



Der Ostbrandenburger

BAU- UND IMMOBILIEN-SPIEGEL

Sonderveröffentlichung • Nov. 2025



Privatverkauf kann teuer werden: Warum Immobilienverkäufer mit Makler oft besser fahren!



Viele Eigentümer gehen davon aus, dass sie beim Immobilienverkauf ohne Makler Geld sparen – schließlich entfällt die Provision. Doch eine aktuelle Analyse von Immowelt zeigt: Diese Rechnung geht oft nicht auf. Denn wer privat verkauft, verlangt im Schnitt deutlich höhere Preise – und schreckt damit potenzielle Käufer ab.

Die Folge: längere Verkaufszeiten, zähe Verhandlungen und am Ende oft weniger Gewinn.

Zahlen belegen: Makler erzielen bessere Marktpreise

In der Untersuchung wurden zehntausende Immobilieninserate auf immowelt.de zwischen April 2022 und Juli 2025 ausgewertet. **Das Ergebnis:**

- Eigentumswohnungen von Privatverkäufern waren im Durchschnitt 9,1 % teurer als vergleichbare Angebote von Maklern.
- Bei Häusern lag der Unterschied immerhin noch bei 7,3 %.

Das bedeutet: Trotz Maklerprovision (meist 2,5 % bis 3,57 % des Kaufpreises) ist der Verkauf über einen Profi oft wirtschaftlich sinnvoller.

Warum private Verkäufer oft zu hoch ansetzen

Die Gründe für unrealistische Preis-

vorstellungen sind vielfältig – aber selten bewusst falsch:

- **Emotionale Bindung:** Nach Jahren in der eigenen Immobilie oder bei geerbtem Eigentum fällt es schwer, objektiv zu bleiben.
- **Fehlendes Marktverständnis:** Regionale Unterschiede, Angebot und Nachfrage oder Vergleichspreise sind vielen nicht bekannt.
- **Unterschätzte Schwächen:** Sanierungsbedarf, Grundrissmängel oder Lage werden oft nicht korrekt in die Preisfindung einbezogen.

Diese Fehleinschätzungen führen dazu, dass Immobilien überbewertet starten – was Interessenten abschreckt und den Verkaufsprozess unnötig in die Länge zieht.

Vorteile eines Verkaufs mit Makler

Ein erfahrener Makler bringt objektive Marktkenntnis und professionelle Vermarktung mit. Das bedeutet für Sie als Verkäufer:

- **Realistische Bewertung:** Der Angebotspreis entspricht dem tatsächlichen Marktwert.
- **Schnellere Verkaufsprozesse:** Ein marktgerechter Preis führt schneller zu echten Interessenten.
- **Weniger Stress:** Sie müssen sich nicht um Besichtigungen, Verhandlungen oder Unterlagen kümmern.



- **Rechtssicherheit:** Ein Makler sorgt für eine korrekte Abwicklung und schützt vor rechtlichen Fehlern.

Fazit: Makler steigern die Erfolgschancen – und oft auch den Erlös

Wer als Eigentümer wirklich den besten Deal machen möchte, sollte nicht nur auf die Maklerprovision schauen.

Entscheidend ist der Gesamtgewinn nach Verkauf – und der fällt mit einem realistischen, professionell begleiteten Verkaufsprozess oft höher aus.

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

SPREEIMMOBILIEN

BEESKOW

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 €



Heizspiegel 2025: Heizen mit Gas wieder deutlich teurer

Die Heizkosten in Deutschland steigen dieses Jahr spürbar an. Besonders betroffen sind Haushalte mit Gasheizung. Das geht aus dem aktuellen Heizspiegel für Deutschland 2025 (www.heizspiegel.de) von co2online hervor, der auf der Auswertung von über 90.000 Gebäudedaten basiert. Während Gas- und Pelletpreise deutlich zulegen, bleiben Wärmepumpen im Vergleich die günstigste Heizoption.

Trendwende: Heizen wieder teurer

Im Jahr 2024 waren die Heizkosten in vielen Haushalten noch rückläufig: Besonders Wärmepumpen (-19 %) und Holzpellets (-20 %) profitierten von sinkenden Energiepreisen. Auch Gasheizungen wurden günstiger (-16 %), während sich Fernwärme (+1 %) und Heizöl (-1 %) kaum veränderten.

2025 dreht sich der Trend jedoch um: Gas (+15 %) und Holzpellets (+20 %) werden deutlich teurer, während die Kosten für Wärmepumpen (+5 %), Heizöl (+3 %) und Fernwärme (+2 %) nur moderat ansteigen. Hauptursachen sind höhere Energiepreise und der kalte Winter zu Jahresbeginn.

Heizen mit Wärmepumpen ist seit 2022 günstiger als mit Erdgas und Heizöl. Fossile Energien sind nach wie vor teurer als vor der Energiekrise.

90 % der Haushalte können noch sparen

Der Heizspiegel zeigt: 90 % der Haushalte könnten ihre Kosten im Schnitt um etwa 400 Euro pro Jahr senken. Bundesweit ergeben sich daraus geschätzte 22 Milliarden Euro Einsparungen pro Jahr.

In vielen Haushalten bleibt einfaches Sparpotenzial ungenutzt. Allein durch die richtige Einstellung der Raumtemperatur und der Heizkurve, das korrekte Stoßlüften bei heruntergedrehter Heizung und einen reduzierten Warmwasserverbrauch ließen sich kurzfristig bis zu 10 % Energie sparen.

Mittelfristig gesehen sind technische Maßnahmen die effektivere Lösung: Der hydraulische Abgleich, der Austausch der Pumpe oder die Dämmung von Heizungsrohren sind kostengünstige Maßnahmen mit spürbarem Nutzen.

Die höchsten Einsparungen lassen sich jedoch nur durch umfangreichere Investitionen erzielen, beispielsweise durch den Austausch von Fenstern, die Dämmung der Gebäudehülle oder den Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme.

Langfristprognose:

fossile Heizungen als Kostenfalle

Die Heizkosten für Gas und Öl könnten in den nächsten 20 Jahren etwa dreimal so hoch ausfallen wie heute. Darauf deuten Prognosen auf Basis des Heizspiegels und der Berechnungen des Ariadne-Projekts hin. Demnach verursacht ein unsaniertes Einfamilienhaus mit Gasheizung über einen Zeitraum von 20 Jahren Heizkosten in Höhe von rund 120.000 Euro. Durch eine energetische Modernisierung und den Wechsel zu einer Wärmepumpe sinken die Kosten im gleichen Zeitraum auf etwa 16.000 Euro. Ein Unterschied von über 100.000 Euro.

Ursachen hierfür sind unter anderem ein steigender CO2-Preis, höhere Netzentgelte und strukturelle Marktveränderungen. Die Preise für Fernwärme und Holzpellets könnten sich in diesem Zeitraum etwa verdoppeln. Wärmepumpen werden voraussichtlich das kostengünstigste Heizsystem bleiben.

„Der Heizspiegel zeigt klar: Fossile Heizungen werden zur Kostenfalle, während Wärmepumpen langfristig entlasten. In Zeiten von Fake News sind unabhängige Daten wichtiger denn je, um die Heiz-Debatte zu versachlichen“, sagt co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz. „Die Politik muss jetzt konsequent Rahmenbedingungen schaffen, die den Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme für alle Haushalte möglich machen.“

„Der Heizspiegel bietet eine gute Orientierung für die Einordnung der Heizkosten und hilft Energie einzusparen“, so Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des Deutschen Mieterbundes. „Hohe Energiekosten gibt es aber vor allem in alten, energetisch schlechten Gebäuden. Nachhaltige Einsparungen lassen sich deshalb in erster Linie durch Investitionen in die Gebäude selbst erzielen, beispielsweise in die Heizungsanlage, die Dämmung oder einen Fenstertausch. Hier muss die Politik die richtigen Weichen dafür stellen, dass solche Investitionen im vermieteten Gebäudebestand mieterfreundlich und sozialverträglich sind.“

Auf **www.heizspiegel.de** können Verbraucher ihren Heizenergieverbrauch und ihre Heizkosten prüfen und individuelle Spartipps erhalten. Dabei haben sie die Möglichkeit, sich Schritt für Schritt durch das interaktive Online-Tool leiten zu lassen.

co2online gemeinnützige GmbH

Der nächste

Der Ostbrandenburger

BAU- UND IMMOBILIEN-SPIEGEL

erscheint im März 2026

TÜV Rheinland: Versteckte Gefahren durch Gebäudeschadstoffe

Viele Hauseigentümer sind beim Thema Schadstoffe uninformatiert. Schadstoffe in Gebäuden können die Gesundheit gefährden und den Wert von Immobilien erheblich beeinflussen. Doch viele Hauseigentümer in Deutschland wissen nicht darüber Bescheid, ob ihr Gebäude möglicherweise mit Schadstoffen belastet ist. Das ergab eine exklusive Online-Befragung unter 2.500 Immobilienbesitzenden durch Civey im Auftrag von TÜV Rheinland. Mehr als ein Drittel der Befragten (36 %) gibt darin an, sich entweder überhaupt noch nicht mit der Schadstoffbelastung der eigenen Immobilie befasst oder allenfalls oberflächlich darüber informiert zu haben. Nur jeder Zehnte (10,5 %) hat eine mögliche Schadstoffbelastung prüfen oder begutachten lassen.

Augen auf bei Bau, Renovierung, Kauf

„Die meiste Zeit des Tages verbringen wir innerhalb von Gebäuden: Wir wohnen, schlafen und arbeiten darin. Umso wichtiger ist es deshalb, beim Bauen, Renovieren oder vor dem Kauf einer Immobilie auf versteckte Gefahren in Baumaterialien zu achten. In vielen älteren Gebäuden können gesundheitsgefährdende Stoffe wie Asbest, Mineralfasern oder PCB verbaut sein“, erklärt Andrea Hoyer, bei TÜV Rheinland Expertin für Schadstoffe in Gebäuden.

Zur Profi-Analyse mit wenigen Klicks

Wer sich unsicher ist, ob es sich beispielsweise bei schimmelartigen Flecken tatsächlich um eine Schimmelbelastung handelt oder ob es andere versteckte Schadstoffe in der eigenen Immobilie gibt, kann die Materialien von

Fehler vermeiden

Wer alte Fenster gegen neue tauscht, hofft auf sinkende Heizkosten und besseren Wohnkomfort. Der Grund: Neue Fenster verringern Wärmeverluste nach draußen und sind dichter als alte. Doch falsch gemacht, kann ein Fenstertausch zu Schimmel führen. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten daher im Zuge des Fenstertauschs ein Lüftungskonzept erstellen. Dabei wird geprüft, ob die Feuchtigkeit in der Raumluft weggelüftet werden kann. Zudem ist ein Mindestwärmeschutz, insbesondere im Bereich der Leibungen, erforderlich – das erhöht die Oberflächentemperatur an kritischen Stellen der Wand. Schimmel hat dann keine Chance, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Fragen beantwortet das Team von Zukunft Altbau kostenfrei am Beratungstelefon unter 08000 12 33 33. www.zukunftaltbau.de

TÜV Rheinland prüfen lassen. Falls die Analyse gesundheitsgefährdende Stoffe nachweist, begleiten die Expertinnen und Experten des Unternehmens auch

eine Sanierung. Zudem unterstützen sie mit weiteren Dienstleistungen rund um Gebäudeschadstoffe, Raumluftmessungen sowie Umwelt- und Spezialanalytik.

Bestellt werden kann die Analyse von Materialproben durch TÜV Rheinland unter www.tuv.com/proben-online-shop. **TÜV Rheinland**



Die beste Baufinanzierung

**HERBST
AKTION**

Effektiver Jahreszins nur:

3,89 % p.a.

Termin-Hotline | 0335 5541-1435

* Kaufpreis 350.000 EUR, Finanzierungssumme 315.000 EUR, 10 Jahre Sollzinsbindung, gebundener Sollzins 3.82 % p.a., effektiver Jahreszins 3,89 % p.a., Monatsrate 1.265,25 EUR, Sicherung durch Grundschuld, bonitätsabhängig, 100 % Auszahlung, 1 % Tilgung, bis zu max. 90 % Auslastung der Kapitaldienstgrenze inkl. Rate, Kondition freibleibend. Repräsentatives Beispiel: 4,32 % effektiver Jahreszins bei 150.000,00 Euro Nettodarlehensbetrag und Grundschuldsicherung mit für 10 Jahre gebundenem Sollzins von 4,21 % p.a., zzgl. Grundschuldeintrags- und Gebäudeversicherungskosten. Stand: 01.10.2025 | Sparkasse Oder-Spree PF 1365, 15203 Frankfurt (Oder)



**Sparkasse
Oder-Spree**

s-os.de

Bauturbo tritt in Kraft:

Jetzt sind Kommunen, Investoren und Bürger gefordert

Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zum Bauturbo in Kraft getreten. Der Bund hat insoweit geliefert. Damit der Turbo zündet und seine Wirkung entfaltet, braucht es entschlossenes Handeln vor Ort. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) appelliert an Investoren, Gemeinden und Bürger, die neu-

en Chancen zu erkennen und konsequent zu nutzen.

IVD-Präsident Dirk Wohltorf: „In den vergangenen Monaten richtete sich der Blick vor allem auf Gemeinden und Bauämter als mögliche Hemmnisse. Das greift zu kurz. Ohne Investitionsbereitschaft, kommunalen Pragmatismus

und gesellschaftliche Zustimmung wird kein zusätzlicher Wohnraum entstehen.

Was heißt das konkret? Investoren müssen Projekte jetzt anstoßen und Entscheidungen treffen. Gemeinden müssen Verfahren zügig organisieren und Ermessensspielräume nutzen und keine überbordenden Bedingungen stel-

len. Und last but not least muss jeder einzelne Bürger Offenheit für bauliche Verdichtung zeigen, auch in der eigenen Umgebung. Statt 'not in my back yard' braucht es eine Willkommens-Kultur für Wohnungsbau.“

**Immobilienverband Deutschland
IVD Bundesverband e.V.**

Bau-Turbo darf kein Risiko-Turbo für Eigentümer werden

Verbraucherfeindliche Regelung bei mangelhafter Behördenplanung

Mit der Baugesetzbuch-Novelle will die Bundesregierung den Wohnungsbau beschleunigen – politisch wird sie als Bau-Turbo gefeiert. Haus & Grund Deutschland warnt jedoch vor einer Schattenseite der Reform: Der neue § 216a BauGB kann sich für private Immobilieneigentümer als verbraucherfeindliche Kostenfalle erweisen.

Der Paragraph regelt, was passiert, wenn ein Bebauungsplan später vom Gericht aufgehoben wird, weil er unzulässige Lärmbelastungen zugelassen hat. Zwar dürfen bereits errichtete Gebäude stehen bleiben, doch Behörden können nachträglich Lärmschutzmaßnahmen anordnen – und die Kosten auf die Eigentümer abwälzen.

„Der Bau-Turbo darf kein Risiko-Turbo für private Eigentümer werden“, warnt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. „§ 216a BauGB ist in seiner jetzigen Form verbraucherfeindlich. Er schützt Behörden und Planer, aber nicht die Menschen, die ihr Ersparnis in Wohneigentum investieren. Wer fehlerhaft plant, muss auch zahlen, nicht die späteren Käufer.“

Gerade in neuen Baugebieten an lärm-belasteten Lagen gehen Kommunen und Projektentwickler bewusst planerische Risiken ein. Wenn diese Pläne später scheitern, bleiben die finanziellen Folgen an den privaten Eigentümern hängen, die im guten Glauben eine Wohnung oder ein Haus erworben haben.

„Das Vertrauen in Baurecht und Eigentum wird untergraben, wenn private Käufer für Fehler haften sollen, die sie weder verursacht haben noch erkennen konnten“, so Warnecke weiter. „Wohnen in der Innenstadt und Nutzungsmischung sind politisch gewollt. Die Folgekosten dieser Politik dürfen aber nicht einseitig den Bürgern aufgebürdet werden.“ Haus & Grund fordert deshalb klare gesetzliche Regeln: Nachträgliche Lärmschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten privater Eigentümer gehen. Die Kosten müssen von der planenden Gemeinde oder dem Projektentwickler getragen werden. Zudem müsse beim Verkauf solcher Objekte transparent über mögliche Risiken nach § 216a BauGB informiert werden.

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 Heizungs-gesetz (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.

vrbfw.de



Gut beraten das Zuhause noch schöner machen.

Morgen kann kommen.

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

DACHBAU KÜCHLER

BEDACHUNGEN · KLEMPNEREI · ZIMMEREI

SANIERUNGEN - REPARATUREN - REINIGUNG - WARTUNG - SERVICE

Tel.: 0172 3017139

dach.kuechler@t-online.de

15569 Woltersdorf

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

Gut durch den Winter: Tipps, um Haus und Garten zu schützen

Spätestens wenn der erste Frost naht, sollten Haus- und Gartenbesitzer ihr Heim winterfest machen. Worauf es dabei ankommt, erklärt Janna Poll, Versicherungsexpertin von ERGO.

Wetterfest und wohlbehütet:

Dach, Fassade und Fenster checken

Wer sein Haus gegen die Widrigkeiten des Winters schützen möchte, sollte systematisch vorgehen. Ein guter Startpunkt ist das Dach. Ist es beschädigt, kann das bei Regen, Schnee und Kälte unangenehme Folgen haben, auch ist es anfälliger für Winterstürme. „Hausbesitzer sollten fehlende oder beschädigte Dachziegel schnellstmöglich ersetzen, um weitere Gebäudeschäden zu vermeiden“, rät Janna Poll, Versicherungsexpertin von ERGO. Ebenso wichtig ist es, die Dachrinnen regelmäßig von Laub und Schmutz zu befreien. Wenn Regenwasser oder schmelzender Schnee nicht gut abfließen können, kann das zu Schäden an der Fassade und am Putz führen. Nächster Stopp: Fenster und Türen. „Sind sie undicht, ist die entstehende Zugluft nicht nur unangenehm, die Risse oder Brüche können auch die Bausubstanz schädigen und die Heizkosten in die Höhe treiben“, so Poll. Sind die Dichtungen hinüber, ist daher eine zügige Reparatur oder ein Austausch ratsam. Eine kurze Begehung rund ums Haus hilft außerdem, Risse im Putz zu erkennen.

Frostgefahr für Heizung und Wasserleitungen

In den Wintermonaten ist eine funktionierende Heizungsanlage unverzichtbar. „Eine regelmäßige Wartung durch den Fachmann stellt sicher, dass die Heizung zuverlässig läuft“, erklärt Poll. Fachkräfte überprüfen dabei die Technik, reinigen Bauteile und beheben Defekte rechtzeitig. Werden Räume nicht genutzt, sollten auf keinen Fall die Heizkörper komplett abgedreht werden, damit die Umwälzung gewährleistet bleibt und Rohre nicht

eingrieren. Neben der Heizung sind auch Wasserleitungen gefährdet. Unbeheizte Räume wie Keller oder Garagen daher am besten mit Rohrdämmungen oder Frostwächtern sichern. „Außenleitungen unbedingt entleeren und Kellerleitungen dämmen. So bleiben die Leitungen intakt, auch wenn die Temperaturen unter den Gefrierpunkt sinken“, empfiehlt Poll. Passiert das nicht, können eingefrorene Leitungen platzen und erhebliche Wasserschäden verursachen.



Aus Grün wird Weiß:

Schutz für winterliche Gärten

Der Garten braucht ebenfalls Schutz vor Frost und Nässe. Empfindliche Pflanzen gehören nach drinnen oder brauchen draußen eine Abdeckung mit speziellen Schutzmaterialien wie Vlies, damit sie unbeschadet die kalten Monate überstehen. Besonders Topf- und Kübelpflanzen sind frostempfindlich, da ihre Wurzeln stärker der Kälte ausgesetzt sind. Auch für den Rasen ist eine Vorbereitung auf den Winter wichtig. Ein letzter Rückschnitt verhindert Pilzbefall und sorgt dafür, dass er im Frühling gesund austreibt. Wer heruntergefallenes Laub von den Rasenflächen entfernt, verhindert Fäul-

nis. Am besten direkt auf die Bäume verteilen, hier kann das Laub als Mulchschicht einen wichtigen Dienst leisten. Auch Gartengeräte gehören im Winter geschützt. Vor dem Einlagern gilt es, diese gründlich zu reinigen und zu trocknen, da Feuchtigkeit und Schmutz sonst Rost und Schäden verursachen können. Nicht vergessen: Werkzeuge ölen und gegebenenfalls schärfen, dann sind sie im nächsten Frühling direkt einsatzbereit.

Längere Lebensdauer für Möbel und Wasseranlagen

Holz Möbel können aufquellen, Metall rostet, Kunststoff wird spröde: auch Gartenmöbel leiden im Winter. Tische, Stühle und Liegen also am besten in einem trockenen Raum lagern. So lässt sich die Lebensdauer deutlich verlängern. Regenwassertonnen vor Einbruch der Frostperiode leeren oder zumindest frostsicher abdecken. Stehendes Wasser dehnt sich beim Gefrieren aus und kann Tonnen sowie angeschlossene Leitungen zerstören. Auch Gartenschläuche entwässern und frostfrei verstauen.

Fische, Filter, Frostschutz:

So bleiben Teich und Pool intakt
Teiche und Swimmingpools benöti-

gen zum Winteranfang besondere Aufmerksamkeit. Bei einem Gartenteich ist es wichtig, die Fische zu schützen und die Wasserflächen bei Bedarf eisfrei zu halten, zum Beispiel durch Eisfreihalter oder Belüftungsgeräte. Fällt zu viel Laub ins Wasser, leidet die Wasserqualität. Ein einfaches Netz über dem Teich verhindert, dass organisches Material hineinfällt. Vor dem ersten Frost gilt: Technische Geräte wie Pumpen oder Filter entfernen, gründlich reinigen und frostfrei lagern. Bevor der Pool in den Winterschlaf geht, empfiehlt sich eine gründliche Reinigung, um Schmutz, Ablagerungen und Laub zu entfernen, die Wasserqualität und Beckenmaterial beeinträchtigen können. Zunächst ist es wichtig, den pH-Wert anzupassen und den Wasserspiegel zu senken. Anschließend schützt das Entleeren der technischen Geräte sowie das Einsetzen von Winterstopfen zuverlässig vor Frostschäden. Eine hochwertige, fest gesicherte Poolabdeckung schützt den Pool während des Winters vor Schmutz, Witterungseinflüssen und erleichtert die Wiederinbetriebnahme im Frühjahr.

Weitere Ratgeberthemen finden Sie unter www.ergo.com/ratgeber. Sie finden dort aktuelle Beiträge zur freien Nutzung. **ERGO Group**

KRAUSE

- **Komplette Zaananlagen**
in Holz und Metall
- **Carports / Überdachungen**
- **Montage**
Material namhafter Hersteller

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

MARKISEN
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

Wie viel Haus kann ich mir leisten?

Das Budget für den Immobilienkauf berechnen

Kann ich mir eine eigene Wohnung oder ein Haus leisten? Die Antwort hängt nicht nur vom Kaufpreis ab. Nebenkosten, laufende Ausgaben, die Höhe der monatlichen Rate und auch die Kompromissbereitschaft entscheiden, ob der Traum von den eigenen vier Wänden Wirklichkeit wird. Mit der Schritt-für-Schritt-Anleitung von Thomas Billmann, Baufinanzierungsberater bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall, können Immobilieninteressierte ermitteln, wie viel Haus tatsächlich drin ist.

Als Faustregel gilt: Fürs Wohnen – inklusive aller laufenden Nebenkosten – sollte nicht mehr als die Hälfte des monatlichen Nettoeinkommens aufgewendet werden. Banken wie die Bausparkasse Schwäbisch Hall kalkulieren oft noch strenger und setzen die Obergrenze für die Kreditrate bei rund 30 bis 40 % des Nettohaushaltseinkommens an. Bevor der Traum vom Eigenheim konkrete Formen annimmt, ist also ein realistischer Blick auf die Finanzen das A und O. „In der Finanzplanung zählt nur das, was tatsächlich vorhanden ist – nicht der mögliche Lottogewinn, die erhoffte Erbschaft oder eine seit Jahren ausstehende Gehaltserhöhung. Ausgangspunkt sind die aktuellen, verlässlichen Zahlen: die derzeitige Kaltmiete und der Betrag, den man monatlich zusätzlich ausgeben könnte“, erklärt Thomas Billmann.

Schritt 1:

Die monatliche Rate berechnen

Ausgangspunkt ist hier die Miete, die man aktuell zahlt, plus das verfügbare

Nettoeinkommen (Summe aller Einnahmen minus Summe aller Ausgaben). Davon abgezogen werden:

- 200 Euro als Reserve für besondere Ausgaben
- 2,50 Euro pro Quadratmeter für Nebenkosten
- 1 Euro pro Quadratmeter für Instandhaltung bei Neubauten. Bei Altbauten kann die Instandhaltungsrücklage höher sein.

Ein Beispiel für eine Wohnung mit 120qm: 1.800 Euro Kaltmiete + 800 Euro verfügbares Nettoeinkommen = 2.600 Euro. Abzüglich 200 Euro Reserve, 300 Euro Nebenkosten und 120 Euro Rücklage bleiben 1.980 Euro für die monatliche Rate.

Schritt 2:

Die maximale Kreditsumme ermitteln

Die Höhe des Kredits hängt von der monatlichen Rate, dem Zinssatz und der Tilgung ab. Dabei lautet die Formel: $(\text{Monatsrate} \times 12 \text{ Monate} \times 100) : (\text{Zinssatz} + \text{Tilgung}) = \text{maximaler Kreditbetrag}$. Bei einer Monatsrate von 1.980 Euro, einem Zinssatz von 4 % und einer Tilgung von 1,5 % würde die maximale Kreditsumme 432.000 Euro betragen.

Schritt 3:

Maximaler Kaufpreis ableiten

Zur maximalen Kreditsumme wird das vorhandene Eigenkapital addiert. Abgezogen werden:

- 5 % Sicherheitsabschlag als Finanzpuffer
- 10 bis 15 % für Kaufnebenkosten wie

Maklerprovision, Notar und Grunderwerbsteuer

Zusätzlich sollte ein Budget für notwendige Veränderungen, Anschaffungen oder kleinere Umbauten eingeplant werden. Auch laufenden Hausnebenkosten sollten mit 4 bis 8 Euro pro Quadratmeter in der Haushaltsplanung berücksichtigt werden, um die monatliche Belastung realistisch einzuschätzen. „Nicht zu vergessen sind einmalige Kosten wie der Umzug selbst oder eine mögliche Doppelbelastung, wenn für einige Monate noch Miete gezahlt wird, während das Darlehen bereits läuft. Wer diese Posten von Anfang an einplant, vermeidet unangenehme Überraschungen nach dem Einzug“, gibt der Schwäbisch Hall-Experte zu bedenken. Das Ergebnis zeigt, welche Preisklasse beim Hauskauf realistisch ist.

Flexibel bleiben und Chancen nutzen

Zum Schluss hat Thomas Billmann noch einen ermutigenden Rat parat: „Was tun, wenn das Budget kleiner ausfällt als gedacht? Dann gilt es, flexibel zu bleiben und sich gut vorzubereiten: etwa indem auch kleinere oder gebrauchte Immobilien in Betracht gezogen werden. Generell gilt: Frühzeitig das Gespräch mit einem Experten zu suchen, der den regionalen Markt kennt. Oft weiß er auch über Fördermittel von Bund oder Bundesland Bescheid, die den finanzierbaren Betrag erhöhen können. So lassen sich Chancen realistisch einschätzen und passende Lösungen finden.“

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Check der Heizungsanlage ist nach 16 Jahren verpflichtend

Eine Prüfung alter Heizungen mit anschließender Optimierung macht Geräte effizienter, spart Heizkosten ein und senkt den CO₂-Ausstoß.



Wer ein größeres Wohngebäude besitzt, muss künftig nach einer bestimmten Frist die Heizungsanlage von Fachleuten überprüfen lassen. Treten bei dem Check Mängel auf, ist eine Optimierung vorgesehen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Gesetzliche Grundlage der Regelung ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es sieht vor, dass ab Oktober 2009 eingebaute wassergeführte Heizungen in Gebäuden ab sechs Wohneinheiten nach 16 Betriebsjahren überprüft werden müssen. Für die ersten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer war die Heizungsprüfung daher bis 30. September 2025 Pflicht. Wer eine noch ältere Heizung besitzt, hat dafür Zeit bis 2027. Zukunft Altbau rät, in die Jahre gekommene Heizungen schon früher untersuchen zu lassen und bei Bedarf unter anderem einen hydraulischen Abgleich durchzuführen. Es empfiehlt sich, die verpflichtende Prüfung entweder mit dem Schornsteinfegertermin zu kombinieren oder im Rahmen einer ohnehin stattfindenden Heizungswartung durchführen zu lassen.

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.

Über 85 % der Ölheizungen in Deutschland sind älter als 20 Jahre, bei den Gasheizungen sind es immerhin 66 %. Das geht aus Erhebungen des Schornsteinfegerhandwerks im Jahr 2024 hervor.

Um Heizungen sparsam betreiben zu können und die Effizienz der Geräte zu steigern, ist es notwendig, sie regelmäßig zu warten. Das GEG legt dies in Paragraph 60 für größere Gebäude fest.

www.zukunftaltbau.de



MAUSKE
SONNENSCHUTZ GMBH
MAUSKE-SONNENSCHUTZ.DE

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



• Markisen & Plissee • Insektenschutz • Terrassenglasdächer
• Rollläden • Glasschiebeelemente • Garagentore

Der nächste

Der Ostbrandenburger

BAU- UND IMMOBILIEN-SPIEGEL

erscheint im
März 2026

Gemütlichkeit im Winter – Beleuchtung sparsam einsetzen

Die kalte Jahreszeit ist da – und mit ihr in einigen Gärten und an Balkonen auch Lichterketten und leuchtende Dekorationen. Doch während sich viele Menschen an festlicher Beleuchtung erfreuen, ist sie für die zahlreichen Wildtiere, die in unseren Gärten oder Hecken und Bäumen in den Ortschaften leben, eine große Belastung. Corinna Hölzel, Gartenexpertin beim Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) erklärt, was Sie bei der Beleuchtung von Garten und Balkon beachten sollten.

Corinna Hölzel: „Auch im Winter gibt es Insekten – was viele nicht wissen. Nachtfalter wie der Eulenfalter oder der Frostspanner sind auch an milderen Wintertagen aktiv. Viele Insekten überdauern die kalte Jahreszeit in unterschiedlichen Entwicklungsstadien in unseren Gärten, in Staudenstängeln, an Blattunterseiten, Baumritzen oder Holzzäunen.

Das Kunstlicht in den Gärten beeinträchtigt ihre Entwicklung und gefährdet das Überleben. Die Folgen zeigen sich oft erst im darauffolgenden Jahr, wenn Insektenpopulationen zurückgehen oder ausbleiben.“

Etwa 60 % aller Tiere sind nachtaktiv. Nachtfalter, Fledermäuse und Igel verlieren ihren Lebensraum, wenn wir

Gärten, Balkone, Terrassen und Fassaden beleuchten. Nachtaktive Insektenarten werden vom hellen Kunstlicht geblendet und angezogen. Sie fliegen immer wieder in Lampen oder Laterne. Dadurch verbrauchen sie lebenswichtige Energie oder sterben sogar.

Auch tagaktive Tiere wie beispielsweise Singvögel brauchen die Dunkelheit, um zu schlafen. „Der natürliche Wechsel von Tag und Nacht gibt Mensch und Natur den Takt vor. Um diesen Rhythmus möglichst wenig zu stören, sollten Sie nächtliches Licht so sparsam wie möglich einsetzen“, erklärt Hölzel.

Licht nachts ausschalten, Bewegungsmelder installieren und Lichtstärke anpassen

Verwenden Sie Leuchten, die das Licht auf die gewünschte Fläche lenken. Vermeiden Sie Leuchten, die darüber hinaus oder nach oben abstrahlen. Achten Sie darauf, das Licht auch nachts auf Ihren Bedarf anzupassen. Schalten Sie das Licht nachts ganz aus oder installieren Sie Bewegungsmelder. „Weniger ist mehr. Wählen Sie eine möglichst geringe Lichtleistung. Installieren Sie nur Lampen mit austauschbaren Leuchtmitteln und/oder mit LEDs mit geringen Lichtstärken. Max. 100-300 Lm reichen. Da-



mit sorgen Sie für weniger Lichtstress und erlauben es auch dem menschlichen Auge, sich besser der Dunkelheit anzupassen. Installieren Sie auch keine bodennahen Garten(solar)leuchten. Diese sind besonders schädlich für die lichtempfindlichen bodenlebenden Tiere“, so Hölzel.

Warmweiß statt grell

„Viele Insekten reagieren am stärksten auf kurzweiliges Licht im blauen und im UV-Bereich. Nutzen Sie daher nur Licht mit geringem Blauanteil und warmes Licht von 2.200 bis max. 2.700 Kelvin (Farbtemperatur). „Warmes Licht blendet Menschen weniger als neutral- oder kaltweißes Licht und wird von uns als angenehmer empfunden“, erklärt Hölzel.

Ein Geschenk für unsere Gartenbewohner – In der Advents- zeit die Sterne funkeln lassen

Leider stammt die meiste Weihnachtsbeleuchtung aus umweltschädlicher Produktion und bringt Mikroplastik in unsere Gärten. „Lassen Sie nur wenige und möglichst amberfarbene Lichter in den Vorgärten leuchten, und schalten Sie diese nach 22 Uhr aus. Verzichten Sie auf grelle oder blinkende Lichterketten. Denn gerade in der ‚stillen Zeit‘ benötigen auch unsere Tiere in den Gärten Ruhe und Erholung. Schenken Sie der Natur und sich selbst wieder den Zauber der natürlichen Nächte und genießen Sie das Sternenfunkeln!“, so Hölzel.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e.V.

Qualität zu fairen Preisen!

Dachdeckerbetrieb
Heino Flauaus

heinoflauaus@gmx.de

Breite Str. 13

15517 Fürstenwalde

Tel. 0151 22618717

- Wärmepumpen
- Klima / Lüftung
- alternative Heizsysteme
- Gebäudeenergieberatung



GAS
HEIZUNG
SANITÄR
GMBH

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!**

PankowElektroanlagen

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

⚡ Installation von Elektroanlagen ⚡

Engagierte Monteure gesucht!

Frankfurter Straße 73
15517 Fürstenwalde/Spree

Tel. 03361 - 30 10 16
Fax 03361 - 747 08 52
Funk 0172 - 31 36 999

eMail: pankowkg@gmx.de

RECHTSANWÄLTIN

DIPL.-AGRARING.

MARTINA D. GÜLZOW

Tätigkeitsschwerpunkte:

GRUNDSTÜCKS- / IMMOBILIENRECHT

ERBRECHT / NACHLASSPLANUNG

EHE- / FAMILIENRECHT

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

Hauskauf, Wärmepumpe und Steuervorteile – Online-Infowoche für Hausbesitzer

Wie funktioniert die Wärmepumpe und welche Alternativen gibt es? Welche Versicherungen sind sinnvoll für Hausbesitzer, und was für steuerliche Vorteile haben sie? Was ist beim Hauskauf zu beachten? Antworten auf diese und andere Fragen erhalten Interessierte vom 10. bis 14. November 2025 während der Online-Infowoche für Wohneigentümer des gemeinnützigen Verbands Wohneigentum. Das kostenlose Format bietet praxisnahe Tipps und die Möglichkeit, direkt mit den Experten ins Gespräch zu kommen. Info und Anmeldung: www.verband-wohneigentum.de.

Themen und Termine

- Montag, **10.11.2025**, ab 18 Uhr
**Neubau vs. Bestandsimmobilie:
Eine Entscheidung mit Weitblick**

Neubau oder Kauf im Bestand – was lohnt sich mehr? In unserem Webinar beleuchten wir Chancen und Risiken beider Wege und geben praktische Tipps für eine fundierte Entscheidung.

- Dienstag, **11.11.2025**, ab 18 Uhr
Neue Heizung – Wärmepumpe und ihre Alternativen

Wir informieren über technische Grundlagen unterschiedlicher Wärmepumpentypen, aber auch über andere Heiztechniken/Einsatzmöglichkeiten sowie über aktuelle Förderungen.



- Mittwoch, **12.11.2025**, 18 Uhr
Wohneigentum: Welche Versicherungen sind sinnvoll und wo können Sie sparen?

Sie erfahren, wie Sie Ihr Eigenheim optimal absichern. Welche Versicherungen sind unverzichtbar, welche Ausgaben unnötig? Und wie handele ich im Schadenfall?

- Donnerstag, **13.11.2025**, 18 Uhr

Bauen für alle Lebensphasen

Die Bedürfnisse an das Wohnen verändern sich im Laufe des Lebens. Was wünschen wir uns im Alter? Woran sollten wir jetzt schon bei der Planung von Eigentum denken?

- Freitag, **14.11.2025**, 18 Uhr
Steuerliche Vorteile für selbstnutzende Wohneigentümer

Welche Entlastungen gibt es aktuell – und wo können selbstnutzende Eigentümer und Eigentümerinnen Geld sparen? Wir geben einen Überblick über steuerliche Vorteile, Freibeträge und Fördermöglichkeiten.

Weitere Details und die Anmeldung

finden sich auf der Website des Verbands. Die Webinare sind offen für alle und kostenlos.

Verband Wohneigentum e.V.

Der Verband Wohneigentum ist mit rund 310.000 Mitgliedsfamilien in 16 Landesverbänden der bundesweit größte gemeinnützige Verbraucherschutzverband für selbstnutzende Wohneigentümer und -eigentümerinnen.

Er unterstützt Menschen bei Erwerb und Erhalt von familienfreundlichem, bezahlbarem und zukunftsfestem Wohnraum. Sitz des Verbands ist Bonn, er hat eine Niederlassung in Berlin.

GARDENA Husqvarna SEGWAY

SCHIEFFLER

WINTERCHECK

(033631) 588 00 Golmerstr. 6B • 15526 Bad Saarow
www.scheffler-bad-saarow.de

Der nächste

Der Ostbrandenburger

BAU- UND IMMOBILIEN-SPIEGEL

erscheint im März 2026

MR. FRESH
GLAS- UND GEBÄUDEREINIGUNG

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

☎ 0172 326 61 73 ✉ mrfresh-reinigung.de