



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 3/2026

Zentral, barrierefrei und modern – Mieterverein zieht bald um

Was lange währt wird endlich gut... Schon im vergangenen Jahr hätten wir ursprünglich mit unserer Geschäftsstelle in das alte Kaufhofgebäude ziehen sollen, doch es kam zu Verzögerungen. Nun ist es endlich so weit. Wir freuen uns, die neue Geschäftsstelle endlich Anfang Dezember zu beziehen. Sie werden uns in der dritten Etage finden, neben der Westfalenpost, erreichbar über zwei Aufzüge - völlig barrierefrei.

Schon länger hatten wir immer mal nach neuen Räumlichkeiten Ausschau gehalten. Unser jetziges Domizil ist mittlerweile doch in die Jahre gekommen. Die Mängel wurden immer mehr: Fenster ließen sich nicht öffnen, teilweise kam es zu Rohrbrüchen, Der Aufzug war von Zeit zu Zeit außer Betrieb. So stellte es sich als Glücksfall heraus, dass wir vom Investor des alten Kaufhofgebäudes kontaktiert wurden. Nach erster Skepsis waren wir schnell überzeugt. Erstaunlicherweise sollten die Mietkosten in dem neuen Gebäude nicht höher werden, denn die angemietete Fläche ist kleiner als in der Frankfurter Straße, und durch den energetisch neuesten Stand werden sich auch die Energiekosten vermindern. Wir beraten Sie dann in hellen, lichtdurchfluteten Büros, die alle auf einer Etage liegen.

Nicht zu vergessen, werden wir im Herzen der Innenstadt und somit für unsere Mitglieder viel besser erreichbar sein.

Gleichzeitig werden wir eine neue Mitglieder-Software bekommen. Das war notwendig, weil einige Programme zukünftig keine Updates und keine Wartung mehr erhalten. Zudem sollen Arbeitsprozesse vereinfacht werden.

Unsere neue Adresse wird sein:
Elberfelder Straße 23-25
58095 Hagen
Telefon wie bisher: 02331 - 204360
E-Mail: mietervereine-hagen.de



In der dritten Etage des alten Kaufhofgebäudes finden unsere Mitglieder demnächst die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen - zentral und barrierefrei.
Foto: Wölki

Zeitweise geschlossen

Wegen des Umzugs bleibt die Geschäftsstelle **voraussichtlich vom 30. November bis 5. Dezember 2026 geschlossen**. Sollten sich Verzögerungen ergeben, werden wir Sie über unsere Homepage, Instagram und Facebook informieren.

Wegen der Softwareumstellung schließen wir die Geschäftsstelle in der Woche vom 12. bis 17. Oktober 2026.

Wir müssen die Beiträge anheben

Die Mitgliedsbeiträge werden im kommenden Jahr erhöht. Im Vergleich zu anderen Mietervereinen lagen wir mit unserem Beitrag an der unteren Grenze. Dieses Niveau können wir durch

höhere Kosten bei Personal, Energie, Digitalisierung oder Allgemeines leider nicht mehr halten. Der Monatsbeitrag wird um 1,75 Euro auf 9,50 Euro erhöht. **Lesen Sie mehr auf Seite 3**

Seite 4

Bundesarbeitstagung —
Unser Vorstandsmitglied
berichtet und kommentiert

Seite 5

Heizspiegel 2026 —
WM-Fieber, Hitze, Urlaub
und Insekten unterm Dach

Seite 9

Versorgungssperre —
So gehen Sie jetzt
am Besten vor

Seite 12

DMB-Mietenreport —
40 Prozent des
Einkommens für Miete

Inhalt

- Seite 1 -** Wir ziehen um!
Geschäftsstelle ab dem 7.12.2026
im alten Kaufhofgebäude
Mitgliedsbeiträge steigen
- Seite 2 -** Kommentar von Bianca Wölki
- Seite 3 -** Neue Mitgliedsbeiträge
Die Mitgliedsbeiträge werden
zum 1. Januar 2027 steigen.
Heizperiode beginnt
Ab dem 1. Oktober müssen
die Heizungen wieder laufen
- Seite 4 -** Bundesarbeitstagung
Ein Kommentar unseres
Vorstandsmitglieds Joachim Wortmann
- Seite 5 -** Thema: Heizspiegel 2026
Fossile Energieträger werden teurer
- Seite 6 -** Thema: Wohngeld
• Kritik des dmb
• Kurze Infos zu Wohngeld
- Seite 7 -** Gerichtsurteile
- Seite 8 -** Thema: Zwangsverwaltung
Für den Mieter eine Erleichterung
- Seite 9 -** Thema: Versorgungssperre
Ein Leitfaden für Mieter, was zu tun ist
- Seite 10 -** Beitrittserklärung
- Seite 11 -** Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** DMB-Mietenreport 2026
Mietzahlungen nehmen großen Teil
des Einkommens in Anspruch



Sagen Sie uns Ihre Meinung

Sie haben Fragen, Kritik oder Anregungen?
Schreiben Sie uns -

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
Bitte geben Sie dabei Ihre Mitgliedsnummer, das
Geburtsdatum, Name und Anschrift und natürlich
die neue Bankverbindung an.
Vielen Dank!

Freud und Leid liegen nah beieinander

Es ist viel los im Büro, auch wenn Sie, liebe Mitglieder, hoffentlich nicht so viel davon mitbekommen. Ein Umzug muss vorbereitet werden - neben der alltäglichen Arbeit. Zudem bekommen wir eine neue Software. Auch die muss vorbereitet werden. Online-Meetings stehen fast an der Tagesordnung, schließlich soll die zukünftige Arbeit einfacher und effizienter werden.



Das alles ist nicht mal eben so erledigt. Schon seit Monaten wird im Hintergrund organisiert. Es gilt, nichts zu vergessen. Umzugsunternehmen, Ausmisten (es sammelt sich ja auch in einem Büro allerlei unnützes Zeug an), Planungen. Akten selektieren, Archive durcharbeiten, alles bleibt trotz frühzeitiger Planung dann doch bis kurz vor dem Umzug liegen.

Wir sind alle gespannt, wie es in dem neuen Büro aussehen wird. Einige sind froh umzuziehen, andere würden auch gern in den alten Räumlichkeiten bleiben. Kollegin P. freut sich darauf, dass die Räumlichkeiten moderner werden und wir zentraler liegen. Ein Punkt, dem viele zustimmen. Kollegin S. freut sich darauf, endlich wieder ein Fenster öffnen zu können. (Ihre Fenster fallen aus den Angeln, wenn sie sie öffnen möchte.) Kollegin H. hat nichts dagegen, dass es etwas leiser ist, wenn das Fenster geöffnet wird. Die Frankfurter Straße ist doch ziemlich stark befahren. Währenddessen würde Kollegin D. gern hierbleiben: großes Büro und Fenster zum Hof, auf dem auch mal die Vögel zwitschern. (Ich habe auch dieses Glück...) - So nah liegen Freud und Leid beieinander.

Man wird es nicht jedem recht machen können, aber ich bin fest überzeugt, dass alles gut werden wird - für uns und auch für unsere Mitglieder. Wir jedenfalls werden unser Bestes geben. Dass das auch unsere aktuelle Regierung möchte, daran kann man im Moment stark zweifeln. Die Kürzung des Wohngeldes wird wohl wieder mal diejenigen treffen, die eh nicht viel Geld in der Tasche haben: Rentner und Familien.

Aus unserer Praxis wissen wir, dass Rentner oder Familien mit geringem Einkommen oft auch in vernachlässigten Immobilien leben. Die alten Menschen leben schon Jahrzehnte in ihrem Viertel, teilweise in demselben Haus. Sie haben Vermieter kennen und gehen sehen. Besser ist es meist nicht geworden. Ein ruhiges Leben ist nicht zu erwarten. Neben dem Sanierungsstau kommt dann noch dazu, dass das Wasser abgedreht werden soll. Daraus resultiert die Unbewohnbarkeit. Eine Situation, mit der nicht nur alte Menschen, sondern auch Familien schwer umgehen können. Neben den unsäglichen Lebensbedingungen kommt dann hinzu, dass eine neue Wohnung gefunden werden muss. Wie sollen alte, alleinstehende Menschen das bewältigen? Wie soll ihnen klargemacht werden, dass sie ihre Wohnung verlassen müssen. Eine neue, bessere Wohnung bedeutet auch höhere Mieten. Wie sollen sie das mit einer geringen Rente leisten? Und dann wird ihnen auch noch das Wohngeld gekürzt. Nicht umsonst gehen immer mehr Menschen zu den Tafeln, um sich mit Lebensmitteln versorgen zu können.

Gerecht ist das nicht. Gerechtigkeit beginnt dort, wo man von jemanden Einschränkungen fordert, die derjenige gar nicht großartig merkt. Die Superreichen gehören dazu. Doch es ist, wie es ist, wer Geld hat, der kann es mehr. Wer keines hat, muss zusehen, wie er sich durchschlägt.

Ihnen noch einen schönen Tag!

Bianca Wölki

Dorchanaj
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

Wir müssen den Mitgliedsbeitrag ab dem 1. Januar 2027 anheben

Personalkosten oder Sachkosten - alles ist von der allgemeinen Preisteigerung betroffen. Leider können wir unter den gegebenen Bedingungen nicht mehr wirtschaftlich arbeiten. Wir liegen mit unseren Beiträgen im Vergleich zu anderen Mietervereinen doch deutlich am unteren Ende. Nun ist klar, dass wir dieses Niveau nicht mehr halten können. Deshalb hat der Vorstand beschlossen, die Beiträge zu erhöhen.

Wir wissen und schätzen, dass die Mitglieder - vor allem unsere langjährigen Mitglieder - unsere Vereinsarbeit unterstützen. Dennoch müssen wir, um die Fortführung einer kompetenten mietrechtlichen Beratung und die Interessenvertretung durch Ihre Mietervereine zu sichern, die Mitgliedsbeiträge erhöhen. Die Mietervereine finanzieren sich über die Mitgliedsbeiträge. Leider erhalten wir keine öffentlichen Zuschüsse.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt für **Wohnungsmieter und selbst-nutzende Wohnungseigentümern** nach WEG ab dem 1. Januar 2027 **9,50 Euro monatlich**, was einem neuen Jahresbeitrag von 114,00 Euro entspricht.

Der Jahresmindestbeitrag von **Mietern und Pächtern von Gewerbe- oder Geschäftsräumen** beträgt ab dem 1. Januar 2027 **18,75 Euro monatlich**, was einem Jahresbeitrag von 225,00 Euro entspricht.

Wir bieten zudem einen **verminderten Beitrag** an, der unter bestimmten Voraussetzungen zum Tragen kommt. Dieser wird ab dem 1. Januar 2027 **im Monat 6,50 Euro**, also 78 Euro im Jahr kosten.

Zudem fällt eine **Aufnahmegebühr von 56 Euro** an.

Die telefonische und persönliche Beratung bei sämtlichen mietrechtlichen Problemen ein-

schließlich eines notwendigen, normalen Schriftwechsels mit Vermietern oder Behörden etc. sind im Jahresbeitrag enthalten.

Unsere Kosten sind, wie alle anderen auch, von Preissteigerungen betroffen. Dazu zählen:

- **Personalkosten:** Gehälter und Lohnnebenkosten für Mitarbeitende und Beratungspersonal
- **Beratungskosten:** Sicherstellung einer fachkundigen mietrechtlichen Beratung und Unterstützung bei Konflikten mit Vermietern
- **Sachkosten:** Miete, Energie, Büromaterial und technische Ausstattung
- **Digitalisierung:** Pflege und Weiterentwicklung digitaler Angebote und Kommunikationsmöglichkeiten
- **Allgemeine Preissteigerungen:** Dienstleistungen wie unsere Vereinszeitschrift und den laufenden Vereinsbetrieb.

Zum Verständnis und zur besseren Einordnung möchten wir erklären, dass auch die Beauftragung eines Rechtsanwalts noch immer teuer wäre. Für eine rechtsanwaltlichen Erstberatung kann ein Rechtsanwalt schon für ein Erstgespräch bis zu 190,00 Euro nebst 19 Prozent Mehrwertsteuer, also insgesamt 226,10 Euro verlangen, ohne dass damit eventuelle Probleme gelöst wären.

Übrigens: **Die notwendige Beitragserhöhung steht nicht im Zusammenhang mit unserem Umzug** in die Räumlichkeiten des alten Kaufhofs! Die dort entstehenden Mietkosten sind tatsächlich nicht höher als in unseren bisherigen Räumlichkeiten. Auch die Energiekosten werden in dem neuen Gebäude voraussichtlich wesentlich geringer ausfallen. Der große Vorteil jedoch ist, dass wir durch die zentrale Lage viel besser erreichbar sein werden.

Heizperiode am 1. Oktober gestartet - Wohnräume sollten 20 bis 22 Grad erreichen

(dmb) Spätestens am 1. Oktober beginnt die sogenannte Heizperiode. Vermietende müssen dann die Heizung im Gebäude einschalten. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes (DMB) muss sie so eingestellt sein, dass in der Wohnung mindestens 20 bis 22 Grad Celsius erreicht werden können. Diese Mindesttemperaturen gelten zwischen 6 und 24 Uhr; in der Nacht darf die Temperatur auf ungefähr 18 Grad sinken.

Fällt die Heizung während der Wintermonate aus oder werden die Mindesttemperaturen von 20 bis 22 Grad Celsius nicht erreicht, liegt ein Wohnungsmangel vor. Mietende sollten den Vermieter



Mit dem Herbst beginnt eine wunderschöne Jahreszeit, aber es wird auch wieder kalt - dann muss die Heizung angestellt werden.

Foto: Pixabay

oder die Vermieterin in diesem Fall schnellstmöglich informieren. Diese müssen dafür sorgen, dass der Mangel behoben wird, und gegebe-

nenfalls die Heizung reparieren lassen. Solange die Heizung gar nicht oder nur eingeschränkt funktioniert, kann auch eine Mietminderung infrage kommen. Sind in der Wohnung beispielsweise lediglich 16 bis 18 Grad Celsius erreichbar, kann sie bei 20 bis 30 Prozent liegen.

„Niemand sollte aus Sorge vor hohen Heizkosten in einer dauerhaft zu kalten Wohnung ausharren. Wenn die Heizung nicht ausreichend funktioniert, ist es wichtig, den Ausfall frühzeitig zu melden und die Temperaturen zu dokumentieren. Wenn der Vermieter nicht reagiert, sollten sich Mie-

terinnen und Mieter beraten lassen, damit der Mangel schnell abgestellt wird“, erklärt Florian Becker, Bundesdirektor des DMB.

Eine allgemeine Pflicht, die Wohnung zu heizen, besteht für Mietende nicht. Wer mit geringeren Temperaturen zurechtkommt, muss nicht auf 22 Grad Celsius heizen. Auch während einer Abwesenheit, am Wochenende oder im Urlaub besteht keine Heizpflicht. Allerdings dürfen die Räume nicht so stark auskühlen, dass Schäden an der Mietsache entstehen. Wer sparsam heizt, sollte zudem häufiger lüften, um Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen.

**Martin
Kroll**

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen



Rechtsanwalt

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 50

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail: krollmartin101@gmail.com

Warum ist die Mietpreisbremse wichtig? Eindrücke von der Bundesarbeitstagung

Liebe Mitglieder, viele von Ihnen haben sich bestimmt schon einmal gefragt: „Warum bleibe ich im Mieterverein Mitglied und bezahle auch noch steigende Beiträge.“ Als neues Mitglied des Vorstandes habe ich zum ersten Mal, an der am 26. bis 27. Juni 2026 stattgefundenen Bundesarbeitstagung des Deutschen Mieterbundes (DMB) in Fulda teilgenommen und eine Antwort bekommen. An dieser nahm auch Ihr Mieterverein mit Vertretern aus der Rechtsberatung und des Vorstands teil.

Aus vielfältigen Arbeitskreisen und Diskussionsrunden, mit Fachleuten des Wohnungswesens, beeindruckte mich vor allem, mit welcher tiefgreifenden Ernsthaftigkeit und fundiertem Fachwissen die Themen des DMB abgearbeitet wurden. Das von unserer Arbeitsgruppe bearbeitete Thema zur Mietpreisbremse erscheint mir besonders erwähnenswert! Deshalb möchte ich hier eine Zusammenfassung, der zweitägigen Arbeitstagung vorstellen.

Für mich war diese Arbeitstagung mit diesen vielen engagierten Menschen, vom DMB und den unzähligen bundesweit angereisten Mietervereinen, die sich für ein gerechtes und bezahlbares Wohnen einsetzen, sehr beeindruckend. An dieser Erfahrung und diesen Eindrücken wollte ich Sie teilhaben lassen und Sie auffordern, Miete nicht nur als Entgelt für Quadratmeter zu sehen, sondern die im nebenstehenden aufgeführten sozialpolitischen Aspekte zu berücksichtigen, uns weiterhin treu zu bleiben, und die Sinnhaftigkeit der Mietpreisbremse in Ihrem Umfeld zur Diskussion zustellen.

Der Deutsche Mieterbund und Ihr Mieterverein sind bereit Ihre Interessen erfolgreich zu vertreten. Jetzt muss der Gesetzgeber uns nur die rechtlichen Werkzeuge in die Hand geben. Sie entscheiden, ob wir weiterhin, mit Ihrer Mitgliedschaft, eine starke Stimme haben und damit die Möglichkeit, Ihre Interessen vor Ort (Ihr Mieterverein) und in Anhörungen der Bundesregierung (DMB) zu vertreten.



Joachim Wortmann

Die Mietpreisbremse ist ein politisches Instrument, das in Deutschland eingeführt wurde, um den starken Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen. Sie soll verhindern, dass Vermieter bei Neuvermietungen die Preise unverhältnismäßig erhöhen. Auf den ersten Blick wirkt die Mietpreisbremse wie ein rein wirtschaftliches Thema. Bei genauerem Hinsehen zeigt sich jedoch, dass sie eine wichtige gesellschaftliche und demokratische Funktion erfüllt: Sie trägt zur Stabilisierung der gesellschaftlichen Mitte bei und wirkt damit indirekt extremen politischen Strömungen entgegen.

1. Die gesellschaftliche Mitte als Fundament der Demokratie

Die gesellschaftliche Mitte umfasst jene Menschen, die weder zu den einkommensstärksten noch zu den einkommensschwächsten Gruppen gehören. Sie trägt einen großen Teil der Steuerlast, hält das soziale System am Laufen und prägt durch ihre Werte und Einstellungen maßgeblich das politische Klima eines Landes. Wenn diese Mitte sich sicher fühlt – wirtschaftlich, sozial und politisch –, stärkt das die Stabilität einer demokratischen Gesellschaft. Wenn sie jedoch unter Druck gerät, etwa durch steigende Lebenshaltungskosten oder das Gefühl, abgehängt zu werden, kann dies zu Verunsicherung, Frustration und politischer Radikalisierung führen.

Gerade die Wohnkosten spielen dabei eine zentrale Rolle. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wenn Menschen Angst haben, ihre Wohnung nicht mehr bezahlen zu können, entsteht ein Gefühl von Kontrollverlust. Dieses Gefühl kann sich auf andere Lebensbereiche übertragen und das Vertrauen in politische Institutionen schwächen.

2. Die Mietpreisbremse als Schutzmechanismus gegen soziale Verdrängung

In vielen deutschen Städten sind die Mieten stark gestiegen. Besonders betroffen sind Menschen mit mittleren Einkommen: Pflegekräfte, Erzieherinnen, Handwerker, Angestellte im öffentlichen Dienst oder Beschäftigte im Einzelhandel. Sie verdienen genug, um nicht als sozial schwach zu gelten, aber oft nicht genug, um hohe Mieten problemlos zu tragen. Aus diesem Grunde ist die geplante Rücknahme von Sozialleistungen wie Beihilfe zum Wohnen (Wohngeld) für wirklich Betroffene eventuell der

erste Auslöser zur Verunsicherung und zur Frustration.

Die Mietpreisbremse und die vom DMB geplante Kampagne Mietenstopp setzt hier an. Sie begrenzt die Miete bei Neuvermietungen auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dadurch soll verhindert werden, dass ganze Bevölkerungsgruppen aus ihren Stadtteilen verdrängt werden.

Diese Stabilität ist nicht nur wirtschaftlich wichtig, sondern auch gesellschaftlich: Sie ermöglicht Menschen, in ihrem sozialen Umfeld zu bleiben, verhindert, dass Städte zu Orten werden, die nur noch für Wohlhabende bezahlbar sind, und sie stärkt das Gefühl von Zugehörigkeit und sozialer Sicherheit.

Wenn Menschen das Gefühl haben, dass der Staat sie vor übermäßigen Belastungen schützt, stärkt das ihr Vertrauen in demokratische Institutionen.

3. Wie wirtschaftliche Unsicherheit politische Extreme begünstigt

Politikwissenschaftliche Studien zeigen, dass wirtschaftliche Unsicherheit ein Nährboden für extreme politische Ansichten sein kann. Wenn Menschen das Gefühl haben, dass ihre Lebensbedingungen sich verschlechtern und die Politik nicht reagiert, steigt die Bereitschaft, radikale Parteien zu unterstützen – egal ob am rechten oder linken Rand.

Steigende Mieten können ein solcher Auslöser sein. Sie betreffen das tägliche Leben unmittelbar und erzeugen Stress, Zukunftsängste und das Gefühl, unfair behandelt zu werden. Wenn die gesellschaftliche Mitte unter Druck gerät, kann dies zu folgenden Entwicklungen führen:

- Verlust des Vertrauens: Menschen glauben, dass „die da oben“ in der Politik ihre Probleme nicht sehen oder ignorieren.
- Zunahme von Protestverhalten: Wahlen werden genutzt, um „ein Zeichen zu setzen“, auch wenn extreme Parteien keine realistischen Lösungen anbieten.
- Vereinfachte Schuldzuweisungen: Radikale politische Gruppen bieten einfache Erklärungen für komplexe Probleme – etwa die Schuldzuweisung an Minderheiten, Migranten oder „die Eliten“.

Die Mietpreisbremse kann diese Dynamik nicht vollständig verhindern, aber sie kann sie abschwächen, indem sie einen der wichtigsten Stressfaktoren reduziert.

4. Die Mietpreisbremse als demokratiestärkendes Instrument

Indem die Mietpreisbremse die Belastung für Mieterinnen und Mieter begrenzt, trägt sie dazu bei, dass die gesellschaftliche Mitte nicht weiter unter Druck gerät. Das hat mehrere positive Effekte auf die demokratische Stabilität: Wenn der Staat sichtbar eingreift, um soziale Ungleichheit zu begrenzen, zeigt er, dass er Probleme erkennt und Lösungen anbietet. Das stärkt das Vertrauen in demokratische Prozesse. Bezahlbarer Wohnraum verhindert, dass sich soziale Gruppen gegeneinander ausspielen lassen – etwa Alteingesessene gegen Zugezogene oder Mieter gegen Vermieter. Die Wahrscheinlichkeit sinkt, dass Menschen extremen politischen Botschaften folgen, wenn sie sich sicher fühlen. Und nicht zuletzt ist die soziale Durchmischung ein wichtiger Faktor für gesellschaftlichen Zusammenhalt. Wenn Stadtteile nicht ausschließlich von sehr reichen oder sehr armen Menschen bewohnt werden, entstehen mehr Begegnungen, Austausch und gegenseitiges Verständnis.

5. Grenzen und Herausforderungen der Mietpreisbremse

Natürlich ist die Mietpreisbremse kein perfektes Instrument. Kritiker bemängeln, dass sie nicht überall gilt, oft umgangen wird, Neubauten ausgenommen sind und sie langfristig nicht das Grundproblem des Wohnungsmangels löst. Diese Kritikpunkte sind berechtigt. Dennoch bleibt die Mietpreisbremse ein wichtiges Signal: Der Staat erkennt die Belastung der Bürger an und versucht, gegenzusteuern.

6. Fazit: Ein Baustein für eine stabile Demokratie

Die Mietpreisbremse ist mehr als ein wirtschaftliches Regulierungsinstrument. Sie ist ein sozialpolitisches Werkzeug, das dazu beiträgt, die gesellschaftliche Mitte zu stabilisieren – jene Gruppe, die für das Funktionieren einer Demokratie besonders wichtig ist. Indem sie steigende Wohnkosten begrenzt, stärkt sie das Vertrauen in politische Institutionen, reduziert soziale Spannungen und erschwert es extremen politischen Kräften, aus wirtschaftlicher Unsicherheit Kapital zu schlagen. Sie löst nicht alle Probleme des Wohnungsmarktes, aber sie ist ein Baustein, der hilft, demokratische Strukturen zu schützen und die Gesellschaft zusammenzuhalten.

Heizkosten erneut gestiegen - fossile Energieträger werden langfristig teurer

Die Heizkosten steigen wieder – und werden in den kommenden Jahren für viele Haushalte zur Dauerbelastung. Insbesondere das Heizen mit Erdgas und Holzpellets war im Abrechnungsjahr 2025 deutlich teurer als zuvor. Langfristig drohen vor allem bei fossilen Energieträgern weitere Kostensteigerungen.

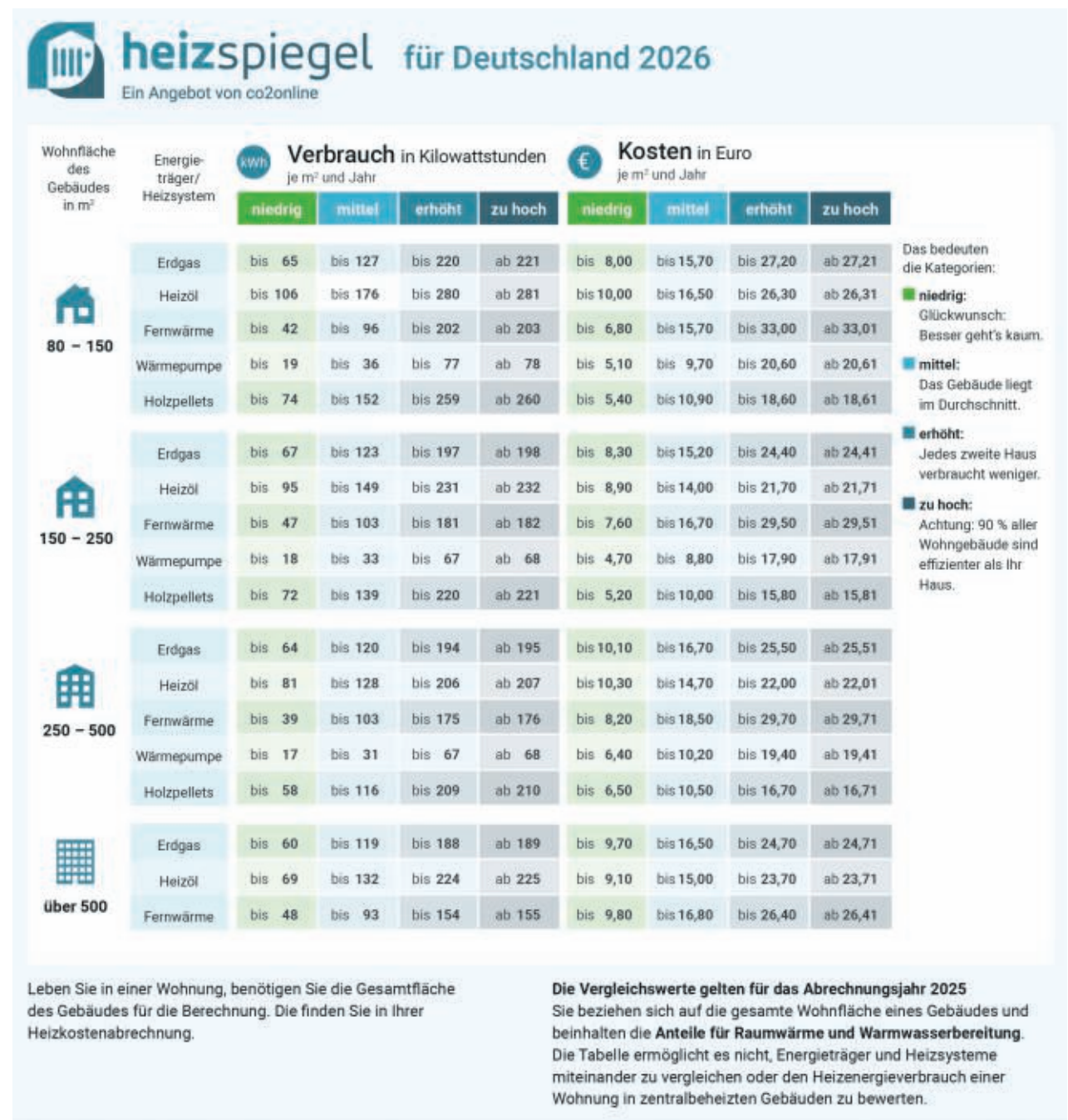
Das zeigt der neue Heizspiegel für Deutschland 2026, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund und dem Bauherren-Schutzbund veröffentlicht hat. Mithilfe des Heizspiegels (www.co2online.de/heizspiegel)

können Verbraucher prüfen, wie hoch ihre Heizkosten im Vergleich sind. Nach der Entspannung in den Jahren 2023 und 2024 mussten viele Haushalte 2025 wieder mehr fürs Heizen bezahlen. Hauptursachen waren die gestiegenen Preise einzelner Energieträger sowie der kältere Winter. Am deutlichsten zeigte sich diese Entwicklung bei Erdgas und Holzpellets. Je nach Gebäudeart lagen die Kosten um bis zu 15 beziehungsweise 24 Prozent über dem Vorjahr. Wärmepumpen und Fernwärme wurden dagegen nur moderat teurer, während Heizöl nahezu auf dem Niveau des Vorjahres blieb.

Auch für 2026 rechnet co2online mit weiteren Kostensteigerungen. Besonders Heizöl und Holzpellets dürften deutlich teurer werden. Beim Erdgas zeichnet sich dagegen zunächst eine Entlastung ab: Durch den Wegfall der Gasspeicherumlage könnten die Heizkosten im Jahresdurchschnitt leicht sinken. Allerdings könnten die zuletzt gestiegenen Großhandelspreise mit Verzögerung auf die Verbraucherpreise durchschlagen und die Gaskosten Ende 2026 oder 2027 wieder steigen lassen.

„Seit zwei Jahrzehnten verfolgen wir, wie sich die Heizkosten in Deutschland entwickeln und werten dafür zehntausende Abrechnungen aus. Der Trend ist inzwischen eindeutig: Das Zeitalter günstiger fossiler Heizenergie ist spätestens seit der Energiekrise vor vier Jahren vorbei. Fossiles Heizen ist langfristig teurer und bleibt mit größeren Kostenrisiken verbunden als das Heizen mit erneuerbaren Energien. Wer heute eine neue Heizung plant, sollte diese Entwicklung kennen, auch wenn der Einbau von reinen Gas- und Ölheizungen wieder erlaubt ist“, sagt Tanja Loitz, Geschäftsführerin von co2online.

Die langfristige Preisentwicklung geht in eine klare Richtung:



Gefördert durch:



Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit

Herausgegeben von:



Klimaschutz, der wirkt.

Weiterer Partner:



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Bauherren-Schutzbund e.V.
für Zuhause, ohne Anstrengung.

Heizen mit fossilen Energien wird voraussichtlich immer teurer. Die Heizkosten für Gas- und Ölheizungen könnten sich bis 2045 mehr als verdoppeln. Ursachen hierfür sind unter anderem steigende CO₂-Kosten, höhere Netzentgelte sowie die sogenannte „Bio-Treppe“. Die Kosten für Wärmepumpen werden voraussichtlich dauerhaft am niedrigsten bleiben.

„Der Heizspiegel zeigt: Gerade fossile Heizungen werden immer mehr zum Kostenrisiko – besonders in älteren und energetisch schlechten Gebäuden“, so Florian Becker, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes. „Gerade vor

dem Hintergrund der angespannten geopolitischen Lage und unklaren Folgen für die fossilen Energiepreise müssen Mieterhaushalte besser vor zu hohen Preissteigerungen geschützt werden. Deshalb sind klare gesetzliche Regelungen zum Schutz vor zu hohen Heizkosten dringend notwendig.“

Rund 90 Prozent aller Haushalte verfügen noch über Sparpotenzial. Im Durchschnitt lassen sich in einer Wohnung etwa 465 Euro pro Jahr einsparen, in einem Einfamilienhaus sind es sogar 1.000 Euro. Schon einfache Verhaltensänderungen wie richtiges Heizen und

Lüften oder ein geringerer Warmwasserverbrauch können den Energieverbrauch um bis zu zehn Prozent reduzieren. Noch größere Einsparungen ermöglichen Heizungsoptimierungen, Dämmmaßnahmen oder der Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme.

Mieter und Hauseigentümer finden Informationen und Tipps zum Energiesparen sowie den HeizCheck auf der Internetseite www.co2online.de/heizspiegel

Beim HeizCheck wertet das Online-Tool die individuellen Verbrauchs- und Kostendaten aus und vergleicht sie mit denen ähnlicher Gebäude.

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 ab 2027 monatlich 9,50 Euro für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer. Für Mieter und Pächter von Gewerbe- und Geschäftsräumen 10 % der Monatsmiete, mindestens jedoch 18,75 Euro monatlich. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von 56 Euro.

Mieter können auch für nur einen Monat Mitglied werden und im Rahmen dieser „Schnuppermitgliedschaft“ einige Leistungen des Mietervereins in Anspruch nehmen. Diese Mitgliedschaft kostet für einen Monat 30 Euro.

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

Scharfe Kritik an Wohngeldkürzung

Das neue Gesetz zur Vereinfachung und Fortentwicklung des Wohngeldgesetzes wird von Verbänden scharf kritisiert, unter anderem von dem Deutschen Mieterbund, dem Deutschen Gewerkschaftsbund und dem Paritätischen. Die Bundesregierung möchte beim Wohngeldetat Einsparungen in Höhe von 45 Prozent vornehmen. „Das ist unverhältnismäßig und ein sozialpolitischer Rückschritt“, kritisiert Dr. Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des DMB. „93 Prozent aller Wohngeldempfänger sind Mieterhaushalte, vor allem Rentnerinnen und Rentner, Familien mit Kindern und Alleinlebende. Diese Menschen verfügen über wenig finanziellen Spielraum und müssen angesichts steigender Wohnkosten dringend unterstützt werden.“

Insbesondere die Tatsache, dass schätzungsweise 380.000 Haushalte aus dem Wohngeldbezug herausfallen werden und künftig auf andere Sozialleistungen angewiesen sind, sorgt für Kritik. Auch die steigende Zahl von Bürgergeld- und Sozialhilfeempfängern wird in den Kommunen zu höheren Kosten und somit nicht zu Einsparungen führen. Der Mieterbund geht sogar von bis zu 500.000 Haushalten aus, die im Zuge der Reform aus dem Wohngeldbezug herausfallen und auf andere Sicherungssysteme angewiesen sind.

„Leistungskürzungen senken keine Mieten und schaffen keine zusätzliche Wohnung. Sie erhöhen vielmehr das Risiko von Mietrückständen, Wohnungsverlust und Wohnungslosigkeit“, so Weber-Moritz. „Wer den Sozialstaat entlasten will, muss in dauerhaft bezahlbaren Wohnraum investieren und Mieter wirksam schützen.“

Informationen zum Wohngeld:

Wofür gibt es Wohngeld?

Wohngeld wird auf Antrag gezahlt, um die Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte, die keine Transferleistungen wie Sozialgeld oder Arbeitslosengeld II bekommen, tragbar gestaltet werden. Das Wohngeld wird als Mietzuschuss gezahlt.

Wie wird das Wohngeld berechnet?

Vereinfacht gesagt, hängt die Höhe des Wohngeldes davon ab, wieviele Personen in einem Haushalt leben und welche Mietstufe die Wohnung hat. Für jede Personenanzahl und jede Mietstufe gibt es einen festgelegten Höchstbetrag. Der Wohngeldanspruch richtet sich vor allem nach dem anrechenbaren Gesamteinkommen. (in NRW für Alleinstehende 1593 Euro, 4-Personen-Haushalt 3633 Euro monatlich).

Was sind Mietenstufen?

Es gibt die Mietenstufen 1-7. Sie ordnen Gemeinden nach ihrem örtlichen Mietenniveau. Das bedeutet, dass Mietenstufe 1 für besonders niedrige Mieten und Mietenstufe 7 für besonders hohe Mieten steht. Die Mietenstufe beeinflusst beim Wohngeld die anrechenbare Höhe der Miete. Das bedeutet, je niedriger die Mietenstufe, desto niedriger sind die zulässigen Höchstbeträge.

Mehr Informationen über das Wohngeld findet man auf der Internetseite des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW www.mhlbd.nrw/themenportal/wohngeld

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

Neues Gesetz erlaubt wieder Öl- und Gasheizung

Seit Juli 2026 gilt das neue Gebäudemodernisierungsgesetz. Es löst das Gebäudeenergiegesetz der Ampelregierung, welches oft Heizungsgesetz genannt wurde, ab.

Die wesentliche Veränderung ist, dass der Einbau von Öl- und Gasheizungen wieder erlaubt ist. Die Vorschrift, das neu eingebaute Heizungen zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen, entfällt. Auch das Betriebsverbot für ältere Heizkessel gibt es nicht mehr. Neue Öl- und Gasheizungen müssen aber ab dem Jahr 2029 einen zunehmenden Anteil klimaneutraler Brennstoffe wie Biomethan oder Bioöl nutzen. Ab dem Jahr 2045 müssen Heizungen komplett klimaneutral sein.

Diese Gesetzesänderungen bedeuten auch, dass der Vermieter entscheiden kann, welche Heizung er einbaut, auch wenn die Folgekosten deutlich teurer werden. Dazu führen steigende CO₂-Preise, höhere Netzentgelte sowie die Beimischung von Biogas, Bioöl oder Wasserstoff. Bislang werden diese Kosten vollständig von den Mieterinnen und Mietern getragen.

Das neue Gesetz sieht eine hälftige Aufteilung der Kosten für Netzentgelte, CO₂-Preis und Bioheizstoffe zwischen Vermieter und Mieter vor.

In diesem Zusammenhang kritisiert der Deutsche Mieterbund al-

lerdings, dass eine Aufteilung der Mehrkosten für CO₂-neutrale Brennstoffe nur bis zu einem Anteil von 30 Prozent erfolgt. Dadurch könnten künftige Kostenrisiken für Mieter nicht aufgefangen werden.



Das Gebäudemodernisierungsgesetz lässt wieder den Einbau von Gas- und Ölheizungen zu. Die Kosten sollen sich Mieter und Vermieter teilweise teilen.

Tod des Partners angeben

Vier Jahre lang hat eine Berlinerin den Tod ihres Partners gegenüber dem Vermieter verheimlicht. Der hatte die Wohnung gekauft und war in dem Glauben, dass der Mann noch Mieter sei. Durch eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt erfuhren die Vermieter vom Tod des Mieters. Die Partnerin bekam daraufhin die fristlose Kündigung. Zu Recht, wie das Kammergericht Berlin (AZ. 12 U 52/25) urteilte. Das jahrelange Verheimlichen des Todes mache die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar, es begründete rechtlich einen schwerwiegenden Vertrauensbruch.

Prinzipiell muss beim Tod eines Partners der andere nicht befürchten, die Wohnung zu verlieren, auch wenn nur einer der Partner im Mietvertrag steht. Im Todesfall übernimmt der andere automatisch den Mietvertrag, solange er den Vermieter sofort über den Todesfall informiert und die Miete zahlt.

Urteil für Wohnungseigentümer

BGH-Urteil: Eigentümer haben Anspruch auf eine Klimaanlage

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich die Gestattung des Einbaus eines Klima-Splittergeräts auf seinem Balkon verlangen kann (Az. V ZR 162/25).

Die Kläger hatten auf einer Versammlung der Wohnungseigentümer beantragt, ihnen den Einbau eines Klima-Splittergeräts auf dem zu ihrer Wohnung gehörenden Balkon zu gestatten. Damit waren die anderen Gemeinschaftsmitglieder nicht einverstanden. Für den Einbau hätten die Kläger ein Loch in die Wand bohren müssen und somit die Substanz des Hauses beschädigt. Außerdem kritisierten die restlichen Mitglieder, dass Geräusche, Kondenswasser und Abwärme des Klimaanlage für Probleme sorgen könnte.

Dennoch darf die Familie die Klimaanlage einbauen, denn die anderen Bewohner werden durch die Klimaanlage nicht beeinträchtigt. Der Betrieb einer Klimaanlage sei in gewissen Grenzen hinzunehmen, erklärte die Richterin. Ob Lärm entstehe, hänge vor allem davon ab, wie die Klimaanlage genutzt werde. In Wohngebieten sei tagsüber maximal 55 Dezibel erlaubt, die eine moderne Klimaanlage auch einhalte. Im vorliegenden Fall sei das nächste Schlafzimmerfenster auch mehrere Meter von der Klimaanlage entfernt.

Für Mieter hat dieses Urteil zunächst keine Auswirkungen. Sie müssen auch weiterhin ihren Vermieter um Erlaubnis fragen, wenn sie ein Loch in die Hauswand bohren wollen, um eine Klimaanlage zu installieren.

BGH-Urteil: Zustimmung für bauliche Veränderungen auch bei Doppelhaus-WEG

In einem Doppelhaus führen die Bewohner eine Wohneigentümergeinschaft. Die eine Partei entschloss sich, die Fenster zu tauschen, die Fassade zu bearbeiten und ein größeres Gartenhaus zu bauen. Die andere Partei wollte das so nicht hinnehmen, fehlte doch der Beschluss der Wohneigentümergeinschaft. Sie klagte auf Rückbau. Das Amtsgericht Niebüll und das Landgericht Itzehoe gaben der Klägerin recht. Der Bundesgerichtshof (Az. V ZR 68/25) bestätigte schließlich die Urteile der Vorinstanzen. Die baulichen Veränderungen seien schon deshalb rechtswidrig, weil es am erforderlichen Beschluss fehle.

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können gemäß § 20 Abs. 1

WEG beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden. Fehlt ein entsprechender Beschluss, ist eine gleichwohl vorgenommene bauliche Veränderung grundsätzlich eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung. Auch der Umstand, dass frühere Eigentümer möglicherweise ebenfalls ohne Abstimmung gebaut hatten, begründet keine stillschweigende Vereinbarung, künftig auf das Beschlusserfordernis zu verzichten.

Der Beschlusszwang für bauliche Veränderungen gilt auch, wenn die Eigentümergeinschaft nur aus zwei Personen besteht. Die Beschlusserfordernis kann durch eine Klausel in der Gemeinschaftsordnung, wonach beide Haushälften so behandelt werden sollen, als handele es sich um real geteilte Grundstücke, abgedungen werden.

Nach der Versorgungssperre kommt ein Zwangsverwalter? Zum Glück!

Erst hängt ein Schreiben des Versorgers im Hausflur aus, dass das Wasser gesperrt werden soll, weil der Vermieter seine Rechnung nicht gezahlt hat. Dann kommt die Stadt und erklärt, dass das Haus wegen der Wassersperre für unbewohnbar erklärt wird. Für Mieter ist das ein absolutes Horrorszenario. Und dann kann es sein, dass die Mieter wieder ein amtlich aussehendes Schreiben bekommen, nämlich von einem Zwangsverwalter. Doch hier kann sich bei dem Mieter Erleichterung einstellen, denn mit einem Zwangsverwalter sollte die ungewisse und teils menschenunwürdige Lebenssituation endlich geklärt werden.

Hier ein paar Fragen und Antworten zur Zwangsverwaltung:

Müssen Mieter Angst bekommen, wenn sie ein Schreiben von einem Zwangsverwalter erhalten?

Nein! Das Gegenteil ist der Fall. Ein Zwangsverwalter hat den rechtlichen Rahmen, damit die Bewirtschaftung eines Hauses endlich wieder funktioniert.

Was ist die Aufgabe eines Zwangsverwalters?

Der Zwangsverwalter übernimmt im Prinzip die Hausverwaltung. Er bekommt die Mieten, zahlt die entsprechenden Rechnungen beim Versorger, der Stadt und den Versi-



Zwischen den üblichen Päckchen und Briefen findet sich der Brief eines Zwangsverwalters? Das ist kein Grund zur Panik!

Foto: Pexels

cherungen etc.. Er kümmert sich in einem bestimmten Kostenrahmen um die Instandhaltung des Hauses. Er kann Reparaturen wie Sicherheitsmaßnahmen oder Schimmelbeseitigung beauftragen. Für Sachen optischer Art allerdings, wie zum Beispiel ein verschmutztes Treppenhaus, kann er kein Geld ausgeben. Er stellt die Nebenkosten auf und schickt sie den Mietern. Zahlt ein Mieter seine Miete nicht, so kann ein Zwangsverwalter diesem auch kündigen. Ein Zwangsverwalter muss allerdings auch akzeptieren, wenn wegen Mängeln die Miete gemindert wird.

Was ändert sich für die Mieter?

Die Mieter überweisen ab der Übernahme des Zwangsverwalters das Geld, also ihren Mietzins an den Zwangsverwalter. Der informiert die Mieter in einem Anschreiben über die Übernahme. Manchmal kontaktieren die Zwangsverwalter die Mieter persönlich um sie aufzuklären. Häufig wird ein Fragebogen mitgeschickt, um von den Mietern zu erfahren, wie hoch die Mieten sind und wie der Zustand des Hauses ist. So kann er sich einen besseren Überblick verschaffen. Da der Zwangsverwalter alle wichtigen Rechnungen be-

gleicht, wird die Versorgungssperre direkt aufgehoben.

Wann wird ein Zwangsverwalter beauftragt und von wem?

Kann der Besitzer einer Immobilie seine Verpflichtungen bei der Bank nicht mehr erfüllen, so wird diese ihn darüber informieren, dass sie einen sogenannten Titel beim Amtsgericht beantragt. Das dauert in der Regel schon sechs Monate. Ist der Titel durch, geht es relativ schnell. Die Bank beauftragt einen Zwangsverwalter, der die Hausverwaltung übernimmt.

Der Zwangsverwalter muss der Bank gegenüber Bericht erstatten. Er wirtschaftet so, dass alle Verpflichtungen gegenüber dem Versorger und ähnlichem erfüllt sind. Auch Reparaturen werden gezahlt. Erwirtschaftet der Verwalter Überschuss, so fließt dieser an die Bank. Das Geld wird auf die Schulden des Eigentümers berechnet.

Wie lange dauert eine Zwangsverwaltung?

In der Regel dauert eine Zwangsverwaltung ein bis zwei Jahre. Selten geht das Objekt wieder zurück an den Eigentümer, weil der seine Schulden getilgt hat. In der Regel wird die Immobilie zwangsversteigert. Gibt es einen neuen Eigentümer, so endet auch die Zwangsverwaltung.

Update

Positive Wendung in Spinnkasse

Vor einem knappen Jahr machte Hagen in den Medien Schlagzeilen, weil mitten in der Innenstadt Häuser für unbewohnbar erklärt werden sollten. Der Vermieter hatte seine Rechnung beim Versorger nicht beglichen, obwohl die Mieter immer ihre Miete gezahlt hatten. Die Stadt erklärte die Unbewohnbarkeit. Kurz vor der Durchsetzung der Räumung wurde die Versorgungssperre aufgehoben.

Allerdings war die Zukunft der Mieter dennoch ungewiss, weil der Besitzer kaum greifbar war. Jetzt hat ein Zwangsverwalter übernommen. Die Mieter, die noch dort wohnen geblieben sind, können also aufatmen.



Was Häschen nicht lernt...

Das abfallpädagogische Programm des Hagerer Entsorgungsbetriebs.

Wir legen einen Grundstein für umweltbewusstes Verhalten und wecken den Sinn für ein sauberes Umfeld. Denn »Was Häschen 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. 14-20
58089 Hagen
www.heb-hagen.de

Sie haben Interesse?
Kontaktieren Sie uns unter:
02331 3544-4333 oder
hebmachtschule@heb-hagen.de



Hagerer Entsorgungsbetrieb

Heizung oder Wasser droht abgestellt zu werden – was Sie jetzt tun können

Zu Beginn der Heizperiode erhalten Mieterinnen und Mieter immer wieder Mitteilungen des Energieversorgers, dass Gas, Fernwärme oder Wasser für das Haus gesperrt werden soll – oder aber die Versorgung fällt bereits aus. Häufiger Grund: Der Vermieter hat seine Rechnungen beim Versorger nicht bezahlt, obwohl die Mieter ihre Nebenkostenvorauszahlungen regelmäßig leisten.

Die gute Nachricht: Sie sind nicht schutzlos. Wer schnell und schriftlich handelt, kann eine Sperre oft noch verhindern oder rasch beenden.

Das Wichtigste in Kürze

1. Der Vermieter ist verpflichtet, Heizung und Warmwasser funktionsfähig bereitzustellen (§ 535 BGB). Seine Zahlungsprobleme sind nicht Ihr Verschulden.
2. Handeln Sie sofort – nicht erst am Tag der Sperre. Setzen Sie sich mit den anderen Mietparteien im Haus zusammen.
3. Informieren Sie schriftlich Vermieter UND Versorger (Musterschreiben).

Warum kann das passieren?

In Mehrfamilienhäusern mit Zentralheizung, Gas-Etagenversorgung über einen Hauszähler oder Fernwärme ist in der Regel der Vermieter Vertragspartner des Versorgers – nicht Sie. Zahlt der Vermieter nicht, kann der Versorger nach den gesetzlichen Vorgaben (u. a. Energiewirtschaftsgesetz, Grundversorgungsverordnungen, bei Fernwärme die AVBFernwärmeV) die Belieferung unterbrechen. Die Sperre ist jedoch nur als letztes Mittel zulässig, muss vorher angedroht



Die kalte Jahreszeit naht und für viele beginnt sie mit dem Ausfall der Heizung. Was ist nun zu tun?

Grafik: Pixabay

und angekündigt werden und muss verhältnismäßig sein. Gerade wenn unbeteiligte Mieter – Familien mit Kindern, ältere oder kranke Menschen – in der kalten Jahreszeit betroffen wären, ist das ein gewichtiges Argument gegen die Sperre.

Sofort handeln – Schritt für Schritt

1. **Unterlagen sichern:** Sperrandrohung, Aushang oder Schreiben des Versorgers fotografieren bzw. aufbewahren. Notieren Sie Datum, Uhrzeit und den angekündigten Sperrtermin.
2. **Vermieter / Hausverwaltung schriftlich auffordern,** die Rückstände sofort zu begleichen und die Versorgung sicherzustellen – mit kurzer Frist (Musterschreiben A). Versand nachweisbar, z. B. per Einwurf-Einschreiben und zusätzlich per E-Mail.
3. **Den Versorger anschreiben oder anrufen** (Musterschreiben B):

Teilen Sie mit, dass das Haus von Mietern bewohnt wird, die ihre Vorauszahlungen an den Vermieter leisten, dass Sie der Sperre widersprechen und – falls möglich – bereit sind, die künftigen laufenden Kosten direkt an den Versorger zu zahlen. Bitten Sie um Aussetzung der Sperre und um schriftliche Bestätigung.

4. **Gemeinsam auftreten:** Sprechen Sie alle Mietparteien im Haus an. Ein gemeinsames Schreiben aller Mieter hat mehr Gewicht, und die Kosten für Beratung oder Anwalt lassen sich teilen.

5. **Behörden einschalten:** Wohnungsaufsicht bzw. Ordnungsamt der Stadt/Gemeinde informieren. Je nach Bundesland kann die Behörde gegen den Vermieter vorgehen, wenn die Wohnungen unbewohnbar zu werden drohen. Bei akuter Gesundheitsgefahr (Kleinkinder, Pflegebedürftige) auch Sozialamt bzw. Gesundheitsamt.

Ihre Rechte gegenüber dem Vermieter

- **Mietminderung** (§ 536 BGB): Fällt die Heizung oder das Warmwasser aus, kann die Miete kraft Gesetzes gemindert werden. Bei vollständigem Heizungsausfall im Winter haben Gerichte im Einzelfall Minderungen bis zu 100 Prozent anerkannt. Voraussetzung: Sie haben den Mangel dem Vermieter schriftlich angezeigt (§ 536c BGB).
- **Zurückbehaltung der Nebenkostenvorauszahlungen:** Solange keine Versorgung erfolgt, können Sie die Vorauszahlungen für Heizung/Wasser zurückhalten. Legen Sie das Geld aber zur Seite – nach Wiederherstellung der Versorgung muss es nachgezahlt werden.

• **Schadensersatz (§ 536a BGB):** z. B. Kosten für Heizlüfter und deren Stromverbrauch oder eine notwendige Ersatzunterkunft. Belege aufbewahren.

• **Zahlung direkt an den Versorger:** Übernehmen Mieter Zahlungen, um die Sperre abzuwenden, können diese Beträge unter Umständen mit der Miete verrechnet werden. Eine Aufrechnung muss dem Vermieter in der Regel mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angekündigt werden (§ 556b Abs. 2 BGB). Bitte vorher unbedingt beraten lassen.

• **Fristlose Kündigung (§ 543 BGB):** Wird die Wohnung dauerhaft nicht beheizt, kann als letztes Mittel eine fristlose Kündigung in Betracht kommen.

Wichtige Anlaufstellen

- Vermieter / Hausverwaltung
- Energieversorger (Kundenservice / Forderungsmanagement)
- Mieterverein vor Ort
- Wohnungsaufsicht / Ordnungsamt
- Amtsgericht (Rechtsantragstelle)

Zwangsverwaltung

Wenn Sie eine Benachrichtigung über eine Zwangsverwaltung bekommen, so ist das für Sie in dieser Situation ein Glücksfall. Der Zwangsverwalter ist Ihr erster Ansprechpartner dafür, dass die Versorgung nicht eingestellt wird. Dies bedingt selbstverständlich, dass Sie in einem solchen Fall die Miete an den Zwangsverwalter zahlen.

Achtung –

typische Fehler vermeiden

- Nicht einfach die gesamte Miete einstellen, ohne Beratung – das kann im schlimmsten Fall zu einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs führen. Im Zweifel die Miete „unter Vorbehalt“ zahlen.
- Keine eigenmächtigen Eingriffe an Zählern, Plomben oder Absperrrichtungen.
- Keine offenen Flammen, Gasherde oder Grills zum Heizen verwenden – Brand- und Vergiftungsgefahr (Kohlenmonoxid)!
- Alles schriftlich festhalten: Innentemperaturen (mit Datum und Uhrzeit), Fotos, Schriftverkehr, Telefonnotizen.

Die Anschreiben für den Vermieter und den Versorger finden Sie in dem Bereich Service auf unserer Internetseite: mietervereine-hagen.de

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

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

Seniorenservice
& Bodenleger

TEL.: 02331-18 86 282

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

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, Internet: 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: 9500.
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
Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG, Zimmer 9

Brilon

Jeden 2. und 4. Montag im Monat,
9.00 bis 10.00 Uhr
Altes Amtshaus, Verwaltungsgebäude,
Bahnhofstr. 33, 2. OG, Zimmer 26, Trauzimmer

Marsberg

Jeden 1. Montag im Monat,
14.00 bis 15.00 Uhr
Bürgerhaus, Casparistr. 3, Zimmer 3

Meschede

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
14.00 bis 15.00 Uhr
VDK, Stiftsplatz 3, Fußgängerzone

Olpe

Jeden 2. Montag im Monat,
15.30 bis 16.30 Uhr
Altes Lyzeum, Franziskanerstraße 8, Zimmer 16

Olsberg

Jeden 2. und 4. Montag im Monat,
10.30 bis 11.30 Uhr
Rathaus, Bigger Platz 6, 2. OG, Zimmer 205

Schmallenberg

Jeden 2. Montag im Monat,
12.15 bis 13.15 Uhr
Kurhaus Fredeburg, Am Kurhaus 4

Sundern

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
12.00 bis 13.00 Uhr
Rathaus, Rathausplatz 1

Warburg

Zurzeit ist diese Außenstelle wegen Bauarbeiten geschlossen. Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin in einer anderen Außenberatungsstelle. Vielen Dank!

Mieterverein Lennetal

☎ 02331 - 204 36 0

Altena

Jeden 2. Mittwoch im Monat,
10.00 bis 11.00 Uhr
Bürgerzentrum Burg Holtzbrinck, Kirchstraße 20,
Kaminzimmer

Finnentrop

Jeden 4. Montag im Monat,
13.00 bis 14.00 Uhr
Bürgertreff, neben Rathaus

Lennestadt

Jeden 2. Montag im Monat,
13.45 bis 14.45 Uhr
DRK-Haus Lendel, Lennewiesen 4

Plettenberg

Jeden 4. Montag im Monat,
14.30 bis 15.30 Uhr
AWO-Haus, Brachtstraße 6, 1. OG

Werdohl

Jeden 4. Mittwoch im Monat,
10.00 bis 11.00 Uhr
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
Friedrich-Harkort-Schule, Hengsteyseestraße 40,
Haupteing., EG R 001

Wetter

Jeden 4. Dienstag im Monat,
16.00 bis 17.30 Uhr
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
Haus Ennepetal, Gasstraße 10

Gevelsberg

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

Schwelm

Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
14.30 bis 16.00 Uhr
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
Stadtteiltreff Johannes, Karpatenstraße 2
☎ 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 in der Geschäftsstelle
Frankfurter Straße 74

Termine nach Vereinbarung

**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 - Donnerstag
8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr
Samstag nach Vereinbarung

Das Team unserer Rechtsberater hilft Ihnen gern weiter!



Assessorin jur.
Ann-Kristin
Kordel



Rechtsanwältin
Barbara
Gerhardt



Rechtsanwältin
Dorchanaj
Pohanyar



Rechtsanwalt
Martin Kroll

Rechtsberatung nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung möglich.
Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen (Mitgliedsnummer, ausgefüllte Anmeldung, Mietvertrag, etc.) geordnet zum Termin mit.

Kurzfristige Änderungen entnehmen Sie bitte der Tagespresse
oder unserer Internetseite!

40 Prozent des Einkommens für Mietzahlung

(dmb) Die Wohnungs- und Mietenkrise hat sich in Deutschland auf hohem Niveau verfestigt und wird zunehmend zur Sozialstaatskrise. Das zeigt der neue Mietenreport 2026 des Deutschen Mieterbundes (DMB). „Wer den Sozialstaat stärken will, muss den Wohnungsmarkt reparieren“, erklärt Dr. Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, und mahnt: „Steigende Mieten, hohe Nebenkosten und fehlender bezahlbarer Wohnraum führen dazu, dass immer mehr Haushalte bei grundlegenden Ausgaben sparen müssen und auf staatliche Unterstützung angewiesen sind.“

Eine repräsentative Befragung im Rahmen des Mietenreports 2026 zeigt die wachsende Unsicherheit: 58 Prozent berichten von gestiegenen Wohnkosten innerhalb der vergangenen zwölf Monate. 29 Prozent sorgen sich, ihre Miete künftig nicht mehr bezahlen zu können. Jeder Zweite befürchtet, im Bedarfsfall keine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden. Mehr als jeder vierte Mieter könnte die eigene Wohnung nach einem starken Einkommensverlust höchstens noch drei Monate halten. „Leistungskürzungen senken keine Mieten und schaffen keine einzige zusätzliche Wohnung. Im Gegenteil, sie erhöhen das Risiko von Mietrückständen, Wohnungsverlust und Wohnungslosigkeit“, erklärt Melanie Weber-Moritz. „Wer den Sozialstaat entlasten will, muss endlich in dauerhaft bezahlbaren Wohnraum investieren und Mieterinnen und Mieter wirksam schützen.“

Die amtlichen Daten belegen die strukturelle Wohnkostenüberlastung: 11,2 Prozent der Bevölkerung mussten 2025 mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufbringen. Bei armutsbetroffenen Menschen lag der Anteil bei 35 Prozent. Gleichzeitig lebt mehr als jede vierte armutsbetroffene Person in einer überbelegten Wohnung. Die Wohnungskrise zeigt sich damit nicht nur in der Höhe der Mieten, sondern auch in beengten und qualitativ unzureichenden Wohnverhältnissen.

Zudem ist der Wohnraumangel erheblich: Nach den im Mietenreport ausgewerteten Berechnungen fehlen in Deutschland rund 1,4

Millionen Wohnungen. Gleichzeitig liefen 2025 mehr als doppelt so viele Sozialbindungen aus als neue Sozialwohnungen geschaffen wurden. Der Bestand an Sozialwohnungen sank auf ein Rekordtief von rund 1,03 Millionen Wohnungen.

„Die Bundesregierung darf nicht länger die Folgen eines kaputten Wohnungsmarktes verwalten“, betont Weber-Moritz. „Sie muss die Ursachen angehen: Mieten begrenzen, Sozialwohnungen schaffen und Menschen vor dem Verlust ihrer Wohnung schützen. Wohnen ist kein Spekulationsobjekt, sondern ein Grundrecht. Bezahlbares Wohnen ist die Grundlage für soziale Sicherheit und einen leistungsfähigen Sozialstaat.“

Die wichtigsten Zahlen auf einen Blick:

- 52,8 % der Bevölkerung wohnen zur Miete.
- 78,4 % der armutsbetroffenen Menschen wohnen zur Miete.
- 58 % der befragten Mieterinnen und Mieter berichten von gestiegenen Wohnkosten.
- 29 % sorgen sich, ihre Miete künftig nicht mehr bezahlen zu können.

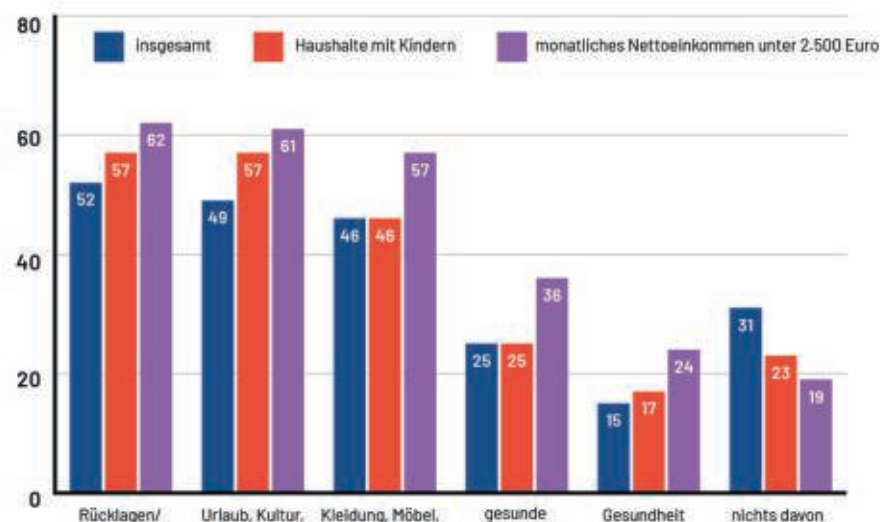
- 50 % fürchten, keine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden.
- 35 % der armutsbetroffenen Menschen sind extrem wohnkostenüberlastet.
- Rund 1,2 Millionen Haushalte bezogen Ende 2024 Wohngeld.
- Rund 1,03 Millionen Sozial-

wohnungen gab es 2025.

- Rund 1,4 Millionen Wohnungen fehlen in Deutschland.

Mit seinem jährlich erscheinenden Mietenreport dokumentiert der Deutsche Mieterbund regelmäßig die aktuelle Lage der Mieterinnen und Mieter.

Es mussten aufgrund gestiegener Wohnkosten auf wichtige Ausgaben verzichten im Bereich ...
(in % der jew. Haushalte mit Mietsteigerungen innerhalb der letzten 12 Monate)



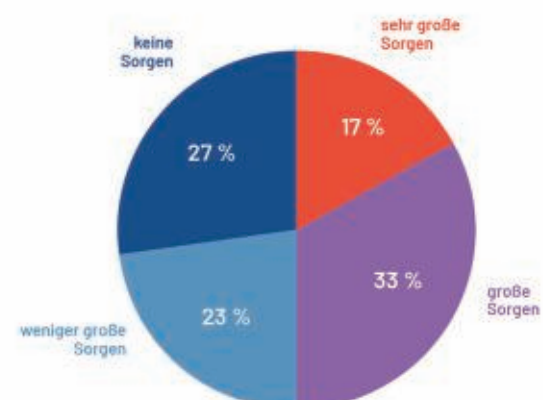
Quelle: forsa im Auftrag des Deutschen Mieterbundes, Juni/Juli 2026 · © Deutscher Mieterbund 2026

Immer mehr Menschen müssen auf Dinge verzichten, um ihre Miete bestreiten zu können. Die meisten sparen bei Rücklagen und Altersvorsorge. (l.)

Auch die Sorge, bei Bedarf eine neue Wohnung zu finden steigt bei den Mieterinnen und Mietern. (u.)

Grafiken:
dmb

Derzeit machen sich Sorgen, im Bedarfsfall keine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden...
(in % aller Mieter:innen)



Quelle: forsa im Auftrag des Deutschen Mieterbundes, Juni/Juli 2026 · © Deutscher Mieterbund 2026