

INHALT

Nachrichten	242
Hintergrund	243
Gebäudeenergiegesetz: Das müssen Hauseigentümer ab 2024 beachten • Änderungen des Mietrechts durch das Heizungsgesetz • Erleichterung für Steckersolargeräte und virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen • Grundsteuer-Musterklage: Haus & Grund erhöht den Druck • Häuserpreisindex: Preise für Wohnimmobilien befinden sich auf Talfahrt	
Fragen & Antworten	247
Lange beendete Modernisierung: Kann ich jetzt noch erhöhen? • Hydraulischer Abgleich: In mischbeheizten Häusern auch? • Heizungshavarie: Sofort reagiert – zu früh? • Ehemann verstorben: Darf Tochter der Nichte einziehen? • Entlassung aus den Mietverträgen: Aus 2 x 2 künftig 2 x 1 – muss ich? • Mieter mit Schulden verschwunden: Was tun gegen verweigerte Auskunft?	
Recht kurz & bündig	250
Einwurf der Mieterhöhung um 17.55 Uhr: Wirksamkeit der Zustellung über Hausbriefkasten • KfW-Mittel beantragt: Vermieter muss in Mieterhöhung darauf Bezug nehmen • Mietpreisbremse und die Ausnahmen: Kein Ausschluss des Vormietprivilegs bei überhöhten Vor-Vormieten • Verstoß gegen Mietpreisbremse: Auch nach Auslaufen zu berücksichtigen? • Verstoß gegen Informationspflicht: Mietverlust für zwei Jahre • Umfangreiche Mod./Inst.-Maßnahmen: Umstellung auf Fernwärme und Duldungspflicht bei zeitweiser Unbewohnbarkeit der Wohnung	
Rund um Haus & Garten	253
Entscheidungshilfe: Vor- und Nachteile von Holzöfen und Kaminen • Checkliste für Kamin- und Kachelofen beachten • Wärmepumpen im Test: Viele überzeugen, Unterschiede in der Effizienz • Gluckern statt gemütlich warm: Entlüften der Heizung • Nur zwei lassen sich einfach bedienen: Smarte Heizkörperthermostate im Test • Schimmelbefall vorbeugen: Richtig lüften und heizen • Verbraucherzentrale: Vorbeugende Anti-Schimmelprodukte sind überflüssig bis gefährlich • Planvoll modernisieren: Investitionen ins alte Haus zahlen sich in der Regel aus	
Aktuelles aus den Ortsvereinen	258
Landesverband Brandenburg: Aktivitäten/Termine im September/Oktober • Bernau: Einladung zur Mitgliederversammlung • Dahme-Spree: Zwei Landkreise – ein Ortsverein • Haus & Grund Dahme-Spree jetzt auch mit WhatsApp-Gruppe • Eberswalde: Mitgliederversammlung 2023: Vorbericht • Veranstaltungshinweis • Rechenschaftsbericht in Bildern (Auszüge aus einem Jahr Vereinsleben)	
Impressum	258

Titelfoto: 14sica/Pixabay

KOMMENTAR

Wir brauchen wirksame Anreize für den Wohnungsbau ...

... denn letztlich wird nur Neubau die Probleme am Wohnungsmarkt lösen



Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Immer wieder dürfen wir in den Medien die Meldungen über den schwierigen Wohnungsmarkt lesen. Mit Begriffen wie beispielsweise „leergefegt“ oder „faktisch eingefroren“ wird dieser dann beschrieben, und zusätzlich wird die Höhe der Mieten beklagt. Also müssen Konzepte her, wie man dieser Situation begegnet und am besten Abhilfe schafft. Die Landeshauptstadt Potsdam will dazu ein wohnungspolitisches Konzept erstellen.

Um Wege aus der misslichen Lage zu finden, muss man auch analysieren, warum wir in dieser Situation sind. Schnell kommt man da seitens der Verwaltung auf Probleme in der Baubranche und das hohe Zinsniveau. Klar, die anderen sind mal wieder schuld, und die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung haben alles richtig gemacht. Oder doch nicht? 2015 gab es schon mal ein wohnungspolitisches Konzept. Umgesetzt wurde davon nicht viel – oder besser gesagt fast gar nichts.

Auch jetzt stellt man wieder fest, dass man sich aus der Lage nicht „herausbauen“ könne, und eigentlich sei doch sogar genug Wohnraum vorhanden, nur die Verteilung würde nicht stimmen.

Da ist man dann wieder bei Lösungsansätzen wie dem Wohnungstausch. Verdrängt wird dabei, wie wenig Erfolg solche Ansätze in Berlin oder anderen Städten hatten. Auch in Potsdam hat dies viel Geld gekostet und wenig Erfolge gebracht. Zudem sind die Wohnflächenbedarfe verändert. Es gibt immer mehr kleine Haushalte, und durch Veränderungen wie beispielsweise Arbeit im Homeoffice wird auch mehr Raum benötigt, denn in der Küche oder auf der Couch im Wohnzimmer lässt es sich schlecht arbeiten, und Videokonferenzen machen sich da auch nicht so gut. Neben den geänderten Bedarfen an Wohnflächen sind es aber auch gerade die rechtlichen Rahmenbedingungen, die Umzüge und Wohnungswechsel verhindern.

Ohne Neubau werden wir die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt daher nicht befriedigen können. Und spätestens da sind wir dann bei der Verantwortung der Politik und Verwaltung, denn die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist zu großen Teilen dadurch entstanden, dass die Planungs- und Genehmigungsprozesse in Deutschland zu komplex und kostspielig sind, die Digitalisierung der Planungs- und Genehmigungsverfahren seit Jahren verschleppt wird.

Zu allem kommt dann noch die unnötige Verunsicherung durch schlecht gemachte Gesetze wie zuletzt das Gebäudeenergiegesetz. Aus dieser Situation wird man nur rauskommen, wenn alles, was die Bautätigkeit dämpft, überprüft wird.

Kurz gesagt: Nur mit weniger Bürokratie, verständlicheren Förderprogrammen und einer geringeren Steuerbelastung wird es in Zeiten von hohen Zinsen und steigenden Baukosten ausreichende Bautätigkeit geben, um den fehlenden Wohnraum zu erstellen. Konzepte, die dann nicht umgesetzt werden, helfen wenig bis gar nicht.