



09455

# Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 4/2025



## WDR berichtet: Unbewohnbare Häuser in Hagener Innenstadt

Es war in der Westfalenpost zu lesen und bei Radio Hagen zu hören: Mitten in der Hagener Innenstadt wurden vier Häuser für unbewohnbar erklärt. Mittlerweile ist die Unbewohnbarkeit aufgehoben worden, weil sich der Hagener Oberbürgermeister Dennis Rehbein schließlich, vielleicht auch wegen des WDR-Berichts, des Themas angenommen hatte.

In dem Beitrag vom 25. November 2025 sprach der WDR mit einem Mieter der Häuser und dem Mieterverein. Die Stadt und die Mark-E als weitere Beteiligte waren nur bereit, schriftlich Stellung zu nehmen. Eine Einigung zwischen Mark-E und den Mietern hatte es nicht gegeben, weil die Mieter aller Häuser sich hätten zusammentun, eine Notgemeinschaft bilden und die Miete über einen Verwalter an die Mark E weiterleiten lassen müssen. Schon aus organisatorischen Gründen war dies nicht möglich. Der WDR ist auch dem Vermie-

ter, der Situs VI GmbH & Co KG auf der Spur gewesen. Allerdings konnte er an der Firmenanschrift in Köln niemanden erreichen, denn das Haus hatte nach einer Zwangsversteigerung den Besitzer gewechselt. Kein Wunder also, dass die Forderungen und Androhun-

gen der Stadt an den Vermieter ins Leere liefen.

Dass es auch anders geht, zeigte in dem Beitrag Markus Roeser vom Mieterverein Dortmund. Hier hatte die Mieternotgemeinschaft funktioniert. Die Stadt hatte sofort, nach Kenntnis der Versorgungs-

sperrung den Mieterverein zugeschaltet, so dass dieser sich frühzeitig um die Mieter kümmern konnte. Allerdings hatte es sich bei diesem Fall auch nur um ein Haus gehandelt. mehr zu diesem Thema auf den Seiten 4 und 5

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle erklärte, dass letztlich immer die Mieter die Verlierer seien, wenn der Vermieter seine Rechnung beim Versorger nicht zahlt.  
Foto: WDR



Stefan Wintersohle  
Mieterverein Hagen

### Seite 3

Grund zu feiern —  
Runde Geburtstage  
und Dienstjubiläen

### Seite 6

Versorgungssperren —  
Bündnis fordert:  
Keine Sperren im Winter

### Seite 9

Mietenreport des DMB —  
Wohnungskrise erreicht  
Mittelschicht

### Seite 12

Rechtssprechung —  
Weihnachtsdekoration  
hat ihre Grenzen

## Inhalt

- Seite 1 -** • Bericht der WDR-Servicezeit  
Mietervereine Hagen und Dortmund  
äußern sich zu Versorgungssperren
- Seite 2 -** Kommentar von Bianca Wölki
- Seite 3 -** • Gratulationen beim Mieterverein  
Klaus-P. Dietrich wird 75 Jahre  
Runde Geburtstage und Dienstjubiläen  
• Öffnungszeiten im Dezember
- Seite 4 -** • Häuser für unbewohnbar erklärt  
Hagener Oberbürgermeister bringt sich ein,  
Gespräche hinter den Kulissen  
verhindern Zwangsräumung
- Seite 5 -** • Thema: Versorgungssperren  
Bündnis fordert: Keine Sperren zum Winter  
Kommentar von Bianca Wölki
- Seite 6 -** • Richtig heizen und lüften
- Seite 7 -** • Gerichtsurteile
- Seite 8 -** • Netzwerk Energieeffizienz  
Energy-Sharing:  
Machbar oder Zukunftstraum?
- Seite 9 -** • Thema: Mietenreport 2025  
Deutschland bleibt Mieterland  
Wohnungskrise in der Mitte der  
Gesellschaft angekommen
- Seite 10 -** • Beitrittserklärung
- Seite 11 -** • Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** • Ratgeber  
Weihnachtsdekoration hat ihre Grenzen  
Kein Feuerwerk auf dem Balkon  
Regeln für das Schneeräumen



## Sagen Sie uns Ihre Meinung

Sie haben Fragen, Kritik oder Anregungen?  
Schreiben Sie uns -  
[Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de](mailto:Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de)

## Sie sind umgezogen oder haben eine neue Kontoverbindung?

Dann teilen Sie uns doch bitte Ihre Änderungen mit!  
Sie erreichen uns unter ☎ 0 23 31 – 2 04 36 - 0  
Per Mail an [Info@mietervereine-hagen.de](mailto:Info@mietervereine-hagen.de)  
Bitte geben Sie dabei Ihre Mitgliedsnummer, das  
Geburtsdatum, Name und Anschrift und natürlich  
die neue Bankverbindung an.  
Vielen Dank!

## Sozialwohnungen sind wichtiger denn je

Alle Jahre wieder ... ja, das Christuskind kommt zu uns, aber leider auch die Klagen von Mietern, bei denen die Heizung nicht funktioniert und vom Vermieter nicht instandgesetzt wird. Aber dass jetzt immer mehr Menschen ohne Wasser und Heizung in ihren Wohnungen sitzen, weil der Vermieter seine Rechnung beim Versorger nicht bezahlt hat, ist eine neue Dimension. Und dazu kommen die Menschen, die es sich schlichtweg nicht mehr leisten können, die Rechnung für das verbrauchte Gas oder Öl zu bezahlen. Und nicht zu vergessen diejenigen, die sich erst gar keine Wohnung leisten können. So viele Gründe gibt es für einen Schicksalsschlag, der einem die Beine wegzieht. Alle Jahre wieder sitzen Menschen mit Beginn der kalten Jahreszeit in ihren kalten Wohnungen oder auf der Straße. Für viele unsichtbar.



So unsichtbar, dass es dem durchschnittlichen Menschen mit einer warmen Wohnung oder gar einem Haus gar nicht klar ist, wer da frieren muss. Ob in Arnsberg oder Hagen - Sozialwohnungen werden rar. Für viele Sozialwohnungen endet die Preisbindung. Sie werden nicht weitergeführt. Neue zu bauen war jahrelang nicht rentabel. Wie gut, dass es jetzt doch wieder Genossenschaften und Unternehmen gibt, die soziale Wohnungen in ihre Bauprojekte einbinden. Sicher, es gibt Förderungen für diesen Wohnungsbau, und das ist auch gut so.

Denn man sollte sich mal vor Augen führen, wer diesen Sozialbau dringend braucht. In den Köpfen vieler Menschen scheint sich das Klischee eingenistet zu haben, dass Menschen in Sozialwohnungen faul und asozial sind. Erschreckend, dass tatsächlich auch der Hagener CDU-Nord-Fraktionsvorsitzende Finn Klappe in der Westfalenpost zu dem Plan, 120 Sozialwohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Johannes-Hospitals zu bauen, verlauten lässt: „Andere Städte reißen seit Jahren solche Komplexe ab, weil diese sich über Jahre zu sozialen Brennpunkten entwickelt haben.“ Mag es an seinem Alter liegen oder an seinem Horizont, anscheinend kann er sich nicht vorstellen, dass auch eine ganz normale Familie, in der nur der Vater oder die Mutter arbeiten kann, schnell mal an die Grenze des Belastbaren kommt. Ganz zu schweigen von Alleinerziehenden und – auf keinen Fall zu vergessen – den alten Menschen in unserer Gesellschaft.

Denn gerade die wohnen seit Jahrzehnten in Häusern, die mittlerweile verwohnt, heruntergekommen und sanierungsbedürftig sind. Wie oft habe ich mir die Frage gestellt, warum Menschen in nassen Wohnungen mit Schimmel an den Wänden leben. Bis mir ein Herr geantwortet hat: „Wissen Sie, ich bin Rentner, ich habe kein Geld für einen Umzug oder neue Möbel und auch nicht mehr die Kraft.“ Eine Antwort, die einen zum Nachdenken bringt.

In unserer heutigen Gesellschaft gibt es Menschen, die dem Mietsystem der profitgesteuerten Unternehmen aufgeliefert sind. Wie schade, dass es junge Politiker gibt, die das aus den Augen verlieren oder noch nie gesehen haben. Wie schön, dass sich Genossenschaften wie in Arnsberg und Hagen weiter für gutes Wohnen für jedermann einsetzen. Damit Menschen eine Wohnung finden, Junge, Alte, allen, denen es finanziell nicht so gut geht. Eine Wohnung, die warm und trocken ist, immer – auch zu Weihnachten.

Eine warme und friedliche Weihnachtszeit wünscht

Bianca Wölki

Dorchana  
Pohanyar



Rechtsanwältin  
LL. M.

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 40

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail: [ra.pohanyar@googlemail.de](mailto:ra.pohanyar@googlemail.de)



# Mieterverein Hagen: Vorsitzender feiert seinen 75. Geburtstag

Grund zum Feiern hatte der Mieterverein Hagen und die Bürogemeinschaft der Mietervereine in diesem Jahr gleich mehrfach.

Der Vorsitzende des Mietervereins Hagen e. V., Klaus-P. Dietrich, hat in diesem Monat seinen 75. Geburtstag gefeiert. Er steht dem Mieterverein Hagen seit nunmehr zehn Jahren als 1. Vorsitzender vor. Neben dieser Tätigkeit füllt er weitere Vorstandsämter in einigen der zur Bürogemeinschaft Hagen gehörenden Mietervereine aus.

Den Mietervereinen verbunden ist Dietrich seit dem Jahre 2006. In diesem Jahr wurde er vom damaligen Vorsitzenden, Klaus H. Budde, als neuer Öffentlichkeitsmitarbeiter (Pressearbeit) gewonnen. Dies war seinerzeit ein großer Gewinn für die Mietervereine, da er als ehemaliger Mitarbeiter der Ruhrnachrichten sein Handwerk verstand und die notwendigen Verbindungen zur Presse schnell aufbauen konnte. Bereits zwei Jahre später leitete er erste Vorstandsämter in einigen Vereinen. Im Laufe des Jahres 2021 ließ Dietrich seine Presse-

arbeit auslaufen und übergab den Staffstab an Bianca Wölki.

Als Vorsitzender des Mietervereins Hagen blieb er der Bürogemeinschaft erhalten und besucht bis heute mindestens einmal pro Woche die Geschäftsstelle, um sich über die wichtigsten Geschehnisse auf dem Laufenden zu halten.

Die übrigen Vorstandsmitglieder und die gesamte Belegschaft wünschen ihm weiterhin alles Gute und vor allen Dingen Gesundheit. Dazu könnte auch die kleine „Weinlaube“ beitragen, die er von seinen Kolleginnen und Kollegen zum Geburtstag geschenkt bekommen hat.

Aber nicht nur Klaus-P. Dietrich feierte einen runden Geburtstag. Grund zu feiern hatten auch Alzira Silva und Kirsten Horn-Wimper, die in diesem Jahr 50 Jahre alt wurden.

Alzira Silva ist zuständig für das Sekretariat von Assessor Frank Beitz und koordiniert unter anderem die Außenberatungsstellen. Sie ist seit 1997 beim Mieterverein tätig. Kirsten Horn-Wimper kennen



Grund zu feiern hatte der Vorsitzende des Mietervereins Hagen: Er wurde 75 Jahre alt.  
Fotos: Wölki



Glückwünsche und Geschenke gab es von den Kolleginnen für Alzira Silva (2.v.l.) Kirsten Horn (mitte) und Maria Pantelopulu (3.v.r.).

unsere Mitglieder als Verwaltungsleitung. Sie ist auch zuständig für die Mitgliederverwaltung. Kirsten-Horn-Wimper hat schon ihre Ausbildung beim Mieterverein absolviert und ist dem Mieterverein seit 33 Jahren treu.

Ihr 25-jähriges Jubiläum bei der Bürogemeinschaft der Mietervereine feierte Maria Pantelopulu. Sie ist

Ansprechpartnerin im Sekretariat Stefan Wintersohle, Martin Kroll und Katharina Hausmann und hilft unseren Mitgliedern immer gern weiter.

Überrascht wurden die Jubilare von ihren Kolleginnen und Kollegen mit einem üppig und feierlich geschmückten Zimmer und einem persönlichen Geschenk.

## Neuer Standort der Verbraucherzentrale

Die Verbraucherzentrale NRW e.V. in Hagen ist umgezogen. Seit dem 10. November 2025 ist sie nicht mehr im bekannten Pavillon in der Nähe des Volksparks, sondern im Rathaus an der Volme, Rathausstraße 13, in Hagen zu finden. Die Öffnungszeiten der Beratungsstelle sind: Montag und Donnerstag von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie Dienstag und Freitag 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr.

Jeden Montag findet bei der Verbraucherzentrale NRW von

14.00 bis 16.00 Uhr eine Mietrechtsberatung mit einem Rechtsberater oder einer Rechtsberaterin des Mietervereins Hagen statt. Diese Beratung ist allerdings ausschließlich für Nichtmitglieder des Mietervereins.

Telefonisch ist die Verbraucherzentrale zu erreichen unter der Nummer 02331-6973301, Mail [hagen@verbraucherzentrale.nrw](mailto:hagen@verbraucherzentrale.nrw)

Weitere Informationen finden Interessierte auf der Internetseite [www.verbraucherzentrale.nrw/hagen](http://www.verbraucherzentrale.nrw/hagen).

## Unsere Öffnungszeiten zwischen den Jahren

In diesem Jahr bleibt die Geschäftsstelle am Montag, 22. Dezember, wie gewohnt von 8 bis 17 geöffnet.

Am Dienstag, 23. Dezember, schließen wir um 12 Uhr.

Von Mittwoch, 24. Dezember, bis Samstag, 27. Dezember, bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Am Montag, 29. Dezember, gelten die Öffnungszeiten von 8 bis 17 Uhr.

Am Dienstag, 30. Dezember, schließen wir um 12 Uhr.

Von Mittwoch, 31. Dezember 2025, bis Samstag, 3. Januar 2026, bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.



# Wenn der Vermieter die Rechnung nicht zahlt: eine unfassbare Realität

Das Wohnraumstärkungsgesetz des Landes NRW ist geschaffen worden, um die Rechte der Mieter zu stärken. Doch in Hagen an der Ecke Elberfelder Straße/Spinnngasse wäre es für die Mieter – trotz Wohnraumstärkungsgesetz – fast schlecht ausgefallen. Erst einen Tag vor in Kraft treten der Räumungsverfügung wurden die Wasser- und Gashähne vom Versorger wieder geöffnet.

„Hintergrund ist, dass sich zum einen zwei gewerbliche Mieter zu einer ‚Mieternotgemeinschaft‘ zusammengeschlossen haben und entsprechende Zahlungen direkt an Mark-E leisten. Zum anderen hat auch der Eigentümer eine Teilzahlung geleistet. Somit ist die garantierte Gesamtsumme hoch genug, um unsererseits eine Wiederversorgung durchführen zu können“, erklärt Alexander ten Hompel von der Enervie. „Wir hoffen, dass sich die Angelegenheit somit – zumindest vorerst, bestenfalls dauerhaft – zum Positiven entwickelt.“

Wie genau es dazu kam, das ist nicht zu erfahren. Scheinbar hat sich der Hagener Oberbürgermeister Dennis Rehbein nach dem Bericht im WDR in die Sache eingemischt. Stadt-Pressesprecher Michael Kaub: „Die Abwendung der Unbewohnbarkeitserklärung der betreffenden Gebäude war das Ergebnis einer engen Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure. Herrn Oberbürgermeister Rehbein ist es in solchen Fällen stets wichtig, dass alle verfügbaren Ressourcen und Lösungen ausgeschöpft werden, um die Situation

Direkt in der Hagener Innenstadt – neben Douglas und Co, wurden vier Häuser zeitweise für unbewohnbar erklärt, weil der Vermieter die Rechnungen bei der Mark-E nicht bezahlt hatte.  
Fotos: Wölki



schnellstmöglich zu lösen und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger zu unterstützen.“

Dabei haben die Mieter seit Juli in Ungewissheit gelebt. Zu diesem Zeitpunkt fanden die Mieter eine Ankündigung der Mark-E in ihrem Hausflur, dass das Wasser abgestellt werde. Die Mieter fielen aus allen Wolken, hatten sie doch immer ihre Miete bezahlt. Ein Mieter ist fastungslos. Er ist über 80 Jahre alt, lebt schon lange in den Häusern und hat dort sogar Hauswarttätigkeiten ausgeführt. Freilich hieß der Vermieter da noch anders. Mit dem Verkauf an die Situs VI GmbH hätte sich vieles verändert. Nicht zum ersten Mal hätte es eine Androhung zur Wassersperre gegeben. Bisher sei aber alles immer gut gegangen.

Doch dieses Mal ist es anders. Der Mieterverein versucht vergeblich, den Vermieter zu erreichen. Briefe werden nicht beantwortet und kommen schließlich ungeöffnet zurück. Nach einer Recherche wird klar, dass die Akkon Equity GmbH Kommanditist der Situs VI ist. Ein Versuch ist es wert, den Schriftverkehr mit dieser Gesellschaft zu führen – denn alle haben die gleiche, vornehme Adresse am Konrad-Adenauer-Ufer in Köln. Tatsächlich kommen die Briefe nicht zurück, werden aber auch nicht beantwortet. In der Zwischenzeit wird bekannt, dass die Situs IV, eine von vielen Situs Gesellschaften, insolvent ist. Ein Schreiben an deren Insolvenzverwalter wird zwar beantwortet,

bringt aber auch keinen Erfolg. Hier ist ein Konstrukt von Firmen, durch die niemand mehr durchkommt.

In der Zwischenzeit macht die Mark-E Ernst und stellt das Wasser in den Häusern ab. Die Westfalenpost und Radio Hagen berichten darüber. In einem Planschbecken auf dem Balkon hortet eine Familie Wasser. Einige ziehen vorüberge-

„Wir hoffen, dass sich die Angelegenheit somit – zumindest vorerst, bestenfalls dauerhaft – zum Positiven entwickelt.“

Alexander ten Hompel  
Enervie

hend zu Verwandten.

Der Mieterverein gibt seinen Mitgliedern, die fast alle in einem Haus wohnen, den Rat, mit der Mark-E zu sprechen und eine Mieternotgemeinschaft zu gründen. Das nehmen die Mieter willig auf und bieten dem Versorger eine mittlere vierstellige Summe an. Doch dieser zeigt sich damit nicht zufrieden. Denn erst jetzt wird klar: Alle vier Häuser hängen versorgungstechnisch zusammen. Betroffen ist also auch das Gewerbe in den Häusern. Während sich die kleineren Gewerbe durchaus entsetzt und verzweifelt zeigen, kann trotzdem keine Einigung mit der

Mark-E gefunden werden. Letztlich fehlt ein Verwalter, der alle Mieten entgegennimmt, verwaltet und an die Mark-E weiterleitet. Ein Verwalter, dem alle Parteien vertrauen. Bei vier Häusern mit Gewerbe ein schier unmögliches Unterfangen.

Auch die Stadt hatte versucht, Kontakt zum Vermieter aufzunehmen. Der erhielt, wie es im Wohnraumstärkungsgesetz vorgeschrieben ist, zuerst eine Anordnungsbeugnis, um die Mindestanforderungen im Haus wiederherzustellen. Das bedeutet nichts anderes, als dass der Vermieter aufgefordert wurde, seine Rechnung beim Versorger zu begleichen, sodass die Sperre wieder aufgehoben werden kann. Doch auch für die Stadt Hagen gab es Probleme, den Vermieter zu erreichen. Am 10. November wurde den Mietern und dem Vermieter ein Anhörungsbogen zur Unbewohnbarkeit zugestellt. Letztlich wurde den Mietern am 6. November die Räumungsverfügung übergeben. Einige hatten ihre Wohnungen schon verlassen, wohl, weil sie eine neue Wohnung gefunden hatten. Für die restlichen Mieter blieb nun eine Dauer von vier Wochen, um sich eine neue Unterkunft zu suchen.

Die fünf großen Hagener Wohngenossenschaften hatten durch einen Akt der Solidarität angekündigt, den Mietern bei der Suche nach Wohnungen schnell und unbürokratisch helfen zu wollen. Diese Hilfe müssen die Mieter nun nicht mehr in Anspruch nehmen.



Ein zerbrochenes Fenster im Treppenhaus: Die Mieter berichten, dass die Häuser in den letzten Jahren nicht mehr richtig gepflegt wurden.

# Forderung: Keine Versorgungssperre bei Verschulden des Vermieters

Das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ fordert, dass Versorgungssperren in Fällen, bei denen der Vermieter Forderungen des Versorgers nicht ausgleicht und Mieter so unschuldig unter Druck geraten, ganz abgeschafft werden. Denn für Mieterinnen und Mieter ist diese Situation katastrophal. Völlig unverschuldet müssen sie hinnehmen, dass ihre Wohnungen für unbewohnbar erklärt werden. Für tragfähige Lösungen brauche es daher unverzüglich einen geänderten Rechtsrahmen.

Obwohl Mieterinnen und Mieter ihre Miete und Vorauszahlungen pünktlich zahlen, kann die Gas- oder Wasserversorgung eines Mietshauses abgestellt werden. Das geschieht, weil der Vermieter seine offenen Forderungen gegenüber dem Versorgungsunternehmen nicht ausgleicht. Über einen solchen Fall in Hagen berichtete am 25. November der WDR in der Sendung „Servicezeit“. Zuvor hatten

bereits die Westfalenpost und Radio Hagen berichtet.

Aufgrund der Versorgungssperre wird das Haus für unbewohnbar erklärt. Ähnliche Fälle gibt es landesweit. Rechtlich dürfen Versorgungsunternehmen bei bestehenden Rückständen die Versorgung einstellen. Nach Ansicht des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“ trifft das bei Mehrfamilienhäusern aber die Falschen.

„Heizung, Strom und Wasser sind unverzichtbar. Deswegen lösen Sperren grundsätzlich Notlagen aus. Die Mieterinnen und Mieter haben die Rückstände nicht verursacht und stehen nun trotzdem ohne Bleibe da – mitten im Winter. Versorgungssperren müssen ausgeschlossen werden, wenn die Mieter ihre Zahlungen geleistet haben. Als Sofortmaßnahme vor Wohnungsverlust und kalter Wohnung fordern wir ein Winter-Moratorium mit dem Ziel, auf Sperrungen in den kalten Monaten



zu verzichten“, so Hans-Jochem Witzke, Sprecher des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“.

Aktuelle rechtliche Möglichkeiten, gegen eine drohende Sperre vorzugehen, sind begrenzt. Mieterinnen und Mieter können versuchen über Abtretungen und Verhandlungen mit dem Versorger eine Sperrung zu verhindern, sind aber auf die Bereitschaft des Versorgers angewiesen. Im Hagener Fall wurde die Sperre trotzdem vollzogen.

Auch die Aufsichtsbehörden,

insbesondere die Wohnungsaufsichten der Kommunen, sind bei angedrohten Sperrungen bisher nicht in der Lage wirksam tätig zu werden. Das Wohnraumstärkungsgesetz erlaubt nämlich eine Intervention erst bei vollzogener Sperre. Im Rahmen einer Ersatzvornahme kann die Kommune dann die Rückstände ausgleichen und dem Vermieter in Rechnung stellen. Dazu fehlen aber häufig die finanziellen Mittel. Es muss gesetzlich die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Kommunen vor einer Versorgungssperre aktiv werden können. Zudem muss die Landesregierung den Kommunen ausreichend finanzielle Mittel für diese „Ersatzzahlungen“ an den Versorger zur Verfügung zu stellen.

Das breite Bündnis „Wir wollen wohnen“ wird getragen vom Deutschen Mieterbund, dem Paritätischen, DGB, AWO, Caritas Diakonie, VdK und dem Sozialverband Deutschland.

## Ein Kommentar zu Versorgungssperren

### Gewinner ist nur der Vermieter

Mitten in der Hagener City wurden gleich drei Häuser für unbewohnbar erklärt – zwischen Douglas und Brillen Rottler. Von außen sehen diese Häuser gar nicht so aus, als wären sie so sehr heruntergekommen. Und tatsächlich liegt es gar nicht an den Wohnzuständen, sondern daran, dass der Vermieter die Rechnung des Versorgers nicht beglichen hat. Eben diese Rechnung, die die Mieter ja auch mit ihren Mieten bezahlen. Bekommt der Versorger kein Geld, so dreht er den Hahn zu, so, wie es hier geschehen ist. Und somit sind die Häuser laut Wohnraumstärkungsgesetz für unbewohnbar zu erklären.

Wie kann man eine Lösung finden? Für die Mieter bleibt nichts anderes übrig, als sich zusammenzutun, ihre einbehaltenen Mieten zu sammeln und sie an die Mark-E weiterzuleiten. Doch auch das ist gar nicht so einfach, denn die Mieter müssen eine Gemeinschaft bilden. In diesem konkreten Fall sogar eine für alle vier Häuser, da die Häuser alle an einer Zuleitung hängen. Ein äußerst ungewöhnlicher und komplizierter Zustand. Nun müssen die Mieter noch jemanden finden, der das Geld treuhändisch verwaltet. In einer Mieterschaft, die sich teilweise gar nicht kennt,

ist das extrem schwierig, und deshalb ist es auch gescheitert, zumal auch die gewerblichen Mieter hätten mit im Boot sein müssen. Das Fazit: Die Mieter verlieren ihre Wohnung, müssen sich etwas Neues suchen. Sie sind ganz klar die Verlierer.

Die Stadt hat Anordnungen geschrieben, Fristen gesetzt und Verfügungen überreicht. Mieter, die bis zum angekündigten Zeitpunkt keine Wohnung hatten, hätten von der Stadt untergebracht werden müssen. Eigentlich ist das in erster Linie Aufgabe des Vermieters. Da dieser aber nicht reagierte, hätte die Stadt einspringen müssen und wäre wohl letztlich auf den Kosten für die Unterbringung sitzengeblieben.

Hätte, hätte, Fahrradkette, denn ganz plötzlich, einen Tag vor dem Vollzug der Unbewohnbarkeit, läuft das Wasser wieder. Damit wurde die Räumungsverfügung der Stadt hinfällig. Anscheinend hat sich der Oberbürgermeister Dennis Rehbein für diese Sache interessiert. Die Mieter, die noch in den Häusern verblieben sind, können weiter dort wohnen. 20 Personen sind dort noch gemeldet. Aber ob sich an den Verhältnissen etwas ändern wird, das bleibt fraglich, denn der Vermieter ist bislang der

gleiche.

Apropos Vermieter: Gerüchte besagten, dass er es schon vorher darauf angelegt hat, die Mieter loszuwerden. Das scheint jetzt zumindest teilweise aufgegangen zu sein. Ob er sich ins Fäustchen lacht, ist nicht geklärt. Vielleicht war es sein Plan, dass die Mieter in Zukunft mit den einbehaltenen Mieten seine Schulden beim Versorger tilgen. Ob er insolvent ist, das ist leider noch nicht geklärt. Wäre es der Fall gewesen, dann hätte ein Insolvenzverwalter eingesetzt werden müssen. Der hätte dann aber auch die Mieten der Mieter entgegengenommen und weitergeleitet. Denen wäre so also geholfen gewesen. Insolvent oder nicht, bei der Unternehmensstruktur der Situs GmbH und Akkon GmbH kann man eigentlich sicher sein, dass die Geschäftsführer nicht am Hungertuch nagen.

Wieder einmal sind Mieter zum Spielball für Vermieter geworden. Der Versorger konnte oder wollte nicht anders helfen, als nach einbehaltenen Mieten zu fragen. Die Stadt hat sich an die Gesetze gehalten und Fristen gesetzt, um den Mietern Zeit zu geben, eine neue Wohnung zu finden. Wohl auch, um nicht für die Unterbringung aller Mieter aufkommen zu müssen.

Dass diese Versorgungssperre eine traurige Berühmtheit erlangt hat, sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass in Hagen – aber auch in NRW und sogar Deutschland – immer öfter Versorgungssperren ausgeführt werden, weil der Vermieter die Rechnung des Versorgers nicht zahlt. Scheinbar bedarf es manchmal der Stimme eines Oberbürgermeisters, um eine Lösung zu finden. Diese Lobby hat der Mieterverein scheinbar leider nicht.

Letztlich bleibt immer noch die Frage, ob es wirklich richtig ist, dass Mieter, die immer ihre Miete gezahlt haben, jetzt auch noch die Schulden des Vermieters beim Versorger mit ihren einbehaltenen Mieten begleichen müssen. Da bleibt schon ein fader Geschmack zurück. Aber wie heißt es doch so schön: Recht ist nicht immer rechtens...



von Bianca Wölki



## Unsere Leistungen auf einen Blick . . .

### Miet- und Pachtrechtsberatung

ohne Wartefrist

### Telefon-Rechtsberatung

ohne Wartefrist

### Nebenkosten-Kontrolle

durch Rechtsberater

### Rechtsberatung von

### Wohnungseigentümern nach WEG

nur für Selbstnutzer – ohne Wartefrist – durch Vertragsanwälte

### Wohnungsbesichtigungen

kostengünstig durch Rechtsberater

### Wohnungsabnahmen

kostengünstig durch Rechtsberater

### Wohnungsvermessung

kostengünstig durch Rechtsberater – nicht bei WEG

### Prozesskostenübernahme

nach Richtlinie – für Wohnungsmieter

### Prozessvertretung

durch Vertragsanwälte – nach Richtlinie

### Feuchtigkeits-Messungen

kostengünstig – durch Diplom-Biologen

### Musterverträge

kostenlos

### Mieterzeitung „WohnenAktuell“

kostenlos

### Umzugs-Service + Entrümpelung

10 % Rabatt für Mitglieder

### Maler- und Fußbodenleger-Service

10 % Rabatt für Mitglieder

## Mietervereine

– die starken Partner

an Ihrer Seite



Guter Rat ist hier nicht teuer

Die Mitgliedschaft im Mieterverein kostet zurzeit 93,00 Euro kalenderjährlich für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer. Für Mieter und Pächter von Gewerbe- und Geschäftsräumen 10 % der Monatsmiete, mindestens jedoch 186,00 Euro kalenderjährlich. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von 27 Euro. Mieter können auch für nur einen Monat Mitglied werden und im Rahmen dieser „Schnuppermitgliedschaft“ einige Leistungen des Mietervereins in Anspruch nehmen.

Anzeige

ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

# UMZÜGE

durch Helmut Klein

Tel. (0 23 35) 6 25 25  
Fax (0 23 35) 6 97 26

Internationale Fachspedition  
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

Für Mitglieder der Mietervereine gewähren wir  
10 % Rabatt auf übliche Preise.

# Energie sparen und Schimmel vermeiden

Die Heizperiode beginnt in Deutschland in der Regel am 1. Oktober und endet am 30. April. Je nach Witterung kann sie jedoch bereits im September beginnen und bis in den Mai hineinreichen. Ob eine Heizung eingeschaltet werden muss, hängt viel mehr von der Außentemperatur und den Gegebenheiten des jeweiligen Gebäudes ab.

Wer wegen der hohen Energiepreise die Heizung nicht anmacht, der läuft Gefahr, Schimmel in der Wohnung zu bekommen. Duschen, Baden, Kochen, Wäsche trocknen und Hausarbeit verursachen die meiste Feuchtigkeit im Haushalt, aber auch spielende Kinder und Pflanzen sowie schlafende Personen geben Feuchtigkeit ab. Eine vierköpfige Familie gibt durchschnittlich etwa zwölf Liter Feuchtigkeit am Tag ab.

Deshalb muss regelmäßig gelüftet werden. Drei- bis viermal täglich sollten die Fenster für mindestens fünf Minuten komplett aufgerissen werden, damit die

Luft getauscht wird.

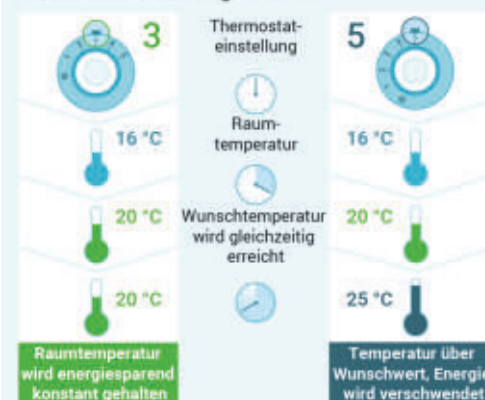
Um Schimmel zu vermeiden, dürfen die Räume nicht auskühlen. Deshalb ist es kein guter Rat, nur die Räume zu beheizen, in denen man sich aufhält. Jeder Raum sollte eine Grundwärme haben. Die liegt im Schlafzimmer bei 16 Grad Celsius, in Wohnräumen bei 20 Grad Celsius und in Badezimmern bei 21 Grad Celsius.

In der Heizperiode müssen bestimmte Temperaturen erreicht werden können: tagsüber zwischen 6 und 23 Uhr 20 Grad Celsius in Wohnräumen und 21 Grad Celsius im Bad, in der Nacht müssen alle Räume 18 Grad Celsius erreichen können.

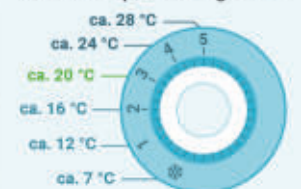
Mieter sind verpflichtet, ihre Räume so zu heizen, dass die Bausubstanz keinen Schaden nimmt. Das bedeutet auch, dass kein Raum unbeheizt sein sollte. Ist ein Mieter verrent, dann hat er auch sicherzustellen, dass die nötigen Temperaturen erreicht werden, um einen Rohrbruch oder Schimmelbefall zu vermeiden.

## So bedienen Sie Ihr Heizungsthermostat richtig

Es wird nicht schneller warm, wenn das Thermostat voll aufgedreht ist.



Mit dem Thermostat wird die Wunschtemperatur eingestellt:



Der Temperaturfühler vergleicht die Wunschtemperatur mit der Raumtemperatur.

Übertragungsstift Ventil Warmwasser



## Sie haben Schimmel-Probleme? Wir helfen Ihnen gern!

Die Wände sind feucht und langsam bildet sich ein dunkler Fleck? dann könnte es Schimmel sein. Ob es an Ihrem Lüftungsverhalten liegt, an einem Feuchtigkeitsschaden, oder an der Bausubstanz, das kann unser Sachverständige ermitteln.

Wir kooperieren mit dem Architekten Ludger Kinner. Er begutachtet nach Vereinbarung mit Ihnen die Problemstellen. Zu diesen gehören Feuchtigkeit, Schimmel und Beschädigungen von Bauteilen.

Auch wenn Sie Zweifel an der Richtigkeit Ihrer Wohnfläche haben, kann unser Sachverständige Ihnen helfen. Er macht ein Aufmaß Ihrer Wohnung. Und schließlich steht er Ihnen auch bei der Wohnungsübergabe zur Seite, falls Ihr Vermieter Probleme machen sollte. Die anfallenden Kosten liegen je nach Fall und Aufwand in der Regel bei circa 150 bis 200 Euro.

Kontakt: Ludger Kinner, Telefon: 02301-2948916, Mobil: 0170-1841327, E-Mail: luisdor@aol.com



# Vermieterin haftet für mangelhaften Winterdienst

Winter birgt auch immer Gefahren eines Glatteisunfalls. Wer dann haftet, das führt zu vielen Rechtsverfahren. Im vorliegenden Fall verklagte eine Mieterin eines Mehrfamilienhauses die Vermieterin und machte Schadensersatz und Schmerzensgeld geltend. Der zum Haus führende Weg war trotz einer zuvor erfolgten Glatteiswarnung des Wetterdienstes nicht vom Eis befreit worden. Hierbei zog sich die Mieterin erhebliche Verletzungen zu, die auch noch weitere Folgebehandlungen erforderlich machten.

Das Amtsgericht billigte ihr ein Schmerzensgeld in Höhe von 12.000 Euro zu. Hingegen wies das Landgericht Limburg an der Lahn die Klage ab. Der Winterdienst war von der Wohngemeinschaft des Mehrfamilienhauses an ein professionelles Unternehmen übertragen worden. Es sei nicht ersichtlich, dass Überwachungs- oder Kontrollpflichten gegenüber dem beauftragten Unternehmen durch die Eigentümerverwaltung verletzt worden seien. Eine Haftung der beklagten Vermieterin käme daher ebenso nicht in Betracht, so das Gericht.

Der Bundesgerichtshof kommt zu einem anderen Ergebnis. Hiernach habe die Vermieterin eine mietvertragliche Verpflichtung hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Schnee- und Eisräumung auf dem Grundstück. Ebenso müsse sichergestellt werden, dass eine Rutschgefahr durch sachgerechtes Streuen verhindert werde. Hierbei handele es sich jedenfalls um eine mietvertragliche Nebenpflicht, die

für die Vermieterseite auch in den Fällen besteht, in denen sie lediglich Mitglied einer Eigentümergemeinschaft und mithin nicht Alleineigentümerin des Grundstücks ist.

Haftungsfragen können innerhalb des Wohnraummietrechts nicht davon abhängig gemacht werden, ob es sich um ein Einzelmietobjekt handele oder ob die Vermieterseite Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft sei. Dies führte ansonsten zu einem nicht zu rechtfertigenden unterschiedlichen Schutzniveau. Die Eigentümer können sich zwar einer

Reinigungsfirma bedienen, müssten jedoch jeweils dafür eintreten, soweit diese ihren Aufgaben nicht ordnungsgemäß nachkomme. Dies habe zur Folge, dass die beklagte Vermieterin für das Verschulden des Reinigungsdienstes wie ein eigenes Verschulden rechtlich einzustehen habe.

Schließlich habe dem Mietvertrag nicht entnommen werden können, dass die Räum- und Streupflicht der Mieterin als Klägerin obliegen hätte und ihr insoweit keine vertraglichen Ansprüche gegenüber der Vermieterin zugestanden hätten.



Fällt jemand bei Schnee und Glätte und verletzt sich, stellt sich immer wieder die Frage: Wer haftet?

## Frist für Abrechnung einhalten

Die Betriebskostenabrechnung muss Mietenden spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen. Ist beispielsweise das Kalenderjahr als Zeitraum vereinbart, muss die Abrechnung bis spätestens zum 31. Dezember des Folgejahres vorliegen.

Versäumen Vermietende diese Frist, können sie keine Nachforderung aus der Abrechnung mehr verlangen, es sei denn, sie haben die Verspätung nicht zu vertreten. Dies ist etwa dann der Fall, wenn das Energieversorgungsunternehmen ihnen bis zum Stichtag keine Informationen über den Gasverbrauch der Mietenden zur Verfügung stellt und eine fristgerechte Abrechnung über die Heizkosten daher nicht möglich ist (AG Hamburg, Urt. v. 8.8.2024 – 48 C 395/22).

## Kündigung treuwidrig

Erklären sich Vermietende damit einverstanden, dass Mietende ihre Mietrückstände in Raten begleichen, können sie auf diese Rückstände keine Kündigung stützen. Das Amtsgericht Hamburg urteilte, dass Vermietende sich widersprüchlich verhalten würden, wenn sie zunächst einer Ratenzahlung zustimmen und dann wegen dieser Rückstände dem Mieter kündigen würden. Die Kündigung sei dann rechtsmissbräuchlich und damit auch unwirksam (Az. 9 C 6/24).

## Urteil für Wohnungseigentümer

# WEG darf Kosten nicht beliebig verteilen

Darf eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) Eigentümer zur Kasse bitten – auch wenn diese bestimmte Teile der Anlage nicht nutzen? Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit einem Urteil 14. Februar 2025 (V ZR 236/23) klargestellt: Eine Kostenverteilung per Mehrheitsbeschluss ist nur zulässig, wenn ein sachlicher Grund vorliegt – selbst bei einer Mehrheit in der WEG.

Zum Fall: In einer WEG sollte eine Tiefgarage saniert werden. Einige Wohnungseigentümer hatten

jedoch keinen Stellplatz in der Tiefgarage und auch keinen Zugang. Dennoch wurde per Mehrheitsbeschluss festgelegt, dass alle Eigentümer anteilig an den Sanierungskosten zu beteiligen seien. Der Beschluss stützte sich auf die Möglichkeit, die gesetzliche Kostenverteilung per Mehrheitsentscheid zu verändern (§ 16 Abs. 2 WEG). Seit der WEG-Reform ist es möglich, die gesetzlich vorgesehene Verteilung durch einen Mehrheitsbeschluss zu ändern. Damit wurden auch Eigentümer zur Zah-

lung verpflichtet, die die Tiefgarage nie genutzt hatten.

Der Bundesgerichtshof hob den Beschluss auf. Begründung: Eine erstmalige Belastung von Eigentümern, die bisher von diesen Kosten ausgenommen waren, sei nur dann zulässig, wenn hierfür ein sachlicher Grund vorliegt. Eine rein pauschale Gleichverteilung ohne differenzierte Begründung genüge dem Maßstab der ordnungsgemäßen Verwaltung nicht.

In einem anderen Fall (V ZR 128/23), bei dem es um Betriebskos-

ten ging, urteilte der BGH anders. Die Eigentümer beschlossen, künftig nach beheizbarer Wohnfläche zu verteilen. Das bedeutete für einige Eigentümer eine deutliche Mehrbelastung. Eine solche Änderung sei grundsätzlich zulässig, urteilte der BGH, wenn ein sachlicher Grund vorliegt und keine grobe Unbilligkeit erkennbar ist. In diesem konkreten Fall war die neue Verteilung gerechtfertigt, weil sie eine bisher bestehende, sachlich nicht begründbare Ungleichverteilung ausglich.



# Noch viel Klärungsbedarf beim Thema gemeinschaftlicher Energienutzung

Immer öfter gibt es Solaranlagen auf Häusern und Balkonen. Der Nachteil daran: Sie erzeugen nur mit Sonne viel Strom. Teilweise so viel, dass der Strom von den Besitzern nicht aufgebraucht werden kann. Wer keinen Speicher hat, könnte den Strom doch vielleicht mit jemand anderem teilen.

Ob so etwas möglich und machbar ist, damit hat sich das Netzwerk Energieeffizienz und Nachhaltigkeit in einer Podiumsdiskussion unter dem Titel „Energy Sharing – Chancen und Herausforderungen gemeinschaftlicher Energienutzung“ in der Fernuni Hagen beschäftigt. Geladen waren Prof. Dr. Michael Bucksteeg von der FernUni Hagen (Energiewirtschaft), Marco Endruschat, stellvertretender Obermeister der Innung Elektrotechnik der Kreishandwerkerschaft, Dr. Michael Henseler, Geschäftsführer der EWG – Wohnungsgenossenschaft Hagen, Erik Höhne, Vorstandssprecher der Enervie, Prof. Dr. Bernhard Kreße von der FernUni Hagen (Energie recht) und Thomas Zwingmann von der Verbraucherzentrale NRW.

Während die Wissenschaft das Modell des Energy-Sharing (Energie-Teilen) als große Möglichkeit sieht, gibt Marco Endruschat von der Kreishandwerkerschaft zu bedenken: „Es braucht klare Richtlinien, wie die technischen Anlagen



Prof. Dr. Michael Bucksteeg (FernUni), Marco Endruschat (Kreishandwerkerschaft), Dr. Michael Henseler (EWG), Moderator Ralf Schaepe, Erik Höhne (Enervie), Prof. Dr. Bernhard Kreße (FernUni) und Thomas Zwingmann (Verbraucherzentrale) (v.l.) diskutierten über die Machbarkeit von Energy-Sharing. Foto: FernUni

auszusehen haben.“ Rein technisch sei das Teilen kein Hexenwerk.

Dass es Konzepte des Energy-Sharings schon gibt, darauf verwies Dr. Michael Henseler von der EWG. Die hat ein indirektes Modell des Mieterstroms zusammen mit der Mark-E realisiert. Mieter sollen hier vom durch Solaranlagen erzeugten Strom profitieren.

Erik Höhne (Mark-E) macht allerdings darauf aufmerksam, dass es einen Unterschied zwischen Mieterstrom und Energy-Sharing gibt. „Mieterstrom darf gewerblich

angeboten werden im Gegensatz zu Energy-Sharing.“ Eine große Rolle spielt dabei das Netzentgelt. Hier müssen man sich mit den übrigen Verbrauchern solidarisieren.

Kann das Energy-Sharing groß werden? Danach fragte Moderator Ralf Schaepe. „Wenn der Aufwand das Benefit übersteigt, dann wird es nichts“, erklärt Thomas Zwingmann von der Verbraucherzentrale. Und auch Prof. Dr. Bernhard Kreße sieht einen enormen juristischen Aufwand, der sich letztlich nicht rechnet. Erik Höhne, Dr. Michael Henseler und Prof. Dr. Mi-

chael Bucksteeg sehen keinen signifikanten Kostenvorteil.

Eine Einschätzung, die das Publikum nicht unbedingt teilt. Denn dort sitzen Menschen, die sich zur Genossenschaft BEG-58 zusammengetan und zum Beispiel in Letmathe eine Solaranlage mit 4000 Modulen gebaut haben. Sie haben die Erfahrung gemacht, dass sich das Teilen tatsächlich lohnt. Gern wolle man seine durchaus positiven Erfahrungen weitergeben, erklärte die Energie-Genossenschaft.

Ein Thema also, das noch viel Klärungsbedarf hat.

## Heizkosten prüfen

Sind meine Heizkosten zu hoch? Wie kann ich sie kurzfristig senken? Und was kommt beim Heizen in den nächsten Jahren auf mich zu? Diese Fragen stellen sich viele Menschen zur Zeit. Antworten finden sie beim Heizkosten-Check des Verbraucherportals co2online: [www.co2online.de/service/energiesparchecks/heiz-check/](http://www.co2online.de/service/energiesparchecks/heiz-check/)

Hier werden die individuellen Heizkosten analysiert, eine Heizkostenprognose erstellt und das Sparpotenzial berechnet. Für die Nutzung des Rechners brauchen Sie Basisinformationen des Gebäudes (Baujahr) und des Heizungssystems, außerdem Verbrauchsdaten von mindestens einem Abrechnungszeitraum.

Der Heizkostencheck ist auch auf unserer Internetseite unter Service-Tipps HeizkostenCheck zu finden.

### Was Hänschen nicht lernt...

Das abfallpädagogische Programm des Hagener Entsorgungsbetriebs.

Wir legen einen Grundstein für umweltbewusstes Verhalten und wecken den Sinn für ein sauberes Umfeld. Denn »Was Hänschen nicht lernt, lernt Hans nimmermehr!«.

Unser abfallpädagogisches Programm besteht unter anderem aus drei Themenfeldern:

**Papierschöpfen**

Vom alten Papier zum neuen Papierbogen.

**Mini-Feger**

Müllsammeln auf dem Schul-/Kitagelände.

**Mülltrennung**

Restmüll, Altpapier & Gelber Sack.

HEB GmbH  
Fuhrparkstr. 34-20  
58089 Hagen  
[www.heb-hagen.de](http://www.heb-hagen.de)

Sie haben Interesse?  
Kontaktieren Sie uns unter:  
02331 3544-4333 oder  
[heb-machtschule@heb-hagen.de](mailto:heb-machtschule@heb-hagen.de)

Hagener Entsorgungsbetrieb



# Wohnkrise ist in der Mittelschicht der Gesellschaft angekommen

Der Deutsche Mieterbund (DMB) stellte in der Bundespressekonferenz den Mietenreport 2025 vor, der die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland dokumentiert. Im Mietenreport wird die Wohnsituation von Mieterinnen und Mietern in Deutschland umfassend untersucht.

Deutschland bleibt das „Mieterland Nummer 1“ in Europa. Im Jahr 2024 lebten mehr als 52,8 Prozent der Bevölkerung zur Miete – das sind über 44 Millionen Menschen in mehr als 20 Millionen Haushalten. Die Zahl der Mieter ist in den letzten fünf Jahren um fast drei Millionen gestiegen. Doch die Wohnungssituation hat sich für viele dramatisch verschärft. Der Mietenreport 2025 zeigt, dass nicht nur die einkommensschwächeren Mieter betroffen sind, sondern auch die Mittelschicht zunehmend in Mietnot gerät.

„Wohnen wird für immer mehr Menschen zum Armutsrisiko“, erklärt die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz. „Die Wohnungskrise betrifft nicht nur die Ärmsten, sondern

auch die breite Mitte der Gesellschaft. Millionen Mieter leben mit der Angst, ihre Wohnung zu verlieren und wissen nicht, wie lange sie die steigenden Mieten noch tragen können.“

Die zentralen Befunde des Mietenreports 2025 sind: Rund 6 Millionen Mieter (13,2 %) sind 2024 durch hohe Wohnkosten extrem belastet. Mehr als 12,8 Millionen Mieter (29 %) haben Angst, sich ihre Wohnung in Zukunft nicht mehr leisten zu können – fast jeder Dritte. 7 Millionen Mieter (16 %) befürchten, ihre Wohnung zu verlieren.

In der Studie werden außerdem starke regionale Unterschiede und strukturelle Missstände aufgezeigt: Haushalte mit Kindern sind besonders von steigenden Mieten betroffen und finden immer seltener eine bezahlbare Wohnung. Die Mietquote variiert stark zwischen den Bundesländern: In Berlin liegt sie bei 84 Prozent, in einigen ländlichen Regionen bei 40 Prozent.

19 Prozent der Mieter, also mehr als 8 Millionen, leben in überbelegten Wohnungen. 16 Pro-

zent der Bevölkerung, also jeder Sechste, lebt in einer Wohnung mit zum Teil schwerwiegenden Mängeln wie Schimmel oder Feuchtigkeit.

Der Mietenreport 2025 verdeutlicht, dass die Bundesregierung insgesamt mehr tun muss, um die Wohnungskrise zu bekämpfen. Trotz einzelner Maßnahmen wie der Verlängerung der Mietpreisbremse und der beschlossenen Beschleunigung von Bauvorhaben, reicht dies nicht aus, um das Wohnproblem dauerhaft zu lösen. „Wohnen ist ein Menschenrecht und die Bundesregierung muss deutlich entschlossener Schritte unternehmen, um für alle Menschen in Deutschland bezahlbaren Wohnraum zu sichern“, fordert Weber-Moritz. „Der Markt wird die Krise von allein nicht lösen. Wir brauchen eine klare und mutige wohnungspolitische Strategie.“

Der DMB fordert konkrete Maßnahmen für Mieter: Eine scharfe Mietpreisbremse und die Ahndung von Mietwucher, eine Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten im Bestand und

einen befristeten Mietenstopp, die Abschaffung von Indexmieten, das Verbot missbräuchlicher Möbliierungszuschläge und die strengere Regulierung von Kurzzeitvermietungen. Zudem müssen der Kündigungsschutz verbessert sowie Zwangsräumungen verhindert werden. Darüber hinaus müssen durch eine echte Wohnungsbauoffensive der Bestand an Sozialwohnungen bis 2030 verdoppelt werden und jährlich 60.000 neue bezahlbare Mietwohnungen für Normalverdienende entstehen. Wohnen muss als Grundrecht im Grundgesetz verankert und Spekulationen auf dem Wohnungsmarkt müssen verhindert werden.

„Wohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf“, sagt Melanie Weber-Moritz. „Es ist zentrale Grundlage für Teilhabe, Sicherheit und Würde. Wenn Millionen von Menschen keine bezahlbare Wohnung finden können und mit der Angst leben, ihre Wohnung zu verlieren, dann ist dies ein ernstzunehmender Befund und ein Hinweis darauf, dass Wohnen die soziale Krise unserer Zeit ist.“ (dmb)

## Florian Becker neuer DMB-Bundesdirektor

Neuer Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes e.V. (DMB) ist Florian Becker. Der 48-jährige folgt auf Dr. Melanie Weber-Moritz, die Ende Juni von der Mitgliederversammlung des DMB zur Präsidentin gewählt wurde. „Fast jede bzw. jeder Dritte, also mehr als 12,8 Millionen Mieterinnen und Mieter, hat Angst, sich die Wohnung in Zukunft nicht mehr leisten zu können. Diese Situation ist inakzeptabel. Ich werde mich mit aller Kraft dafür einsetzen, Mieter-

schutz, Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Mietwohnraum dauerhaft zu verbessern. Denn wir befinden uns in einer Situation, in der selbst für Personen mit durchschnittlichem Gehalt die Bezahlbarkeit der hohen Mieten zu einem Problem wird“, erklärte Becker. „Auch werde ich, aufbauend auf der Arbeit meiner Vorgänger, den DMB weiter modernisieren, digitalisieren und zukunftsfest machen. Bei allen Aufgaben setze ich auf die Stärke des Deutschen Mie-



Foto: Hoffotografen

Florian Becker, neuer Bundesdirektor des DMB

des DMB“, so Becker anlässlich seiner Bestellung in Berlin.

Florian Becker war zuvor elf Jahre Geschäftsführer und Vorstandsmitglied der gemeinnützigen Verbraucherschutzorganisation Bauherren-Schutzbund e.V. Parallel war er ehrenamtliches Mitglied des Verwaltungsrates des Verbraucherzentrale Bundesverbandes e. V. (vzbv) sowie Stiftungsratsvorsitzender der Deutschen Stiftung Verbraucherschutz (DSV). Becker hat an der Humboldt-Universität zu Berlin Sozialwissenschaften und an der TU-Kaiserlautern Ökonomie und Management studiert. Als PR-Berater und Pressesprecher war er bereits seit 2006 für mehrere bundesweite Verbände in Berlin aktiv.

Hagen, Bochum... für Sie weit über die Grenzen hinaus!

Maler- & Lackierermeister  
Benjamin Still  
Schwerter Str. 204  
58099 Hagen

Seniorenservice  
& Bodenleger

Malerbetrieb  
**FARBWUNDER**  
WIR KÖNNEN MEHR ALS NUR SCHWARZ - WEISS  
www.malerbetrieb-farbwunder.de

Martin  
Kroll

Rechtsanwalt

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 78 Fax 0 23 31 / 2 04 36 29  
eMail: krollmartin101@gmail.com

## Für jedes neugewonnene Mitglied erhalten Sie eine Prämie von 15 Euro!

Bitte ausfüllen, ausschneiden und schicken an: Geschäftsstelle der Mietervereine, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen oder melden Sie sich Online an über unsere Homepage in dem Bereich Mitgliedschaft.

### Beitrittserklärung

Ich / wir erklären hiermit meinen / unseren Beitritt zum Mieterverein \_\_\_\_\_ e.V. und erkenne(n) gleichzeitig die Vereinssatzung an, die mir / uns auf besonderen Wunsch ausgehändigt wird. Auf das überreichte Informationsblatt zum Datenschutz sowie die Kündigungsfrist wird ausdrücklich hingewiesen.

**Mitgliedsnummer** (wird vom Mieterverein eingetragen) \_\_\_\_\_

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift ausfüllen!

Die Mitgliedschaft soll beginnen ☐ sofort ab dem \_\_\_\_\_ ☐ privat ☐ gewerblich

Anrede

Anrede

Vorname

Vorname Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Name

Name Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Geburtsdatum

Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Straße / Hausnummer

Telefon

PLZ / Wohnort

Mobil

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift Mitglied

Unterschrift Ehegatte / Lebensgefährte(in)

☐ Ich möchte meinen Mitgliedsbeitrag per SEPA-Lastschrift bezahlen. Bitte senden Sie mir das entsprechende Formular zu.

Ich möchte die Vereinszeitschrift **WohnenAktuell** als ☐ E-Paper ☐ Zeitung erhalten.

**Achtung: Bei sofortiger Inanspruchnahme von Leistungen nach Eintritt in den Verein ist die Zahlung der Aufnahmegebühr und des Erstbeitrags in bar erforderlich!**

Geworben durch

Name / Vorname

Straße / Hausnummer

PLZ / Wohnort

**WohnenAktuell - Herausgeber:** Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen, Geschäftsstelle, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen, Telefon: 02331 / 204 36 0, Fax: 02331 / 204 36 29, Mail: [info@mietervereine-hagen.de](mailto:info@mietervereine-hagen.de), Internet: [www.mietervereine-hagen.de](http://www.mietervereine-hagen.de). - Vorstandsmitglieder: Klaus-P. Dietrich, Jürgen

Klippert, Thomas Wessner, RA Stefan Wintersohle, Joachim Wortmann  
**Verlag:** Eigenverlag  
**Redaktion:** Bianca Wölki (verantw., Wö), Klaus-P. Dietrich – Die Namen gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Verfassers wieder. – Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte wird

keine Haftung übernommen.  
**Satz und Layout:** Bianca Wölki  
**Erscheinungsweise:** Vierteljährlich; Auflage: 10000.  
**Druck:** Aschendorff Druckzentrum, Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.



**Mieterverein Sauerland**

☎ 02331 - 204 36 0

**Arnsberg**

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
15.30 bis 16.30 Uhr Ass. Ann-Kristin Kordel  
Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG, Zimmer 9

**Brilon**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,  
15.00 bis 16.00 Uhr Ass. Frank Beitz  
Altes Amtshaus, Verwaltungsgebäude,  
Bahnhofstr. 33, 2. OG, Zimmer 26, Trauzimmer

**Marsberg**

Jeden 1. Montag im Monat,  
14.00 bis 15.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Kordel  
Bürgerhaus, Casparistr. 3, Zimmer 3

**Meschede**

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
14.00 bis 15.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Kordel  
VDK, Stiftsplatz 3, Fußgängerzone

**Olpe**

Jeden 2. Dienstag im Monat,  
8.30 bis 9.30 Uhr Ass. Frank Beitz  
Altes Lyzeum, Franziskanerstraße 8, Zimmer 16

**Olsberg**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,  
13.30 bis 14.30 Uhr Ass. Frank Beitz  
Rathaus, Bigger Platz 6, 2. OG, Zimmer 205

**Schmallenberg**

Jeden 2. Dienstag im Monat,  
11.30 bis 12.30 Uhr Ass. Frank Beitz  
Kurhaus Fredeburg, Am Kurhaus 4

**Sundern**

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
12.00 bis 13.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Kordel  
Rathaus, Rathausplatz 1

**Warburg**

Jeden 1. Montag im Monat,  
12.00 bis 13.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Kordel  
Verwaltungsgebäude (Behördenhaus),  
Bahnhofstr. 28, 2. Etage, Raum 210

**Mieterverein Lennetal**

☎ 02331 - 204 36 0

**Altena**

Jeden 2. Mittwoch im Monat,  
10.00 bis 11.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Kordel  
Bürgerzentrum Burg Holtzbrinck, Kirchstraße 20,  
Kaminzimmer

**Finnentrop**

Jeden 4. Dienstag im Monat,  
11.00 bis 12.00 Uhr Ass. Frank Beitz  
Bürgertreff, neben Rathaus

**Lennestadt**

Jeden 2. Dienstag im Monat,  
10.00 bis 11.00 Uhr Ass. Frank Beitz  
Rathaus Lennestadt-Altenhundem,  
Thomas-Morus-Platz 1, EG, Raum 64

**Plettenberg**

Jeden 4. Dienstag im Monat,  
9.15 bis 10.15 Uhr Ass. Frank Beitz  
AWO-Haus, Brachtstraße 6, 1. OG

**Werdohl**

Jeden 4. Mittwoch im Monat,  
10.00 bis 11.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Kordel  
Rathaus Altbau, Goethestraße 51,  
EG, Zimmer 15 (Trauzimmer),

**Mieterverein****Herdecke-Wetter**

☎ 02331 - 204 36 0

**Herdecke**

Jeden 2. Montag im Monat,  
16.00 bis 17.30 Uhr RA Dorchanaj Pohanyar  
Friedrich-Harkort-Schule, Hengsteyseestraße 40,  
Haupteing., EG R 001

**Wetter**

Jeden 4. Dienstag im Monat,  
16.00 bis 17.30 Uhr RA Dorchanaj Pohanyar  
Bürgerhaus, Kaiserstraße 132, 1.OG, Zimmer 6

**Mieterverein Schwelm**

☎ 02331 - 204 36 0

**Ennepetal**

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,  
15.00 bis 16:30 Uhr RA Dorchanaj Pohanyar  
Haus Ennepetal, Gasstraße 10

**Gevelsberg**

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,  
16.30 bis 18.00 Uhr RA Martin Kroll  
Bürgerzentrum, Mittelstraße 86 - 88,  
EG (rechter Gebäudetrakt), Zimmer B 002

**Schwelm**

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,  
14.30 bis 16.00 Uhr RA Martin Kroll  
Gemeinschaftsgrundschule, Engelbertstraße 2,  
Gebäude 2, Zimmer 2E01 EG

**Mieterverein Nordhessen****Bad Wildungen**

Jeden Dienstag,  
15.00 bis 17.00 Uhr RA Gerhard H. Wiegand  
Brunnenstraße 41 ☎ 0 56 21 / 7 22 11

**Eschwege**

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
15.00 bis 16.30 Uhr RA Christian Schindewolf  
Kanzlei Schindewolf & Vogeler,  
Reichensächser Straße 19, Eschwege  
☎ 0 56 51 / 74 36 0

**Korbach**

Jeden 1. Montag im Monat,  
10.00 bis 11.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Kordel  
**am 6. Oktober** in der Markuskirche, Düsseldorfer  
Straße 14 (Bitte beachten Sie die Tagespresse.  
zurzeit suchen wir neue Räumlichkeiten.)  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

**Witzenhausen**

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
15.00 bis 16.30 Uhr RA Christian Schindewolf  
Kanzlei Schindewolf & Vogeler,  
Reichensächser Str. 19, Eschwege  
☎ 0 56 51 / 74 36 0

**Mieterverein Hagen**

☎ 02331 - 204 36 0

zu den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle  
Frankfurter Straße 74

**Geschäftsstelle  
der Mietervereine**

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen  
Telefon: 0 23 31 - 2 04 36 0  
Email: Info@mietervereine-hagen.de  
www.mietervereine-hagen.de  
Instagram: mieterverein\_hagen

**Öffnungszeiten**

Montag bis Donnerstag 8.00 bis 17.00 Uhr  
Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr  
Samstag 8.30 bis 12.30 Uhr

**Kurzfristige Änderungen entnehmen Sie bitte der Tagespresse!**  
**Rechtsberatung nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung möglich.**



Assessorin jur.  
Ann-Kristin  
Kordel



Assessor jur.  
Frank Beitz



Rechtsanwältin  
Dorchanaj  
Pohanyar



Rechtsanwalt  
Martin Kroll



Rechtsanwältin  
Katharina  
Hausmann

**Das Team unserer Rechtsberater hilft Ihnen gern weiter!**

# Weihnachtliche Dekoration hat ihre Grenzen

Advent, das bedeutet für viele, die Dekokisten hervorzuholen und die Wohnung, den Balkon oder das Treppenhaus weihnachtlich mit blinkenden Lichterketten, bunten Kugeln, Tannenzweigen oder einem Weihnachtsbaum festlich zu schmücken. Dies ist auch grundsätzlich erlaubt – dennoch sind einige Grenzen zu beachten.

## Lichterketten und Weihnachtsmänner

Lichterketten sind in den Fenstern, in den Wohnräumen und auf dem Balkon erlaubt (LG Berlin 65 S 390/09). Mieter und Mieterinnen dürfen beispielsweise auch einen Weihnachtsbaum auf den Balkon stellen oder einen Nikolaus über die Brüstung klettern lassen. Bevor dafür allerdings die Fassade angebohrt wird, muss die Zustimmung des Vermieters eingeholt werden. Tun Mieter dies nicht, riskieren sie eine Abmahnung und im schlimmsten Fall die Kündigung.

Probleme kann es auch geben, wenn durch die weihnachtliche Festbeleuchtung das Schlafzimmer der Nachbarn ausgeleuchtet wird oder das in Neonfarben blinkende Rentier anderen Bewohnern des



Die einen mögen es eher schlicht und die anderen lieben den großen Auftritt zu Weihnachten – nicht immer zur Freude der Nachbarn ... Foto: Pexels

Hauses oder der Straße den Schlaf raubt. Hiergegen dürfen sich Nachbarn wehren und verlangen, dass die Beleuchtung spätestens um 22.00 Uhr ausgeschaltet wird. Hilft das Gespräch mit dem Freund oder der Freundin des blinkenden Ren-

tiers nicht, sollten sich betroffene Mieter an ihren Vermieter wenden. Der muss dann versuchen, für Abhilfe zu sorgen. Ist die Beeinträchtigung durch die nachbarliche Festbeleuchtung groß, können Mieter auch die Miete mindern.

## Adventskränze

Bunte Adventskränze können Mieter an der Wohnungstür befestigen. Mitmieter im Haus dürfen hieran keinen Anstoß nehmen (LG Düsseldorf 25 T 500/98). Dies ist demnach Ausdruck einer alten Tradition und muss daher von den Nachbarn toleriert werden. Einfach Löcher in die Tür zur Befestigung der Dekoration bohren dürfen Mieter aber nicht, dafür muss der Vermieter gefragt werden. Wer sichergehen will, benutzt selbstklebende Haken oder hängt sie an der Türkante ein.

## Treppenhausdekoration

Wenn ein Mieter das Treppenhaus von oben bis unten nach seinen Vorstellungen weihnachtlich dekoriert, können Nachbarn oder Vermieter die Entfernung der Dekoration fordern (AG Münster 38 C 1858/08). Auch eine aus religiösen Gründen im Flur aufgestellte Madonnenfigur muss möglicherweise entfernt werden (AG Münster 3 C 2122/03). Im Zweifelsfall kann man größere Dekorationsprojekte im Vorfeld auch innerhalb der Hausgemeinschaft absprechen. (dmb)

## Feuerwerk auf dem Balkon kann Kündigungsgrund sein

Ein Mieter freute sich wiederholt so dermaßen über Fußballergebnisse, dass er von seinem Balkon aus Feuerwerkskörper zündete, unter anderem einen Böller und ein Tischfeuerwerk. Mit den Folgen hatte er nicht gerechnet, denn das wiederholte Abbrennen von Feuerwerkskörpern auf dem Balkon einer Mietwohnung berechtigt Vermietende nach erfolgloser Abmahnung zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund.

Ob die Feuerwerkskörper Dritte konkret gefährdet haben, spielt für das Kündigungsrecht keine Rolle. Denn das Abfeuern von Feuerwerk ist mit einer erheblichen Lärmbelästigung sowie Funkenflug und Rauchentwicklung verbunden, die das Wohnen für Menschen und Tiere beeinträchtigt, so das Amtsgericht Itzehoe (Beschl. v. 22.2.2025 – 92 C 112/24).



Das Abbrennen von Feuerwerk auf dem Balkon ist verboten. F.: Pixabay

## Schnee und Eis – diese Regeln gelten fürs Räumen

Vermieter sind in der Regel zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet. Mietende müssen dann Schnee räumen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Eine Regelung in der Hausordnung reicht nicht aus.

Werden die Arbeiten durch einen Hausmeisterservice oder einen gewerblichen Räumungsdienst erledigt, können die anfallenden Kosten als Betriebskosten umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag geregelt wurde.

Grundsätzliche Regelungen sind meist in städtischen Satzungen vorgegeben. In der Regel gilt aber: Winterdienst muss werktags von 7 bis 20 Uhr geleistet werden, an Sonn- und Feiertagen ab 8 bzw. 9 Uhr. Gefegt und gestreut werden müssen in der Regel der Bürgersteig, der Hauseingang sowie die Wege zu Mülltonnen und Garagen.

Der Gehweg vor dem Haus muss mit einer Mindestbreite von einem Meter vom Schnee befreit werden, für Wege zu Mülltonnen oder Garagen gilt eine Mindestbreite von einem halben Meter. Bei Glatteisbildung besteht sofortige Streupflicht. Je nach Witterungsverhältnissen muss im Laufe des Tages mehrmals gefegt und gestreut werden. Ist wegen des anhaltenden Schneefalls eine Beseitigung sinnlos, entfällt die Räumungspflicht.

Sind Mieter laut Mietvertrag für den Winterdienst verantwortlich, jedoch aus beruflichen Gründen oder krankheitsbedingt verhindert, müssen sie sich um eine Vertretung kümmern. In einem Mehrfamilienhaus müssen die Mieter abwechselnd Schnee fegen und bei Glatteis streuen, der Vermieter muss Geräte und Material zur Verfügung stellen. (dmb)