



# Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



*In Bochum und Hattingen  
Neue Mietspiegel in Kraft*





Urteil  
**Berliner Mietendeckel ist  
 verfassungswidrig .....S. 4**

Abrisskündigung  
**Mieterin setzt sich  
 gegen VBW durch .....S. 5**

**Wohnen für Menschen,  
 nicht für Rendite .....S. 6**

Wohnungspolitik  
**Union verhindert  
 mehr Mieterschutz .....S. 7**

Neue Mietspiegel  
**Hattingen hängt Bochum ab ....S. 8**

Zum Herausnehmen  
**Bochumer Mietspiegel .....S. 9**

Bochum  
**Radentscheid sammelt  
 Unterschriften .....S. 17**

Trotz Handlungskonzept Wohnen  
**Immer weniger  
 Sozialwohnungen .....S. 18**

Bochum  
**Rekord bei  
 Baugenehmigungen .....S. 19**

**Mietspiegel Hattingen .....S. 20**

## Strommessgeräte

Wieviel Strom verbraucht Ihre Waschmaschine bei 30 Grad? Oder wieviel Ihr Fernseher im Stand-by-Betrieb? Das sagen Ihnen unsere Strommessgeräte aufs Watt genau.

Sie können die Geräte bei uns für maximal eine Woche kostenfrei ausleihen. Erst bei längerer Ausleihe wird ein Entgelt fällig. Einzige Bedingung: Es ist eine Kauti- on in Höhe von 50 Euro zu hinterlegen, die Ihnen bei ordnungsgemäßer Rückgabe



selbstverständlich wieder ausgezahlt wird. Details zu den Regeln der Ausleihe erfahren Sie unter der Rufnummer 0234 / 96 11 40.

## Ortstermine

Wohnungsmängel? Feuchtigkeitsschäden? Begleitung bei der Wohnungsübergabe? Wohngifte-Messung? Wohnflächen-Berechnung?

Unser Mann im Außendienst kommt zu Ihnen nach Hause. Dipl.-Ing. Bernd Eckstein ist Baubiologe und Energieberater mit BAFA-Zulassung. Im Preis von 85 € (Preisänderungen vorbehalten) sind Anfahrt, Kurzgutachten und Mehrwertsteuer enthalten.



Kontakt:  
 Fon: 02302 / 58 54 77  
 Fax: 02302 / 58 54 75  
 E-Mail: sv@igw-eckstein.de  
 Bitte klären Sie die Notwendigkeit einer Ortsbegehung vorab in der Rechtsberatung.

**Sie können uns bei Facebook besuchen: .... [facebook.com/Mieterverein.Bochum](https://www.facebook.com/Mieterverein.Bochum) und auf Twitter folgen: ..... [@MieterBO](https://twitter.com/MieterBO)**

### Impressum

#### Herausgeber:

DMB – Mieterverein Bochum,  
 Hattingen und Umgegend e. V.,  
 Brückstraße 58  
 44787 Bochum

#### Redaktion:

Michael Wenzel, Tobias Scholz (ts), Markus Röser, Martin Grebe (mag), Martin Krämer, v.i.S.d.P.: Aichard Hoffmann (aha)

Fon: 0234 / 96 11 4 - 44

Fax: 0234 / 96 11 4 - 74

E-Mail: mensch.mieter@mvbo.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

**Druck:** Schaffrath, Geldern

**DMB** Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW e.V.

## Verbraucherzentrale

**Sonderkonditionen** für Mitglieder des Mietervereins Bochum gewährt die Verbraucherzentrale in der Großen Beckstraße 15. So gibt es beim Kauf von Broschüren oder anderen Publikationen einen Preisnachlass von 10 Prozent. Die Verbraucherrechtsberatung, die normalerweise 9 € kostet, ist für unsere Mitglieder kostenlos.

Eine Bescheinigung über Ihre Mitgliedschaft oder einen Beratungsgutschein erhalten Sie in unserer Bochumer Geschäftsstelle, die nur 200 Meter entfernt ist. Auf Wunsch senden wir sie Ihnen auch per Post nach Hause.



## Mediation

Bei Streit unter Mietern übernimmt der Mieterverein keine rechtliche Vertretung. Das verbietet unsere Satzung. Wir bieten aber die Möglichkeit einer Mediation an. Sie kann helfen, Nachbarschaftskonflikte ohne Krieg zu lösen. Wir arbeiten zu diesem Zweck mit Susanne Jacob, studierte Pädagogin (M. A.) und systemisch-integrative Therapeutin und Sozialtherapeutin, zusammen. Wenn Sie das Angebot interessiert, wenden Sie sich zunächst an Ihre/n zuständige/n Rechtsberater/in. Es folgt dann ein 4-Augen-Gespräch mit Frau Jacob und anschließend – wenn die andere Seite mitmacht – die eigentliche Mediation. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos.



## Haftpflicht- & Hausratversicherung

Über unseren Kooperationspartner, die Objektiva Versicherungs- u. Finanzierungs-, Beratungs- u. Vermittlungs-GmbH, Grimbartsteig 38B, 13503 Berlin, können unsere Mitglieder besonders günstige Versicherungen der Haftpflichtkasse VVaG, Darmstädter Str. 103, 64380 Roßdorf, abschließen. Bei einer Versicherung kommt es nicht nur darauf an, was sie kostet, sondern auch, was sie leistet. Die Haftpflichtversicherung schließt Auslandsaufenthalte, Bauherrenrisiko, Ehrenämter, Internetnutzung, Arbeitgeber- und Kollegenansprüche, Schäden an Wohnräumen und beweglichen Sachen, Verlust fremder Schlüssel und sogar die Tätigkeit als Tagesmutter ein und kostet trotzdem nur 49,27 € für Alleinstehende oder 67,47 € für Paare / Familien pro Jahr. In der Hausratversicherung sind Fahrräder bis 10.000 €, gewerblich genutzte Räume und beruflich genutzte Sachen, Aquarien / Terrarien / Wasserbetten / Zimmerbrunnen, Vandalismus, Überspannung nach Blitzschlag, Taschendiebstahl, Scheck- und Kartenmissbrauch nach Einbruchdiebstahl, Datenrettungskosten und vieles mehr abgedeckt. Die Kosten und die Versicherungssumme richten sich nach der Wohnungsgröße. Beispiele:

Wohnungsgröße	Versicherungssumme	Jahresprämie
35 qm	22.750 €	39,69 €
60 qm	39.000 €	68,50 €
75 qm	48.750 €	85,63 €
100 qm	65.000 €	114,17 €
250 qm	162.500 €	285,43 €

**Interesse? Rufen Sie uns an: 0234 / 96 11 40**

## Unzufrieden? Dann sagen Sie es uns.

### Zufrieden? Dann sagen Sie es Google!

Hand auf's Herz: Niemand ist ohne Fehler. Auch wir nicht, obwohl wir ziemlich sicher sind: Unsere Rechtsberaterinnen und -berater sind die besten Mietrechtler der Stadt. Trotzdem können wir nicht jedes Problem lösen, nicht jedes Mitglied zufriedenstellen. Denn es gibt ja auch Fälle, in denen der Vermieter leider recht hat.

Wir wissen aus regelmäßigen Befragungen, dass die überwältigende Mehrheit unserer Mitglieder mit unserer Arbeit sehr zufrieden ist. Das Bedauerliche: Wer zufrieden ist, schweigt, wenn er nicht ausdrücklich gefragt wird. Und wenn die Zufriedenen schweigen, beherrschen die Unzufriedenen das Bild – zum Beispiel im Internet –, auch wenn es nur ganz wenige sind.

Deshalb unsere Bitte an Sie als Mitglied, auch und gerade dann, wenn Sie nichts zu bemängeln haben: Bewerten Sie uns bei Facebook oder Google. Wie das bei Facebook geht, weiß jeder, der dieses Soziale Netzwerk nutzt. Aber auch bei Google ist es ganz einfach: „Googeln“ Sie „Mieterverein Bochum“, dann erscheint rechts neben den Treffern unsere Anzeige. Nach einem Klick auf „Rezension schreiben“ können Sie sich mit Ihrem Google-Konto anmelden. Das haben Sie automatisch, wenn Sie zum Beispiel ein Android-Smartphone nutzen. Danach können Sie 1 bis 5 Sterne vergeben und auch nach etwas dazu schreiben.

Und wenn Sie tatsächlich Grund zur Klage haben: Sprechen Sie uns an. Für fast alle Probleme gibt es Lösungen. Und die meisten Fehler kann man korrigieren. Für uns ist es fairer, und Sie haben mehr davon, wenn Sie mit uns sprechen, bevor Sie im Internet eine schlechte Bewertung abgeben. Danke dafür!

# Der Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig

**Das Bundesverfassungsgericht hat das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen“ des Landes Berlin, besser bekannt als „Mietendeckel“, für verfassungswidrig erklärt. Begründung: Die Kompetenz, Gesetze zur Begrenzung des Mietenanstiegs zu erlassen, liege ausschließlich beim Bund.**

Der Berliner Mietendeckel trat am 23. 2. 2020 in Kraft und war auf 5 Jahre befristet. Das Gesetz fror die Mieten von 1,5 Millionen Wohnungen auf dem Stand von Juni 2019 ein, war also eigentlich mehr ein Mietenstopp als ein Mietendeckel. Ab 2022 sollten die Mieten dann wieder steigen dürfen, allerdings maximal um 1,3 % pro Jahr. Mit der Regelung wollte die rot-rot-grüne Landesregierung von Berlin die explodierenden Mieten in der Hauptstadt bremsen.

Die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels war jedoch von Anfang an umstritten. Denn Miethöherecht ist eigentlich Bundesrecht – es ist im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Nur dann, wenn der Bundesgesetzgeber eine bestimmte Frage nicht regelt, können die Länder ergänzen. Das Bundesverfassungsgericht vertrat jetzt die Auffassung, der Bund habe mit der „Mietpreisbremse“ eine abschließende Regelung getroffen. Dieses Gesetz von 2015 ermächtigt die Länder, Wohnungsnot-Kommunen zu definieren, in denen auch bei einer Neuvermietung die vereinbarte Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Das Land Berlin hatte argumentiert, eine Mietpreisbremse sei nicht das Gleiche wie ein Mietendeckel. Dem schloss sich das Verfassungsgericht jedoch nicht an. Es entschied damit aber nicht über die Verfassungsmäßigkeit eines Mietendeckels generell, sondern lediglich über die alleinige Zuständigkeit des Bundes in dieser Frage.



Foto: H. D. Volz auf pixelto.de

**Hat nicht grundsätzlich gegen einen Mietendeckel, aber für die alleinige Zuständigkeit des Bundes entschieden: das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe.**

Dem Urteil zugrunde liegt eine Normenkontrollklage von 284 Bundestagsabgeordneten von CDU/CSU und FDP. Außerdem hatten das Amtsgericht Berlin Mitte und das Landgericht Berlin Karlsruhe um Klärung gebeten, da sie Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern über die Miethöhe zu entscheiden hatten.

Für viele Berliner Mieter bedeutet das Urteil nun eine Nachzahlung. Denn etliche Vermieter hatten seit Februar 2019 zwei verschiedene Miethöhen in die Verträge geschrieben: Eine, die zu zahlen war, solange der Mietendeckel galt, und eine, die – auch rückwirkend – fällig sein sollte, wenn der Mietendeckel kippt.

## **DMB: Jetzt erst recht!**

Der Deutsche Mieterbund reagierte mit einem „Jetzt erst recht“: „Nach dem Mietendeckel ist vor dem Mietenstopp“, sagte DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Der DMB hatte im Februar 2021 eine Kampagne für einen bundesweiten Mietenstopp gestartet, der sich inzwischen 85 andere Verbände, Organisationen und Initiativen angeschlossen haben. „Die Entscheidung aus Karlsruhe ist bitter, trifft sie doch die Bewohner von 1,5 Millionen Berliner Mietwohnungen hart. Aber sie ist auch ein lauter Weckruf an den Bundesgesetzgeber, endlich zu handeln und die Mietenexplosion in vielen deutschen Städten zu stoppen!“

## Abrisskündigung

# Mieterin setzt sich gegen VBW durch

**Vor etwas mehr als drei Jahren haben wir schon einmal über Irene Lehmann, heute 69, geschrieben. Als letzte Mieterin der Seniorenwohnanlage Weserstraße 7a-d verhinderte sie den Abriss von 35 Wohnungen, die noch bis 2074 sozialgebunden wären. Über Jahre ging das Tauziehen zwischen ihr und der VBW um Ersatzwohnraum und Schadensersatz. Jetzt ist es beendet. Die Geschichte ist ein Vorbild für alle abrisssbedrohten Mieter.**

Ein Wohnungsunternehmen, das noch bewohnte Häuser abreißen will, hat ziemlich schlechte Karten. Denn Abrisspläne sind kein Kündigungsgrund. In Frage käme also nur eine sogenannte „Verwertungskündigung“. Darin muss die Gesellschaft beweisen, dass sie durch die Fortsetzung der Mietverhältnisse an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch schwere wirtschaftliche Nachteile erleiden würde. Das ist bei freifinanziertem Wohnraum schon sehr schwierig, bei Sozialwohnungen nahezu unmöglich. Denn mit denen soll ja gerade kein Gewinn gemacht, sondern zum Selbstkostenpreis vermietet werden. Das ist die Gegenleistung für die staatliche Förderung.

Abrissbedrohte Mieter haben also eigentlich alle Trümpfe in der Hand und eine sehr gute Verhandlungsposition. Sie müssen sich nicht einfach für ein Butterbrot hinauskomplimentieren lassen. Viele haben trotzdem Angst und lassen sich mit vergleichsweise geringen Entschädigungen abspeisen.

Nicht so Irene Lehmann. Die damals 66-Jährige war erst zwei Jahre zuvor in die Weserstraße eingezogen, als die VBW ihre Abrisspläne verkündete. „Die hatten mir einen unbefristeten Mietvertrag gegeben. Und ich dachte, das ist meine letzte Wohnung, und habe entsprechend viel investiert, um mir alles schön zu machen.“

Standard, wenn eine Wohnungsgesellschaft abreißen will, ist, dass sie den Mietern Ersatzwohnungen aus dem eigenen

Bestand anbietet, diese renoviert übergeben, den Umzug organisiert und bezahlt und alle nötigen Anpassungskosten für Küche, Gardine, Fußböden und dergleichen übernimmt. Irene Lehmanns Forderung aber war der VBW zu hoch: 12.000 €. Auch über eine Ersatzwohnung wurde man sich nicht einig. Anders als viele Mieter in ähnlicher Situation war Irene Lehmann nicht bereit, eine höhere Miete zu akzeptieren.

### Kündigung – Klage

Und so kam es nach jahrelangem Hin und Her doch noch dazu, dass die VBW kündigte, und – da Irene Lehmann sich auch davon nicht einschüchtern ließ – auf Räumung klagte. Die Klage allerdings trieb York Redeker, Irene Lehmanns Rechtsberater beim Mieterverein, Lachtränen in die Augen. „Da ist nicht mal ansatzweise der Versuch unternommen wor-

den, schwere wirtschaftliche Nachteile darzulegen“, sagt er.

Das fand auch das Gericht und machte deutlich, dass die Klage nicht den Hauch einer Chance haben werde. Die VBW gab auf und schloss am 18. Februar einen teuren Vergleich:

- Irene Lehmann räumte die Wohnung zum 31. März.
- Im Gegenzug bekam sie eine 64-qm-Wohnung im gleichen Viertel für 250 € kalt; die Miete liegt fünf Jahre lang fest.
- Die neue Wohnung ist frisch renoviert, der Bodenbelag vollständig neu.
- Die VBW übernahm den kompletten Umzug – und seine Kosten.
- Als Schadensersatz erhält die Mieterin 12.000 €.

Ganz offensichtlich lohnt es sich, die Nerven zu behalten.



Die Häuser an der Weserstraße 7a-d warten auf die Abrissbirne. Hier Irene Lehmanns ehemaliger Garten, der aus unerfindlichen Gründen extra eingezäunt wurde.

### Telekommunikationsgesetz beschlossen

## Nebenkostenprivileg fällt 2024 weg

Der Bundestag hat im April das neue Telekommunikationsgesetz beschlossen (Mieterforum berichtete über den Entwurf). Nach einer Übergangszeit von drei Jahren darf die Kabelgebühr ab 2024 nicht mehr über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden. Dem Vorschlag einer Opt-Out-Option des Deutschen Mieterbundes folgte der Gesetzgeber nicht. Durch die Änderung profitieren vor allem Mieter, die die Zwangsbeglückung des Vermieters nicht nutzen. Für alle anderen kann die Neuerung auch zu höheren Kosten führen. Der Deutsche Mieterbund fordert vom Gesetzgeber daher, die Zeit bis 2024 zu nutzen, um zu gewährleisten, dass auch Geringverdiener das Recht auf Informationsmöglichkeiten behalten.

### Grundsteuerreform

## Kein NRW-Weg

Das Land NRW wird keinen Gebrauch von der Möglichkeit machen, abweichende Regeln bei der anstehenden Grundsteuerreform zu erlassen. Das verkündete NRW-Finanzminister Lutz Lienenkämper (CDU) überraschend Anfang Mai. Damit werden in NRW die neuen Bundesregeln 1:1 angewendet werden. Das sogenannte „Scholz-Modell“ (nach dem Bundesfinanzminister) ist heftig umstritten, für Mieter aber wahrscheinlich günstiger als für Eigentümer. Nach Berechnungen des Bundesfinanzministeriums wird die Grundsteuer in großen Wohnanlagen tendenziell sinken, in Einfamilienhäusern dagegen kräftig steigen.



## Wohnen für Menschen, nicht für Rendite

Anlässlich des internationalen Housing Action Days am 27. März lud das Mieterforum Ruhr zu einer Protestkundgebung gegen börsennotierte und andere renditeorientierte Unternehmen im Ruhrgebiet ein. Auf der Kundgebung in Witten berichteten Mieter und Mieterorganisationen aus Bochum, Dortmund, Oberhausen und Witten von aktuellen Entwicklungen in ihren Siedlungen und Städten. Auch Organisationen aus Amsterdam und Stockholm steuerten Berichte bei.

Gerade im Ruhrgebiet befinden sich heute viele ehemalige Sozialwohnungen im Eigentum von international tätigen Wohnungsunternehmen und Fonds. Einige Siedlungen haben schon mehrere Vermieter in den letzten Jahren mitgemacht. Die vielen Verkäufe waren selten zum Vorteil der Mieter. Die immer neuen Eigentümer müssen das investierte Geld in irgendeiner Form wieder hereinholen. Die Teilnehmer in Witten berichteten von lange nicht behobenen Mängeln, unberechtigten Mahnungen und Kündigungen und schlechter Erreichbarkeit der Verantwortlichen.

Europaweit gab es in mehr als 40 Städten ähnliche Kundgebungen. Unter dem



Motto „Wohnen für die Menschen, nicht für die Rendite“ forderten die Teilnehmer eine wirksame Begrenzung von Mieten, den Stopp von Zwangsräumungen und effektive Bekämpfung von Wohnungslosigkeit. Der Housing Action Day findet jährlich im Frühjahr statt. Dann endet in Frankreich das winterliche Verbot einer Zwangsräumung.

## Große Koalition einigt sich auf Reform des Baugesetzbuchs

# Union verhindert mehr Mieterschutz

*Nach fast einem Jahr intensiver Verhandlungen haben sich die Fraktionen von CDU/CSU und SPD am 4. Mai auf eine Reform des Baugesetzbuches geeinigt. Sie soll den Kommunen den dringend benötigten größeren Handlungsspielraum für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen geben. Sie sollen mit der Erweiterung kommunaler Vorkaufsrechte, der Ausweitung der Baugebote und der Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterstützt werden. Der Deutsche Mieterbund ist trotzdem nicht zufrieden.*

„Alle diese Punkte werden angegangen, was wir begrüßen, aber leider hat die CDU/CSU-Fraktion bei der Reform des Baugesetzbuches manches aus dem eigenen Hause Seehofer aufgeweicht“, kritisiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten. „Herausgekommen ist ein Kompromiss, der zwar Verbesserungen mit sich bringt, aber auf Betreiben der Union von der Umsetzung der jeweiligen Landesregierung abhängig ist. Es droht ein wohnungspolitischer Flickenteppich.“

### Umwandlungsverbot mit Lücken

Dazu gehört die Genehmigungspflicht bei vorgesehener Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die die Verdrängung der Mieter eigentlich beenden oder zumindest massiv erschweren sollte. Im Ergebnis wurde diese von der CDU/CSU-

Fraktion aber deutlich „entschärft“, indem nun die Länder festlegen können, für welche Art Mietshäuser die Beschränkung überhaupt gilt. Das Gesetz ermöglicht eine generelle Befreiung von der Genehmigungspflicht bei einer Wohnungsanzahl zwischen 3 und 15, um „Kleinvermieter“ zu schützen, je nach Gusto der jeweiligen Landesregierung. „Faktisch werden damit im Idealfall zum Beispiel in Berlin deutlich weniger Wohnungen umgewandelt werden, während Mieter in anderen angespannten Märkten, in denen sich sehr viel mehr Wohnungen in kleineren Häusern befinden, weiter aus ihren Wohnungen verdrängt werden“, sagt Siebenkotten.

### Vorkaufsrecht gestärkt

Ausdrücklich lobt der DMB dagegen die neue Regelung zum kommunalen Vor-



DMB-Präsident Lukas Siebenkotten

kaufsrecht, wonach Kommunen zukünftig Immobilien und Grundstücke zum preisgedämpften Verkehrswert kaufen können. „Durch die enorm gestiegenen Baugrund- und Immobilienpreise haben die Kommunen hier bisher ein echtes Problem. Zukünftig werden Kommunen, die bezahlbaren Wohnraum erhalten oder schaffen wollen, durch die Preisgrenze des Verkehrswerts effektiver unterstützt als bisher. Das ist echter Fortschritt, gerade in den hochpreisigen Städten“, so Siebenkotten.

Grundsätzlich problematisch ist aber, dass das erweiterte Vorkaufsrecht, der Umwandlungsvorbehalt und die Baugebote nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten sollen. Welche Wohnungsmärkte unter diese Kategorie fallen, wird von den Landesregierungen per Verordnung festgelegt. In NRW gilt eine solche Verordnung derzeit in nur 22 von 396 Kommunen. Zudem sind alle Regelungen zeitlich befristet.



Der Deutsche Bundestag muss das Gesetz noch beschließen.

## Neue Mietspiegel in unserem Vereinsgebiet

# Hattingen hängt Bochum ab

Über viele Jahre haben sich die Mieten in den beiden Städten unseres Vereinsgebiets nahezu parallel entwickelt, obwohl die Städte durchaus unterschiedlich sind. Das ändert sich gerade. In diesem Jahr treten in Bochum und in Hattingen im Abstand von 2 Monaten neue Mietspiegel in Kraft, die auf neuen Datenerhebungen basieren. Für Mieter keine gute Nachricht: Die Werte sind deutlich gestiegen, in Hattingen sogar noch weit mehr als in Bochum.

Die Städte in unserem Vereinsgebiet haben gegenüber vielen anderen Städten einen Vorteil. Sie müssen keine 5- bis 6-stelligen Summen für die Erstellung neuer Mietspiegel, die alle vier Jahre fällig wird, ausgeben. In beiden Städten gibt es einen „Arbeitskreis Mietspiegel“, bestehend aus Stadt, Mieterverein, Haus + Grund (für die privaten Vermieter) und den professionellen Wohnungsunternehmen, der die Daten selbst erhebt und von einem Wissenschaftler der RUB (gegen Honorar) auswerten lässt. Teure Institute wie INWIS oder empirica sind deshalb hier nicht im Geschäft.

Die Datengrundlage ist trotzdem ausgezeichnet. Den in diesem Jahr neu in Kraft tretenden Mietspiegeln liegen in Bochum rund 4.300 Datensätze zugrunde, in Hattingen knapp 2.500. Zum Vergleich: Die berühmte Sonntagsfrage großer Meinungsforschungsinstitute finden mit Stichproben von nicht mehr als 2.000 statt – bundesweit.

### Deutlicher Preisanstieg

In diesem Jahr sind die Ergebnisse der Datenerhebungen in beiden Städten aus Mietersicht alles andere als erfreulich. In Bochum sind die Mieten seit der letzten Datenerhebung 2017 um 8,9 % gestiegen, in Hattingen sogar um 13,7 %. Beides liegt deutlich über der Inflationsrate im gleichen Zeitraum.

Betrachtet man einen längeren Zeitraum, wird die Dynamik deutlich: Der Mietenanstieg nimmt immer mehr Fahrt auf. Tabelle 1 zeigt die Durchschnittsmieten der

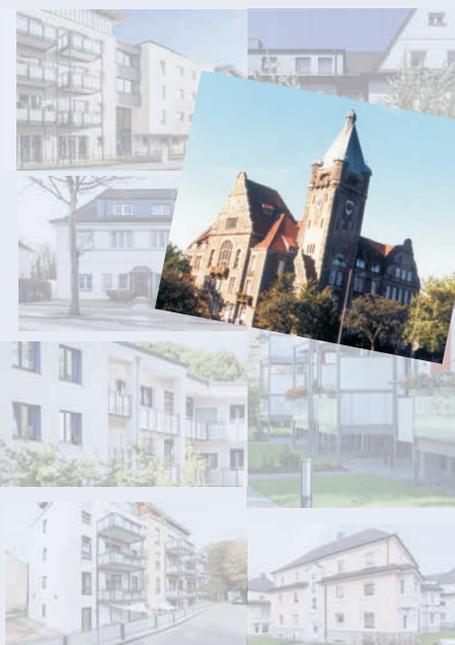
letzten Mietspiegel-Datenerhebungen in Bochum und Hattingen. Deutlich wird zweierlei:

1. Der Anstieg der Mieten ist zunächst moderat und steigert sich dann immer deutlicher.
2. Die Entwicklung verläuft in beiden Städten bis 2017 fast genau parallel, erst danach ziehen die Mieten in Hattingen davon.

Tabelle 1

Jahr	Bochum	Hattingen
2008	4,94 €	
2009		5,02 €
2010	5,00 €	
2012	5,27 €	
2013		5,27 €
2014	5,62 €	
2017	5,83 €	5,83 €
2021	6,35 €	6,63 €

Die Entwicklung zu immer höheren Mieten zeigt sich auch in den aktuellen Datenerhebungen. Nach einer Gesetzesänderung liegen Mieten jetzt die Vertragsabschlüsse der letzten sechs (statt bisher vier) Jahren zugrunde. In die Erhebung fließen also Mieterhöhungen oder neue Vertragsabschlüsse zwischen 2015 und 2020 ein. Der Statistiker hat dabei die Durchschnittsmieten der Abschlüsse eines jeden Jahres ermittelt. Das Ergebnis zeigt Tabelle 2.



Mit den neuen Mietspiegeln werden unweigerlich Mieterhöhungen begründet werden. Vergessen Sie nicht, diese auf Richtigkeit zu prüfen – im Zweifelsfalle in der Rechtsberatung!

Tabelle 2

Jahr	Bochum	Hattingen
2015	5,82 €	6,01 €
2016	5,96 €	6,16 €
2017	6,01 €	6,55 €
2018	6,48 €	6,59 €
2019	6,43 €	6,51 €
2020	6,60 €	7,01 €
<b>Schnitt</b>	<b>6,35 €</b>	<b>6,63 €</b>



# Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum  
im Gebiet der Stadt Bochum,  
gültig vom 1. 4. 2021 bis 31. 3. 2023



**Arbeitskreis Mietspiegel:**  
Haus + Grundeigentümer Bochum e. V.  
Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümervereine vertr. durch:  
Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e. V.  
Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Wohnungsunternehmen  
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.  
Mieterverein Wattenscheid 1919 e. V.  
Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

# 1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel (siehe erste Seite) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anerkannt worden.

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht preisgebundener Mietwohnungen im Stadtgebiet Bochum wieder. Abweichend von früheren Mietspiegeln gilt er auch für vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser, jedoch nicht für nicht abgeschlossene Wohnungen.

Der Mietspiegel soll eine eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien verhindern und zur Versachlichung von Auseinandersetzungen um den Mietpreis beitragen. Es empfiehlt sich im Zweifelsfall, mit dem eigenen Mietvertrag bei einer der auf der letzten Seite genannten Interessenvertretungen Rücksprache zu nehmen.

## 2. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist das Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums ohne alle Betriebs- und Nebenkosten (Nettokaltmiete) je Quadratmeter im Monat.

Sollte eine Brutto- oder Teilklausivmiete vereinbart worden sein, in der alle oder einige Betriebs- und Nebenkosten enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche.

## 3. Betriebs- und Nebenkosten

Als Betriebs- und Nebenkosten gelten die in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) aufgeführten Kostenarten. Das sind zurzeit:

Grundsteuer, Kosten für Frisch- und Abwasser, Oberflächenentwässerung, Heizung und deren Wartung, Abgasmessungen, die zentrale Warmwasserversorgungsanlage und deren Wartung, Aufzug und dessen Wartung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Haushaftpflicht- und Gebäudeversicherung, Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne oder des Kabel- oder Satellitenanschlusses, Kosten der Einrichtung für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.

## 4. Baujahr des Hauses

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert. Zur Einordnung in die Baualtersklassen der Tabelle ist das Jahr der Bezugfertigkeit maßgebend. Die Tabellenwerte stellen durchschnittliche Mieten (Mittelwerte) für typische Wohnungen der jeweiligen Baualtersklasse dar.

### 4.1 Ausbau und Erweiterung

Bei nachträglich neugeschaffenen Wohnungen in einem bestehenden Haus ist ein Mittelwert aus den Tabellenwerten der Baualtersklasse, in welcher der Ausbau erfolgte, und der davor liegenden Altersklasse zu bilden.

## 4.2 Modernisierungen

Bei modernisierten Wohnungen ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Ausstattung zugrunde zu legen. Die Einstufung in eine jüngere Baualterklasse darf nicht vorgenommen werden.

## 5. Wohnlage

Die Beschreibung der Wohnlage unterscheidet sich grundlegend von der früherer Mietspiegel. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat das Stadtgebiet entlang der Grenzen statistischer Viertel aus dem statistischen Gliederungssystem der Stadt Bochum in 19 Wohngebiete unterteilt. Diese Wohngebiete sind auf der Karte auf der nächsten Doppelseite farblich dargestellt. Eine exakte Straßenliste findet sich unter [www.bochum.de/mietspiegel](http://www.bochum.de/mietspiegel). Hier kann die Zugehörigkeit einer konkreten Adresse zu einem Wohngebiet auch interaktiv ermittelt werden.

Alternativ kann die Auskunft telefonisch eingeholt werden bei

- Stadt Bochum:	910 37 53
- Haus + Grundeigentümer:	96 12 70
- Mieterverein:	96 11 40

Je nach Zugehörigkeit der Wohnung zu einem bestimmten Wohngebiet ist die passende Basismiete der Tabelle in Kapitel 8 zu entnehmen.

Zusätzlich ist der angegebene Zuschlag vorzunehmen, wenn die Bebauung im Umfeld überwiegend aufgelockert ist (max. 3 Geschosse, Abstandsflächen zwischen den Häusern).

## 6. Ausstattung

Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Erhaltungszustand des Wohnraumes voraus.

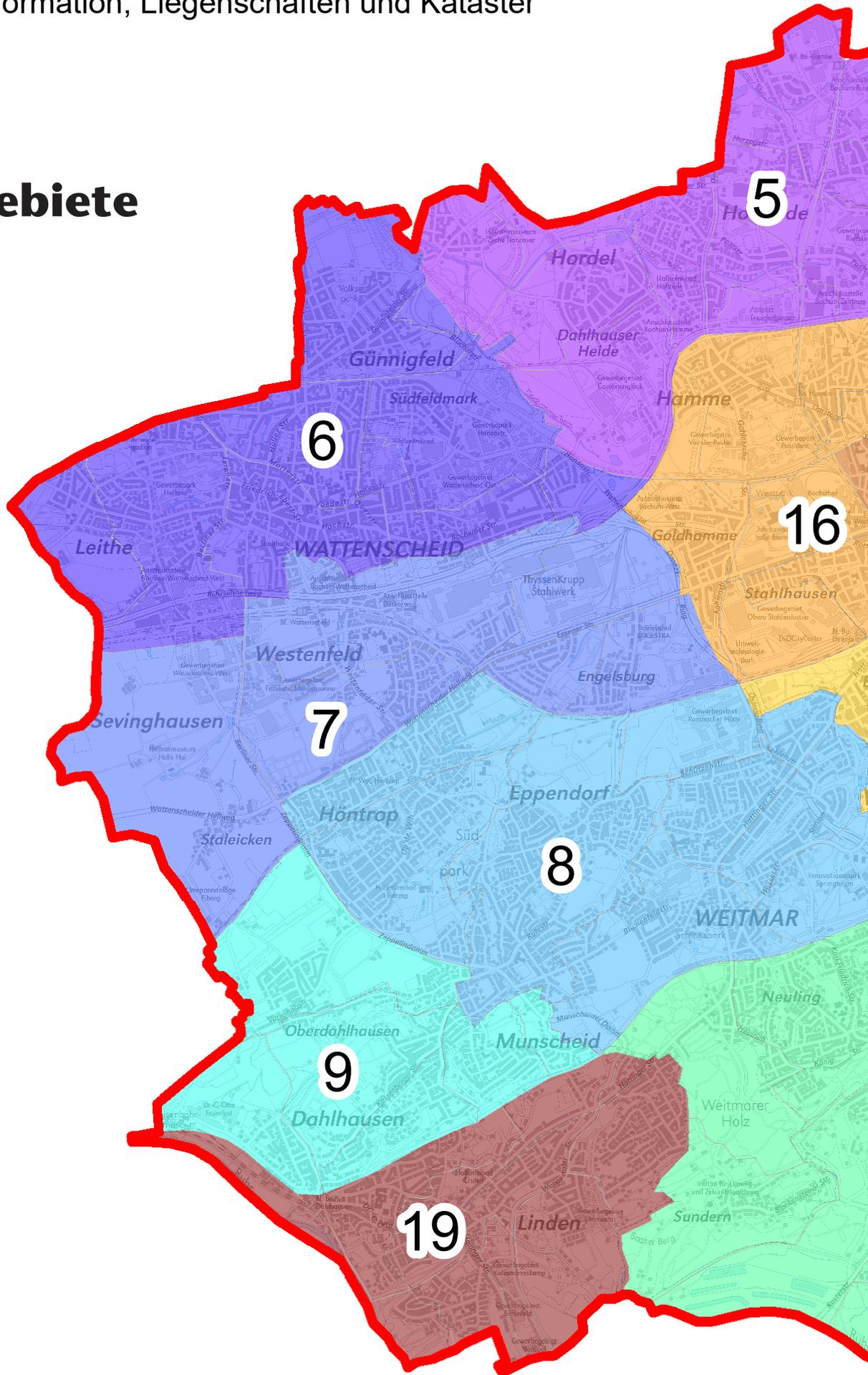
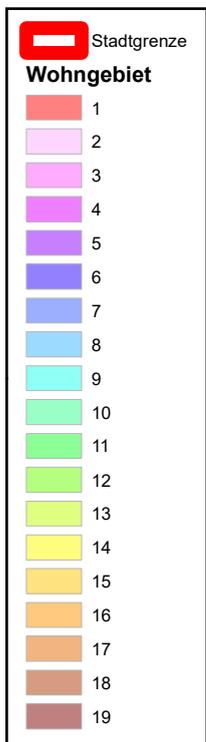
Der Tabellenmiete liegt eine theoretische Standardwohnung zugrunde, die über folgende Mindestausstattungen verfügt, die ausschließlich der Vermieter geschaffen hat oder zur Verfügung stellt:

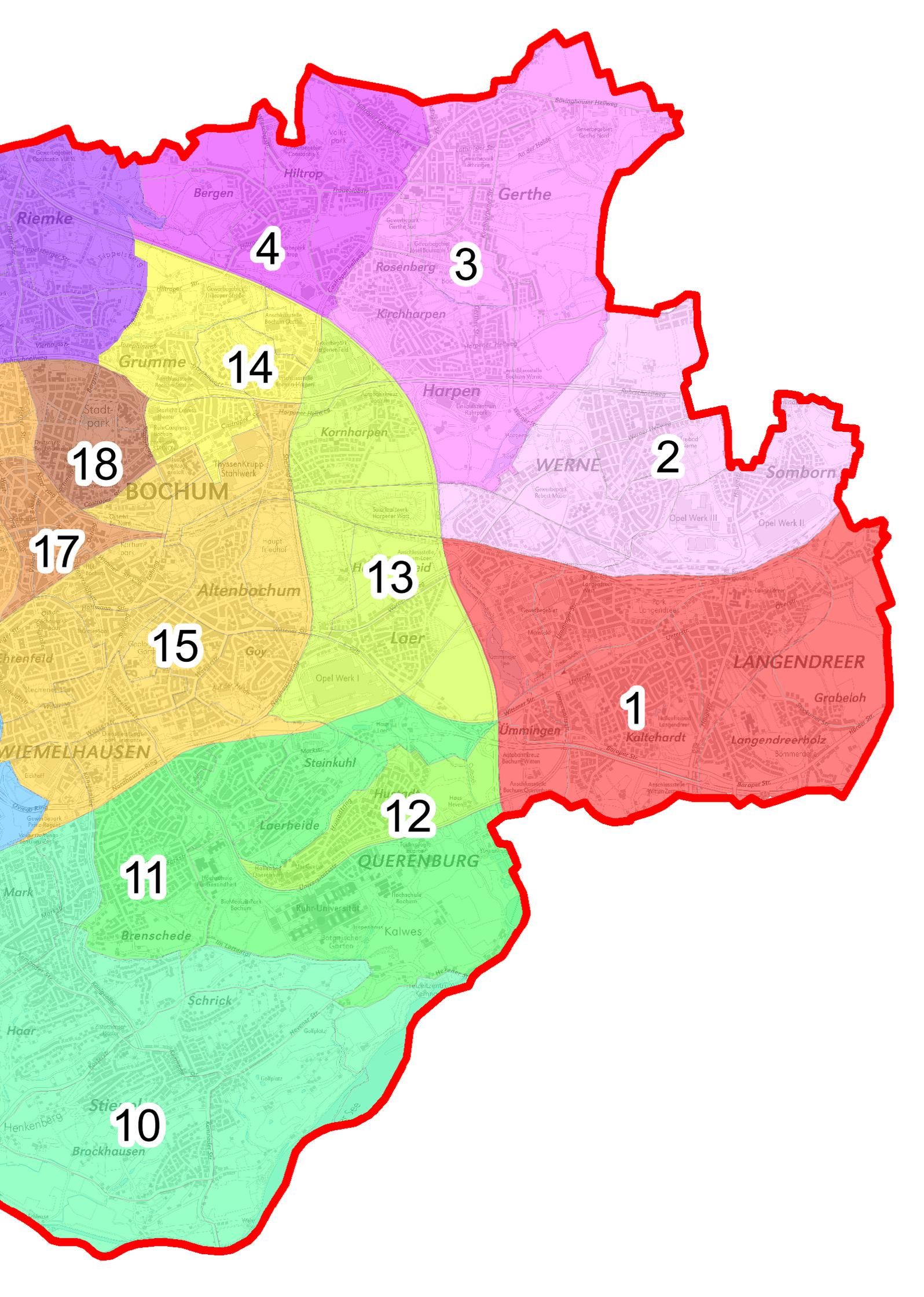
- typische Mietwohnung im Mehrfamilienhaus
- Bodenbelag: Dielen, Laminat, Teppichboden, Fliesen, PVC
- einfaches oder durchschnittliches Bad, Boden und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC
- Zentral- oder Etagenheizung, Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen
- isolierverglaste Fenster
- ausreichende Elektroinstallation für den gleichzeitigen Betrieb aller heutzutage üblichen Geräte

### 6.1 Zu- und Abschläge:

Bei Abweichungen von der Mindestausstattung sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, sofern sie vom Vermieter geschaffen oder zur Verfügung gestellt worden sind. Die Beträge sind in Kapitel 8 angegeben. Im Folgenden werden die Zu- und Abschläge näher erläutert.

# Wohngebiete





4

3

14

2

18

17

13

15

1

11

12

10

### 6.1.1 Energetische Qualität

Die energetische Qualität der Wohnung ist über den Energiekennwert erfasst. Dazu ist der Energieausweis für das Gebäude maßgeblich. Neuere Energieausweise enthalten Energieeffizienzklassen, die der Mietspiegel berücksichtigt. Bei älteren Energieausweisen, die nur den konkreten Kennwert angeben, ist die Einstufung wie folgt vorzunehmen:

<u>Energiebedarf bzw. -verbrauch</u>	<u>Effizienzklasse</u>
bis unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)	A+ / A
50 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	B / C
100 bis unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)	D
ab 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)	E / F / G / H

Die in der Mietspiegeltabelle angenommene theoretische Standardwohnung liegt in der Energieklasse D. Bei besserer oder schlechterer Effizienzklasse ist der in Kapitel 8 benannte Zu- oder Abschlag vorzunehmen. Zum Nachweis der Energieeffizienzklasse hat der Vermieter im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens auf Verlangen des Mieters den gültigen Energiepass auszuhändigen.

### 6.1.2 Bodenbelag

Überwiegt ein hochwertiger Bodenbelag (Vinyl, hochwertige Fliesen, Kork, Naturstein, Parkett / Echtholz) auf mehr als der Hälfte der Wohnfläche, kann der angegebene Zuschlag gemacht werden, vorausgesetzt, die gesamte Wohnung weist einen Bodenbelag auf.

### 6.1.3 Badausstattung

Bei einer gehobenen Badausstattung (z. B. großzügiger Schnitt, Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken, hochwertige Bestandteile, aufwendige Gestaltung, räumliche Trennung von Bad und WC) kann der angegebene Zuschlag gemacht werden, wenn mindestens zwei dieser Kriterien erfüllt sind und der Gesamteindruck des Bades den Zuschlag als gerechtfertigt erscheinen lässt.

### 6.1.4 Heizung

Bei einer gehobenen Heizungsausstattung (z. B. Brennwerttechnik, Solaranlage, Geothermie oder andere vergleichbar energieeffiziente Techniken), kann der angegebene Zuschlag gemacht werden.

### 6.1.5 Barrierearmut

Ist die Wohnung barrierearm ausgestattet (z. B. ebener Duschzugang, ebener Balkonzugang, Türverbreiterungen), kann der angegebene Zuschlag gemacht werden. Barrierearm ausgestattet sind Wohnungen, in denen der Vermieter einzelne Maßnahmen ergriffen hat mit dem Ziel, die Wohnung für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe nutzbar zu machen.

## 6.2 Besonderheiten:

Bei Sonderausstattungen (z. B. Sauna, Swimmingpool, Fitnessraum, Möblierung) können angemessene Zuschläge gemacht werden.

Bei Unterschreitung der Mindeststandards (z. B. kein Bad, keine Heizung, keine Isolierfenster, Außen-WC, fehlender Wohnungsabschluss) müssen zusätzliche Abschläge gebildet werden.

Für folgende Eigenschaften dürfen keine Zu- oder Abschläge vorgenommen werden:

- manuelle Rollläden
- Gegensprechanlagen ohne Videofunktion
- Aufzug
- Gartennutzung
- kein Bodenbelag
- Doppelkassenfenster
- weitere Balkone

## 7. Einfamilienhaus

Anders als bei früheren Mietspiegeln wurden auch Ein- und Zweifamilienhäuser erfasst. Bei einem vermieteten Einfamilienhaus ist der angegebene Zuschlag vorzunehmen, nicht jedoch bei Zweifamilienhäusern.

## 8. Ermittlung der Miete

Zunächst ist die Basismiete anhand der Werte der Tabelle auf der folgenden Seite zu ermitteln. Sie ist abhängig von Größe, Baujahr und dem Wohngebiet gemäß Kapitel 5. Die Basismiete ist sodann zu korrigieren um die folgenden Zu- und Abschläge pro Quadratmeter. Gegebenenfalls müssen gemäß Kap. 6.2 weitere Zu- oder Abschläge gemacht werden.

### Zuschläge pro qm

Einfamilienhaus	+ 0,55 €
Wohnung über mehrere Etagen	+ 0,17 €
aufgelockerte Bebauung	+ 0,25 €
barrierearm ausgestattet	+ 0,79 €
gehoben ausgestattetes Bad	+ 0,26 €
zweites WC	+ 0,29 €
hochwertiger Bodenbelag	+ 0,48 €
elektrische Rollläden	+ 0,23 €
Balkon	+ 0,19 €
Terrasse	+ 0,26 €
weitere Terrassen	+ 0,37 €
Videogegensprechanlage	+ 0,33 €
gehoben ausgestattete Heiztechnik	+ 0,29 €
Wärmecontracting	+ 0,20 €
Fernwärme	+ 0,11 €
Energiewert unter 50 kWh/qm (A+, A)	+ 0,43 €
Energiewert ab 50 bis unter 100 kWh/qm (B, C)	+ 0,21 €

### Abschläge pro qm

keine ausreichende Elektroinstallation	- 0,50 €
Energiewert ab 130 kWh/qm (E, F, G, H)	- 0,18 €

# Die Mietpreistabelle

alle Werte in € pro qm

Baujahr	Größe	Wohngebiet																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
bis 1924	bis 34	6,76	6,92	6,64	6,48	6,64	6,73	6,80	6,84	6,53	7,31	6,91	6,08	6,57	7,01	7,01	6,98	7,46	6,97	6,71
	35 – 49	5,73	5,89	5,61	5,45	5,61	5,70	5,77	5,81	5,50	6,28	5,88	5,05	5,54	5,98	5,98	5,95	6,43	5,94	5,68
	50 – 64	5,52	5,68	5,40	5,24	5,40	5,49	5,56	5,60	5,29	6,07	5,67	4,84	5,33	5,77	5,77	5,74	6,22	5,73	5,47
	65 – 79	5,36	5,52	5,24	5,08	5,24	5,33	5,40	5,44	5,13	5,91	5,51	4,68	5,17	5,61	5,61	5,58	6,06	5,57	5,31
	80 – 94	5,19	5,35	5,07	4,91	5,07	5,16	5,23	5,27	4,96	5,74	5,34	4,51	5,00	5,44	5,44	5,41	5,89	5,40	5,14
	95 – 109	5,09	5,25	4,97	4,81	4,97	5,06	5,13	5,17	4,86	5,64	5,24	4,41	4,90	5,34	5,34	5,31	5,79	5,30	5,04
	ab 110	5,22	5,38	5,10	4,94	5,10	5,19	5,26	5,30	4,99	5,77	5,37	4,54	5,03	5,47	5,47	5,44	5,92	5,43	5,17
	bis 34	6,89	7,05	6,77	6,61	6,77	6,86	6,93	6,97	6,66	7,44	7,04	6,21	6,70	7,14	7,14	7,11	7,59	7,10	6,84
	35 – 49	5,86	6,02	5,74	5,58	5,74	5,83	5,90	5,94	5,63	6,41	6,01	5,18	5,67	6,11	6,11	6,08	6,56	6,07	5,81
	50 – 64	5,65	5,81	5,53	5,37	5,53	5,62	5,69	5,73	5,42	6,20	5,80	4,97	5,46	5,90	5,90	5,87	6,35	5,86	5,60
65 – 79	5,49	5,65	5,37	5,21	5,37	5,46	5,53	5,57	5,26	6,04	5,64	4,81	5,30	5,74	5,74	5,71	6,19	5,70	5,44	
80 – 94	5,32	5,48	5,20	5,04	5,20	5,29	5,36	5,40	5,09	5,87	5,47	4,64	5,13	5,57	5,57	5,54	6,02	5,53	5,27	
95 – 109	5,22	5,38	5,10	4,94	5,10	5,19	5,26	5,30	4,99	5,77	5,37	4,54	5,03	5,47	5,47	5,44	5,92	5,43	5,17	
ab 110	5,35	5,51	5,23	5,07	5,23	5,32	5,39	5,43	5,12	5,90	5,50	4,67	5,16	5,60	5,60	5,57	6,05	5,56	5,30	
1925 bis 1994	bis 34	7,65	7,81	7,53	7,37	7,53	7,62	7,69	7,73	7,42	8,20	7,80	6,97	7,46	7,90	7,90	7,87	8,35	7,86	7,60
	35 – 49	6,61	6,77	6,49	6,33	6,49	6,58	6,65	6,69	6,38	7,16	6,76	5,93	6,42	6,86	6,86	6,83	7,31	6,82	6,56
	50 – 64	6,40	6,56	6,28	6,12	6,28	6,37	6,44	6,48	6,17	6,95	6,55	5,72	6,21	6,65	6,65	6,62	7,10	6,61	6,35
	65 – 79	6,24	6,40	6,12	5,96	6,12	6,21	6,28	6,32	6,01	6,79	6,39	5,56	6,05	6,49	6,49	6,46	6,94	6,45	6,19
	80 – 94	6,07	6,23	5,95	5,79	5,95	6,04	6,11	6,15	5,84	6,62	6,22	5,39	5,88	6,32	6,32	6,29	6,77	6,28	6,02
	95 – 109	5,97	6,13	5,85	5,69	5,85	5,94	6,01	6,05	5,74	6,52	6,12	5,29	5,78	6,22	6,22	6,19	6,67	6,18	5,92
	ab 110	6,10	6,26	5,98	5,82	5,98	6,07	6,14	6,18	5,87	6,65	6,25	5,42	5,91	6,35	6,35	6,32	6,80	6,31	6,05
	bis 34	8,85	9,01	8,73	8,57	8,73	8,82	8,89	8,93	8,62	9,40	9,00	8,17	8,66	9,10	9,10	9,07	9,55	9,06	8,80
	35 – 49	7,81	7,97	7,69	7,53	7,69	7,78	7,85	7,89	7,58	8,36	7,96	7,13	7,62	8,06	8,06	8,03	8,51	8,02	7,76
	50 – 64	7,60	7,76	7,48	7,32	7,48	7,57	7,64	7,68	7,37	8,15	7,75	6,92	7,41	7,85	7,85	7,82	8,30	7,81	7,55
65 – 79	7,44	7,60	7,32	7,16	7,32	7,41	7,48	7,52	7,21	7,99	7,59	6,76	7,25	7,69	7,69	7,66	8,14	7,65	7,39	
80 – 94	7,27	7,43	7,15	6,99	7,15	7,24	7,31	7,35	7,04	7,82	7,42	6,59	7,08	7,52	7,52	7,49	7,97	7,48	7,22	
95 – 109	7,18	7,34	7,06	6,90	7,06	7,15	7,22	7,26	6,95	7,73	7,33	6,50	6,99	7,43	7,43	7,40	7,88	7,39	7,13	
ab 110	7,31	7,47	7,19	7,03	7,19	7,28	7,35	7,39	7,08	7,86	7,46	6,63	7,12	7,56	7,56	7,53	8,01	7,52	7,26	



## Radentscheid sammelt Unterschriften

**Am Mieterverein in der Brückstraße führt ein Radweg vorbei. Direkt vor unseren Bochumer Geschäftsräumen stehen vier sichere Radständer. Zur Abgabe von Unterlagen oder zum Beratungstermin können unsere Mitglieder also problemlos per Rad kommen? Fast, denn bis auf die gute Infrastruktur vor Ort ist noch viel zu tun auf dem Weg hin zu sicherem und bequemem Radfahren in unserer Stadt.**

So sehen es vor allem die Radfahrer, Initiativen und Organisationen, die aktuell einen Bürgerentscheid vorbereiten, den Radentscheid Bochum. Ziel dieses Entscheids ist es, „...die Infrastruktur für Radfahrende und Fußgänger in unserer Stadt erheblich zu verbessern. Das heißt vor allem: mehr und bessere Rad- und Fußwege in Bochum sowie bessere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Hierzu sollen in den nächsten Jahren 7 konkrete verkehrspolitische Ziele umgesetzt werden.“

Ein Bürgerentscheid ist ein gesetzlich verbrieftes Recht der Bürgerbeteiligung. In einem ersten Schritt (Bürgerbegehren) werden rund 12.000 Unterschriften von Bochumern benötigt, die die sieben Forderungen des Radentscheids Bochum unterstützen. Ist dieses Ziel erreicht, muss sich der Rat der Stadt Bochum mit den Forderungen auseinandersetzen. Wenn der Rat die geforderten Ziele nicht beschließt, kommt es zum Bürgerentscheid, der wie eine Kommunalwahl ablaufen würde.

Im Vergleich zu den meisten anderen Großstädten in Deutschland hinkt Bochum beim Bau von modernen Radwegen deutlich hinterher. Die derzeitige Infrastruktur reicht für die Anforderungen an eine moderne umwelt- und klimabewusste Mobilität bei Weitem nicht aus. Die Stadt soll nach Auffassung des Radentscheid-Netzwerks in Zukunft viel mehr für Radfahrende und Fußgänger in Bochum tun. Ein erfolgreicher Radentscheid würde das verbindlich zur Aufgabe der Verwaltung machen.

Die Forderungen im Radentscheid-Text betreffen in erster Linie den Ausbau des Radverkehrsnetzes. So sollen insgesamt die Radwege jedes Jahr um 20 Kilometer ausgebaut werden, und zwar schwerpunktmäßig auf die vom Ring abgehenden Hauptstraßen wie die Alleestraße, den Innenstadtring und größere Verbindungsstraßen. Ansprüche an die Gestaltung der Radinfrastruktur werden ebenfalls gestellt. Die Radwege sollen sicher und breit angelegt werden, vor allem sollen Fuß- und Radwege getrennt angelegt werden.

Zur Sicherheit von Radfahrenden gehören zudem die Beseitigung der vielen Gefahrenstellen und die Verfolgung der vielfach nicht beachteten Park- und Halteverbote auf Radwegen. Weitere Forderungen betreffen die Anlage sicherer Kreuzungen, weil dies immer wieder ein Unfallschwerpunkt ist. Radschulwegpläne für alle

Schulen sollen erstellt und Fahrradabstellplätze ausgebaut werden. Nicht zuletzt wird auch die Förderung der Mobilitätswende durch die Stadt erwartet.

Bisher über 100 Gruppen und Organisationen aus Bochum unterstützen die Forderungen, so auch der Mieterverein. Aktuell steht der Radentscheid kurz vor dem Start der Unterschriftensammlung. Dazu werden an vielen Orten wie auch im Mieterverein Unterschriftenlisten ausliegen. Dort können ebenfalls selber ausgedruckte und unterschriebene Listen abgegeben werden.

### **Warum unterstützt der Mieterverein?**

Der Mieterverein hält die Forderung für wichtig, weil eine Mobilitätswende für eine moderne lebenswerte Stadt steht. Insbesondere an den Hauptstraßen sind viele Mieter von lautem Verkehr und Abgasen betroffen. Eine Reduzierung dieser Belastungen wäre sehr wünschenswert. Immer mehr Mieter steigen auf das Rad um, sei es aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes, sie wollen Sport treiben, für praktisches Vorankommen in der Stadt oder auch aus finanziellen Gründen. Häufig ist das Rad in der Stadt schneller, um ins Kino, zur Eisdielen oder zum Bäcker zu fahren. Dafür fehlt nur vielen die sichere Infrastruktur, um umzusteigen, was am Ende allen nützt.

Das Bild zeigt einen Pop-Up-Radweg in der Alleestraße am 16. Mai 2021. Geht doch!

## Trotz Handlungskonzept Wohnen

# Immer weniger Sozialwohnungen

**Die Zahl der Sozialwohnungen in Bochum ist im letzten Jahr um weitere 241 auf nur noch 12.472 zurückgegangen – eine Halbierung seit 2005. Nach Angaben der Stadt sind jetzt nur noch 7 % des Gesamtbestandes an Wohnungen sozial gebunden. Und selbst diese Berechnung ist geschönt. Legt man für Bochum die Zahl von 199.204 Wohnungen zugrunde, die im auch gerade erst erschienenen „Wohnungsmarktbericht 2020“ steht, beträgt der Anteil nur 6,26 %.**

Das Minus von 241 sozialgebundenen Wohnungen ist um so aussagekräftiger, als 2020 81 Sozialwohnungen durch Neubau hinzukamen. Es müssen also über 322 Sozialwohnungen im letzten Jahr aus der Bindung gefallen oder abgerissen worden sein.

### Handlungskonzept verpufft

Das heißt, dass eines der wichtigsten Ziele des Handlungskonzepts Wohnen, das der Rat 2017 beschloss, nicht realisiert wird: Durch Neubau von 200 geförderten Wohnungen jährlich sollte eine weitere Schrumpfung des preisgebundenen Wohnungsmarkt-Segments gestoppt werden. In Wahrheit blieben die Förderzahlen weit hinter dem Ziel zurück. Und in jedem Jahr wieder liegt die Zahl der Bindungsausläufe deutlich über der der Neubauten, so dass der Bestand an preisgebundenen Wohnungen kontinuierlich zurückgeht. Ein Ende ist erst absehbar, wenn es gar keine Sozialwohnungen mehr gibt.

### Nachfrage viel höher

Angebot und Nachfrage bei Sozialwohnungen klaffen also immer mehr auseinander. Mehr als 50 % der 196.300 Haushalte in Bochum sind, wie man im Amtsdeutsch sagt, „WBS-berechtigt“, liegen also unterhalb der Einkommensgrenzen für den Bezug einer Sozialwohnung. Das heißt, dass nicht mal für jeden 7. berechtigten Haushalt rechnerisch eine Sozialwohnung zur Verfügung steht.



Der geförderte Wohnungsbau zieht an, bleibt aber immer noch weit unter den Erwartungen.

So sieht es denn auch bei der Wohnraumversorgung aus. 2020 wurden 2.280 Wohnberechtigungsberechtigungen ausgestellt, aber nur 864 Haushalten gelang es, tatsächlich eine Sozialwohnung neu anzumieten.

Das Ganze wird noch schlimmer dadurch, dass niemand mehr weiß, in wie vielen Sozialwohnungen auch tatsächlich noch die Haushalte wohnen, für die sie gedacht sind. 2006 wurde die Fehlbelegungsabgabe abgeschafft; seitdem gibt es nach erfolgter Anmietung keine Einkommensüberprüfung mehr. Die Studentin, die vor 15 Jahren mit ihrem Freund in eine Sozialwohnung zog, kann heute längst Professorin sein und ihr Mann Oberstudienrat – und immer noch dort wohnen, ohne auch nur eine Abgabe zu zahlen.

### Zeitliche Befristung

Hauptursache der Misere ist der Umstand, dass Sozialbindungen immer zeitlich befristet sind – aktuell 20 bis 25 Jahre. In diesem Zeitraum werden die öffentlichen Darlehen zurückgezahlt. Danach fällt die Wohnung aus der Bindung, sie wird freifinanziert gleichgestellt, die Mieten steigen. Wer also ein preisgebundenes Segment am Wohnungsmarkt erhalten will, muss immer wieder von Neuem fördern, fördern, fördern. Und immer weiter bauen, bauen, bauen, auch wenn ein Wohnungsmarkt rein mengenmäßig eigentlich gesättigt ist.

Ursache Nummer 2 sind die extrem niedrigen Zinsen auf Baugeld, so dass Bauträger auch ganz ohne staatliche Förderung sehr billig an Geld kommen.

## Mietobergrenzen sollen steigen

**Die Stadt Bochum will die Mietobergrenzen für Bruttokaltmieten anheben, die beim Jobcenter und beim Amt für Soziales als angemessen anerkannt werden. Sie reagiert damit auf die jüngsten Daten, die für den allgemeinen Bochumer Mietspiegel erhoben wurden.**

Da die Mieten deutlich gestiegen sind, sollen die Obergrenzen für Einzelpersonen um 4,37 Euro auf 392,85 Euro steigen, für 2-Personen-Haushalte um 6,79 Euro auf 492,44 Euro, für 3-Personen-Haushalte um 2,70 Euro auf 578,64 Euro und für 4-Personen-Haushalte um 23,22 Euro auf 685,14 Euro monatlich.

Das Amt für Soziales weist aber darauf hin, dass diese Obergrenzen nie vollkommen starr angewandt, sondern stets an den Besonderheiten des Einzelfalls gemessen werden. Ab 5-Personen-Haushalten soll anstelle ermittelter Obergrenzen die aktuelle Wohngeld-Mietpreistabelle als Basis für die zu treffenden Einzelfallentscheidungen herangezogen werden. Zudem ist geplant, die bewährte Regelung fortzusetzen, dass Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus grundsätzlich als angemessen gelten, wenn die Personenzahl zur Wohnungsgröße passt.



In Bochum wird an vielen Ecken gebaut – hier an der Ruhrstraße in Eppendorf.

## Rekord bei Baugenehmigungen

**Die Stadt Bochum hat im letzten Jahr laut IT-NRW 208 Baugenehmigungen erteilt. Das sind zwar nur 19 mehr als im Jahr zuvor, aber die Anzahl der Wohnungen, die dabei entstehen soll, ist geradezu explodiert.**

Nur 54 dieser Baugenehmigungen – also wenig mehr als ein Viertel – betreffen Mehrfamilienhäuser. Aber darin sollen 1.573 Wohnungen entstehen. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von 202,5 %. Pro Mehrfamilienhaus entstehen damit im Schnitt 29 Wohneinheiten.

Dazu kommen Baugenehmigungen für 138 Ein- und 16 Zweifamilienhäuser. Hier hält sich der Zuwachs zwar in Grenzen, aber insgesamt wurden 2020 Baugenehmigungen für 1.743 Wohnungen erteilt – 157,5 % mehr als 2019.

Das ist die mit riesigem Abstand höchste Zuwachsrate in NRW. Im Landesdurchschnitt lag der Anstieg bei 8,9 %. In vielen Städten und Kreisen war die Entwicklung negativ, sogar in den Wohnungsnot-Kommunen Düsseldorf (– 31,6 %) und Bonn (– 29,6 %).

## Gute, gebrauchte Bücher in bodos Buchläden und in bodos Online-Shop!

Schwanenwall 36 – 38, Dortmund

Königsallee 12, Bochum

[www.bodoev.de](http://www.bodoev.de) | [bodoev.shopnetzwerk.com](http://bodoev.shopnetzwerk.com)

**BÜCHER  
SCHAFFEN  
STELLEN!**

**bodo**  
SCHAFFT CHANCEN

 /bodo\_ev

 /bodoev

 DER PARITÄTISCHE  
LANDESVERBAND

 insp  
International  
Network of  
Street Papers

 housing  
first  
fonds



# Neuer Mietspiegel auch in Hattingen

## Die Mietpreistabelle (gültig vom 1. 6. 2021 bis 31. 5. 2023)

<i>Baujahr</i>	<i>Größe</i>	<i>qm-Miete</i>	<i>Spanne von – bis</i>
bis 1959	bis 89 qm	5,84 €	5,80 € – 5,88 €
	ab 90 qm	6,22 €	6,13 € – 6,30 €
1960 – 1979	bis 89 qm	5,38 €	5,34 € – 5,42 €
	ab 90 qm	5,76 €	5,67 € – 5,84 €
1980 – 2014	bis 89 qm	6,02 €	5,94 € – 6,09 €
	ab 90 qm	6,39 €	6,29 € – 6,49 €
ab 2015	bis 89 qm	7,61 €	7,52 € – 7,71 €
	ab 90 qm	7,99 €	7,88 € – 8,10 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete ohne alle Betriebskosten. Sie wird ermittelt in Anwendung der Mietspiegeltabelle in Verbindung mit den Preisspannen sowie den definierten und undefinierten Zu- und Abschlägen, soweit sie im Einzelfall in Betracht kommen. Grundsätzlich ist vom Mittelwert der Preisspanne auszugehen. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden mit Eigenschaften, die nicht bereits Gegenstand eines Zu- oder Abschlags sind.

## Zu- und Abschläge (mit Erläuterungen)

### Definierte Zu- und Abschläge

Folgende Merkmale führen zu definierten Zu- und Abschlägen:

#### Zuschläge:

a) Dachgeschoss + 0,17 Euro / qm

b) wohnortnahe gute Infrastruktur + 0,32 Euro / qm  
(Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Infrastruktur, Gesundheitsinfrastruktur, Verkehrsverbindungen – mindestens zwei Kriterien erfüllt; Wohnortnähe liegt vor bei Entfernungen bis 500 Metern)

c) gute Energieeffizienz + 0,34 Euro / qm  
(wärmegeämmte Fenster, wärmegeämmte Außenwände, wärmegeämmtes Dach, wärmegeämmte Kellerdecke, Rolläden (mindestens 2/3 der Fensterflächen), Wärmepumpe, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung – mindestens zwei Kriterien erfüllt)

d) besondere Heizungsformen + 0,26 Euro / qm  
(Brennwerttechnik, Pelletheizung, Blockheizkraftwerk, Fußbodenheizung, Solaranlage, Wärmecontracting – mindestens eine Form vorhanden)

e) gehoben ausgestatteter Bodenbelag + 0,81 Euro / qm  
(Parkett, Kork, Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, hochwertiger Teppichboden, Design-CV-Belag – in Wohnbereichen überwiegend vorhandener Bodenbelag)

f) gehoben ausgestattetes Bad + 0,14 Euro / qm  
(insbesondere großzügiger Schnitt, hochwertige Materialien, Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken – mindestens zwei Kriterien erfüllt)

g) Balkon + 0,29 Euro / qm

h) Terrasse + 0,26 Euro / qm

i) Einbruchschutz + 0,11 Euro / qm  
(z.B. Pilzkopfverriegelung Fenster / Balkontür, Mehrfachverriegelung Wohnungseingangstür, verstärkte Schließbleche Wohnungseingangstür, verstärkte Bänder Wohnungseingangstür, einbruchsichere Verglasung, Panzerquerriegel etc. - mindestens zwei Kriterien erfüllt)

#### Abschläge:

a) Erdgeschoss - 0,05 Euro / qm

b) keine Heizung - 1,48 Euro / qm

c) unmodernes Bad - 0,24 Euro / qm  
(alter Ölsockel, einfaches Waschbecken mit Fliesenspiegel und WC, alte Wanne, beengt – mindestens drei Kriterien erfüllt)

### Undefinierte Zu- und Abschläge

Weitere Zuschläge sind vorzunehmen, wenn eine oder mehrere der folgenden Eigenschaften zutreffen: Einfamilienhaus; zweites Bad; Sonderausstattung (z. B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum).

Bei Unterschreitung von Mindeststandards sind weitere Abschläge vorzunehmen: kein Bad; keine oder unzureichend ausgestattete Küche (keine Warmwasserversorgung, keine Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine); Einfachverglasung; WC außerhalb der Wohnung; kein Keller oder Abstellraum; fehlender Wohnungsabschluss; keine Warmwasserversorgung; Lage im Souterrain. Weitere Zu- und Abschläge sind nicht zulässig.



**Geschäftszeiten**

**Geschäftsstelle Bochum:**

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Fon: 0234 / 96 11 40

Fax: 0234 / 96 11 4 - 11

Öffnungszeiten:

Mo – Do: 8.30 – 18.00 Uhr

Fr: 8.30 – 12.00 Uhr

**Geschäftsstelle Wattenscheid:**

Nikolaistraße 2 · 44866 Bochum

Fon: 02327 / 88 40 3

Fax: 02327 / 83 80 66 3

Öffnungszeiten:

Mo: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Do: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 15.00 Uhr

**Geschäftsstelle Hattingen:**

Bahnhofstraße 37

45525 Hattingen

Fon: 02324 / 52 52 4

Fax: 02324 / 95 03 49

Öffnungszeiten:

Di: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Do: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 15.00 Uhr

E-Mail: [info@mvbo.de](mailto:info@mvbo.de)

Internet: [www.mvbo.de](http://www.mvbo.de)

Facebook: [facebook.com/Mieterverein.Bochum](https://facebook.com/Mieterverein.Bochum)

Twitter: [@MieterBO](https://twitter.com/MieterBO)

Bankverbindung: Sparda Bank Essen eG,

IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19



**Rechtsberatung:**

Unsere Rechtsberater/innen haben feste örtliche Zuständigkeiten für neue Fälle. Diese richten sich nach der Postleitzahl. Bitte vereinbaren Sie sowohl für persönliche Beratung in der Geschäftsstelle als auch für Telefonberatung einen Termin.

Berater/in	PLZ in Bochum	andere Orte	Durchwahl (Sekretariat)
Marian Totzek	44789 44793	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Holger Kühn	44866 44869	MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791		96 11 434
York Redeker	44799 44803	Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436
Judith Zahn	44805		96 11 438



# Mitglieder werben Mitglieder!

Sie sind Mitglied im Mieterverein und Sie sind zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbarn, Freunde, Kollegen, Verwandten haben auch Stress mit dem Vermieter? Dann werben Sie sie als neue Mitglieder im Mieterverein!

**Wir belohnen jede erfolgreiche Mitgliederwerbung mit einer Beitragsgutschrift in Höhe von 25 Euro!**

**Ich habe das neue Mitglied geworben:**

Vorname, Name

Mitgliedsnummer

Straße, Nummer

PLZ, Ort

Bitte erstellen Sie mir eine Beitragsgutschrift in Höhe von 25 Euro.

Datum, Unterschrift

**Ich möchte Mitglied werden im Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.**

Vorname, Name

Straße, Nummer

PLZ, Ort

Telefon mit Vorwahl

Bitte senden Sie mir die Beitrittsunterlagen zu.

Datum, Unterschrift



# Da haben Sie ja richtig Schwein gehabt!

Nicht nur, dass Sie im Mieterverein sind! Es kommt noch besser:  
Mit dem Mieterticket der BOGESTRA erhalten Sie unsere Abos  
zu exklusiven Konditionen!

Jetzt unter **0234 303-2665** beraten lassen und richtig sparen!

Das zahlt sich aus!  
**10 %**  
Mieterverein-  
Rabatt  
auf den bereits reduzierten Abopreis

Adressänderungen bitte sofort mitteilen.

Unzustellbare Exemplare bitte zurück an den Herausgeber!



Ob **Dönninghaus**®

oder Mieterverein ...



... Originale  
gibt's in  
Bochum  
an der  
**Brückstraße.**