

INHALT

Nachrichten 122

Hintergrund 124

Grundsteuerreform: Welche Angaben müssen wann und wie übermittelt werden? • Energiekosten: Alleinlebende besonders belastet • Energiesparmaßnahmen: Fördermittel – Der Staat hilft mit • Einfache, praxistaugliche Regelungen: Entlastungspaket der Bundesregierung • Vermietung an Flüchtlinge: Finanzministerium setzt Haus & Grund-Initiative um

Fragen & Antworten 127

Neue Grundsteuer: ELSTER-Start: Ab wann wird ausgefüllt? • Ländermodelle: Kommen noch Beiträge dazu? • Dreifamilienhaus: Worunter fällt das? • Grunddienstbarkeiten: Wie berücksichtigt? • Erklärung einmalig oder regelmäßig? • Aufgesetztes Dachgeschoss: Welches Baualter maßgebend? • Vor- oder Nacheigentümer: Wer ist für die Erklärung zuständig? • Wohnflächen: Hauswirtschaftsräume einrechnen? • Reihenhäuser: Worunter fallen die? • Milieuschutz: Relevant oder nicht? • Gemischt genutztes Einfamilienhaus: Welche Ermittlung maßgebend?

Recht kurz & bündig 129

Schönheitsreparaturen: Mieter schuldet keine Rückgabe der Wohnung in frisch renoviertem Zustand • Mitbenutzung von Grenzeinrichtungen: Nachbar- oder Grenzwand und der kleine Unterschied • Feuchtigkeit: Minderung ja, jahrelange Zurückbehaltung nein

Recht & Praxis 131

Mietspiegel 2022 für Schwedt/Oder • Ab nach draußen: Rechtsfragen rund um die Immobilie im Frühjahr

Rund um Haus & Garten 133

Energetische Sanierung: Schritt für Schritt zum Ziel • Natürliche Dämmstoffe als Alternative: Nachhaltig bauen und Energiekosten sparen • Wie sollen wir künftig heizen? • Treppenlifte: Staatliche Zuschüsse sichern und unseriöse Anbieter erkennen • Wer Wasser spart, schützt die Umwelt • Forschungsprojekt: Wie Millionen von Gärten zum Schutz von biologischer Vielfalt beitragen können • Gartenhaus & Co.: Braucht man eine Genehmigung dafür? • Auf gute Nachbarschaft! Mehr Lebensqualität durch freundschaftliches Miteinander

Aus den Vereinen 139

Landesverband Haus & Grund Brandenburg: Beitragszahlung/Förderung Öffentlichkeitsarbeit • Aktivitäten/Termine im Überblick • **Eberswalde:** Info-Veranstaltung • Vermieter helfen Vermietern • **Erkner:** Veranstaltungstermine vormerken • Neue Grundsteuer – ein Dauerbrenner • **Luckenwalde:** Einladung zur Jahreshauptversammlung

Impressum 138

Titelfoto: Karsten Paulick/Pixabay

KOMMENTAR



136. Haus & Grund-Zentralverbandstag

Wohnungspolitik kann nur mit Einbeziehung der privaten Eigentümer erfolgreich sein

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Auf dem 136. Zentralverbandstag in Leipzig im Mai 2022 durfte der Verband Yvonne Magwas, die Vizepräsidentin des deutschen Bundestages, und Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, begrüßen.

Seitens des Haus & Grund-Präsidenten Kai Warnecke wurde die Gelegenheit genutzt, um die Bundespolitik davor zu warnen, die privaten Eigentümer durch immer mehr Regulierungen und Vorgaben aus dem Wohnungsmarkt zu verdrängen. Damit würde der Wohnungsmarkt international agierenden Anlagegesellschaften überlassen. Anders als die privaten Eigentümer haben diese Anlagegesellschaften kein Interesse an den Mietern. Auch an der Stadtentwicklung mit dem Ziel, lebenswerte Städte und Gemeinden zu schaffen, haben diese Gesellschaften wenig Interesse.

Ganz anders ist dies bei den privaten Eigentümern. Diese sind die natürlichen Verbündeten der Kommunen für die Stadtentwicklung und die Wohnungspolitik, denn sie haben sich mit ihrem Vermögen auf ihre Region festgelegt. Themen wie die Abkehr von fossiler Energie, die Belebung der Innenstädte und das Angebot von Mietwohnungen liegen den privaten Eigentümern daher viel mehr am Herzen als den großen Anlagegesellschaften.

Die Wohnungspolitik der vergangenen Jahre mit Instrumenten wie Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, aber auch der gescheiterte Berliner Mietendeckel hat dies nicht berücksichtigt. Wenn man sich die Entwicklung der Bestands- und der Angebotsmieten in den letzten Jahren anschaut, bedurfte es dieser Instrumente nicht. Schaut man sich dazu auch noch die Einkommensentwicklung an, kann man festhalten, dass in keinem Brandenburger Landkreis und keiner der kreisfreien Städte die Mietbelastungsquote gestiegen ist. Schleswig-Holstein hat anhand der Mietpreisbremse gezeigt, dass es dieser nicht bedarf, denn nach Abschaffung sind die Angebotsmieten nicht gestiegen, sondern gesunken. Die Instrumente haben stattdessen bei den privaten Anbietern von Wohnraum für Verunsicherung gesorgt und damit die Lösung des eigentlichen Problems des fehlenden Wohnraums behindert. Denn wer will seine Alterssicherung in eine Mietwohnung oder kleineres Miethaus investieren, wenn der Gesetzgeber die Rendite vorab infrage stellt und dabei gerade die Verhaltensweisen der privaten Eigentümer, die Mieten weniger während der Mietdauer, sondern bei Neuabschluss der Mietverträge zu erhöhen, infrage stellt. Notwendig wäre es vielmehr, das Vertrauen der privaten Eigentümer in den Wohnungsmarkt zu stärken, damit diese sich in ihrer Region weiterhin engagieren und die Entwicklung der Städte und Gemeinden aus Eigeninteresse gemeinsam mit diesen als deren natürlichen Verbündeten voranbringen.