



MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

Postfach 1928
58409 Witten
Schillerstr. 13
Tel.: 02302-51793
Fax. 02302-27320
<http://www.mvwit.de>

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten

Stadt Witten
Frau Bürgermeisterin Leidemann
Ratsfraktionen

Geschäftszeiten:
Mo u. Di 13.00 - 19.00 Uhr
Do. 10 - 13 u. 14 - 17 Uhr
Fr. 10.00 - 14.00 Uhr
Beratung nach telef. Vereinbarung

Knut Unger, Sprecher
Email: knut.unger@mvwit.de

Witten, den 28.01.2019

Einwohnerantrag im Sinne von § 24 GO NRW vom 26.11.2018
des MieterInnenvereins Witten u. Umg. e.V.; HFA 28.01.2019/2

Soziale Wohnungspolitik für Witten

Erläuterung und Stellungnahme zur Mitteilung der Verwaltung 0057/M 16

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren!

Die Mitgliederversammlung des MieterInnenvereins Witten hatte am 22.11.2018 eine Resolution zu Anforderungen an die kommunale Wohnungspolitik verabschiedet, die als „Anregung und Beschwerde“ gem. § 24 GO NRW an den Rat der Stadt Witten gerichtet wurde. Wir bedanken uns für die beabsichtigte Behandlung in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 28.1.2019.

Wir gehen davon aus, dass damit eine fachpolitische Diskussion der angesprochen Themenbereiche sowie die zügige Entwicklung und Umsetzung angemessener Lösungen eingeleitet wird. Zu diesem Zweck erfolgen hiermit einige Erläuterungen, die sicherlich bei weitem nicht erschöpfend sind. Zugleich nehmen wir damit zu der Mitteilung der Verwaltung vom 11.1.2019 Stellung.

Grundsätzlicher Handlungsbedarf

Auch in Witten nehmen die Wohnungsprobleme zu. Ratsuchende im MieterInnenverein berichten vermehrt über Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden, die den bisherigen Ansprüchen entspricht. Zahlen dazu liegen nicht vor. Auch im Rahmen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ (beschlossen im Juni 2018) wurde der soziale Wohnungsbedarf nicht mit der erforderlichen Differenzierung ermittelt. Aber es muss davon ausgegangen werden, dass auch in Witten die Wohnkostenbelastung breiter Schichten der Bevölkerung steigt.

Besonders für Menschen mit niedrigen Einkommen wachsen die Schwierigkeiten, sich zu angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Für Haushalte, die Hilfen zum Lebensunterhalt beziehen, wird es immer schwieriger, bei Mieterhöhungen oder Umzügen die „Angemessenheitsgrenzen“ der „Kosten der Unterkunft einzuhalten. Der Wohnungsmangel ist besonders bitter für die nach Beobachtung des

Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW

Konto: Nr. 42887 - BLZ 452 500 35 - Sparkasse Witten

Eingetragener Verein 16 VR 392 Amtsgericht Witten - Körperschaftssteuer Nr. 348/5704/0959 Finanzamt Witten



MieterInnenvereins zunehmende Anzahl von Menschen, die von Räumungsklagen betroffen sind.

Extremes Missverhältnis zwischen Zahl der Haushalte mit niedrigen Einkommen und der Sozialwohnungen

Das „Handlungskonzept Wohnen“ bietet immerhin einige sehr deutliche Indizien für den wachsenden Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Diese bestehen vor allem im wachsenden Missverhältnis zwischen der Zahl der Haushalte mit niedrigen oder durchschnittlichen Einkommen und der Zahl der Sozialwohnungen.

Auf der Grundlage der Daten zu den BezieherInnen von Grundsicherung, Wohngeld und einer Schätzung der BezieherInnen sehr niedriger Einkommen wurde die Zahl der „einkommensschwachen Haushalte“ in Witten auf etwa 12.000 geschätzt. Das sind bereits 24 % aller Haushalte in Witten. Dabei wurde von einer Schwelle zur Armutgefährdung ausgegangen, die für Alleinstehende bei 833 EUR liegt.

Aber auch Menschen mit Einkommen über der Armutsgrenze benötigen preisgedämpfte Wohnungen und haben Zugang zum sozialen Wohnungsbau. Die Einkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein liegt für einen 1-Personenhaushalt ohne besondere Abschläge bei 1536 Euro netto. Legt man die Daten der Einkommensverteilung für die Metropole Ruhr zu Grunde, müssen wir davon ausgehen, dass mehr 40% der Wittener Haushalte eine Zugangsberechtigung zu Sozialwohnungen hätten. (Genauere Untersuchungen hierzu wären wünschenswert.) Das wären etwa 20.000 Haushalte, die Anspruch auf eine öffentlich geförderte Sozialwohnung hätten, -wenn es sie gäbe!

Denn tatsächlich gab es 2017 nur noch 2.532 öffentlich geförderte Wohnungen. Zwischen 2006 und 2016 ist die Zahl der preisgebundenen Sozialwohnungen in Witten durch Auslaufen der Bindungsfristen von 4.273 auf 2.532 geschrumpft. Es wurden in diesem Zeitraum nur 373 neue Sozialwohnungen geschaffen. Bis 2030 werden nach den Prognosen im „Handlungskonzept“ weitere 1.623 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Es ist ausgeschlossen, dass dieser Verlust allein durch Neubau kompensiert werden kann. Kaum irgendwo in NRW ist diese Entwicklung so dramatisch wie in Witten.

Mietpreistreiber im Bereich der ehemaligen Werks- und Sozialwohnungen

Insoweit die Mieten auch nach Wegfall der Sozialbindung relativ günstig bleiben, zum Beispiel bei der kommunalen Siedlungsgesellschaft oder den meisten Genossenschaften, ist das Problem begrenzt. Der Anteil dieser versorgungsorientierten Vermieter an den Mietwohnungen beträgt in Witten insgesamt etwa 14 %. Das übt immerhin einen mäßigenden Einfluss auf die Mieten aus und ist vor allem für die Versorgung vieler NormalverdienerInnen wichtig. Das Angebot deckt aber bei weitem nicht die Nachfrage.

Sehr problematisch ist, dass der Anteil der kommunalen Siedlungsgesellschaft an den Mietwohnungen nur 4,2 % beträgt. Sie trägt die Hauptlast der Versorgung von Menschen mit niedrigen Einkommen oder auch mit sozialen Problemen.

Über 70% des Mietwohnungsbestandes in Witten gehört kleinen Privatvermietern und Eigentümergemeinschaften. Hier ist das Mieterhöhungsverhalten unterschiedlich. Es gibt auch weiter Privatvermieter von entschuldeten Immobilien, die kein gesteigertes Erwerbsinteresse haben, aber mit ihren MieterInnen gut auskommen wollen. Es gibt aber auch viele andere, die den wachsenden Wohnungsmangel und die erhöhte Nachfrage bestimmter Standorte, zum Bei-



spiel in der Innenstadt, nutzen um bei der Neuvermietung höherer Renditen zu erzielen.

Das entscheidende Problem in Witten ist aber der erhebliche Wohnungsbestand von finanzmarktorientierten Wohnungskonzernen, die die ehemaligen Werks- und Sozialwohnungen sowie landeseigenen Immobilien in großer Anzahl aufgekauft haben. Ihr Anteil am Wittener Mietwohnungsmarkt ist größer als der der Genossenschaften. Konzerne wie LEG und Vonovia setzen ihre Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen durch flächendeckende Ausreizung aller Erhöhungsspielräume des BGB, sogenannte Modernisierungen sowie über die Nebenkosten um. Leerfallende Wohnungen werden häufig zu Preisen wiedervermietet, die weit über dem Mietspiegelwert liegen.

Instrumentarium wird nicht genutzt

All das trägt dazu bei, dass einerseits die Wohnkostenbelastungen der MieterInnen steigen und es andererseits für viele Menschen immer schwieriger wird, eine durchschnittlich ausgestattete, persönlich geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Immer mehr Haushalte konkurrieren um das begrenzte Angebot.

Um diesen und anderen Problemen und Fehlentwicklungen entgegen zu wirken, steht den Kommunen ein Instrumentarium zur Verfügung, das zwar aus unserer Sicht nicht ausreichend ist, von der Stadt Witten aber bei weitem nicht ausgereizt wird.

- Die Stadt Witten hat im Bereich des Wohnungswesens von ihren Satzungsrechten keinen Gebrauch gemacht. Das gilt i. Bes. für die soziale Erhaltungssatzungen, mit der teure Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen verhindert werden können und für die Zweckentfremdungssatzung, mit der der Leerstand gesteuert werden könnte.
- Die Stadt Witten hat es bislang unterlassen, das Wohnungsaussichtsgesetz NRW konsequent und präventiv anzuwenden, um die Entstehung von Wohnungsmissständen zu verhindern.
- Die Stadt Witten hat es viele Jahre lang versäumt, die kommunale Siedlungsgesellschaft Witten mbH (SGW) so zu ertüchtigen, dass die ihre Rolle als einer zentralen Trägerin der gemeinnützigen und sozialen Wohnraumversorgung gerecht werden kann. Sozialer Neubau durch die SGW erfolgt seit längerem nicht.
- Die Stadt Witten hat es versäumt, eine vorausschauende Bodenpolitik zu betreiben und sich die erforderlichen Wohnungsbau-Grundstücke und Liegenschaften durch Wahrnehmung von kommunalen Vorkaufsrechten und der offensive Nutzung der Möglichkeiten der Bauleitplanung zu beschaffen.
- Obwohl Stadt Witten nur noch sehr eingeschränkt in der Lage ist, geeignete kommunaler Baugrundstücke und Liegenschaften zur Verfügung zu stellen, orientiert sie sich weiter auf die Vermarktung der eigenen Immobilien anstatt diese für die dauerhafte Vergabe an soziale und gemeinnützige Wohn- und Wohnungsbauprojekte in Erbpacht zu reservieren.
- Die Stadt Witten hat es seit Jahrzehnten versäumt, die u.a vom Städte- tag empfohlene zentrale Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungsnotfällen einzurichten.
- Durch Verzicht auf die die konsequente Anwendung von Bußgeldvorschriften bei Verstößen gegen Ordnungsrecht, Verordnungen und Satzungen



im Bereich des Wohnungswesens schöpft die Stadt nicht nur ihr Einflusspotenzial auf unsoziale Vermieter nicht aus, ihr entgehen auch Einnahmen.

- Auch eine fortlaufende Beobachtung der Entwicklungen der Wohnungsangebote und sozialen Bedarfslagen auf Quartiersebene fehlt. Das „Handlungskonzept Wohnen“ enthält keine hinreichende soziale Bedarfsanalyse.
- Es existiert für Witten keine soziales Wohnraumversorgungskonzept, in dem beschrieben wird, worin die wesentlichen Versorgungsprobleme bestehen, welche Herausforderungen auf die Stadt zukommen und mit welchen verbindlichen Maßnahmen ihnen begegnet werden soll,

All diese Unterlassungssünden sind zu einem erheblichen Teil die Folge der jahrzehntelangen Kürzungspolitik. Ohne ausreichendes Fachpersonal können diese Aufgaben im doppelten Wortsinne nicht wahrgenommen werden. Anstatt die Probleme zu erkennen, zu benennen und offensiv Lösungsansätze zu suchen, besteht die fatale Neigung sie zu ignorieren oder gar zu leugnen.

Um dieser Fehlentwicklung entgegen zu wirken, hat der MieterInnenverein die folgenden Kernforderungen aufgestellt, die er sicherlich über einen längeren Zeitraum verfolgen und immer wieder aufgreifen wird.

1. Schaffen Sie in der Stadtverwaltung eine Verwaltungseinheit (z.B. Wohnungsamt), in der die Aufgaben für das soziale Wohnungswesen (Wohnungsbau und Wohnungsbestand) gebündelt sind.

Die Stadt Witten verfügt seit langem über kein eigenständiges Wohnungsamt mehr. Die Zuständigkeiten für die unterschiedlichen Aufgaben sind auf mehrere Ämter (Sozialamt, Planungsamt, Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung) und Dezernate aufgeteilt. Keines dieser Ämter und Dezernate ist beauftragt, eine integrierte kommunale Wohnungspolitik im Sinne der Daseinsvorsorge zu betreiben und verfügt über die dafür erforderliche strategische und operative Grundlagen.

Das Sozialamt wird vor allem im Bereich des Wohngeldes, der Aufsicht über die verbliebenen Sozialwohnungen und der Wohnhilfen tätig. Es ist damit weitgehend auf die Armutsverwaltung beschränkt und verfügt über keine Kompetenzen, die erforderliche Bestands- und Neubaupolitik für breite Schichten der Bevölkerung zu betreiben und die Marginalisierung ihrer Klientel zu vermeiden.

Man würde erwarten, dass zumindest die Aufgaben der Entwicklung der Wohnbauflächen, die vorausschauende Liegenschaftspolitik und die Wohnungsbauförderung entscheidende Elemente für eine strategische Wohnungsversorgungspolitik im Rahmen der sozialen Stadtentwicklung im Planungsdezernat gebündelt wären. Sie sind aber zum Teil dem Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung zugeordnet, dem auch Aufgaben des Wohnungswesens wie Mietspiegel und Handlungskonzept zufallen. Wie der Name nahelegt, ist die Bodenpolitik hier der Wirtschaftsförderung untergeordnet, nicht den unmittelbaren Aufgaben der sozialen Daseinsvorsorge und erst Recht nicht dem sozialen Wohnungsbau.

Die Entwicklung und Umsetzung einer pro-aktiven Wohnungspolitik erfordert aus unserer Sicht eine Umorganisation der Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung, aber auch eine gezielte Ausstockung im Stellenplan. Neue Stellen sollten mit bestehenden Personalkapazitäten in verwandten Bereichen zu einer Verwaltungseinheit zusammengeführt werden, die als eigenständiges Amt oder Ressort für soziales Wohnungswesen geführt werden soll. Es müssten investive Mittel für die strategische Beschaffung von Liegenschaften vorgesehen werden.



Erlöse auf der Verpachtung, aus Bußgeldern und aus Schadensersatzforderungen würden aber auch zu Einnahmen führen.

2. Versetzen Sie die kommunale Siedlungsgesellschaft Witten mbH in die Lage, wieder sozialen Wohnungsbau zu betreiben und Häuser zu kaufen! Stärken Sie das Eigenkapital der Gesellschaft, indem Sie für Wohnungsbauprojekte geeignete städtische Baugrundstücke in die Gesellschaft einbringen. Sorgen Sie durch Vereinbarungen für eine dauerhafte Sicherung der Gesellschaft gegen Privatisierungen, für Mitbestimmung und Transparenz.

Wie die Stadtverwaltung in ihrer Stellungnahme erklärt, soll die Siedlungsgesellschaft wieder in der Lage sein, ab 2019 eine Neubauplanung aufzunehmen und sogar Immobilien aufzukaufen. Wir begrüßen sehr, wenn die Vertreter der Stadt im Aufsichtsrat die bisherige Neubauperre aufgehoben haben.

Offensichtlich ist die Siedlungsgesellschaft aus eigener Kraft wirtschaftliche wieder in der Lage, diese Aufgabe überhaupt anzugehen. Damit ist sie aber noch keineswegs ausreichend in die Lage versetzt, in dem erforderlichen erheblichen Umfang Neubau und Bestandsankauf zu betreiben. Dafür müsste die Stadt Witten einen aktiven Beitrag leisten, indem sie zum Beispiel das Eigenkapital stärkt und damit den Schaden, den frühere Privatisierungsabsichten und Privatisierungsanforderungen angereichtert haben, zumindest kompensiert.

Das Eigenkapital der Siedlungsgesellschaft könnte zum Beispiel durch das Einbringen kommunaler Grundstücke und Liegenschaften für gemeinnützige Projekte der sozialen Wohnraumversorgung oder durch Rückkauf der Eigenanteile der Siedlungsgesellschaft im Zuge von Bauprojekten erfolgen. Alternativ könnte die Stadt Witten der Siedlungsgesellschaft Baugrundstücke und Liegenschaften auch zu vergünstigten Erbpacht-Bedingungen verpachten oder Zuschüsse zahlen. Dies wäre mit dem Beihilferecht der EU insoweit vereinbar, als die Wohnungen dem begünstigten Personenkreis der Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) entsprechen.

Wenn öffentliche Mittel in den kommunalen Wohnungsbau fließen, muss mehr noch als bisher garantiert sein, dass das Vermögen auch auf Dauer an den Zweck der sozialen Daseinsvorsorge im Bereich des Wohnens gebunden wird. Fehlentwicklungen wie in der Vergangenheit als die Siedlungsgesellschaft aufgrund der Renditeforderungen und unzureichenden Unterstützung durch die Stadt gezwungen wurde, Geschäftsanteile zu übernehmen und zentral gelegene Häuser an unfähige Investoren zu veräußern und damit Problemimmobilien zu schaffen, dürfen sich nicht wiederholen. Ein Verkauf an nicht-gemeinnützige Träger muss auf Dauer ausgeschlossen werden. Auch erhöhte Mieterpartizipation kann dazu beitragen, dass eine kritische Öffentlichkeit entsteht, die Fehlentwicklungen frühzeitig bemerkt.

3. Schaffen und beschließen Sie soziale Erhaltungssatzungen, um die Witterer Wohngebiete vor Teuermodernisierungen und Verdrängung der Bevölkerung zu schützen! Miethöhwungswirksame Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen müssen genehmigungspflichtig werden! Die Stadt muss bei Verkäufen ein Vorkaufsrecht erhalten und nutzen!

Auch nach den Veränderungen des Mietrechts zum 1.1.2019 sind starke Mieterhöhungen möglich, wenn sich der Vermieter darauf beruft, dass durchgeführte Bauerneuerungen sogenannte Modernisierungen seien. Für viele überraschend hat die Bundesregierung eine flächendeckende Absenkung der „Modernisierungsumlage“ von früher 11 % auf 8 % pro Jahr beschlossen. Für Witten bedeu-



tend ist auch, dass die Mieterhöhung nach Modernisierung für Wohnungen mit Mieten unter 7 €/m² auf 2 €/m² in 6 Jahren gedeckelt wurde.

Damit ist die Befürchtung aus der Welt, Vonovia & Co. würden ihre Modernisierungserhöhungen immer weiter steigern. Eine Entwarnung ist das indes nicht. Immer noch müssen wir mit Sonder-Mieterhöhungen von 40 % rechnen und nach 6 Jahren es kann zu der nächsten Erhöhungswelle kommen. Auch weil wir beobachten, dass Wohnungssuchende mittlerweile für schlecht modernisierte Wohnungen Mieten weit über den Mietspiegelwerten zahlen, muss mit starken Mietsteigerungen und Verdrängungen bisheriger MieterInnen gerechnet werden.

Die Stadt Witten kann am Mietrecht nichts ändern, aber sie kann den Vermietern deutlich machen, dass Modernisierungen, die dazu führen, dass Menschen verdrängt werden oder in bislang bezahlbaren Wohngebieten keine neue Bleibe mehr finden, nicht willkommen sind und nach Möglichkeit verhindert werden.

Wie immer mehr Erfahrungen, vor allem in Berlin, zeigen, können mit dem Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen gemäß § 172, Abs. 1, Nr. 2 BauGB teure Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen begrenzt werden. Noch wichtiger als die unmittelbare Wirkung ist häufig der Druck, der Investoren bewegt, sich von vornherein verbindlich bereit zu erklären, auf Mieterhöhungen über ein bestimmtes Maß hinaus zu verzichten.

Um solche Zugeständnisse zu erlangen, muss die Stadt aber Nägel mit Köpfen machen und mieterhöhungswirksame Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 559 BGB unter einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt zu stellen, insofern nach der Modernisierung eine Miete verlangt werden soll, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. Mietspiegel Witten liegt. Letzteres ist sehr häufig der Fall.

Zwar ist richtig, dass diese Genehmigung erteilt werden muss, wenn die Modernisierung lediglich der Herstellung eines üblichen Zustandes erteilt werden muss. Entscheidend ist aber, dass der Vermieter seine Modernisierungsplanung vorlegen muss. Auch in Witten finden sich Teilmaßnahmen, wie etwa die für die Mieter eventuell sehr teure Vergrößerung des Balkons, die man keineswegs als „üblich“ ansehen kann. Nicht „üblich“ ist auch wenn, wie bei der Vonovia, die Erneuerung der Heizungsanlagen wesentlich kostspieliger sind als bei Privatvermietern. Gibt es einen Genehmigungsvorbehalt der Stadt, besteht die Chance, dass die in Witten aufgefallenen Kostenmanipulationen bei der Mieterhöhung ebenso erschwert werden wie die Kaschierung erforderlicher Instandsetzungen und Reparaturen als wertsteigernde Modernisierungen. Wollen die Investoren Überprüfungen vermeiden, könnten sie sich dazu verpflichten, einen Kodex zur Offenlegung ihrer Kostenkalkulation und Abrechnung zu vereinbaren.

Der von uns geforderte und von der Stadtverwaltung im letzten Jahr betriebene „runde Tisch“ zur sozialverträglichen Modernisierung hätte aus unserer Sicht die Aufgabe gehabt, eine derartige Herangehensweise vorzubereiten. Dies ist leider nicht erfolgt. Eine Erörterung des öffentlichen Interesses und kommunaler Instrumente wurde von der Stadtverwaltung von Anfang an unterbunden. Die Teilnahme von RatsvertreterInnen (unserer Meinung nach ein wesentliches Element eines „runden“ Tisches, der ja über bilaterale Gespräche zwischen Vermietern und Mietervertretern hinausgehen müsste) wurde abgelehnt. Immerhin wurde bei den nicht-öffentlichen Gesprächen mit der gemeinnützigen und lokalen Wohnungswirtschaft auf der einen Seite und der durch die LEG und Vonovia vertretenen finanz-dominierten Wohnungswirtschaft auf der anderen Seite sehr plastisch und transparent, dass letztere völlig andere Motive und Vorgehensweisen bei der Modernisierung haben, als für die Wirtschaftlichkeit im Sinne einer



Kostendeckung erforderlich wäre. Zwischen der Kalkulationsmethode und der Höhe einer Mietanhebung bei der SGW oder der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte und den Methoden und „Zielmieten“ der Vonovia-LEG liegen Welten!

Ein wichtiger Aspekt der Erhaltungssetzung ist auch die Steuerung von Umwandlungen in Eigentumswohnungen, die immer zu Mieterverdrängungen führen. Außerdem würde eine derartige Satzung der Stadt Witten bei Verkauf von Wohnimmobilien in den Satzungsgebieten ein kommunales Vorkaufrecht zu einräumen, insofern die Wohnungen für die Sicherung der Satzungsziele erforderlich ist. Der Preis darf dabei maximal 120 % des Verkehrswertes betragen. Es wäre dies eine je nach Situation zu ergreifende Gelegenheit, den kommunalen Wohnungsbestand zu erhöhen und Spekulationsobjekte wieder unter öffentliche Kontrolle zu bringen. In Berlin werden mit diesem Instrument inzwischen relativ spektakuläre Erfolge erzielt. Wichtiger als die unmittelbare Wirkung ist auch hier das Signal an die „Investoren“.

Entgegen der Auffassung der Verwaltung ist es natürlich auch in Witten in Folge von Modernisierungen und Umwandlungen zu Verdrängungen bisheriger Mieter gekommen. Untersuchungen dazu fehlen aber komplett. Wenn es in dem öffentlichen bekannt gewordenen Wohngebiet in Heven bislang nicht in dem befürchteten Umfang zu Verdrängungen kam, liegt dies an dem hartnäckigen Widerstand der betroffenen MieterInnen und des MieterInnenvereins. Eine Entwarnung ist das nicht, zumal auch im aktuellen Bauabschnitt in Heven die Mieterhöhungen noch gar nicht verschickt wurden, da die Maßnahme nicht abgeschlossen ist.

4. Wenden Sie das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW konsequent im Sinne der sozialen Daseinsvorsorge für den Erhalt von Wohnraum an. Ermöglichen Sie kommunale Ersatzvornahmen. Arbeiten Sie mit dem MieterInnenverein zusammen, um die Vernachlässigung von Wohnraum schon im Vorfeld zu bekämpfen und Wohnungsmisstände zu beseitigen!

Es kann im Einzelfall bestritten werden, dass die Stadt Witten ihren Ermessensspielraum bei der Anwendung des Wohnungsaufsichtsgesetzes pflichtgemäß nutzt. Auf jeden Fall nutzt sie den Ermessensspielraum unzureichend, um im Sinne betroffener MieterInnen Misstände zu vermeiden oder abzustellen.

Nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WNG), das in der jetzigen Fassung seit 2014 gilt, haben die Gemeinden auf die Beseitigung von Misständen an Wohnraum hinzuwirken. Bereits bei Anzeichen von Verwahrlosung in den Wohngebäuden und an den Außenanlagen können die Gemeinden regelmäßige Überprüfungen durchführen. Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass ein Misstand vorliegt, so soll sie die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen. Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Misstand besteht. Dazu zählen neben Anordnungen auch Ersatzvornahmen, deren Kostenerstattung grundbuchlich gesichert ist. Die Gemeinde kann bei Verstößen gegen das Gesetz auch Bußgelder von bis zu 50.000 Euro verhängen.

In Witten wird das Gesetz bislang nur sehr unzureichend umgesetzt. Eine frühzeitig vom MieterInnenverein angemahnte präventive Überprüfung problematischer Quartiere findet nicht statt.

Die Situation hat sich seit der Übertragung der Zuständigkeit vom Ressort Wohnen & Soziales auf das Bauordnungsamt nach unserem Eindruck verschlechtert. Das Bauordnungsamt scheint nicht im Sinne der vom Gesetz intendierten Daseinsvorsorge durch Erhalt von Wohnraum tätig zu werden, sondern allenfalls



zum Zwecke der Gefahrenabwehr, was sich auch gegen die betroffenen BewohnerInnen richten kann.

In 2018 wurde das Gebäude Steinstr. 12 für vorübergehend unbewohnbar erklärt und eine mehrköpfigen Mieter-Familie mit drei kleinen Kindern in die Obdachlosigkeit getrieben, nachdem der MieterInnenverein um Tätigwerden der Behörde gebeten hatte. Erforderlich gewesen wäre lediglich die Reparatur einer Heizungsanlage und die Veranlassung der Aufhebung einer Versorgungssperre durch die Stadtwerke, die diese verhängt hatte, weil der Vermieter die Kosten nicht beglichen hatte. Die Mieter hatten Kostenübernahme angeboten und konnten die Kosten auch aus rechtmäßig einbehaltener Miete begleichen.

Der MieterInnenverein hat nach dieser Erfahrung jede Zusammenarbeit mit der skandalösen „Wohnungsaufsicht“ der Stadt Witten eingestellt.

Um die Wahrnehmung dieser Pflichtaufgabe sicherzustellen, sollte dem Bauordnungsamt die Zuständigkeit entzogen werden. Die Dienststelle sollte bis zur Bildung eines Wohnungsamtes wieder im Bereich Wohnen & Soziales angesiedelt werden, da hier eine größere soziale Sensibilität und Nähe zu den Problemen der betroffenen MieterInnen vorliegt und weil bereits die Aufsicht über die öffentlich geförderten Wohnungen hier angesiedelt ist.

5. Erlassen Sie eine Zweckentfremdungssatzung, um konsequent gegen Wohnraumleerstand und den Verfall leerstehenden Wohnraums vorgehen zu können.

Nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz können die Kommunen Zweckentfremdungssatzungen erlassen, um die Umnutzung von Wohnraum und längeren Leerstand unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Von dieser Möglichkeit hat unter anderem die Stadt Dortmund bereits vor einigen Jahren Gebrauch gemacht.

Der Erlass der Satzung ist eine Voraussetzung dafür, konsequent gegen spekulativen Leerstand vorgehen zu können. Auch den Leerständen, die aufgrund von Mieterhöhungen und Missmanagement zum Beispiel bei der LEG immer wieder auftauchen, könnte eine Behörde nachgehen. Damit könnte eine Leerstandsreserve im Wohnungsbestand für die Versorgung von Wohnungssuchenden mobilisiert werden.

6. Wenden Sie das Wirtschaftsstrafgesetz an, um gegen ordnungsrechtlich gegen überhöhte Mieten, zum Beispiel nach „Modernisierungen“, vorzugehen.

Nach Modernisierungen in der Schulze-Delitzsch-Straße 17/19 verlangt die Vonovia dort Mieten, die mehr als 26% über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mittelwert Mietspiegel) für entsprechend modernisierte Wohnungen liegen. In den noch nicht abgeschlossenen Bauabschnitten in diesem Bereich wurden Mieten angekündigt, die bis zu 31% über dem Mittelwert des Mietspiegels liegen. Sicherlich gibt es solche Beispiele auch von einzelnen anderen Vermietern.

Nach § 5 WiStG sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, unangemessen hoch. Wer derartige Mieten verlangt, handelt demnach ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro belangt werden. Außerdem kann der überhöhte Betrag nicht verlangt bzw. vom Mieter zurückgefordert werden



Die Anwendung dieser Bestimmung ist wegen einer für die Mieter nachteiligen Rechtsprechung in Vergessenheit geraten. Die Gerichte hatten für den Nachweis des „geringen Angebots“ den Nachweis verlangt, dass der betroffene Wohnungssuchende im gesamten Stadtgebiet keine geeignete Wohnung finden konnte. Dieser Nachweis kann praktisch nie geführt werden.

Damit ist aber nicht geklärt, ob die Bestimmung nicht auf Fälle anwendbar ist, in denen sich der Mieter aufgrund eines geringen Angebotes an Wohnraum unter Druck gesetzt sieht, die Mieterhöhung zu akzeptieren. Die Stadt sollte dies prüfen. Sie hätte damit ggf. ein probates Mittel, besonders extremen Mietsteigerungen zu begrenzen.

7. Betreiben Sie eine soziale Liegenschaftspolitik zum Zwecke der Wohnungsversorgung. Nehmen Sie die Vorkaufrechte der Stadt offensiv wahr und stellen Sie die Grundstücke für soziale Projekte zu vergünstigten Bedingungen in Erbpacht zur Verfügung.

Die Verwaltung stellt dar, Vorkaufsrechte würden stets geprüft. Auch werde das Instrument des Erbbaurechtes genutzt. Gibt es dafür Belege?

Uns ist nicht bekannt, dass in jüngerer Zeit Vorkaufrechte der Stadt zum Zwecke der Wohnungsversorgung ausgeübt wurden, oder dass Grundstücke für soziale Projekte zu vergünstigten Bedingungen in Erbpacht zur Verfügung wurden.

Für Rücksprachen stehen wir gerne zur Verfügung. Der MieterInnenverein plant eine Veranstaltungsreihe zu den angesprochenen Themen.

Die Abwehr von Mieterhöhungen und Nebenkostensteigerungen durch die finanzdominierten Konzerne bleibt notgedrungen ein Handlungsschwerpunkt des MieterInnenvereins, auch in dem öffentlichen Interesse an dem Erhalt bezahlbaren Wohnens und Begrenzung der öffentlichen Sozialkosten. Es zeichnet sich bereits ab, dass wir uns in Witten vermehrt mit den sozialen Folgen der wohnungspolitischen Fehlentwicklungen auf allen staatlichen Ebenen befassen müssen.

Mit freundlichen Grüßen
Knut Unger