

Der Ostbrandenburger

BAU- UND IMMOBILIEN-SPIEGEL

Sonderveröffentlichung • Sept. 2025



6 Tipps, wie Sie einen vertrauenswürdigen Makler in Beeskow und Umgebung finden

Wer eine Immobilie verkaufen möchte oder auf der Suche nach einem neuen Zuhause ist, wendet sich oft an einen Makler. Ein kompetenter Makler kennt den regionalen Immobilienmarkt genau und bietet neben guter Beratung und fairen Preisen auch ein hohes Maß an Professionalität. Doch wie finden Sie einen solchen Experten?

1. Makler in Beeskow: Grundvoraussetzungen sind schnell erfüllt

Die Anforderungen, um als Makler tätig zu sein, sind überschaubar. Ein Gewerbeschein, eine Vermögensschadenversicherung und ein einwandfreies polizeiliches Führungszeugnis sind notwendig. Diese grundlegenden Voraussetzungen erfüllen jedoch viele Anbieter, weshalb sie allein noch keine Garantie für die Qualifikation eines Maklers bieten.

2. Erfahrung des Immobilienmaklers in Beeskow

Ein erfahrener Makler sollte den regionalen Immobilienmarkt bestens kennen. Idealerweise ist er bereits seit mehreren Jahren in der Branche tätig. Fragen Sie einfach nach, wie lange das Maklerbüro schon besteht oder sehen Sie sich die „Über uns“-Seite auf der



Website an, um mehr über die Erfahrung zu erfahren.

3. Ein Makler mit Angestellten ist ein gutes Zeichen

Ein Makler, der nicht allein arbeitet, sondern ein Team von Angestellten beschäftigt, zeigt, dass er gut organisiert ist. So kann die Arbeit gleichmäßig verteilt werden, und Projekte bleiben auch bei Abwesenheiten wie Krankheit

oder Urlaub nicht liegen.

4. Weiterbildung, Mitgliedschaften und Bewertungen

Bevor Sie sich für einen Makler entscheiden, fragen Sie nach seinen Weiterbildungen und ob er Mitglied in einem Berufsverband wie dem Immobilienverband Deutschland (IVD) ist. Diese Informationen geben Aufschluss über das Engagement des Maklers für

seine berufliche Entwicklung. Auch Bewertungen von Kunden können Ihnen bei der Entscheidung helfen.

5. Lokale Expertise

Ein Makler, der in der Region ansässig ist, kennt nicht nur den Immobilienmarkt, sondern auch die Besonderheiten der Umgebung. Diese Kenntnis ist wichtig, um den Kaufpreis korrekt einschätzen und auf die Besonderheiten der Gegend eingehen zu können.

6. Die persönliche Chemie zählt!

Auch wenn dies der letzte Punkt ist, ist er keineswegs unwichtig: Die persönliche Chemie zwischen Ihnen und dem Makler sollte stimmen. Vertrauen und gute Kommunikation sind entscheidend für eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Einen zuverlässigen Makler in Beeskow zu finden, ist keine schwierige Aufgabe. Wenn Sie die genannten Tipps berücksichtigen und zusätzlich auf Ihr Bauchgefühl hören, werden Sie sicher schnell den richtigen Ansprechpartner finden.

**Haben Sie weitere Fragen?
Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung!**

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 Verkäufer und Käufer



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 Kossenblatt, Baujahr 1989, Wohnfläche 120 qm, Grundstücksgröße 699 qm, überdachte Terrasse, 3 Garagen, voll unterkellert

Preis 259.000,00 €



Warnung vor falschen Weichenstellungen beim Glasfaserausbau

Haus & Grund, GdW und BFW fordern praxisingerechte Anpassungen bei der geplanten TKG-Novelle

Die drei führenden Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Haus & Grund Deutschland, der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW sowie der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – appellieren an die Bundesregierung, bei der geplanten Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) die richtigen Rahmenbedingungen für den Glasfaserausbau zu schaffen.

Die Verbände begrüßen den politischen Willen, den Glasfaserausbau zu beschleunigen. Allerdings würden die derzeit vorliegenden Eckpunkte des Bundesministeriums für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS) in ihrer jetzigen Form teilweise das Gegenteil bewirken: Investitionen würden erschwert und Kooperationen zwischen Telekommunikationsunternehmen und Wohnungswirtschaft gefährdet.

Ein besonders kritischer Punkt ist die geplante Ausweitung der sogenannten Duldungspflicht, nach der Gebäudeeigentümer einem Vollausbau zustimmen müssten. Dies würde nach Ansicht der Verbände nicht zu einem beschleunigten Ausbau führen, sondern vielmehr zu Unsicherheit, Rechtsstreitigkeiten und Verzögerungen. Zudem würden marktstarke Telekommunikationsunternehmen zu Lasten mittelständischer Wettbewerber einseitig gestärkt. Auch die vorgeschlagenen Änderungen zur Mitnutzung bestehender Netze und die Beibehaltung der ausschließlich Gebäudeeigentümer diskriminierenden Konzernklausel stehen nach Ansicht der Verbände einem fairen Wettbewerb sowie europarechtlichen Vorgaben im Weg.

Die drei Verbände fordern daher die Bundesregierung auf, bei den Überlegungen für die TKG-Novelle grundlegend nachzubessern und gemeinsam mit der Wohnungs- und Immobilien-

wirtschaft praxisingerechte Lösungen zu erarbeiten.

Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke: „Der Glasfaserausbau ist ein zentrales Infrastrukturprojekt, das wir ausdrücklich unterstützen. Aber er darf nicht zulasten von Eigentumsrechten und fairen Wettbewerbsbedingungen erfolgen. Eine Ausweitung der Duldungspflichten würde Rechtsunsicherheit und Konflikte schaffen, statt den Ausbau zu beschleunigen. Was wir brauchen, sind verlässliche, partnerschaftliche Rahmenbedingungen, die Investitionen fördern und Kooperationen stärken. Nur so können wir gemeinsam die digitale Zukunft erfolgreich gestalten.“

GdW-Präsident Axel Gedaschko: „Unsere Wohnungsunternehmen sind zentrale Partner beim Glasfaserausbau – sowohl im Neubau als auch in der Nachrüstung von Beständen. Doch statt den Ausbau zu erleichtern, drohen die vorgeschlagenen Regelungen, Investitionen zu hemmen und die erfolgreiche Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft und Netzbetreibern zu unterlaufen. Wir brauchen keine Überregulierung und Zwang, sondern verlässliche und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen.“

BFW-Präsident Dirk Salewski: „Die mittelständischen Immobilien- und Wohnungsunternehmen sind natürlich am schnellen und reibungslosen Glasfaserausbau interessiert. Kontraproduktive Eingriffe in Grundrechte der Eigentümer und in den Wettbewerb lehnen wir jedoch klar ab. Zwangsweise einen bestimmten Anbieter festzulegen, bedroht Investitionsbereitschaft und die partnerschaftliche Kooperation, die den Glasfaserausbau bislang getragen hat.“

Nur, wenn partnerschaftliche Modelle zwischen Telekommunikationswirtschaft und Wohnungs- und Immobilienunternehmen gestärkt werden, kann der Glasfaserausbau in Deutschland schnell, flächendeckend und verbraucherfreundlich umgesetzt werden.

Haus & Grund Deutschland

KRAUSE

► **Komplette Zaunanlagen**
in Holz und Metall

► **Carports / Überdachungen**

► **Montage**

Material namhafter Hersteller

Tel.: (03362) 51 48 • Firma-Krause-GmbH@t-online.de
Puschkinallee 23a • 15569 Woltersdorf

Holzwirtschaft fordert echten Bauturbo

Der Deutsche Holzwirtschaftsrat (DHWR) kritisiert den „Bauturbo“ der Bundesregierung als unzureichend und warnt davor, die Verantwortung für eine Trendwende im Wohnungsbau allein auf die Kommunen abzuwälzen und den Klimaschutz dabei zu vernachlässigen. In einem neuen Forderungspapier präsentiert die deutsche Holzwirtschaft konkrete Maßnahmen, die zusätzlich auf Bundesebene umgesetzt werden sollten – von einer Senkung der Umsatzsteuer über bessere Förderbedingungen bis hin zu einer Holzbauquote bei öffentlichen Aufträgen.

DHWR-Präsident Erwin Taglieber

erklärt: „Der Bauturbo der Bundesregierung ist noch kein Turbo und wirkt nicht kurzfristig. Er nimmt zudem die Bundesländer und Kommunen in die Pflicht, die letztendlich entscheiden, ob sie die Maßnahmen umsetzen oder nicht. Dadurch drohen die positiven Impulse der Maßnahmen zu verwässern. Was wir brauchen, ist ein echter Bauturbo, der auch den Klimaschutz im Bausektor in den Fokus nimmt. Deshalb enthält unser Forderungspapier schnell wirksame Maßnahmen, die direkt und unmittelbar vom Bund umgesetzt werden können. Ziel ist es, die Baukonjunktur wieder anzukurbeln, nachhaltige Bauweisen zu för-

dern und mehr Wohnraum zu schaffen.“

Konkret fordert der DHWR unter anderem, die Baukosten durch eine Senkung der Umsatzsteuer auf Bauleistungen im klimafreundlichen und sozialen Wohnungsbau von 19% auf 7% zu reduzieren. Menschen sollen auch beim Erwerb von Eigenheimen unterstützt werden, zum Beispiel durch gezielte Bürgschafts- und Kreditprogramme. Darüber hinaus fordert der Verband, dass die Sanierung und Aufstockung attraktiver werden muss – durch verlässliche Förderbedingungen, gedeckelte Kreditzinsen und höhere Zuschüsse für nachhalti-

ge Materialien. Einen besonderen Stellenwert nimmt dabei der Holzbau ein: Unter anderem mit einer verbindlichen Holzbauquote bei öffentlichen Projekten von 30% soll der Baustoff Holz als Schlüssel für die Bauweise gestärkt werden. Ebenso drängt der Verband auf den Abbau bürokratischer Hürden wie eine bundesweite Harmonisierung der Bauvorschriften.

„Wenn die Bundesbauministerin diese Maßnahmen jetzt ergreift, kann eine echte Trendwende im Wohnungsbau erreicht werden.“, so Taglieber abschließend.

Deutscher Holzwirtschaftsrat e.V.
(DHWR)



Ihr Weg ins Eigenheim: die Sparkassen-Baufinanzierung.

In den eigenen vier Wänden zu leben macht glücklich – wir machen Ihren Traum wahr.

Lassen Sie sich jetzt beraten.

 **0335 5541-2020**

 **s-os.de**

 **spk.oderspree**



**Sparkasse
Oder-Spree**

Selbstständige: Immobilienrenten für das Ruhestandseinkommen nutzen

Viele Selbstständige zahlen während ihres Erwerbslebens nicht in die gesetzliche Rentenversicherung ein und sorgen nur unzureichend auf anderen Wegen vor. Im Alter kann das zu erheblichen Einkommenslücken führen. Darauf weist die WIR WohnImmobilienRente GmbH hin – und zeigt, wie selbstbewohnte Immobilien zur Einkommensquelle werden können.

Wie eine aktuelle Umfrage des ifo-Instituts zeigt, sind viele Selbstständige in Deutschland unsicher, ob ihre Altersvorsorge den aktuellen Lebensstandard im Ruhestand sichern kann. Demnach schätzen nur 46 Prozent der Soloselbstständigen und Kleinstunternehmenden in Deutschland ihre Vorsorge als ausreichend ein. Knapp ein Drittel (32 Prozent) hält die eigene Altersvorsorge für nicht ausreichend, weitere 22 Prozent sind sich nicht sicher.

Ein Baustein, um den Lebensstandard im Alter abzusichern, kann die Immobilienrente sein. Das Prinzip dahinter ist es, in der eigenen Immobilie wohnen zu bleiben und gleichzeitig

Einnahmen daraus zu erzielen. Hierfür gibt es verschiedene Modelle:

- **Wohnrente**, auch Leibrente oder Hausrente genannt: Verkauf der Immobilie mit lebenslangem Wohnrecht
 - **Umkehrhypothek**, auch Immobilienverzehrcredit genannt: Dabei handelt es sich um einen Kredit, für den nur die Immobilie als Sicherheit dient. Während der Laufzeit müssen weder Zinsen noch Tilgungen gezahlt werden. Die Rückzahlung erfolgt meist durch den Verkauf der Immobilie, wenn der Kreditnehmer auszieht oder verstirbt.
 - **Seniorenkredit**: Auch für die Vergabe eines Seniorenkredits ist die Immobilie als Sicherheit maßgeblich. Im Gegensatz zur Umkehrhypothek sind während der Laufzeit zwar Zinsen zu zahlen, die Tilgung erfolgt aber ebenfalls erst nach Ablauf des Kredites.
 - **Teilverkauf**: Veräußerung von maximal der Hälfte des Hauses, kombiniert mit einem Mietmodell für den verkauften Teil
- „Gerade Selbstständige, die kei-

ne oder nur geringe Ansprüche aus der gesetzlichen Rente haben, können mit einer Immobilienrente eine stabile zusätzliche Einnahmequelle im Ruhestand schaffen“, sagt Dr. Georg F. Doll, geschäftsführender Gesellschafter der WIR WohnImmobilienRente GmbH. „Wir beobachten in der Beratung, dass diese Gruppe ein besonders starkes Interesse an einer Immobilienrente hat.“

Auch die Politik ist gefordert

Damit mehr Menschen ihre eigene Immobilie als Baustein zum Alterseinkommen nutzen können, brauche es aber verlässliche gesetzliche Rahmenbedingungen. Die WIR WohnImmobilienRente GmbH fordert:

- ein klares politisches Bekenntnis zur Immobilienrente,
- eine bessere Aufklärung über die bestehenden Möglichkeiten,

• Erleichterungen für die Banken bei der Vergabe entsprechender Kredite und

• die Absicherung des Langlebkeitsrisikos nach internationalem Vorbild.

„Momentan erleben wir, dass regulatorische Hürden die Nutzung von Immobilienrenten stark einschränken. Das bedeutet eine höhere Belastung für die Betroffenen – und letztendlich auch für die Sozialsysteme“, sagt Dr. Georg F. Doll. „Wenn über das Rentensystem in Deutschland diskutiert wird, sollten deshalb auch Immobilienrenten in den Blick genommen werden. Insbesondere die Umkehrhypothek hat ein riesiges Potenzial. Länder wie die USA und Großbritannien machen es vor. Hier haben Immobilienrenten schon heute einen viel höheren Stellenwert als in Deutschland.“

WIR WohnImmobilienRente GmbH

Haus & Grund fordert zügige Abschaffung des Heizungsgesetzes

Eigentümer benötigen Planungssicherheit und Förderung

Der Eigentümerverband begrüßt den Plan der Koalition, das Heizungsgesetz abzuschaffen. „Die Ankündigungen von Bundeswirtschaftsministerin Katherina Reiche, bei der Wärmewende künftig vor allem den CO2-Preis wirken lassen zu wollen und zügig die Weichen für ein technologieoffenes Gebäudeenergiegesetz stellen zu wollen, unterstützen wir ausdrücklich“, sagte Verbandspräsident Kai Warnecke heute in Berlin.

Er betonte, dass Eigentümer zunächst Planungssicherheit durch eine verbindliche Wärmeplanung vor Ort

benötigen. Hier seien die Kommunen in der Pflicht und sie müssen ihre Absichten auch frühzeitig gegenüber ihren Bürgern kommunizieren. „Erst wenn ein Eigentümer weiß, dass sein Haus nicht an ein Wärmenetz angeschlossen wird, kann er sich um Alternativen kümmern“, so Warnecke.

Er ergänzte, dass die Kosten des Umstiegs auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung für viele Eigentümer aus eigenen Mitteln nicht zu bezahlen seien. Deshalb ist nach Auffassung des Verbandes auch ohne Heizungsgesetz eine verlässliche Förderung in der bisherigen Höhe unerlässlich. „Die zügige Abschaffung des Heizungsgesetzes wäre ein starkes Signal für die Eigentümer und ein wichtiger Schritt, den aktuellen Attentismus zu überwinden“, unterstrich Warnecke.

Haus & Grund ist mit über 945.000 Mitgliedern der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum „Verband des Jahres“ ernannt. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 63,5 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

Haus & Grund Deutschland

PankowElektroanlagen
A.&N. Pankow GmbH & Co. Elektroanlagen KG

Installation von Elektroanlagen

Engagierte Monteure gesucht!

Frankfurter Straße 73 Tel. 03361 - 30 10 16
15517 Fürstenwalde/Spree Fax 03361 - 747 08 52
Funk 0172 - 31 36 999

eMail: pankowkg@gmx.de

 **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

 weinor

Urteil: Immobilienkäufer haften nicht für Steuerfehler des Vorbesitzers

Bundesfinanzhof stärkt Rechtssicherheit: keine Haftung für fehlerhaft ausgewiesene Umsatzsteuer in Mietverträgen

Wer eine vermietete Gewerbe- oder Wohnimmobilie erwirbt, haftet nicht für unrichtige Umsatzsteuerangabe, die in den bestehenden Mietverträgen enthalten sind. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden und klärt damit eine für Immobilienkäufer zentrale Frage.

Steuerliche Fehler, die noch auf den früheren Vermieter zurückzuführen sind, gehen nicht auf den neuen Eigentümer über, informiert die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei Nielsen · Wiebe & Partner aus Flensburg, Mitglied im internationalen HLB-Netzwerk.

„Beim Erwerb von vermieteten Immobilien tritt der Käufer grundsätzlich in die Rechte und Pflichten ein, die sich aus den bereits bestehenden Mietverhältnissen ergeben“, erklärt Steuerberaterin Marin Burmester. „Die Entscheidung des BFH stärkt nun vor allem Unternehmen und Investoren, die vermietete Gewerbeimmobilien übernehmen und damit auch weiterhin Mieteinnahmen erzielen.“ Die Käufer können künftig darauf vertrauen, nicht für formale Fehler bei der Umsatzsteuerangabe durch den Vorbesitzer einstehen zu müssen. Gerade im Bereich der gewerblichen Vermietung, bei der häufig

die sogenannte „Option zur Umsatzsteuer“ genutzt wird, schaffe das Urteil ein erhebliches Plus an Rechtssicherheit, so Burmester.

Trotzdem sollten Immobilienkäufer an dieser Stelle umsichtig sein: Zwar ist eine unmittelbare Haftung ausgeschlossen, dennoch können Fehler in der steuerlichen Behandlung Folgen haben. So kann das Finanzamt den ursprünglichen Vermieter zur Berichtigung auffordern, was zu Anpassungen der Mietverhältnisse oder zu Nachforderungen führen kann. „Bereits im Vorfeld einer Transaktion sollten die bestehenden Mietverträge und die darin festgelegte Behandlung der Umsatzsteuer genau unter die Lupe genommen werden“, rät Burmester. Beim Kauf einer Immobilie sollte zudem geprüft werden, ob Gewährleistungsklauseln oder Freistellungsvereinbarungen mit dem Verkäufer getroffen werden können.

Im aktuellen Fall hatte das Finanzamt von einem Immobilienkäufer die Korrektur und Abführung der Umsatzsteuer verlangt, die in übernommenen Mietverträgen fehlerhaft ausgewiesen worden war. Grundlage war § 14c Abs. 1 Umsatzsteuergesetz, der bei einem unrichtigen Steuerausweis eine Berichtigungspflicht vorsieht. Der BFH stellte jedoch klar, dass eine solche Haftung nicht den Erwerber treffen kann, da die fehlerhafte Anga-

be ausschließlich dem früheren Vermieter zuzurechnen ist.

„Mit dieser Klarstellung stärkt der Bundesfinanzhof die Position von Immobilienkäufern und schafft Sicherheit für anstehende Transaktionen“, betont Burmester. Dennoch sollten Käufer von vermieteten Immobilien, insbesondere im gewerblichen Bereich, die bestehende Vertragssituation vorab steuerlich überprüfen lassen. Im Zweifel sollte vom Verkäufer eine Korrektur fehlerhafter Steuerangaben vor Eigentumsübergang verlangt werden. Falls Fehler vorliegen, kann eine frühzeitige Korrektur auch mit dem Finanzamt abgestimmt werden.

Zusatzinfo: Vermieter können sich unter bestimmten Bedingungen für

eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung von gewerblich genutzten Objekten gemäß § 9 Umsatzsteuergesetz entscheiden.

Dabei ist sicherzustellen, dass alle formellen Voraussetzungen erfüllt sind, um Probleme mit dem Vorsteuerabzug zu vermeiden. Dazu gehört unter anderem: Die Option zur Umsatzsteuer muss ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden, und die Vermietung muss den Anforderungen des Umsatzsteuergesetzes entsprechen, insbesondere in Bezug auf die korrekte Rechnungsstellung und die ordnungsgemäße Anmeldung beim Finanzamt.

Nielsen · Wiebe & Partner
BESTFALL GmbH



DACHBAU KÜCHLER

BEDACHUNGEN · KLEMPNEREI · ZIMMEREI

SANIERUNGEN - REPARATUREN - REINIGUNG - WARTUNG - SERVICE

Tel.: 0172 3017139

dach.kuechler@t-online.de

15569 Woltersdorf

vrbfw.de



Gut beraten das Zuhause noch schöner machen.

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Mit unserem **Modernisierungskredit.**

Bringen Sie Ihr Eigenheim wieder richtig auf Vordermann. Günstig modernisieren und dabei den Wert Ihrer Immobilie steigern! Nutzen Sie dazu unsere Genossenschaftliche Beratung, die Finanzberatung, die erst zuhört und dann berät. Jetzt Termin vereinbaren.

Volks- und Raiffeisenbank
Fürstenwalde Seelow Wriezen eG

MÄRKISEN
SCHIEMANN

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

Immobilienkauf leicht gemacht – Tipps für Ersterwerber

Ein Haus zu bauen, ist zeit- und kostenintensiv. Viele entscheiden sich daher für den Kauf einer Bestandsimmobilie. Doch auch hier lauern Stolperfallen. Ralf Oberländer, Baufinanzierungsberater bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall, gibt Ersterwerbern sieben Tipps, um teure Fehler zu vermeiden.

1. Immobilienbesichtigung: Je öfter, desto besser – und nicht allein

Exposés, Fotos und Immobilienanzeigen vermitteln einen ersten Eindruck, eine Besichtigung vor Ort bleibt jedoch unverzichtbar. Interessenten sollten sich bei der Besichtigung Zeit nehmen, Notizen und Fotos machen und die Räume selbst vermessen. „Auch wenn die potenziellen Käufer mit anderen Interessenten konkurrieren oder der Makler die Immobilie schnell verkaufen möchte, sollte auf eine zweite Besichtigung bestanden werden – am besten mit einem Architekten oder Bausachverständigen“, rät Oberländer. „Denn für Laien sind gravierende Mängel oder der Sanierungsbedarf oft nicht zu erkennen.“ Bei diesem zweiten Termin sollten Schwachstellen wie Bausubstanz, Materialien, Energieeffizienz und Haustechnik genau geprüft werden. Um sich einen guten Eindruck von Geräuschkulisse und Parksituation zu verschaffen, finden die Besichtigungen idealerweise zu verschiedenen Tageszeiten statt.

2. Bestandsimmobilie:

Objektunterlagen sorgfältig prüfen

Je größer das Investment, desto sorgfältiger sollte geprüft werden. Wichtige Unterlagen sind:

- Der **aktuelle Grundbuchauszug**:

Dieser ist nicht nur ein verlässlicher Nachweis über die Eigentumsverhältnisse und Grundstücksgröße, sondern verrät auch, ob auf einem Grundstück Alt- und Baulasten, Grundschulden oder andere Einschränkungen (z.B. Nießbrauch) liegen.

- Die **Flurkarte** zeigt die genaue Lage und Grenzen des Grundstücks. Sie ist wichtig, um sicherzustellen, dass das Grundstück wie beschrieben genutzt werden kann.

- Der **Energieausweis** und die letzten Heizkostenabrechnungen geben Aufschluss über die Betriebskosten und darüber, ob Heizungsanlage und Wärmedämmung modernisiert werden müssen.

Ein Extra-Tipp des Experten: „Eine sehr ergiebige Quelle für Informationen sind die zukünftigen Nachbarn. Sie kennen Probleme mit dem Haus und wissen, was die Eigentümer beschäftigt.“

3. Kaufpreis mit Argumenten verhandeln

Mehrere Mitbewerber bedeuten nicht, dass Käufer automatisch den vollen Kaufpreis zahlen müssen. Verhandeln lohnt sich! Wer gut vorbereitet ist und Argumente wie Sanierungsbedarf und Marktpreise ins Spiel bringt, kann oft einen besseren Preis erzielen. „Eine Liste mit Baumängeln vom Bausachverständigen gibt der Käuferseite eine gute Verhandlungsbasis“, so Oberländer. Käufer sollten vorab zwei Preise festlegen: ihren Startpreis für die Verhandlung und ihre Obergrenze.

4. Immobilien:

Kaufvertrag prüfen (lassen)

Der Kaufvertrag regelt den Eigentümerwechsel. Der Notar erstellt den Ver-

tragsentwurf, den beide Vertragsparteien vor der Beurkundung gründlich prüfen sollten. „Wer auf Nummer sicher gehen möchte, sollte den Vertrag nicht nur selbst lesen, sondern auch juristisch prüfen lassen“, empfiehlt Oberländer. So lässt sich vermeiden, dass unklare Formulierungen, fehlende Regelungen oder versteckte Klauseln später zu Problemen führen.

5. Vergleichsangebote für die Finanzierung einholen

Der Weg zur Hausbank ist der bequemste, jedoch nicht immer der günstigste. Bei hohen Summen und langen Laufzeiten wirken sich schon geringe Unterschiede bei Zinssatz und Finanzierungskonzept erheblich aus. „Nur wer die Angebote der Hausbank mit denen anderer Anbieter vergleicht, kann die besten Konditionen finden“, erklärt Oberländer.

6. Finanzierung: Genau kalkulieren und Puffer einplanen

Eine präzise Kalkulation ist entscheidend. Die monatliche Belastung sollte die Lebensqualität nicht einschränken, und auch unvorhergesehene Kosten – etwa für (Auto-)Reparaturen – müssen einkalkuliert werden. Mit einer Haushaltsrechnung ermitteln Käufer ihr verfügbares Budget und prüfen, wie viel Haus sie sich leisten können. Dabei gilt: Je mehr Eigenkapital, desto besser. „Wir empfehlen, rund 20 Prozent der Gesamtsumme plus Kaufnebenkosten – etwa 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises – mit Eigenkapital zu finanzieren“, ergänzt Oberländer. Ein weiterer Einblick in die Praxis: „Wir erleben es häufig, dass eventuell notwendi-

ge Sanierungsarbeiten bei der Finanzplanung nicht ausreichend berücksichtigt werden – oft auch, weil das eigene handwerkliche Geschick für Eigenleistungen überschätzt wird. Hier hilft nur der Rat eines Experten.“ Gut zu wissen: Für die Anschlussfinanzierung sollte man frühzeitig vorsorgen, beispielsweise mit einem Bausparvertrag.

7. Sanierungsbedarf richtig einschätzen

Bei gebrauchten Immobilien gilt: „Gekauft, wie gesehen“. Offensichtliche Mängel können nach dem Kauf nicht mehr geltend gemacht werden. Deshalb ist eine kritische Prüfung vor dem Kauf unerlässlich. Zwar sind Verkäufer verpflichtet, den Käufer über eklatante versteckte Mängel, wie z.B. Schimmel hinter der Tapete, zu informieren. Sie haften aber nur, wenn der Mangel absichtlich verschwiegen oder beschönigt wurde. Für offensichtliche Mängel, die ein durchschnittlicher Kaufinteressent hätte erkennen können, z.B. Risse in der Fassade, haften Verkäufer hingegen nicht. Zusätzlich sollten Käufer auch die Renovierungshistorie prüfen: Was wurde wann in welchem Umfang repariert, renoviert, modernisiert oder saniert?

Eine übereilte Kaufentscheidung stellt ein hohes Risiko dar und kann teuer werden. Wichtig ist, alle Unterlagen zu prüfen, Eventualitäten zu berücksichtigen und Chancen zu nutzen. „Ersterwerber sollten sich die Zeit nehmen, die sie brauchen, sich gut vorbereiten und professionellen Rat einholen. Eine sorgfältige Planung ist das A und O für den Immobilienkauf“, fasst Oberländer zusammen.

Bausparkasse Schwäbisch Hall

Heizung modernisieren statt abwarten: Warum sich Investitionen für Hausbesitzer jetzt lohnen

Viele Hausbesitzer zögern derzeit mit der Heizungsmodernisierung und warten auf die Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung (KWP). Doch das ist nicht notwendig. Modernisieren ist schon heute möglich – und es lohnt sich. Die Allianz Freie Wärme verweist auf hohe staatliche Zuschüsse, die je nach

Gebäudesituation bis zu 70 Prozent der Investitionskosten abdecken können, sowie auf eine große Auswahl effizienter und klimafreundlicher Heiztechnologien. Während die KWP nur eine unverbindliche Orientierung bietet und der Neu- und Ausbau zentraler Wärmenetze vielerorts noch Jahre dauern kann, profi-

tieren Eigentümer, die jetzt handeln, unmittelbar von geringeren Energiekosten und leisten einen Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen. Die wichtigen Informationen zu KWP und Heizungsmodernisierung finden sich in einer Frage-/Antwortliste unter www.freie-waerme.de.

„Wir stellen fest, dass viele Hausbesitzer wegen der Kommunalen Wärmeplanung abwarten, obwohl dafür kein Grund besteht“, erklärt Andreas Müller, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbandes Sanitär Heizung Klima (ZVSHK). „Aus der KWP ergeben sich keine unmittelbaren Pflichten. Idealerweise sollten Eigentümer die aktuell hohen Fördermittel und kurzen Wartezeiten beim Handwerk nutzen, um ihre Heizung zu modernisieren. Das wirkt sich direkt aus und senkt Energiekosten wie auch Treibhausgasemissionen.“

Entscheidend für viele Verbraucher ist die Frage, ob alte Anlagen weiterbetrieben werden dürfen. Andreas Müller stellt klar: „Es gibt keine generelle Austauschpflicht. Defekte Öl- oder Gasheizungen dürfen weiterhin repariert werden.“ Wer

allerdings auf eine neue Anlage setzt, hat die Wahl zwischen zahlreichen Technologien, die den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Dazu gehören elektrisch betriebene Wärmepumpen, Biomasseheizungen (z.B. Scheitholz, Pellets, Hackschnitzel), Wärmepumpe-Hybridheizungen in Kombination mit einem Öl- bzw. Gasbrennwertkessel, Öl-/Gasheizungen mit Bio-Methan, biogenem Flüssiggas, erneuerbaren Flüssiggasbrennstoffen und Solarthermie. Moderne Kamin- und Kachelöfen auf Basis nahezu CO₂-neutraler Holzenergie (Pellets, Scheitholz) sind ebenso zulässig.

Zugleich warnen Experten vor steigenden Kosten bei Fernwärme. Der Deutsche Mieterbund rechnet mit Preissteigerungen von bis zu 27 Prozent, während die Wärmenetzkunden bereits jetzt schon häufig mit hohen Nachzahlungen konfrontiert sind. Wer auf eine individuelle Heizlösung setzt, bleibt unabhängiger und kann Kosten besser kontrollieren.

Für weitere Informationen zur Kommunalen Wärmeplanung und Heizungsmodernisierung: www.freie-waerme.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

Energetische Sanierung: So viel Geld gibt es vom Staat

Wer sein Haus energetisch saniert, steigert den Wohnkomfort und spart langfristig Kosten. Die staatliche Förderung hilft, die Investition zu finanzieren. Hier den Durchblick zu behalten, ist für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer jedoch nicht ganz einfach. Das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hat aus diesem Grund die wichtigsten Zuschüsse der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zusammengestellt. Derzeit gelten die Förderregeln der alten Bundesregierung weiter, die neue hat hier bislang keine Änderung vorgenommen.

Fragen beantwortet das Team von Zukunft Altbau kostenfrei am Beratungstelefon unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

Zuschuss für den Heizungstausch

Mit erneuerbaren Energien betriebene Heizungen erhalten eine Förderung zwischen 30 und 70 Prozent der Investitionskosten. Die förderfähigen Kosten liegen bei maximal 30.000 Euro für die eigengenutzte Wohneinheit. Für den Heizungstausch in einem selbst genutzten Einfamilienhaus sind daher bis zu 21.000 Euro Förderung drin. Für Holzheizungen mit besonders wenig Staubemissionen kommt noch ein Bonus von pauschal 2.500 Euro hinzu.

Bei Mehrparteienhäusern gibt es abweichende Förderregeln. Für die erste Wohneinheit solcher Gebäude liegen die förderfähigen Kosten beim Heizungstausch bei 30.000 Euro. Für jede weitere Wohneinheit fallen die förderfähigen Kosten niedriger aus. Für die zweite bis sechste Wohneinheit sind es noch jeweils 15.000 Euro. Ab der siebten sind es jeweils 8.000 Euro. Zu beachten ist: Die Summe der förderfähigen Ausgaben in Mehrparteienhäusern ist gleichmäßig auf die Wohneinheiten aufzuteilen.

Wer einen Antrag stellt, muss zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits einen Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit dem Installateur oder Lieferanten geschlossen haben. Der Vertrag muss durch eine entsprechende Klausel rückgängig gemacht werden können, falls keine Förderung bewilligt wird. Für die Zuschussvergabe beim Heizungstausch ist die Förderbank KfW zuständig.

Förderung für Dämmung und Lüftungsanlagen

Für weitere Effizienzmaßnahmen gibt es ebenfalls Zuschüsse, beispielsweise für die Dämmung der Gebäudehülle und den Einbau einer Lüftungsanlage. Hier ist das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zuständig. Der Fördersatz beträgt bis zu 20 Prozent: Der Grundfördersatz liegt bei 15 Prozent, bei Vorliegen eines individu-

ellen Sanierungsfahrplans (iSFP) kommen fünf Prozentpunkte Bonus hinzu. Die bis zu 20 Prozent Förderung gelten auch für die Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung, wie beispielsweise den hydraulischen Abgleich. Die maximal förderfähigen Ausgaben für Effizienzmaßnahmen liegen bei 60.000 Euro pro Wohneinheit, wenn ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegt, und bei 30.000 Euro ohne Sanierungsfahrplan.

Die Höchstgrenzen der förderfähigen Ausgaben für den Heizungstausch und weitere Effizienzmaßnahmen können addiert werden. Für ein Einfamilienhaus oder für die erste Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus gilt daher eine Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von 90.000 Euro, wenn die Heizung getauscht und eine oder mehrere Effizienzmaßnahmen mit individuellem Sanierungsfahrplan durchgeführt werden.

Der Heizungstausch kann dabei nur einmalig beantragt werden, während die BAFA-Förderung für unterschiedliche Einzelmaßnahmen jährlich von neuem gestellt werden kann.

Kredit und Zuschuss für Gesamtanierung

Komplettsanierungen werden mit bis zu 45 Prozent gefördert. Hier gibt es von der KfW einen zinsgünstigen Förderkredit mit Tilgungszuschuss. Die förderfähigen Kosten liegen bei bis zu 150.000

Euro pro Wohneinheit. Bis zu 67.500 Euro Förderung gibt es hier also je Wohnung. Möglich ist eine finanzielle Förderung für die Effizienzhaus-Standards 85, 70, 55 und 40.

Alternativ zur BAFA- und KfW-Förderung ist die steuerliche Begünstigung nach Einkommenssteuerrecht möglich. Die Steuerlast sinkt dann über drei Jahre hinweg um insgesamt 20 Prozent, was bei maximal anrechenbaren Kosten von 200.000 Euro insgesamt 40.000 Euro Steuervorteil bringt.

Energieberatung nutzen

Die Expertinnen und Experten von Zukunft Altbau raten dazu, frühzeitig mit Hilfe einer Energieberatung zu prüfen, wie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ihr Gebäude auf erneuerbare Energien umstellen und – falls dies notwendig ist – teilweise oder komplett energetisch sanieren können. Thema der Energieberatung ist auch, welche Förderung in Frage kommt. Die Beratung wird zu 50 Prozent gefördert. Die maximale Fördersumme liegt bei 650 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 850 Euro für Wohngebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten.

Mehr Infos zur Förderung:
www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude
www.kfw.de/inlandsfoerderung

Ihr zuverlässiger Partner für Verwaltung - Vermietung - Eigentum



**ARKA Immobilien und
Hausverwaltung GmbH**

Wir übernehmen
nach Absprache ab sofort
Objekte für

**HAUSWARTTÄTIGKEIT
u. WINTERDIENST**

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

- 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!**

MR. FRESH
GLAS- UND GEBÄUDEREINIGUNG

**Schmutzige Fenster?
Unser Job, Ihr Durchblick!**



☎ 0172 326 61 73 ✉ mrfresh-reinigung.de



**KÜCHEN BEI
VORMELCHER -**

✓ gemacht fürs Leben
✓ seit über 30 Jahren

*Wir
planen mit
Ihnen gemeinsam
am Computer
Ihre Traumküche.*

KÜCHENVORMELCHER

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



% Vielfalt für den Garten %

Ausstellungs- und Einzelstücke in begrenzten Mengen



% Mit unseren preiswerten Funktionssofas liegen Sie bequem und genau im Trend!

z.B. Schlafcouch in verschiedenen Designs und Stoffvarianten erhältlich!

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

Pool-Service Hesse GmbH
erfrischende Ideen



seit 2005

**Schwimmbad
Pool
Whirlpool
Sauna
Überdachung
Zubehör**

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von der eigenen Wellness-Oase!

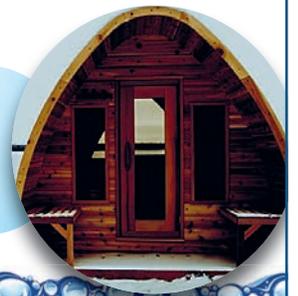
Öffnungszeiten:

Dienstag-Freitag

10-17 Uhr und nach Vereinbarung

Neue Str. 50 · 15517 Fürstenwalde

Tel. (03361) 7 11 43 88



www.poolservice-hesse.de

BEMBE PARKETT

Ihr Bodenbelag.
Unsere Leidenschaft.

- ◆ Beratung
- ◆ Verlegung
- ◆ Planung
- ◆ Überarbeitung



Parkett

Dielen

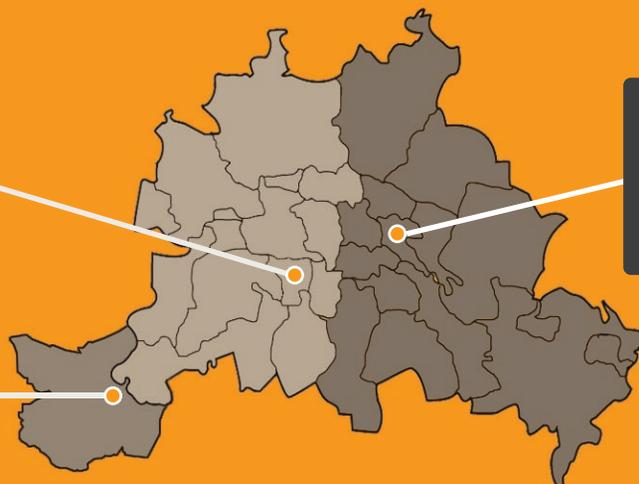
Designboden

Studio Berlin-Wilmersdorf

Johann-Georg-Straße 7
10709 Berlin
bembe.de/wilmersdorf

Studio Potsdam

Marlene-Dietrich-Allee 17
14482 Potsdam
bembe.de/potsdam



Studio Berlin-Lichtenberg

Josef-Orlopp-Straße 37 (Halle 5)
10365 Berlin
bembe.de/lichtenberg

Ansprechpartner:

0172 6385645

sebastian.wittich@bembe.de