Anlage 2 zur Vorlagen-Nr. 0541/2023

Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung

Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für das Gebiet Köln Neustadt Süd-West

Kurzfassung Bericht | Januar 2023

Im Auftrag der Stadt Köln

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung **1**

1 Zielsetzung, Ausgangslage und Untersuchungsdesign **1**

1.1 Zielsetzung 1

1.2 Ausgangslage 1

1.3 Untersuchungsdesign 2

2 Charakterisierung des Untersuchungsgebiets **3**

3 Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen **5**

3.1 Aufwertungspotenzial 5

3.2 Verdrängungspotenzial 6

3.3 Verdrängungsdruck 7

3.4 Ergebnis Untersuchung Anwendungsvoraussetzungen 9

4 Gebietsbindung und Vernetzung im Untersuchungsgebiet **9**

5 Empfehlung **10**

Kurzfassung

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der „Vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet Köln Neustadt Süd-West", erarbeitet durch das Büro ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (Hamburg), dargelegt.

1 Zielsetzung, Ausgangslage und Untersuchungsdesign

1.1 Zielsetzung

Die Zielsetzung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Sie dient dabei nicht unmittelbar dem individuellen Mieterschutz bzw. dem Schutz des individuellen Mietverhältnisses. Allerdings kann sich mittelbar aus den städtebaulichen Erhaltungszielen der Schutz bestehender Mietverhältnisse ergeben. Und zwar, indem innerhalb des festgelegten Gebiets bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB grundsätzlich versagt werden können, wenn sie direkt oder indirekt zu einer Verknappung des Wohnraums verdrängungssensibler Bevölkerungsgruppen führen würden. Als diesbezügliche bauliche Maßnahmen sind hierbei der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen, bauliche Änderungen bzw. Modernisierungen, die den Wohnwert steigern und dadurch zu Mieterhöhungen führen können, sowie beispielsweise die Nutzungsänderung von Mietwohnungen zu gewerblich genutzten Flächen zu nennen.

1.2 Ausgangslage

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen durch den Rat wurde die Verwaltung unter anderem beauftragt, das Instrument „Erhaltungssatzung" vermehrt zu nutzen und dem Rat Beschlussvorlagen für ausgewählte Gebiete vorzulegen, in denen die Anwendung des Instrumentes gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geboten ist.

Die Bezirksvertretung Innenstadt hat die Verwaltung mit Beschlüssen vom 21.06.2018 sowie 09.05.2019 unter anderem mit der Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet um den Rathenauplatz beauftragt (Vorlagen-Nr. AN/0964/2018 und AN/0509/2019).

Der politischen Beschlusslage entsprechend und nach Überprüfung anhand statistischer Indikatoren sowie planerischer Bewertung hat die Verwaltung empfohlen, den vorgenannten Beschlüssen der Bezirksvertretung Innenstadt zu folgen und für das Gebiet Neustadt Süd-West, gelegen um den Rathenauplatz, eine Soziale Erhaltungssatzung aufzustellen.

Am 02.12.2021 fasste der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln den Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet Neustadt Süd-West. Zur Vorbereitung des Beschlusses ist eine vertiefte sozialräumliche Untersuchung der Anwendungsvoraussetzungen notwendig, die auch eine Überprüfung des Gebietszuschnitts beinhaltet. Mit dieser Untersuchung beauftragte die Stadt Köln das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung in Hamburg (im Folgenden ALP), die hiermit vorgelegt wird.

1.3 Untersuchungsdesign

Ziel war es, auf Basis einer repräsentativen schriftlichen und online-basierten Haushaltsbefragung (Hybrid-Verfahren), der Auswertung von Sekundärdaten, einer Ortsbegehung, von Experten*innengesprächen sowie von gutachterlichen Einschätzungen eine Bewertung

- des Aufwertungspotenzials,
- des Verdrängungspotenzials und
- des Verdrängungsdrucks

und damit der Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vorzunehmen. Eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung liegt dabei nur vor, wenn alle drei Kriterien erfüllt sind.

Wenn eine Gefährdung der vorhandenen Wohnbevölkerung im oben genannten Sinne festzustellen ist, gilt es abschließend zu untersuchen, ob besondere städtebauliche Gründe für ihren Schutz vor Verdrängung vorliegen. Der Fokus richtet sich dabei an erster Stelle auf die Wechselbeziehungen zwischen der Wohnbevölkerung und der städtebaulichen wie auch sozialräumlichen Situation im Untersuchungsgebiet. Es ist zu klären, ob durch die (Zer-)Störung dieser Beziehungen maßgebliche nachteilige städtebauliche Folgen resultieren. Dies wären zum Beispiel: Verlust an preisgünstigem Wohnraum, Auslösung von Bedarf an Ersatzwohnraum andernorts; Verstärkung sozialräumlicher Polarisierungen; Verlust an Integrationskraft etablierter sozialer Netzwerke infolge der veränderten Bevölkerungsstruktur; Unterauslastung bzw. Anpassungsbedarfe vorhandener – auf die verdrängungsgefährdete Bevölkerung zugeschnittener - Infrastruktureinrichtungen, Bedarf an Schaffung dieser Infrastruktureinrichtungen andernorts.

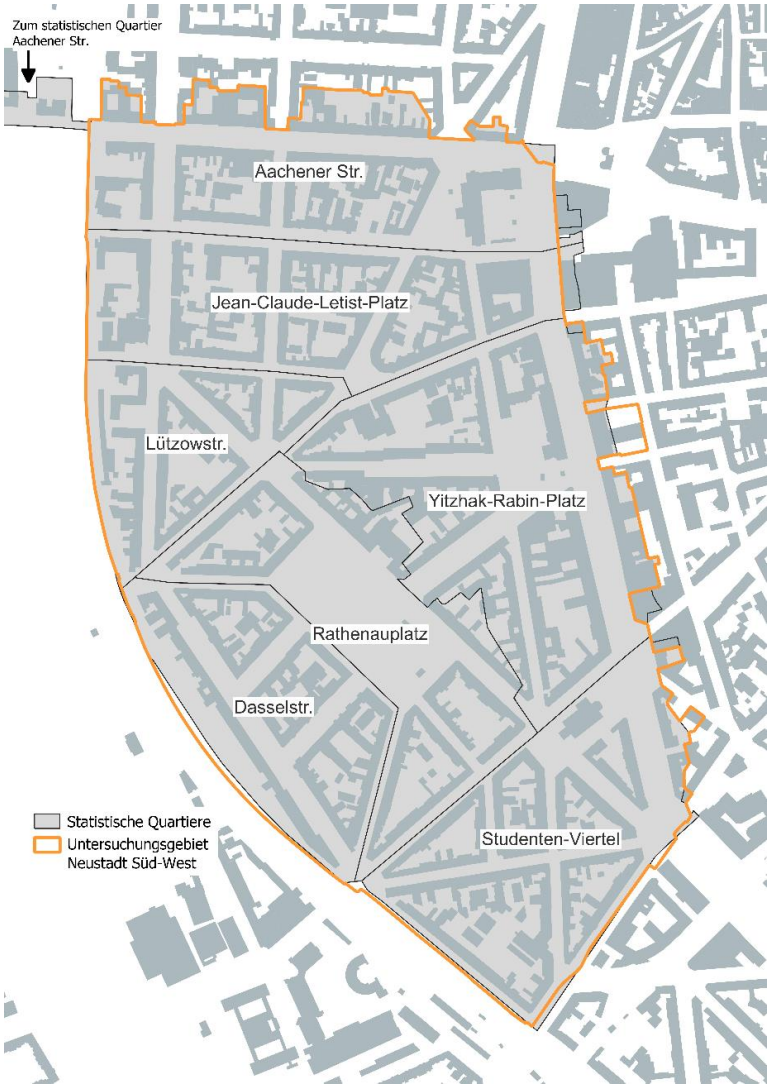
Bei der Befragung handelt es sich um eine Vollbefragung aller Haushalte im Untersuchungsgebiet. Mit einer Rücklaufquote von rund 30 % netto (Bezug „Netto-Rücklauf" verwertbare Fragebögen) wurde eine für vergleichbare Untersuchungen sehr gute Rücklaufquote bzw. Beteiligung erreicht, was im Sinne der Repräsentativität der Untersuchung als sehr positiv zu werten ist.

2 Charakterisierung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West liegt im Südwesten des linksrheinischen Kölner Stadtbezirks Innenstadt, dort im Stadtteil Neustadt Süd. Kennzeichnend ist seine zentrale, attraktive Lage im Stadtraum in der Nähe der Kölner Altstadt und des inneren Grüngürtels.

Zum Stand 31.12.2021 umfasst das Untersuchungsgebiet rund 13.170 Einwohner*innen (circa 35 % der Bevölkerung des Stadtteils Neustadt Süd, gut 10 % des Stadtbezirks Innenstadt) in circa 9.200 Haushalten (rund 38 % des Stadtteils und gut 11 % des Stadtbezirks). Es setzt sich aus sieben Statistischen Quartieren zusammen, die seine Teilräume bilden (siehe die folgende Abbildung).

Untersuchungsgebiet – teilräumliche Gliederung

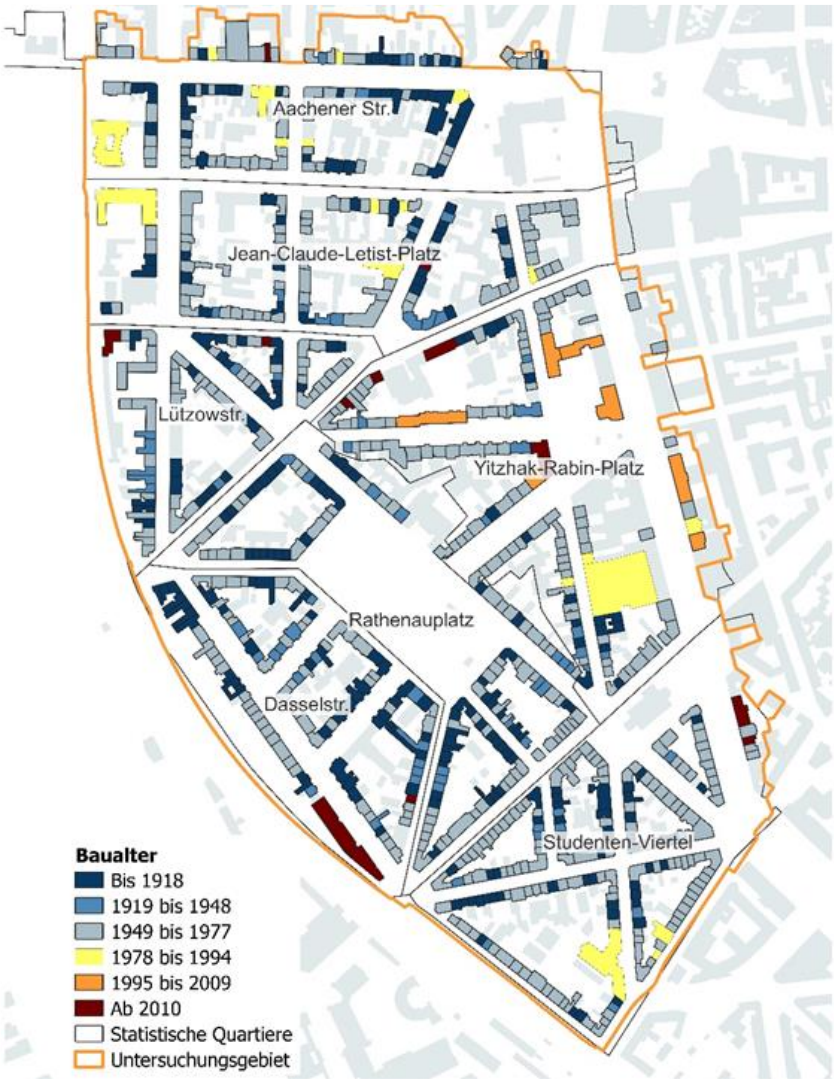


Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Bearbeitung: ALP 2022

In Relation zur Gesamtstadt ist das Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich durch die Altersgruppe der 18- bis 65-Jährigen geprägt (Anteil: 83,6 %, Köln 66,0 %) und anteilsbezogen weniger durch Kinder und Jugendliche sowie ältere Menschen. Bei etwa einem Drittel (rund 31 %) der Personen im Untersuchungsgebiet liegt ein Migrationshintergrund vor. In Köln insgesamt liegt der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund mit 40 % deutlich höher.

Kennzeichnend ist ein gründerzeitlicher Stadtgrundriss mit einem für Kölner Verhältnisse hohen Anteil an gründerzeitlicher Bausubstanz. Insgesamt liegt jedoch ein Mix aus Vorkriegs-, Nachkriegs- und Neubauten vor – vgl. die folgende Abbildung.

Baualtersstruktur Wohngebäude



Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Quelle Begehung ALP, 2022

Typisch für die Struktur der Neustadt im Allgemeinen wie auch das Untersuchungsgebiet im Besonderen ist, dass sich an den Kreuzungen der Ausfallstraßen, die zum Teil noch auf den Trassen der alten Römerstraßen verlaufen, repräsentative Plätze befinden. Im Untersuchungsgebiet sind dies der Rudolfplatz (zum Teil), der Zülpicher Platz und der Barbarossaplatz (zum Teil). Daneben prägen zwei weitere Plätze das Untersuchungsgebiet: der Yitzhak-Rabin-Platz sowie im besonderen Maße der Rathenauplatz.

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine hohe bauliche Dichte und urbane Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Es befinden sich eine Vielzahl an Veranstaltungsorten (kleine Theater, ein Kino, Kulturzentren) sowie Clubs und ein vielfältiges Gastronomieangebot vor Ort. Letztere konzentrieren sich im Norden des Gebietes sowie vor allem im südlichen Bereich (Studentenviertel und dessen Randlagen).

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr charakterisiert. Besonders die nördlichen, östlichen und südlichen Randlagen sind dabei durch eine hervorragend ÖPNV-gekennzeichnet, da hier die Stadtbahnlinien verkehren.

3 Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen

3.1 Aufwertungspotenzial

Zur Bewertung des Aufwertungspotenzials wurde geprüft, ob bzw. in welchem Umfang die Aufwertung des Gebäudebestands im Gebiet aufgrund der baulichen Ausgangssituation überhaupt möglich bzw. wahrscheinlich ist.

- Neubaubauten sind im Untersuchungsgebiet insgesamt wie auch in den Teilgebieten von untergeordneter Bedeutung.
- Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch Wohnungen mit einem einfachen und mittleren Standard geprägt. Die Wohnungen verfügen überwiegend über eine „Basisausstattung". Ausstattungsmerkmale, die mit höherwertigen, gut ausgestatten Wohnungen assoziiert werden (z. B. hochwertige Fußböden, Fußbodenheizung im Bad, zweites WC (Gäste WC), bodentiefe Fenster, Tiefgaragenplatz) sind mehrheitlich nicht vorhanden.
- Die meisten Bestände sind teilmodernisiert. Umfassende Modernisierungen oder gar „Luxusmodernisierungen" wurden kaum durchgeführt.
- Die hohe Zahl an mittelgroßen und vor allem kleinen Wohnungen (68 % der Wohnungen sind kleiner als 80 m^2) birgt tendenziell die Gefahr von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen.
- Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum wird angesichts des hohen Preisniveaus im Neubausegment zunehmend attraktiver.

- Der Anteil von Mieterinnen- und Mieterhaushalten (einer der Kernindikatoren hinsichtlich des Verdrängungspotenzials ist auch für das Aufwertungspotenzial von Interesse) respektive der Anteil von Mietwohnungen (rund 89 %) überwiegt im Gebiet deutlich. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist gegeben. Die Umwandlungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ist am 27.03.2020 außer Kraft getreten. Damit steht die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung nicht mehr unter einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt Köln, so dass der Einsatz dieses Instruments derzeit entfällt.

Für das Untersuchungsgebiet insgesamt wie auch für alle Teilgebiete lässt sich ein Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäudequalitäten feststellen.

3.2 Verdrängungspotenzial

Zur Bewertung des Verdrängungspotenzials wurde geprüft, ob einem Teil der Bevölkerung in Folge von (modernisierungsbedingten) Mietsteigerungen adäquater Wohnraum nicht mehr im bisherigen Umfang im Untersuchungsgebiet zur Verfügung stehen würde.

- Bevölkerungsgruppen, die vor ihrem sozioökonomischen Hintergrund grundsätzlich Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt haben, wozu insbesondere die Bezieherinnen und -Bezieher von Leistungen gemäß SGB II zählen, sind besonders verdrängungssensibel. Dieser Personenkreis war und ist im Vergleich zu Köln insgesamt im Untersuchungsgebiet deutlich geringer vertreten. Der Anteil der Leistungsberechtigten für den Empfang von Leistungen gemäß SGB II an der Bevölkerung von 18 bis 64 Jahren ist zum Stand 2021 im Untersuchungsgebiet mit rund 5 % signifikant niedriger als in Köln insgesamt (rund 13 %).
- Hinsichtlich der Preissensibilität gibt es deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Haushaltstypen. Besonders jüngere (unter 30 Jahre) und ältere (aber 65 Jahre) Singlehaushalte verfügen über geringe Einkommen und eine hohe Wohnkostenbelastung. Aber auch für Alleinerziehende, Paarhaushalte ohne Kinder (ab 65 Jahre) und Wohngemeinschaften, lässt sich eine erhebliche Wohnkostenbelastung konstatieren. Diese Gruppen wären demnach von Mietsteigerungen besonders betroffen.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. Im Gebiet leben anteilig nur wenige ältere Personen 66 Jahre und älter (gut 8 %). Diese beziehen vergleichsweise häufig Transferleistungen. Rund 13 % der ab 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet beziehen Grundsicherung im Alter (Köln 9 %).
- Die Mehrheit der Haushalte (89 %) sind Mieterinnen- bzw. Mieterhaushalte (zur Haupt- und Untermiete); sie sind im Gegensatz zu Eigentümer*innenhaushalten nicht vor Verdrängung geschützt.

Die Analyse ermittelt für das Untersuchungsgebiet und die untersuchten Teilräume, trotz der vergleichsweise hohen Einkommen, das Vorliegen eines Verdrängungspotenzials. Dies betrifft besonders verdrängungssensible Gruppen (insbesondere Arbeitslosengeld II-Bezieherinnen und –Bezieher), die jedoch im Vergleich zu Köln insgesamt im Untersuchungsgebiet anteilsmäßig nur gering vertreten sind.

3.3 Verdrängungsdruck

Die Analyse des Verdrängungsdrucks setzt sich mit dem Investitionsverhalten der Wohnungsmarktakteure und der Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet auseinander, v. a. in Hinblick auf Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich der Bewertung des Verdrängungsdrucks ein uneinheitliches Bild.

„Pro" Verdrängungsdruck können die folgenden Befunde angeführt werden:

- Es ist durchaus eine Modernisierungstätigkeit im Gebiet festzustellen. 28 % der Haushalte gaben an, dass Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten fünf Jahren durchgeführt wurden oder derzeit geplant sind, 45 % verneinten dies, 27 % konnten hierzu keine Angabe machen. Bezogen auf die konkret antwortenden Haushalte (ja, nein) wurden bzw. werden in schätzungsweise ca. 38 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet Modernisierungsarbeiten bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um Teilmodernisierungen. Voll- oder gar Luxusmodernisierungen sind die Ausnahme. Somit sind aufgrund des vorfindlichen Ausstattungsstandards weitere Aufwertungsmöglichkeiten gegeben. Instandsetzungsmaßnahmen fallen jedoch nicht unter den Regelungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung.
- Eine hohe Anzahl an Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Jahr 2021 weist auf einen stattfindenden und sich ggf. noch verstärkenden Umwandlungsprozess hin (20,8 Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte im Untersuchungsgebiet, 10,9 im Bezirk Innenstadt, 4,7 in der Stadt Köln). Dies wird von den befragten Experten bestätigt. Wie schon erwähnt, ist die Umwandlungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen am 27.03.2020 außer Kraft getreten. Damit steht die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung nicht mehr unter einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt Köln, so dass der Einsatz dieses Instruments derzeit entfällt.
- Die Auswertung zeigt, dass das Mietenniveau (Basis: Wohnungsinserate) im Untersuchungsgebiet 2021 jeweils deutlich über dem der Stadt Köln (16,30 vs. 12,80 €) und auch über dem des Stadtteils Neustadt Süd (15,75 €) rangiert. Zudem ist auch der prozentuale Mietenanstieg höher als in der Stadt Köln (21,9 % in Köln insgesamt, 26,9 % im Untersuchungsgebiet).

- Ein Anhaltspunkt für einen bestehenden Verdrängungsdruck ist auch die Preisdifferenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten (Basis: Haushaltsbefragung). Die Differenz zwischen dem Mietenniveau im Untersuchungsgebiet insgesamt und dem Niveau der Neuvertragsmieten (letzte 2 Jahre) beläuft sich auf rund 18 %, womit eine moderate Spreizung vorliegt. In der Konsequenz zahlen Zugezogene (Wohndauer im Gebiet weniger als 5 Jahre) durchschnittlich 15 % mehr Miete als Ortsansässige (Wohndauer 5 bis unter 10 Jahre) und rund 33 % mehr als Langzeitbewohner (Wohndauer im Gebiet mindestens 10 Jahre).
- Bei den Umzugsgründen der Haushalte, gaben mit 20 % vergleichsweise viele Haushalte an, auch aufgrund der hohen Miete umziehen zu wollen.

„Contra" Verdrängungsdruck ist Folgendes anzuführen:

- Die Beurteilung der Anwendungsvoraussetzung „Verdrängungsdruck" nimmt auch in den Blick, inwieweit sich eine Veränderung der Wohnbevölkerung in den Untersuchungsdaten (Haushaltsbefragung, Sekundärdaten) derzeit widerspiegelt oder zukünftig angenommen werden kann. Die Analyse der demografischen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur weist diesbezüglich keine Auffälligkeiten auf, d. h. es liegen keine größeren, diesbezüglich auffälligen, strukturellen Verschiebungen vor.
- Gleiches gilt für die Situation hinsichtlich der Empfänger*innen von Leistungen gemäß SGB II und SGB XII.
- Zugezogene verfügen nicht über höhere Einkommen. Bei den Haushalten mit einer Wohndauer von bis zu 2 Jahren liegen geringere Einkommen vor als bei den Haushalten, die seit über 2 Jahren und bis zu maximal 20 Jahren in ihrer Wohnung leben. Ein Befund, der sich auch durchgehend auf Teilraumebene bestätigt. Hinsichtlich dieses wichtigen Indikators lässt sich festhalten, dass er derzeit keinen Verdrängungsdruck dokumentiert. Dieser würde sich unter anderem in signifikant höheren Einkommen der Zugezogenen ausdrücken.
- Es haben zwar teils umfangreiche Aufwertungen im Wohnungsbestand stattgefunden, deren Umsetzung jedoch mehrheitlich länger zurück liegt. Gemäß durch ALP geführt Expert*innengspräche haben eine stärkere Modernisierungstätigkeit und eine maßgebliche Bestandsaufwertung im Gebiet vor rund 10 Jahren stattgefunden. Dies hat nach Aussagen der befragten Expert*innen auch zu einer teilweisen Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung geführt. Diese mittlerweile mehr als 10 Jahre zurückliegenden Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse können jedoch nicht als Begründung für den Erlass eine Sozialen Erhaltungssatzung herangezogen werden.
- In den letzten Jahren wurden Bestandswohnungen eher selten umfassend saniert; Luxusmodernisierungen konnten nicht beobachtet werden. Weiter liegen derzeit

keine Hinweise bezüglich zu Planungen von umfangreichen Abriss- oder Neubauaktivitäten vor, die als Indizien für die Gefahr eines zukünftigen strukturellen Wandels der Bevölkerung gewertet werden könnten.

- Die Analyse der Mietpreise zeigt nur geringe Unterschiede zwischen modernisierten und nicht modernisierten Wohnungsbeständen. Hintergrund ist, dass die Vermietenden in der Regel in der Lage sind sehr hohe Mieten auch in den nicht modernisierten Wohnungsbeständen zu realisieren. Verdrängungsprozesse, sofern sie stattfinden, sind also weniger auf eine intensive Modernisierungstätigkeit zurückzuführen, sondern vielmehr auf das allgemein hohe Mietenniveau und die dynamische Mietenentwicklung im Quartier. Hierauf kann die Soziale Erhaltungssatzung jedoch nur begrenzt Einfluss nehmen. So ist die Soziale Erhaltungssatzung kein direktes Mieterschutzinstrument. Sie hat auf allgemeine – nicht mit Baumaßnahmen zusammenhängende – Mieterhöhungen keinen Einfluss.
- Die „urbanen" Rahmenbedingungen - insbesondere im südlichen und nördlichen Bereich (Zülpicher Straße und Umfeld, Aachener Straße), stehen einem Aufwertungsprozess entgegen. So sind die negativen Begleiterscheinungen des intensiven Nachtlebens (Lärm, Schmutz) die zentralen Umzugsmotive der vielfach einkommensstarken Haushalte mit Umzugswunsch.

In der Gesamtschau der Pro- und Contra-Merkmale lässt sich hiermit weder für das Untersuchungsgebiet insgesamt noch für einzelne Teilräume die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck ausreichend gefestigt bestätigen. Eine besondere Bedeutung für diese Beurteilung kommt dabei dem Befund zu, dass im Rahmen der Untersuchung für die letzten Jahre kein Wandel der Bevölkerungsstruktur festgestellt werden konnte. So verfügen Zuziehende bspw. nicht über höhere, sondern sogar tendenziell über leicht geringere Einkommen. Gentrifizierungsprozesse haben damit bereits vor längerer Zeit stattgefunden.

3.4 Ergebnis Untersuchung Anwendungsvoraussetzungen

Weithin methodisch anerkannt ist, dass alle drei Kriterien - Aufwertungspotenzial, Verdrängungspotenzial und Verdrängungsdruck – erfüllt sein müssen, um im Kontext des Instruments Soziale Erhaltungssatzung eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachzuweisen. Dies trifft für das Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West nicht zu, da sich, wie weiter oben erläutert, in der Gesamtschau der Pro- und Contra-Merkmale weder für das Gebiet insgesamt noch für einzelne Teilräume die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck ausreichend gefestigt bestätigen lässt.

4 Gebietsbindung und Vernetzung im Untersuchungsgebiet

Daneben erfolgte auftragsgemäß eine Überprüfung der Gebietsbindung und Vernetzung der Haushalte im Untersuchungsgebiet. Der Fokus richtet sich dabei an erster Stelle auf

die Wechselbeziehungen zwischen der Wohnbevölkerung und der städtebaulichen wie auch sozialräumlichen Situation im Gebiet.

Es ermittelt sich folgendes – differenziertes - Bild:

- Die Gebietsbindung ist gegeben. Hierfür steht eine (vor dem Hintergrund eines hohen Anteils an Studierenden) mittlere Wohndauer von 11,6 Jahre.
- Das Zusammenleben und die nachbarschaftlichen Beziehungen im Wohngebiet sind ebenfalls stark ausgeprägt und die lokalen Infrastrukturen werden intensiv genutzt.
- Viele Haushalte mit Umzugswunsch wollen das Gebiet verlassen oder wissen noch nicht, wohin sie ziehen werden. Die Haushaltsbefragung ergibt, dass allgemeine Gründe sowie negative Merkmale der Wohnung oder des Wohnumfeldes im Vordergrund stehen, mit Aufwertung/Verdrängung assoziierten Gründen kommt demgegenüber zumeist nur eine deutlich untergeordnete Rolle zu. Allerdings gaben mit 20 % vergleichsweise viele umzugswillige Haushalte an, auch aufgrund der hohen Miete umziehen zu wollen. Trotz dessen überwiegt die Zahl der Haushalte, die entweder nicht umziehen wollen (54 %) oder aber im jetzigen Wohngebiet bleiben wollen (19 %).

5 Empfehlung

Im Ergebnis kann, trotz der bestehenden Verdrängungs- und Aufwertungspotenziale, ein Erlass für eine Soziale Erhaltungssatzung weder für das Untersuchungsgebiet noch für einen der Teilräume empfohlen werden. Wie schon erläutert, ist weithin methodisch anerkannt, dass alle drei Kriterien - Aufwertungspotenzial, Verdrängungspotenzial und Verdrängungsdruck – erfüllt sein müssen, um im Kontext des Instruments Soziale Erhaltungssatzung eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachzuweisen. Dies trifft für das Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West nicht zu, da sich in der Gesamtschau der Pro- und Contra-Merkmale weder für das Gebiet gesamt noch für einzelne Teilräume die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck ausreichend gefestigt bestätigen lässt.

Der Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung ist unter den vorliegenden Gegebenheiten (unter anderem auch aufgrund einer fehlenden Umwandlungsverordnung) nicht das geeignete Instrument für einen „steuernden" Eingriff mit der Zielsetzung einer Dämpfung der skizzierten Wohnungsmarktdynamik. Eine Soziale Erhaltungssatzung könnte – wenn überhaupt – nur in einem geringen Umfang Verdrängungsprozessen und den damit verbundenen negativen städtebaulichen Folgewirkungen entgegenwirken.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**
Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg
Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0
Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de

Stadt Köln

**Stadt Köln - Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtentwicklung und Statistik**
Willy-Brandt-Platz 2 | 50679 Köln
Telefon: +49 (0) 221 - 221 30901
Fax: +49 (0) 221 - 221 28493
E-Mail: soziale.erhaltungssatzung@stadt-koeln.de
Homepage: https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/soziale-erhaltungssatzungen-koeln