

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. Heizungsgesetz: Test beendet
2. Post: Mehr Geld für weniger Service
3. **Special-News des Monats:**
Preise für Grundstücke gesunken
4. Wohnungsbestand in Berlin
5. Wohnungsbestand in Brandenburg
6. Wie steht es aktuell um den Absatz von Wärmepumpen?
7. Verbesserungen bei Balkonkraftwerken
8. Recht teu(r)er
9. Es bleibt dabei: Aufzüge sind im Milieuschutzgebiet grundsätzlich zulässig!
10. Unsere weiteren Verkaufsangebote

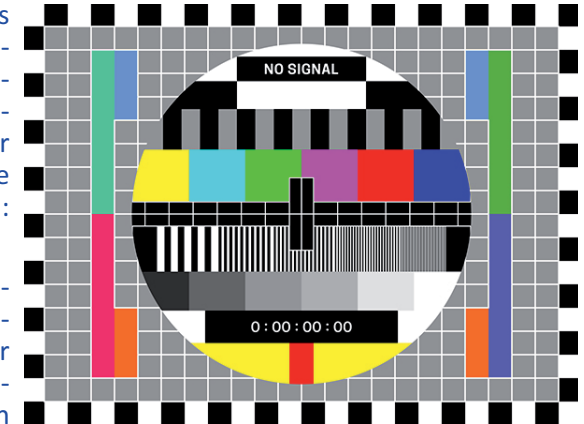
1. Heizungsgesetz: Test beendet

Der Entwurf des Heizungsgesetzes von Robert Habeck ist im Bundestag gescheitert und neu geschrieben worden. Sein Entwurf war weder praxistauglich noch bezahlbar und ließ sich technisch nur teilweise umsetzen. Man könnte auch sagen: Der Gesetzentwurf war fehlerhaft.

Dass Robert Habeck diese Entscheidung nicht teilen würde, war abzu-sehen. Aber wie er sich bei einer Veranstaltung der Bundesregierung in Berlin vor wenigen Wochen zu seinem Gesetzentwurf äußerte, war dann doch überraschend: Der Entwurf sei nämlich nur ein Test gewesen, um festzustellen, wie weit die Bevölkerung beim Klimaschutz mitgehen würde. Dabei sei er wohl zu weit gegangen.

Demnach ist aus seiner Sicht nicht der Gesetzentwurf mangelhaft gewesen, sondern die Bevölkerung war schlicht nicht reif für seinen genialen Gesetzentwurf. Der Fehler liegt aus seiner Sicht nicht bei ihm, sondern allein bei den Bürgerinnen und Bürgern.

Diese Einschätzung wirkt abgehoben. Und sie macht eine weitere Fehleinschätzung von Robert Habeck sichtbar: Sein fehlerhaftes Verständnis von den Pflichten eines Ministers. In seinem Amtseid hat er geschworen, zum Wohle des Volkes zu arbeiten, nicht aber zu testen, wie sehr er die Bürgerinnen und Bürger gängeln kann. Und wenn es wirklich ein Test war, der offensichtlich beendet ist, dann kann es jetzt nur einen Schritt geben: Das Heizungsgesetz wird abgeschafft.



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.

2. Post: Mehr Geld für weniger Service

Der Bundestag hat das Postgesetz geändert. Während nach der bisherigen Regelung 80 % der am Tag 1 eingeworfenen Briefe am Tag 2 und 95 % am Tag 3 beim Empfänger sein müssen, müssen künftig 95 % am Tag 4 und 99 % am Tag 5 beim Empfänger sein. Die Post kann vermehrt Filialen durch Automaten ersetzen. Ab Januar 2025 wird auch das Porto wieder teurer.

3. Special-News des Monats:

Preise für Grundstücke gesunken

Angesichts hoher Zinsen und Kosten beim Hausbau hat sich der Markt in Brandenburg weiter abgekühlt.

Die aktuellen Herausforderungen durch die Zinswende sowie steigende Bau- und Energiekosten haben deutliche Spuren auf dem Brandenburger Grundstücksmarkt hinterlassen. Das geht aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 hervor, den Innenstaatssekretär Markus Grünewald und Henry Zunke vom Oberen Gutachterausschuss in Potsdam vorstellten.

Laut Zunke habe sich die rückläufige Entwicklung der zweiten Jahreshälfte 2022 auch im Jahr 2023 fortgesetzt: „Die Anzahl der registrierten Kaufverträge ist weiter zurückgegangen und der prozentual noch stärkere Rückgang des Geldumsatzes ist ein deutliches Indiz für fallende Grundstückspreise. Allerdings hat die Dynamik des Umsatzrückgangs zum Jahresende spürbar nachgelassen“, sagt er.

Die Zahl der Kaufverträge in Brandenburg sank demnach um 14 Prozent von 28.353 auf 24.315. Der Geldumsatz ging um ein Drittel auf rund 5,7 Milliarden Euro zurück und erreichte damit das Niveau von 2016.

Auch die Preise für Bauland und Einfamilienhäuser sind gesunken. Der Preis für baureife Einfamilienhausgrundstücke sank im Durchschnitt um 11 Prozent. Auch im Berliner Umland war ein Rückgang zu verzeichnen. Im Weiteren Metropolitanraum, der die Gebiete außerhalb des unmittelbaren Berliner Umlands umfasst, ist der Durchschnittspreis ebenfalls deutlich gesunken.

Auch die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gingen insgesamt um acht Prozent zurück.

4. Wohnungsbestand in Berlin

Ende 2023 gab es in Berlin 2.030.259 Wohnungen. Das waren 15.697 bzw. 0,8 % mehr als Ende 2022. Durch den Bau neuer Gebäude kamen 14.633 Wohnungen hinzu. Weitere 1.420 Wohnungen entstanden durch Baumaßnahmen im Bestand. 359 Wohnungen gingen durch Nutzungsänderungen, Zusammenlegungen und Abriss verloren. In Mehrfamilienhäusern befanden sich 86,6 % aller Wohnungen, 1,6 % in Wohnheimen und weitere 1,5 % in Nichtwohngebäuden. 57,1 % der 334.716 Wohngebäude (einschließlich Wohnheime) waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Wohnungsbestand wuchs in den letzten zehn Jahren um 147.098 Wohnungen (+ 7,8 %).



5. Wohnungsbestand in Brandenburg

1.379.845 Wohnungen gab es am Jahresende 2023 in Brandenburg. 10.814 Wohnungen bzw. 0,8 % mehr als Ende 2022. Durch den Bau neuer Gebäude kamen 10.806 Wohnungen hinzu. Weitere 1.168 Wohnungen entstanden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. In Ein- und Zweifamilienhäusern befand sich knapp die Hälfte aller Brandenburger Wohnungen (49,2 %), in Mehrfamilienhäusern 47,6 %, 0,9 % in Wohnheimen und 2,3 % in Nichtwohngebäuden. 87,3 % der 699.408 Wohngebäude einschließlich Wohnheimen waren Ein- und Zweifamilienhäuser. 56,6 % der neuen Wohnungen (6.112) kamen im Berliner Umland hinzu, 2.651 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 3.404 in Mehrfamilienhäusern einschließlich Wohnheimen. Im Weiteren Metropolitanraum entstanden 2.665 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.989 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einschließlich Wohnheimen.

Grundstück in Rüdersdorf, Objekt: 4646

Bauträgerfrei, Grundstück für EFH, 300 Schritte bis zu einem kleinen See und zur Natur. Ruhige Lage, fast Ortsrand.

Einzel oder gesamt: Es stehen 2 Grundstücke zum Verkauf: eines vorn an der kaum befahrenen Straße und eines hinten (Hammergrundstück mit großem Garten), das von „Grün“ ringsum eingebettet ist.



Einzel oder Gesamt: Zum Verkauf kommen 2 bauträgerfreie Grundstücke, auf denen jeweils ein Einfamilienhaus gebaut werden kann. Souterrain, EG und DG sollen möglich sein, eventuell sogar je eine Stadtvilla. Das Gelände fällt nach hinten leicht ab, wurde bereits gerodet und ist nahezu beräumt, der Abriss eines Schuppens wird noch erfolgen, wie auch die Vermessung, beides auf Kosten der Verkäufer. Beide Flächen können einzeln erworben werden, auch der Kauf des gesamten Areals ist möglich.

Eckdaten	
Grundstück 1, vorn an der Straße	
Grundstück	ca. 470 bis 500 m ² ¹ + ca. 50 m ² anteilige Zufahrt
Kaufpreis	€ 148.000,-
Grundstück 2, hinten Richtung Natur	
Grundstück	ca. 950 bis 1.050 m ² ¹ + ca. 50 m ² anteilige Zufahrt
Kaufpreis	€ 168.000,-
Grundstück 1 + 2, zusammen	
Grundstück	ca. 1.580 m ² ²
Kaufpreis	€ 287.000,-

¹ noch nicht vermessen, Kosten trägt der Verkäufer

² bereits vermessen

Eckdaten	
Bewuchs	unbewachsen/ gerodet
Bebauung	beräumt
Bebaubarkeit	nach § 34 BauGB (ähnlich wie Nachbarschaftsbebauung)
mögliche Nutzung	1 bis 2 EFH
bauträgerfrei	ja
Bodenrichtwert/m ²	€ 260,-

Absolut ruhig und sehr familienfreundlich. Gewachsenes Wohngebiet mit Kleinstadtcharakter. In der Nachbarschaft sind Einfamilienhäuser der verschiedensten Baujahre, ein paar wenige, kleinere MFH und einige schicke Neubauten zu finden, oft von liebevoll gestalteten Gärten umgeben. Nur wenige Schritte bis zu einem kleinen See und zu einem weitläufigen Naturgebiet.

Exposé anfordern.

Unverbindlich und kostenlos.



6. Wie steht es aktuell um den Absatz von Wärmepumpen?

Unerwartet schlecht. Eigentlich hatte die Branche angepeilt, ab 2024 jährlich gut eine halbe Million Wärmepumpen in Deutschland zu installieren, auch weil politisch dieses Ziel formuliert worden war. Entsprechend hatten sich die Wärmepumpenbauer aufgestellt. Der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) spricht von zum Teil „milliardenschweren Investitionen“. Nun scheint die Rechnung nicht aufzugehen. „Derzeit müssen wir leider erleben, dass der Markt sich in die komplett entgegengesetzte Richtung entwickelt. In der Prognose gehen wir davon aus, dass wir im laufenden Jahr bis zu 200.000 Wärmepumpen absetzen werden“, sagte BDH-Sprecher Frederic Leers.



Zahlen belegen, dass den Deutschen offenbar generell die Lust auf den Heizungstausch vergangen ist. Laut BDH sank der Absatz von Wärmeerzeugern im ersten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 29 Prozent. „Diese negative Entwicklung setzt sich fort. Auch die Absatzzahlen etwa von Biomasse- und Brennerheizungen oder hybriden Heizsystemen sind rückläufig.“

7. Verbesserungen bei Balkonkraftwerken

Berlin will das beschlossene Solarpaket 1 für eine verbesserte Förderung von „Balkonkraftwerken“ nutzen und hat dazu das Förderprogramm SolarPLUS angepasst.

Steckersolarargeräte - sogenannte Balkonkraftwerke - sind nun auch mit einer Leistung von bis zu 800 Watt förderfähig (vormals 600 Watt). Eine Anmeldung bei Stromnetz Berlin ist nicht mehr notwendig. Außerdem wurde die Förderrichtlinie dahingehend angepasst, dass neben Pächtern nun auch Eigentümer von Gärten (Klein- und Erho-

lungsgärten) die Förderung von bis zu 500 € pro Steckersolarargerät erhalten. Wichtig ist, dass der Förderantrag vor dem Kauf des Steckersolarargerätes gestellt wird. Anträge für einen Zuschuss können über die Internetseite der IBB Business Team GmbH (IBT) gestellt werden. Bis zum 30. April 2024 wurden bereits 7.718 Zuschüsse für Steckersolarargeräte bewilligt.

8. Recht teu(r)er

Anwaltshonorare und Gerichtskosten sollen steigen. Das sieht ein Referentenentwurf des Bundesjustizministers vor. Die gesetzliche Rechtsanwaltsvergütung soll strukturell verbessert und die Betragsrahmen- sowie die Festgebühren sollen um 9 % und die Wertgebühren um 6 % steigen. Die Gerichtsgebühren sollen ebenfalls linear um 9 % bzw. 6 % angehoben werden, die Gerichtsvollziehergebühren um 9 %, ebenso die Honorarsätze der Sachverständigen und Übersetzer.

9. Es bleibt dabei: Aufzüge sind im Milieuschutzgebiet grundsätzlich zulässig!

Nach der Grundsatzentscheidung aus dem Jahr 2012 hat sich das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg erneut zum Thema „Aufzüge im Milieuschutzgebiet“ geäußert. Mit Beschluss vom 10. Mai 2024 bestätigte der 2. Senat eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin, wonach grundsätzlich ein Anspruch auf Genehmigung eines Fahrstuhls im Milieuschutzgebiet besteht.

Wir sind zertifiziert nach DIN EN 15733.

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

[Infos ansehen](#) 



Einfamilienhaus in Berlin-Gatow, Objekt: 4645

250 Schritte bis zur Havel. Attraktives EFH. Guter Zustand. Ruhig und grün.

Absolut familienfreundliche Wohnlage. Sehr ruhig. Havel, Strand und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür.
Ansprprechendes Einfamilienhaus umgeben von einem einladenden Garten.



Unsere Immobilie liegt traumhaft nah an der Havel. Nach wenigen Schritten sind Sie bereits am Ufer.

In der Nachbarschaft befinden sich ausschließlich schicke Einfamilienhäuser der verschiedensten Art. Absolut ruhig dort, kein Durchgangsverkehr. Nach zehn Gehminuten sind Sie an der Bushaltestelle (Richtung Kladow, Spandau, Zoologischer Garten).

Angaben aus dem Energieausweis

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

Eckdaten	
Baujahr	1995
Grundstück	ca. 424 m ²
Wohn- und Nutzfläche	ca. 90 m ² zzgl. Keller
Zimmer	2 + 2 Räume im Keller
Stockwerke	KG + EG + DG
Kaufpreis	€ 498.000,- VB



Zum Verkauf kommt ein sehr ansprechendes Einfamilienhaus auf einem grünen Grundstück. Fast an der Havel (ca. 200 m bis zum Badestrand). Das Haus befindet sich in absolut solidem Zustand, kaum Renovierungsbedarf. Geboten werden EG, DG, Balkon, Garage und ein beheizbarer Keller, welcher sich für die verschiedensten Nutzungen anbietet.

Exposé anfordern.

Unverbindlich und kostenlos.



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.



10. Unsere weiteren Verkaufsangebote

Einfamilienhaus	Objekt 4633
	<p>Bungalow + 2 Neben-Bungalows, guter Zustand, massiv, solide, ausbaufähig. Sonnengrundstück. Ruhiglage. Naturnah. Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.</p> <p>Grundstück: ca. 1.002 m² Bungalow: ca. 56 m² Gebäude I und II: ca. 70 m² Kaufpreis: 180.000,- €</p>
Fürstenwalde/Spree	

[Klicken Sie hier.](#)

Doppelhaushälfte	Objekt 4639
	<p>Familienfreundlich, großer Garten. DHH mit Wintergarten. Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.</p> <p>Grundstück: ca. 1.206 m² Wohnfläche: ca. 80 m², zzgl. Wintergarten Zimmer: 4 Kaufpreis: 198.000,- €</p>
Nauen	

[Klicken Sie hier.](#)

Einfamilienhaus	Objekt 4643
	<p>Fußbodenheizung. Attraktives Souterrain. Garten mit Pool. Ruhig und Grün. 200 m zum Naturschutzgebiet. V, 238,10 kWh, Gas, BJ Anlage 1992, G</p> <p>Grundstück: ca. 660 m² Wohnfläche: ca. 130 m² Zimmer: 4 Souterrain: 5 Räume, ca. 80 m² Kaufpreis: 495.000,- € VB</p>
Bernau OT Schönow	

[Klicken Sie hier.](#)

Grundstück	Objekt 4646a
	<p>Bauträgerfrei, Grundstück für EFH, 300 Schritte bis zu einem kleinen See und zur Natur. Ruhige Lage, fast Ortsrand.</p> <p>Grundstück: ca. 470-500 m² + ca. 50 m² anteilige Zufahrt bebaubar: nach § 34 BauGB Kaufpreis: 148.000,- €</p>
Rüdersdorf	


[Klicken Sie hier.](#)

Grundstück	Objekt 4646b
	<p>Bauträgerfrei, Grundstück für EFH, 300 Schritte bis zu einem kleinen See und zur Natur. Ruhige Lage, fast Ortsrand.</p> <p>Grundstück: ca. 950-1.050 m² + ca. 50 m² anteilige Zufahrt bebaubar: nach § 34 BauGB Kaufpreis: 168.000,- €</p>
Rüdersdorf	

[Klicken Sie hier.](#)

Legende für EnEV-Pflichtangaben
<p>Art des Energieausweises Verbrauchsausweis - V Bedarfsausweis - B</p> <p>Energiekennwert in kWh/(m²*a) zum Beispiel 257,65 kWh</p> <p>Energieträger der Heizung Koks, Braunkohle, Steinkohle - KO Heizöl - Öl Erdgas, Flüssiggas - Gas Fernwärme - FW Brennholz, Holzpellets, Holzhack - HZ Elektrische Energie, Strommix - E</p> <p>Weitere Angaben Baujahr - BJ Energieeffizienzklasse - A+ bis H</p>

Grundstück **Objekt 4640**



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

Grundstück: ca. 800 m²
 bebaut mit: Abriss-Bungalow und Schuppen
 Baurecht: nach § 34 BauGB
 Kaufpreis: 399.000,- €

Strausberg

[Klicken Sie hier.](#)

Grundstück **Objekt 4631**



Großes Sonnengrundstück. Familienfreundlich. Ruhig.

Grundstück: ca. 700 m²
 bebaubar: nach § 34 BauGB
 Kaufpreis: 88.000,- €

Groß Kreuz OT Neu Bochow

[Klicken Sie hier.](#)

Grundstück **Objekt 4628**



Bau- oder WE-Grundstück, fast am See, viele Marinas. Sonnig, eben. Mit bewohnbarer, sehr solider Laube.

Grundstück: ca. 452 m²
 bebaubar: nach § 34 BauGB
 Laube: aus den 70ern
 Kaufpreis: 148.000,- €

Grünheide OT Fangschleuse

[Klicken Sie hier.](#)

Grundstück **Objekt 4619**



Sonnengrundstück, ruhig, am Wasser, direkt an der Natur. Bauträgerfrei.

Grundstück: ca. 1.000 m²
 Bebauung: Laube, ca. 25 m²
 bebaubar: nach § 34 BauGB
 Kaufpreis: 299.000,- €

Strausberg

[Klicken Sie hier.](#)

Legende für EnEV-Pflichtangaben

Art des Energieausweises
 Verbrauchsausweis - V
 Bedarfsausweis - B

Energiekennwert in kWh/(m²*a)
 zum Beispiel 257,65 kWh

Energieträger der Heizung
 Koks, Braunkohle, Steinkohle - KO
 Heizöl - Öl
 Erdgas, Flüssiggas - Gas
 Fernwärme - FW
 Brennholz, Holzpellets, Holzhack - HZ
 Elektrische Energie, Strommix - E

Weitere Angaben
 Baujahr - BJ
 Energieeffizienzklasse - A+ bis H