



PRÜFSTEINE

ZUR KOMMUNALWAHL 2025¹

1. HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN & QUARTIER

- 1.1. Werden Sie innerhalb der ersten sechs Monate nach der Wahl einen Ratsantrag zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen stellen? (möglichst im Bündnis mit anderen Fraktionen)
- 1.2. Unterstützen Sie die Zielsetzung, dass sich dieses Konzept am Ziel der sozialen Wohnungsversorgung orientiert und dabei die Herausforderungen der Klimaneutralität und der Quartiersentwicklung mitberücksichtigt?
- 1.3. Unterstützen Sie die Forderung, dass die Entwicklung dieses Konzeptes unter Beteiligung des MieterInnenvereins Witten, der lokalen Wohnungswirtschaft sowie der Sozial- und Umweltverbände erfolgen soll?
- 1.4. Stimmen Sie zu, dass für die Beratung der Aufgaben im Bereich des Wohnungswesens und der Quartiersentwicklung eine ständige Kommission eingerichtet werden sollte, an der alle relevanten Akteure beteiligt werden?
- 1.5. Werden Sie sich dafür einsetzen, dass in der Stadtverwaltung eine handlungsfähige Verwaltungsstruktur geschaffen wird (z. B. Wohnungsamt, Stabsstelle), um die strategischen und operativen Aufgaben des Wohnungswesens und der Quartiersentwicklung zu bündeln?

2. PROBLEMMOBILIEN UND PROBLEMVERMIETER

- 2.1. Unterstützen Sie den Bürgerantrag des MieterInnenvereins für ein Handlungsprogramm „Problemimmobilien und Problemvermieter“? ²
- 2.2. Was werden Sie unternehmen, um die angesprochenen Punkte in den ersten sechs Monaten nach der Wahl zu bearbeiten?
- 2.3. Wie sollte die für die Wohnungsaufsicht zuständige Verwaltungsstelle organisiert werden und wie sollte sie personell ausgestattet sein?
- 2.4. Wie wollen Sie verhindern, dass bei Zahlungsverzug von Vermietern den Mietern die Versorgung mit Gas, Allgmeinstrom und Wasser gesperrt wird?
- 2.5. Befürworten Sie die Schaffung eines Haushaltstitels für Ersatzvornahmen der Wohnungsaufsicht (Gegenfinanzierung durch Bußgelder und Schadensersatz)?
- 2.6. Was muss die Stadt tun, um renditeorientierte Großvermieter wie Vonovia und LEG dazu zu bringen, ihre Wohnungen instand zu halten und rechtzeitig zu erneuern, ihre Baustellen ordnungsgemäß zu organisieren und Arbeiten fachgerecht auszuführen? Welchen Handlungsbedarf sehen Sie in dieser Hinsicht

¹ Grundlagen und Erläuterungen siehe „Erwartungen zur Kommunalwahlperiode 2025 – 2030“

<https://www.mvwit.de/erwartungen-zur-kommunalwahlperiode-2025-2030/>

² <https://www.mvwit.de/mieterinnenverein-fordert-handlungsprogramm-zu-problemimmobilien-und-problemvermietern/>



in einzelnen Quartieren, z. B. in Heven-Mitte (Vonovia), Ruhrhöhe (RL Ruhrliegenschaften), Ardey/Winkelstraße, Herbede und Annen (LEG)?

- 2.7. Unterstützen Sie den Ansatz, die Wohnungs- und Bauaufsicht mit quartiersorientierten Maßnahmen zu ergänzen? Was wollen Sie tun, um in Quartieren mit Verwahrlosungstendenzen mehr öffentliche Präsenz zu erreichen?
- 2.8. Unterstützen Sie die Forderung nach einem sozial kompetenten Quartiershausmeister in Heven-Mitte?
- 2.9. Welche Strategie werden Sie verfolgen, um ungeeignete Problemvermieter durch gemeinnützig orientierte Eigentümer zu ersetzen?

3. WOHNUNGSBESTAND BEDARFSGERECHT NUTZEN

- 3.1. Wie sollen Leerstand und Wohnraumzweckentfremdung in Witten erfasst und einer bedarfsgerechten Wohnraumnutzung zugeführt werden?
- 3.2. Unterstützen Sie den Vorschlag, eine kommunale Wohnraumschutzsatzung zu beschließen, mit der Wohnungsleerstände unter kommunalen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden?
- 3.3. Welche Maßnahmen werden Sie ergreifen, um in größerem Maßstab einen mietenstabilen Wohnungstausch zu ermöglichen und zu fördern?
- 3.4. Wie wollen Sie erreichen, dass die zunehmende Zahl von Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen angemessen mit barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen versorgt wird?
- 3.5. Was werden Sie tun, um ungenutzte Gewerbegebäude für bezahlbaren Wohnraum umzunutzen?
- 3.6. Welche Strategie verfolgen Sie, um zu verhindern, dass Neubau und Modernisierung die Durchschnittsmieten erhöhen, anstatt zu ihrer Dämpfung beizutragen?

4. MIETEN KONTROLLIEREN, MIETERSCHUTZ VERBESSERN

- 4.1. Werden Sie dafür eintreten, dass die Stadtverwaltung verdächtige Angebots- und Neuvertragsmieten auf das Vorliegen einer Mietüberhöhung (§ 5 WiStG, 20 % über Vergleichsmiete) überprüft und ggf. konsequent als Ordnungswidrigkeiten verfolgt?
- 4.2. Wie wollen Sie die Stadtverwaltung dazu befähigen, diese Aufgabe konsequent zu erfüllen, insbesondere auch nach der u.a. vom Bundesrat geforderten „Scharfstellung“ des § 5 WiStG durch den Bundesgesetzgeber?
- 4.3. Unterstützen Sie die Forderung nach Einrichtung eines „Mietenmonitorings“ in der Stadtverwaltung, welches insbesondere verdächtige Angebotsmieten renditeorientierter Großvermieter überprüft?
- 4.4. Werden Sie sich für die Einbeziehung Wittens in die Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung des Landes einsetzen, damit auch in Witten die Mietpreisbremse, eine niedrigere Kappungsgrenze und der erweiterte Kündigungsschutz nach Umwandlung gelten?
- 4.5. Werden Sie im Rat den Erlass sozialer Erhaltungssatzungen beantragen, um die Verdrängung der Wohnbevölkerung, z. B. in Heven, zu verhindern und kommunale Vorkaufsrechte zu schaffen?



5. MIETNEBENKOSTEN BEGRENZEN

- 5.1. Welche Ziele verfolgen Sie bezüglich des Grundsteuerhebesatzes? Wann soll der Hebesatz wieder auf ein bundesweit übliches Maß abgesenkt werden? Wie wollen Sie verhindern, dass es durch eine ggf. erfolgende Absenkung des Hebesatzes zu weiteren Haushaltsdefiziten der Stadt und nicht vertretbaren Einschränkungen bei sozialen und kulturellen Leistungen kommt?
- 5.2. Welche Handlungsmöglichkeiten zur Kostenbegrenzung der Verbraucher/Mieter sehen Sie im Bereich der Abwassergebühren, der Abfallwirtschaft und des Müllmanagements?
- 5.3. Wie stehen Sie zu dem Vorschlag, ein lokales Label bzw. Benchmarking für transparente, qualitativ gute und kostengünstige Anbieter von Facility-Leistungen (Hausmeister, Gartenpflege, Winterdienst ...) zu schaffen?
- 5.4. Unterstützen Sie die Idee eines lokalen Betriebskostenspiegels und eines Nebenkostenmonitorings?

6. QUARTIERSORIENTIERTE WÄRMEPLANUNG UND KLIMASANIERUNGSGEBIETE

- 6.1. Werden Sie direkt nach der Kommunalwahl und Vorlage des Zwischenberichtes zur Wärmeplanung die Beratung von beispielgebenden Quartiersansätzen zur kommunalen Wärmeplanung fordern und unterstützen?
- 6.2. Unterstützen Sie die Forderung, im Zuge der kommunalen Wärmeplanung eine Prüfung von Wohngebieten auf ihre potenzielle Eignung zu Klimasanierungsgebieten (im Sinne des Baugesetzbuches) vorzunehmen? Werden Sie sich im Zuge des Ratsbeschlusses zum Wärmeplan für vorbereitende Untersuchungen ausgewählter Gebiete einsetzen?
- 6.3. Werden Sie Planungen für integrierte Quartiersentwicklungskonzepte in den folgenden Wohngebieten fordern und unterstützen?
 - a. Heven-Mitte
 - b. Ruhrhöhe, Vormholz Nord
 - c. nordwestliche Innenstadt (Wideystraße/Augustastraße/Breite Straße usw.)
 - d. Fischertalweg/Wannen/Auf dem Höffken
 - e. Schückingstraße/Freiligrathstraße/Westfeldstraße
 - f. Friedrich-Ebert-Straße / Im Rohr
 - g. Schellingstraße
 - h. Erzberger-, Knappmann- und Rathenaustraße:
 - i. Knappensiedlung
 - j. Ardeystraße/Winkelstraße/Johannisstraße

Welche spezifischen Herausforderungen und Potenziale für Klimaschutz, Klimaanpassung und soziale Absicherung sehen Sie jeweils in diesen Quartieren?

7. WOHNUNGSBAU UND GRUNDSTÜCKSPOLITIK

- 7.1. Unterstützen Sie die Forderung, bei der Schaffung neuen Baurechts stets einen Anteil an gemeinnützigen der gemeinwirtschaftlichen Sozialwohnungen von mindestens 50 % zu erzielen? Schlagen Sie eine andere Quote vor?



- 7.2. Unterstützen Sie die Forderung, kommunale Baugrundstücke ausschließlich an die Siedlungsgesellschaft oder – in Erbpacht – an gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften zu vergeben?
- 7.3. Unterstützen Sie die Entwicklung eines vorbildlichen Mehrgenerationen-Wohnprojekts in vorrangiger Trägerschaft der Siedlungsgesellschaft nördlich des Fischerstalwegs unter Verzicht auf eine Überbauung der Mietergärten südlich des Fischerstalwegs? Werden Sie sich dafür einsetzen, dass zu der weiteren Planung ein Werkstattverfahren unter Beteiligung der AnwohnerInnen erfolgt?
- 7.4. Unterstützen Sie den Vorschlag, dass die Stadt einen Maßnahmenplan „Ausbau der kommunalen Bauflächen für gemeinnützigen Wohnungsbau“ entwickelt?

8. KOMMUNALE UND GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- 8.1. Unterstützen Sie die Forderung, die Siedlungsgesellschaft Witten (SGW) im Gesellschaftervertrag an (zu definierende) gemeinnützige Ziele, den Ausschluss von Privatisierungen und Mietermitbestimmung zu binden?
- 8.2. Was werden Sie unternehmen, um die SGW dazu zu befähigen, bis 2040 klimaneutral zu werden, ohne deshalb die Wohnkosten zu erhöhen?
- 8.3. Unterstützen Sie die Forderung, dass die SGW in Zukunft wieder verstärkt sozialen Wohnungsbau betreibt und Wohnungsbestände von Problemvermietern übernimmt, soweit der Preis akzeptabel ist?
- 8.4. Unterstützen Sie den Vorschlag, das Eigenkapital der SWG zu erhöhen, zum Beispiel indem die Stadt für Wohnungsbauprojekte geeignete städtische Baugrundstücke in die Gesellschaft einbringt? (zum Beispiel die Grundstücke am Fischertalweg)? Sollte die Stadt auch geeignete Wohngebäude, etwa durch Ausübung von Vorkaufsrechten, in die SGW einbringen? Soll auf Gewinnausschüttungen der SGW auf Dauer verzichtet werden?
- 8.5. Welche Maßnahmen wollen sie ergreifen, um die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft in Witten und ihren Beitrag zu nachhaltigen Wohnungsversorgung und Quartiersentwicklung zu stärken?

9. UNTERBRINGUNG UND WOHNUNGSNOTFALLHILFE

- 9.1. Unterstützen sie das Ziel, die in Sammelunterkünften untergebrachten Wohnungslosen und Geflüchteten möglichst dezentral in geeigneten Wohnungen mit Mietvertrag und ohne gesundheitliche Nachteile unterzubringen und bei Bedarf dort angemessen zu betreuen?
- 9.2. Unterstützen Sie das Ziel, das Angebot an betreuten dezentralen Wohngruppen bedarfsgerecht auszubauen?
- 9.3. Werden Sie beantragen, die Sammelunterkunft Mühlengraben in ihrer jetzigen Form aufzulösen und die Menschen dezentral unterzubringen?
- 9.4. Welche Maßnahmen werden Sie unternehmen, um das Hilfesystem zur Vermeidung von Wohnungsnotfällen und Zwangsräumungen zu verbessern?
- 9.5. Unterstützen Sie die Forderung, in Witten im Umgang mit Obdachlosen konsequent das Konzept „Housing First“ umzusetzen?
- 9.6. Unterstützen Sie die Forderung, die Eigentümer leerstehender Wohnungen aufzufordern, die Wohnungen an Bedürftige zu vermieten? Befürworten Sie, leerstehenden Wohnraum im Zweifel für die Versorgung von Wohnungslosen oder Räumungsbetroffenen zu beschlagnahmen?



10. ARMUT, SOZIALLEISTUNGEN UND WOHNEN

- 10.1. Unterstützen Sie den Vorschlag einer professionell vorbereiteten „Armutskonferenz“ mit allen sozialen Organisationen und Beratungsstellen, die es zum Ziel hat, eine Strategie mit verbindlichen Zielen, konkreten Maßnahmen und einer begleitenden Evaluation zur Reduktion und zum menschenwürdigen Umgang mit Armut zu entwickeln?
- 10.2. Unterstützen Sie die Forderung, dass die Behörde vor Kürzung „unangemessen hoher“ Kosten der Unterkunft zunächst von sich aus in jedem Einzelfall prüft, ob zu den Angemessenheitsgrenzen persönlich angemessener Wohnraum diskriminierungsfrei zur Verfügung steht?
- 10.3. Was werden Sie unternehmen, um Menschen mit Schulden (negativer Schufa-Eintrag) oder mit Sozialleistungen den Zugang zu angemessenen Mietwohnungen zu ermöglichen?
- 10.4. Unterstützen Sie die Forderung, auch im EN-Kreis bei den Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft einen „Klimabonus“ einzuführen? (Energetisch modernisierte Wohnungen dürfen pro m² z.B. 0,50 € teurer sein als nicht modernisierte Wohnungen.)
- 10.5. Wie wollen Sie dafür sorgen, dass LeistungsbezieherInnen bei der Wahrnehmung ihrer Mieterrechte von den Sozialbehörden ermutigt und unterstützt werden, anstatt Mietminderungen, Zurückbehaltungen und die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen zu erschweren oder sogar zu sanktionieren? Was wollen Sie tun, um die Möglichkeit, Anträge zur Kostenübernahme entgegenzunehmen, die Auszahlung der Leistungen aber bis zum Abschluss der Prüfungen zurückzubehalten, konsequenter zu nutzen?
- 10.6. Unterstützen Sie die Forderung, dass für LeistungsbezieherInnen die Mitgliedsbeiträge in Mietervereinen incl. Gruppenrechtsschutzversicherungen übernommen werden, damit diese Mieterhöhungen und Nebenkosten überprüfen und gegen Wohnungsmängel vorgehen können?
- 10.7. Werden Sie sich dafür einsetzen, dass die gekürzten Landesmittel für die Förderung der behördenunabhängigen Sozialberatungsstelle des HAZ aus kommunalen Mitteln so weit kompensiert werden, dass die seit Anfang des Jahres weggefallenen 10 Beratungsstunden wieder angeboten werden können?