

Sonderveröffentlichung • Sept. 2024

# ivd

# Immobilie verkaufen ohne Makler: Was Sie wissen sollten!





Der private Verkauf einer Immobilie kann auf den ersten Blick eine attraktive Option sein, da Sie Ihren Anteil an der sonst fälligen Provision sparen können. Doch dieser Ansatz birgt zahlreiche Risiken, die oft unterschätzt werden. Ein zentrales Problem ist die fehlende Erfahrung vieler privater Verkäufer im Immobilienmarkt. Ohne fundierte Marktkenntnisse kann es

schwierig sein, den richtigen Preis für die Immobilie festzulegen. Ein zu hoher Preis kann potenzielle Käufer abschrecken, während ein zu niedriger Preis zu finanziellen Einbußen führt.

#### Rechtliche Sicherheit

Ein weiteres erhebliches Risiko ist die rechtliche Komplexität des Verkaufsprozesses. Immobilienverkäufe erfordern eine Vielzahl von rechtlichen Dokumenten, wie Kaufverträge und Grundbuchauszüge. Fehler oder Unvollständigkeiten in diesen Unterlagen können zu rechtlichen Problemen führen, die sowohl zeitaufwendig als auch kostspielig sein können. Zudem gibt es ständig aktualisierte gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften mit denen Verkäufer nicht vertraut sind, was das Risiko von rechtlichen Auseinandersetzungen erhöht.

#### Die richtigen Marketingstrategien

Die Vermarktung der Immobilie stellt ebenfalls oft eine Herausforderung dar. Ohne die richtigen Marketingstrategien und -kanäle kann es schwierig sein, die Immobilie effektiv zu präsentieren und die richtigen Käufer zu erreichen. Professionelle Fotos, ansprechende Exposés und gezielte Werbung sind entscheidend, um das Interesse potenzieller Käufer zu wecken. Ein Immobilienmakler bringt nicht nur Erfahrung in der Vermarktung mit, sondern hat auch Zugang zu einem breiten Netzwerk von Interessenten.

Kaufpreisverhandlungen führen und Bonität der Kunden prüfen Ein weiteres Risiko ist die Verhandlung. Private Verkäufer sind oft emotional in den Verkaufsprozess involviert, was zu suboptimalen Verhandlungsergebnissen führen kann.

Ein Immobilienmakler hingegen bringt Fachwissen und Objektivität in die Verhandlungen ein, was zu besseren Ergebnissen führen kann. Viele Verkäufer scheuen sich auch davor Kaufinteressenten nach einer Bankfinanzierung oder einem Nachweis über Eigenmittel zu fragen. Sie vertrauen auf das Wort eines Interessenten.

Mit der Unterstützung eines Fachmanns können Sie sich als Verkäufer sicher sein, dass das im Vorfeld geprüft wird und Sie später auch Ihr Geld bekommen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der private Verkauf einer Immobilie zwar verlockend sein kann, jedoch mit erheblichen Risiken verbunden ist.

Die Unterstützung eines erfahrenen Immobilienmaklers kann helfen, diese Risiken zu minimieren und den Verkaufsprozess reibungslos und erfolgreich zu gestalten. Es ist ratsam, die Expertise eines Profis in Anspruch zu nehmen, um sowohl rechtliche als auch marktbezogene Herausforderungen zu meistern.

# **SPREE**IMMOBILIEN

BEESKOW

Berliner Straße 1 15848 Beeskow T. 03366 23829

www.spree-immobilien-beeskow.de



# **VENT**IMMOBILIEN

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 Verkaufssowie 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 ANT JE WINKLER

Lindenstr. 11a, 15848 Rietz Neuendorf/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





## BAU- UND IMMOBILIEN-SPIEGEL

# **Durch Eigenleistung bares Geld sparen**

Der Traum vom Eigenheim ist auch heute noch erfüllbar. Dabei entscheidet ganz wesentlich das vorhandene Budget darüber, wie die eigenen vier Wände am Ende aussehen werden. Wer über handwerkliche Fähigkeiten verfügt, kann einen Teil der Bauleistungen selbst erbringen und damit einiges an Geld sparen. "Allerdings müssen selbst erbrachte Leistungen die gleichen hohen Ansprüche erfüllen, wie solche, die von Profis erbracht wurden", warnt Rechtsanwalt Niklas Janßen von der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.

Der Weg zum eigenen Haus beginnt mit der sorgfältigen Planung und Budgetierung des Vorhabens. Dies gilt sowohl für den Hausbau durch einen Generalunternehmer (alles aus einer Hand) auf dem eigenen Grundstück, als auch im Rahmen von Bauträgerprojekten, bei denen der zukünftige Eigentümer sowohl das Grundstück (Kaufvertrag) als auch den Bau des Hauses (Werkvertrag) erwirbt. Das Budget kann durch Eigenleistungen geschont werden. Meist sind dies Leistungen, die einen hohen Lohnanteil und wenig Materialkosten enthalten.

Typische Arbeiten dieser sogenannten "Muskelhypothek" sind Maler- und Tapezierarbeiten oder das Verlegen von Bodenbelägen wie Teppich, Parkett oder – für handwerklich entsprechend versierte Bauherrn – das Fliesenlegen. Arbeiten an Garten, Terrasse, Wegen und Zäunen gehören ebenfalls zu den typischen Eigenleistungen.

Solche und andere Eigenleistungen kann der Bauherr erst dann erbringen, wenn das beauftragte Unternehmen einen bestimmten Bauabschnitt abgeschlossen hat. Damit die Koordination klappt, sollten frühzeitig Absprachen mit dem Unternehmer getroffen und schriftlich fixiert werden. Rechtsanwalt Janßen: "Bauherrn sollten sich schriftlich zusichern lassen, wann die Ausführung welcher Eigenleistung stattfinden kann. Nur so ist sichergestellt, dass die Eigenleistungen termingerecht und ohne Verzögerungen im Bauablauf erbracht werden können."

Wichtig ist auch, dass sich Bauherrn nicht übernehmen und sich zu viele Eigenleistungen in zu kurzer Zeit aufbürden. "Es ist niemandem geholfen, wenn die gesamte Bauzeitplanung ins Rutschen gerät, weil ein Bauherr seine Eigenleistungen nicht in

vollem Umfang in der vereinbarten Zeit erbringen kann", unterstreicht Rechtsanwalt Janßen.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass Eigenleistungen mangelhaft ausgeführt werden und der Unternehmer darauf aufbauen muss. "Es liegt im Interesse des Bauherrn, sicherzustellen, dass die Eigenleistungen fachgerecht und nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden. Der Unternehmer hat zwar eine Koordinationsund Überprüfungspflicht und muss im Zweifelsfall Bedenken anmelden. Das ist aber kein Freibrief für Bauherrn, es einfach mal zu versuchen und darauf zu vertrauen, dass der Bauunternehmer im Bedarfsfall die Hand hebt", warnt Rechtsanwalt Janßen. Es sind auch Konstellationen denkbar, in denen die mangelhaften Eigenleistungen als Vorleistung für den Unternehmer gar nicht erkennbar sind. In diesen Fällen kann die mangelhafte Eigenleistung dazu führen, dass der Unternehmer auch für die insgesamt mangelhafte Leistung nicht haftet.

# Baubeschreibung als Herzstück im Bauvertrag

Grundsätzlich gilt: Wenn Bauherrn Eigenleistungen erbringen wollen, reduziert sich damit das Leistungssoll des Bauunternehmers, das in der Bauleistungsbeschreibung schriftlich fixiert ist. Daraus geht hervor, wer welche Leistungen in welcher Zeit und Qualität erbringen muss. Somit ist die Baubeschreibung das Herzstück eines jeden Bauvertrags und sollte präzise und verbindlich formuliert sein. "Eine intensive Prüfung der Baubeschreibung vor Vertragsabschluss ist unerlässlich. Viele Streitigkeiten können vermieden werden, wenn genau festgehalten wird, welche Leistungen der Bauträger erbringen muss und welche der Bauherr in Eigenleistung übernimmt", betont Rechtsanwalt Janßen.

Eigenleistungen können die Baukosten erheblich senken, erfordern jedoch eine sorgfältige Planung und vertragliche Regelung. Bauherrn sollten sich der Risiken bewusst sein und sicherstellen, dass alle Absprachen schriftlich dokumentiert werden. Rechtsanwalt Janßen: "Eigenleistungen sind eine Chance, aber auch eine Herausforderung. Eine klare und transparente Kommunikation zwischen Bauherr und Unternehmer ist der Schlüssel zum Erfolg."

**ARGE Baurecht** 



# KfW-Heizungsförderung für zweite Antragstellergruppe geöffnet

2024 wurde die Heizungsförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für die zweite Antragstellergruppe geöffnet. Neben Selbstnutzern von Einfamilienhäusern können nun auch Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sowie Wohnungseigentümergemeinschaften einen Zuschuss und bei Bedarf einen Ergänzungskredit beantragen.

Für WEG gilt dabei allerdings folgende Regelung: Sie können Anträge zur Förderung von Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum einreichen. "Die Differenzierung zwischen Maßnahmen im Gemeinschafts- und im Sondereigentum sorgt nicht nur für Verwirrung unter den Wohnungseigentümern, sie ist auch sachlich wenig zielführend", kritisiert Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. "Die Heizungserneuerung in einer WEG betrifft in den allermeisten Fällen sowohl Gemeinschafts- als auch Sondereigentum. Das gilt zum einen für alle Gebäude, die mit Etagenheizungen beheizt werden. Aber auch wenn beispielsweise von einer Gas-Zentralheizung auf eine zentrale Wärmepumpe umgestellt wird, sind häufig Anpassungen am Verteilsystem in den Wohneinheiten notwendig und sinnvoll." Die große Mehrheit der Wohnungseigentümer ist damit nach wie vor von der Förderung der Heizungserneuerung ausgeschlossen und im Vergleich zu den bereits Antragsberechtigten benachteiligt.

In den Fällen, wo die Maßnahme ausschließlich das Gemeinschaftseigentum betrifft, bevollmächtigt die WEG mit der Beschlussfassung zur Heizungserneuerung den Verwalter, einen gemeinschaftlichen Antrag für den Zuschuss "Heizungsförderung für Privatpersonen – Wohngebäude" (458) zu stellen. Dieser kann neben der Grundförderung in Höhe von 30 Prozent den Effizienzbonus (bei besonders effizienten Wärmepumpen) oder den Emissionsminde-

Der nächste

Der Ostbrandenburger

BAU- UND

IMMOBILIEN
SPIEGEL

erscheint

im November 2024

rungszuschlag (bei Biomasseheizungen) umfassen. Die beiden anderen Boni – der Klimageschwindigkeitsbonus sowie der Einkommensbonus – steht nur selbstnutzenden Eigentümern zur Verfügung. Diese müssen spätestens sechs Monate nach Zusage des Basisantrags einen Zusatzantrag stellen. Die Antragstellung erfolgt im Kundenportal "Meine KfW". Die Einbindung eines Ener-

gieeffizienz-Experten ist dafür nicht erforderlich.

Zusätzlich kann ein zinsgünstiger "Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude" (358, 359) bei einem Finanzierungspartner der KfW beantragt werden. Voraussetzung ist, dass eine Zuschusszusage der KfW für die Heizungsförderung oder ein Zuwendungsbescheid des Bundesamtes für Wirtschaft und

Ausfuhrkontrolle (BAFA) vorliegt.

Unabhängig von der Staffelung verschiedener Antragsgruppen ist die Zuschussförderung beim BAFA. Dort können Eigentümergemeinschaften, die ein Gebäudenetz errichten wollen, Zuschüsse erhalten.

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV Deutschland)



Termin-Hotline 0335 5541-1435 s-os.de







## **KÜCHEN BEI VORMELCHER -**

- 🗸 gemacht fürs Leben
- ✓ seit über 30 Jahren

# planen mit Ihnen gemeins**a**m am Computer Ihre Traumküche.

# KUCHEN**VORMELCHER**

Saarower Straße 11 · 15518 Rauen Telefon 03361 4407 · Fax 03361 307701 www.kuechen-vormelcher.de · info@kuechen-vormelcher.de





#### FHG Haustechnik GmbH

www.fhg24.com

#### Perfekter Partner für Vermieter und Hausverwaltung

- Heizungs-Sanitärinstallation bei Neubau, Umbau und Sanierungsbedarf
- · Badsanierung auch als Komplettlösung
- · Sanierung von Trinkwasser-
- Wartung von Heizungsanlagen

24 Stunden-Störungsdienst im Notfall

Mitarbeiter für tolles Team, Arbeitsort Fürstenwalde Ansprechpartner: Eric Brendel, Bernd Dalitz

Grenzstr.36 • 15517 Fürstenwalde Telefon 0170 9954 476



# Wertvolle Unterstützung in allen Hausbauphasen

Ein eigenes Haus zu bauen gehört zweifelsohne zu den größten Projekten, die sich eine Privatperson im Laufe ihres Lebens vornimmt. Und wer sich schon einmal mit dem Thema beschäftigt hat, weiß wie viel Zeit und Energie ein solches Bauvorhaben beansprucht. Hinzu kommt, dass viele verschiedene Gewerke und Dienstleister involviert sind. Bei den meisten können Bauherrinnen und Bauherren nicht beurteilen, ob diese gute Arbeit auf der Baustelle machen oder nicht, weil sie sich selbst in der Branche zu wenig auskennen. Zudem werden sie mit Fragen und Entscheidungen konfrontiert, bei denen die Einschätzung eines Experten hilfreich sein kann. Eine unabhängige Baubegleitung bietet genau das und noch viel mehr und begleitet auf dem gesamten Weg zum Eigenheim. Welche weiteren Vorteile eine professionelle Hilfe für die Planung, den Hausbau und die Abnahme bringt und mit welchen Kosten sie verbunden ist, erklärt das herstellerneutrale Online-Portal Hausberater.de.

#### Die Baubegleitung ist immer dabei: vor, während und danach

Der Hausbau startet nicht erst mit dem ersten Spatenstich, sondern bereits viel früher mit der Suche nach einem Grundstück, dem Abschluss eines Kreditvertrages, der Beantragung von Fördergeldern und der Auswahl eines Barpartners. Mit seinem Fachwissen und seiner Expertise ist der Baubegleiter dem Bauherrn bereits in der Planungsphase eine große Hilfe. Sind die Bauarbeiten dann im Gange, unternimmt der Experte allein oder zusammen mit dem zukünftigen Hauseigentümer Bau-

stellenbegehungen. Diese finden in regelmäßigen Abständen statt, um den Baufortschritt und den Abschluss der wichtigsten Bauphasen zu überwachen und Mängel frühzeitig zu erkennen. Richtig ernst wird es bei der Schlussabnahme, denn sie bietet die letzte Möglichkeit, Baufehler zu identifizieren und im Abnahmeprotokoll festzuhalten, bevor die Beweislast auf den Bauherrn übertragen wird. Spätestens an dem Punkt sollte eine unabhängige Baubegleitung mit einbezogen werden. Unter www.hausberater.de/bauen/baubegleitung können Interessierte alle Details zu den einzelnen Bauphasen und den Aufgaben der Baubegleitung nachlesen.

#### Bauleitung versus Baubegleitung

Die Beauftragung eines unabhängigen Baubegleiters ist keine Pflicht. Wer die Kosten scheut, muss aber keine Angst haben, dass sich niemand für die fachgerechte Ausführung verantwortlich fühlt. Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass das ausführende Bauunternehmen einen Bauleiter stellt, der die Baustelle koordiniert und die Qualität der Umsetzung überwacht. Jedoch betritt eine Bauleitung die Bühne erst, wenn die Bauarbeiten beginnen. Anders der unabhängige Baubegleiter: Er begleitet auf Wunsch von Anfang an, ist ausschließlich im Auftrag des Bauherrn unterwegs und arbeitet ganz in seinem Sinne. Hausberater.de hat ein Poster gestaltet, das die Aufgaben, Zuständigkeiten und Vorteile einer unabhängigen Baubegleitung genau auf den Punkt bringt. Es steht unter www.hausberater.de/service/poster zum kostenlosen Download zur Verfügung.

hausberater.de

# Entschädigung für Eigentümer

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass die Bundesregierung Handwerker vor den Gefahren, die von dem Baustoff Asbest ausgehen, besser schützen möchte. "Die geplanten Informationspflichten für Eigentümer sind maßvoll und weit weniger aufwändig als ursprünglich geplant. Dennoch bleibt für die Eigentümer eine hohe Kostenbelastung, wenn in einem älteren Gebäude asbesthaltige Stoffe fachgerecht entsorgt werden müssen. Deshalb muss ein von der Baustoffindustrie finanzierter Fonds aufgelegt werden, aus dem betroffene Eigentümer unterstützt werden können", kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke den heutigen Kabinettsbeschluss.

Die Änderung der Gefahrstoffverordnung sieht vor, dass Hauseigentümer beauftragte Handwerksunternehmen über das Baujahr des Hauses schriftlich oder elektronisch informieren müssen. Bei Arbeiten an Häusern mit Baujahr zwi-

schen 1993 und 1996 muss das Datum des Baubeginns angegeben werden, sofern dieses bekannt ist. Ansonsten ist das Baujahr ausreichend. Da das Verbauen asbesthaltiger Stoffe seit 31. Oktober 1993 verboten wurde, können Handwerker mit diesen Informationen das Risiko besser einschätzen und entsprechende Schutzmaßnahmen vornehmen.

Haus & Grund ist mit über 936.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungsund Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine.

Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

Haus & Grund Deutschland



# Heizungsbau Hellwig bringt HEIZUNGSKRAFT® in Ihre Heizung: Revolutionäre Nanotechnologie für mehr Effizienz und weniger Kosten

Im ständigen Bestreben nach nachhaltiger und effizienter Heiztechnik hat Heizungsbau Hellwig eine Partnerschaft geschlossen, die die revolutionieren Heizungsbranche könnte. Als autorisierter Vertriebspartner von HEIZUNGSKRAFT® bringen sie jetzt die weltweit erste nanobasierte Heizungsflüssigkeit in die Haushalte und Betriebe der Region. Diese innovative Lösung verspricht, die Heizkosten erheblich zu senken und gleichzeitig die Umwelt zu schonen - eine doppelte Win-Win-Situation für alle, die Wert auf Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz

Angesichts steigender Energiepreise und zunehmender Umweltbelastungen suchen viele Hausbesitzer und Unternehmen nach Wegen, um den Energieverbrauch ihrer Heizsysteme zu reduzieren. HEIZUNGS-KRAFT® bietet genau das: eine hochmoderne Lösung, die speziell entwickelt wurde, um die Effizienz von Heizungsanlagen zu maximieren. Die Schlüsseltechnologie hinter HEIZUNGSKRAFT® sind Carbon Nanotubes, die im Vergleich zu herkömmlichem Wasser eine deutlich bessere Wärmeleitfähigkeit aufwei-

sen. Diese winzigen Nanopartikel sorgen dafür, dass die Wärme schneller und effizienter im gesamten Heizungssystem verteilt wird. Mit HEIZUNGSKRAFT® können Nutzer bis zu 30 Prozent ihrer Heizkosten sparen, ohne umfangreiche und teure Umbauten an ihrer bestehenden Heizungsanlage vornehmen zu müssen. Alles, was nötig ist, ist der Austausch des alten Heizungswassers durch die innovative nanobasierte Flüssigkeit.

Der größte Vorteil von HEI-ZUNGSKRAFT® ist die signifikante Senkung der Heizkosten. Durch die verbesserte Wärmeübertragung werden weniger Energie und Brennstoff benötigt, um die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen. Durch die Reduzierung des Energieverbrauchs sinkt auch der CO2-Ausstoß, was einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz darstellt. Für umweltbewusste Verbraucher ist HEIZUNGS-KRAFT® daher eine hervorragende Möglichkeit, den eigenen ökologischen Fußabdruck zu verringern. Der Wechsel zu HEIZUNGSKRAFT® ist einfach und unkompliziert. Es sind keine technischen Änderungen an der bestehenden Heizungsanlage erforderlich. Die Umstellung erfolgt durch das simple Auffüllen der Heizung mit der neuen Flüssigkeit. Zudem schützt HEIZUNGSKRAFT® Heizsysteme vor Kalkablagerungen, Korrosion und anderen Schäden, die die Effizienz und Lebensdauer der Anlage beeinträchtigen könnten. Dies bedeutet weniger Wartung und geringere langfristige Reparaturkosten. Die Flüssigkeit erfüllt alle Standards der VDI 2035, die für die Wasserqualität in Heizsystemen entscheidend sind. Dies garantiert, dass die Nutzung dieser Flüssigkeit nicht nur effizient, sondern auch sicher ist.

HEIZUNGSKRAFT® ist universell einsetzbar und eignet sich für eine Vielzahl von Heizsystemen – egal ob in Ein- oder Mehrfamilienhäusern, gewerblichen oder industriellen Anlagen, Nah- und Fernwärmesystemen oder sogar in Solaranlagen und Geothermie. Selbst wassergeführte Kühlkreisläufe können von der fortschrittlichen Technologie profitieren. Heizungsbau Hellwig, ein etabliertes Unternehmen mit über 38 Jahren Erfahrung in der Heizungsbranche, bietet umfassende Dienstleistungen rund um HEIZUNGSKRAFT®. Als autorisierter Vertriebspartner sorgt

Heizungsbau Hellwig dafür, dass jeder Kunde die bestmögliche Beratung und Unterstützung erhält. Das erfahrene Team steht bereit, um die neue Flüssigkeit in Ihre Heizungsanlage zu integrieren - von der Lieferung über die Befüllung bis hin zur Inbetriebnahme und Wartung. Marc Hellwig, Geschäftsführer von Heizungsbau Hellwig, betont, dass das Unternehmen begeistert ist, seinen Kunden mit HEIZUNGSKRAFT® eine so fortschrittliche und umweltfreundliche Lösung anbieten zu können. Diese Technologie passt perfekt zu ihrem Anspruch, immer die effizientesten und nachhaltigsten Lösungen für ihre Kunden zu finden.

Wenn Sie Ihre Heizkosten senken und gleichzeitig die Umwelt schützen möchten, ist HEIZUNGSKRAFT\* die perfekte Wahl. Dank der einfachen Integration und den vielfältigen Vorteilen ist diese innovative Technologie ein Muss für jeden, der in die Zukunft seiner Heizungsanlage investieren möchte.

Für weitere Informationen und Beratung besuchen Sie Heizungsbau Hellwig unter www.heizungsbauhellwig.de/heizungskraft/ oder kontaktieren Sie uns direkt:



Jetzt Informationen anfragen: www.heizungsbau-hellwig.de | m.hellwig@heizungskraft.team | +49 172 1550647



# Kreis Oder-Spree muss 1.130 Wohnungen pro Jahr neu bauen

Es muss gebaut werden: Bis 2028 braucht der Landkreis Oder-Spree den Neubau von rund 1.130 Wohnungen – und zwar pro Jahr. Diese Wohnungsbau-Prognose für die kommenden vier Jahre hat das Pestel-Institut in einer aktuellen Regional-Analyse zum Wohnungsmarkt ermittelt. "Der Neubau ist notwendig, um das bestehende Defizit - immerhin fehlen im Landkreis Oder-Spree aktuell rund 1.170 Wohnungen – abzubauen: Aber auch, um abgewohnte Wohnungen in alten Häusern nach und nach zu ersetzen. Hier geht es insbesondere um Nachkriegsbauten, bei denen sich eine Sanierung nicht mehr lohnt", sagt Matthias Günther vom Pestel-Institut.

Der Wissenschaftler erwartet, dass das Baupensum allerdings zurückgeht: Günther spricht von einem "lahmenden Wohnungsneubau, dem mehr und mehr die Luft ausgeht". So gab es in den ersten fünf Monaten dieses Jahres nach Angaben des Pestel-Instituts im ganzen Landkreis Oder-Spree lediglich für 146 neue Wohnungen eine Baugenehmigung. Zum Vergleich: In 2023 waren es im gleichen Zeitraum immerhin noch 367 Baugenehmigungen. "Damit ist die Bereitschaft, im Kreis Oder-Spree neuen Wohnraum zu schaffen, innerhalb von nur einem Jahr um 60 Prozent zurückgegangen", sagt Matthias Günther.

An dem Wohnungsbedarf im Kreis Oder-Spree ändere auch die Zahl leerstehender Wohnungen nichts: Der aktuelle Zensus registriert für den Landkreis Oder-Spree immerhin rund 5.050 Wohnungen, die nicht genutzt werden, so das Pestel-Institut. Das seien 5,2 Prozent vom gesamten Wohnungsbestand im Landkreis. Ein Großteil davon – nämlich rund 3.210 Wohnungen – stehe jedoch schon seit einem Jahr oder länger leer. "Das sind immerhin rund 63 Prozent vom Leerstand. Dabei geht es allerdings oft um Wohnungen, die auch keiner mehr bewohnen kann. Sie müssten

vorher komplett – also aufwendig und damit teuer – saniert werden", sagt Matthias Günther.

Grundsätzlich sei ein gewisser Wohnungsleerstand aber immer auch notwendig. "Rund 3 Prozent aller Wohnungen, in die sofort jemand einziehen kann, sollten frei sein. Schon allein, um einen Puffer zu haben, damit Umzüge reibungslos laufen können. Und natürlich, um Sanierungen überhaupt machen zu können. Aber es wird nur selten gelingen, Wohnungen, die lange leer stehen, wieder zu aktivieren und an den Markt zu bringen", so das Fazit von Matthias Günther.

Denn viele Hauseigentümer halten sich nach Beobachtungen des Pestel-Instituts mit einer Sanierung zurück: "In ihren Augen ist eine Sanierung oft auch ein Wagnis. Sie sind verunsichert. Sie wissen nicht, welche Vorschriften – zum Beispiel bei Klimaschutz-Auflagen – wann kommen. Es fehlt einfach die politische Verlässlichkeit. Ein Hin und Her wie beim Heizungsgesetz darf es nicht mehr geben", kritisiert der Leiter des Pestel-Instituts. Außerdem hapere es bei vielen auch am nötigen Geld für eine Sanierung.

Weitere Gründe, warum leerstehende Wohnungen nicht vermietet werden: "Immer wieder kommt bei Erbstreitigkeiten kein Mietvertrag zustande. Und oft scheuen sich Hauseigentümer auch, sich einen Mieter ins eigene Haus zu holen, mit dem sie sich am Ende vielleicht nicht verstehen", sagt Matthias Günther. Für ihn steht deshalb fest: "Am Neubau von Wohnungen führt daher auch im Kreis Oder-Spree kein Weg vorbei."

Das Pestel-Institut hat die Regional-Analyse zum Wohnungsmarkt im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) durchgeführt. Für dessen Präsidentin macht die Untersuchung eines deutlich: "Es ist eine Milchmädchenrechnung, die leerstehenden Wohnungen gegen den aktuellen

Bedarf an Wohnungen gegenzurechnen. Das funktioniert so nicht. Politiker, die das gerade versuchen, betreiben Augenwischerei", sagt Katharina Metzger. Sie erteilt damit der Aufforderung von Klara Geywitz (SPD) eine klare Absage. Die Bundesbauministerin hatte zuletzt den Menschen, die eine Wohnung suchen, geraten, aufs Land zu ziehen.

Für die Verbandschefin vom Baustoff-Fachhandel steht fest: "Der Wohnungsbau ist auch im Kreis Oder-Spree das Bohren dicker Bretter." Um voranzukommen, fordert Metzger, die Baustandards zu senken: "Einfacher bauen - und damit günstiger bauen. Das geht, ohne dass der Wohnkomfort darunter leidet. Andernfalls baut bald keiner mehr." Es müsse ein "starkes Abspecken" bei Normen und Auflagen geben - im Bund, bei den Ländern und Kommunen. Katharina Metzger warnt: "Am Ende stoppen überzogene Förderkriterien, Normen und Auflagen den Neubau von Wohnungen - von hoch geschraubten Klimaschutzmaßnahmen, ohne die es keine Förderung gibt, bis zu Stellplätzen, ohne die erst gar nicht gebaut werden darf."

Scharfe Kritik richtet Metzger an den Bund: "Es passiert zu wenig. Und was jetzt passiert, kommt zu spät. Wer 400.000 Neubauwohnungen – darunter 100.000 neu gebaute Sozialwohnungen – im Wahlkampf verspricht und im Koalitionsvertrag festschreibt, der darf nicht erst ein Jahr vor der nächsten Bundestagswahl wach werden." Ohne eine deutlich stärkere staatliche Unterstützung würden weder der notwendige Neubau noch die Sanierungen von Wohnungen im erforderlichen Umfang gelingen.

Außerdem kritisiert Metzger gemeinsam mit den Wissenschaftlern vom Pestel-Institut den geplanten Bundeshaushalt für 2025: Darin fehlten dringend notwendige Fördermittel für den Wohnungsneubau – allen voran für den sozialen Wohnungsbau. Der benötigt nach Berechnungen des Pestel-Instituts mindestens 12 Milliarden Euro pro Jahr von Bund und Ländern. Der Bund stelle für 2025 jedoch lediglich 3,5 Milliarden Euro bereit.

Auch die Perspektive sei schlecht: Bis 2028 wolle die Bundesregierung Sozialwohnungen mit weniger als 22 Milliarden fördern. "Das reicht hinten und vorne nicht. Und es ist ein willkürlich gegriffener Zeitraum, um eine vermeintlich hohe Milliardensumme in den Raum zu stellen. Doch die Wahrheit dahinter ist: Der soziale Wohnungsbau wird bei dieser Bundesregierung auch weiter auf der Strecke bleiben. Das müssen die Menschen den heimischen Bundestagsabgeordneten im Landkreis Oder-Spree jetzt klarmachen. Nur wenn es massiven Druck vor Ort gibt, werden diese und die kommende Bundesregierung begreifen, wie ernst die Lage ist", sagt Katharina Metzger.

Aktuell erlebe die Wohnungsbau-Branche "einen regelrechten Absturz". Viele Unternehmen hätten bereits Kapazitäten abbauen müssen. "Die Neubau-Zahlen gehen in den Keller. Mauerstein-Hersteller zum Beispiel schließen Werke. Die Entlassungswelle rollt: Der Bau verliert Beschäftigte – darunter gute Fachkräfte. Dabei ist das das Letzte, was sich Deutschland jetzt erlauben darf", so Katharina Metzger.

Die Verbandspräsidentin des Baustoff-Fachhandels warnt gemeinsam mit dem Pestel-Institut vor einer "Absturz-Spirale beim Wohnungsneubau". Die Situation sei fatal: "Wohnungsnot trifft auf Nicht-Wohnungsbau. Diese toxische Entwicklung muss dringend gestoppt werden." Denn Wohnungsmangel schaffe soziale Spannungen. "Wenn sich Menschen wochen- und monatelang um eine neue Wohnung kümmern müssen, dann braut sich da etwas zusammen. Das ist Gift für das soziale Miteinander in der Gesellschaft", so Katharina Metzger.

# Ihr zuverlässiger Partner für Verwaltung - Vermietung - Eigentum



ARKA

Immobilien & Hausverwaltung GmbH

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

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



# Staatlicher Zuschuss für energetisches Sanieren

Mit dem Beginn der zweiten Jahreshälfte rücken die Heizkostenabrechnungen und die Beschaffung von neuen Brennstoffen für den Winter näher – und damit in vielen Fällen deutlich gestiegene Kosten. Das muss künftig nicht mehr sein. Warum sich hohe Heizkosten am besten mit schlauem energetischen Sanieren vermeiden lassen, erklärt der Verband Fenster + Fassade (VFF).

Sei es Eigenheim oder Wohnung im Mehrfamilienhaus: Unter den Betriebskosten sind die Aufwendungen fürs Heizen meist der höchste Kostenfaktor. Denn ob Strom für die Wärmepumpe oder Öl und Gas für fossile Brennstoffe: Die Beschaffungskosten für die Wärmeenergie sind in den vergangenen Jahren immens gestiegen. Wirkungsvoll reduzieren lassen sich hohe Heizkosten am besten mit konsequenter energetischer Sanierung der Gebäudehülle. "In der Diskussion um das auch als Heizungsgesetz bekannte Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist das riesige Potenzial von Energieeffizienz und energetischem Sanieren leider häufig unter den Tisch gefallen. Doch nach wie vor gilt: Die günstigste und umweltfreundlichste Kilowattstunde ist die gar nicht erst verbrauchte", betont VFF-Geschäftsführer Frank Lange.

#### Zehntausende lassen sich Fördermittel entgehen

Ein großes Einfallstor für unnötigen Energieverbrauch sind einfach verglaste Fenster, aber auch isolierverglaste Fenster, die vor 1995 eingebaut wurden. Denn diese haben sehr schlechte Wärmedämmwerte. Abhilfe lässt sich schaffen und ist je nach den Gegebenheiten vor Ort auch nicht übermäßig aufwändig. "Der Fenstertausch spart Heizkosten, schont das Klima, schafft mehr Komfort und ist ein Gewinn für die Optik der eigenen vier Wände. Zugleich steigern Investitionen in die energetische Ertüchtigung des Eigenheims dessen Wert auch langfristig erheblich", erklärt Fensterexperte Lange. Wie groß der Nachholbedarf in Deutschland ist, zeigt ein aktueller Blick auf die Sanierungsrate der Bauten. Diese lag 2023 nur noch bei 0,7 Prozent. Das heißt: Nur sieben von 1.000 Wohnungen und Häusern wurden pro Jahr grundlegend energetisch auf Vordermann gebracht. "Damit Deutschland seine Klimaziele erreicht, wäre hingegen eine Steigerung auf eine Sanierungsrate von rund 2 Prozent nötig. Doch nicht nur das: Der riesige Nachholbedarf bedeutet auch, dass sich Jahr für Jahr Zehntausende Immobilienbesitzer in Deutschland wertvolle Fördergelder entgehen lassen", erklärt Frank Lange. Schließlich steht im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) eine Grundförderung von mindestens 15 Prozent der Investitionskosten bereit. Die Förderhöhe steigt u.a., wenn man sich für einen individuellen Sanierungsfahrplan (ISFP) entscheidet z.B. auf 20 Prozent. "Energetisches Sanieren lohnt sich doppelt, durch die Einsparung an Wärmekosten und durch die Zuschüsse an Fördermitteln", bilanziert Lange. "Effizienz ist ein wichtiger Beitrag zur Versorgungssicherheit und Kostenreduktion.

#### Rund 3.000 Förderprogramme von Bund, Ländern und Gemeinden

le, doch bei weitem nicht die einzige Fördermaßnahme. Im Gegenteil. Deutschlandweit gibt es von Bund, Ländern und Gemeinden insgesamt rund 3.000 Förderprogramme, die sich für Investitionen auch in Fenster und Türen anbieten. "All diese Programme kennt der Online-VFF-Fördermittel-Assistent und berücksichtigt sie automatisch für Ihr individuelles Immobilien-Projekt", erläutert Fensterfachmann Frank Lange. Die Benutzeroberfläche des VFF-Fördermittel-Assistenten ist übersichtlich gegliedert, Navigation und Menüführung sind klar strukturiert. So

men geändert haben. Wer saniert, muss schon mit einem ausführenden Unternehmen, z.B. einem Fensterbauer, über die Annahme des konkreten Sanierungsangebotes mit einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung bis zur endgültigen Förderzusage ins Geschäft gekommen sein. Erst dann kann der Förderantrag gestellt werden, so beim zuständigen Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). "Die neuen Spielregeln schaffen Klarheit, die im Sinne von Planungssicherheit und Klimaschutz zu begrüßen sind", so Lange.

Verband Fenster + Fassade (VFF)

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** 



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









#### **AUSSTELLUNGS- & EINZELSTÜCKE IN BEGRENZTEN MENGEN**

- Einzelstühle ab 10,- Euro
- Tische, Liegen, Kleinmöbel,
- Polstergarnituren ab 399,- Euro Schlafzimmer, Sofas u.v.m
- Wohnwände ab 299,- Euro

Markenmöbel einfach günstig Hause ist es immer noch am Schönsten!
Oder? Erst mal
sehen was

Seit 30 Jahren eines der größten Möbelhäuser der Region.

Mo-Fr 9-18 Uhr • Sa 9-14 Uhr

Möbel Kipnik GmbH & Co. KG

Fürstenwalde • Tränkeweg 4 • Telefon 03361 302063

# Zeit für einen Blick auf den Brandschutz

Die unscheinbaren, aber lebensrettenden Rauchmelder über unseren Köpfen können von Zeit zu Zeit einen kleinen Kontrollblick gut gebrauchen. Im Lauf der Zeit dringt unweigerlich Hausstaub in den Melder ein, auch Insekten können sich hinein verirren. Dadurch verliert der Rauchmelder einen Teil seiner Wirksamkeit. Die Folge kann ein Falschalarm sein. Daher sollten Rauchmelder regelmäßig gereinigt werden.

#### Reinigung und Prüfung des Rauchmelders

Das Innere eines Rauchmelders lässt sich vorsichtig mit einem Staubsauger säubern. Von außen kann das Gerät mit einem trockenem Staubtuch abgewischt werden. Ratsam ist, Feuchtigkeit bei der Reinigung zu vermieden, da sich die Kombination aus Staub und Wasser in den Lamellen festsetzen kann. Nach der Säuberung kann der Rauchmelder wieder montiert werden. Sinnvoll ist zudem, ihn durch Betätigen der Prüftaste zu testen. Funktioniert er nicht wieder ordnungsgemäß, benötigt er womöglich neue Batterien oder muss ersetzt werden.

Brandlasten in Keller, Garage etc. Doch nicht nur der Blick Richtung Decke lohnt sich. Auch in Keller, Speicher, Schuppen oder Garage können versteckte Brandgefahren lauern. Kraftstoffe, Verdünner, Farben und Lacke, Autoreifen, Altkleider, Papier oder Holz – auf den ersten Blick harmlose Gebrauchs- und Handwerks-Utensilien, doch falsch gelagert werden sie schnell zum Brandherd. Durch die Ansammlung großer Mengen brennbarer Materialien besteht eine erhebliche Brandgefahr. Ein Kurzschluss in der Elektrik, ein Blitzschlag oder ein verirrter Feuerwerkskörper - ein kleiner Funke genügt und der Raum steht in Flammen.

#### Explosionsgefahr droht

Explosionsgefahr droht sogar, wenn sich durch größere Mengen Kraftstoffe, Farben, Lacke, Verdünner, Spraydosen oder Campinggasflaschen brennbare Dämpfe bilden, die leicht entflammbar sind. Dann kann eine erhitzte Spraydose nah an der Heizung gelagert oder der Sonneneinstrahlung ausgesetzt kurzerhand zum

Sprengkörper werden. Vorsicht ist auch bei Leinöl geboten. Die Verarbeitung des beliebten Holzschutzes für Terrassenmöbel ist nicht ungefährlich. Denn mit Leinöl getränkte Putzlappen, Pinsel und Ähnliches können durch Selbstentzündung leicht in Brand geraten. Sie sollten daher auf einer nicht brennbaren Fläche zum Trocknen ausgelegt, in Wasser getränkt oder in einem luftdichten Behälter aufbewahrt werden. Auch die Kellerfenster und Schornsteine sollten stets frei zugänglich sein, damit sie im Brandfall als Rauchabzug dienen können.

#### Brandschutz beginnt mit Achtsamkeit

Doch nicht nur speziellen Stoffen und Materialien gilt das Augenmerk: Brandschutz fängt bereits in Kleinen an. Achtlos in der Wohnung liegen gelassene Streichhölzer und Feuerzeuge oder unbeaufsichtigt brennende Kerzen laden Kinder schnell zum gefährlichen Spiel mit dem Feuer ein. Aus dem heimlichen Zündeln kann ein Brand mit verheerenden Folgen entstehen. Daher rät die Feuerwehr zu Achtsamkeit sowie regelmäßigen Entrümpelungs- und Säuberungsaktionen, die dafür sorgen, dass das eigene Zuhause ein sicherer Ort bleibt. Informationen zu Brandgefahren sowie Tipps zum Brandschutz rund im Haushalt, Blitzschutz und Solaranlage, bietet das gemeinnützige Netzwerk "Zuhause sicher": www.zuhause-sicher.de/brandschutz

Im eigens zum Thema angelegten Leitfaden "Brandschutz" gibt es zudem komprimierte Infos von Präventionstipps über sinnvolle Sicherheitstechnik bis zu richtigem Verhalten im Brandfall: www.zu-hause-sicher.de/einbruchschutz/minibuch-leitfaeden/#clone-5

Das gemeinnützige Netzwerk "Zuhause sicher" möchte auf die Brandgefahren im Haushalt aufmerksam machen und darüber hinaus Tipps für sinnvollen Brandschutz geben – durch richtiges Verhalten und Sicherheitstechnik vom Fachbetrieb. Darüber hinaus engagiert sich "Zuhause sicher" für Einbruchschutz und die Verbreitung der polizeilichen Empfehlungen, um sich und sein Zuhause vor Einbrechern zu schützen. Weitere Informationen zum Netzwerk "Zuhause sicher" unter www.zuhause-sicher.de



eMail: pankowkg@gmx.de



## Unterschätztes Risiko: Extremwetter

#### Stürme, Starkregen und Überschwemmungen

Die jüngere Vergangenheit hat uns gezeigt, dass Wetterextreme zunehmen. Dennoch ist jeder zweite Hausbesitzer in Deutschland nicht gegen Elementarschäden versichert. Vor allem in älteren Wohngebäudeversicherungen ist der Schutz vor Naturgefahren oft nicht integriert - für viele Hausbesitzer ein ungeahntes Risiko. Denn: Bei extremen Naturereignissen kann dies existenzbedrohend werden. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall zeigt, wie man sein Haus vor Hitze, (Stark-)Regen und Sturm schützen kann und welche Versicherungen sinnvoll sind.

#### Präventivmaßnahmen gegen Hitze, Unwetter und Sturm

Wer dafür sorgen will, dass die Temperaturen im Hausinneren im Sommer nicht in die Höhe schnellen, sollte schon bei der Bauplanung an den Wärmeschutz denken. Eine gute Dämmung hilft bei der Temperaturregulierung: Im Sommer hält sie die heiße Luft draußen. Armin Wallrapp, Architekt bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall weiß: "Je schwerer die Dämmstoffe, zum Beispiel Holzfaser oder Steinwolle, desto stärker ist der Effekt." Neben der Dämmung von Dach und Fassade ist auch die Wahl des Baumaterials entscheidend: Während sich Beton, Glas und Stahl stark aufheizen, wirken Materialien wie Ziegel, Kalkstein, Holz oder Stroh wärmeregulierend. Vor großer Hitze schützen zudem Fenster mit Sonnenschutzverglasung sowie eine Verschattung durch Rollladen, Jalousien oder Markisen.

Die größte Schwachstelle von Gebäuden bei Unwettern ist der Keller. Bei Neubauten steht und fällt ein trockener Keller mit der Wahl der Abdichtung. "Eine wasserundurchlässige Beschichtung des Untergeschosses in Form einer schwarzen Wanne' aus Kunststoff- oder, Bitumendickbeschichtung oder einer weißen Wanne' aus wasserundurchlässigem Beton bedeutet zwar zunächst Mehrkosten, zahlt sich aber langfristig aus", so der Experte. Auch hier spielt die Dämmung des Hauses eine entscheidende Rolle: Der Einsatz von hochwassersicherem, formstabilem Material ist ratsam. "Weitere Maßnahmen, um das Eindringen von Wasser in die Immobilie zu verhindern, sind Hochwasserschutzfenster, deren Flügel sich nur nach außen öffnen lassen, sowie überstehende Dächer, ein Regenwassersystem, das große Wassermengen zuverlässig ableitet, und eingebaute Rückstauverschlüsse, die das Abwasser nur vom Haus in den Kanal fließen lassen und nicht umgekehrt", erklärt Wallrapp.

Bei Sturm und Orkan wird das Dach

schnell als Erstes in Mitleidenschaft gezogen. Hier gilt: Die Dachdeckung mit Sturmhaken und ausreichender Vernagelung sichern und den Dachstuhl durch zusätzliche Befestigungen vor dem Abheben bei starken Orkanböen schützen. Für den Garten gilt: Der Baumbestand auf oder in der Nähe des eigenen Grundstücks sollte sturmsicher sein – eine regelmäßige Kontrolle stellt dies sicher.

#### Versicherungen: Welche sind notwendig und was decken sie ab?

Je nach Art des Schadens greift die eine oder andere Versicherung: Sturmschäden, Hagelschäden und Schäden nach einem Blitzschlag sind über die Gebäudeversicherung und die Hausratversicherung abgesichert. Wasserschäden werden nur dann von diesen Versicherungen abgedeckt, wenn es sich um einen Leitungswasserschaden - zum Beispiel nach einem Rohrbruch - handelt. Schäden durch Überschwemmungen, z.B. durch Starkregen, sind nicht versichert. Dafür wird die Elementarschadenversicherung benötigt.

#### Welche Schäden deckt eine Elementarschadenversicherung ab und welche nicht?

Bei einer Überschwemmung deckt die Elementarschadenversicherung Schäden ab, die entstehen, wenn ein Gewässer über das Ufer tritt oder wenn das Grundstück durch Regen überschwemmt wird. Nicht versichert ist Grundwasser, das

unterirdisch ins Gebäude eindringt. Vermischt sich das Grundwasser jedoch mit Oberflächenwasser und überfluten diese Wassermassen gemeinsam den Keller, ist der Schaden versichert. Schäden durch Rückstau - wenn durch Regen oder Überschwemmung Wasser aus den Ableitungsrohren des Gebäudes in das Haus eindringt - müssen meist explizit mitversichert werden. Versicherungsschutz für Erdbeben, Erdsenkung oder Erdrutsch besteht nur dann, wenn das Ereignis naturbedingt ist. Nicht versichert sind Schäden, die durch menschliche Einwirkung verursacht werden, wie z.B. Schäden durch Kohleabbau oder Bautätigkeiten. Ein Schneedruckschaden ist nur dann versichert, wenn das Dach durch die Schneelast einstürzt. Kein Versicherungsschutz besteht dagegen, wenn der Schnee von Bäumen fällt.

#### Welche Versicherungen sollte man auf jeden Fall abschließen?

Neben der Hausratversicherung ist die Wohngebäudeversicherung wichtig. Damit Hausbesitzer beim nächsten Unwetter nicht aus allen Wolken fallen, sollten beide Versicherungen durch eine Elementarversicherung ergänzt werden. Folgende Elementarschäden sollten in den Versicherungsbedingungen berücksichtigt werden: Überschwemmung in Ufernähe und im freien Gelände, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanaus-Schwäbisch Hall AG

# Oft unterschätzt: Die Bauabnahme und ihre Folgen

Die Bauabnahme stellt einen wichtigen Meilenstein auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden dar. Sie markiert nicht nur die bevorstehende Möglichkeit des Einzugs, sondern hat auch eine erhebliche rechtliche Bedeutung. Dennoch wird die Tragweite der Bauabnahme von vielen Bauherren unterschätzt, warnen die Experten des Bauherren-Schutzbunds e.V. (BSB).

Mit der Bauabnahme akzeptiert der Bauherr die erbrachte Leistung und bestätigt damit, dass das Bauwerk vertragsgemäß erstellt wurde. Ab dem Tag der Abnahme geht das Risiko für Beschädigungen oder Zerstörungen der Bauleistung durch äußere Einflüsse wie Sturm oder Vandalismus vom Bauunternehmer auf den Bauherrn über. Zudem ändert sich die Beweislast: Nun muss der Bauherr nachweisen, dass ein Mangel vorliegt, den er nicht zu verantworten hat.

Die Bauabnahme markiert auch den Beginn der fünfjährigen Gewährleistungsfrist, während der Bauherren Ansprüche wegen Mängeln geltend machen können. Zudem berechtigt die Abnahme den Bauunternehmer dazu, seine Schlussrechnung zu stellen.

Bauherren sollten die Abnahme daher nicht auf die leichte Schulter nehmen.

Am besten lassen sie die erbrachte Leistung im Vorfeld von einem unabhängigen Sachverständigen auf mögliche Mängel prüfen.

Bauherren-Schutzbund e.V.





 Vertikal-Stores • Innen- und Außenjalousien • Steuerungen • Sectionaltore

Aus eigener Produktion:

• Rolläden • Rolltore

 Insektenschutz • Terrassendächer Fenster und Türen

Telefon 033631 / 82801

# Team Kirschke GmbH lädt zum 1. Hoffest auf dem Firmengelände

BAU- und IMMOBILIEN-SPIEGEL



Seit 1. Mai 1997 ist Firma Kirschke ihr kompetenter Partner im Bereich Heizung und Bäder. Nach 27 Jahren erfolgreicher Führung durch den Firmengründer Lothar Kirschke, mit den Auszeichnungen "Deutschlands schönstes Bad" und "1A Arbeitgeber 2024 von der Akademie Zukunft Handwerk", steht nun der Generationswechsel an. Aus Bad & Heizung Kirschke wird die Team Kirschke GmbH.

(033631) 58 800

#### Das soll nun gefeiert werden!

Am 27.09.2024, von 10-17 Uhr, sowie am 28.09.2024, von 10-15 Uhr, veranstaltet die Team Kirschke GmbH das 1. Hoffest auf dem Firmengelände im Eichenweg 1, 15848 Rietz-Neuendorf OT Groß Rietz.

An beiden Tagen erwarten Sie innovative Heizungs- und Trinkwassertechnik zum Anfassen. Die Heizungshersteller **SOLVIS** und **Tecalor**, "Made in Ger-

many", werden mit einem Showtruck die neueste Technik präsentieren.

Im Bereich Trinkwasser wird der Hersteller **BWT** die neueste Generation der Wasseraufbereitung und Enthärtung vorstellen. Lassen Sie sich bei einer Präsentation zum Thema Trinkwasserarmaturen und Dusch-WC's von **GROHE** begeistern.

An beiden Tagen erwarten Sie interessante Vorträge zu den Themen:

 Heizungsmodernisierung
 Aktuelle Fördermittel
 Wassertechnik
 Bädersanierung und
 Badplanung

Es wird für alle Besucher eine kleine Tombola geben. Für das leibliche Wohl ist gesorgt. Parkplätze stehen vor Ort zur Verfügung.

Team Kirschke GmbH, Firmengelände im Eichenweg 1, 15848 Rietz-Neuendorf, OT Groß Rietz.



# "Haus & Grund" und "Bund der Steuerzahler" unterstützen Musterklage

Mit Unterstützung der beiden Verbände Haus & Grund Deutschland und Bund der Steuerzahler Deutschland ist die erste Musterklage in einem ostdeutschen Bundesland erhoben worden.

Der Kläger ist Eigentümer von vier vermieteten Eigentumswohnungen im sächsischen Chemnitz: Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes, gut instand gehaltenes Haus in einem Sanierungsgebiet. Aufgrund der Marktlage in der Stadt sind dort bei weitem nicht die Mieten zu erzielen, die das Finanzamt – auf Basis des geltenden Grundsteuer-Bundesmodells – für die Grundsteuer laut Mietentabelle für das Bundesland ansetzt.

Wie in fast allen Bundesländern ist es auch den Bürgerinnen und Bürgern in Sachsen verwehrt, dem Finanzamt mit einem Gutachten den tatsächlich geringeren Wert der Immobilie nachzuweisen. Doch gerade das hatte der Bundesfinanzhof in seinem jüngsten Beschluss zur Grundsteuer angemahnt. "Mit den von uns bundes-

weit unterstützten Klagen zeigen wir, dass das Grundsteuer-Bundesmodell, das in elf Bundesländern gilt, bei vielen Haus- und Wohnungseigentümern überall ähnliche Probleme verursacht", macht Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke deutlich.

BdSt-Präsident Reiner Holznagel führt dazu aus: "Entweder sind die angesetzten Mietwerte utopisch hoch und gehen an der Vermietungs-Realität vorbei oder die Bodenwerte gehen durch die Decke, können aber weder nachvollzogen noch widerlegt werden. Häufig sind Eigentümer von beidem betroffen!" Nach dem ersten positiven Signal des Bundesfinanzhofs sind beide Verbände weiterhin optimistisch, dass auch das Bundesverfassungsgericht unsere Kritikpunkte im Sinne der Eigentümer aufnehmen wird. Warnecke und Holznagel betonen: Die Grundsteuer ist schon jetzt die Volkssteuer Nummer 1. Wohnen darf nicht noch teurer werden, sondern muss für alle bezahlbar sein.

Haus & Grund Deutschland

Golmerstr. 6B | 15526 Bad Saarow www.scheffler-bad-saarow.de

Samstag

10.00-13.00 Uhr

# Bündnis für Wohnen:

# Gutes Wohnen in Brandenburg heute und zukünftig sichern

Die Partner des 'Bündnis für Wohnen' haben sich zur 25. Werkstattsitzung in Oranienburg getroffen und über die Herausforderungen der Gemeinden des Berliner Umlandes diskutiert. Im Fokus standen dabei auch die veränderten Rahmenbedingungen durch die gestiegenen Material- und Energiepreise, steigende Miet- und Kaufpreise sowie die geringere Bautätigkeit in Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum der Umlandgemeinden. Hervorgehoben haben die Bündnispartner die erfolgreiche und kontinuierliche Zusammenarbeit seit Gründung des Bündnisses im Jahr 2017. Die 25. Sitzung ist daher ein besonderes Jubiläum der Bündnisarbeit.

Das Bündnis für Wohnen ist seit 2017 die Gesprächs- und Beratungsplattform für die wohnungspolitischen Akteure im Land Brandenburg. Die Partner des Bündnisses engagieren sich für bezahlbares Wohnen im ganzen Land. Dazu gehören nachfragegerechte, generationsgerechte, barrierefreie, nachhaltige, energieeffiziente und bezahlbare Wohnungen ebenso wie die Bildung von Eigentum und der Erhalt und die Neubegründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die letzten Jahre waren auf Grund der Corona-Krise und der damit verbundenen Lieferengpässe sowie der Energiekrise infolge des Ukrainekrieges von schwierigen Rahmenbedingungen geprägt. Die Bündnispartner haben sich hier als starke und lösungsorientiert arbeitende Partner bewährt - zum Beispiel bei der Weiterentwicklung und Umsetzung der Richtlinien für Wohnraumförderung oder der Planungsförderung. Das Bündnis für Wohnen hat bisher die Vorhaben des Landes, praxisnahe Lösungen für zukunftssicheres Wohnen und Bauen im Kontext einer erfolgreichen Stadtentwicklung zu erarbeiten, unterstützt und wird dies auch weiterhin tun. In den vergangenen Jahren standen insbesondere die Digitalisierung, Klima und Energie sowie Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum auf der Agenda des Bündnisses für Wohnen. Neben diesen Diskussionsrunden mit wechselndem thematischem Fokus, arbeiten drei Arbeitsgruppen kontinuierlich zu den Themen Baukosten, Nebenkosten sowie Wohnraumförderung.

Die 25. Sitzung des Bündnisses für Wohnen hat sich mit den besonderen Herausforderungen, die mit dem Bevölkerungswachstum in Teilen der Metropolregion Berlin-Brandenburg zusammenhängen, auseinandergesetzt. Für die Wohnungsmärkte im Berliner Umland bedeutet das unter anderem steigende Miet- und Kaufpreise sowie rückläufige Leerstandsquoten. In den letzten Jahren gab es hier hohe Baufertigstellungszahlen, die derzeit jedoch vielerorts rückläufig sind. Dabei steht die Dynamik auf den Wohnungsmärkten in engem Zusammenhang zur Entwicklung weiterer Infrastrukturen, beispielsweise in den Bereichen Bildung, Verkehr, aber auch der Strom- und Energienetze, die

von den Kommunen bewältigt werden müssen

Vor diesem Hintergrund hat sich das Bündnis für Wohnen Brandenburg in der Sitzung mit den "Wachstumsschmerzen" der Gemeinden des Berliner Umlandes am Beispiel Oranienburgs beschäftigt. Die lokalen Herausforderungen wurden von der Stadt Oranienburg und den örtlichen Wohnungsunternehmen vorgestellt. In der anschließenden Diskussion und dem Erfahrungsaustausch wurde der Zusammenhang zu Entwicklungen in anderen Umlandgemeinden sowie auf der Ebene der Landespolitik erörtert. Im Anschluss informierten sich die Teilnehmenden in der Oranienburger Innenstadt über wichtige Wohnungsbauprojekte (Neubau und Bestandsentwicklung) der letzten Jahre. Es wurden die Herausforderungen, Lösungen und Entwicklungspotenziale auf dem Oranienburger Wohnungsmarkt verdeutlicht.

Ganz anders ist die Lage hingegen in den Städten des weiteren Metropolenraums mit ihren vielerorts höheren Leerstandsquoten. Genau durch die Betrachtung der unterschiedlichen Lagen vor Ort entstehen dann die notwendigen Lösungsansätze für den Wohnungsmarkt, die das Bündnis für Wohnen die letzten Jahre erfolgreich begleitet hat

Das "Bündnis für Wohnen Brandenburg" erklärt, dass angesichts der Vielzahl der durch die aktuelle Gesamtlage bestehenden Herausforderungen

und die zu lösenden Aufgaben beim Klimaschutz, der Digitalisierung, der Entbürokratisierung von Verfahren, der ganzheitlichen Stadtentwicklung und der weiteren bedarfsgerechten Förderung des Wohnungsbaus die gemeinsame Arbeit im Bündnis weiterhin eine große Bedeutung hat. Der Erfahrungsaustausch unter den Akteuren und die erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Land auf Augenhöhe sollen fortgesetzt werden.

Das Bündnis für Wohnen im Land Brandenburg hat folgende Mitglieder: Der Bauindustrieverband Ost, der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Berlin-Brandenburg e.V., Haus und Grund Brandenburg e.V., die Brandenburgische Architektenkammer, die Fachgemeinschaft Bau, der Städte- und Gemeindebund Brandenburg, das Städteforum Brandenburg sowie die Industrie- und Handelskammer Potsdam.

Die nächste Werkstattsitzung des Bündnisses für Wohnen findet am 22. November 2024 statt. Dann stehen die Themen Demografie und Zuzug auf der Agenda. Unter dieser Überschrift wird diskutiert, welche Auswirkungen die zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg auf die lokalen Wohnungsmärkte hat.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

# Neue Fernwärmeverordnung: Mehr Transparenz, mehr Verbraucherrechte

Eine Novelle der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) soll mehr Kostentransparenz bringen. Ein Referentenentwurf aus dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) enthält erweiterte Veröffentlichungspflichten sowie konkretisierte Vorgaben zu Preisänderungsklauseln.

Fernwärmeversorgungsunternehmen sollen künftig verpflichtet werden, die allgemeinen Versorgungsbedingungen sowie die allgemein geltenden Preise einschließlich der dazugehörigen Preisbestandteile und etwaige Preisänderungsklauseln im Internet zu veröffentlichen. Preisänderungsklauseln müssen neben der Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. In der Vergangenheit haben die Versorger dazu verschiedenste Preisindizes herangezogen. Das soll sich nun ändern: Die Versorger sollen auf den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Wärmepreisindex Bezug nehmen. Wenn die Preisregelungen eine Preisänderungsklausel enthalten, muss das Unternehmen auf seiner Internetseite mindestens eine auf den aktuellen Preisbestandteilen beruhende Musterberechnung bereitstellen. Mithilfe der Musterberechnung und einem ergänzenden interaktiven Berechnungsinstrument sollen Dritte die Preiswirkung von Veränderungen der Preisbestandteile und Preisindizes beispielhaft nachvollziehen können.

Neben den Informationspflichten beinhaltet der Verordnungsentwurf weitere Elemente, die den Verbraucherschutz stärken: Der Kunde soll das Recht erhalten, die vertraglich vereinbarte Wärmeleistung anzupassen, wenn sich der Endenergiebedarf des Gebäudes durch Effizienzmaßnahmen verringert hat oder er den Wärmebedarf teilweise aus erneuerbaren Energien decken möchte. Die Vertragslaufzeit soll für Erstverträge weiterhin zehn Jahre betragen, für Folgeverträge jedoch von zehn auf fünf Jahre verkürzt werden. Mieter sol-

len künftig bei Beendigung eines Mietverhältnisses einen Fernwärmevertrag mit einer Frist von einem Monat zum Ende des Kalendermonats (bislang: zwei Monate) kündigen dürfen. In einer ersten Reaktion begrüßte der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv)

die Fortschritte für private Verbraucher, bemängelte jedoch, dass keine zentrale Preisaufsicht bei einer Bundesbehörde vorgesehen ist.

> Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV Deutschland)



#### Vermietung & Verkauf von Baumaschinen



- · Radlader (verschiedene Größen)
- Minibagger (hydr. Stemmhammer, Erdbohrer, etc.)
- · Baumaschinenanhänger, 3-Seiten-Kipper
- · Rüttelplatten (80-420 kg)
- · Rüttelstampfer (Hopser)
- · Tischsäge (Betonpflaster, 220V)
- Benzinmotorflex
- · Holzhäcksler Stamm 16 cm weitere G

Wir führen auch Erdarbeiten auf Ihrem Grundstück aus.

Charlottenhof 31 · 15848 Beeskow Tel. 03366-24995 www.engler-baumaschinen.de 1.11.-31.3. Mo.-Fr. 7:30-16:00 Uhr 1.4.-31.10. Mo.-Fr. 7:30-17:00 Uhr erreichbar Anlieferung auf Wunsch möglich