

**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**

Bericht | Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I

Abbildungsverzeichnis IV

Tabellenverzeichnis V

KURZFASSUNG 1

LANGFASSUNG 11

1 Anlass, Auftrag und rechtliche Grundlagen 11

1.1 Anlass und Auftrag 11

1.2 Untersuchungsgebiet – Lage im Raum, Verkehrsanbindung und teilräumliche Gliederung 12

1.3 Rechtliche Grundlagen 17

1.3.1 Soziale Erhaltungssatzung 17

1.3.2 Soziale Erhaltungssatzung und zeitgemäßer Ausstattungszustand 18

1.3.3 Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes 18

1.3.4 Umwandlungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 19

1.3.5 Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln 19

1.3.6 Vorkaufsrecht 20

2 Untersuchungsdesign 22

2.1 Prüfkriterien der Anwendungsvoraussetzungen 22

2.1.1 Vorbemerkung 22

2.1.2 Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – Kriterien und Indikatoren 23

2.1.3 Besondere städtebauliche Gründe 26

2.2 Hinweise zur Datengrundlage – Auswertung Sekundär- und Primärdaten 27

2.3 Haushaltsbefragung 28

2.3.1 Erhebungsmethode 28

2.3.2 Erhebungsinhalte 29

2.4 Experten*innengespräche 30

2.5 Ortsbegehungen, Aufnahme des Gebäudebestands 30

3	Merkmale des Untersuchungsgebiets	31
3.1	Historische Entwicklung, Überblick städtebauliche Situation	31
3.2	Städtebauliche Konzepte	32
3.3	Planungen, Umfeldentwicklungen	35
3.4	Infrastrukturelle Ausstattung	36
4	Aufwertungspotenzial (Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen).....	39
4.1	Flankierende Eckdaten und Indikatoren.....	39
4.1.1	Wohnungsbestand	39
4.1.2	Leerstand, Baulücken und Mindernutzung, Potenzial Dachgeschossaufbauten ..	40
4.1.3	Geförderter Wohnungsbestand	42
4.1.4	Wohnungsstruktur – Größe, Zimmerzahl.....	44
4.2	Kernindikatoren	46
4.2.1	Baualtersstruktur	46
4.2.2	Ausstattung Wohnung.....	50
4.2.3	Gebäudequalitäten, Sanierungspotenziale und -maßnahmen.....	56
4.3	Zwischenfazit Aufwertungspotenzial.....	57
5	Verdrängungspotenzial (Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen).....	59
5.1	Flankierende Eckdaten und Indikatoren.....	59
5.1.1	Bevölkerungsstand und -entwicklung.....	59
5.1.2	Altersstruktur	60
5.1.3	Haushaltsstruktur	64
5.1.4	Erwerbstätigkeit.....	68
5.1.5	Bildungsniveau.....	70
5.1.6	Einwohner*innen mit Migrationshintergrund	71
5.2	Kernindikatoren	73
5.2.1	Wohnform – Miete, Eigentum.....	73
5.2.2	Sozio-ökonomische Situation/Einkommenssituation	75
5.2.3	Wohnkostenbelastung.....	84
5.3	Zwischenfazit Verdrängungspotenzial.....	87

6	Verdrängungsdruck (Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen)	88
6.1	Flankierende Eckdaten und Indikatoren.....	88
6.1.1	Vermieter*innenstruktur.....	88
6.1.2	Begründung letzte Mieterhöhung.....	89
6.1.3	Eigentümer*innenwechsel.....	90
6.1.4	Umwandlung von Wohnraum.....	90
6.1.5	Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuung.....	91
6.2	Kernindikatoren.....	92
6.2.1	Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte.....	92
6.2.2	Modernisierungstätigkeit.....	100
6.2.3	Mietpreisstrukturen und Mietpreisentwicklung.....	104
6.3	Zwischenfazit Verdrängungsdruck.....	110
7	Gebietsbindung und Vernetzung im Untersuchungsgebiet	114
7.1	Wohndauer/Sesshaftigkeit.....	114
7.2	Umzug: Absichten, Gründe und Ziele.....	115
7.3	Bindung, Vernetzung, Nutzung von Infrastrukturen.....	119
7.4	Zwischenfazit Gebietsbindung und Vernetzung im Untersuchungsgebiet.....	124
8	Abschließende Begründung und Empfehlung, Verfahrensvorschläge	125
8.1	Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen.....	125
8.2	Abschließende Empfehlung.....	129
9	Anhang	130
9.1	Anhang Haushaltsbefragung.....	130
9.1.1	Stichprobe, Vorgehen und Versand der Befragungsunterlagen.....	130
9.1.2	Rücklauf, Repräsentativität und Auswertung.....	130
9.1.3	Fragebogen Haushaltsbefragung (versendet).....	133
9.2	Tabellenanhang.....	142

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebiets im Stadtgebiet.....	14
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet – teilräumliche Gliederung	16
Abbildung 3: Übersicht Indikatoren und Eckdaten Prüfung Anwendungsvoraussetzung.....	24
Abbildung 4: Übersicht Untersuchungsablauf Soziale Erhaltungssatzung.....	27
Abbildung 5: Infrastruktureinrichtungen (Auswahl) Untersuchungsgebiet und Umfeld.....	38
Abbildung 6: Baulücken und Mindernutzung.....	41
Abbildung 7: Dachgeschossausbau.....	42
Abbildung 8: Anteil Wohnungen nach Größenklassen	45
Abbildung 9: Anteil Wohnungen nach Zimmerzahl	45
Abbildung 10: Baualtersstruktur Wohngebäude.....	49
Abbildung 11: Sanierungspotenziale und -maßnahmen auf Gebäudeebene	57
Abbildung 12: Altersstruktur (unter 18-Jährige und über 65-Jährige).....	62
Abbildung 13: Anteil Ausländer und Personen mit Migrationshintergrund	73
Abbildung 14: Anteil Eigentümerhaushalte nach Teilgebieten.....	74
Abbildung 15: Anteil SGB II – Leistungsempfänger.....	77
Abbildung 16: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Einkommensklassen).....	79
Abbildung 17: Haushaltsnettoeinkommen kleinräumig	81
Abbildung 18: Begründung letzte Mieterhöhung.....	89
Abbildung 19: Modernisierungstätigkeit seit 2017	101
Abbildung 20: Umzugsgründe	117
Abbildung 21: Umzugsziel	119
Abbildung 22: Zufriedenheit mit dem Zusammenleben im Wohngebiet.....	120
Abbildung 23: Nachbarschaftskontakte.....	121

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohner*innen und Haushalte nach Teilgebieten 2021..... 15

Tabelle 2: Wohnungsbestand (in Wohngebäuden)..... 39

Tabelle 3: Wohnungsleerstand 40

Tabelle 4: Geförderter Mietwohnungsbestand (Typ A/1. Förderweg)..... 43

Tabelle 5: Durchschnittliche Wohnungsgröße (m²) differenziert nach Zimmeranzahl.... 46

Tabelle 6: Baualtersstruktur Wohnungen (in Wohngebäuden)..... 48

Tabelle 7: Warmwasserversorgung (Bad, Küche)..... 51

Tabelle 8: Balkon, Loggia und Terrasse 52

Tabelle 9: Energetik (laut Befragung)..... 53

Tabelle 10: Weitere maßgebliche Ausstattungsmerkmale..... 55

Tabelle 11: Gebäudezustand (ausgewählte Merkmale) 56

Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung..... 60

Tabelle 13: Altersstruktur 61

Tabelle 14: Veränderung der Altersstruktur 64

Tabelle 15: Haushaltsstruktur – gesamt, Migrationshintergrund 65

Tabelle 16: Durchschnittliche Haushaltsgröße 67

Tabelle 17: Beschäftigungsverhältnis 68

Tabelle 18: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort..... 69

Tabelle 19: Bildungsniveau..... 70

Tabelle 20: Entwicklung Anteil Ausländer*innen und Einwohner*innen mit
Migrationshintergrund an allen Einwohner*innen (2016 zu 2021)..... 72

Tabelle 21: Arbeitslosigkeit (SGB II) und Grundsicherung im Alter (SGB XII)..... 76

Tabelle 22: Anteil wohngeldbewilligte Haushalte 78

Tabelle 23: Haushaltsnettoeinkommen kleinräumig
(Mittelwert, Äquivalenzeinkommen)..... 80

Tabelle 24: Haushaltsnettoeinkommen differenziert nach Haushaltstyp
(Mittelwert, Äquivalenzeinkommen)..... 82

Tabelle 25: Einkommensdisparitäten (Basis Äquivalenzeinkommen) 84

Tabelle 26: Wohnkostenbelastung – Mieter*innenhaushalte 85

Tabelle 27: Wohnkostenbelastung Mieter*innenhaushalte nach Haushaltstyp 86

Tabelle 28: Vermieter*innenstruktur im Untersuchungsgebiet..... 88

Tabelle 29: Eigentümer*innenwechsel während des Mietverhältnisses..... 90

Tabelle 30: Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte –
2016 im Vergleich zu 2021 91

Tabelle 31: Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuung 92

Tabelle 32: Haushaltsstrukturen - ortsansässige und zugezogene Haushalte 93

Tabelle 33: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) -
ortsansässige und zugezogene Haushalte..... 94

Tabelle 34: Haushaltsnettoeinkommen (durchschnittliches Äquivalenzeinkommen) –
Wohndauer in der Wohnung. 95

Tabelle 35: Haushaltsnettoeinkommen (durchschnittliches Äquivalenzeinkommen) – Wohndauer in der Wohnung (o. Wohngemeinschaften, Singlehaushalte unter 30 Jahre)	96
Tabelle 36: Haushaltsnettoeinkommen (20. Perzentil Äquivalenzeinkommen) – Wohndauer in der Wohnung (ohne Wohngemeinschaften und Singlehaushalte unter 30 Jahre)	96
Tabelle 37: Nettokaltmiete - ortsansässige und zugezogene Haushalte	97
Tabelle 38: Wohnkostenbelastung - ortsansässige und zugezogene Haushalte	98
Tabelle 39: Pkw-Besitz - ortsansässige und zugezogene Haushalte.....	99
Tabelle 40: Bildung (höchster Abschluss) - ortsansässige und zugezogene Haushalte*	99
Tabelle 41: Mittelwert durchgeführte Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen seit 2017 nach Teilgebieten	102
Tabelle 42: Modernisierungs-/Investitionstätigkeit – Einzelmaßnahmen durchgeführt seit 2017 sowie geplant	103
Tabelle 43: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche - differenziert nach Modernisierung.....	106
Tabelle 44: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche - differenziert nach Wohnungsgröße	107
Tabelle 45: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche - differenziert nach Baualtersklasse	108
Tabelle 46: Vergleich vorherige und derzeitige Wohnungs-Nettokaltmiete (arithmetisches Mittel)	109
Tabelle 47: Anpassung bestehender Mietverträge	110
Tabelle 48: Wohndauer	115
Tabelle 49: Nutzung der lokalen Infrastrukturen und Vernetzung im Wohnumfeld	123
Tabelle 50: Altersstrukturvergleich - Befragung vs. Sekundärdaten vor Gewichtung	131
Tabelle 51: Anteil Einwohner*innen mit Migrationshintergrund / Anteil Ausländer*innen Befragung vs. Sekundärdaten vor Gewichtung.....	132
Tabelle 52: Gewichtung der Befragungsergebnisse nach dem Migrationshintergrund	132
Tabelle 53: Altersstrukturvergleich - Befragung vs. Sekundärdaten nach Gewichtung	133
Tabelle 54: Weitere maßgebliche untersuchungsrelevante Ausstattungsmerkmale – Teilgebietsebene	142
Tabelle 55: Äquivalenzeinkommen (Mittelwert, Median) nach Teilgebieten.....	143
Tabelle 56: Umzugsgründe – kleinräumige Betrachtung (Hinweis: Mehrfachnennungen möglich).....	144
Tabelle 57: Umzugsgründe – differenziert nach Haushaltstypen.....	145

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.

Zielsetzung, Ausgangslage und Untersuchungsdesign

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.

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.

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.

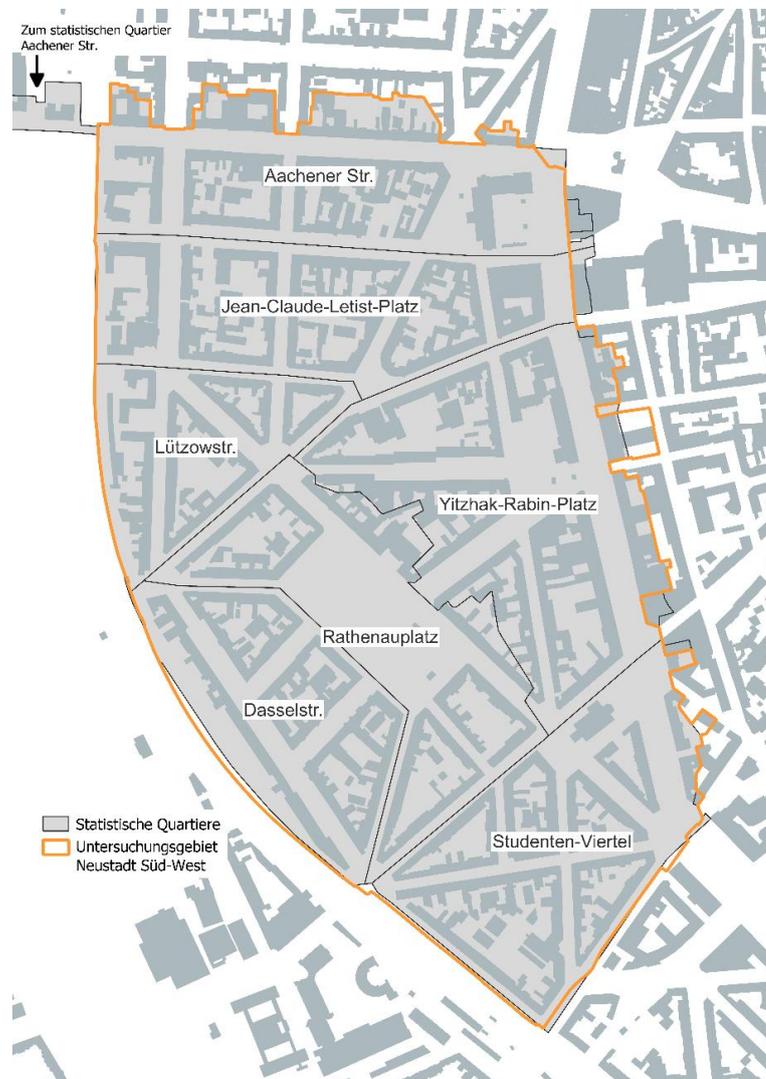
Bei der Befragung handelt es sich um eine Vollbefragung aller Haushalte im Untersuchungsgebiet. Mit einer Rücklaufquote von rund 30 % netto (Bezug „Netto-Rücklauf“ verwertbare Fragebögen) wurde eine für vergleichbare Untersuchungen sehr gute Rücklaufquote bzw. Beteiligung erreicht, was im Sinne der Repräsentativität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

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

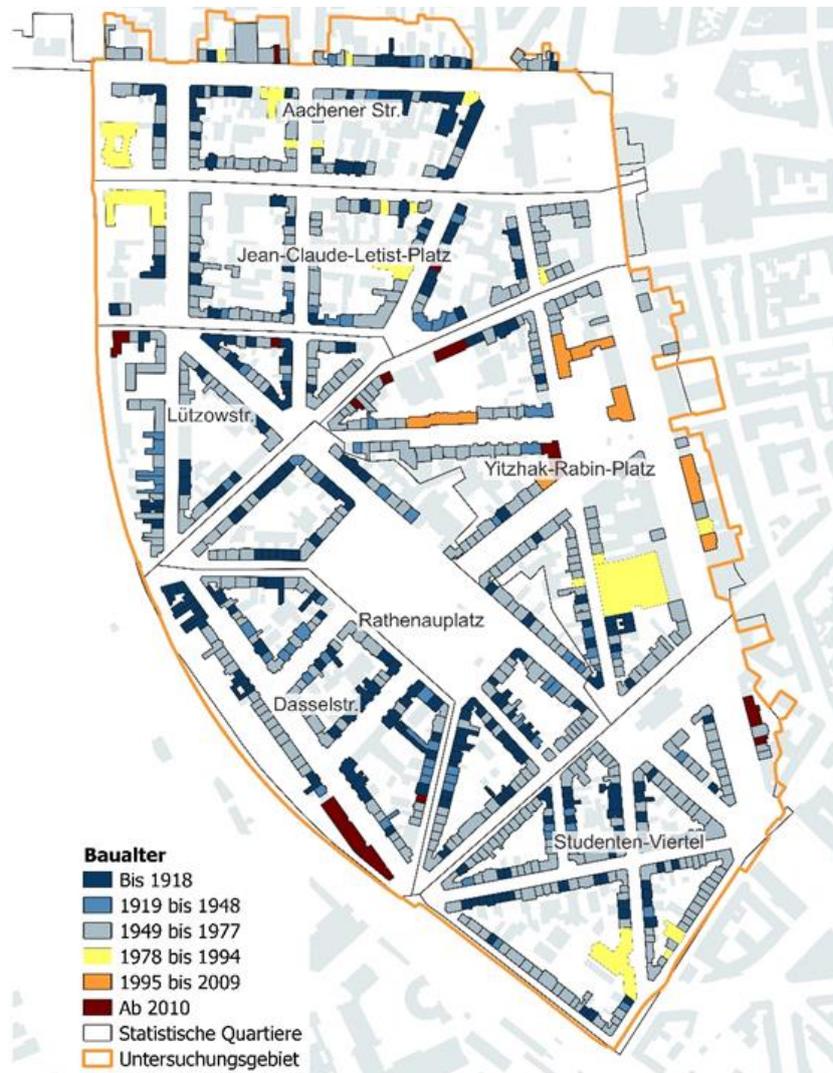


Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Bearbeitung: ALP 2022

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.

Baualterstruktur 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.

Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen

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 ausgestatteten 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 m²) 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.

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 (über 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 anteilmäßig nur gering vertreten sind.

Verdrängungsdruck

Die Analyse des Verdrängungsdrucks setzt sich mit dem Investitionsverhalten der Wohnungsmarkttakteure 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*innensprache 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 einer 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.

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.

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 %).

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

LANGFASSUNG

1 Anlass, Auftrag und rechtliche Grundlagen

1.1 Anlass und Auftrag

Die Stadt Köln ist die bevölkerungsreichste Stadt der Metropolregion Rhein-Ruhr und einer Ihrer wesentlichen Anziehungspunkte als Wohn- und Arbeitsort.

Im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2021¹ verzeichnete Köln allerdings einen marginalen Bevölkerungsrückgang um -0,2 % - eine Entwicklung, die sich damit leicht schwächer als in Nordrhein-Westfalen (+0,2 %) und Deutschland insgesamt (+0,9 %)² darstellt. Demgegenüber lässt sich nicht nur für die Vergleichsräume, sondern auch für Köln hinsichtlich der Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im selben Zeitraum eine erhebliche Zunahme feststellen, die für Köln mit 9 % im gewählten Vergleich am höchsten ausfällt (NRW +8,4 %, Deutschland +7,5 %)³.

Der Kölner Wohnungsmarkt ist durch eine ausgeprägte Dynamik gekennzeichnet, die sich in erheblichen Mietpreissteigerungen, anziehenden Preisen im Wohneigentumssegment und einem erhöhten Interesse an der Verwertung von (Wohn-)Immobilien niederschlägt. Der Druck auf viele (Bestands-)Mietverhältnisse nimmt zu. Nicht allein Haushalte mit niedrigem, sondern zunehmend auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben Schwierigkeiten, sich auf dem Kölner Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen.⁴

Um dieser Entwicklung entgegenzutreten zu können, setzt sich die Stadt Köln mit ausgewählten Stadtgebieten auseinander, für die jeweils überprüft wird, ob die Rahmenbedingungen zum Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gegeben sind - so auch für das Gebiet Neustadt Süd-West. Mit dem Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, Verdrängungseffekten und einer dynamischen Mietenentwicklung – zumindest ein Stück weit – entgegenzuwirken und die lokale Bevölkerung in den Quartieren zu schützen. In diesen Erhaltungsgebieten unterliegen geplante Baumaßnahmen (Modernisierung, Rückbau, Nutzungsänderung et cetera) einem Genehmigungsvorbehalt.

„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 o. g. politischen Beschlusslage entsprechend und nach Überprü-

¹ Gewählter Vergleichszeitraum gemäß Abstimmung mit der Stadt Köln.

² Einwohnerentwicklung laut Statistischem Bundesamt (Destatis), 2022.

³ Daten zum 30.6. des Jahres, Bundesagentur für Arbeit.

⁴ Siehe auch Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 sowie Wohnungsmarktbericht NRW 2020

fung anhand statistischer Indikatoren sowie planerischer Bewertung empfiehlt die Verwaltung, den vorgenannten Beschlüssen der BV Innenstadt zu folgen und für das Gebiet Neustadt Süd-West, gelegen um den Rathenauplatz, eine Soziale Erhaltungssatzung aufzustellen.“⁵

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. Hiermit ist die Verwaltung beauftragt worden, einen Satzungsbeschluss für dieses Gebiet vorzubereiten. 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.

1.2 Untersuchungsgebiet – Lage im Raum, Verkehrsanbindung und teilräumliche Gliederung

Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Das Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West liegt im Südwesten des linksrheinischen Kölner Stadtbezirks Innenstadt, dort im Stadtteil Neustadt Süd (vgl. Abbildung 1), und umfasst zum Stand 31.12.2021 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)⁶.

Die Kölnerinnen und Kölner identifizieren sich häufig stark mit ihrem Veedel (Viertel), weniger mit dem „offiziellen“ Stadtteil. Der Untersuchungsgebiet beinhaltet mehrere dieser identitätsstiftenden Veedel - Komponisten-Viertel, Rathenau-Viertel, Studentenviertel (Kwartier Latäng).

Kennzeichnend für das Untersuchungsgebiet ist seine **zentrale, attraktive, Lage im Stadt-raum** mit der Nähe zur Kölner Altstadt (fußläufige Distanz Rathenauplatz – Dom rund 2,2 Kilometer beziehungsweise circa 30 Minuten) und der Lage am inneren Grüngürtel. Es umfasst dabei grob – unter Ausschluss des Bereichs Aachener Weiher - das nördliche Drittel des Stadtteils Neustadt Süd zwischen der Aachener Straße im Norden, der Bahnlinie im Westen und Südwesten, der Luxemburger Straße im Südosten und dem Verlauf der sogenannten Ringe (Rudolfplatz - Habsburgerring – Hohenstaufenring – Zülpicher Platz – Hohenstaufenring – Barbarossaplatz) im Osten.

⁵ Beschlussvorlage 2975/2021 der Stadt Köln; (...) Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Gebiet Neustadt Süd-West, S. 3, Köln 14.10.2021.

⁶ Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem) und (Statistisches Informationssystem/Haushaltgenerierung), 2021.

Es ist sehr kleinteilig parzelliert und zeichnet sich durch einen erhaltenen **gründerzeitlichen Stadtgrundriss** mit einem für Kölner Verhältnisse **hohen Anteil an gründerzeitlicher Bausubstanz** aus, die allerdings nicht homogen im Untersuchungsgebiet verteilt ist.

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine **sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr** charakterisiert (vgl. auch Abbildung 5 in Kapitel 3.4). Die Stadtbahnlinien 1, 7, 9, 12, 15, 16 und 18 bedienen das Gebiet oder sein unmittelbares Umfeld. Besonders die nördlichen, östlichen und südlichen Randlagen des Untersuchungsgebiets sind dabei durch eine hervorragend ÖPNV-Verknüpfung gekennzeichnet, da hier die Stadtbahnlinien verkehren.

Zusammen mit dem Rhein-Erft-Kreis prüft die Stadt Köln derzeit, ob eine Verlängerung der Stadtbahnlinien 1 oder 4 über Widdersdorf, Brauweiler bis Niederaußem möglich ist. Auch die angrenzenden Städte Bergheim und Pulheim sowie das Stadt-Umland-Netzwerk sind an dem Projekt beteiligt⁷. Direkt am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes ist der Regionalbahnhof Köln Süd situiert. Er wird von den Linien RE 5(RRX), 12, 22 und RB 24, 26 und 48 bedient. Alle Linien fahren den Kölner Hauptbahnhof an; daneben ist eine Anbindung in Richtung Euskirchen und Trier, Bonn und Koblenz, Wuppertal und Solingen sowie Wesel und Düsseldorf gegeben. Daneben bedienen diverse Stadtbuslinien das Untersuchungsgebiet.

Mehrere Sammel- und Ausfallstraßen, zum Teil mit dem Status einer Bundesstraße (B 9, 55, 265) wie zum Beispiel die Ringe, queren oder berühren das Untersuchungsgebiet – zum Teil noch im Verlauf historischer Römerstraßen. Hiermit liegt eine **hohe MIV⁸-Lagegunst** vor, die allerdings auch zu einer Emissionsbelastung des Wohnstandorts beiträgt.

⁷ Quelle: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/verkehr/mobilitaet/stadtbahnverlaengerung-koeln-niederaussem>.

⁸ MIV = Motorisierter Individualverkehr.

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebiets im Stadtgebiet



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

Teilräumliche Gliederung

Die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung im Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West erfolgt nicht nur auf der Ebene des gesamten Untersuchungsgebiets, sondern auch auf **Teilgebietsebene**.

Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus sieben statistischen Quartieren zusammen, die die Teilgebiete des Untersuchungsgebietes bilden (vgl. Tabelle 1 und Abbildung 2). Da diese räumlich nicht exakt deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet sind, ergeben sich geringe Abweichungen hinsichtlich der Anzahl an Einwohner*innen und Haushalten (vgl. Tabelle 1). Die mit Abstand größte räumliche Abweichung zur Grenzziehung des Untersuchungsgebietes lässt sich für das statistische Quartier „Komponistenviertel – Aachener Straße“ feststellen, welches sich außerhalb des Untersuchungsgebietes westlich der Bahntrasse fortsetzt⁹. Die Bahntrasse hat jedoch eine städtebaulich trennende Wirkung, sodass dieser Teilbereich nicht in den Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes aufgenommen wurde. Diese räumliche Diskrepanz spielt aber datenseitig keine maßgebliche Rolle, da in diesem Teilbereich nur sehr wenige Einwohner*innen/Haushalte verortet sind.

Es handelt sich im Einzelnen um folgende statistische Quartiere: Komponisten-Viertel - Jean-Claude-Letist-Platz, Komponisten-Viertel - Yitzhak-Rabin-Platz, Komponisten-Viertel - Aachener Straße, Komponisten-Viertel - Lützowstr., Rathenau-Viertel – Rathenauplatz, Rathenau-Viertel – Dasselstraße und Studentenviertel.¹⁰

Auf dieser Ebene stehen kleinräumig statistisch aussagekräftige Sekundärdaten zur Verfügung, die im Rahmen dieser Untersuchung genutzt werden.

Tabelle 1: Einwohner*innen und Haushalte nach Teilgebieten 2021

Teilgebiete (statistische Quartiere)	Einwohner*innen 2021*		Haushalte 2021*	
	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)
Studenten-Viertel	2.463	18,7%	1.885	20,5%
Jean-Claude-Letist-Platz	1.809	13,7%	1.242	13,5%
Yitzhak-Rabin-Platz	2.190	16,6%	1.489	16,2%
Aachener Str.	1.705	12,9%	1.071	11,6%
Lützowstr.	1.316	10,0%	942	10,2%
Rathenauplatz	1.814	13,7%	1.253	13,6%
Dasselstr.	1.909	14,5%	1.327	14,4%
Summe Teilgebiete	13.206	100,0%	9.209	100,0%
Neustadt Süd-West gemäß Aufstellungsbeschluss	13.167		9.203	

* Einwohner*innen zum 31.12. des Jahres. Rundungsdifferenzen möglich. Moderate Abweichungen Summen Untersuchungsgebiet gesamt zur Aufsummierungen nach Teilgebieten aufgrund geringfügiger räumlicher Diskrepanzen.

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem) und (Statistisches Informationssystem/Haushaltegenerierung), 2022

⁹ Hinweis: Dieser ist nur zu einem kleinen Teil in der Abbildung 2 dargestellt.

¹⁰ Im Folgenden Jean-Claude-Letist-Platz, Yitzhak-Rabin-Platz, Aachener Straße, Lützowstraße, Rathenauplatz, Dasselstraße und Studentenviertel.

Die Teilgebietsergebnisse, außer auf den Sekundärdaten fußen diese auch maßgeblich auf den Daten der ALP-Haushaltsbefragung und der ALP-Ortsbegehung, werden in Relation untereinander, wie auch im Verhältnis zum gesamten Untersuchungsgebiets analysiert, so dass teilräumliche Unterschiede erfasst und beurteilt werden können.

Es lässt sich eine Spanne zwischen maximal 2.463 Einwohner*innen für das statistische Quartier Studentenviertel und minimal 1.316 Einwohner*innen für das statistische Quartier Lützowstraße festhalten. Die Anzahl der Haushalte je statistischem Quartier korrespondiert hinsichtlich der Rangreihung der Einwohner*innenzahl und beträgt maximal 1.885 im statistischen Quartier Studentenviertel und minimal 942 im statistischen Quartier Lützowstraße.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet – teilräumliche Gliederung



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

1.3 Rechtliche Grundlagen

Der Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung ist rechtlich wie im folgenden Kapitel 1.3.1 dargestellt begründet. Daneben ist er im Zusammenhang mit den Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sowie den Instrumenten Umwandlungsverordnung, Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln und Vorkaufsrecht zu sehen.

1.3.1 Soziale Erhaltungssatzung

Das Ziel der Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen.

Die Soziale Erhaltungssatzung 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 Gebietes 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 damit zu Mieterhöhungen führen können, sowie die Nutzungsänderung von Mietwohnungen in zum Beispiel gewerbliche Nutzung zu nennen.

Allerdings sieht der § 172 Absatz 4 Satz 2 und Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB eine Reihe von Ausnahmetatbeständen vor, die zu berücksichtigen sind. Des Weiteren ist die Errichtung von Neubauten vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen, insofern Bestandswohnraum durch das Bauvorhaben nicht betroffen ist.

Der Tatbestand einer vorliegenden Sozialen Erhaltungssatzung führt dabei nicht per se zu einer Untersagung der oben angeführten (baulichen) Maßnahmen. Vielmehr stellt sie diese grundsätzlich unter einen – wie schon erwähnt – *Genehmigungsvorbehalt*. Genehmigungspflichtige Vorhaben können grundsätzlich genehmigt werden, werden jedoch bei der Antragstellung (Einreichung des Genehmigungsantrages) einer konkreten Prüfung unterzogen. In dieser wird das Vorhaben hinsichtlich der von ihm ausgehenden Gefährdung hinsichtlich des Erhaltungsziels/der Erhaltungsziele gemäß Sozialer Erhaltungssatzung bewertet, abgewogen und im Ergebnis entweder versagt oder genehmigt. In begründeten Einzelfällen kann zur Abwendung einer befürchteten Verdrängungswirkung die Genehmigung unter Auflagen/Bedingungen erteilt werden.

Der Erlass einer Sozialen Erhaltungsordnung ist nicht an ein formelles Verfahren analog zur Bauleitplanung gebunden, so dass weder eine Öffentlichkeitsbeteiligung noch eine Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 ff. BauGB

erforderlich ist. Durch die repräsentative Haushaltsbefragung (Vollbefragung aller Haushalte im Untersuchungsgebiet – vgl. Kapitel 2.3) wie auch die Expert*innengespräche (vgl. Kapitel 2.4) erfolgt allerdings eine intensive Einbeziehung der Bürger und Bürgerinnen wie auch lokaler Akteurinnen und Akteure vor Ort.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss können während der Durchführung der vertieften sozialräumlichen Untersuchung gemäß § 15 BauGB Entscheidungen über Bauvorhaben bis zu einem Jahr zurückgestellt werden. Das Gleiche gilt für die Begründung von Wohnungseigentum, die vorläufig untersagt werden kann, insofern eine Umwandlungsverordnung des Landes vorliegt. Die Umwandlungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ist allerdings am 27.03.2020 außer Kraft getreten (vgl. Kapitel 1.3.4).

Die gesetzlichen Regelungen sehen für Erhaltungssatzungen keine zeitliche Befristung vor. Soziale Erhaltungssatzungen sind jedoch „immanent befristet“, da die Quartiere im Geltungsbereich und deren Bevölkerungszusammensetzung laufenden Veränderungsprozessen ausgesetzt sind. Daher sind Soziale Erhaltungssatzungen in bestimmten zeitlichen Abständen auf das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen.¹¹

1.3.2 Soziale Erhaltungssatzung und zeitgemäßer Ausstattungszustand

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die lediglich die Mindestanforderungen gemäß der Nordrhein-Westfälischen Landesbauordnung herstellen, sind grundsätzlich zu genehmigen, da durch die Soziale Erhaltungssatzung kein sogenannter „Substandard“ festgeschrieben werden soll. Nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB ist daneben die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu genehmigen.

1.3.3 Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes

Im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung ist gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB grundsätzlich die Änderung einer baulichen Anlage zulässig, die der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2007 Teil I Seite 1519, die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I, Seite 1328, geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes¹² weiter anzuwenden ist, dient. Die hiermit verknüpften rechtskonformen Mietsteigerungen und langfristigen Auswirkungen auf das Mietenniveau müssen hingenommen werden.

¹¹ Vgl. Birkert, Siegler; Systematischer Praxiskommentar BauGB | BauNVO, 2010, § 172 Rn. 18.

¹² Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Eine weitere Änderung tritt zum 1. Januar 2023 in Kraft (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent); Quelle: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/gebäudeenergiegesetz/gebäudeenergiegesetz-artikel.html>.

1.3.4 Umwandlungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

Ziel einer UmwandVO ist es, einer im Zuge der Bildung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) vermuteten Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern entgegenzuwirken. Damit sind Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Die Umwandlungsverordnung stellt damit ein potenzielles flankierendes Instrument zur Verfolgung der mit einer Sozialen Erhaltungssatzung verknüpften Ziele dar.

Die Umwandlungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ist allerdings 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.

1.3.5 Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln

Vor dem Hintergrund einer fortgesetzt angespannten Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt liegt laut Einschätzung der Stadt Köln weiterhin eine Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vor, so dass mit Ratsbeschluss vom 24. Juni 2021 die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln an das Wohnraumstärkungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen angepasst wurde. Mit ihrem Inkrafttreten am 01. Juli 2021¹³ löste sie die Vorgängersatzung vom 01. Juli 2019 ab.

„Aufgrund der besonderen Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist die Stadt Köln nach § 12 Abs. 1 Wohnraumstärkungsgesetz zum Erlass einer solchen Satzung berechtigt, die die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt stellt. Zugleich werden in diesem Gesetz die Handlungsmöglichkeiten gegen verstärkt auftretende Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum erweitert, indem ein Verfahren zur Identifizierung der Anbieter von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung eingeführt wird“ (ebd., S. 1 f.).

Der Anwendungsbereich der Satzung ist gemäß § 3 der Wohnraumschutzsatzung wie folgt definiert:

„(1) Die Satzung erfasst alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen, die am 01.07.2014 Wohnraum waren oder danach wurden. Ab dem 01.07.2019 betrifft sie Wohnraum insgesamt, also Miet- und Genossenschaftswohnungen, Einfamilienhäuser, Eigenheime mit und ohne Einliegerwohnung oder zweiter Wohnung sowie Eigentumswohnungen.

(2) Gegen Zweckentfremdung durch andere Vorschriften geschützter öffentlich-geförderter Wohnraum wird von dieser Satzung nur erfasst, wenn seine Zweckbindung gemäß den

¹³ Fünfjährige Laufzeit.

Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW – WFNG NRW – (§§ 22 u. 23) entfällt“ (ebd., S. 3).

Eine Zweckentfremdung ist dabei laut § 7 des Kölner Wohnraumschutzgesetzes wie folgt gefasst:

„(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte ohne Genehmigung nach § 8 dieser Satzung gemäß § 12 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes für andere Zwecke als zu Wohnzwecken verwendet wird. Eine solche ohne Genehmigung erfolgende Nutzung von Wohnraum ist verboten.(2) Eine bestimmungsgemäß als Zweitwohnung genutzte Wohnung kann ebenfalls diesem Verbot der Zweckentfremdung unterfallen.(3) Kurzzeitvermietungen stellen insbesondere sowohl die Vermietung von Ferienwohnungen als auch die an einen bestimmten Zweck geknüpfte, auch nicht gewerbliche Vermietung von Wohnräumen dar, insbesondere für Zwecke vorübergehender beruflicher Tätigkeit oder für eine von vorneherein nur kurzfristig angelegte Unterbringung zum Zwecke der Ausbildung oder des Studiums oder während eines Aufenthalts zur medizinischen Behandlung.(4) Werden bei einem Leerstand von Wohnraum Um- oder Neubaumaßnahmen geplant und würden die beabsichtigten Maßnahmen durch den Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses erheblich erschwert, ist die Anordnung einer Zwischenutzung zu Wohnzwecken, zum Beispiel durch den Abschluss von Zeitmietverträgen (§ 575 BGB), zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen in der Regel zumutbar“ (ebd., S. 5 f.).¹⁴

Hiermit liegt eine Überschneidung des Regelungsbereichs des Genehmigungsvorbehalts einer Sozialen Erhaltungssatzung hinsichtlich des Rückbaus und der Nutzungsänderung von Wohnraum und der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln vor.

Seit dem 1. Juli 2019 hat die Stadt Köln ein Online-Meldeportal freigeschaltet, in dem Bürgerinnen und Bürger Hinweise an die Stadt Köln melden können, wenn sie in ihrem Umfeld eine unerlaubte Zweckentfremdung von Wohnraum vermuten.

1.3.6 Vorkaufsrecht

„Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung zudem das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ausgeübt werden“¹⁵.

Gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021, AZ. 4 C 1.20) *„ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und*

¹⁴ Zulässig – aber vom ersten Tag anzeigepflichtig – ist eine Kurzzeitvermietung von Wohnraum von längstens 90 Tage/Kalenderjahr (Student*innen längstens 180 Tage/Kalenderjahr). Zweckentfremdung durch Wohnungsleerstand ist genehmigungspflichtig, wenn der Leerstand länger als 6 Monate andauert. Quelle jeweils: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/soziales/wohnen-wohnungshilfen/fragen-antworten-zum-wohnraumschutz>

¹⁵ Beschlussvorlage 2975/2021 der Stadt Köln (s. o.), S. 3.

genutzt wird sowie eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots¹⁶ aufweist. Die Norm sei eindeutig auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über das Vorkaufsrecht bezogen. Eine dahingehende Auslegung, dass die Vorschrift auf Vorkaufsrechte für Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung keine Anwendung findet, komme nicht in Betracht. Das OVG¹⁷ habe insofern nicht prüfen dürfen, ob zukünftig von erhaltungswidrigen Nutzungsabsichten auszugehen ist.“¹⁸

Möchte ein/e Käufer*in die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, hat er/sie gemäß § 27 Absatz 1 Satz 1 BauGB die Möglichkeit, eine Abwendungsvereinbarung mit der Stadt zu treffen, in der sich der/die Käufer*in verpflichtet, die Missstände gemäß des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots zu beseitigen.

Die Anwendung des Vorkaufsrechts greift damit gemäß aktueller Rechtsprechung „nur“ beim Vorliegen erheblicher städtebaulicher Mängel und/oder Leerstand. In diesem Zusammenhang äußert sich der Deutsche Städte- und Gemeindebund kritisch wie folgt: *„Das gemeindliche Vorkaufsrecht muss immer dann zur Anwendung kommen können, wenn im Einzelfall verhindert werden soll, dass ein Gebiet oder Stadtquartier in einer Weise verändert wird, die den eigentlichen städtebaulichen Zielsetzungen, etwa der Erhaltung stabiler Wohnstrukturen, widerspricht. Hierzu zählt auch, wenn durch einzelne bauliche und sonstige Eingriffe eine negative Vorbildwirkung im Sinne einer Verdrängung der angestammten Bevölkerung entstehen könnte. Hierzu zählen insoweit auch erhaltungswidrige Nutzungsabsichten mit Blick auf eine bereits bestehende Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung). Der Bundesgesetzgeber ist gefordert, rasch eine entsprechende redaktionelle Klarstellung im BauGB vorzunehmen.“¹⁹#*

¹⁶ Im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

¹⁷ Hinweis ALP: In der Vorinstanz war die Klägerin gegen das ausgeübte Vorkaufsrecht erfolglos geblieben. *„Das Oberverwaltungsgericht war der Ansicht, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werden durfte, da erhaltungswidrige Entwicklungen (Anmerkung ALP: In Bezug auf die vorliegende Soziale Erhaltungssatzung) zu befürchten gewesen seien. Ein gesetzlicher Ausschlussgrund für das Vorkaufsrecht liege nicht vor; die zu erwartenden Nutzungen des Erwerbers seien ebenfalls zu berücksichtigen.“* (Quelle: Internetseite Deutscher Städte- und Gemeindebund).

¹⁸ Quelle: Internetseite Deutscher Städte- und Gemeindebund - <https://www.dstgb.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/wohnungspolitik/bundesverwaltungsgericht-zur-anwendung-des-kommunalen-vorkaufsrechts/>.

¹⁹ Quelle: ebd.

2 Untersuchungsdesign

2.1 Prüfkriterien der Anwendungsvoraussetzungen

2.1.1 Vorbemerkung

Wie schon in Kapitel 1.3.1 erläutert, ist die Zielsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Das heißt, nicht der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für sich genommen ist das Ziel, sondern die Verhinderung negativer städtebaulicher Folgen durch Verdrängungsprozesse der ansässigen Bevölkerung. Der Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung in einem Gebiet ist damit nur möglich, wenn davon auszugehen ist, dass eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (durch Verdrängung) tatsächlich mit maßgeblichen negativen städtebaulichen Folgen assoziiert ist.

Hierbei hat der Gesetzgeber weder näher ausgeführt, was unter dem „Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ (und damit der Gefährdung ihrer Zusammensetzung) und unter „städtebaulichen Gründen“ im Detail zu verstehen ist, noch hat er hinsichtlich der Art und Weise der Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen weitere Erläuterungen vorgenommen.

„In der Formulierung des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird ersichtlich, daß eine spezifische oder einzigartige Bevölkerungsstruktur im betrachteten Gebiet nicht verlangt wird, sie also nicht „besonders“ sein muß. Es soll sich um eine „intakte“ Bevölkerungsstruktur handeln, die im Verhältnis zum Gebiet schützenswert ist. Im Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 26. Januar 1987 wird bekräftigt, daß die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ gleichzusetzen ist mit dem Schutz vor Verdrängung (NVwZ 1987, 879, ZfBR 1987, 293 f). Dies beinhaltet auch die Möglichkeit, daß die Wohnbevölkerung in einem Gebiet eigendynamisch fluktuieren kann, auch ohne äußerlichen Verdrängungsdruck auf die Bevölkerung. Dies kann beispielsweise in Milieuschutzgebieten²⁰ von Bedeutung sein, in denen ein hoher Anteil an Studenten wohnt. Es ist deshalb nicht die Bevölkerungsstruktur im Vergleich zu anderen Gebieten gemeint, sondern die Beziehung zwischen der Bevölkerung des Gebiets und bestimmten städtebaulichen Gegebenheiten und Gründen, die es erfordern, daß diese Struktur erhalten bleiben soll. (Betker u.a. 1995 (S. 63))“²¹.

Der städtebauliche Milieuschutz ist ein Instrument des Verdrängungsschutzes (vgl. BVerfG, ZfBR 1987, 203). Es ist aber grundsätzlich kein Instrument des Mieterschutzes (vgl. Lemmel, Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Auflage 2002, § 172 Rdnr. 32; Schmidt-Eichstaedt, ZfBR 2002, 212, 213). Milieuschutzsatzungen können solche Wirkungen in einer Gemengelage sozialer, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Aspekte allenfalls als Rechtsreflex

²⁰ Synonyme Verwendung zu Sozialer Erhaltungssatzung.

²¹ Dipl.-Ing. Martin Geßner, genehmigte Dissertation an der Technischen Universität Berlin, „Leistungsfähigkeit des städtebaulichen Instruments Milieuschutz für die Stadtentwicklung in Berlin“, S. 25 f., Berlin 2008.

faktisch entfalten (vgl. May, DÖV 1994, 862, 864). Durch die Milieuschutzgebiete darf nicht jeder normale Änderungs- und Umzugsprozess verhindert werden. Die Milieuschutzsatzung ist vielmehr darauf gerichtet, die vorhandene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne der üblichen Sesshaftigkeit und Anhänglichkeit an das Quartier zu bewahren und ihr ein Verbleiben unter zumutbaren Bedingungen zu ermöglichen (vgl. Schmidt-Eichstaedt, a.a.O.).²²

2.1.2 Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – Kriterien und Indikatoren

Weithin methodisch anerkannt ist die Untersuchung der Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entlang der Kriterien **Aufwertungspotenzial**, **Verdrängungspotenzial** und **Verdrängungsdruck**. Eine Gefährdung liegt dabei nur vor, wenn alle drei Kriterien erfüllt sind (zum gesamten Untersuchungsablauf vgl. auch Abbildung 4 am Ende des Kapitels 2.1.3).

Hinsichtlich des **Aufwertungspotenzials** wird untersucht, ob bzw. in welchem Umfang die Aufwertung des Gebäudebestands in einem Gebiet aufgrund der baulichen Ausgangssituation überhaupt möglich bzw. wahrscheinlich ist. Nur wenn sich ein (maßgebliches) Aufwertungspotenzial festhalten lässt, ist der Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung möglich.

Bei der Analyse des **Verdrängungspotenzials** wird jener Bevölkerungsanteil im Untersuchungsgebiet ermittelt, für den in Folge modernisierungsbedingter Mietsteigerungen oder anderer Maßnahmen wie Nutzungsänderungen oder Umwandlungen in Eigentumswohnungen adäquater Wohnraum nicht mehr im bisherigen Umfang zur Verfügung stehen würde. Neben den per se zumeist verdrängungssensibelsten Bevölkerungsgruppen, Personen und Haushalte mit schwachem sozio-ökonomischen Hintergrund, können auch mittlere Einkommensschichten von Verdrängung betroffen sein.

Die Analyse des **Verdrängungsdrucks** setzt sich mit der Investitionsbereitschaft und Nachfragesituation der Wohnungsmarktakeure im Untersuchungsgebiet auseinander - v. a. in Hinblick auf Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, auch höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben.

Die folgende Abbildung 3 zeigt die von ALP für die Untersuchung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials sowie des Verdrängungsdrucks herangezogenen Indikatoren und Eckdaten in zusammengefasster Form auf. Die Kernindikatoren stellen die zentralen Merkmale zur Beurteilung der Ausprägung der drei Kriterien dar. Die flankierenden Eckdaten und Indikatoren dienen einem besseren allgemeinen Verständnis der untersuchungsrelevanten Situation im Untersuchungsgebiet sowie einer vertieften argumentativen Einbettung der Kernindikatoren. Daneben zeigt die Übersicht berücksichtigte Indikatoren hinsichtlich des Aspekts Gebietsbindung/Vernetzung im Untersuchungsgebiet auf.

²² Prof. Dr. Christian-W. Otto - <http://www.rechtsinstrumente.de/>

Abbildung 3: Übersicht Indikatoren und Eckdaten Prüfung Anwendungsvoraussetzung

Aufwertungspotenzial (Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen)		
Kernindikatoren	Raumeinheit(en), Zeit	Quelle
Baultersstruktur Wohnungen (in Wohngebäuden)	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Begehung 2022
Wohnungsausstattung: Heizung, Warmwasserversorgung, Balkon/Loggia/Dachterrasse/Terrasse, energetische Ausstattung, weitere maßgebliche Ausstattungsmerkmale Wohnung	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Gebäudequalitäten/-zustand - Fassade, Fenster und Dach	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Begehung 2022
Sanierungspotenziale, -maßnahmen (Energetik)	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Begehung 2022
Sanierungspotenziale und -maßnahmen auf Gebäudeebene	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Begehung 2022
Flankierende Eckdaten und Indikatoren	Raumeinheit(en), Zeit	Quelle
Wohnungsbestand (in Wohngebäuden)	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Begehung 2022
Wohnungsleerstand	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefrag. 2022
Baulücken und Mindernutzung, Potenzial Dachgeschossausbau	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Begehung 2022
Geförderter Mietwohnungsbestand (Typ A/1. Förderweg)	Stadt Köln, Bezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd, 2016/2021	Sekundärdaten Stadt Köln
Wohnungsstruktur: Größe, Zimmerzahl, durchschnittliche Wohnungsgröße, Pro-Kopf-Wohnfläche	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Verdrängungspotenzial (Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen)		
Kernindikatoren	Raumeinheit(en), Zeit	Quelle
Wohnform: Miete, Eigentum	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefrag. 2022
Arbeitslosigkeit (SGB II)	Stadt Köln, Bezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd, Untersuchungsgebiet, 2016/2021	Sekundärdaten Stadt Köln
Grundsicherung im Alter (SGB XII)	Stadt Köln, Bezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd, Untersuchungsgebiet, 2016/2021	Sekundärdaten Stadt Köln
Wohngeldbewilligte Haushalte	Stadt Köln, Bezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd, Untersuchungsgebiet, 2016/2021	Sekundärdaten Stadt Köln
Vorliegen Wohnberechtigungsschein	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Haushaltsnettoeinkommen: Einkommensklassen, Mittelwert Äquivalenzeinkommen, Äquivalenzeinkommen Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte, Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstypen, Einkommensdisparitäten (Äquivalenzeinkommen)	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Wohnkostenbelastung: Mieter*innenhaushalte, Mieter*innenhaushalte nach Haushaltstyp	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Flankierende Eckdaten und Indikatoren	Raumeinheit(en), Zeit	Quelle
Bevölkerungsstand und -entwicklung	Stadt Köln, Bezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd, Untersuchungsgebiet, 2016/2021	Sekundärdaten Stadt Köln
Entwicklung Altersstruktur/altersstruktureller Wandel	Stadt Köln, Bezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd, Untersuchungsgebiet, 2016/2021	Sekundärdaten Stadt Köln
Haushaltsstruktur: Haushaltstypen, durchschnittliche Haushaltsgröße, Migrationshintergrund	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Erwerbstätigkeit: Beschäftigungsverhältnis	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Erwerbstätigkeit: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung	Stadt Köln, Bezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd, Untersuchungsgebiet, 2016/2021	Sekundärdaten Stadt Köln
Bildungsniveau	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Entwicklung Anteil Ausländer*innen und Einwohner*innen mit Migrationshintergrund	Stadt Köln, Bezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd, Untersuchungsgebiet, 2016/2021	Sekundärdaten Stadt Köln

Verdrängungsdruck (Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen)		
Kernindikatoren	Raumeinheit(en), Zeit	Quelle
Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte: Haushaltsstrukturen, Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen), Mietenniveau/Nettokaltniete, Wohnkostenbelastung, Pkw-Besitz, Bildungsniveau	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Haushaltsnettoeinkommen (durchschnittliches Äquivalenzeinkommen: nach Wohndauer in der Wohnung, ohne Wohngemeinschaften und Singlehaushalte unter 30 Jahre	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Modernisierungstätigkeit seit 2017: ja/nein, Mittelwert durchgeführte Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen seit 2017, Einzelmaßnahmen durchgeführt seit 2017 sowie geplant (inkl. Dachgeschossausbau)	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Mietpreisangebote Medianwert unmöblierte Wohnungen (Bestand, € pro m ² nettokalt)	Stadt Köln, Bezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd, 2016/2021	Sekundärdaten Stadt Köln
Durchschnittliche Nettokaltniete pro m ² Wohnfläche	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Mietenniveau im Untersuchungsgebiet unterschieden nach Modernisierung, Baualterklasse und Wohnungsgröße	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Mieterhöhungen im Bestand: Vergleich vorherige und derzeitige Wohnungs-Nettokaltniete	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Anpassung bestehender Mietverträge	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Flankierende Eckdaten und Indikatoren	Raumeinheit(en), Zeit	Quelle
Vermieter*innenstruktur	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Begründung letzte Mieterhöhung	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Eigentümer*innenwechsel Wohnung	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Umwandlung von Wohnraum: Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte	Stadt Köln, Bezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd, 2016/2021	Sekundärdaten Stadt Köln
Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuung	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Gebietsbindung und Vernetzung im Untersuchungsgebiet		
Eckdaten und Indikatoren	Raumeinheit(en), Zeit	Quelle
Wohndauer/Sesshaftigkeit	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Umzugsabsichten: Gründe, Ziele	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Zufriedenheit mit dem Zusammenleben im Wohngebiet	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Kontakte in der Nachbarschaft	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022
Nutzung der örtlichen Infrastrukturen und Vernetzung im Wohnumfeld	Untersuchungsgebiet aktuell	ALP-Haushaltsbefragung 2022

Quelle: ALP 2022

2.1.3 Besondere städtebauliche Gründe

Wenn eine Gefährdung der vorhandenen Wohnbevölkerung im oben genannten Sinne festzustellen ist (zu den Indikatoren vgl. die Abbildung 3 am Ende des vorhergehenden Kapitels), gilt es 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. Zu nennen wären hier vor allem folgende negative Effekte:

- Verlust an preisgünstigem Wohnraum im Untersuchungsgebiet, Auslösung von Bedarf an Ersatzwohnraum andernorts sowie dort gegebenenfalls Initiierung von Verdrängungsprozessen.
- Verstärkung sozialräumlicher Polarisierungen im Stadtgebiet und den damit verbundenen negativen Folgen.
- 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.

Abbildung 4: Übersicht Untersuchungsablauf Soziale Erhaltungssatzung



Quelle: ALP 2022

2.2 Hinweise zur Datengrundlage – Auswertung Sekundär- und Primärdaten

Für die Analyse der soziodemografischen und wohnungsbezogenen Strukturen des Untersuchungsgebiets werden sowohl – vor allem durch die Stadt Köln zu Verfügung gestellte – Sekundärdaten²³, als auch die durch die ALP-Haushaltsbefragung und ALP-Ortsbegehung im Jahr 2022 generierten Primärdaten herangezogen.

Die Sekundärdaten bieten, soweit für einen interessierenden Indikator verfügbar, die Möglichkeit, Zeitreihen (gemäß Abstimmung mit der Stadt Köln im Zeitraum 2016 und 2021) auszuwerten, und das Untersuchungsgebiet mit dem Stadtteil Neustadt Süd, dem Stadtbezirk Innenstadt und Köln insgesamt zu vergleichen. Allerdings sind die Sekundärdaten nur zum Teil auch auf Teilgebietsebene (statistische Quartiere) verfügbar bzw. liegen ALP nicht immer auf Teilgebietsebene vor. Daneben ist zu beachten, dass die haushaltsbezogenen Sekundärdaten auf einer anderen methodisch-statistischen Basis als die Primärdaten der Haushaltsbefragung beruhen. Bei ersteren handelt es sich nicht um statistische Ergebnisse im Sinne einer Erhebung, sondern um rechnerisch ermittelte Schätzungen, bei denen bspw. Personen nach bestimmten Regeln Haushalten zugeordnet

²³ Amtliche/städtische Statistiken.

werden. Dieses Verfahren führt beispielsweise zu einer Überschätzung der Anzahl der Haushalte. Dies gilt insbesondere für die Gruppe der Einpersonenhaushalte.

Auf Basis der Primärdaten können im Gegensatz zu den Sekundärdaten haushaltsbezogene Auswertungen durchgeführt und aufgrund des umfassenden Fragenkatalogs wesentlich differenziertere Aussagen zum Wohnungsbestand getroffen werden, während Zeitreihenbetrachtungen nur bei schon wiederholter (identisch strukturierter) Befragung möglich sind.

2.3 Haushaltsbefragung

2.3.1 Erhebungsmethode

Grundsätzlich stehen für die Durchführung einer Haushaltsbefragung mehrere Methoden zur Auswahl: Zum einen eine „postalische schriftliche Haushaltsbefragung“, zum anderen eine „standardisierte persönliche Haushaltsbefragung (Interviews)“, die jeweils über spezifische Vor- und Nachteile verfügen. Im Zeitraum circa Mitte Juni (Zugang Fragebogen 1. Befragungswelle bei den Befragten) bis rund Mitte August 2022 (Redaktionschluss 2. Befragungswelle) wurde von ALP gemäß Beauftragung eine **fragebogenbasierte postalische schriftliche Haushaltsbefragung** im Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West durchgeführt. 9.302 Haushalte wurden hierfür angeschrieben, womit auftragsgemäß eine Vollbefragung²⁴ aller Haushalte im Untersuchungsgebiet durchgeführt wurde.

Ergänzende Online-Befragung: Neben der postalischen Beantwortung konnten die Haushalte die Fragen alternativ auch im Internet beantworten. Hierfür wurde eine Online-Eingabemaske programmiert. Die Befragung war passwortgeschützt. So konnte sichergestellt werden, dass sich ausschließlich angeschriebene Haushalte an der Befragung beteiligten. Um auszuschließen, dass Haushalte sowohl postalisch als auch online an der Befragung teilnehmen, wurde ein individualisiertes Passwort auf dem Fragebogen abgedruckt.

Mit einem Fragebogenrücklauf von 2.973 („Brutto-Rücklauf“) - hiervon 2.772 verwertbare Fragebögen („Netto-Rücklauf“) - wurde eine für vergleichbare Untersuchungen sehr gute Rücklaufquote von rund 32 % brutto bzw. rund 30 % netto erreicht. 46 % (Brutto-Rücklauf) bzw. 49 % (Netto-Rücklauf) der Fragebögen erreichten ALP postalisch, 54 % (Brutto-Rücklauf) bzw. 51 % (Netto-Rücklauf) der Fragebögen wurden auf der eingerichteten Online-Plattform ausgefüllt.

Zur Stichprobe und zum Vorgehen bei der Befragungsdurchführung im Detail vgl. im Anhang Kapitel 9.1.1. Weitere Informationen zum Rücklauf und zur Repräsentativität können im Anhang dem Kapitel 9.1.2 entnommen werden.

²⁴ Ohne Personen, die in Heimen leben. Zum einen fragen diese Personen keinen „regulären“ Wohnraum nach, zum anderen sind diese Personen nicht von Verdrängung (i. S. der Zielsetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung) bedroht.

2.3.2 Erhebungsinhalte

Die Grundlage der Repräsentativerhebung bildete ein standardisierter Fragebogen (vgl. im Anhang Kapitel 9.1.3)²⁵. Der Fragebogen basiert im Grundsatz auf einem erprobten Kriterienkatalog, der bereits in anderen Untersuchungsgebieten einer Sozialen Erhaltungssatzung eingesetzt wurde und der in Abstimmung mit der Auftraggeberin, der Stadt Köln, im Detail auf die konkrete Untersuchung abgestimmt wurde.

In der Befragung wurden folgende Inhalte/Tatbestände ermittelt:

- Wohnortbezogene Fragen: Seit wann ansässig im Gebiet/in der Wohnung, vorheriger Wohnort
- Wohnen zur Miete (wenn ja, über Wohnberechtigungsschein?) oder im Eigentum
- Vermieterstruktur und Eigentümerwechsel
- Umfangreiche Angaben zur genutzten Wohnung: Circa-Baualter, Größe, Zimmeranzahl, Ausstattung im Detail
- Fragen zur Gebäudeausstattung (beispielsweise Aufzug)
- Wohnkostenbezogene Fragen im Einzelnen
- Letzte Mieterhöhung: Umfang, Zeitpunkt, Begründung
- Durchgeführte und geplante Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen im Detail (in der Wohnung, im Gebäude)
- Zweckentfremdung von Wohnraum im Gebäude durch Nutzung als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuung – insoweit den Befragten bekannt
- Wohnungsleerstand im Gebäude – insoweit den Befragten bekannt
- Gebietsbindung, Nutzung lokaler Infrastrukturen
- Beurteilung des Zusammenlebens im Wohngebiet und des Verhältnisses zu Nachbarn*innen
- Umzugsabsichten: Gründe, präferiertes Umzugsziel
- Soziodemografische und -ökonomische Eckdaten der befragten Haushalte: Haushaltgröße, Haushaltstyp/Lebensform, Alter der Haushaltsmitglieder, derzeitiger Beruf/derzeitige Tätigkeit der Haushaltsmitglieder (ab 15 Jahre), Bildungsniveau/höchster Schulabschluss der Haushaltsmitglieder (ab 15 Jahre), Haushaltsmitglieder mit ausländischer Staatsbürgerschaft oder mit Migrationshintergrund, Pkw-Besitz sowie Haushaltseinkommen.

²⁵ Der Fragebogen wurde in deutscher Sprache abgefasst. Auf mehrsprachige Erläuterungen wurde verzichtet. Die herkunftssprachliche Gestaltung der Befragungsunterlagen (Fragebogen und Datenschutzhinweise) stellt vor dem Hintergrund einer multinationalen Bewohnerschaft eine große Herausforderung dar. In Köln lebt eine Vielzahl von Nationalitäten. Längst dominieren nicht mehr nur einige wenige Nationalitäten die Gruppe der ausländischen bzw. nicht deutschsprechenden Bevölkerung.

(Unter anderem) auf Basis der Auswertung der repräsentativen Haushaltsbefragung wird geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung im Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West gegeben sind und ob die Gebietsabgrenzung des Untersuchungsgebiets nach innen plausibel ist. Zudem werden die für den Vollzug erforderlichen Grundlagen (gebietstypische Ausstattungsmerkmale) erhoben.

2.4 Experten*innengespräche

Zusätzlich zur Haushaltsbefragung, zur Ortsbegehung und zur Auswertung der statistischen Sekundärdaten hat ALP sieben leitfadengestützte²⁶, je nach Wunsch der Gesprächspartner*innen persönlich vor Ort, telefonisch oder als Videocall durchgeführte, Experten*innengespräche mit lokalen Akteuren*innen geführt, um die quantitativen Untersuchungsergebnisse qualitativ abzusichern. Die Akteure*innen wurden - in Abstimmung mit ALP - durch die Auftraggeberin benannt. Auf dieser Grundlage wurden mit den unten genannten Institutionen/Vertreter*innen Gespräche geführt.

- Bezirksbürgermeister des Kölner Bezirks Innenstadt
- Bürgergemeinschaft Rathenauplatz e.V. (vertreten durch ein langjähriges Mitglied)
- Interkulturellen Dienst der Stadt Köln (Gespräch mit der in den Gebieten Innenstadt und Lindenthal zuständigen Bearbeiterinnen)
- Seniorennetzwerk Neustadt/Süd (Gespräch mit der Koordinatorin)
- Herz Jesu Kirche - Katholische Pfarrgemeinde St. Mauritius und Herz Jesu Köln (Gespräch mit dem Pastor)
- Verein FAIR.STÄRKEN e.V. - Gemeinnütziger Verein Köln (Gespräch mit der Geschäftsführerin)
- Unternehmen „die wohngemeinschaft“ (Café/Bar, Hostel, Kreativräume, Theater), Betreiber: planbar events GmbH – Gespräch mit einem der Geschäftsführer

2.5 Ortsbegehungen, Aufnahme des Gebäudebestands

Im Juli 2022 erfolgte im Untersuchungsgebiet durch ALP eine adressscharfe Aufnahme der Struktur und des Zustandes des Gebäudebestandes durch Mitarbeiter von ALP. Die Begehung dient vor allem dazu, einzelne Sachverhalte, die statistische Daten nicht abbilden können, zu klären und zu überprüfen.

²⁶ Der Interviewleitfaden wurde eng mit der Stadt Köln abgestimmt und fußte unter anderem maßgeblich auf durch die Stadt Köln formulierten Erkenntnisinteressen.

3 Merkmale des Untersuchungsgebiets

3.1 Historische Entwicklung, Überblick städtebauliche Situation

Die Kölner Neustadt ist als gründerzeitliche Stadterweiterung zwischen dem Bereich der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauer - nun in dessen unmittelbarer Nähe der Straßenzug der sogenannten Ringe - und dem geschliffenen Festungsring - nun Bahntrasse und innerer Grüngürtel - entstanden. Geplant war die Neustadt überwiegend als Wohnviertel für die gutbürgerliche und gehobene Bevölkerung, verlor aber spätestens nach dem zweiten Weltkrieg diesen Charakter und präsentierte sich danach sozial deutlich gemischerter.

Der im Untersuchungsgebiet liegende Rathenauplatz und sein Umfeld (Rathenau-Viertel) waren bis in die 30er Jahre bis zur Verfolgung und Vertreibung der jüdischen Bevölkerung durch ein (großbürgerliches) jüdisches Leben geprägt. Die im Jahre 1899 eingeweihte große und repräsentative Kölner Synagoge an der Roonstraße in Höhe des Rathenauplatzes wurde in der Reichsprogromnacht schwer beschädigt und 1959 nach zweijähriger Bauzeit wiedereröffnet. Heute wird das Gebäude von der Synagogen-Gemeinde Köln²⁷ (Körperschaft des öffentlichen Rechts (KdöR)) genutzt – zu den dort vorgehaltenen Angeboten siehe Kapitel 3.4. Die Angebote und Einrichtungen sprechen jüdische Einwohner*innen in Gesamtköln wie auch im Umland an.

Für Kölner Verhältnisse zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch einen hohen Bestand an gründerzeitlicher Bebauung, vor allem rund um den Rathenauplatz, aus, was seine Attraktivität als Wohnstandort steigert. *„Der nördliche Bereich zeigt hingegen ein heterogenes Ortsbild durch einen Mix aus Vorkriegs-, Nachkriegs- und Neubauten, mit ebenfalls zum Teil sichtbaren baulichen Sanierungsmaßnahmen.“*²⁸ Im Osten und Norden des Untersuchungsgebietes liegt eine *„starke gewerbliche Prägung (Büro, Einzelhandel, Gastronomie)“*²⁹ vor.

Der Großteil des Untersuchungsgebietes ist durch eine hohe Dichte und explizit urbane Struktur gekennzeichnet. Typisch für die Struktur der Neustadt im Allgemeinen wie auch das Untersuchungsgebiet im Besonderen ist daneben, dass sich an den Kreuzungen der Ausfallstraßen, die zum Teil noch auf den Trassen der alten Römerstraßen verlaufen, mit den Ringen 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 maßgeblich: der Yitzhak-Rabin-Platz sowie im besonderen Maße der Rathenauplatz, eine rund 2,8 Hektar große Parkanlage.

²⁷ Sie ist eine der größten jüdischen Gemeinden in Deutschland und die älteste Gemeinde nördlich der Alpen. Sie bildet wie die Gemeinden von Frankfurt, Hamburg und Berlin innerhalb des Zentralrats der Juden in Deutschland einen eigenständigen Landesverband (Quelle: Wikipedia).

²⁸ Quelle: Anlage 2: Steckbrief Neustadt Süd-West - Anlage zum Aufstellungsbeschluss Neustadt Süd-West, Stadt Köln 2012, S. 2.

²⁹ Ebd.

Er beherbergt zwei Spielplätze, eine Boulebahn und den von der Bürgergemeinschaft Rathenauplatz e.V. betriebenen³⁰ Biergarten Rathenauplatz. Beide Angebote sind gemäß Expertengespräch mit der Bürgergemeinschaft sehr gut als Veedelstreff angenommen. Der Rathenauplatz trägt maßgeblich zur Attraktivität des Untersuchungsgebietes in seinem mittleren und südlichen Bereich bei.

3.2 Städtebauliche Konzepte

Für die Betrachtung des Untersuchungsgebiets sind folgende städtebauliche/stadtplanerische Konzepte von Belang:

- Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“³¹:

Im Rahmen des **räumlichen Leitbildes** sind sieben sogenannte **Zukunftsräume**³² ausgewiesen, denen sich die Stadt prioritär widmen wird, da in ihnen „*besonders viele strategisch bedeutsame Entwicklungen zusammen(kommen), die eine integrierte und räumlich zusammenhängende Planung erfordern, um sie im Sinne der gesamtstädtischen Zielsetzung zu entwickeln.*“ Das Untersuchungsgebiet fällt in den Zukunftsraum Innenstadt und grenzt an den Zukunftsraum S-Bahn-Ring.

In der **Zielkarte**³³ **Wohnen**³⁴ werden folgende das Untersuchungsgebiet betreffende Aussagen getroffen:

„Strategische Empfehlung: höchste Dichte – Verhältnis gebauter Geschossfläche zu Siedlungsfläche höher als 1,5“

„Zukunftsachsen: Entwicklung und Profilierung übergeordneter Funktionen, stadträumlicher und städtebaulicher Qualitäten“ (ALP: Aussagen betreffen im Untersuchungsgebiet den Straßenverlauf Aachener Straße und sein Umfeld)

„Stadtachsen: Sicherung und Weiterentwicklung gesamtstädtischer und lokaler Nutzungen; Aufwertung stadträumlicher und städtebaulicher Qualitäten“ (ALP: Aussagen betreffen im Untersuchungsgebiet den Straßenverlauf der Ringe und ihr Umfeld sowie den Bereich Luxemburger Straße und Barbarossaplatz inklusive Umfeld)

³⁰ Verpachtet an einen Gastronomen.

³¹ „Die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ ist ein Kompass für eine zukunftsgerichtete, strategische und nachhaltige Stadtentwicklung. Sie adressiert die zukünftigen Herausforderungen Kölns als wachsende Metropole und identifiziert zentrale Handlungserfordernisse der Stadtentwicklung“. Quelle: „Die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ – Kurzfassung, Stadt Köln 2022, S. 4,

³² Ebd., S. 32/33.

³³ Bei den Zielkarten handelt es sich jeweils um skizzenhaften, nicht um „parzellenscharfe“ Darstellungen.

³⁴ Ebd., S. 20/21.

„Aufwertung des öffentlichen Raums an Straßen, Kreuzungen und Rheinquerungen“ (ALP: Aussagen betreffen im Untersuchungsgebiet den Rudolf- und den Barbarossaplatz³⁵)

„Einrichtung neuer Haltestellen“ (ALP: im Untersuchungsgebiet bzw. an dessen westlichem Rand ist im Bereich der Schnittstelle Aachener Straße/Grüngürtel ein Standort für eine zusätzliche Haltestelle auf der Regionalbahntrasse markiert)

In der [Zielkarte Wirtschaft](#)³⁶ werden folgende das Untersuchungsgebiet betreffende Aussagen getroffen (Auswahl):

„Ausbau und städtebauliche Aufwertung der Versorgungszentren³⁷. Prüfung als Standorte für Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Kreativwirtschaft“ (ALP: im Untersuchungsgebiet sind Teilbereiche des Nahversorgungszentrums Aachener Straße und des Nahversorgungszentrums Zülpicher Platz/Barbarossaplatz verortet)

In der [Zielkarte Soziales, Kultur und Bildung](#)³⁸ werden folgende das Untersuchungsgebiet betreffende Aussagen getroffen:

„Ausbau der Bildungs- und Sozialinfrastruktur“ (ALP: betrifft das gesamte Untersuchungsgebiet)

„Ausbau und städtebauliche Aufwertung der Versorgungszentren (ALP. Vgl. oben)
„Entwicklung und Stärkung von Begegnungsorten und Gestaltung des öffentlichen Raums“

In der [Zielkarte Mobilität](#)³⁹ werden folgende das Untersuchungsgebiet betreffende Aussagen getroffen:

„Maßnahmen zur erheblichen Minderung des MIV“ (ALP: betrifft das gesamte Untersuchungsgebiet)

„Einrichtung neuer Haltestellen“ (vgl. oben)

„Verbesserung der Verknüpfung von S-Bahn- und Stadtbahn-Haltestellen“ (ALP: betrifft Bereich Bahnhof Köln Süd. Daneben wird – wenn realisiert – die Schließung des S-Bahn-Ringes die ÖPNV-Lagegunst des Untersuchungsgebiets nochmals verbessern)

In der [Zielkarte Grün und Klima](#)⁴⁰ werden folgende das Untersuchungsgebiet betreffende Aussagen getroffen:

³⁵ Sie liegen zum Teil im Untersuchungsgebiet.

³⁶ Ebd., S. 22/23.

³⁷ Hinweis ALP: gemeint sind Versorgungszentren gemäß Ausweisung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010, Stadt Köln / CIMA / GMA.

³⁸ Ebd., S. 24/25.

³⁹ Ebd., S. 26/27.

⁴⁰ Ebd., S. 28/29.

„Hitzebelastete Siedlungsflächen (Prognose 2050)“ (ALP: gesamtes Untersuchungsgebiet)

„Verbesserung des kleinräumigen Stadtklimas“ (ALP: gesamtes Untersuchungsgebiet)

„Lärminderung an Straßen und Schienen mit erhöhter Belastung in Siedlungsgebieten“ (ALP: im Untersuchungsgebiet Bereiche Aachener Straße, Ringe und Bahntrasse)

- **Masterplan Innenstadt von 2007/2008.** „Im Rahmen der Fortschreibung (ALP: in Bearbeitung) des Städtebaulichen Masterplans Innenstadt wird der Interventionsraum "Innerer Grüngürtel" als wesentlicher Handlungsschwerpunkt definiert.“⁴¹
- **Kölner Gesamtstrategie für die Gestaltung des öffentlichen Raums.** „Im Dezember 2017 hat der Rat für das gesamte Stadtgebiet eine umfangreiche Strategie zur Gestaltung des öffentlichen Raums beschlossen. Durch die konkreten Leitlinien werden alle Partnerinnen und Partner, die im öffentlichen Raum agieren, zu einer gemeinsamen Gestaltungslinie verpflichtet.“⁴²
- **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010:** Das EHZK weist im Untersuchungsgebiet – dabei jeweils in mehr oder minder großen Teilbereichen - drei zentrale Versorgungsbereiche aus: Die **Kölner City** ragt mit ihrem westlichsten und südwestlichsten Teil bis in den östlichen Rand des Untersuchungsgebietes hinein (Bereiche Händelstraße nördlich Richard-Wagner-Straße, östliches Ende Richard-Wagner-Straße ab Händelstraße, Ringstraßen ca. zwischen Rudolfplatz und Grenze Nahversorgungszentrum Zülpicher Platz / Barbarossaplatz). Das **Nahversorgungszentrum Aachener Straße** erstreckt sich ca. zwischen der Bahntrasse entlang der Aachener Straße bis zur Kreuzung mit der Händelstraße/Brabanter Straße und liegt größtenteils im Untersuchungsgebiet. Das **Nahversorgungszentrum Zülpicher Platz / Barbarossaplatz** befindet sich grob, wie der Name schon sagt, im Umfeld dieser beiden Plätze inklusive des verbindenden Bereichs des Hohenstauenrings. Es liegt geschätzt ca. zur Hälfte im Untersuchungsgebiet. Nahversorgungszentren dienen der Bevölkerung des (näheren) Umfeldes zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Aktuell befindet sich die **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2020** in der politischen Beratung. Das Untersuchungsgebiet betreffende maßgebliche Veränderungen der Klassifizierungen und Zuschnitte der genannten zentralen Versorgungsbereiche liegen nicht vor.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurde bisher kein **Sanierungsgebiet** ausgewiesen; eine Ausweisung ist aktuell nicht geplant.

⁴¹ Quelle: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/staedtebaulicher-masterplan-innenstadt/konzept-staedtebaulicher-masterplan-innenstadt>

⁴² Quelle: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/gestaltungshandbuch>

3.3 Planungen, Umfeldentwicklungen

Planungen im Untersuchungsgebiet

Soweit ALP bekannt, liegen im Untersuchungsgebiet keine umfangreichen städtebaulichen und infrastrukturellen Planungen vor, die dessen Attraktivität maßgeblich verändern würden. Als kleinere und sehr kleine Projekte sind zu nennen:

- An der Adresse Kyffhäuserstraße 26-28 (Kwartier Latäng) erstellt ein privater Entwickler am Standort einer ehemaligen Flüchtlingsunterkunft bis Frühjahr 2025 26 Eigentumswohnungen⁴³. Der bestehende Altbau zur Straßenseite wird grundlegend modernisiert, rückseitig erfolgt ein Neubau um einen kleinen begrünten Innenhof. Projektiert sind 1- bis 5-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen ca. 30 bis 200 Quadratmetern. Vorgesehen ist eine gehobene Ausstattung mit unter anderem zwei Aufzugsanlagen, Tiefgarage, einer Ausstattung überwiegend mit alternativ Loggia/Balkon/Terrasse, bodentiefen Fenstern, hochwertigen Bodenbelägen, Fußbodenheizung, hochwertiger Küchen- und Badausstattung, offenen Küchen und Video-Gegensprechanlagen. Zum aktuellen Stand beträgt der Kaufpreis für eine 1-Zimmerwohnung⁴⁴ ab circa 290.000 Euro, für eine 4-Zimmer-Maisonettewohnung rund 1.4300.000 Euro und eine 5-Zimmerwohnung circa 1.370.000 Euro.
- An der Adresse Lindenstraße 85 erfolgt zum September 2023 - verteilt auf zwei 50er Jahre Wohnhäuser⁴⁵ - der Neubau von vier Maisonette-Eigentumswohnungen in Form einer Dachaufstockung einer fünften und sechsten Etage⁴⁶. Die 4- bis 5-Zimmerwohnungen verfügen über minimal 98 m² bis maximal 129 m²; alle sind mit einer Dachterrasse versehen. Weitere Ausstattungsmerkmale sind unter anderem: bodengleiche Dusche, Fußbodenheizung, Video-Gegensprechanlage. Gemäß der Quelle Neubaukompass.de werden Preise zwischen rund 682.000 bis 880.000 Euro aufgerufen. Daneben werden die insgesamt 20 Bestandswohnungen (teilweise bezugsfrei, teilweise vermietet; alle mit Balkon oder kleiner Terrasse) mit einer Größe von circa 50 bis 80 m² an Eigennutzer oder Kapitalanleger vermarktet.
- Laut Information eines Expertengesprächs ist die Umnutzung des Gebäudes des ehemaligen Hotel Hopper et cetera als Townhouse/Wohngebot für solvente Studenten vorgesehen. ALP konnte dies im Rahmen einer Online-Recherche nicht verifizieren.

Im Rahmen der Expertengespräche wurde ALP auf die Akteure GLOBAL-ACT GmbH und WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH aufmerksam gemacht, die im Untersuchungsgebiet und in seinem Umfeld weiterhin ein großes Interesse (an erster Stelle die GLOBAL-ACT GmbH) am Ankauf von Immobilien zeigen, um diese letztlich als Eigentumswohnungen zu vermarkten. Aktuell vermarktet die GLOBAL-ACT GmbH in rund fünf

⁴³ Quelle: <https://www.estelle-cologne.de/>

⁴⁴ Jeweils ohne Pkw-Stellplatz.

⁴⁵ Gebäude mit Erbbaupertrag ab 3/2007 über 198 Jahre.

⁴⁶ Quelle: <https://www.wvm-immobilien.de/projekte/d1/quartier/lindenstrasse-85>.

Häusern im Untersuchungsgebiet Eigentumswohnungen – soweit ersichtlich, hat in diesem Zusammenhang punktuell ein Dachgeschossausbau stattgefunden. Es handelt sich häufig um Gebäude der Baualtersklasse 50er/60er Jahre sowie um kleinere und mittelgroße Wohnungen.

Auch im **direkten Umfeld des Untersuchungsgebietes** sind ALP keine größeren Wohnungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen bekannt, die dessen Attraktivität grundsätzlich berühren. In der Huhnsgasse 45-51 (Altstadt) entstehen zwei Neubauten mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen.

Direkt nordöstlich des Untersuchungsgebiets sind vor kurzem am Rudolfplatz die Wallarkaden fertiggestellt worden. Auf rund 13.600 m² Mietfläche sind gehobene Flächen für Büro-, Gewerbe- und Gastronomienutzung entstanden, wodurch dieser Standort immobilienmarktseitig aufgewertet wurde.

3.4 Infrastrukturelle Ausstattung

Wie die folgende Abbildung 5 aufzeigt und wie schon weiter oben ausgeführt (vgl. Kapitel 1.2), zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch eine sehr guten **ÖPNV-Anbindung** sowie die attraktive **Randlage zum Inneren Grüngürtel** aus. Der **Rathenauplatz** mit seiner parkähnlichen Gestaltung, dem Biergarten und den beiden großen Spielplätzen ist im Gesamtkölner Vergleich als städtischer Platz und Grünbereich eine herausgehobene Freifläche. Der Rathenauplatz ist sehr beliebt und sehr gut angenommen.

Das Untersuchungsgebiet und sein Umfeld zeichnen sich durch eine ausgeprägte Ausstattung mit **Veranstaltungsorten** (kleine Theater, Kinos, Kulturzentren) sowie **Clubs gemäß des Clubkatasters**⁴⁷ der Stadt Köln aus. Letztere konzentrieren bezogen auf das Untersuchungsgebiet zum einen im Norden sowie vor allem im südlichen Bereich (Studentenviertel und dessen Randlagen). Im Bereich der Zülpicher Straße hat sich verstärkt in den letzten Jahren eine „Feierkultur“ vorrangig jüngerer Besucher*innen etabliert, die (auch) stark im öffentlichen Raum stattfindet (Stichwort „Ballermannisierung“). Hiermit verbunden ist eine deutliche Störung der lokalen Wohnbevölkerung durch Lärm, Vermüllung et cetera.

Auffällig ist die gute Versorgung mit **Krankenhäusern** – diese befinden sich im Umfeld der Ringe. Daneben wurde in den Expertengesprächen thematisiert, dass im Bereich der Ringe auch ein gutes **Facharztangebot** vorhanden sei.

⁴⁷ „Definitionsgrundlage für die Aufnahme in das Clubkataster ist, dass die zu erfassenden Clubs privatwirtschaftlich betriebene Musikspielstätten sind, die sich einem künstlerischen Anspruch oder einer Minderheitenkultur verpflichtet fühlen. Diese Clubs müssen mindestens 25 Live-Konzerte und/oder mindestens 30 Veranstaltungen mit „künstlerischen DJs“ pro Jahr durchführen. Die Veranstaltungen müssen öffentlich sein. Eine Spielstätte kann als Club bezeichnet werden, wenn die Publikumskapazität 2.000 Personen nicht überschreitet.“ Quelle: <https://offenedaten-koeln.de/dataset/club-kataster-koeln>.

Beratungs- und Unterstützungsangebote, Angebote für Kinder – und Jugendliche sowie für Senior*innen sind im Untersuchungsgebiet vorhanden, aber nicht in „massierter“ Form. Das Gebiet profitiert allerdings diesbezüglich von seiner Lage im Stadtraum und Angeboten um Umfeld.

Eine Besonderheit stellt der historische Standort der Kölner Synagogengemeinde an der Roonstraße in Höhe des Rathenauplatzes dar. Er vereint neben der Synagoge, dem Rabbinat und der Mikwe eine Kindertagesstätte, ein Jugendzentrum und ein koscheres Restaurant. Die Angebote und Einrichtungen sprechen jüdische Einwohner*innen in Köln insgesamt wie auch im Umland an. Als weitere religiöse Einrichtungen im Untersuchungsgebiet sind eine Moschee an der Roonstraße, die katholische Herz Jesu Kirche am Zülpicher Platz sowie das Provinzialat der norddeutschen Dominikaner im Dominikanerkloster Heilig Kreuz in der Lindenstraße zu nennen.

Im Untersuchungsgebiet sind diverse Kitas ansässig, die sich schwerpunktmäßig im stärker „familieneeigneten“ mittleren und nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes konzentrieren. Im Gebiet befinden sich zwei große, attraktive und sehr gut angenommene Spielplätze, die sich beide auf dem Rathenauplatz befinden.

Im Gebiet gibt es mit der Stephan-Lochner-Schule nur eine Grundschule, die grob im Südwesten des Untersuchungsgebiets verortet ist. Weiterführende Schulen befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet aber in dessen Umfeld. Daneben weist speziell das Umfeld des Untersuchungsgebietes mehrere Standorte berufsbildender Schulen auf.

Prägend für das Untersuchungsgebiet ist die Nähe zum Standort der Universität Köln – die Verbindung z. B. in das im Untersuchungsgebiet liegende Studentenviertel ist fußläufig ausgebildet.

Durch die Randlage zur Altstadt besteht auch eine relative Nähe zum dortigen Kulturangebot mit unter anderen diversen Museen.

In der Gesamtschau liegt hiermit eine sehr attraktive infrastrukturelle Einbindung des Untersuchungsgebiets vor, die maßgeblich seine Attraktivität des Wohnstandorts Neustadt Süd-West beiträgt.

Abbildung 5: Infrastruktureinrichtungen (Auswahl) Untersuchungsgebiet und Umfeld



Infrastruktureinrichtungen

- | | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Bus | Universität Köln | Sonstige Infrastruktureinrichtungen |
| Straßenbahn | Religiöse Einrichtung | Kinder-, Jugendarbeit |
| Bahnhof (Regionalbahn) | Museum, Archiv | Angebot für Senioren*innen |
| Kita | Bibliothek | Beratung, Unterstützung |
| Grundschule | Veranstaltungsort (inkl. Kulturzentren, Kinos) | VHS |
| Weiterführende Schule | Clubkataster Stadt Köln | Sonderflächen |
| Berufsbildende Schule | Krankenhaus | Grünanlage |
| Fachhochschule, Hochschule (ohne Uni) | | Friedhof |
| | | Spielplatz |
| | | Gewässer |
| | | Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West |

Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster; Infrastrukturen teilweise gemäß www.offenedaten-koeln.de/; Bearbeitung: ALP, 2022

4 Aufwertungspotenzial (Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen)

Hinsichtlich des **Aufwertungspotenzials** wird untersucht, ob bzw. in welchem Umfang die Aufwertung des Gebäudebestands in einem Gebiet aufgrund der baulichen Ausgangssituation überhaupt möglich bzw. wahrscheinlich ist. Nur wenn sich ein (maßgebliches) Aufwertungspotenzial festhalten lässt, ist der Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung möglich.

4.1 Flankierende Eckdaten und Indikatoren

4.1.1 Wohnungsbestand

Gemäß der Begehung von ALP im Juli 2022 gibt es rund 9.600 Wohnungen in Wohngebäuden im Untersuchungsgebiet. Da sich die Teilgebiete hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl unterscheiden (vgl. Tabelle 1 oder Tabelle 12) ermittelt sich – grob korrespondierend hierzu – auch eine Spanne hinsichtlich des Wohnungsbestands. Die größte Anzahl an Wohnungen ist mit knapp 1.850 im Teilgebiet Studenten-Viertel, die geringste mit knapp 950 im Teilgebiet Lützowstraße verortet.

Tabelle 2: Wohnungsbestand (in Wohngebäuden)

Teilgebiete	Wohnungsbestand	
	Anzahl	Anteil
Untersuchungsgebiet	9.581	100,0%
Studenten-Viertel	1.831	19,1%
Jean-Claude-Letist-Platz	1.178	12,3%
Yitzhak-Rabin-Platz	1.483	15,5%
Aachener Str.	1.183	12,3%
Lützowstr.	948	9,9%
Rathenauplatz	1.480	15,4%
Dasselstr.	1.478	15,4%

Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: Begehung ALP, 2022

Wie im Kapitel 5.2.1 dargestellt, dominiert der Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte respektive der Mietwohnungen im Untersuchungsgebiet insgesamt wie auch in den

einzelnen Teilgebieten sehr deutlich. Das Potenzial für Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum ist dementsprechend groß bzw. gegeben. Zwar bieten die mietrechtlichen Regelungen den Bestandsmieter*innen einen guten Schutz vor einer (kurzfristigen) Kündigung, eine Verdrängung und strukturelle Veränderungen können die mietrechtlichen Regelungen jedoch nicht verhindern. Wird eine Wohnung freigezogen (ggf. motiviert durch finanzielle Anreize/Auszugsprämien oder durch Mieterhöhungen im Zuge von wohnwertsteigernden Maßnahmen) kann ein Verkauf der Wohnung erfolgen. Hinweis: Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage in Form einer Umwandlungsverordnung (vgl. Kap. 1.3.4) besteht auch im Falle eines Erlasses einer Sozialen Erhaltungsansatz kein diesbezüglicher Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

4.1.2 Leerstand, Baulücken und Mindernutzung, Potenzial Dachgeschossaufbauten

Auf die Frage „Stehen in Ihrem Haus Wohnungen dauerhaft leer?“ (vgl. Tabelle 3, Rundungsdifferenzen möglich) antworteten 80 % der befragten Haushalte mit „nein“, 7 %, mit „ja“ und 13 % mit „weiß nicht“.

Als Gründe für den Wohnungsleerstand wurden vor allem angeführt:

- Sanierung/Modernisierung (13 Nennungen)
- Zweitwohnung/Wohnung wird nicht genutzt/Gästewohnung (11 Nennungen)
- Eigentümer verstorben/Besitzer erkrankt/Eigentümer im Ausland (7 Nennungen)
- Nicht marktfähig/modernisierungsbedürftig (3 Nennungen)
- Spekulativer Leerstand (3 Nennungen)

Insbesondere die Leerstandsgründe „Zweitwohnung/Gästewohnung“ können als Indiz für eine Aufwertung gewertet werden. Ein Hinweis auf eine im Vergleich der Teilgebiete moderat erhöhte Wohnungsleerstandssituation ermittelt sich für die Gebiete Dasselstraße, Jean-Claude-Letist-Platz und Studenten-Viertel.

Tabelle 3: Wohnungsleerstand

Teilgebiet	Nein	Ja	Weiß nicht
Studenten-Viertel	76%	8%	16%
Jean-Claude-Letist-Platz	80%	8%	13%
Yitzhak-Rabin-Platz	81%	6%	13%
Aachener Str.	84%	5%	11%
Lützowstr.	82%	7%	10%
Rathenauplatz	82%	7%	11%
Dasselstr.	78%	11%	12%
Gesamt	80%	7%	13%

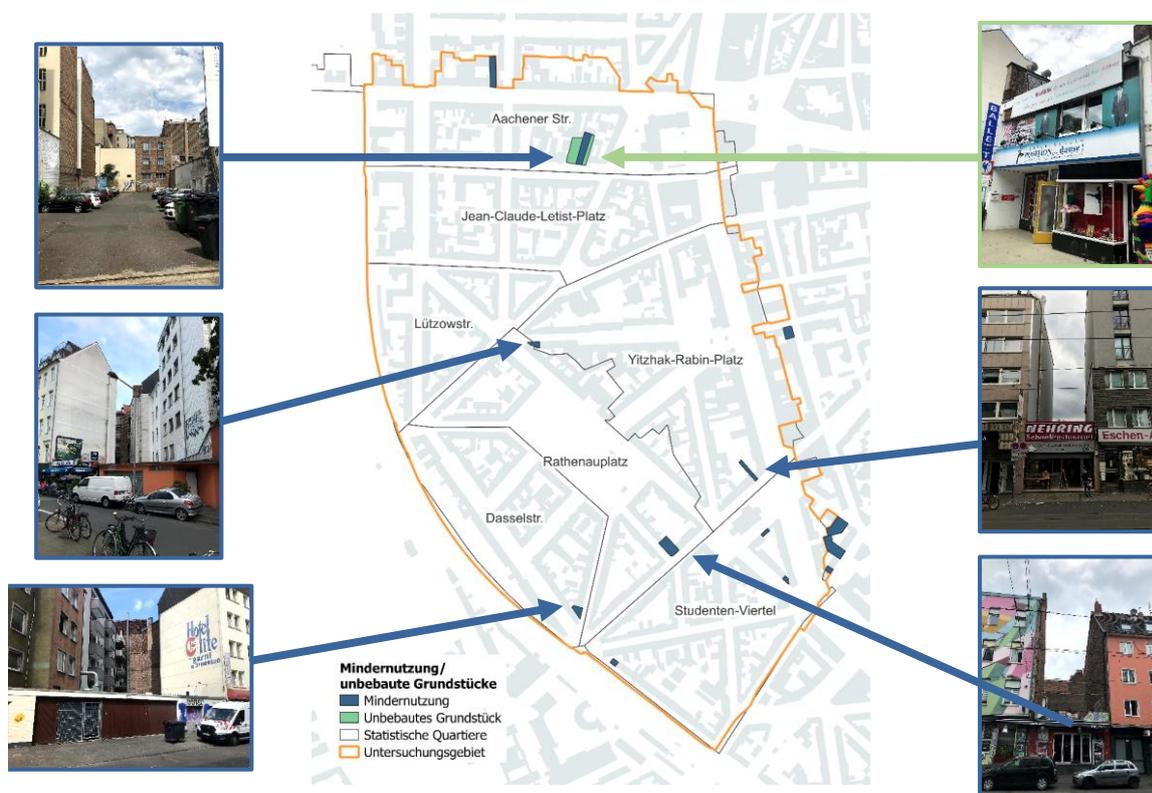
Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Die Abbildung 6 und 7 fußen auf der Ortsbegehung durch ALP und zeigen auf, dass Nachverdichtungspotenziale im Untersuchungsgebiet vor allem im Rahmen eines potenziellen **Dachgeschossaufbaus** (Aufsetzen eines weiteren Geschosses), punktuell auch in der Nutzungsintensivierung derzeit **mindergenutzter Flächen**, vorliegen. Demgegenüber kommt der Aktivierung **unbebauter Grundstücke** – wie die Begehung unter Berücksichtigung der durch die Stadt Köln gelieferten diesbezüglichen Informationen aufzeigt - vor dem Hintergrund der bereits bestehenden hohen baulichen Dichte keine nennenswerte Bedeutung zu.

Bei Betrachtung auf Teilgebietsebene lassen sich für alle Gebiete Potenziale für Dachgeschossaufbauten feststellen (vgl. Abbildung 7), wobei sich im Vergleich ein geringeres Potential für das Teilgebiet Rathenauplatz festhalten lässt.

Abbildung 6: Baulücken und Mindernutzung



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

Abbildung 7: Dachgeschossausbau



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

4.1.3 Geförderter Wohnungsbestand

Einen Indikator für das Aufwertungspotenzial stellt der gebundene/geförderte Wohnungsbestand dar. Aus der Bindung fallende Wohnungen können bei aufwendiger Modernisierung und darauffolgenden Mietsteigerungen den Aufwertungsdruck erhöhen (insbesondere bei vorhandenem Aufwertungspotenzial). Gleichzeitig kann ein langfristig gebundener Wohnungsbestand Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen entgegenwirken. Auf Basis der ALP vorliegenden Daten ist eine retrospektive Betrachtung in Form eines Vergleichs der Jahre 2016 und 2021 möglich.

Tabelle 4: Geförderter Mietwohnungsbestand (Typ A/1. Förderweg)

Raumeinheit	Anteil (%)* geförderte Mietwohnun- gen (Typ A/1. Förderweg) 2016**	Anteil (%)* geförderte Mietwohnun- gen (Typ A/1. Förderweg) 2021**	Prozentuale Veränderung 2016 zu 2021	Veränderung Prozent- punkte 2016 zu 2021
Stadt Köln	6,8	6,7	-1,1%	-0,1
Stadtbezirk Innenstadt	2,3	2,1	-8,5%	-0,2
Stadtteil Neustadt Süd	1,7	1,7	-0,7%	0,0
Raumeinheit	Anzahl** 2016	Anzahl** 2021	Prozentuale Veränderung 2016 zu 2021	Absolute Ver- änderung 2016 zu 2021
Stadt Köln	37.608	37.916	0,8%	308
Stadtbezirk Innenstadt	1.904	1.772	-6,9%	-132
Stadtteil Neustadt Süd	401	401	0,0%	0

Rundungsdifferenzen möglich.

*Anteil an Gesamtwohnungsbestand.

**Von ALP berechnet auf Basis vorliegender Anteilswerte in Relation zum Gesamtwohnungsbestand.

Quelle: Stadt Köln - Amt für Wohnungswesen / Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), 2022

Zum Stand 2021 beträgt der Anteil von **gebundenen/geförderten Mietwohnungen vom Typ A/1. Förderweg** in Köln am Wohnungsbestand insgesamt 6,7 % (vgl. Tabelle 4, Rundungsdifferenzen möglich), wobei im Vergleich zum Jahr 2016 ein prozentualer Rückgang um 1,1 % stattgefunden hat (2016: 6,8 %). In Hinblick auf die Anzahl der geförderten Wohnungen erfolgte im selben Zeitraum ein Rückgang um 0,8 %. Daten für das Untersuchungsgebiet liegen ALP nicht vor, so dass im Folgenden die Werte für den Stadtteil Neustadt Süd und den Stadtbezirk Innenstadt herangezogen werden. In Relation 2021 zu 2016 ging die Anzahl geförderter Mietwohnungen im Stadtbezirk um 6,9 % (-132) zurück, im Stadtteil ist die Anzahl mit 401 geförderten Wohnungen konstant geblieben. Der Anteilswert sank im Bezirk von 2,3 % auf 2,1 % (-8,5 %), im Stadtteil ist er mit 1,7 % und einem leichten Rückgang von 0,7 % in etwa gleichgeblieben. Hiermit lässt sich Folgendes festhalten:

- Der Anteil des geförderten Mietwohnungsbestands rangiert weiterhin im Stadtbezirk Innenstadt wie auch im Stadtteil Neustadt Süd deutlich unterhalb des Kölner Niveaus, so dass diesem Bestand im Gesamtkölner Vergleich nur eine untergeordnete „mietmarktstabilisierende“ Rolle zukommt.
- Der Rückgang hinsichtlich der absoluten Zahlen wie auch bezüglich des Anteils am Gesamtwohnungsbestand ist für den Bezirk stärker als für Köln insgesamt ausgeprägt.
- Der Stadtteil Neustadt Süd zeichnet sich 2016 wie auch 2021 durch einen geringeren Anteil geförderter Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand als der Bezirk aus.

4.1.4 Wohnungsstruktur – Größe, Zimmerzahl

Die Darstellung der Wohnungsgröße gibt Hinweise auf die gebietstypische Wohnungsstruktur. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt laut ALP-Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet 70 m². Im Vergleich zur durchschnittlichen Wohnungsgröße in der Stadt Köln zum Stand 2020 in Höhe von 76,26 m²⁴⁸ liegt damit eine geringere durchschnittliche Wohnungsgröße vor.

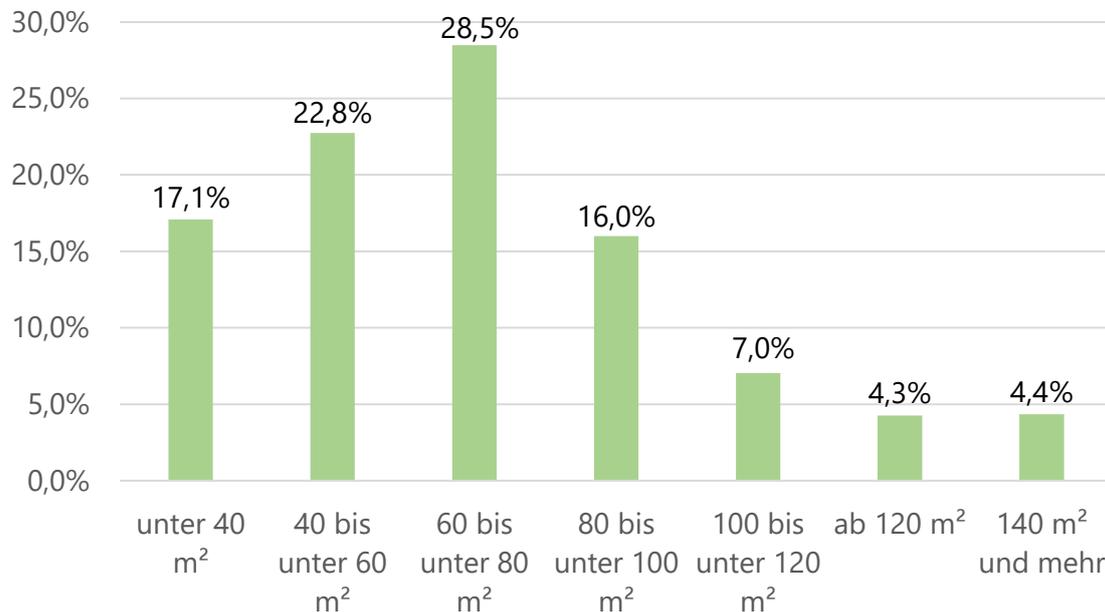
Die Pro-Kopf-Wohnfläche ist ein direkter Hinweis dafür, ob vergleichsweise viele Haushalte in relativ beengten Wohnverhältnissen leben oder auch nicht. Im Untersuchungsgebiet beträgt gemäß ALP-Haushaltsbefragung die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner*in knapp 42 m², wobei sich nach Teilgebieten eine Spanne von minimal 38 m² im Gebiet Studenten-Viertel bis maximal 45 m² in den Gebieten Jean-Claude-Letist-Platz und Aachener Straße festhalten lässt - für die meisten weiteren Teilgebiete schwankt der Wert um circa 42 bis 43 m². Hiermit liegt im Vergleich zum Wert für Köln insgesamt in Höhe von knapp 40 m²⁴⁹ eine geringfügig höhere Pro-Kopf-Wohnfläche bzw. kein auffälliger Befund vor. Bei Betrachtung nach Haushaltstyp wird deutlich, dass insbesondere Familien auf vergleichsweise geringerer Wohnfläche leben, indem jedem Familienmitglied durchschnittlich nur 29 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen. Am anderen Ende der Skala rangieren Singlehaushalte ab 65 Jahre mit einer durchschnittlichen Wohnfläche (= hier Fläche Wohnung gesamt) von rund 66 m². Dieser Wert ist im Zusammenhang mit der meist langen Wohndauer in der jetzigen Wohnung zu sehen. Viele Personen verlassen ihre Wohnung auch dann nicht, wenn Familienmitglieder ausziehen oder versterben.

Wohnungen nach Größenklassen (Hinweis: ggf. Abweichungen zusammengefasster Daten zu folgenden Grafik resultieren aus Rundungsdifferenzen): Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine hohe Zahl an kleinen und mittelgroßen Wohnungen. Rund 68 % der Wohnungen sind kleiner als 80 m² (vgl. Abbildung 8). Das Studenten-Viertel weist als einziges Teilgebiet einen im Vergleich zum Untersuchungsgebiet insgesamt überdurchschnittlichen Anteil an kleineren und mittleren Wohnungen auf (ca. 76 %). Auffällig ist weiterhin, dass hier etwa jede zweite Wohnung (rd. 47 %) kleiner als 60 m² ist. Hiermit entspricht die diesbezügliche Situation im Studenten-Viertel den Assoziationen, die im Regelfall mit der Lebenssituation von Student*innen verknüpft sind. Demgegenüber zeichnen sich in den Gebieten Jean-Claude-Letist-Platz, Lützowstraße und Rathenauplatz nur etwa ein Drittel der Wohnungen (ca. 36 %) durch Wohnflächen unter 60 m² aus. D. h. dort sind rund 64 % der Wohnungen 60 m² oder größer. Mit ca. 37 % weist das Gebiet Yitzhak-Rabin-Platz den höchsten Anteil an größeren Wohnungen mit mindestens 80 m² auf, gefolgt von den Gebieten Jean-Claude-Letist-Platz mit rund 36 % und Lützowstraße mit rund 35 %. Im Gebietsvergleich annähernd durchschnittlich positioniert sind die Gebiete Aachener Straße (ca. 32 %), Rathenauplatz (ca. 31 %) und Dasselstraße (ca. 31 %). Das Gebiet Studenten-Viertel bildet das Schlusslicht mit einem Wert von nur rund 24 %.

⁴⁸ Kölner Statistische Nachrichten, Ausgabe 8/2021, Stadt Köln, 17.05.2021.

⁴⁹ Ebd.

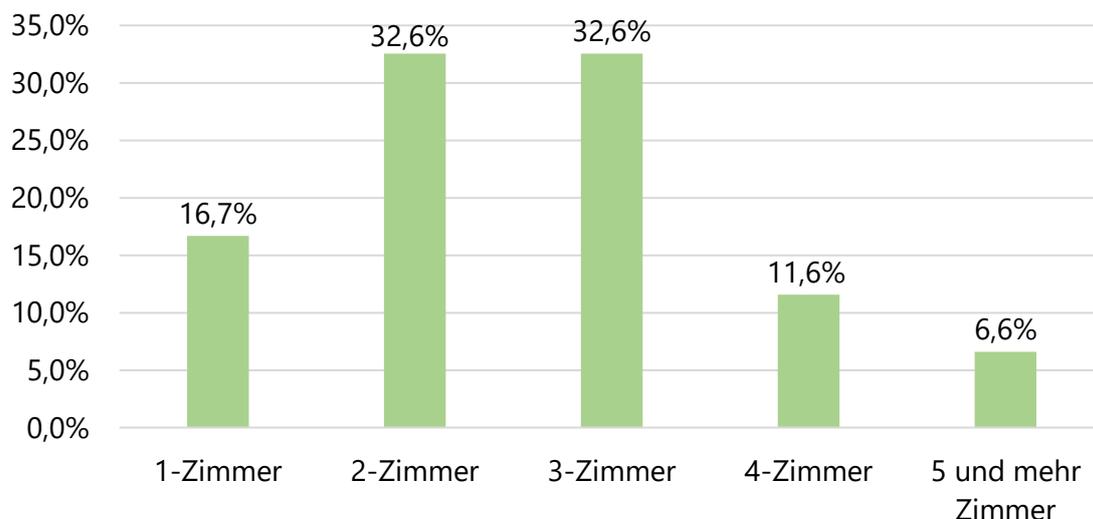
Abbildung 8: Anteil Wohnungen nach Größenklassen



Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Wohnungen nach Zimmerzahl (Hinweis: ggf. Abweichungen zusammengefasster Daten zu folgenden Grafik resultieren aus Rundungsdifferenzen): Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern: Rund 65 % des Wohnungsbestandes entfällt laut Ergebnis der Haushaltsbefragung auf diesen Besatz. Beachtliche rund 17 % des Wohnungsbestandes sind Einzimmerwohnungen. Größeren und großen Wohnungen ab 4 Zimmern kommt mit einem Anteil von ca. 18 % damit nur eine nachrangige Rolle zu (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Anteil Wohnungen nach Zimmerzahl



Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Bezogen auf die einzelnen Teilgebiete zeichnen sich - erwartungsgemäß und korrespondierend zum Befund hinsichtlich der Wohnungsgröße – die Gebiete Lützowstraße (rd. 27 %) und Jean-Claude-Letist-Platz (rd. 22 %) durch einen im Vergleich erhöhten Anteil an Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern aus. Am anderen Ende der Skala rangieren die Gebiete Studenten-Viertel und Aachener Straße mit Anteilswerten von rund 12 % bzw. 16 %. Betrachtet man das Segment der 1-Zimmer-Wohnungen fallen die Gebiete Jean-Claude-Letist-Platz und Studenten-Viertel mit überdurchschnittlichen Anteilswerten von gut 22 % und rund 19 % auf. Ansonsten schwanken die Anteilswerte von mindestens knapp 11 % (Lützowstraße) bis zum Gebiets-Durchschnittswert von rund 17 % (Aachener Straße).

In Hinblick auf die **durchschnittliche Wohnungsgröße (m²)** differenziert nach der gängigsten **Zimmeranzahl** bietet sich im Untersuchungsgebiet folgendes Bild (vgl. Tabelle 5). Mit durchschnittlich knapp 31 m² fallen die Einzimmerwohnungen eher klein aus.

Tabelle 5: Durchschnittliche Wohnungsgröße (m²) differenziert nach Zimmeranzahl

Zimmeranzahl Wohnung	Mittelwert (m ²)
1-Zimmer	30,8
2-Zimmer	56,0
3-Zimmer	78,4
4-Zimmer	102,7
5-Zimmer	130,0

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

4.2 Kernindikatoren

4.2.1 Baualtersstruktur

Die Baualtersstruktur gibt wichtige Hinweise auf das vorhandene bzw. nicht vorhandene Aufwertungspotenzial. Ein geringes Aufwertungspotenzial ist anzunehmen, wenn zusammenhängende Gebiete fast ausschließlich durch Neubauten (Baujahr 1995 oder jünger) geprägt sind. Bei Wohnungen, die in den letzten gut 25 Jahren errichtet wurden, weisen alle Gebäudebauteile in der Regel noch einen guten Erhaltungszustand auf, so dass Modernisierungen und den Standard verbessernde Maßnahmen nicht zu erwarten sind. Bei der älteren Bausubstanz ist, sofern nicht die Erhebung der Wohnungsausstattung das Gegenteil belegt, grundsätzlich von einem Aufwertungspotenzial auszugehen.

Die Tabelle 6 stellt die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet insgesamt, wie auch in den sieben Teilgebieten dar (Basis Begehung ALP April 2022). Die Abbildung 10 verdeutlicht die Lage der Wohngebäude nach Altersklassen im Raum (ebenfalls Basis Begehung ALP April 2022).

Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet präsentiert sich hinsichtlich der Baualterstruktur heterogen, wobei speziell die Baualterklasse 1949 bis 1977 mit gut 41 % des Wohnungsbestandes im Vordergrund steht. Minimal rund 37 % (Teilgebiet Dasselstraße) bis maximal circa 46 % (Teilgebiet Lützowstraße) des Wohnungsbestands entfallen auf diese Baualterklasse. Daneben kommt auch dem Wohnungsbestand in gründerzeitlicher Bebauung – jedenfalls im Kölner Maßstab – eine gewisse Bedeutung zu. Rund 17 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet zählen hierzu. Am stärksten durch gründerzeitliche Bebauung gekennzeichnet sind die Teilgebiete Dasselstraße und Rathenauplatz mit knapp 25 % der Wohnungen. Mit rund 20 % weist daneben etwa jede fünfte Wohnung in den Teilgebieten Aachener Straße und Lützowstraße eine gründerzeitliche Baustruktur auf.

(Neubau-)Wohnungen ab 1995 spielen im Untersuchungsgebiet mit einem Anteil von knapp 14 % eine demgegenüber untergeordnete Rolle. Dabei entfallen auf die Baualterjahre 2010 und jünger rund 6 % des Wohnungsbestands. Am stärksten durch Wohnungen ab dem Baujahr 1995 geprägt sind die Teilgebiete Yitzhak-Rabin-Platz und Jean-Claude-Letist-Platz mit einem diesbezüglichen Anteil von rund 17 %, wobei es sich vor allem um bauliche Aktivitäten bis 2009 handelt. Der Wohnungsneubau der Jahre 2016 bis 2022 weist insgesamt einen im Vergleich der anderen Baualterklassen geringen Anteil im Untersuchungsgebiet auf (rund 2 %). In den Teilgebieten Dasselstraße und Aachener Straße wurde seit 2016 am meisten gebaut. Knapp 5 % bzw. 3 % entfallen hier auf diese Baualterklasse.

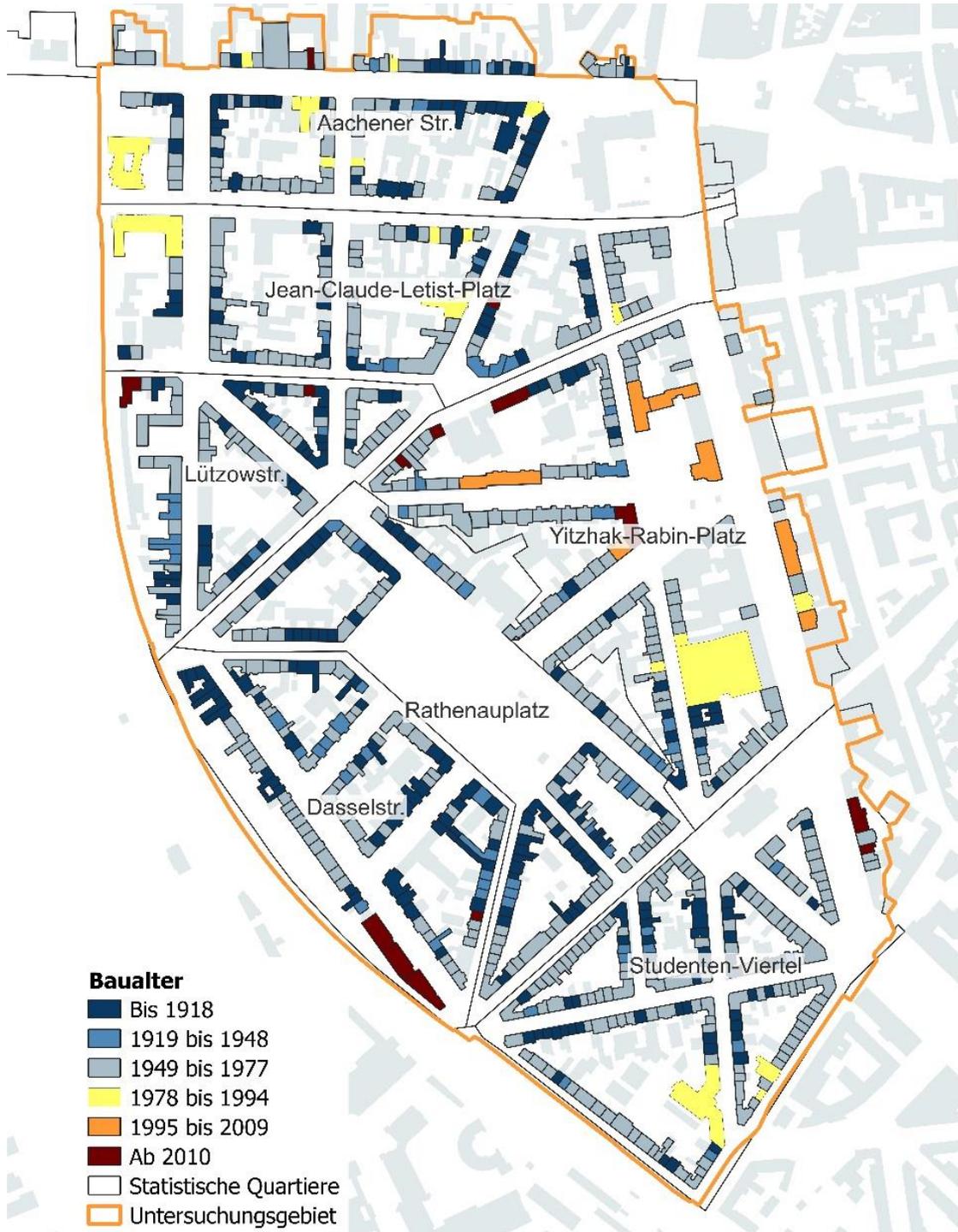
Im Ergebnis weist der untergeordnete Neubauanteil im Untersuchungsgebiet - vorbehaltlich der Prüfung der Ausstattungsqualität - auf ein bestehendes Aufwertungspotenzial hin.

Tabelle 6: Baualterstruktur Wohnungen (in Wohngebäuden)

Spalten- prozente	Gesamt	Studenten-Viertel	Jean-Claude-Letist- Platz	Yitzhak-Rabin-Platz	Aachener Straße	Lützowstraße	Rathenauplatz	Dasselstraße
Bis 1918	17,04%	11,40%	14,49%	9,95%	20,00%	18,83%	24,09%	25,61%
1919 bis 1948	12,70%	15,03%	14,86%	11,29%	8,84%	10,88%	12,04%	14,19%
1949 bis 1977	41,37%	41,97%	41,30%	41,40%	39,53%	46,44%	41,61%	37,37%
1978 bis 1994	14,60%	18,39%	12,68%	20,43%	16,28%	12,13%	12,04%	7,27%
1995 bis 2009	8,27%	8,03%	13,04%	10,22%	8,84%	5,02%	7,66%	4,84%
2010 bis 2015	4,14%	4,15%	2,17%	6,18%	3,26%	4,18%	1,82%	6,23%
2016 bis 2022	1,89%	1,04%	1,45%	0,54%	3,26%	2,51%	0,73%	4,50%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 10: Baualterstruktur Wohngebäude



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

4.2.2 Ausstattung Wohnung

Die Angaben zur Ausstattung nehmen im Rahmen der Genehmigungsprüfung von baulichen Änderungen (Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und gegebenenfalls Instandsetzung) im Kontext der Anwendung Sozialer Erhaltungssatzungen eine zentrale Rolle ein.

Als bestimmender Maßstab des Ausstattungsstandards im Untersuchungsgebiet wird von ALP der prägende Standard einer durchschnittlichen Wohnung, der bei circa 50 % der vergleichbaren Wohnungen im Untersuchungsgebiet vorhanden ist, zugrunde gelegt (in den folgenden Tabellen grün markiert). Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die lediglich die Mindestanforderungen gemäß der Landesbauordnung (BauO NRW 2018) herstellen, sind grundsätzlich zu genehmigen, da durch die Soziale Erhaltungssatzung kein sogenannter „Substandard“ festgeschrieben werden soll.

Daneben ist im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB grundsätzlich die Änderung einer baulichen Anlage zulässig, die der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen *Mindestanforderungen* des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes⁵⁰ weiter anzuwenden ist, dient. Die hiermit verknüpften rechtskonformen Mietsteigerungen und langfristigen Auswirkungen auf das Mietenniveau müssen hingenommen werden.

Warmwasserversorgung Bad und Küche

So gut wie jede Wohnung bzw. jeder Haushalt im Untersuchungsgebiet verfügt über eine Warmwasserversorgung im Bad (99,6 %). Dabei dominiert mit 53,4 % die Versorgung durch ein dezentrales System wie beispielsweise einen Durchlauferhitzer oder Boiler. 39,9 % der Wohnungen beziehen das Warmwasser im Bad durch eine zentrale Warmwasserversorgung, 0,4 % der Wohnungen verfügen über keine Warmwasserversorgung im Bad⁵¹. Auf Ebene der Teilgebiete wird das Warmwasser ebenfalls überwiegend dezentral bereitgestellt. Nur in den Teilgebieten Jean-Claude-Letist-Platz und Yitzhak-Rabin-Platz liegt ein vergleichsweise ausgewogenes Verhältnis zwischen zentraler und dezentraler Warmwasserversorgung vor. Die Anteile für die zentrale Warmwasserversorgung betragen in beiden Gebieten rund 49 %, eine dezentrale Warmwasserversorgung liegt in rund 51 % der Wohnungen vor. Mit 1,4 % befindet sich im Gebiet Rathenauplatz der größte Anteil an Wohnungen ohne eine Warmwasserversorgung im Bad.

⁵⁰ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Eine weitere Änderung tritt zum 1. Januar 2023 in Kraft (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent); Quelle: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/gebäudeenergiegesetz/gebäudeenergiegesetz-artikel.html>.

⁵¹ Hier und im Folgenden Rundungsdifferenzen möglich.

Bezüglich der Warmwasserversorgung in der Küche bietet sich im Kern ein vergleichbares Bild: mit 51,4 % überwiegt auch hier die dezentrale Versorgung, auf die zentrale Versorgung entfallen 38,2 %. Mit 2,6 % ist allerdings der Anteil der Wohnungen/Haushalte höher ausgeprägt, der über keine Warmwasserversorgung in der Küche verfügt. Mit einem Anteil von 5,1 % bis 2,9 % von Wohnungen ohne Warmwasserversorgung zeichnen sich die Gebiete Studenten-Viertel, Rathenauplatz und Dasselstraße durch die schlechteste Situation aus bzw. zeigen diesbezüglich Aufwertungspotenziale auf.

Der relativ hohe Anteil an Warmwasserbereitung mit dezentralen Systemen weist auf diesbezügliche Aufwertungspotenziale hin.

Tabelle 7: Warmwasserversorgung (Bad, Küche)

	Warmwasserversorgung Bad				Warmwasserversorgung Küche			
	Zentrale Warmwasserversorgung	Dezentr. Warmwasserversorgung (zum Beispiel Durchlauferhitzer)	Kein Warmwasser	Gesamt	Zentrale Warmwasserversorgung	Dezentr. Warmwasserversorgung (zum Beispiel Durchlauferhitzer)	Kein Warmwasser	Gesamt
Studenten-Viertel	41,9%	57,3%	0,8%	100,0%	40,5%	54,4%	5,1%	100,0%
Jean-Claude-Letist-Platz	48,5%	51,2%	0,3%	100,0%	45,9%	52,1%	2,1%	100,0%
Yitzhak-Rabin-Platz	48,6%	51,4%		100,0%	46,4%	51,9%	1,7%	100,0%
Aachener Str.	41,9%	58,1%		100,0%	40,7%	58,2%	1,1%	100,0%
Lützowstr.	37,5%	62,5%		100,0%	39,0%	58,2%	2,8%	100,0%
Rathenauplatz	38,1%	60,5%	1,4%	100,0%	37,7%	59,4%	2,9%	100,0%
Dasselstr.	40,1%	59,9%		100,0%	38,7%	58,4%	2,9%	100,0%
Gesamt	42,6%	57,0%	0,4%	100,0%	41,4%	55,8%	2,8%	100,0%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Balkon/Loggia/Dachterrasse/Terrasse

Die Ausstattung mit einem Balkon/einer Loggia/einer Dachterrasse/einer Terrasse stellen gemäß Haushaltsbefragung – gegebenenfalls in kombinierter Form oder in mehrfacher Ausführung – ein wesentliches vermietungsrelevantes Merkmal dar (vgl. Tabelle 8). Laut Haushaltsbefragung sind rund 54 % der Wohnungen mit mindestens einem Balkon, einer Loggia, einer Dachterrasse oder einer Terrasse versehen. Die Ausstattung mit mindestens einem der genannten Merkmale ist hiermit, allerdings recht knapp, als gebietstypische

(Standard-)Ausstattung) zu charakterisieren, wobei die Wohnungen zumeist über einen Balkon oder einer Loggia verfügen (39 % aller Wohnungen).

In fast allen Teilgebieten gehören Balkon, Loggia, Dachterrasse und Terrasse zum gebietstypischen Standard. Dabei schwankt der diesbezügliche Ausstattungsgrad zwischen 52 % und 63 %. Abweichend hierzu sind die Teilgebiete Studenten-Viertel und Rathenau-platz durch diesbezügliche Ausstattungswerte > 50 % gekennzeichnet (48 % bzw. 44 %). Bei den Wohnungen, die ausschließlich mit einem Balkon oder einer Loggia versehen sind, beträgt die Fläche durchschnittlich circa 5,50 m² (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Balkon, Loggia und Terrasse

Untersuchungsgebiet	Kein(e) Balkon/Loggia/Terrasse	Ein Balkon/eine Loggia	Eine Dachterrasse	Eine Terrasse	Mehrere Balkone/Loggien/Terrassen
	46%	39%	3%	3%	9%
Durchschnittliche Größe (bei mehreren → größter Balkon et cetera)	entfällt	5,50 m ²	23,61 m ²	20,82 m ²	

Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Energetische Ausstattung (gemäß Haushaltsbefragung)

Wie im folgenden Kapitel 4.2.3 dargelegt, lässt sich, fußend auf der Begehung durch ALP, für rund ein Sechstel ein Achtel der Gebäude im Untersuchungsgebiet – insoweit im Rahmen einer Begehung erkennbar – eine energetische Sanierung festhalten. Bei Bezug auf diese Daten liegt hinsichtlich der Energetik noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet vor.

Gemäß den Ergebnissen der Haushaltsbefragung bietet sich zum Themenkomplex Energetik folgendes Bild (vgl. Tabelle 9), wobei deutlich wird, dass die befragten Haushalte mit dieser Frage zum Teil „überfordert“ waren, was sich in einem sehr hohen Anteil der „Weiß-Nicht-Nennungen“ dokumentiert. Dies ist kein ungewöhnlicher Befund, sondern bestätigt Erfahrungen aus weiteren diesbezüglichen ALP-Befragungen. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zum Themenkomplex Energetik bestätigen tendenziell die Ergebnisse der ALP-Begehung und können als Hinweise interpretiert werden, dass im Segment Energetik noch ein deutliches Aufwertungspotenzial besteht.

Tabelle 9: Energetik (laut Befragung)

Energetik	Nein	Ja	Weiß nicht
Gedämmte Fassade	36%	15%	49%
Gedämmte Fassade eine Seite	37%	11%	53%
Gedämmtes Dach	20%	16%	64%
Photovoltaik-Anlage	80%	0%	20%

Quelle: Befragung ALP, 2022

Weitere untersuchungsrelevante Ausstattungsmerkmale

Die folgende Tabelle 10 stellt gemäß der ALP-Haushaltsbefragung dar, in welchem Umfang die Wohnungen im Untersuchungsgebiet bezüglich weiterer, umfassender, untersuchungsrelevanter Merkmale ausgestattet sind. Hierbei wird unterschieden nach den Segmenten Küche, Sanitärräume (Vorhandensein), Badezimmerausstattung sowie sonstige Ausstattungsmerkmale (beispielsweise Aufzug/Fahrstuhl). Grün markiert sind Ausstattungsmerkmale, die der gebietstypische Standardausstattung (mindestens 50 % der Wohnungen) entsprechen.

Auch unter Einbeziehung der in den vorhergehenden Tabellen dargelegten Ausstattungsmerkmale wird im Ergebnis deutlich, dass im Untersuchungsgebiet der Anteil von Wohnungen mit einer einfachen bis mittleren (Basis-)Ausstattung überwiegt. Damit bestehen bezüglich diverser vermietungsrelevanter Merkmale, wie beispielsweise der Ausstattung von Küchen mit hochwertigem Küchengerät oder der Ausstattung mit hochwertigen Fußbodenbelägen, noch erhebliche Aufwertungspotenziale.

Für das Untersuchungsgebiet lassen sich folgende Ausstattungsmerkmale als **gebietstypische Standardausstattung** (mindestens 50 % der Wohnungen) festhalten; die Prozentangaben beziehen sich dabei auf den Anteil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet, die mit dem jeweiligen Merkmal ausgestattet ist. Wenige, vereinzelte Abweichungen in einigen Teilgebieten (vgl. Tabelle 54 im Anhang) begründen dabei sachlich keine Herabsetzung einzelner Teilgebiete aus dem Untersuchungsgebiet.

- Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung (94 %)
- Warmwasserversorgung im Bad (knapp 100 %)
- Warmwasserversorgung in der Küche (rund 97 %)
- Mindestens ein Balkon, eine Loggia, eine Dachterrasse oder eine Terrasse (54 %)
- Küche mit Fenster (85 %)
- Bodenfliesen in der Küche (55 %)
- Mindestens ein Bad mit WC (94 %)

- Badewanne (63 %) ⁵²
- Im Bad Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B Fliesen) (93 %)
- Im Bad Fußboden komplett gefliest (91 %)
- Rund 99 % der Wohnungen verfügen über eine Heizmöglichkeit im Bad: Dabei vor allem „Nur ein Heizkörper (an Zentral-, oder Gasetagenheizung angeschlossen“ (49 %) und Handtuchheizkörper (35 %)
- Fenster im Bad (50%)
- Lüftungsanlage (mindestens Abluft) im Bad (51 %)
- Gegensprechanlage (akustisch, 78 %)
- Isolierverglasung oder Doppelfenster (79 %)

⁵² Gefragt wurde - sollten mehrere Bäder vorhanden sein – nach dem am besten ausgestatteten Bad.

Tabelle 10: Weitere maßgebliche Ausstattungsmerkmale

	Ausstattungsmerkmal	Untersuchungsgebiet
Küche	Komplett ausgestattete Küche	41%
	Hochwertiges Küchengerät	25%
	Bodenfliesen	55%
	Küche mit Fenster	85%
	Dunstabzugshaube mit Außenabluft	14%
Sanitärräume	Bad oder WC außerhalb der Wohnung	1%
	Ein Bad mit WC	94%
	Bad und WC getrennt	9%
	Zweites WC (Gäste WC)	11%
	Zwei oder mehr Bäder	5%
Ausstattung Badezimmer	Badewanne	63%
	Separate Einzelduschkabine	44%
	Bodengleiche Dusche (ohne Schwellen)	11%
	Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. Fliesen)	93%
	Fußboden komplett gefliest	91%
	Mindestens zwei Waschbecken	9%
	Nur ein Heizkörper (an Zentral- oder Gasetagenheizung angeschlossen)	49%
	Handtuchheizkörper (auch inkl. normale Heizkörper, ohne Fußbodenheizung)	35%
	Fußbodenheizung (auch inkl. normale Heizkörper und Handtuchheizkörper)	7%
	Elektroheizkörper/Heizlüfter	8%
	Fenster	50%
	Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	51%
Sonstige Ausstattungsmerkmale	Aufzug/Fahrstuhl	36%
	Barrierefreier Zugang zu allen Räumen	38%
	Bodentiefe Fenster	18%
	Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung	94%
	Fußbodenheizung	6%
	Garagen-, Tiefgaragenplatz oder Stellplatz	18%
	Gegensprechanlage akustisch	78%
	Gegensprechanlage video	8%
	Hochwertige Fußböden	33%
	Isolierverglasung oder Doppelfenster	79%
	Kamin/Kaminofen	4%
	Rollläden	10%

Grüne Markierung: Gebietsstypische Standardausstattung = mindestens 50 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet.
 Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

4.2.3 Gebäudequalitäten, Sanierungspotenziale und -maßnahmen

Gebäudequalitäten/-zustand außen - Fassade, Fenster und Dach

Die gebäudescharfe Begehung von ALP ergab bezogen auf die Merkmale „Zustand Fassade⁵³, Fenster und Dach“ (vgl. Tabelle 11) im Untersuchungsgebiet einen unauffälligen Befund. Mit rund 98 % bzw. circa 96 % präsentiert sich der Großteil der Dächer bzw. Fassaden in einem normalen Erhaltungszustand. Rund 98 % der Gebäude verfügen über Fenster mit normaler Doppelverglasung.

Tabelle 11: Gebäudezustand (ausgewählte Merkmale)

Merkmale		Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West (N = 862)	
		Gebäude	Anteil
Zustand Dach	Schlecht	3	0,3%
	Normal	845	98,0%
	Gut	14	1,6%
Zustand Fenster	Einfachverglasung	13	1,5%
	Neuwertig Isolierverglasung	1	0,1%
	Normale Doppelverglasung	845	98,0%
	Sichtbare Mängel	3	0,3%
Zustand Fassade	Sichtbare Mängel	22	2,6%
	Normaler Erhaltungszustand	831	96,4%
	Neuwertig	9	1,0%

Quelle: Begehung ALP, 2022

Sanierungspotenziale, -maßnahmen (Energetik)

Die ALP-Ortsbegehung ermittelte maßgebliche Aufwertungspotenziale im Zusammenhang mit dem Themenkomplex (energetische) Sanierung (vgl. Abbildung 11). Wie schon erwähnt lässt sich insgesamt für (nur) rund 16 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet - soweit im Rahmen einer Begehung erkennbar – eine energetische Sanierung konstatieren.

⁵³ Vgl. auch Abbildung 11.

Abbildung 11: Sanierungspotenziale und -maßnahmen auf Gebäudeebene



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

4.3 Zwischenfazit 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 ausgestatteten 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 m²) 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.

5 Verdrängungspotenzial (Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen)

Bei der Analyse des **Verdrängungspotenzials** wird jener Bevölkerungsanteil im Untersuchungsgebiet ermittelt, für den in Folge modernisierungsbedingter Mietsteigerungen oder anderer Maßnahmen wie Nutzungsänderungen oder Umwandlungen in Eigentumswohnungen (Letztere bedingen häufig mittelfristig eine Verdrängung von Mieter*innen) adäquater Wohnraum nicht mehr im bisherigen Umfang zur Verfügung stehen würde. Neben den per se verdrängungssensibelsten Bevölkerungsgruppen, das heißt Personen und Haushalte mit schwachem sozio-ökonomischen Hintergrund, können auch große Teile der Bevölkerung bzw. mittlere Einkommensschichten von Verdrängung betroffen sein.

5.1 Flankierende Eckdaten und Indikatoren

5.1.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung

Insgesamt leben knapp 13.200 Personen zum Stand 31.12.2021 im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet umfasst damit rund 35 % der Einwohnerschaft des Stadtteils Neustadt Süd, circa 10 % des Stadtbezirks Innenstadt und knapp 1 % der Stadt Köln. Mit rund 2.500 sind die meisten Einwohnerinnen und Einwohner im Teilgebiet Studenten-Viertel, mit circa 1.300 die wenigsten im Teilgebiet Lützowstraße ansässig (vgl. Tabelle 12).

Im Zeitraum 2021 bis 2016 ist der Einwohner*innenstand im Untersuchungsgebiet um 3,1 % gesunken, womit der Bevölkerungsrückgang moderat stärker ausfällt im Vergleich zum Stadtteil (-2,3 %) und zum Bezirk (-1,2 %).

Auf Ebene der sieben Teilgebiete lassen sich unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen festhalten. Die Teilgebiete Rathenauplatz und Lützowstraße verzeichneten den höchsten Rückgang mit 6,7 % (130 Personen) bzw. 6,6 % (93 Personen). In den übrigen fünf Teilgebieten fällt der Rückgang an Einwohnerinnen und Einwohnern schwächer aus mit 2,9 bis 0,6 %. Insbesondere im Teilgebiet Yitzhak-Rabin-Platz ist das Bevölkerungsniveau in etwa konstant geblieben (-0,6 %).

Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung

	Einwohner/ Einwohner- innen 2016	Einwohner/ Einwohner- innen 2021	Veränderung 2016 zu 2021 absolut	Veränderung 2016 zu 2021 prozentual
Untersuchungsgebiet*	13.587	13.167	-420	-3,1%
Teilgebiete				
Studenten-Viertel	2.512	2.463	-49	-2,0%
Jean-Claude-Letist-Platz	1.849	1.809	-40	-2,2%
Yitzhak-Rabin-Platz	2.203	2.190	-13	-0,6%
Aachener Str.	1.748	1.705	-43	-2,5%
Lützowstr.	1.409	1.316	-93	-6,6%
Rathenauplatz	1.944	1.814	-130	-6,7%
Dasselstr.	1.966	1.909	-57	-2,9%

*Geringfügige Abweichungen Summe Untersuchungsgebiet gesamt zur Aufsummierung nach Teilgebieten aufgrund geringfügiger räumlicher Diskrepanzen (Zuschnitt) des Untersuchungsgebiets in Hinblick auf die kleinräumige Datenbasis für die Teilgebiete nach statistischen Quartieren.

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), 2022, Einwohner*innen zum 31.12.

5.1.2 Altersstruktur

Aktuelle Altersstruktur

Zum Stand 31.12.2021 ist die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (vgl. Tabelle 13 und Abbildung 12) im Vergleich zur Stadt Köln und zum Stadtteil Neustadt Süd durch einen geringeren Anteil an Kindern und Jugendlichen geprägt. Machen diese im Untersuchungsgebiet 8,1 % aus, beträgt der Wert für Köln 16,2 % und für den Stadtteil 10,6 %. Mit 8,2 % rangiert das Untersuchungsgebiet hinsichtlich des Anteils von Personen der Altersgruppe 66 Jahre und älter deutlich unterhalb des Kölner Niveaus (17,8 %) und auch unterhalb des Anteilwerts im Stadtteil Neustadt Süd (11,5 %). Betrachtet man in dieser Gruppe die Teilgruppe der hochaltrigen Bevölkerung im Alter über 80 Jahre, liegt der Wert für das Untersuchungsgebiet mit 2,2 % unter dem Wert für Köln (5,9 %) und unter dem des Stadtteils (3,2 %).

Das Untersuchungsgebiet präsentiert sich hiermit vor allem „mittelalter“ als der Stadtteil Neustadt Süd. In Relation zur Gesamtstadt ist das Untersuchungsgebiet nochmals stärker durch den Schwerpunkt der Bevölkerung in der Altersgruppe 18 bis inkl. 65 Jahre (83,6 % Untersuchungsgebiet, Köln 66,0 %) und damit durch die Jahrgänge der Berufstätigen bestimmt.

Mit Ausnahme des Teilgebietes Studenten-Viertel sind die Anteile der Altersklassen in den übrigen sechs Teilgebieten relativ ähnlich ausgebildet. Unter anderem lässt sich Folgendes festhalten:

- Im Teilgebiet Studenten-Viertel leben mit rund 88 % die meisten Einwohnerinnen und Einwohner zwischen 18 bis inkl. 65 Jahre. In allen weiteren Teilgebieten beträgt der Anteil in dieser Altersspanne rund 81 bis 83 %.
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen und der Personen über 65 Jahren stellt sich im Untersuchungsgebiet im Teilgebiet Studenten-Viertel am geringsten (5,2 % bzw. 6,7 %) dar. Alle weiteren Teilgebiete weisen Anteilswerte von 8,6 bis 9,5 % in der jüngsten Alterskategorie auf. Im Studenten-Viertel entfallen „nur“ 6,7 % der Einwohner*innen auf die Altersgruppe ab inklusive 66 Jahre, in den restlichen Teilgebieten rangiert der diesbezügliche Wert zwischen 7,8 bis 9,5 % (vgl. Abbildung 12).
- In der Subgruppe der über 80-Jährigen schwanken die Werte zwischen 1,7 % (Studenten-Viertel) und 2,7 % (Jean-Claude-Letist-Platz). Damit sind relativ gesehen weniger alte Menschen im Untersuchungsgebiet angesiedelt als in Köln insgesamt (Köln: 5,9 %).

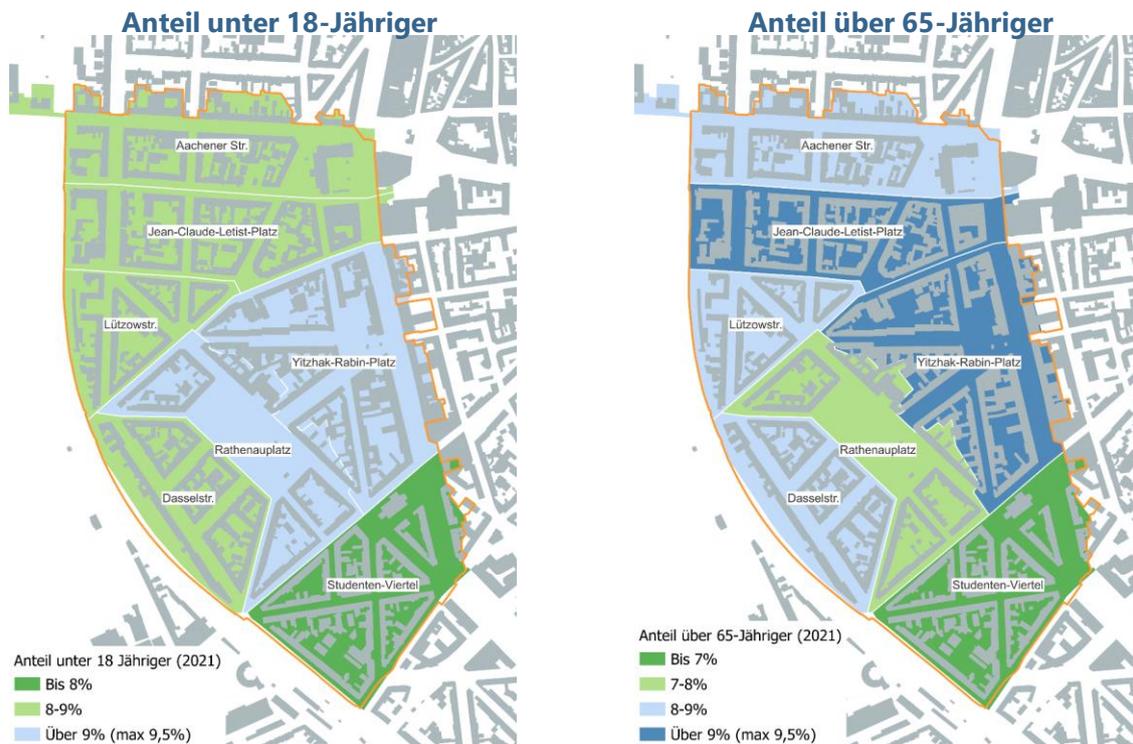
Tabelle 13: Altersstruktur

	Anteil in Prozent							
	Unter 18 Jahre 2016	18 bis 65 Jahre 2016	66 bis 80 Jahre 2016	Über 80 Jahre 2016	Unter 18 Jahre 2021	18 bis 65 Jahre 2021	66 bis 80 Jahre 2021	Über 80 Jahre 2021
Stadt Köln	16,1	66,4	12,7	4,8	16,2	66,0	11,9	5,9
Stadtbezirk Innenstadt	9,7	76,4	10,1	3,8	9,6	76,4	9,5	4,6
Stadtteil Neustadt Süd	10,5	78,8	8,1	2,6	10,6	77,9	8,3	3,2
Untersuchungsgebiet	8,2	83,6	6,3	1,9	8,1	83,6	6,0	2,2
Studenten-Viertel	4,2	88,4	5,6	1,8	5,2	88,2	5,0	1,7
Jean-Claude-Letist-Platz	8,2	82,9	7,2	1,7	8,6	81,9	6,9	2,7
Yitzhak-Rabin-Platz	9,6	81,3	6,5	2,6	9,5	80,9	6,9	2,6
Aachener Str.	8,4	83,2	6,2	2,2	8,8	82,8	6,3	2,1
Lützowstr.	10,0	81,8	6,7	1,5	8,9	83,0	5,6	2,5
Rathenauplatz	10,5	81,8	5,9	1,8	9,4	82,8	6,0	1,8
Dasselstr.	9,1	82,8	6,7	1,5	9,0	82,7	5,9	2,5

Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), 2022, Bevölkerung zum 31.12.2021

Abbildung 12: Altersstruktur (unter 18-Jährige und über 65-Jährige)



Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster; Quelle: Stadt Köln, 2021

Altersstruktureller Wandel 2016 - 2021

Im Zeitraum 2016 bis 2021 vollzog sich der altersstrukturelle Wandel im Untersuchungsgebiet in Richtung einer Alterung der Altersstruktur (vgl. Tabelle 14 und Tabelle 13). Neben einem im Vergleich zur Stadt Köln leichten Anteilsrückgang bei Kindern und Jugendlichen, ist vor allem ein Zuwachs der Altersgruppe 80 Jahre und älter auffällig. Korrespondierend mit dem soziodemografischen Wandel, stieg der Bevölkerungsanteil in Köln insgesamt diesbezüglich um 21,4 % an, im Untersuchungsgebiet etwas schwächer um 20,3 %.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen erfuhr einen Rückgang um 1,0 % bzw. 0,1-Prozentpunkte. Hiermit war der Rückgang stärker als im Stadtbezirk Innenstadt (-0,8 %) – in der Gesamtstadt Köln sowie im Stadtteil Neustadt Süd sind Zuwächse um 0,8 % bzw. 0,2 % zu verzeichnen. Differenziert man bei der Betrachtung nach sogenannten „jungen Alten“ (66 bis inkl. 80 Jahre) und hochaltrigen Personen (über 80 Jahre), zeigt sich für das Untersuchungsgebiet eine diskontinuierliche Entwicklung. Während der Anteil der Altersgruppe 66 bis 80 Jahre mit 5,2 % (bzw. 0,3-Prozentpunkte) einen Rückgang verzeichnete, stieg der Anteil der hochaltrigen Personen um 20,3 % (bzw. 0,4-Prozentpunkte) an. Damit rangiert der Rückgang des Anteils der „jungen Alten“ etwas unterhalb des Niveaus in Köln (-5,9 %). Für die Altersgruppe 80 Jahre und älter sind kaum Entwicklungsunterschiede in den Vergleichsräumen festzustellen. Dem soziodemografischen Wandel fol-

gend ist auch im Stadtteil Neustadt Süd und in der Stadt Köln ein anteilsbezogener Zuwachs dieser Altersgruppe festzustellen (26,1 % bzw. 0,7-Prozentpunkte und 21,4 % bzw. 1,0-Prozentpunkte).

Die kleinräumige Betrachtung nach Teilgebieten zeigt für den Betrachtungszeitraum 2016 bis 2021 zum Teil deutliche Unterschiede auf. Folgendes lässt sich unter anderem festhalten:

- Verjüngung der Altersstruktur im Teilgebiet Studenten-Viertel – Anstieg des Anteils der Kinder und Jugendlichen an allen Einwohner*innen um 22,2 % (0,9-Prozentpunkte), leichte Abnahme des Bevölkerungsanteils der Altersgruppe über 65 Jahre um 9,6 % (0,7-Prozentpunkte).
- Genau umgekehrt stellt sich die Situation in den Teilgebieten Jean-Claude-Letist-Platz und Yitzhak-Rabin-Platz hinsichtlich der über 65-Jährigen dar. Im Vergleichszeitraum verzeichnete das Teilgebiet Jean-Claude-Letist-Platz einen anteilsbezogenen Zuwachs um 6,5 % (0,6-Prozentpunkte), im Teilgebiet Yitzhak-Rabin-Platz fiel der Anstieg mit 4,1 % etwas schwächer aus (0,4-Prozentpunkte).
- In Bezug auf die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen stechen die anteilsbezogenen Rückgänge um 11,2 % (Teilgebiet Lützowstraße) und 10,6 % (Teilgebiet Rathenauplatz) auch im Vergleich zu den übrigen fünf Teilgebieten ins Auge, wo – bis auf das Teilgebiet Studenten-Viertel mit einem Zuwachs von 22,2 % – die Bevölkerungsentwicklung anteilsbezogene Werte zwischen -0,4 % und 4,9 % erreicht. Das Untersuchungsgebiet weist mit einem Rückgang um 1,0 % eine im Vergleich schwache Entwicklung auf.
- Der Entwicklungstrend der über 65- bis 80-Jährigen im Untersuchungsgebiet (- 5,2 %) ist vergleichbar mit dem Teilgebiet Jean-Claude-Letist-Platz (-5,4 %). In den Teilgebieten Lützowstraße (-15,7 %), Dasselstraße (-12,0 %) und Studenten-Viertel (-11,8 %) sind deutlich stärkere Rückgänge festzustellen. Nur in den beiden Teilgebieten Aachener Straße und Rathenauplatz sind in geringem Maße Zuwächse um 1,6 % bzw. 1,5 % zu verzeichnen.
- Für die Gruppe der hochaltrigen Personen lassen sich analog zum Zuwachs im Untersuchungsgebiet insgesamt (20,3) überdurchschnittliche Zuwächse in den Gebieten Dasselstraße (70,5 %), Lützowstraße (68,2 %) und Jean-Claude-Letist-Platz (58,3 %) feststellen. In den übrigen vier Teilgebieten fällt die anteilsbezogene Entwicklung mit Werten zwischen -5,4 % bis 1,0 % erheblich schwächer aus.

Tabelle 14: Veränderung der Altersstruktur

	Prozentuale Veränderung 2016 zu 2021				Veränderung (Prozentpunkte) 2016 zu 2021			
	Unter 18 Jahre	18 bis 65 Jahre	66 bis 80 Jahre	Über 80 Jahre	Unter 18 Jahre	18 bis 65 Jahre	66 bis 80 Jahre	Über 80 Jahre
Stadt Köln	+0,8%	-0,6%	-5,9%	+21,4%	0,1	-0,4	-0,8	+1,0
Stadtbezirk Innenstadt	-0,8%	-0,1%	-6,1%	+20,1%	-0,1	-0,1	-0,6	+0,8
Stadtteil Neustadt Süd	+0,2%	-1,1%	+2,4%	+26,1%	0,0	-0,9	+0,2	+0,7
Untersuchungsgebiet	-1,0%	0,0%	-5,2%	20,3%	-0,1	0,0	-0,3	+0,4
Teilgebiete:								
Studenten-Viertel	+22,2%	-0,3%	-11,8%	-2,6%	+0,9	-0,2	-0,7	0,0
Jean-Claude-Letist-Platz	+4,9%	-1,2%	-5,4%	+58,3%	+0,4	-1,0	-0,4	+1,0
Yitzhak-Rabin-Platz	-0,4%	-0,4%	+5,5%	+0,6%	0,0	-0,3	+0,4	0,0
Aachener Str.	+4,6%	-0,4%	+1,6%	-5,4%	+0,4	-0,4	+0,1	-0,1
Lützowstr.	-11,2%	+1,4%	-15,7%	+68,2%	-1,1	1,1	-1,0	+1,0
Rathenauplatz	-10,6%	+1,2%	+1,5%	+1,0%	-1,1	+1,0	+0,1	0,0
Dasselstr.	-1,1%	-0,2%	-12,0%	+70,5%	-0,1	-0,1	-0,8	+1,0

Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), 2022

5.1.3 Haushaltsstruktur

Haushaltstypen

Gemäß den Ergebnissen der ALP-Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet mit Abstand am stärksten vertreten ist der Haushaltstyp Singlehaushalte bis einschließlich 64 Jahre (36 %), gefolgt von Paarhaushalten unter 65 Jahre ohne Kinder (25 %) (vgl. Tabelle 15). Allen weiteren Haushaltstypen kommt demgegenüber eine deutlich geringere Rolle zu, wobei die Anteilswerte zwischen 16 % für Wohngemeinschaften und 1 % für die Haushalte Alleinerziehender mit minderjährigen Kindern rangieren.

Bei zusammengefasster Betrachtung dominieren mit einem Anteil von zusammen rund 42 % der Haushaltstyp Singlehaushalte, gefolgt vom Typ Paarhaushalte mit circa 29 % klar das Bild.

Bei rund jedem achten Haushalt handelt es sich um eine Wohngemeinschaft (rund 16 %), womit ein erheblicher Wert vorliegt - so lag der Wert im Untersuchungsgebiet SES Köln

Mülheim beispielsweise nur bei rund 7 %. Dies erklärt sich durch die unter anderem auch studentische Prägung des Untersuchungsgebiets Neustadt Süd-West. Demgegenüber ermitteln sich für Haushalte, in denen (auch) minderjährige Kinder leben und Seniorenhaushalte (Seniorensingle- und Seniorenpaarhaushalte) „nur“ Werte von 11 % bzw. 10 %. Auf Mehrgenerationenhaushalte (mit Kindern ab 18 Jahre) entfallen circa 2 %.

Tabelle 15: Haushaltsstruktur – gesamt, Migrationshintergrund

Haushaltstypen*	Gesamt	Haushalte mit ausschließlich Personen ohne Migrationshintergrund	Haushalte mit mindestens einer Person mit Migrationshintergrund (inkl. Ausländer)
Singlehaushalt unter 30 Jahre	10%	11%	9%
Singlehaushalt ab 30 bis einschließlich 64 Jahre	26%	32%	19%
Singlehaushalt ab 65 Jahre	6%	8%	2%
Familien mit minderjährigen Kindern	10%	8%	11%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 18 Jahre)	1%	1%	1%
Paarhaushalte unter 65 Jahre ohne Kinder	25%	22%	28%
Paarhaushalte ab 65 Jahre ohne Kinder	4%	4%	4%
Wohngemeinschaften	16%	12%	22%
Mehrgenerationenhaushalte (mit Kindern ab 18 Jahre)	2%	1%	3%
Nicht zuordenbare Haushalte	1%	1%	1%

*Definition Haushaltstypen: Paare mit minderjährigen Kindern – Angabe Paarhaushalt, mindestens ein minderjähriges Kind, Paarhaushalte ab 65 Jahre ohne Kinder – Angabe Paarhaushalt, minimal eine Person ab 65 Jahre oder älter, Wohngemeinschaften – mindestens zwei Personen ab 18 Jahre und Angabe Wohngemeinschaft, Mehrgenerationenhaushalte (mit Kindern ab 18 Jahre) – Mindestens zwei Personen ab 18 Jahre und Angabe für mindestens ein Person Kind.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, Rundungsdifferenzen möglich, 2022

Hinsichtlich der Haushaltstrukturen unterschieden sich Haushalte ohne Migrationshintergrund und Haushalten mit mindestens einer haushaltsangehörigen Person mit Migra-

tionshintergrund signifikant. Bei den Haushalten mit Migrationshintergrund ist der Haushaltstyp Singlehaushalt mit zusammen rund 30 % an allen Haushalten deutlich geringer vertreten als bei den Haushalten ohne Migrationshintergrund (circa 51 %), wobei auffällt, dass ältere Menschen (ab 65 Jahre) mit Migrationshintergrund nochmals vergleichsweise seltener in Singlehaushalten leben. Demgegenüber häufiger bei Haushalten mit Migrationshintergrund vertreten sind Paarhaushalte unter 65 Jahre ohne Kinder (rund 28 %) und Wohngemeinschaften (rund 22 %) im Vergleich zu 22 % bzw. 12 % bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

Bei kleinräumiger Betrachtung der Haushaltsstrukturen lässt sich unter anderem Folgendes im Vergleich zum Untersuchungsgebiet insgesamt festhalten:

- Der Anteil von Singlehaushalten unter 30 Jahre liegt mit Werten von rund 8 % (Teilgebiet Lützowstraße) bis 12 % (Teilgebiet Aachener Straße) nur leicht unter bzw. über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebietes (rund 10 %).
- In den Teilgebieten Jean-Claude-Letist-Platz und Aachener Straße sind rund ein Drittel der Haushalte Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 64 Jahre (rund 30 % bzw. 31 %). Für die übrigen Teilgebiete wurden anteilsbezogene Werte ermittelt, die in etwa dem Durchschnitt des Untersuchungsgebietes entsprechen.
- Die meisten Singlehaushalte unter 65 Jahre wohnen im Teilgebiet Yitzhak-Rabin-Platz (rund 9 %), unterdurchschnittlich wenige sind im Teilgebiet Studenten-Viertel ansässig (rund 2 %).
- Familien mit minderjährigen Kindern prägen vor allem das Teilgebiet Rathenauplatz (rund 13 %) sowie die Teilgebiete Yitzhak-Rabin-Platz, Aachener Straße und Dasselstraße, wo sich etwa jeder zehnte Haushalt aus Familien mit minderjährigen Kindern zusammensetzt.
- Ein im Vergleich höherer Anteil Alleinerziehender mit minderjährigen Kindern wohnt im Teilgebiet Aachener Straße (rund 2,0 %) wohingegen der Anteil in den Teilgebieten Yitzhak-Rabin-Platz und Rathenauplatz verschwindend gering ist (0,4 % bzw. 0,3 %).
- Paarhaushalte unter 65 ohne Kinder leben überdurchschnittlich häufig im Teilgebiet Lützowstraße (rund 30 %). Von allen Teilgebieten ist ihr Anteil im Teilgebiet Rathenauplatz am geringsten (rund 20 %).
- Überdurchschnittliche Anteile von Paarhaushalten ohne Kinder ab 65 Jahre leben in den Teilgebieten Rathenauplatz (rund 6 %) und Jean-Claude-Letist-Platz (rund 5 %). Alle anderen Teilgebiete weisen durchschnittliche Anteilswerte von 3 bis 4 % auf.
- Wohngemeinschaften sind klar überdurchschnittlich in den Teilgebieten Studenten-Viertel (rund 26 %) und Rathenauplatz (rund 20 %) wohnhaft. Demgegenüber liegt ein im Vergleich geringer Anteil an Wohngemeinschaften in den Teilgebieten Aachener Straße (rund 10 %), Jean-Claude-Letist-Platz und Dasselstraße (beide rund 11 %) vor.

- **Mehrgenerationenhaushalte mit volljährigen Kindern** siedeln überdurchschnittlich häufig im Teilgebiet Yitzhak-Rabin-Platz (rund 4 %) und am seltensten in den Teilgebieten Aachener Straße und Studenten-Viertel an (beide rund 1 %).

Reine Senioren*innenhaushalte sind überproportional in den Teilgebieten Dasselstraße (rund 14 %) und Yitzhak-Rabin-Platz (rund 11 %) ansässig, während sie insbesondere im Teilgebiet Studenten-Viertel (rund 6 %) vergleichsweise geringer vertreten sind.

Durch **Haushalte mit minderjährigen Kindern**⁵⁴ sind im Vergleich die Teilgebiete Aachener Straße und Rathenauplatz (beide rund 13 %) stärker geprägt als der Durchschnitt. Analog zu den Senioren*innenhaushalten ist eine unterdurchschnittliche Aufstellung im Studenten-Viertel (rund 7 %) zu verzeichnen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Gemäß Haushaltsbefragung beläuft sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet auf 1,89 und damit auf knapp zwei Personen. Für Köln beträgt der Wert zum Stand 31.12.2021 1,93 – für den Bezirk Innenstadt 1,56 und für den Stadtteil Neustadt 1,44⁵⁵.

Die kleinste durchschnittliche Haushaltsgröße ermittelt sich mit 1,76 für das Teilgebiet Aachener Straße. Die größte mit 2,05 im Teilgebiet Rathenauplatz rangiert rund 16 % über diesem Wert.

Tabelle 16: Durchschnittliche Haushaltsgröße

Durchschnittliche Haushaltsgröße	
Studenten-Viertel	1,88
Jean-Claude-Letist-Platz	1,78
Yitzhak-Rabin-Platz	1,98
Aachener Str.	1,76
Lützowstr.	1,91
Rathenauplatz	2,05
Dasselstr.	1,80
Insgesamt	1,89

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

⁵⁴ Familien mit minderjährigen Kindern, Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern.

⁵⁵ Berechnung ALP auf Basis Eingangswerte Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem/Haushaltegenerierung).

Der vergleichsweise niedrige Wert für die Haushaltsgröße im Bezirk Innenstadt und im Stadtteil Neustadt ist darauf zurückzuführen, dass insbesondere bei Wohngemeinschaften eine Haushaltsgenerierung nicht möglich ist. Dadurch wird die Anzahl der Haushalte insgesamt überschätzt bzw. die Haushalte werden anders definiert.

5.1.4 Erwerbstätigkeit

Beschäftigungsverhältnis

Die Tabelle 17 stellt die Beschäftigungsverhältnisse aller Personen ab 15 Jahren laut ALP-Haushaltsbefragung dar.

Mit einem Anteil von 22 % Studenten*innen/Schüler*innen liegt im Untersuchungsgebiet ein maßgeblicher, diesen (mit-)prägenden Wert vor. In Relation zum Untersuchungsgebiet insgesamt zeichnen sich die Teilgebiete Studenten-Viertel und Rathenauplatz mit 29 % bzw. 25 % durch nochmals erhöhte Anteilswerte für Studenten*innen/Schüler*innen aus, während ihr Anteil in den Gebieten Aachener Straße (18 %) und Jean-Claude-Letist-Platz (17 %) vergleichsweise geringer ausgeprägt ist.

Im Teilgebiet Jean-Claude-Letist-Platz sind weiterhin die erhöhten Anteilswerte für Selbständige*r und Freiberufler*innen (rund 15 %) sowie Rentner*innen und Pensionär*innen (rund 10 %) auffällig. Ebenso ist das Teilgebiet Dasselstraße durch einen relativ hohen Anteil an Rentner*innen und Pensionär*innen (rund 10 %) geprägt. Ein weiterer auffälliger Befund ist der vergleichsweise hohe Anteil der Beamten*innen (rund 6 %) im Teilgebiet Rathenauplatz. Demgegenüber betragen die diesbezüglichen Anteilswerte in den übrigen Teilgebieten „nur“ rund 3 bzw. 4 %.

Tabelle 17: Beschäftigungsverhältnis

(Berufs-)Tätigkeit	
Auszubildende*r	1%
Student*in, Schüler*in	22%
Arbeiter*in	3%
Angestellte*r	43%
Beamte*r	4%
Selbständige*r, Freiberufler*in	11%
In Beschäftigungsmaßnahme / Umschüler*in	5%
Arbeitssuchend	2%
Hausfrau / Hausmann	1%
Rentner*in, Pensionär*in	7%
Gesamt	100%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Altersgruppe der 15- bis 64-Jährigen mit Hauptwohnsitz im Jahr 2021 liegen sowohl für das Untersuchungsgebiet (63,5 %) als auch für den Stadtteil Neustadt Süd (61,9 %) über dem Anteil für die Stadt Köln insgesamt (59,7 %).

Tabelle 18: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

	SVP-Beschäftigte 2016	SVP-Beschäftigte 2021	Prozentuale Veränderung 2016 bis 2021
Stadt Köln	54,1%	59,7%	+10,2%
Stadtbezirk Innenstadt	56,1%	63,4%	+13,1%
Stadtteil Neustadt Süd	54,8%	61,9%	+12,8%
Untersuchungsgebiet	55,2%	63,5%	+15,2%
Teilgebiete:			
Studenten-Viertel	55,0%	65,4%	+18,8%
Jean-Claude-Letist-Platz	57,3%	63,2%	+10,3%
Yitzhak-Rabin-Platz	57,6%	63,3%	+9,9%
Aachener Str.	53,2%	64,5%	+21,2%
Lützowstr.	55,2%	64,7%	+17,3%
Rathenauplatz	52,9%	62,8%	+18,6%
Dasselstr.	53,8%	60,5%	+12,4%

Rundungsdifferenzen möglich.

*An der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Alter von 15 bis 64 Jahren.

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen), 2022

Bei der Betrachtung nach Teilgebieten schwanken die Werte zwischen minimal 60,5 % (Dasselstraße) und maximal 65,4 % (Studenten-Viertel) nur relativ moderat.

Nicht nur in Köln, sondern auch im Stadtteil Neustadt Süd und im Untersuchungsgebiet ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den 15- bis 64-Jährigen mit Hauptwohnsitz zum Stand 2021 im Vergleich zum Jahr 2016 deutlich angestiegen. Dabei rangiert der anteilsbezogene Zuwachs im Untersuchungsgebiet mit 15,2 % erkennbar über dem Niveau der Stadt Köln (+10,2 %) und auch über dem Niveau des Stadtteils Neustadt Süd (+12,8 %).

Mit einem anteilsbezogenen Zuwachs um 18,8 % bzw. 18,6 % haben die Teilgebiete Studenten-Viertel und Rathenauplatz gegenüber dem Jahr 2016 erheblich „aufgeholt“, während die Teilgebiete Jean-Claude-Letist-Platz und Yitzhak-Rabin-Platz mit einem im Vergleich schwächeren Zuwachs um 10,3 % bzw. 9,9 % nicht mehr Spitzenreiter unter den Teilgebieten sind.

5.1.5 Bildungsniveau

Das Bildungsniveau (vgl. Tabelle 19) beeinflusst die Chancen auf dem Arbeitsmarkt. So geht ein hohes Bildungsniveau unter anderem mit einem geringeren Arbeitsplatzverlustes einher. Zudem besteht zumeist eine enge Korrelation zwischen Bildung und Einkommen. Bezüglich des Verdrängungspotenzials sind Personen mit einem niedrigen Bildungsniveau eher gefährdet als Personen mit einem hohen Niveau.

Tabelle 19: Bildungsniveau

Höchster Bildungsabschluss	Gesamt	Studenten-Viertel	Jean-Claude-Letist-Platz	Yitzhak-Rabin-Platz	Aachener Straße	Lützowstraße	Rathenauplatz	Dasselstraße
Noch in der schulischen Ausbildung	5%	4%	2%	5%	6%	5%	7%	5%
Hauptschulabschluss	4%	5%	3%	3%	4%	2%	5%	4%
Realschulabschluss	6%	7%	8%	5%	9%	5%	5%	6%
Abitur	25%	28%	28%	21%	23%	22%	26%	25%
Fach-/Hochschulabschluss, Promotion	59%	54%	58%	63%	57%	64%	56%	59%
Kein Schulabschluss	2%	2%	1%	2%	1%	1%	2%	2%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Bezogen auf den höchsten Bildungsabschluss aller in den befragten Haushalten lebender Personen ab 15 Jahre lässt sich für mehr als die Hälfte der Haushalte (rund 59 %) als höchster Abschluss ein Fachhochschul- oder Hochschulabschluss (gegebenenfalls mit Promotion) festhalten.

Es ergeben sich damit für das Untersuchungsgebiet im Kern vergleichbare Strukturen⁵⁶, wie sie für den Bezirk Innenstadt in der Erhebung „Leben in Köln“ (2016) abgeleitet wurden. Für den Bezirk wurde in Relation zu Köln insgesamt ein höheres Niveau bei den Schulabschlüssen ermittelt. Während 2016 in Köln 55 % der Befragten über eine Fachhochschul- oder Hochschulreife verfügten, galt dies im Bezirk Innenstadt für einen überproportionalen Anteil von 75 % der befragten Personen.

Bei kleinräumiger Betrachtung nach Teilgebieten ermittelt sich hinsichtlich des Indikators Fachhochschul-/Hochschulabschluss eine im Vergleich relativ moderate Spreizung zwischen minimal 54 bis 56 % (Studenten-Viertel, Rathenauplatz) und maximal 63 % im Gebiet Yitzhak-Rabin-Platz.

5.1.6 Einwohner*innen mit Migrationshintergrund

Zum Stand 2021 zeichnet sich das Untersuchungsgebiet mit einem ausländischen Einwohner*innenanteil von 16 % und einem Anteil an Einwohner*innen mit Migrationshintergrund in Höhe von 31 % im Vergleich zur Stadt Köln (19 % bzw. 40 %) durch erkennbar niedrigere, in Relation zum Stadtteil Neustadt Süd (14 % bzw. 29 %) durch geringfügig höhere Werte aus (vgl. Tabelle 20).

Im Zeitraum 2016 bis 2021 sank der Anteil an Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft im Untersuchungsgebiet moderat um knapp 3 %. Auf großräumigerer Ebene rangiert die Entwicklung im Bezirk Innenstadt auf ähnlichem Niveau (-3,7 %), im Stadtteil Neustadt lässt sich ein stärkerer Rückgang um rund 6 % verzeichnen. In der Gesamtstadt Köln stagnierte die Entwicklung nahezu mit -0,04 %. Ein umgekehrtes Bild zeichnet sich hinsichtlich der Veränderungsrate der Personen mit Migrationshintergrund ab. In allen Vergleichsräumen sind Wachstumsraten zu verzeichnen. Dabei ist der Anstieg in der Stadt Köln am stärksten (5,3 %) ausgeprägt, gefolgt vom Untersuchungsgebiet mit 3,5 % Zuwachs. Im Stadtbezirk Innenstadt und im Stadtteil Neustadt Süd fallen die Zuwächse geringer aus mit 2,3 % bzw. 1,7 %.

Im Jahr 2021 werden für das Teilgebiet Dasselstraße deutlich unterdurchschnittliche Anteile an Ausländer*innen und Personen mit Migrationshintergrund (12 % bzw. 25 %) in Relation zur Stadt insgesamt erreicht. Im Gegensatz dazu sind die Anteile für das Teilgebiet Aachener Straße am höchsten (19 % bzw. 37 %) ausgebildet.

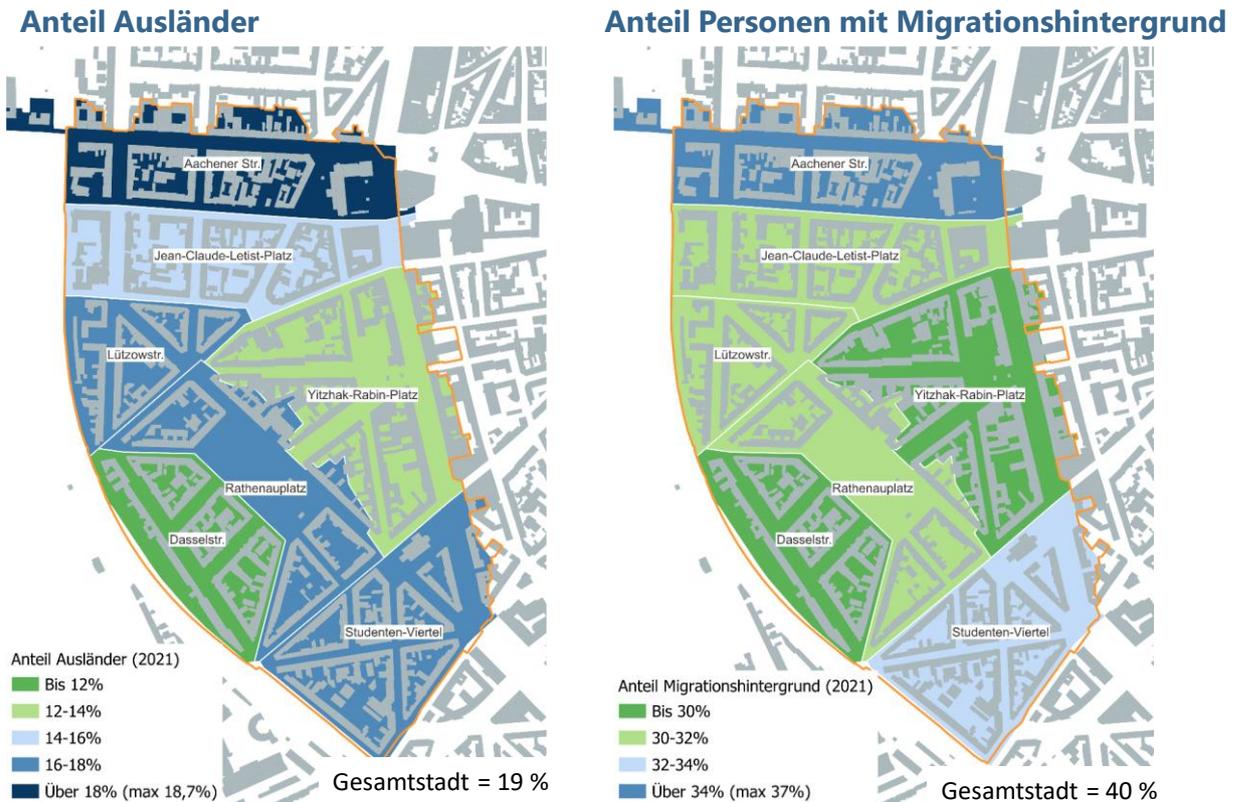
⁵⁶ Erhebung „Leben in Köln“ (2016); Frage zum Schulabschluss: „Welchen höchsten allgemeinbildenden Schulabschluss haben Sie?“, in: Statistisches Jahrbuch 2019, Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 2020.

Tabelle 20: Entwicklung Anteil Ausländer*innen und Einwohner*innen mit Migrationshintergrund an allen Einwohner*innen (2016 zu 2021)

Teilgebiet	Anteil Ausländer*innen 2016	Anteil Ausländer*innen 2021	Veränderung relativ 2016 zu 2021	Anteil Einwohner*innen mit Migrationshintergrund 2016	Anteil Einwohner*innen mit Migrationshintergrund 2021	Veränderung relativ 2016 zu 2021
Stadt Köln	19%	19%	-0,04%	38%	40%	+5,3%
Stadtbezirk Innenstadt	17%	17%	-3,7%	31%	32%	+2,3%
Stadtteil Neustadt Süd	15%	14%	-5,8%	28%	29%	+1,7%
Untersuchungsgebiet	16%	16%	-2,7%	30%	31%	3,5%
Teilgebiete:						
Studenten-Viertel	18%	18%	+2,5%	31%	33%	+7,5%
Jean-Claude-Letist-Platz	14%	15%	+4,6%	29%	31%	+8,6%
Yitzhak-Rabin-Platz	15%	14%	-5,6%	27%	29%	+5,1%
Aachener Str.	19%	19%	+0,9%	35%	37%	+6,2%
Lützowstr.	15%	16%	+10%	29%	31%	+6,0%
Rathenauplatz	20%	18%	-12%	34%	31%	-7,1%
Dasselstr.	14%	12%	-16%	26%	25%	-2,7%

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), 2022

Abbildung 13: Anteil Ausländer und Personen mit Migrationshintergrund



Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster; Quelle: Stadt Köln, 2021

5.2 Kernindikatoren

5.2.1 Wohnform – Miete, Eigentum

Gemäß der ALP-Haushaltsbefragung sind im Untersuchungsgebiet 89 % der befragten Haushalte Mieterhaushalte (82 % Hauptmieter*innen, 7 % Untermieter*innen). Sie sind im Gegensatz zu Eigentümer*innenhaushalten nicht vor Verdrängung geschützt. Nur 11 % der befragten Haushalte leben im Eigentum.

Abbildung 14: Anteil Eigentümerhaushalte nach Teilgebieten



Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster; Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

„Knapp zwei Drittel der Befragten (64%) bewohnen ihre Wohnung oder ihr Haus als Mieter oder Mieterin. Mehr als ein Drittel leben im Wohneigentum. Untermietverhältnisse bestehen bei zwei Prozent der Befragten, Mieter einer Genossenschaftswohnung sind drei Prozent“⁵⁷. Auch wenn man Haushalte mit Personen nicht unmittelbar vergleichen kann, legen die Zahlen nahe, dass der Anteil an Haushalten im Eigentum im Untersuchungsgebiet deutlich geringer als in Köln insgesamt ausgeprägt ist.

Die Eigentumsquote korrespondiert dabei im Kern mit der Einkommenssituation der Haushalte. In Teilgebieten mit einem im Vergleich zum Untersuchungsgebiet insgesamt geringerem Einkommen, ist auch der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum zumeist geringer ausgeprägt.

5.2.2 Sozio-ökonomische Situation/Einkommenssituation

Arbeitslosigkeit und Bezug von Grundsicherung

Der Anteil der **Leistungsberechtigten für den Empfang von Arbeitslosengeld II (SGB II)** an der Bevölkerung von 18 bis inklusive 64 Jahren (vgl. Tabelle 21) ist zum Stand 2021 im Untersuchungsgebiet mit rund 5 % signifikant niedriger als in Köln insgesamt (rund 13 %) sowie vergleichbar zum Stadtbezirk Innenstadt (rund 6 %) und dem Stadtteil Neustadt Süd (rund 5 %) ausgebildet. In Relation zu 2016 ist dabei der Wert im Untersuchungsgebiet prozentual betrachtet in geringem Umfang angestiegen (+1,5 %), im Vergleich zu den Rückgängen im gesamten Stadtgebiet (-3,4 %), dem Stadtbezirk Innenstadt (-6,5 %) und dem Stadtteil Neustadt Süd (-8,2 %) liegt jedoch eine ungünstigere Entwicklung vor.

Die Werte für die Teilgebiete streuen relativ moderat um den Wert für das Untersuchungsgebiet insgesamt: Für das Teilgebiet Dasselstraße liegt anteilsbezogen der niedrigste Wert mit rund 3 % vor, den höchsten Anteil an SGB II-Leistungsberechtigten weist das Teilgebiet Aachener Straße (rund 7 %) auf (Abbildung 15).

Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. Zu diesem Personenkreis zählen die **Leistungsberechtigten für den Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII**. Der Anteil an Personen, die Grundsicherungsleistungen im Alter empfangen, ist im Jahr 2021 im Untersuchungsgebiet mit rund 13 % moderat höher als in Köln (rund 9 %) und im Stadtteil Neustadt Süd (rund 10 %) ausgebildet. Gegenüber 2016 ist dabei der Wert im Untersuchungsgebiet um 7,5 % angestiegen, womit in Relation zur Entwicklung in der Stadt Köln (+9,7 %) ein schwächerer, im Vergleich zum Stadtteil (+1,0 %) ein deutlich höherer Anstieg erfolgte.

Anders als bei den SGB II-Leistungsberechtigten, wo sich auf Teilgebietsebene ein relativ homogenes Bild abzeichnet, differiert der Anteil der Leistungsberechtigten für den Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII in den Teilgebieten stärker. In den Teilgebieten Studenten-Viertel (rund 18 %), Aachener Straße (rund 18 %) und Rathenauplatz

⁵⁷ Kölner Statistische Nachrichten 5/2018, Wohnen in Köln, Ergebnisse der „Leben in Köln“-Umfrage 2016, S. 11, Stadt Köln, 2018.

(rund 17 %) liegen im Vergleich zum Untersuchungsgebiet (rund 13 %) überdurchschnittliche Werte vor, dies auch im gesamtstädtischen Vergleich (rund 9 %). Die Teilgebiete Dasselstraße (rund 8 %) und Lützowstraße (rund 9 %) weisen in Relation zum Untersuchungsgebiet (rund 13 %) einen relativ niedrigen, gegenüber der Gesamtstadt Köln (rund 9 %) jedoch durchschnittlichen Anteil auf.

Tabelle 21: Arbeitslosigkeit (SGB II) und Grundsicherung im Alter (SGB XII)

	Anteil SGB II-Leistungs-berechtigte* 2016	Anteil SGB II-Leistungs-berechtigte* 2021	Prozentuale Ver-änderung 2016 zu 2021	Anteil SGB XII-Leis-tungs-be-rechtigte mit Grundsicherung im Alter** 2016	Anteil SGB XII-Leis-tungs-be-rechtigte mit Grundsicherung im Alter** 2021	Prozentuale Ver-änderung 2016 zu 2021
Stadt Köln	13%	13%	-3,4%	8%	9%	9,7%
Stadtbezirk Innenstadt	6%	6%	-6,5%	8%	9%	10,2%
Stadtteil Neustadt Süd	5%	5%	-8,2%	10%	10%	1,0%
Untersuchungs-gebiet	5%	5%	1,5%	12%	13%	7,5%
Teilgebiete:						
Studenten-Viertel	6%	6%	-7,1%	15%	18%	14,0%
Jean-Claude-Letist-Platz	6%	5%	-10,2%	11%	11%	4,6%
Yitzhak-Rabin-Platz	4%	4%	-6,0%	9%	11%	21,0%
Aachener Str.	8%	7%	-7,5%	15%	18%	21,0%
Lützowstr.	5%	6%	27%	9%	9%	1,8%
Rathenauplatz	4%	6%	40%	15%	17%	11,6%
Dasselstr.	4%	3%	-5%	8%	8%	-1,3%

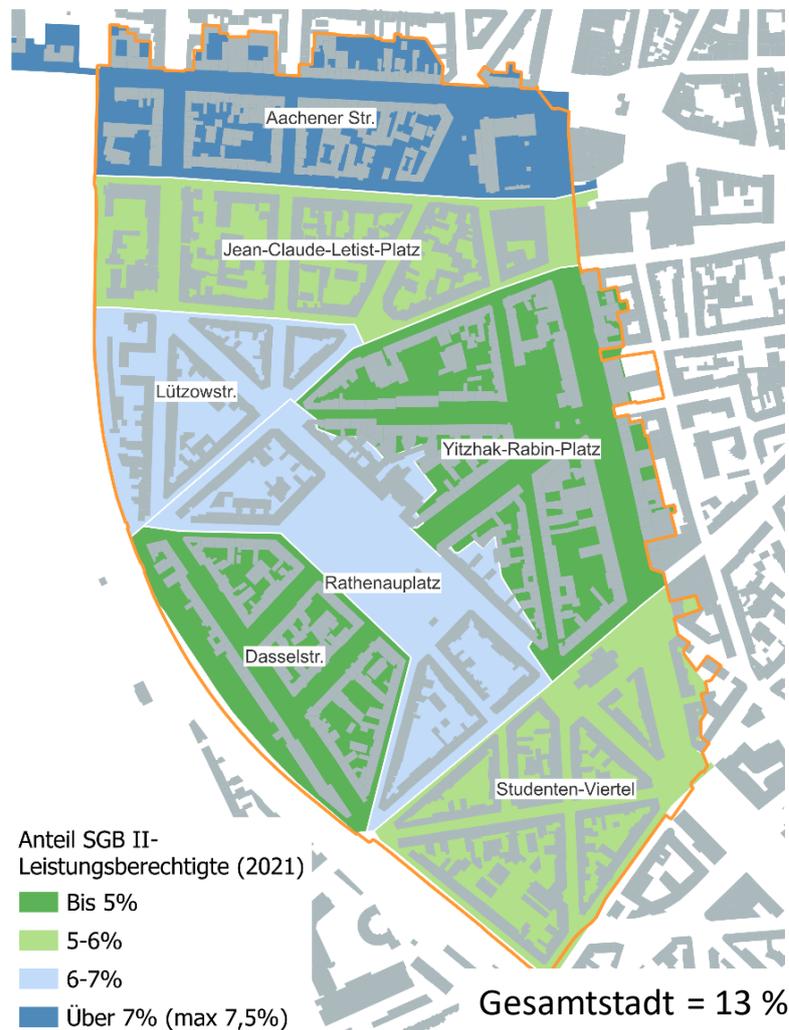
*Anteile bezogen auf die 0- bis 64-jährige Wohnbevölkerung mit Hauptwohnung;

**Anteile bezogen auf die ab 65-jährige Wohnbevölkerung mit Hauptwohnung

Quelle SGB-II-Leistungsberechtigte: Statistik der Bundesagentur für Arbeit / Stadt Köln
 - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen), 2022

Quelle SGB-XII-Leistungsberechtigte: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Abbildung 15: Anteil SGB II – Leistungsempfänger



Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster; Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Wohngeldbewilligte Haushalte

Der Anteil wohngeldbewilligter Haushalte im Untersuchungsgebiet rangierte im Jahr 2016 mit 1,1 % und im Jahr 2021 mit 0,7 % unterhalb des Niveaus in der Stadt Köln (2016: 1,7 %, 2021: 1,6 %) und auf demselben bzw. ähnlichem Niveau wie im Stadtbezirk Innenstadt (2016: 1,1 %, 2021: 0,9 %) und im Stadtteil Neustadt Süd (2016: 1,1 %, 2021: 0,8 %). Für 2021 lässt sich im Untersuchungsgebiet gegenüber 2016 ein Rückgang feststellen, der mit 31,1 % deutlich stärker ausfiel als in Köln insgesamt (-8,2 %) sowie auch stärker als im -Stadtteil Neustadt Süd (-21,6 %) und im Bezirk Innenstadt (-20,9 %).

Tabelle 22: Anteil wohngeldbewilligte Haushalte

	Wohngeldbe- willigte Haushalte* 2016	Wohngeldbe- willigte Haushalte* 2021	Prozentuale Veränderung 2016 zu 2021
Stadt Köln	1,7%	1,6%	-8,2%
Stadtbezirk Innenstadt	1,1%	0,9%	-20,9%
Stadtteil Neustadt Süd	1,1%	0,8%	-21,6%
Untersuchungsgebiet	1,1%	0,7%	-31,1%
Teilgebiete:			
Studenten-Viertel	1,1%	0,8%	-24,8%
Jean-Claude-Letist-Platz	0,9%	0,6%	-40,3%
Yitzhak-Rabin-Platz	0,7%	0,9%	+17,6%
Aachener Str.	1,9%	0,9%	-49,8%
Lützowstr.	0,8%	0,3%	-60,8%
Rathenauplatz	0,8%	0,9%	+13,9%
Dasselstr.	1,4%	0,8%	-47,6%

*An allen Haushalten.

Quelle: Stadt Köln - Amt für Wohnungswesen / Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), 2022

Bezüglich dieses Indikators lassen sich bei kleinräumiger Betrachtung erhebliche Divergenzen festhalten (vgl. Tabelle 22). An erster Stelle fällt die Entwicklung in den Teilgebieten Lützowstraße, Aachener Straße und Dasselstraße auf. Hier hat sich der Anteil der wohngeldberechtigten Haushalte zum Teil mehr als halbiert, insbesondere im Teilgebiet Lützowstraße (-60,8 %), gefolgt von der Aachener Straße (-49,8 %) und der Dasselstraße (-47,6 %). Auch in den Teilgebieten Jean-Claude-Letist-Platz und Studenten-Viertel sind Rückgänge zu verzeichnen (40,3 % bzw. 24,8 %). Dahingegen weisen die Teilgebiete Yitzhak-Rabin-Platz und Rathenauplatz Anstiege um 17,6 % bzw. 13,9 % auf.

Auf die in der ALP-Haushaltsbefragung gestellte Frage „Brauchen oder brauchten Sie einen **Wohnberechtigungsschein**, um diese Wohnung mieten zu können?“ äußerten sich die Haushalte wie folgt: mit „ja“ rund 2 %, mit „nein“ circa 94 % und mit „weiß nicht“ rund 4 %.

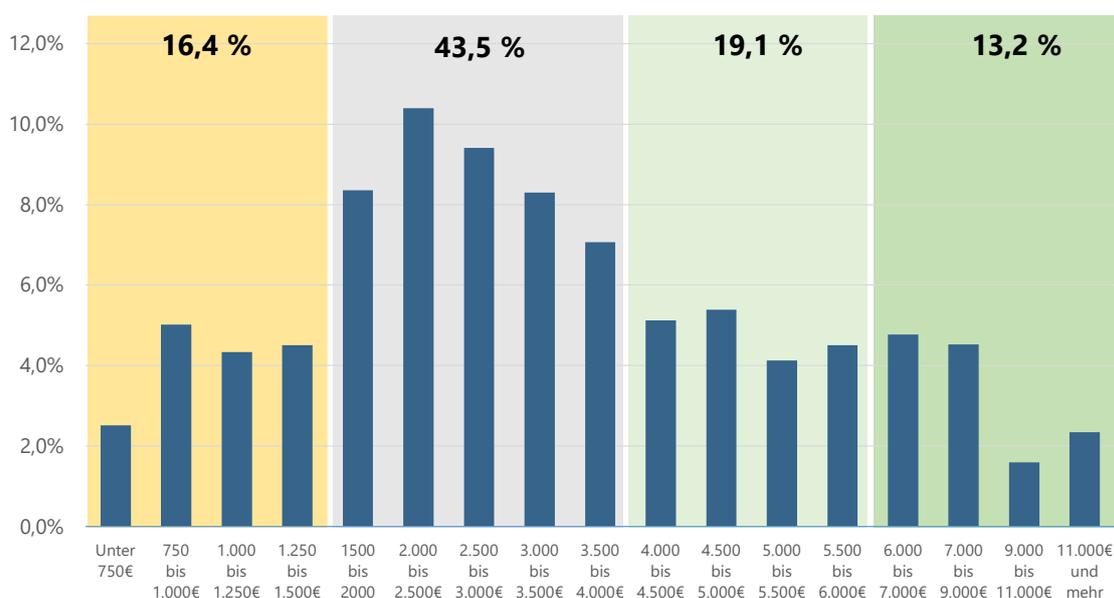
Haushaltsnettoeinkommen als zentraler Indikator

Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen⁵⁸ stellt einen zentralen Kernindikator für die Beurteilung des Verdrängungspotenzials dar. Daneben ist er für einen weiteren zentralen Kernindikator zur Einschätzung des Verdrängungspotenzials, die Wohnkostenbelastung (siehe Kapitel 5.2.3), eine der beiden rechnerischen Bezugsgrößen.

Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen

Wie die Abbildung 16 für das Untersuchungsgebiet insgesamt aufzeigt, rangiert hinsichtlich der Einordnung in Einkommensklassen⁵⁹ das monatliche Nettohaushaltseinkommen vieler Haushalte im Untersuchungsgebiet (43,5 %) im Bereich von 1.500 bis 4.000 Euro; dort mit Schwerpunkt bei „mittleren“ Einkommen. Über gehobene Nettoeinkommen (ab 4.000 Euro bis 6.000 Euro) und hohe Nettoeinkommen verfügen 19,1 % bzw. 13,2 % (zusammen immerhin 32,3 %) der befragten Haushalte. Hiermit ist dieser Anteil deutlich höher ausgeprägt als der Anteilswert für die Haushalte mit einem geringen Nettoeinkommen (Spanne unter 750 Euro bis 1.500 Euro) mit 16,4 %. In der Gesamtschau bestimmen damit – bei der gewählten Einkommensklassierung – mittleren Einkommen bis gehobene Einkommen das Bild im Untersuchungsgebiet.

Abbildung 16: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Einkommensklassen)



Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Haushaltsnettoeinkommen – Äquivalenzeinkommen insgesamt und kleinräumig

Das arithmetische Mittel ist für den Vergleich und die Beschreibung der Einkommenssituation nicht optimal. So ist das (Netto-)Einkommen immer im Kontext von Haushaltsgröße und -zusammensetzung zu bewerten. Beispielsweise ist ein Haushaltsnettoein-

⁵⁸ Erfragt im Rahmen der ALP-Haushaltsbefragung 2022.

⁵⁹ Einkommensklassen gemäß Vorgabe der Stadt Köln.

kommen von 2.400 € für einen Singlehaushalt eher hoch, aber für einen Vier-Personenhaushalt eher gering. Das Pro- Kopfeinkommen⁶⁰ hilft an dieser Stelle ebenfalls nicht weiter. Es berücksichtigt nicht, dass Mehrpersonenhaushalte effizienter wirtschaften können und dass je nach Alter des Haushaltsmitglieds unterschiedliche Bedürfnisse bzw. Kosten entstehen. Vor diesem Hintergrund wurde ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, das sogenannte Äquivalenzeinkommen⁶¹, berechnet. Derart berechnet, ermittelt sich für das Untersuchungsgebiet ein durchschnittliches Äquivalenzeinkommen (arithmetisches Mittel) der Haushalte in Höhe von 2.656 Euro.

Tabelle 23: Haushaltsnettoeinkommen kleinräumig (Mittelwert, Äquivalenzeinkommen)

	Mittelwert
Studenten-Viertel	2.387 €
Jean-Claude-Letist-Platz	2.792 €
Yitzhak-Rabin-Platz	2.830 €
Aachener Str.	2.730 €
Lützowstr.	2.857 €
Rathenauplatz	2.513 €
Dasselstr.	2.631 €
Insgesamt	2.656 €

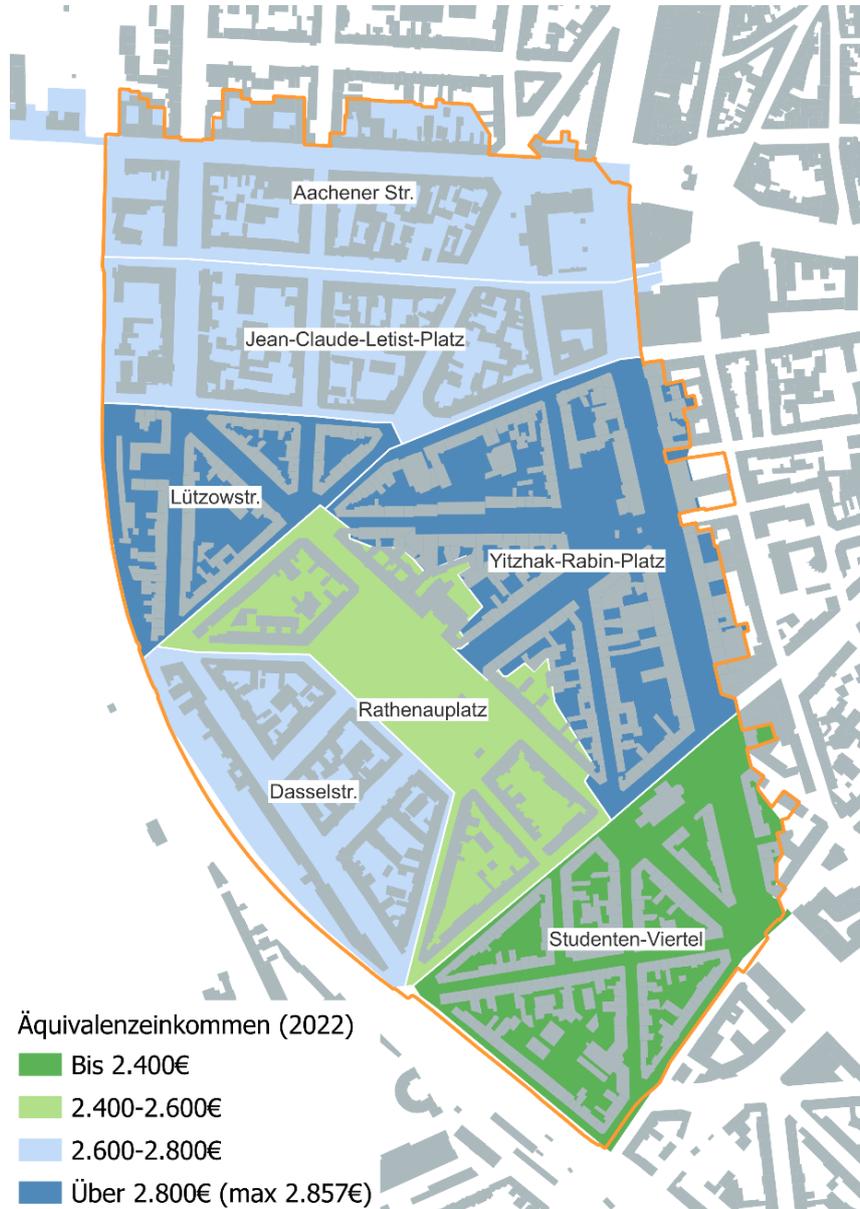
Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Bei Betrachtung der Teilgebiete werden Unterschiede hinsichtlich der Einkommenssituation der Haushalte deutlich (vgl. die vorhergehende Tabelle 23 und Abbildung 17). Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzwert) beträgt im diesbezüglich „schwächsten“ Teilgebiet Studenten-Viertel mit 2.387 Euro „nur“ rund 84 % des Haushaltsnettoeinkommens im „stärksten“ Teilgebiet Lützowstraße (2.857 Euro). Es handelt sich hiermit um erkennbare, aber noch relativ moderate Unterschiede.

⁶⁰ Haushaltsnettoeinkommen dividiert durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder.

⁶¹ Mithilfe von Äquivalenzeinkommen kann die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung vergleichbar gemacht werden. Dazu wird das Haushaltsnettoeinkommen anhand der Struktur des Haushalts umgerechnet bzw. gewichtet. ALP orientiert sich bei der Umrechnung bzw. Gewichtung des Haushaltsnettoeinkommens an der von der OECD und der europäischen Statistik angewandten Methodik. Dabei erhält die erste erwachsene Person im Haushalt ein Bedarfsgewicht von 1; weitere erwachsene Personen und Jugendliche über 14 Jahren haben jeweils ein Gewicht von 0,5 und Kinder bis zu 14 Jahren ein Gewicht von 0,3. Unterstellt wird also erstens, dass mit anwachsender Zahl von Haushaltsmitgliedern Größenvorteile wirksam werden, und damit die Pro-Kopf-Ausgaben sinken, und dass zweitens der Bedarf von Kindern geringer ist als der von Erwachsenen. Das bedeutet beispielsweise für einen Vier-Personenhaushalt mit zwei Elternteilen sowie einem 16- und einem 13-jährigen Kind, dass das Haushaltseinkommen nicht wie bei der einfachen Pro-Kopf-Rechnung durch 4 (= 1 + 1 + 1 + 1) geteilt wird, sondern durch 2,3 (= 1 + 0,5 + 0,5 + 0,3).

Abbildung 17: Haushaltsnettoeinkommen kleinräumig



Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster; Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Haushaltsnettoeinkommen – Äquivalenzeinkommen Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte

Unterschiede lassen sich auch feststellen, unterscheidet man nach (Haupt-)Mieter- und Eigentümerhaushalten. Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen (Mittelwert) der Eigentümerhaushalte beläuft sich auf rund 3.464 Euro, während der Wert für Hauptmieterhaushalte rund 2.604 Euro beträgt und damit circa 25 % geringer ausfällt.

Haushaltsnettoeinkommen – Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstypen

Bezüglich der Einkommenssituation unterschieden nach Haushaltstypen (Mittelwert, Äquivalenzeinkommen) bietet sich folgendes Bild (vgl. Tabelle 24): Besonders Singlehaushalte unter 30 Jahre verfügen über niedrige Einkommen, ebenso ältere Singlehaushalte ab 65 Jahre gefolgt von Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenhaushalte (mit Kindern ab 18 Jahre) und Alleinerziehendenhaushalte. Diese Gruppen – vor allem die beiden erstgenannten – wären demnach von Mietsteigerungen besonders betroffen. Über die mit Abstand höchsten Äquivalenzeinkommen verfügen Paarhaushalte ohne Kinder unter 65 Jahre, zu denen auch sogenannte DINK-Haushalte⁶² zählen. Ebenfalls noch vergleichsweise hohe Einkommen haben Familien mit minderjährigen Kindern und Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 64 Jahre.

Tabelle 24: Haushaltsnettoeinkommen differenziert nach Haushaltstyp (Mittelwert, Äquivalenzeinkommen)

Haushaltstyp	Mittelwert	Anteil
Singlehaushalt unter 30 Jahre	1.714 €	11%
Singlehaushalt ab 30 bis einschließlich 64 Jahre	2.764 €	26%
Singlehaushalt ab 65 Jahre	2.072 €	6%
Familien mit minderjährigen Kindern	2.815 €	10%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 18 Jahre)	2.291 €	1%
Paarhaushalte unter 65 Jahre ohne Kinder	3.396 €	26%
Paarhaushalte ab 65 Jahre ohne Kinder	2.374 €	4%
Wohngemeinschaften	2.126 €	14%
Mehrgenerationenhaushalte (mit Kindern ab 18 Jahre)	2.286 €	2%
Nicht zuordenbare Haushalte	2.944 €	0,1%
Insgesamt	2.656 €	100%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Haushaltsnettoeinkommen – teilgebietsbezogene Einkommensungleichheiten (Äquivalenzeinkommen)

Um bestehende Einkommensungleichheiten in den Untersuchungsgebieten vertiefend herauszuarbeiten, erfolgte eine Auswertung der Äquivalenzeinkommen für das 20. Perzentil und 80. Perzentil⁶³ - vgl. Tabelle 25. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Einkommen klassiert abgefragt wurden und die monatlichen Haushaltseinkommen dadurch

⁶² Double Income no Kids.

⁶³ Ein Perzentil ist ein Anteil einer Verteilung. Perzentile splitten die Verteilung in 100 gleich große Einheiten auf. Das Perzentil gibt Auskunft darüber, welcher Anteil der Verteilung über oder unter diesem Messwert liegt. Wird beispielsweise der Wert des 20. Perzentil betrachtet,

nach oben rechnerisch „gedeckelt“ sind. (höchste Einkommensklasse = 11.000 Euro und mehr), wodurch die Einkommensdisparitäten eher leicht unter,- als überschätzt werden.

Der größte absolute Einkommensunterschied lässt sich für das Teilgebiet Yitzhak-Rabin-Platz festhalten, der geringste für die Gebiete Studenten-Viertel und Lützowstraße. Die Differenz zwischen dem 20. und dem 80. Perzentil liegt hier bei 2.600 Euro bzw. circa 2.100 Euro – für das Untersuchungsgebiet insgesamt beträgt dieser Wert knapp 2.400 Euro. Die größten relativen Einkommensunterschiede bestehen in den Teilgebieten Studenten-Viertel und Yitzhak-Rabin-Platz. Der Messwert des 80. Perzentils ist dort 2,8-fach bzw. 2,9-fach höher als der des 20. Perzentils. Die geringsten diesbezüglichen Werte liegen in den Teilgebieten Lützowstraße (2,2-fach höher) und Jean-Claude-Letist-Platz (2,5-fach höher) vor. Für das Untersuchungsgebiet insgesamt beläuft sich dieser Wert auf das 2,7-fache.

Vielfältige, sozial gemischte Quartiere gehen immer auch mit Einkommensunterschieden der Haushalte einher. Insofern belegen die festgestellten Differenzen für das Untersuchungsgebiet gesamt und für die Teilgebiete das Vorhandensein von sozialgemischten Strukturen, wobei sich bei Betrachtung auf Teilgebietsebene eine relativ breite Spreizung (2,2-fach bis 2,9-fach) ergibt.

Der Erhalt sozialgemischter Strukturen ist auch Ziel der Kölner Stadtentwicklungspolitik, da sich sozialgemischte Quartiere zumeist durch eine höhere soziale „Stabilität“ und „Belastbarkeit“ und eine höhere Integrationskraft auszeichnen. Gleichzeitig stehen sehr große Unterschiede immer auch für einen hohen Verdrängungsdruck. Haushalte mit höheren/hohen Einkommen können sich hochpreisige(re) Wohnungen leisten, fragen tendenziell höhere/hohe Ausstattung- und Komfortstandards nach und beeinflussen auch das Preisniveau des lokalen Versorgungsangebotes.

bedeutet das, dass 20 % der Werte kleiner als oder gleich groß wie der Messwert des 20. Perzentils sind.

Tabelle 25: Einkommensdisparitäten (Basis Äquivalenzeinkommen)

	Äquivalenz- einkommen Median	Äquivalenz- einkommen (20. Perzentil)	Äquivalenz- einkommen (80. Perzentil)	Faktor (Perzentile)
Studenten-Viertel	2.250 €	1.167 €	3.250 €	2,8
Jean-Claude-Letist-Platz	2.500 €	1.500 €	3.750 €	2,5
Yitzhak-Rabin-Platz	2.744 €	1.375 €	4.000 €	2,9
Aachener Str.	2.375 €	1.375 €	3.750 €	2,7
Lützowstr.	2.500 €	1.750 €	3.833 €	2,2
Rathenauplatz	2.250 €	1.310 €	3.465 €	2,6
Dasselstr.	2.250 €	1.375 €	3.750 €	2,7
Insgesamt	2.361 €	1.375 €	3.750 €	2,7

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

5.2.3 Wohnkostenbelastung

Ein wichtiger Indikator für die Einschätzung des Verdrängungspotenzials ist die Wohnkostenbelastung der Mieter*innenhaushalte (vgl. Tabelle 26). Für ihre Berechnung wird die Miete - inklusive Neben- und Heizkosten, ohne Stromkosten - ins Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen gesetzt. Die Mieter*innenhaushalte im Untersuchungsgebiet weisen eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Höhe von 33 % (arithmetisches Mittel) bzw. 29 % (Medianwert) auf.⁶⁴

Bei teilgebietsbezogener Betrachtung ermittelt sich eine Varianz zwischen einer durchschnittlichen Wohnkostenbelastung (Mittelwert) in Höhe von 31 % (Lützowstraße) und in Höhe von 35 % (Studenten-Viertel). Die Medianwerte rangieren zwischen 28 % für das Gebiet Lützowstraße und 31 % für das Gebiet Aachener Straße. Die Werte für die Teilgebiete liegen hiermit relativ nah beieinander.

Eine vergleichsweise geringe und damit gut tragbare Belastung von weniger als 20 % des Einkommens zeichnet circa ein Fünftel der Mieterhaushalte im Untersuchungsgebiet aus (hierzu und zu den folgenden Werten vgl. Tabelle 27). Von einer kritisch hohen Wohnkostenbelastung kann ausgegangen werden, wenn diese 40 % oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Hiervon sind rund 25 % der Haushalte betroffen (Deutschland = 14 %).

⁶⁴ Die Wohnkostenbelastung in Deutschland lag im Einkommensjahr 2018 im Median bei 21 %. Eine Überbelastung durch Wohnkosten liegt vor, wenn 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnkosten ausgegeben werden. Quelle: 6. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (2021).

Hiermit lässt sich insgesamt betrachtet konstatieren, dass schon derzeit ein erheblicher Anteil der Haushalte auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen ist.

Tabelle 26: Wohnkostenbelastung – Mieter*innenhaushalte

Gebiet	Mittelwert	Median
Studenten-Viertel	35%	30%
Jean-Claude-Letist-Platz	32%	29%
Yitzhak-Rabin-Platz	34%	29%
Aachener Str.	33%	31%
Lützowstr.	31%	28%
Rathenauplatz	32%	29%
Dasselstr.	33%	29%
Insgesamt	33%	29%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Die mittlere Wohnkostenbelastung täuscht allerdings über die große Bandbreite der Belastung verschiedener Mieterinnen und Mieter hinweg. Die Auswertung nach Haushaltstypen (vgl. Tabelle 27) gibt Aufschluss darüber, welche Gruppen in einem besonderen Maße von einer hohen Wohnkostenbelastung berührt sind.

Nur für drei Haushaltstypen, und zwar für

- Paarhaushalte ohne Kinder unter 65 Jahre,
- für Familien mit minderjährigen Kindern und
- bedingt Mehrgenerationenhaushalte (mit Kindern über 18)

lässt sich im Untersuchungsgebiet eine größtenteils verträgliche Wohnkostenbelastung konstatieren. Das heißt nur 28 %, 34 % bzw. 39 %⁶⁵ dieser Haushalte, und damit die Minderheit, sind mit einer Wohnkostenbelastung von 30 % des Nettohaushaltseinkommens oder mehr konfrontiert. Speziell die Situation von Paarhaushalten unter 65 Jahre ohne Kinder stellt sich bezüglich der Wohnkostenbelastung entspannt dar. Wie schon dargelegt, zeichnen sie sich im Untersuchungsgebiet durch das mit Abstand höchste Äquivalenzeinkommen aller Haushaltstypen aus. Ein erwartbarer, nicht nur für Neustadt Süd-west typischer Befund, da häufig zwei (Voll-)Verdiener den gemeinsamen Haushalt bilden, weshalb ein höheres Mietenniveau besser getragen werden kann.

⁶⁵ Hier und im Folgenden Rundungsdifferenzen möglich.

Bis auf die genannten drei Haushaltstypen sind mehr als die Hälfte der Haushalte aller weiteren Haushaltstypen mit einer überdurchschnittlich hohen Wohnkostenbelastung von 30 % und mehr konfrontiert, wobei die Belastung für Singlehaushalte ab 65 Jahre und Singlehaushalte unter 30 Jahre mit Abstand am stärksten ausgeprägt ist⁶⁶:

- Singlehaushalte (ab 65 Jahre): 78 %
- Singlehaushalte (unter 30 Jahre): 70 %
- Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern: 58 %
- Paarhaushalte ohne Kinder (ab 65 Jahre): 56 %
- Wohngemeinschaften: 56 %
- Singlehaushalte (ab 30 bis einschließlich 64 Jahre): 52 %

Tabelle 27: Wohnkostenbelastung Mieter*innenhaushalte nach Haushaltstyp

Haushaltstyp	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr
Singlehaushalt unter 30 Jahre	7%	23%	23%	47%
Singlehaushalt ab 30 bis einschließlich 64 Jahre	16%	33%	28%	24%
Singlehaushalt ab 65 Jahre	6%	16%	21%	57%
Familien mit minderjährigen Kindern	25%	40%	23%	11%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 18 Jahre)	10%	33%	48%	10%
Paarhaushalte unter 65 Jahre ohne Kinder	37%	35%	18%	10%
Paarhaushalte ab 65 Jahre ohne Kinder	15%	28%	30%	26%
Wohngemeinschaften	12%	32%	22%	34%
Mehrgenerationenhaushalte (mit Kindern ab 18 Jahre)	15%	46%	12%	27%
Gesamt	20%	32%	23%	25%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

⁶⁶ Dabei 57 % aller Seniorensinglehaushalte mit einer Wohnkostenbelastung von 40 % oder mehr.

5.3 Zwischenfazit 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 (über 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 anteilmäßig nur gering vertreten sind.

6 Verdrängungsdruck (Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen)

Die Analyse des **Verdrängungsdrucks** setzt sich mit der Investitionsbereitschaft und Nachfragesituation (v. a. in Hinblick auf Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, auch höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben) der Wohnungsmarktakeure im Untersuchungsgebiet auseinander.

6.1 Flankierende Eckdaten und Indikatoren

6.1.1 Vermieter*innenstruktur

Die Vermieter*innenstruktur im Untersuchungsgebiet – Bezug sind hier die Mieter*innenhaushalte laut ALP-Haushaltsbefragung (vgl. Darstellung zum Thema Wohnform in Kapitel 5.2.1) – stellt sich wie in der Tabelle 28 abgebildet dar. Mit rund 94 %⁶⁷ sind fast alle Haushalte Mieter*innen bei privatwirtschaftlich agierenden Vermietern; dort schwerpunktmäßig bei privaten Haus- und Wohnungseigentümern*innen, weniger bei privaten Wohnungsunternehmen. Nur rund 2 % der Haushalte haben eine Genossenschaft oder ein kommunales Wohnungsunternehmen als Vermieter*in und sind damit deutlich besser vor (spekulativen) Mietpreissteigerungen geschützt. Auf Ebene der Teilgebiete liegt diesbezüglich ein zusammengefasster Anteil an Mietverhältnissen bei kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften von minimal 1,5 % im Gebiet Aachener Straße bis maximal 3,7 % im Gebiet Dasselstraße vor.

Tabelle 28: Vermieter*innenstruktur im Untersuchungsgebiet

Kommunales Wohnungsunternehmen	1,5%
Genossenschaft	0,8%
Privates Wohnungsunternehmen	13,5%
Private*r Hauseigentümer*in	54,0%
Private*r Wohnungseigentümer*in	26,3%
Weiß nicht	3,9%

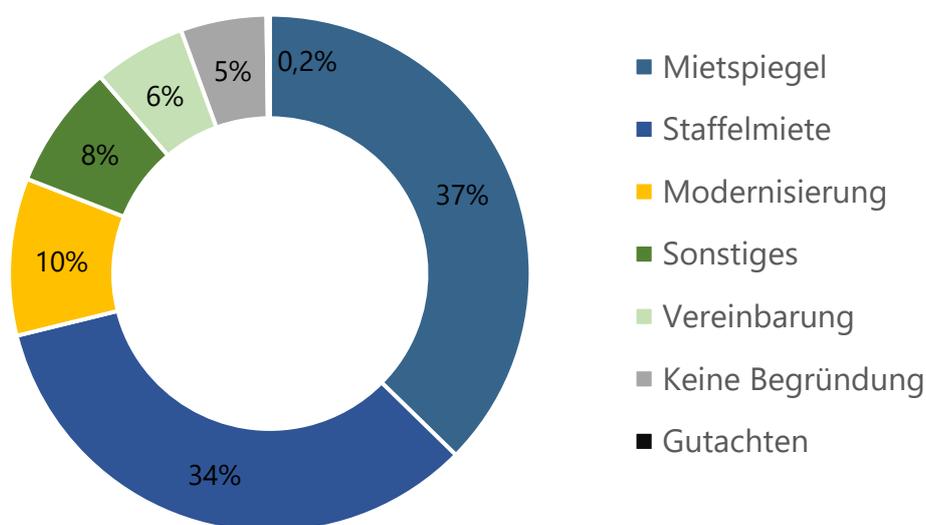
Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

⁶⁷ Hinweis: Rund 4 % der Mieter*innenhaushalte machte keine Angabe zur Vermieterstruktur, so dass die genannten obigen Prozentangaben zu konkreten Vermietern*innen hier und im Folgenden leicht unterschätzt sind; Rundungsdifferenzen möglich.

6.1.2 Begründung letzte Mieterhöhung

Die ALP-Haushaltsbefragung ergibt, dass rund 10 % der letzten Mieterhöhungen mit Modernisierung begründet wurden (vgl. Abbildung 18). Dies ist ein Indiz für einen – wenn auch moderaten – Aufwertungsdruck. Mit circa 37 % kommt der mietspiegelbegründeten Mieterhöhung eine große Bedeutung zu, allerdings dicht gefolgt von der Begründung von Mieterhöhungen im Rahmen von Staffelmietverträgen (circa 34 %).

Abbildung 18: Begründung letzte Mieterhöhung



Hinweis zur Grafik: Auf Gutachten basieren 0,2 % der Mieterhöhung; Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Untersucht man den Mieterhöhungsgrund Modernisierung auf Teilgebietsebene, ermittelt sich hinsichtlich der Nennungen eine gewisse Varianz:

- Studenten-Viertel: 27 %
- Dasselstraße: 20 %
- Jean-Claude-Letist-Platz: 12 %
- Yitzhak-Rabin-Platz: 12 %
- Lützowstraße: 11 %
- Rathenauplatz: 9 %
- Aachener Straße: 8 %

6.1.3 Eigentümer*innenwechsel

Auf die Frage nach einem Eigentümer*innenwechsel (vgl. Tabelle 29) des Hauses bzw. der Wohnung verneinte mit 77 %⁶⁸ der Großteil der befragten Haushalte, die in einem Mietverhältnis leben, diese Frage. 16 % gaben an, dass ein Eigentümer*innenwechsel erfolgt sei, 3 %, dass er angekündigt wurde. Da die Eigentümerinnen und Eigentümer die Mieterinnen und Mieter über einen Verkauf informieren müssen, ist im Grundsatz von verlässlichen Angaben auszugehen.

Hinsichtlich der Ja-Nennungen ermittelt sich eine Spanne zwischen minimal 10 % für das Teilgebiet Lützowstraße und maximal 19 % für das Teilgebiet Yitzhak-Rabin-Platz. Vergleichsweise häufig vollzogen sich Eigentümer*innenwechsel auch in den Teilgebieten Dasselstraße (rund 18 %) und Rathenauplatz (rund 17 %).

Tabelle 29: Eigentümer*innenwechsel während des Mietverhältnisses

	Ja, des Hauses	Ja, meiner Wohnung	Nein, weder noch	Wechsel wurde angekündigt	Weiß nicht	Gesamt
Untersuchungsgebiet	13%	3%	77%	3%	4%	100%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

6.1.4 Umwandlung von Wohnraum

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt die bauliche Abgeschlossenheit (Abtrennung) der Wohnung vom Gesamtobjekt und ist Voraussetzung für die Begründung von Teileigentum im Grundbuch.

Sofern Eigentümer Wohnungen in ihren Mietobjekten als Eigentumswohnungen verkaufen möchten, benötigen sie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zeigt also ein „Privatisierungs- bzw. Umwandlungspotenzial“ an und ist damit ein Indikator für kleinräumige Transformations- bzw. Verdrängungsprozesse. Allerdings ändert sich am Status der Wohnung am Wohnungsmarkt (keine Nutzung mehr als Mietwohnung) meist erst dann etwas, wenn die Wohnungen tatsächlich (einzeln) verkauft werden.

⁶⁸ Hinweis: 6 % der Haushalte machte keine Angabe zu dieser Frage, so dass die genannten obigen Prozentangaben zu den konkreten Antwortoptionen leicht unterschätzt sind.

Bestandsmieter*innen in derartigen Wohnungen sind in Köln gemäß Mieterschutzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (MietSchVO NRW) vom 1.7.2020 dabei für einen bestimmten Zeitraum per Kündigungssperrfrist, konkret für fünf Jahre (im Gegensatz zum gesetzlichen Regelfall von drei Jahren), nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gegen Eigenbedarfskündigung geschützt.

Bei alleinigem punktuellen Zeitvergleich der Jahre 2016 und 2021 – das heißt ohne Würdigung eines Zeitverlaufs nach einzelnen Jahren – bietet sich hinsichtlich der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen folgendes Bild – vgl. Tabelle 30:

- Klar aufsteigende Dynamik: Stadt Köln, Stadtbezirk Innenstadt, Stadtteil Neustadt Süd und Untersuchungsgebiet.
- Im Vergleich der beiden Jahre hohes „Umwandlungsgeschehen“ im Stadtteil und nochmals stärker ausgeprägtes „Umwandlungsgeschehen“ im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 30: Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte – 2016 im Vergleich zu 2021

	Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte 2016	Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte 2021
Stadt Köln	2,1	4,7
Stadtbezirk Innenstadt	2,4	10,9
Stadtteil Neustadt Süd	2,0	15,1
Untersuchungsgebiet	1,2	20,8

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), 2022,

6.1.5 Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuung

Die ALP-Haushaltsbefragung ergab, dass der Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuung im Untersuchungsgebiet keine erhebliche Rolle zukommt (vgl. Tabelle 31). 89 % der befragten Haushalte verneinten die Frage „Werden in Ihrem Haus Wohnungen fast ausschließlich als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuung genutzt?“⁶⁹. Bei Betrachtung nach Teilgebieten sticht das Gebiet Jean-Claude-Letist-Platz insofern leicht hervor, als dass hier rund 4 % der befragten Haushalte die Frage bejahten (84 % „nein“, 12 % „weiß nicht“).

⁶⁹ Hinweis: 9 % der Haushalte antworteten mit „weiß nicht“, so dass die genannten obigen Prozentangaben zu den konkreten Antwortoptionen leicht unterschätzt sind.

Eine überschlägige Recherche von ALP ermittelte, dass im Untersuchungsgebiet i knapp 60 Wohnungen über Airbnb annonciert werden, es also ein gewisses diesbezügliches Angebot gibt. Der gesamten Wohnungsbestand im Gebiet beläuft sich allerdings laut ALP-Begehung auf knapp 9.600.

Tabelle 31: Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuung

Werden in Ihrem Haus Wohnungen fast ausschließlich als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuung genutzt?		
Nein	Ja	Weiß nicht
89%	2%	9%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

6.2 Kernindikatoren

6.2.1 Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte

Zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte wurden wie folgt definiert: Zugezogene Haushalte wohnen weniger als fünf Jahre in der Wohnung und der vorherige Wohnort lag außerhalb des Untersuchungsgebiets⁷⁰. Ortsansässige Haushalte wohnen schon fünf Jahre oder länger in der Wohnung oder haben vor dem Umzug in die jetzige Wohnung ebenfalls im Untersuchungsgebiet gewohnt⁷¹.

Im Folgenden werden die Unterschiede zwischen den zugezogenen und den ortsansässigen Haushalten – hier unterschieden nach Ortsansässigen mit einer Wohndauer zwischen fünf und unter zehn Jahren sowie Langzeitbewohnern*innen ab inklusive zehn Jahren Wohndauer, um so gegebenenfalls Trends aufzeigen zu können - herausgearbeitet. Dabei handelt es sich bei rund 44 % der Haushalte um Zugezogene, gefolgt von 36 % Langzeitbewohner*innen. Ein deutlich geringerer Anteil von rund 20 % sind Ortsansässige. Markante Unterschiede zwischen diesen Gruppen lassen sich bezüglich folgender Punkte feststellen:

Haushaltsstrukturen (vgl. Tabelle 32)

Einleitend ist zum Vergleich der Haushaltsstrukturen von zugezogenen und ortsansässigen Haushalten anzumerken, dass die Haushaltsstruktur bei den Zugezogenen häufig „jünger“ als die einer (seit längerem) ortsansässigen Einwohnerschaft ist, da jüngere Menschen/Haushaltstypen im Regelfall mobiler sind, so dass diesbezügliche Abweichungen

⁷⁰ Die befragten Haushalte konnten dies anhand einer in den Fragebogen integrierten Karte beurteilen.

⁷¹ Jeweils bezogen auf das am längsten im Stadtteil wohnende Haushaltsmitglied des befragten Haushalts. Stichdatum für die Rückrechnung durch ALP ist Juni 2022; die befragten Haushalte haben angegeben, seit wann sie in Neustadt Süd-West leben.

bis zu einem gewissen Grad zu erwarten sind⁷². Daneben ändern sich Lebensweisen und damit auch der Stellenwert spezifischer Haushaltstypen im Zeitverlauf, woraus im Vergleich ebenfalls strukturelle Differenzen resultieren (können).

Tabelle 32: Haushaltsstrukturen - ortsansässige und zugezogene Haushalte

Haushaltstypen	Zugezogene (Wohndauer im Gebiet weniger als 5 Jahre)	Ortsansässige (Wohndauer im Gebiet zwischen 5 und 10 Jahren)	Langzeitbewohner (Wohndauer im Gebiet mindestens 10 Jahre)	Gesamt
Singlehaushalt bis einschließlich 64 Jahre	38%	42%	32%	36%
Singlehaushalt ab 65 Jahre	1%	1%	13%	5%
Familien mit minderjährigen Kindern	4%	13%	14%	9%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 18 Jahre)	1%	0%*	2%	1%
Paarhaushalte unter 65 Jahre ohne Kinder	30%	26%	18%	25%
Paarhaushalte ab 65 Jahre ohne Kinder	0%*	1%*	10%	4%
Wohngemeinschaften	25%	15%	6%	16%
Mehrgenerationenhaushalte (mit Kindern ab 18 Jahre)	0%*	2%	4%	2%
Nicht zuordenbare Haushalte	1%	0%*	2%	1%

*N<5; Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Folgendes lässt sich festhalten:

- In Vergleich zu den Ortsansässigen – und nochmals verstärkt zu den Langzeitbewohnern – stehen bei den Zugezogenen die Haushaltstypen Paarhaushalt ohne Kinder unter 65 Jahre und Wohngemeinschaften im Fokus.
- Eine annähernd gleichbleibende „Zugkraft“ hat das Untersuchungsgebiet für den Haushaltstyp Singlehaushalt unter 65 Jahre.
- Auffällig ist, dass bei den Zugezogenen im Vergleich Familien mit minderjährigen Kindern schwach ausgeprägt sind. Allerdings bietet der ausgeprägte Zuzug von Paaren unter 65 Jahren auch ein gewisses Familiengründungspotenzial.

⁷² So zeichnen sich jüngere Bevölkerungsgruppen im Regelfall durch ein höheres Bildungsniveau aus als ältere Bevölkerungsgruppen.

- Die Anziehungskraft des Untersuchungsgebiets auf Senior*innen stellt sich als schwach dar. Dies könnte ggf. damit zusammenhängen, dass gemäß der Ergebnisse der Expert*innengespräche das Angebot an umfassend senior*innengerechten Wohnungen eher schwach ausgeprägt ist.

Einkommenssituation (vgl. Tabelle 33)

Die Einkommenssituation der zugezogenen Haushalte im Untersuchungsgebiet fällt schwächer aus als die der Ortsansässigen und als die der Langzeitbewohner. Dies wird vor allem beim Vergleich der Zugezogenen mit den Ortsansässigen mit einer Wohndauer zwischen 5 und unter 10 Jahren deutlich. Der Mittelwert des monatlichen Äquivalenzeinkommens beträgt bei letzteren Haushalten 2.901 Euro (Mittelwert, netto). Demgegenüber verfügen die zugezogenen Haushalte durchschnittlich über ein deutlich niedrigeres Äquivalenzeinkommen in Höhe von 2.515 Euro (Mittelwert, netto). Hiermit steht den ortsansässigen Haushalten in Relation zu den zugezogenen Haushalten ein rund 15 % (Mittelwert) höheres Nettohaushaltseinkommen zur Verfügung. Vergleicht man die Äquivalenzeinkommen der Langzeitbewohner mit den Zugezogenen ermittelt sich ebenfalls ein höheres Nettohaushaltseinkommen von rund 9 %.

Tabelle 33: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) - ortsansässige und zugezogene Haushalte

Äquivalenzeinkommen	Zugezogene (Wohndauer im Gebiet weniger als 5 Jahre)	Ortsansässige (Wohndauer im Gebiet zwischen 5 und unter 10 Jahren)	Langzeitbewohner (Wohndauer im Gebiet mindestens 10 Jahre)
Mittelwert	2.515 €	2.901 €	2.731 €
Median	2.250 €	2.750 €	2.300 €

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Hinsichtlich der Betrachtung der ortsansässigen und zugezogenen Haushalte auf Teilgebietsebene zeichnet sich ein ähnliches Bild bezüglich der Einkommenssituation ab (hier Mittelwert Äquivalenzeinkommen; für die Darstellung im Detail vgl. Tabelle 55 im Anhang).

- Bis auf das Gebiet Rathenauplatz, in dem die ortsansässigen Haushalte über ein durchschnittlich geringeres Einkommen von -9 % verfügen gegenüber den Zugezogenen (hier Mittelwert Äquivalenzeinkommen), sind für die übrigen sechs Teilgebiete erkennbar höhere Einkommen in Höhe von 14 % (Gebiet Studentenviertel) bis maximal 25 % (Gebiet Yitzhak-Rabin-Platz) festzustellen.
- Ein Vergleich der Zugezogenen mit den Langzeitbewohner*innen zeigt eine vergleichbare Spreizung von -7 % geringerem Einkommen bei den Langzeitbewohner*innen gegenüber den Zugezogenen in den Gebieten Aachener Straße und

Lützwstraße und höhere Einkommen bei den Langzeitbewohner*innen gegenüber den Zugezogenen von 6 % (Gebiet Yitzhak-Rabin-Platz) bis zu 18 % (Gebiet Dasselstraße) auf.

Betrachtet man die Haushaltsnettoeinkommen nach Wohndauer in der Wohnung wird deutlich, dass bei den Haushalten mit der kürzesten Wohndauer (bis einschließlich 2 Jahre) geringere Einkommen vorliegen als bei den Haushalten, die seit über 2 Jahren und bis zu maximal 20 Jahren in ihrer Wohnung leben (vgl. Tabelle 34). Die geringeren Durchschnittseinkommen bei den Haushalten mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren sind auf die rentenbeziehenden Haushalte zurückzuführen

Auch wenn die eher einkommensschwächere Bevölkerungsgruppe der unter 30-Jährigen (Studenten) sowie die Bevölkerung in Wohngemeinschaft bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden, können keine Gentrifizierungsprozesse i. S. eines Zugs von einkommensstärkeren Haushalten identifiziert werden (vgl. Tabelle 35).

Insgesamt zeigt sich, dass die zuziehende Bevölkerung nicht über höhere Einkommen verfügt bzw. es wird deutlich, dass weiterhin auch Haushalte mit (im Vergleich) eher geringen Einkommen Wohnraum im Untersuchungsgebiet finden (vgl. Tabelle 36 - 20. Perzentil).

Tabelle 34: Haushaltsnettoeinkommen (durchschnittliches Äquivalenzeinkommen) – Wohndauer in der Wohnung.

Äquivalenzeinkommen nach Wohndauer in der Wohnung*	bis einschließlich 2 Jahre	2 bis einschließlich 4 Jahre	4 bis einschließlich 10 Jahre	10 bis einschließlich 20 Jahre	Mehr als 20 Jahre
Studenten-Viertel	2.135 €	2.473 €	2.594 €	2.834 €	2.076 €
Jean-Claude-Letist-Platz	2.427 €	3.076 €	2.954 €	3.094 €	2.634 €
Yitzhak-Rabin-Platz	2.433 €	2.963 €	3.425 €	3.136 €	2.283 €
Aachener Str.	2.916 €	2.374 €	3.179 €	3.023 €	1.846 €
Lützwstr.	2.648 €	2.768 €	3.277 €	2.782 €	2.429 €
Rathenauplatz	2.276 €	2.782 €	2.512 €	2.881 €	2.177 €
Dasselstr.	2.381 €	2.422 €	2.829 €	3.283 €	2.141 €

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Tabelle 35: Haushaltsnettoeinkommen (durchschnittliches Äquivalenzeinkommen) – Wohndauer in der Wohnung (o. Wohngemeinschaften, Singlehaushalte unter 30 Jahre)

Äquivalenzeinkommen nach Wohndauer in der Wohnung*	bis einschließlich 2 Jahre	2 bis einschließlich 4 Jahre	4 bis einschließlich 10 Jahre	10 bis einschließlich 20 Jahre	Mehr als 20 Jahre
Studenten-Viertel	2.719 €	2.763 €	2.786 €	2.888 €	2.124 €
Jean-Claude-Letist-Platz	3.003 €	3.653 €	3.087 €	3.183 €	2.653 €
Yitzhak-Rabin-Platz	2.916 €	3.024 €	3.526 €	3.270 €	2.317 €
Aachener Str.	3.143 €	2.540 €	3.217 €	3.138 €	1.939 €
Lützowstr.	3.015 €	3.212 €	3.524 €	2.736 €	2.429 €
Rathenauplatz	3.058 €	3.027 €	2.850 €	2.974 €	2.141 €
Dasselstr.	3.035 €	2.631 €	2.990 €	3.310 €	2.141 €

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Tabelle 36: Haushaltsnettoeinkommen (20. Perzentil Äquivalenzeinkommen) – Wohndauer in der Wohnung (ohne Wohngemeinschaften und Singlehaushalte unter 30 Jahre)

Äquivalenzeinkommen nach Wohndauer in der Wohnung*	bis einschließlich 2 Jahre	2 bis einschließlich 4 Jahre	4 bis einschließlich 10 Jahre	10 bis einschließlich 20 Jahre	Mehr als 20 Jahre
Studenten-Viertel	1.750 €	1.500 €	1.509 €	1.731 €	1.167 €
Jean-Claude-Letist-Platz	2.167 €	2.167 €	2.167 €	1.750 €	1.300 €
Yitzhak-Rabin-Platz	1.500 €	2.167 €	2.093 €	1.367 €	1.469 €
Aachener Str.	2.052 €	1.240 €	1.750 €	1.630 €	1.125 €
Lützowstr.	2.167 €	2.167 €	2.250 €	1.375 €	1.500 €
Rathenauplatz	1.833 €	1.800 €	1.750 €	1.833 €	1.125 €
Dasselstr.	1.750 €	1.448 €	1.750 €	1.833 €	1.125 €

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Mietenniveau (vgl. Tabelle 37)

Das Mietenniveau - hier und im Folgenden bezogen auf die Nettokaltmiete⁷³ sowie nur auf Hauptmietverhältnisse und ohne Wohngemeinschaften - stellt sich für die Haushalte im Untersuchungsgebiet gemäß der ALP-Haushaltsbefragung nach Wohndauer wie folgt dar:

- Die Zugezogenen (Wohndauer unter 5 Jahre) zahlen einen um rund 33 % höheren durchschnittlichen Mietzins als die Langzeitbewohner*innen (Wohndauer ab 10 Jahre), und einen um circa 15 % höheren Mietzins als die Ortsansässigen (Wohndauer 5 bis unter 10 Jahre).
- Die erst kürzlich zugezogenen Haushalte (Wohndauer letzte 2 Jahre) entrichten in Relation zu den Langzeitbewohnern*innen einen nochmals höheren durchschnittlichen Mietzins (rund +38 %), der Unterschied zu den ortsansässigen Haushalten beläuft sich auf rund 19 %, zu den Bestandsmietern insgesamt rund 18 %.
- Bei der Betrachtung nach Teilräumen wird deutlich, dass der Mietzins der Zugezogenen mindestens ein Viertel (rund 27 % im Gebiet Yitzhak-Rabin-Platz) bis zu etwa 40 % (Gebiet Dasselstraße) höher ausfällt als der Mietzins der Langzeitbewohner*innen.

Tabelle 37: Nettokaltmiete - ortsansässige und zugezogene Haushalte

Mietenniveau (€/m ² nettokalt) Nur Hauptmieter, keine WGs	Insgesamt	Langzeitbe- wohner (Wohndauer im Gebiet mindestens 10 Jahre)	Ortsansäs- sige (Wohn- dauer im Ge- biet zwischen 5 und unter 10 Jahren)	Zugezogene (Wohndauer im Gebiet weni- ger als 5 Jahre)	Bezug der Wohnung in den letzten zwei Jahren
Studenten-Viertel	11,56 €	10,00 €	11,46 €	12,90 €	13,30 €
Jean-Claude-Letist-Platz	11,52 €	9,62 €	11,52 €	13,09 €	13,48 €
Yitzhak-Rabin-Platz	11,79 €	10,48 €	12,25 €	13,30 €	13,77 €
Aachener Str.	11,49 €	9,93 €	11,32 €	13,05 €	13,10 €
Lützowstr.	11,48 €	9,59 €	10,83 €	13,20 €	14,52 €
Rathenauplatz	11,66 €	9,84 €	11,88 €	13,62 €	13,98 €
Dasselstr.	11,63 €	9,77 €	11,42 €	13,75 €	14,29 €
Insgesamt	11,60 €	9,95 €	11,53 €	13,24 €	13,73 €

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

⁷³ Nettokaltmiete bzw. Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, gegebenenfalls inklusive Modernisierungsumlage.

Wohnkostenbelastung (vgl. Tabelle 38)

Aufgrund der durchschnittlich geringeren Einkommen (vgl. Tabelle 33) liegt die Wohnkostenbelastung bei etwa jedem dritten zugezogenem Haushalt (rund 29 %) bei über 40 %, gefolgt von den Langzeitbewohner*innen, bei denen etwa jeder vierte Haushalt (rund 25 %) von einer Wohnkostenbelastung von über 40 % betroffen ist. Deutliche Unterschiede liegen dagegen im Vergleich der Zugezogenen zu Ortsansässigen vor. Letztere müssen einen deutlich geringeren Anteil des Einkommens für Wohnkosten aufwenden. So zeichnen sich „nur“ 15 % der zugezogenen Haushalte durch eine sehr hohe Wohnkostenbelastung in Höhe von 40 % oder mehr des Nettohaushaltseinkommens aus.

Tabelle 38: Wohnkostenbelastung - ortsansässige und zugezogene Haushalte

Wohnkostenbelastung (nur Hauptmieter)	Zugezogene (Wohndauer im Gebiet weniger als 5 Jahre)	Ortsansässige (Wohndauer im Gebiet zwischen 5 und unter 10 Jahren)	Langzeitbewohner (Wohndauer im Gebiet mindestens 10 Jahre)	Gesamt
weniger als 20%	15%	30%	23%	20%
20-29%	31%	32%	32%	32%
30-39%	25%	22%	21%	23%
40% und mehr	29%	15%	25%	25%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Pkw-Besitz

Die in das Untersuchungsgebiet zugezogenen Haushalte haben seltener ein Auto als die Ortsansässigen und Langzeitbewohner*innen (vgl. Tabelle 39). Grund hierfür könnte die vergleichsweise hohe Wohnkostenbelastung sein (vgl. Tabelle 38), die dazu führt, dass nicht genügend Geld vom Einkommen für den Kauf von Konsumgütern wie Pkw verbleibt. Eine zusätzliche Belastung der Parkraumsituation ist durch den Zuzug dieser Personengruppe jedenfalls eher nicht verbunden.

Tabelle 39: Pkw-Besitz - ortsansässige und zugezogene Haushalte

Anzahl Pkw	Zugezogene (Wohndauer im Gebiet weniger als 5 Jahre)	Ortsansässige (Wohndauer im Gebiet zwischen 5 und unter 10 Jahren)	Langzeitbewohner (Wohndauer im Gebiet mindestens 10 Jahre)	Gesamt
0	59,4%	50,8%	48,6%	53,8%
1	34,2%	42,7%	38,3%	38,9%
2	6,1%	6,1%	7,2%	6,8%
3	0,3%	0,4%	0,5%	0,4%
4	0,0%	0,0%	0,2%	0,1%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Bildungsniveau

Das Bildungsniveau⁷⁴ der Zugezogenen stellt sich im Untersuchungsgebiet insgesamt auf vergleichbarem Niveau zu den Ortsansässigen und deutlich höher gegenüber den Langzeitbewohner*innen dar (vgl. Tabelle 40). Die Letztgenannten zeichnen sich unter anderem in einem deutlich höheren Maße durch einen Hauptschul- oder Realschulabschluss, in einem deutlich geringeren Maße durch einen Fachhochschul-/Hochschulabschluss aus.

Tabelle 40: Bildung (höchster Abschluss) - ortsansässige und zugezogene Haushalte*

Ausbildung (höchster Abschluss im Haushalt)	Zugezogene (Wohndauer im Gebiet weniger als 5 Jahre)	Ortsansässige (Wohndauer im Gebiet zwischen 5 und unter 10 Jahren)	Langzeitbewohner (Wohndauer im Gebiet mindestens 10 Jahre)	Gesamt
Keine Angaben	2%	2%	4%	2%
Noch in der schulischen Ausbildung	1%	0%	0%	0%
Hauptschulabschluss	2%	2%	7%	4%
Realschulabschluss	2%	4%	8%	5%
Abitur	22%	17%	22%	21%
Fachhochschulabschluss	71%	75%	59%	68%
Kein Abschluss	1%	1%	1%	1%

*Bezug: alle Haushaltsmitglieder ab einem Alter inklusive 15 Jahre.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

⁷⁴ In der ALP-Haushaltsbefragung wurde der Bildungsstand aller Haushaltsmitglieder ab inklusive einem Alter von 15 Jahren erfragt.

Ursächlich für die Differenz beim Bildungsniveau zwischen Ortsansässigen und Zugezogenen ist neben dem sozialen Status das Alter der Bevölkerung. So lag der Anteil der Personen, die ihre Bildungslaufbahn mit der Fachhauptschul- oder Hochschulreife oder dem Studium abgeschlossen haben, früher deutlich unter dem heutigen Niveau.

6.2.2 Modernisierungstätigkeit

Modernisierungstätigkeit

Grundsätzlich ist zwischen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu differenzieren. Instandsetzungsmaßnahmen zielen auf die Aufrechterhaltung des baulichen Zustands ab, wohingegen mit Modernisierungsmaßnahmen eine Verbesserung der Wohnverhältnisse einhergeht. Eine Instandsetzung liegt mietrechtlich vereinfacht gesagt dann vor, wenn Beschädigtes repariert und der vertragliche Zustand wiederhergestellt wird. Die Kosten sind über die Miete abgedeckt und damit vom Vermieter zu tragen⁷⁵. Modernisierungen können hingegen (zum Teil) auf die Miete umgelegt werden. Seit dem 01.01.2019 (siehe § 559 Abs. 1 BGB) können Vermieter die jährliche Miete um bis zu 8 % (vorher 11 %) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen⁷⁶. Die Frage, ob eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme vorliegt, ist nicht einfach zu beantworten und wird regelmäßig erst durch Gerichte entschieden.

Eine exakte Differenzierung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte im Rahmen der Haushaltsbefragung nicht vorgenommen werden. Zu vermuten ist, dass insbesondere bei den abgefragten Merkmalen

- Neues Bad/Erneuerungen im Badezimmer,
- Neue Küche/Erneuerungen in der Küche,
- Abschleifen der Fußböden in Wohnräumen,
- Erneuerung der Zimmer- oder Wohnungstüren und
- Sanierung des Treppenhauses

auch Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden. Wie angeführt, können Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen eines bestehenden Mietvertragsverhältnisses nicht auf die Miete umgelegt werden. Sie stehen auch nicht unter einem Genehmigungsvorbehalt in Sozialen Erhaltungsgebieten. Gleichwohl können entsprechende Maßnahmen im Rahmen einer Neuvermietung zur Mietenmaximierung genutzt werden.

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde das Themenspektrum Modernisierung/Instandsetzung wie folgt gebäude- wie auch wohnungsbezogen abgefragt: „Wurden seit 2017 am Gebäude oder Ihrer Wohnung bauliche Veränderungen, also Instandsetzungen

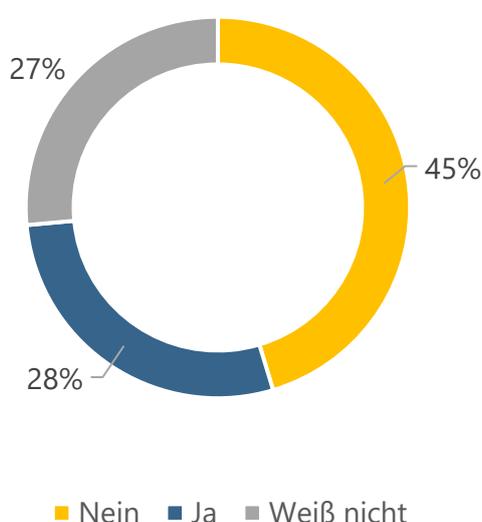
⁷⁵ Ausnahmen bilden gegebenenfalls Wartungsarbeiten, die als gesonderte Posten in der Betriebskostenverordnung aufgelistet sind oder Schönheitsreparaturen, die Mieterinnen und Mieter unter Umständen selbst übernehmen müssen.

⁷⁶ Absolut dürfen die Mieten modernisierter Wohnungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 € pro m² Wfl. steigen. Bei Wohnungen mit einer Miete bis 7 € pro m² Wfl. dürfen Vermieter sogar nur um 2 € pro m² Wfl. anheben (§ 559 Abs. 3a).

oder Modernisierungen durchgeführt bzw. wurden derartige Vorhaben angekündigt oder sind in Planung?“

28 % der Haushalte gaben an, dass Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder geplant sind, 45 % verneinten dies, immerhin 27 % konnten hierzu keine Angabe machen (vgl. Abbildung 19). Hiermit liegt eine durchaus rege Modernisierungs-/Instandsetzungstätigkeit vor.

Abbildung 19: Modernisierungstätigkeit seit 2017



Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Bezogen auf die konkret antwortenden Haushalte (ja, nein) wurden bzw. werden in schätzungsweise ca. 38 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Trotz dieses Befundes bestehen aufgrund des vorfindlichen Ausstattungsstandards weitere erhebliche Aufwertungsmöglichkeiten.

Ebenfalls bezogen auf die mit „ja“ oder „nein“, und damit konkret auf die Frage nach vollzogenen Modernisierungen/Instandhaltungen seit 2017 antwortenden Haushalte, bietet sich bezüglich des Maßnahmenumfangs (abgefragt wurden konkrete 17 mögliche Maßnahmen – vgl. Tabelle 42) folgendes Bild: Im Untersuchungsgebiet insgesamt wurde durchschnittlich 1,0 Maßnahme durchgeführt. Spitzenreiter mit durchschnittlich 1,5 Maßnahmen ist das Teilgebiet Lützowstraße, durchschnittlich mit einem Wert von 1,0 präsentieren sich die Teilgebiete Yitzhak-Rabin-Platz und Aachener Straße. Schlusslichter sind die Gebiete Studenten-Viertel, Jean-Claude-Letist-Platz, Rathenauplatz und Dasselstraße mit durchschnittlich rund 0,9 bzw. 0,8 durchgeführten Maßnahmen. Hiermit liegt eine relativ große Differenz in Höhe von gut 50 % zwischen den beiden Eckwerten 1,5 und 0,8 vor, die eine unterschiedlich intensive Modernisierungsaktivität dokumentiert.

Tabelle 41: Mittelwert durchgeführte Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen seit 2017 nach Teilgebieten

Teilgebiet	Mittelwert durchgeführte Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen seit 2017
Studenten-Viertel	0,9
Jean-Claude-Letist-Platz	0,8
Yitzhak-Rabin-Platz	1,0
Aachener Str.	1,0
Lützowstr.	1,5
Rathenauplatz	0,8
Dasselstr.	0,8
Insgesamt	1,0

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Von den konkret im Fragebogen (dort Frage 25) abgefragten möglichen Maßnahmen (siehe Fragebogen im Anhang), können dabei folgende Maßnahmen am ehesten im Kontext einer Sozialen Erhaltungssatzung gesteuert werden: Grundrissveränderungen, Zusammenlegung von Wohnungen, Teilung der Wohnung, Anbau Balkon (erstmalig oder erneuernd), Anbau/Einbau eines Aufzugs, Dachgeschossausbau, Wärmedämmung der Fassade, Bau einer Dachterrasse und Schallschutzmaßnahmen.

Bezüglich der durchgeführten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen lässt sich unter anderem Folgendes festhalten – vgl. Tabelle 42 (Hinweis: die Werte rekurren auf haushalts-/wohnungsbezogene, nicht gebäudebezogene Angaben):

- Immerhin 14 % der befragten Haushalte gab an, dass ein neues Bad eingerichtet wurde oder Erneuerungen im Bad stattfanden.
- Mit 10 % war der Einbau neuer Fenster die zweithäufigste benannte, beachtlich häufig, durchgeführte Maßnahme.
- Rund 9 % der Haushalte gab an, dass im Bereich Heizungsmodernisierung/Warmwasser (wohnungsbezogen) Maßnahmen durchgeführt worden seien.
- Mit 8 % wurde „Neue Küche / Erneuerungen in der Küche“ benannt.
- Einbau eines Aufzugs: Diese kostenintensive und zumeist je Gebäude einmalig durchgeführte Maßnahme wurde im Untersuchungsgebiet nur selten durchgeführt (2 %).

- Anbau Balkon (erstmalig oder erneuernd): Auch hier handelt es sich um eine Maßnahme, die im Lebenszyklus einer Wohnung selten mehrmals erfolgt. 2 % der Haushalte gaben an, dass diesbezüglich Maßnahmen durchgeführt worden sind.
- Wärmedämmung der Fassade: 3 %.

Tabelle 42: Modernisierungs-/Investitionstätigkeit – Einzelmaßnahmen durchgeführt seit 2017 sowie geplant

	Durchgeführt*	Geplant*
Neues Bad / Erneuerungen im Badezimmer	14%	3%
Neue Küche / Erneuerungen in der Küche	8%	2%
Einbau neuer Fenster	10%	3%
Schallschutzmaßnahmen	3%	2%
Heizungsmodernisierung / Warmwasser	9%	2%
Modernisierung der Elektroinstallation (mehr Stromkreise)	6%	2%
Abschleifen der Fußböden in Wohnräumen	5%	2%
Erneuerung der Zimmer- oder Wohnungstüren	6%	2%
Grundrissveränderungen	3%	2%
Zusammenlegung von Wohnungen	1%	2%
Teilung der Wohnung	1%	2%
Anbau Balkon (erstmalig oder erneuernd)	2%	3%
Anbau / Einbau eines Aufzugs	2%	2%
Dachgeschossausbau	4%	3%
Sanierung des Treppenhauses	5%	3%
Wärmedämmung der Fassade	3%	2%
Bau einer Dachterrasse	1%	2%

* Bezogen auf Haushalte, die hierzu Angaben machen konnten

Grün markiert: Maßnahmen am ehesten im Kontext einer Sozialen Erhaltungssatzung steuerbar.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Dachgeschossausbau

Von den befragten Haushalten äußerten 4 %, dass seit 2017 ein Dachgeschossausbau stattgefunden hat (vgl. Tabelle 42). Zu berücksichtigen ist hierbei, dass gerade in größeren Objekten Mieter*innen einen Dachgeschossausbau gegebenenfalls gar nicht registrieren (können). Auch hier handelt es sich um einen Aspekt, der das gesamte Gebäude betrifft und wohnungsbezogen ausgewertet wird.

6.2.3 Mietpreisstrukturen und Mietpreisentwicklung

Mietpreisentwicklung im großräumigen Vergleich (2016 zu 2021) – Basis Sekundärdaten

Um die Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren im Untersuchungsgebiet sowie in den Teilgebieten mit der Situation im Stadtteil Neustadt Süd, im Bezirk Innenstadt und in Köln vergleichen zu können, wird im Folgenden die Veränderung der Angebotsmieten (€/m² nettokalt) für unmöblierte Wohnungen im Bestand für das Jahr 2021 im Vergleich zum Jahr 2016 gemäß Sekundärdaten der Stadt Köln dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Medianmiete⁷⁷.

Die Auswertung zeigt, dass das Mietenniveau im Untersuchungsgebiet 2016 wie auch 2021 jeweils mit 12,85 € bzw. 16,30 € über dem der Stadt Köln (2016: 10,50 €; 2021: 12,80 €) und auch über dem des Stadtteils Neustadt Süd (2016: 12,70 €; 2021: 15,75 €) und dem des Stadtbezirks Innenstadt (2016: 12,60 €; 2021: 15,10 €) rangierte. Dabei fiel im Jahr 2016 der Quadratmeterpreis im Untersuchungsgebiet 2,35 € höher aus als in der gesamten Stadt Köln und „nur“ 0,15 € bzw. 0,25 € höher als im Stadtteil Neustadt Süd bzw. dem Stadtbezirk Innenstadt. Aufgrund der vergleichsweise hohen Mietpreissteigerung im Untersuchungsgebiet um rund 27 % von 2016 zu 2021, hat sich der Abstand zwischen den Mietpreisen weiter erhöht: Im Jahr 2021 ist die Quadratmetermiete im Untersuchungsgebiet 0,55 € höher als im Stadtteil Neustadt Süd, 1,20 € höher als im Stadtbezirk Innenstadt und mit 3,50 € deutlich über dem Niveau der Gesamtstadt Köln. In Köln stieg die Medianmiete von 2016 zu 2021 um rund 22 %, im Stadtbezirk Innenstadt und im Stadtteil Neustadt Süd sind Zuwächse in vergleichbarer Größenordnung um rund 20 % bzw. 24 % festzustellen.

Im Jahr 2016 war die Bestands-Medianmiete für unmöblierte Wohnungen in Köln knapp 22 % geringer als im Untersuchungsgebiet, im Jahr 2021 betrug die Differenz circa 27 %⁷⁸.

Vergleicht man das Mietenniveau auf Teilgebietsebene mit dem der Stadt Köln, zeigt sich, dass sowohl 2016 als auch 2021 alle Teilgebiete oberhalb des Kölner Niveaus rangierten; mit Einschränkung des Gebietes Lützowstraße, für das im Jahr 2021 nicht genügend Daten erhoben werden konnten. 2021 zeichnet sich insbesondere das Gebiet Yitzhak-Rabin-Platz durch ein auffällig hohes Mietenniveau in Höhe von 18,50 € pro m² aus.

Auf Teilgebietsebene ist eine unterschiedlich starke Mietpreisentwicklung festzustellen. Das Gebiet Lützowstraße zeichnet sich als einziges Gebiet durch einen leichten Rückgang der Mieten um 3 % aus, während Anstiege in den übrigen sechs Teilgebieten zwischen 18 % für das Gebiet Aachener Straße bis zu 57 % für das Gebiet Yitzhak-Rabin-Platz festzustellen sind.

⁷⁷ Der Median ist der Wert in der Mitte einer der Größe nach geordneten Datenreihe. Bei einer ungeraden Anzahl an Datenwerten ist der Median der Wert in der Mitte. Bei einer geraden Anzahl an Datenwerten entspricht der Median dem Durchschnitt der beiden mittleren Werte.

⁷⁸ Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH; Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass, ausgehend von einem im gesamtstädtischen Vergleich etwa vergleichbarem Niveau im Jahr 2016, die Mietpreisdynamik (Vergleich zu 2021) im Untersuchungsgebiet wesentlich stärker ausfiel als in Köln. Das Mietenniveau wie auch die Mietpreisdynamik betrifft aber im Untersuchungsgebiet eine in Relation zur Stadt Köln sozio-ökonomisch stärker aufgestellte Bevölkerung.

Kleinräumiges Mietenniveau im Untersuchungsgebiet – Basis Haushaltsbefragung

Die ALP-Haushaltsbefragung ermittelt für das Untersuchungsgebiet ein Mietenniveau (Nettokaltmiete, freifinanzierte Wohnungen, nur Hauptmieter, keine Wohngemeinschaften) in Höhe von 11,60 € pro m². Die Spanne hinsichtlich der Teilgebiete fällt mit minimal 11,48 Euro je m² Wohnfläche für das Teilgebiet Lützowstraße und maximal 11,66 € je m² Wohnfläche für das Teilgebiet Rathenauplatz gering aus.

Abweichungen zu den durch die Stadt Köln zur Verfügung gestellten Mietdaten (Inserate) sind darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Befragung auch langjährige Bestandsmieten erfasst werden und auch Mietverhältnisse berücksichtigt werden, die nicht auf Basis von Online-Inseraten geschlossen werden. Die Mietwerte, die sich auf Inserate beziehen, sind daher in der Regel deutlich höher als die tatsächlich gezahlten Mieten.

Die Differenz zwischen dem Mietenniveau im Untersuchungsgebiet insgesamt und dem Niveau der Neuvertragsmieten (letzte 2 Jahre) beläuft sich auf rund 18 %. Die geringste Differenz lässt sich dabei für das Teilgebiet Studenten-Viertel (rund 15 %), die größte für das Teilgebiet Lützowstraße (rund 26 %) konstatieren, womit eine erkennbare Spreizung vorliegt. Zugezogene zahlen durchschnittlich 15 % mehr Miete als Ortsansässige und rund 33 % mehr als Langzeitbewohner (vgl. Tabelle 37). Dabei ist für die Gruppe der Zugezogenen in allen Teilgebieten ein höheres Mietenniveau festzustellen als in den Vergleichsgruppen.

Mietenniveau im Untersuchungsgebiet unterschieden nach Modernisierung – Basis Haushaltsbefragung

Die Tabelle 44 stellt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter (freifinanzierte Wohnungen, nur Hauptmieter, keine Wohngemeinschaften) für modernisierte und nicht modernisierte Wohnungen im Bestand auf Teilgebietesebene dar.

Modernisierte Wohnungen sind dabei - mit Ausnahme des Gebietes Rathenauplatz - grundsätzlich teurer sind als nicht modernisierte Wohnungen, die Mietpreisunterschiede stellen sich allerdings nur gering dar. Hintergrund ist, dass die Vermietenden in der Regel in der Lage sind, sehr hohe Mieten auch in den nicht modernisierten Wohnungsbeständen zu realisieren.

Tabelle 43: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche - differenziert nach Modernisierung

Mietenniveau (€/m ² nettokalt) Nur Hauptmieter, keine WGs	Nicht modernisierte Wohnungen (im Bestand)	Modernisierte Wohnungen (im Bestand)
Studenten-Viertel	10,76 €	11,37 €
Jean-Claude-Letist-Platz	10,99 €	11,30 €
Yitzhak-Rabin-Platz	11,30 €	12,15 €
Aachener Str.	10,41 €	11,39 €
Lützowstr.	11,15 €	11,36 €
Rathenauplatz	10,90 €	10,85 €
Dasselstr.	10,56 €	10,89 €
Insgesamt	10,88 €	11,34 €

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Mietenniveau im Untersuchungsgebiet unterschieden nach Wohnungsgröße – Basis Haushaltsbefragung

Die folgende Tabelle 44 stellt den Zusammenhang von Miethöhe (Nettokaltmiete, freifinanzierte Wohnungen, nur Hauptmieter, keine Wohngemeinschaften) und Wohnungsgröße im Bestand dar.

- Das durchschnittliche Mietenniveau ist für modernisierte Wohnungen mit einer Wohnfläche bis einschließlich 40 m² und einer Wohnfläche zwischen 60 bis 80 m² am höchsten (12,72 € pro m² bzw. 11,22 € pro m²) ausgeprägt.
- Wie üblich, zeichnen sich kleine Wohnungen durch ein höheres Mietniveau aus.
- Eine Unterscheidung nach „wenig“ (= weniger als 3 Maßnahmen) und „umfangreich“ (= 3 und mehr Maßnahmen) modernisiert zeigt auf, dass insbesondere für kleine Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden, höhere Mieten – durchschnittlich 14,57 € pro m² – gezahlt werden als für viel modernisierte Wohnungen über 40 m².
- Das Mietenniveau ist bei wenig modernisierten Wohnungen geringfügig höher (0,18 € pro m² bzw. rund 2 %) als bei nicht modernisierten Wohnungen ausgebildet.

- Im Vergleich der Kategorie „viel modernisiert“ zu „wenig modernisiert“ und „nicht modernisiert“ fallen die Mietpreisunterschiede deutlicher aus: durchschnittlich werden 12,55 € pro m² gezahlt – 1,67 € pro m² (rund 15 %) mehr als bei nicht modernisierten bzw. 1,49 € pro m² mehr (rund 13 %) als bei wenig modernisierten Wohnungen.

Tabelle 44: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche - differenziert nach Wohnungsgröße

Mietenniveau (€/m ² nettokalt) Nur Hauptmieter, keine WGs	Nicht moder- nisierte Woh- nungen (im Bestand)	Modernisierte Wohnungen (im Bestand)	Wenig moder- nisiert <3 Maßnahmen (im Bestand)	Umfangreich modernisiert 3 und mehr Maß- nahmen (im Bestand)
Bis einschließlich 40m ²	11,86 €	12,72 €	12,36 €	14,57 €
40 bis 60 m ²	11,21 €	11,12 €	11,00 €	11,93 €
60 bis 80 m ²	10,35 €	11,22 €	10,97 €	12,03 €
80 bis 100 m ²	10,64 €	10,97 €	10,43 €	12,72 €
Größer als 100 m ²	10,53 €	10,63 €	9,95 €	12,51 €
Insgesamt	10,88 €	11,34 €	11,06 €	12,55 €

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Mietenniveau im Untersuchungsgebiet unterschieden nach Baualtersklasse – Basis Haus- haltsbefragung

Die folgende Tabelle 45 stellt den Zusammenhang von Miethöhe (Nettokaltmiete, freifinanzierte Wohnungen, nur Hauptmieter, keine Wohngemeinschaften) und Baualtersklasse im Bestand dar.

- Bis auf nicht modernisierte Wohnungen mit Baujahr 1919 bis 1948 rangieren die Mieten für Wohnungen aller Altersklassen bis zum Jahr 1977 unter und alle Wohnungen ab Baujahr 1978 über dem Durchschnitt im Untersuchungsgebiet (10,88 € pro m² bzw. 11,34 € pro m²), unabhängig davon ob modernisiert wurde oder nicht.
- Prozentual gesehen sind die stärksten Mietanpassungen nach durchgeführter Modernisierung in den drei jüngsten Baualtersklassen festzustellen, wobei für Wohnungen mit Baujahr 1949 bis 1977 bzw. 1978 bis 1994 die höchsten Zuwächse um rund 7 % bzw. 6 % zu verzeichnen sind, gefolgt von der Baualtersklasse 1995 bis 2009 mit einem Anstieg um rund 4 %.
- Analog zu der vorangegangenen Analyse auf Ebene der Wohnflächenklassen, führen umfangreiche Modernisierungen in der Wohnung bzw. im Gebäude zu

signifikant höheren Mieten im Vergleich zu wenig bzw. gar keinen durchgeführten Modernisierungen. Dabei sticht die Baualtersklasse 1978 bis 1994 ins Auge, welches mit einem Mietenniveau von 15,24 € pro m² rund 35 % über dem Mietenniveau der Vergleichsgruppen liegt (wenig modernisiert: 11,29 € pro m², nicht modernisiert: 11,21 € pro m²).

Tabelle 45: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche - differenziert nach Baualtersklasse

Mietenniveau (€/m ² nettokalt) Nur Hauptmieter, keine WGs	Nicht moder- nisierte Woh- nungen (im Bestand)	Modernisierte Wohnungen (im Bestand)	Wenig Moder- nisiert <3 Maßnahmen (im Bestand)	Umfangreich modernisiert 3 und mehr Maß- nahmen (im Bestand)
Bis 1918	10,62 €	10,56 €	9,93 €	13,64 €
1919-1948	11,19 €	11,23 €	10,93 €	12,36 €
1949-1977	10,39 €	11,10 €	11,04 €	11,29 €
1978-1994	11,21 €	11,83 €	11,29 €	15,24 €
1995-2009	11,85 €	12,29 €	12,29 €	-
Unbekannt	11,39 €	11,84 €	11,44 €	13,76 €
Insgesamt	10,88 €	11,34 €	11,06 €	12,55 €

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Mieterhöhungen im Bestand – Basis Haushaltsbefragung

Sofern die mietrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, können Mietpreisanpassungen bei bestehenden Mietvertragsverhältnissen vorgenommen werden. Im Untersuchungsgebiet insgesamt erfolgte bei rund 36 % der Verträge eine Anpassung der Miete durch die Vermieter*innen.

Die folgenden Ausführungen und die Tabelle 46 beziehen sich auf Haushalte, die Angaben zur vorherigen und zur jetzigen Nettokaltmiete ihrer Wohnung getroffen haben (letzte Mietänderung ohne Wohnungswechsel). Die letzte Mieterhöhung im Untersuchungsgebiet beläuft sich auf durchschnittlich nennenswerte 7 %. Sie variiert dabei gering nach Teilgebieten zwischen 6,2 % im Teilgebiet Dasselstraße und 7,2 % im Teilgebiet Rathenauplatz.

Tabelle 46: Vergleich vorherige und derzeitige Wohnungs-Nettokaltmiete (arithmetisches Mittel)

Teilgebiete	Vorherige Nettokaltmiete	Jetzige Nettokaltmiete	Durchschnittliche Differenz absolut	Durchschnittliche Differenz relativ
Studenten-Viertel	712 €	769 €	57 €	8,0%
Jean-Claude-Letist-Platz	724 €	786 €	62 €	8,6%
Yitzhak-Rabin-Platz	764 €	812 €	48 €	6,3%
Aachener Str.	745 €	798 €	53 €	7,1%
Lützwowstr.	729 €	791 €	62 €	8,5%
Rathenauplatz	678 €	727 €	49 €	7,2%
Dasselstr.	736 €	782 €	45 €	6,2%
Insgesamt	728 €	781 €	54 €	7,4%

Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Vergleichsweise häufig erfolgten Mietpreisanpassungen in Höhe von 5 % bis 10 % (vgl. Tabelle 47). Dies gilt in besonderem Maße für die Teilgebiete Studenten-Viertel, Aachener Straße und Lützwowstraße. In weiteren etwa 17 % der Fälle wurden die Mieten um erhebliche 10 % bis 15 %, in rund 11 % sogar über 15 % erhöht. Von Mietpreissteigerungen in Höhe von 10 bis 15 % sind vor allem die Teilgebiete Jean-Claude-Letist-Platz und Rathenauplatz betroffen.

Hinweis: Mietsteigerungen über 15 % liegen über der derzeit gültigen Kappungsgrenze.⁷⁹ Mietpreissteigerungen in diesem Umfang können nur durch wohnwerterhöhende Maßnahmen gerechtfertigt werden.

⁷⁹ Am 01.07.2020 ist die Mietschutzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (MietSchVO NRW) in Kraft getreten. Diese regelt unter anderem die Kappungsgrenze: Bestandsmieten dürfen bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent (im Gegensatz zum gesetzlichen Regelfall von 20 Prozent) angehoben werden.

Tabelle 47: Anpassung bestehender Mietverträge

Teilgebiete	Bis 3% erhöht	3% bis 5% erhöht	5% bis 10% erhöht	10% bis 15% erhöht	Über 15% erhöht
Studenten-Viertel	17%	16%	38%	18%	11%
Jean-Claude-Letist-Platz	27%	8%	29%	22%	13%
Yitzhak-Rabin-Platz	27%	22%	24%	17%	10%
Aachener Str.	22%	16%	38%	12%	12%
Lützowstr.	19%	18%	37%	12%	14%
Rathenauplatz	22%	26%	21%	20%	11%
Dasselstr.	31%	19%	25%	16%	8%
Gesamt	24%	18%	30%	17%	11%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

6.3 Zwischenfazit Verdrängungsdruck

Verdrängungsdruck

Die Analyse des Verdrängungsdrucks setzt sich mit der Investitionsverhalten der Wohnungsmarktakeure 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. In-

standsetzungsmaßnahmen 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 Teilraumbene 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*innensprache 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 einer 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.

7 Gebietsbindung und Vernetzung im Untersuchungsgebiet

Die (potenzielle) Verdrängung aus dem Stadtteil ist insbesondere dann als negativ zu bewerten, wenn damit der Verlust von Bindungen im Quartier einhergeht. Stabile Bindungen im Wohnumfeld – gerade in sozial durchmischten Wohngebieten – können daneben auch zu einer Stabilisierung der Lebensumstände sozio-ökonomisch schwächer aufgestellter Gruppen beitragen.

Die Verbundenheit mit dem Wohnumfeld umfasst sowohl die lokalen Alltagsbezüge als auch die Wertschätzung der Nachbarschaft. Je geringer die Gebietsbindung, desto größer die (Grund-)Wahrscheinlichkeit für Fortzüge aus dem Gebiet. Als Indikatoren für die Gebietsbindung wurden folgende Merkmale ausgewählt:

- Wohndauer/Sesshaftigkeit
- Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil
- Kontakte in der Nachbarschaft
- Zufriedenheit mit dem Zusammenleben im Wohngebiet
- Umzugsabsichten (Gründe, Umzugsziel)

7.1 Wohndauer/Sesshaftigkeit

Die durchschnittliche Wohndauer (vgl. Tabelle 48) im Untersuchungsgebiet beläuft sich auf 11,6 Jahre, was unter Berücksichtigung eines überdurchschnittlichen Anteils an Student*innen für eine gegebene Gebietsbindung spricht. Bei der Betrachtung nach Teilgebieten ermittelt sich eine eher moderate Spanne zwischen minimal 8,5 Jahren im Gebiet Studenten-Viertel und maximal 12,3 Jahre im Gebiet Dasselstraße deutlich. Die Wohndauer in den Teilgebieten korrespondiert dabei unter anderem zum Teil mit dem Anteil an Personen mit Migrationshintergrund wie auch mit der Höhe des Haushaltseinkommens. Je höher der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ausgeprägt ist, umso tendenziell geringer ist die Wohndauer, je höher das Haushaltseinkommen (Äquivalenzeinkommen), umso tendenziell höher die Wohndauer im Gebiet.

Mit einer durchschnittlichen Wohndauer in der aktuellen Wohnung in Höhe von 9,6 Jahren lässt sich hinsichtlich des „Wohnungsbezugs“ ein „Beharrungsvermögen“ konstatieren (vgl. Tabelle 48).

Tabelle 48: Wohndauer

Teilgebiet	Durchschnittliche Wohndauer im Gebiet (Jahre)	Durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung (Jahre)
Studenten-Viertel	8,5	7,5
Jean-Claude-Letist-Platz	11,3	10,1
Yitzhak-Rabin-Platz	12,2	10,1
Aachener Str.	12,0	10,3
Lützwowstr.	10,6	9,2
Rathenauplatz	12,0	10,6
Dasselstr.	12,3	10,7
Untersuchungsgebiet	11,1	9,6

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

7.2 Umzug: Absichten, Gründe und Ziele

Umzugsabsichten

Gemäß Haushaltsbefragung will mit 54 % die Mehrheit der befragten Haushalte nicht in den nächsten zwei Jahren aus ihrer Wohnung ausziehen, 32 % ziehen dies eventuell in Betracht, 13 % wollen auf jeden Fall umziehen (zusammen 45 %). Eine im Vergleich überdurchschnittliche Umzugsbereitschaft lässt sich erwartungsgemäß für das Teilgebiet Studenten-Viertel (mit seiner Lärm- und „Schmutzproblematik“) festhalten. Hier antworteten zusammen rund 19 % bzw. 35 % mit „ja, auf jeden Fall“ oder mit „ja, eventuell“. In den Teilgebieten Aachener Straße und Rathenauplatz ist mit insgesamt 48 % bzw. 47 % für die Antworten „ja, auf jeden Fall“ und „ja, eventuell“ eine im Vergleich erhöhte Umzugsbereitschaft zu konstatieren. In den Teilgebieten Lützwowstraße und Dasselstraße antwortete ein überdurchschnittlicher Anteil von rund 59 % mit „nein“ auf die Frage, ob ein Umzug aus der Wohnung in den nächsten zwei Jahren vorgesehen ist.

Für die Bewertung der Gebietsbindung ist weniger die Frage, ob ein Umzug geplant ist, sondern warum und wohin entscheidend.

Umzugsgründe

Bei den Umzugsgründen (vgl. Abbildung 20 – Mehrfachnennungen möglich) der Haushalte, die auf jeden Fall oder eventuell in den nächsten zwei Jahren ausziehen wollen, lassen sich drei Typen unterscheiden: allgemeine Gründe wie beispielsweise „Wohnung

zu klein“ oder „Änderung des Familienstandes“, negative Merkmale der Wohnung oder des Wohnumfeldes wie beispielsweise „Wohnung zu laut“ oder „ungepflegtes Wohnumfeld“ sowie Gründe, die mit Aufwertung/Verdrängung assoziiert werden können wie beispielsweise „Wohnung zu teuer“ oder „Kündigung“.

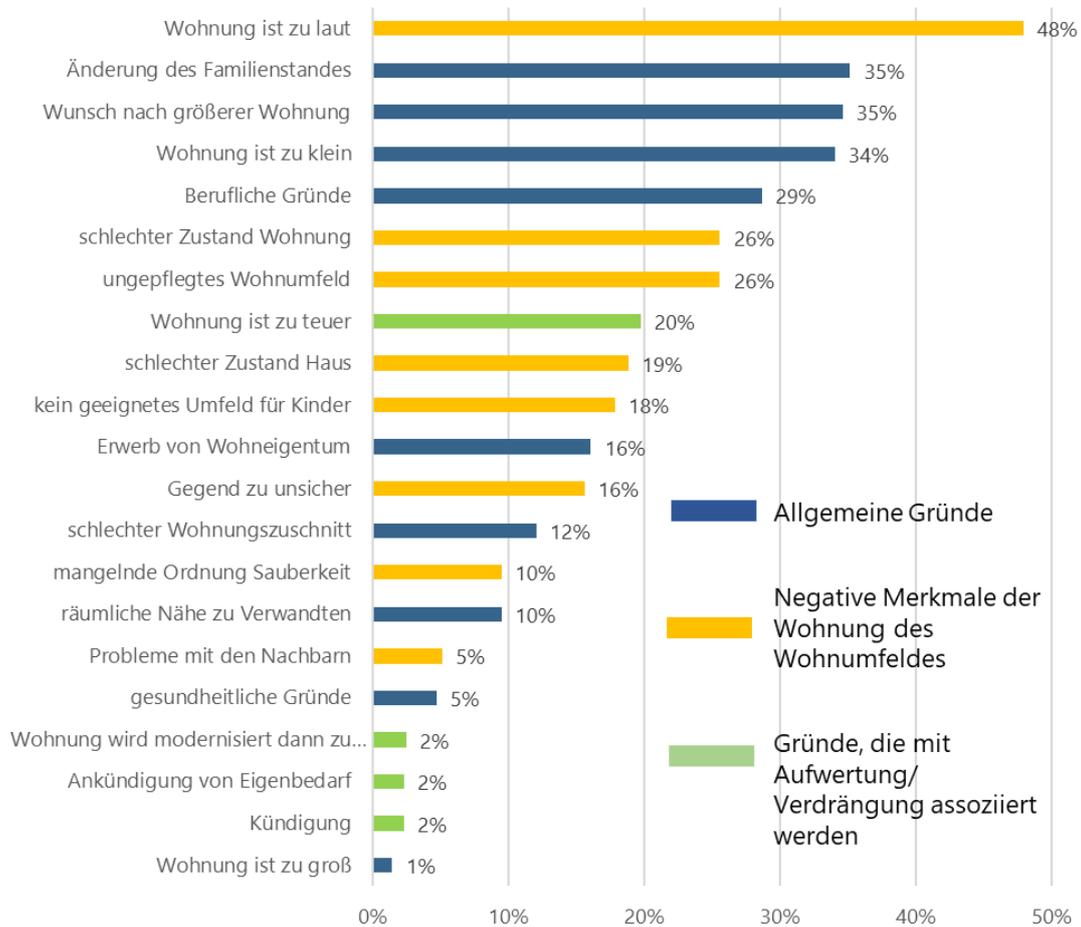
Die Haushaltsbefragung ergibt, dass allgemeine Gründe sowie negative Merkmale der Wohnung oder des Wohnumfeldes im Vordergrund stehen, mit Aufwertung/Verdrängung assoziierten Gründen kommt demgegenüber zumeist nur eine deutlich untergeordnete Rolle zu. Allerdings gaben mit 20 % vergleichsweise viele umzugswillige Haushalte an, auch aufgrund der hohen Miete umziehen zu wollen.

Das Negativmerkmal „Wohnung ist zu laut“ dominiert eindeutig gegenüber den anderen Antwortmöglichkeiten. Etwa jeder zweite Umzugswillige (rund 48 %) gab an, dass die Wohnung als zu laut empfunden wird. Weitere 26 % der umzugswilligen Haushalte äußerten, dass die Wohnung sich in einem schlechten Zustand befindet bzw. das Wohnumfeld ungepflegt ist.

Auf den Plätzen zwei bis fünf werden „klassische“ allgemeine Gründe für einen Umzug genannt. Etwa ein Drittel gab an, dass ein Umzug mit der Änderung des Familienstandes (rund 35 %) oder dem Wunsch nach einer größeren Wohnung (rund 35 %) verbunden ist. Rund 34 % antworteten, dass die aktuelle Wohnung zu klein ist. Ein beachtlicher Anteil von rund 29 % nannte berufliche Gründe für einen möglichen Umzug aus dem Untersuchungsgebiet.

Immerhin 26 % der umzugswilligen Haushalte nannten (auch) ein „ungepflegtes Wohnumfeld“ als Umzugsmotiv, 18 % „kein geeignetes Umfeld für Kinder“.

Abbildung 20: Umzugsgründe



Mehrfachnennungen möglich.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Bei Betrachtung auf Teilgebietsebene ist eine zum Teil „individuelle“ Gewichtung der Umzugsgründe erkennbar. Daten hierzu können der Tabelle 56 im Anhang entnommen werden.

Differenziert nach Haushaltstypen (vgl. Tabelle 57 im Anhang) lässt sich unter anderem Folgendes zu den Umzugsgründen festhalten (Mehrfachnennungen waren möglich):

- Singlehaushalte unter 65 Jahre führen spielen, in absteigender Reihenfolge, besonders folgende Umzugsgründe eine Rolle: Wohnung ist zu laut, Wunsch nach größerer Wohnung, Änderung des Familienstandes und berufliche Gründe.
- Für Seniorensinglehaushalte (ab 65 Jahre) stehen vor allem die Umzugsgründe Wohnung ist zu laut, gesundheitliche Gründe, bedingt auch Wunsch nach einer größeren Wohnung im Vordergrund.

- Seniorenpaarhaushalte (ab 65 Jahre ohne Kinder) thematisieren überproportional häufig als Umzugsgründe „Wohnung zu teuer“ sowie „Wohnung wird modernisiert, dann zu teuer“. Auch sie bewerten ihre Wohnung häufig als zu laut.
- Von Paarhaushalten ohne Kinder (unter 65 Jahre) werden besonders die Gründe Wohnung zu laut, Wohnung ist zu klein, Wunsch nach größerer Wohnung und Änderung des Familienstandes angeführt. In der Zusammenschau verweist dies voraussichtlich unter anderem auch auf Paare, die in die Familiengründungsphase eintreten wollen. 25 % der umzugswilligen dieses Haushaltstyps möchte Wohneigentum erwerben.
- Familien mit minderjährigen Kindern nennen mit Abstand am häufigsten, dass die Wohnung zu klein ist. Weiterhin wird überdurchschnittlich oft „kein geeignetes Umfeld für Kinder“, „Wohnung zu laut“ angeführt. Hiermit werden zum Teil Gründe genannt, die mit den spezifischen Ansprüchen und Zielen dieses Haushaltstyps verknüpft sind. 27 % der umzugswilligen Familien mit minderjährigen Kindern möchte Wohneigentum bilden.
- Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern äußern sich bezüglich diverser Umzugsgründe überdurchschnittlich intensiv. Dazu zählen unter anderem „Wohnung ist zu laut“, „ungepflegtes Wohnumfeld“, „kein geeignetes Umfeld für Kinder“ und „Gegend zu unsicher“; vornehmlich Gründe, die sich aufgrund der besonderen Bedürfnisse dieses Haushaltstyps ergeben.
- Bei den Wohngemeinschaften spielen vor allem die Gründe „Wohnung ist zu laut“ und „schlechter Zustand Wohnung“ bzw. „schlechter Zustand Haus“ aber auch „Wohnung ist zu teuer“ eine Rolle.
- Mehrgenerationenhaushalte mit volljährigen Kindern äußern als Umzugsgründe überdurchschnittlich häufig „Änderung des Familienstandes“ und „berufliche Gründe“.

Umzugsziel

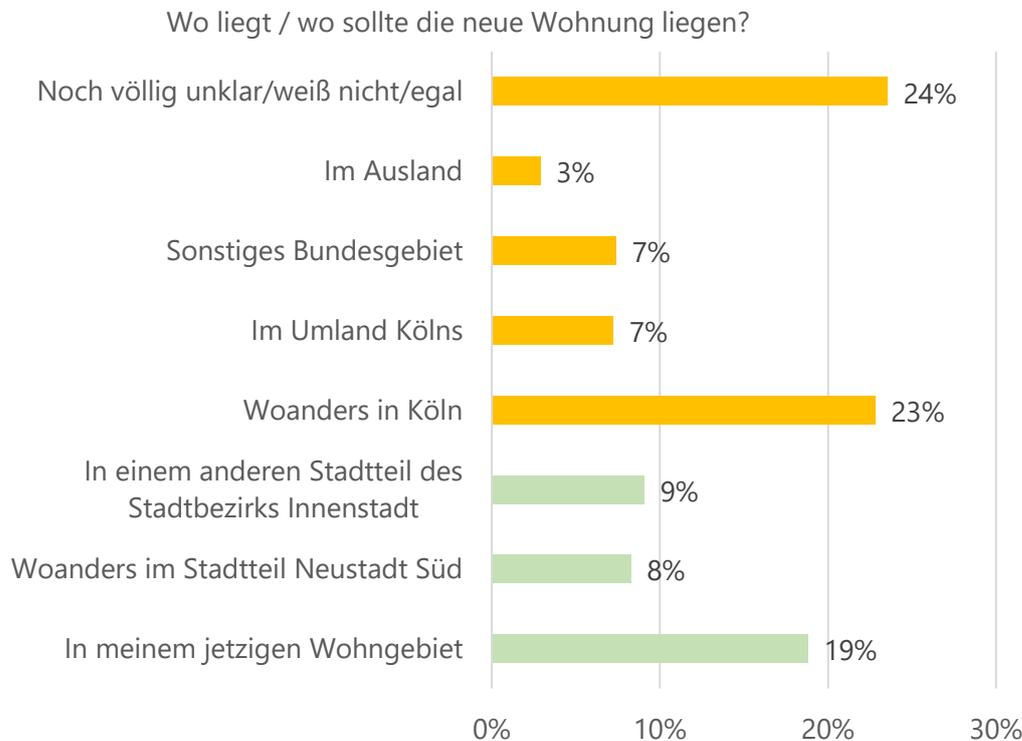
Mit etwa jedem fünften Haushalt möchte nur eine Minderheit der Haushalte mit Umzugswunsch im jetzigen Wohn-/Untersuchungsgebiet bleiben (rund 19 %). Knapp 8 % der Haushalte möchte eine Wohnung woanders im Stadtteil Neustadt Süd beziehen, für rund 9 % sollte die neue Wohnung in einem anderen Stadtteil des Stadtbezirks Innenstadt liegen (vgl. Abbildung 21)

Knapp 40 % der befragten umzugswilligen Haushalte wollen den Stadtbezirk Innenstadt verlassen und entweder woanders in Köln (rund 23 %) oder im Umland von Köln (rund 7 %) leben oder auch in einem anderen Bundesgebiet (rund 7 %) bzw. im Ausland (rund 3 %). Rund 24 % der umzugswilligen Haushalte konnte kein klares Umzugsziel benennen oder äußerte sich indifferent (noch völlig unklar/weiß nicht/egal)⁸⁰.

⁸⁰ Rundungsdifferenzen jeweils möglich.

Hiermit liegt bei den umzugswilligen Haushalten diesbezüglich nur eine eher geringe Bindung an das engere Wohnquartier/-gebiet vor.

Abbildung 21: Umzugsziel



Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Auffällig ist, dass die Haushalte, die den Stadtteil verlassen wollen (entweder ins Umland, einen anderen Stadtteil des Bezirks oder der Stadt Köln) im Vergleich zu den Haushalten, die im Stadtteil verbleiben möchten über überdurchschnittliche Einkommen verfügen (2.833 € vs. 2.424 €). Eine Interpretation dieses Ergebnisses ist, dass unter anderem die negativen Begleiterscheinungen des intensiven Nachtlebens (Lärm, Schmutz) dazu führen, dass insbesondere einkommensstärkere Haushalte das Untersuchungsgebiet/den Stadtteil verlassen wollen.

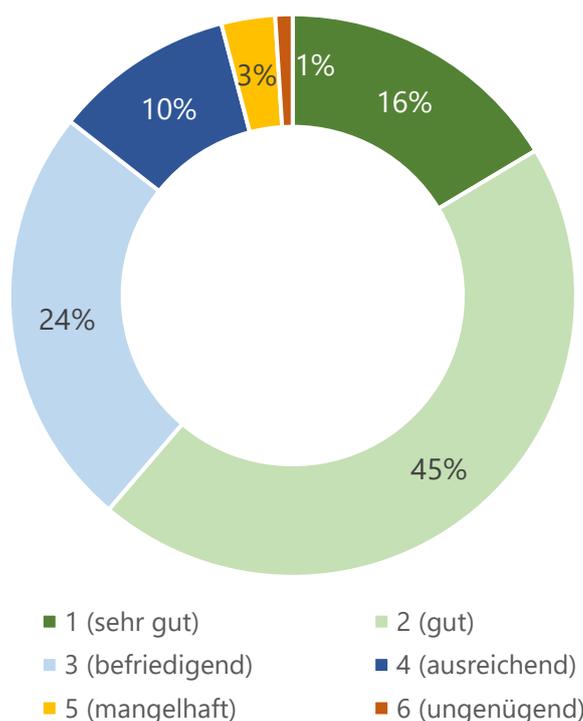
7.3 Bindung, Vernetzung, Nutzung von Infrastrukturen

Zufriedenheit mit dem Zusammenleben im Wohngebiet

In der ALP-Haushaltsbefragung wurden die Haushalte gebeten, das Zusammenleben im Wohngebiet anhand von Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend) einzuschätzen (vgl. Abbildung 22); in der Gesamtschau wird das Zusammenleben überwiegend als gut oder befriedigend bewertet (im Mittel Note 2,4). Rund 86 % der befragten Haushalte schätzt das Zusammenleben als sehr gut, gut oder befriedigend ein, während die deutliche Minderheit (rund 14 %) für die Noten 4 (ausreichend) bis 6 (ungenügend) votiert.

Auf Teilgebietesebene ist eine gewisse Schwankung hinsichtlich der Bewertung des Zusammenlebens im Wohngebiet zu erkennen. Besonders gut schneiden die Gebiete Daselstraße und Lützowstraße mit durchschnittlichen Noten von 2,1 bzw. 2,2 ab. Das Gebiet Studenten-Viertel erzielt mit 2,8 die schlechteste Note im Vergleich aller Teilgebiete⁸¹.

Abbildung 22: Zufriedenheit mit dem Zusammenleben im Wohngebiet



Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Kontakte in der Nachbarschaft

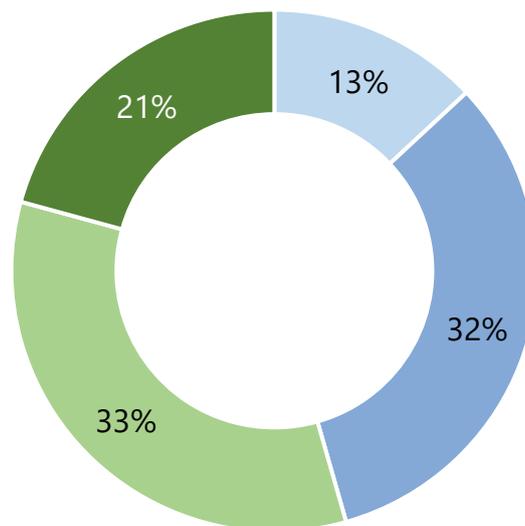
Die Verbundenheit mit dem Quartier hängt auch mit den nachbarschaftlichen Kontakten zusammen (vgl. Abbildung 23). Mit rund 13 % gibt nur eine Minderheit der befragten Haushalte an, die Nachbarn*innen kaum oder gar nicht zu kennen. Häufig bestehen flüchtige nachbarschaftliche Kontakte (rund 32 %). Über die Hälfte der Befragten gab an, dass ein intensiveres Verhältnis mit gelegentlichen Hilfeleistungen (rund 33 %) oder sogar Freundschaften (rund 21 %) vorliegen. Die nachbarschaftlichen Kontakte weisen auf eine vorliegende Bindung und Vernetzung im Untersuchungsgebiet hin.

⁸¹ Werte für die weiteren Teilgebiete: 2,4 (Jean-Claude-Letist-Platz, Aachener Straße); 2,3 (Yitzhak-Rabin-Platz, Rathenauplatz).

Bei kleinräumiger Betrachtung lässt sich unter anderem Folgendes anmerken:

- Ein im Vergleich zum Untersuchungsgebiet insgesamt mit 54 % engeres nachbarschaftliches Verhältnis („kenne meine Nachbarn näher“, „bin mit meinen Nachbarn befreundet“) gaben die befragten Haushalte in den Gebieten Dasselstraße (60 %), Yitzhak-Rabin-Platz (59 %) und Lützowstraße (58 %) an.
- Die diesbezüglichen Werte für die Gebiete Rathenauplatz (54 %), Aachener Straße (53 %) und Jean-Claude-Letist-Platz (53 %) rangieren annähernd auf dem Niveau des Untersuchungsgebiets insgesamt. Für das Gebiet Studenten-Viertel wurde ein unterdurchschnittlicher Wert von 41 % ermittelt.
- Bei alleiniger Betrachtung der Antwortoption „ich kenne meine Nachbarn kaum“ (Wert im Untersuchungsgebiet insgesamt 13 %) ermittelt sich insbesondere für das Gebiet Studenten-Viertel ein erhöhter Wert von 22 %, gefolgt von den Gebieten Lützowstraße (16 %) und Jean-Claude-Letist-Platz (14 %).

Abbildung 23: Nachbarschaftskontakte



- Ich kenne meine Nachbarn kaum
- Ich kenne meine Nachbarn flüchtig
- Ich kenne meine Nachbarn näher
- Ich bin mit meinen Nachbarn befreundet

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Nutzung der örtlichen Infrastrukturen und Vernetzung im Wohnumfeld

Für die Wohnzufriedenheit und die sozialräumliche Gebietsbindung spielt das lokale Infrastrukturangebot eine wichtige Rolle. Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden daher auch die Nutzung und Bedeutung von lokalen Infrastrukturangeboten erhoben. Die Tabelle 49 (Mehrfachnennungen möglich) gibt einen Überblick über die jeweilige Nutzungsintensität. Zu beachten ist dabei, dass nicht alle abgefragten Infrastrukturangebote für alle Haushaltstypen gleichermaßen von Belang sind (beispielsweise Schulen, Angebote für Senioren), was bei der Interpretation der Werte zu berücksichtigen ist. Daneben spielt es für die Beurteilung der angegebenen Nutzungsintensität eine Rolle, in welchem Umfang im Untersuchungsgebiet bestimmte Infrastrukturen überhaupt vorhanden sind – beispielsweise im kulturellen Bereich.

In der Gesamtschau stellt die Nutzung der örtlichen Infrastrukturen einen maßgeblichen Faktor für die Vernetzung im Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West und die Bindung an das Wohnumfeld dar.

Einrichtungen bzw. Angebote, die – jedenfalls theoretisch – alle Haushaltstypen ansprechen, sind kulturelle Einrichtungen, medizinische Einrichtungen, Vereine (Mitgliedschaft), religiöse Einrichtungen, öffentliche Grünflächen, öffentlicher Nahverkehr und (bedingt) Sportanlagen/Sportangebote. „Selbstläufer“ sind hier die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs (rund 92 %) und öffentliche Grünflächen (rund 88 %) und auch die Inanspruchnahme medizinischer Einrichtungen⁸² (rund 74 % der Haushalte). Kulturelle Einrichtungen⁸³ im Wohngebiet werden von beachtlichen rund 67 % der Haushalte besucht – dabei am intensivsten von Singlehaushalten unter 65 Jahre (35 %), Paarhaushalten unter 65 Jahren ohne Kinder (27 %) und Wohngemeinschaften (17 %). Sportanlagen/Sportangebote werden von rund 50 % der Haushalte genutzt, 22% der Haushalte gibt eine Vereinsmitgliedschaft an. Beides wird verstärkt von Singlehaushalten unter 65 Jahre (34 % bzw. 28 %), Paarhaushalten unter 65 Jahre ohne Kinder (28 % bzw. 23 %) und Wohngemeinschaften (22 % bzw. 21 %) genutzt. Mit einer Nutzungsintensität von rund 17 % und rund 12 % stehen Nachbarschaftstreffs und religiöse Einrichtungen weniger im Fokus der Bewohner*innen, wobei aber anzumerken ist, dass das im Untersuchungsgebiet nicht jeder Teilraum über entsprechende Angebote verfügt.

Schulische Angebote (Grundschule, weiterführende Schule), Kitas und Spielplätze sprechen erwartungsgemäß Haushalte mit minderjährigen Kindern an und werden von diesen maßgeblich genutzt. Auffällig ist dabei eine hohe Nutzungsintensität der Spielplätze⁸⁴ (um die 83 % bei Haushalten mit minderjährigen Kindern). Demgegenüber kommt Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen nur eine relativ geringe Rolle zu (rund 24 %). Angebote für Senioren werden erwartungsgemäß am stärksten durch Single- und

⁸² Das Untersuchungsgebiet und sein Umfeld zeichnen sich durch ein gutes medizinisches Angebot aus.

⁸³ Gutes Kulturangebot vorhanden.

⁸⁴ Hierbei handelt es sich an erster Stelle um die beiden Spielplätze auf dem Rathenauplatz. Laut Expert*innengespräche sind sie sehr attraktiv gestaltet und werden sehr gut angenommen.

Paarhaushalte (ohne Kinder) über 65 Jahre (23 % bzw. 19 %) frequentiert. Beratungseinrichtungen werden von rund 10 % der Haushalte in Anspruch genommen; dabei im besonderen Maße durch Singlehaushalte unter 65 Jahre.

Tabelle 49: Nutzung der lokalen Infrastrukturen und Vernetzung im Wohnumfeld

Infrastrukturen	Prozent der Fälle*
Öffentliche Grünflächen	88%
Sportanlagen / Sportangebote	50%
Spielplätze	24%
Kita	9%
Grundschule	6%
Weiterführende Schule	7%
Kinder und Jugendfreizeiteinrichtungen	5%
Beratungseinrichtungen	10%
Nachbarschaftstreff	17%
Angebote für Senioren	3%
Kulturelle Einrichtungen	67%
Medizinische Einrichtungen	74%
Öffentlicher Nahverkehr	92%
Mitgliedschaft in Vereinen	22%
Religiöse Einrichtungen	12%

*Mehrfachnennungen möglich.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

7.4 Zwischenfazit Gebietsbindung und Vernetzung im Untersuchungsgebiet

Hinsichtlich der Gebietsbindung und der Vernetzung im Untersuchungsgebiet 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 %).

8 Abschließende Begründung und Empfehlung, Verfahrensvorschläge

8.1 Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen

Die Untersuchung kommt für das Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West bezüglich der Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung – im Wesentlichen bestehend aus den drei Kriterien Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sowie Verdrängungsdruck – zu folgenden Ergebnissen:

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

- 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 ausgestatteten 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 m²) 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.

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 anteilmäßig nur gering vertreten sind.

- 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 (über 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.

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.

„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 Teilraumbene 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*innensprache 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 einer 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.

8.2 Abschließende 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.

9 Anhang

9.1 Anhang Haushaltsbefragung

9.1.1 Stichprobe, Vorgehen und Versand der Befragungsunterlagen

Stichprobe

Die Stadt Köln stellte ALP im Sinne der gewünschten Vollbefragung 9.302 Adressdaten für die im Untersuchungsgebiet ermittelbaren Haushalte zur Verfügung. Die übermittelten Haushaltsadressdaten beinhalten daneben abstimmungsgemäß keine in Heimen lebenden Personen. Zum einen fragen diese Personen keinen „regulären“ Wohnraum nach, zum anderen sind diese Personen nicht von Verdrängung (i. S. der Zielsetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung) bedroht.

Versand der Befragungsunterlagen

Die angeschriebenen Haushalte haben folgende Befragungsunterlagen erhalten:

- ein personalisiertes Anschreiben der Stadt Köln (ein DIN-A4-Blatt – doppelseitig bedruckt) inklusive des Verweises (Link) auf ausführliche Informationen der Stadt Köln zum Thema Soziale Erhaltungssatzung sowie als Anlage ausführliche Hinweise zum Datenschutz (ein weiteres DIN-A4-Blatt – doppelseitig bedruckt),
- einen Fragebogen mit individualisiertem Passwort sowie
- einen Rücksendeumschlag (inkl. Hinweis „Gebühr bezahlt Empfänger“).

Die Zustellung der Befragungsunterlagen erfolgte im Auftrag der Stadt Köln (Absender) durch die Deutsche Post. Die Befragungsunterlagen wurden am 17. Juni 2022 zugestellt. Um die Rücklaufquote zu erhöhen, wurden die Haushalte, die bis zum 4. Juli nicht an der Befragung teilgenommen haben, nochmals angeschrieben (inkl. Fragebogen) und um die Teilnahme gebeten.⁸⁵ Die Feldphase endete am 19. August 2022.

9.1.2 Rücklauf, Repräsentativität und Auswertung

Rücklauf

Wie schon weiter oben dargelegt, wurden die Fragebögen von den befragten Haushalten entweder direkt per Post an ALP zurückgesandt, oder alternativ unter Nutzung der hierfür durch ALP erstellten und betriebenen Online-Befragungsplattform ausgefüllt und elektronisch an ALP übermittelt⁸⁶.

Mit einem Fragebogenrücklauf von 2.973 („Brutto-Rücklauf“) - hiervon 2.772 verwertbare Fragebögen („Netto-Rücklauf“) - wurde eine für vergleichbare Untersuchungen sehr gute Rücklaufquote von rund 32 % brutto bzw. rund 30 % netto erreicht. 46 % (Brutto-Rücklauf) bzw. 49 % (Netto-Rücklauf) der Fragebögen erreichten ALP postalisch, 54 % (Brutto-

⁸⁵ Um die Mehrfachteilnahme auszuschließen, erfolgte eine Prüfung auf doppelte Fragebögen

⁸⁶ Um auszuschließen, dass die Haushalte nicht sowohl postalisch als auch online an der Befragung teilnehmen, wurde ein individualisiertes Passwort auf dem Fragebogen abgedruckt.

Rücklauf) bzw. 51 % (Netto-Rücklauf) der Fragebögen wurden auf der eingerichteten Online-Plattform ausgefüllt.

Repräsentativität und Gewichtung

Eine Befragung birgt die Gefahr, dass nicht-repräsentative Ergebnisse gewonnen werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn einzelne Personengruppen nicht, oder unterrepräsentiert berücksichtigt werden, weshalb geprüft wurde, ob der Rücklauf hinsichtlich ausgewählter soziodemografischer Merkmale repräsentativ ist.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Informationen über die Grundgesamtheit meist nur mit einem Zeitversatz zur Verfügung stehen. Es besteht beispielsweise eine zeitliche Differenz zwischen dem Erhebungszeitraum und dem Stichtag der Datenaufbereitung der amtlichen Statistik.

Eine weitere grundsätzliche Herausforderung besteht in unterschiedlichen Bezugsgrößen. Während für die Grundgesamtheit meist Daten für einzelne Personen vorliegen (Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner et cetera), beziehen sich die Erhebungsdaten auf Haushalte. Zwar werden im Rahmen der Befragung auch personenbezogene Daten abgefragt (beispielsweise auch das Alter der einzelnen Haushaltsmitglieder), eine gegebenenfalls vorzunehmende Gewichtung muss jedoch immer auf den Haushalt abstellen (ein Haushalt = eine Wohnung = ein Datensatz).

Für die vorliegende Studie wurde eine Prüfung der Repräsentativität hinsichtlich der Altersstruktur sowie des Migrationshintergrunds durchgeführt. Daneben ist grundsätzlich anzumerken, dass bestimmte Gruppen (bildungsferne Personen, Personen mit Sprachbarriere) nur unterdurchschnittlich durch eine derartige Befragung erreicht werden können. Deshalb stützen sich die Empfehlungen von ALP auch auf die Ergebnisse von Expert*innengesprächen, die Sekundärdatenanalyse und die durchgeführte Begehung.

Hinsichtlich der Altersstruktur lagen annähernd repräsentative Ergebnisse vor.

Tabelle 50: Altersstrukturvergleich - Befragung vs. Sekundärdaten vor Gewichtung

	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. ä.
Sekundärdaten (2021)	3,9%	4,3%	30,3%	32,3%	21,0%	6,0%	2,2%
Befragung (2022)	3,6%	4,5%	29,7%	34,0%	20,3%	5,8%	2,0%

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Der Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund war im Rücklauf unterrepräsentiert vertreten (siehe Tabelle 51). Die Befragung zeigt auf, dass sich Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund durch signifikante Unterschiede (Einkommen, Haushaltsstruktur)

auszeichnen. Vor diesem Hintergrund erfolgte – in Abstimmung mit der Stadt Köln – eine Gewichtung der Befragungsergebnisse nach dem Migrationshintergrund – siehe Tabelle 52). Aufgrund des sehr guten Befragungsrücklaufs stand ALP dabei eine sehr gute Datenbasis zur Verfügung,

Tabelle 51: Anteil Einwohner*innen mit Migrationshintergrund / Anteil Ausländer*innen Befragung vs. Sekundärdaten vor Gewichtung

	Anteil Einwohner*innen mit Migrationshintergrund an allen Einwohner*innen	Anteil Ausländer*innen an allen Einwohner*innen	Anteil Migrationshintergrund (ohne Ausländer*innen)
Sekundärdaten (2021) ohne Heimbevölkerung	30%	16%	14%
Befragung (2022) ungewichtet	18%	8%	10%

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Tabelle 52: Gewichtung der Befragungsergebnisse nach dem Migrationshintergrund

	Gewicht	N	N nach Gewichtung	Anmerkung
Haushalte mit ausschließlich Personen ohne Migrationshintergrund	0,78	2.051	1.608	
Haushalte mit ausschließlich ausländischen Personen	2,30	127	293	<ul style="list-style-type: none"> • Ausländische Personen im Rücklauf deutlich unterrepräsentiert (Verhältnis von 1 zu 12 statt 1 zu 6) • Teilnahmebarrieren höher (Deutschkenntnisse etc.).
Haushalte mit mindestens einer Person mit ausländischer Staatsbürgerschaft (inklusive Personen mit Migrationshintergrund)	1,80	178	321	Gewichtungsfaktor orientiert sich am Anteil der Einwohner*innen mit Migrationshintergrund oder ausländischer Staatsbürgerschaft an allen Einwohner*innen
Haushalte mit Migrationshintergrund aber ohne Ausländer	1,40	346	483	Gewichtungsfaktor orientiert sich am Anteil der Einwohner*innen mit Migrationshintergrund an allen Einwohner*innen
Sonstige	1,00	70	67	Haushalte, die keine Angaben zur Nationalität bzw. zum Migrationshintergrund gemacht haben

Quelle: Sekundärdaten Stadt Köln, ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Tabelle 53: Altersstrukturvergleich - Befragung vs. Sekundärdaten nach Gewichtung

	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. ä.
Sekundärdaten (2021) ohne Heimbevölkerung	3,9%	4,3%	30,3%	32,3%	21,0%	6,0%	2,2%
Befragung (2022) *gewichtet	3,6%	4,5%	29,6%	35,1%	19,8%	5,6%	1,7%

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik
 (Statistisches Informationssystem), ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

9.1.3 Fragebogen Haushaltsbefragung (versendet)

Im Rahmen der Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Neustadt Süd-West wurde der folgende Fragebogen versendet.

Fragen 11 bis 14 nur an Mieter*innen. Eigentümer*innen bitte weiter bei Frage 15.

Frage 11: Wie hoch sind Ihre **Wohnkosten** derzeit?

Wohnkosten insgesamt (inkl. Mietkosten sowie aller Neben- / Betriebskosten - siehe folgende Kostenpositionen) €

Die Wohnkosten setzt sich zusammen aus:

a) **Nettokaltmiete** (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage): €

b) Neben- / Betriebskosten (monatliche Pauschale / Vorauszahlung): €

Sofern die nachfolgenden Positionen **nicht** in den Neben- und Betriebskosten enthalten sind, geben Sie diese bitte separat an:

c) Heizkosten (Vorauszahlung; ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung): €

d) Stromkosten (monatliche Pauschale / Vorauszahlung): €

e) Wasserkosten (monatliche Pauschale / Vorauszahlung): €

f) Miete für Garage / Stellplatz €

g) Andere Kosten / Zuschläge für (bitte nennen): €

Frage 12: Wann wurde die **Nettokaltmiete** das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat Jahr

Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert → **weiter mit Frage 15**

Frage 13: Wie hoch war Ihre Nettokaltmiete vor der letzten Erhöhung?

Letzte Nettokaltmiete: €

Frage 14: Welche Begründung wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Anpassung an den Mietspiegel (gemäß §§ 558 – 558e BGB) | <input type="checkbox"/> Modernisierung | <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: _____ |
| <input type="checkbox"/> Freiwillige Vereinbarung | <input type="checkbox"/> Staffelmiete / Indexmiete | |
| <input type="checkbox"/> Sachverständigengutachten | <input type="checkbox"/> Keine Begründung | <input type="checkbox"/> Nicht bekannt |

Frage 15: Über welche Sanitärräume verfügt die Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Badezimmer oder WC liegen außerhalb der Wohnung | <input type="checkbox"/> Zusätzliches zweites WC (Gäste-WC) |
| <input type="checkbox"/> Ein Badezimmer mit WC | <input type="checkbox"/> Zwei oder mehr Badezimmer |
| <input type="checkbox"/> Badezimmer und WC sind räumlich getrennt | |

Frage 16: Welche Ausstattung besitzt ihr Badezimmer? Wenn Sie Mieter*in sind, nur die Ausstattung benennen, die vom Vermieter / von der Vermieterin gestellt wird. (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben)

- | | | | |
|--|---|---|---|
| Badewanne | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Fußboden komplett gefliest | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Separate Einzelduschkabine | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Mind. <u>zwei</u> Waschbecken | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Heizkörper (an Zentral-, oder Gasetagenheizung angeschlossen) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. Fliesen) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Handtuchheizkörper | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |

<input type="checkbox"/>	Fortsetzung mit Frage 16: Welche Ausstattung besitzt ihr Badezimmer?			
	Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Fenster
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Elektroheizkörper / Heizlüfter	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Lüftungsanlage (mindestens Abluft)
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage 17: Welche Ausstattung besitzt Ihre Küche? Wenn Sie Mieter*in sind, nur die Ausstattung benennen, die vom Vermieter / von der Vermieterin gestellt wird.				
	Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte sowie Schränken	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
	Hochwertiges Küchengerät (z. B. Glaskeramik-Kochmulde / Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
	Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/>	Küche mit Fenster	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
	Dunstabzugshaube mit Außenabluft	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
	Keine Ausstattung in der Küche	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
Frage 18: Wie wird die Wohnung <u>überwiegend</u> beheizt?				
	<input type="checkbox"/> Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden)	<input type="checkbox"/> Einzelöfen oder Etagenheizung mit Brennstoffnachfüllung von Hand (z. B. Holzofen)	<input type="checkbox"/> Keine Heizung	<input type="checkbox"/> Weiß nicht
Frage 19: Über welche Warmwasserversorgung verfügt das Badezimmer?				
	<input type="checkbox"/> Zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/> Dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer)	<input type="checkbox"/> Kein Warmwasser	<input type="checkbox"/> Weiß nicht
Frage 20: Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Küche?				
	<input type="checkbox"/> Zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/> Dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer, Untertischgerät)	<input type="checkbox"/> Kein Warmwasser	<input type="checkbox"/> Weiß nicht
Frage 21a: Hat die Wohnung eine/n Balkon, Loggia, Dachterrasse, Terrasse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → weiter mit Frage 22				
Frage 21b: Wie viele Balkone, Loggien, Dachterrassen oder Terrassen weist die Wohnung auf? Und wie groß sind diese?				
Anzahl Balkone / Loggien:	<input type="text"/>	Fläche größter Balkon / größte Loggia (bitte ggf. schätzen):	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			,	<input type="text"/>
				m ²
Anzahl Dachterrassen:	<input type="text"/>	Fläche größte Dachterrasse: (bitte ggf. schätzen)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			,	<input type="text"/>
				m ²
Anzahl Terrassen:	<input type="text"/>	Fläche größte Terrasse: (bitte ggf. schätzen)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			,	<input type="text"/>
				m ²
Frage 22: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf?				
	Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Barrierefreier Zugang zu allen Räumen
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Hochwertige Fußböden / Bodenbeläge in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Bodentiefe Fenster
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Isolierverglasung oder Doppelfenster	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Rollläden
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Gegensprechanlage / Türöffner, akustisch mit Hörer / Lautsprecher	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Aufzug / Fahrstuhl im Haus
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Gegensprechanlage / Türöffner, Video mit Kamera / Bildschirm	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Garagen- / Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
				Kamin / Kaminofen
				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Frage 23: Welche energiesparende Ausstattung weist die Wohnung / das Gebäude auf?

Gedämmte Fassade beide / alle Seiten Ja Nein Weiß nicht

Gedämmte Fassade eine Seite Ja Nein Weiß nicht

Gedämmtes Dach Ja Nein Weiß nicht

Photovoltaik-Anlage Ja Nein Weiß nicht

Frage 24: Wurden seit 2017 am Gebäude oder Ihrer Wohnung bauliche Veränderungen, also Instandsetzungen oder Modernisierungen durchgeführt bzw. wurden derartige Vorhaben angekündigt oder sind in Planung?

Ja

Nein, weder durchgeführt noch liegen Informationen vor, dass Planungen bestehen (**weiter mit Frage 26**)

Weiß nicht (**weiter mit Frage 26**)

Frage 25: Um welche Maßnahmen handelt es sich im Einzelnen? Nennen Sie uns bitte die Maßnahmen, die entweder bereits durchgeführt oder angekündigt wurden bzw. in Planung sind.

Maßnahmen bezogen auf Ihre Wohnung:	Durchgeführt / in Durchführung	Angekündigt / in Planung
Neues Bad / Erneuerungen im Badezimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Küche / Erneuerungen in der Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbau neuer Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schallschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizungsmodernisierung / Warmwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modernisierung der Elektroinstallation (mehr Stromkreise)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschleifen der Fußböden in Wohnräumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Zimmer- oder Wohnungstüren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundrissveränderungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zusammenlegung von Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilung der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anbau Balkon (erstmalig oder erneuernd)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen bezogen auf das Gebäude:		
Anbau / Einbau eines Aufzugs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachgeschossausbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanierung des Treppenhauses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung der Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bau einer Dachterrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 26: Werden in Ihrem Haus Wohnungen fast ausschließlich als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuung genutzt? (z.B. Airbnb)

Ja Nein Weiß nicht

Fortsetzung mit Frage 32: Aus welchen Gründen wollen Sie hauptsächlich ausziehen? (Mehrfachnennungen möglich)

direktes Wohnumfeld

Probleme mit einer oder einigen Personen aus dem direkten Wohnumfeld

Mangelnde Ordnung / mangelnde Sauberkeit im Wohnhaus

Wohnung ist zu laut (laute Nachbar*innen, Verkehrslärm...)

Umfeld / Stadtteil

Ungepflegtes Wohnumfeld (Grünanlagen, Spielplätze, usw.)

Gegend zu unsicher (Kriminalität)

Kein geeignetes Umfeld für Kinder (Drogen, Prostitution, Verkehr)

Kündigung

Kündigung durch Vermieter*in

Ankündigung von Eigenbedarf

Frage 33: Wo liegt / wo sollte die neue Wohnung möglichst liegen? (nur eine Antwort möglich)

a) In meinem jetzigen Wohngebiet

d) Woanders in Köln

g) Im Ausland

b) Woanders im Stadtteil Neustadt Süd

e) Im Umland Kölns

h) Noch völlig unklar / weiß nicht / egal

c) In einem anderen Stadtteil des Stadtbezirks Innenstadt

f) Sonstiges Bundesgebiet

Frage 34: Wie viele Personen leben **dauerhaft** in Ihrer Wohnung (Sie selbst eingeschlossen)?

Personen insgesamt:

Frage 35: Mit wem leben Sie zusammen? (Mehrfachnennungen möglich)

Ich lebe alleine

Ehe- / Lebenspartner*in

Kinder (auch volljährige)

Eltern oder andere Verwandte

Wohngemeinschaft

Sonstiges: _____

Frage 36: Bitte geben Sie das Alter der in Ihrem Haushalt lebenden Personen an:

1. Person (Sie selbst)

2. Person

3. Person

4. Person

5. Person

6. Person

Frage 37: Bitte geben Sie den derzeitigen Beruf / die derzeitige Tätigkeit der in Ihrem Haushalt lebenden Personen ab 15 Jahren an.

	1. Person (Sie selbst)	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Auszubildende*r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Student*in, Schüler*in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeiter*in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angestellte*r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beamte*r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Selbständige*r, Freiberufler*in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In Beschäftigungsmaßnahme / Umschüler*in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeitssuchend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausfrau / Hausmann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner*in, Pensionär*in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 38: Bitte geben Sie den höchsten Schulabschluss der in Ihrem Haushalt lebenden Personen ab 15 Jahren an.

	1. Person (Sie selbst)	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Noch in der schulischen Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hauptschulabschluss oder vergleichbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Realschulabschluss oder vergleichbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachhochschul- / Hochschulabschluss, Promotion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kein Schulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 39: Bitte geben Sie an, wer in Ihrem Haushalt eine deutsche oder ausländische Staatsbürgerschaft oder einen Migrationshintergrund besitzt. (Mehrfachnennungen möglich)

	1. Person (Sie selbst)	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Personen mit Migrationshintergrund*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*Eine Person hat dann einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren ist oder wenn die Person im Ausland geboren wurde)

Frage 40: Besitzt Ihr Haushalt einen oder mehrere Pkw?

Nein Ja → Wenn ja, Anzahl Pkw:

Frage 41: Wie hoch ist das Einkommen Ihres Haushalts?
Bitte geben Sie den monatlichen Netto-Betrag an, also nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben. Regelmäßige Zahlungen wie Renten, Wohngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen usw. rechnen Sie bitte dazu. Bei selbstständig Tätigen: Geben Sie bitte die Netto-Einkünfte abzüglich der Betriebsausgaben an.

<input type="checkbox"/> Unter 750 €	<input type="checkbox"/> 2.000 bis unter 2.500 €	<input type="checkbox"/> 4.500 bis unter 5.000 €	<input type="checkbox"/> 9.000 bis unter 11.000 €
<input type="checkbox"/> 750 bis unter 1.000 €	<input type="checkbox"/> 2.500 bis unter 3.000 €	<input type="checkbox"/> 5.000 bis unter 5.500 €	<input type="checkbox"/> 11.000 € und mehr
<input type="checkbox"/> 1.000 bis unter 1.250 €	<input type="checkbox"/> 3.000 bis unter 3.500 €	<input type="checkbox"/> 5.500 bis unter 6.000 €	<input type="checkbox"/> Keine Angabe
<input type="checkbox"/> 1.250 bis unter 1.500 €	<input type="checkbox"/> 3.500 bis unter 4.000 €	<input type="checkbox"/> 6.000 bis unter 7.000 €	
<input type="checkbox"/> 1.500 bis unter 2.000 €	<input type="checkbox"/> 4.000 bis unter 4.500 €	<input type="checkbox"/> 7.000 bis unter 9.000 €	

Frage 42: Gibt es noch etwas, dass Sie uns zum Gebiet Neustadt Süd-West sagen möchten?

.....

.....

.....

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!



9.2 Tabellenanhang

Tabelle 54: Weitere maßgebliche untersuchungsrelevante Ausstattungsmerkmale – Teilgebieteebene

Ausstattungsmerkmal	Insgesamt	Studenten-Viertel	Jean-Claude-Letist-Platz	Yitzhak-Rabin-Platz	Aachener Straße	Lützowstraße	Rathenauplatz	Dasselstraße
Küche	Komplett ausgestattete Küche	41%	41%	42%	35%	48%	41%	42%
	Hochwertiges Küchengerät	25%	21%	28%	18%	32%	25%	24%
	Bodenfliesen	55%	54%	55%	56%	56%	52%	50%
	Küche mit Fenster	85%	83%	77%	86%	84%	91%	87%
	Dunstabzugshaube mit Außenabluft	14%	15%	19%	14%	10%	18%	11%
Sanitäräume	Keine Ausstattung	55%	53%	55%	62%	49%	58%	55%
	Bad WC außerhalb der Wohnung	1%	2%	0%	1%	0%	1%	0%
	Ein Bad mit WC	94%	94%	93%	93%	93%	93%	91%
	Bad WC getrennt	9%	9%	11%	7%	10%	12%	6%
	Zweites WC (Gäste-WC)	11%	7%	12%	13%	12%	9%	10%
Badezimmer	Zwei Bäder oder mehr Bäder	5%	3%	6%	5%	6%	3%	6%
	Badewanne	63%	54%	65%	72%	66%	66%	65%
	Separate Einzelduschkabine	44%	52%	35%	40%	42%	39%	44%
	Bodengleiche Dusche (ohne Schwellen)	11%	6%	22%	10%	10%	10%	14%
	Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. Fliesen)	93%	90%	93%	94%	93%	93%	94%
Ausstattung	Fußboden komplett gefliest	91%	88%	94%	95%	93%	84%	92%
	Mind. zwei Waschbecken	9%	7%	10%	12%	11%	12%	7%
	Nur ein Heizkörper (an Zentral-, oder Gastagenheizung angeschlossen)	49%	53%	51%	45%	47%	41%	42%
	Handtuchheizkörper (auch inkl. normale Heizkörper, ohne Fußbodenheizung)	35%	35%	38%	36%	34%	47%	31%
	Fußbodenheizung (auch inkl. normale Heizkörper und Handtuchheizkörper)	7%	5%	4%	16%	6%	6%	8%
Ausstattung	Nur ein Elektroheizkörper / Heizlüfter	8%	8%	8%	6%	8%	9%	9%
	Fenster	50%	42%	48%	52%	48%	60%	56%
	Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	51%	55%	54%	48%	57%	40%	46%
	Fern-Block-, Zentral- oder Etagenheizung	94%	94%	96%	95%	94%	92%	94%
	Fußbodenheizung	6%	4%	4%	14%	5%	5%	7%
Sonstige Ausstattung	Hochwertige Fußböden	33%	25%	35%	40%	32%	32%	40%
	Isolierverglasung oder Doppelfenster	79%	73%	80%	84%	83%	80%	82%
	Gegensprechanlage akustisch	78%	72%	81%	84%	79%	78%	80%
	Gegensprechanlage video	8%	5%	9%	17%	7%	7%	9%
	Barrierefreier Zugang zu allen Räumen	38%	32%	39%	44%	49%	33%	39%
Sonstige Ausstattung	Bodentiefe Fenster	18%	16%	17%	28%	20%	15%	17%
	Rollläden	10%	10%	8%	16%	10%	13%	6%
	Aufzug / Fahrstuhl im Haus	36%	36%	41%	47%	48%	19%	32%
	Garagen Tiefgaragenplatz oder Stellplatz	18%	11%	18%	30%	14%	13%	26%
	Kamin / Kaminofen	4%	3%	3%	5%	5%	4%	6%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Tabelle 55: Äquivalenzeinkommen (Mittelwert, Median) nach Teilgebieten

	Teilgebiet	Mittelwert	Median
Zugezogene (Wohn- dauer im Gebiet weniger als 5 Jahre)	Studenten-Viertel	2.246 €	2.167 €
	Jean-Claude-Letist-Platz	2.590 €	2.308 €
	Yitzhak-Rabin-Platz	2.678 €	2.500 €
	Aachener Str.	2.708 €	2.600 €
	Lützowstr.	2.773 €	2.500 €
	Rathenauplatz	2.508 €	2.366 €
	Dasselstr.	2.378 €	1.833 €
	Insgesamt	2.515 €	2.250 €
Ortsansäs- sige (Wohn- dauer im Gebiet zwischen 5 und unter 10 Jahren)	Studenten-Viertel	2.557 €	2.405 €
	Jean-Claude-Letist-Platz	3.054 €	2.750 €
	Yitzhak-Rabin-Platz	3.353 €	3.081 €
	Aachener Str.	3.310 €	2.956 €
	Lützowstr.	3.259 €	3.167 €
	Rathenauplatz	2.281 €	2.250 €
	Dasselstr.	2.769 €	2.250 €
	Insgesamt	2.901 €	2.750 €
Langzeit- bewohner (Wohn- dauer im Gebiet mindestens 10 Jahre)	Studenten-Viertel	2.635 €	2.500 €
	Jean-Claude-Letist-Platz	2.928 €	2.500 €
	Yitzhak-Rabin-Platz	2.844 €	2.528 €
	Aachener Str.	2.510 €	2.167 €
	Lützowstr.	2.590 €	2.250 €
	Rathenauplatz	2.642 €	2.250 €
	Dasselstr.	2.814 €	2.500 €
	Insgesamt	2.731 €	2.300 €

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Tabelle 56: Umzugsgründe – kleinräumige Betrachtung (Hinweis: Mehrfachnennungen möglich)

Umgzugsgründe	Teilgebiet						
	Studenten-Viertel	Jean-Claude-Letist-Platz	Yitzhak-Rabin-Platz	Aachener Straße	Lützowstraße	Rathenauplatz	Dasselstraße
Änderung des Familienstandes	31%	42%	31%	30%	41%	37%	34%
Ankündigung von Eigenbedarf	2%	2%	4%	1%	6%	4%	2%
Berufliche Gründe	36%	25%	34%	22%	29%	22%	33%
Erwerb von Wohneigentum	8%	20%	17%	14%	24%	13%	15%
Gegend zu unsicher	24%	7%	22%	9%	3%	18%	7%
Gesundheitliche Gründe	3%	9%	7%	3%	2%	4%	3%
Kein geeignetes Umfeld für Kinder	26%	20%	16%	18%	9%	17%	6%
Kündigung	3%	2%	1%	2%	4%	3%	1%
Mangelnde Ordnung Sauberkeit	14%	8%	6%	16%	9%	9%	6%
Probleme mit den Nachbarn	7%	6%	4%	4%	6%	7%	3%
Räumliche Nähe zu Verwandten	8%	13%	9%	9%	9%	7%	12%
Schlechter Wohnungszuschnitt	12%	11%	10%	7%	13%	17%	18%
Schlechter Zustand Haus	25%	17%	16%	13%	17%	24%	19%
Schlechter Zustand Wohnung	33%	17%	22%	26%	31%	26%	21%
Ungepflegtes Wohnumfeld	35%	23%	24%	22%	16%	27%	12%
Wohnung ist zu groß	1%	2%	3%	1%	2%	0%	1%
Wohnung ist zu klein	34%	43%	28%	34%	28%	42%	38%
Wohnung ist zu laut	55%	45%	37%	50%	54%	52%	33%
Wohnung ist zu teuer	21%	25%	22%	17%	17%	16%	22%
Wohnung wird modernisiert dann zu teuer	3%	3%	5%	1%	1%	6%	0%
Wunsch nach größerer Wohnung	38%	31%	30%	38%	37%	33%	32%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Tabelle 57: Umzugsgründe – differenziert nach Haushaltstypen

Umzugsgründe	Haushaltstyp								
	Singlehaushalt bis einschließlich 64 Jahre	Singlehaushalt ab 65 Jahre	Familien mit minderjährigen Kindern	Alleinerziehende (mit Kindern unter 18 Jahre)	Paarhaushalte unter 65 Jahre ohne Kinder	Paarhaushalte ab 65 Jahre ohne Kinder	Wohngemeinschaften	Mehrgenerationenhaushalte (mit Kindern ab 18 Jahre)	Nicht zuzuordnende Haushalte
Änderung des Familienstandes	33%	8%	45%	50%	35%	5%	36%	58%	0%
Ankündigung von Eigenbedarf	4%	0%	4%	0%	2%	5%	2%	0%	0%
Berufliche Gründe	32%	0%	8%	24%	28%	11%	41%	38%	21%
Erwerb von Wohneigentum	12%	8%	27%	17%	25%	5%	3%	0%	16%
Gegend zu unsicher	15%	19%	18%	59%	14%	10%	11%	0%	16%
Gesundheitliche Gründe	4%	38%	4%	0%	3%	19%	3%	0%	16%
Kein geeignetes Umfeld für Kinder	10%	22%	47%	67%	23%	10%	11%	38%	7%
Kündigung	3%	7%	1%	0%	1%	0%	3%	0%	21%
Mangelnde Ordnung Sauberkeit	8%	12%	9%	9%	9%	14%	15%	0%	37%
Probleme mit den Nachbarn	5%	8%	2%	0%	4%	0%	10%	0%	9%
Räumliche Nähe zu Verwandten	9%	8%	12%	9%	11%	19%	8%	0%	7%
Schlechter Wohnungszuschnitt	10%	11%	17%	9%	15%	0%	14%	19%	7%
Schlechter Zustand Haus	17%	4%	20%	9%	14%	24%	34%	23%	32%
Schlechter Zustand Wohnung	24%	19%	19%	26%	19%	24%	44%	23%	30%
Ungepflegtes Wohnumfeld	22%	47%	23%	67%	26%	29%	24%	27%	25%
Wohnung ist zu groß	1%	8%	0%	0%	1%	14%	2%	27%	0%
Wohnung ist zu klein	31%	12%	73%	41%	46%	5%	20%	15%	44%
Wohnung ist zu laut	44%	50%	48%	69%	48%	29%	52%	34%	58%
Wohnung ist zu teuer	20%	4%	10%	9%	16%	30%	33%	27%	16%
Wohnung wird modernisiert dann zu teuer	2%	4%	1%	0%	2%	38%	5%	8%	7%
Wunsch nach größerer Wohnung	39%	30%	29%	9%	36%	5%	30%	0%	9%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung, 2022

**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>