



Entstehende Luxuswohnungen im Bochumer Neubaugebiet Ostpark

Neubau in Bochum 2025: Wenig & Teuer

Laut dem Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) sind die Zahlen im Wohnungsneubau 2025 erneut gesunken. Die Zahl sank gegenüber 2024 um 9,4 % und lag damit auf dem niedrigsten Stand seit 2011.

Auch Bochum macht von dieser Entwicklung keine Ausnahme. In Bochum wurden 2025 nur noch 501 Wohnungen fertiggestellt (nach 1.400 im Jahr zuvor, von denen allerdings ein Großteil hochpreisige Mikroapartments waren). Das städtische Ziel ist weiterhin, 800 Neubauwohnungen pro Jahr zu erstellen, um unbewohnbar werdende Wohnungen zu ersetzen und neue Bedarfe zu decken. Allein der Ersatzbedarf für verlorenen Wohnraum wurde im Handlungskonzept Wohnen für Bochum mit rund 600 Wohnungen jährlich eingeschätzt. Darunter fallen viele längerfristige Leerstände, die – sofern nicht zeitnah Maßnahmen ergriffen werden – abgerissen werden müssen.

Die Neubauzahlen sind also trotz der städtischen Bemühungen weiterhin zu niedrig. Hintergrund ist die Baukrise, die Wohnungen wegen steigender Boden- und Baupreise sowie Zinsen sehr teuer macht. Die Folge: Es wird nicht nur weniger gebaut. Was gebaut wird, ist zudem extrem teuer. Nur sehr wohlhabende Bochumer:innen können sich Neubauwohnungen leisten, wenn diese nicht sozial gefördert sind. 2025 wurde allerdings keine einzige geförderte Wohnung im Neubau realisiert.

Erstellt wurden also ausschließlich hochpreisige Wohnungen. Die Miete im freifinanzierten Wohnungsbau in Bochum liegt beim Erstbezug selbst bei gemeinwohlorientierten Unternehmen inzwischen bei 14 €/m². Bei stärker auf Gewinn getrimmten Unternehmen liegt die Miete auch schon mal über 18 €/m². Es geht aber noch teurer. So sind 2025 am Lennershof in Querenburg über 100 Wohnungen durch Umbau entstanden, die laut Immobilienportalen zu einer Warmmiete von 26 €/m² (!) vermietet werden. →

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

allen Debatten um bezahlbares Wohnen zum Trotz verbessert sich die Lage auf dem Bochumer und Hattinger Wohnungsmarkt nicht. Eher das Gegenteil ist zu befürchten. So sind die Neubauzahlen weiter gesunken. Was gebaut wird, kostet inzwischen durchweg zwischen 12 und 26 (!) €/m² – unbezahlbar für die meisten. Einer Studie des DGB zufolge ist seit 2016 nirgendwo im Ruhrgebiet die Miete so stark gestiegen wie in Bochum: +56,8 Prozent.

Was dennoch helfen könnte, hat der Mieterverein bereits letztes Jahr beschrieben und gilt noch immer: engagierte städtische Maßnahmen im Bestand – gegen Leerstände und Instandhaltungsstau sowie für geförderte Modernisierungen – und eine Stärkung der kommunalen VBW.

Leider gibt es von Land und Bund wenig hilfreiche Maßnahmen. U. a. soll eine Mietrechtsreform im Bundestag beschlossen werden, die einige Verbesserungen für Mieter:innen enthalten soll. Gleichzeitig aber dürften die angekündigte Wohngeldkürzung, das geplante Verbot von Vergesellschaftungen sowie das neue Gebäudemodernisierungsgesetz die Lage für Mieter:innen weiter verschärfen.

Dagegen formiert sich Protest. Der DGB und auch das Bochumer Bündnis für Arbeit und soziale Gerechtigkeit rufen daher am 26. September zu einer Demonstration gegen die Kürzungspolitik der Bundesregierung in Essen auf, die nicht nur das Wohnen betrifft.

Eine informative Lektüre wünscht Ihnen

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



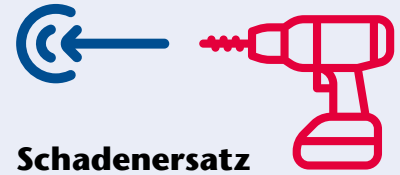
Was wären Lösungsansätze?

Die Lage im Neubau bleibt schwierig. Der freie Markt kann die Wohnraumversorgung nicht allein sicherstellen, erst recht nicht im bezahlbaren Segment. Höhere Neubauzahlen kann die Stadt allerdings auch nicht erzwingen.

Zentral ist daher der proaktive Umgang mit den rund 150.000 bestehenden Mietwohnungen in Bochum. Es sollten unbedingt Maßnahmen ergriffen werden, um die bestehenden Wohnungen zu erhalten. Das ist angesichts des hohen Alters vieler Wohnungen eine Herausforderung. Nicht nur die 4.000 Wohnungen in Bochum, die seit mehr als einem halben Jahr leer stehen, fallen darunter. Viele vermietete Wohnungen leiden unter einem erheblichen Instandhaltungsstau, der ihren Erhalt mittelfristig gefährdet. Ein guter Ansatz dafür sind geförderte Modernisierungen, die Wohnungen zeitgemäß ausstatten und gleichzeitig den Mietpreis

begrenzen. Dabei hilft die geförderte Modernisierung des Landes, durch die 2025 immerhin 370 neue Sozialwohnungen geschaffen wurden. Leider sank die Gesamtzahl der Sozialwohnungen wegen des Auslaufens von Bindungen dennoch um mehr als 200.

Gefordert ist zudem das Amt für Stadtplanung und Wohnen, zu dem sowohl die Wohnungsaufsicht als auch die Zuständigkeit für die Wohnraumschutzsatzung gehören. Es braucht kreative Lösungen für überforderte Privatvermieter und gleichzeitig Druck auf unwillige Finanzinvestoren wie Peach Property und Grand City. Personell aber ist die Wohnungsaufsicht sehr schlecht aufgestellt. Niemand kann von den wenigen Mitarbeiter:innen verlangen, die vielen Probleme gleichzeitig anzugehen. Um Wohnen bezahlbar zu halten, bleibt es aus Sicht des Mietervereins daher zentral, die Wohnungsaufsicht personell massiv zu stärken.



Schadenersatz wegen Bohrlöchern

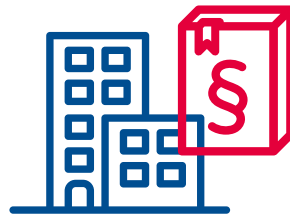
Wenn in einer Mietwohnung Fenster oder Türen angebohrt werden, kann das teuer werden: Solche Bohrlöcher gelten als Beschädigung der Wohnung und fallen nicht mehr unter den vertragsgemäßen Gebrauch.

So war es auch in einem Fall, in dem Mieter:innen Löcher in eine Terrassentür gebohrt hatten, um ein Plissee anzubringen. Die Vermieterin konnte mit den Reparaturkosten gegen die Mietkaution aufrechnen (AG Rheine, Urt. v. 4.12.2025 – 14 C 194/24).



Mieterbund: Durch Wohngeldkürzung droht ein Anstieg der Wohnungslosigkeit

Kurz vor den Beratungen im Haushaltsausschuss Anfang Juli warnten die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) und der Deutsche Mieterbund (DMB) vor geplanten Kürzungen beim Wohngeld. Die geplanten Einsparungen würden Haushalte treffen, die am stärksten auf Unterstützung angewiesen sind, und die Wohnungsnot in Deutschland verschärfen. Bis zu 30 Prozent der Wohngeldempfänger:innen würden jeglichen Anspruch verlieren. Beide Verbände fordern daher den Haushaltsausschuss auf, den Wohngeld-Etat nicht zu kürzen.



Aufruf: Artikel 15 verteidigen – Wohnraumvergesellschaftung bundesweit umsetzen!

Nachdem die Sonder-Bauministerkonferenz der Länder beschlossen hatte, die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen zu begrenzen, möchte die Bundesregierung nun ein Gesetz für ein Verbot erarbeiten. Dagegen protestieren u. a. Mietervereine und Initiativen. Der Aufruf „Artikel 15 verteidigen – Wohnraumvergesellschaftung bundesweit umsetzen!“, den auch der Mieterverein Bochum unterschrieben hat, tritt diesem Gesetz entgegen. Allein die Androhung, Unternehmen zu vergesellschaften, würde helfen, unwillige Vermieter bei überhöhten Mieten und Instandhaltungsstau zum Einlenken zu bringen.



Deutscher Mieterbund NRW fordert deutlich mehr Mittel für die kommunale Wohnungsaufsicht

Anlässlich der ersten Lesung des Faires-Wohnen-Gesetzes bekräftigt der Deutsche Mieterbund NRW (DMB NRW) seine Forderung, die kommunale Wohnungsaufsicht besser auszustatten. Durch das Gesetz werden Mieterinnen und Mieter besser vor unseriösen Vermietern geschützt, da die Kommunen mehr ordnungsrechtliche Instrumente in die Hand bekommen, um gegen Missstände in Wohnungen vorzugehen. Hans-Jochen Witzke, Vorsitzender des DMB, sagt: „Die meisten Kommunen in NRW befinden sich in der Haushaltssicherung und haben kaum Mittel, eine effektive Wohnungsaufsicht aufzubauen.“ Das Gesetz kann so seine Wirkung nicht entfalten.

Grand City behindert die Dokumentation von Mängeln im Uni-Center

Das Bochumer Uni-Center ist bereits seit Langem für Leerstände und mangelnde Instandhaltung der Wohnungen bekannt. Dagegen wehren sich seit letztem Jahr verstärkt Anwohner:innen und der Mieterverein mit Unterstützung durch das Stadteillabor sowie durch die Bezirksvertretung. Die vielen Mängel in den Wohnungen der Grand City Property wie Schimmel, defekte Bäder und kaputte Haustüren sind bereits länger bekannt.

Die Mieterinitiative hat zuletzt konkrete Mängel gesammelt, um sie der Wohnungsaufsicht der Stadt weiterzu-

leiten. Bei einer der Haustürgespräche zur Erhebung von Mängeln kam es Ende Mai zu einer Begegnung mit einem aggressiven Hausmeister der Grand City. Der Hausmeister filmte die Stadteillaborforscherinnen des Stadteillabors und drohte, die Polizei einzuschalten. Dieses Verhalten des Hausmeisters werteten das Stadteillabor, die Mieterinitiative und der Mieterverein als klaren Versuch, engagierte Mieter:innen einzuschüchtern und mundtot zu machen. Das Verhalten transportiert das Signal: Kritik und Engagement sind unerwünscht.



Neues Mieterlexikon 2026/27 beim Mieterverein erhältlich

Anfang Juli neu erschienen ist das vollständig überarbeitete Mieterlexikon – die „Bibel des Mietrechts“. Das 700-seitige Nachschlagewerk ist ab sofort auch in der Bochumer Geschäftsstelle des Mietervereins erhältlich. Es kostet 18 €.

Im Mieterlexikon werden alle Fragen rund um gemietete Wohnobjekte kompetent und umfassend beantwortet: Darf bei nicht bezahlter Kautions gekündigt werden? Kann die Miete während einer energetischen Modernisierung gemindert werden? Und was ist bei einer Eigenbedarfsanmeldung zu tun?

Die Expertinnen und Experten des Deutschen Mieterbundes geben in verständlicher Sprache Auskunft auf Grundlage der neuesten Miet- und Wohnungsgesetzgebung sowie aktueller Rechtsprechung, mit über 4.000 Hinweisen auf Gerichtsentscheidungen. Das Nachschlagewerk enthält alle gesetzlichen Änderungen, u. a. auch zum neuen Heizungsgesetz.



Gemeinschaftliches Wohnen: Modelle, Bezahlbarkeit, Beispiele

In Bochum haben sich auch als Antwort auf steigende Mieten in den letzten Jahren verschiedene gemeinschaftliche Wohnprojekte gegründet. In diesen Projekten versuchen sowohl junge als auch ältere Menschen, häufig in Mehrgenerationenprojekten, gemeinschaftlich zu leben. Damit verbunden sind mehr Nachbarschaftlichkeit und Solidarität, preiswerte und vor allem sichere Wohnungen, aber auch Gestaltungsmöglichkeiten für das Wohnumfeld.

Als Referent eingeladen ist Manuel Färber. Er ist erfahrener Berater bei der WohnBund-Beratung NRW und kennt viele Projekte von denen er einige selbst betreut hat. In der Veranstaltung wird er über seine Erfahrungen berichten, unterschiedliche Modelle vorstellen und die Frage beantworten, ob gemeinschaftliches Wohnen eine sinnvolle Antwort auf die steigenden Mieten ist.

Wann?: Mittwoch, 30. Sept., 19 Uhr
Wo?: Quartiershalle der KO-Fabrik, Stühmeyerstr. 33, 44787 Bochum

Sechster Mietenstammtisch am 14. Oktober

Der Mieterverein lädt im Oktober alle Bochumer und Hattinger Mieter:innen zum sechsten Mietenstammtisch ein.

In den letzten zwei Jahren sind in verschiedenen Siedlungen Netzwerke von Mieterinnen und Mietern entstanden. Der Stammtisch soll ein Austauschort für bereits bestehende Initiativen, aber auch für alle anderen Mieter:innen aus unterschiedlichen Stadtteilen sein. Dort können Erfahrungen mit dem Wohnungsmarkt und Vermietern, der Ärger über steigende Mieten, aber auch gute Lösungsansätze geteilt werden.

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

Wann? Mittwoch, 14. Oktober, 19 Uhr
Wo?: Kneipe Zitronenhai, Oskar-Hoffmann-Straße 97, 44789 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