

„Mietpreiswucher darf nicht weiter zunehmen“

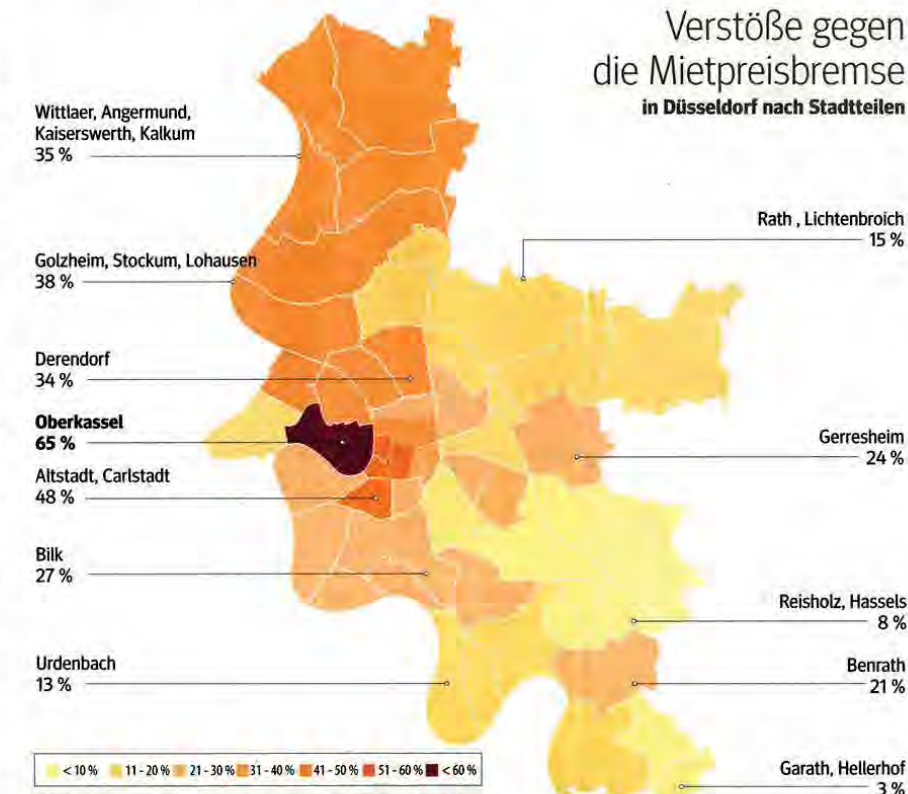
Düsseldorfer Bündnis schlägt Alarm, dass sich die Situation zuspitzt und bezahlbarer Wohnraum verschwindet

Norbert Krings

Das Düsseldorfer Bündnis, das sich für eine lebenswerte Stadt einsetzt, in der es gerecht, sozial und ökologisch zugehen solle, hat ein Alarm-signal gesendet. Dass die Wohnungssituation im Mietwohnungsbereich nicht gerade optimal ist, zeigt allein schon die Zahl von 44.000 fehlenden Wohnungen, die bezahlbar sind. Das Bündnis will nicht nur auf die Missstände und die fehlende Bereitschaft und Kreativität der Stadt aufmerksam machen, sondern hat auch Lösungsvorschläge zur Hand.

Hans-Jochem Witzke fordert als Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf eine Wende in der Wohnungspolitik, eine Überarbeitung der Mieterschutz-Ordnung und keinen weiteren Anstieg der Mieten wie in jüngster Vergangenheit. Sein Geschäftsführer, Claus Neemann zeigte auf, dass jedes vierte Online-Inserat einer Wohnung über der Vergleichsmiete liegt. Falls dies bei einer Wohnung 20 Prozent überschreitet, ist das eine Ordnungswidrigkeit und müsste verfolgt werden. Und teilweise handelt es sich sogar um „Mietwucher“, wenn 50 Prozent oder mehr Differenz vorliegen. Und das ist ein Straftatbestand, dem die Stadt laut Aussage des Bündnisses nicht nachgeht und sich auf privatrechtliche Gründe dabei zurückzieht und eine „komplizierte Rechtslage“ als Begründung nennt. Das sei offensichtlich nicht das Anliegen der Stadt, hieß es dabei. „Es gibt eine Mietpreisbremse, aber niemand tritt darauf“, sagt Witzke resignierend. Immerhin 2,6 Prozent der Inserate liegen über 50 Prozent über der Vergleichsmiete. Andere Städte wie Freiburg, Esslingen oder Stuttgart haben bereits auf diese Fehlentwicklungen reagiert.

Von den 363.386 Wohnungen im Stadtgebiet werden 82 Prozent vermietet. Öffentlich geförderte Wohnungen gab es vor Corona noch rund 30.000, jetzt sind es nur noch 15.585, weitere 9000 werden bald (bis zum Jahr 2030) aus der Förderung verschwinden. Die Leerstandsquote ist 4,7 Prozent ebenso ein Problem, wie Wohnungen, die anderweitig wie zum Beispiel zur Vermietung an Touristen genutzt werden. Auch darauf und das knap-



QUELLE: MIETENMONITOR | KARTENMATERIAL: OSM | FUNKEGRAFIK NRW: DENISE OHMS

Die unterschiedliche Einfärbung der Stadtteile zeigt den Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet. In Oberkassel ist das besonders deutlich, wo zwei von drei Wohnungen so oder mehr über dem Mietpreisspiegel liegen. QUELLE: MIETENMONITOR

pe Angebot ist es zurückzuführen, dass die Angebotsmieten in den vergangenen zehn Jahren um rund 37 Prozent gestiegen sind, bei den Bestandsmieten auch noch um rund 20 Prozent. Bei einer um 5,74 Prozent gewachsenen Bevölkerung konnte der Wohnungsbestand in der Stadt nur um 4,31 Prozent gesteigert werden. Markant, dass im Zeitraum vom dritten Quartal 2021 bis heute die Mieten um rund neun Prozent gestiegen sind. Corona, Krieg und Energiekrise sind dafür die Ursachen.

Horst Kraft vom Bündnis für bezahlbares Wohnen wartet mit weiteren bedenklichen Zahlen auf. Über 30 Prozent der Mieterinnen und Mieter in Düsseldorf zahlen 50 Prozent oder mehr allein für die Miete im Monat. Der Bedarf an neuen Wohnungen könne nicht durch renditeorientierte Bauträger ge-

Situation der Mieten in Düsseldorf

Im Jahr 2012 lag die Miete nach der **Mietrichtwert-Tabelle** in Düsseldorf pro Quadratmeter bei 7,35 bis 9,45 Euro Euro für Wohnungen der Baujahre 1961 bis 1976 in mittlerer Wohnlage. In guter Wohnlage lag der Wert zwischen 8,65 und 10,75. Für Wohnungen die seit 2011 gebaut wurden, liegen die Werte bei 10,50 bis 13,40 Euro in mittlerer und zwischen 12,20 und 14,30 Euro pro Quadratmeter in guter Wohnlage. Der Werte beziehen sich auf Wohnungen mit

deckt werden. Grundstücke müssten durch die Stadt erworben werden, damit dort städtische Baugeellschaften oder Genossenschaften bauen und für bezahlbaren

Kabelanschluss, Isolierverglasung, zentraler Heizung und mit Bad und Dusche. Laut der Mietrichtwerttabelle kommen **für Wohnungen in beliebigen Stadtquartieren** wie Oberkassel, Niederkassel und Carlstadt Zuschläge von fünf bis zehn Prozent dazu. Abschläge zwischen drei und fünf Prozent hingegen müssen für Wohnungen in Betracht, die in Lichtenbroich, Rath, Lierenfeld, Westten, Hassels, Garath und Eller einkalkuliert werden.

Wohnraum sorgen könnten. Doch ein Vorkaufsrecht durch die Stadt ist rechtlich nicht verankert und eine Bodenvorratspolitik ebenso nicht. Da stellt sich offensichtlich

auch die amtierende Landesministerin Ina Scharrenbach (CDU) mit ihrem Bau-Ministerium quer.

So werden Bestands-Wohnungen von spekulativen Investoren entmietet, modernisiert und als Eigentumswohnungen verkauft. Seit 2016 sind 2216 Häuser mit rund 15.000 Mietwohnungen auf diese Art umgewandelt worden, berichtet Horst Kraft. Einen Genehmigungsverbehalt durch die Städte lehnt das NRW-Bau-Ministerium ebenfalls ab, so dass Düsseldorf in dieser Hinsicht keine Handhabe hat. „Die Stadt müsse ebenso wie für die Grundstücke von Industriebrachen auch für Miethäuser auf städtischem Boden ein Vorkaufsrecht haben“, sagt der Vertreter vom Bündnis für bezahlbaren Wohnraum.

Der ergibt sich auch für Pater Wolfgang Sieffert nicht. Der Sprecher der Altstadt-Armeküche hat den Trend beobachtet, dass lieber abgerissen und dann Häuser mit teuren Wohnungen errichtet werden, statt Altbauten kreativ und geschickt zu sanieren und umzubauen. „Das widerspricht auch ökologischen Grundsätzen“, sagt Sieffert.

„Unbewegliche“ Stadt

Die Unbeweglichkeit der Stadt führte auch Uwe Fuollong von der Gewerkschaft Verdi an. „Eigentlich werden 300 Millionen Euro pro Jahr für den Wohnungsmarkt benötigt“, betont Fuollong, der aber auch mit einem Hausbaufonds leben könnte, der mit der Hälfte der Summe gefüllt wäre, weil in einem 3, Milliarden-Euro-Haushalt eine Summe von 300 Millionen allein für die Sicherung der Wohnqualität in der Stadt wohl nicht drin sei. Derzeit sind rund zwei Millionen Euro im Haushalt der Stadt für Bauen und Wohnen ausgewiesen, erklärt Fuollong. Da Wohnen aber ein Grundrecht sei, wären Möglichkeiten wie die Vermögenssteuer wieder einzuführen, den Hebesatz der Gewerbesteuer zu ändern und die Erbschaftsteuer zu erhöhen durchaus legitim, um etwas zu verändern.

Das Bündnis hat nun vor, die Ratsfraktionen noch deutlicher anzusprechen, damit es zu einer Einsicht kommt und die Politik die Verwaltung beauftragt, deutlicher die Kontrollfunktion in Sachen Mietpreisbremse wahrzunehmen.