

Mieterbund – Nachrichten

No. 1



Mai 2022

Verkehrsverbindungen
zur Mitgliederversammlung:

Bus 181
Busse 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 Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e. V.
wird am

Donnerstag, dem 16. Juni 2022

Beginn 19.00 Uhr - Einlass ab 18.30 Uhr - Achtung neue Uhrzeit!!



nun wieder im

**Seniorencub Steglitz
Selerweg 18, 12169 Berlin – Steglitz**

stattfinden.

Anfahrtsskizze Seite 8

**Tagesordnung der Mitgliederversammlung am 16.06.2022**

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Geschäftsbericht für 2021
3. Bilanz per 31.12.2021 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2021
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
6. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2021 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2021
7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021
8. Haushaltsplanfestsetzung für 2022
9. Verschiedenes

Die Bilanzen per 31.12.2021 mit Gewinn- und Verlustrechnungen sowie der Haushaltsplan für 2022 kann 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 16.06.2022 sowie am 08.08.2022 bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Peter Breuert - 1. Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Tagesordnung der Mitgliederversammlung
Seite 3	Editorial - Vereinsbeiträge – Steigende
Seite 4-5	Energiekosten
Seite 5-6	Heizkostenverordnung
Seite 6-7	Klimaabgabe auf Heizkosten



Editorial

Die Zeiten sind nicht gut. Der Krieg in der Ukraine macht uns wohl allen zu schaffen und ein Blick auf das Geschehen um unsere Energieversorgung lässt das Licht am Ende des Tunnels auch nicht heller erscheinen.

Die finanziellen Belastungen werden weiter steigen, ein Blick auf die Energiepreise gibt auch keinen Grund zur Hoffnung. Es bleibt zu wünschen, dass Energie überhaupt ausreichend zur Verfügung steht.

Mieterberatung ist nach wie vor stark gefragt, die Gründe dafür nehmen eher zu als ab. Ich empfehle dazu auch unsere Artikel weiter hinten im Heft zu lesen.

Die Absicht zum Erstellen neuen Wohnraums durch das Ausbauen der Dachböden in zwei unserer Wohnanlagen wurde auf unbestimmte Zeit verschoben. Die Preise sind in beängstigendem Umfang gestiegen und die Versorgung mit den benötigten Baustoffen ist auch nicht mehr garantiert. Die daraus entstehenden Belastungen sind für uns leider nicht tragbar. Aufgeschoben ist ja bekanntlich nicht aufgehoben, hoffen wir auf bessere Zeiten.

Ihr Peter Breuert

1. Vorsitzender

info@mieterbund-steglitz.de

IBAN: DE59100708480374685600

BIC: DEUTDEDB110

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

Vereinsbeiträge

Unverändert beträgt der Jahresbeitrag 30,- Euro. Nach § 8 der Satzung ist er am 01.01. eines jeden Jahres fällig.

Viele Mitglieder haben bereits gezahlt, bei anderen wurde er mit deren Zustimmung per SE-PA-Lastschrift eingezogen. Leider haben auch in diesem Jahr einige Mitglieder Ihren Beitrag nach bereits erfolgter Zahlungserinnerung und Mahnungen **nicht gezahlt**.

Sollte dies bei Ihnen der Fall sein, überweisen Sie den Beitrag bitte unverzüglich.

Und denken Sie bitte daran, uns Veränderungen Ihrer Bankverbindung schriftlich anzuzeigen. Die von Banken bei Rücklastschriften erhobenen, nicht unbeträchtlichen Gebühren, belasten wir an Sie weiter.

Steigende Energiekosten

Kaum einem kann es entgangen sein. Die Inflationsrate beträgt über 7 Prozent, die Preise steigen gefühlt ins Unermessliche, insbesondere die Energiepreise. Jüngste Veröffentlichungen auf Basis der April-Preise geben für Heizöl im Verhältnis zu den Preisen vor dem Ukraine-Krieg (Beginn der Invasion am 24.02.2022) eine Preissteigerung von 78% an. Noch mehr gestiegen sind die Gaspreise. Hatte ein Musterhaushalt im April 2021 für seinen Verbrauch an Gas noch 1.184 € zu zahlen, waren es im April 2022 2.787 €. Für April bis Juli 2022 haben 118 Grundversorger Preiserhöhungen von durchschnittlich 42,3% angekündigt.

Auf die Preiserhöhungen für Benzin (21%) bzw. Diesel (34%) wollen wir an dieser Stelle nicht eingehen, belasten sie uns als Vermieter nur



peripher über gestiegene Beschaffungskosten für Material- und Warenbezüge.

Zu den Strompreisen führen Presseveröffentlichungen wörtlich aus, dass diese seit Monaten immer neue Höchstwerte knacken. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise um 48% gestiegen. Über Strom für Heizungspumpen und Haus- oder Wegbeleuchtungen finden sich diese Steigerungen auch in ihren zukünftigen Betriebskostenabrechnungen wieder.

Aber über die Energiepreise hinaus sind durch unterschiedliche Vorgänge auch fast alle anderen Bereiche unkalkulierbar geworden. In diesem Zusammenhang fallen immer die Begriffe Erzeugerpreise (ein Plus von mehr als 30%) oder Beschaffungsmärkte.

Die Frage stellt sich, wie zu reagieren ist. Im privaten Bereich kann man sich nur bemühen, Energieverbrauch zu vermeiden und Produkte aus der Region zu kaufen. Die Vermeidung von Heizenergie hat allerdings auch zwei Seiten. Weniger Heizen und ggf. auch weniger Lüften führt unter Umständen zu Schimmelbildung. Hier ist also Augenmaß und Beobachten gefragt, will man seine Wohnsituation nicht verschlechtern und möglicherweise sogar Stress mit dem Vermieter bekommen.

Viele Vermieter haben wegen der drastisch gestiegenen Heizkosten bereits die Vorauszahlungen angehoben. Der Mieterbund Steglitz hat für seine rd. 240 Wohnungen dies noch nicht getan. Wir vertrauen auf die Umsicht unserer Mieter, dass sie sich bewusst sind, dass mit Heizkostennachzahlungen im Rahmen der Abrechnung für das Jahr 2022 zu rechnen sein wird. Natürlich bemühen wir uns Vermieter, möglichst günstig einzukaufen. Leider sind unsere Tankkapazitäten im Verhältnis zu Tankgrößen in Ein- und Zweifa-

milienhäusern nicht so, dass wir hohe Preise über längere Zeit aussitzen könnten. Eine wünschenswerte Zeitspanne für abwartendes, spekulatives Verhalten besteht also leider nicht. Sollen die Mieter nicht frieren oder nur kaltes Wasser haben, müssen wir zu einem bestimmten Zeitpunkt kaufen, auch wenn der Preis dazu vielleicht nicht anrät.

Als Vermieter durchdenken wir selbstverständlich unsere Situation auch ständig unter ökologischen Aspekten. Weil Wärmepumpenanlagen im Altbestand (wir haben Baujahre ab 1926) wegen des Dämmzustandes hoch problematisch sind, hatten wir zu Gunsten einer besseren CO₂-Bilanz und CO₂-Bepreisung erwogen, eine Heizungsanlage von Öl- auf Gasfeuerung umzustellen (Kosten oberhalb von 70 T€). Nachdem nun die Gasversorgung kurz- und langfristig nicht mehr sichergestellt ist und die Gaspreise sogar im Verhältnis zum Öl noch weitaus stärker gestiegen sind, nehmen wir von diesem Projekt Abstand und ertüchtigen vorsorglich die Ölheizung für weitere Jahre.

Und auch andere Projekte mussten wir in Abstimmung mit dem erweiterten Vorstand leider auf Eis legen. Für zwei Wohnanlagen waren wir mit Dachgeschossausbauten in Planung. Letzte Schätzungen nach DIN 276 der Architekten ergaben Preise von weit mehr als 5.000 € pro qm Wohnfläche. Und auch für diese Extrempreise wollte kein Architekt irgendeine Garantie übernehmen, geschweige denn für die Zusicherung, dass Baumaterialien auch im Zeitpunkt des Bedarfs lieferbar wären. Herstellungskosten in dieser Größenordnung passen nicht in unsere Vermietungspolitik, wir wollen keine Preise von 14 € netto kalt oder mehr. Was bleibt uns also übrig: Wir haben alle Ausbaupläne erst einmal ruhend gestellt und warten nun die weitere Entwicklung ab. Es ist so schade, wird doch jede Wohnung so



dringend gebraucht. Irgendwie fühlen wir uns schon fast hilflos, dass wir unser Ziel, komfortablen Wohnraum zu gut vertretbaren Preisen anzubieten, aktuell nur noch bedingt erfüllen können.

§ § § 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

Danke für nichts!

Der EU-Gesetzgeber hat sich mal wieder etwas Feines ausgedacht und mittels der EU- Energieeffizienzrichtlinie eine Novelle der Heizkostenverordnung hinsichtlich fernablesbarer Heizkostenverteiler und unterjähriger Verbrauchsinformation eingeführt. (EU-Richtlinie 2018/2002 vom 11.12.2018 zur Energieeffizienz).

Dem ist der deutsche Gesetzgeber natürlich aufgrund des Vorrangs des Unionsrechts willig gefolgt und hat nunmehr eine neue Heizkostenverordnung (HeizkostenV) zum 01.12.2021 in Kraft gesetzt.

Wer den zugrundeliegenden Gesetzestext selbst lesen möchte, findet ihn hier:

<https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/>

Die wesentlichen für die Mieter wichtigen Paragraphen dieser Verordnung sind § 6 und § 12.

Nach § 6 besteht eine Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung.

Soweit, so gut. Geändert hat sich aber nunmehr, ohne zu sehr ins Detail gehen zu wollen, daß eine sogenannte unterjährige Verbrauchserfas-

sung in den Fällen zu erfolgen hat, in denen schon elektronische Verbrauchserfassungsgeräte vorhanden sind, und dies monatlich. Auch gut. Aber jetzt kommt's, Zitat des § 6 Abs. 1 S. 2 ff:

„...Das Ergebnis der Ablesung bei nicht fernablesbaren Ausstattungen soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzeinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist...“.

Im Klartext heißt dies, dass, sofern die Wohnung mit einer elektronischen Verbrauchserfassung ausgestattet ist, dem Nutzer monatlich eine detaillierte Aufstellung des Verbrauchs entweder postalisch oder in elektronisch abrufbarer Form zur Verfügung zu stellen ist.

Ist die Wohnung noch nicht mit einer elektronischen Verbrauchserfassung ausgestattet, muss diese bis spätestens zum 31.12.2031 auf diese Verbrauchserfassung umgestellt werden.

Ab dem 01.12.2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert werden.

Dem wäre ja nichts entgegenzusetzen, wäre da nicht die Frage der Kostentragung.

Die Kosten für die Ablesung, Verarbeitung der Daten und deren Auswertung nebst Überführung in eine abrufbare Website oder postalisch in Form eines Briefes, trägt der Nutzer, also der Mieter.

Denn diese Kosten sind im Wege der Heizkostenabrechnungen auf die Mieter umlegbar.

Ist die Wohnung mit fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten ausgestattet und rechnet der



Vermieter nicht unterjährig mit dem Mieter ab bzw. lässt ihm keine Zwischenabrechnungen zukommen, ist der Mieter berechtigt, die Heizkosten um 15% zu kürzen.

Dazu wird es aber nicht kommen. Schließlich muss der Vermieter die Kosten für die Zwischenabrechnung bzw. Information wie dargestellt ja nicht tragen.

Kommt der Vermieter seiner Pflicht zur Installation von „fernablesbarer Ausstattung zur Verbrauchserfassung“ nicht nach, ist der Mieter berechtigt, seinen Heizkostenanteil um 3% zu kürzen.

Sowohl die Kosten für die Installation der fernablesbaren Ausstattungen im Wege der sogenannten „energetischen Modernisierung“ nach § 555 b, 559 BGB, als auch die unterjährige Ablesung, wird der Vermieter also auf den Mieter umlegen.

Danke für nichts!

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

Prima Klima!

Weil der Mieter aufgrund der neuen Heizkostenverordnung anscheinend noch nicht genug beglückt worden ist, hat sich der Gesetzgeber nunmehr noch ein weiteres Schmankehl ausgedacht.

Die Klimaabgabe auf Heizkosten.

Bisher konnte der Vermieter die sogenannte

CO₂-Bepreisung faktisch schon über die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten auf den Mieter umlegen.

Der Gesetzgeber hat nun erkannt, dass dies damit verbundene Erhöhung auf den Mieter beim Wahlvolk offensichtlich nicht so gut ankommt und daher entschieden, dass ein Kompromiss her muss.

Gesagt, getan.

Nun hat sich die Ampel darauf geeinigt, dass auch die Vermieter einen Teil übernehmen müssen.

Die Ampel steht also nicht auf rot oder grün, sondern blinkt quasi in der Mitte, in Gelb.

Im Verkehr bedeutet das ein erhöhtes Maß an Aufmerksamkeit.

Entweder fahren oder bremsen. So ganz genau weiß man wieder nicht, was das alles bezwecken soll.

Bisher konnte der Vermieter den erhobenen Preis für CO₂-Emissionen vollständig auf den Mieter umlegen, obwohl dieser, der Mieter, nur wenig Einfluss auf deren Höhe hatte, wenn die Energiekosten wegen schlechter Dämmung oder einer alten Heizung hoch ausfielen.

Damit soll jetzt Schluss sein.

Dazu haben im Februar 2022 das Bau- und das Wirtschaftsministerium ein Stufenmodell entwickelt, welches eine Beteiligung der Vermieter an den Kosten vorsieht.

Hört sich erst einmal gut an. Wer allerdings die Regelungswut des Gesetzgebers und der Verwaltung kennt, ahnt Böses.

Und so wird es auch kommen.

Die Mieter sollen dem Willen des Gesetzgebers nach den CO₂-Preis in den meisten Fällen nicht mehr allein zahlen müssen. Stattdessen sollen die Vermieter einen Teil des Preises überneh-



men, und zwar abhängig davon, wie klimafreundlich ihr Haus ist.

Das heißt, dass je schlechter das Haus gedämmt ist und je älter zum Beispiel die Heizung oder die Fenster sind, umso stärker werden die Mieter entlastet.

Hört sich auch noch gut an.

Stellt sich die Frage der Umsetzung.

Hierfür sind zehn Stufen vorgesehen.

Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz, das heißt mit einem jährlichen Ausstoß von mehr als 52 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter, übernehmen die Vermieter 90 Prozent und die Mieter 10 Prozent der CO₂-Kosten. In den weiteren Stufen nimmt der Anteil der Vermieter jeweils um 10 % ab.

Bei den klimafreundlichsten Gebäuden mit einem Ausstoß von weniger als 12 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter müssen Mieter die Kosten in voller Höhe tragen.

In welche Stufe die eigene Mietwohnung fällt, sollen Mieter jährlich relativ unkompliziert mit der Heizkostenabrechnung erfahren.

Wir erinnern uns an die Regelungen zur neuen Heizkostenverordnung?

Es geht noch besser, nämlich indem man auch noch den Lieferanten der Wärmeenergie verpflichtet, mitzumachen.

Auf Vermieter wird damit im Ergebnis wiederum ein erheblicher Mehraufwand zukommen, denn sie, die Vermieter, müssen die Einstufung ihres Gebäudes selbst vornehmen.

Bloß wie soll der das machen?

Dazu soll künftig der Brennstofflieferant verpflichtet werden, in der Rechnung neben der Menge des gelieferten Brennstoffs die Menge der damit verbundenen CO₂-Emissionen in kg CO₂ sowie

den auf den Brennstoff anzuwendenden Emissionsfaktor auszuweisen.

Anschließend müssen die Vermieter dann die CO₂-Menge durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes in Quadratmeter teilen, woraus sich die entsprechende Stufe ergibt.

Das wiederum macht das Unternehmen im Wege der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung.

Und täglich grüßt das Murmeltier.

Die Kehrseite der Medaille wird dann zukünftig sein, dass die Vermieter eine sogenannte „energetische Modernisierung“ vornehmen müssen, zu der sie dem Willen der EU-Kommission nach auch noch verpflichtet sein werden. Es bestehen Pläne für eine neue Richtlinie für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor, wonach die Sanierung von Gebäuden für mehr Energieeffizienz dafür sorgen soll, dass ab 2030 alle neuen Gebäude komplett klimaneutral sein sollen und die alten Bestandsbauten energetisch zu sanieren sind.

Und wer wird das alles zahlen? Richtig, Wiederum der Mieter.

Da wird einem warm ums Herz.

**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

