



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Ihr Ansprechpartner

Mein Name ist Immanuel Hüfner. Ich bin Makler beim RE/MAX-Immobilienbüro in Bayreuth als selbstständiger Unternehmer.

Gemeinsam mit meinem erfahrenen Team im Shop, bieten wir unseren Kunden den bewährten NEXT LEVEL SERVICE by RE/MAX.

Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen, mieten oder vermieten?

Bei uns sind Sie in den besten Händen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

RE/MAX Immobilien Bayreuth Hochfranken
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

<https://remax-bayreuth.de>
T +49 800 22 29 292
M +49 171 22 29 292
E immanuel.huefner@remax.de

„Bezahlbarer Wohnraum für viele“.

Wohnen und Bauen 2023 – was ist neu?



Die wichtigste Neuerung: Bundesbauministerin Klara Geywitz kann 2023 aus einem größeren Geldtopf schöpfen: Über sieben Milliarden Euro umfasst das Budget für das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), 2,3 Milliarden mehr als ursprünglich veranschlagt.

Der Bauetat setze „beherzt an drei der drängendsten Fragen an: bezahlbarer Wohnraum für möglichst viele, ein innovatives und klimafreundliches Bauwesen und lebenswerte Städte und Gemeinden“, erklärte Geywitz Ende November 2022 im Bundestag bei der abschließenden Beratung für 2023.

Größter Posten im stolzen Etat – mit 2,9 Milliarden Euro dreimal so hoch wie im Vorjahr – ist das Wohngeld: Eine größere Anzahl an Berechtigten soll mehr Mietzuschuss bekommen. Kräftig aufgestockt werden auch die Mittel für den sozialen Wohnungsbau: Knapp 1,3 Milliarden Euro sind hier eingeplant, 2022 waren es 750 Millionen Euro.

Mehr Wohneigentum für Familien.

Die neue Wohneigentumsförderung löst, voraussichtlich ab Juni 2023, das umstrittene Baukindergeld ab, das mit dem Jahr 2022 ausgelaufen ist.

Das hier eingesparte Geld soll zum Teil dem Programm „Altersgerecht bauen“ zugutekommen. Die Mittel der staatlichen Förderbank KfW werden um 7,25 Millionen auf 70,25 Millionen Euro aufgestockt.

Ziel der Wohneigentumsförderung ist es, Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und einem Bruttojahreseinkommen von bis zu 60.000 Euro (bei mehreren Kindern erhöht sich die Grenze um jeweils 10.000 Euro) durch zinsverbilligte KfW-Kredite von 140.000 bis maximal 240.000 Euro den Erwerb eigenen Wohnraums zu ermöglichen.

Im Gegensatz zum Baukindergeld darf die neue Wohneigentumsförderung nicht für Bestandsimmobilien verwendet werden. Wer nicht bauen will, muss einen Neubau kaufen, der mindestens den Standard „klimafreundliches Gebäude“ erfüllt.

Stadtentwicklung und Städtebauförderung.

Der Etat für Stadtentwicklung und Raumordnung bleibt auf Vorjahresniveau. Gut 1,5 Milliarden Euro stehen zur Verfügung, davon sind 228 Millionen Euro für die Sanierung kommunaler Einrichtungen vorgesehen. Für die Städtebauförderung steht auch in diesem Jahr eine Milliarde Euro zur Verfügung, 790 Millionen Euro davon gehen an die Länder. Für zusätzliche Wohnraumschaffung wurden 1,5 Millionen Euro in den Bauetat übertragen.

Immobilien erben wird teurer.

Wie bereits im Dezember-Newsletter berichtet, hält der Staat beim Vererben von Immobilien deutlich stärker die

Hand auf, ohne die Erbschafts- und Schenkungssteuer direkt zu erhöhen: Ab 2023 werden Immobilien steuerlich im Schnitt um 20 bis 30 Prozent, in Einzelfällen sogar um 50 Prozent höher bewertet. Die Freibeträge (500.000 Euro für den Ehepartner, 400.000 Euro pro Elternteil für jedes Kind) bleiben jedoch unverändert und werden laut Einschätzung des Eigentümerverbands Haus & Grund künftig wohl häufiger überschritten.

Gas- und Strompreisbremse ab März. Um die stark gestiegenen Energiepreise abzufedern, will die Ampelregierung

eine Gas- und Strompreisbremse einführen. Für 80 Prozent ihres bisherigen Verbrauchs wird privaten Haushalten ein Gaspreis von zwölf Cent und ein Strompreis von 40 Cent pro Kilowattstunde (jeweils brutto) garantiert. Für den restlichen Verbrauch muss der normale Marktpreis gezahlt werden. Für Fernwärme beträgt der gedeckelte Preis 9,5 Cent je Kilowattstunde. Eine vierköpfige Familie mit einem Gasverbrauch von 15.000 Kilowattstunden im Jahr zum Beispiel würde beim derzeitigen Gaspreis von 18,9 Cent je kWh also 828 Euro sparen. Außerdem will die Bundesregierung per Gesetz ver-

hindern, dass Energieversorger mit ungerechtfertigten Preiserhöhungen die eigenen Kassen füllen. Die Versorger müssen die Notwendigkeit einer Preiserhöhung gegenüber dem Bundeskartellamt rechtfertigen.

Quellen: bundesregierung.de, haufe.de, haus.de, zeit.de, tagesschau.de, hausundgrund.de, kreiszeitung.de

Ukrainische Soljanka.

Schmeckt mit dem Über-Nacht-Trick am besten. 




Und so geht's:

Die Speckwürfel und die Zwiebeln glasig dünsten, Knoblauch und Tomatenmark dazugeben, umrühren. Beliebige Fleisch- und Wurstreste hinzufügen (bei Kassler nur sparsam salzen),

ca. 5 Min. braten. Dann die Gurkenstücke (Salzgurke schmeckt aromatischer als Gewürzgurke) und Paprika dazugeben, ebenfalls 5 Min. dünsten. Mit der Fleischbrühe auffüllen, 5 Min. köcheln. Mit Salz und Pfeffer abschmecken, einige Spritzer Zitronensaft und die Kapern dazugeben. Nicht mehr kochen, vom Herd nehmen und nochmals abschmecken. Wer möchte, kann ein bisschen Gurkensud ergänzen.

Die saure Sahne kann untergerührt oder separat gereicht werden. Je nach Geschmack kann man die Soljanka mit frischem Dill oder frischer Petersilie bestreuen. Am besten schmeckt

Zutaten für vier Personen:

- 100 g Speck, klein gewürfelt
 - 4 Zwiebeln, klein gewürfelt
 - 750 g Wurst- und Bratenreste, in Streifen geschnitten
 - 4 Salz- oder Gewürzgurken, gewürfelt
 - 5 Knoblauchzehen, fein gerieben
 - 150 g Tomatenmark
 - 2 EL Paprikapulver, edelsüß
 - 2 l Fleischbrühe, instant
 - 1 Becher saure Sahne
 - Salz und Pfeffer, Dill oder Petersilie (gehackt)
 - Zitronensaft
 - 2 EL Kapern
- 

die Soljanka, wenn man sie am Vortag kocht und dann nur noch mal erwärmt. **Guten Appetit!**

Was ist im neuen Jahr angesagt?

Die Wohntrends für 2023 sind vielfältig.

Vielseitig, innovativ und verspielt – so sehen Trendforscher wie das Zukunftsinstitut die Wohntrends für 2023. Aus der großen Palette an Formen, Materialien und Farben lassen sich viele Anregungen für das ganz persönliche Wohnwohlgefühl schöpfen. Wir skizzieren die wichtigsten Trends.

Coastal Granny: Maritimes Ambiente mit Oma-Möbeln – so könnte man diesen gemütlichen und leicht umsetzbaren Look umschreiben, der die unbekümmerte Leichtigkeit sanfter Tage am Meer in die eigenen vier Wände bringt. Alles, was man hierfür benötigt, sind maritime Accessoires wie zum Beispiel

Muscheln, Leinenkissen, Treibholz und Töpferwaren, kombiniert mit Schilfgras und Rattanmöbeln oder einer alten Kommode vom Flohmarkt, aufgepeppt mit etwas Kalkfarbe.

Eklektizismus: Hier werden alte Möbel vom Dachboden oder Flohmarkt und moderne Möbel miteinander kombiniert, zuweilen untermalt mit großgemusterten Statement-Tapeten. Als Hingucker werden unkonventionelle Kunstwerke, geschickt in Sammlungen integriert, in den Mustermix eingefügt. Wichtig für die Wirkung ist, dass zwischen den einzelnen Designelementen größere Flächen weiß bleiben.

Japandi: Bei diesem Stil wird östliches und westliches Design miteinander verschmolzen. Der Minimalismus des Feng-Shui trifft auf warme Holzelemente und die klare, ruhige Linienführung des skandinavischen Stils. Ein Wohndesign mit gradlinigem Charme für Menschen, die sich gern aufs Wesentliche konzentrieren.

Marmor: Dieses edle Gestein ist 2023 wieder extrem angesagt, allerdings in einem neuen, kunstvollen Look: Pinktöne, tiefes Blau und satte Grüntöne liegen jetzt im Trend. Vor allem strukturierte Wände aus farbigem Marmor sind angesagt, allerdings auch sehr teuer. Weniger kostspielig sind schicke

Accessoires wie eine schöne Servierplatte, ein Beistelltisch, Buchstützen oder Untersetzer.

Greenterior: Dieser Trend bedeutet einfach nur „viel Grün“. Zimmerpflan-

zen fördern die Konzentration und sorgen auch außerhalb des Homeoffice für ein gesundes Raumklima und eine harmonische Atmosphäre. Vor allem verkörpern sie den Wunsch, in einer natürlicheren Umgebung zu leben.

Stimmig kombinieren kann man Zimmerpflanzen mit Naturmaterialien wie Holz, Jute, Leinen oder Baumwolle.

Gefahren beim privaten Hausverkauf.

Wie lassen sich die rechtlichen Risiken vermeiden?



Wenn es um Immobilien geht, wird in Deutschland nichts dem Zufall überlassen. Rund um den Handel mit dem begehrten „Betongold“ hat der Gesetzgeber zahlreiche komplizierte Rechtsklauseln geschaffen. Die Risiken beim Hausverkauf wachsen exponentiell mit der Unkenntnis dieser Bestimmungen. Sollen Sie als Verkäufer gegen Ihre Pflichten verstoßen, hat der Käufer ein Recht auf Schadensersatz und/oder Kaufrücktritt.

Der Verkauf einer Immobilie kann zeitaufwendig, nervenaufreibend und rechtlich kompliziert sein. Mit guter Vorbereitung lassen sich Stress und Unsicherheit jedoch bis zu einem gewissen Grad reduzieren. Wegen der Komplexität des Themas können wir hier nicht auf sämtliche Einzelheiten eingehen, nachfolgend finden Sie aber einige wichtige Punkte, die Sie unbedingt beachten sollten:

Vollständige Verkaufsdokumente.

Bevor Sie weiterführend planen, stellen Sie zuerst sicher, dass wirklich alle Unterlagen vorhanden sind, die Sie benötigen, um Ihre Immobilie zu verkaufen. Dazu gehören etwa der Energieausweis, ein Grundbuchauszug, Bauplan, Grundrissplan und Lageplan, eine Wohnflächenberechnung, aber ggf. auch ein Bebauungsplan und eine Baugenehmigungsurkunde. Auch die Eigentumsverhältnisse an der Immobilie müssen geklärt sein, etwa im Falle einer Erbengemeinschaft oder bei Ehepartnern.

Belastungen mit Rechten Dritter.

In diesem Fall besteht zumindest Klärungsbedarf, solche Belastungen können aber auch Einfluss auf den Verkaufspreis oder sogar auf die grundsätzliche Veräußerbarkeit der Immobilie haben. Dazu gehören zum einen sogenannte Sicherungsrechte wie Hypotheken oder Grundschulden, zum anderen Rückbauverpflichtungen, Abstandsflächenbaulasten, Stellplatzbaulasten, Erschließungsbaulasten oder Wegerechte. Ein zugunsten eines Dritten im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht kann ebenfalls zur Minderung des Kaufinteresses und des erzielbaren Verkaufserlöses führen. Noch gravierender wirkt sich ein (womöglich lebenslang) gewährtes Wohnrecht aus.

Umfangreiche Informationspflicht.

Sie sind als Verkäufer rechtlich verpflichtet, dem Käufer sämtliche wertrelevanten Informationen zur Immobilie offenzulegen. Sollten sich im Nachhinein etwa gravierende Mängel an der Bausubstanz herausstellen, besteht ein Vertragsauflösungsrecht und gegebenenfalls ein Anspruch auf Schadensersatz. Sogenannte versteckte Mängel sind die mit Abstand häufigste Ursache für Rechtsstreitigkeiten beim Hausverkauf und können noch bis zu drei Jahre nach Vertragsabschluss geltend gemacht werden. § 433 Abs. 1 Satz 2 BGB sagt dazu unmissverständlich, dass „der Verkäufer die Sache frei von allen Sach- und Rechtsmängeln zu übergeben hat“.

Der Wert Ihrer Immobilie.

Wer sein Haus privat verkaufen möchte, sollte über genügend Expertise verfügen, um den Marktpreis realistisch einschätzen zu können. Im Internet finden sich diesbezüglich auch durchaus Recherchemöglichkeiten. Dennoch passiert es Laien erfahrungsgemäß häufig, dass sie entweder zu hoch greifen und keine Interessenten finden (was zu Frust und Zeitverlust führt) – oder den Preis

tiefer als nötig ansetzen. Dann findet sich zwar schnell ein Käufer, doch wer schädigt sich schon gerne selbst?

Die Verkaufsanzeige(n).

Das Vermarkten der Immobilie ist eine Kunst für sich und der Schlüssel zum Erfolg, denn hier haben Sie die Gelegenheit, den Kaufinteressenten sprichwörtlich zu „fesseln“. Tragen Sie die relevanten Informationen zusammen und präsentieren Sie diese übersichtlich mit kurzen und prägnanten Überschriften. Mindestens genauso wichtig sind hochwertige und aussagekräftige Bilder von dem Objekt. Mit verwackelten Handyfotos oder unprofessionellen Perspektiven schrecken Sie Interessenten ab und erzielen letztlich einen niedrigeren Verkaufserlös.

Fazit: Es ist zwar machbar, seine Immobilie „auf eigene Faust“ zu verkaufen – in Anbetracht des erheblichen Aufwands und möglicher rechtlicher Fallstricke empfiehlt es sich jedoch, seine eigenen Ressourcen kritisch zu hinterfragen. Wägen Sie sorgfältig ab, ob Sie über das erforderliche Fachwissen verfügen, den Wert Ihrer Immobilie treffsicher einzuschätzen, unnötige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden und das womöglich größte Privatgeschäft Ihres Lebens samt aller Formalitäten alleine abzuwickeln.

Wenn Sie sich nicht sicher sind, lohnt sich die Zusammenarbeit mit einem professionellen Immobilienmakler auf jeden Fall. Vordergründig entstehen dadurch zwar Kosten, aber diese gleichen sich durch die vom Makler erbrachten umfangreichen Dienstleistungen häufig nicht nur aus, sondern werden durch reelle Chancen auf höhere Verkaufserlöse sogar in einen Gewinn verwandelt.

Quellen: BGB, haufe.de, focus.de, praxiswissen-immobilien.de, makler-vergleich.de, klugo.de



Gepflegtes Single-Appartement in Hof

Anlageform mit Rendite

Sie suchen eine neue Anlageform?
Dazu noch günstig gelegen und mit bester
Verkehrsanbindung?

Dieses attraktive Single-Appartement befindet sich in
einem bekannten Gebäude in Hof.

Sie betreten durch die Diele den großzügig bemessenen
Wohn- / Schlafräum. Dieser kann ganz nach Ihren
Wünschen eingeteilt und gestaltet werden.
Kurze Wege kennzeichnen dieses durchdacht aufgeteilte
Appartement, welches aufgrund des barrierefreien
Zuganges auch für ältere Bewohner geeignet wäre.

Information gefällig?
Rufen Sie uns an!

Attraktives Objekt aus unserem Netzwerk

Lebenstraum in Norddeutschland

Sie wollen Immobilien in anderen Teilen Deutschlands oder
im Ausland erwerben?

Als Beispiel der Leistungsfähigkeit unseres Netzwerkes
stellen wir Ihnen hier ein Objekt unseres Kollegen aus
Norddeutschland vor.

Viele weitere Immobilien können Sie bei einem Besuch in
einem unserer Immobilienshops erleben.

Ob daheim, in Norddeutschland, Spanien, Italien,
Griechenland oder Übersee - bei uns finden Sie Antworten
auf Ihre Wünsche.

Neugierig geworden? Wir beraten Sie gerne -
Kontaktieren Sie uns!

Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln,
ist der erste wichtige Schritt beim Verkauf
des Objekts. Sie erhalten damit einen
wichtigen Anhaltspunkt, zu welchem Preis
Sie Ihre Immobilie auf den Markt bringen
sollten.

Ich möchte:

- meine Immobilie vermieten
- meine Immobilie verkaufen
- meine Immobilie bewerten lassen
- _____

Bitte kontaktieren Sie mich:

Nachname Vorname

Telefon

Strasse u. Nr.

PLZ und Ort

Hinweis zum Datenschutz:
Ich willige ein, dass meine Daten zur Erfüllung dieser Anfrage vom
Immobilienbüro verarbeitet werden dürfen. Ich bin darüber informiert,
dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.

Das Porto
übernimmt
RE/MAX
für Sie.

Deutsche Post 
WERBEANTWORT

RE/MAX Immobilien Bayreuth
Hochfranken
Immanuel Hüfner
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

