

INHALT

Nachrichten 26

Hintergrund 28

Umweltfreundlicher, schneller, einfacher: Die neue Brandenburger Bauordnung • Neue Grundsteuer ab 2025: Brandenburg entscheidet sich für Bundesmodell • Rückblick auf 2020: MIL zieht Bilanz • Barrierereduzierung: KfW-Zuschüsse wichtiger Anreiz für altersgerechten Umbau • Reform des Mietspiegelrechts • Unsichere Zukunft bei Versorgung mit Kabel- und Breitbandanschlüssen • Wohneigentum gewinnt während der Pandemie an Bedeutung

Fragen & Antworten 31

Grenzhecke: Beseitigen oder nicht? • Brennwertheizung „spinnt“: Erfolgreiche Reparatur bezahlen? • Erbgemeinschaft: Wie Instandhaltungskosten aufteilen? • Balkonanbau nur für Eigentümer: Nicht betroffene Mieter informieren? • Nutzerwechselgebühren: Regelung treffen?

Recht kurz & bündig 33

Anforderungen an Beschlussfassung über Baumfällung: Eine behördliche Fällgenehmigung ist kein Freibrief für das sofortige Anwerfen der Kettensäge • Nicht geschuldete Renovierung: Kein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung • Duldungspflicht für umfassende Modernisierungsmaßnahmen: Ja für Gaszentralheizung statt Gasetagenheizung – Nein für neue Steigeleitungen ohne Stärkenangabe • Wohnraummiete für Kleingartenpächter: Unzulässige Kündigung wegen beabsichtigter Umwandlung in Bauland

Recht & Praxis 35

Erst Kälte, dann Ärger: Probleme mit der Heizungsanlage • Änderung der Verteilung der Heizkosten • Qualifizierter Mietspiegel für Glienicke/Nordbahn 2021

Rund um Haus & Garten 37

Recht, Gesetz & Förderung: Das ändert sich 2021 für Hausbesitzer • Förderstopp für alte Photovoltaikanlagen • Novelle des EEG 2021 • Was Kaminofen-Besitzer jetzt wissen müssen • Stiftung Warentest prüft Rauchmelder • Winterbaustellen • Gründliche Bauabnahme wichtig • Versicherungen für Haus- und Wohnungseigentümer

Aus den Vereinen 42

Landesverband Brandenburg: Förderung der Öffentlichkeitsarbeit der Ortsvereine • **Eberswalde:** Rückblick auf die Vereinsarbeit 2020 • Ortsverein verlost 3 Gartenberatungen • Haus & Grund unterstützt die Forderung nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge für die Sandpisten • **Erkner:** Lichtblick am Horizont?

Impressum 42

Titelfoto: Jill Wellington/Pixabay

Beilagenhinweis

Der Gesamtauflage liegt das **Stichwortverzeichnis 2020** bei.

KOMMENTAR



Falsche Vorbilder!

Die Guten sollten Vorbild sein, und nicht die Schlechten

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Eigentlich sollte man sich ja immer die Erfolgreichen und Guten zum Vorbild nehmen. Warum nur machen Politik und Regierung das nicht? Für die Wohnungspolitik in Brandenburg werden derzeit in Gemeinden, Städten und Land Instrumente diskutiert, die alle in Berlin Anwendung finden: Kappungsgrenze, Mietpreisbremse, Mietendeckel, kommunale Vorkaufsrechte und Zweckentfremdungsverbot. Das Problem daran ist, die rot-rot-grüne Koalition in Berlin verpasst ihre Wohnbauziele um Längen!

Das hat Ursachen, denn diese Instrumente sind im Grunde nur Aktionismus, mit denen die Verantwortlichen vertuschen, dass sie keine nachhaltige und vorausschauende Wohnungspolitik machen können. Statt Konzepte zu erarbeiten, Baubremsen zu lösen, vielleicht auch mal unpopuläre Entscheidungen zu treffen oder die privaten Eigentümer und insbesondere die privaten Kleinvermieter als bundesweit größten Anbieter von Mietwohnungen zu fördern, werden die kommunalen Anbieter als einzige Alternative für den Wohnungsmangel präsentiert. Statt dem Wohnungsmangel mit umfassendem Neubau zu begegnen, wird nur dafür Sorge getragen, dass die Kaltmieten möglichst nicht ansteigen.

Statt einzugestehen, dass die Sanierung des desolaten Wohnungsbestandes und der umfangreiche Bau neuen Wohnraums in den neuen Bundesländern durch die soziale Marktwirtschaft bewirkt wurde, versucht man sich erneut daran, einen staatlichen und dirigistischen Wohnungsmarkt zu schaffen.

Man erinnert sich lieber an das Gute, wie sonst kann man es sich erklären, dass die Erinnerungen an den Zustand und die Knappheit der Wohnungen vor 30 Jahren bei vielen verblasst und die Erinnerung an die niedrigen Mieten einzig noch präsent zu sein scheinen? Ausreichend neue Wohnungen, um die Knappheit an Wohnraum zu beheben, entstehen aber nicht, wenn man nur auf die Miethöhen einwirkt. In Berlin hat der Mietendeckel vielmehr dafür Sorge getragen, dass noch weniger freier Wohnraum angeboten wird. Eigentlich also kein gutes Vorbild für Brandenburg. Gleichwohl bedient sich die Stadt Potsdam der Berliner Instrumente für den Wohnungsmarkt und beabsichtigt jetzt, ein Zweckentfremdungsverbot auf den Weg zu bringen.

Ohne belastbare Angaben über Fehlbelegungen oder Leerstand und ohne belastbare Zahlen zu den Auswirkungen des in der Vergangenheit bestehenden Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum soll erneut ein Verbot beschlossen werden. Dabei wird nebenbei auch mal kurz außer Acht gelassen, dass auch die Voraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage einer solchen Satzung nicht vorliegen. Aber vielleicht kann man damit ja vertuschen, dass man keine gute Wohnungspolitik machen kann.

Würde man stattdessen seine Energie in die zügige Umsetzung einer Verkehrsanbindung für Krampnitz, das neue Wohngebiet im Potsdamer Norden, investieren, könnten 10.000 statt 3.500 neue Wohnungen gebaut werden. Im Potsdamer Rathaus baut man aber lieber auf Berliner Lösungen, statt sich nach erfolgreichen Vorbildern umzuschauen.