



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Ihr Platz für die Zukunft – jetzt Bauland sichern!

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim auf großzügigem, sonnigem Bauland in bester Lage. Ob modernes Einfamilienhaus, stilvolles Doppelhaus oder nachhaltiges Wohnkonzept – hier entstehen Werte fürs Leben. Profitieren Sie von ruhiger Umgebung, idealer Anbindung und einem zukunftssicheren Standort.

Jetzt informieren und Ihr Grundstück reservieren

Jörg Tovarek  
Hauptstraße 2  
95119 Naila

<https://remax-bayreuth.de/>  
T +49 800 22 29 292  
M +49 172 89 66 797  
E joerg.tovarek@remax.de

## Mehr Bauland durch Umnutzung?

Neue Gesetzespläne bringen Schwung in den Wohnungsmarkt.



Die Regierung plant einen Gesetzentwurf, der die Umnutzung brachliegender Geschäfts- und Büroflächen erleichtern soll. So könnte deutlich mehr Wohnraum entstehen. Foto: korawat thatinchan, iStock

**Ein leerstehendes Bürogebäude mitten in der Stadt, das sich in modernen Wohnraum verwandelt – was bislang kaum mehr als eine Vision war, könnte schon bald viel häufiger Realität sein. Die Bundesregierung arbeitet daran, die Umnutzung von Gewerbe- und Mischflächen in Wohngebiete deutlich zu erleichtern.**

Durch einen geplanten Gesetzentwurf sollen brachliegende oder nicht mehr genutzte Gebäude schneller einer neuen Nutzung zugeführt werden. Bisher waren solche Umnutzungen häufig mit langwierigen Genehmigungsverfahren und komplexen Bebauungsplanfragen verbunden. Künftig sollen Kommunen mehr Gestaltungsspielraum erhalten: Vereinfachte Bebauungspläne, verkürzte Fristen für Genehmigungen und klarere Standards sollen Eigentümern Planungssicherheit geben und Verzögerungen reduzieren.

Vor allem in urbanen Gebieten ergeben sich dadurch große Chancen. Ehemalige Geschäfts- oder Büroflächen

sind häufig gut angebunden, verfügen schon über Infrastruktur und befinden sich in attraktiven Stadtlagen. Auf diesen Flächen entsteht Potenzial für modernen Wohnraum – insbesondere, wenn Nachfrage, Fördermittel und Nachhaltigkeitsanforderungen zusammenkommen. So plant die Bundesregierung etwa das Programm „Gewerbe zu Wohnen“, das ab 2026 zinsgünstige Darlehen für Eigentümer bereitstellen soll, die ihre leerstehenden Immobilien in Wohnungen umwandeln.

Für Eigentümer bedeutet das: Wer frühzeitig prüft, ob sich ein Gebäude für eine Umnutzung eignet, kann von den neuen Rahmenbedingungen profitieren. Eine Machbarkeitsstudie, die Fragen zu Belichtung, Belüftung, Brandschutz oder Schallschutz klärt, kann dabei entscheidend sein. Auch eine rechtliche Prüfung, ob Bebauungspläne eine Umnutzung zulassen, ist sinnvoll. Wer diese Voraarbeit leistet und Architekten oder Fachplaner von Beginn an einbindet, erhöht nicht nur die Chancen auf eine reibungslose Genehmigung, sondern kann zudem von Förderprogrammen profitieren, die nachhaltige Sanierungs- und Wohnkonzepte besonders unterstützen.

## Frischer Wohnraum in zentralen Lagen.

Auch für Immobiliensuchende eröffnen sich neue Perspektiven. Denn Umnutzungen bringen frischen Wohnraum in zentralen Lagen auf den Markt – dort, wo die Nachfrage hoch ist und die Infrastruktur bereits vorhanden. Zudem entstehen durch die Umnutzung von Gewerbeflächen ganz unterschiedliche Wohnformen: von kleinen Apartments

für Singles und Studierende bis hin zu großzügigen Familienwohnungen. Da Umnutzungen häufig kostengünstiger sind als Neubauten, könnten diese Projekte mittelfristig sogar für etwas Entspannung bei Miet- und Kaufpreisen sorgen. Wer den Markt aufmerksam verfolgt, hat die Chance, bei Vorvermarktungen oder früh angekündigten Projekten von Anfang an dabei zu sein.

Natürlich bleibt die Umnutzung auch in Zukunft kein Selbstläufer. Schall-

schutz, Energieeffizienz, Belüftung oder Stellplatzregelungen müssen weiterhin berücksichtigt werden. Damit aus der Idee tatsächlich ein tragfähiges Projekt wird, empfiehlt sich eine frühzeitige Einbindung von Experten und die Nutzung von Fördermöglichkeiten.

Fazit: Die geplanten Gesetzesänderungen könnten zu einem echten Impuls für Städte und Gemeinden werden – und für Eigentümer wie auch für Immobiliensuchende zu einer lohnenden

Chance. Wer Potenziale rechtzeitig erkennt und die neue Gesetzeslage geschickt nutzt, profitiert nicht nur von Förderungen und Wertsteigerungen, sondern bringt gleichzeitig neues Leben in ungenutzte Gebäude und macht die Stadt als Ganzes attraktiver.

Quellen: haufe.de, bmwbs.bund.de, immowelt.de, hoga-professional.de, ista.com, finanzierung.com, erste-hausverwaltung.de, energie-fachberater.de, berliner-sparkasse.de

## Kürbisrisotto mit Salbei und Parmesan.

**Herbstküche – aromatisch und gesund.**



Foto: Sarsmis, iStock

**Aus der saisonalen Wohlfühlküche:**  
**Das cremige vegetarische Kürbisrisotto mit Salbei und Parmesan ist einfach, leicht bekömmlich und schnell zuzubereiten.**

### Und so geht's:

Den Kürbis waschen, entkernen und mit Schale in kleine Würfel schneiden. Zwiebel und Knoblauch fein hacken.

Öl und etwas Butter in einem großen Topf erhitzen, Zwiebel und Knoblauch glasig dünsten. Kürbiswürfel zugeben und 5 Minuten mitbraten.

Reis hinzufügen und unter Rühren kurz anschwitzen. Mit Weißwein ablöschen und einkochen lassen. Nach und nach die heiße Gemüsebrühe zugeben – immer nur eine Kelle, und erst wenn die Flüssigkeit aufgenommen ist, die nächste. Dabei ständig rühren.

Nach etwa 20 Minuten sollte der Reis cremig und „al dente“ sein. Restliche Butter und Parmesan unterrühren, mit Salz, Pfeffer und etwas Muskat abschmecken.

Salbeiblätter in etwas Butter knusprig anbraten und zum Servieren über das Risotto geben.



### Zutaten für vier Portionen

- 300 g Risottoreis (z. B. Arborio)
- 500 g Hokkaido-Kürbis
- 1 Zwiebel
- 1 Knoblauchzehe
- 1 l Gemüsebrühe
- 100 ml Weißwein (optional)
- 50 g Butter
- 50 g frisch geriebener Parmesan
- 2 EL Olivenöl
- ein paar Blätter frischer Salbei
- Salz, Pfeffer, Muskat



Tipp: Wer es herzhafter mag, kann gebratene Kürbisspalten oder knusprigen Speck als Topping dazugeben.

**Guten Appetit!**

## Für ein fröhlich-buntes Frühjahr!

**Jetzt Blumenzwiebeln setzen – das sind die Trends für 2026**

**Im Oktober ist die ideale Zeit, um Blumenzwiebeln in die Erde zu bringen. Wer jetzt pflanzt, kann sich im Frühjahr über ein farbenfrohes Blütenmeer freuen. Klassiker wie Tulpen, Narzissen, Krokusse und Schneeglöckchen dürfen dabei ebenso wenig fehlen wie moderne Züchtungen und insektenfreundliche Sorten.**

Besonders beliebt sind derzeit Farbkonzepte: Zwiebelpakete in abgestimmten Tönen – zum Beispiel in sanften Pastellmischungen, leuchtenden Rot-Gelb-Varianten oder eleganten Weiß-Grün-Kombinationen – verwandeln Beete in

harmonische Farbteppiche. Ebenfalls im Kommen: naturnahe Pflanzungen, bei denen Zwiebeln locker verteilt werden, sodass später ein wildblumenähnlicher Look entsteht. Immer mehr Gartenfreunde setzen zudem auf bienenfreundliche Blumenzwiebeln, die im zeitigen Frühjahr Nektar und Pollen liefern, wenn es für Insekten noch kaum andere Nahrung gibt.

### Pflanztipps für Einsteiger und Profis.

Für den richtigen Standort gilt: Blumenzwiebeln mögen lockere, durchlässige Böden. Staunässe sollte vermieden werden, da die Zwiebeln sonst

faulen können. Auch die Pflanztiefe spielt eine wichtige Rolle. Als Faustregel gilt, die Zwiebel doppelt so tief in die Erde zu setzen, wie sie hoch ist – Tulpen benötigen in der Regel acht bis zehn Zentimeter, kleine Krokusse nur etwa fünf. Wer mehrere Zwiebeln dicht nebeneinander pflanzt, erzielt im Frühjahr ein besonders üppiges Blütenbild. Durch die Kombination von früh-, mittel- und spätblühenden Sorten lässt sich die Blütezeit zudem über mehrere Monate hinweg verlängern. Und nicht nur Beete profitieren von Blumenzwiebeln: Auch in Kübeln und Balkonkästen lassen sie sich einfach integrieren. Besonders

abwechslungsreich wirken sogenannte Lasagne-Pflanzungen, bei denen die Zwiebeln in mehreren Schichten übereinander eingesetzt werden.

#### **Mehrwert für Garten und Umwelt.**

Blumen sind nicht nur schön anzuse-

hen, sie leisten auch einen Beitrag zur Artenvielfalt. Wer insektenfreundliche Sorten wählt, unterstützt Wildbienen, Hummeln und Schmetterlinge und macht den Garten zu einem wichtigen Trittsteinbiotop.

So entsteht mit wenig Aufwand ein Garten, der im Frühjahr nicht nur bunt, sondern auch lebendig ist – und den Winterblues mit den ersten Blüten vertreibt.

## **Höhere Bußgelder und erleichterte Nachweispflicht.**

### **Bundesrat fordert härtere Sanktionen gegen Mietwucher.**



**Der Bundesrat will stärker gegen neuer Gesetzentwurf sieht unter anderem höhere Bußgelder und eine erleichterte Nachweispflicht für Mietwucher vor – ein Vorhaben, das Mieterverbände begrüßen. Vermieterverbände hingegen üben Kritik.**

Der Bundesrat unternimmt einen neuen Anlauf, den Kampf gegen überhöhte Mieten zu verschärfen. Ein Gesetzentwurf der Länderkammer soll das Wirtschaftsstrafgesetz von 1954 (WiStrG) in Bezug auf Mietpreisüberhöhungen deutlich modernisieren. Kernpunkte sind unter anderem die Verdopplung des maximalen Bußgeldes und eine erleichterte Nachweispflicht.

#### **Was genau soll geändert werden?**

Nach der aktuellen Rechtslage (vgl. § 5 WiStrG) müssen Mieter nachweisen, dass ein Vermieter das knappe Wohnungsangebot bewusst ausgenutzt hat, um überhöhte Mieten zu verlangen. Dieser Nachweis ist in der Praxis sehr schwer zu erbringen – und genau deshalb greifen die Regeln gegen Mietwucher bisher nur selten. Der neue Entwurf des Bundesrates möchte dieses Hindernis beseitigen: Künftig soll es ausreichen, dass eine Miete deutlich über dem Durchschnitt liegt und dass es in der betreffenden Gegend nur wenige vergleichbare Wohnungen gibt. Ob der Vermieter die Situation absichtlich ausgenutzt hat oder nicht, spielt dann keine Rolle mehr. Für

Mieter bedeutet das: Sie müssen weniger Beweise sammeln, um sich gegen überhöhte Mieten zu wehren.

#### **Bis zu 100.000 Euro Bußgeld.**

Ein weiteres zentrales Element ist die Erhöhung des Bußgeldrahmens von derzeit 50.000 Euro auf 100.000 Euro. Angesichts steigender Mieten und wachsender Probleme auf den Wohnungsmärkten halten die Initiatoren diese Anhebung für dringend erforderlich, damit die Regelung eine präventive und abschreckende Wirkung entfalten kann.

Allerdings sieht der Entwurf vor, dass die Änderung erst auf Mietverhältnisse Anwendung findet, die nach Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen werden.

#### **Warum die Reformen notwendig erscheinen.**

Mieterbund und andere Wohnungsbau- und Verbraucherschutzorganisationen argumentieren, dass § 5 WiStrG in der bisherigen Form in der Praxis kaum greift. Dass Anforderungen wie das Merkmal „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ rechtlich schwer beweisbar sind, führt häufig dazu, dass Fälle von Mietwucher nicht verfolgt werden können – oder nicht als solche eingestuft werden.

Darüber hinaus ist der zurzeit vorgesehene Bußgeldrahmen seit vielen Jahren unverändert geblieben, sodass er in vielen Fällen nicht mehr als ausreichend angesehen wird, um Vermieter wirksam abzuschrecken.

#### **Was bedeutet das für Mieter und Vermieter?**

Für Mieter könnten die Änderungen eine spürbare Verbesserung bringen. Die erleichterte Nachweispflicht und die erhöhte Bußgeldzone vereinfachen es, gegen Wuchermieten vorzugehen. Auch die Möglichkeit, über § 134 BGB

überhöhte Mietforderungen zurückzufordern, wird in der Begründung hervorgehoben.

Für Vermieter bedeutet das, dass sie künftig stärker aufpassen müssen, wie sie ihre Mietforderungen begründen. Es lohnt sich, detaillierte Mietspiegel zu berücksichtigen, vergleichbare Objekte zu prüfen und im Zweifel eine rechtliche Beratung einzuholen, bevor sehr hohe Mieten verlangt werden. Wer künftig eine Wohnung in begehrter Lage anbietet, sollte transparente Kriterien parat haben und dokumentieren, in welcher Weise Angebot und Nachfrage die Miethöhe rechtfertigen.

#### **Ausblick und Einschätzung.**

Der Entwurf des Bundesrates wurde am 11. Juli 2025 beschlossen und liegt nun dem Bundestag vor. Die Bundesregierung hat signalisiert, den Vorschlag zur Kenntnis zu nehmen, möchte aber zunächst die Arbeit einer Expertengruppe abwarten, die Reformen z. B. zur Mietpreisüberhöhung, zur Bußgeldbewehrung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse und zur Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften vorbereiten soll – und zwar mit einem Zeitrahmen bis spätestens Ende 2026.

Es bleibt zu beobachten, wie zügig die Beratungen vorankommen, wie stark die Änderungen im Detail ausfallen werden und wie sie gerade in Regionen mit sehr engem Wohnungsmarkt umgesetzt werden. Für Immobilieninteressierte, Vermieter wie Mieter gleichermaßen, kann dieser Gesetzesvorschlag, wenn er in verlässlicher und praktikabler Form umgesetzt wird, eine bedeutende Veränderung darstellen.

Quellen: bundestag.de, haufe.de, fr.de, beck.de, vhw.de, welt.de, merkur.de, niedersachsen.de, mieterbund-siegerland.de, berliner-zeitung.de



## Kurze und ansprechende Überschrift

### Editorial

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sedim diam nonummy nibh euismod Tincidunt mut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisim enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullam corper suscipit lobortis nisl max aliquip exon at conse quat. Duis autem velo eum iriure dolor in Hendrerit in vulputate est velites esse molestie consequat. Lorem ipsum dolor amet, consectetuer adipiscing elit. Ullam corper suscipit lobortis nisl max aliquip exon at Kommodo conse quat. Duis autem vel eum iriure dolor in Hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod Tincidunt frute laoreet dolore magna aliquam erat volutpat.

## Kurze und ansprechende Überschrift

### Editorial

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sedim diam nonummy nibh euismod Tincidunt mut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisim enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullam corper suscipit lobortis nisl max aliquip exon at conse quat. Duis autem velo eum iriure dolor in Hendrerit in vulputate est velites esse molestie consequat. Lorem ipsum dolor amet, consectetuer adipiscing elit. Ullam corper suscipit lobortis nisl max aliquip exon at Kommodo conse quat. Duis autem vel eum iriure dolor in Hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod Tincidunt frute laoreet dolore magna aliquam erat volutpat.

## 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 \_\_\_\_\_

Das Porto  
übernimmt  
RE/MAX  
für Sie.

Deutsche Post WERBEANTWORT

Jörg Tovarek  
Jörg Tovarek  
Hauptstraße 2  
95119 Naila

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.