



GROBScreening ZUR PRÜFUNG DER ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB FÜR DIE TÜBINGER SÜDSTADT



Auftraggeberin



Universitätsstadt Tübingen
Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder
Gaudystraße 12
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 90
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
M. Sc. Oliver Frühauf
Dipl.-Ing. Roland Schröder

Abbildungen Deckblatt:

Eigene Aufnahmen LPG mbH, März 2023

Stand:

Juli 2023 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Analyse	6
2.1	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets.....	6
2.2	Potenzieller Anwendungsbereich für das soziale Erhaltungsrecht	9
2.3	Gebäude- und Wohnungsbestand.....	12
2.4	Eigentumsverhältnisse und Abgeschlossenheitsbescheinigungen	14
2.5	Baumaßnahmen.....	19
2.6	Angebotsmiete.....	22
2.7	Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.....	24
3.	Fazit und Empfehlungen für das weitere Vorgehen.....	27
4.	Verzeichnisse	30
4.1	Abbildungsverzeichnis.....	30
4.2	Tabellenverzeichnis.....	30
4.3	Quellenverzeichnis	31

1. Einleitung

Durch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in den Städten, steigende Mieten, das erhöhte Interesse an der Verwertung von Immobilien sowie neue Ansprüche an Ausstattungsstandards und den Wohnkomfort einkommensstarker Haushalte verzeichnen viele Städte in Deutschland einen angespannten Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund und der nur begrenzten Möglichkeiten der Kommunen, steuernd Einfluss auf den privaten Wohnungsmarkt zu nehmen, kommt dem sozialen Erhaltungsrecht als städtebaulichem Instrument zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren wieder eine große Bedeutung zu. Auch die Stadtpolitik in Tübingen diskutiert den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts, wie die Vorlage 34/2022 „Rechtliche Grundlagen für den Erlass von Erhaltungssatzungen (Mileuschutzsatzungen)“ und der „Antrag zur Prüfung der Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet oder Teilgebiet der Südstadt“ (Vorlage 346a/2022) belegen.

Die Erstellung eines Grobscreenings stellt den ersten Verfahrensschritt zur Festsetzung sozialer Erhaltungsgebiete dar. Anhand eines auf Sekundärdaten basierenden Indikatorensystems wird unterhalb der städtischen Ebene geprüft, welche Gebiete für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung potenziell in Frage kommen. Hierzu werden verfügbare Daten wie die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Alter und Haushaltsgröße, die Entwicklung von Mietniveau und Umwandlungstätigkeit und Eigentumsverhältnisse sowie die Bau- und Nutzungsstruktur anhand fester Bewertungskriterien betrachtet. Im Ergebnis können ein oder mehrere Verdachtsgebiete ermittelt werden, die für den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts grundsätzlich in Frage kommen. Die so ermittelten potenziellen Anwendungsbereiche werden in der zweiten Stufe vertiefend untersucht, indem in der Regel eine ergänzende Haushaltsbefragung und eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durchgeführt werden.

Das Grobscreening für die Universitätsstadt Tübingen ist bereits von vornherein auf den Sozialraum der Tübinger Südstadt fokussiert. Mit der Erstellung des Grobscreenings wird ermittelt, ob die Tübinger Südstadt oder Teile davon grundsätzlich für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung in Frage kommen. Dazu wurden

- die städtebaulichen und soziodemografischen Strukturen unter Anwendung eines Indikatorensets aus überwiegend sekundärstatistischen Daten analysiert,
- das bauliche Aufwertungspotenzial, der derzeitige und zukünftige Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial abgeleitet,
- darauf aufbauend ein mögliches Verdachtsgebiet räumlich klar abgegrenzt und
- abschließend der weitere, vertiefende Untersuchungsbedarf skizziert, um den späteren rechtssicheren Einsatz des Instruments der sozialen Erhaltungssatzung zu gewährleisten.

Die wesentlichen Indikatoren, die im Rahmen des Grobscreenings analysiert werden konnten, sind in der Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Übersichtstabelle Indikatoren

Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungspotenzial
Eigentumsform	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alter ▪ Herkunft ▪ Haushaltsgröße ▪ Sozialstrukturdaten ➤ Entwicklung der Indikatoren im zeitlichen Verlauf
Angebotsmieten	Entwicklung Angebotsmieten	
Sanierungs- und Modernisierungspotenzial	bauliche Maßnahmen	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

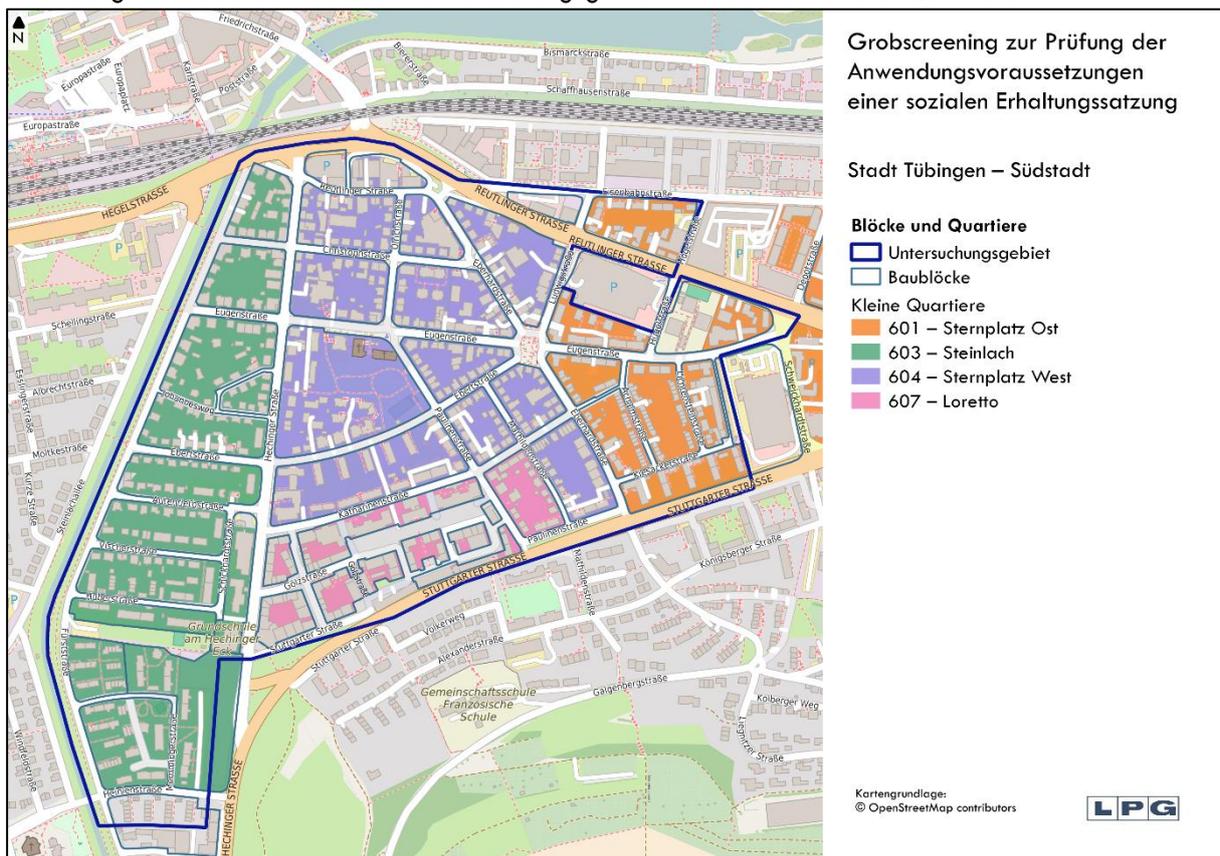
2. Analyse

2.1 Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet „Tübinger Südstadt“ befindet sich südöstlich von der Tübinger Altstadt und des Hauptbahnhofs. Durch die Bahnanlagen im Norden, die Steinlach im Westen und die beiden großen Verkehrsstraßen Reutlinger Straße und Stuttgarter Straße (B27 und B28), die das Gebiet von Nord nach West bzw. im Süden begrenzen, hat das Gebiet eine Insellage. Östlich schließen sich auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs großflächiger Einzelhandel, Baumärkte und Gewerbe an. Nördlich der Eisenbahnstraße sind in den vergangenen Jahren Neubauten entstanden.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Reutlinger Straße und die Eisenbahnstraße, im Osten durch die Schweickhardtstraße, Eugenstraße und Kiesackerstraße, im Süden durch die Stuttgarter Straße, Hechinger Straße und Heinlenstraße sowie im Westen durch die Fürststraße begrenzt. Das Untersuchungsgebiet umfasst die kleinen Quartiere 603 Steinlach, 604 Sternplatz West und 607 Loretto komplett sowie einen Teilbereich des Quartiers 601 Sternplatz Ost (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Übersicht über das Untersuchungsgebiet mit Baublöcken und Quartieren



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

Das Untersuchungsgebiet ist durch verschiedene Stadtbuslinien und die Nähe zum Hauptbahnhof gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Als größere öffentliche Grün- und Freiflächen sind die Uferwege an der Steinlach (vgl. Abbildung 2), der Volksgarten, der Sternplatz (vgl. Abbildung 3) und Lorettoplatz sowie Spiel- und Freiflächen in der Nähe der Schulen Hechinger Eck und der Hügelschule zu

nennen. Es befinden sich zwei größere Einkaufszentren und Parkhäuser in direkter Umgebung und mit dem Vorstadt- und dem Landestheatertheater zwei Einrichtungen mit gesamtstädtischer bzw. überregionaler Bedeutung im Untersuchungsgebiet. Cafés, Bäckereien, Kneipen, Imbisse und Restaurants sind über das gesamte Gebiet verteilt.

Abbildung 2: Steinlach und Uferbegrünung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, März 2023

Im Untersuchungsgebiet befinden sich darüber hinaus verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen, wie die Auswahl belegt:

- neun Kindertageseinrichtungen,
- die Grundschulen Hechinger Eck und die Hügelschule,
- sechs Spielplätze,
- das Jugendhaus Pauline und der Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni,
- das elkiko Familienzentrum Tübingen,
- die „Sozialen Läden“ Loretto Laden und der Umsonst Laden der Lu15,
- die Eberhardskirche,

- die Volkshochschule,
- eine Tagesstätte für wohnungslose Menschen (Dornahof) und
- verschiedene Vereine für Sport und Bewegung.

Stadtgeschichtlich wurde die Tübinger Südstadt mit dem Bau des Hauptbahnhofs, der Eindämmung der Steinlach und der Ansiedlung des Gaswerks ab den 1860er Jahren besiedelt, erste Stadtvillen in den 1870er Jahren bezogen und mit dem Stadtbauplan der „Reutlinger Vorstadt“ im Jahr 1890 eine geordnete Entwicklung von Wohnen und Gewerbe, die zu einer hohen Nutzungsmischung geführt hat, betrieben. Stadtbildprägend sind für die Südstadt verschiedene Kasernen, die mit dem Abzug der französischen Truppen in den 1990er Jahren einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wurde der Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ in den 1990er Jahren neu geordnet und durch Neubauten ergänzt.¹ Dazu gehört auch das Quartier Loretto innerhalb des Untersuchungsgebiets. Der Bau des zweiröhrigen und mit je zwei Fahrspuren versehenen Schindhaubasistunnels zur unterirdischen Verlagerung der B27/Anschlussknotenpunkt B27/28 ist bereits seit vielen Jahren in der Diskussion. Die Maßnahme befindet sich in der Genehmigungsplanung ohne Angabe zur zeitlichen Umsetzung.²

Abbildung 3: Sternplatz



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, März 2023

¹ Universitätsstadt Tübingen, Stadt-sanierungsamt Tübingen, Stadt mit Eigenschaften, Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“, 1998, S. 10 ff.

² Regierungspräsidium Tübingen, B 27 Tübingen (Bläsibad) – B 28 Langer Schindhaubasistunnel, Internetquelle.

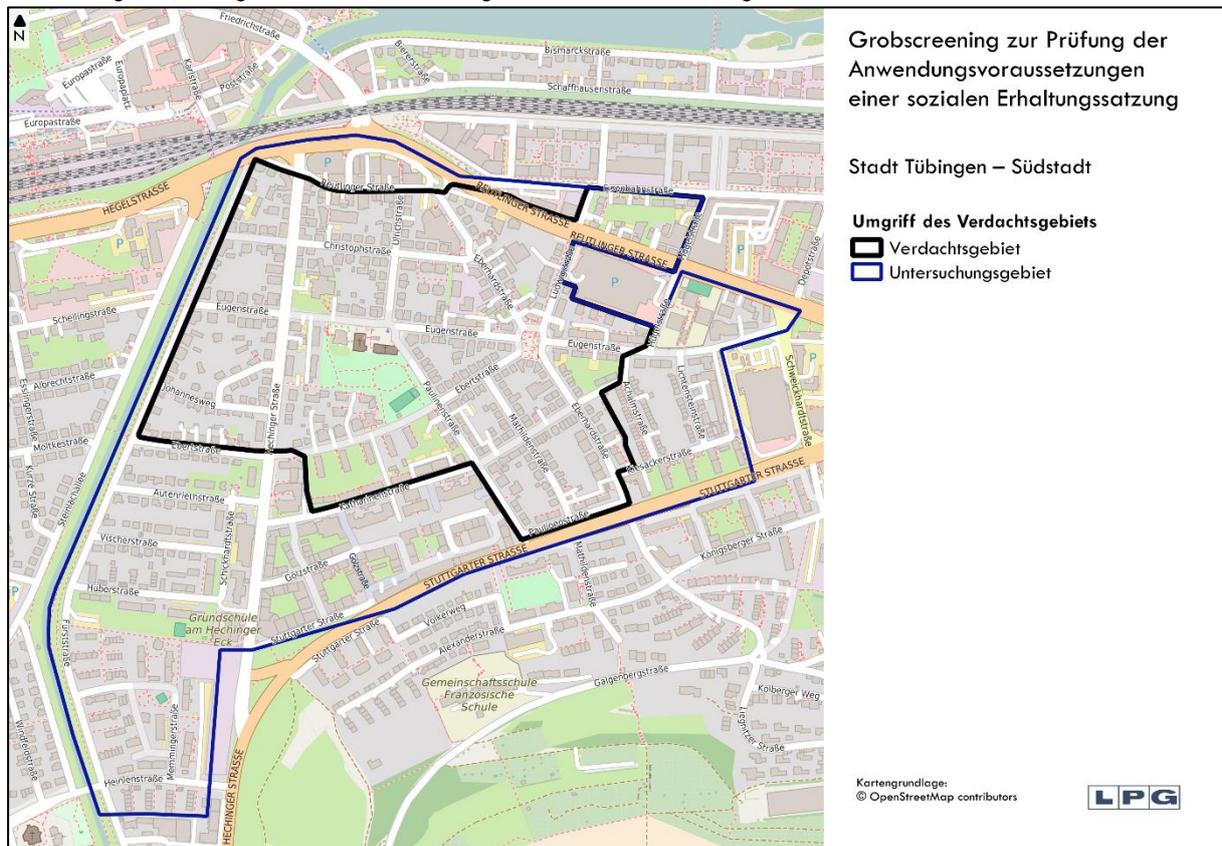
2.2 Potenzieller Anwendungsbereich für das soziale Erhaltungsrecht

Zur Identifizierung eines Anwendungsbereichs, der potenziell für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung in Frage kommt, wurde das Untersuchungsgebiet „Tübinger Südstadt“ in einem ersten Schritt hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur analysiert. Grundsätzlich kommen Gebiete/Bereiche für die weitere Analyse in Frage, wenn sie durch eine dichte Wohnbebauung geprägt sind. Ausgeschlossen werden können hingegen folgende Bereiche und Flächentypen:

- aufgelockerte Wohnbebauung wie Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhausbebauung
- Flächen für Handel, Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie
- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Gemeinbedarf, Sondernutzungen und Verkehrsflächen

Grundlage dafür war u. a. eine Ortsbegehung, die im März 2023 durchgeführt wurde. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde auch der Zustand der Wohngebäude betrachtet, um äußerlich erkennbare bauliche Aufwertungspotenziale feststellen zu können. Für Neubauten oder bereits umfassend modernisierte Wohngebäude entfaltet das soziale Erhaltungsrecht nur eine geringe Wirkung, da das bauliche Aufwertungspotenzial, welches durch das städtebauliche Instrument gesteuert werden kann, in der Regel nicht vorliegt. Die Ortsbegehung wurde mit städtischen Daten zum Geschosswohnungsbau und der Anzahl der Wohneinheiten, der Einwohner:innenzahl und einer Luftbildanalyse ergänzt. Im Ergebnis dieser Analyse und Typologisierung wurde das in der Abbildung 4 dargestellte Verdachtsgebiet identifiziert.

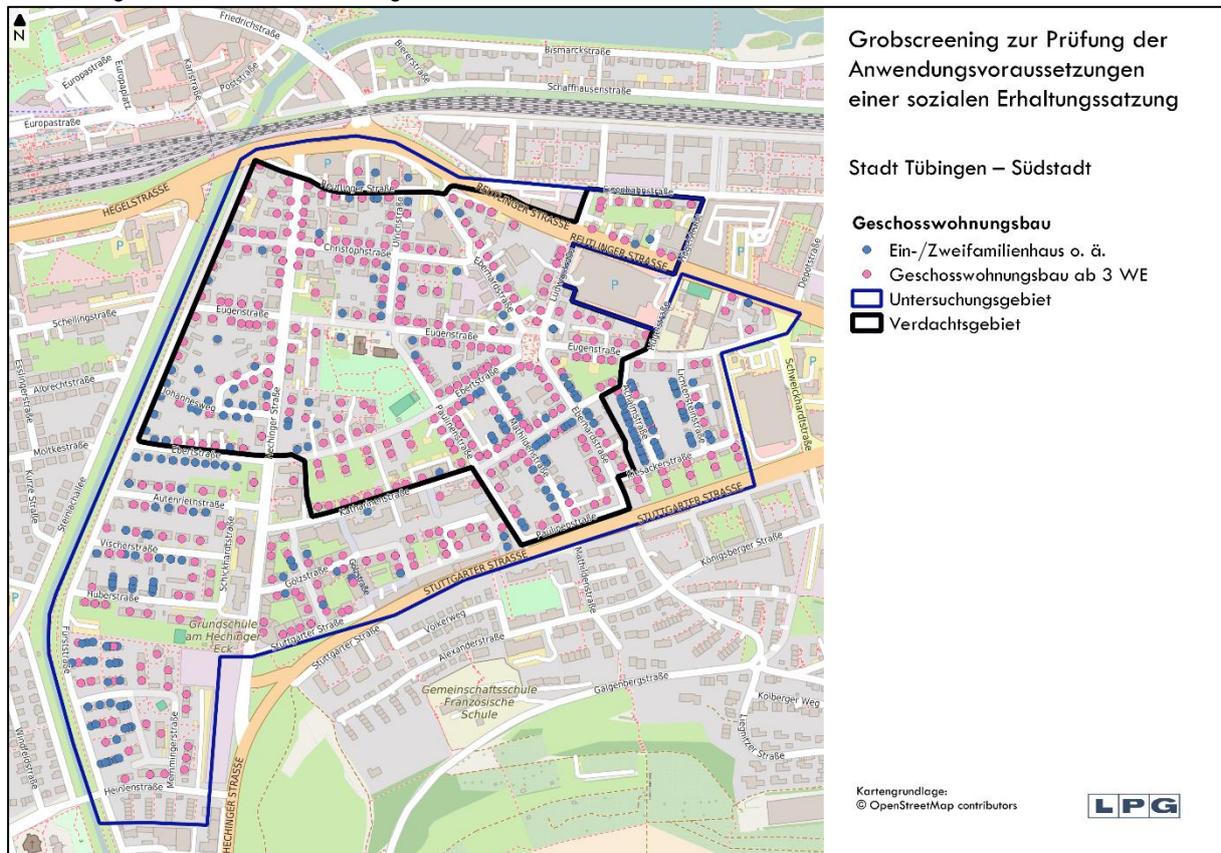
Abbildung 4: Umgriff des Untersuchungs- und des Verdachtsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Anhand von Abbildung 5 und Abbildung 6 ist zu erkennen, dass das Verdachtsgebiet insbesondere den Geschosswohnungsbau mit drei und mehr Wohneinheiten umfasst. Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser, die sich insbesondere im östlichen Bereich in der Alcham- und Lichtenstraße sowie im Bereich südlich der Eberstraße befinden, werden ausgeschlossen. Ausgeschlossen wird zudem der Geschosswohnungsbau in der Kiesäckerstraße, da dieser nach 2010 umfassend energetisch modernisiert und barrierefrei umgebaut wurde sowie neue, große Balkone angebaut und die Wohnungen auf einen zeitgemäßen Ausstattungszustand gebracht wurden.³ Dieser Wohnbestand weist daher keine baulichen Aufwertungspotenziale mehr auf, eine Steuerungswirkung durch das soziale Erhaltungsrecht ist nicht gegeben. Auch für das Loretto-Areal (vgl. Abbildung 7) besteht kein Handlungserfordernis für den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts. Das Loretto-Areal wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Französisches Viertel/Loretto“ zwischen den Jahren 1996 bis 2007 neu geordnet und mit Stadthäusern und Blockrandbebauung im Neubau versehen. Neben Wohnen wurden auch Handel und Dienstleistungen, die städtische Volkshochschule, eine Privatklinik und ein Hotel angesiedelt. Zudem wurde das Wohnumfeld neugestaltet.⁴ Im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befinden sich neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch einige Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwölf bzw. 18 Wohneinheiten. Diese Wohngebäude befinden sich in einem guten Erhaltungszustand, sind mit Balkonen und Wärmedämmung ausgestattet und sind größtenteils im Eigentum der GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH) bzw. anderer gemeinwohlorientierter Akteur:innen wie Genossenschaften oder dem Miethäusersyndikat. Darüber hinaus stehen sie nicht im stadträumlichen Zusammenhang zum Verdachtsgebiet.

Abbildung 5: Geschosswohnungsbau

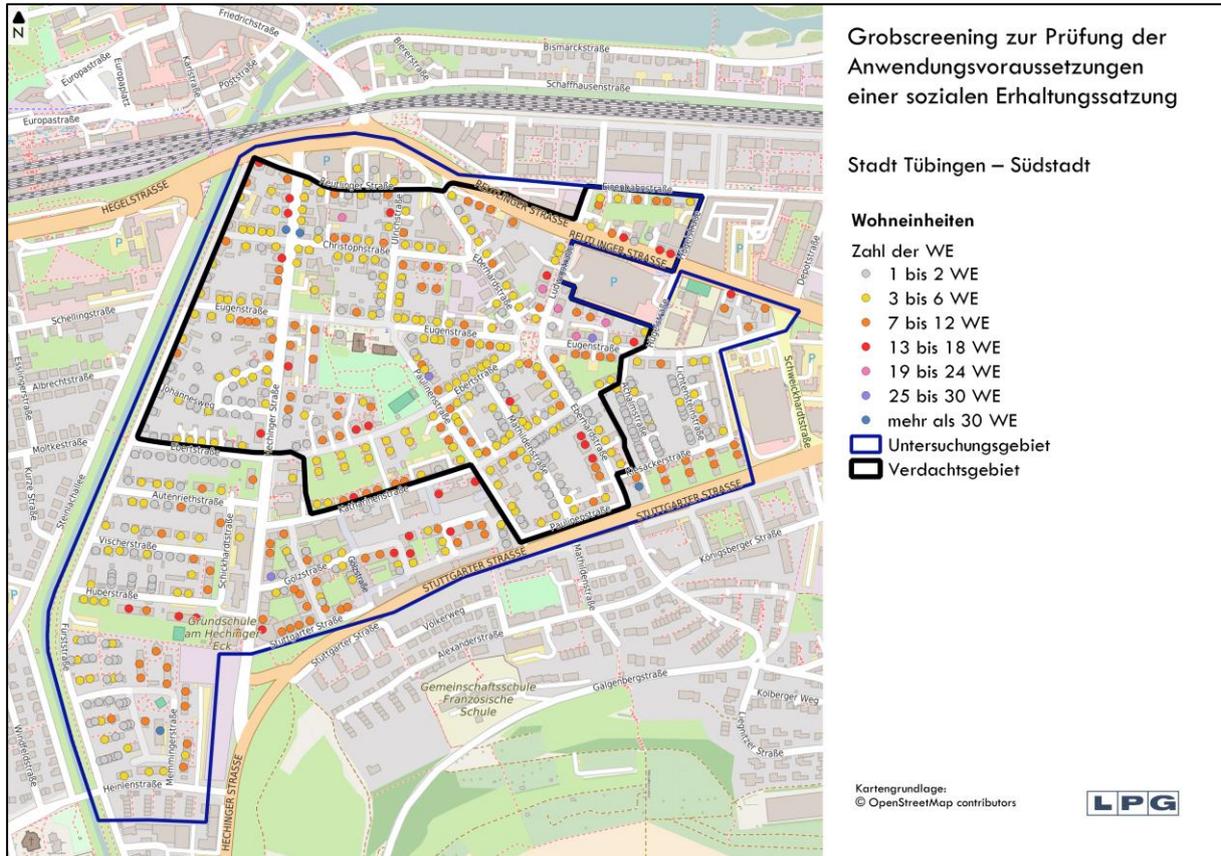


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

³ Orth Architektur Tübingen, Mehrfamilienhaus Sanierung Tübingen, Internetquelle.

⁴ Universitätsstadt Tübingen, Französisches Viertel / Loretto, Internetquelle.

Abbildung 6: Zahl der Wohneinheiten je Adresse



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

Abbildung 7: Loretto



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, März 2023

2.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

Wegen seiner zentralen städtischen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand schon lange attraktiv für Mieter:innen und Investor:innen. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie z. B. Aufzügen, große, hochwertig ausgestattete Badezimmer, neue, größere Balkone oder Zweit-Balkone, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen. Dies belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten wie Berlin (z. B. in den Bezirken Neukölln, Mitte und Tempelhof-Schöneberg), Leipzig (Osten und Westen) oder Köln (Severinsviertel).⁵

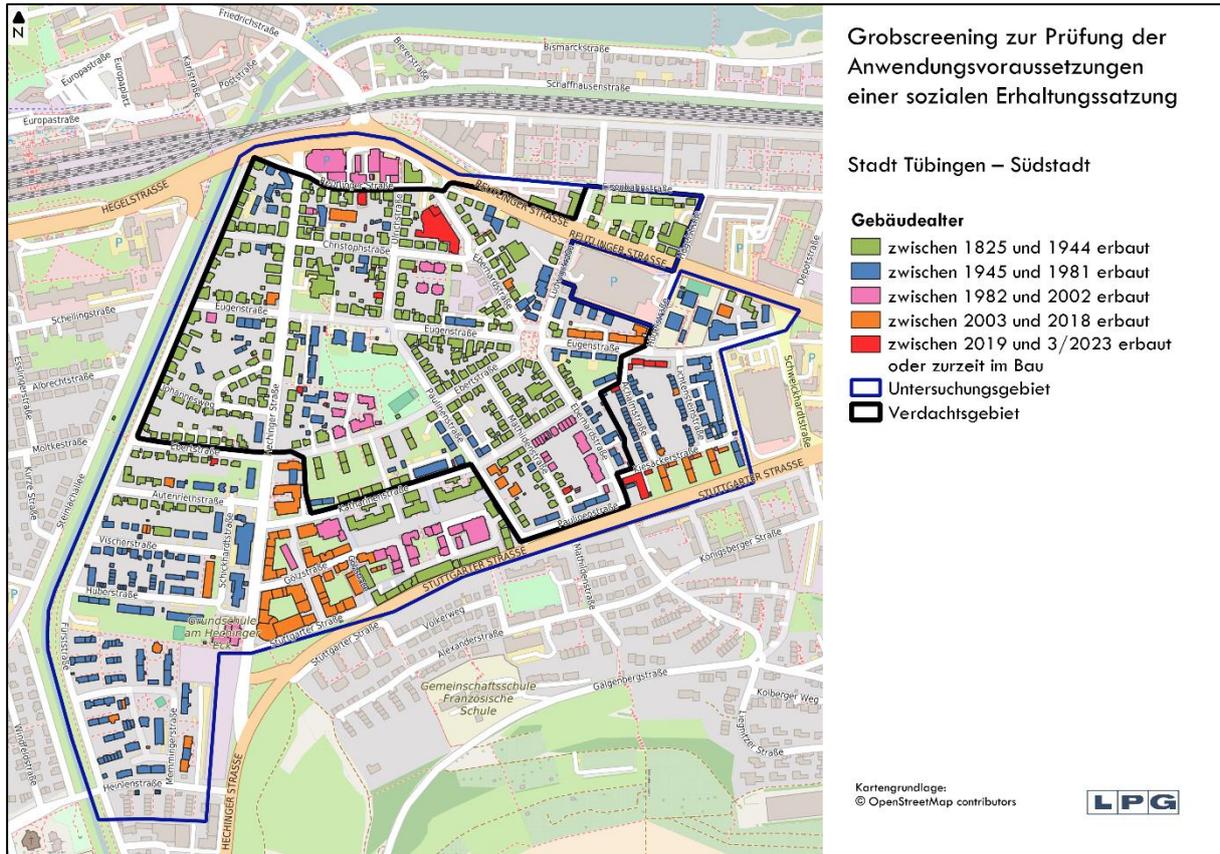
In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch jüngere Bestände in den Fokus von Investor:innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. So ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1980 vielfältige Aufwertungspotenziale für die Eigentümer:innen. Neben den schon beschriebenen Maßnahmen wie der energetischen Ertüchtigung oder der Veränderung von Wohnungsstrukturen, z. B. durch die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse oder die Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch die Erneuerung bzw. den Ersteinbau von Bauteilen wie z.B. Balkonen oder Aufzügen. Die Bestände dieser Baualterklassen umfassen zudem oft ganze Gebäudeblöcke oder Siedlungen in homogener Eigentumsstruktur (und entsprechend potenziell großem Umfang an Wohnungen pro Maßnahme), so dass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner:innenstruktur eines Viertels haben können. Die genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagefähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

In der Abbildung 8 ist das Gebäudealter der Wohnbebauung kartografisch dargestellt. Das Verdachtsgebiet ist insbesondere durch gründerzeitliche Wohnbebauung aus dem späten 19. Jahrhundert und teileräumlich durch Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren geprägt. Die Wohngebäude umfassen in der Regel zwischen zwei und 18 Wohneinheiten. Wie bereits in Kapitel 2.2 beschrieben, ist das Ausschlussgebiet durch Wohnbebauung geprägt, die nach 1945 entstanden ist. Hervorzuheben ist das Loretto-Areal, welches zwischen 1996 und 2007 entwickelt wurde.

Gemäß der Ortsbegehung haben die Wohngebäude einen vielfältigen Erhaltungszustand und weisen insbesondere Potenziale für die energetische Modernisierung von Dach, Fassade und Fenstern auf und bieten teilweise die Möglichkeit zum Anbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie eines Erst- und/oder Zweitbalkons sowie für einen Aufzug (vgl. Abbildung 9 und Abbildung 10). Teilweise wurden diese Potenziale im Untersuchungsgebiet bereits genutzt.

⁵ LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel, 2019; LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019.

Abbildung 8: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

Abbildung 9: energetisches Modernisierungspotenzial



Quelle: Universitätsstadt Tübingen, eigene Aufnahme, September 2023

Abbildung 10: neue Balkone und gedämmte Fassade



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, März 2023

2.4 Eigentumsverhältnisse und Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Vorbemerkungen

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.“⁶ Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Abverkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die

⁶ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.⁷

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer:innen bestehen, den Mieter:innen zu kündigen; vorausgesetzt, die Mieter:innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB. „Zwar schützt § 577a Mieter nach Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB scheitert in angespannten Wohnungsmärkten häufig am Kaufpreis“.⁸

Zusammengefasst können die Erhöhung des Ausstattungszustands und die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur in den betroffenen Wohngebäuden führen.

Gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB werden die Landesregierungen dazu ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Das Land Baden-Württemberg hat diese sogenannte Umwandlungsverordnung auf der Grundlage des § 172 BauGB im Jahr 2013 erstmalig beschlossen und im Jahr 2018 verlängert. „Durch Verordnung vom 13. November 2018 wurde die Geltungsdauer auf der Grundlage einer Evaluation erstmals um weitere fünf Jahre bis zum 18. November 2023 verlängert.“⁹ Ziel der Umwandlungsverordnung ist es, „einer städtebaulich unerwünschten Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung vorzubeugen. Es geht zum Beispiel darum, Mietwohnraum in zentralen Lagen für alle Bevölkerungsschichten erhalten zu können.“¹⁰ Die Anwendung der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ist auf die sozialen Erhaltungsgebiete beschränkt.

⁷ z. B.: LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

⁸ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhner, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

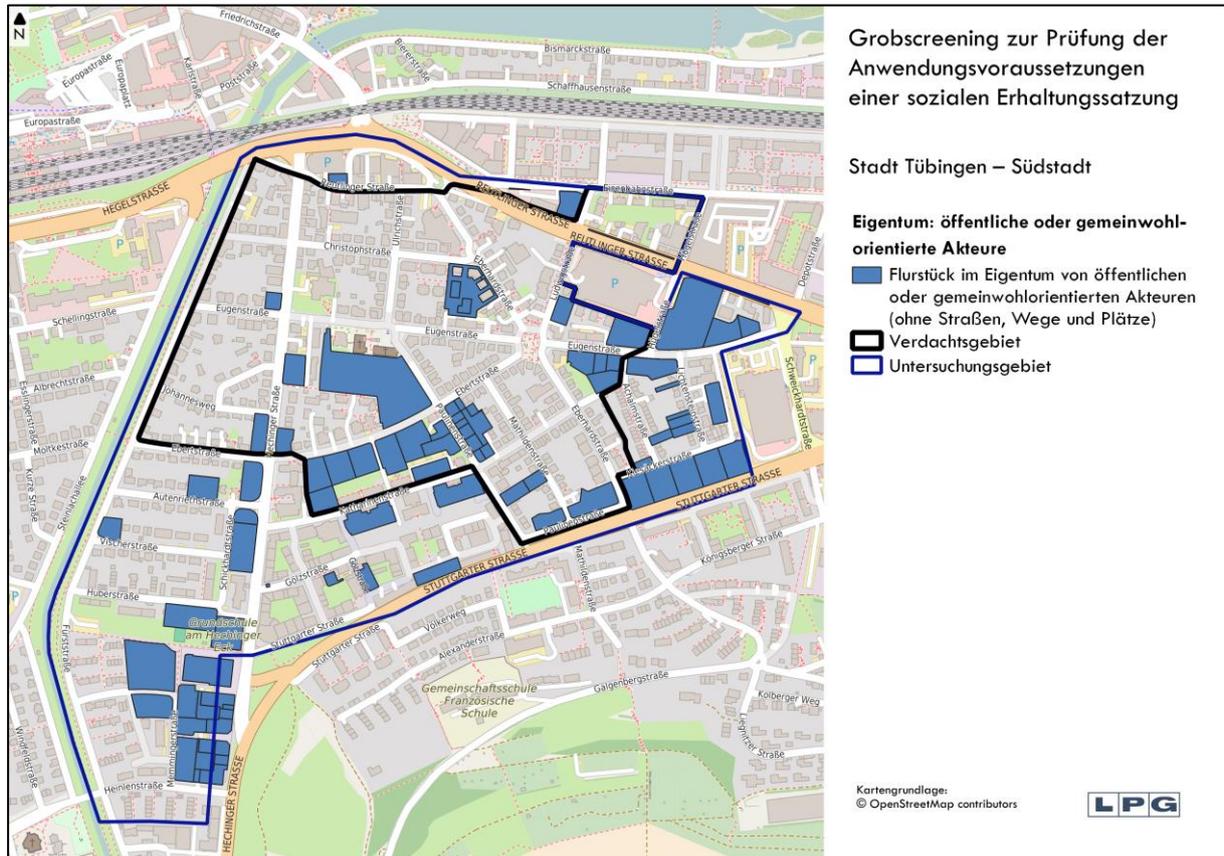
⁹ Vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Nur mit Genehmigung, Internetquelle.

¹⁰ Vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Nur mit Genehmigung, Internetquelle.

Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet

Das Verdachtsgebiet ist durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen gekennzeichnet. Nur ein kleiner Teil der Wohngebäude befinden sich im Eigentum öffentlicher oder gemeinwohlorientierter Akteure (vgl. Abbildung 11).

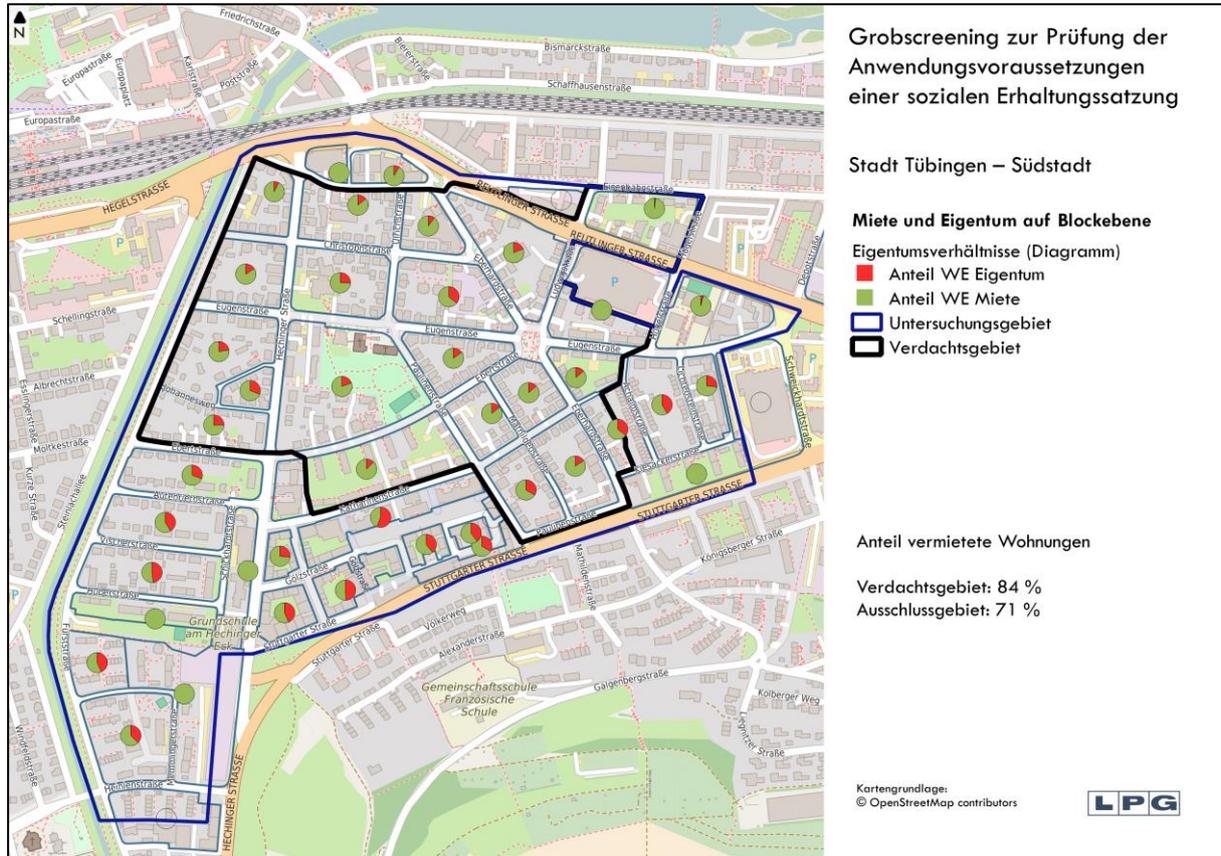
Abbildung 11: Eigentumsverhältnisse der Flurstücke



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

Wie aus der Abbildung 12 ersichtlich wird, ist das Verdachtsgebiet ein Mietwohnungsquartier. 84 % der Wohnungen werden vermietet, 16 % sind selbstgenutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser. Im Ausschlussgebiet sind 71 % der Wohnungen vermietet. Insbesondere im Südwesten sowie im Osten im Bereich der Achalmstraße und Lichtensteinstraße gibt es Konzentrationen von Adressen, die ausschließlich von Eigentümer:innen bewohnt werden. Auch im Loretto-Areal ist ein hoher Anteil von Eigentümer:innen zu erkennen.

Abbildung 12: Anteil der Miet- und Eigentumswohnungen auf Blockebene



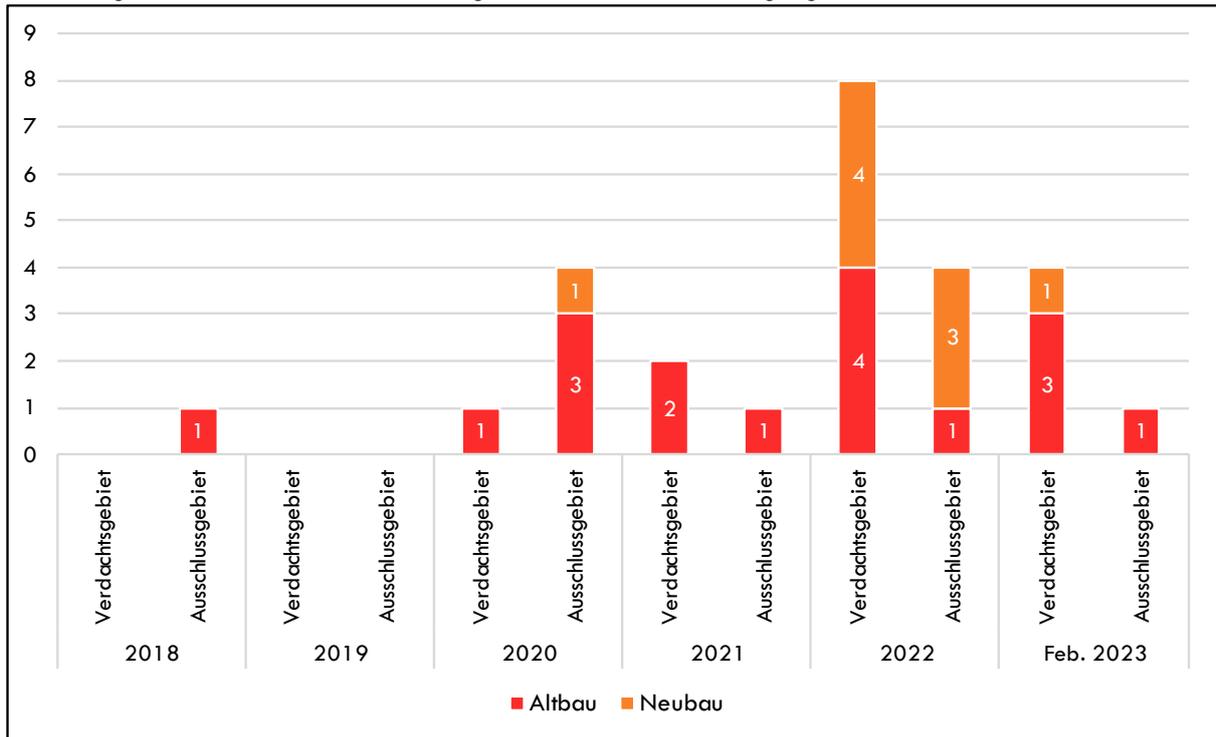
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.

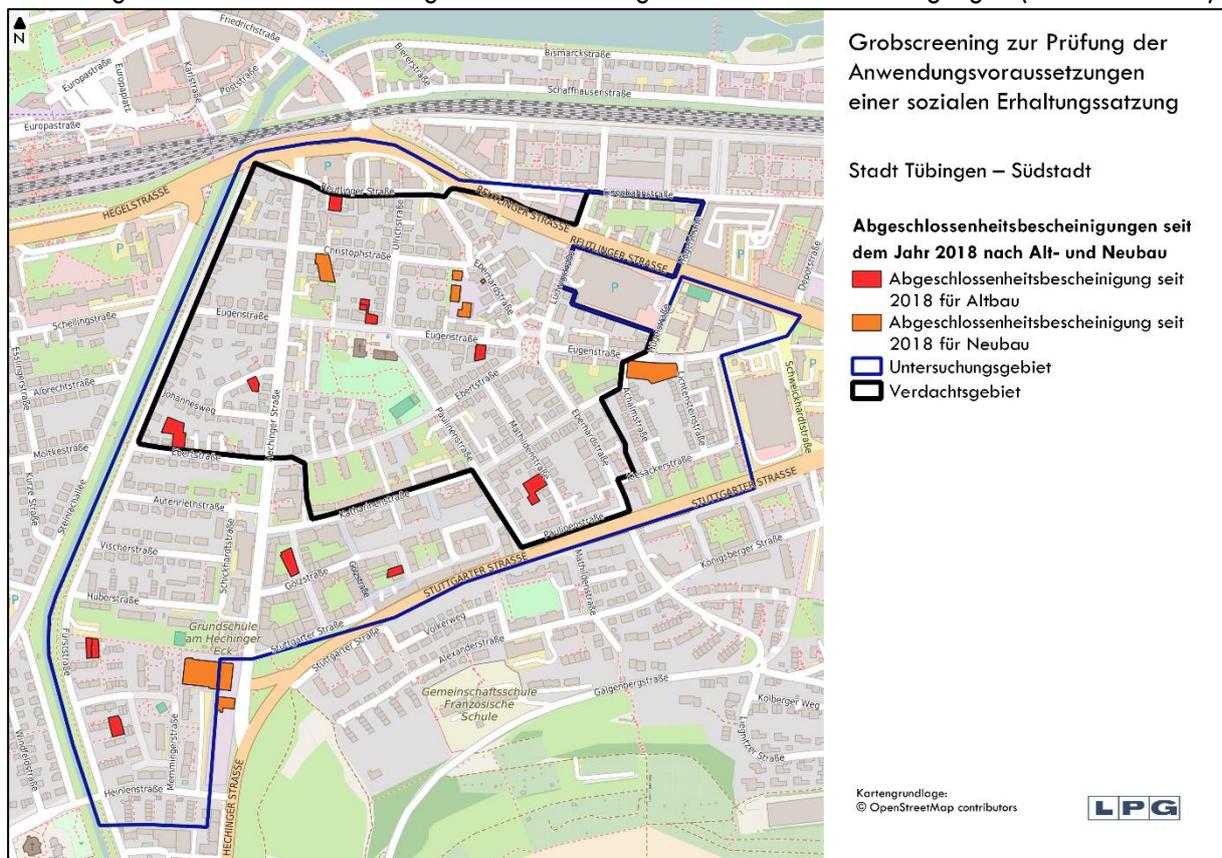
Im Zeitraum von 2018 bis Februar 2023 wurden im Verdachtsgebiet zehn Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Altbauten erteilt, im Ausschlussgebiet waren es sieben Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Altbauten. Hinzu kommen im Verdachtsgebiet fünf und im Ausschlussgebiet vier Abgeschlossenheitsbescheinigungen für neu errichtete Gebäude, in denen also keine bestehenden Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt wurden. Zuletzt ist bei der Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ein signifikanter Anstieg zu verzeichnen, wie aus der Abbildung 13 hervorgeht. In der Abbildung 14 sind die betroffenen Flurstücke kartografisch dargestellt.

Abbildung 13: Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Jahren



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

Abbildung 14: Räumliche Verteilung der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen (2018 bis 2023)

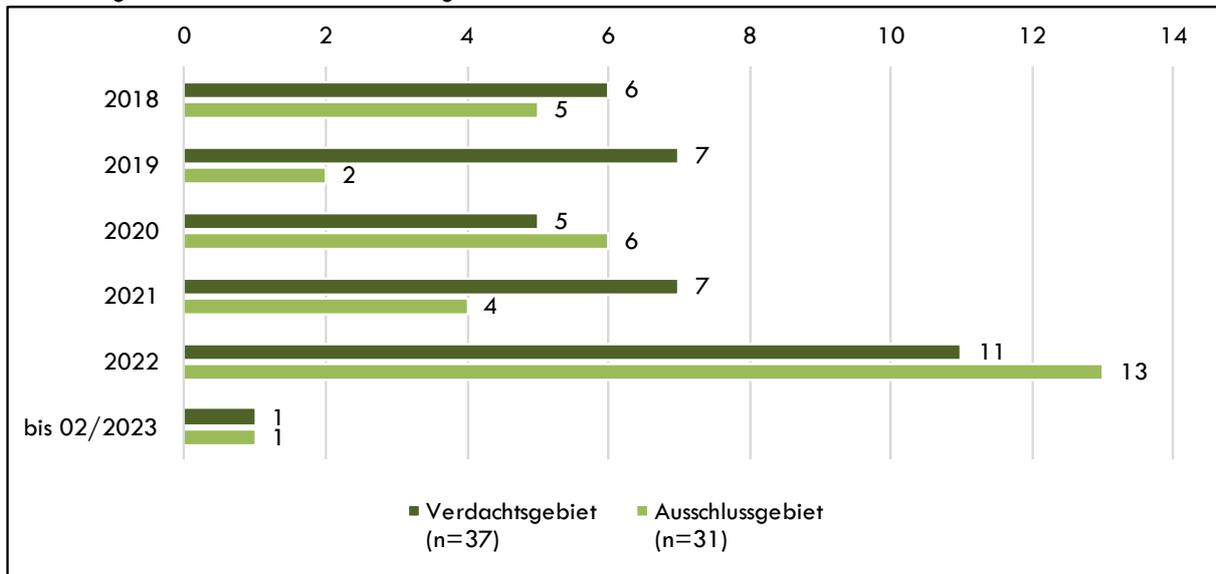


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

2.5 Baumaßnahmen

Insgesamt wurden im Zeitraum der Jahre 2018 bis Februar 2023 im Verdachtsgebiet 37 Bauanträge, die Wohnraum betreffen, positiv beschieden oder befinden sich noch in der Bearbeitung. Im Ausschlussgebiet sind es 31 Bauanträge, wie aus der Abbildung 15 hervorgeht. Räumlich betrachtet, sind die von Bauanträgen betroffenen Flurstücke über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Im Jahr 2022 ist ein deutlicher Anstieg der beantragten Baumaßnahmen festzustellen.

Abbildung 15: Anzahl der Bauanträge* nach Jahren



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation; *nur positiv beschiedene oder offene Bauanträge

Bei der Auswertung können nur die Maßnahmen im Rahmen des Grosbscreenings analysiert werden, die gemäß der Bauordnung eine Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden von der Bauaufsicht nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern. Die dargestellten Daten stellen demnach nicht abschließend das Baugeschehen im Untersuchungsgebiet dar. Das soziale Erhaltungsrecht bietet eine Steuerungsmöglichkeit und würde auch bisher genehmigungsfreie bauliche Maßnahmen unter den Genehmigungsvorbehalt stellen. Dadurch eröffnen sich größere Eingriffsmöglichkeiten für die kommunale Verwaltung.

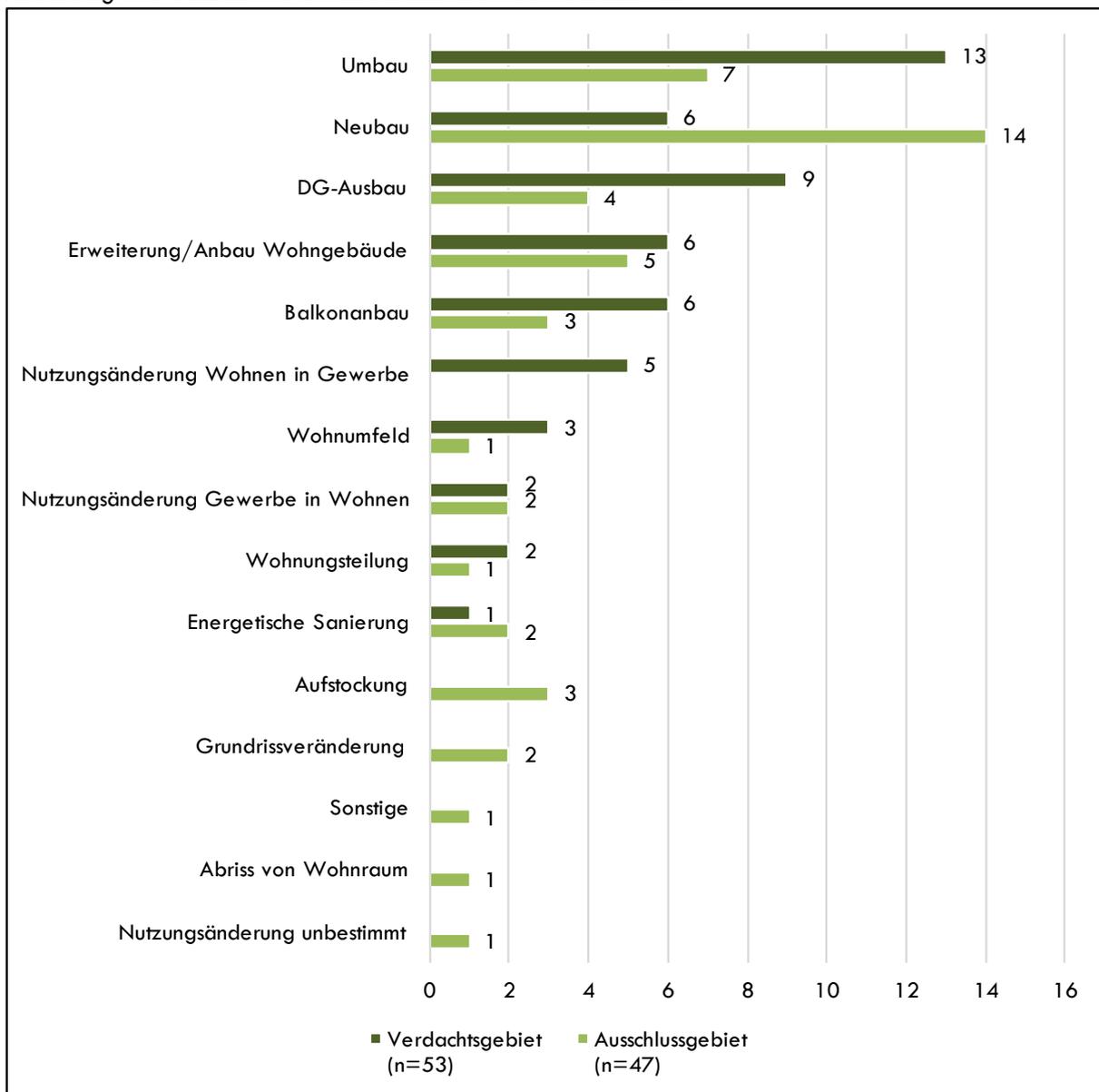
Neben dem allgemeinen Umbau umfasst ein großer Teil der beantragten Maßnahmen die Schaffung neuen Wohnraums durch Neubau, Anbau und Erweiterung von Wohngebäuden sowie durch den Dachgeschossausbau. Auch der Anbau von Balkonen gehört zu den häufigen Maßnahmen, wie in der Abbildung 16 dargestellt ist.

Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden

erhaltungsrechtlich bedeutsam sein. Dies ist dann der Fall, wenn der neu geschaffene Wohnraum mit der darunter liegenden Wohnung verbunden werden soll, sodass eine Maisonettewohnung entsteht. Dies verändert die Wohnungsgröße bzw. die Anzahl der Wohnräume der betroffenen Bestandswohnung. Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein.

Des Weiteren ist es in der Tübinger Südstadt vermehrt zum Abriss von Wohngebäuden gekommen, um an gleicher Stelle Neubau zu schaffen. Schon allein wegen der hohen Baukosten ist dieser in der Regel kostenintensiv, sodass bezahlbarer Wohnraum verloren geht. Über das soziale Erhaltungsrecht lässt sich dem entgegenwirken, denn in einem sozialen Erhaltungsgebiet bedarf der Rückbau baulicher Anlagen einer Genehmigung, lässt sich also steuern. Im Rahmen der Ortsbegehung und Auswertung der Daten konnten ebenfalls bauliche Maßnahmen im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (vgl. die nachfolgenden Fotos).

Abbildung 16: Anzahl der Baumaßnahmen nach Maßnahmeart



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

Abbildung 17: Energetische Modernisierung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, März 2023

Abbildung 18: Abriss und Ersatzneubau (Gebäude rechts hinten im Bild)



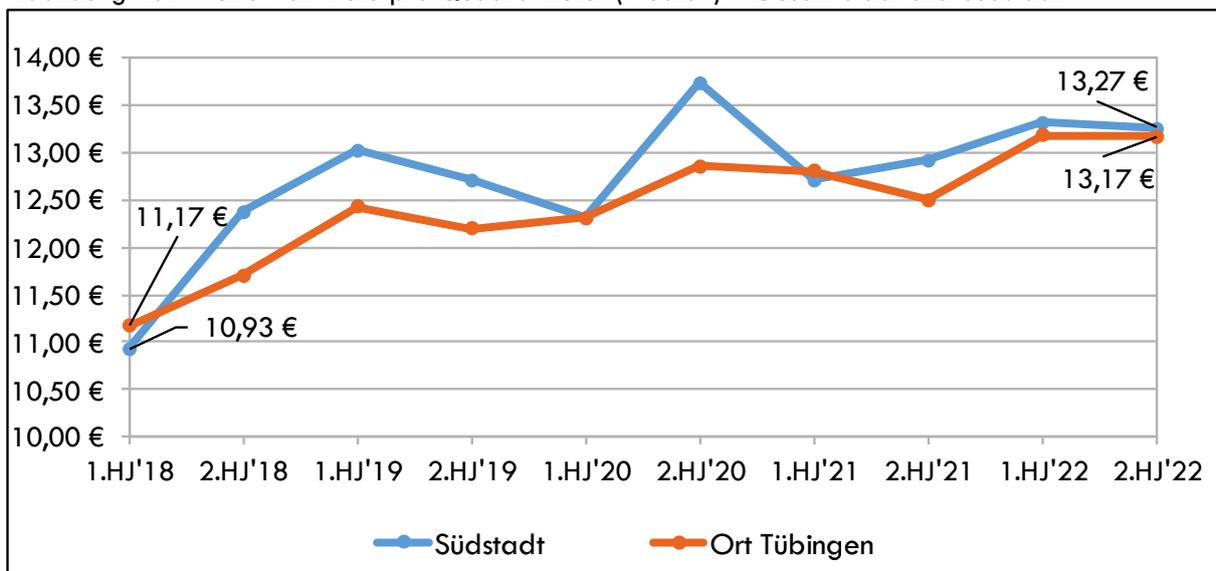
Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, März 2023

2.6 Angebotsmiete

Die Betrachtung der Angebots- und Bestandsmieten gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein, die gemäß § 559 BGB umlagefähig sind. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteienwechsel herbeiführen können, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. Bestimmte Eigentumsformen wie genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbestand können sich hingegen dämpfend auf das Bestandsmietniveau auswirken. Ein geringes Angebots- und Bestandsmietniveau bietet umgekehrt ein Potenzial zur Steigerung z. B. durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

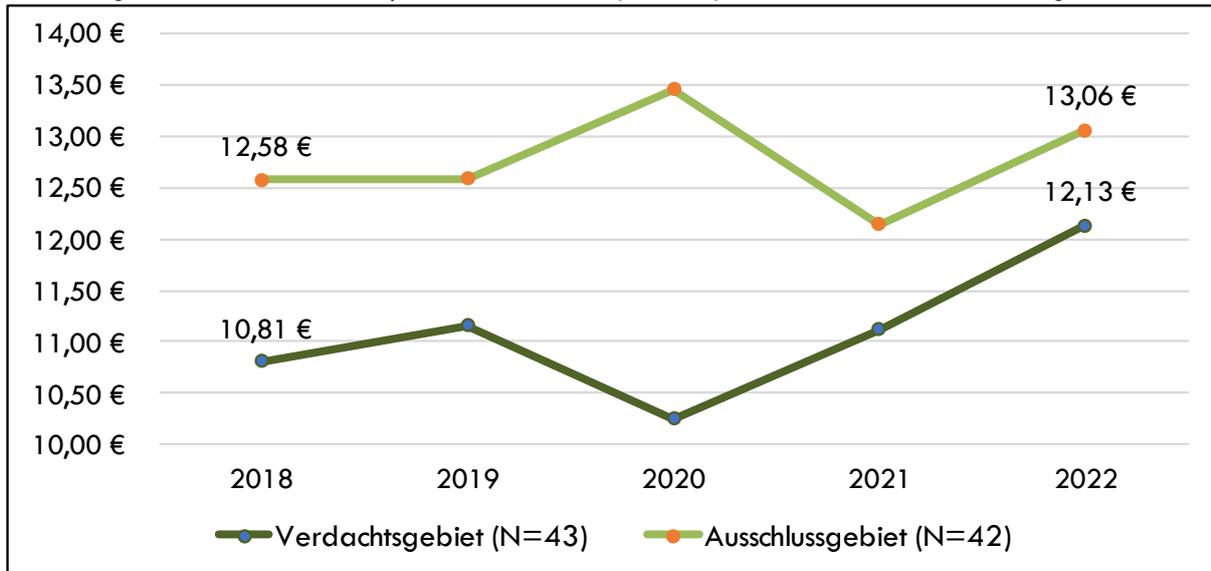
Für das Grosbscreening stehen die Angebotsmieten auf verschiedenen räumlichen Ebenen zur Verfügung. In der Abbildung 19 und der Abbildung 20 ist jeweils die Angebotsmiete als Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter im Median für den Zeitraum 2018 bis 2022 für die Gesamtstadt und die Südstadt sowie für das Verdachts- und Ausschlussgebiet dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Genauigkeit der Daten (halbjährlich/jährlich), sind die Angaben in zwei getrennten Abbildungen aufbereitet. Das Angebotsmietniveau im Verdachtsgebiet unterschreitet die Vergleichswerte der Gesamtstadt, Südstadt und des Ausschlussgebiets um jeweils rund einen Euro pro Quadratmeter. Vergleichsweise steht also noch ein etwas günstigeres Wohnungsangebot zur Verfügung. Im gesamten dargestellten Zeitraum ist das Angebotsmietniveau in der Gesamtstadt und der Südstadt um jeweils rund 20 % angestiegen. Zum Vergleich hat sich das Mietniveau im Ausschlussgebiet mit rund 4 % unterdurchschnittlich entwickelt. Im Verdachtsgebiet ist ein Anstieg von 12 % festzustellen, der 1,32 Euro entspricht. Auffällig ist im Verdachtsgebiet ein starker Anstieg seit 2020, der auf eine steigende Dynamik hinweist.

Abbildung 19: Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter (Median) – Gesamtstadt und Südstadt



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, VALUE Marktdaten

Abbildung 20: Netto-Kaltniete pro Quadratmeter (Median) – Verdachts- und Ausschlussgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

In der Tabelle 2 ist das Angebotsmietniveau nach der Wohnfläche der Wohnung für das Verdachts- und Ausschlussgebiet dargestellt. Kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 qm weisen jeweils das höchste Mietniveau auf. Zwischen den beiden Gebieten besteht eine große Differenz. Im Vergleich wird deutlich, dass Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche, die für Familien oder Wohngemeinschaften geeignet sind, im Verdachtsgebiet noch deutlich günstiger sind als im Ausschlussgebiet.

Tabelle 2: Netto-Kaltniete pro Quadratmeter (Median) nach Wohnfläche

Wohnfläche	Verdachtsgebiet		Ausschlussgebiet	
	Median	Valid N	Median	Valid N
unter 40 qm	12,46 €	18	15,00 €	16
40 bis unter 60 qm	10,80 €	23	9,39 €	12
60 bis unter 80 qm	10,37 €	36	10,96 €	15
80 bis unter 100 qm	8,83 €	7	12,94 €	21
100 qm und mehr	9,78 €	7	10,67 €	4

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

In der Tabelle 3 ist die Angebotsmiete in Kombination mit einer in den letzten fünf Jahren erfolgten Modernisierung dargestellt. Wohnungen, bei denen eine Modernisierung stattfand, haben jeweils ein höheres Angebotsmietniveau. Die Differenz ist im Verdachtsgebiet jedoch größer. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen führen zu einem Anstieg des Mietniveaus und können sich durch eine höhere Mietbelastung auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der betroffenen Wohnung bzw. im Wohngebäude auswirken.

Tabelle 3: Netto-Kaltniete pro Quadratmeter (Median) nach Modernisierung

Modernisierung	Verdachtsgebiet		Ausschlussgebiet	
	Median	Valid N	Median	Valid N
keine Modernisierung seit 2018	10,68 €	82	12,52 €	64
mit Modernisierung seit 2018	11,49 €	9	12,72 €	4

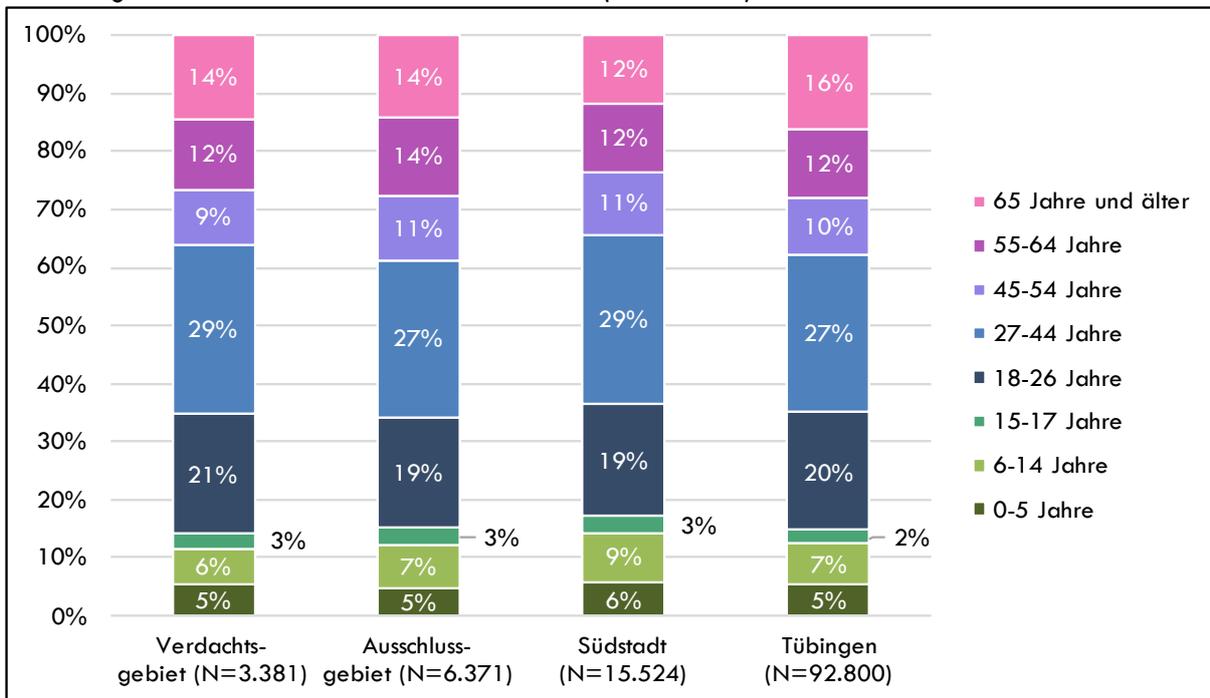
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation

2.7 Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Im Verdachtsgebiet leben 3.381 Personen, im Ausschlussgebiet 2.468. Die Zahl der Einwohner:innen ist über die letzten fünf Jahre im Verdachtsgebiet stabil geblieben; im Ausschlussgebiet ist sie leicht zurückgegangen, wohingegen sie in der gesamten Südstadt deutlich angestiegen ist.

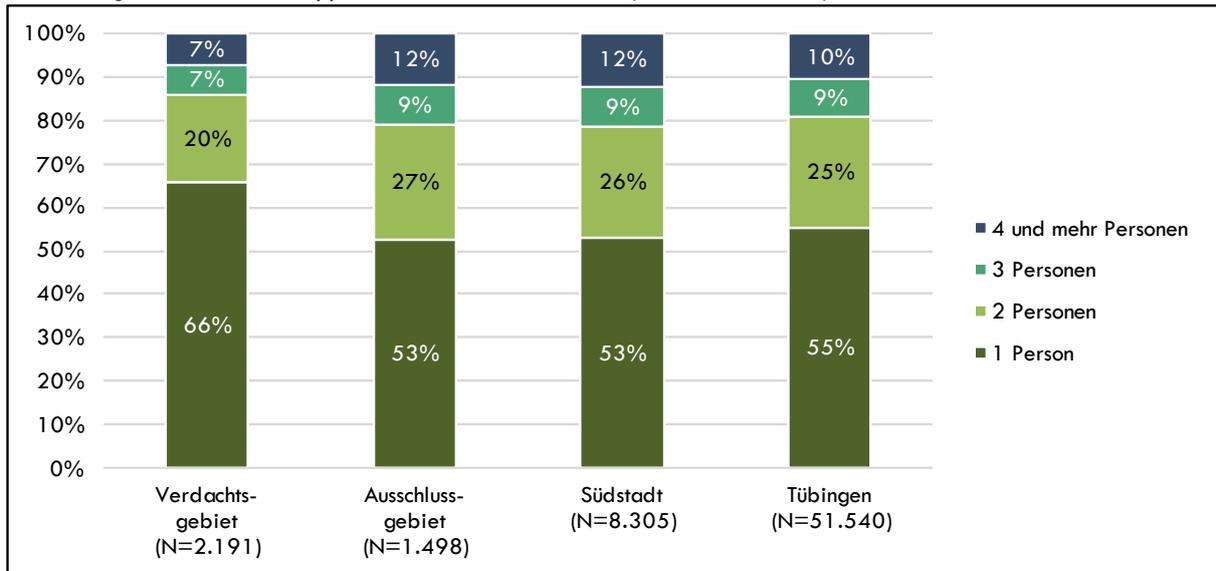
Wie aus der Abbildung 21 hervorgeht, unterscheidet sich die Altersstruktur im Verdachts- und Ausschlussgebiet nicht wesentlich von der der Struktur im gesamten Sozialraum Südstadt sowie der Gesamtstadt Tübingen insgesamt. Die Bevölkerung ist verhältnismäßig jung – die 27- bis 44-Jährigen stellen die größte Gruppe mit jeweils knapp unter 30 %, gefolgt von den 18- bis 26-Jährigen mit jeweils etwa einem Fünftel. Dagegen fällt bei Betrachtung der Haushaltstypen in Abbildung 22 auf, dass sich das Verdachtsgebiet deutlich abhebt: Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ist mit rund zwei Drittel signifikant höher als in den Vergleichsräumen.

Abbildung 21: Altersstruktur Sozialraum Südstadt (Blockebene)



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, Stichtag 31.12.2022

Abbildung 22: Haushaltstypen Sozialraum Südstadt (Quartiersebene)



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, Basis: Haushaltseinteilung nach HHSTAT, Stichtag 31.12.2022

In der Tabelle 4 sind weitere Daten zur Sozialstruktur aufgeführt. Zu beachten ist jeweils der unterschiedliche räumliche Bezug entsprechend der Datenverfügbarkeit. Hervorzuheben ist der im Vergleich zur Gesamtstadt höhere Anteil an Personen mit Migrationsgeschichte bzw. ausländischer Staatsangehörigkeit im Verdachtsgebiet – im Ausschlussgebiet ist er niedriger – sowie der etwas höhere Anteil an Haushalten mit Transferleistungsbezug. Haushalte mit einer Wohndauer von mindestens zehn Jahren sind im Verdachtsgebiet mit 28 % deutlich weniger vertreten als im Ausschlussgebiet mit 42 %. Das Niveau liegt auch unterhalb der Gesamtstadt. Dies ist ein Hinweis auf eine hohe Fluktuation im Verdachtsgebiet.

Tabelle 4: Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

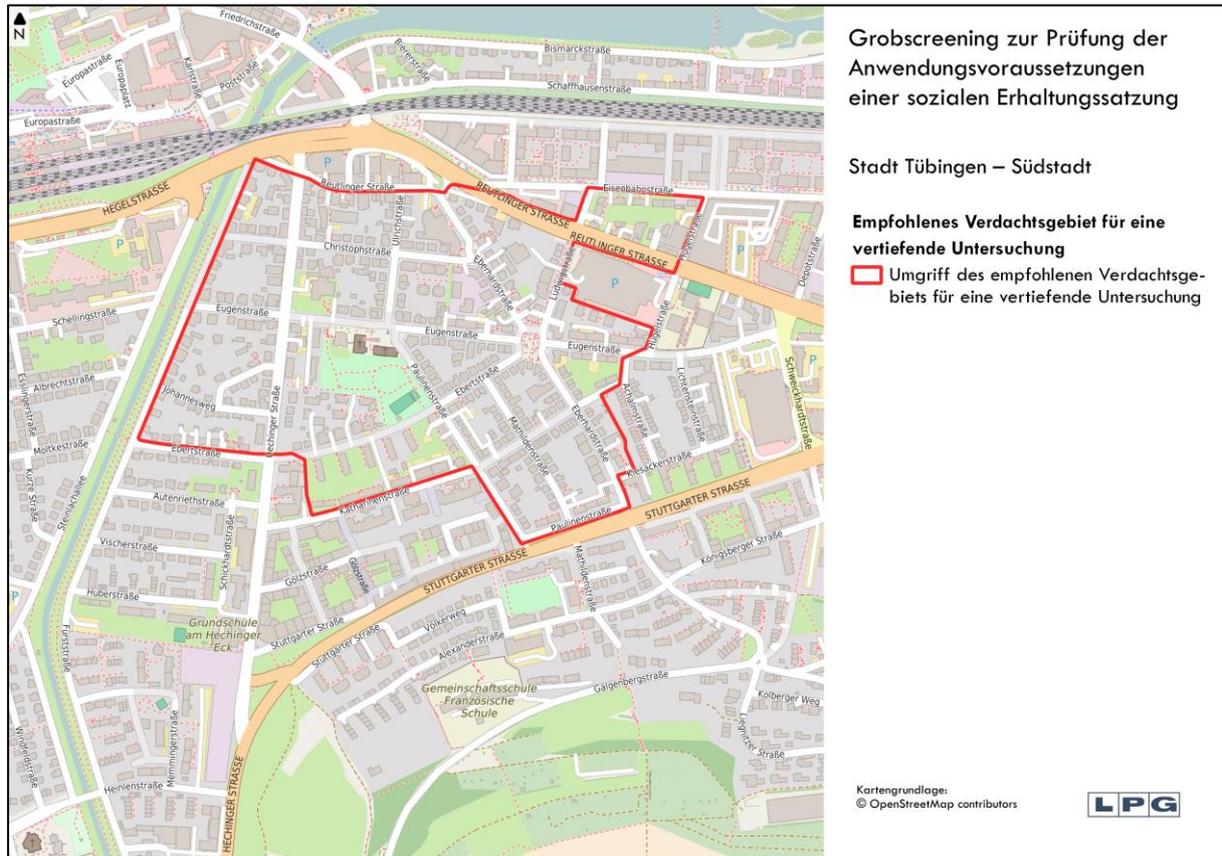
	Verdachts- gebiet	Ausschluss- gebiet	Südstadt	Tübingen
Gebietsebene				
Einwohner:innenstand (2022)	3.381	2.468	15.524	92.800
Einwohner:innen-Entwicklung 2018 – 2022	- 7 / -0,2 %	-55 / -2,2 %	1.139 / 7,3 %	2.044 / 2,2 %
Quartiersebene				
	601 und 604	603 und 607		
Anteil Personen mit Migrationsgeschichte/ ausländische Staatsangehörigkeit (2022)	36 %	29 %	38 %	32 %
Haushalte mit Kindern (2022)	12 %	17 %	18 %	15 %
Ein-Eltern-Familien (2022)	3 %	4 %	4 %	3 %
Haushalte mit einer Wohndauer von 10 Jahren und mehr (2022)	28 %	42 %	32 %	34 %
SGB-II (2021)	8 %* / 3 %**	2 %	5 %	3 %
SGB XII (2021)	2 %	1 %	2 %	1 %
Wohngeld (2021)	3 %	3 %	4 %	2 %
KreisBonusCard (2021)	8 %	6 %	9 %	5 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, Einwohner, Migrationsgeschichte, Haushaltstypen, Daten der Arbeitsagentur; * 601-Sternplatz Ost + 608 Au-Ost; ** 604-Sternplatz West + 607 Loretto

3. Fazit und Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Im Ergebnis der Analyse wird ein Teilbereich des Untersuchungsgebiets „Tübinger Südstadt“ als Verdachtsgebiet für die Durchführung einer vertiefenden Untersuchung vorgeschlagen (vgl. Abbildung 23 und Tabelle 5).

Abbildung 23: Empfohlenes Verdachtsgebiet für eine vertiefende Untersuchung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Tabelle 5: Basisdaten des empfohlenen Verdachtsgebiets

Indikator	Empfohlenes Verdachtsgebiet
Einwohner:innenstand (2022)	3.381 Personen
Anzahl der Wohngebäude (2023)	485 Gebäude*
Anzahl der Wohnungen (2023)	2.047 Wohnungen

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen; *bezogen auf Adresspunkte

Das Verdachtsgebiet wird im Norden durch die Reutlinger Straße und Eisenbahnstraße, im Osten durch die Hängelstraße, im Süden durch die Kiesäckerstraße, Paulinenstraße, Katharinenstraße und Eberstraße sowie im Westen durch die Fürststraße begrenzt.

Das Verdachtsgebiet ist überwiegend durch Altbauten aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg in Blockrand- und Zeilenbebauung geprägt. Dieser Wohnbestand verfügt noch über vielfältige bauliche Aufwertungspotenziale wie den Anbau von Balkonen und Aufzügen, die Sanierung und energetische Modernisierung von Fassaden, den Austausch von Fenstern und den Ausbau von Dachgeschossen. Damit hebt sich

der Wohngebäudebestand im Verdachtsgebiet auch deutlich von den ausgeschlossenen Teilbereichen (vgl. Kapitel 2.2) des Untersuchungsgebiets ab, die einen hohen Anteil von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern aufweisen, durch Wohnungsneubau geprägt sind oder in denen bereits umfassende Modernisierungen durchgeführt wurden. Die Analyse der Bauanträge und die Ortsbegehung belegen, dass die baulichen Aufwertungspotenziale in den vergangenen Jahren bereits genutzt wurden. Aufgrund der Art der durchgeführten Baumaßnahmen kann für das soziale Erhaltungsrecht eine hohe Steuerungswirkung erwartet werden.

Der Wohngebäudebestand im Verdachtsgebiet ist durch private Eigentumsformen dominiert. Das Gebiet ist ein Mietwohnungsquartier. Teilräumlich wurde in den vergangenen Jahren bereits das bestehende Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genutzt. Die erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen lassen zukünftig einen weiteren Anstieg von Wohnungsumwandlungen erwarten. Im Vergleich zum Ausschlussgebiet, der Südstadt und der Gesamtstadt wird ein noch unterdurchschnittliches Angebotsmietniveau festgestellt, welches seit 2020 jedoch stark angestiegen ist. Im Gebiet wird demnach noch vergleichsweise günstiger Mietwohnraum zur Verfügung gestellt. Insbesondere kleiner Wohnraum erzielt hohe Quadratmeterpreise.

Die Wohnbevölkerung ist im Verdachtsgebiet durch einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten und Personen Migrationsgeschichte/ausländischer Staatsangehörigkeit gekennzeichnet. Die unterdurchschnittliche Wohndauer deutet auf eine erhöhte Fluktuation hin. Die Sozialstrukturdaten – SGB II, XII, Wohngeld und KreisBonusCard – sind im Vergleich zum Ausschlussgebiet und teilweise auch zur Gesamtstadt erhöht.

In Kombination mit den bestehenden baulichen Aufwertungspotenzialen, der Mietentwicklung und dem Effekt modernisierungsbedingter Mieterhöhungen kann sich eine Verdrängungsgefahr für die Haushalte im Verdachtsgebiet begründen, die mit einem Anstieg der Wohnkosten zu einer höheren Mietbelastung führen kann. Im Ergebnis wird daher eine vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung anhand der unten dargestellten Indikatoren und Fragestellungen empfohlen.

Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Es wird empfohlen, dass Grobscreening im Verdachtsgebiet mit einer Primärerhebung zu ergänzen und zu qualifizieren, um Wirkungszusammenhänge zwischen dem Gebäude- und Wohnungsbestand, dem lokalen Wohnungsmarkt, dem Angebot und der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung herstellen zu können.

Neben einer Infrastrukturanalyse zur Prüfung der Versorgungssituation mit öffentlichen Einrichtungen und Angeboten sowie vorhandenen Bedarfen und Prognosen und der Ermittlung der baulichen Aufwertungspotenziale anhand äußerlich erkennbarer Merkmale im Rahmen einer gebäudescharfen Ortsbildanalyse, wird die Durchführung einer kleinräumigen Haushaltsbefragung im empfohlenen Gebietsumgriff vorgeschlagen. Folgende Informationen sollten erheben werden:

- Haushaltsbezogene Daten (u. a.):
 - Einkommen, Beruf, Wohndauer, Gebietsbindung
 - Miethöhe und -entwicklung
 - Mietbelastung
 - Anteil der einkommensarmen/armutsgefährdeten Haushalte
 - Angewiesenheit auf bzw. Nutzung von sozialer Infrastruktur

- Wohnungsbezogene Informationen (u. a.):
 - Größe, Raumanzahl, Haus-/Wohnungseigentümer
 - Ausstattungsstandard hinsichtlich Heizung, Sanitäranlagen, energetischer Zustand und zusätzlicher, wohnwerterhöhender Merkmale
 - durchgeführte Modernisierungen und Auswirkungen auf die Miete

Auf dieser Grundlage sind Querbezüge zwischen den einzelnen Indikatoren und Analyseebenen herzustellen wie z. B.:

- Haushaltsstruktur und nachgefragte Wohnfläche (Belegungsdichte),
- Miethöhe und Einkommen (Mietbelastung),
- Ausstattungsgrad der Wohnung und Einkommensniveau und
- Haushaltstyp, Einkommensniveau und Haushaltsgröße nach Zuzugsjahr.

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung ist der empfohlenen Gebietsumgriff zu prüfen und ggf. räumlich anzupassen.

4. Verzeichnisse

4.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht über das Untersuchungsgebiet mit Baublöcken und Quartieren	6
Abbildung 2:	Steinlach und Uferbegrünung.....	7
Abbildung 3:	Sternplatz.....	8
Abbildung 4:	Umgriff des Untersuchungs- und des Verdachtsgebiets.....	9
Abbildung 5:	Geschosswohnungsbau.....	10
Abbildung 6:	Zahl der Wohneinheiten je Adresse	11
Abbildung 7:	Loretto.....	11
Abbildung 8:	Gebäudealter	13
Abbildung 9:	energetisches Modernisierungspotenzial	13
Abbildung 10:	neue Balkone und gedämmte Fassade	14
Abbildung 11:	Eigentumsverhältnisse der Flurstücke.....	16
Abbildung 12:	Anteil der Miet- und Eigentumswohnungen auf Blockebene	17
Abbildung 13:	Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Jahren	18
Abbildung 14:	Räumliche Verteilung der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen (2018 bis 2023)	18
Abbildung 15:	Anzahl der Bauanträge* nach Jahren.....	19
Abbildung 16:	Anzahl der Baumaßnahmen nach Maßnahmearart.....	20
Abbildung 17:	Energetische Modernisierung.....	21
Abbildung 18:	Abriss und Ersatzneubau (Gebäude rechts hinten im Bild).....	21
Abbildung 19:	Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter (Median) – Gesamtstadt und Südstadt.....	22
Abbildung 20:	Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter (Median) – Verdachts- und Ausschlussgebiet.....	23
Abbildung 21:	Altersstruktur Sozialraum Südstadt (Blockebene).....	24
Abbildung 22:	Haushaltstypen Sozialraum Südstadt (Quartiersebene).....	25
Abbildung 23:	Empfohlenes Verdachtsgebiet für eine vertiefende Untersuchung	27

4.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersichtstabelle Indikatoren.....	5
Tabelle 2:	Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter (Median) nach Wohnfläche	23
Tabelle 3:	Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter (Median) nach Modernisierung.....	24
Tabelle 4:	Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.....	26
Tabelle 5:	Basisdaten des empfohlenen Verdachtsgebiets.....	27

4.3 Quellenverzeichnis

Literatur und Beschlussvorlagen

Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Lohr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022

Gemeinderat Tübingen, Rechtliche Grundlagen für den Erlass von Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen), Vorlage 34/2022

Gemeinderat Tübingen, Antrag zur Prüfung der Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet oder Teilgebiet der Südstadt, Vorlage 346a/2022

Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020

LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016

Universitätsstadt Tübingen, StadtSanierungsamt Tübingen, Stadt mit Eigenschaften, Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“, 1998

Internetquellen

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Nur mit Genehmigung,
<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/umwandlungsverordnung>
Zugriff am 09.03.2023

Orth Architektur Tübingen, Mehrfamilienhaus Sanierung Tübingen,
<https://www.orth-architektur.de/mehrfamilienhaus-sanierung-tuebingen/>
Zugriff am 07.06.2023

Regierungspräsidium Tübingen, B 27 Tübingen (Bläsibad) – B 28 Langer Schindhaubasistunnel,
<https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpt/abt4/b27-28/>
Zugriff am 07.07.2023

Universitätsstadt Tübingen, Französisches Viertel / Loretto,
https://www.tuebingen.de/franz_viertel#/1607
Zugriff am 07.06.2023