

# kölsche(d)räume

Immobilienmagazin für Köln

*Rheingold*  
IMMOBILIEN GMBH



## GARTEN Herbsttipps

Planung für den  
Herbst :  
Was man machen  
kann / sollte

## WERTE Online

Online bewerten -  
schnell & sinnvoll?  
Wo lauern die Ge-  
fahren?



Quartal

2021

## RATGEBER Verkauf

Wenn Ereignisse  
sich überschlagen:  
Gerüchte & Nach-  
barschaftsverkauf

## FINANZEN Mitgedacht

Behalten oder ver-  
kaufen:  
Vorfälligkeit,  
Steuerliche Fristen



Zertifikat für Wohngebäude	Kellertage	langhaarige Märchengestalt	Endpunkt des Rennens	Ferment	witzige Filmszene	fest, haltbar	Projektionsgerät	Spielabschnitt beim Baseball	baltisches Volk	Ex-Frau von Prinz Charles † (Lady ...)	sehr hohes Gebäude							
				2					span. gehoben: Herr									
Habichtschwamm	niederl. Stadt (Den ...)	knapp, wenig Raum lassend		16	Abk.: absolute Atmosphäre		Stück Mitbesitz				Abk.: Ost-südost							
					Internats-zögling			13	tatsächlicher Bestand	Begriff beim Boxen (Abk.)								
grob, ungehobelt		7	Betreuer von Studienanfängern	Schneemensch im Himalaja			manches											
süddt.: Konkurs				Deutschkundler	Venen, Blutbahnen				holprig, wellig	engl.: nein	5							
				3	<p><b>Sie wollen gewinnen?</b></p> <p>Einfach beide Lösungsworte an</p> <p><a href="mailto:info@rheingoldimmobilien.de">info@rheingoldimmobilien.de</a> oder</p> <p><b>Rheingold Immobilien</b>  <b>Luxemburger Str. 202</b>  <b>50937 Köln</b></p> <p>bis zum 31.10.21 senden.</p> <p>Wir verlosen 5 Gutscheine im Wert von je 10 € für vom Fass Köln (siehe Seite 12)</p>							Vorname Seelers (ehem. Fußballer)	islamischer Name Jesu					
Ortswechsel	Spitzname von Erik Zabel														vorzüglich	Kanton der Schweiz		
Desinfektionsmittel															ein wenig, ein bisschen	10		
Erbauer der Arche	Trennung, Lebewohl	Abk.: Raummeter													Kw.: weltweites Computernetz	7. griech. Buchstabe		
																spöttisch: schöner Mann	Raumtonverfahren	
Verkehrsmittel (Kw.)	9														Unverbrauchtes	15		
															Ausruf des Ekels	ohne ... und Tadel	Kfz.-Z.: Reutlingen	6
Kurzform von Assistent	Domizil, Zuhause	chem. Z.: Osmium															Besitz	
Kartenspiel															ital. Eispezialität	Zugmaschine a. Schienen (Kw.)	pers. Fürwort	
Abk.: Oberinspektor	11	Schulleiter	Kopie, Nachbildung	berühmter Fisch bei Disney							orientalisches Fürstentum	lediglich			weibliche Naturgottheit	Schulfach	12	
Heldendarstellerin											japan. Brettspiel							
											komisch, humorvoll	Stacheltier	Pkw, Wagen, Fahrzeug	Verpackungsgewicht				
Schluss, Aus	spannender Film (Kurzw.)			8		ital.: drei	Musiker, Spielmann											
							Hauptstadt von Tschechien			Naumburger Domfigur								
schädlicher Stoff	Südwind am Gardasee				Baukunst							14						
slaw. Herrschertitel			Kindertrompete				gleichgültig	1		Großmutter								

© RateFUX 2021-608-001

IMPRESSUM

Kölsche(d)räume oder auf Hochdeutsch Kölner(t)räume

Herausgeber: Rheingold Immobilien GmbH, Luxemburger Str. 202, 50937 Köln, 0221-99 51 99 01; V.I.S.D.P.: Jaap Westermann (Anschrift s.o.); Redaktionelle Mitarbeit und/oder Fotos: Kadir Graham, Adobe Fotostock.com, Martin Henseler, SOHO Fotografie, Jaap Westermann ; Gestaltung: Rheingold Immobilien GmbH, www.rheingoldimmobilien.de; Druck: WIRmachenDRUCK GmbH, Mühlbachstraße 7, 71522 Backnang, www.wir-machen-druck.de; 1. Auflage: 2.000 Exemplare



## Liebe Kölnerinnen und Kölner, liebe Köln-Interessierte,

wir freuen uns sehr, Ihnen die erste neu gestaltete Ausgabe unseres Immobilienmagazins präsentieren zu können. Es ersetzt unser bisheriges Format. Wir wollten es persönlicher, vielseitiger und visuell ansprechender gestalten.

Dazu haben wir uns mit Kollegen ausgetauscht, was in anderen Städten bei Lesern gut ankam, und hieraus unsere eigene kölsche Variante abgeleitet.

Wir hoffen, dass unsere Themen Ihnen weiterhelfen. Über Feedback, Lob oder Anregungen, freuen wir uns!

Auf aktuelle Angebote haben wir bewusst verzichtet, denn allein der Druck dauert länger, als Immobilien in Köln auf dem Markt sind. Auf unserer Homepage finden Sie aber jederzeit die aktuellen Angebote.

Viel Spaß bei der Lektüre!

Herzlichst, Ihr

*Jaap Westermann*



### Jaap Westermann

Inhaber, Geschäftsführer, Diplom-Kaufmann, Regionaldirektor BVFI (Bundesverband für die Immobilienwirtschaft), Sachverständiger für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke (perscert.TÜV)

### INHALTSVERZEICHNIS

Kreuzworträtsel.....	Seite 01
Impressum .....	Seite 01
Vorwort .....	Seite 02
Inhaltsverzeichnis .....	Seite 02
Gartentipps - Herbst .....	Seite 04
Schnelle Onlinebewertungen .....	Seite 06
Ratgeber Privatverkauf .....	Seite 08
Feinschmeckertipps Köln .....	Seite 10
Referenzen.....	Seite 12
Immobilienangebote .....	Seite 13
Finanzen(Behalten oder ...) .....	Seite 14







## GARTENTIPPS

### Planung für den Herbst : Was man machen kann / sollte

Die Sommertage werden langsam kürzer und man spürt den nahenden Herbst. Für viele beginnt jetzt die beste Zeit im Jahr. Gartenbesitzer wissen:

Im Herbst ist die Zeit, in der man für die kommende Saison plant – und da ist einiges vorzubereiten. Schön, wenn man das im farbenprächtigen Dekor eines herbstlichen Gartens tun kann. Neben buntem Herbstlaub leisten auch einige Spätblüher und Beerenbüsche dazu ihren Beitrag.

### Ein schöner Rasen

Unter gefallenem Laub leidet der Rasen: Hier kann sich leicht Fäulnis oder Schimmel breitmachen. Entfernen Sie regelmäßig das gefallene Laub und vergessen Sie nicht, den Rasen weiter zu mähen.

Allerdings ist es eine Kunst für sich, dafür den richtigen Zeitpunkt zu finden, denn nun ist der Boden häufiger feucht. Am besten eignen sich Tage nach einer sonnigen, niederschlagsfreien Periode.

Schneiden Sie den Rasen nicht mehr ganz so kurz wie im Sommer, denn wenn der Frost kommt, ist halbhohes Gras mit einer Höhe von vier Zentimetern ein ide-

aler Schutz.

Jetzt ist auch die Zeit für die letzte Düngung und gegebenenfalls auch noch eine Herbstkalkung. Der Rasen wird es Ihnen danken und im Frühjahr besonders gut wachsen.

### Blumenzwiebel: ausgraben oder ein-graben?

Welche Zwiebeln im Winter am besten in der Erde aufgehoben sind, kommt auf die Pflanzenart an. Typische Frühblüher wie Krokus, Narzisse, Riesenknoblauch oder Tulpe sollten ihre Zwiebeln über den Winter schon ein wenig austreiben lassen





können. September bis November sind die besten Monate dafür.

Graben Sie die Zwiebeln etwa in doppelter Tiefe ein, wie sie hoch sind und lassen Sie genug Abstand zwischen den Pflanzen. Bei kühlem, dichtem Lehmboden ist eine Auflockerung nützlich – nehmen Sie hierfür zum Beispiel Sand oder Kompost und mischen Sie die Erde gegebenenfalls mit Hornspänen, die die Zwiebeln mit Nährstoffen versorgen.

Dagegen sollten alle Knollen und Zwiebeln, etwa von Dahlien, Begonien oder Gladiolen vor dem ersten Frost in den Keller wandern. Vorher bietet es sich an, sie in der noch warmen Herbstsonne trocknen zu lassen. Achten Sie auf einen kühlen, dunklen und trockenen Überwinterungsort. Faulen sie im Keller, dann ist er zu feucht. Suchen Sie einen anderen Ort und sortieren Sie die faulen Knollen aus.

### **Bäume und Sträucher fit machen**

Offenes Wetter ohne Frost ist ideal zum Stutzen von Hecken, Sträuchern und Bäumen. Nun können Sie auch tote und kranke Äste entfernen, so dass die frischen Triebe besser wachsen.

Erkundigen Sie sich vorher, welche Art wann und wie den idealen Schnitt erfährt. Zum Beispiel sind Frühblüher wie Forsythien und Magnolien tabu, denn sie



haben die Knospen bereits angelegt.

Frostempfindliche Bäume und Sträucher freuen sich nun über besondere Aufmerksamkeit: Während mediterrane Kübelpflanzen nun in einen kühlen, hellen Ort verbracht werden, kann man Obstbäume mit Vlies umwickeln. So bleiben sie vor den tückischen Temperaturschwankungen im Spätwinter verschont, wo warme Sonne und nächtlicher Frost die Substanz angreifen.

Wichtig ist es, auch im Herbst und Winter das Gießen nicht zu vergessen, wenn es zu trocken wird. Denn auch frostharte Pflanzen leben weiter.

Mit ein wenig Fingerspitzengefühl werden Sie es locker schaffen, Ihren Garten für die nächste Saison fit zu halten.



## "Schnelle Onlinebewertung von Immobilien" im Internet

### Auch ich musste anfangs lernen

Warum sind Online-Angebote zur Immobilienbewertung mit Vorsicht zu genießen? Dazu kann ich aus erster Hand berichten: 2007, in der Gründungsphase von Rheingold Immobilien, habe ich mich nämlich zunächst für die Wertermittlung auf einen Mitarbeiter verlassen. Dieser ermittelte die Preise durch Zu- und Abschläge aus den durchschnittlichen Angebotspreisen, d. h. nach dem Bauchgefühl. Schnell wurde mir klar, wie wichtig eine fundierte Bewertung ist, so dass ich mich beim TÜV Rheinland umgehend zum Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken und Gebäude zertifizieren ließ.

Während meine frühere Arbeit als Unternehmensberater wenig Interesse bei meinen Mitmenschen auslöste, merkte ich ab 2007 noch etwas anderes: wie groß das Interesse war, den Wert von Immobilien zu kennen. Die Frage "Kannst Du mir mal eben sagen, was meine Immobilie wert ist?" ist seitdem mein ständiger Begleiter.

### Das Bedürfnis schnell den Wert zu kennen

Inzwischen tragen Onlinebewertungen diesem Bedürfnis Rechnung. Mit nur wenigen Eingaben zur Immobilie und nach Eingabe der eigenen Kontaktdaten erhält man binnen kurzer Zeit ohne Besichtigung der Immobilie den Wert genannt.

### Trügerische Sicherheit

Leider bergen diese Methoden eine Gefahr: Es erfolgt keine ganzheitliche Betrachtung der Immobilie, wie dies bei Ortsbegehungen durch einen Sachverständigen erfolgt. Die Methoden der Bewertung sind zudem von sehr unterschiedlicher Qualität.



Je weniger Daten eingegeben werden und je weniger Quellen für die Preisbestimmung genutzt werden, desto gefährlicher wird es.

Einige basieren nur auf Angebotspreisen aus einem einzigen Immobilienportal. Eines dieser Onlinebewertungen lag im vergangenen Jahr immer unterhalb einer fundierten Bewertung - letztlich führt das zu verschenktem Geld. Andere Quellen nutzen zwar ähnliche Ermittlungsverfahren wie bei der Verkehrswertermittlung, beschränken sich aber auf wenige Eingabemöglichkeiten und verzichten auf die Informationen vom lokalen Gutachterausschuss. Dabei verwendet dieser Daten, die für eine Anpassung an die lokalen Gegebenheiten besser geeignet sind, als deutschlandweite Daten.



### Als Gratis-Hüftschuss geeignet

Sie möchten nur mal zwischendurch einen Anhaltspunkt für den Immobilienwert haben? Dann spricht nichts dagegen diese zumeist kostenlosen Tools zu nutzen. Rechnen Sie allerdings damit, dass Sie danach kontaktiert werden: entweder vom Makler, auf dessen Homepage Sie ein derartiges Tool nutzen, oder aber durch Makler, die mit dem Anbieter von Onlinebewertungstools in einem Vertragsverhältnis stehen. Zumeist werden Ihre Kontaktdaten als sogenannte Leads weiterverkauft, entweder gegen eine feste Gebühr pro Kontakt, mit prozentualer Beteiligung an der Provision (bis zu 50 Prozent!) oder als Mischform.

Alternativ können Sie natürlich auch einfach die eingangs beschriebene Zu-/Abschlagsmethode verwenden. Auf [www.rheingoldimmobilien.de](http://www.rheingoldimmobilien.de) finden Sie ausführliche Informationen zu den Preisen in den Stadtteilen.

### Ihr Verkauf in guten Händen

Möchten Sie wirklich verkaufen, dann sollten Sie lieber etwas Zeit in die Recherche stecken, welcher Makler für Ihre Immobilie geeignet ist. Haben diese sich doch häufig komplett von den für sie nachteiligen Lead-Modellen verabschiedet. Sie investierten das Geld lieber in den Verkauf Ihrer Immobilie anstatt es einem Proptec Unternehmen ohne großem Mehrwert für den Käufer zu geben.



### Es zahlt sich aus

Zunehmend kommen Verkäufer auf uns zu, die bereits einen kaufwilligen Interessenten an der Hand haben. Geht man hier mit dem online ermittelten Preis heran, so kann man einen hohen Verlust erleiden. Eine objektive Wertermittlung ist daher das Wenigste, was Sie machen sollten um nicht später das Nachsehen zu haben.

### Einige Nachbarn und Bewertungen später

Wir haben alles schon erlebt: Fälle, wo wir den Verkauf an die Nachbarn dringend empfohlen haben, weil der Preis einen Liebhaberzuschlag beinhaltete - und Fälle, wo ein Verkauf an die Nachbarn schon mal 20-30 Prozent weniger bringt als der dann über den freien Markt notariell beurkundete Preis.

### Der Erfolg eines Verkaufs fängt mit der richtigen Preisbestimmung an

Die Wertermittlung und Beratung ist mehr als ein notwendiges Übel. Sie dient als Grundlage zur richtigen Vermarktungsstrategie und um später mit dem richtigen Preis zum Notar zu gehen.

### Vierzehn Jahre später

Ich bin dankbar, dass ich 2007 schnell schmerzlich erfahren musste, wie wichtig eine solide Wertermittlung und Beratung der Kunden ist.

Heute profitieren wir und unsere Auftraggeber gleichermaßen davon.



## RATGEBER Privatverkauf

### Wenn Ereignisse sich überschlagen: Nachbarschaftsverkauf und Gerüchte

Haben Sie das auch schon erlebt? Man unterhält sich mit den Nachbarn und lässt beiläufig fallen, dass man überlegt, sich räumlich zu verändern.

Bevor man es sich versieht, hat die Gerüchteküche Betriebstemperatur. Nachbarn und Freunde der Nachbarn kommen vorbei und wollen die Immobilie kaufen.

### Überrumpelt

Besonders böse fühlt sich das an, wenn jemand verstorben ist und gefühlt die Leichenfledderer vor der Tür stehen. Da fällt es schwer eine Entscheidung zu treffen. Zwar muss es so schlimm nicht sein. Aber man sollte Vorsicht walten lassen. Genau so wenig wie alle Nachbarn nur Gutes im Schilde führen, meinen es alle Nachbarn schlecht. Aber oft ist es zu früh.

Denn häufig hat man sich noch nicht einmal mit dem Preis auseinandergesetzt.



### Aus der Praxis

Aus meiner Erfahrung als Immobilienmakler fallen mir vier klassische Beispiele ein:

#### 1. Der Miteigentümer kauft

Zwei verheiratete Freundinnen kamen einmal auf mich zu und berichteten recht stolz, direkt einen Käufer für die Eigentumswohnung gefunden zu haben. In der WEG-Versammlung habe sich dies spontan ergeben. Irgendwie war man nur unsicher geworden. Ist der Kaufpreis richtig? Eine Bewertung ergab schnell, dass der Verkaufspreis zu niedrig war. Man einigte sich auf die Mitte zwischen ursprünglich vereinbartem Preis und der Wertschätzung und durfte bis zur Fertigstellung des Neubaus dort wohnen bleiben.

#### 2. Der Nachbar will ein Schnäppchen

Ein Eigentümer wollte eine Wertschätzung, da ihn beim Auszug seiner Mutter zwei Nachbarn kontaktiert hatten. Die Wertschätzung ergab einen deutlich höheren Wert. Die Folge:

Zunächst bot er es den Nachbarn für den Preis an. Beide lehnten es als zu hoch ab. So beauftragte er uns. Heraus kam nicht nur ein seriös ermittelter Preis, der mehr als 40.000 € über dem Angebot der Nachbarn lag, sondern noch ein zusätzlicher Aufschlag aus dem nachgelagerten Bietverfahren. Die Vermarktung hatte mehrere Kaufinteressenten gebracht.

#### 3. Wirklich gute Nachbarn

Ja, es gibt auch unschlagbare Kaufangebote aus der Nachbarschaft - ob der Nachbar sich mit dem Verkäufer direkt



auf eine unabhängige Wertanalyse einigt oder wie in dem Fall, wo ein besonderes Interesse vorhanden war und das Preisangebot bereits einen unschlagbaren Liebhaberzuschlag beinhaltete. Für die Erweiterung der eigenen Wohnung mit einem Durchbruch eignete sich einfach nur die bewertete Nachbarwohnung. Hier nehmen wir nur eine kleine Aufwandsentschädigung für die Wertanalyse. Das tut keinem weh und man muss keine Angst haben, dass wir einen Traumpreis versprechen, nur um den Maklerauftrag zu bekommen.

#### 4. Flurfunk

Im letzten Fall hatte der Flurfunk zuge schlagen. Man hatte einen Käufer, wollte aber nicht unter Wert verkaufen und abgesichert sein.

Der Verkaufspreis wurde bestimmt und eine Kaufabwicklungsbegleitung für den Fall vereinbart, wenn der bekannte Kaufinteressent kaufen will. Falls nicht, würde normal vermarktet.

Die Verhandlung, die von privat zu privat zunächst zäh verlief, vereinfachte sich und der Wunschpreis wurde auch unter Berücksichtigung der Kosten für die Kaufbegleitung erzielt.



#### Fazit

Bevor man irgendwann erfährt, dass man übers Ohr gehauen wurde, bietet sich die objektive Wertermittlung an - ob durch einen Sachverständigen oder einen seriösen, qualifizierten Makler. Rheingold Immobilien bietet eine objektive Wertanalyse für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser für 476 € inkl. MwSt. an. Für ein ausführliches Verkehrswertgutachten bezahlt man dagegen ab ca. 1000 €. Zu einem Basispreis kommen zumeist 0,5-1 % des Immobilienwertes hinzu. Während früher die HOAI auch für Verkehrswertgutachten galt, werden die Preise heute zumeist ausgehandelt.

#### Kaufbegleitung oder Verkauf?

Einigt man sich mit dem Nachbarn, so kann man zur Absicherung noch eine Kaufbegleitung vereinbaren. Einigt man sich nicht, dann kann man die Immobilie besser selber anbieten oder durch einen





## Das wird Ihnen gut schmecken: Meine Feinschmeckertipps

Wie wichtig ein gutes Gespräch und ein schönes Abendessen mit Freunden sind, haben wir seit dem ersten Lockdown so richtig ermessen können. Umso mehr weiß man das gute Essen im Restaurant oder Zuhause mit Freunden zu wertschätzen. Das waren meine persönlichen Highlights der letzten beiden Jahre:

### **Gediegen: Restaurant META**

Ein "adoptierter Geheimtipp" einer lieben Kundin. Frisch zubereitete Spitzengastronomie. Nicht günstig, aber jeden Cent wert! Für besondere Anlässe oder weil man es sich einfach gut gehen lassen will. Mediterrane Küche. Siegburger Str. 385-387, Köln-Poll

<https://meta-restaurant.de>



### **Frisch: Restaurant Zur Sülzburg**

Eine Oase in Köln mit unerwarteter grüner Oase im Hinterhof. Mich ziehen vor allem die Wildspezialitäten an. Passend zur jeweiligen Jahreszeit gibt es immer Gutes auf der Wochenkarte. Die Anzahl der Gerichte zeigt: Hier wird handwerklich gearbeitet. Dass dies mit dem Herzen geschieht, schmeckt man.

[www.zur-suelzburg.de](http://www.zur-suelzburg.de)



### **Herzlichkeit verbindet: Feinkost Puddu**

Ohne Mario und Angela Puddo hätte ich die Pandemie kulinarisch nicht überstanden. Original Italienische Schinken, Salami, Käse, und, und, und. Dazu ein Herz und eine Seele. Unvergessen für mich mein Warten auf den ADAC, versüßt durch einen spontan vorbeigebrachten Espresso mit Gebäck vom Chef persönlich. Mille grazie!

**Weyertal 5, 50937 Köln**



## Jetzt schmeckt mir Salat: Vom Fass

Die richtigen Zutaten sorgen für Wunder. Öle und Essige aus kleinen Manufakturen. Perfekte Beratung, was zusammen passt. Für mich hat sich eine neue Geschmackswelt außerhalb von Restaurants aufgetan. Zum Glück als Lebensmittelladen durchgehend offen geblieben.

**Dürener Straße 212, Köln-Lindenthal & Dellbrücker Hauptstraße 88, K-Dellbrück**



## Wenn Gäste vorbei kommen ....

Der letzte META-Besuch hat mich daran erinnert: Pandemiebedingt habe ich dieses Ossobuco lange nicht mehr gekocht. Hier eines unserer Lieblingsrezepte, wenn wir Gäste empfangen. Viel Arbeit, die aber zeitversetzt anfällt und garantiert mit Lob belohnt wird. Perfekt für einen entspannten Abend mit lieben Freunden...

### Zutaten:

1 Kalbshaxe(n) vom Metzger in 5-6 Scheiben geschnitten, 2 Zwiebeln, 3 Möhren, 2 Stangen Staudensellerie, 3 Zehen Knoblauch, 1 Teelöffel Tomatenmark, 125 ml Fleischbrühe, 125 ml Weißwein, ½ Bund Basilikum, 2 Zweige Thymian, 1 Bund krause Petersilie

### Zubereitung:

Das Gemüse putzen, würfeln und andünsten. Tomatenmark hinzufügen, mit Brühe und Wein ablöschen und würzen (Thymian, Basilikum). Zur Seite stellen.

Die 5 - 6 Scheiben Kalbshaxe salzen, pfeffern und im Mehl wenden. Mit Schnur festbinden, damit es nicht auseinander fällt. Auf hoher Hitze im heißen Fett auf beiden Seiten anbraten damit das Fleisch verschließt.

Teile des Gemüses in eine Auflaufform geben damit der Boden bedeckt ist. Haxen darauf. Rest Gemüse darauf. Im Backofen bei ca. 170 °C ca. 120 Minuten garen.

Mit gehackter Petersilie bestreut servieren.

**Passend dazu:** "Pasta Nester" oder jede andere Pasta, die viel Soße aufnehmen kann. Als Vorspeise ein leckerer Salat und wer es schafft danach eine leckere Tiramisu.



## Ihr Verkaufsplan, der nachgewiesenermaßen funktioniert!



### Vielfach ausgezeichnet und empfohlen!





## Immobilienangebote

### Wer kann helfen?

*Rheingold*  
IMMOBILIEN GMBH

### Kundengesuche zum Kauf (Beispiele)

Solventes Ehepaar (beide Selbständig) suchen für sich und ihre beiden Zwillinge mehr Platz! (Kunden-Nr.: 26570)

**Charmantes Haus** mit mindestens 5 Zimmer. Preis bis 800.000 €. Wichtiges als der Kölner Stadtteil ist die Anbindung, damit die Kinder gut und sicher zur Schule kommen.



**Eigentumswohnungen** in **Sülz und Klettenberg** gesucht. Bedingt durch unsere Bürolage wollen wir hier keinen herauspicken. In Büroumgebung wird zu wenig frei und ist der Bedarf daher entsprechend groß. (Kunden-Nr.: Verschiedene)



Geschäftsführer eines global agierenden Unternehmens sucht **Mehrfamilienhaus** in "nachhaltiger Lage".

Bevorzugt nur wohnliche Nutzung, eventuell noch mit ruhiger gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Als Kapitalanlage. Gerne schon mit lieben Mietern. (Kunden-Nr.: 766)



Liebes Ehepaar sucht jetzt auch eine **Eigentumswohnung** für die zweite Tochter. Damit sich die Schwester nicht benachteiligt fühlen muss. Ab 30 m<sup>2</sup> - 50m<sup>2</sup>. (Kunden-Nr. 10812)



U.a. Ehepaar mit Kinderwunsch sucht **Baugrundstück** in Höhenhaus oder Umgebung für Einfamilienhaus. Gerne auch andere Stadtteile anbieten. Die Nachfrage ist enorm! (Kunden-Nr. 22.622)





## FINANZEN mitgedacht

### Behalten oder verkaufen?

2021 ist ein bewegendes Jahr für die Immobilienwirtschaft: Covid19-Pandemie, weitere Angebotsverknappung, stetig steigende Preise und eine Bundestagswahl mit vermutlich langwierigen Koalitionsverhandlungen, an deren Ende große Einschnitte in den Immobilienmarkt erfolgen könnten. Was tun mit der Immobilie? Behalten oder verkaufen?

### Ihre eigenen Rahmenbedingungen

Unabhängig von äußerlichen Einflüssen steht an erster Stelle immer Ihr eigenes Bedürfnis.

#### Ihre Lebensplanung

Was haben Sie mit der Immobilie noch vor? Sollen die Kinder sie später einmal nutzen? Benötigen Sie Geld zur Aufstockung der Rente? Ist ein Umzug geplant?

#### Immobilienkredit und Vorfälligkeit

Gibt es einen Kredit auf der Immobilie? Wenn ja, wie lange läuft dieser noch? Welche Vorfälligkeitsgebühren können hieraus resultieren? Macht dies einen Verkauf unattraktiv?

#### Vermietet, bezugsfrei oder frei werdend?

Ist die Immobilie leer stehend oder vermietet? Bezugsfreie Immobilien erzielen deutlich bessere Preise. Ist absehbar, dass ein Mieter nicht unendlich in einer Immobilie bleiben will, kann sich das Warten auf die Kündigung des Mietvertrages lohnen.



### Steuerliche Aspekte

Handelt es sich um eine vermietete Wohnung und ist diese noch keine 10 Jahre in Ihrem Besitz, so sind auch die steuerlichen Aspekte zu berücksichtigen. Sicher möchten Sie nicht den Gewinn bei den derzeit stark gestiegenen Immobilienwerten versteuern?

### Der Markt im Wandel

Wer heute sagt, dass er weiß, wie sich der Markt entwickelt, muss ein guter Wahrsager sein. Viele Unwägbarkeiten beeinflussen den Immobilienmarkt:

#### Was macht die neue Bundesregierung?

Kommt die Mietpreisbremse bundesweit? Reduzieren sich dann wie in Berlin die Mietangebote bei gleichzeitig steigenden Immobilienpreisen?

#### Gibt es eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Neubauten?

Ob Verschlankung und Beschleunigung der Bauprozesse oder verstärkte eigene Bautätigkeit: Das Beispiel Hamburg zeigt, dass dies die nachhaltigste Wirkung





bringt. Hier wurden die meisten Neubauten und verhältnismäßig viele Sozialwohnungen geschaffen - mit Einfluss auf die Mieten und Immobilienpreise. Für eine Metropole haben sich die Mieten in Hamburg, insbesondere im Vergleich, moderat entwickelt.

#### Senkt man die Erwerbsnebenkosten?

Dann dürfte sich dies weiter auf die Kaufpreise auswirken und der zusätzliche Spielraum verkäuferseits gerne angenommen werden. Einzige Ausnahme wäre eine selektive Reduktion von Erwerbsnebenkosten, z. B. indem man die Grunderwerbssteuer für Erstkäufer reduziert. So schafft man einen Wettbewerbsvorteil für diejenigen, für die sich ein Immobilienerwerb als spätere Altersvorsorge am meisten lohnt.

#### Spätfolgen der Pandemie?

Gibt es doch noch die Notverkäufe in einem Ausmaß, das den Nachfrageüberschuss deutlich übersteigt? Oder werden einzelne Fälle wie ein Tropfen Wasser von einem Schwamm einfach aufgesogen

ohne Einfluss auf die Preise?

#### Wie geht es mit den Zinsen weiter?

Sorgen die Strafzinsen dafür, dass der Druck auf den Immobilienmarkt sogar weiter zunimmt? Zunehmend verlangen Banken ab 50.000 € Kapitaleinlage Strafzinsen auf Girokonten. Welche Alternativen gibt es und wie stark ist der Druck für Vermögende weiter in Immobilien zu investieren? Sinken dadurch die Renditeerwartungen an Immobilien weiter, so dass die Preise weiter steigen?

#### Langfristige Entwicklung

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich langfristig immer als stabil und zumindest als werterhaltend präsentiert. Kurzfristige Phasen mit fallenden Immobilienpreisen hat es aber immer gegeben. Diese werden sicherlich auch wieder kommen, sich langfristig aber vermutlich genauso ausgleichen, wie zuletzt überproportional geschehen.

Letztendlich ist es wie bei Aktien. Muss man zu einem bestimmten Zeitpunkt verkaufen, so kann sich dies immer nachteilig auswirken. Wohnt man selber in einer Immobilie oder kann einen Verkauf aufschieben, so hängt es einzig davon ab, was man selber möchte und wie die eigenen Rahmenbedingungen sind.

Wenn Sie Ihre Situation einmal mit einem neutralen Dritten durchsprechen möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



**WOHNEN WÜNSCHE WERTE**

*Rheingold*

IMMOBILIEN GMBH

**Wir nehmen Ihnen Arbeit ab und sorgen für  
eine sichere Vermittlung zum richtigen Preis**

info@rheingoldimmobilien.de ♦ Tel.: 0221 - 99 51 99 01

**[www.rheingoldimmobilien.de](http://www.rheingoldimmobilien.de)**