

Erst arm, dann sexy – und jetzt unbezahlbar

Die Südstadt, Ehrenfeld, als nächstes Köln-Kalk: die Viertel werden schicker, der Wohnraum immer teurer – Gesucht werden Wege, Gentrifizierung zu stoppen

VON ALEXANDRA RINGENDAHL

Vor der Wohnungstür stehen wie anno dazumal die Kohlen im Metalleimer. In der gemütlichen Wohnküche der WG im dritten Stock brollt der Ofen. Timo Glatz (39) rührt in seinem Minztee. „Wir hier wollen dieses Haus der Spekulationsblase des aufgeheizten Immobilienmarktes entziehen. Wir wollen ein Zeichen setzen, dass auch Familien, Migranten und Studierende sich das Wohnen in der Innenstadt leisten können müssen“, sagt der Politikwissenschaftler.

Was fehlt, ist das entschlossener, schnellere Handeln

Sascha Gajewski, Mitgründer des Vereins „Stadttraum 5 und 4“

In dem Haus an der Ludolf-Camphausen-Straße 36 direkt am Bahnhof Köln-West wohnen 30 Menschen – Senioren, Studenten, Familien, Migranten und Flüchtlinge – in einer bunten Hausgemeinschaft zusammen. Es steht da wie ein trotziges Solitär und erinnert an ein Stück Berlin Prenzlauer Berg aus den 90ern. Das Haus in bester Innenstadtlage gehört der Stadt. Erste Hausbesetzer kamen in den 80ern, später erkämpften die Bewohner einen regulären Mietvertrag. Der Deal: Geringe Miete gegen einen Wohnraum, in den die Stadt allenfalls investierte, wenn es durchrechnet. Als die Bewohner vor zwei Jahren erfuhren, dass das Haus an einen Investor verkauft werden sollte, der Abriss und Neubau plante, war hier alles klar, „dass wir uns das nicht einfach gefallen lassen“.

„LC 36“ wie es die Bewohner nennen, ist ein Symbol geworden für den Kampf darum, wenn die Stadt gehört. Für den Kampf gegen Gentrifizierung, also die Verdrängung ärmerer durch reiche Mieter, und für bezahlbaren Wohnraum in den Städten.

Hartnäckig rangen die Bewohner darum, das Haus gemeinschaftlich von der Stadt zu kaufen, um es endlich energetisch sanieren zu können und Planungssicherheit zu schaffen. Jetzt sind sie nach langwierigen Verhandlungen kurz vor ihrem Ziel: Die Stadt hat ein Angebot gemacht, der Hausgemeinschaft die Immobilie im Rahmen eines Erbpachtvertrages zu überlassen. Die Bewohner könnten dann über einen Kredit endlich das Haus auf Vordermann bringen und hätten die Sicherheit, bleiben zu dürfen. Das bereits durchgerechnete Modell sieht vor, dass die Mieten der Bewoh-

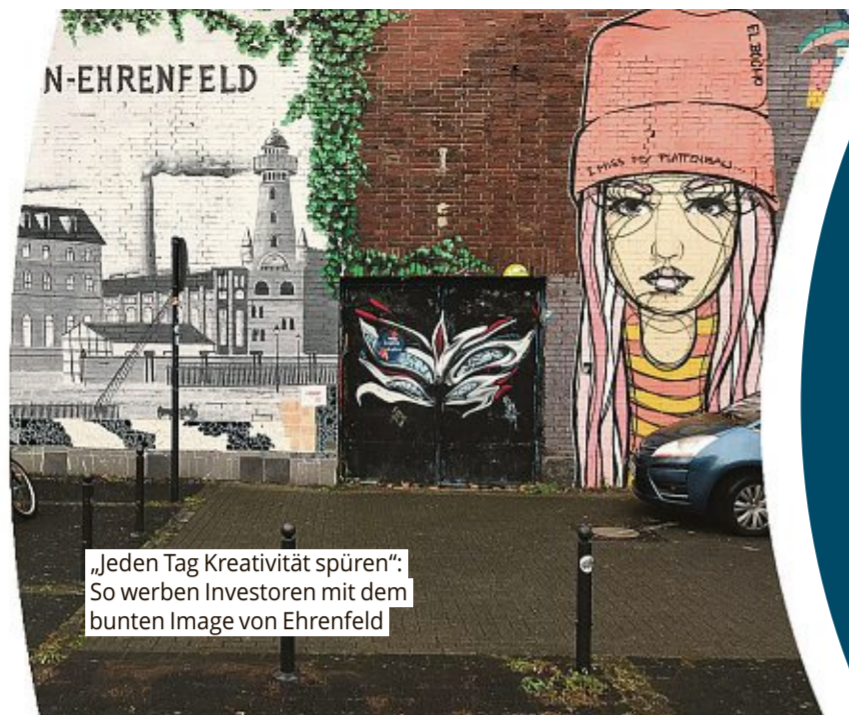
ner der monatlichen Tilgungsrate entsprechen. „Von den Kosten her würden wir immer noch unter dem Mietspiegel liegen und keiner müsste ausziehen“, erläutert Glatz. Die Verhandlungen sind in der Endphase.

Dass der Kampf nach so vielen Jahren ausgerechnet jetzt zu ende geht, ist vielleicht kein Zufall. „Köln macht sich auf den Weg. Das Ringen um am Gemeinwohl orientiertes Wohnen ist kein Hobby- oder Nischenthema mehr“, konstatiert Sascha Gajewski. Auch die Stadt habe die Dringlichkeit des Themas verstanden und öffne sich seit Neuestem zum Beispiel solchen Erbpachtmodellen. „Aber es dauert alles zu lange. Was fehlt, ist das entschlossener, schnellere Handeln.“

Daher suchen Bürger nach Wegen, wie man sich zur Wehr setzt und dafür sorgt, dass Wohnen nicht Gegenstand von Finanzspekulation und Gewinnmaximierung wird. Gajewski ist Berater in der Energiebranche und wehrt sich auf seine Weise: Gemeinsam mit 30 Mitstreitern hat er den Verein „Stadttraum 5 und 4“ gegründet. Ziel ist, aus der Stadtgesellschaft heraus die Gründung junger Genossenschaften voranzutreiben über die Rechtsform der Stiftung. Ganz konkret in Planung ist ein genossenschaftliches Projekt mit 50 bis 250 Wohneinheiten, für das der Verein jetzt Investierende oder Kalk.“ Gerade der genossenschaftliche Wohnungsbau gilt unter Stadtsoziologen als wirksames Mittel, den Gentrifizierungsprozess aufzuhalten. In Köln macht er aber nur einen Anteil von nicht einmal zehn Prozent des Mietwohnungsbestandes aus.

„Die Zeit ist reif“, meint Marie (34), die auch in der WG von LC36 lebt. Reif für Erfolgsgeschichten im Widerstand gegen Gentrifizierung. Bevor Marie hier eingezogen ist, hat sie ihre Haus-WG im direkt angrenzenden Ehrenfeld wegen Eigenbedarfskündigung verloren. Was ihr passierte, ist der Klassiker: „Der Besitzer wollte sanieren und in Eigentumswohnungen umwandeln. Da habe ich gemerkt, wie schnell das gehen kann.“

Erst arm, dann sexy, dann teuer. Das ist der Weg, auf dem sich



„Jeden Tag Kreativität spüren“: So werben Investoren mit dem bunten Image von Ehrenfeld



Besonders die alternative Kulturszene und die Musikclubs sind in Ehrenfeld von Verdrängung bedroht oder mussten teilweise schon abwandern. Mit Demonstrationen durch den Stadtteil protestieren Kulturschaffende dagegen, dass der Stadtteil einen Teil seiner Seele verliert.



Ruth Spätling (r) und ihre Mitbewohnerin Marika Flömer vor dem Mietersyndikat in der Ehrenfelder Lessingstraße beobachten, dass sich der Stadtteil stark verändert.



Die Mitglieder des Mietersyndikats in der Neuerburgstraße in Kalk veranstalten Infoabende zum Syndikatsmodell in ihrem Wohnzimmer.

zum Beispiel Ehrenfeld gerade befindet. Dabei führt der Blick nach Berlin vor Augen, was es in Köln zu verhindern gilt: Nach Berechnungen der internationalen Immobilienberatungsfirma JLL sind die Mieten in der Hauptstadt seit 2004 um 80 Pro-

zent gestiegen, die Kaufpreise sogar um 129 Prozent. Eine Analyse des Berliner Senats ergab, dass mittlerweile zwei Drittel aller Immobilien in Berlin an ausländische Investoren verkauft werden. Und die Stadt Berlin greift inzwischen zu radikalen



Wohnen ist in den deutschen Großstädten die soziale Frage des 21. Jahrhunderts geworden.

Mitteln: Mit einem Mietendeckel wurden die Mieten für die vor 2014 fertig gestellten Wohnungen für fünf Jahre eingefroren sowie Obergrenzen für Neuvermietung und Bestandsmieten eingeführt. Im von Gentrifizierung besonders betroffenen Stadtbezirken wie Kreuzberg und Friedrichshain kaufte die Stadt über das seit 2015 im Milieuschutzgesetz verankerte Vorkaufsrecht 1780 Wohnungen zurück, um sie dem Markt zu entziehen und so der Gentrifizierung entgegenzuwirken.

Der Gentrifizierungsprozess läuft in vier Phasen ab, die sich über einen Zeitraum von etwa 20 Jahren erstrecken (siehe Grafik). In ehemals gemischten Stadtteilen wie der Südstadt oder Sülz ist dieser Prozess längst abgeschlossen: Die Mieten sind flächendeckend sehr hoch und die Bevölkerung besteht in weiten Teilen aus gehobener Mittelschicht.

Köln Sozialologen Jürgen Friedrichs zusammen den Kölner Wohnungsmarkt in den Blick genommen hat. „Dass die Situation sich so verschärft hat, ist mehreren Faktoren geschuldet: Köln ist Zugzugsgebiet, wodurch Angebot und Nachfrage immer weiter auseinanderklaffen. Gleichzeitig hinkt die Stadt beim sozialen Wohnungsbau stark hinterher. Und das vor dem Hintergrund, dass sich die Zahl der Sozialwohnungen in Köln in den vergangenen 15 Jahren halbiert hat und nur noch sieben Prozent Anteil am Markt – in einer Stadt, in der die Hälfte aller Bürger Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Bis 2030 wird die Hälfte aller Kölner Sozialwohnungen aus der Preisbindung herausfallen. Dann sind die Vermieter nicht mehr an die festen, niedrigen Mietpreise gebunden.“

Parallel dazu investieren in Niedrigzinszeiten Wohlhabende und Investoren in „Betongold“ – zusätzlich motiviert durch die steuerliche Förderung für Luxusanierungen und energetische Sanierung. Wenn Quartiere angesagt sind, kaufen Entwickler Häuser auf und bringen zu-

sätzlichen Druck auf den Markt. Sie nutzen die Möglichkeit, durch Sanierungen die Mieten hochzutreiben oder aus Mietwohnungen Eigentumswohnungen zu machen.

In Ehrenfeld ist beides spürbar: Der Druck auf dem Immobilienmarkt und der Kampfgeist der Bewohner, sich zu wehren. „Die Leute merken, dass ihr Stadtteil am Scheideweg steht, und keiner will das“, sagt Gajewski. Noch ist das Veedel bunt: Alte Menschen mischen sich mit Migranten und Familien, Kreative mit Studenten. Es gibt viele Initiativen und funktionierende Straßengemeinschaften. Aber Investoren haben längst den Verdrängungsprozess in Gang gesetzt. Clubs wie das Underground und andere Einrichtungen der Subkultur, die Ehrenfeld zu dem gemacht haben, was es ist, mussten bereits weichen. 26,50 Euro kostete kürzlich der Quadratmeter kalt in einem neu gebauten Apartmenthaus in Ehrenfeld an der Overbeckstraße. Auf Immobilienportalen wird aktuell eine Eigentumswohnung in der Röntgenstraße für 9000 Euro pro Quadratmeter angeboten. Selbst im angrenzenden Bickendorf – vormals

keine Luxusanierungen sind. Ein Instrument, das in Städten wie Hamburg und München an vielen Stellen angewandt wird. Allein in Berlin gibt es inzwischen 58 solcher Satzungen. Teilweise in Kombination mit einem Vorkaufsrecht der Stadt, wenn in dem Satzungsgebiet Immobilien verkauft werden.

In Köln arbeitete die Stadtverwaltung fünf Jahre an einer Milieuschutzsatzung für das Severinsviertel, die als Muster für andere Viertel dienen soll. Im vergangenen Monat wurde in der Bezirksvertretung die erste Abstimmungshürde genommen – gegen den Protest zahlreicher Hausbesitzer.

Bauderzenter Markus Greitemann betont, „dass auch in Köln das Vorkaufsrecht eines von mehreren Instrumenten sein kann, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.“ Außerdem setzt er auf das kooperative Bauallmodell, das Bauherren jetzt in Köln bei Projekten ab 25 Wohnungen auf Auflage macht, 30 Prozent der Wohnungen in gefördertem Wohnungsbau zu realisieren. Zudem will die Stadt bei Grundstücksverkäufen künftig verstärkt auf das Erbpachtmodell setzen, um diese der Boden Spekulation zu entziehen. So können städtische Grundstücke einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden, ohne sie zu verkaufen.

Um sich gegen Gentrifizierung zu wehren, müssen Nachbarschaften sich solidarisieren und Räume für die Begegnung schaffen, fordert der Kölner Soziologe Davide Brocchi. Sie sollten in Eigenregie rausfinden, wer die Besitzer der Häuser sind und ihre eigene Straße kartieren.

„Eigentlich müsste jetzt ganz schnell etwas passieren“, konstatiert Gajewski. Eine Milieuschutzsatzung würde die Reste von Ehrenfelds Buntheit retten. Oder zumindest den Prozess verlangsamen. Am besten in Kombination mit einem Vorkaufsrecht der Stadt. Mit solchen Milieuschutzsätzen kann in bestimmten Gebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verboten werden. Modernisierungen werden dann nur genehmigt, wenn sie

keine Luxusanierungen sind. Ein Instrument, das in Städten wie Hamburg und München an vielen Stellen angewandt wird. Allein in Berlin gibt es inzwischen 58 solcher Satzungen. Teilweise in Kombination mit einem Vorkaufsrecht der Stadt, wenn in dem Satzungsgebiet Immobilien verkauft werden.

Um sich gegen Gentrifizierung zu wehren, müssen Nachbarschaften sich solidarisieren und Räume für die Begegnung schaffen, fordert der Kölner Soziologe Davide Brocchi. Sie sollten in Eigenregie rausfinden, wer die Besitzer der Häuser sind und ihre eigene Straße kartieren.

Um sich gegen Gentrifizierung zu wehren, müssen Nachbarschaften sich solidarisieren und Räume für die Begegnung schaffen, fordert der Kölner Soziologe Davide Brocchi. Sie sollten in Eigenregie rausfinden, wer die Besitzer der Häuser sind und ihre eigene Straße kartieren.

Um sich gegen Gentrifizierung zu wehren, müssen Nachbarschaften sich solidarisieren und Räume für die Begegnung schaffen, fordert der Kölner Soziologe Davide Brocchi. Sie sollten in Eigenregie rausfinden, wer die Besitzer der Häuser sind und ihre eigene Straße kartieren.



Selbst im an Ehrenfeld angrenzenden Bickendorf werden für Neubauten inzwischen sehr hohe Mieten verlangt.



Um sich gegen Gentrifizierung zu wehren, müssen Nachbarschaften sich solidarisieren und Räume für die Begegnung schaffen, fordert der Kölner Soziologe Davide Brocchi. Sie sollten in Eigenregie rausfinden, wer die Besitzer der Häuser sind und ihre eigene Straße kartieren.

und damit die drohende Ansiedlung hochpreisiger Apartmenthäuser verhindert. Als nächstes soll mit einer Petition der Jazzclub „Barinton“ an der Lichtstraße, dem die Schließung droht, gerettet werden.

Wichtig sei aber auch, dass die Bewohner auch im Kleinen kooperieren und Nachbarschaftsallianzen bilden, erläutert Brocchi. „Wenn das Quartier zur Wohngemeinschaft wird, können Menschen besser vor Verdrängung geschützt werden. Gerade ältere Alleinlebende sind oft schutzlos, wenn sie die Eigenbedarfskündigung bekommen oder die Miete stark ansteigt. „Wenn aktive Nachbarschaften das mitbekommen und Unterschriften sammeln, sieht das gleich anders aus.“

Es sei wichtig, die Anonymität der Straße aufzuheben und Formen von selbst verwalteten Gemeinschaftsräumen für Begegnungen zu schaffen. So sei das Erfolgsmodell der weit über Ehrenfeld hinaus bekannten Körnerstraße ohne das Atelier Colonia als Treffpunkt der Nachbarschaft nicht denkbar. Brocchi schlägt zu dem vor, dass die Nachbarschaften ihr Quartier nach Eigentumsverhältnissen kartieren. Nur mit dieser Art Selbstermächtigung der Mieter könne man rausfinden, wer Eigentümer welcher Häuser ist, wer in der Stadt investiert und was verkauft wird. „Dann kann auch die Stadt auf potenzielle Vorkaufsrechte hinweisen.“ Brocchi kann sich vorstellen, dass so etwas in Ehrenfeld funktionieren könnte.

Ob das alles die Gentrifizierung aufhält, ist fraglich. Allerdings hofft Gajewski, dass es ein Lernfeld ist für Kalk. Der Stadtteil ist so etwas wie ein Hoffnungsträger, weil hier der Prozess noch am Anfang steht und aus Fehlern der Vergangenheit gelernt werden kann. „Kalk könnte der erste Stadtteil Deutschlands werden, in dem Gentrifizierung stattfindet, ohne dabei zu überdrehen“, prophezeite der Soziologe Friedrichs einmal in der FAZ. In dem multikulturellen Stadtteil haben 60 Prozent der Menschen Migrationshintergrund, ein Viertel bezieht Hartz IV.

Die Zahl an schicken, renovierbaren Altbauten ist begrenzt. Die Pioniere in Gestalt von Studenten und Kreativen sind längst da, was sich nicht nur an gastronomischen Angeboten wie dem angesagten veganen Restaurant „Trash Chic“ mit seinem Soya-Gyros ablesen lässt. Durch das Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt Kalk“ und das Neubaugebiet auf dem ehemaligen Gelände der Chemiefabrik Kalk wurde der Stadtteil auch für junge Familien interessant. Wohnprojekte wie „Futur3“ der GAG etablieren neue Formen gemeinwohlorientierten Wohnens. „Bis jetzt sind keine negativen verdrängenden Effekte messbar“, sagt Dezerenter Greitemann. Die Stadt beobachtet im Gegenteil eine Revitalisierung des einst vernachlässigten Stadtteils.

Kalk soll ein sozial durchmischtes Viertel werden, in dem sich auch die weniger Betuchten bezahlbaren Wohnraum leisten können. Aber die Mieten gingen auch in Kalk schon nach oben, sagt Gajewski. Jetzt komme es darauf an, dass die Stadt schnell ist. „Milieuschutz und Vorkaufsrecht müssen rasch greifen.“

Kalk soll ein sozial durchmischtes Viertel werden, in dem sich auch die weniger Betuchten bezahlbaren Wohnraum leisten können. Aber die Mieten gingen auch in Kalk schon nach oben, sagt Gajewski. Jetzt komme es darauf an, dass die Stadt schnell ist. „Milieuschutz und Vorkaufsrecht müssen rasch greifen.“



Die Bewohner der Ludolf-Camphausen-Straße haben erfolgreich gegen ihre Verdrängung gekämpft.

Foto: Gajewski, Wörning