

# HOLZKIRCHEN

IMMOBILIENMAGAZIN

AUSGABE 02/2019



**ALLES RUND UMS WOHNEN**  
PRÄSENTIERT VON DEM  
TOP-IMMOBILIENMAKLER  
IHRER REGION

MARIO HAITZER  
MAKLER IN HOIZKIACHA

KUNDENAUSZEICHNUNG  
MAKLER-EMPFEHLUNG.DE

**NEW ZEN KITCHEN**  
EINFACH WOHLFÜHLEN.



**IDEEN**  
WOHNTRENDS



**WISSEN**  
WIE WAS LÄUFT



**IMMOBILIEN**  
TOP-ANGEBOTE

*by* **rimaldi**  
Die Immobilienprofis  
"In Hoizkiacha dahoaam"

## HOLZKIRCHNER Immobilienmagazin



MARIO HAITZER

IHR IMMOBILIENMAKLER  
in HOLZKIRCHEN und Umgebung



## Korrekte Berechnung der Wohnfläche

Liebe Leserin, lieber Leser,

nun sehen Sie, wie rasend schnell die Zeit vergeht. Sie halten bereits die zweite Ausgabe des Holzkirchner Immobilienmagazins in Händen.

Unsere Initiative „**In Hoizkiacha dahoam. Mach mit! Kauf lokal!**“ hat sich weitgehendst in Holzkirchen etabliert. Auch weil unsere lokalen Geschäfte wirklich einen Besuch wert sind!

Der Immobilienmarkt ist nach wie vor in Bewegung, etliche Neubauten sehen Ihrer Fertigstellung entgegen. Die Preise halten weiterhin das hohe Niveau. Eine besondere Immobilie stellen wir Ihnen auf Seite 8 vor. Diesmal in Sauerlach: eine **moderne Doppelhaushälfte** für eine Familie.

Auf Seite 11 finden Sie einen sehr informativen Artikel zur **korrekten Berechnung der Wohnfläche**. Hier werden leider immer wieder viele Fehler gemacht, die sich leicht vermeiden lassen.

Sollten Sie andere Themen interessieren, teilen Sie uns dies bitte mit. Wir werden Ihre Wünsche dann sehr gerne aufgreifen. Außerdem finden Sie laufend neue Beiträge zu allen Fragen rund um die Immobilie auf der (speziell dafür eingerichteteten) Internetseite **rimaldi.immo**.

### Markteinschätzung für Ihre Immobilie

Gerade jetzt zur Jahresmitte sind etliche Bauvorhaben in der Realisierungsphase oder kurz vor der Fertigstellung. Auch die Nachverdichtung unseres schönen Holzkirchens schreitet voran.

Außerdem überraschen wir Sie in dieser Ausgabe mit einem **Gutschein für eine kostenlose Wohnmarktanalyse**.

Ich bin mir sicher, Sie finden diesen ganz leicht. Einfach per E-Mail oder gerne auch telefonisch anfordern und Sie erhalten in Kürze den aktuellen **Marktwert Ihrer Immobilien**.

Natürlich sind wir nach wie vor auf der Suche nach interessanten Geschichten aus Holzkirchen.

Ich freue mich auf Ihre Anregungen und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst Ihr

Mario Haitzer

Ihr Immobilienmakler in Holzkirchen und Umgebung

„rimaldi“ ist eine eingetragene  
Marke der rima AG  
Bahnhofplatz 8  
83607 Holzkirchen

Tel.: 0 80 24 / 47 30 80  
Fax: 0 80 24 / 47 30 810

willkommen@rimaldi.de  
www.rimaldi.de

**rimaldi**  
Die Immobilienprofis  
„In Hoizkiacha dahoam“

[www.contur-kuechen.de](http://www.contur-kuechen.de)

# New Zen Kitchen.

**contur®küche**  
DAS BIN ICH MIR WERT!

# namaste.

## Willkommen in einer gänzlich neuen Küche!

Die Welt ist komplex geworden. Das Netz verbindet unseren Planeten. Im Bruchteil einer Sekunde lassen sich Informationen in jeden Erdteil versenden. Man hat beinahe das Gefühl als lägen Bangkok und Reykjavik einen Katzensprung auseinander. Das Leben dreht sich schneller um uns als noch vor wenigen Jahren. Und vielen von uns ist es nach einer Pause, nach einem kurzen Moment der Einkehr.

Die heimischen vier Wände werden zum Ruhepol. Hier lassen wir die Hektik des Alltags hinter uns.

Kein anderer Raum verheißt so viel Raum zur Entspannung und Einkehr wie unsere Küche.



Unsere Hände haben hier Gelegenheit, das Leben zu erspüren. Unser Geist kann eintauchen in die Schönheit des „einfachen Augenblicks“ und wir finden zwischen Genuss und Harmonie zurück zu uns selbst.

Kein anderer Ort in unserem Zuhause verkörpert Nahrung und Leben so sehr wie die Küche. Machen Sie sich auf in den Moment und ergründen Sie Küche neu. Finden Sie den perfekten Augenblick in Ihrer Küche.

# yin

Black

Dunkle Flächen, schwere Düfte und die üppige Lebensfreude nähren unseren Geist und unser Selbst. Lebensfroh und geborgen sind uns diese „schattigen Plätzchen“ ein Hain der Entspannung und des guten Geschmacks. Im Dunklen lässt es sich nicht nur gut munkeln, hier lässt es sich auch außergewöhnlich gut genießen.

# yang

White

Minimalistisch und geerdet erwacht jeder neue Tag mit den ersten Strahlen der Morgensonne. Helles, kräftiges Weiß steht für Vernunft, Einfachheit und die Klarheit einer unschuldigen Existenz. Es gibt nichts Unnützes im Simplen. Die Schönheit findet sich in der Einfachheit des Augenblicks.

**Black is  
beautiful...**

**...pure  
White  
too!**



# selbst. bewusst. sein.

Küche ist mehr als ein Ort. Und Kochen ist mehr, als irgendetwas auf 100° Celsius zu erhitzen.

Es ist der Volksmund, der sagt, dass der Mensch ist, was er isst. Und recht behält der Volksmund allemal. Anders als es das Wort suggerieren mag, nährt uns unsere Nahrung nicht nur. Sie macht uns glücklich, sie prägt uns und sie gibt uns eine Möglichkeit, uns selbst zu entdecken. Es ist im Zeitgeist geboren. Sich den Dingen selbst zuzuwenden und sich der Herkunft und der Machart unserer Lebensmittel gewahr zu werden. Muss Gemüse dringend einer optischen Norm entsprechen oder ist es nicht wichtiger,

dass es mit Leidenschaft gesät, gehegt und geerntet wird? Muss Fleisch aus der Kühltheke stammen und zwingend in Unmengen an Plastik verpackt sein? Oder ist der Bauernladen in der Nachbarschaft nicht ein würdiger Ersatz ... Gute Küche und gute Ernährung beginnen beim Einkauf. Wer sich selbst, seine Gesundheit und das Leben nach eigenen Maßstäben schätzt, der wird sich der Herkunft der Nahrung bewusst.



**Soul-Kitchen –  
Einkaufen  
mit  
Herzblut**

**Der  
Einkauf ist  
Geschmacks-  
sache**



gerne.gut.umziehen.



**Schweinsteiger**  
Umzug & Logistik GmbH  
83607 Holzkirchen, Industriestr. 6  
08024-473980  
www.schweinsteiger.com

Icons: DMS, Lager, Service, Premium, Regional, Firmen, Büro

185 Jahre Umzüge weltweit

**Zach Architekten GmbH**

Architekten und Stadtplaner

Staudenfeldweg 18 | 83624 Otterfing

Tel.: 08024 - 91385

email: zach\_architekten\_gmbh@gmx.de

web: www.zacharchitektengmbh.de

**Architekturbüro**
 Beratung & Planung | lokal | kompetent | erfahren  
 Neubau | Sanierung | energieeffizient | biologisch  
 Gutachten | Brandschutz | EnEV | Bauleitplanung



Taubenbergstr. 15 · 83627 Warngau  
Tel. 08021 / 73 27 · www.deflorin.de  
Mo. - Fr. 8:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr  
Sa. 8:00 bis 12:30 Uhr | Mi.-Nachmittag geschlossen



Holger: "Super Auswahl, Service und Beratung!"

- ✓ **Verleih von Partyinventar:**  
Biertischgarnituren, Kühlwagen, Gläser und Bistrotische
- ✓ **gekühlte Fassbiere**
- ✓ **reichhaltige Auswahl an Getränken:**  
Wein, Sekt, Spirituosen und Trendgetränke

SINNliche  
WOHNHARMONIE.  
TUT EINFACH GUT.
**josko**  
 FENSTER.TÜREN.BÖDEN

**NEU! AB APRIL**  
 finden Sie unser  
 Josko Studio in  
 Birkerfeld 13  
 83627 Warngau

**SCHREINEREI Kniegl**  
 Josko Partner  
 Phone 08024.4752150  
 info@tk-wohnen.de

**Elektroanlagen  
STADLER GmbH**

Birkerfeld 15 · 83627 Warngau · Tel. 08024 / 90 27 800

E-Mail: info@esr-elektroanlagen-stadler.de

**Elektroinstallationen**  
**KNX/EIB Gebäude-, Daten- und Netzwerktechnik**  
**Telefon-, Antennen-, Alarm- und Brandmeldeanlagen**
Schmuck-  
Ankauf!
**Raritätenstadl · Angelika & Sebastian Killer**  
**Tölzer Str. 106 · Großhartpenning**

Antike Möbel, alte und moderne Kunst und anspruchsvolle Wohnaccessoires

Öffnungszeiten:

Mi 10 - 17 Uhr | Do und Fr 13 - 17 Uhr | Sa 10 - 15 Uhr

www.raritaeten-stadl.de

5871

## Sauerlach-Lochhofen

Moderne Doppelhaushälfte

Charmant, stilvoll und in hervorragender Lage vor den Toren Münchens!



Baujahr 2010 | Erdwärme-Zentralheizung | Energie-Verbrauchsausweis vom 15.09.2010 | Energieverbrauchs-kennwert: 16,1 kWh/(m²a).

### Modernes Wohnen mit viel Platz und Garten

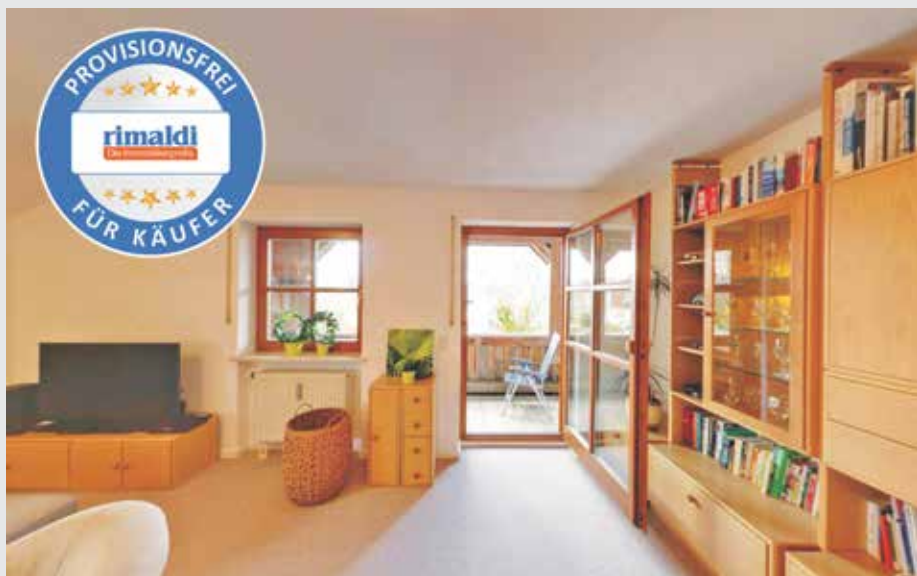
**5 Zimmer**, Wohn-/Nutzfläche ca. **235 m²**, gemütlicher Wohn- und Essbereich mit Erker, hochwertige und moderne Einbauküche, Fußbodenheizung, drei gut geschnittene Schlafzimmer, tolles Dachstudio, schöner Garten mit Südterrasse und Südbalkon, große Einzelgarage, Außenstellplatz und vieles mehr.

**Kaufpreis: 1.088.800 € | Für Käufer provisionsfrei!**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**





## Otterfing

5898

Ein wahres Raumwunder: Familienfreundliche 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage!

Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 große Schlafräume, Tageslichtbad, Einbauküche, windgeschützte und überdachte West-Loggia, großer Maisonette-Bereich mit Bergblick, gemeinschaftliche Gartenfläche mit Kinderspielfeld, 1 Duplexparker, 1 Außenstellplatz und vieles mehr.

Baujahr 1993 | Gas-Zentralheizung | Energie-Verbrauchsausweis vom 25.08.2017 | Energieverbrauchskennwert: 85,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse C.

**Kaufpreis: 589.800 €** (inkl. Garage und Außenstellplatz)  
Für Käufer **provisionsfrei!**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



## München-Obersendling

5907

Freie Terrassen-Wohnung mit "Garten" in einem kleinen, aber feinen Mehrfamilienhaus.

Ca. 65,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Erdgeschoss, Einbauküche, großes Wohnzimmer mit davor liegender Terrasse (Westausrichtung), neues Badezimmer mit bodentiefer Dusche, neu gefliester Flur, PKW-Stellplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben.

Baujahr 1980 | Gas-Zentralheizung | Energie-Verbrauchsausweis vom 18.04.2019 | Energieverbrauchskennwert: 104,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse D.

**Kaufpreis: 399.900 €** (inkl. TG-Stellplatz)  
Für Käufer **provisionsfrei!**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



## München-Solln

5914

Top-Renovierte 3-Zimmer im Malerwinkel - FREI

Ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, 1. OG., Einbauküche, ruhige Lage in einer Seitenstraße, helles Wohnzimmer mit Süd-Balkon, zusätzliche Nutzfläche im Keller. Einzel-Stellplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung wurde komplett saniert: z.B. neue Elektrik mit LAN-Anschlüssen in allen Räumen, neues Bad.

Also: **Einziehen und loswohnen!**

Baujahr 1971 | Öl-Zentralheizung | Energie-Bedarfsausweis vom 23.04.2018 | Energiebedarfskennwert: 133,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse E.

**Kaufpreis: 675.000 €** (inkl. TG-Stellplatz)  
Für Käufer **provisionsfrei!**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**

# Perfektion in jedem Handgriff



Kochen ist mehr als die Kunst des guten Geschmacks. Aus ehrlichen Zutaten und der erhabenen Weisheit eines Rezepts entsteht ein Gericht, welches mehr ist, als die Summe seiner Teile. Der Koch haucht seiner Welt mehr Zufriedenheit ein. In jedem Handgriff, möge er noch so trivial wirken, erleben wir die unmittelbare Schönheit des Lebens. Handgriff um Handgriff lassen wir Zwist und Hader des Alltags hinter uns und befreien uns von belanglosen Nichtigkeiten.



Achtsam und bewusster kocht und lebt es sich einfacher. Mit allen Sinnen genießen und einer beinahe kindlichen Neugierde und Lebensfreude geht es ans Werk. Kochen erlaubt es uns, dass das eigene Leben „verschieden schmeckt“. Es ist der sinnliche Genuss und die handwerkliche Hingabe, die unsere Küche zu einem wahrhaftigen Refugium der Entspannung machen.

**Das leben  
abschmecken**



## Was zählt zur Wohnfläche? Keller? Hobbyraum?

### Darf's ein bisschen mehr sein?

Nein, Sie stehen nicht an der Wursttheke bei Ihrem Lieblingsmetzger. Es geht dabei auch nicht um Gefühle oder Empfindlichkeiten. Vielmehr handelt es sich um eine gesetzlich klar definierte, leicht kontrollierbare Sache: Die **Wohnfläche**.

„Bei 98 Prozent der angebotenen Immobilien, ganz gleich ob Haus oder Wohnung, stimmt die angegebene Wohnfläche nicht“ berichtet **Mario Haitzer**, Immobilienmakler aus Holzkirchen. „Und fast immer zu Ungunsten des Käufers oder Mieters.“ Nun könnte man sagen, was soll's, dann stimmt die Wohnfläche halt nicht. Aus Verkäufer- oder Vermietersicht kann man diese Einstellung ja noch nachvollziehen. Man muss ja kein Pedant oder Erbsenzähler sein. Käufer oder Mieter sehen das naturgemäß jedoch anders. Denn es geht um Geld. Um viel Geld. „Fehlen“ z.B. bei einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung drei m<sup>2</sup> sprechen wir im Münchner Umland schnell von 15.000 €! In Top-Lagen in München sind es dann schon weit über 50.000 €! Also richtig viel Geld.

### Wie wird die Wohnfläche berechnet?

Eines gleich vorab: Den Begriff Wohnfläche gibt es weder in der DIN 283 noch in der DIN 277 (aktuelle Fassung 01/2016). Die Rede ist hier u.a. von Grundfläche oder Nutzfläche. DIN-Normen haben zudem keinen Rechtscharakter. Mit anderen Worten: Die DIN-Normen sind **nicht Gesetz**.

Welche Grundlagen gibt es für die Flächenberechnung:

- DIN 283 Teil 1 und Teil 2, 03/1951, zurückgezogen
- 10/1983
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), gültig bis 31.12.2003
- Wohnflächenverordnung (WoFlV), gültig seit 01.01.2004
- DIN 277, Teil 1 (2016) und Teil 2 (2015). Wird in erster Linie für die Baukostenkalkulation verwendet.
- Berechnung der Brutto-Grundfläche nach den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006). In Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012, Ziffer 4.1.1.4
- Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)

Genug der Verwirrung! An dieser Stelle könnten wir außerdem noch die ganzen Gerichtsurteile auflisten, die sich mit der Wohnfläche beschäftigen. Das hilft aber auch nicht wirklich weiter. Warum? Weil jeder Fall anders gelagert ist. Keiner gleicht dem anderen. Zudem greifen auch noch weitere Gesetze und Regelungen in die Sache ein. Was es nochmal undurchsichtiger macht. Je tiefer man in die Welt der Wohnflächenberechnung eindringt, desto mehr wird man verunsichert. Dann ist es nur noch eine Frage der Zeit, bis man resigniert aufgibt.

## Die 7 wichtigsten Antworten zur Wohnflächenberechnung

### 1. Zählt der Keller zur Wohnfläche?

Generell: **Nein**. Das gilt auch für toll ausgebaute, beheizbare Hobbyräume! Es gibt zwar viele Meinungen, die hier 50 % der Grundfläche als Wohnfläche ansetzen. Der BGH hat sogar einen Hobbyraum zu 100 % Wohnfläche „verurteilt“ (BGH VIII ZR 231/06 vom 23.05.2007). Geprüft wurde im Verfahren jedoch nicht die Bayerische Bauordnung (BayBO). Der Kläger hatte es erstinstanzlich versäumt, auf die Bestimmungen der BayBO hinzuweisen. Dadurch wurde die Behauptung, dass der Hobbyraum baurechtlich nicht als Wohnraum nutzbar sei, als verspätet zurückgewiesen.

Wohnraum im Keller ist aber möglich! Ein wichtiges Indiz dafür ist, wenn im genehmigten Bauplan die jeweiligen Räume nicht mit „Keller“ oder „Hobbyraum“ bezeichnet sind, sondern mit z.B. „Wohnen“, „Schlafen“ oder „Kind“. Im Grunde geht es darum, ob die Räume im Keller als Wohnräume genehmigt wurden. U.a. müssen folgende Voraussetzungen nach dem BayBO erfüllt sein. Die Räume müssen

- eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben.
- ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können.
- Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

Sollen die Kellerräume offiziell als Wohnräume genutzt werden, muss eine Nutzungsänderung bei den örtlichen Behörden beantragt werden. Wenn keine Genehmigung vorliegt, handelt es sich NICHT um Wohnfläche.

### 2. Wie berechne ich die Wohnfläche von Balkon, Loggia oder Terrasse?

Laut Wohnflächenverordnung in der Regel zu 25 % der Grundfläche. Höchstens jedoch bis zur Hälfte der Grundfläche. D.h. aber nicht, dass man automatisch 50 % der Grundfläche ansetzen kann! Hier kommt es u.a. auf die Nutzungsmöglichkeit an. Ein nach allen Seiten (Wände und Decke) umschlossener, nicht beheizbarer Wintergarten wird mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt. Ist also Ihr Balkon, Ihre Loggia oder Ihre Terrasse mit diesem Wintergarten vergleichbar? Meistens nicht! Also bleiben Sie lieber bei den 25 %.

### 3. Wohnfläche im Dachgeschoss: So wird richtig gemessen.

Wenn Sie keinen Lasermesser zur Hand haben, klappt das auch mit zwei einfachen Zollstöcken (Meterstab). Klappen Sie einen Zollstock auf einen Meter aus. Stellen Sie ihn dort auf den Boden, wo dieser genau bis zur Dachschräge reicht. Alle schrägen Flächen außerhalb, die niedriger als dieser Meter sind, werden nicht berücksichtigt. Flächen zwischen 1 Meter und 2 Metern werden zur Hälfte, also mit 50 % gewertet. Alle Flächen über 2 Meter sind voll anzurechnen, also zu 100 %. Gleiches gilt übrigens auch für alle Flächen unterhalb von Treppen!

### 4. Zählen Tür-, Fenster- und Wandnischen zur Wohnfläche?

Wenn die Nischen nicht bis zum Boden reichen, zählen diese nicht. Reichen sie bis zum Boden, müssen diese mindestens 13 Zentimeter tief sein, damit diese Berücksichtigung bei der Wohnfläche finden.

### 5. Treppen

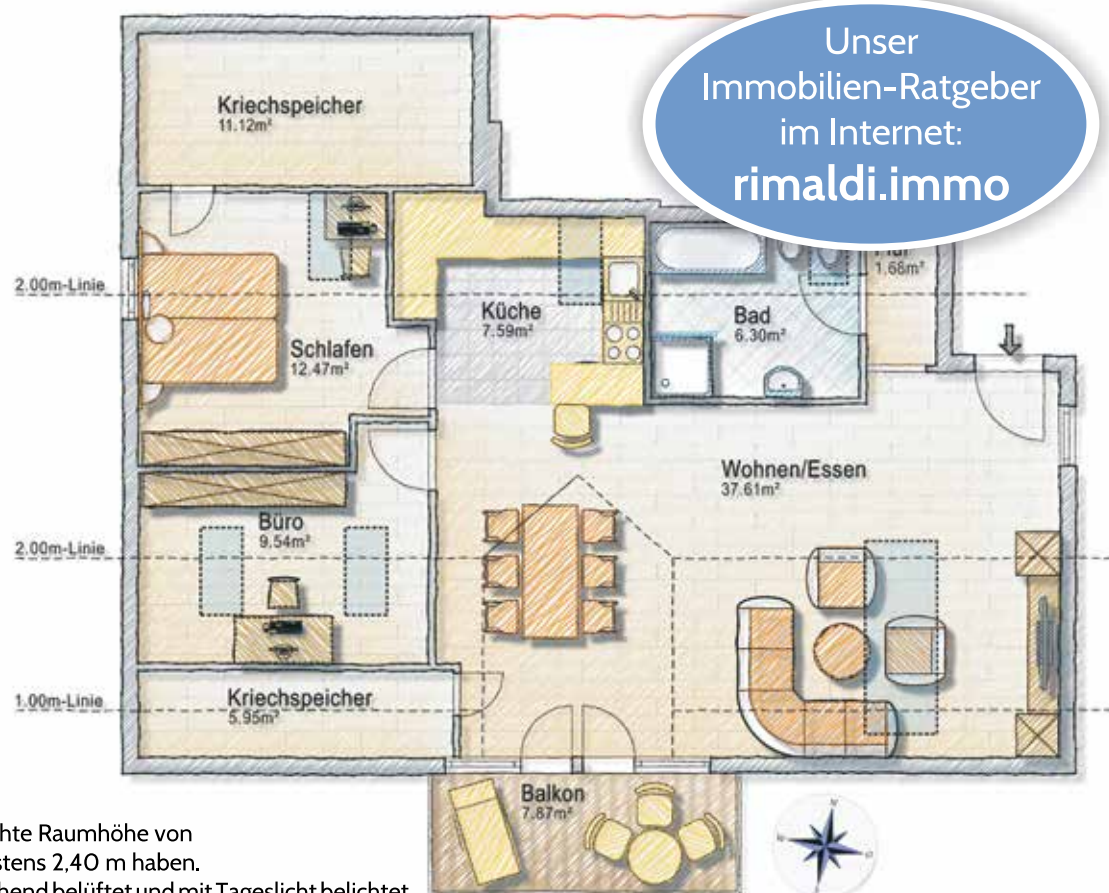
Treppen mit mehr als drei Steigungen und deren Treppenabsätze zählen nicht zur Wohnfläche.

### 6. Schornsteine, Vormauerungen, freistehende Pfeiler und Säulen

Diese werden von der Wohnfläche abgezogen, wenn diese höher als 1,5 Meter sind und ihre Grundfläche über 0,1 m<sup>2</sup> beträgt.

### 7. Einbaumöbel, Fuß-, Sockelleisten

Einbaumöbel, Fuß- bzw. Sockelleisten zählen mit ihrer Grundfläche zur Wohnfläche.



**Fazit:** Es kommt nicht nur auf die Wohnfläche an! Käufer und Mieter freuen sich auch über Nutzfläche! Sei es im Keller, in der Tiefgarage, im Garten oder im Dachboden. Auch Sondernutzungsrechte sind sehr beliebt und werden jede Immobilie auf.

### Hilfe, die Wohnfläche in meinem Mietvertrag stimmt nicht!

Haben Sie nachgemessen und Sie kommen auf andere Zahlen als im Mietvertrag festgeschrieben sind? Dann prüfen Sie folgendes:

Ist im Mietvertrag festgehalten, welche Grundlage für die Berechnung der Wohnfläche vereinbart wurde? Z.B. nach Zweiter Berechnungsverordnung, nach der Wohnflächenverordnung oder nach DIN? Das ist sicher in den wenigsten Verträgen der Fall. Dann gehen die Gerichte überwiegend von den ortsüblichen Gepflogenheiten aus. Meist läuft das auf die zweite Berechnungsverordnung raus (bei bis 31.12.2003 geschlossenen Mietverträgen). Wurde der Mietvertrag erst nach dem 01.01.2004 abgeschlossen, wird die Wohnflächenverordnung herangezogen.

Weist die von Ihnen gemessene Fläche um mehr als 10 Prozent von der schriftlich vereinbarten Wohnfläche ab? Nur wenn das zutrifft, können Sie die von Ihnen zu viel bezahlte Miete zurückverlangen. Liegt die Differenz unter 10 Prozent, können Sie leider offiziell nichts machen. Ein Dialog mit dem Vermieter ist es dennoch auf alle Fälle wert! Vielleicht haben Sie ja einen einsichtigen Vermieter, der von der falschen Wohnfläche gar nichts wusste? Also: Sprechen Sie Ihren Vermieter einfach an – Sie können nur gewinnen!

Bei den Nebenkosten spielt die 10-Prozent-Grenze jedoch keine Rolle! Die Berechnung der Nebenkosten erfolgt generell nach der tatsächlichen Wohnfläche. Die Flächenangabe im Mietvertrag können Sie dabei vergessen. Aber Vorsicht: Sollte die Wohnfläche in der Realität größer sein, als im Mietvertrag vereinbart, hat der Vermieter das Recht, die Berechnungsgrundlage der Nebenkosten nach oben anpassen. (BGH VIII ZR 220/17 vom 30.05.2018)

**Bitte beachten:** Hier kommt es jedoch immer auf den Einzelfall an! Es gibt z.B. auch Mietverträge mit einer speziellen Klausel, dass die angegebenen Quadratmeter keine Grundlage zur Berechnung der Miethöhe darstellen. Um hier auf der sicheren Seite zu sein, reden Sie lieber mit einem Fachanwalt. Wir können Ihnen gerne einen kompetenten Rechtsanwalt empfehlen.

# Der intelligente Raum.

## Waschküche im Keller oder Trockner in der Küche war gestern!

Alles hat seinen Platz! Und Wasserkästen, Bügelwäsche und das unschlagbare Duo „Waschmaschine & Trockner“ finden im Hauswirtschaftsraum endlich ein sinnvolles Zuhause. In Zeiten von horrenden Mieten und der latenten Wohnraumknappheit ist eine effiziente Flächennutzung oberstes Gebot. Und genau in diese Kerbe schlägt der klassische Hauswirtschaftsraum.

Die Dinge, die wir zu unserem tag-täglichen Glück brauchen aber nur ungern sehen,

finden im Nachfolger von Waschküche und Abstellkammer einen effizienten und praktischen Stauraum, der die offene Wohnküche „entlastet“. Mit Hilfe eines sinnvollen und effizienten Planungskonzept findet sich für Putzeimer, getragener Wäsche und den selbstgemachten Konserven effizienter und praktischer Stauraum. Die „Gartenjacken“ oder auch die Nähmaschine finden in anständig geplanten Schränken und Regalen ebenso ein neues Zuhause, wie das Fondue-Set oder die Festbeleuchtung für den Weihnachtsbaum. Durch diesen zusätzlichen Stauraum entschlacken wir unsere Küche und schaffen mehr Platz für ansehnliche Küchenmaschinen und die mit Hingabe gepflegte Whisky-Sammlung.

Praktisch und effizient ist der Hauswirtschaftsraum der perfekte Begleiter für das Motto „aus den Augen, aus dem Sinn“. Perfekt für jeden, der auf Suche nach einem sinnvollen Sammelpunkt für die kleinen Dinge des Alltags ist!



**contur® küche**  
DAS BIN ICH MIR WERT!

[www.contur-kuechen.de](http://www.contur-kuechen.de)

# Cook the Best



## FLORENTINER

### Zutaten:

- 175 g Zucker
- 75 g Honig
- 125 g Butter
- 150 g Sahne
- 200 g Mandelblättchen
- 100 g Sonnenblumenkerne
- 200 g Kuvertüre (Vollmilch, Weiß, Halbbitter je nach Geschmack)

Beschichtete Muffinförmchen (je nach Größe 15-25 Stück)

### So gehts:

Zucker, Honig, Butter und Sahne in einem Topf erhitzen. Ungefähr 5 Minuten bei kleiner Hitze unter ständigem Rühren köcheln lassen. Mandeln und Sonnenblumenkerne zugeben, alles noch mal ca. 5 Minuten köcheln lassen. Immer wieder umrühren, damit es nicht anbrennt.

Backofen auf 200°C vorheizen.

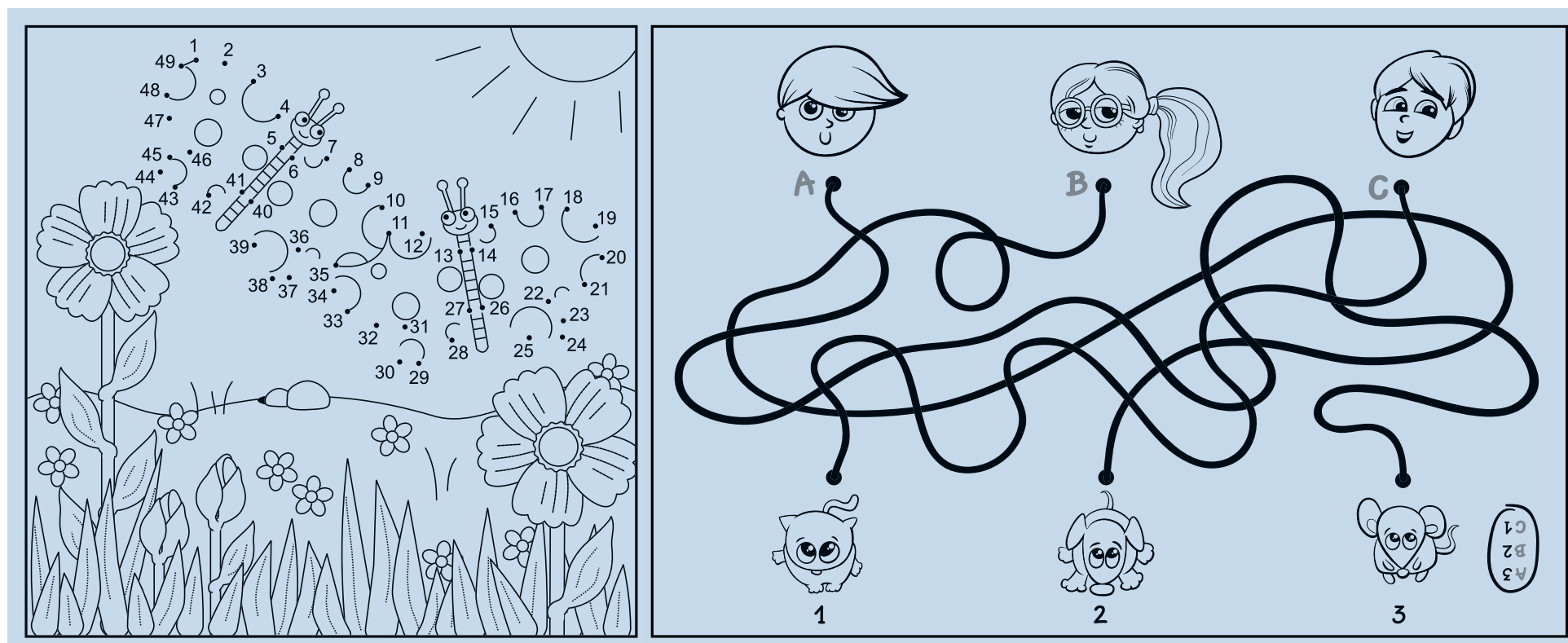
Die Florentinermasse ca. 1-2 cm hoch (je nach gewünschter Dicke) in den Förmchen verteilen. Auf der 2. Schiene von unten ca. 12 Minuten goldbraun backen. Immer wieder kontrollieren, jeder Ofen heizt anders die Florentiner werden sehr schnell dunkel.

In den Förmchen auskühlen lassen und in flüssige Schokolade tauchen.

Man kann die Florentiner auch auf dem Backblech backen. Hierzu die Masse auf Backpapier verteilen und nach dem Abkühlen in Ecken schneiden.

*Gutes Gelingen!*

## SPIELECKE FÜR GROSS UND KLEIN



# Der Immobilienmarkt in Deutschland



Sie interessieren sich für Immobilien in Deutschland? Sie fragen sich, wie sich die Immobilienpreise in Deutschland weiter entwickeln werden? Steuern wir möglicherweise auf eine Blase zu? Doch erlauben Sie mir ein Wort der Entwarnung. In attraktiven Städten wird der Boom wohl weitergehen. Vielleicht nicht so rasant wie in den letzten 10 Jahren. Vielleicht etwas langsamer. In 2019 werden Käufer eines Hauses oder einer Wohnung möglicherweise wieder wählerischer als vielleicht noch vor 12 Monaten.

## Wird es eine Trendwende geben?

Blicken wir auf die Preisentwicklung in den großen Städten Deutschlands wie Berlin, Hamburg oder München, so zeigten die Preise nur in eine Richtung: nach oben.

Die Trends sind dabei sehr leicht zu identifizieren.

Attraktive Städte oder Metropolzentren haben jede Menge Zulauf. Vor allem im Segment der kleinen Wohnungen bis hin zu Mikroapartments. Familien, denen die Immobilienpreise in den großen Zentren zu hoch werden, flüchten in die gut angebundenen Vororte oder Speckgürtelgemeinden.

Experten gehen davon aus, dass die Preise weiter steigen werden. Deutschlandweit.

Möglicherweise wird sich das Wachstum in den Preisen abflachen und nicht mehr ganz so rasant sein. Am Ende des Tages sind die Mechaniken aber einfach. Je attraktiver eine Region, weil sie viele Arbeitsplätze bietet, eine tolle Wohngegend ist und Menschen hier einfach gerne wohnen, desto stärker die Nachfrage nach Wohnraum.

Wenn im gleichen Zuge der Wohnraum knapp ist, die Nachfrage aber hoch, dann steigen die Preise.

„Die Trends in den Städten sind intakt und auch die langfristigen Perspektiven gut“, sagt etwa Michael Voigtländer, Immobilienexperte des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

## Experten sind sich einig

Die ersten Zeichen dafür, dass die Entwicklung in der Form so nicht mehr lange weitergehen kann, sind jedoch da.

Gerade im Bereich Neubau-Eigentumswohnungen sind die Preise schon auf einem Niveau, das nur noch schwer zu toppen ist: Laut Immobilienverband Deutschland (IVD) sind die Preise um 50% weniger gestiegen also noch in den Jahren zuvor.

Nicht anders ist der Trend bei den Einfamilienhäusern. Auch hier reduzierte sich das Preiswachstum.

Aber Achtung: es reduzieren sich nicht die Immobilienpreise per se. Es geht das Wachstum zurück, um das sich die Immobilienpreise regelmäßig erhöhen.

Günther Vornholz, Immobilienökonom an der EBZ Business School Bochum, sagte jüngst in einem Interview „Die EZB-Niedrigzinspolitik ist der Motor für den Preisboom in den Städten“.

Wenn sich hier etwas ändert, sind die Konsequenzen so schwer nicht auszumalen. Wenn die Zinsen für das Bauen von Eigenheimen wieder steigen, würde es dem typischen „Häuslebauer“ wieder schwerer fallen den Bau eines Hauses zu finanzieren.

Wird es schwerer mit Immobilien Geld zu verdienen, so werden auch



andere Anlageformen neben der Immobilie wieder interessanter als heute. Die Nachfrage nach Immobilien gehen möglicherweise zurück und damit auch der kontinuierliche Preisanstieg.

Es bleibt also spannend am Immobilienmarkt in Deutschland!

**Sie haben Fragen zu Ihrem Immobilienmarkt vor Ort? Fragen Sie den Herausgeber dieses Immobilienmagazins. Gerne hilft Ihnen Ihr lokales Immobilienbüro weiter.**

# Sollten Sie lieber Kaufen oder Mieten?

## Ergebnisse der IW-Studie

## „Wohnen in Deutschland 2019“



Macht es heute mehr Sinn eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, um darin zu wohnen oder sollten Sie lieber eine Wohnung oder ein Haus finden zur Miete? In einer aktuellen IW-Studie werden die Daten aus mehr als 400 Städten und Gemeinden verglichen. Es geht um Immobilienpreise, Prognosen und am Ende die Kernfrage: sollte ich lieber kaufen oder mieten?

### 10 Jahre Immobilienboom

Seit gut 10 Jahren nun boomt der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland. In den Metropolen Deutschlands sind die Preise gar so hoch, dass Sie sich sicher schon einmal gefragt haben, wer diese Preise eigentlich noch bezahlen soll.

Die Studie „Wohnen in Deutschland 2019“ wurde für den Verband der Sparda Banken durchgeführt. In der Studie wurde die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland untersucht. Hinzu kommt eine detaillierte Prognose für über 400 Kreise und Regionen in Deutschland

### Kaufen wirtschaftlich attraktiver als mieten

Ein vielleicht auf den ersten Blick überraschendes Ergebnis ist die Tatsache, dass es über alle untersuchten Regionen im Schnitt günstiger ist zu kaufen, als eine Wohnung oder ein Haus zu mieten. Trotz steigender Mieten.

Wie wurde untersucht?

Es wurden die Kosten, die bei Miete anfallen, verglichen mit den Kosten, die beim Kauf der gleichen Immobilie anfallen. Ein Beispiel: Gemäß der Studie kostet eine Wohnung in Berlin 8,27 Euro pro Quadratmeter zur Miete im Schnitt. Der Einkaufspreis für den Kauf dieser oder einer vergleichbaren Immobilie liegt jedoch nur bei 5,46€ (inklusive Baukredit, Grunderwerbssteuer und Instandhaltung).

Ein signifikanter Unterschied.

Der Kostenvorteil in Hamburg lag bei knapp 40% und in Stuttgart bei knapp 30%. Und diese Ergebnisse bestätigen sich auch im Süden der Republik. Obwohl hier das Preisniveau deutlich höher ist, ist Kaufen auch hier wirtschaftlich wesentlich günstiger.

Wichtig bei der Analyse ist jedoch, dass Sie sich das Folgende klar machen. Der Vorteil des „Kaufen-Szenarios“ gilt natürlich nur dann, wenn Kaufpreis und Mietbelastung auf normalem Niveau sind. Der Kaufvorteil ist umso geringe, desto teuer die Immobilie und desto geringer die Mietbelastung.

### Was Sie noch wissen sollten

Was glauben Sie, wieviel Euro der Deutsche für sein Eigenhaus ausgibt, im Durchschnitt? Hätten Sie gedacht, dass sich dieser Wert auf 264.000€ beläuft? Was glauben Sie, wie groß das durchschnittliche Eigenheim in Deutschland ist? Es sind genau 111 Quadratmeter Wohnfläche.

Im Schnitt beleiht der Deutsche sein Eigenheim mit einem Darlehen in Höhe von gut 80%. Die durchschnittliche Darlehenshöhe beträgt dabei 214.000 Euro.

Um in Städten eine Immobilie zu kaufen sind knapp 8 Jahreshaushaltseinkommen (netto) nötig. In den Landkreisen sind es nur 4,5 Jahreshaushaltseinkommen (netto).



### IMPRESSUM

**Herausgeber, Redaktion & Verlag:** m2 MediaGroup GmbH,  
Salinweg 69, 83071 Stephanskirchen/Schlossberg,  
Geschäftsführer: Martin Mayer

**Gestaltung:** B-Fusion, [www.b-fusion.de](http://www.b-fusion.de)

**Druck:** Zeitungsdruck Dierichs GmbH & Co. KG, Kassel

**Erscheinungsweise:** 4 x jährlich

**Ansprechpartner & Anzeigenverwaltung:** Dr. Thomas Langenberg,  
[thomas.langenberg@m2magazin.de](mailto:thomas.langenberg@m2magazin.de), WhatsApp Tel: +49-(0)-15208695808

© 2019 m2 MediaGroup GmbH

## Was ist meine Immobilie wert?

Die neuen Bodenrichtwerte 2019

Jetzt  
gratis  
anrufen!



## GUTSCHEIN für eine kostenlose Immobilien-Bewertung



Mario Haitzer, Claudia Arzberger  
Immobilienprofis für Holzkirchen und Umgebung

Telefon: 08024 / 47 30 80  
Gratis-Tel.: 0800 / 700 75 75 (Holzkirchen)  
E-Mail: willkommen@rimaldi.de  
Internet: www.rimaldi.de

**rimaldi**  
Die Immobilienprofis

**GÜLTIG BIS**  
**07.07.2019**



**Tölzer Str. 28 in Holzkirchen**

**durchgehende Öffnungszeiten:**  
Mo. - Fr. 9:30 - 18 Uhr | Sa. 9:30 - 13 Uhr

[www.kids-schuhwelt.de](http://www.kids-schuhwelt.de)

**"Schöne Kinderschuhe**  
**und persönliche Beratung!**

### Das sagen unsere Kunden:

*"Der Service und die Beratung sind hervorragend."*

*"Große Auswahl, Super Beratung.  
Super Klima und vor allem Super Preise!!!"*

*"Sehr zu empfehlen liebe Eltern, gute Beratung  
und gute Schuhe für die lieben Kleinen."*