

## Unseriöses Verfahren Mietanpassungen der LEG



»Soziale Stadt«  
Städtebauförderungsprogramm  
in Sennestadt  
Mietertag NRW  
Vorschläge zur Wohnungskrise

# LEG sucht Wege zu mehr Miete

Die LEG hat neulich eine höhere Divende verkündet. Ihre Mieter hingegen werden auf unterschiedliche Weise aufgefordert, mehr Miete zu zahlen.

Liebe Mitglieder,

Bielefelds Baudezernentin Claudia Koch sorgt sich um Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen. Diese bräuchten attraktive Angebote, sonst würden sie in Nachbarstädte ausweichen, betonte sie vor Kurzem in einem Zeitungsinterview. Das ist wunderbar: Wer viel Geld hat, findet auch in

Bielefeld eine Wohnung – oder zieht gleich ins Eigenheim.

Die Baudezernentin sorgt sich zudem um die Vermieter. Wohnungsunternehmen hätten große Bedenken gegen die Mietpreisbremse. Sie erkennt keinerlei akute Notlage auf dem Biele-

felder Wohnungsmarkt. Vielleicht sollte sie mal mit den vielen Menschen sprechen, die in Bielefeld händeringend bezahlbaren Wohnraum suchen. Die Leerstandsquote ist mittlerweile bei 0,1 Prozent angekommen.

Positiv sieht der Mieterbund OWL, dass die Baudezernentin gezielt Rahmenbedingungen fürs Bauen schaffen möchte. Eine Baulandstrategie bleibt wichtig, damit möglichst viele bezahlbare Wohnungen entstehen.

Denn einfach nur bauen – und das ist hinlänglich nachgewiesen – führt nicht automatisch zu günstigem Wohnraum. Auch nicht bei den Wohnungen, die frei werden, weil Menschen in Neubauten ziehen. Positiv bewerten wir, dass sie darauf verzichten möchte, den Bürgern Rechtsinstrumente anzupreisen, die weder rechtlich durchsetzbar noch in der Praxis umsetzbar sind.

Unterschiedlicher Meinung sind wir bei der Zweckentfremdungssatzung. Diese halten wir als Mieterbund OWL für geeignet, um gezielt auf Leerstände zu reagieren. Wir halten es außerdem für dramatisch, dass es in einer Stadt wie Bielefeld bis zu 200 Angebote für Kurzzeitvermietungen gibt. Den Anfängen muss man wehren. Bielefeld bietet für die Stadtgröße genügend Hotels, Pensionen und Gästehäuser.

Ihre  
Regina Kopp-Herr

Die Immobiliengesellschaft LEG ist weiter darum bemüht, ihren Mietern mehr Geld aus der Tasche zu ziehen. »Erst mal in aller Ruhe prüfen, sich umhören und am besten vom Mieterbund beraten lassen, bevor Sie irgendwas zustimmen«, rät Sarah Nagel, Geschäftsführerin des Mieterbunds OWL.

Die neueste Masche: Die LEG verschickt Schreiben mit der Überschrift »Mietanpassung nach § 557 BGB«. Darin wird behauptet, die betreffende Wohnung »individuell analysiert zu haben« – unter Hinzuziehung dreier Vergleichswohnungen. Die Vergleichswohnungen sind LEG-Mieteinheiten in der Umgebung und weisen, kaum verwunderlich, eine erheblich teurere Miete auf. »Die aufgeführten Wohnungen sind in der Regel neuer vermietet und manchmal auch renoviert und entsprechend liegt die Miete höher«, erläutert Sarah Nagel, »daraus leitet die LEG eine Miete ab, die sie als ortsüblich bezeichnet. Das ganze Verfahren ist unseriös und hat nur ein Ziel: Mehr Geld von den Mietern einkassieren«.

Bei den nun aufgetauchten Schreiben gibt sich die LEG sogar großzügig. Die Erhöhung der Grundmiete sei zwar gerechtfertigt, aber man wolle zum jetzigen Zeitpunkt lediglich eine geringere Mietanpassung vorschlagen. »Da wird es dann spannend und die LEG verrät, was das Ganze ist: ein unverbindliches Angebot«, fährt Sarah Nagel fort. Dem müsse überhaupt nicht Folge geleistet werden, es fehle jegliche rechtliche Grundlage.

Die LEG schiebt noch hinterher, dass wer zustimme, von möglichen Mieterhöhungen bis zum 31. Oktober 2027 ausgeschlos-

sen bleibe. Ob diese tatsächlich möglich wären, steht auf einem anderen Blatt. Denn Mieten können im Bestand eben nicht einfach mal so nach oben gezogen werden. Die Grenze für Erhöhungen bildet der Mietspiegel, Erhöhungen sind nur in bestimmten zeitlichen Abständen möglich und in einigen Kommunen gibt es zudem eine Mietpreisbremse.

Solche Schreiben sind bislang unter anderem in Aachen und Gelsenkirchen aufgetaucht, bis Redaktionsschluss in Ostwestfalen noch nicht. »Sollten Sie ein solches oder ein ähnliches Schreiben im Briefkasten finden, lassen Sie sich nicht einschüchtern«, rät Sarah Nagel.

Ende 2025 hatte es die LEG ganz direkt mit Mieterhöhungsverlangen in Bielefeld versucht, höhere Mieten durchzudrücken. Mit ähnlicher Systematik: Auch dort wurde mit drei Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand gearbeitet. Im Ergebnis forderte die LEG höhere Mieten – und dies eben nicht auf freiwilliger Basis, wie bei den neueren Schreiben, sondern tatsächlich als angekündigte Mieterhöhung mit dem Verweis auf eine mögliche Klage, falls dem nicht Folge geleistet würde. Mieter weigerten sich. Für sie hat das keinerlei Folgen gehabt, denn die dreimonatige Klagefrist ist bereits abgelaufen, ohne dass die LEG sich gerührt hätte.

Der WDR hat die Machenschaften der LEG in einem Beitrag mit dem Beispiel



zweier Mieterinnen in Bielefeld beleuchtet. Die Westpol-Sendung vom 26. April ist online und über diesen QR-Code aufrufbar.





**Das Stadtteilmanagement Sennestadt zeigt dem Mieterbund OWL am Modell die Sennestädter Vielfalt.**  
v. l. Sarah Nagel, Thorsten Försterling, Eduard Thiessen,  
Geschäftsführer der Sennestadt GmbH

## Den sozialen Zusammenhalt stärken

Die Sennestadt ist wieder in Bewegung gekommen.  
Maßgeblich beteiligt sind daran die Akteure des Programms Soziale Stadt.

Die 17.000 Haushalte in Sennestadt gehören zwar zu Bielefeld, von der Kernstadt trennt diese aber der Höhenzug des Teutoburger Waldes. 1956 wurde die Sennestadt nach Entwürfen des Architekten und Stadtplaners Hans Bernhard Reichow entworfen, um Geflüchteten vor allem aus den ehemaligen Ostgebieten des Deutschen Reichs Platz zu bieten. Eine Stadt am Reißbrett, hochgezogen in der kargen Sennelandschaft. Wohnungsnot ist nicht nur heute ein Thema, sie war es auch nach dem Zweiten Weltkrieg. Die meisten Häuser in den Städten waren zerbombt.

Verkehrssarm wurde geplant, die einzelnen Orte sollten über Grünzüge erreichbar sein. »Bis in die 1970er Jahre war Sennestadt ein beliebtes Ausflugsziel«, berichtet Thorsten Försterling, einer der beiden Stadtteilmanager vor Ort. Gemeinsam mit seiner Kollegin Juliet Schmidt engagiert er sich für die Weiterentwicklung des Stadtteils. Irgendwann kam Sennestadt in die Jahre. Die Menschen betrachteten sie nicht mehr als sehenswert, sondern zunehmend als problembehaftet: Zu wenig Angebote für Jugendliche, zu wenige Jobs direkt vor Ort, eine langsam löchrig werdende öffentliche Infrastruktur, mehr Autos, mehr Dreck.

»Uns geht es um den sozialen Zusammenhalt«, sagt Thorsten Försterling. Seit 2008 wird Sennestadt im Rahmen

des Programms »Soziale Stadt« gefördert. Mit diesem Städtebauförderungsprogramm unterstützt der Bund die Aufwertung benachteiligter Stadtteile und stärkt zugleich das gemeinschaftliche Miteinander vor Ort. 2027 ist endgültig Schluss für das Programm in Sennestadt. »Für uns steht nun im Vordergrund, Dinge zu verstetigen«, sagt Juliet Schmidt. Dafür steht sie bereits seit längerer Zeit im engen Austausch mit den Akteuren vor Ort – insbesondere mit den zahlreichen Vereinen, sozialen Trägern und Einzelhändlern, die das Gemeinwesen in Sennestadt mitgestalten.

Diese Akteure kommen in einem Steuerungskreis zusammen, dem Bürgerinnen und Bürger, Politik und Verwaltung angehören. Für einzelne Projekte werden zusätzlich Fachleute hinzugezogen. Das Gremium entscheidet über die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds im Rahmen der Städtebauförderung. Die meisten der umgesetzten Maßnahmen sind unscheinbar und wirken im Alltag. Etwa eine neue Anschlagtafel für Infos im Stadtzentrum. Die beiden Stadtteilmanager schauen sozialräumlich, sie verstehen sich nicht als Sozialarbeiter. Besonderes Interesse gilt dabei den Jugendlichen.

Beim Workshop »Platz da« kam etwa heraus, dass sich teilnehmende Schüler einen Treffpunkt für Jugendliche wünschen, von

ihnen selbst gestaltet und verwaltet. Die Hans-Christian-Andersen-Schule wurde durch einen Anbau ergänzt, der durch Büro und Gruppenräume für die Quartiersarbeit zur Verfügung steht.

Zu den sichtbaren Projekten gehört das neue Mehrzweckgebäude am Sportplatz im Ost-West-Grünzug. Gerade eröffnet, bietet es Vereinen, Initiativen und Engagierten Platz, weil es nicht nur Umkleiden und Küche enthält, sondern auch einen rund 100 Quadratmeter großen Mehrzweckraum. Auf dem Gelände einer ehemaligen Eisen gießerei ist auf elf Hektar Fläche ein nach aktuellem ökologischem Standard gebautes Wohnquartier entstanden, Kita inklusive. 35 der entstandenen 140 Wohneinheiten sind für Menschen mit geringem Einkommen vorgesehen.

»Sennestadt ist in Bewegung«, sagt Thorsten Försterling. Das Interesse der Menschen an ihrem Stadtteil ist spürbar. Vieles konnte mithilfe von Fördermitteln des Bundes und der Europäischen Union umgesetzt werden. Gleichzeitig sind die Menschen vor Ort gefragt, eigene Ideen weiterzuentwickeln und sich einzubringen. »Dabei hilft es sehr, dass es eine engagierte Bürgerschaft gibt, die gemeinsam Projekte anstößt und voranbringt«, sagt Juliet Schmidt.

Weitere Informationen:  
[www.stadtentwicklung-sennestadt.de](http://www.stadtentwicklung-sennestadt.de)

# Lösungen auf den Tisch

Der Mietertag NRW macht Vorschläge, wie die Wohnungskrise in den Griff bekommen werden kann. Mit dabei: der Mieterbund OWL.

Im April fand der Mietertag des Deutschen Mieterbund Nordrhein-Westfalen statt. Regina Kopp-Herr, Vorstandsvorsitzende des Mieterbund OWL, trat als Stellvertretende Vorsitzende zurück, Thomas Möller aus dem Vorstand des Mieterbund OWL wurde beim Mietertag einstimmig in diese Position gewählt.

Inhaltlich beschäftigten sich die Vertreter der Mietervereine beim Tag in Gelsenkirchen vor allem mit dem Leitantrag »Investieren und regulieren: Die Wohnungskrise in den

Griff bekommen«. Das mit großer Mehrheit angenommene Papier enthält Lösungsansätze, die über den Ausbau des Mieterschutzes hinausgehen.

Dazu gehört etwa die Forderung, einen Landesbeteiligungsfonds zur Unterstützung von kommunalen Wohnungsunternehmen zu gründen und eine Sozialwohnungsquote für Vermieter festzulegen, die in größerem Stil Wohnungen vermieten. Zwar sind die Mittel für geförderten Wohnungsbau von Bund und Land NRW in den vergangenen Jahren erhöht worden. Dennoch fallen unter dem Strich immer noch mehr Sozialwohnungen aus der Preisbindung heraus. Es werden weiterhin zu wenige nachgebaut. Dass die Landesregierung den kommunalen Wohnungsaufsichten mehr Befugnisse an die Hand geben will, begrüßt der Mietertag ausdrücklich. Doch die Landesregierung versäume es, Wohnungsaufsicht zur kommunalen Pflichtaufgabe zu machen. Die Folge könne sein, dass kein Personal für die notwendigen Kontrollen vorhanden sei, bemängelt Judith Turner, Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbund NRW.

Foto: Frankenhauser Fotografie



**Die ausscheidenden Vorstandsmitglieder werden vom Vorsitzenden verabschiedet.**

v.l. Hans-Jochem Witzke, Marco Karsten, Regina Kopp-Herr und Richard Schmidt

## Immer viel zu tun

Lea Schlang hatte selber schon mal Ärger mit einem Vermieter, nun ist sie Verwaltungsmitarbeiterin beim Mieterbund OWL.

Lea Schlang hatte früher selber mal Ärger mit einem Vermieter. »Da war ich sehr froh, dass der Mieterbund an meiner Seite ist«, erinnert sich die neue Verwaltungsmitarbeiterin des Mieterbund OWL. Die 32-Jährige arbeitet mit einer halben Stelle in der Marktstraße. Sie nimmt Telefonate an, vermittelt Termine, holt Akten aus den Regalen, informiert Mitglieder bei Anfragen darüber, was Berater gesagt haben, wenn es so schnell keinen direkten Termin gibt.

Durch ihren neuen Job erfährt die Studentin der Rechtswissenschaft an der Uni Bielefeld eine Menge über Probleme, die Mieter haben. »Ich habe im Studium über Fälle gelesen, wo ich mir dachte, das gibt es doch gar nicht. Doch die Wirklichkeit ist noch viel absurder«, schildert sie ihren

Eindruck. Mieterinnen und Mieter juristisch zu beraten, ist für sie eine mögliche berufliche Perspektive. Entschieden hat sie das noch nicht. »Ich kann mir grundsätzlich gut vorstellen, Menschen zu unterstützen, die juristischen Beistand brauchen«, sagt sie.



Nach Bielefeld ist die gebürtige Rheinländerin aus dem Rhein-Erft-Kreis nahe des Tagebaus Hambach 2013 gekommen. Sie fühlt sich wohl in der Stadt. Als Ausgleich zu den Arbeiten am Tisch im Studium und beim Mieterbund ist sie Gärtnerin, zusammen mit sieben anderen bewirtschaftet sie einen Schrebergarten nahe den Stauteichen im Bielefelder Osten. »Unser Beet ist immer ziemlich voll«, freut sie sich und genießt das Gärtnerleben, inklusive Pflanzentauschparty und Erntedank.

## 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 Lippestadt  
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

Auf der Freiheit 2 · 32052 Herford  
Tel. 05221 · 56485  
herford@mieterbund-owl.de

### Impressum

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.  
Redaktion: Manfred Horn, Sarah Nagel  
Gestaltung: Vera Schmidt | www.schmidt-vera.de  
Erscheinungsweise: Zweimonatlich  
Verantwortlich: Regina Kopp-Herr, Joachim Knollmann, Thomas Möller  
Auflage: 19.000

Foto: Manfred Horn