



# Rundschreiben Oktober 2025

Nr. 5/2025

## Verehrte Vereinsmitglieder!

In diesem Rundschreiben soll eine Rückschau auf die letzten zwei Jahre des Rundschreibens, einer Auswahl seiner Themen, und damit auch ein wenig auf unseren Verein gehalten werden. Einiges daraus sollte im redaktionellen Teil der Mieterzeitung selbst erscheinen.

Bei Drucklegung des Rundschreibens für die Mieterzeitung wird unsere Mitgliederversammlung Ende September 2025 noch nicht stattgefunden haben. Davon berichten werden wir erst im nächsten Rundschreiben können.

## Miete = extra Rendite?

Unter der Überschrift »Geht's noch – WGE?« hatten wir vor ziemlich genau zwei Jahren von einer Mieterhöhung der Wohnungsgesellschaft Erkner (WGE) berichtet. Die hatte eine (rechtlich zulässige) Anhebung der Miete für ihre rund 2.600 Wohnungen in Höhe von 20 % angekündigt. Wir hatten damals schon prognostiziert, sie »spüle« nach unseren, vorläufigen Berechnungen über das Jahr mehr als 1,5 Mio Euro in die Kassen der WGE – jedes Jahr. Nun! Diese Prognose scheint nicht ganz an der Realität vorbei gegangen zu sein. Wir denken, die Umsätze aus den Mieten sollten sich im Jahr 2024 um eben jene 1,5 Mio Euro erhöht haben. Darin fließt sicherlich auch ein Mehrbetrag aus der Neuvermietung und – zu geringerem Anteil – aus der Umlage für Modernisierungen. Aber alles wird bezahlt aus der Miete der Bewohner.

Und da sind 1,5 Mio Euro eben schon eine ganze Menge. Vermutlich liegt die Durchschnittsmiete im Bestand bereits über 6,50 Euro/qm. Erheblich höher dürfte dann die Miete der Neuvermietung anzusetzen sein.

Nicht zu verkennen ist allerdings, dass zumindest die WGE nicht unerheblich im Wohnungsbestand und im Neubau investiert hat. Vermutlich werden mit der genannten Mieterhöhung mehr als die Hälfte jener Bauarbeiten von den Mietern im Bestand finanziert werden.

Aus Woltersdorf, Grünheide, Gosen – Neu Zittau und Schöneiche bei Berlin hat man in den letzten Jahren wenig bis gar nichts zu Mieterhöhungen im Bestand kommunaler Wohnungen gehört. Das mag aber auch daran liegen, dass hier recht wenige Wohnungen überhaupt bei den Kommunen liegen, und gerade in Woltersdorf überwiegend als Sozialwohnungen ausgewiesen sind. In den genannten Gemeinden überwiegt damit im erheblichen Umfang die private Vermietung ...

Tja! Die privaten Vermieter ... Dort scheint das ganz anders zu laufen. Das gilt gleichermaßen für alle privaten Vermieter, gleich ob größere Unternehmen oder Einzelvermieter.

Wir haben natürlich keine statistisch saubere Übersicht zu den aktuellen Bestandsmieten und den Neuvermietungen privater Vermieter. Die hat noch nicht einmal der Verband der »Haus und Grundbesitzer«.

Aber die Angebote diverser Makler zur Vermietung von Wohnungen geben doch ein aufschlussreiches Bild.

Und diese Angebote beziehen sich nahezu ausschließlich auf Wohnungen privater, also nicht kommunaler Vermieter. Hier liegen die Angebotsmieten im Durchschnitt so hoch, dass sich die Makler nicht selten auf »Mietspiegel« berufen, die in Wahrheit gar nicht existieren.

Augenscheinlich ist damit die Hoffnung verbunden, die Mietinteressenten stellen die exorbitante Angebotsmiete nicht in Frage. Darüber hatten wir jüngst im Juni 2025 berichtet.

Und vergleicht man die Angebotsmieten von kommunalen Unternehmen mit denen privater Vermieter, so liegt der Unterschied der kommunalen Unternehmen bei im Durchschnitt sicherlich 2/3 der Miete die von den Privaten verlangt werden.

Ob das noch mit einem sozialen Mietrecht zu vereinbaren ist?

## Betriebskosten

Die vor zwei, drei Jahren plötzlich von den Mietern verlangten extrem erhöhten Vorschüsse auf die Betriebskosten, genauer im Herbst und Frühwinter 2022, führten bei den meisten Mietern zunächst zu einem Schock. Die Heiz- und – auch von den Mietern selbst zu zahlenden – Stromkosten waren plötzlich enorm erhöht worden. Und dabei waren die Erhöhungen auf die Vorschüsse nach den gesetzlichen Regelungen eigentlich sogar unzulässig. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2022 brachten dann aber doch ein uns nicht ganz überraschendes positives Ergebnis. Dort wo die Vorschüsse zuvor exorbitant erhöht worden waren, war dann mit der Abrechnung regelmäßig ein nicht unerhebliches Guthaben zu verbuchen. Darüber hatten wir im Rundschreiben von Oktober 2023 berichtet. Mit der gesetzlichen Freistellung von den Energiekosten für Dezember 2022 und ihrer Deckelung seit Januar 2023 sind dann die Kosten nicht insgesamt so hoch ausgefallen, wie zunächst befürchtet. Folgerichtig reichten die erhöhten Vorschüsse auf die Energiekosten allemal aus. Und das führte zu den genannten Guthaben. Ob die seither eher moderate Ent-

wicklung der Betriebskosten auch für die Zukunft zu erwarten sein wird, mag bezweifelt werden. Für die gegenwärtige Bundesregierung scheinen die Minderung der wachsenden Belastungen der Mieter unter Berücksichtigung ihrer Einkommensverhältnisse und Kosten nicht ein zentrales Anliegen zu sein.

## Ehrenamt und Verein

Die Vorstandsarbeit des Mietervereins Erkner und Umgebung e. V. wird nur von Ehrenamtlern erledigt.

Zum Teil übernehmen sie auch in dieser Funktion die Beratung der Mieter in den Sprechstunden vor Ort.

Der Hintergrund ist einfach: Nur so können wir die Mitgliedsbeiträge auf einem Niveau halten, dass auch alle Mieter, eben auch die finanziell nicht so gut gestellten, Mitglied im Verein werden können. Daran möchten wir eigentlich auch nichts ändern.

Im Lauf der Jahre sind aber unsere »Vorständler« entsprechend auch älter geworden.

Einige haben nun das Rentenalter erreicht, andere haben bereits das siebzigste Lebensjahr überschritten.

Und die Mitgliederzahlen steigen

...

Immer wieder haben wir in unseren Rundschreiben Freiwillige gesucht, die uns bei der Arbeit im Vorstand (ehrenamtlich) unterstützen können.

Einen durchschlagenden Erfolg haben diese Aufrufe indes noch nicht gebracht.

Wir sehen durchaus das Dilemma! Die Mehrzahl unserer – gerade neuen – Mitglieder sind zwar vergleichsweise jung und im erwerbsfähigen Alter, haben indes neben ihrer Arbeit auch noch Familie mit oft noch kleinen Kindern.

Und da bleibt wenig Zeit für die ehrenamtliche Arbeit im Mieterver-

ein.

Unsere älteren Mitglieder sind dann häufig doch schon im recht fortgeschrittenen Alter, nicht selten sind sie schon seit den neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts dabei.

Sie sehen sich aus naheliegenden Alters- und Gesundheitsgründen außer Stand noch Aufgaben des Vorstands zu übernehmen.

Übrig bleiben da dann nur noch die Mitglieder, die gerade in Rente gehen oder gerade gegangen sind.

Und die haben dann erst einmal anderes vor, als in eine kontinuierliche Vereinsarbeit eingebunden zu werden.

Ihr *Michael-E. Voges*

Vorsitzender

**Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner**  
Rechtsberatung für Mitglieder, Mitgliederaufnahme, Beitragskassierung und Sprechzeiten des Vorstandes:

**Erkner** Bildungszentrum Erkner e. V., Seestraße 39, 15537 Erkner, Räume 160 und 161,  
1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

**Schöneiche** Rathaus/Sitzungssaal, Dorfaue 1, 2. und 4. Dienstag im Monat,  
15–17.30 Uhr

**Woltersdorf** Alte Schule, Rudolf-Breitscheid-Straße 27, 2. und 4. Mittwoch im  
Monat, 15.30–17.30 Uhr

**[www.mieterverein-erkner.de](http://www.mieterverein-erkner.de) • [post@mieterverein-erkner.de](mailto:post@mieterverein-erkner.de)**