

INHALT

Nachrichten 2

Verbraucherpreise • Mietpreisbegrenzung • 6,4 Mio. in überbelegten Wohnungen • Covid-19: Wenig Mietrückstände • Wohnkostenbelastung sinkt • Zu wenig altersgerechte Wohnungen • Hohe Heizkosten können Mangel sein • Fahrbahnreinigung nicht haushaltsnah • Schnelles Internet stärker nachgefragt • Mieterstrom kein Erfolgsmodell • Vorsicht bei Handwerker-Notdiensten

Hintergrund 4

Neue Gesetzgebung: Das verändert sich im Jahr 2021 • Comeback der Wohnungsbauprämie: Mehr staatliche Förderung ab 2021 • Stadtentwicklung – Tiefgreifender Wandel: Innenstädte in der Krise • Verbraucherzentrale Brandenburg: Pläne von Schufa & Co. zur Speicherung von Daten der Strom- und Gaskunden unzulässig

Fragen & Antworten 7

Möbel im Treppenhaus der WEG: Was kann ich dagegen tun? • Befristeter Mietvertrag: Verlängerung möglich? • Heizkostenabrechnung: Wie bei Sonderformen aufteilen? • Wohnung für Firmenmitarbeiter: Welche Folgen hat das?

Recht kurz & bündig 9

Modernisierungsankündigung: Notwendiger Inhalt und zeitlicher Zusammenhang • Nutzungsentschädigung: Zahlungspflicht endet erst mit der vollständigen Rückgabe • Berliner Verfassungsgericht setzt aus: Mietendeckel – Warten auf die endgültige Entscheidung aus Karlsruhe • Mieter verursachte Wasserschaden: Nichtzahlung der titulierten Forderung als Kündigung

Recht & Praxis 11

Qualifizierte Mietspiegel 2020 für Frankfurt (Oder) und Ludwigsfelde

Rund um Haus & Garten 14

Richtig lüften im Winter: Mit viel frischer Luft nicht nur Corona trotzen • Kälteschäden vermeiden: Achtung vor Frost in ungenutzten Gebäuden • Sicherheitstechnik: So haben Einbrecher keine Chance • Einbruchschutz: Tür- und Fenstersicherungen im Test • Winterdienst: Wer muss wann räumen? • Digitale Stromzähler: Zusätzliche Abrechnung möglich

Aus den Vereinen 18

Landesverband Brandenburg: Herzlich willkommen in 2021 – Das neue Finanzjahr hat begonnen • Eberswalde: Ungemach droht: Die Kasse wird immer leerer • Mit regionalem Bezug wirbt es sich besser • Sprechstundenregelung • Haus & Grund Eberswalde: ein „Guter Ort“ ... • Erkner: Was für ein verrücktes Jahr! • West-Uckermark: Trauer um Heinz Naujoks • Die besten Wünsche zum neuen Jahr

Impressum 18

Titelfoto: Michael Gallfluss/Pixabay

KOMMENTAR



Mutlose Politik der Brandenburger Landesregierung

Placebos statt wirksamer Instrumente in der Wohnungspolitik

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Die Landesregierung hat sich schwer getan. Fast ein ganzes Jahr hat die Erstellung der Gutachten zur Kappungsgrenzen- und Mietpreisbegrenzungsverordnung in Anspruch genommen. Mit den Partnern des Bündnisses für Wohnen Brandenburg wurde begleitend in mehreren Sitzungen über den Entwurf der Gutachten gesprochen.

Von Haus & Grund Brandenburg und dem Verband der Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) gab es Kritik an den gutachterlich erhobenen Daten und der Methodik der Datenbewertung. Gleichwohl hat sich die Landesregierung dafür entschieden, an der Kappungsgrenzen- und Mietpreisbegrenzungsverordnung festzuhalten.

Statt mutigen Entscheidungen und einem Umdenken in der Wohnungspolitik werden von der Regierung weiterhin Placebos verteilt und die Nebelmaschine angeworfen, damit niemand merkt, wie sehr die Politik beim Wohnungsbau versagt hat. Grundsätzlich dürfte aber für jedermann leicht erkennbar sein, dass sowohl die Kappungsgrenze als auch die Mietpreisbremse nicht die Wirkung haben, die den Bürgern stets versprochen wird.

Deutlich wird dies beispielsweise an der Entwicklung der Mieten der Landeshauptstadt Potsdam. Die ortsübliche Miete ist dort ausweislich des im August 2020 veröffentlichten Mietspiegels im Durchschnitt um nicht einmal 3 % innerhalb von zwei Jahren gestiegen. Das war die niedrigste Steigerung seit Erstellung des Potsdamer Mietspiegels. Jedoch ist das kaum der Kappungsgrenze oder der Mietpreisbremse zuzuschreiben. Auch nach der geltenden Gesetzeslage ist eine Mieterhöhung von 15 % innerhalb von drei Jahren oder 10 % über dem Mietspiegel bei Neuabschluss möglich. Dieser Rahmen wird aber von vielen Vermietern und gerade von den privaten Kleinvermietern nicht ausgeschöpft. Zudem ist ein Großteil des Wohnungsbestandes inzwischen modernisiert, so dass auch diese Mieterhöhungen unterbleiben.

Wahrscheinlich wird jetzt der eine oder andere an Einzelfälle denken, bei denen die möglichen Mieterhöhungen voll ausgeschöpft wurden. Damit die niedrigen Durchschnittswerte erreicht werden, müssen aber umso mehr Mieten nicht erhöht werden. Trotzdem durfte man im Vorfeld der Entscheidung in der Presse Schlagzeilen lesen, die Panik schürten, dass ab Januar die Mieten um 20 % erhöht werden dürften.

Wären die Vermieter so geldgierig, wie sie dargestellt werden, würde die Miete jedoch allenfalls um 5 % erhöht werden können, denn die zulässigen 15 % wären ja schon ausgeschöpft worden. Weil die Politiker diese Panikmache der Presse und vom DMB anscheinend scheuen, halten sie an den nutzlosen, aber wohlklingenden Instrumenten der Wohnungspolitik fest. Die Folgen sind absehbar.

Die Mietbelastungsquote sinkt weiterhin, und die Mieter können sich immer mehr Wohnraum leisten. Das eigentliche Problem des knappen Wohnraumes wird damit verschärft, weil man an der falschen Schraube dreht. Mutige Entscheidungen und erfolgreiche Wohnungspolitik sehen anders aus. Nun aber werden die ohnehin ausgelasteten Gerichte wieder entscheiden dürfen.