

Raus aus der Stadt, rein ins Grüne

Wer die Immobilienpreise in Berlin nicht mehr bezahlen kann oder will und zudem die Natur vor der Haustür schätzt, zieht ins Umland. Im Speckgürtel wird mehr denn je gebaut, aktuell werden Interessenten an vielen Orten fündig. Doch all zu lang sollte man nicht warten



In Beelitz-Heilstätten entsteht diese Wohnsiedlung mitten im Grünen. Der Ort ist per ÖPNV und Autobahn gut an Berlin angebunden.

FOTO: KW-DEVELOPMENT

THERESIA BALDUS

Auf einem der letzten Wassergrundstücke am Scharmützelsee entstehen in den nächsten zwei Jahren 16 Wohnungen in mehreren Doppelhäusern. Im September sollen die Bauarbeiten für das Objekt „Bloom“ in Bad Saarow beginnen, im Frühling 2024 wird es voraussichtlich fertiggestellt sein. Die Wohneinheiten werden auf einem knapp 12.000 Quadratmeter großen Grundstück mit direktem Seezugang errichtet. Eventuell gibt es sogar eigene Bootsstege, sagt Florian Lanz, Geschäftsführer der Berliner Laborgh Investment GmbH. Das Unternehmen entwickelt die Siedlung.

Immobilien in Berlin sind mittlerweile rar und daher teuer. Der Trend geht deshalb seit einigen Jahren immer mehr in Richtung Stadtrand und darüber hinaus. Laut einer aktuellen Befragung des Portals ImmoScout24 ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Berliner Speckgürtel zwischen Januar 2020 und Januar 2022 um 70 Prozent angestiegen. In der Stadt selbst fiel das Plus mit 37 Prozent bedeutend geringer aus.

Oft werden die Interessenten fündig. Denn auch die Bauträger weichen ins Nachbarbundesland aus. Schließlich sind die Grundstückspreise hier wesentlich niedriger. Laut Lanz muss man für ein Grundstück in Mitte 2.000 bis 2.500 Euro pro Quadratmeter zahlen. In Ludwigsfelde liegen die Kosten mit 500 bis

750 Euro rund 75 Prozent niedriger. Auch Jakob Mähren, Vorstand der MÄHREN AG mit Sitz in Berlin, sagt, die Grundstückskosten seien in Berlin mittlerweile so hoch, dass die Investments „gewagter“ sind. Sein Unternehmen fokussiert sich daher bei Grundstückskäufen und Neubauten vermehrt auf Orte im Umland, aktuell etwa Königs Wusterhausen und Wildau oder Falkensee. „Brandenburg ist von Berlin aus in alle Himmelsrichtungen interessant“, sagt er. Dies auch, so Mähren, weil Brandenburg Investoren gegenüber bedeutend freundlicher sei. „Genehmigungsverfahren laufen viel schneller ab als in Berlin.“ Das erleichtert das Bauen im Umland – und macht es günstiger. Laut der ImmoScout24-Analyse liegen die Angebotspreise für ein neues Haus in der Hälfte der 18 umliegenden Landkreise unter 3.000 Euro pro Quadratmeter.

Gute Infrastruktur ist gerade in Brandenburg essenziell

Wer einen Ausflug ins Grüne unternimmt, findet die Aussagen der Immobilien-Experten bestätigt. An vielen Stellen stehen Bagger und Kräne. Vor allem an den Seen sowie an der Havel wird gebaut. So entstehen zum Beispiel direkt am Storkower See in den nächsten Jahren bis zu 70 Wohnungen. Das ist verständlich: Die Bewohner haben am See oder Fluss den größten Mehrwert.

Dass Brandenburg boomt, ist ein bisschen aus der Not heraus geboren – aber auch zunehmend den jüngeren Entwicklungen geschuldet. Nach zwei Corona-Jahren mit Homeoffice haben viele Menschen ihre Ansprüche grundlegend geändert. Sie müssen nicht mehr oder nur noch selten pendeln, weder Zeit dafür investieren noch viel Geld für die Tankfüllung ausgeben. Sie können zu Hause arbeiten – und nach Feierabend das Bad im See oder die Laufstrecke im Wald genießen, anstatt zwischen Häuserschluchten und ausgelatschten Grünflächen spazieren zu gehen.

Dennoch werden Immobilien vor allem in Gegenden nachgefragt, die eine gute Infrastruktur aufweisen. Das gilt etwa für das Areal in Beelitz-Heilstätten mit Sanierungen und Neubauten. „Von den 90 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind bereits mehr als 90 Prozent verkauft, von den 104 Eigentumswohnungen, für die der Vertrieb jetzt startet, ist bereits ein Viertel reserviert“, sagt Jan Kretzschmar, Geschäftsführender Gesellschafter des Bauherren KW-Development. Auch für die ab Herbst bezugsfertigen Mietwohnungen bestehe reges Interesse. Einer der Gründe: Der



Für 2024 geplante Objekte in Bad Saarow.

FOTO:LABORGH INVESTMENT GMBH

Bei Grundbucheintragungen stets vorausplanen

Ist keine Grundschuld zu sehen, wird deutlich: Die Immobilie ist abbezahlt. Doch unter Umständen sollte man den Eintrag nicht löschen lassen

KATJA FISCHER

Irgendwann ist der große Tag da: Der Kredit für das Eigenheim ist abbezahlt, der Eigentümer kann die Grundschuld im Grundbuch löschen lassen. Das mag ein schönes Gefühl sein. Doch es kann ratsam sein, die Grundschuld einfach stehen zu lassen.

Die Grundschuld ist die gängigste Sicherheit, die Banken für die Gewährung eines Immobilienkredits fordern. „Wer eine Immobilie kauft und dazu eine Grundschuld aufnimmt, räumt der Bank ein Grundpfandrecht auf das Grundstück ein“, erklärt Rechtsanwalt Holger Freitag vom Verband Privater Bauherren in Berlin. Das bedeutet: Die Bank darf die Immobilie zwangsversteigern, wenn der Kunde seine Raten nicht mehr zahlt. „Ist das Darlehen abbezahlt, stellt die Bank eine Löschungsbewilligung



Grundbuchänderungen sollten gut geplant sein – nicht nur, weil sie mit Kosten verbunden sind.

FOTO:ISTOCKPHOTO

für die Grundschuld aus“, erklärt Sibylle Barent vom Eigentümerverband Haus & Grund in Berlin. „Wenn der Eigentümer den Eintrag im Grundbuch löschen lassen will, muss er damit zum Notar gehen, der das notariell beglaubigt und die Unterlagen wiederum an das Grundbuchamt schickt.“

Schuld ist nützlich bei späterem Finanzierungsbedarf

Damit sind natürlich Kosten verbunden. Für die Löschungsbewilligung der Bank muss der Kunde nicht aufkommen. Die Bank darf dafür keine Gebühren in Rechnung stellen, urteilte der Bundesgerichtshof (Az. XI ZR 61/11).

Ob es sinnvoll ist, die Grundschuld zu löschen, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zum einen spielt es eine Rolle, was der Eigentümer mit der Im-



Auch Freizeitangebote sind ein entscheidender Faktor. FOTO:ULF BÜSCHLEB

Standort Beelitz-Heilstätten ist von Berlin und Potsdam aus schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder über die Autobahn erreichbar.

Allerdings meint Infrastruktur auch Annehmlichkeiten und Nötiges. Kretzschmar dazu: „Wir schaffen eine sehr gute Infrastruktur direkt im Ort mit Café, Bäckerei, Supermarkt und Ärztehaus, Kita und Grundschule sowie Einrichtungen für betreutes Wohnen und Tagespflege für Ältere. Ein neues Restaurant am Bahnhof hat bereits jetzt eröffnet und wird zum gastronomischen Treffpunkt. Im ehemaligen Heizhaus Nord sollen unterschiedlichste Veranstaltungen stattfinden.“ Auch für Lanz geben solche Faktoren den entscheidenden Impuls für den enormen Auftrieb im Umland: „Wir haben lange gewartet, bis wir in Bad Saarow investiert haben“, sagt er. Viele Jahre nach der Wende habe er das ehemalige Kurbad als noch zu verschlafen angesehen. „Jetzt gibt es dort einige gute Restaurants, ein Kino und noch mehr.“ Daher hat sich das Unternehmen an das Städtchen herangewagt. Und das sogar gleich im hochpreisigen Segment. Die neu entstehenden Häuser werden für rund 7.000 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter vermarktet.

Interessenten sollten besser früher als spät zuschlagen

Selbstverständlich gibt es auch günstigere Immobilien in Brandenburg, gar sozialer, mietpreisgebundener Wohnraum entsteht hier und dort. Die Wohnungen liegen nicht ganz so idyllisch am Wasser, dennoch zum Teil nah an Wäldern und Seen und sind trotzdem für Menschen mit kleineren finanziellen Mitteln bezahlbar. Ein Beispiel ist ein aktuelles Neubau-Projekt in der Potsdamer Heinrich-Mann-Allee. Bis Ende 2024 sollen hier rund 340 geförderte Wohnungen entstehen. Die ersten Einheiten werden schon Ende des Jahres bezugsfertig sein.

Interessenten sollten daher schnell zuschlagen. Auch im Umland dreht sich die Preisspirale nach oben, laut der ImmoScout24-Befragung schneller als irgendwo sonst in Deutschland. Das liegt auch an großen Arbeitgebern wie BER oder Tesla. Sie ziehen Arbeitnehmer und damit Käufer und Mieter an – und treiben die Preise in die Höhe. Mit der avisierten Ansiedlung des US-Chipherstellers Intel in Magdeburg wird der immer teurer werdende Speckgürtel Berlins künftig sogar noch weiter wachsen.

Nachrichten

HAUSHALT

Den Gasgrill zum Saisonstart sicher und fit machen

BERLIN – Die Grill-Saison beginnt. Eine richtige Reinigung versteht sich von selbst, aber auch eine technische Durchsicht gehört zur Vorbereitung des Gasgrills. Vor allem, wenn das Gerät längere Zeit nicht in Betrieb war oder über den Winter im Freien stand, sollten Gasschlauch, Druckregler und Anschlüsse überprüft werden. Das rät der Deutsche Verband Flüssiggas (DVFG). Hat der Gasschlauch zum Beispiel Haarrisse oder poröse Stellen, sollte er getauscht werden. Auch der Druckminderer darf nicht beschädigt sein. Die Anschlussventile müssen frei von Partikeln und Fremdkörpern sein. **dpa**

EINRICHTUNG

Dellen in Massivholzmöbeln lassen sich einfach wegbügeln

HERFORD – Dellen und kleine Kratzer in Tischen, Stühlen, Kommoden und Schränken aus Massivholz kann man sehr einfach beheben: Man bügelt sie weg. Zunächst wird die beschädigte Stelle großflächig mit einem feinen Schleifvlies in Faserrichtung angeschliffen, rät die Initiative Pro Massivholz. Nun wird ein feuchtes Baumwolltuch auf die Stelle gelegt. Die Fasern nehmen die Feuchtigkeit auf und quellen mit der Zeit auf. Dadurch schließt sich die Vertiefung. Ist die Beschädigung tiefer, legt man ein nasses Tuch auf die Stelle und fährt mit einem Bügeleisen, eingestellt auf mittlere Wärme, darüber. **dpa**

NEWSLETTER

Neuigkeiten für Berliner Immobilien-Interessierte

BERLIN – Der Newsletter „Immobilien in Berlin“ von Isabell Jürgens, Redakteurin der Berliner Morgenpost, hält Interessierte einmal wöchentlich über die wichtigsten Entwicklungen rund um das Thema Bauen und Wohnen auf dem Laufenden. Jetzt kostenlos im Internet anmelden unter: morgenpost.de/newsletter.

Wann der Vermieter bei Schulden fristlos kündigen darf

Zahlen Mieter zwei Monate hintereinander keine oder zu wenig Miete, hat der Vermieter das Recht auf eine fristlose Kündigung. Dabei reicht es bereits, wenn der fehlende Betrag insgesamt eine Monatsmiete überschreitet. Das verdeutlicht der Deutsche Mieterbund mit Verweis auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs (Az. VIII ZR 32/20), der dem Vermieter in dieser Frage recht gibt.

Zahlt jemand also zwei Monate hintereinander nur die Hälfte der vereinbarten Miete, kann der Vermieter aufgrund eines „erheblichen Rückstandes“ im Anschluss eine fristlose Kündigung aussprechen. Ziehen sich die Mietschulden über einen längeren Zeitraum, müssen diese sich für eine fristlose Kündigung auf insgesamt zwei Monatsmieten belaufen. Dann würden schon kleinste Überschreitungen im Schonbereich ausreichen, um diesen Schritt zu rechtfertigen. Das zeigt: Es kann schnell gehen, wenn Mieter sich nicht an die entsprechenden Fristen halten. In der Regel muss die Miete bis zum dritten Werktag eines Monats überwiesen sein.

Laut Deutschem Mieterbund (DMB) haben Mieter aber noch eine Chance, der fristlosen Kündigung entgegenzuwirken. Durch das sogenannte Nachholrecht wird diese unwirksam, wenn der Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Aussprechen einer Räumungsklage das Geld erhält. Dieses Recht steht Mietern nur einmal in zwei Jahren zu. Offen bleibt im Urteil die Frage, was Mietern droht, wenn sie in einem Monat keine Miete bezahlt haben und im Folgemonat mit einem Kleinstbetrag im Rückstand sind. Laut DMB ist unklar, ob eine fristlose Kündigung dann unwirksam ist, oder aus Gründen der „Rechtssicherheit und -sicherheit“ dennoch gültig. **dpa**