

Rundbrief

des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Die 1967–1971 erbauten Terrassenhäuser in Bochum-Steinkuhl (Foto: Wikipedia / Arnoldius)

Massive Probleme in den Terrassenhäusern in Bochum-Steinkuhl

In den vergangenen Monaten hat sich die Wohnsituation für die Mieterinnen und Mieter der sogenannten Terrassenhäuser an der Girondelle weiter verschlechtert. Der schon lange für seinen Instandhaltungsstau bekannte Bau hat verstärkt mit Feuchtigkeit und Schimmel zu kämpfen, was unter anderem auf einen monate-langen Heizungsausfall zurückzuführen ist.

Das in den 1970er-Jahren erbaute Gebäude in Bochum-Steinkuhl gilt als herausragendes Beispiel für die damals populäre Typologie des Terrassenhauses. Städtebaulich wurden solche Großformen als kosteneffiziente und sozial gerechte Lösung für die anhaltende Krise auf dem Wohnungsmarkt angesehen. Das „Terrassenhaus“ ist seit 2019 in die Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen.

Der damalige neue Eigentümer, Peach Property, versprach, sich daran zu halten und dem Quartier wieder mehr Leben einzuhauen. Beim Mieterverein waren wir jedoch skeptisch. Peach Property ist gerne Verwalter von bereits heruntergekommenen Siedlungen, in die kaum Geld gesteckt wird. Da die Mieten dank der Wohnungsnot von selbst steigen, kann das Unternehmen dennoch leistungslose Gewinne einfahren.

Der Zustand der Siedlung ist bereits auf den ersten Blick schlecht. Je näher man sich mit dem Gebäude beschäftigt, desto mehr Probleme werden sichtbar. Die Klingelschilder sind vielfach defekt, die Hausflure ungepflegt und die Aufzüge immer wieder über Wochen hinweg defekt. Die Fenster stammen noch aus den Anfangsstagen des Gebäudes und sind entsprechend häufig zugig. Die Wände sind rissig, sodass viele Mieter:innen massive Probleme mit Schimmel und Feuchtigkeit haben. Dies betraf seit September vor allem die Mieter:innen der Häuser mit den Nummern 86 und 88, in denen in Teilen die Heizung defekt war. Erst als sich der Mieterverein und die Wohnschaftsleitung des Themas annahmen und mit Klagen drohten, wurde die Heizung Anfang Dezember instand gesetzt.

Anfang Dezember luden IFAK, das evangelische Thomaszentrum und der Mieterverein zu einer Versammlung ein. 70 Mieter:innen kamen. Sie klagten über ihr alltägliches Leid mit den Wohnungen und Peach Property. Vor allem die Verweigerung von Peach Property, verschiedene dringend nötige Reparaturen durchzuführen, sorgt für Verzweiflung. Viele Bewohner:innen hatten die Hoffnung fast →

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir berichteten bereits zuletzt über unsere stark gestiegenen Mitgliederzahlen. Allein im letzten Jahr stieg unsere Mitgliedszahl auf fast 15.600 Mitglieder (+4,2 Prozent). Viele unserer Mitglieder erlebten in den letzten Monaten leider auch die Folgen. Es dauerte länger, um einen Telefontermin zu bekommen. Dafür müssen wir uns entschuldigen. Um diese Wartezeiten wieder zu reduzieren, haben wir nun eine Lösung gefunden. Wir werden unsere internen Abläufe optimieren. Dafür wird Anfang März unser internes Betriebssystem umgestellt. Aufgrund dieser Umstellung muss der Mieterverein in der ersten Märzwoche (2.–6.3. 2026) leider geschlossen bleiben. In dieser Zeit sind auch persönliche Vorsprachen sowie die Bearbeitung von Anfragen leider nicht möglich. Bei Fragen dazu stehen wir unseren Mitgliedern im Februar und nach Wiederaufnahme des Betriebs gerne zur Verfügung.

Unser Veranstaltungsprogramm und der Mieterstammtisch laufen unterdessen normal weiter. Die Termine und Themen können Sie der letzten Seite dieses Rundbriefs entnehmen. Auf eine besondere Veranstaltung am 25. Februar möchte ich Sie schon hier aufmerksam machen: Solidarische Nachbarschaft – Hilfen & Angebote mit einem Markt der Möglichkeiten, an dem Bochumer Initiativen, Nachbarschaftsläden, der Kooperationsverbund Bochumer Quartiersarbeit, die Ehrenamtsagentur, Vereint Bochum und die Seniorenbüros teilnehmen.

Eine informative Lektüre

wünscht Ihnen

Martin Krämer

(Pressesprecher
des Mietervereins
Bochum, Hattingen
und Umgegend)



aufgegeben, dass sich etwas verbessert. Die Anwesenheit einer WAZ-Redakteurin, des Bezirksbürgermeisters Bochum-Süd Olaf Peters sowie weiterer Kommunalpolitiker:innen ließ jedoch Hoffnung aufkeimen.

Aus der Versammlung kristallisierte sich ein Unterstützerkreis verschiedener Institutionen heraus, der die Lage nachhaltig verbessern will. Immerhin läuft seit dem

4. Dezember die Heizung in den Wohnungen wieder. Klar ist aber auch, dass die Terrassenhäuser grundlegende Sanierungen benötigen, vor allem am Mauerwerk, am Dach und an den Fenstern. Ob ein finanzmarktgetriebenes Unternehmen wie Peach Property dazu bereit ist, ist fraglich. Die kommenden Monate werden zeigen, ob Peach das Gegenteil beweist oder das Gebäude lieber verkaufen möchte.

Gutes Förderergebnis für Bochum und Minusrekord bei Sozialwohnungen



Die Stadt Bochum hat die Zahlen für das Förderergebnis sowie die Neufertigstellungen im geförderten Wohnungsbau für das Jahr 2025 veröffentlicht. Die Zahlen haben zwei Gesichter.

Einerseits ist es erneut gelungen, eine Rekordförderung für den Bau bzw. die Modernisierung von Wohnungen zu erzielen. Bochum erreichte laut der städtischen Pressestelle mit 80 Millionen Euro die dreifache Förderung gegenüber dem Standardzuschuss. Damit können 472 Wohnungen neu bewohnbar gemacht werden, davon 182 durch Neubau und 284 durch Modernisierung sowie sechs durch Bindungsverlängerung. Gleichzeitig sank die Gesamtzahl der Sozialwohnungen in Bochum erstmals auf unter 11.700, da jährlich mehr Wohnungen aus der Bindung fallen, als neu fertiggestellt werden. So wurden zwar 307 neue Wohnungen bezugsfertig. Laut Zahlen aus dem Ratsinformationssystem endete im Jahr 2025 aber für fast 600 die Bindung.

Die erfreulichen Förderzahlen liegen über der durchschnittlichen Zahl der Bindungsverluste. Doch damit ist leider nicht sichergestellt, dass alle diese Wohnungen tatsächlich in Zukunft fertiggestellt werden.

Zwischen Zusage und Bau vergehen verständlicherweise einige Jahre. Ein Blick in die Statistik der vergangenen Jahre zeigt: Rund ein Viertel der Förderzusagen führten auch zu Wohnungen. So wurden zwischen 2016 und 2025 rund 2.800 Wohnungen genehmigt, aber nur knapp 2.000 gebaut. Es bleibt zu hoffen, dass diese Lücke in den kommenden Jahren geringer wird.

Der Mieterverein hält den Anteil von sechs Prozent Sozialwohnungen für die fünfzig Prozent der Bochumerinnen und Bochumer, die zu deren Anmietung berechtigt sind, für viel zu gering. Im Handlungskonzept 2024 wurde festgehalten, wenigstens 300 neue Förderungen pro Jahr umzusetzen. Dies ist für das Ziel der Erhöhung des Bestandes jedoch wie beschrieben viel zu wenig.

Die Stadt könnte nach Auffassung des Mietervereins zwar mehr tun, dieses Problem allerdings nicht vollständig allein lösen. Das Gesamtfördervolumen des Landes NRW ist dafür viel zu gering. Selbst das gute Bochumer Ergebnis könnte die Zahl der Förderungen nur im besten Fall halten – allerdings nur, wenn alle Wohnungen auch gebaut würden.

Bündnis warnt: Neue Grundsicherung verschärft soziale Not und Wohnungslosigkeit

Anlässlich der Bundestagsdebatte zur neuen Grundsicherung kritisieren Gewerkschaften sowie Wohlfahrts- und Sozialverbände (u.a. AWO, DGB, Mieterbund, Paritätischer) die geplante Reform des Bürgergeldes: Die Verschärfungen bringen kaum Einsparungen, können Betroffene im schlimmsten Fall aber ihr Zuhause kosten, so die Verbände. Mit Blick auf die öffentlichen Finanzen müsste dagegen der organisierte Steuerbetrug in den Fokus der Politik rücken, der die öffentliche Hand jährlich rund 100 Milliarden Euro kostet.

Vermittlungsvorrang: Der Vermittlungsvorrang behindert Qualifizierung und nachhaltige Vermittlung in Arbeit. Für den dauerhaften Weg aus der Arbeitslosigkeit braucht es stattdessen gut finanzierte Förderung und Qualifizierung.

Sanktionen: Jede dritte Sanktion betrifft Haushalte mit Kindern. Die mögliche komplett Einstellung der Leistungen kann Menschen mit psychischen Problemen, Angehörige und Kinder betreffen. 100-Prozent-Sanktionen sollten unterbleiben. Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung und Pflegebedürftige sind besonders zu schützen.

Kosten der Unterkunft: Sanktionen und Verschärfungen bei der Anerkennung der Kosten der Unterkunft (KdU) können zu Mietschulden, Zwangsräumungen und somit zu mehr Wohnungslosigkeit führen. Die Wohnkosten sind deshalb von den Leistungseinstellungen und Sanktionen auszunehmen. Die Probleme des Wohnungsmarktes werden auf die Leistungsberechtigten abgewälzt. Es bedarf der Begrenzungen der Mietpreise und des Einsatzes gegen Mietwucher für alle Mietenden statt der Begrenzung der Mietkostenerstattungen allein für SGB-II-Leistungsberechtigte.



Richtig heizen, richtig lüften

Tipps gegen Schimmelbildung



Nach der Mietervereins-Veranstaltung zur Vermeidung von Schimmel im November gab es den Wunsch, Maßnahmen zur Vermeidung von Schimmelbildung zusammenzustellen. Hier finden Sie 20 Dinge, die Sie wissen sollten:

1. Auch im Herbst und Frühjahr sollten (bei Anwesenheit) folgende Temperaturen eingehalten werden: im Wohnzimmer, Kinderzimmer und in der Küche 20 Grad Celsius, im Bad 21 Grad Celsius, nachts im Schlafzimmer 14 Grad Celsius. Als Faustregel gilt: Je kühler die Zimmertemperatur, desto öfter muss gelüftet werden.
2. Die Heizung auch bei Abwesenheit tagsüber nie ganz abstellen. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur.
3. Innen türen zwischen unterschiedlich beheizten Räumen tags und nachts geschlossen halten.
4. Nicht vom Wohnzimmer das Schlafzimmer mitheizen. Das „Überschlagenlassen“ des nicht geheizten Schlafzimmers führt nur warme, das heißt feuchte Luft ins Schlafzimmer; diese schlägt dort ihre Feuchtigkeit nieder.
5. Richtig lüften bedeutet: die Fenster kurzzeitig (5 Minuten reichen oft schon aus) ganz öffnen (Stoßlüften). Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie.
6. Morgens in der Wohnung einen kompletten Luftwechsel durchführen. Am besten Durchzug machen, ansonsten in jedem Zimmer das Fenster weit öffnen.
7. Die Mindestzeit für die Lüftung hängt von dem Unterschied der Zimmertemperatur zur Außentemperatur und davon ab, wie viel Wind weht.
8. Selbst bei Windstille und geringem Temperaturunterschied reichen in der Regel 15 Minuten Stoßlüftung aus.
9. Je kälter es draußen ist, desto kürzer muss gelüftet werden.
10. Einmal täglich lüften genügt nicht. Vormittags und nachmittags nochmals die Zimmer lüften, in denen sich Personen aufgehalten haben. Abends einen kompletten Luftwechsel inklusive Schlafzimmer vornehmen.
11. Nicht von einem Zimmer in ein anderes, sondern nach draußen lüften.
12. Bei innen liegendem Bad ohne Fenster auf dem kürzesten Weg (durch ein anderes Zimmer) lüften. Die anderen Türen geschlossen halten. Besonders nach dem Baden oder Duschen soll sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilen.
13. Große Mengen Wasserdampf (z. B. durch Kochen) möglichst sofort nach draußen ablüften. Auch hier durch Schließen der Zimmertüren verhindern, dass sich der Dampf in der Wohnung verteilt.
14. Wenn Wäsche in der Wohnung getrocknet werden muss, weil ein Trockenraum fehlt, dieses Zimmer öfter lüften. Zimmertür geschlossen halten.
15. Nach dem Bügeln lüften.
16. Auch bei Regenwetter lüften. Wenn es nicht gerade zum Fenster hereinregnet, ist die kalte Außenluft trotzdem trockener als die warme Zimmerluft.
17. Luftbefeuchter sind fast immer überflüssig.
18. Bei Abwesenheit über Tage ist natürlich auch das Lüften tagsüber nicht möglich, aber auch nicht nötig! Hier reicht es, morgens und abends richtig zu lüften.
19. Bei neuen, besonders dichten Isolierglasfenstern häufiger lüften als früher. Auch dann spart man im Vergleich zum alten Fenster Heizenergie.
20. Große Schränke sollten nicht zu dicht an kritische Wände angerückt werden. Aber: Zwei bis vier Zentimeter Abstand müssen reichen

Neues Wohnungsmarktbarometer für Bochum veröffentlicht

Die Stadt Bochum hat das Wohnungsmarktbarometer 2025 veröffentlicht. Darin werden Preisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sowie Befragungen von Marktteur:innen thematisiert. Die Zahlen zeigen die sich weiter verschärfende Wohnungsnot in Bochum. Weite Teile des Wohnungsmarktes sind der Erhebung nach angespannt bis sehr angespannt. Die wichtigsten Ergebnisse sind:

- Das Angebot an Wohnungen, die innerhalb der Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft liegen, ist für alle Haushaltsgrößen rückläufig.
- Die Anzahl an Sozialwohnungen ist auf 6 Prozent gesunken.
- Gleichzeitig zeigt das Wohnungsmarktbarometer, dass geförderte Wohnungen eine massive preisdämpfende Wirkung haben. Diese liegen im Median mehr als ein Drittel unter den Mieten frei finanziert Wohnungen.
- Ähnliche Unterschiede wurden zwischen den Miethöhen im Mietspiegel und den Angebotsmieten festgestellt. Die Folge ist eine verringerte Anzahl an Wohnungsangeboten, denn viele Menschen können sich einen Umzug wegen der hohen Angebotsmieten nicht mehr leisten.
- Der Anstieg der Angebotsmieten hat sich weiter fortgesetzt. Im Bestand stiegen diese innerhalb nur eines Jahres um 5,7 Prozent, im Neubau gar um fast 14 Prozent auf 13,56 €/m².
- Die Leerstandquote bei den abgefragten professionellen Vermietern ist mit 1 Prozent kurzfristig vermietbarer Wohnungen weiter gesunken.
- Besonders betroffen sind weiterhin einkommensschwache Haushalte, Familien, Alleinerziehende, Senior:innen und Haushalte im SGB-II-Bezug. Auch größere Wohnungen sind kaum verfügbar und überdurchschnittlich teuer.
- Der Anteil barrierefreier oder -ärmer Wohnungen bleibt extrem gering.



Vierter Mietenstammtisch

Wir laden im Februar alle Bochumer Mieter:innen und Mieter zu unserem vierten Mietenstammtisch ein. Der Stammtisch soll zum Austausch zwischen Mieterinnen und Mietern über ihre Erfahrungen mit dem Wohnungsmarkt und Vermietern, den Ärger über steigende Mieten und zum gemeinsame Lösungen diskutieren dienen.

Wann?: Mittwoch, 11. Februar, 19 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 (E-Mail an: martin.kraemer@mvbo.de), damit wir den Abend besser planen können.

Veranstaltung „Solidarische Nachbarschaft – Hilfen und Angebote“

Der Mieterverein hat im Februar verschiedene Initiativen wie den Kooperationsverbund Bochumer Quartiersarbeit, die Ehrenamtsgesellschaft BEA, Vereint Bochum und die Seniorenbüros eingeladen, die an dem Abend ihre Angebote und Hilfen vorstellen. Nachbarschaft wird für viele Menschen immer wichtiger. Sei es durch gemeinsame Aktivitäten oder gegenseitige Hilfe. Alle Bochumer:innen sind eingeladen die Nachbarschaftsangebote kennenzulernen und Fragen zu stellen.

Wann?: Mittwoch, 25. Februar, 19 Uhr
Wo?: KoFabrik, Stühmeierstr. 33, 44787 Bochum (Der Eintritt ist frei.)

Weitere Veranstaltungen

Stadtwerke Bochum: Fernwärme ganz nah – Technik, Ausbaupläne und Nachhaltigkeit in Mehrfamilienhäusern

Wann?: Mittwoch, 25. März, 19 Uhr
Wo?: KoFabrik, Stühmeierstr. 33, 44787 Bochum

Mieterstrom & Steckersolar: Sonne einfach nutzen!

Wann?: Mittwoch, 29. April, 19 Uhr
Wo?: KoFabrik, Stühmeierstr. 33, 44787 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, Di, Do: 09:00 – 18:00
 Mi: 09:00 – 15:00
 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