

Neue Landkreis-Studie zeigt: So geht's bis zum Jahr 2030 weiter

Wo Ihr Haus noch im Wert steigt

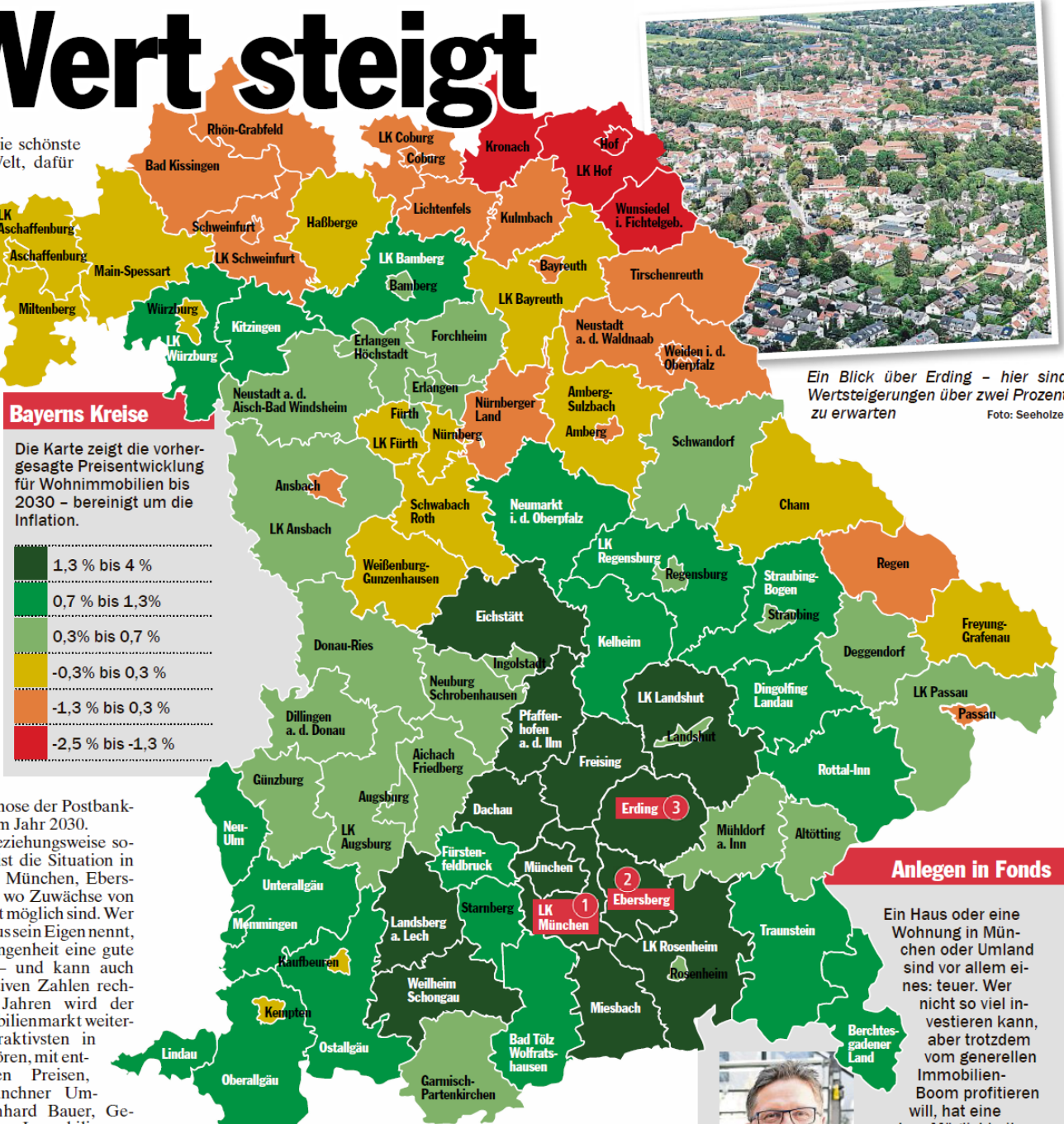
Sie ist zwar die schönste Stadt der Welt, dafür aber auch die teuerste der Republik: München belegt in einer neuen Immobilien-Studie Platz eins. Der aktuelle Wohnatlas der Postbank zeigt, dass mit 7508 Euro pro Quadratmeter Wohneigentum so teuer ist wie in keiner anderen deutschen Stadt. Die gute Nachricht dabei ist: Der Besitz eines Hauses oder einer Wohnung lohnt sich hier auch viel mehr als irgendwo sonst. Immobilien werden im Durchschnitt pro Jahr um 1,81 Prozent im Wert steigen – so die Prognose der Postbank-Immobilie bis zum Jahr 2030.

Ähnlich gut beziehungsweise sogar noch besser ist die Situation in den Landkreisen München, Ebersberg und Erding, wo Zuwächse von bis zu 2,14 Prozent möglich sind. Wer hier schon ein Haus/eine Wohnung hat, hat in der Vergangenheit eine gute Wahl getroffen – und kann auch künftig mit positiven Zahlen rechnen. „In zehn Jahren wird der Münchner Immobilienmarkt weiterhin zu den attraktivsten in Deutschland gehören, mit entsprechend hohen Preisen, ebenso das Münchner Umland“, sagt Bernhard Bauer, Geschäftsführer des Immobilienservices der Stadtparkasse. Die große Karte zeigt: München und das erweiterte Umland haben eine Ausnahmestellung – hier sind die zu erwartenden Wertsteigerungen deutlich höher als im Rest des Freistaats. Und deutlich höher als fast überall sonst in Deutschland ohnehin. Da sprechen die Zahlen für sich: Die Studie hat alle 401 deutschen Landkreise untersucht – und sieben der Top Ten unter den Boom-Regionen liegen in unserer Gegend! Die Studie beschä-

tigt sich mit dem realen Wert der Immobilien. Das heißt: Inflationseffekte sind bereits rausgerechnet. München ist gemäß Postbank-Studie eine der interessantesten Regionen für Anleger – dafür braucht man allerdings viel Geld. Rudolf Stürzer, Chef des Eigentümerverbands Haus & Grund, rechnet vor: Wer kaufen will, sollte 30 Prozent des Preises schon

haben. Bei einer durchschnittlichen Dreizimmerwohnung, die derzeit rund 480 000 Euro kostet, beträgt dieser Grundstock 144 000 Euro. Ganz wichtig für Käufer: Das Darlehen über eine längere Zeit – etwa 15 Jahre mit rund drei bis vier Prozent Tilgung – zurückzahlen. Im schlimmsten Fall könnte sonst eine Nachfinanzierung notwendig werden.

NADJA HOFFMANN



Ein Blick über Erding – hier sind Wertsteigerungen über zwei Prozent zu erwarten
Foto: Seeholzer

Anlegen in Fonds

Ein Haus oder eine Wohnung in München oder Umland sind vor allem eines: teuer. Wer nicht so viel investieren kann, aber trotzdem vom generellen Immobilien-Boom profitieren will, hat eine andere Möglichkeit. Joachim Fröhler, Sprecher der Stadtparkasse, empfiehlt einen Immobilien-Fonds. Darin seien auch schon Beträge wie 5000 Euro gut



angelegt. Durch die Anteile wird jeder direkt zum Eigentümer von Wohnraum. Mit guter Rendite. „Drei bis fünf Prozent pro Jahr sind möglich“, sagt Fröhler. Sein Tipp: am besten individuell beraten lassen.



vom 20.04.2019

...und das sagen die Verantwortlichen aus den Boom-Landkreisen

1 Landkreis München

Stellvertretender Landrat Ernst Weidenbusch (CSU)

„Die Städte und Gemeinden des Landkreises München sind von einer einmaligen Mischung aus Kontrast und Einzigartigkeit, Tradition und Moderne, Natur und Technik, Heimat und Weltoffenheit geprägt“, sagt der Stellvertretende Landrat Ernst Weidenbusch (CSU). Deshalb leben die Menschen gern in direkter Nähe zur Landeshauptstadt – die Region ist beliebt: „Sie gilt als Toplage.“ Dementsprechend herrscht Mangel an Wohnraum. Mit einem Preistrend von 1,70 Prozent Steigerung kann sich glücklich schätzen, wer hier Eigentum besitzt. Beim Kauf eines Hauses oder einer Wohnung werden derzeit schon 5585 Euro pro Quadratmeter fällig. Der Landkreis hat unter anderem ein umfangreiches Förderprogramm aufgelegt, das es erleichtern soll, bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen und zu erhalten.



2 Landkreis Ebersberg

Brigitte Keller, Stellvertreterin des Landrates im Amt (Abteilungsleiterin Zentrales im Landratsamt)

„Im Landkreis Ebersberg herrscht nahezu Vollbeschäftigung. Die Wirtschaftsstruktur ist ausgewogen – eine gesunde Mischung von kleineren Handwerksbetrieben bis zu global agierenden Unternehmen“, sagt Brigitte Keller, Stellvertreterin des Landrates im Amt. Entsprechend groß ist der Zuzug hier im Münchner Osten, der auch landschaftlich punkten kann. Rund 800 Bauanträge gibt es im Landkreis Ebersberg pro Jahr. Pro Quadratmeter Wohnraum sind dort 3789 Euro zu zahlen. Der Preistrend für Immobilien-Eigentümer liegt bei 1,70 Prozent. Aber auch hier gilt: Es gibt laut Keller zu wenig bezahlbaren Wohnraum, der Landkreis steuert mit Genossenschaften und kommunalem Wohnungsbau gegen. Die Attraktivität der Region wirkt sich Keller zufolge aus – „mit steigenden Mieten und Grundstückspreisen.“



3 Landkreis Erding

Landrat Martin Bayerstorfer (CSU)

Der Landkreis Erding ist bei Häuslebauern beliebt: 2018 gab es dort 1067 Bauanträge. „Dies war eine leichte Steigerung zu den beiden vorangegangenen Jahren“, sagt Landrat Martin Bayerstorfer (CSU). Zwar werden hier jetzt schon saftige 4383 Euro pro Quadratmeter fällig, die Investition lohnt sich aber: Wohnungen und Häuser legen pro Jahr um 2,14 Prozent an Wert zu. Auf dem Weg zum Eigentum gibt es Unterstützung vom Kreis: Er hat 2015 ein eigenes Förderungsprogramm auf den Weg gebracht – „für Familien mit wenig Eigenkapital oder geringem Einkommen“. Auch wurden eigene Bauprojekte „mit Mietpreisen, die deutlich unter dem ortsüblichen Niveau liegen“ initiiert. Dazu bietet die Region um Erding beruflich einiges. Hier gibt es eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten Deutschland – und das schon seit Jahren.

