



## Stabwechsel im Mieterverein

Der langjährige Geschäftsführer Michael Wenzel des Mietervereins ist Ende 2024 in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Seine Nachfolgerin als Geschäftsführerin ist Sabine Mosler-Kühr.

Michael Wenzel war seit 1990 hauptamtlich für den Mieterverein tätig – seit 1991 als Geschäftsführer. Er zeichnete sich durch sein wohnungspolitisches Engagement und seine Durchsetzungskraft aus. Vereinsintern hat sich seither die Zahl der Mitgliederhaushalte von ca. 9.000 auf 15.000 erhöht, der Umsatz gar verdreifacht.

Michael Wenzel leitete den Mieterverein in kreativer und innovativer Weise, immer neugierig und beweglich. „Ich habe uns immer als lernende Organisation betrachtet!“, so Michael Wenzel.

„Ich werde Herrn Wenzel als lösungsorientierten Kollegen und Chef sehr vermissen. Er hat den Mieterverein über drei Jahrzehnte maßgeblich gestaltet“, sagt seine Nachfolgerin Sabine Mosler-Kühr.

Die Juristin – bis dato Rechtsberaterin und stellvertretende Geschäftsführerin – freut sich jedoch auch, die anstehenden Herausforderungen in neuer Funktion angehen zu können. In wohnungspolitischer Hinsicht kann sie hier zum einen auf ihre Gremienarbeit auf Landes- und Bundesebene des Deutschen Mieterbunds zurückgreifen, zum anderen auf die schon vor dem Führungswechsel stattfindende Mitarbeit bei Gesprächen auf Kommunal-ebene.

Wie zuvor Herr Wenzel, wird auch Frau Mosler-Kühr vom gesamten Team, der Verwaltung und der Rechtsberatung, des Mietervereins tatkräftig unterstützt. Sie hat nun neben dem Pressesprecher Martin Krämer auch die Assistentin der Geschäftsführung, Carina Korter, an ihrer Seite.

## 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](http://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](mailto:info@mvbo.de)  
Öffnungszeiten: Mo – 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](mailto:wattenscheid@mvbo.de)  
Öffnungszeiten:  
Mo: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 18:00  
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](mailto: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](mailto:martin.kraemer@mvbo.de)

# Rundbrief

des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Foto: Kampagne Mietenstopp/Florian Baillot

## Bundestagswahl Wohnungspolitische Forderungen an die Parteien

Die Wohnungsnot in Deutschland spitzt sich zu. Die Wohnkostenbelastung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen hat untragbare Ausmaße angenommen. Jeder dritte der 21 Millionen Mieterhaushalte ist mit den Wohnkosten überlastet und zahlt mehr als 30 Prozent seines Einkommens für Miete und Heizung. Wohnen ist für viele zum Armutsrisiko geworden. So steigt auch die Zahl der Zwangsräumungen und Wohnungslosen. Wer eine Wohnung sucht oder umziehen muss, hat es besonders schwer. Bezahlbarer Wohnraum wird immer seltener angeboten. Leider ist diese für viele Menschen dramatische Entwicklung nach wie vor kaum ein Thema in der Bundespolitik.

### Verlorene Jahre

Die Bilanz der Ampel-Koalition kann leider nur als weitgehendes Scheitern beim Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bewertet werden. Schon der

Koalitionsvertrag 2021 enttäuschte die Mietervereine, nachdem sich Olaf Scholz vor der Wahl als Mietenkanzler präsentiert hatte.

Zentrales Ziel der Koalition war ein „Bauturbo“, mit dem jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden sollten. Weil Neubauwohnungen auf dem freien Markt inzwischen für die meisten Menschen unerschwinglich geworden sind, sollten mindestens 100.000 Wohnungen durch Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erstellt werden. Da die Gesamtförderung durch die Bundesregierung mit rund 3 Milliarden Euro im Jahr aber niedrig ausfiel, entstanden jährlich nur 20.000. Für 2024 wird wegen der Baukrise nur noch mit insgesamt 250.000 neuen Wohnungen gerechnet.

Auch andere Ampelziele wie die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, die Verlängerung der Mietpreisbremse und die Verschärfung der Kappungsgrenze wurden letztlich verfehlt oder deutlich reduziert.

## Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

mit Beginn des Jahres 2025 ändert sich für Mieterinnen und Mieter einiges. So wurde das Wohngeld erhöht, die Gaspreise der Stadtwerke gesenkt und die neue Grundsteuer eingeführt. Der Bochumer Stadtrat hatte erfreulicherweise Ende Dezember beschlossen, differenzierte Hebesätze für die Grundsteuer zu erheben. Damit wird nun verhindert, dass die Abgaben für Wohnen erheblich ansteigen. Die Wirkung auf die Höhe der Steuer wird wegen der neuen Bodenwerte allerdings uneinheitlich sein. Wie die Grundsteuer für sie konkret ausfällt, werden Sie mit der Nebenkostenabrechnung 2025 merken, die Sie im kommenden Jahr erhalten.

Während dies also Zukunftsmusik ist, hat sich für uns beim Mieterverein etwas entscheidendes verändert. Unser langjähriger Geschäftsführer Michael Wenzel ist in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Seine Nachfolgerin ist Sabine Mosler-Kühr. Mehr zum Wechsel im Mieterverein lesen Sie im Artikel auf Seite 4.

Dieser Rundbrief erscheint mitten im Bundestagswahlkampf. Die Ampel Koalition hat uns Mietervereine sehr enttäuscht. Gegen steigende Mieten wurde wenig unternommen. Wie sich der Wohnungsmarkt entwickelt hat und was sich unser Bundesverband Deutscher Mieterbund von der nächsten Bundesregierung erwartet, lesen Sie im Leitartikels dieses Rundbriefs.

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



**Was muss die nächste Bundesregierung in der Wohnungspolitik tun?**

Der Deutsche Mieterbund, dem auch der Mieterverein Bochum angehört, fordert daher endlich wirksame Maßnahmen zur Lösung der Mieten- und Wohnungskrise. Nötig seien jetzt „schnelle, umfassende und notfalls radikale Lösungen, mit denen Mietsteigerungen und Mieterverdrängung gestoppt, Bodenspekulation verhindert und der Neubau bezahlbarer Wohnungen deutlich gesteigert wird“.

Der Markt allein – das hätten die letzten Jahre gezeigt – könne und werde die Wohnungs- und Mietenprobleme nicht lösen. Der Mieterbund erwartet daher mehr staatliches Engagement, umfassende öffentliche Förderung und gesetzliche Leitplanken auf den Wohnungsmärkten, um eine sozial gerechte und nachhaltige Wohnungspolitik zu etablieren.

Wichtig, so Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten, den Anstieg der Mieten zu stoppen. Dazu müsse unter anderem die 2025 auslaufende Mietpreisbremse zügig verlängert und verschärft werden. Die bisherigen Ausnahmetatbestände, die die Preisbremse häufig wirkungslos machten, sollten gestrichen werden.

Die seit langem geplante Kappung der Nettokaltmiete in angespannten Wohnungsmärkten auf 11 Prozent in drei Jahren sei überfällig. Die in vielen Städten bestehende Verengung des Wohnungsmarktes durch Umwandlung in Ferienwohnungen müsse stärker reguliert werden. Mietwucher mit Mieten von mehr als 50 Prozent über dem Mietspiegel müsse bestraft werden.

Zentral ist für den Mieterbund eine Offensive für den Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen. Bis 2030 sollte der Bestand an Sozialwohnungen wieder auf zwei Millionen steigen. Dazu müsse der öffentliche und gemeinnützige Wohnungssektor gestärkt werden, unter anderem durch die Ausweitung der Wohnungsgemeinnützigkeit, die bisher nur in Randbereichen gilt.

Auch das Thema Nebenkosten bedarf eines verstärkten staatlichen Engagements. So seien viele ärmere Haushalte sowohl durch steigende Energiepreise als auch durch fragwürdige Betriebskostenabrechnungen von Energiearmut bedroht. Die Umsetzung der sogenannten Wärmewende bleibe dazu eine notwendige Maßnahme. Die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen dürften aber nicht allein auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden. Dazu existiert die Mieterbundforderung nach Abschaffung der Modernisierungsumlage.

Profitmaximierung im Immobiliensektor ist ein weiteres Thema für den Mieterbund. Geldwäsche und Spekulation im Immobiliensektor sollen unterbunden werden, unter anderem durch mehr Transparenz bei den Geschäftspraktiken großer Wohnungsunternehmen.

**Fragen Sie Ihre Kandidat:in**

Der Bundestagswahlkampf ist ein guter Zeitpunkt, die kandidierenden Parteivertreter:innen direkt zu konfrontieren, wie ihrer Meinung nach Wohnen wieder bezahlbar wird. Gehen Sie zu Veranstaltungen, stellen Sie Fragen, schreiben Sie Briefe und E-Mails.

**CO2-Kosten  
Wie bekommen Sie Ihr Geld zurück?**

Ab dem Abrechnungsjahr 2023 sind die CO2-Kosten zwischen Vermietern und Mietern aufzuteilen. Vermieter müssen ihren Anteil an diesen Kosten erstatten. Die meisten Mieterinnen und Mieter erhalten einmal jährlich eine Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten. In dieser Abrechnung müssen Vermieter die zu erstattenden anteiligen CO2-Kosten angeben und gutschreiben.

Wer keine solche Abrechnung erhält, sondern selbst vom Versorger eine Rechnung über Öl oder Gas bekommt, muss sich selbst um die Erstattung der anteiligen CO2-Kosten kümmern. Mieter:innen mit Gasetagenheizung müssen den CO2-Anteil der Vermieter berechnen und von ihnen die Erstattung verlangen.

**Was sind CO2-Kosten?**

Seit 2021 fallen für das Heizen mit Erdgas und Öl zusätzliche Kosten an, die sogenannte CO2-Abgabe. Diese Abgabe wird für den Ausstoß von klimaschädlichem Kohlenstoffdioxid (CO2) erhoben und verteuert die Kosten für den Brennstoff. Sie soll dazu beitragen, den CO2-Ausstoß zu verringern und den Klimaschutz zu fördern. Darüber hinaus soll sie Anreize schaffen, den Verbrauch fossiler Brennstoffe zu senken und auf umweltfreundlichere Alternativen wie erneuerbare Energien umzusteigen. Auch für Nah- oder Fernwärme fallen CO2-Kosten an, wenn die Wärme nicht ausschließlich mit regenerativen Energien erzeugt wird. Zunächst mussten Mietende diese CO2-Abgabe alleine mit den Heizkosten zahlen, seit dem 1. Januar 2023 werden Vermietende daran beteiligt.

**Was können Mieter tun, wenn sie den CO2-Anteil des Vermietenden nicht selbst berechnen wollen?**

Als Mitglied des Mietervereins Bochum haben Sie die Möglichkeit, sich bei der Berechnung des Erstattungsbetrags und der Forderung gegenüber den Vermietern helfen zu lassen.



**Problemimmobilie der Firma Lietmeyer in Hofstede  
Mieterinitiative ist verärgert**

Seit einigen Jahren betreut der Mieterverein eine Initiative von Mieterinnen und Mietern in Bochum-Hofstede. Diese sind verzweifelt, weil ihr Vermieter, die Lietmeyer Unternehmensgruppe, schlecht erreichbar ist, Instandhaltung verweigert und zu hohen Nebenkosten Belege vorenthält. Einige Mieter:innen sollen inzwischen bis zu 5.000 Euro nachzahlen.

Das Geschäftsmodell mit den Wohnungen ist perfide. Zwar sind die Wohnungen wegen der öffentlichen Förderung noch bis Ende 2026 mietpreisgebunden. Gewinne aus diesen Wohnungen zieht das Unternehmen anscheinend aus Nebenkosten, indem es eigene Gesellschaften gründet und sich selbst Rechnungen ausstellt. Im Fachjargon ist von „Inhouse Geschäften“ die Rede. Solche Geschäfte können zu überhöhten Preisen führen. Besonders deutlich wird dieses Modell in Hofstede an der Gaslieferung für die Häuser. 2020 wechselte diese von den Dortmunder Stadtwerken zur Nord Gas GmbH. Daraufhin verdreifachten sich in kurzer Zeit die Kosten. Alleiniger Gesellschafter des Unternehmens ist der Geschäftsführer des vermietenden Unternehmens. Auch die Kosten für Müll, Hausmeister, Gartenpflege und Putzdienste sind fragwürdig, zumal laut den Mieter:innen viele dieser

Dienstleistungen nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden.

Der Mieterverein hat daher für die Mieterinnen und Mieter Belege angefordert und überhöhte Kosten wegen Unwirtschaftlichkeit angemahnt. Bis heute sind Antworten des Unternehmens zur Nebenkostenabrechnung 2021 offen. Von der Abrechnung 2022 hat der Mieterverein Mitte Dezember zum vierten Mal Belege angemahnt. Der Mieterverein empfindet es daher als nicht zutreffende Aussage, wenn Herr Lietmeyer am 19.12.2024 in der Bochumer WAZ behauptet, er habe alle Belege geschickt.

Das schön gelegene Gebäude wird beim Mieterverein als Problemimmobilie wahrgenommen. Einige Wohnungen haben defekte Heizungen und zudem Schimmelprobleme. Nach mehrfachen Bitten der Mieter:innen waren Handwerker da, die aber die Heizungsprobleme nicht beseitigen konnten. Die Hintergründe für den Schimmel sind leicht ersichtlich. Die Wohnungstüren sowie deren Rahmen zu den Laubengängen sind aus stark kälteleitendem Stahl. Gleiches gilt für die Glasbausteine, die in den Wohnungen verbaut sind. Um hier Abhilfe für die Mieterinnen und Mieter zu schaffen wären zielgerichtete Baumaßnahmen nötig.

**Mietervereins-Veranstaltung am 26. Februar: Gesundheitsfördernde Stadtentwicklung – auch ein Thema für Mieter:innen**

Die Rolle der Wohnung und des Wohnumfelds ist ein wichtiges Thema von StadtGesundheit. Hierbei geht es um Fragen wie die folgenden: Liegt die Wohnung in einem ruhigen Teil von Bochum, mit geringer Luftbelastung und einem guten Zugang zu Grünflächen? Wie sieht es mit einem Angebot an gesundheitsbezogenen Einrichtungen, Supermärkten und Treffpunkten aus? Können alltägliche Ziele gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Bus und Bahn erreicht?

Zu diesen Fragen wird Heike Köckler, Professorin für Sozialraum und Gesundheit der Hochschule Bochum auf Einladung des Mietervereins am Mittwoch, 26. Februar, 18.30 Uhr in der Quartiershalle in der Kofabrik (Stühmeyerstraße 33) referieren.



**Workshops zu den Zielen des Handlungskonzepts Wohnen am 4. April**

Im Oktober 2024 ist das Handlungskonzept vom Rat der Stadt Bochum beschlossen worden; Bezahlbarer Wohnraum, Wärmewende, Aufenthaltsqualität, Mobilität. Die Entwicklungsfelder in den Quartieren sind vielfältig. Worauf kommt es an und wie beginnt man am besten? Zur Diskussion dieser Fragen und Ideenentwicklung laden die GLS Bank und der Mieterverein am 4. April von 16–19 Uhr zu einem Workshop ein. Der Eintritt ist frei. Mehr Informationen zum Workshop und die Anmeldung dazu ist über den Mieterverein möglich (martin.kraemer@mvbo.de; 0234/9 61 14 64).

**Stadtwerke Bochum senken Gaspreis**



Dies ist eine erfreuliche Nachricht. Im Grundversorgungstarif StadtwerkeBasis Gas gilt seit dem 1. Januar ein um 0,54 ct/kWh netto bzw. 0,64 ct/kWh brutto gesenkter Preis. Bei einem Verbrauch von 15.000 kWh/Jahr entspricht diese Preissenkung einer Entlastung von 97,50 Euro pro Jahr (brutto) bzw. 4,59 Prozent. Auch der Preis für Fernwärme sinkt, von 11,83 Cent (brutto) je Kilowattstunde auf 10,84 Cent. Der Wasserpreise steigt dagegen leicht an.

Für weitere Fragen verweisen die Stadtwerke auf die Kundenberatung unter der Rufnummer 0234/9 60 36 36 und das Online-Kundencenter.