

125 Jahre Mieterverein Düsseldorf



125 Jahre Mieterverein Düsseldorf

Alles was (Mieter-)Recht ist.

Alles was (Miet-)Recht ist.

„Das Prinzip der freien Marktwirtschaft kann im Wohnungssektor generell nicht angewandt werden. Man kann nur von dem Grundsatz der sozialen Marktwirtschaft sprechen, wenn man damit eine größere Sozialbindung meint als bei anderen Waren. ...
Ich bin aber der Meinung, dass auch bei einer ausgeglichenen Marktlage die Verantwortung für die Wohnungsversorgung jedes Bürgers beim Staat liegt.“

Dr. Paul Nevermann

ehemals Erster Bürgermeister von Hamburg
Präsident des Deutschen Mieterbundes 1967-1979
am 3. Oktober 1970 in Düsseldorf
anlässlich einer Mieterkundgebung für ein soziales Mietrecht

Eröffnung

| | |
|--|---|
| Grußwort des Oberbürgermeisters Dr. Stephan Keller | 1 |
| Grußwort der Ministerin Ina Scharrenbach MdL | 3 |
| Grußwort des Präsidenten des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten | 4 |
| Editorial des Vorsitzenden des Mietervereins Düsseldorf Hans-Jochem Witzke | 6 |

Streitbar für die Sache der Mieter

| | |
|--|----|
| Wohnungs- und Mietenpolitik für die Vielen Ralf Zimmer-Hegmann | 9 |
| Die Mietpreisbremse am Düsseldorfer Wohnungsmarkt Martin Peters | 14 |
| Düsseldorf im 21. Jahrhundert – Rückkehr der Wohnungsnot Dr. Helmut Schneider | 24 |
| Was Düsseldorf vom Wiener Modell übernehmen kann Christian Herrendorf | 28 |
| „Wir brauchen deutlich mehr Geld für bezahlbaren Wohnraum.“ Ein Streitgespräch zwischen Harald Schwenk und Hans-Jochem Witzke | 34 |
| Schluss mit den Mythen rund ums Mieten Dr. Zanda Martens MdB | 40 |
| „Nie war die Mitgliedschaft so lohnend wie heute“ Interview mit Claus Neseemann | 46 |

Düsseldorf von 1899 bis heute

| | |
|--|----|
| 125 Jahre auf der Höhe der Zeit Eine Geschichte mit Turbulenzen | 50 |
| „Endstation Freiheit!“ Ein besonderer Arbeiterbauverein | 55 |
| „Ein völlig neues Denken in der Wohnungspolitik tut not“ Rückblende: Festrede von Oberbürgermeister Klaus Bungert 1989 | 60 |
| Die Vorsitzenden des Düsseldorfer Mietervereins | 62 |
| Der Vorstand im Jubiläumsjahr | 63 |
| Service | |
| Aus dem Innenleben des Mietervereins | 66 |
| Die Mietrichtwerttabelle | 71 |
| Quellennachweis | 74 |
| Impressum | 76 |



125 Jahre Mieterverein Düsseldorf e.V. sind ein stolzes Jubiläum. Dazu gratuliere ich im Namen der Landeshauptstadt Düsseldorf wie auch persönlich sehr herzlich.

Blicken wir auf die Gründungszeit des Vereins Ende des 19. Jahrhunderts zurück, schauen wir auf eine sich dynamisch entwickelnde Stadt. Die rasant steigende Einwohnerzahl Düsseldorfs ging mit großer Wohnungsnot einher; die Gründung des Mietervereins war eine Folge.

Auch wenn sich die Verhältnisse und rechtlichen Rahmenbedingungen für Mieterinnen und Mieter seither deutlich verbessert haben, bleibt die Arbeit des Vereins von Bedeutung. Zehntausende Mitglieder vertrauen auf dessen Hilfe; er begleitet, informiert und berät Einzelne konkret.

Auch für die Stadtverwaltung ist der Mieterverein ein geschätzter Ansprechpartner. Für die tatkräftige Unterstützung und fundierte Beratung etwa bei wohnungsaufsichtlichen Themen sind wir dankbar. Zudem erstellt er seit bereits 50 Jahren gemeinsam mit Haus und Grund den Mietspiegel für die Landeshauptstadt.

Auch 125 Jahre nach der Gründung des Mietervereins berührt das Thema Wohnen die Menschen. Mit der Wohnungsbauoffensive schaffen wir in Düsseldorf weiteren bezahlbaren Wohnraum. Unser gemeinsames Anliegen verbindet uns: Menschen zu ermöglichen, gut und gerne in Düsseldorf zu leben. In diesem Sinne wünsche ich dem Mieterverein Düsseldorf e.V. alles Gute für die Zukunft.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stephan Keller'. The signature is fluid and cursive.

Dr. Stephan Keller
*Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Düsseldorf*



Herzlichen Glückwunsch zum stolzen 125-jährigen Jubiläum des Mietervereins Düsseldorf. Dieses Jubiläum steht für 125 Jahre erfolgreiche Arbeit im Interesse der Mieterinnen und Mieter – mit viel Engagement, Solidarität und Überzeugung.

Sie haben als Mieterverein in ihrer Geschichte zahlreiche Herausforderungen gemeistert und das Bewusstsein für die Rechte der Mieterinnen und Mieter geschärft. Ihre Geschichte ist geprägt von dem festen Glauben, dass Wohnen mehr ist, als nur ein Dach über dem Kopf.

Heute sehen wir aber nicht nur die Vergangenheit, sondern richten unsere Blicke auch in die Zukunft. Die aktuellen Herausforderungen, sei es die Mietpreisentwicklung, Wohnraum-mangel oder die Baukostensteigerung erfordern weiterhin gemeinsames Handeln.

Wir haben gemeinsam dafür Sorge zu tragen, dass Menschen in Nordrhein-Westfalen bezahlbar wohnen können. Mit einem erhöhten Gesamtvolumen von insgesamt 9 Milliarden Euro bis 2027 bietet die Landesregierung Nordrhein-Westfalen einen langfristig festgelegten finanziellen Rahmen, um die öffentliche Wohnraumförderung in den nächsten Jahren auf einem hohen Niveau fortzusetzen. Ein Hauptaugenmerk liegt dabei weiterhin auf dem Mietwohnungsneubau. Modern, nachhaltig und bezahlbar – das ist die öffentliche Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen.

Mein Dank gilt allen, die sich in den vergangenen 125 Jahren und in der Zukunft für eine faire Wohnkultur einsetzen. Als Mieterverein sind Sie nicht nur eine Organisation – Sie sind eine starke Gemeinschaft, die für die Rechte der Mieterinnen und Mieter eintritt.

Ihre

Ina Scharrenbach MdL

*Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen*



Als im Jahre 1899, vor genau 125 Jahren, der Mieterverein Düsseldorf, u. a. aufgrund der um sich greifenden Bodenspekulation gegründet wurde, war er nicht der erste, aber immer noch ein Pionier der Mieterbewegung. Dieses Etikett haben alle Mietervereine verdient, die noch im 19. Jahrhundert das Licht der Welt erblickten.

Bereits 31 Jahre zuvor hatten sich in Dresden Mieterinnen und Mieter zusammengefunden, die gemeinsam ein Bollwerk gegen die Machenschaften mancher Vermieter errichten wollten, die fast ohne rechtliche Schranken agieren konnten. So etwas wie Mieterschutz gab es weder bei Gründung des ersten Mietervereins 1868 in Dresden noch 1899 in Düsseldorf. Dass ein Jahr später dann, nun im 20. Jahrhundert, auf Düsseldorfer Initiative hin der Vorläufer des heutigen Deutschen Mieterbunds entstand und ein Düsseldorfer zu meinem ersten Vorgänger gewählt wurde, zeigt, mit welchem Elan und Engagement in dieser aufstrebenden Großstadt der Kampf für die Interessen der Mieterinnen und Mieter angegangen wurde. Und daran hat sich bis heute nichts geändert. Der Mieterverein versteht sich sowohl als kompetenter Ansprechpartner für alle mietrechtlichen Fragen, in denen er beratend tätig ist, als auch als wichtiger Bestandteil der Düsseldorfer Stadtgesellschaft, der sich zu den wichtigen Fragen des Wohnens und der Bau- und Stadtplanung äußert, sich also in die Kommunalpolitik bewusst einmisch.

Ging es vor 125 Jahren noch darum, Mietern überhaupt irgendwelche Rechte zuzugestehen, damit sie z. B. nicht mehr von einem Tag auf den anderen auf die Straße gesetzt werden konnten, so haben wir es heute mit überhöhten Mieten und entsprechenden Mietsteigerungen, mit vorgetäushtem Eigenbedarf als Begründung für die Kündigung durch Vermieter oder mit überhöhten Betriebskosten zu tun.

Diese „Doppelfunktion“ aus Rechtsberatung und politischem Engagement übt der Mieterverein Düsseldorf beispielhaft aus, was heutzutage viel mit dem aktuellen Vorsitzenden Hans-Jochem Witzke zu tun hat, der viele Jahre selbst aktiver Kommunalpolitiker war.

Aber auch das ist dem Mieterverein in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt nicht genug, und so fungiert Hans-Jochem Witzke auch noch als Vorsitzender unseres mit Abstand größten Landesverbands und Mitglied des Bundesvorstands. Damit hat der Mieterverein Düsseldorf großen Einfluss auf die Politik für Mieterinnen und Mieter, wie die Mieterorganisation sie gegenüber Landtag und Landesregierung, aber auch auf Bundesebene vertritt. Das ist beispielhaft und nicht hoch genug einzuschätzen.

Schon 1899 war ehrenamtlicher Einsatz für die Mieterinnen und Mieter das ausschlaggebende Mittel. Bis heute ist dieses ehrenamtliche Element ein entscheidender Baustein unseres Erfolges. Wir benötigen es neben der hervorragenden Rechtsberatung, die inzwischen seit vielen Jahren hauptamtlich durchgeführt wird, weiterhin.

Der Mieterbund stellt sich wie viele andere Institutionen dem technischen Wandel. So findet die Mieterrechtsberatung in immer stärkerem Maße online statt, und auch künstliche Intelligenz wird in die Beratungsarbeit der Mietervereine einzugreifen. An diesem Wandel wird der Mieterbund aktiv mitwirken, aber stets die individuelle Beratung „von Mensch zu Mensch“ beibehalten und optimieren. Dabei wissen wir den Mieterverein Düsseldorf als wichtigen Bestandteil unseres Bundesverbands zu 100% auf unserer Seite.

Danke und macht weiter so!

Lukas Siebenkotten
Präsident des Deutschen Mieterbundes



Seit 125 Jahren ist der Mieterverein Düsseldorf die erste Adresse, wenn es um Wohnen und Mieterschutz in Düsseldorf und Umgebung geht. Mit seinen nahezu 34.000 Mitgliedern ist er der größte Verein der Landeshauptstadt und der zweitgrößte Mieterverein in Nordrhein-Westfalen.

Berechtigen solche Zahlen dazu, stolz zu sein, gerade in einem Jubiläumsjahr? Meine Deutung ist, dass es großen Bedarf für unsere Arbeit gibt und dass wir die Interessen unserer Mitglieder in Miet- und Wohnungsangelegenheiten zu schützen haben, dass wir den Auftrag haben, für eine soziale Wohnungspolitik in Gemeinde, Land und Bund einzutreten, und dass wir uns für die Verwirklichung sozialer Wohnungswirtschaft einzusetzen haben. So steht es auch in unserer Satzung. Wir sind damit politisch und wir sind parteiisch für die vielen Mieterinnen und Mieter, aber wir sind nicht parteipolitisch.

Wir gehen Kooperationen und Bündnisse ein, wenn es den Interessen unserer Mitglieder dient. Wir sind dankbar für vielerlei Unterstützung, doch wir hadern auch mit so mancher politischen Entscheidung und Nichtentscheidung in Stadt, Land und Bund. Davon erzählt unser vorliegendes Jubiläumsbuch. Und weil die Zeiten im 125. Jahr des Bestehens so herausfordernd sind, ist dieses Buch in erster Linie eine Streitschrift. Es zeigt vor allem unser aktuelles Selbstverständnis und das in all den vergangenen und den kommenden Jahren: Wir stellen uns der Realität. Wir packen's an, damit es besser wird.

Zu unseren fünf Beratungsorten kommen die Mieterinnen und Mieter, wenn es um Betriebskosten, Heizkosten, Wohngeld, Mieterhöhung, Modernisierung und Instandhaltung, Schimmel, Mietminderung, Kündigung, Renovierung oder Rückzahlung der Mietkaution geht. 23.000 persönliche Beratungen und 20.000 weitere Auskünfte auf Anfragen pro Jahr werfen Schlaglichter auf die gesellschaftliche Entwicklung. Wir sind der größte Streitschlichter in der Stadt: Kaum zwei Prozent aller Fälle landen vor Gericht.

Schon vor dem Krieg in der Ukraine waren viele Haushalte durch die seit Jahren ständig steigenden Wohnkosten finanziell überfordert und mussten 30 Prozent, häufig mehr als 40 Prozent und nicht selten sogar über die Hälfte ihres Einkommens für die Miete und die

Nebenkosten aufbringen. Neumieter wird trotz Mietpreisbremse sehr häufig eine viel zu hohe Miete abverlangt. Nun kommen noch die hohe Inflation, fehlender bezahlbarer Wohnraum, Energieknappheit, viel zu niedrige Kosten der Unterkunft und hohe Nachzahlungen bei Heiz- und Nebenkosten hinzu.

Bündnissen, die sich für bezahlbaren Wohnraum sowie eine ökologische und sozialgerechte Gesellschaft im Interesse aller einsetzen, gehören wir aktiv an.

Wir danken auch unserem Partner Haus und Grund, dem Vertreter der Vermieterinnen und Vermieter, für die faire und angenehme Zusammenarbeit, die sich unter anderem in gemeinsamen Mietspiegeln für die Städte Düsseldorf, Neuss, Mettmann und andere Nachbarkommunen niederschlägt.

Wir danken den Sozialverbänden, dem DGB und den Stadtverwaltungen und örtlichen Wohnungsämtern, der Verbraucherzentrale, Parteien und Fraktionen für den regen Austausch und manches gemeinschaftlich Erreichte.

Mein herzlicher Dank gilt allen engagierten Mitstreiterinnen und Mitstreitern im Vorstand, im aktuellen und besonders auch denen, die uns vorausgegangen sind und die die Grundlagen geschaffen haben, auf denen wir aufbauen. Ihr Vermächtnis ist uns Verpflichtung.

Ohne eine funktionierende, immer wieder modernisierte Verwaltung läuft gar nichts. Deshalb gilt mein besonderer Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Mietervereins Düsseldorf, der Geschäftsführung, den Juristinnen und Juristen sowie den Verwaltungskräften gleichermaßen.

Es freut uns sehr, dass wir unseren 125. Geburtstag zusammen mit dem 20-jährigen Bestehen des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen feiern können.

Hans-Jochem Witzke

1. Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf e.V.

Wohnungs- und Mietenpolitik für die Vielen

Die Politik vernachlässigt die Einflussnahme auf die Preisentwicklung

Ralf Zimmer-Hegmann

Deutschland ist ein Mieterland. Mehr als die Hälfte aller Haushalte wohnt zur Miete. In Großstädten wie Düsseldorf sind es sogar mehr als Dreiviertel aller Haushalte. Das heißt Wohnungspolitik – insbesondere in Städten – muss sich in erster Linie um eine adäquate Wohnungsversorgung der Vielen, also von Mieterhaushalten kümmern. Doch da ist leider in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten einiges ins Rutschen geraten und liegt im Argen. Mietwohnungen sind zu knapp und zu teuer, außerdem wurde bislang auch zu stark am Bedarf vorbei gebaut.

Grundsätzlich fehlen in Deutschland rein zahlenmäßig zwar keine Wohnungen. Laut Berechnungen des zuständigen Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2020) gibt es in Deutschland über 40 Millionen Wohnungen, d. h. im Durchschnitt steht bei einer Einwohnerzahl von etwa 83 Millionen Menschen für zwei Personen eine Wohnung zur Verfügung. Allerdings sind diese Wohnungen in unterschiedlicher Weise sehr ungleich verteilt. Das betrifft zum einen den individuellen Wohnflächenverbrauch, der stark einkommensabhängig ist, d. h. Reiche können sich mehr Wohnraum erlauben als arme Menschen. Zum anderen ist es abhängig von der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur: Viele Wohnungen sind mit Einpersonenhaushalten belegt, während z. B. ärmere Familienhaushalte mit vielen Kindern eher beengt wohnen. Auch in Düsseldorf sind über die Hälfte der Wohnungen Einpersonenhaushalte. Während in den Großstädten eine hohe Zahl an Wohnungen fehlt, gibt es in ländlichen bzw. strukturschwachen Regionen Überhänge an Wohnraum. Schätzungen gehen von etwa bundesweit 1,7 bis 2 Millionen leerstehenden Wohnungen aus. Doch nicht umsonst heißen Wohnungen eben Immobilien. Sie können nicht mal eben dahin umgesetzt werden, wo sie am dringlichsten gebraucht werden. Und aus unterschiedlichen Gründen können wohnungssuchende Menschen nicht dahin gebracht werden, wo die Wohnungen zur Verfügung stehen. Es entstehen also Knappheiten.

Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW 2021) sind diese Knappheiten in den Großstädten am größten. Hier kann der Wohnungsbedarf nur zu 74 Prozent gedeckt werden. Die Gründe liegen in der hohen Attraktivität der Großstädte mit Bildungs-, Kultur- und Arbeitsplatzangeboten für eine verstärkte Zuwanderung aus dem In- und Ausland seit etwa 2010. Als Stadtforscher sprechen wir bis vor der Corona-Pandemie von einer Phase der Reurbanisierung.

Aus Knappheit entstehen auf Märkten Preisspiralen. Das heißt, es wird teurer. Gerade in den angespannten Großstädten sind die Mietpreiserhöhungen enorm und es fehlen damit bezahlbare Wohnungen. Für die 77 größten Städte in Deutschland hat die Hans-Böckler-Stiftung (2021) errechnet, dass rund die Hälfte der Mieter*innen unterversorgt sind und in zu kleinen oder zu teuren Wohnungen leben.



Jeder zweite Haushalt muss dort mehr als 30 Prozent seines Nettoeinkommens für die (Warm-)Miete aufwenden, für etwa jeden vierten Haushalt sind es sogar mehr als 40 Prozent des Haushalteinkommens. Laut EU sollten 30 Prozent Mietbelastungsquote eigentlich nicht überschritten werden; 40 Prozent gelten als eindeutig armutsgefährdend, d. h. Miete macht arm.

Nun haben wir in den letzten 10 bis 12 Jahren durchaus so etwas wie einen „Bauboom“ erlebt. Die Baufertigstellungszahlen sind seit 2010 wieder z. T. deutlich gestiegen. Doch können sie mit unterhalb der 300.000 fertiggestellten Wohnungen den Bedarf in den Großstädten nicht decken. Zudem ist die Bilanz hier mit Blick auf Wohnungen mit bezahlbaren Mieten leider ausgesprochen ernüchternd, denn es wurde schlicht das Falsche gebaut: meist hochpreisige Eigentumswohnungen und eher wenige geförderte „Sozialwohnungen“. So dass der Bestand an geförderten „Sozialwohnungen“ durch das Auslaufen von Belegungsbindungen weiterhin rückläufig ist, obwohl der Bedarf insbesondere durch die Zuwanderungsphasen z. B. aktuell aus der Ukraine deutlich steigt.

Dass das Falsche gebaut wird, hat vor allem mit falschen fiskalischen Signalen und politischen Fehlern der Vergangenheit zu tun. Die Zinsentwicklung mit billigen Baukrediten, steigende Renditeerwartungen insbesondere von kapitalmarktorientierten Investoren und Spekulationen mit dem sogenannten „Betongold“ haben die privaten Investitionen vor allem in die hochpreisigen Wohnbauformen gelenkt. Auf der anderen Seite war es durch die niedrigen Zinsen für viele private Investoren nicht mehr interessant, Wohnbaudarlehen für den geförderten Wohnungsbau aufzunehmen, während sie das Geld, ohne sich bei den Mietpreisen zu binden, bei den Banken zu extrem günstigen Konditionen ohne Bindung an bezahlbare Mieten erlangen konnten. Dieses billige Geld ist im Übrigen aktuell der Grund, warum viele Investoren und Wohnbauprojekte vor dem Aus stehen: sie haben sich schlicht verzockt.

Beim Versagen in der Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen kommt zum zweiten hinzu, dass sich die öffentliche Hand seit den 1990er Jahren unter dem Eindruck einer neoliberalen Ideologie des „Privat vor Staat“ in großem Stil aus der öffentlichen Wohnungsversorgung zurückgezogen hat. Auf allen politischen Ebenen von Bund, Ländern und Kommunen wurden Wohnungsbestände privatisiert und damit der öffentlichen Mietpreissteuerung entzogen. Ein Punkt, den heute die meisten politischen Entscheidungsträger bereuen und als Irrtum empfinden: In vielen Fällen sind heute Kommunen und öffentliche Hand wieder bemüht, eigene Wohnungsbestände aufzubauen. Ebenso hatten sich der Bund und viele Länder in dieser Zeit aus der Förderung von bezahlbaren Wohnungen zurückgezogen. Das alles zeigt: Wohnen ist keine x-beliebige Ware, und der unregulierte Markt kann die Versorgungsprobleme nicht lösen.

Was bedeutet das alles nun für Düsseldorf?

Laut der schon erwähnten Studie der Hans-Böckler-Stiftung fehlen in Düsseldorf über 40.000 bezahlbare Wohnungen. Die Bilanz im geförderten Wohnungsbau ist absolut nicht zufriedenstellend. Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist weiterhin rückläufig. Zudem ist die Stadt hilflos gegen die Bodenspekulation, und der Wohnungsbestand wird nicht wirksam gegen Mietpreissteigerungen geschützt.

Düsseldorf hat erst spät auf die Herausforderungen der „neuen Wohnungsfrage“ reagiert. Bis zum Jahre 2012 kam der soziale Wohnungsbau auch hier fast völlig zum Erliegen. Mit einem „Handlungskonzept Wohnen“ (*Landeshauptstadt Düsseldorf 2013*) sollte den steigenden Wohnungsbedarfen in der Stadt mit einer gesteigerten Ausweisung von Wohnungsbauflächen und einer erhöhten Bautätigkeit begegnet werden. Dabei wurden bei neuen Wohnungsbauvorhaben auch Quoten für geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau berücksichtigt. Bis dato setzte die Stadt mit Blick auf die steigenden Bevölkerungszahlen auf eine Ausweitung der Bautätigkeit vorrangig im höheren Preissegment. So entstanden an verschiedenen innerstädtischen Standorten, u. a. auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes in Derendorf sowie im „Grafental“ neue Wohnquartiere für kaufkräftige Bevölkerungsgruppen, ohne dass hier nennenswerte Zahlen an geförderten und bezahlbaren Wohnungen entstanden sind. Insofern spielte das Thema Wohnen auch eine zentrale Rolle im Kommunalwahlkampf 2014, beim dem der amtierende CDU-Oberbürgermeister auf den Vorwurf der hohen Wohnkosten und wohnungspolitischen Untätigkeit mit dem elitären Hinweis reagierte, wer sich Düsseldorf nicht leisten könne, solle doch ins Umland ziehen (*RP 12.12.2011*). Dieses Unverständnis im Umgang mit der Wohnungslage in Düsseldorf führte neben anderen Faktoren daher zu einem politischen Wechsel an der Stadtspitze und bei den Mehrheitsverhältnissen im Rat.

Sein sozialdemokratischer Herausforderer machte erfolgreich die Themen Wohnen und Stadtentwicklung zu den Botschaften seines Wahlkampfes.

Ziel der Stadt ist es seither gewesen, jährlich 3.000 Wohnungen stadtweit neu zu schaffen. Zwar wurden seither Baugenehmigungen für Wohneinheiten in der angestrebten Größenordnung pro Jahr erteilt. Allerdings blieben die Baufertigstellungen hinter diesen Zahlen z. T. deutlich zurück. Sie lagen pro Jahr um ca. je 1.000 Wohnungen unter den erteilten Baugenehmigungen. Die nicht realisierten Baugenehmigungen verweisen auch auf mögliche spekulative Preisentwicklungen bei baureifen Grundstücken. Wie in anderen Großstädten auch und verstärkt durch nur geringe Wohnflächenpotentiale fehlt es in der Stadt an bebaubaren Flächen. Die Bodenpreise steigen daher exorbitant und haben an vielen Stellen schon spekulative Züge angenommen. An einigen Stellen werden bebaubare Grundstücke zurückgehalten, um von den Preissteigerungen zu profitieren.



Sozialer Wohnungsbau gestern und heute: 2023 an der Hagener Straße in Gerresheim, ein Projekt der WOGEDO, und eine „Rheinbahn-Wohnanlage“, 1952 von der Gemeinnützigen Wohnungsbauvereins Freies Volk an der Burscheider Straße/Ecke Werstener Feld errichtet.

Das umstrittene Bauprojekt im Gerresheimer Glasmacherviertel: links die viel zu lange andauernde Realität rund um den Turm der ehemaligen Glashütte, rechts die Vision.



Trauriges Beispiel ist das Gelände der ehemaligen Gerresheimer Glashütte, auf dem mit 1.500 Wohnungen Düsseldorfs größtes Wohnungsbauprojekt entstehen sollte. Das aufbereitete Gelände für das neue „Glasmacherviertel“ liegt allerdings seit Jahren brach und ist über die Jahre durch Wiederverkäufe im Bodenwert um ein Vielfaches des ursprünglichen Verkaufswertes gestiegen. Ein ähnliches markantes Loch gibt es in der Innenstadt unmittelbar am Hauptbahnhof.

Im „Grand Central“ sollte derselbe zweifelhafte Investor Adler über 1.000 Wohnungen bauen. Doch auch diese Fläche liegt seit Jahren weitgehend brach. Die Politik schaut dieser Entwicklung recht hilflos zu. Ihr sind insofern die Hände gebunden, da sie trotz einzelner warnender Stimmen auf die eigene Entwicklung der Fläche durch eine städtische Gesellschaft zugunsten eines privaten Investors bzw. Entwicklers verzichtet hat. Mit einer neuerlichen Wohnbauoffensive möchte die Stadt in den nächsten Jahren 8.000 neue bezahlbare Wohnungen bauen. Allerdings ist bislang noch nicht erkennbar, auf welchen Flächen und mit welchen Bauherren das gelingen soll.

Denn trotz erkennbarer Bemühungen im Wohnungsneubau vernachlässigt die Politik in Düsseldorf eindeutig die Einflussnahme auf die Preisentwicklung und Regulierung der Wohnungsbestände.

So hat die Stadt politisch lange Zeit keine Zweckentfremdungssatzung, wie sie u.a. in Städten wie Köln, Münster und Dortmund existierte, zu Stande gebracht. Erst 2019 hat der Rat in einem Kompromiss die Einführung einer „Wohnraumschutzsatzung“ zur Regulierung von Zweckentfremdung im Wohnungsbestand vereinbart.

Nicht anders sieht es bei anderen Regulierungsinstrumenten aus, insbesondere den sozialen Erhaltungssatzungen nach BauGB (Milieuschutz), die es erlauben würden, sogenannte „Luxusmodernisierungen“ für bestimmte Stadtgebiete durch Auflagen für einer festgelegte Zeit zu begrenzen. Trotz eines politisch gewollten Modellversuches ist hier noch nichts Wesentliches passiert. Auch beim Verstoß gegen die Mietpreisbremse bleibt die Stadt erstaunlich passiv. So hat der Mieterverein in einem von ihm eigens beauftragten Gutachten nachgewiesen, dass bei jeder vierten Vermietung gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird und auch Mietwucher ein ernstzunehmendes Problem ist. Doch die Stadt sieht hier für sich keinen Handlungsbedarf, dagegen aktiv vorzugehen. Demgegenüber hat sich in Düsseldorf der zivilgesellschaftliche Widerstand gegen die Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt deutlich verstärkt. Verschiedene Initiativen und Bündnisse gegen Mietwucher, Bodenspekulation und falsche hochpreisige Bauprojekte haben sich gebildet. Hierbei spielt der Mieterverein eine wichtige Rolle als Interessenvertretung seiner über 33.000 Mitglieder, aber auch als wichtiger wohnungspolitischer Akteur.

Was braucht es für eine andere Wohnungs- und Mietenpolitik?

Denn trotz einer moderat geänderten Wohnungspolitik reichen die bisherigen Anstrengungen nicht, um den erforderlichen Wohnungsbedarf zu decken. Das betrifft zum einen die Neubauzahlen, die hinter den Erwartungen und eigenen Planungen der Stadt, wie aber insbesondere den erforderlichen Bedarfen zurückbleiben. Es werden vor allem deutlich zu wenige „Sozialwohnungen“ gebaut, um den Nettoverlust an auslaufenden Belegungsbindungen in ein nachhaltiges Wachstum und eine Verbesserung der Versorgungssituation in diesem Bereich zu drehen. „Bauen, bauen, bauen“ ist im Übrigen nicht die Lösung, sondern treibt nur die Spekulation und die Preisschraube. Außerdem hat es negative Folgen für die Mietspiegel, die durch hochpreisige Neubauwohnungen steigen. Nein, es muss das Richtige von den Richtigen gebaut werden: mietpreisgebundene Wohnungen von dem Gemeinwohl verpflichteten Bauherren. Hier spielen die öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsakteure die entscheidende Rolle. Welche Potentiale hier liegen, zeigt der Blick nach Wien, wo durch kontinuierliche öffentliche Investitionen und Regulierungen ein beeindruckender kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbestand entstanden ist (s. *Beitrag in diesem Heft*).

Hinzu kommt, dass bislang keine wirksamen Regulierungen im Wohnungsbestand zur Begrenzung von Mietsteigerungen und z. B. der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen z.B. durch soziale Erhaltungssatzungen existieren. Und schließlich sind es die nahezu unregulierten Bodenpreise und der Mangel an bezahlbaren Wohnbauflächen, die von Seiten der Stadt noch zu wenig in den Mittelpunkt gerückt werden. Trotz eines Ratsbeschlusses, städtische Grundstücke nur noch für bezahlbaren Wohnraum zu Verfügung zu stellen, fehlt es bislang an einer eigenen städtischen strategischen Bodenbeurteilungspolitik, wie sie aus anderen Kommunen bekannt ist.

MIETENPOLITIK

Zudem haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau mit der Inflation und „Zinswende“ auf den Kapitalmärkten deutlich verändert. Die Baupreise sind deutlich gestiegen, und es kommt zu einem Einbruch der Bautätigkeit.

Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen und davon 100.000 „Sozialwohnungen“ zu bauen, ist in weite Ferne gerückt. Im letzten Jahr wurden gerade mal 25.000 „Sozialwohnungen“ geschafft. Und das war vor Einbrechen der Bautätigkeit und den Unsicherheiten auf den Wohnungsmärkten. Fest steht: Das Mietniveau ist und bleibt also insbesondere in den Städten und deren Umland hoch, und bezahlbare Wohnungen bleiben knapp. Es zeigt sich weiterhin: Der Markt kann die Versorgungsprobleme nicht lösen, und auf einem Markt mit knappen Gütern brauchen die Schwachen eine starke Interessenvertretung. Die vielen Mieter*innen brauchen also weiterhin einen starken Mieterverein, der sie gegenüber den Interessen der Vermieter*innen schützt und gleichzeitig für eine andere Wohnungspolitik streitet.



Ralf Zimmer-Hegmann, Jahrgang 1962, ist Sozialwissenschaftler und Stadtforscher, hauptberuflich tätig beim Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung ILS in Dortmund. Ehrenamtlich ist Zimmer-Hegmann Vorstandsmitglied des Mietervereins Düsseldorf.

Die Mietpreisbremse am Düsseldorfer Wohnungsmarkt

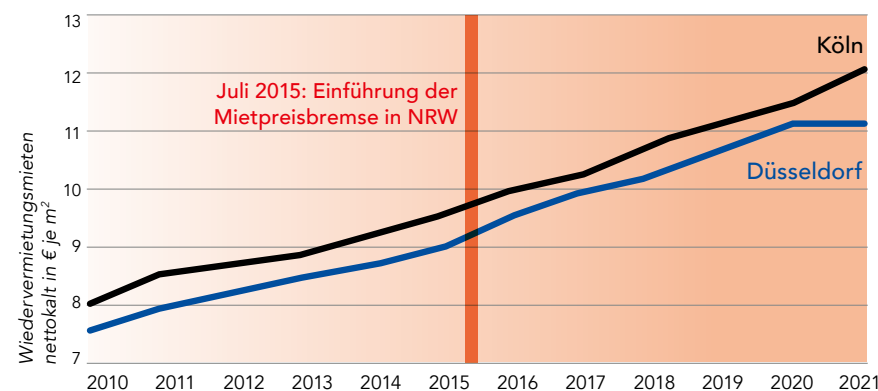
Studie: Jede 4. Wohnung wird zu teuer angeboten

Martin Peters

In Düsseldorf ist bezahlbarer Wohnraum ein Mangelgut. Das ist kein ganz neues Phänomen und gilt gleichermaßen in zahllosen anderen deutschen Städten. Bereits 2015 war die Lage am Wohnungsmarkt vielerorts angespannt. Im Frühjahr 2015 reagierte die damals auf Bundesebene regierende große Koalition mit der Einführung der sogenannten Mietpreisbremse. Diese sieht vor, dass die Kaltmiete bei Neuvermietungen maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Der zuständige Justizminister Heiko Maas sprach in der Bundestagsdebatte zur Mietpreisbremse von einem „verdammten guten Tag für Mieter“. Die Mietpreisbremse könne für fünf Millionen Wohnungen greifen. Er rechne damit, dass jedes Jahr etwa 400.000 Mieterinnen und Mieter in den Genuss der Mietpreisbremse kommen können. Wohnungen sollten nicht wie Aktien an der Börse gehandelt werden. Auch dazu trage das Gesetz bei.

Mehr als acht Jahre ist dies nun her. Den hohen Erwartungen konnte die Mietpreisbremse jedoch bei weitem nicht gerecht werden. Die Intention des Gesetzes war es zwar nicht, Mietsteigerungen gänzlich zu unterbinden. Gleichwohl ging mit der Einführung der Mietpreisbremse die Hoffnung einher, dass der Anstieg der Mietpreise spürbar abgebremst werden könnte. Dass die Mietpreisbremse diesen Effekt hatte, ist jedoch mehr als zweifelhaft. Die Angebotsmieten erreichten auch nach ihrer Einführung jedes Jahr neue Höchststände. Auch in Köln und Düsseldorf stiegen die Wiedervermietungs-mieten nach Einführung der Mietpreisbremse weiter stark an, obwohl die Mietpreisbremse in beiden Städten gilt. Wie ist das zu erklären?

Kaltmieten bei Wiedervermietungen in Köln und Düsseldorf



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen. — Quelle: BBSR (Bundesinstitut Bau-, Stadt- und Raumforschung)

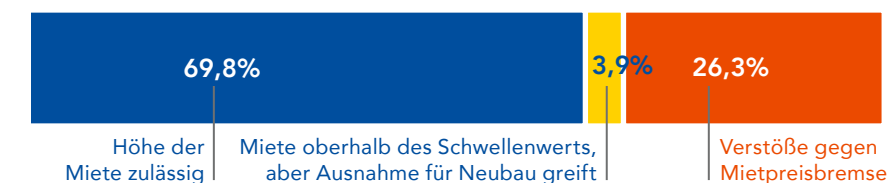
Die 2022 im Auftrage des Mietervereins Düsseldorf erstellte Studie „Die Mietpreisbremse am Düsseldorfer Wohnungsmarkt“ des Analyseunternehmens Mietenmonitor liefert eine Erklärung für diese Entwicklung. Sie zeigt auf, dass bei der Mietpreisbremse eine aus wohnungspolitischer Sicht ungünstige Kombination besteht: Einerseits wird sie von vielen Vermieterinnen und Vermietern nicht beachtet, andererseits nutzen nur wenige Mieterinnen und Mieter ihr Recht, die überhöhte Miete zu rügen.

Die Mietpreisbremse wird häufig missachtet

Im Rahmen der Studie wurden über 22.000 online-inserierte unmöblierte Wohnungen daraufhin überprüft, ob ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorlag. Die Studie zeigt, dass dies bei weitem keine Seltenheit ist: Bei 26 Prozent der ausgewerteten Wohnungsinserate bestand der Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse.

Zwar ließen sich im Rahmen der Analyse zwei Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse nicht prüfen (vgl. Grafik zur Mietpreisbremse unten), doch es ist unwahrscheinlich, dass diese für viele der erfassten Wohnungsinserate greifen. Erstens sieht die Mietpreisbremse einen Bestandsschutz vor. Wenn bereits der Vormieter eine zu hohe Miete gezahlt hat, so muss der Vermieter bei einer Neuvermietung die Miete nicht kürzen, um der Mietpreisbremse zu entsprechen. Allerdings wurde die Mietpreisbremse in Düsseldorf bereits 2015 eingeführt. Zudem ließen sich derart hohe Mieten noch vor wenigen Jahren nur selten

Mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse



Anmerkungen: **Dunkelblau:** Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschreitet. **Gelb:** Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet, deren Baujahr aber 2014 oder später ist. Für diese Wohnungen greift somit die Ausnahme für Neubau. **Rot:** Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift. — Basierend auf 22.109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022. — Quelle: Mietenmonitor

realisieren. Insofern ist es unwahrscheinlich, dass diese Regel für viele der betrachteten Wohnungen gegolten hat.

Zweitens gilt die Mietpreisbremse nicht für die erste Wiedervermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Doch diese Ausnahme greift nur dann, wenn die dazu notwendige Investition mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands beträgt. Da Neubauwohnungen – insbesondere solche in präferierten Lagen – enorm teuer sind, dürfte dies meist nicht der Fall sein. Zudem muss der Zustand der modernisierten Wohnung in wesentlichen Teilen demjenigen eines Neubaus entsprechen, damit die Ausnahme greift.

Die mutmaßlichen Verstöße gegen die Mietpreisbremse waren vermehrt – aber keinesfalls ausschließlich – in den beliebteren Stadtteilen Düsseldorfs zu beobachten. Besonders viele Verdachtsfälle für Verstöße zeigten sich im Innenstadtbereich sowie in Oberkassel. Ebenfalls häufig kamen mutmaßliche Verstöße im Norden Düsseldorfs vor. In den weniger nachgefragten Lagen waren solche Verdachtsfälle hingegen seltener.

In der Folge weist Düsseldorf Angebotsmieten aus, die bei konsequenter Einhaltung der Mietpreisbremse kaum möglich wären. Die teuersten Stadtteile waren im Beobachtungszeitraum die Altstadt und Carlstadt gefolgt von Oberkassel und Heerdt mit Mediankaltmieten pro m² von jeweils deutlich über 14 Euro. Der Norden Düsseldorfs wies ebenfalls ein hohes Niveau der Angebotsmieten auf. Weniger teuer waren etwa die Stadtteile Rath, Lichtenbroich, Reisholz, Hassels sowie Garath und Hellerhof.

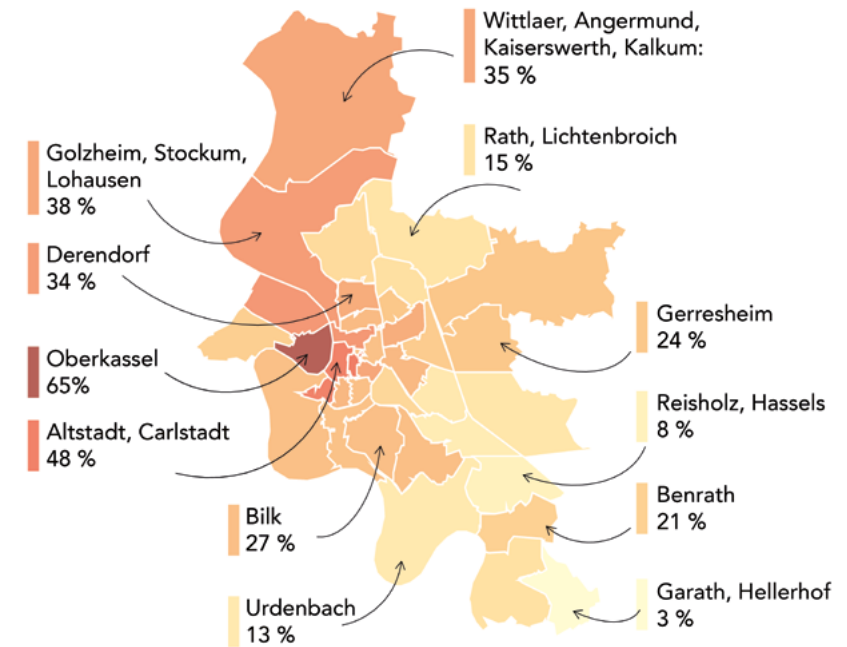
Wie ist es möglich, dass die Mietpreisbremse so häufig missachtet wird?

Dieser Befund der Studie kann nur auf den ersten Blick überraschen, denn eine Eigenheit der Mietpreisbremse ist es, dass diese keine Sanktionen für Verstöße vorsieht. Sollte die Mieterin oder der Mieter einer überteuerten Wohnung erfolgreich die Mietpreisbremse ziehen, so bedeutet dies lediglich, dass die Vermieterin oder der Vermieter die zu viel eingezogene Miete zurückerstatten muss. Eine weitere Sanktion ist mit einem Verstoß nicht verbunden. So haben Vermieterinnen und Vermieter keinen direkten ökonomischen Anreiz, sich aus eigenen Stücken an die Mietpreisbremse zu halten. Wer sich an die Mietpreisbremse hält, stellt sich folglich finanziell so schlecht, wie jemand, dessen Mieterin oder Mieter erfolgreich gegen die überhöhte Miete vorgegangen ist.

Gleichzeitig gibt es auf Seiten der Mieterinnen und Mieter vielfach wenig Kenntnis dazu, ob bei der eigenen Wohnung die Mietpreisbremse gelten könnte. Hinzu kommt die Sorge, dass sich das Verhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter nach dem Rügen der Miete verschlechtert.

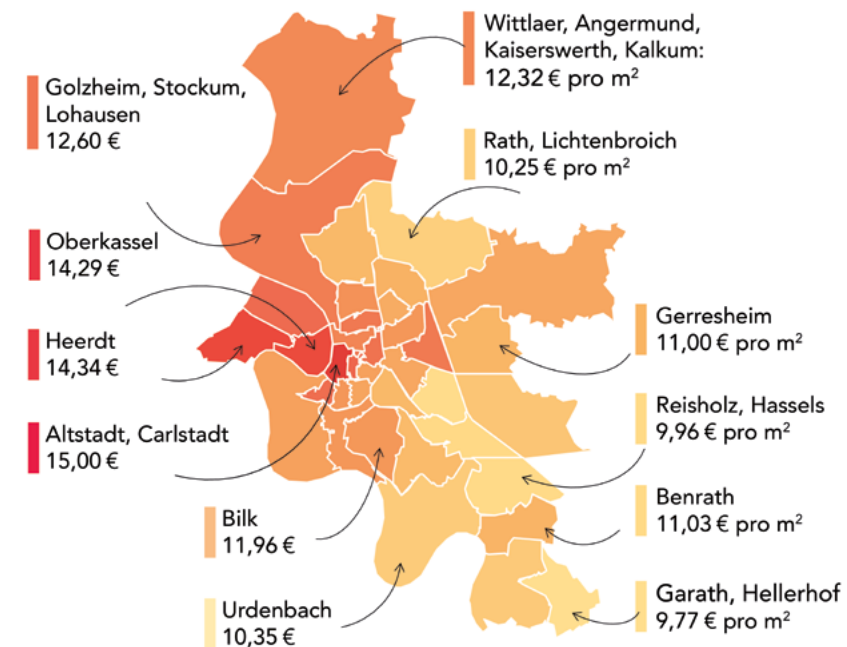
Anmerkungen:
Die Einfärbung der PLZ-Bereiche zeigt den Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisbremse) und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift.

Basierend auf 22.109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022. — Quelle: Mietenmonitor



Anmerkungen:
Dargestellt ist jeweils der Median der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro qm. Die genannten Stadtteile sind nicht in jedem Falle vollständig deckungsgleich mit dem jeweils eingezeichneten PLZ-Bereich.

Basierend auf 22.109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022. — Quelle: Mietenmonitor



Auch Mietforderungen oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung und des Mietwuchers sind keine Einzelfälle

Neben der Mietpreisbremse gibt es insbesondere zwei weitere gesetzliche Regelungen, deren Ziel es ist, Mieter vor drastisch übersteuerten Mieten zu schützen. Wird die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zwanzig Prozent überschritten, so kann grundsätzlich der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung erfüllt sein. Bei Mietforderungen, die um mehr als 50 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, kann gar kein Fall von Mietwucher vorliegen. Für Vermieterinnen und Vermieter kann das hohe Geldbußen oder im Falle des Mietwuchers gar eine Gefängnisstrafe von bis zu drei Jahren bedeuten.

Neben der Höhe der Miete gibt es hier jedoch weitere Tatbestandsvoraussetzungen. Damit eine überhöhte Miete beispielsweise als ein Fall von Mietpreisüberhöhung gilt, muss sie auf der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen beruhen. Ob im rechtlichen Sinne Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher vorliegen, ließ sich anhand der vorliegenden Datenanalyse folglich nicht bewerten, jedoch durchaus, ob die Grenzen der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers bei inserierten Wohnungen überschritten werden. Derart hohe Mietforderungen waren bei den ausgewerteten online inserierten Wohnungen in Düsseldorf keine Einzelfälle. Bei gut 13 Prozent der online inserierten Wohnungen lag die aufgerufene Kaltmiete über

der Grenze der Mietpreisüberhöhung. Die Grenze des Mietwuchers wurde in 2,6 Prozent der Fälle überschritten.

Die Studie verdeutlicht die schwierige Situation der Menschen auf Wohnungssuche

Die Studie zeigt auf, dass die rechtlichen Regelungen, deren intendiertes Ziel es ist Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten zu schützen, vielfach nicht beachtet werden: Bei 26 Prozent der ausgewerteten Online-Wohnungsinserate bestand der Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, bei gut 13 Prozent der ausgewerteten Inserate lag die aufgerufene Kaltmiete über der Grenze der Mietpreisüberhöhung.

Im Rahmen der Studie wurde dabei an vielen Stellen im Zweifel zugunsten der Vermieterseite gerechnet. Entsprechend ist es wahrscheinlich, dass der Anteil der online inserierten Wohnungen, der oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse, der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers liegt, tatsächlich noch höher ausfällt als in der Studie ausgewiesen.

Kaltmieten oberhalb der Grenzen der Mietpreisüberhöhung und des Mietwuchers



Anmerkungen: * Dass die Kaltmiete einer Wohnung unterhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung liegt, bedeutet nicht zwangsweise, dass die Miete zulässig ist. Ein Teil der hier blau eingefärbten Wohnungen wird oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse inseriert. Basierend auf 22.109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022. — Quelle: Mietenmonitor

Düsseldorf

Hier fehlen 50.000 bezahlbare Wohnungen

Zu beachten ist hierbei, dass die Studie auf Basis des zum damaligen Zeitpunkt gültigen Düsseldorfer Mietspiegels 2021 basiert. Der Mietspiegel legt fest, wie die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnet wird. Mit dem Erscheinen des neuen Mietspiegels ergeben sich somit auch andere Schwellenwerte für die Mietpreisbremse, die Mietpreisüberhöhung und den Mietwucher. Die Studie betrachtet zudem lediglich Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen. Naturgemäß ist es so, dass eine Analyse online inserierter Wohnungen nicht den gesamten Wohnungsmarkt erfasst.

In Bestandsverträgen etwa liegt das Niveau der Mieten in aller Regel tiefer, auch da viele Vermieter die rechtlichen Spielräume zu Mieterhöhungen nicht gänzlich ausreizen. Gleichwohl veranschaulicht die Studie eine äußerst bedenkliche Entwicklung. Online-Wohnungsportale sind für viele Menschen die erste und oftmals auch die einzige Anlaufstelle, wenn es darum geht, eine neue Wohnung zu finden. So stellt der online sichtbare Wohnungsmarkt zwar nur ein Teilssegment des Wohnungsmarktes dar, aber doch ein großes und gewichtiges. Die Resultate illustrieren daher die schwierige Situation für einen großen Teil der Menschen auf Wohnungssuche.

Was können Mieterinnen und Mieter tun?

Für Mieterinnen und Mieter kann es sich durchaus lohnen, die Mietpreisbremse zu ziehen. Die Grenze der Mietpreisbremse wurde bei den im Rahmen der Studie als unzulässig teuer bewerteten Wohnungen im Mittel (Median) um mindestens 968 € jährlich überschritten. Viele Mieterhaushalte dürften zudem einen Anspruch auf hohe Rückzahlungen haben. Seit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Jahre 2020 ist dies möglich: Bei Mietverhältnissen, die ab dem 1.4.2020 geschlossen wurden, können Mieter die überzahlte Miete bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse auch rückwirkend zurückfordern. Dies können vielfach mehrere Tausend Euro sein.

Wer Zweifel daran hegt, dass die eigene Miete im Einklang mit der Mietpreisbremse ist, dem sei ein Blick in den online verfügbaren Mietspiegel empfohlen (www.miete-duesseldorf.de). Dieser legt fest, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist. Wird diese um mehr als zehn Prozent überschritten, so besteht womöglich ein Anspruch die Mietpreisbremse zu ziehen. Natürlich informiert und berät auch der Düsseldorfer Mieterverein zur Mietpreisbremse.

Was können Städte tun?

Doch auch Stadtverwaltungen sind nicht gezwungen, den bedenklichen Entwicklungen am Wohnungsmarkt tatenlos zuzusehen. Die hohe Quote überteuerter Wohnungen ist nicht gleichbedeutend damit, dass den Anbietern solcher Wohnungen in jedem Falle bewusst ist, dass die geforderte Miete oberhalb der gesetzlichen Grenzen liegt.

Die Erfahrungen der Freiburger Stadtverwaltung verdeutlichen dies. Seit Anfang 2022 unterstützt Mietenmonitor die Freiburger Stadtverwaltung bei einem aktiven Vorgehen gegen Mietpreisüberhöhung und Mietwucher. Mietenmonitor prüft dazu online verfügbare Wohnungsanzeigen und liefert Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher an die Stadt. Die Stadtverwaltung kontaktiert daraufhin die Anbieter dieser Inserate. Ein Erfahrungswert des Vorgehens ist es, dass vielen Vermieterinnen und Vermietern die Kenntnis fehlt, wie hoch die zulässige Miete sein darf. In der Folge orientieren sie sich nicht am Mietspiegel, sondern eher daran, zu welchen Mietpreisen andere Wohnungen online inseriert werden. Ein aktives Vorgehen der Stadtverwaltung kann somit auch informierenden Charakter haben und auf diesem Wege dafür sorgen, dass die rechtlichen Regelungen zum Schutz vor überteuerten Mieten wieder mehr Anwendung finden.



Die Mietpreisbremse in Kürze

Die Mietpreisbremse legt fest, dass bei Neuvermietungen die Kaltmiete die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent überschreiten darf. Hält sich ein Vermieter nicht daran, so hat der Mieter das Recht, die Miete zu rügen und eine Reduktion der Miete auf den Schwellenwert der Mietpreisbremse einzufordern. Das Gesetz sieht jedoch einige Ausnahmen vor:

→ Bestandsschutz

Hat der Vermieter bereits eine hohe Miete gezahlt, muss der Vermieter bei einer die Miete nicht kürzen, um der Mietpreisbremse zu entsprechen. Vermieter haben einen sogenannten Bestandsschutz und können weiterhin die Vormiete verlangen. Der Vermieter kann sich jedoch nur dann auf diese Ausnahme berufen, wenn er den Mietinteressenten vor Unterschrift unter den Mietvertrag über die Höhe der Vormiete informiert hat.

→ Neubauten

Handelt es sich bei der Wohnung um einen Neubau, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, so gilt die Mietpreisbremse nicht.

→ Umfassende Modernisierung

Auch wenn der Vermieter die Wohnung umfassend modernisiert hat, muss er sich bei der ersten Vermietung danach nicht an die Mietpreisbremse halten. Eine Modernisierung gilt aber nur dann als umfassend, sofern die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

→ Zuschlag bei möblierten Wohnungen

Anders als oftmals behauptet gilt die Mietpreisbremse auch für möbliert vermietete Wohnungen (mit Ausnahme von möblierten Wohnungen für den vorübergehenden Gebrauch und für Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist). Zulässig ist in solchen Fällen allerdings ein sogenannter Möblierungszuschlag, der zusätzlich verlangt werden darf. Laut einem Urteil des Landesgerichts Berlin (Urteil vom 21.03.2003, Az.: 63 S 365/01) gilt ein Möblierungszuschlag in Höhe von zwei Prozent des aktuellen Zeitwerts der Möbel als angemessen.

Zum Autor:

Martin Peters ist Gründer des Freiburger Analyseunternehmens Mietenmonitor, welches das Niveau der Mietpreise erfasst und den Wohnungsmarkt auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse und Mietforderungen oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers scannt. Mietenmonitor hat im November 2022 im Auftrag des Düsseldorfer Mietervereins eine Studie zum Düsseldorfer Wohnungsmarkt veröffentlicht, deren Resultate hier dargelegt werden.

www.mietenmonitor.de



„Wir sind eine reiche Stadt.
Aber wir leisten uns eine ganze
Menge Armut. Mit dieser Position
sind wir leider noch nicht ganz
mehrheitsfähig. Da müsste man
mehr hinkriegen in Düsseldorf.“

Hans-Jochem Witzke

1. Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf,
1. Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW
in der Jahreshauptversammlung
des Düsseldorfer Vereins am 15. November 2023



Vereint für eine bessere Zukunft der Mieter:
 Christian Schantl
 (Wiener Wohnen),
 Hans-Jochem Witzke
 (Mieterverein Düsseldorf)
 und Helmut Schneider
 (Bündnis für bezahlbaren Wohnraum)

Düsseldorf im 21. Jahrhundert – Rückkehr der Wohnungsnot!

Das Grundrecht auf Wohnen muss endlich ernst genommen werden.

Dr. Helmut Schneider

Im Laufe ihrer neueren Geschichte war die Stadt Düsseldorf wiederholt mit Wohnungskrisen konfrontiert. Eine der größten Herausforderungen stellte sich in den ersten Jahren nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs, als in Deutschland kriegs- und migrationsbedingt etwa 5,5 Millionen Wohnungen fehlten (Egner 2014, 13). Weil der Markt nicht oder zu unzureichend in der Lage war, dieser Notlage zu begegnen, waren erhebliche staatlichen Interventionen unumgänglich. Durch Wohnungszwangsbewirtschaftung und massive staatliche Unterstützung beim Bau von bezahlbaren Wohnungen gelang es im Laufe nur eines Jahrzehnts, die größte Wohnungsnot bis Anfang der 1960er Jahre zu überwinden. Im Jahr 1961 machten öffentlich geförderte Sozialwohnungen in Düsseldorf 61 % des Wohnungsbestandes aus – aus heutiger Sicht eine unvorstellbare Zahl!

Mit den wohnungspolitischen Erfolgen und dem wirtschaftlichen Aufschwung gewannen aber seit den 1960er Jahren marktwirtschaftliche

Politikkonzepte wieder stärker die Oberhand. Wirtschaftskrisen wurden als technokratisch beherrschbar angesehen. Die Wohnungsfrage als soziales Problem galt als gelöst, staatliche Interventionen in den Wohnungsmarkt wurden immer mehr reduziert und der soziale Wohnungsbau wurde stetig zurückgefahren.

Eine gravierende Fehlentscheidung

Im Jahr 1990 wurde schließlich mit der konservativ-liberalen Mehrheit im Bundestag die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft – aus heutiger Sicht eine gravierende Fehlentscheidung! In der Folge wurden in großem Umfang in öffentlichem Besitz

befindliche Wohnungsbestände privatisiert. Zwischen 1999 und 2009 wurden so über 900.000 Wohnungen aus öffentlichen Beständen meist en bloc verkauft (Claßen/Zander 2010, 380). Viele Wohnungen wurden damit zu Anlageobjekten, die der Verwertungslogik renditeorientierter Investoren unterworfen waren. Auf den Anlagemärkten zählen nicht Bedürfnisse oder Bedarf, es geht dort nur um die zahlungsfähige Nachfrage.

Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 hat den verbreiteten Glauben an eine politisch beherrschbare krisenfreie kapitalistische Ökonomie stark erschüttert. Zugleich hat sie aber auch den schon länger wirksamen Trend enorm verstärkt, Wohnungen nur als rendite-trächtige Güter zu betrachten, die als Waren auf dem Markt gehandelt und als Anlage- und Spekulationsobjekte genutzt werden können. Durch die Finanzkrise wurde weltweit anlagensuchendes Kapital in großem Umfang in den als sicher und renditestark geltenden Immobiliensektor gelenkt.

Düsseldorfs Immobilienpreise stiegen um 60 bis 70 Prozent

Von diesem Kapitalzustrom hat Düsseldorf stark profitiert. Die Stadt gehört heute zu den wichtigsten Immobilienstandorten Deutschlands. Als Folge dieses Booms explodierten die Immobilienpreise: Zwischen 2008 und 2018 stiegen sie in Düsseldorf um 60 % bis 70 % (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf 2018). Auch die Einwohnerzahl hat im selben Zeitraum zugenommen, jedoch nur um rund 10%. Zuwanderung ist offensichtlich nicht der Hauptpreistreiber auf dem Immobilienmarkt. Vielmehr sind es vor allem die spekulativen Werten von Investoren auf immer weiter steigende Preise, die einen Erwartungshorizont für Immobilienpreise, Renditen und Mieten erzeugt haben, der auch den Wohnungsbestand betrifft. Die Preise für Häuser und Wohnungen, aber auch die Mieten sind hier ebenfalls enorm gestiegen. Davon ist die Mehrheit der Stadtbevölkerung betroffen: Über 80 % aller Haushalte in Düsseldorf wohnen zur Miete (Stand 2021). Inzwischen kaufen Investoren zunehmend Häuser und Wohnungen im Bestand auf, die modernisiert, teurer vermietet oder als Eigentumswohnungen

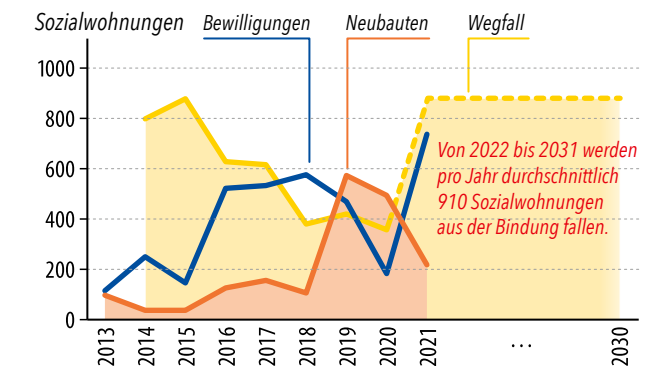
DIE WOHNUNGSKRISE

verkauft werden. Langjährige Mieter:innen gelten häufig als „Renditehemmnisse“, die zum Teil mit rabiaten Methoden zum Auszug gedrängt werden.

Die Folge: Die reiche Stadt Düsseldorf ist zu Beginn des 21. Jahrhunderts wieder mit längst überwunden geglaubter Wohnungsnot konfrontiert! Im Jahr 2018 lebten fast 60 % der Miethaushalte in Wohnungen, die sie sich eigentlich nicht leisten können, weil die Wohnkosten mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens verschlingen oder die gemessen an der Haushaltsgröße zu klein sind (vgl. Holm et al. 2021).

Nur noch 4,3 Prozent Sozialwohnungen, Tendenz sinkend

In Düsseldorf wurde bis zum Einbruch auf dem Immobilienmarkt im Jahr 2023 auch kräftig gebaut, allerdings bei Weitem nicht genug und vor allem hochpreisig, also gerade nicht das, was dringend gebraucht wurde. Weil wirksame Instrumente zur Kompensation der Marktdefizite nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen, ist der Bau öffentlich geförderter preisgebundener Wohnungen



Entwurf: Helmut Schneider, Grafik: Harald Krähe, Adaption: bmx

(Sozialwohnungen) derzeit das wichtigste Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Allerdings entfällt nach 10 bis 30 Jahren die Preisbindung, Sozialwohnungen können dann zu marktüblichen Preisen neu vermietet oder auch verkauft werden.

Seit 2013 wurde in Düsseldorf die private Wohnungswirtschaft durch das zwischen Stadt und Immobilienwirtschaft vereinbarte „Handlungskonzept Wohnen“ beim Bau von Sozialwohnungen stärker in die Pflicht genommen. Es sieht bei größeren Wohnungsbauprojekten einen verbindlichen Anteil von mindestens 20%, seit 2021 von 30% Sozialwohnungen vor. Die Zahl neu errichteter Sozialwohnungen konnte so zwar gesteigert werden, sie überstieg in den Jahren 2020 und 2021 erstmals, wenn auch nur leicht die Zahl weggefallener Sozialwohnungen. Eine Trendwende war das aber keineswegs! Denn von 2022 bis 2031 werden pro Jahr durchschnittlich ca. 910 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen (vgl. *Amt für Statistik und Wahlen: Datenblatt zum Wohnungsmarkt 2022*).

Der Neubau – 2019 und 2020 entstanden im Schnitt 533 Einheiten pro Jahr – wird also nicht einmal ausreichen, um den Wegfall von Sozialwohnungen bis 2031 zu kompensieren! Die bereits sehr geringe Zahl an Sozialwohnungen in Düsseldorf – derzeit sind es 15.585 (Stand 2021), die nur noch 4,3% Wohnungsbestands ausmachen – wird bis zum Ende des Jahrzehnts noch weiter abnehmen. Dabei wäre gerade die Ausweitung des Angebots dringend nötig, denn schätzungsweise die Hälfte der Miethaushalte in Düsseldorf (ca. 148.000 Haushalte, Stand 2021) hat Anspruch auf eine Sozialwohnung. Mit dem derzeitigen Angebot an Sozialwohnungen werden also nur knapp 11% dieses Bedarfs abgedeckt!



Ein Tropfen auf den heißen Stein ...

Wie diese riesige Angebotslücke geschlossen werden soll, ist vollkommen offen. Die bisherigen wohnungspolitischen Konzepte reichen dazu nicht aus. Der Grund: Die Stadt Düsseldorf ist trotz vieler negativer Erfahrungen nicht bereit, den Bruch mit der von Investoren getriebenen Wohnungspolitik zu vollziehen. Das gilt auch für die von Oberbürgermeister Keller 2023 ausgerufene „Wohnbauoffensive“. Bislang ist jedenfalls nicht absehbar, wie und von wem die angekündigten 8.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 gebaut werden sollen und wie viele davon dann tatsächlich auch bezahlbar sein werden. Und selbst wenn alles nach Plan lief (wonach es nicht aussieht): Da es nicht gelingt, dem Wegfall der nur befristet preisgebundenen Sozialwohnungen hinterher zu bauen, geschweige denn, den Bestand aufzustocken, wäre selbst diese „Offensive“ nur der sprichwörtliche Tropfen auf den heißen Stein.

→ VORTRAG „WIENER WOHNEN“

Getragen wurde die Veranstaltung von einem breiten Bündnis, an dem neben dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum der Mieterverein Düsseldorf, der FB Architektur der Hochschule Düsseldorf, das Forum Freies Theater FFT, Arbeit und Leben NRW e.V., der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten sowie der Ortsverein Düsseldorf der Gewerkschaft Verdi beteiligt waren. Der Vortrag von Christian Schantl, dem Vertreter der für den kommunalen Wohnungssektor zuständigen Institution „Wiener Wohnen“ der Stadt Wien, wurde aufgezeichnet und kann unter dem folgenden Link oder mit dem QR-Code weiter abgerufen werden: <https://www.youtube.com/@bundnisfurbezahlbarenwohnr8717>

Das Düsseldorfer „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ fordert deswegen schon lange eine wohnungspolitische Neuorientierung, die das Grundrecht auf Wohnen wirklich ernst nimmt. Der privatwirtschaftliche Investorenwohnungsbau war schon während des über zehnjährigen Immobilienbooms nicht in der Lage, in ausreichendem Umfang bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In der heutigen Krise des Immobilien- und Wohnungsmarktes ist das aber noch viel weniger zu erwarten. Hagen Fischer, bis 2007 in leitender Funktion im Stadtplanungsamt tätig, spricht deswegen zu Recht von einer „Krise des in Düsseldorf betriebenen Investorenwohnungsbaus“ (vgl. *den Blog düsseldorfim-blick.de*).

Deswegen muss es künftig darum gehen, einen gemeinnützigen kommunalen Wohnungssektor zu schaffen, der sich am Gemeinwohl und nicht an der Rendite orientiert und der damit dem Spiel der Marktkräfte weitgehend entzogen ist. Dass das nicht nur notwendig, sondern auch möglich ist, konnte man am 17. Oktober 2023 in der mit rund 300 Teilnehmer:innen mehr als gut besuchten Veranstaltung „Was kann Düsseldorf von Wien übernehmen“ im Düsseldorfer „Forum Freies Theater“ erfahren. (siehe Bericht auf den folgenden Seiten.)

→ DAS DÜSSELDORFER „BÜNDNIS FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM“,

das in seiner jetzigen Form seit 2019 existiert, ist ein parteiunabhängiger Zusammenschluss von Initiativen, Organisationen und Einzelpersonen. Sein Ziel ist es, durch außerparlamentarischen Druck die lokale Politik dazu zu bewegen, sich stärker für den Erhalt des bestehenden bezahlbaren Wohnraums sowie den Neubau von deutlich mehr Wohnungen einzusetzen, die nicht nur für wenige, sondern für alle Stadtbewohner:innen erschwinglich sind.

Mit exemplarischen Aktionen macht das Bündnis auf wohnungspolitische Missstände aufmerksam und schafft Öffentlichkeit, es vernetzt betroffene Mieter:innen und ermutigt sie, selbst für ihre Interessen einzutreten. Das „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ tritt für eine grundlegende Wende in der Wohnungspolitik ein, für eine Stadt, in der sich alle und nicht nur wenige noch eine Wohnung leisten können.



Zum Autor:

Dr. Helmut Schneider,
Stadtgeograph, Jg. 1951, seit 2019
einer der Sprecher des Düsseldorfer
„Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“



Was Düsseldorf vom Wiener Modell übernehmen kann

Preiswertes Wohnen erfordert einen Umbruch im Rathaus

Christian Herrendorf

Die österreichische Hauptstadt kümmert sich seit 100 Jahren um günstige Mieten. Es gibt drei Punkte, in denen man hier diesem Vorbild folgen könnte. Verschiedene Organisationen hatten Christian Schantl eingeladen, der im Foyer des Forum Freies Theater (FFT) am 17. Oktober 2023 das Modell „Wiener Wohnen“ vorstellte. Im Foyer gab es Stühle für geschätzt 100 Gäste. Es waren allerdings mehr als 200 Menschen dort, selbst die Stehplätze wurden knapp. Weit mehr als die Hälfte der Zuhörer:innen waren Menschen unter 30. Es beschäftigen sich also offenbar noch viel mehr und noch deutliche jüngere Leute mit der Frage, wie sie eine bezahlbare Wohnung in Düsseldorf finden. Ich habe unterschätzt, welche Bedeutung das Thema hat. Das habe ich erst Mitte Oktober gelernt.

Wie funktioniert das Wiener Modell?

Das Wiener Modell ist inzwischen mehr als 100 Jahre alt. Es gab deshalb reichlich Entwicklungen und Erfahrungen, Fortschritte und Fehlschläge. Das Modell ist komplex, es umfassend zu erklären, würde eine mittlere Doktorarbeit erfordern. Der Kern: Wien schafft es bis heute, für einen wesentlichen Teil seiner Bürger:innen Wohnungen mit günstigen oder günstigeren Mieten anzubieten. Das geschieht auf zwei Wegen:

1. Die Stadt besitzt rund 220.000 Wohnungen (das ist der so genannte Gemeindebau).
2. Die Stadt fördert den Bau durch Genossenschaften. So sind inzwischen weitere rund 200.000 Wohnungen entstanden.

Bei aller Faszination für das Wiener Modell: Entscheidend ist die Frage, welche Aspekte Düsseldorf übernehmen kann, um den offensichtlich vielen Betroffenen zu helfen. Nach dem Abend im FFT würde ich sagen, dass es drei Punkte sind: die Bodenpolitik, gemeinnütziges Bauen und ein pfleglicher Umgang mit bestehenden Wohnungen.

Was kann Düsseldorf bei der Bodenpolitik von Wien lernen?

Christian Schantl von „Wiener Wohnen“ hatte eine Menge beeindruckender Zahlen mitgebracht, eine davon lautete: 3,1 Millionen Quadratmeter. So groß ist die Bodenreserve der Stadt Wien. Das heißt: Sie

hat im großen Stil Flächen gekauft, die für Häuser mit günstigen Wohnungen genutzt werden können. Sie kann dort wesentlich beeinflussen, ob und was gebaut wird.

Düsseldorf hat keine solche Reserve. Damit fehlt der Stadt bisher der erste und wichtigste Hebel für ihre Wohnungspolitik. Das Problem scheint zumindest erkannt zu sein.

Oberbürgermeister Stephan Keller hat im Sommer eine Liste mit Flächen vorgestellt, die aus Sicht der Stadt entwickelt werden sollten. An einer Reihe von Stellen hat sie sich zudem ein Vorkaufsrecht gesichert. Wenn dort zu lange nichts geschieht, kann sie einschreiten, unter bestimmten Bedingungen das Gelände kaufen und entwickeln. Entwickeln heißt in solchen Fällen immer: Selbst bauen und/oder andere Unternehmen ins Projekt einbeziehen.

Warum ist die Gemeinnützigkeit so wichtig?

Es gibt neben Gemeindebau und gefördertem Wohnraum in Wien natürlich auch einen freien Immobilienmarkt. Und der entwickelt sich trotz des großen Engagements der Stadt so wie in den meisten Großstädten: Die Mieten sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen. Auf diesem Markt bleibt selbst in Wien wenig Hoffnung auf bezahlbare Wohnungen. Dafür braucht es ganz offensichtlich staatliche Eingriffe, neben der Stadt als Vermieter eben auch Genossenschaften.

In der österreichischen Hauptstadt agieren heute 58 Unternehmen, die als gemeinnützig anerkannt sind. Dafür müssen sie verschiedene Kriterien erfüllen. So dürfen sie zum Beispiel nur sehr begrenzt Gewinne entnehmen und müssen das meiste davon wieder investieren. In Düsseldorf gibt es nicht ansatzweise so viele Akteure und auch andere Modelle gemeinnützigens Bauens sind wenig verbreitet. Immerhin hat die Stadt betont, dass die Genossenschaften in der künftigen Wohnungspolitik eine wichtige Rolle spielen sollen.

Wie kümmert sich Wien um die Bestandspflege?

Im Jahr 2004 wurde der vorerst letzte Gemeindebau in Wien fertiggestellt. Seitdem baut die Stadt nicht mehr selbst, sondern hat diesen Bereich den gemeinnützigen Unternehmen überlassen. Sie ist aber nach wie vor sehr aktiv auf dem Immobilienmarkt – nur auf andere Weise: Sie investiert darin, die bis zu 100 Jahre alten Gebäude zu sanieren und zu modernisieren. So bleiben die rund 220.000 städtischen Wohnungen für die Bürger:innen dauerhaft erhalten und werden sogar noch attraktiver. Zugleich kann die Stadt durch Wärmesanieerung einen eigenen großen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Abermals muss man sagen, dass Düsseldorf davon weit entfernt ist. Der Bestand eigener Wohnungen ist gering. Die eigenen Wohnungen gut zu pflegen, ist dennoch wichtig. Und in diesem Zusammenhang könnte man zudem überlegen, ob die Stadt vorhandene Wohnungen kauft, ihren Bestand erweitert und durch die Pflege dieses erweiterten Bestands mehr Attraktives bezahlbar anbieten kann.

Fazit: Was bedeutet das für die Politik in Düsseldorf?

Der Abend im FFT trug den Titel „Eine andere Wohnungspolitik ist möglich“. Ich finde, das trifft es im Fall Düsseldorf nicht richtig. Vielmehr müsste man sagen, eine Wohnungspolitik ist überhaupt möglich. Denn bis vor kurzem war sie weitgehend auf theoretische Erwägungen beschränkt. Politik und Verwaltung versuchten, über Quoten den Markt zu entspannen – und scheiterten damit ebenso wie sie von Unternehmen mit zweifelhaften Geschäftsmodellen wie der Adler-Gruppe vorgeführt wurden.

Eine echte Wohnungspolitik – das zeigt Wien – hat eine andere Grundlage. Sie sieht Wohnungen nicht als Ware, sondern als ein sehr wichtiges Bedürfnis. Und weil dieser Ort so wichtig ist, heißt echte Wohnungspolitik, dafür zu sorgen, dass Menschen nicht stundenlang pendeln müssen, um von ihrer (bezahlbaren) Wohnung zur Arbeit zu kommen, beziehungsweise dafür zu sorgen, dass sie nicht ein Großteil des Einkommens für die Miete einer Wohnung in der Stadt ausgeben müssen.

Wenn man das zum obersten Ziel macht, wird man beinahe automatisch zu Investitionen in anderen als den heutigen Dimensionen kommen. Ein vorsichtiger Vergleich mit Wien: Dort gibt man jährlich 440 Millionen Euro für bezahlbares Wohnen aus. Rechnet man, dass Wien etwa dreimal so groß ist wie Düsseldorf, ergäbe das für unsere Stadt eine Summe von knapp 150 Millionen Euro pro Jahr – am Anfang einer neuen Wohnungspolitik vermutlich noch mehr.



Volles Haus beim Vortrag über Wien: So mancher Zuhörer musste auf dem Boden Platz nehmen.

Eine solche Politik erfordert im Düsseldorfer Rathaus einen Umbruch. Unter den großen Wahlversprechen von Oberbürgermeister Stephan Keller tauchte das Thema nicht auf. Größere Teile des Stadtrats machen ebenfalls nicht den Eindruck, von dem Problem betroffen zu sein und nachempfinden zu können, was zum Beispiel die vielen Gäste im FFT bewegt. Die SPD hat das Thema über die Entscheidung zur neuen Oper immerhin zurück auf die Agenda gebracht. Aber auch die Mitglieder dieser Fraktionen könnten es noch höher bewerten und zu dem Top-Anliegen machen, statt viele Dinge gleichwertig zu behandeln. Ein Umbruch wie dieser wird viele Jahre und sogar Jahrzehnte erfordern, bis man ansatzweise bei Wiener Verhältnissen ist. Woran man dann erkennen kann, dass eine solche Wende gelungen ist, hat Experte Christian Schantl am Beispiel eines Neubaugebiets veranschaulicht. Dort wurde erst die U-Bahn geschaffen, um das künftige Viertel mit der Stadt zu verbinden, und dann der erste Ziegel verbaut.



Zum Autor:

Christian Herrendorf, Jahrgang 1977, ist Redaktionsleiter und Geschäftsführer der Online-Zeitung VierNull. Er berichtet seit 2008 über die Düsseldorfer Kommunalpolitik. VierNull veröffentlicht regelmäßig Texte in einem eigenen Ressort, das „Wirtschaft und Wohnen“ heißt.





„Wir brauchen deutlich mehr Geld für bezahlbaren Wohnraum.“

Mietervereins-Vorsitzender Hans-Jochem Witzke und der wohnungspolitische Sprecher der Grünen im Stadtrat, Harald Schwenk, haben sich Anfang Dezember 2023 zu einem Gespräch über die Wohnungsprobleme in Düsseldorf getroffen.

Witzke: Wir streiten um den Wohnungsneubau. Die Erwartung, dass für Düsseldorfer oder für Pendler gebaut wird, stimmt erfahrungsgemäß nur zum Teil. Das Problem ist der bezahlbare Wohnraum, wenn man den durch Ankauf von Belegungsrechten sichern kann, dann gern und gern mehr. Dennoch: Aus Düsseldorfer Sicht sollte man mehr Wohnungen bauen, weil ein großer Teil ohnehin abgängig ist, und vieles, was in den letzten Jahren gebaut worden ist, ist Bestandsersatz.

Schwenk: Ich will gar nicht in Abrede stellen, dass wir Wohnungsbau betreiben sollten. Wir haben im Schnitt in den letzten Jahren 2000 neue Wohnungen dazubekommen. Durch Neubau allein können wir aber nicht den Druck auf den Wohnungsmarkt signifikant verringern. Auch an das Narrativ Bauen, Bauen, Bauen mache ich ein Fragezeichen: Ich denke nicht, dass wir uns aus der Krise raus bauen. Den Nachweis, dass Wohnungsneubau signifikant auf die Mietpreisentwicklung wirkt, gibt es nicht.

Es ist ja irrig anzunehmen, wir hätten es beim Wohnen mit einem x-beliebigen Wirtschaftsgut zu tun und man brauche nur das Angebot auszuweiten. Wir wollen in den Quartieren ja Segregation verhindern und in allen Stadtteilen eine gemischte Mieterstruktur haben.

Ist Düsseldorf da auf einem guten Weg?

Schwenk: Da geht mehr! Für eine bessere Politik braucht man aber Mehrheiten, und die sind insbesondere bei der Regulierung im Wohnungsbestand nicht immer gegeben.

Witzke: Und du brauchst natürlich auch Geld. Eine große Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft sagt zum Beispiel, sie werde in absehbarer

Zeit nicht mehr bauen, weil sie ihr Geld weiterhin in die Modernisierung der Bestände stecken will, wie sie das alle Jahre gemacht hat, aber sie will auch energetisch ertüchtigen. Das ist finanziell nochmal eine andere Hausnummer als nur Instandhaltung, und dann hat die Genossenschaft für Neubau kein Geld mehr. Was zum Teil auch noch geschieht, ist, dass Gebäude mit Aufzügen versehen werden, oder man hängt Balkone vor die Wohnungen – das ist alles mit sehr viel Geld verbunden und das bekommt man auch kaum refinanziert, weil die Möglichkeiten zur Mieterhöhung – zu Recht – begrenzt sind.

Schwenk: In dieser Absolutheit kann ich das nicht unterstützen. Gerade Genossenschaften haben ja eine ordentliche finanzielle Ausstattung. Die städtische Wohnungsgesellschaft steht vor den gleichen Problemen wie alle mit Tradition in der Stadt, die genossenschaftlichen und die kirchlichen Akteure. Sie müssen die Wohnungen ertüchtigen und demnächst klimaneutral sein – da muss unglaublich viel Geld in den Wohnungsbestand investiert werden. Was ja auch vernünftig ist. Aber daraus den Schluss zu ziehen, kein Geld mehr für den Neubau zu verwenden, ist unternehmerisch für mich nicht nachvollziehbar. Man muss mit der Zeit gehen, und das bedeutet auch Neubau.

Witzke: Das ist ein Problem. Der Eigenkapitalanteil muss bereitgestellt werden und es bleibt der Ehrgeiz, unterhalb des Mietspiegels zu agieren...

Wen sehen Sie in der Verantwortung? Müsste die Stadt mehr tun? Ist die städtische Wohnungsgesellschaft SWD ein ernstzunehmender Player auf dem Wohnungsmarkt?

„Die Einwohnerzahl steigt. Der Neubau stagniert.“

Witzke: Die SWD baut ungefähr 150 Wohnungen im Jahr. Das ist schon mal etwas anderes als in der Vergangenheit, aber bei über 360.000 Wohnungen in Düsseldorf ist der Beitrag gering. Sie hat den Vorteil, dass die Stadt ihr auch mal Grundstücke gibt als Eigenkapitaleinlage, aber sie muss sich fragen, wieviel Kapazitäten sie aufbauen will.

Schwenk: Wir müssen lange Zyklen beachten. Die SWD wurde erst 2016 neu aufgestellt. Ich hätte mir eine schnellere Entwicklung gewünscht, aber ungeachtet dessen ist die SWD vorzeigbar im Wohnungsneubau, in der Sanierung und Modernisierung. Im Moment saniert sie viele Wohnungen am Hellweg und im Quartier Karolingerstraße.



Ratsherr Harald Schwenk

DAS STREITGESPRÄCH

Witzke: Ex-OB Thomas Geisel wollte 3000 Wohnungen pro Jahr bauen, davon 1000 öffentlich geförderte. Das waren schon mal andere Hausnummern als im Moment realisiert wird.

Schwenk: Die Proklamation großer Zahlen reicht nicht. 3000 hat's nie gegeben.

Das Glasmacherviertel in Gerresheim wurde durch mehrfachen Verkauf von Grund und Boden zum Symbol einer Wohnungspolitik, wie sie nicht sein sollte. Wie kommt man da wieder raus?

Schwenk: Das Glasmacherviertel ist kein Symbol für Wohnungspolitik. Das ist Marktversagen! Politisch hat man zu lange auf den Markt vertraut. Raus kommen wir über die Korrektur der Bilanz auf Seiten der Adler-Gruppe. Die Überbewertung aus den Projekten muss raus. Bisher hat es die Möglichkeit für die Stadt, materiell zu intervenieren, nicht gegeben, und man muss das Momentum abwarten. Das Grundstück ist privat. Aber die Stadt ist auf dem Weg. Es gibt ein Vorkaufsrecht auf das Grundstück und Adler wird eingekreist, muss auf absehbare Zeit die Mitwirkungsbereitschaft erklären. Andernfalls werden sie aus dem Projekt gedrängt.

Witzke: Die Immobiliengruppe Adler spielt auf Zeit, sie hält an der Überbewertung der Grundstücke fest. Bei der Abschreibung von Grundstücken auf einen realistischen Wert droht die Überschuldung, sprich: Insolvenz.

Schwenk: Über ein Vorkaufsrecht der Stadt kann man erst reden, wenn es einen Kaufvertrag gibt.

Die zweite Möglichkeit, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme aufzusetzen, entspricht einem Antrag der Grünen von 2022. Es bedingt die Mitwirkungsbereitschaft von Adler. In diese Situation laufen wir gerade herein. Eine Insolvenz ist nicht im Interesse der Stadt.

Generell – was müsste für eine bessere Wohnungsbaupolitik in der Stadt passieren?

Witzke: Die Stadt muss deutlich mehr Geld und Eigenkapital zur Verfügung stellen. Die Idee eines „Revolvierenden Grundstücksfonds“ bedeutet, dass die Stadt strategisch vorgeht beim An- und Verkauf von Grundstücken, die sie für Baumaßnahmen entwickelt. Sie kann – wie zum Beispiel Wien – Flächen auf Vorrat kaufen für langfristige Lösungen im Wohnungsbau. Aber dazu müsste es in der Stadt einen größeren Konsens geben. Und bei uns in Düsseldorf ist es so: Die meisten haben eine Wohnung, sind für sich zufrieden, und die Zahl der Leidenden ist überschaubar. Sie verschaffen sich nicht genug Gehör oder gehen auf die Straße. Früher haben sie sich organisiert. Jetzt ist es häufig so, dass

bei einem neuen Baugebiet in der Bezirksvertretung gerufen wird: Das ist zu dicht, zu hoch, zu eng – und aus keiner Sitzung kommst du raus, ohne mindestens ein Stockwerk eingebüßt zu haben. Da argumentieren die, die schon versorgt sind. Ein entscheidendes Hindernis für neuen Wohnungsbau sind die Nachbarn. Nehmen wir aktuell die Ickerswälder

„Wir müssen uns an erster Stelle um den Bestand kümmern.“

Straße, Ecke Münchner Straße in Himmelgeist – da wird in öffentlicher Anhörung eine kostenlose Parkfläche für Anhänger verteidigt oder irgendjemand entdeckt plötzlich eine Frischluftschneise oder den Ameisenbläuling ...

Schwenk: Mal etwas zum „Revolvierenden Grundstücksfonds“: Die Stadt betreibt Bodenvorratspolitik, zum Beispiel am Tetelberg/Völklinger Straße wurden über Jahrzehnte Grundstücke zusammengekauft, die jetzt auch entwickelt werden. Solche Prozesse muss man verstetigen, möglicherweise deutlich progressiver. Bisher betreibt die Stadt Wohnungsbau im wesentlichen auf Konversionsflächen, siehe Toulouser Allee (ehemals Güterbahnhof) oder Glasmacherviertel (früher Glashütte) oder Grand Central (Paketpostamt) am Hauptbahnhof. Man muss die Frage stellen, ob die Stadt so eine Fläche selbst übernimmt – das gab es noch nicht. Die Stadt gefällt sich bisher darin zu sagen, dass der Markt es schon regelt, so geht es über Jahrzehnte und jetzt muss sie feststellen, dass es vielleicht doch nicht so ist. Das ist ein zäher Prozess.

Witzke: Früher gab es solche Überlegungen, Flächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erwerben. Aber erst gab es das Geld nicht, dann wurden andere Prioritäten gesetzt, zum Beispiel um Düsseldorf's Schuldenfreiheit darstellen zu können. Oberbürgermeister Joachim Erwin hat mit Grundstücksverkäufen Schulden getilgt – das war nicht besonders nachhaltig und rächt sich jetzt.

Schwenk: Als das Handlungskonzept Wohnen 2013 beschlossen wurde, war das ein Meilenstein – ein



Mietervereins-Chef Hans-Jochem Witzke

Bekenntnis, dass der Markt reguliert werden muss. Ob der Mietpreis damit reguliert werden konnte, sei mal dahingestellt. Alle wesentlichen Fraktionen unterstützen das Konzept, auch in unterschiedlichen Konstellationen im Stadtrat, es wurde ja auch nach zehn Jahren weiterentwickelt. Aber die Prozesse dauern enorm lange, für meinen Geschmack viel zu lange. Die Frage ist also, wie kriegt man eine steilere Lernkurve hin? Was die grundsätzliche Politik angeht, da ist die Frage nicht ausdiskutiert, wie man mit dem Wohnungsbestand umgeht. Wie weit muss Wohnungspolitik auch den Bestand regulieren? Das betrifft auch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum und die Debatte um das Wirtschaftsstrafrecht bei zu hohen Mieten, wo die nötige Rechtsverordnung beim Land steckengeblieben ist.

Führt uns Schwarz-Grün in die Zukunft des bezahlbaren Wohnens in Düsseldorf?

Schwenk: Schwarz-Grün ist sich in der Wohnungspolitik uneinig. Die Schwierigkeit, progressive Positionen durchzusetzen, unterscheidet sich allerdings nicht von der Zeit der Düsseldorfer Ampelpolitik. Beide haben viel gemacht, und das Handlungskonzept Wohnen stammt aus der Zeit von Schwarz-Gelb mit grüner Unterstützung. Aber wie kommen wir jetzt aus der Misere? Die CDU hat keine Wohnungspolitik.

→ Gelder der Stadt Düsseldorf

Die wesentliche wohnungswirtschaftliche Förderung der Stadt Düsseldorf sind sozialpolitische Maßnahmen nach dem Sozialgesetzbuch, beispielsweise Grundsicherung im Alter, bei Erwerbsminderung und Pflege. Auch Bürgergeld fällt darunter. Mit den „Kosten der Unterkunft“ wird die Kaltmiete übernommen. Insgesamt werden für solche Maßnahmen jährlich 400 bis 500 Millionen Euro ausgegeben, Düsseldorf's hohe Mieten haben ihren Anteil daran. Zu den wohnungswirtschaftlichen Instrumenten zählt auch ein Etat zur Bodenvorratspolitik.



„Die Passage“ ist eines der aktuellen Projekte der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost (WOGEDO). An der Hagener und an der Lüdenscheider Straße in Gerresheim werden Bestandshäuser ersetzt und 187 moderne Wohnungen für Mitglieder der Genossenschaft errichtet.

Für die ökologischen Aspekte stehen die mit Photovoltaik eingedeckten Dächer (kleines Foto) und, als echte Neuheit, 23 CO₂-freie Wohnungen. Soziale Standards werden mit der freiwillig gewählten Quote von 36 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen gesetzt. 52 Prozent der Wohnungen bietet die WOGEDO zu preisgedämpften Mieten an. Fertigstellung: im Frühjahr 2024.



→ Die Idee der Gemeinnützigkeit

Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit soll laut Ampel-Koalitionsvertrag 2024 Gesetz werden. Es gibt verschiedene Modelle, das Prinzip ist gleich: Steuererlass gegen soziale Mieten. Ein praxisorientiertes Gutachten des Deutschen Mieterbundes (DMB) sieht vor, dass Wohnungsunternehmen ganz oder auch mit Teilen ihrer Bestandswohnungen in die Gemeinnützigkeit wechseln können. Dafür werden sie von Körperschaftsteuer, Gewerbe-, Vermögens- und Grunderwerbsteuer befreit. Sie müssen u. a. dauerhaft preiswerte Mieten für Personen mit geringem Einkommen garantieren, die Förderung erfolgt dabei gestaffelt nach Zielgruppen. Nach Berechnungen können die Baukosten so um etwa 20 bis 30 Prozent gesenkt werden. Im DMB-Modell sollen die Mieten um 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Wohnungsgemeinnützigkeit war beim Aufbau der Bundesrepublik eine Säule der Wohnungspolitik. Die Regierung Kohl schaffte sie vor allem aus finanziellen Gründen mit Wirkung zu 1990 ab. In der Folge kam es aber zu erheblichen Steuerausgaben für die Eigentumsförderung, Wohngeld und staatliche Übernahme der „Kosten der Unterkunft“.

Der Mieterbund begründet sein Engagement mit Marktversagen. Manche Wohnungsverbände lehnen die Einschränkungen ihres Handlungsspielraums ab. In einigen europäischen Ländern (zum Beispiel Österreich und Niederlande) ist Wohnungsgemeinnützigkeit weit verbreitet.

Bei Themen wie Mietpreisbremse sind alle politischen Ebenen – Stadt, Land, Bund – sehr restriktiv unterwegs. Sie tun zu wenig ...

Witzke: Der Bundesjustizminister bremst bei Themen wie Wirtschaftsstrafrecht, Reduzierung der Kappungsgrenze, gemeindliches Vorkaufrecht und neuen Modellen der Wohnungsgemeinnützigkeit. Die NRW-Landesregierung hat einen Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum nicht an die Kommunen weitergereicht. Nach wie vor wurde die sogenannte „Mieterschutzverordnung NRW“ nicht erneuert. Das ist sehr ärgerlich.

Schwenk: Wir müssen die langen Linien sehen. Die Stadt kippt jedes Jahr nahezu eine halbe Milliarde Euro in den Wohnungsmarkt, einschließlich Wohngeld und Wohnungsnotfällen. Das sind zum Teil Bundesmittel, aber das kann auf Dauer keiner bezahlen. Ich plädiere daher für ein Neuaufsetzen einer Objektförderung und lande da in der Wohnungsgemeinnützigkeit. Die gab es bis 1990. Sie hatte den Markt des bezahlbaren Wohnens stabilisiert. Jetzt steht die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit wieder im Berliner Koalitionsvertrag.

Wie lauten Ihre drei Prioritäten zur Verbesserung bezahlbaren Wohnens in Düsseldorf?

Schwenk: Erstens: Das Wichtigste ist, sich um Bestand kümmern mit sozialen Erhaltungssatzungen und Vorkaufrechtsatzungen, damit die Stadt Wohnungsbestand ankaufen kann. Zweitens: Sozialverträglich bauen und modernisieren mit dem Ziel, dass städtische Wohnungen und Wohnungen allgemein der Klimaveränderung gerecht werden. Der Sektor Wohnen muss seinen Teil beitragen, um den Temperaturanstieg zu reduzieren. Das wird alle Akteure fordern.

Drittens: Bodenbevorratung ist ein zentrales Thema.

Witzke: Wir müssen an Nachbarschaften appellieren, dass die zulassen, dass in der Nähe gebaut wird und nicht alles verhindert wird. Diejenigen, die bauen wollen, dürfen nicht ständig gezwungen sein, Etagen zu reduzieren. Die Urbanität einer Großstadt beinhaltet, dass man näher beieinander lebt.

Wir müssen Grundstücke stärker nutzen, auch mal Straßen überbauen. Zwei Beispiele: Das kann ich mir an einem großen freien Grundstück an der Bachstraße in Bilk vorstellen. Unnötigen Flächenfraß haben wir immer noch an der Paulsmühle in Benrath, da hat Aldi einen riesengroßen Parkplatz verlangt, den man wunderbar hätte überbauen können.

„Die Nachbarn müssen das Bauen zulassen.“

Wir müssen die Mieter schützen. Es nutzt ja niemandem, wenn Mieter gehindert werden, das Mietrecht anzuwenden oder wenn Verstöße gegen die Mietpreisbremse bloß als Individualrecht betrachtet werden. Wenn Mieten und Mieterhöhungen deutlich über den Mietspiegel hinausgehen, muss gehandelt werden. Es ist völlig unverständlich, dass wir als Mieterverein mit der Stadt Düsseldorf im Clinch liegen, weil in Düsseldorf im Gegensatz zu anderen Städten die Hand schützend über die gehalten wird, die die Mietpreisbremse missachten und deren Mieten sogar die Grenzen zur Mietpreisüberhöhung und zum Mietwucher überschreiten.

Die Fragen stellte Dieter Schneider-Bichel.

Schluss mit den Mythen rund ums Mieten

Wir brauchen Mut und Durchsetzungskraft gegen Unrecht und Wucher

Dr. Zanda Martens, MdB



„Kann ich mir die Miete noch leisten?!“ – heutzutage ist das eine der größten Sorgen der Menschen im Mieterland Deutschland. Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes ist diese Sorge mehr als begründet: Im letzten Jahr haben die Deutschen durchschnittlich fast 30% ihres Einkommens für Miete ausgeben müssen. Rund 3,1 Millionen Haushalte, insbesondere die einkommensschwächeren, mussten sogar zwischen 40 oder gar mehr als 50 Prozent ihres Einkommens für Miete und Betriebskosten ausgeben.

Diese katastrophale Entwicklung des deutschen Mietmarktes trifft nicht nur Niedrigverdiener, sondern reicht bereits bis in die Mittelschicht hinein. Wer die Hälfte seines verfügbaren Einkommens nur für die Miete ausgeben muss, ist extrem eingeschränkt: am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben, Urlaub, Rücklagen für das Alter oder größere Beschaffungen sind so kaum bis gar nicht mehr möglich. Es reicht aber nicht, sich über jeden einzelnen Fall zu empören, mit dem betroffenen Mieter mitzuleiden und sich solidarisch zu erklären! Wenn der Gesetzgeber erkennt, dass ein Gesetz sein Ziel verfehlt oder es für bestehende Probleme gar kein Gesetz gibt, liegt es am Gesetzgeber, Gesetze so zu verfassen, dass sie ihre Ziele erreichen und den Mietmarkt regeln. Im Gegensatz zu vielen anderen Bereichen, in denen unsere Ampelkoalition vorzeigbare Fortschritte gemacht hat, können wir den Mieter:innen – immerhin mehr als die Hälfte aller Haushalte in unserem Land – noch nichts vorweisen. Das liegt auch daran, dass in der Debatte um Wohnungsnot und Mieten immer wieder Mythen und Fehlschlüsse unterwegs sind. Vier davon möchte ich hier zentral aufgreifen.

Der Mythos vom Angebot: In Deutschland herrscht generelle Wohnungsnot

Wie kann es eigentlich sein, dass uns in Deutschland der Wohnraum fehlt – und zwar für alle, die nicht steinreich sind, unabhängig von

Nationalität, Hautfarbe, Religion, ob hier geboren oder zugewandert? Nur auf die Dicke des Portemonnaies kommt es doch auf dem heutigen Wohnungsmarkt an! Während manche verzweifelt nach einer Wohnung suchen, leisten wir uns auf der anderen Seite ganze Siedlungen und Stadtteile, die verkommen, und Wohnungen, die vergammeln und unbewohnbar gemacht werden. Wir leisten uns Wohnungskonzerne, die mit „schöner Wohnen“ und bezahlbarem Luxus um Mieter werben, sie aber dann mit Ratten, Müll und Schimmel vertreiben. In ganz Deutschland finden sich Immobilien, die seit Jahren leer stehen – ganze 1,7 Millionen leerstehende Wohnungen soll es geben. Und eine Immobilie generiert fast immer Einnahmen, selbst wenn sie vor sich her gammelt. Und je weniger Geld man für Verwaltung und Instandhaltung ausgibt, desto mehr spart man und kann aus einer Gammel-Immobilie große Profite erzielen. Selbst bei komplettem Leerstand! In den letzten Jahren sind die Immobilienpreise in Deutschland massiv gestiegen.

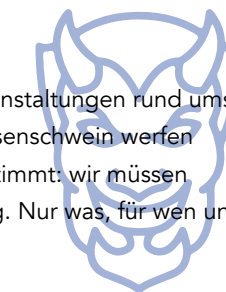
Nicht nur wegen krimineller Geldwäsche und Bodenspekulationen. Es lohnt sich, Immobilien billig einzukaufen, gammeln zu lassen und dann teuer zu verkaufen. Das nennt sich „Entwicklung“. Aber wieso lassen wir so etwas zu? Wir sprechen von Wohnungsnot, aber wir unternehmen nichts gegen den sträflichen Wohnungsleerstand?

Nun, nichts kann man auch nicht sagen. 10 von 16 Ländern haben schon eigene Landesgesetze, um dieses Runterwirtschaften zu verhindern. In NRW gibt es das Wohnraumstärkungsgesetz und die Landeshauptstadt Düsseldorf hat eine Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum beschlossen. Eine Wohnung länger als 6 Monate leer stehen zu lassen, ist dort eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden kann. Genau hier muss man noch stärker ansetzen. Bei den Eigentümern müssen wir ansetzen! Solche Konzerne, die aus reinem Profitinteresse Mieter in den Ruin vertreiben, muss man unter Druck setzen: Entweder sie schaffen den Wohnraum und gestalten ihn so, dass man ihn vermieten kann, oder aber es erfolgt eine schmerzhafteste Konsequenz.

Solange das nicht der Fall ist und Wohnraum in diesem reichen Land verschimmelt und vergammelt, sprechen wir bitte nicht einfach von Wohnungsnot. Mehr Mut und Durchsetzungskraft dort, wo vorhandener Wohnraum aus Profitgier nicht den Menschen zur Verfügung steht – das ist die reale Lösung für das reale Problem, das uns quält!

Der Mythos des Betongoldes: Bauen ist die Lösung aller Probleme

Bauen, bauen, bauen... arm würde, wer bei Veranstaltungen rund ums Wohnen und Mieten jedes Mal 5 EURO ins Phrasenschwein werfen müsste, wenn diese Floskel fällt. Grundsätzlich stimmt: wir müssen wieder viel mehr bauen. Darin sind sich alle einig. Nur was, für wen und wo – da wird es schon komplizierter.



Wir Sozialdemokrat:innen erweitern daher diese Forderung und fordern dichter bauen, höher bauen, unkomplizierter bauen – aber vor allem bezahlbar bauen. Noch lange bevor wir den Grundstein für ein neues Bauwerk legen können, müssen wir den Boden sichern, müssen als Kommune oft sogar erst Boden kaufen. Das ist ein zentrales Problem, denn noch viel mehr als gestiegene Zinsen und Materialpreise schlagen zurzeit die explodierenden Grundstückspreise zu Buche. Wenn wir über Mieten, Wohnen und Bauen sprechen, müssten wir deshalb endlich politische Mehrheiten für eine ganz andere Bodenpolitik sichern! Dass Boden sich nicht vermehren lässt, hat Hans-Jochen Vogel (Bundesbauminister 1972-1974) bereits in den 1970-er Jahren gewusst. Aber bis heute war immer eine Partei in der Regierung, die es nicht zulässt, dass der Boden den Spekulationen entzogen wird.

Allein schon dieser Aspekt zeigt: die Verengung der Debatte über das Wohnen aufs Bauen, Bauen, Bauen mag zwar den politischen Parteien mit guten Verbindungen ins Baugewerbe als wünschenswert erscheinen. Tatsache ist aber, dass dieses „Hauptsache, viel bauen“ nur ein kleiner Teil der Lösung für die schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt ist. Eine weitere Lösungsmöglichkeit bietet das Mietrecht: effektiv und sozial ausgestaltet, kann es entscheidend zur Lösung des Wohnproblems beitragen. Im Gegensatz zum Neubau entfaltet es außerdem unmittelbare Wirkung auf dem Wohnungsmarkt und ist darüber hinaus für den Staat weitestgehend kostenlos – ein entscheidender Vorteil in Zeiten emotionaler Haushaltsdebatten.



Der Mythos der Klimafalle: Wärmewende und Co. geht auf Kosten der Mieter

Ein letzter Mythos dreht sich um den Kampf gegen den Klimawandel und seine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Hier wird behauptet, dass alle Klimaschutzmaßnahmen auf Kosten der Mieterinnen umgesetzt würden. Das ist falsch, und der wohl prominenteste Fall des zurückliegenden Jahres ist hierfür ein gutes Beispiel.

Das neue Heizungsgesetz ist vom Bundestag beschlossen. Die langen Verhandlungen vor der Sommerpause und die Arbeit vieler Kolleg:innen waren nicht umsonst. Von der ersten bis zur letzten Minute in den Beratungen zwischen den Ampelparteien hatten wir als SPD die Mieterinnen und Mieter im Blick. Unser Ziel: Den Mietpreisschock bei der so nötigen Wärmewende abzuwehren! Es ist uns eine einfache und verständliche Regel gelungen: Für Mieter gilt beim Heizungstausch künftig ein Kostendeckel von 50 Cent pro Quadratmetermiete – egal, welche Heizung ihr Vermieter zu welchem Preis installiert.

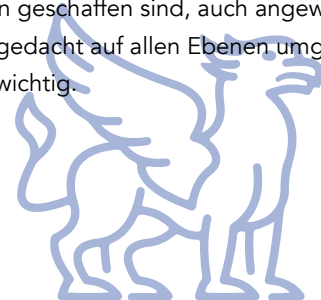
Dieser Deckel wird auf die bestehenden Kappungsgrenzen der Modernisierungsumlage angerechnet, sodass Mieter auch bei zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen, beispielsweise bei Fassadendämmung, vor starkem Anstieg der Miete geschützt werden. Als SPD war uns besonders wichtig, einkommensschwache Mieterinnen und Mieter zu schützen. Dazu gibt es im Gesetz eine Härtefallregelung. Und weil Indexmieten im zurückliegenden Jahr wegen der hohen Inflationsrate besonders stark erhöht wurden, haben wir Indexmietverträge vollständig von Mieterhöhungen durch Modernisierungen ausgenommen.

Gerade jetzt in der Not auf dem Wohnungsmarkt, wo leider viel zu wenige bezahlbare Wohnungen angeboten werden, wo die Menschen aber auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind. Gerade jetzt können wir die Mieter nicht im Stich lassen oder Schlupflöcher für Vermieter dulden. Gerade jetzt ist das Mietrecht von entscheidender Bedeutung. Auch deshalb haben wir im Koalitionsvertrag im Bereich Mietrecht ein umfassendes Maßnahmenbündel vereinbart: Verlängerung der Mietpreisbremse, Absenkung der Kappungsgrenze, Verbesserung des Mietspiegelrechts und einiges mehr. Bisher hapert es massiv in der Umsetzung dieser Maßnahmen, was einen politischen Hintergrund hat. Es ist nie einfach, gegen Widerstände hier im Bundestag mehr Mieterschutz durchzusetzen. Wenn dann auch noch der Schutz, den wir so hart erkämpft haben, vor Ort in den Ländern, in den Kommunen, bei den Mieter:innen nicht ankommt, dann ist das besonders frustrierend. Das führt zum dritten Mythos:

Der Mythos der Überregulierung: Das aktuelle Mietrecht reicht aus

Während wir als SPD zu Recht neue und bessere Gesetze einfordern, gibt es einige Stimmen, die bereits dem aktuellen Mietrecht eine Überregulierung unterstellen.

Das Gegenteil ist der Fall: Mietrecht findet in vielen Fällen noch nicht einmal Anwendung! Denn gute Gesetze zu fordern ist wichtig. Dass die Gesetze, die schon geschaffen sind, auch angewendet werden und der Mieterschutz wie gedacht auf allen Ebenen umgesetzt wird - das ist mindestens genauso wichtig.



Ein gutes Beispiel für diese Problematik kann man beim Herausmodernisieren erkennen. Dass die Mieter sich allein kaum gegen das brutale System des Herausmodernisierens wehren können, das hat der Gesetzgeber schon vor einigen Jahren erkannt. Der Bundestag hat mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz 2018 die Mieterrechte in den Fällen gestärkt, dass ein Vermieter Modernisierungen lediglich mit der Absicht durchführt, Altmietern zur Kündigung oder Aufhebung des Mietverhältnisses zu bewegen. Zum Schutz der Mieter und zur Eindämmung der weiteren Gentrifizierung von Stadtteilen wurde eine neue Ordnungswidrigkeit in das Wirtschaftsstrafgesetz eingeführt – wegen Durchführung baulicher Veränderungen in missbräuchlicher Weise, also wegen bewusstem Herausmodernisieren.

Dafür gibt es eine Geldbuße von bis zu 100.000 EURO. Nur in welcher Stadt wird es gemacht? In welchem Land wird im Sinne der Mieter agiert und die Ordnungswidrigkeit mit der Schärfe unseres Bundesgesetzes verfolgt? Mit dem Wirtschaftsstrafgesetz verfügen die Bundesländer über ein rechtliches Instrument, das sie zugunsten der Mieter aktiv nutzen müssten. Nur es geschieht in der Praxis oft nichts oder zu wenig, sehr zum Leidwesen vieler Mieter:innen. Die gleiche Problematik zeigt sich rund um das Thema Mietwucher. Nach dem Wirtschaftsstrafgesetz sind Mieten, die mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, unangemessen hoch. Umgangssprachlich werden sie als das entlarvt, was sie sind, nämlich Wucher. Gerade in Großstädten gibt

es kaum noch Stadtteile, in denen überhöhte Mieten oder gar Mietwucher nicht verbreitet wären. Wer solche Wuchermieten verlangt, handelt nach dem Wirtschaftsstrafgesetz ordnungswidrig und riskiert eine Geldbuße von bis zu 50.000 EURO. Zumindest in der Theorie.

In der Praxis allerdings hilft diese Regelung den Mieter:innen nicht, erst recht stellt sie keine Gefahr für die schwarzen Schafe unter den Vermietern dar. Denn allein die Tatsache, dass ein Vermieter eine Wuchermiete verlangt, reicht für seine Bestrafung noch nicht aus. Das Gesetz verlangt darüber hinaus auch die „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“. Anders ausgedrückt: die Gerichte verlangen Beweise, dass der Vermieter absichtlich die Wohnraumknappheit ausnutzt. So einen Beweis zu erbringen, ist den Mietern aber kaum möglich, wie viele Gerichtsurteile zeigen. Damit bleibt Mietwucher nur auf dem Papier strafbar. Die 50.000 EURO Bußgeld schrecken niemanden ab.

Der Bundesrat hat bereits den Entwurf einer Gesetzesänderung beschlossen. Demnach soll es nicht mehr auf die subjektive Absicht des Vermieters ankommen, eine Wohnraumknappheit auszunutzen, sondern lediglich darauf, dass die Miete faktisch überhöht ist. Außerdem soll das Bußgeld auf bis zu 100.000 EURO verdoppelt werden. Eine derartige Regel, mit der wir Wuchermieten wirksam den Kampf ansagen können, vermissen ich und die SPD ausdrücklich. Hier werden wir in den nächsten Monaten nacharbeiten.

Gleichzeitig führen wir eine verpflichtende und flächendeckende kommunale Wärmeplanung ein, die bis 2026 für große Städte und bis 2028 für kleinere Kommunen vorliegen muss. Erst dann greifen die Vorgaben beim Einbau neuer Heizungen in bestehenden Gebäuden. Die Wärmeplanung gibt Auskunft darüber, welche Wärmeversorgung zukünftig in den jeweiligen Gebieten möglich sein wird. Kollektive und damit für die einzelnen Haushalte günstigere Lösungen gehen vor!

Es ist klar, dass die Erreichung unserer Klimaziele eine gesamtgesellschaftliche Mammutaufgabe ist, die allen etwas abfordert aber die nicht von einigen wenigen geschultert werden kann. Die Kosten der Wärmewende müssen gerecht verteilt werden zwischen dem Staat, den Eigentümern und den Mietern. Dieser Kompromiss, der uns jetzt in der Ampel gelungen ist, scheint mir doch einer zu sein, zu dem ich ehrlich sagen kann – wir haben das Bestmögliche für die Millionen herausgehandelt – die Mieter:innen in unserem Land.

Schluss mit den Mythen

Die oben aufgezeigten Aspekte sind nur einige Facetten der aktuellen Problematik auf dem Wohnungsmarkt. Und obwohl es viele weitere gibt, die sich auch noch laufend verändern, steht für mich eine Sache fest: Wollen wir die Problematik wirklich anpacken, helfen uns Mythen und Gerüchte nicht weiter. Vielmehr gilt es, dem Unrecht bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse, bei Mietwucher, bei Entmietungen und Herausmodernisierungen nicht mehr länger tatenlos zuzusehen, sondern mit Gesetzen und Umsetzungsmaßnahmen wirkmächtig entgegenzutreten.

Ich bin überzeugt: Politik ist Wille. Wo dieser Wille vorhanden ist, ist auch ein guter Weg zu rechtlich korrekten und politisch wirksamen Lösungen möglich.



Zur Autorin:

Dr. Zanda Martens, Jahrgang 1984, ist Mitglied des Deutschen Bundestages. Sie ist promovierte Juristin mit zweitem Staatsexamen und Mietrechtsexpertin. Im Rechtsausschuss des Bundestags hat sie unter anderem die Funktion der Berichterstatterin der SPD-Fraktion für Mietrecht inne. Zanda Martens ist seit 2023 Vorsitzende der SPD Düsseldorf.



BRANCHE IN DER DEPRESSION... BEDRÜCKENDE SZENE



„Nie war die Mitgliedschaft so lohnend wie heute“

Interview mit Claus Nesemann, Geschäftsführer des Mietervereins, zur Rechtsberatung

Der Mieterverein verzeichnet im Jahr über 23.000 persönliche Rechtsberatungen und nochmal 20.000 telefonische und schriftliche Auskünfte in der Region Düsseldorf – ist das das Kerngeschäft? Und auch ein Rekord im letzten Jahr?

Absolut ist die Beratung für Mieterinnen und Mieter unser Kerngeschäft. Rekord? Es war eher ein durchschnittliches Jahr. Einen Rekord haben wir allerdings bei der Anzahl unserer Mitglieder zu verzeichnen: 33.800. In vielen Beratungen, über 40%, geht es um Heiz- und Betriebskosten, und da hat es schon eine Verlagerung gegeben, nämlich eine signifikante Steigerung um 7,4% von 2022 zu 2023. Das hat mit stark gestiegenen Heizkosten und ständig neuen Vorschriften zu tun. Dass zum Beispiel für das Jahr 2022 bei den Energiekosten je nach Energieträger Anspruch auf staatliche Dezemberhilfe besteht, ist vielen schlicht nicht bewusst. Bei den Abrechnungen des Jahres 2023 kommen die Wärmepreisbremsen und die Verteilung der CO2-Kosten hinzu. Ich kann mir vorstellen, dass unsere Beratungstätigkeit noch intensiver wird.

Sind die Beratungsthemen über die Jahre gleich geblieben?

Weitere wichtige Rechtsgebiete sind seit jeher Wohnungsmängel, Schimmel, Mieterhöhungen, Kündigung und Rückzahlung der Mietkaution. Ein neues Thema ist die Indexmiete. Bedingt durch die Energiepreiskrise und die damit verbundene hohe Inflationsrate haben viele Vermieter die Indexmiete für sich entdeckt. In Düsseldorf schätzen wir, dass sie seit Mitte 2022 für ein Drittel der neuen Mietverträge abgeschlossen wird, um den Profit noch steigern zu können. Es ist aktuell eine politische Frage, ob man Indexmieten verbieten oder mit einer Kappungsgrenze versehen kann, also das Ganze deckeln. Das Bundesjustizministerium hat Anfang 2023 eine Anfrage hinsichtlich der Anzahl der indexierten Mietverträge an den Deutschen Mieterbund gerichtet. Auch wir haben als einer der größten Mietervereine Zahlen geliefert, aber man muss leider befürchten, dass sich nicht viel ändern wird.

Was sagt die Vielzahl von Streitigkeiten über das gesellschaftliche Klima? Sind die Leute mehr verunsichert?

Es besagt auf jeden Fall, dass die Leute mehr aufs Geld gucken. Gerade bei Betriebskosten geht es in der Regel um Nachzahlungen für die Mieter, und unsere Erfahrung ist, dass mehr als 50% der Abrechnungen fehlerhaft sind. Da können wir helfen. Wenn man mehr aufs Geld gucken muss, hat das zur Konsequenz, dass man Abrechnungen überprüfen lässt. Dazu ermuntern wir.

Geht es härter zu zwischen Mietern und Vermietern?

Ich würde nicht sagen, dass Vermieter generell unfairer werden. Ich will auch keinen Vorsatz unterstellen bei einer fehlerhaften Betriebskostenabrechnung. Es ist für alle komplizierter geworden, und wir regeln das meiste außergerichtlich. Geht es doch mal vor Gericht, können wir im Rahmen unserer Rechtsschutzrichtlinie Prozesskosten übernehmen. Im Jahr 2023 gab es eine größere Anzahl an Verfahren. Das ist teilweise darauf zurückzuführen, dass Vermieter aus nicht nachvollziehbaren Gründen selbst den einfachsten Pflichten nicht nachkommen, das heißt, sie haben Betriebskosten gar nicht abgerechnet oder keine Einsicht in Rechnungsbelege gewährt, wozu sie gesetzlich verpflichtet sind.



Mitgliederservice: In der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins, Oststraße 47, finden zahlreiche Beratungen statt.

Nur 2% landen als Prozess vor Gericht. Ist der Mieterverein der größte Streitschlichter der Stadt?
 Absolut, das ist er. Wir sorgen dafür, dass die Gerichte entlastet werden. Dazu hilft auch der Mietspiegel, den wir gemeinsam mit Haus und Grund Düsseldorf erstellen. Sonst würden wesentlich mehr Fälle vor Gericht landen.

Der Mieterverein Düsseldorf hat früh auf professionelle Betreuung gesetzt. Sie arbeiten heute mit 18 Rechtsberaterinnen und Rechtsberatern. Ist Juristerei also das wichtigste?

Rechtsberatung unserer Mitglieder ist unser Schwerpunkt. Für uns arbeiten 18 Volljuristen mit erstem und zweitem Staatsexamen. Wir werden nicht subventioniert, die Kosten werden aus den Mitgliedsbeiträgen des Mietervereins bestritten. Wir haben jetzt zum erstenmal in der Beratung auch einen Nichtjuristen eingesetzt der das Thema Wohngeld voranbringen soll. Ich glaube, von einem solchen Experten profitieren unsere Mitglieder.

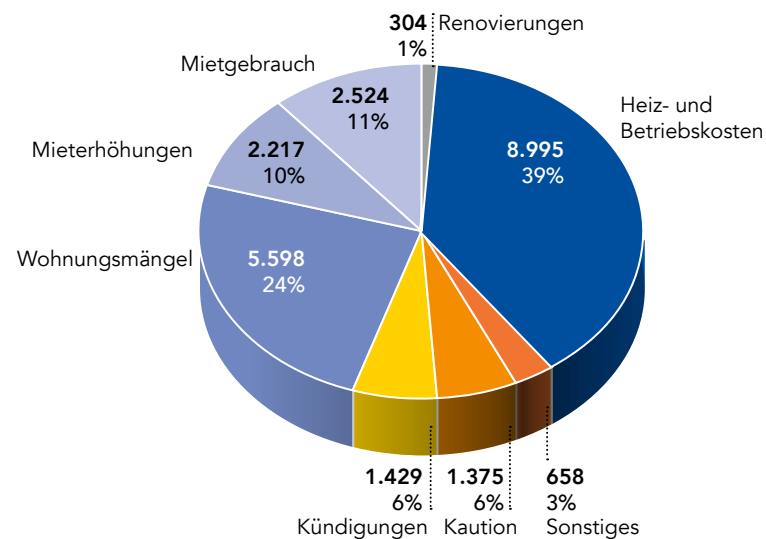
Ist Mieterschutz notwendiger denn je?

Auf jeden Fall. Es gibt z.B. viele neue Vorschriften, die die Heiz- und Betriebskosten betreffen. Ich denke hierbei an Wärmepreisbremsen, Dezemberhilfe, die Aufteilung der CO2-Kosten, Härtefallregelungen und die Änderungen in der Heizkostenverordnung. Zudem haben wir einen sehr umkämpften Wohnungsmarkt, der leider ausufert, was dazu führt, dass viele Mieterinnen und Mieter von Verdrängung bedroht sind, von Kündigungen, von Schikanen. Da ist es wichtig, sich auch professionell helfen zu lassen. Die Mieten sind kaum noch bezahlbar. Wir würden uns wünschen, dass sich mehr Mieterinnen und Mieter wehren. Genauso wünschen wir uns, dass jeder mit der Mieterhöhung zu uns kommt und sie nicht zähneknirschend akzeptiert. Viele haben Angst. Aber es gilt: Nie war die Mitgliedschaft im Mieterverein so lohnend wie heute.

Jede vierte Wohnung in Düsseldorf wurde laut 22.000 Untersuchungen des Analyseunternehmens Mietenmonitor UG zu teuer angeboten. Das war durchaus repräsentativ. Aber nur wenige Mieter gehen dagegen vor, und die Vermieter werden von der Politik in Ruhe gelassen. Ist das in Ordnung?

Dass man da vermeintlich nichts machen kann, mag noch in vielen Köpfen verankert sein. Aber so ist es ja nicht. Viele Mieter wissen nicht, welche Rechte sie haben. Wer bei uns Vereinsmitglied ist, sollte sich professionell informieren lassen. Auch abgeschlossene Mietverträge lassen sich bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse korrigieren, ohne dass sie gleich gekündigt werden. Dem Gesetzgeber ist bewusst gewesen, dass man in einem angespannten Wohnungsmarkt nicht mit dem Vermieter über die Miethöhe verhandeln kann. Also kann man bei uns den Mietvertrag im Nachgang prüfen lassen. Will sagen: Es schadet nicht, bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse zu unterschreiben und die Miethöhe später zu reklamieren. Von der Politik in Berlin wünschen wir uns eine deutliche Verschärfung der Mietpreisbremse. Schlupflöcher müssen geschlossen werden. Von der Stadt Düsseldorf erwarten wir Engagement gegen überhöhte Mieten. Städte wie Freiburg oder Frankfurt zeigen, dass es auch anders geht, und haben „Wuchermieten“ den Kampf angesagt.

Beratungsgründe 2022



125 Jahre auf der Höhe der Zeit

Die Geschichte des Mietervereins und des Wohnens in Düsseldorf

„Im Lokale des Herrn P. Pütz, Flingerstraße, (fand) gestern Abend die constituierende Versammlung des Düsseldorfer Miether-Vereins“ statt, heißt es im Generalanzeiger für Düsseldorf und Umgebung über eine Versammlung vom 16. Januar 1899. Zur Gründung hatte sich von „den 425 Miethern, welche bis jetzt ihre Mitgliedschaft zu dem Vereine angemeldet“ hatten, „etwa die Hälfte eingefunden“.

Die Verhandlung leitete Oberlehrer Dr. Volkmann. Das Referat hielt Buchbindermeister Flormann zum Thema: Bericht über die Veranlassung zur Gründung des Vereins. Denn Düsseldorf hatte in den letzten 20 Jahren durch die Niederlassung bedeutender industrieller Firmen einen kaum geahnten Aufschwung genommen. Düsseldorf wuchs, es kamen immer mehr Arbeiter und Angestellte, es musste gebaut werden, und so blühte auch das Bauhandwerk wie nie zuvor.

Was den Referenten Flormann sehr beschäftigte: dass „zu jener Zeit ein Störenfried in das thätige Geschäftsleben hereingezogen“ kam, „und zwar in der Gestalt des Bodenwuchers“. Er schilderte auf der konstituierenden Versammlung anschaulich die verwerflichen Geschäftspraktiken der Bodenwucherer; und tatsächlich gibt es in der Zeitung, die über die Gründungsversammlung des Vereins berichtete, auch Baustellen- und Grundstücksangebote mit dem ausdrücklichen Hinweis: „Auch günstig für Spekulationen“. Für Flormann war es „deshalb die höchste Zeit, dass wir uns die Sache einmal ernstlich angelegen sein lassen, sonst wird uns unter Beihilfe der Miethschraube ohne Ende das Dasein in Düsseldorf derartig verkümmert, dass viele Mieter es nicht möglich machen können, für sich und ihre Familie eine einigermaßen entsprechende Wohnung zu beschaffen.“

Ein Düsseldorfer war erster Mieterpräsident Deutschlands

Der junge Düsseldorfer Mieterverein muss seine Aufgabe sehr ernst genommen und auch sehr schnell erkannt haben, dass die Probleme nicht örtlich begrenzt waren, gab es doch 1899 quer durch Deutschland bereits 43 Mietervereine, so dass sich bei der stark gleichenden Interessenlage eine Vereinigung anbot. So fand denn auf Anregung der Mietervereine von Düsseldorf und Altenburg in Leipzig in Anwesenheit der Vertreter von 25 Mietervereinen am 20. Januar 1900 die Gründung des „Verbandes deutscher Mietervereine“ statt. Der Verband bezweckte „die gemeinsame Vertretung und Förderung der Mieter in allen das Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten“ (§ 1 der Satzung). Zum Sitz des Verbandes wurde Düsseldorf gewählt, zum 1. Vorsitzenden der Düsseldorfer Gymnasialoberlehrer Dr. Craemer, Mann der ersten Stunde – und erster deutscher Mieterpräsident vor nun fast 125 Jahren.



Bekanntmachung der Gründung Generalanzeiger, 1899



Bauprojekt Verweyenstraße der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft, Rendering DWG

Fünf Mietervereine, darunter der Düsseldorfer, hoben sich mit ihren Satzungen von den anderen ab: Sie beanspruchten, nicht bloß die Förderung oder Wahrung der Wohninteressen ihrer Mitglieder zu vertreten, sondern auch der Mieter im allgemeinen. Diese fünf – neben Düsseldorf Berlin, Dresden, Frankfurt und Stuttgart – professionalisierten ihre Arbeit schon sehr früh mit bezahlten Kräften. Sie waren offensichtlich politischer und wirkungsvoller. 1908 hieß es in einer Schrift: „Der Verband deutscher Mietervereine billigte auf seiner Gründungsversammlung (1900) eine Protestresolution gegen die einseitigen Mietverträge der Hausbesitzervereine“ im allgemeinen.

Versuche, mit den Haus- und Grundbesitzervereinen zwecks Ausarbeitung und Herausgabe gemeinsamer Mietvertragsformulare in Verhandlungen zu treten, gehörten vielfach zu den ersten Taten der Mietervereine. Der Verband erfuhr allerdings von Seiten des Zentralverbandes deutscher Hausbesitzervereine eine schroffe Ablehnung. Nur in Dessau (50.000 Einwohner), Düsseldorf (210.000), Solingen (45.000) und Weidenfels (28.000) wurde nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches die Herausgabe eines gemeinsam ausgearbeiteten Formulars erreicht.



1900

Wie die sozialen Bewegungen entstanden

Bodenspekulation, Wucher, ausufernde Mieten und daraus resultierend das Thema Bodenreform setzten eine Mieterbewegung in Gang. Die Mitgliederzahlen des Düsseldorfer Vereins kletterten im ersten Jahr seines Bestehens von 425 auf etwa 2000 Mitglieder.

Da gab es schon, etwa seit 1890, eine breite soziale Bewegung, von Wissenschaftlern gestützt, bis tief in konservative Kreise, die sich für eine Bodenreform stark machte. Federführend trat Adolf Damaschke, unter anderem mit der Zeitschrift „Deutsche Volksstimme“ dafür ein, dass der nicht durch Arbeit erzielte Wertzuwachs von Grund und Boden besteuert und dem Allgemeingut zugeführt wird, sprich: sozialisiert wird. „Zu viel oder zu wenig Sozialisierung ist nur durch bewusste Bodenreform möglich. Um sich ein eigenes Urteil zu bilden, ob die Bodenreform die große Versöhnung, die Brücke zum sozialen Frieden schafft, ist der Beitritt zu unserer Organisation der einfachste und erfolgreichste Weg“, hieß es. Vermutlich haben diese boden- und wohnungs-reformerischen Ideen auch den Düsseldorfer Mieterverein stark beeinflusst. Von daher ist es vielleicht verständlich, dass der Düsseldorfer Verein – vermutlich 1905 – in einer Ortsgruppe des Bundes der Bodenreformer aufging.

Das Arabische Café an der Graf-Adolf-Straße, Foto um 1900

Diese teilte am 19.4.1919 der „Stadterweiterungskommission Düsseldorf“ den Zweck des Bundes mit: „Der Bund Deutscher Bodenreformer tritt dafür ein, dass der Boden, die Grundlage aller nationalen Existenz unter ein Recht gestellt werde, dass einen Gebrauch als Werk- und Wohnstätte befördert, das jeden Missbrauch mit ihm ausschließt, und das die Wertsteigerung, die er ohne die Arbeit des Einzelnen erhält, möglichst dem Volksganzen nutzbar macht. Der Bund zählt und wirbt Freunde in allen politischen Parteien.“ Und tatsächlich trat die Stadt Düsseldorf dem Bund Deutscher Bodenreformer über die Düsseldorfer Ortsgruppe bei. Der Bund hatte seinen Sitz in Berlin.

Mit dem Ertrag aus der Verwertung von Grund und Boden, der „Grundrente“, versprachen die Bodenreformer nichts weniger als „die Erstellung von vielen Tausenden von Wohn- und Wirtschaftsheimstätten“ sowie „eine organische Einwurzelung deutschen Volkstums im deutschen Boden, deutsche Kinder in Luft, Licht und Sonne, gesund an Leib und Seele. Deutsche Zukunft, deutscher Aufstieg.“ Diese stark vaterländisch, deutsch-national ausgerichtete Organisation wurde im Kaiserreich und dann in der Weimarer Republik von wechselnden



1910

Markttag vor dem Rathaus um 1910

Parteien getragen. Sie konnte ihre Gesamtziele nicht durchsetzen, aber Teilerfolge mit einem Bodenreformartikel in der Weimarer Verfassung. Auf dessen Basis entstanden mit Unterstützung von Gewerkschaften, die Heimstättenbewegung, Baugenossenschaften und Bausparkassen.

Erst Bodenreformer, dann wieder Mieterverein

Wie lange der Düsseldorfer Mieterverein den Bodenreformern angeschlossen war, ist nicht exakt belegt. Dokumenten und Schätzungen zufolge wurde er zwischen 1916 und 1921 wiedergegründet. Spätestens im September 1921 war der Verein wieder selbständig, ansässig an der Karlstr. 91, und hatte Carl Gersbeck zum Vorsitzenden. Die Ortsgruppe der Bodenreformer bestand weiter. Gersbeck war gleichzeitig auch Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft



Düsseldorfer Bau- und Sparverein Miethäuser an der Kiefernstraße, um 1910

der Mietervereine von Düsseldorf und Umgebung, der vermutlich auch der Mieterschutzverein in der Harkortstraße 2-4 und der gleichnamige Verein in Oberkassel, Barmer Straße, angehörten. Zusammen mit seinem mutmaßlich direkten Nachfolger Hermann Gast taucht er im „Protokoll der Generalversammlung des Mieter-Schutz-Vereins (vormals Düsseldorfer Mieterbund) vom 10. März 1934 in Düsseldorf“ auf.

Der Verein in der NS-Zeit

Hier wurde der „Mieter-Schutz-Verein Groß-Düsseldorf“ gegründet und als Nr. 898 ins Vereinsregister eingetragen. Es begann die Gleichschaltung unter den Nationalsozialisten. Gast wurde zum Vorsitzenden (Vereinsführer) und Gersbeck zum Geschäftsführer gewählt. Sie dürften den Anforderungen der „Einheitssatzung“ genügt haben: „In den Vorstand und zu Mitarbeitern... dürfen nur Personen berufen

werden, die volljährig, im Besitz der bürgerlichen Ehrenrechte, arischer Abstammung und zuverlässiger nationaler Gesinnung sind.“ Der Verein war – nach seinen eigenen Angaben bereits seit vielen Jahren, also schon vor der NS-Zeit – dem Bund Deutscher Mietervereine e.V., Sitz Dresden, angeschlossen. Dieser alleinigen Vertretung aller Mietervereine stand der mit erheblichen Vollmachten ausgestattete Bundesführer vor. Mieterschutzvereine gab es ab dem 1. April 1935 nicht mehr, also erfolgte die Umbenennung in Mieterverein Düsseldorf e.V., zugewiesen dem Bergischen Mieterverband als Aufsichtsorgan des Bundes.

Am 24. August 1936 erhob der Verband Bedenken gegen den Vorstand des Mietervereins Düsseldorf und sah sich „gezwungen, eine Bereinigungsaktion gegen den Verein durchzuführen.“ Der gewählte Vorsitzende Friedrich-Eduard Bens wurde vom Bundesführer amtsenthoben und durch Obergerichtsvollzieher i. R. Georg Kieber ersetzt. Später wurde er „wiedergewählt“. Im Protokoll ließ der Vertreter des Bundesführers aufschreiben: „Die Versammlung ist offenbar darüber erfreut, daß die Düsseldorfer Mieterbewegung nach den Ausführungen des Herrn Verbandsleiters wieder in guten Händen ist und ihre Pflicht erfüllt.“



Oberkassel, 1928
Blick vom Luegplatz auf die Oberkasseler Brücke. Im Hintergrund die Rheinfront der Altstadt. Stadtarchiv, Postkartensammlung

Wahlplakat der Deutschen Demokratischen Partei 1928



1920

1930

„Endstation Freiheit!“

In der Wohnungsnot gründete sich ein besonderer Arbeiterbauverein

Nach dem Ersten Weltkrieg herrschte große Wohnungsnot. Die Städte hatten weder Geld zum Investieren noch auch nur annähernd ausreichenden Wohnraum: viele Arbeiterfamilien hausten auf engstem Raum in winzigen Wohnungen ohne Bad und Toilette. „Da half nur noch das Genossenschaftsprinzip, das füreinander-Einstehen“, schreibt Gretel Rieber-Wicke, die die Sozialgeschichte der Düsseldorfer Arbeiterbewegung untersucht hat.

In ihrem Text über das sozialdemokratische Arbeitersiedlungswesen heißt es: „Am 19. Juli 1919 gründeten Arbeiter der Firma Schöndorff – das war ein großer Schreinereibetrieb südlich der Ronsdorfer Straße – im Saal der Kneipe Zum Kurfürsten in der Flinger Straße den „Arbeiterbauverein Freiheit“. Als erster zeichnete der Firmeninhaber und SPD-Genosse Schöndorff die Gründungsurkunde und zahlte die erforderlichen 500 Mark für einen Anteilschein. Das aber war für die meisten anderen Bau-Genossen eine happige Summe, lag doch damals der

durchschnittliche Wochenlohn bei 25 bis 30 Mark. Dennoch trugen sich an diesem Juliabend 152 Genossen in die Liste ein. Sie liehen sich das Geld bei ihrem Genossen Schöndorff oder stotterten es bei der Genossenschaft ab.“

Ziel und Zweck der Genossenschaft war die Unterstützung für minderbemittelte Familien, um Wohnraum zu schaffen, schlicht und „gesund“. Nach Feierabend richteten die Vereinsmitglieder Straßen und Gärten her. Die ersten Wohnungen wurden verlost, weil der Andrang zu groß war. Monatsmiete für vier Zimmer mit Garten: 28 Mark. So entstand die Siedlung Freiheit. Hinzu kam schon bald die „Waldschänke“, ein Mittelpunkt der Siedlung, Treffpunkt für Partei und Arbeiterchor ebenso wie für das Mandolinenorchester der Naturfreunde.

Nach 1933 wurde der Bauverein gleichgeschaltet. Straßennamen, die auf Freiheit verwiesen, oder Friedrich-Engels-Straße wurden getilgt.

„Dennoch, der Geist der Freiheit blieb erhalten, jener Geist der Solidarität und des demokratischen Sozialismus, der die Siedlung prägte“, schreibt die Autorin. Bei der Reichstagswahl 1930 stimmten nur zwölf Anwohner (1,5%) für die NSDAP.

Nur in der Eichkatzenstraße wurde ein Haus von einer Bombe getroffen, ansonsten blieb die Siedlung im Zweiten Weltkrieg verschont. „Ein bisschen heile Welt nach 1945“, so Gretel Rieber-Wicke, die in der Siedlung aufgewachsen ist. Sie weiß noch vom inoffiziell genannten Metzgerplatz, wo die Kinder im namensgebenden Metzgerladen immer eine Scheibe Bierwurst geschenkt bekamen. „Nach der Währungsreform natürlich, denn vorher gab es solche Herrlichkeiten nicht.“

Später führte die Buslinie 66 der Rheinbahn bis zur Freiheitstraße an der Ecke Vennhauser Allee. Da riefen dann die Schaffner immer: „Endstation Freiheit!“



Luftaufnahme Siedlung Freiheit um 1930





Die letzte beim Amtsgericht vorgefundene Niederschrift über eine Mitgliederversammlung des Mietervereins datiert vom 26. Oktober 1940, etwa 14 Monate nach Beginn des Zweiten Weltkriegs. Auch diesmal wurde der Vorstand unter dem Vorsitz von Kieber „einstimmig wiedergewählt“.

Neues Leben blüht aus den Ruinen

Über sechs Jahre später wird in einem Aktenstück beim Amtsgericht vom 21. Januar 1947 notiert, dass der Vorstand des Mietervereins „nicht aktionsfähig vorhanden“ ist und beantragt wird, Dr. Mathias Vaßen zum Vorsitzenden zu bestellen. Er gilt als nicht nationalsozialistisch belastet. Offenbar ging der Anstoß, den Mieterverein wiederzubeleben, von der Zentralorganisation der Mieter für die britische Zone aus, denn in einer dem Gericht vorgelegten eidesstattlichen Erklärung von Ludwig Frenken vom 30. Januar 1947 heißt es: „Seit mehr als 10 Jahren bin ich Geschäftsführer des Mietervereins Düsseldorf e. V.. Ich bin von der Zentralorganisation der Mieter für die britische Zone beauftragt, den Mieterverein Düsseldorf e. V. wieder in Gang zu setzen.“

Vier Wochen später wird gewählt: Dr. Mathias Vaßen zum 1. Vorsitzenden; Rechtsanwalt Oidtmann I zum Schriftführer und 1. Stellvertreter; Friseur Peter Junker zum Kassierer und 2. Stellvertreter. „Der Verein bezweckt den Zusammenschluss aller Mieter von Düsseldorf zu gemeinsamer Vertretung ihrer Interessen: Rechtsschutz, Rechtsberatung, Vertretung beim Mieteinigungsamt, Mietschöffengericht, Wohnungsamt, Schlichtungsstellen. Er erstrebt einschneidende Reformen der großstädtischen Wohnungsweise und bekämpft insbesondere das Massenmiethausssystem mit seinen gesundheitlichen und sittlichen Gefahren. Ferner tritt der Verein dafür ein, dass der Grund und Boden, die Grundlage allen Familien- und Volkslebens, unter ein Recht gestellt werde, das seinen Verbrauch als Werk- und Wohnstätte fördert und jeden Missbrauch, insbesondere durch den Boden- und Hypothekenwucher ausschließt.“ Auch nach dieser Satzung konnten, wie bei den Bodenreformern, nicht nur Mieter, sondern auch Körperschaften die Mitgliedschaft erwerben.

Fünf Jahre später ist bodenreformerisches Gedankengut nicht mehr angesagt. Die am 18. April 1952 beschlossene Folgesatzung konzentriert sich auf den Zusammenschluss aller Mieter „mit dem Ziel, die Mieter vor Benachteiligungen in Miet- und Wohnrecht zu schützen und das gesamte Wohnungswesen nach Grundsätzen zu regeln, die dem Gedeihen der Familien und dem allgemeinen Wohlergehen dienen“. Genossenschaftliche und gemeinnützige Betriebsformen werden ebenfalls als Zweck und Ziel genannt. Erstmals ist erwähnt, dass die Tätigkeit des Vereins gemeinnützig ist und parteipolitische und religiöse Bestrebungen, ebenso ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb, ausgeschlossen sind.

Dr. Vaßen kandidierte 1952 wegen Krankheit nicht mehr. Zu seinem Nachfolger wurde Otto Köhler gewählt und in den erweiterten Vorstand Hugo Bengard. Der Mieterverein zog zur Friedrichstr. 91a und war, insbesondere in Rechtsthemen, gefragt wie nie. Die Wohnungsnot in Düsseldorf dauerte an, Notunterkünfte („Nissenhütten“, „Zigeunerlager“) bestanden bis weit in die 50er oder sogar 60er Jahre hinein. Nach dem Tod von Otto Köhler 1956 bestellte das Amtsgericht Heinrich Berends als Notvorstand. Am 18. Februar 1957 wählte die Mitgliederversammlung Paul Hill zum 1. Vorsitzenden und Heinrich Berends zum Ehrenvorsitzenden.

Wohnungsbau in Garath-Nordwest. Das Foto aus der Sammlung des Planungsamtes vom 3. September 1962 zeigt den Baufortschritt (im Hintergrund: das Benrather Krankenhaus).



„Nissenhütten“ nannte man die Wellblechhäuser, hier am Krönerweg, die nach dem Zweiten Weltkrieg als Notunterkünfte dienten. Sie taten ihren Dienst zum Teil bis weit in die 50er Jahre.



Die Trabantenstadt Garath entsteht: Stadtplaner Prof. Tamms erläutert das Modell (1960).



1940

1950

1960

Im Haus des Rittmeisters und Vizekanzlers

Am Haus des zwischenzeitlichen Domizils Friedrichstr. 91a gab es einen großen Balkon, an dem in den 50er Jahren ein Transparent mit der Aufschrift „Mieterverein“ prangte.

Alle Räume wurden mit Kanonen- und Kohleöfen beheizt. Die Beschaffung von Brennmaterial war damals ein großes Problem. Oft waren nur Papier, Pappe oder Holzreste zum Heizen vorhanden. Wenn auch das fehlte, musste an kalten Tagen auch einmal in Mänteln gearbeitet werden. Dem gesamten Betrieb standen eine halbe Etage tiefer eine Toilette und ein kleines Handwaschbecken zur Verfügung.

Von der Vermieterin Frau Faure erfuhr der Mieterverein, dass vor dem Ersten Weltkrieg ein Offizier des Düsseldorfer Kavallerieregiments, ein Rittmeister, in diesem Haus gewohnt hatte. Dieser Offizier war in der Weimarer Zeit Reichskanzler und später unter Hitler Vizekanzler: Franz von Papen.

Wer in den 50er Jahren zur Rechtsberatung kam, musste sich meist einer langen Schlange auf der dunklen Treppe anschließen, bis er endlich zum Anmeldetisch im ersten Stock kam. Dann musste das Mitglied erst noch in einem kleinen, überfüllten Wartezimmer Platz nehmen, bevor es zu einem der drei, später vier Rechtsberater gelangte. Die Rechtsberater hatten seinerzeit noch die Berechtigung, in Mietangelegenheiten vor Gericht aufzutreten und führten für Mitglieder auch die Prozesse. Die anfallenden Prozessgebühren kamen dem Mieterverein zugute. Als Schreibkraft war in den ersten Jahren nur eine Dame beschäftigt. Briefe wurden per Stenogramm aufgenommen, da es noch keine Diktiergeräte gab.

Da der Andrang von Tag zu Tag größer wurde, war es unvermeidlich, dass die wenigen Mitarbeiter sehr oft Überstunden machen mussten. Das Mobiliar bestand aus gebrauchten Büromöbeln, weil die Finanzlage Neuanschaffungen nicht zuließ. Die Telefonanlage bestand aus einem Haupt- und einem Nebenanschluss und wurde von jedem bedient, der gerade frei war. Eine Telefonistin konnte sich der Verein aus Kostengründen längere Zeit nicht leisten.

Der Mieterverein gehörte bis Mitte der 50er Jahre zum Landesverband NW Hagen. Später schloß sich der Verein dem Rheinischen Mieterverband Köln an. Ebenfalls in den 50er Jahren unterhielt der Mieterverein eine Wohnungstauschstelle mit beachtlichem Erfolg. Als Paul Hill nach elfjähriger Amtsführung verstarb, erfolgte am 10. Mai 1968 die Wahl von Andreas Dahmen. Der Verein hatte damals 10.000 Mitglieder.

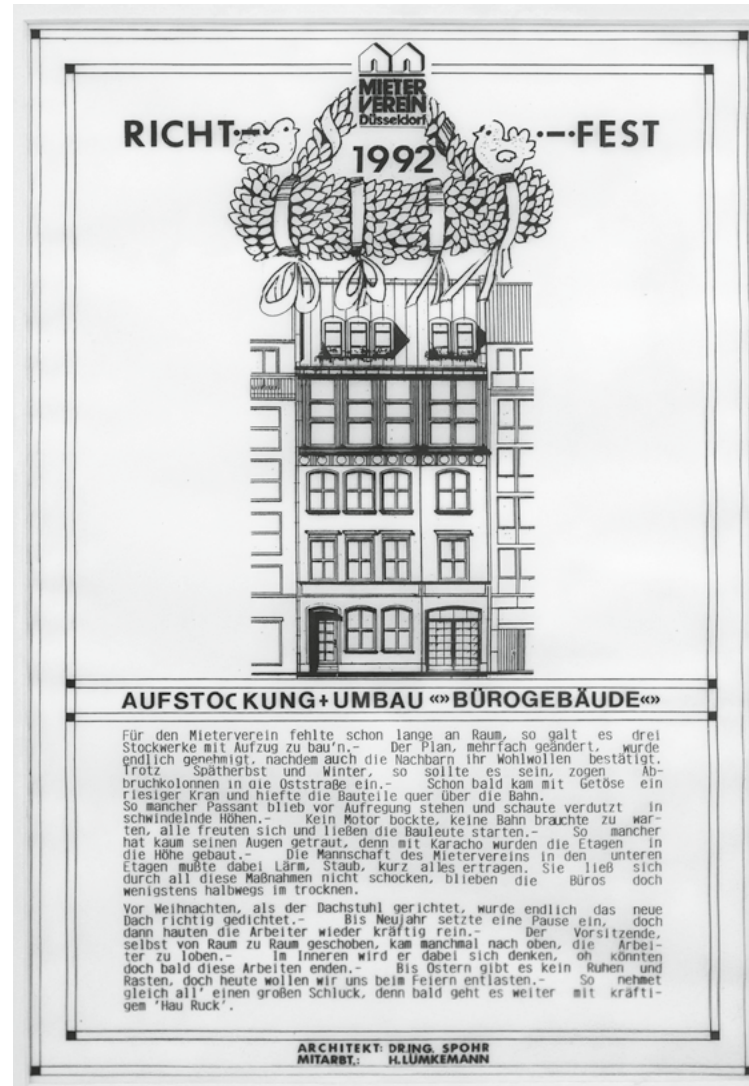
Auf dem Weg zum modernen Dienstleistungszentrum

Als die Geschäftsstelle auf der Friedrichstraße den wachsenden Ansprüchen nicht mehr genügte, wurde ein Bürotrakt im Gewerkschaftshaus, Friedrich-Ebert-Straße 32, bezogen. Der Mieterverein dehnte sich aus, zusätzliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden eingestellt. Bald stand ein erneuter Umzug an: 1973 konnte mit der Stadt ein Erbpachtvertrag für das damals leerstehende Haus Oststraße 47 abgeschlossen werden.

Protest gegen Mietwucher im Mai 1972: Hausbesetzung



1970



Mit der Oststr. 47 hatte der Mieterverein sein endgültiges Domizil gefunden. 1992 standen Umbau, Aufstockung und Fahrstuhl an – hier eine Zeichnung aus dem Architekturbüro Dr. Spohr zum Richtfest. Jahre später wurde wieder erweitert – in den Innenhof herein.

1980

1990

Nach gründlicher Renovierung erhielt das „blaue Haus“ für seine beispielgebende Fassade beim Wettbewerb „Farbiges Düsseldorf 1974“ den 2. Preis. 1982 konnte der Verein das Haus käuflich erwerben und es zunehmend zu einem modernen Dienstleistungszentrum ausbauen. Im Jahr 2000 entstanden im Innenhof zusätzliche Beratungsbüros.

Andreas Dahmen übte sein Amt als Vorsitzender 35 Jahre lang bis zum 1. Mai 2003 ununterbrochen aus. Ihm folgte Ehrenoberbürgermeister Klaus Bungert, Jahre zuvor schon Vize des Mietervereins, bis zu seinem Tod 2006. Seitdem führt Hans-Jochem Witzke den Verein, der inzwischen mit 33.800 Mitgliedern zu Düsseldorfs größtem Verein avanciert ist. Sein Stellvertreter ist Marc Frankenhauser.

Grundsteinlegung mit Oberbürgermeisterin Marlies Smeets 1998: Am Friedrike-Fliedner-Weg in Einbrungen entsteht ein Neubaugebiet mit Mietwohnungen.



2000

100 Jahre Mieterverein: In den Rheinterrassen feierten am 23. April 1999 (von links) Vorsitzender Andreas Dahmen mit seiner Frau, die Bundestagsvizepräsidentin und Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes Anke Fuchs und Ehrenoberbürgermeister Klaus Bungert.



2022

Zur Zeit beschäftigt der Mieterverein Düsseldorf e.V. über 30 Mitarbeiter und übt die Rechtsberatung mit 18 Juristen aus. Es sind ständig besetzte Büros in Neuss und in Ratingen vorhanden. In Ratingen wird an zwei Tagen Rechtsberatung angeboten, in Erkrath und Grevenbroich findet die Beratung in den dortigen Rathäusern statt. In Veranstaltungen mit Kooperationspartnern werden aktuelle Themen behandelt, etwa kurz vor Weihnachten gemeinsam mit der Verbraucherzentrale „Heizkosten – alles im Blick?“. So bleibt der Mieterverein auch nach 125 Jahren auf der Höhe der Zeit und ist ein gewinnbringender Partner an der Seite von immer mehr Mieterinnen und Mietern.

„Ein völlig neues Denken in der Wohnungspolitik tut not“

Rückblick: Was Düsseldorfs Stadtoberhaupt vor 35 Jahren forderte



Klaus Bungert war nicht nur zweimaliger Oberbürgermeister von Düsseldorf, sondern auch als langjähriges Vorstandsmitglied des Mietervereins nah an den Problemen seiner Mitbürger. Am 31. März 1989 hielt er die Festansprache zum 90-Jahr-Jubiläum in der Jahreshauptversammlung des Vereins im Radschlägersaal. Da war der SPD-Politiker zweiter Vorsitzender, später stand er an der Spitze des Mietervereins. Es gab damals 8000 registrierte Wohnungssuchende in Düsseldorf. Der Wohnungsbau in der Stadt war auf einem neuen Tiefstand. Der Mieterverein hatte bereits fast 25.000 Mitglieder. Wir geben die Rede in Auszügen wieder. Wer die Jahre vergleicht, dem mag heute einiges erstaunlich aktuell vorkommen.

Ich möchte auch in meiner Eigenschaft als Oberbürgermeister dieser Stadt zur gegenwärtigen Wohnungspolitik einige Ausführungen machen:

Jahrelang haben der Deutsche Mieterbund und andere Verbände die Bundesregierung auf die kritische Lage auf dem Wohnungsmarkt hingewiesen und die Regierung aufgefordert, wieder stärker in den sozialen Mietwohnungsbau einzusteigen. Seit 1985 hatte die Bundesregierung sich hier völlig aus der Finanzierung zurückgezogen und es den Ländern und Gemeinden überlassen, die Förderungsmittel aufzubringen. Alle Warnungen, dass in den Ballungsräumen aktuelle Wohnungsnot herrsche, wurden einfach nicht zur Kenntnis genommen.

Die Organisationen der Haus- und Grundbesitzer fanden das Ohr des Bundesbauministers, nicht die Mieter und ihre Verbände.

Das Ergebnis der Volkszählung brachte es an den Tag: Statt der behaupteten Leerstände im Wohnungsbereich ergab sich, dass in der Bundesrepublik mindestens eine Million Wohnungen fehlen.

Eine Million Wohnungen zu wenig

Die Lockerung der Mieterschutzgesetze hatte nicht den von der Bundesregierung prophezeiten Aufschwung des Wohnungsbaus gebracht. Vielmehr hat die Wohnungsbautätigkeit einen Tiefstand erreicht. Sie hat sich gegenüber dem Beginn der 80er Jahre halbiert und erreichte 1988 nur noch rund 200.000 Wohnungseinheiten.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau, der entscheidend für die Wohnungsversorgung in den Ballungsgebieten und Städten ist, ist fast zum

Erliegen gekommen. 1987 waren es nur noch lächerliche 27.000 Wohnungseinheiten. Entsprechend steigt die Mietbelastung. Für die unteren 40% der Einkommenspyramide erreicht die Mietbelastung inzwischen 30-35%.

Aber Wohnungen sind ein Gut, das anders bewertet werden muss als normale Handelsware, deren Preise sich nach Angebot und Nachfrage orientieren. Hier müssen Prinzipien des sozialen Rechtsstaats Anwendung finden. Wenn die Sozialpflichtigkeit der Eigentümer einen tieferen Sinn hat, dann im Wohnbereich. (...)

Tatsächlich war aber schon von Sättigung der Wohnungsnachfrage die Rede. Die Horrorzahl von einer Million leerstehenden Wohnungen wurde genannt. (...) Und müssten sich nicht auch bei einem angeblich so großen Wohnungsüberhang nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage die Mietpreise längst so eingependelt haben, dass selbst für die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Gruppen eigentlich keine Probleme mehr bestehen dürften? (...)

Zugegeben, von einer generellen Wohnungsnot zu sprechen wäre zweifellos verfehlt. In den Ballungsgebieten allerdings – also vor allem in den Großstädten – sind Engpässe in der Wohnungsversorgung nichts Neues. Wohl wird man seit ein oder zwei Jahren von einer drastischen Zuspitzung der Situation sprechen müssen, bedingt nicht zuletzt durch den verstärkten Zuzug deutscher Familien aus Osteuropa, durch die hohe Zahl der Asylbewerber

sowie durch die wachsende Zahl der Bürger, die nicht mehr in der Lage sind, die heute geforderten Mieten zu zahlen – selbst schon im sozialen Wohnungsbau. Außerdem sind von Wohnungsnot vor allem betroffen: kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Langzeitarbeitslose, Studenten, alte und behinderte Menschen. (...)

Die Bundesregierung setzt das falsche Signal

Die geschilderte Entwicklung ist natürlich insbesondere bedingt durch den Rückgang der Bauaktivitäten im öffentlich geförderten und im frei finanzierten Wohnungsbau sowie durch den dramatischen Verfall der Sozialbindungen bei Mietwohnungen. In dieser Situation ist die von der Bundesregierung beschlossene Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes das völlig falsche Signal. Sie bedeutet in naher Zukunft die Überführung der betreffenden Wohnungen in den freien Markt und damit eine weitere empfindliche Reduzierung von preiswertem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte.

Die drastische Verknappung von öffentlich geförderten Wohnungen wird gerade auch hier in Düsseldorf offenkundig. Standen vor drei Jahren noch täglich bis zu 400 Wohnungen, für die das Wohnungsamt ein Erstbelegungsrecht bzw. Vorschlagsrecht hat, zur Verfügung, so waren es zum 31.12.1988 nur noch ganze 27 Wohneinheiten. (...)

Eine gewisse Entlastung erhoffen wir uns von der Realisierung der Sonderwohnungsprogramme des Landes mit 472 Wohneinheiten, des städtischen Wohnungsprogramms mit 256 Wohneinheiten und eines neuerdings aufgelegten Bund-Länder-Programms mit 203 Wohneinheiten. Insgesamt sind das 941 Wohneinheiten, von denen bis zum Ende des Jahres voraussichtlich gut 200 bezugsfertig werden.

Es kann gar nicht genug geschehen ...

Alle diese Maßnahmen zusammen sind sicher etwas mehr als nur der Tropfen auf dem heißen Stein. Dass sie bei unverändert geltenden Rahmenbedingungen auch nicht entfernt eine Lösung der Probleme bringen können, steht aber fest. Dass die Stadt hier ihre Mitverantwortung sieht, bedarf keiner Frage. (...) Mit den uns verbleibenden kommunalen Mitteln auch noch die Lücken zu schließen, die durch eine verfehlte Wohnungspolitik des Bundes aufgerissen werden, ist uns jedoch schlechterdings unmöglich. (...)

Was zunächst gefordert werden muss, ist die Erhaltung des Bestandes an preisgünstigen Wohnungen. Unser Kampf muss dem Abbruch solcher Wohnungen ebenso gelten wie dem weiteren Verfall der Sozialbindungen. (...) In Zeiten der Wohnraumverknappung hat auch das Zweckentfremdungsverbot im frei finanzierten Wohnungsbau nicht geringe Bedeutung. Abbruchgenehmigungen werden in Düsseldorf in der Regel nur mit der Auflage erteilt, dass Ersatzwohnraum geschaffen wird.

In Gebieten großer Wohnungsnot, wozu natürlich auch unsere Stadt zählt, kann eine entscheidende Hilfe letztlich nur die Forcierung des sozialen Wohnungsbaus bringen, und da sind wir der Meinung, dass auf diesem Gebiet vorerst gar nicht genug geschehen kann. Auch die jüngsten Beschlüsse und Absichtserklärungen der Bundesregierung werden der tatsächlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht gerecht. Es bedarf keiner Frage: Ein völlig neues Denken in der Bonner Wohnungspolitik tut not. Wir können nur hoffen, dass die dringenden Appelle der Städte und des Deutschen Mieterbundes hier nicht weiter ungehört verhallen.

Die Vorsitzenden

- 1899 Oberlehrer Dr. Volkmann
- um 1922 Carl Gersbeck
(Dauer unbekannt)
- 1934-1935 Hermann Gast
- 1935-1937 Eduard Bens
- ab 1937 Georg Kieber
- 1947-1952 Dr. Mathias Vaßen
- 1952-1956 Otto Köhler
- 1956 Heinrich Berends
- 1957-1968 Paul Hill
- 1968-2003 Andreas Dahmen
- 2003-2006 Klaus Bungert
- ab 2006 Hans-Jochem Witzke



Andreas Dahmen führte den Düsseldorfer Mieterverein über die Rekordzeit von 35 Jahren. Als Ratsherr war er vielfältig mit Stadt und Rathaus verbunden.

Der Vorstand im Jubiläumsjahr

Der Vorstand des Mietervereins Düsseldorf e.V. wird satzungsgemäß in einem Rhythmus von sechs Jahren von den Mitgliedern des Vereins gewählt.



Hans-Jochem Witzke
1. Vorsitzender



Marc Frankenhauser
2. Vorsitzender



Karsten Houf
Schriftführer



Brigitte Schwarzkopf-Dombre
Kassiererin



Astrid Bönemann
Beisitzerin



Rebecca Frankenhauser-Mundi
Beisitzerin



Bernd Obermeyer
Beisitzer



Jochen Wirtz
Beisitzer



Ralf Zimmer-Hegmann
Beisitzer

” Die Schuldenbremse darf kein Fetisch werden.
Wir können doch nicht ein Land an unsere
Kinder weitergeben, wo die Straßen marode
sind, wo nicht genügend Wohnraum zur
Verfügung gestellt wird, wo die Bahn nicht
vernünftig funktioniert – aber: Wir haben keine
Schulden! Jetzt muss gegengesteuert werden,
jetzt muss Geld in die Hand genommen
werden.“

Lukas Siebenkotten

Präsident des Deutschen Mieterbundes
zur Halbzeitbilanz der Bundesregierung
am 6. Dezember 2023

Aktionstage, Beratung, Spenden und ein jeckes Jubiläum

„Hände hoch für den Mietenstopp“ heißt es seit 2021 auf bundesweiten Aktionstagen. Über 50 Städte machten bisher mit. Die Forderungen gegen Mietwucher und für mehr Mieterschutz richten sich vor allem an dem zuständigen Bundesjustizminister Buschmann (FDP), die Punkte dazu stehen im Koalitionsvertrag der Bundesregierung. Getragen wird die Kampagne Mietenstopp vom Deutschen Mieterbund, Gewerkschaften und dem Paritätischen Gesamtverband. In Düsseldorf gingen u. a. das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, Mieterverein, DGB, Bürger und Politiker auf die Straße. Aber nicht nur solche Aktionstage bestimmen den Jahresverlauf des Mietervereins ...





Engagiert für die Sache der Mieterinnen und Mieter zeigte sich das Düsseldorfer Netzwerk, das sich rund um das Thema bezahlbarer Wohnraum gebildet hat, zuletzt vor der Haushaltssitzung des Stadtrates am 14. Dezember 2023 vor dem Rathaus. Gelbe „Ortsschilder“ wiesen auf die Achillesferse der wohlhabenden Stadt hin. – Im Innenleben des Mietervereins sind Informationsstände auf den Straßen, Beratungen vor Ort und Podiumsdiskussionen ebenso wichtig. Neben dieser Arbeit sind Vorstand und Geschäftsführung auch dabei, wenn es um Spenden für einen guten Zweck geht – ob das nun Schlafsäcke für Obdachlose und Flüchtlinge sind (oben rechts) oder ein Fahrzeug für die Düsseldorfer Tafel im Jahre 2021 (links). Auch der Karneval spielt ins Vereinsleben des Mietervereins hinein, sitzen doch auch Freunde des Winterbrauchtums im Vorstand. Mit Venetia Rebecca I. feierte der Mieterverein gar sein jeckes 111jähriges Jubiläum im Jahre 2010.

Wohnungspolitik in Düsseldorf

„Der Mittelstand wird aus der Stadt gedrängt“

Düsseldorf · Der Verein der Wohnungswirtschaft GEWD kritisiert das Handlungskonzept Wohnen und schlägt einen Wohngipfel vor. Kritisiert werden Verschärfungen, die die Mittelschicht treffen.

16.02.2022, 19:27 Uhr · 3 Minuten Lesezeit



ddorf-aktuell
Internetzeitung Düsseldorf

DÜSSELDORF SERVICE POLITIK WIRTSCHAFT KULTUR

DÜSSELDORF: BÜNDNIS FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM VER „GOLDENEN MIETHAI“

VON UTE NEUBAUER (HTTPS://WWW.DDORF-AKTUELL.DE/AUTHOR/UTE-NEUBAUER/) 2



Es war kein Firmenvertreter bereit sich dem Ge...

Neues Bündnis

Gemeinsam für mehr Solidarität

Düsseldorf · 18 Vereine, Gewerkschaften und Gruppierungen haben sich zum „Bündnis für eine gerechte Gesellschaft – sozial und ökologisch“ zusammengeschlossen, um auf Defizite des Sozialstaates aufmerksam zu machen und Lösungen zu finden.

10.12.2021, 10:12 Uhr · 3 Minuten Lesezeit

RP+ Mietwohnung in Düsseldorf

Wenn plötzlich die Decke runterkommt

Düsseldorf · Seit über einem Jahr kann Burhan Kandemir nicht mehr in seiner Wohnung in Düsseldorf leben. Nach nicht genehmigten Sanierungsarbeiten im Haus ist sie unbewohnbar.

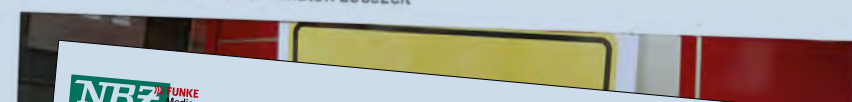
12.2.2023, 11:05 Uhr · 6 Minuten Lesezeit

Wohnen in Düsseldorf

Düsseldorfer Bündnis fordert mehr bezahlbares Wohnen

Düsseldorf · Das Düsseldorfer Bündnis betrachtet die Entwicklung des Wohnungsmarktes mit Sorge und hat einige Lösungsvorschläge für Stadt und Politik.

25.05.2023, 15:26 Uhr · 2 Minuten Lesezeit



NRZ FUNK Medien

WOHNUNGSPOLITIK

„Es fehlen 40.000 bezahlbare Wohnungen in Düsseldorf“

knapp. Die Hälfte der Haushalte könne zwar ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, aber nicht.

Mietrichtwert-Tabelle Düsseldorf

für die Landeshauptstadt Düsseldorf | Stand 01.12. 2021

erstellt von

,Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung e.V.' & ,Mieterverein Düsseldorf e.V.'

Werte inkl. Kabelanschluss und Isolierverglasung

| Baujahr | Wohnlage | Ausstattung und Beschaffenheit | |
|-------------|----------|---|---|
| | | „A“ OHNE zentr. Beheizung MIT Bad/Dusche oder MIT zentr. Beheizung OHNE Bad/Dusche in EURO/qm | „B“ MIT zentraler Beheizung und MIT Bad/Dusche in EURO/qm |
| bis 1948 | einfache | 5,12 – 6,02 | 6,52 – 8,02 |
| | mittlere | 6,07 – 7,07 | 7,14 – 9,70 |
| | gute | 7,12 – 8,22 | 8,62 – 10,42 |
| 1949 - 1960 | einfache | 5,58 – 6,58 | 6,98 – 8,48 |
| | mittlere | 6,48 – 7,58 | 7,51 – 10,15 |
| | gute | 7,48 – 8,68 | 9,03 – 10,83 |
| 1961 - 1976 | mittlere | | 7,35 – 9,45 |
| | gute | | 8,65 – 10,75 |
| 1977 - 1985 | mittlere | | 7,36 – 9,40 |
| | gute | | 8,28 – 10,28 |
| 1986 - 1999 | mittlere | | 8,01 – 10,25 |
| | gute | | 9,33 – 11,43 |
| 2000 - 2010 | mittlere | | 9,01 – 12,05 |
| | gute | | 10,73 – 12,83 |
| ab 2011 | mittlere | | 10,60 – 13,40 |
| | gute | | 12,20 – 14,30 |

Die Mietrichtwerttabelle („Mietspiegel“) für die Landeshauptstadt Düsseldorf wird seit 50 Jahren von Haus und Grund sowie dem Mieterverein Düsseldorf regelmäßig erstellt. Sie ist das **einzig rechtlich gültige Mittel, die Miethöhe für die mehr als 350.000 Wohnungen in Düsseldorf zu berechnen**. Die 2021 erschienene Mietrichtwerttabelle ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Buches (Januar 2024) gültig. Sie wird voraussichtlich im Frühjahr 2024 aktualisiert.

I. Allgemeines

Die Tabelle für Düsseldorf ist eine Orientierungshilfe nach § 558 ff. BGB, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe für nicht preisgebundene Wohnungen zu vereinbaren. In die zugrunde liegende Erhebung sind nicht die Mieten für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern eingeflossen.

II. Die Vergleichskriterien in der Tabelle

In der senkrechten Gliederung sind das **Baujahr** und die **Wohnlage** und in der waagerechten Gliederung die **Ausstattung** und **Beschaffenheit** erfasst.

1. Baujahr

Das Baualter einer Wohnung kann aber nicht schematisch berücksichtigt werden. Eine durch Ausbau oder Erweiterung geschaffene oder umfassend erneuerte Wohnung kann ggf. bis in die Baualtersgruppe eingeordnet werden, in der die Maßnahmen durchgeführt wurden.

2. Wohnlage

a. Einfache Wohnlage:

Wohnungen in Straßen ohne Bäume und Gärten, starker Verkehr, Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe (Mischgebiete) usw., Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, das Fehlen von Frei- und Grünflächen, abgelegene Wohngegend, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

b. Mittlere Wohnlage:

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen, d.h. Normalwohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile.

c. Gute Wohnlage:

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, Baumbepflanzung an den Straßen bzw. Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Tabellenwerte sind Grundlage für die Berechnung der Netto-Mieten bei Überlassung leeren Wohnraumes einschl. aller Kosten außer den Betriebskosten im Sinne der §§ 1 und 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV); ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen.

Die Tabellenwerte werden in € pro m² Wohnfläche monatlich angegeben.

d. Zu-/Abschläge für Stadtquartiere:

| | |
|---|----------------|
| » Weitergehende Zuschläge kommen in Betracht für Wohnungen in besten / bevorzugten Stadtquartieren: | |
| Oberkassel, Niederkassel, Carlstadt | von 5% bis 10% |
| Wittlaer, Kaiserswerth, Kalkum, Stockum, Lörick, Pempelfort, Golzheim, Altstadt, Düsseltal, Unterbilk | von 0% bis 5% |
| » Weitergehende Abschläge kommen in Betracht für Wohnungen in weniger nachgefragten Stadtquartieren: | |
| Flingern-Süd, Holthausen, Reisholz | von 0% bis 3% |
| Lichtenbroich, Rath, Lierenfeld, Wersten, Hassels, Garath, Eller | von 3% bis 5% |

Maßgebend ist immer die konkrete Wohnlage, in der das Objekt tatsächlich im Stadtquartier liegt. Wohnlagenbedingte Zu- und Abschläge (z.B. bei einfacher Lage) sind möglich, wenn zusätzliche oder nicht alle Wohnlagenmerkmale gegeben sind. Die Zu- und Abschläge werden vom Mittelwert der Bandbreite ausgehend berechnet.

3. Ausstattung und Beschaffenheit, soweit vom Vermieter erbracht

a. Zentrale Beheizung

Darunter ist jede Heizungsart zu verstehen, bei der die Wärme- oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören u.a. hierzu Ölöfen, die an eine zentrale Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas-Etagenheizungen und Elektro-(Nacht)Speicheröfen (keine Heizlüfter).

b. Bad/Dusche

Unter Bad ist ein besonderer Nebenraum der Wohnung zu verstehen, in dem sich eine Badewanne und ein Waschbecken jeweils mit Warmwasserversorgung und evtl. ein WC befinden. Der Badewanne gleichzusetzen ist eine Dusche normaler Größe, die fest installiert ist.

Die jeweils aktuelle Fassung ist im Internet frei zugänglich unter <https://miete-duesseldorf.de>

Andere Veröffentlichungen, die sich als „Mietspiegel“ bezeichnen, sind rechtlich irrelevant und geben verzerrte Miethöhen wieder, weil sie fast ausschließlich auf Angebotsmieten basieren. Mieterhöhungen dürfen hierauf nicht gestützt werden. Die Mietrichtwerttabelle hat eine Befriedungsfunktion bei Streit über die Miethöhe zwischen Mietern und Vermietern.

III. Wertermittlung

Bei der Zuordnung innerhalb der Bandbreiten sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen: Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung, Größe der Wohnung, Grundriss und Lage innerhalb des Hauses, Qualität der Beheizung, des Bades, der Sanitär- und Elektroinstallationen. Hierbei ist im Regelfall vom Mittelwert auszugehen.

1. Umfangreiche Modernisierung

Bei einer umfangreichen Modernisierung der Wohnungen der Baualtersgruppen bis einschließlich 1976 kann ein Zuschlag je m² zwischen dem Mittelwert und dem oberen Eckwert der Bandbreite angesetzt werden. Voraussetzung ist, dass bei dem Gebäude drei der sechs nachfolgenden Merkmale erfüllt sind und die Wohnung mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet ist. Wohnlagenbedingte Zu- und Abschläge sind als gesonderter Betrag auf den Mietwert nach Modernisierung zuzuschlagen oder abzuziehen.

- » Nachträgliche Wärmeisolierung der Fassaden
- » Nachträgliche Wärmeisolierung des Daches oder der obersten Geschossdecke oder der Kellerdecke
- » Neuzeitlicher Gesamteindruck des Bades durch Erneuerung der Sanitärinstallation mit neuen Fliesen und neuen Einrichtungsgegenständen
- » Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage (Minimum Einbau Drehstromzähler, eigene Wohnungsunterverteilung, Einbau FI-Schalter Bad)
- » Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien, wie Parkett, Stein- oder Textilbelag
- » Erneuerung der Heizungsanlage/Technik (wie Brennkessel, Niedertemperaturkessel/ Wärmepumpe/ Blockheizkraftwerk)

Sollten mehr als drei der sechs Merkmale erfüllt sein, kann auch der Höchstwert der Bandbreite überschritten werden. Der Mietwert je m² kann zwischen dem unteren Eckwert und dem Mittelwert der Baujahresgruppe liegen, wenn keines der sechs Modernisierungsmerkmale vorhanden ist. Sollte keine Isolierverglasung vorhanden sein, ist zusätzlich der Abschlag nach III. 3. f. zu berechnen.

2. Groß- und Kleinwohnungen

- » Für Apartments, das sind abgeschlossene Wohnungseinheiten, die innerhalb der Wohnung eine Küche oder Kochnische und ein Bad/ Dusche sowie eine Toilette aufweisen, erfolgt bis zu einer Wohnfläche von 30 m² ein Zuschlag von 20 %, der sich gleichmäßig pro m² bis zu einer Wohnfläche von max. 45 m² auf 5 % verringert.
- » Bei Großwohnungen mit mehr als 3 Zimmern zzgl. KDB erfolgt ein Abschlag ab 120 m² bis 125 m² von 0,5 % bis 3 % und je weitere angefangene 5 m² ein Abschlag von 1 %, und zwar bis max. 20 %.

Dieser Größenabschlag gilt nicht für Wohnungen in guten Wohnlagen und bevorzugten Stadtquartieren.

3. Zu- /Abschläge für Ausstattungen

- Personenaufzug,** Zuschlag: 0,25 €/m²
- Türsprechanlage** bis zum Baujahr einschließlich 1976, Zuschlag: 0,05 €/m²
- Für **Untergeschoss-/Souterrainwohnungen** ist ein Abschlag zu vereinbaren, sofern deren Lagenachteil im Haus nicht durch Lagevorteile kompensiert wird, wie ein ebenerdiger Gartenzugang oder eine direkte Verbindung mit einer Erdgeschosswohnung.
- Für **baujahresuntypische Grundrissnachteile** können Abschläge berechnet werden.
- Besonders hochwertige Wohnungsausstattung**
Zuschläge kommen in Betracht für Wohnungen mit besonderer aufwendiger Ausstattung (z.B. Bidet, zweites WC, zweites Bad) sowie mit besonderen Nutzungsvorteilen (z.B. Gartennutzung).
- Abschläge für fehlende Ausstattungen**
 - » Für Wohnungen ohne Kabelanschluss/Satellitenfernsehen ist ein Abschlag von 0,05 €/m² zu berücksichtigen.
 - » Für Wohnungen ohne Isolierglasfenster ist ein Abschlag von 0,35 €/m² zu berücksichtigen.
 - » Für Wohnungen ohne zentrale Beheizung und ohne Bad/Dusche, aber mit WC, erfolgt ein Abschlag von 1,30 €/m² auf die Werte in der Spalte „A“.

Bei Anwendung aller in dieser Tabelle genannten Zu- /Abschläge kann auch der obere oder untere Eckwert der Bandbreite über- oder unterschritten werden.

Zum guten Schluss

Die Arbeit unseres Mietervereins, die wir in Düsseldorf und in zahlreichen Nachbargemeinden leisten, war und ist nur möglich, weil viele Mitglieder dem Verein die Treue halten, ohne ihn in Anspruch zu nehmen. Unsere Solidargemeinschaft finanziert sich nämlich ausschließlich durch Beiträge und ohne jede staatliche oder städtische Geldmittel.

In den 125 Jahren unseres Bestehens wurde manches geschafft, vieles bleibt aber zu tun übrig. Das gilt nicht nur für den oben abgebildeten Mietspiegel, sondern auch für die Bremse bei Neuvermietung, für die Kappungsgrenze bei Mieterhöhung in laufenden Verträgen, bei der Beachtung der Betriebskostenverordnung und für viele andere unserer Beratungsthemen rund um das Mietrecht.

Viel zu viele Mieterinnen und Mieter lassen sich viel zu viel gefallen und zahlen viel zu viel. Nie hat es sich mehr gelohnt, Mitglied zu sein.

Mit dem Mieterverein Düsseldorf e.V. ist weiter zu rechnen.

Hans-Jochem Witzke
Vorsitzender

Claus Nesemann
Geschäftsführer

QUELLEN, LITERATURNACHWEISE

Dank für vielfache Recherche gilt dem früheren Vorstandsmitglied Arnold Wechsel, der wesentliche Teile der 1989 erschienenen Jubiläumsschrift zum 90jährigen Bestehen des Mietervereins zusammengetragen hat. Die Redaktion hatten Arnold Wechsel und Gustav Obermeyer.

Den historischen Recherchen lagen folgende Werke zugrunde: „Die deutschen Mietervereine“ (Verlag Hirschfeld, Leipzig 1908), „Geschichte der deutschen Mieterbewegung“ (J. Hermann, 1926), „Die deutsche Mieterbewegung“ (B. Gramse, Köln 1953), Vereinsregister des Amtsgerichts Düsseldorf sowie „Kleine Geschichte der Stadt Düsseldorf“ (H. Weidenhaupt, Triltsch Verlag 1983).

Die Schilderungen über die Siedlung Freiheit von Gretel Rieber-Wicke haben wir dem Buch „Die Kraft einer großen Idee, 125 Jahre Sozialdemokratie in Düsseldorf“ 1988 entnommen.

Literatur zu „Rückkehr der Wohnungsnot“ von Dr. Helmut Schneider:

- Claßen, G./Zander, C. (2010): Handel mit Mietwohnungsportfolios in Deutschland. Umfang und Auswirkungen vor dem Hintergrund von Internationalisierung und Professionalisierung. In: Informationen zur Raumentwicklung, 5(6), 377-390.
- Egner, B. (2014): Wohnungspolitik nach 1945. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, 20/21, 13-19.
- Holm, A. et al. (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnungsversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnraumversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Düsseldorf (Hans Böckler Stiftung – Working Paper Forschungsförderung Nr. 217).

„Wohnungs- und Mietenpolitik für die Vielen“ von Ralf Zimmer-Hegmann

- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2021
- Hans-Böckler-Stiftung (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten (Working Paper Nr. 217)
- IW - Institut der deutschen Wirtschaft (2021): Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in Großstädten (IW-Gutachten)

Das Konzept für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit hat Jan Kuhnert (KUB) im Auftrag des Deutschen Mieterbundes erstellt. Es ist auf der DMB-Website abrufbar.

BILDNACHWEISE

Michael Gstettenbauer:
Titelfoto (Farbe), S. 34, 36, 37, 46, 47, 58

Marc Frankenhauser: S. 6, 13, 60, 63, 67, 68, 69
Rebecca Frankenhauser-Mundi: S. 68

Dirk Neubauer: S. 24, 30
Dieter Schneider-Bichel: S. 28
WOGEDO: S. 11, 38
DWG: S. 50

Autorenbild Ina Scharrenbach / MHKBD: F. Berger
Autorenbild Lukas Siebenkotten / DMB: Hoffotografen
Autorenbild Christian Herrendorf: Andreas Endermann

„Wohnungs- und Mietenpolitik für die Vielen“ S. 8:
Adobe Stock, Raw Pixel

Karikaturen: Thomas Plaßmann, S. 33, 45

Alle Bilder aus dem alten Düsseldorf entstammen dem Stadttarchiv Düsseldorf, zum Teil Bildersammlungen der Fotografen:

Bert Müller-Schwanneke: S. 11
Hubert Rechmann: S. 12
Julius Söhn: S. 52
Ernst Winter: S. 55
Dolf Siebert: S. 56
Schriefers: S. 56
Walter Klein: S. 57
Jürgen Retzlaff: S. 58
Wilfried Meyer: S. 59
Paul Esser: S. 59

IMPRESSUM

125 Jahre Mieterverein Düsseldorf

Erschienen im Januar 2024

Herausgeber:
Mieterverein Düsseldorf e.V.
1. Vorsitzender Hans-Jochem Witzke,
Geschäftsführer Claus Nesemann
Oststr. 47
40211 Düsseldorf
info@mieterverein-duesseldorf.de

Redaktion: Dieter Schneider-Bichel

Gestaltung: Brigitte Marx | designbureau marx

Druckerei: Schaab DRUCK_MEDIEN, Düsseldorf

COPYRIGHT

Vervielfältigung der Texte und Bilder mit
Genehmigung des Herausgebers.

Namentlich gekennzeichnete Artikel geben
die Meinung des Autors wieder.

Manche Autoren gendern, in manchen
Texten werden männliche und/oder weibliche
Personengruppen genannt. Gemeint sind
immer alle Geschlechter gleichberechtigt.

