

++ Jetzt oder nie: Wo man im Münchner Umland noch an günstiges Eigentum kommt ++

Nicht nur träumen

Der Traum vom Eigenheim: Die Gelegenheit wird wohl nie mehr so günstig wie heute! Das liegt vor allem an den historisch niedrigen Zinsen, die Banken zurzeit verlangen. Wer seit Jahren überlegt, sich ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, sollte jetzt zuschlagen. Darin sind sich die Experten einig. Also Schluss mit dem Träumen und ran an die Planung! Vier renommierte Experten geben in der tz Tipps zu Auswahl und Finanzierung der Immobilie. Zinsen, Tilgung, Kredite und Kaufvertrag. Hier gibt es die Infos zu allen wichtigen Details. Und auch eine Übersicht, wo man welche Preise im Umland zahlt. Diese Doppelseite könnte Ihnen helfen, ein neues Zuhause zu finden – und Tausende Euro zu sparen. Schauen Sie genau hin, es lohnt sich!

ANDREAS THIEME

„Die hohen Preise im Umland werden noch weiter ansteigen“

Wo im Münchner Umland lohnt es sich aktuell Eigentum zu kaufen? Welche Gegenden sind noch vergleichsweise günstig?

Jan Mehles: Im direkten Vergleich zur Stadt München ist ein Immobilienkauf im Umland häufig günstiger. Im ersten Halbjahr 2018 sind die Preise in der Stadt auf 7070 Euro je Quadratmeter im Median gestiegen, dennoch gibt es im Umland Gemeinden, die noch teurer sind: In Grafelfing liegen die Angebotspreise aktuell bei 7250 Euro, in Pullach bei 7160 Euro. Die größte Ersparnis gegenüber München bietet Petershausen am Ende der S2 Richtung Norden: Bei 4410 Euro liegt hier der Median. Wer also eine längere Fahrtstrecke nach München in Kauf nimmt, findet zwar längst keine Schnäppchen mehr, muss aber im Vergleich zur City viele Tausend Euro weniger fürs Eigenheim aufwenden.

tz-Interview mit Jan Mehles



Leiter Marktforschung von www.immowelt.de

Welche Preise im Umland haben sich am stärksten verändert?

Mehles: Den stärksten Zuwachs innerhalb der vergangenen fünf Jahre können wir in Markt Indersdorf beobachten: Hier sind die Preise seit 2013 um 100 Prozent gestiegen. Dicht darauf folgen Fürstfeldbruck mit 90 Prozent und Grafing mit 89 Prozent Zuwachs. Interessant dabei ist, dass beide Gemeinden vor fünf Jahren relativ moderate Preise aufwiesen und auch jetzt noch nicht zu den teuersten Lagen zählen. Hier scheint also eine Ausweichbewegung hin zu den noch bezahlbaren Umlandgemeinden stattzufinden, was dort dann wiederum zu stärker steigenden Preisen führt.

Gibt es auch Gemeinden, die im Preis gesunken sind?

Mehles: Alle Umlandgemeinden weisen zweistellige Steigerungsra-

ten innerhalb der vergangenen fünf Jahre auf. Der niedrigste prozentuale Zuwachs mit 31 Prozent ist in Oberhaching zu beobachten. 2013 gehörte die Gemeinde aber bereits zu den teuersten im Speckgürtel, der Angebotspreis liegt aktuell bei 6200 Euro je Quadratmeter. In absoluten Zahlen sind die Kaufpreise in Otterbrunn am stärksten gestiegen: Man zahlt jetzt 2850 Euro pro Quadratmeter mehr als 2013, aktuell liegt der Angebotspreis bei 6090 Euro.

Ist es absehbar, wie die Entwicklung weitergeht?

Mehles: Wir sehen derzeit keine Anzeichen dafür, dass sich die Preisentwicklung umkehren wird. Im Gegenteil: Die hohen Preise in München machen viele Gemeinden im Speckgürtel vor allem für Familien attraktiv, die sich dort ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen wollen. Das wird aber auch dazu führen, dass im direkten sowie weiteren Umland Münchens die Preise weiter steigen werden.

Worauf sollte man aus Ihrer Sicht bei der Auswahl des Objektes und beim Kauf selbst achten?

Mehles: Die Faustregel für eine Finanzierung lautet: 20 Prozent des Kaufpreises sollten als Eigenkapital zur Verfügung stehen. Hinzu kommen noch die Kaufnebenkosten in Höhe von knapp zehn Prozent. Aktuell können Immobilienkäufe sehr günstig finanziert werden, man sollte aber auch immer ein Szenario durchrechnen, in dem nach zehn oder 15 Jahren bei einer Anschlussfinanzierung deutlich höhere Zinsen fällig werden. Vor allem bei den hohen Summen kann eine Zinssteigerung von ein oder zwei Prozentpunkten viele Tausend Euro Mehrkosten bedeuten.



Die aktuellen Zinsen bei Annuitätendarlehen

Anbieter	Effektivzinssatz In % / Laufzeit In Jahren			Zinszahlungen In 10 Jahren (bei 2,5% Tilgung)*
	5	10	15	
Sparda-Bank München	1,04	1,01	1,80	17 264,07
PSD Bank München	0,76	1,06	---	18 131,47
Hypovereinsbank	0,85	1,10	1,44	18 998,59
VR Bank München Land	1,02	1,12	1,54	18 998,59
Allianz	1,12	1,17	1,42	20 211,66
Santander	0,90	1,19	1,59	20 038,46
Sparkasse Fürstfeldbruck	0,86	1,21	1,74	20 904,45
Commerzbank	0,93	1,32	1,71	22 808,26
DB Privat- und Firmenkundenbank	1,08	1,39	1,98	25 228,16
Teuerster Anbieter	1,47	1,67	1,99	28 334,20
Direktbanken				
1822direkt	0,79	1,02	1,55	17 264,07
DKB Deutsche Kreditbank	0,95	1,25	1,70	21 250,81
Augsburger Aktienbank	1,06	1,26	1,92	21 770,15
ING-DiBa	1,10	1,33	1,94	22 462,27

*bei 200.000 Euro Kreditsumme, 60 % Beleihung und einer Laufzeit von 10 Jahren, ohne Berücksichtigung von Gebühren, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzinses beeinflussen. Quelle: bialto.de

Zinsen festschreiben! So beugen Sie beim Hauskauf am besten vor

Nur ein Prozent Zinsen für die Baufinanzierung: Während ältere Generationen ihren Augen kaum trauen, schlagen Jüngere und Familien derzeit schnell zu – und kaufen Eigentum. Der Hintergrundgedanke: So günstig wird es vielleicht nie mehr. „Die Zinsen werden in den nächsten Jahren sicher wieder kräftig steigen“, sagt auch Finanzexperte Horst Biallo. „Daher sollten Immobilien-Käufer die jetzige Niedrigzinsphase nutzen und sich den Zins möglichst lange – also mindestens zehn, besser 15 Jahre – festschreiben lassen.“



Foto: dpa

„Denn wer das nicht tut, könnte später im Falle eines plötzlichen Zins-Anstiegs viel Geld verlieren, weiß Horst Biallo. Er rät Kauf-Interessenten dazu, die Zinsen von mindestens drei Prozent pro Jahr ist Pflicht, besser sind vier Prozent. Bei vier Prozent hat man nach zehn Jahren bereits die Hälfte der Schulden getilgt, in 15 Jahren mehr als drei Viertel.“ Sind die Zinsen in diesem Fall dann sehr viel höher, haben Käufer später keine Nachteile, weil ihre Schulden dann nur noch gering sind.

Die Geheimtipps des Experten: Die Kreise Dachau & Ebersberg

Wo gibt es noch bezahlbaren Wohnraum im Umland? „Mein Geheimtipp ist der Landkreis Dachau“, sagt Matthias Goetz vom Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München. „Auf der Linie S2 Richtung Altomünster gibt es noch relativ günstige Immobilien, speziell an den Außenrändern der S-Bahn sowie auch an den Endhaltestellen. Auch im Land-



Immo-Experte Matthias Goetz

kreis Ebersberg kann man fündig werden.“ Erschwingliche Angebote gebe es dann erst wieder in Landsberg oder Rosenheim. „Wer sich für eine Immobilie weiter draußen entscheidet, sollte allerdings auch die höheren Mobilitätskosten bedenken, wenn er nach München zum Arbeiten pendelt“, sagt Goetz. Im südlichen Umland sei die Situation sehr schwierig, hier gibt es zahlreiche Modelle für Einheimische – wer aber weiter weg kommt, hat es schwerer. „Das Voralpenland ist aktuell wahnsinnig stark nachgefragt, gerade im Landkreis Bad Tölz/Wolfratshausen gibt es kaum günstige Angebote“, sagt Goetz. Auch die Baulandpreise sind dort nur schwer in den Griff zu kriegen. Kaum zu glauben: „In Deining bei Straßlach wurde kürzlich die erste Doppelhaushälfte für mehr als eine Million Euro verkauft. Damit wurde eine Schallmauer durchbrochen.“

Der große Immobilien-Report mit allen Zahlen ++

- kaufen!



Ein strahlendes Lächeln im neuen Zuhause: Immer mehr Münchner kaufen Eigentum im Umland und nehmen Kredite auf
Foto: dpa

„Billiger wird es nicht mehr – und besser zu finanzieren auch nicht“

Kaum jemand kennt die Stadt und das Umland so gut wie er: **Rudolf Stürzer** ist Vorsitzender des Eigentümerverbandes **Haus und Grund** in München. Seit mehr als 30 Jahren hat er die Immobilien-Branche im Blick. Für die tz gibt er Antworten auf die wichtigsten Fragen:

■ Sollte man jetzt unbedingt kaufen angesichts der Niedrigzinsen?

„Was für München und das Umland schon seit langer Zeit gilt, gilt auch jetzt und wird in Zukunft gelten: Billiger wird es nicht mehr und besser zu finanzieren auch nicht“, sagt Stürzer. Der hohen Nachfrage, zum einen bedingt durch stetige Zuwanderung in die Region und zum anderen durch Inanspruchnahme von immer mehr Wohnfläche durch die Bürger, stehe ein immer knapperes Angebot gegenüber. „Bei steigenden Zinsen, die allerdings derzeit, zumindest bis Mitte nächsten Jahres, nicht in Sicht sind, wird sich der Aufwärtstrend bei den Preisen zwar etwas beruhigen; mit einem Preisrückgang ist aber nicht zu rechnen“, lautet Stürzers Prognose. Doch Vorsicht: Steigen die Zinsen um nur ein Prozent pro Jahr (z.B. von derzeit ein Prozent für fünfjährige Darlehen auf zwei Prozent pro Jahr), bedeutet das für einen Käufer die doppelte monatliche Zinsbelastung. „Selbst wenn die Preise fallen würden, was höchst unwahrscheinlich ist, wäre die monatliche Belastung dennoch deutlich höher“, sagt Stürzer. Sein Fazit: „Wer jetzt kauft, macht sicher nichts falsch.“

■ Wo gibt es aktuell die besten und noch freie Bauplätze?

Eine schwierige Frage, findet Rudolf Stürzer. Denn „selbst wenn man noch ein freies oder mit einem Abbruchobjekt bebautes Grundstück finden sollte, wird ein privater Bauherr kaum zum Zug kommen“. Gerade in München, aber auch im Umland würden private Bauherren in der Regel von gewerblichen Investoren und Bauträgern ausgebootet, „weil diese die Kosten auf die Käufer der zu erstellenden Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften umlegen und daher ganz einfach mehr bezahlen können als ein privater, bei dem irgendwann die Schmerzgrenze erreicht ist.“

Fündig werden zu relativ günstigen Preisen könne man etwa in den Landkreisen Dachau und Fürstenfeldbruck. „Dagegen wird es in Richtung Süden eher noch teurer.“

stimmte Wohnfläche (zum Beispiel 180 Quadratmeter für eine Doppelhaushälfte) mehr Grund benötigt wird als in einem Gebiet mit höherer Grundstücksfläche, was das Bauen dann weiter verteuert.

■ Wie findet man den richtigen Kreditanbieter für Baufinanzierungen?

Seriöse Finanzierungsinstitute mit den aktuellen Baufinanzierungskonditionen finden sich Stürzer zufolge im Zinskompass für München und Oberbayern des *Münchner Merkur*, der wöchentlich dienstags erscheint. „Ratsam ist das Einholen mehrerer Angebote und eine rechtliche und steuerliche Prüfung und Beratung vor Abschluss des Darlehensvertrages.“

■ Was ist bei Krediten wichtig?

„Eine vernünftige Finanzierung setzt ein Eigenkapital von ca. 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises voraus, um die monatliche Belastung in Grenzen zu halten“, sagt Stürzer. Wer sichergehen will, dass seine monatliche Belastung durch Zins und Tilgung über einen langen Zeitraum konstant und damit kalkulierbar bleibe, dem rät der Experte statt einem Darlehen mit variablem Zins lieber ein Darlehen mit einer festen Laufzeit von mindestens zehn, besser 15 Jahren abzuschließen. „Hier ist der Zins zwar etwas höher als bei kurzen, fünfjährigen Darlehen, aber die monatliche Belastung ist über einen langen Zeitraum kalkulierbar.“ Stürzer zufolge lauern hier auch die größten Fallstricke: „Gerade unseriöse Finanzierungsvermittler gaukeln Kaufinteressenten nicht selten vor, dass sie mit einem Darlehen mit fünfjähriger Laufzeit und lediglich einem Prozent Tilgung in der eigenen Wohnung billiger wohnen als zur Miete.“ Dies lasse sich rechnerisch zwar so darstellen, könne aber in einer Zwangsversteigerung enden – wie viele Beispiele aus den Neunzigerjahren zeigen.

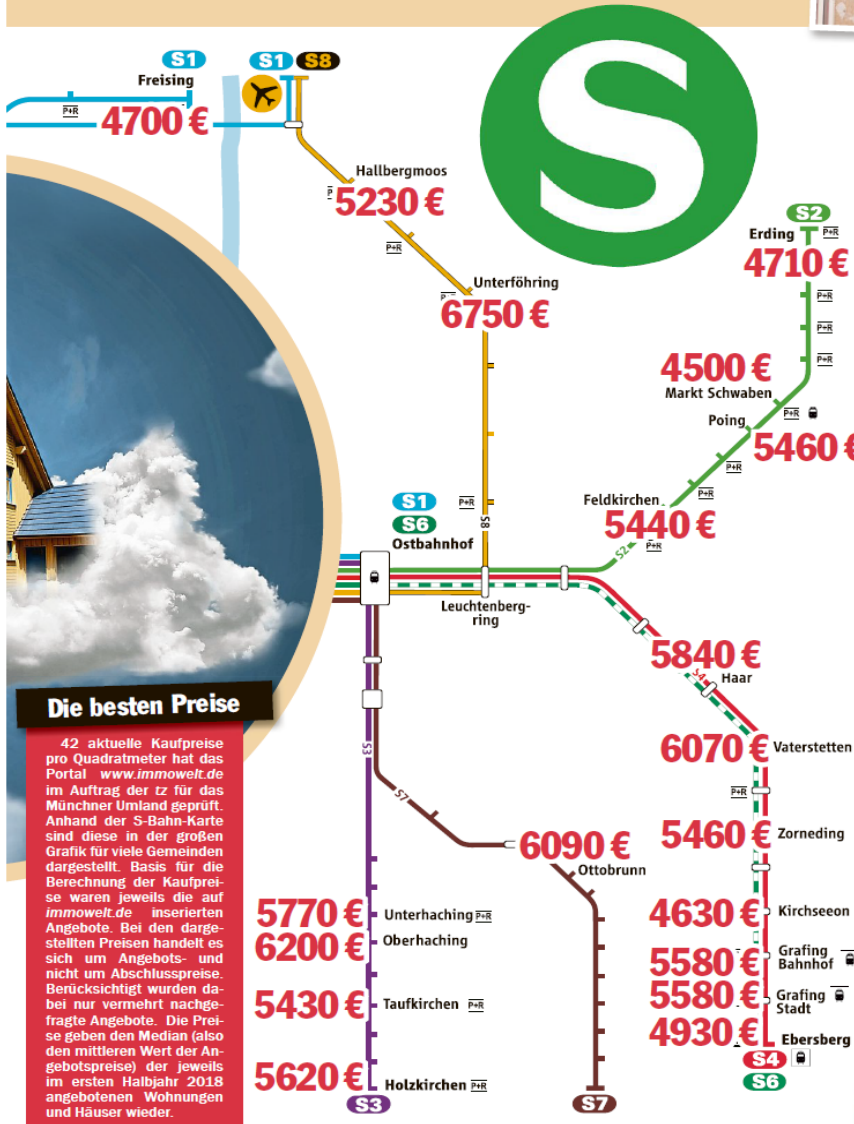
■ Wie sollte man die Finanzierung für den Bau oder einen Kauf angehen?

„Bei fünfjähriger Laufzeit und nur einprozentiger Tilgung hat der Kreditnehmer am Ende der Festlaufzeit noch über 90 Prozent der Kreditsumme über ein Anschlussdarlehen zu finanzieren“, rechnet Stürzer vor. Steigen die Zinsen aber später von ein auf zwei Prozent, verdoppeln sich die Schulden und die Finanzierung kann platzen – „was bei selbst genutzten Immobilien die Verpflichtung zur sofortigen Räumung (ohne Mieterschutz!) bedeutet“, warnt Stürzer. Empfehlenswert sei daher neben einer langen Laufzeit eine mindestens dreiprozentige Tilgung, „weil dann am Ende der Zinsbindung (abhängig von der Laufzeit des Darlehens) etwa die Hälfte des Darlehens getilgt ist und steigende Zinsen bei der Anschlussfinanzierung besser zu verkraften sind“. Sein Fazit: „Wer sich eine lange Laufzeit mit etwas höheren Zinsen und eine mindestens dreiprozentige Tilgung nicht leisten kann, sollte von einem Immobilienkauf besser die Finger lassen.“

■ Wo liegen die größten Potenziale?

Die größten Wertsteigerungspotenziale haben aus Stürzers Sicht neben Reihenhäusern und Doppelhaushälften vor allem Eigentumswohnungen in kleinen Anlagen mit etwas Grün rundherum und guter Infrastruktur. „Wohnungen in großen bzw. stark (nachverdichteten) Anlagen sind schon heute etwas weniger nachgefragt. Dieser Trend wird sich künftig vermutlich verstärken, weil der Bau von kleinen Anlagen aufgrund der Grundstücksknappheit weiter zurückgehen, die Nachfrage danach aber aufgrund steigender Ansprüche weiter steigen wird.“

Rudolf Stürzer ist seit 30 Jahren Immobilien-Experte
Foto: Jantz



Die besten Preise

42 aktuelle Kaufpreise pro Quadratmeter hat das Portal www.immowelt.de im Auftrag der tz für das Münchner Umland geprüft. Anhand der S-Bahn-Karte sind diese in der großen Grafik für viele Gemeinden dargestellt. Basis für die Berechnung der Kaufpreise waren jeweils die auf immowelt.de inserierten Angebote. Bei den dargestellten Preisen handelt es sich um Angebots- und nicht um Abschlusspreise. Berücksichtigt wurden dabei nur vermehrt nachgefragte Angebote. Die Preise geben den Median (also den mittleren Wert der Angebotspreise) der jeweils im ersten Halbjahr 2018 angebotenen Wohnungen und Häuser wieder.

„Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen“

Wie findet man den richtigen Kreditanbieter für Baufinanzierungen?

Horst Biallo: Erster Ansprechpartner ist die Bank, bei der man sein Girokonto hat. Denn diese Bank kann die wirtschaftlichen Verhältnisse gut einschätzen. Zweiter Schritt ist ein Vergleich der Konditionen im Internet und das Einholen von mindestens drei Angeboten. Die Unterlagen wie Gehaltsnachweise, Einkommenssteuer-Bescheid und Objektunterlagen sollte man mindestens dreimal kopieren, damit man nicht immer anfangen muss zu suchen. Und ich rate auch dazu, sich nie unter Zeitdruck setzen zu lassen nach dem Motto, dass ein Zins nur noch wenige Tage gilt.



tz-Interview mit
Horst Biallo
Finanzexperte von www.biallo.de

Welche Kredite sind sinnvoll?

Biallo: Annuitätendarlehen – also Kredite mit fortlaufender Tilgung von derzeit mindestens drei Prozent im Jahr – sollten Privatleute nutzen, die Eigentum erwerben wollen. Wer viel Geld verdient und eine hohe monatliche Belastung schultern kann, sollte sich die noch günstigeren Konditionen von Volltilgungsdarlehen ansehen. Mit diesen tilgt man die gesamte Schuld innerhalb von zehn bis 20 Jahren zum Festzins.

Wie sollte man die Finanzierung angehen?

Biallo: Indem man sein Eigenkapital ermittelt und prüft, ob die Eltern noch etwas dazusteuern. Dann ermitteln, wie viel Geld es von der Bank gibt. Bei der Rechnung sollte man eine Tilgung von mindestens drei Prozent zugrunde legen und Angebote einholen. Tipp: Lassen Sie sich kostenlose Sondertilgungen von mindestens fünf Prozent der Ausgangsdarlehenssumme einräumen.

Welche Bank ist die richtige?
Biallo: Direktbanken finanzieren nur den Kauf von Privatleuten. Wer Freiberufler oder Selbstständiger ist, wird eher bei Deutscher Bank, Sparkassen, VR-, Sparda- oder PSD-Banken fündig.

