

**WOHNEN UND LEBEN** Hohe Mieten und ein angespannter Markt machen es in Bonn schwer, eine Wohnung zu finden. Häufig gibt es auch Rassismus und Diskriminierungen. Besonders problematisch ist es für junge Familien auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum

# Nehmen, was man kriegen kann

VON NICOLAS OTTERSBUCH

Das Ziel von Sarah Schneider und Tim Meier war die Kölner Südstadt. Am Ende ist es Beuel geworden. „Weil das Preis-Leistungsverhältnis einfach nicht stimmte“, erzählt Schneider. Das junge Paar weiß, wie schwer die Wohnungssuche in Städten mittlerweile geworden ist. Der Bonner Markt hat sich so stark erhitzt, dass Normalverdienender schlechte Chancen haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die beiden hatten Glück: Durch Bekannte stießen sie auf den renovierten Altbau. Bis dahin waren sie ein halbes Jahr auf der Suche; erlebten Massenbesichtigungen und Rassismus.

Im Schnitt gibt der Bonner etwa ein Drittel seines Nettoeinkommens für die Kaltmiete aus, wie die Hans-Böckler-Stiftung in einer Studie herausgefunden hat. Laut Experten eine kritische Schwelle, da so nur noch wenig Geld für die restliche Lebensführung bleibt. Wer in der Bundesstadt lebt, zahlt durchschnittlich 8,74 Euro pro Quadratmeter kalt – nur München, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart sind teurer. Gleichzeitig fehlt es an staatlich geförderten Wohnungen: Derzeit gibt es in Bonn nur noch rund 10.000 solcher Wohneinheiten, was einem Anteil von sieben Prozent am gesamten Bestand entspricht. Es müssten aber mindestens doppelt so viele sein. Was die Lage verschlimmert: Die Hälfte der Bonner hat aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Etwa 3.000 Menschen stehen auf der Warteliste für eine öffentlich geförderte Wohnung, bei der es eine Mietpreisbindung gibt, die Miete also in einem überschaubaren Rahmen bleibt.

## Mieter machen immer häufiger Zugeständnisse

„Die aktuelle Situation setzt Mieter unter Druck“, sagt Heike Keilhofer vom Deutschen Mieterbund. Es werden immer häufiger Zugeständnisse gemacht, um überhaupt eine Wohnung zu finden. Das reicht von einer schlechteren Lage über die Übernahme der Küche bis hin zu höheren Mieten oder Einmalzahlungen – sofern

man es sich leisten kann. Vermieter haben durch die rare Ware Wohnraum nahezu Narrenfreiheit.

All diese Erfahrungen haben Sarah Schneider und Tim Meier schon gemacht. „Als wir in Köln schauten, war immer schon alles weg, wenn wir anriefen. In Bonn bekamen wir wenigstens eine Einladung“, sagt Schneider. Sie erlebte Besichtigungen, in denen alle 20 Minuten fünf neue Interessenten durch die Räume gejagt wurden. „Im Eingang lag ein Zettel, auf dem man seine Personalien eintragen konnte.“ Vermieter wollten auch die genauen Einkommensverhältnisse und private Details wissen. „Bei manchen musste man wirklich die Hose runterlassen“, erzählt Meier. Immer in Unkenntnis, ob man die Wohnung überhaupt bekommt, weil es so viele andere Interessenten gibt.

Ein Bonus, den das Paar schnell auszuspielen lernte: Polizei-

ganz anders aus. „Tatsächlich liegen die Mieten in Bonn häufig über dem Mietspiegel“, sagt Diplom-Immobilienwirt Rolf L. Becker von Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg. Was schlichtweg daran liegt, dass Mieter durch den knappen Wohnungsmarkt bereit sind, mehr Geld auszugeben. Zudem sei Bonn, was die Immobilien angeht, stark durchmischelt. „Hier ist alles vertreten, vom Vorkriegshaus

über die Zweckbauten der 1960er Jahre bis hin zur sanierten Gründerzeitvilla und dem exklusiven Neubau“, erklärt Becker. Die Mietpreise seien demnach nicht nur stark von der Lage abhängig, sondern auch vom Zustand des Mietobjekts.

Die junge Mutter Lisa Wörner würde mit ihrer Tochter sofort in eine günstige Wohnung nach Bonn ziehen – wenn sich die

Möglichkeit ergäbe. „Als Alleinerziehende hat man kaum eine Chance“, erzählt die 20-Jährige. Im Internet hat sie bereits unzählige Angebote durchforstet, bei Immobilienportalen und in Kleinanzeigen. Über 300 Mal rief sie bei Vermietern an und verschickte mehr als 200 E-Mails. Immer wieder bekam sie zu hören, dass Kinder nicht erwünscht seien. „Und als ich erzählte, dass ich derzeit Bezüge vom Jobcenter erhalte, wurde mir direkt gesagt, dass man solche Leute nicht haben will.“ Für eine geförderte Wohnung hätte sie drei Jahre warten müssen, weil sie nicht in Bonn gemeldet war. „Wäre ich vorher Bonnerin gewesen, hätte mich die Stadt als Härtefall innerhalb von drei Monaten in einer Sozialwohnung untergebracht.“

Das subjektive Empfinden des Ausbleibens zu bestätigen ist schwierig. Dennoch haben sich Wissenschaftler der Hochschule für Wirtschaft und

Wohnungssuche ist nicht selten: Wer einen ausländisch klingenden Namen hat, bekommt häufiger eine Absage. „Diese Diskriminierung ist strafbar, Mieter sollten sich dagegen wehren und Vermieter darauf hinweisen“, sagt von Grünberg. Er versucht, gegen solche Vorurteile anzukämpfen. „Nicht jeder, der Kohle hat, ist gleichzeitig ein erträglicher Mieter und Nachbar.“ Zudem sei die Miete bei Transferleistungsbeziehern gesichert: Das Amt zahle pünktlich und garantiert.

## Junge Familien fühlen sich aus der Stadt gedrängt

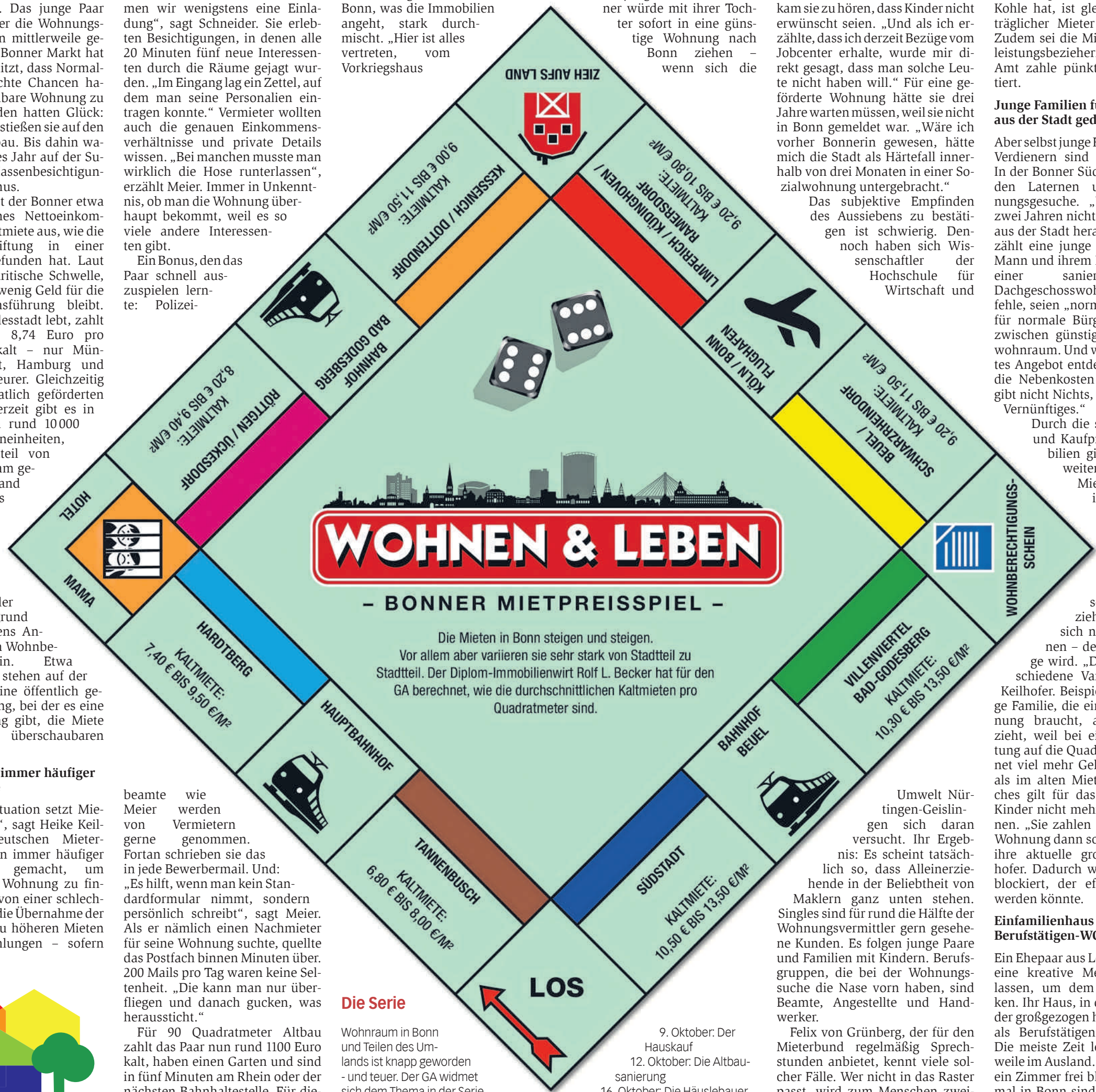
Aber selbst junge Familien mit zwei Verdienern sind aufgeschmissen. In der Bonner Südstadt hängen an den Laternen unzählige Wohnungsgesuche. „Wir finden seit zwei Jahren nichts und fühlen uns aus der Stadt herausgedrängt“, erzählt eine junge Frau. Mit ihrem Mann und ihrem Kind leben sie in einer sanierungsbedürftigen Dachgeschosswohnung. Woran es fehle, seien „normale Wohnungen für normale Bürger“ – die Mitte zwischen günstigem und Luxuswohnraum. Und wenn man ein gutes Angebot entdecke, seien meist die Nebenkosten sehr hoch. „Es gibt nicht Nichts, aber eben nichts Vernünftiges.“

Durch die steigenden Miet- und Kaufpreise von Immobilien gibt es noch eine weitere Folge, die der Mieterbund in Bonn immer häufiger beobachtet:

den „Lock-in“-Effekt. Er beschreibt, dass Menschen nicht ziehen, weil sie es sich nicht leisten können – der Markt also trägt wird. „Dabei gibt es verschiedene Varianten“, erklärt Keilhofer. Beispielsweise die junge Familie, die eine größere Wohnung braucht, aber nicht auszieht, weil bei einer Neuvermietung auf die Quadratmeter gerechnet viel mehr Geld verlangt wird, als im alten Mietverhältnis. Gleiches gilt für das Ehepaar, deren Kinder nicht mehr zu Hause wohnen. „Sie zahlen für eine kleinere Wohnung dann sogar mehr, als für ihre aktuelle große“, sagt Keilhofer. Dadurch werde Wohnraum blockiert, der effektiver genutzt werden könnte.

## Einfamilienhaus als Berufstätigen-WG

Ein Ehepaar aus Lengsdorf hat sich eine kreative Methode einfallen lassen, um dem entgegenzuwirken. Ihr Haus, in dem sie ihre Kinder großgezogen haben, wollen sie als Berufstätigen-WG vermieten. Die meiste Zeit leben sie mittlerweile im Ausland. „Für uns soll nur ein Zimmer frei bleiben, wenn wir mal in Bonn sind“, erzählt der 68 Jahre alte Mann. Seit drei Wochen ist die Anzeige im Internet, viele Rückmeldungen gab es bisher noch nicht – obwohl Mietpreis und Lage attraktiv sind. „Notfalls müssen wir es komplett vermieten, denn wir wollen es nicht leer stehen lassen.“



## Schärfere Regeln für die Mietpreisbremse

**ENTWURF** Das neue Mietrechtsanpassungsgesetz soll die Vorgehensweise von Vermietern transparenter machen

Während die von der Bundesregierung beschlossene Mietpreisbremse bisher wenig gebracht hat und die Wohnungsmärkte in Städten weiterhin angespannt sind, sollen nun strengere Regeln eingeführt werden. Im neuen Entwurf für das Mietrechtsanpassungsgesetz geht es vor allem um teure Modernisierungen mit anschließender Mieterhöhung, deutlich überhöhte Mieten bei Neuvermietungen und Eigen-

tümer, die Alt-Bewohner loswerden wollen.

Die Neuerungen zielen darauf ab, dass Vermieter transparenter handeln. So müssen sie die Ausnahmen der Mietpreisbremse bereits bei Vertragsschluss vorlegen. Außerdem enthält das Gesetz eine Regelung zur Änderung der Beweislast. Danach reicht es aus, dass Mieter die Überschreitung der Mietbegrenzung rügen. Der Vermieter muss die Ausnahme dann

mit Tatsachen begründen. „Die derzeitige Regelung sieht die Beweislast beim Mieter“, sagt Hans-Joachim Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW. Viele Mieter, gerade in angespannten Wohnungsmärkten, scheuten diesen Schritt, um es sich „nicht mit dem Vermieter zu verscherzen“.

Auch die Modernisierungumlage soll laut Entwurf von derzeit elf Prozent in angespannten Wohnungsmärkten auf acht Prozent

gesenkt werden. Zusätzlich gilt ein Mieterhöhungsdeckel von drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Auf der anderen Seite gibt es eine Erleichterung für Vermieter: Wenn die Kosten nicht höher als 10.000 Euro sind, müssen Vermieter nicht mehr detailliert die Maßnahmen auflisten. Wer allerdings seine Mieter „herausmodernisieren“ will, begeht künftig eine Ordnungswidrigkeit nach dem Wirtschaftsstrafgesetz, erklärt Witzke.

Anzeichen dafür sind laut BGB künftig Modernisierungsankündigungen, nach denen sich die Miete mehr als verdoppeln würde. Oder Ankündigungen, nach denen zwölf Monate lang nichts passiert. Die Geldbußen können dann laut BGB bis zu 100.000 Euro betragen. Dem Mieterbund geht die Senkung nicht weit genug: Denn heute bekämen Bauherren Kredite für weniger als zwei Prozent. Aktuell diskutiert wird zudem eine Verlängerung des

Betrachtungszeitraums der Mietspiegel. Angesichts der verbindlicheren Regeln der Mietpreisbremse werden sie immer wichtiger. Derzeit betrachten die Gutachter nur die ortsüblichen Vergleichsmieten der jeweils vergangenen vier Jahre. Wo die Mieten von Neuverträgen schnell steigen, geht auch der Mietspiegel rasant in die Höhe. Würden beispielsweise zehn Jahre zurückgerechnet, würde der Durchschnitt sinken. *oni*