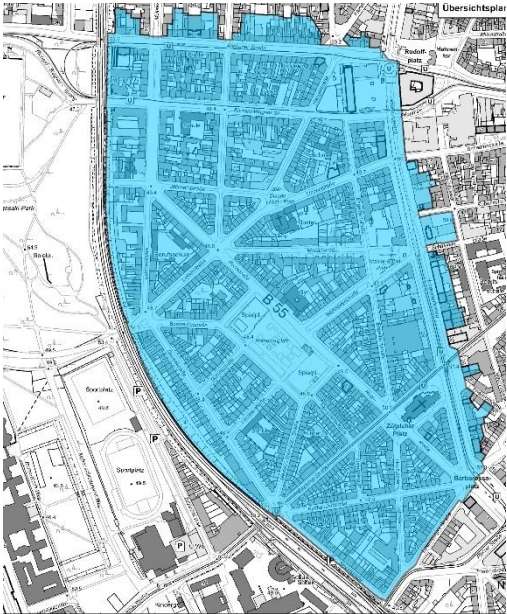
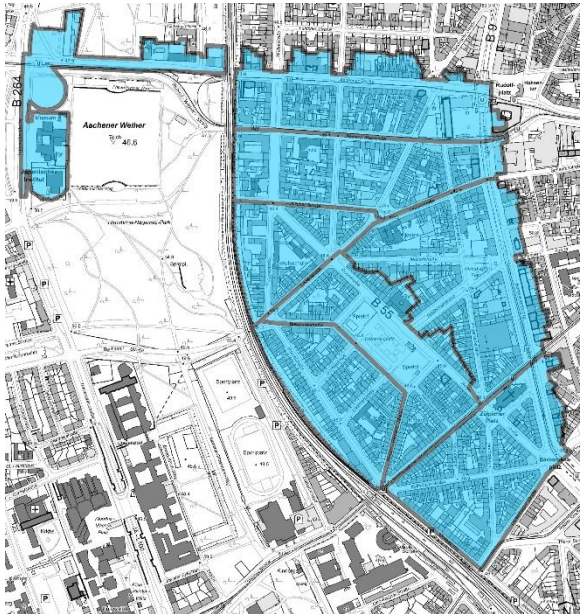


## Anlage 2: Steckbrief Neustadt Süd-West

Anlage zum Aufstellungsbeschluss Neustadt Süd-West

<b>Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West (Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss)</b>		<b>Abgrenzung nach statistischen Quartieren</b>			
					
Gebietsgröße	56,45 ha	Gebietsgröße	62,3 ha		
Einwohner	ca. 13.400	Einwohner	13.467		
Haushalte	ca. 9.330	Haushalte	9.354		
<b>Datenübersicht des Untersuchungsgebiets sowie Vergleichsräume: ausgewählte Indikatoren</b>					
Die aufgeführten Werte basieren auf der kleinstmöglichen einheitlichen Datenbasis (statistische Quartiere). Für das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet weichen die Werte geringfügig ab, bedingt durch den abweichenden Gebietszuschnitt für das Untersuchungsgebiet.					
	Stadt Köln	Innenstadt	Neustadt/Süd	Neustadt Süd-West	
<b>Aufwertungspotential</b>					
Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte	2,87	6,52	8,76	7,59	
Erstverkäufe nach Wohnungsumwandlung je 1.000 Haushalte	0,57	0,90	0,69	0,11	
<b>Verdrängungspotential</b>					
Prozentanteil SGBII- Leistungsberechtigte <sup>1</sup>	13,16	6,51	5,56	5,97	
Prozentanteil SGBXII-Leistungsberechtigte mit Grundsicherung im Alter <sup>2</sup>	8,25	8,55	9,12	11,99	
Prozentanteil Einwohner mit Migrationshintergrund an allen Einwohnern	40,41	32,19	29,29	31,48	
Prozentanteil Einpersonenhaushalte an allen Haushalten	50,89	67,33	67,62	72,93	
Prozentanteil Haushalte ab vier Personen an allen Haushalten	11,42	4,89	5,29	3,58	
<b>Verdrängungsdruck</b>					
Median der Mietpreisangebote unmöblerter Wohnungen (Bestand) (EUR pro Quadratmeter)	12,3	15,5	15,80	16,10	
Steigerungsrate Median der Mietpreisangebote unmöblerter Wohnungen (Bestand) (in Prozent)	19,42	24,00	25,40	25,78	

<sup>1</sup> Im Alter 0 bis unter die Altersgrenze zum Renteneintrittsalter an allen Einwohnern mit Hauptwohnung im gleichen Alter

<sup>2</sup> an allen Einwohnern mit Hauptwohnung ab der Altersgrenze zum Renteneintrittsalter und älter

## Anlage 2: Steckbrief Neustadt Süd-West

Anlage zum Aufstellungsbeschluss Neustadt Süd-West

<b>Gebietsbeschreibung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ zentrale Lage, im Bereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung mit z. T. sehr kleinteiliger Parzellenstruktur</li><li>▪ hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr</li><li>▪ Grundschule, Berufskolleg und mehrere Kindertagesstätten im Gebiet</li><li>▪ urbanes, lebhaftes, innerstädtisches Gebiet, mit kleinteiliger baulicher Struktur</li><li>▪ Hoher Anteil an gründerzeitlicher Bausubstanz, vor allem rund um den Rathenauplatz, zum großen Teil mit deutlich sichtbaren baulichen Aufwertungen (z. B. Fassadengestaltung). Ebenso im südlichen Bereich, wobei hier die sichtbaren baulichen Sanierungsmaßnahmen jedoch noch nicht ortsbildprägend sind. Der nördliche Bereich zeigt hingegen ein heterogenes Ortsbild durch einen Mix aus Vorkriegs-, Nachkriegs- und Neubauten, mit ebenfalls zum Teil sichtbaren baulichen Sanierungsmaßnahmen.</li><li>▪ im Osten und Norden starke gewerbliche Prägung (Büro, Einzelhandel, Gastronomie), im nord-östlichen Bereich direkte City-Randlage (Habsburgerring); fußläufige Nahversorgung durch Nähe zum Nahversorgungszentrum Zülpicher Platz/Barbarossaplatz; im südlichen Bereich gibt es ein großes, überwiegend studentisch ausgerichtetes, Gastronomieangebot insb. im Bereich der Zülpicher Straße/Kyffhäuser Straße mit überörtlicher Ausstrahlung. Rathenauplatz in Mitten des Gebiets als lebendige, urbane Parkfläche mit zahlreichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Quartiersbevölkerung und temporärer Gastronomie</li></ul>
<b>Planerische Bewertung</b>
<p>Das Aufwertungspotential spiegelt sich im Gebiet Neustadt Süd-West statistisch v. a. in den Werten der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Einwohner wieder. Dieser liegt mit 7,59 auf einem hohen Niveau und ordnet sich somit zwischen dem Stadtteil (8,76) und dem Stadtbezirk (6,52) ein. Die Erstverkäufe nach Wohnungsumwandlung je 1.000 Haushalte weisen hingegen einen niedrigen Wert auf. Seit 2017 ist hier ein Rückgang zu verzeichnen. Das Gebiet rund um den Rathenauplatz zeigt zwar bereits deutliche Anzeichen einer baulichen und funktionalen Aufwertung (Gastronomie, Gewerbe). Weiteres Aufwertungspotential und weiterer Aufwertungsdruck, der auf den umliegenden Bereich von dort ausstrahlt, kann jedoch vermutet werden, vor allem im südlichen Bereich des Gebiets. Dieses bauliche Potential birgt damit auch ein hohes Potential für Mieterhöhungen.</p> <p>In Köln dominieren, wie auch in anderen Großstädten, die Einpersonenhaushalte, mit einem Anteil von ca. 50%. Im Gebiet Neustadt Süd-West bestehen sogar knapp 73 % der Haushalte aus nur einer Person. Ein sehr hoher Wert, auch im Vergleich zum Stadtteil und Stadtbezirk. Der Anteil der SGBXII-Leistungsberechtigte mit Grundsicherung im Alter liegt mit knapp 12 % deutlich über dem Wert für den Stadtteil (9,1 %), den Stadtbezirk (8,6 %) und dem gesamtstädtischem Wert (8,3 %).</p> <p>Es kann eine Angewiesenheit der örtlichen Bevölkerung (insb. Rentner*innen wie auch Studierende) auf das örtliche Wohnungsangebot vermutet werden und einhergehend ein hohes Verdrängungsrisiko für eben diese ansässige Bevölkerung. Zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums für Einpersonenhaushalte und zur Sicherung des Wohnraums für mittlere Einkommen bzw. Familien, die die örtliche Infrastrukturen nutzen (insb. Rathenauiertel) wird Handlungsbedarf gesehen. Der hohe Anteil an Wohnungen für Einpersonenhaushalte und die kleinteilige bauliche Struktur bergen Potential für (weitere) bauliche Veränderungen, insb. Wohnungszusammenlegungen.</p> <p>Die Mietpreisangebote der Bestandswohnungen sind von 2016 bis 2020 im Gebiet Neustadt Süd-West um 25,8 % angestiegen (von 12,80 €/m<sup>2</sup> auf 16,10 €/m<sup>2</sup>). Somit liegen die Mietpreisangebote absolut über den Werten des Stadtteils und des Stadtbezirks und verzeichnen auch die höchste Steigerungsrate, im Verhältnis zu den genannten Vergleichsräumen. Insbesondere aufgrund des in Teilen noch erheblichen baulichen Aufwertungspotenzials wird von einem potenziell erhöhten Aufwertungs- und Verdrängungsdruck ausgegangen.</p> <p>Es ist daher dafür Sorge zu tragen, dass beabsichtigte Investitionstätigkeit in die Wohnungsbestände sozialverträglich durchgeführt wird und nicht zu einer Überteuerung der Bestände, Reduzierung der Anzahl der Wohnungen, z. B. durch Zusammenlegungen, und einer Verdrängung der Bevölkerung führt. Im Fall der Verdrängung der angestammten Bevölkerung ist von negativen städtebaulichen Folgen auszugehen. Negative städtebauliche Folgen können der Wegfall von preiswertem Wohnraum im Gebiet Neustadt Süd-West sein, der andernorts im Stadtgebiet geschaffen werden müsste. Dies wäre angesichts der Anspannung auf dem Kölner Wohnungsmarkt nicht umzusetzen.</p> <p>Es sind somit Anhaltspunkte für die Notwendigkeit eines Aufstellungsbeschlusses einer Sozialen Erhaltungssatzung und einer gutachterlichen Überprüfung für einen möglichen Satzungsbeschluss gegeben.</p>