



Wolfgang Heilmeier  
ImmoManagement

Ihr Immobilienmakler  
in Denning für München.



# IMMOMAGAZIN

Sommer  
2025



*Liebe Leserin  
und lieber Leser,*

es ist „Halbzeit“ in 2025, ereignisreiche Monate, geprägt von politischen, wirtschaftlichen und finanziellen Unsicherheiten liegen hinter uns. Spürbar sind die Auswirkungen auf die geopolitische Lage, vor allem auf die Märkte, den Immobiliensektor und die Bauzinsen. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass auch das gesellschaftliche Mit- und Nebeneinander durch die schlechte Stimmung mehr und mehr leidet! Trotzdem sollten wir nicht immer nur das vermeintlich Schlechte sehen. Jede Situation bietet ebenso Chancen, auch in Bezug auf eine Investitions- oder Verkaufsentscheidung bzgl. Immobilien. In unsicheren Zeiten bleibt kluges und vorausschauendes Handeln der Schlüssel zum Erfolg. Vielleicht trägt für Sie ja diese kleine Broschüre zur Lösung eines Problems bei oder inspiriert zu einer neuen Idee. Mich würde es freuen. Gerne können wir uns auch bei Bedarf in einem persönlichen Gespräch austauschen. Bis dahin alles Gute und kommen Sie gut durch den Sommer.

Ihr  
Wolfgang Heilmeier

*...von Mensch zu Mensch!*



## WOHNIMMOBILIEN

Weiterhin gedämpfte Nachfrage.

**Immer noch ist der Immobilienmarkt ein „Käufermarkt“, d. h., das Angebot an Immobilien auf dem Markt ist höher als die Nachfrage.**

An was liegt es, dass sich seit 2022 kaum etwas geändert hat? Auf Grund einer sich wieder etwas normalisierten Inflationsrate wurde von der EZB (Europäische Zentralbank) der Leitzins seit Juni 2024 acht Mal nach unten gesenkt. Leider haben sich diese Maßnahmen nicht wirklich und spürbar auf die Zinssätze für Baufinanzierungen ausgewirkt, diese liegen weiterhin zwischen 3,5 - 3,8% (10-jährige Festschreibung). Natürlich hat auch dieses eine Ursache. Das von der Bundesregierung kürzlich beschlossene „Sondervermögen-Infrastruktur“ über EUR 500 Milliarden, muss durch zinsmäßig attraktiv ausgestattete Bundesanleihen finanziert werden. Steigende Zinsen für Bundesanleihen ziehen meistens auch höhere Bauzinsen nach sich. Auch die belastende Zollpolitik

der USA mit D. Trump sorgt für Unsicherheit und Schwankungen am Zins- und Kapitalmarkt. Sollten sich die Zinssätze für Wohnbaufinanzierungen nicht nachhaltig und merklich senken, so wird eine Finanzierung für eine Vielzahl von Kaufwilligen auch weiterhin nicht darstellbar sein. Kaufen kann nur der, der genügend Eigenkapital einbringen kann, und das sind nicht viele. Doch für diesen Kreis bieten sich derzeit sehr gute Möglichkeiten für eine Kaufpreisverhandlung zu ihren Gunsten, da die Verkäuferseite durch das große vorhandene Angebot unter Preisdruck steht. Damit sich wieder ein breiteres Publikum eine Immobilie leisten kann und möchte, wäre neben sinkender Zinsen auch die zeitnahe Auflage eines neuen staatlichen Förderprogramms von Vorteil. Zudem würde eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftlichen und politischen Lage die Kauflaune aufhellen, das jedoch steht in den Sternen.



**Weitere Informationen gerne im persönlichen Gespräch:**

Wolfgang Heilmeier, Bankkaufmann mit 35-jähriger Berufserfahrung im Finanz- u. Immobilienbereich, §34c, 34f GewO,

**Telefon:** 089909558-90, **E-Mail:** wolfgang.heilmeier-immo@web.de,

**Mobil:** 0177 3720703, **Web:** www.wolfgang-heilmeier.de.

# GELDANLAGEN IN UNSICHEREN ZEITEN

## Gold im Vergleich zur Immobilie

**In Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten stehen Sachwertanlagen hoch im Kurs! Dazu gehören neben Investitionen im Aktienbereich in erster Linie natürlich Immobilien und Gold. Vorweg gesagt, beide Anlageklassen haben an sich nicht so viel gemeinsam!**

Bei einer Investition in Gold handelt es sich um eine unproduktive Kapitalanlage, da kein Ertrag in Form von Zinsen oder ähnliches vorhanden ist. Hier gibt es die Hoffnung auf eine positive Kursentwicklung und zumindest Werterhalt. Im Moment befindet sich der Kurs auf einem absoluten Höchststand, zumindest bezogen auf den Zeitraum der letzten 45 Jahre. Da jedoch der Goldpreis schwankend ist, ist trotzdem eine



sichere Prognose für die Zukunft unmöglich, auch eine negative Kursentwicklung kann passieren! Zudem wird der Goldpreis auch immer in Dollar festgelegt, so dass hier auch noch ein zusätzliches Währungsrisiko gegeben ist. Die übliche Maßeinheit für Gold ist die Feinunze mit umgerechnet 31.1 Gramm. Eine Investition in Gold wird meistens vorgenommen, um in schwersten Krisenzeiten nicht alles zu verlieren.

Dieses ist natürlich bedingt richtig, da ein völliger Wertverfall praktisch ausgeschlossen werden kann! Somit kann zu einer überschaubaren Investition von maximal 20% des vorhandenen Vermögens durchaus geraten werden! Auch ist Gold bei Bedarf schnell zu verkaufen und somit zu Bargeld zu machen.

Anders als bei einer Anlage in Gold ist eine Immobilieninvestition zur Vermietung auf einen rentablen Mietertrag ausgerichtet. Das hier eingesetzte Kapital ist sicher investiert, da ein Dach über dem Kopf zu den Grundbedürfnissen des Menschen zählt. Eine Prüfung vor Investition auf Angemessenheit des Kaufpreises und der Lage der Immobilie ist schon mal die halbe Miete. Immobilienwerte unterliegen zwar auch Marktschwankungen, jedoch sind diese i. d. R. nicht so ausgeprägt, wie die des Goldpreises und leichter vorhersehbar! Bei beiden Investments, ob Gold oder Immobilie, sollte ein langfristiger Anlagehorizont in Betracht gezogen werden. Dadurch werden immer wieder vorkommende zwischenzeitliche Markt- und Kursdifferenzen an Bedeutung verlieren, das hat jedenfalls die Vergangenheit gezeigt!

## DAS GLOCKENSPIEL

### Attraktion für Touristen und Einheimische

**Das Glockenspiel im neuen Münchner Rathaus am Marienplatz gehört zu den herausragenden Sehenswürdigkeiten der Stadt.**

Vor allem in den Sommermonaten, täglich um 11.00 Uhr, 12.00 Uhr und 17.00 Uhr, betrachtet ein großes Publikum das Spektakel. Das Glockenspiel wurde 1904 von Carl Michael Rosipal zum 100. Gründungsjubiläum seines Textilhauses gestiftet. Es besteht aus 43 Glocken und 32 überlebensgroßen Figuren auf zwei Ebenen.

Auf der oberen Ebene spielt ein Ritterturnier, das zur Feierlichkeit der Hochzeit zwischen Herzog Wilhelm V. und Renate von Lothringen i. J. 1568 veranstaltet wurde. Die untere Ebene zeigt den Schöfflertanz.

Der Legende nach wurde der Tanz erstmals 1517 während einer Pestepidemie aufgeführt, um den Bürgern Mut zu machen, wieder am öffentlichen Leben teilzunehmen. Seit 1760 wird der Tanz alle 7 Jahre aufgeführt, das nächste Mal 2026 in der Faschingszeit.

## KONTAKTINFOS

**Tel.** +49 (0)89 90 95 58-90

**Fax** +49 (0)89 90 95 58-91

**Mobil** +49 (0) 177 37 20 703

**E-Mail:**

wolfgang.heilmeier-finanzen@web.de

wolfgang.heilmeier-immo@web.de

**Web:** [www.wolfgang-heilmeier.de](http://www.wolfgang-heilmeier.de)



# AKTUELLE IMMOBILIEN-ANGEBOTE

Mehr Infos unter [www.wolfgang-heilmeier.de](http://www.wolfgang-heilmeier.de)



## Bogenhausen - Denning

2-Zi-Wohnung + TG, Wfl. ca. 59 qm, Kellerabteil, Bj. 1984, EBK, Südloggia, ruhig, sehr guter Zustand, kein Renovierungs/Sanierungsstau, sehr gepflegte Gesamtanlage, gute Verkehrsanbindung u. Infrastruktur, sofort frei und beziehbar!

Energieausweis: Verbrauch, Fernwärme, 122,00 kWh2a, Eff.kl. D

**442.000 € inkl. TG**



## Bogenhausen - Johanneskirchen

2-Zi-Wohnung, ca. 61 qm, ruhige Wohnlage, Kellerabt., Südloggia, Küche mit Fenster, Bad ggf. renovierungsbedürftig, sofort frei und beziehbar! Energieausweis: Verbrauch, Fernwärme, 114,3 kWh2a, Eff.kl. D

**377.000 €**

**VERKAUFT**

**Alle Angebote verstehen sich zzgl. Maklerprov. 3,57% inkl. 19% MwSt.**

## Bogenhausen - Johanneskirchen In Vorbereitung

Ruhiges Baugrundstück mit abbruchreifem Altbestand, 1.630 qm, voll erschlossen, Bebauungsmöglichkeit nach §34 Umgebungsbebauung, GFZ 0,6

**Preis auf Anfrage**



## Meine Leistungen:

- Professionelle & persönliche Beratung
- Verkauf / Vermietung / Verrentung
- Betreuung während der gesamten Verkaufsabwicklung einschließlich Notar und banktechnischer Angelegenheiten
- kostenlose Bewerbung in Presse und Internetplattformen
- Präsentation bei unseren vorgemerkten Kunden
- **kostenlose Marktwertermittlung**

Seit mehr als 35 Jahren kompetenter Ansprechpartner bei allen Fragen rund um Vermögen und Immobilien.

*... von Mensch zu Mensch!*

Wir suchen für vorgemerkte Kunden Baugrundstücke, Wohnungen und Häuser.

**Bester Service  
Bester Preis**

## TIPPS UND HINWEISE

Wichtige Informationen für Immobilienbesitzer und Verbraucher.

### Neue Berechnung der Grundsteuer ab 2025:

Ab 2025 greift die lange diskutierte Reform der Grundsteuer. Die neuen Steuerbescheide sind entweder schon bei den Immobilieneigentümern angekommen, oder liegen demnächst vor. Da die Bescheide nach der neuen Berechnungsmethode oft zu hoch ausfallen und ev. fehlerhaft sind, lohnt es sich, den Bescheid nach Erhalt sorgfältig zu prüfen und ggf. Einspruch einzulegen!

### Stromanbieter schneller wechseln:

Ab dem 6. Juni 2025 gibt es die Möglichkeit, den Stromanbieter innerhalb eines Tages zu wechseln. Der Stromanbieter ist künftig verpflichtet, den Wechsel innerhalb von 24 Stunden durchzuführen. Allerdings sind rückwirkende Anmeldungen, z. B. bei Umzug, nicht mehr möglich. Die bisherigen Kündigungsfristen sind auch weiterhin gültig!



### Hinweis in eigener Sache:

Sämtliche in diesem Prospekt veröffentlichten Texte und Beiträge wurden von Wolfgang Heilmeier selbst verfasst, **ohne Inanspruchnahme von KI!!**





## RICHTIG VERERBEN.

**Hohe Immobilien- und Mietpreise in Ballungsräumen, explodierende Pflegekosten... Schreckensvision sowohl für Immobilienbesitzer mit kleiner Rente im Hinblick auf ihre künftige Versorgung als auch für deren künftige Erben in Anbetracht der auf sie zukommenden, kaum mehr finanzierbaren Erbschaftssteuer und etwaigen Unterhaltsbelastungen.**

In diesen Fällen erweist sich die **Übertragung** einer Immobilie im Wege der sog. „**vorweggenommenen Erbfolge**“ zu Gunsten der Kinder zu Lebzeiten des Erblassers als sinnvolle Gestaltungsmöglichkeit. Damit kann eine individuelle Altersvorsorge aufgebaut und können der nachfolgenden Generation Steuern erspart werden. Tipp: Steuerfreibeträge durch frühzeitige Übertragung mehrmals nutzen – **z.B. 10-Jahresfrist!!**

Der Übergeber, der sein Eigenheim noch nicht vollständig aufgeben will, kann durch Aufnahme eines **Wohnrechts** und **zusätzlicher sog. Wart- und Pflegeleistungen bis zu seinem Ableben** die weitere Nutzung seiner Immobilie oder von Teilen hieran sichern. Alternativ zum Wohnrecht besteht zur Absicherung des Übergebers die Möglichkeit, dass für diesen ein lebenslanges **Nießbrauchsrecht** bestellt wird. Weitere Details und Informationen gerne in einem pers. Beratungstermin.

Rechtsanwältin Annette Wunderlich  
Sonnenstraße 1, 80331 München  
Tel.: 089/54 88 78 45  
E-Mail: aw@anwaltskanzlei-aw.de



**Wolfgang Heilmeier Winner's Management ist Ihr umfassender Partner für sämtliche Finanz- und Vermögensfragen.** Im Mittelpunkt steht dabei immer der Mensch. Wer wie wir seit über 35 Jahren im Bereich der Finanzdienstleistungen tätig ist, weiß, dass es mehr als ein Zahlenspiel ist. Um erfolgreich zu beraten, muss man sich mit dem Menschen und seinen Bedürfnissen intensiv beschäftigen. Das können sicher keine Maschinen, sie können unterstützen, aber nicht individuelle Strategien erarbeiten.

### Unser Leistungsspektrum:

- Beratung in allen Finanz- und Vermögensangelegenheiten
- Vermittlung von Kapital- und Vermögensanlagen

- Baufinanzierungen
- Firmenberatung/Krisenmanagement

### Wir beraten auch in den Bereichen:

- Altersvorsorge (privat, betrieblich)
- Versicherungen aller Art
- Leasing
- Steuer- und Rechtsberatung (durch unsere Partner)
- Erbangelegenheiten (durch unsere Partner)

Zudem führen wir auch Firmenzertifizierungen nach ISO-Norm durch und übernehmen Interims- oder Krisenmanagementaufgaben. Wir haben die spezielle Gewerbeerlaubnis für Tätigkeiten im Finanzbereich. Diese ist an strenge Kriterien gekoppelt (§34f GewO).

## FINANZWISSEN

### Magisches Dreieck der Geldanlage

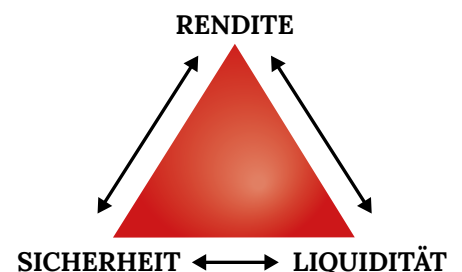
**Das magische Dreieck der Geldanlage zeigt in den drei Eckpunkten die Symbole „Rendite, Sicherheit und Liquidität“. Die Darstellung veranschaulicht, dass nur immer zwei Ziele erreichbar sind und das dritte vernachlässigt werden muss.**

In der Regel ist das optimale Ziel eines jeden Anlegers, eine sichere Geldanlage mit einer möglichst hohen Rendite und einer kurzfristigen Verfügbarkeit zu tätigen. Diese drei Ziele lassen sich fast nie gleichzeitig erreichen, sie befinden sich also in einem „magischen Konflikt“.

- Geldanlagen mit einem hohen Sicherheitsfaktor und schneller Verfügbarkeit sind i. d. R. wenig rentabel (z. B. Spar- / Tagesgeldkonten)

- Geldanlagen mit einer hohen Rendite und großer Sicherheit sind nicht kurzfristig verfügbar (z. B. Sparverträge)
- Geldanlagen mit einer hohen Rendite und schneller Verfügbarkeit beinhalten ein hohes Risiko (z. B. Aktien)

Am Ende kommt es auf die persönliche Finanzplanung an, wie man die Faktoren des Dreiecks gestalten möchte. Eine gute Möglichkeit ist eine Mischung verschiedener Anlageklassen.



## IMPRESSUM

Wolfgang Heilmeier,  
Immobilien- & Finanzmanagement  
Zoppoter Straße 20, 81927 München

Tel. +49 (0) 89 90 95 58 - 90  
Fax +49 (0) 89 90 95 58 - 91  
Mobil +49 (0) 177 37 20 703

### Konzept & Gestaltung

<zuhoeren>

agentur für kommunikation  
Hutweide 7, 91054 Buckenhof  
www.agentur-zuhoeren.de