

Ausgabe 17 | März bis Mai 2022
Kostenlos, aber nicht umsonst

Immobilien

München-Hadern & umadum
Das Immobilienmagazin für Hiesige und Zugroaste



Wohnen & Lifestyle



Wertentwicklung



Jetzt runterladen!



Immobilien-Angebote



Durchblick



Wissen

Haderner & Gräfelfinger Immobilienmagazin



MATTHIAS WANDL

IHR IMMOBILIENMAKLER
IN MÜNCHEN-HADERN,
GRÄFELFING UND UMADUM



Fasching, Frühling und ein Ende ist absehbar

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

es scheint tatsächlich Licht am Ende des Corona-Tunnels – Frühling, Sommer, Oktoberfest?

Zeit für neue Gedanken. Zeit für ein neues Immobilienmagazin. Ab heute auch in Gräfelfing!

Warum in die Ferne schweifen, wenn das Gute ist so nah. Aus diesem Grund habe ich mir erlaubt, auch die Haderner Nachbargemeinde Gräfelfing mit einem eigenen Immobilienmagazin zu beglücken.

Da etliche Firmen, wie die Metzgerei Boneberger, der Malerbetrieb H. Sammer und andere sowieso auch in Gräfelfing ihre Filialen oder ihren Sitz haben, war dies nur der logische, nächste Schritt.

Sollten Sie als Haderner Leser am Gräfelfinger Magazin Interesse zeigen, dann lassen Sie es mich gerne wissen. Selbstverständlich gilt das Gleiche auch umgekehrt für die Gräfelfinger Leser.

Gerne nehme ich Sie in meinen Onlineverteiler auf oder lasse Ihnen die Printausgabe per Post zukommen.

Das Jahr 2022 steht im Zeichen des Immobilien-Einkaufs. Wir suchen Häuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Dachgeschosswohnungen für vorgemerkte Kunden. Ganz interessant sind auch Grundstücke, gerne mit Altbestand.

Hierauf liegt mein Augenmerk in der nächsten Zeit.

Die aktuelle Markt-Entwicklung können Sie aus unserer Wohnlagenkarte für Großhadern und für Gräfelfing auf Seite 11 entnehmen. Es gibt am Immobilienmarkt momentan kein Halten, an beiden Standorten sind wir nahe oder bereits über der 10.000 €/m²-Marke angekommen. Ein Ende ist nicht in Sicht.

Mein ganz persönlicher Tipp, nicht ganz uneigennützig: Sollten Sie sich mit dem Verkauf Ihrer Immobilie befassen, dann verlieren Sie bitte nicht zu viel Zeit. Die Zinsen werden moderat steigen, gewisse Eintrübungen am Mietmarkt konnten wir bereits feststellen. Wer weiß, wie lange die Rallye noch weitergeht.

Nutzen Sie doch einfach mal unsere kostenlose Markteinschätzung auf unseren Webseiten. Ein erster Anhaltspunkt kann nie schaden.

Schon gesehen? Aktuell vermieten wir eine Gewerbefläche unweit von der Großhaderner Straße. Büro, Praxis, Studio oder Handwerk? Wir freuen uns auf die neuen Mieter.

Herzlichst Ihr

Matthias Wandl
Ihr Immobilienmakler in München, Großhadern, Gräfelfing und umadum

Matthias Wandl
rimaldi - Die Immobilienprofis
Haderunstr. 43 Bussardstr. 4b
D-81375 Großhadern D-82166 Gräfelfing

T: + 49 (89) 374 12 333
M: + 49 (175) 57 78 561

Matthias.Wandl@rimaldi.de
www.rimaldi.de
www.matthiaswandl.immobilien



rimaldi
Die Immobilienprofis





Grundsteuerreform 2022 – Eigentümer aufgepasst!

Was ist eigentlich die Grundsteuer?

Sie betrifft uns alle direkt oder indirekt – als **Eigentümer:in** oder als **Mieter:in**.

Sie ist eine Einnahme für die Gemeinde bzw. Stadt. Damit ist es möglich Anschaffungen für's Gemeinwohl zu machen. Beispielsweise die neue Kita im Ort, die neue Turnhalle für unsere Kinder oder wichtige Maßnahmen im Straßenbau.

Das **Grundsteuerreformgesetz** ist bereits Anfang 2022 in Kraft getreten.

Da kommt etwas mit großen Schritten auf alle Immobilien- und Grundstückseigentümer:innen zu! Das neue Grundsteuerreformgesetz sieht einen wichtigen Stichtag vor: **merken Sie sich unbedingt den 31. Oktober 2022!!**

Bis spätestens zu diesem Termin müssen alle eine sogenannte **Feststellungserklärung** zu ihren **Immobilien bzw. Grundstücken** beim Finanzamt eingereicht haben. Und zwar zu **ALLEN vorhandenen Objekten!**

Das ist eine Pflicht – denn: hierbei handelt es sich um eine Steuererklärung! Verspätungen, ungenaue Angaben oder Versäumnisse? Hier wird das Finanzamt empfindlich reagieren. Das hat möglicherweise ernstzunehmende Folgen für Sie.



Den Kopf in den Sandstecken ist keine Option

Die offizielle Erklärung des Bundesministeriums für Finanzen zur Grundsteuerreform:

„Zum 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer als unbürokratische, faire und verfassungsfeste Regelung in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Die Mehrzahl der Bundesländer folgt bei der Reform dem Bundesmodell. Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln.“

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}''$$

Die Grundsteuer wird nach

- **Grundsteuer A** (= land- u. forstwirtschaftliches Vermögen / Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft) -> Eselsbrücke: A wie Agrar
- **Grundsteuer B** (Grundvermögen, d.h. Grundstücke, bebaut oder unbebaut und nicht der Land- und Forstwirtschaft dienend)
- **Grundsteuer C** (unbebaute, baureife Grundstücke = Neueinführung mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung baureifer Grundstücke für die Bebauung)

unterschieden.

Hier gibt das Ministerium folgende Auskunft:

„Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sogenannten Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde. Im Bereich der sogenannten Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen / Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) setzen die meisten Länder das Bundesmodell um. Im Bereich der sogenannten Grundsteuer B (Grundvermögen / Grundstücke) weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden hingegen ein eigenes Grundsteuermodell an.“

Was ändert sich eigentlich bei der Grundsteuer mit der Grundsteuerreform?

Auf Basis der von Ihnen gemachten Angaben in der Feststellungserklärung erfolgt eine Neuberechnung der Grundsteuer. Diese gilt dann ab dem **1. Januar 2025**. Das heißt: bis Ende 2024 gelten noch die alten Berechnungen und Werte.

Der Wert, der vom Finanzamt für die Neuberechnung zugrunde gelegt wird, ist der vom 1. Januar 2022.

Ab wann sollen die Daten an das Finanzamt geschickt werden? Es können derzeit noch keine Angaben gemacht werden. Die Vorlagen bzw. technischen Möglichkeiten über das ELSTER-Verfahren werden zeitnah bereitgestellt: Von offizieller Seite wird uns der **1. Juli 2022** genannt. Ab dann werden die Vorlagen und Formulare voraussichtlich zur Verfügung gestellt (Steuer-Onlineplattform ELSTER). Eine Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

Wie erfolgt die Berechnung der Grundsteuer?

Wichtig vorab: ausschlaggebend wird sein, in welchem Bundesland die Immobilie oder das Grund-

stück liegt. Denn trotz vorhandenem Bundesmodell (hier ist der Wert des Grundstücks maßgeblich) gibt es einige Bundesländer, die diesem Modell nicht gefolgt sind. Deshalb gilt in diesen Bundesländern ein abweichendes Modell (siehe **FAZIT**).

Diese Angaben sind ausschlaggebend für die Grundsteuerberechnung:

- ⊕ Lage des Grundstücks
- ⊕ Grundstücksfläche
- ⊕ Grundstücksart
- ⊕ Bodenrichtwert
- ⊕ Wohnfläche
- ⊕ Baujahr des Gebäudes
- ⊕ Miteigentumsanteil bei Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen

Schon alleine die Berechnung der **Wohnfläche** kann für manche Objekte eine echte Herausforderung sein. Setzen Sie sich rechtzeitig damit auseinander, falls Sie schwer messbare Flächen besitzen. Die Berechnung der Wohnfläche ist ein Kapitel für sich. Die Wohnflächenberechnung ist in der Wohnflächenverordnung von 2004 (WoFlV 2004) gesetzlich geregelt. Nur um das Wichtigste zu erwähnen:

- 1) Tür- und Fensterumrahmungen müssen berücksichtigt werden
- 2) Schornsteine oder Vormauerungen müssen NICHT berücksichtigt werden
- 3) Die Deckenhöhe entscheidet, ob der Raum als Wohnfläche mitgerechnet werden darf
- 4) Bei Dachschrägen darf die Hinzurechnung zur Wohnfläche nur teilweise erfolgen, ab einer Raumhöhe von unter einem Meter z.B. gar nicht
- 5) Terrassen, Loggien und Balkone werden mit 25 bzw. in **Einzelfällen** mit 50% angerechnet
- 6) Alles, was zur Nutzfläche zählt (z.B. Kellerräume, Souterrain, Hausflure und Abstellräume außerhalb der Wohnung, Garagen etc.) gehört nicht zur Wohnfläche und darf in diese natürlich nicht miteingerechnet werden

Laut Gesetz gehört im Allgemeinen die Grundfläche aller Räumlichkeiten, die innerhalb der Wohnung liegen und ausschließlich zu ihr gehören, zur Wohnfläche. Das heißt, dass der Flur, der Abstellraum, das Badezimmer und das Gäste-WC selbstverständlich in der Wohnfläche enthalten sind.

Sie sehen schon – eine Wohnflächenberechnung kann unter Umständen sehr aufwendig und kompliziert sein. Eine echte Herausforderung!



Gute Pläne sind eine wichtige Hilfe

Sollten Sie es nicht schaffen, den Abgabetermin zum 31. Oktober 2022 einzuhalten, so haben Sie die Möglichkeit einen **vorläufigen Bescheid** dem Finanzamt zukommen zu lassen. Somit sichern Sie sich die Möglichkeit der nachträglichen Berichtigung im Jahr 2023.

Was passiert, wenn die Abgabefrist für die Feststellungserklärung abgelaufen ist und die Abgabe versäumt wurde?

Wahrscheinlich werden Sie erst einmal eine Aufforderung vom Finanzamt erhalten, die Daten einzureichen. Reagieren Sie hier auch nicht, wird es wohl zu einer Schätzung seitens des Finanzamts kommen. Wollen Sie das wirklich? Dann handeln Sie bereits heute und bereiten Sie sich auf Ihre kommenden Pflichten vor.

>> weiterlesen auf Seite 5



Telefon:
08024 / 47 30 80

Immobilien-Rente

Genießen Sie Ihren Lebensabend
in Ihrer eigenen Immobilie!

Ohne Instandhaltungskosten.
Mit monatlicher Leibrente.
Mit Grundbuch-Sicherheit!



“Wir wohnen weiterhin in unserem schönen Haus.
Bekommen jetzt aber eine hohe monatliche Rente!
Hätten wir gewusst, wie einfach das geht, hätten
wir rimaldi schon früher angerufen.”



Anzeige



MALER SAMMER

Tel: +49 89 7146942



Wir bieten Ihnen:

- Innenraumgestaltung
- Fassaden
- Wärmedämmung
- Kreative Oberflächen

Nur für kurze Zeit erhalten Sie 15% auf Ihr nächstes Projekt.

www.maler-sammer.de/15-prozent-jubilaeumsrabatt mail@maler-sammer.de [Bussardstraße 4b, 82166 Gräfelfing](#)

Anzeige

Ihr traditionelles
Haderner Stadtteil-
Wirtshaus für die
ganze Familie:

- Gemütliche Stuben
- Großzügiger Saal mit eigener Schänke für Ihre Feier oder Veranstaltung
- Schattiger Biergarten
- Spielplatz für die Kleinsten
- Günstiger Mittagstisch
- Bayerische Schmankerl
- Augustiner-Bier vom Holzfass

haderner
Augustiner

Wir freuen uns auf Ihren
Besuch!

Ihre Wirtsleut' Stephanie
Rollwagen und Michael Glöckle

Haderner Augustiner
Würmtalstraße 113
81375 München
Telefon 089 / 780724-30
info@haderner-augustiner.de
www.haderner-augustiner.de

Nur 100 m zur U-Bahn!

Anzeige

R
AUTOHAUS
RAUCHWALD

**ALTES ZIEL
AUF NEUEM WEG**

Großhaderner Str. 29 | 81375 München | T. 089 / 70 29 56
F. 089 / 700 55 15 | service@rauchwald.de | www.rauchwald.de

>> Fortsetzung von Seite 3

Grundsteuerreform 2022 – Eigentümer aufgepasst!



Rechtzeitig kümmern, damit es keine bösen Überraschungen gibt!

Was wird die neue Grundsteuer kosten?

Die magische Formel: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

Grundsteuerwert: ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung

Steuermesszahl: gesetzlich festgelegt

Hebesatz: legt die Stadt bzw. die Gemeinde fest

Noch sind die neuen **Hebesätze** nicht abschließend geregelt. Gute Nachricht für Sie: Die Kommunen verzichten auf Mehreinnahmen durch die Grundsteuerreform. Es war sogar die Aussage vorhanden, dass die Hebesätze notfalls gesenkt werden! Aber hierzu ist die Entscheidung noch nicht gefallen und somit das letzte Wort noch ausstehend.

Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid

Das Finanzamt berechnet aufgrund der Angaben in der Grundsteuererklärung den Grundsteuerwert. Es wird im Anschluss ein Grundsteuerwertbescheid ausgestellt. Außerdem wird anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl der Grundsteuermessbetrag berechnet und im Grundsteuermessbescheid beauskunftet.

Diese beiden Bescheide sind keine Zahlungsaufforderungen. Sie bilden die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde. Die Daten, die zur Berechnung der Grundsteuer erforderlich und relevant sind, werden diesen vom Finanzamt elektronisch zur Verfügung gestellt.

Grundsteuerbescheid kommt von der Stadt oder von der Gemeinde

Nach Übermittlung der Daten ermittelt die Stadt oder die Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem Hebesatz. **Die somit errechnete Grundsteuer wird den Eigentümer:innen als Grundsteuerbescheid zugesendet.**

Die darin genannte Grundsteuer ist dann ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheids zu zahlen.

Hoher Aufwand

Die Reform stellt eines der größten Projekte der Steuerverwaltung in der deutschen Nachkriegsgeschichte dar. Es sind ca. 36 Millionen (!) wirtschaftliche Einheiten (bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) in Deutschland betroffen.

ACHTUNG! Die bisherigen, alten Einheitswerte verlieren im Zuge der Grundsteuerreform am 31.12.2024 ihre Gültigkeit und dürfen ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer herangezogen werden.

Übrigens, wir haben einen interessanten Artikel über die Wohnflächenberechnung als Blog für Sie. Schauen Sie doch einfach mal vorbei:

<https://www.rimaldi.de/wohnflaeche-und-wohnflaechenberechnung-wieder-ein-gerichtsurteil-mehr>

Bundesministerium der Finanzen:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>

Grundsteuerreform

Im Jahr 2019 wurde das neue Bundesgesetz beschlossen. Für die Bundesländer wurde eine sog. „Länderöffnungsklausel“ geschaffen. Jedes Bundesland kann daher für sich die Entscheidung treffen, ob es das Bundesmodell oder ein eigenes Landesmodell umsetzt.

Diese Bundesländer weichen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen (=gesetzlich festgelegt) vom Bundesmodell ab bzw. sie modifizieren das Bundesgesetz in einzelnen Details. Im Bereich der **Grundsteuer B** (Grundvermögen/Grundstücke): **Saarland, Sachsen**

Diese Bundesländer wenden ein komplett eigenes Grundsteuermodell an d.h. es gibt eigene Landesgesetze. Diese unterschiedlichen Landesregelungen betreffen allein den Bereich des Grundvermögens: **Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen.**

Diese Bundesländer wenden das Bundesgesetz an:

Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen.

Grundsteuermodelle der Bundesländer (wirksam ab 2025)

Das Bundesmodell zur Berechnung des Grundsteuerwertes (nach dem BewG) einerseits sowie des Grundsteuermessbetrages und der Grundsteuer (nach dem GrStG) andererseits kann aufgrund der Länderöffnungsklausel durch jeweils eigene Gesetze der Bundesländer ganz oder teilweise ersetzt werden. Mögliche Formen sind:

- ein Flächenmodell (auch: Äquivalenzmodell): Besteuerung nur nach der Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche, nicht nach den Wertverhältnissen,
- ein Bodenwertmodell, bei dem neben der Fläche auch der Bodenwert berücksichtigt wird, aber nicht die Bebauung,
- ein wertabhängiges Modell, bei dem Boden- und Gebäudewert steuerrelevant sind (realisiert im Bundesmodell),
- auch Kombinationen und Abwandlungen sind denkbar.

Bayern hat sich für folgendes Steuermodell entschieden (BayGrStG):

Grundsteuer A: Anlehnung an Bundesmodell

Grundsteuer B: Flächenmodell

1. Grund und Boden: Grundstücksfläche x Äquivalenzzahl = Äquivalenzbetrag G+B
2. Gebäude: Wohn-/Nutzfläche x Äquivalenzzahl = Äquivalenzbetrag Gebäude
3. jeweils: Äquivalenzbetrag x gesetzliche Steuermesszahl, beides addiert = Steuermessbetrag
4. Steuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer

Bayern (übernimmt bei GrdSt A das Bundesmodell, bei Beigener Weg)

Für rund 6,5 Mio. Grundstücke (bebaut u. unbebaut, Land- u. Forstwirtschaft) in Bayern (bundesweit sind es ca. 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten) muss die neue Grundsteuer berechnet werden (lt. Pressemitteilung Nr. 272/21 vom 15.12.2021 / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat)

SHIT HAPPENS!





Was Sie über das Gebäudeenergiegesetz wissen müssen

Was ist eigentlich das Gebäudeenergiegesetz?

Es dient dazu, Regelungen zur Begrenzung des Energiebedarfs von Gebäuden an einer Stelle zusammenzufassen. Diese waren bisher auf verschiedene Gesetze wie **EnEV** und **EEWärmeG** verteilt. Im Großen und Ganzen gelten die bisherigen Vorschriften zur Energieeinsparung jedoch weiterhin. Folglich halten sich die praktischen Auswirkungen in Grenzen. Einige Details, die für Immobilieneigentümer, Verkäufer und Makler dennoch interessant sind, haben wir hier für Sie zusammengestellt.

Der **wichtigste Punkt** für Bauherren zuerst: Die Neubau-Vorgaben bleiben vom GEG unangestastet. Das derzeit verpflichtende Mindestniveau der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird zum Niedrigstenergiegebäude erklärt und behält damit nach wie vor Gültigkeit.



Ziel des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Der öffentlichen Hand soll dabei eine Vorbildfunktion zukommen. (§1 Abs.1) und (§4) GEG

Ölheizungen und veraltete Heizkessel

Für **Bestandsimmobilien** ergeben sich aus dem neuen Gesetz ebenfalls keine Verschärfungen bei den energetischen Vorgaben für Sanierungsmaßnahmen. **Neu** ist lediglich ein **Betriebsverbot** für bestimmte Heizkessel (§ 72 GEG) und eine Vorschrift, die den **Einbau von Ölheizungen** in Bestands- und Neubauten **ab 2026 verbietet**. Es sei denn, es handelt sich um eine hybride Anlage, die einen Teil der Wärmeversorgung über erneuerbare Energien sicherstellt. Bestehende Öl- und Gasheizungen dürfen aber nach wie vor weiterbetrieben werden, sofern sie **nicht vor dem 1. Januar 1991 installiert wurden**.

Der Energieausweis und die Informationspflichten bei Verkauf oder Vermietung

Weitere Nejustierungen bzw. Konkretisierungen im neuen Gebäudeenergiegesetz betreffen die Informationspflichten für Verkäufer, Vermieter und Makler gegenüber Käufern oder Mietern. Schon bisher bestand die **Verpflichtung für Immobilienverkäufer**, Kaufinteressenten spätestens (!) bei der Besichtigung einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Zudem müssen weiterhin gemäß § 87 GEG bereits in Immobilieninseraten bestimmte Angaben aus dem Energieausweis aufgeführt werden. Das auch dann, wenn Makler diese Inserate erstellen. Werden diese Angaben versäumt, **droht ein empfindliches Bußgeld**.

Außerdem noch wichtig: der § 80 Abs. 3 GEG. Laut diesem besteht die grundsätzliche Verpflichtung für Immobilieneigentümer, vor dem

Verkauf oder der Vermietung einen gültigen Energieausweis zu beschaffen, falls noch keiner vorliegt.

Verpflichtende Energieberatung für Käufer

Darüber hinaus legt das Gesetz auch noch eine neue Pflicht für Käufer von „Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ fest. Laut § 80 Abs. 4 müssen Käufer ein informatives Beratungsgespräch zum Thema Energieausweis in Anspruch nehmen, sofern dieses von einer Person, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist, unentgeltlich angeboten wird. In der Praxis scheint das Gesetz keine Sanktionen bei Nichtbeachtung dieser Pflicht vorzusehen. Dennoch ist es für Verkäufer sinnvoll, Käufer auf diese grundsätzliche Verpflichtung zu einer Beratung hinzuweisen.

Bleiben Sie also wachsam und lassen Sie sich ggf. fachkundig beraten.



Anzeige

**Fachbetrieb für Ihre
gesamte
Elektroinstallation!**

Elektrotechnik
Robert Fuchs
Waldhüterstr. 50
81375 München

Telefon: 089 / 700 39 29
Telefax: 089 / 700 37 21

info@elektro-fuchs-muenchen.de
www.elektro-fuchs-muenchen.de

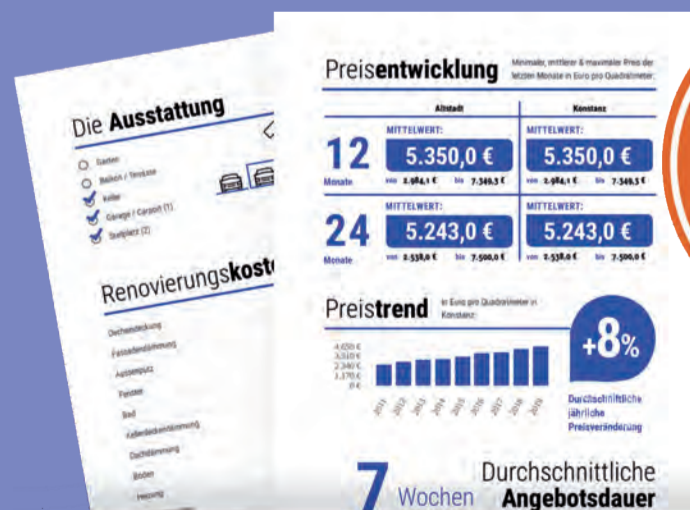
ELEKTROTECHNIK



R. FUCHS

Meisterbetrieb

Online zum Immobilienwert



**JETZT
ONLINE
BEWERTEN**

kostenlos & sofort:

www.immowert-rimaldi.de



München-Hadern

6086

Gewerbevermietung – gut eingeführtes Objekt für Büro, Praxis oder Ausstellungsräume

Vielseitig nutzbar: Gepflegter Verkaufs- bzw. Ausstellungsraum, 2 helle Büroräume und ein WC im Erdgeschoss sowie ein Lager im Untergeschoss. EG- und Lagerfläche zusammen **ca. 95 m²**. Gemeinschaftsnutzung vorhandener Duschen bzw. eines Spindraumes und eines zusätzlichen WCs wären nach Absprache möglich.

Sofort bezugsfrei!

Baujahr 1991 (Modernisierung 2008), Gas-Zentralheizung, Energie-Verbrauchsausweis vom 27.06.2109, Energiekennwert Wärme: 31,3 kWh/(m²a), Strom: 11,1 kWh/(m²a).

Miete zzgl. MwSt.: **1.150 €** zzgl. 200 € Nebenkosten, Kautions 3.450 €, optionaler TG-Stellplatz 60 €

Provisionsfrei für Mieter!



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



Holzkirchen-Marschall

6072

Naturnah und ländlich – Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung sucht neue Mieter

Wohlfühlwohnung mit ca. **70 m² Wohnfläche**. Großer Dielebereich, **moderne Einbauküche** und **offener Wohnraum**. Sämtliche Bodenbeläge wurden in geschmackvoller Optik nachträglich neu verlegt. Eine hübsche **Südtterasse** und ein **gepflegter Garten** runden den gemütlichen Charakter dieser Erdgeschosswohnung ab.

Sofort bezugsfrei!

Baujahr 1872 (Modernisierung 2011), Öl-Zentralheizung, Energie**bedarfs**kennwert: 224,2 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse G.

Miete: 745 € zzgl. 150 € Nebenkosten und 50 € Einzelgarage (mit Grube), gesamt also 945 €, Kautions 1.920 €, 1 Außenstellplatz



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75

Anzeige



www.umzüge.bayern
www.wohnungsaufloesung.bayern

UMZÜGE
EINLAGERUNG
WOHNUNGS AUFLÖSUNG

Persönlich erreichbar
08024-473 17 09



Inhaber
Roland Wögerer

Birkerfeld 5 | 83627 Warngau

Holzkirchen - Zentrumsnähe

Kluge Kapitalanlage mit besonderem Charme

6073



Baujahr 2001, Fernwärme-Zentralheizung,
Energiebedarfskennwert: 98 kWh/(m²a),
Energieeffizienzklasse C.

Perfekte Gelegenheit für neue Eigentümer, die heute schon an morgen denken! **Gepflegte, helle 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung** mit eigenem **Gartenanteil** (Sondernutzung) in zentraler Lage der schönen Marktgemeinde Holzkirchen. **Hervorragende Aufteilung, Gäste-WC, Tageslichtbad, Ost- und Westterrasse, Kellerabteil und TG-Stellplatz.**

Wohnen gleich nebenan vom Marktplatz in einer schönen Wohnanlage. Alles in direkter Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gaststätten und ein gewachsener Ortskern. Die Wohnung wird vom Eigentümer bewohnt, der auch weiterhin dort wohnen wird. Eine Eigenbedarfs-Kündigung ist daher ausgeschlossen.

Kaufpreis: 599.700 € (inkl. TG-Stellplatz)
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



Südliches Rosenheim

Erdgeschoss-Wohnung mit Souterrain und viel Potenzial!

6087



Baujahr 1986. Modernisierung 1998, Fernwärme-Zentralheizung, Energieverbrauchskennwert: 60,92 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse B.

Kapitalanlage für kluge Köpfe. Viel Potenzial für Ihre Zukunftspläne.

Gepflegte, helle **3-Zimmer**-Erdgeschoss-Wohnung **mit Balkon** und von dort Zugang auf die Grünfläche (Sondernutzung). **Praktische Aufteilung**, kleines Kinderzimmer, offener Wohn-/Essbereich. Großer, beheizbarer **Hobbyraum** im Souterrain mit ca. 20 m² und gleich drei Fenstern, verbunden mit einer Wendeltreppe vom Wohnraum. **TG-Stellplatz** (Duplexparker oben). Verwirklichen Sie bei Freiwerden Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche und schaffen Sie durch eine (dann notwendige) Renovierung Ihr kleines **Schmuckstück**.

In südlicher Lage der beliebten Stadt Rosenheim gelegen. Das Zentrum befindet sich in **nächster Nähe** - zu Fuß oder mit dem Fahrrad, **gute Einkaufsmöglichkeiten** gleich gegenüber.

Kaufpreis: 398.500 € (inkl. TG-Stellplatz)
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75





Denken Sie über einen **Verkauf Ihrer Immobilie** nach?
Lohnt sich das überhaupt?

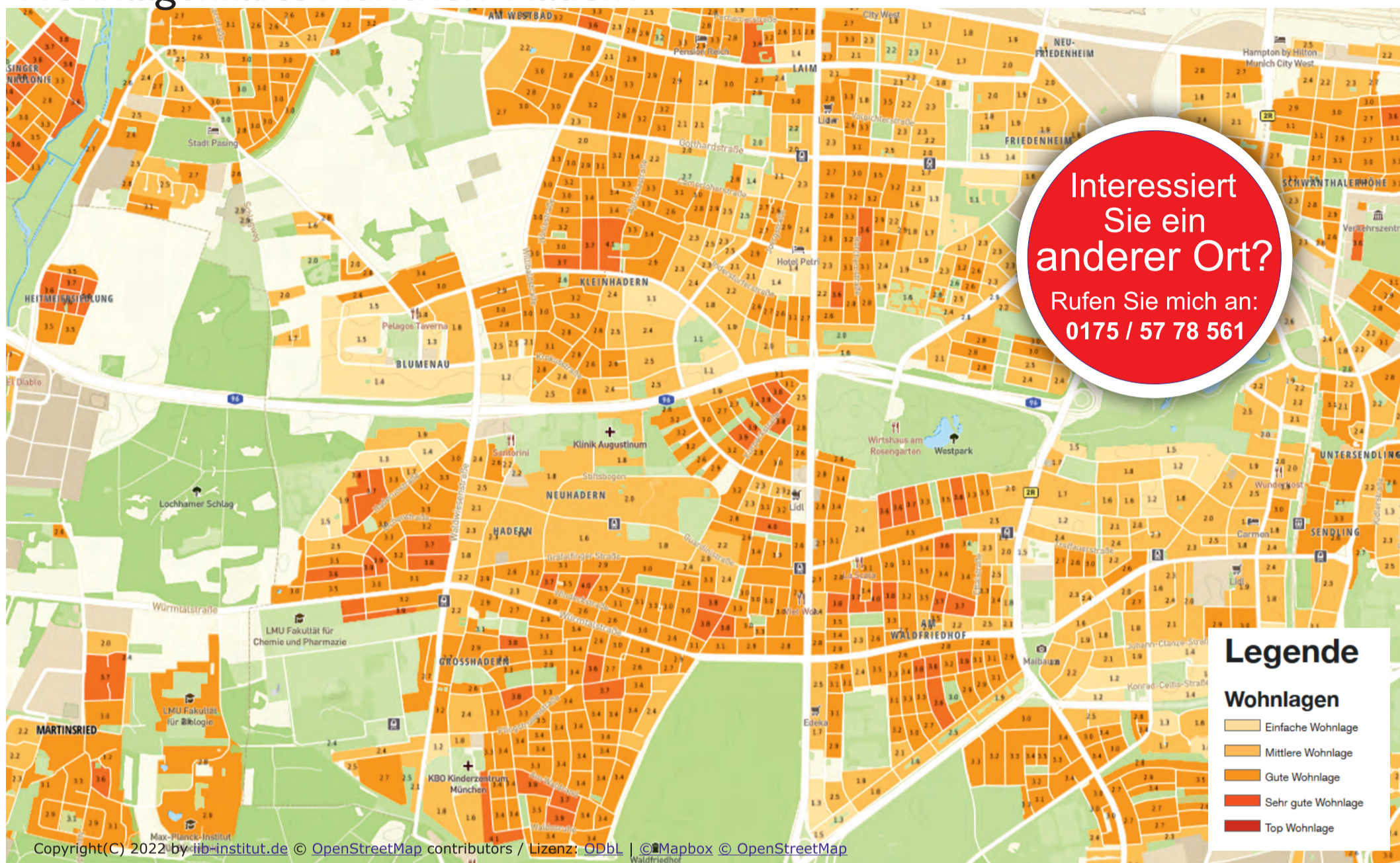
Rufen Sie uns doch **jetzt** einfach an!
Ein persönliches Gespräch **kostet nichts, bringt aber sehr viel.**



Jetzt kostenfrei anrufen:
(Stammhaus in Holzkirchen)

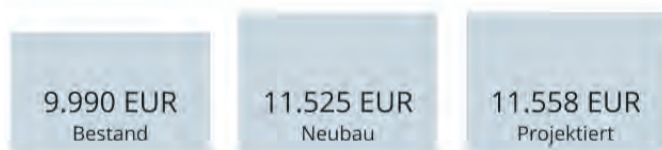
0800 / 700 75 75

Wohnlagenkarte München-Hadern

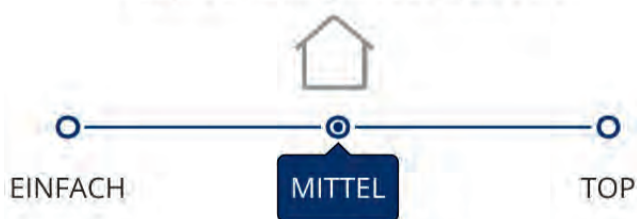


HÄUSER

Immobilienpreise für Ihre Region
Preis/m² für Häuser zum Kauf
in Quartier in Hadern

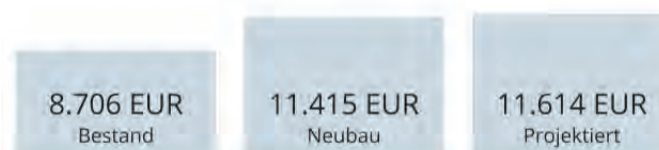


Lagebewertung dieses Quartiers

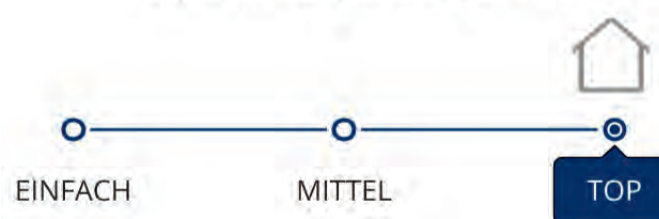


WOHNUNGEN

Immobilienpreise für Ihre Region
Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Quartier in Hadern



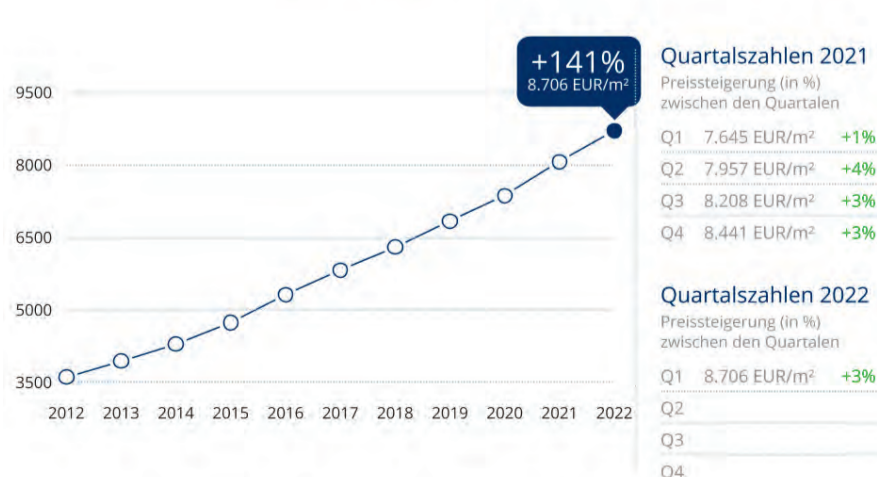
Lagebewertung dieses Quartiers



Entwicklung der letzten 11 Jahre
EUR pro m², 3. Quartal 2012 bis 1. Quartal 2022



Entwicklung der letzten 11 Jahre
EUR pro m², 3. Quartal 2012 bis 1. Quartal 2022



Der schnelle Weg zum Stressabbau!

Immobilien-Verkauf ohne Sorgen.
Nervenschonend und wirkungsvoll.

Entspannend, stressabbauend und
zufriedenheitsfördernd.

Rezept-
frei!



Holen Sie sich jetzt Ihre nervenschonenden Traubenzucker-Tabs. Kostenlos!
Einfach anrufen: 0 89 / 37 41 23 33 oder E-Mail an Matthias.Wandl@rimaldi.de

Anzeige

Hausgemachte Qualität aus Handwerk und Tradition
Dafür steht der Name Boneberger.
Täglich frisch beliefern wir unsere Filialen aus der hauseigenen Schlachtung.
Unsere Tiere stammen ausnahmslos aus regionaler Aufzucht.

METZGEREI
boneberger
So schmeckt hausgemacht

echt hausgemacht so schmeckt am besten!

Großhadern - Großhaderner Str. 6 - Telefon 089 7143907

Anzeige

H
HADERNER
Bräu München

Wo gibt's Haderner?
Im Hofverkauf in der Großhaderner Str. 16
(Mo-Do 10-15 Uhr, Fr 10-18 Uhr)
Vollcorner, Großhaderner Getränkemarkt,
Konditorei Widmann, Mehlfelds Bäckerei,
REWE Getränke, Edeka Reschke,
Restaurant La Scala und viel mehr unter:
WWW.HADERNER.DE

Anzeige

Jetzt Reinhören!
rimaldi-Radiospots bei

RADIO
Alpenwelle
einfach mehr

„De kennan si aus,
de san do dahoam!“



Schwarz Heizungsbau
Großhaderner Str. 28, 81375 München
Tel: 089 / 70 29 76 · Fax: 089 / 70 05 358
info@schwarz-heizungsbau.de
www.schwarz-heizungsbau.de

Aktuelles aus Hadern | Ein Gespräch mit Matthias Stadler

Hallo Herr Stadler! Wie hat sich unser Stadtteil in den letzten Jahren verändert?

Der familiäre und dörfliche Charakter bleibt trotz aller Veränderungen mit den vielen Vereinen, Firmen und Gaststätten bestehen. München ist immer mehr Mittelpunkt und interessanter Standort vieler internationaler Unternehmen. Den dadurch entstehenden immensen Druck auf den Wohnungsmarkt bemerken wir bereits seit mehreren Jahren.

Derzeit ist unser Stadtviertel von Nachverdichtung und weniger von großen Neubauten geprägt. Dies liegt auch daran, dass es kaum freie Flächen mehr bei uns in Hadern gibt. Der Erhalt des Gartenstadt-Charakters ist für uns ein wichtiges Thema. Bei Neubauten sollte nicht das letzte Grün ausgereizt werden.

Wie sehen Sie das Problem des immer mehr ansteigenden Verkehrs in Hadern? Und was sollte man dagegen tun?

Ein neues Verkehrskonzept für den Münchner Süd-Westen ist bereits seit Jahren angestrebt. Eines der wichtigsten Argumente ist der Versuch, die Pendler auf den Umstieg zum ÖPNV zu überzeugen. Diesen schaffen wir aber nur durch Anreize wie geringere Kosten, Sicherheit und Pünktlichkeit.

Nachdem unser Stadtteil immer mehr wächst, benötigen wir auch eine bessere Nahversorgung der Rettungskräfte. Über Jahrzehnte haben wir Haderner uns für eine neue Feuerwache eingesetzt. Nun hat der Neubau gestartet und wir können uns auf eine moderne Wache neben dem alten Haderner Rathaus freuen.

Welche Neuerungen stehen sonst noch in Hadern an?

Das Klinikum Großhadern wird das größte Bauvorhaben in München in den nächsten Jahrzehnten. In mehreren Abschnitten wird das komplette Gebäude abgebaut und auf dem kompletten Grundstück mit verschiedenen Zentren neu aufgebaut. Damit bekommen München und das Umland eine hervorragende medizinische Nahversorgung.

Was ist für Sie als Stadtrat noch wichtig?

Für unsere Umwelt und für den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünflächen und Naherholung extrem wichtig. Beispielsweise des Lochhamer Schlages und der Baumschule Hadern-Pasing-Laim. Diese sind nicht nur wichtige Naherholungsgebiete, sondern auch die grüne Lunge für ganz München und dürfen keinesfalls bebaut werden.

Auf was freuen Sie sich besonders?

Am 01.05.2022 ist es wieder soweit, der 10. Haderner Maibaum wird aufgestellt. Gemeinsam mit vielen Haderner Vereinen und Einrichtungen werden wir einen schönen Tag für alle Bürger gestalten.

Nachdem wir schon länger keine größeren Veranstaltungen durchführen konnten, freuen wir uns sehr über Ihren Besuch am Canisiusplatz.

Danke für das Gespräch!



Anzeige

Liebe Gäste,

Nach unseren Betriebsferien vom 7. März bis 29. März 2022 sind wir sehr gerne wieder für Sie da:

Rund um die Osterfeiertage halten wir Spezialitäten vom Fisch und Milchlamm für Sie bereit. Am Muttertag, den 8. Mai 2022, verwöhnen wir Ihre Lieben mit unseren regionalen Köstlichkeiten.

Wir bitten um **rechtzeitige Reservierung**.

Auch Taufen, Kommunionen, Konfirmationen und Firmungen richten wir gerne für Sie aus und erstellen dafür individuelle Menüvorschläge.

Ab Mai gibt es wieder Reh auf unserer Speisekarte.

Küchenchef Andi Neumayr und sein Team freuen sich sehr auf Ihren Besuch.

Hotel Neumayr / Restaurant Johannes
 Heiglhofstr. 18, 81377 München-Großhadern
 Tel. 089 / 74 11 440 | E-Mail: johannas@hotel-neumayr.de



Immobilienumsätze in Bayern steigen um beachtliche +11,9 %

Nach einer Analyse des Marktforschungsinstituts des IVD Süd e.V. auf Basis des vom Bundesministerium für Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens lagen die Immobilienumsätze in Bayern im Jahr 2021 bei insgesamt 72 Mrd. €.

„Die seit nunmehr rund zwei Jahren andauernde Corona-Pandemie konnte die Dynamik an den Immobilienmärkten zu keiner Zeit merklich bremsen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Mit einem bayernweiten Umsatzvolumen von insgesamt 72 Mrd. € wurde im abgelaufenen Jahr 2021 abermals eine Bestmarke aufgestellt“.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Immobilienumsätze im Freistaat 2021 um beachtliche +11,9 %. Im Jahr 2020, als die Corona-Pandemie Deutschland erreichte, fiel das Plus mit 7,1 % zumindest etwas

gedämpfter aus. Im langfristigen Vergleich seit 2011 wuchs das Transaktionsvolumen um mehr als das Doppelte (+113,9%).

Über das Jahr 2021 hinweg zeigte sich der Immobilieninvestmentmarkt in Bayern, trotz eines harten Corona-Lockdowns zu Beginn des Jahres, durchgängig äußerst dynamisch. In den vier Jahresquartalen lag das Transaktionsvolumen zwischen rd. 16,4 und 19,8 Mrd.€.

„Die Gründe für den Dauerboom am bayerischen Immobilieninvestmentmarkt sind vielfältig“, erklärt Prof. Stephan Kippes. „Unter anderem eine auch in Krisenzeiten robuste Wirtschaft, fehlende Anlagealternativen sowie die anhaltende Niedrigzinsphase in Verbindung mit Strafzinsen auf Ersparnis machen Immobilien für Investoren weiterhin attraktiv.“

Ein erster Schritt aus der Nullzinspolitik könnte unterdessen unmittelbar bevorstehen. Die US-amerikanische Notenbank steuert auf eine baldige

Erhöhung der Leitzinsen zu. Dass dadurch die Dynamik am Immobilieninvestmentmarkt merklich gedämpft wird, ist jedoch nicht zu erwarten.

Auch in der bundesweiten Betrachtung verzeichneten die Immobilienumsätze im abgelaufenen Jahr 2021 ein sehr deutliches Plus von 13,7 % gegenüber 2020. Insgesamt wurden in den 16 Bundesländern Immobilien im Gesamtwert von 353,2 Mrd. € umgesetzt (2020: 310,7 Mrd.€).

Die Immobilienumsatzanalyse des IVD-Instituts basiert auf den Grunderwerbsteuerdaten, das heißt der durch die Finanzverwaltung vereinnahmten Grunderwerbsteuer. Grunderwerbsteuerbefreite familieninterne Umschichtungen oder Share-Deals, bei denen Immobilien in einem Unternehmensmantel gehandelt werden, sind in den untersuchten Immobilienumsätzen nicht enthalten.

Quelle: IVD Süd, PN10/02.02.2022

Immobilienumsätze in Bayern, in Mrd. €



Anzeige



KONTAKT

tel 089 - 70 24 69
fax 089 - 70 92 99 69
culinarium@haderner-obstgarten.de

CULINARIUM

Haderner Obstgarten GmbH
Großhaderner Str. 3
81375 München

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo - Fr: 8:00 - 18:00 Uhr
Sa: 7:00 - 13:00 Uhr
Bistro Mo - Fr: 11:30 - 14:00 Uhr

Wir verkaufen keine Immobilien - wir verändern Leben!



„Meine Kunden spüren, dass wir uns mehr als andere für ihre Immobilie einsetzen.“

Matthias Wandl, Immobilienmakler

81375 München-Hadern | Fon: 089 / 37 41 23 33 | Matthias.Wandl@rimaldi.de
Mit ihm haben Sie einen echten **Münchner Insider** an Ihrer Seite

Spezialisiert auf die Regionen: Thalkirchen, Solln, Forstenried, Fürstenried, Großhadern, Sendling, Giesing, Au, Grünwald, Pullach, Harlaching und Innenstadt

Versteht etwas von: exklusiven Immobilien und genussvollem Wohnen

Seit 1991 als freier Geschäftspartner für rimaldi erfolgreich tätig



„Wir bringen zusammen, was zusammengehört - für jede Immobilie gibt es den einen, zufriedenen Käufer.“

Claudia Arzberger, Immobilienmaklerin

83043 Bad Aibling | Fon: 08061 / 93 93 331 | Claudia.Arzberger@rimaldi.de
Sie vereint Empathie, Ehrlichkeit und Expertise auf sehr charmante Weise

Spezialisiert auf die Regionen: Bad Aibling, Kolbermoor, Bruckmühl, Feldkirchen-Westerham und Rosenheim

Versteht etwas von: Wohnräumen, Immobilien-Interessenten und ausdrucksstarken Exposés



"Vertrauen, Fachwissen und gesunde Herzlichkeit - diese unverzichtbaren Eigenschaften eines guten Immobilienmaklers sind für mich das A und O einer perfekten Symbiose zwischen Verkäufer und Makler!"

Anette Pineda, Geprüfte Immobilienwirtin (FMA)

82229 Seefeld (Am Pilsensee) | Fon: 0172 / 62 35 071 | Anette.Pineda@rimaldi.de
Sie vertritt Ihre Interessen mit ihrer herzlichen, kommunikativ-kooperativen Art sehr engagiert und professionell.

Spezialisiert auf die Regionen rund um den Ammersee, Wörthsee und Pilsen-/Weßlinger See sowie den Starnberger See. Aber auch Weilheim, Seeshaupt, Peiting oder Penzberg und Peißenberg zählen zu ihrem "Herzengesbiet".

Versteht etwas von professionellem Engagement, detailliertem Immobilienwissen und erfahrener zuverlässiger Kundenbetreuung in der Immobilien(t)raumerfüllung.



"Lehnen Sie sich entspannt zurück, während wir kompetent, verlässlich und zügig Ihre Immobilie verkaufen."

Mario Haitzer, Gabriele Mohrenweiser, Birgit Wild

Mario Haitzer | Vorstand & Gründer | 83607 Holzkirchen | Bahnhofplatz 8
Fon: 08024 / 4730 80 | willkommen@rimaldi.de

Mario Haitzer ist der Kopf, oder vielmehr: das Herz von rimaldi

Spezialisiert auf die Regionen: Holzkirchen, Tegernsee, Bad Tölz

Versteht sich als: Wegbegleiter für die Erfüllung Ihrer persönlichen Wohnträume

Führt das Stammhaus in Holzkirchen und repräsentiert dieses liebenswerte, traditionsbewusste Fleckchen „echtes“ Bayern zwischen München und den Tegernseer Talgemeinden charmant, offen und engagiert

Das sagen unsere Kunden über uns (siehe auch www.blog.rimaldi.de):

Einfach super, professionell und sympathisch!!!

Felix Schwaller, Bad Aibling

Unkompliziert, geduldig und sehr freundlich

Maria und David Turunc, Otterfing

Tolle Betreuung des Kaufprozesses - weiterzuempfehlen

Markus und Regina Fellingner, München



IMPRESSUM

Verlag, Herausgeber, Redaktion und Gestaltung:
rima AG, Bahnhofplatz 8, D-83607 Holzkirchen

Verantwortlich für den Inhalt: Vorstand Mario Haitzer

Druck: MegaDruck.de Produktions- und Vertriebs GmbH,
Am Haferkamp 4, D-26655 Westerstede

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Ansprechpartner & Anzeigenverwaltung:
rima AG, Telefon: 08024 / 47 30 80,
E-Mail: willkommen@rimaldi.de, Internet: www.rimaldi.de

© copyright 2020-2022 by rima AG, D-83607 Holzkirchen

44 Jahre
seit 1978

VVS[®] GmbH

VERSICHERUNGSMAKLER



Telefon: 089 / 74 01 41 10

Großhaderner Str. 19 | 81375 München-Hadern
www.vvs-gmbh.de | E-Mail: post@vvs-gmbh.de

WERTVOLLE TIPPS RUND UM DIE SINNVOLLE GELDANLAGE:

Geldvermögen – wie damit richtig umgehen?

Kennen Sie das auch? Mehrfach im Jahr erhalten Sie von Ihrer Bank eine Information mit dem Hinweis auf die Höchsthaftung von 100.000 € je Kundenbeziehung – warum das? Was steckt hinter diesen Warnhinweisen?

Ihr Geld bei der Bank wird nicht nur weniger wert wegen der steigenden Inflation, sondern auch wegen der MINUSZINSEN bzw. Verwahrentgelte und Kontogebühren.

Erlöse aus Wohnungs- und Grundstücksverkäufen, aus Firmenverkäufen, aus Erbschaften, aus fälligen Versicherungsleistungen und aus Sparvermögen suchen ununterbrochen nach bestmöglichen Anlagemöglichkeiten.

Sie suchen Antworten auf diese Fragen. Seit Jahrzehnten haben wir Lösungen und Antworten. Wir nutzen die gigantischen Möglichkeiten der größten Versicherer Europas und der Bausparkassen.

- Festgelder (Parkdepots) – mit Zinsen und ohne Gebühren. Täglich verfügbar. NULL Risiko
- Lebenslange sofortbeginnende Renten, gegen Einmalbeitrag. Die Renten werden auch dann noch gezahlt, wenn Sie den Anlagebetrag schon zurückhaben. Einfach lebenslang.
- Zeitrenten sofortbeginnend (für z. B. genau 10 Jahre lang oder für 15 Jahre lang). Sind höher als lebenslange Renten, weil zeitlich begrenzt und genau kalkulierbar.
- Vermögenspolisen mit lebenslanger Laufzeit gegen Einmalbeitrag und Todesfallschutz ohne Gesundheitsprüfung bis zum Eintrittsalter von 80 Jahren. Jederzeitige Abhebungen und Zuzahlungen möglich.
- Policen mit unterschiedlichen Gewinnssystemen, je nach gewünschter Sicherheit. Hier ist für jedes Risiko und Chance etwas dabei.
- Vermögensübertragung über Versicherungspolicen mit extrem niedrigen erbschaftssteuerlichen Werten. Bankguthaben werden mit 100 % angesetzt, spezielle Versicherungen nur mit ca. 50 % erbschaftssteuerlichem Ansatz. Hohes Steuersparpotential.
- Extrem steuergeförderte Versicherungsanlagen mit laufender Beitragszahlung in 2022 max. 25.639 € jährlich für Ledige und max. 51.278 € jährlich für Verheiratete.

Lassen Sie sich von uns beraten. Kein Vorgang gleicht dem anderen. Immer sind die individuellen Verhältnisse zu berücksichtigen (ledig oder verheiratet, mit oder ohne Kinder, jung oder alt, noch aktiv tätig oder schon Rentenbezieher, hohes oder niedriges steuerpflichtiges Einkommen, Kinder als Erben oder andere Personen).

Interessiert? Dann melden Sie sich einfach.

PS: Wenn keine Anlage für Sie passt, versichern wir auch Ihren Schließfachinhalt bei der Bank!



Hermann Müller, Inhaber