



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



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

Börnestr. 22, Eingang Langhansstraße
13086 Berlin-Weißensee

www.homefriends-berlin.remax.de
T 030 33 85 32 62
M 0160 81 07 322
E homefriends-berlin@remax.de

Energieeffizienz ist die neue Lage.

Immobilieninteressenten nehmen höhere Preise in Kauf.



Eigentümer sollten besser rechtzeitig in neue Heiztechnik investieren; energieeffiziente Häuser und Wohnungen verkaufen sich schneller und erzielen bessere Preise. Foto: gopixa/iStock

Während es früher hieß „Lage, Lage, Lage, Lage!“, wenn man einen Immobilienmakler nach dem wichtigsten Kriterium für den Preis einer Immobilie befragte, rückt nun, neben dem Alter, die Energieeffizienzklasse einer Immobilie in den Fokus der Käufer und beeinflusst zunehmend den Verkaufswert und die Nachfrage.

Angesichts weiter steigender Energie- und Verbrauchskosten, wachsendem Umweltbewusstsein und zunehmender Unsicherheit angesichts künftiger gesetzlicher Regulierungen ist es nachvollziehbar, dass energieeffiziente Häuser und Wohnungen sich schneller und teurer verkaufen. Laut einer Studie von Immowelt erzielen Häuser mit der besten Effizienzklasse A+ sogar 30 Prozent höhere Verkaufspreise als Objekte mit der schlechtesten Effizienzklasse H. Konkret beziffert die Studie Häuser der Klasse A mit einem Verkaufswert von durchschnittlich 3.260 Euro pro Quadratmeter und Häuser der Klasse H mit nur etwa 2.460 Euro pro Quadratmeter. Bei einem typischen Einfamilienhaus mit 150 Quadratmetern ergibt dies einen Preisunterschied von über 120.000 Euro – und immerhin noch über 60.000 Euro im Vergleich zu dem in Deutschland am häufigsten angebo-

tenen Standard D (laut ImmoScout24 ignorieren viele Interessenten mittlerweile Angebote in den schlechteren Energieeffizienzklassen E bis H).

Paralleler Trend bei Eigentumswohnungen.

Eine gute Energiebilanz führt auch bei Eigentumswohnungen zu höheren Verkaufspreisen und Mieten. Laut einer Studie des Kiel Instituts für Weltwirtschaft (IfW Kiel) kostet eine Eigentumswohnung in den Energieklassen A+ oder A rund 650 Euro pro Quadratmeter mehr als vergleichbare Wohnungen der Klasse D oder E. Bei den Monatsmieten beträgt der Preisaufschlag etwa 0,85 Euro pro Quadratmeter. Achtung: Die höheren Preise gelten nur, wenn die Energieeffizienz mit dem sogenannten Bedarfsausweis nachgewiesen wird. Liegt lediglich ein Verbrauchsausweis vor, ist die Differenz deutlich niedriger.

Verändertes Kaufverhalten.

Insgesamt lässt sich feststellen: Das Kaufverhalten hat sich verändert, Immobilienkäufer akzeptieren lieber höhere Preise, als in die Sanierungsfalle zu tappen. Dies gilt vor allem für die städtischen Märkte, aber auch in ländlichen Regionen hüten sich Käufer zunehmend vor günstigen Häusern mit schlechter Energiebilanz, die fünf- bis sechsstelligen Sanierungskosten im Schlepptau haben. Ein weiterer Faktor für Immobilienkäufer ist die leichtere Finanzierung: Einige Banken gewähren bereits bessere Konditionen für energieeffiziente Objekte.

Wenn eine gute Energiebilanz zum Standard und zum Wertfaktor wird, sind Eigentümer älterer Bestandsimmobilien gut beraten, über eine energetische Sanierung nachzudenken. Wer rechtzeitig in Fassadendämmung,

neue Fenster, Photovoltaik und den Umstieg auf moderne Heiztechnik investiert, kann die Betriebskosten nachhaltig senken und den Marktwert seines Hauses deutlich steigern.

Preisschere öffnet sich weiter.

In den kommenden Jahren ist damit zu rechnen, dass sich die Preisspanne zwischen einem sanierten Effizienzhaus und einem unsanierten Altbau weiter vergrößert, auch wenn kurz- und

mittelfristig mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen ist. Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, geht angesichts von Baustau und knappem Wohnungsangebot davon aus, dass die Teuerung anhält, denn mit dem Aus der Ampel stehe die Förderung von Neubau und Sanierung zunächst einmal auf der Kippe, zumindest bis ein neuer Bundeshaushalt beschlossen wird.

Unser Tipp: Wer seine Immobilie kurzfristig verkaufen will, sollte den neuen Bundeshaushalt mit seinem Angebot an Förderprogrammen abwarten und gründlich prüfen, ob die Sanierungskosten auch nach dem Politikwechsel in einem gesunden Verhältnis zu einem höheren erzielbaren Verkaufspreis stehen.

Quellen: immowelt.de, haufe.de, ifw-kiel.de, zdf.de, immobilie.nrw, immonewsfeed.de

„Eton Mess“. Das perfekte Sommerdessert.



Das köstliche englische Dessert mit Erdbeeren, Sahne und Baiser wird in Gläsern serviert und ist im Handumdrehen zubereitet.

Und so geht's: Erdbeeren waschen, trocknen und das Grün entfernen. Beeren je nach Größe halbieren oder vierteln und mit 75 g des Zuckers in einer Schüssel vermischen. Ein Drittel

der gezuckerten Erdbeeren beiseite stellen.

Zwei Drittel der Erdbeeren in einen Topf geben und auf mittlerer Stufe zum Köcheln bringen. Die Beeren sollten dabei Saft ziehen, ansonsten etwas Wasser hinzugeben. Erdbeeren für ca. 15 bis 20 Minuten unter gelegentlichem Rühren köcheln lassen, bis sie weich werden und ein dickflüssiges Kompott entsteht. Kompott komplett abkühlen lassen, dann mit dem Zitronensaft unter die frischen Erdbeeren mischen.

Sechs elegante Dessertgläser (à 250 ml) bereitstellen. Baiser grob zerbröckeln. Sahne, saure Sahne, 25 g Zucker, Vanilleextrakt und Salz leicht



Zutaten

Zutaten für sechs Personen:

- 1.000 g frische Erdbeeren
- 100 g Zucker
- 1 EL Zitronensaft
- 150 g Baiser
- 300 g Sahne
- 100 g saure Sahne
- 1 TL Vanilleextrakt
- ¼ TL Salz



steif aufschlagen. Sahne, Baiser und Erdbeeren in dieser Reihenfolge abwechselnd in die Gläser schichten. „Eton Mess“ sofort servieren, da die Baiserstückchen mit der Zeit durchweichen.

Guten Appetit!

Für den Klimawandel gerüstet. So wird Ihr Garten nachhaltig und widerstandsfähig.

Hitze, Trockenheit, Starkregen – angesichts zunehmender Wetterextreme gewinnt die klimafreundliche Gartengestaltung immer mehr an Bedeutung. Doch wie können wir unsere Gärten an das veränderte Klima anpassen, damit sie für Menschen und Tiere ein Wohlfühlort bleiben?

Ein richtig angelegter klimaaktiver Garten wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und fördert die Biodiversität. Mit dem Klimagarten tun Sie also Gutes für sich und für die Umwelt. Hier einige Tipps für die Gestaltung Ihrer Öko-Oase:

Entscheidend für den Erfolg Ihres Klimagartens ist die richtige Pflanzen-

auswahl. Ein artenreicher Garten ist widerstandsfähiger gegenüber Schädlingen und Krankheiten. Wählen Sie am besten eine breite Mischung heimischer Pflanzen, die an das regionale Klima angepasst und somit robust und pflegeleicht sind. Hitzebeständig sind unter anderem Lavendel, Fetthenne oder Sanddorn.

Pflanzen wirken wie eine Klimaanlage. Indem sie über ihre Blätter Wasser verdunsten, kühlen und befeuchten Sie die umgebende Luft. Setzen Sie außerdem auf Pflanzen, die eine hohe CO₂-Aufnahme haben. Bäume und Sträucher spenden Schatten und verbessern die Luftqualität. Besonders Laubbäume wie Ahorn, Eiche oder

Birke tragen aktiv zur Reduktion des Kohlenstoffgehalts in der Atmosphäre bei.

Schaffen Sie Lebensräume für Kleintiere wie Vögel und Insekten z. B. durch schützende Hecken aus heimischen Sträuchern wie Hainbuche oder Liguster, eine Wildblumenwiese und bienenfreundliche Pflanzen wie Sonnenhut, Thymian und Kornblumen.

Ein gesunder Boden ist das Fundament eines jeden Gartens, insbesondere eines Klimagartens. Er speichert CO₂, unterstützt das Pflanzenwachstum und hilft dabei, Wasser zu binden. Legen Sie möglichst einen Komposthaufen an, um den Boden

mit Nährstoffen anzureichern. Mulchen Sie die Beete, um Feuchtigkeit zu speichern. Der Mulch schützt den Boden außerdem vor Erosion und verbessert langfristig die Bodenstruktur. Unser Tipp: Kraterbeete speichern Wärme und Feuchtigkeit und schützen empfindliche Pflanzen vor Wind.

Ein gut durchdachtes Wassermanagement ist ein zentraler Bestandteil eines Klimagartens. Installieren Sie Regentonnen oder Zisternen, um das Wasser für trockene Zeiten zu sammeln. Gute Lösungen, um den Wasserverbrauch zu minimieren, sind Tropfbewässerungssysteme und sogenannte Ollas

(bewässernde Tontöpfe). Wird das Wasser direkt an die Wurzeln der Pflanzen abgegeben, kann weniger Wasser verdunsten. Ein kleiner Teich oder ein Sumpfbeet hilft, die Umgebung zu kühlen, und ist zudem eine willkommene Trinkstelle für Insekten & Co.

Keine „Laubreute“ für verschmutzten Pool.

Gericht lehnt Forderung in Nachbarschaftsstreit ab.



Erfrischend skurril mutet ein Nachbarschaftsstreit in Hessen an: Eine Poolbesitzerin forderte fast 280 Euro monatliche „Laubreute“ von ihrem Nachbarn, weil das Laub seiner alten Eichen in ihren Pool fällt. Vor Gericht ging sie damit allerdings baden.

Auch in unseren gemäßigten Breiten werden die Sommer zunehmend heißer und es gibt wohl kaum ein wirksameres Mittel gegen zu große Hitze als den Sprung ins kühle Nass. So verwundert es nicht, dass immer mehr Gartenbesitzer sich den Traum vom eigenen Pool erfüllen. Weniger traumhaft ist allerdings der Reinigungsaufwand. Und so richtig ärgerlich wird es, wenn man den Dreck vom Nachbarn noch mit entfernen muss. Als Wiedergutmachung verlangte die Poolbesitzerin von dem Eigentümer der streitgegenständlichen zwei 90 Jahre alten Eichen – die zudem den landesrechtlich vorgesehenen Mindestabstand zu ihrem Grundstück unterwanderten – eine Laubreute in Höhe von 277,62 Euro.

Der Nachbar hingegen zeigte wenig Verständnis für die Forderung. So kam es zum Prozess. Das Landgericht Wiesbaden (LG) entschied zunächst zugunsten der Klägerin, zumal diese argumentierte, dass die im Herbst auf ihr Grundstück fallenden rieselnden

Eicheln und Eichenblätter nicht nur die Nutzung des Pools, sondern auch die des Gartens und der Wege auf dem Grundstück beeinträchtigen würden. Die Höhe der bewilligten Ausgleichszahlung ließ das LG allerdings vorerst offen.

Gartennutzung nicht eingeschränkt.

Der beklagte Eichenbesitzer ging in Berufung – mit Erfolg: Auf der Basis eines Gutachtens entschied das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (OLG), dass es sich bei dem Laub- und Fruchtabwurf in den Garten keineswegs um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne von § 906 II 1 BGB handele, da er die Nutzung des Gartens nicht einschränke. Die Laubemission wäre außerdem auch nicht geringer, wenn der Grenzabstand zum Grundstück der Klägerin bei Pflanzung der Eichen eingehalten worden wäre, befand der Gutachter (Urteil vom 12.02.2024, Az.: - 1 U 20/23).

Beeinträchtigung war „sicher zu erwarten“.

Klar zu differenzieren hingegen sei die Rechtslage in Hinblick auf den Pool, hier sei die Beeinträchtigung in der Tat wesentlich, allerdings überschreite die Belastung nicht die Grenze der Zumutbarkeit, befanden die Richter. Im Rahmen einer Interessenabwägung falle hier besonders ins Gewicht, dass die Bäume schon lange an Ort und Stelle standen, als die Klägerin sich 2016 entschied, einen Pool ohne Überdachung im „Traufbereich“ der Eichen zu bauen und noch dazu in einem insgesamt stark mit Laubbäumen bewachsenen Gebiet. Sie habe die naturgegebene Beeinträchtigung also sehenden Auges in Kauf genommen. Laut OLG war die ständige Verschmutzung ihres Pools „sicher zu erwarten“. Folglich müsse der von der

Klägerin selbst hervorgerufene erhöhte Reinigungsbedarf auch von ihr allein getragen werden. Eine monatliche Zahlung schloss das Gericht aus.

Fazit: Falls Sie beabsichtigen, sich einen Pool zuzulegen, werfen Sie vorher besser ein Blick auf das Nachbargrundstück, denn im Streitfall bekommt die Natur Recht! Grundsätzlich gilt: Sparen Sie Zeit, Geld und Nerven und klären Sie einen Streit mit dem Nachbarn – wenn möglich – persönlich.

Quellen: gesetze-im-internet.de, rsw.beck.de, hausundgrund-moers.de, asscompact.de, jura-online.de, myhomebook.de



Berlin - Mitte

Modernes Stadtpalais im historischen Herzen

Wohnen, wo Berlin am eindrucksvollsten ist: In direkter Nähe zur Museumsinsel, Unter den Linden und dem Brandenburger Tor genießen Sie das Flair der Hauptstadt in einem stilvollen Neubau-Ensemble.

Raumhohe Fenster, edle Materialien und eine Architektur mit klarer Linienführung schaffen ein exklusives Wohngefühl. Hochwertige Ausstattung, einbruchhemmende Türen, Aluminiumfenster und gedämmte Fassaden sorgen für Komfort und Sicherheit. Ein bezugsfreies Zuhause für anspruchsvolles Leben – mitten im kulturellen Zentrum Berlins.

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



Berlin- Karow

Haus inklusive, Preis wie fürs Grundstück

In Karow, einem idyllischen Stadtteil im Berliner Nordosten, wartet dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus auf neue Ideen. Auf einer Ebene bietet es ca. 96 m² Wohnfläche, einen sonnigen Wintergarten und einen großen Garten. Fenster, Jalousien und Gasheizung sind teils erneuert.

Das Beste: Sie zahlen nur den Grundstückswert – das Haus gibt's praktisch dazu! Mit unserem Sanierungsrechner planen Sie einfach und unverbindlich Ihr Projekt.

Ruhige, familienfreundliche Lage mit perfekter Anbindung und guter Infrastruktur – ideal für Paare, Familien und Berlin-Pendler.

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

Am Oder-Neiße-Radweg bis Usedom Top-ausgestattetes Hotel mit Seeblick



Das Hotel bietet 18 komfortable Zimmer mit maßgefertigten Möbeln, jeweils eigenem Sicherungskasten – ideal auch für Senioren- oder Kinderbetreuung. Separate Personalräume inklusive. Das Restaurant mit 60 Innen- und 40 Außensitzplätzen lädt mit Seeterrasse zum Verweilen ein. Eine moderne Profiküche und elektrische Jalousien bieten beste Voraussetzungen für reibungslosen Betrieb. Nachhaltig dank Solarthermie – perfekt für Gastgeber mit Anspruch.

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