



**Seite 2:**  
Maßarbeit fürs Familienglück



**Seite 4:**  
Individuell bauen mit mkm



**Seite 8:**  
Finanzstark ins Wohnglück



## DEUTSCHLAND IM BAUBOOM

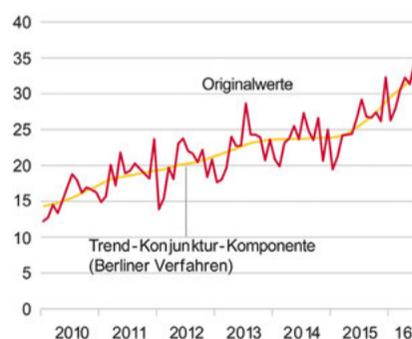
Bauen, Sanieren und Renovieren ist in den letzten Jahren beinahe zum Volkssport avanciert. Das Zusammenspiel hervorragender wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bietet verlockende Anreize, um den eigenen Wohnraum endlich wahr werden zu lassen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Zinsen im Euroraum quasi abgeschafft, der Leitzins liegt inzwischen bei Null. Baukredite sind derzeit so günstig wie seit Jahren nicht. Das klassische Sparbuch, Fonds oder Aktien werfen wegen der Null-Zinsen dagegen kaum noch etwas ab. Anleger flüchten deswegen zunehmend in „Betongold“. Die Frage „Wenn nicht jetzt, wann dann?“ treibt Deutschland um. Und so läuft der Wohnungsbau auf Hochtouren. Das bestätigen auch die Erhebungen des Statistischen Bundesamtes. Demnach steigt die Zahl der Baugenehmigungen seit 2009 stetig an. Im 1. Halbjahr 2016 wurden in Deutschland 30,4% oder rund 42.700 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Von Januar bis Juni 2016 wurde der Bau von insgesamt 182.800

Wohnungen genehmigt. Eine höhere Zahl (185.000) hatte es laut Statistischem Bundesamt zuletzt vor 16 Jahren gegeben. Rund 154.500 der genehmig-

„Anleger flüchten zunehmend in ‚Betongold‘.“

ten Wohnungen zwischen Januar und Juni 2016 waren Neubauwohnungen in Wohngebäuden – ein Plus von 28,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Besonders stark fiel der Zuwachs mit einem Plus von 30,7 Prozent bei Mehrfamilienhäusern aus. Aber auch

Monatlich genehmigte Wohnungen  
Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt, in Tsd.



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

die Anzahl genehmigter Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+18,3%) und Einfamilienhäusern (+12%) legte erheblich zu. Das die Genehmigungen auch in echten Wohnraum verwandelt werden, belegen weitere Zahlen des Statistischen Bundesamtes: Im Jahr 2015 wurden insgesamt 247.700 Wohnungen fertig gestellt. Eine Steigerung um 2.400 Wohnungen beziehungsweise 1% zum Vorjahr. Trotzdem gibt es noch viel zu tun. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW warnt: „Die Zahl der genehmigten Wohnungen steigt seit geraumer Zeit, das ist ein positiver Trend. Dennoch dürfen die Zuwächse über eines nicht hinwegtäuschen: Die Zahl der Baugenehmigungen reicht immer noch nicht aus, um den Bedarf von jährlich 400.000 neuen Wohnungen gerade in den wachsenden Ballungsräumen zu decken.“



### LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

die Frage „Kauf oder mieten?“ beschäftigt derzeit viele Menschen in Deutschland. Vielleicht gehören Sie auch dazu und möchten von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Die Vorteile der eigenen vier Wände haben wir in den bereits erschienenen Ausgaben der mkm traumhaus-news schon ausgiebig thematisiert. Aber: Als Hausbesitzer nehmen Sie auch Schulden auf, die Sie über viele Jahre, gar Jahrzehnte, abbezahlen müssen. Und dennoch ergab eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW), die gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall durchgeführt wurde, dass sich in allen 402 Landkreisen Deutschlands der Immobilienkauf mehr lohnt als das Mieten. Die Studie vergleicht die Miet- mit den sogenannten Selbstnutzerkosten pro Quadratmeter und kommt zu dem Ergebnis, dass Mieter derzeit rund ein Drittel mehr fürs Wohnen bezahlen als Eigentümer. Falls Sie also vom Mieter zum Immobilienkäufer werden möchten, sollten Sie sich dringend Gedanken über die richtige Finanzierung machen! Wie Sie diese langfristig auf eine solide Basis stellen, lesen Sie auf Seite 8 in diesem Heft. Auf der Suche nach der passenden Immobilie sind wir garantiert der richtige Partner. Besuchen Sie uns! Wir freuen uns auf Sie.

Ihr Franz Müller & das mkm-Team



## MASSARBEIT FÜRS FAMILIENGLÜCK

Direkt am Rande der Natur, mit Blick auf Wiesen und Felder, liegt dieses frei stehende Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten. Die Bauherren wünschten sich ein Haus im schwäbischen Baustil mit steilem Dach, Gesims und Fensterläden. Es sollte sich harmonisch in die gegebene Bebauung einfügen und zum Grundstück passen. Gleichzeitig waren moderne Elemente gefordert. So ergibt sich aus der L-Form des Baus eine windgeschützte Terrasse, die die Bewohner von allen Räumen im Erdgeschoss aus

betreten können. Auf dieser großzügigen Terrasse und am Schwimmteich kann man sich entspannt zurücklehnen und dabei die Natur und Idylle wirken lassen. Bodentiefe Fenster öffnen den Familienbereich zur liebevoll vom Bauherrn gestalteten Außenanlage und zur beneidenswerten Aussicht in die angrenzende Landschaft. Die Wahl der Fenster sorgt umgekehrt dafür, dass die Zimmer im Parterre ideal mit natürlichem Licht durchflutet werden. Die wichtigsten Räume liegen im Erdgeschoss auf einer Ebene

ne. Der Wohn- und Essbereich samt Küche wurde auf der einen und das Elternschlafzimmer auf der anderen Hausseite angelegt. Der Hauseingang mit einer geräumigen Diele und dem Treppenhaus liegt

„Viel Platz für  
Gemeinsamkeit.“

gliedernd und schalldämpfend dazwischen und sorgt für die nötige Privatsphäre. Wohn-/Ess- und Kochbereich bieten viel Platz für Gemeinsamkeit. Gleichzeitig ergeben

sich aber auch Rückzugsmöglichkeiten, denn Aktion in der Küche und Entspannung im Wohnzimmer finden jeweils an entgegengesetzten Enden des Erdgeschosses statt. Dazwischen ist der Essplatz angeordnet.

Das Refugium der Eltern besteht aus einem großzügigen Schlafzimmer, von dem ein Bad en suite abgeht. An dieses schließt wiederum eine Ankleide an. Dieser klar gegliederte und in sich abgeschlossene Trakt wurde flexibel und vorausschauend für eine veränder-

te Lebenssituation im Alter beziehungsweise zunächst für das Zusammenleben mit Kindern geplant. Das Treppenhaus bildet die Trennung zwischen Eltern- und Kinderzone. Dem Nachwuchs steht im ersten Stock neben drei attraktiven Kinderzimmern ein eigenes Bad zur Verfügung. Die massive Bauweise sorgt für zusätzliche Ruhe im Alltag. Lebenswert gestaltet, mit Bereichen zum Zusammensein und Freiräumen für alle Bewohner, ist dieses Haus die ideale Basis für ein turbulentes Familienleben.



NATÜRLICH IN  
**mkm**  
QUALITÄT



Wir sind ständig auf der Suche nach Grundstücken. Sie möchten Baugrund verkaufen oder kennen jemanden, der veräußern möchte? Ältere Bestands- oder Abrissgebäude sind für uns ebenfalls von Interesse.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme unter 09074-9222-0 und [info@mkm-traumhaus.de](mailto:info@mkm-traumhaus.de). Oder besuchen Sie uns einfach in der Herzog-Philipp-Ludwig-Straße 12-14 in Höchstädt an der Donau!



## INDIVIDUELLE GESTALTUNGSFREIHEIT MIT MKM

„Unser Alltag wird zu einem wesentlichen Teil durch die Architektur bestimmt, die uns Tag für Tag umgibt.“ Diesem Zitat von Architekturkritiker Jürgen Tietz folgen wir bei der täglichen Planung und Umsetzung unserer Bauprojekte. mkm bietet Ihnen deshalb die Freiheit, von der alle träumen, wenn es um die eigenen vier Wände geht: Die Freiheit zu gestalten, die eigenen Wünsche zu bedienen und sich selbst zu verwirklichen. Das sieht natürlich bei jedem Kunden anders aus. Wir bringen auf Wunsch Gestaltungsvorschläge ein und freuen uns auf Ihre kreativen Ideen. So legen wir gemeinsam den perfekten Grundstein für ein Zuhause, in dem Sie sich ein Leben lang wohl fühlen können. Miteinander schaffen wir vom Keller bis zum Dachgeschoss ein ganzheitliches Raumerlebnis und statten Ihr Heim mit ungewöhnlichen Wohnkonzepten und indi-

viduellen Details aus. Ganz besonders wichtig ist uns dabei, dass wir Ihnen keine standardisierte Architektur bieten, die starr am Reißbrett entworfen wird. Wir halten uns nicht an eine Schablone, denn Schema F hat bei uns nichts zu suchen! Ob klare Linienführung und zeitloses

„Keine standardisierte  
Architektur.“

Design, traditionelle Elemente, Platz für die Familie oder funktionale Räumlichkeiten zum Arbeiten – der architektonischen Vielfalt sind bei mkm kaum Grenzen gesetzt. Das zeigen auch die bereits über 500 fertigen mkm-Traumhäuser, die wir in den vergangenen 25 Jahren zusammen mit unseren Kunden geplant und gebaut haben. Jedes für sich ein Unikat und individuell auf die Ansprüche unserer Bauherren abgestimmt. Überzeugen Sie sich selbst!



NATÜRLICH IN  
**mkm**  
QUALITÄT





# ROSENPAK RAIN

## QUALITÄT ERLEBEN

Im Rosenpark Rain entstehen drei Häuser mit insgesamt 24 Einheiten. Bei der Planung des Objekts wurde bewusst auf eine ausgewogene Durchmischung der Wohnungsgrößen von 55 bis 200 Quadratmetern geachtet. So bietet der Rosenpark gleichermaßen ein ideales Zuhause für Singles, Paare und

„Synonym  
moderner  
Wohnkultur“

Familien. Wohnen in dieser Altstadt-Oase vereint in einzigartiger Weise den Anspruch an urbanes Leben und ein gemütliches Zuhause, in dem sich jede Generation wohl fühlt. Deshalb werden die Häuser zukunftsorientiert mit rollstuhlge- rechten Aufzugsanlagen und barrierefreien Wohnräumen

ausgestattet. An die Herausforderungen der kommenden Jahre wurde auch bei der Auswahl der Energieversorgung gedacht: Das Häuserensemble wird in Niedrigenergiebauweise (Effizienzhaus 70) errichtet und mit einer Biomasseheizung (Pellets) versehen. Die intelligent geschnittenen Grundrisse lassen auf den ersten Blick erkennen, dass hier der Wohnkomfort mit großen Fenstern, offen

gestalteten Wohn- und Essbereichen sowie modernen Bädern im Fokus steht. Die hochwertige Ausstattung und eine erlesene Einrichtung erfüllen den Wunsch nach wertsteigernden Faktoren. Jede Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse mit Gartenanteil, in der Beletage wartet jede Einheit mit einem

Balkon auf. In den Penthouse-Wohnungen genießt man den Blick von der jeweils fast umlaufenden Dachterrasse in die Umgebung. Die Aussicht offenbart, dass Sie diese Lage kein zweites Mal finden. In nur zwei Gehminuten erreichen Sie das Stadtzentrum. Hier warten Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Behörden, Banken und Arztpraxen. Per pedes erreichen Sie auch den Stadtpark sowie den Dehner Blumenpark. So ist der Rosenpark Rain dank seiner durchdachten Planung, der zeitlosen Architektur und der zentralen Stadtlage ein Synonym moderner Wohnkultur.

NATÜRLICH IN  
**mkm**  
QUALITÄT

### PREISLISTE

**Haus 1 komplett verkauft!**

#### Haus 2

<b>Wohnung 2.01</b>	Erdgeschoss	Wohnfläche: 92,6 m <sup>2</sup>	275.022,00 €
<b>Wohnung 2.03</b>	Erdgeschoss	Wohnfläche: 103,28 m <sup>2</sup>	306.741,60 €
<b>Wohnung 2.06</b>	Obergeschoss	Wohnfläche: 102,4 m <sup>2</sup>	304.128,00 €

#### Haus 3

<b>Wohnung 3.01</b>	Erdgeschoss	Wohnfläche: 106,96 m <sup>2</sup>	317.671,20 €
<b>Wohnung 3.05</b>	Obergeschoss	Wohnfläche: 114,31 m <sup>2</sup>	339.500,70 €

Garage	16.500,00 €
Kfz-Stellplatz	5.000,00 €

### DATEN & FAKTEN

- 3 Häuser mit insgesamt 24 Einheiten
- Gemeinsame Tiefgarage für alle Häuser
- Ideale zentrale Stadtlage
- Große Balkone & Terrassen mit viel Privatsphäre
- Großzügige Verglasungen für viel Licht
- Effizienzhaus 70 (förderfähig)
- Rollstuhlgerichte Aufzugsanlage
- Barrierefreie Wohnungen
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Biomasseheizung (Pellets)

exklusiv & individuell



**DOPPELHÄUSER TAPFHEIM**  
Wohlfühlen garantiert

**SCHLICHTE ELEGANZ**

Schlicht, pur und elegant – das sind die ersten Eindrücke, die die DOPPELHÄUSER TAPFHEIM hinterlassen. Die überdachten Eingangsbereiche heißen Bewohner und Besucher freundlich willkommen. Im Inneren beeindruckt das mkm-Projekt mit einer großzügigen Wohnraumgestaltung, die sich ideal für den lebhaften Alltag einer Familie eignet. Die Grundrisse bieten genug Platz für Spiel

und Komfort. Besonders die offen geplanten Wohn- und Essbereiche sind Orte der Kommunikation. Im Obergeschoss warten neben einem

**„ Genug Platz für Spiel und Komfort “**

geräumigen Badezimmer drei Wohnräume als Rückzugsorte. Großflächige Fens-



ter mit 3-Scheibenverglasung lassen viel Licht und Sonne ins Innere der Häuser. Hier ist Wohlfühlen garantiert! Raum für individuelle Gartengestaltung bieten die großzügigen Grundstücksanteile. Alle Gärten und Terrassen liegen in optimaler Ausrichtung nach Süden beziehungsweise Westen. Trennwände auf den großen Terrassen schaffen mehr Privatsphäre. Durch die geschlossene Bebauung

und die zwischenliegenden Garagen ergeben sich geschützte Bereiche. Ruhiges und entspanntes Wohnen ermöglicht darüber hinaus die begrünte Sicht- und Lärmschutzwand entlang der Ortsdurchgangsstraße, die neben der hohen Schallabsorption und dem Schutz vor neugierigen Blicken viele Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt. Dank energieeffizienter Bauweise, einer Solaranlage zur Brauchwasserbereitung und hochwertiger Gebäudetechnik sind die DOPPELHÄUSER TAPFHEIM hervorragend auf die Energieanforderungen der Zukunft vorbereitet.

Infos unter:  
[www.mkm-traumhaus.de](http://www.mkm-traumhaus.de)

**DATEN & FAKTEN**

- Energieeffiziente Bauweise
- Überdachte Eingangsbereiche
- Großflächige Verglasungen für lichtdurchflutete Wohnräume
- 3-Scheibenverglasung
- Exklusive Architektur
- Solaranlage zur Brauchwasserbereitung
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Zukunftsweisende Gebäudetechnik
- Großzügige Wohnräume

NATÜRLICH IN  
**mkm**  
QUALITÄT

**PREISLISTE**

<b>Haus 1</b>	Doppelhaushälfte mit ca. 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 301 m <sup>2</sup> Grund, zuzüglich Straßenanteil	349.500,00 € inkl. Einzelgarage
<b>Haus 4</b>	Doppelhaushälfte mit ca. 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 399 m <sup>2</sup> Grund	395.600,00 € inkl. Doppelgarage

## TIPPS FÜR EINE SOLIDE BAUFINANZIERUNG

2016 bietet sich für Häuslebauer ein perfektes Zinsumfeld: Die Konditionen für zehnjährige Immobiliendarlehen liegen derzeit bei unter einem Prozent. Kurzfristig werden die Kreditbedingungen ausgezeichnet bleiben. Wer die wichtigsten Regeln beachtet, stellt die Finanzierung seines Wohntraums jetzt langfristig auf eine solide Basis.

Billiges Baugeld weckt Begehrlichkeiten und verleitet im schlimmsten Fall zu Fehlentscheidungen. Wer seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit überstrapaziert, erleidet schnell Schiffbruch. Eine durchdachte Finanzierungsstrategie muss her, um den Eigenheimerwerb auf ein starkes Fundament zu stellen. Bleiben Sie realistisch, wenn es darum geht, welche Belastung für Sie tragbar ist und wie viel Immobilie Sie sich leisten können. Generell gilt: Nicht immer bietet die Hausbank die besten Konditionen. Holen Sie auf jeden Fall mehrere Angebote von unterschiedlichen Anbietern ein.

### Ohne Eigenkapital geht es nicht

Der erste Schritt ins Wohnglück führt über ausreichend Eigenkapital. Je mehr eigenes Geld im Haus oder der Eigentumswohnung steckt, desto sicherer ist auch auf lange Sicht die Finanzierung. Die Faustregel lautet: Mindestens 25 Prozent sollten vor allem bei größeren Finanzierungen aus bereits vorhandenen Mitteln fließen. Dazu zählen unter anderem Sparbücher bei einer Bank, das Guthaben Ihres Bausparvertrages, ein vorhandenes und bereits bezahltes Grundstück,



Investmentfonds oder fest verzinsliche Wertpapiere. Danach geht es weiter mit einem ehrlichen Kassensturz: Sämtliche Einnahmen und Ausgaben mindestens eines Jahres müssen einander gegenübergestellt werden. Schönen Sie hier nichts, veranschlagen Sie die Einnahmen nicht zu großzügig und die Ausgaben nicht zu knapp! Der Saldo von Einnahmen und Ausgaben zuzüglich der aktuellen Kaltmiete lässt sich für die Finanzierung nutzen.

**Tipp:** Mindestens drei Nettomonatsgehälter sollten als eiserne Reserve für unvorhergesehene Ausgaben auf die Seite gelegt werden.

### Tilgungsturbo zünden

Viele Kreditnehmer denken niedrige Zinsen kombiniert mit einer niedrigen Tilgungsrate wären ideal. Doch das ist ein Trugschluss, denn das „Tilgungsparadox“ besagt: Bei Darlehen mit einem niedrigen Zinssatz dauert die Rückzahlung länger als bei Darlehen mit einem höheren Zinssatz. Grund: Der Anteil der gesparten Zinsen, die mit jeder Tilgungsleistung von der Kreditsumme abgezogen werden, ist nicht so hoch wie bei teureren Finanzierungskosten. Der Tilgungsanteil an der Kreditrate steigt langsamer. Bei Annuitätendarlehen

gilt im Umkehrschluss: Je höher der Tilgungssatz, desto kürzer die Finanzierungslaufzeit. Wer den Tilgungsturbo zuschaltet, reduziert die Restschuld beim Auslauf der Zinsbindung und ist schneller schuldenfrei. Das sollte spätestens bei Renteneintritt der Fall sein. In Niedrigzinsphasen ist eine hohe Tilgung also besonders wichtig, weshalb Experten zu einer möglichst hohen Tilgung von jährlich mindestens drei Prozent des Anfangsdarlehens raten.

### Auf lange Zinsbindung setzen

Um das Zinsänderungsrisiko deutlich zu reduzieren, sollten Sie auf eine lange Sollzinsbindung setzen. Nutzen Sie die aktuell besonders niedrigen Konditionen und schreiben Sie die Zinsen länger als zehn Jahre fest. Einige Experten empfehlen sogar eine Festschreibung von mindestens 15 Jahren, denn in zehn Jahren können die Zinsen wieder deutlich höher sein und das Familienbudget dann überstrapazieren. Bei langen Zinsfestschreibungen besteht darüber hinaus ein weiterer **Vorteil:** Sind

seit der vollen Auszahlung des Darlehens zehn Jahre vergangen, kann der Vertrag nach §489 Abs. 1 Nr. 3 BGB mit einer Frist von sechs Monaten ganz oder teilweise gekündigt werden. Die Vorfälligkeitsentschädigung, die sich Kreditinstitute bei einer vorzeitigen Kündigung in der Regel teuer bezahlen lassen, entfällt dann.

### Erwerbsnebenkosten nicht vergessen

Mit dem Kaufpreis einer Immobilie sind noch längst nicht alle Kosten abgedeckt. Was an Erwerbsnebenkosten hinzu kommt, schlägt ordentlich zu Buche. Nicht unterschätzen sollte man deshalb Posten wie die Grunderwerbssteuer, Gebühren für den Notar, den Eintrag ins Grundbuch oder eine eventuell anfallende Maklerprovision. Wichtig: Diese Kosten, die neben der regulären Kaufsumme anfallen, müssen immer sofort bezahlt werden. Überschätzen Sie sich auch nicht in Bezug auf die „Muskelhypothek“. Die zu erbringenden Eigenleistungen der Bauherren sollten selbstkritisch geprüft und nicht zu hoch angesetzt werden, sonst drohen Verzögerungen und teure Nacharbeiten durch Profis.



### MKM – HIER GEHT DIE RECHNUNG AUF!

Unter [www.mkm-traumhaus.de/service/baufinanzierung](http://www.mkm-traumhaus.de/service/baufinanzierung) finden Sie unseren Finanzierungsrechner für einen ersten Überblick. Hier ermitteln Sie überschlägig und mit wenigen Klicks, was Ihre Immobilie kosten darf, mit welchen Raten und in welchem Zeitraum Sie Ihr Darlehen zurückzahlen können und welche Kosten neben dem reinen Kaufpreis auf Sie zukommen.

#### IMPRESSUM

**Herausgeber:** MKM Wohnbau und Bauträger GmbH, Herzog-Philipp-Ludwig-Straße 12-14, 89420 Höchstädt a. d. Donau  
**Kontakt:** Tel. 09074/9222-0  
**Konzeption und Redaktion:** BLINDTEXTEREI; Bettina Roßmann  
**Layout:** agentur eberle; Susanne Eberle  
**Druck:** Presse-Druck- und Verlags-GmbH, Curt-Frenzel-Str. 2, 86167 Augsburg  
**Bildnachweis:** BLINDTEXTEREI, Fotolia, lichtecht GmbH 3D-Visualisierungen, MKM Wohnbau und Bauträger GmbH