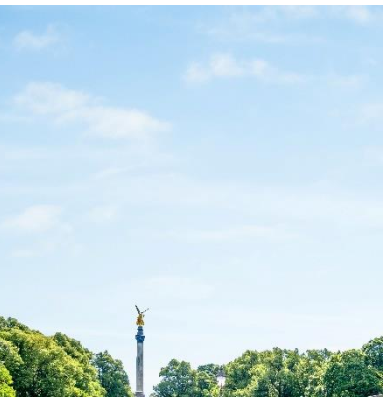
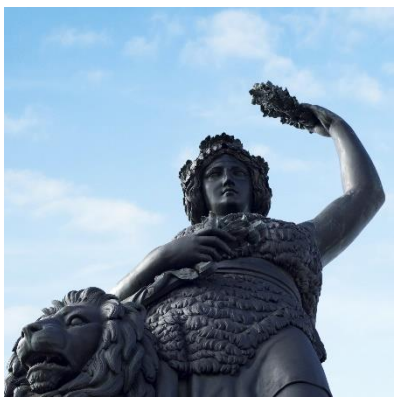
eigen/wert
ein Unternehmen der Münchner Bank eG

Immobilienspiegel

1. Ausgabe 2022





„eigenwert GmbH“ -

die 100%ige Immobilientochter der Münchner Bank eG

Als spezialisierter Dienstleister für die Genossenschaft stehen wir gegenüber Kunden und Geschäftspartnern für **Sicherheit, Qualität, Vertrauen und Regionalität**. Seit Jahren sind wir erfolgreich in der Metropolregion München tätig.

Kompetenz unter einem Dach – unsere Verbundpartner

Unsere Leistungen:

- realistische Bewertung / Marktpreiseinschätzung
- Verkauf und Vermietung
- Beratung für Verkäufer / Vermieter sowie Kauf- und Mietinteressenten
- Kapitalanlagen (Pflege-, Studenten-, Mikroapartments etc.)
- Investments (Wohn- & Geschäftshäuser, Gewerbeimmobilien etc.)
- Portfolio-Analyse
- Off-Market-Deals (Secret Sales Service)
- Finanzierungsangebote der Münchner Bank eG
- Marketing-Komplettlösung (inkl. 360 Grad Service)
- Notarterminvorbereitung und -begleitung

Ihre Vorteile:

- 100%ige Immobilientochter der Münchner Bank eG
- alles unter einem Dach: Beratung / Bewertung / Vermittlung / Finanzierung / Versicherung
- langjährige Markterfahrung in München und Region
- großes Banknetzwerk (Direktzugang zu Interessenten, Kunden und Mitgliedern der Münchner Bank eG)
- starke Verbundpartner im genossenschaftlichen Finanzverbund (z. B. Handwerkernetzwerk, Küchenstudios etc.)
- bonitätsgeprüfte Kunden

RÜCKBLICK AUF EIN ERFOLGREICHES JAHR 2021!

Als Immobilientochterunternehmen der Münchner Bank eG, blicken wir stolz auf das erfolgreichste Geschäftsjahr seit Gründung des Unternehmens zurück. Neben einem Rekordumsatz verzeichnen wir über 70 % der Verkäufe von Kunden an Kunden. Das bedeutet, dass die meisten unserer Immobilien innerhalb der bevorzugten Angebotsfrist für Münchner Bank eG Mitglieder und Kunden unseres Hauses diskret (ohne Onlinepräsenz) verkauft wurden.

70 %
Verkauf an vorgemerkte Kunden / Mitglieder der Münchner Bank eG

142
vermittelte Einheiten

125.727 m²
vermittelte Grundstücksfläche
Grundstücke & Häuser

3.138
neue Kundengesuche

eigen/wert
ein Unternehmen der Münchner Bank eG

ZUR MIETE: Moderne und stilvolle Neubauwohnungen in Waldtrudering

München - Waldtrudering

- großzügige und helle 2-Zi.-Wohnungen, teilweise zzgl. Souterrain
- jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- hochwertige Ausstattung
- offene Wohn-/Essbereiche
- lichtdurchflutete Räume
- hochwertige 3-fach-Verglasung
- Eichenholzparkett
- Markensanitärausstattung und edle Fliesen
- modernste Bauweise
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen und E-Anschluss u. v. m.

Kontakt: ☎ 089 2128-3055 | 💻 vertrieb@eigenwert.de

VERKAUF WOHNUNGEN

München - Laim

€ 235.000,-

W 766: Bestens geeignet für Kapitalanleger!
Appartement mit Balkon

- Zimmer: 1
- Wfl.: ca. 22 m²
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: 1 TG-Stellplatz
- Balkon (zum Innenhof)
- Küchenzeile und möbliert
- 2. OG mit Lift
- sehr gute Anbindung (S-Bahn)

Heizwärme erneuerbar, Bedarf 49 kWh/(m²a), WW enthalten, Bj. 2014

München - Neuhausen

€ 453.000,-

W 763: Vermietete 2-Zimmer-Wohnung
Kapitalanlage am Leonrodplatz

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 56 m²
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: nein
- Loggia (Süd/Westausrichtung)
- EBK
- 6. OG mit Lift
- sehr gute Anbindung (U-Bahn)

Leichtes Heizöl, Verbrauch 134 kWh/(m²a), EEK E, Bj. 1961

München - Neuperlach

€ 600.000,-

W 761: Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung

- Zimmer: 3
- Wfl.: ca. 78 m²
- Bezug: nach Vereinbarung
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz
- Balkon (Südausrichtung)
- helle Wohnung
- 6. OG mit Lift
- sehr gute Anbindung (U-Bahn)

Fernwärme, Verbrauch 108,7 kWh/(m²a), EEK D, Bj. 1975

Rosenheim

€ 770.000,-

W 762: Neuwertige 4-Zimmer-Garten-Wohnung
mit viel Platz * zum Verlieben*****

- Zimmer: 4
- Wfl.: ca. 133 m²
- Bezug: Ende 2022
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz
- Terrasse (Südausrichtung)
- Gäste-WC
- Erdgeschoss
- sehr gute Infrastruktur

Heizwerk, fossil, Bedarf 52,5 kWh/(m²a), EEK B, Bj. 2017

---

eigen/wert
ein Unternehmen der Münchner Bank eG

VERKAUF WOHNUNGEN

München - Grünwald — € 950.000,-

W 765: Vermietete 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit traumhaftem Südwestgarten

- Zimmer: 3
- Wfl./Nfl.: ca. 115 m²
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: 1 TG-Stellplatz
- Terrasse (Süd/Westausrichtung)
- 2 Bäder
- gute Anbindung (Tram)

Erdgas H, Verbrauch 97 kWh/(m²a), EEK C, Bj. 1992

München - Harlaching — € 1.225.000,-

W 764: Designer-Schmuckstück! Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon in bester Lage Münchens

- Zimmer: 3
- Wfl.: ca. 113 m²
- Bezug: nach Vereinbarung
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz
- Balkon (Süd/Westausrichtung)
- hochwertige EBK
- Hochparterre
- gute Anbindung (Straßenbahn & Bus)

W 737: Moderne Neubauwohnungen direkt am Schlosspark in Oberschleißheim

- Neubau-Ensemble mit insgesamt 18 Wohnungen jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- sehr hochwertige Ausstattung
- moderne Bauweise im KfW-55-Standard
- zum Selbstbezug oder zur Kapitalanlage geeignet
- TG- und Außenstellplätze
- Schlosspark Oberschleißheim direkt vor der Haustür
- keine zusätzliche Käuferprovision

Kontakt: ☎ 089 2128-3055 | 💻 vertrieb@eigenwert.de

VERKAUF HÄUSER

Dachau **€ 800.000,-**

H 334: Reihenmittelhaus in guter Lage mit Renovierungsbedarf

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 125 m²
- Nfl.: ca. 42 m²
- Grundstück: ca. 145 m²
- Bezug: ab 01.03.2022
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- renovierungsbedürftig
- Südgrundstück

Erdgas, Bedarf 236 kWh/(m²a), EEK G, Bj. 1965

Lkr. Ebersberg - Forstinning **€ 999.000,-**

H 331: Charmante Doppelhaushälfte mit viel Platz in ländlicher Umgebung

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 153 m²
- Nfl.: ca. 56 m²
- Grundstück: ca. 248 m²
- Bezug: ab sofort
- 36,5 cm Poren-ziegelmauerwerk
- optimale Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Südwestgarten

Heizöl, Verbrauch 70,7 kWh/(m²a), EEK B, Bj. 2001

Lkr. München - Unterhaching **€ 1.550.000,-**

H 335: Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Südausrichtung im neuwertigen Zustand

- Zimmer: 5 zzgl. Hobbyraum
- Wfl.: ca. 170 m²
- Nfl.: ca. 240 m²
- Grundstück: ca. 330 m²
- Bezug: nach Vereinbarung
- gepflegter Zustand
- sehr hochwertige Ausstattung
- Photovoltaik für Warmwasser
- Südgarten

Erdgas E, Verbrauch 38,7 kWh/(m²a), EEK A, Bj. 2009

MODERNE KAPITALANLAGE IN UNTERHACHING: URBANE SERVICED APARTMENTS

- W 760: Boardinghouse mit 136 Mikroapartments mit Flächen von ca. 17,5 bis ca. 33 m²
- Investitionssummen ab ca. € 185.000,-
- konstante Mieten durch 25 Jahre Pachtvertrag
- Rundum-sorglos-Paket: Vermietung und Verwaltung
- professioneller Betreiber mit langjähriger Erfahrung in der Hotellerie
- ab ca. 3 % Nettorendite
- begehrter Standort mit sehr guter Infrastruktur (viele Konzerne in der Nähe)
- Fertigstellung voraussichtlich im 1. Quartal 2023
- provisionsfreier Verkauf

PFLEGEIMMOBILIEN AM BAYERISCHEN WALD

- W 640: neues Pflegezentrum mit insgesamt 105 Pflegeplätze und 2 Personalwohnungen
- 25-jähriger indexierter Mietvertrag mit 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption
- renommierter und bonitätsstarker Betreiber
- solide und nachhaltige Rendite
- KfW-40-Standard
- sehr gute Infrastruktur
- Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2023

DISKRETE VERMARKTUNG / SECRET SALE

München - Solln **1,8 Mio. €**

Traumhafte DG-Maisonette-Wohnung in TOP-Lage

- Wohnfläche: ca. 150 m²
- Zimmer: 3
- Balkon: ja (Westausrichtung)
- Baujahr: 2006
- Stellplätze: 2-TG-Stellplätze

München Ost **auf Anfrage**

H 318: Vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus

- Grundstück: ca. 500 m²
- Gesamtfläche.: ca. 580 m²
- Baujahr: 90er Jahre
- Rendite: bis zu 3,25 % netto

VORANKÜNDIGUNGEN

München - Milbertshofen

V 403: ZUR MIETE - Moderne 1- bis 4-Zimmer-Neubauwohnungen

- kleine WEG mit bloß 8 Wohnungen
- Wohnflächen zwischen ca. 31 m² und 126 m²
- jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- sehr gute zentrale Lage
- Tiefgaragenstellplätze
- Bezug voraussichtlich ab Juni 2022

Lkr. Ebersberg - Markt Schwaben

G 123: Neubau-Ensemble in Markt Schwaben

- Eigentumswohnungen
- vielfältiger Wohnungsmix
- hochwertige Ausstattung
- sehr gute Lage
  (nur wenige Gehminuten von der S-Bahn entfernt)

Die neue Heizkostenverordnung 2021 - wesentliche Änderungen

Die Novelle der Heizkostenverordnung (HeizKV) ist im Bundesgesetzblatt verkündet worden und trat zum 1.12.2021 in Kraft. Mit der Verordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Die Kernpunkte der Neuregelung sind die Fernablesbarkeit der Messgeräte sowie mehr Informationen für die Nutzer.

Zusammenfassung der Änderungen:

Fernablesbarkeit von Messgeräten:

Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die ab Dezember 2021 eingebaut wurden, müssen fernablesbar sein. Dabei werden „Walk-by- und Drive-by-Technologien“ als fernablesbar definiert. Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird. Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis Ende 2026 nachgerüstet oder ersetzt werden.

Interoperabilität von Geräten zur Verbrauchserfassung:

Neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder entsprechend nachgerüstete Systeme müssen mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein. Dies bedeutet, dass die verschiedenen Ausstattungen in der Lage sind, Daten beziehungsweise Informationen miteinander auszutauschen. Die Interoperabilität muss bei solchen Geräten gewährleistet sein, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Novelle eingebaut werden.

Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway:

Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die ein Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Heizkostenverordnung oder später installiert werden, müssen nicht nur interoperabel sein, sondern auch sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattungen gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis Ende 2031.

Unterjährige Verbrauchsinformation:

Die unterjährige Verbrauchsinformation, kurz UVI. Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, müssen den Nutzern bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen; ab 2022 muss die unterjährige Verbrauchsinformation (in Papierform oder elektronisch) monatlich erfolgen.

Kürzungsrecht bei Verstößen des Gebäudeeigentümers:

Die Verordnung sieht eine Sanktion für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor. Die Nutzer können den auf sie entfallenden Kostenanteil um drei Prozent kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte.

EIN STARKES TEAM - IMMER FÜR SIE DA!

Frederic Düring
Geschäftsführer

frederic.duering@eigenwert.de
Tel. 089 – 2128-3051

Johannes Pohl
Immobilienberater

johannes.pohl@eigenwert.de
Tel. 089 – 2128-3061

Dorothee Ahner
Immobilienberaterin

dorothee.ahner@eigenwert.de
Tel. 089 – 2128-3062

Tobias Liebich
Immobilienberater

tobias.liebich@eigenwert.de
Tel. 089 – 2128-3054

Mona Sczesny
Immobilienberaterin

mona.sczesny@eigenwert.de
Tel. 089 – 2128-3056

Daniel Wurmseder
Immobilienberater

daniel.wurmseder@eigenwert.de
Tel. 089 – 2128-3058

Frank Trauwaldt
Immobilienberater

frank.trauwaldt@eigenwert.de
Tel. 089 – 2128-3053

Samira Kukulka
Vertriebsassistentin / Marketing

samira.kukulka@eigenwert.de
Tel. 089 – 2128-3059

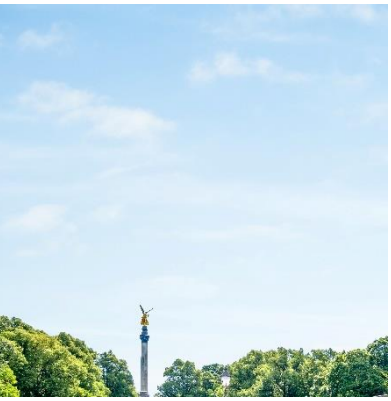
Doris Lederer
Vertriebsassistentin

doris.lederer@eigenwert.de
Tel. 089 – 2128-3063

Marie-Luise Stuhlmiller
Buchhaltung / Zahlungsverkehr

marie-luise.stuhlmiller@eigenwert.de
Tel. 089 – 2128-3060

eigenwert GmbH
Richard-Strauss-Straße 82
(im Haus der Münchner Bank eG)
81679 München
Tel. 089 2128-3050
Fax 089 2128-773099
info@eigenwert.de
www.eigenwert.de



160 JAHRE NETZWERK

Ein Unternehmen der Münchner Bank eG