



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Wissenswertes - Ausgabe März

Mein Name ist Torsten Buße (Foto rechts). Ich leite unser Familienunternehmen, RE/MAX Best Immobilien, in Berlin-Buckow als selbstständiger Unternehmer. Als zertifizierter Immobilienexperte und Modernisierungsberater stehe ich Ihnen mit Rat und Tat rund um die Immobilie zur Seite.

Gemeinsam mit meinem Sohn, Timo Neustraß -Immobilienmakler (IHK)- und meiner Frau, Tanja Neustraß -Backoffice-, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten. Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen. Fairness, Professionalität und Herzlichkeit zeichnen uns aus. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie anschließend Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder einen Besuch in unserem Büro am Buckower Damm 230.

TB Immoconsult GmbH
Buckower Damm 230
12349 Berlin

www.remax-tb.de
T +49 30 66 70 99 10
M +49 179 92 37 189
E bestimmobilien.tb@remax.de

„Noch ist es ein Käufermarkt...“ Stark gestiegenes Interesse an Eigentumswohnungen.



Die Preisvorstellung für eine Wohnung in Leipzig, nach der am häufigsten gesucht wird, liegt laut einer aktuellen ImmoScout24-Auswertung bei rund 230.000 Euro für 75 Quadratmeter Wohnfläche. Damit ist das sächsische Oberzentrum Deutschlands günstigste Metropole für Wohneigentum. Foto: TomML, iStock

Die beständigen Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank kurbeln das Kaufinteresse auf dem Immobilienmarkt weiter an. Stark gestiegen ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen: Deutschlandweit verzeichnete ImmoScout24 ein Plus von 63 Prozent innerhalb eines Jahres, in den acht größten Städten sind es sogar 78 Prozent. Welche Wohnungen sind derzeit am gefragtesten und wie entwickelten sich die Preise im letzten Quartal 2024?

Die in Deutschland am häufigsten gesuchte Eigentumswohnung hat drei Zimmer, 74 Quadratmeter Wohnfläche und kostet 320.000 Euro, also 4.324 Euro pro Quadratmeter. Dies ergab eine Auswertung des Online-Marktplatzes ImmoScout24 im Dezember 2024 anhand der Kontaktanfragen auf dem Portal. Dieser Mittelwert entspricht in etwa den Preisvorstellungen der Suchenden in Stuttgart, Düsseldorf und dem (etwas teureren) Köln. Spürbar über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen die veranschlagten Quadratmeterpreise in Berlin (5.333 Euro) und Frankfurt (5.877 Euro) – in der Mainmetropole

ist die meistgesuchte Wohnung mit 81 Quadratmetern am größten.

In Hamburg liegen die Suchanfragen im Schnitt bei 6.056 Euro und in München, dem bekanntlich teuersten Pflaster Deutschlands, rechnen Kaufinteressenten sogar mit 8.145 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Zwar ist die Wohnung, nach der in der bayerischen Landeshauptstadt am häufigsten gesucht wird, mit 69 Quadratmetern am kleinsten, der Kaufpreis summiert sich dennoch auf stattliche 562.000 Euro. Nicht einmal halb so hoch ist die Summe, die Suchende in Leipzig für ihr Wohneigentum einplanen, in der günstigsten Großstadt Deutschlands liegt der veranschlagte Kaufpreis bei 229.000 Euro für 75 Quadratmeter.

Die meistgesuchte Energieeffizienzklasse liegt deutschlandweit mit „D“ in der Mitte der Skala. Zumindest regional könnte die Energieeffizienz neben den auch in 2025 weiter erwarteten Zinssenkungen ein Grund für die stark gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen sein. So zum Beispiel in Hamburg, wo die Immobilienpreise zum Jahreswechsel wieder deutlich anziehen. Hier verteuerten sich Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,46 Prozent, während die Steigerung bei Ein- und Zweifamilienhäusern im gleichen Zeitraum mit 1,7 Prozent deutlich geringer ausfällt. Frank Lösche, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Hamburg, erklärt dies damit, dass die meisten zum Verkauf stehenden Häuser eine schlechtere Energieeffizienzklasse aufweisen: „Für künftige Eigentümer ist bei diesen Objekten unklar, welche gesetzlichen Vorgaben für eine energie-

tische Sanierung in Zukunft greifen und wie hoch die Modernisierungskosten unter dem Strich sein werden“, so Lösche. „Um dieses Risiko besser kalkulieren zu können, weichen viele auf Eigentumswohnungen aus, denn hier werden derartige Kosten wenigstens durch alle Parteien in der Hausgemeinschaft geteilt.“

Preise für Eigentumswohnungen ziehen vielerorts an.

Eine Datenanalyse von Dr. Klein ergab, dass die Preise für Eigentumswohnungen in München, Frankfurt, Dortmund, Hannover und Köln im Durchschnitt stärker steigen als die für Ein- und Zweifamilienhäuser. In Stuttgart wurde eine moderate Steigerung von einem Prozent (Eigenheim 0,13 Prozent) ermittelt.

Spitzenreiter bei der Preissteigerung für Apartments ist Dortmund mit 5,35 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Deutlich gemäßigter fiel hier die Teuerung für Ein- und Zweifamilienhäuser aus mit nur 0,49 Prozent. Dennoch ist eine Eigentumswohnung in Dortmund immer noch wesentlich günstiger als das Eigenheim, wohingegen in Köln die eigene Wohnung um einige Hundert Euro pro Quadratmeter teurer ist als ein Haus und in Hamburg sogar um gut 1.100 Euro.

Doch es gibt auch gegenläufige Tendenzen. So gingen die Preise für Eigentumswohnungen in Düsseldorf, Berlin und Dresden leicht zurück, während sich das Eigenheim in Berlin um 0,34 und in Dresden sogar um 5,61 Prozent verteuerte.

Insgesamt fällt auf, dass die in der Datenanalyse genannten Verkaufspreise pro Quadratmeter unter den von den Kaufinteressenten auf ImmoScout24 veranschlagten Preisen liegen. „Noch ist es ein Käufermarkt, das heißt, es gibt eine große Auswahl und Verhandlungsspielraum zugunsten der InteressentInnen“, so die Einschätzung von Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. Doch langsam, aber sicher schließt sich das Zeitfenster für Preisrückgänge am Immobilienmarkt. „Das Pendel schlägt wieder in Richtung Verkäufermarkt aus“, konstatiert Frank Lösche. Wer kaufen will, sollte also nicht allzu lange warten.

Quellen: scout24.com, Datenanalyse Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 4. Quartal 2024, haufe.de, lbbw.de

Pfannkuchlein mit Beeren.

Ein super leckeres Frühstück oder zum Brunch – einfach gut.



Foto: NataliPopova, iStock

Und so einfach geht's:

Mehl, Milch, zwei Eier, die Eigelbe und eine Prise Salz verrühren. Teig 20 Minuten quellen lassen.

Beeren verlesen. Die Hälfte der Beeren mit 50 g Zucker und Orangensaft aufkochen und offen fünf Minuten köcheln lassen. Dann durch ein feines Sieb streichen und etwas abkühlen lassen. Ofen auf 80 Grad vorheizen (keine Umluft!).

Eiweiße und eine Prise Salz steif schlagen, restlichen Zucker einrieseln lassen und zwei Minuten weiterschlagen. Eischnee unter den Pfannkuchenteig heben.

Einen Esslöffel Butter in einer beschichteten Pfanne zerlassen und darin drei bis vier Küchlein (à etwa zehn Zentimeter Durchmesser) von jeder Seite ein bis zwei Minuten goldbraun braten.

Fertige Küchlein auf einem Teller im heißen Ofen warmhalten. Restlichen Teig ebenso zu insgesamt ca. zwölf Pfannkuchlein verarbeiten.

Sahne und Vanillezucker steif schlagen, Schmand zugeben und kurz weiterschlagen. Restliche Beeren unter die Beeren sauce mischen.



Zutaten

- 200 g Mehl für 12 kleine Pfannkuchen
- 300 ml Milch
- 4 Bio-Eier (Kl. M), 2 davon trennen
- Salz
- 750 g Beeren (z. B.: Himbeeren, Erd- und Heidelbeeren)
- 90 g Zucker
- 2 El Orangensaft
- 4 El Butter
- 100 ml Schlagsahne
- 1 Pk. Vanillezucker
- 200g Schmand
- n. B. 2 El Puderzucker

Pfannkuchen mit den Beeren und der Schmandcreme anrichten. Wer mag, bestäubt die Küchlein vor dem Servieren mit Puderzucker. **Guten Appetit!**

Gebäudeschäden vorbeugen!

Wenn das Dach in die Jahre kommt.

Eine Erneuerung des Daches ist immer eine sinnvolle Investition. Sie stellt nicht nur sicher, dass die Bausubstanz des Hauses ausreichend geschützt wird, in Verbindung mit einer energetischen Sanierung können Hausbesitzer langfristig Energie- und Heizkosten einsparen.

Ein Dach über dem Kopf zu haben, gilt als Synonym für Behaglichkeit, für ein Zuhause. Pragmatisch gesehen, schützt das Dach das Mauerwerk des Hauses vor Nässe – und die Bewohner vor Sturm, Regen oder Blitzschlag. Doch auch dieser elementare Teil des Hauses kommt in die Jahre. Nach spätestens 50 bis 60 Jahren sollte das Dach erneuert werden.

Wenn das Dach dauerhaft verschattet ist und die Dachziegel feucht sind oder die Sturm- und Schneesicherheit nicht mehr gewährleistet ist, kann eine Sanierung auch schon früher erforderlich sein.

„Was viele Eigentümer auch nicht bedenken: Wenn sie eine Solar- oder Photovoltaikanlage auf dem Dach

montieren, ist die Dacheindeckung darunter nicht mehr zugänglich und Reparaturen sehr aufwändig und teuer“, gibt Dachdeckermeister und Energieberater Hans Neumann zu bedenken. „Deshalb vor Installation einer Solaranlage unbedingt das Dach checken und Schäden ausbessern lassen.“

Unerlässlich ist die Dachsanierung, wenn die Sicherheit der Hausbewohner durch Schäden an Dach oder Dachstuhl nicht mehr gewährleistet werden kann. Je nach Ausmaß der Schäden kann eine Sanierung in diesem Fall von einer neuen Dacheindeckung bis hin zu einer vollständigen Erneuerung des Dachstuhls und der Dachfläche reichen – nicht zuletzt, um weiteren witterungsbedingten Gebäudeschäden vorzubeugen.

Gute Dämmung zahlt sich aus.

Eine Dachsanierung kann auch gesetzlich vorgeschrieben sein. Laut Gebäu-

deenergiegesetz (GEG) müssen alle Gebäude und Dächer, die nach dem 1. Februar 2002 den Besitzer gewechselt haben, innerhalb von zwei Jahren nachträglich gedämmt werden, um den festgelegten Dämmwert zu erzielen.

Langfristig schont ein gut isoliertes Dach durch Einsparen von Energie- und Heizkosten die Haushaltskasse. „In die Dämmung zu investieren, löst nebenbei auch Probleme wie rutschende Schneebretter oder großflächige Eiszapfenbildung“, weiß Hans Neumann. Wer das Dachgeschoss im Zuge der Sanierung ausbauen lässt, um mehr Wohnraum zu schaffen, profitiert im Sommer zudem vom verbesserten Wärmeschutz. (Achtung: Größere bauliche Veränderungen an der Dachkonstruktion sind genehmigungspflichtig!).

Im Gegensatz zur Aufsparrendämmung, bei der das Dämmmaterial auf den Dachsparren und unterhalb der

Dachziegel befestigt und das Dach komplett neu eingedeckt wird, handelt es sich bei der Zwischen- und Untersparrendämmung um Maßnahmen, die auch nachträglich gut realisiert werden können. Ein versierter Heimwerker kann hier Kosten sparen.

Grundsätzlich sollte man bei einer Dachsanierung jedoch immer den Fachmann zu Rate ziehen. Er kann die Wünsche und Vorstellungen der Hausbesitzer mit den bautechnischen Möglichkeiten und gesetzlichen Vorschriften abgleichen, die richtigen Materialien auswählen und nicht zuletzt für eine stimmige Optik sorgen.

Quellen: Informationen zur BEG-Förderung (Bundesförderung für effiziente Gebäude) gibt es auf bafa.de. Einzelne Sanierungsmaßnahmen werden auch durch vergünstigte KfW-Kredite gefördert.

Wichtige Infos zu den gesetzlichen Regelungen und auch zu den Kosten einer Dachdämmung findet man auf energie-fachberater.de

Stromdiebstahl fürs Elektroauto.

Darf der Vermieter fristlos kündigen?



Stromdiebstahl ist nicht immer ein Kündigungsgrund. Das Amtsgericht Leverkusen wies die Räumungsklage eines Vermieters gegen ein Mieterpaar, das sein Hybridfahrzeug wiederholt über die Haussteckdose aufgeladen hatte, wegen Geringfügigkeit ab.

Wer sich rechtswidrig fremdes Eigentum aneignet, begeht Diebstahl. Das gilt gem. § 248c Abs. 1 StGB auch für die „Entziehung elektrischer Energie“. Die juristischen Konsequenzen hängen auch hier vom Wert des entwendeten Gegenstandes ab, der im vorliegenden Fall unter 50 Euro lag. Denn der Diebstahl von „geringwertigen Sachen“ wird gemäß § 248a StGB nur verfolgt, wenn das Opfer der Tat einen

entsprechenden Strafantrag stellt.

Opfer in diesem speziellen Fall waren die Mitmieter, die unfreiwillig und regelmäßig ihren Beitrag dazu leisteten, dass das Elektroauto der Nachbarn Fahrt aufnehmen konnte. Die aufgebrauchten Nachbarn forderten vom Vermieter, den Stromdiebstahl zu verbieten und den zusätzlichen Verbrauch bei der Nebenkostenabrechnung anzurechnen.

Der Vermieter ging noch einen Schritt weiter, er kündigte den „Stromdieben“ fristlos sowie hilfsweise ordentlich. Obwohl die Mieter sich entschuldigten und sogar 600 Euro als Ausgleich anboten, klagte er auf Räumung. Das Amtsgericht Leverkusen hingegen wies die Klage unter Verweis auf die Geringfügigkeitsgrenze ab. Die Mieter hatten das Auto zehnmal geladen und die dabei entstandenen Kosten lagen bei etwa 35 bis 40 Euro.

„Hausfrieden ist wiederhergestellt“.

Der fristlosen Kündigung hätte zudem eine Abmahnung vorausgehen müssen, beschied die Richterin (§ 543, Abs. 3 BGB). Zudem hätten die Mieter sich einsichtig gezeigt, eine

Wiedergutmachung des Schadens angeboten und versichert, dass keine Wiederholungsgefahr bestehe. Damit sei der Hausfrieden wiederhergestellt (Urteil vom 17.05.2024, Az. 22 C 157/23). Nach Ansicht des Amtsgerichts ist auch die ordentliche Kündigung unwirksam, da keine erhebliche Pflichtverletzung vorliegt (vgl. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Fazit: Grundsätzlich berechtigt Stromdiebstahl nach vorheriger Abmahnung zu fristloser Kündigung, doch – wie auch ältere Urteile zeigen – entscheidet die Menge über die Schwere der Pflichtverletzung. So sei es ein Unterschied, ob man den Strom für den Betrieb eines Telefons oder für eine energieintensive Baumaschine nutze, machte die Richterin klar.

Quellen: lexsoft.de, gesetze-im-internet.de, anwalt.de, rsw.beck.de, haufe.de, immonewsfeed.de, clayton-stonehouse.de

Neue Immobilie und Referenzobjekt



NEU! Moderne 2 Zimmer ETW für Selbstnutzer

12349 Berlin-Buckow

Voll möblierter Wohnraum für Singles und Paare - direkt zum Einziehen !

Im Angebot im Alleinauftrag befindet sich eine umfassend in 2023 sanierte 2-Zimmer Eigentumswohnung in ruhiger Lage in Berlin Buckow.

Sie befindet sich im Dachgeschoss eines in ca. 1971 errichteten, gepflegten, 4-geschossigen Wohnhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten.

Die Wohn-Nutzfläche beträgt laut Teilungserklärung 50,32 m².

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann rufen Sie uns einfach an, schauen auf unsere Internetseite oder besuchen uns in unserem Büro am Buckower Damm 230.



VERKAUFT! In nur 3 Monaten!

Einfamilienhaus in 12305 Berlin-Lichtenrade

Diese Immobilie liegt auf einem ruhig gelegenen 594 m² großem Eckgrundstück mit liebevoll angelegtem Garten samt Karpfenteich.

Die Wohn/Nutzfläche von Erdgeschoss plus ausbaubarem Dachgeschoss und Keller liegt insgesamt bei ca. 283,42 m².

Bewertung der Eigentümerin:

"Herr Torsten Buße bildet mit Herrn Timo Neustraß und Frau Tanja Neustraß ein fachlich kompetentes, professionelles, effizientes und sehr sympathisches Team. Gute Beratung und Zusammenarbeit garantiert!" Ch.P.

Ihr Immobilienpartner für Berlin und Brandenburg Kostenlose Immobilienbewertung in nur 3 Minuten



Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Einfach den QR-Code scannen und in nur 3 Minuten erhalten Sie eine Immobilienbewertung per E-Mail:

- kostenlos
- schnell
- unverbindlich

Bei Fragen, einfach anrufen unter:

Tel. 030 / 66 70 99 10
TB Immoconsult GmbH
Buckower Damm 230
12349 Berlin