

# Wohnen & Leben

**LBS**  
**KOSTENLOSE**  
**Bewertungssprechstunde**  
 für Immobilienverkäufer  
 Vereinbaren Sie einen Termin unter  
**Tel. 089 / 82 99 24 21**  
 LBS Pasing, Michael Schmitt  
 michael.schmitt@lbs-by.de



Anzeigenannahme  
 Telefon: (089) 5306 - 222  
 Fax: (089) 5306 - 316  
 Internet: merkurtz.de  
 E-Mail: anzeigen@merkur.de

Mehr als 960.000 Immobilien-Angebote im Internet:  
[merkurtz.immowelt.de](http://merkurtz.immowelt.de)



SCHWÄBISCH HALL

Die Städte werden immer unbezahlbarer

## Stadt – Land – Flucht

Die Anziehungskraft urbaner Ballungsgebiete hält an. Doch auch Umlandgemeinden und sogenannte Schwarmstädte gewinnen an Attraktivität. Carolin Großhauser (Schwäbisch Hall) zeigt aktuelle Perspektiven.

### Arbeit zieht an

Die meisten städtischen Neubürger kommen der Arbeit wegen: In einer Untersuchung der Stadt Frankfurt am Main nannte jeder Dritte einen neuen Job als Grund seines Umzugs. Der Stadtsoziologe Dieter Rink, Professor am Leipziger Umweltforschungszentrum (UFZ), erklärt die Magnetwirkung der urbanen Zentren so: „In den vergangenen 20 bis 25 Jahren waren es vor allem wissensbasierte Industrien oder Wirtschaftsbereiche, die Arbeitsplätze geschaffen haben. Und die befinden sich vor allem in den Großstädten und Metropolen. Dort gibt es Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen, in deren Umfeld sich Start-Ups gründen. Die generieren Arbeitsplätze, die sich häufig als nachhaltig herausgestellt haben. So haben sich diese Orte entgegen der Prognosen aus den 1980er und 90er Jahren zu Wachstumsinseln entwickelt.“

### Marktmechanismen

Dort, wo es die attraktivsten Jobs gibt, fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Wie immer,

wenn die Nachfrage groß, aber das Angebot knapp ist, verteuert sich die begehrte Ware: Die Mieten in den großen Ballungszentren explodieren. Insbesondere Menschen mit geringerem Einkommen, junge Familien mit Kindern sowie Studenten tun sich daher schwer, angemessene und mit ihren Mitteln finanzierbare Wohnungen zu finden. Bundesweit müssten laut IW Köln bis 2020 jedes Jahr 380.000 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Fertiggestellt wurden 2016 laut Statistischem Bundesamt aber nur 278.000 – eine Lücke von über 100.000 Wohnungen.

### Ran an den Speck

2014 zogen erstmals seit 20 Jahren aus den sieben größten deutschen Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart – mehr Bürger weg als neu hinzukamen. Ob man schon von einer Trendwende sprechen kann, bleibt allerdings abzuwarten. Als häufigster Abwanderungsgrund werden finanzielle Gründe genannt, vor allem der aber angespannte Wohnungsmarkt. Ein Problem, das sich bei Familienzunahme und damit steigendem Platzbedarf noch verschärft. Allerdings nimmt München eine Sonder-situation ein: Der Zuzug von außen macht die Abwanderung der Städter ins Umland wett.

Die Großstadtfüchtlinge ziehen nicht in abgeschiedene Landstriche, sondern in den dichten Speckgürtel, der sich rund um die meisten Metropolen gebildet hat. Die S-Bahn ist hier quasi die Nabelschnur, die den neuen Wohnort mit dem Arbeitsplatz in der City verbindet. Wie die Allensbach-Studie „Wohnen in Deutschland 2017“ ergab, sind gut zwei Drittel der Bundesbürger nicht bereit, mehr als 30 Kilometer zum Arbeitsplatz zu pendeln. Die Umfrage, die die Anforderungen an das Wohnumfeld beim Erwerb einer eigenen Immobilie untersuchte, ergab zudem als wichtigste Kriterien: gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe (44 Prozent), gute medizinische Versorgung (42 Prozent) und gesundes Klima (40 Prozent).

### Was sind Schwarmstädte?

Doch auch außerhalb der Metropolregionen sortiert sich vieles neu: So kam 2015 die

GdW-Studie „Schwarmstädte in Deutschland: Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster“ zu dem Schluss, dass die deutsche Bevölkerung im Gegensatz zu früher – vor allem in den Jahren nach der Wiedervereinigung – nicht mehr großräumig von Ost nach West oder von Nord nach Süd zieht, sondern kleinräumig von Umland in die Landkreise sowie von Landkreismunicipalitäten in die Kreisstadt. Die Experten sprechen in diesem Zusammenhang von Schwarmstädten. Diese sind durch einen besonders hohen Anteil der 20- bis 35-Jährigen an der Bevölkerung definiert, was wiederum daran liegt, dass Schwarmstädte über für diese Altersgruppe besonders attraktive Faktoren verfügen: eine gefragte Universität oder Hochschule, eine besondere städtebauliche Struktur, eine interessante Lage, ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot und natürlich Stellenangebote.



Leipzig, München und Frankfurt zählen zu den Metropolen, die von diesem Schwarmverhalten profitieren. In deren Windschatten aber klettern auch regionale Zentren wie Regensburg, Heidelberg, Münster oder Darmstadt im Städteranking deutlich nach oben. Gleichzeitig wachsen aber auch zahlreiche Kreisstädte überproportional. Im Umkehrschluss bedeutet dieses Schwarmverhalten auch eine zunehmende Abwanderung aus ländlichen Gebieten und strukturschwachen Städten. Denn je geringer das Angebot an attraktiven Ausbildungsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen, an Mobilitätsangeboten, Gesundheitsversorgung und schnellem Internet, desto mehr – vor allem junge – Menschen ziehen aus der Region weg. Und je mehr die Bevölkerung abnimmt, desto weniger lukrativ und desto unwahrscheinlicher werden Investitionen in die dortige Infrastruktur.

### Bezahlbares Wohnen

Die Entscheidung, in der besten ausgestatteten Stadt oder auf dem Land zu leben, hängt laut Großhauser am Ende vor allem von einem ab: „Ob Schwarmstadt, Speckgürtel oder doch das Land – der Schlüssel dafür, wohin sich Menschen bewegen und wo sie ihr Lebensglück suchen, ist und bleibt bezahlbares Wohnen.“

### DEM ZINSTIEF TROTZEN

## Rendite mit Pflege-Immos

Ein Blick auf den Finanzmarkt lässt viele Privatanleger bangen: Die Zeiten, in denen Kreditinstitute vier Prozent Rendite versprochen haben, gehören längst der Vergangenheit an. Aktuell erhalten Nutzer bei ihrer Bank durchschnittlich 0,7 Prozent Zins-ertrag und müssen sich auf Negativzinsen für zehnjährige Anleihen gefasst machen. Das eigene Vermögen unter sicheren Bedingungen zu vermehren, fällt unter diesen Umständen immer schwerer. „Auf der Suche nach einer sicheren Geldanlage mit einer vergleichsweise hohen Rendite lohnt sich ein Blick auf Sachwerte – allen voran Immobilien“, weiß Sebastian Reccius, Vorstandsmitglied der DI Deutschland-Immobilien AG. „Während Geld auf dem Markt momentan immer noch an Wert verliert, ist es, in ein Haus oder eine Wohnung investiert, vor einer Inflation geschützt“, erläutert Reccius. Als eine besondere Form der Investitionsmöglichkeit bieten speziell Pflegeimmobilien verschiedene Vorteile für Anleger. Während in den vergangenen Jahren hauptsächlich Großinvestoren wie Banken, Versicherungen oder Fonds meist ganze Pflege-

heime erwerben, werden solche Einrichtungen heute wie Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz in einzelne Appartements aufgeteilt. „Diese Öffnung des Marktes ermöglicht nun auch privaten Investoren eine langfristige Geldanlage“, so Reccius. „Der Kauf einer Pflegeimmobilie ist dabei über das Grundbuch abgesichert und die Mieteinnahme gleichbleibend über 20 bis 30 Jahre festgeschrieben und unabhängig von der tatsächlichen Belegung des Appartements. Bei Mietausfall des Bewohners übernimmt die Sozialkasse gemäß XI. Sozialgesetzbuch diesen Teil.“ Bei Eigenbedarf erhalten Besitzer einer Pflegeimmobilie zudem über das bevorzugte Belegungsrecht einen Pflegeplatz für sich oder nahe Angehörige. Derzeit stellt der demografische Wandel den Staat und private Pflegeheimbetreiber vor eine große Herausforderung: Laut aktuellen Statistiken müssten bis zum Jahr 2050 rund 18.000 Heime neu gebaut und 6.000 bestehende, nicht mehr marktgerichte renoviert werden, um den stetig zunehmenden Bedarf an Pflegeplätzen decken zu können.

**Immobilie der Woche**  
**Viel Platz für die ganze Familie!**

Charmantes Reiheneckhaus mit sonnigem Süd-Garten, 5 Zimmern, separater Küche und ausgebautem Dachgeschoss in SENDLING-WESTPARK! Ca. 120 m² Wohnfl. und ca. 40 m² Keller, Kaminofen, Einbauküche, Hobbyraum, Süd-Grundstück ca. 267 m², überdachte Terrasse und großer Garten, Einzelgarage, Energieverbrauchs-ausweis, 117,64 kWh/m²a, Gas-Zentralheizung, Bj. 1960, zum 1.12.2017 frei und bezugsfertig!  
 KP € 950.000 inkl. Einzelgarage, zzgl. 3,57% Käuferprov.

Olga Lüpschen  
 LBS-Immobilienexpertin  
 LBS-Geschäftsstelle München-Zentrum  
 Herbststr. 1, 80335 München  
 Tel. 089 / 21 99 55 88  
 Mobil 0171/3270643  
 olga.luepschen@lbs-by.de

**LBS** Immobilienvermittlung in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien GMBH** VERMITTLUNGS

**BAUGRUND IN BESTER LAGE VON DACHAU!**  
**Gegen Gebot - Alleinauftrag**  
 Dieses traumhafte Baugrundstück mit 809m² befindet sich in bester Lage von Dachau. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. In der Straße sind neue MFH sowie EFH erbaut worden. Ein Altbestand ist noch vorhanden, dieser muss vom Käufer selbst abgerissen werden.  
**Angebot zum Mindestgebotspreis für das Grundstück € 1.300.000,- zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. Mwst**

**Exklusive kostenfreie Immobilienberatung für Käufer, Verkäufer und Grundstückseigentümer!**  
**GUTSCHEIN zur kostenlosen Marktpreisermittlung für den anstehenden Verkauf Ihrer Immobilie!**

**Wüstenrot Immobilien**  
 Petra Maurer • Verkaufsleitung  
 Immobilien München West  
 Einkauf/Verkauf/Marktpreisbewertungen  
 Fachmakler EBZ für Neubau  
 Hauptstr. 39  
 82223 Eichenau  
**Mobil 0173 - 801 84 28**  
 petra.maurer@wuestenrot.de

**Wüstenrot**  
 Wünsche werden Wirklichkeit.

**NEUWERTIGES RMH IN DACHAU!**  
**Erbpacht - Ein Familientraum**  
 Die einzelnen Wohnebenen bieten Privatsphäre u. Rückzugsmöglichkeit nach Bedarf. Reihemittelhaus mit 5 Zimmer, 3 Schlafzimmer, Wohnfläche ca. 135m², Nutzfläche ca. 44m², Grundstücksgröße ca. 113m², schöne SW-Terrasse und Dachterrasse, 3 Kellerräume, Bj. 2007, EA-V, EEK B, HZG Gas, 65,5 kWh/(m²a), inkl. Garage, 2 Stellplätze,  
**Kaufpreis € 679.000,- zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. Mwst.**



**Modernes Reihemittelhaus**