

Mieterbund – Nachrichten

Nr. 1



Mai 2026



***Wir wünschen unseren
Mitgliedern und Mietern einen
schönen und sonnigen Sommer.***

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Einladung zur Mitgliederversammlung
Seite 3	Tagesordnung der Mitgliederversammlung 2026
Seite 4	Editorial / Wohnungsmarktbericht
Seite 5	Wohnungsmarktbericht / Berliner Vergesellschaftungsrahmengesetz
Seite 6	Berliner Vergesellschaftungsrahmengesetz / Das neue Heizungsgesetz
Seite 7	Das neue Heizungsgesetz
Seite 8	Das neue Heizungsgesetz / Impressum



Einladung

Die diesjährige
Mitgliederversammlung
(§ 10, Ziff. 1 der Satzung)

des Mieterbundes (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

wird am

Freitag, dem 19 Juni 2026

Beginn 19:30 Uhr - Einlass ab 19:15 Uhr



im

**Hans-Söhnker-Haus Steglitz
Selerweg 18, 12169 Berlin – Steglitz**

stattfinden.



Tagesordnung der Mitgliederversammlung

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Geschäftsbericht für 2025
3. Bilanz per 31.12.2025 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2025
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
6. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2025 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2025
7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025
8. Haushaltsplanfestsetzung für 2026
9. Verschiedenes

Die Bilanz per 31.12.2025 mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Haushaltsplan für 2026 können vorab nach Terminabstimmung in unserer Geschäftsstelle eingesehen werden.

Eventuelle Fragen dazu beantwortet unser Schatzmeister Herr Woltersdorf nach Terminabstimmung montags und donnerstags ab 17:00 Uhr.

Die Teilnahme an der Mitgliederversammlung ist ausschließlich unseren Mitgliedern vorbehalten.
Um zahlreiches Erscheinen wird gebeten.
Bitte halten Sie am Eingang Ihre Mitgliedskarte bereit.

Nichtmitglieder (z.B. Ehegatten, Kinder) dürfen - ohne Stimmrecht und ohne Rederecht - nur teilnehmen, wenn das den Vorsitz führende Vorstandsmitglied vor Versammlungsbeginn zugestimmt hat und ausreichend Sitzplätze zur Verfügung stehen.

Am Tag unserer Mitgliederversammlung bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Peter Breuert - 1. Vorsitzender





Editorial

Zu allem, was einen am Weltgeschehen schon bedrückt, kommen nun die sprunghaft gestiegenen Energiepreise noch hinzu. Ob und wann wir zu den Vorkriegspreisen zurückkehren, kann wohl niemand sagen. Heizkosten-Nachzahlungen werden nicht zu vermeiden sein. Hier heißt es Vorsorge zu treffen, so schwer es auch fällt.

Im Wohnungsneubau soll u. a. der Bauturbo einsetzen. Bürokratieabbau soll auch stattfinden, das hört sich zwar alles gut an, aber mal sehen was draus wird.

Unter allem Angedachten finde ich die „Typengenehmigung“ als besonders erstrebenswert. Soll heißen, ein einmal genehmigter Gebäudetyp soll bundesweit gelten. Meiner bescheidenen Meinung nach, könnte hier der Turbo umfangreich einsetzen.

Warten wir ab, was davon umgesetzt wird.

Ihr Peter Breuert

Wohnungsmarktbericht 2025

Der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin erscheint alljährlich. Wir haben in der Vergangenheit verschiedene Male darauf Bezug genommen.

Im März 2026 ist nun der Bericht für 2025 veröffentlicht worden. Abweichend von den beiden Vorjahren mit starken Anstiegen stagnierte die mittlere Angebotsmiete (= Miete bei Neuvermietung) für Bestands- und Neubauten (dies umfasst Baujahre 2024 und 2025) bei durchschnittlich 15,78 EUR/m². Dennoch besteht die angespannte Lage am Wohnungsmarkt fort. 2016 betrug der Vergleichswert noch 9,00 EUR/m², er ist also in neun Jahren um 75,3% angestiegen.

Differenziert ergibt sich ein mittlerer Wert von 19,97 EUR/m² für Neubauten und 14,48 EUR/m² für Bestandsbauten. Damit ist der mittlere Wert für Neubauten um 2,6% gesunken, wogegen der Wert für Bestandsbauten um 0,9% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist. Die Dynamik hat sich damit abgeschwächt, der Preisdruck ist aber noch sehr hoch. Im Vergleich zu anderen Metropolen wie München oder Hamburg sind die Mieten in Berlin in den vergangenen Jahren stärker gestiegen.

Der Preisdruck beschränkt sich nicht nur auf die Innenstadtlagen, sondern hat auch die Stadtrandlagen und das Berliner Umland erreicht. Per 31.12.2024 lebten in Berlin auf Basis des fortgeschriebenen Zensus 2022 3.685.265 Menschen in 1.971.000 Haushalten. Für das Jahr 2040 werden gut 4 Mio Einwohner prognostiziert. Es sind also mehr als 300.000 weitere Personen mit Wohnraum zu versorgen.

In Vergleich zu den Angebotsmieten beträgt die durchschnittliche Vergleichsmiete berlinweit 2024 7,21 EUR/m², was seit 2015 einen Anstieg von „nur“ 23,5% ausmacht.



Rechtsanwalt _____
Jürgen Technau

Tätigkeitsschwerpunkte:
Mietrecht, Zwangsvollstreckung
und Familienrecht

Hohenzollerndamm 201 • 10717 Berlin
Telefon 030/86 49 83 30
Telefax 030/86 49 83 38
e-mail j.technau@yahoo.de
www.juergen-technau.de





Da die verfügbaren Nettoeinkommen im selben Vergleichszeitraum um 28,3% stiegen, hat sich das Wohnen ohne Betriebskosten im Bestand relativ nicht verteuert. Das Problem liegt folglich im Erstbezug oder beim Wohnungswechsel.

Die Politik hat zwar das Problem, nämlich den Mangel an bezahlbaren Wohnungen, erkannt, indes sie liefert nicht.

Anstelle massenhaft Wohnungen von nicht gewinnorientierten Organisationen (u.a. ehemals gemeinnützige Organisationen wie auch der Mieterbund Steglitz) mit staatlicher Unterstützung bauen zu lassen, beschäftigt sich z.B. die SPD Berlin mit einer Neuauflage des in 2021 krachend gescheiterten Mietendeckels. Die SPD meint eine Rechtfertigung aus Art. 15 GG ableiten und die Gesetzgebungskompetenz des Bundes vernachlässigen zu können.

Nachgedacht wird darüber, die Mieten zu einem bestimmten Stichtag einzufrieren und danach nur noch Steigerungen in Höhe der Inflation zuzulassen. Alle 4 Prozent der Jahresnettokaltmiete übersteigenden Gewinne müssen für Instandhaltung, energetische Modernisierung und Neubau verwendet werden. Betroffen sein sollen alle Vermieter mit mehr als zwei Wohnungen, die SPD spricht von 1,4 Millionen Wohnungen.

Bleibt spannend, ob die Berliner SPD auf Bundesebene mit ihrem Vorschlag auch Gehör findet. Bleibt ebenso spannend, wie die Gerichtsbarkeit diese Vergesellschaftungsidee light (vergl. unseren Artikel „Vergesellschaftung?“ im Heft Nr. 2/2025) einordnet.

Am Ende bleibt wohl nur das Schaffen neuen bezahlbaren Wohnraums. Wie kann das gehen? Auf jeden Fall nur unter Ausschluss von Gewinnerzielungsabsichten. Und hurra: Tatsächlich wurde diese unglaubliche Idee jetzt auch schon vom politischen Establishment erkannt.

Berliner Vergesellschaftungsrahmengesetz

Noch vor kurzem, nämlich in unseren Mieterbund-Nachrichten Nr. 2/2025 haben wir ausführlich über den Gesetzesentwurf der Initiative Deutsche Wohnen & Co. enteignen berichtet.

Das Thema aufgreifend hat nun auch die Berliner Regierung reagiert und am 12.03.2026 das Vergesellschaftungsrahmengesetz für Berlin vom Abgeordnetenhaus beschließen lassen. Es legt fest, dass "Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel" unter bestimmten Bedingungen in Gemeineigentum überführt werden können.

Voraussetzung für seine Anwendung ist, dass die Vergesellschaftung dem Gemeinwohl dient und ein "allgemeines Versorgungsinteresse" breiter Schichten der Bevölkerung an Gütern und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge sicherstellt. Die Vergesellschaftungen müssen verhältnismäßig sein und sind nur gegen eine angemessene Entschädigung zulässig. Das Gesetz tritt erst in zwei Jahren in Kraft. Die Koalition will es zuvor vom Verfassungsgericht überprüfen lassen.

Rechtsgrundlage für das Gesetz ist nicht der eine Enteignung regelnde Art. 14 Grundgesetz (GG), sondern Art. 15 GG, nach dem Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden können. Art. 14 und 15 liegen inhaltlich nahe beieinander, hinsichtlich der Entschädigung verweist Art. 15 auf Art. 14 GG.

Der Gesetzestext definiert Bedingungen, unter denen eine Vergesellschaftung nach Artikel 15 GG möglich sein sollen für Bereiche der Daseinsvorsorge wie Wohnen, Energie oder Wasser. Konkrete Einzelfälle sollen erst gesondert in Anwendungsgesetzen geregelt werden.



Fraglich ist, ob Berlin zu dem Thema überhaupt eine Gesetzgebungskompetenz hat. Es leitet sie zumindest aus der konkurrierenden Gesetzgebung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 15 GG ab, wonach die Gesetzgebung möglich ist, weil der Bund keine Regelung getroffen hat.

Aber auch inhaltlich ist das Gesetz problematisch. Nach Expertenmeinung ist das Gesetz noch zu unbestimmt, um eine verfassungsgerichtliche Klärung möglich zu machen.

Der Unterschied zwischen Enteignung (Art 14 GG) und Vergesellschaftung (Art 15 GG) ist nicht leicht zu verstehen. Art 14 GG erlaubt die Enteignung, wenn sie „zum Wohle der Allgemeinheit geschehe“ und bezieht sich auf den Entzug konkreter Rechtspositionen, etwa eines Grundstücks zum Bau einer Autobahn. Art. 15 GG, die Vergesellschaftung hat das Ziel, Unternehmen und ganze Wirtschaftszweige in die Gemeinwirtschaft zu überführen.

Soweit also die Verfassungsmäßigkeit des Berliner Gesetzes irgendwann feststehen sollte, sollte es über Art. 15 GG verfahrensmäßig leichter sein, die Steuerung über Wohnungsmieten zu erlangen. Es bedürfte dann nur der Überführung der bestehenden Wohnungsgesellschaften in staatliche Hand.

Das neue Heizungsgesetz – Freie Wahl, aber mehr Kosten für Mieter

Das sogenannte „Heizungsgesetz“ – offiziell das Gebäudeenergiegesetz (GEG) – wurde 2024 in Kraft gesetzt und nach heftiger Debatte 2026 deutlich gelockert. Statt einer strikten Pflicht, neue Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben, gibt es nun eine „freie Wahl“. Die Vermieter dürfen auch weiterhin Gas- und Ölheizungen einbauen – allerdings mit einem steigenden Anteil an klimafreundlichen Brennstoffen wie Biomethan oder synthetischen E-Fuels. Auf den ersten Blick klingt das wie eine

Entlastung. Doch für viele Mieter in einem Mehrfamilienhaus bedeutet diese Reform vor allem eines, nämlich mehr Kosten, mehr Komplexität und Entscheidungen, welche Sie nicht beeinflussen können, weil der Heizungseinbau und die Wahl des Energieträgers der Vermieter bestimmt.

Freie Wahl der Brennstoffe aber es bezahlt immer noch der Mieter

Die neue Regelung sieht vor, dass Vermieter und Eigentümer grundsätzlich frei wählen können, ob sie eine Gas-, Öl- oder Wärmepumpenheizung einbauen. Ab 2029 sollen jedoch neu eingebaute Gas- und Ölheizungen schrittweise mit einem wachsenden Anteil „grüner“ Brennstoffe betrieben werden, anfangs mit einem Anteil von etwa 10 Prozent, in den Folgejahren dann laufend steigend.

Was bedeutet das Heizungsgesetz für den Alltag eines Mieters?

Wie oben schon dargestellt eigentlich gar nichts, denn die Entscheidung, ob die Heizung im Haus ausgetauscht wird, trifft der Vermieter. Und selbst wenn die Heizungsart „frei“ gewählt werden kann, wird der Mieter in der Regel über die Betriebs- bzw. Heizkosten die Kosten zu tragen haben, sei es durch höhere Energiepreise, teure Sanierungen oder spätere Modernisierungsumlagen. Hinzu kommt aber noch das Problem der nach und nach steigenden CO₂-Bepreisung.

Wer zahlt, wer spart bei der künftigen CO₂-Bepreisung?

Seit der Einführung des CO₂-Preises wird Heizöl und Erdgas zusätzlich belastet, um Anreize für Effizienz und den Umstieg auf erneuerbare Energien zu schaffen. In Mehrfamilienhäusern mit Zentralheizung sind Vermieter verpflichtet, einen Teil der CO₂-Kosten selbst zu tragen. Dies richtet sich nach der Gebäudeeffizienzklasse. Im Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz ist ein 10-Stufen-Modell enthalten, nach dem sich die Aufteilung bestimmt. Je höher der CO₂-Ausstoß, desto größer ist der Vermieteranteil und desto kleiner



der Mieteranteil. Danach bestimmt sich der Anteil der Umlage der Kosten der Heizkostenabrechnung, welche vom Mieter zu zahlen sind. Ein kompliziertes Rechenwerk, welches das Heizkostenabrechnungsunternehmen in der Regel übernimmt.

Aus der Sicht eines Mieters wirkt das oft wie ein teures Verschieben von Kosten, denn der Vermieter wird die Nebenkostenvorauszahlungen erhöhen, weil der CO₂-Preis die Kosten für Öl oder Gas erhöht.

Dagegen kann der Mieter faktisch wenig tun. Insofern sind mit der Heizungsart verbundene Kosten vom Mieter nicht zu beeinflussen und jede Steigerung des Preises schlägt direkt auf der Nebenkostenabrechnung durch.

Noch komplizierter wird es bei Gas- oder Öl-Heizungen, bei denen der Mieter direkt einen Vertrag mit dem Energielieferanten hat. In diesem Fall muss der Mieter den Vermieter aktiv um Erstattung des „Mieteranteils“ am CO₂-Preis bitten, was einen weiteren bürokratischen Aufwand bedeutet, welcher Mieter frustriert oder gar überfordert.

Probleme aus der Perspektive eines betroffenen Mieters

Ob im Haus also eine neue Gasheizung, eine Ölheizung oder eine Wärmepumpe eingebaut werden, entscheidet der Vermieter, oft ohne Rücksprache mit den Mietparteien, welche danach jahrelang die Folgekosten tragen werden.

Mit der schrittweisen Einführung der „Biotreppe“, ein schönes Wort für „grüne“ Brennstoffe, also die geplante stufenweise Vorgabe, dass neu eingebaute Gas- oder Ölheizungen ab 2029 einen zunehmenden Anteil klimaneutraler Brennstoffe wie Biomethan oder synthetische Brennstoffe nutzen müssen, kann der Vermieter zwar weiterhin eine Gas- oder Ölheizung nutzen, aber die Nutzung teurer Biomethan- oder E-Fuel-Anteile wird faktisch auf die Mieter umgelegt. Mieter haben in der Regel damit keine Möglichkeit, zwischen „billige-

rem, klimaschädlicherem“ und „teurem, grünerem“ Gas zu wählen. Sie bekommen einfach die Abrechnung, die die politischen Klimaziele und den CO₂-Markt widerspiegelt. Abgesehen davon ist nicht nachvollziehbar, wie dies etwa im Falle der Gasnetze von den Versorgern garantiert werden kann. Denn die Einspeisung in das Gasnetz bedeutet ja nicht, dass der Kunde genau dieses Gas auch erhält.

Ob der Vermieter seinen gesetzlichen Anteil am CO₂-Preis wirklich trägt, ist für viele Mieter ein Buch mit sieben Siegeln. Ungenaue oder unvollständige Abrechnungen, fehlende Aufschlüsselung der CO₂-Anteile oder falsche Angaben zum Energieverbrauch führen wahrscheinlich zu Misstrauen und Rechtsstreitigkeiten. Sollten auf den Heizkostenabrechnungen in der Abrechnung die Berechnungsgrundlagen und die Einstufung des Gebäudes nicht nachvollziehbar angegeben sein oder diese gar fehlen, kann das ein Grund sein, die Heizkostenabrechnung zu prüfen und den Abzug des Vermieteranteils zu verlangen.

Wenn Vermieter die neue Freiheit nutzen, noch einmal in eine fossile Heizung zu investieren, kann das kurzfristig günstiger sein, obgleich angesichts der derzeitigen Marktlage niemand verlässlich eine Prognose zur Entwicklung der Brennstoffkosten abgeben kann.

Ob ab 2045 Heizungen im Wohngebäude nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden dürfen, ist derzeit noch im Gespräch, so der derzeitige Stand. Übernimmt der Vermieter Investitionen später über Modernisierungsumlagen, kann das schnell zu massiven Mietpreisanstiegen führen, und genau das ist es, was viele Mieter als „Klimaschutz auf Kosten der Mieterinnen und Mieter“ empfinden, und gerade unter Verweis auf sogenannte „energetische Modernisierungen“ stattfindet.

Ausblick

Das geänderte Heizungsgesetz mag in der Theorie also mehr Flexibilität und mehr Wahlmöglichkeiten versprechen.



In der Praxis wirkt es für viele Mieter faktisch aber wie ein weiterer Kostentreiber der Mieten.

Die CO₂-Bepreisung und die neue „Biotreppe“ sollen die Wärmeversorgung dekarbonisieren, aber dies geschieht halt zu Lasten der Mieter, denn diese werden diese Umlagen zahlen müssen, sofern es bei den derzeitigen Regelungen verbleibt.

Denn allein wegen der im vorgenannten Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz geregelten Anteile zwischen Vermieter und Mieter, wird es dem Gesetzeszweck nach, hier in § 1 geregelt, unweigerlich zu Preissteigerungen kommen.

Zweck dieses Gesetzes ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes. Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes soll im Verhältnis von Vermieter und Mieter dergestalt wirken, dass die Nutzer eines Gebäudes zu energieeffizientem Verhalten und Gebäudeeigentümer zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angereizt werden. Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes und dieses Gesetz dienen der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich.

Damit ist alles gesagt. Denn für den Mieter besteht nur die Möglichkeit weniger Energie zu verbrauchen, also zu heizen. Denn das dürfte für den Mieter die einzige Möglichkeit sein, als Nutzer eines Gebäudes sein Verhalten energieeffizient zu steuern.

Und für den Vermieter besteht nur die Möglichkeit zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen. Und diese wirken wegen deren Umlagefähigkeit in jedem Fall preistreibend.

Denn dies ist schon im Gesetz so angelegt, weil schon das Brennstoffemissionshandelsgesetz, schon der Name ist ein Wortungetüm, also das Gesetz über einen nationalen Zertifikathandel für

Brennstoffemissionen, in § 1 geregelt, das Zweck dieses Gesetzes ist, die Grundlagen für den Handel mit Emissionszertifikaten zu schaffen und für eine Bepreisung von Brennstoffemissionen zu sorgen, soweit diese Emissionen nicht einer Bepreisung im Rahmen des EU-Emissionshandels unterliegen, um damit zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele, einschließlich des langfristigen Ziels der Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045, und zur Erreichung der Minderungsziele nach der EU-Klimaschutzverordnung sowie zur Verbesserung der Energieeffizienz beizutragen. Zweck des Gesetzes ist es auch, den Übergang des nationalen Emissionshandelssystems in das EU-Emissionshandelssystem für Brennstoffe sicherzustellen. Zweck des nationalen Emissionshandelssystems ist die Bepreisung fossiler Treibhausgasemissionen.

Ein Schritt in die richtige Richtung wäre daher, nicht nur die Technik der Heizung, sondern auch die Kostenverteilung neu zu justieren, etwa durch echte Beteiligungsmöglichkeiten der Mieter bei Sanierungs- und Modernisierungsentscheidungen. Andernfalls wird das Heizungsgesetz in der derzeitigen auch abgewandelten Form dazu führen, dass sich für viele Mieter die Miete erhöhen wird. Denn auch marktregelnde Eingriffe der Regierung, wie beispielsweise aktuell die Verordnung hinsichtlich der einmaligen Preisfestschreibung der Kraftstoffe an den Tankstellen, bewirkt faktisch das genaue Gegenteil, nämlich steigende Preise.

Die Frage wird irgendwann sein, ob wir uns Klimaschutz in der heutigen Form noch werden leisten können. Diese Frage ist real und muss ehrlich beantwortet werden. Aber das ist ein anderes Thema.

Impressum

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirkes Steglitz e.V.

Bismarckstr. 47 c, 12169 Berlin – Steglitz

Telefon 030 796 55 82, Fax 030 795 30 79

E-Mail: info@mieterbund-steglitz.de

IBAN: DE59 1007 0848 0374 6856 00

BIC: DEUTDEDB110

V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Peter Breuert