

# **„Wie wird Wohnen in Bochum wieder bezahlbar?“**

**Wiebke Köllner (Die Linke)**

**Nadja Zein (Volt & Stadtgestalter)**

**Jörg Lukat (SPD & Grüne)**

**Roland Mitschke (CDU, in Vertretung des  
CDU-Kandidat Andreas Bracke)**

**Jens Lücking (UWG – Freie Bürger)**

**Moderation: Kai Rüsberg (freier Journalist)**



# **Der Bochumer Wohnungsmarkt & Wahlprüfsteine des Mietervereins**

**„Wie wird Wohnen in Bochum wieder  
bezahlbar?“**

## Enger Wohnungsmarkt – Hohe Mietbelastung

- Bundesweit steigen die Mieten und die Mietbelastung. Laut Mieterbund:
  - Im Durchschnitt sind die Mieten inserierter Bestandswohnungen 2023 um **8,6 Prozent gestiegen**
  - Jeder dritte Mieterhaushalt ist durch seine Wohnkosten überlastet und zahlt **mehr als 30 Prozent für Kaltmiete und Heizkosten**
- Bochum ist davon keine Ausnahme: Die Herausforderungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt haben sich laut städtischen Wohnungsmarktbericht **weiter verschärft**.
- Besonders betroffen von Wohnungsknappheit und hoher Mietbelastung sind Menschen mit geringem Einkommen sowie kinderreiche Familien.
- Mit Folgen für Mieter:innen, die umziehen wollen oder müssen.

## Zahlen aus dem Bochumer Wohnungsmarktbericht

- Nettokaltmiete der Angebotsmieten ist seit 2014 um 47 Prozent gestiegen
- Dynamik der Umzüge liegt mit nur 55 Umzügen pro 1.000 Einwohner:innen seit einigen Jahren auf einem äußerst niedrigen Niveau
- die Zahl der Sozialwohnungen ist um 2.000 auf nur noch 12.000 gesunken. Diese Entwicklung würde weitergehen. Rund 300 neuen Bindungen stehen 450 auslaufende Bindungen im Jahr gegenüber.

*„Vor dem Hintergrund stark steigender Mieten und eines zurückgehenden geförderten Wohnungsbestandes bleibt die Schaffung bezahlbarer Wohnungsangebote sowie die Anpassung und Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum eine zentrale Aufgabe der Bochumer Sozial- und Wohnungspolitik.“*

## Zustand der Bochumer Wohnungen

- seit 2022 sind die Preise für **Haushaltsenergie stark gestiegen** und liegen bis heute weit über dem Niveau vor dem Ukraine-Krieg.
- Dies belastet weiterhin **besonders ärmere Haushalte**, die meist in Häusern mit nicht mehr zeitgemäßen energetischen Zustand leben.
- **80,6 Prozent aller untersuchten Gebäude in besonders schlechten Energieeffizienzklassen E bis H.**
- 4.000 von 7.000 Leerständen stehen seit mehr als einem halben Jahr leer.
- Einige dieser Gebäude sind bereits als Problemimmobilien erfasst, es fehlen aber systematische Erhebungen.

## Neubau als Lösung?

- Aufgrund der enormen Baukosten ist der **Neubau aktuell keine entscheidende Lösung.**
- In den kommenden Jahren ist mit zu wenigen Fertigstellungen zu rechnen.
- Zudem bewegen sich die Mieten im Neubau zwischen **11 und 17 Euro pro Quadratmeter** – für viele Haushalte unerschwinglich.



## Handlungskonzept Wohnen

- Wurde im Oktober 2024 beschlossen und hat auf die Situation reagiert
- Die Bestandsentwicklung wurde in den Fokus gerückt: Bochum bekommt endlich eine **Wohnraumschutzsatzung für Leerstand und Abriss**
- Die **Quote für den geförderten Wohnungsbau** wurde erhöht.
- Diese Maßnahmen werden vom Mieterverein begrüßt. Sie reichen jedoch nicht aus, um den Wohnungsmarkt nachhaltig zu entspannen und allen Bochumer:innen eine bezahlbare Wohnung zu ermöglichen.

## Zentrale Forderungen des Mietervereins

- Zentrales Ziel muss der **Erhalt von bezahlbarem Wohnraum** sein
- Dafür braucht es insgesamt **mehr Wohnungen**, einen **höheren Anteil an günstigen Mieten** und eine **bessere Instandhaltung** des bestehenden Bestands.
- > **Wohnungsbestand erhalten**
- > **Mehr bezahlbarer Wohnraum**
- > **Wuchermieten bekämpfen**

## Wohnungsbestand erhalten

- Die Zahl nutzbarer Wohnungen lässt sich eher **durch Sanierung leerstehender Objekte, geförderte Modernisierungen und Aufstockungen steigern als durch Neubau.**
- Besonders wichtig ist der **Umgang mit Wohnungen in schlechtem energetischem Zustand oder mit Leerstand.**
- Damit die geplante Wohnraumschutzsatzung wirksam werden kann, ist eine bessere **personelle Ausstattung** der städtischen Verwaltung als bisher geplant unerlässlich.
- Die Wohnraumschutzsatzung sollte auf Umwandlungen durch **Kurzzeitvermietungen** (Ferienwohnungen, Monteurswohnungen) erweitert werden.

## Wohnungsbestand erhalten II

- Gegen Wohnungen mit massivem Instandhaltungsstau hilft die Androhung mit **Ordnungsgeldern** gegen finanzmarktgetriebene Unternehmen (Bsp. Uni-Center)
- Und eher **Hilfen für private Eigentümer:innen**, die häufig finanziell oder organisatorisch überfordert sind: Eine intensive Beratung sowie Förderprogramme zur Sanierung oder ggf. ein Erbbaurechts-Angebote.
- Neben der Wohnraumschutzsatzung spielt die städtische **Wohnungsaufsicht** eine zentrale Rolle. Diese gilt es personell zu stärken.

## Mehr bezahlbaren Wohnraum

- Für mehr bezahlbaren Wohnraum ist es entscheidend, die Zahl **öffentlich geförderter Wohnungen** wieder deutlich zu steigern.
- Der Mieterverein **mehr als 450 neue Bindungen** pro Jahr.
- Schneller und effektiver sind dafür **Modernisierungsförderung, Bindungsverlängerungen und Bindungsankäufe.**



## VBW stärken

- Ein zentrale Akteur für bezahlbares Wohnen in Bochum sind **gemeinwohlorientierte Vermieter** wie Stiftungen, Genossenschaften und insbesondere die städtische VBW.
- Die VBW stellt schon heute den größten Bestand an Sozialwohnungen in Bochum bereit. Um dem Bedarf besser gerecht zu werden, schlägt der Mieterverein vor, den Bestand auf **20.000 Wohnungen, davon 10.000 Sozialwohnungen**, auszubauen.
- Dazu muss die Investitionsfähigkeit der VBW gestärkt werden: Die bisherigen Gewinnausschüttungen an Vonovia und den städtischen Haushalt sollte beendet werden.

## Wuchermieten bekämpfen

- Immer mehr Mietangebote in Bochum liegen deutlich über den Werten des Mietspiegels.
- Bei mehr als **20 Prozent** über dem ortsüblichen Niveau spricht man von Mietüberhöhung (§ 5 WiStrG), bei mehr als **50 Prozent sogar von strafbarem Mietwucher** (§ 291 StGB).
- Solche überteuerten Neuvermietungen treiben den Mietspiegel weiter in die Höhe und **beschleunigen den Preisanstieg**.
- Die Verfolgung des § 5 WiStrG hilft zudem gegen überhöhte Ausgaben bei Kosten der Unterkunft und Wohngeld, die nicht bei den Mietenden ankommt, sondern zur **Gewinnmaximierung** bei Vermietern.

# Wuchermieten bekämpfen – Beispiele 1

- Wohnungsangebot in Bochum-Gerthe für 16 €/m<sup>2</sup> (September 2024)
- Laut Mietspiegel wäre die korrekte Miete 6 €/m<sup>2</sup> gewesen
- > **Mietwucher von 166 Prozent !**

Immo Scout24 Inserieren ab 0 € Makler:in finden A ☰

Wohnung mieten > Nordrhein-Westfalen > Bochum > Nord > Gerthe > Exposé



2 Inhalte ansehen

**2-Zimmer Wohnung in Bochum Gerthe**

<b>480 €</b>	<b>2</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>600 €</b>
Kaltmiete 16 €/m <sup>2</sup>	Zi.	Fläche	Warmmiete
Typ:	Etagenwohnung		Zimmer: 2
Etage:	1		Schlafzimmer: 1
Wohnfläche ca.:	30 m <sup>2</sup>		Badezimmer: 1
Bezugsfrei ab:	sofort		

## Wuchermieten bekämpfen – Beispiele 1

- Vermieter wünscht „freiwillige“ Mieterhöhung am Röderschacht auf 9,06 €/m<sup>2</sup>
- das bedeutete eine **Mieterhöhung von rund 100 Prozent** für die meisten Mieter:innen
- Laut Mietspiegel könnte die Miete aber nur auf rund 5,70 €/m<sup>2</sup>
- zu beachten ist: Mieterhöhungen dürfen in 3 Jahren max. 20 Prozent betragen



## Beispiele für kommunales Eingreifen gegen Wuchermieten

- Mietenmonitor Freiburg
  - online eingestellte Wohnungsinserate werden auf mögliche Mietpreisüberhöhungen beziehungsweise Mietwucher überprüft.
- Mieterschutz Frankfurt:
  - Informationskampagne für faire Mieten: Vermieter erhalten gezielte Informationsschreiben, zur Aufklärung und Sensibilisierung
- Mietenmelder Hamburg:
  - Damit wird es Hamburger Mieter:innen erleichtert, möglicherweise überhöhte Mieten direkt und digital an die zuständige Dienststelle zu melden.
  - Die Dienststellen können dann zielgerichtet tätig werden.

## Wärmewende sozial gestalten

- Die Wärmewende – also die Umstellung auf energieeffizientere und klimafreundlichere Heizsysteme – ist nicht nur klimapolitisch notwendig, sondern auch ein **wirksamer Schutz vor drastisch steigenden Heizkosten** durch Gaspreise und CO<sub>2</sub>-Abgaben.
- Besonders betroffen sind die zahlreichen Gebäude in Bochum mit schlechtem energetischem Zustand.
- Darüber hinaus müssen die Heizkosten für Mieter:innen transparent aufgeschlüsselt werden, um übermäßige Belastungen zu vermeiden.
- Bochum ist schon recht weit fortgeschritten mit der „Unit Wärmewende“ und einem Entwurf für eine Bestandsanalyse sowie eine Potentialanalyse.