INHALT

Nachrichten 146

Hintergrund 147
Studie empfiehlt Entlastung für private Hauskäufer • Wohneigentum statt Wohngemeinschaft • Wohnen braucht Wohnungen – nicht noch mehr Regulierung • Mietwohnungen häufiger mit Balkon ausgestattet • Wärmepumpen häufigste Heiztechnik im Neubau • Fossile Energieträger erstmals wieder vor erneuerbaren Quellen

Fragen & Antworten 150
Kostenumlage bei der Wärmepumpe • Fernwärmevertrag: Haften für säumigen Mieter? • Schönheitsreparaturen: Klagen oder nicht? • Einbau einer Brennwertheizung: Kappungsgrenze von 0,50 €/m²?

Recht kurz & bündig 152
Messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie muss nur erwartbar sein: Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung • Betriebskostenabrechnung: Anforderung von Belegen zur Abrechnung ist kein Einsichtnahmeersuchen • Split-Klimageräte: Zulässigkeit in Eigentumswohnungen • Bescheide über die Grundsteuer nach der Reform: Voraussetzung für eine Aussetzung der Vollziehung • Grundstückshandel: Steuerzahlerfreundliches Urteil zur Drei-Objekte-Regel

Recht & Praxis 156
Moderne Wärmepumpen eignen sich auch für unsanierte Bestandsgebäude • Welche Vorgaben gelten für Heizungsräume?

Rund um Haus & Garten 158
Hauslifte: Treppen und Höhenunterschiede einfach überwinden • Barrierefreies Bad: Höchste ästhetische Ansprüche sind kein Hindernis

Aktuelles aus den Ortsvereinen 161
Brandenburg: Termine • **Dahme-Spree:** Feuersozietät jetzt bei Haus & Grund • Worauf es bei der Absicherung von Immobilien ankommt • IHK Ostbrandenburg aktualisiert Gewerbemietspiegel • Leinen los am Dämeritzsee! • **Eberswalde:** Stettin einst und jetzt • **Bundesverband:** Zentralverbandstag 2025 in Berlin

Impressum 161

Titelfoto: Archiv

KOMMENTAR

Mangelware trotz – oder wegen – des Preisdeckels

Nicht die Miethöhe, sondern die Verfügbarkeit von Wohnraum ist das Problem

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Die Bundesregierung – hat gegen den Rat aller Experten und ohne Beteiligung der Verbände – die Verlängerung der Mietpreisbremse auf den Weg gebracht. In den Medien waren danach auch gleich wieder die Schreckensmeldungen über die angeblich drastisch gestiegenen Mieten zu lesen. Die Tagesschau schrieb auf ihrer Homepage, dass die Großstadt-Mieten seit 2015 um 50 % gestiegen seien. Nun, ich kann Sie beruhigen, das Wachstum der Löhne und Entgelte betrug in Brandenburg von 2015 bis 2023 ca. 55 %. Damit gäbe es letztlich sogar eine Entlastung bei den Mieten und die Schreckensmeldung löst sich in Luft auf. Aber wir wissen ja, nur schlechte Nachrichten lassen sich gut verkaufen. Also lässt man den zweiten Teil mit den gestiegenen Löhnen einfach weg.

Auch bei den angeblichen Miethöhen lohnt es sich genauer hinzuschauen. In Potsdam sollen die Mieten danach bei 16,43 € pro m² liegen. Das kann aber kaum für den Mietwohnungsbestand gelten, denn da weist der Mietspiegel ganz andere Werte aus und es gilt ja bereits eine Mietpreisbremse. Wie kommt es also zu den hohen Mieten? Wie so oft werden mal nur wieder die Angebotsmieten aus Wohnungsanzeigen und deren Durchschnittswerte zitiert. Wer in Potsdam eine Wohnung sucht, weiß aber, dass die meisten Wohnungen und gerade auch die günstigen Wohnungen ohne Anzeige direkt beim Vermieter nachgefragt werden. Inseriert werden also nur teure und damit schwerer vermietbare Wohnungen. Die Aussagekraft von Angebotsmieten, die aus Anzeigen von Immobilienportalen oder den Medien stammen, ist also sehr eingeschränkt.

Mit der aktuellen Studie „Bezahlbarkeit von Mieten" hat Haus & Grund deshalb die Mietkostenbelastung von Familien und Alleinlebenden in den 400 Kreisen und kreisfreien Städten, sowohl für bestehende Mietverträge als auch nach einem Umzug untersuchen lassen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Mietkosten insgesamt stabil geblieben sind. Der Anteil des Haushaltseinkommens, der in Brandenburg für die Miete aufgewendet wird, ist im Zeitraum von 2014 bis 2023 gesunken oder nur unmerklich angestiegen. Für Familien (Paare mit Kindern in einer 90 m² Bestandswohnung) lag die Mietbelastung in der Landeshauptstadt bei 20,3 %, ist aber in dem Zeitraum sogar um 0,3 % gesunken. Erst bei einem Umzug wird es teurer, liegt aber für eine Familie in Potsdam mit 29,9 % noch unter der kritischen Grenze von 30 %. Je weiter man sich von Berlin und Potsdam entfernt, umso günstiger wird es dann. Im Landkreis Spree-Neiße liegt die Belastung für Familien bei 12,2 % im Bestand und bei 13,9 % nach einem Umzug.

Es bleibt also bei der Feststellung aus dem Bündnis für Wohnen Brandenburg, dass nicht die Miethöhe, sondern die Verfügbarkeit das Problem auf dem Wohnungsmarkt ist. Da fragt man sich dann, welche Mieten mit der Mietpreisbremse noch gebremst werden sollen. Das Einzige was damit wirklich gebremst wird ist der Wohnungsbau.