



Der Ostbrandenburger

BAU- UND IMMOBILIEN-SPIEGEL

Sonderveröffentlichung • April 2024



Entwicklung der Immobilienpreise im Landkreis Oder-Spree für 2024



Nachdem das Jahr 2023 den Immobilienmarkt – durch mehrfach gestiegene Zinsen, hohe Baukosten und einem verwirrenden Heizungsgesetz – ordentlich durcheinandergebracht hat und als Resultat sinkende Immobilienpreise und ein starker Einbruch an Neubauprojekten zur Folge hatte, könnte sich die Lage am regionalen Markt zukünftig wieder etwas entspannen.

Es war auch in unseren Firmen, Spree Immobilien Beeskow und Vent-Immobilien Bad Saarow, ein Einbruch zu verzeichnen. Jedoch konnte unser Unternehmen, trotz der schwierigen Marktsituation, allein im Landkreis Oder-Spree 46 Verkäufe verzeichnen. Ein kleiner Rückgang zum Vorjahr, allerdings immer noch durchschnittlich 1,13 Verkäufe pro Woche.

Wie entwickeln sich die Immobilienpreise im Landkreis Oder-Spree im Jahr 2024?

Auf Grund der gestiegenen Zinsen und Baukosten gehen wir vorerst von keinen steigenden oder weiter sinkenden Preisen aus. Da die Zinssteigerungen aktuell stagnieren und sich die Zinsen augenscheinlich auf einem Niveau zwischen 3-4% eingepegelt haben, gehen wir von stabil bleibenden Kaufpreisen in unserer Region aus.

Im vergangenen Jahr sind die Immobilienpreise in der Region, nach unseren Erfahrungen, um ca. 15% gesunken

und somit wieder auf einem normalen Maß angekommen. Wir haben 2023 im Auftrag unserer Kunden ganz unterschiedliche Immobilien vermittelt: von Grundstücken über Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis hin zu Gewerbeobjekten. Einfamilienhäuser in Beeskow haben wir für durchschnittlich 180.000 Euro verkaufen können. In Fürstenwalde bezahlten Kunden für ein normales Einfamilienhaus im Schnitt zwischen 300.000 und 350.000 Euro. Auch in unseren regionalen Toplagen wie Grünheide, Wendisch Rietz und Bad Saarow waren Käufer nicht mehr bereit, die noch zu Coronazeiten erzielten Preise zu bezahlen.

Womit sind die sinkenden Preise zu erklären?

Zum einen durch die gestiegenen Zinsen, zum anderen aber auch durch enorme Baukosten. Häuslebauer mussten im vergangenen Jahr nicht selten nachfinanzieren, was die Kosten für einen Hausbau explodieren ließ.

Allerdings muss auch ehrlicherweise berücksichtigt werden, dass die Kaufpreise der letzten drei Jahre für unseren regionalen Immobilienmarkt nicht authentisch waren. Durch die niedrigen Zinsen konnten sich mehr Menschen den Traum vom Eigenheim verwirklichen. Das führte wiederum zu einer höheren Nachfrage und im Ergebnis zu einem Markt, indem der Verkäufer den



Preis bestimmen konnte.

Jetzt sind wir wieder in einem normalen Markt mit durchschnittlichen Zinsen und für unseren Markt normalen Kaufpreisen angekommen.

Wie entwickeln sich die Mietpreise?

Die Miethöhen variieren je nach Standort und Alter der Immobilie. In Beeskow liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter und Monat bei 6 bis 8 Euro, im Neubau zwischen 12 und 14

Euro. Hier wird sich auch im Jahr 2024 nicht viel ändern. Die Mieten sind in und um Beeskow relativ gleichgeblieben. Ein größeres Problem stellt hier eher die Wohnungsknappheit dar. Im Großraum Fürstenwalde stellt sich die Situation etwas anders dar. Nicht allein durch die Ansiedlung von Tesla zahlen Mieterinnen und Mieter für Bestandsimmobilien nicht selten 10 bis 13 Euro, was einen Anstieg von ca. 15 bis 20% darstellt.

SPREEIMMOBILIEN

BEEKOW

Berliner Straße 1
15848 Beeskow
T. 03366 23829

www.spree-immobilien-beeskow.de



VENTIMMOBILIEN

BAD SAAROW

Fürstenwalder Chaussee 3b
15526 Bad Saarow
T. 033631 58130

www.vent-immobilien.de

Wir verkaufen liebevoll und sicher für Sie!



Für Sie vor Ort

Sie möchten Ihr Einfamilienhaus, Ihre Eigentumswohnung oder Ihr Grundstück verkaufen? Dann sind Sie bei mir genau richtig!

Der Verkauf einer Immobilie, welcher aus verschiedensten Gründen erfolgt, ist meist mit vielen Emotionen und Erinnerungen verbunden.

Deshalb ist es mir wichtig, dass ich meinen Verkäufern das Gefühl gebe, Ihre Immobilie liegt bei mir in guten Händen. Gern bewerte ich Ihre Immobilie als zertifizierte Immobilienmaklerin marktgerecht. Dabei greife ich auf meine Erfahrungen seit 2011 zurück. Als Immobilienmaklerin für den Landkreis Oder-Spree ist es mein Ziel, Sie optimal im Verkaufs- sowie Kaufprozess zu beraten und zu begleiten.

Mein Leistungsangebot

- eine sach- und fachgerechte Wertermittlung ihrer Immobilie
- Erarbeitung eines qualifizierten Exposés sowie die Einholung benötigter Unterlagen,
- Erstellung eines notwendigen Energieausweises
- Organisation und Begleitung von Besichtigungen
- Erarbeitung eines Vorvertrages für Klärung von Fragen bzgl. der Kaufpreiszahlung, der Beleihung, des Freizuges und des Besitzüberganges
- Persönliche Begleitung zur notariellen Beurkundung und dem Besitzübergang
- Betreuung von Suchinteressenten

SIE SPAREN ZEIT UND GELD!

Ich versichere Ihnen eine professionelle Beratung, einen erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie bis hin zur Schlüsselübergabe.

Zögern Sie nicht mich anzurufen. Sie sparen Zeit und Geld. Ich freue mich über Ihren Anruf.

IHRE ANTJE WINKLER

Lindenstr. 11a, 15848 Rietz Neuen-
dorf/OT Ahrensdorf

Tel: 033677 62 62 34

Mobil: 0160 92 00 37 04

kontakt@die-winkler-immobilien.de
www.die-winkler-immobilien.de



Zum Verkauf:

Einfamilienhaus in Briesen mit Doppelgarage, ca. 125 qm Wohnfläche, voll unterkellert, zum Teil beheizbar, 4 Zimmer, 1 Bad mit Badewanne und Dusche, Grundstücksgröße ca. 2083 qm, Baujahr 2005, Solaranlage

Preis 405.000,00 €

Kontakt: 0160 92 00 37 04



Konfliktpotenzial mit neuem Gebäudeenergiegesetz

Klimaschutz vor Denkmalschutz? Baumschutz vor Energieeffizienz?

Deutschlands Bau- und Immobilienbranche steht vor einer Energiewende – spätestens nach dem Beschluss des EU-Parlaments im März 2023 für verschärfte Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll als Teil des Klimapakets „Fit for 55“ den Gebäudesektor bis 2045 energieeffizienter und frei von fossilen Energieträgern machen. Doch Rechtsanwältin Daniela Mechelhoff von der AG für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein weist auf das schwierige Zusammenspiel konkurrierender gesetzlicher Regelungen hin.

„Die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes kollidieren teilweise mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie beispielsweise dem Denkmalschutz oder Baumschutzsatzungen“, erläutert Rechtsanwältin Mechelhoff. Idee des Gebäudeenergiegesetzes ist, dass durch

besser gedämmte Häuser oder modernere Heizungen der Energiebedarf gesenkt werden kann. Gleichzeitig sollen die Bewohner über den geringeren Verbrauch vor der Kostenbelastung durch sprunghaft steigende Energiepreise geschützt werden.

„Insbesondere bei der Sanierung historischer Bausubstanz stehen das Gebäudeenergiegesetz und der Denkmalschutz im Konflikt“, warnt Mechelhoff. Das Kernproblem liegt in der unterschiedlichen Zielsetzung der beiden Gesetze. Während das Gebäudeenergiegesetz die Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien fördert, zielt der Denkmalschutz auf den Erhalt des Bestandes und kulturellen Erbes. „Der Einbau von energieeffizienten Fenstern oder Solaranlagen in denkmalgeschützte Gebäude kann die historische Substanz beeinträchtigen, was dem Denkmalschutzgesetz widerspricht“, erklärt die Fachanwältin.

Quelle: ARGE Baurecht

Warum Handwerk? Warum Dachdecker?

Weil handwerklich arbeiten so schön ist – ehrlich? JA!

Als ich noch Kind war, nahm mich mein Vater, der auch Dachdecker war, ab und zu mit auf die Dächer. Das war spannend für mich und man konnte auch als Kind schon helfen, Dinge hin und her tragen, zureichen, beim Entstehen des Daches zusehen und mithelfen. Am Ende des Tages war man müde, schmutzig und hatte Kratzer an den Händen. Aber die Kunden waren zufrieden, ja sogar glücklich, wenn das Dach dann fertig und dicht war. Das machte mich stolz und auch glücklich. Es gab Lob, ein Dankeschön und auch Trinkgeld

Und heute, 40 Jahre später fahre ich an Häusern in Strausberg vorbei, an denen ich mit meinem Vater als Jugendlerner gearbeitet habe und freue mich darüber. Mein Vater ist vor kurzem verstorben,

aber die Erinnerungen an diese Anfänge bleiben. Ich danke ihm dafür, dass er mir dieses schöne Handwerk vermittelt hat. Heute bin ich selbst Dachdeckermeister und liebe es zu sehen, was mit Hand und Kopf alles zu schaffen ist.

Aus den Lehrlingen der Firma Dachbau Küchler sind Gesellen und auch ein Meister hervorgegangen.

Wenn Du auf der Suche bist, dann probiere es mal mit dem Handwerk. Nirgendwo ist es immer nur schön, aber der Handwerksberuf kann Zufriedenheit und Erfüllung bringen.

Übrigens kenne ich sehr viele Quereinsteiger im Dachdeckerhandwerk, die mit Lust und Biss sehr gute Handwerker geworden sind. Probieren Sie es aus.

Lars Küchler,
ins Handwerk verliebt!

DACHBAU KÜCHLER

BEDACHUNGEN · KLEMPNEREI · ZIMMEREI

WIR SUCHEN DICH! (m/w)

Du arbeitest gern im Freien? Du bist belastbar, zuverlässig und hast einen Führerschein? Quereinsteiger willkommen!

0172 3017139 oder dach.kuechler@t-online.de

15569 Woltersdorf

Finanzwissen: Neue Förderchance seit 1. Januar 2024

Holen Sie mehr aus Ihrem Gehalt! Beratungswochen bei der Sparkasse



**Wenn Superkräfte
beim Sparen
unterstützen.**

Der Bau oder Erwerb der eigenen Immobilie ist für viele die größte Investition ihres Lebens. Da zählt bei der Finanzierung jeder Euro. Bausparende können Zuschüsse von Staat und Arbeitgeber nutzen, um für ihr Eigenheim zu sparen oder bei der Finanzierung schneller schuldenfrei zu werden. Zu den möglichen Förderungen gehören neben der Wohnungsbauprämie auch vermögenswirksame Leistungen (VL), Wohnriester und Arbeitnehmer-Sparzulage. Wer jetzt mit dem Bausparen beginnt, kann außerdem noch günstige Zinsen über die gesamte Kreditlaufzeit langfristig festschreiben.

Seit 1. Januar 2024 gibt es eine neue Förderchance. Die staatliche Förderung für vermögenswirksame Leistungen wurde deutlich ausgeweitet. Seit Jahresbeginn gelten neue erhöhte Einkommensgrenzen für die Arbeitnehmer-Sparzulage. Sie wurden mehr als verdoppelt.

Dadurch werden deutlich mehr Menschen durch die vom Arbeitgeber gezahlten VL staatlich gefördert. Alleinstehende erhalten die Zulage ab sofort bis zu einem zu versteuernden Jahreseinkommen von 40.000 Euro statt bisher 17.900 Euro. Für verheiratete Paare wird die Einkommensgrenze von 35.800 Euro auf 80.000 Euro angehoben. Da viele Sparer nun förderberechtigt werden, ist das eine gute Nachricht für Bausparer und Finanzierer, für Hauslehaber und Erwerber. Wichtig zu wissen ist, dass die neue Förderung sowohl für Neu- als auch Bestandsverträge gilt.

VL sind eine freiwillige Leistung der Arbeitgeber. Wer sie in einen Bausparvertrag investiert und unterhalb der Einkommensgrenzen verdient, bekommt auf Antrag als Sparzulage neun Prozent zusätzlich. Die jährlich maximal geförderte Sparleistung liegt bei 470 Euro. Bei zwei miteinander verheirateten oder verpartnerten Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmern sind es 940 Euro. Das bedeutet, dass die maximale Sparzulage 43 Euro bzw. 86 Euro beträgt, die so pro Jahr auf das Bausparkonto fließt.

Wer keine VL erhält, kann die staatliche Zulage trotzdem voll nutzen. Der fehlende Betrag kann vom eigenen Gehalt durch den Arbeitgeber direkt auf das Bausparkonto überwiesen werden. Die Arbeitnehmer-sparzulage kann außerdem bis zu vier Jahre rückwirkend über die Steuererklärung beantragt werden, wenn die entsprechenden Einzahlungen jeweils bis 31. Dezember auf dem Bausparvertrag eingegangen sind. Die Bonuszahlungen werden nach sieben Jahren gesammelt vom Finanzamt auf den Bausparvertrag ausbezahlt. Ist der Bausparvertrag zuteilungsreif, kann das Bauspardarlehen in Anspruch genommen

werden. Die staatliche Förderung hilft so, den Bausparvertrag schneller zu besparen. Es ist geschenktes Geld, das als zusätzliches Eigenkapital für die Wunschimmobilie oder auch ein Modernisierungsvorhaben zur Verfügung steht. Millionen Deutsche werden dadurch mit einer besseren Förderung zur Vermögensbildung angeregt.

Noch ein Tipp: Wer aufgrund der Einkommensgrenzen keine Arbeitnehmersparzulage erhalten kann, weil er über der liegt, kann für diese und weitere eigene Einzahlungen die Wohnungsbauprämie beantra-

gen. Auch hierfür gelten Einkommensgrenzen, die deutlich höher liegen.

Zusätzlich kann ab 2024 das Geld aus dem Wohnriester-Vertrag auch zur energetischen Sanierung des Hauses genutzt werden. Bisher ging das nur fürs Bauen, Kaufen oder den altersgerechten Umbau. Künftig kann auch das genutzt werden, um zum Beispiel neue Fenster einzubauen oder die Fassade zu dämmen.

Beratung in jeder Geschäftsstelle der Sparkasse Oder-Spree.

0335 5541-2020 | www.s-os.de



wie sorgenfrei

Unsere Baufinanzierung mit einer festen Rate über die gesamte Laufzeit.

Bis zu 30 Jahre Zinssicherheit!



s-os.de

 Sparkasse
Oder-Spree

Neues Jahr, neue Regeln – Was sich 2024 für Immobilienbesitzer und Bauinteressierte ändert

Wie jedes Jahr bringt auch 2024 wieder zahlreiche Neuerungen bei Gesetzen und Regelungen rund ums Bauen und Wohnen mit sich. Was sich für Bauherren, Immobilienbesitzer und Sparer im neuen Jahr ändert, hat die Bausparkasse Schwäbisch Hall zusammengefasst.

Arbeitnehmersparzulage für 22 Millionen Förderberechtigte

Ab dem 01. Januar 2024 werden die Einkommensgrenzen für die Arbeitnehmersparzulage auf ein zu versteuerndes Einkommen von 40.000 Euro (Alleinstehende) bzw. 80.000 Euro (Verheiratete) angehoben. Das gilt sowohl für die wohnungswirtschaftliche Verwendung der vermögenswirksamen Leistungen, beispielsweise das Bausparen, als auch für ihre Anlage in Vermögensbeteiligungen, z. B. Investmentfonds. Der Kreis der förderberechtigten Arbeitnehmer weitet sich dadurch von knapp 8 Millionen auf etwa 22 Millionen aus.

Eigenheimrente: „Wohn-Riester“ für Sanierungsmaßnahmen

Ab dem kommenden Jahr können Eigentümer ihr angespartes Riester-

Guthaben förderfähig für energetische Maßnahmen an der selbst genutzten Wohnimmobilie einsetzen. Dazu können sie auch ein Wohn-Riester-Bausparanleihe in Anspruch nehmen. Die Eigenheimrente kann dann nicht nur für den Aufbau von Eigenkapital, die Tilgung von Darlehen oder den altersgerechten Umbau verwendet werden, sondern auch für energetische Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Dazu gehören der Einbau von Wärmepumpen, die Installation von Photovoltaikanlagen und die Wärmedämmung.

GEG: Fahrplan für klimafreundliche Heizungen und Gebäudestandards

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes gilt ab dem 01. Januar 2024: In Neubauten innerhalb eines Neubaugebiets dürfen nur noch Heizungen eingebaut werden, die zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien gespeist werden. Neubauten außerhalb von Neubaugebieten in Großstädten müssen spätestens ab Mitte 2026 und in kleineren Gemeinden ab Mitte 2028 die Anforderungen des GEG erfüllen.

Bestehende Heizungsanlagen bleiben von den Neuregelungen zunächst unberührt. Auch wenn sie defekt sind, aber repariert werden können, muss die Heizung nicht ausgetauscht werden. Funktioniert die alte Heizung nicht mehr und kann auch nicht mehr repariert werden, darf sie durch eine beliebige Heizung ersetzt werden und während einer Übergangsfrist von 5 Jahren von den Anforderungen des GEG abweichen.

Der Heizungstausch und die Heizungsoptimierung werden bereits staatlich gefördert – zum Beispiel in Form von Zuschüssen des BAFA. Die Förderung wurde nun aber für das Jahr 2024 reformiert. Informationen zur Reform und zur bisherigen Förderung finden Sie in der Langversion der Pressemitteilung in unserem Newsroom und in unserem Themendossier Förderung (https://newsroom.schwaebisch-hall.de/themendossiers/stichwortfoerderung/?utm_source=pi&utm_medium=referral).

Frist für den Austausch von Holzöfen läuft ab

Wer zu Hause mit einem alten Holzofen heizt, muss diesen bis zum 31. Dezember 2024 nachrüsten oder ersetzen. Betroffen sind Öfen, die zwischen dem 1. Januar 1995 und dem 21. März 2010 in Betrieb genommen wurden. Ausgenommen sind offene Kamine, Kaminöfen und auch Öfen, für die eine Bescheinigung des Herstellers vorliegt, dass das Modell bereits die neuen Grenzwerte für die Feinstaubbelastung einhält. Verbraucher können sich dazu bei ihrem Schornsteinfeger informieren.

„Jung kauft Alt“: Förderung des Erwerbs von Bestandsgebäuden

Mit dem Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“ plant die Bundesregierung 2024 und 2025 den Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestands-

gebäuden zu unterstützen. Ein solches Förderprogramm gibt es bereits in vielen deutschen Kommunen. Ziel des Programms ist es, dass junge Paare oder Familien einen Altbau kaufen, diesen sanieren und damit erhalten. Das Programm soll über die KfW abgewickelt werden. Aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts, das die Umwidmung von Krediten für Klimaschutz und Gebäudesanierung untersagt hat, ist die Umsetzung des Förderprogramms derzeit unsicher.

Solarpaket I: Weniger Hürden für Photovoltaik

Das „Solarpaket I“ der Bundesregierung soll die Anschaffung von Solaranlagen für Balkon oder Dach deutlich erleichtern. Für Eigentümer und Mieter, die ihren Strom mit einer kleinen Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Hauswand produzieren, sollen bürokratische Hürden abgebaut werden. Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass die Anlage nicht mehr beim Netzbetreiber angemeldet werden muss und die Registrierung im Marktstammdatenregister auf wenige Daten beschränkt wird. Der Gesetzesvorschlag muss nun vom Bundestag absegnen werden. In Kraft treten soll die Reform Anfang 2024.

Außerdem soll mit dem Gesetz für Balkonkraftwerke die Leistungsgrenze für Wechselrichter von bisher 600 auf 800 Watt angehoben und Balkon-Solaranlagen mit einer Modulleistung von bis zu 2.000 Watt meldefrei zulässig werden. Zusätzlich soll die staatliche Förderung für Wallboxen in Kombination mit Solaranlagen und -speichern im Jahr 2024 mit einer Fördersumme von 200 Millionen Euro wieder aufgenommen werden.

Quelle: Bausparkasse Schwäbisch Hall

Saarower Straße 19
15526 Reichenwalde
☎ 033631 / 82801
www.markisen-schiemann.de



- Markisen • E.- Antriebe
- Vertikal-Stores
- Innen- und Außenjalousien
- Steuerungen • Sectionaltore

Aus eigener Produktion:

- Rolläden • Rolltore
- Insektenschutz • Terrassendächer
- Fenster und Türen

Telefon 033631 / 82801

RECHTSANWÄLTIN
DIPL.-AGRARING.

MARTINA D. GÜLZOW

Tätigkeitsschwerpunkte:
GRUNDSTÜCKS- / IMMOBILIENRECHT
ERBRECHT / NACHLASSPLANUNG
EHE- / FAMILIENRECHT

Eichwalder Ausbau 7 • 15537 Gosen - Neu Zittau
Tel.: 03362/ 88 22 75 • e-mail: m.guelzow@t-online.de

Qualitätskontrollen beim Hausbau: Mit Sicherheit ins eigene Heim

Der Traum vom Bau des eigenen Hauses steht für viele Menschen ganz oben auf der Wunschliste.

Besonders für junge Familien ist das Eigenheim der perfekte Start in eine gemeinsame Zukunft. So groß die Freude auf die eigenen vier Wände auch sein mag, die Unsicherheit und die Sorge, sich in ein finanzielles Abenteuer einzulassen, ist nicht von der Hand zu weisen. Die Erfahrung zeigt, dass der Qualitätsanspruch besonders bei jungen Familien enorm ausgeprägt ist. Ohne Stress mit den Handwerkern, ohne Mängel, ohne teure Nachbesserungen ins neue Haus – so der Idealfall.

Keine Frage: Das neue Haus ist nur so gut wie die Qualität der verarbeiteten Bau-Materialien und die Summe der handwerklichen Leistungen. Die meisten Baufamilien sind aufgrund der Komplexität eines Neubaus nicht mehr in der Lage, eine zuverlässige Eigenkontrolle der Handwerkerleistungen zu gewährleisten und sind von daher auf externes Fachwissen angewiesen. Diese Expertise bietet der Verein zur Qualitäts-Controlle am Bau (VQC) seit mehr als 18 Jahren an. Mehr als 40.000 Häuser hat der VQC während der Bauphase erfolgreich begleitet.

Qualitätskontrollen mit System – zum Wohle der Hausherren

40 Sachverständige sind derzeit für den VQC tätig und begleiten Jahr für Jahr zahlreiche Einfamilienhäuser systematisch während der Bauphase. Bis zu drei Mal – bei Bedarf auch öfters – besucht ein VQCSachverständiger das Bauvorhaben und überprüft die Verarbeitung der Baumaterialien anhand einer präzisen Checkliste. Diese systematische Vorgehensweise hat enorme Vorteile: Zum einen ist die VQC-Checkliste das Resultat aus tausenden Baustellen-Begehungen. Sie weist somit den Sachverständigen auf die Stellen hin, wo Handwerker gerne einmal Fehler machen. Das ist effektiv und nachhaltig zugleich. Zum anderen wissen die Sachverständigen, wann der beste Zeitpunkt für eine Kontrolle ist. Dies ist meist dann der Fall, wenn die wichtigen Gewerke miteinander verzahnt werden und weiterführende Arbeiten die Ausbesserung eventueller Fehler erschweren würden.

Das VQC-Prinzip: Prävention statt Reparaturen

Diese systematische Vorgehensweise der VQC-Sachverständigen reduziert effektiv Baumängel und hebt die Verarbeitung der Baumaterialien auf ein höheres Niveau. Die Baufamilie hat mit dem VQC das gute Gefühl und die Gewissheit, dass sich das neue Haus in guten Händen befindet und eine neutrale Instanz ihre Interessen vertritt. Zum anderen profitieren genauso die durch den VQC überprüften Bauunternehmen

von dem Know-how der VQC-Sachverständigen, weil deren Handwerker somit eine permanente Schulung erhalten.

Bauunternehmen, die langfristig mit dem VQC kooperieren, werden ihre Qualität nachhaltig und spürbar verbessern. Und last but not least vermeidet das ausgeklügelte System aus Kontrolle, Prävention und Schulung so manchen Ärger. Ärger, mit dem sich ansonsten so manches deutsches Gericht befassen muss. Eine klassische Win-win-Situation – für Baufamilien und Bauunternehmen.

Neue Rollenverteilung macht unabhängige Qualitätskontrollen wichtiger denn je

Die Rollenverteilung beim Bau eines Einfamilienhauses hat sich spürbar verändert: Vor etwa 20 Jahren noch engagierten Bauherren meist einen Architekten, der sich um Planung und Ausführung maßgeblich kümmerte. Doch die Zeiten haben sich geändert: Derzeit werden nur noch etwa 10 Prozent aller Bauvorhaben im Einfamilienhaus-Segment klassisch von Architekten geplant. Der weitaus größte Teil der zukünftigen Einfamilienhaus-Besitzer beauftragt einen Bauträger oder ein Bauunternehmen mit dem Bau des Familiendomizils. Und genau hier ist der Kern des Problems begraben: Meist fehlt es genau unter diesen Voraussetzungen an einer unabhängigen Bauüberwachung und der Bauherr selbst ist wegen der großen Komplexität meist nicht in der Lage, die Kontrollfunktion zu übernehmen.

Kein Hausbau ohne unabhängige Qualitäts-Kontrollen

Aus diesem Grund ist es für Bauherren wichtig, einen unabhängigen Bausachverständigen an seiner Seite zu haben.

Dieser ist während der Bauphase beobachtend tätig und steht in enger Kommunikation mit den ausführenden Handwerkern.

Wenn der VQC-Sachverständige einen Verarbeitungsmangel festgestellt haben sollte, muss der Handwerker in der Folge die Korrektur beziehungsweise Nachbesserung nachweisen. Nur so ist gewährleistet, dass Fehler frühzeitig entdeckt, die geltenden Normen und Gesetze eingehalten werden und der Bauherr ein technisch und handwerklich einwandfreies Haus übergeben bekommt. Besonders in Zeiten immer komplexerer Vorschriften und Verordnungen wird die Kontrolle durch einen Sachverständigen immer wichtiger.

Ein Beispiel:

Die strengen Vorgaben des Gesetzgebers mit Hilfe der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) sind derart anspruchsvoll, dass selbst kleinste Mängel in der Verarbeitung in der Summe die Energiebilanz eines Wohnhauses verhandeln können. Am Ende des Prüfprozesses steht in der Regel eine Luft-Dichtheitsmessung. Diese erlaubt zuverlässige Rückschlüsse über die schlussendliche Verarbeitungsqualität des neuen Hauses. Erst wenn alle Qualitätskontroll-

len, inklusive der abschließenden Luft-Dichtheitsmessung den geltenden Normen und Richtlinien entsprechen, stellt der VQC ein entsprechendes Sicherheits-Zertifikat aus.

Nicht zuletzt aus diesem Grund rät der VQC eindringlich: Ohne eine Qualitätskontrolle wird ein Bauvorhaben schnell zu einem nicht kalkulierbaren Risiko. Mit einer systematischen Qualitätskontrolle wird der Hausbau hingegen kalkulierbar, stressfrei und sicher. Eine unabhängige Qualitätskontrolle durch den VQC kostet privaten Baufamilien nur etwa ein Prozent der gesamten Baukosten. Mögliche Bauschäden und die damit entstehenden Folgekosten hingegen können die finanzielle Existenz bedrohen. Das haben auch zahlreiche namhafte Bauunternehmen erkannt und haben unabhängige Sachverständigen-Organisationen, so auch den VQC, als Qualitäts-Merkmal in der Bauleistung inkludiert.

Quelle: Verein zur Qualitäts-Controlle am Bau (VQC)

- Wärmepumpen
- Klima / Lüftung
- alternative Heizsysteme
- Gebäudeenergieberatung



Friedrichshagener Straße 43
15566 Schöneiche
Telefon (030) 6 49 31 47
Funk (0171) 4 23 92 64
E-Mail trautwein-ghs-gmbh@arcor.de

TRAUTWEIN

Engagierte Monteure gesucht!



MAUSKE SONNENSCHUTZ GMBH
MAUSKE-SONNENSCHUTZ.DE

☎ **03362 / 40 96**
info@mauske-sonnenschutz.de
Neu-Zittauer Straße 52
15537 Erkner



- Markisen & Plissees
- Insektenschutz
- Terrassenglasdächer
- Rollläden
- Glasschiebeelemente
- Garagentore

10% RABATT*
auf Plissee, Insektenschutz
und Rollläden

*gültig bis 30.04.2024

weinor

Große Verunsicherung durch die Wohnungspolitik – private Vermieter ziehen bei der energetischen Sanierung kaum noch mit

Der deutsche Mietwohnungsmarkt steckt in der Krise: Zunehmende urbane Verdichtung, spürbare demografische Veränderungen und eine steigende Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig schrumpfendem Wohnungsbau sorgen für eine angespannte Lage. „Die Rolle der privaten Vermieter gewinnt in diesem Umfeld zunehmend an Relevanz. Sie stellen rund 60 Prozent der Mietwohnungen und tragen somit maßgeblich zur Vielfalt des Angebots und zur Schaffung von Wohnraum bei. Gleichzeitig ist die Immobilie als stabiler Sachwert in einem inflationären Umfeld mehr denn je von großer Bedeutung“, sagt Marc-Philipp Unger, Vorstandsvorsitzender von Deutschland.Immobilen.

Privater Vermietermarkt: Kleinteilig, langfristig orientiert und wenig professionalisiert

Die meisten der rund 1.000 vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) befragten privaten Vermieter gehen ihrer Tätigkeit bereits seit vielen Jahren nach: 26 Prozent vermieten seit mindestens 20 Jahren, 31 Prozent seit mindestens zehn Jahren. Lediglich 15 Prozent sind seit weniger als fünf Jahren aktiv. Weiterhin gibt mehr als die Hälfte der Befragten (55 Prozent) an, nur eine Wohnung zu vermieten. 22 Prozent vermieten zwei Wohnungen und lediglich 7 Prozent verfügen über mehr als fünf Mietwohnungen. Folglich machen die Mieteinnahmen bei den meisten der befragten Vermieter lediglich einen zu vernachlässigenden bzw. geringen Anteil an ihrem Gesamteinkommen aus – dies gaben 12 bzw. 43 Prozent der Befragten an. Bei etwa einem Drittel stellt es einen moderaten Anteil dar, und nur in seltenen Fällen einen beträchtlichen bzw. sogar den Hauptanteil am Gesamteinkommen (7 bzw. 1 Prozent).

Private Vermieter halten Mieten konstant oder erhöhen nur moderat

Der Blick auf die Mietpreisentwicklung bei Neuverträgen zeigt: 49 Pro-

zent der Befragten erhöhen aktuell ihre Mietforderungen, entweder moderat (45 Prozent) oder stark (4 Prozent). Die andere Hälfte der Befragten verändert ihre Mietforderungen nicht. Eine sehr kleine Minderheit senkt die Mieten bei Abschluss von Neuverträgen.

Auch bei bestehenden Mietverhältnissen ist Konstanz die Regel: 52 Prozent der befragten Vermieter haben ihre Mietpreise im vergangenen Jahr nicht angepasst, 27 Prozent nur aufgrund von gestiegenen Betriebskosten. Ein geringerer Teil hat die Mieten aufgrund gesteigener Nachfrage (8 Prozent), wegen durchgeführter Renovierungen (6 Prozent) oder aus wirtschaftlichen Gründen (7 Prozent) angepasst.

Insgesamt geben 47 Prozent der privaten Vermieter an, dass sie ihre Mieten im Bestand längere Zeit konstant halten, weitere 31 Prozent passen sie moderat alle paar Jahre an. Die wenigsten (5 Prozent) passen die Bestandsmieten stetig an den Markt an. Mit ihrer Preispolitik und ihrer langfristigen Orientierung tragen die privaten Vermieter also maßgeblich zur Stabilität des Wohnungsmarktes bei.

Energetische Sanierung gerät ins Stocken

Ein beträchtlicher Anteil von Vermietern (55 Prozent) hat bereits energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt – am häufigsten haben sie die Heizungsanlagen erneuert. Die Motivation für erfolgte Sanierungsmaßnahmen lag vor allem in langfristigen Energieeinsparungen (54 Prozent) und der Steigerung der Mieterzufriedenheit (40 Prozent). Der am häufigsten genannte Grund gegen eine Sanierung war mangelnde Dringlichkeit (71 Prozent). Mit Blick auf die Zukunft gab mehr als die Hälfte (53 Prozent) an, derzeit keine Pläne für größere Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu haben. Bei den wahrgenommenen Hemmnissen, die private Vermieter bei der Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesek-

tor sehen, stehen finanzielle Belastungen (56 Prozent), die Komplexität der Sanierungsprojekte (37 Prozent) sowie gesetzliche und regulatorische Hürden (36 Prozent) im Vordergrund.

Politik muss verlässliche Bedingungen schaffen

„Private Vermieter und ihr Engagement sind entscheidend für die wohnungspolitischen Ziele – etwa die Ausweitung des Neubaus oder die energetische Sanierung des Bestands. Unklare Aussagen des Gesetzgebers über Fördermöglichkeiten sowie Diskussionen über weitere Regulierungen und Vorschriften haben zuletzt jedoch zu Verunsicherung geführt – das zeigt sich auch am hohen Anteil der Vermieter, die derzeit keine energetischen Sanierungsmaßnahmen geplant haben. Die Politik muss dringend wieder Verlässlichkeit herstellen, um Neubauinvestitionen anzuregen und die Energiewende voranzutreiben“, sagt Prof. Michael

Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft.

Entsprechend groß ist die Kritik der privaten Vermieter an der aktuellen Wohnungspolitik. Nur 16 Prozent sind (sehr) zufrieden. Demgegenüber stehen 40 Prozent, die (sehr) unzufrieden sind. Auf die Frage, welchen Themen die Wohnungspolitik ihrer Meinung nach zu wenig Beachtung schenkt, nannten die meisten (57 Prozent) die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen. Zudem vermischen 55 Prozent einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern, da zuletzt lediglich die Rechte der Mieter deutlich gestärkt wurden. 29 Prozent der Befragten gaben weiterhin an, dass der Fokus mehr auf den Bau von altersgerechtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen gelegt werden sollte.

Quelle: DI Deutschland.
Immobilien AG

Gesund schlafen auf Holzfußboden

Der Naturstoff Holz in den eigenen vier Wänden ist ideal, um die nötige Ruhe für Schlaf und Erholung zu finden. Warum das so ist und was Holzfußböden gerade auch im Schlafzimmer auszeichnet, erklärt der Verband der Deutschen Parkettindustrie (VDP).

So mancher Mensch meint, ein Parkettboden gehöre vor allem ins Wohnzimmer und vielleicht noch in den Flur – eben dorthin, wo er am häufigsten gesehen wird. Doch gerade auch im Schlafzimmer entfaltet der natürliche Bodenbelag seine ganze Pracht. Er weiß optisch zu gefallen und funktional zu überzeugen. Sei es Massiv- oder Mehrschichtparkett: Der Holzfußboden transportiert viele gute Eigenschaften aus der Natur in die eigenen vier Wände. Holzböden bieten etwa den unschlagbaren Vorteil gegenüber anderen Bodenbelägen, sich weder elektro-

statisch aufzuladen noch halten sie den überall vorhandenen Staub fest. Ganz wichtig für Menschen, die zu Allergien neigen: Den Hausstaubmilben bietet Parkett keinen Unterschlupf. Und die so genannten Wollmäuse, die aus Staub, Haar und Fäden gern in Zimmerecken entstehen, lassen sich auf Parkett ganz einfach durch einen Staubsauger mit weicher Bürste, mit einem feinen Tuch oder dem klassischen Staubmopp mühelos aufnehmen. Auch andere im Haushalt vorkommenden Verschmutzungen lassen sich leicht entfernen. „Ein Parkettboden ist gut zu reinigen und sorgt für ein wohngesundes Raumklima. Im Schlafzimmer ist das besonders wichtig, denn hier verbringen viele Menschen die meiste Zeit“, erklärt der VDP-Vorsitzende Michael Schmid.

Verband der Deutschen
Parkettindustrie e.V.



MFA

Märkische Fassade
und Ausbau GmbH

FASSADE | PUTZ | TROCKENBAU

Zeppelinstraße 37 B | 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf
Tel. 0172 1 41 47 54 | www.mfa-putz.de

DACHDECKEREI
Eckner & Schreppel GbR

Steildach • Flachdach
• Reparaturarbeiten

– Finanzierung möglich. –

Ehrenfried-Jopp-Straße 59 • 15517 Fürstenwalde
Telefon (03361) 7 39 12 01 & (03361) 7 39 41 85
Fax: (03361) 7 39 11 89 • Mobil: 0171/4 80 66 94
www.eckner-schreppel-dach.de
E-Mail: info@eckner-schreppel-dach.de

Aktueller denn je: Fördermöglichkeiten für Baumaßnahmen

Die wichtigsten Fördermittel für Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben

Mit einer energetischen Sanierung oder Modernisierung können Hausbesitzer ein Wohnobjekt an aktuelle Effizienzstandards oder die sich ändernden Bedürfnisse der Bewohner anpassen. „Die Investition lohnt sich, das zahlt sich doch im Laufe der Jahre aus!“ heißt es dann oft so schön. Nichtsdestotrotz müssen die Ausgaben erst einmal getätigt werden. Denn je nachdem, in welchem Umfang die Wärmedämmung erneuert wird, alte Fenster ausgetauscht werden oder bauliche Maßnahmen für mehr Barrierefreiheit geplant sind, kann das Unterfangen sehr kostspielig werden. Schlaue Modernisierungswillige lassen sich die Fördermittel des Staates daher nicht entgehen. Doch diese ändern sich von Jahr zu Jahr, denn nicht immer stehen gleiche viele Gelder zur Verfügung. Das Informationsportal Sanier.de hat aktuelle Infos zu den wichtigsten Fördermöglichkeiten zusammengetragen und erklärt diese in verständlichen Beiträgen.

Förderlandschaft unterlegt dem stetigen Wandel

Ob Altbausanierung, Energieberatung, Verbesserung der Dämmung, Austausch der Fenster, Modernisierung des Dachs, barrierefreier Umbau, Optimierung der bestehenden Heiztechnik oder Anschaffung einer PV- oder Solarthermie-Anlage – all diese Maßnahmen tragen zur Energiewende bei und werden deshalb vom Staat gefördert. Dabei reichen die Finanzierungsmöglichkeiten von Förderungen über einmalige Zuschüsse bis hin zu zinsgünstigen Darlehen. Wie

hoch die finanzielle Unterstützung genau aussieht, ist nicht nur vom Sanierungs- oder Modernisierungsvorhaben abhängig, sondern vor allem von der aktuellen Haushaltslage des Staates. Und um die steht es 2024 leider nicht so gut. Infolgedessen wurden die Förderhöhen einiger Programme gesenkt, andere Förderungen sogar ganz gestrichen oder zumindest zeitlich befristet. Die Auflistung der Finanzierungsmöglichkeiten unter www.sanier.de/service/foerdermittel ist daher nicht verbindlich, bildet aber eine gute Grundlage für weiterführende Überlegungen. Sobald das Bauprojekt konkret wird, hilft ein Energieberater oder Architekt bei der Suche nach dem geeigneten und besten Förderprogramm zum gegebenen Zeitpunkt.

Genereller Überblick über die Fördermöglichkeiten

Wer sich mit dem Thema staatliche Fördermittel beschäftigt, kommt an Namen wie Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und KfW-Bank nicht vorbei. Neben diesen „Großen“, die bundesweit dieselben Konditionen bieten, gibt es aber auch viele regionale Fördermöglichkeiten, auf die im Beitrag unter www.sanier.de/service/foerdermittel ebenfalls hingewiesen wird. Erwähnung findet außerdem der Steuerbonus, der im Rahmen des Klimapakets eingeführt wurde. Hierbei handelt es sich um eine indirekte Förderung, die sich in Einzelfällen sogar mehr lohnen kann. Bei der Berechnung der größtmöglichen Ersparnis unterstützen Steuer- und Energieberater.

Quelle: www.sanier.de

Wärmepumpe: Ist der Einbau ohne Sanierung möglich?

Wärmepumpen sorgen klimafreundlich für Wärme im Haus und gelten daher als eine Schlüsseltechnologie der Wärmewende. Effizient und kostensparend arbeiten sie jedoch nur, wenn sie in den Heizkreislauf nicht zu hohe Temperaturen einspeisen müssen. Ob das eigene Haus damit ausreichend warm wird, können Hauseigentüme-

rinnen und Hauseigentümer mit einem einfachen Test selbst herausfinden.

Fragen rund um den Heizungstausch und die energetische Sanierung beantwortet das Team von Zukunft Altbau kostenfrei unter 08000 12 33 33 (Mo bis Fr von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de. www.zukunftaltbau.de



Ausstellungs- und Einzelstücke in begrenzten Mengen



Lieferung-Montage-Entsorgung auf Wunsch!

Öffnungszeiten

Mo-Fr 9-18 UHR

Sa 9-14 UHR

www.moebel-kipnik.de

Möbel Kipnik GmbH & Co. KG

Fürstenwalde • Tränkeweg 4 • Telefon 03361 302063

Ihr zuverlässiger Partner für Verwaltung - Vermietung - Eigentum



ARKA
Immobilien &
Hausverwaltung GmbH

Wir übernehmen
nach Absprache ab sofort
Objekte für
HAUSWARTTÄTIGKEIT

Raum Fürstenwalde
Tel: 0172 3118133

Turmstraße 1 | 15517 Fürstenwalde | Tel.: +49 3361 37 53 33

Fax +49 3361 30 76 94 | post@arka-immobilien.de | www.arka-immobilien.de

Wir verlegen nicht nur Bodenbeläge!

*Wir schaffen Wohlfühlatmosphäre für
privat und Gewerbe*



Auf dem Teppich bleiben mit Bodenbelägen von PREWENA GmbH



Bodenbeläge

In unserem Bodenbelagsstudio finden Sie eine reichhaltige Auswahl an Designbelägen, Fertigparkett- und Laminatböden, Teppichböden, Linoleum- und PVC-Belägen.



Fachgerechte Verlegung

Wir verlegen Ihren Bodenbelag sauber und mit viel handwerklichem Geschick.



Individuelle & ausführliche Beratung



Sprühsaugerverleih & Reinigungsprodukte



Kettel-Service im Geschäft für saubere Abschlusskanten



PREWENA GmbH

Verlegung von Bodenbelägen aller Art

Dr.-Cupei-Str. 3 | 15517 Fürstenwalde
(kurz hinter der Zulassungsstelle im Pintsch-Gewerbegebiet)
Tel: 03361 – 34 39 13 | Fax: 03361 – 34 39 14



E-Mail: info@prewena.de
www.prewena.de
www.facebook.com/prewena

Montag-Freitag 7-17 Uhr • Samstag nach Vereinbarung