



„Es wäre schön, wenn eine bunte Mischung im Viertel erhalten werden könnte“



Sandra Minawi (links) und Kerstin Roskothen, hier auf dem Kölner Chlodwigplatz, trotz der Verdrängung im „Veedel“

Seit über einem Jahr existiert für das Severinsviertel in Köln eine Soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung). Verhindert sie die Verdrängung? Sorgt sie dafür, dass das Wohnen im Veedel bezahlbar bleibt? Kerstin Roskothen und Sandra Minawi, Mitglieder der Initiative „Severinsviertel erhalten“, die sich für eine effektive Umsetzung der Satzung einsetzt, schildern ihre Erfahrungen.

Das Severinsviertel ist Ihr Viertel. Wie lange wohnen Sie dort? Was zeichnet das Viertel für Sie aus?

Minawi: Ich wohne seit 16 Jahren im Severinsviertel, seit 2005. Für mich ist das ein äußerst lebendiges Viertel, es besitzt eine gute Infrastruktur. Die Verkehrsan-

bindung ist gut, man kann von dort überall hin. Natürlich auch die Mentalität der Menschen, dort Karneval zu feiern, die vielen Kneipen ...

Roskothen: Seit 1996 wohne ich in der südlichen Innenstadt, seit 2017 im Severinsviertel. Im Prinzip macht es für mich auch die Lebendigkeit des Viertels aus. Meine ganzen sozialen Kontakte finden sich mittlerweile in der Südstadt und im Severinsviertel. Mein gesamtes Leben, vom beruflichen Teil abgesehen, findet mittlerweile dort statt. Ich genieße das. Und die wunderschöne Nachbarschaft!

Hat das Viertel in den vergangenen Jahren sein Gesicht verändert?

Minawi: Oh ja. Ich persönlich bringe das immer mit dem Umbau des Rheinauhafens in Verbindung.

Damit hat es begonnen?

Minawi: Für mich jedenfalls hat es damit begonnen. Zu dem Zeitpunkt wurden in unserem Wohnblock im Katharinenhof die Miet- zu Eigentumswohnungen umgewandelt. Das zu Preisen, bei denen ich immer dachte, das müssen die Leute sein, die im Rheinauhafen arbeiten und arbeitsplatznah eine Eigentumswohnung besitzen möchten.

Sie sind Mitglied der Initiative „Severinsviertel erhalten“. Wie ist es zu dieser Initiative gekommen? Was tut sie?

Minawi: Ich wurde 2019 auf die

Initiative aufmerksam. Ich kann mich erinnern, dass damals im Bürgerhaus Stollwerck eine Veranstaltung erfolgte, zu der die Initiative „Recht auf Stadt“ geladen hatte. Da waren Bewohner*innen des Severinsviertels, Vertreter*innen von Parteien, Vermieter*innen und Sie selbst als Vertreter des Mietervereins Köln waren auch dort.

Stimmt! Kalle Gerigk hatte mich eingeladen.

Minawi: So bin ich dazu gekommen. Bei der Veranstaltung wurde ein E-Mail-Verteiler erstellt, mit dem zu weiteren Treffen eingeladen wurde.

Roskothen: Im Prinzip sind wir aus der Initiative „Recht auf Stadt“ entstanden. Daraus ergab

sich die Möglichkeit, die Milieuschutzsatzung, die für das Severinsviertel gelten sollte, auch unter das Volk zu bringen. Die Menschen des Viertels, egal ob Mieter*innen oder Vermieter*innen, müssen über die Milieuschutzsatzung und deren Möglichkeiten informiert werden. Damit sie auch gelebt werden kann. Denn das Ziel ist doch, dass die Bevölkerungsstruktur im Viertel erhalten bleibt, dass sie weiterhin bunt ist, dass keine Verdrängung erfolgt.

■ **Wie viele Menschen engagieren sich in Ihrer Initiative?**

Roskothen: In unserem Verteiler haben wir circa 100 Menschen, die alle in der Nachbarschaft leben. Doch der engere Kreis derer, die sich auch um das Organisatorische kümmern, besteht aus circa zehn Personen.

■ **Wie sieht die Arbeit der Initiative aus?**

Minawi: Momentan können unsere Treffen leider nur online durchgeführt werden. Da macht uns die Pandemie einen Strich durch die Rechnung. Dabei sind

wir so gut gestartet. Für März 2020 war u.a. eine Veranstaltung der Stadt Köln im Alten Pfandhaus geplant, zu der wir 5.000 Flyer verteilt hatten. Doch wegen Corona musste sie kurzfristig abgesagt werden. Kurz vor der Kommunalwahl haben wir dann einen sogenannten Kandidatencheck in der Lutherkirche durchgeführt. Politiker*innen konnten sich zum Thema Milieuschutz äußern. Am 6. Mai haben wir einen Infoabend auf dem Chlodwigplatz aufgebaut.

Wir hoffen, dass sich noch mehr Menschen unserer Initiative anschließen, wenn man sich endlich wieder persönlich treffen kann.

Roskothen: Unsere Arbeit besteht darin, dass wir zum einen versuchen, Menschen über die Möglichkeit der Milieuschutzsatzung zu informieren, dass wir aber auch Kontakte knüpfen zur Stadt Köln, zu Bezirkspolitiker*innen, damit diese Milieuschutzsatzung wirklich ein scharfes Schwert und ein Erfolg wird.

■ **Die Milieuschutzsatzung für das Severinsviertel existiert seit dem 30. Januar 2020. Ist die Initiative überhaupt noch notwendig?**

Roskothen: Oh ja, nicht jeder Haushalt im Viertel weiß überhaupt, dass diese Satzung existiert. Geschweige denn, welche Rechte und Pflichten sich daraus ergeben. Wo kann ich mich hinwenden, wenn eine Modernisierung ins Haus steht? Wo hole ich mir Hilfe? Das wissen viele noch nicht. Darüber möchten wir sie informieren, dabei wollen wir ihnen helfen.

■ **Was erhoffen Sie sich von der Satzung?**

Roskothen: Die Milieuschutzsatzung beinhaltet natürlich keinen individuellen Mieterschutz. Aber sie stellt doch die Möglichkeit dar, Menschen vor Verdrängung zu schützen. Luxusmodernisierungen und die damit verbundenen Mieterhöhungen zu verhindern, damit die Menschen im Viertel sich auch weiter das Leben in ihrer Wohnung leisten können. Wir wünschen uns auch, dass in Köln weitere Mi-

lieuschutzsatzungen erlassen werden. Berlin verfügte Ende des Jahres 2020 über 64 davon, Köln nur über zwei.

■ **Sind Sie mit der Umsetzung der Satzung zufrieden?**

Minawi: Die Stadt Köln hat uns einen Bericht für das Jahr 2020 zukommen lassen. Wir hatten auch Gespräche mit der Stadt. Ich persönlich fand deren Aussage ziemlich schwammig. Es ist völlig unklar, welche Kriterien hinzugezogen werden.

■ **Sie wünschen sich also ein stärkeres Engagement von der Stadt? Wie soll das aussehen?**

Roskothen: Damit die Milieuschutzsatzung kein stumpfes Schwert bleibt, sind verschiedene Dinge notwendig: Die Bevölkerung muss erst einmal umfassend über die Satzung informiert werden. Gerne auch in leicht verständlicher Sprache. Dies gilt auch für die ganzen formalen Vorschriften, zum Beispiel, dass Modernisierungen von Mietwohnungen drei Monate zuvor schriftlich detailliert angekündigt werden müssen. Dass Be-



Das Severinsviertel besitzt seit 2020 eine Soziale Erhaltungssatzung

ginn und Dauer der Modernisierung aufgeführt werden müssen, auch die mögliche Mieterhöhung, die Auswirkungen auf die Betriebskosten. All das ist vielen Nachbarinnen und Nachbarn gar nicht bekannt!

Die Stadt Köln könnte auch Anlaufstellen im Viertel errichten, Räume zur Verfügung stellen, wo sich die Menschen zumindest stundenweise darüber informieren können. Die Stadt könnte also ins Viertel kommen. Noch ist sie der Auffassung, man könnte selbst ins Stadthaus kommen und nachfragen. Wir wünschen uns einfach, dass die Stadt mehr Engagement zeigt, um das Instrument Milieuschutzsatzung aktiv einzuführen.

■ **Die Milieuschutzsatzung im Severinsviertel ist die zweite in Köln. Seit über 20 Jahren existiert eine für die Stegerwaldsiedlung. Hat sie dort funktioniert?**

Roskothen: Soweit wir wissen, nicht. Doch auch hier war die Informationspolitik für die Bewohner*innen nicht ausreichend. Das scheint damals mehr oder weniger auf dem Papier versandet zu sein. Dies wollen wir für das Severinsviertel und die folgenden Milieuschutzsatzungen, die hoffentlich kommen, unbedingt verhindern.

■ **In einem Schreiben an die Fraktion der Grünen im Stadtrat verweisen Sie darauf, dass Köln bis 2025 mindestens zehn weitere Milieuschutzsatzungen benötigt. Welche Viertel schweben Ihnen vor?**

Roskothen: Den genauen Zeitpunkt zu bestimmen, wann ein Viertel schon gekippt ist und wann nicht, ist sehr, sehr schwierig. Wir selbst sind auch nur eine kleine ehrenamtliche Initiative.

Drüben auf der Rheinseite gehen wir von Kalk aus, linksrheinisch vom Agnesviertel, dem Gereonsviertel, dem Rathenauplatz ... Obwohl, für das Agnesviertel kommt es vielleicht schon zu spät, genauso wie für Ehrenfeld.

Über das Griechenmarktviertel und das Panthaleonsviertel könnte man aber auch noch nachdenken.

Minawi: Aber da besitzt die Stadt Köln ja Fachleute. Wir können insofern nur unsere Anregungen vorbringen.

■ **Gab es eine Resonanz, als Sie das angeregt haben?**

Roskothen: Wir haben nicht mal eine direkte Antwort erhalten. Aber wir sind danach selbst noch einmal auf die Bezirkspolitiker*innen unterschiedlicher Parteien zugegangen. Und jetzt soll es auch zu einem Gespräch kommen. Aber das Schreiben ist leider nie direkt beantwortet worden. Doch wir bleiben einfach dran!

■ **Ihr Viertel in zehn Jahren. Wie sieht es aus, wie möchten Sie, dass es aussieht?**

Roskothen: Ich hoffe einfach, dass in zehn Jahren immer noch genügend Wohnungen da sind, die dem normalen Wohnungsstandard entsprechen. Nicht nur kernsanierte Gebäude mit Fußbodenheizung und Außenaufzügen und Kaminen. Damit auch junge Familien, Singles, Senioren, ganz normale Menschen weiterhin die Möglichkeit haben, im schönen Severinsviertel zu leben. Die Welt dreht sich immer weiter, Dinge verändern sich, das weiß ich. Aber es wäre schön, wenn eine bunte Mischung im Viertel erhalten bleiben könnte.

■ **Können Sie sich vorstellen, wieder woanders zu leben?**

Roskothen (schüttelt energisch den Kopf): Absolut nicht. Ich fühle mich hier einfach wohl.

Minawi: Mittlerweile kann ich es mir vorstellen. Das konnte ich in der Vergangenheit nicht. Aber langsam wird mir das Viertel einfach zu eng.

Vielen Dank für das Gespräch und viel Erfolg für Ihre Arbeit!

Eine seltsame Baustelle

Die Arbeiten am Studierendenhochhaus in Köln Müngersdorf beginnen erst nächstes Jahr, obwohl schon seit 17 Monaten eine dichte Plane das Objekt verhüllt



■ Mitte der siebziger Jahre, als der 1. FC Köln für einige Zeit seine Heimspiele in der damaligen Radrennbahn austrug, beneidete man die Bewohner*innen des Studierendenhochhauses, denn zumindest denen in den höheren Etagen war es vergönnt, aus ihren Wohnungen heraus das Spiel zu verfolgen. Heute beneidet niemand mehr

die Bewohner*innen. Schauen sie aus dem Fenster, können sie nur schemenhaft die Umrisse der Stadt erkennen, denn seit Januar 2020 ist der 77 Meter hohe Wohnturm von einer nahezu blickdichten Plane umhüllt. Von außen erinnert das Objekt an ein Kunstwerk des 2020 in New York verstorbenen Künstlers Christo. Echtes Tageslicht dringt deshalb



nicht mehr in die Wohnungen. Richtig gelüftet werden kann natürlich auch nicht mehr.

Und dies wird auch noch längere Zeit so bleiben, denn Arbeiten an der Fassade, von der sich Steinbrocken lösten, finden zum jetzigen Zeitpunkt nicht statt. Mit diesen soll erst im April 2022 begonnen werden. Begründet wird dies mit der Komplexität der Angelegenheit. Auch ein Netz anstelle einer Plane hätte aus Sicherheitsgründen nicht angebracht werden können. Warum man aber anstatt einer fast blickdichten Plane nicht wenigstens eine durchsichtige aufgehängt hat, kann nicht nachvollzogen werden.

Den Bewohner*innen selbst wurde eine zehnjährige Mietkürzung gewährt. Viele Urteile zu derartigen Fallkonstellationen wurden bislang nicht veröffentlicht, aber das Amtsgericht Hamburg (AZ 38 C 483/95) ging 1995 in einem ähnlichen Fall von fünfzehn Prozent aus, das Amtsgericht Charlottenburg 2017 (AZ 239 C 196/17) von 20 Prozent.

Zur Begründung wurde im letzten Urteil ausgeführt, dass die Tauglichkeit der Wohnung nicht nur unerheblich beeinträchtigt

würde. Die Tatsache, dass die bedruckte Plane durchsichtig sei (was bei der am Studierendenhochhaus angebrachten wirklich kaum der Fall ist), verhindere nur, dass die Räume durch sie vollständig verdunkelt würden. Demnach führe eine solche Plane zu einer Verdunkelung, reduziere die Sicht und erschwere auch die Lüftung der Wohnung. Die Berechnung der Mietminderung orientiert sich immer am Einzelfall. Betrachtet man jedoch die Begründung des Urteils des Amtsgerichts Charlottenburg, so muss man auch hier zur Erkenntnis kommen, dass der gewährte Mietnachlass von zehn Prozent äußerst knapp bemessen ist.

Köln zeichnet sich durch viele Baustellen aus, doch das Hochhaus in exponierter Lage nimmt eine Sonderstellung ein. Dass die Behebung von Fassadenschäden nicht von heute auf morgen geschehen kann, ist nicht ungewöhnlich. Ungewöhnlich ist jedoch, dass zwischen dem Anbringen der Plane und den erforderlichen Baumaßnahmen mehr als zwei Jahre liegen sollen! Den Bewohner*innen kann nur gewünscht werden, dass es hier wenigstens zu einer schnelleren Lösung kommt. ■

Wir gedenken Horst A. Schmidt

Mit großer Trauer mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass unser langjähriges Mitglied, Rechtsanwalt Horst A. Schmidt, am 3. April 2021 im Alter von 87 Jahren verstorben ist. 54 Jahre war er Mitglied des Mietervereins Köln und lange Zeit auch in unserem Beirat aktiv. Bis zum Jahr 2015 fungierte er als Bezirksleiter Lindenthal. Zudem war er Ehrenmitglied des Vorstandes des Deutschen Mieterbundes NRW.

Wir haben gemeinsam mit ihm diskutiert, wir haben mit ihm gefeiert. Sein ansteckendes Lachen meinen wir immer noch hören zu können. Seine aktive Teilnahme hat unseren Verein bereichert. Wir haben ihm viel zu verdanken und werden ihn nicht vergessen.



Susanne Zander arbeitet seit 25 Jahren beim Mieterverein Köln

Wir gratulieren „Zouzou“!

Seit nunmehr einem Vierteljahrhundert arbeitet Assessorin Susanne Zander für den Mieterverein Köln als Rechtsberaterin. Wir bedanken uns herzlich bei ihr.

Bei der Aussprache ihres Spitznamens mag sich im Laufe von zweieinhalb Jahrzehnten eine gewisse Nachlässigkeit eingeschlichen haben, weshalb aus „Zouzou“ mittlerweile mehr eine „Susu“ wurde. (Dem Mitglied, das als erstes die literarische Figur erkennt, die sich hinter „Zouzou“ verbirgt, dem übersenden wir übrigens das dazugehörige Exemplar der Taschenbuchausgabe).

In ihrer Arbeit kann man eine solche Nachlässigkeit jedoch in keiner Weise bemerken. Susanne Zander hat ein großes Herz und ein stets offenes Ohr für die Nöte unserer Mitglieder, denen sie sich mit viel Verständnis und Geduld annimmt. Unsere Mitglieder merken, dass sie ihnen gerne hilft – und sie macht ihre Arbeit verdammt gut und präzise! Wir sind sehr froh, dass sie seit 25 Jahren für uns tätig ist, und freuen uns auf weitere gemeinsame Jahre.