             | 33,78      | 2              | ✓            | HG, zur Straße    | 385 €     | 34.000 €       |
| W 5             |               | 31,66      | 1,5            | ✓            | HG, zur Straße    | 600 €     | 47.500 €       |
| <del>W 6</del>  |               | 31,55      | 1,5            | ✓            | HG, zur Straße    | 600 €     | 47.500 €       |
| <del>W 7</del>  | ✓             | 50,00      | 2*             | ✓            | HG, zur Straße    | 525 €     | 50.000 €       |
| W 8             | ✓             | 50,00      | 2*             | ✓            | HG, zum Hof       | 550 €     | 50.000 €       |
| <del>W 9</del>  | ✓             | 50,00      | 2*             | ✓            | OG, zum Hof       | 555 €     | 50.000 €       |
| <del>W 10</del> | ✓             | 58,99      | 2*             | ✓            | OG, zur Straße    | 600 €     | 59.000 €       |
| <del>W 11</del> |               | 56,09      | 2              | Galerie-WE   | DG, zum Hof       | 1.020 €   | 84.500 €       |
| W 12            |               | 59,72      | 2              | Galerie-WE   | DG, zur Straße    | 1.030 €   | 90.000 €       |
| <del>W 13</del> |               | 41,08      | 1,5            | Galerie-WE   | DG, zur Straße    | 765 €     | 62.000 €       |
| W 14            |               | 65,01      | 2*             | Galerie-WE   | DG, zu Straße+Hof | 1.125 €   | 98.000 €       |
| W 15            |               | 54,34      | 2*             | Galerie-WE   | DG, zur Straße    | 950 €     | 81.500 €       |
| <del>W 16</del> |               | 41,37      | 2              | Galerie-WE   | DG, zur Straße    | 770 €     | 62.000 €       |
| <del>W 17</del> | ✓             | 41,37      | 1,5            | Galerie-WE   | DG, zum Hof       | 500 €     | 41.500 €       |
| <del>W 18</del> |               | 45,56      | 2              | Galerie-WE   | DG, zum Hof       | 865 €     | 68.500 €       |

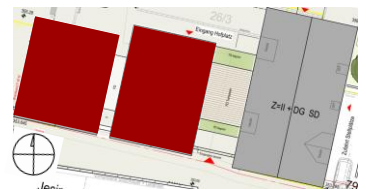
**Option: auch größere Wohnungen sind möglich  
– durch Zusammenschalten mehrerer Klein-Wohnungen!**

einige benachbarte Wohnungen können zusammengelegt werden

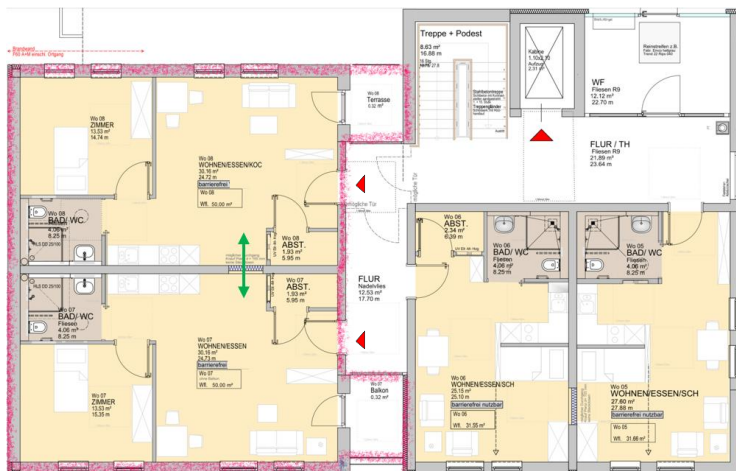
- Wir haben dazu Wanddurchbrüche vorgesehen.
- Damit könnten auch großzügigere Wohnungen für Paare, Familien oder Gemeinschaftswohnen entstehen.
- Auch für Cluster-Wohnungen z.B. für 2-4 Personen wären attraktive Grundrisse möglich. Also für Menschen, die gerne zusammenwohnen wollen, aber mit genügend Privatsphäre. Deshalb haben Sie – wenn sie wollen – je ihr eigenes kleines Bad und ihre eigene Küchenzeile.
- Je nach Nutzung können auch bei Zusammenlegungen von WE je alle Küchen, alle Bäder, alle Abstellräume, beide Wohnungstüren – gemäß Typ Cluster-Wohnen – genutzt werden.
- Oder es werden einzelne dieser Elemente entfernt.
- Der Einbau/ die Abteilung weiterer Zimmer ist möglich. Ebenso deren Grundrissänderung.
- Für alle Pläne gilt: Planänderungen sind noch möglich.
- (Sollten je Sozialwohnungen zusammengelegt werden, müsste je die Mindestpersonen- und entsprechende Zimmeranzahl gegeben sein.)

Die Pläne werden noch überarbeitet.

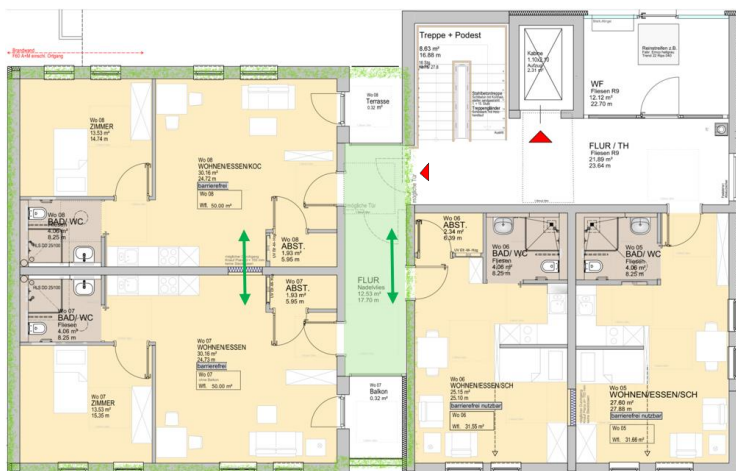
qm-Werte und Kosten können sich noch ändern.



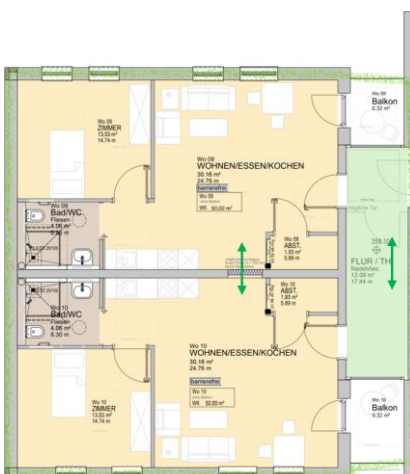
## Hofgeschoss (HG)



Wo 07 und 08 zusammengelegt.  
Neben der Küchenzeile ist der vorbereitete  
Türdurchbruch geöffnet.  
Wohnung hat ca. 101 qm

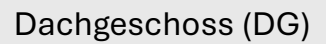


Wo 07 und 08 zusammengelegt.  
Und zusätzlich ein gemeinsamer Flur (grün)  
innerhalb der größeren Wohnung.  
Neben der Küchenzeile ist der vorbereitete  
Türdurchbruch geöffnet.  
Wohnung hat ca. 113 qm

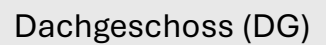


## 1.Obergeschoss (OG)

Wo 09 und 10 zusammengelegt.  
Auch hier mit zusätzlichem gemeinsamem Flur  
(grün) innerhalb der größeren Wohnung.  
Wohnung hat ca. 114 qm  
(Vorsicht: Wohnflächen im Plan tw. nicht aktuell)



Wo 15 und 18 **zusammengelegt**.  
Fenster nach Nord, Süd, West.  
Dachterrasse.  
Wohnung hat ca. 100 qm

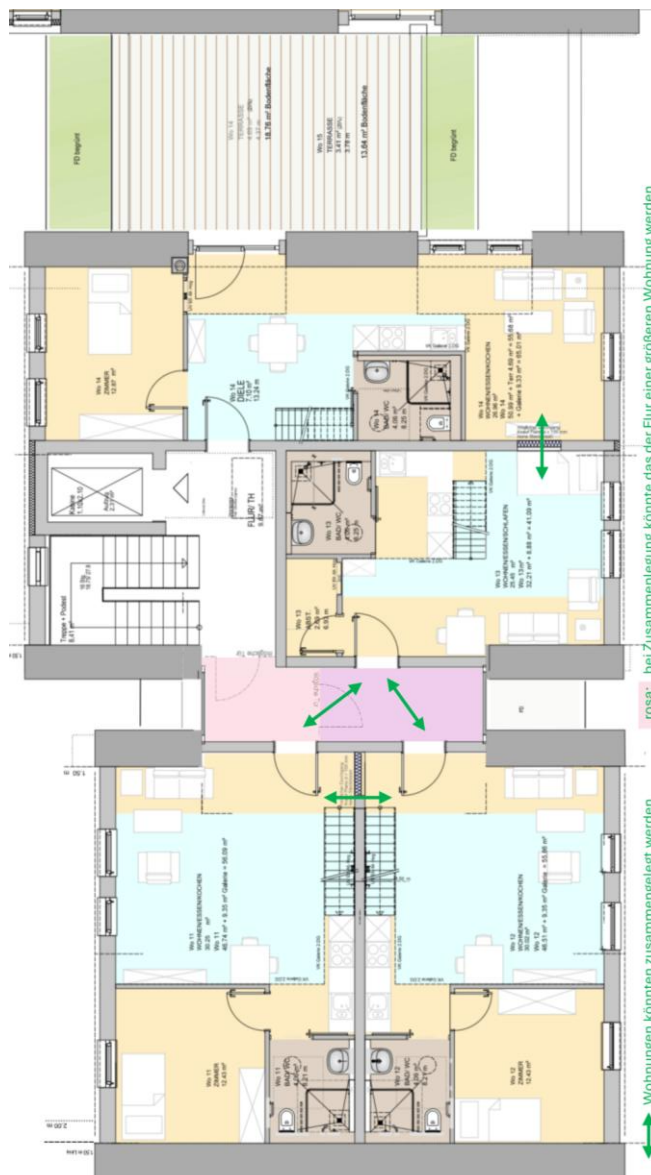
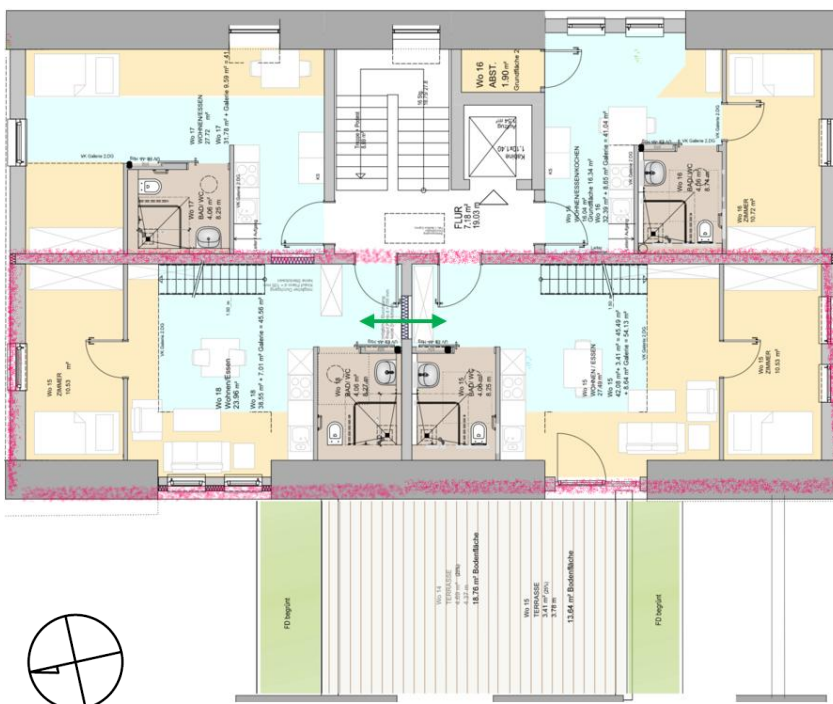


Fürs Haus West und Haus Mitte fehlen im Exposé noch die möglichen Einzelkombinationen.

**Aber auch im Dachgeschoss gibt es hier viele Möglichkeiten, zwei oder mehrere kleine Wohnungen zusammen zu legen.**

Damit Sie es sich besser vorstellen können:  
das Grundmuster ist ähnlich wie im Hofgeschoss (s. weiter vorne).

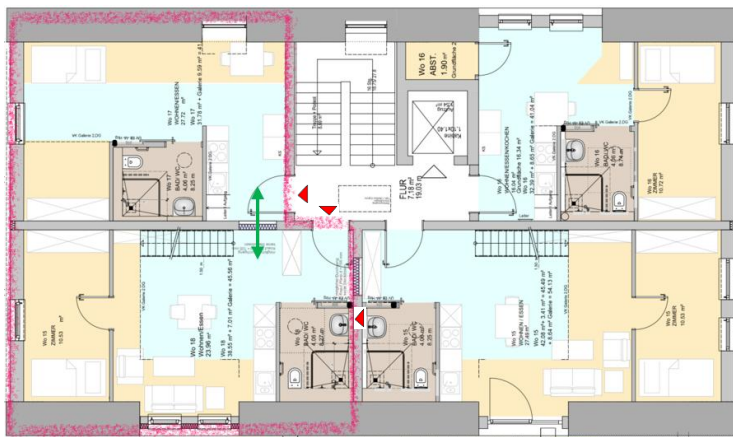
Die Pläne werden noch überarbeitet.  
qm-Werte und Kosten können sich  
noch ändern



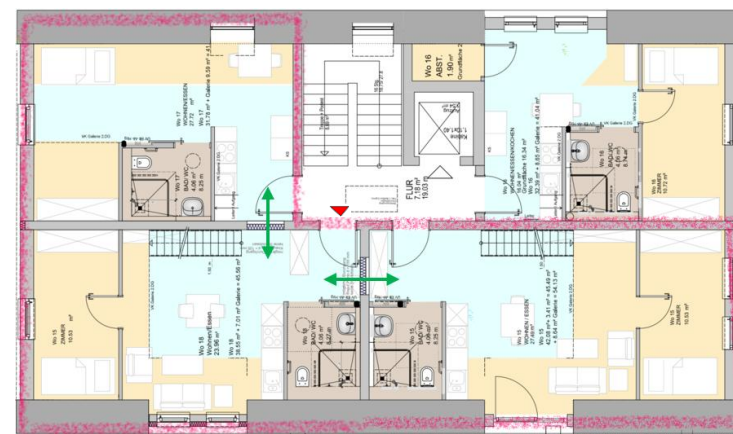




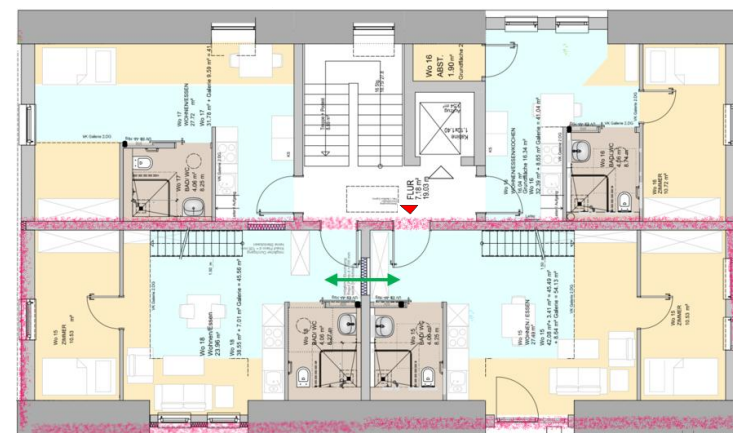
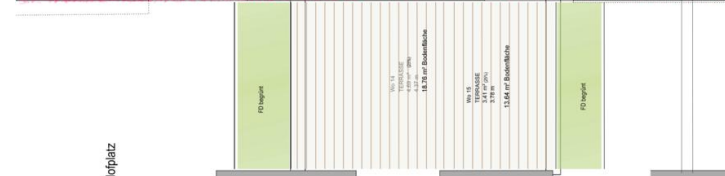
## Dachgeschoss (DG)



Wo 17 und 18 zusammengelegt.  
Fenster nach Ost, West, Nord.  
Wohnung hat ca. 87 qm  
(Solange Wo 17 eine Sozialwohnung ist,  
kommt diese Variante definitiv nicht in Betracht)



Wo 15, 17 und 18 zusammengelegt.  
Zwei vorbereitete Türrdurchbrüche geöffnet.  
Wohnung hat ca. 141 qm  
Fenster in alle 4 Himmelsrichtungen  
Dachterrasse  
(Solange Wo 17 eine Sozialwohnung ist,  
kommt diese Variante definitiv nicht in Betracht)



Wo 15 und 18 zusammengelegt.  
Fenster nach Nord, Süd, West.  
Dachterrasse.  
Wohnung hat ca. 100 qm



Die Pläne werden noch überarbeitet.  
qm-Werte und Kosten können sich noch ändern.