

Immo-Forum: Tipps & Tricks der Fachleute



Der beste Weg zum Eigenheim

Viele träumen davon: eine eigene Wohnung – in München. Doch der Weg dahin ist schwer, die Preise hoch, Immobilien Mangelware. Kein Wunder, dass die Eigentumsquote in München mit rund 24 Prozent europaweit am geringsten ausfällt. Wie der Traum trotzdem Realität werden kann, haben Experten aus der Bau- und Finanzbranche Donnerstagabend im Pressehaus unserer Zeitung – beim ersten Münchner Immobilienforum – Hunderten Zuhörern erklärt. Der tz haben die Experten die häufigsten Fragen verraten, mit denen sie in ihrem Berufsalltag konfrontiert werden – natürlich samt den besten Antworten. Und auch bei den Besuchern haben wir uns umgehört.

J. BAUER



Leben in München – in den eigenen vier Wänden. Unbezahbar? Nein, sagen die Experten
F. Schmidhuber

Experten-Interview: Vier Fragen – vier Antworten

„Der Wert wird weiter steigen!“

1. Wie soll ich meinen Immobilienkauf finanzieren?

Experte Rudolf Stürzer rät: „Wir empfehlen Interessenten, dass sie das derzeitige niedrige Zinsniveau nutzen, wenn sie eine Immobilie finanzieren wollen. Sie sollten sich diese Zinsen möglichst langfristig, also auf 15 bis 20 Jahre, von der Bank festschreiben lassen. Gleichzeitig sollte man aber auch an eine hohe Tilgungsrate denken, damit sich die Darlehensschuld bis zum Ende der Lauffrist entsprechend verringert. Drei bis vier Prozent pro Jahr sollte man schon anstreben und außerdem ein Sondertilgungsrecht vereinbaren, um eine gewisse Flexibilität zu wahren.“



Rudolf Stürzer ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München

spiel in die Lage verliebt hat oder der Balkon eine gar so schöne Aussicht bietet. Es ist aber empfehlenswert, die Bodenrichtwerte und die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses einzusehen. So kann man gut vergleichen, ob der Preis aus dem Rahmen fällt. Wenn man eine gute Vorarbeit leistet, hat man auch bei den Verhandlungen eine bessere Position.“

2. Ist die Höhe des Kaufpreises angemessen?

Stürzer: „Ob man eine Immobilie kauft oder nicht, ist bei vielen eine Bauchentscheidung. Das führt leider dazu, dass teilweise zu hohe Preise gezahlt werden, weil man sich zum Bei-

3. Lohnt es sich, in München eine Immobilie zu kaufen?

Stürzer: „Klare Antwort: Ja! Das Preisniveau für Immobilien steigt in München stetig an und auch in den kommenden Jahren wird der Bedarf an Wohnraum weiter zunehmen. Selbst bei einem leichten wirt-

schaftlichen Abschwung könnte es maximal zu einer Stagnation der Preisentwicklung kommen. Gerade zur Altersvorsorge ist Wohneigentum bestens geeignet, wenn die Schulden bis zum Renteneintritt getilgt sind. Steigende Mieten bei einer Rente, die nur noch 60 bis 70 Prozent des ehemaligen Einkommens abdeckt, sind schließlich sehr problematisch.“

4. Was ist der häufigste Fehler beim Kauf?

Stürzer: „Man sollte beim Kauf einer Immobilie nicht spontan vorgehen. Es geht ja um eine richtig große Anschaffung, die einen über Jahre begleitet. Daher sollte man nicht nur kurz durch die Wohnung schlendern, sondern das ganze Gebäude ansehen. Wie sieht das Dach aus? Wie alt ist die Heizung? Im schlimmsten Fall kommt sonst nämlich nach dem Unterzeichnen des Kaufvertrages das böse Erwachen, weil noch gewaltige Kosten für die Renovierung aufgebracht werden müssen.“

Ich wurde fündig!

„Nach über fünf Jahren intensiver Suche habe ich endlich eine Zweizimmerwohnung am Harras gefunden. Den Kauf finanziere ich über den Verkauf meines Hauses in Dachau. Es gibt in München einfach zu wenige Neubauwohnungen, die auch ansprechend gestaltet und gut angebunden sind. Zu viele Betonbunker und monotone Kolosse bestimmen unser Stadtbild. Etwa 600 000 Euro musste ich für den Kauf und die Renovierungsarbeiten aufbringen. Ich wollte nach München – das Landleben war manchmal einsam.“

SUSANNE BRAUNECK (55) AUS MÜNCHEN



Bleibe optimistisch

„Ich schreibe gerade meine Bachelor-Arbeit über nationale und internationale Immobilienbewertung. Nach meinem BWL-Studium in Hamburg möchte ich mir in München meine erste Wohnung kaufen. Das ist ziemlich sicher eine gute Investition. Zudem brauche ich ja eine Bleibe, wenn ich hier ins Berufsleben einsteige. Miete zahlen ist Geldverschwendung, finde ich. Ich suche im Internet nach einer Zweizimmerwohnung in der Altstadt, im Lehel oder in Schwabing. Das Angebot reicht nicht aus, um den Bedarf zu decken, aber ich bin optimistisch, dass ich noch fündig werde. Mein Budget liegt zwischen 500 000 und 600 000 €.“

CHRISTIAN GOTZINGER (23) AUS HAMBURG



„Besonders Aubing ist ein Geheimtipp“

1. Wo soll ich in München eine Immobilie erwerben?

Experte Friedrich Neumann rät: „In München gibt es eigentlich keine ganz schlechte Lage mehr. Zwei Geheimtipps sind aber das Hasenberg- und Aubing. Gerade im Stadtviertel Aubing steckt großes Potenzial, da die Politik hier viel für die Infrastruktur tut und die Lebensqualität schon jetzt sehr hoch ist. Beide Viertel werden in den nächsten Jahren sicher noch mehr florieren.“

die Möglichkeit, langfristiger zu planen und vielleicht wieder gewinnbringend zu verkaufen. Ganz traditionell erwerben viele bei der Familiengründung ihre erste Immobilie, weil sie mehr Platz brauchen.“

2. Wann ist der richtige Zeitpunkt?

Neumann: „Das ist natürlich von der jeweiligen Situation abhängig, aber man sollte möglichst früh in eine Immobilie investieren. So hat man auch

3. Wie sieht der erste Schritt zur Immobilie aus?

Neumann: „Bevor man überhaupt konkret anfängt, nach einer Immobilie zu suchen, sollte man im Internet ein Formular für eine freiwillige Selbstauskunft ausfüllen. So kann man nämlich klären, was für ein Budget grundsätzlich zur Verfügung steht. Mit diesem Formular sollte man dann zu mindestens drei verschiedenen Banken gehen und sich beraten lassen. Dort erklären



Friedrich Neumann ist Geschäftsführer von München-Bau

Fachleute, welcher Kreditrahmen und welche Finanzierungsmöglichkeiten denkbar wären.“

4. Welche Wertentwicklungen sind zu erwarten?

Neumann: „Die Tendenz geht ganz klar nach oben. Die Nachfrage nach Wohnungen in München wird nicht nachlassen, das Angebot ist aber schon heute sehr knapp. München ist sehr gefragt, in den nächsten Jahren werden etwa 300 000 Neubürger erwartet. Und selbst wenn es zu einem Wirtschaftsabschwung kommen sollte, gehen wir nur von etwas schwächer steigenden Preisen oder maximal von einer Stagnation aus.“

Teure Entscheidung

„Wir haben vier Kinder, die alle auf der Suche nach einer Wohnung in München sind. Finanziell ist das natürlich schwierig zu stemmen, da die Preise zum Kauf einer Immobilie fast utopisch scheinen. Unser ältester Sohn ist 30 Jahre alt und möchte mit seiner Partnerin eine Wohnung in Sendling, Pasing oder Laim kaufen. Wir haben bisher noch wenig Erfahrung und wollen mal in den Immobilienmarkt reinschnuppern. Klar ist ja, dass ein solcher Kauf einen über Jahre begleitet.“

ANGELIKA (54) UND CHRISTIAN (57) DISCHINGER AUS GERMERING

