

DiMA **gazin**

DAS MAGAZIN RUND UM DIE IMMOBILIE AM NIEDERRHEIN



JETZT NEU

DAS MAGAZIN RUND
UM DIE IMMOBILIE
UND MEHR.

KAUFEN oder nicht?

LOHNT ES SICH BEI DEN AKTUELLEN
GRUNDSTÜCKSPREISEN ÜBERHAUPT,
EINE IMMOBILIE ZU KAUFEN?



ALLE EXPERTEN IN EINEM HAUS

EDITORIAL

DiMAgazin ist das Online Magazin der DiMA Immobiliencenter GmbH. Es wird an aktive Kunden und Geschäftspartner versandt sowie online zum Download angeboten.

HERAUSGEBER

DiMA Immobiliencenter GmbH
Engelblecker Straße 184
41066 Mönchengladbach
Tel: 02161 27700-0
E-Mail: info@dima-immobiliencenter.de
Web: www.dima-immobiliencenter.de

REDAKTION

Christian Weeger
www.dima-immobiliencenter.de

Verantwortlich für den Inhalt
der einzelnen Beiträge sind jeweils
die Verfasser selbst.

REDAKTIONELLE ANFRAGEN

Joelle Zöllner
j.zoellner@cichon-trautmann.de

ABO KONTAKT

info@dima-immobiliencenter.de

GESTALTUNG

CICHON+TRAUTMANN
Design- und Medienagentur
www.cichon-trautmann.de

BILDNACHWEISE

DiMA Immobiliencenter, unsplash.com,
AdobeStock, Jochen Rolfes Fotografie

DiMAgazin

AUSGABE #1

RATGEBER

BEGUTACHTUNG IHRES EIGENTUMS 12

IMMOBILIENMARKT

AKTUELLE ANGEBOTE 6



IMMOBILIE

RENOVIERUNG UNTER AUFLAGEN 4

FINANZIERUNG

DER RICHTIGE PARTNER MACHTS 15

FAMILIE

BAUKINDERGELD 5

WOHNEN & TRENDS

TITELTHEMA

Finanzierung: Immer noch lohnenswert
oder gefährlich?

10



PARTNER

IDEEN MIT KLARER KANTE 14

RENOVIERUNG UNTER AUFLAGEN WOHNEN IM DENKMALSCHUTZ



Architektin Dipl. Ing. Elke Opgenoorth
Engelblecker Str. 184
41066 Mönchengladbach

In Deutschland stehen etwa eine Million Immobilien unter Denkmalschutz. Bei einem unter Denkmalschutz stehenden Haus gilt es, so viel historische Substanz wie möglich zu erhalten und das Erscheinungsbild so wenig wie möglich zu verändern. Denkmalgeschützte Gebäudegruppen befinden sich in der Regel in gewachsenen innerstädtischen Strukturen und haben individuellen und historischen Charakter. Wer ein solches Gebäude bewohnt, lebt in einem besonderen Wohnumfeld, umgeben von altem Kulturgut. Doch diese besondere Form des Wohnens fordert auch ihr Recht: jeder, der ein Denkmal erwirbt, verpflichtet sich, es im öffentlichen Interesse zu erhalten.

Eine Denkmalschutz-Immobilie zu renovieren ist eine tolle Aufgabe, jedoch muss jede Veränderung, ob groß oder klein, mit der Denkmalschutzbehörde vor der Umsetzung abgeklärt und genehmigt werden. Deshalb ist es sinnvoll, diese Arbeit in die erfahrenen Hände eines Architekturbüros zu legen. Es wird vorab zunächst die vorhandene Bausubstanz von Fachleuten sorgfältig geprüft. Daraufhin wird ein zielorientiertes Konzept zur Umsetzung der Arbeiten erstellt.

Unser Architekturbüro verfügt über langjährige Erfahrung im Bestandsbau, insbesondere im denkmalgeschützten Wohnungsbau. Wir arbeiten seit vielen Jahren mit spezialisierten regionalen Handwerksbetrieben erfolgreich zusammen, die sich auf die positiven Eigenschaften traditioneller Baumaterialien bei der energetischen Optimierung verstehen. Denkmalschutz und Umweltschutz sind keine Gegensätze. Hier wird im Wohnbereich energetisch saniert, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu ermöglichen und ein gesundes Wohnklima zu erschaffen.

MODERNES WOHNEN IM INDUSTRIEDENKMAL IN VIERSEN - BAUBEGINN BEREITS ERFOLGT

Die Geschichte des historischen Gebäudeensembles, gelegen an der Eichenstraße 73 in Viersen, reicht mehr als 100 Jahre zurück. Es besteht aus einem ehemaligen Trockenspeicher, einem Kesselhaus, einem Lagerhaus und einer Villa zur Straßenseite, die sich harmonisch um einen Innenhof gruppieren. Wir revitalisieren dieses schöne Baudenkmal und lassen dort acht lebenswerte und moderne Wohneinheiten mit Terrassen und Gärten entstehen.



mehr Infos online:



FÜR FAMILIEN: BAUKINDERGELD

MIT DEM BAUKINDERGELD GREIFT DER STAAT FAMILIEN, DIE EINE SELBST GENUTZTE IMMOBILIE BAUEN ODER KAUFEN, KRÄFTIG UNTER DIE ARME.

Über zehn Jahre hinweg gibt's bis zu 12.000 € Zuschuss pro Kind. Wer von der Förderung profitieren möchte, sollte allerdings zügig handeln – voraussichtlich läuft sie nämlich zum 31.12.2020 aus. Bis dahin muss eine Baugenehmigung oder ein Kaufvertrag vorliegen.

Beantragt wird die zusätzliche Finanzspritze bei der KfW-Bank. Bis sechs Monate nach dem Einzug muss der Antrag online im KfW-Zuschussportal gestellt werden. Bauwillige sollten die Entscheidung nicht auf die lange Bank schieben, denn Planung, Grundstücksuche und das Aufstellen der passenden Finanzierung brauchen Zeit.

Neben weiteren Förderbedingungen, zum Beispiel, dass es sich um eine selbst genutzte Immobilie handeln muss, zählt vor allem das Haushaltseinkommen. Hier gibt es Obergrenzen. Die Tabelle unten zeigt, wie sich die Zulage mit der Zahl der Kinder erhöht und wo die Einkommensgrenzen liegen.

Bei Fragen helfen wir Ihnen gerne persönlich weiter.

BAUKINDERGELD AUF EINEN BLICK

Anzahl Kinder	Höhe Baukindergeld (12.000 € pro Kind)	Höhe des max. zu versteuernden Einkommens (75.000 € + 15.000 € pro Kind)
1 Kind	12.000 €	90.000 €
2 Kinder	24.000 €	105.000 €
3 Kinder	36.000 €	120.000 €



württembergische

Ihr Fels in der Brandung.

Generalagentur Torsten Krosch
50181 Bedburg · Telefon 02272 5132
torsten.krosch@wuerttembergische.de
www.wuerttembergische.de/torsten.krosch



NEUBAU-WOHNUNGEN IN MÖNCHENGLADBACH-RHEINDAHLEN

Anzahl Wohnungen:	2 – 4
Wohnfläche:	ca. 89 m ² – ca. 120 m ²
Zustand:	Neubau
Kaufpreis:	295.000 € – 395.000 €

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER



mehr Infos online:



EIGENTUMSWOHNUNG IN MÖNCHENGLADBACH-WINDBERG

Etagenwohnung mit Balkon und Stellplatz

Anzahl Zimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 39 m ²
Kaufpreis:	58.500 €
Hausgeld:	ca. 169 € mtl.
Provision für den Käufer:	3.570 € inkl. MwSt.

mehr Infos online:



AKTUELLE IMMOBILIENANGEBOTE



ZINS-RENDITE-OBJEKT: MEHRFAMILIENHAUS IN MÖNCHENGLADBACH-ODENKIRCHEN

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten

Anzahl Wohnungen:	5
Wohnfläche:	ca. 320 m ²
Nutzfläche:	ca. 69 m ²
Kaufpreis:	390.000 €
JNME (Soll):	ca. 27.000 €
Rendite (IST):	7 %
Hausgeld:	281,50 € mtl.
Provision für den Käufer:	3,57 % € inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

mehr Infos online:



MEHRFAMILIENHAUS ALS ANLAGEOBJEKT ODER ZUR SELBSTNUTZUNG IN MÖNCHENGLADBACH-HERMGES

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten

Wohnfläche:	ca. 230 m ²
Nutzfläche:	ca. 80 m ²
Kaufpreis:	350.000 €
JNME (Soll):	ca. 18.000 €
Rendite (Soll):	5,1 %
Provision für den Käufer:	3,57 % € inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis



mehr Infos online:



WEITERE ANGEBOTE UNTER
WWW.DIMA-IMMOBILIENCENTER.DE

ZINS-RENDITE-OBJEKT: MEHRFAMILIENHAUS IN MÖNCHENGLADBACH-EICKEN

Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten
und Gewerbeanteil

Anzahl Wohnungen:	9
Wohnfläche:	ca. 486 m ²
Nutzfläche:	ca. 135 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 817 m ²
Gewerbefläche:	ca. 360 m ²
Kaufpreis:	965.000 €
JNME (Soll):	59.100 €
Rendite (IST):	5.3 %
Provision für den Käufer:	3.57 % € inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis



mehr Infos online:



NEUBAU - DOPPELHAUSHÄLFTE IN MÖNCHENGLADBACH-HARDT

Doppelhaushälfte

Wohnfläche:	ca. 152 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 163 m ²
Anzahl Zimmer:	5
Kaufpreis:	397.900 €

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

mehr Infos online:



AKTUELLE IMMOBILIENANGEBOTE

WOHNUNG IN WUPPERTAL-LANGERFELD

Wohnfläche:	ca. 105 m ²
Nutzfläche:	ca. 10 m ²
Anzahl Zimmer:	3
Kaufpreis:	155.000 €
Hausgeld:	350 € mtl.
Provision für den Käufer:	3,57 % € inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis



mehr Infos online:



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

IHR IMMOBILIENMAKLER AUS MÖNCHENGLADBACH BERÄT SIE GERNE.

DiMA
IMMOBILIENCENTER

DiMA Immobiliencenter GmbH
Engelblecker Straße 184
41066 Mönchengladbach
Tel: 02161 27700-0
E-Mail: info@dima-immobiliencenter.de
Web: www.dima-immobiliencenter.de



WEITERE ANGEBOTE UNTER
WWW.DIMA-IMMOBILIENCENTER.DE

Lohnt sich KAUFEN noch?

DIE PREISE AUF DEM IMMOBILIENMARKT ZIEHEN WEITER AN. MACHT ES ZUR ZEIT EIGENTLICH SINN, EINE IMMOBILIE ZU KAUFEN?

BESTANDSIMMOBILIEN IN M'GLADBACH

Immobilienscout24 veröffentlicht u.a. Preisentwicklungen von Bestandsimmobilien (Bj. 2013 und älter). Hier werden die Angebotspreise der letzten Jahre abgebildet. Im Jahr 2014 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ein „Haus zum Kauf“ bei ca. 1.850 € pro Quadratmeter. Im Jahre 2019 lag der Preis bei über 2.500 € pro Quadratmeter. Dies entspricht einer Preissteigerung von über 35 %. Eine ähnliche prozentuale Preissteigerung liegt auch bei Eigentumswohnungen vor.



Zuhause ist, wo man sich wohl fühlt. Der Traum vom Eigenheim wird allerdings von Jahr zu Jahr teurer. Gleichzeitig sinken die Preise für eine Finanzierung.

BAUPREISENTWICKLUNG 2014 - 2019

Das statistische Bundesamt liefert quartalsweise Zahlen, um die Baupreientwicklung in ganz Deutschland abzubilden. Sieht man sich die letzten sechs Jahre an, so sind die Baupreise um über 17 % gestiegen. Die Preisentwicklung kannte in den letzten Jahren nur eine Richtung: Stetig steigend! Konkret bedeutet dies: Haben Sie im Jahre 2014 ein Haus für 300.000 € Herstellungskosten bauen können, so lagen die Herstellungskosten für das gleiche Haus im Jahre 2019 bereits bei über 350.000 €. Hinzu kommen noch die stetig steigenden Grundstückspreise.

DIE URSACHEN SIND VIELFÄLTIG

Hauptursachen sind die boomende Wirtschaftslage und die damit verbundene geringe Arbeitslosigkeit sowie die historisch einzigartige geringe Zinspolitik. Die Niedrigzinspolitik macht den Immobilienerwerb trotz steigender Preise zu einem attraktiven und fast alternativlosen Invest. Denn: Sparer erhalten für Ihr Ersparnis keine Zinsen mehr und alternative Investmentmöglichkeiten sind aufgrund niedriger Zinserwartungen sehr rar. Viele Investoren legen ihr Kapital daher in Immobilien an, was zu einem Nachfrageüberhang und zu einem Angebotsdefizit führt, da auch die Erstellung neuen Wohnraumes zu langsam voran geht. Folglich lässt dies dann die Preise steigen. Hinzu kommt, dass viele Handwerksbetriebe durch die boomende Wirtschaftslage größtenteils völlig ausgelastet sind und dadurch die Preise erhöhen, wie auch die Auswertung des statistischen Bundesamtes zeigt.

In unserer nächsten Ausgabe erfahren Sie, ob eine Immobilienblase zu befürchten ist.



RAUCHMELDERPRÜFUNG – IHRE CHANCE DER KONTROLLE – TIPP IHRER HAUSVERWALTUNG

Nach der Vermietung Ihrer Wohnung überlassen Sie Ihr Eigentum für unbestimmte Zeit Ihrem Mieter. Wie sorgsam mit Ihrem Eigentum umgegangen wird erfahren sie meist erst Jahre später – beim Auszug. Nicht selten gibt es dann ein böses Erwachen.

Die vorgeschriebene Rauchmelderprüfung ist die Gelegenheit für Sie eine Zwischenvision in Ihrem Eigentum zu machen. Die Prüfung von Rauchmeldern ist einfach und kann jeder erlernen. Ein beauftragter Handwerksbetrieb oder Sie selber können diese Prüfung durchführen. Es gibt derzeit noch keinen Zwang zur Fachkraft.

Bei der Prüfung können Sie Ihr Eigentum einmal jährlich selber in Augenschein nehmen und so vor dem Ende der Mietzeit über den Zustand Kenntnis erlangen. So können Sie schon während der Mietzeit auf Ihren Mieter aktiv einwirken.

Sollte der Mieter die Prüfung der Rauchmelder verweigern, gibt es Urteile, die eine Vertragskündigung für angemessen halten (Landgericht Konstanz AZ: A 11 83/19)



Kontrollieren Sie die Regelung für Rauchmelder in ihren Mietverträgen und achten Sie bei Neuverträgen auf „Prüfung durch den Eigentümer“. Die Kosten der Prüfung sind umlagefähig.

Gerne prüfen auch wir Ihre Verträge für Sie.

Klaus-Dieter Weiner und Team

Weiner Immobilienverwaltung
Rheydter Straße 251
41065 Mönchengladbach
Telefon: 02161 902280
Mail: info@weiner.immo
www.weiner.immo



GUTES TUN KANN SO EINFACH SEIN

Kinder sind unsere Zukunft. Sie benötigen nicht nur Liebe und Geborgenheit, sondern auch unseren Schutz. Als Partner von It's for Kids nutzen wir unseren Bekanntheitsgrad um misshandelten, missbrauchten, vernachlässigten, kranken oder anderweitig benachteiligten Kindern zu helfen.

UND DAS GUTE DARAN: SIE KÖNNEN MITMACHEN!

Spenden Sie einfach ihr altes oder ausgedientes Handy! Im DiMA Immobiliencenter befindet sich eine Spendenbox, in die sie ihr Handy einwerfen können.

Dieses Handy wird dann verschrottet und die darin enthaltenen wertvollen Metalle verwertet. Die Spendenorganisation erhält hierfür eine Spende, die dann wieder Kindern in Not zu Gute kommt.



DIE SPENDENBOX

DiMA Immobiliencenter
Engelblecker Straße 184
41066 Mönchengladbach

Mo-Fr. von 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr
und von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr
Freitags von 9:00 Uhr bis 14:00 Uhr



WERDEN AUCH SIE MITGLIED



STIFTUNG
It's for Kids



Gemeinschaft sozial engagierter Unternehmen

Die Gemeinschaft sozial engagierter Unternehmen (GsU) unterstützt schwerpunktmäßig die Kinderstiftung "It's for Kids", welche sich an vielen lokalen Projekten zur Stärkung des Kinderschutzes vor Ort beteiligt. Bekannt ist die It's for Kids auch durch ihre kreativen Ideen der Spendengenerierung.



IDEEN MIT KLARER KANTE

OB IN DER ZUSAMMENARBEIT, IN DER KOMMUNIKATION ODER IN UNSEREN PROJEKTEN. WIR SIND DIE, DIE KLARE KANTE ZEIGEN. WIR SIND CICHON+TRAUTMANN, UND WIR SIND FÜR SIE DA.

Sie fragen nach unserer Philosophie? Gegenfrage: Brauchen wir so etwas? Für uns ist klare Kante Ehrensache, und das erwarten wir auch von unserem Gegenüber. Das finden wir fair – und wichtig. Hat sicher auch mit der uns eigenen niederrheinischen Bodenständigkeit zu tun. Vor allem aber ist das unsere bewusste Entscheidung: Offen, ehrlich und respektvoll gehen wir miteinander, mit unseren Mitarbeitern und mit Ihnen um. Versteckte Kosten, verschwiegenes Kleingedrucktes oder Alleingänge ohne Abstimmung sind bei uns tabu. Sie können sicher sein, alles liegt auf dem Tisch. Klare Kante eben.

DAS WARUM

Weil wir überzeugt sind: Es braucht Menschen, die kreativer, besser und innovativer sind. Das ist unser Antrieb, das Warum. Weil die Welt (und wir unterteilen Sie nicht in virtuell und real) authentische Inhalte, Werte und Wissen verlangt. Zum Glück – Ihrem und unserem – sind wir Kommunikations- und Medienprofis, die Spaß am Job und Lust auf Erfolg haben.

**SIE AUCH?
DANN LASSEN
SIE UNS
LOSLEGEN.**

Die Geschäftsführer Torsten Trautmann
und Christian Cichon, Art Director
Erik Meurers (v.l.n.r.)



CICHON+TRAUTMANN

Design- und Medienagentur

CICHON+TRAUTMANN Design- und Medienagentur
Am Nordpark 3 · 41069 Mönchengladbach
Telefon: (0 21 61) 30 70 30 · info@cichon-trautmann.de
www.cichon-trautmann.de



GÜNSTIGE FINANZIERUNGS- KONDITIONEN

ALLE WELT REDET VON NIEDRIGEN ZINSEN BEI DER BAUFINANZIERUNG - ZU RECHT! DIE GELEGENHEIT, DAS EIGENE WUNSCHPROJEKT ZU REALISIEREN, IST SO GÜNSTIG WIE SELTEN ZUVOR.

Die Zinsen lagen zuletzt knapp über dem Allzeit-Tief und ein Ende dieser Phase ist nicht abzusehen. Gute Nachrichten also für Häuslebauer und Investoren. Um aber die exakt passende Finanzierung zu finden, ist es wichtig, die richtigen Partner an seiner Seite zu haben. Unabhängige Experten, die auf sämtliche seriösen Finanzierungsangebote am Markt Zugriff haben und sie vergleichen können. Genau dafür steht Lekaj Finanzmanagement.

Nach mehreren Jahren als Angestellter in der Bausparbranche hat sich Leonard Lekaj dazu entschlossen, als selbstständiger Berater an den Markt zu gehen. Ein Entschluss, den er nie bereut hat: „Für mich hat aber auch die Baufinanzierung eine Menge mit Leidenschaft zu tun. Sie ist der Hauptgrund, warum ich mich für meinen Beruf entschieden habe. Uns geht es immer darum, unseren Kunden die bestmögliche Finanzierung zu ermöglichen.“

UNSERE LEISTUNGEN:

BERATUNG | Wir nehmen uns die Zeit, die es braucht, um Ihre Wünsche und Pläne optimal in die Tat umzusetzen.

VERGLEICH | Wir behalten für Sie den Überblick und filtern das Beste heraus.

VERMITTLUNG | Wir übernehmen für Sie die Kommunikation mit den Banken und Bausparkassen.

Leonard Lekaj, Geschäftsführer
von Lekaj Finanzmanagement



Lekaj Finanzmanagement
Am Nordpark 3 · 41069 Mönchengladbach
Telefon: (0 21 61) 30 70 32 50
info@lekaj-finanzmanagement.de
www.lekaj-finanzmanagement.de



HANDWERKSSERVICE

SIE SUCHEN ZUVERLÄSSIGE HANDWERKSFIRMEN? WIR EMPFEHLEN GERNE NACHSTEHENDE FIRMEN, MIT DENEN WIR SEIT VIELEN JAHREN ZUSAMMENARBEITEN:



Rainer Hermanns Malerbetrieb
Rainer Hermanns
Thelenkamp 39 | 41169 M'gladbach
02161 550018 | 0170 4743768
rainer-hermanns@t-online.de



Holzbau Erwin Karl GmbH
Hehnerstr. 113 | 41069 M'gladbach
02161 931313
info@holzbau-karl.com
www.holzbau-karl.com



Stuckateur Zimmermanns & Heinen
Carsten Tolls
Kleesattelstr. 3 | 41069 M'gladbach
02161 540882
carstentolls@gmx.de



Garten und Landschaftsbau
Timo Hönnig
Sandstr. 133 | 50127 Bergheim
0173 5332167
t.hoenning@web.de



Markisen und Rolladen
Heinrich Klüttermann & Sohn
Michael Nöhlen
02166 3677
info@kluettermann-markisen.de



BJS Bedachungen
Jütten & Stapper GmbH
Alexander Jütten
Metallstr. 4 | 41751 Viersen
02161 532958 | 0179 2411363
reiner.stapper@gmx.de



**Abwassertechnik
Niederrhein**

Abwassertechnik Niederrhein
Angelika Rühmkorff
Siemensweg 29 | 41844 Wegberg
02434 9688980 | 0174 9335406
a.ruehmkorff
@abwassertechnik-niederrhein.de



Elektrotechnik Kindermann
Andreas Kindermann
Rochusstr. 161 | 41179 M'Gladbach
02161 2708447 | 0179 6712201
www.elektriker-mg.de



Handwerk Pach
Renovierungen & Sanierungen
Slawomir Andreas Pach
Schillerstr. 51 | 41061 M'Gladbach
02161 9460558
info@handwerk-pach.de
www.handwerk-pach.de

DiMA
IMMOBILIENCENTER

DiMA Immobiliencenter GmbH
Engelblecker Straße 184
41066 Mönchengladbach

Telefon: 02161 27700-0
E-Mail: info@diima-immobiliencenter.de
www.dima-immobiliencenter.de