

Preise bleiben auf hohem Niveau

Immobilienmarkt: Brandenburg im Bundesvergleich im unteren Drittel

Von Ulrich Nettelstroth

Im Land Brandenburg sind Immobilien noch immer vergleichsweise günstig zu bekommen. Das geht aus einem im Februar veröffentlichten deutschlandweiten Überblick des Finanzdienstleisters Dr. Klein hervor.

Im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser wurde für Brandenburg ein Mittelwert von 1685 Euro pro Quadratmeter errechnet. Nur für Thüringen, Sachsen-Anhalt und das Saarland wurde ein niedrigerer Betrag ausgewiesen. Zum Vergleich: Am meisten gaben Immobilienkäufer in den Stadtstaaten Hamburg (3133 Euro pro Quadratmeter) und Berlin (2776 Euro) aus. Auf Platz drei folgt mit Baden-Württemberg (2365 Euro) das erste Flächenland. Im Saarland, das für Immobilienkäufer das günstigste Preisniveau bietet, liegt der mittlere Quadratmeterwert mit 1304 Euro nur bei knapp 42 Prozent des Hamburger Werts.

In der Erhebung wurden große Bandbreiten bei den gezahlten Quadratmeterpreisen registriert. In Brandenburg reicht die Bandbreite von 505 Euro in ländlichen Gebieten bis zu 5088 Euro, die für ein Grundstück in Spitzenlage im berlinnahen Raum gezahlt wurden. Der bundesweite Spitzenwert pro Quadratmeter liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen bei 14276 Euro und in Hamburg bei 11520 Euro. Grundlage der Erhebung sind die Transaktionsdaten der Europace-Plattform, über die 15 Prozent aller Immobilienfinanzierungen in Deutschland realisiert werden. Pro Monat sind das 35000



Wenn die Finanzierung stimmt, steht dem Einzug nichts mehr im Weg.

FOTO: BHW BAUSPARKASSE

Transaktionen mit einem Volumen von vier Milliarden Euro.

Bei den Eigentumswohnungen bietet sich ein ähnliches Bild. Hier liegt Branden-

burg mit einem Mittelwert von 1767 Euro pro Quadratmeter auf dem viertletzten Platz. Die höchsten Preise werden in Hamburg (3796 Euro) und Berlin (3292 Euro) erzielt, die

niedrigsten im Saarland (1344 Euro). Insgesamt liegen die gemittelten Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen etwas über denen von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Besonders für Berlin, München und Teile Hamburgs rechnen Branchenkenner inzwischen mit einem Ende des Preisbooms. „Bei den begehrten Standorten ist teilweise kaum mehr Spielraum“, sagt Michael Neumann, Vorstand des Finanzdienstleisters Dr. Klein.

In größeren Städten und Ballungszentren zeichne sich ein Ende der Preisüberhebungen ab, heißt es auch beim bundesweit tätigen Unternehmen McMakler. Nach Bundesbank-Einschätzungen seien die Preise dort teilweise um 15 bis 30 Prozent überbewertet. „Wir raten daher den Immobilienbesitzern, die über einen Verkauf nachdenken, jetzt zu handeln“, sagt McMakler-Geschäftsführer Hanno Heintzenberg.

Abseits der Zentrumslagen seien aber keine Preisrückgänge zu erwarten, so der Finanzdienstleister Dr. Klein. Insgesamt werde die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland auch in den kommenden Jahren tendenziell zunehmen. B- und C-Lagen könnten durch Überlaufeffekte Preissteigerungen erfahren. Auch wegen weiterhin günstiger Finanzierungsbedingungen und mangelnder Anlagealternativen sei kein Einbruch bei den Immobilienpreisen zu erwarten.

Auch andere Experten betonen, dass die deutschen Immobilienmärkte nur in einigen Spitzenlagen überhitzt sind, nicht aber in der breiten Masse. Ein Preisverfall sei weder in den städtischen Zentren noch in den gut ausgebauten ländlichen Räumen zu erwarten, heißt es zum Beispiel in einer aktuellen Analyse der Bundesbank.

Beim Verkauf mit System vorgehen

Ratgeber „Meine Immobilie verkaufen, verschenken oder vererben“

Auf dem Immobilienmarkt gibt es eine wachsende Nachfrage. Aber auch das Angebot nimmt zu. Unter den Immobilienverkäufern sind zahlreiche Erben, die beispielsweise das Einfamilienhaus der Eltern nicht selbst nutzen wollen. Viele Senioren wiederum wollen ihren Ruhestand in einer kleineren Wohnung oder in einer betreuten Wohnform verbringen. Andere müssen das Haus verkaufen, weil sie das Geld benötigen. Diese Personengruppen finden sich häufig unvorbereitet in der Rolle eines Verkäufers wieder. Sie kennen die Marktgegebenheiten nicht und wissen nicht, welchen Preis sie bei einem Verkauf erzielen können. Auch für diejenigen, die ihr Haus vererben oder zu Lebzeiten verschenken wollen, sind viele Dinge zu beachten.

Eine Hilfe kann dabei zum Beispiel der Ratgeber „Meine Immobilie verkaufen, verschenken oder vererben“ sein, der jetzt die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen in einer überarbeiteten Neuaufgabe herausgebracht hat.

Wer den Immobilienmarkt wirklich kennenlernen will, muss systematisch vorgehen, rät Autor Karl-Heinz Seyfried. Der erste Schritt ist es, bei Immobilienmarktportalen im Internet nach Angeboten zu suchen, die mit der eigenen Immobilie in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung vergleichbar sind. Das sollte über einen längeren Zeitraum geschehen, um einen Eindruck zu erhalten, welche Angebote tatsächlich einen Käufer finden.

Ohne aussagekräftiges Wertgutachten geht es kaum. Das Gutachten ist die Grundlage, um zu einer marktgerechten Preisvorstellung zu kommen. Ob er einen Makler einschalten will, muss der Eigentümer selbst entscheiden. In jedem Fall sollte er sich umfassend vorbereiten, eine Webseite erstellen und Haus und Umfeld bei Besichtigungen möglichst einladend präsentieren.

Der Ratgeber gibt aber auch all jenen Tipps, die ihren Besitz nicht verkaufen, sondern in der Familie halten wollen. Immobilienbesitzer können ihr Eigentum schon frühzeitig verschenken, möglicherweise gegen Wohnrecht, Nießbrauch oder Rente. Auch wenn Haus und Grundstück Teil des Nachlasses sind, können die späteren Erben zu Gegenleistungen verpflichtet werden – beispielsweise die Eltern und künftigen Erblasser im Alter zu betreuen. *net*

Info www.ratgeber-verbraucherzentrale.de



Kostengünstig ins Eigenheim

Grundstücke sind teuer. Wer heute für 200 000 Euro eine Immobilie kauft, berappt leicht 120 000 Euro davon allein für das Grundstück, so die Einschätzung der BHW-Bausparkasse.

Sparsam wirtschaften ist daher angesagt. „Reihenhäuser nehmen

weniger Fläche ein als Einfamilienhäuser, hier liegt viel Sparpotenzial“, betont BHW-Expert Bernd Neuborn. „Bis zu 30 Prozent können Erwerber ohne Qualitätsverlust einsparen.“

Vorhandene Flächen nutzen ist Trumpf. Oft lassen Grundstücke be-

quem einen Anbau oder gleich ein weiteres Haus zu.

In die Höhe bauen statt in die Breite ist eine weitere Sparmethode. Laut Statistik entstanden durch Um- und Ausbauten in den ersten elf Monaten 2016 rund 47 800 neue Wohnungen, der

höchste Wert seit 1998. Viele Häuser können aufgestockt oder ein Dachgeschoss zu einer schönen Wohnung ausgebaut werden.

Weitere Sparoption: Familien, die sich ein Auto teilen, sparen Stellplätze und damit kostspielige Quadratmeter.

Der Start ins neue Gartenjahr

Im März kommt es auf eine gute Planung an

Von Ulrich Nettelstroth

Ganz verschwunden ist der Winter im März noch nicht. Das zeigen die kalten Nächte, die manchmal noch über das Land ziehen können. Trotzdem besteht kein Zweifel: Die Natur steht jetzt in den Startlöchern. Und das Gleiche gilt für den Gärtner, der möglichst keinen Tag der Wachstumsperiode versäumen möchte.

Die Frühblüher stecken schon überall ihre Triebe aus der Erde. Besonders hübsch anzusehen sind jetzt die Winterlinge mit ihrem zarten Gelb. Ganz einfach ist es allerdings nicht, die ursprünglich in Südosteuropa heimischen Hahnenfußgewächse im Garten anzusiedeln. Sie bilden keine Zwiebeln wie viele andere Frühblüher, sondern wachsen aus einem Wurzelgeflecht, dem sogenannten Rhizom. Das muss mit Vorsicht behandelt werden, nicht nur mit Rücksicht auf die empfindlichen Wurzeln. Alle Hahnenfußgewächse sind giftig, besonders die unterirdischen Pflanzenteile. Es ist daher am besten, beim Pflanzen Handschuhe zu tragen. Ungiftig sind nur die Blüten, die den früh aktiven Hummeln reichlich Nektar schenken. Am leichtesten ist es, jetzt während der Blütezeit in der Gärtnerei gekaufte Pflanzen auszusetzen. Behagt ihnen der Standort, bilden Winterlinge dichte Teppiche.

Im März kann noch die Gartenschere zu ihrem Recht kommen. Neben Obstbäumen vertragen auch Rosen und Hortensien jetzt einen Pflegeschnitt. Eine Faustregel besagt, dass mit der Forsythienblüte der richtige Zeitpunkt ist, um die Rosen zurückzuschneiden. Gibt es Anzeichen für Pilzbefall wie Mehltau oder



Winterlinge gehören zu den ersten Frühblüchern im Garten.

FOTO: DPA

Rosenrost, sollten die befalle- nen Pflanzenteile gründlich entfernt werden. Um eine Ausbreitung der Krankheits- erregers zu verhindern, werden sie verbrannt oder im Restmüll entsorgt.

Auch Hecken können im März beschnitten werden. Eine radikale Verjüngung ist laut Bundesnaturschutzgesetz allerdings nicht mehr erlaubt, um Nistplätze und Lebensräume von Tieren nicht zu gefähr- den. Wer seine Hecke bis auf den Stock zurückschneiden will, muss bis zum nächsten Winter warten. In schonender Weise ausgeführte Pflege- schnitte sind dagegen das ganze Jahr erlaubt.

Für Bäume und Sträucher ist der März ein geeigneter Zeitpunkt zum Umpflanzen. Wer länger wartet, riskiert bei empfindlichen Arten, dass sie nicht mehr anwachsen. Wichtig ist es, die Pflanzen mit einem ausreichend großen Erdballen umzusetzen. Auch

für Bambus ist der März ein guter Pflanzzeitpunkt. Die starkwüchsigen Ziergräser haben einen hohen Wasserbedarf. Die Frühjahrspflanzung ist für alle Pflanzen zu empfehlen, die etwas frostempfindlich sind. Dazu zählen etwa Rhododendren, Kirschlorbeer, Hibiskus oder Hortensie. Auch bei Obstbäumen ist eine Frühjahrspflanzung möglich, auch wenn sie eher für den Herbst empfohlen wird. Im Winter hat der frisch gepflanzte Baum Ruhe und es besteht keine Vertrocknungsgefahr. Wer jetzt pflanzt, sollte den Sommer über den Baum im Blick behalten und ihn in Trockenzeiten regelmäßig gießen.

Der Rasen braucht jetzt eine Frühjahrskur. Die Gräser haben während der Wintermonate ihren Stoffwechsel deutlich heruntergefahren. Erst wenn sie wieder mehr Sonnenlicht bekommen und die Temperaturen spürbar steigen, beginnt frisches Gras

zu sprießen. Je nach Witterung ist Ende März oder Anfang April der Zeitpunkt für den ersten Schnitt gekommen. Vielen Rasenflächen sind die Strapazen des Winters deutlich anzusehen. Moos und Verfärbungen haben sich festgesetzt und entziehen den Gräsern Licht und Schadstoffe. In einem ersten Schritt kann das Grün mit einem Rechen bearbeitet werden. Noch effektiver ist es, wenn ein Vertikutierer zum Einsatz kommt, denn dabei wird die Grasnarbe tiefer angeritzt und überschüssiges Pflanzenmaterial beseitigt.

Die mit Widerhaken besetzten Messer dürfen allerdings nicht tiefer als ein bis zwei Zentimeter in die Erde greifen, da sonst die Wurzeln zu stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Anschließend empfiehlt sich eine Frühjahrsdüngung, die dem Rasen Kraft gibt, damit er spätestens im Mai wieder in Topform ist.

25 Jahre
begamis
Zertifizierter Fachbetrieb

Tel. 0331/505 36-89, Fax -91 - Ketziner Str. 32c - 14476 Potsdam
www.begamis.de

Umzüge & Montagen
Privat & Büroumzüge
Bundeswehrumzüge
Küchen & Möbelsmontagen
Möbellift & Einlagerungen u.v.m.

umzug@begamis.de

UMWELTBÜRO MULISCH GMBH
• Energieberatung, Energieausweise
• BAFA und KfW-Förderprogramme
• Baubiologie
• Schadstoffe in Innenräumen
Tel. 0331 / 62 53 40
Info@umweltbuero.de

POTSDAM ALLFINANZ
VERSICHERUNGSMAKLER
Alle Versicherungen, alle Sparten – besser beraten – besser versichert
0331-270 11 13
zur@potsdam-allfinanz.de
Jägerstraße 11, 14467 Potsdam

VERKAUFEN IST VERTRAUENSACHE. VERMIETEN AUCH.

THORN IMMOBILIEN

IHR IMMOBILIENPROFI POTSDAM / BERLIN

0331 - 88 71 53 11
www.thorn-immobilien.de

WOHNRAUM MODERNISIERUNG

Fon: 0175 - 359 06 98

Renovierung Trockenbau Bodenverlegung Schimmelbeseitigung

Lenbachstraße 12 14552 Michendorf www.handwerk-richter.de
E-Mail: info@handwerk-richter.de

monsator
Berlin-Brandenburgische Kundendienst GmbH

• Fachberatung
• Reparatur & Wartung
• Verkauf von Neugeräten
• Ersatzteile und Zubehör

Waschmaschine defekt? Trockner, Herd, Kühlschrank ...

(0800) 5499 730
Gebührenfrei aus dem deutschen Festnetz

14471 Potsdam • Zeppelinstr. 12
www.monsator.de

Voigt und Wolff
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Ziemensstraße 25 a
14542 Werder (Havel)
Tel. (0 33 27) 66 32-0
www.vermessung-vw.de

TLG Tollkuhn • Loeske • Gross

Estrichbau

Bodo Loeske

Tel./Fax 033200-81 404
Mobil 0172 - 383 37 34
TLG-Estrichbau@gmx.de
14558 Nuthetal / Saarmund
Waldkolonie 1b

die Raumidee

Ankleideräume & begehbare Kleiderschränke

Studio Brandenburg · Gottfried-Krüger-Str. 1
14770 Brandenburg an der Havel
Tel. (03381) 30 33 00
www.ingodierich.de