

Auswirkungen der Ansiedlung des Cyber Valley auf die Stadt Tübingen

Die Ansiedlung von Startups und Forschungszentren im Rahmen der Initiative „Cyber Valley“ wird für die städtebauliche und soziale Entwicklung der Stadt Tübingen ein erheblicher Faktor sein. Entscheidend hierfür ist vor allem die Entstehung von **3.500 neuen, gut bezahlten Arbeitsplätzen**. In erster Linie soll dieser Arbeitskräftebedarf durch den Zuzug von klugen Köpfen aus aller Welt gedeckt werden (Brain Train). Das bedeutet für die Stadt Tübingen ein **Bevölkerungswachstum** von ungefähr 3000 Menschen in den kommenden Jahren. Diese Gruppe von Zuzüglern wird über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen. Was aus steuerpolitischer Sicht wie ein enormer Gewinn daherkommt, wird für die Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Konsuminfrastruktur in Tübingen eine große Herausforderung darstellen.

Neubau von Wohnungen hinkt Bevölkerungswachstum hinterher

Derzeit wächst die Einwohnerzahl Tübingens um ungefähr **750 Bürger jährlich**, ein Wachstum, das sich durch die Ansiedlung des Cyber Valley voraussichtlich erhöhen wird. Doch bereits heute hinkt der Neubau von Wohnungen dem Bevölkerungswachstum der Stadt deutlich hinterher: **Zwischen 2010 und 2016 wurden im Durchschnitt jährlich nur 348 neue Wohnungen geschaffen**. Eine Vielzahl von Stadtbewohnern befinden sich demnach in einer nicht gefestigten Wohnungslage und müssen ihre Wohnungen häufig wechseln. Derzeit wird der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Tübingen auf rund 3000 geschätzt.

Potentieller Baugrund

Gutachten zeigten auf, dass zwischen 2017 und 2020 **potenziell Baugrund für 1900 neue Wohnungen** gefunden werden könnte. Die tatsächliche Ausschöpfung dieses potentiellen Baugrundes wird jedoch weit darunter liegen. Doch selbst wenn dieser potentielle Baugrund voll ausgeschöpft würde, könnte der Bedarf an Wohnungen hierdurch nicht gedeckt werden.

Fest steht somit: Die Stadt Tübingen ist mit ihren Wohn- und Baugrundkapazitäten bereits heute ihren Grenzen sehr nahe und eine Verstärkung des Zuzugs wird die Kapazitäten des Wohnungsmarktes noch weiter übersteigen als es heute schon der Fall ist. Besondere Maßnahmen in städtebaulicher Hinsicht wären notwendig, um den durch das Cyber Valley nochmals verstärkten Zuzug mit genügend Wohnraum zu versorgen.

Überdurchschnittliche Mietpreissteigerung

Zwischen 2011 und 2015 sind die Mieten im Durchschnitt um jährlich ungefähr drei Prozent gestiegen, was deutlich über der durchschnittlichen Inflationsrate Deutschlands in diesem

Zeitraum von 1,36 Prozent liegt. Extravagant hoch sind die Mieten für jene Wohnungen und Gegenden, bei welchen die Nachfrage am höchsten ist: kleine Studierendenwohnungen in Uninähe und Familienwohnungen im Stadtzentrum. Eben diese Nachfrageanfälligkeit des Wohnungsmarktes birgt gefährliches Potential für eine weitere Gentrifizierung in Folge des Cyber Valleys: **Die zuziehenden Arbeitskräfte erhöhen die Nachfrage nach höherpreisigem Wohnraum, da sie überdurchschnittlich einkommensstark sind.** Entsprechend der Logik der Gentrifizierung schafft dies für Investoren und Vermieter den Anreiz, entweder neugebaute Wohnungen in einem höherpreisigen Segment zu schaffen oder **bei bestehendem Wohnraum durch Sanierungen die Mietpreise zu erhöhen.** Im Kontext des Mietspiegels würden die Sanierungen eine Erhöhung des Standards bedeuten, wodurch **weniger Wohnungen des sogenannten „einfachen Standards“** zur Verfügung stehen würden. Niedrigpreisige Wohnungen würden also eine weitere Verknappung erfahren.

Zu wenig Sozialwohnungen

Die Vergabe von Sozialwohnungen wird hierbei keinerlei adäquate Abhilfe schaffen: In den letzten zwei Jahren wurden **jährlich 500 bis 600 Berechtigungen für Sozialwohnungen** ausgestellt, jedoch **nur 95 solcher Wohnungen wurden jedes Jahr auch tatsächlich an Sozialwohnungsberechtigte vergeben**, was einem Defizit von 500 Sozialbauwohnungen entspricht, wobei die Zahl der tatsächlich Berechtigten noch weitaus höher als die Zahl der Beantragungen sein wird. Die derzeit sich in Planung befindenden Sozialbauwohnungen werden die Zahl dieser nicht erhöhen, da sie lediglich die Freisetzung vorheriger Sozialbauwohnungen aus der **Mietpreisbindung** (was stets nach 20 Jahren geschieht) kompensieren.

Zunehmende Verschärfung der Einkommens- und Vermögensungleichheit

Abgesehen von diesem regionalen Gentrifizierungsmechanismus verstärkt das Cyber Valley eine weitere, deutschlandweite und auch global stattfindende Entwicklung: Die **Schaffung neuer, gut bezahlter Arbeitsplätze** in Zeiten der **Lohnstagnation und Reallohnsenkung von sogenannten „Arbeiterjobs“**. Hierdurch wird die Einkommens- und Vermögensungleichheit in Deutschland weiter verschärft.

Wohnraum wird teurer

Da höhere Einkommens- und Vermögensschichten einen geringeren Anteil ihres Einkommens verkonsumieren, investieren sie einen größeren Teil in verschiedene Geldanlagen. Somit erhöht sich die Menge an anlagesuchendem Kapital, welches insbesondere in Folge niedriger Sparzinsen auf dem Immobilienmarkt nach Renditemöglichkeiten sucht. In dieser Hinsicht wird die **gesteigerte Nachfrage nach höherpreisigem Wohnraum in Tübingen** aufgrund der **sich verstärkenden Einkommens- und Vermögensungleichheit** auf offene Arme bei Investoren stoßen und die Gentrifizierung weiter vorantreiben. Im Weiteren treibt die Forschung nach künstlicher Intelligenz die Automatisierung und damit die **Verknappung von Arbeiterjobs** voran.

Wandel der Konsuminfrastruktur, Auswirkung auf Einzelhändler

Zudem erhöht sich durch den Zuzug einer für Tübinger Verhältnisse hohen Zahl einkommensstarker Bürger auch die **Nachfrage nach höherpreisigen Konsumartikeln** und Freizeitangeboten. Hierdurch kann es zur vermehrten Ansiedlung von Geschäften in höheren Preissegmenten kommen. Da es jenen Geschäften aufgrund ihrer hohen Gewinnspannen möglich ist, im Vergleich zu niedrigpreisigen Geschäften, höhere Mieten zu zahlen, liegt hier eine Gefahr der Verdrängung von niedrigpreisiger Konsuminfrastruktur durch höherpreisige Konsuminfrastruktur. Verstärkt wird diese Gefahr dadurch, dass einkommensschwache Stadtbewohner – die Kunden von niedrigpreisiger Konsuminfrastruktur – durch Gentrifizierung aus der Stadt verdrängt werden, dadurch die Nachfrage nach niedrigpreisigen Konsumgütern und Dienstleistungen geringer wird und diese Geschäfte noch weniger profitabel werden und sich nicht mehr halten können. Ganz konkret gefährdet könnten hierbei Second-Hand-Läden oder Läden wie „Brot vom Vortag“ sein.

Zusammenfassend: Die Ansiedlung des Cyber Valley wird somit im Tübinger Kontext die Gentrifizierung und Verdrängung einkommensschwacher Bürger vorantreiben und dabei in Tübingen sowie dem Neckartal an sich die Einkommens- und Vermögensungleichheit weiter verschärfen.

Quellen / zum Nachschlagen:

- „Handlungsprogramm Fairer Wohnen“:
https://www.tuebingen.de/Dateien/handlungsprogramm_fairer_wohnen.pdf
- Linke-Fraktion im Gemeinderat und Kreistag Tübingen:
<https://www.tuebingen-linke.de/programm/bezahlbaren-wohnraum-schaffen/>
- Sozialreport Tübingen 2010:
https://www.kreis-tuebingen.de/site/LRA-Tuebingen-Internet-Root/get/params_E2080407561/308724/sozialbericht_2010_lkr_tue.pdf