

Vonovia
Streit um neue Rauchmelder
Mieter im Kamphof wehren sich
Sanierung lohne sich nicht



Mietspiegel Bielefeld
Mieten klettern in die Höhe



Multi ist nicht besser

Vonovia setzt auf multisensorische Rauchmelder.
Die verletzen möglicherweise Persönlichkeitsrechte und
kosten für Mieter.

Liebe Mitglieder,

alles im Lot auf dem Bielefeld-Boot. Zu-
mindest wenn man Bielefelds Baudezer-
nentin Claudia Koch bei der Vorstellung
des neuen Mietspiegel glauben würde. Sie
spricht von einem »vergleichsweise mo-
deraten Mietniveau«. Zudem gebe es viele
Kulturangebote in der Stadt, wird sie in der
lokalen Presse zitiert. Was die Dezernentin
meint, ist das Preisniveau beim Mieten. Es
mag unter dem der ganz großen Städte in
Deutschland liegen, doch das kann kaum
der Maßstab sein. Bei hohen Mieten helfen
einem auch Kulturangebote in der Stadt
nicht, weil die meistens Geld kosten. Woh-
nen wird in Bielefeld immer teurer: Stich-
proben für den Mietspiegel haben einen
Anstieg von im Schnitt 5 Prozent ergeben,
bei gefragten Wohnungen bis zu 20 Prozent
(siehe den Artikel auf der übernächsten
Seite). Die Mieten steigen seit Jahren und
fressen einen immer größeren Anteil des
Einkommens auf. Die Politik fordern wir
dringlich auf, mehr zu tun, um den Anstieg
der Mietpreise deutlich abzuschwächen.



Statt Bielefeld mit Han-
nover zu vergleichen,
ist es zielführender, als
Kommune vereint mit
anderen Akteuren bun-
desweit Verstöße gegen
die Mietpreisbremse zu
sanktionieren. Hierfür
setzt sich der Deutsche
Mieterbund ein. Die
Lage spitzt sich bundes-

weit weiter zu, belegt der gerade veröffent-
lichte Mietenreport. Der Anstieg der Mieten
führe inzwischen zu einer Sozialstaatskrise,
sagt Melanie Weber-Moritz, Präsidentin
des Deutschen Mieterbunds. Mieter kön-
nen weniger Geld für die Altersvorsorge
zurücklegen, jeder Vierte habe an gesunden
Lebensmitteln gespart, jeder Sechste an der
eigenen Gesundheit. Das und mehr alles
nur, weil gerade die großen, börsennotier-
ten Konzerne den Hals nicht vollkriegen.
Da braucht es dringend Stopp-Schilder.

Ihre
Regina Kopp-Herr

Manchmal ist es nötig, alte Geräte zu
ersetzen. Gerade bei Rauchmeldern muss
die Funktion gegeben sein. Doch Vonovia
lässt inzwischen Modelle verbauen, die
mehr können: Sie sammeln auch Daten
über die Temperatur und Luftfeuchtig-
keit. Dies verstößt möglicherweise nicht
nur gegen Datenschutzvorgaben, sondern
kann auch eine erhöhte Miete bedeuten.
Vermieter sind verpflichtet, Rauchmel-
der durch neue zu ersetzen. Eine solche
Instandhaltung ist gesetzlich geregelt.
Würde die Maßnahme aber einen er-
höhten Wohnwert bedeuten, ist das eine
Modernisierung, für die der Mieter über
eine Mieterhöhung aufkommen muss,
wenn der Vermieter dies verlangt. Die
Frage, ob die neuen Rauchmelder mit
Zusatzfunktionen eine Modernisierung
sein können, liegt inzwischen bei meh-
reren Amtsgerichten. Die ersten Urteile
dazu sind unterschiedlich ausgefallen.
Mieter haben dem Mieterbund OWL nun
einen ersten Fall in Bielefeld mitgeteilt,
bei dem der Wohnungskonzern einen sol-
chen multisensorischen Rauchmelder hat
verbauen lassen. »Es könnte nun auch
in Ostwestfalen verbreitet losgehen«,
sagt Sarah Nagel, Geschäftsführerin des
Mieterbund OWL. Allein in Bielefeld hat
Vonovia einen Bestand von rund 4.500
Mietwohnungen. Offenbar ruft Vonovia
in anderen Bundesländern drei bis vier
Euro im Monat zusätzlich für diesen
Typ neuer Rauchmelder auf. Auf Dauer
dürften die über die Mieter generier-
ten Einnahmen die Investitionskosten
überschreiten. Vonovia, bundesweit mit
einem Bestand von über einer halben

Million Wohnungen, kauft diese beim
Dienstleister Techem ein.

Dass die Geräte gegen Persönlichkeits-
rechte verstoßen, kritisieren der Mie-
terbund OWL und auf Landesebene der
Deutsche Mieterbund NRW. Die Daten
gehen per Funk an Techem. Mieter, die
über ein Smartphone verfügen und sich
die Vonovia-App installieren, können
diese für ihre Wohnung sehen. Bei Von-
ovia werden auch Daten landen, ist zu
vermuten, personalisiert je Wohnung wäre
dies allerdings unzulässig. Aus der Menge
an Daten könnte Vonovia Schlüsse ziehen.
Vonovia wirbt damit, dass Mietern gehol-
fen wird, Energie zu sparen und Schimmel
zu vermeiden. Indirekt, ohne vermittelten
Bezug zu den Sensordaten, kann das für
Mieter dennoch Folgen haben: Die Daten
geben Anhaltspunkte etwa darüber, ob
eine Wohnung falsch beheizt wird oder
überbelegt ist. Falls Mieter sich weigern,
die neuen Rauchmeldermodelle installie-
ren zu lassen, macht der Riesenkonzern
Druck. »Meist folgen dann Drohungen
mit einer Duldungsklage«, berichtet Max
Fuhrmann vom Mieterbund NRW.

Der Deutsche Mieterbund NRW, zu dem
der Mieterbund OWL gehört, fordert Von-
ovia auf, die neuen Geräte nicht mehr zu
verbauen und stattdessen herkömmliche
Rauchmelder zu nutzen. »Dass Vonovia
bereits zurückgerudert ist und die Geräte
nach eigener Aussage so ausliefert, dass
die Zusatzfunktionen deaktiviert sind,
reicht uns nicht«, ergänzt Max Fuhr-
mann. Die eigene Wohnung sei ein recht-
lich besonders schützenswerter Raum und
müsse dies auch bleiben.



Schimmel loswerden

Die Schimmelschlichtung bietet neue Termine für den Zeitraum November
2026 bis März 2027. Mitglieder des Mieterbund OWL zahlen 25,- Euro.
Um Termine zu erfragen und sich anzumelden, kontaktieren Sie gerne den
Mieterbund OWL, fon 0521. 560 55-0 oder nutzen Sie den QR-Code, der auf
eine Internetseite des Mieterbund OWL führt.

Schützen statt schottern

Sanierung lohne nicht, behauptet der Investor. Doch Mieter im Bielefelder Kamphof wehren sich.

»Inzwischen fühle ich mich ganz stabil mit der Situation. Es hilft sehr, dass ich sie mit vielen teilen kann«, sagt Patricia Wolf*. In vier Zimmern auf 70 Quadratmetern wohnt sie mit ihrem Lebensgefährten. Seit gut einem Jahr hat ihr Haus in der Siegfriedstraße im Bielefelder Westen nördlich des Hauptbahnhofs einen neuen Eigentümer, ebenso das Nachbarhaus. Die Voreigentümerin beider Häuser hat verkauft.

Beide Häuser sind alt, so alt, dass sie sogar im virtuellen baukulturellen Rundgang der Stadt vorkommen, ursprünglich gehörten sie der damaligen Eigentümerfamilie von Hiro. Das Unternehmen baut Lifte, bis heute in der Mellerstraße gleich nebenan. Auch wenn das Unternehmen inzwischen anderen gehört, der Name ist geblieben. Die Firmengründer ließen 1896 und 1897 die beiden Wohnhäuser bauen. In die Jahre gekommen, bräuchten sie inzwischen die eine oder andere Überarbeitung. Aber sie sind gut bewohnbar und der Raum ist vergleichsweise günstig.

Der Investor, dem noch mehr Häuser gehören, hat von Beginn an – als er noch nicht einmal den Kaufvertrag unterzeichnet hatte – den insgesamt acht Mietparteien in den zwei Häusern zu verstehen gegeben, dass es besser sei, sich eine andere Bleibe zu suchen. Der Aufwand zu sanieren, lohne sich nicht, da bliebe nur der Abriss, erinnert sich die Mieterin an Gespräche. Die Ansprache erfolgte nebenbei, Schriftliches gibt es nicht. »Er hat von Beginn an Druck aufgebaut, das hat bei uns zu der Entscheidung geführt auszuziehen«, sagt Irene Mock*, die bis Ende 2025 selbst mit ihrer Familie in einem der Häuser lebte. Zumal der neue Eigentümer sich umtat und konkrete Vorschläge für andere Wohnungen in der Tasche hatte.

»Anfangs haben wir aus der Einschüchterung heraus und aus Unkenntnis über unsere Rechte die Perspektive des Vermieters unbeabsichtigt übernommen«, sagt Patricia Wolf,

»und viele haben sich Sorgen gemacht, wie es für sie weitergeht, auch weil sie Verantwortung haben in einer Familie, prekär leben oder besonders verletzlich sind«. Inzwischen ist sie die einzige verbliebene Mieterin in beiden Häusern, die anderen, die dort teilweise seit Jahrzehnten verwurzelt waren, sind ins Irgendwo verschwunden.

Zwischendrin hatte der Vermieter Wohnungen in beiden Häusern mit Monteuren belegt. Ganz früh am Morgen teilte ein Vorarbeiter lautstark die Arbeitssätze ein, dann tuckerten die Arbeiter mit den Bullis los. Zwischendrin waren alle elf Parkplätze hinter den Häusern belegt. Parkplätze, die zuvor ein von den Bewohnern beider Häuser liebevoll angelegter Gemeinschaftsgarten waren, wo der Neueigentümer alles mit Stumpf und Stiel rausreißen und aufschottern ließ.

Im Moment ist Ruhe. Möglicherweise, weil Nachbarn die Stadt auf die hohe Monteursdichte aufmerksam gemacht haben. »Unser Straßenabschnitt verändert sich gerade«, stellt die Mieterin heraus. Häuser werden saniert, um Wohnungen oder zunehmend möblierte Zimmer, die auf den üblichen Portalen als »WG-Zimmer« deklariert werden, für reichlich Geld zu vermieten.

Das können sich nicht viele leisten, Leerstand ist sichtbar. Und auch in einem anderen Nachbarhaus wohnen offenbar Monteure, die dort für ihren Aufenthalt in Bielefeld eine Schlafstätte haben.

All das verknüpft bezahlbaren Wohnraum.

Eine Nachbarschaftsinitiative hat sich frisch gegründet, schaut auf den Kamphof, informiert. Patricia Wolf ist Teil davon, die Vernetzung hilft ihr, ihre schwierige Situation auszuhalten. »Unsere Wohnungen sind keine Spekulationsobjekte. Sie sollen bezahlbarer Wohnraum bleiben« findet sie. Sie ist Mitglied beim Mieterbund OWL, der sie rechtlich berät und unterstützt. Der hat ihr bestätigt, dass der Vermieter sie nicht einfach vor die Tür setzen kann.

Die Initiative hat sich an den Denkmalschutz und die Bezirksvertretung Mitte gewandt. Die Denkmalschutzbehörde hat die Anfrage abschlägig beurteilt, zu viele bauliche Veränderungen seien an den Häusern bereits vorgenommen worden. Durch den Beschwerdeantrag an die Bezirksvertretung bleiben die beiden Häuser, weitergefasst die Veränderungen im Kamphofviertel, auf dem Radar der Politik.

»Die Monteurswohnungen sind genauso wie Ferienwohnungen ein Aspekt der Zweckentfremdungssatzung, die der Stadtentwicklungsausschuss gerade diskutiert«, sagt Sarah Nagel, Geschäftsführerin des Mieterbunds OWL.

* Namen der Redaktion bekannt

Wer in Teilen der Siegfriedstraße genauer hinschaut, sieht Veränderungen, etwa Stockbetten in Zimmern ohne Vorhänge.

Foto: Manfred Horn

Immer teurer

In Bielefeld klettern die Mietpreise. Der neue Mietspiegel gibt für die kommenden zwei Jahre verbindliche Orientierung.

Bereits der Mietspiegel 2024 zeigte Steigerungen von rund 8 Prozent in den Bereichen, in denen am häufigsten zur Miete gewohnt wird. Mit dem neuen Bielefelder Mietspiegel setzt sich dieser Trend fort. Erneut steigen die Mieten deutlich. Zwei Beispiele: In der Baualtersklasse 1950 bis 1960 ist der mittlere Wert – »Median« genannt – weiter geklettert, je nach Wohnungsgröße von zuvor 6,48 Euro auf 6,58 bis 8,87 Euro. In der Klasse 1978 bis 1994 steigen die Mieten im mittleren Wert von 7,21 auf 7,22 bis 9,72 Euro, abhängig von der Größe. Je kleiner die Wohnungen, desto höher die Kaltmiete pro Quadratmeter. Die Steigerungen sind zum Teil erheblich. »Die Miete ist für Mieter inzwischen ein echtes Problem, da die Einkommen nicht entsprechend steigen. Die Miete ist fix, andere Dinge wie Lebensmittel und Energie werden auch teurer, und da muss dann gespart werden«, sagt Sarah Nagel, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL. Der neue Mietspiegel gilt rückwirkend ab 1. März 2026 für zwei Jahre. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel, für den wissenschaftlich begleitet zuvor Stichproben von gut 7.000 Mietwohnungen gezogen wurden. An der Erstellung waren neben der Stadt Bielefeld, Haus und Grund Bielefeld der Mieterbund OWL beteiligt. Er kam mit dreimonatiger Verspätung heraus,

weil das Institut, welches beauftragt war, zwischendrin in die Insolvenz ging und ein neues gefunden werden musste.

Durch Gesetzesänderungen ist der Mietspiegel differenzierter geworden. Die 18 Tabellen bilden jeweils die Mietspannen für verschiedene Wohngrößen in Baualtersklassen und Wohnlage ab. »Transparenz finden wir gut, es sollte allerdings nicht unübersichtlich werden, sonst droht der Mietspiegel an Aussagekraft zu verlieren«, fügt Sarah Nagel an.

Auswahl Mietspiegel Bielefeld

Baualtersklasse 1978 bis 1994, normale Wohnlage				
Nettokaltmiete pro Monat in €/m²				
Wohnlage	Größe in m²	unterer Wert	Mittelwert	oberer Wert
Normal	20 bis 40	8,27	9,72	11,28
	> 40 bis 50	6,76	7,96	9,23
	> 50 bis 60	6,57	7,73	8,97
	> 60 bis 70	6,57	7,73	8,97
	> 70 bis 80	6,60	7,84	9,09
	> 80 bis 90	6,78	7,98	9,26
	> 90 bis 100	6,91	8,13	9,44
	> 100 bis 110	7,03	8,27	9,59
	> 110 bis 120	7,12	8,37	9,71
	> 120 bis 250	6,14	7,22	8,37

Baualtersklasse 1978 bis 1994, gute Wohnlage				
Nettokaltmiete pro Monat in €/m²				
Wohnlage	Größe in m²	unterer Wert	Mittelwert	oberer Wert
Gut	20 bis 40	8,83	10,39	12,05
	> 40 bis 50	7,23	8,50	9,86
	> 50 bis 60	7,02	8,26	9,58
	> 60 bis 70	7,02	8,26	9,58
	> 70 bis 80	7,12	8,37	9,71
	> 80 bis 90	7,25	8,53	9,89
	> 90 bis 100	7,39	8,69	10,08
	> 100 bis 110	7,51	8,84	10,25
	> 110 bis 120	7,61	8,95	10,38
	> 120 bis 250	6,56	7,71	8,95

Erfahrung einbringen

»Es ist genau das, wofür ich die vielen Jahre Berufserfahrung gesammelt habe«, sagt die 54-jährige Brigitte Busch. Seit einem halben Jahr arbeitet sie in der Verwaltung der Geschäftsstelle in Paderborn. Sie betreut Mitglieder am Telefon, per Mail und persönlich vor Ort, informiert Interessierte über eine Mitgliedschaft, kümmert sich um den Schriftverkehr, bereitet Akten auf: eben alles, was so anfällt in einer Verwaltung. Mit ihren 30 Stunden ist sie von montags bis freitags vor Ort. Sie sorgt mit ihrer Kollegin Maria Fernandez für klar Schiff in der Geschäftsstelle, zu der auch der Berater Andreas Walter gehört. Gelernt hat sie ursprünglich Groß- und



Aussenhandelskauffrau in einem Autohaus. Sie hat bereits beim Kreis Paderborn und bei sozialen Trägern sowohl im Sekretariat, in der Verwaltung und in der Personalabteilung gearbeitet und sich immer wieder weitergebildet. »Ich arbeite gerne mit und für Menschen. Beim Mieterbund OWL bin ich Teil eines tollen Teams. Wir unterstützen uns gegenseitig. Das hat mir am Anfang sehr geholfen«, betont sie. Sie selbst wohnt zur Miete, mit ihrem Vermieter kommt sie gut klar. Sie lebt eher ländlich in einem Dorf im Kreis Paderborn. Ihr Wohnort ist kein Zufall: Sie mag die Natur, geht gerne raus, interessiert sich für Heilkräuter und für gesunde Ernährung.

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

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