

## Extra für Sie.

Unser Newsletter.

Mit ausgesuchten Themen rund um Immobilien.

Aktuell.

Informativ.

Unterstützend.

### TOP-Immobilien GmbH

Sandstraße 32  
13593 Berlin (Spandau)  
Telefon 030 / 288 30 999  
Fax 030 / 362 51 96

#### Büro Strausberg

Telefon 03341 / 308 52 25

#### Büro Potsdam

Telefon 03382 / 74 11 555

mail@Top-Immobilien.de  
www.Top-Immobilien.de

Geschäftsführer Michael Schmidt  
AG Berlin-Charlottenburg HRB-Nr. 93083B



## Inhaltsverzeichnis

### 1. Special-News des Monats: Immobilien-Preisverfall

2. Zinsverbilligung für Wohnungsbau
3. Klimageld
4. Co<sub>2</sub> beim Heizen um 12 % gesunken
5. Bauflächen im Überfluss
6. Schallschutzfensterprogramm
7. Heizungsindustrie in Rekordlaune
8. Heizungsgesetz
9. Berlin macht Geld locker
10. Berliner Mietspiegel
11. Unsere Verkaufsangebote



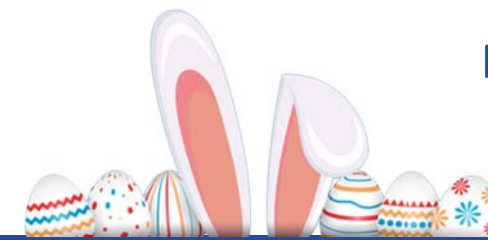
## 1. Special-News des Monats: Immobilien-Preisverfall

Die Preise für Wohnimmobilien sind 2023 so stark gefallen wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreisbefassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente, also Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser. Das zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX) mit Daten für das 4. Quartal 2023, in dem sich der Preisverfall aber nicht mehr in der Breite fortgesetzt hat. Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte von ECONtribute und dem IfW Kiel. Dabei werden Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Alle Daten für momentan 19 Städte sind frei verfügbar unter [www.greix.de](http://www.greix.de).



## 2. Zinsverbilligung für Wohnungsbau

Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat dem Bundesbauministerium ein neues Förderprogramm genehmigt, das für den Wohnungsbau in 2024 und 2025 zusätzlich jeweils 1 Mrd. € bereitstellt. Das Programm zielt darauf ab, Neubauten zu fördern, die über den gesetzlichen Energieeffizienzstandard EH-55 hinausgehen und mindestens eine Co<sub>2</sub> Einsparung entsprechend dem EH-40 Standard erreichen. Das BMWBS arbeitet derzeit an der Festlegung der konkreten Förderkriterien und koordiniert sich mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für einen raschen Programmstart.



### Einfamilienhaus in Werneuchen OT Stienitzau, Objekt: 4634

**EFH, guter Zustand. Mit Keller, Pool und Teich. Ruhig und Grün. Schöner Garten, viel Sonne.**

Familienfreundliche Wohnlage am Ortsrand. Ansprechendes Einfamilienhaus umgeben von einem einladenden Garten.



Am Ortsrand gelegen. In der Nachbarschaft befinden sich schicke Einfamilienhäuser der verschiedensten Art. Absolut ruhig dort, kaum Verkehr. Die Natur liegt keine 250 Schritte entfernt. Sehr familienfreundliche Lage in angenehmem Umfeld.

Zum Verkauf kommt ein gemütliches Einfamilienhaus, das auf einem schön angelegten Grundstück steht. Das Haus befindet sich in gutem Zustand und ist in Teilen unterkellert. Es werden zudem mehrere regengeschützte Terrassen, ein überdachter Pool und ein Fischteich geboten.

Das Haus präsentiert dreieinhalb Zimmer (eines davon mit Kaminofen), Bad mit Fenster, Wanne und Dusche sowie eine Küche, der eines der Zimmer angeschlossen wurde.

Alle Fenster wurden 2001 erneuert. Quasi ums Gebäude herum wurden verschiedene überdachte Sitzplätze geschaffen. Laut Eigentümer soll das Gebäude aufstockbar sein.

Eckdaten	
Baujahr	1978 und 2020
Grundstück	ca. 989 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nutzfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Stockwerke	EG + Keller
Kaufpreis	€ 299.000,- VB



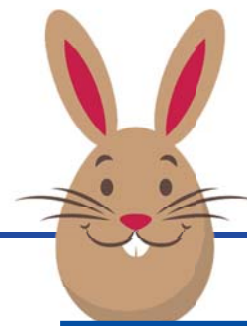
#### Angaben aus dem Energieausweis

Ein Energieausweis liegt derzeit leider nicht vor, ist aber in Bearbeitung.

**Exposé anfordern.**  
Unverbindlich und kostenlos.







### 3. Klimageld



2023 hat der Staat 18,4 Mrd. € aus der Co<sub>2</sub>-Bepreisung eingenommen - 40 % mehr als 2022. Sogar 67 % mehr waren es in den Bereichen Wärme und Verkehr. Haus & Grund Deutschland mahnt deshalb dringend die versprochene Auszahlung des Klimageldes an. Die enormen Staatseinnahmen müssten in Form eines Pro-

Kopf-Klimageldes an jeden einzelnen Bürger zurückgegeben werden, forderte Haus und Grund-Präsident Kai Warnecke. Die Bundesregierung kündigte in ihrer Antwort (BT-Drs. 20/9941) auf eine Kleine Anfrage der CDU/CSU-Fraktion an, dass die Bürger in 2024 die Möglichkeit erhalten sollten, eine IBAN an die Steueridentifikationsnummern (idNr)-Datenbank zu übermitteln. Dies ermögliche eine missbrauchssichere Auszahlung öffentlicher Mittel und könne Grundlage für Direktzahlungen beim Klimageld sein. Wie hoch das Klimageld ausfallen wird, ist noch unklar. Haushaltspolitische Festlegungen zur Auszahlung seien bisher nicht erfolgt. Unsere Prognose: In dieser Legislaturperiode kommt das Klimageld nicht.

### 4. Co<sub>2</sub> beim Heizen um 12 % gesunken

Die gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen privater Haushalte beim Heizen sind binnen 20 Jahre um 12 % gesunken. Im Jahr 2021 wurden knapp 147 Mio. t CO<sub>2</sub> emittiert, 2001 waren es noch knapp 167 Mio. t CO<sub>2</sub>. Gründe: Es wird seltener mit Öl geheizt, dafür stärker mit den emissionsärmeren Energieträgern Gas, Fernwärme oder Strom. Darüber hinaus spielen Erneuerbare Energien für die Beheizung von Wohnräumen eine zunehmende Rolle. Auch der Energieverbrauch ist im selben Zeitraum um knapp 23 % zurückgegangen.

### DHH in Nauen, Objekt: 4639

#### Familienfreundlich, großer Garten. DHH mit Wintergarten.



Eckdaten	
Baujahr	ca. 1950
Grundstück	ca. 1.206 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup> (zzgl. Wintergarten)
Zimmer	4
Stockwerk	Erdgeschoss
Kaufpreis	€ 228.000,-

Unsere Immobilie befindet sich am Ende einer ruhig gelegenen Sackgasse, mit vorhandenem Wendekreis.

Kita, Schulen, Ärzte und Einkaufsläden liegen im Umkreis von 15 Fahrradminuten. Mit dem Auto passieren Sie nach rund 20 Fahrminuten die Berliner Landesgrenze, nach einer weiteren Viertelstunde sind Sie in der City-West angekommen.

Seit den 50er Jahren steht die Doppelhaushälfte (halbunterkellert, massive Bauweise mit recht flachem Satteldach) auf einem rund 1.206 m<sup>2</sup> großen Grundstück, wurde liebevoll instandgehalten und bis 2021 sukzessive erweitert. Über den nachträglich angebauten lichtverwöhnten Wintergarten gelangen Sie zur Haustür. Das ebenerdige Erdgeschoss besteht aus Flur, Wannenbad, Küche mit Einbauelementen, Essbereich und drei anliegenden quadratischen Zimmer. Eine Deckenluke führt unter das Dach.

Ein Energieausweis liegt derzeit leider nicht vor, ist aber in Bearbeitung.

**Exposé anfordern.**  
Unverbindlich und kostenlos.



## Ist Ihre Immobilie mehr wert als Sie denken?

### Unsere Immobilienbewertung.

Zuverlässig. Ehrlich. Schnell.  
Individuell und persönlich.  
Realistisch und aussagefähig.  
Nicht von der Stange.

#### **Online**

Auf unserer Homepage ein paar wenige Eingaben vornehmen und schon geht's los.

#### **Bewertung persönlich bei Ihnen vor Ort**

Ausführliche Beratung.  
Genau auf Ihre Immobilie abgestimmt.  
Detaillierte Analyse mit nachvollziehbarer Erläuterung.

**Welche Immobilie soll verkauft werden?**

Jetzt unverbindlich und kostenfrei anfragen.



**Beratungstermin vereinbaren?**

Ist unverbindlich und kostenfrei.  
Gleich Berater anfordern.



**Wir sind erfolgreich.**

- ✓ exzellente Verkaufsquoten
- ✓ erstklassige Referenzen
- ✓ 98 % Weiterempfehlung
- ✓ zertifiziert nach DIN EN 15733

**bisher mehr als 2.500 Objekte verkauft**

**Für Verkäufer kostenfrei und unverbindlich.**

### 5. Bauflächen im Überfluss

In Berlin gibt es noch kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehende Flächen zum Bau von 249.000 Wohnungen, will die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans ermittelt haben; Sonderflächen wie das Tempelhofer Feld nicht eingerechnet. Letztlich ist auch das nur eine gegriffene, jederzeit durch politische Vorgaben nach unten wie oben abänderbare Zahl.

### 6. Schallschutzfensterprogramm

Die Fördersätze des Berliner Schallschutzfensterprogramms, das Anrainer von sehr lauten Straßen und Schienen der BVG fördert, werden 2024/2025 deutlich angehoben. Berechtigte erhalten bis zu 90 % der förderfähigen Kosten - maximal jedoch 15.000 € je Haus/Wohnung. Gefördert wird mit pauschalen Beträgen je Quadratmeter Einbaufläche der Schallschutzfenster: Für Fenster/Türen (inkl. schallgedämmtem Rollladenaufsatzkasten) der Schallschutzklasse 4 gibt es 400 €/m<sup>2</sup> Einbaufläche, für die Schallschutzklasse 5 und Aufarbeitung bestehender Holzkastendoppelfenster gibt es 500 €/m<sup>2</sup> Einbaufläche. Ob ein Gebäude von dem Programm erfasst wird, kann mit der interaktiven Karte zum Schallschutzfensterprogramm des Berliner Umweltatlas ermittelt werden unter [www.berlin.de/schallschutzfenster](http://www.berlin.de/schallschutzfenster). Dort finden Interessierte auch detaillierte Informationen und die Antragsunterlagen. Die Förderung ist bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - IC3, Brückenstraße 6, 10179 Berlin zu beantragen (ABl. Berlin 2024, 72).



### 7. Heizungsindustrie in Rekordlaune

Die Zahl der 2023 in Deutschland verkauften Heizungen ist gegenüber dem Vorjahr um 34 % auf 1,3 Mio. gestiegen, berichtet der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH). Einen Absatz in ähnlicher Größenordnung erzielten die Hersteller zuletzt in den 90er Jahren im Rahmen der heiztechnischen Modernisierung der neuen Bundesländer. Das Rekordergebnis 2023 sei von Vorzieh- und Sondereffekten gekennzeichnet. In der ersten Jahreshälfte verzeichneten die Hersteller einen anhaltenden Nachfrageboom bei Wärmepumpen. In der zweiten Jahreshälfte sorgte die Debatte um die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die künftige Förderkulisse für eine gesteigerte Nachfrage bei der Modernisierung von Öl- und Gasheizungen, während sich der Absatz von Wärmepumpen rückläufig entwickelte.



### 8. Heizungsgesetz

Auf die Förderung des Einbaus klimaneutraler Heizungen müssen private Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften mindestens bis August warten. Das geht aus einer Information der staatlichen Förderbank KfW hervor. Die Versprechen von Minister Habeck erwiesen sich immer mehr als Luftnummer, kritisierte Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke die verschobenen Förderungen für einen Heizungstausch. Er wies darauf hin, dass bereits ein Fünftel aller Kommunen mit der Aufstellung und Umsetzung von Wärmeplänen befasst sei. Damit gelte in vielen Kommunen das Heizungsgesetz mit allen Konsequenzen für die Eigentümer.





## Grundstück in Strausberg, Objekt: 4640

### Baugrundstück für EFH, DH oder MFH. Filetstück in Toplage, 200 Schritte bis zum See. Ruhig.

Familienfreundliche Ruhiglage in direkter Seenähe, dennoch verkehrsgünstig. Abriss des Alt-Bungalows erforderlich.

Das Grundstück ist teilbar.



Bevorzugte Top-Wohnlage in direkter Seenähe. Absolut ruhig und sehr grün. In der Nachbarschaft sind überwiegend schicke Einfamilienhäuser zu finden. Von Neu- bis Altbau ist fast alles vorhanden, jeweils von liebevoll gestalteten Gärten umgeben.

Kleine Nebenstraße, kaum Verkehr. Familienfreundliche und alltagstaugliche Lage. Bis zum See und zur Seepromenade sind es gerade mal 200 Schritte (Luftlinie ca. 100 m).

Eckdaten	
Grundstück gesamt	ca. 800 m <sup>2</sup>
teilbar zu	2 x ca. 400 m <sup>2</sup>
bebaut mit	Abriss-Bungalow und Schuppen
bebaubar mit	EFH, DH oder MFH
Baurecht	nach § 34 BauGB (Anpassung an die Nachbarschaft)
mögliche Wohnfläche <sup>1</sup>	
je Einzelhaus	100 bis <b>max.</b> 150 m <sup>2</sup> + UG/Souterrain
bei einem MFH	300 bis 350 m <sup>2</sup> + UG/Souterrain
Bauträgerbindung	keine
Kaufpreis gesamt	€ 399.000,-
Kaufpreis je 400 m <sup>2</sup>	€ 199.500,-

<sup>1</sup> Wurde unverbindlich in Aussicht gestellt. Es handelt sich nicht um eine Zusage.



Zum Verkauf kommt ein ebenes und so gut wie nicht bewachsenes Grundstück auf welchem der Bau eines EFH, DH oder MFH möglich ist. Derzeit befindet sich auf diesem Areal ein Alt-Bungalow und Schuppen, die abgerissen werden müssen.

Das Grundstück ist mit einem alten Zaun umfriedet und ein größeres Gartentor eröffnet den Zugang und die Zufahrt zum Grundstück.

**Exposé anfordern.**

Unverbindlich und kostenlos.



### Grundstück in Grünheide OT Fangschleuse, Objekt: 4628 Bau- oder WE-Grundstück, fast am See, viele Marinas. Sonnig, eben. Mit bewohnbarer, sehr solider Laube.



Am Ortsrand gelegen. In der Nachbarschaft befinden sich schicke Einfamilienhäuser der verschiedensten Art. Direkte Nähe zu mehreren Seen, der nächste samt diversen Bootsanlegestellen liegt etwa 300 m entfernt.

Wochenend- oder Baugrundstück. Das Grundstück ist eben, der Garten ist nicht sonderlich angelegt und kaum bewachsen. Die Breite beträgt knappe 12 m, die Länge etwa 40 m. Das Areal ist kaum einsehbar. Die Zufahrt besteht aus einer unbefestigten Straße. Derzeit bebaut mit einer älteren Laube, die noch recht gut in Schuss ist (ca. 40 bis 45 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küchenzeile und kleines Bad). Laut telefonischer Rückfrage beim zuständigen Amt, ist das Grundstück nach § 34 BauGB bebaubar, was bedeutet, dass sich die zukünftige Bebauung an der Nachbarschaft orientieren muss.

Eckdaten	
Grundstück	ca. 452 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 198.000,- VB
Bewuchs	kaum vorhanden
Bebauung	Laube aus den 70ern
Bebaubarkeit	nach § 34 BauGB (ähnlich wie die Nachbarschaftsbebauung)
mögliche Nutzung	als WE- oder Baugrundstück
bauträgerfrei	ja
Bodenrichtwert/m <sup>2</sup>	€ 550,-

**Exposé anfordern.**

Unverbindlich und kostenlos.



**Infos ansehen**



### 9. Berlin macht Geld locker

Es ist merkwürdig, wofür der schwarz-rote Berliner Senat Geld locker macht, während sein Kassenwart, Finanzsenator Stefan Evers, parallel seine Kollegen um pauschale Einsparungen bittet. Externe Berater sollen 2 Mio. € Kai Wegners Landesregierung dabei helfen, „die wichtigsten gesamtstädtischen Handlungsfelder zu definieren“, um Zielvereinbarungen zu erarbeiten und umzusetzen. Ausgeschrieben ist der Hilferuf europaweit. Vermutlich macht man es woanders ja besser. Es ist wohl an der Zeit, sich von der Hoffnung zu verabschieden, dass, wer sich zur Wahl für ein öffentliches Amt stellt, auch eine Vorstellung davon hat, was er damit anstellen will.

### 10. Berliner Mietspiegel

Die Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels ist nach Angaben des Senats (AH-Drs. 19/17636) für Ende Mai 2024 geplant. Der Mietspiegel wird wieder als Tabellenmietpiegel und unter Beachtung des Mietspiegelreformgesetzes und der dazu ergangenen Mietspiegelverordnung als qualifizierter Mietspiegel erstellt. Abfragen des Senats bei den Berliner Bezirksämtern haben ergeben, dass keine nennenswerten Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen begründet worden sind, sondern sich die große Masse an den Mietspiegeln orientiert hat.

### Wir sind zertifiziert nach DIN EN 15733.

Das ist die qualifizierteste und höchste Auszeichnung für gute und seriöse Maklerleistungen.





## Wir verkaufen Immobilien.

Mit Herz und Verstand.  
Schnell und unkompliziert.  
Zum Top-Preis.

Wir kümmern uns um alles.  
Keine Arbeit für Sie.

Ausführliche Beratung bei Ihnen vor Ort.  
Mit realistischer Wertermittlung.

### Wir sind erfolgreich.

- ✓ exzellente Verkaufsquoten
- ✓ erstklassige Referenzen
- ✓ 98 % Weiterempfehlung
- ✓ zertifiziert nach DIN EN 15733

bisher mehr als 2.500 Objekte verkauft

**Welche Immobilie soll verkauft werden?**  
Jetzt unverbindlich und kostenfrei anfragen.



**Beratungstermin vereinbaren?**  
Ist unverbindlich und kostenfrei.  
Gleich Berater anfordern.



### 11. Unsere Verkaufsangebote

<b>Einfamilienhaus</b>	<b>Objekt 4633</b>
	<p><b>Bungalow + 2 Neben-Bungalows, guter Zustand, massiv, solide, ausbaufähig. Sonnengrundstück. Ruhiglage. Naturnah.</b> Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.</p> <p>Grundstück: ca. 1.002 m<sup>2</sup> Bungalow: ca. 56 m<sup>2</sup> Gebäude I und II: ca. 70 m<sup>2</sup> Kaufpreis: 199.000,- €</p>
<b>Fürstenwalde/Spree</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Einfamilienhaus</b>	<b>Objekt 4625</b>
	<p><b>Kleines EFH, viel Sanierungsbedarf, Erweiterung/Ausbau möglich, sonniges Grundstück, ruhig und grün.</b> Ein Energieausweis ist derzeit nicht erforderlich.</p> <p>Grundstück: ca. 764 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup> + KG Zimmer: 4 + 2 Kammern Kaufpreis: 228.000,- € VB</p>
<b>Rehfelde</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Einfamilienhaus</b>	<b>Objekt 4613</b>
	<p><b>Herrlich ruhig, direkt an der Natur, viel Platz im und am Haus.</b> V, 112,9 kWh, Öl, BJ Anlage 1990, D</p> <p>Grundstück: ca. 525 m<sup>2</sup> zzgl. Pachtland: ca. 345 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup> zzgl. Souterrain: ca. 75 m<sup>2</sup> Zimmer (EG + DG): 3 Kaufpreis: 365.000,- €</p>
<b>Werneuchen OT Seefeld</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Legende für EnEV-Pflichtangaben</b>
<p><b>Art des Energieausweises</b> Verbrauchsausweis - V Bedarfsausweis - B</p> <p><b>Energiekennwert in kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> zum Beispiel 257,65 kWh</p> <p><b>Energieträger der Heizung</b> Koks, Braunkohle, Steinkohle - KO Heizöl - Öl Erdgas, Flüssiggas - Gas Fernwärme - FW Brennholz, Holzpellets, Holzhack - HZ Elektrische Energie, Strommix - E</p> <p><b>Weitere Angaben</b> Baujahr - BJ Energieeffizienzklasse - A+ bis H</p>



<b>Grundstück</b>	<b>Objekt 4640a</b>
	<p><b>Baugrundstück für EFH, DH oder MFH. Filetstück in Toplage, 200 Schritte bis zum See. Ruhig.</b></p> <p>Grundstück: ca. 400 m<sup>2</sup>            bebaut mit: Abriss-Bungalow und Schuppen            Baurecht: nach § 34 BauGB            Kaufpreis: 199.500,- €</p>
<b>Strausberg</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Grundstück</b>	<b>Objekt 4631</b>
	<p><b>Großes Sonnengrundstück. Familienfreundlich. Ruhig.</b></p> <p>Grundstück: ca. 700 m<sup>2</sup>            bebaubar: nach § 34 BauGB            Kaufpreis: 88.000,- €</p>
<b>Groß Kreuz OT Neu Bochow</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Legende für EnEV-Pflichtangaben</b>
<p><b>Art des Energieausweises</b>            Verbrauchsausweis - V            Bedarfsausweis - B</p> <p><b>Energiekennwert in kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>            zum Beispiel 257,65 kWh</p> <p><b>Energieträger der Heizung</b>            Koks, Braunkohle, Steinkohle - KO            Heizöl - Öl            Erdgas, Flüssiggas - Gas            Fernwärme - FW            Brennholz, Holzpellets, Holzhack - HZ            Elektrische Energie, Strommix - E</p> <p><b>Weitere Angaben</b>            Baujahr - BJ            Energieeffizienzklasse - A+ bis H</p>

<b>Grundstück</b>	<b>Objekt 4625a</b>
	<p><b>Sonniges Grundstück, kaum Bewuchs, ruhig, mit Abrisshaus.</b></p> <p>Grundstück: ca. 764 m<sup>2</sup>            bauträgerfrei: ja            Kaufpreis: 198.000,- €</p>
<b>Rehfelde</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Grundstück</b>	<b>Objekt 4619</b>
	<p><b>Sonnengrundstück, ruhig, am Wasser, direkt an der Natur. Bauträgerfrei.</b></p> <p>Grundstück: ca. 1.000 m<sup>2</sup>            Bebauung: Laube, ca. 25 m<sup>2</sup>            bebaubar: nach § 34 BauGB            Kaufpreis: 299.000,- €</p>
<b>Strausberg</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

