



VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DER ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SOZIALEN ERHALTUNGSSATZUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG FÜR DIE TÜBINGER SÜDSTADT



Vertiefende Untersuchung 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
B. Sc. Cindy Steiner

Abbildungen Deckblatt:

Eigene Aufnahmen LPG mbH, Mai/Juni 2024

Stand:

November 2024 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	6
1.2	Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung	7
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	8
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik.....	9
1.3.2	Infrastrukturanalyse.....	10
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
1.3.4	Ortsbildanalyse	15
2.	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets	16
3.	Gebietsabgrenzung	21
4.	Aufwertungspotenzial	24
4.1	Gebäudealter	24
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	26
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	27
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	30
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	36
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	43
5.	Aufwertungsdruck	46
5.1	Angebots- und Bestandsmieten.....	46
5.2	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	50
5.3	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	51
5.4	Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge	56
5.5	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	57
6.	Verdrängungspotenzial.....	60
6.1	Bevölkerungsentwicklung und Alterszusammensetzung	60
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	62
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	66
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	68
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	73
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	74
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur	79
6.8	Pkw-Nutzung	81
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft	82
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	83

7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	86
7.1	Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	86
7.2	Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich	87
7.3	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen	91
7.4	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	93
7.5	Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung	95
8.	Verzeichnisse	96
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	96
8.2	Tabellenverzeichnis.....	98
8.3	Quellenverzeichnis	98
8.3.1	Literatur und Statistik	98
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	99
8.3.3	Internet.....	100

1. Einleitung

In den Großstädten Deutschlands hat sich die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen verschlechtert. Angespannte Wohnungsmärkte mit drastisch steigenden Mieten sind eine Folge der steigenden Nachfrage nach städtischem Wohnraum und dem gleichzeitig langsamen Ausschöpfen vorhandener Kapazitäten zur Schaffung von neuen Wohnungen. Das gestiegene Interesse an der Verwertung von Immobilien durch Immobilienunternehmen und Privateigentümer:innen sowie gestiegene Ansprüche an Ausstattungsstandards und Wohnkomforts einkommensstarker Haushalte begünstigen Geschäftsmodelle, die z. B. durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und/oder durch kostenaufwändige, mietumlagefähige Modernisierungen auf die Aufwertung von Bestandsimmobilien abzielen. Dadurch ist der Wohnraum der darin lebenden Mieter:innen zusätzlich gefährdet, weil Mietwohnraum verloren geht bzw. die Mietkosten steigen.

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit bieten soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an zeitgemäße, durchschnittliche Ausstattungsstandards sind zu akzeptieren, dennoch kann in sozialen Erhaltungsgebieten durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehalts für bauliche Änderungen auf die Quartiersentwicklung Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund hat das soziale Erhaltungsrecht auf angespannten Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren einen hohen Bedeutungszuwachs erhalten.

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergibt. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander; eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung kann dazu führen, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur oder die Versorgung mit angemessenem Wohnraum möglich sind. Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen, der Schutz einzelner Mieter:innen ist kein direktes Schutzziel.¹ Trotz der rechtlich begrenzten Eingriffsmöglichkeiten kann mit der sozialen Erhaltungssatzung „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“²

Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.³ Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr muss aus der Analyse von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial hervorgehen, dass sich aus be-

¹ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

² BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

³ Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012, Rn 41.

reits stattfindenden oder absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner:innenstrukturen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB entsprochen und Folgekosten werden vermieden.

1.1 Anlass

Auf dem angespannten Tübinger Wohnungsmarkt – gemäß des Tübinger "Wohnraumberichts"⁴ und des "Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten"⁵ – kommen u. a. im Rahmen des Handlungsprogramms „Fairer Wohnen“ verschiedene Instrumente zum Einsatz, um „mehr Wohnraum für alle Einkommensgruppen und Haushaltsformen zu schaffen. [Damit] sollen nicht nur die dringendsten Wohnraumbedarfe gedeckt, sondern langfristig auch eine Dämpfung der Miet- und Baulandpreissteigerung erreicht werden.“⁶

Vor diesem Hintergrund diskutiert die Stadtpolitik in Tübingen auch den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts, wie die Vorlage 34/2022 „Rechtliche Grundlagen für den Erlass von Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen)“ und der „Antrag zur Prüfung der Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet oder Teilgebiet der Südstadt“ (Vorlage 346a/2022) belegen. Daran anknüpfend wurde im Jahr 2023 das „Groscreening zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für die Tübinger Südstadt“ erstellt.

Die Erstellung des Groscreenings stellte den ersten Verfahrensschritt zur Festsetzung sozialer Erhaltungsgebiete dar. Anhand eines auf Sekundärdaten basierenden Indikatorensystems wurde unterhalb der gesamtstädtischen Ebene geprüft, ob die Tübinger Südstadt oder Teile davon für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung potenziell in Frage kommen. Hierzu wurden verfügbare Sekundärdaten wie die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Alter und Haushaltsgröße, die Entwicklung von Mietniveau und Umwandlungstätigkeit und Eigentumsverhältnisse sowie die Bau- und Nutzungsstruktur betrachtet. Im Ergebnis wurde ein Verdachtsgebiet ermittelt, das in der zweiten Stufe vertiefend untersucht wurde.

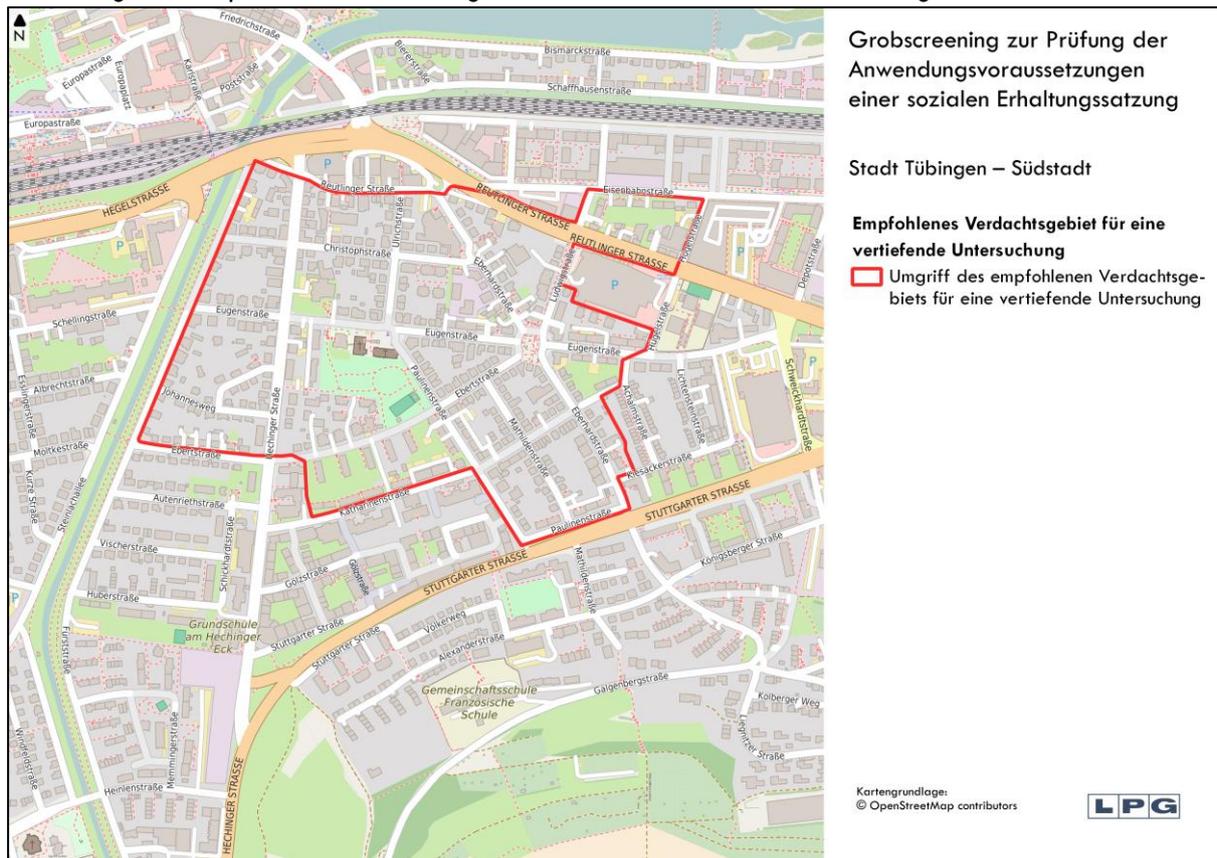
Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung für das **Untersuchungsgebiet Südstadt** wurde der abschließende Verfahrensschritt zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzungen vollzogen. Damit wurde die am 12.10.2023 beschlossene Vorlage 246/2023 „Milieuschutzsatzung Südstadt - Vertiefte Untersuchung“ umgesetzt. Das Untersuchungsgebiet Südstadt umfasst den in der Abbildung 1 dargestellten Bereich.

⁴ Universitätsstadt Tübingen, Wohnraumbericht 2018, S. 19.

⁵ F+B Forschung und Beratung, Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten im Auftrag der Landeskreditbank Baden-Württemberg, 2019, S. 39.

⁶ Vgl. Universitätsstadt Tübingen, Programm „Fairer Wohnen“, Internetquelle.

Abbildung 1: Empfohlenes Verdachtsgebiet für die vertiefende Untersuchung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

Mit der vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet der Tübinger Südstadt ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung erfüllt sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials wurden eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

- Liegen die Anwendungsvoraussetzungen zur Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung im Untersuchungsgebiet oder in Teilen vor?
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen Infrastruktur?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur im Untersuchungsgebiet aus?

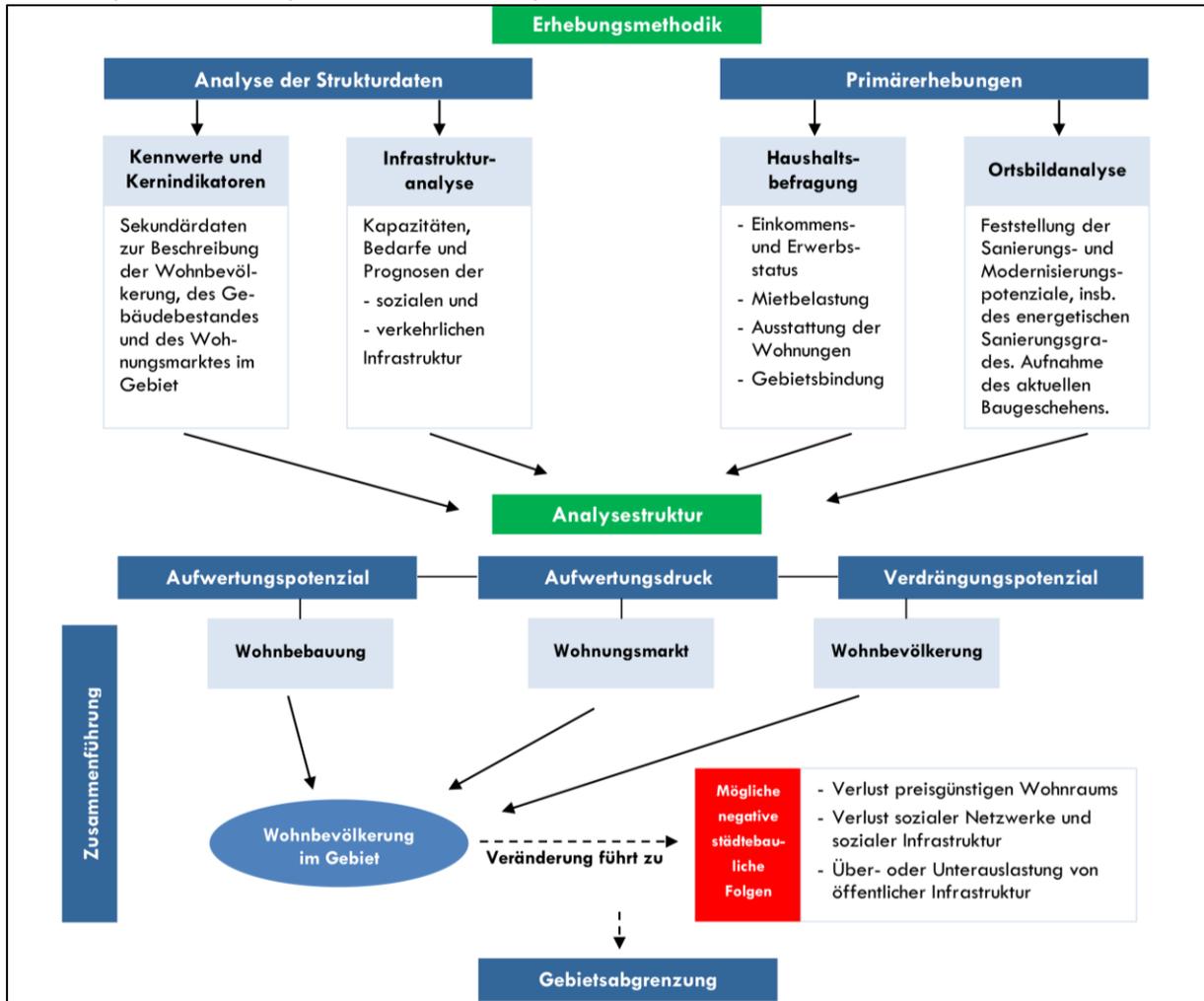
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Untersuchungsgebiet und welche Erhaltungsziele sollen mit dem sozialen Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet oder in Teilen des Untersuchungsgebiets erreicht werden?
- Wie ist das potenzielle soziale Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 2. Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, welche Möglichkeiten im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, um den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck**, wie das wohnwerterhöhende Potenzial im Untersuchungsgebiet bereits genutzt wird bzw. welche Rahmenbedingungen dafür einen Anlass geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnen sich bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?

Abbildung 2: Erhebungsmethoden und Analyseschema

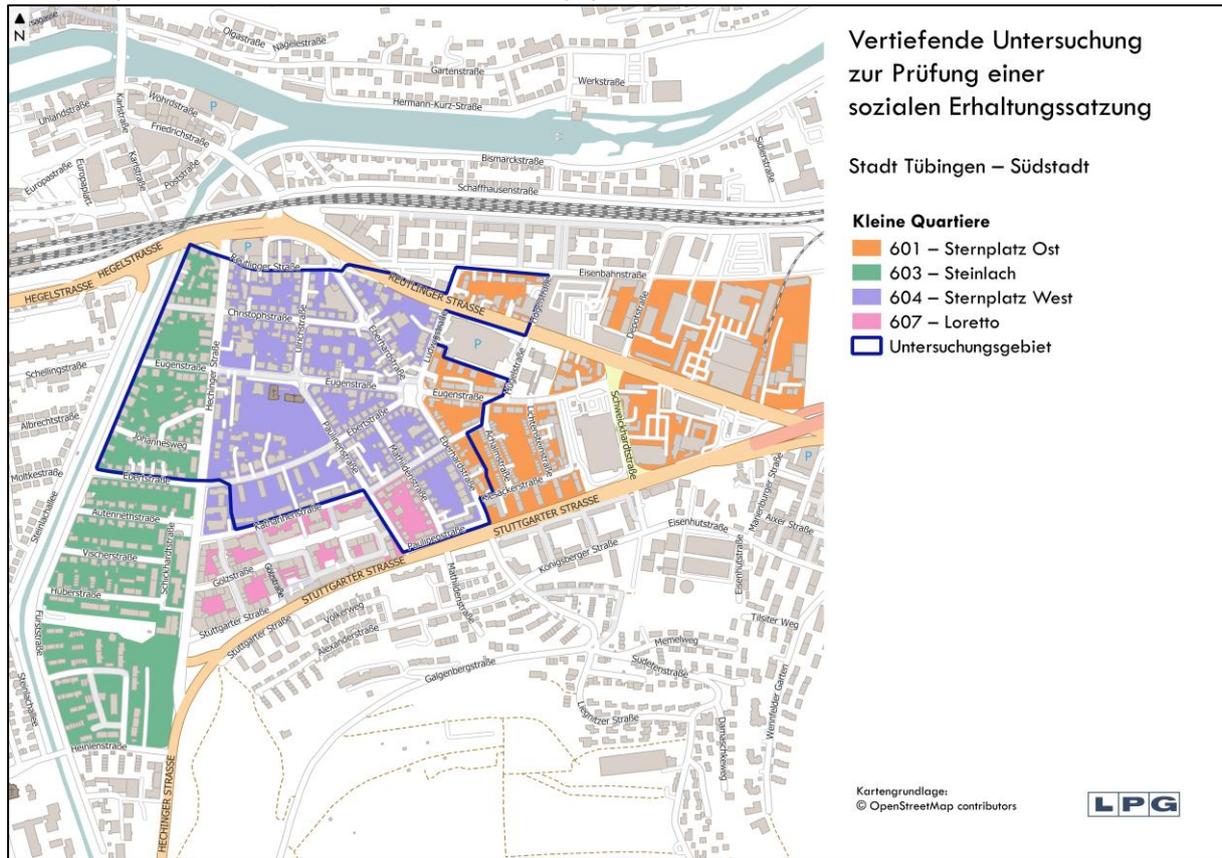


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärdaten der Universitätsstadt Tübingen und fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf Ebene des Untersuchungsgebiets, z. B. durch Aggregation der Baublöcke, der Wohngebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet. Einige Daten lagen der Arbeitsagentur zur Anzahl der Personen, die Leistungen im Rahmen von SGB II, III oder XII sowie Wohngeld oder die KreisBonusCard erhalten, liegen nur auf Ebene der kleinen Quartiere vor (vgl. Abbildung 3). Diese Daten können demnach näherungsweise für das Untersuchungsgebiet genutzt werden.

Abbildung 3: Übersicht über das Untersuchungsgebiet mit kleinen Quartieren



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde das Angebot an Kita- und Schulplätzen im Untersuchungsgebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad betrachtet. Dazu wurden die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen und die Schulentwicklungsplanung genutzt (vgl. Kapitel 2). Die städtischen Planwerke wurden durch die Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 6).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet erhoben. Die Haushaltsbefragung wurde als Vollerhebung durchgeführt. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen in einfacher Sprache im Oktober 2024 an die Haushalte im Untersuchungsgebiet Tübinger Südstadt verschickt.

Dem sechseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben mit Informationen zum Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden

außerdem Kontaktdaten der Beauftragten für Wohnraum und barrierefreies Bauen der Stadt Tübingen und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit der Stadt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich. An der Befragung konnten die Haushalte auch online teilnehmen. Durch einen individuell generierten Code auf jedem Fragebogen konnte über ein Online-Portal der Fragebogen einmal ausgefüllt werden. Durch den Code wurde zudem eine Mehrfachteilnahme ausgeschlossen.

Die Haushaltsbefragung fand entsprechend des gültigen Datenschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg (LDSG) sowie der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) statt. Die Rücksendung der Fragebögen durch die Haushalte erfolgte anonym, d. h. ohne die Angabe des Namens oder der Adresse. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

Eine hohe Qualität der Befragungsergebnisse wird durch eine differenzierte Plausibilitätsprüfung sichergestellt, unter anderem durch die ausführliche Prüfung des Datensatzes auf mögliche Unstimmigkeiten sowie den Abgleich der erhobenen Daten der Haushaltsbefragung mit Sekundärstatistiken (vgl. Repräsentativität des Rücklaufs der Haushaltsbefragung). So lassen sich etwaige Fehlerquellen identifizieren. Im Fragebogen selbst erhöhten zusätzliche Erklärungen und eindeutige Antwortmöglichkeiten die Verständlichkeit der Fragen und damit die Qualität der Antworten.

Die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen ist im Hinblick sowohl auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungssatzung.

Auswertung und Analyse

Die Antworten aus den eingereichten Fragebögen wurden anonym erfasst, die erhobenen Daten in Zahlen umgesetzt und ohne Namen und ohne Adresse, das heißt anonymisiert, zwischengespeichert. Anschließend wurden die Daten ausgewertet sowie ausschließlich zu den Zwecken der vorliegenden Untersuchung verwendet. Ein Rückschluss auf einzelne Teilnehmende ist damit ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zugrundeliegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Untersuchungsgebiet der Tübinger Südstadt, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Die Anteile sind gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % betragen. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird

zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter unterscheiden zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurden das Teilnahmeverhalten und ggf. leichte Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und es wurde, wo immer möglich, auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung in der Tübinger Südstadt (vgl. Abbildung 5) erfolgte im März und April 2024. Es wurden alle anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelbaren 2.465 Haushalte im Untersuchungsgebiet angeschrieben (vgl. Ausführungen oben). Insgesamt wurde ein Rücklauf von 20,5 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Aus gutachterlicher Erfahrung ist die Rücklaufquote als gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 98 % bei einer Fehlertoleranz von 0,048 erreicht.⁷ Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten quantitativen Umfang repräsentativ. Auch die Qualität der Befragung ist repräsentativ; dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf	Rücklauf in %	gewertete Fragebögen*
Südstadt	2.465	504	20,5	494*

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung; * bei der Differenz zwischen dem absoluten Rücklauf und den gewerteten Fragebögen handelt es sich um Fragebögen, die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen wurden, da sie doppelt oder nicht ausgefüllt waren oder stark verspätet eingegangen sind.

Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der Baublöcke aggregiert und ausgewertet.

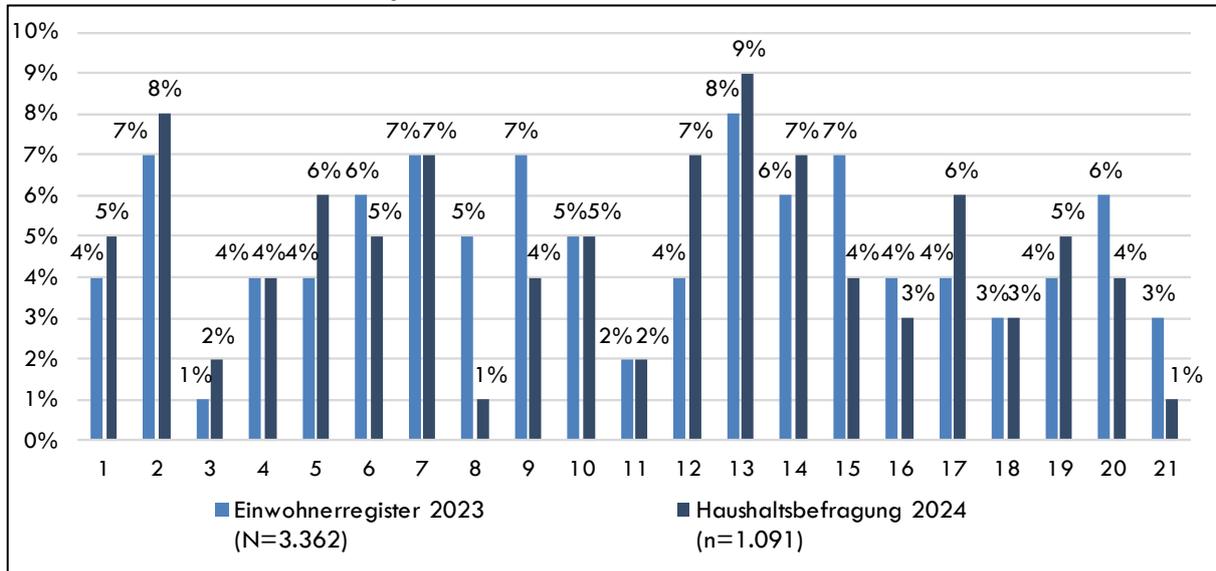
Die Abbildung 4 stellt die Verteilung der Einwohner:innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik dar. Die Verteilung weist eine hohe Übereinstimmung auf

⁷ Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.)

Vertiefende Untersuchung für die Tübinger Südstadt

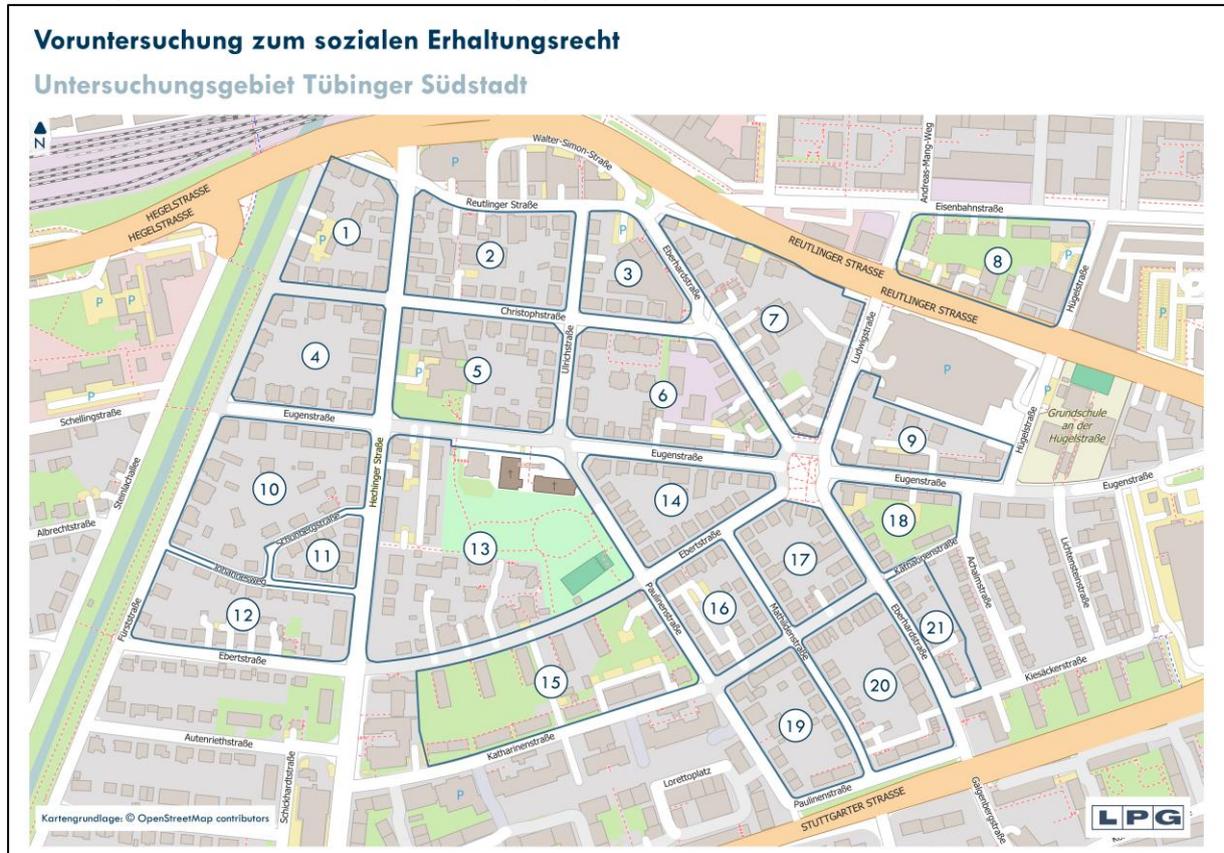
– einzig in Block 8 wurde ein vergleichsweise geringer Rücklauf erzielt – sodass ein repräsentativer Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung abgebildet werden kann.

Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik



Quelle: Haushaltsbefragung 2024; Universitätsstadt Tübingen, Einwohnerregister, 31.12.2023

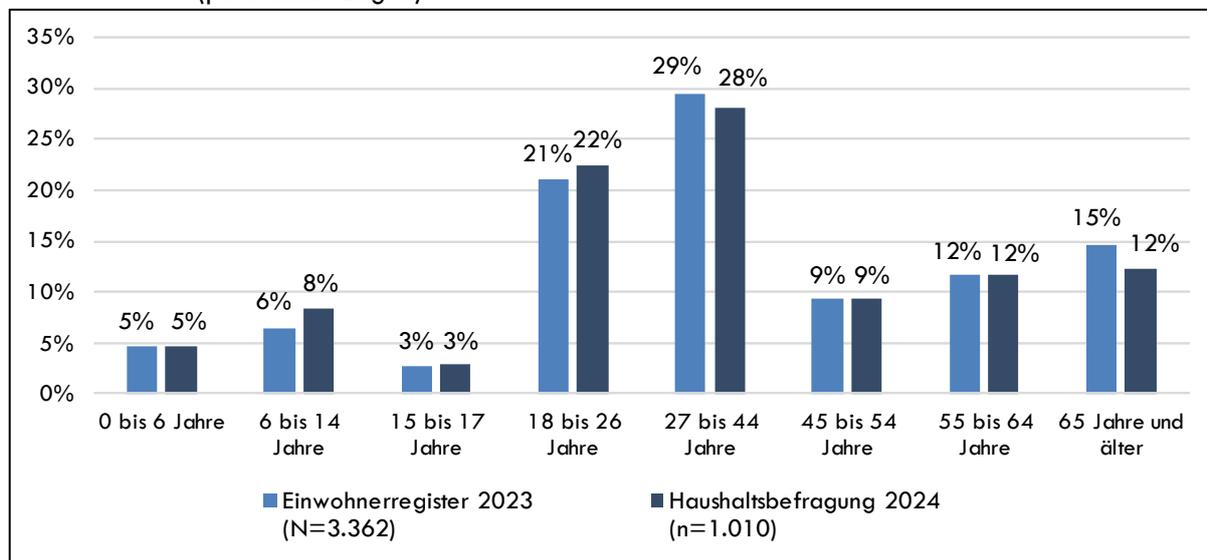
Abbildung 5: Blockkarte des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Auch die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Alterszusammensetzung stimmt mit der amtlichen Statistik überein; es gibt keine größeren Abweichungen (vgl. Abbildung 6). Die Auswertung der wesentlichen Indikatoren erfolgt neben der Darstellung für das gesamte Untersuchungsgebiet auch differenziert nach Familienstand und Alter. Dadurch können Aussagen für verschiedene Haushaltstypen getroffen werden.

Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



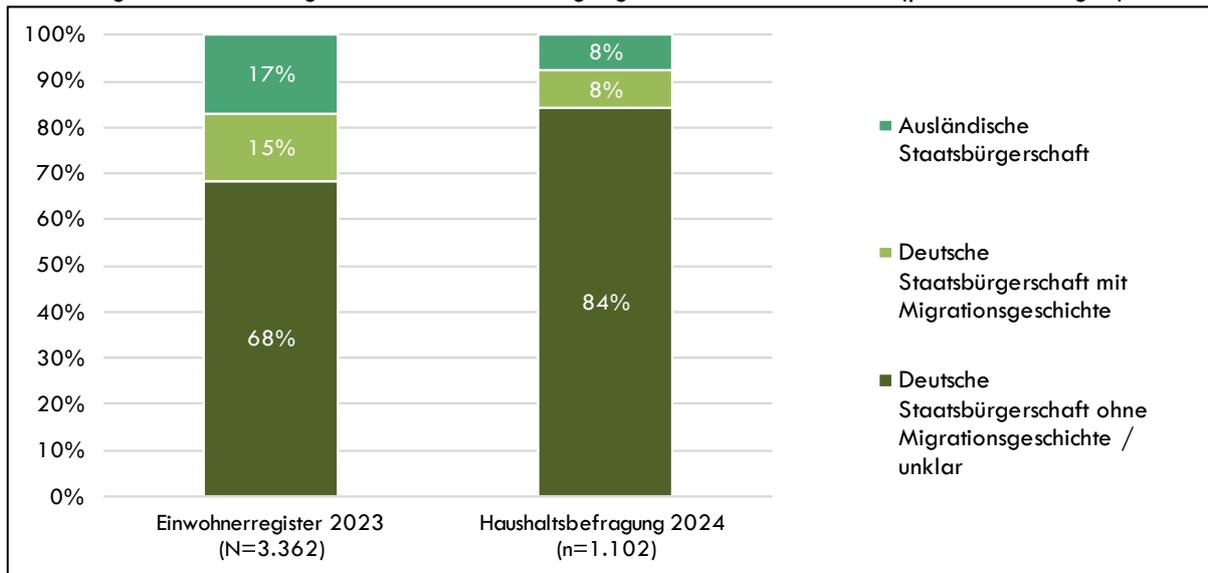
Quelle: Haushaltsbefragung 2024; Universitätsstadt Tübingen, Einwohnerregister, 31.12.2023

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. **Personen** mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit Migrationshintergrund sind in der Stichprobe unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 7). In Bezug auf den Anteil der **Haushalte**, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, beträgt der Anteil 25 %. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.⁸ Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, also vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau.⁹

⁸ Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

⁹ Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

Abbildung 7: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: Haushaltsbefragung 2024; Universitätsstadt Tübingen, Einwohnerregister, 31.12.2023

1.3.4 Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Sommer 2024 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erhoben werden konnten:

- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder Aufzug
- Fenster (Zustand der Rahmen)
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

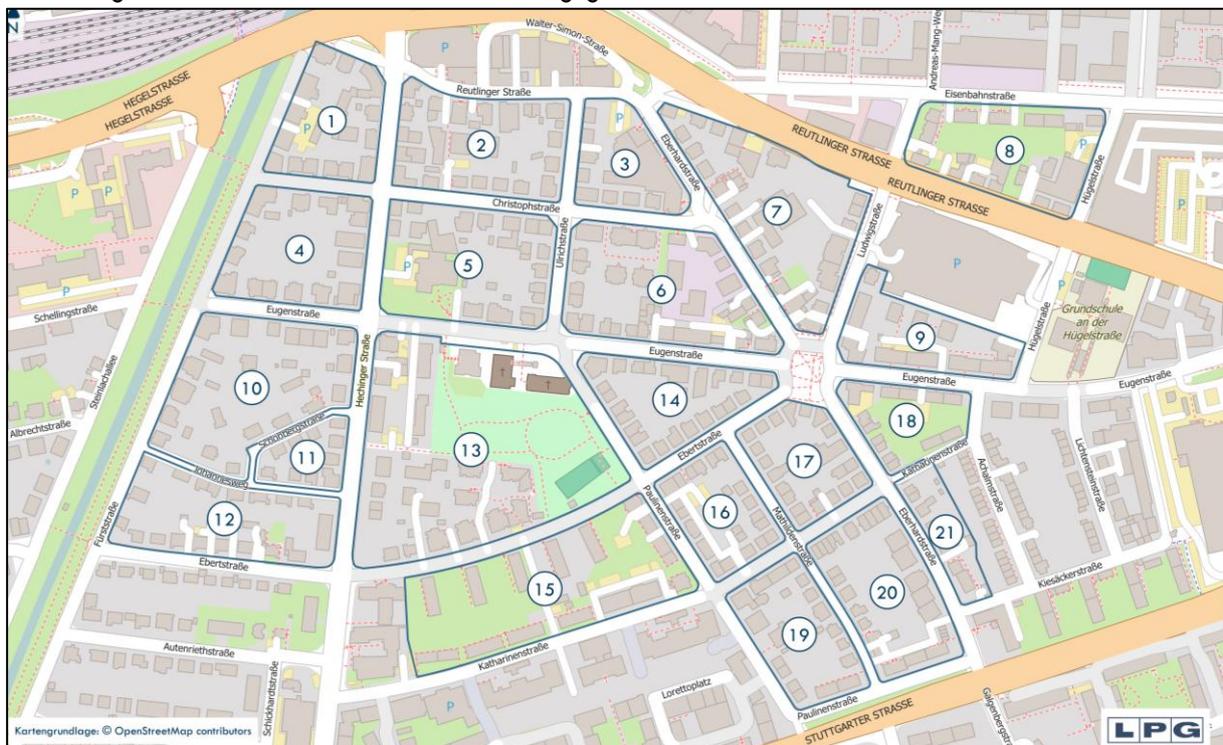
Die Ortsbildanalyse qualifiziert die Haushaltsbefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungstendenzen und noch vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

2. Kurzbeschreibung 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 Eisenbahnstraße, im Osten durch die Hügelstraße, im Süden durch die Kiesackerstraße, Paulinenstraße, Katharinenstraße und Eberstraße sowie im Westen durch die Fürststraße begrenzt (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Übersicht über das Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet ist durch verschiedene Stadtbuslinien und die Nähe zum Hauptbahnhof gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Als größere öffentliche Grün- und Freiflächen im Gebiet und der näheren Umgebung sind die Uferwege an der Steinlach (vgl. Abbildung 9), der Volksgarten, der Sternplatz (vgl. Abbildung 10) 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 9: Steinlach und Uferbegrünung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, März 2023

Im Untersuchungsgebiet bzw. der näheren Umgebung 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 Umsonstladen 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 neugeordnet und durch Neubauten ergänzt.¹⁰ Dazu gehört auch das Quartier Loretto, das an das Untersuchungsgebiet angrenzt. 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.¹¹

Abbildung 10: Sternplatz



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, März 2023

Besondere Angebote der sozialen Infrastruktur und Versorgungsgrad mit Kita- und Schulplätzen

Das Untersuchungsgebiet und die nähere Umgebung sind durch ein ausgeprägtes Netz verschiedener Einrichtungen gekennzeichnet. Neben den neun Kindertageseinrichtungen und den zwei Schulen im Gebiet sind u. a. folgende Einrichtungen und Angebote zu nennen:

- **Jugendhaus Pauline:** Angebote für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene im Alter zwischen acht und 27 Jahren, Träger ist der Fachbereich Bildung, Betreuung, Jugend und Sport sowie die Fachabteilung Jugendarbeit der Stadt Tübingen. Das Angebot umfasst einen offenen Treffpunkt

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

¹¹ Regierungspräsidium Tübingen, B 27 Tübingen (Bläsiabad) – B 28 Langer Schindhaubasistunnel, Internetquelle.

mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Café, Disco und Kreativräumen, wo Interessen selbstbestimmt ausgelebt werden können. Zudem gibt es niederschwellige Beratung und Unterstützung bei alltäglichen, schulischen und beruflichen Herausforderungen.¹²

- **Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni:** Der Zirkus Zambaioni, Tübinger Kinder- und Jugendzirkus e.V. ist ein eingetragener, gemeinnütziger Verein. Er bietet ein inklusives, zirkuspädagogisches Programm, das Kindern und Jugendlichen ermöglicht, ihre individuellen Fähigkeiten in einem kreativen, sozialen Raum zu entwickeln und Teamgeist zu fördern. Eltern können ebenfalls aktiv in die Zirkusarbeit eingebunden werden.¹³
- **Elkiko Familienzentrum:** Das Elkiko Familienzentrum Tübingen e.V. ist ein von Eltern gegründeter gemeinnütziger Verein, der ein „öffentliches Wohnzimmer“ für Familien bietet, in dem sich Erwachsene und Kinder treffen, spielen und vernetzen können.¹⁴
- **Umsonstladen der Lu15:** Der Umsonstladen in der Ludwigstraße 15 ermöglicht es Menschen, unabhängig vom sozialen Status, Gegenstände aller Art kostenlos abzugeben und mitzunehmen. Der Laden fördert tauschfreie Nutzung und zielt auf Ressourcenschonung und eine nachhaltige Entwicklung ab.¹⁵

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** ist in dem Untersuchungsgebiet Tübinger Südstadt bisher eine ausgeglichene Versorgungslage vorhanden. Aus der Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen 2023/24 der Fachabteilung Sozialplanung und Entwicklung geht hervor, dass im U3-Bereich der südlichen Planungsgebiete Südstadt und Derendingen mehr Plätze zu Verfügung stehen, als benötigt werden. Im Ü3-Bereich gibt es aktuell eine Bedarfsdeckung. Es wird durch die Realisierung von Neubauten – z. B. innerhalb des Untersuchungsgebiets in der Christophstraße, Hechinger Straße und Ebertstraße – mit einem Anstieg der Wohnbevölkerung gerechnet, wodurch mit leichten Versorgungsdefiziten gerechnet wird. In der Südstadt ist zu erwarten, dass die U3-Versorgungsziele übertroffen werden, während die Ü3-Ziele in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht erreicht werden. Eine Evaluation zur Konvertierung von U3- zu Ü3-Plätzen kann die Bedarfsdeckung optimieren.¹⁶ Folglich wird ein steigender Platzbedarf prognostiziert.

Gemäß der aktuellen **Schulentwicklungsplanung** für die Tübinger Südstadt zeichnet sich eine angespannte Situation ab. Zum Schuljahr 2023/24 gab es bedeutend mehr Einschulungen als noch in den Jahren zuvor.¹⁷ Die Kapazitäten in der Planungsregion Süd sind bisher ausreichend. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs durch die entstehenden Neubaugebiete wird jedoch zu einer stärkeren Auslastung und ggf. auch zu Kapazitätsüberschreitungen führen.¹⁸

Zusammengefasst bestehen in dem Untersuchungsgebiet Tübinger Südstadt im Hinblick auf die Bereitstellung von Kita- und Schulplätze eine zukünftig angespannte Versorgungssituation aufgrund der Entwicklung

¹² Jugendhaus Pauline in Tübingen, Internetquelle.

¹³ Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni in Tübingen, Internetquelle.

¹⁴ elkiko Familienzentrum Tübingen e.V., Internetquelle.

¹⁵ Umsonstladen in der Lu15 in Tübingen, Internetquelle.

¹⁶ Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Sozialplanung und Entwicklung, Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen 2023/24, S. 6.

¹⁷ Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Schule und Sport, Schulentwicklungsplanung; aktuelle Daten, S. 1f.

¹⁸ Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Schule und Sport, Schulentwicklungsplanung; aktuelle Daten, S. 4.

Vertiefende Untersuchung für die Tübinger Südstadt

von Neubaugebieten. Durch die Prognose des Bevölkerungszuwachses in der Südstadt wird sich der Versorgungsgrad voraussichtlich rechnerisch verschlechtern. Zeitgleich ist der Raum gut mit Sport- und Bewegungsangeboten ausgestattet und es besteht ein dichtes Netz an unterstützender und zielgruppenspezifischer sozialer Infrastruktur.

3. Gebietsabgrenzung

Im Ergebnis der Auswertung der Haushaltsbefragung und der Ortsbildanalyse auf Gesamtgebietsebene wäre die Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung für das gesamte Untersuchungsgebiet aus gutachterlicher Sicht möglich. Allerdings wird der Teilbereich zwischen Ebertstraße und Katharinenstraße nicht in das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt mitaufgenommen. Dabei handelt es sich um den Bestand des kommunalen Wohnungsunternehmens Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau (GWG). Aufgabe der GWG ist es, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und zu erhalten. Im Rahmen des Tübinger Handlungsprogramms „Fairer wohnen“ nimmt die GWG eine wichtige Rolle bei der Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums ein und ist dafür ein wichtiger Partner.¹⁹

Der Wohnungsbestand der GWG im Bereich Ebert- und Katharinenstraße wird in drei Bauabschnitten bis zum Jahr 2027 umfassend von Bautätigkeit betroffen sein. Vier der fünf Gebäuderiegel (vgl. Abbildung 11) werden kernsaniert, mit Anbauten erweitert und die Dachgeschosse ausgebaut. Der fünfte Gebäuderiegel im Osten wurde zudem bereits abgerissen (vgl. Abbildung 12); auf den Flächen entstehen drei Neubauten inklusive Tiefgarage.²⁰ Das Wohnraumangebot erhöht sich durch diese Maßnahmen von 120 auf 280 Personen. "Die GWG biete den Bewohnerinnen und Bewohnern der Häuser Ersatzwohnungen an. Wenn sie wollen, können sie nach den Arbeiten auch wieder in ihre Wohnung zurück, sagt Wulfrath, die würden nach der Sanierung aber etwas teurer."²¹ Für die Maßnahmen wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das vom Gemeinderat angenommen wurde. Zusammengefasst ist der Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts für diesen Gebäudebestand aus städtebaulicher Sicht nicht mehr geeignet.

Abbildung 11: Bestandsgebäude in der Ebertstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2024

¹⁹ Universitätsstadt Tübingen, Programm „Fairer Wohnen“, Internetquelle.

²⁰ Infobroschüre Ebertstraße 28 bis 46, Internetquelle.

²¹ Schwäbisches Tagblatt, Wohnraum für 280 Menschen, Artikel vom 04.08.2023.

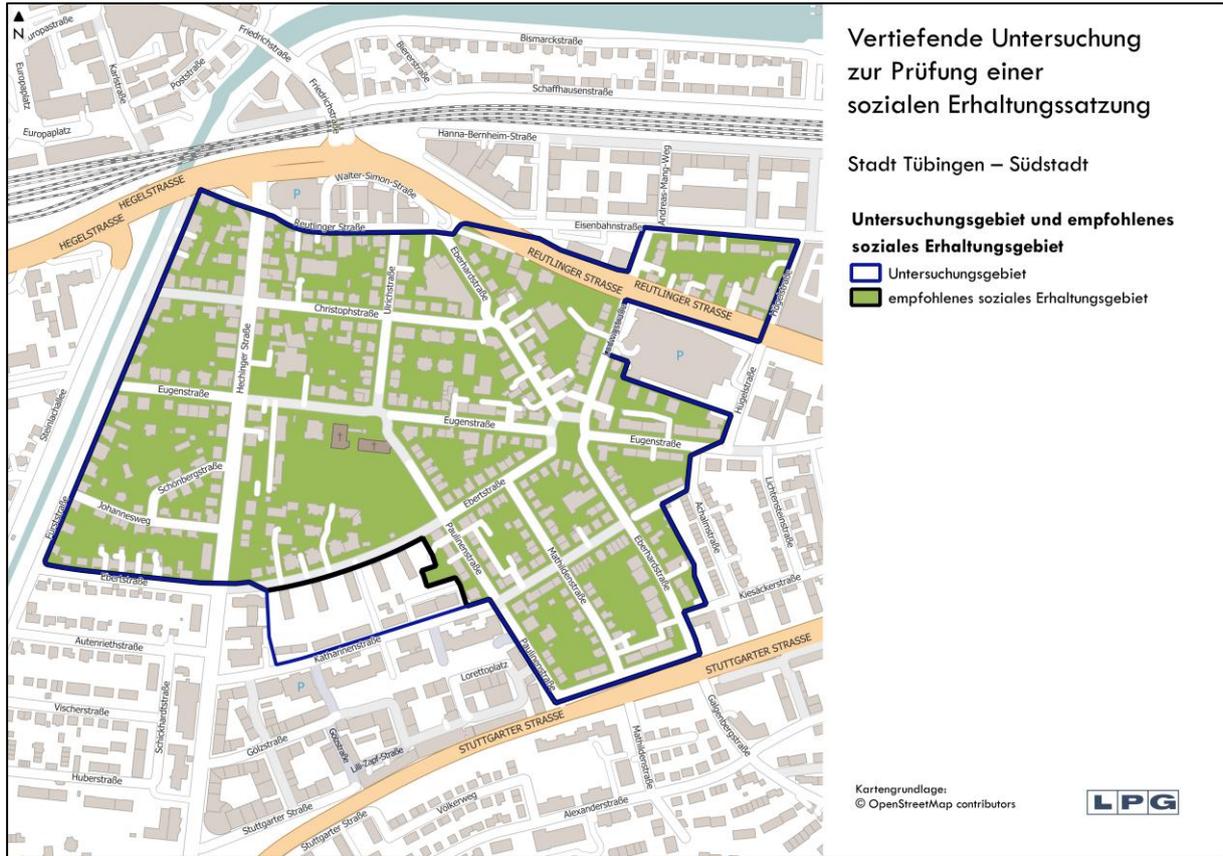
Abbildung 12: Abriss und Neubau Wohngebäude Ebertstraße 44 und 46



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2024

Im Sinne einer geradlinigen Grenzziehung, die aus Gründen der Praktikabilität und der besseren Handhabbarkeit gemäß Kommentierung des BauGB durch die Gemeinden vorgenommen werden kann, wird empfohlen, auch die weiteren Wohngebäude in der Katharinenstraße nicht in die Gebietskulisse für die Festsetzung der sozialen Erhaltungssatzung aufzunehmen. Die Aufnahme dieses Gebäudebestands ist gemäß Haushaltsbefragung und Ortsbildanalyse nicht erforderlich. Die sachgerechte Abgrenzung ergibt sich insbesondere aus der Konzentration von Gebäuden mit Bewohner:innen, die den Erlass der Satzung erfordern und somit rechtfertigen. Das ist mit der Abgrenzung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet in der Abbildung 13 sichergestellt.

Abbildung 13: Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet und Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt ist in den folgenden Kapiteln eine detaillierte Analyse aller Indikatoren dargestellt. Die Daten der Haushaltsbefragung und der Ortsbildanalyse wurden entsprechend zugeschnitten. Einige Statistiken sind allerdings nur auf Ebene des gesamten Untersuchungsgebiets verfügbar. An den entsprechenden Stellen im Bericht wird dementsprechend vom Untersuchungsgebiet gesprochen.

4. Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Möglichkeiten zur Erhöhung des Wohnwerts durch mietumlagefähige, kostenaufwendige Ausstattungsmerkmale (Modernisierung), Grundrissänderungen von Wohnungen, die u. a. mit der Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen einhergehen, oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zur Bestimmung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet wurden Indikatoren herangezogen, die als sachliche und materielle Voraussetzungen für eine Aufwertung des Wohnungsbestands angesehen werden.

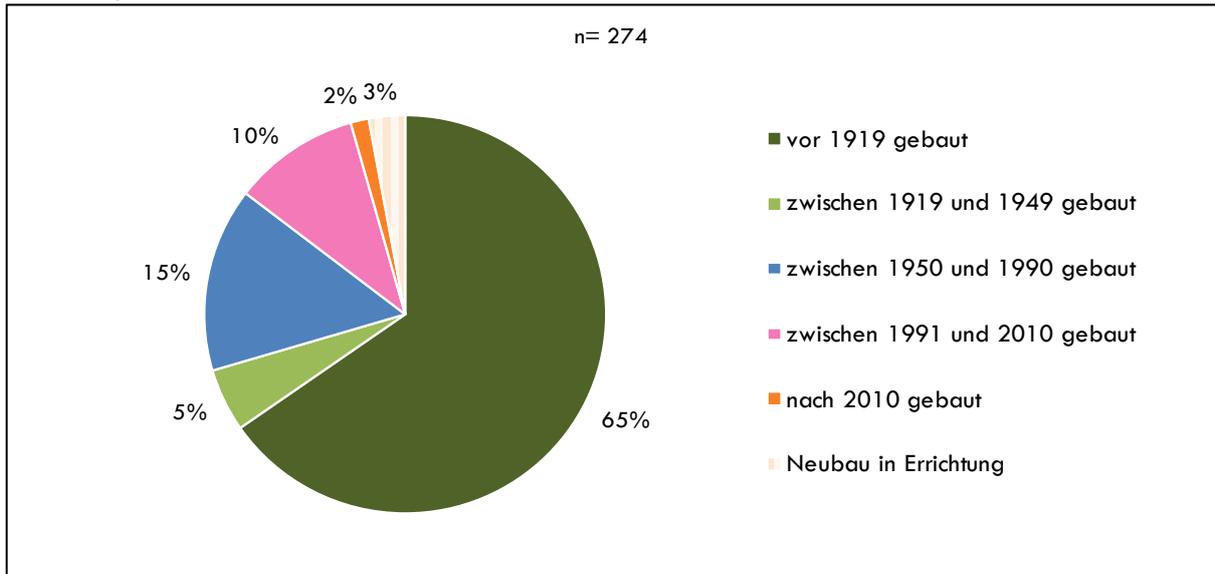
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie deren Größe und Struktur. In diesem Kapitel werden diese Indikatoren einzeln betrachtet und, sofern zielführend und umsetzbar, miteinander in Bezug gesetzt.

Je schlechter die Grundausrüstung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im Untersuchungsgebiet vorwiegenden Baualtersklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Daraus werden Schwerpunkte für die Auswertung der erhobenen Primärdaten (gebäudescharfe Ortsbildanalyse und auf Blockebene anonymisierte Haushaltsbefragung) abgeleitet und der Gebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich dieser Schwerpunkte untersucht. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

4.1 Gebäudealter

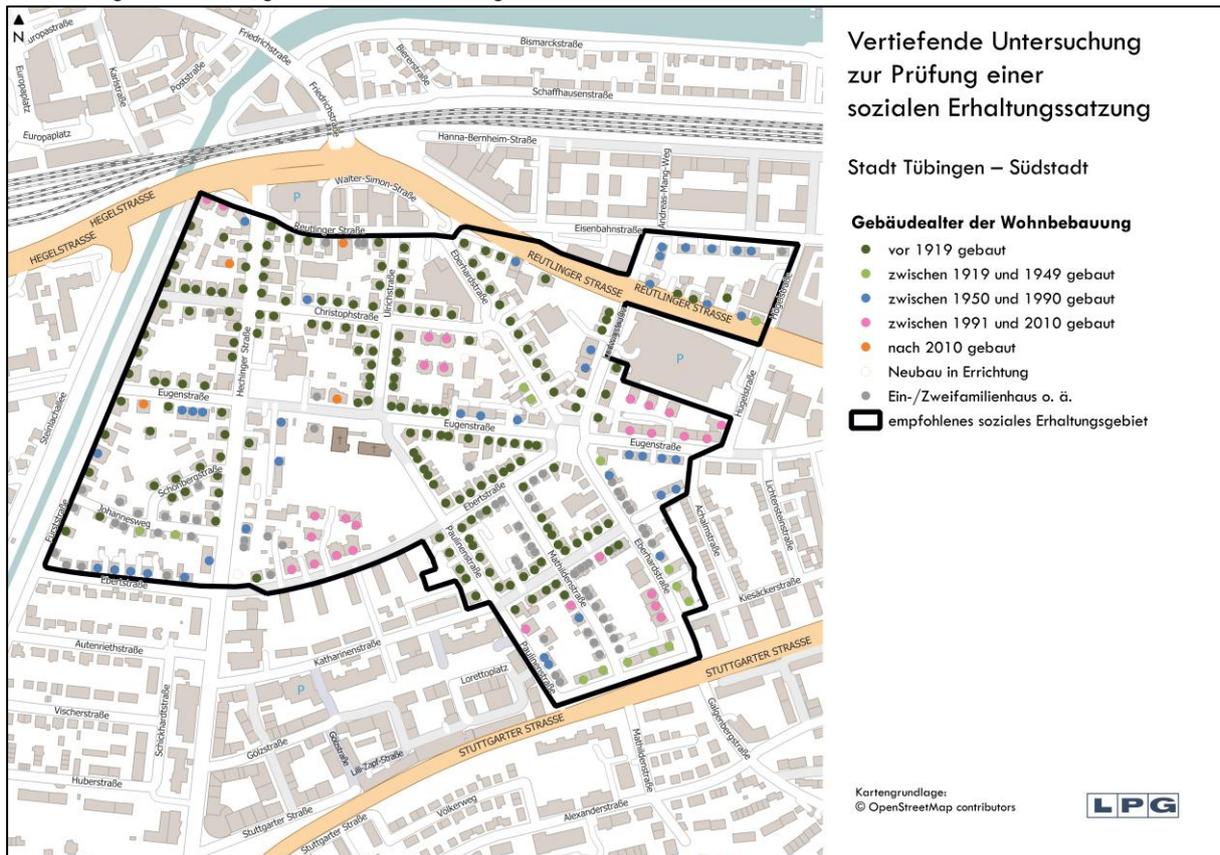
Abbildung 14 und Abbildung 15 veranschaulichen gebäudescharf die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualtersklasse im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt. 65 % der Wohngebäude sind vor dem Jahr 1918 entstanden. Zwischen 1950 und 1990 entstanden rund 15 % der Wohngebäude. 3 % der Wohngebäude befinden sich gegenwärtig in der Errichtung.

Abbildung 14: Gebäudealter der Mehrfamilienhäuser



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024

Abbildung 15: Kartografische Darstellung des Gebäudealters der Mehrfamilienhäuser



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024

Aufgrund seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand attraktiv für Mieter:innen und Investor:innen. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie Aufzügen, großen, hochwertig ausgestatteten Badezimmern, neuen, größeren Balkonen oder Zweit-Balkonen, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen.

In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch neuere 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 1990 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 der Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch die Erneuerung von Bauteilen wie 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), sodass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner:innenstruktur eines Viertels haben können.

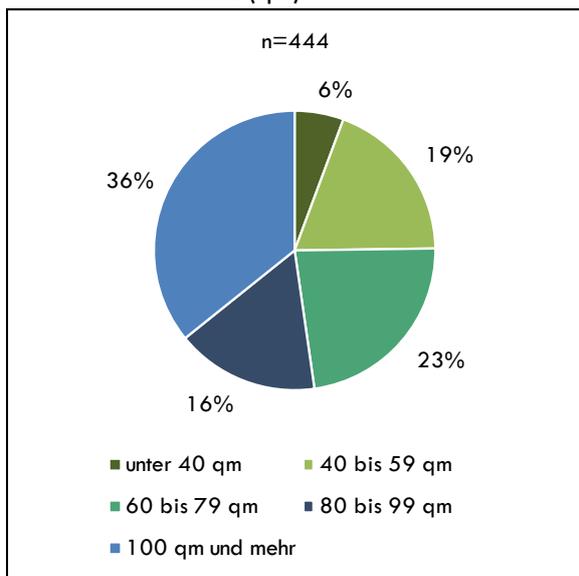
Die oben genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagfähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung ist dafür, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und es zu einer überwiegend bedarfsgerechten Wohnungsbelegung (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 6.2) kommt.

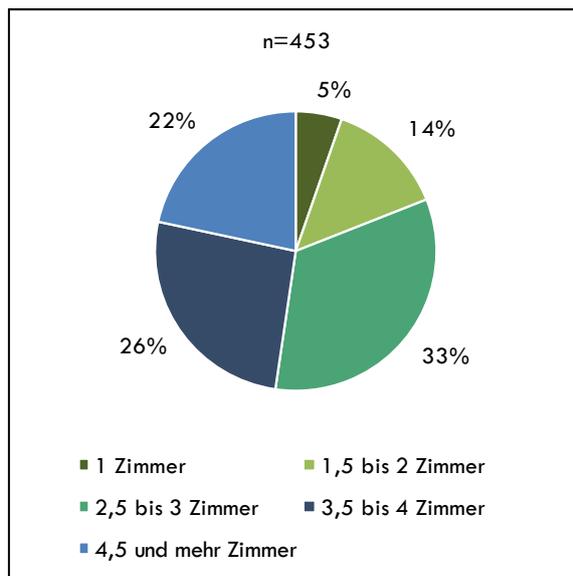
Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Rund 58 % der Wohnungen haben eine Größe von 40 bis unter 100 Quadratmeter. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 80 Quadratmeter und drei Zimmer (jeweils Median). 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen umfassen rund 52 % der Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet. Es sind sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern als auch familiengerechte und WG-taugliche Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler städtischer Lage versorgt werden können.

Abbildung 16: Wohnungsgröße in Quadratmetern (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 17: Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Vorbemerkungen

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die 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.“²² Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Verkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersu-

²² Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

chungen 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.²³

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 insbesondere 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“.²⁴

Zusammengefasst können die Erhöhung des Ausstattungszustands und die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer Veränderung der Bevölkerung 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 gilt nach erneuter Verlängerung bis zum 18. November 2028.²⁵ 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.“²⁶ Die Anwendung der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ist auf die sozialen Erhaltungsgebiete beschränkt.

Eigentumsverhältnisse im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt ist durch einen hohen Anteil an Mietwohnungen geprägt. Rund 73 % der Haushalte wohnen zur Miete, demgegenüber sind knapp 27 % der Haushalte selbstnutzende Eigentümer:innen. Abbildung 18 belegt, dass die größte Vermieter:innen-Gruppe private Hauseigentümer:innen sind. Für diese Wohnungen und die Wohnungen, die sich im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen und anderen Vermieter:innen befinden, besteht ein Umwandlungspotenzial von insgesamt rund 47 %. Der Anteil von Wohnungen im Eigentum der GWG, von Genossenschaften

²³ 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.

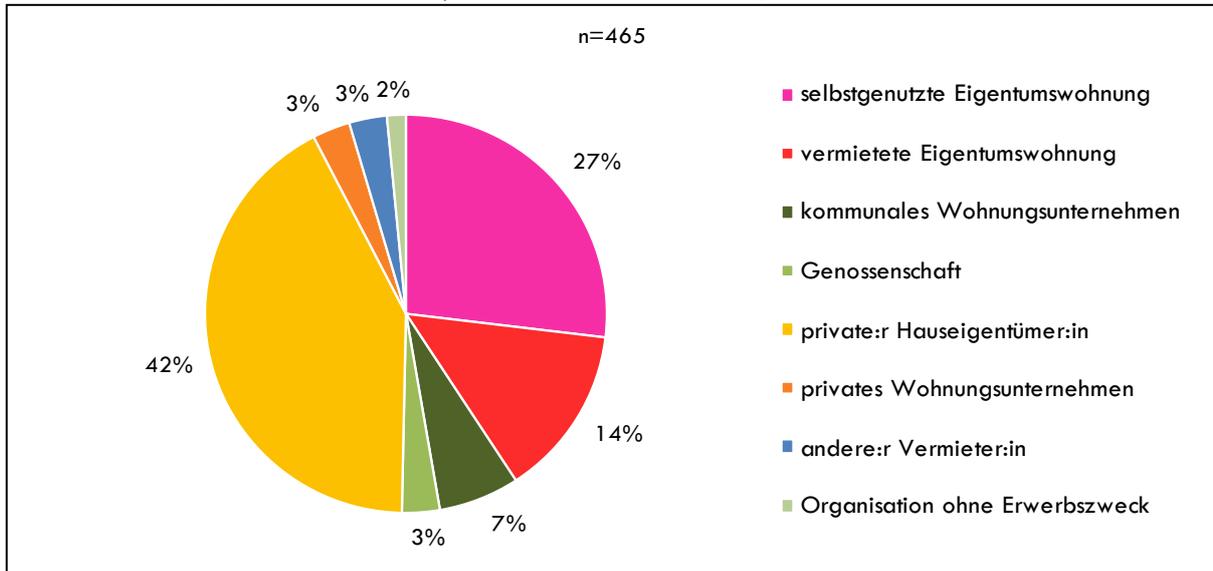
²⁴ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Lohr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

²⁵ Vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Nur mit Genehmigung, Internetquelle.

²⁶ Vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Nur mit Genehmigung, Internetquelle.

oder Organisationen ohne Erwerbszweck wie dem Miethäusersyndikat beträgt zusammen lediglich rund 12 %.

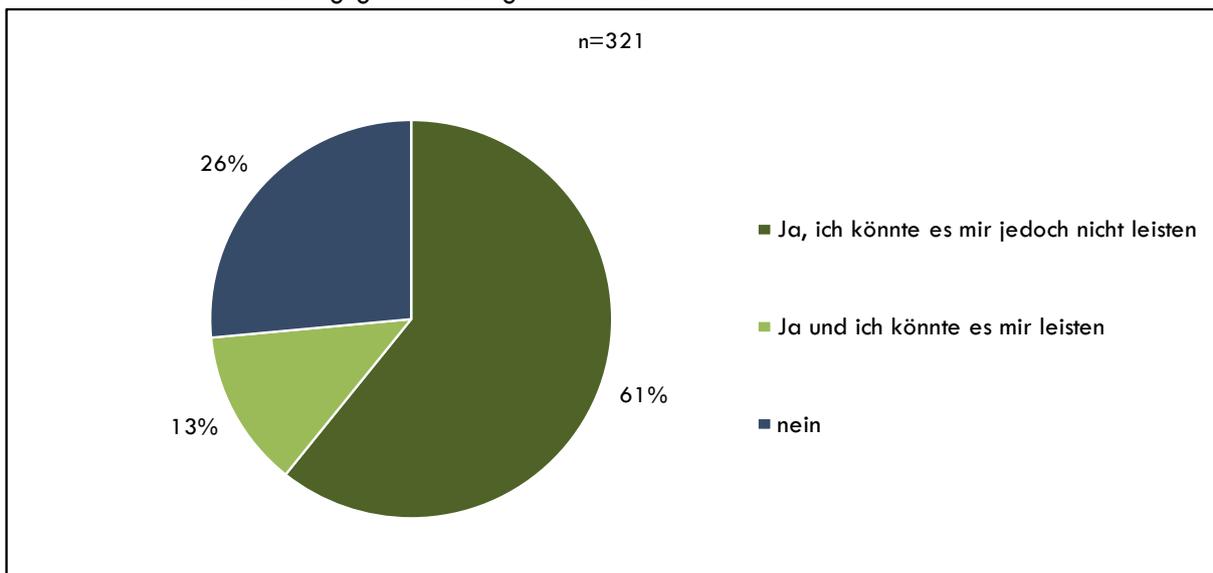
Abbildung 18: Eigentumsverhältnisse/Vermieter:in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Mieter:innen-Haushalte zusätzlich gefragt, ob sie die Wohnung, in der sie zur Miete leben, oder eine andere Wohnung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet kaufen würden. 61 % der Mieter:innen-Haushalte würden die durch sie bewohnte oder eine andere Wohnung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 19). Dies belegt zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. Dazu sehen sich nur rund 13 % der Mieter:innen-Haushalte in der Lage.

Abbildung 19: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Sommer 2024 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um die Ausstattung der Wohngebäude²⁷ zu erfassen. In der Regel handelt es sich um straßenseitige Einschätzungen, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschoss sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 274 Aufgänge im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

Der Anteil von Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt rund 14 % der Wohngebäude. Diese Gebäude verteilen sich über das gesamte Gebiet. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf. Rund 16 % sind sehr gepflegt. Kartografisch sind die Ergebnisse der Ortsbildanalyse hinsichtlich des Merkmals Fassadenzustand in Abbildung 20 festgehalten.

Tabelle 2: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude²⁸

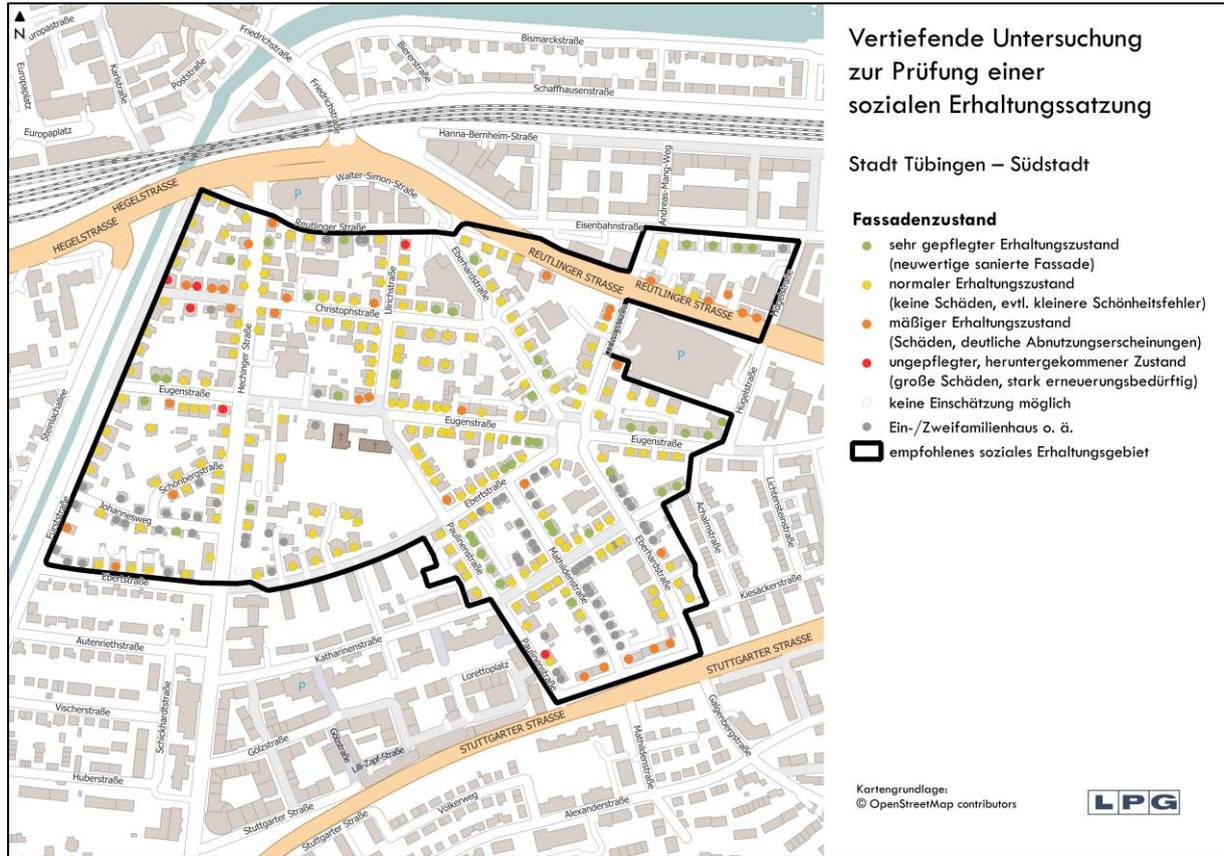
Merkmal	Kategorien	(n=274)	
		absolut	%
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	43	16 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	185	68 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	33	12 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	6	2 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. den Anforderungen des GEG)	51	19 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. nicht den Anforderungen des GEG)	30	11 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	156	57 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	30	11 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

²⁷ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

²⁸ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 20: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Abbildung 21: Schadhafte Fassade



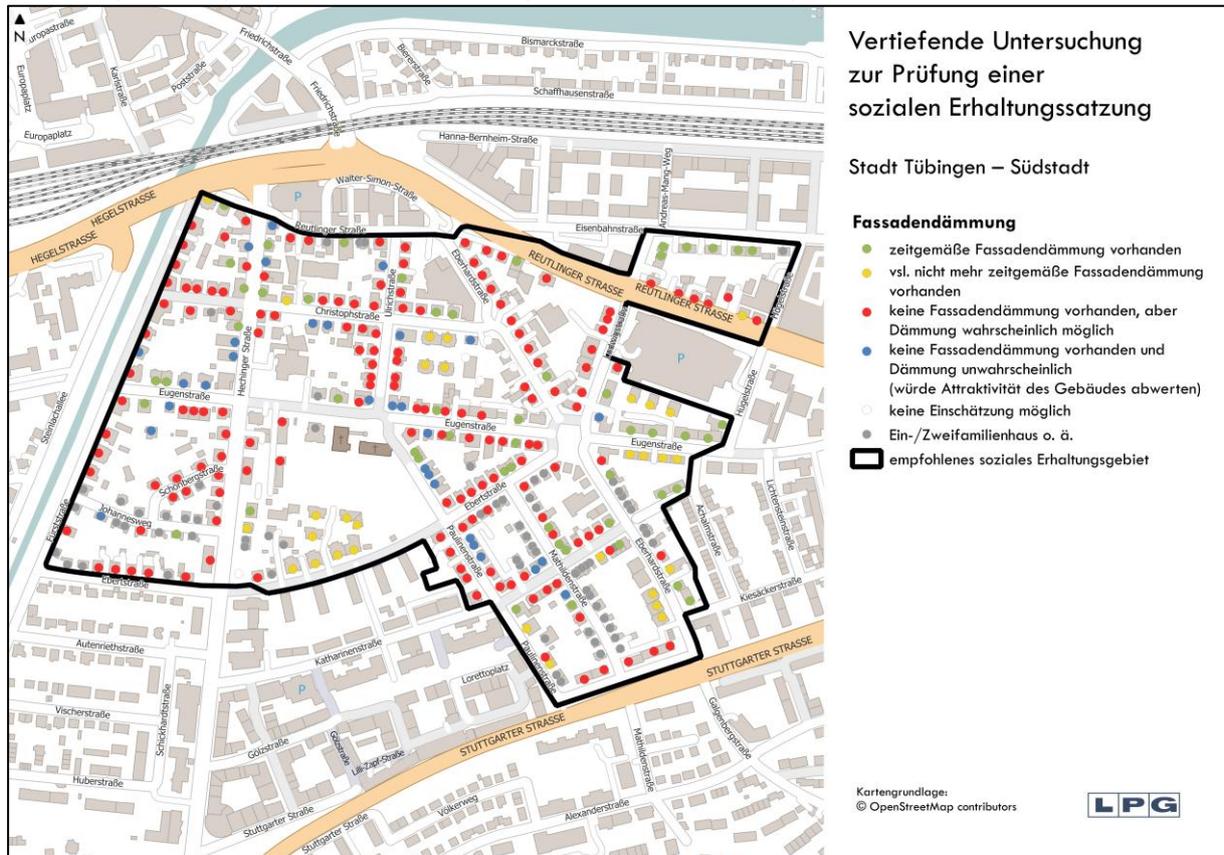
Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2024

Vertiefende Untersuchung für die Tübinger Südstadt

Flächendeckend besteht ein hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Dämmung der Fassade bei 57 % der Fassaden im Gebiet möglich. Bei 11 % ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich. Das kann unterschiedliche Gründe haben. Einige Gebäude würden durch eine Dämmung äußerlich negativ verändert, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Dies betrifft Gebäude mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden bzw. mit Materialwechseln und dem Einsatz von Naturstein sowie denkmalschutzrechtliche Belange. Vor allem aber unterliegen Denkmäler nicht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

19 % der Wohngebäude weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf (vgl. Abbildung 23) und weitere 11 % sind zumindest teilweise gedämmt oder haben eine ältere Fassadendämmung, die voraussichtlich nicht mehr zeitgemäß ist.

Abbildung 22: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Abbildung 23: Gedämmte Fassade und neue Balkone



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2024

In der Regel wurden nur Balkone²⁹ erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen an 36 % der Gebäude festgestellt. Zu beachten ist, dass bei der Begehung in der Regel nur die Vorderhäuser eingesehen wurden. Auch ist nicht zwangsläufig jede Wohnung mit einem Balkon ausgestattet. In der Haushaltsbefragung wurde ein höherer Anteil an Balkonen ermittelt (vgl. nächstes Kapitel): 34 % der Haushalte verfügen demnach über einen Balkon¹ mit bis zu 4 qm Grundfläche, weitere 35 % über einen größeren Balkon. Daher befinden sich die Balkone im Gebiet zu großen Teilen auf innenliegenden Hausseite.

²⁹ Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

Tabelle 3: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude³⁰

Merkmal	Kategorien		(n=274)	
			absolut	%
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	244	89 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	11	4 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen um Dachraum	6	2 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	2	1 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		4	1 %
Ausbau-potenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		13	5 %
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig		258	94 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden		5	2 %
	Fensterzustand uneinheitlich		4	1 %
Balkone/Loggien o. ä.	Balkon/Loggia am Vorderhaus vorhanden (mutmaßlich bauzeitlich)		85	31 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht		14	5 %
	ohne Balkon/Loggia		175	64 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau, Neubau etc.		11	4 %

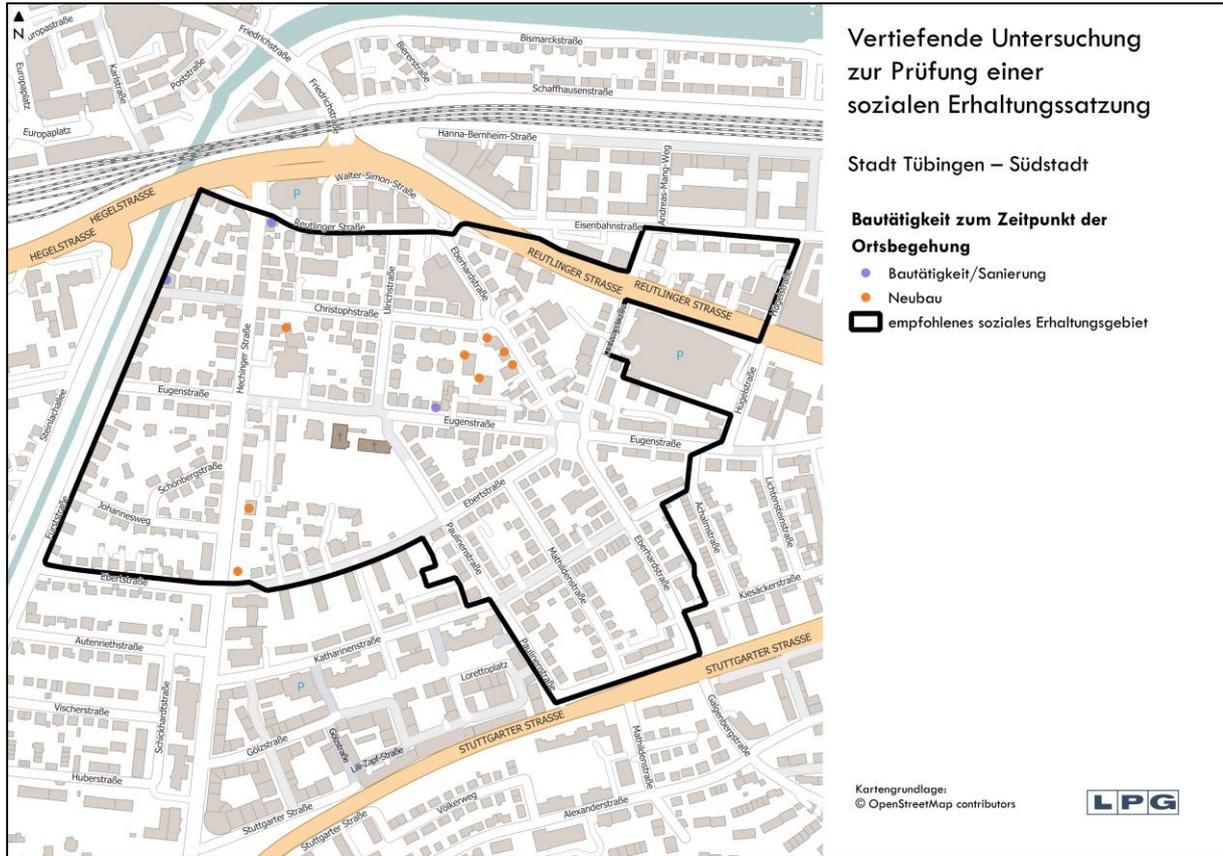
Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Gemäß der Ortsbegehung haben 2 % der Wohngebäude erneuerungsbedürftige und schadhafte Fenster. Somit besteht ein noch begrenztes Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster mindestens bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender dreifach Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden. Bei wenigen Gebäude ist der Fensterzustand uneinheitlich und weicht bei mehreren Wohneinheiten untereinander ab. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Fenster entweder bei Mieter:innenwechsel oder auch durch selbstnutzende Eigentümer:innen ausgetauscht wurden.

Im Sommer 2024 wurde eine Bautätigkeit im Wohngebäudebestand an drei Gebäuden festgestellt. Dabei handelte es sich um das Anbringen einer Wärmedämmung, unbestimmte Fassadenarbeit und eine umfassende Modernisierung eines Wohngebäudes. Zudem befanden sich acht Wohngebäude in der Errichtung, darunter auch Eigentumswohnungen wie in der Christophstraße.

³⁰ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 24: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Bautätigkeit



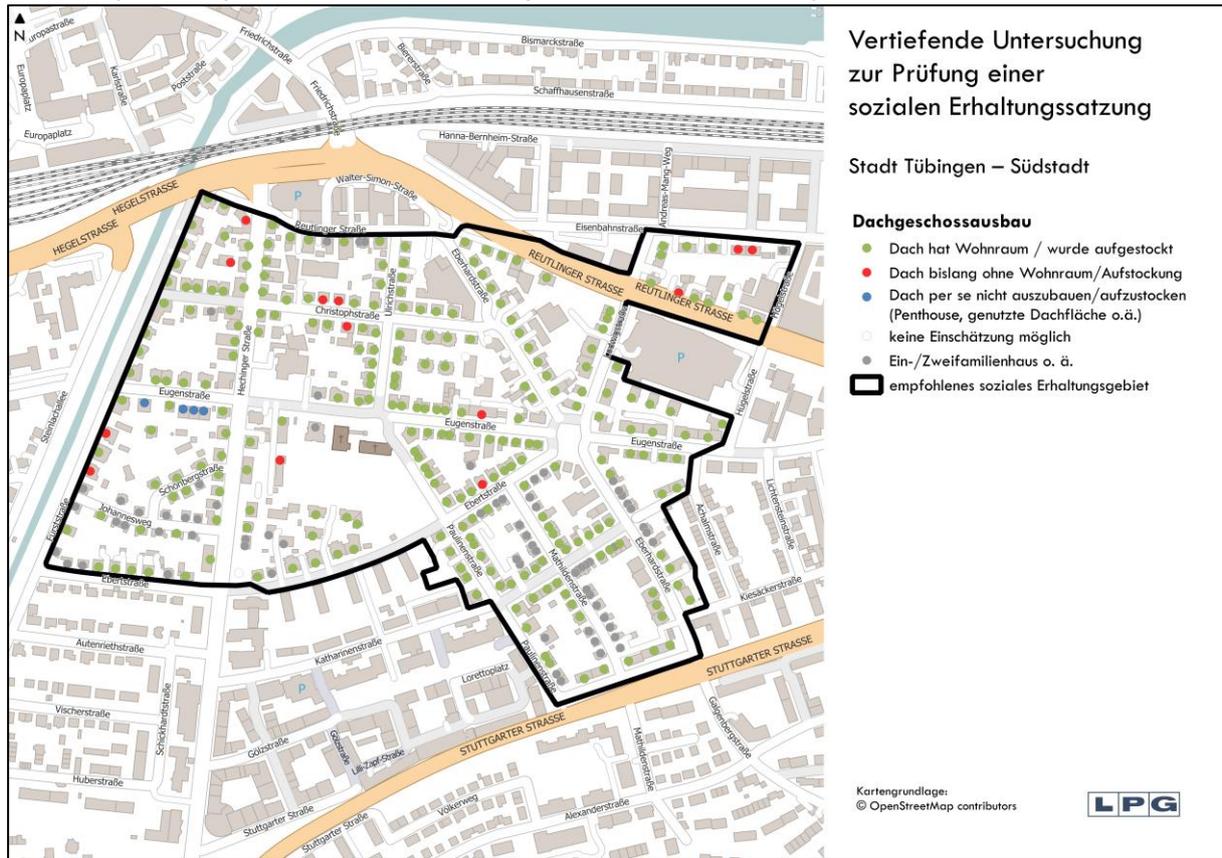
Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

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.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung nur noch begrenzt vorhanden, da es bereits bei rund 85 % der Wohngebäude genutzt wurde.³¹

³¹ Das Potenzial umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

Abbildung 25: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

4.5 Ausstattungsmerkmale

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB zu genehmigen. Eine soziale Erhaltungssatzung soll damit nicht dazu beitragen, einen im Quartier möglicherweise vorhandenen baulichen Substandard zu konservieren. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch bei der Antragsstellung. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden.

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.³²

³² Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mieten steigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.³³ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.³⁴ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt wurden die in der Tabelle 4 dargestellten Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

- **nachholende Sanierungspotenziale** zur Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungszustand, z. B. durch den Einbau einer Sammelheizung, eines Bades oder einer innenliegenden Toilette,
- das **energetische Modernisierungspotenzial**, z. B. durch die Dämmung von Fassaden oder den Austausch von einfachverglasten Fenstern und
- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung oder eines Aufzugs

festgestellt werden.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der in dieser Untersuchung erhobene vorhandene Ausstattungszustand dient als Anhaltspunkt zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Bauliche Merkmale die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.³⁵ Der Begriff „gebietstypisch“ ist jedoch nicht mit dem in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB genannten „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ gleichzusetzen. Ob das jeweilige Merkmal auch zeitgemäß und durchschnittlich ist, hängt unter anderem von bundesweiten bzw. landesweiten Maßstäben ab.³⁶

³³ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

³⁴ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

³⁵ Vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

³⁶ Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume, einfachverglaste Fenster sowie außerhalb der Wohnung befindlichen Toiletten. Außerdem gehören dazu Wohnungen, die ohne Badewanne oder Dusche ausgestattet sind.

Noch rund 8 % der Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt sind nur mit Einzelöfen ausgestattet. Es besteht demnach ein Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau einer Sammelheizung. Beides ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert wird.

Ein weiteres nachholendes Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch rund 10 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 64 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen. Auch die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung in 35 % und/oder zentrale Heizungsanlage in 36 % der Haushalte kann ein Modernisierungspotenzial für einen Teil des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

Energetische Modernisierungen sind bauliche Veränderungen, durch die Endenergie in Wohngebäuden nachhaltig eingespart werden soll. Dabei ist die energetische Sanierung zur Erreichung der baulichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zulässig. Anhand dieser Ausstattungsmerkmale wird darüber hinaus Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands deutlich.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt besteht ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Neben dem Austausch von einfachverglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht ein sehr großes Potenzial für den Einbau energiesparender Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bei der Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Energetische Modernisierungen sind in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Im Hinblick auf die Erreichung von Klimaschutzziele ist daher mit einer Ausschöpfung der bestehenden Potenziale zu rechnen.

Die Stadt Tübingen unterstützt und begrüßt energetische Modernisierungsmaßnahmen des Wohngebäudebestands. Dies umfasst auch den Anschluss an die Fernwärme, die in den nächsten 20 Jahren zu 100 % aus erneuerbarer Energie gespeist werden soll. Diese gewünschten Modernisierungen sollten durch die soziale Erhaltungssatzung daher nicht verhindert werden. Energetische Modernisierungen im Rahmen der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind auch in sozialen Erhaltungsgebieten zu genehmigen ist.

Für Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, könnte daher folgende Regelung zur Anwendung kommen die z. B. auch in Berlin angewendet wird: „Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG bzw. der EnEV hinausgehen (also auf einen höherwertigen energetischen Standard abzielen), sind nicht genehmigungsfähig, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.“³⁷ Damit können Klimaschutzziele und eine sozialverträgliche Modernisierung zusammengeführt werden (vgl. Ausführungen im Kapitel 7.4).

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

Neben dem nachholenden Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet, hat auch ein Großteil der Wohnungen ein hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen. Die gemäß Tübinger Mietpiegel 2022 als mietsteigernd eingestuft Merkmale sind in der nachfolgenden Tabelle hervorgehoben. Sie sind nicht gebietstypisch und bieten jeweils noch ein hohes Potenzial.

Dazu gehört das Merkmal Aufzug: Über einen Aufzug verfügen nur rund 4 % der Wohnungen. Dies betrifft hauptsächlich Wohnungen, die sich in vor 1990 errichteten Wohngebäuden befinden. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge und bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts. Dazu gehört auch in etwa 40 % der Wohnungen der Einbau wandhängender WCs und in 74 % der Wohnungen der Einbau von Handtuchheizkörpern.

Bisher verfügen 16 % des Wohnungsbestands über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne bzw. 22 % über ein separates Gäste-WC. Rund 69 % der Wohnungen haben einen Balkon³⁸. Von den Wohnungen sind 34 % mit einem kleinen Balkon, der eine Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern aufweist, ausgestattet. Größere Balkone mit vier und mehr Quadratmetern sind in 35 % der Wohnungen vorhanden. Ebenso ist der Anteil an Wohnungen mit einem Zweitbalkon mit 5 % sehr gering. Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet kaum vorhanden.

³⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Evaluation Milieuschutz in Berlin Endbericht, Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin, Drucksache 0594 D, 28.12.2023.

³⁸ umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

Tabelle 4: Ausstattungsmerkmale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt

Ausstattungsmerkmale	2024 (n=372)
Badezimmer und Sanitäranlagen	
Bad vorhanden	99 %
mit Dusche oder Badewanne	83 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	16 %
zusätzliches zweites Badezimmer	11 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %*
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	22 %
WC stehend	41 %
WC wandhängend	58 %
Handtuchheizkörper	23 %
Fußbodenheizung im Bad	4 %
ebenerdige Dusche	15 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	8 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	28 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	58 %
Fußbodenheizung	2 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	35 %
zentrale Warmwasserversorgung	57 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	10 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	64 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	12 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	34 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	35 %
weiterer Balkon ¹	5 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	12 %
Aufzug	4 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	36 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	70 %
Gegensprechanlage mit Kamera	*
Energieeinsparende Ausstattung	
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	22 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	23 %
gedämmte Kellerdecke	10 %
Photovoltaik-/Solarthermie- Anlage auf dem Dach	9 %
Eigenes Photovoltaik-Modul am Balkon/Fenster montiert	2 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	5 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; Merkmal hervorgehoben = mietsteigernd gem. Mietspiegel 2022;

*: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entscheidend zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird – höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer:innen selbst bewohnt werden, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt werden rund 14 % der Eigentumswohnungen zwar weiterhin vermietet, selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind jedoch auch potenzielle Mietwohnungen, wenn die Eigentümer:innen ausziehen. Somit würden die dann höherwertigen Wohnungen wieder auf den Markt kommen.

Für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 5 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, zusätzliches WC, einen großen Balkon oder eine hochwertigere Ausstattung des Badezimmers aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist demnach die Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale erfolgt.

Tabelle 5: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
	(n=273)	(n=95)
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	15 %	19 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	19 %	32 %
WC wandhängend	53 %	68 %
Handtuchheizkörper	25 %	31 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	3 %	5 %
ebenerdige Dusche	12 %	21 %
Einfachverglasung	12 %	5 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	11 %	12 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	30 %	53 %
weiterer Balkon ²	4 %	9 %
Aufzug	*	13 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	32 %	46 %
Gegensprechanlage mit Kamera	*	*

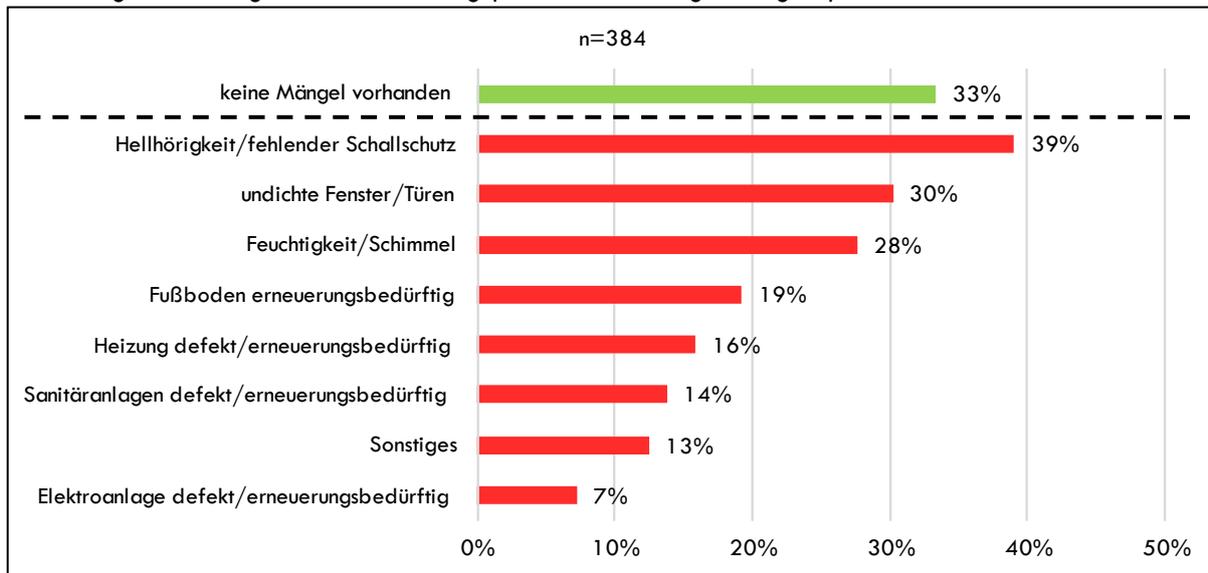
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *: unter 5 Nennungen; ¹: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, ²: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner:innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein.

Rund 67 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt geben in ihrer Wohnung einen oder mehrere Mängel an. Die meistgenannten Mängel in den Wohnungen dieser Haushalte beziehen sich auf Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz und undichte Fenster und/oder Türen. Vermehrt genannt werden außerdem Feuchtigkeit und/oder Schimmel, erneuerungsbedürftige Fußböden, sowie defekte/erneuerungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen. Weitere Nennungen entfallen auf Sonstige Mängel. (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

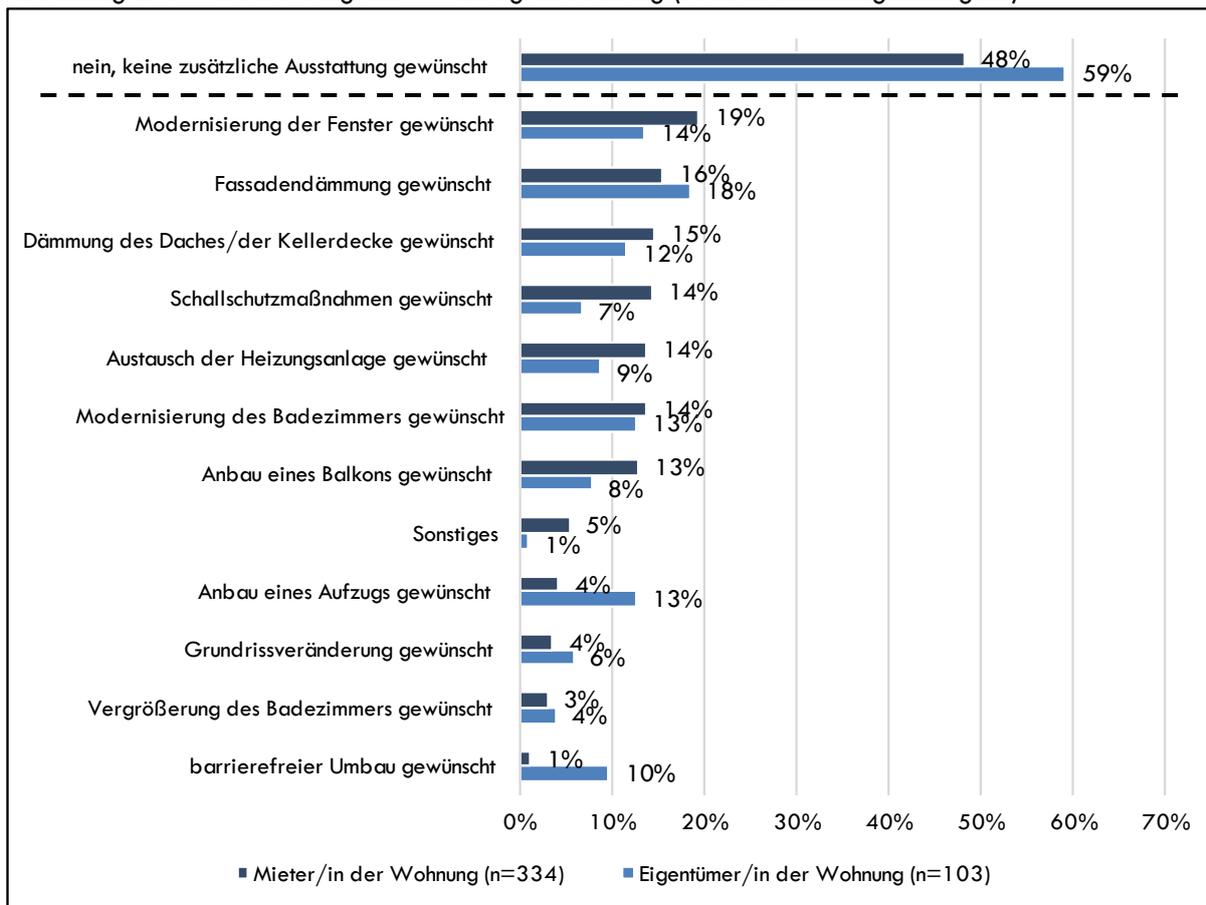


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 27 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung – auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden ist – dargestellt. 51 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung.

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die sich eine Verbesserung wünschen und zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern. Nachfolgend werden die Fassadendämmung und die Dämmung des Daches und/oder der Kellerdecke gewünscht. Schallschutzmaßnahmen, der Austausch der Heizungsanlage sowie der Anbau eines Balkons werden insbesondere von Mieter:innen gewünscht. Der Anbau eines Aufzugs, Grundrissveränderungen sowie ein barrierefreier Umbau werden wiederum stärker von den Eigentümer:innen gewünscht als von den Mieter:innen.

Abbildung 27: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial belegt, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt noch umfangreiche bauliche und eigentumsrechtliche Aufwertungspotenziale bestehen, deren Nutzung Auswirkungen auf die Struktur der Wohnungen und das Wohnungsangebot haben können. In der Tabelle 6 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials dargestellt.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist insbesondere durch gründerzeitlichen Wohngebäudebestand, aber auch durch vielfältige Gebäude aus späteren Baualterklassen geprägt. Allein aufgrund des Baualters der Wohngebäude ergibt sich ein theoretisch höheres Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen und Bauteilen. Dies wird durch die Analyse der einzelnen Indikatoren für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet belegt. So besteht im Gebiet noch ein **nachholendes Sanierungspotenzial** vor allem in Bezug auf den Austausch einfachverglaster Fenster oder den Einbau von Sammelheizungen. Gemäß der Ortsbildanalyse weisen 14 % der Wohngebäude mäßig erhaltene oder schadhafte Fassaden auf. Hinzu kommt, dass 67 % der Haushalte im Gebiet Mängel in der Wohnung haben, sodass von einem hohen Instandsetzungsbedarf ausgegangen werden kann. Die Instandsetzung und die Anpassung der Wohnungen an den zeitgemäßen Ausstattungszustand sind auch im sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig (vgl. Kapitel 7.4). Steuernd Einfluss kann aber auf den Umfang der durchzuführenden Maßnahme oder damit verbundene, zusätzliche Maßnahmen genommen werden.

Für den **An- oder Einbau solcher zusätzlichen Ausstattungsmerkmale** wie den Einbau einer Fußbodenheizung oder hochwertiger Ausstattung der Badezimmer und den Anbau eines Erst- oder Zweitbalkons sowie eines Aufzugs besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ein großes Potenzial. Die Nutzung dieser Potenziale kann sich wohnwerterhöhend auswirken. Daneben besteht ein umfassendes **energetisches Modernisierungspotenzial**. Neben dem Austausch der Fenster und dem Einbau wärmeschutzverglaster Fenster bietet der Einbau energieeinsparender Heizungsanlagen ein großes Potenzial. Darüber hinaus besteht ein hohes Potenzial zur Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade.

Tabelle 6: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt
Eigentumsform	überwiegend private Eigentumsformen, Anteil Eigentumswohnungen bei 31 %, davon rund die Hälfte weiterhin vermietet; nur rund 12 % der Wohnungen im Eigentum kommunaler Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder Organisationen ohne Erwerbszweck
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rund 47 % der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	überwiegend normales Erscheinungsbild ohne Schäden; 14 % der Fassaden mit Schäden oder starkem Erneuerungsbedarf
nachholendes Sanierungspotenzial	vorhanden, Austausch einfachverglaster Fenster, Einbau Sammelheizung; Einzelfälle ohne vollständiges Badezimmer, 67 % der Wohnungen haben Mängel
gebietstypische Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Badezimmer mit WC sowie Dusche oder Badewanne - innenliegende Toilette - Zentral- oder Fernheizung - zentrale Warmwasserversorgung - Kasten-Doppelfenster oder 2-fach-Verglasung - ein Erstbalkon/Wintergarten/Loggia/Terrasse - Gegensprechanlage ohne Kamera
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC - getrennte Dusche und Badewanne - Erstbalkon oder zusätzlicher Balkon - hochwertige Bodenbeläge - Einbauküche - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt ist durch einen vielfältigen **Wohnungsschlüssel** hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt. Rund 58 % der Wohnungen haben eine Größe von 40 bis unter 100 Quadratmeter. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 80 Quadratmeter und drei Zimmer (jeweils Median). Es sind sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern als auch familiengerechte und WG-taugliche Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler städtischer Lage versorgt werden

können. Für den Mietwohnungsbestand wird mit 69 % eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung festgestellt (vgl. Kapitel 6.2).

73 % der Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet werden zur Miete bewohnt, der Anteil selbstnutzender Eigentümer:innen beträgt 27 %. Der Wohngebäudebestand befindet sich überwiegend im **privaten Eigentum**, lediglich 12 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum kommunaler Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder Organisationen ohne Erwerbsszweck. Die Möglichkeiten der Universitätsstadt Tübingen steuernd auf den lokalen Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen, sind demnach stark begrenzt. Die dominierende Eigentumsform sind private Hauseigentümer:innen. Das Potenzial zur **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** beträgt noch rund 47 %. Rund die Hälfte der Eigentumswohnungen wird weiterhin vermietet. Die Analyse des Ausstattungszustands nach Eigentumsform verdeutlicht, dass die selbstgenutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Ausstattungszustand aufweisen als „normale“ Mietwohnungen.

Zusammengefasst bestehen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet vielfältige bauliche Aufwertungspotenziale, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, den Wohnwert erhöhender Merkmale umfassen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner:innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im Gebiet besteht. Daneben besteht für rund die Hälfte des Wohnungsbestands noch ein Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, welches mit der auf Landesebene verabschiedeten Umwandlungsverordnung unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden kann.

5. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren wahrscheinlich machen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts analysiert. Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Eine steigende Entwicklung deutet hierbei auf einen starken Aufwertungsdruck hin. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird analysiert, weil in diesen Fällen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist und die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer:innen besteht. Beides wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohner:innen im betroffenen Wohngebäude aus. Darüber hinaus wird der Aufwertungsdruck anhand der baulichen Maßnahmen im Gebiet ermittelt, etwa durch die Analyse erfolgter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Diese können zum einen durch Modernisierungsumlagen zu einer Erhöhung der Bestandsmieten führen; zum anderen kann es durch die Schaffung wohnwerterhöhender Merkmale nach der Modernisierung zu einer Erhöhung der Angebotsmieten kommen. Diesen Einflüssen auf die gewachsenen soziodemografischen und sozialräumlichen Verhältnisse durch die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden.

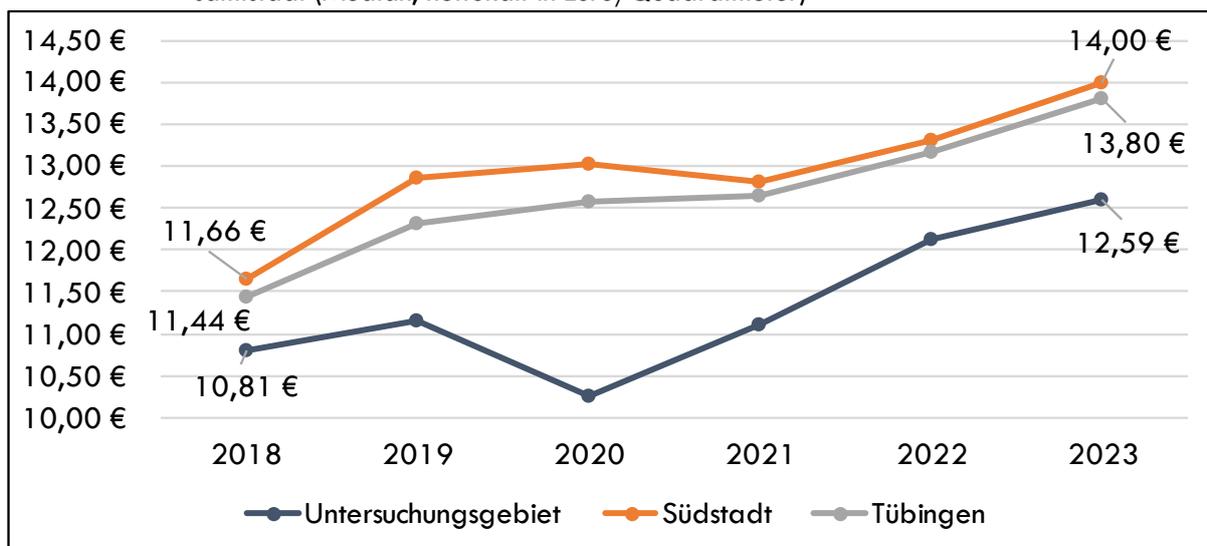
5.1 Angebots- und Bestandsmieten

Die Betrachtung der Angebots- und Bestandsmieten gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender umlagefähiger Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein. 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. Hierfür ist die Betrachtung bezirklicher und gesamtstädtischer Vergleichswerte hilfreich.

Angebotsmieten

Das Angebotsmietniveau im Untersuchungsgebiet unterschreitet die Vergleichswerte der Gesamtstadt und der Südstadt jeweils noch deutlich, wie in der Abbildung 26 dargestellt: Mit 12,59 Euro pro Quadratmeter liegt das Angebotsmietniveau noch rund 1,40 Euro pro Quadratmeter unter dem Niveau der Südstadt und rund 1,20 Euro pro Quadratmeter unter dem gesamtstädtischen Angebotsmietniveau. 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. Im Untersuchungsgebiet ist ein Anstieg von 16,5 % festzustellen, der 1,78 Euro entspricht. Auffällig ist im Untersuchungsgebiet ein starker Anstieg seit 2020, der auf eine ansteigende und nachholende Dynamik hinweist.

Abbildung 28: Entwicklung der Angebotsmiete des Untersuchungsgebiets, der Südstadt und der Gesamtstadt (Median, nettokalt in Euro/Quadratmeter)

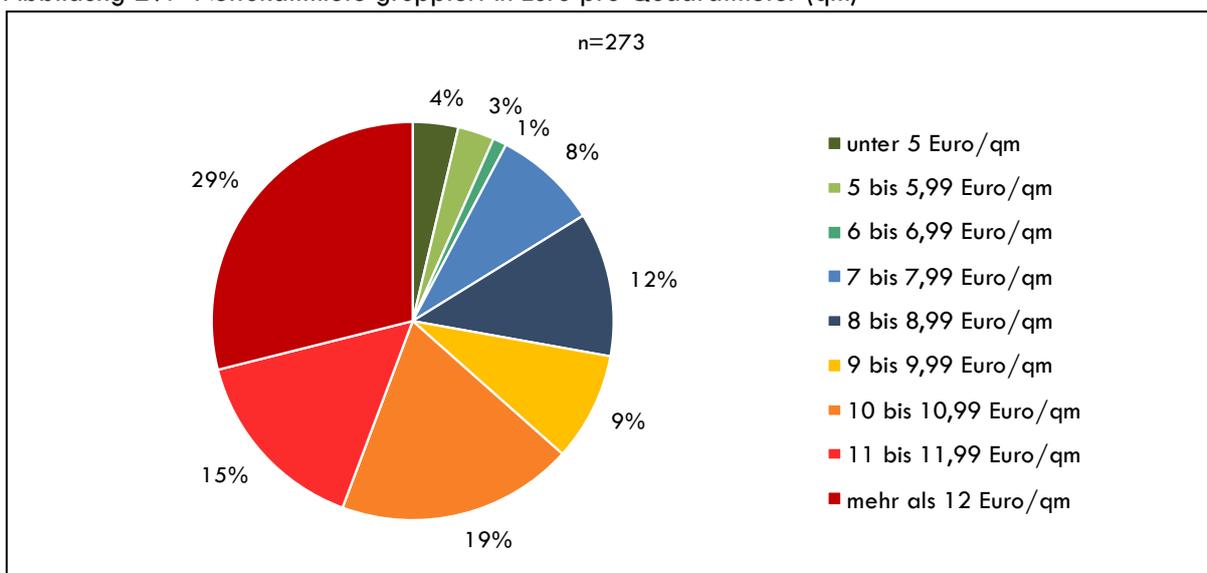


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, Value Analyst

Bestandsmieten

Die mittlere Bestandsmiete im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 10,71 Euro pro Quadratmeter im Median und 10,90 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. In der Abbildung 29 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. Rund 28 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 9,00 Euro pro Quadratmeter. Auffällig ist das bereits ausgeprägt obere Mietsegment: Rund 29 % der Haushalte haben bereits eine Nettokaltmiete von 12,00 Euro und mehr pro Quadratmeter.

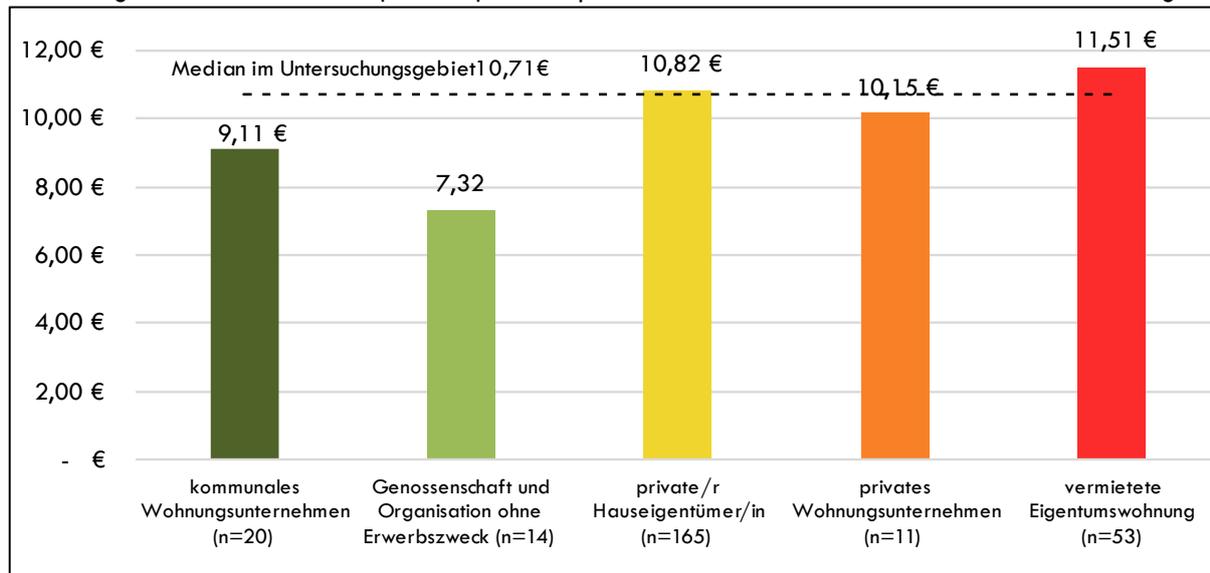
Abbildung 29: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 30 ist der Median der Bestandsmiete differenziert nach Vermieter:in der Wohnung dargestellt. Das höchste Bestandsmietniveau wird in den vermieteten Eigentumswohnungen erreicht. Genossenschaften und Organisationen ohne Erwerbzzweck weisen mit 7,32 Euro pro Quadratmeter das niedrigste Bestandsmietniveau auf. Private Hauseigentümer:innen und private Wohnungsunternehmen ordnen sich dazwischen ein, übersteigen das Mietniveau von Genossenschaften und Organisationen ohne Erwerbzzweck um rund 3,00 Euro pro Quadratmeter.

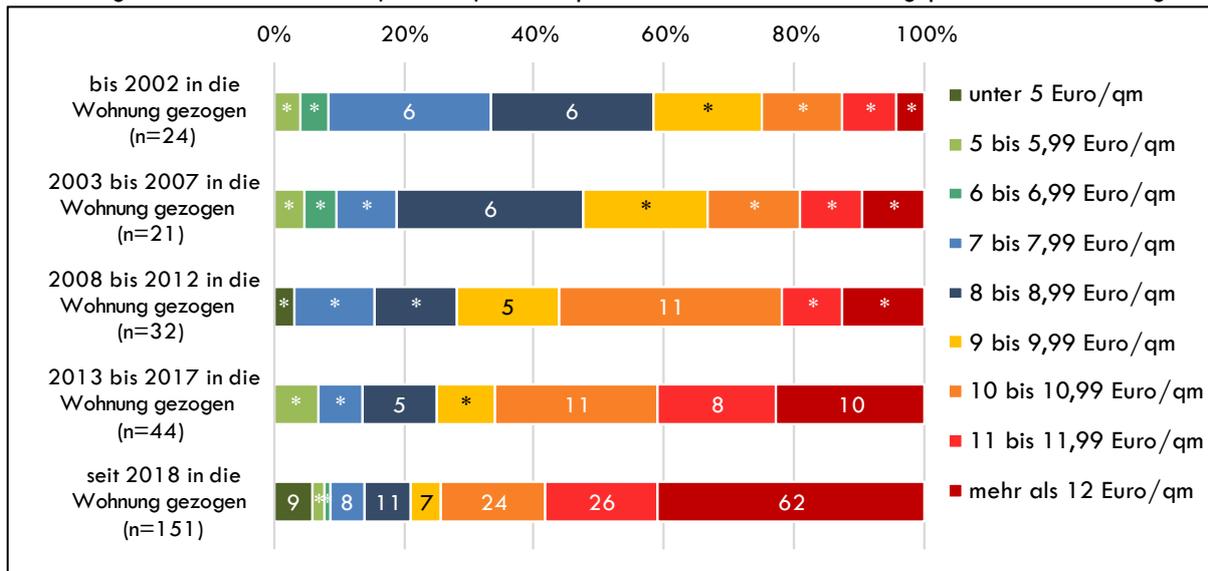
Abbildung 30: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter:in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

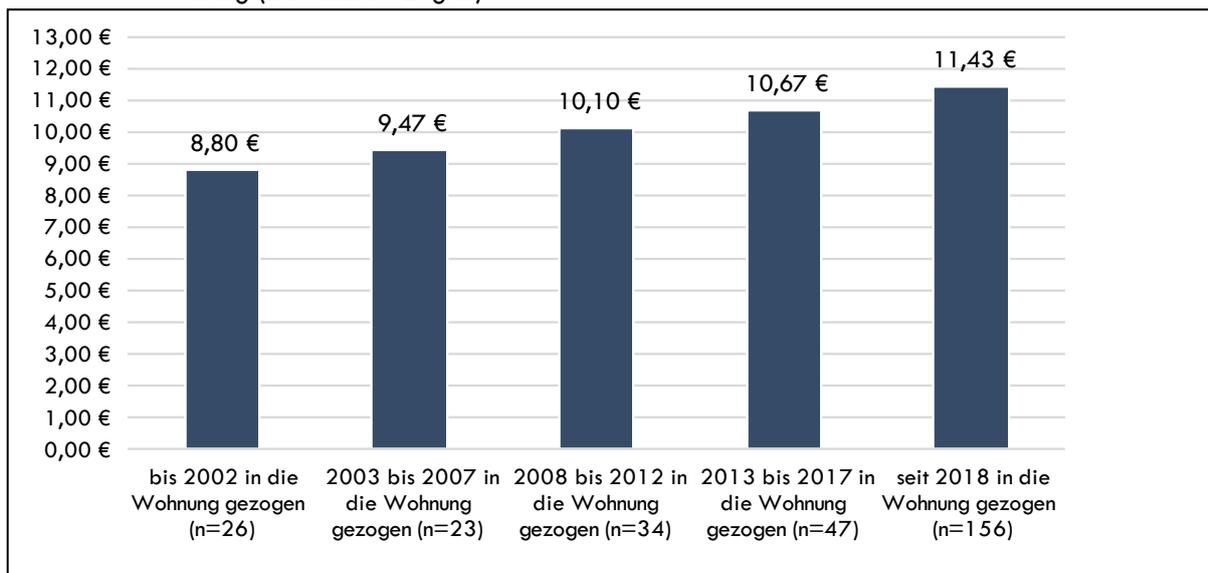
In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die bis zum Jahr 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 8,80 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 11,33 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 10,74 Euro pro Quadratmeter im Median und liegt damit 0,59 Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen moderate Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 41 % der Haushalte, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr. Bei den Haushalten, die von 2013 bis 2017 eingezogen sind, waren es im Vergleich nur 23 %.

Abbildung 31: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 32: Netto-Kaltmiet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Mieterhöhungen im Bestand

46 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt waren seit 2018 von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 12 % bzw. 1,02 Euro je Quadratmeter angestiegen.³⁹ Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80 Quadratmetern bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von etwa 80 Euro bzw. im Jahr von rund 960 Euro. Dies kann Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten.

³⁹ Alle Mietsteigerungen einbezogen und gemittelt.

In 62 % der Fälle wurden Mieterhöhungen durch eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet. Diese Erhöhung sorgte für einen durchschnittlichen Mietanstieg von 14 %. In der Tabelle 7 ist die Höhe der Mieterhöhung in Abhängigkeit von der Begründung dargestellt. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen führten zu einer prozentualen Erhöhung von durchschnittlich 10 %.

Tabelle 7: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung
		Median
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (n=78)	62 %	14 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=27)	22 %	8 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=7)	6 %	10 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

5.2 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Wie in Kapitel 4.3 ausführlich beschrieben, besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen⁴⁰, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter:innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

1. umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen und
2. die Entziehung der Mietwohnung vom Wohnungsmarkt durch die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer:innen.

Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Unsere Analysen in Erhaltungsgebieten zeigen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.⁴¹ Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer:innen. Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist 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 –

⁴⁰ 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, Roll-berg/Körnerpark, 2015-2016.

⁴¹ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

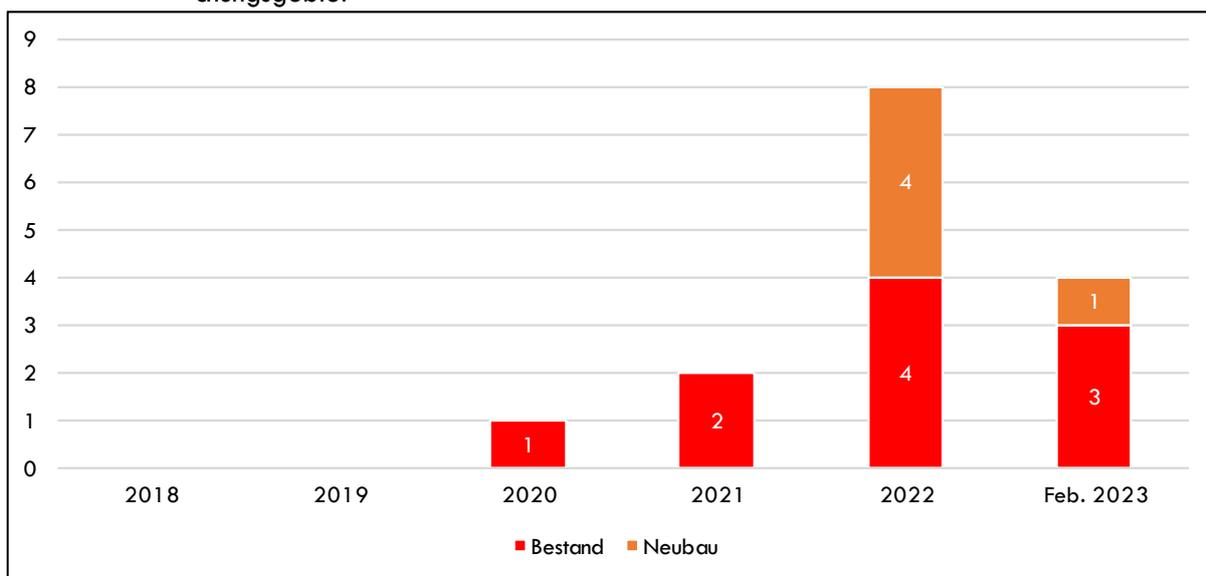
durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.⁴² Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ermöglicht es somit, die zukünftigen Wohnungsumwandlungen abschätzen zu können, hingegen stellen die Grundbuchumschreibungen die tatsächlich vollzogenen Umwandlungen dar.

Die Ausführungen in Kapitel 4.3 zum Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 BauGB auf Landesebene sind zu berücksichtigen.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet

In der Abbildung 33 ist die Entwicklung der Anträge auf Erstaussstellungen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung im Zeitraum 2018 bis Februar 2023 im Untersuchungsgebiet dargestellt. Insgesamt wurden zehn Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand erteilt und fünf für neu errichtete Wohngebäude. Im Jahr 2022 ist ein Anstieg der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu erkennen, der sich in den ersten beiden Monaten des Jahres 2023 fortgesetzt hat.

Abbildung 33: Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstaussstellungen) und im zeitlichen Verlauf im Untersuchungsgebiet



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

5.3 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Die Analyse des Modernisierungsgeschehens dient als Indikator für die Bewertung des Aufwertungsdrucks. Modernisierungsmaßnahmen bedingen in der Regel Mieterpreiserhöhungen, die wiederum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflussen. Viele Modernisierungsmaßnahmen lassen auf ein hohes Aufwertungs geschehen und eine starke Ausschöpfung des Aufwertungspotenzials schließen. Hier kann das Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung entfalten.

⁴² Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

In der Haushaltsbefragung gaben 21 % der Haushalte, die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat. 12 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter:innen nach einer Modernisierung. 5 % der Haushalte haben angegeben, dass eine Modernisierung angekündigt wurde, deren Umsetzung noch ansteht. Insgesamt waren somit rund 38 % der Haushalte direkt oder indirekt von Modernisierungstätigkeiten betroffen. Dies ist aus gutachterlicher Sicht ein hoher Wert, der die Nutzung der bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale belegt. Gemäß Tabelle 8 haben die Haushalte, die als Erstbeziehende nach Modernisierung in ihre Wohnung gezogen sind, mit 12,69 Euro pro Quadratmeter das höchste Mietniveau.

Tabelle 8: Modernisierungstätigkeit in der Wohnung seit 2018 (haushaltsbezogen)

Modernisierung	€/qm	%
Modernisierung stattgefunden (n=66)	10,68 €	21 %
Erstbezug nach Modernisierung (n=38)	12,69 €	12 %
Modernisierung steht aus, wurde angekündigt (n=16)	10,20 €	5 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

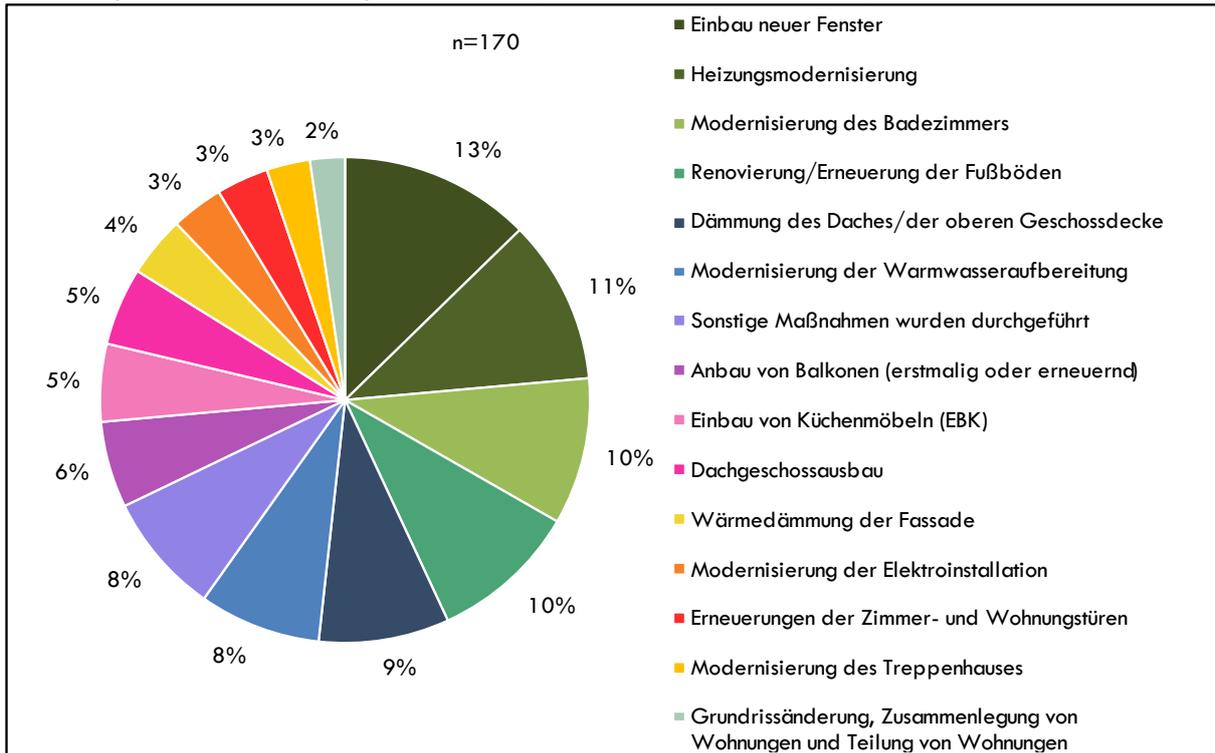
Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig⁴³, die Kosten müssen in der Regel von den Vermieter:innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter:innen umgelegt werden.⁴⁴ In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäranlagen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäranlagen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

In der Abbildung 34 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Dämmung der Fassade oder des Daches, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen mehr als ein Drittel der Modernisierungsmaßnahmen. 4 % der Maßnahmen entfallen auf Arbeiten an der Fassade, wie z. B. die Erneuerung oder ein Anstrich der Fassade. Hierbei kann es teilweise zu ungenauen oder fehlerhaften Benennungen der Maßnahmen durch die Befragten kommen, wenn z. B. das Anbringen einer Wärmedämmung mit einer Fassadensanierung verwechselt wird. Ein Zehntel der Maßnahmen entfällt auf die Modernisierung des Badezimmers oder der Sanitäranlagen. 5 % der Maßnahmen entfallen auf den Anbau von Balkonen (erstmalig oder erneuernd). Zudem ist es auch zu Veränderungen am Wohnungsschlüssel bzw. von Wohnungsgrundrissen gekommen. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein, d. h. die baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen fünf Jahren bereits genutzt. Zudem belegt die Vielfalt der Maßnahmen die Steuerungswirkung durch das soziale Erhaltungsrecht.

⁴³ vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁴⁴ vgl. § 559 Abs. 1 BGB

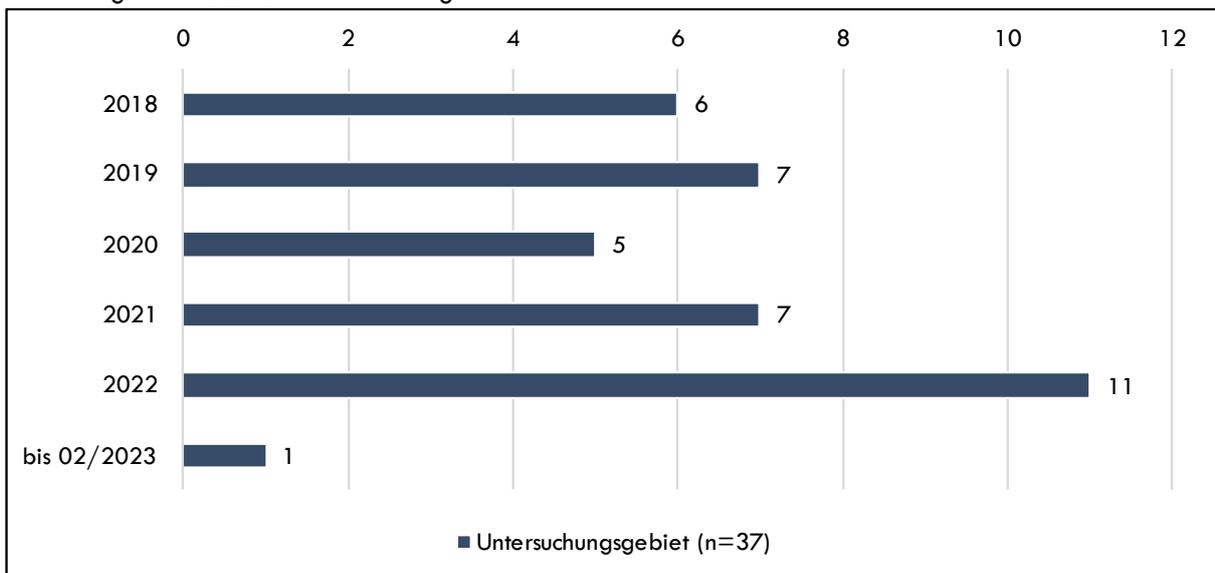
Abbildung 34: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; sonstige Maßnahmen: Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen wie weitere unbestimmte energetische Modernisierungen, Schallschutzmaßnahmen und die umfassende Modernisierung des gesamten Wohnhauses

Ergänzend wurde das Baugenehmigungsgeschäft für den Zeitraum der Jahre 2018 bis Februar 2023 ausgewertet. Im Untersuchungsgebiet wurden 37 Bauanträge, die Wohnraum betreffen, positiv beschieden oder befinden sich noch in der Bearbeitung (vgl. Abbildung 35). 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 35: Anzahl der Bauanträge* nach Jahren

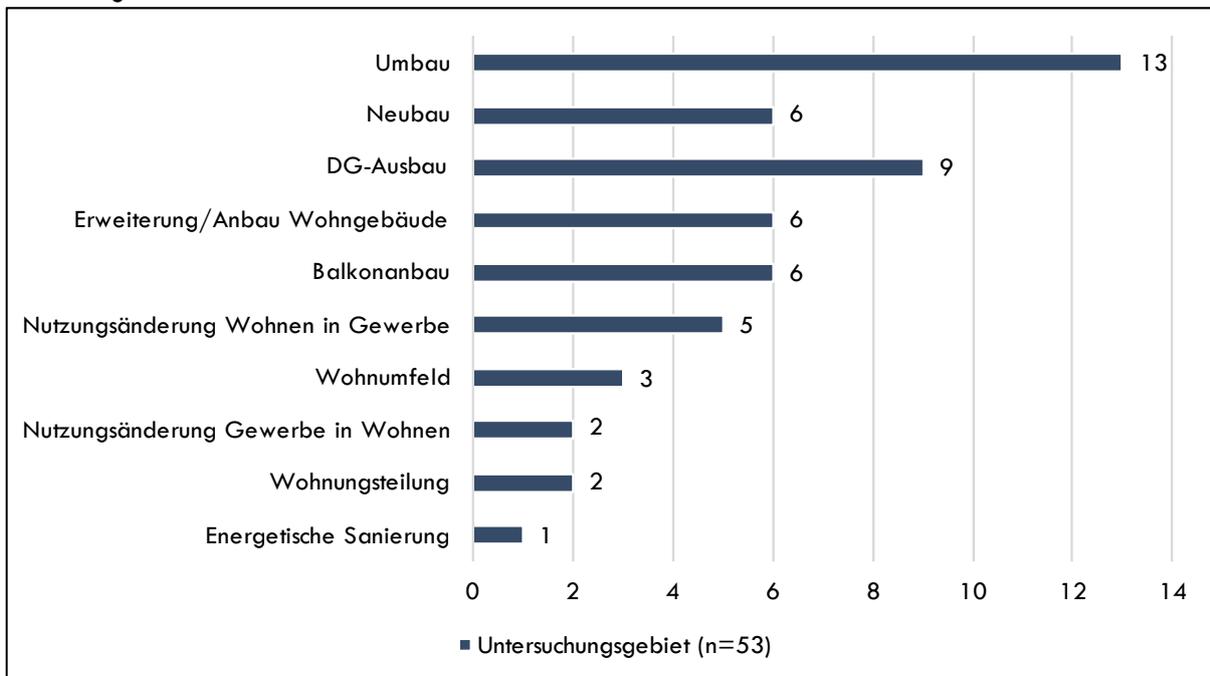


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation; *nur positiv beschiedene oder offene Bauanträge

Bei der Auswertung können nur die Maßnahmen 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 36 dargestellt ist.

Abbildung 36: Anzahl der Baumaßnahmen nach Maßnahmeart



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

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

Vertiefende Untersuchung für die Tübinger Südstadt

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. Im Rahmen der Ortsbegehung und Auswertung der Daten konnten ebenfalls bauliche Maßnahmen im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (vgl. die nachfolgenden Fotos).

Abbildung 37: Neubau von Eigentumswohnungen in der Christophstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2024

Abbildung 38: Baumaßnahmen im Bestand



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2024

5.4 Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn dieser nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Dies schließt die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung sowie – in Städten mit einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung wie Berlin, Köln oder Leipzig – folgende Nutzungen mit ein:

- die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen,
- den Abbruch von Wohnraum sowie
- langfristig andauernder Leerstand (mindestens drei oder sechs Monate).

Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer:innen attraktiv ist, kann Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer:innen sein. Durch die Wahrnehmung von

Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

In der Tabelle 9 ist das jeweilige Mietniveau und der Anteil der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. Gemäß der Haushaltsbefragung sind 2 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 7 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁴⁵ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

Tabelle 9: Weitere Besonderheiten von Wohnung und Gebäude (haushaltsbezogen)

	€/qm	%
Wohnung wird möbliert vermietet	12,64 €	3 %
Mietvertrag ist befristet	14,07 €	6 %
Eigentümerwechsel hat stattgefunden	10,82 €	10 %
Umwandlung in Eigentumswohnung hat stattgefunden	12,18 €	1 %
Im Haus sind Ferienwohnungen vorhanden	-	2 %
Wohnungen im Gebäude stehen längerfristig leer	-	7 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2024

Auch durch möblierte Kurzzeitvermietung werden immer mehr Wohnungen in Ballungsräumen dem ohnehin schon angespannten Mietmarkt entzogen. 3 % der Mieter:innen-Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wohnen in möblierten Wohnungen, weitere 6 % haben einen befristeten Mietvertrag. Haushalte mit befristeten Mietverträgen oder möblierten Wohnungen weisen ein überdurchschnittlich hohes Mietniveau auf.

5.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Das Bestandsmietniveau beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 10,71 Euro pro Quadratmeter. Die Nettokaltmiete spreizt sich im Wohnungsbestand weit auf; rund 28 % der Haushalte haben noch eine Nettokaltmiete von unter 9,00 Euro pro Quadratmeter. Demgegenüber haben bereits 29 % der Haushalte eine Nettokaltmiete von 12,00 Euro und mehr pro Quadratmeter. Insbesondere bei Haushalten, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, ist noch ein günstiges Mietniveau festzustellen. Bei Haushalten, die seit 2018 in ihre Wohnung gezogen sind, haben bereits rund 40 % eine Nettokaltmiete von 12,00 Euro und mehr. Das höchste Bestandsmietniveau wird in den vermieteten Eigentumswohnungen mit 11,51 Euro pro Quadratmeter im Median erreicht. Genossenschaften und Organisationen ohne Erwerbzzweck weisen mit 7,32 Euro pro Quadratmeter das niedrigste Bestandsmietniveau auf. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 4.3 umfassen diese Wohnungen jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands.

Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt das Angebotsmietniveau im Untersuchungsgebiet mit 12,59 Euro pro Quadratmeter nettokalt noch unter dem gesamtstädtischen Wert von 13,80 Euro bzw. 14,00 Euro in der gesamten Tübinger Südstadt. Seit dem Jahr 2018 ist ein Anstieg von 16,5 % festzustellen, der 1,78 Euro

⁴⁵ Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

entspricht. Auffällig ist im Untersuchungsgebiet ein starker Anstieg seit 2020, der auf eine ansteigende und nachholende Dynamik hinweist.

Zum Anstieg des Mietniveaus im Gebiet tragen nicht nur die hohen Angebotsmieten bei, die sich beim Mieter:innen-Wechsel und den Neuvertragsmieten niederschlagen, sondern auch Mieterhöhungen im Bestand: 46 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt waren seit 2018 von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 12 % bzw. 1,02 Euro je Quadratmeter angestiegen. Vor dem Hintergrund der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der günstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit, um es verschiedenen Haushaltstypen und Einkommensgruppen weiterhin zu ermöglichen, im Gebiet wohnen zu bleiben bzw. eine Wohnung finden zu können.

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 4.3 besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt noch ein Umwandlungspotenzial für 47 % der Wohnungen. Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen belegt, dass die Anzahl der Anträge in den letzten beiden Jahren angestiegen ist und auch den Wohnungsbestand betrifft. Die bestehenden Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen werden demnach genutzt. Die Anwendung der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten Baden-Württembergs (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.3) ermöglicht die Regulierung des Umwandlungsgeschehens.

Neben der Betrachtung der Mietentwicklung und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurde auch der bauliche Aufwertungsdruck analysiert. Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet in den letzten Jahren bereits genutzt wurden und eine rege bauliche Aktivität nachgewiesen werden kann. Gemäß der Haushaltsbefragung gaben 21 % der Haushalte, die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat. 12 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter:innen nach einer Modernisierung. 5 % der Haushalte haben angegeben, dass eine Modernisierung angekündigt wurde, deren Umsetzung noch ansteht. Insgesamt waren somit rund 38 % der Haushalte direkt oder indirekt von Modernisierungstätigkeiten betroffen. Dies ist aus gutachterlicher Sicht ein hoher Wert, der die Nutzung der bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale belegt. Die Modernisierungen umfassten insbesondere energetisch bedeutsame Maßnahmen wie die Dämmung der Fassade oder des Daches, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen. Zusammen umfassten diese Maßnahmen mehr als ein Drittel der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Ein Zehntel der Maßnahmen entfällt auf die Modernisierung des Badezimmers oder der Sanitäranlagen. 5 % der Maßnahmen entfallen auf den Anbau von Balkonen (erstmalig oder erneuernd). Zudem ist es auch zu Veränderungen am Wohnungsschlüssel bzw. von Wohnungsgrundrissen gekommen. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein, d. h. die baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen fünf Jahren bereits genutzt. Zudem belegt die Vielfalt der Maßnahmen die Steuerungswirkung durch das soziale Erhaltungsrecht.

Zusammenfassend ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt ein ansteigender wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Dies hängt mit einer regen baulichen Modernisierungstätigkeit, der steigenden Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und dem Anstieg

Vertiefende Untersuchung für die Tübinger Südstadt

des Mietniveaus zusammen. Gleichzeitig trägt das noch im Vergleich zur Gesamtstadt geringere Angebotsmietniveau und das noch vorhandene günstige Mietniveau im Bestand zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler städtischer Lage bei.

6. Verdrängungspotenzial

In der Analyseebene Verdrängungspotenzial wird die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgestellt und geprüft, ob Teile der Wohnbevölkerung von der Verdrängung durch wohnwert-erhöhende bauliche Maßnahmen oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bedroht sind.

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.⁴⁶ Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.⁴⁷ Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“⁴⁸

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemografischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt haben oder weniger flexibel sind, weil sie z. B. auf das Angebot und die Struktur der Wohnungen oder des Wohnumfelds angewiesen sind. Auch das soziale Umfeld, das informelle Unterstützung ermöglicht, kann hierzu gezählt werden. Eine niedrige Umzugsneigung kann die geringe Flexibilität bzw. fehlende Ortsunabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls verdeutlichen.

6.1 Bevölkerungsentwicklung und Alterszusammensetzung

Zwischen 2018 und 2023 ist die Bevölkerungszahl im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt stabil geblieben (+9 Personen). Im selben Zeitraum ist die Bevölkerung in der Gesamtstadt Tübingen um rund 3,1 % gestiegen. Mit der Realisierung der Neubauten im Bereich Christophstraße, Hechinger Straße und Ebertstraße ist mit einem Anstieg der Wohnbevölkerung zu rechnen.

In der Abbildung 39 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet mit 30 % etwas größer ist als in der Gesamtstadt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 14 %. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der Personen

⁴⁶ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

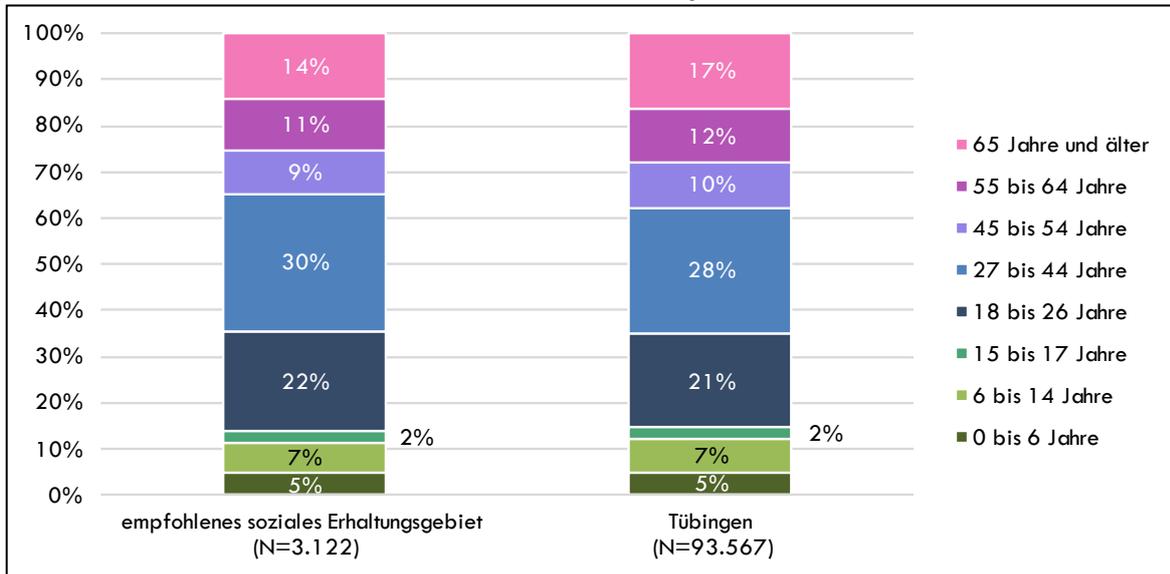
⁴⁷ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

⁴⁸ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

Vertiefende Untersuchung für die Tübinger Südstadt

im Alter über 54 Jahren geringer – 25 % zu 29 %. Der Anteil der Personen unter 45 Jahren beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet rund 66 %, in der Gesamtstadt sind es 63 %.

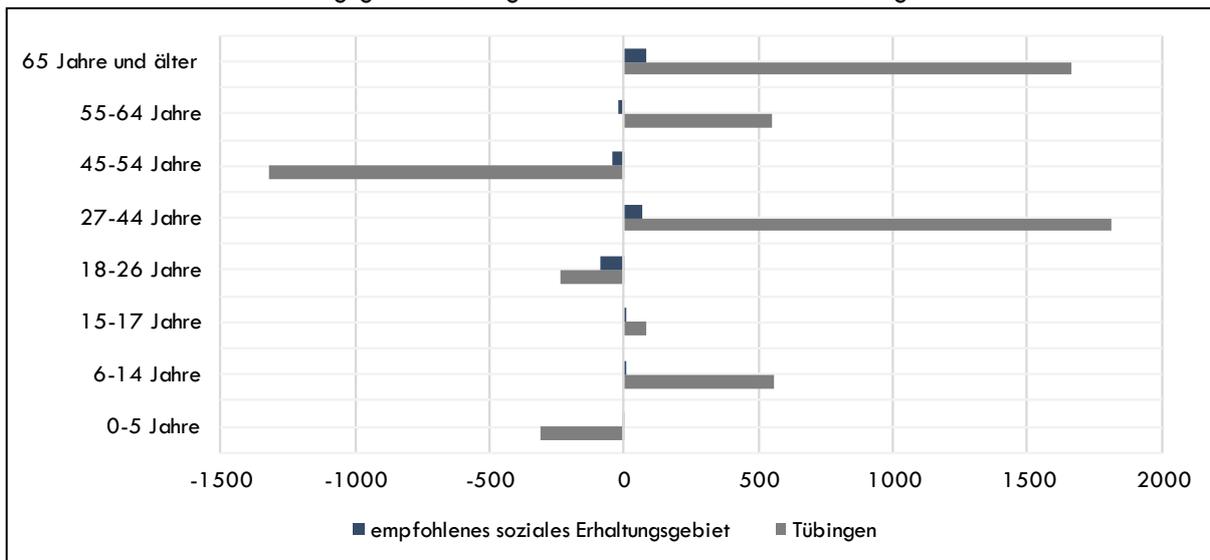
Abbildung 39: Alterszusammensetzung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt und in der Gesamtstadt zum 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen am 31.12.2023

In der Abbildung 40 sind die absoluten Veränderungen der Altersgruppen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet und die Gesamtstadt dargestellt. Der Entwicklungstrend im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist ähnlich wie in der Gesamtstadt. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist die Altersgruppe der jungen Erwachsenen im Alter 18 bis 26 Jahre um 85 Personen zurückgegangen. Angestiegen ist die Gruppe der Personen im Alter über 64 Jahre um 83 Personen.

Abbildung 40: Absolute Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt und die Stadt Tübingen



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen am 31.12.2023

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 10 für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet und die Gesamtstadt Tübingen gegenübergestellt. Der Anteil der jungen Erwachsenen ist um rund 2 %-Punkte zurückgegangen. Angestiegen ist jeweils der Anteil der 27- bis 44-Jährigen und der Personen im Alter über 64 Jahre.

Tabelle 10: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt und die Stadt Tübingen

Altersgruppe	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt	Tübingen
0 bis 5 Jahre	0,1 %-Punkte	-0,5 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	0,7 %-Punkte	0,4 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0,7 %-Punkte	0 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-2,1 %-Punkte	-0,9 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	4,1 %-Punkte	1,1 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-0,7 %-Punkte	-1,7 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	0,5 %-Punkte	0,2 %-Punkte
65 Jahre und älter	4,5 %-Punkte	1,3 %-Punkte

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Universitätsstadt Tübingen am 31.12.2023

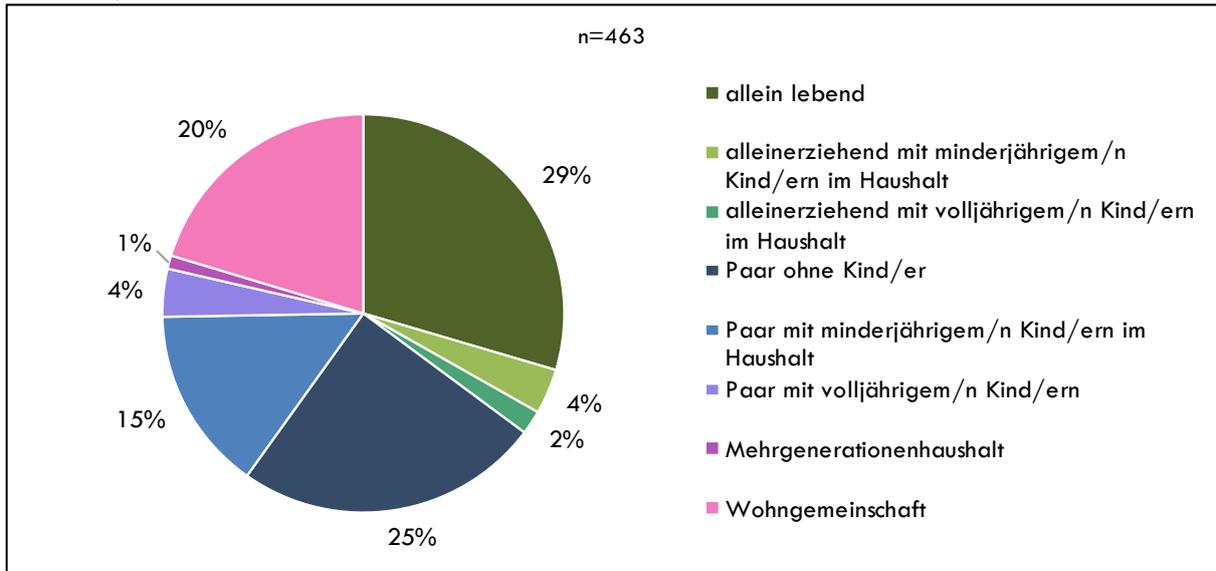
6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Dafür sollen das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmen und eine überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung erfolgen.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 41 ist die Haushaltsform der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt dargestellt. Mit 29 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. Paare ohne Kind/er umfassen ein Viertel der Haushalte. In 19 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben viele Personen in Wohngemeinschaften zusammen, die 20 % der Haushalte umfassen.

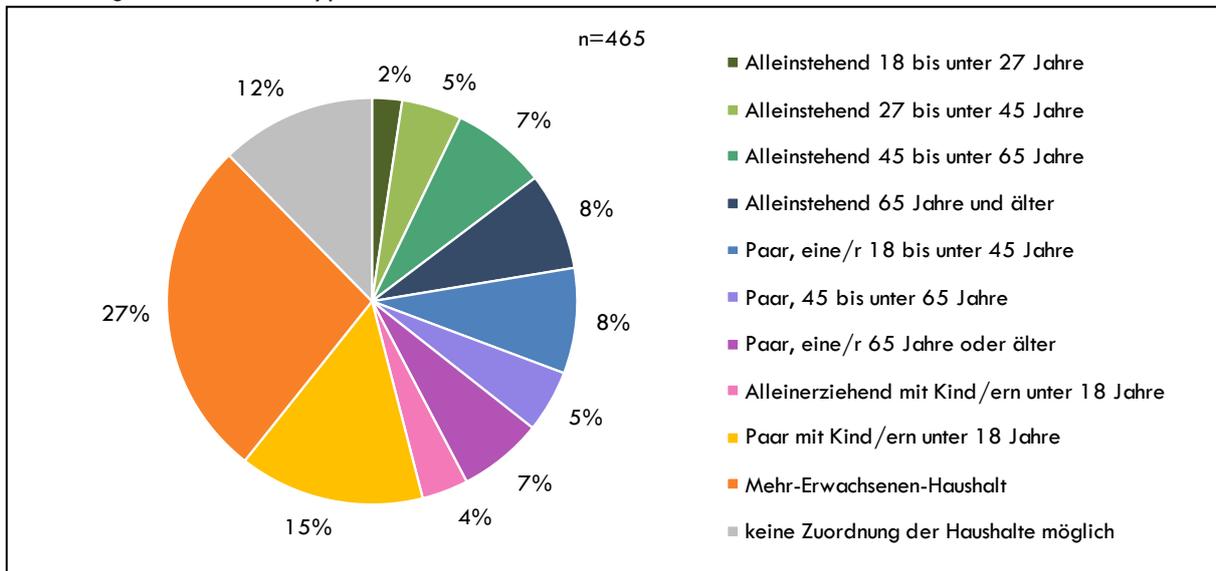
Abbildung 41: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

An die Haushaltsform anknüpfend, sind in der Abbildung 42 die Haushaltstypen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Unter den Alleinstehenden sind die ab 45-Jährigen anteilig am stärksten vertreten. Außerdem ist ein hoher Anteil an Paaren ohne Kind/er im Alter von 18 bis 44 Jahren festzustellen, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Haushalte mit minderjährigen Kindern umfassen 19 % der Haushalte. Der Anteil der Mehr-Erwachsenen-Haushalte, die Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenhaushalte und Paare mit volljährigem/n Kind/ern umfasst, ist mit 27 % sehr hoch.

Abbildung 42: Haushaltstyp

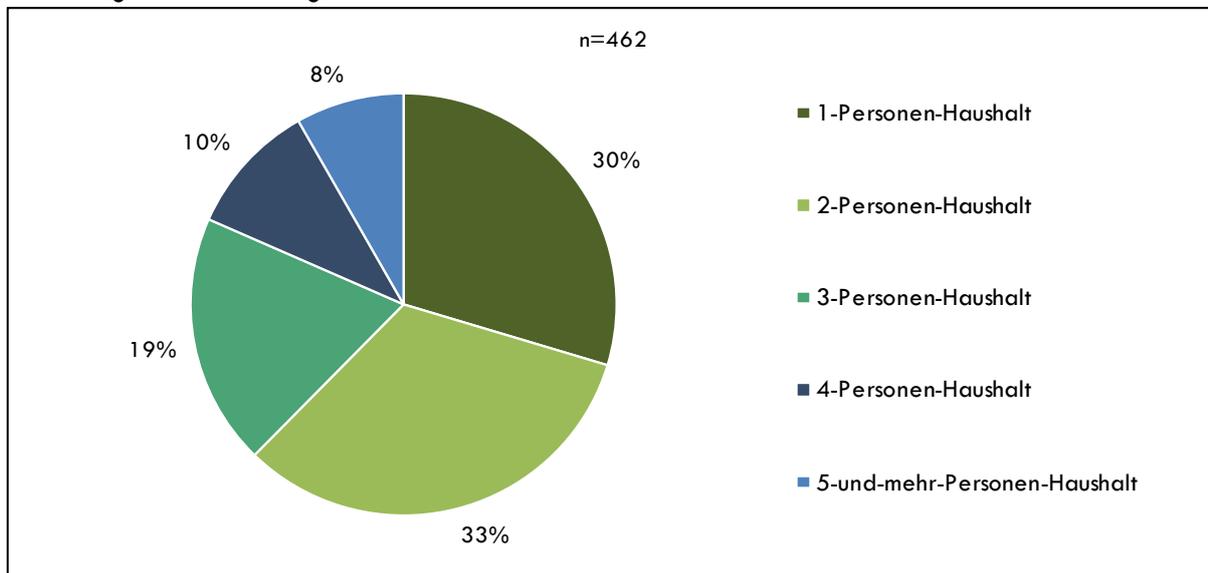


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 63 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt, wie aus der Abbildung 43 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt 2,0 Personen.

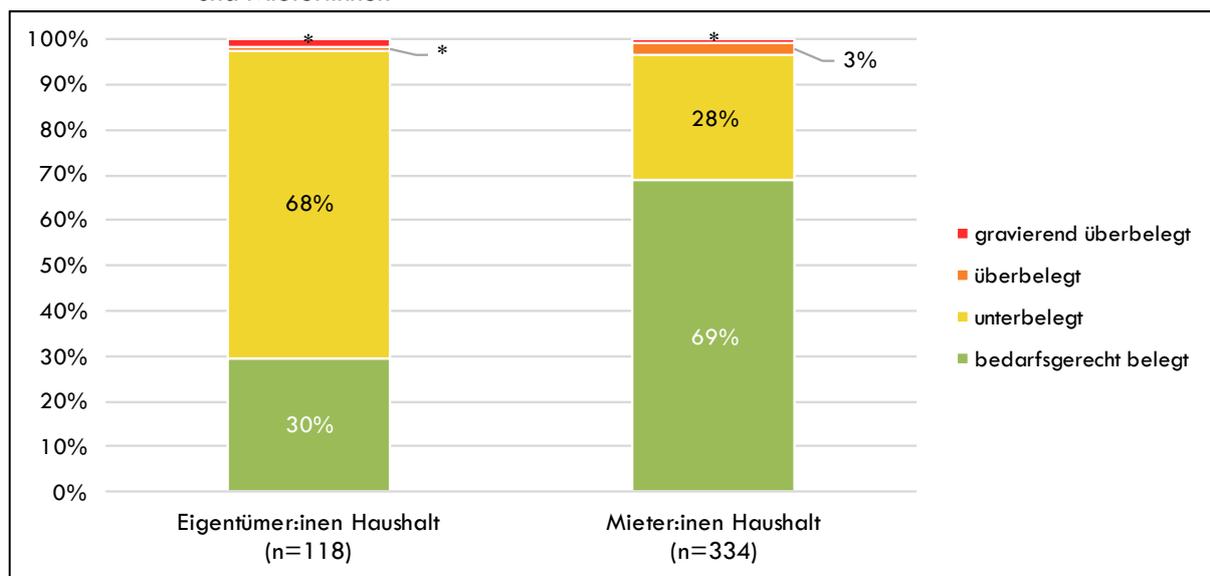
Abbildung 43: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbelieferung innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder entspricht und ggf. maximal um ein weiteres Zimmer überschritten wird. Haushalte, die zur Miete wohnen, belegen ihre Wohnung zu 69 % bedarfsgerecht (vgl. Abbildung 44). Bei selbstnutzenden Eigentümer:innen wird hingegen keine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung festgestellt, da die Quote bei diesen Haushalten nur 30 % beträgt. Mit 68 % wohnen selbstnutzende Eigentümer:innen in rechnerisch unterbelegten Wohnungen. Überlegungen sind im Gebiet kaum vorhanden. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Haushaltsgröße stimmt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet somit für die zur Miete wohnenden Haushalte überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Im Rahmen des Tübinger Programms „Haben Sie noch Platz?“ werden u. a. selbstnutzende Eigentümer:innen dahingehend beraten, ihr Wohnhaus durch bauliche Veränderungen so umzubauen, dass noch weitere Personen/Haushalte dort leben können. Die Haushaltsbefragung belegt, dass dafür im selbstgenutzten Wohneigentum ein hohes Potenzial besteht.

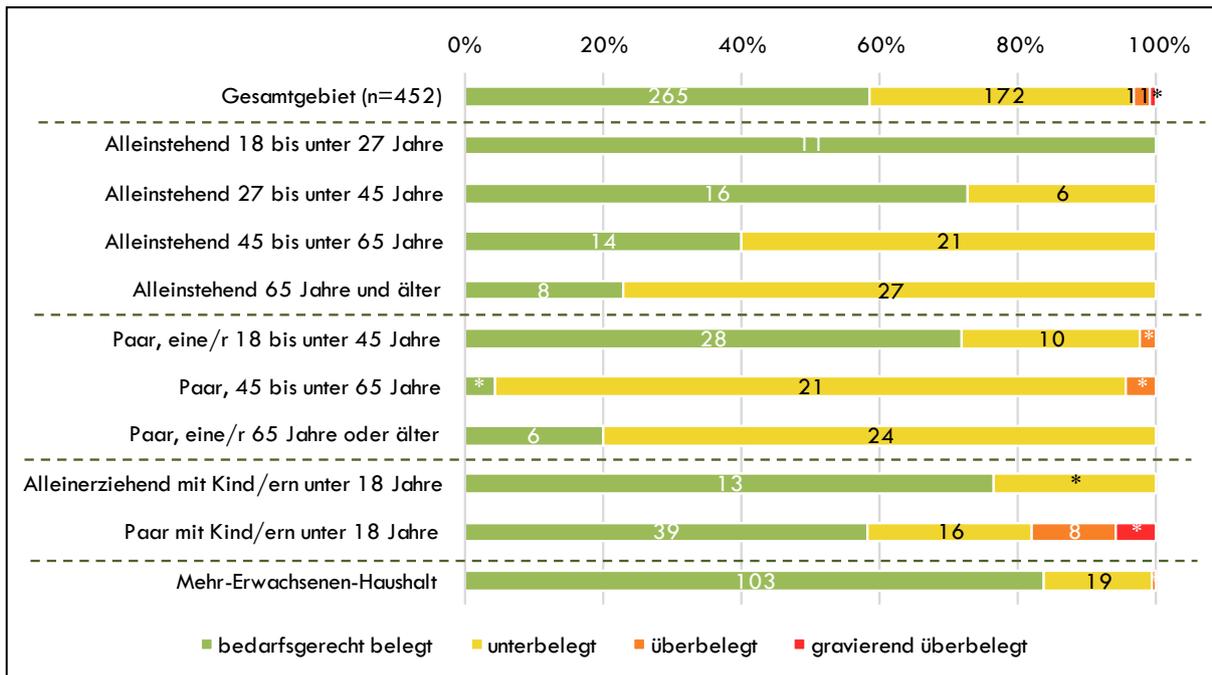
Abbildung 44: Anteil der bedarfsgerecht belegten Wohnungen nach selbstnutzenden Eigentümer:innen und Mieter:innen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Differenzierung der Belegung nach Haushaltstyp in Abbildung 45 veranschaulicht, dass ein Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der mittleren und gehobenen Altersklassen, also 45 bis 64 Jahre sowie ab 65 Jahren, entfällt. Diese beiden Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen durch 1-Personen- Haushalte ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, d. h., dass Haushalte in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Dies korrespondiert mit dem noch vergleichsweise günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor zehn oder mehr Jahren angemietet wurden (vgl. Kapitel 5.1). In den überbelegten Wohnungen leben vorrangig Paare mit minderjährigen Kind/ern. Aufgrund des hohen Anteils großer Wohnungen finden Mehr-Erwachsenen-Haushalte (insbesondere Wohngemeinschaften) in zentraler städtischer Lage passenden Wohnraum; dies belegt auch die hohe Quote bedarfsgerecht belegter Wohnungen von über 90 %.

Abbildung 45: Belegung nach Haushaltstyp im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

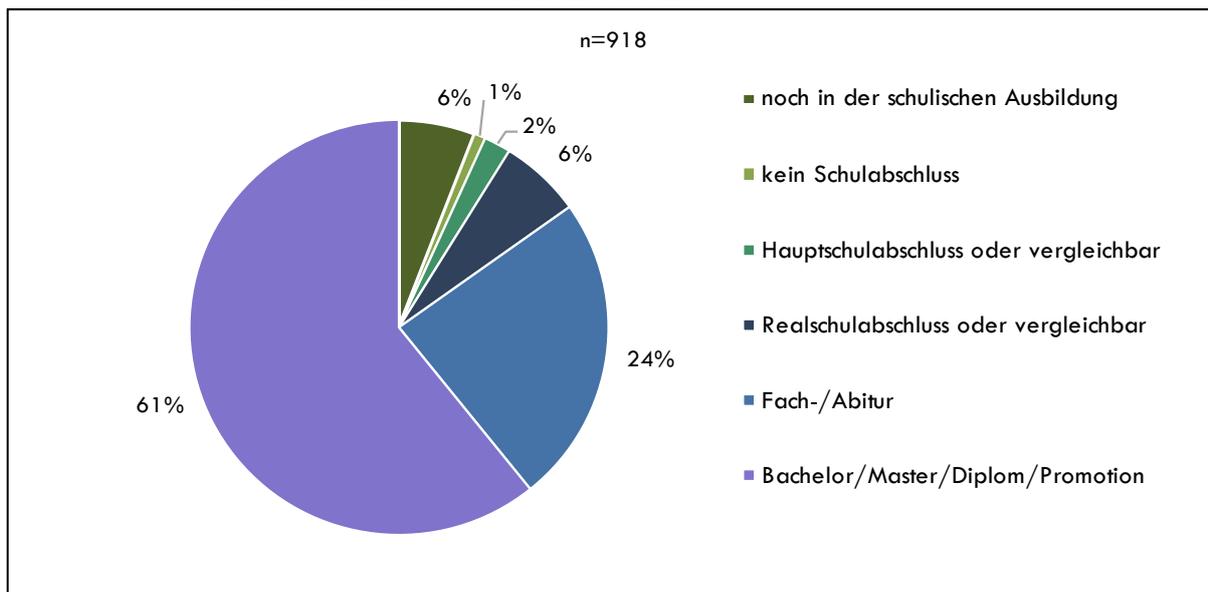
6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen und niedriger vergüteten Berufen. Haushalte, in denen Personen nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, sind zudem besonders gefährdet, da Mietsteigerungen nur schwer kompensiert werden können.

Bildung

Gemäß der Haushaltsbefragung ist das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 46 erkennbar ist. 61 % der Personen verfügen über einen Studienabschluss, weitere 24 % über das Fach-/Abitur. 6 % der Personen ab 15 Jahren sind noch in der schulischen Ausbildung.

Abbildung 46: Höchster Bildungsabschluss der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt wohnenden Personen ab 15 Jahre

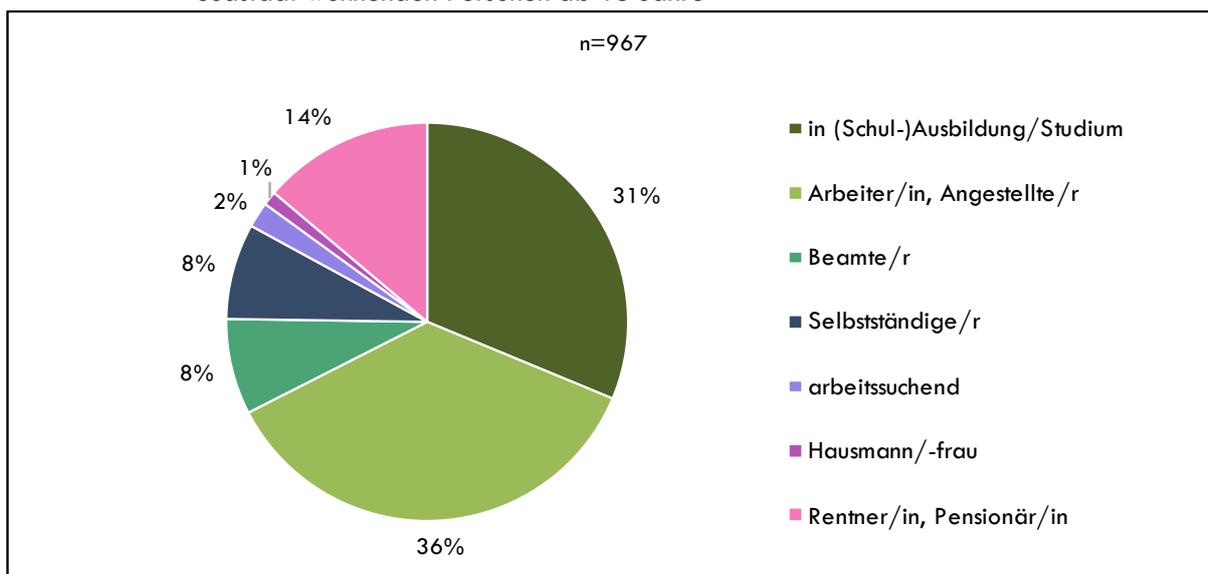


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 47 dargestellt. 31 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 52 % der Personen sind berufstätig. Rund 17 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, der größte Anteil entfällt dabei auf Personen in Rente oder Pension.

Abbildung 47: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt wohnenden Personen ab 15 Jahre

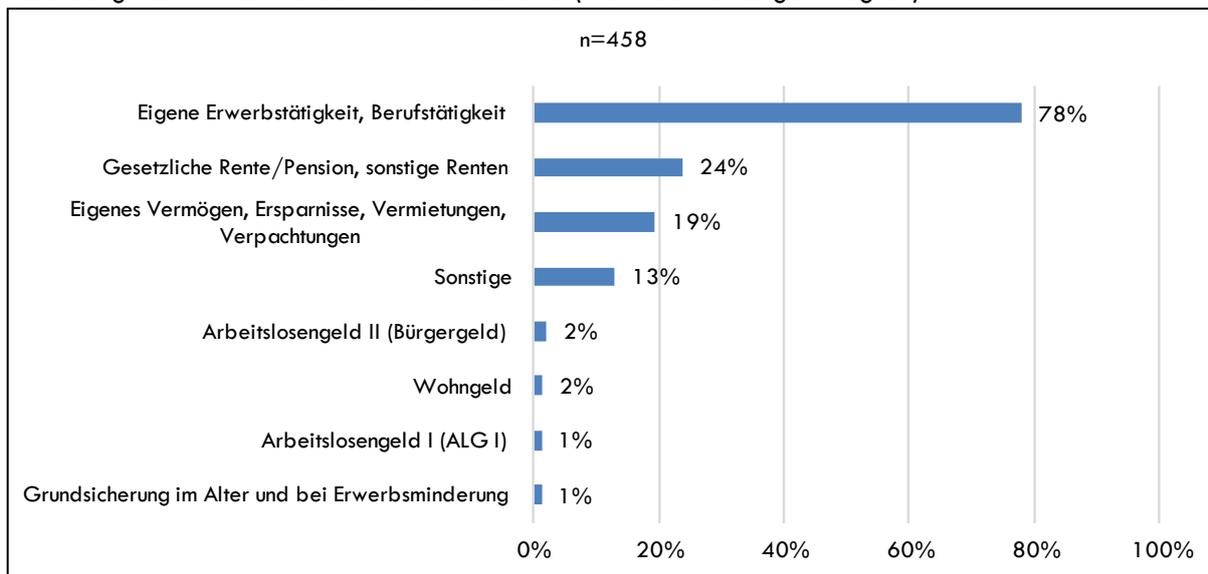


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Einkommensarten und Bezug von Transferleistungen

In der Abbildung 48 sind die Einkommensquellen der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 19 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei der größte Anteil auf sonstige Einkommen entfallen.⁴⁹ Rund 24 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 78 % der Haushalte ihr Einkommen.⁵⁰

Abbildung 48: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; Sonstige z. B. Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Zentrale Indikatoren zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials sind die Einkommensverhältnisse und die Mietbelastung der Haushalte. Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders von steigenden Mieten bedroht, da sie in der Regel kaum Möglichkeiten haben, Mieterhöhungen zu kompensieren. Haushalte mit mittleren Einkommen können besonders verdrängungsgefährdet sein, wenn sie bereits eine hohe Mietbelastung aufweisen. Durch den Verlust günstigen Wohnraums im Zuge von Mieterhöhungen ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit einer bereits hohen Mietbelastung nicht mehr gewährleistet, weil entsprechender Ersatzwohnraum im Quartier und in der Gesamtstadt kaum oder gar nicht zur Verfügung steht. Dieser müsste an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt 3.600 Euro im Median. Wie in der Tabelle 11 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 4.500 Euro im Median ein

⁴⁹ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.
⁵⁰ Personen, die SGB II beziehen: Kleine Quartiere Sternplatz West und Loretto: 3 %; Personen, die SGB XII beziehen: Kleines Quartier Sternplatz West: 2 %; Personen, die Wohngeld beziehen: Kleines Quartier Sternplatz West: 3 %; Personen, die die KreisBonusCard besitzen: Kleines Quartier Sternplatz West: 6 %. Vergleichswerte Gesamtstadt Tübingen: 1 %/ 4 %/ 2 %/5 % (Stichtag: 31.12.2022)

deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit rund 3.500 Euro im Median.

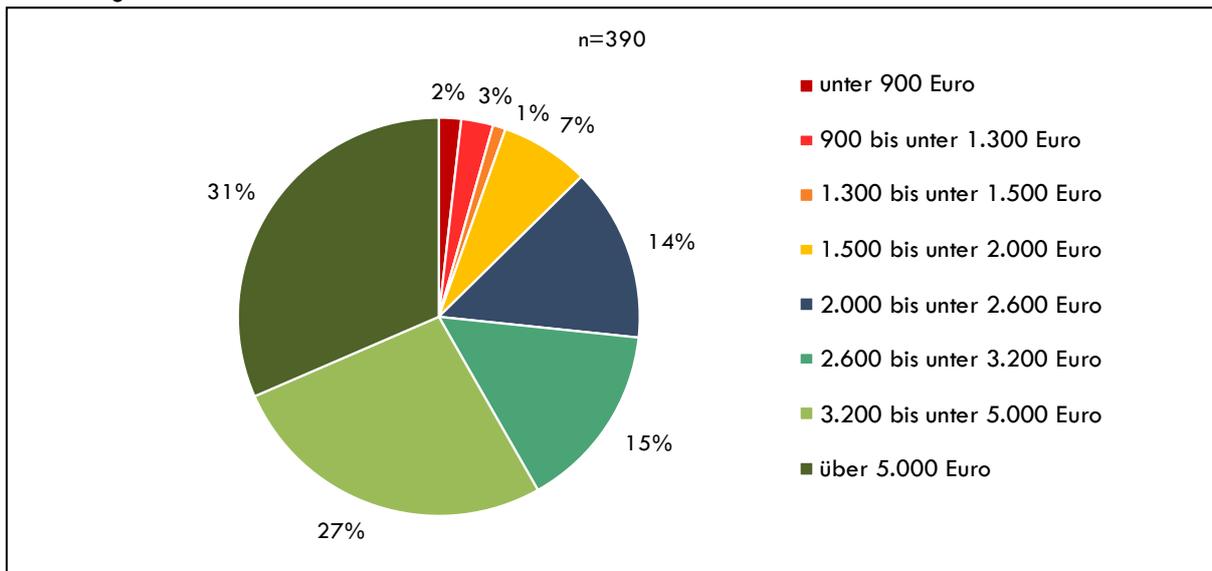
Tabelle 11: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt

	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt (n=465)	Mieter:in (n=341)	Eigentümer:in (n=124)
Durchschnitt	4.083 €	3.842 €	4.754 €
Median	3.600 €	3.500 €	4.500 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 49 ist die Verteilung der Einkommensklassen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet auf der Grundlage der Haushaltsbefragung dargestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro beträgt 13 %. Über mittlere Einkommen zwischen 2.000 bis 3.200 Euro verfügen rund 30 % der Haushalte. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 5.000 Euro und mehr ist mit 31 % ähnlich hoch.

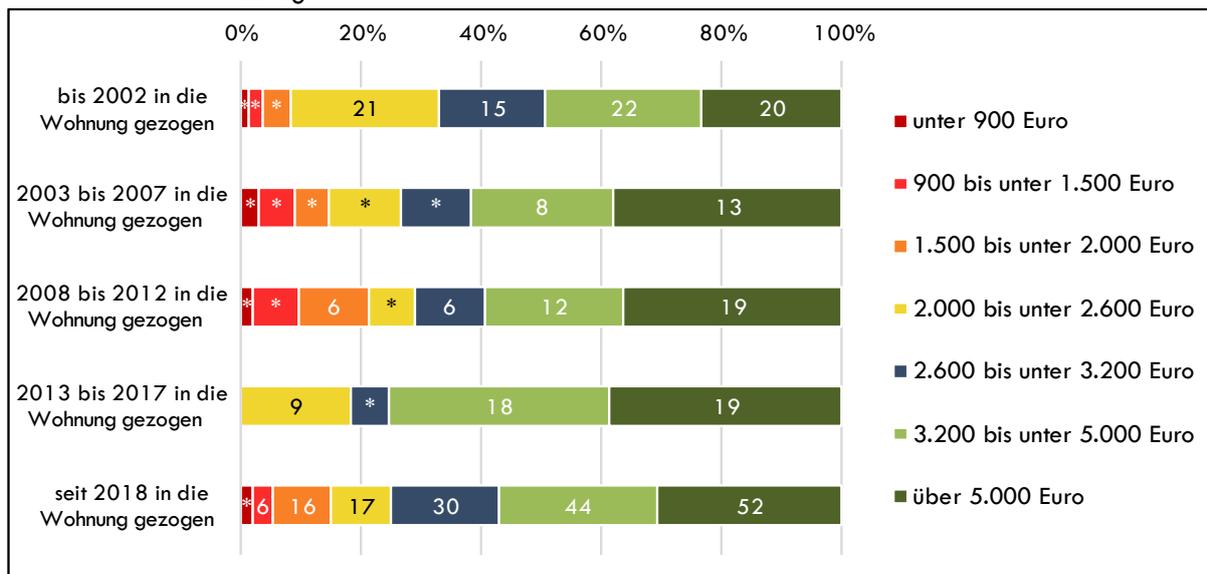
Abbildung 49: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 50 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. In der jüngsten Zuzugsperiode ab 2018 ist eine breite und vielfältige Streuung nach Einkommensklassen zu erkennen: Sowohl untere als auch mittlere und obere Einkommensgruppen sind zugezogen. Dies verdeutlicht die Versorgungsfunktion des Gebiets mit Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen und stellt ein erhaltungsrechtliches Schutzziel dar.

Abbildung 50: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

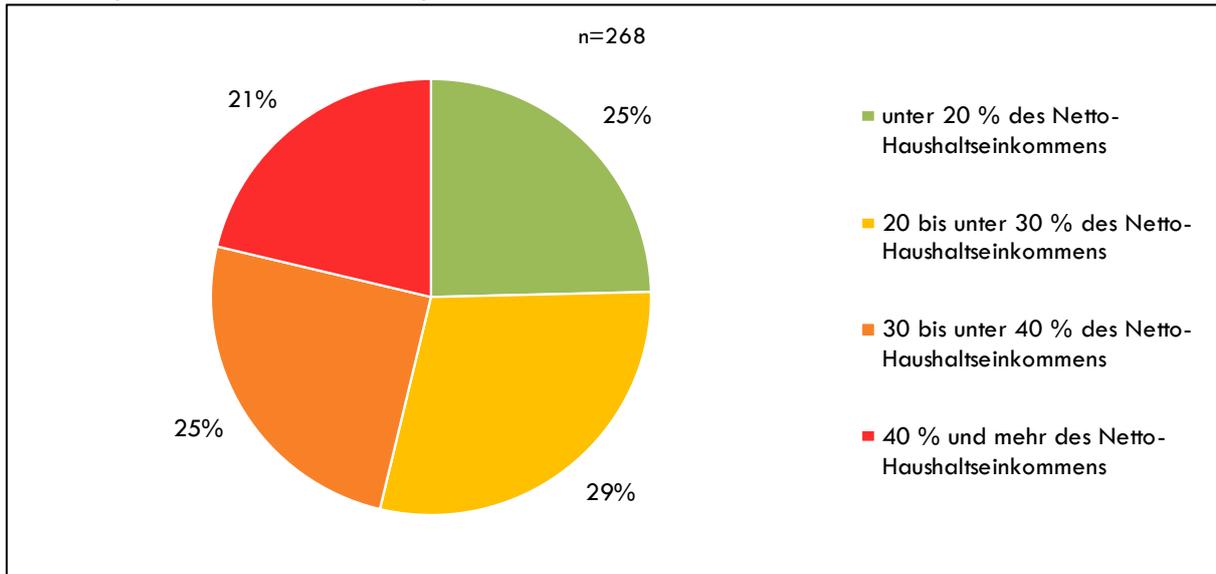
Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im empfohlen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt für die Miete aufwenden. Mit der Warmmietbelastung, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Nettokaltmiete und allen Betriebskosten umfasst, kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.⁵¹

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt 28 %. In der Abbildung 51 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Bereits 46 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind insbesondere Haushalte mit Migrationshintergrund betroffen: 59 % dieser Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 13 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

⁵¹ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

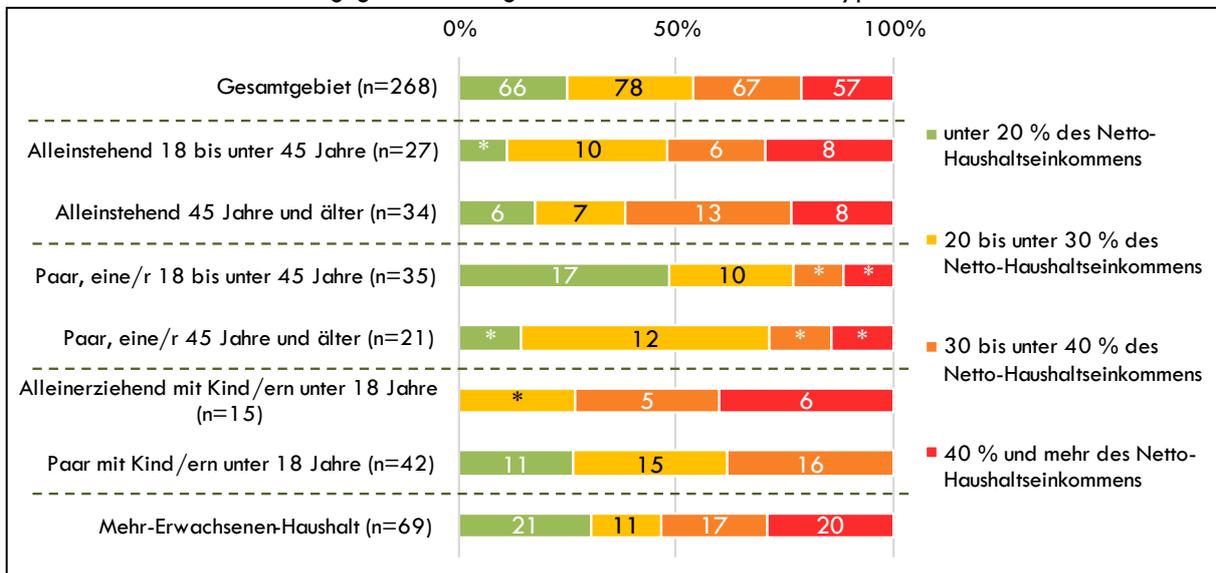
Abbildung 51: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt Alleinstehende unterschiedlichen Alters, Alleinerziehende, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und auch Paare mit Kind/ern betroffen, wie die Abbildung 52 belegt. Paare ohne Kind/er weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

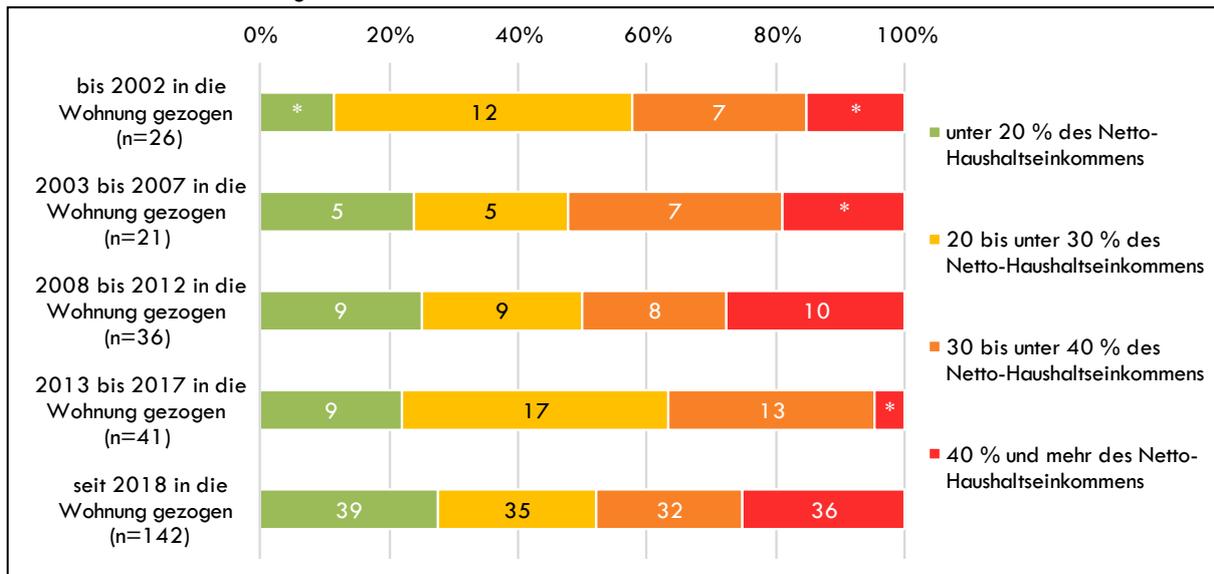
Abbildung 52: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung weisen Haushalte, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, die geringste Warmmietbelastung auf (vgl. Abbildung 53). Dies korrespondiert mit dem höheren Einkommensniveau dieser Gruppe. Alle anderen Zuzugskohorten haben jeweils zu mindestens 42 % eine Warmmietbelastung von über 30 %.

Abbildung 53: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung

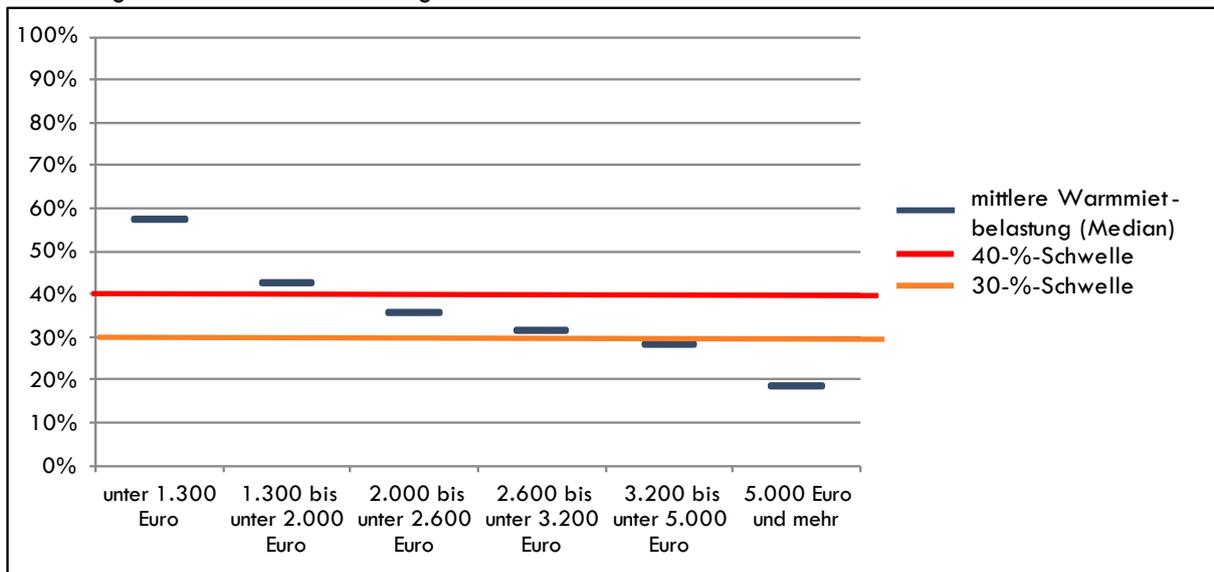


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 54 ist die Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 3.200 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro liegt der Median bereits bei 58 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 36 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 63 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 54: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁵² Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt, so auch für die NUTS II-Region Tübingen.⁵³ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist. Im Jahr 2023 betrug der Median des Äquivalenzeinkommens für den Regierungsbezirk Tübingen 2.202 Euro. Die Armutsgefährdungsschwelle betrug so z. B. für 1-Personen-Haushalte 1.321 Euro (entspricht 60 % des Medians des Äquivalenzeinkommens), für einen 2-Personen-Haushalt (beide Personen über 14 Jahre alt) 1.982 Euro und einen 2-Personen-Haushalt mit einem Kind unter 14 Jahre 2.378 Euro.

In der Tabelle 12 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 2.400 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 38 %. Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte weisen ein sehr niedriges Äquivalenzeinkommen von unter 2.000 Euro auf. Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.000 Euro im Median ein im Vergleich niedrigeres Äquivalenzeinkommen auf. Diese Haushalte sind zudem zu 55 % von Einkommensarmut betroffen.

⁵² Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

⁵³ NUTS bezeichnet eine hierarchische Systematik zur eindeutigen Identifizierung und Klassifizierung der räumlichen Bezugseinheiten der Amtlichen Statistik in den Mitgliedstaaten der EU. NUTS II entspricht in Baden-Württemberg den Regierungsbezirken. Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach NUTS II-Region und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für den Regierungsbezirk Tübingen 2023. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

Tabelle 12: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr

Haushaltstyp		n=	Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Gesamtgebiet		408	2.400 €	38 %
Alleinstehende	18 bis 44 Jahre	33	2.429 €	17 %
	45 Jahre oder älter	71	2.550 €	10 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre	39	3.333 €	16 %
	45 Jahre oder älter	54	3.333 €	17 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren	17	1.903 €	63 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren	68	2.445 €	66 %
Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte		126	1.775 €	38 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

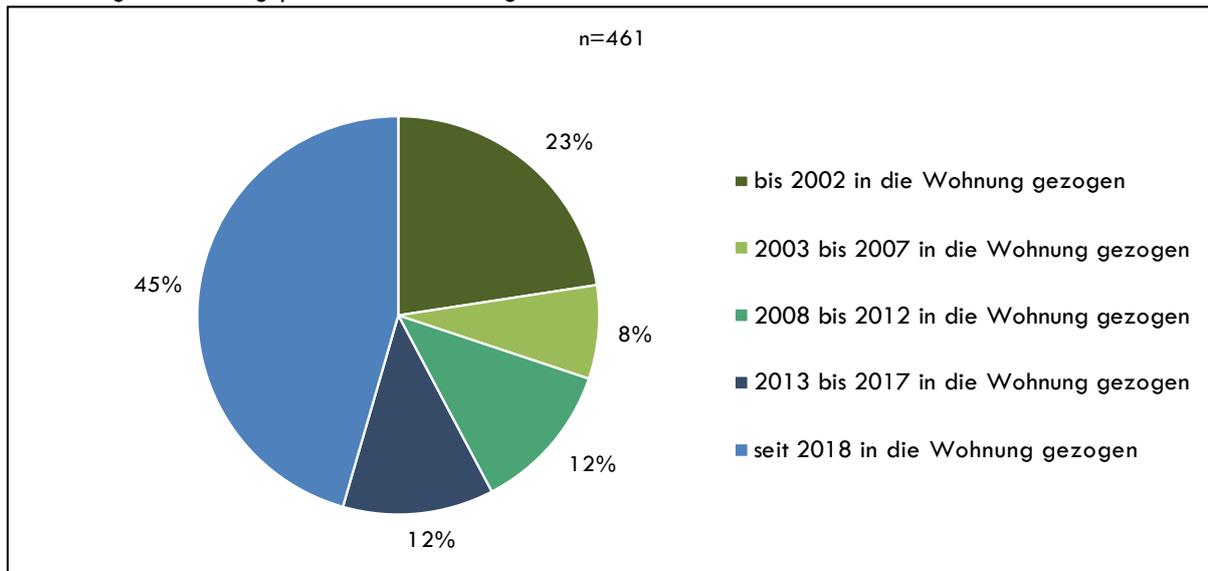
6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer und die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen Bedingungen, Angeboten und Einrichtungen kann ein Indikator für ein funktionierendes Wohnquartier sein. Soziale Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft und damit verbundene informelle Unterstützungsnetzwerke können sich positiv auf die Stabilität der Nachbarschaft auswirken. Zudem werden die durch die Gebietsbevölkerung wahrgenommenen Entwicklungen innerhalb des Quartiers betrachtet.

Wohndauer

42 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. Abbildung 55). Die durchschnittliche Wohndauer beträgt neun Jahre im Wohngebiet und acht Jahre in der Wohnung.

Abbildung 55: Einzugsjahr in die Wohnung

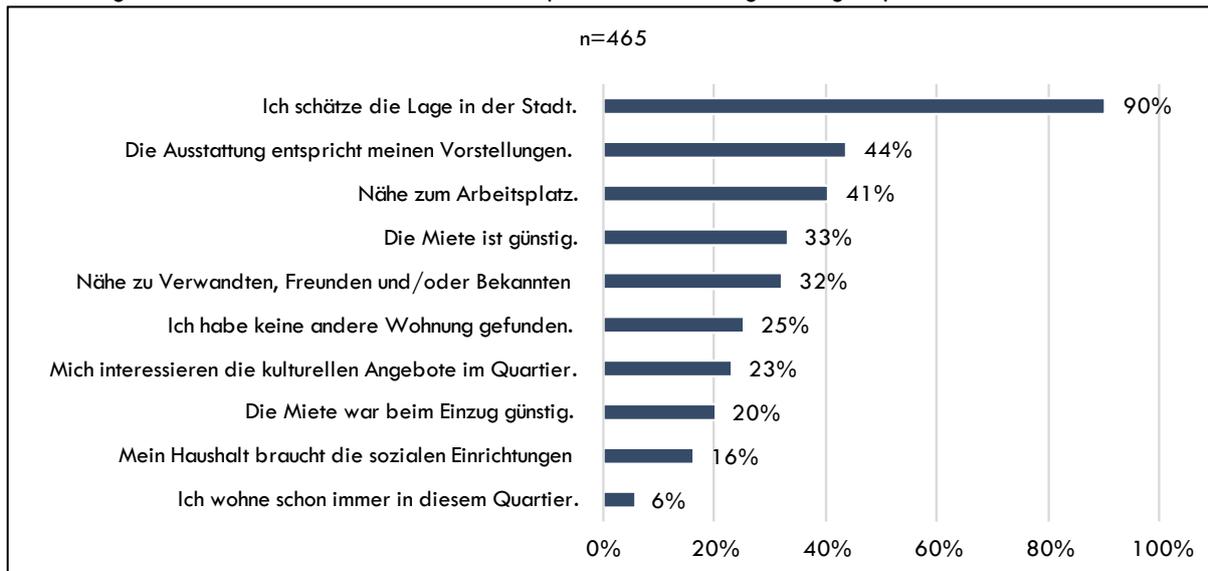


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 56 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte die zentrale Lage in der Stadt, die den Vorstellungen entsprechende Ausstattung der Wohnung und die Nähe zum Arbeitsplatz. Für je rund ein Drittel ist die gegenwärtig günstige Miete und die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten wichtig. Keine andere Wohnung gefunden zu haben geben 25 % der Haushalte an. Weitere Nennungen entfallen auf die kulturellen Angebote in der Umgebung und die beim Einzug günstige Miete. 6 % der Haushalte wohnen schon immer in diesem Quartier. 16 % der Haushalte geben an, auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen zu sein. Differenziert nach Haushaltstyp geben 37 % der Paare mit Kind/ern, 41 % der Alleinerziehenden und 27 % der einkommensarmen Haushalte an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein. Dies trifft auch auf rund 40 % der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von über 30 % zu.

Abbildung 56: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

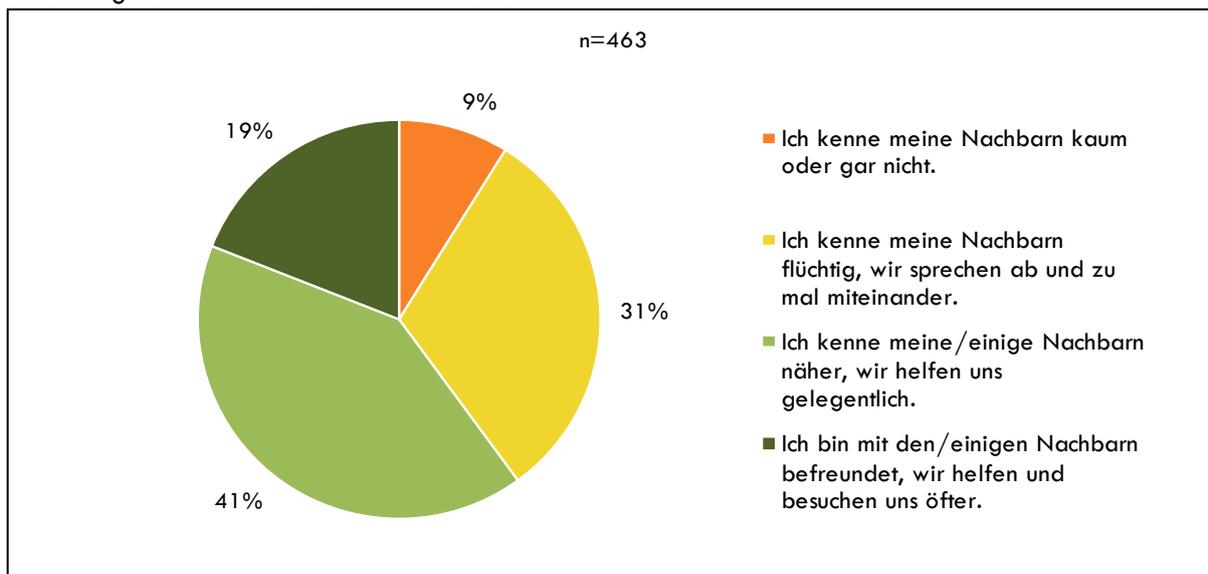


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 57 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn 60 % der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar:innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Nur 9 % der Haushalte kennen ihre Nachbar:innen kaum oder gar nicht.

Abbildung 57: Kontakt zur Nachbarschaft

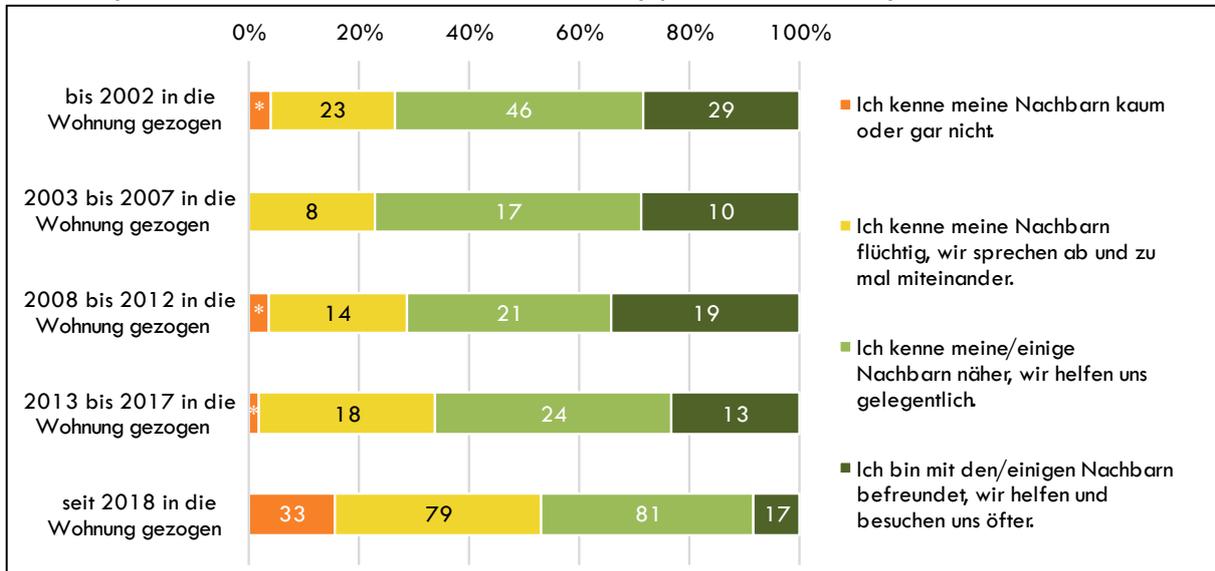


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 58 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Je länger die Haushalte in ihrer Wohnung wohnen, desto enger sind die Kontakte

zu den Nachbar:innen. Das bestätigt, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind (vgl. Kapitel 6.3), besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 58: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung



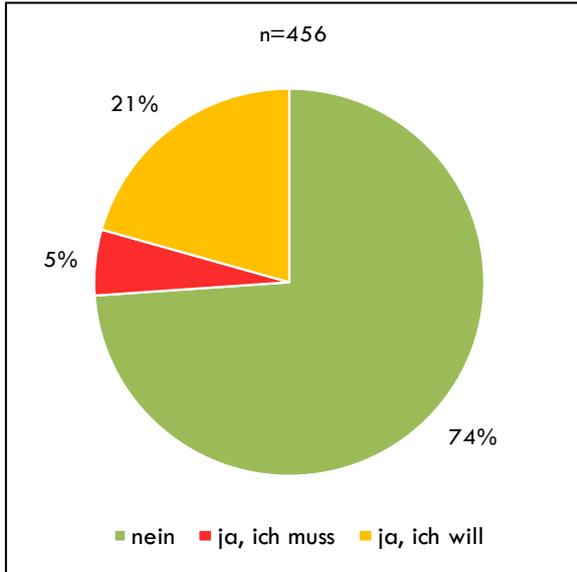
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Umzugsneigung

Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. 74 % der Haushalte planen keinen Umzug; 5 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 21 % möchten freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 59). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden 15 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 20 % der Südstadt verbleiben. Weitere 12 % bevorzugen einen anderen Tübinger Stadtteil. 22 % der Haushalte ist sich über den Zielort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 60 hervorgeht.

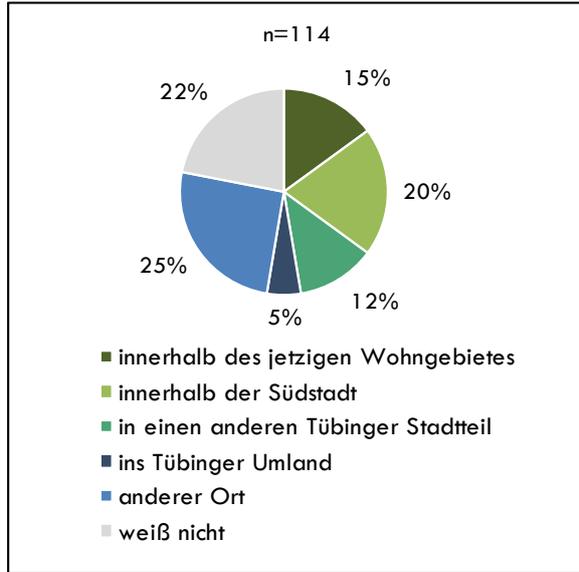
Vertiefende Untersuchung für die Tübinger Südstadt

Abbildung 59: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

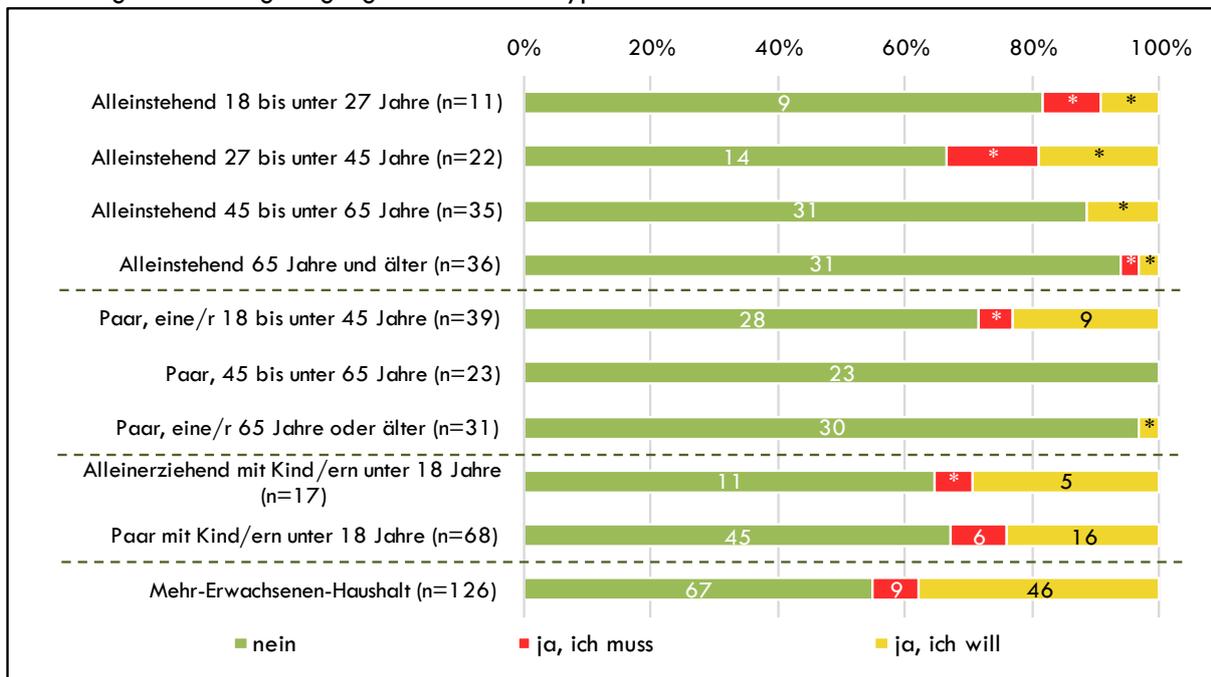
Abbildung 60: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Umzugsneigung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt ist insgesamt gering. Besonders gering ausgeprägt ist die Umzugsneigung bei älteren Alleinstehenden und Paaren im Alter über 64 Jahre, wie aus der Abbildung 61 hervorgeht. Die höchste Umzugsneigung weisen Mehr-Erwachsenen-Haushalte, junge Paare und Haushalte mit Kind/ern auf.

Abbildung 61: Umzugsneigung nach Haushaltstyp

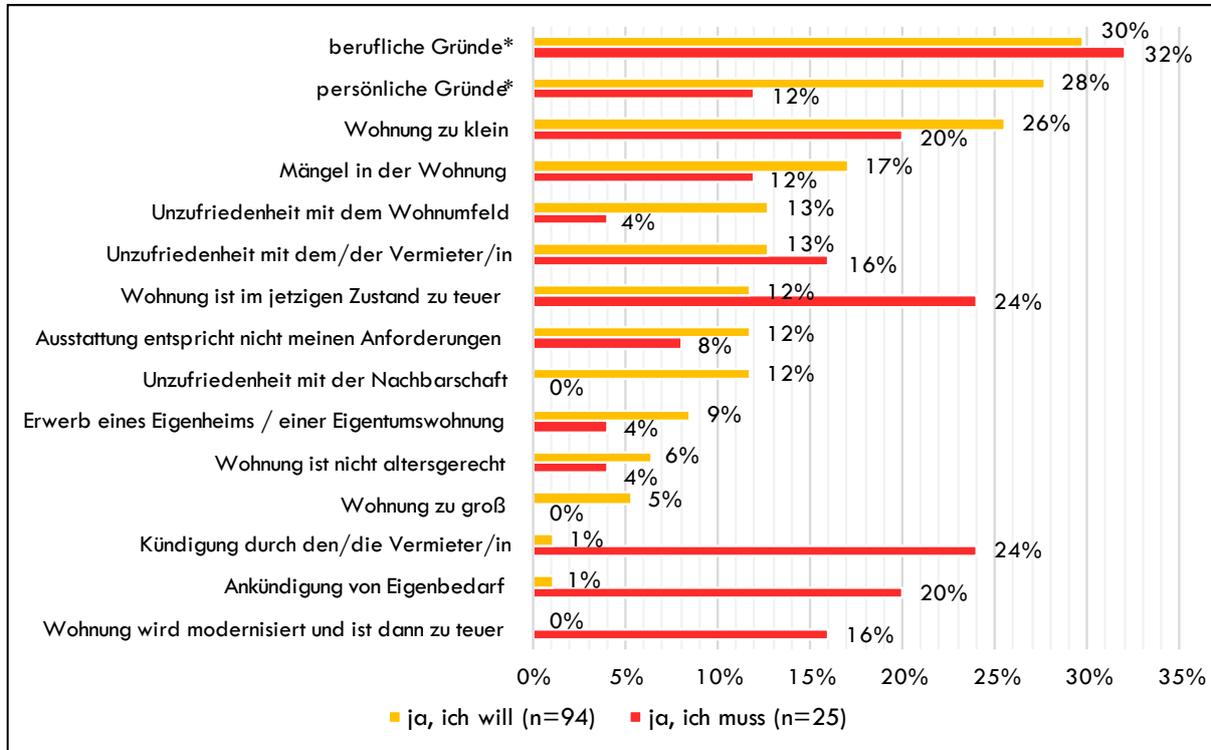


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 62 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die angeben, umziehen zu müssen, sind berufliche Gründe der ausschlaggebende Umzugsgrund. Dazu gehört auch die Kündigung durch den/die Vermieter:in, die Ankündigung von Eigenbedarf sowie die gegenwärtig bzw. nach Modernisierung zu teure Wohnung. Daneben ist auch die Wohnungsgröße ein

häufig benannter Grund, der insbesondere für Haushalte, die angeben, umziehen zu möchten, eine Hauptumzugsmotivation darstellen. Dies korrespondiert mit der Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem ebenfalls berufliche und persönliche Gründe.

Abbildung 62: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



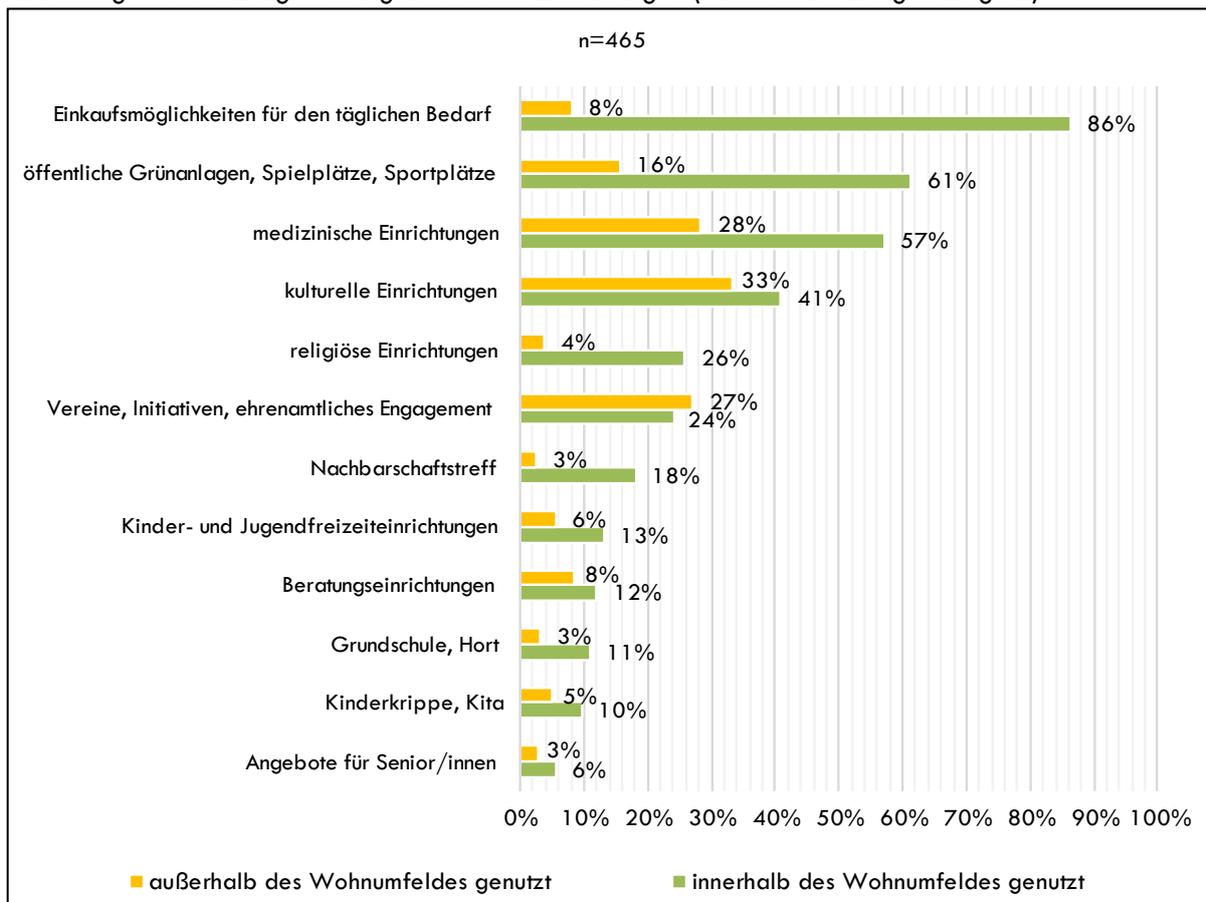
Quelle: Haushaltsbefragung 2024; * berufliche Gründe z. B. Arbeitsplatz- oder Studienplatzwechsel; persönliche Gründe sind z. B. Heirat/Geburt/Auszug eines Kindes

6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im Wohngebiet und der näheren Umgebung vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nutzt und welcher Anteil das Wohngebiet dafür verlässt, ist nachfolgend in der Abbildung 63 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze sowie medizinische, kulturelle und religiöse Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets sichergestellt. 24 % der Haushalte ist in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets engagiert. 18 % besuchen Nachbarschaftstreffs und 12 % der Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen, zum Großteil innerhalb des Wohnumfelds. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist. Diese ist in der Tabelle 13 dargestellt.

Abbildung 63: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Tabelle 13 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen **innerhalb des Wohnumfelds** dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior:innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Jeweils über 20 % der Haushalte nutzen Nachbarschaftstreffs; besonders hoch ist der Anteil von Haushalten mit Personen über 65 Jahren. Beratungseinrichtungen erfreuen sich ebenfalls der Nutzung unterschiedlicher Haushaltstypen; insbesondere Haushalte mit Kind/ern, aber auch einkommensarme Haushalte und Haushalte mit Bezug von Zuschüssen zum Lebensunterhalt nutzen die Angebote überdurchschnittlich oft. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im Gebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote (vgl. Kapitel 2) haben, die auf die Bedarfe der im Gebiet wohnenden Haushalte zugeschnitten sind.

Tabelle 13: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – **innerhalb des Wohnumfelds**

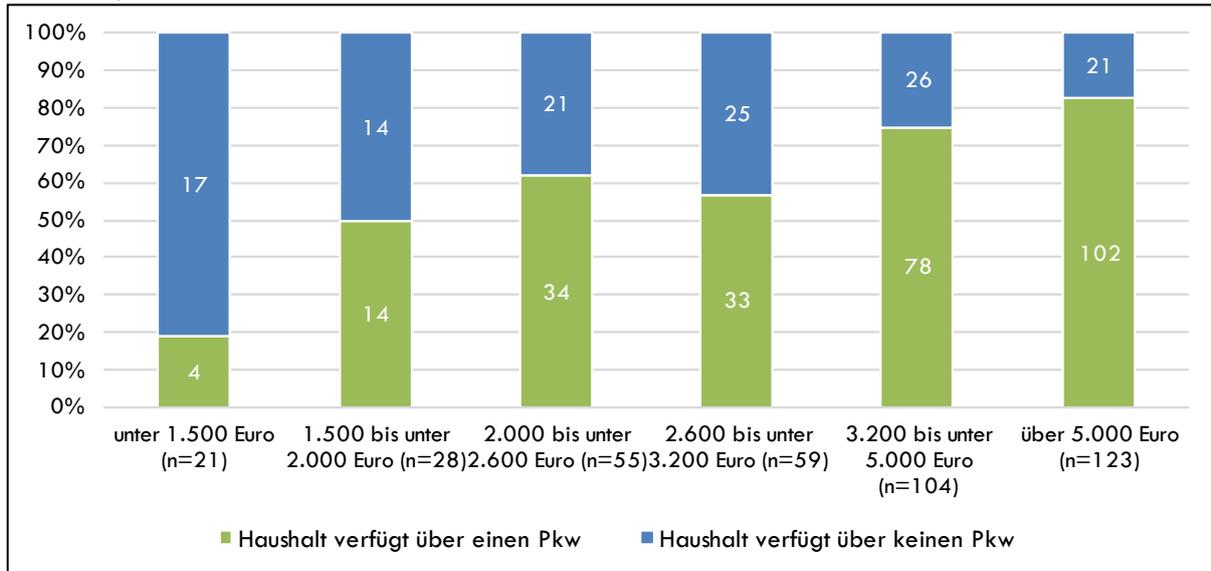
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=85)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=67)	Einkommensarme Haushalte (n=126)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=27)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=110)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	89 %	74 %	69 %	73 %	70 %
Kinderkrippe, Kita	36 %	5 %	19 %	13 %	15 %
Grundschule, Hort	41 %	5 %	21 %	16 %	17 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	49 %	10 %	29 %	20 %	17 %
Nachbarschaftstreff	23 %	28 %	24 %	21 %	26 %
Angebote für Senior/innen		19 %	2 %	0 %	5 %
Beratungseinrichtungen	19 %	13 %	18 %	17 %	19 %
kulturelle Einrichtungen	50 %	56 %	44 %	40 %	48 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	38 %	29 %	32 %	33 %	26 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.8 Pkw-Nutzung

In der Abbildung 64 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad mit höherem Einkommen ansteigt. In Kombination mit den festgestellten Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist bei einem weiteren Anstieg des Mietniveaus und dem damit einhergehenden Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten in das Gebiet auch ein steigendes Pkw-Aufkommen erwartbar. Dies würde sich negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit und das motorisierte Verkehrsaufkommen im Gebiet auswirken.

Abbildung 64: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



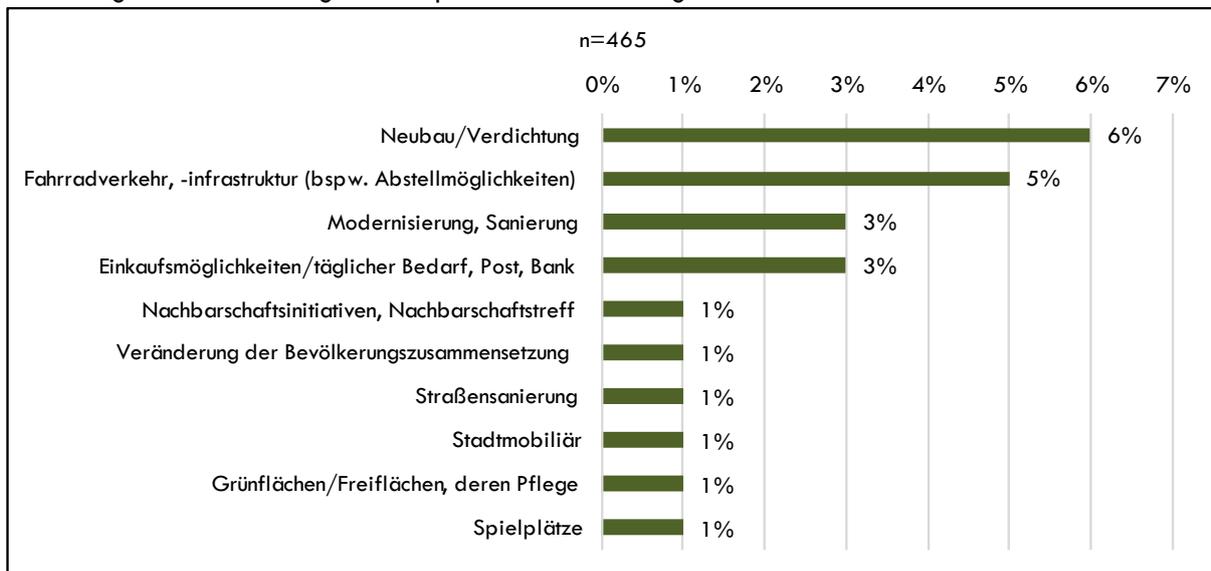
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.9 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft

Neben der Nutzung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Wohngebiet wahrgenommen haben: 23 % der Haushalte haben positive Veränderungen und 52 % negative Veränderungen im Gebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen – jeweils bezogen auf alle Haushalte im Gebiet – sind in Abbildung 65 und Abbildung 66 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden insbesondere hinsichtlich des Neubaus von Wohngebäuden – explizit wurde das Neubauprojekt des Mietshäusersyndikats mit bezahlbaren Mieten hervorgehoben –, des Fahrradverkehrs und der Fahrradinfrastruktur sowie die Modernisierung und Sanierung von Gebäuden und die Einkaufsmöglichkeiten.

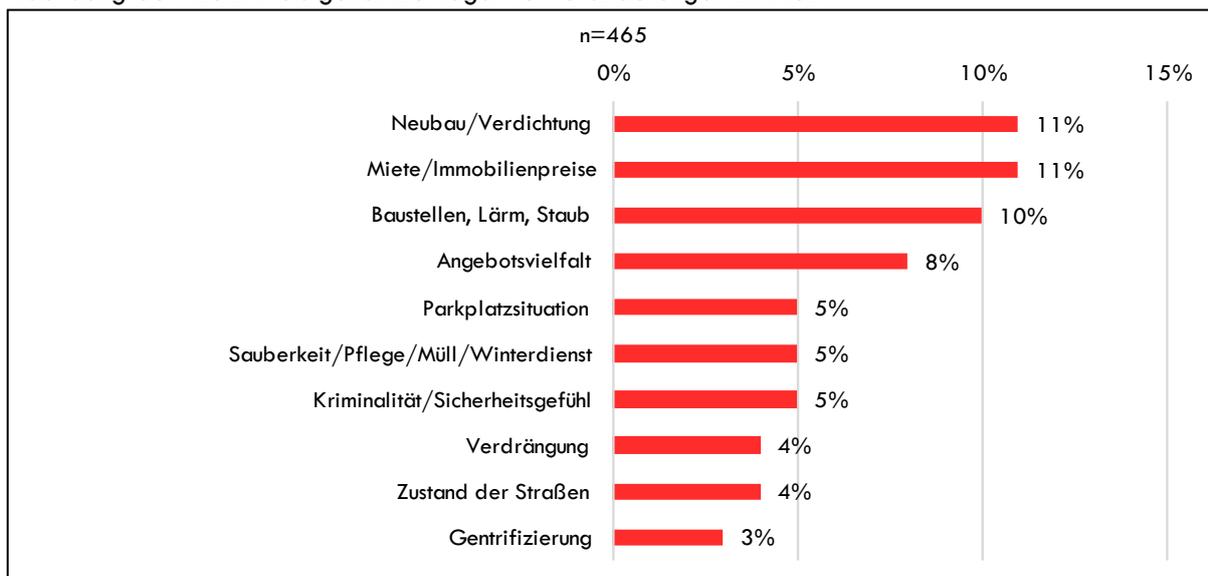
Abbildung 65: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Negative Veränderungen wurden weitaus häufiger wahrgenommen. Neubau und Verdichtung werden ambivalent betrachtet, da rund 11 % der Haushalte dies als negative Entwicklung wahrnehmen. Zum Teil in der Kombination mit der Schaffung von Eigentumswohnungen. Genannt werden in diesem Zuge auch das ansteigende Mietniveau und die hohen Immobilienpreise. Einhergehend mit der Schaffung neuen Wohnraums werden die Belastungen durch die Baustellen in Form von Lärm und Staub benannt. Für 8 % der Haushalte hat zudem die Angebotsvielfalt im Hinblick auf Einzelhandel und Gastronomie, aber auch hinsichtlich des Wohnungsangebots (teure Neubauwohnungen und/oder Eigentumswohnungen) abgenommen. Verdrängung und Gentrifizierung werden von zusammen 7 % der Haushalte als negative Veränderung, oftmals in Kombination mit den hohen Mieten und Immobilienpreisen, benannt.

Abbildung 66: Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich aus der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die Wohnbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt ist im Vergleich zur Gesamtstadt Tübingen durch eine etwas jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist ferner durch eine gemischte Bevölkerung im Hinblick auf Haushaltsform und Haushaltsgröße sowie die Herkunft geprägt.

Hinsichtlich der **Wohnungsbelegung** stimmt das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Haushaltsgröße für die zur Miete wohnenden Haushalte überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Aufgrund der hohen Quote rechnerisch unterbelegter Wohnungen von selbstnutzenden Eigentümer:innen belegt die Haushaltsbefragung, dass für das Tübinger Programm „Haben Sie noch Platz?“ in dessen Rahmen u. a. selbstnutzende Eigentümer:innen dahingehend beraten,

ihr Wohnhaus durch bauliche Veränderungen so umzubauen, dass noch weitere Personen/Haushalte dort leben können, ein großes Potenzial besteht.

Die Haushaltsbefragung belegt, dass die Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur innerhalb des Wohngebiets eine **zielgruppenspezifisch hohe Nachfrage** aufweisen. Dazu gehören nicht nur die Regelangebote im Bereich Kita und Schule, sondern auch Angebote für Jugendliche und Familien sowie Nachbarschaftstreffs und Beratungseinrichtungen. Insbesondere Haushalte mit Kind/ern, aber auch einkommensarme Haushalte und Haushalte mit Bezug von Zuschüssen zum Lebensunterhalt nutzen die Angebote überdurchschnittlich oft. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im Gebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben, die auf die Bedarfe der im Gebiet wohnenden Haushalte zugeschnitten sind.

Die **nachbarschaftlichen Kontakte** deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn 60 % der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar:innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Je länger die Haushalte in ihrer Wohnung wohnen, desto enger sind die Kontakte zu den Nachbar:innen. Das bestätigt, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind, besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Das **monatliche Netto-Haushaltseinkommen** beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 3.600 Euro im Median. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro beträgt 13 %. Über mittlere Einkommen zwischen 2.000 bis 3.200 Euro verfügen rund 30 % der Haushalte. In der jüngsten Zuzugsperiode ab 2018 ist eine breite und vielfältige Streuung nach Einkommensklassen zu erkennen: Sowohl untere als auch mittlere und obere Einkommensgruppen sind zugezogen. Dies verdeutlicht die Versorgungsfunktion des Gebiets mit Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen und stellt ein erhaltungsrechtliches Schutzziel dar.

Der Anteil **einkommensarmer Haushalte** beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 38 %, d. h. diese Haushalte verfügen über maximal 60 % des mittleren Äquivalenzeinkommens des Regierungsbezirks Tübingen, das im Jahr 2023 bei 2.202 Euro lag. Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen ein sehr niedriges Äquivalenzeinkommen von unter 2.000 Euro auf.

46 % der Haushalte weisen bereits eine **Warmmietbelastung** von 30 % oder mehr auf; bei 21 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 13 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 3.200 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 30 %-Schwelle.

Der jeweils nachfolgend dargestellte Anteil der Haushaltstypen hat mindestens eine Warmmietbelastung von 30 %:

- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahren (73 %)
- Alleinstehend 45 Jahre und älter (62 %)
- Mehr-Erwachsen-Haushalte (54 %)
- Alleinstehend 18 bis unter 45 Jahre (52 %)

Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des Mietwohnraums für bestimmte Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet von großer Bedeutung. Einige Haushalte sind besonders verdrängungsgefährdet, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Spielräume steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenzielle Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Einkommensarme Haushalte und Haushalte mit geringen Einkommen: 38 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt sind aufgrund ihres Einkommens als armutsgefährdet einzustufen. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen einkommensarme Haushalte und Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden.

Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung: 46 % der Haushalte haben bereits eine hohe Warmmietbelastung von über 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens. Davon betroffen sind verschiedene Haushaltstypen wie Alleinerziehende, Alleinstehende in verschiedenen Altersklassen und Mehr-Erwachsenen-Haushalte. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensschwächere Haushalte als auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen.

Haushalte mit Kindern, insbesondere Alleinerziehende: Die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen: 63 % der Alleinerziehenden und 66 % aller Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen. Die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen, auch außerhalb der Regelangebote im Bereich Kita und Schule, ist hoch.

Mehr-Erwachsenen-Haushalte: Der Anteil von Mehr-Erwachsenen-Haushalten, insbesondere Wohngemeinschaften ist hoch. Diese Gruppe besteht insbesondere aus Personen, die sich noch in der Ausbildung oder dem Studium befinden. Die finanziellen Möglichkeiten sind begrenzt und die Haushalte weisen eine hohe Warmmietbelastung auf. Aufgrund des hohen Anteils großer Wohnungen findet dieser Haushaltstyp in zentraler städtischer Lage passenden Wohnraum; dies belegt auch die hohe Quote bedarfsgerecht belegter Wohnungen von über 90 %.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet bestehen vielfältige bauliche **Aufwertungspotenziale**, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, den Wohnwert erhöhender Merkmale umfassen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner:innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im Gebiet besteht. Daneben besteht für rund die Hälfte des Wohnungsbestands noch ein Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, welches mit der auf Landesebene verabschiedeten Umwandlungsverordnung unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden kann.

Darüber hinaus wird ein ansteigender wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festgestellt. Dieser hängt mit einer regen baulichen Modernisierungstätigkeit, der steigenden Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen. Gleichzeitig trägt das noch im Vergleich zur Gesamtstadt geringere Angebotsmietniveau und das vorhandene günstige Mietniveau im Bestand zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler städtischer Lage bei.

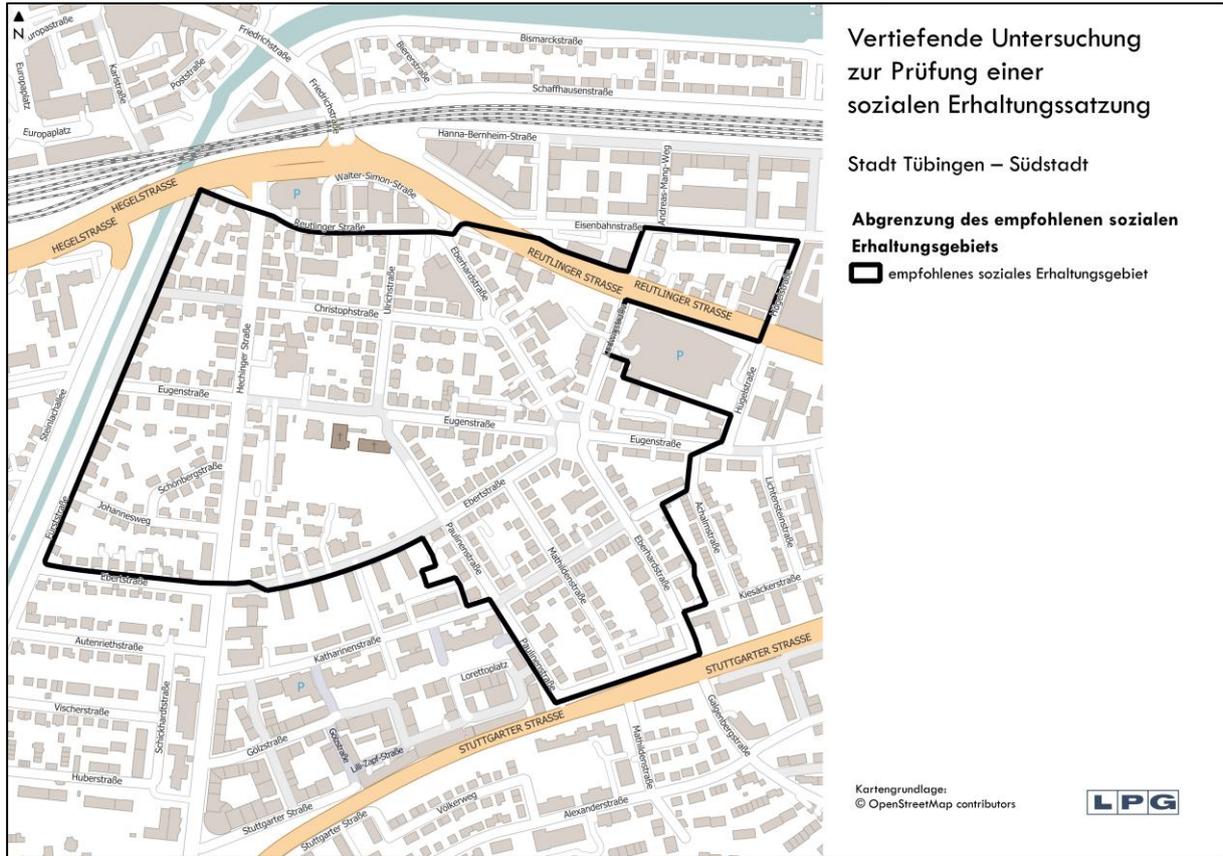
Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Insbesondere aufgrund des hohen Anteils armutsgefährdeter Haushalte und der hohen einkommens- und haushaltsspezifischen Warmmietbelastung der Wohnbevölkerung wird ein **Verdrängungspotenzial** festgestellt. Im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz leitet sich eine hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung ab, die zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen wird. Verschiedene Haushaltsformen sind auf die Erhaltung des günstigen Mietwohnungsangebots angewiesen.

In Kombination der drei Analyseebenen können aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust günstigen Mietwohnraums in zentraler städtischer Lage und der Verlust nachbarschaftlicher Stabilität und sozialer Mischung resultieren (vgl. Kapitel 7.3).

7.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird das in der Abbildung 67 dargestellte Gebiet für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen.

Abbildung 67: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Tübinger Südstadt



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.⁵⁴ Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.⁵⁵ Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁵⁶ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁵⁷, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

7.2 Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die zentralen Ergebnisse der drei Analyseebenen und die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt.

⁵⁴ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

⁵⁵ OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

⁵⁶ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁵⁷ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Tabelle 14: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁵⁸

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ➤ 69% der Mietwohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung ■ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ Potenzial zur Umwandlung für rechnerisch 47 % des Wohnungsbestands gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ■ Wohnungsabriss oder ■ Umwandlung in Einzeleigentum über die Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungsbestand überwiegend durch Altbau, darunter gründerzeitliche Wohngebäude, und Bauten aus der Nachkriegszeit ■ 14 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf / Beschädigungen an Bauteilen auf ■ 67 % der Fassaden nicht gedämmt ➤ Potenzial zur Instandsetzung ➤ Potenzial für energetische Modernisierung ➤ Potenzial zur Fassadendämmung bei rund 57 % der Wohngebäude vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungs- zustand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln (67 %) ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (43 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (10 %) ➤ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ getrennte Dusche und Badewanne ➤ WC wandhängend, Handtuchheizkörper ➤ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon ➤ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. ➤ Aufzug ➤ hochwertige Bodenbeläge ➤ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁵⁸ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 15: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁵⁹

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anstieg der Bestandsmieten ➤ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2010 bezogen wurden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ 46 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➤ 62 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 6 % durch Modernisierung ■ es erfolgten insbesondere energetische Modernisierungen, die Modernisierung von Badezimmern und die Modernisierung von Fußböden ➤ Bauanträge und Haushaltsbefragung belegen rege Modernisierungstätigkeit und breite Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ■ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anstieg der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ■ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ➤ Potenzial für Umwandlungen ist für 47 % der Wohnungen weiterhin gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands ■ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ■ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mietereigenschaft bei Verkauf umgewandelter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen oder langfristiger Leerstand im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Untersagung von Nutzungsänderung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁵⁹ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 16: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁶⁰

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gemischte Altersstruktur ▪ 19 % der Haushalte mit minderjährigen Kind/ern im Haushalt ▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 32 % ➤ 69 % der Mieter:innen belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 38 % der Haushalte sind einkommensarm ➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ rund 13 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 46 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 19 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 21 % ➤ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Alleinlebende aller Altersklassen, insbesondere ältere Alleinstehende ab 65 Jahren und jüngere Alleinstehende unter 27 Jahren ➤ Alleinerziehende, ➤ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ➤ ausgeprägtes Netz an sozialer Infrastruktur, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner:innen sicherstellt 	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁶⁰ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

7.3 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Gemäß des Tübinger "Wohnraumberichts"⁶¹ und des "Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten"⁶² ist der Tübinger Wohnungsmarkt angespannt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, die Miet- und Bodenpreise sind angestiegen und das Angebot an belegungsgebundenen Wohnungen ist gering. Gemäß Wohnraumbericht haben "Menschen mit geringem Einkommen, Studierende, ältere Menschen, Behinderte und zunehmend auch Haushalte mit mittlerem Einkommen erhebliche Schwierigkeiten [...], sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen."⁶³ Daraus leitet sich die Aufgabe ab, für "diese Haushalte preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund sind weitere wohnungspolitische Steuerungsmaßnahmen notwendig. Angesichts des großen Bedarfs müssen sich diese sowohl auf den Neubau als auch den Bestand an Miet- und selbstgenutztem Wohnraum richten."⁶⁴ Der Gemeinderat stellte mit dem Baulandbeschluss fest, „dass es wegen der starken Verteuerung von Wohnraum in Tübingen dringend erforderlich ist, das Angebot an bezahlbaren Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung zu vergrößern. Die in der Entscheidungsbefugnis der Stadt liegenden Möglichkeiten, dem Preisauftrieb und der drohenden sozialen Spaltung entgegenzuwirken, sollen konsequent genutzt werden.“⁶⁵

Neben der Anwendung der Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten auf Grundlage der Landesverordnung gemäß § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches, dem Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung, der Förderung gemeinwohlorientierter Akteure und einer engen Kooperation mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften kann die soziale Erhaltungssatzung ein Baustein zur Erreichung der vorgenannten Ziele sein, um z. B. preisgünstigen Wohnraum im Bestand für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu erhalten.

Mit Hilfe der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit dem aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungszustand,
- die Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der Bauordnung des Landes Baden-Württemberg und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche

⁶¹ Universitätsstadt Tübingen, Wohnraumbericht 2018, S. 19.

⁶² F+B Forschung und Beratung, Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten im Auftrag der Landeskreditbank Baden-Württemberg, 2019, S. 39.

⁶³ Vgl. Universitätsstadt Tübingen, Wohnraumbericht 2018, S. 19.

⁶⁴ Vgl. Universitätsstadt Tübingen, Wohnraumbericht 2018, S. 19.

⁶⁵ Vgl. Universitätsstadt Tübingen, Fairer Wohnen: Baulandbeschluss, 202/2018.

Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen sowie sozioökonomischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Verlust günstigen Mietwohnraums in zentraler städtischer Lage: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt weist im Mietwohnungsbestand gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen Bevölkerungszusammensetzung und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Daneben bestehen Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das im Vergleich zur Gesamtstadt noch niedrigere Angebotsmietniveau und die im Wohnungsbestand vorhandenen günstigen Mieten tragen zur Versorgung verschiedener Einkommensgruppen und Haushaltstypen bei. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil einkommensarmer Haushalte und einen hohen Anteil von Haushaltstypen mit bereits hoher Warmmietbelastung gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen kann, steht ein Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen wie den Neubau von adäquatem Wohnraum hinsichtlich Art, Größe und Miethöhe in anderen Stadtteilen nach sich ziehen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche Maßnahmen zu untersagen oder in ihrem Umfang zu begrenzen, trägt vor diesem Hintergrund dazu bei, passgenauen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen auf dem angespannten Tübinger Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung günstigen Mietwohnraums durch die sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen und unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands sowie die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von günstigem Mietwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner:innen sowie der Eigentümer:innen sind dafür notwendig.

Verlust nachbarschaftlicher Stabilität und sozialer Mischung: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt ist noch durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung. Außerdem bestehen soziale Bindungen und gut funktionierende nachbarschaftliche und informelle Netzwerke. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen nach sich ziehen wie den Auf- oder Ausbau sozialer Infrastrukturen oder des Neubaus adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Kosten.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten. Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung zur Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner:innenzusammensetzung. Dies beinhaltet die Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.
- **Erhaltungsziel:** Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohner:innen abgestimmten sozialen Infrastruktur mit zielgruppenspezifischen Angeboten und Einrichtungen.

Insgesamt werden die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich eingeschätzt. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungssatzung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.⁶⁶

7.4 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in deren Geltungsbereich. Den in einem intakten Wohngebiet lebenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungszusammensetzung in diesem sozialen Erhaltungsgebiet vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher sollen geplante Maßnahmen den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums sind entscheidend.

Es besteht ein **Steuerungserfordernis** hinsichtlich

- der Erhaltung des Wohnraumangebots,
- der Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen,
- der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie
- hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
- der Zweckentfremdung von Wohnraum und
- des spekulativen Umgangs mit Wohnraum.

⁶⁶ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum – gemäß der Umwandlungsverordnung des Landes Baden-Württemberg – an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Aus den Bestimmungen des BauGB, der nachfolgenden Rechtsprechung und den daraus abgeleiteten städtebaulichen Zielen im Kapitel 7.3 ergibt sich, dass die Eigentümer:innen einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung von Vorhaben in sozialen Erhaltungsgebieten haben, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB oder der Anpassung einer baulichen Anlage an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB dienen.

Das bestehende Mietwohnungsangebot nach Größe (Anzahl der Zimmer und Wohnfläche), Ausstattung und Miethöhe entspricht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet der Nachfrage durch die Haushalte gemäß Haushaltsgröße und verfügbarem Einkommen. Daher besteht die Notwendigkeit, Veränderungen am Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Anzahl der Zimmer und der Grundrisse im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen, und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit) sind in sozialen Erhaltungsgebieten regelmäßig nicht genehmigungsfähig. Davon könnten Wohnungsteilungen ausgenommen werden, die im Rahmen des Programms „Haben Sie noch Platz?“ im selbstgenutzten Wohneigentum umgesetzt werden sollen.

Die Analyse belegt, dass im Gebiet noch günstiger Mietwohnraum vorhanden ist und damit zur Versorgung der Bevölkerung beiträgt. Durch den **Abbruch oder Rückbau** von Wohngebäuden, die **Nutzungsänderung** von Wohnraum in Gewerbe oder durch **modernisierungsbedingte Mieterhöhungen** geht dieser günstige Mietwohnraum verloren. Zur Zweckentfremdung von Wohnraum kommt es gemäß Haushaltsbefragung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet auch. Für die Wohnwerterhöhung durch den An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, die nicht dem zeitgemäßen Ausstattungszustand entsprechen oder die Veränderung der Wohnungsstruktur betreffen, bestehen gemäß der Haushaltsbefragung und Ortsbildanalyse bauliche Aufwertungspotenziale.

In begrenztem Maß wird ein **nachholendes Sanierungspotenzial** festgestellt; dazu gehören einfachverglaste Fenster oder Ofenheizungen. Der Einbau mehrfachverglaster Fenster oder der Ersteinbau einer Sammelheizung oder auch eines voll ausgestatteten Bades⁶⁷ zur Beseitigung eines Substandards ist jeweils zu genehmigen.

Darüber hinaus bestehen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt große Potenziale zur **energetischen Modernisierung** der Wohngebäude. Die Anpassungen an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG sind zu genehmigen, aber der Umfang der Maßnahmen kann auf die Mindestanforderungen des GEG reduziert werden. Die Stadt Tübingen unterstützt und begrüßt energetische Modernisierungsmaßnahmen des Wohngebäudebestands. Dies umfasst auch den Anschluss an die Fernwärme, die in den nächsten 20 Jahren zu 100 % aus erneuerbarer Energie gespeist

⁶⁷ Dazu gehören in der Regel ein WC, ein Einzelwaschbecken, eine Einbaubadewanne oder eine Dusche sowie Wand- und Bodenverfließung.

werden soll. Diese gewünschten Modernisierungen sollen durch die soziale Erhaltungssatzung daher nicht verhindert werden. Für Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, könnte daher folgende Regelung zur Anwendung kommen die z. B. auch in Berlin angewendet wird: „Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG bzw. der EnEV hinausgehen (also auf einen höherwertigen energetischen Standard abzielen), sind nicht genehmigungsfähig, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.“⁶⁸ Damit können Klimaschutzziele und eine sozialverträgliche Modernisierung zusammengeführt werden.

Erfahrungen aus anderen deutschen Großstädten belegen, dass mit der zusätzlichen Anwendung einer auf Landesebene verabschiedeten **Umwandlungsverordnung** der Wirkungsgrad des sozialen Erhaltungsrechts deutlich erhöht werden kann. Wie in Kapitel 4.3 ausgeführt, wurde die im Jahr 2013 erstmalig erlassene Umwandlungsverordnung abermals bis zum 18. November 2028 verlängert.⁶⁹ 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.“⁷⁰ Da die Anwendung der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB auf die sozialen Erhaltungsgebiete beschränkt ist, kann dieser Genehmigungsvorbehalt somit im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt eingeführt werden.

7.5 Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung

Eine soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁷¹ Nach der Festsetzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Satzung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.⁷² Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin und in der Stadt Leipzig werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig – in der Regel alle fünf bis sechs Jahre – überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungssatzung im sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

⁶⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Evaluation Milieuschutz in Berlin Endbericht, Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin, Drucksache 0594 D, 28.12.2023.

⁶⁹ Vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Nur mit Genehmigung, Internetquelle.

⁷⁰ Vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Nur mit Genehmigung, Internetquelle.

⁷¹ Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁷² VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Empfohlenes Verdachtsgebiet für die vertiefende Untersuchung	7
Abbildung 2:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	9
Abbildung 3:	Übersicht über das Untersuchungsgebiet mit kleinen Quartieren	10
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik	13
Abbildung 5:	Blockkarte des Untersuchungsgebiets.....	13
Abbildung 6:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	14
Abbildung 7:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	15
Abbildung 8:	Übersicht über das Untersuchungsgebiet	16
Abbildung 9:	Steinlach und Uferbegrünung.....	17
Abbildung 10:	Sternplatz.....	18
Abbildung 11:	Bestandsgebäude in der Ebertstraße	21
Abbildung 12:	Abriss und Neubau Wohngebäude Ebertstraße 44 und 46	22
Abbildung 13:	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet und Untersuchungsgebiet.....	23
Abbildung 14:	Gebäudealter der Mehrfamilienhäuser.....	25
Abbildung 15:	Kartografische Darstellung des Gebäudealters der Mehrfamilienhäuser.....	25
Abbildung 16:	Wohnungsgröße in Quadratmetern (qm).....	27
Abbildung 17:	Zimmeranzahl	27
Abbildung 18:	Eigentumsverhältnisse/Vermieter:in der Wohnung	29
Abbildung 19:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt.....	29
Abbildung 20:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand	31
Abbildung 21:	Schadhafte Fassade.....	31
Abbildung 22:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung	32
Abbildung 23:	Gedämmte Fassade und neue Balkone	33
Abbildung 24:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Bautätigkeit	35
Abbildung 25:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau	36
Abbildung 26:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	42
Abbildung 27:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	43
Abbildung 28:	Entwicklung der Angebotsmiete des Untersuchungsgebiets, der Südstadt und der Gesamtstadt (Median, nettokalt in Euro/Quadratmeter)	47
Abbildung 29:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)	47
Abbildung 30:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter:in der Wohnung	48
Abbildung 31:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	49

Vertiefende Untersuchung für die Tübinger Südstadt

Abbildung 32:	Netto-Kaltniet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen).....	49
Abbildung 33:	Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstausstellungen) und im zeitlichen Verlauf im Untersuchungsgebiet	51
Abbildung 34:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	53
Abbildung 35:	Anzahl der Bauanträge* nach Jahren.....	53
Abbildung 36:	Anzahl der Baumaßnahmen nach Maßnahmeart.....	54
Abbildung 37:	Neubau von Eigentumswohnungen in der Christophstraße.....	55
Abbildung 38:	Baumaßnahmen im Bestand.....	56
Abbildung 39:	Alterszusammensetzung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt und in der Gesamtstadt zum 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik	61
Abbildung 40:	Absolute Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt und die Stadt Tübingen	61
Abbildung 41:	Haushaltsform.....	63
Abbildung 42:	Haushaltstyp	63
Abbildung 43:	Haushaltsgröße	64
Abbildung 44:	Anteil der bedarfsgerecht belegten Wohnungen nach selbstnutzenden Eigentümer:innen und Mieter:innen.....	65
Abbildung 45:	Belegung nach Haushaltstyp im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt	66
Abbildung 46:	Höchster Bildungsabschluss der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt wohnenden Personen ab 15 Jahre	67
Abbildung 47:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt wohnenden Personen ab 15 Jahre	67
Abbildung 48:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	68
Abbildung 49:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	69
Abbildung 50:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	70
Abbildung 51:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	71
Abbildung 52:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt nach Haushaltstyp	71
Abbildung 53:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung	72
Abbildung 54:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	72
Abbildung 55:	Einzugsjahr in die Wohnung	75
Abbildung 56:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	76
Abbildung 57:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	76
Abbildung 58:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	77
Abbildung 59:	Umzugsneigung	78
Abbildung 60:	Möglicher Zielort beim Umzug	78
Abbildung 61:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp	78
Abbildung 62:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	79
Abbildung 63:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	80

Abbildung 64:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	82
Abbildung 65:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez	82
Abbildung 66:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez	83
Abbildung 67:	Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Tübinger Südstadt	87

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet	12
Tabelle 2:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	30
Tabelle 3:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	34
Tabelle 4:	Ausstattungsmerkmale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt.....	40
Tabelle 5:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung ...	41
Tabelle 6:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	44
Tabelle 7:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung.....	50
Tabelle 8:	Modernisierungstätigkeit in der Wohnung seit 2018 (haushaltsbezogen)	52
Tabelle 9:	Weitere Besonderheiten von Wohnung und Gebäude (haushaltsbezogen)	57
Tabelle 10:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt und die Stadt Tübingen.....	62
Tabelle 11:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Tübinger Südstadt	69
Tabelle 12:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr	74
Tabelle 13:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – innerhalb des Wohnumfelds	81
Tabelle 14:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials.....	88
Tabelle 15:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks	89
Tabelle 16:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	90

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

F+B Forschung und Beratung, Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten im Auftrag der Landeskreditbank Baden-Württemberg, 2019

Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam

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, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015

LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015

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

Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57

Schwäbisches Tagblatt, Wohnraum für 280 Menschen, Artikel vom 04.08.2023

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

Universitätsstadt Tübingen, Wohnraumbericht 2018

Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Sozialplanung und Entwicklung, Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen 2023/24

Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Schule und Sport, Schulentwicklungsplanung

Universitätsstadt Tübingen, Einwohnerstand und Alter zu verschiedenen Stichtagen jeweils zum 31.12.

Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation, Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Universitätsstadt Tübingen, FB Vermessung und Geoinformation, Bauanträge

Universitätsstadt Tübingen, VALUE Marktdaten, Angebotsmieten

8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Bat-tis/Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

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

Vertiefende Untersuchung für die Tübinger Südstadt

Gemeinderat Tübingen, Antrag zur Prüfung der Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet oder Teilgebiet der Südstadt, Vorlage 346a/202

Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009

Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019

OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

OVG Mecklenburg-Vorpommern, Ur. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213

Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18

Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012

Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012

Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995

Universitätsstadt Tübingen, Fairer Wohnen: Baulandbeschluss, 202/2018

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Evaluation Milieuschutz in Berlin Endbericht, Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin, Drucksache 0594 D, 28.12.2023

8.3.3 Internet

elkiko Familienzentrum Tübingen e.V.

<https://www.elkiko.de>

Zugriff am 17.09.2024

Infobroschüre Ebertstraße 28 bis 46,

https://www.gwg-tuebingen.de/fileadmin/user_upload/gwg_tuebingen/News/Ebertstrasse/Infobroschuere_Eberstrasse.pdf

Zugriff am 06.10.2024

Jugendhaus Pauline in Tübingen

<https://www.jugendhauspauline.de/>

Zugriff am 17.09.2024

Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni in Tübingen

<https://www.zambaioni.de/>

Zugriff am 17.09.2024

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 30.09.2024

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

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpt/abt4/b27-28>

Zugriff am 07.07.2023

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung,

<https://www.statistikportal.de/de/sbe>

Zugriff am 23.09.2024

Umsonstladen in der Lu15 in Tübingen

<https://lu15.de/umsonstladen/>

Zugriff am 17.09.2024

Universitätsstadt Tübingen, Programm „Fairer Wohnen“,

Internetquelle. <https://www.tuebingen.de/26318.html>

Zugriff am 06.10.2024