

AUSGABE 01 · 2026



# IMMOBILIENSPIEGEL

*Aktuelle Immobilienangebote aus München und der Region*



[www.eigenwert.de](http://www.eigenwert.de)



Jetzt Immobilienangebote entdecken

 **eigen/wert**  
ein Unternehmen der Münchner Bank eG

# Immobilien aus München und der Region

Liebe Leserinnen und Leser,

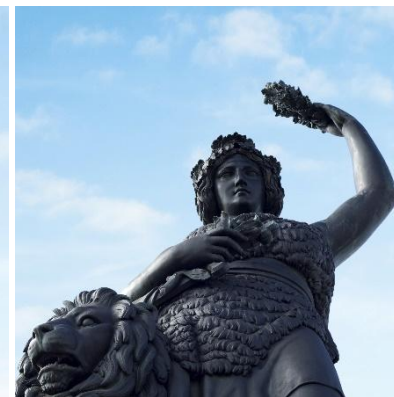
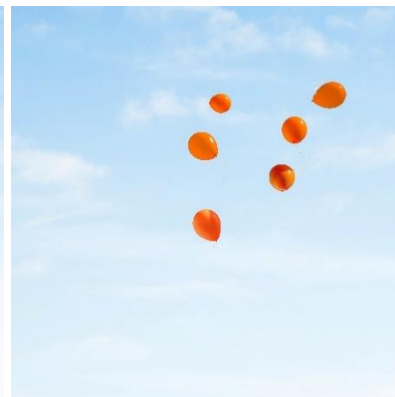
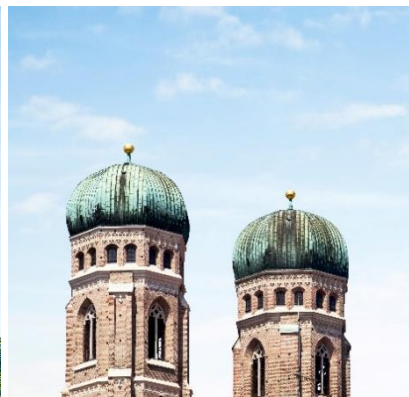
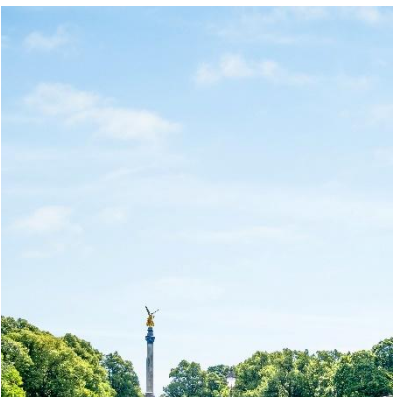
in diesem Magazin präsentieren wir Ihnen eine Auswahl unserer aktuellen Immobilienangebote – von attraktiven Eigentumswohnungen bis hin zu renditestarken Anlageobjekten.

Als 100%ige Immobilientochter der Münchner Bank eG verbinden wir regionale Marktkenntnis mit persönlicher und individueller Beratung. Wir stehen für Sicherheit, Qualität, Vertrauen und Regionalität.

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung in der Metropolregion München und unserem starken Netzwerk rund um die Münchner Bank eG.

Mit besten Empfehlungen,

Ihr Team der eigenwert GmbH



Verkauf &  
Kauf



Vermietung



Beratung &  
Bewertung



Mietshaus-  
verwaltung



Energieberatung



Bauland-  
entwicklung

VERKAUF WOHNUNGEN



**Fürstenfeldbruck** € 125.000,-

**W 921: Solide Kapitalanlage mit hervorragender Infrastruktur**

- Zimmer: 1
- Wfl.: ca. 34 m<sup>2</sup>
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: Außenstellplatz
- Balkon (Ost-Ausrichtung)
- 3. OG mit Lift
- Nettokaltmiete p. a.: € 4.824,-
- gute Anbindung (S-Bahn)

Gas, Verbrauch 112 kWh (m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 1974 (Wärmeerz.: 1996)



**München - Milbertshofen** € 145.000,-

**W 916: Kleines, vermietetes Appartement**

- Zimmer: 1
- Wfl.: ca. 20 m<sup>2</sup>
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: Duplex-Stellplatz
- Balkon (Süd-Ausrichtung)
- 1. OG mit Lift
- Nettokaltmiete p. a.: € 4.440,-
- sehr gute Infrastruktur

Heizöl, Bedarf 147,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK F, Bj. 1974 (Wärmeerz.: 1985)



**Lkr. Starnberg - Gilching** € 235.000,-

**W 923: Appartement mit Blick bis in die Berge**

- Zimmer: 1
- Wfl.: ca. 43 m<sup>2</sup>
- Bezug: nach Vereinbarung
- Stellplatz: TG-Stellplatz
- Dachterrasse
- DG ohne Lift
- Zentrumslage
- gute Anbindung (S-Bahn)

Erdgas, Verbrauch 89 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK C, Bj. 1981 (Wärmeerz.: 2002)



**München - Maxvorstadt** € 320.000,-

**W 918: Charmante 1,5-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage**

- Zimmer: 1,5
- Wfl.: ca. 32 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: nein
- hochwertige EBK
- 2. OG
- 2011 modernisiert/saniert
- sehr gute Anbindung (S+U-Bahn & Tram)

## VERKAUF WOHNUNGEN




 **München - Bogenhausen/Zamdorf** € 320.000,-

**W 920: Perfektes City-Apartment mit Süd-Loggia**

- Zimmer: 1
- Wfl.: ca. 46 m<sup>2</sup>
- Bezug: 01.05.2026
- Stellplatz: TG-Stellplatz
- Loggia (Süd-Ausrichtung)
- EBK
- 2. OG mit Lift
- gute Infrastruktur

Erdgas, Verbrauch 89 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK C, Bj. 1984 (Wärmeerz.: 2009)



 **Lkr. München - Kirchheim** € 430.000,-

**W 910: 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südloggia in Kirchheim**

- Zimmer: 3
- Wfl.: ca. 78 m<sup>2</sup>
- Bezug: September 2026
- Stellplatz: Einzelgarage
- Loggia (Süd-Ausrichtung)
- EBK
- 2. OG ohne Lift
- gute Infrastruktur

Heizöl, Verbrauch 115,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 1972



 **München - Laim** € 450.000,-

**W 909: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Südloggia – sofort bezugsfrei!**

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 58 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: TG-Einzelstellplatz
- Loggia (Süd-Ausrichtung)
- Küche
- Hochparterre mit Aufzug
- gute Anbindung (U+S-Bahn)

Fernwärme, Bedarf 76 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK C, Bj. 1972 (Wärmeerz.: 2013)



 **München - Solln** € 545.000,-

**W 892: Charmante 3-Zi.-Wohnung mit Südwestbalkon & durchdachtem Grundriss**

- Zimmer: 3
- Wfl.: ca. 82 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: TG-Stellplatz
- Balkon (Südwest-Ausrichtung)
- Wohnküche mit EBK
- Hochparterre ohne Lift
- gute Anbindung (S-Bahn)

Erdgas H, Verbrauch 137 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK E, Bj. 1973 (Wärmeerz.: 1999)

70 %  
verkauft

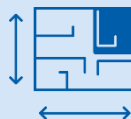


## Jetzt bezugsfertig: Eigentumswohnungen und Doppelhaushälfte in Markt Schwaben

Noch verfügbar:



**3-4**  
Zimmer



**80-125 m<sup>2</sup>**  
ca. Wohnfläche



nachhaltige und  
ökologische Bauweise  
(ausgezeichnet mit dem  
BIM-Preis Bayern 2025)

VERKAUF WOHNUNGEN



München - Großhadern

€ 550.000,-

W 919: Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia

- Zimmer: 3
- Wfl.: ca. 84 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: nein
- Loggia (Süd-Ausrichtung)
- EBK
- 1. OG ohne Lift
- gute Anbindung (U-Bahn)

Nachtstrom, Bedarf 97 kWh (m<sup>2</sup>a), EEK C, Bj. 1972



München - Maxvorstadt

€ 625.000,-

W 922: Seltene Gelegenheit: 2-Zimmer-Wohnung in der Maxvorstadt

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: nein
- Loggia (Süd-Ausrichtung)
- zum Innenhof ausgerichtet
- 1. OG mit Lift
- sehr gute Anbindung (U-Bahn)



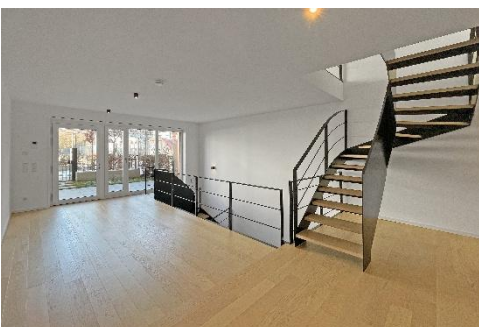
Lkr. München - Aschheim

€ 990.000,-

W 905: Exklusive 4-Zi.-DG-Wohnung mit 3 Terrassen und zwei TG-Plätzen in Aschheim

- Zimmer: 4
- Wfl.: ca. 166 m<sup>2</sup>
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: 2 TG-Stellplätze
- 3 Terrassen
- hochwertige offene EBK
- DG mit Lift
- gute Anbindung (S-Bahn)

Gas, Verbrauch 169,4 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK F, Bj. 1973 (Wärmeerz.: 2013)



München - Schwabing-West

€ 1.644.000,-

W 913: Exklusiv und elegant: stilvolles Townhouse im Design-Objekt "Van B"

- Zimmer: 4
- Wfl.: ca. 123 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: TG-Einzelstellplatz
- Terrasse & Balkon
- luxuriöse Ausstattung & EBK
- Townhouse mit 4 Ebenen
- gute Anbindung (Bus & Tram)

Fernwärme, Bedarf 62,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK B, Bj. 2023

## VERKAUF WOHNUNGEN



📍 München - Solln

€ 3.150.000,-

**W 899: Exklusives Wohnerlebnis – Luxus-Dachgeschosswohnung mit Sauna & Jacuzzi**

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 191 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 2 TG-Stellplätze
- umlaufende Terrasse
- Luxus-Ausstattung & Sauna
- DG mit Lift
- sehr gute Anbindung (U-Bahn)

Strom-Mix, Erdgas E, Bedarf 21,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A+, Bj. 2022



📍 München - Oberföhring

Auf Anfrage

**W 890: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz**

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 57 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: Duplex-Stellplatz
- Balkon (Südost-Ausrichtung)
- offene Küche
- 1. OG ohne Lift
- gute Infrastruktur

Gas, Verbrauch 126 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 2000

## VORANKÜNDIGUNG WOHNUNG



📍 München - Sendling

€ 740.000,-

**Charmante 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit zwei Balkonen**

- Zimmer: 2,5
- Wfl.: ca. 87 m<sup>2</sup>
- Bezug: nach Vereinbarung
- Stellplatz: nein
- 2 Balkone
- Schwedenofen & Sauna
- 2. OG ohne Lift
- Fußbodenheizung

## VORANKÜNDIGUNG HAUS



📍 Lkr. Fürstenfeldbruck - Gröbenzell

€ 725.000,-

**Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte in idyllischer Lage**

- Zimmer: 4
- Wfl.: ca. 110 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 462 m<sup>2</sup>
- Bezug: nach Vereinbarung
- Massivbauweise
- vollunterkellert
- großer Garten
- Einzelgarage & Außenstellplatz

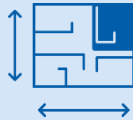


## Im Bau: Eigentumswohnungen am Schlosspark in Oberschleißheim

Noch verfügbar:



**2-3**  
Zimmer



**52-75 m<sup>2</sup>**  
ca. Wohnfläche



hochwertige &  
moderne Ausstattung

VERKAUF HÄUSER



**Lkr. München - Putzbrunn**

**€ 625.000,-**

**H 400: Sanierungsbedürftiges Reiheneckhaus in ruhiger Lage**

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 98 m<sup>2</sup>
- Nfl.: ca. 52 m<sup>2</sup> zzgl.
- Grundstück: ca. 390 m<sup>2</sup>
- Bezug: nach Vereinbarung
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- stark sanierungsbedürftig
- Süd-Terrasse und -Balkon
- 2 Garagen



**Lkr. München - Brunnthal**

**€ 900.000,-**

**H 399: Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten**

- Zimmer: 6
- Wfl.: ca. 198 m<sup>2</sup>
- Wfl./Nfl.: ca. 370 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 595 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Massivbauweise
- weitläufiger Grundriss mit Ausbaupotential
- Südwest-Garten
- Einzelgarage

Heizöl, Verbrauch 140,8 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK E, Bj. 1992 (Wärmeerz.: 2010)



**Weilheim in Oberbayern**

**€ 1.250.000,-**

**H 391: Wohnen mit Stil: Freistehendes Einfamilienhaus mit Charisma in Weilheim i.OB.**

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 197 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 416 m<sup>2</sup>
- Bezug: nach Vereinbarung
- Qualitätszertifikat liegt vor
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- hochwertige Ausstattung
- Südwest-Terrasse und -Balkon
- Einzelgarage mit elektrischem Tor und Stellplatz



**Lkr. München - Grünwald**

**€ 6.950.000,-**

**H 368: Ein Unikat in Grünwald – Design trifft Ikonen der Architekturgeschichte**

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 423 m<sup>2</sup>
- Nfl.: ca. 332 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.620 m<sup>2</sup>
- Bezug: 01.08.2026
- Baugenehmigung für Aufstockung (ca. 75 m<sup>2</sup>)
- voll unterkellert
- Südwest-Ausrichtung
- Wellnessbereich mit Sauna

Erdgas, Verbrauch 115 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 2004

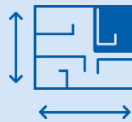


## Ihr neues Zuhause im Münchner Norden: Moderne Stadthäuser in Freimann

Noch verfügbar:



**4-5**  
Zimmer



**105 m<sup>2</sup>**  
ca. Wohnfläche



hochwertige &  
moderne Ausstattung

VERKAUF GRUNDSTÜCKE



München - Waldperlach

€ 850.000,-

**G 161: Ihr neues Zuhause in Waldperlach: Attraktives Baugrundstück für ein Doppelhaus**

- Grundstück: ca. 390 m<sup>2</sup>
- Vorplanung vorhanden
- Südwest-Ausrichtung



Lkr. Starnberg - Erling-Andechs

€ 1.020.000,-

**G 153: Baufeld für kleines Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Andechs**

- Grundstück: ca. 1.131 m<sup>2</sup>
- Bebauungsplan liegt vor
- bebaubar mit Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten



Freising - Vötting

€ 1.150.000,-

**G 135: Grundstück mit abrisssreifem Altbestand**

- Grundstück: ca. 1.097 m<sup>2</sup>
- kein Bebauungsplan / nach §34
- Südwest-Ausrichtung



Lkr. München - Grünwald

€ 3.600.000,-

**G 159: Grundstück mit Altbestand in begehrter Lage**

- Grundstück: ca. 2.001 m<sup>2</sup>
- rechtskräftiger Bebauungsplan
- detaillierte Planung samt Baugenehmigung liegt vor
- repräsentatives Villen-Umfeld

## VERKAUF GRUNDSTÜCKE



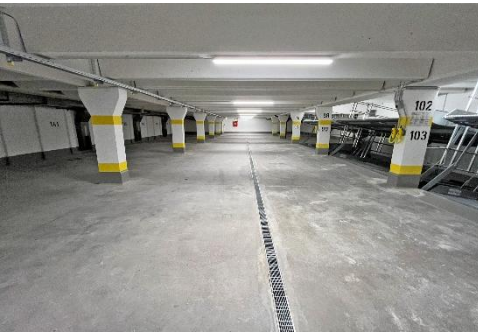
📍 München - Unterföhring

Auf Anfrage

**G 155: Seltene Gelegenheit: großes Grundstück für Mehrfamilienhäuser in Unterföhring**

- Grundstück: ca. 12.293 m<sup>2</sup>
- Bebauungsplan liegt vor
- bebaubar mit Mehrfamilienhaus oder Reihenhäusern

## VERKAUF KAPITALANLAGEN



📍 Lkr. München - Unterschleißheim

€ 80.000,-

**W 894: Stellplatz-Paket in gefragter Lage in Unterschleißheim**

- 7 TG-Duplex-Stellplätze
- einzeln oder im Paket verfügbar
- Selbstnutzung oder Kapitalanlage
- beliebte Wohngegend

Gas, Verbrauch 118 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 1972 (Bj. Wärmeerz.: 2009)



📍 Lkr. Dachau - Petershausen

€ 498.000,-

**W 915: Renditestarke Facharztpraxis in zentraler Lage!**

- Räume: 8
- Fläche: ca. 177 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 7
- Bruttorendite: rund 5 %
- gute Anbindung (S-Bahn)

Öl, Verbrauch 100 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK C, Bj. 1993



📍 Süddeutschland

**W 640: Zukunftsorientierte Kapitalanlagen! Pflegeimmobilien zur Kapitalanlage in geprüften Lagen**

- verschiedenen Wohnformen für das Alter
- langfristig planbare Mieterträge
- soziales Investment mit bevorzugtem Belegungsrecht an über 150 Standorten – Sicherheit für die ganze Familie
- solide und nachhaltige Renditen
- zusätzliche Sonder-AfA nach § 7b EstG möglich (projektabhängig)

INVESTMENTMÖGLICHKEITEN / DISKRETE VERMARKTUNG



Lkr. Starnberg - Andechs

€ 350.000,-

G 158: Landwirtschaftliche Nutzfläche in Andechs-Frieding

- Grundstück: ca. 31.176 m<sup>2</sup>
- Ackerfläche
- aktuell für € 200,-/ha p. a. verpachtet



Lkr. Dachau - Petershausen

€ 2.850.000,-

H 394: Attraktives Anlagepaket – Zwei gepflegte Mehrfamilienhäuser mit 9 Wohneinheiten in solider Lage

- Grundstück: ca. 1.432 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 657 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1980 und 2016
- Jahres-Ist-Miete: € 111.750,-



München - Neuhausen

€ 3.200.000,-

H 392: Renditestarkes Mehrfamilienhaus mit Erbbaurecht

- Grundstück: ca. 534 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 1.003 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1959 (Wärmeerz.: 2017)
- Etagen: UG + 6 + D
- Grundstücksankauf optional verhandelbar



München - Haidhausen

€ 3.500.000,-

G 150: Bestes Entwicklungspotenzial in bester Lage!

- Grundstück: ca. 513 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 706 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1995
- vielseitiges Entwicklungspotenzial

INVESTMENTMÖGLICHKEITEN / DISKRETE VERMARKTUNG



📍 Lkr. Altötting - Neuötting

€ 3.990.000,-

H 398: Wohn- und Geschäftshaus in Neuötting

- Grundstück: ca. 1.242 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 2.876 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1968 (Wärmeerz.: 2009)
- Bruttorendite: ca. 5 %



📍 München - Pasing

€ 5.300.000,-

H 396: Anlageobjekt in Pasing - vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus!

- Grundstück: ca. 595 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 858 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 920 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1921 (Wärmeerz.: 2013)
- Einheiten: 12 Wohneinheiten + 2 Gewerbe



📍 München - Laim

ca. 4,5 - 5 Mio. €

G 156: Entspannte Kapitalanlage mit großem Potenzial!  
Spannendes Grundstück mit Erbbaurecht nahe dem Westpark!

- Grundstück: ca. 4.596 m<sup>2</sup>
- Geschossfläche: ca. 4.960 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1973
- Einheiten: 3 MFH's & 67 Wohneinheiten
- Erbbaurechtsvertrag bis 2071

**Weitere Investmentmöglichkeiten auf Anfrage:**

Sollte aktuell kein passendes Objekt für Sie dabei sein, nehmen wir Ihr Suchprofil gerne auf und informieren Sie, sobald eine geeignete Immobilie verfügbar ist.

**Kontakt:** +49 89 2128-3050 | info@eigenwert.de

VERMIETUNG WOHNUNGEN



📍 München - Fürstenried

€ 1.250,- inkl. Stp.  
zzgl. NK

V 565: Großzügige 2-Zi.-Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 71 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: TG-Einzelstellplatz
- Balkon (Süd-Ausrichtung)
- großes Kellerabteil
- 2. OG ohne Lift
- gute Infrastruktur

Fernwärme, Verbrauch 91 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK C, Bj. 1986



📍 Lkr. Ebersberg - Markt Schwaben

€ 1.370,- inkl. Stp.  
zzgl. NK

V 555: Neubau: Moderne 2-Zi.-Wohnung mit Balkon

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 55 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: TG-Einzelstellplatz
- Balkon (Ost-Ausrichtung)
- EBK
- 2. OG mit Lift
- gute Anbindung (S-Bahn)

Fernwärme, Bedarf 45,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A, Bj. 2025



📍 Lkr. Ebersberg - Markt Schwaben

€ 1.770,- inkl. 2 Stp.  
zzgl. NK

V 556-7: Erstbezug: moderne 3-Zi.-EG-Wohnung mit Terrasse

- Zimmer: 3
- Wfl.: ca. 83 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 2 TG-Stellplätze
- Terrasse mit Garten (West-Ausrichtung)
- EG mit Lift
- gute Anbindung (S-Bahn)

Fernwärme, Bedarf 45,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A, Bj. 2025



📍 München - Bogenhausen//Denning

€ 1.830,- inkl. Stp.  
zzgl. NK

V 551-5: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Privatgarten

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: TG-Stellplatz
- ca. 50 m<sup>2</sup> großer Garten
- Erstbezug nach Sanierung
- großes Kellerabteil
- gute Anbindung (S+U-Bahn)

Wärmepumpe, Bj. 2025 (Erstbezug nach Sanierung)

## VERMIETUNG HÄUSER



📍 Lkr. Ebersberg - Hohenlinden

€ 1.950,- inkl. Stp.  
zzgl. NK

V 564: Große Doppelhaushälfte mit Garten in Hohenlinden

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 157 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 430 m<sup>2</sup>
- Bezug: 01.05.2026
- Terrasse & Wintergarten
- moderne EBK
- Einzelgarage
- gute Infrastruktur

Gas, Verbrauch 107,10 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 1978 (Wärmeerz.: 2002)



📍 Lkr. München - Grünwald

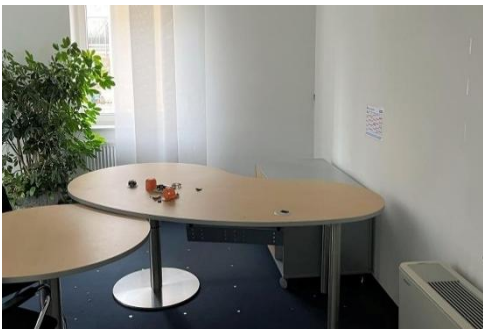
€ 13.500,- inkl. Stp.  
zzgl. NK

H 368-V: Architektur-Ikone auf Zeit – Exklusive Designvilla

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 423 m<sup>2</sup>
- Nfl.: ca. 332 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.620 m<sup>2</sup>
- Bezug: 01.08.2026
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- luxuriöse Ausstattung
- Wellnessbereich mit Sauna
- Swimmingpool

Erdgas, Verbrauch 115 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 2004

## VERMIETUNG GEWERBE



📍 Lkr. München - Neubiberg

€ 1.105,- zzgl. NK

V 559: Attraktive Büro-/Praxisfläche in Neubiberg

- Räume: 2
- Gesamtfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: nein
- Balkon
- 1. OG ohne Lift
- gepflegte Räume
- gute Anbindung (S-Bahn)

Gas, Bedarf 175,90 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK F, Bj. 1962 (Wärmeerz.: 1993)



📍 München - Haidhausen

€ 1.400,- zzgl. NK

V 562: Attraktive Gewerbefläche in gefragter Stadtlage

- Räume: 1
- Gesamtfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: nein
- neuwertige EBK
- 2. OG ohne Lift
- gepflegte Räume
- sehr gute Anbindung (U+S-Bahn)

Öl, Verbrauch 216,90 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 1977 (Wärmeerz.: 1995)

## Die neue Energiereform 2026:

### Mehr Flexibilität für Eigentümer und Vermieter



Die Energiereform 2026 (Gebäudemodernisierungsgesetz) lockert die bisherige 65%-Erneuerbare-Energien-Pflicht für Heizungen. Stattdessen wird ab 2029 ein verbindlicher Bioanteil bei Öl/Gas eingeführt und auf einen Technologiemix aus Wärmepumpe, Hybridlösungen und Biomasse gesetzt. Sie bietet mehr Flexibilität beim Heizungsaustausch, fördert die kommunale Wärmeplanung und stärkt die Wärmepumpe durch finanzielle Anreize.

#### Wichtige Punkte der Reform (Stand 2026):

- **Heizungsaustausch:** Die strikte 65-Prozent-Regel für erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen wird durch eine gestufte Quote für grüne Gase/Öle bis 2040 ersetzt.
- **Technologiemix:** Neben Wärmepumpen bleiben auch Hybridlösungen (Kombination aus erneuerbarer Energien + fossil) sowie der Einbau effizienter Gasthermen möglich, besonders im Kontext der kommunalen Wärmeplanung.
- **Bio-Quote:** Ab 2029 wird für bestehende Öl- und Gasheizungen ein verbindlicher Anteil an Biomasse oder grünem Gas vorgeschrieben.
- **Förderung:** Es gibt weiterhin Zuschüsse und zinsvergünstigte Kredite (z. B. für Haushalte bis € 90.000,- zu versteuerndem Einkommen) über die KfW.
- **Fokus auf Sanierung:** Ziel ist die Auflösung des Investitionsstaus und die Förderung von energetischen Maßnahmen wie Dämmung und Fenstertausch.

Diese Neuausrichtung soll Heizungsbesitzern mehr Planungssicherheit geben und die Abhängigkeit von fossilen Importen schrittweise verringern.



We are on Instagram, Facebook, LinkedIn and Xing!





## eigenwert GmbH

Richard-Strauss-Straße 82  
(im Haus der Münchner Bank eG)  
81679 München



Tel. 089 2128-3050  
Fax 089 2128-3099  
info@eigenwert.de  
[www.eigenwert.de](http://www.eigenwert.de)

