

Aus unserer Region:

Ausgesuchte Wohn-Immobilien, Verkauf oder Vermietung, Neu oder Bestand, Grundstücke



Nr. 34

Unsere Angebote finden Sie auf www.vrbank-isar-vils.de und den Seiten 6 und 7.

Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH · Stadtplatz 8 · 84137 Vilsbiburg · Telefon 08741/302-2222 · info@vrbank-isar-vils.de

Kostenlos
zum Mitnehmen!



Freie 3-Zimmer-Wohnung in Vilsbiburg
Seite 7



Baugrundstück ohne Bauzwang
in Landshut/Achdorf
Seite 7



Großes Baugrundstück im Grünen
in Vilsbiburg
Seite 6



Gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung
in Geisenhausen
Seite 7



Liebe Leserinnen und Leser,

herzlich willkommen zur Frühlingsausgabe unseres Immobilienmagazins.
Nach einem gefühlt sehr langen Winter wecken die ersten warmen Sonnenstrahlen neben den Lebensgeistern auch neue Wohnträume.
Entdecken Sie attraktive Angebote in und um unserer niederbayerischen Heimat.

Wir wünschen Ihnen einen energiereichen Start in den Frühling und viel Freude beim Lesen!

Ihr

David Velat

Geschäftsführer Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH

Die Immobilien-
Angebote aus
unserer Region
finden Sie auf den
Seiten 6 und 7.

Sie suchen einen Käufer für Ihre Immobilie, wollen aber nicht in eines der vielen möglichen Fettnäpfchen treten und Ihre Nerven schonen?

Wir VERKAUFEN Ihre Immobilie – zuverlässig, fair, seriös, partnerschaftlich!

Da wir nicht an einem Eigenankauf interessiert sind, haben wir wie Sie das gleiche Interesse an einem hohen marktgängigen Preis. Sie können Ihre Immobilie ja schließlich nur einmal verkaufen.
Kontaktieren Sie uns erst einmal unverbindlich.

Immobilien M-Nord GmbH

■ Neufahrn bei Freising: Charmante 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung



Seite 4

Immobilien M-Nord GmbH

■ München-Aubing: Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung



Seite 5

Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH

■ Nähe Vilsbiburg: Einfamilienhaus mit Schraubwerkstatt



Seite 6

Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH

■ Frauensattling: Einfamilienhaus mit viel Garten



Seite 7

Raiffeisenbank München-Süd eG

■ München-Harlaching: Anlage – Charmantes und ruhiges Dreifamilienhaus



Seite 10

Raiffeisenbank München-Süd eG

■ München-Forstenried: Neubau: Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise



Seite 11

Gärten des Jahres 2026

■ Die 50 schönsten Privatgärten



Seite 12

VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

■ Waldperlach: Zweifamilienhaus der Extraklasse



Seite 14

Nutzen Sie den Immobilien-Service Ihrer Volks- und Raiffeisenbank. Die langjährige Erfahrung von Immobilien-Spezialisten garantiert Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit. Wenn Sie eine schöne Wohnung, ein attraktives Haus oder ein gut gelegenes Grundstück kaufen oder verkaufen wollen, wenden Sie sich vertrauensvoll an Ihre Volks- und Raiffeisenbank.

- R+V stellt Familien in den Fokus
- R+V-Statistik zeigt: Freitag, der 13., ist harmlos
- Gärten des Jahres 2026: Die 50 schönsten Privatgärten
- Die wichtigsten, gesetzlichen Neuerungen in 2026
- Urteil: Teurer Lamborghini durch Garagentor beschädigt
- Impressum / Verlagsangaben / Bildhinweise
- R+V: Zahl der Wildunfälle steigt ab Ende Februar
- R+V: "Nicht ohne meinen Anwalt"

- Seite 09
- Seite 09
- Seiten 12/13
- Seiten 16/17
- Seite 18
- Seite 18
- Seite 19
- Seite 19



Florian Strobel
Geschäftsführer
Tel. 0 89 / 3100 0333 34
strobl@immo-mnord.de



Sophie Häntzschel
Tel. 089 / 3100 0333 36
Mobil 0173 / 79 83 558
haentzschel@immo-mnord.de



Peter Reischmann
Tel. 089 / 3100 0333 34
reischmann@immo-mnord.de



Dörte Heinecke
Tel. 089 / 3100 0333 37
Mobil 0176 / 18 148 911
heinecke@immo-mnord.de

Hauptsitz Unterschleißheim
Bezirksstr. 48
85716 Unterschleißheim

Büro München-Feldmoching
Lerchenauer Str. 331
80995 München

Büro München-Moosach
Bunzlauer Str. 46
80992 München

Unsere aktuellen Immobilien

Unterschleißheim

Objektnummer 1019



Exklusives Wohnen mit Stil: Etagenwohnung mit Südbalkon

3 Zimmer, BJ 2015, Wfl. ca. 88,40 m², Echtholzparkett, Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden, elegante Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten, -Speisekammer, Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und einem WM-/Trockneranschluss, Gäste-WC, Frischluft-Belüftungssystem, Südbalkon mit idealer Südausrichtung, Personenaufzug, 1 TG-Einzelstellplatz, 1 Außenstellplatz, Kellerabteil, Fertigstellung in 2026

Fernwärme, Verbrauchsausweis, Energiebedarf: 73,70, B

KP 709.000 €

Käuferprov.: 2,38 % inkl. MwSt. + TG-Stellplatz: 20.000 € + Außenstellplatz: 15.000 €

München-Aubing

Objektnummer 997



Moderne Doppelhaushälfte mit exklusiver Ausstattung – Wohnkomfort auf höchstem Niveau

5,5 Zi., Wfl. ca. 160,92 m², Grund ca. 220 m², Bj: 2022, Massivbauweise, Bodenbeläge: Eichendielen u. großform. Fliesen in Bädern, hochwert. EBK m. Naturstein-Kochblock, Bora Kochfeld, z. T. bodentiefe Fenster, Fußbodenhzg. in allen Wohnräumen, elektr. Rollläden (EG u. OG), mod. Sanitärausst., Fenster m. Dreifachverglasung, umfangr. Elektroinstallation, Gartenanteil SW-Ausrichtung, Bad (OG): Wanne, Walk-in-Dusche, Doppel-Waschtisch, WC u. Handtuchwärmer, Gäste-WC (EG): Waschbecken, WC u. Dusche, LAN-Verkabelung (KAT7), Videosprechanlage, Garagenstellplatz

Verbrauchsausweis 18,10 kWh, Luft/Wasser, Wärmepumpe

KP 1.160.000,- €

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt. zzgl. Garagenstellplatz: 28.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 1013



Charmante lichtdurchflutete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten

3 Zimmer, BJ 2008, Wfl. ca. 98,55 m², heller Wohnbereich, Einbauküche mit Elektrogeräten, geräumiger Flur, Parkettboden, Fußbodenheizung, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Wasch-/Trockenraum, sehr gepflegte Anlage, eigener Garten, Kellerabteil, Tiefgaragen-Einzelstellplatz, Kellerabteil

Gasheizung, Verbrauchsausweis, Energiebedarf: 78,00, C

KP 679.000 €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. zzgl. TG-Stellplatz: 20.000 €

Neufahrn bei Freising

Objektnummer 1016



Charmante lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in ruhiger Lage

4 Zimmer, BJ 2001, Wfl. ca. 78,13 m², heller Wohnbereich mit Zugang zum Westbalkon, geräumiger Flur, Parkettboden, zwei Bäder mit Dusche und Badewanne, praktischer Abstellraum, Kellerabteil, Tiefgaragen-Einzelstellplatz

Gasheizung, Verbrauchsausweis, Energiebedarf: 74,50, B

KP 530.000 €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. zzgl. TG-Einzelstellplatz: 25.000 €



Unsere aktuellen Immobilien

München-Aubing

Objektnummer 1016



Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten

Baujahr: 1979, Erdgeschosswohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche, heller Wohnbereich, eigener Garten, moderne Einbauküche mit Elektrogeräten, geräumiger Flur, Laminatboden, Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss, Personenaufzug, sehr gepflegte Anlage, Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz

Energieträger: Erdgas, 140 kWh, E

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 468.000 €
inkl. Stellplatz

Unterschleißheim

Objektnummer 1017



Perfekte Altersvorsorge!!

Vermietetes 1-Zimmer-Appartement mit TG-Platz

ca. 35m² Wohn-/ Nutzfläche, Bj. 1983, 3. OG mit Aufzug, 1 Zimmer, kleiner Balkon, Laminatboden, innenliegendes Bad mit Dusche, Pantryküche, TG-Stellplatz, monatliche Mieteinnahmen 650€ Nettokalt zzgl. 150€ Nebenkosten, Miete Stellplatz 60€/ Monat, Hausgeld 307€/ Monat (inkl. Instandhaltungsrücklage)

Verbrauchsausweis, 101,5 kW/H/ (m²a), Bj. 2014, Fernwärme

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 235.000 €
zzgl. TG-Stellplatz: 20.000 €

Erfolgreich verkauft in den letzten Wochen

Neufahrn bei Freising



Verkauft!

Helle, charmante 1-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon

Dachau



Verkauft!

Hochwertiges Reihemittelhaus in ruhiger Bestlage

München/Oberföhring



Verkauft!

Helle 2-Zimmer-Etagenwohnung in schöner Lage

Neufahrn bei Freising



Verkauft!

Charmante 1-Zimmer-Wohnung im Grünen mit Süd-/Westbalkon

Erfolgreich verkaufen oder vermieten durch uns

PREMIUM
PARTNER
★★★★★
2026

vr-wohnen.de

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.

Verkaufen oder vermieten auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Wir suchen ständig Wohnungen, Häuser und Grundstücke für vorgemerzte Bankkunden.

Telefon 089 / 310 003 3334

Unterschleißheim



Verkauft!

Exklusive, moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Süd-/Westbalkon



David Velat

Geschäftsführer
Immobilienverkauf
david.velat@vrbank-isar-vils.de



Sigrid Scheidhammer

Immobilienverkauf
sigrid.scheidhammer@vrbank-isar-vils.de

Wir beraten Sie gerne. Anruf genügt.

Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH
Stadtplatz 8 · 84137 Vilsbiburg
Tel. 08741/302-2222 · info@vrbank-isar-vils.de

Unsere aktuellen Angebote

Nähe Vilsbiburg



Anwesen am Land mit 1,6 ha Grund

1,6 ha. Grund, 2 Koppeln, Offenstall f. 3-4 Pferde, Sattelkammer, 3 Garagen, großer Hof, gepf. Haus Bj. 1993, ab 2003 modernisiert/ausgebaut, 160 m² Wfl, 2 Küchen, 2 Bäder, 8,5 Zi, unterkellert, Sauna, Werkstatt, Öl-ZH 95, für 2 Generationen, ideal f. Pferdehalter, Naturliebhaber, Stadtfüchtlinge
Energiebedarfsausweis, Bj 1993, Heizöl, G, 222,3 kWh/m²a

€ 995.000 *

Gde. Gangkofen



Wohnen & Arbeiten vereint – Gepflegtes Einfamilienhaus mit XL Werkstatt

Wohnhaus, Bj 1950 mit rund 140 m² Wfl., gr. Werkstatt mit rund 330 m² Nutzfläche. Grundstück 971 m², 5 Zimmer, zwei Bäder, Öl-ZH 1998, Werkstatt 3 m Höhe, Nebengebäude mit Lager und Carport, kleiner Garten und Hof, Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig
Energiebedarfsausweis, Bj 1950, Heizöl, H, 321,3 kWh/m²a

€ 320.000 *

Nähe Vilsbiburg



Traum Anwesen am Land, nahe Vilsbiburg

Anwesen mit viel Platz, rd. 310 m² Wfl., 7 Zimmer, gr. Wohnküche, 2 Bäder, Whirlwanne, Pool, Freisitz, 80 m² Ausbaureserve, 3 Garagen, Halle, ehem. Fahrsilo, Schuppen, rd. 15.000 m² Grund, hochwertig modernisiert, PV, Hackschnitzel 2020, für Individualisten, Autosammler, Handwerker, große Familien, Stadtfüchtlinge, Mehrgenerationen
Energiebedarfsausweis, Bj. 1988, Holz, F, 167 kWh/m²a

€ 1.600.000 *

Nähe Vilsbiburg



Einfamilienhaus mit Schrauberwerkstatt

freier Blick in die Natur, 667 m² Grund, 2 Terrassen, Geräteschuppen Werkstattgarage, EFH Bj. 1984, teilmodernisiert, 152 m² Wohnfl., unterkellert, teilweise FBH, Öl-ZH 84 mit Solar, ideal für Stadtfüchtlinge, Landmenschen, Autobastler ...
Energieverbrauchsausweis, Bj. 1984, Heizöl, D, 111,56 kWh/m²a

€ 499.000 *

Vilsbiburg



Großes Baugrundstück im Grünen

seltene Gelegenheit – grüne Oase in der Stadt, Südhanglage mit Blick in die Natur, Biotop angrenzend, kurze Wege ins Stadtzentrum, 1.205 m² Grund für Einfamilienhaus, Bebauungsplan vorhanden

€ 449.000 *

Kröning



Viel Platz für die Familie!

Landhaus lässt Ihre Träume wahr werden
EFH, Bj.1985, 133 m² Wfl., Kachelofen, Süd-Westterrasse, Balkon, unterkellert, 2 Garagen, optimal für Werkstatt und Hobby, Öl-ZH 2018, FBH, 2-fach Holzfenster, 1.020 m² Grund, leichte Hanglage, ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten

Energiebedarfsausweis, Bj. 1985, Heizöl, F, 196,9 kWh/m²a

€ 498.000 *

Weitere Angebote

Loizenkirchen



Ein Zuhause voller Möglichkeiten, ZFH

ideal f. Großfamilien, zwei Generationen, Wohnen und Arbeiten, 210 m² Wfl., 9 Zimmer, ELW+ 40 m² Hobbyraum im UG, Bj. 1962, 948 m² Grund, 3 Garagen, unterkellert, vieles erneuert, Scheitholz- und Pelletheizung mit Solar 2020, 2 neuw. Bäder, Erbpacht derzeit nur 156 € pro Jahr
Energiebedarfsausweis, Bj. 1961, Holz, G, 200,5 kWh/m²a

€ 435.000 *

Vilsbiburg



Das ist doch etwas für Sie!

Freie 3-Zimmer-Wohnung

3-Zimmer ETW im 2. OG, MFH, Bj. 2014, 75 m² Wfl., gr. Balkon, Tageslichtbad, Aufzug, FBH, Gas-ZH, TG-Stellplatz, Kellerabteil, zentrale Lage, ab sofort bezugsfrei!

Energieverbrauchsausweis: Bj.2014, Erdgas, C, 89,9 kWh/m²a

€ 323.000 *

Geisenhausen



Heute Kapitalanlage – später selbst nutzen! Gut geschnittene 2,5-Zimmer-Whg.

2,5-Zimmer ETW, 58 m² Wfl., Bj. 2011, Balkon, Kellerabteil, TG-Stellplatz, Gas-ZH, FBH, sehr gut vermietet, ruhige und zentrale Lage, Kaltmiete 516 Euro

Energieverbrauchsausweis: Bj 2010, Erdgas, D, 124,6 222,3 kWh/m²a

€ 241.000 *

2 Waldgrundstücke



Waldgrundstücke bei Reisbach und Nähe Taufkirchen/Vils

3,2 ha und 1.9 ha, Hanglage, Fichtenbestand, Jungwald, 20-60 jährig

Preis auf Anfrage

zw. Velden und Altfraunhofen



1,8 ha Landwirtschaftsfläche

9.600 m² Ackerland, Rest Wiese und Wald, Ackerbonitäten zwischen 60/54 und 46/46, Wiese an Bauchlauf, Waldanteil teilweise unbestockt, Acker mit guter Zufahrt, eben

€ 149.000 *

Landshut / Achdorf



Baugrundstück ohne Bauzwang

herrlicher Blick übers Achdorfer Tal, 521 m² Grundstück, erschlossen, kein Bauzwang, genehmigter Vorbescheid für großes Einfamilien- oder Zweifamilienhaus

€ 468.000 *

Frauensattling



Einfamilienhaus mit viel Garten

Bj 1962, 130 m² Wfl., 800 m² Grund, teilw. modernisiert, Kunststoffenster, Gas-ZH, Bad EG, teilunterkellert, schöner Garten, Garage, Werkstatt, HWR. aktuell vermietet

Energieausweis in Arbeit

€ 375.000 *

Vilsbiburg



Investieren Sie in Ihre Zukunft!

Apartment für Singles

1-Zimmer-Apartment 40 m² Wfl., Küche, gr. Fenster mit schönem Ausblick, Renovierungsarbeiten erforderlich – ideal als erste eigene Wohnung oder für Kapitalanleger

Energieverbrauchsausweis, Bj. 1993, E, 132 kWh/m²a

€ 149.000 *

Bodenkirchen



2-Zimmer-Gartenwohnung

65 m² Wfl., im EG mit Terrasse, Tageslichtbad, AR, Bj. 1993, Garage, Kellerabteil, Öl-ZH, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, 1993, Heizöl, 87,3 kWh/m²a

€ 215.000 *

* zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. ges. MwSt.



Noch nicht im Gewinner-Team?

Jetzt Mitglieder-Vorteile und Cashback sichern!

Mitglieder gewinnen mehrfach:

- Mitbestimmung und eine mögliche Dividende bei der Bank
- Jährliche Chance auf bis zu 10 % Cashback auf die Beiträge aller R+V-Mitglieder-Plus-Versicherungen

Jetzt informieren unter: cashback.ruv.de



R+V Versicherung

Volksbanken
Raiffeisenbanken 

R+V stellt Familien in den Fokus

Die neue Kommunikations- und Vertriebsoffensive „Weil Familie das Wichtigste ist. R+V-Familienvorsorge“ der R+V Versicherung geht weit über eine Produktkampagne hinaus. Sie öffnet sich für die Sorgen und Wünsche von Familien, hört ihnen zu und bietet neben einem individuellen Vorsorge-Check auch weitere Informations- und Unterstützungsangebote.

Familie ist für die meisten Menschen das Wichtigste im Leben. Sie bietet Stabilität, Geborgenheit und Vertrauen gerade im aktuellen gesellschaftlichen und politischen Umfeld. Diesen Ort zu schützen und abzusichern, ist Familien sehr wichtig. Eine Studie, die die R+V-Marktforschung gemeinsam mit dem Marktforschungsinstitut Psyma durchgeführt hat, zeigt, dass gerade die finanzielle Absicherung im Krankheitsfall und bei Berufsunfähigkeit von großer Bedeutung sind. Die große Mehrheit der Familien, 83 Prozent, interessieren sich für das Thema Vorsorge und Absicherung. Drei von vier Familien haben zwar mindestens ein Produkt zur Absicherung abgeschlossen, die Mehrheit ist aber noch nicht ausreichend abgesichert. Befragt wurden 600 Familien, in deren Haushalt Kinder zwischen 0 und 17 Jahren leben.

„Diese Ergebnisse belegen, dass Familien bereit sind, in private Absicherung zu investieren. Sie trauen der Politik immer weniger zu, die Probleme der Zukunftsvorsorge und Absicherung zu lösen“, erklärt R+V-Marketing-Chefin Anja Stolz. „Wir können echten Mehrwert bieten. Nicht nur mit unseren Produkten, sondern auch, indem wir Eltern zuhören, ihre Sorgen und Unsicherheiten aufnehmen und ihnen mit konkreten Informations- und Serviceangeboten zur Seite stehen. R+V ist als genossenschaftlicher Versicherer immer sehr nah an ihren Kundinnen und Kunden.“

Führender Partner für Familienvorsorge werden

Diesen Anspruch setzt der Wiesbadener Versicherer mit einer modularen, dreistufigen Kommunikations- und Vertriebsoffensive um. Sie begann am 2. März. Ziel: bis 2030 der führende Partner für Familienvorsorge in Deutschland werden und den Familien konkrete Unterstützungsangebote und individuelle Lösungen bieten.

Die Offensive führt die bereits 2024 gestartete Vorsorge-Kampagne „Deutschland macht den Vorsorge-Check“ weiter, mit Schwerpunkt auf Familien mit Kindern unter 18 Jahren. Die Themen Einkommensschutz, Alters- und Gesundheitsvorsorge stehen weiterhin im Fokus. „Wir wollen mit der Kampagne unsere Markenbekanntheit und unser Imageprofil weiter stärken und schärfen, speziell in der Fokuszielgruppe „junge Familien“, unterstreicht Anja Stolz.

In der ersten Stufe der Kampagne lenkt R+V mit einer reichweitenstarken Markenkampagne die Aufmerksamkeit auf ihre Absicherungsangebote für Familien und mobilisiert Kunden und Vertriebspartner. Von klassischen TV-Spots, diversen Bewegtbildformaten bei Streaming-Anbietern (Disney+,



Netflix & Co.) über Kooperationen im stationären Einzelhandel bis hin zu Werbung in Familien-Podcasts ist alles dabei. Um Familienvorsorge erlebbar zu machen und praxisnah zu erklären, bietet R+V ein Eventkonzept für ihre Vertriebspartner, die Genossenschaftsbanken und R+V-Generalagenturen, an. So stiftet sie gemeinsam im Verbund einen Mehrwert in den Regionen für Familien und trägt dazu bei, dass Familien gut informiert die besten Entscheidungen treffen können.

Familien eine Stimme geben

In der zweiten Kampagnen-Stufe geht R+V ganz konkret in den Austausch mit Familien. Zehn Familien berichten in teilweise sehr emotionalen Interviews über ihre individuelle Lebenssituation, ihre Belastungen, Wünschen und Herausforderungen. Entstanden ist auf diese Weise eine eindrucksvolle Video-Interview-Dokumentation zum „Mental Load“, zur mentalen Belastung von Familien. Die Dokumentation wird crossmedial im Mai ausgerollt. Sie macht sichtbar, wie stark Zukunftsängste, familiäre und finanzielle Fragen das Leben von Familien heute prägen. Das macht auch deutlich, wie wichtig die finanzielle Absicherung und praktische Hilfe mit verlässlichen Leistungen ist. Die Doku wird begleitet von Presseaktivitäten sowie unter anderem einem Sponsoring des Familien-Channels auf RTL+.

www.ruv.de

SCHADEN & UNFALL

R+V-Statistik zeigt: Freitag, der 13., ist harmlos

Freitage, die auf den 13. fallen, gelten als Unglückstage. Doch die R+V-Statistik hält dagegen: In den vergangenen 20 Jahren traten an solchen Tagen sogar weniger Schäden ein als an anderen. Sowohl in der Kfz- als auch in der Sachversicherung bleibt es am vermeintlichen Pechtag meist ruhiger.

Die Statistiker der R+V-Versicherung haben die Schäden an den vermeintlichen Unglückstagen der vergangenen 20 Jahre ausgewertet. Eine solide Basis, um dem Aberglauben entgegenzutreten. Die Zahlen zeigen: Freitag, der 13., ist statistisch nicht gefährlicher als andere Werkstage. Im Schnitt traten an Freitagen, die auf den 13. fielen, rund 3.209 Schäden ein. An allen anderen Freitagen waren es durchschnittlich 194 Schäden mehr. An den anderen Werktagen waren es im Schnitt sogar 276 Schäden mehr. Sind die Menschen am vermeintlichen Unglücksdatum vielleicht beson-

ders vorsichtig? Oder entpuppt sich dieser Tag sogar als Glückstag? Das können die R+V-Statistiken leider nicht beantworten. Übrigens: Während Abergläubische 2025 nur an einem Freitag bangen mussten, der auf einen 13. fällt, sind es in diesem Jahr gleich drei: im Februar, im März und im November. Für Statistik-Freunde gilt: Gelassen bleiben und entspannt ins Wochenende starten.



www.ruv.de

Bildhinweise Seite 18



Immobilien sind Vertrauenssache

Ob kaufen, verkaufen oder vermieten – bei uns ist Ihr Immobilienwunsch in guten Händen!

Patrick Csallner

Leiter Immobilienvermittlung
patrick.csallner@raiba-muc-sued.de
Telefon 089 / 7 59 06 - 834

Simone Berg

Assistenz Immobilienvermittlung
simone.berg@raiba-muc-sued.de
Telefon 089 / 7 59 06 - 829



Starnberg

Starnberger See in Laufweite

Renovierte 3-Zimmerwohnung mit schöner Loggia, Bj. 1960, Wfl. ca. 70 m², 3. OG, Parkett, neues Bad, neue Elektrik. E-Ausweis: Verbrauch, EEK: E, Gas-ZH, 156 kWh/(m² a)

€ 498.500

Käuferprovision: 2,75 % inkl. MwSt.



München-Großhadern (Blumenviertel)

Kapitalanlage oder Generationenwohnen?

Ruhiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, Grund ca. 710 m², Wfl. ca. 284 m², Bj. 1988, voll unterkellert, frei werdend, 2 Garagen, E-Ausweis: Verbrauch, EEK: E, Gas-ZH, 146,7 kWh/(m² a)

KP 2.050.000 €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



München-Harlaching

Seltene Anlageobjekt im Münchener Süden

Charmantes und ruhiges Dreifamilienhaus, Bj. 1955, Grund ca. 794 m², Wfl. ca. 160,55 m², Nettomieteinnahme p.a. 28.000 €, traumhaftes Grundstück, nahe Isar und Perlacher Forst, Entwicklungspotenzial. E-Ausweis: Bedarf, EEK: H, Gas-ZH, 316,55 kWh/(m² a)

€ 1.590.000

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



Neuried

Modernes Ambiente mit praktischem Wintergarten

Durchdachte 3-Zimmerwohnung, Bj. 2000, Wfl. ca. 84,5 m², verglaster Balkon ganzjährig nutzbar, 1. OG mit Lift, extra Gäste WC, Einbauküche, TG-Einzel, E-Ausweis: Verbrauch, EEK: D, Gas-ZH, 120 kWh/(m² a)

€ 625.000

Käuferprovision: 2,98 % inkl. MwSt.



München-Obersendling

Exkl. Wohnensemble im Münchener Süden

Helle 2-Zimmerwohnung mit Weitblick, Bj. 2014, Wfl. ca. 48,67 m², geschützte West-Loggia, 7. OG mit Lift, Parkett, Fußbodenheizung, vermietet, Mieteinnahme netto p.a. 16.800,00 €. E-Ausweis: Verbrauch, Fernwärme, EEK: B; 67 kWh/(m² a)

KP € 450.000

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



München-Pasing

Ruhiges Citywohnen nahe Stadtpark

Freie 1-Zimmerwohnung mit Terrasse, Bj. 1990, TG, Wfl. ca. 36,9 m², Erdgeschoss, Laminat, Einbauküche, Rollläden, sehr ruhige Lage. E-Ausweis: Verbrauch, EEK: D, Gas-ZH, 102,8 kWh/(m² a)

€ 269.000

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

Unsere aktuellen Angebote

München-Forstenried:

„F146“ – WOHNEN AN DER ALTEN KUNSTSCHMIEDE

Historischer Dorfcharakter mit urbaner Nähe

Keine zusätzliche Käuferprovision!

Rohbau bereits erstellt



Im Forstenrieder Zentrum entstehen zwei moderne und ansprechende Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Es stehen noch wunderschöne 3-Zimmerwohnungen zur Verfügung. Den Einzug in Ihr neues Zuhause können Sie für Januar 2027 planen.

Diese Highlights erwarten Sie:

- Großartige Ost-, Süd- oder Westausrichtung der Terrassen und Balkone
- Hohe Energieeinsparung durch ein modernes Heizsystem und Photovoltaik
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- Elektrische Jalousien und Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Umsetzung eines Elektromobilitätskonzepts
- Bodenbeläge aus geöltem Echtholzparkett und hochwertigem Feinsteinzeug



Nur noch zwei Wohnungen frei:

3-Zimmerwohnung mit Balkon und Dachterrasse,	Wfl. ca. 86,1 m ²	KP 795.000 €
3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse,	Wfl. ca. 94,8 m ²	KP 950.000 €

Willkommen zu Hause in Geretsried SO EINFACH KANN „SCHÖN“ SEIN!



Auf dem schön gelegenen Grundstück werden zwei erstklassige Mehrfamilienhäuser mit jew. 8 Wohnungen errichtet. Beide Gebäude werden barrierefrei erschlossen und verfügen über einen Aufzug, der jede Etage bequem erreichbar macht. Die durchdacht geschnittenen Wohnungen erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

KLARES DESIGN. FEINE MATERIALIEN.
WOHNGEFÜHL MIT CHARAKTER.



Baubeginn erfolgt

Wohnungsbeispiele:

1-Zimmerwohnung,	Wfl. ca. 35,03 m ² ,	KP 259.000 €
2-Zimmerwohnung mit Balkon,	Wfl. ca. 61,92 m ² ,	KP 459.000 €
3-Zimmerwohnung mit 2 Balk.,	Wfl. ca. 60,66 m ² ,	KP 455.000 €
3-Zimmerwohnung mit Dachterr.,	Wfl. ca. 80,84 m ² ,	KP 585.000 €
4-Zimmerwohnung mit Balkon,	Wfl. ca. 87,47 m ² ,	KP 569.000 €

Keine zusätzliche Käuferprovision!

Gärten des J

Die 50 schönsten



Einen einzigartigen Überblick über die schönsten Privatgärten im deutschsprachigen Raum bietet die Dokumentation zum Wettbewerb GÄRTEN DES JAHRES 2026. Landschaftsarchitekten, Gartengestalter sowie Garten- und Landschaftsbauer werden jährlich aufgerufen, besonders gelungene, realisierte Privatgärten einzureichen, die von einer renommierten Jury ausgewählt und prämiert wurden.

Das Buch zeigt eine beeindruckende Vielfalt unterschiedlichster Privatgärten anhand von über 400 Farabbildungen und Gartenplänen. Detaillierte Angaben zu Besonderheiten des Grundstücks, des Konzepts, der verwendeten Materialien und der Auswahl der Pflanzen runden die 50 Gartenporträts ab. Der Wettbewerb zählt zu den wichtigsten Branchenevents; 2026 werden bereits zum elften Mal die Sieger gekürt. Die Dokumentation ist für Gartenplaner und Gartenbesitzer gleichermaßen ein vorzügliches Kompendium, um sich inspirieren zu lassen. Zum achten Mal wurden dieses Jahr die besten Produkt-Innovationen in Architects' Choice ausgezeichnet.

Partner des Wettbewerbs sind BGL Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V., bdla Bund Deutscher Landschaftsarchitekt/innen, BSLA - Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen, Jardin Suisse, ÖGLA Österreichische Gesellschaft für Landschaftsarchitektur, GaLaBau Verband Österreich, DGGL Deutsche Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur e.V., Neuhoff Naturstein GmbH, Internationale Leitmesse Galabau, Giardina und die Baumschule Ebben sowie der Callwey Verlag und die Medienpartner Garten + Landschaft, Mein schöner Garten, GÄRTEN und Gartenpraxis.

Die Autoren: Konstanze Neubauer studierte Geografie, Raumordnung und Landschaftsplanung sowie Landschaftsökologie an der LMU und der TU in München. Sie ist freie Journalistin und Autorin für die Themenbereiche Garten, Umwelt und Natur. Im Callwey Verlag sind bisher Gartenschätze in Bayern, 100 Traumgärten, 101 Traumgärten, Kleine Gärten sowie die Reihe Gärten des Jahres von ihr erschienen.

Susanne Wiborg ist Journalistin und Buchautorin. Sie lebt in der Nähe von Hamburg, arbeitete unter anderem für Die Zeit und schreibt aktuell für kraut & rüben. Von ihr erschienen die Bücher Blütenpracht und Schlaue Hühner sowie Gäste in meinem Garten und viele weitere Titel.

Der Callwey Verlag lobte zum elften Mal den Wettbewerb GÄRTEN DES JAHRES aus. Zusammen mit seinen Partnern wurden die besten von Landschaftsarchitekten/Garten- und Landschaftsbauern gestalteten Privatgärten im deutschsprachigen Raum gesucht. Die Jury erkor 50 Projekte und benannte aus diesen einen Preisträger und vier Anerkennungen sowie einen Newcomer und einen Fotografiepreis. Dabei wur-



Jahres 2026: en Privatgärten

de Wert auf ganzheitliche Konzepte gelegt, die den Garten auf individuelle Weise zum erweiterten Wohn- und Genussraum des Nutzers werden lassen. Es sollte eine starke Idee dahinterstecken, der sich Pflanzen, Materialien, Produkte etc. unterordnen.



Gärten des Jahres - Die 50 schönsten Privatgärten 2026

2026. 336 Seiten,
über 400 farbige Abbildungen und Pläne
23 x 30 cm, gebunden

€ [D] 59,95; € [A] 61,70; sFr. 77,00
ISBN 978-3-7667-2793-0



VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

**Unser freundliches
und kompetentes
Team freut sich auf
Ihren Anruf!**

Dominik Deuschinger
Tel. 089 / 960 95-656



Stefanie Schwarz
Tel. 089 / 960 95-653



Franz Deimel
Tel. 089 / 960 95-651



Hans-Jürgen Gruber
Tel. 089 / 960 95-652



Ismaning



Erstbezug nach Renovierung – Reihenmittelhaus in guter Lage

Wohnfl. ca. 125 m², Bj. 1968, komplett renoviert in 2025/2026, Fliesen und Vinylboden, 3 Schlafzimmer, weiße Türen, EBK, modernes Tageslichtbad mit Dusche, Gäste-WC, ausgebautes Dachstudio, Abstellkammer, Dusche im Keller, Garage. EA-V: 206,6 kWh (m².a), EEK: G, HZG: Fernwärme

- frei - **Kaufpreis 995.000 €**
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

Ottobrunn



Charmantes Stadthaus in Split-Level- Bauweise

mit ca. 113 m² Wohnfl., ca. 221 m² Grdst., 5-Zimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Naturstein- u. Teppichboden, Dachterrasse, Terrasse mit Garten, großer, offener Wohn-Essbereich, Tiefgaragenstellplatz. EA-V: 143,6 kWh (m².a), EEK: E, HZG: Gas

- frei ab sofort - **Kaufpreis 930.000 €**
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

Waldperlach



Zweifamilienhaus der Extraklasse

Wohnfl. ca. 282 m², Grundstückfl. ca. 734 m², Bj. 2006

Wohnung EG: 3-Zimmer, Garten, EBK, Kamin, Bad m. Dusche u. Wanne, Gäste-WC, zwei Terrassen, Pool, Gartenhaus, Doppelgarage.

Wohnung DG: 4-Zimmer, EBK, Balkon, Bad m. Dusche u. Wanne, WC im DG, Schwedenofen, Garage.

KG: Abstellraum, extra Eingang für 3 vermietbare Apartments, je Apartment Duschbad und EBK.

EA-V: 106,50 kWh (m².a) EEK: D, HZG: Gas, ab sofort verfügbar

- frei - **Kaufpreis gesamt: 1.850.000 €**
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

Attenkirchen bei Freising



Attraktives Baugrundstück in einzigartiger Lage

ca. 662 m², Bebauungsplan vorhanden, mehrere Bebauungsmöglichkeiten, Ausbaumöglichkeit: KG + EG + OG+ DG, voll erschlossen, Baugrunduntersuchung vorhanden

Kaufpreis 375.000 €
Käuferprovision 3,57 % inkl. ges. MwSt.

München-Bogenhausen



Schöne Maisonette-Wohnung in guter Lage

Wohnfl. ca. 120 m², Bj. 1989, Dachgeschoss, Fliesen und Parkett, 2 Badezimmer, Sauna, großer Südbalkon, Balkonfenster, TG-Stellplatz. EA-V: 86,6 kWh (m².a), EEK: C, HZG: Blockheizkraftwerk

Kaufpreis 950.000 €
+ TG-Stellplatz 28.000 €
= Kaufpreis Gesamt 978.000 €
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

Ismaning



Wohnbaugrundstück für Geschoss- wohnungsbau

ca. 2304 m², Bebauungsplan vorhanden, zentrale und ruhige Lage

Kaufpreis: auf Anfrage
Käuferprovision 3,57 % inkl. ges. MwSt.

Die wichtigsten, gesetzlichen Neuerungen des Jahres 2026 für alle

HAUS + GRUND MÜNCHEN hat für Sie, liebe Leserinnen und Leser, die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer für das laufende Jahr 2026 aktualisiert. Hier können Sie alles übersichtlich und topaktuell herauslesen, was für Sie als Eigentümer oder als zukünftiger wichtig ist.

Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Die Bundesregierung hat dazu dieser Tage ein Eckpunktepapier zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz veröffentlicht. Hiernach wird das Heizungsgesetz mit den bürokratischen und kleinteiligen Regelungen der Ampelkoalition abgeschafft. Das neue Gesetz soll technologieoffener, flexibler, praxistauglicher und einfacher werden. Die Regierung betont, dass die Klimaziele zwar im Blick gehalten werden und neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO₂-frei betrieben werden sollen. Es wird aber keine Regelungen mehr geben, die zum Ausbau oder zum Wechsel bestehender, funktionierender Heizungen verpflichten. Die Eigentümer sollen künftig wieder selbst entscheiden dürfen, welche Heizungen sie betreiben. Auch Gas- und Ölheizungen können daher weiter betrieben werden. Die Regierung will ausdrücklich die Entscheidungsfreiheit und Eigenverantwortung von Eigentümern stärken. Auch die Vorgabe des bisherigen Heizungsgesetzes, dass mindestens 65%

erneuerbare Energien verwendet werden müssen, entfällt. Die Regelung in § 72 Gebäudeenergiegesetz, dass ältere Gas- oder Ölheizungen nach 30 Jahren nicht mehr betrieben werden dürfen, soll ebenfalls gestrichen werden. Wenn künftig eine Gas- oder Ölheizung ausgetauscht wird, muss die neue Heizung mit klimafreundlichen Brennstoffen wie Biomethan betrieben werden. Ab 1.1.2029 muss dieser Anteil bei mindestens 10% liegen. Bis 2040 soll der vorgeschriebene Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe ansteigen, was als „Bio-Treppe“ bezeichnet wird. In welchem Ausmaß der Anstieg sein wird, ist noch nicht klar. Das Papier beinhaltet aber auch, dass der CO₂ Preis für diesen klimafreundlichen Brennstoffanteil entfällt.

Außerdem soll eine Regelung eingeführt werden, die die Mieter vor überhöhten Nebenkosten bei Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen schützt. Die Lieferanten von Erdgas und Heizöl werden beim Klimaschutz ebenfalls mit ins Boot geholt. Hierzu soll eine moderate „Grüngasquote“ sowie eine „Grünheizölquote“ eingeführt werden, um eine grössere Unabhängigkeit von Energieimporten und zur Treibhausgasminimierung im Gebäudebestand beizutragen. Die Förderung des Einbaus von Wärmepumpen wird mindestens bis zum Jahr 2029 bleiben. Die Wärmeplanungsgesetze sollen für Gemeinden unter 15000 Einwohnern deutlich vereinfacht werden. Die konkreten Einzelheiten des Gesetzes stehen noch nicht fest. Der Gesetzesentwurf soll bis Ostern erarbeitet werden und bis Juli verabschiedet werden. Wir begrüßen ausdrücklich, dass das Heizungsgesetz bald der Vergangenheit angehören wird.



R+V-MIETKAUTIONSBÜRGSCHAFT

Mietkaution zahlen?
Lieber in ein neues Sofa investieren!

- > Mehr finanzielle Freiheit
- > Keine Mindestlaufzeit und täglich kündbar
- > Flexible Vertragslaufzeit

[Jetzt abschließen](#)

Du bist nicht allein.

EU-Gebäuderichtlinie

Im Rahmen der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes soll auch die sogenannte EU-Gebäuderichtlinie in Deutschland umgesetzt werden. Die Richtlinie sieht vor, dass eine Umsetzung in nationales Recht bis spätestens 29.5.2026 zu erfolgen hat. Das Eckpapier sieht vor, dass die Bundesregierung sich bei der Europäischen Union dafür einsetzen wird, dass diese Frist verlängert wird. Ferner sollen die bestehenden Spielräume weitgehend ausgeschöpft werden. Man werde sich dafür einsetzen, dass die EU-Vorschriften deutlich verschlankt werden und dafür, dass für Wohngebäude keine Sanierungspflichten ausgelöst werden. Wenn die verpflichtende Umsetzung fristgerecht erfolgt, kommen voraussichtlich weitere Pflichten auf Immobilieneigentümer zu: Die Europäische Union hat sich dazu verpflichtet, Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 zu erreichen und die Emissionen bis zum Jahr 2030 um mindestens 55% zu reduzieren. Ab dem Jahr 2030 müssen alle Neubauten als sogenannte „Null-Emissionsgebäude“ errichtet werden. Herkömmliche, fossile Heizungen dürfen in Neubauten nicht mehr errichtet werden. Ab dem Jahr 2030 müssen auf allen neuen Wohngebäuden Solaranlagen installiert werden. Ab Mai 2026 sollen europaweit Energieausweise mit einer Skala von A bis G mit Modernisierungsempfehlungen zu energetischen Sanierungen Pflicht werden. Die Einzelheiten, wann und wie die Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht erfolgt, sind aber noch nicht bekannt. Nur eines ist klar: Die ambitionierten Ziele der Europäischen Union werden für Gebäudeeigentümer zu weiteren finanziellen Belastungen führen. Dies wird sich auch auf die Mieter auswirken. Denn der Vermieter kann die Kosten von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand in der Regel auf seinen Mieter umlegen. Es handelt sich hierbei um bauliche Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Dies fällt in den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB, so dass der Vermieter die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann. Auch wenn derartige Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, kann er die Miete entsprechend erhöhen. Die in der EU-Gebäuderichtlinie hoch gesteckten Ziele werden solche verpflichtenden baulichen Maßnahmen bringen, so dass zusätzliche Belastungen für Vermieter und Mieter unausweichlich kommen werden. Es bleibt daher zu hoffen, dass der Gesetzgeber zumindest hier einmal mit dem notwendigen Augenmaß agieren wird.

Der Koalitionsvertrag

Eingangs wurde beschrieben, wie sich die Rechtslage im Hinblick auf die vereinbarte Abschaffung des Heizungsgesetzes verändert hat. Anders sieht es bei den Preisregulierungen im Mietrecht aus: Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, dass die Mietpreisbremse um 4 Jahre verlängert wird. Dies ist auch prompt geschehen. Die Mietpreisbremse wurde bereits durch Gesetz vom 26.6.2025 bis zum 31.12.2029 verlängert. Der Koalitionsvertrag wurde am 5.5.2025 unter-

Immobilien Eigentümer und die, die es werden wollen



zeichnet. Es dauerte also nicht einmal zwei Monate, bis die Verlängerung der Mietpreisbremse zum Gesetz wurde. Ohne die gesetzliche Verlängerung der Mietpreisbremse wäre diese am 31.12.2025 ausgelaufen...

Der Vertrag zwischen CDU / CSU und der SPD sieht darüber hinaus vor, dass die Indexmieten bei der Wohnraumvermietung einer „erweiterten Regulierung“ unterworfen werden. Die Justizministerin, Stefanie Hubig (SPD) hat noch für Dezember 2025 einen Gesetzesentwurf angekündigt, wonach auch Indexmieten künftig gedeckelt werden sollen. Anfang Februar 2026 hat die SPD sodann einen Referentenentwurf eingebracht, der vorsieht, dass Indexmieten künftig nur noch bis zu 3,5 % pro Jahr steigen dürfen, also gedeckelt werden. Ein praktisches Bedürfnis besteht aus unserer Sicht hierfür nicht, denn selbst in den Großstädten liegt der Anteil der Indexmietverträge bei circa 4,1% und ist damit geringfügig – also allenfalls ein Randproblem. Außerdem ist der Verbraucherpreisindex von Januar 2025 bis Januar 2026 gerade einmal um 2,1% gestiegen. Es handelt sich derzeit also keineswegs um exorbitant hohe Steigerungen, sondern um den reinen Inflationsausgleich. Dennoch ist die geplante Regulierung politisch populär, denn die Vielzahl der Wähler wohnt zur Miete.

Die gesetzliche Vorschrift zur Indexmiete sieht in § 557b BGB auch vor, dass beim Absinken des Verbraucherpreisindex die Miete nach unten zu reduzieren ist. Immerhin sieht der Gesetzesentwurf der Justizministerin auch eine Deckelung zugunsten der Vermieter nach unten vor.

Erhöhung der CO₂ - Abgabe

Die CO₂ - Abgabe wird sich im Jahre 2026 in einem Preiskorridor zwischen 55 € und einem festgelegten Höchstpreis von 65 € pro Tonne CO₂ bewegen. Die Umweltminister der zur Europäischen Union gehörenden Mitgliedstaaten haben sich im November 2025 darauf verständigt, den ursprünglich bereits für das Jahr 2027 geplanten europäischen Emissionshandel mit einer freien Preisbildung auf das Jahr 2028 zu verschieben. Damit soll nun zunächst Preisstabilität erreicht werden und es sollen hohe Preissteigerungen verhindert werden. Der bisher geltende nationale Emissionshandel wird damit aber ab 01.01.2028 in das auf Angebot und Nachfrage basierende System ETS II in den europäischen Emissionshandel überführt. Hierdurch sind hohe Preissteigerungen zu erwarten, die sich nicht nur auf Immobilieneigentümer auswirken, sondern auch auf Autofahrer und Unternehmen. Letztere leiten die Kosten an die Endverbraucher weiter.

Förderung des Effizienzhauses 55 zurück

Die Ampelregierung hatte im April 2022 die damals geltende Förderung des Effizienzhauses 55 abgeschafft. Als Begründung wurde angeführt, dass das Effizienzhaus 55 bereits Standard sei. Gefördert wurden seit diesem Zeitpunkt nur noch energetisch höherwertige Neubauten. Dabei war und ist das Effizienzhaus 55 eine vernünftige und kostengünstigere Variante. Die Folge: Auch in diesem Bereich ist der Neubau zurückgegangen. Die jetzige Bundesregierung hat dies erkannt und brachte nun mit Wirkung zum 16.12.2025 die Förderstufe Effizienzhaus 55 wieder zurück. Für Neubauten und Erstkauf von Wohngebäuden mit Standard 55 gibt es seit 16.12.2025 wieder Förderkredite mit einem geplanten Zinssatz ab 1,31%.

Der Zinssatz wurde bereits mit Wirkung zum 2.3.2026 gesenkt. Damit soll der Bau neuer Wohnungen in Deutschland gefördert werden. Neben dem Standard 55 ist Voraussetzung für die Förderung, dass eine klimafreundliche Heizung eingebaut wird. Für Neubauten mit herkömmlichen Öl- oder Gasheizungen gibt es weiterhin keine Förderung. Bei Erreichen der Stufe EH 55 gibt es für Wohngebäude eine Förderung mit einem Kreditbetrag bis zu 100.000€ pro Wohnung. Bereitgestellt wurde hierfür ein Gesamtbetrag von 800 Mio. EUR. Es gilt: Wer zuerst kommt, der mahlt zuerst – sind die Töpfe leer, gibt es keine Förderung mehr. Neue Förderprogramme soll es für die Elektromobilität zur Herstellung von Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern für Eigentümer und Eigentümergemeinschaften geben, ferner für altersgerechtes und barrierefreies Umbauen. Die Förderung von energetischen Maßnahmen an Gebäuden wird im Jahr 2026 voraussichtlich für Komplettisanierungen geringer ausfallen – demgegenüber aber für Einzelmaßnahmen wie etwa Heizungstausch, Dämmungen oder Fenstertausch erhalten bleiben. Einzelheiten stehen noch nicht fest. Die Koalitionäre sind sich hier - wie so oft - höchst uneinig.

Wegfall der Gasspeicherumlage

Mit Wirkung zum 1.1.2026 ist die sogenannte Gasspeicherumlage entfallen. Diese wurde im Jahre 2022 eingeführt, um die Gasversorgung durch Befüllen der Gasspeicher zu sichern und eine Gasmangellage zu verhindern. Die Umlage wurde an die Verbraucher weitergeleitet. Nun gewährt der Bund in 2026 einen Zuschuss von 6,5 Milliarden EUR zur Senkung der Netzentgelte. Dieser Zuschuss wird den vier großen Übertragungsnetzbetreibern in Deutschland gewährt. Sie sind aber nicht verpflichtet, die Entlastung direkt an die Endverbraucher weiterzugeben. Durch die Zuschüsse und den Wegfall der Gasspeicherumlage sollen die Endverbraucher im Jahr 2026 entlastet werden, und zwar nicht nur beim Gaspreis, sondern auch beim Strompreis, so jedenfalls sagt es die Bundesregierung. Ob das wirklich eintreten wird, bleibt abzuwarten.

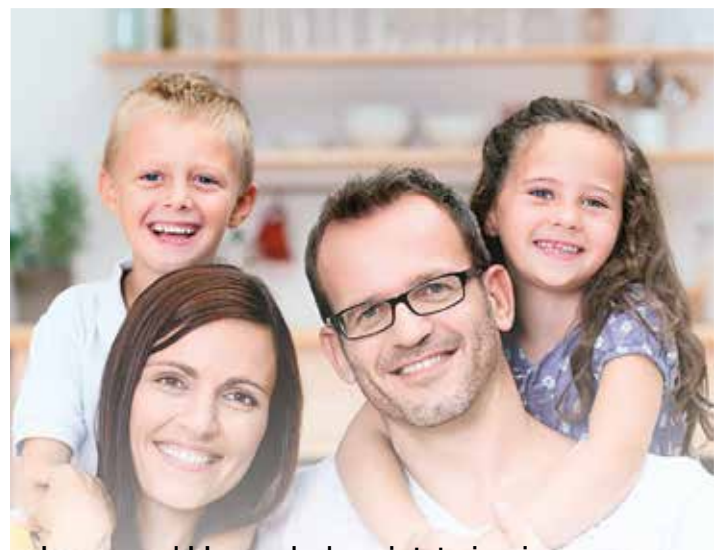
Pflicht zur Entfernung von Trinkwasserleitungen aus Blei

Eigentümer von älteren Immobilien, die noch Trinkwasserleitungen aus Blei haben, müssen diese Leitungen bis spätestens 12.1.2026 entfernen oder stilllegen. Die Frist kann verlängert werden, wenn der Betreiber vor dem 12.1.2026 ein Installationsunternehmen mit der Entfernung oder Stilllegung beauftragt hat und das Installationsunternehmen bescheinigt, dass der Auftrag aus Kapazitätsgründen voraussichtlich erst nach dem 12.1.2026 abgeschlossen werden kann.

Zuständig für die Fristverlängerung ist das Gesundheitsamt. Für Wasserversorgungsanlagen, die nur für den eigenen Haushalt des Betreibers genutzt werden und bei denen eine Schädigung der Gesundheit der Verbraucher unter Berücksichtigung von deren Alter und Geschlecht nicht zu erwarten ist, kann die Frist bis zum 12.1.2036 verlängert werden. Wenn das Gesundheitsamt die Frist verlängert, ist der Betreiber der Wasserversorgungsanlage verpflichtet, dem Gesundheitsamt unverzüglich mitzuteilen, sobald bei den Verbrauchern, die die Wasserversorgungsanlage regelmäßig nutzen, eine Änderung eingetreten ist, insbesondere wenn Minderjährige, schwangere Frauen oder Frauen im gebärfähigen Alter hinzukommen. Nach Ablauf der Fristen hat der Betreiber dem Gesundheitsamt unaufgefordert die Erfüllung der Pflicht zur Entfernung oder Stilllegung der Bleileitungen nachzuweisen. Auch Installationsunternehmen sind verpflichtet, gegenüber dem Gesundheitsamt anzuzeigen, wenn sie bei einer Wasserversorgungsanlage feststellen, dass Trinkwasserleitungen aus Blei verbaut sind.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

www.hug-m.de



„Jonas und Hanne haben jetzt ein eigenes Zimmer - vielen Dank, an den tollen Immobilienservice unserer Volks- und Raiffeisenbank!“

Michaela und Jürgen L., Starnberg

Teurer Lamborghini durch Garagentor beschädigt - Vermieter muss 42.000 € zahlen



Wird der Sportwagen des Mieters bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage durch das elektrisch betriebene Rolltor beschädigt, kann sich der verkehrssicherungspflichtige Vermieter nach einem neuen Urteil des OLG Hamburg nicht auf einen pauschalen Haftungsausschluss oder auf technische Besonderheiten des beschädigten Fahrzeugs berufen.

Entsteht am Fahrzeug eines Garagen-Mieters ein Schaden, muss grundsätzlich der Mieter als Gläubiger des Schadensersatzanspruchs darlegen und beweisen, dass den Vermieter eine Pflichtverletzung trifft und diese für den entstandenen Schaden ursächlich war. Steht allerdings fest, dass als Schadensursache nur eine solche aus dem Obhuts- und Gefahrenbereich des Vermieters in Betracht kommt, muss sich der Vermieter nicht nur hinsichtlich der subjektiven Seite, sondern auch hinsichtlich der objektiven Pflichtwidrigkeit seines Verhaltens entlasten (so bereits BGH, NJW 1978, S. 2197). Bei einem automatisch schließenden Tor der Tiefgarage eines Mehrfamilienhauses ist eine Lichtschranke erforderlich, wenn die Gefahr besteht, dass ausfahrende Fahrzeuge im Schwenkbereich des Garagentors anhalten müssen z.B. wenn der Abstand zwischen Garagentor und Gehweg so gering ist, dass sich ein (größerer) Pkw noch im Schwenkbereich des Tores befindet, wenn er vor dem davor verlaufenden Gehweg wegen passierender Fußgänger anhalten muss.

In diesem Fall hat der Eigentümer allein mit dem Einbau eines Drucksensors seine Verkehrssicherungspflicht nicht ausreichend erfüllt, da ein Drucksensor Schäden nur reduzieren, aber nicht mit Sicherheit verhindern kann. Dies gilt auch dann, wenn dem Nutzer der Garage die Funktionsweise des Garagentors bei Abschluss des Mietvertrags erklärt wurde (so bereits LG München I, Urteil v. 05.09.2013, 30 S 4764/13). Diese Auffassung vertrat auch das OLG Hamburg in dem zu entscheidenden Fall. Der Eigentümer eines lediglich 400-mal gebauten Lamborghini Diablo fuhr von seinem gemieteten Stellplatz zur Ausfahrt und hielt hinter dem Rolltor an, um die Fahrzeugbeleuchtung einzuschalten. Dabei senkte sich das Rolltor ab und beschädigte erheblich das Heck des Fahrzeugs. Vermieter und Haftpflichtversicherung lehnten den Ersatz des von einem Gutachter festgestellten Schadens von über 42.000 € ab.

Das LG Hamburg gab der Klage des Mieters statt. Das OLG Hamburg wies die Berufung des Vermieters zurück mit der Begründung, dass der Betreiber einer Tiefgarage mit elektrischen Toren alle Vorkehrungen treffen müsse, die geeignet sind, Schäden der Nutzer abzuwenden. Zwar sei es unmöglich, jeder abstrakten Gefahr vorbeugend zu begegnen. Vorliegend bestand allerdings die Besonderheit, dass der Abstand zwischen der Schließebene des Tores und dem öffentlichen Straßenraum geringer war als die durchschnittliche Länge eines herkömmlichen Pkw. Der vorhandene Drucksensor und die Lichtschranke, die nur die Innenseite der Schließebene überwacht, war daher nicht ausreichend. Nachdem es sich bei dem beschädigten Lamborghini Diablo um ein zum öffentlichen Straßenverkehr zugelassenes Fahrzeug handelt, haftet der Vermieter für das Risiko der Eignung der Tiefgarage. Bei entsprechenden Bedenken hätte der Vermieter die Nutzung für ein so hochpreisiges Fahrzeug ausschließen können.

Der allgemeine Haftungsausschluss im Mietvertrag war nach Auffassung des Gerichts nach § 307 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Ferner hat sich der Mieter auch nicht mit der Beschaffenheit der Toranlage einverstanden erklärt (§ 536b BGB). Eine Pflicht des Mieters zur Untersuchung der Funktionsweise des Tores hat nicht bestanden. Letztlich sah das Gericht auch kein Mitverschulden des Mieters und keinen Anlass, die Betriebsgefahr des stehenden Pkws zu berücksichtigen (OLG Hamburg, Urteil v. 15.10.2025, 4 U 33/25, GE 2025, S. 1141).

www.hug-m.de

Partner teilnehmender
Volksbanken und Raiffeisenbanken



Impressum

Herausgeber und Betreiber

LifeMultimedia
Verlagsgesellschaft mbH
Mandlstr. 26
(i. Hse. Content Club GmbH)
80802 München-Schwabing
Telefon 089. 30 76 41 36
www.leidenschaftlich-wohnen.de
HRB München 178584
USt-ID DE 265 122 722

Verlagsgeschäftsführung

Anzeigenleitung Matthias Lipp
info@leidenschaftlich-wohnen.de

Chefredaktion

Matthias Lipp (verantw.)
info@leidenschaftlich-wohnen.de

Anzeigenabteilung

info@leidenschaftlich-wohnen.de

Mediadaten

www.leidenschaftlich-wohnen.de/
mediadaten

Immobilien online suchen

und finden

www.vr-wohnen.de

Mini-Abonnement/Print

info@leidenschaftlich-wohnen.de

Satz/Layout:

LifeMultimedia Werbeagentur,
80802 München

Druck:

Pinsker Druck und Medien GmbH
Pinskerstraße 1, 84048 Mainburg

Fotoinweise/Autorennachweise

© fotomek-Fotolia; © magann-Fotolia;

© contrastwerkstatt-Fotolia;
© saschi79-Fotolia; © spuno-Fotolia;
© JackF-Fotolia; © Yuri Arcurs-Fotolia;
© Otto Durst-Fotolia;
© detailblick-Fotolia;
© Jeanette Dietl-Fotolia;
© DragonImages-Fotolia;
© Jürgen Fäichle-Fotolia;
© helmutvogler-Fotolia;
© Drubig-Photo-Fotolia.de

R+V stellt Familien in den Fokus, S. 9

© R+V

www.ruv.de

R+V-Statistik: Freitag, der 13., Seite 9

© R+V

www.ruv.de

Buchtipp: Gärten des Jahres 2026 - Die schönsten Privatgärten, S. 12/13

Konstanze Neubauer

Susanne Wiborg

© Callwey GmbH

www.gaerten-des-jahres.com

www.callwey.de/buecher

R+V: Zahl der Wildunfälle steigt, S. 19

© R+V

www.ruv.de

R+V: Nicht ohne meinen Anwalt, S. 19

© R+V/Istock

www.ruv.de

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers. Vom Verlag gestattete Anzeigen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers für andere Publikationen verwendet werden. Anzeigen die außer einer Telefon-Nummer noch einen Namen/Firmenzusatz haben sind grundsätzlich gewerbliche Anzeigen. Der Verlag haftet nicht für Satz-/Druckfehler oder den Inhalt der gedruckten Anzeigentexte. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Gewähr übernommen werden. Gerichtsstand ist München. Es gilt die Preispapierliste Nr. 8 vom 1.2.2026 und die Onlinepreispapierliste Nr. 3 vom 1.2.2026.

**Der Immobilien-Markt Südbayerns
von Volksbanken/Raiffeisenbanken
für 9,90 € im Mini-Print-Abonnement.**

Einfach bestellen:
info@leidenschaftlich-wohnen.de



...print

**Magazinausgabe der Volks- und
Raiffeisenbank Ihrer Region kostenfrei
und ohne Anmeldung digital lesen.**

Kostenfrei per Mail bestellen:
info@leidenschaftlich-wohnen.de



...digital

Zahl der Wildunfälle steigt ab Ende Februar

Auf rund 81 Millionen Euro belaufen sich die Schäden durch Wildunfälle im Jahr 2025 – allein bei Kfz-Versicherten der R+V. Die gefährlichste Zeit des Jahres hat jetzt begonnen und erreicht dann im April und Mai ihren Höhepunkt. In dieser Zeit kollidieren Autos überdurchschnittlich oft mit Wildtieren.

„Wir beobachten jedes Jahr, dass ab Ende Februar die Zahl der Wildunfälle deutlich zunimmt“, sagt Roland Richter, Kfz-Experte bei der R+V Versicherung. „Am gefährlichsten ist es in den Monaten April und Mai.“ Der Blick in die Statistiken der R+V zeigt: Im April gibt es rund 50 Prozent mehr Wildunfälle als Anfang Februar, im Mai sogar 60 Prozent mehr. Die R+V ist mit mehr als fünf Millionen versicherten Fahrzeugen der drittgrößte Kfz-Versicherer in Deutschland.

Gleich mehrere Faktoren spielen für den alljährlichen Anstieg der Unfälle mit Wildtieren eine Rolle: Nach der winterlichen Fastenzeit sind Rehe, Wildschweine und Co im Frühjahr verstärkt auf Futtersuche und deshalb aktiver. „Der wichtigste Grund aber sind Revierkämpfe“, erklärt Roland Richter. Dazu kommen ungünstige Sichtverhältnisse für die Autofahrer: Die Nächte sind noch lang, es gibt häufiger Nebel und die Sonne steht tiefer und blendet. „Die meisten der Unfälle verzeichnen wir in der Abend- und Morgendämmerung“, berichtet Kfz-Experte Richter. Besonders vorsichtig sollten die Autofahrer an den Übergängen zwischen Wald- und Feldzonen sein.

Was aber tun, wenn ein Reh oder Wildschwein vor dem Auto auftaucht? „Auf keinen Fall ausweichen“, warnt Roland Richter. „Der Zusammenstoß mit einem Baum oder dem Gegenverkehr ist für Menschen viel gefährlicher als die Kollision mit einem Tier.“ Richter rät Autofahrern, die Warn-



schilder vor Wildwechsel ernst zu nehmen und die Fahrweise anzupassen: „Wenn Wild auf der Straße oder am Straßenrand auftaucht, unbedingt das Fernlicht abblenden und langsam fahren.“

In den Sommermonaten registriert die R+V Versicherung dann Entspannung in Sachen Wildunfälle – bevor die Zahl der Kollisionen zwischen Tier und Auto im Herbst wieder steigt. Dann fressen die Wildtiere sich ihren Winterspeck an und sind wieder vermehrt unterwegs. Über das ganze Jahr 2025 hinweg hat die R+V ihren Kfz-Versicherten Schäden in Höhe von rund 81 Millionen Euro durch Wildunfälle ersetzt.

www.ruv.de

„Nicht ohne meinen Anwalt“

Wann brauchen die Deutschen juristischen Beistand? Die R+V Rechtsschutzversicherung hat die fünf häufigsten Gründe für Rechtsstreit im Jahr 2025 ermittelt. Mit Abstand auf Platz eins rangieren Auseinandersetzungen um das Vertragsrecht.

„Zu den Klassikern bei vertraglichen Streitigkeiten zählen verschwiegene Mängel bei einem Gebrauchtwagenverkauf, überzogene Stromrechnungen oder zu lange Kündigungsfristen im Fitnessstudio“, berichtet Miriam Weidner, Juristin bei der R+V Versicherung. Um solche Vertragsrechtsfälle ging es in jeder vierten Auseinandersetzung, bei denen Privatpersonen mit einer R+V-Rechtsschutzversicherung einen Anwalt in Anspruch genommen haben. Ein noch relativ neues Phänomen im Vertragsrecht sind Auseinandersetzungen um Coachingverträge. „Mal erbringt der Coach nicht die versprochene Leistung, mal erstellt er viel zu hohe Rechnungen“, weiß die Juristin.

Tätlicher Angriff nach einem Autounfall

Auf Platz zwei folgen mit 18 Prozent die Schadenersatzfälle. „Am häufigsten entbrennt der Zwiß nach Verkehrsunfällen – beispielsweise um die Höhe der Unfallkosten“, berichtet Weidner. „Es kommt aber auch vor, dass jemand nach einem Unfall beleidigt oder sogar angegriffen wird und vom Täter Schmerzensgeld fordert.“ Eher selten und ungewöhnlich sind Auseinandersetzungen wegen defekter Produkte: In einem Fall ist Bauschaum im Kofferraum explodiert und hat das Auto stark beschädigt – an den Hersteller des Bauschaums ging eine Schadenersatzforderung. Arbeitsrecht ist der dritthäufigste Grund für Rechtsstreit (15 Prozent). „Die Zahl der Firmeninsolvenzen ist drastisch gestiegen und das wirkt sich auf viele Arbeitsverhältnisse aus. Außerdem macht sich die digitale Transformation bemerkbar“, sagt Weidner. Die juristischen Auseinandersetzungen befassen sich klassischerweise mit Kündigungen, unbefriedigenden Arbeitszeugnissen oder der drohenden Versetzung in eine andere Stadt. Bei Ordnungswidrigkeiten – mit zwölf Prozent auf Platz vier – geht es meistens um den Straßenverkehr. Typische Fälle für die Anwälte sind Ge-



schwindigkeitsübertretungen, Vorfahrtverstöße aber auch polizeiliche Ermittlungen nach einem schweren Verkehrsunfall.

Nebenkosten und Mieterhöhungen landen regelmäßig beim Anwalt

Den fünf häufigsten Grund für Rechtsstreit liefern Immobilien (elf Prozent). „Spitzenreiter sind hier die Nebenkostenabrechnungen. Aber auch Mieterhöhungen landen regelmäßig bei unseren Anwälten“, erzählt die R+V-Expertin. Oft entsteht auch Streit um Mängel in der Mietwohnung, etwa wenn der Vermieter nichts gegen Schimmel an den Wänden unternimmt. Die R+V-Juristin weist noch auf einen weiteren Trend hin: Immer mehr Menschen lassen sich in juristischen Fragen von künstlicher Intelligenz beraten und Briefe formulieren. „Häufig liegt die KI aber knapp daneben, berät falsch oder erfindet Urteile“, erklärt Weidner. „Das ist besonders fatal, weil die Ausführungen für den Laien juristisch geschliffen klingen. Die fachlichen Fehler erkennt in der Regel nur ein Anwalt oder am Ende der Richter.“

www.ruv.de Bildhinweise Seite 18



R+V-Familienvorsorge.

Ob Gesundheit, Einkommen oder Sparen: Gemeinsam mit der R+V Versicherung sorgen wir dafür, dass Ihre Familie abgesichert ist. Mit individueller Beratung und passenden Lösungen aus einer Hand. Für ein sicheres Gefühl, heute und morgen.

Hier informieren: ruv.de/vorsorge/familie

welt AM SONNTAG

**Familienfreundlichste
Versicherung**

aus Kundensicht

R+V Allgemeine Versicherung AG

Nr. 1 | Prädikat Gold

Im Ranking:
68 Versicherer

www.ServiceValue.de/Familie
08|2025

Für Marktforschung und Auszeichnung
Verantwortlich: ServiceValue GmbH

R+V Versicherung

**Volksbanken
Raiffeisenbanken** 