



Aktion des Netzwerks »Stadt für Alle« vor dem Bochumer Rathaus zur Unterstützung der Forderung „Leerstand nutzbar machen – Zweckentfremdungssatzung jetzt!“

Leerstand in Bochum

Was Mieter:innen dagegen beitragen können

Im Juli letzten Jahres ist die Bochumer Wohnraumschutzsatzung in Kraft getreten. Wohnungsleerstand und geplanter Abriss von Wohnraum muss seitdem von der Stadt genehmigt werden. Hauseigentümer sind damit verpflichtet Leerstände und Abrissplanungen zu melden. Aber auch Mieter:innen können die Stadt unterstützen.

Der Mieterverein hatte eine solche Satzung zusammen mit anderen Akteuren seit Jahren eingefordert. Der längerfristige Leerstand sowie Abrisse senken den verfügbaren Mietwohnungsbestand. Weniger Wohnungen sorgen für noch mehr Schwierigkeiten adäquaten Wohnraum zu finden. Gleichzeitig lässt die zu geringe Anzahl an Wohnungen die Mieten weiter steigen. Für den Mieterverein ist es daher zentral, dass möglichst viel bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Die Notwendigkeit der Wohnraumschutzsatzung („Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum“) ist vor dem Hintergrund der Baukrise mit zu wenigen

und vor allem teuren Neubau eine vielversprechende Möglichkeit mehr Wohnraum zu schaffen.

Die Verhinderung von Abrissen insbesondere bisher bezahlbarer Wohnungen sowie die Aktivierung von ungenutzten Leerständen könnten daher helfen, die Wohnungsnot zu lindern. Die Leerstandsquote in Bochum liegt bei rund 3,5 Prozent (7.100 Wohnungen). Allerdings wurde im städtischen Handlungskonzept Wohnen festgestellt, dass viele dieser Wohnungen (bis zu 50 Prozent) u. a. auf Grund von Instandhaltungstau nicht mehr bewohnbar sind. Über die Genehmigungspflicht können nun Vermieter von der Stadt mit dem Ziel angesprochen werden, diese Wohnungen ggf. zu sanieren und wieder zu vermieten. Geschieht dies nicht, droht Vermietern ein Ordnungsgeld.

Was können Mieter:innen beitragen?

Damit die Stadt handeln kann, sind Vermieter eigentlich verpflichtet diese zu melden. Da dies nicht immer geschieht, →

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

seit Jahren heißt es: „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit.“ Die ARD-Reihe #besserwohnen hat dies zuletzt noch einmal eindrücklich gezeigt: Diese Krise auf dem Wohnungsmarkt ist kein Naturgesetz, sondern das Ergebnis des Einflusses gewinnorientierter Immobilienunternehmen und fehlender oder gar falscher politischer Entscheidungen. Dies reicht von der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit bis hin zur fehlenden Mietpreisbegrenzung.

Nun scheint sich endlich etwas zu bewegen: In Bochum mit der Wohnungsschutzsatzung, auf Bundesebene mit mietrechtlichen Verbesserungen und in NRW mit dem vereinfachten Eingreifen gegen Problemimmobilien.

Aktuell wird jedoch noch um die zukünftige Energieversorgung gestritten. Wirtschaftsministerin Reiche fällt durch kaum noch verständliche Vorschläge auf. Ausgerechnet parallel zur fossilen Energiekrise durch den Iran-Krieg bremst die Ministerin den Ausstieg aus fossilen Energien aus. Mehr Solarstrom und eine Wärmewende würden die Chance bieten, die Heizkosten für Mieter*innen nicht explodieren zu lassen. Bochum ist aufgrund des schlechten energetischen Zustands vieler Häuser, also mangelnder Dämmung sowie Schimmel, davon besonders betroffen.

Am 27. Mai laden wir zu einer Veranstaltung zum Umgang mit Problemimmobilien ein. Unsere Mitglieder möchte ich zudem besonders zu unserer jährlichen Mitgliederversammlung am 11. Juni einladen.

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





hilft es, wenn Bürger:innen auch auf ihnen bekannte Leerstände aufmerksam machen. Der Mieterverein sammelt Hinweise und gibt sie an die Stadt weiter. Bürger:innen können auch direkt über ein städtisches Formular vermutete Leerstände melden.

Die städtischen Mitarbeiter:innen gehen nach Meldungen den jeweiligen Hinweisen nach und sprechen ggf. den jeweiligen Vermieter an. Neben der Drohung von Ordnungsgeldern besteht dann die Möglichkeit mit überforderten Vermietern ins Gespräch zu kommen und Hilfen anzubieten.

Nachbesserungen bleiben notwendig

Die nun in Kraft getretene Wohnraumschutzsatzung hat zwei Schwächen. Zum einen gilt sie nicht für die wachsende Zahl von Ferien- und Monteurswohnungen, die ebenfalls die verfügbare Zahl von Mietwohnungen reduzieren. Die Möglichkeiten der Wohnraumschutzsatzung richtig zu nutzen, bedarf es zudem einer besseren personellen Ausstattung. Bisher gibt es bei der Stadt aber lediglich eine einzige Stelle für allein 4.000 Wohnungen, die mehr als ein halbes Jahr leerstehen und einer unbekanntem Zahl von Abrissen.

Hintergrund: Wohnraumstärkungsgesetz NRW

Rechtsgrundlage für die Bochumer Wohnraumschutzsatzung ist das NRW-Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz). Nicht gemeint damit ist vorübergehender Leerstand, der manchmal wegen Mieterwechsel oder durch notwendige Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten in der Wohnung nicht zu vermeiden ist. Vermieter müssen Leerstand aber anzeigen, wenn er absehbar länger als sechs Monate dauert. Ebenso muss der geplante Abriss von Wohnraum gemeldet werden. Die Satzung umfasst nur Wohnraum, der nicht durch den/die Eigentümer:innen selbst genutzt wird. Soll (Miet-)Wohnraum zu anderen Zwecken als einer regulären, langfristigen Vermietung an einen Mieterhaushalt genutzt werden, ist dafür eine Baugenehmigung erforderlich. Dies gilt auch dann, wenn an Wohnung beziehungsweise Gebäude baulich nichts verändert wird und die Nutzungsänderung nur zeitweise vorgeesehen ist.

Deutscher Mieterbund NRW fordert deutlich mehr Mittel für die kommunale Wohnungsaufsicht

Die Landesregierung hat den Entwurf eines sogenannten Faires-Wohnen-Gesetzes vorgelegt, das das bisherige Wohnraumstärkungsgesetz ablösen und deutlich nachschärfen soll. Der Deutsche Mieterbund NRW (DMB NRW) begrüßt, dass die ordnungsrechtlichen Möglichkeiten gegen unseriöse Vermieter vorzugehen, ausgebaut werden sollen. Gleichzeitig wird die Chance verpasst, die Anwendung des Gesetzes für die Kommunen verpflichtend zu machen und sie mit entsprechenden Mitteln auszustatten. Das ist halbherzig.

Vonovia-Korruption – Transparenz und Aufklärung gefordert

Der Mieterbund Nordrhein-Westfalen und der Mieterverein zu Hamburg fordern eine lückenlose Aufklärung der Korruptionsfälle bei Vonovia. Das Landgericht Bochum hat ehemalige Vonovia-Mitarbeiter sowie zwei Mitarbeiter eines Handwerksbetriebs im Januar 2026 wegen Korruption verurteilt. Nun wurde das Urteil veröffentlicht und legt nahe, dass auch Mieterinnen und Mieter sowie Fördermittelgeber zu den Geschädigten gehören könnten. Bisher behauptet Vonovia, dass nur der Konzern selbst durch die Korruption geschädigt worden wäre.

Gemeinsam gegen Wohnungsmängel – Wie geht das?

Kaputte Aufzüge, Schimmel in der Wohnung, wochenlang keine Heizung oder vermüllte Höfe – viele Mieter:innen in Bochum und Hattingen kennen solche Zustände. In ihren Häusern und Wohnungen beklagen sie eine zunehmende Verwahrlosung. Wie sich Mieter:innen dagegen wehren können, hat der Berliner Mieterverein jetzt zusammen mit Initiativen in einer Broschüre zusammengefasst. Diese informative Broschüre ist beim Mieterverein Bochum erhältlich und kann auch auf den Webseiten des Vereins heruntergeladen werden.



Mietertipp: Balkonpflanzen

Balkone zählen zur vermieteten Wohnung. Daher dürfen Mieter auf ihrem Balkon grundsätzlich Blumenkästen oder Blumentöpfe aufstellen. Voraussetzung ist jedoch, dass diese fachgerecht befestigt sind und auch bei starkem Wind nicht herunterfallen können, so dass weder Passanten noch Nachbarn gefährdet werden.

Ist eine sichere Befestigung gewährleistet, können Blumenkästen nach einem Urteil des Landgerichts Hamburg auch an der Außenseite des Balkons angebracht werden. Das Landgericht Berlin vertritt hingegen eine strengere Auffassung. In diesem Fall wurde ein Mieter verpflichtet, seine Blumenkästen ausschließlich an der Innenseite des Balkons zu befestigen. Nach allgemeiner Lebenserfahrung lasse sich ein Herabstürzen durch Anstoßen, das Gewicht der Pflanzen, starken Wind oder Materialermüdung nie vollständig ausschließen.

Stellt ein Mieter trotz Abmahnung weiterhin ungesicherte Topfpflanzen auf den Balkon und fällt ein Blumentopf herunter, kann der Vermieter nach einer weiteren Abmahnung unter Umständen sogar eine fristlose Kündigung aussprechen, so urteilte das Landgericht Berlin.

Herabfallende Blüten oder Blätter müssen Nachbarn, die unter dem Balkon wohnen, nach Angaben des Deutschen Mieterbundes grundsätzlich hinnehmen. Etwas anderes gilt jedoch, wenn der Pflanzenbewuchs so stark wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung entsteht. Wächst beispielsweise Knöterich über die Balkonbrüstung hinaus, muss er zurückgeschnitten werden, sagt ein weiteres Urteil aus Berlin.



Grundsteuer in Bochum unverändert

Der Rat der Stadt Bochum hat in seiner Sitzung am 19. März entschieden auch 2026 differenzierte Hebesätze zu erheben. Damit steigt die Grundsteuer, die Mieter:innen als Betriebskosten zahlen, erst einmal nicht.

SPD, CDU und Grüne hatten einen entsprechenden Antrag eingebracht. Zuvor hatte ein Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen die geltenden und unbegründet differenzierten Hebesätzen der Grundsteuer für Wohnen und Gewerbe in Frage gestellt. Gegen das Urteil läuft nun ein Berufungsverfahren.

Der differenzierte Hebesatz für die Grundsteuer B – 715 v. H. für Wohngrundstücke und 1.1190 v. H. für Nichtwohngrundstücke – führt dazu, dass Mieter:innen in Mehrfamilienhäusern meist geringere Grundsteuer zahlen müssen. Besonders profitieren vom differenzierten Hebesatz Einfamilienhäuserbewohner:innen.



Die Stadt könnte allerdings Mindereinnahmen erzielen, wenn sie Rückzahlungen an alle, die gegen den Grundsteuerbescheid Einspruch eingelegt hatten, leisten muss. Die Grundsteuer ist eine der zentralen Einnahmequellen der Gemeinden. Nachdem das Bundesverfassungsgericht den Bund zur Reform der Grundsteuer verpflichtet hatte, wurde die Berechnungssystematik grundlegend umgestellt. Kommunen mussten daraufhin die Hebesätze überprüfen. Das Land NRW ermöglichte den Kommunen differenzierte Hebesätze für Wohnen und Gewerbe. Auf dieser Grundlage entschied sich auch der Bochumer Rat für differenzierte Hebesätze.

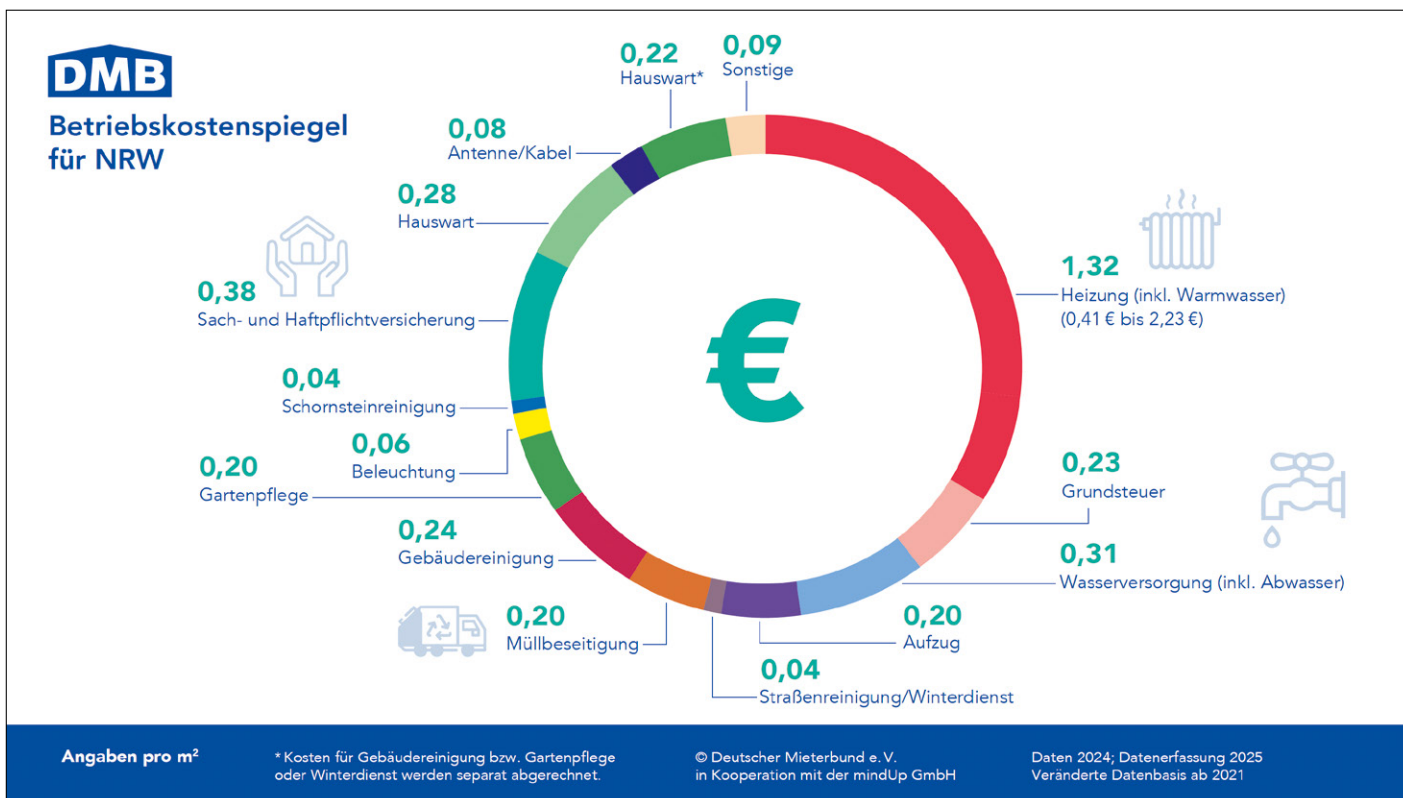
Nachhaltigkeitsmarktplatz

Der Nachhaltigkeitsmarktplatz, zu dem die Ehrenamtsagentur BEA und die GLS Bank in die Jahrhunderthalle Bochum einladen, bringt Menschen mit Ideen und Unternehmen zusammen. „Eine lebenswerte Stadt entsteht nicht nur durch Wohnungen und Infrastruktur. Sie entsteht auch durch Begegnungsorte. Oft fehlt es dabei nicht an Engagement, sondern an ganz praktischen Ressourcen.“ Beim FairPlace treffen solche Vorhaben auf Unternehmen, die genau das einbringen können, was fehlt.

- Was?:** FairPlace – Nachhaltigkeitsmarktplatz für Bochum u. die Region
- Wann?:** Samstag, 6. Juni 2026, 11:30–13:30 Uhr
- Wo?:** Gutes Morgen Festival, Jahrhunderthalle (Kaue), An der Jahrhunderthalle 1, 44793 Bochum
- Eintritt frei, Anmeldung erforderlich**

Betriebskosten in NRW steigen weiter – Heizung bleibt größter Kostenfaktor

Die durchschnittlichen Betriebskosten in Nordrhein-Westfalen lagen im Jahr 2024 bei 2,71 Euro pro Quadratmeter und Monat, was einem monatlichen Anstieg von 26 Cent/m² im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dies geht aus dem am 18. März veröffentlichten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. hervor. Weitere Durchschnittszahlen für einzelne Posten sind der Grafik zu entnehmen.





Veranstaltung: Können Problemimmobilien sozialverträglich wiedervermietet werden?

Die Viertelwerk gGmbH saniert in Dortmund Problemimmobilien, die sanierungsbedürftig sind und eine negative Strahlkraft auf das gesamte Quartier ausüben. Neben der Herrichtung der Gebäude organisiert die Viertelwerk gGmbH eine sozialverträgliche Vermietung und Bewirtschaftung der Gebäude. Dabei greift sie auf die langjährige Erfahrung ihrer Gesellschafterin GrünBau gGmbH in der Bewirtschaftung von Immobilien zurück.

Der Mieterverein stellt dieses Beispiel aus Dortmund vor und möchte zur Diskussion anregen, ob der Ansatz auch für Bochumer Problemimmobilien helfen kann.

Wann?: Mittwoch, 27. Mai, 19 Uhr
Wo?: Quartiershalle der KoFabrik, Stühmeierstr. 33, Bochum, Eintritt frei

Mietervereins-Mitglieder-versammlung 2026

Alle Mitglieder des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e.V. sind herzlich zur diesjährigen Mitgliederversammlung einladen.

Wann?: Donnerstag, 11. Juni, 18 Uhr
Wo?: Kunstmuseum Bochum, Kortumstraße 147, Bochum

Der Mieterverein bittet um eine Anmeldung bis zum 31.05.2025. Als Tagesordnung der Mitgliederversammlung sind folgende Punkte vorgesehen:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Wahl der Versammlungsleitung
3. Feststellung der Tagesordnung und der ordnungsgemäßen Einladung sowie Bestimmung von zwei Anwesenden zur Unterzeichnung des Protokolls
4. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024
5. Bericht der Kontrollkommission über die Geschäftsjahr 2024
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Anträge
9. Vorstandswahl: Wahl des:r 2. Beisitzer:in
10. Verschiedenes
11. Mitgliederehrungen

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