



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Mein Name ist Jörg Tovarek. Ich leite das RE/MAX-Immobilienbüro in Naila als selbstständige/r Unternehmer/in.

Gemeinsam mit meinem erfahrenen Immobilienmakler-Team sind wir bestrebt, unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten. Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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](mailto:joerg.tovarek@remax.de)

## Steigende Nachfrage nach Smart Homes.

Neue Chancen für Immobilieneigentümer.



Sinkende Anschaffungskosten, einfachere Bedienung und neue technische Standards machen das Smart Home für immer mehr Menschen attraktiv. Foto: Gorodenkoff, iStock

**Ein Zuhause, das mitdenkt – das klingt nach Zukunft, ist aber längst Realität. Smarte Heizungen, Beleuchtung und Sicherheitssysteme machen das Wohnen komfortabler und nachhaltiger. Für private Eigentümer sind sie zudem eine Chance, die eigene Immobilie attraktiver, energieeffizienter und wertbeständiger zu gestalten.**

In den letzten Jahren hat die Nachfrage nach Smart-Home-Technologien deutlich zugenommen. Immer mehr Haushalte in Deutschland setzen auf vernetzte Haustechnik – von intelligenten Thermostaten über automatisierte Rollläden bis hin zu smarten Alarmanlagen. Laut aktuellen Branchenprognosen wächst der Markt weiterhin zweistellig. Dafür sorgen sinkende Anschaffungskosten, einfachere Bedienung und neue technische Standards, die die Systeme untereinander kompatibel machen.

**Mehrwert dank smarter Technologien.** Smart-Home-Systeme bieten heute weit mehr als Komfort. Moder-

ne Systeme lernen die Gewohnheiten der Bewohner und regeln Heizung, Licht und Beschattung automatisch. Sie passen den Energieverbrauch in Echtzeit an und helfen so, Ressourcen effizienter zu nutzen. Ein Beispiel ist der neue plattformübergreifende Standard Matter, der erstmals dafür sorgt, dass Geräte verschiedener Hersteller problemlos zusammenarbeiten. Künstliche Intelligenz unterstützt zudem die automatische Anpassung an Tageszeiten, Wetter oder individuelle Gewohnheiten – etwa, wenn sich die Heizung von selbst herunterregelt, sobald niemand mehr zuhause ist.

Auch im Sicherheitsbereich schreitet die Entwicklung voran – mit Türschlössern, die sich per Smartphone oder Gesichtserkennung öffnen lassen, und Kameras, die Bewegungen intelligent auswerten statt nur aufzuzeichnen.

Für Eigentümer bedeutet das eine doppelte Chance: Dank der Modernisierung lässt sich der Wohnkomfort erhöhen und gleichzeitig der Energieverbrauch senken – ein wichtiger Punkt in Zeiten steigender Energiekosten und wachsender Klimasensibilität. Schon kleine Investitionen, etwa in smarte Thermostate oder Lichtsteuerungen, können spürbare Einsparungen ermöglichen.

**Marktvorteile durch moderne Ausstattung.** Auch beim Verkauf oder bei der Vermietung kann sich die Investition in Smart-Home-Lösungen lohnen. Käufer und Mieter legen zunehmend Wert auf moderne, energieeffiziente Ausstattung. Eine Immobilie mit in-

telligenter Haustechnik hebt sich von vergleichbaren Angeboten ab und wirkt zukunftssicher. Besonders in Ballungsräumen oder im gehobenen Segment ist die Nachfrage nach digitaler Komfortausstattung in den vergangenen Monaten deutlich gestiegen.

Darüber hinaus erleichtert das Smart Home die Verwaltung von Immobilien. Temperatur, Lüftung oder Sicherheitssysteme lassen sich aus der Ferne überwachen und steuern – praktisch, wenn die Eigentümer im Urlaub sind oder mehrere Objekte betreuen. Auch bei Leerständen kann die Technik helfen, etwa durch die automatische Kontrolle der Heizung oder Benachrichtigungen bei ungewöhnlichen Aktivitäten.

### Integration und Zukunftssicherheit.

Bei der Nachrüstung bestehender Immobilien kommt es vor allem auf eine gute Planung an. Systeme sollten offen und erweiterbar sein, damit sie mit zukünftigen Geräten kompatibel bleiben. Viele Hersteller setzen inzwischen auf modulare Konzepte, die sich Schritt für Schritt erweitern lassen – von der intelligenten Heizung bis zur vernetzten Gebäudesteuerung. Wichtig ist außerdem die regelmäßige Wartung: Software-Updates und Sicherheitskontrollen gewährleisten langfristig eine stabile und sichere Funktion.

Fazit: Smart-Home-Technologien sind kein vorübergehender Trend, sondern ein fester Bestandteil moderner

Wohnkultur. Für Eigentümer bieten sie die Möglichkeit, ihre Immobilie komfortabler, nachhaltiger und marktfähiger zu gestalten. Wer frühzeitig investiert, profitiert doppelt: durch geringere Betriebskosten im Alltag und eine langfristige Wertsteigerung. Ein smart ausgestattetes Zuhause steht für Innovation und Zukunftsfähigkeit – und genau das suchen viele Käufer und Mieter heute.

Quellen: [onlinemarktplatz.de](https://onlinemarktplatz.de), [statista.de](https://statista.de), [eco.de](https://eco.de), [kfw.de](https://kfw.de), [smarthome-deutschland.de](https://smarthome-deutschland.de), [haustec.de](https://haustec.de), [golem.de](https://golem.de), [heise.de](https://heise.de), [all-electronics.de](https://all-electronics.de), [fashionnetwork.com](https://fashionnetwork.com), [pv-magazine.de](https://pv-magazine.de), [smartzone.de](https://smartzone.de), [wiwo.de](https://wiwo.de)

## Bratapfel mit Marzipan-Nuss-Füllung.

Ein klassisches Weihnachtsdessert.



Mit köstlicher Marzipan-Nuss-Füllung wird aus leckeren Bratäpfeln ein klassisches Weihnachtsdessert – unkompliziert, schnell gemacht und wunderbar festlich.

**Und so geht's:** Backofen vorheizen

auf 180 °C (Ober-/Unterhitze). Marzipan mit Nüssen, Rosinen, Zimt und Honig verkneten. Wer mag, gibt einen kleinen Schuss Rum oder Apfelsaft dazu.

Äpfel waschen und das Kerngehäuse mit einem Apfelausstecher entfernen. Die Mischung in die Äpfel drücken und jeweils ein kleines Stück Butter obenauf legen.

25 bis 30 Minuten backen, bis die Äpfel weich sind und duften. Wer die Äpfel besonders saftig mag, kann sie mit etwa 150 ml Apfel- oder Orangensaft übergießen oder in eine Form mit etwas Saft setzen. Zum Schluss mit Vanillesauce oder einer Kugel Vanilleeis anrichten und warm genießen!



### Zutaten für vier Portionen

- 4 große Äpfel (z. B. Boskop oder Elstar)
- 80 g Marzipanrohmasse
- 2 EL gehackte Hasel- oder Walnüsse
- 2 EL Rosinen oder Cranberrys
- 1 TL Zimt
- 1 EL Honig oder brauner Zucker
- 1 EL Butter
- optional: ein Schuss Rum oder Apfelsaft
- zum Servieren: Vanillesauce oder Vanilleeis

Tipp: Verfeinern Sie die Füllung mit gehacktem Lebkuchen, Mandeln oder etwas Orangenschale und garnieren Sie jeden Apfel mit einer Zimtstange.

**Frohes Schlemmen!**

## Ihr Zuhause im Weihnachtszauber.

Natürliche Dekoideen für eine nachhaltige Adventszeit.

Wenn draußen die Welt zur Ruhe kommt, verwandeln wir unsere Häuser in kleine Inseln der Wärme. Doch festliche Stimmung braucht weder Glitzer noch Überfluss – sie entsteht aus Einfachheit, Natur und ein wenig Kreativität. Mit den richtigen Ideen wird Ihr Zuhause zum Ort des Lichterglanzes – und das ganz nachhaltig.

Der Dezember lädt uns ein, innezuhalten und es uns besonders schön und

gemütlich zu machen. Wenn draußen die Kälte klirrt, wächst das Bedürfnis nach Geborgenheit und festlicher Atmosphäre. Doch der Zauber der Weihnachtszeit muss weder teuer sein noch die Umwelt belasten. Oft liegt die schönste Inspiration direkt vor der Haustür: Zweige, Zapfen, Nüsse, aber auch getrocknete Orangenscheiben werden zu charmanten, natürlichen Schmuckstücken.

Ein Kranz aus frischem Tannengrün, geschmückt mit Zimtstangen, Orangenscheiben und einem Band aus Jute, bringt nicht nur Adventsduft ins Haus, sondern auch das gute Gefühl, etwas Eigenes geschaffen zu haben. Alte Marmeladengläser verwandeln sich mit etwas Sand, einer Bienenwachs-kerze und einem Zweig Eukalyptus in stimmungsvolle Windlichter, die jedes Jahr aufs Neue verwendet werden können. Zapfen, Walnüsse oder kleine

Äste werden mit etwas Gold- oder Silberspray zu eleganten Tischakzenten.

Wer den natürlichen Look etwas moderner interpretieren möchte, kann getrocknete Gräser, Disteln, Eukalyptus oder Baumwollzweige in einer hohen Vase arrangieren. Kombiniert mit feinen Lichterketten oder kleinen Holzsternen entsteht ein skandinavisch anmutender Stil, der schlicht und festlich zugleich

wirkt. Eine weitere Idee sind Tischarrangements aus Moos und Holzscheiben – ein schlichtes Tablett, bestückt mit kleinen Kerzen, schafft eine warme, ruhige Atmosphäre.

Auch duftende Akzente dürfen nicht fehlen: Kleine Leinensäckchen mit Zimt, Nelken und getrockneten Orangenschalen verströmen einen feinen Duft und sind liebevolle, selbstge-

machte Geschenke. So zeigt sich: Nachhaltige Weihnachtsdekoration ist nicht nur umweltfreundlich, sondern auch persönlich. Sie erzählt Geschichten – von Spaziergängen im Wald, von Handarbeit und bewusstem Gestalten.

Wir wünschen Ihnen eine friedvolle Adventszeit, leuchtende Feiertage und viele gemütliche Stunden im Kreise Ihrer Liebsten!

## Smart, aber nicht ohne Risiko.

### Datenschutz und Haftung im vernetzten Zuhause.

**Smart-Home-Technik macht Wohnen komfortabel und effizient – doch wo Daten fließen, entstehen auch Risiken. Wer haftet bei Hackerangriffen oder Datenpannen? Und welche Pflichten haben Eigentümer und Vermieter beim Schutz sensibler Informationen?**

Die Heizung regelt sich selbst, die Kamera erkennt Besucher und das Türschloss öffnet sich per App – Smart-Home-Systeme machen das Wohnen komfortabler und effizienter. Doch wo Daten fließen, entstehen auch Risiken. Wenn Geräte gehackt werden oder persönliche Informationen ungewollt in fremde Hände geraten, stellt sich schnell die Frage: Wer trägt eigentlich die Verantwortung?

#### Datenschutz beginnt im Wohnzimmer.

Smarte Geräte sammeln und verarbeiten laufend Daten – vom Energieverbrauch über Bewegungsprofile bis hin zu Videoaufnahmen. Damit fallen sie unter die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Zwar gilt für rein private Nutzung die sogenannte Haushaltsausnahme, doch die greift nur, solange keine Daten Dritter betroffen sind. Eine Außenkamera, die auch den Gehweg oder das Nachbargrundstück erfasst, geht also über den privaten Bereich hinaus.

Für Eigentümer bedeutet das: Sie müssen datenschutzfreundliche Einstellungen („Privacy by Default“) wählen, sichere Passwörter vergeben und Software regelmäßig aktualisieren. Wer hier nachlässig ist und ein Datenleck oder eine Manipulation ermöglicht, kann im Einzelfall haftbar gemacht werden – etwa, wenn per-

sönliche Daten Dritter veröffentlicht werden oder ein Sicherheitsvorfall zu Schäden führt.

Auch das Produkthaftungsrecht wird zunehmend digital: Hersteller haften künftig nicht nur für fehlerhafte Geräte, sondern auch dann, wenn sie notwendige Sicherheitsupdates unterlassen. Eigentümer sind ihrerseits verpflichtet, diese Updates einzuspielen – wer das nicht tut, kann im Schadenfall eine Mitschuld tragen.

#### Vermieter in der Verantwortung.

Besonders heikel wird es, wenn Smart-Home-Technik in vermieteten Wohnungen eingesetzt wird. Smarte Heizkörperregler, Türöffnungssysteme oder Kameras im Eingangsbereich erfassen personenbezogene Daten der Mieter. In solchen Fällen ist der Vermieter datenschutzrechtlich verantwortlich im Sinne der DSGVO.

Das bedeutet: Er muss die Mieter transparent informieren, welche Daten erhoben werden, zu welchem Zweck und wie lange sie gespeichert bleiben. Auch muss geregelt sein, wer Zugriff auf die Daten hat – etwa Dienstleister oder Wartungsfirmen. Verstöße gegen diese Informationspflichten können nicht nur Bußgelder nach sich ziehen, sondern auch zivilrechtliche Ansprüche der Mieter auslösen.

Wer Smart-Home-Komponenten fest in die Mietsache integriert, sollte außerdem im Mietvertrag klare Regelungen aufnehmen: Wer ist für die Wartung und Sicherheitsupdates zuständig? Dürfen Mieter eigene Geräte anschließen? Und wer haftet, wenn durch ein technisches Versagen ein Schaden entsteht – etwa, weil ein

Türsystem streikt oder ein Leck in der Cloud sensible Zutrittsdaten offenlegt?

Da viele Smart-Home-Systeme mit dem Internet verbunden sind, kann auch Cybersecurity Teil der Instandhaltungspflicht werden. Bleibt der Vermieter hier untätig, obwohl bekannt ist, dass Sicherheitsupdates fehlen, kann dies als Mangel der Mietsache gelten.

#### Technik ja – aber mit Konzept.

Ob Eigentümer oder Vermieter: Wer auf smarte Technik setzt, sollte nicht nur auf Komfort und Energieeffizienz achten, sondern auch auf Datensicherheit und Haftungsfragen. Empfehlenswert ist, eine kurze Dokumentation der Systeme und ihrer Datenschutzeinstellungen zu führen, regelmäßige Updates durchzuführen und sich im Zweifel juristisch beraten zu lassen.

Fazit: Das Smart Home ist längst Alltag – und damit auch seine rechtlichen Fallstricke. Datenschutz, Sicherheit und Haftung gehören untrennbar zusammen. Wer hier vorausschauend handelt, schützt nicht nur seine Daten und Geräte, sondern auch sich selbst vor unangenehmen rechtlichen Folgen.

Quellen: [homeandsmart.de](http://homeandsmart.de), [dg-datenschutz.de](http://dg-datenschutz.de), [vzbv.de](http://vzbv.de), [smarthome-deutschland.de](http://smarthome-deutschland.de), [datenschutz-notizen.de](http://datenschutz-notizen.de), [marktundmittelstand.de](http://marktundmittelstand.de), [wikipedia.org](http://wikipedia.org)



# Idylle pur: Neuwertiges EFH mit 7.000 m<sup>2</sup> Eigengrund

Schwarzenbach am Wald



QR-Code

**RE/MAX** Xpert

Kontaktieren Sie uns gerne!  
mail@remax-hochfranken.de

Wohnfläche ca.	171 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	6.795 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Baujahr	2004
Heizungsart	Gaszentralheizung
Garagen massiv	3
Referenz-Nummer	25-06-NAI-JT-15

Kaufpreis	545.000 EUR
Verkaufsprovision	provisionsfrei für Käufer

Ruhig gelegenes EFH in  
Schwarzenbach/Wald mit großem  
Grundstück  
-realisieren Sie sich Ihre Träume



**Jörg Tovarek**  
Broker/Owner  
Inhaber und Geschäftsführer

M 0172 / 89 66 797  
T 0921 / 800 25 115  
E joerg.tovarek@remax.de

**RE/MAX**  
Xpert

<https://remax-bayreuth.de/>

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