



Wo steht das Kölner Eigelstein-Viertel im Gentrifizierungsprozess?

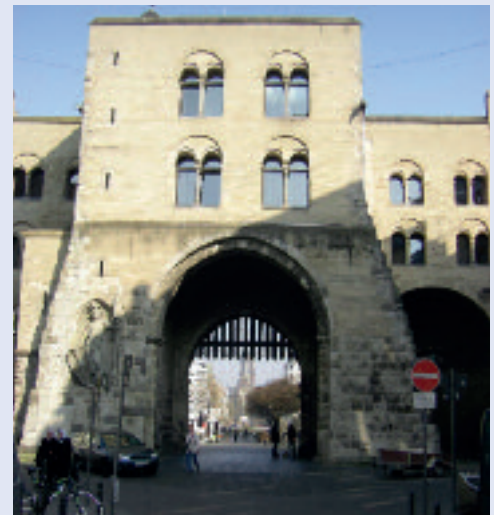
Die in der Überschrift gestellte Frage war Gegenstand einer Facharbeit von Viktor Philipp, einem 16-jährigen Schüler der elften Stufe des Humboldt-Gymnasiums. Auszüge aus dieser nach unserem Dafürhalten sehr gelungenen Facharbeit finden Sie nachfolgend:

Was versteht man unter Gentrifizierung?

Unter Gentrifizierung bzw. Gentrifikation versteht man die Aufwertung eines in der Regel städtischen Wohngebiets durch Zuzug einer statushöheren Wohnbevölkerung und Abwanderung relativ ärmerer Bevölkerungsgruppen. Bislang relativ günstigere Stadtviertel werden dabei von eher wohlhabenderen Wohnungseigentümern und Mietern in Beschlag genommen. Die dadurch verbundene Modernisierung und Aufwertung der Viertel verdrängt sozial schlechter gestellte Gruppen. Es handelt sich um einen Umstrukturierungsprozess, der sowohl auf sozialer als auch physischer Ebene stattfindet.

Wie verläuft der Prozess der Gentrifizierung?

In der ersten Phase ziehen „Pioniere“, meist Studenten und Künstler, in das Wohngebiet aufgrund der günstigen Mieten und weil sie sich in einem Gebiet mit „bunter Mischung“ am wohlsten fühlen. Es handelt sich bei diesen Pionieren meist um kinderlose Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit relativ niedrigem Einkommen, jedoch mit höherer Bildung. Sie sind risikobereit und



Die Eigelsteintorburg zu Beginn und am Ende der Sanierungsarbeiten

wagen den Schritt, in ein solches Wohngebiet zu ziehen. In der zweiten Phase stoßen die sogenannten „Gentrifier“ hinzu. Sie verfügen ebenfalls über hohe Bildung, sind jedoch risikoscheuer. Sie suchen ein Viertel mit urbanem Lebensstil, aber dennoch „guter“ Adresse. Sie haben ein höheres Einkommen als die Pioniere. Häufig handelt es sich um Paare, teilweise auch um junge Familien. Ab jetzt ändert sich das Image des Viertels. Es gilt als „Geheimtipp“. Es entstehen neue Geschäfte, Szene-Kneipen, Kinos und kulturelle Einrichtungen, die Nachfrage nach Wohnungen im Viertel steigt. Die Mietpreise steigen ebenfalls, sind aber immer noch günstig. In der dritten Phase, die als Hauptphase gilt, ziehen weitere Gentrifier in das Wohngebiet. Diese sind häufig in der Altersgruppe 26 bis 45 Jahre und damit deutlich älter als die Pioniere (18 bis 25 Jahre). Investoren und teilweise auch Spekulanten interessieren sich für das Viertel. Es kommt verstärkt zu Modernisierungen des Wohnraums und zur



Weidengasse 55 vor und nach Sanierung

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das Image des Viertels steigt weiter, auch durch Medienberichte. Die Mieten steigen weiter, so dass einige alteingesessene Bewohner und zum Teil auch Pioniere verdrängt werden.

In der vierten Phase leben hauptsächlich noch Gentrifier im Wohngebiet, welche über ein hohes Einkommen verfügen und risikoscheu sind. Oft haben sie Kinder. Immer mehr Mietwoh-

nungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt, weswegen Alteingesessene und zum Teil auch Gentrifier aus dem Viertel verdrängt werden. Die Aufwertung des Viertels ist abgeschlossen, es gilt als attraktives Wohngebiet und als sichere Kapitalanlage.

Das Eigelstein-Viertel – ein Überblick

Das Eigelstein-Viertel liegt nörd-

Fotos: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Stadtteilentwicklung Köln, Sanierungsgebiet Eigelstein, Abschlussdokumentation

lich vom Hauptbahnhof in Köln. Das Viertel wird begrenzt durch den Bahnhof sowie Turiner Straße und Hansaring. Es ist das kleinste Viertel der Stadt. Es gehört zu den ursprünglichsten Vierteln Kölns mit frühen Wurzeln, bereits die Römer lebten hier.

Wahrzeichen des Viertels ist die Eigelsteintorburg. Sie gehörte zu der mittelalterlichen Stadtmauer Kölns und diente der Verteidigung. Im Mittelalter bildeten sich im Umfeld viele Brauhäuser, die zum Teil noch bestehen.

Im Zweiten Weltkrieg wurden auch im Eigelstein-Viertel viele Häuser zerstört. Der Wiederaufbau geschah notdürftig, die sanitären Bedingungen blieben mangelhaft, und Kohleöfen waren lange Zeit noch der Standard. Dies war auch ein Grund, warum Ende der 60er Jahre viele alteingesessene Bewohner das Eigelstein-Viertel verließen, um in komfortablere Wohnungen zu ziehen. „Gastarbeiter“, vor allem aus der Türkei und Italien, zogen in die preisgünstigen Wohnungen ein. Die Weidengasse, die neben dem Eigelstein die wichtigste Einkaufsstraße des Viertels ist, ist immer noch gekennzeichnet durch zahlreiche türkische Geschäfte. Sie wird auch als „Klein Istanbul“ bezeichnet. Von 1989 bis 2012 war das Eigelstein-Viertel Sanierungsgebiet. Zahlreiche Maßnahmen führten zu einer deutlichen Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität. So wurden unter anderem eine Verkehrsberuhigung am Eigelstein durchgeführt, Grün- und Spielflächen geschaffen, Baulücken geschlossen und vor allem die Modernisierung von Häusern und Wohnungen gefördert.

Die Stadt Köln verweist in ihrem Abschlussbericht darauf, dass das Eigelstein-Viertel als Beispiel gilt, wie das Miteinander verschiedenster Kulturen gelingen kann.

Analyse der Immobilienpreise und Mieten

Die Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise ist entscheidend, um das Eigelstein-Viertel auf Gentrifizierung zu überprüfen. Angaben zu Neubauprojekten sind aufgrund der wenigen Angebote nicht möglich. Es gibt keine Baufläche mehr im Eigelstein-Viertel, so dass es so gut wie gar nicht zu Neubauten kommt.

Von 2008 bis 2015 sind die Mieten bei Neuvermietungen im Eigelstein-Viertel von Durchschnittlich 8,13 auf 11,74 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung um 28,5 Prozent. Die Mietpreise haben sich damit an die Durchschnittsmieten von 11,93 Euro im Stadtgebiet Altstadt-Nord fasst angeglichen, was für einen Prozess der Gentrifizierung spricht.

Zusammenfassende Einordnung des Eigelstein-Viertels in den Gentrifizierungsprozess

Nachdem die verschiedenen Indikatoren betrachtet wurden, möchte ich in diesem Abschnitt meine Leitfrage beantworten und das Eigelstein-Viertel, wenn möglich, in eine der Phasen des Gentrifizierungsprozesses einordnen.

Es fällt auf, dass es Entwicklungen gibt, die sowohl für eine Gentrifizierung als auch solche, die dagegen sprechen. So lässt sich beispielsweise durch steigende Mieten, die physische Aufwertung vieler Immobilien, die Verbesserung der Infrastruktur, die Eröffnung von Szene-kneipen und trendigen Läden sowie durch die zunehmende Wahrnehmung des Viertels als jung, dynamisch und trendig vermuten, dass sich das Eigelstein-Viertel in Phase zwei des Gentrifizierungsprozesses befindet.

Da jedoch nicht nur typische Gentrifizier-Läden, sondern auch eher deutsche Restaurants und türkische Imbisse und Läden weiter bestehen oder sogar neu öffnen und nach wie vor das Ei-

gelstein-Viertel als „Urkölsch“ und traditionell wahrgenommen wird, könnte es sein, dass das Viertel auch in Zukunft multikulturell bleibt und nicht Gefahr läuft, monoton zu werden.


Ausblick

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik sieht das Eigelstein-Viertel derzeit als nicht gefährdet in Bezug auf Gentrifizierungsentwicklungen, die eine Erhaltungssatzung notwendig machen würden. Es sollen jedoch weiterhin regelmäßige Untersuchungen durchgeführt werden, um den Prozess zu beobachten.

Ich persönlich bin der Ansicht, dass das Eigelstein-Viertel trotz dieser Einschätzung und auch einiger Ergebnisse meiner Aus-

einandersetzung, ein hohes Gentrifizierungspotenzial besitzt. Denn schon alleine aufgrund seiner zentralen Lage in der Innenstadt und seiner Nähe zum Agnesviertel ist es gut möglich, dass relativ wohlhabendere Paare und Familien, die im Agnesviertel beispielsweise keine Wohnung finden, gerne in das Eigelstein-Viertel ziehen und bereit sind, hier auch höhere Mieten zu bezahlen. Daher hoffe ich, dass die Stadt Köln die Entwicklung im Eigelstein-Viertel sorgfältig im Auge behält und sich beispielsweise trotz des sicherlich vorhandenen Drucks von Investoren und anderen Interessengruppen weiterhin für die Förderung von Mietwohnungen für sozial Schwächere auch in diesem Viertel einsetzt. ■

Kosten der Gartenpflege

 Zu den umlagefähigen Betriebskosten nach der gleichnamigen Verordnung gehören auch die Kosten der Gartenpflege. Im Falle eines Mitglieds des Mietervereins Köln hat die Wohnungsgesellschaft in der Betriebskostenabrechnung Gartenpflegekosten berechnet. Allerdings handelte es sich nicht um die Kosten für die Pflege und Unterhaltung einer Gartenanlage, sondern ging es in diesem Fall um Dachbegrünungskosten. Mit Urteil vom 1. März 2016 (Az: 206C 232/15) stellte das Amtsgericht Köln fest, dass Kosten für Dachbegrünung keine Gartenpflegekosten darstellen. Aus den Entscheidungsgründen: „Ausschlaggebend für die Beurteilung ist nicht die Frage, ob die Mieter die Gartenfläche selbst nutzen können, zu deren Pflege sie anteilig herangezogen werden, sondern vielmehr, ob die gepflegte, gemeinschaftliche Gartenfläche das Wohnanwesen insgesamt verschönert und des-

halb geeignet ist, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Dies ist bei einem an das Anwesen angrenzenden Garten der Fall, da dieser den Gesamteindruck des Hauses bereits von außen aufwertet. Bei einer Dachbegrünung kann dies aber nicht im Grundsatz angenommen werden. Ein begrüntes Dach verschönert weder per se ein Anwesen, noch sorgt es grundsätzlich für einen besonders gepflegten Eindruck. Dies hängt vielmehr von der Art der Begrünung und der Einsichtbarkeit des Daches ab. Vorliegend ist zudem noch nicht einmal vorgetragen, in welcher Höhe das begrünete Dach liegt und ob es von außen wahrnehmbar ist. Nach alledem kann nicht von einer Verschönerung des Anwesens durch das begrünete Dach ausgegangen werden.“

Die dem Mitglied berechneten anteiligen Kosten für die Dachbegrünung mussten somit vom Vermieter erstattet werden. ■



Der Vorstand des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen (v. l.): Alexander Rychter, Birgit Povel, Rolf Schettler und Jürgen Becher

Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW Wiederwahl des Vorstands

Bereits seit mehr als zehn Jahren gibt es in Nordrhein-Westfalen das Qualitätssiegel Betreutes Wohnen, das vom gleichnamigen „Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen e. V.“ ins Leben gerufen wurde. Hintergrund hierfür war die steigende Nachfrage nach dieser Wohnform, die zu einer wachsenden Zahl an Angeboten geführt hat – welche aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen allerdings eine große qualitative Bandbreite aufweisen können. Ziel des Qualitätssiegels war es demnach – und ist es auch heute noch –, landesweit anerkannte Qualitätsstandards zu schaffen sowie ein eigenes Qualitätssiegel, das es sowohl Verbrauchern als auch Anbietern und Umsetzern dieser beliebten Wohnform ermöglicht, gute Qualität direkt zu erkennen. Daher wird das Siegel auch stetig an sich wandelnde Rahmenbedingungen, wie beispielsweise in der Vergangenheit die DIN 18040-1 und 18040-2, die DIN 77800 sowie das neue Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) und Alten- und Pflegegesetz (APG), angepasst.

Das hinter dem Qualitätssiegel stehende Kuratorium vereint dabei mit seinen Mitgliedern Fachleute aus allen relevanten Bereichen, die im Zusammenhang mit

dem betreuten Wohnen stehen. Zu den Aufgaben des Kuratoriums zählt vor allem die Zertifizierung der Wohnprojekte mit dem Qualitätssiegel, sofern sie die notwendigen Anforderungen erfüllen. Ferner bringen sich das Kuratorium und die einzelnen Mitglieder in politische Diskussionen und Fachgespräche zum Thema des betreuten Wohnens sowie darüber hinaus des altersgerechten Wohnens ein, beteiligen sich an Fachmessen und Kongressen und veröffentlichen regelmäßig eigene Forschungsarbeiten.

Dabei zeichnen sich der Vorstand generell sowie auch der geschäftsführende Vorstand durch eine gleichmäßige Gliederung in die Anbieter-, Umsetzer- sowie Nachfrageseite aus. Ergänzt wird der Vorstand dabei durch einen Fachbeirat mit weiteren Experten, wie Vertretern des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sowie des Ministeriums für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen.

Anknüpfend an die gelungene Arbeit der vergangenen Jahre kam es auch in diesem Jahr zu einer Wiederwahl des geschäftsführenden Vorstandes, der sich durch zwei Vertreter der Anbieterseite sowie zwei Vertreter der

Nachfragerseite zusammensetzt. Den geschäftsführenden Vorstand bilden somit Alexander Rychter (Vorsitzender, VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.), Birgit Povel (stellvertretende Vorsitzende, Landesseniorenvertretung NRW), Rolf Schettler (stellvertretender Vorsitzender, BFW – Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.) sowie Jürgen Becher

(Schatzmeister, Deutscher Mieterbund NRW e. V.).

Weitere Informationen zur Arbeit des Kuratoriums und zum Qualitätssiegel finden Sie im Internet unter www.kuratorium-nrw.de. Oder Sie wenden sich an die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, die Ihnen gerne als Ansprechpartnerinnen zur Verfügung stehen. Sie erreichen diese am InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung unter der Telefonnummer 02 34/8 90 34 16 oder per E-Mail unter info@kuratorium-nrw.de.

„Riegel vor! Sicher ist sicherer“

Die Kriminalprävention der Polizei Köln führt eine Präventionskampagne unter dem Stichwort „Riegel vor! Sicher ist sicherer“ durch.

Die Kernaussagen der landesweiten Kampagne gegen Wohnungseinbruch lauten:

- Seien Sie ein wachsamer Nachbar.
- Wählen Sie bei verdächtigen Beobachtungen den Polizeinotruf 110.
- Lassen Sie sich durch technische Fachberater der Polizei Köln kostenlos beraten.
- Sichern Sie Ihre Wohnung/Ihr Eigenheim vor Wohnungseinbrechern.

Die zehnten Kölner Sicherheitstage der Kölner Schutzgemeinschaft gegen Einbruch finden statt am

- Freitag, den 28. Oktober 2016, 11.00 bis 18.00 Uhr
 - Samstag, den 29. Oktober 2016, 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr
- im Polizeipräsidium Köln, Walter-Pauli-Ring 2–6, 51103 Köln. Im Rahmen der Kölner Sicherheitstage gegen Einbruch ist die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle geöffnet. Eine Ausstellung von aktueller Einbruchschutztechnik rundet das Angebot des Kölner Sicherheitsnetzwerkes ab. Kompetente Fachberater stehen Ihnen für Ihre Fragen zur Verfügung.

Zudem wird ein spezielles, umfangreiches und selbstverständlich kostenloses Einbruchschutzberatungsangebot (unter anderem mechanische und elektronische Sicherungsmöglichkeiten, Smart Home, Technologie, Verhaltensoptimierung, staatliche finanzielle Förderungsprogramme) angeboten.