



LEG lenkt im Streit um Wärmecontracting ein

Der Mieterbund NRW informierte im September über einen wichtigen Erfolg für LEG-Mieter:innen. Die LEG Immobilien SE plant in mehr als 20.000 Wohnungen Nachtspeicheröfen, Gasetagenheizungen und Einzelöfen durch Wärmepumpen zu ersetzen. Recherchen des Deutschen Mieterbundes hatten gezeigt, dass dieser Austausch mit einer durchschnittlichen Verdoppelung der Heizkosten für die Mieter*innen verbunden worden wäre.

Nach Mieterprotesten und öffentlicher Kritik des Deutschen Mieterbundes hat die LEG nun eingelenkt: Das Unternehmen verzichtet nach eigenen Angaben auf das geplante Anlagencontracting und koppelt den Strompreis dauerhaft an den Wahltarif des örtlichen Versorgers.

„Wir freuen uns, dass die LEG die Kritik des Mieterbundes aufgegriffen hat. Nach mehreren Gesprächen hat die LEG ein Konzept vorgelegt, das für die Mieter*innen nur geringe Heizkostensteigerungen zur Folge hat und undurchsichtige Preissteigerungen ausschließt. Das ursprüngliche Contracting-Modell ist endgültig vom Tisch. Die 20.000 davon betroffenen Haushalte bleiben von einer Verdoppelung der Heizkosten verschont. Ohne aktive Mieterinnen und Mieter in den betroffenen Siedlungen und die überregionale Vernetzung der Mietervereine wäre dieser Erfolg nicht möglich gewesen“, erläutert Dr. Maximilian Fuhrmann, Experte für große Wohnungsunternehmen beim Deutschen Mieterbund.

In den ursprünglichen Plänen sollten die Heizungsanlage und Wärmelieferung durch die LEG-Tochter EnergieServicePlus betrieben werden. Diese Form des Contractings ist für Mieter*innen intransparent, teuer und beinhaltet häufig Preisänderungsklauseln, die zu hohen Mehrkosten führen können. Anhand einer Siedlung in Münster hat der Deutsche Mieterbund gezeigt, dass die Umstellung für die Mie-



ter*innen doppelte, im Extremfall dreifache Wärmekosten zur Folge hat (siehe ausführlich: Panorama: Wärmepumpe: Vermieter kassieren ab).

Solche Preissteigerungen sind aufgrund einer Gesetzeslücke zur Wärmelieferung möglich. Denn wenn sich die Mieter*innen aktuell selbst mit Heizenergie versorgen, gibt es keine Vorgabe, dass die Umstellung auf Contracting kostenneutral erfolgen muss (siehe Mieterbund kritisiert Wärme-Contracting bei LEG-Mietern). Die neuen Pläne sehen eine Modernisierungsumlage von 50 Cent pro Quadratmeter und Monat vor. Dafür entfallen die deutlich höheren Grundkosten des Contractings. Die LEG liefert auch in diesem Modell den Strom für die Wärmepumpe, aber zu einem Preis, der dem Wahltarif des Grundversorgers entspricht. Auf Basis der vorliegenden Informationen und Angaben zur Effizienz der Wärmepumpe rechnet der DMB damit, dass sich die Warmmiete für die betroffenen Haushalte im Durchschnitt um rund 28 Cent pro Quadratmeter und Monat erhöht.

„Selbstverständlich hätten wir uns eine kostenneutrale Umstellung des Heizsystems gewünscht. Dies wäre durch einen Teilverzicht auf die Modernisierungsumlage möglich. Wichtig ist jetzt, dass die LEG die Berechnungen für Siedlungen, in denen der Umbau des Heizsystems bereits stattgefunden hat, wie vereinbart anpasst →

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

die kalte Zeit des Jahres hat begonnen. Das stellt uns vor die Frage wie wir im Winter sinnvoll heizen und lüften. Dabei geht es nicht nur um unsere individuelles Wärmebedürfnis sondern häufig auch um Kältebrücken, die Schimmelbildung nach sich ziehen können. Daher haben wir am 26. November Stephanie Kallendrusch von der Verbraucherzentrale zur Frage eingeladen, was Mieter:innen zur Vorbeugung vor Schimmel tun können und wann Vermieter gefragt sich bauliche Mängel zu beseitigen.

Bochum hat mit Jörg Lukat seit November einen neuen Oberbürgermeister, den Besucher:innen unserer Veranstaltung im Juni schon kennenlernen konnten. Zudem gibt es im Rathaus erstmals eine rot-grüne Koalition ohne Mehrheit. Zukünftig dürfte es auch bei Wohnungsfragen mehr Diskussionen um Mehrheiten geben. Das muss nicht schlecht sein, wenn um die beste Lösung gerungen wird. Was getan werden müsste, wird auch Thema bei unserem dritten Mietsammtisch am 12. November sein.

Auf eine wichtige Ergänzung zum Bochumer Mietspiegel möchte ich Sie noch aufmerksam machen. Einige finanzmarktgetriebene Vermieter verlangten seit Erscheinen des neuen Mietspiegels Zuschläge für vermeintlich hochwertige Bäder. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat daher klargestellt, was ein hochwertiges Bad ist. Mehr dazu im Innenteil.

Eine informative Lektüre wünscht Ihnen

Martin Krämer
(Pressesprecher
des Mietervereins
Bochum, Hattingen
und Umgegend)



und künftig auf das extrem teure Wärmecontracting verzichtet. Dies werden wir aufmerksam verfolgen. Außerdem ist der Gesetzgeber in der Pflicht, die Regelungslücke zu schließen, da die Dekarbonisierung von Einzelheizungen bundesweit etwa 5 Mio. Haushalte betrifft. Wenn mit der Dekarbonisierung die Heizkosten durch die Decke gehen, wird die Wärmewende keine Akzeptanz in der Bevölkerung finden," so Fuhrmann.

Bochumer Mietspiegel: Wichtige klarstellende Ergänzung

Achtung: Es gibt eine wichtige klarstellende Ergänzung zur Ausstattung von Bädern im aktuellen Bochumer Mietspiegel, der seit 1. April 2025 in Kraft ist. Bitte Beachten Sie diese. Auf Grund des Beschlusses im AK Mietspiegel am 17. Oktober 2025 wurde unter Punkt 6.1.3. eine klarstellende Ergänzung aufgenommen: „Der Zuschlag kann genommen werden, wenn mindestens zwei dieser Kriterien erfüllt sind bzw. der Gesamteindruck des Bades den Zuschlag als gerechtfertigt erscheinen lässt.“

„Wohnen ist...“ – Der neue Podcast des Mietervereins

Erstmals zur Kommunalwahl am 14. September hatte der Mieterverein drei Podcasts erstellt. Diese beschäftigen sich mit Wohnungspolitik in Bochum und bundesweit, Berichten aus Quartieren und der Arbeit des Mietervereins. Die Podcasts sind weiterhin über unsere Homepage nachzuhören sowie über Spotify und Podcast.de abonnierbar.



Bochumer Verbände fordern mehr Engagement für bezahlbaren Wohnraum

Im Rahmen des landesweiten Aktionstages des Bündnisses „Wir wollen wohnen“ folgten am 29. August über 80 Menschen dem Aufruf zu einer Kundgebung. Die Bochumer Veranstalter:innen sehen in Bezahlbarem Wohnen eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Die Mieten steigen, Sozialwohnungen verschwinden, und Menschen mit geringem Einkommen werden verdrängt oder gar wohnungslos. Allein seit 2021 sind die Angebotsmieten in Bochum um mehr als 20 Prozent gestiegen.

Verschiedene Redner:innen der Kundgebung verwiesen vor diesem Hintergrund auf die vielfältigen Probleme mit der Bezahlbarkeit. Als Lösung wurde vorgeschlagen mehr Stellen für die Wohnungsaufsicht und Wohnraumschutzsatzung zu schaffen, die kommunale Wohnungswirtschaft sowie die Genossenschaften zu stärken, den Bau von Seniorenwohnungen und Azubi Wohnheimen, und ganzheitliche wohnungspolitische Konzepte, die Nachbarschaften stärken.

Heizperiode gestartet: Rechte und Pflichten in der kalten Jahreszeit

Seit dem 1. Oktober läuft die so genannte Heizperiode. Vermietende müssen ab diesem Datum die Heizung im Haus in Betrieb nehmen. Nach Darstellung des Deutschen Mieterbundes (DMB) muss die Heizung so eingestellt sein, dass die Wohnung mindestens 20–22 Grad warm wird. Diese Mindesttemperaturen gelten für die Zeit von 6 bis 24 Uhr, nachts kann die Temperatur auf etwa 18 Grad abgesenkt werden.

Bei einem Heizungsausfall in den Wintermonaten oder wenn die Mindesttemperaturen von 20 bis 22 Grad Celsius nicht erreicht werden, ist die Wohnung mangelhaft. In diesen Fällen muss laut Mieterbund schnellstmöglich der oder die Vermietende informiert werden. Er oder sie muss für Abhilfe sorgen, ggf. die Heizung

reparieren lassen. Solange die Heizung gar nicht oder nur schlecht funktioniert, können Mietende auch die Miete kürzen – beispielsweise um 20 bis 30 Prozent, wenn es in der Wohnung nur 16 bis 18 Grad warm wird.

Für Mietende gibt es keine grundsätzliche Heizpflicht. Reichen ihnen niedrigere Temperaturen aus, müssen sie die Wohnung nicht bis 20 oder 22 Grad Celsius heizen. Sie müssen auch nicht während ihrer Abwesenheit, am Wochenende oder im Urlaub heizen. Sichergestellt sein muss aber, dass keine Schäden an der Mietsache durch Auskühlen der Räume entstehen können. Außerdem muss beim sparsamen Heizen öfter gelüftet werden, um so Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Heizspiegel 2025 erschienen

Heizen mit Gas wieder deutlich teurer – Wärmepumpen seit 2022 günstiger

Der neu erschienene Heizspiegel für Deutschland der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online zeigt: Haushalte mit Gasheizung zahlen 2025 im Schnitt 15 % mehr Heizkosten als im Vorjahr. Seit 2022 sind Wärmepumpen durchgängig günstiger als fossile Heizsysteme. 90 % der Haushalte haben noch Sparpotenzial – im Durchschnitt ca. 400 € pro Jahr (bundesweit geschätzt rund 22 Mrd. €). Das geht aus dem aktuellen Heizspiegel für Deutschland 2025 von co2online hervor, der auf der Auswertung von über 90.000 Gebäudedaten basiert. Während Gas- und Pelletpreise deutlich zulegen, bleiben Wärmepumpen im Vergleich die günstigste Heizoption.

Der Heizspiegel-Flyer ist ab sofort auf unserer Webseite und auf Papier in unseren Geschäftsstellen erhältlich.

Trendwende: Heizen wieder teurer

Im Jahr 2024 waren die Heizkosten in vielen Haushalten noch rückläufig: Besonders Wärmepumpen (-19 %) und Holzpellets (-20 %) profitierten von sinkenden Energiepreisen. Auch Gasheizungen wurden günstiger (-16 %), während sich Fernwärme (+1 %) und Heizöl (-1 %) kaum veränderten.

2025 dreht sich der Trend jedoch um: Gas (+15 %) und Holzpellets (+20 %) werden deutlich teurer, während die Kosten für Wärmepumpen (+5 %), Heizöl (+3 %) und Fernwärme (+2 %) nur moderat ansteigen. Hauptursachen sind höhere Energiepreise und der kalte Winter zu Jahresbeginn.

Heizen mit Wärmepumpen ist seit 2022 günstiger als mit Erdgas und Heizöl. Fossile Energien sind nach wie vor teurer als vor der Energiekrise.

90 Prozent der Haushalte können noch sparen

Der Heizspiegel zeigt: 90 Prozent der Haushalte könnten ihre Kosten im Schnitt um etwa 400 Euro pro Jahr senken. Bundesweit ergeben sich daraus geschätzte 22 Milliarden Euro Einsparungen pro Jahr.

In vielen Haushalten bleibt einfaches Sparpotenzial ungenutzt. Allein durch die richtige Einstellung der Raumtemperatur und der Heizkurve, das korrekte Stoßlüften bei heruntergedrehter Heizung und einen reduzierten Warmwasserverbrauch ließen sich kurzfristig bis zu 10 % Energie sparen.

Mittelfristig gesehen sind technische Maßnahmen die effektivere Lösung: Der hydraulische Abgleich, der Austausch der Pumpe oder die Dämmung von Heizungsrohren sind kostengünstige Maßnahmen mit spürbarem Nutzen.

Die höchsten Einsparungen lassen sich jedoch nur durch umfangreichere Investitionen erzielen, beispielsweise durch den Austausch von Fenstern, die Dämmung der Gebäudehülle oder den Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme.

Langfristprognose: fossile Heizungen als Kostenfalle

Die Heizkosten für Gas und Öl könnten in den nächsten 20 Jahren etwa dreimal so hoch ausfallen wie heute. Darauf deuten Prognosen auf Basis des Heizspiegels und der Berechnungen des Ariadne-Projekts hin. Demnach verursacht ein unsaniertes Einfamilienhaus mit Gasheizung über einen Zeitraum von 20 Jahren Heizkosten in Höhe von rund 120.000 Euro. Durch eine energetische Modernisierung und den Wechsel zu einer Wärmepumpe sinken

die Kosten im gleichen Zeitraum auf etwa 16.000 Euro. Ein Unterschied von über 100.000 Euro.

Ursachen hierfür sind unter anderem ein steigender CO₂-Preis, höhere Netzentgelte und strukturelle Marktveränderungen. Die Preise für Fernwärme und Holzpellets könnten sich in diesem Zeitraum etwa verdoppeln. Wärmepumpen werden voraussichtlich das kostengünstigste Heizsystem bleiben.

„Der Heizspiegel zeigt klar: Fossile Heizungen werden zur Kostenfalle, während Wärmepumpen langfristig entlasten. In Zeiten von Fake News sind unabhängige Daten wichtiger denn je, um die Heiz-Debatte zu versachlichen“, sagt co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz. „Die Politik muss jetzt konsequent Rahmenbedingungen schaffen, die den Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme für alle Haushalte möglich machen.“

„Der Heizspiegel bietet eine gute Orientierung für die Einordnung der Heizkosten und hilft Energie einzusparen“, so Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des Deutschen Mieterbundes. „Hohe Energiekosten gibt es aber vor allem in alten, energetisch schlechten Gebäuden. Nachhaltige Einsparungen lassen sich deshalb in erster Linie durch Investitionen in die Gebäude selbst erzielen, beispielsweise in die Heizungsanlage, die Dämmung oder einen Fenstertausch. Hier muss die Politik die richtigen Weichen dafür stellen, dass solche Investitionen im vermieteten Gebäudebestand mieterfreundlich und sozialverträglich sind.“

Entwicklung der Heizkosten in Deutschland

Beispiel für eine durchschnittliche 70 m² große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus





Dritter Mietenstammtisch

Wir laden im November alle Bochumer Mieter:innen und Mieter zu unserem dritten Mieterstammtisch ein. Der Mieterstammtisch soll zum Austausch zwischen Mieterinnen und Mietern über ihre Erfahrungen mit dem Wohnungsmarkt und Vermietern, den Ärger über steigende Mieten und zum gemeinsamen Lösungs diskutieren dienen. In der Beratungen des Mietervereins berichten viele Menschen auch über diese Probleme mit hohen – häufig auch falsch berechneten – Nebenkosten und mit Instandhaltungstau in ihren Wohnungen.

Wann?: Mi., 12. Nov. 2025, 19:00 Uhr
Wo?: Q1-Eins im Quartier – Haus für Kultur, Religion und Soziales im Westend, Halbachstraße 1, 44793 Bochum

Die Teilnahme ist kostenlos. Wir bitten um eine kurze Anmeldung (martin.kraemer@mvbo.de), damit wir den Abend besser planen können.

Veranstaltung: Schimmel in der Wohnung – was nun?

Die kalte Jahreszeit steht vor der Tür. Mieterinnen und Mieter sind dann häufiger mit Problemen durch gesundheitsgefährdenden Schimmel in Mietwohnungen insbesondere infolge von Instandhaltungstau konfrontiert. Daher laden die Energieberatung der Verbraucherzentrale und der Mieterverein zu einer Infoveranstaltung zum Thema Schimmel ein.

Stephanie Kallendrusch, Energieberaterin der Verbraucherzentrale NRW in Bochum erläutert, wie Schimmel entsteht, wie man ihn erkennt und fachgerecht beseitigt. Sie erhalten praxisnahe Tipps zur Vorbeugung, nützliche Hinweise für den Schadensfall sowie Informationen zu geeigneten Anlaufstellen. Martin Krämer vom Mieterverein Bochum erläutert was Mieter:innen im Fall von Schimmel mietrechtlich tun können.

Wann?: Mi., 26. Nov. 2025, 19:00 Uhr
Wo?: Mieterverein Bochum, Brückstraße 58, Bochum)

Der Eintritt frei. Die Veranstaltung ist eine Kooperation vom Mieterverein Bochum und der Energieberatung der Verbraucherzentrale NRW in 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