



## 2022 – ein teures Jahr für Mieterinnen und Mieter

Vorstandsvorsitzender Franz-Xaver Corneth schildert, was ihn 2022 erfreut hat und was sich 2023 ändern muss



Mietervereinsvorsitzender Franz-Xaver Corneth

Liebe Mitglieder, hoffen wir, dass 2022 das letzte Jahr war, in dem Corona große Auswirkungen auf unser Leben und unsere Arbeit hatte. Beim Mieterverein Köln haben wir versucht, aus dieser Not eine Tugend zu machen. Unsere Arbeitsweise, die Bearbeitung Ihrer juristischen Probleme, haben wir einer Veränderung unterzogen. Waren in der Vergangenheit unsere Mitglieder darauf angewiesen, zwecks Rechtsberatung in einer unserer sieben Geschäftsstellen persönlich zu erscheinen, gehört dies nun der Vergangenheit an. Aber zum Höhepunkt von Corona blieb ohnehin keine andere Möglichkeit, als telefonisch oder schriftlich per Mail zu beraten. Nun haben wir ein flexibles System geschaffen, das persönliche Beratungen ermöglicht, aber auch ausführliche telefonische.

Zudem haben wir für unsere Rechtsberaterinnen und -berater die Bearbeitungszeit bei schriftlichen Anfragen und Mails ausgeweitet. Die elektronische Akte hilft, das System in Zukunft noch flexibler und dynamischer zu gestalten.

Die Umgestaltung war nötig, denn die Inanspruchnahme des Mietervereins

Köln ist ungebrochen. Wir feierten das dritte Rekordjahr in Folge! Ende 2022 zählten wir 68.554 Mitglieder. Für das Vertrauen möchte ich mich, auch im Namen sämtlicher Mitarbeitender des Vereins herzlich bedanken. Gemeinsam sind wir stark und je mehr wir sind, desto stärker sind wir.

Dem Rekordergebnis haben wir dadurch Rechnung getragen, dass es besonders in der Rechtsabteilung zu Neueinstellungen gekommen ist. 22 Volljuristinnen und -juristen sind in sieben Geschäftsstellen tätig. So viele wie noch nie. Aber die brauchen wir, die brauchen Sie, denn mietrechtliche Probleme sind zahlreich wie nie.

Abseits unseres Tagesgeschäfts haben wir Einfluss genommen und uns an Aktionen und Veranstaltungen beteiligt, um die Interessen der Mieterinnen und Mieter stärker in den Fokus zu rücken. Selbstverständlich unterstützen wir weiter die Aktion Mietenstopp, die sich dafür einsetzt, dass Mieterhöhungen einer wirksamen Begrenzung unterzogen werden. Mit dem DGB haben wir zur Podiumsdiskussion „Wohnen ist ein Menschenrecht“ geladen mit Cansel Kiziltepe, der Parlamentarischen Staats-

sekretärin im Bundesbauministerium. Wir haben mit anderen zu einer Kundgebung auf dem Ottoplatz in Köln-Deutz aufgerufen und einen sozial ausgewogenen Energiepreisdeckel gefordert und einen Schutzschirm für Mieterinnen und Mieter.

Mit Dr. Konrad Adenauer, dem Vorsitzenden des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins u.a., habe ich vor den sogenannten „Russenhäusern“ demonstriert, in denen seit Jahren 80 Wohnungen der Russischen Föderation leer stehen. Wohnungen, die Köln dringend benötigt.

Köln ist keine Insel, es ist Teil des Rheinlands. Es kann sich nur entwickeln und gedeihen, wenn das auch im Umland geschieht. Daher beteiligen wir uns an der Aktion „Transformation. Jetzt!“, die die Nachhaltigkeit der Entwicklung im Blick hat und eine Balance zwischen Klimaschutz, Klimawandel und Wohnungsbau gewährleisten will.

Einfluss nehmen kann man nur, wenn man Menschen sensibilisiert. Nichts lohnt sich deshalb mehr als das persönliche Gespräch. Wir haben es 2022 vermehrt gesucht, auch mit unserer Landesbauministerin Ina Scharrenbach. Auf Einladung von Jochen Ott nahm zudem unsere Geschäftsführerin Sarah Primus an einem Rundgang mit Bundesbauministerin Klara Geywitz durch den Kölner Stadtteil Chorweiler teil, bei dem sich die Ministerin vor Ort ein Bild von den Problemen machen konnte.

Hans Jörg Depel, unser anderer Geschäftsführer, lernte Florian Schuster kennen und führte mit ihm über Instagram ein fast einstündiges Gespräch über den Kölner Wohnungsmarkt und dessen Probleme, Monate, bevor er zu einem der zwei Vorsitzenden der Kölner SPD gewählt wurde.

Die genannten Treffen sind nur exemplarisch, jedenfalls zeigen sie, dass der Mieterverein Köln ein gefragter Ansprechpartner von Politik und Verwaltung ist wie auch der Medien. Kaum ein Tag vergeht, ohne dass es zumindest zu

einer Presseanfrage kommt. Wobei festzustellen ist, dass diese Anfragen längst nicht mehr nur aus Köln und seinem Umland kommen. Bundesweite Tageszeitungen und Magazine, TV- und Radiosender, die weit über die Grenzen des Rheinlands ihre Beiträge senden, finden sich ebenfalls in dieser Liste. Dass sogar das renommierte US-amerikanische Wall Street Journal das Gespräch mit uns gesucht hat, hat mich dann aber doch überrascht und noch mehr gefreut.

### 6.000 Wohnungen illusorisch

Was mich nicht gefreut hat, ist die Entwicklung in Köln und Umland: Die Energiekrise und dadurch explodierende Kosten machen sich für Mieterinnen und Mieter bemerkbar. Insbesondere die Heizkosten wurden oft drastisch erhöht. Wenn man bedenkt, dass schon vor der Energiekrise ein Großteil der Mieterinnen und Mieter mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden musste, weiß man, wie dramatisch die Lage ist. Durch die drastische Erhöhung der Energiekosten müssen viele nun sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete verwenden.

Geärgert hat mich auch, dass in Köln Niederlagen teils als Siege verkauft werden. Anders kann ich mir diese Lässigkeit, sogar Nachlässigkeit, nicht erklären, dass man immer nur schöne Worte darüber findet, obwohl man die eigenen Richtzahlen nicht erreicht. Beispiel gefällig? 6.000 neue Wohnungen für Köln jedes Jahr, davon 1.000 mit öffentlichen Mitteln. Immer wieder wurde das als Ziel gesetzt. Wann wurde es je erreicht? Nie! Zuletzt schaffte die Stadt 2.500 Wohnungen.

Um die Misere noch zu verstärken, soll nun sogar gemäß Regionalplan die zum Bauen vorgesehene Fläche reduziert werden. Damit tut sich keiner einen Gefallen. Bei der Aufstellung des Regionalplans handelt es sich um die Anmeldung potenzieller Flächen, die Kommunen für Wohnungsbau oder Industrie und Gewerbe nutzen möchten. Nunmehr wurde aber Fläche gestri-

chen, die für Bebauung vorgesehen war. Wenn Köln aber eins braucht, dann sind es (bezahlbare) Wohnungen. Danach zu suchen ähnelt einer Lotterie mit geringen Gewinnchancen. Nur mit Nachverdichtung ist es nicht getan. Abseits davon, dass die Reduzierung auch zu einem weiteren Anstieg der Mieten führen würde, wäre Verdrängung die Folge. Was das heißt, sieht man jetzt schon. Der Speckgürtel stellt keine preiswerte Alternative mehr dar. Dort haben die Mieten fast Kölner Niveau erreicht! Dem Klimaschutz tut man damit auch keinen Gefallen. Die Menschen pendeln umso mehr.

### Mietspiegeldiskussion

Eine andere Debatte, wie seltsam in Köln Politik gemacht wird, entbrennt gerade um den Mietspiegel. Köln hatte den ersten, er existiert seit fast 50 Jahren und wird alle zwei Jahre aktualisiert. Neben der Stadt, dem Haus- und Grundbesitzerverein und anderen ist auch der Mieterverein Köln an der Erstellung beteiligt. Der Mietspiegel wird nicht „ausgeklüngelt“. Er basiert auf fast 37.000 Daten! Keine andere Kommune in Deutschland greift auf ein derart großes Datenmaterial zurück. Warum? Weil die Beteiligten gemeinsam arbeiten und aktiv werden, weil professionelle Strukturen geschaffen wurden im Laufe der Jahrzehnte.

Es stimmt, es handelt sich um einen sogenannten einfachen Mietspiegel. Der Gesetzgeber sieht diese Möglichkeit vor. Er sieht auch die Möglichkeit eines qualifizierten Mietspiegels vor, von dem viele Großstädte Gebrauch machen. Aber nur, weil deren einfache Mietspiegel nicht so gut wie in Köln funktionierten. Weil sie nicht unser Datenmaterial hatten, weil sie es nicht schafften, professionelle Strukturen bei der Erstellung zu schaffen. Wenn sie aber einen qualifizierten Mietspiegel haben, muss er sich an wissenschaftlichen Maßstäben messen lassen, sonst könnte er für unwirksam erklärt werden, wie es in München und Berlin passierte.

Ein qualifizierter Mietspiegel kostet zu-

dem Geld, und zwar reichlich. In Köln wären es wohl ca. 400.000 Euro. Bis vor kurzem kam niemand auf die Idee, für Köln einen qualifizierten Mietspiegel zu fordern, bis Die Grünen, CDU und VOLT es in ihren Koalitionsvertrag aufnahmen. Dies wohl in der Hoffnung, ein qualifizierter Mietspiegel würde preishemmende Wirkung entfalten. Beispiele aus anderen Städten zeigen aber genau das Gegenteil. Es wäre auch schön gewesen, wenn sie zuvor mit den bisher daran Beteiligten gesprochen hätten, aber sie hatten es nicht einmal danach vor.

To cut a long story short: Es bedurfte gewaltiger Anstrengung, bis es den bisher Beteiligten gelang, dass, bevor über diese Frage endgültig abgestimmt wird, ein Fachsymposium unter Hinzuziehung externer Experten darüber beratschlagen sollte. Hierfür wurde als Termin der 18. November vereinbart – und wenige Tage vorher abgesagt, weil die Experten noch nicht gefunden seien und zugesagt hätten. So stimmt dies jedoch nicht! Die vorgesehenen Experten hatten zugestimmt.

Und nun? Still ruht der See. Ein neuer Termin mit neuen Experten soll es richten ... Wann? Immer noch unklar ... Damit wir uns nicht falsch verstehen: Der Mieterverein Köln steht einem qualifizierten Mietspiegel nicht per se skeptisch gegenüber, aber er möchte mit Argumenten überzeugt werden. Wir möchten die Diskussion, wir wollen Transparenz. Haltung und Meinung allein reichen nicht aus.

Die Beispiele Regionalplan und Mietspiegeldiskussion zeigen, wo Diskussion, Austausch und Transparenz unzureichend erfolgten und durch Haltung und Meinung ersetzt wurden. Haltung reicht aber nicht aus, um den Herausforderungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

Ich hoffe, dass Köln zu einem anderen Stil zurückfindet, zu einem professionelleren, der der Stadt Köln gerecht wird.

Herzlichst Ihr Franz-Xaver Corneth  
Vorsitzender ■



Auch in dieser Straße in Köln-Immendorf gab es Mieterhöhungen

## 7.000 Mieterhöhungen

Als die GAG, Kölns größte Vermieterin, im Oktober 7.000 Mieterhöhungen versandte, gab es zu Recht einen Aufschrei

Der Zeitpunkt hätte kaum ungünstiger sein können: Fast gleichzeitig erhielten Kölnerinnen und Kölner Erhöhungen der Energiekosten, auch sonst steigen die Preise. Der Mieterverein Köln war daher gefragter Ansprechpartner der Medien. Hier brachte er zum Ausdruck, dass man die GAG als faire Vermieterin kannte, deren Grundmieten sich meist am Mittelwert der mittleren Wohnlage orientierten. Davon nahm die GAG nun Abstand: Die 15-prozentige Kappungsgrenze, die in Köln gilt, wurde vielfach ausgereizt, geforderte Mieten orientierten sich an der Obergrenze der angesetzten Wohnlage und Baugruppe.

Köln besitzt einen einfachen Mietspiegel, der eine Spannbreite vorgibt. Dann beginnt die Detailarbeit: Der überwiegende Teil des Stadtgebiets liegt in mittlerer Wohnlage, die Wohnungen verfügen zum Großteil nur über Standardausstattung, d.h. Bad und zentrale Heizungsanlage. Sich mit der Gießkanne dem obersten Wert anzunähern scheint unangebracht.

Eins muss jedoch klar sein: Jede Mieterhöhung bedarf der individuellen Prüfung. Ob die zum Ergebnis kommt, dass der angesetzte Mietwert so hoch sein darf, darf bezweifelt werden. Wird der Mieterhöhung nicht in Gänze zugestimmt, muss die GAG auf Zustimmung klagen – binnen drei Monaten nach Ende der gesetzlichen Zustimmungsfrist. Auf die aktuellen Erhöhungen angewandt, für die eine Zustimmung bis 31. Dezember 2022 gefordert wurde, bedeutet das, dass die Klage bis 31. März 2023 beim zuständigen Amtsgericht ein-

gegangen sein muss.

Mieterhöhungen, die vor Gericht entschieden werden, bedürfen oft eines Sachverständigenutachtens. Lage, Ausstattung, Jahr der Bezugsfertigkeit und Modernisierungsmaßnahmen werden berücksichtigt. Solch ein Gutachten hat oft einen Umfang von ca. 30 Seiten. Es macht einen Prozess auch teuer: Der Streitwert, an dem sich Gebühren für Rechtsanwälte und Gericht orientieren, ist verhältnismäßig gering, aber ein Gutachten kostet oft 2.000 Euro. Wer verliert, muss für diese Kosten aufkommen.

Kommen das Gutachten und das Gericht zum Ergebnis, dass der Mieterhöhung zwar nicht in Gänze, aber zumindest zu einem Teil zugestimmt werden muss, werden die Kosten des Verfahrens und damit auch die des Gutachtens anteilig gequotelt, wenn der Prozess per Urteil entschieden wird.

Wohl dem also, wer eine Rechtsschutzversicherung besitzt, wie sie in der Mitgliedschaft des Mietervereins Köln enthalten ist. Sie greift ein, wenn die Mitgliedschaft und damit der Abschluss der Rechtsschutzversicherung drei Monate vor dem Versand der Mieterhöhung erfolgten, eine vorprozessuale Unterredung in der Angelegenheit mit dem Mieterverein erfolgt ist und dieser versucht hat, die Angelegenheit außergerichtlich zu erledigen und wenn Erfolgsaussicht besteht.

Die Mieterhöhungen der GAG betreffen verschiedene Stadtteile Kölns. Es handelt sich um Wohnungen in Veedeln, die über das Stadtgebiet verteilt sind, zu un-

terschiedlichen Zeiten bezugsfertig wurden, über unterschiedliche Ausstattung verfügen, in manchen wurden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Deshalb kann keine generelle Aussage über die rechtliche Wirksamkeit der Erhöhungen erfolgen.

Der Mieterverein Köln hat jedoch hunderte Schreiben zur Überprüfung vorgelegt bekommen. Ein Großteil scheint überhöht, die Zustimmung wurde verweigert bzw. nur zu einem Teil vorgenommen. Die GAG hat hierzu Stellung bezogen und die Erhöhungen mit betriebswirtschaftlichen Gründen gerechtfertigt. Grund seien hohe Energie- und Baukosten sowie gestiegene Zinsen. Dies wurde im Gespräch zwischen dem GAG-Vorstand und dem Mieterverein bestätigt.

Es mag das Motiv sein, aber nur darum müssen Erhöhungen nicht gerechtfertigt sein. Der entsprechende Paragraph im BGB besagt nur, dass die geforderte Miete der ortsüblichen entsprechen muss. Sie ermittelt sich durch Vertragsabschlüsse und Erhöhungen der Grundmiete, die in den letzten sechs Jahren vorgenommen wurden.

Daher wird die Rechtmäßigkeit vieler Mieterhöhungen vom Mieterverein bezweifelt, es scheinen viele angesetzte Werte zu hoch, weil sie nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen.

Ob die GAG – und wenn ja in welchen Fällen – tatsächlich klagt, bleibt abzuwarten. Zusätzliche Brisanz erhält die Angelegenheit dadurch, dass die GAG zwar eine AG ist, Haupteignerin ist mit ca. 88 Prozent aber die Stadt Köln. ■



## Einladung zu den Bezirksmitgliederversammlungen

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder, entsprechend der Regelung in Paragraph 14 unserer Satzung finden dieses Jahr turnusmäßig unsere Bezirksmitgliederversammlungen statt. Hierzu laden wir Sie recht herzlich ein.

### Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. Wahl der Bezirksleitung (Paragraph 13 Absatz 2 der Satzung)
4. Wahl der Delegierten für die Generalversammlung am 13. Juni 2023 (Paragraph 14 Absatz 1 und Absatz 2 der Satzung)
5. Referate mit anschließender Diskussion
  - a. Heizkostenabrechnung
  - b. Indexmiete
6. Allgemeine Mietfragen

Zu den Bezirksmitgliederversammlungen sind nur Mitglieder und deren Familienangehörige zugelassen. Bitte bringen Sie daher in jedem Fall Ihre Mitgliedskarte mit. Ohne diesen Nachweis ist ein Zutritt zu den Versammlungen leider nicht möglich.

Wir würden uns sehr freuen, recht viele Mitglieder auf unseren Versammlungen begrüßen zu können. Stärken Sie mit Ihrem Besuch unseren Einsatz für Ihre Mieterinteressen und nutzen Sie gleichzeitig die Gelegenheit, sich über unsere Arbeit und interessante Fragen zum Mietrecht und zur aktuellen Wohnungs- und Mietenpolitik zu informieren.

### Mit freundlichen Grüßen

#### Ihre Bezirksleitung

Michael Hammerschlag (Stadtbezirk 1, Innenstadt/Deutz)  
 Birgitt Geßner (Stadtbezirk 2, Rodenkirchen)  
 Jessica Jonas (Stadtbezirk 3, Lindenthal)  
 Jürgen Kircher (Stadtbezirk 4, Ehrenfeld)  
 Heinrich Hammerschlag (Stadtbezirk 5/6, Nippes/Chorweiler)  
 Dr. Hendrik Over (Stadtbezirk 7, Porz)  
 Stephan Gatter (Stadtbezirk 8, Kalk)  
 Helmut Wülfrath (Stadtbezirk 9, Mülheim)  
 Lothar Kauffels (Bezirk 11, Brühl/Erftstadt)  
 Petra Kissmer-Karisch (Bezirk 12, Bergisch Gladbach)  
 Ralf Sommer (Bezirk 13, Düren)  
 Dietrich Schneider (Bezirk 14, Bergheim)

### Wann und wo?

Die Versammlungen finden statt:

#### Bezirke 1 (Innenstadt/Deutz) und 2 (Rodenkirchen)

Montag, 17. April 2023  
 Mieterverein Köln  
 Mühlenbach 49  
 50676 Köln  
 Beginn 18.00 Uhr

#### Bezirke 4 (Ehrenfeld) und 5/6 (Nippes/Chorweiler)

Dienstag, 18. April 2023  
 im SCHLÜTERS in  
 Weidenpesch  
 Neusser Str. 494  
 50737 Köln  
 Beginn 18.00 Uhr

#### Bezirk 3 (Lindenthal)

Dienstag, 23. Mai 2023  
 „Tersteegenhaus“  
 Emmastraße 6  
 50939 Köln-Klettenberg  
 Beginn 18.00 Uhr

#### Bezirk 7 (Porz)

Donnerstag, 27. April 2023  
 Bezirksrathaus Porz,  
 Friedrich-Ebert-Ufer 64–70  
 51143 Köln-Porz  
 Beginn 18.00 Uhr

#### Bezirke 8 (Kalk) und 9 (Mülheim)

Montag, 8. Mai 2023  
 „Zock Catering“  
 Wiener Platz 2a  
 51065 Köln  
 Beginn 18.00 Uhr

**Zu Beginn sämtlicher in Köln stattfindenden Bezirksversammlungen wird ein Energiereferent und -berater der RheinEnergie nützliche Tipps geben, wie man Energie in der Wohnung sparen kann.**

#### Bezirk 11 (Brühl/Erftstadt)

Dienstag, 9. April 2023  
 Verbraucherzentrale NRW  
 Beratungsstelle Brühl  
 Carl-Schurz-Straße 1  
 50321 Brühl  
 Beginn 18.00 Uhr

#### Bezirk 13 (Düren)

Montag, 20. März 2023  
 Stiftung Fabrik für Kultur  
 und Stadtbild  
 Binsfelder Straße 77  
 52351 Düren  
 Beginn 18.00 Uhr

#### Bezirk 12 (Bergisch Gladbach)

Mittwoch, 24. April 2023  
 Mieterverein  
 Geschäftsstelle Bergisch  
 Gladbach, Paffrather Str. 30  
 51465 Bergisch Gladbach  
 Beginn 18.00 Uhr

#### Bezirk 14 (Bergheim)

Mittwoch, 19. April 2023  
 Brauhaus „Zur Krone“  
 Hauptstraße 78  
 50126 Bergheim  
 Beginn 18.00 Uhr

