

Mieterverein Erkner und Umgebung e. V. Der Vorstand

Rundschreiben Oktober 2026

Nr. 5/2026

Verehrte Vereinsmitglieder

Wenige Wochen nach unserer alljährlichen Mitgliederversammlung soll sich unser Rundschreiben mit einem kurzen Rückblick auf einige Themen der vergangenen 12 Monate beschäftigen. Dann folgt noch etwas zu den »Altanschließer-Beiträgen – und, tja, zu den neuesten Mieterhöhungen ...

Betriebskosten

Wie nicht anders zu erwarten, richtet sich zum Ende eines Jahrs, meist Wirtschaftsjahrs, das Augenmerk der Mieter und ihrer Vermieter auf die Abrechnung der Betriebskosten der Mietwohnung. In den Rundschreiben Oktober 2025 und Februar 2026 hatten wir im Ergebnis zur Entwicklung der Betriebskosten zusammengefasst: „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.“ Das galt für die Kosten im Jahr 2024. Und weiter: „Ob die seither eher moderate Entwicklung 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.“ Immerhin! Zu solchen Kostensprüngenn wie in der Vorjahren ist es in den Jahren 2025 und wohl auch im laufenden Jahr nicht gekommen.

Dennoch: die Abrechnungen 2024 führten nicht selten für einen Zweipersonenhaushalt zu einer Nachzahlung von bis zu 300,– EUR. Das lässt sich für andere Familiengrößen hochrechnen. Hintergrund sind unter anderem der Wegfall der Gaspreisbremse, die Erhöhung der Mehrwertsteuer auf wieder 19 % und die höhere Kohlenstodioxidabgabe (CO2) Hier muss der Mieter auch bei der Abrechnung für 2025 aufmerksam sein! Ist die Aufteilung berechnet und erläutert? Und wie haben sich die Heiz- und Warmwasserkosten insgesamt entwickelt? Stichwort: Ölpreis durch Krieg und man-

gelnde Versorgung. Hat hier der Vermieter auf einen langfristigen Vertrag geachtet? Oder besteht die Gefahr der Unwirtschaftlichkeit durch nicht nötige „Vertragsanpassungen“? Im Zweifel: Besuchen Sie unsere Sprechstunde! Wir prüfen für Sie ...

Doppelt teuer!

Weil wir schon gerade bei der Historie sind: Kaum jemand wird sich an die »Altanschließer-Beiträge«, einst gefordert von den Wasserversorgern, erinnern. Für den Anschluss an die Wasserversorgung in DDR-Zeiten und davor hatten die Wasserwerke nach der Wende nachträglich Beiträge erhoben. So waren zum Beispiel für die Wohnungsgesellschaft Erkner (WGE) rund 1,2 Mio EUR zusammen gekommen. Bezahlt natürlich aus den gezahlten Mieten ...

Die Klage der »Altanschließer« gegen die Wasserwerke war nun im Ergebnis und in letzter Instanz erfolgreich. Die zuvor eingenommenen Umlagen hatten die Wasserwerke bereits vorab an die »Altanschließer« »vorsorglich« zurück gezahlt. Sie hatten bereits die Klagen I. Instanz verloren. Zum Ausgleich waren indes die Preise für Wasser und Abwasser erheblich erhöht worden. Auch bezahlt von den Mietern ...

Eine Bereitschaft der »Altanschließer«, also etwa der WGE, nun diese zurückgezahlten Beträge an die Mieter auszukehren, die sie ja letztlich mit ihrer Miete bezahlt hatten, ist nicht zu erkennen. Und das, obwohl die Mieter weiter die erhöhten Preise für Wasser und Abwasser der Wasserwerke zahlen müssen!

Vermietung – lohnt nicht

Im Rundschreiben Februar 2026 hatten wir – im Zuge der Besprechung eines Gesetzvorhabens des Bundes zum Mietrecht – von einem possierlichen Vermieter berichtet, der nach dem Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung schlicht verzweifelt war. Die mit der Vermietung erzielte Rendite von rund acht Prozent für die nächsten 30 Jahre erschien ihm unerträglich gering. Er dachte daran, das Objekt wieder abzustoßen ... Mietwohnungen – vergesellschaften?

Das Rundschreiben April 2026 beschäftigte sich nur mit einer Frage: Was heißt „vergesellschaften“? Und daran anschließend: Was kostet das Vergesellschaften? Hintergrund ist eine entsprechende Debatte in Berlin. Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. So heißt es – ausschnittweise – in Art. 15 des Grundgesetzes. Die Regelung – seit Anbeginn im Grundgesetz verankert – ist bisher noch nie angewendet worden. Ein Entzug des Eigentums eines von der Vergesellschaftung Betroffenen ist möglich, stellt aber eigentlich das letzte Mittel zum Erreichen des Zwecks zum Wohl der Allgemeinheit dar. Auch jede andere Form der Verwaltung zur Nutzung des Grund und Bodens, der Naturschätze oder der

Produktionsmittel, die mit dem Ziel der Vergesellschaftung erreicht werden soll, ist zulässig. Entscheidend ist nur, dass sich mit der Vergesellschaftung der beabsichtigte Zweck erreichen lässt. Und, so heißt es weiter, es bedarf eines Gesetzes, das Art und Ausmaß einer Entschädigung für den betroffenen Eigentümer regeln muss. Eine „Vergesellschaftung“ hat sich so nach zwei Grundsätzen zu richten: 1. Eine Vergesellschaftung muss im Interesse des Gemeinwohls unumgänglich sein. Es darf – realistisch gesehen – keine andere Alternative geben, einen Missstand zu beseitigen. Das sollte selbstverständlich sein. Immerhin geht es dabei um eine Beschränkung des Grundeigentums, gar um seine vollständige Entziehung. 2. Mit der Vergesellschaftung darf die Allgemeinheit, also das Gemeinwohl, nicht zusätzlich, insbesondere nicht finanziell oder sonst wirtschaftlich belastet werden. Die Vergesellschaftung muss sich vielmehr wirtschaftlich selber tragen. Danach bemessen sich auch Art und Umfang einer Entschädigung. Das ist dann auch eine logische Folgerung aus dem Vorstehenden. Ausgehend von der unabweisbaren Notwendigkeit der Gewährleistung bezahlbarer Wohnungsmiete wird Grundlage der Vergesellschaftung eine zukünftige Miete sein, die als Prozentsatz des Einkommens der betroffenen Mieter zu berechnen ist. Diese Miete beträgt also einen festen Anteil des Einkommens des Mieters. Nur so wird man der „Überhitzung des Wohnungsmietmarkts“ Herr werden können. Zielvorgabe der „Vergesellschaftung“ sei, dass eine Familie nicht mehr als 20 % ihres monatlichen Nettoeinkommens als Wohnungsmiete zahlen soll. (Jene 30 %, von denen oft genug gesprochen wird, sind nur wieder Ausdruck der allgemeinen Wohnungsnot und des überhitzten Wohnungsmarkts und können so hier nicht Grundlage einer vernünftigen Überlegung sein.) Nach dem Grundsatz zu 2. sind alle die Wohnung betreffenden Kosten einschließlich Erwerb des Grundstücks, seiner Verwaltung, der Instandhaltung und Reparatur, der Versicherung, des Mietausfallwagnisses, der Abschreibung des Grundstückswerts und auch der Finanzierung, Tilgung und Zinsen einer Entschädigung des ursprünglichen Eigentümers – sowie die Entschädigung an den alten Eigentümer selbst zu zahlen. Im Ergebnis zahlt damit der Mieter die Kosten. Kosten sind der Allgemeinheit dann nicht entstanden. Und der enteignete Voreigentümer wird noch mit ungefähr einem Drittel des aktuellen Verkehrswerts im Zeitpunkt der Enteignung entschädigt. Ich denke, dass man mit diesem Modell leben oder es jedenfalls weiter in alle Richtungen gedanklich durchleuchten könnte. Und ich sehe mit diesem Modell eine gute Chance, der Überhitzung eines „Mietermarkts“ entgegen zu wirken.

Mieterhöhungsrunde

Eine Reihe von Mietern wird es schon gemerkt haben. Die nächste Runde der Mieterhöhungen im kommunalen wie auch im privaten Wohnungsbestand

ist eingeläutet. In Erkner sind bereits die ersten Erhöhungserklärungen mit Wirkung zum 1. Januar 2027 an die Mieter versandt worden. Und die Vermieter scheinen die Möglichkeit einer Erhöhung bis zur höchst zulässigen Miete dem ersten Anschein nach voll auszuschöpfen.
Immerhin: Die Kappungsgrenze liegt seit Anfang 2026 für Erkner, Woltersdorf und Grünheide bei 15 % der Kaltmiete. Das ist die Obergrenze. Nur Schöneiche und Gosen–Neu Zittau erlauben weiter eine Mieterhöhung von 20 %.
Und auch hier gilt: Besuchen Sie unsere Sprechstunde! Wir prüfen für Sie ...

Ehrung

Zum Abschluss noch etwas Erfreuliches:
Unser Gründungsmitglied Ursula (Uschi) Paape, langjährig Mitglied auch im Vorstand des Vereins, zuletzt Stellvertretende Vorsitzende und stets unermüdlich in der Mieterberatung in den Sprechstunden, ist jüngst offiziell von der Stadt Erkner feierlich für ihre ehrenamtliches Wirken im Verein geehrt worden.
Glückwunsch!

Ihr
Michael-E. Voges
Vorsitzender

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner
Rechtsberatung, Mitgliederaufnahme, Beitragskassieren und Sprechzeiten:

Erkner Bildungszentrum Erkner e. V., Seestraße 39, 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 • post@mieterverein-erkner.de