

INTERVIEW HANS-JOCHEM WITZKE

„Viele lassen sich viel zu viel gefallen“

Der 1. Vorsitzende des Mietervereins Düsseldorf fordert mehr Mut gegen steigende Mieten.

VON UWE-JENS RUHNAU

Hans-Jochem Witzke ist ein gemütlicher Charakter und macht gerne mal einen Witz. Mit Blick auf die galoppierenden Wohnpreise kann er aber auch ganz anders. Der Chef des Mietervereins gehört zu den Vorberatern einer Demo gegen hohe Mieten in Düsseldorf.

Herr Witzke, die Bevölkerung in Düsseldorf wächst rasant. Auch die Zahl der Mitglieder im Mieterverein?

Witzke Wir sind bei knapp 33.000 Mitgliedern, einige mehr als vor zehn Jahren.

Die Zahl der Einwohner in der Landeshauptstadt ist in der gleichen Zeit um fast 40.000 gewachsen. Die haben sich doch nicht alle Eigentumswohnungen gekauft.

Witzke Nein, das sicher nicht. Der Anteil der Mieterhaushalte liegt bei gut 350.000 Wohneinheiten in Düsseldorf bei 80 Prozent. Die meisten Menschen können sich eine Eigentumswohnung nicht leisten oder finden keine. Die Menschen sind zudem mobil, und viele stehen notgedrungen im Stau auf der A 52 und 46.

Seit Jahren steigen die Mieten, da müsste der Mieterverein doch weit mehr neue Mitglieder haben. Woran liegt es, dass dies nicht der Fall ist? Sind die Vermieter heute bessere Partner?

WEM GEHÖRT DÜSSELDORF?

Witzke Zunächst einmal verhalten sich sehr viele Vermieter korrekt und sind froh, zuverlässige Mieter zu haben. Aber natürlich gibt es Konflikte. Mancher unternimmt nichts, weil er Angst hat und sich mit seinem Vermieter nicht anlegen will. Einige Fälle landen aber bei uns. Wer neu eintritt, hat das Problem meist schon im Gepäck. Das gilt für 70 Prozent der Neueintritte. Und es gibt Verschiebungen bei den Beratungsfällen, die mit den Problemen der wachsenden Stadt und der Attraktivität des Marktes zu tun haben. Weil der Wohnungsbau nicht nachkommt, steigen die Preise rasant.

Seit 2010 hat die Gesamtzahl der Beratungsfälle aber abgenommen.

Witzke Das stimmt, von knapp 30.000 auf rund 27.000. Viel zu viele lassen sich viel zu viel gefallen. Aber die Intensität bei den einzelnen Fällen selbst hat zugenommen, mancher Mieter ist zehn Mal im Jahr bei uns. Das ist möglich, deswegen zahlt niemand mehr als die 66 Euro Jah-



Hans-Jochem Witzke (65), Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf und des Mieterbundes NRW, beim Interview im Medienhaus der RP in den Shadow Arkaden. Witzke saß 15 Jahre für die SPD im Stadtrat. RP-FOTO: ANDREAS BRETZ

resbeitrag. Wir haben zudem eine drastische Zunahme bei den Konflikten wegen Mieterhöhungen, da liegt der Zuwachs bei mehr als 50 Prozent auf 2647 Fälle im vorigen Jahr. Mehr als 30 Prozent plus sind es bei Kündigungen, da ging es um 2104 Fälle. Sie berichten ja in Ihrer Serie „Wem gehört Düsseldorf?“ über solche Fälle, und tatsächlich ist es gut, wenn mehr Transparenz in den Wohnungsmarkt kommt. Für die eher normalen Auseinandersetzungen gilt: Die Regelungen sind kompliziert, nicht selten macht ein Vermieter auch ohne jede böse Absicht Fehler. Wir klären auf und verstehen uns als Schlichter.

Woran merken Sie das?

Witzke Jede zweite Nebenkostenabrechnung, die uns zur Prüfung vorgelegt wird, ist fehlerhaft. Mit fast 9000 Fällen machen sie auch den Löwenanteil bei den Beratungen aus. Da wundert es mich selbst, dass nicht mehr Leute zu uns finden. Früher waren die Nebenkosten gering, heute heißen sie nicht umsonst zweite Miete. Im bundesweiten Betriebskostenspiegel betragen die Kosten heute inklusive Heizung bis zu drei Euro pro Quadratmeter. Gerade bei den Heizkosten lohnt es sich, genau hinzuschauen. Wer in der Mitte des Jahres einzieht, muss beispielsweise nicht die Hälfte der Heizkosten seiner Wohnung tragen. Bei uns findet der Winter eher im Januar und Februar statt. Die Heiz- und Nebenkosten für eine leerstehende Wohnung dürfen auch nicht auf alle Mieter umgelegt werden.

In Düsseldorf häufen sich die Fälle, wo es einen Streit gibt um die Umlegung von Modernisierungskosten. Ist das ein Trend?

Witzke Zweifello! Modernisie-

rungskosten können Sie auf die Mieter umlegen, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nicht. Wo hört das eine auf, fängt das andere an? Bei den derzeit auch öffentlich diskutierten Fällen der LEG in Unterrath wurden nur rund 7,5 Prozent der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung zugeschlagen. Der Nachweis muss sauber geführt werden, das hat das Amtsgericht der LEG bereits in Hassels-Nord bestätigt. Interessant ist, dass die LEG Berufungen gegen die Urteile zurückgezogen hat. Vermutlich, um Präzedenzfälle zu vermeiden. Es gibt weitere Fälle dieser Art in Düsseldorf, um die sich der Mieterverein jetzt kümmert.

Glauben Sie, dass die Stadtpolitik es schafft, mehr preiswerte Wohnungen zu schaffen? Der grüne Bürgermeister Wolfgang Scheffler hat vorgeschlagen, bei neuen Wohnprojekten nicht mehr 40 Prozent an preisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungen zu schaffen, sondern gleich 100 Prozent.

Witzke Ich glaube, dass Scheffler recht hat. Aber das reicht ja beileibe nicht aus. Vielleicht brauchen wir in den Großstädten auch mal einen Mietpreisstopp. Die Politik muss mutiger werden, denn viele Vermieter, vor allem die großen Gesellschaften, nutzen die Knappheit an Wohnraum aus. Da ist die Netto-mieterhöhung von 15 Prozent alle drei Jahre im System hinterlegt. Wer kann sich das auf Dauer leisten? Die wirtschaftliche Härte beginnt da, wo 30 Prozent des Nettoeinkommens für das Wohnen aufgebracht werden. Die preisgedämpfte Miete liegt aber schon bei 9,60 Euro pro Quadratmeter. Die meisten Düsseldorfer Familien und Rentnerhaushalte

können sich schon das nicht leisten. Auch viele andere müssen sich nach der Decke strecken.

Die Investoren sagen, dass sie wegen der hohen Grundstücks- und Baukosten nicht mehr als 40 Prozent günstigere Wohnungen errichten können. Sie bräuchten eine Mischfinanzierung.

Witzke Die Quersubventionierung von Wohnraum ist wohl nicht nötig. Investoren können heute über die NRW-Bank bis zu 25 Prozent eines Kredites bezuschusst bekommen. Dieser Tilgungsverzicht wird aus Bundesmitteln finanziert. Die Stadt gibt bei den Grundstücken Preisnachlässe.

Durch Weiterverkauf ist das Glasmacherviertel in Gerresheim durch einen Grundstückspreis von rund 130 Millionen Euro vorbelastet. Klappt es da mit dem einst gewünschten preiswerten Familienwohnen?

Witzke Gerresheim ist ein Lehrstück für Spekulation. Zumindest muss das Handlungskonzept Wohnen umgesetzt werden. Ansonsten ist Skepsis berechtigt. Die Stadt hat jedoch Spielraum und Druckmittel, denn noch gibt es ja keine Baugenehmigung. Wichtig ist zudem, dass die Stadt bei der Bergischen Kaserne den Hut aufbehält. Wenn sie das Areal zu günstigen Konditionen erwerben kann, sollte sie viel preiswerten Wohnraum schaffen, zu 90 Prozent mehrgeschossig, vielleicht dazu einige Einfamilien- oder Reihenhäuser. Man muss Architekten ja auch nicht überbeschäftigen, sondern kann gute Entwürfe vom einen auf den anderen Ort übertragen.

In Berlin und München gab es schon Demonstrationen gegen zu

INFO

Ein Projekt von RP und Correctiv

Wem gehört Düsseldorf? Das Recherchezentrum Correctiv und die Rheinische Post wollen mehr über die Eigentümerstruktur in Düsseldorf herausfinden.

Mitmachen Auf der Internetseite wem-gehört-duesseldorf.de bieten wir die Möglichkeit, dass Mieter Infos über ihren Eigentümer zusammentragen. Wir werten diese intern aus und können den Wohnungsmarkt mit unseren Recherchen transparenter machen. Die Daten behandeln wir selbstverständlich vertraulich.

Podiumsdiskussion Am 18.

Oktober lädt die RP zur Podiumsdiskussion über den Wohnungsmarkt ein. Mit dabei sind Christian Zaum, Dezernent für Wohnen in Düsseldorf, Johann Werner Fliescher, Vorstand von Haus und Grund Düsseldorf, Karsten M. Houf, Vorstand beim Mieterverein Düsseldorf, und Justus von Daniels von Correctiv. Moderieren werden RP-Redakteurin Laura Ihme und Lokalchef Uwe-Jens Ruhna.

Anmeldung Unter www.rheinschepostmediengruppe.de (Kundenservice - Anmeldung für Veranstaltungen) oder 0211 505-1237 sowie beim Maxhaus unter eintrittskarten@maxhaus.de oder 0211 9010252 werden Anmeldungen entgegengenommen.

hohe Mieten. Ist etwas Vergleichbares in Zukunft auch in Düsseldorf geplant?

Witzke Wir sind in Vorbereitungen. Es ist ja auch nicht richtig, was in NRW passiert. Gerade in den Ballungsräumen sollte es bei der maximal möglichen Mieterhöhung von 15 Prozent alle drei Jahre bleiben. Auch weitere Mieterschutzregelungen sind in NRW in Gefahr. Und würde die Landesregierung ihre Ankündigung aus dem Koalitionsvertrag umsetzen, dann wird die Mietpreisbremse in NRW gänzlich abgeschafft – ein völlig falscher Schritt, gerade vor dem Hintergrund, dass die Bundesregierung dabei ist, diese Regelung zu verschärfen. Da der Mietspiegel durch die Verankerung in der Mietpreisbremse immer mehr an Bedeutung gewinnt, plädiere ich dafür, den Betrachtungszeitraum auf mindestens acht Jahre zu verlängern, damit die Neuvermietungsrenten nicht durch die Decke gehen. Denn die dürfen bekanntlich, bei Anwendung der Mietpreisbremse, den Mietspiegel um nicht mehr als zehn Prozent übersteigen. Am Ende helfen aber nur drei Dinge: bezahlbar bauen, bauen und bauen!

DÜSSELDORF-DATUM

Top-Diplomat des Reiches



Paul Graf von Hatzfeldt-Wildenburg. FOTO: TBER

Am 8. Oktober 1831 wird Paul Graf von Hatzfeldt-Wildenburg in Düsseldorf geboren. Seine Eltern sind Sophie Gräfin von Hatzfeldt und Edmund Fürst von Hatzfeldt-Wildenburg zu Trachenberg. Diese Ehe steht von Anfang an unter keinem guten Stern. Paul, Bruder Alfred und Schwester Melanie ertragen jahrelange Ehestreitigkeiten, die in aufwendigen Scheidungsprozessen enden. Durch seine Mutter lernt er Vertreter der Arbeiterbewegung kennen. Nach Studium der Rechts- und Staatswissenschaften arbeitet Paul am Berliner Stadtgericht, ist 1865 Gesandtschaftssekretär in Dänemark und wird 1868 ins Auswärtige Amt berufen. Während des Deutsch-Französischen Krieges 1870/71 arbeitet er als „diplomatischer Adjutant“. Es folgen hochrangige diplomatische Aufgaben in Europa und auf den Kontinenten. Er ist an vielen wichtigen politischen Abkommen beteiligt. Für Bismarck ist Hatzfeldt „das beste Pferd im diplomatischen Stall“ und für den britischen König Eduard VII. der „beste Vertreter der deutschen Sache“.

IHR THEMA?

Darüber sollten wir mal berichten? Sagen Sie es uns!

✉ duesseldorf@rheinische-post.de
☎ 0211 505-2361
f RP Düsseldorf
📱 [rp-online.de/whatsapp](https://www.rp-online.de/whatsapp)
FAX 0211 505-2294

Außerdem erreichen Sie Redakteurin

Stefani Geilhausen

heute von 15 bis 16 Uhr unter 0211/505-2359

Zentralredaktion

Tel.: 0211 505-2880
E-Mail: redaktionssekretariat@rheinische-post.de

Leserservice

(Abonnement, Urlaubs- und Zustellservice)
Tel.: 0211 505-1111
Online: www.rp-online.de/leserservice
E-Mail: leserservice@rheinische-post.de

Anzeigerservice

Tel.: 0211 505-2222
Online: www.rp-online.de/anzeigen
E-Mail: mediaberatung@rheinische-post.de

ServicePunkt

Hollmann Presse, Shadow Arkaden, Schadowstraße 11, 40212 Düsseldorf

GERICHT UND POLIZEI

Handtaschenraub scheitert - Zeuge verfolgt den Täter

(arc) Dank eines Zeugen konnte am Freitagabend ein Dieb festgenommen werden. Der 17-Jährige hatte zuvor versucht, einer Frau die Handtasche zu entreißen, der Asiatin gelang es jedoch, diese festzuhalten. Die Tat an der Charlottenstraße hatte ein 51-Jähriger beobachtet. Der Zeuge verfolgte den Täter und verständigte die Polizei. Der Verdächtige konnte daraufhin vor einer Gaststätte festgenommen werden. Der junge Mann wurde später den Eltern übergeben. Im Durcheinander war die Geschädigte auf einmal verschwunden. Sie wird gebeten, sich unter Tel. 8700 zu melden.

Sohn fällt durch die Fahrprüfung - Vater klagt

Das Landgericht muss über eine Zivilklage entscheiden, die das Amtsgericht für unbegründet hielt.

(wuk) Eine Erfolgsgarantie bei der Fahrprüfung verlangt offenbar ein besorgter Vater. Für seinen Sohn (20) hatte er bei einer Fahrschule 2630 Euro an Ausbildungskosten hingeblättert. Und doch ist der Sohn glatt durch die Prüfung gerasselt. Mit einer Zivilklage beim Landgericht fordert der Vater vom Fahrlehrer jetzt 80 Prozent der Kosten zurück, also rund 2100 Euro. Beim Amtsgericht war er damit gescheitert. Am Freitag (9 Uhr, Saal 2.113) versucht er es per Berufung beim Landgericht.

Gleich mehrere Punkte hat der klagende Vater an der Fahr-Ausbildung seines Sohnes kritisiert.

So habe der Junge 48 Fahrstunden nehmen müssen, auch weil die Abstände zwischen den Fahrten zu groß gewesen seien – angeblich sogar bis zu sieben Wochen. Auch habe der Teenager auf drei verschiedenen Fahrzeugtypen lernen müssen, vor der Prüfung im April 2017 habe noch der Fahrlehrer gewechselt. Und vor der Prüfungsfahrt sei „nicht nochmal intensiv“ mit dem Sohn geübt worden. Darin sieht der Vater die wahren Gründe für das Scheitern des Sprösslings.

Die verklagte Fahrschule will den Großteil der gezahlten Gebühren aber nicht erstatten. Ob der Sohn auf

drei verschiedenen Auto-Typen lernen musste, ließ die Fahrschule offen – womöglich ist eine praktische Fahrausbildung nur dann wirklich umfassend, wenn ein Prüfling nicht stets mit dem baugleichen Fahrzeug unterwegs ist. Die übrigen Behauptungen des Vaters seien alle falsch. Man habe dessen Nachwuchs nämlich „stringent, zügig und durchgängig“ zwischen Ende 2016 und April 2017 geschult. Dass der Sohn trotzdem die Prüfung nicht geschafft hat, liege wohl „allein in seinen persönlichen Fähigkeiten und dem Fahrkönnen begründet“, so die Fahrschule. Lehrer könne man nicht generell zur

Verantwortung ziehen, wenn Schüler nichts lernen. So hatte auch das Amtsgericht Anfang 2018 entschieden: Die Klage des Vaters sei „unbegründet“, ein Zusammenhang zwischen der Ausbildungsmethode der Fahrschule und dem Scheitern des Sohnes sei „nicht nachgewiesen“. 48 Fahrstunden fand das Amtsgericht zudem „angemessen“ – und zwischen den einzelnen Fahrlektionen habe es laut Urteil nur einmal eine 14-tägige Pause gegeben. Eine schlechte Leistung der Fahrschule sei hier nicht zu erkennen. Am Freitag wird sich zeigen, ob das Landgericht das genauso sieht.



RHEINISCHE POST
Stadt-Düsseldorf Post-Zeitung, gegründet 1712
Düsseldorfer Zeitung

Lokalredaktion Düsseldorf:
Postanschrift: 40196 Düsseldorf, Besucheranschrift: Shadow Arkaden, Schadowstraße 11 b; Redaktionsleitung: Uwe-Jens Ruhna; Vertretung: Nicole Lange, Oliver Wiegand (Deskchef); Chefredakteurin: Stefani Geilhausen; Kommunalpolitik: Arne Lieb; Lokale Wirtschaft: Thorsten Breitkopf; Sport: Bernd Jolitz.

Für unverlangte Einsendungen wird keine Gewähr übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die Abonnementgebühren sind im Voraus fällig. Abonnementkündigungen werden nur schriftlich beim Verlag oder einem Service Punkt mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende entgegengenommen. Freitags mit prima-Wochenendmagazin zur Zeitung. Zur Herstellung der Rheinischen Post wird Recycling-Papier verwendet.