



2025 – Hoffnung, Erwartung, aber noch wenig Bewegung

Ein Rückblick von Franz-Xaver Corneth, Vorsitzender des Mietervereins Köln

Liebe Mitglieder,

aus Sicht des Mietervereins war 2025 ein Jahr des Erfolgs. Mit 70.260 Mitgliedern verzeichnen wir die höchste Zahl in unserer 125-jährigen Geschichte – ein großes Dankeschön an Sie alle für Ihr Vertrauen!

Doch dieser Erfolg hat auch eine Kehrseite: Die steigende Nachfrage zeigt, wie akut die Lage auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor ist. Wohnungsknappheit, steigende Mieten, sanierungsbedürftige Wohnungen, Gentrifizierung und Eigenbedarfskündigungen – das alles sind Alltagsorgen vieler Mieterinnen und Mieter in Köln und Umgebung. Und leider hat sich daran auch 2025 viel zu wenig geändert.

Politik im Schwebezustand

Wohnen war das zentrale Thema im Wahlkampf. Doch der vielbeschworene „Ruck“, der nach der Wahl durch Köln gehen sollte – ich spüre ihn nicht. Es wird viel geredet, aber zu wenig gehandelt.

Im Sommer luden wir gemeinsam mit dem DGB zu einer Podiumsdiskussion ein. Sechs Kandidierende diskutierten leidenschaftlich, kontrovers, aber fair. Solche Debatten braucht unsere Demokratie – denn sie schaffen Ideen. Doch Ideen allein reichen nicht. Sie müssen umgesetzt werden.

Ich sagte damals deutlich: Nicht labern, sondern handeln! Mit einem Schmunzeln vernahm ich, dass einer der Kandidaten, Hans Mörtter, diesen Satz sogar zu seinem Wahlkampfmotto machte – genützt hat es ihm nicht.

Gewählt wurde Torsten Burmester (SPD). Ich habe ihn im Wahlkampf kennengelernt. In unseren Gesprächen hatte ich den Eindruck, er meint es ernst und besitzt auch die erforderliche Kompetenz, um sich der schwierigen Situation anzunehmen. Umso größer war meine Verwunderung, als er sich nach



Franz-Xaver Corneth, Vorsitzender des Mietervereins Köln

seiner Wahl für eine Erhöhung der Grundsteuer aussprach – im Widerspruch zu seinen eigenen Aussagen kurz zuvor. Dort hatte er noch betont, wer bezahlbaren Wohnraum wolle, dürfe nicht an der Nebenkostenschraube drehen. Doch genau das passiert jetzt. Zugegeben, der Mann hat es aber auch schwer. Ich hätte mir ein eindeutigeres Ergebnis bei der Wahl zum Kölner Stadtrat gewünscht. So ist unser neuer Oberbürgermeister auf wechselnde Mehrheiten angewiesen. Wer weiß, wie Politik funktioniert, muss seine Zweifel haben, ob das auf Dauer funktioniert. Hoffentlich erstickt nicht jede seiner guten Ideen so in einem faulen Kompromiss, der tatsächlich Stillstand bedeutet.

Dennoch: nach der Wahl ist vor der Wahl. Wer gewählt wird, muss an seinen Worten gemessen werden. Wir als Mieterverein werden das sehr genau tun.

Zahlen, die Sorgen machen

Köln braucht laut einer Studie des Immobilienanalyseunternehmens Bul-

wiengesa bis 2040 rund 70.000 neue Wohnungen – 7.500 pro Jahr, sagt sogar das Institut der Deutschen Wirtschaft. 2024 wurden allerdings nur 1.819 fertiggestellt. So wenige wie seit 1990 nicht mehr.

Nur 6,6 Prozent aller Wohnungen waren 2024 öffentlich gefördert – 1990 waren es noch ca. 105.000. 2025 verloren weitere 4.500 Wohnungen ihren Sozialstatus. Gleichzeitig hat fast die Hälfte der Kölner Bevölkerung Anspruch auf eine geförderte Wohnung.

Die Leerstandsquote liegt bei mageren 0,9 Prozent. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wären rund drei Prozent nötig. Und: 10.308 genehmigte Wohnungen sind noch nicht gebaut – der höchste Bauüberhang in der Stadtgeschichte.

Und die Mieten? 14,99 Euro netto kalt pro Quadratmeter – das sind über 1.000 Euro für eine 70-m²-Wohnung. Das ist für viele unbezahlbar.

Aufruf an Politik und Gesellschaft

Wer mich kennt, weiß, ich bin von Haus aus Optimist. Doch bei diesen Zahlen

fällt es selbst mir schwer, denn auch das Umland stellt längst keine Alternative mehr dar. Auch dort finden sich kaum noch freie Wohnungen und die Mieten steigen teilweise noch rasanter als in Köln. Was Köln braucht, braucht auch das Rheinland: Tatkraft, Mut, Umsetzung.

Der Satz „Köln ist zu Ende gebaut“ war schon vor Jahren falsch. Wir brauchen neues Bauland. Wir brauchen öffentlich geförderten Wohnraum. Und wir brauchen endlich Bewegung in Großprojek-

ten wie Porz-Wahn – seit über zehn Jahren geplant, aber noch immer nur Feld und Wiese, kein Bagger in Sicht. Manchmal glaube ich gar, Porz-Wahn wird Kölns Atlantis, ein ewiges schönes Hirngespinnst.

Wir haben keine Zeit mehr für Verzögerungen. Der viel gepriesene Bau-Turbo muss zünden. Köln muss sich auch ein Beispiel an Hamburg und dem dort eingeführten reduzierten Baustandard nehmen, damit kostengünstiger gebaut werden kann. Denn preiswerteres Bau-

en bedeutet auch günstigere Mieten. Dafür brauchen wir eine entschlossene Politik. Nicht irgendwann, sondern jetzt.

Der Mieterverein Köln wird weiter unbequem sein. Wir werden den Finger in die Wunde legen – und nicht aufhören, zu fordern, was notwendig ist.

In diesem Sinne: Hoffen wir gemeinsam, dass 2026 mehr bringt als nur Worte.

Herzlichst,

Ihr Franz-Xaver Corneth ■

Mieterhöhungen in Deutschland – Regeln, Fristen und Besonderheiten im Raum Köln

Irgendwann erhält fast jeder sie – eine Mieterhöhung. Doch nicht alle sind automatisch wirksam. Was ist zu beachten, wann wird die Mieterhöhung tatsächlich wirksam?

In Deutschland darf ein Vermieter die Grundmiete nicht beliebig erhöhen. Das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) setzt für Mieterhöhung frei finanziierter Wohnungen klare Verfahren, Fristen und Obergrenzen fest. Zusätzlich gelten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt – darunter Köln und mehrere Gemeinden im Umland – besondere Einschränkungen, insbesondere eine abgesenkte Kappungsgrenze.

Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Raum Köln

Ein Wohnungsmarkt gilt als angespannt, wenn die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum schwierig ist. Zum 1. März 2025 wurde die Gebietskulisse ausgeweitet. Statt zuvor in 18 Gemeinden umfasst die Mieterschutzverordnung NRW nun 57 Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt.

In diesen Gebieten kann die Miete bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent steigen (statt 20 Prozent). Zu diesen Kommunen zählen neben Köln unter anderem Bergheim, Bergisch Gladbach, Bonn, Brühl, Dormagen, Düren, Elsdorf, Erftstadt, Frechen, Hürth, Kerpen, Leverkusen,

Pulheim, Rösrath und Wesseling.

Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

Eine Erhöhung ist möglich, wenn die bisherige Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der Vermieter muss die Mieterhöhung schriftlich begründen, etwa mit dem Mietspiegel, Vergleichswohnungen oder einem Gutachten. Zwischen zwei Mieterhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen, die neue Miete wird frühestens ab dem dritten Monat nach Zugang der Erklärung wirksam. In Köln und den anderen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren.

Indexmietvertrag (§ 557b BGB)

Bei einem Indexmietvertrag ist die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Anpassungen orientieren sich ausschließlich an der Preisentwicklung, wobei zwischen zwei Erhöhungen mindestens zwölf Monate liegen müssen. Der Vermieter muss die Berechnung schriftlich mitteilen. Während der Laufzeit eines Indexmietvertrags sind weitere Erhöhungen zur Vergleichsmiete grundsätzlich ausgeschlossen, die Kappungsgrenze spielt hier keine Rolle.

Staffelmietvertrag (§ 557a BGB)

Bei einer Staffelmiete werden künftige Mietsteigerungen bereits im Vertrag fest vereinbart. Jede Staffel muss als konkreter Eurobetrag ausgewiesen sein und zwischen zwei Staffeln muss mindestens ein Jahr liegen. Während der Staffelfrist sind zusätzliche Erhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB unzulässig. Die Kappungsgrenze gilt hier ebenfalls nicht für die Staffelschritte; jedoch muss die Miete bereits bei Vertragsbeginn die gesetzlichen Vorgaben – etwa die Mietpreisbremse – einhalten.

Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB)

Nach einer Modernisierung kann der Vermieter einen Teil der aufgewendeten Kosten auf die Miete umlegen. Der zulässige Umlageanteil beträgt bis zu acht Prozent der anrechenbaren Kosten pro Jahr. Darüber hinaus gelten Höchstgrenzen je Quadratmeter sowie Ankündigungs- und Begründungspflichten. Die Regelungen zur Kappungsgrenze greifen hier nicht, für Modernisierungserhöhungen gelten eigenständige gesetzliche Beschränkungen.

Klare Voraussetzungen

Mieterhöhungen sind in Deutschland

somit nur unter klar geregelten Voraussetzungen möglich. Sie müssen begründet, fristgerecht angekündigt und innerhalb gesetzlicher Grenzen bleiben. In Köln und zahlreichen Umlandkommunen sorgt die Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt dafür, dass Mieterhöhungen besonders streng begrenzt sind.

Oft ist es jedoch so, dass Mieterhöhungen Fehler enthalten. So wird manchmal die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit einer falschen Baualtersgruppe oder einer Ausstattung begründet, die die Wohnung tatsächlich nicht besitzt. Bei Indexmieterhöhungen stellt der Mieterverein Köln teilweise fest, dass die Berechnung an den Ver-

braucherpreisindex nicht korrekt erfolgt. Bei Modernisierungsmieterhöhungen findet man immer wieder, dass diese auch Instandsetzungskosten enthalten, die in solchen Mieterhöhungen nichts zu suchen haben.

Es empfiehlt sich daher immer, eine Mieterhöhung durch den Mieterverein Köln prüfen zu lassen. ■

Wohnen in Köln wird noch teurer – Grundsteuer, Müll und Co. drücken aufs Portemonnaie

Für viele Kölner Haushalte bedeutet das Jahr 2026 eine spürbare Mehrbelastung: Neben einer geplanten Erhöhung der Grundsteuer B steigen auch die Gebühren für Abfall, Abwasser und Straßenreinigung

Grundsteuer: Vom Wahlversprechen zur Realität

Im Wahlkampf hatte Kölns neuer Oberbürgermeister Torsten Burmester (SPD) betont, er wolle sich für bezahlbares Wohnen einsetzen und die Kosten für die Mieterinnen und Mieter nicht weiter erhöhen. Doch nur wenige Monate nach seinem Amtsantritt zeigt sich: Die kommunale Realität ist komplexer. Angesichts einer angespannten Haushaltslage sind die Spielräume eng – und die Stadt muss zusätzliche Einnahmen generieren. Der neue Haushaltsbericht prognostiziert für 2026 ein Defizit von rund 78 Millionen Euro, das ausgeglichen werden muss.

Konkret hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2025 beschlos-

sen, den Hebesatz für die Grundsteuer B zum 1. Januar 2026 von bislang 475 auf 550 Prozent anzuheben. Das bedeutet höhere Belastungen für Eigentümer – und potenziell auch für Mieter, weil Vermieter die Steuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mietparteien umlegen dürfen.

Kritiker, darunter auch der Mieterverein Köln, sehen darin einen Bruch mit dem Wahlversprechen von Burmester, die Wohnkosten nicht weiter zu verteuern. Der Verein warnt, dass steigende Grundsteuern langfristig zu höheren Mieten führen und die ohnehin angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Köln weiter verschärfen. Zudem trifft die Erhöhung nicht nur die Eigentümer, sondern in der Regel auch

die Mieter über die Betriebskosten unmittelbar im Portemonnaie.

Mehr Belastungen durch gestiegene Gebühren

Die Grundsteuer ist aber nicht die einzige Stellschraube, an der gedreht wird: Die **Abfallgebühren** steigen 2026 deutlich, je nach Tonnenart um bis zu rund 15 Prozent. Für viele Haushalte bedeutet das einen deutlichen Aufschlag bei der Müllentsorgung.

Die **Abwassergebühren** werden ebenfalls erhöht: Schmutz- und Niederschlagswasser werden teurer, weil die bisherigen Sätze die gestiegenen Kosten nicht mehr decken.

Auch die **Straßenreinigungsggebühren** steigen, wenn auch moderater als Müll und Abwasser.

Für eine vierköpfige Familie summieren sich diese Belastungen schnell: Neben der höheren Grundsteuer müssen Haushalte bei der Nebenkostenabrechnung im nächsten Jahr auch deutlich mehr für Müllabfuhr, Abwasser und Straßenreinigung einplanen. Ein Beispiel zeigt: Bei einer 120-Liter-Restmülltonne etwa steigen die Gebühren von 553 Euro auf fast 646 Euro – ein Plus von knapp 93 Euro jährlich.

Warum passiert das gerade jetzt?

Burmester und die Stadtverwaltung begründen diese Entscheidungen nicht nur mit der Haushaltsnotlage, sondern



Auch die Kosten für die Abfallentsorgung steigen 2026 erheblich

auch mit der Notwendigkeit, soziale Leistungen, Infrastruktur und kommunale Aufgaben zu sichern. Ohne zusätzliche Einnahmen drohten Kürzungen in wichtigen Bereichen, warnen sie.

Doch aus Sicht des Mietervereins greift dieses Argument zu kurz: Zwar sei klar, dass Köln vor finanziellen Herausforderungen stehe, doch die Kosten dafür einseitig auf die Bewohner abzuwälzen, sei sozial unausgewogen. Besonders

Mieter mit niedrigem Einkommen seien am härtesten betroffen, zumal viele ohnehin unter den stetig steigenden Mieten litten.

Fazit: Wohnen wird in Köln 2026 teurer

Für viele Kölnerinnen und Kölner bedeutet das kommende Jahr faktisch: mehr Geld ausgeben müssen – für Immobiliensteuern, Abwasser, Müll oder Straßenreinigung. Die politischen Ent-

scheidungen hinter diesen Erhöhungen stehen im Spannungsfeld zwischen finanzieller Notwendigkeit und sozialer Verantwortung. Während Politik und Stadtverwaltung argumentieren, ohne zusätzliche Einnahmen soziale Leistungen sichern zu müssen, sieht der Mieterverein Köln in den Belastungen eine ungerechte Verteilung der Kostenlast, die besonders die Mieterinnen und Mieter in der Stadt trifft. ■

Mieterverein Köln erreicht Rekordstand: 70.260 Mitglieder – Höchstzahl in der Vereinsgeschichte



Mitarbeitende des Mietervereins Köln präsentieren das neueste Rekordergebnis

Der Mieterverein Köln verzeichnet zum Jahresende 2025 mit 70.260 Mitgliedern die höchste Mitgliederzahl seit seiner Gründung. Dies bedeutet 656 Mitglieder mehr als noch Ende 2024. Der kontinuierliche Zuwachs zeigt, wie stark der Beratungsbedarf von Mieterinnen und Mietern in Köln in den vergangenen Jahren gestiegen ist.

Auch 2025 dominierten in der Beratung des Vereins wieder Themen wie Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, Wohnungsmängel, Mieterhöhungen, Kautionsstreitigkeiten sowie Kündigungen. Diese Themenfelder spiegeln die

zentralen Konflikte auf dem angespannten Kölner Wohnungsmarkt wider.

„Die Rekordzahl von 70.260 Mitgliedern ist einerseits ein großer Vertrauensbeweis in unsere Arbeit – zugleich aber auch ein Alarmzeichen“, sagt Geschäftsführer Hans Jörg Depel. „Die Sorgen der Mieterinnen und Mieter werden von Jahr zu Jahr größer: steigende Kosten, Unsicherheiten bei Mieterhöhungen, Modernisierungsvorhaben und immer mehr Streit um Betriebskosten. Politik und Vermieterseite müssen endlich stärker gegensteuern – Mieten müssen bezahlbar bleiben und die Rechte der

Mieterinnen und Mieter verlässlich geschützt werden.“

Der Verein sieht in der Entwicklung sowohl eine Bestätigung seines Engagements als auch einen klaren gesellschaftlichen Auftrag. Der steigende Beratungsbedarf zeige, dass viele Menschen ohne fachliche Unterstützung mit den Herausforderungen des Mietrechts nicht mehr klarkämen.

Der Mieterverein Köln kündigte an, seine Beratungskapazitäten weiter auszubauen und sich auch 2026 verstärkt in die wohnungspolitischen Debatten einzubringen. ■