

Wertiger Wohnraum von der Firmengruppe Robert Decker Immobilien & Bauträger in Taufkirchen/Vils

# Baugebiet „Kirchlerner Weg“ in Rekordzeit fertiggestellt

Die Gemeinde Taufkirchen/Vils und die Robert Decker Immobilien GmbH gehen Hand in Hand und verwirklichen in kurzer Zeit das Baugebiet am Kirchlerner Weg

Wir führten die Sanitärarbeiten aus!



Tomas Dukic  
Geschäftsführer

HSP Dorfen GmbH

Sitz: Grüntegernbach  
Tappberger Feld 42  
84405 Dorfen

Telefon: 08082 / 948 526 | Telefax: 08082 / 948 528  
Email: info@hsp-technik.de | www.hsp-technik.de

Das Wohnraum heutzutage immer knapper wird, ist eine Tatsache. Grund genug, um nicht abzuwarten, sondern zu handeln. So geschehen im Fall der Gemeinde Taufkirchen/Vils, die gemeinsam mit der Robert Decker Immobilien GmbH einen straffen Zeitplan aufstellte, um das Baugebiet am Kirchlerner Weg im Herzen der Stadt zu realisieren.

Für dieses Bauvorhaben ging der amtierende Bürgermeister Franz Hofstetter einen ungewöhnlichen Weg. Nicht nur, dass zwischen dem Aufstellungsbeschluss im März 2012 und der erlassenen Satzung im August desselben Jahres gerade einmal fünf Monate lagen, spricht für die Priorisierung dieses Projekts, sondern auch, dass zusätzlich zur üblichen Auslegung eine Bürgerversammlung einberufen wurde. Auf dieser bot die Gemeinde Taufkirchen/Vils jedem die Möglichkeit, Fragen zu stellen, Informationen zu erhalten und Bedenken zu äußern. Eine Vorgehensweise, die in jeder Sicht aufging, da sich viele Themen und Ängste der Nachbarn im Vorfeld klären ließen.

### Hoher Anteil Eigennutzer

Das Bauprojekt am Kirchlerner Weg bietet mit



Luftaufnahme vom fast fertiggestellten Baugebiet im November 2015.

Fotos: Robert Decker Immobilien GmbH

seinen 51 Häusern einen gesunden Mix aus Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern, die zum Teil schon seit Herbst 2014 bezogen sind. Hierbei ist interessant zu erwähnen, dass 22 Häuser von Kapitalanlegern erworben wurden (43 Prozent), der Großteil aber,

nämlich 39 Häuser, für die Eigennutzung angeschafft wurden (57 Prozent). Das macht deutlich, dass der Bedarf an selbst genutztem Wohnraum sehr hoch ist. Ebenso zum Baugebiet am Kirchlerner Weg zählt das Mehrfamilienhaus „Adamshof“, das ab Mitte

Februar 2016 bezugsfertig sein wird. Der „Adamshof“ umfasst insgesamt 26 Wohnungen, die sich in 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen aufteilen und größtenteils barrierefrei sind.

Außerdem hatte die Gemeinde Taufkirchen/Vils zehn Grundstücke als so

genanntes Einheimischenmodell in dem Baufeld am Kirchlerner Weg ausgewiesen, um die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sicherzustellen. Interessant, dass die Firma Decker auch davon vier Häuser als Generalunternehmer baute.

**KÖHLER+SOHN**  
MEHR ALS DÄCHER

www.koehler-sohn.de

www.wiptop.de

**WIP TOP**  
DER OBJEKTSERVICE

Wir bedanken uns für den erteilten Auftrag und die sehr angenehme Zusammenarbeit!



**Weinhold**  
Fliesen und Naturstein

0 80 84 / 29 91

84416 Taufkirchen, Bauhofstraße 2

Seit über 40 Jahren

Ihr Meisterbetrieb in Taufkirchen!

Wir gratulieren zum gelungenen Neubau!  
Ausführung der Erdarbeiten und Kieslieferungen

**DECKER**  
Transporte GmbH

Kiesgruben  
Erbewegungen  
Abbrucharbeiten  
Containerdienst

Bagger  
Radlader  
Raupen  
Recycling

Dorfen – Armstorf  
Tel. (0 80 81) 7 41 und 5 27 • Fax (0 80 81) 44 06

Wir danken für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit!



**Naturstein**  
**Kosak & Fürfänger**

Weidenstraße 7 • 84570 Polling/Oberflossing

Tel. 0 86 31/166 97 65

Fax 0 86 31/166 97 67

**bitzer-schneider** GmbH  
www.bitzer-schneider.de

Ihr Partner für:  
• Elektroinstallation  
• Elektroplanung  
• Beratung  
• Steuerungstechnik

Tel.: +49 8084 / 413 04-0  
Fax: +49 8084 413 04-29  
info@bitzer-schneider.de

Gewerbergweg 2  
84416 Taufkirchen

**güta** ...der Treppen und Haustüren Profi  
günstiger treppenbau gmbh sontheim

Massivholztreppe & Haustüren

Forellenweg 3 • 87776 Sontheim  
Telefon 0 83 36 - 80 50 0 • Telefax 0 83 36 - 80 50 20  
www.gueta-treppen.de • E-Mail: info@gueta-treppen.de



Doppelhäuser



Mehrfamilienhaus, 26 Wohnungen



Rad- und Fußweg zur Schule



Reihenhäuser



Einfamilienhaus

**Attensberger GmbH**

Küchen-Möbel-Elementestudio

Wir bedanken uns für den Auftrag zur Lieferung der Innentüren.

Landersdorf 20 • 84405 Dorfen  
Tel. 08081/955 37 77

Termine nach Vereinbarung

www.attensberger.de  
www.kuechen-dorfen.de



**MM Elektro Design**  
**MOOSHOFFER**  
Der Elektrofachmann vor Ort  
Moosen/Vils Erlenenstraße 3 Tel. 080 84/75 65  
Erlenenstraße 3 Fax 080 84/75 44

Anzeigenannahme: Telefon (08122) 412-0 • Fax (08122) 412-111

**Holzhandlung Peis oHG**  
Meisterbetrieb für Parkett- und Fußbodentechnik  
08122-3049 info@holzhandlung-peis.de www.holzhandlung-peis.de

Wir danken für den Auftrag!

Holzhandlung Peis oHG | Bergstraße 1 | 85447 Fraunberg

**Huber | Fenster**



Wir gratulieren zum gelungenen Neubau und bedanken uns für den Auftrag!

**Huber | Fenster-Plus**

- Zertifizierte Passivhaus-Fenster in Holz, Holz-Alu und Kunststoff
- Einbruchshemmende Fenster – RC2 zertifiziert, durch das ift-Rosenheim
- RAL-zertifizierte Fenster mit externer Güteüberwachung
- Qualitätsmontage mit RAL-Gütesiegel

- Holz-Fenster
- Holz-Alu-Fenster
- Kunststoff-Fenster

**Huber & Sohn**  
BACHMEHRING

Tel.(08071) 9 19-0

www.huber-sohn.de

# Wohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser von der Firmengruppe Robert Decker



26 Wohnungen Mehrfamilienhaus mit 2-, 3- oder 4-Zimmerwohnungen mit Personenaufzug und Tiefgarage.



Helle, lichtdurchflutete Wohnungen



Pulverbeschichtete Balkongeländer



Große Dachterrassen und Fenster mit Raffstores

Fotos: Robert Decker Immobilien GmbH

**Aktion „Besser wohnen XXS“ 1,49 % p.a.\***

Effektiver Jahreszins 1,50 % – 10 Jahre Zinsfestschreibung!  
Nettodarlehensbetrag ab 50.000 € bis max. 200.000 €, bis 50 % des angemessenen Kaufpreises.

**Herzlichen Glückwunsch zum erfolgreichen Bauprojekt!**

\* Gebundener Sollzinssatz – Stand: 17.12.2015  
Die Angabe stellt die Zwei-Drittel-Beispielrechnung nach § 6 III PAngV dar.

**Sparkasse Erding - Dorfen**  
fair. menschlich. nah.

**Wir bedanken uns für den Auftrag!**

**Franz Müller & Partner Bau GmbH**

**Innenputz • Außenputz • Vollwärmeschutz**

Krokusstraße 11 • 84427 Armstorf  
Tel. 0 80 81 - 25 94 • Fax 0 80 81 - 48 99  
www.mueller-partner-verputz.de • info@mueller-partner-verputz.de

Das man bei dem gesamten Projekt der Robert Decker Immobilien GmbH besonderes Vertrauen schenkte, zeigt sich an der Tatsache, dass die Gemeinde sie als Erschließungsträger für die gesamte Planung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung des Baugebiets hinzuzog.

90 Prozent auf die Grundstückseigentümer umlegen, im oben genannten Modell beträgt der gemeindliche Anteil 0 Euro. Die enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde Taufkirchen/Vils machte es der Robert Decker Immobilien GmbH möglich, auch das angrenzende Umland in das Baugebiet am Kirchlerner Weg miteinzubeziehen. So wurden beispielsweise sechs bestehende Häuser am Rand des Baugebiets aufgewertet.

gedacht, wo man entlang des Kirchlerner Wegs öffentliche Parkplätze schaffte, um die Parkplatzsituation der bestehenden Häuser, die von Arztpraxen und Gewerbe geprägt ist, zu verbessern. Durch die sehr schnelle Klärung mit dem Straßenbauamt wurde der Robert Decker Immobilien GmbH außerdem ermöglicht, das Baugebiet zügig an die B388 sowie das Stadtzentrum und die Schule anzuschließen. Hierbei wurde der bereits rudimentär bestehende Rad- und Fußweg von Süden kommend im Baugebiet fortgesetzt und eine längst überfällige Fußgängerüberquerung mit Ampel über die B388 angelegt.

Ein bislang auf privatem Grund verlaufender Trampelpfad wurde ausgebaut und öffentlich gewidmet, so dass das bestehende Nachbarbaugrundstück einen kürzeren und sicheren Schulweg vorweisen kann. Das alte Feldkreuz fand bei dieser Gelegenheit einen neuen, exponierten Platz neben dem Radweg.

Das Baugebiet selbst besticht durch ein einheitliches Farbkonzept in den zurückhaltenden Farben Weiß und Anthrazit und bietet ein breites Immobilienangebot für jeden Geschmack, das rund 200 Menschen ein neues Zuhause in der Gemeinde Taufkirchen/Vils ermöglicht. Obwohl die B388 nur rund 15 Meter entfernt liegt, wurde durch ein ausgeklügeltes Be- und Entlüftungssystem und entsprechende Schallschutzfenster dafür gesorgt, das Bedürfnis der Bewohner nach Ruhe zu befriedigen und darüber hinaus bewiesen, dass es nicht immer überdimensionale Lärmschutzwände braucht, um ein solches Ergebnis zu erzielen.

**Schön, sicher und beständig: unsere Balkongeländer in Aluminium**

**KECK\* METALLBAU BAUELEMENTE**  
Aurfling 3 • 85461 Bockhorn  
Tel. 0 81 22 / 14 790  
info@keck-metallbau.de  
www.keck-metallbau.de

Fenster, Türen, Fassaden, Wintergärten sowie Brandschutzelemente Einbruchhemmend bis RC4

**Entlastung des Bauamts**

Der Vorteil der Gemeinde liegt darin, dass durch den Erschließungsträger nicht nur die Vorfinanzierung übernommen wird, sondern dass die Bauverwaltung auch von Tätigkeiten entlastet und die Gemeindekasse geschont wurde. Erschließt die Gemeinde selbst, kann sie nur

Da diese bisher ohne Gärten waren, wurde ihnen im Zuge der Planung eine ausreichende Gartenfläche zugewiesen..



Das Feldkreuz

**Sicherheit für Kinder**

Auch wurde an den südlichen Teil des Baugebiets

**WIR GRATULIEREN ZUM GELUNGENEN PROJEKTABSCHLUSS**

**Erdinger Anzeiger** • **Dorfener Anzeiger**  
Telefon (08122) 412-0 • Telefon (08081) 415-0  
www.erdinger-anzeiger.de



Massive Holzhaustür mit Glasauschnitt



Offener Wohn-Essbereich mit geradlinig verlaufendem Treppenaufgang



Massivholztreppe

Da Terrassen und Balkone zur straßenabgewandten Seite gebaut wurden, können sich die neuen Immobilienbesitzer bereits jetzt auf den nächsten Sommer freuen! Auch auf die Außenanlagen wurde großer Wert gelegt, da diese die Visitenkarten für das gesamte Baugebiet sind. Naturgemäß braucht die Bepflanzung jedoch noch etwas Zeit, um sich in voll zu entwickeln, sodass das Neubaugebiet zu anfangs noch nicht eingewachsen ist. Aber in den nächsten Jahren werden sich die neuen Bewohner an den schönen Gärten erfreuen können.

**Stefan Schöfberger GmbH**  
Meisterbetrieb • Fußböden • Parkett  
84416 Moosen/Vils • Tel. (0 80 84) 87 11



Offener, lichtdurchfluteter Treppenaufgang



Waschtische mit Armaturen hier als Sonderwunsch



Unterputzradio



Personenaufzug, Kabine aus Edelstahl mit Handlauf und Spiegel

Wir bedanken uns für den Auftrag und die gute Zusammenarbeit!

**K. WOLFBAUER GmbH**  
sorgenfrei bauen  
84424 Isen • Dorfner Str. 13  
0 80 83 - 53 120  
info@k-wolfbauer.de

**WOLFBAUER**  
Bauunternehmen seit 1889

- Hochbau • Sanierung
- Tiefbau • Schlüsselfertiges Bauen

**ROBERT DECKER Immobilien Bauträger**

Büro Dorfen: Am Stadtpark 6 • 84405 Dorfen • Tel.: 0 80 81 / 93 900  
Büro Freising: Am Wörth 11 • 85354 Freising • Tel. 08161 / 49 22 100

Besuchen Sie uns unter: [www.rdecker.de](http://www.rdecker.de)

**Verkauf Gebrauchtimmobilien:**

- DORFEN:** Gemütliche Wohnung in optimaler Lage. 3 Zimmer, Moossonette 1.OG - DG, ca. 95 m² Wfl., Süd-Blk., ruhiges 4 Parteienhaus, gr. Kellerraum, moderne EBK, Gäste-WC, Garage & Stellpl. inkl., Waschräum, Bj. '87, Verbrauchsausweis, 115 kWh, Gas, Bezug ab sofort möglich! ..... **346.000,- €**
- DORFEN:** Moderne Wohnung in zentraler Lage sucht Sonnenanbeter! 2,5 Zimmer (3,5 mögl.), ca. 125 m² Wfl., über 2 Etagen DG, ca. 60 m² Dachterr. nach Süden & Westen, Schwedenofen, Fbhg., Designer Bad, TG-Stpl. inkl., hochw. Küche, Baujahr. 2003, Verbrauchsausweis, 71 kWh, Gasheizung, ..... **379.000,- €**
- BOGENHAUSEN:** Wohnen wie im Park! 3-Zimmer, ca. 75 m² Wohnfläche, Hochparterre, Personenaufzug, Kellerabteil + TG-Stellpl., inkl., Gäste-WC, Abstellk., ruhige Lage, Süd-Loggia mit Blick in Parkanlage, Baujahr 1968, Fernwärme, 140 kWh (m²a), Verbrauchsausweis ..... **329.000,- €**
- WASSERBURG/INN:** Helle und freundliche Erdgeschosswohnung! 3 Zimmer, ca. 73 m² Wohnfläche, Kellerabteil, Einbauküche inkl., Baujahr 1992, Fernwärme, 135 kWh (m²a), Verbrauchsausweis, Garten, Bezug nach Absprache .. **229.900,- €**
- EVENHAUSEN:** Traditionelle Handwerkskunst & moderne Wohnansprüche! Anwesen mit Einliegerwohnung, ca. 300 m² Wohnfl., ca. 1.200 m² Grund, 9 Zimmer, 18 Stellplätze, Nutzung variabel => Auch als Gewerbe mögl., einzigartiger Stil, Baujahr 2001 / Gas, 50,8 kWh (m²a), Verbrauchsausweis B ..... **775.000,- €**
- UNTERNEUKIRCHEN:** Großzügiges Energiesparhaus mit Lagerhalle. Einfamilienhaus, 8 Zimmer, ca. 230m² Wohnfl. Lagerhalle mit Garage ca. 260 m² Ntzfl., ca. 1.400 m² Grund, FBH, Zisterne, 3 Bäder, Einbauküche inkl., nach EnEv 2016, kein Energieausweis vorhanden, Bezug Mai 2016..... **495.000,- €**
- BURGIKIRCHEN/ALZ:** Eigennutzung mit zusätzlichen Einnahmen! Einfamilienhaus, ca. 145 m² Wfl., ca. 627 m² Grd., 6 Zimmer, Photovoltaik/Solaranlage, Sauna, Doppelgarage, voll unterkellert, Terrasse mit gemauertem Grill, großer Garten mit Teich, Baujahr 1971, Energieausweis in Arbeit ..... **299.000,- €**

Alle Objekte zzgl. 3,57 % Prov. inkl. MwSt., Druckfehler, Irrtümer vorbehalten!

# Robert Decker Immobilien GmbH – Ihr starker Partner auch für Verkauf und Vermietung

**Gartenwelt Wagner**  
Garten- und Landschaftsbau

Wir bedanken uns bei der Firma Robert Decker Wohn- und Gewerbebau GmbH für die Erteilung des Auftrages über die Außenanlagen!

Wasserburger Str. 3 \* 84427 St. Wolfgang  
Telefon (08085) 18955-40  
www.gartenwelt-wagner.de \* info@gartenwelt-wagner.de

**E**in besonderes Augenmerk legte die Robert Decker Immobilien GmbH bei ihrer Erschließung auch auf die Weiterentwicklung des Nahwärmenetzes. Es bestand der Wunsch, kein Gas oder Öl zu verwenden, sondern das Baugelände an das Fernwärmenetz der Gemeinde Taufkirchen/Vils anzuschließen. Denn nur durch eine gute Auslastung bleibt die Energieversorgung aus der Region auf Dauer rentabel und ein hoher Versorgungsgrad senkt die Investitionskosten je Hausanschluss.

Es wurde ein Versorgungsgrad von 100 Prozent erreicht. Bekannterweise bietet die Fernwärme ihren Abnehmern unter allen Energieträgern die höchste Versorgungssicherheit, selbst in den längsten und kältesten Wintern. Am Beispiel des Bauprojekts am Kirchler Weg kann man sehen, wie die Zusammenarbeit des Bauträgers Robert Decker Immobilien GmbH und der Gemeinde Taufkirchen/Vils dazu beitragen kann, das Preisniveau für Immobilien stabil zu halten und die Wohnungsnot einzudämmen.



Die Vermietungs- und Verkaufsexperten der Firmengruppe Robert Decker Immobilien GmbH.

**Herzliche Glückwünsche zur Fertigstellung und vielen Dank für die gute Zusammenarbeit!**

All meinen Kunden wünsche ich besinnliche Weihnachtstage und einen guten Rutsch!

Spenglerei Christian Bauer  
Kaltenbach 3  
85656 Buch am Buchrain  
Tel. 08083 / 9284  
0175 / 3623486



Erschließung Fernwärmenetz Fotos: Robert Decker Immobilien GmbH

**D**och wer nun denkt, dass die Robert Decker Immobilien GmbH nur im Bauträgerbereich tätig ist, der irrt. In Kombination mit ihrem Maklerprofil deckt die Firma das größte Portfolio für Immobilieninteressierte in der Region ab. Durch ihren Rundum-Service und ihre jahrelange Expertise ist die Robert Decker Immobilien GmbH der perfekte Ansprechpartner

für alle, die kaufen oder vermieten wollen. Bewertung des Objekts, die Erstellung eines aussagekräftigen Exposés, die Wahrnehmung der Besichtigungstermine sowie ein umfangreiches Marketing sind für die geschulten Mitarbeiter der Firma Robert Decker Immobilien selbstverständlich. Sie kennen den Immobilienmarkt, erfassen Tendenzen und eruieren Preise und Mieten, die der Nachfrage und dem Marktwert entsprechen. Gerade bei komplizierten Einzelheiten eines Kaufs oder Verkaufs, wie speziellen Rechtsfragen, Vertragsinhalten oder Themen wie Sondernutzungsrechten oder Baulasten, können die Spezialisten von Robert Decker Immobilien beratend zur Seite stehen. Kommen Sie doch einfach vorbei oder vereinbaren Sie einen Beratungstermin!

**Steigende Baukosten durch gesetzliche Grundlagen und erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmung verteuern in erheblichen Maße die Herstellkosten für Wohngebäude.** Laut einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., sind die Neubaukosten im Zeitraum 2000 bis 2014 um ca. 40 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum ist Lebenshaltungskostenindex um 25% gestiegen.

- ✓ Erhöhte Anforderungen in der Planungsphase:**
- Statik darf nicht mehr vom Bauunternehmer berechnet werden
  - Baugrund hat früher der Statiker beurteilt und freigegeben
  - Brandschutzkonzept selbst für einfache Standardgebäude wie DHH heute erforderlich
  - Berechnung Lüftungskonzept
  - Fremdüberwachung Baustelle durch KfW gefordert (Einhaltung KfW-Bestimmungen)
  - steigende Anforderungen an Schallschutz
  - Sicherheitskoordinator Sigeo erforderlich
  - Ausgleichsflächen erforderlich
  - Umweltprüfung bei Baulandentwicklung
  - Blower Door Test erforderlich
  - EnEV Berechnung erforderlich
  - Erfüllung des EEWärmeG = Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz Anforderung in Höhe von 15 % aus erneuerbaren Energien für Wärme



- ✓ Erhöhte Anforderungen an Baukörper:**
- Dämmstärke bestimmt die Dicke der Sparren - früher die Statik
  - Dämmung geht immer mehr an die Grenzbereiche, aus diesem Grund wird ein Holzsparrn als Wärmebrücke angesehen, deshalb verstärkte Aufsparrendämmung (Pavatex)
  - Windsogicherung der Dachziegel
  - Kellerdämmung unter der Bodenplatte
  - Kellerfenster zweifach verglast/gedämmt
  - RAL-Montage der Fenster (Folienabklebung)
  - 3-fach-Verglasung
  - 7 statt 5-Kammerfensterprofile
  - Mauerwerk stark dämmend oder Vollwärmeschutz
  - Gewebearmierung des Außenputzes
  - Verputz wegen Luftdichtheit hinter der Abmauerung
  - Trinkwasserhygiene: steigende Anforderungen an Zapfzeit, Rohrleitungsärmungen, Legionellenprüfung
  - Keine Stichwasserleitungen, alle Leitungen geschlupft
  - Rauchmelder
  - Lüftungsanlage
  - ... usw....

Wir bedanken uns für die Aufträge und wünschen unseren Kunden Frohe Weihnachten und ein gesegnetes neues Jahr!

**Oberwallner**  
HEIZUNG • BÄDER

Oberbonbruck 4 • 84428 Buchbach  
Tel.: 08086/94040 • Fax: 08086/94041  
oberwallner@t-online.de

**MEINE HEIMATZEITUNG.**

Als ePaper für PC, Mac und iPad.  
www.merkur-online.de/epaper

**IB BULHOES&PARTNER**  
PLANEN UND BERATEN

Kellerstraße 3/4 84416 Taufkirchen (Vils)  
Tel.: 08084/503180 Fax: 08084/503181  
www.ib-bulhoes.de e-mail: info@ib-bulhoes.de

Planung und Überwachung der Erschließungsmaßnahmen

**EISGRUBER VERMESSUNG**

IHR PARTNER BEI VERMESSUNGSFRAGEN GRATULIERT HERZLICH ZUR FERTIGSTELLUNG!

Mitterfeldstr. 16 • 84416 Taufkirchen/Vils • Tel. 0 80 84 / 70 14

**INGENIEURBÜRO**  
Bauwesen • Baustatik • Tragwerksplanung

**FRANZ MITTER-MANG**  
Diplom - Ingenieur (FH)

84478 Waldkraiburg, Am Kalandar 1, Tel. 08638-955685

**ZIMMEREI / HOLZBAU OBERMEIER**

Dachziegel - Dachswärme - Dachentwässerung - Landa: Gebäude - Holzhäuser und vieles mehr...

Frohe \* \* \* Weihnachten

Bei uns ist jeder Dachstuhl CHEFSACHE!

Reinhard Obermeier  
Frosching 1  
84573 Schönberg  
Tel. 08639/70 75 04 - Fax: 70 75 05  
info@zimmerei-holzbau-obermeier.de

www.zimmerei-holzbau-obermeier.de

**Schlosserei / Metallbau ernst steffelmayer**  
Meisterbetrieb der Metallinnung

Erdinger Straße 8 • 85462 Eitting  
Telefon: (08122) 53 60  
Telefax: (08122) 9 36 83  
Mobil: (01 74) 3 04 56 11  
E-Mail: steffelmayer@t-online.de

**Wir danken für den Auftrag**

Wir beraten Sie gern:

**HEIGL**  
Rolladenbau • GmbH

**Ausführung der Rolladenarbeiten!**

**Roßmais 1, 84416 Taufkirchen (Vils)**  
Tel. (0 80 84) 23 33, Telefax (0 80 84) 85 82

**Wir danken für den Auftrag über die Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten.**

**Wir danken für den Auftrag über die Fertiggaragen.**

**Laumer**

84323 Massing • Tel. 087 24 / 88-0 • www.laumer.de

**Wir bedanken uns für den Auftrag!**

**Stefan Weszelky**  
Wir gestalten die Wege... die Sie gehen!

Meisterbetrieb für:

- Garten- und Landschaftsbau
- Straßen- und Kanalbau
- Asphaltarbeiten

Äussere Erdinger Str. 4 • 84405 Dorfen • Tel. 0 80 81/15 65  
www.gartenbau.de • info@gartenbau-dorfen.de

wir gratulieren zur fertigstellung

**k**

**kressierer architekten**  
herzoggraben 16 b / 84405 dorfen  
tel: 08081.2619 / fax: 08081.4413

beauftragt mit der entwurfs-, genehmigungs- und ausführungsplanung

**Aimer** Georg jr.

WIR ZIMMEREI MIT WERT UND VERSTÄNDNIS

- ZIMMEREI • HOLZBAU
- DACHDECKERUNGEN • DACHGÄNNERREPARATUR
- INNENAUSBAU
- PERGOLLEN • CARPORTS • BALKONBAU

Weinbergstraße 4  
84494 Lohkirchen  
Tel. 0 86 37 - 73 66  
Mobil: 0171 - 315 43 73

**Ausführung der Bodenbeschichtung in der Tiefgarage**  
Vielen Dank für die gute Zusammenarbeit!

**p.tec pahlke bautechnik**

- Betoninstandsetzung
- Bodenbeschichtung
- Rissinjektion
- Balkonsanierung
- Tiefgaragensanierung

**p.tec pahlke bautechnik GmbH**  
Am Herderfeld 21 • 85445 Oberding • www.pahlke-bau.de  
Telefon 08122/4788826 • Fax 08122/4799827

**bt birkle+thomer+resch gmbh**

flachdachabdichtung mauer trockenlegung  
betoninstandsetzung kunstharzbeschichtung  
bauwerksabdichtung betonverpressung

Hauptstraße 57 • 84184 Tiefenbach  
Tel: 08709 - 3757 • Fax: 08709 - 403  
landshut@birkle-thomer.com • www.birkle-thomer.com

## Im Fokus: Immobilienentwicklung in der Flughafenregion

Die Firma Robert Decker Immobilien GmbH ist mit dem Bau von rund 200 Häusern und Wohnungen im Jahr einer der größten Immobilienentwickler im Münchener Osten, einer Region, die von überdurchschnittlich hohen Miet- und Wohnungspreisen geplagt wird. Ein Grund, um einmal bei den beiden Geschäftsführern Robert Decker und Jürgen Rank nachzufragen, was sie von den derzeitigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt halten.

### Interview zur aktuellen Immobiliensituation in der Flughafenregion

□ Herr Rank, wie im vorangegangenen Artikel erwähnt, verlief die Planungssituation in der Gemeinde Taufkirchen/Vils sehr erfreulich. Der Zeitraum zwischen dem Aufstellungsbeschluss, der Erschließung und der Fertigstellung des Baugebiets betrug nur drei Jahre, während alleine die Baurechtsverschaffung in anderen Gemeinden oft zwischen drei und vier Jahre dauert. Was lief in der Gemeinde Taufkirchen/Vils anders?

**Jürgen Rank:** Die Gemeinde hat zusammen mit dem Architekten und dem Bauträger an einem Strang gezogen. Hinzu kommt, dass der Gemeinderat hinter dem Bürgermeister steht und dessen Entscheidungen mitträgt. In Taufkirchen/Vils steht die gemeindliche Gesamtentwicklung im Vordergrund und es wird keine Zeit dadurch verschwendet, sich gegenseitig zu behindern.

□ Was bedeutet das konkret, Herr Decker?

**Robert Decker:** Das bedeutet, dass die Entscheider von Anfang an mit eingebunden waren und es gemeinschaftliche Termine zwischen den Verantwortlichen gab. In diesem Fall zwischen dem Bauamt, dem Architekten und dem Bauträger. Das führte dazu, dass das Nutzungskonzept aus allen drei Blickwinkeln heraus entwickelt wurde. Selbst kurzfristige Vorgaben konnten immer sofort in den Gemeinderat eingebracht werden. Es gab keine Verzögerungen, weil der Gemeinde Taufkirchen/Vils unbedingt daran gelegen war, neuen Wohnraum zu schaffen.

#### Preisexplosion bei Immobilien

□ Der Mangel an Wohnraum ist auch ein Grund für die momentane Preisexplosion bei den Immobilien. Können Sie das bestätigen, Herr Rank?

**Rank:** Ja, das ist richtig. Im Jahr 1994 lag die Anzahl der gebauten Wohnungen bei 640.000 – 2010 waren es gerade noch 159.832 gebaute Wohnungen bundesweit. Das ist ein Rückgang von rund 75 Prozent. Die Auswirkungen bekommen wir jetzt zu spüren.

□ Was meinen Sie, worin dieser starke Rückgang begründet liegt?

**Rank:** Die Renditen nach Steuern sind stark gefallen. 1994 lag die degressive Abschreibung noch bei 7 Prozent, heute sind es nur noch 2 Prozent. Damals war die Steuererstattung oftmals höher als der Mietertrag. Dazu kommt, dass sich die Mietrechtsprechung immer mehr asymmetrisch zu Gunsten des Mieters entwickelt. Eine Tendenz, die den Mieter schützen soll, aber viele Investoren davon abhält, in Wohnungsbau zu investieren. Der typische Bumerang-Effekt.

□ Herr Decker, der subjektive Eindruck ist aber, dass allerorts viel gebaut wird.

**Decker:** Es ist richtig, dass sich seit dem Tiefstand die Zahl der Baufertigstellungen wieder erhöht hat. 2014 waren es bun-



Im Interview: die Geschäftsführer der Firmengruppe Robert Decker Immobilien & Bauträger aus Dorfen, Jürgen Rank und Robert Decker (v. l.).

Fotos: Robert Decker Immobilien GmbH

desweit rund 245.300. Aber bei einem Gebäudebestand von 41 Millionen in Deutschland müsste die jährliche Fertigstellung bei über 400.000 liegen, um nur den Bestand zu erhalten.

□ Worauf führen Sie die steigende Immobiliennachfrage zurück?

**Decker:** In erster Linie auf die Eurokrise und die damit ausgelösten Niedrigzinsphase. Zum einen flüchten die Anleger aus anderen Anlageklassen in das sichere „Betongold“. Auf der



Robert Decker – „Gedankenaustausch mit Behörden ist wichtig“

anderen Seite ermöglichen die niedrigen Zinsen heute den Kauf von Wohneigentum, ohne dass die monatliche Belastung höher ist als die Miete.

□ Das funktioniert bis die Zinserhöhung kommt, und dann?

**Decker:** Sie können die Zinsen heute sehr günstig für 15 bis 20 Jahre festschreiben. In Verbindung mit einer erhöhten Tilgung können die Zinsen gar nicht so hoch steigen, dass beim Ablauf der Zinsbindungsfrist die Belastung untragbar wäre. Genauso gut können Sie aber auch Mietserhöhungen in den nächsten 20 Jahren nicht kalkulieren. Die beste Altersversorgung ist daher immer noch das abbezahlte Haus oder die abbezahlte Wohnung.

□ Die Stadt Erding hat vor kurzem festgelegt, ihr Wachstum auf 1 Prozent zu reduzieren. Gleichzeitig gibt es aber

gerade dort eine sehr hohe Nachfrage bei Miet- und Kaufimmobilien. Wie sehen Sie die generelle Preisentwicklung und Baulandausweisung in der Flughafenregion, Herr Decker?

**Decker:** Wenn man sich in einer Wachstumsregion par excellence befindet, geringes Wohnungsangebot und hohe Preise beklagt, dann kann man das Wachstum im Flächennutzungsplan nicht auf 1 Prozent reduzieren. Das sind ja nur 380 neue Einwohner im Jahr. Nehmen wir mal an, dass im Durchschnitt drei Menschen eine Wohneinheit bewohnen, dann sprechen wir von geplanten 126 neuen Wohneinheiten im Jahr. Wenn man davon die innerstädtische Nachverdichtung und den öffentlichen oder wohnungsgenossenschaftlichen Bau abzieht, dann verbleiben für den freien Markt vielleicht 50 Wohneinheiten. Darauf stürzt sich dann ganz Erding und man stellt entsetzt fest, dass die Preise durch die Decke gehen. Man wird diese Preisentwicklung nur begrenzen können, indem man gemeindeübergreifend mehr Baulandausweisungen vornimmt.

□ Oft wird die SoBoN, die sozialgerechte Bodennutzung, als politische Antwort gewählt, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Sehen Sie das ebenfalls als gute Lösung, Herr Rank?

**Rank:** Nun, der Grundgedanke der SoBoN ist ja, dass sich Grundeigentümer an den Folgekosten der Planung beteiligen sollen, die durch die Schaffung neuen Baurechts verursacht werden. Wenn man dabei die angedachten oder bisher diskutierten Rahmenbedingungen von Erding betrachtet, fällt einem auf, dass zwei Drittel des Planungsgewinns abgeschöpft werden, um 30 Prozent der Wohnungen zu fördern. Das verbleibende Drittel des Wertzuwachses muss beim Grundstückseigentümer dann häufig mit dem Fiskus geteilt werden. Da liegt es auf der Hand, dass kaum jemand sein Grundstück

zu diesen Konditionen verkaufen will. Andere Modelle sind da hingegen erfolgreicher und flexibler. Zum Beispiel das von der renommierten Anwaltskanzlei Labbé entwickelte Modell. Hierbei erwirbt die Kommune, abhängig von verschiedenen Faktoren, in einem sehr frühen Stadium rund 30 Prozent der Grundstücksflächen und entscheidet dann anhand der Marktsituation, ob sie diesen kommunalen Planungsgewinn für den sozialen Wohnungsbau, das Einheimischenmodell oder den freien Verkauf zur Verbesserung der Kassensituation nutzen möchte. Auf diese Weise hat eine Kommune sehr viel mehr Möglichkeiten, ihre Zielsetzung zu erreichen. Die SoBoN wird jedoch keine einzige zusätzliche Wohnung schaffen.

#### SoBoN für mehr Gerechtigkeit?

□ Das Ziel ist aber, dass 30 Prozent geförderte Wohnungen finanziell schwächeren Bürgern zur Verfügung gestellt werden. Da können Sie doch nicht dagegen sein.

**Decker:** Nach meiner Kenntnis soll in Erding keinerlei laufende Prüfung stattfinden, ob der Förderungsbedarf des einzelnen Begünstigten nach Jahren noch vorliegt. Da kann es durchaus sein, dass ein Student anfangs noch unter die 30 Prozent der Geförderten fällt, er aber nach Beendigung seines Studiums zu den Besserverdienenden gehört und die geförderte Wohnung somit fehlbelegt. Er ist zum einen nicht kündbar und zum anderen nimmt er die Wohnung auf Dauer den Menschen weg, die sie noch viel dringender bräuchten. Erding scheut diesen Verwaltungsaufwand der Kontrolle nachvollziehbarerweise, nimmt aber damit eine Ungerechtigkeit billigend in Kauf. Auf der anderen Seite gibt es Käufer der 70 Prozent am freien Markt verfügbaren Wohnungen, die auch nicht zu den Spitzenverdienenden gehören und mit Mühe und Not ihre durch die SoBoN verteuerte

Wohnung 25 Jahre abbezahlen und gegebenenfalls die vorhin genannte Ungerechtigkeit mitfinanzieren.

□ Wie sieht denn dann Ihr Lösungsansatz bei den Kommunen aus, um die derzeitige Wohnungssituation nachhaltig zu verbessern?

**Decker:** In der heutigen mobilen Welt gibt es keine lokalen Lösungen. Würden alle Städte und Gemeinden in der Flughafenregion Bevölkerungswachstumsziele jenseits der zwei Prozent ausgeben und umsetzen, sehe ich die große Chance, dass sich die Situation nicht mehr verschlechtert. Aber die Planungshoheit liegt ausschließlich in der Hand der Kommunen. Es ist ihre originäre Aufgabe, diese in der Bauleitplanung umzusetzen. Hier sehen wir noch ungenutztes Potential auch in Verbindung mit dem erwähnten Modell nach Labbé.

□ Kann die Bundesregierung vielleicht auch zu einer Lösung beitragen?

**Decker:** Die Erhöhung der Abschreibungssätze von derzeit zwei auf zumindest fünf Prozent wäre da sicher ein wichtiger Ansatz. Oder nehmen Sie die Eigenheimförderung. Das gab es noch nie in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland, dass der Eigenheimbau null Förderung erfährt. Bankenkrise, Griechenlandkrise, Abwrackprämie in der Krise 2008. Die Liste lässt sich noch beliebig erweitern. Für alles hat der Bund Geld, nur nicht für den Wohnungsbau. Und dabei sind gerade die Menschen, die Eigentum erwerben, häufig die Leistungsträger unserer Gesellschaft. Allein die Einnahmen des Fiskus bei der Umsatz- und Grunderwerbsteuer belaufen sich pro Wohneinheit auf durchschnittlich 60.000 Euro. Die Bundesregierung täte gut daran, nicht nur den Wohnungsbau zu fördern, sondern einen angemessenen kleinen Teil dieser hohen Abgaben, zum Beispiel durch die Eigenheimzulage, wieder zurückzugeben. Aber das Gegenteil ist der Fall. Nehmen Sie die anderen Bundesländer. Diese haben mit Ausnahme Bayerns die Grunderwerbsteuer zum Teil mehrfach bis zu 6,5 Prozent erhöht. In Bayern sind es noch vergleichsweise günstige 3,5 Prozent.

□ Herr Decker, es ist zwar Weihnachten, aber bekanntlich gehen nicht alle Wünsche in Erfüllung. Die große Politik wird die Situation in der Flughafenregion wahrscheinlich nicht verbessern. Aber weil wir bei den Wünschen sind, wo ist Ihr Ansatz in der lokalen Politik?

**Decker:** Nun, die lokale Politik ist ja nicht homogen. Es gibt Kommunen, Taufkirchen/Vils ist hier ein sehr gutes Beispiel, die hier eine Politik mit Maß und auf Augenhöhe verfolgen. Die Kommune hat die Planungshoheit, das Bauamt das notwendige Know-How, der beauftragte Architekt nennt seine Vorstellungen und man setzt sich mit dem Projektent-

wickler an einen Tisch und hört sich gegenseitig zu. Wenn man pro Jahr über 100 Häuser plant und realisiert, hat man doch einen Erfahrungsschatz, der in der Bauleitplanung ebenso Einfluss haben kann wie die Sichtweise des Städteplaners, der diese Aufgabenstellung bereits zigmal in Form eines Bebauungsplans realisiert hat. In einer bestimmten Kommune bekommen Sie als Grundstückseigentümer nicht einmal eine Kopie des Bebauungsplanentwurfes, da fotografieren Sie den Entwurf von der Wand ab. Kein Scherz.

□ Was bedeutet das konkret? Wie lautet Ihre Forderung?

**Decker:** Man sollte von Zeit zu Zeit das Bauamt, die Architekten sowie die Bau- und Wohnungswirtschaft an den berühmten runden Tisch bringen, um sich auszutauschen. Nehmen Sie die SoBoN. Es bringt aus meiner Sicht nichts, wenn sich Bauausschuss und Bauverwaltung nur gegenseitig synchronisieren und der Input von außen fehlt. Sicherlich hat auch die Bauverwaltung immer wiederkehrende Themen mit der Bauwirtschaft, die Gesprächsbedarf erzeugen. Weniger übereinander, dafür mehr miteinander reden wäre ein wichtiger Schritt.

□ Welche Effekte erwarten Sie denn durch die vielerorts eingeführte Mietpreisbremse?

**Rank:** Interessante Frage. In vielen Kommunen wird derzeit die Mietpreisbremse beschlossen



Jürgen Rank – „SoBoN verhindert Wohnungsbau“

und man suggeriert, wirksam etwas unternommen zu haben. Tatsache ist, dass die Mietpreisbremse nur in Verbindung mit einem qualifizierten Mietspiegel funktioniert. Den gibt es in der Regel aber nur in großen Städten wie Erding, Freising oder München. Sofern dieser nicht vorhanden ist, und das ist in den allermeisten Gemeinden der Fall, ist die Einführung der Mietpreisbremse wirkungslos. Generell aber gelten aus unserer Sicht die Marktmechanismen: Nur durch mehr Angebot bleiben Immobilien bezahlbar.

□ Sind es denn nur die knappen Grundstücke, die für den starken Anstieg der Immobilienpreise verantwortlich sind?

**Decker:** Sicherlich sind es zum einen die Kapazitäten in der Bauwirtschaft. Diese passen sich nicht so schnell dem erstarkten Wohnungsbau an und bergen überproportionale Preissteigerungen. Aber weitaus stärker fallen die immer höheren Baustandards ins Gewicht. Hervorzuhoben ist die neueste Verschärfung der EnEV 2016.

Wir dämmen uns noch zu Tode. Ein Reihenhaus hat heute nach Abzug der Kosten für das Warmwasser keine 400 Euro Heizkosten mehr im Jahr. Mit welchem Aufwand, auch Energieaufwand (denn die Dämmung muss ja auch hergestellt werden), wir heute noch eine zehnpromtente Verbesserung erreichen, steht in keinerlei sinnvollem Kosten/Nutzen-Verhältnis mehr.

#### Alternative Wohnraumlösungen für Flüchtlinge

□ Glauben Sie, dass die Flüchtlingskrise Auswirkungen auf den aktuellen Wohnungsmarkt haben wird, Herr Decker?

**Decker:** Ganz sicher sogar. Fest steht, dass jeder als berechtigt anerkannte Flüchtling einen Anspruch auf sozialen Wohnraum hat. Dadurch steigt natürlich der Druck auf die Politik, denn der Bedarf an Wohnraum im unteren Preissegment wird in den nächsten Jahren deutlich ansteigen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und es ist wirklich übel, wenn gerade der Konkurrenzkampf um die günstigen Wohnungen sich noch weiter verstärkt. Deshalb sind wir auch der Ansicht, dass es eine nachhaltige Alternative zu den jetzt überall aufgestellten Containern geben muss, welche eine Nutzungsdauer von vielleicht 10 Jahren haben und dann teuer entsorgt werden müssen. Vom Energieverbrauch dieser Container ganz zu schweigen. Unsere Ingenieure haben bereits hochwertige Holz- und Massivbaukonzepte entwickelt, die durch ihre nachhaltige Bauweise jederzeit umgebaut und als Sozialwohnungen genutzt werden können. Diese können Kommunen oder Investoren bei uns abrufen. Wir sind der Ansicht, dass diese standardisierten und somit günstigen Wohngebäude die weitaus bessere Lösung als Container-Blechbüchsen sind. Außerdem fängt Integration unseres Erachtens auch beim Wohnen an.

□ Sie haben häufig erwähnt, dass die Ausweitung des Angebotes aus Ihrer Sicht eine Verbesserung bringt. Kann man auch bei der Firma Decker mit neuen Angeboten rechnen?

**Decker:** Nun, grundsätzlich sind wir ständig auf der Suche nach Einzelgrundstücken oder ganzen Baugebieten. Wir haben derzeit 9 Bauleiter und die müssen auch ausgelastet werden. So konnten wir in den letzten Wochen hochinteressante Grundstücke in Freising, Erding, Wasserburg und Dorfen erwerben. Ich denke, dass unser Bestand, der sich jetzt in der Entwicklungsphase befindet, zwischen 400 und 500 Einheiten beträgt. Diese werden wir in den nächsten Monaten und Jahren sukzessiv zur Marktreife führen. Es lohnt sich also sicherlich, sich bei unserem Vertrieb vormerken zu lassen oder regelmäßig auf unserer Internetseite vorbeizuschauen.

Das Interview führte ALEXANDRA FISCHER.

**ROBERT DECKER**  
Immobilien Bauträger

Büro Dorfen: Am Stadtpark 6 • 84405 Dorfen • Tel.: 08081/93900  
Büro Freising: Am Wörth 11 • 85354 Freising • Tel. 08161/4922100

Besuchen Sie uns unter: [www.rdecker.de](http://www.rdecker.de)

**Freising: Mehrfamilienhaus 33 Wohnungen**  
Da wollen wir wohnen!  
Freising - vielversprechende Stadt voller Möglichkeiten!

**Bereits 80% verkauft!**

**3-Zimmer-Wohnung** ca. 93 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, ca. 8 m<sup>2</sup> Nutzfl., DG, Dachterrasse, inkl. TG-/Stellplatz **ab 460.500,- €**

**4-Zimmer-Wohnung** ca. 127 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 1.OG, Balkon, inkl. TG-/Stellplatz **ab 584.900,- €**

Fordern Sie unsere Verkaufsunterlagen an!

**Freising: 12 Reihenhäuser im Tüchinger Isar-Karree Freising**

✓ Schiebetüren zu den Terrassen  
✓ Elektrische Rollos  
✓ Niedrige Energiekosten durch 3-fach-Verglasung  
✓ Fußbodenheizung

**Bereits 70% verkauft!**

✓ Gasheizung/Erdgas + Solare Brauchwassererwärmung  
✓ Massivholzterrasse

Ca. 136 m<sup>2</sup> Grundstück, ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 21 m<sup>2</sup> Nutzfläche, inkl. Stellpl.+ offene Gge.  
**Reihenmittelhaus ab 716.600,- €**

Fordern Sie unsere Verkaufsunterlagen an!

**Wir suchen:**  
In den Landkreisen Erding, Freising und im Münchner Osten:

<b>Bestandsimmobilien</b> Gerne auch zur Kernsanierung	<b>Gebrauchimmobilien</b> Für unsere vorgemerkten Kunden	<b>Alte Häuser</b> Zur Übernahme und Kernsanierung
<b>Baugrundstücke</b> Für Wohnungen, Doppelhäuser, Reihenhäuser	<b>Mietobjekte</b> Für unsere vorgemerkten Kunden	<b>Bauerwartungsland</b> Wir entwickeln/erschließen Wohnsiedlungen

Unkomplizierte schnelle Abwicklung Ihrer Immobilienveräußerung!  
Rufen Sie uns an: Tel. 0 80 81 / 93 90 0