

# Neues von Gruber



## IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

### München im Vergleich

Wenn unser letztes Thema - die Investition in die eigenen vier Wände - beim gegenwärtigen Stand der Zinsen und der allgemeinen Wirtschaftslage großen Sinn macht, dann werfen wir heute einen Blick auf die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen von Wohnungen und Häusern sowie ihrer Kaufpreise in Deutschland.

Knapp die Hälfte aller Baugenehmigungen kreisfreier Städte werden in den 10 bevölkerungsreichsten erteilt. Trotz ihrer hohen Anzahl stagnieren oder sinken sie jedoch in den meisten Großstädten.

In Hamburg, Köln, Düsseldorf und Frankfurt steigen sie noch, während in München die Anzahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser im vergangenen Jahr um gut zehn Prozent gegenüber 2009 gesunken ist; bei Einfamilienhäusern liegt der Wert um vier Prozent. Es gab in 2010 nur 5.049 Genehmigungen für Wohnungen, 188 weniger als noch 2009.

Da derzeit rund 43 Prozent aller Bewohner kreisfreier Städte in den Top-10 Deutschlands leben, bedeutet dies, dass in nur zehn Städten fast die Hälfte der Bevölkerung von 112 Städten lebt.

Somit können wir davon ausgehen, dass bei gleichbleibend zurückhaltendem Wohnungsneubau und zu erwartenden hohen Zugangszahlen besonders hier in München mit noch gravierenderen Auswirkungen auf Mieten und Preise zu rechnen sein wird.

Die Unsicherheiten der Finanzmärkte, Inflationsängste und Staatskrisen in europäischen Ländern werden die Nachfrage nach "Betongold" weiterhin erhöhen. Rund 14 Milliarden Euro wurden im vergangenen Jahr in vermietete Immobilien investiert, etwa eine Mrd. Euro mehr als 2009.

Wohneigentum als Sachwert wird sich also weiter durchsetzen und ist derzeit in Deutschland so erschwinglich wie selten zuvor.

Beachten Sie beim Kauf, wie es um die Vermietbarkeit auch bei Selbstnutzung bestellt ist. Ob eine Wohnung zur Kapitalanlage zwecks Vermögensaufbau oder ein Zinshaus als Altersvorsorge für Selbständige erworben wird: Ein seriöser Makler wird Sie vor bösen Überraschungen nach dem Kauf zu schützen wissen.

**Top 10 Kaufpreise Eigentumswohnungen 2010**  
Verkaufspreise in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, guter Wohnwert, Bestand, bezugsfrei, in Städten mit mehr als 120.000 Einwohnern

München	2890
Düsseldorf	2500
Stuttgart	2450
Freiburg i. Breisgau	2260
Wiesbaden	2200
Frankfurt a. M.	2200
Heidelberg	2165
Köln	2100
Münster	2000
Hamburg	2000

Quelle: IVD-Wohn-Preisindex 2010/2011

**Top 10 Kaufpreise Einfamilienhäuser 2010**  
Gesamtobjektpreise in €, freistehend, inklusive Garage und ortsüblich großem Grundstück, guter Wohnwert, 150 m<sup>2</sup>, bezugsfrei, in Städten mit mehr als 120.000 Einwohnern

München	770 000
Stuttgart	690 000
Wiesbaden	600 000
Düsseldorf	580 000
Frankfurt a. M.	560 000
Heidelberg	525 000
Essen	460 000
Köln	450 000
Freiburg i. Breisgau	450 000
Bonn	440 000

Durchschnitt: 254 000 €

Quelle: IVD-Wohn-Preisindex 2010/2011

### Vier aktuelle Beispiele

Im Auftrag unserer Kunden bieten wir derzeit diese Objekte an. Ausführliche Informationen über diese kleine Auswahl und unser gesamtes Angebot finden Sie im Mitgliederbereich unter [www.gruber-immobilien.de](http://www.gruber-immobilien.de).

Die kostenlose und unverbindliche Anmeldung verschafft Ihnen direkten Zugang zu allen Exposés inklusive Grundriss und Adresse.



#### 3-Zimmer-Wohnung in grüner Lage nahe am Nymphenburger Kanal

ca. 74 m<sup>2</sup> Wfl., mit Balkon, neuen Böden, großer Küche u.v.m., sehr gepflegt  
€ 187.500,-



#### Älteres Einfamilienhaus mit Anbau - ideal für Handwerker

ca. 102 m<sup>2</sup> Wfl., mit zusätzlichen Lagerflächen, sehr gepflegtes ca. 511m<sup>2</sup> großes Grundstück mit großer Garage  
€ 387.500,-



#### Exklusive Altbauwohnung aus der Gründerzeit

in allerbesten Nymphenburger Lage, Wohnfläche ca. 170 m<sup>2</sup>, mit Lift und weiteren interessanten Ausstattungsmerkmalen, auf Wunsch mit Restaurierung

Preis auf Anfrage



#### Pfiffiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Wohnfläche ca. 148 m<sup>2</sup>, ca. 500 m<sup>2</sup> großes Grundstück, Bj. 1979, Swimmingpool, Terrasse, große Fenster usw., solide Ausstattung, kleinere Renovierungsarbeiten stehen noch an

€ 600.000,-



Wenn Sie etwas Bestimmtes suchen, zögern Sie bitte nicht, uns anzusprechen. Denn nur solche Objekte, die Ihre Kriterien wirklich erfüllen, wollen wir Ihnen vorstellen. So erhalten Sie individuelle und korrekte Angebote zu fairen Konditionen.

## Kürzlich abgewickelt

Hier einige Beispiele, die Sie vielleicht sogar kennen. Da wir uns bewusst auf keinen bestimmten Gebäude- oder Wohnungstyp spezialisiert haben, decken wir mit kleinen und großen, einfachen und exklusiven das gesamte Spektrum ab.



**EFH im Bauhausstil**  
in ruhiger Lage von Obermenzing  
Bj. 1960, Umbau 2006 zu technologisch modernem Gebäude mit 209/99 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl., 434 m<sup>2</sup> Grst.

**Pfiffiges EFH im Bungalowstil**  
in ruhiger Pasinger Lage  
Bj. 2002, 140/69/540 Wfl./Nfl./Grst.  
mit viel Sonneneinfall,  
Terrasse, Kaminofen usw.



**Großzügige Doppelhaushälfte**  
mit 150m<sup>2</sup> Wfl. auf einem fast 600 m<sup>2</sup>  
großen Südgrundstück in ruhiger Lage

**2-Zi.-Whg. am Nymphenbg. Kanal**  
Wohnoaase in bester ruhiger Lage,  
Bj. 1970, sehr gepflegte 64 m<sup>2</sup> Whg.  
mit umlaufendem Balkon



Seit vielen Jahren arbeitet die GIH Gruber Immobilien - Hausverwaltung GmbH eng mit Handwerksfirmen zusammen, die Objekte für uns renovieren oder modernisieren. Die Ausführung wird allen Qualitätsansprüchen genügen, da unser Motto *Alles aus einer Hand* sich für Sie in Zeit und Geld rechnet.

## Was wir suchen

Planen Sie jetzt oder in der Zukunft, ein Grundstück zu verkaufen oder sich von Ihrer Eigentumswohnung oder Ihrem Haus zu trennen? Dann möchte ich Sie recht herzlich einladen, uns kennen zu lernen und das Thema einmal genauer zu beleuchten. Rufen Sie uns an unter 089 - 821 11 41

## Warum zu uns ?

Sie sollen sich bei uns zu Hause und in guten Händen fühlen. Verzichten Sie nicht auf großes Engagement mit persönlicher Betreuung und fachkundiger Beratung.

Wir sind seit über 14 Jahren hier in Obermenzing am Nymphenbad ansässig und erfolgreich tätig. Der unmittelbaren Umgebung fühlen wir uns besonders verbunden und daher dehnen wir hier unseren Bekanntheitsgrad ständig aus.

Nur mit umfangreicher Erfahrung in der Vermittlung von Wohnungen, Häusern und Grundstücken, Einsicht in Objekt-details und dezidierten Bewertungen lassen sich Ergebnisse erzielen, die alle Beteiligten zufrieden stellen.

Dazu trägt unsere Tätigkeit als Hausverwalter entscheidend bei, denn hier kümmern wir uns professionell um den Erhalt und die Pflege diverser Objekte.

**Sicher:** Den ständig wachsenden Ansprüchen an Immobilienprofis begegnen wir mit Erfahrung, Kompetenz und einem sehr zielorientierten Handeln. Sie werden unsere Einsatzbereitschaft, Zuverlässigkeit, Loyalität und Diskretion zu schätzen wissen und Ihr Vertrauen in uns bestätigt sehen.

**Fair:** Durch eine marktgerechte Beurteilung schützen wir Sie vor Verlusten durch mangelndes Know-How. Unser Ziel ist, dass Sie gewinnen. Viele zufriedene Kunden werden Ihnen unsere guten Leistungen gerne bestätigen. Denn auch nach dem Abschluss einer Aufgabe sind wir weiterhin für Sie da.

**Schnell:** Über unsere stets aktuell gehaltene Datei vorgemerkter Kunden sowie unsere Objektflyer erreichen wir die größtmögliche Anzahl von Interessenten auf direktem Weg. Parallel dazu erhalten Verkäufer auf unserer HomePage zeitnah Auskunft über den Bewerbungsstand und Suchende finden hier vollständige Exposés. Profitieren Sie von einer optimierten Abwicklung.

**Realistisch:** Ihre Wünsche und Ziele in puncto Immobilien sorgfältig auszufeilen steht am Beginn unserer Zusammenarbeit. Der erforderliche Zeitaufwand dafür ist es wert. Ihr persönliches Anforderungsprofil können wir mit unseren örtlichen Marktkenntnissen optimal erfüllen.

Angebote ohne Haken und Ösen oder versteckte Mängel ist das, was Sie erhalten sollen und werden.

Immobilienbewertungen, Kauf- und Mietpreisanalysen, Vertragsbelange, Hilfe bei der Finanzierung und die komplette Vermarktung eines Objektes bilden unseren Rundumservice.



Stefan Gruber

## Partner und Mitgliedschaften

Der IVD (Immobilienverband Deutschland) ist der Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.. Er ist im Jahre 2004 aus dem RDM (Ring deutscher Makler) und dem VDM (Verband deutscher Makler) hervorgegangen.

Er vertritt die Interessen aller am Immobilienmarkt beteiligten Unternehmen sowie die der Verbraucher.

Im Internet unter [www.ivd.net](http://www.ivd.net) können Sie sich ausführlich informieren sowie weitere Services in Anspruch nehmen.

Unsere Firma - die **Gruber Immobilien - Hausverwaltung, Inh. Stefan Gruber e. Kfm.** - ist selbstverständlich Mitglied im IVD und nutzt seine Möglichkeiten zur Gewinnung aktueller Marktdaten, Maßnahmen zur Fortbildung usw. und ist mit ihm in ständigem Austausch.

Die **GIH Gruber Immobilien - Hausverwaltung GmbH** ist außerdem Mitglied im **VDIV-Bayern e.V.**, dem Verband der



Immobilienverwalter in Bayern. Als ältester Verwalterverband in Deutschland bezweckt der Landesverband die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der Immobilienverwalter und der mit ihnen verbundenen Unternehmen gegenüber Wirtschaft und Politik. Weiterführendes unter [www.immobilienvorwalter-bayern.de](http://www.immobilienvorwalter-bayern.de).

Mitglieder in anerkannten Verbänden genießen in der Öffentlichkeit einen hohen Vertrauensvorschuss. Diesem werden wir gerecht - das ist versprochen!



## Gruber IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

81245 München-Obermenzing  
Am Nymphenbad 14  
[www.gruber-immobilien.de](http://www.gruber-immobilien.de)  
[info@gruber-immobilien.de](mailto:info@gruber-immobilien.de)

Tel. 089 / 821 11 41  
Fax 089 / 821 18 44  
Hausverwaltung  
Tel. 089 / 834 12 66