



Mietspiegel Köln – Dramatische Erhöhungen bleiben zum Glück aus

Im Rahmen einer Pressekonferenz wurde am 19. April 2023 der neue Mietspiegel für Köln vorgestellt. Dass es generell zu keiner deutlichen Erhöhung gekommen ist, mag manche überraschen, doch auch die Erstellung des (einfachen) Mietspiegels unterliegt gesetzlichen Voraussetzungen



Thomas Tewes (Hauptgeschäftsführer Kölner Haus- und Grundbesitzerverein), Ellen Lindner (Geschäftsführerin Rheinische Immobilienbörse) und Hans Jörg Depel (Geschäftsführer Mieterverein Köln) präsentieren im Rahmen der Pressekonferenz den neuen Mietspiegel

Jeder weiß, wie schwierig es ist, in Köln eine Wohnung zu finden. Jeder weiß, dass dafür oft Preise gefordert werden, die unverschämte hoch sind. Aber der Mietspiegel orientiert sich nicht an Annoncen und Angebotsmieten, er berücksichtigt nicht Betriebskosten und möblierten Wohnraum. Er ist also nicht identisch mit der aktuellen Marktmiete. Er muss die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln. Diese beinhaltet einen repräsentativen Querschnitt der Mietpreise, die für die jeweilige Wohnungskategorie abgeschlossen wurden. Entscheidend für dessen Ermittlung ist der Zeitraum der letzten sechs Jahre, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung wirksam oder

ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Es waren wieder einmal jede Menge Daten, die zur Erstellung des Kölner Mietspiegels beigetragen haben, nämlich über 36.000! Kein anderer Mietspiegel in Deutschland kann sich auf derart umfangreiches Datenmaterial stützen. Dies liegt auch an der professionellen Herangehensweise der Beteiligten, die oft seit Jahrzehnten ihren Teil hierzu beitragen und in mühsamer Kleinstarbeit die Daten sammeln und sie der Rheinischen Immobilienbörse zur Verfügung stellen. Diese sortiert die erhaltenen Informationen und nimmt eine Einordnung in die Gruppen des Mietspiegels vor.

Anschließend erfolgt die Arbeit im Detail: Mehrere Sit-

zungen sind nötig, um die Daten auszuwerten, Unter- und Oberwerte festzulegen. Daran beteiligt sind neben dem Mieterverein Köln der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein, die Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen), die Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln, die köln ag, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Köln und der Immobilienverband Deutschland, Region West.

Die Pressekonferenz, in der der neue Kölner Mietspiegel offiziell vorgestellt wurde, stieß auf hohe Medienresonanz. Vertreter sämtlicher Kölner Tageszeitungen und mehrere Radiojournalisten waren anwesend. Hierzu beigetragen hatte auch der erst

einen Monat zuvor erstellte neue Mietspiegel der Stadt München, der im Vergleich zu jenem von 2021 eine durchschnittliche Steigerung von 21 Prozent auswies und bundesweit ein hohes Echo hinterließ. Derartige Steigerungen finden sich in Köln jedoch in keinem Segment.

Zwar weist der neue Mietspiegel im Vergleich zu jenem von 2021 auch Steigerungen von über zehn Prozent aus, dies jedoch lediglich partiell in der ältesten Baualtersklasse (1948–1960) bei jenen Wohnungen, die immer noch über keine Heizung verfügen. Insgesamt zeigt sich besonders in teilsanierten bzw. -ausgestatteten Altbauwohnungen in einfacher Wohnlage eine deutliche Preisdynamik. Betrachtet man alle Mieten im ältesten Segment, sind dort die Mieten um 6,6 Prozent und in der Baualtersklasse 1961–1975 um 8,3 Prozent gestiegen. Relativ stabil zeigt sich das Mietniveau aber in den Baualtersgruppen 3 bis 5, dort stagnierten oft sogar Mietwerte, vereinzelt kam es gar zu leichten Absenkungen.

Neu findet sich im Mietspiegel die Baualtersgruppe 6 (Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden). In diesem Neubausegment sind die Mietwerte wesentlich höher. Dort betragen selbst in der mittleren Wohnlage die Oberwerte durchschnittlich 15,60 Euro pro

Quadratmeter.

Dass weit weniger Neuvermietungen als Mieterhöhungen bei sogenannten Bestandswohnungen in die Berechnung und Erstellung einfließen, darf nicht überraschen. Köln hinkt mit Neubauten deutlich hinterher. Die angestrebten Zahlen werden seit Jahren nicht erreicht. Weiterhin ist wenig Bewegung auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten.

Dieser ist quasi leergefegt. Viele Kölnerinnen und Kölner würden gerne umziehen, finden aber keine adäquate Wohnung. Marktattraktiver Leerstand in Geschosswohnungen ist kaum vorhanden. Dies führt zu einem sogenannten Mismatch. Viele müssen in Wohnungen bleiben, die für sie eigentlich zu groß sind, während Familien gezwungen sind, ins Umland auszuweichen.

Insbesondere Inflation, die gestiegenen Bauzinsen und die starke Erhöhung der Rohstoffe sorgen dafür, dass oft nicht nur vom Bauen Abstand genommen wird, sondern sogar Aufträge storniert werden mussten. Es besteht weiter die Schwierigkeit, die notwendige Balance herzustellen. Es bedarf der Schaffung neuen Wohnraums, aber auch der Erhaltung bezahlbaren Wohnraums. Sonst

wird sich der Wohnungsmarkt in Köln auf absehbare Zeit nicht erholen.

Der Mietspiegel ist kostenlos im Internet per Download verfügbar unter: www.rheinische-immobilienboerse.de oder kann zum Preis von 4 Euro zuzüglich Versandkosten angefordert werden u.a. beim Mieterverein Köln, Mühlenbach 49, 50676 Köln. ■

Zum 70. Geburtstag

Der langjährige Vorsitzende des Mietervereins Köln, Franz-Xaver Corneth, feierte am 26. April seinen 70. Geburtstag. Wir gratulieren auf diesem Weg nochmals und wünschen ihm für die Zukunft alles Liebe und Gute



Der nordrhein-westfälische Minister Karl-Josef Laumann (l.) gratulierte dem Geburtstagskind in der Kölner Volksbühne und hielt zu dessen Ehren eine Laudatio

Mit 70 Jahren schaut Franz-Xaver Corneth auf ein bewegtes Leben zurück. Geboren und aufgewachsen in Krefeld-Uerdingen absolvierte er nach seiner Schulzeit eine Lehre zum Bankkaufmann,

die er 1973 abschloss. In seinem späteren Berufsleben war er nach einem erfolgreich abgeschlossenen Studium zum Diplom-Sozialsekretär in diversen Positionen tätig, u.a. für die ÖTV ab 1987

als stellvertretender Geschäftsführer und Tarifsekretär und dann zehn Jahre lang bis zu seinem Ausscheiden 2016 als Geschäftsführer der RVG Rheinauhafen Verwaltungsgesellschaft.

Im Alter von nur 17 Jahren trat er in die CDU und die CDA ein. Seit 2007 war er Mitglied des CDA-Landesvorstandes NRW und des Bundesvorstandes. Von 2005 bis 2018 war er CDA-Vorsitzender

Mittelrhein. Nach seinem Ausscheiden 2018 wurde er zum Ehrenvorsitzenden im Bezirk Mittelrhein ernannt. Seit 2008 hat er einen Sitz im Vorstand des Hochwasser-KompetenzCentrum (HKC) e.V., dem Vorstand der Stiftung Christlich-Soziale-Politik e.V. gehört er seit 2007 an. Seit 2017 bekleidet er dort die Position des Schatzmeisters.

Mitglied des Mietervereins Köln ist er seit Februar 1996, 2003 wurde er in den Vorstand gewählt, seit 2017 agiert er als Vorsitzender. Als dieser organisierte er für das Bündnis „Wir-Wollen-Wohnen!“ 2019 eine Kundgebung auf dem Kölner Heumarkt, zu der sich über 3.000 Teilnehmende einfanden, um auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam zu machen. Darüber hinaus ist er Mitglied im Bundespräsidium des DMB und dort stellvertretender Schriftführer. Zudem ist Corneth ehrenamtlich als Vorsitzender des Vereins „Leben in Chorweiler“ tätig und im Vorstand des „Freie Volksbühne e.V.“. Im Arbeiter-Samariter-Bund Köln bekleidet er die Position des

stellvertretenden Vorsitzenden.

Doch Menschen sind weit mehr als nur die Stellen und Positionen, die sie bekleiden. Charakterisieren ihn Dritte, so nennen sie den oft einen „Herz-Jesu-Marxisten“ – und sie haben recht! So ist er Anhänger Alfred Müller-Armacks, des geistigen Vaters der Sozialen Marktwirtschaft, bekennender Katholik, der keine Berührungängste kennt, erst recht nicht, wenn es der Sache dient, der Menschen aber auch auf die Füße tritt, wenn es darum geht, Bedürftigen zu helfen und sie zu unterstützen, der ein offenes Ohr für deren Ängste und Sorgen hat, der es hasst, wenn auf Worte keine Taten folgen.

Er ist kein Zauderer, kein Zweifler, er hadert nicht, er handelt – ein Macher im positivsten Sinne des Wortes! Bedenkenträger sind ihm ein Gräuel, was aber nicht bedeutet, dass er nicht mit sich reden lässt, denn das kann man mit ihm – lebhaft und reichlich und auch wunderbar streiten und herrlich lachen. Man muss nicht immer seine Meinung teilen



Franz-Xaver Corneth

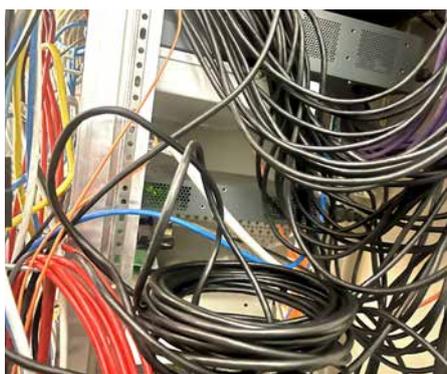
und manche mögen nicht den Spagat begreifen, zu dem er fähig ist, das akzeptiert er, aber dass ein Gespräch, eine Unterredung mit ihm langweilig verläuft, das ist nie der Fall. Mag er auch manchmal übers Ziel hinausschießen, kalt lässt er niemanden. So ist er eben, voller Gefühle und Leidenschaften, der mit nichts einen Vertrag zu haben scheint – und dennoch ein guter Mensch, ein feiner Kerl. Als er am 26. April in den Räumlichkeiten der Kölner Volksbühne seinen 70. Geburtstag feierte, war der Andrang deshalb groß. Von nah und fern waren sie gekommen, um mit ihm zu feiern, weit über 200 Gäste waren

seinem Ruf gefolgt und stießen mit Sekt oder einem leckeren Kölsch mit ihm an. Lukas Siebenkotten, der Präsident des Deutschen Mieterbundes, und Karl-Josef Laumann, der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW, hielten jeweils eine Laudatio, während die Mitarbeitenden des Mietervereins Köln es sich nicht nehmen ließen, zu seinen Ehren ein Lied anzustimmen und den Text eines kölschen Klassikers umgedichtet hatten. Es war ein schöner Tag, ein Tag, den er sich verdient hatte. Wir gratulieren auch an dieser Stelle und freuen uns auf weitere gemeinsame Jahre. ■

Umstellung auf die elektronische Akte

Aufgrund erforderlicher Digitalisierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Einführung der elektronischen Akte kann es in den nächsten Wochen zu Verzögerungen kommen. Wir bitten, dies zu entschuldigen

Eine weitere Digitalisierung unserer Arbeitsabläufe ist notwendig. Wir haben uns dies längst vorgenommen und über einen längeren Zeitraum geplant. Nun ist es so weit: Ein Großteil unserer Vorgänge und noch vorhandener Papierakten wird in den nächsten Wochen gescannt und digitalisiert. Dies ist mit Schulungen für alle unsere Mitarbeitenden und Umstellungen der internen Prozesse verbunden.



Wenn man bedenkt, dass der Mieterverein Köln fast 70.000 Mitglieder stark ist und über insgesamt sieben Geschäftsstellen verfügt, mag man sich vorstellen, dass dies Zeit und Mühe in Anspruch nehmen wird. Sollte es deshalb in den nächsten Wochen zu Verzögerungen in unseren Abläufen kommen, bitten wir um Verständnis. Wir bemühen uns, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. ■

Einst Kneipe, seit 13 Jahren Wohnung, oder?

Trotz gültigem Mietvertrag droht Wolfgang Bergmann nun Ärger, denn die Wohnung in Köln-Mülheim, in der er seit 13 Jahren lebt, war einst eine Kneipe

Ende März erhielten Wolfgang Bergmann und die anderen neun Mietparteien des Hauses in Köln-Mülheim einen Brief vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln. In diesem wurde zu deren Verwunderung mitgeteilt, dass man den Erlass einer gebührenpflichtigen Ordnungsverfügung mit dem Ziel einer vollständigen Nutzungseinstellung der von ihnen genutzten Räumlichkeiten erwäge. Mit anderen Worten: Gegebenenfalls droht der Rauswurf!

Hintergrund des Schreibens ist, dass für das Haus keine Baugenehmigung für Wohnzwecke vorliegt. Tatsächlich ist es so, dass in den Räumen, die Wolfgang Bergmann als Wohnung nutzt, einst die Kneipe „Kaminstube“ war. Die restlichen Räume dienten in der Vergangenheit einmal als Hotel. Die Mieterinnen und Mieter besitzen gültige Mietverträge.

Bergmann, ein waschechter Kölner, der im Severinsviertel (Vringsveedel, wie er betont) aufgewachsen ist, wohnt bereits seit 13 Jahren dort. Er hat es sich gemütlich gemacht. Tatsächlich erinnern der Tresen und die Barhocker daran, dass vor vielen Jahren eine Kneipe hier beheimatet war, und die Dartscheibe, die noch an der Wand hängt. Doch ansonsten ist der ehemalige Schankraum ein ganz normales gemütliches Wohnzimmer, ein Sofa ist aufgestellt, Karnevalsorden schmücken den Raum.

Wolfgang Bergmann wusste bei Abschluss eines Mietvertrages natürlich nicht, dass diese Räume nicht als Wohnung genutzt werden dürfen. Er war guten Glaubens, schließlich hatte er sich auch beim Einwohnermeldeamt ordnungsgemäß angemeldet. Noch immer wundert er sich, dass die Stadt sich nicht an den Vermieter wendet, sondern an ihn. Aufmerksam wurde die Stadt bereits 2019, als ein Rauchwarnmelder fälschlicherweise einen Alarm auslöste. Im Rahmen einer Brandverhütungsschau wurde festgestellt, dass rein rechtlich hier niemand wohnen darf.



Hans Jörg Depel (l.) und Mieter Wolfgang Bergmann in dessen Wohnung, in der sich einst das Lokal „Kaminstube“ befand

Tatsächlich ist es so, dass sich Ordnungsrecht und Mietrecht gegenüberstehen. Trotz wirksamer Mietverträge wendet sich die Stadt in derartigen Fällen oft an den sogenannten Verhaltensstörer, somit den Mieter oder die Mieterin der Wohnung. Bei der Brandverhütungsschau wurde auch festgestellt, dass bauliche Mängel bestehen. Das Objekt selbst war im Jahr 2019 weiterverkauft worden. Noch liegt der Stadt wohl kein Antrag für eine Wohnnutzung vor. Dann müssten aber auch die baurechtlichen Mängel beseitigt werden, was natürlich den Vermieter Geld kosten würde. Ein Antrag auf eine Baugenehmigung zu Wohnzwecken durch den Eigentümer würde die Situation der Mieterinnen und Mieter zumindest entschärfen.

Wolfgang Bergmann ist seit einigen Jahren Mitglied im Mieterverein Köln, der in seinem Auftrag sowohl die Stadt als auch die zuständige Hausverwaltung angeschrieben hat. Der Fall selbst fand ein großes Medienecho. Im Rahmen eines Drehs für das SAT1-Frühstücksfernsehen wurde Geschäftsführer Hans Jörg Depel in den Räumen in Köln-Mülheim interviewt. In einem persönlichen Gespräch schilderte ihm Bergmann die Hintergründe, aber auch seine Nöte und Ängste. Denn wo soll er hin, wenn Köln tatsächlich die Räumung mit „Zwangsmitteln“ durchsetzen würde?

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist schließlich bekannt, gegebenenfalls würde ihm sogar die Gefahr einer unverschuldeten Obdachlosigkeit drohen. Schon die Suche nach einer Wohnung ähnelt in Köln einer Lotterie, die nach einer bezahlbaren Wohnung ist längst die Suche nach der Nadel im Heuhaufen.

Ein Umzug beinhaltet oft auch ein enormes Schicksal, denn man wechselt nicht nur die Wohnung, wenn man überhaupt eine solche findet, sondern verliert auch sein soziales Umfeld. Bergmann selbst hat sich zwischenzeitlich an die Oberbürgermeisterin Henriette Reker, Bezirksbürgermeister Norbert Fuchs und den Rat der Stadt Köln gewandt. Bei einer Demonstration am 22. April vor der ehemaligen Kneipe unterstützten sein Anliegen sowohl Aktivistinnen und Aktivistinnen als auch die Nachbarn.

Es bleibt zu hoffen, dass seitens der Stadt Köln im Rahmen ihres Ermessens mit Augenmaß und Fingerspitzengefühl gehandelt wird, dass endlich auch die notwendigen Bauanträge gestellt werden, dass die Mängel beseitigt werden, damit sowohl Wolfgang Bergmann als auch die anderen Mieterinnen und Mieter weiter in ihrer Wohnung in Köln-Mülheim leben können. ■