

Analyse des Pestel-Instituts

Wohnungsneubaubedarf für Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis

Das Pestel-Institut hat in einer im August erschienenen Analyse ermittelt, dass Bonn in den kommenden vier Jahren jährlich 2.350 neue Wohnungen benötigt, um den Bedarf zu decken, also insgesamt 9.400 Wohnungen in den besagten vier Jahren.

Die ermittelten Zahlen wichen allerdings sehr stark von den gestellten Bauanträgen ab. Hierbei wurden jeweils die ersten fünf Monate der Jahre 2023 und 2024 verglichen. Wurden von Januar bis Mai 2023 noch 525 Bauanträge für Wohnungen gestellt, waren es in diesem Jahr nur noch 341.

Aus der Sicht des Pestel-Institutes hilft es auch nicht, die insgesamt rund 5.000 ungenutzten Leerstände in die Berechnung mit einzubeziehen, denn von diesen stehen über 1.700 seit mindestens einem Jahr leer und sind häufig stark sanierungsbedürftig, so dass zunächst auch hier umfangreich investiert werden müsste.

Mieterbund-Vorsitzender Bernhard von Grünberg: „Ich bin froh, dass das Pestel-Institut unsere langjährigen Forderungen nach mehr bezahlbarem Wohnraum mit einer konkreten Zahl – nämlich 2.350 Wohnungen pro Jahr – ermittelt



Bauprojekt der Zusammenstehen e.G., an dem der Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. beteiligt ist

hat. Es ist zwar wichtig, dass auch der Leerstand in der Stadt angegangen wird und wer Leerstände kennt, sollte diese bei der Stadt unter zweckentfremdung@bonn.de oder direkt bei uns unter leerstand@mieterbund-bonn.de auf jeden Fall melden.“

„Aber auch diese leer stehenden Wohnungen werden das eigentliche Problem des fehlenden bezahlbaren Wohnraums nicht lösen können, selbst wenn man alle Wohnungen vermieten könnte, was nicht der Fall sein wird“, so von Grünberg weiter. „Wir brauchen mehr bezahlbaren, öffentlich geförderten Wohnraum. Wir fordern deshalb die Landesregierung und die Bundesregierung auf, die Fördermittel zu erhöhen.

Dabei sollte gemeinwohlorientiertes Bauen bevorzugt werden.“

Rhein-Sieg-Kreis muss 3.300 Wohnungen pro Jahr bauen

Im gesamten Rhein-Sieg-Kreis fehlen nach der Analyse insgesamt 7.080 Wohnungen. Es müssten demnach in den nächsten vier Jahren jährlich 3.300 Wohnungen gebaut werden, um den bestehenden Bedarf zu decken.

Auch hier ist die Tendenz bei den Bauanträgen fallend: In den ersten fünf Monaten des Jahres 2023 wurden 790 Anträge gestellt, in diesem Jahr waren es im Vergleichszeitraum nur 683 Anträge. Wie Matthias Günter vom Pestel Institut der „Kölnischen Rundschau“ gegenüber mitgeteilt hat, ist die Bereitschaft, im Rhein-Sieg-Kreis neuen Wohnraum zu schaffen, innerhalb von nur einem Jahr um 14 Prozent zurückgegangen (Artikel „Kölnische Rundschau“ vom 22. August 2024).

Wie auch in Bonn gibt es im Rhein-Sieg-Kreis viele leer stehende Wohnungen. Viele befinden sich in einem desolaten Zustand und müssten zunächst aufwendig saniert werden, um sie wieder vermieten zu können. ■

Immer mehr Mitglieder nutzen das Onlineterminportal

Keine Wartezeit am Telefon, keine lästigen Mails und auch außerhalb der Öffnungszeiten einen Termin vereinbaren. Das Onlineterminportal macht genau das jetzt möglich. Seit der Einführung im Mai haben sich bereits knapp 500 Mitglieder über unsere Webseite am Portal angemeldet.

Neben Terminvereinbarungen können mittlerweile auch Adressänderungen vorgenommen oder neue Rufnummern im Mitgliedskonto hinterlegt werden.

Der Weg ins Onlineportal

Auf unserer Website www.mieterbund-bonn.de finden Sie den Bereich „Termine online buchen“ auf der Startseite. Bei der erstmaligen Registrierung müssen



Sie die Mitgliedsnummer und die bei uns hinterlegte Mailadresse angeben. Nach der Eingabe wird eine Mail mit einem temporären Registrierungscode an die Mailadresse gesendet. Mit diesem können sich die Mitglieder mit ihrer Mailadresse unter dem Punkt „Ken-

nung“ und dem temporären Passwort erstmalig einloggen und sich dann ein eigenes Passwort vergeben. Das ist wichtig, denn das temporäre bleibt ein Übergangspasswort!

Wie geht es weiter?

Geschäftsführerin Heike Keilhofer: „Wir freuen uns über die positive Resonanz auf das Portal. Als nächsten Schritt planen wir, die Möglichkeit zu schaffen, Dokumente hochzuladen, die für Beratungstermine erforderlich sind. Das ist nicht nur eine Erleichterung für unsere Mitglieder, sondern trägt auch zur Entlastung des E-Mail-Aufkommens in der Verwaltung bei.“ ■

Eigenbedarfskündigung – und jetzt?

In angespannten Wohnungsmärkten sind Eigenbedarfskündigungen immer häufiger anzutreffen, wie unsere Rechtsberaterinnen und -berater in ihren Beratungen feststellen. Während sich im Jahr 2015 noch 63 Mitglieder mit diesem Thema an uns wandten, waren es im Jahr 2020 bereits 305. Dieses Jahr haben sich bis August schon 694 Mitglieder wegen einer Eigenbedarfskündigung beraten lassen.

Eine neue Wohnung zu finden ist oft schwierig, sie ist in der Regel teurer, der Weg zur Arbeit, zum Kindergarten oder

zur Schule oft länger. Was man leider erst nach dem Auszug herausfinden kann, was aber immer häufiger vorkommt: Die Eigenbedarfskündigung wird vorgeschoben – es zieht nicht das „Kind“ ein, sondern ein neuer Mieter, der mehr für die Wohnung zahlt. Die alten Mieterinnen und Mieter bekommen das meist nicht mehr mit und nur wenige wissen (oder wollen sich einfach nicht mehr damit befassen), dass sie den ehemaligen Vermieter verklagen können, um zumindest die Umzugskosten und die gegebenenfalls höhere Mie-

te in der neuen Wohnung einzuklagen. Wir möchten die Mitglieder, die solche oder ähnliche Situationen erlebt haben, zu einer „Betroffengruppe – Eigenbedarfskündigung“ einladen am Dienstag, den 5. November 2024 um 17.00 Uhr in unsere Räume in der Noeggerathstraße 49.

Vielleicht können sich die Betroffenen untereinander über ihre eigenen Erlebnisse austauschen und sich so gegenseitig unterstützen. Anmeldungen bitte an heike.keilhofer@mieterbund-bonn.de Wir freuen uns auf Sie! ■

Neuer Mietspiegel in Bonn



Foto: imago images/Achille Abboud

Nach intensiven Gesprächen im Arbeitskreis Mietspiegel, in dem die Stadt Bonn, Haus & Grund, der Deutsche Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr und die wissenschaftliche Begleitung für die Qualifizierung vertreten sind, wird voraussichtlich im Spätherbst der neue Mietspiegel für die Stadt Bonn in Kraft treten. Bei Redaktionsschluss der Mieterzeitung stand der Termin noch nicht fest. Der neue ersetzt den Miet-

spiegel aus dem Jahr 2020, der 2022 fortgeschrieben wurde. Auch der neue ist dabei wieder ein „qualifizierter“ Mietspiegel. Der muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt sein und hat dann im Mieterhöhungsverfahren besondere Beweiskraft.

Hilft, Streit zu vermeiden

Für Mieter wie Vermieter ist der qualifizierte Mietspiegel ein wichtiges Mittel, sich

ohne Rechtsstreit über die Miethöhe zu verständigen. Das gilt jetzt nicht nur im laufenden Mietverhältnis, sondern auch bei Abschluss eines Neuvertrages. Die in Bonn geltende Mietpreismbremse stellt nämlich ebenfalls auf die ortsübliche Miete ab.

Wichtig ist dabei, dass der Mietspiegel auch tatsächlich von allen Partnern auf dem Wohnungsmarkt anerkannt wird. Hierüber hatte es die-

ses Jahr langwierige Gespräche gegeben. Mieterbund-Geschäftsführer Peter Kox fasst das vorliegende Ergebnis so zusammen: „Jede ‚Mietspiegelpartei‘ musste Zugeständnisse machen. Das Ergebnis wird nun aber von allen akzeptiert, so dass der Mietspiegel auch in den kommenden vier Jahren wieder seine befriedende Wirkung auf dem aufgeheizten Bonner Mietmarkt entfalten kann.“ ■