

Herrn Bezirksbürgermeister
Josef Wirges
Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

Bezirksrathaus Ehrenfeld
Venloer Str. 419-421, 50825 Köln
Tel: 0221 / 221-94317
Fax: 0221 / 22194320

Eingang beim Bezirksbürgermeister: 03.04.2017

AN/0515/2017

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

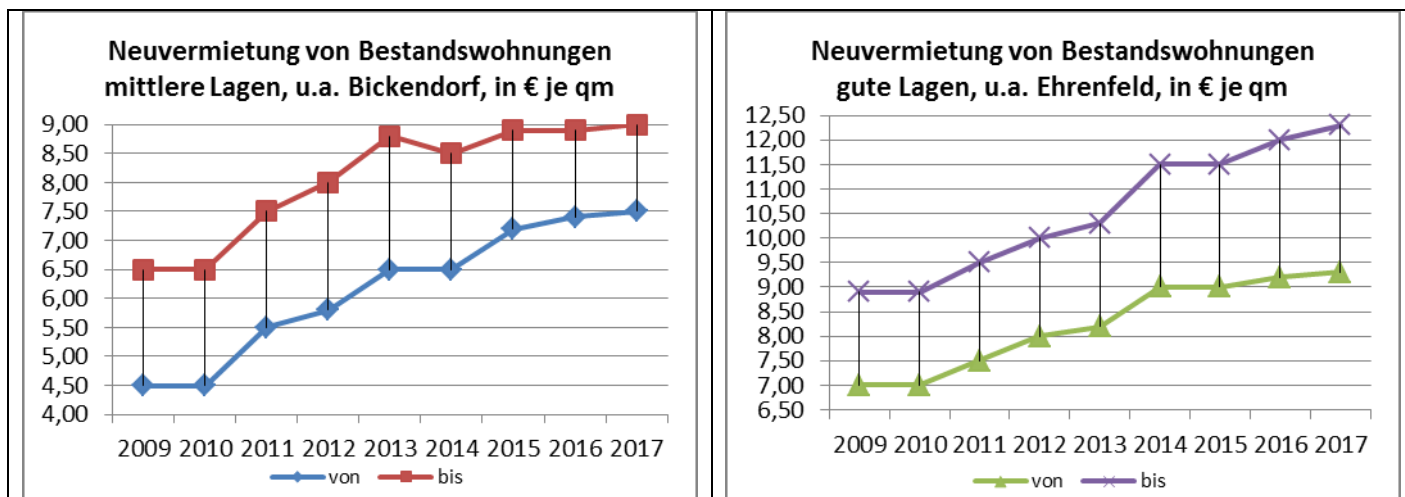
Gremium	Datum der Sitzung
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	08.05.2017, TOP 8.7

Lebendige Quartiere erhalten – Verdrängung frühzeitig identifizieren und verhindern!

Sehr geehrter Bezirksbürgermeister, sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

wir, die Fraktion DIE LINKE. BV Ehrenfeld, bitten Sie, folgenden Antrag in die Tagesordnung der Sitzung der Bezirksvertretung Ehrenfeld am 08. Mai 2017 aufzunehmen:

„Ehrenfelder Mischung erhalten!“ In fast allen Bürger*innenbeteiligungsverfahren der vergangenen Jahre wurde diese Forderung formuliert. Doch diese soziale Mischung, auf die sich auch das Stadtmarketing bezieht, um mehr Tourist*innen ins Viertel zu locken, ist in Gefahr. Von steigenden Mieten sind vor allem preisgünstige Wohnungen betroffen: Die Wohnungsmieten stiegen in Köln vor allem in mittleren und guten Lagen seit 2009 zwischen 33 und 67 Prozent.¹

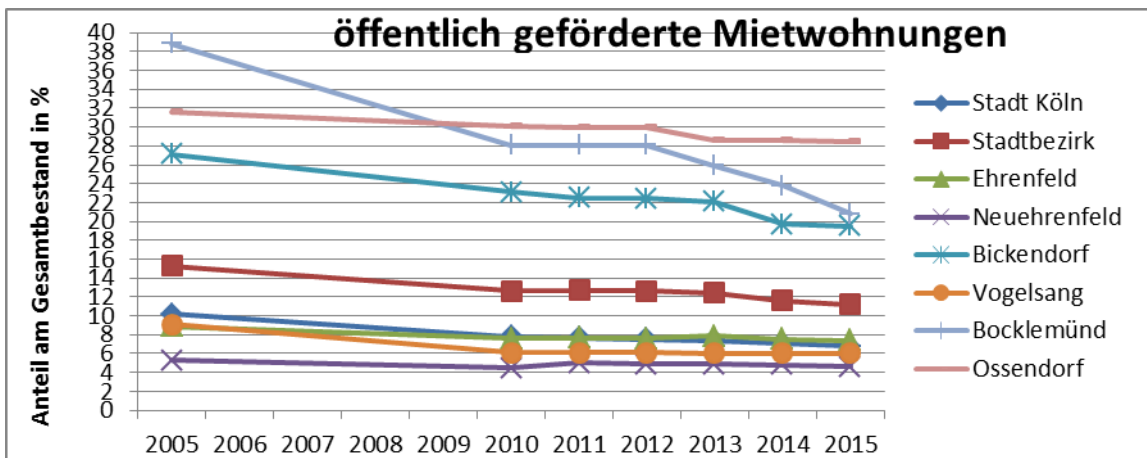


Quelle: Kölner Immobilienbörse (Hg.): Marktberichte, verschiedene Jahrgänge. Eigene Darstellung.

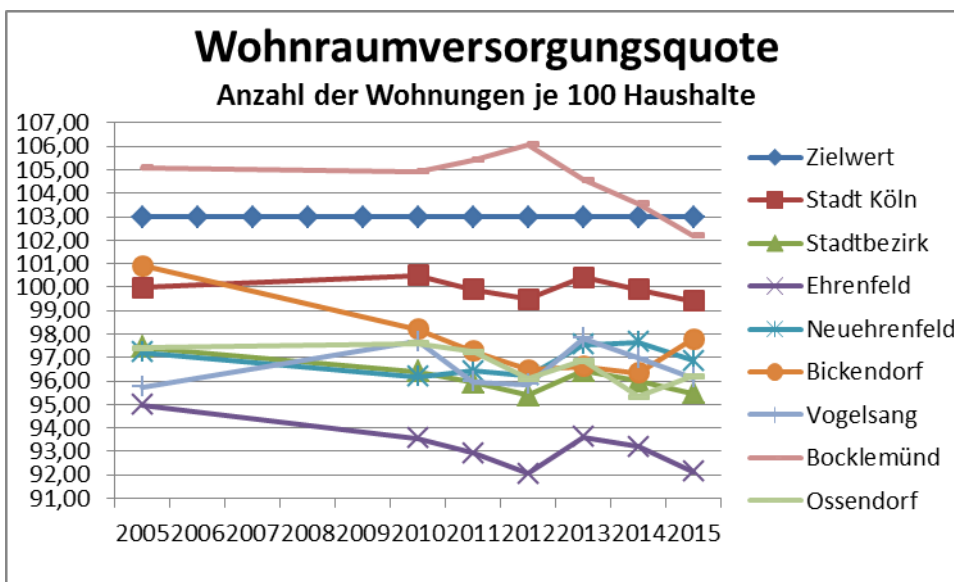
¹ Kölner Immobilienbörse, Marktberichte 2010-2017. Wohnungsmiete für eine 100 Quadratmeter große Wohnung, Mietpreis (Netto-Kaltmiete) pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro; neu abgeschlossene Verträge; Stand: Januar 2017.

„Damit sind insbesondere Leute mit knappem Budget wie Azubis, Alleinerziehende und Studenten von Mietsteigerungen betroffen. Es gibt für sie immer seltener günstigen Wohnraum, weil in diesem Segment kaum gebaut wird. Werden Bestandswohnungen saniert, steigen die Mieten bei Neuverträgen überproportional“, beobachtet KIB-Makler Günter Starck.² Umzüge innerhalb Kölns und besonders auch innerhalb Ehrenfeld führen automatisch zu höheren Mietbelastungen.

Selbst in mittleren Lagen sind entsprechend der seit dem 01. November 2016 geltenden Mietobergrenzen von 6,25 € Kaltmiete pro Quadratmeter für ALG-II-Bezieher*innen kein angemessener Wohnraum mehr anzumieten.³ Leistbarer Wohnraum wird immer knapper – auch für mittlere Einkommen. Das liegt auch daran, dass stadtweit die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen rapide sinkt. Von 22,2% im Jahr 1990 auf nur noch 6,8% im Jahr 2015 – Tendenz weiter stark fallend.



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Hg.): Kölner Stadtteilinformation, verschiedene Jahrgänge. Eigene Darstellung.



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Hg.): Kölner Stadtteilinformation, verschiedene Jahrgänge. Eigene Berechnung.

Wird der Zielwert der Wohnraumversorgungsquote zugrunde, fehlen schon jetzt allein im Stadtteil Ehrenfeld über 2500 Wohnungen! Diesem Nachfrageüberhang stehen hohe Mietpreissteigerungen gegenüber, was zu einem erhöhten Verdrängungsdruck – gerade in Ehrenfeld – führt. Von

² <http://www.koelner-immobilienboerse.de/Marktbericht-2013.htm>, Zugriff: 19.02.2017.

³ <http://www.die-keas.org/kdu>, Zugriff: 26.01.2017.

Verdrängungsprozessen besonders bedroht sind u.a. Familien, SGB-II-Bezieher*innen, ältere Menschen und Migrant*innen.

Im Stadtteil Ehrenfeld ist der Anteil der SGB-II-Bezieher*innen zwischen 2005 und 2015 um 4,63 Prozent zurückgegangen und befindet sich anders noch als 2005 unterhalb des städtischen Durchschnitts. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist im Stadtteil Ehrenfeld seit 2005 nahezu unverändert; während er 2005 noch über dem Kölner Durchschnitt lag, liegt er mittlerweile deutlich darunter. Ähnlich gelagert ist auch die Entwicklung des Anteils der Alleinerziehenden, der seit 2005 im Stadtteil Ehrenfeld überdurchschnittlich zurückgeht. Insbesondere Bedarfsgemeinschaften mit Kindern werden aus Ehrenfeld verdrängt. Der Anteil sank im Stadtteil zwischen 2005 und 2015 von 25 auf 18 Prozent, während er stadtweit mit knapp 21 Prozent nahezu konstant blieb, in Bocklemünd/Mengenich dagegen von 36 auf 44 Prozent anstieg. Auch der weit unterdurchschnittliche Anteil der über 65-jährigen ist im Stadtteil Ehrenfeld im Gegensatz zur gesamtstädtischen Entwicklung zwischen 2005 und 2015 nochmals zurückgegangen.⁴

Veränderung der Anteile zwischen 2005 und 2015					
	SGB II	Kinder in SGB II	Alleinerziehende	über 65 Jahre	Migrationshintergrund
Ehrenfeld	-4,63	-8,47	-3,78	-0,37	0,55
Neuehrenfeld	-2,82	-5,25	-3,67	-0,10	5,38
Bickendorf	-5,24	-5,91	1,46	0,78	6,33
Vogelsang	-1,64	-1,48	2,49	-0,67	8,02
Bocklemünd/Mengenich	2,59	5,96	2,34	-0,20	9,75
Ossendorf	-2,53	-2,37	-0,38	0,72	5,95
Stadtbezirk	-3,40	-4,61	-1,19	-0,08	4,48
Köln	-0,80	-0,82	-1,62	0,50	6,20

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Hg.): Kölner Stadtteillinformation, verschiedene Jahrgänge. Eigene Berechnung.

Menschen mit niedrigerem Einkommen werden durch steigende Mieten an den Stadtrand verdrängt. Dies wird auch dadurch ersichtlich, dass in Bocklemünd/Mengenich alle Indikatoren ein umgekehrtes Vorzeichen gegenüber den zuvor genannten Befunden aufweisen.⁵

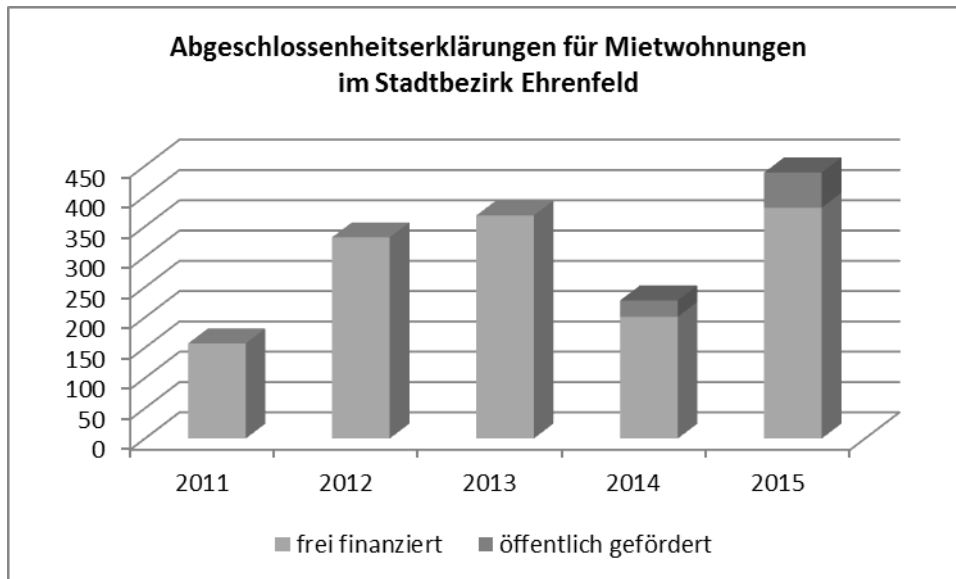
Gleichzeitig wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unvermindert vorangetrieben. Auch öffentlich geförderte Wohnungen sind davon betroffen. Die Abgeschlossenheitserklärungen – also die Voraussetzung, um Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln zu können – haben sich im Stadtbezirk seit 2011 fast verdreifacht. Ein nicht unbedeutender Anteil davon sind mittlerweile öffentlich geförderte Wohnungen.⁶ Diese Tatsachen sind umso problematischer, da weite Teile des Stadtbezirks stark angespannte Mietwohnungsmärkte aufweisen.⁷

⁴ Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Hg.): Kölner Stadtteillinformation, verschiedene Jahrgänge.

⁵ <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=585018&type=do&>, Zugriff: 20.02.2017.

⁶ Amt für Wohnungswesen (Hg.): Wohnen in Köln, verschiedene Jahrgänge.

⁷ <https://www.bfw-nrw.de/wp-content/uploads/sites/11/2016/06/marktbericht-2016.pdf>, S. 20, Zugriff: 01.04.2017.



Quelle: Amt für Wohnungswesen (Hg.): Wohnen in Köln, verschiedene Jahrgänge. Eigene Darstellung.

Diese Entwicklungen auch nur zur Kenntnis zu nehmen verweigert sich der Haus- und Grundbesitzerverein (HUG), indem er die Mietsteigerungen der letzten Jahre als vernachlässigbar verkündet.⁸ Dabei übersteigen die Mietsteigerungen die Tarifierhöhungen im Öffentlichen Dienst. Die Mietbelastung der Haushalte nimmt folglich weiter zu. Entlarvend ist zudem, dass der HUG seinen Mitgliedern empfiehlt, bestehende Mietverhältnisse zu kündigen, um eine angemessene wirtschaftliche Verwertung herbeizuführen.⁹ Die private Wohnungs- und Immobilienwirtschaft negiert ihre Mitverantwortung für den sozialen Zusammenhalt in einer lebenswerten Stadt und fordert stattdessen maximale Befreiheit für die Durchsetzung ihrer Profitinteressen!¹⁰

Wie weit der „Austausch statusniederer durch statushöhere Bevölkerungsgruppen“ bereits fortgeschritten ist, lässt sich zumeist erst nach Abschluss des Verdrängungsprozesses statistisch nachweisen.¹¹ Dagegen sind individuelle Wahrnehmungen der Anwohner*innen ein nicht zu unterschätzender Lackmustest.¹² Ambivalent müssen in diesem Zusammenhang auch Marketinginstrumente bewertet werden, die durch eine explizite Tourismusförderung dazu beitragen (können), die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen zu begünstigen, und den Verdrängungsdruck so weiter erhöhen.¹³ Dadurch werden Erfolge anderer städtischer Instrumente wie die Wohnraumschutzsatzung folglich konterkariert.¹⁴

Nicht alle diese Probleme können durch eine Soziale Erhaltungssatzung gelöst werden. Nur ein Mix der Instrumente kann die Wohnraumknappheit bekämpfen. Bestehende Werkzeuge wie die Wohnraumschutzsatzung sowie eine sozialgerechte Bodennutzung in Form eines Kooperativen

⁸ <http://www.koelner-hug.de/der-verein/aktuelles-service/aktuell/details/news/mietspiegel-2017-1/>, Zugriff: 26.02.2017.

⁹ <http://www.koelner-hug.de/der-verein/aktuelles-service/aktuell/details/news/hinderung-der-wirtschaftlichen-nutzung-kuendigung-des-wohnraummietverhaeltnisses/>, Zugriff: 26.02.2017.

¹⁰ <http://www.koelner-hug.de/der-verein/aktuelles-service/aktuell/details/news/problem-erkannt-loesung-verhindert/>, Zugriff: 04.03.2017.

¹¹

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/izR/2014/4/Inhalt/DL_Holm.pdf?_blob=publicationFile&v=2, S. 277, Zugriff: 28.02.2017.

¹² <http://www.ksta.de/koeln/ehrenfeld/koernerstrasse-in-ehrenfeld-hip-oder-nicht-hip--das-ist-nicht-die-frage-25535948>, Zugriff: 28.02.2017.

¹³ <http://www.ksta.de/koeln/ehrenfeld/bananen-kampagne-in-ehrenfeld-kreative-ideen-sollen-mehr-touristen-ins-veedel-locken-25570808>, Zugriff: 28.02.2017.

¹⁴ <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?kvonr=62621&voselect=16814>, Zugriff: 28.02.2017.

Baulandmodells, das seinen Namen auch verdient und endlich messbare Ergebnisse liefert, müssen konsequent angewandt werden. Zusätzlich bedarf es der Anwendung der Umwandlungsverordnung, die eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eindämmen hilft.

Zentrales Element muss aber eine aktive, sozial gerechte Liegenschaftspolitik sein. Dazu gehört ein allgemeines kommunales Vorkaufsrecht bei Grundstücksgeschäften, eine aktive Liegenschaftspolitik, die auf Verkäufe zugunsten einer Vergabe in Erbbaurecht verzichtet und somit die Steuerungselemente in den Händen behält, sowie eine Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und zur Deckung des Wohnungsbedarfs verschiedener Zielgruppen. In diesem Gesamtzusammenhang können Soziale Erhaltungssatzungen wichtige Bausteine sein, um Verdrängungsprozesse zu reduzieren.

In vielen Großstädten ist der Einsatz von sozialen Erhaltungssatzungen ein häufig angewandtes Standardwerkzeug; in Berlin, Frankfurt¹⁵, Hamburg¹⁶ oder in München. In der bayerischen Landeshauptstadt bereits seit 30 Jahren.¹⁷ Diese Städte haben durchweg positive Erfahrungen mit dem Instrument gemacht. So leben in den 21 Erhaltungssatzungsgebieten der bayerischen Hauptstadt mehr als 17 Prozent der Münchner*innen.

Auch in Köln muss der Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen als wichtiges Instrument zur Verhinderung von unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen und von Verdrängungsprozessen vermehrt zum Einsatz kommen; genauso wie es auch im Stadtentwicklungskonzept Wohnen vorgesehen ist.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt,

- (1) Die Ergebnisse der gemäß Ratsbeschluss vom 17.11.2016¹⁸ als Dauerbeobachtung durchzuführenden Voruntersuchung zur Identifizierung von Verdachts- bzw. Beobachtungsgebieten alljährlich der Bezirksvertretung Ehrenfeld auf Ebene der Stadtviertel – möglichst in Anlehnung an die Planungsraum-Steckbriefe in Berlin¹⁹ – vorzustellen
- (2) Die Voruntersuchung für den Stadtteil Ehrenfeld um die Ergebnisse der Umfrage „Leben in Köln“ ergänzt zeitnah zu überprüfen, inwieweit Befunde für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung vorliegen
- (3) Zu prüfen, ob eine Hinzunahme der Indikatoren Alleinerziehenden Haushalte sowie Menschen über 65 Jahren zur Messung des Verdrängungspotentials eine Anpassung der Hauptindikatoren oder auch veränderte Plausibilitätsergebnisse zur Folge hätte
- (4) Die benötigten Haushaltsmittel und Personalstellen für Prüfung, Umsetzung und Überwachung weiterer Milieuschutzsatzungsgebiete entsprechend bereitzustellen

¹⁵ http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/erhaltungssatzungen_5329.html?psid=2, Zugriff: 13.03.2017.

¹⁶ <http://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/downloads/>, Zugriff: 13.03.2017.

¹⁷ <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen.html>, Zugriff: 13.03.2017.

¹⁸ <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=588297&type=do&>, Zugriff: 04.03.2017.

¹⁹ http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/15-02-19_steckbriefe_plr_stadtplanungsausschuss.pdf, Zugriff: 13.03.2017.

Begründung:

Der Erlass sozialer Erhaltungssatzungen wird im Stadtentwicklungskonzept Wohnen als vereinzelt zu priorisierende Maßnahme genannt (Maßnahme S2).²⁰ Die Bezirksvertretungen sind für den Erlass Sozialer Erhaltungssatzungen anzuhören. Im Rahmen der Überarbeitung der Zuständigkeitsordnung, sollen Bezirksvertretungen zudem mehr Rechte bekommen. Schon deshalb ist es sinnvoll, die aufgrund der Dauerbeobachtung vorliegenden Daten, den Bezirksvertretungen regelmäßig zur Verfügung zu stellen.

Die so genannte „Ehrenfelder Mischung“ – die soziale Mischung, das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Kultur – macht die Vitalität und den Reiz von Ehrenfeld aus.²¹ Diese Mischung beizubehalten ist Auftrag und Verpflichtung auch für die Immobilienwirtschaft.²² Leider kommen gegenwärtig fast ausschließlich nur städtische, stadtnahe oder genossenschaftliche Immobilienunternehmen den Erfordernissen nach, indem sie auf ihren Flächen mindestens 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnraum schaffen.

Die Stadtverwaltung geht mittlerweile davon aus, dass ehemalige Sanierungsgebiete besonders von Verdrängungs- und Aufwertungsprozessen betroffen sein können.²³ Die Sanierungssatzung für Ehrenfeld wurde 2009 aufgehoben:

„Wesentliche Ziele der Sanierung Ehrenfeld-Ost waren die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum und Gebäuden, Schließung von Baulücken mit mietpreisgünstigem Wohnraum, Förderung der Mischnutzung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe, Gestaltung und Begrünung von Plätzen, Entsiegelung und Begrünung von Hofbereichen zur besseren Belichtung und Belüftung und zur Verbesserung des Kleinklimas.“²⁴

Diese Ziele ähneln denen für das Severinsviertel. Gleichzeitig wurde das Indikatorenset zur Identifizierung von Verdachtsgebieten erweitert.²⁵ Zudem fand im vergangenen Jahr die Umfrage „Leben in Köln“ statt. Ihre Ergebnisse sollen auch kleinräumig – auf der auch für die Soziale Erhaltungssatzung relevanten Ebene der Stadtviertel – vorliegen.²⁶ Dies ist auch dahingehend von besonderer Bedeutung, da die Umfrage sehr umfangreich war und auch verdrängungsrelevante Fragestellungen umfasst.²⁷ Ein Vergleich des Fragebogens für ein Hamburger Untersuchungsgebiet macht dies deutlich.²⁸ Beispielhaft sei hier auf den Fragenkomplex *Leben in Köln und im Stadtteil* hingewiesen, in dem auch Wanderungsgründe und –richtungen abgefragt werden.

Ein zeitnaher Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung – bei bestätigten Befunden im Rahmen der Dauerbeobachtung – würde sicherstellen, dass weitere Verdrängungsprozesse verlangsamt werden und auch Ergebnisse des Bürgerhaushalts (Rang 11) umgesetzt werden können.²⁹

Die Indikatoren zur Messung von Verdrängung ähneln sich in den meisten Städten. Dabei werden insbesondere Indikatoren zur Messung von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen gewählt. Von

²⁰ http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/stadtentwicklungskonzept_wohnen_2015.pdf, S. 50, Zugriff: 13.03.2017.

²¹ <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=476022&type=do&>, Zugriff: 22.02.2017.

²² http://blog.gueterbahnhof-ehrenfeld.de/index.php/64-september-2016/175-ehrenfeld-thema-auf-der-expo-real#disqus_thread, Zugriff: 28.02.2017.

²³ <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=597850&type=do&>, Zugriff: 28.02.2017.

²⁴ http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/ehrenfeld_ost_abschlussdoku.pdf, S. 5, Zugriff: 28.02.2017.

²⁵ <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=594184&type=do&>, Zugriff: 28.02.2017.

²⁶ <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/umfragen>, Zugriff: 01.03.2017.

²⁷ <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=573956&type=do&>, Zugriff: 01.03.2017.

²⁸

<http://www.hamburg.de/contentblob/4123666/083308ab4d335c4fdc3ccd333aac5937/data/repraesentativerhebung.pdf>, S. 85-94, Zugriff: 01.03.2017.

²⁹ <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=601337&type=do&>, Zugriff: 31.03.2017.

Verdrängung sind zumeist von Armut gefährdete Haushalte mit niedrigem Einkommen betroffen. Dazu gehören vor allem auch Alleinerziehende und nicht mehr erwerbstätige Menschen über 65 Jahren.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Berndt Petri
(Fraktionsvorsitzender)



Christoph Besser
(Bezirksvertreter)