

# Landkreis Freising

## Attraktiv und beliebt

**Ausgabe  
Frühjahr 2005**

In bundesweiten Studien belegt der Landkreis Freising immer wieder Spitzenplätze, wenn es um die wirtschaftliche Attraktivität, Familienfreundlichkeit oder die Zufriedenheit der hier lebenden Menschen geht. Hier freut man sich über die seit Jahren niedrigste Arbeitslosenquote Deutschlands. Nicht ganz unschuldig daran ist wohl der größte Arbeitgeber der Region mit mehr als 20.000 Arbeitsplätzen - der Flughafen.

Die Domstadt Freising - auch das „Herz Altbayerns“ genannt - hat einiges zu bieten. Zunächst ist die malerische Altstadt mit ihren liebevoll renovierten Hausfassaden zu nennen, in der die Vergangenheit an jeder Ecke präsent ist. Gerade in den Sommermonaten bietet die Fußgängerzone in der Innenstadt ein fast italienisches Ambiente mit schmalen Gassen, schattigen Biergärten und einladenden Straßencafés.



Mit den Lehr- und Forschungseinrichtungen der Technischen Universität München und der Fachhochschule Weihenstephan hat sich Freising auch als Universitätsstadt einen hervorragenden Ruf erworben. Rund 5000 Studenten studieren hier z.B. Gartenbau, Forstwirtschaft, Landschaftsarchitektur, Land- und Ernährungswirtschaft, Biotechnologie oder Brauwesen. Außerdem befindet sich auf dem Weihenstephaner Berg die vermutlich älteste Brauerei der Welt.

Kulturbegeisterte kommen durch das bunte Angebot von Jazz über Avantgardetheater bis zu Kleinkunst auch nicht zu kurz.

Im Landkreis Freising kann man die Vorzüge einer ländlichen Region sehr gut mit den Vorteilen der Großstadtnähe verknüpfen. München ist nur 40 km von Freising entfernt, es existiert eine günstige S-Bahn-Verbindung. Außerdem begeistern die nahen Alpen Berg- und Wanderfreunde, die einen freien Tag gerne zu einem Ausflug nutzen.

Es gibt aber auch vor Ort genügend Freizeitangebote. Zu nennen sind die Isarauen und das Ampertal, die zum Spazieren gehen und Radfahren einladen. Zu den beliebtesten Badeseen der Region gehören die Neufahrner Mühlseen, die Stoibermühle und der Echinger See. Aber auch Pferdeliebhaber kommen dank zahlreicher Reiterhöfe voll auf ihre Kosten.

Innerhalb des Landkreises nimmt die Gemeinde Hallbergmoos aufgrund ihrer Lage südlich des Flughafens und der guten Verkehrsanbindung zu München (S 8) eine exponierte Stellung ein. Außerdem binden die Autobahnanschlüsse in Richtung München - Nürnberg sowie Passau - Deggendorf sowie Buslinien in die umgebenden Städte den Ort gut in den Nah- bzw. Fernverkehr ein.

### Sie lesen in dieser Ausgabe:

	Seite:
Das Interview: Adolf Merk	2
Zur Sache ... Berechnungs- beispiel Reihen- hausfinanzierung	3
Technik-Ecke: Lüften in der warmen Jahreszeit	3
Zeitform-Intern	4
Impressum	4
Das Allerletzte	4

+++ Wissenswertes +++ News +++ Wissenswertes +++ News +++ Wissenswertes +++

+++ Allen gegenteiligen Ankündigungen zum Trotz können Eigennutzer noch immer die Eigenheimzulage in Anspruch nehmen +++ Am 28. April öffnete die Bundesgartenschau (kurz BUGA) ihre Pforten. Bis 09. Oktober 2005 können sich Natur-, Garten- und Kulturliebhaber auf dem riesigen BUGA-Gelände im Münchner Osten inspirieren lassen. Für jeden Geschmack ist etwas dabei. Infos unter [www.buga05.de](http://www.buga05.de).

# Das Interview: **Adolf Merkl**



Die Raiffeisenbank Hallbergmoos-Neufahrn eG hat seit Mitte letzten Jahres ein neues Vorstandsmitglied – Adolf Merkl. Karin Hettenkofer von der Firma Zeitform (ZF) führte mit Herrn Merkl ein Gespräch über die aktuelle Zinssituation und Baufinanzierung in der Praxis.

**ZF:** Die Zinsen befinden sich auf einem historischen Tief. Rechnen Sie in absehbarer Zeit mit einer Veränderung?

**Merkl:** Die Zinsen sind bereits seit einigen Jahren auf sehr niedrigem Niveau. Die absolute Talsohle könnte erreicht sein. Selbst wenn die Zinsen demnächst geringfügig steigen sollten, ist doch eine Trendwende wegen der schleppenden Konjunktur noch nicht in Sicht.

**ZF:** Wie sieht die klassische Baufinanzierung aus?

**Merkl:** Über 90 % der Baukredite sind Annuitätendarlehen, d.h. Tilgung und Zinszahlung erfolgen in gleichbleibenden Monatsbeträgen. Der Zinsanteil nimmt ab, dafür steigt der Tilgungsanteil. Oftmals sind diese Darlehen kombiniert mit einem Bausparvertrag. Tilgungsdarlehen mit abnehmenden Monatsraten (gleichbleibender Tilgungsbetrag, abnehmender Zins) sind selten, Finanzierungen mit Hilfe von Kapitallebensversicherungen sind durch die Änderung der Gesetzeslage ganz weggebrochen.

**ZF:** Wie viel Eigenkapital sollte ein Immobilienkäufer mitbringen?

**Merkl:** Eine solide Baufinanzierung sollte auf mindestens 20 % Eigenkapital aufbauen.

**ZF:** Was halten Sie von sog. „105 %- Finanzierungen“?

**Merkl:** Diese Vollfinanzierungen sind nur in Ausnahmefällen gegen einen geringen Zinsaufschlag möglich. Voraussetzung ist jedoch ein sehr guter und sicherer Verdienst.

**ZF:** Können Sie mir beispielhafte Konditionen nennen?

**Merkl:** Bei einem Annuitätendarlehen mit 10 Jahren Zinsfestschreibung, einem eingebrachten Eigenkapital von 20 % und einer anfänglichen Tilgung von 1 % beträgt der nominelle Zins 4,1 %, das entspricht einem effektiven Zinssatz von 4,18 %.  
Die Alternative wären 5 Jahre Zinsfestschreibung, 20 % Eigenkapital, anfängliche Tilgung 1 %. Hier beträgt der nominelle Zins 3,7 %, der effektive 3,76 %.  
(Anm. der Red.: Stand Anfang Mai 05)

**ZF:** Wie sieht es mit Sondertilgungen aus?

**Merkl:** Selbstverständlich bieten wir unseren Kunden Sondertilgungsmöglichkeiten an. Das wird oft nachgefragt und wird dann Bestandteil des Darlehensvertrages. Dadurch gewinnt man ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Rückzahlung.

**ZF:** Was können Sie Baufinanzierungskunden abschließend raten?

**Merkl:** Ich empfehle jedem Kunden, bei der Finanzierung nicht zu eng zu kalkulieren, da sonst die Anschlussfinanzierung schwierig werden kann. Sie steht und fällt mit dem nach Ablauf der Zinsbindungsfrist herrschenden Zinsniveau.  
Die Kunden, bei denen innerhalb des nächsten halben Jahres die Anschlussfinanzierung ansteht, können von den momentan äußerst niedrigen Zinsen profitieren. Sie können sich gegen einen geringen Aufschlag die Zinsen reservieren lassen.

**ZF:** Herr Merkl, vielen Dank für dieses Interview!

## Zur Sache ...

# Berechnungsbeispiel Reihenhausfinanzierung

Alle Theorie ist grau ... Am Beispiel einer Familie mit zwei Kindern zeigen wir Ihnen, wie die Finanzierung eines selbst genutzten Reihenmittelhauses\* in unserem neuen Bauvorhaben „Blumenstraße“ (s. S. 4) aussehen könnte. Wir haben dabei die Eigenheimzulage einbezogen und folgende Konditionen zugrunde gelegt (Stand Anfang Mai 05):

10 Jahre Zinsfestschreibung, 4,1 % Nominalzins, 20 % Eigenkapital, 30 Jahre Gesamtlaufzeit, anfängliche Tilgung 1,7 %. Die Eigenheimzulage beträgt im Förderzeitraum von 8 Jahren jährlich 1 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, höchstens jedoch 1.250,— € Dabei dürfen die positiven Einkünfte im Jahr der ersten Inanspruchnahme und dem Vorjahr zusammen nicht mehr als 140.000 € betragen zusätzlich 30.000 € je Kind.

Kaufpreis inkl. Garage	353.500,— €
+ Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren ca. 5 %	17.675,— €
<hr/>	
Gesamtkosten	371.175,— €
- Eigenkapital	74.235,— €
<hr/>	
Fremdmittelbedarf	296.940,— €
<hr/>	
Belastung p.a. inkl. 1,7 % anfängl. Tilgung	17.218,— €
- Eigenheimzulage	1.250,— €
- Kinderzulage (2 Kinder)	1.600,— €
<hr/>	
Belastung p.a. nach Abzug Eigenheimzulage u. Kinderzulage	14.368,— €
<hr/>	
<b>monatliche Belastung inkl. Tilgung</b> (in den ersten 8 Jahren)	<b>rund 1.197,— €</b>

Dieser Betrag entspricht ungefähr der Monatsmiete eines vergleichbaren Reihenhauses.

\* Wohnfl. 150 m<sup>2</sup>, E+OG+DG, Terrasse 15 m<sup>2</sup>, Nutzfl. (Keller) 55 m<sup>2</sup>, Grundstück 154 m<sup>2</sup>

## Technik-Ecke

### Lüften in der warmen Jahreszeit

Der Frühling ist endlich da und der Sommer ist auch nicht mehr weit. Da gilt es zu verhindern, dass die Wohnung zur Sauna wird. Außerdem benötigt der Mensch einen Austausch verbrauchter, sauerstoffarmer und wasserdampfgesättigter gegen frische und trockene Luft - auch im Sommer. So verbrauchen beispielsweise zwei Personen (Nichtraucher) in einer Stunde rund 50 m<sup>3</sup> Atemluft.

Die passive Selbstbelüftung eines Hauses (durch Fugen in Mauerwerk, Türen und Fenstern) reicht da bedingt durch immer bessere Abdichtungen nicht aus. Umso wichtiger ist eine effiziente Fensterlüftung. Wenn es draußen genau so warm ist wie drinnen (z.B. im Frühsommer), so ist eine Dauerbelüftung durch leicht geöffnete Fenster (z.B. Kippstellung) zu empfehlen. Wenn das Thermometer allerdings weiter nach oben klettert, sollte nur in den frühen Morgenstunden oder in den Abend- und Nachtstunden gelüftet werden, am besten durch weites Öffnen der Fenster.

Bei Anfall großer Dampfmengen, z.B. in Bädern nach dem Duschen oder Baden, muss sofort gut gelüftet werden, um Schimmelbildung zu vermeiden.

Nicht zu vernachlässigen ist die richtige Kellerlüftung. Im Sommer ist die Gefahr von Feuchtigkeitsniederschlag besonders groß, da die Kellerwände relativ kühl sind. Im Keller sollte ausschließlich in der Nacht oder in den frühen Morgenstunden gelüftet werden. Tagsüber hingegen sollten Kellerfenster unbedingt geschlossen bleiben, um keine zusätzliche Luftfeuchtigkeit in den Keller zu lassen.

## In einem attraktiven Wohngebiet (Blumenstraße) ...

... errichten wir Reihenhäuser, die voraussichtlich Ende 2005 bezugsfertig sein werden. Die Reihenhäuser zeichnen sich durch die Nähe zur Ortsmitte aus, so dass der Freiherr-von-Hallberg-Platz mit Schule, Sporthalle und Kindergarten ebenso wie zwei weitere Kindergärten und ein Lebensmittelmarkt in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen sind.

Die Hauptwohnräume der Niedrigenergiehäuser sind nach Süden zum Garten ausgerichtet. Auf Wunsch kann die Energieeffizienz durch den Einsatz einer Thermosolaranlage oder Wärmepumpe nochmals gesteigert werden.

Falls wir Ihr Interesse geweckt haben, rufen Sie uns einfach an oder besuchen Sie uns auf unserer Homepage.



### IMPRESSUM



Karlstr. 5  
85399 Hallbergmoos  
Tel. 0811 / 5513-0  
Fax 0811 / 5513-19

**Sie finden uns auch im Web:**  
[www.zeitform-wohnbau.de](http://www.zeitform-wohnbau.de)

Alle Berichte und Informationen wurden nach bestem Wissen recherchiert. Eine Haftung für die Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Die Zeitform Wohnbau GmbH & Co. arbeitet seit 1972 als Bauträgergesellschaft für schlüsselfertiges Bauen in den Landkreisen Freising, Erding und München.

Unser Angebot beinhaltet Eigentumswohnungen ebenso wie Reihen- und Doppelhäuser. Selbstverständlich erstellen wir auch Wohn- und Gewerbebauten auf Ihrem Grundstück nach Ihren individuellen Wünschen.

## Das Allerletzte...

Malermeister zum Azubi: „Fang schon mal an, die Fenster zu streichen. Ich muss mal telefonieren.“ Als der Meister wieder kommt, fragt der Lehrjunge: „Die Rahmen auch, Chef?“