



Mietervereins-Veranstaltung: „Niedrige Heizkosten und gut gedämmte Wohnungen!“

Müssen Mieter:innen zwischen günstiger Miete und Klimaschutz entscheiden, fragt die Initiative „Soziale Wärmewende“ – ein Zusammenschluss aus der Mieten- und Klimagerechtigkeitsbewegung. Diese findet, bezahlbarer Klimaschutz im Gebäudesektor muss kein Widerspruch sein. In der Veranstaltung stellt die Initiative kurz vor, was die „Wärmewende“ eigentlich ist, und wie sie sozial gestaltet werden kann.

Wann? Mi., 24. September, 19 Uhr
Wo? Quartiershalle der KoFabrik (Stühmeyerstraße 33, 44787 Bochum)

Mit Energie und Barrierefreiheit in die Zukunft!

Impulsvorträge und Diskussionsrunden für Mieter:innen und private Wohnungsbäudeeigentümer:innen

Wie mache ich mein Wohnhaus fit für die Zukunft – vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und dem Bedarf nach einer altengerechten Modernisierung? Wie kann ich Barrieren im häuslichen Wohnumfeld abbauen? Und welche Möglichkeiten habe ich als Eigentümer:in oder Mieter:in selbst zu Handeln und mit Blick auf bezahlbare energetische Modernisierungen?

Hierzu informieren die Energieberatung der Verbraucherzentrale Bochum, die Wohnberatung Bochum und der Mieterverein mit Impulsvorträgen und anschließender Diskussion. An den Thementischen beantworten die jeweiligen Expert:innen auch individuelle Fragen der Besucher:innen. Die Veranstaltung von Verbraucherzentrale, Stadtwerken und Mieterverein findet in Kooperation mit der VHS Bochum statt.

Wann? Do., 25. September, 18–20 Uhr
Wo? BVZ am Rathaus Bochum

Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Wer wir sind

Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. ist die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in Bochum, Wattenscheid und Hattingen – mit eingeschränktem Leistungsangebot auch in der weiteren Umgebung. Das Rechtsdienstleistungsgesetz erlaubt uns nur die Beratung von Vereinsmitgliedern. In der politischen „Lobbyarbeit“ vertreten wir aber selbstverständlich alle Mieterinnen und Mieter in unserem Vereinsgebiet, unabhängig von der Mitgliedschaft. Mit rund 15.000 Mitgliedern sind wir einer der größten eingetragenen Vereine mit Sitz in Bochum. Als Mitglied im Deutschen Mieterbund (DMB) gehören wir dem Dachverband von über 300 Mietervereinen in Deutschland mit zusammen 3 Mio. Mitgliedern an. Wir finanzieren unsere Arbeit durch die Mitgliedsbeiträge. Öffentliche Mittel erhalten wir nicht!

Wir beraten unsere Mitglieder in allen miet- und wohnungsrechtlichen Angelegenheiten. Bitte vereinbaren Sie vorher telefonisch einen Termin. Sie haben die Wahl zwischen einem persönlichen Beratungstermin in unserer Geschäftsstelle oder einer telefonischen Beratung – dann ruft Ihr:e zuständiger Jurist:in Sie zur vereinbarten Zeit an!

Wir übernehmen ohne weitere Kosten Ihren gesamten Schriftverkehr in Mietstreitigkeiten. Sie erhalten per Post unaufgefordert sämtliche Kopien kostenfrei zugesandt.

Ratgeber

Wir geben eine Reihe von Ratgebern heraus, die sich mit mietrechtlichen Themen befassen und Sie in allen Mietfragen mit grundsätzlichen Informationen versorgen. Sie erhalten die Ratgeber in unseren



Geschäftsstellen oder auf unserer Homepage unter www.mieterverein-bochum.de. Der QR-Code führt Sie zu den Ratgebern.

Mitglieder werben Mitglieder

Sie sind Mitglied im Mieterverein und zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbar:innen, Freund:innen, Kolleg:innen, Verwandten haben auch Stress mit dem:r Vermieter:in? Dann werben Sie sie als neue Mitglieder! Wir belohnen jede erfolgreiche Mitgliederwerbung mit einer Beitragsgutschrift in Höhe von 25 Euro!

Geschäftsstellen

Geschäftsstelle Bochum

44787 Bochum
Brückstraße 58
Tel.: 0234 – 96 11 40
Fax: 0234 – 96 11 41 1
E-Mail: info@mvbo.de
Öffnungszeiten: Mo u. Di: 09:00 – 18:00, Mi: 09:00 – 15:00, Do: 09:00 – 18:00, Fr: 09:00 – 12:00

Geschäftsstelle Wattenscheid

44866 Wattenscheid
Nikolaistraße 2
Tel.: 02327 – 8 84 03
Fax: 02327 – 8 38 06 63
E-Mail: wattenscheid@mvbo.de
Öffnungszeiten: Do: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 15:00

Geschäftsstelle Hattingen

45525 Hattingen
Bahnhofstraße 37
Tel.: 02324 – 5 25 24
Fax: 02324 – 95 03 49
E-Mail: hattingen@mvbo.de
Öffnungszeiten: Di: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 18:00, Do: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 15:00

Impressum

Herausgeber: Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstraße 58, 44787 Bochum, Redaktion/v.i.s.d.P.: Martin Krämer
Tel.: 0234 – 9 61 14 64
E-Mail: martin.kraemer@mvbo.de

Rundbrief

des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Protest von Mieter:innen aus der Bochumer Hustadt und dem Uni Center im März 2023

Bochumer Mieter:innen organisieren sich

Die zunehmende Enge des Bochumer Wohnungsmarktes und steigende Mieten belasten immer mehr Menschen. Beim Mieterverein macht sich dies im steigenden Beratungsbedarf eindeutig bemerkbar. Es geht meist um fragwürdige Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen oder unreparierte Schäden. Die Rechtsberatung unterstützt unsere Mitglieder im Regelfall mit Schreiben an deren Vermieter.

Um sich gegen Missstände zu wehren, schließen sich zuletzt auch in Bochumer Quartieren vermehrt Mieter:innen zusammen, wie es in Berlin und München bereits länger geschieht. Der Mieterverein unterstützt diese Entwicklung. Dies ist eine gute Ergänzung zur Rechtsberatung. Wie solche nachbarschaftliche Solidarität konkret hilft und welche Auswirkungen die Arbeit in einer Mieterinitiative haben kann, wird im Folgenden anhand von drei aktuellen Beispielen beschrieben.

Am Röderschacht

Seit April haben 52 Mieterhaushalte in Bochum-Linden keine Ruhe mehr. Die denkmalgeschützte Siedlung „Am Röderschacht“ wurde von Vonovia ohne Schutzregelungen an die neu gegründete „Am Röderschacht Immobilien GmbH“ verkauft. Der neue Eigentümer dieser GmbH scheint

die zusammenhängenden Gebäude aufteilen und einzeln verkaufen zu wollen – für die Bewohner:innen ein Albtraum. Viele befürchten mittelfristig Eigenbedarfskündigungen.

Schon jetzt erleben die Mieter:innen massiven Druck: Der neue Vermieter taucht regelmäßig unangekündigt auf, spricht gezielt Mieter:innen an und unterbreitet ihnen fragwürdige Angebote, etwa zur freiwilligen Mieterhöhung oder zum Abschluss eines „Zusatzvertrags“ mit drastischer Mieterhöhung. Teilweise wurde den Mieter:innen innerhalb von sechs Wochen mit Wohnungsverlust gedroht.

Zudem wurden langjährig genutzte Gärten und Stellplätze plötzlich mit Flatterband und Aushängen gesperrt. Mehreren Mieter:innen wurde mitgeteilt, dass ihre Gärten bald geplant würden. Für eine künftige Nutzung sollen neue Gebühren fällig werden, obwohl die Gartennutzung in vielen Mietverträgen enthalten ist oder die Vorvermieter diese über Jahrzehnte stillschweigend geduldet haben.

Rechtlich ist die Sachlage klar. Trotz des Verkaufs gelten die alten Wohnungsmietverträge weiter. Der neue Vermieter fordert jedoch eine „freiwillige“ Mieterhöhung, die weit über dem Mietspiegel liegt, obwohl die Wohnungen weder gedämmt noch saniert sind und zahlreiche Mängel →

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

in diesen Tagen beginnt die heiße Phase des Kommunalwahlkampfes. Bereits im Mai hatte der Mieterverein wohnungspolitische Forderungen erstellt und zu einer Veranstaltung mit den fünf Oberbürgermeisterkandidat:innen Wiebke Köllner (Die Linke), Nadja Zein (Vlt & Stadtgestalter), Jörg Lukat (SPD & Grüne), Roland Mitschke (CDU, in Vertretung des Kandidaten Andreas Bracke) sowie Jens Lücking (UWG – Freie Bürger) geladen. Erfreulicherweise wurden die zentralen Forderungen des Mietervereins von den OB-Kandidat:innen im Grundsatz unterstützt. Es brauche mehr bezahlbare Wohnungen für Menschen mit geringeren Einkommen. Insbesondere der verstärkte Umgang mit dem Wohnungsbestand erhielt viel Zustimmung.

Wir werden uns noch einmal in den Wahlkampf einmischen. Am Freitag, dem 29.08., laden wir zusammen mit dem DGB, der IG BAU, dem Paritätischen und der AWO zur wohnungspolitischen Kundgebung ein. (mehr dazu auf Seite 3).

In eigener Sache müssen wir noch auf Änderungen bei unseren Öffnungszeiten hinweisen. Aufgrund des Mitgliederzuwachses ist der Beratungsbedarf gestiegen. Wir haben daher die Stunden der Rechtsberatung aufgestockt und gleichzeitig die Öffnungszeiten leicht eingeschränkt. Bis auf Weiteres ist unsere Geschäftsstelle in Bochum mittwochs ab 15 Uhr geschlossen. Die Büroräume in Wattenscheid können vorläufig nur noch donnerstags besucht werden.

Eine informative Lektüre wünscht Ihnen
Martin Krämer
(Pressesprecher des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend)



aufweisen. Viele Instandhaltungen wurden bisher durch die Mieter:innen selbst übernommen und gezahlt. Einer solchen Mieterhöhung muss niemand zustimmen.

Die Mieter:innen haben sich organisiert, Versammlungen abgehalten und Forderungen formuliert: die Freigabe der Gärten und Stellplätze, ein Ende von Einschüchterung und Druck, den Erhalt der Mietverhältnisse nach Mietspiegel sowie Respekt vor dem Denkmalschutz. Die Initiative hat Kontakt zum Mieterverein aufgenommen und trifft sich monatlich zur Mieterversammlung. Presse und Bezirkspolitik wurden informiert. Der Bezirksbürgermeister Marc Gräf hat sich den Anliegen angenommen. Die Mieter:innen haben nach dem Sommer weitere Aktionen geplant, damit sie dauerhaft und bezahlbar in Linden wohnen bleiben können.

Im Uni-Center

Die Bedingungen für das Wohnen und Leben im Bochumer Uni-Center in Querenburg verschlechtern sich seit Jahrzehnten immer weiter. Die Wohnungen wurden seitdem nicht saniert und weisen zahlreiche Mängel auf. Die Mieterinnen und Mieter sehen sich mit überhöhten Nebenkosten und gesundheitlichen Belastungen konfrontiert. Menschen, die auf Rollstühle angewiesen sind, konnten wegen defekter Fahrstühle teilweise über Wochen ihre Wohnungen nicht selbstständig verlassen. Die ehemals lebendige Ladenzeile ist von Leerständen geprägt. Selbst das städtische Bürgerbüro musste aufgrund anhaltender Schimmelprobleme ausziehen. Die Eigentümerin des Unicenters, Dakota Investments/Aroundtown, bzw. die Wohnungsverwaltung Grand City kümmern sich nur um das Nötigste.

Seit mehreren Jahren bemüht sich die „AG Pro Unicenter“ darum, Alternativen für die Zukunft des Unicenters zu entwickeln. Die Bewohner:innen wollen diesen Zustand jetzt nicht länger hinnehmen, sammeln gemeinsam Mängel und fordern eine bessere Instandhaltung.

Denn trotz der Probleme leben viele Menschen gerne dort. Das Unicenter hat viele Stärken: Die Verkehrsverbindungen, die autofreie Ladenzeile, das Unibad und die Nähe zur Universität und zu Waldgebieten sind Pluspunkte. Dies waren auch die Ideen, als das 1973/74 fertiggestellte

Unicenter parallel zur Ruhr-Universität entstand. Es sollte ein urbaner Kern mit Wohn-, Gewerbe-, Freizeit- und Versorgungsfunktionen entstehen – inklusive Einkaufszentrum, Hallenbad und Kirche. Es wurde von der Neuen Heimat als reine Fußgänger-Großwohnsiedlung auf mehreren Ebenen entwickelt, die durch Busse und Stadtbahnen verbunden sind. Zudem gibt es ein Parkhaus für 600 PKW. Der langfristige Verfall setzte sich fort, als das Center an finanzmarktgetriebene Unternehmen weiterverkauft wurde.

Nach Ansicht eines Kölner Experten, der die Siedlung im April besuchte, ist eine Zukunft des Uni-Centers nur denkbar, wenn ein seriöses und gemeinwohlorientiertes Unternehmen mit Unterstützung der Kommune die Leitung übernimmt. Ein Beispiel dafür sind die ehemaligen „Neue Heimat“-Bestände in Köln-Chorweiler, die durch politisches Eingreifen heute im Besitz des kommunalen Wohnungsunternehmens GAG sind. Eine Kernsanierung und ein zeitgemäßer Umbau sind unumgänglich, damit das Uni-Center eine Zukunft hat. An dieser Zukunft arbeiten die Mieter:innen zusammen mit der AG Pro Unicenter.

In Hofstede

Den Leser:innen des Mietervereins Rundbriefs ist der Kampf der Mieterinitiative in Bochum-Hofstede bereits bekannt. Die Nachbarn hatten sich dort zusammengeschlossen, um für eine bessere Instandhaltung und Pflege sowie vor allem gegen fragwürdige Nebenkostenabrechnungen zu kämpfen. Ihr Vermieter, die Lietmeyer Unternehmensgruppe, ist schlecht erreichbar. Einige Mieter:innen sollten zwischenzeitlich bis zu 5.000 Euro nachzahlen.

Da die Mieten preisgebunden sind, erzielt das Unternehmen seine Gewinne offenbar durch Nebenkosten, indem es eigene Gesellschaften gründet und sich selbst Rechnungen ausstellt. Im Fachjargon ist von „Inhouse-Geschäften“ die Rede. Besonders deutlich wird dieses Modell in Hofstede bei der Gaslieferung für die Häuser. 2020 wurde der Lieferant von den Dortmunder Stadtwerken zur Nord Gas GmbH gewechselt. Daraufhin verdreifachten sich die Kosten innerhalb kurzer Zeit. Alleiniger Gesellschafter des Unternehmens ist der Geschäftsführer des vermietenden Unternehmens.

Nach wiederholten Medienberichten und Schreiben des Mietervereins scheint zuletzt etwas in Bewegung geraten zu sein. Einige Nebenkostenposten wurden zurückgenommen. Die Mieter:innen sagen: „Gemeinsamer Protest lohnt sich.“

Nachbarschaftliche Solidarität hilft

Die Beispiele zeigen, wie wichtig das gemeinsame Handeln der Mieter:innen ist. Zwar bleibt es notwendig, Mieterrechte individuell für die eigene Wohnung durchzusetzen. Dabei unterstützt der Mieterverein seine Mitglieder mit Rechtsberatung. Wenn drohende Nachzahlungen einzelne Mieter:innen bedrohen, ist es hilfreich, zusätzlich die Unterstützung der Nachbarn zu bekommen. Andernfalls erliegen Mieter:innen oft dem Druck und zahlen unberechtigte Forderungen, um langjährige Konflikte zu vermeiden. Wenn nicht nur Briefe aus der Rechtsberatung geschrieben werden, sondern die Mieter:innen auch laut werden, bewegt sich schneller etwas, ist die langjährige Erfahrung im Mieterverein. Nachbarschaften, die sich als Initiative gründen wollen oder Hilfe benötigen, können daher Unterstützung von der Öffentlichkeitsabteilung des Mietervereins erhalten.

Zweiter Bochumer Mieterstammtisch

Wie nachbarschaftliche Zusammenschlüsse erfolgreich funktionieren können, ist Thema beim zweiten Mieterstammtisch. Dieser soll zudem dem Austausch über Erfahrungen mit Vermietern und der Diskussion über gemeinsame Lösungen dienen. Nach dem erfolgreichen ersten Stammtisch laden wir am 28. August erneut alle Bochumer Mieterinnen und Mieter ein.

Die Teilnahme ist kostenlos. Wir bitten um eine kurze Anmeldung per E-Mail an martin.kraemer@mvbo.de oder unter der Telefonnummer 9611464, damit wir den Abend besser planen können.

Wann? Do., 28. August, 19 Uhr
Wo? Quartiershalle der KoFabrik (Stühmeyerstraße 33, 44787 BO)



Die neuen Mietenkämpfe – Diskussion mit Ralf Hoffrogge

Mitten im Rechtsruck entwickelt die Berliner Mietenbewegung Alternativen. Sie setzt Vergesellschaftung gegen Marktradikalismus ein und gewinnt dafür Mehrheiten. In seinem Buch „Das laute Berlin – Deutsche Wohnen & Co. enteignen und die Wiederkehr der Vergesellschaftung“ berichtet Ralf Hoffrogge, wie die Mietenkrise zum demokratischen Aufbruch wurde. Er erzählt, wie in Berlin aus kleinen Nachbarschaftsinitiativen eine neue soziale Bewegung entstand. Besonders der Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ erregte Aufsehen.

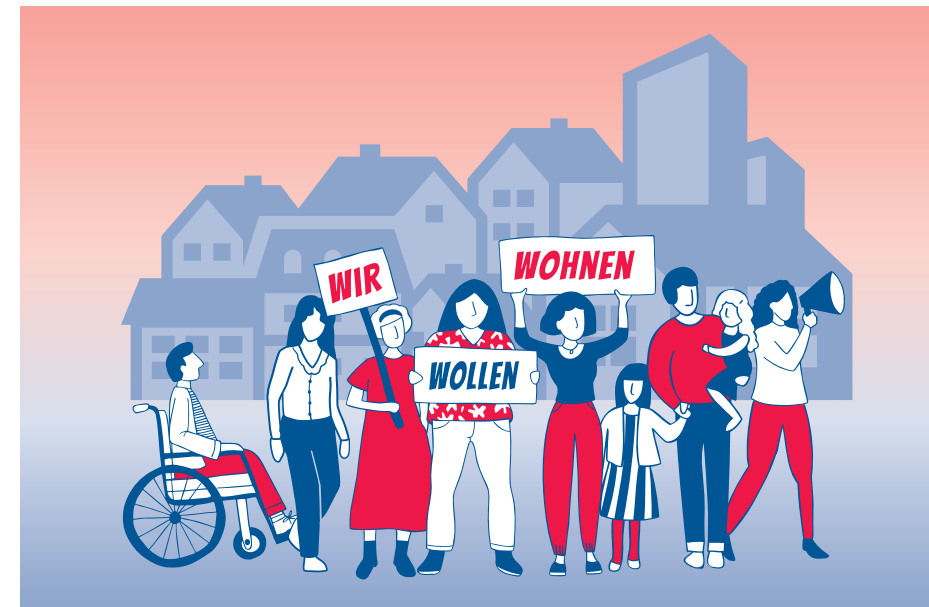
Ralf Hoffrogge hat die Berliner Mietenproteste der letzten Jahre als Aktiver und Publizist begleitet. Er freut sich auf den Austausch mit Erfahrungen aus Bochum und dem Ruhrgebiet.

Wann? Do., 29. Oktober 19 Uhr
Wo? Quartiershalle der KoFabrik (Stühmeyerstraße 33, 44787 BO)

Wohnungsaufsicht Bochum

Die Stadt Bochum hat die Kontaktaufnahme zur kommunalen Wohnungsaufsicht vereinfacht. Seit Kurzem finden sich auf den Webseiten der Stadt (www.bochum.de) genauere Hinweise des Amtes für Stadtplanung und Wohnen dazu, wie die Stadt Mieter:innen helfen kann, die Probleme mit Wohnungsmängeln haben. Dafür gibt es nun auch ein Formblatt zur Mängelmeldung.

Die Wohnungsaufsicht soll sicherstellen, dass Wohnungen und Unterkünfte in einem bewohnbaren Zustand bleiben. Dies ist insbesondere wichtig, wenn Wände feucht sind, die Wasserversorgung unzureichend ist und die Heizung defekt ist.



Wohnungspolitische Kundgebung am 29. August 2025

Mieterinitiativen, die AWO, der Paritätische, die IG BAU, der DGB und der Mieterverein rufen für Freitag, den 29. August, zu einer wohnungspolitischen Kundgebung in Bochum auf. Von 16 bis 18 Uhr werden auf dem Platz Redebeiträge gehalten. Es finden kleine Aktionen statt. Ziel der Kundgebung ist es, im Rahmen des Kommunalwahlkampfs der Forderung nach mehr Engagement für bezahlbares Wohnen Nachdruck zu verschaffen. Das Bochumer Bündnis beteiligt sich damit am landesweiten Aktionstag des NRW-Bündnisses „Wir wollen wohnen!“. Alle Bochumer:innen sind dazu herzlich eingeladen.

Wann? Freitag, 29. August 2025, 16–18 Uhr
Wo? Platz des Europäischen Versprechens (direkt vor der Christuskirche, Bochum)

Mieter Tipp: Gemeinschaftliche Gartennutzung

Viele Mehrfamilienhäuser haben Gärten. In der warmen Jahreszeit ist das für viele ein Segen. Aber ob Mieter:innen den Garten auch nutzen dürfen, hängt vom Mietvertrag ab. Grundsätzlich gilt, der Garten eines Mehrfamilienhauses darf nur dann genutzt werden, wenn dies ausdrücklich im Vertrag steht. Der konkrete Umfang der Nutzung sollte dort verschriftlicht sein.

Ist das nicht der Fall, gilt eine im Rahmen der Hausordnung übliche Nutzung für die gesamte Bewohnerschaft. Die allgemeine Rücksichtnahmegebot ist dabei immer zu beachten. Das Aufstellen einer kleinen Sandkiste, das Wäschetrocknen oder Grillen sollte unterbleiben, da diese Art des Gebrauchs über eine Nutzung als Gemeinschaftsgarten hinausgeht.

Eine vorhandene Bepflanzung eines Gemeinschaftsgartens für mehrere Mieter:innen darf nicht wesentlich verändert werden. Ist ein Garten mehreren Mietparteien zur Nutzung überlassen, darf keine Mietpartei einen Teil des Gartens für sich einzäunen.

In Ermangelung einer Nutzungserlaubnis gibt es kein Wohnrecht, wonach die Mieterseite einer Erdgeschosswohnung ohne Weiteres auch den angrenzenden Hausgarten nutzen darf.

Wurde die Gartennutzung – ohne mietvertragliche Vereinbarung – nur geduldet, kann diese Duldung widerrufen werden. Nach einer jahrelangen Duldung muss der Vermieterseite aber einen guten Grund darlegen, um den Mietern die Nutzung zu entziehen.