



Liebe Leserin, lieber Leser,

Wir freuen uns, Ihnen heute wieder den IMMO-KOMPASS zu präsentieren.

Der IMMO-KOMPASS soll Sie über aktuelle Marktbedingungen, Trends und sonstige Themen rund um die Immobilien auf dem Laufenden halten. Nehmen Sie sich die Zeit und tauchen ein in die spannende Welt der Immobilien.

Seit 2010 vermitteln wir Wohn- und Gewerbeimmobilien im Oberland, zwischen Isar und Loisach und drumherum. Wir unterstützen Sie nicht nur beim Verkauf und der Vermietung Ihrer Immobilie – bei uns bekommen Sie auch eine fundierte Wertermittlung oder einen Energieausweis. Neben einer 360° Präsentation Ihrer Räume erstellen wir auch Objektaufnahmen aus der Vogelperspektive. Auch Reparaturen aller Art erledigen wir entweder selbst oder wir empfehlen Ihnen regionale und solide Handwerker.

Mein Team und ich wünschen viel Spaß beim Lesen.

Ihre Luise Krinner

**Heilbrunner Immobilien-Service**

Luise Krinner

Birkenallee 6 | 83670 Bad Heilbrunn

Telefon: 08046 1880999

Telefax: 08046 189867

E-Mail: [info@heilbrunner-immo.de](mailto:info@heilbrunner-immo.de)

Webseite: [www.heilbrunner-immo.de](http://www.heilbrunner-immo.de)

## Baukindergeld lohnt sich

Gefördert werden Familien bei der Anschaffung von selbst genutztem Wohneigentum, das zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 gebaut oder gekauft wurde. Für jedes Kind im Haushalt unter 18 Jahren, für das Kindergeld bezogen wird, zahlt der Staat zehn Jahre lang 1.200 Euro pro Jahr. Bei Antragstellung muss das Kind unter der Adresse des selbst genutz-

ten Wohneigentums gemeldet sein, später geborene Kinder erhalten keine Förderung. Der Betrag wird ausbezahlt, solange die Immobilie selbst genutzt wird. Das Jahreshaushaltseinkommen darf 75.000 Euro zuzüglich 15.000 Euro je förderberechtigtes Kind nicht übersteigen. Der Antrag muss bei der KfW gestellt werden. Mehr Infos: [www.kfw.de/baukindergeld](http://www.kfw.de/baukindergeld).

## Mehr Baukindergeld in Bayern

Der Freistaat Bayern möchte für Familien mit Kind(ern) und Alleinerziehende den Bau oder Kauf der ersten eigenen Immobilie erleichtern. Dafür verstärkt der Freistaat Bayern den vorgesehenen Betrag des Bundes deutlich. Mit dem Baukindergeld des Bundes bekommen Familien und Alleinerziehende pro Kind und Jahr 1.200 Euro über 10 Jahre.

Der Freistaat Bayern erhöht mit dem Bayerischen Baukindergeld Plus das Baukindergeld des Bundes von 1.200 Euro um zusätzlich 300 Euro pro Kind und Jahr über einen Zeitraum von 10 Jahren. Gefördert wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Paare oder Alleinerziehende, die Baukindergeld des Bundes erhalten, sind zuwendungsberechtigt und können den Förderantrag auf das Bayerische Baukindergeld Plus bei der BayernLabo stellen. Zusätzlich zum Bayerischen Baukindergeld Plus kann hier auch die Bayerische Eigenheimzulage beantragt werden. **Wann kann der Förderantrag auf das Bayerische Baukindergeld Plus gestellt werden?** Zur Bearbeitung Ihres Antrags auf das Bayerische Baukindergeld Plus muss der Nachweis über die Gewährung des Baukindergelds des Bundes vorliegen (Bestätigung der KfW über die Auszahlung). Der Antrag kann ab Bezug Ihrer ersten eigenen vier Wände bis spätestens drei Monate nach

dem Datum der Auszahlungsbestätigung der KfW bei der BayernLabo gestellt werden.

### Wer muss den Förderantrag auf das Bayerische Baukindergeld Plus stellen?

Antragsteller/in muss die gleiche Person sein, die auch den Antrag auf das Baukindergeld des Bundes gestellt hat!

### Wer wird beim Bayerischen Baukindergeld Plus gefördert?

Das Bayerische Baukindergeld Plus erhält, wer

- das Baukindergeld des Bundes erhält und
- seit mindestens einem Jahr seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Bayern hat oder
- seit mindestens einem Jahr dauerhaft einer Erwerbstätigkeit in Bayern nachgeht. Immer unter der Voraussetzung, dass Sie für die im Haushalt lebenden Kinder Baukindergeld des Bundes erhalten.

Rechtsgrundlage der Förderung sind die jeweils aktuellen Richtlinien für die Gewährung des Baukindergelds Plus zum Bau oder Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum für Familien mit Kindern und Alleinerziehende in Bayern. Baukindergeld-Plus-Richtlinien - BayBauKGPR ([www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)).

**Der Antrag und weitere Unterlagen stehen hier zum Download bereit:** [www.bayernlabo.de/eigenwohnraumfoerderung/baukindergeld](http://www.bayernlabo.de/eigenwohnraumfoerderung/baukindergeld)

# Möbliertes Wohnen liegt im Trend

Die Vermietung möblierter oder teilmöblierter Wohnungen wird immer beliebter, zum Beispiel, um den Umzug für alte und neue Mieter zu vereinfachen oder weil das Angebot dem Trend zum temporären Wohnen folgt. Vermieter sollten sich aber genau erkundigen, welchen Aufschlag sie für die Möblierung berechnen, wenn sie steuerliche Vorteile erzielen wollen. In einem Fall vor dem Bundesfinanzhof (BFH, Az. IX R 14/17) hatten Eltern ihrem Sohn eine teilmöblierte Wohnung vermietet. Darin befanden sich eine neue Einbauküche, eine Waschmaschi-

ne und ein Trockner. In ihrer Steuererklärung machten sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend. Sie unterließen es, für die vermieteten Geräte die ortsübliche Vergleichsmiete gesondert anzugeben, berücksichtigten die überlassenen Gegenstände jedoch nach dem Punktesystem des Mietspiegels. Das Finanzamt erkannte die Werbungskostenüberschüsse nicht in voller Höhe an, weil es von einer verbilligten Vermietung der Wohnung ausging. Laut BFH ist bei der Überlassung von Möbeln immer auch ein Möblierungszuschlag anzusetzen.



Homestaging München hat uns bei der Möblierung dieser schönen 2-Zimmer-Wohnung unterstützt

Durch die geschmackvolle Einrichtung dieser Immobilie, konnte sie innerhalb kürzester Zeit vermietet werden.



**Immobilien für den Verkauf in Szene setzen, dadurch schneller und zu höheren Preisen verkaufen.**

Mit stilvollen Möbeln und Accessoires schaffen wir eine Atmosphäre in der sich Interessenten auf den ersten Blick wohlfühlen.

## Optische Aufwertung von Immobilien

gartenstraße 8  
85598 baldham  
08106 3070066  
homestaging-muenchen.de

**homestaging**  
münchen

## Tipps für die erste eigene Wohnung

Studentenwohnungen sind Mangelware. Wer mit Glück eine Wohnung gefunden hat, sieht sich neuen Pflichten gegenüber. Es geht um das Anbringen von Lampen und Dübeln, das Entfernen von alten Tapeten und darum, dass es kein Recht auf eine Party pro Monat und kein Recht auf Lärm gibt.

Aber auch Stromsparen oder die Anschaffung einer Waschmaschine erfordern Wissen. Die Stiftung Warentest hat deshalb das Buch „Meine erste eigene Wohnung“ herausgebracht. Es hat 224 Seiten, kostet 16,90 Euro und kann unter [www.test.de/wohnung](http://www.test.de/wohnung) bestellt werden.

## So hoch sind die Mietkosten für Familien

Die Mieten in Deutschlands Großstädten steigen weiter an. Vor allem junge Familien mit Kindern haben Probleme, bezahlbare Wohnungen in Ballungsgebieten zu finden. Eine Analyse der 14 größten Städte von immowelt.de verdeutlicht das Problem. Dafür wurde die Wohnkostenquote aus Einkommen und Kosten für die Warmmiete einer Modellfamilie berechnet. Spitzenreiter bei dieser Quote ist München mit 45 Prozent. Dort müssen Familien mit mittlerem Einkommen fast die Hälfte ihrer Einkünfte von im Schnitt 4.242 Euro (netto) für Warmmiete (1.907 Euro) ausgeben. Berlin und die traditionell teure Bankenstadt Frankfurt am Main folgen mit einer Wohnkostenquote für Mittelschichtfamilien von jeweils 39 Prozent auf dem zweiten Platz. Das beste Verhältnis von Warmmiete und Einkommen aller deutschen Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern bieten Dortmund und Essen mit je 22 Prozent.

## Richtig antworten beim Immobilienverkauf

Im Verkaufsgespräch geht es am Ende nicht mehr um die wichtigsten Kaufkriterien, sondern oft nur noch um Kleinigkeiten. Aber an dieser Stelle ist Vorsicht geboten, denn die falsche Antwort kann das Geschäft sofort oder später gefährden. Wird ein Verkäufer beispielsweise gefragt, ob es im Haus aktuell Risse gäbe, ist dieser nicht verpflichtet mitzuteilen, dass es vor über 25 Jahren Risse gab. In dem konkreten Fall vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf (OLG Düsseldorf, 12.03.2018, I-9 U 38/17) waren durch ein Erdbeben Risse entstanden. Das Gericht gestand dem Verkäufer zu, dass das Erdbeben ein einmaliges Ereignis war. Hätte der Käufer jedoch gefragt, ob früher einmal Schäden existierten, hätte der Verkäufer die Risse erwähnen müssen.

### Impressum:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerband GmbH,  
Mittelstraße 18, 31275 Lehrte,  
E-Mail: [zentrale@div-immobilien.de](mailto:zentrale@div-immobilien.de)

Luise Krinner | Birkenallee 6 | 83670 Bad Heilbrunn  
E-Mail: [info@heilbrunner-immo.de](mailto:info@heilbrunner-immo.de)

Quelle Text/Bild: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4,  
24103 Kiel, Fotos: Mietvertrag\_contract-1464917\_1920\_pixabay,  
Luise Krinner (privat), panthermedia.net / Yuruta

Layout/Satz: © DIV 2019

Redaktion: Luise Krinner, Carsten Bucksch

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Kurz notiert

### Heizen mit Heizöl wird teurer

Die durchschnittlichen Heizkosten in einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Erdgas-Zentralheizung betragen im vergangenen Jahr 790 Euro. In energetisch gut ausgestatteten Häusern waren es nur 520 Euro, in energetisch schlechter ausgestatteten Wohnungen 1.110 Euro. Das zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2018, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht hat. Verbraucher können auf [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de) prüfen, wo sie mit ihren Heizkosten im Vergleich zu ähnlichen Haushalten stehen. In Wohnungen, die mit Heizöl beheizt wurden, liegen die durchschnittlichen Kosten gegenüber anderen Energieträgern derzeit noch um 40 Euro niedriger. Die Kosten entwickeln sich jedoch uneinheitlich. Bewohner von ölbeheizten Häusern müssen aufgrund steigender Preise wahrscheinlich mit acht Prozent Mehrkosten rechnen, während die Kosten für Erdgas- und Fernwärmeheizung um etwa drei Prozent sinken werden.

### Fotovoltaik: Solarstrom lohnt sich wieder

Modellrechnungen der Stiftung Warentest zeigen: Eine neue Solarstromanlage auf dem eigenen Dach lohnt sich wieder. Wer einen üblichen Preis für die Anlage bezahlt und 25 Prozent des Stroms selbst nutzt, erwirtschaftet je nach Sonnenausbeute eine Rendite von 5,6 bis 8,0 Prozent. Unter optimalen Bedingungen kann die Rendite sogar zweistellig ausfallen. Das vollständige Einspeisen des Solarstroms ohne Eigenverbrauch bringt dagegen am wenigsten Rendite. Hier kommt „Finanztest“ bei den derzeitigen Kosten auf 1,0 bis 3,3 Prozent. Das IKEA-Möbelhaus möchte die Verbreitung von Solarenergie unterstützen. Nach einer Pilotphase mit Verkaufsstellen für die neuen SOLSTRALE-Fotovoltaikanlagen in Kaarst, Eching, Walldorf, Ulm und Freiburg startet der Verkauf deutschlandweit Anfang 2019. Mit SOLSTRALE soll jeder Haushalt seine Stromrechnung senken können. Denn eigener Solarstrom ist in den meisten Fällen günstiger als Strom vom Energieversorger.

# Baujahr entscheidet darüber, ob Renovierung sich lohnt

Von den rund 20 Millionen Wohngebäuden in Deutschland ist rund die Hälfte vor 1970 gebaut worden. Viele davon wurden nicht modernisiert und offenbaren Schwachpunkte – insbesondere bei der energetischen Ausstattung.

Das Baujahr eines Hauses entscheidet darüber, ob sich die Modernisierung lohnt. In den 60er- und 70er-Jahren wurde vor allem Beton als Baustoff verwendet, der

Wärmeschutz an Dach, Außenwänden und Fenstern war meist gering. Auch die Heizanlagen waren wenig effizient. Ähnliches gilt für die 1960er- und 1950er-Jahre. Die unmittelbare Nachkriegszeit stand im Zeichen des schnellen Wiederaufbaus. Viele Baustoffe waren unzureichend. Wenn keine umfassende Modernisierung erfolgte, sind außerdem Elektroinstallation und alle Grundleitungen veraltet. Erst Gebäude ab 1980 weisen weniger Schwachstellen auf.



Modernisierungskosten: Wer ein altes Haus kauft, bekommt vielleicht ein Schätzchen, möglicherweise aber auch eine Dauerbaustelle.

# Private Immobilieneigentümer entlasten den engen Mietmarkt

Der Großteil des deutschen Wohnungsmarktes ist nicht durch massive Mieterhöhungen, „Herausmodernisierungen“ oder ähnliche Auswüchse geprägt, wie es manche Berichte glauben machen wollen. Private Kleinvermieter unterscheiden sich in ihrem Verhalten deutlich von den als Aktiengesellschaften geführten Großanbietern. In den durchschnittlich acht Jahre dauernden Mietverhältnissen erhöhen private Vermieter nur selten die Miete. Im Schnitt liegt

sie deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das geht aus der aktuellen Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland hervor. Der Verbandspräsident appelliert an die Bundesregierung, die privaten Eigentümer nicht als Ursache der schwierigen Wohnungsmarktlage zu diskreditieren, sondern als wesentlichen Teil der Lösung mit ins Boot zu holen. Schließlich bieten sie über 60 Prozent aller Mietwohnungen an.



# HEILBRUNNER

## IMMOBILIEN-SERVICE

Leben zwischen Isar und Loisach

Birkenallee 6 | 83670 Bad Heilbrunn | Telefon: 08046 1880999 | Telefax: 08046 189867  
E-Mail: info@heilbrunner-immo.de | Webseite: www.heilbrunner-immo.de

## Die Ermittlung des realistischen Immobilienwertes ist essentiell für jeden Verkauf

### Kurzgutachten zum Ermitteln des Wertes Ihrer Immobilie?

Ein reguläres Wertgutachten verursacht einen nicht unerheblichen Aufwand, z.B. durch die Beschaffung zahlreicher Dokumente bei diversen Ämtern wie Grundbuchamt, Liegenschaftskataster, Gutachterausschuss, Altlastenkataster, Baulastenverzeichnis, Bauamt, Bauaufsicht, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Sanierungsbehörde. Nach einer gründlichen Objektbesichtigung und Beratung mit Ihnen, erfolgt anschließend die Ausarbeitung des Gutachtens mit Berechnungen, textliche Hintergrundinformationen und Begründung mit in der Regel ca. 50 Seiten Umfang. Der zeitliche Gesamtaufwand beträgt hierfür etwa vier Arbeitswochen. Dafür erhalten Sie ein Gutachten, welches valide und rechtlich anerkannt ist z.B. bei Finanzämtern und Gerichten. Das Honorar für so ein ausführliches Gutachten wird nach der Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung (HonRib) abgerechnet.

### Der preiswerte Weg ist das Kurzgutachten für Ihre Immobilie.

Wenn Sie nur wissen möchten, welchen Wert Ihre Immobilie besitzt, welchen Marktpreis Sie derzeit bei Verkauf erzielen können oder generell von einem Sachverständigen etwas schriftliches benötigen, z.B. als Grundlage für Verkaufsargumentationen gegenüber Interessenten, dann ist diese Variante für Sie sicherlich sehr interessant. Allerdings besitzt dieses sog. „Kurzgutachten“ keine rechtliche Substanz gegenüber Dritten. Das **Kurzgutachten** wird auf ähnlicher Basis wie das „Verkehrswertgutachten“ erstellt, wobei der Umfang der schriftlichen Ausarbeitung allerdings nur 10 bis 15 Seiten umfasst und daher natürlich nicht alle Aspekte aufgeführt werden können. Weiterhin müssten Sie mir – um die Kosten zu minimieren - alle behördlichen Dokumente beschaffen (eine Liste der Stellen und Adressen erhalten Sie von mir) die hierfür notwendig sind, vom Grundbuchamt bis hin zum Bauamt.

### Wir suchen im Kundenauftrag:

- Einfamilienhaus zum Kauf
- Einfamilienhaus zur Miete
- Grundstücke und Wohnung zum Kauf
- Waldgrundstücke und landwirtschaftliche Flächen zum Kauf

„Ein guter Gutachter ist günstiger als keiner“



Schönes Einfamilienhaus in Bad Heilbrunn zu vermieten, ca. 120 m<sup>2</sup>, ab Mai 2019.  
Bilder, Grundriss und weitere Info's unter [info@heilbrunner-immo.de](mailto:info@heilbrunner-immo.de)

Weitere aktuelle Miet- und Kaufangebote unter [www.heilbrunner-immo.de](http://www.heilbrunner-immo.de)

### WERDEGANG – HEILBRUNNER IMMOBILIEN-SERVICE

2010	Fernstudium zur Haus- und Grundstücksverwalterin (GA)	2015	Fachkurs zur EnergieWert Expertin (Sprengnetter Akademie)
2010 – 2011	Ausbildung Immobilienmaklerin und Immobilien- und Grundstücksbewertung, jeweils mit IHK-Zertifikat, Feldkirchen-Westerham	2016	Heilbrunner Wohnbörse firmierte um in Heilbrunner Immobilien-Service
2011	Eröffnung Immobilienbüro „Heilbrunner Wohnbörse“ in der Birkenallee 6, Bad Heilbrunn	2016	Partner von DIV (Deutscher ImmobilienBeraterVerbund ist ein Netzwerk von Immobilienmaklern mit über 50 Standorten bundesweit, <a href="http://www.div-immobilien.de">www.div-immobilien.de</a> )
2014	Fachkurs zur Markt-Wert-Maklerin (Sprengnetter Akademie)	2016 – 2018	Fachstudium zur Sachverständigen für die Markt- und Beilehewertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)
		2018	Fertigstellung neues Kundenbüro

Wir sind Partner von:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund  
Dem deutschlandweiten Netzwerk von Immobilienprofis.  
[www.div-immobilien.de](http://www.div-immobilien.de)

