Neue Ausgabe Nr. 68- Immobilien aus unserer Region von Ihrer VR-Bank
Ausgesuchte Wohn-Immobilien, Verkauf oder Vermietung, Neu oder Bestand, Grundstücke

VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

vr-wohnen.de

Wohnungen · Häuser · Grundstücke · Kaufen · Mieten

Immobilien von teilnehmenden

Volksbanken Raiffeisenbanken

www.vrbank-ihn.de

Immobilienvermittlung und Baufinanzierung.

Wir machen den Weg frei.

Die langjährige Erfahrung unserer Immobilienvermittler garantiert Ihnen kompetente Beratung, realistische Preise und die erfolgreiche Vermittlung Ihrer Immobilie. Mit individuellen Finanzierungskonzepten und schnellen Kreditentscheidungen bringen wir Sie in Ihr Wunschzuhause. Wir finden die passende Lösung für Sie.

Immobilien**kauf**

- ✓ **Beratung durch Experten**
  Wir beraten und betreuen Sie beim Kauf Ihrer „Wunschimmobilie" durch qualifizierte, langjährige Immobilienfachleute.
- ✓ **Geprüfte Immobilienangebote**
  Wir bieten Ihnen ein hohes Maß an Sicherheit durch umfangreiche, auf Preis und Qualität geprüfte Angebote.
- ✓ **Flexible Terminvereinbarung**
  Wir vereinbaren gerne Besichtigungs- und Gesprächstermine außerhalb der banküblichen Geschäftszeiten.
- ✓ **Vorbereitung und Begleitung des Kaufvertrages**
  Wir bereiten, zusammen mit dem Notar, den Kaufvertrag vor; Sie erhalten vorab einen Entwurf; wir begleiten Sie zur Beurkundung.

Immobilien**verkauf**

- ✓ **Beratung durch Experten**
  Wir ermitteln den marktgerechten Preis Ihrer Immobilie durch seriöse, qualifizierte Immobilienfachleute mit langjähriger Erfahrung.
- ✓ **Professionelle Werbung**
  Wir bewerben Ihre Immobilie kontinuierlich durch Zeitungsanzeigen, Internet und Schaukastenaushänge.
- ✓ **Bonitätsprüfung des Käufers**
  Wir prüfen die Bonität des Kaufinteressenten; kein Beurkundungstermin ohne gesicherte Finanzierung!
- ✓ **Vorbereitung und Begleitung des Kaufvertrages**
  Wir besorgen alle relevanten Unterlagen und bereiten, zusammen mit dem Notar, den Kaufvertrag vor; wir begleiten Sie zur Beurkundung.

Telefon 089 / 96095-650
e-Mail: info@vrbvank-ihn.de

Partner der Volks- und Raiffeisenbanken.

inhalt

Raiffeisenbank München-Süd eG
■ Krailling: Traumhafter Villenbungalow mit Grundstückshighlight

Seite 4

Immobilien M-Nord GmbH
■ Unterschleißheim: Idyllische 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung

Seite 7

IVD-Marktforschungsinstitut
■ Es zieht an: Bayerns Umsätze im 1. Halbjahr 2025 mit 11 % im Plus

Seite 8/9

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Augsburg
■ Augsburg-Oberhausen: Charmante Dachgeschosswohnung mit Südbalkon

Seite 10

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Augsburg
■ Friedberg OT Derching: Einfamilienhaus mit viel Raum und Gartenparadies

Seite 12

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Ostallgäu
■ Peiting: Großzügiges Zweifamilienhaus mit herrlichem Garten

Seite 14

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Ostallgäu
■ Immenstadt: Einzigartige Rarität! Ein-/Zweifamilienhaus in zentraler Lage

Seite 15

VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG
■ München-Bogenhausen: Schöne Maisonette-Wohnung in guter Lage

Seite 20

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.

themen

- IVD: Umsätze in Bayern im 1. Halbjahr 2025 mit 11 % im Plus — Seite 08
- IVD: Preise für Immobilien stabilisiert / Grundstücke im Preisrückgang — Seite 09
- R+V: Bauarbeiten – Große Gefahren für kleine Heimwerker — Seite 13
- R+V: „Quishing“ – Betrug durch manipulierte QR-Codes — Seite 13
- Unser grüner Buchtipp: Staudenpracht im eigenen Garten — Seiten 18/19
- R+V: Noch Gast oder schon Untermieter in eigener Wohnung? — Seite 22
- R+V: Im Treppenhaus geht Brandschutz geht vor Bequemlichkeit — Seite 22
- Urteil: Balkonkraftwerk/Nachweis – Eigenbedarf/Angemessene Entscheidung — Seite 23
- Digitale VR-Ausgabe: Online lesen + Print-Miniabonnement — Seite 23
- Impressum: Verlags-, Foto- und Herstellerangaben — Seite 23

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

Gilching

Lichtdurchflutet mit schöner Dachterrasse
moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage, Bj. 2009, Wfl. ca. 93,42 m² (nutzbare Fläche ca. 110,93 m²), hochwertige Parkettböden, Einbauküche, sofort frei, TG-Einzel, E-Ausweis: Verbrauch, EEK: C, Gas-ZH, 90 kWh/(m² a)

€ 720.000
Käuferprovision: 2,75 % inkl. MwSt.

München-Obersendling

Sonnige Neubau-Stadthäuser in ruhiger Lage – kurz vor Fertigstellung
drei traumhafte Stadthäuser mit perfekter Ausrichtung, inkl. Garage, Ziegelbauweise, Fußbodenheizung, Photovoltaik, Kamin, E-Ausweis: Bedarf, EEK: A+, Luft/Wärmepumpe, 22,9 kWh/(m² a)

Haus 1, Wfl. ca. 148,06 m², Grund ca. 240 m²
KP 1.675.000 €
Haus 2, Wfl. ca. 138,00 m², Grund ca. 151 m²,
KP 1.524.000 €
Haus 3, Wfl. ca. 181,07 m², Grund ca. 244 m²,
KP 1.725.000 €
Keine zusätzliche Käuferprovision

München-Harlaching

Seltenes Anlageobjekt im Münchener Süden
Charmantes und ruhiges Dreifamilienhaus, Bj. 1955, Grund ca. 794 m², Wfl. ca. 160,55 m², Nettomieteinnahme p.a 28.000,00 €, 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.

München-Forstenried

Entwicklungspotenzial im Münchener Süden
Infrastrukturstarkes Mehrfamilienhaus mit zusätzl. Baurecht, Bj. 96, Grund ca. 621 m², Wfl. ca. 290 m² zzgl. Baurecht ca. 115 m², derzeit 4 Mieteinheiten und 3 Garagen, derzeitiger Nettomietertrag p.a. 40.400 €, möglicher Mietertrag nach neuem Baurecht ca. 70.000 €. E-Ausweis: Verbrauch, EEK: E, Gas-ZH, 142,01/149,47 kWh/(m² a)

€ 2.140.000
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

Krailling

Naturverbundene Waldrandlage im Würmtal
Traumhafter Villenbungalow mit Grundstückshighlight, Grund ca. 974 m², Wfl. ca. 245 m², Bj. 64 (Modernisierung 2012), Fußbodenheizung, Natursteinböden, voll unterkellert, umfassend innen und außen modernisiert, E-Ausweis: Bedarf, EEK: D, Öl-ZH (Bj. 2023), 119,6 kWh/(m² a)

KP € 1.750.000
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

München-Neuhausen

Zwischen Rotkreuzplatz und Olympiapark
Gut geschnittene 2-Zimmerwohnung mit Balkon, Bj. 1988, Wfl. ca. 62,39 m², 1. OG mit Lift, ruhige Innenhoflage, sofort frei, 2 separate Abstellräume, Parkett, TG-Einzel. E-Ausweis: Verbrauch, EEK: D, Gas-ZH, 121,07 kWh/(m² a)

€ 523.000
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

Unsere aktuellen Angebote

PREMIUM PARTNER ★★★★★ 2025 vr-wohnen.de

München-Forstenried:

Keine zusätzliche Käuferprovision!

„F146" – WOHNEN AN DER ALTEN KUNSTSCHMIEDE

Historischer Dorfcharakter mit urbaner Nähe

bereits 80 % verkauft

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 Ende 2026 planen.

Diese Highlights erwarten Sie:

- ➔ Großartige Ost-, Süd- oder Westausrichtung der Terrassen, Balkone u. Gartenanteile
- ➔ 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

Wohnungsbeispiele:

3-Zimmerwohnung mit Privatarten,
Wfl. ca. 79,1 m², **KP 775.000 €**

3-Zimmerwohnung mit Balkon und Terrasse,
Wfl. ca. 86 m², **KP 795.000 €**

3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse,
Wfl. ca. 87,4 m², **KP 825.000 €**

3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse,
Wfl. ca. 94,8 m², **KP 950.000 €**

Willkommen zu Hause in Geretsried

Keine zusätzliche Käuferprovision!

SO EINFACH KANN „SCHÖN" SEIN!

Baubeginn in Kürze

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.

Wohnungsbeispiele:

1-Zimmerwohnung,	Wfl. ca. 30,16 m²,	**KP 199.000 €**
2-Zimmerwohnung mit Balkon,	Wfl. ca. 56,76 m²,	**KP 398.000 €**
3-Zimmerwohnung mit Terrasse,	Wfl. ca. 63,52 m²,	**KP 475.000 €**
3-Zimmerwohnung mit Terrasse,	Wfl. ca. 74,6 m²,	**KP 539.000 €**
3-Zimmerwohnung mit Dachterr.,	Wfl. ca. 80,84 m²,	**KP 585.000 €**
4-Zimmerwohnung mit Terrasse,	Wfl. ca. 88,56 m²,	**KP 599.000 €**

www.raiba-muc-sued.de/immobilien

Immobilien
M-Nord GmbH

Durch die Bank gute Immobilien!

Florian Strobel
Geschäftsführer
Tel. 0 89 / 31 00 03 33 34
strobl@immo-mnord.de

Peter Reischmann
Tel. 089 / 31 00 03 33 34
reischmann@immo-mnord.de

Sophie Häntzschel
Tel. 089 / 31 00 03 33 36
Mobil 0173 / 79 83 558
haentzschel@immo-mnord.de

Magdalena Gmeiner
Tel. 089 / 31 00 03 33 37
Mobil 0176 / 18148911
gmeiner@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

München-Allach

Objektnummer 698

NEUBAU: Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

5-Zimmer, Wohnfl. ca. 120,43 m², Grundstücksgröße ca. 176,50 m², gehoben ausgestattet, schlüsselfertige Massivziegelbauweise, real geteilte Grundstücksgrößen, Studio / ausgebautes Dachgeschoss und Hobbyraum, offene, großzüg. Wohn-/Essbereiche, Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung, Bodenbeläge und Sanitärausstattung frei wählbar, Fussbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen, energiesparende Luftwärmepumpe, elektrische Rollläden, Süd/Westausrichtung, Carport mit Stellplatz davor, Einzug Ende 2026

Fertigstellung in 2026

Keine Käuferprovision!

KP 1.169.000 €

Eching

Objektnummer 983

Gut geschnittene 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Hobbyraum

ca. 78,45 m², Wfl., Bj. 2000, 2,5 Zimmer, EG + Souterrain, Parkettboden, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Süd/West-Terrasse und Garten, Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, praktische Abstellkammer mit WM-Anschluss, separater Wohnungseingang, aktuell vermietet

Verbrauchsausweis, 104 kWh/(m²a), Bj. 2000, Gas

KP 510.000 €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

zzgl. TG-Stellplatz: 30.000 €

München-Aubing

Objektnummer 997

Moderne Doppelhaushälfte mit exklusiver Ausstattung – Wohnkomfort auf höchstem Niveau

5,5 Zimmer, Wohnfläche ca. 160,92 m², Grundstücksgröße ca. 220 m², Baujahr 2022, Massivbauweise mit klarer, moderner Architektur, Bodenbeläge: Eichendielen und großformatige Fliesen in Bädern, hochwertige Einbauküche mit Naturstein-Kochblock, Bora Kochfeld, z. T. bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehmes Raumklima, elektrische Rollläden (EG und OG), moderne Sanitärausstattung mit stilvollen Armaturen und zeitgemäßem Design, Fenster mit Dreifachverglasung – für optimale Wärme- und Schalldämmung, umfangreiche Elektroinstallation für zeitgemäßen Wohnkomfort, Gartenanteil-Südwest-Ausrichtung, Badezimmer (OG): gestaltet mit großformatigen Fliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche, Doppel-Waschtisch einschließlich Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC u. Handtuchwärmer, Gäste-WC (Erdgeschoss): gestaltet mit großformatigen Fliesen, ausgestattet mit Waschbecken, Spiegel, WC und Duschmöglichkeit, LAN-Verkabelung (KAT7), Videosprechanlage

Verbrauchsausweis 18,10 kWh, Luft/Wasser, Wärmepumpe

KP 1.250.000,- €

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

inkl. 1 Garagenstellplatz und 1 Außenstellplatz

Immobilien
M-Nord GmbH

Durch die Bank gute Immobilien!

Unsere aktuellen Immobilien

München/Pasing

Objektnummer 989

Unvergleichliches Einzelstück:
Luxuriöse Wohnung mit Garten mitten im neuen Pasing

ca. 87m² Wfl., Neubau Bj. 2021, EG, 3-fachverglaste Kunststofffenster, Eichenholz-Parkett, Designerküche inkl. Markengeräte, Fußbodenhzg., eigene Terrasse mit Garten in Südausricht., Masterbad (gefliest), Duschbad/WC, Schlafzi. mit Gartenzugang, Kellerabt., TG-Stellplatz m. E-Lademöglichkeit, monatl. Wohngeld: 319,17 €

Verbrauchsausweis, 59 kWh/(m²a), Bj. 2021, (Fernwärme)

KP 990.000 €
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. **zzgl. TG-Stellplatz: 30.000 €**

Unterschleißheim

Objektnummer 988

Idyllische 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Blick ins Grüne

ca. 64,21 m² Wohn/Nutzfl., Bj. 1986, 3. OG, ohne Lift, 2 Zimmer + großzüg. Hobbyraum im DG, Teppich- und Fliesenboden, Süd/Ost-Balkon, Badezimmer mit Wanne, WM- Anschluss in der Küche, Holzfenster mit Doppelverglasung, Kellerabteil, TG-Stellplatz, mtl. Kaltmiete: 740,- € , mtl. Nebenkosten: 191,25 €, monatliches Wohngeld: 406,- € (inkl. Instandhaltungsrücklage) vermietet seit 2019.

Verbrauchsausweis, 82,3 kWh/(m²a), Bj. 2004, Heizwerk

KP 305.000 €
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. **zzgl. TG-Stellplatz: 15.000 €**

Neufahrn

Objektnummer 981

Helle, charmante 1-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon

ca. 34 m² Wfl., Bj. 1996, 1. OG, 1 Zimmer, Westbalkon, manuelle Rolläden, bodentiefe Fensterfront, Parkett- und Fließenböden, Badezimmer mit Badewanne, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Kellerabteil, ab sofort bezugsfrei!

Verbrauchsausweis, 98kWh, Bj. 1996, Erdgas leicht

KP 215.000,- €
Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt. **zzgl. TG-Stellplatz: 30.000,- €**

München-Moosach

Objektnummer 987

Attraktive Kapitalanlage: Vermietete 1-Zimmer-Wohnung

ca., 41 m² Wfl., Bj. 2000, Stäbchenparkettboden, Tageslichtbad mit Badewanne, Balkon in Nord Ausrichtung, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Kellerabteil, seit 2020 vermietet.

Verbrauchsausweis wird angefordert

KP 349.000 €
Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt. **zzgl. TG-Stellplatz: 30.000 €**

Erfolgreich verkauft in den letzten Wochen

München/Oberföhring

Verkauft!
Helle 2-Zimmer Etagenwohnung mit Personenaufzug

Erfolgreich verkaufen oder vermieten durch uns

PREMIUM PARTNER ★★★★★ 2025
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 vorgemerkte Bankkunden.

Telefon 089 / 310 003 3334

München-Allach

Verkauft!
Charmante 2-Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen in Spitzenlage

IVD-MARKTFORSCHUNGSINSTITUT

Umsätze in Bayern im 1. Halbjahr 2025 mit 11 % im Plus!

„Der Immobilienmarkt in Bayern zeigt im ersten Halbjahr 2025 klare Zeichen einer fortschreitenden Stabilisierung. Das Transaktionsvolumen belief sich auf insgesamt 26,7 Milliarden Euro, was einem Anstieg von rund 11 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 entspricht. Trotz nach wie vor herausfordernder Rahmenbedingungen ist die Käufernachfrage spürbar gestiegen“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Auch wenn die Immobilienumsätze jetzt wieder anziehen, so bleibt die Bautätigkeit weiter das große Sorgenkind. Hier werden Wohnungen derzeit nicht gebaut, die wir dringend bräuchten. Die große Koalition ist dringend gefordert, durch Impulse die Neubautätigkeit anzukurbeln.“

Das erste Halbjahr 2025 knüpfte an die positive Entwicklung des Vorjahres an. Zwar wurde im zweiten Quartal 2025 0,5 Mrd. € weniger Immobilientransaktionsvolumen erzielt als im ersten Jahresquartal 2025, dennoch lässt sich das Ergebnis in Bayern für die erste Jahreshälfte von 26,7 Mrd. € sehen: Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 wurde ein deutlicher Anstieg von rund +11 % verzeichnet.

Deutschlandweit wurde zwischen Januar und Juni 2025 ein Transaktionsvolumen in Höhe von insgesamt 140,6 Mrd. € registriert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet dies ein deutliches Plus von rund 22 %. „Die weiterhin niedrige Inflation und eine leicht abflachende Zinsentwicklung – aktuell pendeln sich die Kreditkonditionen bei rund 3,5 % ein – wirken stabilisierend auf den Immobilienmarkt. Das zunehmende Käuferinteresse belebt das Marktgeschehen und führt zu steigenden Umsätzen“, erläutert Prof. Kippes die aktuelle Lage. „Gleichzeitig bleibt festzuhalten: Trotz dieser positiven Dynamik bewegt sich das Umsatzvolumen in Bayern auf dem Niveau der Jahre

Gute Nachricht nicht nur für junge Familien. Der Immobilienmarkt in Bayern zeigt im ersten Halbjahr2025 klare Zeichen einer fortschreitenden Stabilisierung.

2017 bis 2018.“ Die Immobilienumsatzanalyse des IVD-Instituts basiert auf den Grunderwerbsteuerdaten, das heißt der durch die Finanzverwaltung vereinnahmten Grunderwerbsteuer. Share-Deals, bei denen Immobilien oder auch grunderwerbsteuerbefreite familieninterne Umschichtungen in einem Unternehmensmantel gehandelt werden, sind in den untersuchten Immobilienumsätzen nicht enthalten.

:

www.ivd-sued-shop.de
www.ivd-sued.net

Preise für Immobilien stabilisiert / Grundstücke im Preisrückgang

Neues vom Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V.: Der neue Spezial-Report „München-Augsburg-Ingolstadt-Rosenheim“ liegt jetzt vor. Der Bericht untersucht die Wechselwirkung der Immobilienmärkte in den vier bayerischen Städten. „Trotz einer gewissen Marktstabilisierung bleibt die Zurückhaltung auf Käuferseite im Frühjahr 2025 weiterhin spürbar. Hohe Bau- und Energiekosten, strenge Effizienzanforderungen sowie ein insgesamt hohes Preisniveau stellen erhebliche Herausforderungen für Käufer, Bauträger und Investoren dar. Der Markt ist weiterhin geprägt von vorsichtiger Nachfrage, preisbewussten Käufern, zögerlichem Neubau und einem angespannten Mietsegment mit tendenziell steigenden Mietpreisen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Nach einer Phase deutlicher Preisrückgänge in den Jahren 2022 und 2023 zeigt sich der Kaufmarkt für Wohnimmobilien im Frühjahr 2025 in allen untersuchten Städten weitgehend stabilisiert. In sämtlichen Marktsegmenten verlaufen die Kaufpreise seitwärts mit geringfügigen Schwankungen, überwiegend jedoch im positiven Bereich. Sinkende Preise sind lediglich bei Baugrundstücken zu beobachten – sowohl für freistehende Einfamilienhäuser (mit Ausnahme von Rosenheim) als auch im Bereich Geschosswohnungsbau – im Vergleich zwischen Herbst 2024 und Frühjahr 2025.

Die Nachfrage zieht insgesamt wieder leicht an. Potenzielle Käufer agieren jedoch nach wie vor sehr vorsichtig und kalkulieren sehr sorgfältig. Im Bestandssegment konzentriert sich die Nachfrage auf modernisierte, energetisch optimierte Objekte mit zeitgemäßer Ausstattung. Besonders gefragt sind Reihenhäuser, Doppelhaushälften und kompakte Eigentumswohnungen mit funktionalen Grundrissen. Der energetische Zustand hat sich vielerorts zu einem zentralen Entscheidungskriterium entwickelt. Die aktiven Interessenten verfügen in der Regel über ein solides Eigenkapital.

Trotz der insgesamt aufgehellten Marktstimmung bleiben Preisverhandlungen weiterhin ein zentraler Bestandteil des Geschehens auf dem Wohnimmobilienmarkt – insbesondere im Segment gebrauchter Immobilien. Ältere, unsanierte Objekte weisen dabei häufig einen größeren Verhandlungsspielraum auf, während hochwertig sanierte Wohnimmobilien näher am ursprünglichen Angebotspreis verkauft werden können.

Der Wunsch nach energieeffizienten Neubauten bleibt hoch. Die tatsächliche Nachfrage ist jedoch durch das anhaltend hohe Preisniveau – verursacht durch gestiegene Baukosten und erschwerte Finanzierungsbedingungen – stark eingeschränkt. Viele Interessenten können sich Neubauobjekte schlicht nicht leisten.

Die deutlich erschwerten Kalkulationsgrundlagen haben seit der Markttrendwende zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Bauträgern geführt. Auch im Frühjahr 2025 ist die Verunsicherung deutlich zu spüren: Bauträger agieren äußerst vorsichtig. Neue Projekte werden nur sehr selektiv und mit großer Zurückhaltung initiiert. Oftmals erfolgen Planungen erst, wenn eine ausreichende Vorvermarktung gesichert ist oder klare wirtschaftliche Rahmenbedingungen vorliegen. Für viele Projektentwickler ist die Rentabilität angesichts hoher Grundstückskosten und Baupreise aktuell nicht darstellbar – mit der Folge, dass vereinzelt bereits angekaufte Grundstücke wieder verkauft werden.

Besonders besorgniserregend ist der anhaltende Rückgang der Baugenehmigungen, die als wichtiger Frühindikator für die künftige Entwicklung der Neubautätigkeit gelten. So verzeichnete Rosenheim 2024 einen Rückgang der genehmigten Wohnungen um -46%, Ingolstadt um -25 % und München um -13 % im Vergleich zum Vorjahr. Nur Augsburg verzeichnete im untersuchten Zeitraum einen Anstieg von +6 %. Sinkende Genehmigungszahlen deuten darauf hin, dass auch in den kommenden Jahren mit einem deutlich reduzierten Wohnungsneubau zu rechnen ist. Diese Entwicklung trägt zu einem insgesamt geringeren Angebot im Neubausektor bei und verschärft perspektivisch die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt. Bis Anfang 2022 wurde die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt in den vier analysierten Städten maßgeblich durch historisch niedrige Zinssätze befeuert.

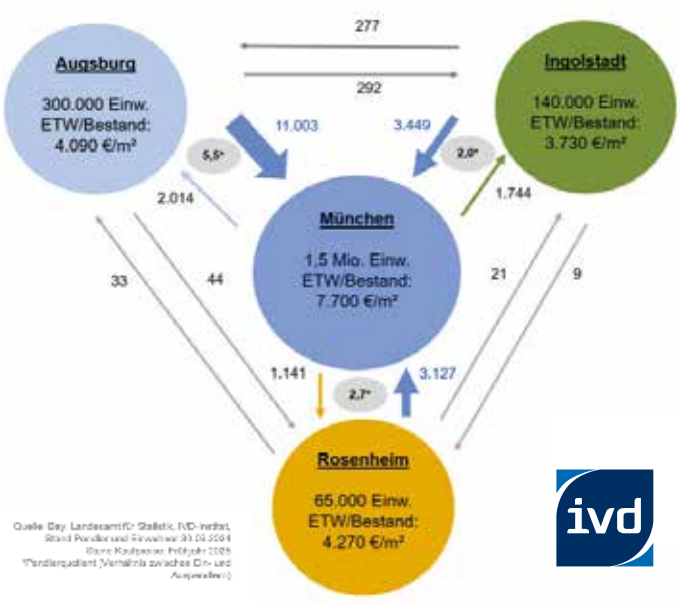
Dies führte zu einem deutlichen Preisanstieg bei gleichzeitig rückläufigem Angebot. Mit der zunehmenden Verknappung von Wohnraum in den Ballungszentren verlagerte sich das Kaufinteresse verstärkt in das Umland und benachbarte Orte, wo Immobilien oft noch zu vergleichsweise günstigeren Preisen erhältlich waren. Zudem sorgte der durch die Corona-Pandemie beschleunigte Trend zum Homeoffice für eine wachsende Flexibilität bei der Wahl des Wohnorts – ein Effekt, der die Nachfrage insbesondere in Mittelstädten sowie verkehrlich gut angebundenen kleineren Gemeinden zusätzlich belebte. So kam es zu spürbaren Ausweicheffekten – sowohl in die Umlandgemeinden der Städte als auch städteübergreifend, vor allem von München nach Augsburg und Rosenheim.

Im Vergleich der vier Städte ist Augsburg die Pendler-Stadt Nr. 1 in Richtung München. Insgesamt pendelten 2024 rund 11.000 Augsburger, 3.450 Ingolstädter und 3.130 Rosenheimer in die Landeshauptstadt. Die Anzahl der Auspendler aus München nach Augsburg und Ingolstadt liegt mit entsprechend rund 2.010 bzw. 1.740 Personen auf einem ähnlich hohen Niveau, während die Anzahl der Münchener, die ihren Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz in Rosenheim haben, bei rund 1.140 liegt.

In allen vier untersuchten Städten zeigt sich ein deutlich angespannter Mietmarkt. Die Nachfrage übersteigt das Angebot in nahezu allen Segmenten – besonders bei kleineren, bezahlbaren Wohnungen sowie bei familiengerechten 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Der Druck auf die Mietpreise nimmt weiter zu, wobei die Dynamik regional unterschiedlich ausfällt. In München, Rosenheim und Augsburg ist sie besonders ausgeprägt.

Der anhaltende Trend zur Verlagerung vom Kauf- in den Mietmarkt verstärkt den bestehenden Nachfrageüberhang zusätzlich. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit auf einem niedrigen Niveau, sodass kurzfristig keine Entlastung zu erwarten ist – mit spürbaren Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung. Ohne erkennbare Trendwende im Wohnungsbau droht sich der Wohnungsmangel im Mietsegment in den kommenden Jahren weiter zuzuspitzen.

Pendlerverhalten 2024:



Neugierig auf alle Zahlen und Trends?
Den vollständigen Spezial-Report München-Augsburg-Ingolstadt-Rosenheim Frühjahr 2025 finden Sie im Webshop.

www.ivd-sued-shop.de
www.ivd-sued.net

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

Team Augsburg

www.vrbank-a-oal.de

Bei uns in guten Händen

Ob Sie kaufen oder verkaufen wollen – wir sind gerne für Sie da!

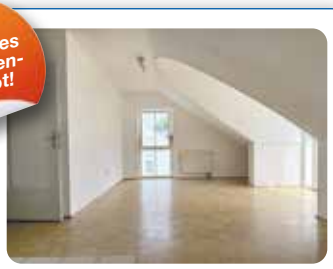
Thomas Wunderer
Immobilienberater
Tel. 0821 5040-9132

Schießgrabenstr. 10 · 86150 Augsburg
Tel. 0821 50 400 · Fax 0821 5040-9169
www.vrbank-a-oal.de
immobilien@vrbank-a-oal.de

Stephanie Zenner
Immobilienberaterin
Tel. 0821 5040-9134

Unsere aktuellen Angebote

Unser besonderes Immobilien-angebot!



Dinkelscherben

Charmante Dachgeschosswohnung mit Balkon und Blick ins Grüne
3 Zimmer mit ca. 72 m² Wohnfläche, Baujahr 1995, 2. OG ohne Aufzug, Balkon mit Blick auf die kleine Roth, Tageslichtbad mit Badewanne, Gäste-WC, Abstellkammer, Kellerabteil, Zugang zum Dachspitz mit zusätzlicher Staufläche, Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 10.11.2027, Wohngebäude, Baujahr 1995, Endenergieverbrauch 115 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Öl

Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 265.000**

Schwabmünchen – OT Mittelstetten

Modernisiertes, vollvermietetes 3-Parteien-Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage
Bj. 1936, ca. 2014 komplett modernisiert (KfW-75-Energiestandard), Grundstücksfl. 526 m², Gesamtwohnfl. 261,5 m² zzgl. Nutzfl. 23,5 m², 3 Wohneinheiten auf 3 Etagen: Wohnung im EG ca. 82 m² (3 ZKB); Wohnung im 1. OG ca. 100 m² (4 ZKB); Maisonettenwohnung im DG ca. 80 m² (3,5 ZKB); 6 Stellplätze vor der Türe (2 Plätze zu jeder Wohnung), großer Gemeinschaftsgarten inkl. Grillplatz, vollständig vermietet, Jahresmiete 32.352 €

Energiebedarfsausweis, gültig bis 29.07.2035, Wohngebäude, Baujahr 1936, Endenergiebedarf 115,10 kWh/(m²a) Warmwasser enthalten; Energieträger: Elektroenergie

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 875.000**

Augsburg-Bergheim

Gewerbeeinheit mit viel Platz in Bergheim
Wohnfl. ca. 214,3 m², Nutzfl. ca. 139,04 m², 2 getrennte Einheiten mit 3 ZKB, Baujahr 1980, Grundstück 1.135 m², große vollunterkellerte Garage, frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 08.01.2035, Wohngebäude, Baujahr 1980, Endenergiebedarf 238,60 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Öl

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 595.000**

Augsburg-Oberhausen

Charmante Dachgeschosswohnung mit Südbalkon und Tiefgaragenstellplatz
2 Zimmer mit ca. 52 m² Wohnfl., Dachgeschoss (2. OG, ohne Aufzug), Balkon mit Südausrichtung und Grünblick, gepflegte Einbauküche inklusive, Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss, Kellerabteil, TG-Stellplatz inklusive, frei ab sofort

EEnergieverbrauchsausweis, gültig bis 28.02.2034, Wohngebäude, Baujahr 1992, Endenergieverbrauch 139,20 kWh/(m²a) Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 235.000**

Augsburg

Charmante 4-Zimmer-Maisonettewohnung Nähe Jakobertor
Ca. 90,36 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 Bäder, zentral gelegen, schöner Grundriss, vermietet an Wohngemeinschaft

Energiebedarfsausweis, gültig bis 08.11.2029, Wohngebäude, Baujahr 1953, Endenergiebedarf 184 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 299.000**

Aichach

Moderne 4-Zimmerwohnung – Großzügig, lichtdurchflutet u. komfortabel
ca. 116,3 m² Wohnfl., 1. OG im Mehrparteienhaus, Loggia mit Innenhof-Blick, Einbauküche und div. Einbauschränke, Bad mit Fenster, WC und barrierefreie Dusche, Gäste-WC inkl. Dusche, Fußbodenheizung, 2 TG-Stellplätze, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 20.09.2032, Wohngebäude, Baujahr 2013, Endenergieverbrauch 109 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Pellets

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 525.000**

Königsbrunn

Repräsentative Maisonettewohnung mit viel Platz – im Zentrum von Königsbrunn
4 ZKB, ca. 125 m² Wohnfl., DG mit Aufzug, repräsentative Räumlichkeiten, Balkon, hochwert. Einbauschränke, 2 TG-Stellpl. im KP inkl., Keller, Abstellkammer außerhalb der Wohnung, große Einbauküche, viel Stauraum, Bj. 1992

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 17.01.2028, Wohngebäude, Baujahr 1992, Endenergieverbrauch 107,0 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 554.000**

Zusmarshausen

Große Landwirtschaftsfläche
Grundstücksfläche 26.100 m², verpachtet, Jahrespacht 520 €

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 185.000**

Augsburg-Firnhaberau

Viel Potential auf großem Eckgrundstück - Einfamilienhaus mit Gartenidylle
670 m² Eckgrundstück mit tollem Garten, 5 Zimmer auf ca. 120 m² Wohnfl., viel Lagerfläche durch mehrere Schuppen und Dachspitz, teilunterkellert (Feuchtigkeitsschäden vorhanden), aktuell als ZFH genutzt, PV-Anlage mit ca. 4,8 kWp (BJ ca. 2022), noch nicht angeschl. Gastherme aus 2015, Solarthermie als Unterstützung zur Warmwasserbereitung, generell sanierungsbedürftig, frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 05.08.2035, Wohngebäude, Baujahr 1934/1963/1972, Endenergiebedarf 290,60 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 475.000**

Friedberg-West

Einfamilienhaus mit Gestaltungsspielraum und großem Grundstück in begehrter Lage
Ca. 95 m² Wohnfl., ca. 570 m² Grundstück, 5 Zimmer, davon 2 Durchgangszim., zusätzl. Zimmer (ehem. Balkon, vollständig eingehaust, nicht beheizt), DG (nicht ausgebaut), voll unterkellert (Keller feucht), renovierungsbedürftig, großer Garten mit Gerätehaus, KFZ-Stellmöglichkeit auf Grundstück vorhanden (keine Garage), frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 04.08.2035, Wohngebäude, Baujahr 1949, Endenergiebedarf 212,90 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Elektroenergie

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 481.000**

Fischach

Einfamilienhaus zur Fertigstellung an handwerkliche Hände abzugeben
Ca. 127 m² Wohnfl., 555 m² Grundstücksfl., vollständig entkernt, Renovierungen teilweise begonnen, ruhige Lage, frei ab sofort

Kein Energieausweis erforderlich

Käuferprov.: 2,975 % inkl. ges. MwSt. **€ 288.000**

Augsburg-Göggingen

Charmantes Sanierungsobjekt mit Potenzial – 2-Zimmer-Wohnung mit Erbbaurecht
Ca. 44 m² Wohnfl., 1. OG (ohne Aufzug), stark renov.-bed., Tageslichtbad, Kunststofffenster, Nachtspeicherhzg., Kellerabt. vorh., Erbbaurecht bis 2054 (Erbbauzins 110 €/Jahr), kein fester Stellpl. (Parken a. d. Anliegerstr.), frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 31.03.2029, Wohngebäude, Baujahr 1958, Endenergiebedarf 152,40 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Öl, Elektroenergie, Pellets

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 92.000**

www.vrbank-a-oal.de

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

Team Augsburg

www.vrbank-a-oal.de

Friedberg OT Derching

Einfamilienhaus mit Charakter – Gartenparadies und viel Raum für neue Ideen

Ca. 1.017m² Grundstück, 6 Zimmer mit ca. 126,97 m² Wohnfläche, sanierungsbedürftig, Öleinzelöfen, Garage, schöner großer Garten, überdachte Terrasse, voll unterkellert, zwei Tageslichtbäder und ein Gäste-WC, frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 10.08.2033, Wohngebäude, Baujahr 1962, Endenergiebedarf 432,03 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Öl, Elektroenergie

Käuferprov.: 3,273 % inkl. ges. MwSt. **€ 496.000**

Augsburg – Pfersee

Solide Kapitalanlage in zentraler Lage: 2-Zimmerwohnung

ca. 54 m² Wohnfl., EG-Wohnung, offene Küche im Wohnbereich integriert, Tageslichtbad mit Dusche, WC u. Waschtisch, Kellerabteil vorhanden, Gasetagenheizung (neue Therme 2023), vermietet seit 03/2021, Kaltmiete 650 € mtl.

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 28.08.2029, Wohngebäude, Baujahr 1911, Endenergieverbrauch 100,30 kWh/(m²a) Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 160.000**

Augsburg-Lechhausen

Helle 2-Zimmerwohnung mit Ausblick ins Grüne – Solide Kapitalanlage in guter Lage

2-Zimmerwohnung mit ca. 49,71 m² Wohnfl., 2. OG ohne Aufzug, Tageslichtbad mit Dusche, Kellerabteil vorhanden, Gasetagenheizung, Vermietet seit Okt. 2009, Jahreskaltmiete 4.968 €

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 17.02.2035, Wohngebäude, Baujahr 1927, Endenergieverbrauch 141,80 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 149.000**

Augsburg - Haunstetten

Attraktives Grundstück mit Altbestand – Solide Basis für neue Wohnideen

Grundstück mit ca. 670 m², stark renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus aus 1939, zwei Vollgeschosse + ausgebautes Dach + Vollkeller, schön eingewachsener Garten, gute Nachbarschaftsbebauung, ideales Potenzial für Neubau oder Projektentwicklung, frei ab sofort

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 756.000**

Affing-Mühlhausen

Haus am See – Tolles Freizeitgrundstück mit Seezugang

Freizeitgrundstück mit ca. 802 m², direkter Seezugang, Freizeithaus in Holzständerbauweise vorhanden, PV-Anlage, schöne Gartenanlage, modern eingerichtet

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 295.000**

Augsburg Nähe Fuggerei

TOP-Lage Augsburg-Stadtmitte: 2-Zimmer-EG-Wohnung mit Komfort und Flexibilität!

2 Zimmer mit ca. 68,8m² Wohnfläche, Einbauküche vorhanden, WG-tauglich oder für Selbstnutzer, Bad mit Dusche, Parkettböden, Fußbodenheizung, Kellerabteil vorhanden, Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten, frei nach Absprache

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 27.06.2027, Wohngebäude, Baujahr 1993, Endenergieverbrauch 139 kWh/(m²a) Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. **€ 343.000**

Ihr Vorteil: Der „rundum“ Service

Wir finanzieren Ihre Wohnträume:

Die VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG steht Ihnen mit einer Finanzierung für Ihr neues Haus oder Ihre neue Wohnung zur Seite.

Wir beraten Sie umfassend und stellen Ihnen ein individuelles Finanzierungskonzept zusammen, das genau Ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht.

Erfolgreich verkaufen durch uns

PREMIUM PARTNER ★★★★★ 2025 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 auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Telefon 0821 / 50 400

Bauarbeiten: Große Gefahren für kleine Heimwerker

Hämmern, Schrauben, Bohren: Kinder finden Heimwerken oft spannend – und sind gerne hautnah dabei. Doch kleine Unachtsamkeiten können zu schweren Unfällen führen, warnt das Infocenter der R+V Versicherung. Eltern sollten deshalb alle Geräte und Werkzeuge auch bei kurzen Arbeitsunterbrechungen immer sicher verstauen.

Besonders gefährlich sind Bohrmaschinen, Kreissägen und andere Elektrogeräte. Eltern sollten sie nach dem Gebrauch vom Strom trennen und sicher verstauen. „Sonst probieren die Kinder die Geräte vielleicht in unbeobachteten Momenten aus. Und das kann schwerwiegende Folgen haben", sagt Torben Thorn, Gruppenleiter Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und Umweltmanagement bei der R+V Versicherung.
Auch andere Werkzeuge wie ein Hammer oder ein Schraubenzieher können Kinder schwer verletzen – vor allem wenn sie ohne Aufsicht damit hantieren. R+V-Experte Thorn rät deshalb, sich genau zu überlegen, wann der Nachwuchs beim Werkeln dabei sein darf und wann nicht. „Besonders bei Kleinkindern ist es sicherer, sie nicht in die Nähe der Arbeiten zu lassen. Ihre Koordination ist noch nicht so gut, und sie verletzen sich daher schneller."

Verletzungen durch Kleinteile

Hinzu kommt bei Kleinkindern die Gefahr durch herumliegende Kleinteile wie Nägel oder Schrauben. „Wenn sie solche spitzen Gegenstände herunterschlucken, drohen schwere Verletzungen, zum Beispiel an der Speiseröhre", warnt Torben Thorn. Ältere Kinder können die Eltern unter Umständen einbeziehen. Sie verstehen besser, wo Gefahren bestehen. Trotzdem ist es sinnvoll, vorher Regeln festzulegen und den Umgang mit Werkzeugen zu erklären. Durch Spielwerkzeug können die Kinder zudem langsam an das Handwerken herangeführt werden.

Weitere Tipps des R+V-Infocenters

- Werkzeuge, Maschinen und alle anderen Utensilien sollten auch während der Arbeiten so liegen, dass keine Stolperfallen entstehen.
- Wichtig: Farben und Lacke nach dem Gebrauch sofort wieder verschließen.
- Lösungsmittel und andere giftige Flüssigkeiten niemals in Getränkeflaschen aufbewahren – und grundsätzlich außerhalb der Reichweite von Kindern.
- Kinder sollten auf Baustellen ebenso gut geschützt sein wie die Großen.
- Für kleinere Verletzungen sollten Mittel zur Wunddesinfektion greifbar sein. Bei tiefen, stark blutenden Wunden oder anhaltenden Schmerzen sollten die Kinder besser ärztlich behandelt werden.

www.ruv.de

„Quishing": Betrug durch manipulierte QR-Codes

Kurz mit dem Smartphone scannen, und schon gelangt man zu einer Webseite oder Anwendung: QR-Codes sind bequem – doch genau das machen sich auch Kriminelle zunutze. Denn hinter den vermeintlich harmlosen Codes können sich gefälschte Webseiten oder Schadsoftware verbergen, warnt das Infocenter der R+V-Versicherung.

Cyberkriminelle setzen vermehrt auf sogenannte Quishing-Angriffe, eine Kombination aus „QR-Code" und „Phishing". Dabei haben sie es auf Bankdaten, E-Mail-Konten, Passwörter, Geldzahlungen oder andere vertrauliche Daten abgesehen. Die QR-Codes wirken auf den ersten Blick unverdächtig. Doch wer sie scannt, kann auf einer täuschend echten Fake-Webseite landen oder sich unbemerkt eine Schadstoffsoftware auf sein Smartphone laden. „Häufig sind die gefälschten Seiten kaum von den echten zu unterscheiden", sagt Mirko Saam, Informationssicherheitsbeauft ragter der der R+V Versicherung. Deshalb schöpfen viele Betroffene keinen Verdacht – sie geben sensible Daten weiter oder veranlassen Zahlungen.

Wo lauern die Gefahren?

Die manipulierten Codes werden von Kriminellen sowohl digital als auch auf gedruckten Materialien platziert. Dabei nutzen sie verschiedene Methoden. „Die Betrüger verschicken vermeintlich offizielle Briefe oder E-Mails. Darin fordern sie zum Beispiel dazu auf, über den QR-Code Daten zu aktualisieren oder Zahlungen zu tätigen", erklärt Saam. Auch auf Plakaten, Flyern oder Broschüren locken manipulierte QR-Codes in die Falle: Zum Beispiel, indem sie Zugang zu besonderen Angeboten versprechen. Hinzu kommen falsche QR-Codes an Bushaltestellen, auf Ladesäulen oder Parkautomaten. Sie vermitteln den Eindruck, dass die Parkgebühr auch online bezahlt werden kann.

Betrügerische QR-Codes erkennen

Um sich vor Quishing zu schützen, helfen ein paar einfache Vorsichtsmaßnahmen. „Am wichtigsten ist es, den QR-Code zu überprüfen. Wurde er zum Beispiel aufgeklebt, wie es bei einem Parkscheinautomaten vorkommen kann? Dann sollte man ihn auf keinen Fall nutzen", rät Saam. Der sichere Weg ist die Barzahlung oder eine Park-App - aus sicherer Quelle.

Seriöse Absender wie Behörden, Banken oder Händler fordern niemals sensible Daten über E-Mail oder SMS an. Briefe und Nachrichten von Kriminellen sind zudem oft sehr fordernd, allgemein und ohne persönliche Anrede verfasst. „Im Zweifelsfall gilt die Grundregel: Erst den Absender kontaktieren, dann den QR-Code scannen", sagt der R+V-Informationssich erheitsbeauftragte. Scanner-Apps zeigen die URL vor dem Öffnen an – und warnen bei Bedarf. Zudem lässt sich das Smartphone so einstellen, dass ein Link vor dem Öffnen erst einmal angezeigt wird. So kann man die URL zunächst auf Echtheit prüfen.

Weitere Tipps des R+V-Infocenters:

- Wenn man auf dem Smartphone lange auf einen Link drücken, wird die echte Zieladresse angezeigt und kann überprüft werden.
- QR-Codes, die mit einer E-Mail verschickt werden, erkennt ein Anti-Viren-Programm in der Regel nicht: Sie wird nur als Bild erkannt und nicht als Sicherheitsrisiko.
- Im Ausland und auf Reisen sollten QR-Codes besonders sorgfältig überprüft werden.

www.ruv.de Bildhinweise Seite 23

www.vrbank-a-oal.de

Bei uns in guten Händen

Ob Sie kaufen oder verkaufen wollen – wir sind gerne für Sie da!

Werner Ullmann
Immobilienberater
für Buchloe und
Umgebung
Tel. 0821 5040-1138

Gerhard Witzigmann
Immobilienberater
für Füssen, Pfronten,
Nesselwang und
Umgebung
Tel. 0821 5040-1383

Michael Hirschvogel
Immobilienberater
für Kaufbeuren,
Marktoberdorf
und Umgebung
Tel. 0821 5040-1465

www.vrbank-a-oal.de · **immobilien@vrbank-a-oal.de** · **KundenServiceCenter: 0821 5040-0**

Stöttwang OT Gennachhausen

TraumBauernhaus mitten im Ostallgäu!
Moderner Wohntrakt aus Bj. ca. 2019, EG in Massivbauweise, OG und DG in ökolog. Holzständerbauweise, insges.ca. 187 m² Wohnfl. auf 3 Etagen, weitläufiges Grundst. mit 1.390 m², hochwert. Echtholzböden, inkl. neuwert. Einbauküche mit Kochinsel, tolles Dachstudio mit Sichtdachstuhl, hochwert. Holz-Alufenster, Gas-Brennwert-Zentralheizung kombiniert mit Solarthermieanlage, moderner Grundofen für Scheitholz im Wohnbereich, PV-Anlage mit 7 kWp Nennleistung zur Eigennutzung, Wirtschaftstrakt mit Garage, Werkstatt, Holzlager und viel Fläche für mehr, frei nach Absprache

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2019, Endenergiebedarf: C 95,8 kWh/(m²a)
Energieträger: Gas, Solarenergie

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. **€ 795.000**

Geisenried

Charme Pur!!! Denkmalgeschütztes Bauernhaus mit Scheune
4 Zimmer, Küche, Bad/WC, zentrale u. ruhige Lage im Ort, tolles u. heimeliges altes Bauernhaus, auch als Ferienhaus geeignet, Kamin in Wohnzimmer und Küche, Denkmalschutz mit Sonder-AFA, Renovierungen notwendig, Wohnfl. ca. 120 m², Scheune ca. 70 m², Grundstücksgr. ca. 363 m², toller eingewachsener Garten

Baudenkmäler gem. § 79 (4) GEG

Käuferprovision: 3,0 % inkl. gesetzlicher MwSt. **€ 349.000**

Peiting

Pure Großzügigkeit!!! Zweifamilienhaus in Peiting
6 Zimmer, Küche, Bad/WC, 2 Garagenstellpl., Haus in renovierungs-/sanierungsbed. Zustand, ideal für Handwerker zum Selbstausbau, Neubebauung bei Abriss mit RH oder DHH mögl., Wohnfl. ca.130 m², zwei abgeschl. Wohnungen, Kaminanschluss vorh., großzüg. Grundstück ca. 1.106 m² mit herrlichem Garten, sehr ruhige Wohnlage, Bj. Gebäude ca. 1957

Objekt ohne vorliegenden Energieausweis gem. § 87 (1) GEG

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. **€ 565.000**

Bertoldshofen

Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Ortsrandlage

Baujahr ca. 1953 mit Anbau ca. 1963, stetig modernisiert, zuletzt neues Dach in 2013, schönes Grundstück am Ortsrand mit 705 m², ca. 130 m² Wohnfläche verteilt auf EG und OG, EG: gepflegte Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, tagesbelichtetes Familienbad, separates WC OG: 3 Zimmer, WC, Abstellraum, voll unterkellert mit beheizbarem Hobbykeller/Werkstatt, sonnige Südterrasse, überdacht mit hochwertiger Pergola, Gartenhaus mit Freisitz, Garage direkt am Haus, sofort verfügbar

Energiebedarfsausweis Wohngebäude, Baujahr 1953 + 1963, Endenergiebedarf: H 274,5 kWh/(m²a) Energieträger: Öl

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. **€ 485.000**

Immenstadt

Einzigartige Rarität in zentraler Lage!!!
Ein-/Zweifamilienhaus in Immenstadt

6 Zi., Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Keller, 2 Garagenstellplätze, Wohnfläche ca. 153 m², Grundstück ca. 1.187 m², Baujahr Gebäude ca. 1959, Massivbauweise, großzügige und helle Räume, renovierungsbedürftig, absolut ruhige zentrumsnahe Lage mit Blick ins Grüne auf Berge und Fluss, sofortige Übernahme möglich

Energiebedarfsausweis Wohngebäude, Baujahr 1959, Endenergiebedarf: H 326,90 kWh/(m²a) Warmwasser enthalten; Öl

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. **€ 850.000**

Osterzell – Oberzell

Neuwertiges Marken-Fachwerkhaus mit hohem Autarkiegrad

ca. 186 m² Wohnfl., 4 mögl. Schlafräume + Ankleide, EG mit offenem Grundriss - fast 50 m² Wohnen, hochwertige Ausstattung, Großformatfliesen auf FBH, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Wasserbehandlungsanlage, zentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher, Solarkollektor, Photovoltaik, Batteriespeicher, „ÖvoNatur"-Fachwerkwände, 3-fach Verglasung, Satteldach-Doppelcarport mit Wallbox, 707 m² Grundstück mit Fischteich, optionale Marken-Einbauküche auf Wunsch, sofort verfügbar

Energiebedarfsausweis Wohngebäude, Baujahr 2019, Endenergiebedarf: A+ 10,0 kWh(m²a) Energieträger: Solarenergie, Umweltwärme

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. **Preis auf Anfrage**

Buchloe (A96 + B12)

3-Zimmer-Maisonette-Wohnung

ca. 80 m² Wohnfläche auf zwei Etagen, EG und 1.OG jeweils mit Südbalkon, 2 Eingänge, da als 2 Appartments geplant, Duschbad, WC, Fenster, Vinylboden erneuert, Elektro- Fußbodenheizung auf beiden Ebenen, inkl. eigenem Kfz-Stellplatz und Kellerraum, sofort verfügbar

Energieverbrauchsausweis Wohngebäude, Baujahr 1982, Endenergieverbrauch: A 44,0 kWh(m²a) Energieträger: Elektroenergie

VB € 285.000

Käuferprov.: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

www.vrbank-a-oal.de

www.vrbank-a-oal.de

Neubau Nähe Buchenberg

Einmalige Lage!!!
Panorama Chalet in Alleinlage
Neubau Reiheneckhaus, 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Keller, 2 Garagenstellplätze, Wohnfläche ca. 156 m², Grundstück ca. 300 m², hochwertigste Ausstattung, offener Wohn-/Essbereich, ideal zur Erholung weitab vom Alltagsstress, als Erst- oder Zweitwohnsitz nutzbar, hochwertige Massivbauweise und modernste Heiztechnik mit Fernwärme

Energiebedarfsausweis Wohngebäude, Baujahr 2022, Endenergiebedarf: B 73,90 kWh/(m²a) Warmwasser enthalten; Fernwärme, Holz

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. **€ 645.000**

Nähe Lengenwang

Walderlebnis!!! Waldgrundstück Nähe Lengenwang
Ideal für die Eigenversorgung m. Brennholz, wunderbar gelegenes Waldgrundstück, gute Zuwegung vorhanden, sehr schöner Baumbestand – teilw. Durchforstung notwendig, sofortige Übernahme mögl., Grundstücksgr. ca. 9.480 m²

Käuferprovision: 5,95 % inkl. gesetzl. MwSt. **€ 44.000**

Buchloe (A96 + B12)

4,5 Zimmer-Wohnung mit Tageslicht von allen 4 Seiten
1. OG mit Aufzug, ca. 96 m² Wohnfl. mit 3 Schlafräumen, Bad mit altersgerechter Duscheinheit, sep. Gäste-WC, Süd-Loggia mit Westfenster, Abstellraum, umfangreiche Einbauküche auf Wunsch, TG-Stellplatz für 17.500 €

Energieverbrauchsausweis Wohngebäude, Baujahr 1976, Endenergieverbrauch: D 115,6 kWh(m²a) Energieträger: Öl

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. **VB € 329.000**

Buchloe (A96 + B12)

Großzügige Dachterrassen-Wohnung
Fast 100 m² Wfl. mit 3 Schlafräumen + ca. 80 m² Dachterrasse mit Freisitz, 2. OG ohne Lift, nur 8 Wohneinheiten, Elektro-Fußbodenheizung, 3-fach-Verglasung Ziegelmauerwerk mit Vollwärmeschutz, Essbereich mit Zirbenkiefer-Ausstattung, Tageslichtbad, sep. WC, AR, Kellerraum, TGstellplatz für 17.000 €, sofort verfügbar

Energieverbrauchsausweis Wohngebäude, Baujahr 1980, Endenergieverbrauch: B 65,70 kWh(m²a) Energieträger: Elektroenergie

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. **VB € 365.000**

Erfolgreich verkaufen durch uns

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

PREMIUM PARTNER ★★★★★ 2025 vr-wohnen.de

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

237444

Fürs Alter.
Fürs Einkommen.
Für deine Gesundheit.

Und wie gut passt deine aktuelle Vorsorge zu dir? Starte einfach den R+V-Vorsorge-Check und mach den ersten Schritt zu deinem optimalen Vorsorge-Mix.
Jetzt checken!

vorsorge-check.ruv.de

Die Versicherung in der

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

R+V

Du bist nicht allein.

Ideen für immerb
Staudenpracht im

Stauden sind die unermüdlichen Stars im Garten – sie blühen Jahr für Jahr, sorgen für Struktur und bringen mit ihrer Vielfalt an Farben, Formen und Texturen Leben in jedes Beet. Doch wie gelingt es, Staudenbeete so zu gestalten, dass sie das ganze Jahr über attraktiv bleiben? Wie kombiniert man verschiedene Pflanzen harmonisch, und welche Arten sind besonders pflegeleicht? In Stauden im Garten zeigen die renommierten Gartenexperten Folko Kullmann, Bettina Rehm-Wolters und Markus Zeiler, wie mit sorgfältig ausgewählten Stauden eindrucksvolle, lebendige Gartenbilder entstehen, die sich mühelos mit Rosen, Gehölzen, Sommerblumen oder Kräutern kombinieren lassen.

Die Autoren:
Bettina Rehm-Wolters ist Landschaftsarchitektin und hat an der Fachhochschule Osnabrück Landespflege studiert. Sie war viele Jahre Redakteurin bei „Mein schöner Garten“ und hat dort unter anderem das Ressort „Stauden“ betreut und arbeitet heute freiberuflich als Gartenjournalistin.
Markus Zeiler ist Gartendirektor der Blumeninsel Mainau. Nach seiner Ausbildung zum Gärtner in Pfullingen bei Reutlingen studierte er von 1996 bis 2000 Landespflege an der Fachhochschule Nürtingen. Seit September 2000 arbeitet er als Park- und Gartenplaner auf der Insel Mainau und ist seit April 2007 verantwortlicher Gartendirektor auf der Blumeninsel im Bodensee.
Dr. Folko Kullmann studierte Gartenbauwissenschaften in Weihenstephan und promovierte an der Technischen Universität München. Nach Stationen in der Baumschule und im Botanischen Garten Kew (London) arbeitet er seit 2004 als Buchautor, Gartenjournalist, Lektor und Übersetzer. Er war von 2016 bis 2024 Präsident der Gesellschaft der Staudenfreunde e.V., und von 2018 bis 2022 Chefredakteur der Magazine „Gartenpraxis“ und GÄRTEN – Magazin für Gestaltung“. Seit 2006 ist er Chefredakteur der Zeitschrift „der Staudengarten“.

lühende Beete: eigenen Garten

Die Gesellschaft der Staudenfreunde e.V. ist mit rund 6.000 Mitgliedern eine der größten Pflanzenliebhabergesellschaft Europas und hat Mitglieder in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Sie gliedert sich in 40 Regionalgruppen und 18 Fachgruppen, deren Mitglieder sich einzelnen Pflanzengruppen wie Gräsern, Pfingstrosen, Wildstauden, Farnen oder Funkien widmen.

Das Buch ist beim Deutschen Gartenbuchpreis 2025 mit dem 1. Platz Stihl Sonderpreis für außergewöhnliche Bücher und Photos ausgezeichnet worden.

Folko Kullmann / Markus Zeiler / Bettina Rehm-Wolters

Stauden im Garten
Gestaltungsideen für immerblühende Beete

1. Auflage 2025. 208 Seiten. 150 Fotos + Abbildungen, 25 x 28 cm, gebunden.

€ [D] 45,00 / € [A] 46,30 / sFr. 61,00
ISBN: 978-3-7667-2794-7

www.callwey.de/buecher/stauden-im-garten-2

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

München Ludwigs-Isarvorstadt

Heute Kapitalanlage – später selbst nutzen
4-Zimmer Wohnung
Wohnfl. ca. 89 m², Bj. 1905, Erdgeschoss-Hochparterre, Fassade im Denkmalschutz, Fischgrät-Parkettboden, Fliesen, Wohnküche mit Zugang zum Gartenbereich, Bad mit Wanne, Gäste-WC, Keller- und Speicherabteil, Energieausweis nicht erforderlich (Baudenkmäler gem. § 79 (4) GEG

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

Unterschleißheim

2-Zimmer Wohnung zur Kapitalanlage
Wohnfl. ca. 52 m², Bj. 1994 , EG, Lift vorhanden, Fliesen- und Parkettböden, Hobbyraum in Wohnqualität, Bad mit Wanne, Ostterrasse mit Überdachung und Garten, Kellerabteil, TG-Stellplatz, oberirdischer Stellplatz, EA-V: 88,4 kWh (m².a), EEK: C, HZG: Geothermie

- vermietet - **Kaufpreis 390.000 €**
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

Attenkirchen

Wohnbaugrundstück
ca. 662 m², Haus mit einer Grundfläche von ca. 13 m x ca. 10 m möglich, Doppelgarage 7 m x 7 m, Bebauung gem. Bebauungsplan, Hanggrundstück, ruhige Lage

Kaufpreis 378.000 €
Käuferprovision 3,57 % 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.

Hallbergmoos

Traumhafte, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung
Wohnfl. ca. 97 m², Bj. 2000, 2. OG und DG, Küche m. hochw. Einbauküche, Essbereich als Wintergarten, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WM-Anschluss, Gäste-WC, Fliesen- und Laminatböden, Kellerabteil, TG-Stellplatz, oberirdischer Stellplatz, EA-V: 88,4 kWh (m².a), EEK: C, HZG: Geothermie

- frei ab 01.06.2025 - **Kaufpreis 473.000 €**
+ Stellplätze 27.000 €
= Kaufpreis Gesamt 500.000 €
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

München-Bogenhausen

Schöne Maisonette-Wohnung in guter Lage
Wohnfl. ca. 120m², Bj. 1989, Dachgeschoss, Fliesen und Pakett, 2 Badezimmer, Sauna, großer Südbalkon, Balkonfenster u. Wintergarten, TG-Stellplatz. EA-V: 86,6 kWh (m².a), EEK: C, HZG: Blockheizkraftwerk

Kaufpreis 980.000 €
+ TG-Stellplatz 28.000 €
= Kaufpreis Gesamt 1.008.000 €
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

Ismaning

Ackerfläche
ca. 109.680 m²

Kaufpreis 3.510.000 €
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

Sie haben oder möchten eine Immobilie verkaufen oder kaufen – wir kümmern uns um alles!

PREMIUM PARTNER ★★★★★ 2025 vr-wohnen.de

Tel. 089 / 96095-650 • Mobil 0171 / 4271201 • info@vrbank-ihn.de • www.vrbank-ihn.de

Hallbergmoos

Ideal für Kapitalanleger mit guter Rendite!
Attraktive 2-Zimmer-Dachgeschoss-wohnung mit Studio
Wohnfl. ca. 54 m², Bj. 1992, 2. OG, Fliesen- und Laminatböden, Tageslichtbad m. Wanne und WM-Anschluss, Balkon, TG-Stellplatz, Kellerabteil, EA-V: 153 kWh (m²·a), EEK: E, HZG: Gas

- vermietet - **Kaufpreis 279.000 €**
+ TG-Stellplatz 20.000 €
= Kaufpreis Gesamt 299.000 €

Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

Ismaning – direkt am Eisweiher

Helle 3-Zimmerwohnung in ruhiger Lage
Wohnfl. ca. 95 m², Bj. 1972, 1. OG, 3-Fam.-haus, Wohnkü. m. EBK, heller Vinylboden, Südbalkon mit ca. 11,5m², Tageslichtbad m. Wanne u. WM-Anschluss, zweites Tageslicht-bad, Holzofen, Kellerabt., Einzelgarage, EA-V: 93,5kWh (m².a), EEK: C, HZG: Geothermie

- frei - **Kaufpreis 599.000 €**
+ Garage 30.000 €
= Kaufpreis Gesamt 629.000 €

Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

Hallbergmoos/Goldach

Schlüsselfertige Neubau-Wohnungen in Top Lage
1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
Wohnfl. zwischen ca. 32 m² - 75 m², Bj. 2026 Fliesen- und Parkettböden, Bad mit Dusche und WM-Anschluss, Terrasse oder Balkon, Stellplätze, Kellerabteil. EA-V: 98kWh (m².a) / EEK: C / HZG: Geothermie

- Fertigstellung ca. 01/2027 -
KP Wohnung ab 279.500 € - bis 627.000 €

Keine Käuferprovision

Ismaning

Wohnbaugrundstück in sehr guter Lage
ca. 836 m², Bebauungsplan vorhanden, zentrale und doch ruhige Lage, kurze Wege zum Taxetweiher oder zum Zentrum

Kaufpreis 1.672.000 €

Käuferprovision 3,57 % inkl. ges. MwSt.

Erfolgreich verkaufen durch uns

PREMIUM PARTNER ★★★★★ 2025 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 auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

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

Telefon 089 / 96095-650

Ismaning

Charmante 2-3-Zimmer-Wohnung mit viel Potential für die eigene Gestaltung Ihrer Träume!
Wohnfl. ca. 78 m², Bj. 1972 , 4. OG, Lift vorhan-den, großzügiger Wohn-Essbereich, separate Küche, Fliesen- und und Teppichböden, Bad m. Wanne, Gäste-WC Balkon, Kellerabteil, EA-V: 88,4 kWh (m².a) / EEK: C / HZG: Geothermie

- frei ab sofort - **Kaufpreis 499.000 €**

Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen/vermieten?

- Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir Häuser, Grundstücke und Wohnungen.
- Wir bewerten Ihre Immobilie und vermitteln Ihnen den richtigen Käufer/Mieter.
- Diskretion und Begleitung bis zum Notar sind selbstverständlich.

Bahnhofstr. 3 · 85737 Ismaning
Tel. 089/96095-650 · Fax 089/96095-8650
Mobil 0171/4271201 · e-mail: info@vrbank-ihn.de

VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

Wohnung: Noch Gast oder schon Untermieter?

Jeder darf in seiner Wohnung Besuch empfangen – grundsätzlich so oft und so viel er möchte. Erst wenn die Gäste länger als sechs Wochen bleiben, ändert sich die rechtliche Lage. Dann muss der Vermieter eingebunden werden, erklärt das Infocenter der R+V-Versicherung.

„Mieter besitzen in ihren vier Wände das Hausrecht, und das schließt auch Besuch ein", sagt Michael Rempel, Jurist bei der R+V Versicherung. Gäste dürfen also übernachten, den Hausschlüssel bekommen und sogar einen Hund mitbringen. Das gilt auch, wenn die Hundehaltung im Haus verboten ist. Dabei muss der Mieter nicht einmal selbst zu Hause sein – der Besuch kann sich jederzeit allein in der Wohnung aufhalten. Das gilt genauso für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche wie Treppenhaus oder Flur.

Nach mehreren Wochen Erlaubnis notwendig

Lebt ein Gast über einen längeren Zeitraum in der Mietwohnung, kann aus dem Besuch eine Untervermietung oder Mitnutzung werden. Als Richtlinie gilt ein Aufenthalt von sechs Wochen am Stück. „In solchen Fällen ist früher oder später davon auszugehen, dass die Person ihren Lebensmittelpunkt verlagert hat. Dann muss der Vermieter zumindest informiert werden. Unter Umständen ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich", erklärt R+V-Experte Rempel.

Familienangehörige dürfen immer einziehen

Allerdings kann der Vermieter in den meisten Fällen den Einzug nicht verbieten – zumindest, wenn es nachvollziehbare Gründe dafür gibt, die Wohnung zu teilen. Weniger streng sind die Regelungen, wenn ein Mitglied der Kernfamilie einzieht. „Bei Ehegatten, Kindern und Eltern ist grundsätzlich keine Genehmigung nötig", ergänzt R+V-Experte Rempel. Heiratet also beispielsweise die Mieterin, kann sie ohne Erlaubnis des Vermieters ihren Ehemann in die Wohnung aufnehmen. Rempel empfiehlt trotzdem, den Vermieter zu informieren: „Eine zusätzliche Person in der Wohnung kann Einfluss auf die Nebenkosten haben, so dass die Vorauszahlung angepasst werden muss."

Weitere Tipps des R+V-Infocenters:

- Wichtig: Als Feriendomizil dürfen die Mieter ihre Wohnung nicht einfach untervermieten. Derartige Nutzungen verstoßen massiv gegen die Grundsätze der Wohnraummiete und können den Vermieter sogar zu einer fristlosen Kündigung berechtigen. Das hat zum Beispiel das Landgericht Berlin entschieden.
- Lebt ein Gast mit Unterbrechungen in der Wohnung, zum Beispiel nur unter der Woche, ist dafür keine Erlaubnis notwendig.
- Ein Besuchsverbot oder Einschränkungen des Besuchsrechts im Mietvertrag sind in der Regel unwirksam. Allerdings dürfen Vermieter bestimmten Personen bei schwerwiegenden, nachweisbaren Gründen ein Hausverbot erteilen, etwa wenn bereits mehrfach der Hausfrieden gestört wurde.

www.ruv.de

Treppenhaus: Brandschutz geht vor Bequemlichkeit

Im Treppenhaus stehen Kinderwagen, Schuhschränke und Wasserkisten – doch in einem Mehrfamilienhaus muss das Treppenhaus als Fluchtweg nutzbar bleiben. Auch der Brandschutz ist wichtig. Darauf macht das Infocenter der R+V Versicherung aufmerksam.

In einem Mehrfamilienhaus nutzen viele den Raum vor der eigenen Wohnungstür als Abstellfläche. „Das Treppenhaus liegt außerhalb der vermieteten Wohnräume. Wie und in welchem Umfang es genutzt werden darf, ist grundsätzlich Sache des Vermieters", sagt Michael Rempel, Jurist bei der R+V Versicherung. Meist regeln der Mietvertrag oder die Hausordnung, was dort stehen darf und was nicht. Doch das Treppenhaus dient auch als Flucht- und Rettungsweg. Deshalb darf es nicht zu sehr durch Möbel oder andere Gegenstände blockiert werden – unabhängig davon, was im Mietvertrag steht. Geregelt ist das in den Bauordnungen und Brandschutzverordnungen der Bundesländer. „Die Empfehlung ist: Im Treppenhaus sollte so wenig brennbares Material wie möglich stehen. Zudem müssen die Wege immer ausreichend breit sein, damit sie im Notfall als Flucht- und Rettungswege nutzbar sind", erklärt R+V-Experte Rempel.

Sonderregelungen für Gehhilfen, Rollatoren oder Kinderwagen

Gehhilfen, Rollatoren oder Kinderwagen können unter bestimmten Umständen im Treppenhaus geparkt werden. „Das gilt beispielsweise, wenn kein anderer, leicht zugänglicher Raum vorhanden ist, und es keinen Fahrstuhl bis zur Wohnungstür gibt", sagt Michael Rempel. Allerdings dürfen andere Parteien im Haus nicht zu stark eingeschränkt werden. „Bei einem sehr engen Flur kann der Vermieter entweder einen anderen Abstellplatz anbieten oder verlangen, dass das Gefährt dort nicht abgestellt wird", so Rempel weiter. Der Transport in die Wohnung oder den Keller muss jedoch für die Betroffenen zumutbar sein.

Weitere Tipps des R+V-Infocenters:

- Für Fahrräder gelten in Treppenhäusern keine Sonderregelungen. Wer Rad fährt, muss sein Zweirad also in die Wohnung oder den Keller bringen oder draußen parken.
- Blumenkästen, Schlitten und Schuhe im Treppenhaus können per Brandschutzverordnung, per Hausordnung oder per Mietvertrag verboten sein.
- Wer zu viele Gegenstände im Treppenhaus lagert, kann vom Vermieter abgemahnt werden. Sogar eine Kündigung ist bei wiederholten Verstößen möglich.
- In Wohnungen besteht Rauchmelderpflicht – in vielen Treppenhäusern nicht. Denn bei einem Brand in dem Bereich sollten Betroffene in ihrer Wohnung bleiben, die Fenster öffnen und auf Hilfe warten.

www.ruv.de Bildhinweise Seite 23

Neue Urteile

Balkonkraftwerk - Gestattung nur bei Nachweis von Versicherung

Die Gestattung der Anbringung eines außen an der Balkonbrüstung befestigten Balkonkraftwerks ist dem Vermieter nach einem neuen Urteil des AG Köln nur bei Absicherung durch eine Versicherung und einer Sicherheitsleistung zumutbar.
Bauliche Veränderungen der Mietsache bedürfen grundsätzlich der ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters. Einen grundsätzlichen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat ein Mieter nur bei den im Gesetz aufgezählten privilegierten Maßnahmen. Nach der Neufassung des § 554 BGB kann der Mieter die Erlaubnis verlangen für Veränderungen zugunsten von Menschen mit Behinderungen z.B. für den Bau einer Rampe; ferner zu Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen (z.B. Stromanschluss in der Tiefgarage; Wallbox) sowie zu Maßnahmen, die dem Einbruchschutz dienen (z.B. Nachrüstung von Türen oder Fenstern mit sog. Pilzkopfbeschlägen, absperrbaren Griffen, einbruchshemmenden Glas u. Ä. Ferner zu Maßnahmen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte („Balkonkraftwerke“) dienen.
In dem vom AG Köln entschiedenen Fall hatte die Mieterin an der Außenseite des Balkons ein Balkonkraftwerk (2 Solarpanele) angebracht, ohne vorher eine Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Deshalb verlangte die Vermieterin Entfernung der Solaranlage mit der Begründung, dass kein Anspruch auf Genehmigung der Anbringung bestehe. Zumindest sei die fachgerechte Installation darzulegen und nachzuweisen, was nicht geschehen sei. Auch sei ihr diese Anlage nur zumutbar bei Sicherheitsleistung und Nachweis einer Versicherung durch die Mieterin. Das AG Köln verurteilte die Mieterin zur Beseitigung der Solaranlage. Zwar besteht nach dem neuen § 554 Abs. 1 S. 1 BGB, der seit dem 17.10.2024 gilt, grundsätzlich ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Montage von Steckersolargeräten. Dies gilt jedoch nicht, wenn dem Vermieter dies nach Abwägung aller Umstände des Einzelfalles nicht zugemutet werden kann. Letzteres sei vorliegend der Fall. Die Solarpanelen sind außen deutlich sichtbar an der Balkonbrüstung angebracht, sodass wegen des damit verbundenen hohen Schadenrisikos bei Unwetter der Vermieterin die Genehmigung der Anbringung nur bei entsprechender Absicherung durch eine Versicherung und einer Sicherheitsleistung zumutbar ist. Nur so können Haftungsrisiken durch Verletzung Dritter, Schäden am Haus oder Gegenständen Dritter ausreichend abgesichert werden. Dies hat die Mieterin jedoch nicht konkret angeboten.
Gegenüber diesem nicht abgesicherten Haftungsrisiko muss der Anspruch der Mieterin auch unter Berücksichtigung von Umweltschutzgedanken und Energiekosten zurücktreten. Dies gilt umso mehr, als die Mieterin noch nicht einmal die fachgerechte Anbringung und die technischen Einzelheiten der Solaranlage einschließlich deren Anbringung auch nur annähernd konkret vorgetragen hat. Auch insofern ist der Vermieterin ohne nähere Kenntnis der fachgerechten Anbringung und technischen Ausstattung im Hinblick auf mögliche Gefahren und Risiken eine Genehmigung nicht zuzumuten.

Eigenbedarf - Vermieter entscheidet über Angemessenheit

Auch wenn unstreitig ist, dass der Vermieter die gekündigte Wohnung benötigt und in diese einziehen will, kann die Kündigung wegen Eigenbedarfs nach der Rechtsprechung des BGH rechtsmissbräuchlich sein, wenn dem Vermieter im Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs eine andere freie, im wesentlichen gleichartige Wohnung zur Verfügung steht. Allerdings steht dem Vermieter insofern ein weiter Ermessensspielraum zu (BGH, Urteil v. 04.03.2015, VIII ZR 166/14, ZMR 2015, S. 923). In dem vom LG Itzehoe entschiedenen Fall kündigte der von einem Aufenthalt in China zurückgekehrte Vermieter die vermietete 50 m² große Wohnung im Erdgeschoss seines Hauses. Die Mieter wendeten ein, der Vermieter könne ebenso in die freie 100 m² große Wohnung seiner verstorbenen Mutter ziehen, in der er bis vor einigen Jahren bereits gewohnt hatte. Das Gericht gab der Räumungsklage statt. Ein Rechtsmissbrauch sei vorliegend nicht ersichtlich. Nach Anhörung von Zeugen steht für das Gericht fest, dass der Kläger diese Wohnung nicht hat beziehen wollen, weil sie ihm mit 100 m² schlicht und ergreifend zu groß gewesen ist.
Es ist allein Sache des wegen Eigenbedarfs kündigenden Vermieters, seine Vorstellungen von einem angemessenen Wohnen zu definieren. Sofern ihm eine bei Kündigungsausspruchs freie Wohnung aus nachvollziehbaren oder jedenfalls vertretbaren Gründen nicht zusagt, hat das Gericht dies zu respektieren.

www.hug-m.de

Impressum

Herausgeber und Betreiber
LifeMultimedia
Verlagsgesellschaft mbH
Mandlstr. 26
(i. Hse. Content Club GmbH)
80802 München-Schwabing
Telefon 089. 30 76 41 36
www.vr-wohnen.de
HRB München 178584
USt.-ID DE 265 122 722
Verlagsgeschäftsführung
Anzeigenleitung Matthias Lipp
info@vr-wohnen.de
Chefredaktion
Matthias Lipp (verantw.)
info@vr-wohnen.de
Mulitmedia/Anzeigenabteilung
info@vr-wohnen.de
www.vr-wohnen.de/mediadaten
Immobilien online suchen und finden
www.vr-wohnen.de
Magazin-Ausgaben online zum Umblättern
www.vr-wohnen.de/digital
Mini-Abonnement/Print
www.vr-wohnen.de/abo
Satz/Layout:
LifeMultimedia Werbeagentur,
80802 München,
Mandlstr. 26
Druck: druckpruskil.gmbh
Carl-Benz-Ring 9, 85080 Gaimersheim

Fotohinweise/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 Fälchle-Fotolia;
© helmutvogler-Fotolia;
© Drubig-Photo-Fotolia.de
R+V Versicherung, Seite 13
Große Gefahren für kleine Heimwerker
Betrug durch manipulierte QR-Codes
© R+V/iStock
www.ruv.de
Buchtipp: Stauden im Garten, Seiten 18/19
Folko Kullmann / Markus Zeiler /
Bettina Rehm-Wolters
© Callwey GmbH
Folko Kullmann / Markus Zeiler /
Bettina Rehm-Wolters
www.callwey.de/buecher
www.callwey.de
R+V Versicherung, Seite 22
Noch Gast oder schon Untermieter?
Brandschutz geht vor Bequemlichkeit
© R+V/iStock
www.ruv.de

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers. Vom Verlag gestaltete 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 Printpreisliste Nr. 7 vom 1.2. 2024 und die Onlinepreisliste Nr. 2 vom 1. 2. 2021.

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

R+V

SORGENFREI ABGESICHERT:
R+V-Wohngebäudeversicherung

Für Deine vier Wände haben wir das schützende Dach.

Wer viel Zeit, Liebe und Geld in die eigenen vier Wände investiert, setzt bei der Absicherung nicht auf 08/15. Die R+V-Wohngebäudeversicherung schützt Dich vor den finanziellen Folgen unvorhergesehener Gefahren, wie z. B. bei einem Wasserschaden, Rohrbruch, Blitzeinschlag oder Sturm. So ist Dein Eigenheim bestens abgesichert.

Informiere Dich jetzt!

www.wohngebaude.ruv.de

Du bist nicht allein.