

Mieterbund – Nachrichten

Nr. 1



Juni 2024

Verkehrsverbindungen	Bus 181	Haltestelle: Selerweg
zur Mitgliederversammlung:	Bus M 82, 282, 284	Haltestelle: Neue Filandastr.
	Bus X 83	Haltestelle: Steglitzer Damm/Bismarckstr.

Einladung

Die diesjährige

Mitgliederversammlung

(§ 10, Ziff. 1 der Satzung)

des Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.
wird am

Freitag, dem 28. Juni 2024

Beginn 19:00 Uhr - Einlass ab 18:45 Uhr



im

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

stattfinden.

Anfahrtsskizze Seite 8



Tagesordnung der Mitgliederversammlung am 28.06.2024

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Geschäftsbericht für 2023
3. Bilanz per 31.12.2023 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2023
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
6. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2023 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2023
7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023
8. Wahl des Vorstands
9. Haushaltsplanfestsetzung für 2024
10. Verschiedenes

Die Bilanzen per 31.12.2023 mit Gewinn- und Verlustrechnungen sowie der Haushaltsplan für 2024 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. Bitte halten Sie am Eingang Ihre Mitgliedskarte bereit.

Um zahlreiches Erscheinen wird gebeten.

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, dem 28.06.2024 bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Peter Breuert - 1. Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Tagesordnung der Mitgliederversammlung
Seite 3	Editorial / Vereinsbeiträge
Seite 4-5	Warum nur und wie lange noch
Seite 5-6	Gegen den Strom / In eigener Sache
Seite 7	Betriebskosten / Kabelfernsehen
Seite 8	Anfahrtsskizze / Impressum



Editorial

Der Wohnraum bleibt knapp, wir wissen es. Gibt es Lösungen? Eher kaum, oder eben nicht genug. Eine alte Frage die immer wieder aufkommt, ist es möglich allein lebende Menschen in großen Wohnungen zum Umzug in kleinere Wohnungen zu bewegen?

Es ist nicht einfach, meist betrifft es ältere Menschen, die nach Wegzug der Kinder und/oder Tod des Partners oder der Partnerin, nun weiterhin in der gewohnten Umgebung verbleiben. Es ist ja nicht nur die Wohnung, man kennt z.B. seine medizinischen Anlaufstellen in der Nähe und eine oft über Jahrzehnte gewachsene Nachbarschaft steht einem Wegzug auch entgegen.

Wo könnten die Vorteile eines Umzuges liegen? Das Wohnen in oberen Etagen, in Gebäuden ohne Aufzug, könnte ein Grund sein, wenn eine weiter unten liegende Wohnung bezogen werden könnte. Wenn sich die Möglichkeit im gewohnten Aufgang, im nebenliegenden Aufgang oder Haus bietet, wäre es vielleicht eine Überlegung wert? Ist dadurch ein längerer Verbleib in den eigenen vier Wänden möglich? Verringertes Reinigungsaufkommen und bessere Erreichbarkeit der Wohnung sind bestimmt von Vorteil.

Dem entgegen steht meist die höhere Quadratmetermiete der neuen Wohnung. Hier sollte man das Gespräch mit dem Vermieter suchen, zumindest in unserem Verein kann ich mir eine Annäherung vorstellen.

Vielleicht konnte ich ja auf diesem Wege Interesse wecken, es würde mich freuen.

Ihr
Peter Breuert

1. Vorsitzender

Vereinsbeiträge

Inflationsbedingte Kostensteigerungen, hohe Energiekosten und steigende Löhne haben auch wir zu verkraften. Dies paart sich mit immer komplexeren Beratungen. Deshalb kommen wir nicht umhin, unsere Vereinsbeiträge anzupassen. Gemäß Beschluss des erweiterten Vorstands in seiner Sitzung am 18.04.2024 beträgt der jährliche Vereinsbeitrag ab dem Geschäftsjahr 2025 für jedes Mitglied 40,00 Euro.

Zudem mussten wir feststellen, dass vermehrt Beitritte nur zu dem Zweck erfolgten, ein konkretes Problem der Beratung zuzuführen. Nach Abarbeitung des Problems erfolgte dann die Kündigung. Dies verursacht unverhältnismäßige Verwaltungskosten – Aufnahme des Mitglieds in die Buchhaltung und die Vereinslisten und entspricht auch nicht der Ausrichtung des Vereins, der eine langfristige Unterstützung seiner Mitglieder anstrebt, sowohl hinsichtlich der Vermietungen aber auch in der Beratung und Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche von Drittvermietern.

In seiner Sitzung am 18.04.2024 hat der erweiterte Vorstand mit dem Beschluss der Erhöhung der Aufnahmegebühr auf 60,00 Euro ab 2025 reagiert.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns ein Sepa-Lastschriftmandat zu erteilen. So sind Sie von der Last befreit, an den nur einmal im Jahr per 1.1. fälligen Vereinsbeitrag zu denken und laufen auch nicht Gefahr, zu wenig zu überweisen.

Denken Sie bitte daran, uns Veränderungen Ihrer Bankverbindung schriftlich anzuzeigen. Sollte es aufgrund ungültiger oder nicht mehr aktuellen Bankverbindungen zu Rücklastschriften kommen, sind diese Gebühren von Ihnen zu tragen. Ebenso bitten wir um Mitteilung, sofern sich Ihre Anschrift oder telefonischen Kontaktdaten geändert haben.



Warum nur und wie lange noch

Viele Male haben wir uns in den Mieterbund-Nachrichten mit der Mietentwicklung in Berlin befasst. Und es tut uns in der Seele weh, wenn wir immer wieder die gleiche Situation beschreiben müssen.

Am 17.04.2024 hat nun der Immobilienfinanzierer Berlin Hyp zusammen mit dem Dienstleister CBRE den 100 Seiten umfassenden Wohnmarktreport 2024 veröffentlicht, im Jahr 2024 nun schon zum zehnten Mal. Seine Kernaussage in Bezug auf die Angebotsmieten ist, dass die Verhältnisse noch schlechter geworden sind. Von 2020 zu 2021 stiegen die Angebotsmieten um 3,5%, von 2021 zu 2022 um 9,5% und von 2022 zu 2023 um sage und schreibe 18,3%. Dieser äußerst dynamische Anstieg liegt weiter über dem aller sog. A-Städte und führt zu einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 13,60 €/qm nettokalt. Mit dieser Angebotsmiete liegt Berlin zwar noch im Mittelfeld (von Düsseldorf mit 12,34 € bis München mit 20,24 €), aber der Trend ist unübersehbar.

Dieser Trend spiegelt sich auch bei der Leerstandsquote wider. Hier liegt Berlin mit 0,3% absolut zwar noch hinter München (0,1%) und Frankfurt am Main (0,2%), aber mit einer Minderung von 0,6 % im Zeitraum 2017 bis 2022 hat sich die Quote in keiner anderen Stadt mehr gemindert als in Berlin.

Über die Ursachen haben wir in unseren Nachrichten auch schon philosophiert. Fakt ist, dass keine Regierung der letzten Jahre es vermochte, die politisch angekündigten und für notwendig erachteten 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Und erst recht schafft es die Politik nicht, ausreichende Wohnungen im bezahlbaren Segment zu initiieren.

Noch immer fallen mehr Wohnungen aus der Sozialbaubindung heraus, als neue geschaffen werden.

Es geht auch nicht nur darum, Wohnraum für diejenigen zu schaffen, die bereits in Berlin ansässig sind. Nein, Berlin erfreut sich noch immer weiteren Zuzugs aus den unterschiedlichsten Gründen. Zudem sind auch noch alle diejenigen mit Wohnraum zu versorgen, die aktuell noch in Containern untergebracht sind. Gerade zum Zeitpunkt des Schreibens dieses Artikels ist die Regierung wieder dabei, weitere 20.000 Containerwohnplätze zur temporären Unterbringung einrichten zu müssen.

Die Misere kommt nicht von ungefähr, hat aber vielfältige Gründe. Zum einen schrecken die stark angestiegenen Baupreise Bauherren ab. Ein Großteil der am Markt agierenden Akteure ist gewinnorientiert und baut nur, wenn sich u.a. dividendenwirksamer Profit erzielen lässt. Das wird auch wegen der gestiegenen Zinsen immer schwieriger ist nur noch im Hochmietbereich möglich. Alle bezahlbaren Wohnungen fallen durch das Rost.

Und selbst für die Organisationen, die wie der Mieterbund nicht primär gewinn- sondern kosten- deckend orientiert agieren, sind die Baupreise zwischenzeitlich zu hoch, um ihr Kernklientel bedienen zu können.

Die Antwort der Politik in Berlin ist aktuell der Entwurf des „Schneller-Bauen-Gesetzes“. Wie der Tagesspiegel am 24.04.2024 ausführte, rechnet die im Berlin-Brandenburger Landesverband des Bundesverbandes Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW) organisierte mittelständische Bauwirtschaft aber nicht damit, dass dieses Gesetz zur Lösung der Baukrise beiträgt.

Nach einer vom BFW in Auftrag gegebenen Studie wiesen die in 2023 festgesetzten Bebauungspläne eine durchschnittliche Bearbeitungszeit von 112 Monaten auf. Man will es nicht glauben, das sind 9,3 Jahre.

Sicher bedarf es nicht für alle Bauten eines Bebauungsplans, aber die Langfristigkeit der behördlichen Vorgänge gilt gleichermaßen auch



für die einfache Baugenehmigung. Angesichts des eklatanten Mangels von Mitarbeitenden in der öffentlichen Verwaltung können wir da auch keine Besserung absehen.

Was bleibt: Tiefe Verzweiflung und die Hoffnung, dass man nie in die Lage kommt, adäquaten Wohnraum finden zu müssen.

§ § § 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

Gegen den Strom

Die Stromkosten sind derzeit wieder in aller Munde. Obwohl gesunken, die Preise fanden im Oktober 2023 mit ca. 70 Cent/kWh ihren vorläufigen Höchstwert, sind diese dennoch im europäischen Vergleich so hoch, dass mittelständische Unternehmen wegen der damit verbundenen Produktionskosten ihre Standorte verlagern.

Was hat das mit mir zu tun, mag sich mancher fragen?

Direkt wenig, aber wir sind nun einmal gezwungen, Strom zu verbrauchen, wollen wir keine Wohlstandseinbußen hinnehmen. Und wir haben keine Möglichkeit, den Strompreis durch unser Verhalten zu bestimmen.

Der Grund für die gestiegenen Gaspreise lag unter anderem auch in der Produktion von Strom mittels Gaskraftwerken. Denn wenn der Strom aus Wind, Sonne und Kohle nicht ausreicht, dann wird oft auch Strom in Gaskraftwerken produziert. Atomkraft gibt es ja nicht mehr.

Die Kehrseite der Medaille ist aber, dass in einem solchen Fall die hohen Gaspreise dann sogar den Preis für günstiger produzierten Strom steigen lassen.

Denn den Preis bestimmt immer das Kraftwerk mit den höchsten Produktionskosten, welches beim aktuellen Bedarf noch benötigt wird.

So regelt es das europaweit einheitliche Merit-Order-Prinzip. Danach wird der Strompreis im sogenannten Einheitspreisverfahren, auch Market Clearing Price Verfahren, ermittelt.

Hört sich kompliziert an, ist aber ganz einfach. Es handelt sich nämlich um eine Auktion.

Gehandelt und festgesetzt wird der Strompreis auf dem Day-Ahead-Spotmarkt der EPEX SPOT in Paris. Dort geben alle Stromanbieter täglich ihre Gebote für die Stromproduktion des Folgetages ab. Diese Angebote werden nach aufsteigenden Grenzkosten (z.B. Brennstoff- und CO₂-Kosten) der Kraftwerke sortiert (Merit Order). Parallel dazu geben die Stromnachfrager wie Versorger ihre Nachfrage für den Folgetag ab. Die Strombörse ordnet dann die Angebote der Produzenten aufsteigend und die Nachfrage absteigend. Der Preis des letzten noch zur Deckung des Bedarfs benötigten Kraftwerks wird dann als einheitlicher Preis für die gesamte am Spotmarkt gehandelte Strommenge festgelegt (Market Clearing Preis). Jedes Kraftwerk erhält diesen Preis für die eingespeiste Menge.

Beim Strompreis wird dieser Wert des Strompreises also im Voraus, genauer am Tag vor der jeweiligen Lieferung, auf speziell dafür autorisierten Börsen ermittelt, wobei bei einer Auktion für jede Stunde des kommenden Tages eine eigene Preisermittlung erfolgt. Dabei kann jeder autorisierte Marktteilnehmer sowohl auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite angeben, wie viel Strom er zu welchem Preis zu kaufen bzw. zu verkaufen bereit ist.

Das letzte und somit teuerste Kraftwerk, dessen Angebot bei einer Auktion angenommen wird, bestimmt also den Strompreis am Spotmarkt (s.o.).



Neben dem Day-Ahead-Handel gibt es noch den Intraday-Spotmarkt, auf dem bis kurz vor der Lieferstunde für denselben Tag noch Strommengen gehandelt werden können. Denn die Stromproduktion der erneuerbaren Energien ist ja variabel. Hier variieren die Preise je nach Angebot und Nachfrage stark. Und dieser Markt bestimmt dann auch die Kosten, wenn ein Überangebot an Strom aus unserer Produktion mit erneuerbaren Energien vorliegt.

Selbst wenn unser Wirtschaftsminister aufgrund des Abschaltens der Atomkraftwerke im Zuge der Energiewende auf Gaskraftwerke umstellen will, bzw. muss, geplant sind insgesamt bis zu zehn Gigawatt an Gas-Kraftwerksleistung, das sind etwa 30 große, wasserstofffähige Gaskraftwerke, welche aber erst noch ausgeschrieben werden sollen, also noch nicht einmal in der konkreten Planung sind, so würde dies nichts an in Zukunft erwartbar steigenden Energiepreisen ändern.

Denn das wesentliche Moment des EEGs (Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien) nicht nur bei der Bestimmung des Strompreises, ist der Zeitpunkt, zu welchem Strom mangels eigener Produktion importiert werden muss.

Zu Zeiten der Überproduktion der erneuerbaren Energien muss Deutschland entweder Windanlagen oder Solarparks aus Gründen der Netzstabilität abschalten oder aber den Strom mangels eigener Speichermöglichkeiten sofort auf dem Spotmarkt anbieten.

Die Folge sind aufgrund des sogenannten Markt-Preis-Mechanismus beim Intraday-Spotmarkt-Handel bei einem Überangebot dann fallende Preise. Teilweise müssen wir noch zuzahlen, damit uns unser Strom abgenommen wird.

Wenn dann entweder die Sonne nicht mehr scheint, oder der Wind nicht mehr bläst, müssen wir Strom dann wieder zu höheren Preisen, als am Tage selber produziert, importieren.

Die Differenz zahlt dann der Kunde. Diesen Webfehler des Gesetzes hat bisher keine Regierung behoben. Warum auch, läuft dies doch zugunsten der Energieversorger. Und diese haben daran gar kein Interesse.

Und von den Einspeisevergütungen der Anlagenbauer für Wind- und Sonnenkraft, welche garantiert sind, einmal ganz zu schweigen. Diese erhöhen die vom Verbraucher zu zahlende Differenz zum eigentlichen Marktpreis nochmals.

Der deutsche Verbraucher muss die Differenz zwischen den Vergütungszahlungen an die Betreiber von Erneuerbare-Energien-Anlagen und den niedrigeren Erlösen aus dem Verkauf des Ökostroms an der Strombörse (Spotmarkt) zahlen, weil diese Differenzkosten über die EEG-Umlage auf den Strompreis umgelegt werden.

Die Ursache dafür ist, dass der am Spotmarkt erzielte Preis für den Verkauf von Ökostrom häufig niedriger ist, als die staatlich garantierten Einspeisevergütungen, welche an die Anlagenbetreiber gezahlt werden müssen.

Je mehr Ökostrom also eingespeist wird, desto größer wird diese Differenz und damit die EEG-Umlage für die Verbraucher.

Die Netzbetreiber sind verpflichtet, den Ökostrom zu den höheren Einspeisevergütungen abzunehmen und am Spotmarkt zu verkaufen.

Diese Differenz zu den niedrigeren Börsenstrompreisen wird dann über die EEG-Umlage wiederum auf die Stromrechnungen der Endverbraucher aufgeschlagen. Somit finanzieren die Verbraucher indirekt die Förderung der Erneuerbaren Energien über ihre Stromrechnung.

Von sinkenden Strompreisen dürfen wir also in Zukunft nur träumen.



Jackpot oder Kaffeepot? Sie wissen es nicht? Wir schon!

Manchmal muss es unkompliziert sein.
Von der Bewertung bis hin zur Versteigerung -
wir sind für Sie da. Ohne Risiko.

PROTZAUKTIONEN
Einsteinufer 63a
10587 Berlin
030 915 22 88 8
www.protzauktionen.de

Betriebskosten – immerwährend

Die Betriebskosten für Ihre Wohnung, für fast alle Wohnungen abgerechnet mittels der alljährlichen Betriebskostenabrechnung, waren schon immer ein Thema. Umgangssprachlich werden die Betriebskosten auch als zweite Miete bezeichnet. Diese sind bedingt durch die Verteuerung der Energiekosten, hier insbesondere Stromkosten für Hausbeleuchtung und durch die erheblichen inflationsbedingten Lohnsteigerungen, hier insbesondere für Gartenpflegeaufwendungen in letzter Zeit zusätzlich gestiegen.

Obiger Absatz bezieht sich auf die sogenannten kalten Betriebskosten. Hinzu kommen noch die Heizkosten, die sich durch zum Einen durch drastische Preiserhöhungen der Energiekosten und durch Veränderungen der Heizkostenverordnung ebenso deutlich erhöht haben.

Das Thema Betriebskosten und Heizkosten hat sich nun auch unser Senat auf die Fahne geschrieben und veröffentlicht zur Herstellung von mehr Transparenz auf seiner Homepage berlin.de/... für 2022 eine Übersicht zu den einzelnen Betriebskostenarten. Hier werden die unteren und oberen 10% ignoriert und für die anderen eine Spanne und der Mittelwert ausgewiesen. Diese Erhebung wurde im Rahmen der Datenerhebung zur Erstellung des Berliner Mietspiegels durchgeführt. Einbezogen wurden rd. 1.300 Wohnungen für die kalten Betriebskosten. Beauftragt war ein unabhängiges Institut. Im Durchschnitt ergaben sich für 2022 monatliche kalte Betriebskosten in Höhe von 1,76 €/qm.

Untergliedert wurde die Aufstellung in 19 Kostenarten. Damit ist es für Sie möglich, „Ihre“ Betriebskosten mit denen anderer Vermieter zu vergleichen und einzuordnen. Natürlich ist bei diesem Vergleich auch Ihre Wohnsituation zu berücksichtigen. So kann z.B. die Müllbeseitigung, Schneebeseitigung oder die Gartenpflege gelinde gesagt äußerst rudimentär oder eben komfortabel erfolgen, auch unter dem Aspekt der sparsamen Haushaltsführung.

Wie nun führen Sie den Vergleich durch? Nehmen Sie die Summe der kalten Betriebskosten Ihrer Abrechnung für 2022, teilen Sie diese Summe durch die qm (Größe) Ihrer Wohnung und teilen Sie diesen Betrag durch 12 (bei ganzjährigem Wohnen), so haben Sie die Kosten pro qm und Monat.

Leider führen aber selbst beste Absichten nicht immer zum Erfolg, wenn trotz vernünftiger Vereinbarungen Entsorgungsfirmen oder Schneebeseitigungsfirmen ihre geschuldete Leistung nur schlecht erbringen und dafür auch noch Ausreden finden.

Änderung beim Kabelfernsehen

Wie schon durch die Medien informiert, ist es aufgrund der gesetzlichen Änderung nicht mehr möglich, Kabelgebühren ab dem 01.07.24 über die Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Somit wurden bestehende Sammelverträge mit Vermietern über den Kabelfernsehempfang für Mietwohnungen zum 30.06.2024 beendet.

Sofern es bisher einen Sammelvertrag gab bzw. die Kabelgebühren über die Nebenkosten abgerechnet wurden und Sie nach dem o.g. Stichtag weiterhin einen bestehenden Kabelanschluss in Ihrer Wohnung nutzen möchten, ist es notwendig, dass Sie zum 01.07.2024 direkt einen Vertrag mit einem Kabelanbieter Ihrer Wahl abschließen.

Neben dem Kabelfernsehen gibt es ansonsten Alternativen wie z.B. DVB T2 oder Streaming-Dienste.



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

Malermeister

Christian Riedlbauer
Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten,
sauber, preiswert und schnell,
mit Möbelrücken und Schmutzbeseitigung.
Kostenlose Beratung und Kostenvoranschläge.
Seniorenservice auch Kleinaufträge
Bismarckstr. 47 b, 12169 Berlin - Steglitz
Telefon 773 46 05 / Fax 773 41 03



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
Email: info@mieterbund-steglitz.de
IBAN: DE59100708480374685600
BIC: DEUTDEDB110
V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Peter Breuert