

INHALT

Nachrichten 98

Hintergrund 100

Schwerpunkt energetische Sanierung: Förderprogramm für Wohneigentumsbildung im Land Brandenburg neu ausgerichtet • Problematische Geschäftspraktiken von Energieunternehmen • Wohnungsbaziel übersteigt Bedarf • Einbau intelligenter Stromzähler weiterhin möglich

Fragen & Antworten 103

Neue Grundsteuer: Wer muss die Erklärung abgeben? • Erklärung unaufgefordert abgeben? • ELSTER-Zugang des Verwalters: Für meine Eigentümer nutzbar? • ELSTER oder Steuerberater? • Eigentümer im Ausland: Übermittlung auch per eMail? • Erbgemeinschaften: Für meine Eigentümer nutzbar? • Bodenrichtwerte: Mit oder ohne Anpassung? • Gebäude auf fremdem Grund: Was ist zu beachten? • Selbst bewohntes Mehrfamilienhaus: In welche Kategorie fällt das? • Wochenendbungalow: Wie ist zu verfahren? • Sachverständigengutachten nötig? • Eigentumswohnung: Zählt Terrasse zur Wohnfläche?

Recht kurz & bündig 105

Rohrbruch in Hausanschlussleitung: Schadensersatzanspruch des Anschlussnehmers • Geh, Fahr- und Leitungsrecht gibt kein Recht zum Verweilen • Kündigung nur ausnahmsweise möglich: „Normaler“ Eigenbedarf reicht nicht • Schönheitsreparaturen: Vermieter muss sich klar äußern • Fehlender Wärmemengenzähler: Kürzungsrecht bei Heizkosten • Defekt im Spülkasten: Mieter trägt Kosten des erhöhten Wasserverbrauchs

Recht & Praxis 108

Im Rahmen der Hilfsbereitschaft problemlos: Notaufnahme von Flüchtlingen aus der Ukraine und die zu beachtenden mietrechtlichen Aspekte

Rund um Haus & Garten 109

Fassadenbegrünung ohne Angst vor Schäden • Eigene Solaranlage kann sich noch immer lohnen • Mähroboter im Test • Die wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen fürs Haus • Hausbau oder Sanierung richtig dokumentieren • Eigenheimfinanzierung: Günstige Kredite sind noch möglich • Energiesparen: Kleine Verhaltensänderungen können Großes bewirken • Interview: Wichtiges zur Heizkostenverordnung • Baugenehmigung: Für Terrassenüberdachung erforderlich?

Aus den Vereinen 114

Landesverband Brandenburg: Vorstandsmitglieder im Kurzporträt • **Eberswalde:** Herzlich willkommen, neues Mitglied! • **Erkner:** Erste Präsenzveranstaltung seit langem • Immobilien in der Erbschaft • 1. Vermieterstammtisch 2022 • **Frankfurt (Oder):** Einladung zur Gesprächsrunde

Impressum 114

Titelfoto: [photosforyou/Pixabay](https://www.pexels.com/photo/young-man-in-business-suit/)

KOMMENTAR

Der Traum vom Eigenheim

Unerreichbar oder noch immer möglich?

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg



Vieles spricht für das Eigentum an einem Haus oder einer Wohnung, denn Wohneigentum stärkt die Altersvorsorge, sorgt für eine gleichmäßigere Vermögensverteilung und kann sogar Gentrifizierung von Vierteln und ganzen Städten verhindern. Im europäischen Vergleich ist Deutschland jedoch eine Mieternation. Innerhalb der EU ist Deutschland das Schlusslicht bei der Eigentumsquote. Laut Statistischem Bundesamt betrug der Anteil der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen nur 46,5 %. Brandenburg liegt mit 47,8 % leicht darüber.

Die Politik hat ihren Fokus jedoch mehr auf der Mietenpolitik statt auf der Erhöhung der Eigentumsquote. Den Wünschen der Bürger entspricht dies nicht, denn die meisten Mieter würden gerne in ihren eigenen vier Wänden wohnen. Studien vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln (IW) und Interhyp zeigen, dass insbesondere viele junge Erwachsene und Familien gerne von der Mietwohnung ins Eigenheim ziehen wollen. Die Zahlen zeigen aber auch, dass immer weniger den Traum vom Eigenheim realisieren und dieser weitverbreitete Traum langsam zerstört wird. 2018 waren es noch 76 % der Mieter, die vom Eigenheim träumten, 2019 noch 66 % – mit zwei Dritteln aber immer noch die deutliche Mehrheit.

Nun liegt es nahe, diese Entwicklung mit den steigenden Preisen zu erklären. Die Bau- und Grundstückspreise sind gerade in jüngster Zeit stark angestiegen und wirken laut der Studie von Interhyp abschreckend. Der IW kam jedoch zum Ergebnis, dass bei einer Bereinigung mit der Einkommensentwicklung die Erschwinglichkeit von Wohneigentum sogar gestiegen sei. Das größte Hindernis besteht dagegen bei dem aufzubringenden Eigenkapital, das die Käufer für Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuchamt und Makler aufbringen müssen. Hier werden zwischen 10 bis 20 % des Kaufpreises fällig, die vorab angespart werden müssen – bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 300.000 € also rund 60.000 €, die eine junge Familie ansparen muss, wenn sie den Traum vom Eigenheim angehen möchte. Hier muss die Politik handeln, die Grunderwerbsteuer senken und den Ersterwerb einer Wohnimmobilie stärker fördern. Dass eine solche Politik möglich ist, zeigt ein Land mit den höchsten Immobilienpreisen der Welt, Singapur. Dort besitzen 80 % der Bevölkerung Wohneigentum, weil es der Staat durch subventionierte Preise und günstige Finanzierungen auch sozial schwächeren Familien ermöglicht, Wohneigentum zu erwerben.

Das wichtigste wäre aber wohl, die Grundhaltung zum Wohneigentum zu ändern, beispielsweise in Bezug auf Eigentumswohnungen. Durch Umwandlungen werden nämlich keine Wohnungen vom Markt genommen. Auch nach einer Umwandlung bleiben diese Wohnungen, gleich ob sie nun vom Eigentümer oder einem Mieter bewohnt werden. Ein Umwandlungsverbot schafft also keine Wohnungen, sondern verhindert nur Eigentum. Sollte jetzt jemand mit dem Argument kommen, durch die Umwandlung würden die Mieten steigen, sei lediglich auf die aktuellen Studien zur Mietbelastungsquote verwiesen, diese ist in den letzten Jahren nämlich gesunken, sprich: Mietwohnungen sind für die Mehrheit der Bürger erschwinglicher geworden.