

## 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. Parteien erhalten 197 Mio. Euro vom Staat
2. Wohnimmobilien noch teurer
3. Bauen in Berlin bleibt teuer
- 4. Special-News des Monats:**  
  
**Für Wohnen auf Zeit gelten klare Regeln**
5. Grunderwerbsteuerfreibetrag
6. Homeoffice und Steuern: Was können Arbeitnehmer absetzen
7. Wohnungsbau am Ortsrand: Innenministerium will Ausnahme verlängern
8. 11,8 % mit Glasfaseranschluss
9. Energieeffizienz nicht hoch im Kurs
10. Unsere Verkaufsangebote

### 1. Parteien erhalten 197 Mio. Euro vom Staat

In der Corona-Krise müssen alle den Gürtel enger schnallen - ob Bürger, Wirtschaft oder Institutionen. Zwar hilft der Staat mit diversen Maßnahmen, dennoch haben viele Haushalte herbe Einkommensverluste zu verkraften, viele Unternehmen und Selbstständige stehen vor der Pleite.

Wohl dem, der Anspruch auf eine dauerhafte Finanzierung durch die Steuerzahler hat. Hierzu gehören die Parteien, die kräftig vom Staat alimentiert werden. Kürzlich gab die Bundestagsverwaltung bekannt, dass die Steuerfinanzierung der Parteien dieses Jahr um 3,9 Mio. Euro auf 197,5 Mio. Euro steigt - Corona hin oder her. Grund für den Anstieg ist die gesetzliche Dynamisierung der Parteienfinanzierung, wodurch die Steuerzuschüsse immer weiter zunehmen.

Die im Bundestag vertretenen Parteien haben es versäumt, ein starkes Signal zu setzen und die Dynamisierung auszusetzen, zumal der Bund dieses Jahr mehr als 218 Mrd. Euro neue Schulden machen muss.

Übrigens: All unsere Objekte finden Sie auch unter  
<https://anbieter.ivd24immobilien.de/top-immobilien-gmbh>



## 2. Wohnimmobilien noch teurer

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland lagen im 1. Quartal 2020 durchschnittlich 6,8 % höher als im 1. Quartal 2019. Wohnimmobilien verteuerten sich sowohl in der Stadt als auch auf dem Land. In den sieben größten Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) waren Ein- und Zweifamilienhäuser 9,5 % und Eigentumswohnungen 7,4 % teurer als im Vorjahresquartal. In den anderen Großstädten ab 100.000 Einwohnern stiegen die Häuserpreise um 8,3 % und die Preise für Eigentumswohnungen um 9,3 %. Auch in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen wurden Wohnimmobilien im Durchschnitt teurer. Dort erhöhten sich die Preise für Häuser um 6,1 % und für ETW um 4,9 %.

## 3. Bauen in Berlin bleibt teuer

Im Mai 2020 lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin im Durchschnitt um 4,7 % und in Brandenburg um 4,8 % höher als ein Jahr zuvor. 2019 waren die Baupreise in Berlin noch durchschnittlich um rund 5 % und in Brandenburg um rund 6 % gestiegen. Gegenüber Mai 2019 gab es in Berlin die stärksten Verteuerungen bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (7,6 %) sowie bei Metallbauarbeiten (7,2 %). Auch Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen sowie Tischlerarbeiten verzeichneten mit 6,8 % bzw. mit 6,7 % einen kräftigen Anstieg.

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

## Freie Eigentumswohnung in Berlin-Siemensstadt, Objekt: 4546

**Sofort bezugsfrei. Großer Balkon.**

**Nahe Siemens-Campus und großem Park.**



Eckdaten	
Lage der Wohnung	6. OG VH
Baujahr	1963
Wohnfläche	45 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Wohngeld p. M.	€ 246,- <sup>1</sup>
Kaufpreis	€ 164.500,-
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	€ 3.656,-

Zukunftsträchtige Lage mit freundlich gestaltetem Umfeld und guter Verkehrsanbindung, quasi vis-à-vis des geplanten Siemens-Campus.

<sup>1</sup> davon € 34,37 Instandhaltungsrücklage

Nach bequemer Anfahrt mit dem Lift, gelangen Sie in das sofort bezugsfreie Single-/Pärchen-Apartment, das mit durchdachtem Schnitt, angenehmen Lichtverhältnissen und separatem („halben“) Schlafzimmer gefällt.


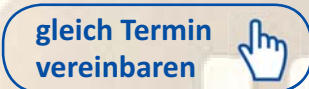
Es besteht Renovierungsbedarf. Die Ausstattung des innenliegenden Duschbades und der kleinen Winkeleinbauküche inkl. E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler sind gepflegt und funktionstüchtig.

V, 124 kWh, FW, BJ Anlage 1982, D

**Exposé anfordern.**  
Unverbindlich und kostenlos. 

# Was ist Ihre Immobilie wert?

## Immobilienbewertung leicht gemacht.

- **Online Wertermittlung.** Auf unserer Homepage.  
Wenige Eingaben. Realistische und ehrliche Bewertung. 
- **Detail-Bewertung vor Ort.**  
Mit persönlicher und ausführlicher Beratung.  
Der clevere Weg zum besten Preis. 

- ✓ individuell
- ✓ zuverlässig
- ✓ ehrlich
- ✓ realistisch
- ✓ ausführlich

**Für Verkäufer kostenfrei und unverbindlich.**

**Welche Immobilie soll verkauft werden?**

Jetzt unverbindlich und kostenfrei anfragen.



**Beratungstermin vereinbaren?**

Ist unverbindlich und kostenfrei.  
Gleich Berater anfordern.





## 4. Special-News des Monats:

Für Wohnen auf Zeit gelten klare Regeln



### Worauf es bei befristeten Mietverträgen ankommt

Mietverträge werden meist unbefristet abgeschlossen. Sie enden, wenn einer der beiden Vertragspartner kündigt oder stirbt. Doch es kommt auch vor, dass der Vermieter einen Zeitmietvertrag anbietet, der zu einem festgelegten Termin endet. Die rechtlichen Vorgaben an solche Mietverträge sind allerdings streng.

Für den Mieter hat ein Zeitmietvertrag keine besonderen Vorteile, sondern eher Nachteile. Wenn er ausziehen will, kann er einen normalen unbefristeten Vertrag jederzeit mit der vereinbarten Kündigungsfrist beenden. Beim Zeitmietvertrag muss er sich an die vereinbarte Laufzeit halten. Eine ordentliche Kündigung ist nicht möglich.

Allerdings gibt ein befristeter Mietvertrag beiden Seiten auch Planungssicherheit. Wenn der Eigentümer einer Wohnung beschließt, sie vorübergehend zu vermieten und zu einem späteren Zeitpunkt wieder darüber zu verfügen, macht ein Zeitmietvertrag Sinn. Dann können sich beide Vertragspartner darauf einstellen.

Um einen Zeitmietvertrag wirksam abzuschließen, müssen bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Die zeitliche Befristung muss darin genau begründet werden. Laut Gesetz werden überhaupt nur drei Gründe anerkannt.

Erstens: Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit die Wohnung selbst nutzen. Zweitens: Er plant, die Wohnung abzureißen oder das Haus komplett umzubauen, so dass sie nicht mehr als Wohnung genutzt werden kann. Drittens: Er möchte die Wohnung für seine Angestellten nutzen. Die Begründung muss von vornherein schriftlich im Mietvertrag festgehalten werden.

Liegt keiner der drei wirksamen Befristungsgründe vor, ist kein echter Zeitmietvertrag geschlossen worden. Der Mietvertrag wird dann wie ein unbefristeter Miet-

vertrag behandelt. Beim Abfassen eines Zeitmietvertrages müssen Formalitäten eingehalten werden, damit er gültig ist. Es ist unerlässlich, den Vertrag schriftlich abzufassen und original zu unterschreiben. Anderenfalls gilt er als unbefristet, wenn er länger als ein Jahr laufen soll.

Gehört der im Mietvertrag angegebene Grund zur Befristung nicht zu den gesetzlich akzeptierten, entsteht automatisch ein unbefristetes Mietverhältnis. Auch wenn der Grund im Laufe der Mietzeit komplett wegfällt, hat der Mieter Anspruch auf einen unbefristeten Vertrag.

Verschiebt sich der Befristungsgrund nach hinten, verlängert sich die Mietdauer automatisch bis zu diesem Termin. Allerdings nur, wenn der Mieter das will. Er kann selbstverständlich immer zum Ende des ursprünglich vereinbarten Zeitmietvertrags ausziehen. Will der Mieter aber in der Wohnung bleiben, muss er aktiv seine Rechte geltend machen.

Der Mieter hat das Recht, frühestens vier Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer beim Vermieter nachzufragen, ob der Grund für die Befristung noch vorliegt. Bekommt er nach einem Monat keine Antwort, verlängert sich der Zeitmietvertrag entsprechend. Eine Pflicht des Vermieters, von sich aus dem Mieter Auskunft zu geben, besteht nicht.

Es gibt noch etliche Zeitmietverträge, die nach dem alten Mietrecht vor dem 31. August 2001 abgeschlossen wurden. Diese werden nicht automatisch in Zeitmietverträge nach dem aktuellen Mietrecht umgewandelt, sondern gelten weiter. Viele enthalten eine Klausel, nach der sie sich um ein weiteres Jahr verlängern, wenn sie nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt werden. Damit sind sehr lange Laufzeiten möglich.

## 5. Grunderwerbsteuerfreibetrag

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung ist als Prüfauftrag die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer enthalten. Ein Freibetrag in Höhe von 100.000 € würde bei den Ländern jährlich zu Steuermindereinnahmen von 3 Mrd. € führen, rechnet die Bundesregierung vor. Die Prüfung sei noch nicht abgeschlossen.

## Freie Eigentumswohnung in Berlin-Buckow, Objekt: 4545

### Sofort bezugsfrei. Ruhig. Grün. Großer Garten. Garage. Terrasse.

Familien(alltags)freundliches Umfeld. Separater, (fast) ebenerdiger Zugang, wie Haus im Haus.  
Gäste-WC, Kamin, Fußbodenheizung, u. v. m.



Familienfreundliche Lage. Einfamilienhauswohngelände. Ruhig und grün in dritter Baureihe. Nur wenige Schritte bis zum Uferweg des Teltowkanals und zum Britzer Sommerbad.

Attraktive Bestandteile sind eine Garage mit Abstellraum, ein überdachter Außenstellplatz direkt am Eingang, ein Gartenhäuschen sowie eine großzügige Gartenfläche (alleiniges Sondernutzungsrecht) auf der Rückseite (kaum einsehbar).

Eckdaten	
Lage der Wohnung	EG im ZFH
Baujahr	1986
Wohnfläche	130,56 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Wohngeld p. M.	€ 330,-
Kaufpreis	€ 498.000,-
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	€ 3.814,-



Angaben aus dem Energieausweis	
Energieträger	Heizöl
Baujahr der Anlagentechnik	1986
Ausweisart	bedarfsorientiert
Verbrauchskennwert	151 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Effizienzklasse <sup>1</sup>	E
Stromverbrauchskennwert <sup>2</sup>	entfällt

<sup>1</sup> Nur für ab 01.05.2014 neu ausgestellte Ausweise.

<sup>2</sup> Nur für Nicht-Wohngebäude.

Ein separater Wohnungszugang führt in diese sofort bezugsfreie Erdgeschosswohnung (fast barrierefrei), die mit großzügigem Grundriss, vorteilhaften Zimmergrößen, offener Wohnküche, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC und gepflegter Ausstattung einen hohen Wohnkomfort bietet.

**Exposé anfordern.**  
Unverbindlich und kostenlos.



## 6. Homeoffice und Steuern: Was können Arbeitnehmer absetzen

Wegen der Corona-Krise arbeiten derzeit viele Arbeitnehmer im Homeoffice. Unter Umständen können dadurch Steuern gespart oder sogar ein häusliches Arbeitszimmer abgesetzt werden.



Millionen Arbeitnehmer arbeiten derzeit aus dem heimischen Büro. Nun stellt sich die Frage: Kann ich das wenigstens von der Steuer absetzen? Und gehe ich leer aus, wenn ich im Wohnzimmer oder am Küchentisch arbeite? Im Hinblick auf das Arbeitszimmer kommen zunächst zwei Fälle in Betracht: Ist das häusliche Arbeitszimmer der Mittelpunkt der gesamten beruflichen Tätigkeit, können die Aufwendungen dafür vollständig steuerlich geltend gemacht werden. Der zweite Fall: Das Arbeitszimmer ist zwar nicht Mittelpunkt der Tätigkeit, es steht aber dafür kein anderer Arbeitsplatz als heimisches Büro zur Verfügung. Typischerweise ist das u. a. bei Lehrern der Fall. Dann können Kosten bis zur Höhe von 1.250 Euro pro Jahr abgesetzt werden. Hat der Arbeitgeber in der Corona-Krise Homeoffice angeordnet, ist diese Voraussetzung unstreitig erfüllt. Ob eventuell gar ein unbegrenzter Kostenabzug beim coronabedingten Home-Office möglich ist - also ob das häusliche Arbeitszimmer in diesem Fall als Mittelpunkt der betrieblichen Tätigkeit gesehen werden kann, ist nicht ausgeschlossen und fallweise zu prüfen. Die Finanzverwaltung hat hierzu noch keine Anweisungen verlauten lassen.

In jedem Fall aber gibt es noch Anforderungen an das Arbeitszimmer: es darf ausschließlich für berufliche Zwecke genutzt werden und es darf kein Durchgangszimmer sein. Nur dann erkennt das Finanzamt die Aufwendungen als Werbungskosten an. Eine Arbeitsecke im Wohnzimmer oder der Flur, in dem ein Schreibtisch steht, ist also nicht absetzbar.

## Kein Arbeitszimmer und trotzdem Steuern sparen

Aber auch wenn es kein Arbeitszimmer gibt oder es vom Finanzamt nicht anerkannt wird, kann das Homeoffice ggf. berücksichtigt werden: Nämlich dann, wenn Aufwendungen für Arbeitsmittel, Ausstattung der Arbeitsecke sowie Telefon- und Internetkosten anfallen - insofern diese für die Arbeit zu Hause benötigt werden.

## 7. Wohnungsbau am Ortsrand: Innenministerium will Ausnahme verlängern

Der Bau von bezahlbaren Wohnungen ist ein Ziel der Bundesregierung. Doch wo? Bauland ist knapp. Nun will das Innenministerium § 13b Baugesetzbuch bis 2022 verlängern. Das würde das Bauen am Ortsrand weiterhin vereinfachen. Naturschüttern schmeckt das gar nicht. Der Immobilienbranche schon.

Die Regelung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) erleichtert den Wohnungsbau am Ortsrand - auf bis zu 10.000 Quadratmeter großen Flächen - deutlich. Das Verfahren ist beschleunigt, die gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfungen wurden ausgesetzt. Eingeführt wurde die Vorschrift 2017, um möglichst schnell Wohnraum für Flüchtlinge schaffen zu können. Ende 2019 lief die Regelung aus, wobei Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, die noch im vergangenen Jahr eingeleitet wurden, weiterhin davon profitieren.

Das Bundesinnenministerium kündigte nun an, die Regelung bis Ende 2022 verlängern zu wollen.

## Finanzierung leicht gemacht.

Manchmal ist es ganz einfach.  
Unsere Experten helfen Ihnen sehr gerne.  
Ohne Kosten für Sie.

[Infos ansehen](#) 





# Immobilienverkauf.

**Professionell und kompetent.  
Mit Herz und Verstand.**

**Wir kümmern uns um alles.  
Keine Arbeit für Sie.**

**Erster Schritt: Ein unverbindlicher Be-  
ratungstermin. Das schafft Klarheit und  
bringt Sie bestimmt ein gutes Stück  
weiter.**

- ✓ exzellente Verkaufsquoten
- ✓ erstklassige Referenzen
- ✓ 100 % Weiterempfehlung
- ✓ ausführliche Beratung
- ✓ realistische Wertermittlung
- ✓ bestmöglicher Preis

**für Verkäufer kostenfrei**

**bisher über 2.500 Objekte verkauft**

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



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





#### 8. 11,8 % mit Glasfaseranschluss

11,8 % der deutschen Haushalte sind über Glasfaser (FFTH/B) angeschlossen, 37,8 % über das TV-Kabelnetz. Von Mitte 2019 bis Ende 2019 wurde die Versorgung mit gigabitfähigen Anschlüssen um 9,1 Prozentpunkte erhöht. Den Spitzenwert erreicht Hamburg mit einer Breitbandverfügbarkeit über FFTH/B mit 71 % der Haushalte, gefolgt von Schleswig-Holstein mit 26,3 %. In Berlin sind lediglich 7,2 %, in Brandenburg nur 6,9 % angeschlossen. In nur 87 von 11.305 Gemeinden sind alle Haushalte an Glasfaser angeschlossen (0,7 %). Quelle: BT-Drs. 19/20974)

#### Wir sind zertifiziert nach DIN EN 15733.

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

[Infos ansehen](#) 



#### 9. Energieeffizienz nicht hoch im Kurs

Die Energieeffizienz einer Immobilie ist für 77 % der Kaufinteressenten kein ausschlaggebendes Kriterium beim Immobilienkauf, ergab eine Online-Umfrage unter 265 Maklern. Nur knapp 23 % sind gegenteiliger Meinung. Für fast 87 % der Interessenten, die auf Energieeffizienz setzen, hat eine moderne Heizungsanlage oberste Priorität. Am zweitwichtigsten sind isolierte Fenster (73 %), gefolgt von einer guten Dach- (60 %) und Außendämmung (54 %). Kellerdeckendämmung wird kaum nachgefragt (6 %). Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur für 20 % ein wichtiger Entscheidungsgrund - allerdings belegt diese energetische Maßnahme damit nur den vorletzten Platz im Ranking.



## 10. Unsere Verkaufsangebote

**DHH frei** **Objekt P1070**



**DHH mit Garten. Ortsrand, Tram und Bus vor der Tür. Erheblicher Sanierungs- und Umbauebedarf.**  
V, 266,8 kWh, Gas, BJ Anlage 1993

Grundstück: 670 m<sup>2</sup>  
bisherige Nutzfläche: ca. 240 m<sup>2</sup>, zzgl. Keller, inkl. Gartenhaus und Anbau  
Kaufpreis: 499.000,- € Fest

**Potsdam-Süd / Teltower Vorstadt**

[Klicken Sie hier.](#)

**ETW vermietet** **Objekt P1068**



**Moderne EG-Terrassen-ETW mit TG-Platz. Vermietet.**  
V, 112 kWh, Gas, BJ 1995, D

Wohnfläche: ca. 83,02 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Kaufpreis: 298.000,- €

**Potsdam-Babelsberg Süd**

[Klicken Sie hier.](#)

**ETW vermietet** **Objekt 4541**



**2,3 % Rendite: Vermietete City-ETW. Garage. Balkon mit Spreeblick.**  
V, 150 kWh, Öl, BJ Anlage 1990, E

Wohnfläche: 52,45 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Kaufpreis: 198.000,- €

**Berlin-Tiergarten**

[Klicken Sie hier.](#)

**ETW frei** **Objekt 4540**



**Single-Apartment. City-Lage. Sofort frei. Nahe Viktoria-Luisa-Platz.**  
V, 148,40 kWh, Öl, BJ Anlage 1996, E

Wohnfläche: 34,45 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 1  
Kaufpreis: 178.000,- €

**Berlin-Schöneberg**

[Klicken Sie hier.](#)

**ETW vermietet** **Objekt 4501**



**4,02 % Soll-Rendite: Vermietete Neubau-ETW und TG-Platz nahe Adlershof.**  
V, 77 kWh, Gas, BJ 1995, C

Wohnfläche: 28,99 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 1  
Kaufpreis: 98.500,- €

**Berlin-Altglienicke**

[Klicken Sie hier.](#)

**Legende für EnEV-Pflichtangaben**

**Art des Energieausweises**  
Verbrauchsausweis - V  
Bedarfsausweis - B

**Energiekennwert in kWh/(m<sup>2</sup>\*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