

# OWL REGIONAL



Schäden und Mängel in Ahlen  
Mieter schließen  
sich zusammen



Foto: Manfred Horn

Kündigungswelle in Beckum  
Mieter wehren sich  
Vergleichsmiete der LEG  
Mieter sollen mehr zahlen,  
als der Mietspiegel vorsieht

Liebe Mitglieder,



etwa die Hälfte aller Haushalte in Deutschland wohnt zur Miete. Doch immer mehr Wohnungen werden so auf den Markt gebracht, dass sie eine maximale Rendite für die Vermieter ergeben. Der Wohnungsmarkt ist längst aus den

Fugen geraten – und die Maßnahmen, die eine solche Bereicherung beenden, sind weiter nicht in Sicht.

Immerhin hat die Bundesregierung Probleme erkannt und benannt. Denn Mietrecht ist Bundesrecht. Es ist an der Bundesregierung, neue Gesetze auf den Weg zu bringen und dafür parlamentarische Mehrheiten zu organisieren.

Dazu gehört die Vermietung möblierter Wohnungen. Ein Vorgehen, das Vermieterinnen und Vermieter in angespannten Wohnungsmärkten den Zuschlag für Möbel gesondert ausweisen müssen, will Bundesjustizministerin Stefanie Hubig nun erreichen. Damit sollen Mieter leichter erkennen können, ob ein Mietspiegel und eine Mietpreisbremse – wo sie denn gilt – eingehalten wird.

Und: Der Zuschlag müsse sich »am Zeitwert der Möbel orientieren und angemessen sein«, heißt es aus dem Ministerium. Für voll möblierte Wohnungen soll eine Pauschale von höchstens fünf Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden können. Zwar ist nicht klar, was angemessen sein wird. Aber eine deutlich höhere Miete, weil in der Küche ein Tisch, ein Second-Hand erworbener Herd und zwei klappige Stühle stehen, soll dann nicht mehr möglich sein.

Ein zweites großes Ärgernis sind Indexmieten. Die Bundesjustizministerin plant für 2026 eine Deckelung solcher Mietsteigerungen, die über Jahre vertraglich festgelegt werden. In angespannten Wohnungsmärkten auch in OWL soll die jährliche Steigerung auf 3,5 Prozent gedeckelt werden.

Ihre  
Regina Kopp-Herr

## Blumige Namen, schlimme Zustände

In Ahlen leiden Bewohner einer Siedlung. Sie haben sich zusammengeschlossen und setzen darauf, als Gemeinschaft besser gehört zu werden.

In Dolberg, einem Stadtteil von Ahlen in Westfalen mit 3.600 Einwohnern befindet sich die ehemalige Werkssiedlung des Chemierieses DuPont, der in Ahlen einst ein Werk betrieb. In der Siedlung ist der Ärger groß. Nach DuPont kam Evonik, vor gut 15 Jahren der Verkauf an »Häusserbau« und seit rund fünf Jahren ist die Immobiliengesellschaft Velero mit Sitz in Bochum Eigentümer der fast 150 Wohneinheiten. Wie massiv die Schäden und Mängel inzwischen sind, wurde Mitte Januar auf der gut besuchten Mieterversammlung in der Mehrzweckhalle im Ort deutlich. Nach dem Krieg machte sich kaum jemand Gedanken über Energieverbrauch, Wohnraum musste zügig her, die Häuser wurden leicht und schnell gebaut. »Die Wände sind wie aus Papier«, sagt ein Mieter heute. Das bedeutet: Ausgiebig heizen und trotzdem viel Schimmel in den Wohnungen haben. Zum Teil sind die Wände feucht, weil die Regenrinnen und Fallrohre verstopft sind und Wasser in das Mauerwerk dringt. Immer wieder fallen Heizungen aus, Klospülungen laufen durch, die Elektrik funktioniert nicht, Ratten tummeln sich im Keller und vieles mehr. Die Mängel sind so gravierend, dass sie die Gesundheit beeinträchtigen. Ein Ergebnis der Mieterversammlung: Eine gemeinsame Mängelliste soll erstellt, mit Forderungen verbunden und an den Vermieter geschickt werden.



Beide Fotos: Manfred Horn

»Ich lag in der Badewanne, die Wanne war voll und stellte den Wasserhahn ab. Da ging das Licht aus. Als ich den Hahn dann wieder aufdrehte, ging das Licht wieder an.

Der Zusammenhang war offensichtlich. Ich rief meine Frau und bin ganz schnell aus der Wanne, ich hatte richtig Angst, einen Stromschlag zu bekommen. Inzwischen ist der Fehler im Sicherungskasten zum Glück behoben«.

Horst Jaschke, Mieter im Nelkenweg.

Denn wenden sich einzelne Mieter der Siedlung am Asternweg und der Nelkenstraße an Velero, passiert in der Regel nichts – oder es ist ein sehr mühsamer Kampf, bis von Velero beauftragte Handwerker gesichtet werden. Velero ist direkt gar nicht erreichbar, wer anruft, landet bei der Servicegesellschaft beziehungsweise in einem Callcenter. Weil der Frust so groß war, wendeten sich die Bewohner im vergangenen Sommer an die Medien. Unter anderem ein TV-Beitrag bewirkte, dass seitdem ein Ansprechpartner von Velero vor Ort kommt, allerdings ist das Büro seit Kurzem nur noch für wenige Stunden einmal im Monat offen. »Die Mängel dem Vermieter mitzuteilen und, wenn nichts passiert, die Miete zu kürzen oder teilweise einzubehalten, sind richtige Wege. Wenn dann immer noch nichts passiert, bleibt nur, auf die Beseitigung der Mängel zu klagen«, erläuterte Cornelia Windisch-Bültner, Beraterin des Mieterbund OWL in Ahlen den Versammlungen.

Eine der beschlossenen Initiativen des Abends: Über den Ortsbeirat sollen der Bürgermeister und weitere Politiker und ein Vertreter von Velero zu einem gemeinsamen Ortstermin eingeladen werden.



»Ich wohne seit zehn Jahren im Asternweg. Von den Mängeln bin ich persönlich betroffen, ich hatte unter anderem schon einen längeren Heizungsausfall. Mir ist Gerechtigkeit wichtig, deswegen engagiere ich mich hier. Gemeinsam können wir was erreichen. Eigentum verpflichtet, das sollte der Vermieter wissen«.

Elisabeth Walterscheid. Die 68-Jährige gehörte zu den Initiatoren der Mieterversammlung.

# Sanierung auf dem Papier

In Beckum sollen alle Mieter eines Wohnblocks raus, der Vermieter will vorgeblich sanieren. Mieter und die Stadt halten die Wohnungen jedoch für gut bewohnbar und wehren sich gegen eine Nutzung des Wohnraum, um Arbeiter der Fleischindustrie unterzubringen.

In der Beckumer Innenstadt sind insgesamt 61 Mieter in 39 Wohnungen gekündigt. Sie sollten zum 31. Januar 2026 raus, wenn es nach dem Willen des Vermieters SuCasa geht. Das Immobilienunternehmen hat ihnen gekündigt. Der Gebäudekomplex, der sich über die Hühl- und die Weststraße zieht – im Erdgeschoss befindet sich zudem ein „Woolworth“-Kaufhaus – sei unbewohnbar, müsse saniert werden. Doch Mieter wehren sich.

Der Mieterbund OWL sieht die sogenannten Verwertungskündigungen als schwädig an. »Was wir vor Ort gesehen haben, sind gute Wohnungen mit möglicherweise einzelnen Mängeln«, sagt Sarah Nagel, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL. Ulrike Binder wohnt seit 2020 dort. »In meiner Wohnung sind die Fenster alt, sie halten die Kälte nicht gut ab und verursachen Heizkosten, auch die Balkontür ist nicht mehr dicht«, sagt sie, »aber das ist doch kein Grund für eine Kündigung, im Gegenteil eine Aufforderung an den Vermieter, im Sinne der Mieter aktiv zu werden«. Das Verhalten von SuCasa sieht sie als »menschenunwürdig«. Im Block seien die meisten Mieter 75 Jahre und älter, eine bereits 90. »Die sollen jetzt umziehen und dann auch noch eine vergleichbare Wohnung finden«, fragt Ulrike Binder und ärgert sich über den Vermieter. Es ist ein komplexer Prozess, eine Wohnung – oder in diesem Fall einen ganzen Wohnblock – für unbewohnbar zu erklären. Mieter haben nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch Anspruch auf Schutz, was ihre Gesundheit angeht. Schäden und Defekte können Wohnungen zwar unbewohnbar machen. Es sind aber die Kommunen, die eine Unbewohnbarkeit feststellen. Die schlichte Behauptung eines Vermieters, die Wohnungen seien nicht mehr bewohnbar, reicht da nicht.

Im Dezember 2025 fand ein Ortstermin der Wohnungsaufsicht und der Bauordnung der Stadt Beckum statt. Was den Zustand der Wohnungen betrifft, teilt die Stadt mit, dass die Mindestanforderungen gemäß Wohnraumstärkungsgesetz eingehalten werden. Weiterhin stellten die Ämter der Stadt keine Mängel im Brandschutz fest.

Die Unbewohnbarkeit und Sanierung des Hauses begründete der Vermieter im Sommer 2025 mit desolaten Abwasserleitungen, Fenster würden getauscht und das Gebäude gedämmt. Die Mieter seien besser beraten, sich nach einer neuen Bleibe umzusehen

statt zu klagen, teilte das Unternehmen damals schriftlich auf eine Anfrage des Westdeutschen Rundfunks mit.

Aber der Eigentümer SuCasa nimmt die selbst behauptete Unbewohnbarkeit nicht ernst. Fertiggewordene Wohnungen, einige Mieter haben in den vergangenen Monaten nach der Kündigung ihre Wohnung verlassen, wurden an eine Immobilientochter von Tönnies mit dem Namen One Immobilien Services vermietet, welche die Wohnungen wiederum an Beschäftigte der Fleischindustrie zuteilt.

Die vertraglichen Bestimmungen sind nicht bekannt, wahrscheinlich aber tritt One Immobilien Services als eine Art Generalmieter auf, der dann selbst bestimmt, wer einzieht und wie lange dort wohnt. Einige Zeit lang belegte sogar ein Klingelschild, auf dem »Tönnies« stand, die Verhältnisse vor Ort, nach den ersten Medienberichten über das Vorgehen von SuCasa wurde es ganz schnell wieder abgenommen.

Auch im Januar 2026, nachdem Medien berichteten und sich Tönnies nicht mehr rausreden kann, werden Wohnungen, die frei werden, weiterhin mit Tönnies-Arbeitern belegt. Bullis mit Gütersloher Kennzeichen fahren vor, wenn Menschen mit Koffern aussteigen, bekommen sie einen Schlafplatz im Haus, ansonsten werden mit den Bullis vermutlich Arbeiter in die Fabriken gebracht. Zugleich gibt es keine Spur von den angekündigten Sanierungsarbeiten, obwohl SuCasa die Vermietung an die Tönnies-Tochter angeblich nur als Zwischennutzung sieht.

Diese Form der Nutzung, inzwischen dürften bis zu einem Drittel der Wohnungen im Haus mit Mieter belegt sein, die in der Fleischindustrie arbeiten, prüft die Stadt Beckum nun bauordnungsrechtlich. Auch eine mögliche Zweckentfremdung prüft die Stadt, eine Anhörung des Vermieters SuCasa hat sie veranlasst.

**Der Vermieter hat allen Mieter dieser Siedlung an der Hühl- und Weststraße in Beckum gekündigt.**

Foto: Sarah Nagel

»Wir sind uns sicher, dass die uns vorliegenden Kündigungen rechtswidrig bleiben«, sagt Sarah Nagel.

»Zugleich bedeutet es für die verbliebenen Mieter Stress, das durchzuhalten und nicht auszuziehen. Wir stehen aber an der Seite der Mieter und unterstützen sie. Ich war selbst vor Ort und habe mit den Betroffenen gesprochen. Unbewohnbar sieht das Objekt mit Sicherheit nicht aus«, fügt sie an.

SuCasa aber hält den Druck hoch: Bei den Betriebskosten hat der Eigentümer kräftig nach oben gerechnet und einigen Mietern gepfefferte Nachforderungen von mehreren tausend Euro für 2024 geschickt. Die können die angegebenen Nebenkosten überhaupt nicht nachvollziehen. Entsprechend haben einige nicht gezahlt und sind mit dem Mieterbund OWL in Kontakt getreten. Umgerechnet auf die monatliche Warmmiete, würde diese im Falle von Ulrike Binder von 575,- auf 845,- Euro im Monat springen, wenn sie denn die neuen Nebenkosten akzeptieren würde. Was eine andere Form wäre, Mieter loszuwerden.

## Auch die überregionale Presse berichtete über den Fall:



Beitrag in der WDR Lokalzeit Münsterland vom 11. Dezember 2025



Hier finden Sie den Beitrag vom Sat. 1 NRW Magazin



# Vergleichswohnungen, um den Mietspiegel zu umgehen

Die LEG als großer Vermieter versucht mit eigenen Vergleichsmieten zu begründen, dass sie neuerdings Mieten über dem Mietspiegel verlangt. Doch Mieter wehren sich.

Es ist Winter und die Heizung funktioniert nicht. Ein Zustand, der ganz schnell beendet werden sollte. In der Siedlung der börsennotierten LEG in der Gustav-Freytag-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße in Bielefeld klappte das im Winter 2024/2025 lange Zeit nicht. Auch in den Jahren davor kamen Ausfälle öfter vor.

Was die Immobiliengesellschaft LEG aber kreativ kann, ist eine höhere Miete zu verlangen. Das Mieterhöhungsverlangen betrifft mehrere LEG-Mieter in Bielefeld. Offenbar vor allem solche, die seit drei Jahren keine Mieterhöhung mehr bekommen haben, genau die zeitliche Grenze der Mietpreisbremse, ab der in besonders angespannten Märkten wie in Bielefeld erst wieder 15 Prozent zusätzlich abverlangt werden können. Die Praxis der LEG wurde jetzt auch in anderen Städten in Nordrhein-Westfalen bekannt. Die Besonderheit in all diesen Fällen: Das Mieterhöhungsverlangen fußt nicht wie üblich auf dem Mietspiegel, sondern auf einer eigenen, sehr speziellen LEG-Aufstellung. Im Ergebnis – und das überrascht dann kaum noch – sollen die Mieter künftig mehr zahlen, als es der Mietspiegel vorsieht. Denn die gesetzlich angezeigten 15 Prozent mehr zu verlangen, ist nur möglich, wenn damit nicht der Mietspiegel überschritten wird. Laura G., eine der betroffenen Mieterinnen aus der Gustav-Freytag-Straße, macht da nicht mit. Sie hat das Verlangen der LEG, zum 1. Januar 2026 deutlich mehr zu zahlen, nicht unterschrieben, vielmehr widersprochen. Sie ist nicht bereit, die von der LEG selbst gebastelte Vergleichsmiete zu akzeptieren. Die LEG lässt in diesen Fällen den Mietspiegel links liegen und schafft eigene Vergleichsmieten, indem sie die Mietpreise anderer LEG-Wohnungen als Basis heranzieht – in diesem Fall die Mieten von drei anderen Wohnungen aus benachbarten LEG-Wohnungen, von denen sie behauptet, sie seien vergleichbar und als Grundlage heranziehbar. Und ganz nebenbei würde sie den Mietspiegel hochtreiben, wenn sie damit durchkommt, denn der basiert ja auf den realen Mieten im Bestand.

Der qualifizierte Mietspiegel, an dessen Erstellung die Stadt Bielefeld, Haus und Grund auf Vermieterseite und der Mieterbund OWL auf Mieterseite beteiligt sind und der auf Grundlage erhobener Daten wissenschaftlich erstellt wird, würde für die Wohnung von

Laura G. eine Kaltmiete von 7,57 Euro pro Quadratmeter vorsehen, mit Aufschlägen maximal 8,57 Euro. Bislang zahlt sie 8,26 Euro, die LEG will nun 8,71 Euro. Sie führt drei einzelne Vergleichsmieten von anderen LEG-Wohnungen an und nimmt die unterste von deren Quadratmeterpreisen, eben 8,71 Euro kalt. »Im Prinzip wären damit eigenwilligen Methoden Tür und Tor geöffnet, je nachdem welche anderen einzelnen Wohnungen zum Vergleich herangezogen würden«, sagt Sarah Nagel. Die Geschäftsführerin des Mieterbund OWL lehnt derartiges Vorgehen entschieden ab und pocht auf den Mietspiegel. Die Absicht der LEG liegt auf der Hand: Sie will höhere Mieten erreichen als es der Mietspiegel vorsieht.

Laura G., die seit 2022 in dem Haus wohnt, war von dem Heizungsausfall im Winter 2024/25 betroffen, in der Folge traten bei ihr weitere Mängel auf. »In meinem Keller stand Wasser und in meiner Wohnung hatte ich wochenlang kein warmes Wasser« berichtet sie. Die LEG schickt den eigenen Service zwar raus, aber bis der Schaden behoben ist, kann es Wochen dauern. Im Callcenter sind immer wieder andere Mitarbeiter an der Strippe und wissen oft nicht, was bereits gemacht wurde, die Fälle scheinen LEG-intern schlecht dokumentiert. Und die ergriffenen Maßnahmen wirken oft provisorisch, so dass es wahrscheinlich ist, dass der gleiche Schaden in ein paar Monaten erneut auftritt.

Die erhöhte Miete hat die Mieterin, die gerne in dem Haus mit netten Nachbarn wohnt, nicht gezahlt. Vielmehr ist sie mit Namen und Foto in der örtlichen Presse aufgetaucht, weil sie hofft, dass so auch andere den Mut finden der LEG-Forderung zu widersprechen. Die Situation »kleine Mieterin gegen große Gesellschaft« flößt ihr durchaus Respekt ein, deswegen freut sie sich über die Unterstützung, die sie bekommt. Es ist ihr wichtig, dass die LEG mit ihrer Methode nicht durchkommt.

Mittlerweile ist auch die Stadt Bielefeld tätig geworden. Die LEG wurde wegen Mietpreisüberhöhung bei der Stadt angezeigt und hat plötzlich einige wenige Mieterhöhungen zurückgezogen. An dem Vorgehen selbst und den noch im Raum stehenden Mieterhöhungen, sieht sie offenbar keinen Nachbesserungsbedarf.

## Der Mieterbund OWL: Ganz in Ihrer Nähe

**Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.**

Marktstr. 5 · 33602 Bielefeld  
Tel. 0521 · 56055-0  
Hotline 0521 · 60023  
verein@mieterbund-owl.de

Alte Torgasse 9 · 33098 Paderborn  
Tel. 05251 · 296721  
paderborn@mieterbund-owl.de

Königstr. 38 · 33330 Gütersloh  
Tel. 05241 · 14096  
guetersloh@mieterbund-owl.de

Brüderstr. 25 · 59555 Lippstadt  
Tel. 02941 · 5633  
lippstadt@mieterbund-owl.de

Marktplatz 3 · 32756 Detmold  
Tel. 05231 · 39699  
detmold@mieterbund-owl.de

Bahnhofstr. 6 · 32545 Bad Oeynhausen  
Tel. 05731 · 27088  
badoeynhausen@mieterbund-owl.de

Lange Str. 36-38 · 32105 Bad Salzuflen  
Tel. 05222 · 16579  
badsalzuflen@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 Bünde  
Tel. 05223 · 188261  
buende@mieterbund-owl.de

Oststraße 12 · 59227 Ahlen  
Tel. 02382 · 760099-7  
ahlen@mieterbund-owl.de

Kreis Höxter und Holzminden  
Corbiestraße 11 · 37671 Höxter  
Tel. 05271 · 9669900  
hoexter@mieterbund-owl.de

## Impressum

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.

Redaktion: Manfred Horn, Sarah Nagel

Gestaltung: Vera Schmidt | [www.schmidt-vera.de](http://www.schmidt-vera.de)

Erscheinungsweise: Zweimonatlich

Verantwortlich: Regina Kopp-Herr, Joachim Knollmann, Thomas Möller

Auflage: 19.000