INHALT

Nachrichten 98

Hintergrund 99
Warum der Standort entscheidend wird • Neuer SCHUFA-Score: Was Eigentümer wissen müssen • Mietpreisbremse und Kappungsgrenze in Deutschland stark verbreitet

Fragen & Antworten 102
Was ist auf dem Balkon erlaubt? • Beauftragung des Winterdienstes • Garage als Lagerraum: Zulässig oder nicht? • Sozialbeiträge für den Hausmeister: Umlegbar oder nicht? • Heizungsüberprüfung: Bin ich dazu verpflichtet?

Recht kurz & bündig 104
Betriebskosten nach Modernisierung zwingender Teil der Ankündigung • Unwirksame Klauseln in Bauverträgen • Gesundheitsgefahren rechtfertigen Einstellung der Zwangsversteigerung nur bei Selbstnutzern • Erdgeschosswohnung nach Neubau verschattet • Einbehaltener Zweitschlüssel • Einholung von Vergleichsangeboten • Mangelverdacht ist noch kein Sachmangel • Leistungsfreiheit des Versicherers bei Frostschäden

Recht & Praxis 108
Erbschaft von mehr als 300 Wohnungen • Sanierung steuerlich richtig geltend machen • Kommunale Wärmeplanung • Wartung von Solaranlagen • Photovoltaik zum Jahresende 2025 • Sonnenenergie, die sich rechnet

Rund um Haus & Garten 112
Balkonkraftwerke • Dachpflege und -inspektion

Aktuelles aus den Ortsvereinen 114
Landesverband: Termine **• Dahme-Spree:** hybride Veranstaltungen • Kommunale Wärmeplanung • Steuerliche Förderung energetischer Sanierungen • Einladung zur außerordentlichen Mitgliederversammlung **• Eberswalde:** Landratskandidat besucht Sprechstunde

Impressum 114

Beilagenhinweis

Die Gesamtauflage enthält eine Beilage vom **Fachverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Berlin und Brandenburg e.V.**, Jägerhorn 36-40, 14532 Kleinmachnow.

Titelfoto: Archiv

KOMMENTAR

Zurück zum DDR-Wohnungsmarkt?

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Die Landeshauptstadt Potsdam will im Kampf gegen den Wohnraummangel neue Wege gehen – doch bei näherem Hinsehen wirken diese erstaunlich vertraut. Mit der Berufung eines Beauftragten für Wohnfragen setzt die Oberbürgermeisterin nicht auf mehr Neubau, sondern auf die Aktivierung sogenannten „unsichtbaren Wohnraums". Der Arbeitsbeginn am 1. April mag wie ein symbolischer Zufall erscheinen – ein Aprilscherz ist es jedoch nicht, sondern politisch ernst gemeint.

Die als innovativ angepriesene Idee dahinter: Ungenutzte Flächen sollen erschlossen werden. Große Wohnungen, in denen nach dem Auszug der Kinder Zimmer leer stehen, geraten in den Fokus. Durch Beratung, Programme wie „Wohnen für Hilfe" oder „Sicheres Vermieten" sowie den Aufbau einer Wohnraumagentur sollen Eigentümer motiviert werden, Wohnraum zu teilen oder wieder dem Markt zuzuführen. Der Ansatz soll klimafreundlich sein, da er auf Neubau verzichtet und vorhandene Ressourcen nutzt. Doch neu ist das alles nicht. Ähnliche Programme – vom Wohnungstausch bis zu Vermittlungsmodellen – wurden in den vergangenen Jahren vielfach und vielerorts erprobt. Der Erfolg blieb regelmäßig aus oder war allenfalls marginal. Zu groß waren bürokratische Hürden, zu gering die Bereitschaft vieler Eigentümer, ihre Wohnsituation grundlegend zu verändern. Wohnen ist eben nicht nur eine Frage von Quadratmetern, sondern auch von Lebensentwürfen, Gewohnheiten, Sicherheit und gesetzlichen Regelungen.

Der Versuch, Wohnraum stärker umzuverteilen, weckt auch Erinnerungen an frühere Formen staatlicher Wohnraumlenkung. In der Deutschen Demokratischen Republik war Wohnraum knapp und wurde zentral zugewiesen. Viele Menschen lebten in sogenannten nicht abgeschlossenen Wohnungen – oft marode Altbauten mit Gemeinschaftsnutzung. Die staatliche Verwaltung regelte Zuteilung und Mieten, während Investitionen ausblieben und der Verfall fortschritt. Der „neue" Potsdamer Ansatz ist vergleichbar: Statt mehr Wohnraum zu schaffen, soll bestehender stärker reguliert und verteilt werden. Nicht das Angebot soll wachsen, sondern die Verteilung optimiert werden. Hinter dem Ansatz steht die These, es gebe ausreichend Wohnraum – er sei lediglich falsch verteilt. Vom Zwang und Zuweisung bei der Verteilung spricht zum Glück noch keiner. Im Ergebnis wird wohl wieder mal mehr verwaltet als irgendwas gelöst und es bleibt ein Eindruck, der schwer zu ignorieren ist: ein politisches Déjà-vu.

Willkommen in der DDR 2.0 mit der Rückkehr zu einem Wohnungsmarkt, der aufgrund fehlender Kraft für ausreichend Neubau, mehr auf die Lenkung und Verteilung des vorhandenen setzt.