



# ImmoAktuell.

IMMOBILIEN, WOHNEN UND LEBEN.



## Was erwartet Immobilienbesitzer im neuen Jahr?

2024 HAT EINSCHNEIDENDE ÄNDERUNGEN IM GEPÄCK.



Frohes neues Jahr! Zwar halten sich die Lichtblicke bislang in Grenzen, aber wer zeitnah seine Heizung sanieren will, dürfte sich über die aufgestockte Förderung freuen. Foto: iStock, banao

**Man kann es eigentlich in einem Satz resümieren: Fast alles wird teurer. Unter anderem stehen Themen wie die Abschaffung der Energiepreisbremse, die CO<sub>2</sub>-Steuer-Erhöhung, das umfangreiche Gebäudeenergiegesetz und die Heizungsförderung an. Wir fassen die wichtigsten Neuerungen zusammen.**

**Energiepreisbremse:** Nachdem die verfassungswidrigen Finanztricksereien der Ampelkoalition höchsttrichterlich unterbunden wurden, wird flächendeckend der Rotstift angesetzt. So steht auch die Energiepreisbremse zur Disposition. Eigentlich wäre sie erst im März 2024 ausgelaufen, soll nun aber bereits vorzeitig zum 31. Dezember 2023 beendet werden. Zwar scheint das letzte Wort noch nicht gesprochen, aber die Befürworter der längeren Laufzeit haben wegen leerer Kassen einen schweren Stand.

**Mehrwertsteuer wird wieder erhöht:** Die ursprünglich erst für April geplante Anhebung der Mehrwertsteuer auf Gas

und Fernwärme wird auf Januar 2024 vorgezogen; die Steuer liegt dann statt bei sieben wieder bei den ursprünglichen 19 Prozent.

**Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Steuer:** Nachdem die Erhöhung für 2023 ausgesetzt worden war, soll die CO<sub>2</sub>-Steuer nun ab 2024 wieder steigen. Im Vergleich zum Einführungsjahr 2020 verteuert sich dadurch Heizöl um 11 Cent pro Liter und Erdgas um 12,2 Cent pro Kilogramm. Auch in Zukunft werden wieder jährliche Steigerungen stattfinden.

**Neue Mietspiegel:** Für alle Städte ab 50.000 Einwohnern ist ab 2024 ein qualifizierter Mietspiegel vorgeschrieben, der bei Neuvermietungen und Mieterhöhungen bindend ist. Die neuen Mietspiegel werden von den jeweiligen Städten erstellt; sie sollen zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit beitragen und theoretisch auch die Mietpreise stabilisieren. In der Praxis wird allerdings erwartet, dass die Mieten in den meisten Städten dennoch steigen.

**Heizungsförderung:** Wer seine Heizung modernisiert, kann ab 2024 Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einkalkulieren. Diese setzen sich zusammen aus 30 Prozent Basisförderung, 30 Prozent einkommensabhängiger Förderung und bis zu 25 Prozent Geschwindigkeitsbonus. Die Boni lassen sich kombinieren, sind allerdings auf maximal 75 Prozent der förderfähigen Kosten bis 2025 gedeckelt. Außerdem gelten Höchstsum-

### EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

wir hoffen, dass Sie festliche Feiertage genossen haben und mit Vorfreude ins Jahr 2024 gestartet sind. Möge dieses Jahr für Sie voller Erfolg, Gesundheit und erfüllender Momente sein!

In diesem Newsletter werfen wir einen exklusiven Blick auf die vielversprechenden Entwicklungen im Immobiliensektor für das Jahr 2024. Von aufstrebenden Vierteln bis hin zu innovativen Bauprojekten – wir machen Sie mit den neuesten Trends vertraut und verschaffen Ihnen einen Vorsprung bei Ihren Immobilienplänen.

Auch möchten wir uns für Ihr Vertrauen im vergangenen Jahr bedanken und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit auch in diesem Jahr.

Herzliche Neujahrsgrüße und auf ein erfolgreiches Jahr 2024,

Ihr RE/MAX Immobilien Team  
Bayreuth

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

<https://remax-bayreuth.de>  
T +49 800 22 29 292  
E [mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de)

men von 30.000 Euro bei einer einzelnen Wohneinheit, 15.000 Euro für die zweite bis sechste und 8.000 Euro für jede weitere Wohneinheit.

**Ausweitung der Solarpflicht:** Noch gibt es keine bundesweite Regelung, aber immer mehr Länder haben bereits eigene Vorschriften oder beschließen solche. So etwa Bremen, das ab Juli 2024 eine Photovoltaik-Pflicht bei grundlegenden Dachsanierungen einführt. Nordrhein-Westfalen schreibt ab Januar 2024 Photovoltaik für alle neuen Nichtwohngebäude vor, ab dem Folgejahr wird diese Pflicht dann auch auf neue Wohngebäude ausgeweitet.

**Isolierpflicht für Rohrleitungen:** Bei Neubauten und Sanierungen müssen ab 2024 Warmwasser- und Heizungsrohrleitungen, Klimakältesysteme und ähnliche Systeme samt Armaturen gedämmt werden.

**Gebäudeenergiegesetz (GEG):** Heizungsanlagen für Neubauten in Neubaugebieten sind ab 2024 mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien zu betreiben. Neue Heizungen in Bestandsgebäuden und Baulücken-Neubauten bleiben davon vorerst noch verschont.

Die Novelle des GEG hält aber noch weitere Änderungen parat:

- Heizkessel müssen nach maximal 30 Jahren Betriebszeit ausgetauscht werden.
- Wer eine Immobilie kauft, erbt oder als Schenkung erhält, ist verpflichtet, die obere Geschossdecke zu dämmen.
- Wärmepumpen und Heizungsanlagen müssen regelmäßig professionell überprüft und festgestellte Mängel innerhalb von zwölf Monaten behoben werden.
- Bei Gebäuden mit mehr als sechs Wohneinheiten besteht die Pflicht zum

hydraulischen Abgleich des Heizungssystems.

**Hohe Strafen bei Verstößen:** Wer gegen die Vorschriften des ab 2024 geltenden Gebäudeenergiegesetzes verstößt, muss mit drastischen Bußgeldern rechnen. Die Höhe der Strafe richtet sich nach der „Schwere der Zuwiderhandlung“ und muss etwa vom Schornsteinfeger oder vom Heizungsfachbetrieb an die zuständige Behörde gemeldet werden. Wer zum Beispiel die Inspektion seiner Wärmepumpe vergisst oder verspätet durchführen lässt, wird mit „nur“ 5.000 Euro bestraft, wohingegen eine ungedämmte Geschossdecke oder gar eine austauschpflichtige, aber nicht ausgetauschte Heizung mit bis zu 50.000 Euro geahndet werden können.

Quellen: haufe.de, immowelt.de, handelsblatt.de, bauwelt.de, t-online.de, finanztip.de, zeit.de

## Alkoholfreier Apfelpunsch.

EIN WAHRER GENUSS, DER AUCH FÜR KINDER GEEIGNET IST.



### Und so geht's:

Den Apfel waschen und in dünne Scheiben schneiden. Wasser, Apfelsaft, Zimtstangen, Sternanis, Teebeutel und die Hälfte der Apfelschei-

ben in einen Topf geben und zum Kochen bringen. Fünf Minuten ziehen lassen, den Punsch anschließend durch ein Sieb gießen.

Jetzt die Glasränder mit Honig bestreichen und in Rohrzucker tauchen. Danach den Punsch eingießen und mit den restlichen, noch frischen Apfelscheiben, einer Zimtstange und nach Belieben mit frischer Minze dekorieren. Dieser Apfelpunsch ist ein wohliges Getränk an kalten Wintertagen, das sich für die ganze Familie eignet.

**Wohl bekomm's!**



### ZUTATEN

Für 6 Personen à 250 ml:

- 1 Liter Wasser
- 0,5 Liter Apfelsaft (naturtrüb, bio)
- 3 Beutel Apfeltee
- 1 großer Apfel
- 1 TL Zimt
- 6 Stück Sternanis
- 6 Stück Zimtstangen
- nach Bedarf Honig, Rohrzucker und frische Minze



## Grüne Oasen, Technik und Wellness.

DIE GARTENTRENDS 2024 SIND VIELSEITIG.

**Während Väterchen Frost sein strenges Regiment führt, träumen wir schon mal vom Frühling und werfen einen Blick auf einige der vielfältigen Trends der neuen Gartensaison.**

**Urban Gardening.** Das private oder gemeinsame Gärtnern auf kleiner Fläche im städtischen Raum ist viel mehr als eine Modeerscheinung. Der anhaltende Trend dient nicht nur dem Wachstum von Pflanzen und dem Begrünen

trister Betonwüsten, sondern fördert darüber hinaus den sozialen Zusammenhalt. Seit der Jahrtausendwende entstanden immer mehr kreative Projekte, die mit dem Anbauen von Obst und Gemüse ebenso der Selbstversorgung wie dem Austausch dienen. Ikone des Urban Gardening ist das Hochbeet, sei es als mobiles Beet oder fest installiert in Stadtparks oder in Innenhöfen. Jede Fläche wird genutzt, um die Natur zurück in die Stadt zu

bringen. Sogar die Wände fungieren als Gärten, ganze Hochhausfassaden werden mittlerweile bepflanzt.

**Smarte Systeme.** Zahlreiche Innovationen machen die Gartenarbeit effizient – und den grünen Daumen obsolet. Mit fortschrittlichen Bewässerungssystemen, die bequem über eine App bedient werden können, lässt sich der Wasserbedarf der Pflanzen exakt planen. Bodensensoren messen die

Feuchtigkeit und stellen sicher, dass jede Pflanze genau so viel Wasser erhält, wie sie benötigt.

Nicht nur für besondere Anlässe schafft die smarte Gartenbeleuchtung ein effektvolles Ambiente mit LED-Leuchten. Lichtsensoren und Zeitschaltuhren sorgen dafür, dass die ausgetüftelte Beleuchtung genau zur richtigen Zeit aktiviert wird. Die smarte Lichtplanung

im Garten lässt sich bequem per App automatisieren oder auch auf Knopfdruck steuern.

**Wellness im eigenen Garten.** Saunieren ist sehr gesund, aber gerade bei schlechtem oder kaltem Wetter platzen die Saunen in Freizeitbädern regelmäßig aus allen Nähten. Warum sich also nicht eine eigene kleine Wellness-Oase schaffen, die mit wenigen Schritten

erreichbar ist? Zwar hat nicht jeder im Haus noch Raum für eine Innensauna, aber dafür gibt es ja Gartensaunen! Das Angebot reicht von klein und kompakt bis hin zu luxuriösen Saunatemplern und deckt alle Preisklassen ab. Je nach Typ, Größe und Bundesland gelten allerdings unterschiedliche Regelungen, eine Beratung beim Fachmann ist also zu empfehlen.

## „Ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit.“

DIE UMSTRITTENE GRUNDSTEUERREFORM GERÄT INS WANKEN.



**Die vom damaligen Finanzminister Olaf Scholz auf den Weg gebrachte Grundsteuerreform ist bekanntlich stark umstritten. Nun gerät das Bundesmodell in Schieflage: Das zuständige Finanzgericht Rheinland-Pfalz hatte anlässlich zweier Eilanträge von Immobilienbesitzern „ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der zugrunde liegenden Bewertungsregeln“ geäußert.**

Als „eines der größten Projekte der Steuerverwaltung der Nachkriegsgeschichte“ rühmte das Finanzministerium das bürokratische Monstrum namens Grundsteuerreform. Nun droht die Novelle ein legendärer Reinfall zu werden. Der Bund der Steuerzahler (BdSt) und der Verband Haus & Grund (H&G) unterstützen bereits erste Musterklagen.

36 Millionen Gebäude und Grundstücke gilt es neu zu bewerten. Vor vier Jahren hatten Scholz und die Landesfinanzminister zugesagt, dass die Reform, die in elf Bundesländern ab 2025 in Kraft treten soll, insgesamt nicht zu einer höheren Belastung führen werde. Millionen von Steuerzahlern haben mittlerweile jedoch Einspruch gegen ihre Bescheide eingelegt, weil ihnen eine bis zu zehnfach höhere Steuerlast droht, sollten die Kommunen im Gegenzug ihre Hebesätze nicht senken.

Vielorts bleiben die Einsprüche einfach liegen, weil die Finanzämter mittlerweile ebenso ratlos wie überlastet sind.

### **Verzerrungen bei der Wertermittlung**

Casus knacksus ist vor allem die ungenaue und damit ungerechte Grundstücksbewertung auf Grundlage der Bodenrichtwerte. Das Finanzgericht (FG) Rheinland-Pfalz kritisierte in seinen Urteilen vom 23. November 2023 (4 V 1295/23 und 1429/23) insbesondere, dass die Vielzahl gesetzlicher Typisierungen und Pauschalisierungen keine realitätsgetreue Grundstücksbewertung zuließe. Individuelle Aspekte der bewerteten Grundstücke und Immobilien würden vernachlässigt, so dass es zu Verzerrungen bei der Grundsteuerwertermittlung komme. So waren im Falle der Eilantragsteller der schlechte bauliche Zustand eines Hauses sowie die nur eingeschränkte Nutzbarkeit eines Grundstücks nicht in die Bewertung eingeflossen, weswegen der errechnete Grundsteuerwert sehr viel höher ausfiel als zuvor. Insgesamt könne nicht mehr von einer gleichheitsgerechten Bewertung ausgegangen werden, so die Richter. Darüber hinaus bezweifelte das FG die Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse, welche die Bodenrichtwerte festgelegt hatten.

Zwar betont das FG, der Richterspruch beziehe sich nur auf die beiden Eilanträge und sei nicht als abschließende Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit der Bewertungsregeln der Grundsteuer zu werten. Dennoch geht von dem Urteil eine starke Signalwirkung aus. Viele Immobilienbesitzer

er in Deutschland dürften sich bestärkt fühlen.

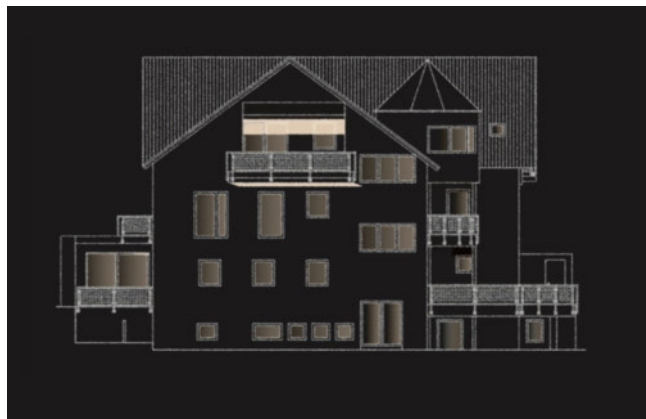
Auch der Verfassungsrechtler Prof. Dr. Gregor Kirchhof hatte die Reform in einem viel beachteten Gutachten bereits im April 2023 als gleichheits- und verfassungswidrig bezeichnet und die Politik zum Handeln aufgefordert.

### **„Weckruf an die Politik“**

Von einem „Weckruf an die Politik“ spricht der Präsident des Steuerzahlerbundes Reiner Holznagel nach dem Urteil aus Rheinland-Pfalz. Die Länder sollten dem Beispiel von Bayern, Hessen, Hamburg und Niedersachsen folgen und schnellstmöglich eigene Grundsteuergesetze auf den Weg bringen, rät Holznagel, damit der Steuerzahler endlich Rechtssicherheit habe. Auf der Kippe steht auch das Baden-Württemberger Modell, da es ebenfalls Bodenrichtwerte als Berechnungsbasis verwendet.

Das Bundesverfassungsgericht hatte die Reform 2018 verordnet, da die bisherigen Bewertungskriterien für die Grundsteuerermittlung völlig veraltet waren. Es wäre eine bittere Blamage für die Regierung, wenn nun auch die Reform als nicht verfassungsgemäß bewertet würde. Und genau dafür setzen sich der BdSt sowie H&G ein: „Für uns sind die Entscheidungen des Finanzgerichts Motivation, in unseren Musterverfahren die Grundsteuer bis nach Karlsruhe zu tragen“, erklärt Haus-&-Grund-Präsident Kai Warnecke kämpferisch.

Quellen: fgnw.justiz.rlp.de, wiwo.de, hausundgrund.de, handelsblatt.com, ihk.de, hna.de, chip.de



## Charmante 2-Zi. Wohnung in Mistelbach

### MISTELBACH

Kapitalanleger:innen aufgepasst! Die vollständig sanierte Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Gebäude in Mistelbach und bietet mit einer Wohnfläche von 49 m<sup>2</sup> genügend Platz für individuelles Wohnen: nah an der Natur und dennoch infrastrukturell sehr gut angebunden.

Die Ausstattungsqualität der zwei Zimmer Wohnung ist gehoben, was sich unter anderem in hochwertigen Materialien und einer ansprechenden Gestaltung widerspiegelt.

Das Objekt ist unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Stellplatz im Freien ist vorhanden, sodass Sie Ihr Fahrzeug bequem abstellen können. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die mit einer effizienten Pelletheizung betrieben wird.

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig. Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

## Kaufobjekt mit zehn hochwertige Wohnungen

### MISTELBACH

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mistelbach, weit von Bayreuth! Dieses einzigartige Haus, das einst eine charmante Gaststätte war, wird liebevoll saniert und umgebaut, um nun zehn moderne Wohnungen von hoher Qualität zu beherbergen.

Die hochwertigen Wohneinheiten sind mit je einem Stellplatz sowie zusätzlich einer Garage zum Kauf verfügbar. Bei der Sanierung wird auf modernste energetische Standards geachtet, um sowohl den Komfort als auch die Umweltfreundlichkeit zu gewährleisten.

Interessante Abschreibungsmöglichkeiten wegen Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum (Gastronomie, Gästezimmer in Wohnungen).

## Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln, ist der erste wichtige Schritt beim Verkauf des Objekts. Sie erhalten damit einen sehr guten 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  
Jörg Tovarek  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

