Immobilienmarkt München Stadt und Landkreis

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
IMMOBILIEN FRITZ N. OSTERRIED
NEUE GESETZE
NEUE REGELN
NEUE PROBLEME
BLICKEN SIE NOCH DURCH ?
Wir haben den Durchblick – fragen Sie nach unseren Servicepaketen für Vermieter!
über 30 JAHRE ERFAHRUNG
→ Basispaket
→ Premiumpaket
Tel. 089/419 482-0
www.immobilien-osterried.de

Kinder herz stiftung
Spendenkonto 90 003 503
Commerzbank AG Frankfurt
(BLZ 500 800 00)
Mehr Infos unter
www.kinderherzstiftung.de

GERSCHLAUER GmbH
Tel.: 089 749830-0 • www.gerschlauer.de
Ihre Immobilie + Unser Team = Top-Verkauf seit 1972!
ivd

Experteninterview Sabrina Nees, München-Stadt

Im Norden und Osten boomt die Stadt

Die Firma RSI Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Münchner Immobilienunternehmen, das seit über 20 Jahren erfolgreich auf dem Münchner Markt präsent ist. Tätigkeitsschwerpunkte sind der Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern und Renditehäusern sowie die Bewertung und Vermittlung von Baugrundstücken in allen Größenordnungen in München und den Randgemeinden. Seit 2012 vermarktet die RSI GmbH auch erfolgreich Neubauprojekte renommierter Bauträger. Für den Verkauf der Neubauwohnungen ist seit diesem Zeitpunkt Sabrina Nees als Vertriebsleiterin verantwortlich.

Frage: *Seit kurzem gilt auch in München die so genannte Mietpreisbremse. Lohnt es sich da für Kapitalanleger noch in Immobilien zu investieren, wenn die Rendite vom Gesetzgeber praktisch gedeckelt wird?*

Nees: Eine Kapitalanlage an einem so florierenden Standort wie München lohnt sich immer. Unabhängig davon, dass die Mietpreisbremse nicht in dem schnellen Maße greift wie vielleicht von manch einem erhofft, gilt diese übrigens erst einmal nur bei einer Wiedervermietung. Bei Kauf eines Neubauprojektes zur Kapitalanlage richtet sich der zu erzielende Mietpreis immer noch nach Ausstattung, Qualität, Größe, Lage und vor allem nach Angebot und Nachfrage. Wie wir wissen, ist die Nachfrage in München groß und das Angebot begrenzt. Zudem geht es bei einer Kapitalanlage nicht nur darum, dass die Kosten einer Finanzierung indirekt durch den Mieter erwirtschaftet werden sollen, sondern um gesunden Wertzuwachs bei Wiederverkauf der Immobilie.

Frage: *Wie ist am aktuellen Markt das Verhältnis von Eigennutzern zu Kapitalanlegern?*

Nees: Unsere Erfahrungswerte, gezielt aus dem Bereich Neubauprojekte, weist ein Verhältnis von etwa 70 Prozent Eigennutzern und rund 30 Prozent Kapitalanlegern im Einzelverkauf auf. Bei den Kapitalanlegern stehen nach wie vor kompakt geschnittene Wohnungen (1- und 2-Zimmer-Wohnungen) im Vordergrund. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass das Verhältnis des Investitionsvolumens zur abgebildeten Rendite bei diesen Wohnungsgrößen am höchsten ist.

Frage: *In den letzten beiden Jahren sind die Immobilienpreise in der Stadt München regelrecht explodiert. Hält der Preisauftrieb weiter so stark an? Oder gibt es eine magische Marke für die mittleren Wohnlagen, bei der Kaufinteressenten dann nicht mehr mithalten können?*

Nees: Eine weitere Preisexplosion oder die befürchtete Immobilienblase sehen wir für den Standort München keinesfalls. Dennoch muss sich der Kaufinteressent auf kontinuierlich steigende Preise einstellen. Die Preissteigerung macht sich nicht mehr ganz so stark im Premiumsegment bemerkbar – hier sprechen wir immerhin von derzeit 10.000 bis 15.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und mehr. Vielmehr werden die größeren Preissteigerungen die einfachen bis mittleren Wohnlagen betreffen. Zum Beispiel erfahren derzeit der Münchner Norden, aber auch der Münchner Osten(wie Berg am Laim) neue „Hochphasen". Leider trägt diese Situation tatsächlich schon heute dafür Sorge, dass nicht mehr jeder „Kaufwillige" auch tatsächlich kaufen kann.

Frage: *Warum wird in München nicht mehr gebaut, wenn doch die Nachfrage offensichtlich so hoch ist? Gerade an den östlichen und westlichen Stadträndern wäre doch noch Platz?*

Nees: Das ist eine gezielte Frage an unseren Oberbürgermeister und die örtliche Baubehörde (Lokalbaukommission).

Frage: *Wenn in der Stadt München die Wohnbauflächen ausgehen, sind dann die Umlandgemeinden – gerade die mit S-Bahn-Anbindung - gefordert, mehr Bauland auszuweisen?*

Sabrina Nees.

Nees: Das kann eine Maßnahme sein, dass die Umlandgemeinden eine zusätzliche Baulandausweisung vornehmen. Dennoch wird es das Problem mangelnder Wohnbauflächen nicht lösen. Der Wohnraum in München wird auch auf lange Sicht weiterhin knapp bleiben und sich entsprechend verteuern. Nicht zuletzt sorgt die Gentrifizierung für das heiß umkämpfte und teuer bezahlte Leben in der City.

Frage: *Mit welchen Vermarktungszeiten müssen Verkaufswillige derzeit rechnen?*

Nees: Das ist sehr unterschiedlich. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Vermarktungszeit (bis zum Notartermin) ein bis drei Monate in Anspruch nimmt, abhängig davon, wie schlüssig und professionell die Informationen für den zukünftigen Kaufinteressenten aufbereitet wurden. Selbstverständlich muss sich der Verkaufspreis auch marktgerecht darstellen und darf nicht überzogen sein.

LBS KLEIN – ABER FEIN:
1 1/2 Zimmer - Gartenwohnung Unterbiberg

ca. 47,8 m² Wohnfl., großer Wohn-Schlafbereich, Bauj. 1998/99, Parkett/Fliesen, Bad mit Fenster, EBK, Süd-Terrasse mit kleinem Garten in MFH mit Lift, U-/S-Bahn fußläufig, Gasheizung, EA-V, 109 kWh/m²a, frei nach Vereinbarung € 250.000,-
auf Wunsch TG-Einzelstellplatz € 15.000,-
LBS Vertriebsdirektion München Oberbayern-West · www.lbs.de/oberbayern
Geschäftsstelle Ottobrunn, Rosenheimer Landstraße 115
sylvia.rosarius@lbs-oberbayern.de · Tel. 089/660 493 20
Immobilienvermittlung in Vertretung der Sparkassen Immobilien

IN ERSTER REIHE
AM PARK
VERKAUFS-START

- 2- bis 4-Zi.-Wohnungen, ca. 47 m² – 144 m² Wfl.
- nahezu alle Wohnungen mit Parkblick
- großzügige Terrassen und Dachterrassen, Loggia-ähnliche Balkone
- EG-Wohnungen mit sonnigen Privatgärten
- Photovoltaik und Grauwassernutzung
- KfW-Energieeffizienzhaus 40

2-Zi.-Wohnung, 1. OG, Balkon, ca. 53 m² Wfl. **€ 348.900,–**
3-Zi.-Dachterrassen-Wohnung, DG, ca. 86 m² Wfl. **€ 729.900,–**
4-Zi.-Garten-Wohnung, EG, Terrasse, ca. 96 m² Wfl. **€ 661.900,–**
Vorläufiger EA-B: EEK A; FW München; Bj. 2016/17; Endenergiebedarf: Haus A bis D: 47 kWh/(m²a)

Infocenter
Max-Bill-Str. (ggü. Nr. 49)
Mi.–Fr. 16–18 Uhr,
Sa./So. 14–17 Uhr

www.wowowbau.de
Herr Vincent Wiederhold
Tel. (089) 18 90 40-51
Mobil 01522-200 8000

WOWOBAU
QUALITÄT SEIT 1967

Luxus-Wohnungen in Königsleiten (Zillertal Arena) zu verkaufen

Exklusive Ferienwohnungen mit ca. 50 m² bis 80 m² reiner Wohnfläche befinden sich im Apartmenthaus CAROLIN mit 13 individuellen Wohnungen in herrlicher Sonnenlage im Zentrum von Königsleiten. Traditioneller Baustil verbunden mit modernem Komfort ergeben den außergewöhnlichen Charakter dieser Wohnungen. Die Ferienwohnungen sind sehr hochwertig im gemütlichen Tiroler-Landhausstil von heimischen Schreinern individuell gefertigt worden und komplett eingerichtet.
Preis auf Anfrage.

arena Immobilien GmbH
E-Mail: office@arenaimmobilien.at
Web: www.arenaimmobilien.at
Tel. +43 (0) 65 64/86 86

arena IMMOBILIEN GMBH

Frage: *Welche Objekttypen werden am stärksten nachgefragt?*
Nees: Hierfür gibt es keine klare Aussage. Generell wird alles angefragt, was attraktiv und in sich stimmig ist. Unter dem Begriff „Attraktivität" ist die Zusammensetzung aus Preis-/Leistung in Verbindung mit der ausführlichen Bewertung der Immobilien zu verstehen. Zur Bewertung einer Immobilie zählen die bekannten Kriterien Region, Makro- und Mikrolage, Bauqualität/Substanz, Zustand, Ausstattung, Alter, Größe, Rendite/Wertzuwachs.

Frage: *Wie setzt sich das Klientel der Kauf-Interessenten im Neubaubereich zusammen? Sind das eher Familien mit Kindern oder kinderlose Paare und Singles?*
Nees: Das Verhältnis von Singles, Paare mit und ohne Kinder sowie trendorientierten Senioren(Hausverkäufer mit dem Wunsch, sich das Leben durch eine Investition in eine barrierefreie und über einen Lift erreichbare Wohnung bequemer und leichter zu machen) ist ausgewogen.
Der Wunsch nach einem Eigenheim in Form eines Hauses ist natürlich bei Familien grundsätzlich sehr stark gegeben. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass das Angebot an attraktiven Häusern knapp ist und Entscheidungen im Bereich des Hauskaufs deshalb im Vergleich zur Investition in eine Wohnung schneller gefällt werden. Dies lässt den Eindruck entstehen, dass Familien an Rang erster Stelle einer Immobilieninvestition stehen. Insgesamt ist jedoch am Münchner Markt das Immobilienangebot wie auch die Käuferschicht im Verhältnis sehr homogen.

Frage: *Welche Tipps haben Sie für Verkaufswillige?*
Nees: Lassen Sie Ihre Immobilie durch einen versierten und langjährigen regionalen „Marktkenner" (Makler) oder durch einen unabhängigen Sachverständigen bewerten. In der Regel haben Sie mit einem Makler, der auch Mitglied im IVD (Immobilienverband Deutschland) ist, einen wahren Fachmann zur Seite. Nehmen Sie Hinweise zu Risiken und Chancen der Vermarktungsfähigkeit und zur Bewertung der Immobilie ernst. Eines der wichtigsten Gebote für einen zügigen und auch optimalen Verkauf ist es, bei einem grundsätzlich guten Gefühl einen Makler mit dem Alleinverkauf zu beauftragen. Nur so kann sich ein guter Makler auch seiner Aufgabe, nämlich dem makeln (verbinden) im Sinne von Verkäufer und Käufer, im vollen Umfang widmen.

Frage: *Welche Ratschläge geben Sie Kaufinteressenten mit auf den Weg?*
Nees: Achten Sie auf den Aufbau einer soliden Finanzierung mit mindestens 20 bis 30 Prozent Eigenmitteln. Erlangen Sie durch eine persönliche Finanzierungsberatung bei Ihrer Bank oder einem unabhängigen Finanzberater im Vorfeld eine Übersicht, in welcher Höhe eine Investition in Ihrer persönlichen Situation möglich ist. Prüfen Sie die Immobilien-Angebote eingehend auf Stimmigkeit, oder lassen Sie diese von Fachleuten vorprüfen.
Vorgeprüfte Angebote und gewissenhafte Angaben erhalten Sie zum Beispiel von einem spezialisierten Maklerbüro, welches auch für die Angaben haftet. Achten Sie auf die Wertstabilität, die Lage und auch den Zuwachs einer Investition. Vermeiden Sie die Investition in Immobilienangebote mit Rücklagenstau. Prüfen Sie, welche Immobilie Ihren Bedürfnissen und Vorstellungen am nächsten kommt oder genau trifft. Ist es eine Neubauimmobilie, so achten Sie auf „Verkaufstarts" in den gängigen Immobilienmedien (Zeitung oder Internet) oder lassen Sie sich bereits für Projekte in Planung vormerken. Die aktuellsten und in Planung befindlichen Angebote finden Sie in der Regel auf der Homepage des jeweiligen Immobilien-Anbieters. Tauschen Sie sich mit Freunden und Ihrer Familie über positive Erfahrungswerte und einer guten Kontaktadresse eines langjährig am Markt tätigen Immobilienspezialisten aus. Und vor allem: Lassen Sie sich bei der Beratung und Ihrer Entscheidungsfindung nicht drängen.

Immobilienmarkt München Stadt und Landkreis

Schöner wohnen im Norden: Neubaugebiet Nordhaide.
Foto: lhm/Beierle

Unsere „Top-Seller"-Neubau-Angebote in geprüfter Bauträger-Qualität:

Kleine, moderne Anlage mit nur 11 WE
z. B. Wohnung Nr. 11:
5-Zi.-DG-Maisonette-Whg. mit DT, KfW-70 Standard, ca. 152 m² Wfl./Nfl., 2 Bäder, Lift, TG-Einzelstellplatz, gehobene Ausstattung **€ 1.038.800,–**

Villenensemble mit nur 11 WE
z. B. Wohnung Nr. 9 (Villa 2):
3-Zi.-OG-Wohnung, Wohnfl. ca. 96 m², vorwiegend bodentiefe Fenster, großer Balkon, Lift, TG-Einzelstellplatz, chice Ausstattungsdetails **€ 783.400,–**

VORANKÜNDIGUNG! Verkaufsstart in Kürze:
Berg am Laim (16 ETW) • **Trudering** (6 ETW) • **Moosach** (8 ETW) • ***Weitere Neubauprojekte in Planung!***

RSI Immobilien GmbH
Keine zusätzliche Käuferprovision! Diese Kaufangebote und weitere aktuelle Neubau-Projekte finden Sie auf unserer Homepage unter www.rsi-immobilien.de
Telefon 089/178 768 350 · E-Mail: vertrieb@rsi-immobilien.de
Wir suchen laufend schöne Baugrundstücke!
ivd

DUETTO**PASING**

Natur küsst Stadt
Wohnvielfalt in Pasing

zentrale & ruhig gelegene 1- bis 4-Zi.-Wohnungen, ca. 31 m²–137 m² Wfl.
überzeugende Grundrisse, hochwertige Ausstattung

KfW-Energieeffizienzhaus 70
700 m zu Würm & Stadtpark
1 km zu Bahnhof Pasing (ICE) und Pasing-Arcaden

2-Zi.-Whg., EG, Terrasse, 53,88 m² Wfl.	€ 337.900,–
3-Zi.-Whg., 3. OG, Dachterr., Loggia, 95,53 m² Wfl.	€ 657.900,–
4-Zi.-Whg., EG, Terrasse, 97,67 m² Wfl.	€ 626.900,–

EA-B: Haus 1, 2, 3: FW, 55,6 kWh/m²a, EEK B, Bj. 2016

INFOBÜRO
Scapinellistraße 6
Mi./Fr./Sa./So. 15–18 Uhr
oder nach Vereinbarung

TEL. 089/33 6000
www.muenchenbau.com

MÜNCHENBAU®

FÜRSTENFELDBRUCK
Wohnen am Siedlerplatz
NEU

Wohnen, wo Qualität zuhause ist
KfW-70 Effizienzhaus

• Vielfältiges Angebot von 2- bis 4-Zi.-Wohnungen in zentraler Lage • Ruhiger grüner Innenbereich mit altem Baumbestand • Erdgeschoss-Wohnungen mit Terrassen und z.T. mit Hobbykeller • Großzügige Loggien • Vollholzparkett und Markenfliesen • Baubeginn erfolgt

Günstige Eröffnungspreise

2-Zi. / 2.OG	43,4 m² Wfl.	**€ 193.000,-**
3-Zi. / m. Garten	77,0 m² Wfl.	**€ 343.000,-**
3-Zi. / 1.OG	81,5 m² Wfl.	**€ 362.400,-**
4-Zi. / 1.OG	95,5 m² Wfl.	**€ 383.300,-**

KfW 70 Effizienzhaus (Neubau nach EnEV 2014), BJ. 2015, EB 63 kWh/m²a, Klasse B, Fernwärme

Beratung & provisionsfreier Verkauf:
JSK Immobilien GmbH in Fürstenfeldbruck, Heimstättenstr. Samstag + Sonntag 14-17 Uhr
Tel. 089 / 65 12 85 44

DH WOHNBAU
Deutsches Heim Wohnungsbauges. mbH

Mehr Infos unter www.dh-muenchen.de