

**Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur
Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen
einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß
§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch
für das Gebiet Köln Ehrenfeld Ost**

Kurzfassung Bericht | August 2023

Inhaltsverzeichnis

KURZFASSUNG..... 1

1 Zielsetzung, Ausgangslage und Untersuchungsdesign 1

1.1 Zielsetzung 1

1.2 Ausgangslage 1

1.3 Untersuchungsdesign..... 2

2 Charakterisierung des Untersuchungsgebiets 3

3 Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen 6

3.1 Aufwertungspotenzial 6

3.2 Verdrängungspotenzial 7

3.3 Verdrängungsdruck 8

4 Gebietsbindung und Vernetzung im Untersuchungsgebiet..... 11

**5 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass
einer Sozialen Erhaltungssatzung 11**

6 Empfehlung 13

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 Ehrenfeld Ost“ dargelegt.

1 Zielsetzung, Ausgangslage und Untersuchungsdesign

1.1 Zielsetzung

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

1.2 Ausgangslage

„Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 07.04.2022 den Beschluss¹ über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für Ehrenfeld Ost gefasst. (...). Mit diesem Beschluss ist die Verwaltung beauftragt worden, einen Satzungsbeschluss für dieses Gebiet vorzubereiten. Zur Vorbereitung des Beschlusses ist eine vertiefte sozialräumliche Untersuchung notwendig²“. Mit dieser Untersuchung beauftragte die Stadt Köln das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung in Hamburg (im Folgenden ALP), die hiermit vorgelegt wird. Die Untersuchung beinhaltet auftragsgemäß auch eine Überprüfung des Gebietszchnitts.

¹ Siehe auch Beschlussvorlage der Stadt Köln mit der Vorlagen-Nummer 4463/2021.

² Quelle: Leistungsbeschreibung der Ausschreibung für die hiermit vorgelegte Untersuchung.

1.3 Untersuchungsdesign

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

- des Aufwertungspotenzials,
- des Verdrängungspotenzials und
- des Verdrängungsdrucks

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

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

Im Zeitraum circa Ende Januar 2023 bis Anfang April 2023 wurde von ALP eine fragebogenbasierte postalische schriftliche Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Ehrenfeld Ost durchgeführt. 9.000 Haushalte³ (rund 76 % aller Haushalte im Untersuchungsgebiet) wurden hierfür angeschrieben⁴. 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.

³ 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.

⁴ Alternativ zur Ausfüllung des Fragebogens war eine Online-Teilnahme möglich.

2 Charakterisierung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Ehrenfeld Ost ist im Südosten des linksrheinischen Kölner Stadtbezirks Ehrenfeld, dort im Stadtteil Ehrenfeld, situiert. Im gesamtstädtischen Vergleich liegt eine attraktive **stadträumliche Lage** vor. Daneben prägt die unmittelbare Lage des Untersuchungsgebiets an den südöstlich anschließenden inneren Grüngürtel dessen Attraktivität als Wohnstandort.

Zum Stand 31.12.2021 umfasst das Untersuchungsgebiet rund 18.830 **Einwohner*innen** (circa 50 % der Bevölkerung des Stadtteils Ehrenfeld, rund 17 % des Stadtbezirks Ehrenfeld) in circa 11.830 **Haushalten** (rund 53 % des Stadtteils, circa 20 % des Stadtbezirks)⁵. Es setzt sich aus elf statistischen Quartieren zusammen, die seine Teilgebiete bilden⁶.

Untersuchungsgebiet – teilräumliche Gliederung



Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Bearbeitung: ALP 2023

⁵ Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Stat. Informationssystem), 2022.

⁶ Da die statistischen Quartiere räumlich nicht exakt deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet sind, ergeben sich geringe Abweichungen hinsichtlich der Anzahl an Einwohner*innen und Haushalten.

Altersstruktur: Im Vergleich zur Stadt Köln ist das Untersuchungsgebiet durch einen geringeren Anteil an Kindern und Jugendlichen geprägt. Machen diese im Untersuchungsgebiet 11,8 % aus, beträgt der Wert für Köln 16,2 %. Daneben rangiert das Untersuchungsgebiet hinsichtlich des Anteils von Personen der Altersgruppe 65 Jahre und älter mit 12,1 % deutlich unterhalb des Kölner Niveaus (17,8 %). Demgegenüber kommt im gewählten Vergleich eine erhöhte Bedeutung mit 76,1 % der Altersgruppe 18 bis 64 Jahre, und damit den Berufstätigen-Jahrgängen zu (Köln: 66,0 %) ⁷. Bei etwa einem Drittel (rund 31 %) der Personen im Untersuchungsgebiet liegt ein Migrationshintergrund vor. In Köln insgesamt beträgt dieser Wert 40 %, und ist damit deutlich höher ausgebildet. ⁸

Kennzeichnend für das Untersuchungsgebiet ist ein **im Kern gründerzeitlicher Stadtgrundriss**. Auffällig ist der für Köln hohe Anteil gründerzeitlichen Gebäudebestands (knapp 35 %). Nur die **Baualtersklasse** der Nachkriegszeit (1949 bis 1977) ist mit rund 36 % marginal stärker vertreten. Auf neueren und neuen Gebäudebestand ab 1995 entfallen rund 12 % des Bestandes ⁹.

Eine vielfältige **Nutzungsmischung** aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Kultur- und Kreativszene prägen den Stadtteil Ehrenfeld wie auch das Untersuchungsgebiet und zieht Menschen nicht nur als Besucher*innen sondern auch als (potenzielle) Bewohner*innen an.

In der Gesamtschau lässt sich eine sehr gute **infrastrukturelle Ausstattung und Einbindung** des Untersuchungsgebiets festhalten, was maßgeblich zur Attraktivität des Wohnstandorts Ehrenfeld Ost beiträgt. Daneben ist das Untersuchungsgebiet durch eine sehr gute **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr charakterisiert**, was insbesondere für den mittleren und nördlichen Teil des Gebiets zutrifft.

Das Untersuchungsgebiet und vor allem auch sein Umfeld zeichnen sich durch ein dynamisches **(Wohn-)Baugeschehen** aus. Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist am Standort Franz-Geuer-Straße (Ex-Siemens-Gelände) ein gemischt genutztes Quartier mit ca. 450 Wohnungen projektiert. Nordöstlich außerhalb des Untersuchungsgebiets wird am Standort Liebigstraße ein Quartier für Wohnen und Arbeiten entwickelt. Direkt nordwestlich und westlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich das weitläufige Gebiet der Kölner Weststadt ¹⁰.

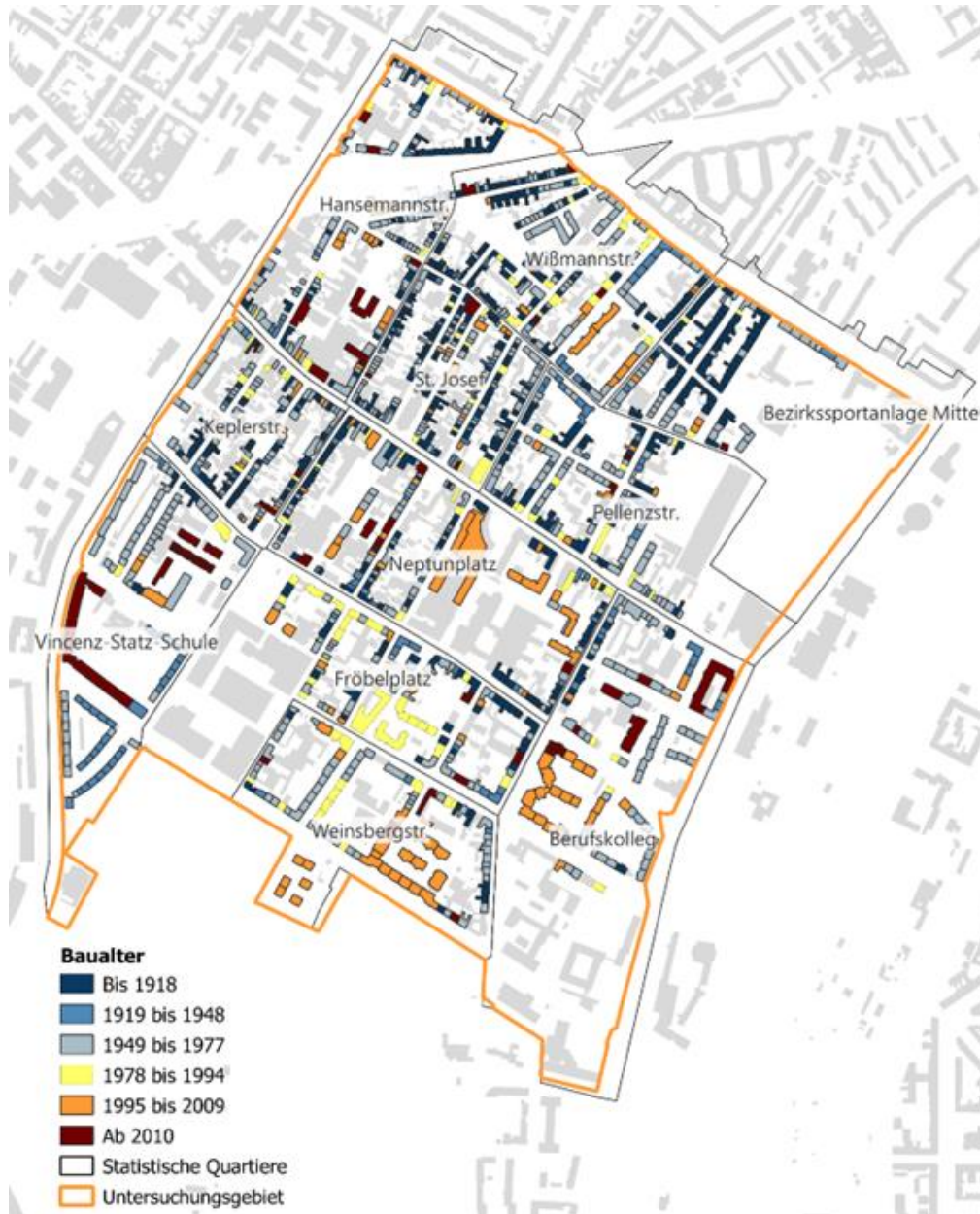
⁷ Zum 31.12.2021. Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), 2022.

⁸ Zum 31.12.2021. Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), 2022.

⁹ Vgl. die folgende Abbildung.

¹⁰ Planerischer Kontext: Zielbild für die Kölner Weststadt – vorgelagerter Prozess zur noch folgenden Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld.

Baualterstruktur Wohngebäude



Kartengrundlage: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster; Quelle: Stadt Köln (4/2022), ergänzt durch Daten Begehung ALP (2023)

Die Kölner Weststadt weist starke funktionale Beziehungen mit dem nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets zwischen Vogelsanger Straße und Venloer Straße auf. In Transformationsbereichen der Kölner Weststadt sollen gewerbliche Nutzungen zu urbanen Mischquartieren mit einem ausgeglichenen Verhältnis von bezahlbarem Wohnraum und nicht störendem Gewerbe inklusive Nahversorgung weiterentwickelt werden. Das sogenannte Max-Becker-Areal stellt einen derartigen Transformationsbereich dar. Auf 17,3 Hektar soll ein neues Stadtquartier entwickelt werden (geplante Nutzungen/Infrastrukturen: Wohnen, Gewerbe, Kultur, Kindergärten, Grundschule, Nahversorgung, Gastronomie, öffentliche Grün-, Spiel- und Sportflächen und moderne Anlagen zur Energie-

versorgung). Daneben befindet sich auch das direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzende Heliosgelände im Gebiet der Kölner Weststadt. Es ist eine knapp vier Hektar große, teils überbaute und genutzte, teils brachliegende Fläche im Zentrum von Ehrenfeld. Neben der Grund- und Gesamtschule Helios soll dort eine lebendige Mischung aus Wohnen, Kultur, Gewerbe und Einzelhandel realisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass durch die skizzierten dynamischen (Wohnbau-)Entwicklungen der Aufwertungs- und Verdrängungsdruck auf das Untersuchungsgebiet weiter steigt.

3 Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen

3.1 Aufwertungspotenzial

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

- Vergleichsweise hohe Bedeutung der „aufwertungsaffinen“ Baualterklassen bis 1977. Ein - neuerer/weniger „aufwertungsbedrohter“ - Gebäude- und Wohnungsbestand mit Baualter 1995 und jünger ist insgesamt betrachtet nicht gebietsprägend.
- Gebietscharakteristisch sind auch sogenannte (mehrgeschossige) Dreifensterhäuser. Kennzeichnend sind die drei Fensterachsen je Geschoss der Vorderfront. Sie bieten aktuell für solvente Käufer ein interessantes Potenzial, sich nach Zusammenlegung aller Wohnungen und einer Kernsanierung ein attraktives Stadthaus zu schaffen.
- Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine hohe Zahl an kleinen und mittelgroßen Wohnungen. Rund 73 % der Wohnungen sind kleiner als 80 m², 44 % sind kleiner als 60 m². Hiermit verbunden ist tendenziell die Gefahr von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen.
- Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch Wohnungen mit einem einfachen und mittleren Standard geprägt. Die meisten Bestände sind teilmodernisiert. Umfassende Modernisierungen oder gar „Luxusmodernisierungen“ liegen mehrheitlich nicht vor.
- Insgesamt gibt es ein hohes Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Wohnungsausstattung, der Haustechnik (Aufzüge), Badausstattung sowie auch energieeinsparender Maßnahmen. 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.
- Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum wird angesichts des hohen Preisniveaus im Neubausegment zunehmend attraktiver.

- Mit rund 85 % dominieren Mieterinnen- und Mieterhaushalten (einer der Kernindikatoren hinsichtlich des Verdrängungspotenzials, der auch für das Aufwertungspotenzial von Interesse ist) im Untersuchungsgebiet. 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.

3.2 Verdrängungspotenzial

Die Analyse ermittelt für das Untersuchungsgebiet und die untersuchten Teilräume, trotz der vergleichsweise guten Einkommenssituation, das Vorliegen eines Verdrängungspotenzials. Dies betrifft besonders verdrängungssensible Gruppen (insbesondere Arbeitslosengeld II-Bezieher*innen - im Vergleich zu Köln insgesamt im Untersuchungsgebiet nur gering vertreten, sowie Bezieher*innen von Leistungen gemäß SGB XII) aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen. Die Analyse der Wohnkostensituation zeigt auf, dass eine Vielzahl von Haushalten (auch mit mittleren Einkommen) mit einer hohen (30 % und mehr), zum Teil auch sehr hohen (40, %) Wohnkostenbelastung konfrontiert, und damit als verdrängungssensibel zu charakterisieren 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 geringer vertreten. Der Anteil der Leistungsberechtigten für den Empfang von Leistungen gemäß SGB II im Alter 0 bis unter die Altersgrenze zum Renteneintritt an allen Einwohner*innen mit Hauptwohnung im gleichen Alter beläuft sich zum Stand 2021 im Untersuchungsgebiet auf knapp 6 %, in Köln auf knapp 13 %.
- Ebenfalls besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. Zu diesem Personenkreis zählen die Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII. 9 % der Älteren (ab der Altersgrenze zum Renteneintritt) beziehen Grundsicherung im Alter, womit ein Wert vorliegt, der sich auf gesamtstädtischem Niveau bewegt.
- Im Vergleich zur Gesamtstadt (gut 40 %) ist im Untersuchungsgebiet mit knapp 32 % ein deutlich geringerer Anteil an Personen mit Migrationshintergrund wohnhaft.
- Insgesamt betrachtet, liegt im Untersuchungsgebiet eine mittlere bis gehobene Einkommenssituation der Haushalte vor. Es gibt allerdings deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Haushaltstypen. Besonders Seniorensinglehaushalte verfügen

- über niedrige Einkommen. Aber auch Alleinerziehendenhaushalte, Mehrgenerationenhaushalte (mit Kindern über 18), junge Singlehaushalte (unter 30 Jahre) und Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre zeichnen sich durch eine schwächere Einkommenssituation aus.
- Deutlich wird das Verdrängungspotenzial an der teils hohen (30 % und mehr) bis sehr hohen (40 % und mehr) Wohnkostenbelastung der Haushalte. Bis auf die Haushaltstypen Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre und Familien mit minderjährigen Kindern sind mehr als die Hälfte der Haushalte aller weiteren Haushaltstypen mit einer hohen Wohnkostenbelastung von 30 % und mehr konfrontiert. Dabei fällt die Belastung für Singlehaushalte über 65 Jahre sehr hoch, für Singlehaushalte unter 30 Jahre – aber auch für Alleinerziehendenhaushalte, – stark ausgeprägt aus.
 - Die Mehrheit der Haushalte (85 %) sind Mieter*innenhaushalte (zur Haupt- und Untermiete); sie sind im Gegensatz zu Eigentümer*innenhaushalten nicht vor Verdrängung geschützt.

3.3 Verdrängungsdruck

In der Gesamtschau ergeben sich aus Sicht von ALP mehrere Anhaltspunkte auf einen bestehenden Verdrängungsdruck.

Klar „pro“ Verdrängungsdruck lässt sich die Mietpreisentwicklung, das Mietenniveau und auch die Preisdifferenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten anführen.

Die Analyse der demografischen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur lässt leichte strukturelle Veränderungen erkennen. Dies drückt sich unter anderem in einer Zunahme bei Kindern und Jugendlichen aus (Familien). Die Entwicklungen bei den Leistungsbezieher*innen nach SGB II und SGB XII lassen sich als Hinweise für einen Verdrängungsdruck bzw. soziökonomischen Strukturwandel interpretieren.

Die Einkommenssituation der zugezogenen Haushalte stellt sich geringfügig besser als die der Ortsansässigen sowie deutlich besser als die der Langzeitbewohner*innen dar, was auf einen Verdrängungsdruck hinweist.

Schwächer ausgeprägt sind die Hinweise auf den Verdrängungsdruck bezüglich des Modernisierungsgeschehens und seiner Implikationen auf die Mietentwicklung. Es ist zwar eine rege Modernisierungstätigkeit im Gebiet vorhanden, Voll- oder gar Luxusmodernisierungen sind aber eher die Ausnahme. Zudem zeigt die Analyse der Mietpreise nur eine moderate Spreizung der Mietpreise bei modernisierten bzw. nicht modernisierten Wohnungen auf.

- Es ist eine Modernisierungstätigkeit im Gebiet vorhanden. Knapp 27 % der Haushalte gaben an, dass Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder sich in Durchführung befinden, rund 55 % verneinten dies, gut

18 % konnten hierzu keine Angabe machen („weiß nicht“). Hinsichtlich geplanter/angekündigter Maßnahmen gaben knapp 19 % der Haushalte an, dass Maßnahmen geplant sind, knapp 60 % verneinten dies, knapp 22 % äußerten „weiß nicht“.

Voll- oder gar Luxusmodernisierungen sind aber eher die Ausnahme. Somit sind aufgrund des vorfindlichen Ausstattungsstandards weitere Aufwertungsmöglichkeiten gegeben. Instandsetzungsmaßnahmen fallen jedoch nicht unter den Regelungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung.

Im Gebiet befinden sich auch sogenannte gründerzeitliche Dreifensterhäuser. Gemäß Expert*innengesprächen bieten sie für solvente Käufer nach Wohnungszusammenlegung, Entkernung und umfassender Modernisierung ein attraktives Potenzial für die Schaffung von (selbstgenutzten) „Stadthäusern“.

- Die Auswertung zeigt, dass das Mietenniveau (Basis: Wohnungsinserate, Bestand/Neubau) im Untersuchungsgebiet zum Stand 2021 rund 16 % oberhalb dem der Stadt Köln rangiert (14,90 Euro vs. 12,80 Euro). Daneben stellt sich auch das Mietniveau im Stadtbezirk Ehrenfeld mit 14,00 Euro geringer dar. Zudem ist auch der prozentuale Anstieg im Zeitraum 2016 bis 2021 im Untersuchungsgebiet mit 23,1 % höher als in der Stadt Köln mit 21,9 % ausgeprägt (Stadtbezirk Ehrenfeld: +33,3 %).
- Ein Anhaltspunkt für einen bestehenden Verdrängungsdruck ist auch die Preisdifferenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten¹¹ (Basis: Haushaltsbefragung). Die Differenz zwischen dem Mietenniveau im Untersuchungsgebiet insgesamt und dem Niveau der Neuvertragsmieten (letzte 2 Jahre) beläuft sich auf rund 15 %, womit eine moderate Spreizung vorliegt. Die Zugezogenen (Wohndauer unter 5 Jahre im Gebiet) zahlen einen um rund 35 % höheren durchschnittlichen Mietpreis als die Langzeitbewohner*innen (Wohndauer ab 10 Jahre im Gebiet) und einen um circa 12 % höheren Mietpreis als die Ortsansässigen (Wohndauer 5 bis unter 10 Jahre im Gebiet).
- Die Analyse der Mietpreise zeigt nur einen relativ moderaten Mietanstieg nach Modernisierung auf. Die Analyse für Wohnungen mit einem Baualter bis einschließlich 1994 ergibt, dass erhebliche Mietsteigerungen erst ab einem gewissen Modernisierungsumfang erfolgen¹². Werden „nur“ weniger als drei Maßnahmen durchgeführt, erhöht sich die Miete bezogen auf das arithmetische Mittel um 3,0 %, bezogen auf den Medianwert um 3,4 %. Erfolgen drei Maßnahmen oder mehr, beläuft sich die durchschnittliche Mietsteigerung auf 12,2 % (Bezug arithmetisches Mittel) bzw. 8,8 % (Bezug Medianwert).

¹¹ Berechnungsbasis: Nur Hauptmieter, keine Wohngemeinschaften, ohne Haushalte mit Wohnberechtigungsschein.

¹² Berechnungsbasis: Nur Hauptmieter, keine Wohngemeinschaften, ohne Haushalte mit Wohnberechtigungsschein.

- Ein latenter Verdrängungsdruck ist grundsätzlich aufgrund der hohen Mietpreise im Untersuchungsgebiet gegeben.
- In der Stadt Köln bewegte sich im Zeitraum 2016 bis 2021 Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen je 1.000 Haushalte zwischen minimal 2,1 im Jahr 2016 und maximal 4,7 im Jahr 2021. Im Untersuchungsgebiet wurde im genannten Zeitraum mit 1,2 im Jahr 2017 der niedrigste, mit 8,5 im Jahr 2021 der höchste (auch im Vergleich hohe) Wert erreicht. In Relation zur Stadt Köln liegen im genannten Zeitraum vier Jahre vor, in denen das „Abgeschlossenheitsgeschehen“ im Untersuchungsgebiet intensiver, zwei, in denen es geringer ausfiel. Hinsichtlich der Dynamik im Zeitverlauf bietet sich in allen Vergleichsräumen ein uneinheitliches Bild, wobei tendenziell eher ein Trend zur Zunahme vorliegt. Dieser ist ansatzweise im Stadtteil Ehrenfeld und im Untersuchungsgebiet intensiver ausgeprägt als in der Stadt Köln insgesamt.
- Von den umzugswilligen Haushalten gaben mit 19 % vergleichsweise viele Haushalte an, auch aufgrund der hohen Miete umziehen zu wollen.
- 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 lässt leichte strukturelle Veränderungen erkennen. Dies drückt sich unter anderem in einer Zunahme bei Kindern und Jugendlichen aus (Familien). Entgegen der Entwicklung in Köln insgesamt, wo sich für den Zeitraum 2016 bis 2021 ein Anstieg des Anteils der Einwohner*innen mit Migrationshintergrund beobachten lässt, blieb der Anteil im Untersuchungsgebiet stabil.

Der Anteil von Personen mit Leistungsbezug nach SGB XII hat sich im Untersuchungsgebiet im Vergleich der Jahre 2016 zu 2021 nur marginal erhöht (8,9 % vs. 9,0 %), während er in Köln stärker anwuchs (7,8 % vs. 8,5 %). Der Anteil an Leistungsberechtigten gemäß SGB II nahm im selben Zeitraum im Untersuchungsgebiet stärker (6,9 % vs. 5,9 %) als in der Stadt Köln insgesamt (13,1 % vs. 12,6 %) ab. Beide Entwicklungen lassen sich als Hinweise für einen Verdrängungsdruck bzw. soziökonomischen Strukturwandel interpretieren.

- Die Einkommenssituation der zugezogenen Haushalte¹³ (Wohndauer im Gebiet weniger als 5 Jahre) stellt sich mit einem monatlichen Haushaltsnetto-Äquivalenzeinkommen von 2.861 Euro (arithmetisches Mittel) bzw. 2.750 Euro (Medianwert) geringfügig stärker als die der Ortsansässigen (Wohndauer im Gebiet zwischen 5 und unter 10 Jahren) mit 2.822 Euro (arithmetisches Mittel) bzw. 2.639 Euro (Medianwert) sowie stärker als die der Langzeitbewohner*innen (Wohndauer im

¹³ Jeweils hier und im Folgenden ohne Wohngemeinschaften und Singlehaushalte unter 30 Jahre.

Gebiet mindestens 10 Jahre) mit 2.448 Euro (arithmetisches Mittel) bzw. 2.250 Euro (Medianwerte) dar.

4 Gebietsbindung und Vernetzung im Untersuchungsgebiet

Daneben erfolgte auftragsgemäß eine Überprüfung der Gebietsbindung und Vernetzung der Haushalte im Untersuchungsgebiet. Der Fokus richtet sich dabei an erster Stelle auf die Wechselbeziehungen zwischen der Wohnbevölkerung und der städtebaulichen wie auch sozialräumlichen Situation im Gebiet. Die Untersuchung zeigt aus, dass im Untersuchungsgebiet eine ausgeprägte Gebietsbindung und Vernetzung gegeben ist. Sie drückt sich aus in:

- einer hohen Wohndauer im Gebiet von im Mittel 13,4 Jahren,
- der positiven Bewertung des Zusammenlebens im Wohngebiet,
- ausgeprägten nachbarschaftlichen Beziehungen,
- einer intensiven Nutzung der lokalen Infrastrukturen,
- einer vergleichsweise geringen Umzugsneigung sowie
- einem deutlichen Interesse vieler Haushalte, nach einem Umzug im Wohnquartier oder im Stadtteil zu verbleiben.

5 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer Sozialen Erhaltungssatzung

Negative städtebauliche Folgen sind beispielsweise dann gegeben, wenn günstiger Wohnraum in einem Quartier entfällt, so dass in anderen Stadtteilen entsprechender Ersatz geschaffen werden müsste oder wenn sozialräumliche Polarisierungen im Stadtgebiet verstärkt bzw. soziale Netzwerke geschwächt werden.

Für das Untersuchungsgebiet lässt sich Folgendes festhalten:

- Aufgrund der vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei (intensivierter) Hebung dieser Potenziale durch die Realisierung einer gehobener, Wohnungs- und Gebäudeausstattung, eine Reduzierung von preisgünstigem Wohnraum resultieren würde, der an anderer Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste.
- Die hohe Zahl an kleinen Wohnungen bzw. der Wohnungstypenmix erleichtert/ermöglicht einkommensschwächeren Haushalten – wenn sie bereit sind, Abstriche bei der Wohnungsgröße zu machen – das Wohnen im Untersuchungsgebiet. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass durch Wohnungszusammenlegungen, dieser Wohnungsbestand abnimmt.

- Das Untersuchungsgebiet ist stark durch Mietwohnungen geprägt, so dass latent die Gefahr der Umwandlung in Eigentumswohnungen besteht. Diese können voraussichtlich von der Mehrzahl der Bestandsmieter*innen nicht erworben werden.
- Aufgrund der attraktiven Lage in der Stadt und des urbanen Milieus mit einer gemischten Bevölkerung weist das Untersuchungsgebiet eine Anziehungskraft auf Wohnungssuchende im gesamten Stadtgebiet auf.
- Im Untersuchungsgebiet sowie in dessen Umfeld liegen mehrere größere relevante städtebaulichen und infrastrukturelle Planungen bzw. Vorhaben vor. Sie verdeutlichen die Dynamik innerhalb des Untersuchungsgebiets und vor allem in dessen Umfeld, dokumentieren unter anderem die Attraktivität und „Zugkraft“ des Standorts „Ehrenfeld“ und werden diese weiter potenziell stärken. Diese Entwicklung kann den bestehenden Verdrängungsdruck verstärken.
- Insbesondere Mieterinnen oder Mieter, die bereits mit einer hohen oder sehr hohen Wohnkostenbelastung konfrontiert sind, sind durch Verdrängung bedroht. Ein Ausweichen in preisgünstigere Wohnlagen in Köln würde die Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet verstärken und gegebenenfalls unerwünschte soziale Folgewirkungen nach sich ziehen, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.
- Die Untersuchung zeigt auf, dass im Untersuchungsgebiet eine ausgeprägte Gebietsbindung und Vernetzung gegeben ist. Eine Verdrängung aus dem Gebiet würde vor allem für die unfreiwillig Fortziehenden einen Verlust der sozialen Netzwerke bedeuten. Die Dichte und Intensität der Nachbarschaftsbeziehungen würden sich insgesamt verringern. Die vorhandenen sozialen Netzwerke würden geschwächt und müssten gegebenenfalls andernorts auch unter Einsatz öffentlicher Mittel auf- oder ausgebaut werden.

6 Empfehlung

Im Ergebnis der vertieften Untersuchung wird empfohlen, ein soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in der Abbildung „Untersuchungsgebiet – teilräumliche Gliederung“ dargestellte Gebiet per Satzungsbeschluss festzusetzen. Die vorgeschlagenen Gebietsgrenzen stimmen mit denen des Untersuchungsgebietes überein.

Für das Untersuchungsgebiet insgesamt wie auch für alle Teilgebiete lässt sich ein Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäudequalitäten feststellen. Die Untersuchung ermittelt für das Untersuchungsgebiet und die untersuchten Teilräume, trotz der vergleichsweise guten Einkommenssituation, das Vorliegen eines Verdrängungspotenzials. In der Gesamtschau ergeben sich aus Sicht von ALP mehrere Anhaltspunkte auf einen bestehenden Verdrängungsdruck.

Die Soziale Erhaltungssatzung ist ein geeignetes Steuerungsinstrument für eine behutsame, sozialverträgliche Entwicklung und Aufwertung im Untersuchungsgebiet. Einer ungesteuerten Aufwertung kann mit dem Instrument wirksam entgegengetreten werden und negative städtebauliche Folgewirkungen können reduziert werden.

**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/haeufig-gestellte-fragen-zu-sozialen-erhaltungssatzungen>