



DIE LINKE. im Rat der Stadt Bochum, 44777 Bochum

Bezirksbürgermeister Herr Marc Gräf

Rathaus, Ebene 0, Zimmer 054
Willy-Brandt-Platz 2-6
D-44777 Bochum

Telefon: 0234 – 910 1296
E-Mail: linksfraktion@bochum.de
Internet: linksfraktionbochum.de

Bochum, den 13.06.2025

Per Mail an: Fruend@bochum.de

Anfrage zur Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Südwest am 25.06.2025

Vorkaufsrecht und Schutz der Mieter*innen in der Siedlung „Am Röderschacht“

Die WAZ Bochum berichtete am 10.06.2025 über ernsthafte Probleme der Mieter*innen in der denkmalgeschützten Siedlung Am Röderschacht. Die Vonovia SE hat die Siedlung an eine zu diesem Zweck neu gegründete GmbH verkauft.

Der neue Investor fordert von den Bewohner*innen nun enorme Mieterhöhungen von bis zu einhundert Prozent. Er setzt sie unter Druck, indem er die Nutzung von Gärten und Parkplätzen untersagt. Er droht weiter damit, die Siedlung aufzuteilen und Immobilien einzeln weiterzuverkaufen. Damit besteht die Gefahr, dass die denkmalgeschützte Siedlung zerschlagen und die bisherigen Bewohner*innen verdrängt werden. Angesichts des geringen Eigenkapitals der neu gegründeten GmbH bestehen Zweifel, ob der neue Investor zur dauerhaften Erhaltung des Denkmals notwendige Instandhaltungen stemmen kann. Auch bei einem aufgeteilten Einzelverkauf besteht die Gefahr, dass Erhaltungsmaßnahmen nicht im für das Denkmal notwendigen Umfang dauerhaft stattfinden.

Aus Sicht der Linken im Bochumer Rat und in der Bezirksvertretung Südwest besteht dringender Handlungsbedarf für die Stadt Bochum: Es liegt in ihrer Verantwortung, den dauernden und zusammenhängenden Erhalt des Denkmals zu ermöglichen und eine Zerschlagung der

Nachbarschaft durch Verdrängung über hohe Mietpreise sowie drohende Eigenbedarfskündigungen nach einem Einzelverkauf zu verhindern.

Nach § 31 Denkmalschutzgesetz NRW steht der Stadt Bochum beim Verkauf von Grundstücken, auf denen sich eingetragene Denkmäler befinden, ein Vorkaufsrecht zu. Demnach hat die oder der durch das Vorkaufsrecht Verpflichtete der Gemeinde den Inhalt des abgeschlossenen Kaufvertrags nach Aufforderung unverzüglich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags ausgeübt werden. Zur Anzeige sind die Veräußerin oder der Veräußerer sowie die Erwerberin oder der Erwerber verpflichtet.

Auf ihrer Internetseite betont Stadt Bochum die besondere Bedeutung und den Seltenheitswert der Siedlung, die angesichts der beschriebenen Gefahren für das Denkmal die Nutzung des Vorkaufsrechts nahelegt:

„Die Kolonie ‚Am Röderschacht‘ dokumentiert in hervorragender Weise die Entwicklung des frühen Bergarbeiterwohnungsbaues im Ruhrgebiet vor der Jahrhundertwende. Durch den verwendeten Bautyp kommt ihr zudem Seltenheitswert zu. Eine besondere städtebauliche Qualität erhält die Kolonie durch die Hanglage, die Straßenbaumbepflanzung sowie die Straßenpflasterung. Nicht zuletzt ist sie Ausdruck der Entwicklung der Sozial- und Wirtschaftsgeschichte des Ortsteils Linden.“

Quelle: <https://www.bochum.de/Denkmalschutz/-/Denkmalpflege/Denkmalliste-der-Stadt-Bochum/Siedlungen/Am-Roederschacht>

Dazu fragen wir an:

1. Wurde der Abschluss des Kaufvertrages wie gesetzlich vorgeschrieben ordnungsgemäß der Stadt Bochum bzw. der Unteren Denkmalbehörde angezeigt? Wenn ja, wann genau ist das geschehen?
2. Hat die Stadt Bochum bzw. die zuständige Behörde die Verkäuferin (mutmaßlich die Vonovia SE) wie im Gesetz vorgesehen aufgefordert, den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen? Wenn ja, wann ist dies genau geschehen?
3. Wann wurde der Inhalt des Kaufvertrags gegenüber der Kommune offengelegt?
4. Falls die Stadt die Aufforderung zur Offenlegung bisher versäumt hat: Wie kam es dazu? Kann dies noch nachgeholt werden?
5. Ist eine Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt Bochum noch fristwährend möglich?
6. Falls die Stadt Bochum die Frist zur Nutzung des Vorkaufsrechts versäumt hat, wie kam es dazu?

7. Falls die Ausübung des Vorkaufsrechts noch möglich ist: Welche Schritte ergreift die Stadt Bochum, um den Fall mit der notwendigen Priorität zu behandeln und das Versäumen von Fristen zu vermeiden?

8. Nach §5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) stellt es eine Ordnungswidrigkeit dar, vorsätzlich oder leichtfertig unter Ausnutzung eines geringen Angebots Mietpreise zu fordern, sich versprechen zu lassen oder anzunehmen, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wenn eine vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt, kann dies darüber hinaus Mietwucher darstellen und damit sogar strafrechtlich relevant sein. Angesichts der Berichte über überhöhte Mietpreisforderungen am Röderschacht: Ist die Stadt Bochum bereits aktiv geworden und hat den Vermieter darauf hingewiesen, dass bei Mietpreisüberhöhung Geldbußen bis zu 50.000 Euro drohen, und dass bei Mietwucher Freiheitsstrafen bis zu drei Jahren sowie Geldstrafen möglich sind? Wenn nicht, plant die Stadt Bochum diesbezüglich aktiv zu werden?

9. Der Geschäftsführer des Investors Dirk Nikolaus Tillmann erklärt in der WAZ, dass er sich nicht sicher ist, ob er die Siedlung behalten oder weiterverkaufen will. Falls die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht mehr möglich ist: Welche anderen Möglichkeiten sieht die Stadt Bochum, um den Erhalt des Denkmals und des mietpreisgünstigen Wohnraums in einer verantwortungsbewussten Eigentümerschaft dauerhaft zu sichern? Wir bitten insbesondere um Darstellung der Handlungsspielräume und Möglichkeiten im Rahmen
 - a) eines Ankaufs der Siedlung direkt durch die Stadt Bochum,
 - b) eines Ankaufs über das Sondervermögen Grundstückentwicklung Bochum, das in den Haushaltsjahren 2020/21 mit einem Volumen von 30 Millionen Euro ausgestattet wurde, jedoch bisher nahezu ungenutzt ist,
 - c) einer Übernahme der Siedlung durch die mehrheitlich städtische Wohnungsgesellschaft VBW,
 - d) von weiteren Maßnahmen.

10. Welche anderen rechtlichen Möglichkeiten sieht die Verwaltung, um die von dem Investor angestrebte Teilung der Siedlung zur Einzelvermarktung und die damit drohende Vernichtung von mietpreisgünstigem Wohnraum durch die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu verhindern?

11. Welche Möglichkeiten würden sich durch den Erlass einer Milieuschutzsatzung (Soziale Erhaltungssatzung) für den Bereich ‚Am Röderschacht‘ ergeben, um die Verdrängung der bisherigen Mieter*innenschaft zu verhindern?

12. Welche Möglichkeiten bietet die neu erlassene Wohnraumschutzsatzung der Stadt Bochum, um den Erhalt des mietpreisgünstigen Wohnraums abzusichern?

13. Welche Investitionen z.B. in die Fassadengestaltung sind unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes zulässig, welche nicht? Welche Investitionen in die Siedlung sind nach Einschätzung der Stadt Bochum nötig, um das Denkmal dauerhaft zu erhalten?

Wir bitten insbesondere um eine zeitnahe Antwort auf jene Fragen, die mögliche Fristen für das Vorverkaufsrecht betreffen. Wir bitten darum, Antworten auch an den Ausschuss für Planung und Grundstücke zur Sitzung am 02.07.2025 weiterzuleiten.

Horst Hohmeier Wahed Tofik