

# Wohnqualität nimmt zu

07.08.09

In den Stadtbezirken neun und zehn wird wieder verstärkt in den Wohnungsbau **investiert**. Dabei wird vor allem der Bestand **aufgewertet**. Die Höhe der Miete pro Quadratmeter lässt indes keine Rückschlüsse auf den **Wohnwert** zu.



Die **Zukunft**? Die Solarsiedlung in Garath ARCHIVFOTOS: GOET, -RM, BILDERBOX



Ein **niedriger Mietpreis** lässt keine Rückschlüsse auf Wohnwert zu.



Früher waren die Menschen so stolz auf ihre **Hochhäuser**, dass sie sie sogar auf **Postkarten** druckten. Hier ein Exemplar aus **Hassels**. QUELLE: HEIMATARCHIV BENRATH



Im Stadtsüden wird immer mehr in die **Wohnqualität** investiert.



Hans-Jochem **Witzke** ist Vorsitzender des Mietervereins.

## VON BERND SCHUKNECHT

**DÜSSELDORF-SÜD** Wer im Düsseldorfer Süden eine neue Wohnung sucht, wird sich bei seiner Entscheidung für eine neue Bleibe auch an den Mietkosten orientieren. Einen umfassenden Überblick vermitteln da die einschlägigen Internetportale. So hat ein großer Anbieter beispielsweise für Garath mit sechs Euro pro Quadratmeter Kaltmiete mit die günstigsten Mietpreise in Düsseldorf ermittelt.

Für Ortsfremde stellt sich nun die Frage, ob günstige Mieten gleichbedeutend sind mit geringem Wohnkomfort, bescheidener Infrastruktur oder gar einem Leben in sozialem Brennpunkt. „Auf keinen Fall lassen im Fall Garaths günstige Mieten den Rückschluss auf geringen Wohnwert zu“, sagt **Hans-Jochem Witzke**. Der SPD-Ratsherr ist seit zehn Jahren Vorsitzender des städtischen Wohnungsausschusses und **Erster Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf** mit rund 32 000

Mitgliedern. Zwar gäbe es in Garath zahlreiche sozial geförderte Wohnungen, doch sei der vergleichsweise niedrige Mietpreis für die Eigentümer wie LEG, Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft, Wogedo und Rheinwohnungsbau kein Anlass, Investitionen zurückzufahren.

Im Gegenteil: „In jüngster Vergangenheit ist maßgeblich in neue Balkons sowie in ein ökologisches Wärmeverbundsystem investiert worden, insgesamt ein klares Bekenntnis zur wohnungspolitischen Zukunft des Stadtteils“, so **Witzke**. Allerdings sieht er mittelfristig keine Zukunft für die Hochhäuser, die einst das Negativ-Image des mittlerweile ausgesprochen grünen Stadtteils geprägt hatten. Von vielen Mietern würde eine entsprechende Wohnsituation einfach nicht mehr gewünscht. „Die Gründe liegen nicht per se im Wohnen mit Aussicht, sondern in der mitunter fehlenden sozialen Kontrolle, einem Gefährdungspotenzial, das darin liegt,

## INFO

### Genossenschaften

Wer eine Wohnung sucht, sollte auch Angebote der Wohnungsgenossenschaften prüfen.

Als Mitglied zeichnet man – in der Regel verzinst – Geschäftsanteile, die einen zum **Miteigentümer** machen.

Die **günstige Miete** entspricht einem **lebenslangen Nutzungsrecht**, Eigenbedarfskündigungen sind von daher auch ausgeschlossen.

dass Kinder oder Jugendliche brandgefährliche Bereiche wie Keller als Spielareal nutzen“, sagt **Witzke**. Eine Kritik, die sich gleichermaßen auf das Wohnquartier in Hassels-Nord bezieht, wo die Mieten auf ähnlich günstigem Niveau rangieren. „Vielfach wird aber eine Bedrohung auch nur subjektiv als solche empfunden. Zieht man polizeiliche Statistiken in Garath heran, so lebt man dort auf einer friedlichen Insel der Glückseligkeit“, so **Witzke**.

So wünschenswert ein Abriss der Hochhäuser aus sozialen und städtebaulich-ästhetischen Gründen vielleicht sei, so verringert sich in der Konsequenz aber auch der Bestand an preisgünstigen Wohnungen, die Düsseldorf dringend braucht. Denn die Stadt verzeichnet ein stetiges Wachstum der Bevölkerung. „Allerdings ist dieses Wachstum auf die Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen beschränkt. Das sind Auszubildende, Studenten und Berufseinsteiger, und die suchen meist nach günstigem Wohnraum“, weiß **Witzke**. Benrath liegt mit Quadratmeterpreisen, die in bevorzugten Lagen auch schon mal zehn Euro erreichen, im oberen Feld der Düsseldorfer Mietskala. „Benrath hat immer noch ein gutes Image und der hohe Preis ist letztlich ein Indiz für ein knappes Gut“, so **Witzke**. Wieder anders stellt sich die Situation in Himmelgeist und Itter dar, wo ehemalige Freiflächen weniger für den Wohnungsbau, sondern vielmehr Hausbauern zur Verfügung gestellt wurden. Hier liegt der statistische Kaltmietpreis um 8,50 Euro.