

INHALT

Nachrichten	194
Hintergrund	196
Immobilienpreise erneut gestiegen: Entwicklung des Potsdamer Grundstücksmarktes im 1. Halbjahr 2020 • Grundsteuer künftig selbst berechnen • Ankündigung von energetischen Modernisierungen • Ab 2021 weniger Emissionen aus Öfen und Kaminen	
Fragen & Antworten	199
Rauchwarnmelder: Mietkosten umlegbar? • Bürgschaft: Anspruch auf Entlassung? • Mietendeckel: Was ist mit Untermiete? • Hausanschlussleitung: Wer muss die Wartung zahlen? • Mietendeckel: Zahlung auf verpfändetes Konto? • Basketballfan als Nachbar: Wie weit darf Sportlärm gehen? • Mietendeckel: Welche Angabe bei den Merkmalen? • Studentenwohngemeinschaft: Ständiges Kommen und Gehen?	
Recht kurz & bündig	201
Schlüsselverlust bei Schließanlage: Grundsätzlich nur Anspruch gegen Mieter auf Kostenerstattung für Wohnungsschloss • Unterhaltung bei dinglichem Wege-recht: Maßgeblich ist Inhalt der Eintragungsbewilligung • Bauliche Veränderung durch Mieter: Eigenmächtiger Abriss eines Kaminofens verboten – Raumteiler darf ohne Zustimmung aufgestellt werden • Pandemie, Krankheit, Markteng: Längere Räumungsfrist wegen Beschaffung von Ersatzwohnraum • Frist für Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist: Bei Samstag, Sonntag oder Feiertag der folgende Werktag • AG zu MietenWoG Bln: Mietendeckel schlägt BGB	
Recht & Praxis	204
Entgegen Prognosen keine „Mietenexplosion“: Der neue Mietspiegel für Potsdam ist da • Mietspiegel im Wortlaut	
Rund um Haus & Garten	215
Kein 52-Gigawatt-Deckel: Photovoltaikanlagen lohnen sich weiterhin für Eigentümer • Welche Rolle spielt der Vermieter? Steckerfertige Photovoltaikanlagen des Mieters • Heizungsanlage optimieren lassen: Mit dem hydraulischen Abgleich Energie und Geld sparen • Klimapakete der Bundesregierung: Höhere Prämien für den Austausch alter Ölkessel • Gefahren durch Asbest • Entscheidungshilfe: Carport oder Garage?	
Aus den Vereinen	219
Landesverband Brandenburg: Alle Jahre wieder • Wohnen in Zahlen • Eberswalde: Schwere Entscheidung zur Stettin-Fahrt • Erkner: Öffentlichkeitsarbeit in Zeiten von Corona	
Impressum	218

Titelfoto: Momentmal/Pixabay

KOMMENTAR



Neuer Mietspiegel für Potsdam ...

... entlarvt Kappungs-grenze und Mietpreis-bremse als Placebo

Von Lars Eichert,
Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Der neue qualifizierte Mietspiegel für Potsdam wurde am 13. August 2020 veröffentlicht (siehe Seiten 208 ff.).

Wieder mal belegt der Mietspiegel, dass die Miethöhe im Wohnungsbestand nicht das Problem ist, denn der Mietspiegelmittelwert weist die niedrigste Steigerung gegenüber den Vorjahren aus. Im Vergleich zu 2018 stieg die Durchschnittsmiete nur um 2,95 %. Die Steigerung der Mieten lag damit unter der allgemeinen Preisentwicklung. Was nicht wirklich verwundert, denn bereits Anfang 2019 hatte das Statistische Bundesamt veröffentlicht, dass die Mieten preisdämpfend bei dem Anstieg der Lebenshaltungskosten wirken.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Potsdamer Mietspiegels liegt bei 6,99 €/m² und belegt ebenfalls deutlich, dass die stets diskutierten Probleme des Wohnungsmarktes nicht in den Kaltmieten des Wohnungsbestandes begründet sind. Schaut man dagegen auf den seit 2009 errichteten Wohnungsbestand, so liegt die durchschnittliche Kaltmiete mit rund 11,00 € deutlich höher. Dadurch wird aber auch klar, wo das eigentliche Problem auf dem Wohnungsmarkt liegt – die steigenden Bau- und Grundstückspreise.

Instrumente wie Kappungsgrenze, Mietpreisbremse und Mietendeckel sind durch den neuen Mietspiegel mal wieder als Placebo für die Wähler entlarvt. Hätte es dieser Instrumente nämlich tatsächlich bedurft, müsste die Steigerung deutlich höher liegen. Steigerungsraten von 10 oder 15 %, die je nach Instrument zulässig wären, sind bei weitem nicht erreicht, obwohl nur die Mieten im Mietspiegel berücksichtigt wurden, die in den letzten vier Jahren erhöht oder neu abgeschlossen wurden.

Es bedarf also keiner Preisregulierung im Bestand, sondern vielmehr einer Initiative zur Senkung der Baukosten und einem größerem Angebot an Bauland, damit auch die Grundstückspreise bei einem größeren Angebot nicht mehr so stark steigen. Damit wäre dann auch allen Bürgern geholfen und der Traum von den eigenen vier Wänden vielleicht wieder leichter zu verwirklichen.

Zugegeben, die Aufgabe ist nicht einfach, wenn man gleichzeitig die klimapolitischen Ziele erreichen will, treiben die energetischen Vorgaben doch die Baukosten zusätzlich in die Höhe, und neues Bauland beansprucht Grünflächen. Aber vielleicht lassen sich ja auch für die dann erforderlichen Maßnahmen schöne Namen finden, die Worte wie Bremse, Grenze und Deckel enthalten und sich deshalb in der Politik so gut verkaufen lassen. Wünschenswert wäre dabei nur, dass sie anders als die bisherigen mehr oder weniger nutzlosen Instrumente tatsächlich eine positive Wirkung haben.