



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

auch in dieser Ausgabe der aktuellen ImmoAktuell können Sie sich auf spannende Themen freuen.

Direkt auf der ersten Seite erfahren Sie, wie Sie beim Hauskauf von der aktuell gestarteten KfW - Förderung profitieren können.

Wenn Sie fragen haben oder Interesse an einem Objekt, zum Beispiel an einer der Immobilien des Monats, auf der vierten Seite, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

Wir wünschen viel Freude beim Lesen!

Ihr RE/MAX Bayreuth -  
Hochfranken Team

Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

T 0921 800 25 115  
M 0151 12 444 344  
E thilo.hombberger@remax.de

## „Zugleich klimafreundlich und bezahlbar“.

**Neues KfW-Programm soll Wohnungsbau vorantreiben.**



Durch das neue KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ sollen laut Bundesbauministerium bis zu 150.000 neue Wohnungen und Mehrfamilienhäuser entstehen. Foto: goloro, iStock

**Am 1. Oktober dieses Jahres startete die aktuelle KfW-Förderung „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) im Auftrag der Bundesregierung. Ziel des zinsverbilligten Kredits ist es, mehr günstigen und klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen. Beantragt werden können die vom Bundesbauministerium bereitgestellten Mittel bis 31. Dezember 2025.**

„Das neue Produkt ‚Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment‘ fördert insbesondere das kostengünstige Bauen, sodass mehr Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment geschaffen wird“, erklärt Katharina Herrmann, die für das inländische Fördergeschäft zuständige Vorständin der KfW. „Gleichzeitig möchten wir dafür sorgen, dass durch die effiziente Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor reduziert werden. So fördern wir Wohnungen, die zugleich klimafreundlich und bezahlbar sind.“

Bekanntlich konnte die Bundesregierung ihre Ziele in Bezug auf das Schaffen bezahlbaren Wohnraums in den vergangenen Jahren nicht einhalten. Um den Wohnungsbau bis Ende 2025 voranzutreiben, stehen nun insgesamt zwei Milliarden Euro für das Programm zur Verfügung. Bundesbauministerin Klara Geywitz schätzt, dass durch KNN bis zu 150.000 neue Wohnungen und Häuser entstehen können.

Konkret gefördert werden flächeneffiziente Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die dem aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetz GEG unterliegen und den Standard des Effizienzhauses 55 erfüllen. (Die Heizung darf also nicht mit fossilen Brennstoffen oder Biomasse betrieben werden.) Ein Experte für Energieeffizienz muss in die Planung eingebunden werden und prüfen, ob alle Kreditanforderungen erfüllt sind.

Um die Wohnflächennutzung zu optimieren, also mehr Bewohner auf engerem Raum zu ermöglichen, ist die Förderung an eine Mindestanzahl von Wohnräumen je nach Gesamtwohnfläche gekoppelt. So darf eine Einzimmerwohnung maximal 40 Quadratmeter haben, eine Zweizimmerwohnung maximal 55, eine Dreizimmerwohnung maximal 70 und eine Vierzimmerwohnung maximal 85 Quadratmeter.

### **100.000 Euro pro Wohneinheit.**

Private Käufer bzw. Ersterwerber müssen den Kredit innerhalb von zwölf Monaten nach Fertigstellung der Wohnung über ihre Hausbank beantragen. Der Höchstbetrag beläuft sich auf 100.000 Euro pro Wohneinheit mit einer zehnjährigen Zins-

bindung, die Laufzeit beträgt minimal vier und maximal 35 Jahre. Bei einer Laufzeit von vier bis zehn Jahren und einer tilgungsfreien Anlaufzeit von ein bis zwei Jahren beträgt der effektive Jahreszins aktuell knapp 0,9 Prozent. Der Zinssatz für ein Darlehen mit 35 Jahren Laufzeit liegt derzeit bei 1,9 Prozent (ausschlaggebend ist der am Tag der Zusage der KfW geltende Zinssatz).

Anträge stellen können Privatpersonen, Wohneigentumsgemeinschaften, gewerbliche und kommunale Unternehmen, Verbände, gemeinnützige Organisationen oder Wohnungsbaugenossenschaften.

### „Für private Bauherren nicht stemmbar“

Allerdings raten Experten privaten Bauherren eher von einer Kreditaufnahme ab: „Mit diesem Setup von Regularien ist das Programm für private Bauherren nicht stemmbar“, erklärt Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bei Haus & Grund Deutschland, auf Anfrage der

Newsletter-Redaktion. Bedingt durch die strengen energetischen Anforderungen des KNN-Programms stünden den potenziellen Vorteilen hohe Baukosten gegenüber. Die eventuelle Zinsersparnis, die das Programm biete, würde durch die damit verbundenen Mehrkosten relativiert.

Zu Eicken weist auf die bürokratischen Hürden des KNN-Programms hin. „Für private Bauherren ohne umfangreiche Ressourcen und Expertise stellen die komplexen Anforderungen und der administrative Aufwand für die Beantragung und Einhaltung der Förderbedingungen eine erhebliche Barriere dar.“

Auch Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender des Baufinanziers Dr. Klein, hält das Förderprogramm aufgrund der limitierenden Vorgaben – nicht zuletzt, was die Wohnflächeneffizienz betrifft – für wenig geeignet für Privatkunden. Er kritisiert zudem die komplexen technischen Mindestanforderungen: „Neben der Erreichung der Effizienzhaus-Stufe 55 für die Wohngebäude ist eine Lebenszyklus-

analyse, die unter anderem den Jahresprimärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust abbildet, notwendig.“

Aus den strengen Regularien für die Bewilligung des Kredits resultierten „nicht unerhebliche Risiken für private Bauherren“, so Neumann. Denn: „Sofern die Anforderungen nicht in Gänze erfüllt werden, kann die KfW eine Rückzahlung einfordern.“ Passendere Zielgruppen für das Programm seien Investoren, Körperschaften und Wohnungsbaugenossenschaften.

Zudem sei der Zins des Förderprogramms zwar attraktiver als der Marktzins – zumindest derzeit. „Bei 100.000 Euro Maximalfördervolumen ist die Auswirkung bei der aktuellen Zinsdifferenz auf die Gesamtbelastung allerdings nicht außerordentlich groß.“

Weiterführende Informationen und Anträge und eine Liste von wohnortnahen Experten für Energieeffizienz findet man unter [www.kfw.de/296](http://www.kfw.de/296).

Quellen: [bmwsb.bund.de](http://bmwsb.bund.de), [kfw.de](http://kfw.de), [haufe.de](http://haufe.de), [baulinks.de](http://baulinks.de), [greenox-groups.de](http://greenox-groups.de)

## Schnelle Ofen-Süßkartoffel mit Feta.

Zur süßen Kartoffel passt intensiver Feta perfekt.



**Ein schnelles Abendessen: Die Ofen-Süßkartoffel mit Feta und Petersilie ist eine leckere und gesunde Variante der klassischen Ofenkartoffel und dazu noch sehr einfach zuzubereiten.**

**Und so geht's:** Zunächst den Backofen auf 200 °C Ober-/Unterhitze vorheizen. Die Süßkartoffeln gründlich waschen

und etwas trocken tupfen, damit das Olivenöl gut anhaftet, mit dem sie anschließend bestrichen werden. Dann die Kartoffeln salzen und pfeffern und mit einer Gabel oder einem Messer ein paar Löcher hineinstechen. Nun kommen sie für 40 bis 50 Minuten in den Ofen.

Während die Süßkartoffeln vor sich hin garen, wird der Feta vorbereitet. Grob in eine Schüssel gebrösel, wird der Schafskäse mit etwas Olivenöl und Pfeffer vermischt. Dann die Petersilie waschen, trocken schütteln und anschließend grob hacken.

Wenn die Ofen-Süßkartoffeln gar sind, werden sie der Länge nach eingeschnitten und das Innere mit einer Ga-



### Zutaten

Zutaten für 4 Personen:

- 4 Süßkartoffeln, mittelgroß
- 250 g Feta
- 4 Zweige Petersilie
- etwas Olivenöl



bel aufgelockert. Nun kommt der Feta hinein, zum Schluss wird die Petersilie darübergestreut. Je nach Geschmack noch mit etwas Olivenöl beträufeln und alles mit Salz und Pfeffer abschmecken. Tipp: Wer etwas mehr auf dem Teller haben will, kann dazu Frühlingszwiebeln, Schinkenwürfel oder Salat servieren.

**Guten Appetit!**

## Natur, Vintage und Minimalismus

Diese Wohntrends sind 2025 angesagt.

**Nachhaltigkeit und Naturverbundenheit, Minimalismus und Retro-Design – das sind die Wohntrends im**

**nächsten Jahr. Neben Aspekten wie Qualität und Funktionalität steht das persönliche Wohn-Wohlgefühl im**

**Mittelpunkt, denn das Zuhause wird immer mehr zu einem Rückzugsort in unserer krisengeschüttelten,**

## schnellebigen und verwirrenden Zeit.

Weniger ist mehr: Modulare Möbel, schlichte, klare Formen und cleveres Design sind die Kennzeichen des „Modern Minimalism“. Er ist einerseits Ausdruck des Wunsches nach Einfachheit, Ordnung, Ruhe und Überschaubarkeit in einer immer konfuser werdenden Welt – aber auch die ganz pragmatische Konsequenz aus dem Erfordernis, kleiner werdende Wohnflächen so funktional, flexibel und platzsparend wie möglich zu nutzen. Mittlerweile gibt es eine Vielfalt von hochwertigen Multifunktionsmöbeln auf dem Markt; Module, die je nach Bedarf zu Schrank, Schreibtisch, Bett, Regal oder Bank werden können.

Respekt vor der Natur: Wohlbefinden, Behaglichkeit, Harmonie und Nachhaltigkeit stehen im Fokus bei dem weiterhin angesagten Wohnstil „Nature Living“. Natürliche Materialien wie Holz, Rattan, Korb und zunehmend auch Hanf geben dem Raum

eine besonders einladende, warme und beruhigende Atmosphäre. Gefragt, auch in der Wandgestaltung, sind vor allem nachhaltige Holzarten wie Eiche, Kiefer oder Bambus. Wichtiger Bestandteil des natürlichen Wohnens ist das Nutzen vorhandener Ressourcen durch Recycling und Upcycling, also das Aufarbeiten und Umgestalten alter ausgedienter Möbelstücke. Wer kreativ und handwerklich begabt ist, kann seinem Wohnraum so eine einzigartige, individuelle Note geben.

„Die gute alte Zeit“: Die Sehnsucht nach Beständigkeit, Sicherheit und Konstanz spiegelt sich auch im „Mid-Century-Stil“ wider. Auch hier schaffen klare Linien und schnörkellose Schlichtheit eine aufgeräumte Atmosphäre. Das (multi-)funktionale Mobiliar verbindet vor allem die goldenen 1950er Jahre, das Jahrzehnt von Heimatfilm, Rock 'n' Roll und Wirtschaftswunder, auf stilvolle Weise mit der Gegenwart. Vintagemöbel und Designklassiker wie Eames Lounge Chair, Egg Chair oder

der berühmte Nierentisch sind wieder gefragt, kombiniert mit modernen Möbeln und Fundstücken vom Flohmarkt. Dabei dominieren organische, geschwungene Formen und natürliche Materialien wie Holz, Leder und Stein. Der Retro-Stil setzt auf Holz- und Erdtöne. Klassiker sind Senfgelb, Olivgrün und Rostrot. Wer mag, kann kräftige Akzente setzen z.B. mit Petrolblau oder Orange.

Die Farben für 2025 fallen insgesamt eher dezent aus. Weiß ist weiterhin gefragt, Creme-, Beige- und Erdtöne werden mit natürlichen Grüntönen wie Salbei oder Mint kombiniert. Wer es farbiger mag, greift zu Pastelltönen wie Vanille, Graublau oder einem hellen Rosa, auch Peach oder Eisblau sind angesagt. Bunter geht es in der Küche zu: Hier halten Farben Einzug, welche die Dopaminproduktion und damit das Wohlbefinden anregen, wie Zitronen- oder Sonnengelb, Orange- oder Rottöne.

## „Ein überfälliger Schritt“.

### Eigentümer können sich auch online treffen.

**Wohnungseigentümer haben die Wahl, Eigentümergebäude in Präsenz, hybrid oder ausschließlich virtuell durchzuführen. Der Bundesrat hat der Novelle am 27. September zugestimmt. Bisher schloss das Wohnungseigentümergebiet (WEG) reine Online-Versammlungen aus.**

Bereits 2022 sollte eine gesetzliche Regelung auf den Weg gebracht werden. Als der angekündigte Entwurf Ende 2023 nicht vorlag, wandten sich neun Immobilienunternehmen an Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP). Sie verwiesen auf die anstehenden Aufgaben bei der energetischen Sanierung.

Das neue Gesetz sei „ein überfälliger Schritt hin zu weniger Bürokratie und mehr Digitalisierung“, betonte Buschmann am 3. Juli 2024. Verbände wie Haus & Grund Deutschland begrüßen die Novelle: „Damit wird der Weg frei für einen verbesserten Meinungsaustausch in Wohnungseigentümergeinschaften, die zunehmend Entscheidungen treffen müssen.“

Die Gesetzesnovelle bietet mehr Flexibilität, insbesondere für Eigentümer mit längeren Anfahrtswegen. (Die hybride Versammlung wurde seit der WEG-Reform 2020 bereits ermöglicht.)

#### Fluch oder Segen?

Ältere, weniger mobile Menschen könnten von der Regelung profitieren, sofern sie technisch versiert sind. Laut § 23, Abs. 1a WEG muss die virtuelle Versammlung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.

Der Wohnungseigentümergebieterverband WIE lehnt die Neuregelung ab, da er eine Ausgrenzung „älterer, hörgeschädigter und technisch nicht versierter“ Eigentümer befürchtet. Auch Haus & Grund kritisiert, dass eine Dreiviertelmehrheit der Stimmen zur Beschlussfassung ausreicht.

Der neue Paragraph sieht eine Übergangsregelung vor: Bis 2028 muss mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung stattfinden, auf die nur einstimmig verzichtet werden kann. Es gibt eine Art Probezeit: Die

virtuelle Teilnahme ist zunächst auf drei Jahre begrenzt.

Das bedeutet, dass Gemeinschaften, die virtuell tagen wollen, zwei Beschlüsse fassen müssen: einen zur virtuellen Durchführung und einen einstimmigen zum Verzicht auf die Präsenzversammlung. Sollte die virtuelle Variante nicht bewähren, können Eigentümer jederzeit zurück zur Präsenzversammlung beschließen.

Dies könnte nötig werden, wenn sich Bedenken hinsichtlich technischer Störungen bewahrheiten. Rechtsanwalt Urs Markus Tauber befürchtet, dass dies zu Nichtigkeits- und Beschlussanfechtungsklagen führen könnte, falls Miteigentümer ausgeschlossen werden.

Ein weiterer Aspekt von Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin: Virtuelle Versammlungen könnten Eigentümer von der Verwaltung ihres wichtigen Wirtschaftsgutes fernhalten, da viele nicht bereit sind, online zu kommunizieren.

Quellen: [gesetze-im-internet.de](http://gesetze-im-internet.de), [haufe.de](http://haufe.de), [weg-seminare.de](http://weg-seminare.de), [etg24.de](http://etg24.de)

