



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Willkommen bei RE/MAX HOMEfriends Berlin – Ihrem Partner für Immobilien mit Herz und Verstand.

Ob Sie kaufen, verkaufen, mieten oder vermieten möchten – wir stehen Ihnen mit Kompetenz und Leidenschaft zur Seite. Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung und unser Engagement, denn Immobilien sind unsere Leidenschaft und Ihr Erfolg ist unser Ziel.

Werden Sie Teil unseres Teams! Sie suchen eine neue Herausforderung oder möchten als Makler durchstarten? Bei uns erwarten Sie modernste Technik, starke Unterstützung und ein internationales Netzwerk. Lassen Sie uns gemeinsam wachsen!

Sprechen Sie uns an – ob als Kunde oder zukünftiger Kollege.

Wir freuen uns auf Sie!

Kontaktieren Sie uns per Anruf, SMS, WhatsApp oder E-Mail.

RE/MAX

Börnestraße 22, Eingang Langhansstraße
13086 Berlin-Weißensee

www.homefriends-berlin.remax.de
T +49 (0)30 3385 3262
M +49 (0)160 810 73 22
E homefriends-berlin@remax.de

Klare Strukturen und zeitlose Ästhetik.

Die Architektin Antje Bulthaupt verbindet Tradition und Moderne.



Ortstypische Bauweise und zeitgemäße Architektur vereinen sich in diesem Wohngebäude aus dem Jahr 1937 in Kochel am See. Es wurde mit ökologisch unbedenklichen Materialien aus der Region komplett kernsaniert. Fotos: Antje Bulthaupt Architekten

Klimawandel, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz – Architekten sehen sich heutzutage mit einigen Herausforderungen konfrontiert. Wie lassen sich Gebäude und Räume realisieren, die in technischer, wirtschaftlicher und funktionaler Hinsicht überzeugen und zudem noch attraktiv sind? Die Newsletter-Redaktion hat mit der Münchner Architektin Antje Bulthaupt gesprochen.



Architektin Antje Bulthaupt.

Frau Bulthaupt, wie verbinden Sie Funktionalität und Ästhetik in Ihren Entwürfen, um einzigartige und anspruchsvolle Gebäude zu schaffen?

Funktionalität und Ästhetik sind für mich untrennbar miteinander verbunden. Ich setze auf klare, durchdachte Strukturen und Materialgerechtigkeit, sodass Gebäude durch ihre Einfachheit eine zeitlose Schönheit ausstrahlen und gleichzeitig effizient funktionieren. Dabei greife ich oft

ortstypische Bauweisen oder Details auf und interpretiere sie neu, um eine feine Verbindung zwischen Tradition und Moderne zu schaffen.

Welche Materialien und Technologien verwenden Sie bevorzugt in Ihren Projekten? Kommen neue Technologien wie digitale Planung, 3D-Druck und intelligente Haustechnik zum Einsatz? In meinen Projekten bevorzuge ich nachhaltige Materialien wie Holz und nachwachsende Rohstoffe und plane ausschließlich digital in 3D (BIM). Wichtiger als überladene Technik sind gut durchdachte Konstruktionen und Grundrisse. Ich vermeide überkomplexe Haustechnik, da sie häufig ineffizient und störanfällig ist.

Inwiefern beeinflussen aktuelle ästhetische Trends und Entwicklungen in der Architektur Ihre Arbeit und Designs? Trends beeinflussen meine Arbeit nur bedingt. Ich orientiere mich an einer Architektur, die auf Langlebigkeit und Funktionalität ausgerichtet ist, statt aktuellen Entwicklungen zu folgen. So entsteht eine Gestaltung, die auch in Zukunft relevant bleibt.

Wie definieren Sie Minimalismus in der Architektur und wie setzen Sie dieses Konzept in Ihren Projekten um? Minimalismus bedeutet für mich die Reduktion auf das Wesentliche, wobei Qualität und Funktionalität immer erhalten bleiben. In meinen Projekten setze ich auf klare Strukturen, nachhaltige Materialien und eine zeitlose, harmonische Ästhetik, die sich in den lokalen Kontext einfügt. Der

bewusste Einsatz regionaler Materialien und Handwerkstraditionen trägt dazu bei, sowohl nachhaltige als auch wirtschaftliche Lösungen zu realisieren.

Welche Strategien und Technologien setzen Sie ein, um die Energieeffizienz Ihrer Gebäude zu maximieren?

Für die Maximierung der Energieeffizienz plane ich mit gut isolierten, passivhausähnlichen Konstruktionen und setze auf erneuerbare Energien sowie natürliche Belüftungs- und Heizsysteme, um Gebäude möglichst autark zu gestalten.

Steigende Preise, Liefer- und Personalengpässe erschweren immer öfter die Umsetzung von Projekten. Wie bewältigen Sie diese Hürden?

Diese Herausforderungen erfordern ein Umdenken hin zu einfacheren, ressour-

censchonenden Bauweisen. Durch den Einsatz nachhaltiger, regionaler Materialien wie Holz reduziere ich Abhängigkeiten von globalen Lieferketten. Eine effiziente, materialgerechte Konstruktion minimiert Kosten und steigert die Energieeffizienz, wodurch Gebäude langfristig wirtschaftlich bleiben. Personal- und Lieferengpässe machen die Prozesse komplexer, bestärken aber meinen Ansatz, mit bewährten, handwerklich umsetzbaren Lösungen zu arbeiten – anstatt auf übertechnisierte Systeme zu setzen, die fehleranfällig und wartungsintensiv sind.

Wie, glauben Sie, sieht die Architektur der Zukunft aus?

Die Architektur der Zukunft wird sich verstärkt auf Regionalität, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft fokussieren müssen. Nachwachsende Materialien wie

Holz gewinnen an Bedeutung, und energieeffiziente, autarke Gebäude werden zur Norm. Das Konzept des kreislaufgerechten Bauens – also die Wiederverwendung von Materialien – reduziert Abfall und macht Gebäude langfristig nachhaltiger. Der demografische Wandel fordert flexible Wohnkonzepte, die sich an veränderte Bedürfnisse anpassen lassen. Während die Globalisierung den Austausch bewährter Bauprinzipien fördert, wird Architektur zunehmend lokaler und spezifisch auf die Gegebenheiten vor Ort zugeschnitten.

Vielen Dank für das interessante Gespräch, Frau Bulthaupt!

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

Lachs mit grünem Spargel.

Verspricht dir Genuss pur in der Spargelzeit!



In einer großen Pfanne das Olivenöl bei mittlerer Hitze erhitzen und den gehackten Knoblauch kurz anrösten. Die Lachsfilets hinzufügen und zwei bis drei Minuten pro Seite braten, bis sie goldbraun sind. Anschließend den Lachs vorsichtig aus der Pfanne nehmen und warm stellen.

Den grünen Spargel in derselben Pfanne anbraten und dabei gelegentlich wenden. Nach fünf bis sieben Minuten, wenn der Spargel zart ist, den Zitronensaft darübergeben und mit Salz und Pfeffer abschmecken. Die Lachsfilets zurück in die Pfanne legen und mit den Zitronenscheiben belegen. Den Lachs ein bis zwei Minuten erwärmen, bis er durchgegart ist und alle Aromen aufgenommen hat.

Und so geht's: Den grünen Spargel gründlich waschen und die holzigen Enden entfernen. Eine Zitrone in dünne Scheiben schneiden und zur Seite legen. Die zweite Zitrone auspressen und den Saft aufbewahren.

Die Lachsfilets unter kaltem Wasser abspülen, trocken tupfen und mit Salz und Pfeffer von beiden Seiten würzen.



Zutaten

- 2 Zehen Knoblauch, gehackt
- 4 EL Olivenöl
- 4x Beilage Reis oder Kartoffeln
- 600 g Lachsfilet
- 2 Zitronen
- 500 g grüner Spargel
- Salz und Pfeffer



Lachs und Spargel gemeinsam anrichten und mit den Zitronenscheiben garnieren.

Als Beilage eignen sich hervorragend Reis, Kartoffeln oder ein leichter Salat.

Guten Appetit!

Rhododendren jetzt pflanzen!

So gedeiht das Heidekrautgewächs im eigenen Garten.

Rhododendren (wörtlich: Rosenbäume) zählen zu den schönsten, aber auch anspruchsvollsten Blüthengehölzen. Sie können über hundert Jahre alt werden und am passenden Standort zu stattlichen Exemplaren heranwachsen. Die beste Pflanzzeit ist von April bis Mitte Mai und von September bis Mitte November.

Damit der Rhododendron optimal gedeihen und im April und Mai sein großes Farbspektrum entfalten kann, braucht er einen windgeschützten Standort im Halbschatten beziehungsweise lichten Schatten.

Das empfindliche Heidekrautgewächs liebt kalkfreie, sehr lockere, durchlässige

und humusreiche Erde mit einem pH-Wert zwischen 4,5 und 5,5. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sollten Sie die Erde austauschen. Heben Sie dazu pro Pflanze ein 50 Zentimeter tiefes Loch aus, das einen Durchmesser von mindestens 150 Zentimetern haben sollte, und mischen Sie den Aushub mit saurem Substrat. Neben Torf sind auch

kompostierte Rinde, verrottetes Laub (besonders Eichenblätter) oder Nadelerde zur Bodenverbesserung geeignet. Spezielle Rhododendron-Erde gibt es auch fertig zu kaufen.

Rhododendren sind Flachwurzler, werden sie zu tief gepflanzt, stirbt das empfindliche Wurzelwerk ab. Setzen Sie die Pflanze also besser so ein, dass der Ballen ein paar Zentimeter aus dem Boden ragt. (Achtung, die meisten Rhododendren sind giftig, tragen Sie beim Pflanzen Handschuhe!)

Gießen Sie den Rhododendron nach dem Einsetzen gut an und düngen Sie ihn mit einer oder zwei Handvoll Hornspäne, die Sie großzügig im Wurzelbereich ausstreuen. Halten Sie den Boden in den ersten Wochen nach dem Pflanzen konstant feucht. Weiches Gießwasser ist ideal, da Rhododendren empfindlich auf Kalk reagieren. Vermeiden Sie Staunässe.

Zum Schluss bedecken Sie den Boden um die Pflanze noch mit einer etwa fünf Zentimeter hohen Schicht aus Rinden-

mulch oder saurem Kompost. Sie hilft, die Feuchtigkeit im Boden zu halten und Unkraut zu unterdrücken, und schützt den Boden vor Austrocknung und starken Temperaturschwankungen.

Verwenden Sie speziellen Rhododendron-Dünger, um den Nährstoffbedarf der Pflanzen optimal zu decken. Achten Sie auf die Anweisungen auf der Verpackung, um eine Überdüngung im Frühjahr und Sommer zu vermeiden. Wir wünschen Ihnen viel Freude mit dem wunderschönen, üppigen Blütenstrauch!

Es muss nicht vor Gericht enden.

Eigenbedarf klar und nachvollziehbar begründen.

Eigenbedarf ist der häufigste Kündigungsgund im Mietrecht. Aber nicht jede Eigenbedarfskündigung hat im Streitfall vor Gericht Bestand. Welche Gründe sind zulässig, wenn der Vermieter seine Wohnung für sich oder einen nahen Angehörigen nutzen möchte?

Grundsätzlich ist eine Kündigung wegen Eigenbedarf nur zulässig, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst, einen nahen Angehörigen oder für Haushaltsangestellte benötigt. Zur nahen Verwandtschaft zählen Kinder, Eltern, Enkel, Großeltern, Geschwister, Stiefkinder, Nichten und Neffen, aber auch Pflegepersonal und Haushaltshilfen. Die Frist für eine Kündigung wegen Eigenbedarf liegt je nach Dauer des Mietverhältnisses zwischen drei und neun Monaten, es sei denn, der Mieter akzeptiert eine anderweitige Vereinbarung in Form eines Aufhebungsvertrages.

Ein typischer Grund, der eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt, ist eine Veränderung des Wohnraumbedarfs des Vermieters etwa wegen Scheidung, Eheschließung, Schwangerschaft oder Einzug von Pflegepersonal. Auch wenn der neue Job des Vermieters von der bislang vermieteten Wohnung wesentlich schneller zu erreichen ist, kann dies eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen.

Strittig ist die Kündigung jedoch, wenn der Vermieter sein vermietetes Eigentum gewerblich nutzen möchte. Juristisch liegt hier kein Eigenbedarf vor, es sei denn, der Vermieter kann

nachweisen, dass es ihm schwerwiegende Nachteile bringt, die Wohnung in dieser Form nicht nutzen zu können.

Nicht durchsetzbar sind vorbeugende Kündigungen, weil zum Beispiel die Tochter oder der Sohn in einem Jahr ein Studium in der Stadt beginnen möchte. Der Eigenbedarf muss tatsächlich gegeben sein.

Alternativwohnung anbieten.

Ist der Vermieter Eigentümer eines Mehrparteienhauses, kann er frei entscheiden, welchem Mieter er kündigt. Allerdings muss er dem Mieter, insofern vorhanden, eine vergleichbare Wohnung anbieten – vorausgesetzt, diese wird zum Ablauf der Kündigungsfrist frei. Tut er das nicht, wird der Vermieter möglicherweise schadenersatzpflichtig und muss beispielsweise die Umzugskosten erstatten. Gibt es alternative Wohnungen, die jedoch nicht geeignet sind, ist dies in der Kündigung darzulegen. Grundsätzlich gilt: Verfügt der Eigentümer über eine, zum Beispiel was Lage und Größe betrifft, vergleichbare leerstehende Wohnung, in die er oder seine nahe Verwandtschaft einziehen könnte, ist eine Eigenbedarfskündigung nicht durchsetzbar.

Das Kündigungsschreiben.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats beim Mieter eingehen, vorzugsweise per Einschreiben. Wichtig ist, den Eigenbedarf im Kündigungsschreiben detailliert, konkret und nachvollziehbar zu begründen. Es muss sachlich klar

dargelegt werden, wer die Wohnung benötigt und warum der Vermieter, sollte er mehrere Mietobjekte besitzen, gerade diese Wohnung braucht. Nicht fehlen sollte auch ein Hinweis auf das schriftliche Widerspruchsrecht des Mieters gemäß § 574 BGB.

Kein Muss, aber ein Gebot der Höflichkeit ist ein wertschätzender, verständnisvoller Tenor, zumal die Kündigung für den Mieter ein Schock sein kann, bringt sie doch eine gravierende Veränderung seiner Lebensumstände mit sich. Aus diesem Grund empfiehlt es sich auch, vor Versenden der schriftlichen Kündigung ein persönliches Gespräch mit dem Mieter zu suchen.

Soziale Härte.

Der Mieter kann der Kündigung widersprechen, wenn ihm ein Wohnungswechsel aus besonderen Gründen wie hohem Alter, Krankheit oder langer Wohndauer nicht zuzumuten ist. Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich erklärt werden (§ 574 BGB).

Vorgetäuschter Eigenbedarf.

Wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vortäuscht, hat der Mieter Anspruch auf Schadenersatz, zum Beispiel für Umzugskosten oder Mietdifferenzen.

Quellen: gesetze-im-internet.de, hausundgrund.de, anwalt.de, finanztip.de, arag.de, mietrecht.com, zdf.de, immowelt.de, declayton-stonehouse.de

Unsere Immobilien des Monats



Vierlinden Diedersdorf

Zwei Häuser und ein Wald in Märkisch-Oderland

EINFAMILIENHAUS mit NEBENGEBÄUDE und Option auf eigenen Wald:

Das gemütliche und gepflegte Einfamilienhaus, erbaut ca. Mitte 1980, bietet Ihnen und Ihrer Familie auf einem großzügigen Grundstück von 1.118 m² viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Beide Gebäude bieten die ideale Lösung für Wohnen und Gewerbetätigkeiten auf gleichem Grundstück.

Unterkellert bietet sich hier viel Nutzraum und sogar Potenzial für weiteren Wohnraum an. Garage und Carport sichern Ihnen bequeme Parkmöglichkeiten.

Fordern Sie gerne das vollständige Exposee mit ausführlichen Informationen bei uns an.



Hohenwutzen / Oder

Modernes Hotel mit großer Küche und 18 Zimmern

Wunderschönes Hotel direkt an der Oder gelegen, am Oder-Neiße-Radwanderweg bis Usedom.

Dieses charmante Hotel bietet eine moderne und gut ausgestattete Küche, die mit hochwertigen Geräten wie Konvektomat/Kombidämpfer, Abzugsanlagen, einem Induktions- und Plattenherd, einer Kühlzelle, Truhen und Saladetten ausgestattet ist. Es verfügt über 18 Gäste-Zimmer, die mit speziell angefertigten Tischlermöbeln für den Hotelgebrauch ausgestattet sind. Jedes Zimmer wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und verfügt über TV, Telefon, Dusche und WC.

Fordern Sie gerne das vollständige Exposee mit ausführlichen Informationen bei uns an.

Berlin Mitte Vermietung



Exklusive 3-Zimmer-Stadtwohnung in zentraler Lage – nur wenige Schritte von der Museumsinsel und im Herzen einer der begehrtesten Stadtlagen von Berlin erwartet Sie eine Wohnung, die höchsten Wohnkomfort bietet. Mit insgesamt 114 Quadratmetern Wohnfläche und drei lichtdurchfluteten Räumen, die geschickt aufgeteilt sind, präsentiert sich dieses Objekt als ideale Wahl für Paare, die ein modernes und zugleich behagliches Zuhause suchen. Zusätzlich bietet die fast 46 m² große Terrasse weiteren Raum zum Entspannen und Verweilen.

Fordern Sie gerne das ausführliche Exposee mit ausführlichen Informationen bei uns an.