



Vorgetäuschter Eigenbedarf, die Fälle häufen sich

Immer mehr Eigenbedarfskündigungen sind Gegenstand der juristischen Beratung beim Mieterverein Köln. Manchmal ist der Eigenbedarf nur vorgetauscht, was oft erst später festgestellt wird, so auch in diesem Fall, der vom Amtsgericht Köln entschieden wurde

Die Mieterin wohnte bereits elf Jahre in einer Wohnung in der Kölner Südstadt, als sie eine Eigenbedarfskündigung erhielt. Begründet wurde sie damit, dass die Tochter des Vermieters, die in Bonn Medizin studierte, noch bei ihrem Vater lebte und nun einen eigenen Hausstand gründen wollte. Die Mieterin zog aufgrund der Kündigung Ende Mai 2021 aus. Dadurch fielen Kosten von 2.044,42 Euro an, u.a. für doppelte Miete, aber auch für den Umzug und die Renovierung der alten Wohnung. Sie machte auch Kosten geltend u.a. für ein Schallschutzgerät, eine Bettlampe, neue Gardinen und einen neuen Schreibtisch.

Sie behauptete, die Tochter des Vermieters sei nie in die Wohnung eingezogen, der Vermieter habe den Eigenbedarf vorgetauscht. Dieser widersprach: Die Tochter sei am 1. Juni 2021 eingezogen. Aufgrund der Pandemie sei eine Ummeldung zu diesem Zeitpunkt nicht möglich gewesen, die habe sie erst vier Monate später nachholen können.

Die Tochter habe dann ihr Physikum bestanden und eine Stelle an einer Bonner Klinik gefunden, was nicht absehbar gewesen sei. Da sie daneben ihre Doktorarbeit schrieb, sei ihr aus Zeitgründen eine ständige Rückkehr in die Kölner Wohnung nicht möglich gewesen. Deshalb habe sie schließlich eine Wohnung in Bonn bezogen. Die Wohnung in Köln wurde für zwei Jahre ab dem 1. Juli 2021 untervermietet. Später habe sie wieder dort einziehen wollen.

Vorprozessual wurde die Mieterin durch den Mieterverein Köln vertreten. Als der Kläger sich weigerte, die geltend gemachte Schadenersatzforderung zu begleichen, sah sich die Mieterin gezwungen, eine Klage vor dem Amtsgericht Köln einzureichen.

Das Gericht beurteilte die Klage der Mieterin als zulässig und überwiegend begründet, denn der Vermieter verletzte durch den Ausspruch der Eigenbedarfskündigung seine mietvertragli-

chen Pflichten schuldhaft, weil er mit der Kündigung einen in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarf geltend gemacht hatte.

Widersprüchliche Aussagen

Hiervon war das Gericht nach Vernehmung der Tochter überzeugt. Für das Gericht stand fest, dass sie, sollte sie überhaupt zwischenzeitlich in die Wohnung gezogen sein, dies nur getan hatte, um zugunsten ihres Vaters (dem Vermieter) vorzutäuschen, dass dieser die Wohnung für sie benötige.

Das Gericht stellte nicht in Abrede, dass die Tochter überlegt hatte, in die Wohnung einzuziehen, doch darauf kam es nicht an. Entscheidend sei, ob der abstrakte Wunsch sich schon zum Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung konkretisiert hatte. Die zu klärende Frage war, ob die Zeugin wirklich beabsichtigte, nach Auszug der Mieterin in die Wohnung einzuziehen oder ob sie dies nur behauptete, um ihrem Vater zu helfen, die Mieterin loszuwerden.

Davon zeigte sich das Gericht überzeugt, da die Zeugin, sobald das Gericht Nachfragen stellte, sich in ungenauen Aussagen verlor oder sich nicht erinnern konnte. Und das, obwohl in der Terminladung darauf hingewiesen wurde, dass sie sich gut vorbereiten solle, um den Eigenbedarf zu begründen.

Bereits der vermeintliche Einzug zum 1. Juni 2021 und der Auszug nach weniger als einem Monat war kaum plausibel, weil sich die Lebensumstände nicht geändert hatten. Dem Gericht war in seiner mehrjährigen Mietrechtspraxis niemand erinnerlich, der nach einem Monat aus der gerade erst bezogenen Wohnung wieder ausgezogen war. Dafür müssten gewichtige Änderungen vorliegen. Nach Aussage der Zeugin lag die Änderung allerdings nur darin, dass sie wieder mehr Präsenz in der Uni zeigen musste, um Blockpraktika wahrzunehmen. Damit habe sie nicht gerech-

net, obwohl sie, wie sie ausführte, allein aus datenschutzrechtlichen Gründen kein Home-Office machen konnte, während sie Daten für die Promotion auswertete. Vor dem Hintergrund dieser Angabe war dem Gericht unverständlich, wie die Zeugin der Fehlvorstellung unterliegen konnte, sie könne in Köln wohnen und von zu Hause arbeiten. Auch weitere Aussagen erschienen dem Gericht widersprüchlich.

Ferner verzichtete die Tochter in ihrem ersten eigenen Hausstand offenbar auf jegliche Gestaltung der Wohnung. Nicht einmal eine Renovierung erwähnte sie, obwohl die Mieterin zuvor zehn Jahre in der Wohnung gewohnt hatte. Nur einen Schreibtisch, ein Bücherregal und einen Spiegel ließ sie in die Wohnung bringen (sie selbst war daran nicht beteiligt). Vorhandene Gegenstände wie einen Kleiderständer, ein Klappbett mit Matratze, einen Backofen und eine Kochplatte nutzte sie weiter. Sieht so ein erster Hausstand aus? Das Gericht glaubte das nicht.

Ein weiterer nicht erklärbarer Umstand lag darin, dass die Tochter sich erst am 6. Oktober 2021 in der Wohnung in Köln angemeldet hatte, obwohl sie da nach eigenem Bekunden längst wieder bei ihren Eltern wohnte. Sie konnte nicht erklären, warum sie eine falsche Tatsache eintragen ließ.

Eine brauchbare Erklärung dafür schien dem Gericht, dass der Mieterverein Köln den Vermieter angeschrieben und unter Verweis auf eine EMA-Auskunft darauf hingewiesen hatte, dass die Tochter nie eingezogen war. Die scheinbar unsinnige nachträgliche Änderung ergab so Sinn: Sie diente dazu, dem Vermieter einen Beleg dafür zu verschaffen, dass seine Tochter in der Wohnung gewohnt hatte. Das Gericht war überzeugt, dass der Vater seine Tochter nur als Vorwand genutzt hatte, um eine Eigenbedarfskündigung gegenüber der Mieterin auszusprechen.

Was ist zu ersetzen, was nicht?

Ein Großteil der von der Mieterin geltend gemachten Summe war ihr daher zu ersetzen, nämlich 1.414,78 Euro. Es handelte sich u.a. um Kosten für doppelte Miete, Renovierungskosten der alten Wohnung, den Umzugswagen und einen Nachsendeauftrag. Nicht zu ersetzen waren die Kosten für das Schall-

schutzgerät, die Lampe, den Schreibtisch und die Gardinen. Hierbei handelte es sich zwar um Folgekosten aus dem Umzug, jedoch war das Vermögen der Mieterin insoweit nicht gemindert, da die Gegenstände in ihr Eigentum übergangen. Somit lag keine Vermögenseinbuße vor, selbst wenn sie die Gegenstände ohne den Umzug nicht

benötigt hätte. Dass der Vermieter oder ein naher Angehöriger, für den er Eigenbedarf geltend macht, nicht in die Wohnung einzieht, stellen die Rechtsberater des Mietervereins in letzter Zeit leider öfter fest. Der Fall zeigt, wie schwierig es dennoch sein kann, Schadenersatzansprüche vor Gericht durchzusetzen. ■

Mehrgenerationen-WG – ein Wohnmodell für alle Lebensphasen

In Zeiten der Wohnungsnot entstehen Ideen, die vor Jahren undenkbar schienen. Hierzu gehört die Mehrgenerationen-WG

Alt und Jung unter einem Dach – was früher selbstverständlich war, wird heute vielerorts wiederentdeckt: als bewusste Wohnform, die Einsamkeit vorbeugt, Wohnraum effizient nutzt und das alltägliche Miteinander fördert. In Deutschland entstehen viele Mehrgenerationen-WGs, in denen Menschen unterschiedlichen Alters zusammenleben und sich gegenseitig unterstützen.



Jung und Alt gemeinsam – das zeichnet eine Mehrgenerationen-WG aus

Was ist eine Mehrgenerationen-WG?

WGs erlebten ihren ersten Höhepunkt im Rahmen der 68er-Bewegung. Die bekannteste damals war wohl die Kommune 1, die im gesamten Bundesgebiet Nachahmer fand. Auch „Alters-WGs“ existieren, in einer wohnt und lebt auch Henning Scherf, der ehemalige Bremer Oberbürgermeister. Seiner WG gehören insgesamt sieben Personen an, alle um die 85 Jahre alt. Die Mehrgenerationen-WG hingegen basiert auf Vielfalt: Rentner, alleinerziehende Mütter, Studierende, Paare mittleren Alters – sie alle teilen sich Küche, Bad, manchmal auch Wohnzimmer und Garten. Jeder hat einen privaten Rückzugsbereich, dazu gibt es Begegnungsräume. Das Ziel: voneinander profitieren, ohne sich aufzudrängen.

Das Konzept hat Vorteile für alle. Ältere Bewohner erhalten im Alltag Unterstützung: bei technischen Geräten, etwa Laptop oder Handy, aber auch beim Tragen von Einkäufen oder durch Gespräche und soziale Nähe. Gleichzeitig geben sie etwas zurück – Erfahrung, Zeit

und auch Hilfe im Haushalt. Jüngere erleben ein familiäres Umfeld, finden bezahlbaren Wohnraum und profitieren von der Stabilität, die altersgemischte Haushalte oft mitbringen.

Was ist zu beachten?

Wer eine Mehrgenerationen-WG gründen möchte, sollte früh mit dem Vermieter sprechen. Ideal ist es, wenn alle Bewohner als Hauptmieter in den Vertrag aufgenommen werden. Alternativ kann ein Hauptmieter Untermietverträge schließen – das birgt aber ein Machtungleichgewicht.

Wichtig sind klare Absprachen: Wer übernimmt welche Aufgaben? Wie wird mit Konflikten umgegangen? Wie wird sichergestellt, dass jeder Rückzugsmöglichkeiten hat? Auch bauliche Fragen spielen eine Rolle. Gerade ältere Bewohner profitieren von einer barrierearmen Ausstattung: breite Türen, ein Aufzug, ein ebenerdiges Bad. Bei neuen Projekten kann darauf gezielt geachtet

werden – doch auch bei Bestandsimmobilien ist oft mehr möglich als gedacht.

Unterstützung in Köln

Auch Köln hat das Potenzial erkannt und fördert gemeinschaftliche Wohnprojekte – mit Infoveranstaltungen, Beratungsangeboten und gelegentlich auch finanziell über die Quartiersentwicklung. Schon 2005 beschloss der Stadtrat ein Förderprogramm fürs Mehrgenerationenwohnen. Bis Ende 2010 standen 850.000 Euro für fünf Pilotprojekte zur Verfügung.

Die Mehrgenerationen-WG ist also keine Modeerscheinung, sondern ein zeitgemäßes Modell für gutes Zusammenleben. Sie bietet Schutz vor Einsamkeit, hilft Sparen, schafft Wohnraum und stärkt das soziale Gefüge in Haus und Viertel. In einer Stadt wie Köln, in der Wohnraum knapp und teuer ist, kann sie ein Baustein für mehr Lebensqualität und Solidarität sein – für Menschen jeden Alters. ■

STADT. MACHT. MIETEN. – OB-Kandidierende diskutieren über die Wohnungskrise

Dass die Wohnungslage in Köln dramatisch ist, darüber herrschte bei der Podiumsdiskussion „STADT. MACHT. MIETEN.“ Einigkeit. Ins Bürgerhaus Stollwerck eingeladen hatten der Mieterverein Köln und der DGB-Stadtverband, sechs OB-Kandidierende waren gekommen, um ihre Konzepte zur Bekämpfung der Wohnungsnot vorzustellen: Berivan Aymaz (Bündnis 90/Die Grünen), Torsten Burmester (SPD), Volker Görzel (FDP), Markus Greitemann (CDU), Heiner Kockerbeck (Die Linke) und Hans Mörtter (unabhängiger Kandidat). Moderiert wurde die Veranstaltung von TV-Journalistin Anke Bruns.

Es war eine dichte, teils hitzige Debatte vor über 250 Zuschauern – aber vor allem eine, die zeigte: Das Thema Wohnen entscheidet in Köln nicht nur über den nächsten OB-Posten, sondern auch über die soziale Zukunft der Stadt.

Wohnungsmarkt unter Druck

Eröffnet wurde die Diskussion mit ernüchternden Zahlen: Die Mieten in Köln steigen seit Jahren, bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware. Die Leerstandsquote liegt deutlich unter dem, was eine gesunde Fluktuation im Wohnungsmarkt ermöglichen würde. Gleichzeitig kommt der soziale Wohnungsbau kaum hinterher – ein Missstand, der sich durch Pandemie, Baukostensteigerungen und Flächenknappheit weiter verschärft hat.

Heiner Kockerbeck forderte zu Beginn einen Kurswech-



Berivan Aymaz, Torsten Burmester, Volker Görzel, Markus Greitemann, Heiner Kockerbeck, Hans Mörtter (v.l.)

sel. Er plädierte für einen Mietendeckel nach Berliner Vorbild, verbunden mit massiven Investitionen in den kommunalen Wohnungsbau. Köln brauche eine zweite kommunale Wohnungsgesellschaft. Die Stadt müsse stärker gegen überhöhte Mieten vorgehen und sich am Erfolgsmodell Frankfurt orientieren, deshalb auch das Amt für Wohnungswesen personell aufstocken. Das kooperative Baulandmodell müsse reformiert werden und 75 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen beinhalten.

Berivan Aymaz betonte die Notwendigkeit, Wohnraum als Teil der Daseinsvorsorge zu behandeln. „Wohnen ist ein Grundrecht“, betonte sie. Der freie Markt dürfe dies deshalb nicht regeln. Soziale Gerechtigkeit sei eine Handlungsfrage. Ihre Vision: eine sozialorientierte Bodenpolitik, mehr Erhalt bestehender Quartiere, mehr Milieuschutzsatzungen gegen Gentrifizierung, eine Wohnraumoffensive, die auch Studierende und Azubis stärker berücksichtigt, möbliertes Wohnen müsse konsequenter von der Mietpreisklemme erfasst werden können.

Markus Greitemann – bislang

als Beigeordneter des Dezernats der Stadt für Stadtentwicklung, Planen und Bauen tätig – machte sich dafür stark, dass Baustandards gesenkt werden, Bauen und dadurch auch Wohnen würden so preiswerter. Er verwies auf eine Mischung aus öffentlichem und privatem Wohnungsbau, auf die „40-30-30-Formel“: 40 Prozent frei finanzierter, 30 Prozent öffentlich geförderter und 30 Prozent bezahlbarer Wohnraum. Zugleich sprach er sich gegen Milieuschutzsatzungen aus. Köln benötige ca. 70.000 Wohnungen, weshalb es mit Innenverdichtung nicht getan sei.

Volker Görzel schloss sich der Meinung an, dass insbesondere im Außenbereich gebaut werden müsse. Köln besitze die kompliziertesten Bauvorschriften weit und breit, meint er. Diese müssten vereinfacht werden. Zudem müssten endlich Anreize geschaffen werden, damit mehr gebaut werde. Er sprach sich generell gegen Milieuschutzsatzungen aus. Köln möge zwar nur drei und München 36 besitzen, aber München sei erst recht kein Erfolgsmodell, was die Wohnungssituation betreffe.

Auch Torsten Burmester

sprach sich klar für den Ausbau des geförderten Wohnraums aus, des Weiteren müssten die Bodenspekulation durch eine gezielte Ankaufpolitik der Stadt verhindert und das Erbbaurecht verstärkt werden. Gleiches gelte für die Rechte der Bestandsmieter. Wohnen sei DIE soziale Frage, weshalb eine stärkere Gemeinwohlorientierung im Wohnungsbau erforderlich sei.

Hans Mörtter, parteiloser Kandidat und Ex-Pfarrer der Lutherkirche, betonte, die Stadt besitze schon ein Leerstandsregister, zudem müsse sie ihr Vorkaufsrecht „brutal“ ausnutzen. Köln müsse sich auch an den Gedanken gewöhnen, dass man in die Höhe bauen könne. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau müsse zudem künftig unbefristet sein, auch ein Anteil von 50 Prozent öffentlich gefördertem Wohnraum sei möglich.

Eine Stadt für alle – aber wie?

Die anschließende Fragerunde aus dem Publikum zeigte deutlich, wie groß der Frust über die Kölner Wohnungspolitik ist. Viele Anwesende beklagten persönliche Erfahrungen mit Eigenbedarfskündigungen, überhöhten Mieten oder der erfolglosen Suche nach bezahlbaren Wohnungen. Die Frage nach Gentrifizierung, sozialen Erhaltungssatzungen und leerstehenden Wohnungen warf Moderatorin Anke Bruns gezielt auf – und brachte nochmals scharfe Kontraste zwischen den Kandidierenden zutage.

Fazit

Die Veranstaltung rückte nicht nur ein zentrales Wahlkampfthema in den Fokus, sondern machte auch deutlich, wie unterschiedlich die politischen Lösungsansätze sind. Zwischen regulatorischem Eingreifen, marktliberalem Vertrauen und sozialpolitischem Appell liegen



Über 250 Besucher verfolgten die Podiumsdiskussion

Welten. Fest steht: Köln braucht dringend eine neue Wohnungspolitik. Ob sie eher gemeinwohlorientiert, investorenfreundlich oder idealistisch geprägt sein wird, entscheidet sich am Wahltag – und damit auch, wie lebenswert Köln in Zukunft für breite Bevölkerungsschichten bleibt. ■

„Hamburg-Standard“ – Impuls für bezahlbares Bauen in Köln?

Mieten explodieren und die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung ähnelt der nach der Nadel im Heuhaufen. Aber Not macht erfinderisch, so entwickelte Hamburg den „Hamburg-Standard“. Was steckt dahinter?

Im Frühjahr stellte die Stadt Hamburg mit dem „Hamburg-Standard“ ein wegweisendes Konzept vor, das Neubaubaukosten um rund ein Drittel senken soll – ohne Qualitätseinbußen. Drei Stellschrauben zeichnen das Modell aus: Vereinfachung technischer Standards (z.B. weniger anspruchsvolle Decken- und Wandtypen), schlankere Planung und schnellere Genehmigungsverfahren. Pilotiert wird das Konzept im Wilhelmsburger Rathausviertel, wo auf rund 30 Hektar ca. 1.900 Wohnungen entstehen. Laut Hamburg lassen sich bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter sparen – ein Sparpotenzial von rund 30 bis 35 Prozent, wobei eine enge Kooperation zwischen Behörden, Stadtplanern und Bauunternehmen das Fundament für die Effizienzsteigerung und die Qualitätssicherung bilden. So sollen nicht nur Abläufe vereinfacht, sondern auch Ressourcen effizienter eingesetzt werden.

Wie entstand der Standard?

Ausgangspunkt war 2024 ein breit angelegter Diskussionsprozess mit Experten aus Architektur, Bauwesen und Verwaltung. Mit Fördermitteln und Gutachten entstanden bis Anfang 2025 Leitlinien, die nun im Rahmen des Wilhelmsburger Modellprojekts praktisch erprobt werden. Wichtig: Die Standards bleiben nachhaltig, energieeffizient – etwa auf EH55- statt EH40-Niveau – und verzichten nur auf überzogene Normen, die für wenig Mehrwert sorgen.

Wie wirkt sich das auf Köln aus?

Hamburg ist ein Stadtstaat und verfügt daher über mehr – auch gesetzliche – Möglichkeiten, aber auch in Köln wäre ein ähnliches Modell denkbar. Aktuell liegen die Baukosten in Köln für Einfamilienhäuser bei etwa 3.800 bis 4.500 Euro/m², für Mehrfamilienhäuser bei 3.500 (ohne Aufzug und Keller, Treppenhaus außen) bis 4.200 Euro/m². Bei Objekten mit Tiefgarage können die Kosten über 5.000 Euro/m² betragen. Hinzu kommen Grundstückskosten, Genehmigungsaufwand und Finanzierung – was letztlich auch Neubaumieten in die Höhe treibt. Fertiggestellte Neubauten erreichen in Köln leicht Mieten von über 17 Euro/m². Daher wäre ein Modell, das Baukosten um durchschnittlich über 1.000 Euro/m² senkt, sogar lokal spürbar: Die Mieten würden nicht künstlich weiter steigen – im Gegenteil, Neubauten könnten künftige Mieter entlasten. Ein starkes Argument für den Köln-Transfer des Standards.

Wie könnte Köln starten?

Zunächst sollte geprüft werden, wie bestehende Normen – z.B. Deckenstärken, DIN-Vorgaben, energetische Mindeststandards – angepasst werden können. Ebenso zentral ist die Verwaltung: Bauämter, Politik und Bauwirtschaft müssen sich abstimmen, um Abläufe zu straffen und Genehmigungen beschleunigt zu erteilen. Pilotregionen böten dafür ideale Testfelder. Nur in der Praxis zeigt sich, welche Standards verzichtbar

sind – und wie sich Einsparungen auf Mieten und Wohnqualität auswirken. Wirksame Öffentlichkeitsarbeit und transparente Kommunikation mit Mietenden stärken Vertrauen und vermeiden Ängste vor Qualitätsverlusten. Erste Überlegungen über die Anwendung eines ähnlichen Modells in Köln existieren. Natürlich ist auch das Ergebnis der Kommunalwahl im September abzuwarten, bevor sie weiterverfolgt oder gar in die Tat umgesetzt werden können. Doch zuvor könnte und sollte darüber nachgedacht werden, welche Normen und Anforderungen aus Sicht von Experten und Bauverwaltung zur Diskussion stehen. Insbesondere sollten auch Genossenschaften oder Baugemeinschaften frühzeitig eingebunden werden, damit Klarheit besteht hinsichtlich Planung, Steuerung und Moderation solcher Projekte.

Fazit

Der „Hamburg-Standard“ ist kein Zukunftsprojekt, er wird bereits erfolgreich umgesetzt. Er beruht auf einem inklusiven Prozess, wird erprobt und zeigt Einsparpotenziale. Auch für Köln könnte er Impulse liefern: Entlastung beim Wohnungsneubau, Abbremsung der Mietsteigerung und Stärkung des Wohnungsmarktes. Jetzt ist der Moment, Pilotregionen zu identifizieren, Prozesse anzupassen und mit Verwaltung, Politik und Akteuren neue Standards zu etablieren. Köln braucht Wohnraum, Köln braucht bezahlbare Wohnungen, Köln braucht Mut und Innovation. ■