



## 67.829 – Mieterverein Köln vermeldet Mitgliederrekord



Geschäftsführerin Sarah Primus und Geschäftsführer Hans Jörg Depel vermelden den Mitgliederrekord und die Zahl der Beratungen im Jahr 2021

Wir freuen uns sehr über 67.829 Mitglieder und möchten uns herzlich für die Treue und das Vertrauen bedanken. Insbesondere wenn man bedenkt, dass wegen der COVID-19-Pandemie unsere sieben Geschäftsstellen mehrere Monate für Besucher geschlossen bleiben mussten, stimmt uns die Mitgliederentwicklung sehr froh. Wir bemühen uns, das Vertrauen weiter zu rechtfertigen. Wir wissen, es klappt nicht immer alles, aber konstruktive Kritik nehmen wir uns zu Herzen und arbeiten daran.

30.862 – das ist die Zahl der persönlichen Beratungen (in Präsenz oder als ausführliche Telefonberatung), die 2021 durchgeführt wurden. Hinzu kommen unzählige telefonische Kurzberatungen und die Beantwortung mehrerer tausend Mails und Schreiben.

Die Inanspruchnahme zeigt, wie akut die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Köln

und Umland ist. Nicht nur Wohnungsknappheit und Gentrifizierung bestimmen die Nöte der Mieterinnen und Mieter, sondern auch steigende Mieten, mangelbehaftete Wohnungen, Eigenbedarfskündigungen etc.

Betrachtet man die Statistik, fällt im Vergleich zum Vorjahr auf, dass besonders Beratungen wegen Wohnungsmängeln und Mieterhöhungen stark zugenommen haben. Mag dies bei Mieterhöhungen noch erklärbar sein (2020 waren es 2.083 Beratungen, 2021 schon 2.810), weil in verschiedenen Kommunen und in Köln selbst ein neuer Mietspiegel erstellt wurde, kann es bei Wohnungsmängeln noch nicht ganz nachvollzogen werden (2020 6.148 Beratungen, 2021 7.197).

Festzustellen ist aber, dass in der Vergangenheit Schimmel und Feuchtigkeit insbesondere in den Wintermonaten ein Problem waren. Seit einigen Jahren stellt die-

ser Mangel jedoch ein ganzjähriges Phänomen dar.

Nummer eins unserer Beratungsthemen war auch 2021 die Betriebskostenabrechnung. 9.809 der persönlichen Beratungen setzen sich hiermit auseinander. Zwar waren dies 839 Beratungen weniger als noch im Vorjahr, doch ist das darauf zurückzuführen, dass immer mehr Mitglieder die Möglichkeit nutzen, uns schriftlich die Abrechnung zur Überprüfung zu senden. Hier sei erwähnt, dass es

von Vorteil ist, wenn uns der Mietvertrag vorliegt und die Abrechnung des Vorjahres zum Vergleich übersandt wird.

Die Prüfung von Nebenkostenabrechnungen lässt sich eher schriftlich durchführen als etwa Beratungen wegen Wohnungsmängeln, Mieterhöhungen oder Modernisierungen. Hier bedarf es eher einer persönlichen Rücksprache mit unseren Mitgliedern, damit erforderliche Schritte eingeleitet werden können. ■

## „Der Kölner Mietspiegel ist kein Bordeaux-Mietspiegel“

Ellen Lindner ist Geschäftsführerin der Rheinischen Immobilienbörse. Im Interview schildert sie, warum sie aktuellen Bestrebungen widerspricht, die einen qualifizierten Mietspiegel für Köln fordern

### Welche Funktion hat die Rheinische Immobilienbörse?

Die Rheinische Immobilienbörse existiert seit fast 100 Jahren. 1927 wurde sie als Immobilien- und Hypothekemaklerverein e.V. gegründet. Seit 2007 wird sie als eingetragener Verein geführt. Ein besonderes Anliegen unserer Mitglieder ist es, Auszubildende in der Immobilienwirtschaft zu fördern. Die zweite Säule ist die Erstellung von Mietspiegeln. Unser Ziel ist es, Transparenz in den Mietmarkt zu bringen. Hier soll vorhandene Expertise zu Marktdaten unter Einbindung der Interessenvertretungen erfolgen, um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen.

Der erste Mietspiegel Deutschlands wurde übrigens 1971 für Köln erstellt. Die Rheinische Immobilienbörse nimmt eine neutrale Funktion wahr. Sie ist Dienstleister für die Erstellung der Mietspiegel, übernimmt Datenerhebungsinfrastruktur, Verarbeitung und Moderation.

### Warum benötigen Kommunen einen Mietspiegel?

Mietspiegel werden genutzt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Damit werden meist Mieterhöhungen begründet und auch in Gebieten mit Mietpreisbremse zulässige Höchstmieten errechnet. Fehlt ein Mietspiegel, steht die Bestimmung der maxi-

mal erlaubten Miethöhe auf wackligen Füßen. Die ortsübliche Vergleichsmiete hat unmittelbare Auswirkungen auf viele mietrechtliche Regelungen. Auch beim Steuerrecht, der Wertermittlung oder der Bestimmung angemessener Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch spielt die Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten mittels Mietspiegeln eine wichtige Rolle.

### Wie wird der Kölner Mietspiegel erstellt?

Wir praktizieren ein fortlaufendes offenes Datenerhebungsverfahren, damit der Mietspiegel alle zwei Jahre aktualisiert werden kann. Primärdaten werden auch unterjährig erhoben. Hinzu kommen die Ist-Daten aller beteiligten Arbeitskreismitglieder. Dann werden ein statistisches Kontrollverfahren zur Validierung der Daten und eine Plausibilitätskontrolle angewandt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgt somit aufgrund einer empirischen Datenerhebung, die umso genauer ist, je größer die Stichprobe ist. Schließlich werden die jeweiligen Interessensvertreter, z.B. Haus & Grund und der Mieterverein Köln sowie die Stadt Köln geladen. Da wird oft noch um 10 Cent pro Quadratmeter lang und intensiv verhandelt. Der Kölner Mietspiegel ist bestimmt kein Bordeaux-Mietspiegel! Da wird nichts bei einem guten Essen oder einem Glas Wein gemauschelt.

### Wie wird der Mietspiegel bisher finanziert?

Allein durch die Erhebung einer Schutzgebühr. In Köln

beträgt sie 3,50 Euro pro Mietspiegelexemplar. Steuergelder werden nicht in Anspruch genommen.

### Auf wie viele Daten können Sie dabei zurückgreifen?

Auf eine Menge! In Köln wurden zuletzt rund 37.000 Daten ausgewertet. In Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel sind dies weit weniger. Hier erfolgt in der Regel eine repräsentative Zufallsstichprobe aus den beim Einwohnermeldeamt gemeldeten Haushalten. Zum Vergleich: Der Mietspiegel München stützt sich auf eine Stichprobe von rund 3.000 Daten. In Bonn stützt man sich auf ca. 1.700 Daten, die statistisch hochgerechnet werden. Mir ist keine andere Kommune bekannt, die auf so viele Daten zurückgreift wie Köln.

### Könnte man den Kölner Mietspiegel als wegweisend für die Erstellung einfacher Mietspiegel bezeichnen?

Ich denke ja. Es handelt sich um eine breite empirische Datengrundlage gepaart mit der Expertise lokaler Marktakteure plus statistische Kontrollverfahren, plus neutraler Moderation. Das stärkt das Vertrauen in die Aussagekraft des Mietspiegels. Ein guter Mietspiegel lebt von seiner Akzeptanz und dem damit verbundenen Rechtsfrieden. Was will man mehr?

### Was unterscheidet den einfachen von einem qualifizierten Mietspiegel?

Qualifizierte Mietspiegel wurden erst 2001 eingeführt. Anders als beim einfachen Mietspiegel soll der

qualifizierte Mietspiegel eine direkte Bindungswirkung im Mieterhöhungsverfahren entfalten. Dazu muss er wissenschaftlichen Anforderungen genügen.

Um einen qualifizierten Mietspiegel handelt es sich, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre überarbeitet wird, von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter und der Gemeinde anerkannt wird. Ausnahmsweise darf der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren auch durch eine Anpassung mit Hilfe des Lebenshaltungskostenindex für Gesamtdeutschland angepasst werden, bevor nach insgesamt vier Jahren eine Neuerstellung zwingend ist. Er wird von der Gemeindevertretung förmlich beschlossen und in den Amtsblättern der Gemeinden veröffentlicht. Beim qualifizierten Mietspiegel wird im Zivilprozess vermutet, dass die darin genannten Mietpreisspannen zutreffen. Diese Vermutung ist aber widerlegbar! Zweifelhaft ist, ob es die geforderten „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ zur Ausstellung von Mietspiegeln überhaupt gibt. Der einfache Mietspiegel ist dagegen an kein bestimmtes statistisches Verfahren gebunden.

### Warum gibt es in Köln einen einfachen und keinen qualifizierten Mietspiegel?

Es ist nicht Aufgabe des Mietspiegels, den Markt zu beeinflussen. Der Mietspiegel soll den Markt abbilden, bestenfalls ein geeignetes Instrument sein, um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

In Köln hat sich der einfache Mietspiegel seit Jahrzehnten bewährt. Ein „gut“ und „schlecht“ gibt es im Übrigen auch auf Seiten der qualifizierten Mietspiegel. Nehmen wir das Beispiel des qualifizierten Berliner Mietspiegels. Nicht nur juristisch umstritten, sondern in der Rechtswirksamkeit hat er lediglich den Status eines einfachen Mietspiegels.

Es gibt qualifizierte Mietspiegel, die hinsichtlich eines Aspektes die wissenschaftliche Methodik nicht ausreichend bzw. fehlerhaft angewandt haben und so zum einfachen Mietspiegel mutierten. Oder schauen Sie nach Bonn. Dort wurde der von der Stadt als Initiator aufgelegte qualifizierte Mietspiegel nicht vom Haus- und Grundbesitzerverein anerkannt und sogar beklagt. Dem Rechtsfrieden ist dies nicht dienlich. Wir haben in Köln den Anspruch, das hohe Gut des Rechtsfriedens zu wahren. Wir stellen uns auch gerne – das betone ich – jedem Qualitätsvergleich.

### Wird der Kölner Mietspiegel von Gerichten anerkannt?

Ja, eine Mietpreisbremse z.B. kann nur funktionieren, wenn ein Mietspiegel vorhanden ist. Ohne Mietspiegel läuft sie ins Leere. Mietspiegel können – auch wenn sie nicht qualifiziert sind – nach höchstrichterlichen Entscheidungen als Indiz zur Ermittlung der ortsüblichen Miete herangezogen werden. In Köln sind keine Probleme zur Anwendung des Mietspiegels im Prozess bekannt.



Ellen Lindner ist Geschäftsführerin der Rheinischen Immobilienbörse

**Dennoch finden sich Stimmen, die für Köln einen qualifizierten Mietspiegel fordern. Warum? Ist etwa mit einer preisdämpfenden Wirkung zu rechnen?**

Nein, durch den sechsjährigen Betrachtungszeitraum läuft der Mietspiegel ohnehin den Angebotsmieten hinterher und sorgt für eine indirekte Preisdämpfung. Allerdings herrscht in weiten Teilen der Politik eine nicht eindeutige begründbare Annahme vor, man könne durch die Wahl eines Mietspiegels das Mietniveau beeinflussen. Auch der qualifizierte Mietspiegel hat sich im Rahmen der zugrunde gelegten Methodik an den Ist-Gegebenheiten des Wohnungsmarktes auszurichten.

Bei der Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels lässt das Gesetz zwei Arten zu: Anpassung mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller

Privathaushalte in Deutschland sowie die Fortschreibung mittels Stichprobe. Welchem Verfahren der Vorzug zu geben ist, hängt vom jeweiligen Wohnungsmarkt ab.

Der qualifizierte Mietspiegel ist spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Wissend, dass die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels aufgrund der Primärdatenerhebung besonders kostenintensiv ist, bieten beide Verfahren zunächst eine Art Kostenaufschub für den Mietspiegelersteller im zweiten Jahr.

In den uns bekannten Mietspiegelfachforen tendieren die Ersteller qualifizierter Mietspiegel oft zur Fortschreibung mittels Preisindex. Dies ist zum einen der einfacheren Handhabe im Gegensatz zur Stichprobe geschuldet, zum anderen könnte der Preisindex zum

Zeitpunkt x gegebenenfalls niedriger sein als die tatsächliche zurückliegende Mietentwicklung.

Das führt aber eher zu einem verzerrten Mietenbild und verkennt die Mietensituation vor Ort. Spätestens im vierten Jahr, wenn die Neuauflage mit Primärdatenerhebung erfolgen muss, kommt das böse Erwachen, sofern sich die Preise im Preisindex entwickelt haben. Dann müssten die Mieten stärker nach oben angepasst werden.

**Was würde das für Köln bedeuten?**

Für Köln können wir in den einzelnen Baualtersklassen und Wohnungssegmenten unterschiedliche Preissteigerungen feststellen, die von einem bis sogar vereinzelt sechs Prozent innerhalb des zweijährigen Fortschreibungszeitraums reichen. Durchschnittlich hat sich das Mietenniveau in Köln nach Einschätzung unserer Arbeitskreismitglieder mo-

derat entwickelt. Schwerpunktartig lag die Mietpreisentwicklung bei circa drei Prozent innerhalb von zwei Jahren.

Nähme man heute den Preisindex von 4,1 Prozent als Anpassungsverfahren, wäre ein qualifizierter Kölner Mietspiegel deutlich teurer bezüglich des Mietenniveaus als der einfache.

**Mit welchen Kosten ist zu rechnen, wenn sich Köln nun für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels entscheidet?**

Für eine Großstadt sind sechsstellige Beträge im mittleren Bereich durchaus üblich. Hierbei handelt es sich um Steuergeld, das man besser investieren könnte.

**Im Kölner Koalitionsvertrag von den Grünen, der CDU und VOLT wurde vereinbart, dass für Köln ein qualifizierter Mietspiegel initiiert werden soll. Wurde dabei auf ihr Knowhow zurückgegriffen?**

Nein, bislang nicht. Wir hatten aber den Bündnispartnern einen offenen Gesprächsaustausch angeboten und uns auch mit besagten fachpolitischen Vertretern virtuell ausgetauscht. Wir waren so verblieben, dass wir gerne im Rahmen eines größeren Symposiums die Vor- und Nachteile des einfachen Mietspiegels und den Erstellungsprozess hier in Köln gemeinsam besprechen. Dazu ist es aber nie gekommen.

**Ein erneutes Gespräch hat es also nicht gegeben?**

Nein, und es hat uns ziemlich überrascht, dass man

nicht von Anfang an auf die Marktakteure und die Interessenvertreter zugegangen ist, die über viele Jahrzehnte

erfolgreich den Mietspiegel gemeinsam auf die Beine gestellt haben. Das verstehe, wer mag. ■

## Römermauer wird restauriert



Seit Jahren fristet die oberirdisch erhaltene römische Stadtmauer, die an die Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins Köln am Mühlenbach angrenzt, ein Schattendasein. Erst als sie mit auffälligen Graffiti „verziert“ wurde, ist man auf ihren Verfall aufmerksam geworden.

Aktuell befindet sie sich in einem desolaten Zustand. Emissionen, Witterungen und allerlei Unrat setzen der Mauer, deren Ursprung auf das späte erste Jahrhundert datiert wird, massiv zu. Dabei ist sie seit 2021 als Teil des Limes Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes. Nun wird sie aufwändig saniert. Wie lange die Arbeiten dauern werden, ist noch nicht absehbar. Mit mehreren Jahren ist zu rechnen, die Arbeiten an der Freilegung der Mauerkrone haben

im Frühjahr 2021 begonnen. Zwischenzeitlich wurde über eine Länge von circa 80 Metern ein Zaun aufgestellt, um zu verhindern, dass Sprayer die Mauer erneut verunstalten. Von elf Parkplätzen, die den Mitarbeitenden des Mietervereins Köln sonst zur Verfügung stehen, können nur noch vier genutzt werden.

Noch ist es schwer vorstellbar, aber nach Ende der Arbeiten soll die Mauer ein Schmuckstück sein und als Touristenattraktion dienen. Sogar ein auffälliger Turm, der längst nicht mehr vorhanden ist, soll integriert werden.

Wer mehr über das Projekt wissen oder mit einer Spende die Restaurierung unterstützen möchte, kann sich unter [www.roemermauer-koeln.de](http://www.roemermauer-koeln.de) gerne informieren. ■

## Ein Tritt gegen die Tür

Ein Ehepaar bewohnte seit mehreren Jahren eine Wohnung in Köln-Buchforst, als sich mehrere Mieter über den Ehemann beschwerten. Sie warfen ihm vor, er belästige und bedrohe andere Mieter wegen angeblich ruhestörendem Lärm und geistere nachts ohne Licht durch den Hausflur. Daraufhin mahnte die Hausverwaltung das Ehepaar ab.

Circa ein Jahr später beschwerten sich erneut Mieter über das Ehepaar. Der Ehemann soll sich nachts im Treppenhaus aufhalten, andere Mieter beschimpfen, sie bedrohen und in seiner Wohnung randalieren. Dem Ehepaar wurde deshalb fristlos gekündigt.

Vorprozessual war seitens des Mietervereins Köln der Kündigung widersprochen worden, weil sich schon der Abmahnung nicht entnehmen ließ, was konkret vorgeworfen wurde. Soweit ein Nachbar behauptete, der Ehemann habe ihn am Daumen verletzt, stamme die Verletzung daher, dass dieser Nachbar den Ehemann zusammengeschlagen habe.

Die Vermieterin reichte daher eine Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung ein.

Das Amtsgericht Köln wies die Klage jedoch als unbegründet ab, weil weder Kündigung noch Abmahnung konkret darlegten, welche Vertragsverstöße den Beklagten vorgeworfen wurden. Schon die Abmahnung nahm lediglich Bezug auf pauschale Behauptungen, ohne konkret darzulegen, wann, beziehungsweise wie oft es zu den Vorkommnis-

sen gekommen sein soll. Dies bliebe genauso offen wie die Frage, inwiefern andere Mieter bedroht wurden. Allein die Tatsache, dass die Beklagten in der Wohnung gestritten hatten, stellte kein Vertragsverstoß dar.

Auch die fristlose Kündigung erwies sich vor Gericht als unwirksam. Aus dieser ergab sich ebenfalls nicht, welche konkreten Vorwürfe gemacht wurden. Abermals mangelte es an Daten und der Beschreibung der konkreten Verhaltensweise. Nur ein Vorfall an Silvester wurde mit Angabe eines Datums konkretisiert, wobei es sich um einen einzigen Tritt gegen die Wohnungstür eines Nachbarn handelte. Dies allein reicht aber nicht aus, um eine fristlose Kündigung zu rechtfertigen.

### Fazit

Zwar mag ein Tritt gegen die Tür keine fristlose Kündigung rechtfertigen, gebilligt werden kann dies aber nicht. Ein solches Verhalten ist unangebracht. Vermehrt müssen wir in den letzten Jahren feststellen, dass sich solche Fälle mehren, dass sich Meinungsverschiedenheiten hochschaukeln, eskalieren, wobei oft unklar ist, wer der Täter und wer das Opfer ist. Der Fall zeigt aber auch, welche hohen Anforderungen an die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung gestellt werden. Pauschale Behauptungen allein reichen nie aus. ■

