

INHALT

Nachrichten 26

Hintergrund 28

Vom Staat gewährter Zuschuss: Mehr Wohngeld für Selbstnutzer und Mieter • Die Strompreisbremse: Was besagt sie, wie funktioniert sie? • Betriebs- und Heizkosten: Einmaliger Anspruch auf Beihilfe • Bezahlbarkeit von Mieten: Vermieterlöhne steigen nur unterdurchschnittlich • Jahresrückblick 2022: Brandenburger Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung zieht Bilanz

Fragen & Antworten 31

CO₂-Abgabe: Wie errechnet sich der jeweilige Anteil? • Inhäusige Treppen: Zählen sie zur Wohnfläche? • Unregelmäßige Mietzahlung: Fristlose Kündigung möglich? • Heizungscheck in Eigentumswohnung: Auch für Gas- etagenheizungen? • Wenn der Mieter stirbt: Kündigen – aber wie? • Selbstbehaltkosten der Versicherung: Auf die Mieter umlegbar? • Ausgaben für Mülltonnen-Transport: Sind das Betriebskosten?

Recht kurz & bündig 33

Winterdienstunternehmen haftet wie ein Eigentümer: Räum- und Streupflicht besteht auch bei lediglich lokaler Glättegefahr • Nur nach vorheriger Abmahnung: Kündigung wegen eines Notstromaggregats auf dem Balkon • Unerlaubter Heckenschnitt durch Nachbarn: Kein Schadensersatzanspruch bei unklarem Verursacher • Bedrohung des Wohnungsnachbarn: Gewalttätigem Mieter die Räumungsfrist verkürzt

Recht & Praxis 35

Qualifizierte Mietspiegel für Frankfurt (Oder) sowie Ludwigsfelde • Rechtsprechungsübersicht zum Thema Heizung und Immobilien

Rund um Haus & Garten 39

Neue Gesetze und Regelungen für Eigentümer • Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz: Wie erfolgt die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter? • Gebäudeversicherung: Was tun, wenn 2023 die Beiträge steigen?

Aus den Vereinen 42

Eberswalde: Sprechstunden bei Haus & Grund immer beliebter • **Erkner:** Eigentümerverband Haus & Grund jetzt auch im Landkreis Dahme-Spreewald präsent • Neues Firmenmitglied im Ortsverein: Freiraum KW • Haus & Grund Erkner stellt sich auf der OderSpreeBau vor • Bitte vormerken: Veranstaltungshinweis • Rückblick auf Informationsveranstaltung „Förderbereich Wohnungsbau“

Impressum 42

Titelfoto: Albrecht Fietz/Pixabay

Beilagenhinweis

Der Gesamtauflage liegt das **Stichwortverzeichnis 2022** bei.

KOMMENTAR



Ziel klar verfehlt

Statt mehr werden weniger Wohnungen gebaut

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Der Neubau von 400.000 Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr – das waren die Pläne der Bundesregierung, die von der Bauministerin Klara Geywitz (SPD) verkündet wurden. Feststellen kann man nunmehr, dass diese Ziele klar verfehlt wurden. Statt der versprochenen 400.000 Wohnungen sind es wohl nur 280.000 neugebaute Wohnungen. Eine Trendwende ist nicht in Sicht. Für 2023 erwartet der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes den Neubau von nur 245.000 Wohnungen. Beim Neubau von Sozialwohnungen sieht es noch schlechter aus. Statt der angepeilten und versprochenen 100.000 neuen Sozialwohnungen wurden nur 20.000 in 2022 gebaut.

Im Ergebnis nimmt die Zahl der Sozialwohnungen ab. In 2019 gab es bundesweit noch rund 1,16 Millionen, in 2020 reduzierte sich diese Zahl auf 1,13 Millionen Sozialwohnungen. Die Entwicklung im Bestand der Sozialwohnungen ist dabei je nach Bundesland recht unterschiedlich. In den Ländern Baden-Württemberg, Hamburg, dem Saarland, Sachsen und Thüringen gab es einen Zuwachs an Sozialwohnungen, während andere Länder einen Rückgang hatten. In Brandenburg sank der Bestand an Sozialwohnungen in 2019 um 4.959. Keine guten Aussichten bei einer steigenden Nachfrage an Wohnungen. Nur weil die Miete im Bestand nicht so hoch ist wie ständig von Mieterbund, Presse und Politik behauptet, können viele Mieter ihren Wohnbedarf noch im Bestand der nicht preisgebundenen Wohnungen decken. Das wird mit steigender Nachfrage und abnehmender Bautätigkeit aber immer schwerer werden.

Und die Ursachen? Die Bauministerin macht dafür vor allem die gestiegenen Baukosten verantwortlich. Neben den höheren Kosten gibt es auch noch höhere Zinsen und weniger Förderung für Neubau. Letztlich dürften die aktuellen Entwicklungen die Situation jedoch nur zugespitzt haben. Absehbar war diese Entwicklung nämlich schon vorher aufgrund der Wohnungspolitik. Statt Hürden abzubauen, wurden immer neue Hürden für den Wohnungsbau geschaffen. Die Klimaziele ohne Rücksicht auf die wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit der Vorgaben bei der Umsetzung haben das Bauen bereits seit Jahren verteuert.

Im Rahmen der Bündnisse für Wohnen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene wurde dies immer wieder diskutiert und von der Wohnungswirtschaft verschiedene Vorschläge gemacht. Regelmäßig sind diese von der Verwaltung und Politik jedoch ignoriert worden. Eine Vereinfachung oder Vereinheitlichung des Bauordnungsrechts kommt nicht von der Stelle. Neue Vorschriften für noch höhere Standards finden dagegen leicht den Weg ins Bauordnungsrecht. Mehr Bauland wird ebenfalls nicht ausgewiesen, so dass dieses immer knapper wird und damit auch die Kosten für Bauland stetig steigen.

Wenn die Bundesregierung ihr Ziel im Wohnungsbau tatsächlich erreichen will, wird es Zeit für ein Umdenken in der Wohnungspolitik. Handlungsvorschläge für eine wirkungsvolle Wohnungspolitik gibt es reichlich, man müsste nur mal die Schubladen aufmachen, in denen die Vorschläge aus den Bündnissen für Wohnen abgelegt wurden.