

INHALT

Nachrichten	98
Hintergrund	100
Bundesministerien und KfW: Zuschussförderung für Einbruchschutz ausgeweitet • Fiskus an Kosten beteiligen: Jetzt den Garten in Ordnung bringen und Steuerbonus sichern • Eigenbedarfskündigung: Über soziale Härte muss Gericht im Einzelfall entscheiden • Baugenehmigungen nehmen zu – Wohnungsbau-Boom bleibt dennoch aus • Preisdaten: Jahresinflation 2016 bei 0,5 % • „Speckgürtel“ werden immer beliebter: Stetig wachsender Trend – Zurück ins Umland	
Fragen & Antworten	103
Einbau von Fensterläden: Modernisierung oder nicht? • Ökotarife der BSR: Auf welcher Rechtsgrundlage? • Gewerbetiervertrag: Nach 30 Jahren ungültig? • Polizei brach Tür auf: Wer zahlt das kaputte Schloss? • Jahresrohmierte: Was ist das?	
Recht kurz & bündig	105
Auch bei wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen: Risse an der Zimmerdecke sind vom Vermieter zu beseitigen • Schadenshöhe über 10.000 €: Keine Kündigung nach fahrlässig verursachtem Wasserschaden • Ungenehmigte Mietereinbauten: Sicherheitsschloss ist vom Vermieter zu dulden • Kotende Köter: Halter trägt die Kosten der Entfernung von Hundehaufen von fremden Grundstücken • Gebrauchshindernisse: Minderung setzt nicht immer Einschreiten der Behörde voraus • Lärmbelastung durch eine Baustelle auf Nachbargrundstück: Vermieter muss unwesentliche Beeinträchtigung beweisen – oder Mietminderung akzeptieren • Zugangsnachweis von Einwendungen: Sonstige Betriebskosten müssen in Abrechnung spezifiziert werden	
Recht & Praxis	108
Barrierefreiheit: Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter • BGH-Urteil: Fallstrick bei Eigenbedarfskündigung beseitigt • Immobilienkauf: So verringern Sie die Last der Grunderwerbsteuer	
Rund um Haus & Garten	110
Immobilienkredite: Die besten Angebote • Baufinanzierung: Nur 5 von 21 Banken und Vermittlern beraten gut • Energie-Label für Holzheizungen: Neue Kennzeichnung seit 1. April verpflichtend • Hausnummernschild: Lesbare Ziffern können Leben retten • Baumschutzmaßnahmen: Bereits in der Planungsphase von Bauvorhaben einleiten	
Aus den Vereinen	114
Landesverband: Informationen für die Ortsvereine • Erfahrungsaustausch über Zukunftsprojekte • Internetworkshop • Erkner: Infoveranstaltungen • Frankfurt (Oder): Bekanntmachung	
Impressum	112
Titelfoto: Zajcsik/Pixabay	

KOMMENTAR

Bauen darf nicht ständig verteuert werden

Steuern, Bürokratie und neue Auflagen treiben die Wohnkosten in die Höhe

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg



Mit dem Landesbündnis Wohnen soll in Brandenburg bezahlbares Wohnen ermöglicht werden. In Anbetracht dessen, dass der Staat mit beständig steigenden Steuern, einer umfangreichen Bürokratie und immer neuen Auflagen die Wohnkosten in die Höhe treibt, gibt dieses Landesbündnis Wohnen der Landesregierung und der Koalition aus SPD und Linken die Möglichkeit, zu zeigen, wie ernst es ihnen mit dem bezahlbaren Wohnen ist.

Der Abschlussbericht des Bündnisses für Wohnen auf Bundesebene zeigt deutlich, wo der Handlungsbedarf liegt. Die Bauwerkskosten sind danach in den Jahren von 2000 bis 2016 um insgesamt 49 % gestiegen. Die Lebenshaltungskosten sind im gleichen Zeitraum dagegen nur um 25 % gestiegen. Allein 15 % dieser Steigerung bei den Baukosten sind auf die Erhöhung gesetzlicher Standards zum Energiesparen zurückzuführen.

Würden die eingesparten Energiekosten zu einer Senkung der laufenden Wohnkosten führen, könnte man die Anhebung der Standards ja nachvollziehen. Ein Münchener Bauexperiment der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Gewofag hat jedoch deutlich gemacht, dass sich dieser Aufwand nicht lohnt. Der Ansatz der Politik für immer neue und verschärfte Vorschriften zur Energieeinsparung nach dem Grundsatz „Viel hilft viel“ wird durch dieses Bauexperiment widerlegt. Dort haben die einfachsten Maßnahmen für Energieeinsparung oft mehr eingebracht als die aufwendigen und teuren Maßnahmen.

Neue Standards, wie jetzt im Entwurf zum Gebäude-Energie-Gesetz vorgesehen, würden die Wohnkosten nochmals deutlich erhöhen, wobei die erzielte Energieeinsparung zweifelhaft ist. Im Mietwohnungsbau würden diese Standards zu einer um 1 € höheren Miete führen, während die damit erzielte Einsparung von Heizenergie voraussichtlich nur ein paar Cent einsparen wird. Für den privaten Eigentümer legt der Gesetzgeber allerdings ganz andere Maßstäbe bei einer Modernisierung an.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen darf der Vermieter in einem bestehendem Mietverhältnis die Kosten einer Modernisierung nämlich nur dann auf die Miete umlegen, wenn die Mieterhöhung und die Energieeinsparung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Diesen Ansatz sollte der Gesetzgeber auch für sich selbst als Maßstab nehmen. Stattdessen wird von einigen Politikern jedoch lieber laut darüber nachgedacht, die Möglichkeiten zur Umlage von Modernisierungskosten für den Vermieter zu verringern. Dabei gibt der Bericht der Baukostensenkungskommission vor, wie man Wohnkosten bezahlbar halten könnte: mit besseren Abschreibungsmöglichkeiten für Investoren, sozialen Kriterien für die Baulandvergabe und einer bundesweit einheitlichen Bauordnung. Weitere Vorschriften, bei denen Energieeinsparung und steigende Baukosten in einem Missverhältnis stehen, sind jedoch keinesfalls geeignet.