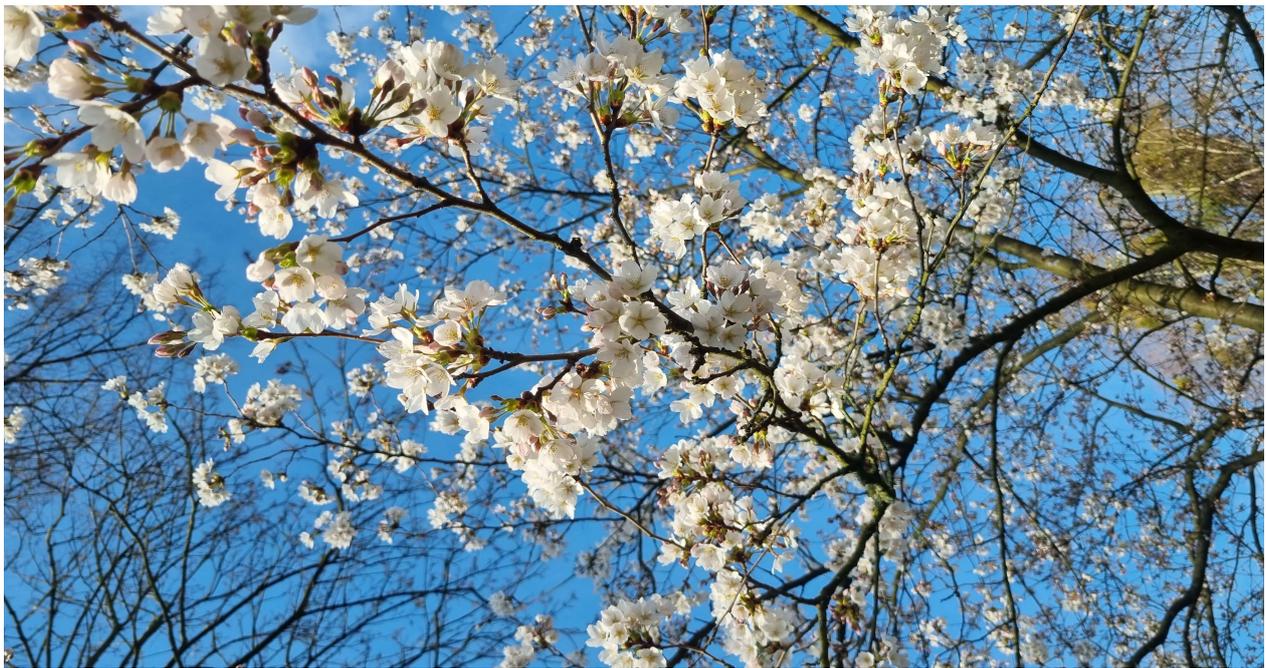


Mieterbund – Nachrichten

Nr. 1



Mai 2025



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

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Einladung zur Mitgliederversammlung
Seite 3	Tagesordnung der Mitgliederversammlung
Seite 4	Editorial / Der Koalitionsvertrag
Seite 5	Der Koalitionsvertrag / Wohnflächensteuer
Seite 6	Photovoltaik und Windkraft
Seite 7/8	Waschlappen statt Wasserpfennig
Seite 8	Impressum



Verkehrsverbindungen
zur Mitgliederversammlung:

Bus 181
Bus M 82, 282, 284
Bus X 83

Haltestelle: Selerweg
Haltestelle: Neue Filandastr.
Haltestelle: Steglitzer Damm/Bismarckstr.

Einladung

Die diesjährige

Mitgliederversammlung

(§ 10, Ziff. 1 der Satzung)

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

Freitag, dem 27. Juni 2025

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



im

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

stattfinden.



Tagesordnung der Mitgliederversammlung am 27.06.2025

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Geschäftsbericht für 2024
3. Bilanz per 31.12.2024 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2024
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
6. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2024 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2024
7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024
8. Haushaltsplanfestsetzung für 2025
9. Verschiedenes

Die Bilanzen per 31.12.2024 mit Gewinn- und Verlustrechnungen sowie der Haushaltsplan für 2025 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, dem 27.06.2025 bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Peter Breuert - 1. Vorsitzender



Editorial

Wie letztens zu lesen war, ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes, die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten in Deutschland langfristig rückläufig - seit 1996 hat sie sich fast halbiert, von rund 350.000 auf 182.800 Verfahren in 2023. Das ist natürlich gut so. In den Beratungszahlen des Mieterbundes Steglitz, zumindest kurzfristig in den vergangenen fünf Jahren, ist das leider nicht feststellbar. Hier bleiben die Zahlen jeweils ähnlich. Merkwürdig angestiegen sind Beratungen wegen Eigenbedarfskündigungen, zurückgegangen sind Nachbarstreitigkeiten.

Für den Teil des Mieterbundes und **Wohnungsvereins** Steglitz e.V. der neuen Wohnraum für den eigenen Bestand schaffen will, stoßen wir an baurechtliche Grenzen. Einmal ist es der Milieuschutz der einen Neubau verhindert, ein anderes Mal ist die Nachverdichtung in einem weitläufigen Innenbereich ausgeschlossen. Wir bleiben dran und suchen weiter nach Möglichkeiten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ihr

Peter Breuert

1. Vorsitzender

Der Koalitionsvertrag

Bei Verfassen dieses Artikels war Friedrich Merz noch nicht Bundeskanzler und das neue Kabinett noch nicht vereidigt. Trotzdem weist der zwischen CDU und SPD ausgehandelte, aber von den Parteigremien mit Ausnahme der CSU noch nicht beschlossene Koalitionsvertrag bereits einige Aussagen zum Thema Wohnen aus.

Positiv anzumerken ist im Interesse der Mieter die vierjährige Verlängerung der Mietpreisbremse. Was aber fehlt, ist eine abschreckende Sanktionierung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse. Keinem ist geholfen, wenn diese Sanktionierung gemäß Abstimmung zwischen SPD und CDU zwecks Aufnahme in das Wirtschaftsstrafgesetzbuch von einer Expertenkommission bis Ende 2026 vorbereitet werden soll.

Wem das Wirtschaftsstrafgesetzbuch nichts sagt: Nicht verwunderlich. Es ist von 1954, beinhaltet aber mit § 5 Mietpreisüberhöhung bereits jetzt die Sanktionierung als Ordnungswidrigkeit, die mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann. Unverantwortlich, dieses Thema weiter auf die lange Bank zu schieben.

Keine Aussage enthält der Koalitionsvertrag zum Thema Eigenbedarfskündigung. Auch mit diesem Instrument wurde in der Vergangenheit durch Vorschub von Verwandtschaftsverhältnissen Schindluder getrieben. Umso wichtiger wäre die Einschränkung des zur Kündigung rechtfertigenden Nutzerkreises mit harten Sanktionen bei nachgewiesenen Verstößen gewesen, natürlich mit entsprechender Personalausstattung für die erforderlichen Verwaltungsprozesse.

Aus unserer Sicht richtig ist die Abschaffung des Gebäudeenergiegesetzes und das Bremsen bei der EU-Gebäuderichtlinie. Unstreitig müssen wir bemüht sein, die vereinbarten Klimaziele zu erfüllen. Aber gesetzlich angeordnete Maßnahmen müssen sinnvoll sein und dürfen die Mieter nicht überfordern. Schon jetzt sind die Mieten auch bei nicht gewinnmaximierenden Vermietern recht hoch. Hoher gesetzlich angeordneter Dämmaufwand



führt auf welchem Wege auch immer, sei es über eine Modernisierungsumlage, zu weiterer Gesamtmietensteigerung.

Positiv anzumerken ist, dass die neue Koalition durch Änderung der AVBFernwärme Verordnung sicher stellen will, dass eine faire Preisgestaltung erfolgt. Dass ist überfällig, weil nach unserer Einschätzung die Versorger hier bislang ihre Monopolstellung missbraucht haben.

Unverständlich ist am Rande bemerkt, dass auch die neue Koalition den Bau von 400.000 Wohnungen im Jahr, darunter 100.000 öffentlich geförderte, plant. Nach unserer Erinnerung steht die Zahl von 400.000 schon geraume Zeit auf der Agenda und wurde noch nie erreicht.

Weitere Absichtserklärungen sind:

- Reform der Modernisierungsumlage zwecks Förderung der energetischen Sanierung bei Sicherung der Bezahlbarkeit der Mieten
- Ausnahmen von selbstnutzenden Eigentümern bei Modernisierungen in Milieuschutzgebieten
- Nebenkostenabrechnungen sollen transparenter und leichter verständlich werden
- Vermieter, die günstige Mieten anbieten, sollen steuerlich begünstigt werden

Wohnflächensteuer - #wirhabenzuvielplatz

Wenn man glaubt, schon alles erlebt zu haben, wird man dieser Tage erneut eines Besseren belehrt.

Um den Klimaschutz zu fördern und die Wohnungsnot zu lindern gibt es aus der Stadt Bonn jetzt eine herausragende Idee – Die Wohnflächensteuer.

Danach sollen, so der Vorschlag, Mieter einer großen Wohnung, welche viel zuviel Platz aufweist, aus ihrer Wohnung gedrängt werden. Mit einer sogenannten „Wohnflächensteuer“ und der „Unterstützung“ von Haushalten beim Verkleinern ihrer Wohnfläche - so jedenfalls nach einem

Konzept der "Bonn Netz", einem Tochterunternehmen der Stadtwerke Bonn, soll somit der Klimaschutz gefördert und auch die Wohnungsnot gelindert werden.

Im Ergebnis gilt dann wohl, wer nicht freiwillig umzieht, zahlt drauf.

Der geneigte Leser fragt sich nun, ob es bald eine Behörde gibt, welche Quadratmeterzahlen mit dem Familienstand abgleicht? Oder ob ein „Klimakommando“ ältere Menschen aus ihren langjährigen Eigenheimen vertreibt, wenn diese mehr als ein Zimmer bewohnen? Der Sarkasmus ist hier durchaus gewollt, denn die Planspiele der Stadt Bonn riechen nicht nur nach Planwirtschaft, sondern nach einer neuen Form der Bevormundung und letztlich auch Enteignung, also tiefste staatliche Eingriffe in die individuelle Lebensgestaltung.

Wo früher noch das abgezahlte Eigenheim als Ergebnis lebenslanger Leistung galt, welches im Alter nicht nur preiswertes Wohnen ermöglichte, sondern auch der kommenden Generation als Erbe zur Verfügung stand, wenn auch über die Erbschaftssteuer erneut besteuert, was sich bisher nicht geändert hat, ist der Begriff des Eigentums mittlerweile anscheinend negativ konnotiert.

Diese Maßnahmen müssen im Gesamtkontext gesehen und verstanden werden.

In einem weiteren Strategiepapier zur Bonner Wärmeplanung geht es ebenso vor allem auch um eine Reduzierung der Wohnfläche pro Person.

Dies sollte ebenso vor dem Hintergrund der kommunalen Wärmeplanung verstanden werden, wonach eine „Optimierung der Wohnraumplanung“ anzustreben ist, welche mittelfristig über eine Wohnflächensteuer weiter optimiert werden soll, damit Haushalte ihre beheizte Wohnfläche verkleinern.

So kann man es auch machen.

In der DDR nannte man so etwas elegant Wohnraumlenkung.



Blickt man noch weiter zurück, findet man auch eine vorkonstitutionelle Verordnung zur Wohnraumlentung vom 27. Februar 1943 (RGBl. I S. 127- 130). Auch nicht wirklich gut.

Im Übrigen will der Berliner Senat, dass Alleinstehende und junge Paare nur noch kleine Wohnungen mieten dürfen. Die Einmischung des Staates in die private Lebensgestaltung erinnert auch diesbezüglich an die Wohnraumvergabe in der DDR.

Weil die jetzige Koalition quo Verfassungsänderung die Klimaneutralität bis 2045 anstrebt, darf der Bürger sich schon jetzt auf weitere Preisanstiege und Wohlstandsverluste freuen. Es ginge auch anders.

Angesichts der Aushebelung der „Schuldenbremse“ mittels der erfolgten Grundgesetzänderung könnte der Staat auch massiv in den sozialen Wohnungsbau investieren und damit auch zusätzlich noch Arbeitsplätze schaffen.

Das damit vergrößerte Angebot würde den Preis auf dem Wohnungsmarkt drücken.

Denn der Staat könnte den Mietzins damit faktisch quersubventionieren indem er die Sozialbindung an öffentlich geförderte Kredite über einen langen Tilgungszeitraum knüpft.

So war es früher. Aber das ist wohl zu viel verlangt.

Wir dürfen deshalb gespannt sein, welche sozialistische Blüte uns noch blühen wird.

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

Ein kritischer Blick eines Mieters: Dunkeltuten – Die Blackout-Gefahr durch Photovoltaik und Windkraft

Die Energiewende schreitet voran, doch was bedeutet das für Mieter, die auf eine verlässliche Stromversorgung angewiesen sind? Gerade bei Photovoltaik und Windkraft wächst die Sorge vor Blackouts – und die Risiken sind nicht von der Hand zu weisen, wie sich kürzlich in Spanien und Portugal sowie Teilen Frankreichs zeigte.

Das Grundproblem ist die schwankende Stromerzeugung.

Photovoltaik- und Windkraftanlagen liefern Strom nur, wenn die Sonne scheint oder der Wind weht. In sogenannten *Dunkelflauten* – also Perioden, in denen weder ausreichend Sonne noch Wind vorhanden sind – kann die Stromproduktion massiv einbrechen. Laut Deutschem Wetterdienst kommt es in Deutschland im Schnitt zweimal pro Jahr zu mindestens zweitägigen Phasen, in denen Wind und Sonne zusammen kaum Strom liefern. Wie wir uns erinnern, hatten wir im Januar und Februar sogar mehrere Wochen eine sogenannte Dunkelflaute. In solchen Zeiten müssen andere Kraftwerke einspringen, doch mit jedem abgeschalteten Kohle- oder Gaskraftwerk schrumpft diese Reserve.

Damit ist die Netzstabilität in Gefahr.

Die Stromnetze sind auf eine konstante Frequenz angewiesen. Schwankungen durch zu viel oder zu wenig eingespeisten Strom können zu Spannungsschwankungen und im schlimmsten Fall zu einem Blackout führen. Besonders problematisch ist, dass Solar- und Windkraftwerke keine sogenannte *Momentanreserve* bereitstellen – also keine Speicherung des erzeugten und aktuell nicht verbrauchten Stroms, welche das Netz bei plötzlichen Schwankungen stabilisiert. Diese Reserve liefern bislang vor allem konventionelle Kohle- und Gaskraftwerke. Von den mittlerweile fehlenden Atomkraftwerken einmal ganz abgesehen.



Ein aktuelles Beispiel liefert Spanien: Dort kam es zu einem Blackout, nachdem ein Spannungsabfall dazu führte, dass Photovoltaik- und Windkraftanlagen abgeschaltet wurden und das System kollabierte. Die Debatte, ob die erneuerbaren Energien schuld sind, ist in vollem Gange – klar ist aber, dass das System mit einem hohen Anteil an wetterabhängigen Erzeugern besonders anfällig ist, wenn nicht genügend Puffer vorhanden sind. Die Ursachen für den Blackout in Spanien lagen in einem plötzlichen Wegfall von 15 Gigawatt Erzeugungsleistung, was etwa 60 Prozent des spanischen Verbrauchs entsprach – das europäische Netz ist für solche extremen Ereignisse nicht ausgelegt, sondern für den Ausfall von maximal etwa drei Gigawatt. In Deutschland sind solche Leistungseinbrüche nach Expertenmeinung durch die Netzarchitektur und die Vielzahl an Sicherungssystemen kaum vorstellbar, bis es dann irgendwann doch passiert. Murphy's Law eben. Letztlich ausschließen lässt sich ein Blackout also auch bei uns nicht, wie das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe auf seiner Website ja auch ausdrücklich darstellt.

Die Frage ist, wer das Risiko trägt.

Mieter können sich nicht einfach eine eigene Notstromversorgung installieren oder auf andere Energiequellen ausweichen. Sie sind auf die Zuverlässigkeit des öffentlichen Netzes angewiesen. Kommt es zu einem Blackout, stehen sie im Dunkeln – buchstäblich. Besonders in Ballungsräumen, wo viele Menschen auf engem Raum leben, können die Folgen gravierend sein: Keine Heizung, kein Aufzug, kein fließendes Wasser, keine funktionierende Infrastruktur, etc. pp..

Ist Mieterstrom ein Lichtblick?

Ein möglicher Ausweg ist das sogenannte Mieterstrommodell. Hierbei wird Solarstrom direkt auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses erzeugt und an die Mieter verteilt. Das entlastet das öffentliche Netz und erhöht die Versorgungssicherheit vor Ort. Allerdings ersetzt auch Mieterstrom nicht die Grundproblematik: Bei Dunkelflaute oder nachts muss weiterhin Strom aus dem

öffentlichen Netz bezogen werden. Abgesehen davon, dass auch bei derartigen Anlagen ein hohes Maß an Regeldichte des Gesetzgebers gegeben ist sofern der erzeugte Strom nicht verbraucht werden kann und eingespeist werden muss. Denn das führt dann wiederum zu Netzinstabilitäten.

Als Mieter bleibt ein ungutes Gefühl: Die Gefahr von Blackouts durch die unstete Einspeisung von Photovoltaik und Windkraft ist real, auch wenn sie von Experten unterschiedlich bewertet wird.

Die Energiewende darf nicht auf Kosten der Versorgungssicherheit gehen. Es braucht mehr Investitionen in Speicher, Reservekraftwerke und intelligente Netze. Die damit verbundene Rechnung wird am Ende allerdings von den Mietern zu zahlen sein, weil die notwendigen Investitionen, egal ob von staatlicher oder privater Seite, auf den Stromkunden umgelegt werden müssen.

Das EEG ist dafür der Beleg, auch wenn dieses unter der neuen Regierung geändert werden soll.

§ § § 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

Waschlappen statt Wasserpfeffrig

Anlässlich des Ukrainekrieges und der damals damit verbundenen Energiekrise empfahl Baden-Württembergs Ministerpräsident Kretschmann, die Verwendung eines Waschlappens statt Duschens, Zitat: „...Auch der Waschlappen ist eine brauchbare Erfindung...“.

Damit sollte Energie bei der Erwärmung des Wassers gespart werden.

Damit verbunden war dann der Logik nach auch Ressourcenschonung. Was nicht verbraucht wird, muss nicht erzeugt werden.



Nach der nunmehr auf Wunsch der Grünen in das Grundgesetz aufgenommene Staatszielbestimmung der Klimaschutzpolitik im Rahmen der Verfassungsänderung durch den alten Bundestag, ist nun der Weg frei für weitere Sparmaßnahmen im Sinne der Umwelt.

Nicht erst seit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes (Beschluss vom 24. März 2021 - 1 BvR 2656/18, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20, 1 BvR 288/20) ist das verfassungsrechtliche Klimaschutzziel des Art. 20a GG ist dahingehend konkretisiert, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur dem sogenannten „Paris-Ziel“ entsprechend auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Wir retten also bekanntermaßen wieder einmal die Welt, obwohl dieses Ziel nicht einzuhalten ist

Um dem eine neue Ausprägung zu geben, hat jetzt die Stadt Wiesbaden eine Steuer auf den Wasserverbrauch eingeführt. Diese ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichts Wiesbaden zulässig (7 K 941/24 WI). Das Urteil ist allerdings noch nicht rechtskräftig.

Interessant ist das Bestreben des Gesetzgebers, den Bürger weiter zur Kasse zu bitten, um die Umwelt zu schützen und hat dafür den „Wassercent“ eingeführt. Nachahmer werden nicht lange auf sich warten lassen.

Nach Ansicht der Wiesbadener Stadtverordnetenversammlung wurde die Wasserverbrauchssteuer mit den Stimmen von SPD, Grünen, Linken und Volt beschlossen. Argument war, dass damit der Wasserverbrauch reduziert werde, was gut für die Umwelt sei. Ein Schelm wer Böses dabei denkt.

Im Ergebnis wird dieser Wassercent neben der Wassergebühr bei einem Verbrauch von 1.000 Litern

Trinkwasser 90 Cent betragen. Und das ab dem ersten Liter des Verbrauchs.

Bei einem durchschnittlichen Wasserverbrauch pro Person pro Tag von ca. 120 Litern bedeutet dies nach Adam Riese Zusatzkosten pro Jahr von ca. 39,42 € pro Person.

Inwieweit dies zum Wassersparen einlädt, darf abgewartet werden. Denn auch ein trockener Waschlappen säubert nicht.

Das Gericht verwies in seinen Entscheidungsgründen auf den Klimawandel und entschied, dass lebensnotwendige Güter wie Trinkwasser zwar nicht besteuert werden dürften, es aber keinen geltenden Rechtsgrundsatz gebe, welcher dies verbiete, was sich, auch am Beispiel der Umsatzsteuer zeige. Die geplante Wiesbadener Wasserverbrauchssteuer sei hoch genug für Lenkungseffekte, ohne zu einer "erdrosselnden Wirkung" zu führen.

Mit Blick auf das Ziel, Wasser zu sparen, verwies das Gericht außerdem auf Trockenheitsphasen auch infolge des Klimawandels.

Dies verkennt allerdings die Feststellungen des Umweltbundesamtes, wonach der Grundwasserzustand insgesamt in Deutschland gut ist. Von allen 1291 Grundwasserkörpern verfehlen aktuell lediglich 62 GWK (4,8 Prozent) den guten mengen-mäßigen Zustand. Nachzulesen auf der Website des Umweltbundesamtes.

Von Wassernotstand und auch sonst anderen Angstbotschaften kann daher keine Rede sein. Wofür wir also Wasser sparen sollen, ist deshalb nicht recht nachzuvollziehen.

In Zukunft steht daher zu erwarten, dass unter dem Vorwand der „Klimakrise“, noch weitere Abschöpfungsmöglichkeiten gefunden werden.

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