

INHALT

Nachrichten 194

Hintergrund 196

Schwarze Schafe unter den Schädlingsbekämpfern: „Abzocke“ durch unseriöse Kammerjäger • Wieder Zuschüsse für barrierefreies Wohnen und Einbruchschutz • Kostenlose Immobilienbewertungen sind wertlos! • Erste Energieausweise verlieren Gültigkeit • Kahlschlag in den Verwaltungen rächt sich • Solarstrom-Nachfrage 50 % über Vorjahr • Statistik: Baufertigstellungen von Wohnungen

Fragen & Antworten 199

Prüfpflichten für Heizöltanks: Zählen viele kleine wie ein großer? • Datenschutz-Grundverordnung: Keine Namen von Mitbewohnern? • Rowdys auf dem Rasen: Platzverweis oder Kündigung? • Rauchwarnmelder: Sind funkable Geräte Pflicht? • Defekter Herd in Mietwohnung: Geldausgleich statt Neuanschaffung? • Mülltourismus in Mietanlagen: Umlegen oder unterbinden? • DSGVO – Verträge mit Dienstleistern: Für jedes Objekt gesondert? • Eigenbedarf: Bei Wohnungszusammenlegung?

Recht kurz & bündig 202

Baulärm vom Nachbargrundstück: Grundsätzlich kein Mietmangel? • Auch bei Sicherungsabtretung: Pfändungsschutz für Existenzminimum • Per einstweiliger Verfügung durchsetzbar: Anspruch auf Warmwasser auch im Hochsommer • Flughafen BER: Schallschutz für Wohnküche, Wohndiele und Wintergarten

Recht & Praxis 203

Neue Mietspiegel für Potsdam, Beeskow und Brandenburg a. d. Havel • Ob Spielhaus oder Geräteschuppen: Vorsicht bei Schwarzbauten im Garten!

Rund um Haus & Garten 214

Legionellen im Trinkwasser: Vorbeugen und kontrollieren • Verbraucherzentrale warnt: Vorsicht vor unseriösen Handwerker-Notdiensten! • Rechtzeitig vor Beginn der kalten Jahreszeit: Heizung vom Fachmann prüfen lassen • Hydraulischer Abgleich: Optimaler Wasserdruck in den Heizungsrohren – Weniger Brennstoff, mehr Komfort • Goldene Regeln der Kellersanierung: So treiben Hausbesitzer Schimmel und Feuchtigkeit in die Flucht • Nichts für Heimwerker: Bei Vordächern auch an die Windlast denken

Aus den Vereinen 218

Landesverband Haus & Grund Brandenburg: Einladung zur Mitgliederversammlung • **Eberswalde:** Einladung zur Jahreshauptversammlung 2018 • Workshop zur Kellertrockenlegung • **Erkner:** Einführung der Mautpflicht für alle Bundesstraßen wird die Kosten für das Wohnen verteuern • Informationsveranstaltung zu Immobilien in der Erbschaft • **Falkensee:** Beratung entfällt

Impressum 216

Titelfoto: dheuser/Pixabay

KOMMENTAR

Verbot der Zweckentfremdung schafft keinen Wohnraum

Wir brauchen nicht mehr Gesetze, sondern mehr Wohnungsbau



Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Die vermehrten Diskussionen um die Vermietungen über Airbnb machen deutlich, dass die Konkurrenz um Wohnungen größer wird. Der Ruf nach Regulierung wird mal wieder lauter. Die einen wollen die Mieter schützen, die eine Wohnung suchen oder Sorge haben, dass ihre Miete zu sehr steigt. Andere stimmen für die Hotelbranche in diese Rufe mit ein, um unliebsame Konkurrenz vom Markt fernzuhalten. Das Zweckentfremdungsverbot wird wieder diskutiert.

Noch 2004 hat die Landesregierung den Brandenburger Wohnungsmarkt für entspannt gehalten. So sehr, dass auch das Zweckentfremdungsverbot aufgehoben wurde. All das hat sich inzwischen und anscheinend völlig überraschend von Grund auf geändert. Wie überraschend, zeigt sich auch daran, dass seitens des Landes Brandenburg in den vergangenen Jahren keine vermehrten Anstrengungen für eine stärkere Förderung des Wohnungsbaus erkennbar waren. Der Bau neuer Sozialwohnungen war in Brandenburg sogar nahezu zum Erliegen gekommen, und für den Bestand fallen die Bindungen mit der Zeit weg. Was heute mit Belegungsbindung neu gebaut wird, muss also zuerst einmal die wegfallenden Sozialwohnungen ersetzen. Ein Mangel an diesen Wohnungen führt zu einer stärkeren Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt. Und höhere Nachfrage führt zu höheren Preisen.

Was macht man also, wenn ein Preisanstieg aufgrund höherer Nachfrage bevorstehen könnte? Verstärkte Förderung des Wohnungsbaus und Abbau von Genehmigungshindernissen, damit ein höheres Angebot zu niedrigeren Preisen führt? Falsch! Man versucht, die Miethöhe und deren Anstieg zu regulieren – zuerst 2014 mit der Kappungsgrenzenverordnung, 2016 folgte dann die Mietpreisbegrenzungsverordnung. Aber parallel dazu wird man dann doch hoffentlich den Wohnungsbau fördern und den Abbau von Genehmigungshindernissen voranbringen? Wiederum falsch! Die baurechtlichen und energetischen Anforderungen an Neubauten steigen immer weiter und machen das Bauen teurer. Und jetzt? Kann man ja noch ein Gesetz machen, weil nicht die fehlenden Wohnungen, sondern die privaten Vermieter und Airbnb Schuld an allem haben.

Nur brauchen wir diese Verordnung wirklich? Wie viele der über Airbnb vermieteten Objekte sind Wohnungen, und nicht nur Zimmer in einer selbstgenutzten Wohnung? Das würde nicht unter Zweckentfremdung fallen. In einem Wohngebiet dürfte man ohnehin keine Wohnungen gewerblich vermieten. In einer Eigentümergemeinschaft ist eine gewerbliche Nutzung von Wohnungseigentum grundsätzlich auch nicht möglich. Als Mieter einer Wohnung bräuchte man die Zustimmung des Vermieters für eine solche Untervermietung. Aber trotzdem wird mal wieder mit dem Finger auf andere gezeigt und ein Gesetz verabschiedet, das den Mietern viel verspricht, aber wenig bewirkt, weil man es nur für wenige Fälle tatsächlich bräuchte.