INHALT

Nachrichten 194

Hintergrund 194
Bis zu 87.000 € Steuernachteil für Selbstnutzer • Bundesförderung für effiziente Gebäude • Glasfaserausbau: Interview mit der Vizepräsidentin der Bundesnetzagentur • Heizungsgesetz: Freiheit & Risiko

Fragen & Antworten 199
Wasserschaden verursacht: Muss der Mieter zahlen? • Glasfaseranschluss: Was ist zu beachten? • Wärmepumpen-Umlage: Antrag auf Rückzahlung stellen? • Kaltwasserzähler: Müssen sie fernablesbar sein?

Recht kurz & bündig 202
Schwarzbau in der WEG • Mietpreisbremse: Unzureichende Auskunft gegenüber dem Vormieter • Kündigung: Fortlaufend die Miete unpünktlich gezahlt • Mangelhafte Bauleistung und Geltendmachung von Ansprüchen nach Zuweisung an die Gemeinschaft • Veränderung einer denkmalgeschützten Fassade • Wohnungseigentümer streiten über das Eigentum an Kellerräumen und einer Garage

Recht & Praxis 205
Gebäudeschaden: Warum die Versicherung nicht immer sofort zahlt • Sozialgesetzbuch: Änderungen bei den Kosten der Unterkunft • Energieversorgung: Effizient durch den Alltag • Neues Gebäudemodernisierungsgesetz: Augen auf bei der Heizungswahl

Rund um Haus & Garten 209
Hydraulischer Abgleich: Mehr Komfort, weniger Kosten • Regenwassernutzung: Nachhaltig und kostensparend • Wie steht es um den Smart-Meter-Ausbau?

Aktuelles aus den Ortsvereinen 211
Landesverband: Termine • **Bundesverband**: Frage des Monats • **Eberswalde**: Kassenprüfung für 2025 • **Dahme-Spree**: Die Verschmelzung ist abgeschlossen • Mitgliederumfrage • Begleiter bei der energetischen Gebäudesanierung • Betriebskosten einfach & rechtssicher gestalten

Impressum 210

Titelfoto: Hybridsystem aus Öl-Brennwertkessel und Wärmepumpe (generiert mit ChatGPT)

Bestellen Sie die Mieterhöhungsformulare, auf deren Rückseite der Potsdamer Mietspiegel 2026 abgedruckt ist. Außerdem gibt es Mieterhöhungsformulare, die durch Beifügung des entsprechenden Mietspiegels für ganz Brandenburg gelten.
BGB 118/2026 (Potsdam), 1,20 € je Satz (= 2 Exemplare)
BGB 120/2026 (Brandenburg), 1,20 € je Satz (= 2 Exemplare)
Bei größerer Abnahme gelten Staffelpreise (Preise inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten).
Grundeigentum-Verlag GmbH
Telefon 030/414769-0
vertrieb@grundeigentum-verlag.de

KOMMENTAR

Eigenheim – Alterssicherung oder Klotz am Bein?

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Sie wohnen abseits der Hauptstadt? Ihre Immobilie liegt nicht im metropolnahen Raum, nicht im Speckgürtel Berlins? Dann dürften Sie die Debatten über angespannte Wohnungsmärkte, Kappungsgrenzen, Mietpreisbremse oder gar einen neuen Mietendeckel mit einer gewissen Gelassenheit verfolgen. Denn Ihre Realität ist eine andere:

Während in Berlin und seinem Umland über steigende Mieten und fehlenden Wohnraum diskutiert wird, stellt sich in vielen Städten und Dörfern Brandenburgs und anderer ostdeutscher Regionen eine viel grundlegendere Frage: Was ist die eigene Immobilie in zehn, zwanzig oder dreißig Jahren noch wert?

Leerstand und sinkende Einwohnerzahlen sind längst keine abstrakten Szenarien mehr. Die demographische Entwicklung verschärft die Situation. Wo immer mehr Menschen wegziehen oder fehlen, verschwinden irgendwann auch die Angebote des täglichen Lebens: Der Supermarkt schließt, der Bäcker gibt auf, die Gaststätte macht dicht. Gleichzeitig wird Mobilität zur entscheidenden Frage. Wenn der Weg zur nächsten größeren Stadt mit Bus und Bahn nicht mehr ein kurzer Ausflug, sondern beinahe eine Tagesreise ist, verliert auch der Standort an Attraktivität.

Was bedeutet das für diejenigen, die dort ein Haus oder eine Wohnung besitzen? Ist die Immobilie tatsächlich noch die viel beschworene Alterssicherung? Oder wird sie irgendwann zum Klotz am Bein, den niemand mehr kaufen möchte – zumindest nicht zu einem Preis, der den Vorstellungen des Eigentümers entspricht?

Diese Problemlage stand im Mittelpunkt eines Gesprächs der ostdeutschen Immobilienverbände mit Bundesbauministerin Verena Hubertz und der Ostbeauftragten der Bundesregierung, Elisabeth Kaiser, im Juli dieses Jahres. Das Gespräch war ausdrücklich als Auftakt gedacht und soll fortgesetzt werden. Das ist zunächst ein wichtiges Signal. Denn die Herausforderungen abseits der Metropolen unterscheiden sich fundamental von denen in Berlin, Potsdam oder anderen Wachstumsregionen.

Entscheidend wird nun aber sein, welche Konsequenzen die Bundesregierung aus den vorgetragenen Problemen zieht. Es braucht mehr als Förderprogramme für Neubau und energetische Sanierung. Es braucht eine Politik, die auch die Frage beantwortet, wie Immobilien in schrumpfenden Regionen ihren Wert und ihre Funktion als Altersvorsorge behalten können.

Denn Wohnungspolitik darf nicht nur dort stattfinden, wo Wohnungsmangel herrscht. Sie muss auch dort hinschauen, wo Wohnungen und Häuser zunehmend leer stehen.