

Im Zusammenhang mit dem Handlungskonzept für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt legt die Fachverwaltung dem Rat und seinen Fachausschüssen eine „Richtlinie zur Anpassung des preisgedämpften Wohnungsbaus“ vor.

Darin heißt es auf Seite 1: „Um Wohnungseigentum auch Haushalten mit geringen (!) und mittleren Einkommen zu ermöglichen, kann preisgedämpfter Wohnungsbau ... sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment realisiert werden.“

Preisgedämpft bedeutet dabei ein Kaufpreis von bis zu 3.400 Euro je Quadratmeter oder 9,60 Euro je Quadratmeter Monatsmiete nettokalt.

„Wie soll das gehen?“, fragt Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf

Preisgedämpften Wohnungsbau kann sich keiner leisten

in der Oststraße. „Ein Geringverdiener mit 8,84 Euro Mindestlohn kommt bei einer 40-Stunden-Woche auf brutto 18.350 Euro! Das durchschnittliche sozialversicherungspflichtige Einkommen liegt laut Deutscher Rentenversicherung 2017 bei 37.103 Euro.“

In der Vorlage gibt es eine vierköpfige Musterfamilie (zwei Erwachsene, zwei Kinder) mit einem Jahresbruttoeinkommen von 67.438 Euro (netto 43.849 Euro) und einem Wohnraumbedarf von 100 Quadratmetern.

Das ist aber kein geringes, nicht einmal ein mittleres Einkom-

men! So viel verdient ein städtischer Amtsleiter oder der Leiter eines Gymnasiums (A16, Stufe 5, ohne Zulage)!

Die gerne zum Vergleich herangezogene Krankenschwester (A7, 35.500 Euro) und der Kriminalhauptwachtmeister (A5, circa 30.000 Euro) müssen schon Vollzeit arbeiten (und das bei zwei Kindern!), um so viel knapp zu erreichen.

Wie sollen die beiden in relativ jungen Jahren 15 Prozent Eigenkapital (mehr als 61.000 Euro) angespart haben? Und erben werden sie in der Regel erst, wenn sie schon kein Haus mehr brauchen, weil die Kinder dann bereits aus dem Haus sind.

Bei der sogenannten preisgedämpften Mietwohnung stehen sie sich kaum besser. Bei 9,60 Euro Kaltmiete und drei Euro je Quadratmeter Heiz- und Betriebskosten müssen sie gut ein Drittel ihres verfügbaren Ein-

kommens nur fürs Wohnen aufwenden.

1.260 Euro Monatswarmmiete aber kann sich nach der jüngsten Studie von Prognos frühestens das vierte Einkommensfünftel der Düsseldorfer Haushalte leisten.

„Nach all dem ist festzuhalten, dass diese Maßnahme kaum bis gar nicht geeignet ist, den Haushalten mit mittleren oder gar geringen Einkommen zu helfen. Neubau ist für diesen Personenkreis ebenfalls kaum erschwinglich. Hauptforderung bleibt ein forcierter öffentlich geförderter Wohnungsbau mit dauerhaften Bindungen, die Bereitstellung preisgünstiger Grundstücke und die Kostenreduzierung im Wohnungsbau. Nicht jedes Haus muss ein Unikat sein. Eine Wohnung von der Stange ist auch okay, wo die Einkommen für einen Maßanzug nicht reichen“, so Hans-Jochem Witzke. ■

Kooperation in Neuss

Verbraucherberatung für Mitglieder

Seit Mitte letzten Jahres befindet sich auch in Neuss eine Beratungsstelle der Verbraucherzentrale NRW.

Die Mitglieder des Düsseldorfer Mietervereins haben nunmehr neben der Beratung in Düsseldorf auch die Möglichkeit, in Neuss kostenlos die Infothek der Verbraucherzentrale zu nutzen, Einsicht zu nehmen, handschriftliche Auszüge anzufertigen und zur Unterstützung und Benutzung der Unterlagen die Beratungskräfte vor Ort hinzuzuziehen. Kopien der Informationen aus der Infothek können gegen Entgelt in der Verbraucherzentrale angefertigt werden.

Die Mitglieder können auch die Ratgeber der Verbraucherzentrale mit einem Rabatt von zehn Prozent zu den üblichen Verkaufspreisen erwerben.

In einem Umfang von 1,5 Stunden wöchentlich haben die Mitglieder zudem auch die Möglichkeit, zu den Öffnungszeiten der Beratungsstelle eine außegerichtliche Rechtsberatung zu

den in der Beratungsstelle angebotenen Verbraucherrechtsthemen wahrzunehmen. Die Beratung erfolgt dort durch qualifizierte Kräfte der Verbraucherzentrale.

Diese Beratung ist für Mitglieder des Mietervereins unentgeltlich. Es wird gebeten, den Mitgliedsausweis des Mietervereins für diesen Service in der Verbraucherberatungsstelle vorzulegen. Der Mieterverein begrüßt die Kooperation und hofft, dass die Mitglieder dieses Angebot zahlreich nutzen.

Die Beratungsstelle befindet sich in 41460 Neuss, Meererhof 1 a. Die Öffnungs- und Beratungszeiten der Beratungsstelle Neuss sind: Montag von 9.00 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, Mittwoch von 8.30 bis 14.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr sowie Freitag von 8.30 bis 14.00 Uhr.

Telefonisch zu erreichen ist die Beratungsstelle Neuss unter der Nummer 0 21 31/2 02 56 01. ■



ALT & JUNG Reisen

Mitglieder werben Mitglieder

Sind Sie mit uns zufrieden, sagen Sie es weiter! (Sind Sie es nicht, sagen Sie es uns.)

Ein großer Teil der Mitglieder kommt auf Empfehlung zum Mieterverein Düsseldorf. Für jedes geworbene Mitglied schreibt der Verein Ihrem Beitragskonto 20 Euro gut. Außerdem verlost der Verein unter allen Werbern des aktuellen Jahres eine Tagesfahrt aus dem Programm von „Alt & Jung Reisen“, Düsseldorf.

Mitgliederversammlung 2017

■ Auf der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mietervereins Düsseldorf in der Freizeitstätte Düsseldorf-Garath wurde der bisherige Vorstand entlastet, nachdem der 1. Vorsitzende Hans-Jochem Witzke den anwesenden Mitgliedern die Geschäftsberichte für die Jahre 2015 und 2016 vorgetragen und die Kassiererin sowie die Rechnungsprüfer den Prüfungsbericht erläutert hatten.

Die Mitgliederversammlung bestätigte zudem Bernd Obermeyer und Rebecca Frankenhauser-Mundi als Beisitzer, die diese Positionen bereits seit 10. November 2015 und 19. Juli 2016 kommissarisch bekleiden.

Als Rechnungsprüferin wurde Kristin Granow gewählt, die seit 25. April 2017 als Ersatzrechnungsprüferin bestellt war.

Der Mieterverein Düsseldorf nimmt die Interessen von nahezu 33.000 Mieterhaushalten gegenüber ihren Vermietern wahr. Acht festangestellte Volljuristen und fünf nebenberufliche Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte haben in den Jahren 2015 und 2016 je rund 26.500 persönliche Beratungen in der Ost-

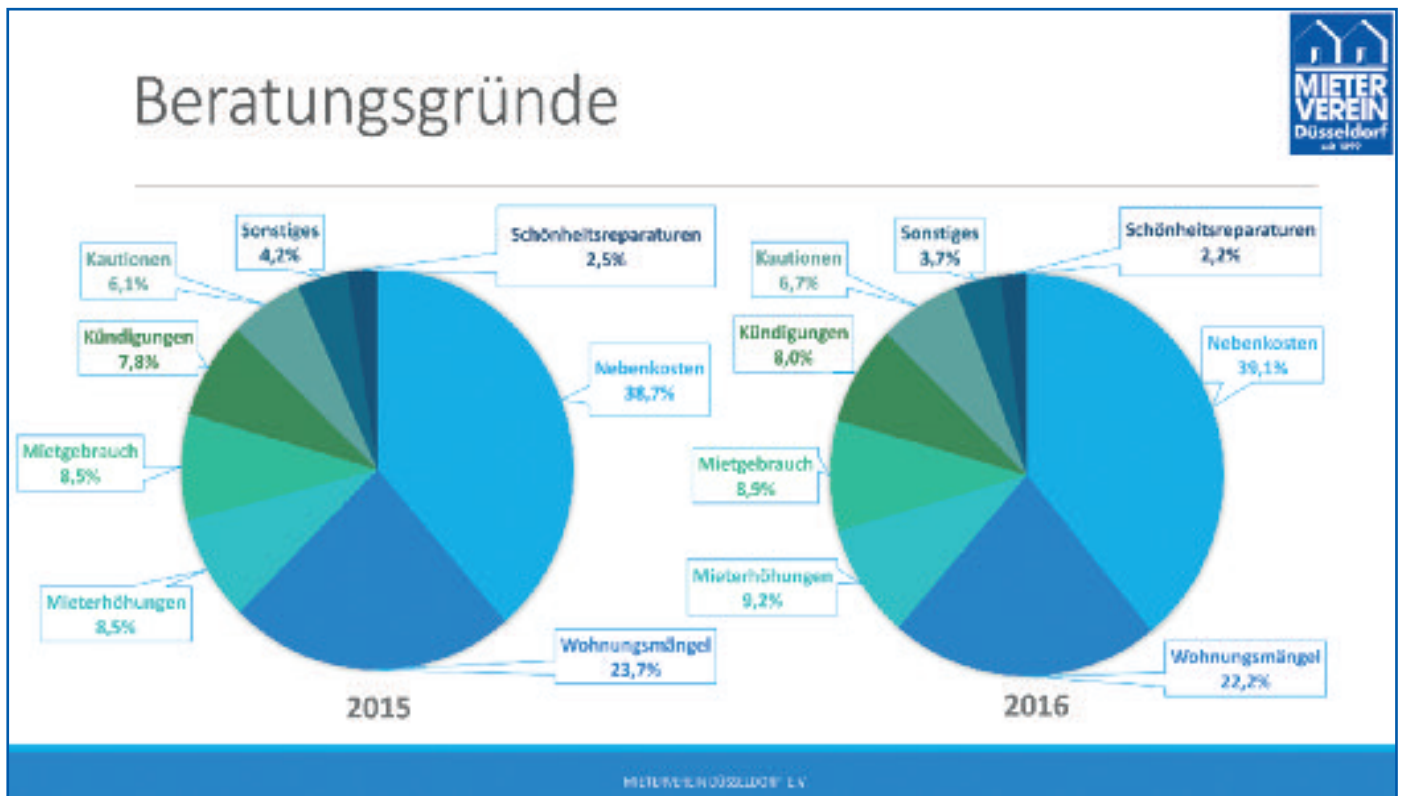


Karsten Houf, Kristin Granow, Brigitte Schwarzkopf-Dombre, Rebecca Frankenhauser-Mundi, Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender, und Michaelo Damerow (v. l.)

straße und in den Zweigstellen in Neuss, Ratingen, Erkrath und Grevenbroich mit den Mitglie-

dern durchgeführt. Hinzu kamen jährlich noch einmal rund 20.000 telefonische Beratungen

und schriftliche Auskünfte aufgrund von brieflichen Anfragen und E-Mails.





Hans-Jochem Witzke trägt den Geschäftsbericht des Vorstandes vor

In nicht einmal einem von hundert Beratungsfällen kam es trotz des Einsatzes der Mietrechtsexperten des Vereins zu Gerichtsprozessen. Dies zeigt, dass es dem Mietverein in der weitaus überwiegenden Zahl gelingt, die mietrechtlichen Probleme zwischen seinen Mitgliedern und den Vermietern ohne Gericht, das heißt friedlich zu lösen. „Wir sind Düsseldorfs größte Friedensinitiative“, so der Vorsitzende Hans-Jochem Witzke in seinem Rechenschaftsbericht vor der Mitgliederversammlung.

Jede zweite vom Mietverein überprüfte Betriebskostenabrechnung ist fehlerhaft! Einer der Hauptgründe, Mitglied im Mietverein Düsseldorf zu sein. Entsprechend sind mit 38,7 Prozent (2015) und 39,1 Prozent (2016) die Heizkosten und die Nebenkosten nach wie vor das dominierende Rechtsberatungsthema.

Danach folgen die „Wohnungsmängel“ mit 23,7 Prozent (2015) und 22,2 Prozent (2016) und an dritter Stelle die Streitigkeiten über Mieterhöhungen (8,5 und 9,2 Prozent). Hierunter fallen sowohl Erhöhungen aufgrund des Mietspiegels als auch insbesondere Modernisierungsmieterhöhungen, ein brisantes Thema, da hier teilweise immense finan-

zielle Belastungen auf die Mieterinnen und Mieter zukommen.

Alle anderen mietrechtlichen Bereiche folgen abgeschlagen auf den nächsten Plätzen (die genaue Zusammensetzung der Beratungszahlen ergibt sich aus der beigefügten Grafik). Hierzu zählen die Themen „Kündigung“, „Mietkaution“, „Schönheitsreparaturen“ oder „Mietgebrauch“. Hierunter fallen alle Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Hintergrund haben, und Beratungen im Vorfeld oder beim Abschluss des Mietvertrages. Fragen beispielsweise, ob die geforderte Miethöhe rechtmäßig ist, die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete anzuraten ist, ob und, wenn ja, welche Auskünfte und Informationen der Vermieter bei der Wohnungsbesichtigung abfragen darf, welche Regeln zu beachten sind, wenn eine WG einen Mietvertrag abschließen will, bis hin zu der Problematik, ob Tierhaltung erlaubt ist, die Haustür abends abgeschlossen werden muss oder wie laut gefeiert werden darf.

Seit 2002 existiert zudem eine Kooperation mit der Verbraucherzentrale Düsseldorf und seit Anfang 2017 auch mit der neuen Geschäftsstelle der Verbraucherzentrale in Neuss. Dort stehen den Verbraucherinnen und den Verbrauchern in den Räumen der Verbraucherzentrale einmal pro Woche eine Juristin oder ein Jurist des Mietvereins zur Beratung zur Verfügung.

Mit Beginn des Sommersemesters 2013 gibt es auch eine Kooperation mit dem AStA (Allgemeiner Studierendenausschuss) der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf. Auch dort werden alle 14 Tage einmal die Woche vor Ort Studierende beraten und unterstützt. Außerdem gibt es seit 2011 eine monatliche Beratung im Rahmen der Initiative Mieterhilfe in Hassels-Nord. ■

Warum Mitglied im Mieterverein

Grund 1

Der Mieterverein als Interessenvertretung aller Mieter tritt für ein soziales Mietrecht ein. Der Mieterverein Düsseldorf gehört dem Deutschen Mieterbund (DMB) an. Eine starke Mieterorganisation braucht einen großen Mitgliederbestand. Je mehr wir sind, desto besser können wir uns für Sie einsetzen.

Grund 2

Der Mieterverein Düsseldorf ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Über 32.000 Mitgliedshaushalte wissen unsere Hilfe zu schätzen. Lassen Sie sich rechtzeitig beraten – wir helfen Ihnen gerne!

Grund 3

Als Mitglied im Mieterverein Düsseldorf ist im Beitrag Rechtsschutz gemäß unserer Rechtschutzrichtlinie enthalten. Wir

wollen keinen Streit. Wenn es jedoch zu einem Prozess kommt, tragen Sie nur ein geringes Kostenrisiko und brauchen auf Ihr gutes Recht nicht zu verzichten. Und das alles für monatlich 5,50 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 66 Euro inklusive der Rechtsschutzrichtlinie), zuzüglich einer einmaligen Aufnahmegebühr von 15 Euro.

Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: 02 11/16 99 60 oder info@mieterverein-duesseldorf.de. Mitglieder werben Mitglieder. Eignigkeit macht stark. Deshalb sollten Sie Ihre Nachbarn, Kollegen, Verwandten und Freunde von den Vorteilen des Mietervereins überzeugen. Für jedes geworbene Mitglied schreiben wir Ihrem Beitragskonto 20 Euro gut. Außerdem verlosen wir unter allen Werbern des aktuellen Jahres eine Tagesfahrt aus dem Programm von „Alt & Jung Reisen“, Düsseldorf.

Hassels-Nord: Kumm eruss 2017

■ „Kumm eruss“ (komm heraus) hieß es am 30. September wieder in Reisholz und Hassels. Zum 13. Mal fand das große Stadtteilstadtteilfest statt, das wegen des schlechten Wetters dieses Mal in das Ernst-Lange-Haus verlegt werden musste.

Der Mieterverein Düsseldorf war wie die Male zuvor seit 2011 wieder mit einem eigenen Stand und einem Preisausschreiben vertreten.

Der 1. Vorsitzende Hans-Jochem Witzke beglückwünschte persönlich die jeweils drei Gewinner bei den Kindern und Erwachsenen und übergab die Gewinne.

Für zahlreiche Interessenten bestand außerdem die Möglichkeit, sich über die Arbeit des Mietervereins Düsseldorf zu informieren, der bereits seit sechs Jahren eine monatliche Mietrechtsberatung vor Ort in den Räumen der Diakonie anbietet.

Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter wünschen allen Mitgliedern für das bevorstehende Weihnachtsfest eine erholsame und friedliche Zeit sowie Glück und Gesundheit für das Jahr 2018.

