



Rondorf Nordwest – ein neues Stadtquartier im Kölner Süden entsteht

Doch ein Viertel reicht nicht aus, um der Wohnungsnot Herr zu werden

Mehrere Neubaugebiete sollen noch in diesem Jahrzehnt vollendet werden. Kreuzfeld im Kölner Norden, Parkstadt Süd, der Ausbau des Deutzer Hafens, aber auch Rondorf Nordwest im Kölner Süden. Hier sollen ca. 1.300 Wohneinheiten für weit mehr als 3.000 Menschen entstehen. Noch deutet allerdings nichts darauf hin, dass bald schon mit dem Bau begonnen werden soll, noch findet sich auf dem dafür vorgesehenen Gebiet nur Acker und Wiese.

Rondorf Nordwest soll aber nicht nur eine Schlafstadt werden. Das Viertel soll lebendig sein. Die vorliegenden Konzepte zeigen eine Parkanlage, einen Dorfplatz mit Nahversorgung, Kitas und Schulen. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr soll dadurch geschaffen werden, dass die Stadtbahnlinie 5 künftig auch diesen Stadtteil anfahren soll. Vier Haltestellen sind für das Neubaugebiet vorgesehen. Das ehrgeizige Ziel sieht somit die Schaffung von Wohnraum sowie von sozialer und verkehrlicher Infrastruktur vor.

Am 31. Dezember 2019 zählte Rondorf noch 9.447 Einwohner*innen, durch das neu entstehende Viertel wären es wohl mehr als 13.000. Ob sich so der dörfliche Charakter bewahren lässt, wird sich zeigen. Eins der Ziele muss deshalb die Integration von Alt-Rondorf und dem neuen Stadtquartier sein.

Im Rahmen der Vorgaben des kooperativen Baulandmodells sollen zudem 30 Prozent der Wohneinheiten mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Der Anteil des sogenannten Geschossbaus soll 60 Prozent betragen.

Das Großbauprojekt selbst stieß



Noch ist es schwer vorstellbar, dass hier in einigen Jahren mehr als 3.000 Menschen wohnen werden

im Vorfeld in der Bevölkerung auf großes Interesse. Mehr als 150 Bürger*innen haben Stellungnahmen mit Kritik, Anregungen und Änderungswünschen eingereicht, über 500 Menschen haben 2018 und 2020 an den städtischen Informationsveranstaltungen teilgenommen. Mitte des Jahrzehnts soll es dann so weit sein. Dann sollen die ersten Bewohner*innen einziehen können. Ob das wirklich so klappt, wird man sehen.

Fest steht jedoch jetzt schon, dass Rondorf Nordwest nicht mehr als ein – wenn auch wichtiger – Mosaikstein sein kann, um die Wohnungsnot in Köln zu bekämpfen.

Hierfür bedarf es größerer Anstrengungen, weitreichender Maßnahmen. Sogar die vorsichtigen Prognosen der Stadt gehen davon aus, dass Köln bis zum Jahr 2040 um 70.000 Einwohner*innen wachsen wird. Hierfür bedarf es zusammenhängender Flächen, auf denen sich neue Quartiere errichten lassen. Die Schwierigkeit dürfte unter anderem sein, eine gelungene Balance zu finden zwischen der Schaffung neuen Wohnraums und der Beachtung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte, die in diesem Jahrzehnt zweifelsohne noch mehr in den Vordergrund rücken werden.

Manche Politiker*innen befürworten es, dass neue Flächen nur dann versiegelt werden dürfen, wenn andere im Gegenzug entsiegelt werden. Ein ambitioniertes Ziel, aber selbst in Erwartung von nur mehr als 70.000 Einwohner*innen (dies ist die vorsichtige Prognose der Stadt Köln, andere Prognosen gehen sogar von mehr als 100.000 Einwohner*innen aus) in Köln bis 2040 dürfte dies nicht machbar sein. Mit Nachverdichtung, Aufstockung und alternativen Wohnformen etc. dürfte dies nicht erreicht werden können. Duschen, ohne nass zu werden, ist nun einmal nicht möglich. ■

Neuer Mietspiegel für Köln liegt vor

Größere Preissteigerungen sind nur bei Wohnungen neueren Datums zu verzeichnen

Am 5. Februar wurde in einer aufgrund der Corona-Pandemie digital durchgeführten Pressekonferenz der neue Mietspiegel (Stand Januar 2021) vorgestellt. Hierfür wurden Daten aus circa 37.000 Mietverträgen hinzugezogen und ausgewertet, wobei Neuvertragsmieten und Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen, die in den vergangenen sechs Jahren an das allgemeine Mietniveau angepasst wurden, Berücksichtigung gefunden haben.

Der neue Mietspiegel weist Steigerungen in einzelnen Baualtersklassen von bis zu mehr als 6,67 Prozent aus. Die einzelnen Anhebungen können dabei bis zu 70 Cent pro Quadratmeter betragen.

Erhöhungen solchen Ausmaßes sind jedoch lediglich bei größeren Wohnungen neueren Datums zu verzeichnen. Insbesondere bei Wohnungen älteren Datums sind hingegen nur geringe Steigerungen festzustellen. In der Baualtersgruppe III (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden) stagnierten – mit Ausnahme von sehr großen Wohnungen – die Mietpreise sogar.

Eine befürchtete generelle dramatische Erhöhung blieb daher auch diesmal zum Glück aus. Dies mag einige überraschen, doch sollten diese nicht vergessen, dass der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegelt. Diese ist nicht identisch mit der aktuellen Marktmiete, also den Angebotsmieten, die in Annoncen genannt werden.

Entscheidend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitraum der letzten sechs Jahre, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung beim Mieter ankommt oder der neue Mietvertrag geschlossen wurde. Die ortsübliche Vergleichsmiete beinhaltet somit ei-



Der neue Mietspiegel für Köln liegt jetzt vor

nen repräsentativen Querschnitt der Mietpreise, die für die jeweilige Wohnungskategorie gezahlt werden.

Dass weniger Neuvermietungen als Mieterhöhungen bei sogenannten Bestandsmieten in die Berechnung einfließen, überrascht nicht. Zum einen hinkt Köln mit Neubauten schon seit Jahren hinterher. Davon abgesehen ist ohnehin wenig Bewegung auf dem Markt zu beobachten. Viele Kölner*innen würden zwar gerne umziehen, doch finden sich einfach keine adäquaten Wohnungen auf dem leergefegten Markt.

Marktattraktiver Leerstand in Geschosswohnungen ist kaum

vorhanden. Eine Datenanalyse der Onlineplattform ImmoScout24 hat ergeben, dass Vermieter auf eine Bestandswohnung im Schnitt 63 Kontaktanfragen auf ein Inserat erhalten. Nur in Berlin sind es noch mehr. Ziel bleibt daher nicht nur, dass die Mieten bezahlbar bleiben, sondern auch, dass ausreichend Wohnraum geschaffen wird.

Der Kölner Mietspiegel ist einer der ältesten Deutschlands. An seiner Erstellung beteiligen sich neben dem Mieterverein Köln auch der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein, die Rheinische Immobilienbörse, die Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen), die Vereinigung von Haus-

Wohnungs- und Grundeigentümern in Köln, die Köln AG, Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, der Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige Region West.

Ein Mietspiegel ist eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) im frei finanzierten Wohnungsbau. Ziel des Mietspiegels ist es somit, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln und die Entwicklung des Mark-

tes abzubilden. Das Bürgerliche Gesetzbuch unterscheidet dabei ausdrücklich zwischen „einfachen Mietspiegeln“ (§ 558c BGB) und „qualifizierten Mietspiegeln“ (§ 558d BGB).

Der Kölner Mietspiegel ist ein sogenannter „einfacher Mietspiegel“. Hierbei handelt es sich somit um eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter gemeinsam erstellt und anerkannt worden ist.

Kölns Mietspiegel existiert schon seit den 1970er Jahren. Er findet seine hohe Anerkennung sowohl in der Kölner Bevölkerung als auch bei Gericht. Er wird in mühevoller und sorgfältiger Arbeit erstellt. Die Daten werden gesammelt, nicht nur dadurch, dass sowohl der örtliche Haus- und Grundbesitzerverein als auch der Mieterverein Köln ihre Mitglieder auffordern, entsprechende konkrete Zahlen mitzuteilen über Größe, Lage, Ausstattung, Alter der Wohnung und die letzte Mieterhöhung, sondern auch dadurch, dass Genossenschaften, Hausverwaltungen, Vermieter und Mieter selbst die Auskünfte mitteilen. Und dieses System funktioniert. 37.000 Da-

ten sprechen eine eindeutige Sprache!

Diese Daten werden schließlich von der Rheinischen Immobilienbörse gesammelt und ausgewertet. Detaillierte Listen und Diagramme werden erstellt (an dieser Stelle deshalb auch einmal ein ganz ausdrückliches dickes Lob an die Damen Zimmermann und Lindner von der Rheinischen Immobilienbörse), in denen sich die erforderlichen Daten und Mietsteigerungen ablesen lassen. Die an der Erstellung Beteiligten treffen sich dann diverse Male, um über die einzelnen Baualtersgruppen zu verhandeln.

Um es einmal zu betonen: Beim Kölner Mietspiegel handelt es sich keinesfalls um einen sogenannten „Rotwein-Mietspiegel“. Hier wird nichts bei einem Glas Rotwein beschlossen. Punkt für Punkt werden hier jede Baualtersgruppe akribisch durchgegangen, der Mittelwert und der Median ermittelt, Spannen gebildet, Ausreißer hinterfragt etc. Es bedurfte auch diesmal für die Erstellung des aktuellen Mietspiegels mehrerer Sitzungen, bis er schließlich in der nun geltenden Form vorgelegt werden konnte.

Umso mehr erstaunt nun die ak-

tuelle Kölner Koalitionsvereinbarung von CDU, den Grünen und Volt, in der es heißt, Ziel sei es, einen qualifizierten Mietspiegel zu initiieren. Was bedeutet dies, was heißt das? Das Bürgerliche Gesetzbuch lässt beide Arten von Mietspiegeln zu.

Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel, der im Rheinland von den meisten Kommunen praktiziert wird, so auch von Düsseldorf und Köln, handelt es sich beim sogenannten „qualifizierten Mietspiegel“ um einen, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Gemeinden oder von den Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Welche Methode eine Gemeinde nutzt, steht ihr frei. Qualifizierte Mietspiegel verschlingen zum einen oft schnell hunderttausende Euro.

Und auch diese stehen immer wieder in der Kritik, so wurde in der Vergangenheit – etwa in München – die Intransparenz der Stichprobe gerügt oder sie erweisen sich als unvollständig und die jeweilige Mietspiegelerstellung als zu individuell dargestellt. Selbst der qualifizierte Berliner Mietspiegel wurde in der

Vergangenheit von einem Gericht für unwirksam befunden. Zudem stellen sich qualifizierte Mietspiegel in der Handhabung für den Laien oft äußerst kompliziert dar.

Mit all diesen Schwierigkeiten hatte der Kölner Mietspiegel in mehr als 40 Jahren nicht zu kämpfen. Er ist übersichtlich, er ist gut zu lesen, für den Laien gut nachvollziehbar, er ist ausführlich, er ist das Ergebnis von 37.000 Daten.

Umso mehr überrascht an der Koalitionsvereinbarung, dass diese erfolgte, ohne dass mit den seit Jahrzehnten Beteiligten Rücksprache gehalten wurde. Es schleicht sich somit der Verdacht ein, dass niemand der an der Koalitionsvereinbarung beteiligten Personen überhaupt weiß, wie bisher der Kölner Mietspiegel erstellt wurde, welche Daten ihm zugrunde liegen und welcher Akribie es bedarf, um ihn zu erstellen.

Die genannten Parteien mögen vereinbaren, dass nunmehr eine andere Art des Mietspiegels für Köln „initiiert“ werden soll, aber es zeugt doch von Ignoranz, wenn die bisher hieran Beteiligten zuvor nicht einmal angehört bzw. angesprochen werden! ■

Eine seltsame Eigenbedarfskündigung

Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs können zur Unwirksamkeit der Kündigung führen

Ein Ehepaar mietete im Jahr 2002 eine Wohnung im 24. Geschoss eines Hauses in unmittelbarer Rheinnähe. Die Vermieterin selbst bewohnte eine Wohnung im gleichen Haus. Im Frühjahr 2016 forderte sie die Mieter auf, zwei von ihr genannte Termine für die Besichtigung der Wohnung mit einem Kaufinteressenten zu bestätigen. In einer an die Mieter, außergerichtlich vertreten durch den Mieterverein Köln, gerichteten E-Mail eine Woche später führte die Vermieterin aus:

„Bei einem Kaufinteressenten muss ich mich nach dessen Zeitvorgabe richten.“ (...) „Bitte tragen Sie Sorge dafür, dass etwaige Kaufinteressenten in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit nach Voranmeldung die Wohnung besichtigen können.“ (...) „Ich kann und werde mir eine derart renitente Mieterin nicht länger antun, auch wenn ich dazu durch sämtliche rechtliche Instanzen müsste.“

Mit Schreiben vom 1. sowie 9. Juli 2016 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit der Be-

gründung, ihr Gesundheitszustand habe sich in den vergangenen neun Jahren sehr verschlechtert und sie benötige die Wohnung der Mieter für die Unterbringung einer Pflegekraft. In einem Schreiben vom 15. November 2016 führte sie aus: „Zwei weitere Rauchmelder wurden anlässlich des Besichtigungstermins mit einem Kaufinteressenten bzw. mit dessen Hilfe angebracht.“

Mit Antwortschreiben vom 16. März 2017 kündigte die Vermieterin abermals das Mietverhält-

nis. Zur Begründung führte sie aus, dass und aus welchem Grund sie die Wohnung der Mieter für eine Pflegeperson benötige. Eine weitere Kündigung wegen Eigenbedarfs sprach die Vermieterin mit Antwortschreiben vom 30. November 2018 aus. Die Klägerin behauptet, wegen ihres Gesundheitszustandes benötige sie die Wohnung der Beklagten, um dort eine Pflegeperson für sich unterzubringen. Sie sei schwer erkrankt und müsse sich immer wieder operativen Eingriffen unterziehen. Daneben



Die Anzahl der Beratungen wegen Eigenbedarfskündigungen ist beim Mieterverein Köln in den vergangenen Jahren gestiegen

leide sie seit sechs Jahren unter Schwindelattacken mit Übelkeit. Dieses Leiden habe sich seit 2016 erheblich verstärkt.

Ärzte und Pfleger hätten ihr bereits mehrfach dringend geraten, dass sie sich um eine Pflegekraft in unmittelbarer Nähe zu ihrer Wohnung bemühen solle, damit eine rasche Versorgung gewährleistet sei. Da nicht zu erwarten sei, dass sich der Gesundheitszustand mit der Zeit bessere und überdies weitere operative Maßnahmen absehbar seien, sei sie dringend auf eine Pflegeperson angewiesen.

Seit dem Ausspruch der Kündigung bemühe sie sich gezielt darum, Kontakt zu Pflegepersonen aufzunehmen. So habe sie hierüber Informationen in ihrem Freundes- und Bekanntenkreis gestreut. Auch nehme sie an Informationsveranstaltungen rund um die Versorgung von Senioren teil und habe Kontakt zu Pflegevermittlungsorganisationen und Wohlfahrtsverbänden sowie dem Deutschen Roten Kreuz, dem Arbeiter-Samariter-Bund, den Maltesern und Johannitern sowie der Seniorenberaterin der Stadt Köln aufgenommen. Sie habe aber stets die abschlägige Antwort erhalten, die Vermittlung einer Hilfs- und Pflegekraft könne erst erfolgen, wenn konkrete Angaben gemacht würden, wann die Woh-

nung zur Verfügung stehe. Auch habe sie regelmäßig im „Kölner Stadt-Anzeiger“ und in der Zeitschrift „Kölner Leben“ nach Anzeigen von Hilfskräften geschaut. Tatsächlich hätte sich bereits eine geeignete Interessentin gefunden, die aber aufgrund der fehlenden Wohnmöglichkeit wieder abgesprungen sei.

Die Vermieterin behauptete auch, Besichtigungstermine mit Kaufinteressenten hätten nicht stattgefunden. Vielmehr habe es sich bei dem „Kaufinteressenten“ um einen Bekannten gehandelt, der für sie eine Vorsorgevollmacht besitze. Eine Absicht, die Wohnung zu verkaufen, habe nicht bestanden.

Seitens des Mietervereins Köln war für die Mieter der Kündigung widersprochen worden. Die Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfswunsches wurde bestritten. Vielmehr zeige der Schriftverkehr, dass die Vermieterin lediglich beabsichtige, missliebige Mieter loszuwerden.

Die Vermieterin reichte Klage vor dem Amtsgericht Köln auf Räumung der Wohnung ein. Das Gericht wies die Klage als unbegründet ab: Die Klägerin könne von den Beklagten nicht gemäß § 546 BGB die Rückgabe der Wohnung verlangen, denn das Mietverhältnis sei durch die Kündigungen der Klägerin nicht beendet worden. Die Kündigungen

seien unwirksam, denn die Klägerin habe die Kündigungs Voraussetzungen nicht hinreichend dargelegt und unter Beweis gestellt. Die Vermieterin könne das Mietverhältnis nur kündigen, wenn ein berechtigtes Interesse an dessen Beendigung bestehe. Dieses liege dann vor, wenn sie tatsächlich die Räume als Wohnung für sich, ihre Familienangehörigen oder Angehörige ihres Haushaltes benötige.

Der von der Klägerin behauptete Eigennutzungswunsch sei zwar grundsätzlich vernünftig und nachvollziehbar. Die Ernsthaftigkeit sei jedoch zweifelhaft, weil sich aus dem unstreitigen vorgerichtlichen Schriftverkehr ergebe, dass die Klägerin die Beklagte für eine renitente Mieterin halte, die sie loswerden möchte. Dies habe die Klägerin in aller Deutlichkeit zu Papier gebracht. Unglaublich sei deshalb auch, dass sie Verkaufsabsichten bestreite. Die vorgerichtliche Korrespondenz weise ausdrücklich auf das Gegenteil hin.

Die vorgenannten Gesichtspunkte stünden dem von der Klägerin behaupteten Wunsch, die Wohnung einer Pflegeperson zur Verfügung zu stellen, zwar nicht zwingend entgegen. Zu berücksichtigen sei indessen, dass die

Klägerin für den rechtlich allein maßgeblichen Zeitpunkt der Kündigungen trotz eines gerichtlichen Hinweises nicht dargelegt habe, dass die Aufnahme einer damals grundsätzlich zur Verfügung stehenden Pflegeperson an der fehlenden Unterbringungsmöglichkeit gescheitert sei. Die Klägerin habe solches nur ansatzweise vorgetragen, konkrete Tatsachen jedoch nicht behauptet. Vielmehr trage sie selbst vor, seit dem Ausspruch „der Kündigung“ habe sie sich gezielt bemüht, Kontakt zu Pflegepersonen aufzunehmen.

Unklar sei dabei zunächst, welche der drei ausgesprochenen Kündigungen die Klägerin meine. Zudem folge aus dem Vorbringen der Klägerin, dass zum Zeitpunkt der Kündigung Kontakte zu möglichen Pflegepersonen nicht bestanden haben. Die Einholung allgemeiner Auskünfte bei Pflegevermittlungsorganisationen und Wohlfahrtsverbänden oder städtischen Einrichtungen reiche insoweit nicht aus.

Das Gericht verkennt dabei nicht, dass es mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist, eine Pflegeperson zu engagieren, ohne eine Unterbringungsmöglichkeit anbieten zu können. Dies sei grundsätzlich das Risiko der Vermieterin. Ein Eigennutzungswunsch könne deshalb nur Berücksichtigung finden, wenn die Bemühungen um eine Pflegeperson so weit gediehen seien, dass die Person und die Ausgestaltung des Pflegevertrages nachvollziehbar dargestellt werden könnten. Hieran fehle es im vorliegenden Fall.

Fazit: Diese Klage bildete den Höhepunkt verschiedener juristischer Auseinandersetzungen zwischen den Mietvertragsparteien. Schon in der letzten Mieterzeitung hatten wir über ein Urteil hinsichtlich einer Mieterhöhung berichtet. Auch diese Klage war seitens des Amtsgerichts Köln abgewiesen worden. ■