Wer hier wohnt, kann bleiben!

Die Anwendung der Sozialen Erhaltungssatzung in Köln

DIE LINKE.
Fraktion im Rat der Stadt Köln

Vorbemerkung

In zahlreichen Kölner Wohnquartieren sind Mieter*innen von Verdrängung bedroht. Die Fraktion DIE LINKE im Kölner Rat will diese Verdrängung verhindern. Unser Motto: **„Wer hier wohnt, kann bleiben!“**

Dies wollen wir unter anderem dadurch erreichen, dass langfristig 25% der Kölner*innen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung wohnen.

Dieses Instrument wird in Köln jedoch nur zögerlich angewandt. Dabei gibt es seit 2014 einen Ratsauftrag an die Stadtverwaltung, Soziale Erhaltungssatzungen vermehrt zu nutzen.

Mit dieser Broschüre wollen wir über die Soziale Erhaltungssatzung und ihre Anwendung in Köln informieren. Und wir wollen dafür werben, dass in Köln mehr unternommen wird, Mieter*innen vor Verdrängung zu schützen.

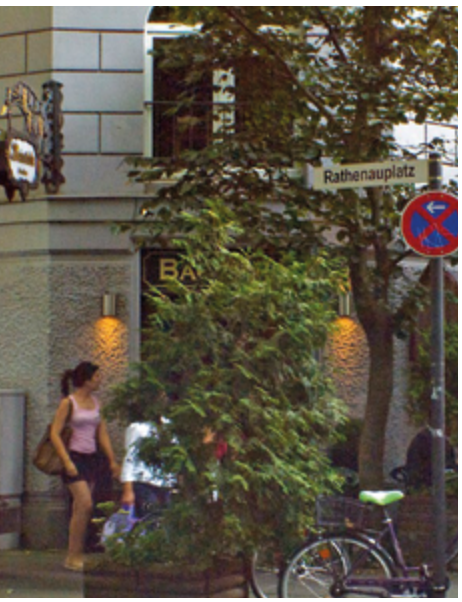
Inhalt

Vorbemerkung	2
1. Aus für die Soziale Erhaltungssatzung am Rathenauplatz	4
Infokasten 1: Was ist eine Soziale Erhaltungssatzung	5
2. Stegerwaldsiedlung: Die erste Soziale Erhaltungssatzung in Köln	6
Infokasten 2: Soziale Erhaltungssatzung in Köln. Zeitstrahl	7
3. Auftrag, das Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt zu nutzen	8
4. Sozialer Erhaltungssatzung im Severinsviertel	9
5. Soziale Erhaltungssatzungen in Mülheim	9
6. Zügig weitere Soziale Erhaltungssatzungen ausweisen!	10
7. Mehrheitsbündnis im Rat begrenzt willkürlich die Zahl sozialer Erhaltungssatzungen	10
Infokasten 3: Bestehende Initiativen	11
8. Maßnahmen zur Ausweisung weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen und zur Verstetigung der bestehenden Sozialen Erhaltungssatzungen in Köln (Stellungnahme des Vernetzungstreffen Kölner Initiativen und Vereine)	12

1. Aus für die Soziale Erhaltungssatzung am Rathenauplatz

Am Rathenauplatz wird es nun doch keine Soziale Erhaltungssatzung geben. Damit ist der Versuch, die Bewohner*innen dieses Wohngebietes vor Verdrängung zu schützen, fürs Erste gescheitert.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Kölner Rates hat auf seiner Sitzung am 1. Juni 2023 seinen Beschluss vom 2. Dezember 2021 über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet Neustadt Süd-West (Rathenauplatz) aufgehoben. Der Beschluss erfolgte gegen die Stimmen der SPD-Fraktion und der Fraktion DIE LINKE. Die Mehrheit des Stadtentwicklungsausschusses folgte damit der Argumentation der Stadtverwaltung. Diese hatte dargelegt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung nicht rechtssicher zu begründen sind.



Zur Prüfung, ob eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in diesem Gebiet zu erwarten ist, hatte die Stadt ein Gutachten[1] in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurden anhand von drei Kriterien die Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung untersucht:

Aufwertungspotenzial:
Hier wird untersucht, ob bzw. in welchem Umfang die Aufwertung des Gebäudebestands in einem Gebiet aufgrund der baulichen Ausgangssituation möglich bzw. wahrscheinlich ist.

Verdrängungspotenzial:
Hier wird der Bevölkerungsanteil im Untersuchungsgebiet ermittelt, für den in Folge modernisierungsbedingter Mietsteigerungen oder anderer Maßnahmen Wohnraum nicht mehr im bisherigen Umfang zur Verfügung stehen würde.

Verdrängungsdruck:
Hier wird Investitionsbereitschaft und Nachfragesituation der Wohnungsmarktakteure im Untersuchungsgebiet analysiert.

Im Ergebnis hat der Gutachter für das Gebiet festgestellt:

> *Für das Untersuchungsgebiet in Gänze wie auch für alle Teilgebiete lässt sich ein **Aufwertungspotenzial** hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäudequalitäten feststellen.*
>
> *Für das Untersuchungsgebiet in Gänze wie auch für alle Teilgebiete, konnte trotz der vergleichsweise hohen Einkommen, das Vorliegen eines **Verdrängungspotenzials** ermittelt werden. Dies betrifft besonders verdrängungssensible Gruppen (insbesondere Arbeitslosengeld II-Bezieherinnen und -Bezieher). Diese sind allerdings im Vergleich zu Köln insgesamt im Untersuchungsgebiet anteilsmäßig unterdurchschnittlich vertreten.*
>
> *In der Gesamtschau lässt sich weder für das Untersuchungsgebiet in Gänze noch für einzelne Teilgebiete 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 beispielsweise nicht über höhere, sondern sogar tendenziell über leicht geringere Einkommen.*

Obwohl damit bestätigt wurde, dass zwei der drei Kriterien erfüllt sind, empfahl die Stadtverwaltung, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben. Sie argumentierte, dass alle drei Kriterien erfüllt sein müssten, um von einer Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausgehen zu können.

Bemerkenswert ist die Erkenntnis des Gutachtens, dass die teils umfangreichen Aufwertungen im Wohnungsbestand mehrheitlich länger zurückliegen. Die Modernisierung der Wohnungen und die maßgebliche Bestandsaufwertung im Gebiet hat vor rund 10 Jahren stattgefunden. Dies hat auch zu einer teilweisen Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung geführt.

Anders gesagt: Die Entscheidung, am Rathenauplatz eine Soziale Erhaltungssatzung aufzustellen, wurde 10 Jahre zu spät getroffen. Dieser Fehler sollte sich in anderen Gebieten nicht wiederholen.

1 ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH: 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, Hamburg, 2023.

Was ist eine Soziale Erhaltungssatzung?

Die Soziale Erhaltungssatzung ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts. Es findet sich im Baugesetzbuch, hier konkret in **§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)**.

Die Gemeinde kann demnach in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die Genehmigung ist zu erteilen,
- wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist;
- wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient;
- wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient.

Was kann eine Soziale Erhaltungssatzung leisten?

- Eine Soziale Erhaltungssatzung kann dazu beitragen, eine Aufwertung der Wohnungen durch (Luxus-) Modernisierungen zu verhindern.

- Was sie nicht kann: Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen verhindern. Das kann nur auf anderen Wegen (Mietrecht) verhindert werden.

Umwandlungsverordnung

Im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung galt in NRW bis März 2020 eine Umwandlungsverordnung. Dadurch wurde die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eingeschränkt. Erst in Kombination mit dieser Einschränkung entfalten Soziale Erhaltungssatzungen ihre volle Wirkung – so auch die Einschätzung der Kölner Stadtverwaltung. Die CDU-FDP-Landesregierung hat es jedoch bewusst unterlassen, die bis März 2020 befristet geltende Umwandlungsverordnung zu verlängern. Damit fehlt nun dieses wichtige Instrument.

Vorkaufsrecht

Unter bestimmten Voraussetzungen steht den Kommunen im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung ein Vorkaufsrecht zu. Um den Kauf des Grundstücks durch die Kommune abzuwenden, können die Käufer*innen sich verpflichten, die Umwandlung in Eigentumswohnungen und unangemessene Modernisierungsmaßnahmen zu unterlassen. Scheitern die Verhandlungen zwischen Kommune und Käufer*innen, kommt die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Kommune in Betracht.

Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09. November 2021 wurde die Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch erheblich eingeschränkt. Damit die Kommunen das Vorkaufsrecht wieder sinnvoll ausüben können, ist eine Änderung des Baugesetzbuches dringend erforderlich.

2. Stegerwaldsiedlung: Die erste Soziale Erhaltungssatzung in Köln

Eine erste Soziale Erhaltungssatzung wurde in Köln vom Rat am 30. Mai 1996 für Teile der Stegerwaldsiedlung in Mülheim beschlossen. Diese Teile der Stegerwaldsiedlung bestehen aus vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise, die hauptsächlich in den Jahren 1951 bis 1957 von der Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH (DEWOG) errichtet worden sind.

Anlass für diesen Beschluss war die damals vorgesehene Umnutzung des industriell genutzten Umfeldes (KHD). Der Kölner Stadt-Anzeiger berichtete am 6. Juni 1996:

> *„Gefahr droht den Bewohnern vor allem durch ehrgeizige Projekte der Stadt, wie dem geplanten Bürostandort ‚Euroforum' zwischen Messe und Mülheimer Hafen. Sollte das neue Wirtschaftszentrum gebaut werden, könnten die Mieten steigen und die Mieter aus ihren Wohnungen verdrängt werden."*

Es kam dann damals nicht zu der Umnutzung. Und nach Beobachtung der Stadtverwaltung ergab sich in der Stegerwaldsiedlung auch aus anderen Gründen kein Verdrängungsdruck. Erwähnt werden lediglich Modernisierungsmaßnahmen der DEWOG, die von der Stadtverwaltung genehmigt und durchgeführt worden sind.

Das Eingeständnis

> *„Detaillierte Informationen über die baulichen Veränderungen im Gebiet liegen der Stadtverwaltung ebenso wie eine Evaluierung der sozialen Erhaltungssatzung nicht vor."*

deutet an, wie wenig aufmerksam die Soziale Erhaltungssatzung von der Stadtverwaltung bislang verfolgt wurde.

Kritisch fällt die Bewertung der Erfahrungen mit der Sozialen Erhaltungssatzung in der Stegerwaldsiedlung durch die Initiative „Severinsviertel erhalten" aus. Sie weist auf Proteste gegen Mieterhöhungen hin. Die DEWOG nutzte Fördermillionen der EU, um unter der Überschrift „Smart City" Gebäude energetisch umfassend zu modernisieren und viel digitale Technik einzubauen; zudem wurden die Dachgeschosse ausgebaut. Damit begründete die GEWOG teils kräftige Mieterhöhungen, die aufgrund der Proteste und nach Intervention der Stadt etwas abgemildert wurden.

Im August 2022 teilte die Stadtverwaltung überraschend mit, dass sie ein externes Büro mit der Evaluation der Sozialen Erhaltungssatzung Stegerwaldsiedlung beauftragt hat. Das zu erstellende Gutachten soll Aufschluss darüber geben, ob die Anwendungsvoraussetzungen weiterhin bestehen oder die Satzung aufgehoben werden kann.

Soziale Erhaltungs-satzung in Köln

Zeitstrahl

30. Mai 1996
Rat der Stadt Köln beschließt die Soziale Erhaltungssatzung für die Stegerwaldsiedlung in Mülheim.

11. Feb. 2014
Im Rahmen der Beschlussfassung zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beauftragt der Rat der Stadt Köln die Stadtverwaltung damit, das Instrument „Soziale Erhaltungssatzung“ vermehrt zu nutzen und dem Rat Beschlussvorlagen für ausgewählte Gebiete vorzulegen, in denen die Anwendung des Instrumentes geboten ist.

12. Dez. 2019
Rat der Stadt Köln beschließt die Soziale Erhaltungssatzung für das Severins-viertel in der Kölner Innenstadt.

08. März 2021
Grüne, CDU und volt unterzeichnen Bündnisvereinbarung.

02. Dez. 2021
Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln beschließt die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet Neustadt Süd-West in der Kölner Innenstadt.

03. Feb. 2022
Rat der Stadt Köln beschließt die Soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet Mülheim Süd-West.

07. April 2022
Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln beschließt die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet Ehrenfeld Ost.

01. Juni 2023
Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln beschließt den Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet Neustadt Süd-West in der Kölner Innenstadt aufzuheben.

3. Auftrag, das Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt zu nutzen

Mit dem Beschluss des Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) durch den Rat der Stadt Köln am 11. Februar 2014 wurde die Stadtverwaltung unter anderem beauftragt,

- das Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt zu nutzen,
- eine gesamtstädtische Untersuchung zur Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf durchzuführen,
- dem Rat Beschlussvorlagen zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen für ausgewählte Gebiete vorzulegen.

Bei der Umsetzung dieses – innerhalb des StEK Wohnen sogar priorisierten – Auftrags zeigte die Stadtverwaltung in den folgenden Jahren wenig Elan.

Sie brauchte mehr als fünf Jahre, um diesen Auftrag wenigstens in einem Fall umzusetzen: Im Dezember 2019 wurde die Soziale Erhaltungssatzung für das Severinsviertel beschlossen. Nochmals gut zwei Jahre später folgte dann die Soziale Erhaltungsatzung in Teilen von Mülheim. Die im Februar 2014 beschlossene vermehrte Nutzung des Instruments hat also mehr als neun Jahre später zur Ausweisung von zwei (!) weiteren Satzungsgebieten geführt. Ein auch für Kölner Verhältnisse bemerkenswertes Beispiel, wie die Stadtverwaltung mit Aufträgen des Rates umgeht.

Die Stadtverwaltung arbeitet aber nicht nur zu zögerlich, sondern auch in hohem Maße intransparent:

Über Jahre hinweg vertröstete sie die Politik mit immer neuen Ankündigungen, die Ergebnisse der gesamtstädtischen Untersuchung vorzustellen. Durch hartnäckiges Nachfragen der **Fraktion DIE LINKE** im Rat wurde dann im April 2022 der Vorhang wenigstens ein klein wenig gehoben.

Über die bekannten Gebiete Neustadt Süd-West und Ehrenfeld Ost hinaus hatte die Stadtverwaltung bei ihrer Voruntersuchung auch folgende Gebiete für eine weitere Beobachtung identifiziert:

- Agnesviertel (westlicher Teil),
- Belgisches Viertel,
- Südstadt,
- Sülz und
- Klettenberg.

Für keines dieser Gebiete wurde jedoch ein sofortiger Handlungsbedarf gesehen.

Im August 2018 kündigte die Stadtverwaltung an, die gesamtstädtische Untersuchung regelmäßig durchzuführen und dem Stadtentwicklungsausschuss die Ergebnisse jährlich vorzustellen. Im März 2022 teilte die Stadtverwaltung mit, sie arbeite an einem Beobachtungssystem mit der Möglichkeit einer öffentlich zugänglichen Darstellung. Beide Ankündigungen harren bis heute der Umsetzung. Und die Mehrheit des Rates nimmt dies hin.

4. Soziale Erhaltungssatzung im Severinsviertel

Um Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer zu gestalten und die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen, hat der Rat am 12. Dezember 2019 die Soziale Erhaltungssatzung für das Severinsviertel beschlossen.

Von Beginn an kritisierte die Initiative „Severinsviertel erhalten“ die zu geringe Bekanntheit der Satzung und forderte von der Stadt eine offene und transparente Informationspolitik, mehr intensiv beworbene Informationsveranstaltungen und Info-Stände.

Zur Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel liegen mittlerweile drei Sachstands- und Erfahrungsberichte vor. Demnach sind in der Zeit vom 1. Februar 2020 bis 31. Januar 2023 beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik 53 Anträge auf bauliche oder Nutzungsänderungen eingegangen, von denen 16 abgelehnt wurden. Zuletzt gingen bei der Stadtverwaltung vermehrt Anfragen von Grundstückseigentümern*innen zu beabsichtigten baulichen oder Nutzungsänderungen sowie Grundstücksverkäufen und den damit verbundenen Rechtsfolgen der Sozialen Erhaltungssatzung ein. Ebenso erfolgten zunehmend Hinweise aus der Bevölkerung zu bereits in der Umsetzung befindlichen baulichen Änderungen. Die Stadtverwaltung deutet diese als Hinweis, dass die Soziale Erhaltungssatzung inzwischen bekannter geworden ist.

Eine Anlaufstelle z.B. zur Meldung von Verdachtsfällen oder Verstößen im Satzungsgebiet gibt es bis heute nicht, obwohl die Stadtverwaltung im März 2022 über diesbezügliche Abstimmungsgespräche mit dem Mieterverein berichtet hatte.

5. Soziale Erhaltungssatzung in Mülheim

Für Mülheim Süd-West beschlossen …

Für das Gebiet Mülheim Süd-West hat der Rat am 3. Februar 2022 eine Soziale Erhaltungssatzung beschlossen. Es liegt ein erster Sachstands- und Erfahrungsbericht zur Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung vor.

Im Berichtszeitraum 24. März 2022 bis 31. März 2023 sind 20 Anträge auf bauliche oder Nutzungsänderungen eingegangen. Nur ein Antrag wurde abgelehnt.

Für Mülheim-Nord und Keupstraße jedoch abgelehnt

Ein Bürgerantrag der Nachbarschaft Mülheim Nord, für das Gebiet Köln-Mülheim Nord und Keupstraße eine Soziale Erhaltungssatzung zu erlassen, wurde von der Bezirksvertretung Mülheim am 14. Juni 2021 mehrheitlich gegen die Stimmen der Grünen und der LINKEN abgelehnt. Die Mehrheit der Bezirksvertretung Mülheim sah einen Aufstellungsbeschluss als nicht geboten an. Dabei ist es offensichtlich, dass sich mit jedem neuen Arbeitsplatz auf dem ehemaligen Güterbahnhof (ID Cologne) der Druck auf die angrenzenden Wohnquartiere erhöhen wird. Zumal sich die gründerzeitliche Bebauung entlang der Berliner Straße für Modernisierungen und Umwandlung in Eigentumswohnungen geradezu anbietet. Den jetzigen Bewohner*innen drohen also Mieterhöhungen und Verdrängung.

6. Zügig weitere Soziale Erhaltungssatzungen ausweisen!

In zahlreichen Wohnquartieren droht Mieter*innen die Verdrängung. Die Fraktion DIE LINKE strebt daher an, dass langfristig 25% der Kölner*innen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung wohnen.

Die von der Stadtverwaltung verworfenen Satzungen für Teile des Agnesviertel, das Belgische Viertel, die Südstadt, Sülz und Klettenberg sind daher nochmals zu prüfen.

Darüber hinaus auch alle weiteren von der Bezirksvertretung Innenstadt im Juni 2021 beschlossenen Gebiete: Deutz, Eigelstein, Georgsviertel, Gereonsviertel (ohne Gerling-Quartier), Griechenmarktviertel, Pantaleonsviertel.

Aufgrund der Entwicklung der Parkstadt Süd wäre der proaktive Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung auch in Raderberg und Bayenthal plausibel.

Prüfen könnte man auch die Situation in Kalk und Humboldt-Gremberg rund um die Trimbornstraße.

Und natürlich stehen wir weiterhin hinter dem Antrag der Nachbarschaft Mülheim Nord, für das Gebiet Köln-Mülheim Nord und Keupstraße eine Soziale Erhaltungssatzung zu erlassen.

7. Mehrheitsbündnis im Rat begrenzt willkürlich die Zahl sozialer Erhaltungssatzungen

In ihrer 2021 abgeschlossene Bündnisvereinbarung haben Grünen, CDU und volt zur Sozialen Erhaltungssatzung festgelegt:

> *Wir werden die sozialen Erhaltungssatzungen auf **weitere vier Quartiere** ausweiten. Grundlage dazu bilden weiterhin sozialräumliche Untersuchungen für jedes neue Gebiet sowie die Berichte der Stadtverwaltung.*
>
> *Bis 2024 werden die Satzungen in der Umsetzung weiter evaluiert und die Ergebnisse in den Gremien des Rates und in einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert und diskutiert. Bei Bedarf werden personelle Kapazitäten ausgeweitet.*

Ein typischer politischer Kompromiss jenseits sachlicher Erwägungen.

Zu diesem Zeitpunkt gab es Soziale Erhaltungssatzungen in der Stegerwaldsiedlung und im Severinsviertel. Danach wurde die Soziale Erhaltungssatzungen in Mülheim Süd-West beschlossen. Die Aufstellung wurde für Ehrenfeld Ost und Neustadt Süd-West beschlossen. Der Beschluss für Neustadt Süd-West ist inzwischen aber wieder aufgehoben.

Nimmt das Bündnis seine Vereinbarung ernst, müssten in dieser Wahlperiode des Rates also noch zwei weitere Aufstellungsbeschlüsse gefasst werden. Entsprechende Bestrebungen sind aber nicht bekannt.

Unklar ist, welche Konsequenzen das Bündnis aus einer möglicherweise erfolgenden Aufhebung der Satzung für die Stegerwaldsiedlung ziehen wird.

Bestehende Initiativen

Recht auf Stadt
Die Initiative unterstützt stadtweit Betroffene von Gentrifizierung, Verdrängung und Profitgier durch Solidarisierung, Protest und Beratung.
☛ https://www.rechtaufstadt.koeln/

Severinsviertel erhalten
Anfang März 2020 gründete sich die Initiative „Severinsviertel erhalten".
Sie hat mehrere öffentliche Veranstaltungen organisiert und ist Initiatorin des von Grünen, SPD und LINKEN gemeinsam eingebrachten Antrags „Maßnahmen zur Verstetigung der Soziale Erhaltungssatzung im Severinsviertel", der dann am 10. Juni 2021 von der Bezirksvertretung Innenstadt beschlossen worden ist. Die Initiative hat sich wiederholt an Protestaktionen wie dem Housing Action Day beteiligt und zu stadtweiten Vernetzungstreffen eingeladen.
☛ https://severinsviertelerhalten.de/

Bezahlbares Wohnen in Nippes
Die Initiative wurde Anfang 2022 gegründet. Sie führte zunächst Haustürgespräche mit Anwohner*innen über die aktuelle Mietsituation in Nippes und entschied sich dann, eine Kampagne für die Durchsetzung einer Sozialen Erhaltungssatzung in Nippes durchzuführen. Bis Oktober 2023 sammelt die Initiative noch Unterschriften unter einem Bürgerantrag an die Bezirksvertretung Nippes.
☛ https://bezahlbares-wohnen-in-nippes.de/

Nachbarschaft Mülheim-Nord
Der Verein besteht bereits seit 2009. Er setzt sich für die Belange der Bewohner*innen im Bereich Berliner Straße / Keupstraße in Mülheim ein.

Deutz
Auf Anregung der LINKEN trafen sich wiederholt Mitglieder der Grünen, der SPD und der LINKEN. Ihr Ziel: Eine Soziale Erhaltungssatzung für Deutz ins Gespräch zu bringen. Über das konkrete Vorgehen ist noch nicht entschieden.

Bürgergemeinschaft Rathenauplatz e. V.
Engagierte Anwohner* des Rathenauplatzes gründeten 1977 den Verein. Der Verein setzt sich seit vielen Jahren für eine Soziale Erhaltungssatzung für die Wohnblöcke rund um den Rathenauplatz ein, u.a. durch eine Bürgereingabe bei der Bezirksvertretung Innenstadt und als Mitveranstalterin einer Veranstaltung im Landtagswahlkampf 2022.
☛ https://rathenauplatz.koeln/

Maßnahmen zur Ausweisung weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen und zur Verstetigung der bestehenden Sozialen Erhaltungssatzungen in Köln

Stellungnahme des Vernetzungstreffen Kölner Initiativen und Vereine

Die Fraktion DIE LINKE. im Rat der Stadt Köln unterstützt die vom Vernetzungstreffen Kölner Initiativen und Vereine am 6. März 2023 veröffentlichte Stellungnahme, die wir hier dokumentieren:

1. Die aktuelle und sich verschärfende Situation am Kölner Wohnungsmarkt verlangt nach einem besonderen Schutz der Mieter*innen. Zu diesem Schutz vor Verdrängungen tragen Soziale Erhaltungssatzungen bei.

Wir sehen insbesondere Aufstellungsbeschlüsse für Soziale Erhaltungssatzungen für die Stadtteile bzw. Wohnbereiche Deutz, Nippes und Mülheim-Nord / Keupstraße als erforderlich an. Unser Ziel ist es, dass für diese drei Stadtteile bzw. Wohnbereiche noch in dieser Wahlperiode Soziale Erhaltungssatzungen beschlossen werden.

2. Die bestehenden Sozialen Erhaltungssatzungen für die Stegerwaldsiedlung, das Severinsviertel und für Mülheim Süd/West müssen besser umgesetzt werden.

Dazu ist es erforderlich:

- dass, über die im Internetportal der Stadt Köln zur Verfügung stehenden Informationen hinaus, den Bewohner*innen der Satzungsgebiete die Satzung breiter bekannt gemacht wird. Insbesondere die sich aus diesem Antrag ergebenden Angebote sollen Teil dieser Information sein. Dies soll durch eine Postwurfsendung an alle Haushalte im jeweiligen Satzungsgebiet und durch eine Kommunikation in leichter Sprache sichergestellt werden.

- Es ist darüber hinaus ein niederschwelliges, kostenfreies Angebot im Satzungsgebiet oder zumindest in dessen Nähe zu schaffen, das Mieter*innen und Eigentümer*innen die Möglichkeit gibt, sich zu den Regularien und Wirkung der Satzung auf Sanierung, Verkauf und Mietangelegenheiten im persönlichen Gespräch zu informieren.

Falls eine solche Beratung nicht oder nicht umfassend durch Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung geleistet werden kann, soll dafür eine Kooperation mit dem Mieterverein Köln e. V. eingegangen werden. Die Stadtverwaltung möge prüfen, die Beratung und deren Ergebnisse von einer Hochschule, z.B. durch den Fachbereich Sozialarbeit der TH Köln, wissenschaftlich begleiten und untersuchen zu lassen.

3. Die Stadtverwaltung soll den politischen Gremien darlegen, wie ein Verfahren zum Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB ausgestaltet werden kann, das sicherstellt, dass

- die von einem Immobilienverkauf betroffenen Mieter*innen und geeignete Wohnungsbaugesellschaften, rechtzeitig und mit umfassenden Informationen versehen, eingebunden werden,

- die Kriterien und Abhängigkeiten bekannt werden, unter denen bei überhöhten Verkaufspreisen es zu einem Vorkaufsrecht zu dem (niedrigeren) Verkehrswert kommen kann.

4. Die Bezirksvertretungen und die interessierte Öffentlichkeit sollten im Rahmen einer von der jeweiligen Bezirksvertretung durchgeführten, öffentlichen Veranstaltung einmal jährlich umfassend informiert werden Gleiches gilt für die zukünftigen Gebiete Neustadt Süd-West und Ehrenfeld-Ost.

Begründung:

Wir begrüßen die bestehenden Sozialen Erhaltungssatzungen als Maßnahmen, der sozialen Verdrängung durch Mietenerhöhung entgegenzuwirken, und möchten, dass diese durch eine konsequente Anwendung erfolgreich sind. Für einen solchen Erfolg ist die Einbeziehung der Mieter*innen eine wesentliche Voraussetzung. Dies erfordert eine schriftliche Information tatsächlich aller Haushalte und niederschwellige Beratungsangebote für die Betroffenen in den Satzungsgebieten.

Zudem ist eine regelmäßige öffentliche Information und Diskussion über die Praxis der Entscheidungen hinsichtlich Modernisierungsanträgen wie auch Vorkaufsmöglichkeiten erforderlich. So wird die Umsetzung der Satzung für alle Betroffenen transparent und vorhersehbar.

Um Mieter*innen im Falle des Verkaufs der von ihnen bewohnten Immobilie in die Suche nach Möglichkeiten zur Umsetzung des Vorkaufsrechts einzubeziehen, sollen diese durch die Stadtverwaltung jeweils über das Vorliegen eines notariellen Kaufvertrages und den darin fixierten Kaufpreis informiert werden.

Die Soziale Erhaltungssatzung im Severinsviertel ist ein Anfang. Wir sehen angesichts der sich verschärfenden Situation auf dem Mietenmarkt die schnellstmögliche Einleitung eines Prozesses zur Schaffung weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen als erforderlich an.

Darüber hinaus fordern wir zur besseren Anwendung der Sozialen Erhaltungssatzung

- **vom Land Nordrhein-Westfalen den erneuten Erlass einer Umwandlungsverordnung und**
- **vom Bund eine sofortige rechtssichere Neufassung des Vorkaufsrechts.[1]**

1 Bündnis „Neues Vorkaufsrecht jetzt“: https://neues-vorkaufsrecht.jetzt/

An einer Mitarbeit im Arbeitskreis „Bauen, Liegenschaften, Stadtentwicklung, Wohnen“ der Fraktion DIE LINKE. interessiert?

Der Arbeitskreis begleitet drei Ausschüsse und einen Unterausschuss des Rates:
Bauausschuss, Liegenschaftsausschuss, Stadtentwicklungsausschuss, Unterausschuss Wohnen
Mit diesen Themen hat sich der Arbeitskreis zuletzt befasst:

- Höhenentwicklungskonzept für die innere Stadt
- Liste der städtischen Großbauvorhaben und deren Priorisierung
- Mietsteigerungen bei der GAG

Wer im Arbeitskreis mitarbeiten möchte, schicke bitte eine Mail an die Fraktion: dielinke@stadt-koeln.de

Der Arbeitskreis ist immer wieder unterwegs, um sich die Stadtentwicklungsprojekten vor Ort anzuschauen. Hier eine Tour durch die Parkstadt Süd im August 2022.

Autor:
Dr. Günter Bell. Stadtplaner, Sozialwissenschaftler, Geschäftsführer der Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt Köln

Herausgeberin:
Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt Köln

Köln, im August 2023

Fotos:
© Günter Bell
Seite 4: © KlarTextCGN
Seite 14: © Gunda Wienke

DIE LINKE.
Fraktion im Rat der Stadt Köln

Mehr Informationen über die Fraktion:

Internet: https://www.linksfraktion-koeln.de

Facebook: https://www.facebook.com/Linksfraktion.Koeln

Twitter: @FraktionK