



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Liebe Leserinnen und Leser, das RE/MAX Bayreuth - Hochfranken Team wünscht Ihnen und Ihrer Familie ein gesundes neues Jahr.

Freuen Sie sich in dieser Ausgabe auf interessante Themen wie beispielsweise die aktuellsten Beschlüsse der Bundesregierung zu Abschreibungen und Wohngemeinnützigkeit sowie Tipps zum Sparen von Heizkosten.

Wie immer finden Sie auf Seite 4 spannende neue Immobilien aus unserem Portfolio.

Viel Spaß beim Lesen und einen guten Auftakt für 2025 wünscht RE/MAX Immobilien Bayreuth - Hochfranken

Jörg Tovarek  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

<https://remax-bayreuth.de/>  
T +49 921 80 02 51 15  
M +49 172 89 66 797  
E joerg.tovarek@remax.de

## Schnellere Abschreibung und Wohngemeinnützigkeit.

**Bundesregierung will Wohnungsbau ankurbeln.**



Immobilienbesitzer und Investoren sollten prüfen, wie sie die geplanten Abschreibungsmöglichkeiten am besten für sich nutzen können.  
Foto: Thitiphat Khuankaew, iStock

**Am 1. Januar 2025 tritt das Jahressteuergesetz in Kraft, das der Bundestag am 18. Oktober 2024 beschlossen hat. Als wichtige Neuregelungen im Immobilienbereich enthält das Gesetzespaket eine verbesserte Abschreibung von Immobilien und eine Neuauflage der Wohngemeinnützigkeit. Diese Reformen sollen den Wohnungsbau fördern und Investitionen in neuen Bauprojekten attraktiver machen.**

Die Bundesregierung hat die lineare Abschreibung für Neubauten reformiert. Ab dem 1. Januar 2025 wird die AfA (Absetzung für Abnutzung) für neu errichtete Wohngebäude von zwei auf drei Prozent pro Jahr erhöht. Die AfA ist ein wichtiges Element in der Immobilienbesteuerung, da sie die schrittweise Absetzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten einer Immobilie über deren Nutzungsdauer ermöglicht. Durch diese Anpassung können Neubauten ab 2025 über einen Zeitraum von 33 Jahren abgeschrieben werden statt wie bisher über 50 Jahre. Immobilienbesitzer können ihre Aufwendungen also in wesentlich kürzerer Zeit steuerlich

geltend machen, was zu einer schnelleren finanziellen Entlastung führt.

Um weitere Investitionsanreize für Bauprojekte zu schaffen, wurde im Rahmen des Wachstumschancengesetzes eine degressive Abschreibung eingeführt, die es ermöglicht, in den ersten sechs Jahren jährlich fünf Prozent der Baukosten abzuschreiben. Diese Regelung gilt für Bauprojekte, die zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 beginnen.

### **Förderung von energetischen Sanierungen.**

Wer eine Bestandsimmobilie besitzt, profitiert ab 2025 voraussichtlich von verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten bei energetischen Sanierungen. Für Klimaschutzmaßnahmen wie Verbesserung der Wärmedämmung, Austausch ineffizienter Heizsysteme sowie Installation von Solaranlagen und anderer nachhaltiger Energiequellen soll es Sonderabschreibungen geben. So sollen der CO<sub>2</sub>-Ausstoß und der Energieverbrauch von Immobilien reduziert werden. In Hinblick auf die steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind die Sonderabschreibungen ein Baustein, um die Steuerlast zu senken und den Wert einer Immobilie langfristig zu sichern.

Unser Tipp: Falls die Neuregelungen auch nach den Neuwahlen am 23. Februar 2025 noch in dieser oder ähnlicher Form Bestand haben, sollten Immobilienbesitzer sich steuerlich beraten lassen, um zu prüfen, wie sie die geplanten Abschreibungsmöglichkeiten optimal für sich nutzen können.

## Wohngemeinnützigkeit wieder eingeführt.

Wie im Koalitionsvertrag von 2021 vereinbart, gilt ab 1. Januar 2025 eine neue Wohngemeinnützigkeit. Am 22. November 2024 hat der Bundesrat der Wiedereinführung des alten und umstrittenen Instruments zur Förderung bezahlbaren Wohnraums im frei finanzierten Wohnungsbau zugestimmt. Das Prinzip ist einfach: Soziale oder kommunale Unternehmen, Vereine und gemeinnützige Stiftungen, die günstige Mietwohnungen zur Verfügung stellen, bekommen Steuervorteile. Die Bundesregierung beziffert die Ersparnis für Vermieter jährlich auf 1.000 bis 2.000 Euro pro Wohnung. Bedingung ist, dass die angebotene Miete dauerhaft unter dem marktüblichen Mietzins liegt.

Für solch eine Wohnung bewerben dürfen sich Personen, deren Einkommen nicht mehr als das Fünffache – bzw. bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden das Sechsfache – der Sozialhilfe-Regelsätze nach SGB XII beträgt. Das heißt im Klartext: Eine alleinerziehende Mutter mit einem Kind von unter sechs Jahren darf ein Bruttoeinkommen von bis zu 67.470 Euro inklusive Kindergeld und Unterhalt beziehen. „Durch die festgelegten Einkommensgrenzen können rund 60 Prozent der Haushalte in Deutschland von der Wohngemeinnützigkeit profitieren“, erklärt Bauministerin Klara Geywitz. „Mit dem Wiedereinstieg in die Wohngemeinnützigkeit entsteht Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen ohne zeitliche Befristung.“

Dass die im Koalitionsvertrag ebenfalls vorgesehene Investitionszulage vorerst nicht umgesetzt, sondern vom Bundesbauministerium (BMWSB) lediglich als „Perspektive“ bezeichnet wird, kritisiert Mieterbundpräsident Lukas Siebenkotten. In dieser Form werde die neue Regelung „nur Unternehmen helfen, die bereits gemeinnützig sind“.

Zur Erinnerung: Die Wohngemeinnützigkeit ist 1990 abgeschafft worden, nachdem sie durch den Skandal um die „Neue Heimat“ in Misskredit geraten war.

Quellen: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), bundesfinanzministerium.de, haufe.de, focus-gruppe.de, deutschlandfunk.de

## Pürierte Kartoffel-Lauch-Suppe.


Unsere Geheimzutat ist Emmentaler – der macht sie extra cremig!



Knoblauch darin drei Minuten bei kleiner Hitze glasig dünsten. Porree und Kartoffeln hineingeben und drei Minuten lang anschwitzen. Mit der klaren Gemüsesuppe ablöschen und alles 15 Minuten bei kleiner Hitze zugedeckt köcheln lassen.

Die Suppe mit einem Pürierstab glatt pürieren und mit Salz und Pfeffer abschmecken. Erneut aufkochen und bei kleiner Hitze fünf Minuten einkochen lassen. Appetitlich in Schalen anrichten und mit ein paar Lauchscheiben und den Croutons garnieren.


Als weitere Toppings passen gehackte Kräuter wie Petersilie oder Schnittlauch. Ein Klecks Schlagsahne oder Crème fraîche auf jeder Portion sieht hübsch aus und macht die Suppe cremiger. Ein zusätzlicher Hauch Mus-



### Zutaten

Zutaten für ca. 4 Personen

- 60 g Butter
- 1 Zwiebel
- 3 Stangen Lauch
- 230 g mehligkochende Kartoffeln
- 900 ml Gemüsebrühe (klar)
- 1 Prise Salz und weißer Pfeffer, n. Bedarf
- Muskatnuss
- 2 Knoblauchzehen
- 1 Packung Croutons
- Schlagsahne oder Crème fraîche
- n. Bedarf Petersilie oder Schnittlauch



katnuss passt perfekt zur Kartoffel-Lauch-Suppe und sorgt für einen erdigen, warmen Geschmack!

Leckere Wintersuppen wie diese wärmen uns an kalten Tagen von innen. Und so geht's: Zwiebel und Knoblauch schälen und klein schneiden. Danach die Lauchstangen waschen und in dünne Scheiben schneiden. Jetzt die Kartoffeln waschen, schälen und grob würfelig schneiden.

Einen großen Topf erhitzen und die Butter darin zerlassen. Zwiebel und

## Heizkosten sparen durch Wärmeschutzglas.

Beim Einbau neuer Fenster winkt staatliche Förderung.

In Neubauten sind sie bereits Standard: Wärmeschutzverglasungen erfüllen die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Doch auch bei Bestandsgebäuden kann der Einbau neuer Fenster den Energieverbrauch deutlich senken – und wird zudem staatlich gefördert.

Schlecht isolierte Fenster verursachen hohe Heizkosten. Selbst wenn der Rahmen noch intakt ist, strahlen die inneren Scheibenflächen alter Fenster Kälte in den Raum hinein aus. Eine moderne Zwei- oder Dreifachverglasung hält die Wärme im Raum und sorgt auch in Fensternähe für mehr Behaglichkeit. Dazu trägt auch die „warme

Kante“ bei, der verbesserte Randverbund von Isolierglas, der nicht mehr wie früher aus Aluminium, sondern aus einer Silikonmatrix besteht.

### Wie ist ein Wärmeschutzglas aufgebaut?

Als Weiterentwicklung des Thermo- bzw. Isolierglases besteht auch das

Wärmeschutzglas aus zwei bis drei Scheiben, die hintereinandergesetzt sind und durch einen Rahmenverbund zusammengehalten werden. Allerdings sind die Innenscheiben mit einer unsichtbaren hauchdünnen Metallschicht versehen, die einen Großteil der Wärmestrahlen in den Raum zurückreflektiert. Und während die Zwischenräume älterer Thermofenster mit Luft gefüllt sind, pumpt man heute Edelgase hinein. Ungefährliche Gase wie Argon oder das noch effektiver isolierende Krypton verbessern nicht nur die Wärmedämmung, sondern auch den Schallschutz.

„Heute wird keine neue Scheibe mehr ohne Wärmeschutz eingebaut“, erfährt die Newsletter-Redaktion auf Anfrage bei einem Glashersteller. „Will der Kunde zudem einen Sonnenschutz, wird das Fenster mit einer Kombischicht

versehen, die ein übermäßiges Aufheizen der Räume im Sommer verhindert. Das spielt vor allem im öffentlichen Bereich eine wichtige Rolle. In privaten Neu- oder Bestandsgebäuden reicht vielen Kunden eine Wärmeschutzverglasung mit Jalousien aus.“

Der Ug-Wert gibt an, wie viel Wärme durch die Mehrfachverglasung des Fensters entweichen kann. Je kleiner der Wert, desto höher der Wärmeschutz. Bei neuen zweifachverglasten Fenstern liegt er bei 1,1. Eine Dreifachverglasung, wie sie bei Neubauten heute Standard ist, schneidet mit 0,6 noch besser ab.

Doch wie sieht es beim Altbau aus? Damit es, bedingt durch den massiv niedrigen Wärmeschutzwert und die oft nicht genügende Dämmung oder Feuchtigkeit in den Wänden, durch eine Wärmeschutzverglasung nicht zu

Schimmelbildung kommt, müssen die Räume regelmäßig gelüftet werden. Im individuellen Fall kann ein Energieberater Auskunft geben.

### Welche Förderungen gibt es?

Da es sich beim Einbau neuer Fenster um eine energetische Sanierung handelt, stehen Ihnen verschiedene Fördertöpfe zur Verfügung. Die meisten Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurden als Teil des Klimaschutzprogramms 2030 durch neue Förderprogramme im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ersetzt. Diese sind beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zu beantragen. Es gibt aber auch einige Kreditprogramme, die direkt über die KfW laufen. Ausführliche Infos hierzu finden Sie unter [kfw.de](http://kfw.de).

## Pauschale AGB: Maklerin geht leer aus.

### Nur konkreter Aufwand kann erstattet werden.

**Der Kläger hatte die Maklerin 2022 mit dem Verkauf seines im Taunus gelegenen Einfamilienhauses beauftragt. Nach vier Monaten jedoch kündigte er den Maklervertrag, weil er sich dafür entschieden hatte, die Immobilie vorerst zu behalten.**

Die Maklerin schickte ihm daraufhin eine Rechnung über 11.454,51 Euro für bis dato getätigte Aufwendungen, wovon 282,51 Euro auf anteilige Bürokosten und sonstige Gemeinkosten und der übrige Betrag auf Arbeitsstunden entfielen. Für ihre Arbeitszeit berechnete sie also 11.172 EUR (168 Stunden à 66,50 Euro). Zu ihrer Forderung sah sich die Maklerin berechtigt, denn der Kläger hatte bei Vertragsabschluss ihre AGB akzeptiert, die ihn zu einer Vergütung bereits getätigter Aufwendungen verpflichtete für den Fall, dass er seine Verkaufsabsicht ändern würde.

Dem Kläger erschien dieser Betrag jedoch zu hoch, er zahlte lediglich einen Teil der Summe in Höhe von 6.282,51 Euro. Als die Maklerin auf Zahlung des Restbetrages bestand, forderte ihr ehemaliger Klient seine Teilzahlung gerichtlich zurück und bekam in erster Instanz Recht. Die von der Beklagten eingelegte Berufung wies das Ober-

landesgericht (OLG) Frankfurt am Main zurück mit der Begründung, die AGB-Klausel über die Verpflichtung zur Zahlung von Aufwendersersatz bei vorzeitiger Beendigung des Maklervertrages sei zu pauschal formuliert und damit insgesamt unwirksam.

Mit seinem Urteil stellt der Senat nicht die grundsätzliche Berechtigung einer solchen AGB-Regelung in Frage, diese dürfe sich jedoch ausschließlich auf den Ersatz von konkret durch die Bearbeitung des jeweiligen Auftrags entstandenen Kosten beziehen. Nicht legitim sei es jedoch, die Zahlung von anteiligen Gemein- und Bürokosten einzufordern. Dadurch werde der Kläger, gemäß § 307 Abs. 2 BGB, unangemessen benachteiligt. Laut OLG fußt diese Auffassung auf dem Wesen des Maklervertrages. Gemäß § 652 Abs. 1 BGB darf der Makler eine Vergütung seiner Tätigkeit nur bei erfolgreicher Vermittlung einer Immobilie verlangen.

### Doch welche Kosten sind erstattungsfähig?

Hätte die Maklerin bei korrekter Abfassung der AGB-Klausel einen Ausgleich für ihre Arbeitsstunden fordern können? „Arbeitsstunden können im Rahmen einer individuellen Aufwendersentschädigungsvereinbarung

erstattet werden, wenn dies individuell vereinbart wurde“, erklärt Rechtsreferentin Luisa Peitz von Haus & Grund Deutschland der Newsletter-Redaktion. „In allgemeinen Geschäftsbedingungen ist dies in der Regel jedoch unzulässig, da nur konkret entstandene und messbare Aufwendungen wie z. B. Anzeigen-, Werbe-, Reise- und Telefonkosten erstattungsfähig sind“, so Peitz.

„Begeht der Auftraggeber jedoch schuldhaft oder fahrlässig eine Pflichtverletzung, z. B. durch Beauftragung eines anderen Maklers trotz Exklusivitätsvereinbarung, kann der erstbeauftragte Makler Schadensersatzansprüche geltend machen“, informiert die Expertin. „In solchen Fällen können auch Personalkosten einschließlich anteiliger Gemein- oder Bürokosten erstattungsfähig sein.“ Eine Pflichtverletzung liegt in diesem konkreten Fall jedoch nicht vor, denn ein Maklerkunde kann seine Verkaufsabsicht ändern, ohne die Laufzeit des Vertrages einzuhalten.

Quellen: Haus & Grund Deutschland, [haufe.de](http://haufe.de), [rsw.beck.de](http://rsw.beck.de), [anwaltonline.com](http://anwaltonline.com), [immobilienrecht-huber.de](http://immobilienrecht-huber.de), [rv.hessenrecht.hessen.de](http://rv.hessenrecht.hessen.de), [ibr-online.de](http://ibr-online.de), [gesetze-im-internet.de](http://gesetze-im-internet.de), [rewis.io](http://rewis.io)



## Moderne Doppelhaushälfte

### Bayreuth

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Bayreuth! Diese moderne Doppelhaushälfte entsteht im ersten Halbjahr 2025 in Holzständerbauweise KFW 40 QNG und bietet Ihnen eine unvergleichliche Wohnatmosphäre mit hochwertigem Erstbezug.

Auf einem großzügigen Grundstück von 490 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese elegante Doppelhaushälfte über zwei Etagen und bietet Ihnen eine Wohnfläche von insgesamt 140 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst fünf Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung bieten. Neugierig? Dann melden Sie sich noch heute.

Ihr Ansprechpartner: Thilo Homberger

## Miete: 2-Zimmer Wohnung, 285€ kalt

### Bad Steben Zentrum

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Kurstadt Bad Steben! Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1964 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> den perfekten Rückzugsort. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und verfügt über zwei helle Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer.

Die Wohnung befindet sich in der Ortsmitte und bietet aufgrund ihrer Lage sowohl Erholung als auch eine gute Anbindung an die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Ideal für Singles oder Paare, die in einer komfortablen und gleichzeitig ruhigen Umgebung leben möchten.

Ihr Ansprechpartner: Jörg Tovarek

## 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.



RE/MAX

### 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.

Deutsche Post   
WERBEANTWORT

Jörg Tovarek  
Jörg Tovarek  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

Das Porto übernimmt RE/MAX für Sie.