



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

Wir hoffen Sie sind gut in das neue Jahr gestartet. In dieser Ausgabe dürfen Sie sich wieder über hilfreiche Informationen rund um das Thema Immobilien freuen.

Erfahren Sie Wissenswertes über das neue Mietgesetz und auch, womit die Parteien zur anstehenden Bundestagswahl im Bereich Bauen und bezahlbarem Wohneigentum werben.

Auf der letzten Seite finden Sie wie gewohnt unsere zwei Immobilien des Monats.

Wir stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Ihr RE/MAX Bayreuth -
Hochfranken Team

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

T 0921 800 25 115
E mail@remax-bayreuth.de

Weniger Bürokratie und einfacheres Bauen.

So wollen die Parteien Bauen und
Wohneigentum bezahlbar machen.



Politikwechsel in Deutschland? Ein Weiterwiebisher-Szenario darf es jedenfalls nicht geben, zumindest darüber herrscht Einigkeit. Welche Schwerpunkte setzen die Parteien, um die Baumisere zu beenden und den Kauf von Wohneigentum zu fördern? Foto: foto-ruhrgebiet, iStock

„Deutschland ist Mieterland“ bemängeln die Volksvertreter, die am 23. Februar um die Wählergunst konkurrieren, unisono. Doch was planen die Fraktionen, um den Wohnungsbau anzukurbeln und den Menschen in Deutschland den Traum von den eigenen vier Wänden zu ermöglichen? Wir werfen einen Blick in die Wahlprogramme.

CDU/CSU: „Bauen und Wohnen wieder bezahlbar machen.“ Mehr Bauland und niedrige Kosten durch reduzierte Baustandards („Gebäudetyp E wie einfach“), weniger Bürokratie und mehr Digitalisierung sollen im Rahmen des „Politikwechsels für Deutschland“ schnell günstigen Wohnraum bringen und Familien bei der Eigentumsbildung helfen. Für bestehende KfW-Förderprogramme will die Union die Einkommensgrenzen anheben und den Kauf von Bestandsimmobilien einbeziehen. Der Energieeffizienzstandard EH55 für Neubauten soll beibehalten und wieder förderfähig gemacht werden.

den. Beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums gibt es einen Grunderwerbsteuer-Freibetrag von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro pro Kind.

AfD: „Wir wollen ein Volk von Eigentümern werden.“ Dazu soll der Wohnungsbau von ausufernden gesetzlichen Vorgaben und EU-Vorschriften befreit werden. Während die Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer komplett wegfällt, wird sie für Käufer mit Hauptwohnsitz außerhalb der EU auf 20 Prozent erhöht. Die Grundsteuer will die AfD abschaffen. Da Eigentum vor Altersarmut und Mietsteigerungen schützt, werden Mieter beim Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum z. B. durch Eigenkapitalersatz unterstützt. Zudem sollen sie Wohnungen von staatlichen Wohnungsbauunternehmen zu vergünstigten Bedingungen erwerben können. Neben den Baukosten will die Partei die Wohnnebenkosten deutlich senken.

SPD: „Wir kämpfen für ein bezahlbares Zuhause.“ Wie ihre Mitbewerber verspricht die SPD mehr bezahlbaren Wohnraum. Dazu wollen die Sozialdemokraten u. a. die Baukosten senken, Bürokratie abbauen, Baustandards vereinfachen und die Bauverwaltung digitalisieren. Mieter sollen bei der Grundsteuer entlastet werden. Damit der Traum vom Eigenheim wahr werden kann, will die SPD das Programm „Jung kauft Alt“ ausbauen. Es hilft jungen Familien, in kleinen Städten und Gemeinden Eigentum zu erwerben – zusätzlich

gefördert durch zinsgünstige Kredite und Zuschüsse zur energetischen Sanierung. Einheimischenmodelle ermöglichen es Kommunen, ortsansässigen Familien und Personen vergünstigtes Bauland anzubieten.

Die Grünen: „Für bezahlbares Wohnen.“ Auch die Grünen wollen das Baurecht vereinfachen, Verfahren digitalisieren und bundesweit angleichen. Bauen soll klimaverträglich sein, übertriebene bauliche Standards jedoch „auf ein sinnvolles Maß“ reduziert werden. Der Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum sowie Modernisierung und Ausbau wollen die Grünen stärker fördern sowie Kaufnebenkosten wie Makler- und Notargebühren senken. Wohnungsbauprämien mit Klimakomponente verhelpfen auch Menschen mit geringerem Einkommen zu Wohnraum. Mieter, die ihr Wohnhaus gemeinschaftlich übernehmen wollen, z. B. in Form einer Genossenschaft, erhalten günstige Kre-

dite und Bürgschaften.

BSW: „Wohnen bezahlbar machen und ein großes Wohnungsbauprogramm.“ Das Bündnis Sahra Wagenknecht will vor allem den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken. Gemeinnützige und kommunale Wohnungsbauunternehmen sollen zinsvergünstigte Kredite erhalten und ein großes Wohnungsbauprogramm auflegen. Die Bindungsfrist von neu entstehenden Sozialwohnungen gilt dauerhaft. Auch das BSW will den Eigentumserwerb fördern: Wer ein selbstgenutztes Eigenheim erwirbt, wird von der Grundsteuer befreit.

FDP: „Mehr Bauen und besseres Wohnen.“ Die Freien Demokraten fordern u. a. eine Bund-Länder-Offensive für den Bau, eine „Entrümpelung“ des Baurechts durch Gebäudetyp E, serielle Bauen und bessere steuerliche Abschreibungen im Wohnungsbau. „Wir wollen, dass Deutschland eine Eigentü-

mernation wird: Dafür senken wir die Hürden“: So soll es für die erste selbstgenutzte Immobilie einen Grunderwerbsteuer-Freibetrag von 500.000 Euro pro Person geben. Familien erhalten für jedes Kind zusätzlich 100.000 Euro.

Die Linke: „Wohnen darf kein Luxus sein.“ Die Linke fordert, den „Ausverkauf von Grund und Boden“ aus staatlicher Hand zu stoppen. Öffentlich gefördert soll nur gemeinnütziger Neubau werden, Kommunen bekommen ein Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke. Gewinne aus Immobilienspekulation will Die Linke stärker besteuern. Wie auch die Grünen fordert die Partei ein Verbot von Steuertricks wie Share Deals. Besetzung von Wohnraum, der seit mindestens einem Jahr leersteht, führt zu dauerhaftem Wohnrecht.

Die Reihenfolge der Parteien richtet sich nach der aktuellen Wahlprognose (Stand: 07.01.2024), Quellen: wahlrecht.de, haufe.de, cdu.de, afd.de, mehr.spd.de, gruene.de, bsw-vg.de, fdp.de, die-linke.de, ks-bayern.de

Ideal für kalte Tage: der „Pharisäer“.

Kaffee, Rum, Sahne fürs ultimative Gönn-Getränk.



lichen Schuss Rum – ein trügerischer, aber köstlicher Pharisäer!

Und so einfach geht's: Zwei Tassen oder Gläser zum Vorwärmen mit heißem Wasser füllen. Die Sahne steif schlagen und kalt stellen. Den Rum in einem kleinen Topf leicht erwärmen.

Jeweils zwei Stück Würfelzucker in die vorgewärmten Tassen geben. Zunächst den Kaffee darüber gießen, dann den Rum. Die Sahne darauf

Er sieht so harmlos aus, dieser Kaffee mit Sahne. Unter seiner Haube verbirgt er jedoch einen ordent-



Zutaten

- 50 g Sahne
 - 60 ml brauner Rum
 - 4 Stück Würfelzucker
 - 250 ml heißer starker Kaffee
 - Kakopulver zum Bestäuben
- Zutaten für 2 Personen



verteilen und mit etwas Kakaopulver bestäuben. Sofort servieren und die belebende Wirkung genießen.

Walk-in-Dusche, Wandpaneele und Dusch-WC.

Neues Wohlfühlflair im Bad schafft eine Teilsanierung.

Sie wollen Ihr Bad erneuern, scheuen aber den Aufwand und die Kosten? Dann könnte eine Teilsanierung eine gute Lösung sein. Halbe Arbeit, optimaler Effekt: Oft genügen schon kleine Veränderungen, um ein neues Wohlfühlambiente in Ihrem Badezimmer zu schaffen.

Das Waschbecken ist stumpf, der Badewannenrand wird gefühlt immer höher und die Fliesen gehen nicht mal mehr als „retro“ durch – kein Grund, gleich alles

herauszureißen. Funktionalität, Komfort und Ästhetik im Bad lassen sich auch durch eine Teilsanierung verbessern. Da hierbei Grundlegendes wie der Grundriss und, falls möglich, auch die Anschlüsse erhalten bleiben, halten sich sowohl der Zeitaufwand als auch die Kosten in klar definierbaren Grenzen.

Ob Ihr Bad einfach nur besser ausschauen soll, familienfreundlicher oder altersgerechter werden soll: Es gibt für jedes Bedürfnis eine maßgeschne-

iderte Lösung. Beliebtstes Herzstück einer Teilsanierung ist eine barrierefreie Walk-in-Dusche mit bodentiefem Einstieg, smartem Duschthermostat und auf Wunsch motorbetriebenen Glasschiebetüren. Wer auf den wohligen Effekt eines Vollbades nicht verzichten möchte, ersetzt die klassische Wanne durch eine Duschbadewanne mit Tür, die einen nahezu bodenebenen Einstieg ermöglicht. Für optimale Entspannung sorgen sanft massierende Flüsterdüsen und farbiges Licht.

Neue Optik durch Dekorplatten.

Mit einer Vielfalt an Designs verleihen Wandpaneele Ihrem Bad eine völlig neue Optik (Sie können die Platten auch mit einem persönlichen Fotomotiv bedrucken lassen). Alte Fliesen, defekte oder durch den Umbau ungeschützte Wandflächen verschwinden einfach hinter modular installierbaren Dekorplatten. Diese robusten Alu-Verbundplatten, die sich auch als Duschrückwand sehr gut eignen, lassen sich

ohne großen Aufwand fugenlos installieren und sind äußerst pflegeleicht.

Für weniger Putzaufwand (und Wasserverbrauch) sorgt auch ein spülrandloses WC. Diese Toiletten haben keinen umlaufenden Rand, unter dem sich Ablagerungen sammeln könnten. Dadurch sind ihre Becken sehr hygienisch und leicht zu reinigen. Zunehmender Beliebtheit erfreuen sich auch die als „japanische Toilette“ bekannten

Dusch-WCs. Sie bieten eine perfekte Kombination aus Toilette und Bidet, da sie den Toilettengang mit der Intimhygiene verbinden.

Unser Tipp: Nutzen Sie einen der zahlreichen Badbudgetplaner im Internet oder beauftragen Sie einen Badplaner. Schauen Sie auch auf den Seiten der KfW vorbei: Barrierereduzierende Umbaumaßnahmen werden mit einem zinsgünstigen Kredit über das Programm 159 gefördert.

„Pures Gift“ oder sinnvoller Vorstoß?

Bundesregierung will das Mietrecht verschärfen.

Hoch schlugen die Wellen der Empörung über das neue Mietgesetz, das vom Bundeskabinett am 18. Dezember beschlossen wurde. Zornige Kritik hagelte es von Seiten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Die Verbände, die nur drei Tage Zeit hatten, sich zu dem Gesetzesentwurf für schärfere Mietenregulierungen aus dem Justizministerium zu äußern, fühlten sich überrumpelt.

Stein des Anstoßes sind folgende geplante Änderungen:

/ Die Bundesregierung will den **Beachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete** von sechs auf sieben Jahre verlängern.

/ In angespannten Wohnungsmärkten soll die **Kappungsgrenze** (also die zulässige Mieterhöhung in einem Zeitraum von drei Jahren) von derzeit 15 auf elf Prozent abgesenkt werden. Etwaige Möblierung des Wohnraums ist separat auszuweisen, damit Mieter anhand des Mietspiegels ermitteln können, ob der Zuschlag für die Möblierung angemessen ist.

/ Für Gemeinden ab 100.000 Einwohnern ist die **Erstellung qualifizierter Mietspiegel** verpflichtend.

/ **Mieterschützende Regelungen** wie das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist (nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB kann der Mieter eine Räumungsklage abwenden, indem er oder eine öffentliche Stelle innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung aller Mietrückstände begleicht) gelten derzeit nur für die außerordentliche

fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Nun, kurz vor den Neuwahlen, sollen sie auf die ordentliche Kündigung übertragen werden.

/ **Verlängerung der Mietpreisbremse:** Auf helle Empörung seitens der Immobilienverbände stößt auch die Verlängerung der 2015 eingeführten Mietpreisbremse: Das Gesetz, das in 13 von 16 Bundesländern regelt, dass die Miete bei Neuvermietungen höchstens um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, sollte Ende 2025 auslaufen. Die Bundesregierung will das umstrittene Instrument bis Ende 2029 verlängern.

Als einen „Verfassungsbruch mit Ansage“ betitelte die Wohnungswirtschaft diesen am 11. Dezember 2024 vom Bundeskabinett beschlossenen Gesetzesentwurf zur Mietpreisbremse. Der Eigentümerverband Haus & Grund kündigte eine Klage vor dem Bundesverfassungsgericht an.

Harsche Kritik von den Verbänden.

Die rot-grünen Mietgesetzverschärfungen zementierten durch steigende Baukosten und sinkende Mieteinnahmen den Neubaustopp, kritisierte der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW. Es handele sich um ein reines Wahlkampfmanöver, das die für den Mietwohnungsbau dringend benötigten Kapitalgeber abschrecke, ließ der Immobilienverband Deutschland IVD verlauten. Von einem „unseriösen Vorstoß“ sprach der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA. Die Verschärfung des Mietrechts sei „pures Gift“ für die Schaffung neuen Wohnraums.

Angesichts von (laut Verbändebündnis Wohnungsbau) 800.000 fehlenden Wohnungen in Deutschland sowie drastisch ansteigenden Mieten und Nebenkosten ist es traurig, dass erst wieder eine Neuwahl anstehen muss, damit die seit Jahren festgefahrene Debatte in Bewegung kommt. Nach wie vor sind die Standpunkte unversöhnlich. Während SPD und Grüne auf schärfere Regulierungen setzen – und dabei anscheinend vergessen, dass die (damalige) Ampel ihr Ziel, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, verfehlt hat – sind es nach Meinung von Union und FDP genau diese Einschränkungen, die angespannte Wohnungsmärkte schaffen. Dass an sich sinnvolle Instrumente wie die Mietpreisbremse nicht funktionieren, liegt laut einer Studie des RWI – Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung unter anderem daran, dass Verstöße nicht gemeldet und sanktioniert werden. Denn viele Deutsche sind bereit, mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Miete auszugeben, um überhaupt eine Wohnung zu finden.

Die Bundesregierung will das neue Gesetz noch vor den Neuwahlen am 23. Februar in den Bundestag einbringen, es ist jedoch fraglich, ob es dort eine Mehrheit finden wird. Eines scheint sicher: Die Diskussion wird, zumindest vorerst, nicht abreißen. Die neue Regierung ist also sehr gefordert.

Quellen: „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete“ (Bundesjustizministerium,) [gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de/haufe.de), [haufe.de](https://www.haufe.de), [wiwo.de](https://www.wiwo.de), [immowelt.de](https://www.immowelt.de), [mieterbund.de](https://www.mieterbund.de), [tagesschau.de](https://www.tagesschau.de), [s-iv.de](https://www.s-iv.de), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)



Moderne DDH mit Garage

Bad Steben - Langenbach

Diese energieeffiziente Immobilie wird 2025 in Holzständerbauweise errichtet und bietet Ihnen 129 m² Wohnfläche sowie 7 m² Nutzfläche.

Modernster Wohnkomfort: offen gestalteter Wohn-Essbereich, 3 Schlafzimmer, stilvolles Badezimmer, Terrasse und viele weitere Extras. Die helle, durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien garantieren Behaglichkeit und Nachhaltigkeit.

Die ruhige Lage nahe dem Kurort Bad Steben ermöglicht vielfältige Freizeitmöglichkeiten – ideal für individuelles Wohnen in idyllischer Umgebung.

Ihr Ansprechpartner: Andreas Voichtleitner



Einfamilienhaus mit großem Garten

Tröstau - Fichtelgebirge

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 bietet auf 98 m² Wohnfläche und einem 700 m² großen Grundstück viel Potenzial.

Mit sechs Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Bäder, eignet es sich ideal für Familien oder als ruhiges Freizeitdomizil. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten, der sich in zwei Bereiche gliedert, einer davon mit Potenzial als Baugrundstück und der andere Teil wird von einem Bachlauf (Röslau) ergänzt.

Zusätzlich bietet die Immobilie zwei Garagen, zwei Holzhöhlen und einen voll unterkellerten Bereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ihre Ansprechpartnerin: Marie Rabenstein

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

Thilo Homberger
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

