



# **ERWARTUNGEN**

## **zur Kommunalwahlperiode 2025–2030 in Witten**

Stand 6.8.2025

### **1. HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN & QUARTIER**

Das letzte „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Witten stammt aus dem Jahr 2018. Es wurde vom MieterInnenverein dafür kritisiert, dass es Lücken hatte, inkonsistent und zu wenig auf die soziale Wohnungsversorgung der Menschen in Witten orientiert war. Wir forderten deshalb ein „Wohnraumversorgungskonzept“ (siehe Anlage 1). Linke und Piraten stimmten dem vor der Kommunalwahl 2020 zu, wurden aber nicht wie versprochen tätig. Die Grünen wollten ihr Verhalten von Mehrheitsverhältnissen abhängig machen. Die CDU antwortete nicht.

Auch wenn es in Teilbereichen Bemühungen und Fortschritte geben mag, ist die Forderung nach einem konsequent auf die soziale Wohnraumversorgung ausgerichteten integrierten Handlungsprogramm der Stadt nicht erfüllt. Inzwischen sind auch die Daten des unzureichenden Konzeptes von 2018 veraltet.

Immerhin enthielt das „Handlungskonzept Wohnen“ eine Wohnungsbedarfsprognose und auch eine Einschätzung von Potenzialen der Wohnungsangebotsentwicklung. Es gibt unseres Wissens zwar die Wohnungsmarktbeobachtung auf Landesebene, aber keine aktuelle systematische Analyse der Einschätzungen der lokalen Wohnungsbedarfsentwicklung und ihrer Befriedigung. Und das, obwohl die bezahlbare Wohnungsversorgung in einer fundamentalen Krise steckt und wir zahlreichen neuen Herausforderungen entgegensehen: der zunehmenden Anzahl älterer Menschen mit ihrem Bedarf an barrierearmen Wohnungen und erschwinglicher Pflege, den immer internationaler werdenden Mieterschaften, den vielen Problemimmobilien und windigen Problemvermietern und vor allem: der gigantischen Herausforderung eines klimagerechten und klimaangepassten Stadtumbaus, der für alle bezahlbar ist.

Diese Herausforderungen stellen sich in Witten vor dem Hintergrund eines nach wie vor nicht gelösten strukturellen Haushaltsdefizits. Zwar bestehen Hoffnungen, dass aus dem „Sondervermögen Infrastruktur“ zusätzliche Mittel für den Abbau des gigantischen Investitionsrückstandes in der kommunalen Infrastruktur verwendet werden können, dass aus dem aufgestockten Klima- und Transformationsfonds Mittel in die Klimasanierung fließen können und dass zusätzlichen Mittel für den klimagerechten sozialen Neubau bereitgestellt werden. Die Einzelheiten der Umsetzung sind aber umstritten, und wahrscheinlich wird für Witten nicht viel mehr abfallen als ein „Tropfen auf dem heißen Stein“. Zudem drohen für die kommunalen Haushalte neue Mindereinnahmen.

Um den komplexen Herausforderungen unter den unsicheren Rahmenbedingungen zu begegnen, brauchen wir dringend ein neues Handlungskonzept, das faktenbasiert integrierte Lösungsvorschläge für die bestehenden Probleme und Herausforderungen erarbeitet. Dabei stehen aus unserer Sicht drei Ziele im Mittelpunkt:



1. Es soll aufgezeigt werden, wie alle jetzigen und zukünftigen BewohnerInnen Wittens diskriminierungsfrei mit gutem, bedarfsgerechtem und für sie bezahlbarem Wohnraum versorgt und vor Wohnungsnot geschützt werden können. (Soziale Wohnraumversorgung).
2. Es soll aufgezeigt werden, wie gleichzeitig zu diesem Ziel das Wohnen in Witten bis 2040 klimaneutral wird, wie die Quartiere dem Klimawandel angepasst werden und der Freiraum geschont wird. Und das alles ohne finanzielle Überforderung der BewohnerInnen. (Soziale Klimasanierung)
3. Es sollte außerdem aufgezeigt werden, wie in der Stadt und in den Wohnquartieren zugleich der solidarische Zusammenhalt, die soziale Infrastruktur, die lokale Ökonomie und die Resilienz (Widerstandsfähigkeit) gesichert und gestärkt werden können. (Soziale Kohäsion)

Bei der Umsetzung der o. g. Ziele sehen wir vier grundsätzliche Querschnittsaufgaben:

1. Wohnungsbestandspolitik: Vorrang der Erneuerung des Wohnungsbestands, gezielt durch bezahlbaren Neubau ergänzt. Unerlässlich ist es, die Problemimmobilien und Problem-Eigentümer in der Stadt in den Griff zu bekommen, das Hilfesystem auszubauen, die Versorgungsreserven zu erschließen und gerecht zu verteilen und die Wohnkostensteigerungen zu begrenzen.
2. Quartiersorientierung: die Ausrichtung des städtischen Handelns auf eine soziale und klimagerechte, mitbestimmte Quartiersentwicklung.
3. Öffentliche Daseinsvorsorge: Stärkung der öffentlichen Planung, kommunale Stadtwerke als Wärmeversorger, Befähigung der Siedlungsgesellschaft und der Genossenschaften zu Bestandsübernahmen und Neubau.
4. Finanzierung: Es muss aufgezeigt werden, wie die Aufgaben kosteneffizient geplant und – unter Inanspruchnahme von Fördermitteln – so finanziert werden können, dass sie für die Eigentümer wirtschaftlich sind. Es werden dafür auch endogene Kräfte in der lokalen Bevölkerung und Wirtschaft erschlossen werden müssen. Insofern die Erfüllung des Erforderlichen an die Grenzen des kommunal und lokal Leistbaren stößt, ist dies offen darzustellen.

Die wichtigste Ressource für die Umsetzung besteht aus unserer Sicht in der quartiersorientierten Integration der Fachplanungen und in der gezielten Kooperation mit der Zivilgesellschaft und der lokalen Wirtschaft. Aus diesem Grunde sollte die Entwicklung dieses Konzeptes unter Beteiligung des MieterInnenvereins Witten, der lokalen Wohnungswirtschaft sowie der Sozial- und Umweltverbände und Nachbarschaftsorganisationen erfolgen. Auch über die Entwicklung des Handlungskonzeptes hinaus sollte für die Begleitung städtischer Maßnahmen im Bereich des Wohnungswesens und der Quartiersentwicklung eine ständige Kommission eingerichtet werden, an der alle relevanten Akteure beteiligt werden.

Vor allem erfordert die Umsetzung eine ressortübergreifende Koordination in der Stadtverwaltung.

Dass die Zuständigkeit für die Wohnungspolitik in Witten über mehrere Ämter und drei Dezernate verteilt ist, stellt dafür ein Hindernis dar. Die strategische Planung sollte stärker gebündelt und mit genügend operativer Kompetenz ausgestattet werden. Zu prüfen wäre die Schaffung eines Amtes für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung im Planungs- oder Sozialdezernat, dem Bereiche aus der jetzigen Sozialverwaltung, der Stadtplanung, Liegenschaftsverwaltung und des Bodenmanagements zugeordnet wären. Dieser Verwaltungseinheit könnte auch die Aufgaben einer zentralen Fachstelle zur Wohnungsnotfallhilfe übernehmen. Es sind aber auch Alternativen wie eine Stabsstelle Wohnungswesen und Quartiersentwicklung vorstellbar, die vor allem Koordinierungsaufgaben übernimmt.



## 2. PROBLEMIMMOBILIEN UND PROBLEMVERMIETER

Bereits zur Kommunalwahl 2020 forderte der MieterInnenverein in seinen „Wahlprüfsteinen“, dass der Rat die Verwaltung mit der Reorganisation und Neukonzipierung der kommunalen Wohnungsaufsicht beauftragen sollte. Die zuständige Fachstelle sollte die präventiven und akuten Ziele des Wohnungsaufsichtsgesetzes NRW im Sinne der sozialen Daseinsvorsorge proaktiv verfolgen und mit anderen Maßnahmen der kommunalen Wohnungspolitik abstimmen. Erforderlichenfalls soll die Stadt vor Anordnungen und Bußgeldern nicht zurückschrecken. Es sollten auch kommunale Ersatzvornahmen ermöglicht werden, auch für die Unterbindung von Versorgungssperren.

Piraten, Linke und die Grünen befürworteten diesen Punkt, wurden dann im Rat aber nicht tätig. Die SPD wollte „diesen Punkt prüfen und gegebenenfalls in unsere Arbeit aufnehmen“. Gehört haben wir davon danach nichts mehr. Die CDU hatte nicht geantwortet.

Erst als es im Winter 2024/2025 zu neuen Versorgungssperren durch Problemvermieter kam, stießen wir mit unseren Forderungen bei CDU, SPD, Grünen und Linken auf Interesse und grundsätzliche Zustimmung. Nach einer öffentlichen Veranstaltung regten wir ein „Handlungsprogramm zu Problemimmobilien und Problemvermieter“ an und stellten dazu einen „Bürgerantrag“, der im Haupt- und Finanzausschuss vorgestellt werden soll. (Anlage 2)

Kernpunkt der Forderung ist die Schaffung einer leistungsfähigen Wohnungsaufsichtsstelle mit ausreichend Personal und einem Haushaltstitel für Ersatzvornahmen.

Vorrangigen Handlungsbedarf sehen wir aktuell in den folgenden Bereichen:

1. Verhinderung von Versorgungssperren, die aufgrund eines Zahlungsverzug des Vermieters erfolgen,
2. Behebung von akuten, gesundheitsgefährdenden Schäden und Mängeln,
3. rechtzeitige Instandhaltung von Wohnbeständen, auch der Wohnungsbestände professioneller Großvermieter,
4. Abstellung von Missständen im Wohnumfeld, u. a. bei der Müllentsorgung,
5. Prävention von Geschäftsmodellen, die zwangsläufig zu Problemimmobilien führen,
6. Baustellenaufsicht.

Da es sich bei den Wohnungsbeständen der Problemvermieter häufig um Wohnlagen mit vielen BewohnerInnen in prekären Lebenslagen, diversen kulturellen Hintergründen, Verständigungsproblemen und unzureichendem Wissen über die eigenen Rechte und Pflichten handelt, ist es unverzichtbar, die im engeren Sinne wohnungs- und bauaufsichtsrechtlichen Maßnahmen mit sozialen Maßnahmen zu ergänzen. Meist ist es sinnvoll, dass diese einen gemeinwesen- und quartiersorientierten Ansatz verfolgen, der die soziale Integration und Eigentätigkeit der Nachbarschaften stärkt.

Bezogen auf einzelne Quartiere sehen wir besonderen Handlungsbedarf in Heven-Mitte (Vonovia), an der Ruhrhöhe (RL Ruhrliegenschaften), im Wohngebiet an Ardey/Winkel-/Johannisstraße, in mehreren Wohnanlagen der LEG in Annen und in Herbede. Einzelne Problemimmobilien tauchen überall im Stadtgebiet auf, besonders in der Innenstadt und in Annen.

Für die Zukunft ist zu befürchten, dass die Zahl der Immobilien, deren Ertüchtigung für die Wärmewende verpasst wird und die dann aufgrund überforderter Eigentümer oder ungeeigneter Geschäftsmodelle verwahrlosen, zunimmt. In einigen Fällen ist schon jetzt kaum vorstellbar, dass sich die Bewirtschaftung der Immobilien unter den gegebenen Eigentumsverhältnissen oder auch nach einem Weiterverkauf an den nächsten „Spekulanten“ verbessern lässt. In diesen Fällen, und perspektivisch darüber



hinaus, ist es erforderlich, abgestimmte Strategien zur Übernahme von Problemimmobilien durch kommunale oder gemeinwirtschaftliche Träger zu schaffen. Dafür können ggf. auch öffentliche Fördermittel (Ankaufhilfen) beantragt werden.

Bislang wurden die Aufgaben der Wohnungsaufsicht durch eine halbe Stelle im Bauordnungsamt betreut, die in den letzten zwei Jahren auch mit einer sehr engagierten Person besetzt war. Dies hat bereits zu einer erheblichen Verbesserung der Leistung geführt. Leider hat diese Person die Stelle aber zum 1.7.2025 verlassen. Wann die Stelle neu besetzt wird, ist uns unbekannt. Die Personalausstattung muss auf jeden Fall deutlich verbessert werden.

### **3. WOHNUNGSBESTAND BEDARFSGERECHT NUTZEN**

Um dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Witten entgegenzuwirken, können wir nicht nur auf Neubau hoffen. Denn Grundstücke sind knapp, das Bauen ist teuer und führt zu einem hohen Umweltverbrauch. Der Ersatzbedarf für die vielen Wohnungen, die aus der Sozialbindung gefallen sind, ist so gewaltig, dass ein Ausgleich in absehbarer Zeit unrealistisch erscheint. Um die Krise des bezahlbaren Wohnens zu bewältigen und die Ressourcen zu schonen, führt kein Weg daran vorbei, den vorhandenen Wohnraum zu erhalten, zu verbessern und möglichst bedarfsgerecht zu verteilen.

Dazu sind die folgenden Maßnahmen zu ergreifen:

1. Bekämpfung von Wohnungsleerstand und Wohnraumzweckentfremdung,
2. Kommunale Wohnungsvermittlung,
3. Ermöglichung von bedarfsgerechten Umzügen bei stabilen Mieten,
4. bedarfsgerechter Wohnungsneubau, der im Bestand bezahlbare Wohnungen freimacht,
5. Ankauf von Belegungsbindungen,
6. Umnutzung von Gebäuden,
7. stabile Mieten,
8. Bestandserneuerung ohne finanzielle Überforderung und Verdrängung.

Unser Bürgerantrag zu Problemimmobilien und Problemvermietern umfasst die Forderung nach einer Wohnraumschutzsatzung gem. § 12 Wohnraumstärkungsgesetz NRW. Nach dieser kann die Stadt das Leerstehenlassen von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt stellen. Außerdem können Kurzzeitvermietungen (z. B. Airbnb) genehmigungspflichtig werden.

Bereits in unseren Wahlprüfsteinen 2020 hatten wir die Forderung erhoben. Damals hieß das Instrument noch „Wohnungszweckentfremdungssatzung“. Die Linke, die Piraten und die Grünen stimmten dem Vorschlag zu. Die SPD wollte die Idee prüfen. Sie war auch Teil ihres Wahlprogramms. Umgesetzt wurde jedoch nichts, obwohl es zwischendurch Gespräche mit einem sehr interessierten SPD-Ortsverein gab.

Unsere Erwartung: Der Rat der Stadt Witten soll eine Wohnraumschutzsatzung gem. § 12 Wohnraumstärkungsgesetz NRW beschließen. Der Text soll sich an die Musteratzung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung anlehnen. Dabei soll die Wittener Wohnraumschutzsatzung nur ein Teil einer zu entwickelnden Strategie der Aktivierung leerstehender oder zweckentfremdeter Wohnungen sowie ungenutzter anderer Gebäude für die soziale Wohnraumversorgung sein. Im Mittelpunkt steht die Aufdeckung und Aktivierung von Potenzialen für bezahlbare Wohnnutzungen im Gebäudebestand (siehe Anlage).



Nach dem Wohnraumstärkungsgesetz NRW gehört auch die Wohnraumvermittlung zu den Aufgaben der Kommune. Sie sollte vor allem in Hinblick auf Menschen, die sich nicht gut auf dem Wohnungsmarkt auskennen, systematisch ausgebaut werden und leicht zugänglich sein. Besonderen Stellenwert hat die kommunale Wohnraumvermittlung bei Wohnungsnotfällen und in Kombination mit kommunalen Belegungsrechten und Maßnahmen zur Umzugsförderung.

Ein wesentlicher Beitrag zur gerechteren Verteilung des Wohnungsbestands ist die Ermöglichung bedarfsgerechter Umzüge. Sowohl im Eigentum als auch in Mietwohnungen leben nicht selten kleine Haushalte älterer Menschen auf Wohnflächen, die sie nicht mehr benötigen oder die sie sogar überfordern. Häufig besteht ein großes Bedürfnis nach barriereärmeren Wohnungen. Ein Umzug könnte hier gleichzeitig die Wohnsituation der älteren Menschen verbessern und Wohnraum für die Versorgung größerer Haushalte freimachen.

Gegen einen Umzug spricht aber oft, dass die Wohnkosten durch einen Umzug in kleinere Wohnungen steigen, dass verfügbare Wohnungen nicht barrierearm sind und dass sie nicht in der Nähe des bisherigen Lebensmittelpunktes liegen. Die freigezogenen Wohnungen werden von privaten Eigentümern häufig viel teurer weitervermietet, und nicht unbedingt an die Bedürftigsten. Auf diese Weise können Umzüge unter den gegebenen Bedingungen den Mangel an bezahlbaren Wohnungen sogar noch verschlimmern.

Auf dem „freien“ Wohnungsmarkt kann dieses Problem nur schwer behoben werden. Es könnte aber auf Basis der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft sowie unter freiwilliger Beteiligung privater Vermieter eine „Wohnungstauschbörse“ geschaffen werden, bei der sich die Eigentümer verpflichten, die Neuvertragsmieten unter Berücksichtigung von Verbesserungen stabil zu halten. (mietenstabiler Wohnungstausch).

Es könnte auch sinnvoll sein, 1- und 2-Familienhäuser in einen solchen Pool einzubeziehen. Schließlich kann auch durch den Ankauf von Belegungsbindungen im Wohnungsbestand ein kommunaler Zugriff auf freiwerdende Wohnungen erreicht werden. Diese Maßnahme kann durch das Land öffentlich gefördert werden. Häufig ist eine Kombination mit energetischen Modernisierungen und neuen Wärmeversorgungen sinnvoll, die förderfähig sind und bei denen die Stadtwerke in Zukunft vermehrt ein Partner werden könnten.

Auch der soziale Wohnungsneubau sollte dahingehend optimiert werden, dass gezielte Ergänzungen mit barrierefreien Wohnungen im Quartier zu Umzügen aus großen Wohnungen mit kontrollierten Mieten motivieren.

Generell ist es ein wichtiges Thema, dass neuer und vorhandener Wohnraum barrierearm umgestaltet wird und dass barrierearme Wohnungen (z. B. im Erdgeschoss) vorrangig an ältere Personen oder Menschen mit Gehbehinderungen vergeben werden.

Untersucht werden müssen auch die Möglichkeiten, leergefallene oder untergenutzte Gewerbeobjekte für Wohnnutzungen umzubauen. Geeignete Objekte liegen oft in der Innenstadt oder in Stadtteilzentren.

#### **4. MIETEN KONTROLLIEREN, MIETERSCHUTZ VERBESSERN**

Nach Beobachtungen des MieterInnenvereins Witten nutzen vor allem große Wohnungskonzerne wie Vonovia und LEG alle Möglichkeiten der Mieterhöhung systematisch aus. Nicht selten gehen sie über die rechtlichen Rahmensetzungen hinaus. Das trifft zum Teil zwar auch auf nicht börsennotierte kleinere Vermieter zu, diese haben aber wesentlich geringeren Einfluss auf die Durchschnittsmieten. Das Vorgehen der Mietentreiber belastet neben den privaten auch die öffentlichen Haushalte. Die



Mietsteigerungen der börsennotierten Konzerne sind seit langem einer der Hauptgründe dafür, dass das Wohnen auch in Witten für alle immer teurer wird.

Im Vergleich zu Vonovia und LEG halten sich andere große Vermieter, insbesondere die Genossenschaften und die kommunale Siedlungsgesellschaft, bei ihren Mietforderungen zurück. Das Niveau der Angebotsmieten in Witten ist „gespalten“. Wegen des Wohnungsmangels sind viele Wohnungssuchende auf die Angebote von Vonovia und LEG angewiesen. Ihre hohen Neuvertragsmieten fließen über die Mietspiegelerhebungen in den Durchschnitt ein und führen so zu einer Steigerung der Wohnkosten aller MieterInnen.

Dies wurde durch eine Auswertung bei der letzten Erhebung zum Mietspiegel (2023) bestätigt. Die in der Stichprobe berücksichtigten Durchschnittsmieten eines großen Anbieters (wahrscheinlich der Vonovia) lagen 15 % über dem Durchschnitt aller Anbieter. Im Vergleich zu den zusammengefassten Werten des kommunalen Wohnungsunternehmens und der größten Genossenschaft betrug der Abstand 23 %. Bei der LEG war der Abstand etwas geringer.

Für die Deckelung der Mieten brauchen wir ein anderes Bundesrecht. Der MieterInnenverein Witten fordert einen Mietendeckel, mit dem für alle Städte faire Höchstmieten festgesetzt werden. Aber auch jetzt schon könnte die Stadt den Mietpreistreibern entgegenreten.

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz begehen Vermieter, die unter Ausnutzung eines geringen Angebots die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen, eine Ordnungswidrigkeit. Die Mieten müssen entsprechend abgesenkt werden. Die Verfolgung der Mietüberhöhung ist durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der strenge Anforderungen an den Beweis der Ausnutzung des geringen Angebots stellt, allerdings sehr erschwert. Die Stadt Frankfurt hat gezeigt, dass der Beweis trotzdem gelingen kann. Der Bundesrat hat in der letzten Legislatur einen Gesetzentwurf in den Bundestag eingebracht, der das kommunale Vorgehen erleichtern soll. Auf diese Situation sollte sich die Stadt Witten einstellen und durch eine geeignete Fachstelle die Angebots- und Neuvertragsmieten verdächtiger Anbieter regelmäßig überprüfen.

Bereits 2020 hatten wir die Parteien danach gefragt, ob sie ein im zulässigen Rahmen offensives ordnungsrechtliches Vorgehen der Stadt gegen überhöhte Mietforderungen befürworten würden. Linke, Piraten und SPD antworteten mit „Ja“. Die Grünen: „Ja, sobald entsprechende Kapazitäten beim Fachpersonal vorhanden sind.“ Von einer Umsetzung haben wir nichts mehr gehört.

Weiterer erheblicher Handlungsbedarf besteht bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Auch hier haben wir eine gesplante Situation: Auf der einen Seite stehen Genossenschaften, die sich bei der Umlage der Kosten auf die Mieten deutlich beschränken und sich am Mietspiegel orientieren. Auf der anderen Seite stehen Vermieter und Großvermieter, die Instandhaltungen als Modernisierung ausgeben, hausinterne Kalkulationen als Kosten umlegen, unnötige „Wertverbesserungen“ vornehmen und bei den Mietsteigerungen weit über Vergleichsmaßstäbe hinausgehen.

Mit dem Erlass von Milieuschutzsätzen gem. BauGB können Modernisierungen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden, was – unabhängig von einer im Einzelfall zu verweigernden Erlaubnis – dazu führt, dass die Bauherren ihre Maßnahme rechtfertigen müssen und deshalb mehr auf die Wirtschaftlichkeit im Sinne der Mieter achten. Wird die Verpflichtung zur Meldung einer beabsichtigten Maßnahme mit Angeboten zur Beratung kombiniert, ergeben sich Potenziale zu einer Absenkung unnötiger Kosten, zu einer Fokussierung der Modernisierungen auf besonders klimaeffiziente Maßnahmen und zu einer größeren Kostentransparenz auch für die Mieter. Die Milieuschutzsatzung kann der Stadt außerdem zusätzliche Vorkaufsrechte verschaffen, die für die Wiedergewinnung einer kommunalen Liegenschaftspolitik wichtig sein können.



In vielen Fällen würde man Anordnungen durch Abwendungsvereinbarungen vermeiden, die zumindest eine Entlastung für die Mietenentwicklung bringen.

Bereits in den Wahlprüfsteinen 2020 hat der MieterInnenverein entsprechende Beschlüsse gefordert. Der Rat sollte die Verwaltung beauftragen, einen Bericht zu den Möglichkeiten und der Gebietskulisse von sozialen Erhaltungssatzungen im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB zu erarbeiten. Diese Satzungen sollen Modernisierungen unter Genehmigungsvorbehalt stellen und der Kommune Vorkaufsrechte einräumen, die nur durch vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer abgewendet werden können. Außerdem sollte die Stadt mit der lokalen Wohnungswirtschaft und den Mietervertretungen „Leitlinien für nachhaltig bewirtschaftete und erneuerte Wohnungsbestände“ erarbeiten.

Linke und Piraten wollten derartige Satzungen beantragen. Die SPD wollte es prüfen. Die Grünen wichen der Antwort aus. Von einer Umsetzung war nach der Wahl nichts mehr zu hören.

## **5. MIETNEBENKOSTEN BEGRENZEN**

Neben den Grundmieten steigen die Betriebs- und Heizkosten immer weiter an und erreichen in manchen Fällen das Niveau der Grundmieten. Zu dieser Entwicklung tragen mehrere Faktoren bei:

1. Nebenkostenabrechnungen und die zugrunde liegenden Rechnungen sind oft intransparent und für MieterInnen schwer zu überprüfen. Die Betriebskosten werden deshalb oft ungeprüft gezahlt, nicht zuletzt auch dann, wenn die Kosten von Jobcenter oder Sozialamt übernommen werden. Wer als Mieter auf einer genauen Prüfung beharrt, muss sich auf lange Auseinandersetzungen und Drohbriefe der Vermieter gefasst machen.
2. Besonders Konzerne wie Vonovia und LEG machen sich diese Situation zunutze, erfinden immer neue Kostenpositionen und lagern die „Leistungen“ auf eigene Tochterunternehmen aus, die dann mehr verlangen, als den tatsächlichen Kosten entspricht. Da die Vermieter meistens abwesend sind, kümmern sie sich auch nicht um kostensenkende Maßnahmen zur Müllvermeidung, Reinigung u. a. m. Das alles schlägt sich besonders stark auf die Nebenkosten nieder, weil diese Unternehmen Wohnanlagen besitzen, die ohnehin einen relativ hohen Aufwand für die Pflege von Grünflächen und die Betreuung einer diversen und sozial benachteiligten Mieterschaft aufweisen.
3. Ein erheblicher Treiber für die hohen Nebenkosten ist in Witten auf jeden Fall auch der sehr hohe Grundsteuerhebesatz, der zu den bundesweiten Spitzenwerten zählt. Auch öffentliche Gebühren für Müll und Abwasser sind hoch.
4. Starke Steigerungen sind bei den Gebäudeversicherungen zu verzeichnen. Hier wirken sich aufgrund der Baupreise gestiegene Neuwerte, höhere Risiken durch Wetterereignisse, aber auch höhere Schadensanfälligkeit aufgrund veralteter Gebäude und unterlassener Instandhaltungen aus.
5. Schließlich sind die Heizkosten aufgrund volatiler Gaspreise, der CO<sub>2</sub>-Bepreisung und potenziell aufgrund der Energieträgerwechsel ansteigend.

Auf diese Entwicklungen hat die Stadt Witten nur begrenzt direkten Einfluss, es gibt aber dennoch Handlungsmöglichkeiten.

Die im interkommunalen Vergleich ungerecht hohe Grundsteuer war nur zur vorübergehenden Behebung eines Haushaltsengpasses gerechtfertigt. Es ist schwer vermittelbar, warum der Hebesatz auf Dauer derart hoch ist. Die Belastung ist für einkommensarme Haushalte ohne Transfereinkommen erheblich. Freilich ist es zurzeit schwer vorstellbar, wie der Hebesatz wieder auf ein übliches Maß abgesenkt werden kann, ohne



dass es zu zusätzlichen Haushaltsdefiziten und zu Kürzungen bei erforderlichen kommunalen Leistungen kommt.

Aus dem überdurchschnittlich hohen Beitrag, den MieterInnen und SelbstnutzerInnen für die „Deckung“ des endlosen Haushaltsdefizits leisten, lässt sich aber die Forderung ableiten, dass die Stadt besondere Sorgfalt auf die Organisation des Wohnungswesens und der Quartiersentwicklung verwendet. Dazu zählt auch die Einflussnahme auf die übrigen Nebenkosten.

Die Abwassergebühren steigen auch aufgrund von Umweltveränderungen und eventuell vermeidbarem Regenwasseraufkommen. Die Müllkosten wären begrenzt, wenn es ein umfassenderes Vorgehen zur Müllvermeidung geben würde. Von renditeorientierten Großvermietern kann man hier wohl keine Initiativen erwarten. Es müssen hier öffentliche und zivilgesellschaftliche Initiativen entwickelt werden.

Bei den Hausmeister-, Gartenpflege-, Spielplatz-, Reinigungs-, Wartungs- und Winterdiensten privater Großvermieter liegen oft sehr schlechte Preis-Leistungs-Verhältnisse vor. Ein möglicher Handlungsansatz könnte darin bestehen, ein Label lokaler Anbieter zu bilden, die sich zur Einhaltung bestimmter Qualitätsstandards und Preise verpflichten. Bei den Messdienstleistungen könnte ein von der lokalen Wohnungswirtschaft und/oder den Stadtwerken getragener Anbieter die Abhängigkeit von Techem, Ista & Co. verringern.

Um MieterInnen die Prüfung ihrer Nebenkostenabrechnungen zu erleichtern, könnte die Stadt zusammen mit der lokalen Wohnungs- und Versorgungswirtschaft, der Verbraucherzentrale und dem MieterInnenverein ein „Nebenkostenmonitoring“ entwickeln, d. h. ein Informations- und Beratungskonzept inklusive lokaler Preisübersichten und AI-gestützter Tools.

Wichtig ist auch, Jobcenter und Sozialamt in solche Bemühungen einzubinden.

## **6. WÄRMEPLANUNG UND SOZIALE KLIMASANIERUNG**

Die Stadt Witten will bis 2040 Klimaneutralität erreichen. Das stellt auch für den Wohnbereich und insbesondere den Sektor der Mietwohnungen eine sehr große Herausforderung dar. Denn es müssen in Witten zahlreiche schlecht gedämmte Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren besser gedämmt werden, und fast überall muss die bisherige Wärmeerzeugung aus fossilen Brennstoffen ersetzt werden. In Witten liegt der Anteil der Gasbeheizung mit 69 % auch im bundesweiten Vergleich besonders hoch. Der Anteil der Ölheizungen beträgt 25 %.

Die Bestands- und Potenzialanalyse der kommunalen Wärmeplanung, deren Ergebnisse die Stadtwerke schon im August vorlegen wollen, wird aufzeigen, welche Gebiete eher für dezentrale Wärmepumpen und welche für kleine Wärmenetze aus regenerativer Energie geeignet sind. Sie wird auch aufzeigen, in welchen Wohnlagen besonders hohe Energieverbräuche vorliegen. In den darauffolgenden Phasen der Wärmeplanung wird es darum gehen, Maßnahmen und Szenarien für die schnelle Erreichung der Klimaziele zu entwickeln.

Bei Mietwohnungen hat der Eigentümer kein direktes ökonomisches Interesse an einem energieeffizienten Gebäude und einer klimagerechten und kostengünstigen Wärmeversorgung. Denn der Mieter zahlt die Energiekosten. Es ist daher zu befürchten, dass sich der erforderliche Umbau gerade in Mietwohnobjekten und Mietwohngebieten verzögert. Dies hätte nicht nur negative Folgen für die Erreichung der Klimaziele. Es kann auch die Wohnkosten weiter in die Höhe treiben. Denn die Mieter werden mit einem Großteil der in den nächsten Jahren steigenden CO<sub>2</sub>-Kosten belastet. Die zu erwartende Reduktion des Gasabsatzes wird zu einer Erhöhung der Netzentgelte führen. Und außerdem ist die Entwicklung des Gaspreises wegen der globalen Situation



höchst ungewiss. Andererseits führen aber auch energetische Gebäudesanierungen und Heizungswechsel zu Kosten, die als Mieterhöhungen und Wärmelieferungsgebühren die Wohnkosten belasten, ohne dass der Mieter darauf Einfluss hätte.

Wie sich abzeichnet, wird ein großer Teil der Wittener Mietwohnbestände für eine Versorgung mit kleinen Wärmenetzen geeignet sein, die aus größeren Wärmepumpen gespeist werden. Diese Wärmenetze erfordern Planung und Investitionen, die kleinere Hauseigentümer überfordern können. In Gebieten mit zersplitterten Eigentumsverhältnissen kann es sehr mühselig werden, die Eigentümer unter einen Hut zu bringen. In anderen Fällen können die kurzfristig orientierten Geschäftsmodelle von Eigentümern oder lukrative eigene Konzepte soziale Lösungen behindern. Es ist wahrscheinlich nicht nur erforderlich, sehr viel höhere Fördermittel als bislang einzusetzen. Es müssen auch öffentliche oder genossenschaftliche/gemeinschaftliche Träger für die Wärmeversorgung gefunden werden. Die kommunalen Stadtwerke könnten sich bei der Entwicklung von Angeboten für dekarbonisierte dezentrale Nahwärmnetze in Kombination mit energetischen Gebäudeverbesserungen besonders engagieren und damit alternative Geschäftsfelder zu der an Bedeutung verlierenden Gasversorgung aufbauen.

Voraussetzung für eine effiziente Versorgung ist in vielen Fällen eine Reduktion des Wärmebedarfs und zum Teil auch ein Austausch der Heizkörper in den Wohnungen und Gebäuden. Hier ist die Wärmewende auf die Kooperation der Eigentümer angewiesen. Die Stadt Witten sollte erreichen, dass ihre Tochter Siedlungsgesellschaft mit vorbildlichen Maßnahmen vorangeht und die Klimaneutralität ohne starke Steigerung der Wohnkosten besonders schnell erreicht. Die lokalen Wohnungsgenossenschaften bieten sich als weitere Partner an. Es kann auch versucht werden, private Großvermieter mit gebündelten Auflagen- und Angebotspaketen zu gewinnen. Für kleine Vermieter werden angepasste Beratungs- und Fördermaßnahmen erforderlich sein. In allen Fällen bietet sich eine Quartiersorientierung auch der Bestandsmodernisierung an. Dies ermöglicht auch die Sicherung höherer Qualitätsmaßstäbe und Mieterbeteiligung. Unsere Forderung aus dem Jahr 2020 nach „Leitlinien für nachhaltig bewirtschaftete und erneuerte Wohnungsbestände“ erhält damit zusätzliche Aktualität.

Eine Quartiersorientierung ist aber auch erforderlich, um die inzwischen unvermeidlich gewordenen Anpassungen an den Klimawandel vorzunehmen. Gerade auch Mietwohngebiete sind von Starkregenereignissen betroffen und bieten andererseits große Potenziale für das Auffangen von Regenwasser („Schwammstadt“). Es müssen für den Sommer kühle Bereiche in den Quartieren geschaffen werden, was neben baulichen Maßnahmen auch Änderungen der Bepflanzungen erfordert. In vielen Fällen lassen sich diese Maßnahmen so kombinieren, dass es zu einer Erhöhung der Lebensqualität in den Wohnquartieren kommt. Es sind auch viele weitere positive Effekte der Quartiersorientierung denkbar, etwa auf die klimaschonende Mobilität, die Nahversorgung, den Artenschutz und vor allem die lokale Partizipation und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt.

Als Konzept einer integrierten, inklusiven und aktivierenden Quartierserneuerung, die niemanden verdrängt und finanziell überfordert, kann die erforderliche Wärmewende ihren finanziellen Schrecken verlieren und wirklich „sozial“ werden.

Der MieterInnenverein Witten fordert deshalb, dass bereits nach Vorlage des Zwischenberichtes zur Wärmeplanung im August 2025 mit der Beratung von beispielgebenden Quartiersansätzen begonnen wird. Wir nehmen an, dass die Stadtwerke dies ohnehin planen.

Zwar sind viele Maßnahmen und Instrumente denkbar, die die soziale Wärmesanieierung auf Quartiersebenen voranbringen, das stärkste Instrument wären aber der Beschluss von Klimasanieierungssatzungen. Nach § 136 BauGB liegen durch eine Sanierungsmaßnahme zu behebende städtebauliche Missstände auch vor, „wenn ein Gebiet (...) den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die



Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.“ In durch Satzungsbeschluss des Rates festgesetzten Klimasanierungsgebieten kann die Stadt Maßnahmen der Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken vornehmen und Modernisierungen der Privateigentümer durchsetzen. Diese erhalten für ihre (energetischen) Investitionen in die Bausubstanz besondere Steuervorteile. Eigentümer und Mieter erhalten eine umfassende Beratung, Begleitung und Unterstützung. Städtebaufördermittel können umfassend genutzt werden. Es gibt förmliche Beteiligungsverfahren und Sozialpläne.

Nach Ansicht des MieterInnenvereins sollte die Stadt im Zuge der kommunalen Wärmeplanung eine generelle Prüfung von Wohngebieten auf ihre potenzielle Eignung zu Klimasanierungsgebieten vornehmen. Mit dem Ratsbeschluss zum Wärmeplan sollte die vorbereitende Untersuchung ausgewählter Gebiete beschlossen werden.

Zu den Gebieten, für die eine mögliche quartiersorientierte Wärmeplanung oder eine Klimasanierungssatzung diskutiert werden sollte, zählen aus unserer Sicht:

- Heven-Mitte: erneuerungsbedürftige 60er-/70er-Jahre-Bebauung mit Vonovia als dominierender Eigentümerin. Teilweise liegt eine ehrgeizige „Energiesprung“-Sanierung mit dem Ziel der Klimaneutralität vor, die stark öffentlich gefördert wurde. Leider wurde aber zuvor die Gebäudesubstanz nicht verbessert und es kam zu einer katastrophalen Baustellenabwicklung. So wurde es ein Beispiel dafür, wie die Wärmewende nicht laufen sollte. Nun ist schnelles Handeln durch Wohnungsaufsicht und Quartiersmanagement erforderlich. Für weitere Wohngebäude in dem Gebiet und die soziale Stabilisierung der Nachbarschaft ist eine Planung erforderlich, mit der man die Vonovia nicht „allein“ lassen sollte.
- Heven Mitte, Wannen: Vorkriegsbebauung, Vonovia, hohe Schimmelfähigkeit, Erneuerungsbedarf.
- Ruhrhöhe. Vormholz Nord: „Plattenbau“ mit Gasheizzentrale. Der Finanzinvestor erscheint überschuldet und sucht Käufer. PV-Potenziale. Es ist auch eine Strategie zur Transformation der Eigentumsverhältnisse gefragt. Dabei können Immobilien und Wärmeversorgung gesondert betrachtet werden.
- Nordwestliche Innenstadt (Wideystraße/Augustastraße/Breite Straße usw.): geschlossene Blockrandbebauungen mit hohem Anteil an Gebäuden aus den 1950er Jahren. Gemischte Eigentümerstruktur. Unterschiedlicher Erneuerungszustand der Gebäude.
- Fischertalweg/Wannen/Auf dem Höffken: (veraltete) Gasheizungen in erhaltenswerten Altbauten (Fischertalweg) und 60er-Jahre-Bauten (Auf dem Höffken). Eigentümer sind zwei verschiedene Finanzinvestoren. Am Fischertalweg zwei Bebauungspläne für Wohnungen, für die ohnehin ein Energieversorgungskonzept erstellt werden muss.
- Annen: Schücking-Straße und Friedrich-Ebert-Straße: 70er Jahre mit der LEG als Eigentümerin. Blockheizung im Konzern-Contracting, häufige Ausfälle von Aufzügen, Leitungsschäden, Asbestverkleidung, unterschiedlicher Sanierungsstand.
- Rathenaustraße: kompletter Sanierungsbedarf der nach 1945 wiederaufgebauten Siedlung.
- Herbede, Knappensiedlung: LEG Bergarbeitersiedlung



## **7. WOHNUNGSBAU UND GRUNDSTÜCKSPOLITIK**

Für den Wohnungsneubau stehen in Witten nur wenige Flächen zur Verfügung. Eine Neuversiegelung von Böden und die weitere Zersiedlung der Landschaft müssen nach Möglichkeit vermieden werden. Innerstädtische Freiräume erfahren in Zeiten des Klimawandels und der Pandemie eine Neubewertung. Unter diesen Gesichtspunkten muss mit den noch vorhandenen bebaubaren Flächen, einschließlich der Abbruchflächen, besonders sparsam und kreativ umgegangen werden. Bei der Nutzung von Flächen für den Wohnungsbau muss der barrierefreie Geschosswohnungsbau zu günstigen Mieten durch gemeinnützige Träger absoluten Vorrang haben.

Um die wohnungspolitischen und städtebaulichen Ziele zu erreichen, ist der Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums allein unzureichend. Es muss auch eine vorausschauende kommunale Liegenschaftspolitik geben. In Witten muss der Bestand kommunaler Grundstücke deutlich erhöht werden. Sie sollten möglichst nicht an Privateigentümer veräußert, sondern an die kommunale oder – in Erbpacht – an die gemeinnützige Wohnungswirtschaft vergeben werden.

Neues Baurecht sollte ausschließlich für solche Wohnungen geschaffen werden, die unmittelbar auch dem Abbau des Defizits an bezahlbaren, barrierefreien Wohnungen und dem Ausgleich für den Verlust bezahlbarer Wohnungen im Stadtteil dienen. Die identifizierten Flächen müssen möglichst komplett mit Wohnungen im bezahlbaren Segment bebaut werden. Wird neues Baurecht geschaffen, soll immer auch der Erwerb kommunaler Grundstücke für die Bebauung durch gemeinnützige Träger gesichert werden, vorrangig durch die Siedlungsgesellschaft. Grundsätzlich sollte bei allen neuen Bauflächen mehr als 50 % des gesamten Wohnungsbaus durch gemeinnützige Träger und/oder mit Sozialwohnungen erfolgen.

Als Beispiel für ein Pilotprojekt im Sinne eines städtebaulich integrierten gemeinnützigen Wohnungsneubaus sollte die Entwicklung der Grundstücke nördlich des Fischertalwegs (und am Wann) durch die Siedlungsgesellschaft Witten, ggf. mit gemeinnützigen Partnern, geprüft werden. Es könnte eine Wohnanlage für mehrere Generationen geschaffen werden, in der auch Familien mit mehreren Kindern Platz finden. Ein wichtiges Thema wären nutzungsneutrale und flexible Grundrisse. Städtebaulich wären die benachbarten Gartenstadtansätze zu berücksichtigen. Die Wohnanlage sollte einen kleinen Ausgleich für den enormen Verlust von gemeinnützig bewirtschafteten Mietwohnungen in Heven und Heven-Ost schaffen und mit einem Konzept zur Sicherung der sozialen Qualitäten des Quartiers abgestimmt sein. Dagegen sollten die Mietergärten südlich des Fischertalwegs von einer Bebauung freigehalten werden.

## **8. GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

Um bezahlbare, gute Wohnungen zu erhalten und neue zu schaffen, sind Eigentümer erforderlich, die ihr Wohnungsvermögen dauerhaft der sozialen Wohnungsversorgung zur Verfügung stellen und sich deshalb mit deutlich begrenzten Renditen und Vermögenszuwächsen zufriedengeben. Diesen Teil der Wohnungswirtschaft nennen wir „gemeinnützig“. Zu den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zählen wir die Wittener Wohnungsgenossenschaften. Den Teil der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, der als demokratisch verwaltetes öffentliches Wohnungsvermögen unmittelbar und ausschließlich der sozialen Wohnungsversorgung dient und deshalb keinerlei Renditeinteressen verfolgt, nennen wir gemeinwirtschaftlich. In Witten erfüllt unserer Ansicht nach die kommunale Siedlungsgesellschaft Witten mbH (SGW) heute (wieder) wichtige Kriterien einer Wohnungsgemeinwirtschaft oder sollte dies tun. Leider wurde sie in früheren Jahren durch kommunalpolitischen Privatisierungs- und Verwertungsdruck und durch Managementfehler wirtschaftlich stark geschwächt. Teile ihres Wohnungsbestandes wurden in unverantwortlicher Weise verkauft. Etliche der veräußerten Häuser sind heute Problemimmobilien.



Die Situation der SGW hat sich zwischenzeitlich verbessert, immer noch aber reicht die Kapitalkraft der Gesellschaft nicht aus, einen wesentlichen Beitrag zum sozialen Wohnungsneubau zu leisten und die Aufgaben eines Auffangträgers für gestrandete Investments zu leisten, die die Privatisierung der SGW-Wohnungen zum Teil mitverursacht hat. In den nächsten Jahren wird sich die Gesellschaft – wie andere Wohnungsunternehmen auch – hohe Investitionen in die klimagerechte Sanierung vornehmen müssen. Die Herausforderungen sind gewaltig.

Ziel muss es sein, die Siedlungsgesellschaft Witten zu einem zentralen kommunalen Instrument für die Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Witten auszubauen. Sie muss dazu ertüchtigt werden, ihre Wohnungsbestände bis 2040 auf einen klimaneutralen Standard zu bringen, ohne die ortsübliche Vergleichsmiete zu überschreiten. Sie muss gleichzeitig in die Lage versetzt werden, vorbildliche Projekte des sozialen Wohnungsbaus zu realisieren, vorrangig auf eigenen und kommunalen Grundstücken. Außerdem muss sie befähigt werden, Problemimmobilien zu übernehmen und sozial und klimagerecht zu sanieren, soweit diese zu akzeptablen Ertragswerten zur Verfügung stehen.

Um dies zu erreichen, muss das Eigenkapital der Siedlungsgesellschaft deutlich erhöht werden, zum Beispiel durch die Einbringung kommunaler Grundstücke. Es müssen Vorkaufsrechte zu ihren Gunsten und gezielt Fördermittel genutzt werden, einschließlich Ankaufhilfen. Wie seit langem gefordert, muss diese Stärkung der Siedlungsgesellschaft einhergehen mit einer Stärkung der demokratischen Kontrolle einschließlich Mietermitbestimmung.

Auch die Wittener Wohnungsgenossenschaften leisten einen unverzichtbaren sozialen Versorgungsbeitrag mit zum Teil sehr innovativen Impulsen. Sie sollten, ebenso wie ethisch orientierte Privateigentümer, in ein erweitertes lokales Netz gemeinnütziger orientierter Vermieter einbezogen und bei Erfüllung der Auflagen von der Stadt besonders gefördert werden.

Zu diesem Zweck sollte die Stadt Witten einen Kriterienkatalog „Gemeinnützige Wittener Wohnungswirtschaft (GWW)“ als Rahmensetzung und Benchmarking für solche Wohnungsträger entwickeln und beschließen, die Förderungen und Unterstützung der Stadt Witten beanspruchen. An Wohnimmobilieneigentümer, die sich dieser Zielsetzung verbindlich anschließen, sollten kommunale Grundstücke in Erbpacht vergeben werden, wobei die Einhaltung der GWW-Bedingungen Teil des Vertrages wäre.

Wichtig für die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsneubaus sind die stadtplanerische Identifikation und gezielte Entwicklung und Kommunalisierung geeigneter Flächen. Wird neues Baurecht geschaffen, sollte deshalb immer auch der Erwerb kommunaler Grundstücke für die GWW-Bebauung gesichert werden. Grundsätzlich sollten kommunale Baugrundstücke nur an gemeinwirtschaftliche oder – in Erbpacht – an gemeinnützige Träger vergeben werden. Wenn neues Baurecht geschaffen wird, sollte jeweils 50 % des Wohnungsbaus als dauerhaft sozialer Wohnungsbau in der Trägerschaft gemeinnütziger Eigentümer erfolgen.

Im Rahmen der GWW könnte auch über alternative Finanzierungsmodelle und Kooperationsstrukturen der Wohnungsbewirtschaftung nachgedacht werden. Auch hierzu sollte die Stadt Initiativen entwickeln. So gibt es in Witten Potenziale zur Mobilisierung des Kapitals ethischer Anleger, die sich – auch indirekt – bei begrenzter Rendite an sozialökologischen Wohnungsprojekten oder Modernisierungsmaßnahmen beteiligen könnten. In der Wohnungsbewirtschaftung gibt es erhebliche Potenziale zur Senkung der Kosten, wenn outgesourcte Bereiche von der lokalen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft übernommen würden.

Unsere Erwartungen für die Wahlperiode:



1. Um die gemeinwirtschaftliche Orientierung der Siedlungsgesellschaft Witten (SGW) zu sichern und zu vertiefen, sollte ihre Bindung an definierte gemeinnützige Ziele im Gesellschaftervertrag und auf andere geeignete Weise verbindlich verankert werden.
2. Zentrale Aufgabe der SGW sollte es weiter sein, breite Schichten der Bevölkerung mit guten, bezahlbaren Wohnungen zu versorgen und dabei besonders die Bevölkerungsgruppen im Auge zu haben, die bei der Wohnungsversorgung auf dem Markt diskriminiert werden. Damit muss die Siedlungsgesellschaft über die eigentliche Vermietung hinaus Aufgaben der sozialen Integration übernehmen, die ihr von der Stadt auch zu vergüten sind.
3. Ein sozialverträglicher Klimaschutz und die Stärkung der Mitwirkung der BewohnerInnen sollten als weitere Zweckbestimmungen der SGW in die Satzung aufgenommen werden. Privatisierungen sollten ausgeschlossen sein. Es sind auch Strukturen zu entwickeln, die eine Privatisierung erschweren.
4. Die SGW soll den Bestand an Wohnungen mit Mieten bis zur Sozialmietenhöhe durch Neubau und Zukauf deutlich ausbauen. Sie ist dazu zu befähigen, Problemimmobilien für ihre dauerhafte Bewirtschaftung als Mietwohnungen zu sanieren.
5. Für die MieterInnen wesentliche Aspekte, zum Beispiel ein Schutz vor Verkäufen und ihren Folgen, sollten in den Mietverträgen aufgenommen werden. Es sollte ein Beirat der MieterInnen und der Stadtgesellschaft bei der SGW Witten eingerichtet werden.
6. In der Siedlungsgesellschaft soll die Stadt das Eigenkapital erhöhen, indem sie für Wohnungsbauprojekte geeignete städtische Baugrundstücke in die Gesellschaft einbringt. Sie sollte sich auch an der Beschaffung derartiger Grundstücke beteiligen. Ebenso soll die Stadt geeignete Wohngebäude, etwa durch Ausübung von Vorkaufsrechten, in die SGW einbringen.
7. Auf Gewinnausschüttungen der SGW soll dauerhaft verzichtet werden. Dagegen soll in Verbindung mit der Ausbaustrategie auch die direkte Kapitaleinlage der Stadt Witten erhöht werden.
8. Im Dialog mit den genossenschaftlichen Wittener Wohnungsunternehmen soll die Stadt einen Kriterienkatalog „Gemeinnützige Wittener Wohnungswirtschaft (GWW)“ entwickeln. Dabei kann an den Gesprächen zur Nachhaltigkeitsstrategie angeknüpft werden.
9. Die Stadt legt einen Maßnahmenplan „Ausbau der kommunalen Bauflächen für gemeinnützigen Wohnungsbau“ vor.
10. Die Stadt gibt ein Gutachten „Lokale Mobilisierung ethischen Anlagekapitals für gemeinnützige Wohnungsträger“ in Auftrag.

## **9. UNTERBRINGUNG UND WOHNUNGSNOTFALLHILFE**

Die längerfristige Unterbringung in Not- und Sammelunterkünften ist diskriminierend und führt zu sozialen und psychischen Folgeproblemen. Die heute behördlich und in Sammelunterkünften Untergebrachten sollten in der Regel dezentral in geeigneten Wohnungen mit Mietvertrag und ohne gesundheitliche Nachteile untergebracht werden. Bei entsprechendem Bedarf müssen sie dort betreut werden.

Soweit dafür Bedarf besteht, ist das Angebot an betreuten dezentralen Wohngruppen auszubauen.

Die Sammelunterkunft Mühlengraben sollte in ihrer jetzigen Form aufgelöst und die Menschen dezentral untergebracht werden.



Beim Umgang mit Wohnungs- und Obdachlosen sollte auch in Witten konsequent das Konzept „Housing First“ umgesetzt werden.

Um das Entstehen von Obdachlosigkeit und individueller Wohnungsnot zu verhindern, muss das bestehende Hilfe- und Präventionssystem auf Schwachstellen und Verbesserungsmöglichkeiten überprüft werden. Dies muss Teil des Handlungskonzeptes „Wohnen und Quartiers“ sein. Zugleich ist dies ein wichtiges Thema für die geforderte Armutskonferenz (siehe Punkt 10). Ziel muss es sein, eine optimale Koordination der Leistungen im Sinne einer zentralen Fachstelle zu erreichen.

Von großer Bedeutung ist eine frühzeitige Beratung bei drohender Räumungsklage. Dies gilt nicht nur für die klassischen Mietschuldenfälle. Inzwischen sind nicht zuletzt Menschen mit Wohnungsnot bedroht, die wegen Eigenbedarfs gekündigt werden und rechtzeitig keine passende Ersatzwohnung finden.

Nach Beschluss einer Wohnraumschutzsatzung (s. o.) sollten leerstehende Wohnungen erfasst und ihre Eigentümer unter Androhung eines Bußgeldes aufgefordert werden, die Wohnungen an Bedürftige zu vermieten. Im Zweifel muss leerstehender Wohnraum auch für die Einweisung von Wohnungslosen oder Räumungsbetroffenen beschlagnahmt werden.

## **10. ARMUT, SOZIALLEISTUNGEN UND WOHNEN**

1. Im Rahmen der Evangelisches Gesprächsforums Witten zum Thema Armut wurde die Forderung entwickelt, „auf der Basis einer breiten stadtgesellschaftlichen Diskussion zu einer professionell vorbereiteten und unterstützten Armutskonferenz alle beteiligten Gruppen“ einzuladen. Diese Armutskonferenz soll es zum Ziel haben, „eine Strategie mit verbindlichen Zielen, konkreten Maßnahmen und einer begleitenden Evaluation zur Reduktion und zum menschenwürdigen Umgang mit Armut zu entwickeln“.

Dieser Forderung schließen wir uns an. Sie entspricht früheren Vorschlägen des MieterInnenvereins und dem Vorgehen in anderen Städten.

2. BezieherInnen von Bürgergeld haben besondere Schwierigkeiten, eine angemessene Wohnung zu sichern oder zu finden. Denn zum einen sind die Kosten der Unterkunft, die durch die Behörde übernommen werden, begrenzt. Nach einer wegen Corona und neuer Gesetzgebung ausgesetzten Beschränkung der Kosten der Unterkunft gilt diese jetzt wieder. LeistungsbezieherInnen erhalten Aufforderungen, ihre Kosten durch Umzug zu senken. Bewerben sie sich deshalb um eine andere Wohnung, werden sie wegen des Bürgergeldbezugs oft abgelehnt. Es ist auch nicht jede Wohnung geeignet. Dass einkommensarme Menschen aus ihren nachbarschaftlichen Zusammenhängen gerissen werden, ist höchst problematisch. Das „schlüssige Konzept“ des JobCenters EN-Ruhr abstrahiert von den konkreten Situationen und verweist die LeistungsbezieherInnen pauschal auf Wohnungen im unteren Drittel des Mietengefüges. Erbringen sie nicht den Nachweis, dass sie zu diesem Preis trotz intensiver Bemühung keine Ersatzwohnung gefunden haben, können die Leistungen gekürzt werden. Die Betroffenen müssen dann mit noch weniger Geld für den alltäglichen Lebensbedarf auskommen.

Wir halten diese Regelung für diskriminierend und kontraproduktiv. Falls das Jobcenter einen Umzug verlangt, sollte es auch in der Lage sein, nachzuweisen, dass zu den günstigeren Preisen angemessene Wohnungen an die Betroffenen vermietet werden.

3. Die Angemessenheitsgrenzen für die Kaltmiete gelten unabhängig davon, ob die Wohnung einen hohen oder niedrigen Energiebedarf hat. Dass eine energetisch modernisierte Wohnung zwar eine höhere Grundmiete aufweisen kann, dafür aber



nur geringere Heizkosten anfallen, bleibt im Ennepe-Ruhr-Kreis bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen unberücksichtigt. Dies führt dazu, dass LeistungsbezieherInnen in schlecht isolierten Wohnungen „festhängen“ und dass Vermieter, die auf die Lage ihrer MieterInnen Rücksicht nehmen, vor einer Modernisierung zurückschrecken. In anderen Städten (z.B. Dortmund, Mülheim) wird bei modernisierten oder gut gedämmten Wohnungen ein sogenannter „Klimabonus“ auf den Angemessenheitswert gewährt.

Der Ennepe-Ruhr-Kreis sollte diesem Beispiel folgen und bei Vorliegen einer guten Wärmesanierung ebenfalls einen Aufschlag auf die Angemessenheitsgrenze vorsehen.

4. LeistungsbezieherInnen werden bei dem Versuch, ihre Mieterrechte wahrzunehmen, oft von den Bedingungen des Bürgergeldes und ihren SachbearbeiterInnen entmutigt. Mietminderungen müssen zurückgezahlt werden. Bei Zurückbehaltungen kann es zu dem Vorwurf kommen, der Mietzuschuss sei nicht zweckbestimmt verwendet worden. All das führt für die LeistungsbezieherInnen zu zusätzlichem Aufwand und zu zusätzlichen Risiken. In der Folge schrecken viele davor zurück, ihre Rechte konsequent wahrzunehmen. Die Kosten tragen der Staat durch die Übernahme unnötiger Mieten und die Allgemeinheit durch zusätzlich steigende Wohnkosten und unzureichende Instandhaltung.

Anstatt berechnete Mietminderungen, Zurückbehaltungen und die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen zu erschweren, sollten Jobcenter und Sozialamt die LeistungsbezieherInnen ermutigen und unterstützen, ihre Rechte wahrzunehmen. Dazu zählt zum Beispiel die Möglichkeit, Anträge zur Übernahme hoher Betriebskostennachforderungen fristwahrend entgegenzunehmen, die Auszahlung der Leistungen aber auf Wunsch des Leistungsbeziehers bis zum Abschluss der Prüfungen zurückzubehalten.

5. Im Ennepe-Ruhr-Kreis besteht eine unabhängige Sozialberatung in der Trägerschaft des HAZ (Hattingen), die sich vor allem an Bürgerberechtigte wendet und aus öffentlichen Zuschüssen finanziert wird. Ein wesentlicher Teil der Beratungstätigkeit entfällt auf Witten. Das Angebot wird intensiv genutzt und dringend benötigt, nicht zuletzt auch, um Mietschulden, Wohnungsnot und Obdachlosigkeit zu verhindern.

Aufgrund des Fortfalls von Landesmitteln musste die Sozialberatungsstelle ihr Angebot seit Anfang des Jahres um 10 Stunden reduzieren. Dies erfolgte in einer Situation, in der sich der Beratungsbedarf erhöht.

Wir fordern Stadt und Kreis auf, den Wegfall der Mittel durch erhöhte kommunale Zuschüsse zu kompensieren, so dass die Beratung wieder im ursprünglichen Umfang erfolgen kann.

6. Es sollte in regelmäßigen (!) Abständen zwischen Mieterorganisationen und Jobcenter sowie dem Amt für Wohnen und Soziales ein Erfahrungs- und Informationsaustausch zu häufigen mietrechtlichen Fragen von Leistungsbezug stattfinden.



## ANLAGEN

### **Anlage 1: Verbindliches Konzept zur sozialen Wohnungsversorgung entwickeln und umsetzen**

*Aus: Wohnungspolitische Erwartungen für die kommunale Wahlperiode 2020–2025, MieterInnenverein Witten, 12.8.2020, <https://www.mvwit.de/erwartungen-kommunalwahl-2020>*

Die Stadt Witten hat im Jahr 2018 ein „Handlungskonzept Wohnungen“ beschlossen. Es enthält wichtige Feststellungen, zum Beispiel zum rapiden Schwund der sozial gebundenen Wohnungen in Witten und zu der großen Anzahl von Haushalten mit geringem Einkommen, die auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind.

Demnach ist zwischen 2006 und 2016 der Bestand preisgebundener Mietwohnungen in Witten von 4.273 auf 2.523 Wohneinheiten geschrumpft, und bis 2030 werden weitere 1.623 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Der Neubau von Sozialwohnungen, der sich in diesen Jahren auf unter 50 Wohnungen im Jahr belief, kann den Schwund bei weitem nicht ausgleichen. Auf der anderen Seite wurde die Zahl der „einkommensschwachen Haushalte“ auf über 12.000 oder 24 % geschätzt. Man kann aufgrund von Vergleichen mit anderen Städten davon ausgehen, dass 40 Prozent der WittenerInnen Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten. Vor allem durch die wachsende Altersarmut werden es immer mehr, wobei sich auch die Anforderungen an die Wohnungen ändern: Dringend gebraucht werden kleinere, barrierearme Wohnungen in Lagen mit guter Nahversorgung. Es fehlen aber auch größere bezahlbare Wohnungen für Familien mit 2 und mehr Kindern. Besondere Versorgungsprobleme haben hier Familien mit erkennbarem Migrationshintergrund.

Wie wir bereits 2018 betonten, ist das „Handlungskonzept Wohnen“ allerdings kein schlüssiger und verbindlicher Plan, der aufzeigt, mit welchen Schritten ein gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen in Witten gesichert werden soll. „Dazu sind die quantitativen Untersuchungen zu unvollständig und spekulativ. Dazu sind die sozialen Zielbestimmungen zu unpräzise. Und vor allem sind die Handlungsempfehlungen viel zu unverbindlich und lückenhaft.“ Das Papier ist in seinem Hauptteil von der politischen Vorgabe bestimmt, eine positive Bevölkerungsentwicklung zu stützen und dabei eine vergleichsweise eher gehobene Nachfrage zu decken.

Dass es zu einem anhaltenden Bevölkerungswachstum kommen wird, ist eher nicht zu erwarten. Der Bedarf an Neubauwohnungen ist deshalb eigentlich sehr begrenzt, zumal auch eine gewisse Leerstandsreserve besteht. Das zentrale Problem in Witten liegt in der Mietpreisentwicklung, der Verteilung des Wohnraums und dem Erneuerungsbedarf im Wohnungsbestand.

Die in dem „Handlungskonzept“ aufgeführten Maßnahmen sind zwar anregend, aber unverbindlich. Es ist nicht ersichtlich, dass eine konsequente Umsetzung der Beschlüsse erfolgt. Zum Beispiel ist von dem von uns geforderten Auftrag, die Einführung von Milieuschutzsatzungen zu prüfen, nichts mehr zu hören.

Deshalb erneuert der MieterInnenverein Witten seine Forderung nach der Erarbeitung eines **Wohnungsversorgungskonzeptes**. Dabei soll es um eine Konzeption gehen, die vor allem projektbezogen entwickelt wird, und nicht um eine weitere Studie oder Absichtserklärung, die dann in den Schubladen verschwindet. Gerade deshalb sind begleitend auch wesentliche, genauere Untersuchungen zu den sozialen Wohn- und Lebenslagen erforderlich und natürlich auch Diskussionen zu Zielkonflikten sowie rechtlichen und finanziellen Handlungsspielräumen. Damit dies nicht zu einem Aufschub praktischen Handelns führt, können wir uns vorstellen, dass neue Handlungsansätze an Pilotprojekten entwickelt und erprobt werden.



Unsere Erwartungen für die nächste Wahlperiode:

1. Der Rat soll innerhalb von 6 Monaten nach der Wahl die Erarbeitung eines ständig fortzuschreibenden **Wohnungsversorgungskonzeptes** beschließen und die dafür erforderlichen Haushaltsmittel bereitstellen. Die lokale Wohnungswirtschaft, die Interessenvertretungen und die Sozialverbände sind an den Beratungen zu beteiligen. Es sind die erforderlichen Haushaltsmittel für Personal und Untersuchungen bereitzustellen. Dies ist trotz Haushaltssicherung durch die zu erwartende zukünftige Senkung der öffentlichen Sozialkosten gerechtfertigt und aufgrund der hohen Grundsteuer in Witten von den Mieterinnen bereits finanziert.
2. Das Wohnungsversorgungskonzept soll aufzeigen, welche Herausforderungen es für eine sichere, gerechte, bezahlbare Wohnungsversorgung in Witten gibt, wie diese Herausforderungen bewältigt werden können und welche konkreten Maßnahmen dazu perspektivisch und innerhalb der nächsten 5 Jahre verbindlich ergriffen werden sollen. Das Wohnungsversorgungskonzept soll unmittelbar an bekannten Problemlagen ansetzen und auf bestehenden Handlungsansätzen aufbauen. Es soll unter anderem die von uns in diesem Papier vorgeschlagenen Maßnahmen beinhalten, Pilotprojekte verfolgen und diese Entwicklungen zu einem Gesamtkonzept verbinden.
3. Im Rahmen des Wohnungsversorgungskonzepts soll fortlaufend ermittelt werden, wie viele Haushalte aus welchen Gründen unzureichend mit Wohnraum versorgt sind und inwieweit und aus welchen Gründen es in Witten zu einer Überlastung der Haushaltseinkommen und zu einer Verknappung bezahlbaren Wohnraums für die unteren Einkommensgruppen kommt. Eine Überlastung der Haushaltseinkommen und mangelnde Bezahlbarkeit sollen dabei dann angenommen werden, wenn die Wohnkosten mehr als ein Drittel der Bruttoeinkommen eines Haushaltes ausmachen, bei Bezug von Sozialleistungen, wenn die Wohnkosten über den lokalen Richtwerten für die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach SGB II und SGB XII liegen.
4. Es sollen Wohngebiete und Wohnungsportfolien in Witten identifiziert werden, in denen es durch Anstieg der Mieten oder Eigentumsübergänge in besonderem Ausmaß zu der Gefahr einer Überlastung der Einkommen der betroffenen BewohnerInnen, Verdrängungen aus den bisherigen Wohnungen und/oder zu einer Verknappung des Angebotes an bezahlbaren Wohnungen für die unteren zwei Einkommensfünftel kommt.
5. Es soll ermittelt werden, in welchem Umfang und bei welchen größeren Wohnungseigentümern es bei den Angebotsmieten oder nach Mieterhöhungen zu einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10 % (Grenze bei Geltung einer Mietbremse) und 20 % (Grenze einer Mietüberhöhung gem. § 5 WiStG) kommt.
6. Es soll fortlaufend dargestellt werden, wie hoch das bestehende, aktuell zu ermittelnde Defizit an bezahlbaren Wohnungen für die Wittener Bevölkerung der unteren Einkommensgruppen ist und wie dieses Defizit durch Neubau, Ankauf und Sicherung dauerhaft bezahlbarer, bedarfsgerechter Wohnungen in entsprechender Anzahl ausgeglichen werden kann.
7. Es sollen geeignete kommunale Maßnahmen entwickelt, diskutiert und dem Rat zur Beschlussfassung vorgeschlagen werden, mit denen überhöhten Mieten, Mietsteigerungen sowie Verdrängungen entgegengewirkt werden kann. Eigentümer mit hohen Mieten sollen von der Stadt auf ihr problematisches Verhalten und dessen Konsequenzen hingewiesen werden.
8. Es soll aufgezeigt werden, wie den unterschiedlichen Gruppen der Wohnungsnotbetroffenen in Witten gezielt geholfen werden kann, wie das Hilfesystem zur



Vermeidung von Wohnungsverlusten verbessert werden kann und welche zusätzlichen Maßnahmen zur Unterbringung von Wohnungslosen und Geflüchteten in normalen Mietwohnungen ergriffen werden sollen.

9. Ein erster Bericht zum Handlungskonzept soll bis Ende 2021 vorliegen. Er soll jährlich fortgeschrieben werden.

---

## **Anlage 2: Handlungsprogramm Problemimmobilien und Problemvermieter**

MV Witten, 2.6.2025, Anregung gemäß § 24 GO NRW

<https://www.mvwit.de/mieterinnenverein-fordert-handlungsprogramm-zu-problem-immobilien-und-problemvermietern/>

Um die Probleme zu lösen, die durch untätige Immobilieneigentümer und andere Fehlentwicklungen in Wittener Wohngebäuden und Wohngebieten verursacht werden, soll die Stadt ein Handlungsprogramm mit dem folgenden Leitbild beschließen:

Mit konsequenten und aufeinander abgestimmten Maßnahmen sorgt die Stadt Witten dafür, dass Missstände im Wohnungsbestand frühzeitig erkannt und unterbunden werden, dass preisgünstiger Wohnraum erhalten und erneuert wird und dass verantwortungslose Eigentümer durch gemeinwohlorientierte abgelöst werden. Systematisch bekämpft sie spekulativen Leerstand, Wohnraumzweckentfremdung und Mietüberhöhung. Die Stadt Witten stärkt das nachbarschaftliche Miteinander und die demokratische Teilhabe durch Gemeinwesenarbeit und Quartiershausmeister. Sie kooperiert dabei mit sozialen Trägern, Organisationen und Communities der BewohnerInnen. Bei allem stehen das Wohl der BewohnerInnen, das Recht auf Wohnung ohne Diskriminierung sowie die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Mittelpunkt.

Im Rahmen des langfristig angelegten Handlungsprogramms ergreift die Stadt zeitnah zunächst die folgenden Maßnahmen:

### **1. Wohnungsaufsichtsstelle**

a. Für die konsequente Umsetzung des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW werden in der Stadtverwaltung ausreichend viele Personalstellen geschaffen und in einer handlungsfähigen Organisationseinheit zusammengeführt.

b. Zu den Kernaufgaben der Wohnungsaufsichtsstelle zählen die Beobachtung von Fehlentwicklungen im Wohnungsbestand und in Unterkünften, die frühzeitige Kontaktaufnahme zu problematischen Eigentümern und den Verursachern von Missständen, die Beteiligung der BewohnerInnen, die Nutzung der Anordnungsbefugnisse, nötigenfalls die Durchführung von Ersatzvornahmen sowie die Kooperation mit allen relevanten Verwaltungsstellen und Akteuren. Zu den Aufgaben zählt auch die kritische Beobachtung von Großunternehmen.

c. Für die Verhinderung von Versorgungssperren aufgrund von Zahlungsrückständen des Eigentümers wird eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Witten, der Stadtwerke Witten mbH und dem MieterInnenverein Witten u. Umg. getroffen. Diese soll regeln: frühzeitige Information, Ersatzvornahmen durch die Stadt Witten, ggf. erforderliche Abtretung von Mieten.

d. Sofortmaßnahme: Im Bereich Schultze-Delitzsch-/Damaschkestraße soll die Stadt dafür sorgen, dass der Eigentümer die Modernisierung zügig abschließt und die Mängel beseitigt. Die Stadt zeigt umgehend Präsenz im Quartier.



e. Für erforderliche Ersatzvornahmen bei von Vermietern verursachten Versorgungsperren oder bei zu behebenden Mängeln wird ein Haushaltstitel in Höhe von zunächst mindestens 50.000 € geschaffen.

f. Gegenüber ungeeigneten, verantwortungslosen Eigentümern von Problemimmobilien nutzt die Stadt ihre rechtlichen Möglichkeiten, die Immobilien in das Eigentum gemeinwohlorientierter Träger zu überführen. Dabei nutzt sie auch die vom Land bereitgestellten Ankaufhilfen.

## **2. Wohnraumschutzsatzung und Aktivierung des Gebäudebestands**

a. Der Rat der Stadt Witten beschließt eine Wohnraumschutzsatzung gem. § 12 Wohnraumstärkungsgesetz NRW. Der Text soll sich an die Mustersatzung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung anlehnen.

b. Die Wittener Wohnraumschutzsatzung ist Teil einer zu entwickelnden Strategie der Aktivierung leerstehender oder zweckentfremdeter Wohnungen sowie ungenutzter anderer Gebäude für die soziale Wohnraumversorgung. Die Kontrolle genehmigungspflichtiger Zweckentfremdungen von Wohnraum erfolgt in diesem Rahmen an Schwerpunkten. Im Mittelpunkt steht die Aufdeckung und Aktivierung von Potenzialen für bezahlbare Wohnnutzungen im Gebäudebestand.

c. Für § 2 der Satzung (Gefährdung der Wohnraumversorgung) werden Daten zusammengeführt, die die Wohnraum Mangellage in Witten – auch für bestimmte Bevölkerungsgruppen oder Wohnungsmarktsegmente – verdeutlichen.

d. In § 3 (Maßnahmen zur Verbesserung) werden u. a. aufgeführt: das zu einem Wohnraumversorgungskonzept fortzuschreibende Handlungskonzept Wohnen, planerische Bemühungen um Wohnbauflächen und öffentlich geförderten Wohnungsbau, Maßnahmen zur Verhinderung von Wohnungsnotfällen, dieses Handlungsprogramm zu Problemimmobilien.

e. Für die Aufgaben der Zweckentfremdungskontrolle und der Bestandsgebäudeaktivierung werden ausreichende Personalstellen geschaffen.

## **3. Quartiersarbeit und soziale Unterstützung in Problemimmobilien**

a. Für die Unterstützung der Nachbarschaften in benachteiligten Wohnquartieren und Problemimmobilien wird innerhalb der Stadtverwaltung eine Koordinationsstelle Soziale Quartiersarbeit geschaffen.

b. Im Bereich Schultze-Delitzsch-/Damaschkestraße wird kurzfristig ein Quartiersmanagement mit einem Quartiershausmeister eingesetzt.

## **4. Wohnungsmarktbeobachtung und Mietenmonitoring**

a. Die Stadtverwaltung baut ihre Tätigkeiten im Bereich der Wohnungsmarktbeobachtung aus. Sie kombiniert die Wohnungsmarktbeobachtung mit dem Monitoring problematischer Quartiere und Einzelimmobilien sowie der Überprüfung hoher Mieten und Mietsteigerungen inkl. der Nebenkosten (Mietenmonitoring).

b. Die Stadt erfasst und überprüft Verdachtsfälle auf Mietüberhöhung i. S. v. § 5 WiStG. Liegt ein begründeter Verdacht vor, dass die verlangte Miete mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, wird die Möglichkeit eines ordnungsrechtlichen Vorgehens und der Absenkung der Miete konkret geprüft.

## **5. Sanierungs- und Auffangträger**

Die Stadt Witten befähigt und beauftragt die Siedlungsgesellschaft Witten mbH, bei sich bietenden Gelegenheiten Problemimmobilien zu einem angemessenen Preis zu erwerben und zu sanieren.



### **6. Koordination und Integration**

Das Handlungsprogramm erfordert eine verbesserte Koordination der kommunalen Aufgaben im Bereich des Wohnungswesens und der Quartiersentwicklung. Es ist Teil des fortzuschreibenden Handlungskonzeptes Wohnen/Wohnungsversorgung und wird mit den anderen Aufgaben der Sozialverwaltung und der Stadtentwicklung verzahnt.