

INHALT

Nachrichten 146

Hintergrund 148

Grundstücksmarktbericht 2019: Weiterhin hohe Dynamik auf dem Potsdamer Immobilienmarkt • DIW-Studie: Immer mehr Mieterschutz verdrängt letztlich Mieter • Zinsen in der Corona-Krise: Finanzierung für Immobilienkredit zeitig sichern

Fragen & Antworten 150

CO₂-Steuer: Umlagefähig oder nicht? • Messdifferenzen: Welche Toleranzgrenzen gelten? • Mietendeckel: Welche Mierte bei Kernsanierung? • Ehepaar als Mieter und einer zieht aus: Wie verhält man sich richtig? • Mietendeckel: Aus Brandenburg vermieten? • Corona-Verkehrssicherung: Welche Pflichten treffen Verwalter? • Mietendeckel: Hochwertige Sanitärausstattung?

Recht kurz & bündig 153

Unterschiede zwischen Wohn- und Gewerbegrundstücken: Kein gewohnheitsrechtliches Wegerecht aufgrund jahrzehntelanger Duldung durch Nachbarn • BGH zu Postlaufzeiten: Auf die Auslieferung am folgenden Werktag darf weiterhin vertraut werden • Substantiierungspflicht: Beschreibung der Mangelsymptome ist ausreichend • Überbau nach Wärmedämmung: Keine Duldungspflicht des Nachbarn für Eigentumsveränderung • Steuerpflicht: Rückabwicklung von Baukrediten • Absetzung für Abnutzung (AfA): Kaufpreisaufteilung auf dem Prüfstand

Recht & Praxis 156

Corona ändert vieles: Die ersten Miet- und Immobilienurteile im Zusammenhang mit der Pandemie

Rund um Haus & Garten 157

Mähroboter auf dem Prüfstand der Stiftung Warentest: Den Rasen schneiden alle – leider nicht nur den • NABU: Mähroboter sind eine tödliche Gefahr für Igel • Außenbereich: Sind Garten- und Balkonmöbel richtig versichert? • Immobilienkauf und -finanzierung in Krisenzeiten: Worauf jetzt zu achten ist • Über Schutzmaßnahmen in der Heizungsbranche: Handwerk in Corona-Zeiten • Nach Corona-Lockdown: Vorsicht vor Legionellen! • Häufig unterschätzt: Richtig lüften – auch im Sommer • Nachgerüstete Haustüren: Einbruchschutz zeigt Wirkung • Praxisratgeber für klimasicheres Bauen • Die Zählernummer ist tabu! Verbraucherzentrale warnt vor untergeschobenen Energieverträgen

Aus den Vereinen 164

Landesverband: Bündnis für Wohnen Brandenburg • **Bernau:** Wir nehmen Abschied • **Eberswalde:** Vandalenangriff auf die Geschäftsstelle von Haus & Grund • **Erkner:** Trotz Corona – neues Firmenmitglied im Ortsverein

Impressum 162

Titelfoto: Kjell Tetzlaff/Pixabay

KOMMENTAR

Zu viel Mieterschutz schadet letztlich den Mietern

Wie Deutschland mit Mieterschutz vom letzten Platz in der Wohneigentumsquote wegkommt



Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist in der Europäischen Union die niedrigste.

Faktoren wie hohe Grunderwerbsteuern oder fehlende steuerliche Abzugsmöglichkeiten von Hypothekenzinsen für Eigennutzer machen das Wohnen zur Miete oft attraktiver als den Eigentumserwerb. Kein Wunder, dass die Politik sich den Mieterschutz auf die Fahne schreibt, schließlich braucht sie Mehrheiten. Sozialer Wohnungsbau und Mietenregulierung sind daher die Antworten in der deutschen Wohnungspolitik.

Wenn das Mieten einer Sozialwohnung als Alternative zum Wohneigentum für die Mehrheit der Bürger politisch gewollt ist, sollte man dieses Ziel der Politik hinterfragen.

Zum einen sind Sozialwohnungen nicht in ausreichendem Maße verfügbar, zum anderen haben diese eine Zugangsvoraussetzung. Ohne Wohnberechtigungsschein kann man nämlich keine Sozialwohnung mieten. Es kann doch nicht im Ernst Ziel der Politik sein, dass die Mehrheit der Bürger Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat, denn dafür müsste das Einkommen unter einer bestimmten Grenze liegen. Ziel der Politik sollte es jedoch sein, dass die Einkommen der Bürger steigen. Wenn immer mehr Bürger einen Wohnberechtigungsschein bekommen können, wurde dieses Ziel eindeutig verfehlt.

Auch hinsichtlich der Mietregulierungen stellt sich die Frage, ob die Politik wirklich im Sinne der Mieter handelt.

Eine Studie des Consulting-Unternehmens des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, DIW Econ, hat dies nun im Auftrag des Eigentümerverbandes Haus & Grund untersucht. Betrachtet wurde dabei der Zusammenhang zwischen Mietregulierung und Mieterquote am Beispiel aktueller wohnungspolitischer Vorschläge von SPD, den Grünen, der Linken sowie der Berliner Landesregierung. Die Wissenschaftler kommen in ihrer Studie zu dem Ergebnis, dass diese Politikvorschläge – würden sie in ganz Deutschland gelten – die Mieterquote in den kommenden zehn Jahren sinken ließen. Die Ursache liegt darin, dass immer mehr Mietregulierung letztlich dazu führt, dass sich das Mietwohnungsangebot reduziert und Wohnungssuchende auf Eigentumswohnungen ausweichen müssen. Damit schrumpft der Anteil der Mieterhaushalte.

Um 4,5 Prozentpunkte würde die Quote bei Geltung der Vorschläge der Linken sowie des Berliner Senats sinken, bei den Vorschlägen der SPD würde das Minus bei 2,8 % und bei denen der Grünen bei 2,4 Prozentpunkten liegen. Das ist natürlich auch ein Weg, um vom letzten Platz der Wohneigentumsquote in Europa wegzukommen. Verantwortungsvolle Politik im Sinne aller Bürger und gerade auch im Sinne der Mieter sähe jedoch anders aus.