



Wohnen in der Tübinger Altstadt
Altstadt-Forum, 10. Mai 2023

Aufbau

1. Wer wohnt in der Altstadt?

Altersstruktur

- Haushaltsformen
- Wanderungsbewegungen
- Migrationsgeschichte
- Sozialer Lage
- Soziale Infrastruktur + Sozialraumworkshop 2021

2. Wie wohnt man in der Altstadt?

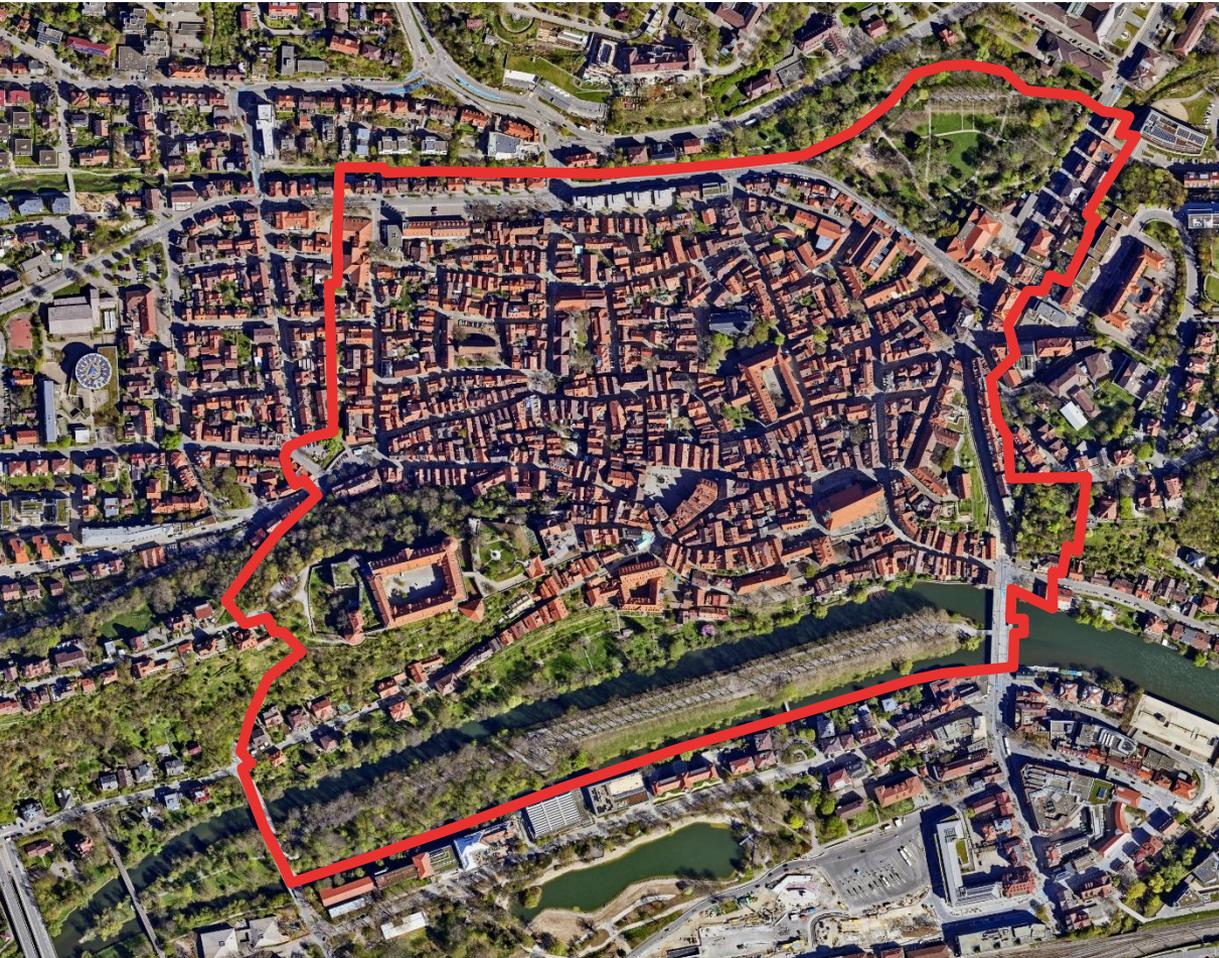
- Wohngebäude und Wohnungen
- Wohnungsgrößen
- Wohnqualitäten
- Wer wohnt im Eigentum, wer zur Miete?
- Entwicklung der Angebotsmieten
- Anzahl der Angebote
- Wohnungen der GWG/Universitätsstadt
- Mietgebundene Wohnungen
- Fremdenbeherbergung



TEIL 1 – BEVÖLKERUNGSDATEN

Der Planungsraum Altstadt: Steckbrief

Datenstand hier und im Folgenden: 31. Dezember 2022, wenn nicht anders vermerkt



4.425 Bewohner_innen
(TÜ ges: 92.800)



3.099 Haushalte
(TÜ ges: 51.540)



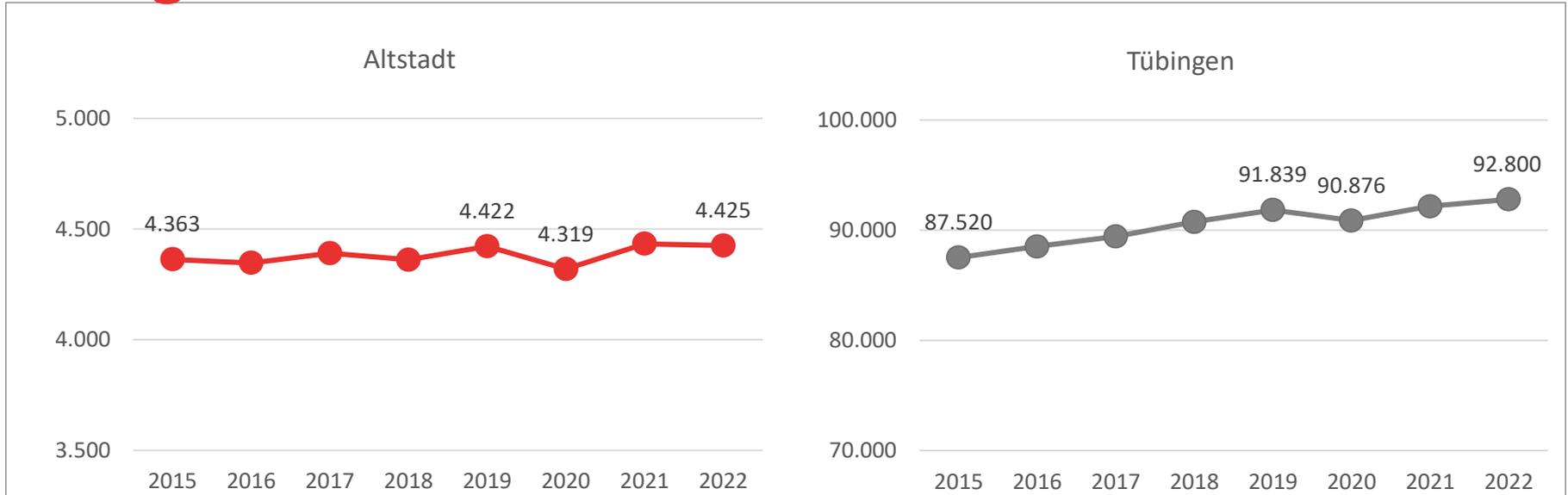
1,42 Personen / HH
(TÜ ges: 1,79)



62 Personen Zuwachs
2015-2022 (+1,4%)
(TÜ ges: +5.280, +6,0%)

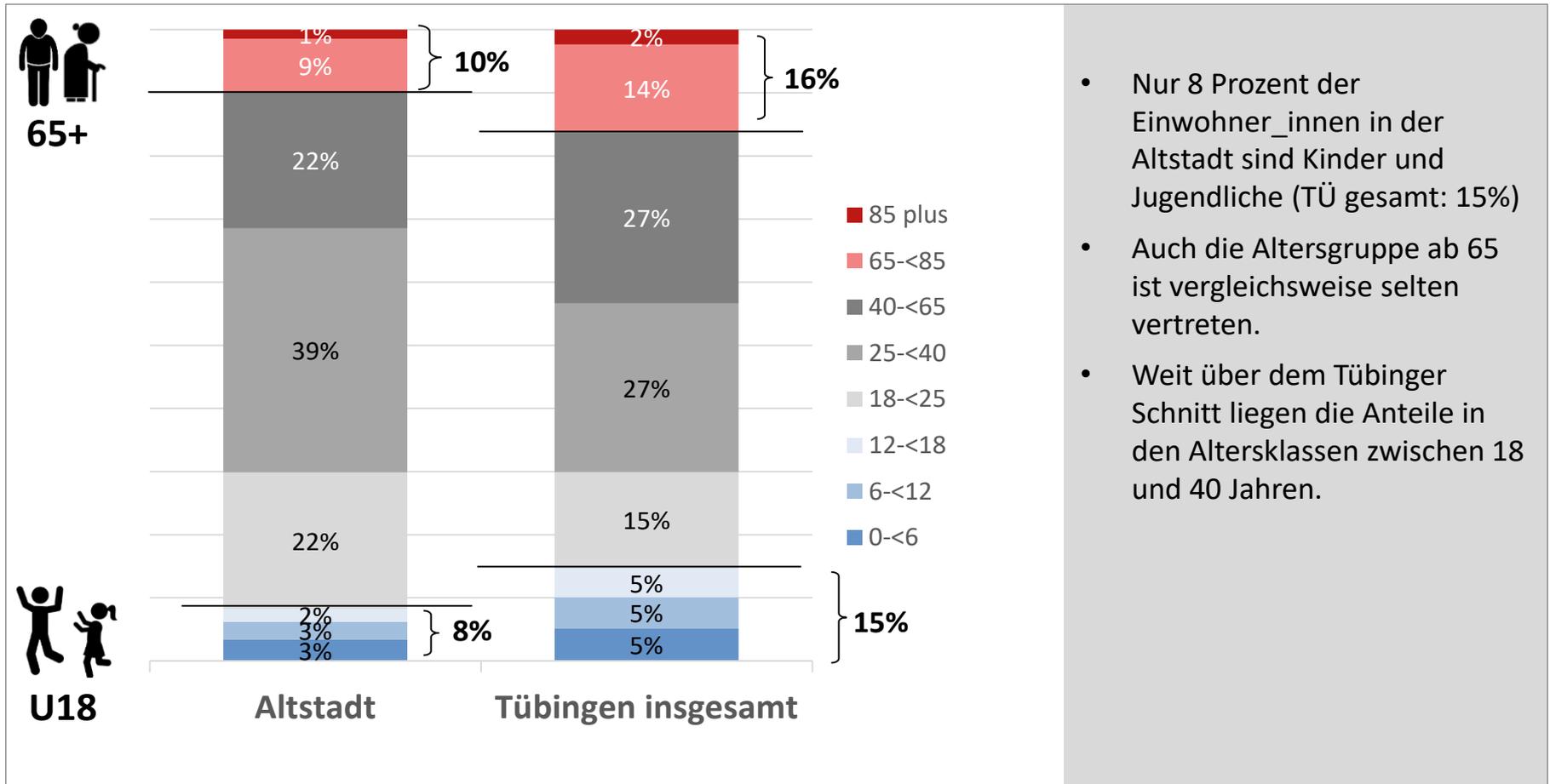


Bevölkerung im Trend: mäßiges Wachstum und Corona-Knick in der Altstadt



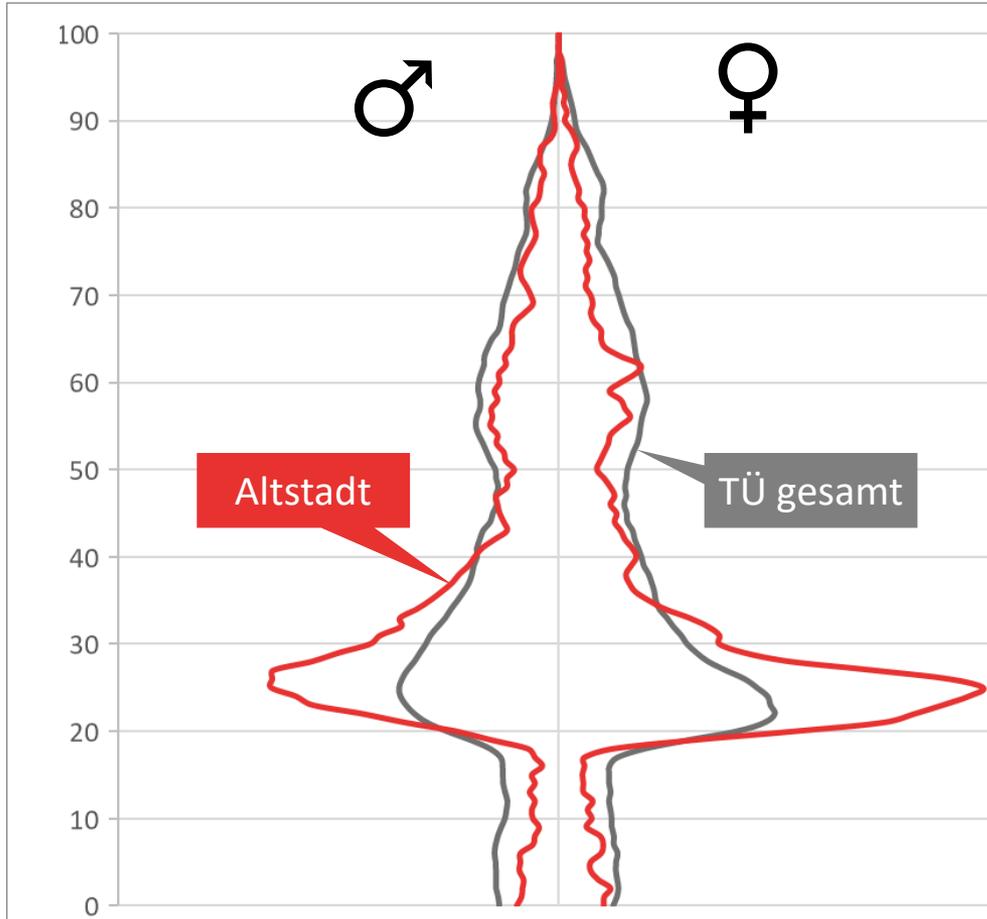
- Die Bevölkerungszahlen in der Altstadt bewegten sich in den letzten Jahren recht durchgängig im Bereich von ca. 4.400 Personen, ein leichtes Wachstum ist erkennbar.
- Im Jahr 2020 kam es, wie in anderen Gebieten auch, in Folge der Pandemie zu einem temporären Bevölkerungsrückgang.

Altersstruktur in der Altstadt: Wenig Jung, wenig Alt, viel dazwischen



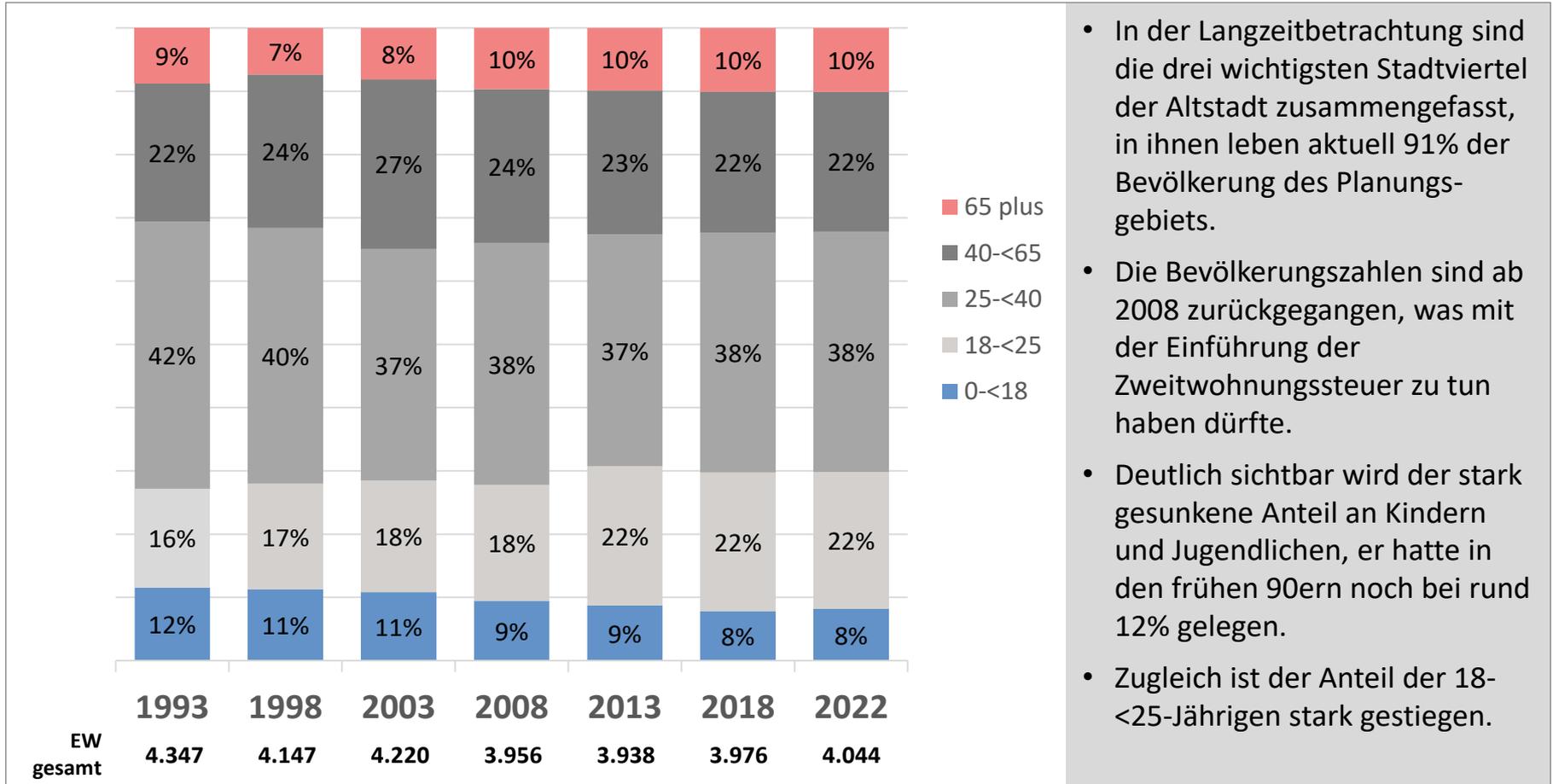
- Nur 8 Prozent der Einwohner_innen in der Altstadt sind Kinder und Jugendliche (TÜ gesamt: 15%)
- Auch die Altersgruppe ab 65 ist vergleichsweise selten vertreten.
- Weit über dem Tübinger Schnitt liegen die Anteile in den Altersklassen zwischen 18 und 40 Jahren.

Alterspyramiden – Altstadt und Tübingen insgesamt

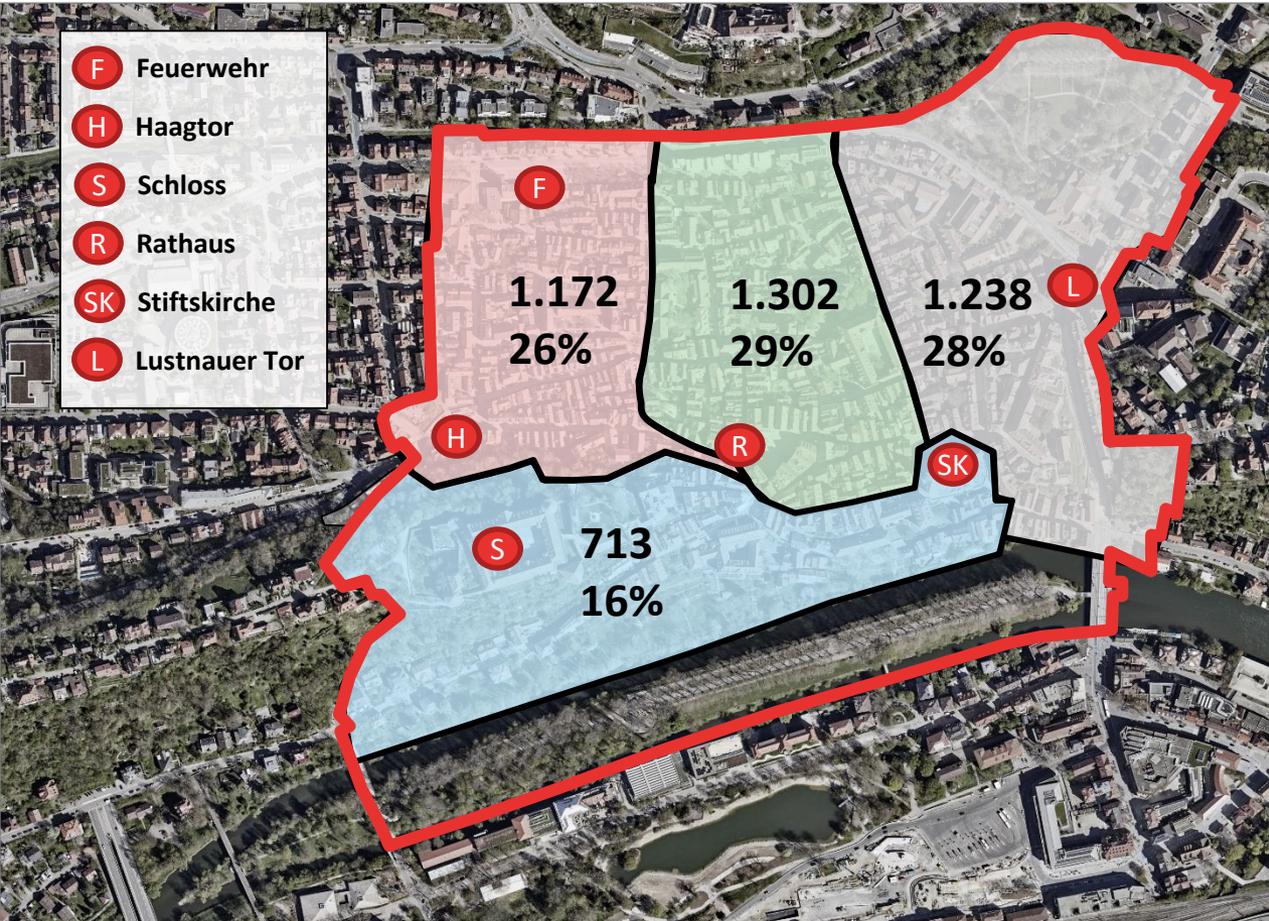


- Die Alterspyramide zeigt die enorm starke Ausprägung bei jungen Erwachsenen, primär im Bereich zwischen knapp 20 und 35 Jahren
- Vor allem in den jüngeren Jahrgängen dieser Altersgruppe sind deutlich mehr Frauen als Männer gemeldet – auch an der Uni sind fast 40 Prozent der Studierenden weiblich.
- Sichtbar wird zudem, dass der Anteil der älteren Kinder und Jugendlichen deutlich unter dem Tübinger Schnitt liegt als der Anteil der jüngeren.

Altersstruktur der Altstadt im Trend der letzten 30 Jahre

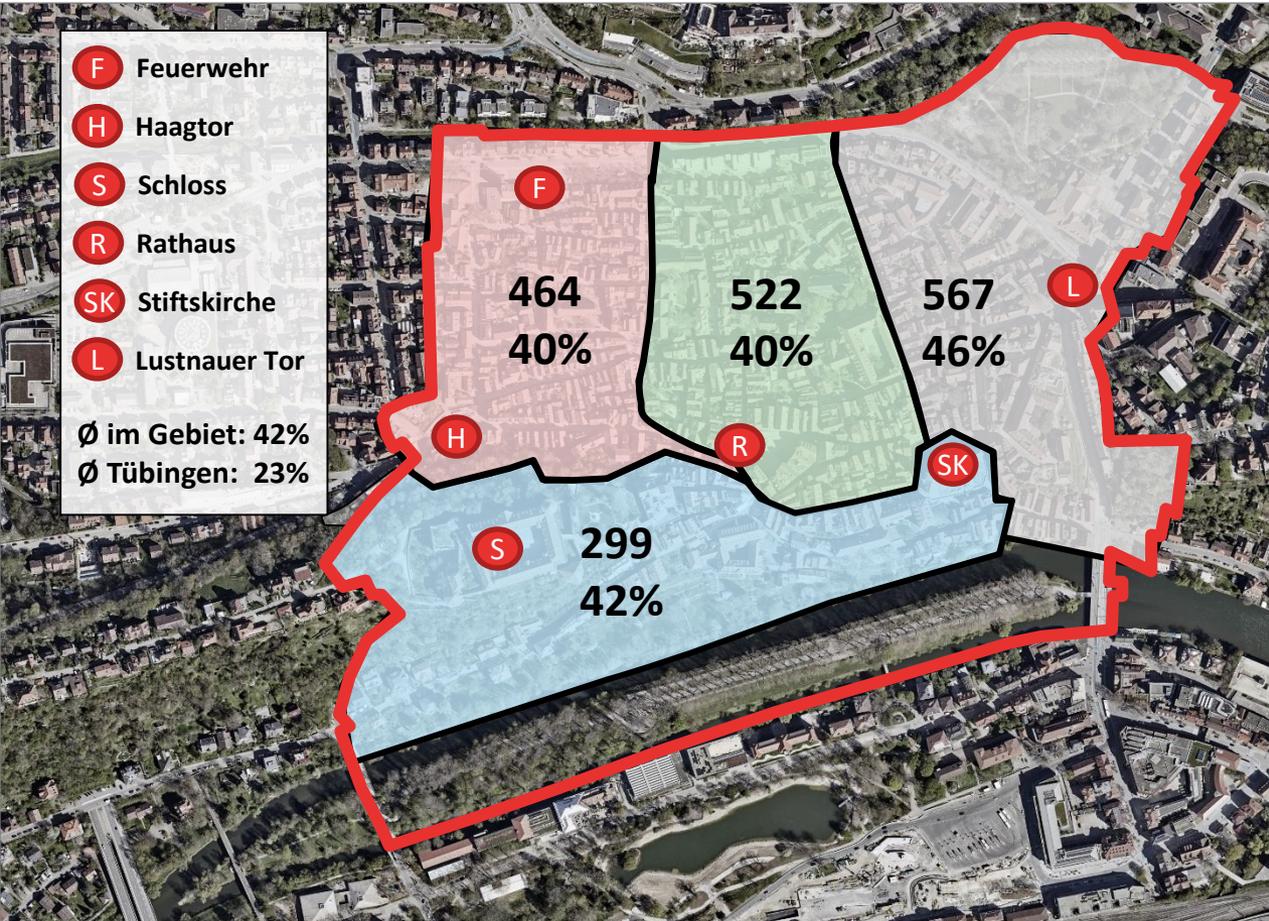


Unterteilung in vier Teilgebiete



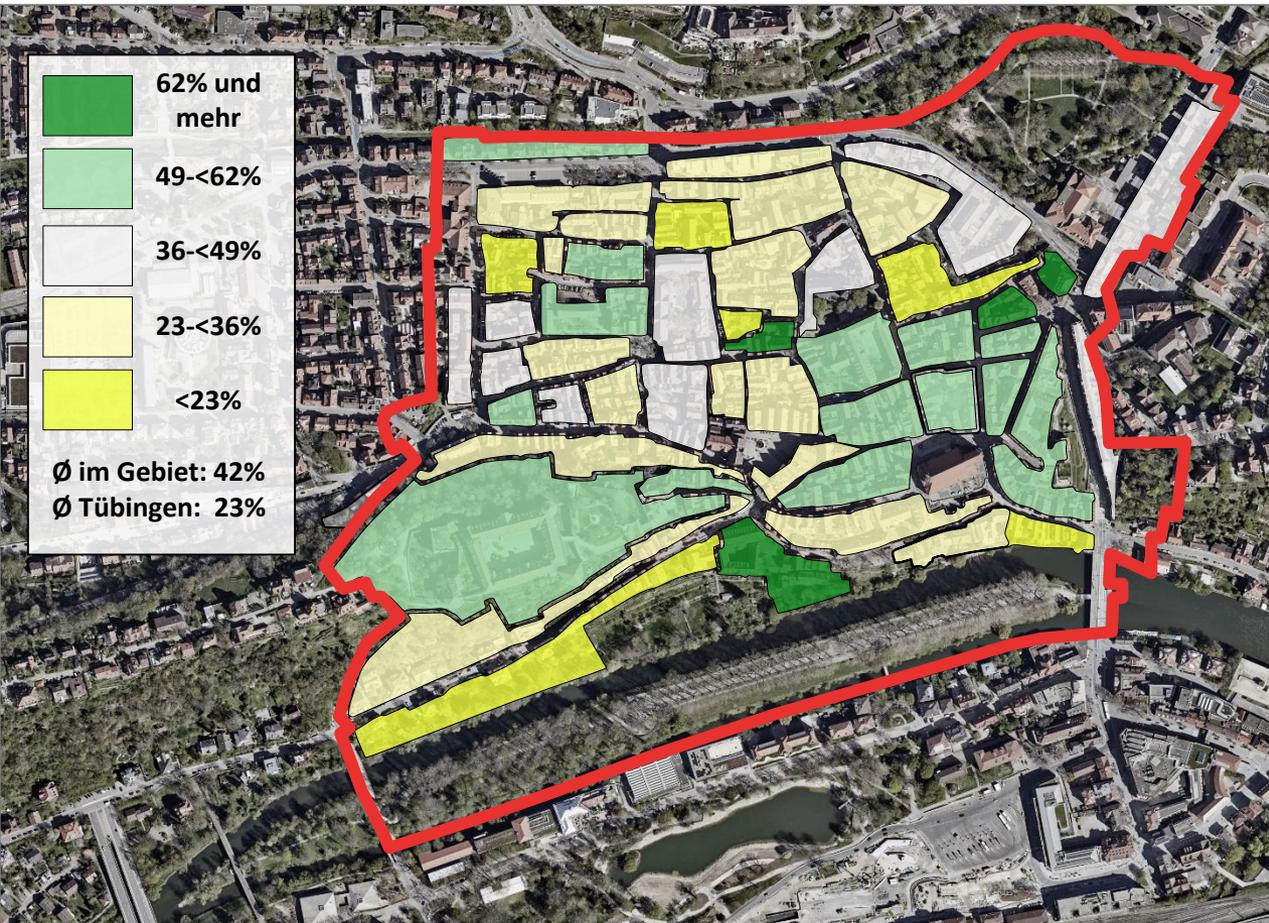
- Für kleinräumige Betrachtungen wird das Planungsgebiet in vier Teile untergliedert, im Folgenden sind zudem punktuell Auswertungen nach Baublöcken enthalten.
- Etwa 16% der Altstadtbevölkerung leben im Bereich der südlichen Oberstadt um die Neckarhalde, das Schloss und südlich der Münzgasse (hellblau).
- Je knapp 30 Prozent sind in den drei nördlichen Gebieten gemeldet. Trennlinie zwischen Mitte und Osten ist hier die Lange Gasse, zwischen Mitte und Westen die Schmiedtorstraße über die Krumme Brücke bis zur Haaggasse

Wo leben die vielen Studierenden? Zahl und Anteil der 18-30-jährigen Zugezogenen



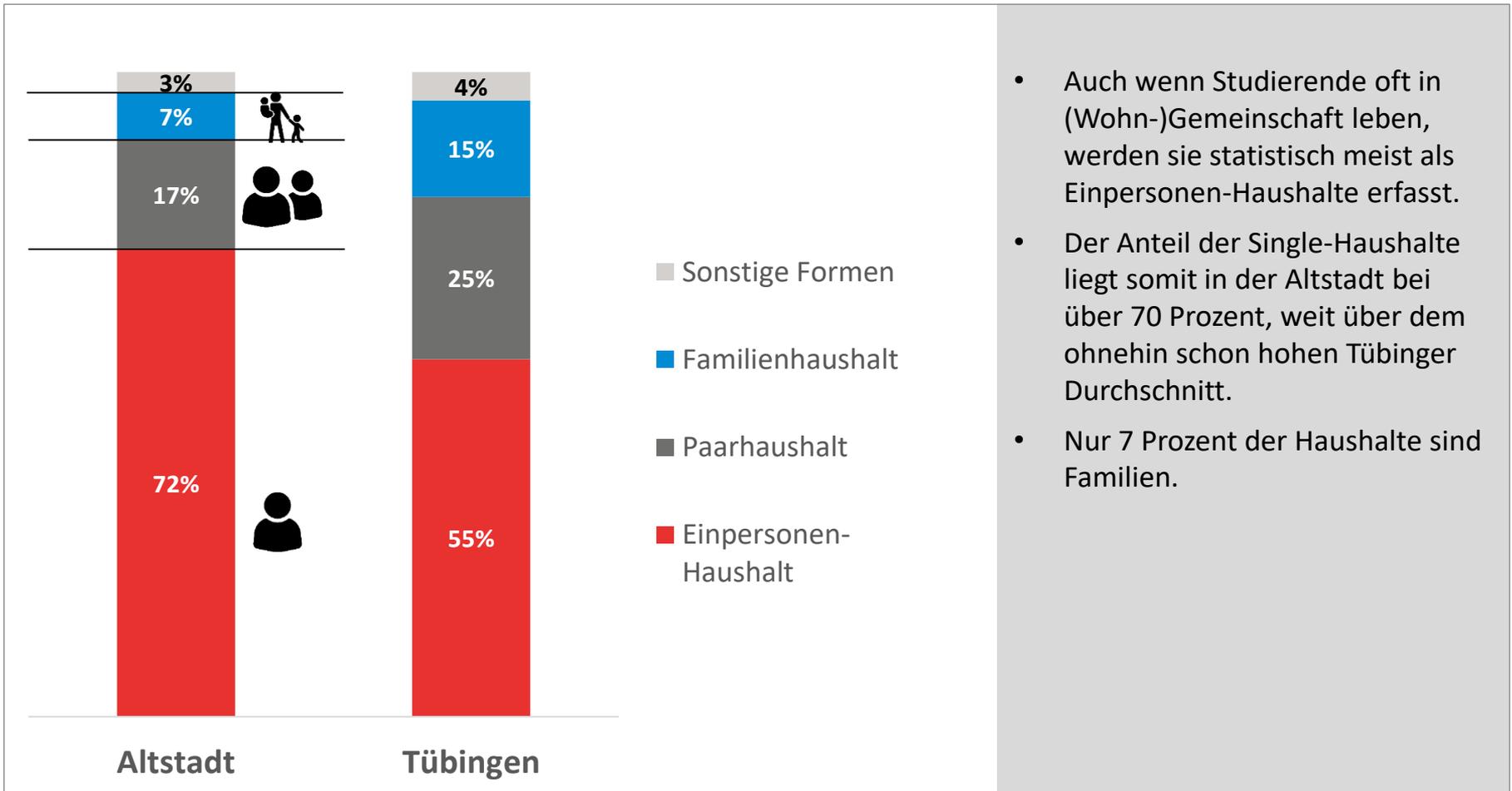
- In den Einwohnermeldedaten ist nicht erfasst, ob jemand studiert oder nicht. Als Indikator wird hier der Anteil der 18-30-Jährigen dargestellt, die nach dem 18. Geburtstag nach Tübingen gezogen sind.
- In der Altstadt liegt der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bei 42% und damit fast doppelt so hoch wie in Tübingen insgesamt.
- Im östlichen Teil der Altstadt fallen Zahl und Anteil am höchsten aus.

Indikator „Studierende“ nach Baublöcken

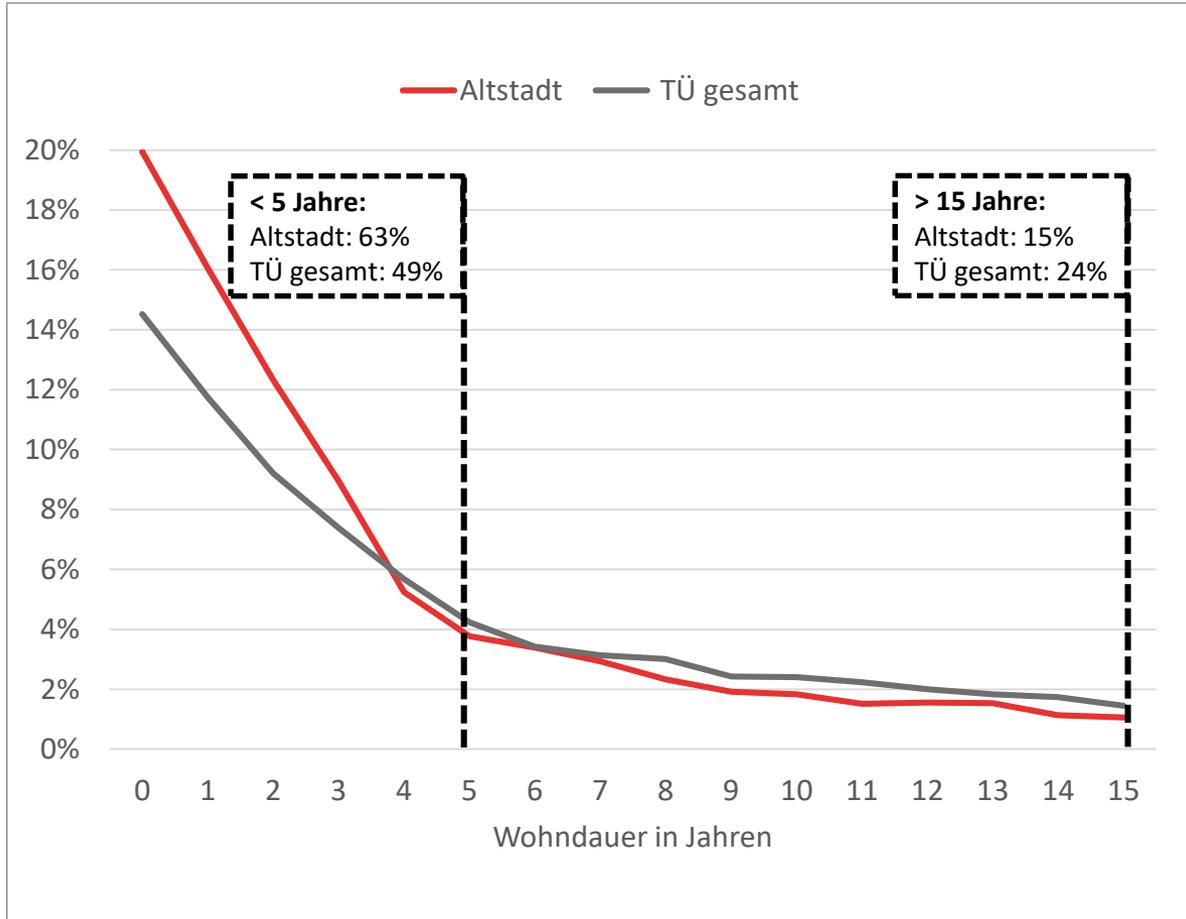


- Eine noch kleinräumigere Betrachtung nach Baublöcken zeigt, dass die Anteile am höchsten am evangelischen Stift ausfallen. In den weiteren Gebieten entlang des Neckars sind sie eher niedrig.
- Hohe Werte findet man zudem vor allem nördlich der Stiftskirche bis zum Lustnauer Tor.
- Es gibt nur wenige Blöcke, in denen der Anteil der Gruppe unter dem städtischen Durchschnitt liegt (in kräftigem Gelb dargestellt).

Haushaltsstrukturen – Single-Haushalte dominant



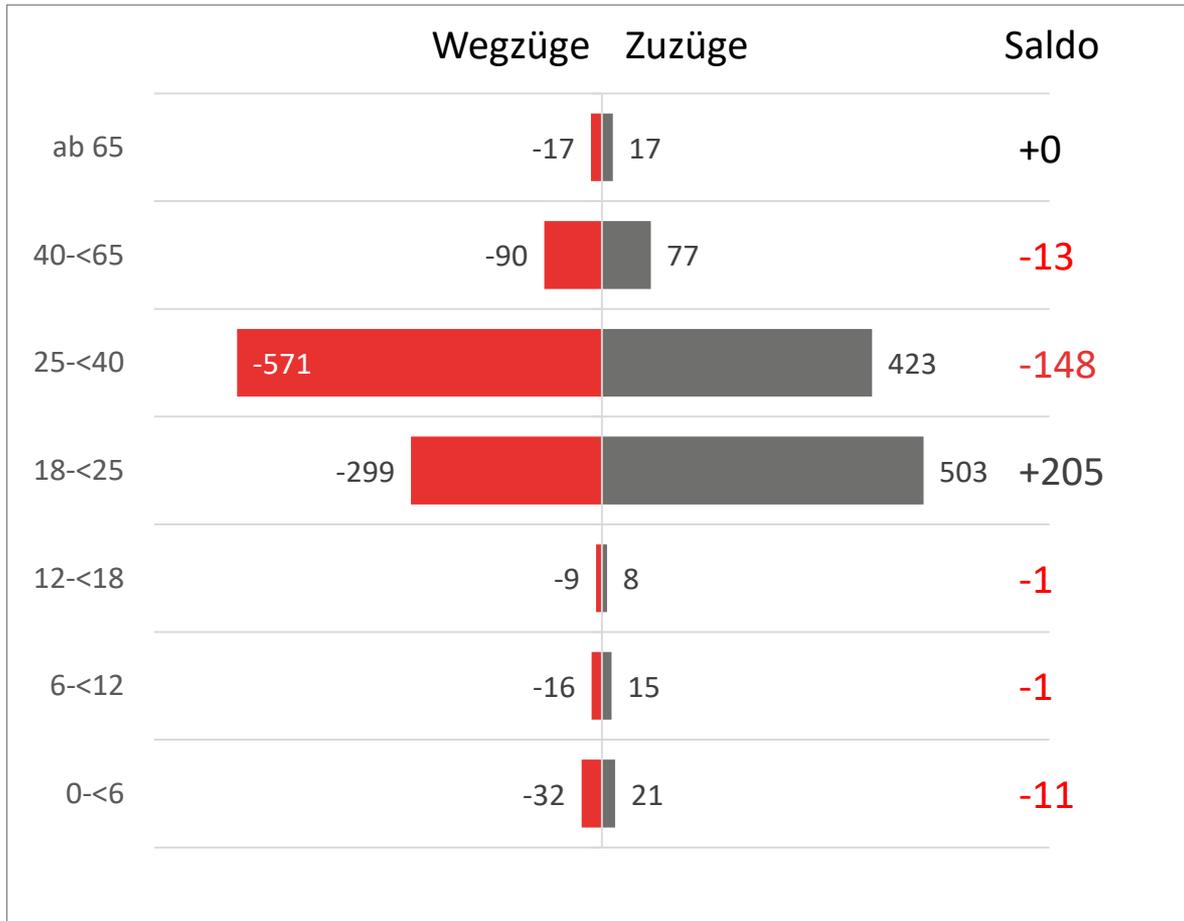
Indikator für Fluktuation: Wohndauer in der aktuellen Wohnung



- Viele Studierende heißt auch: viel Fluktuation. Ein Indikator für Mobilität ist die Wohndauer in der aktuellen Wohnung.
- Zwei Drittel der Altstadtbewohner_innen leben seit weniger als fünf Jahren in ihrer aktuellen Altstadtwohnung, nur 15% seit mehr als 15 Jahren.

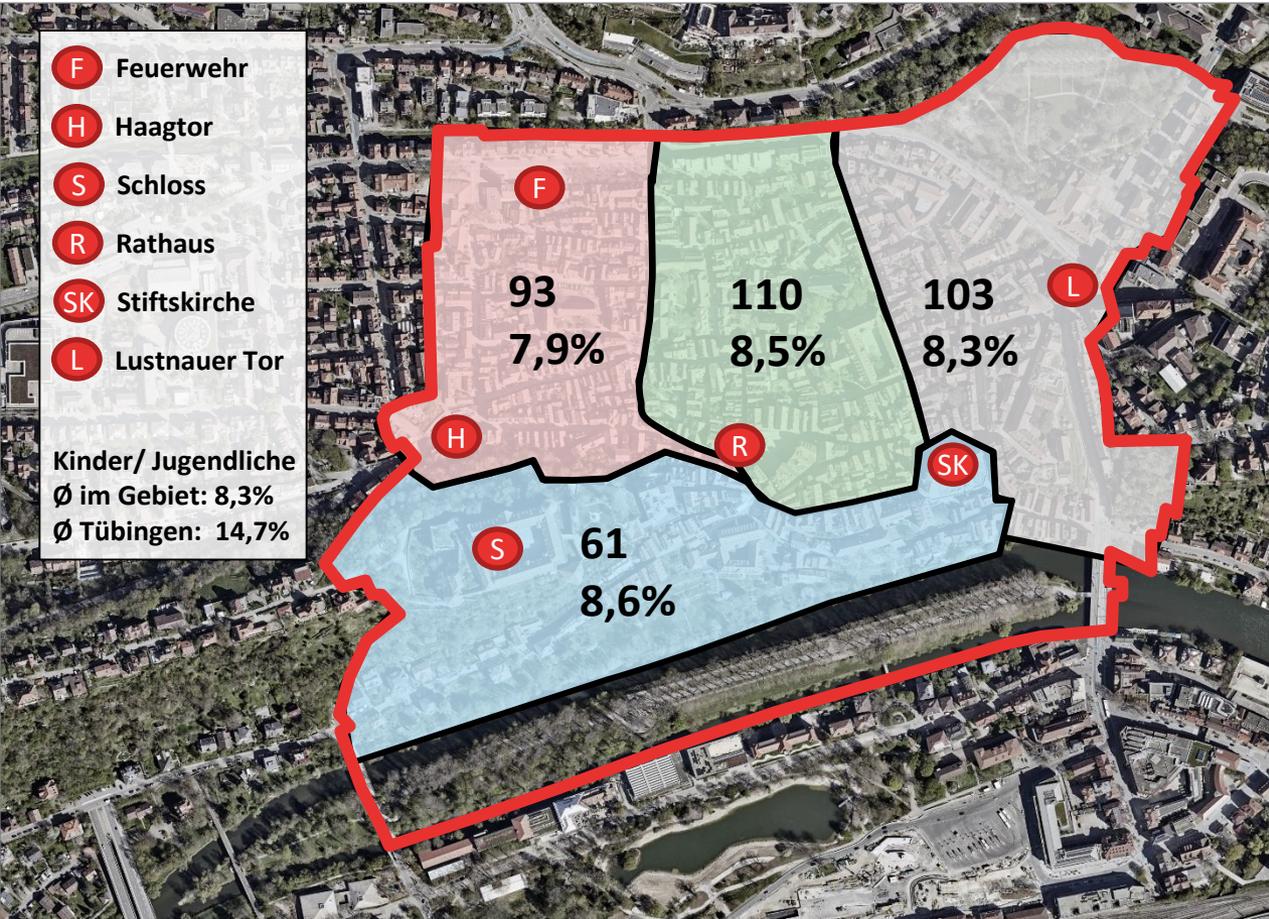
Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen

Durchschnitt in der Altstadt pro Jahr von 2019 bis 2022



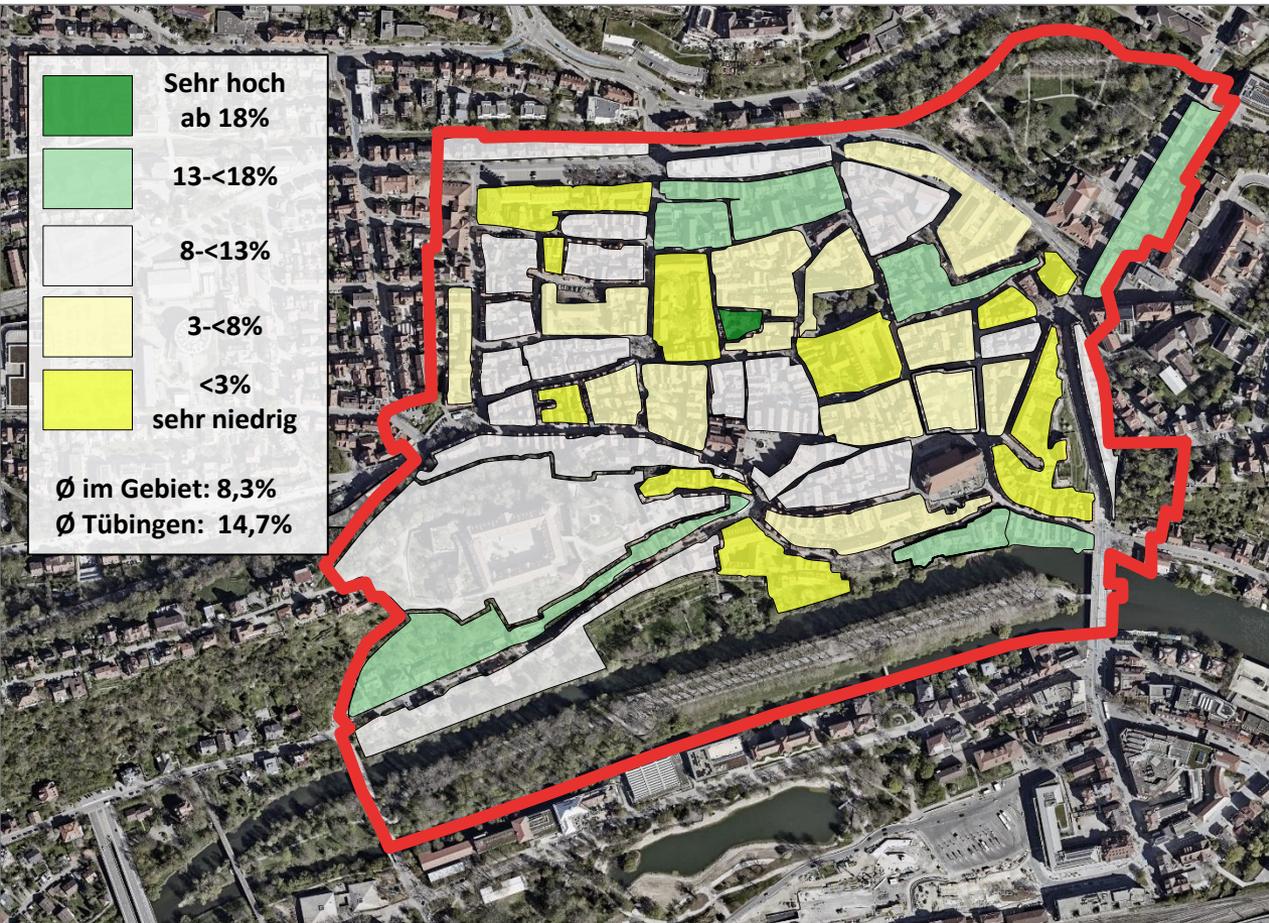
- Insgesamt werden pro Jahr jeweils über 1.000 An- und Abmeldungen registriert – bei etwa 4.400 Einwohner_innen.
- 85-90% entfallen auf die Altersklassen zwischen 18 und 40.
- Bei den 18-<25-Jährigen waren knapp 40 Prozent bereits zuvor in Tübingen gemeldet, die Altstadt ist damit häufiger als andere Gebiete in dieser Altersgruppe nicht die erste Tübinger Station.
- Auffällig ist auch der deutlich negative Saldo bei Kindern unter 6 Jahren – die Altstadt verliert in dieser Altersklasse pro Jahr im Mittel elf von rund 150 Kindern*, etwa drei Viertel davon an andere Kernstadtgebiete.

Wie viele Kinder und Jugendliche gibt es in der Altstadt und wo leben sie?



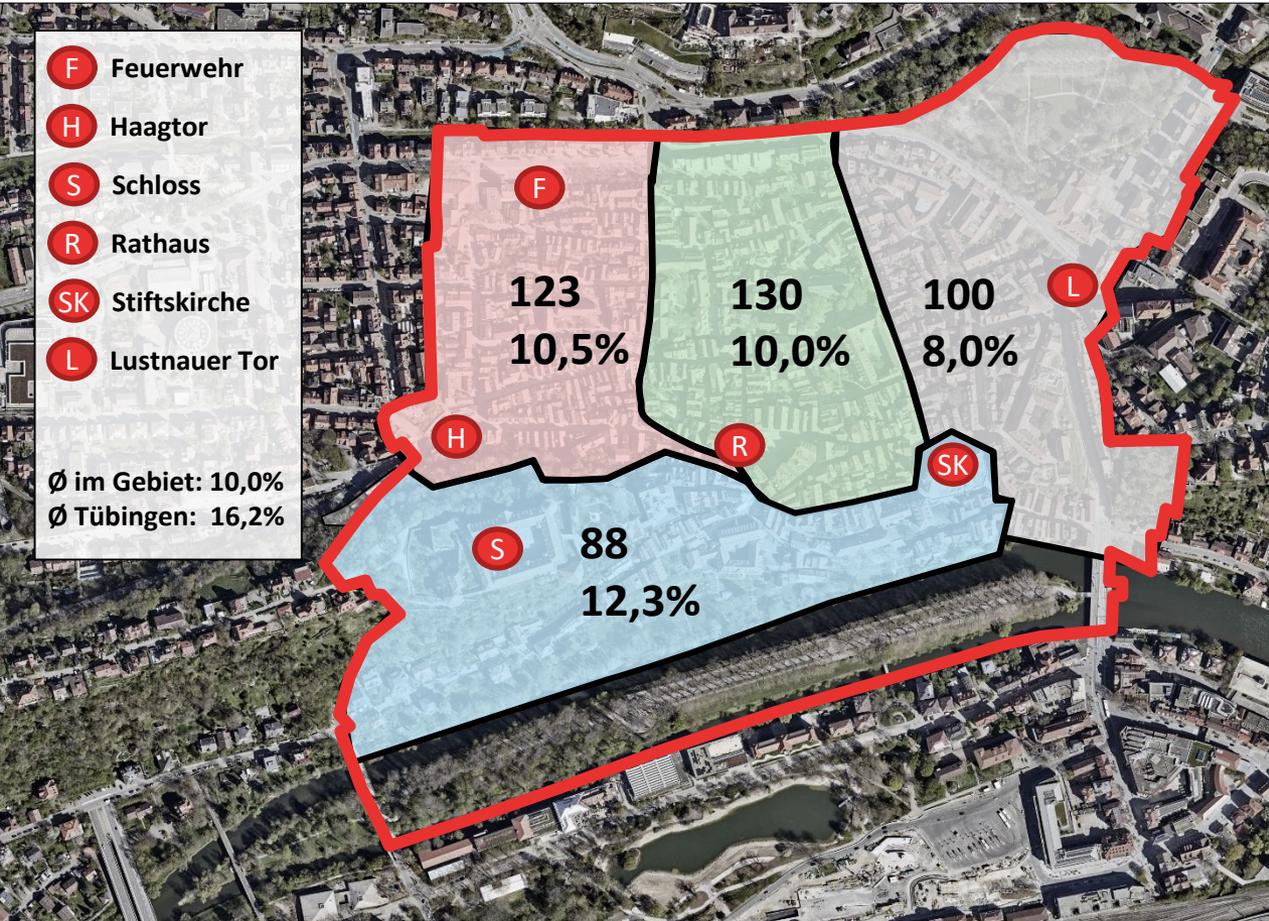
- Knapp 370 unter 18-Jährige sind in der Altstadt gemeldet. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt bei 8% und damit weit unter dem städtischen Mittel von fast 15%.
- Unter den vier Gebieten sticht keines mit einer besonders hohen Kinderzahl heraus.

Kinder und Jugendliche nach Baublöcken



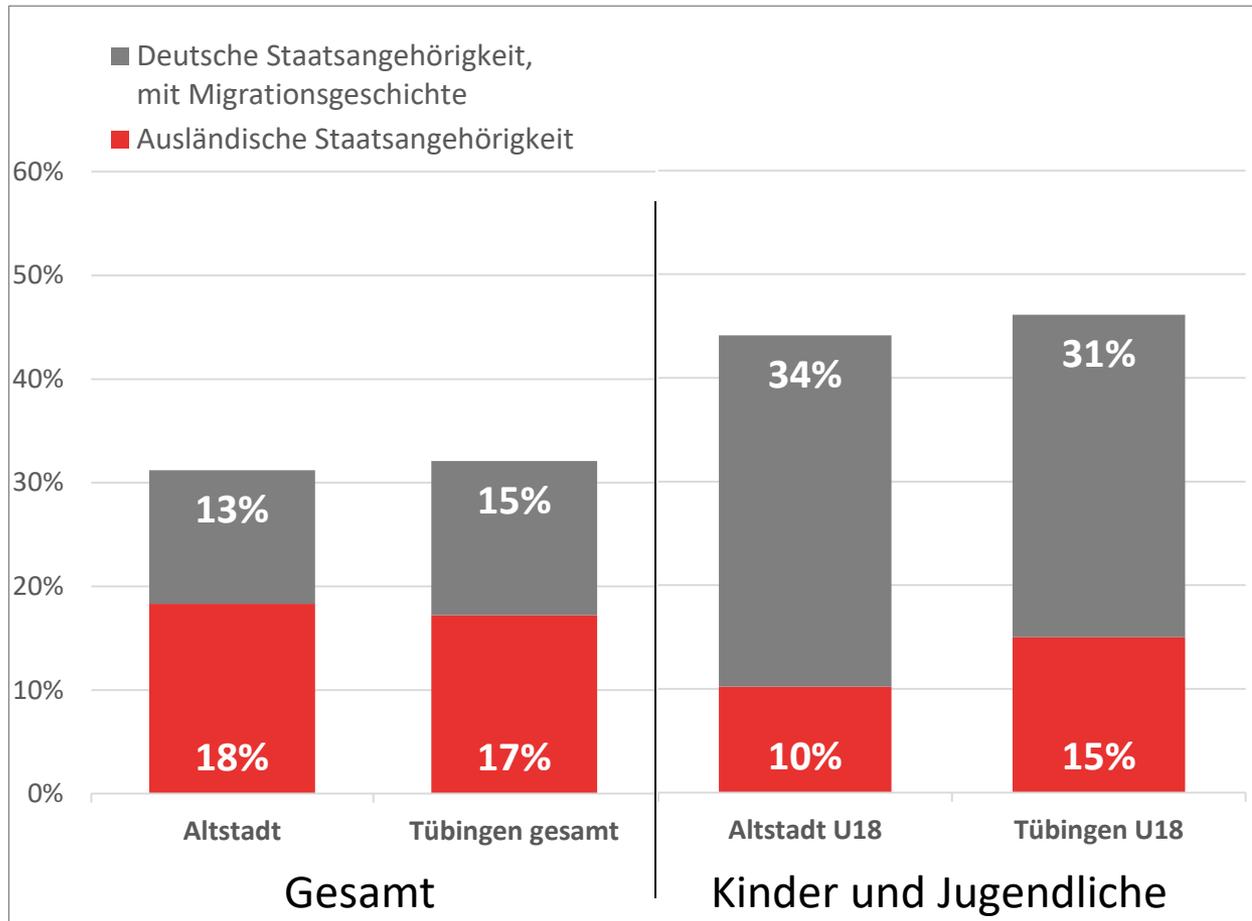
- Die grünen Felder zeigen, wo die Kinderzahlen (U18) zumindest im Bereich des gesamtstädtischen Mittels liegen.
- Eindeutige „Kinderhochburgen“ gibt es in der Altstadt nicht, in vielen Blöcken leben hingegen so gut wie gar keine Kinder.

Ab 65-Jährige – im südlichen Teil häufiger anzutreffen



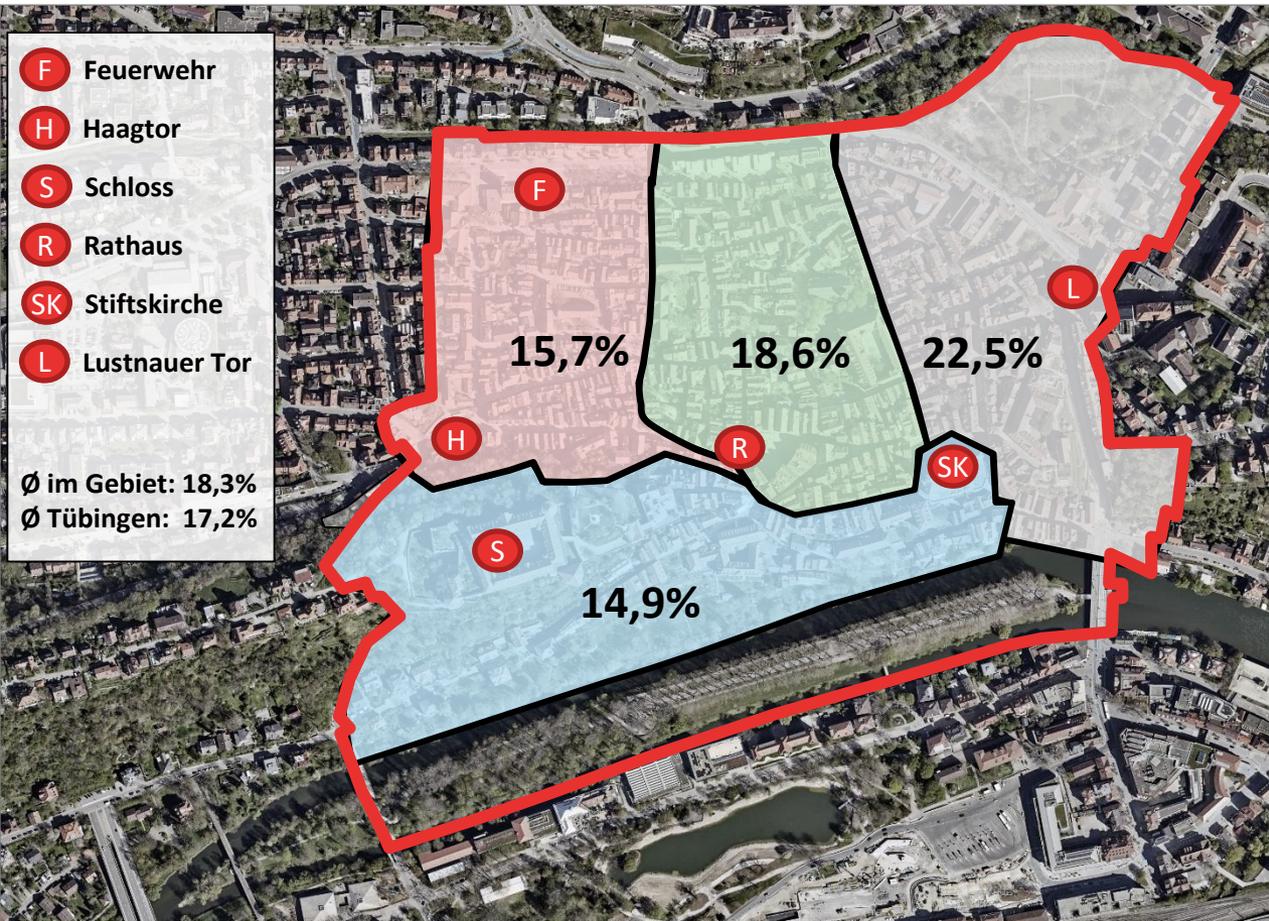
- Während in Tübingen ca. jede(r) sechste Bewohner_in 65 Jahre oder älter ist, ist es in der Altstadt nur eine(r) von zehn.
- An der Neckarseite liegt der Anteil etwas höher, im östlichen Altstadtbereich hingegen niedriger.
- Rund 60 Menschen haben bereits das 85. Lebensjahr vollendet (1,4%, TÜ gesamt: 2,4%). Mehr als die Hälfte von ihnen sind im grün markierten Gebiet gemeldet, wo sich das Bürgerheim und die Seniorenwohnanlage „Bachgasse“ befinden.

Migrationsgeschichte



- Wenig auffällig ist der Anteil der Menschen mit Migrationsgeschichte in der Altstadt.
- Sowohl insgesamt als auch bei Kindern und Jugendlichen sind die Werte ungefähr auf gesamtstädtischem Niveau.
- In der zuvor dargestellten „Studierenden-Altersgruppe“ liegen die Anteile leicht unter dem Altstadt-Durchschnitt.
- Ende 2021 lebten rund 20 Geflüchtete in der Altstadt, bis Ende 2022 sind zudem 20 Menschen mit ukrainischer Staatsbürgerschaft dazugekommen.

Ausländische Staatsbürgerschaft – Teilgebiete



- Im östlichen Bereich der Altstadt fällt der Anteil der Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit höher aus als in den anderen Gebieten – sowohl in den studentischen, als auch in den anderen Altersgruppen.

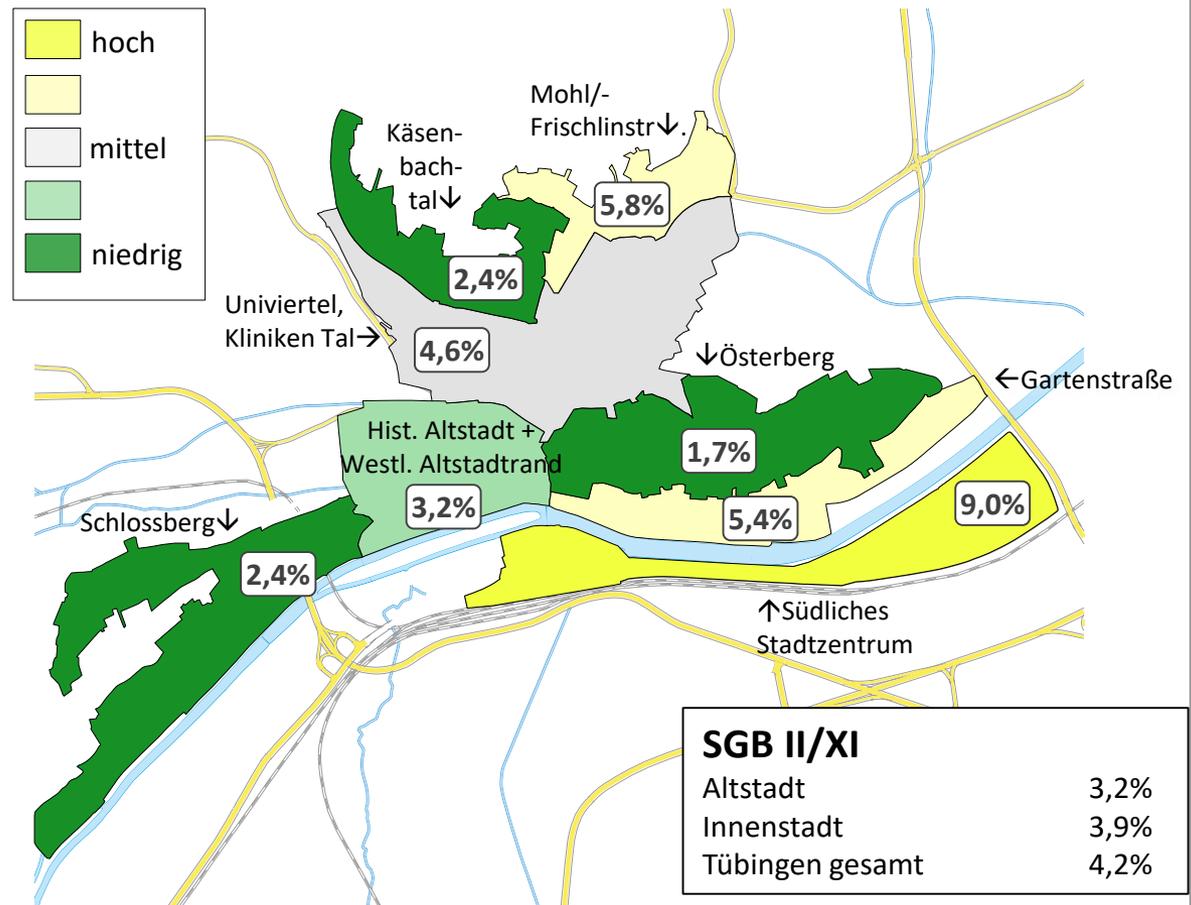
Sozialberichterstattung: Quartierszuschnitte



- In der Tübinger Sozialberichterstattung werden insgesamt 55 Quartiere in der Stadt unterschieden. Für diese Quartiere werden bei externen Stellen Daten abgefragt (z.B. bei Landkreis und Arbeitsagentur)
- Zum Altstadt-Planungsgebiet gehören vor allem die Gebiete „Historische Altstadt“, teils auch der „westliche Altstadttrand“.
- Die im Folgenden dargestellten Daten zu Transferleistungsbezug und KreisBonusCards beziehen sich auf diese Gebietseinheiten.

Leistungsbezug nach SGB II oder XII* im Vergleich zwischen den Quartieren des Sozialraums Innenstadt

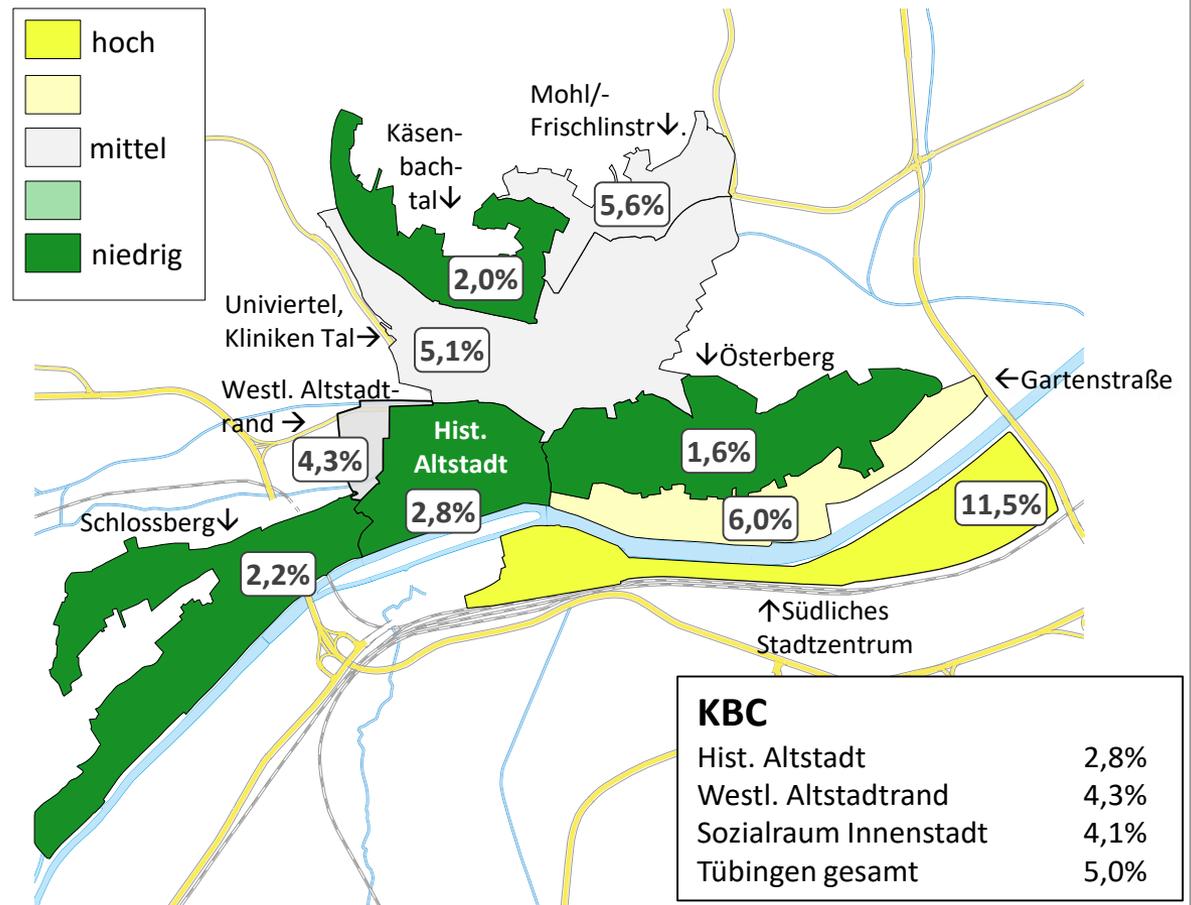
- In Tübingen waren Ende 2021 rund 4% auf Leistungen der Grundsicherung bzw. auf Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen.
- In der Altstadt liegen die Anteile deutlich niedriger. Ein möglicher Grund: Studierende beziehen in aller Regel keine Leistungen dieser Art.



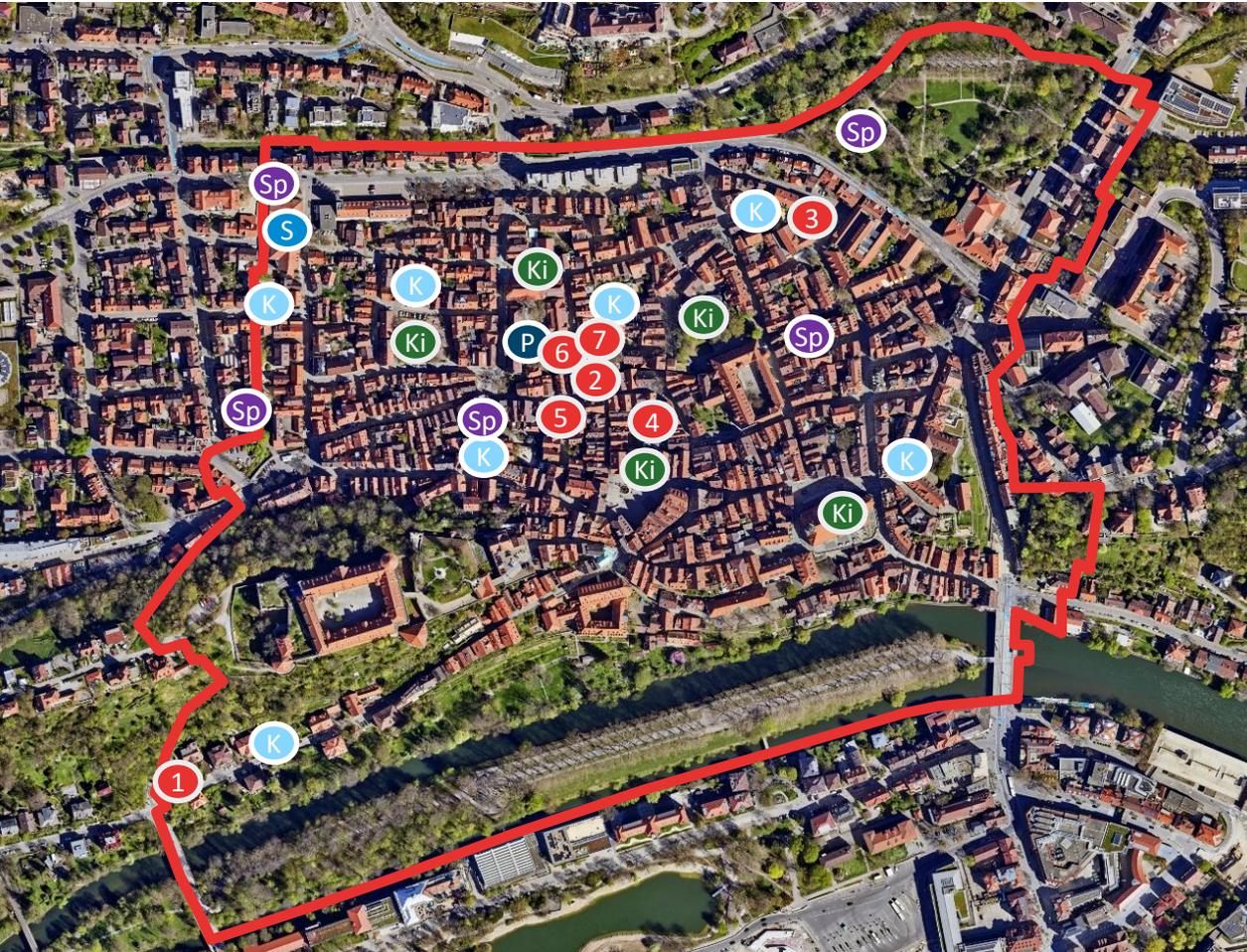
Anteile der KreisBonusCard-Besitzer_innen

Datenstand 31.12.2021

- Auch die KBC-Daten lassen nicht auf verbreitete Armut in der Altstadt schließen. Im Quartier „Historische Altstadt“ liegen die Anteile der KBC-Beziehenden unter drei Prozent.
- Bei den Kindern und Jugendlichen sind es etwa 10 Prozent (TÜ gesamt: 13,4%)
- Am westlichen Altstadtrand fallen die Werte etwas höher aus.



Soziale Infrastruktur in der Altstadt - Wo begegnet man sich? Wo holt man sich Rat oder Unterstützung?



- S** Schule
- K** Kita
- P** Pflege
- Sp** Spielplatz
- Ki** Kirchen / Kirchliche Anlaufstellen

- 1** Schüli (ökumen. Schülertreff),
Tübinger Arbeitslosentreff, Asylzentrum
- 2** Stadtmuseum (+ Museumsvilla Neckarhalde)
- 3** Stadtbücherei
- 4** Hirsch Begegnungsstätte f. ältere Menschen
- 5** Löwenladen
- 6** Tübinger Familien und -Altershilfe (TüFa),
Stadtseniorenrat
- 7** Büro Aktiv

+ Geschäfte, Gastro, Kultur

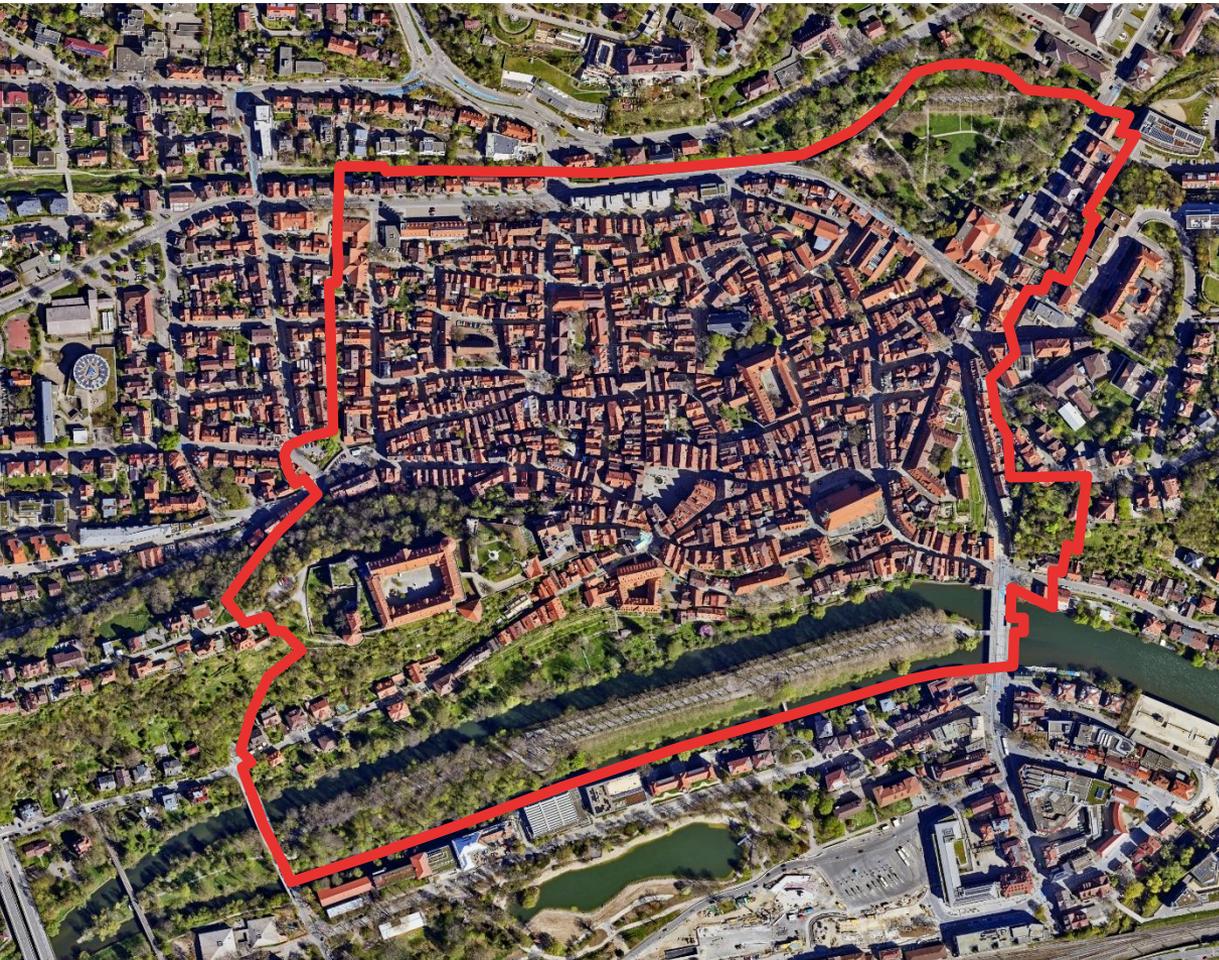
Sozialraumworkshop der Fachabteilung Sozialplanung und Entwicklung am 6.7.2021

1. **Teilnehmende:** Gemeinderat und Ortsbeirat, Kirchengemeinden, Treffpunkte, Beratungs- und Anlaufstellen, Jugendarbeit, Altenhilfe und Hilfe für Menschen mit Behinderungen, Bürgerinitiative Altstadt, Stadtverwaltung. Insgesamt 28 TN (ohne Verwaltung)
2. **Ablauf:** Vorstellung von Bevölkerungsdaten zum Sozialraum Innenstadt (ein Teilgebiet: Altstadt), anschließend Diskussion
3. **Fragen:** Wo liegen Stärken im Sozialraum, welche Ressourcen gibt es, was wurde bereits angestoßen/erreicht? Was sind wichtige Themen und Bedarfe?
Welche Hinweise sind wichtig für die Zukunft?
4. **Ergebnisse:**
 - Besonderheit: Altstadt ist gleichzeitig ein Ort zum Wohnen und ein Ort zum Aufhalten, Verweilen, Erledigungen machen, Sehenswürdigkeiten anschauen.
 - Bietet viele Potentiale und Ressourcen – Gastro, Läden, Märkte, Feste, Begegnungsorte, soziale und kulturelle Infrastruktur, hohe Aufenthaltsqualität.
 - Aber: viele Aushandlungsprozesse - Lärm / Ruhe, alt / jung, Außengastro / Passanten, Autos / Fußgänger...
 - Es fehlt an Treffpunkten in Innenräumen ohne Konsumzwang für Familien, Jugendliche, ältere Menschen, Menschen mit wenig Geld.



TEIL 2 – WOHNRAUM IN DER ALTSTADT

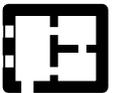
Wohngebäude und Wohnungen



687 Gebäude mit
Wohnraum



2073 Wohnungen



Wohnungsgrößen – viele sehr große Wohnungen

687 Gebäude mit
Wohnraum 

259 1-Zi. Wohnungen



250 2-Zi. Wohnungen

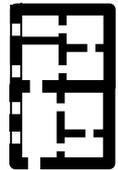
483 3-Zi. Wohnungen



490 4-Zi. Wohnungen

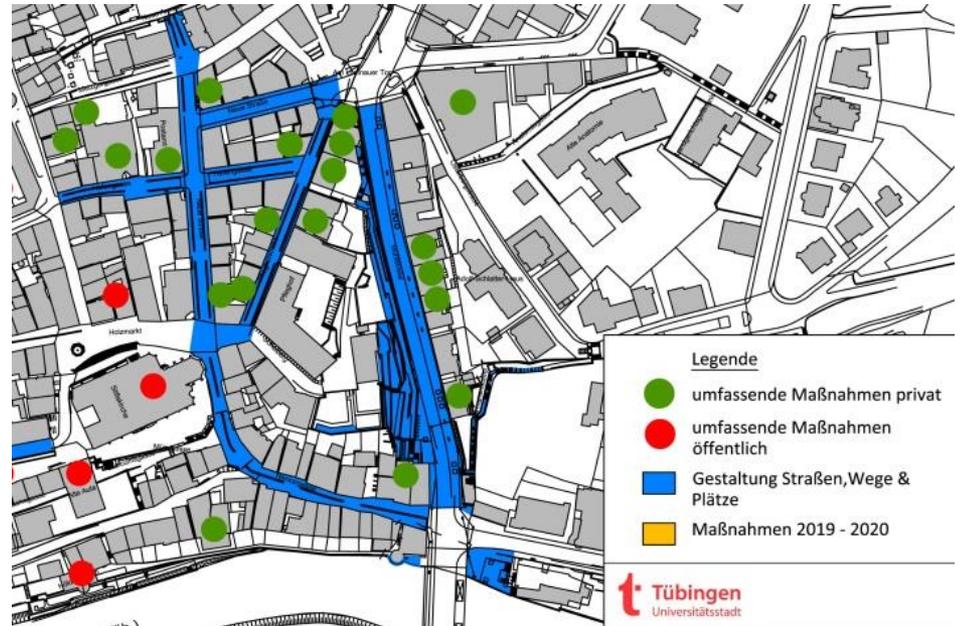
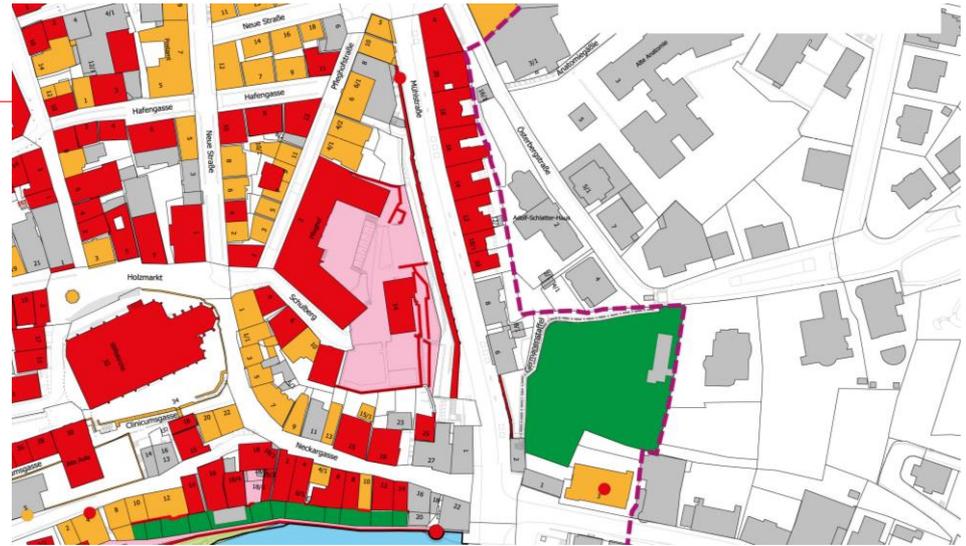
308 5-Zi. Wohnungen

133 6-Zi. Wohnungen



121 7+ Zi. Wohnungen

Wohnen + Qualitäten



Wohnen + Qualitäten

Maßnahmen zur Qualifizierung der Gebäude



1. Modernisierung und Weiterentwicklung vorhandener schützenswerter Gebäudesubstanz
2. Schaffung zusätzlichen Wohnraums (z.B. Nutzung Dachgeschosse)
3. Energetische Verbesserung (Wärmeschutz, Anschluss Fernwärme, Gas)
4. Ergänzung Ausstattung und Erschließung (Barrierefreiheit, Infrastruktur)
5. Balkone, Loggien, Dachterrassen
6. Maßnahmen im Gebäudeumfeld (z.B. Straßen-, Platzgestaltung, Grün)

Wohnen + Qualitäten

Lange Gasse 14, Metzgergasse 4



Private Projektentwicklung

Umfassende Sanierung im Rahmen Sanierungsgebiet
„ Östlicher Altstadttrand“

Ausbau Dachgeschoss zu Wohnraum mit
Dachterrasse

Teilweise Erschließung mit Aufzug

Energetische Verbesserung

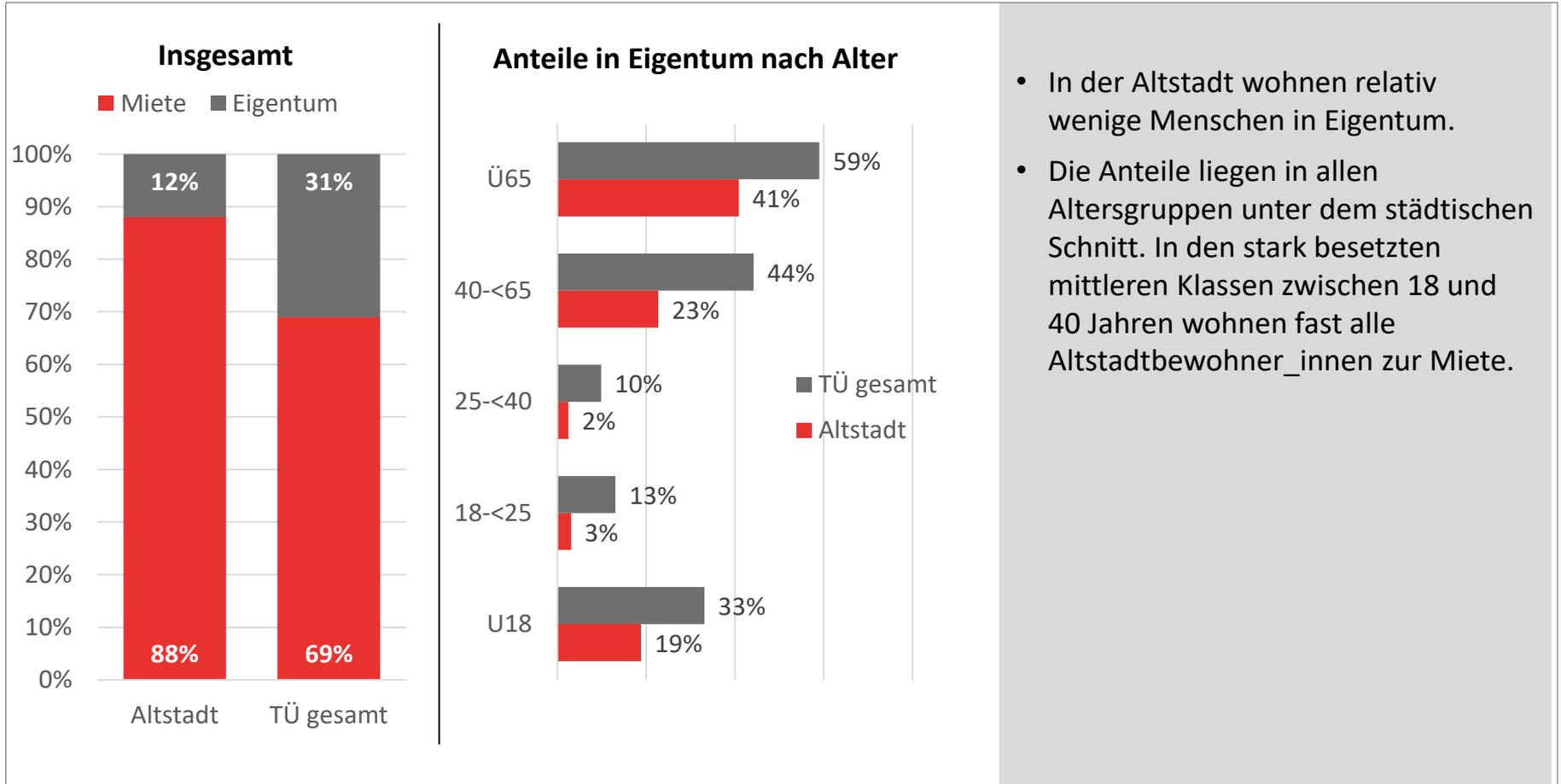
Wohnumfeld mit Straßengestaltung u. Spielplatz

Umnutzung Teilbereich Laden zu Wohnraum

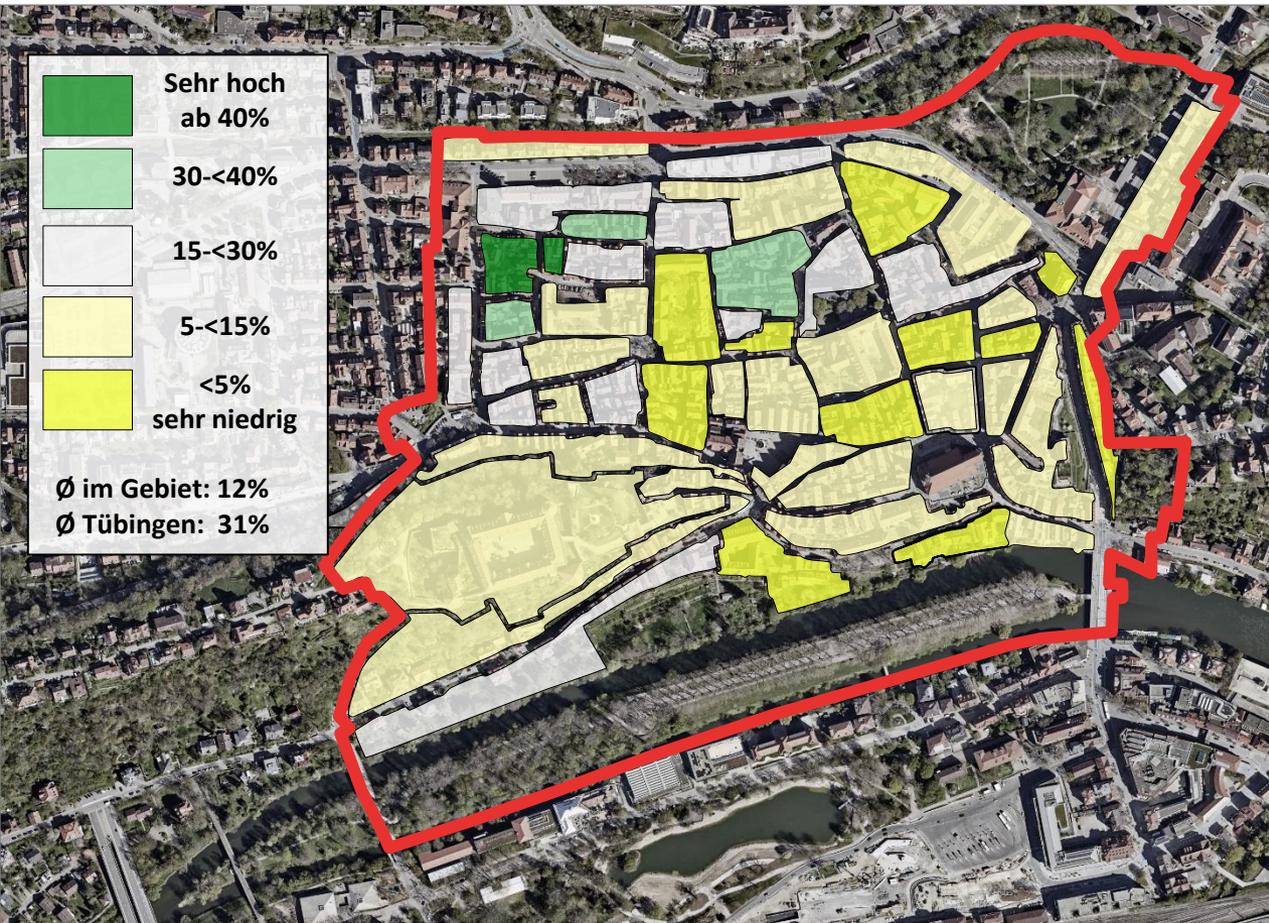
Wohnqualität – Beispiele Seelhausgasse 7 und Pflegehofstraße 6-8



Welcher Anteil der Altstadtbewohner_innen lebt in (familiärem) Eigentum, welcher zur Miete?



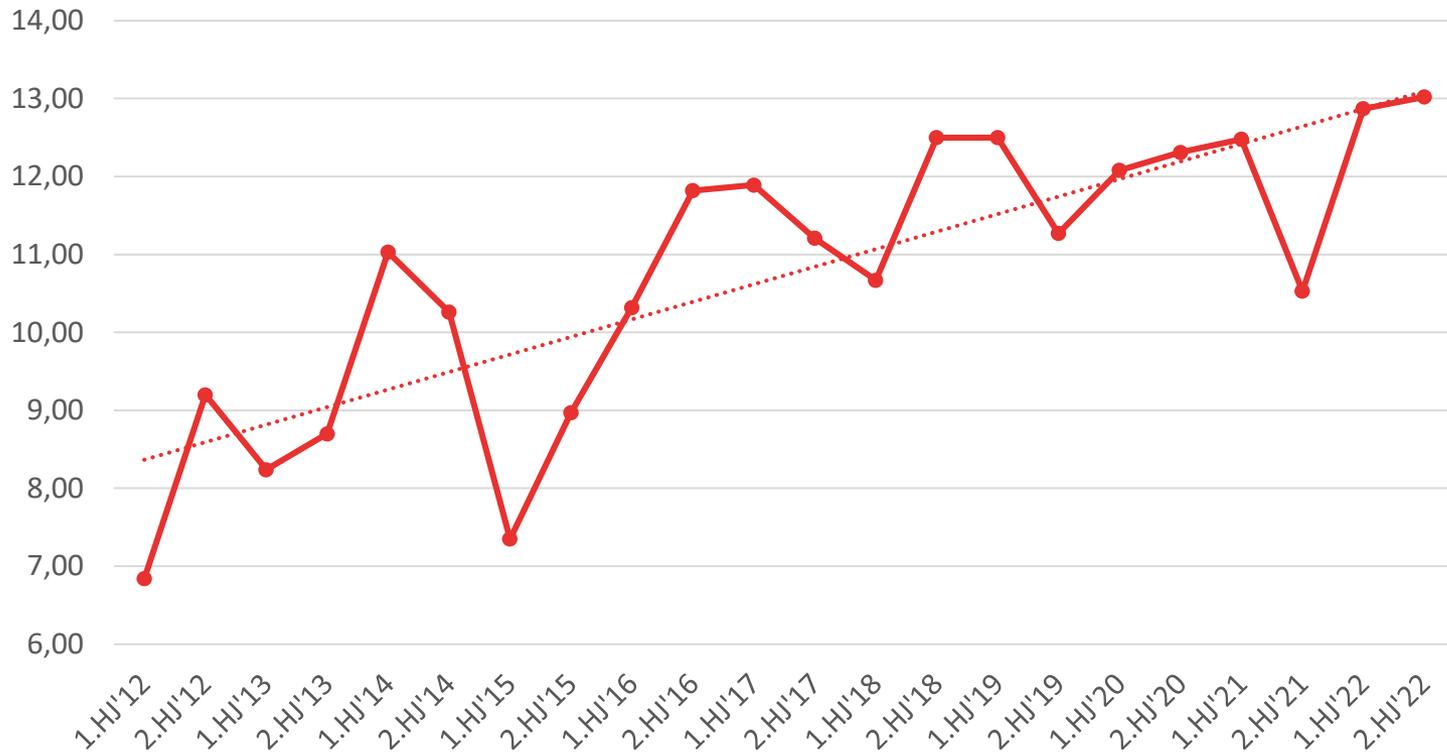
Anteile der Eigennutzung nach Baublöcken



- In Blöcken, in denen viele 18- bis 30-Jährige leben, fällt der Anteil der Eigennutzer_innen entsprechend niedrig aus.
- Vergleichsweise hoch liegen die Anteile in der westlichen Unterstadt.

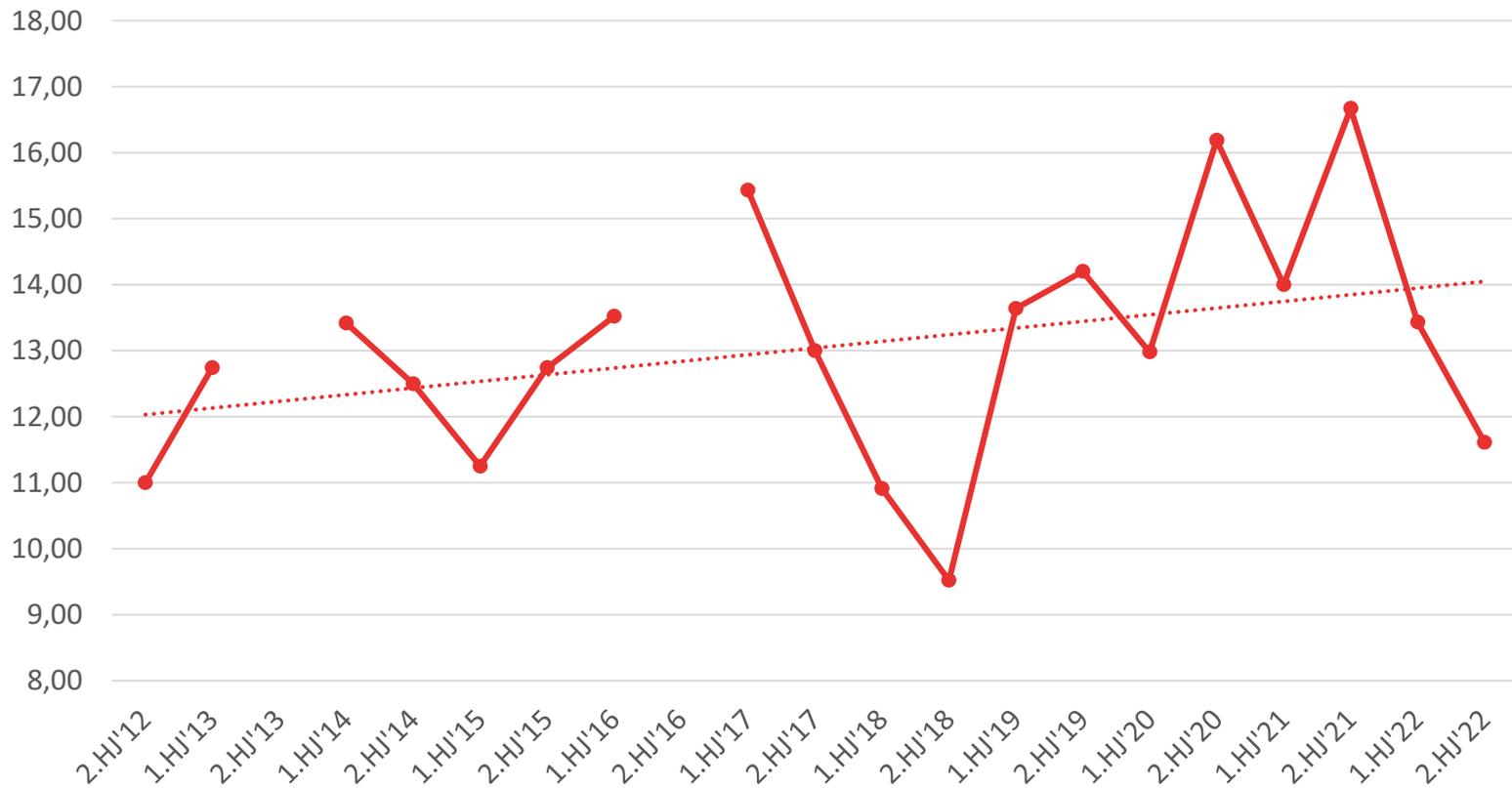
Angebotsmieten 2 und mehr - Zimmerwohnungen

Kaltmiete in Euro pro qm

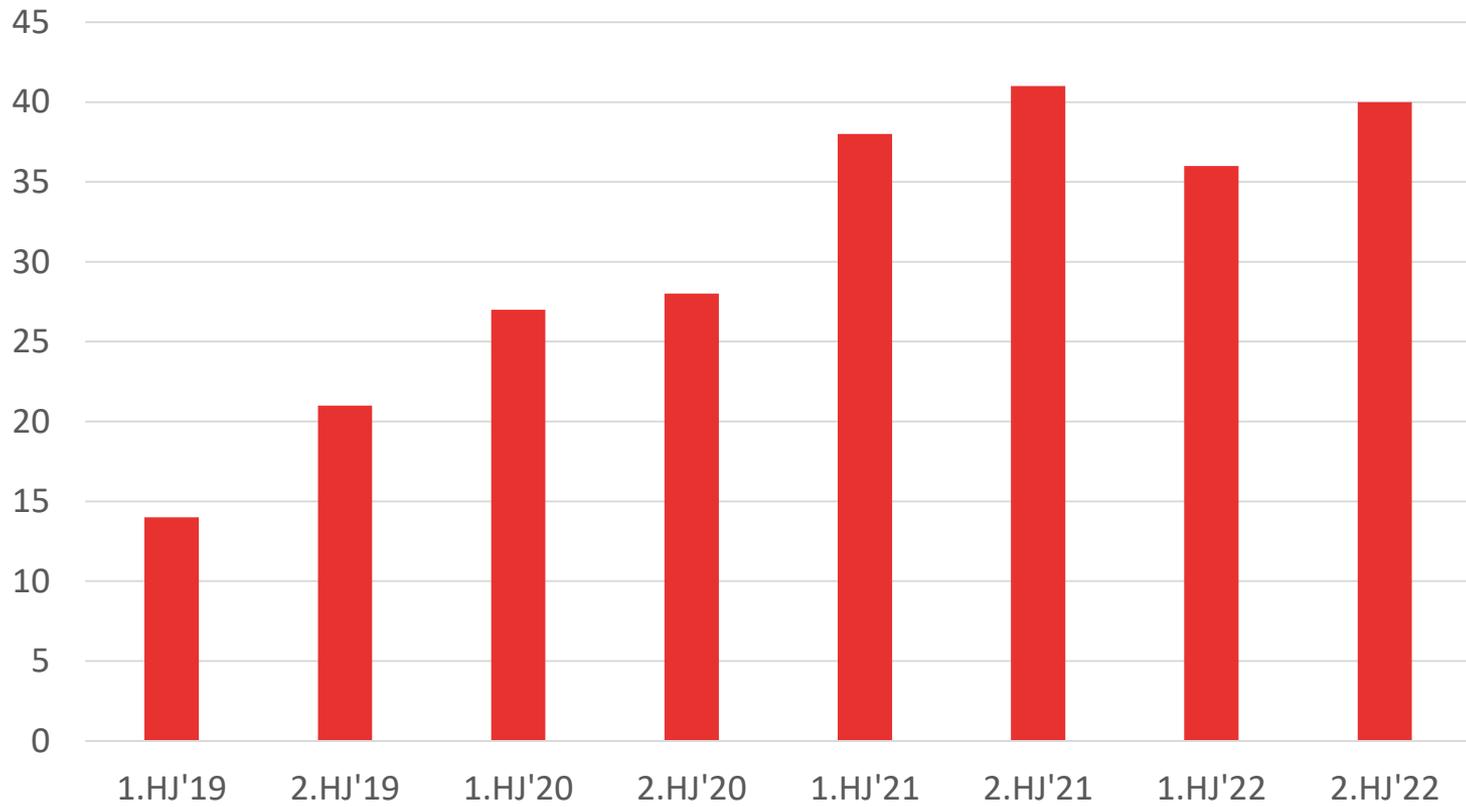


Angebotsmieten Zimmer und 1-Zi-wohnungen

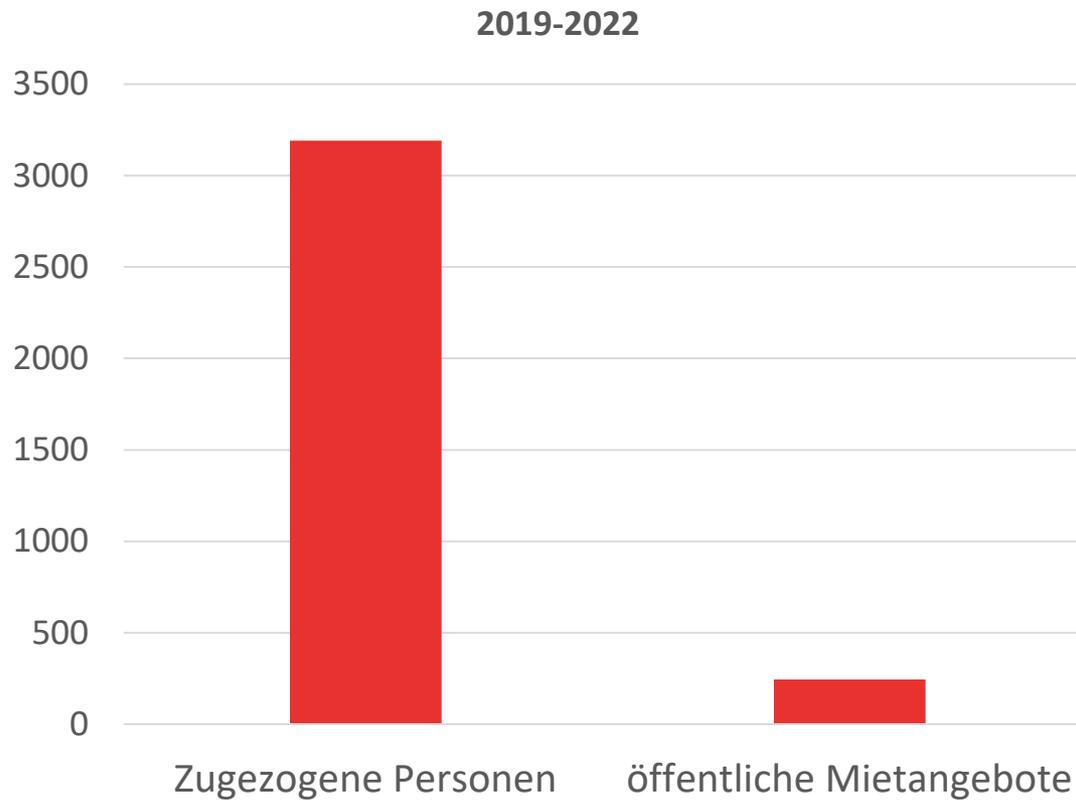
Kaltmiete in Euro pro qm



Wenige öffentliche Mietangebote



Vermietungen laufen oft „unter der Hand“



GWG – und städtische Wohnungen (Stadt: Rot, GWG: Blau)



Mietgebundene Wohnungen

Tübingen gesamt : 1342 Wohnungen

Altstadt : 70 Wohnungen in 11 Wohngebäuden (GWG und Stadt)

Rathausgasse: 11

Ammergasse: 2

Bachgasse: 3

Haaggasse: 10

Hintere Grabenstraße: 8

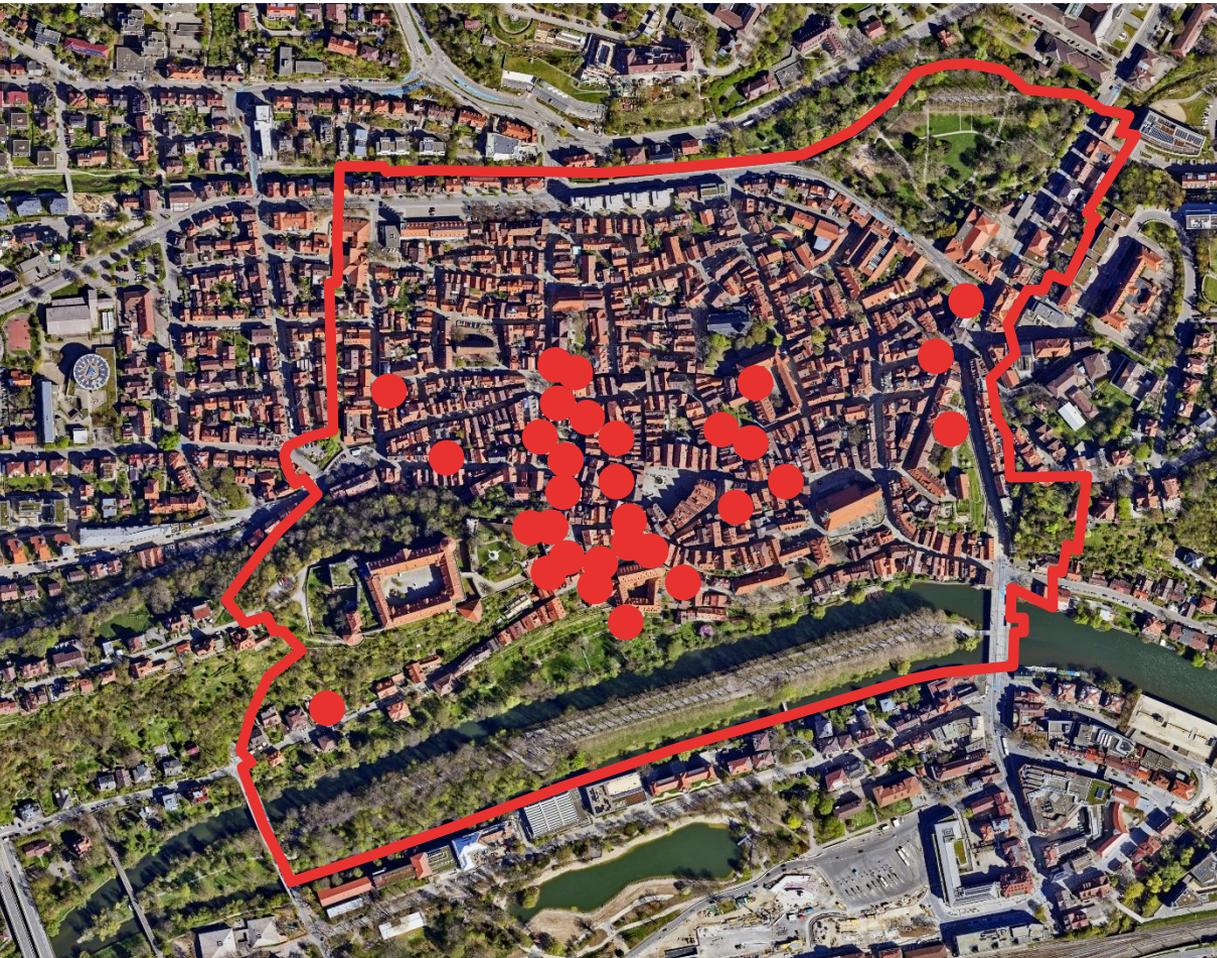
Metzgergasse: 18

Hirschgasse: 4

Marktgasse: 8

Am Lustnauer Tor: 6

Fremdenbeherbergung Momentaufnahme Telemedienplattformen 24.04.23



~ 30 Wohnungen
umgenutzt zu
Ferienwohnun
gen

60-200 € pro Übernachtung

Seit 2021:
Zweckentfremdungs-
verbotssatzung
Wohnraum darf nicht mehr
dauerhaft in
Ferienwohnungen
umgewandelt werden