

Köln 2017/2018

**Regionale
Marktentwicklungen**

Seite 1

**Erben & Vererben:
Tipps zum richtigen
Vorgehen**

Seite 6

**Mehrfamilienhäuser:
Guter Zeitpunkt für
Verkauf**

Seite 8



Viva Colonia: Die Heimat von Kölsch, Karneval und Kunst ist zwar „nur“ die viertgrößte Stadt Deutschlands – aber in Sachen Lebensfreude und Wirtschaftskraft einfach großartig. Die einzig wahre Metropole am Rhein wächst und mit ihr die Nachfrage und das Preisniveau bei Immobilien.

Christopher Schnell – Regionalleiter, Köln

Soziodemografie



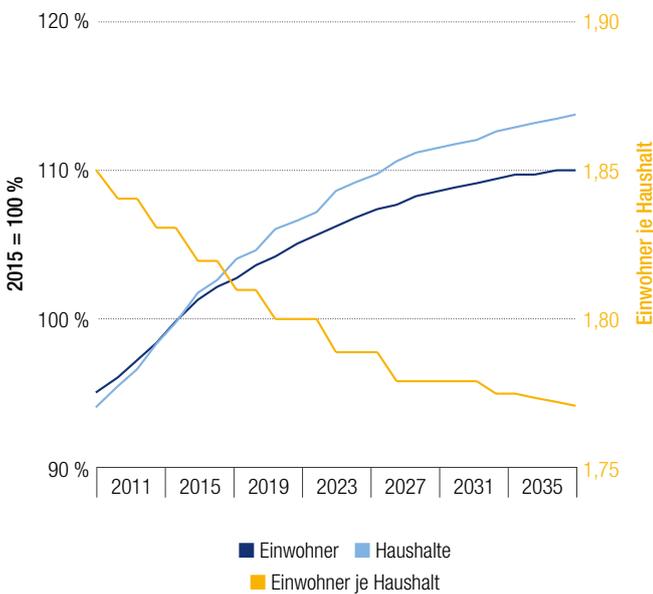
Köln ist mit ca. 1,1 Mio. Einwohnern die größte Stadt Nordrhein-Westfalens. Im Landesvergleich weist Köln einen höheren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten sowie Einwohnern bis 39 Jahre auf. Seit 2011 gewann die Stadt im Schnitt 9.400 Einwohner pro Jahr hinzu, was hauptsächlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Bis 2035 wird Köln gemäß aktuellen Prognosen weitere ca. 103.100 Einwohner hinzugewinnen. Im gleichen Zeitraum wird zusätzlich ein Anstieg um rund 77.200 Haushalte prognostiziert. Damit ist eine zunehmende Wohnungsnachfrage in Köln langfristig gesichert. Mit knapp 99.000 Studenten im Wintersemester 2015/16 kommt dieser Nachfragegruppe ein hohes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.

Köln auf einen Blick

Lage am Rhein, größte Stadt Nordrhein-Westfalens und viertgrößte Metropole Deutschlands

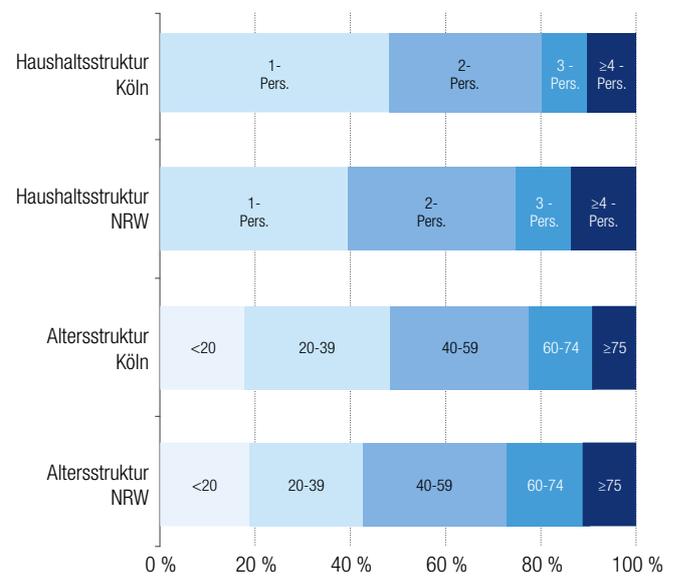
- Langfristig zunehmende Wohnungsnachfrage durch steigende Haushaltszahlen
- Preisniveau am Wohnimmobilienmarkt ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen
- Für Eigennutzer ist das Preisniveau in Köln in Bezug auf die verfügbaren Einkommen vergleichsweise günstig
- Kapitalanleger schätzen an Köln die positive Wertentwicklung und gute Vermietbarkeit von Wohnungen
- Wohnungsleerstand: 1,1 % (Nordrhein-Westfalen: 4,9 %)
- Kaufkraftkennziffer: 106,6

EINWOHNER UND HAUSHALTE



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

ALTERS- UND HAUSHALTSSTRUKTUR



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Wirtschaft

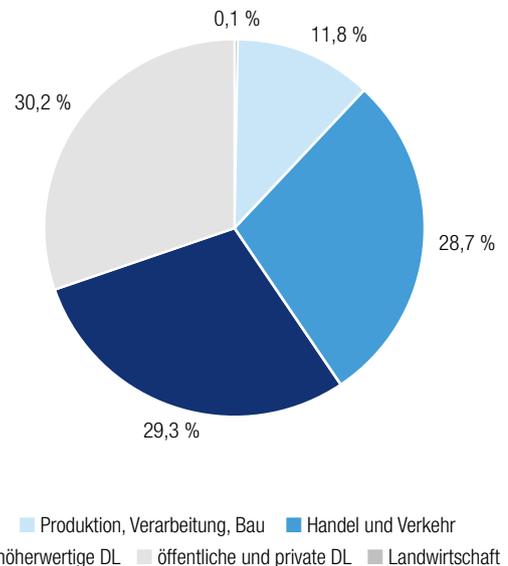


Der Standort Köln ist einer der sieben größten und stärksten Wirtschaftsräume Deutschlands und Verkehrsknotenpunkt im Zentrum Europas. Per Luftfahrt (Flughafen Köln/Bonn), Schifffahrt, Schiene (drei ICE-Bahnhöfe), Straße und Nahverkehr besteht eine hervorragende Anbindung an das regionale bis internationale Verkehrsnetz. Köln hat eine breite Branchenstruktur und besitzt als Wirtschafts- und Kulturmetropole internationale Bedeutung. Die Karnevalshochburg ist außerdem Sitz vieler Verbände und Medienunternehmen mit zahlreichen Fernsehsendern, Musikproduzenten und Verlagshäusern. Eine besondere Stellung nehmen traditionell der Automobilbau, die Energie- und Wasserversorgung und das Versicherungsgewerbe ein. Auch die chemische Industrie, die Nahrungsmittelindustrie, die Medienwirtschaft und das Verlagsgewerbe gehören zu den wesentlichen Sektoren. Zahlreiche Großunternehmen, wie AXA Konzern AG, Deutsche Lufthansa AG, Ford-Werke GmbH, Germanwings GmbH, REWE Group und RTL Group prägen die Wirtschaftsstruktur. Köln ist darüber hinaus auch ein wichtiger überregionaler Messeplatz und eine beliebte Tourismusdestination. Aufgrund der Vielzahl an universitären Einrichtungen gehört die Stadt zu den ältesten und wichtigsten Hochschulstandorten Deutschlands.

In den letzten 5 Jahren ist die Beschäftigung um 12,6 % gestiegen, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt widerspiegelt.

Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2011 noch 9,6 % betrug, ist sie bis Ende 2016 auf 8,7 % gesunken. Köln liegt

BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR

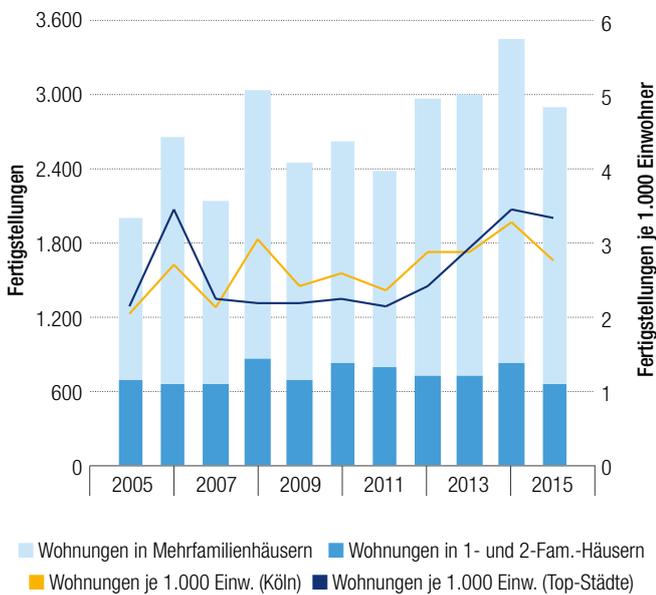


Quelle: VGR des Bundes und der Länder

dennoch über der Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen von 7,7 %.

Nach Köln pendeln rund 145.400 mehr Beschäftigte ein als aus. Damit wird Köln seiner Rolle als zentraler Arbeitsort und dem Status als viertgrößte Metropole Deutschlands gerecht.

WOHNUNGSNEUBAU IN KÖLN



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

In Köln werden pro Jahr etwa 2.700 Wohnungen gebaut, davon etwa 73 % in Mehrfamilienhäusern. Dieser Wert liegt unter dem vergleichbarer Städte (Ø 3.127). In 2015 lag die Bautätigkeit in Köln mit rund 2.900 Einheiten über dem langjährigen Mittel. Die Nachfrage ist aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Struktur und der damit einhergehenden positiven Einwohner- und Haushaltsentwicklung sehr gut.

Ein hohes Interesse am Wohnungsmarkt Köln ist durch die Zahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen (6,4 je

In Köln werden pro Jahr etwa 2.700 Wohnungen gebaut, davon etwa 73 % in Mehrfamilienhäusern.

1.000 Einwohner) dokumentiert, die in etwa auf dem Niveau vergleichbarer Städte (6,6) liegt. Im Jahr 2015 kostete eine Eigentumswohnung im Mittel 219.000 Euro.

Die Mieten und Preise am Kölner Wohnungsmarkt sind in den letzten Jahren stark gestiegen und konnten in 2016 die Steigerungsraten der Vorjahre sogar übertreffen. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen in Neubau und Bestand haben ein deutliches Plus erfahren. Ausschlaggebend für die Preisdynamik sind vor allem das sehr günstige Zins- und Finanzierungsumfeld, die gesunkene Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten sowie die gestiegenen Baupreise. Hinzu kommt eine erhöhte Nachfrage von Eigentümern infolge des Anstiegs der Haushaltszahlen.

Im Mietsegment liegen die Neubaumieten bei durchschnittlich 12,00 Euro/qm; in guten Lagen sind bis zu 16,00 Euro/qm realistisch. Bestandsmieten belaufen sich auf durchschnittlich 10,00 Euro/qm und erreichen im Maximum mittlerweile 15,00 Euro/qm. Die Wohnungsmieten sind seit 2005 mit +29 % im Neubau bzw. +28 % im Bestand angestiegen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen reichen im Neubau bis 6.000 Euro/qm und liegen im Durchschnitt bei 3.900 Euro/qm. Wohnraum im Bestand ist deutlich günstiger; hier liegen die Kaufpreise im Mittel bei ca. 2.800 Euro/qm und gehen im Maximum bis 5.500 Euro/qm. Seit 2005 sind die Neubaupreise um +59 % angestiegen und damit schwächer als in vergleichbaren Städten.



Im Eigenheimsegment müssen für ein Reihenhaus im Bestand durchschnittlich 335.000 Euro und für ein freistehendes Einfamilienhaus 550.000 Euro aufgebracht werden. Ähnlich zum Eigentums- und Mietwohnungssegment entwickelten sich die Hauspreise seit 2005 durchweg positiv. Die Steigerungen lagen bei +36 % bis +41 % bei Reihenhäusern bzw. +67 % bei Einfamilienhausgrundstücken.

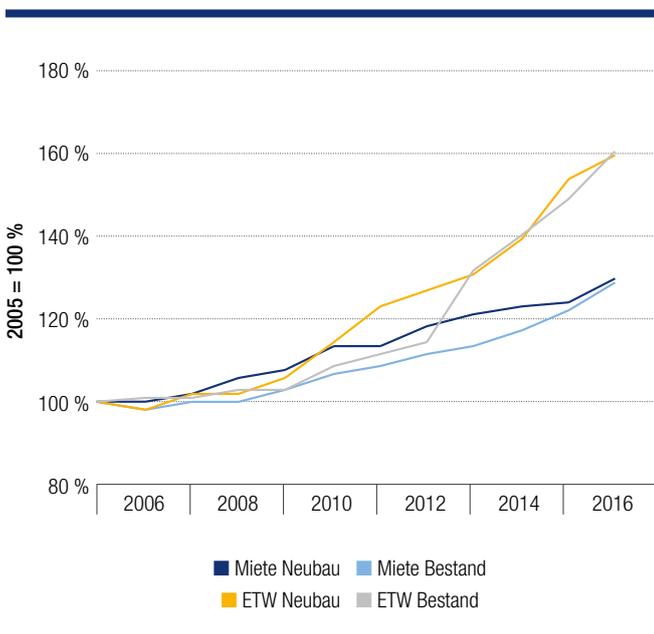
Wohneigentum in Köln zu erwerben, ist in Bezug auf das Einkommen vor Ort günstiger als in vergleichbaren Städten. In 2016 musste in Köln durchschnittlich das 8,5-fache des jährlich verfügbaren Einkommens in Wohneigentum investiert

werden, während in den Vergleichsstädten das 10,2-fache benötigt wurde.

Im historischen Vergleich zeigt sich, dass die Wohnimmobilienpreise in Köln in den letzten zehn Jahren (2007 bis 2016) um +4,2 % p. a. zunahmen, während das durchschnittliche Inflationsniveau 1,36 % p. a. betrug. Damit war die Wertentwicklung von Kölner Wohnimmobilien deutlich über dem 10-jährigen durchschnittlichen Inflationsniveau.

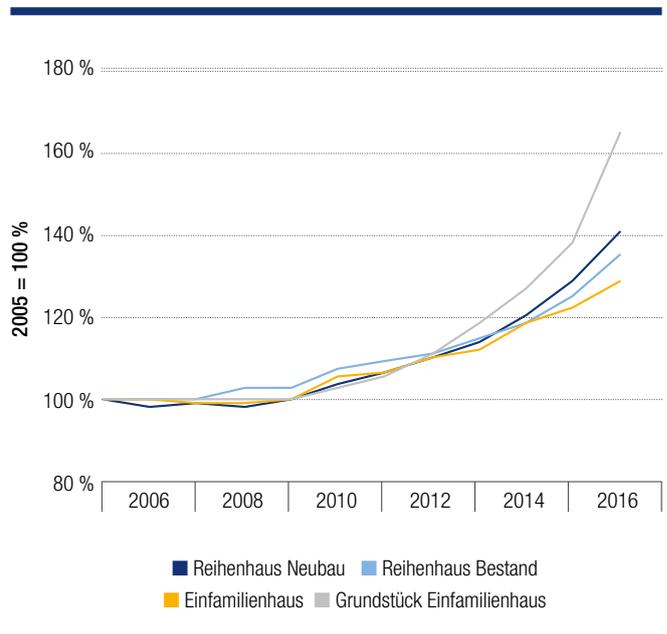
Das auf absehbare Zeit sehr niedrige Zinsniveau sowie die sehr gute Wohnungsnachfrage lassen eine positive Wertentwicklung auf dem Kölner Wohnungsmarkt erwarten.

PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

PREISENTWICKLUNG HÄUSER



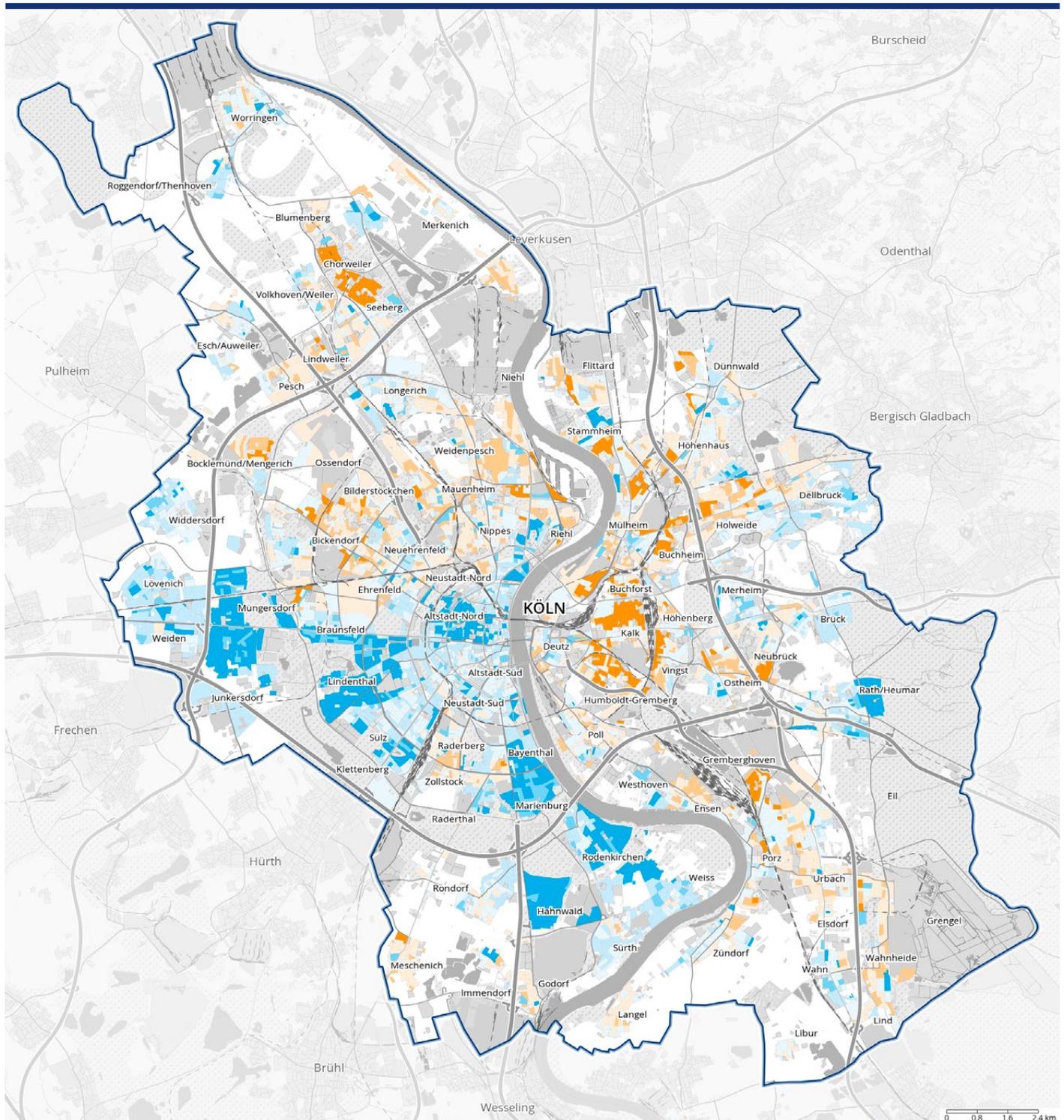
Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

MIETEN UND KAUFPREISE AM WOHNUNGSMARKT KÖLN IM JAHR 2016

KENNZAHL	EINHEIT	MINIMUM	DURCHSCHNITT	MAXIMUM	ENTWICKLUNG SEIT 2005 Ø	ENTWICKLUNG SEIT 2005 MAX.
Wohnungsmieten Neubau	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	9,50	12,00	16,00	+29 %	+24 %
Wohnungsmieten Bestand	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	6,80	10,00	15,00	+28 %	+36 %
Kaufpreise Eigentumswohnung Neubau	Euro/qm Wfl.	2.600	3.900	6.000	+59 %	+48 %
Kaufpreise Eigentumswohnung Bestand	Euro/qm Wfl.	1.350	2.800	5.500	+60 %	+62 %
Kaufpreise Einfamilienhäuser	Euro	300.000	550.000	1.200.000	+29 %	+33 %
Kaufpreise Einfamilienhausgrundstücke	Euro/qm	360	600	1.000	+67 %	+43 %
Kaufpreise Reihemittelhäuser Neubau	Euro	290.000	410.000	600.000	+41 %	+41 %
Kaufpreise Reihemittelhäuser Bestand	Euro	210.000	335.000	500.000	+36 %	+45 %

Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

WOHNLAGEN IN KÖLN



Quellen: © 2017 bulwiengesa, microm, casageo, GeoBasis-DE /BKG, OpenStreetMap CC-BY-SA

- | | | |
|--|--|---|
| ■ Sehr gute Wohnlage | ■ Durchschnittliche Wohnlage | ■ Sonstige Flächen |
| ■ Gute bis sehr gute Wohnlage | ■ Einfache bis durchschnittliche Wohnlage | - - Eisenbahn |
| ■ Gute Wohnlage | ■ Einfache Wohnlage | — Straßen |
| ■ Durchschnittliche bis gute Wohnlage | | |

Fortsetzung auf Seite 10 ►

Erben & Vererben

Was Sie jetzt wissen müssen



Die Erbengeneration wächst immer stärker und noch nie wurde in Deutschland so viel vererbt wie heute. **Bei der Hälfte dieser Vermögenswerte handelt es sich dabei um Immobilien.** Damit es nicht zu Streitereien kommt, sind beim Erben und Vererben frühzeitig wichtige Entscheidungen zu treffen.

Innerhalb von nur zehn Jahren (2015–2024) wird in Deutschland Vermögen im Wert von 3,1 Billionen Euro vererbt (Quelle: Deutsches Institut für Altersvorsorge). Das ist mehr als das Neunfache des gesamten Bundeshaushalts 2017 (329,1 Milliarden Euro). Trotz dieser Zahlen hat nur etwa jeder dritte Erblasser ein Testament verfasst. Fehlt eine letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag), gilt die gesetzliche Erbfolge. Gehören zur Familie des Verstorbenen beispielsweise sein Ehepartner und seine Kinder, so erhält der hinterbliebene Ehepartner (in Abhängigkeit vom Güterstand) die eine Hälfte des Vermögens, die andere Hälfte teilen sich die Kinder. Haben der Verstorbene und sein Ehepartner dagegen keine Kinder, so steht neben dem Ehepartner auch Verwandten zweiter Ordnung ein Pflichterbeil zu.



Beim Steuerberater informieren

Doch wie sind die vererbten Vermögenswerte überhaupt einzuschätzen? Und wie steht es um Schulden? Auch die werden schließlich vererbt. Gut zu wissen, dass Erben keine Pflicht darstellt: Als vorläufiger Erbe hat man eine Frist von sechs Wochen – in Ausnahmefällen länger –, um ein Erbe auszuschlagen. Eine angenommene Erbschaft kann danach jedoch nicht mehr ausgeschlagen werden. Auch über möglicherweise anfallende Erbschaftssteuern sollte man sich deshalb frühzeitig informieren und am besten einen Steuerberater hinzuziehen.

Immobilie erben: Eigentum – verbunden mit Pflichten

Bei knapp 50 Prozent der Erbschaften geht es in Deutschland um mindestens eine Wohnung oder ein Haus. Trifft dies zu, sollte man sich in jedem Falle frühzeitig vergewissern, ob im Grundbuch Nutzungsbeschränkungen oder auch finanzielle Lasten aufgeführt sind. Erforderlich ist es außerdem, den häufig vorhandenen Sanierungsbedarf und -aufwand zu prüfen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) hat selbst die energetischen Mindestanforderungen deutlich erhöht. 75 Prozent des Immobilienbestandes in Deutschland ist älter als 25 Jahre – der Sanierungsbedarf ist oft erheblich. Wer eine Immobilie erbt, muss darüber hinaus für sich klären, wie er sie verwenden kann und will: Ist sie bereits vermietet, so tritt der Erbe als Rechtsnachfolger in das bestehende Mietverhältnis ein. Der Mietvertrag bleibt unverändert bestehen. Möchte der Erbe die Immobilie selbst nutzen, gilt es, die Möglichkeiten einer Eigenbedarfskündigung zu prüfen.

Alternativ zur Selbstnutzung oder Vermietung kommt für rund 80 Prozent aller Erben der Verkauf in Betracht. Die am häufigsten genannten Gründe: Die ererbte Immobilie ist zu alt, beziehungsweise sanierungsbedürftig oder die eigene aktuelle Lebenssituation passt nicht zur Eigennutzung, beziehungsweise eigenen Betreuung des Objekts. Gewünscht ist dann oft die schnelle, sichere und erfolgreiche Abwicklung zum bestmöglichen Preis. Unabhängig von der konkreten Nutzungsabsicht verlangt das Finanzamt zur Berechnung der Erbschaftsteuer frühzeitig eine konkrete Werteinschätzung der Immobilie. Außerdem zu beachten: Eine Grundbuchberichtigung ist nur gebührenfrei, wenn eine Erbin bzw. ein Erbe einen ordnungsgemäßen Eintragungsantrag binnen zwei Jahren ab dem Erbfall beim Grundbuchamt eingereicht hat. Allerdings ist eine Grundbuchberichtigung nicht erforderlich, sofern das Eigentum an dem Nachlassgrundbesitz in absehbarer Zeit durch Verkauf, Übertragung oder Erbauseinandersetzung übergeht. Ein nicht zu unterschätzender Regelungsbedarf – und das oft während der Trauerphase. Da hilft es, wenn man einen sachkundigen Berater zur Seite hat. Bei allen durch die Erbschaft entstehenden Fragen unterstützen die Berater von PlanetHome gern und kompetent. Ein wertvolles Instrument bei einer realistischen Werteinschätzung ist darüber hinaus der PlanetHome Immobiliencheck* (siehe unten).

Worauf sollte ein Erblasser achten?

Auch der Erblasser hat einiges zu bedenken, wenn er seinen Erben eine oder mehrere Immobilien hinterlassen will. Die Eindeutigkeit und sorgfältige Abwägung seines Testaments entscheidet mit darüber, ob es zu Problemen oder gar Auseinandersetzungen kommt.

Wird mehreren Kindern gemeinsam ein Haus vererbt, so lässt sich eine gerechte Vermögensaufteilung oft am besten über den Verkauf des Objektes herstellen. Auch hier sollte der Erblasser frühzeitig entscheiden, ob er bereits zu Lebzeiten einen Verkauf vornimmt, um etwaige Streitereien schon im Vorfeld auszuschließen.

Erbe, Schenkung, Wohnrecht

Bei allen testamentarischen Vorkehrungen oder auch Schenkungsabsichten zu Lebzeiten sollten Immobilieneigentümer keinesfalls ihre eigenen Interessen außer Acht lassen. Anwälte und Notare kennen eine ganze Reihe interessanter Gestaltungsmöglichkeiten, die ihnen beispielsweise ein lebenslanges, grundbuchrechtlich abgesichertes Wohnrecht in der eigenen Immobilie sichern, auch wenn das Eigentum bereits übertragen wurde.

Je größer die Immobilie, desto kostspieliger sind oft die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen gemäß EnEV (mehr Informationen in unserem Artikel zu „Mehrfamilienhäuser“). Auch vor diesem Hintergrund kann ein Verkauf sowohl für den Erblasser als auch für die Erben die bessere Option sein. Nicht selten lässt sich dadurch ein finanziell ungebundener Lebensabend sichern und zwar ohne Sorgen vor Streitereien um den Immobilien-Nachlass.

Kostenfreier Immobiliencheck

Ob Erblasser oder Erbe: Wenn Sie eine Entscheidungsgrundlage benötigen, ob ein Immobilienverkauf angeraten ist, so finden Sie mit dem für Sie kostenlosen Immobiliencheck von PlanetHome eine hilfreiche Unterstützung (Wert je nach Objekt: 595 bis 1.500 Euro inkl. MwSt.). Die Immobilien-Experten von PlanetHome erfassen, gewichten und dokumentieren darin sämtliche wertbestimmenden Faktoren der Immobilie (u. a. Region, Lage, Größe, energetische Werte und Bodenrichtwerte, Ausstattung, Zustand und etwaigen Sanierungsbedarf). Diese professionelle Immobilienanalyse erspart allen Beteiligten Zeit und Belastungen, hilft, auf der Basis von Fakten die richtigen Entscheidungen zu treffen und sorgt zusätzlich für ein gutes Gefühl.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit für einen kostenfreien Immobiliencheck!

Ausführliche Informationen erhalten Sie unter [planethome.com/immobiliencheck](https://www.planethome.com/immobiliencheck) oder vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Termin mit Ihrem PlanetHome Immobilienberater.

*Der Immobiliencheck ist kein Gutachten im rechtlichen Sinne. Aktion zeitlich begrenzt. Detaillierte Informationen über die rechtlichen Bedingungen erhalten Sie auf www.planethome.com/rechtliches

Mehrfamilienhäuser

Wann lohnt sich der Verkauf?

Sie galten lange als perfekte Anlage. Renditestark, krisensicher, mit stabiler Wertentwicklung. Ein Mehrfamilienhaus mit seinen Mieteinnahmen schien die perfekte Sicherheit zu bieten.

Doch ihren Eigentümern machten die Immobilien nicht immer nur Freude. Besonders in den letzten Jahren entschlossen sich immer mehr Eigentümer, ihre Mehrfamilienhäuser zu verkaufen. Ist der jetzige Zeitpunkt günstig? Häufig sprechen konkrete, gut nachvollziehbare Gründe dafür.

Die Fertigstellung der meisten Häuser liegt Jahrzehnte zurück, oft genügen sie bei Weitem nicht mehr den geforderten Brandschutzanforderungen und energetischen Standards. Die über die Jahre immer weiter verschärfte Energieeinsparverordnung (EnEV) zwingt dann schließlich zu hohen Investitionen. Ob Austausch alter Heizkessel, nachträgliche Dämmung der Dachgeschossdecken, die komplette Dachsanierung und -isolierung oder gar die Fassadendämmung: Der finanzielle Aufwand für diese geforderten Maßnahmen ist erheblich. Hinzu kommt der hohe Planungsaufwand, insbesondere wenn KfW-Mittel oder weitere Fördergelder beantragt werden. Während die Eigentümer einer Wohnung oder eines einzelnen Hauses noch vor überschaubaren Kosten stehen, sehen sich solche von Mehrfamilienhäusern nicht selten gezwungen, bis an die Grenze der eigenen Liquidität zu gehen.



Wer über Kosten spricht, muss auch die Mieteinnahmen betrachten. Hier liegen Wunsch und Realität oft weit auseinander. Potenziale zur regelmäßigen Mietanpassung verstrichen in den vergangenen Jahren vielfach ungenutzt. Oder es wurden vor langer Zeit Bruttomieten inklusive Nebenkosten vereinbart, die heute aufgrund drastisch gestiegener Nebenkosten nicht mehr den marktüblichen Preisen entsprechen. Aus nachvollziehbaren Gründen kündigen Mieter solche Verträge nur selten. Auch die Politik macht es, zuletzt unter dem Stichwort „bezahlbarer Wohnraum“, nicht leichter, Mieterhöhungen durchzusetzen – von Kündigungen ganz zu schweigen. Das Resultat sind dann oft Mieteinnahmen, die kaum noch die Hauskosten ausgleichen. Bedenkt man jetzt noch zusätzlich drohende Kosten für gerichtliche Auseinandersetzungen sowie mögliche finanzielle Schäden durch Mietnomaden, so macht das die Verkaufsamitionen zahlreicher Mehrfamilienhauseigentümer nachvollziehbar.

Wenn Hauseigentümer aus Kostengründen dann auch noch Aufgaben übernehmen müssen, die normalerweise zum Leistungsspektrum professioneller Verwaltungen, Hausmeister oder Handwerker gehören, fühlen sich insbesondere viele ältere Eigentümer überlastet. Nicht selten übersteigt der zeitliche, körperliche und nervliche Einsatz dabei jedes gesunde Maß. Auch das Gegenteil ist nicht zielführend: Wer über Jahre den Bedarf an Sanierungen, Reparaturen und energetischen Anpassungen ignoriert oder bei den Nebenkostenabrechnungen bummelt, riskiert neben drastischen Wertverlusten, auch Mietminderungen, Bußgelder und dadurch bedingt finanzielle Nachteile.

Von aktuell hohen Kaufpreisen profitieren

Bei all dem stellt sich automatisch die Frage nach den Alternativen. Statt sein Geld weiterhin in ein Mehrfamilienhaus zu investieren, um den staatlichen Vorgaben rund um die EnEV zu genügen, kann es weitaus gewinnbringender sein, die aktuell bereits erfolgte Kaufpreisentwicklung auszunutzen und seine Immobilie tatsächlich zu verkaufen. Wer sich jahrzehntelang mit großem Einsatz für sein Haus engagiert hat, tut sich mit solch einer Entscheidung naturgemäß schwer. Doch die Vorteile liegen auf der Hand: Aufgrund der dynamischen Preisentwicklung der letzten Jahre tauscht man vorhandene Risiken und vage Hoffnungen auf weitere Gewinnzuwächse gegen reale Gewinne, Unabhängigkeit und jede Menge persönlichen Gestaltungsfreiraum.

Manchem fällt der Abschied vom „Betongold“ auch mit Blick auf die eigenen Erben schwer: Man will bewahren, was Bestand hat. Doch auch hier entstehen vielfach besondere Belastungen: Sind mehrere eigene Kinder im Spiel, erweist es sich durchaus als Herausforderung, eine gerechte, alle Seiten zufriedenstellende Aufteilung zu schaffen. Auch vorgezogene Eigentumsübertragungen und Schenkungen müssen sehr professionell umgesetzt werden, wenn sie nicht den erwünschten persönlichen Gestaltungsfreiraum hinsichtlich Finanzausstattung und Wohnsituation beschränken sollen.

Auch wenn der Verkauf der eigenen Immobilie bislang nur ein Gedankenspiel ist, sollten Sie sich bereits jetzt professionell beraten lassen. Ihr persönlicher PlanetHome Immobilienberater informiert Sie gern und unverbindlich. Er erläutert Ihnen dabei anschaulich sämtliche Aspekte für und gegen einen Verkauf. So manches Mal wartet dabei sogar eine angenehme Überraschung auf den Eigentümer eines Mehrfamilienhauses: Nicht selten offenbart eine eingehende Analyse bislang unentdeckte, für Kaufinteressen aber umso interessantere Potenziale, wie ungenutzte Dachgeschoss-Ausbauf Flächen oder Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Grundstück. Häufig lassen sich dadurch vom PlanetHome Immobilienberater Verkaufspreise realisieren, mit denen Eigentümer zuvor gar nicht gerechnet haben. Auch hier gilt: Ein Blick hinter die Kulissen und in die Zukunft der Märkte lohnt sich.

Aktion Mehrfamilienhaus

Nutzen Sie als Eigentümer jetzt die Gelegenheit zum kostenfreien „Immobiliencheck Mehrfamilienhaus“* (Wert: 1.500 Euro inkl. MwSt). Dazu gehören eine Darstellung des persönlichen Immobilienbestands, eine detaillierte Marktwertermittlung, basierend auf der individuellen Prüfung Ihres Mehrfamilienhauses, eine Rendite- und Potenzial-Betrachtung und daraus abgeleitet konkrete Handlungsempfehlungen. Ergänzt wird die hochwertige Ausarbeitung durch passgenaue Informationen zur aktuell gültigen EnEV-Novellierung sowie zur Mietpreisbremse. Ausführliche Informationen erhalten Sie unter planethome.com/immobiliencheck – oder Sie vereinbaren gleich direkt einen unverbindlichen Termin mit Ihrem PlanetHome Immobilienberater.

*Der Immobiliencheck ist kein Gutachten im rechtlichen Sinne. Aktion zeitlich begrenzt. Detaillierte Informationen über die rechtlichen Bedingungen erhalten Sie auf www.planethome.com/rechtliches

MIETEN UND KAUFPREISE IN DEN TEILRÄUMEN KÖLN IM JAHR 2016

WOHLAGEN	MIETEN (BESTAND) Ø IN EURO/QM	MIETEN (NEUBAU) Ø IN EURO/QM	ETW-PREISE (BESTAND) Ø IN EURO/QM	ETW-PREISE (NEUBAU) Ø IN EURO/QM	REIHENMITTEL- HAUS (BESTAND) Ø IN EURO	EINFAMILIENHAUS (BESTAND) Ø IN EURO
Günstige Wohnlagen: Chorweiler, Ehrenfeld-West/Esch/Pesch, Kalk-Ost, Langel/Libur/Zündorf, Poll/Westhoven/Ensen/Porz, Mülheim-Süd, Porz-West	8,00 – 9,10	9,40 – 10,60	1.900 – 2.400	2.800 – 3.300	290.000 – 315.000	410.000 – 500.000
Wohnlagen mit durchschnittlichem Preisgefüge: Ehrenfeld/Neuehrenfeld, Dünnwald/Dellbrück/Brück/Rath, Longerich/Weidenpesch, Nippes/Riehl/Niehl, Rodenkirchen-West, Rodenkirchen/Weiß/Sürth, Weiden/Lövenich/Widdersdorf	8,85 – 10,75	9,75 – 12,10	2.500 – 3.250	3.300 – 4.400	320.000 – 410.000	450.000 – 700.000
Teure Wohnlagen: Deutz, Müngersdorf/Junkersdorf/Braunsfeld, Zentrum	11,20 – 12,00	13,10 – 13,50	3.450 – 4.200	4.450 – 4.800	400.000 – 550.000	800.000 – 950.000
Exklusive Wohnlagen: Hahnwald, Lindenthal/Sülz/Klettenberg, Bayenthal/Marienburg	11,00 – 12,50	12,80 – 14,00	3.600 – 4.500	4.500 – 5.000	400.000 – 600.000	920.000 – 1.100.000

Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

Kölner Wohnlagen im Profil

Das Kölner Zentrum ist geprägt von Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen einerseits und hochwertigem bis hin zu luxuriösem Wohnen andererseits. Der Rheinauhafen mit dem Kölner Vorzeige-Wohnprojekt, dem Krankenhaus, hat sich als Standort für Luxuswohnen etabliert.

Aber auch in den angrenzenden Vierteln der Neustadt, wie dem Agnesviertel, dem Belgischen Viertel oder der Südstadt findet ein kontinuierlicher Aufwertungsprozess durch Sanierung der Bausubstanz statt. Neben (luxus-)sanierten Gründerzeit- und Jugendstil-Altbauten entstehen mehr und mehr exklusive Neubauten sowie Bars, Cafés, Galerien und Boutiquen.

Die Wohnlagen sind mit gut bis sehr gut einzuschätzen und profitieren besonders vom Trend „zurück in die Stadt“. Sie sind besonders beliebt bei Singles und den sogenannten DINKS (double income no kids), zunehmend aber auch bei Familien mit Kindern und der Generation 55+.

Hahnwald gehört mit seinen modernen Villen, die überwiegend seit den 1950er Jahren entstanden, den großzügigen Gärten und dem alten Baumbestand zu den exklusivsten Wohnlagen Kölns.

In Lindenthal/Sülz/Klettenberg, einem gutbürgerlichen Wohnring, finden sich überwiegend sehr gute Wohnlagen. Der Teilraum profitiert von einem hohen Grünanteil, dem Kölner Stadtwald und dem Grüngürtel. Mehr-/Einfamilienhaus-, bzw. Villenbebauung, z. T. aus der Gründerzeit oder dem Jugendstil, prägen neben Siedlungsbau der 1920er bis 1950er Jahre die Bebauungsstruktur. Der Teilraum verfügt über diverse Stadtteilzentren, wie die studentisch geprägte Zülpicher Straße oder die vornehme Dürener Straße.

Der Teilraum Bayenthal/Marienburg zeichnet sich ebenfalls durch sehr gute Wohnlagen aus. Der Standort profitiert von seiner Nähe zu Innenstadt und Rhein. Die heterogene

Bebauung umfasst sowohl Geschosswohnungsbau als auch Villenbebauung aus der Gründerzeit und dem Jugendstil. Top-Lage ist besonders die „Villenkolonie Marienburg“, deren großzügige Grundstücke mit historischen, aber auch modernen Villen bebaut sind.

Schon seit den 1920er Jahren entstand Müngersdorf/Junkersdorf als gehobenes Wohngebiet mit teils gartenstadtähnlichem Charakter. In Braunsfeld mischen sich Villen mit gepflegten Mehrfamilienhäusern aus den 1960/1970er Jahren. Der Teilraum gehört zu den guten Wohnlagen Kölns.

Die Bebauung in Rodenkirchen/Weiß/Sürth ist durch eine große Vielfalt geprägt. Offene und geschlossene Bauweisen im Fachwerk und moderne Architektur sowie die Nähe zum Rhein (Rheinstrand Rodenkirchen) sind charakteristisch.

Der Teilraum Ehrenfeld/Neuehrenfeld ist multikulturell geprägt. Vor allem das Viertel Ehrenfeld zeichnet sich durch hohe Urbanität aus. Das in Teilen studentisch geprägte Ehrenfeld befindet sich im Aufwertungsprozess. Neben verbliebenen Gründerzeit- und Jugendstilhäusern prägen teils genossenschaftliche Mietwohnungskomplexe, besonders in Neuehrenfeld, den Teilraum.

Nippes zeichnet sich durch hohe Urbanität aus und befindet sich im Aufwertungsprozess. In Riehl prägen teils genossenschaftliche Mietwohnungskomplexe den Teilraum.

Rodenkirchen/Weiß/Sürth gelten als mittlere bis gute Wohnlagen mit heterogener Bebauung von genossenschaftlichem Geschosswohnungsbau bis hin zu attraktiver Einfamilienhausbebauung. Der Teilraum profitiert von seinem hohen Grünanteil, der Nähe zum Kölner Grüngürtel sowie zur Innenstadt.

Je nach Lage innerhalb dieser Teilräume kann das Preisniveau sowohl im Miet- als auch im Kaufsegment schwanken. In Top-Lagen sind mehr als 16 Euro/qm Miete für eine Neubauwohnung

keine Seltenheit mehr. Auch für Bestandswohnungen wird diese Schwelle manchmal überschritten. Für Luxus-Mietwohnungen bilden 20 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche mancherorts lediglich das untere Ende der Preisspanne.

Auch beim Kauf einer Eigentumswohnung ist der Preis je Quadratmeter unterschiedlich; jedoch zeigt das durchschnittliche Niveau der Gesamtstadt, dass im Vergleich zu anderen Städten Deutschlands günstiger Wohnraum noch verfügbar ist. In den günstigsten Teilräumen liegen die Durchschnittspreise noch zwischen 1.900 und 2.400 Euro/qm im Bestand. In den Top-Lagen liegen die Spitzen-Kaufpreise vor allem im Neubau über der 10.000 Euro/qm-Marke. Als teuerstes Projekt zählt derzeit das Gerling Viertel im Zentrum,

das in der Spitze 13.000 Euro pro Quadratmeter erreicht.

Gerade die zentralen Wohnlagen sind durch Geschosswohnungsbau geprägt. Zu den typischen und gefragtesten Eigenheimstandorten dagegen gehören primär Hahnwald, Marienburg, Lindenthal und Rodenkirchen. Ein Einfamilienhaus ist in diesen Lagen aufgrund des sehr geringen Angebots meist nicht unter 1 Mio. Euro zu haben. Für Top-Objekte werden Preise von 2 Mio. Euro und mehr aufgerufen.

Dass die Wohnungsnachfrage in Köln nach wie vor sehr gut ist, zeigt vor allem die Tatsache, dass rechtsrheinische Gebiete wie Deutz, Kalk oder Mülheim preislich und im Image aufholen. Nicht nur bisherige begehrte Lagen stehen demnach im Fokus der Nachfrager, sondern auch durchschnittliche Lagen.

Glossar

Wohnlage

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilien-spezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Zuzugsvolumina, Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Bauliche Struktur (Wohnungsgrößen Neubau/Bestand)

in das Berechnungsmodell ein. Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen jeweils noch Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage:** Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute Wohnlage:** Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane „In-Viertel“, ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche Wohnlage:** Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt sehr genaue und differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und/oder einem Grünflächenanteil > 80 % wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Wohnungsmieten und -preise

Wohnungsmieten werden für **Erstbezug** (Neubau und Sanierung) und **Wiedervermietung bzw. Wiederverkauf** in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten wie auch Preise umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauewert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Einfamilienhäuser

Kaufpreise für **Einfamilienhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150-200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i.d.R. 600-800 qm Grundstück); das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten. Es werden ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Einfamilienhäuser

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Reihenhäuser

Kaufpreise für **Reihenhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihennittelhaus mit 100-120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; Dachgeschossausbau ist vorbereitet. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Kaufpreise jeweils für Neubau/Erstbezug und Wiederverkauf und zwar ohne Nebenkosten. Es werden jeweils ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Bautätigkeit

Unter **Baufertigstellungen** wird die Fertigstellung der unter Baugenehmigungen definierten Baumaßnahmen verstanden.

Haushalt

Einen **Haushalt** bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften und insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat.

SVP-Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind.

Arbeitslose

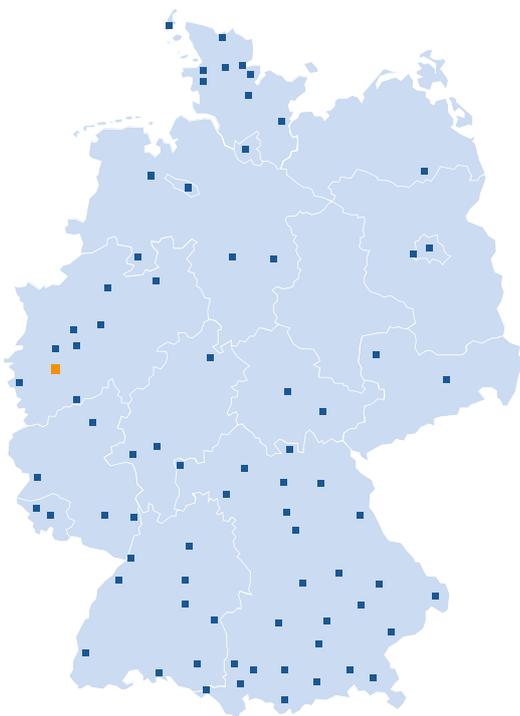
Arbeitslose sind Arbeitsuchende bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die nicht oder weniger als 15 Stunden wöchentlich in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, die nicht Schüler, Studenten oder Teilnehmer an Maßnahmen der beruflichen Weiterbildung, nicht arbeitsunfähig erkrankt, nicht Empfänger von Altersrente sind und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Arbeitslose müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur oder dem nach SGB II zuständigen Träger gemeldet haben.

Definition: Arbeitslose in % **aller** zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbständige, mithelfende Familienangehörige).

Ab dem Jahr **2005** wurde die Basis der als arbeitslos geltenden Personen um arbeitsfähige und arbeitswillige Sozialhilfeempfänger ergänzt, damit ist die Anzahl der Arbeitslosen und damit auch die Quote gegenüber den Vorjahren allein durch die Umstellung der Statistik erhöht.

Impressum: Herausgeber PlanetHome Group GmbH, FeringasträÙe 11, 85774 Unterföhring/München.

Bildnachweis: © davis/Fotolia.com; © eltoro69/Shutterstock.com; © vcandy, PeopleImages, LinorR/iStockphoto.com.



Über 80 eigene
Standorte* –
auch in Köln in
Ihrer Nähe.

KÖLN

Unter Sachsenhausen 37
50667 Köln
+49 221 179444-0
infokoeln@planethome.com

■ PlanetHome Standorte

*Über 80 Standorte in Deutschland und Österreich.