
FIV
Fashion Interview
X
LUKINSKI
Städte Review
Hamburg
München
+ Berlin
Köln
Steuern ?!
Grunderwerbsteuer
Grundsteuer
Spekulationssteuer
etc.
FIV Spezial:
IMMOBILIE KAUFEN DEUTSCHLAND

LUKINSKI

Kaufen

4 **Wohnung & Haus kaufen**
Schritt für Schritt zur ersten Immobilie

6 **Eigennutz vs. Immobilie als Kapitalanlage**
Warum ist Eigennutz das teuerste Wohnen und worauf müssen Sie achten?

10 **Rendite vs Investment Immobilie?**
Cashflow oder Wertsteigerung? Hier lernen Sie den Unterschied zwischen beiden Anlageformen kennen.

12 **Mietrendite vs. Kaufpreisfaktor**
Was ist eigentlich der Unterschied zwischen Kaufpreisfaktor und Bruttomietrendite?

14 **Lage Immobilie: A-, B-, C-Lage von Haus & Wohnung**
Unterschiede, Entwicklungen, Beispiele und Empfehlungen zur richtigen Immobilienlage

Haus, Wohnung in Deutschland

20 **Berlin - Immobilie kaufen**
Berlin als sichere Investition, Entwicklung, Stadtteile, etc.

42 **Hamburg - Immobilien kaufen**
Großstadt am Wasser, Stadtteile, Highlights, etc.

64 **Köln - Immobilien kaufen**
Weltstadt Köln, Investitionen, Entwicklung, Stadtteile, etc.

86 **München- Immobilie kaufen**
Kaufpreise & Mietpreise, Entwicklung, Stadtteile, Investitionen, etc.

Steuern

106 **Steuern in Deutschland**
Auflistung, Übersicht aller Steuern

109 **Grunderwerbssteuer**
Wer zahlt die GrESt? Und wie hoch sind die Steuersätze in deutschen Großstädten?

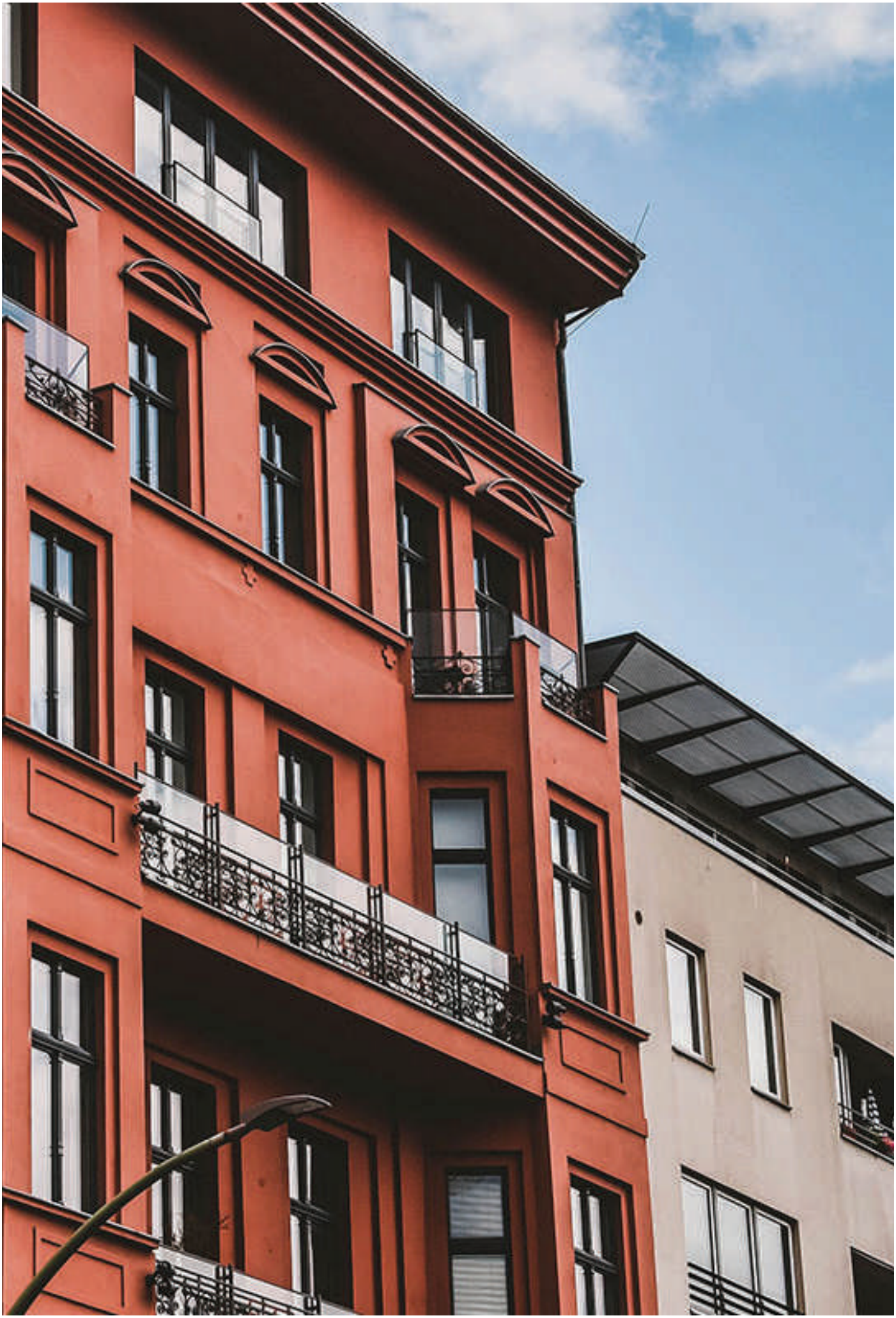
110 **Grundsteuer**
Bemessungsgrundlage, Wertermittlung & Grundsteuererhebung, Übersicht der Steuermesszahlen.

112 **Spekulationssteuer**
Geltungsbereich & Fälligkeit – Vermietung, unbebaute Grundstücke, Erbbaurechte & Co, Spekulationsfrist

114 **Erbschaftsteuer (ErbSt)**
Bemessungsgrundlage & Steuerabgaben. Freibeträge & Steuererlass

116 **Schenkungssteuer (SchenkSt)**
Freibeträge, Pflichtteilsanspruch & Ergänzungsanspruch bei Schenkung & Erbschaft

118 **Umsatzsteuer & Gewerbesteuer**
Automatische Gewerbesteuerpflicht & Freibeträge



Wohnung Haus kaufen

Schritt für Schritt zur ersten Immobilie

Wer seine erste Wohnung kaufen will, steht vor vielen großen Fragen – verständlich. Ihr großer Vorteil: Wenn Sie den Ablauf beim Kauf einer Immobilie einmal verstanden haben, sind Sie im Besitz von wertvollem Wissen, dass Sie auch beim zweiten, dritten und vierten Wohnungskauf anwenden können. Wohnungskauf heißt also immer zuerst: Ziele definieren.





Eigennutz vs. Immobilie als Kapitalanlage

Wohnung kaufen für Eigennutz oder als Kapitalanlage? „Ich will im Alter mietfrei wohnen“, der Traum von vielen, doch die Aussage stimmt nicht ganz, denn Sie bezahlen immer die Betriebskosten. Das heißt, schon für diesen Traum, brauchen Sie eine zweite Immobilie als Kapitalanlage, um die Betriebskosten Ihrer Immobilie zu decken. Zinsen und Tilgung bei der Bank, Kosten für Reparaturen und Modernisierung, als Eigennutzer bezahlen Sie alles, zu 100%, selbst. Kapitalanleger Anleger dagegen, lassen primär Mieter und Finanzamt zahlen.



Warum ist Eigennutz das teuerste Wohnen?

Ja, Eigennutz ist immer die teuerste Art des Wohnens! In diesem Artikel, wollen wir Ihnen mit Rechenbeispiel kurz Gegenüberstellen, wo die Vorteile und Nachteile beider Formen liegen. Wenn Sie aus emotionalen Gründen unbedingt eine Immobilie für den Eigennutz haben wollen, dann wollen wir Sie nicht davon abbringen, aber... finanziell ist Eigennutz nicht die cleverste Idee. Warum, zeigen wir Ihnen hier!

- Beim Eigennutz, zahlen Sie als Eigentümer sämtliche Kosten und Aufwendungen, die jetzt und in Zukunft anfallen. Sie bekommen weder Geld von Finanzamt, noch von Ihrem Mieter.

- Alle Kosten und Aufwendungen tragen primär Mieter und Finanzamt. Nach Steuern, tragen Sie als Kapitalanleger also kaum noch Kosten. Bei guter Rendite zahlen Sie gar nichts.

Es gibt aber noch weitere wichtige Aspekte. Zum Bespiel können Kapitalanleger die Zinsen (für den Kredit) von der Steuer absetzen, Eigennutzer nicht. Zusätzlich können Sie den Kaufpreis, über die Abschreibung, Stück für Stück, absetzen (Afa). Wenn wir von 2% auf 250.000 Euro ausgehen (Beispiel folgt), sind das schon 5.000 Euro. Genauso ist es mit Reparaturen. Als Kapitalanleger können Sie einige Kosten auf den Mieter umlegen.

Nachteile und Vorteile im Vergleich

Alle Nachteile und Vorteile des Eigennutz und der Kapitalanlage auf einem Blick:

Nachteile des Eigennutz

- Sämtliche Kosten der Immobilie, wie Reparaturen, Bewirtschaftung, tragen Sie als Eigennutzer
- Kaufpreis (Finanzierung) plus Zinsen können nicht abgesetzt werden, tragen Sie als Eigennutzer
- Bonität wird durch Darlehensvolumen eingeschränkt für weitere Investments
- Nie wirklich „Mietfrei“, denn als Eigennutzer tragen Sie immer die Betriebskosten

Vorteile der Kapitalanlage

- Bewirtschaftungskosten trägt primär der Mieter
- Kosten wie Modernisierung, ggf. Reparaturen tragen Mieter / Finanzamt
- Zinsen von Steuer absetzbar
- Bonität steigt spätestens nach dem 1 Jahr, da Bank bewiesen wurde, dass Sie Ihren Darlehensverpflichtungen nachkommen und ggf. durch Mietüberschüsse
- Ausgangspunkt für Immobilie 2, 3, 4, usw.

Kapitalanlage: Immobilie kaufen und vermieten

Sie wohnen zur Miete und zahlen 1.000 Euro im Monat. Jetzt treffen Sie Ihre Entscheidung, Schritt 1 beim Immobilienkauf: Eigennutz oder Kapitalanlage? Sie entscheiden sich dafür: Kein Eigennutz, sondern kaufen und vermieten.

- Ja, Sie zahlen weiterhin Ihre Miete, auch Aufwendungen. Aber … Ihr Mieter zahlt Ihnen 1.000 Euro Miete pro Monat.

Er zahlt Zinsen, Tilgung, Modernisierung (wenn energetisch). Das beste, auch das Finanzamt hilft, zum Beispiel durch Steuererleichterungen oder auch absetzbare Kosten, wie zuvor schon beschrieben. Ihre Immobilie, egal ob Haus oder Wohnung, zahlt sich also „von selbst" ab, bzw. dank Ihrem Mieter und dem Finanzamt.

Mit passender Rendite (genauer Bruttomietrendite [einfach: jährliche Mieteinnahmen durch Kaufpreis], schaffen Sie sich so eine stetige Einkommensquelle, für die Sie im Idealfall nichts bezahlt haben. Das sorgt für steigende Bonität und ist die ideale Voraussetzung für Ihre zweite, dritte und vierte Immobilie.

Irgendwann ist die Wohnung abgezahlt. Jetzt haben Sie einen starken Wert. Im Idealfall haben Sie, mit Ihrer guten Bonität, durch stetige Einnahmen (Miete) und Vermögensgegenstände (Immobilie), parallel weitere Immobilien gekauft.

- Daher spielt es für Sie überhaupt keine Rolle, ob Sie 1.000 Euro oder 2.000 Euro Miete zahlen, da Sie auf der anderen Seite die Einnahmen haben, durch die Kapitalanlage(n). So, dass Sie wirklich mietfrei wohnen.

Wer wirklich sorgenfrei für das Alter vorsorgen (und auch schon heute Früchte ernten [Cashflow]) will, der kauft Immobilien als Kapitalanlage.



Rendite vs Investment Immobilie? Cashflow oder Wertsteigerung?

Rendite oder Investment Immobilie – Hier lernen Sie den Unterschied zwischen diesen beiden Anlageformen kennen. Kurz erklärt: Rendite Immobilien erwirtschaften so viel Einnahmen, dass die Kosten der Immobilie bezahlt sind und Ihnen ein Überschuss bleibt. Solche Immobilien finden Sie vor allem in B- und C-Lagen. Der Nachteil: Rendite Immobilien haben eine geringere Wertsteigerungen, als Investment Immobilien in A-Lage. Investment Immobilien haben das Ziel, sie nach langer Zeit mit viel Profit zu verkaufen. Dazwischen müssen Sie all die Jahre das Defizit tragen (Miete deckt die Kosten nicht). Beginnen wir Step by Step:

Rendite Immobilie: Definition

Das heißt: Rendite Immobilien erwirtschaften eine hohe Mietrendite. Nach Abzug aller Kosten (Tilgung, Zinsen, Bewirtschaftung), bleibt ein Überschuss. Erträge durch laufende Einnahmen stehen für Sie im Vordergrund.

Ziel beim Kauf einer Rendite Immobilie:

- Primär: Unmittelbar Gewinn (Überschuss) aus Vermietung
- Immobilien mit entsprechender Mietrendite (>6%)
- Immobilien in C+ (höhere Risiken) bis B+ Lage (kaum Risiken)

Investment Immobilie: Definition

Investment Immobilien kaufen Sie hingegen mit dem Ziel der Wertsteigerung. Der rentable Verkauf von Immobilien mit Gewinn steht im Vordergrund, nicht die sofortige Rendite durch Vermietung.

Ziel beim Kauf einer Investment Immobilie:

- Primär: Wertsteigerung der Immobilie, Gewinn aus Verkauf
- Immobilien mit entsprechender Lage (A-Lage)





Unsere Empfehlung: Rendite Immobilien

Investment Immobilien fordern viel Kapital, da die Rendite Tilgung, Zinsen und Bewirtschaftung nie vollständig decken. Sie zahlen also Jahre, bis zum Verkauf der Immobilie, aus eigener Tasche drauf.

Wenn Sie im Besitz von 2, 3 Immobilien sind und Ihr Cashflow reicht, um auch einmal Immobilien mit Unterdeckung zu tragen, ist ein Mix aus beiden Anlageformen eine gute Strategie, auch für Ihr Portfolio.

Vorteile Rendite Immobilie

Vorteile eine Rendite Immobilie – Rendite Immobilien generieren sofort Einnahmequellen. Ein weiterer Vorteil, Überschüsse können für eine zweite Immobilie genutzt werden, die Unterdeckung aufweist.

- Sofortige Einnahmequelle
- Überschüsse können weitere Immobilien mit Unterdeckung ausgleichen

Nachteile Rendite Immobilie

Nachteile eine Rendite Immobilie – Der Nachteil, Ihre Steuerlast steigt, durch die zusätzlichen Gewinne (Überschüsse). Ein weiterer Nachteil, Immobilien mit hoher Rendite werden Sie nicht, bzw. nur sehr, sehr schwer, in den A-Lagen finden, also in Städten wie Berlin, Hamburg oder München.

- Überschüsse unterliegen der Versteuerung, Steuerlast steigt
- Höhere Rendite geht zu Lasten der Wertsteigerung

Mietrendite vs. Kaufpreisfaktor

Was ist eigentlich der Unterschied zwischen Kaufpreisfaktor und Bruttomietrendite? Immobilien Einsteiger und Anfänger hören häufig zwei Fachbegriffe, wenn es um die Bewertung von Immobilien geht, Kaufpreisfaktor und Bruttomietrendite (einfacher Mietrendite). Beide helfen bei der schnellen Immobilienbewertung, sodass Sie verschiedene Angebote miteinander vergleichen können. Schon vor der Besichtigung, noch beim Blick auf Exposé, Angebot oder Inserat im Immobilienportal.

Unterschied: Kaufpreisfaktor & Mietrendite

Für die Berechnung beider Ergebnisse, werden dieselben Faktoren verwendet. Die jährlichen Mieteinnahmen und die Investitionskosten. Der Unterschied liegt lediglich in der Aufstellung der Rechnung und damit im Ergebnis.

Beide geben eine Aussage über die Rentabilität.

Mietrendite

Ergebnis bei Mietrendite Berechnung:

- Mietrendite > Wie viel Überschuss bleibt monatlich, zur Deckung von Tilgung, Zinsen und Rücklagen für Instandsetzungen bzw. Vermögensaufbau?

Kaufpreisfaktor

Ergebnis bei Kaufpreisfaktor Berechnung:

- Kaufpreisfaktor > In wie vielen Jahren, sind die Investitionskosten durch die jährlichen Mieteinnahmen abbezahlt?

Unsere Empfehlung für Einsteiger: Mietrendite

Als Immobilien Einsteiger, brauchen Sie schnell laufende Einnahmen, denn wahrscheinlich steckt Ihr Eigenkapital zum Großteil in Ihrer ersten Immobilie. Für Anfänger ist es deshalb sinnvoll, Immobilien anhand der Mietrendite zu vergleichen. So wissen Sie sofort sofort, welchen monatlichen Überschuss eine einzelne Immobilie (für Sie) erwirtschaften kann.

Der Kaufpreis Faktor ist eher interessant für längerfristige Investments (Ziel: Wertsteigerung und 10, 20, 30 Jahren; vorher zahlen Sie monatlich drauf), in denen es nicht auf kurzfristigen Cashflow ankommt.

Egal wie, beide Berechnungen zielen darauf hinaus, dass sie verschiedene Immobilienangebote miteinander vergleichen können und zwar schnell!



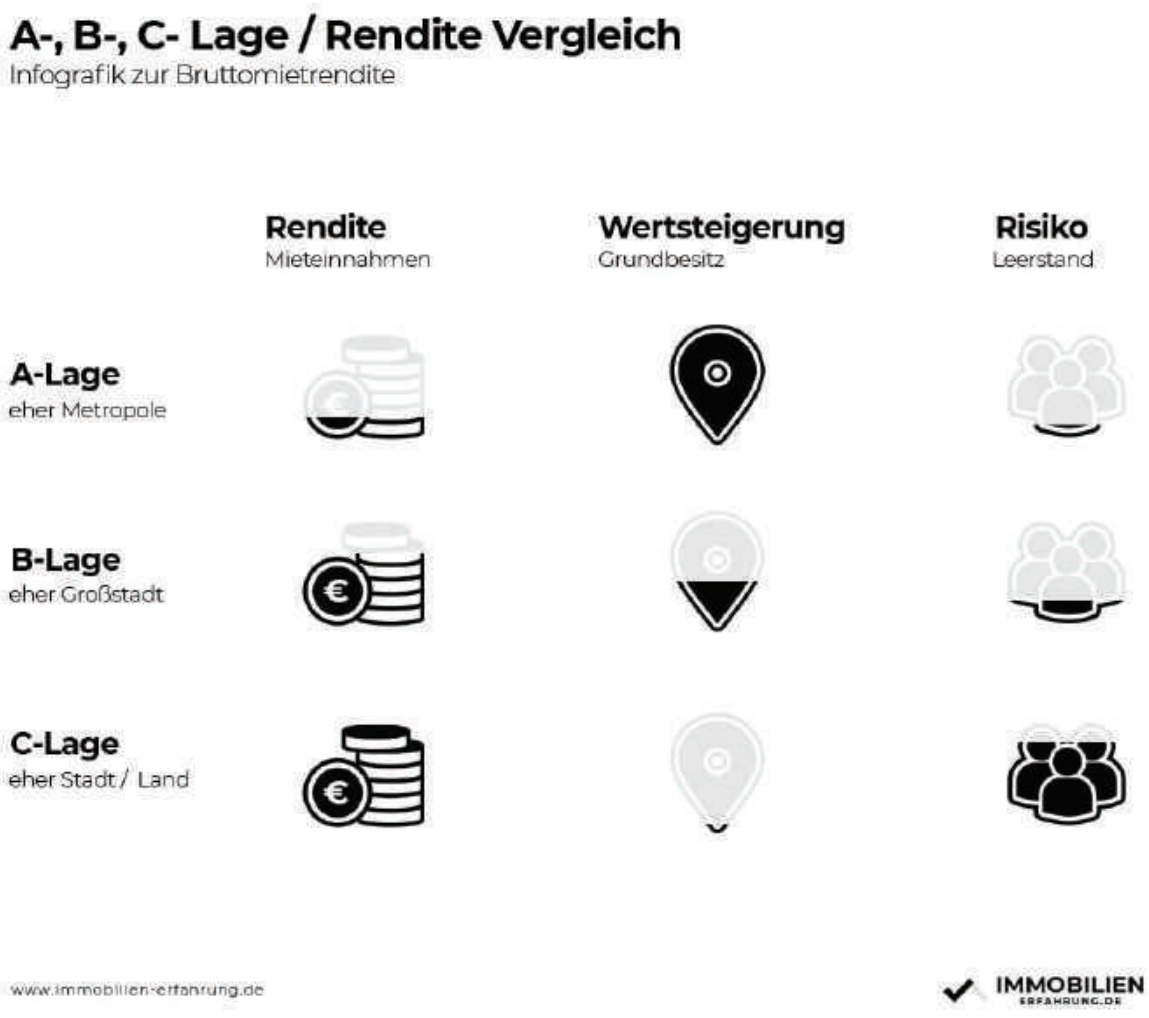
Lage Immobilie: A-, B-, C-Lage von Haus & Wohnung

A-, B-, C-Lage von Immobilien – Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung kauft, der verfolgt seine ganz individuellen Ziele: Eigennutz oder Kapitalanlage? Wenn Kapitalanlage (unsere Empfehlung), dann Rendite oder Investment Immobilie? Für alle Kapitalanleger, doch auch für Eigennutzer ist die Lage der Immobilie wichtig. A-, B-, C-Lage, was heißt das und wo liegen die Unterschiede? Lernen Sie hier die Vorteile, Risiken und Käufertypen der einzelnen Lagetypen.

A-, B-, C-Lage: Schnell erklärt

Die Einteilung in A-, B- und C-Lage hilft Ihnen, Städte und Regionen zu identifizieren, die für Sie und Ihre Ziele als Immobilienkäufer interessant sind. Die verschiedenen Lagetypen vergleichen also Gebiete.

- A-Lage (einfach: Metropole)
- B-Lage (einfach: Großstadt / Stadt mit positiver Entwicklung)
- C-Lage (einfach: Kleinstadt / Land in Stagnation)



A-Lage: München, Berlin, Hamburg, ...

A-Lage Immobilien sind Immobilien in begehrter Metropol-Lage, mit hohem Kaufpreis und wenig Rendite > Investment Immobilien.

- Ziel: Investment Immobilie

Immobilien in A-Lagen sind teuer. Die hohen Quadratmeterpreise werden nicht (oder nur sehr, sehr selten) durch die Mieteinnahmen gedeckt. Die Immobilie selbst steigt aber auf lange Sicht im Wert, mit wenig Risiko, da Städte wie Berlin, Hamburg, München, usw. begehrt waren, begehrt sind und wahrscheinlich auch noch lang, lang begehrt sein werden.

- Wichtig! Wenn Sie sofort Cashflow erzielen wollen (Überschüsse), dann sind Immobilien in A-Lage nichts für Sie.

Bis zum Eintreffen der erwarteten Wertsteigerung der Immobilie, zahlen Sie jeden Monat drauf. Letztendlich geht es bei Investment Immobilien auch um Spekulation, die „Wette" auf einen, zu erwartenden Preis.

In A-Lagen investieren Käufertypen, die eine Investment Immobilie suchen, als langfristige Anlage, mit Ziel eines (späten) Wiederverkaufs. Bis dahin, zahlen sie jeden Monat drauf. Wie gesagt, die Mieteinnahmen decken die Kosten nicht.

- Rendite Immobilien finden Sie in A-Lage nur äußerst selten.

Immobilien in A-Lage kurz zusammengefasst:

- Kaufpreis: Hoch
- Mieteinnahmen: Decken selten Kosten (Tilgung, Zinsen, Bewirtschaftung, Rücklagen)
- Käufertyp: Investment Immobilie
- Risiko: Selten Überschuss, dann ständige Kosten (da geringe Rendite)
- Vorteil: Stabile Entwicklung, hoher Wiederverkaufspreis (nach Jahren)

Immobilie kaufen in A-Lage? Entwicklung

Hier beispielhaft aufgelistet, die Faktoren der A-Lage:

Immobilien in A-Lage:

- Kaufpreis: 250.000 Euro
- Bruttomietrendite: 2%
- Defizit (Kosten*): – 4% (!)
- Bruttomiete / Jahr: 7.500 Euro
- Wertsteigerung / Jahr: ~ 1%
- Mietsteigerung / Jahr: ~ 1%
- Mietausfall / Leerstand: ~ 0%

Kosten = Tilgung, Zinsen, Bewirtschaftung und Rücklagen für Instandsetzung; je 2% im aktuellen Beispiel.

B-Lage: Nürnberg, Leipzig, Dortmund, ...

B-Lage Immobilien sind Immobilien in Städten, nah der Metropol-Lagen und / oder Städte mit regionaler Bedeutung, bei moderaten Kaufpreis und guter Rendite > Rendite Immobilien

- Ziel: Rendite Immobilie

Die Kaufpreise sind moderat und nicht überhitzt, wie in den A-Lagen. Perfekt für Rendite Immobilien. Denn, durch den moderaten Kaufpreis, decken die möglichen Mieten, im Idealfall, all Ihre Kosten (Tilgung, Zinsen, Bewirtschaftung bis Rücklagen für Instandsetzungen).

- Der große Vorteil: Mieter und Finanzamt, zahlen Ihre Immobilie ab!

Immobilien in B-Lage kurz zusammengefasst:

- Kaufpreis: Moderat
- Mieteinnahmen: Decken Kosten (Tilgung, Zinsen, Bewirtschaftung, Rücklagen), idealerweise mit Überschuss (Vermögensaufbau)
- Käufertyp: Rendite Immobilie
- Risiko: Wertsteigerung geringer, als bei A-Lagen; ggf. mal auch mal Leerstand
- Vorteil: Direkte Rendite (Überschuss) durch Mieteinnahmen > Kostendeckend

Immobilie kaufen in B-Lage? Entwicklung

Hier beispielhaft aufgelistet, die Faktoren der B-Lage:

- Kaufpreis: 250.000 Euro
- Bruttomietrendite: ~ 4 – 7%
- Bruttomiete / Jahr: 12.500 Euro
- Wertsteigerung / Jahr: ~ 0.5%
- Mietsteigerung / Jahr: ~ 0.5%
- Mietausfall / Leerstand: ~ 2%

Kosten = Tilgung, Zinsen, Bewirtschaftung und Rücklagen für Instandsetzung; je 2% im aktuellen Beispiel.



C-Lage: Immobilien Schnäppchen mit Risiko

C-Lage bedeutet geringer Kaufpreis, aber auch mehr Risiken um Mietrückstand, Leerstand und Werterhalt über die Langzeit.

C-Lage Immobilien sind Immobilien in Städten, nah der Metropol-Lagen, mit moderaten Kaufpreis und guter Rendite > Rendite Immobilien mit höheren Risiko

C-Lagen sind Städte mit schwacher Struktur und / oder Städte und Gemeinden im ländlichen Raum. Menschen zieht es nicht in C-Lagen, deshalb ist das Risiko höher, dass Sie über Zeiten Leerstand erleben werden.

Auch auf lange Sicht tragen Immobilien in C-Lage mehr Risiko, beim Werterhalt der Immobilie. Denken Sie nur an eine A-Lage wie München. Ein Mehrfamilienhaus in der Stadt wird auch in 30, 40, 50 Jahren sofort weggehen, mit gutem Gewinn. Ein Mehrfamilienhaus in einer Kleinstadt von Brandenburg, ist schwieriger auf Langzeit kalkulierbar.

Immobilien in C-Lage kurz zusammengefasst:

- Kaufpreis: Niedrig
- Mieteinnahmen: Decken Kosten (aber Vorsicht: Risiko Leerstand)
- Käufertyp: Rendite Immobilie mit höherem Risiko
- Risiko: Leerstand und Wertverfall
- Vorteil: Nur wenige trauen sich an Immobilien in C-Lage, wenn spezialisiert, können Sie hier noch gute „Schnäppchen“ finden.

Immobilie kaufen in C-Lage? Entwicklung

Hier beispielhaft aufgelistet, die Faktoren der C-Lage:

- Kaufpreis: 250.000 Euro
- Bruttomietrendite: 5-9%
- Bruttomiete / Jahr: 17.500 Euro
- Wertsteigerung / Jahr: ~ 0%
- Mietsteigerung / Jahr: ~ 0%
- Mietausfall: ~ 6%

Kosten = Tilgung, Zinsen, Bewirtschaftung und Rücklagen für Instandsetzung; je 2% im aktuellen Beispiel.



DEUTSCHLAND HAUS



& WOHNUNG KAUFEN





WELCOME TO BERLIN

HAUS & WOHNUNG KAUFEN



Berlin als sichere Investition

Berlin ist eine Stadt, in der Immobilieninvestitionen ein relativ geringes Risiko aufweisen. Da die Stadt so stark an Popularität gewinnt wie in jüngster Zeit, ist es unwahrscheinlich, dass die Preise nicht weiter steigen werden. Gegenwärtig haben kommerzielle Investoren ihre Investitionen innerhalb Berlins verlangsamt, während private Investoren nun ihre Anteile erhöhen. Die gleichen Gründe, die kommerzielle Investoren davon abgehalten haben in Berlin zu investieren, machen auch den Kauf einer Immobilie hier so verlockend. Es ist mit ziemlicher Sicherheit eine gute Investition, eine Immobilie in Berlin zu kaufen, und angesichts steigender Mietpreise sowie der politischen Unsicherheit in Bezug auf die Vermietung ist eine Immobilieninvestition hier die richtige Wahl.

- Miete/m²: €9,50-€28,00
- Preis/m²: €4.000-€20.000

Berlin Lifestyle

Berlin ist weltweit als eine der Megastädte Europas bekannt. Sie bietet alles von Mode, Kunst, Finanzen, Start-ups, und die Liste geht weiter. Es gibt kaum eine Person, die ihre Leidenschaft in dieser 3,75 Millionen Stadt nicht vertreten finden würde. Dies zeigt sich auch in der Ausdehnung der Stadt und den verschiedenen Stadtteilen. Aus diesem Grund wird sie oft als viele Städte in einer beschrieben. Ein Spaziergang durch Berlin-Mitte ist ganz anders als in Kreuzberg, und Prenzlauer Berg wird nicht oft mit Zehlendorf verwechselt. Es ist wohl die angesagteste Stadt Deutschlands und kann mit anderen Metropolen wie London, Prag und Paris konkurrieren.

Infrastruktur, Stadtteile & Kultur

Sie ist nicht nur wegen ihres lebendigen und vielfältigen Stadtbildes attraktiv, sondern verfügt auch über eine hervorragende Infrastruktur. Das bedeutet, dass sie trotz ihrer geografischen Entfernung im relativen Osten Europas, ihrem riesigen Hauptbahnhof und dem modernen Flughafen (2020 eröffnet), BER, nicht schwer zu erreichen ist. Innerhalb der Stadt ermöglicht ein weitläufiges öffentliches Verkehrsnetz, dass jeder Teil der Stadt ohne große Schwierigkeiten erreicht werden kann. Die Bezirke, die Sie kennen müssen, sind Berlin-Mitte, Kreuzberg und Friedrichshain, wo sich das weltberühmte Nachtleben abspielt. Dort gibt es auch Cafés, und besonders Kreuzberg und Friedrichshain sind dank ihrer relativ günstigen Mietpreise Heimat von Künstlern und Studenten, die diese Stadtteile sehr lebendig machen. Wichtig ist auch der Prenzlauer Berg, wo junge Familien ihren Tag damit verbringen, entlang der langen Baumpromenaden und Fassaden aus dem 18. Für Berufstätige sind die Stadtteile Treptow-Köpenick und Stelgitz-Zehlendorf wegen ihrer Stadtnähe ohne Verlust an Grünflächen und einer ruhigeren Atmosphäre begehrt.



Investieren in Berlin

Immobilien sind ein Anziehungspunkt in Berlin. Vor allem in den aufstrebenden Bezirken wie Kreuzberg steigen die Preise stetig. Im vergangenen Jahr wurden rund 20.000 neue Wohneinheiten genehmigt, was zeigt, wie sehr diese Stadt an Popularität gewinnt. Der Durchschnittspreis für eine Wohnung liegt bei rund 305.000 €, was nur der sechsthöchste Preis im Land ist, dennoch ist er in den letzten 3 Jahren um 13,5% gestiegen und nimmt damit den Spitzenplatz in Deutschland ein. Ähnliches gilt für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Diese liegen im Durchschnitt bei 511.000 € und damit an 6. Stelle, sind aber mit 16,2% ebenfalls am stärksten in Deutschland gewachsen. Im Durchschnitt können die Mietpreise in guten Gegenden 9,50-28,00 € pro Quadratmeter erreichen.

Ausländische Investitionen sind hier üblich. Mit dem internationalen Flair der Stadt fühlen sich Besucher und Expats willkommen.

Wohnungen Preis €/m² für verschiedene Regionen

- Sehr gut - €4.000-€20.000 (steigend)
- Gut - €3.100-€11.500 (steigend)
- Mittelmäßig - €2.200-€6.500 (stetig)
- Einfach - €1.800-€5.000 (stetig)

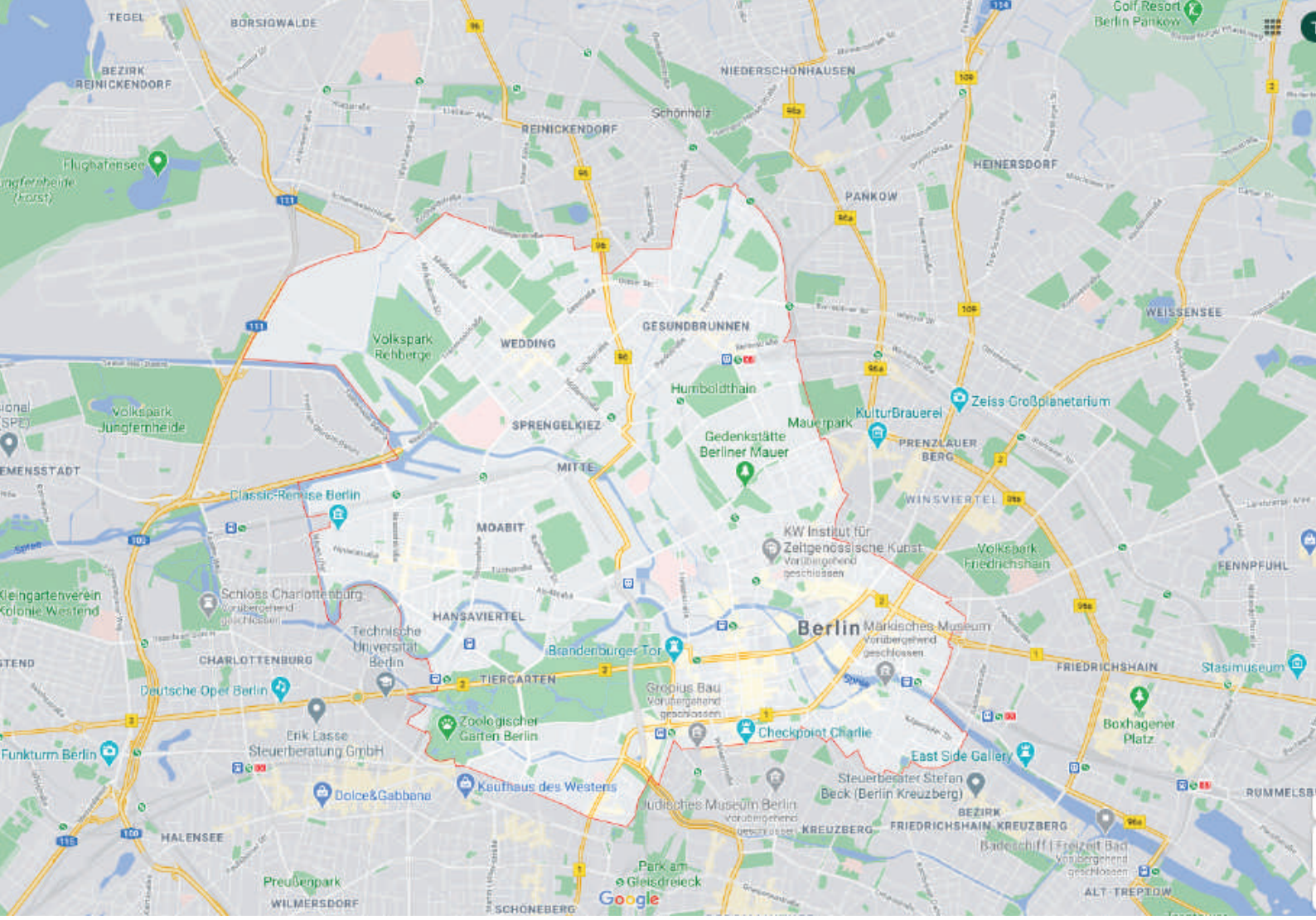






Berlin Mitte

Zentraler und geschäftiger kann man in Deutschland wohl nicht wohnen: Berlin Mitte liegt wie der Name schon sagt im Stadtzentrum der Millionenstadt. Hier ist 24 Stunden, 7 Tage die Woche etwas los, Berlin Mitte schläft nie. Neben dem Trubel hat dieses Viertel auch noch mehr zu bieten: hier befinden sich das Brandenburger Tor, die Museumsinsel, der Hauptbahnhof und der weitläufige Tiergarten. Auch der elegante Boulevard Unter den Linden liegt hier. Auch der Gendarmenmarkt ist in Berlin Mitte zu finden und lädt zum Verweilen und Bestaunen der restaurierten, historischen Gebäude ein. Zu diesem Stadtbezirk zählen insgesamt 6 Ortsteile.



Zentrum für Kunst, Kultur, Wissenschaft, Medien & Politik

Berlin macht seinem Namen als Millionen-Hauptstadt alle Ehre und gerade Berlin Mitte wartet mit etlichen Highlight der Stadt auf. Das zentrale und wahnsinnig geschäftige Viertel gilt als Zentrum für Kunst & Kultur, aber auch für Wissenschaft, Medien und Politik. So findet sich hier neben berühmten Hochschulen auch die Museumsinsel mit vielen renommierten Museen, der Bundestag und das Kanzleramt. Berlin Mitte ist ein dynamischer Stadtteil, in dem immer viel los ist und den auch täglich tausende Touristen besuchen. All diese Faktoren sind bei der Wahl einer Wohnung in Berlin Mitte zu berücksichtigen.

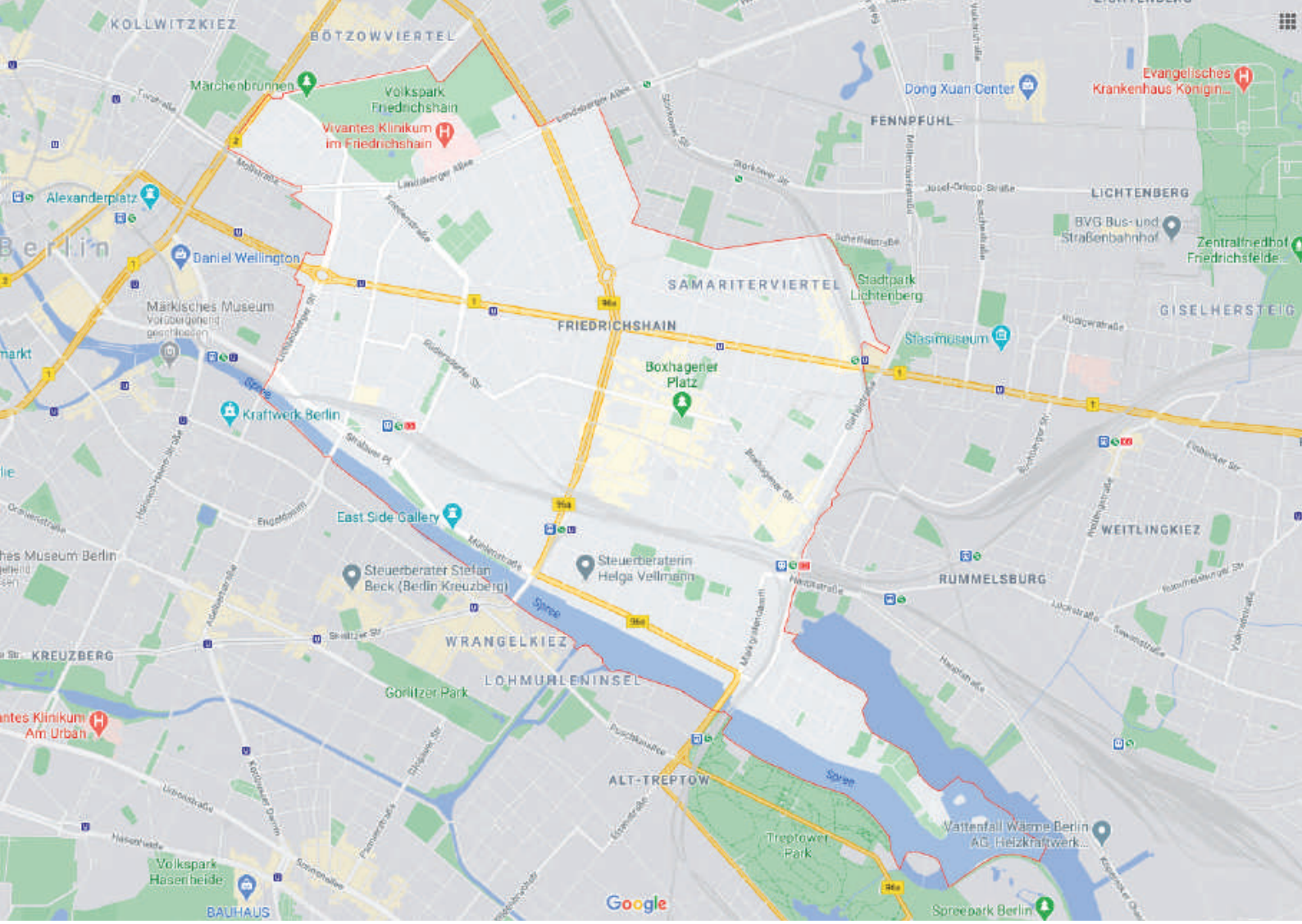
Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 385.748
- Fläche: 39,47 km²
- Bevölkerungsdichte: 9773 Einwohner/km²



Friedrichshain-Kreuzberg: Bezirk mit Kunst- & Partyszene

Friedrichshain und Kreuzberg sind zwei Ortsteile, die zu einem Bezirk zusammengefasst werden. Es gilt als eher alternatives Stadtviertel, das vor allem für Gebäude aus der DDR-Zeit bekannt ist. Das Jüdische Museum sowie die East Side Gallery befinden sich hier. Das Viertel steht vor allem für einen alternativen Lebensstil und Kreativität. Neben dem Deutschen Technikmuseum findet man hier auch den Volkspark, den Viktoriapark, die Halbinsel Stralau (Zentrum für Segelsport), die Markthalle Neun und die Bergmannstraße, die mit etlichen gemütlichen Restaurants und Cafés zum Verweilen und Schlemmen einlädt. Die Clubszene hier ist ebenfalls ausgeprägt, so findet man hier das Zentrum der Berliner Clubszene: der Technoclub Berghain.



Belebtes Künstlerviertel mit ausgezeichneter Gastronomie

Friedrichshain-Kreuzberg hat für seine Bewohner wirklich einiges zu bieten. Hier kommt keiner bei Unterhaltungs- oder Freizeitangeboten zu kurz. Ob Segeln, Schlemmen, Party oder Spaziergänge im Grünen: hier kannst du wirklich alles finden. Dies ist ein perfektes Viertel für alle, die es etwas ruhiger mögen als im absoluten Stadtzentrum und dennoch den Bezug zur Großstadt suchen. Hier findest du die perfekte Mischung aus Ruhe und Beschäftigung.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 290.386
- Fläche: 20,34 km²
- Bevölkerungsdichte: 14.277 Einwohner/km²



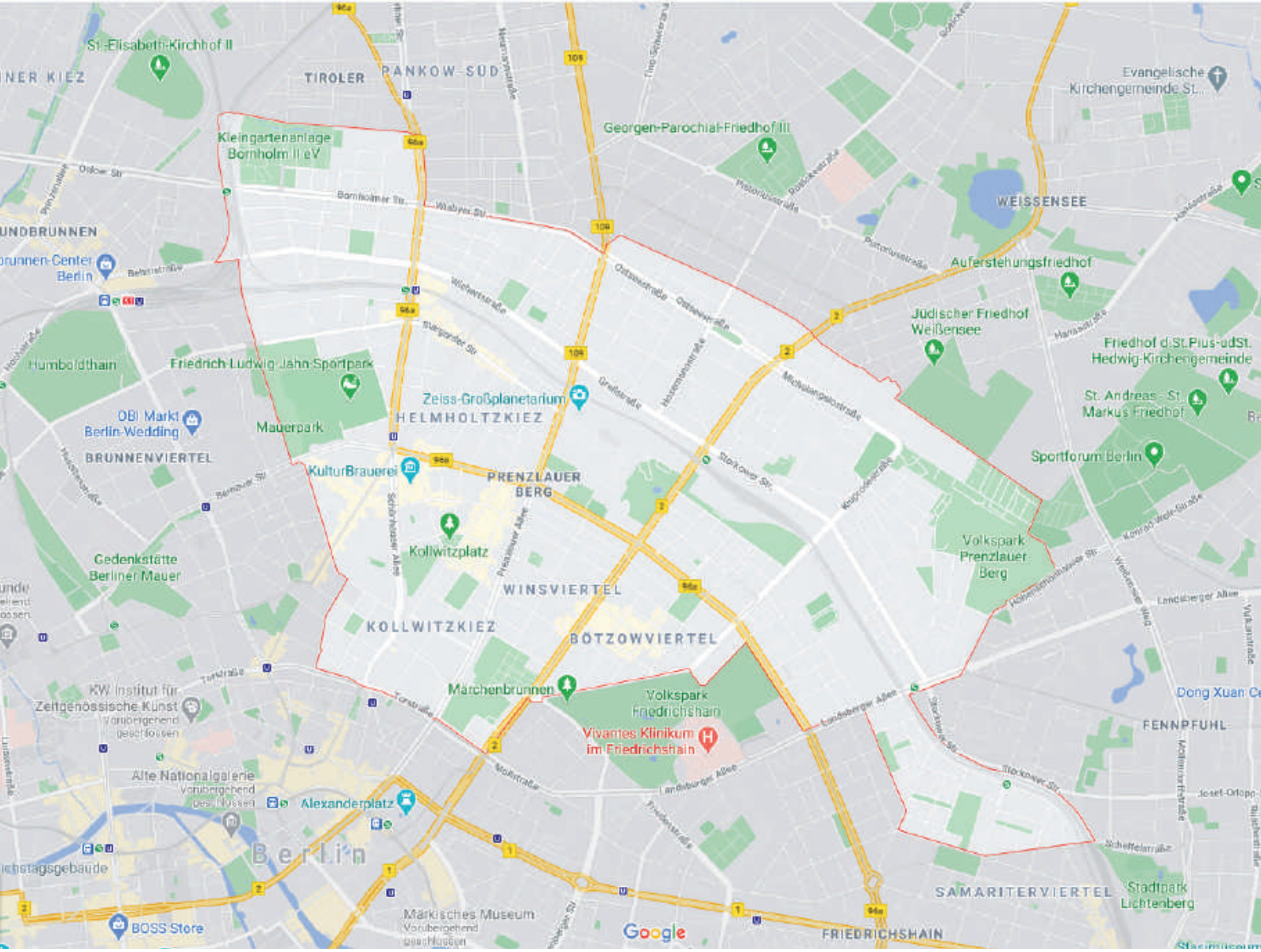


„Immobilienhandel ist eine Kontaktsportart.“ – Og Mandino



Prenzlauer Berg: Hippes Viertel für junge Familien

Der familienfreundliche Prenzlauer Berg ist vollgepackt mit kinderfreundlichen Eisdielen, Cafés und Spielplätzen. Dieses einst einmalige Zentrum für Künstler, die nach mietfreien, verlassenen Gebäuden suchen, um Live-Studios einzurichten, hat sich zu einer der angesagtesten und angesagtesten Hoods in Berlin entwickelt. Es war auch das Viertel, in dem eine der einflussreichsten KünstlerInnen Berlins, Käthe Kollwitz, lebte und studierte. Heute beherbergt es junge Familien, die gerne in trendigen Restaurants essen und Kunsthandwerk in Boutiquen und Märkten kaufen. Der Mauerpark ist jeden Sonntag ein Highlight in der Stadt, mit einem Flohmarkt, einer blühenden Buskerszene und wild unterhaltsamer Karaoke.



Hotspot für Familien & kinderfreundlicher Stadtteil

Hier leben vor allem junge Berufstätige und wohlhabende Familien, die das kinderfreundliche Flair des Viertels zu schätzen wissen. Hier befinden sich viele zwanglose Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Prenzlauer Berg ist perfekt für junge Familien und junge Berufstätige geeignet, die nach einem Anschluss an das Leben in der Großstadt suchen und dennoch einen Rückzugsort für ein dynamisches Familienleben brauchen.

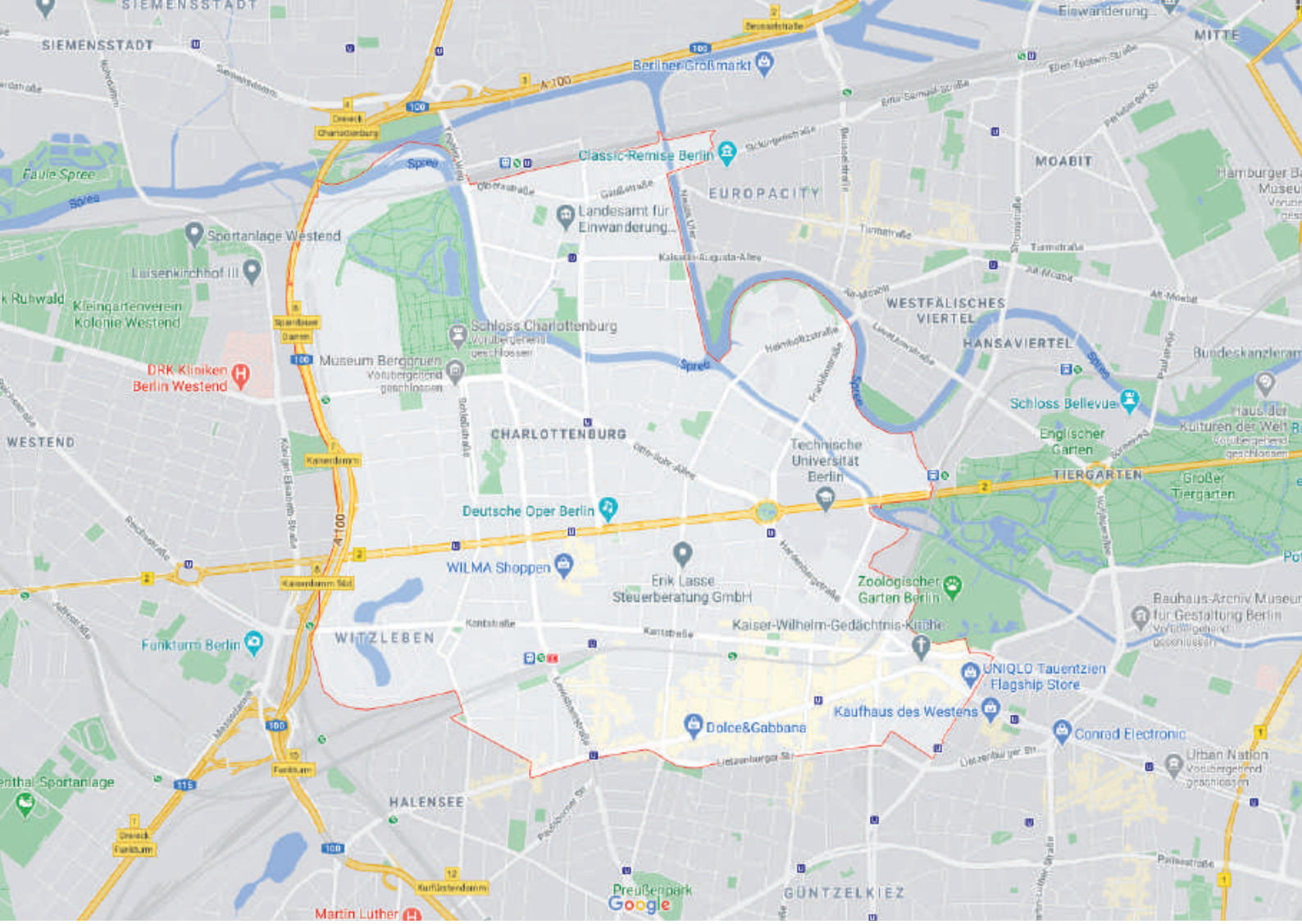
Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 165.003
- Fläche: 10,96 km²
- Bevölkerungsdichte: 15.062 Einwohner/km²



Charlottenburg: Viertel für Luxus & Exklusivität

Berlin Charlottenburg ist ein Stadtteil im Berliner Westen. Dank seiner eleganten Vorkriegsbauten und den Luxusboutiquen genießt dieser Stadtteil einen exklusiven Ruf. Hier befindet sich unter anderem der Kurfürstendamm, eine der teuersten, exklusivsten und berühmtesten Einkaufsstraßen in ganz Deutschland - wenn nicht sogar der Welt. Auf dem sogenannten Ku'damm findet man auch Hotels und Kaufhäuser, alles auf höchstem Niveau. Das Schloss Charlottenburg liegt hier ebenfalls und ist vor allem für seinen kunstvoll angelegten Schlossgarten bekannt, der zum Flanieren und Spazieren einlädt.



Kurfürstendamm als berühmter & exquisiter Einkaufsboulevard

Charlottenburg ist ein sehr beliebtes, aber auch sehr teures Viertel. Wer wert auf Prestige und eine hübsche Altbauwohnung legt, der ist hier genau richtig. Wie in vielen Teilen Berlins sind auch hier tagsüber viele Touristen unterwegs, doch das sollte im grundsätzlichen Großstadtgetümmel nicht weiter auffallen. Die Neben- und Seitenstraßen sind recht ruhig und dieses Viertel ist perfekt für diejenigen, die Luxus und Exklusivität genießen und sich leisten können.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 130.663
- Fläche: 10,6 km²
- Bevölkerungsdichte: 12.327 Einwohner/km²


JEKATERINBURG
ASCHGABAT
BISCHKEK
DUSCHANBE
OMSK
ALMATY
TASCHKENT
NOWOSIBIRSK
KRASNOJARSK
IRKUTSK
10
11
12
13
14
NEW DELHI +30`
KARACHI
COLOMBO +30`
RANGUN +30`
DHAKA
HANOI
BANGKOK
PHNOM PENH
JAKARTA


JAKUTSK
CHABAROWSK
WLADIWOSTOK
MAGADAN
SACHALIN
15
16
17
18
PJÖNGJANG
TOKYO
SEOUL
SYDNEY
CANBERRA
MELBOURNE



Wedding: Familien & Studenten

Berlin Wedding gilt als multikulturelles Stadtviertel, das sich über diverse Wohngebiete und Parks verteilt, wie beispielsweise dem Volkspark Rehberge oder dem kleineren Schillerpark. Diese Grünflächen sind vor allem bei Joggern und Familien für Ausflüge beliebt. Der Brüsseler Kiez ist das Gastronomie- und Ausgehzentrum des Viertels und wartet mit gemütlichen Restaurants und Cafés auf und gilt als sehr lebhafter Ort. Der Brüsseler Kiez zieht gleichermaßen Studenten und Familien an.

Ruhig & gleichzeitig belebt: Wohnen im Grünen

Wedding ist quasi der perfekte Stadtteil für alle, die die Nähe zur Großstadt suchen aber dennoch auch Ruhe und die Auszeit in der ruhigen Natur brauchen. Hier sind etliche große Grünflächen zu finden, die zum Entspannen und Spazieren einladen. Hier findet man einen guten Ausgleich zum Trubel des Stadtlebens und kann sich nach dem Job nach Belieben auspowern oder ein gemütliches Abendessen in einem der ausgezeichneten Restaurants genießen.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 86.806
- Fläche: 9,23 km²
- Bevölkerungsdichte: 9.405 Einwohner/km²



Treptow-Köpenick

Der Bezirk Berlin Treptow-Köpenick ist extrem weitläufig und birgt unter anderem den sehr großen Treptower Park, und den Plänterwald mit dem Spreepark, einem stillgelegten Freizeitpark. In den ehemaligen Industriegebieten Ober- und Niederschöneweide sind zahlreiche Galerien und Künstlerateliers zu finden. Außerdem befinden sich hier auch viele Medien- und Aufnahmestudios in ehemaligen DDR-Gebäuden des Rundfunks. Am Treptower Hafen legen viele Ausflugsschiffe an und ab. Das Viertel ist nicht nur zur Erholung, sondern auch zum Arbeiten attraktiv geworden: in Adlershof steht einer der größten Technologieparks der Welt.

Großer Arbeitsplatz mit Potenzial zur Erholung

Wer hier arbeitet, braucht den Anschluss zum Berliner Stadtzentrum nicht zwangsläufig. Der große Bezirk ist für Berliner Verhältnisse recht niedrig besiedelt und birgt viel Ruhe und Erholung für seine Bewohner. Außerdem sind viele Standorte in der Nähe, die große Arbeitgeber sind, wie z.B. der Technologiepark in Adlershof. Das perfekte Viertel für Menschen, die keine horrend hohen Mieten zahlen wollen, die Ruhe suchen und dennoch in Großstadtnähe leben möchten.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 273.689
- Fläche: 168,4 km²
- Bevölkerungsdichte: 1.626 Einwohner/km




KARSTADT KARSTADT



WELCOME TO HAMBURG

HAUS & WOHNUNG KAUFEN



Hamburg: Stadt am Wasser

Hamburg platzt aus allen Nähten. Immobilien in der Innenstadt sind grundsätzlich schwer zu finden und auch hier ziehen die Menschen immer häufiger in die Außenbezirke. Wie in den meisten deutschen Städten macht das exponentielle Wachstum den Kauf typischerweise zu einer besseren Wahl. Vor allem in Hamburg steigen die Mietpreise scheinbar minütlich, sodass Mieten hier im Laufe der Jahre immer teurer werden können. Ein Kauf würde dieses Problem verhindern. Hinzu kommt, dass die Zinsen für Immobilienkredite historisch niedrig sind, was einen Kauf jetzt noch attraktiver macht

Highlights: Hafen & Philharmonie

Hamburg ist weltweit für seine historische Bedeutung und seinen Hafen bekannt. Dieser Hafen verdient seinen Ruf, denn er ist der drittgrößte in Europa. Damit lässt sich Hamburg jedoch nicht genau beschreiben. Es ist eine der beliebtesten, hochklassigen Kulturhauptstädte Deutschlands. Das Image der Elbphilharmonie ist ikonenhaft, die Hafencity modern und wegweisend, und mit ihren unzähligen Restaurants und Museen wird es in dieser Stadt nie langweilig werden. Sie bietet interessante Möglichkeiten für Menschen, von jungen Studenten bis hin zu Menschen in ihren goldenen Jahren.

Wirtschaftliche Stärke

Das Wichtigste, was man über Hamburg wissen muss, ist die Wirtschaft. Betrachtet man das Bruttoinlandsprodukt, so liegt Hamburg nach der Metropole Berlin an zweiter Stelle, noch vor München und Frankfurt. All dies macht Hamburg zu einem der begehrtesten Wohnorte in Deutschland. Innerhalb Hamburgs gibt es hochklassige Luxusviertel wie Eimsbüttel oder die Hafencity, aber auch St. Pauli oder die Schanze. Bei den Immobilien sind es vor allem Eimsbüttel, Barmbek-Süd, Othmarschen und Winterhude mit über 200 verkauften Wohneinheiten pro Jahr, die in einem Jahr erworben werden.

- BIP: 112 bil.
- Bevölkerung: 1,8 Mil.





Investieren in Hamburg

Hamburg rangiert in Deutschland hinsichtlich des Umfangs der Immobilientransaktionen an dritter Stelle. Dies zeigt, wie beliebt dieser Markt in dieser Stadt ist. Darüber hinaus wächst dieser Markt, was bedeutet, dass sich eine Investition mit der Zeit auszahlen wird. Auch bei der Anzahl der Immobilien, die gebaut werden, liegt Hamburg landesweit an zweiter Stelle. Steigendes Angebot bedeutet im Moment niedrigere Preise, aber da die Käufe scheinbar endlos zunehmen, ist dies ein reifer Markt. Bei der Mehrzahl dieser Immobilientransaktionen handelt es sich um Wohnungen, die über die Hälfte aller Verkäufe ausmachen. Die Preise für Wohnungen steigen jährlich um etwa 8%, während sie für Einfamilienhäuser um etwa 6% steigen.

Beachten Sie, dass fast die Hälfte der Immobilientransaktionen mit Wohnungen in Hamburg über Immobilienmakler abgewickelt werden. Innerhalb Hamburgs haben sich die Preise für den Kauf von Immobilien positiv entwickelt. Für eine Wohnung in der Stadt haben sich die Preise wie folgt entwickelt

- 2018: 5.331 €/m²
- 2019: 5.879 €/m²
- 2020: 6.993 €/m²

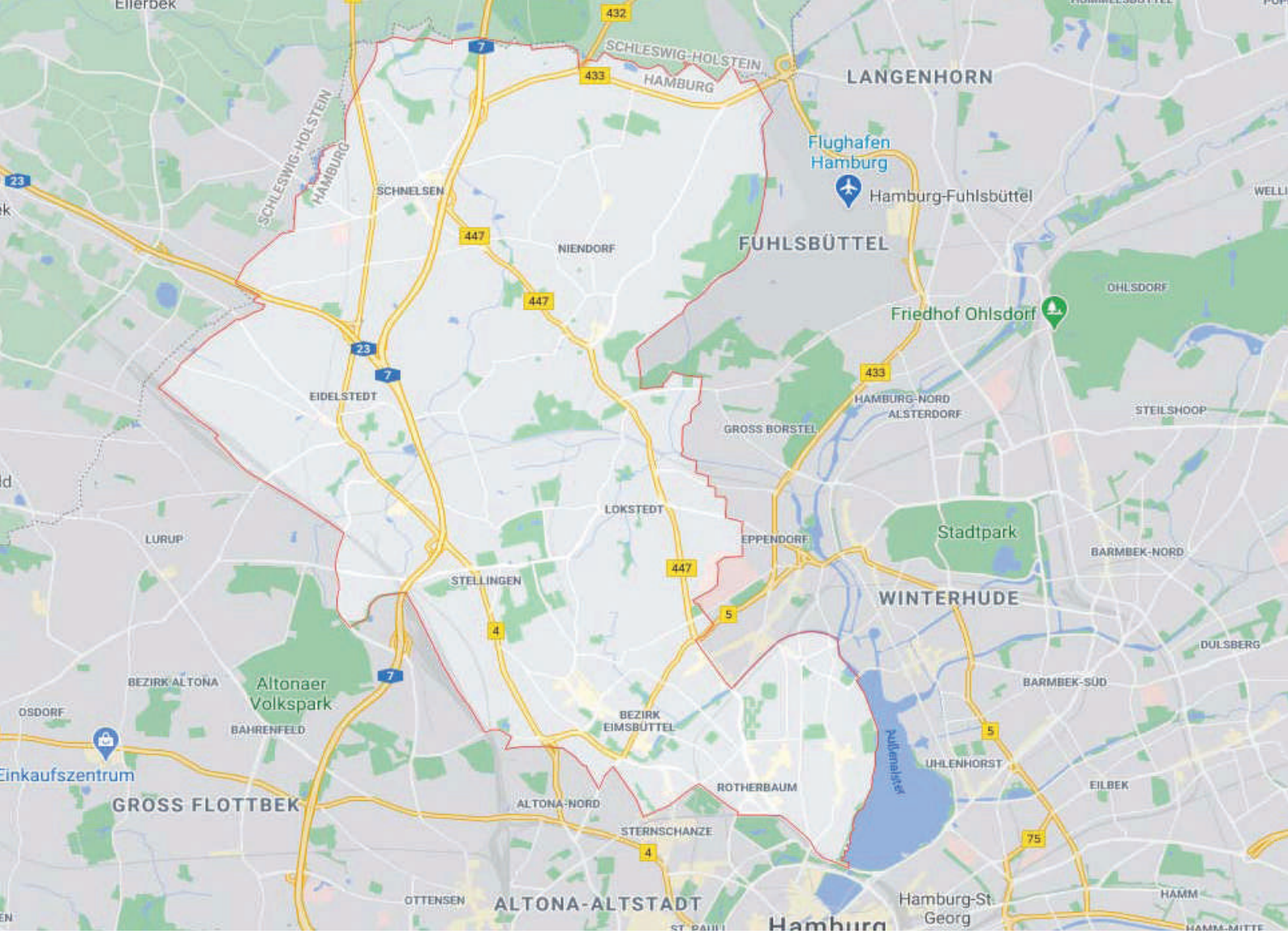






Eimsbüttel: Gastronomie, Trubel & zentrale Lage

Eimsbüttel zählt nicht nur zu den beliebtesten Stadtteilen Hamburgs, sondern ist auch einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile. Das liegt vor allem an der zentralen Lage und der perfekten Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Außerdem überzeugt Eimsbüttel mit vielen Parks, Grünflächen und mit einem von Altbauten geprägtes Stadtbild. Die Mietpreise gelten als recht moderat, wodurch das Viertel vor allem bei jungen Familien beliebt ist. Durch das belebte Schanzenviertel ist Eimsbüttel ein noch attraktiverer Stadtteil, da es mit zahlreichen Cafés und Bars aufwartet.



Schanzenviertel: Restaurants, Cafés & Nachtleben

Die über die Stadtgrenzen bekannte „Schanze“ ist eines der angesagtesten Viertel in Hamburg. Das Schanzenviertel wird mittlerweile von Altona aus verwaltet, liegt aber genauso nah an Eimsbüttel. Die Schanze ist vor allem durch ihre vielen Restaurants, Cafés und Bars bekannt, die sowohl tagsüber, als auch abends zum gemütlichen Verweilen oder auch zum Feiern einladen. Eimsbüttel vereint also ruhigeres Familienleben mit dynamischem Gastro-Flair.

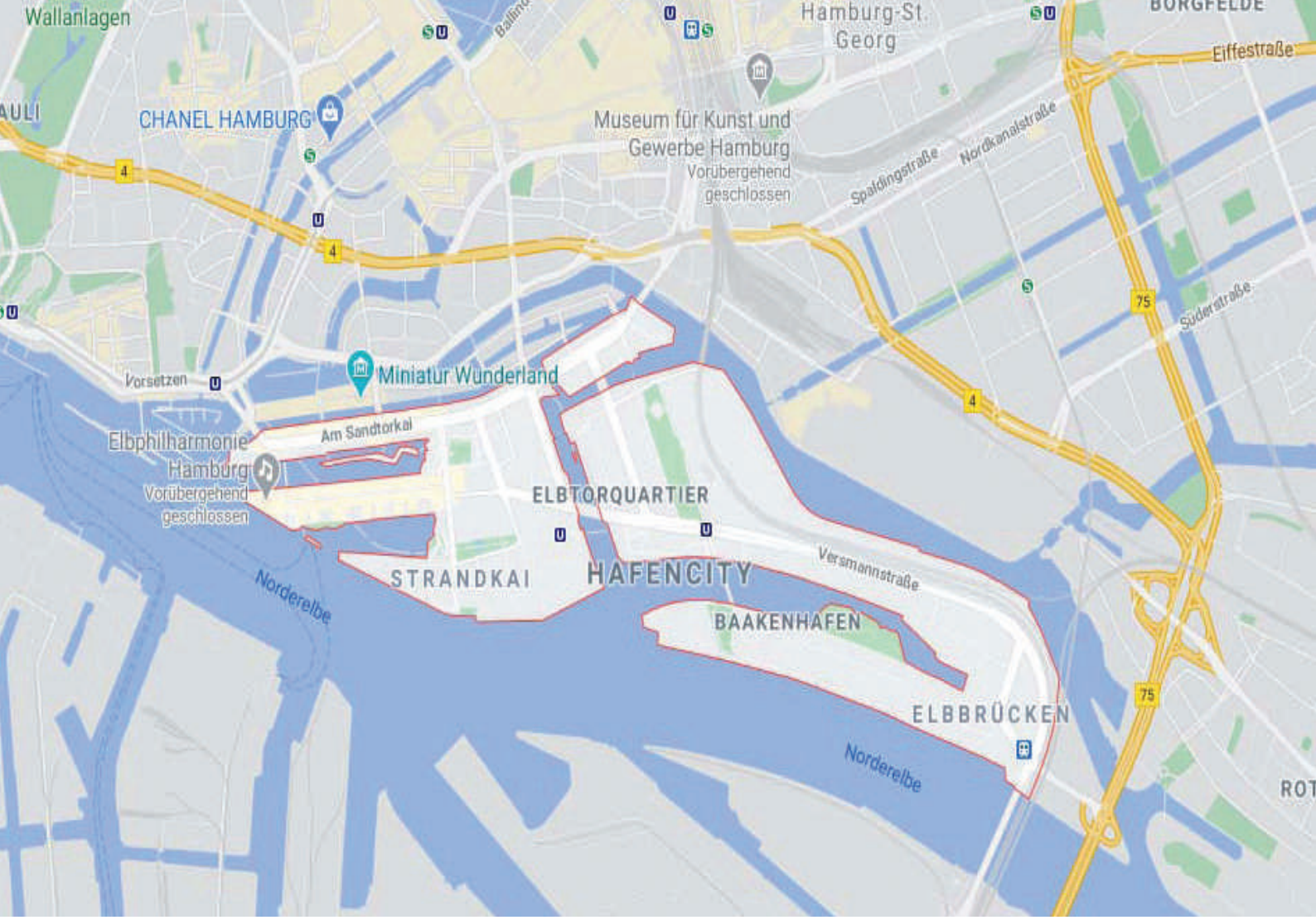
Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 58.004
- Fläche: 3,2 km²
- Bevölkerungsdichte: 18.126 Einwohner/km²



Hafen City: Hamburg Mitte an Elbe & Nordsee

Hafen City ist einer der neueren und moderneren Stadtteile Hamburg. Das Viertel entsteht auf einem nicht mehr genutzten Hafengebiet direkt an der Elbe/ Nordsee und ein Großteil des Stadtviertels befindet sich auf dem Wasser. Hier sind bereits diverse moderne Wohngebäude mit Blick aufs Wasser entstanden und der Stadtteil wächst noch immer. Neben Wohnhäuser haben auch schon viele Geschäfte und Restaurants ihre Türen für die neue Kundschaft geöffnet. Bis 2030 soll der Stadtteil laut Bebauungsplan fertiggestellt werden. In den Wohn- und Arbeitsvierteln sind neben Wohnungen auch zahlreiche Büroräume entstanden. Die Nachfrage nach Wohn- und Kaufobjekten ist aufgrund der einzigartigen Lage und des modernen Flairs bereits überdurchschnittlich hoch.



Blick aufs Wasser: Zentral wohnen am Wasser

Die Lage des größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojektes Europas ist absolut einzigartig und definitiv das stärkste Argument für diesen Stadtteil. Hafen City liegt direkt an Elbe und Nordsee und viele der hochmodernen Wohn- und Bürogebäude bestechen durch einzigartigen Blick aufs Wasser. Außerdem liegt die Hafen City sehr zentral in Hamburg Mitte und die Anbindungen zu Stadtmitte und Fußgängerzone sind hervorragend. Leben mit Urlaubsblick und trotzdem mitten in der Stadt: das ist Hafen City.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 4.925
- Fläche: 2,4 km²
- Bevölkerungsdichte: 2.052 Einwohner/km²

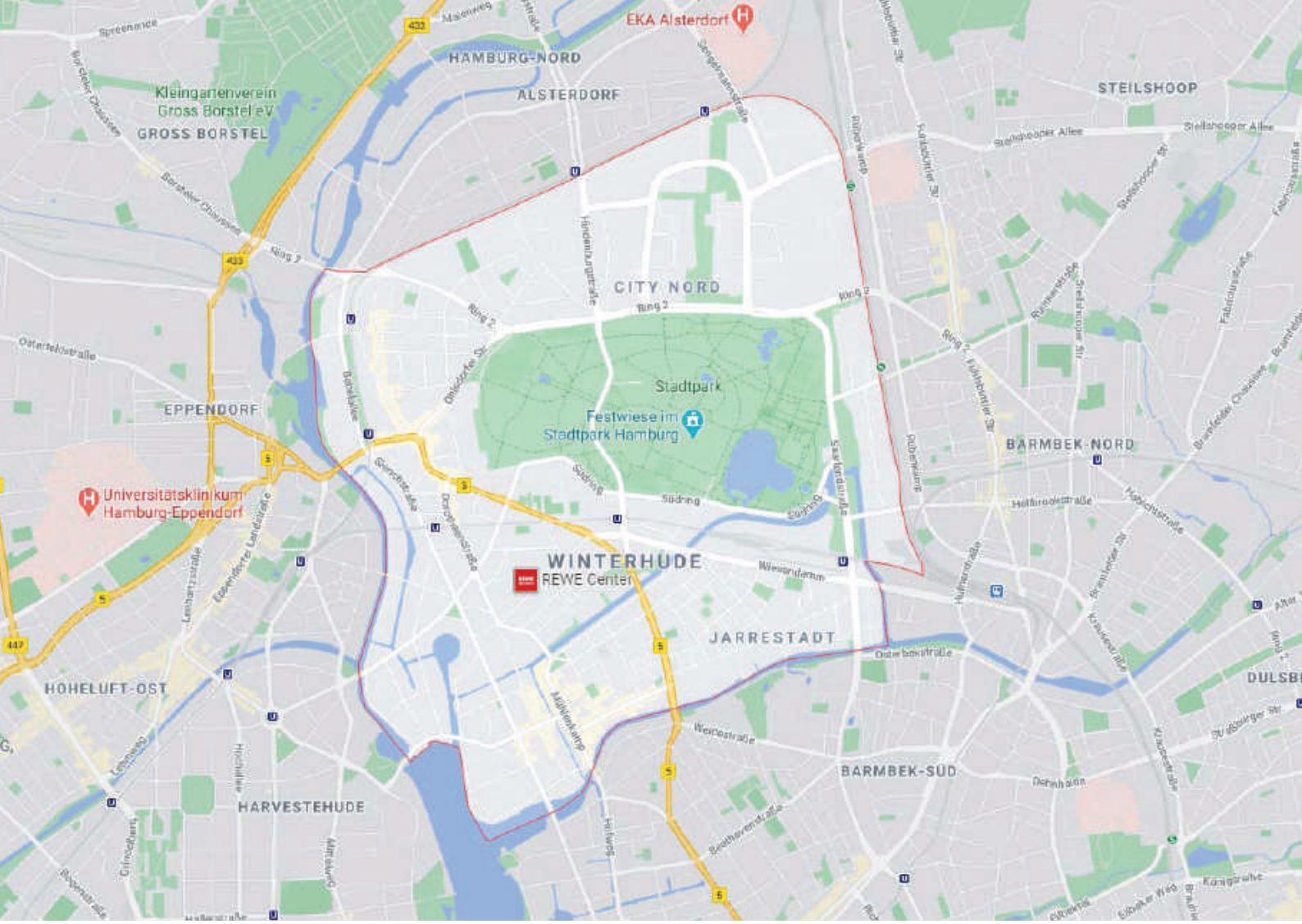






Winterhude: Villenviertel am Alsterufer mit Stadtpark

Dieser ruhige Stadtteil liegt im Norden Hamburgs und ist in mehrere Zonen aufgeteilt. Der Norden ist von beschaulichen Alt - und Neubauten geprägt, sowie von traditionsreichen Geschäften und Boutiquen. Im Osten und Süden von Winterhude findet man charmante Villen und entsprechende Unterhaltungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Winterhude ist vor allem durch seine Lage an der Außenalster, den Hamburger Stadtpark und die Nähe zur Innenstadt beliebt. Miet- und Kaufpreise liegen in diesem Stadtteil dementsprechend über dem Durchschnitt der Stadt.



Charmante Villen & Stadtpark am Alsterufer

Winterhude gilt als eines der wohlhabenderen Stadtviertel Hamburgs. Seinen einzigartigen Charme erhält dieser Stadtteil durch seine vielen charmanten, gut erhaltenen Stadtvillen aus dem 19. Jahrhundert, die verteilt am Ufer der Alster liegen. Außerdem überzeugt Winterhude mit seiner grünen Seele: Hier liegt der weitläufige Hamburger Stadtpark, der zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt. Cafés und Restaurants kommen in der Straße Mühlenkamp auch nicht zu kurz. Das perfekte Viertel für Familien und Menschen, die nach Idylle und Bewegung an der frischen Luft streben.

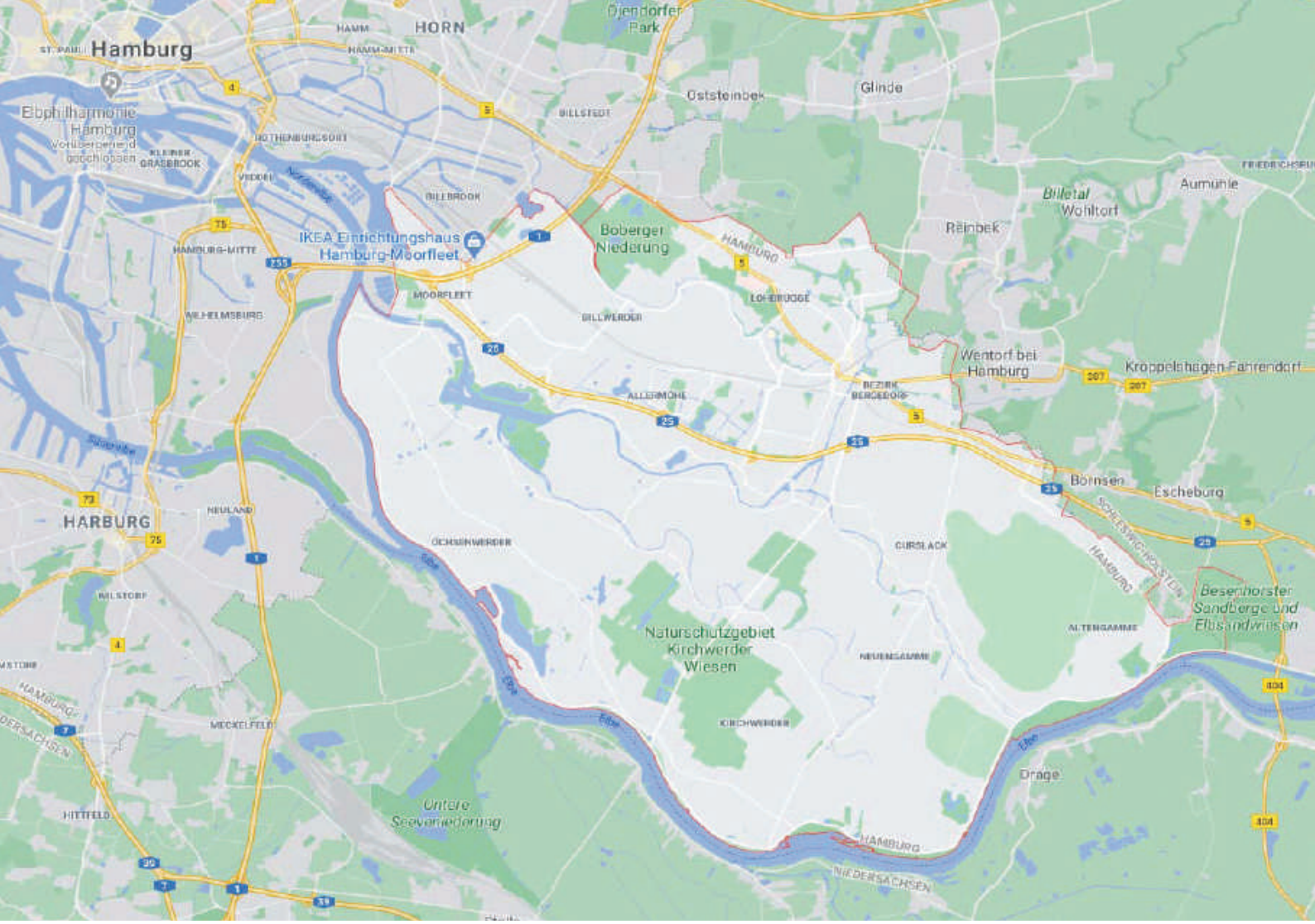
Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 55.491
- Fläche: 7,6 km²
- Bevölkerungsdichte: 7.301 Einwohner/km²



Bergedorf: Mehrfamilienhäuser, Villen & idyllische Parks

Bergedorf liegt im Südosten Hamburgs und setzt sich als Stadtteil äußerst heterogen zusammen. Man findet hier Mehrfamilienhäuser neben Hochhaussiedlungen und Villenvierteln, wodurch das Viertel fast wie eine eigene kleine Stadt wirkt. Bergedorf ist vor allem wegen des 13.000 Hektar großen Blumen-, Obst- und Gemüsegartens Hamburgs beliebt. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass die Nachfrage nach Miet- und Kaufobjekten auch hier verhältnismäßig hoch ist. Der Hafen am Serrahn, das Bergedorfer Schloss und die reizende Altstadt sind nur einige der Sehenswürdigkeiten dieses Stadtteils.



Ein Stadtteil für Jedermann mit guter Anbindung

Bergedorf besticht durch seine Größe und seine vielfältigen Wohnmöglichkeiten. Dieser Stadtteil birgt hochpreisige Villen, ebenso wie günstiger zu ergatternde Wohnungen in Wohnblöcken. Trotz der heterogenen Besiedlung des Stadtteils ist die Bevölkerungsdichte relativ niedrig, wodurch das Leben dort etwas ruhiger ist. Bergedorf ist sowohl für Singles, als auch für Paare und Familien eine attraktive Wohngegend, die etwas weiter außerhalb liegt und daher eine gewisse Ruhe bietet. Dank guter Infrastruktur gelangt man trotzdem schnell ins Stadtzentrum.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 35.796
- Fläche: 10,3 km²
- Bevölkerungsdichte: 3.475 Einwohner/km²


GALERIE
COMMETER
CLOSED


HAGEL
McCafé
McDonald's



Dulsberg: Ruhe und Klinker - Charme

Dulsberg ist ein Hamburger Stadtteil, der bei vielen noch nicht auf dem Radar erscheint, wenn es um spannende Viertel in Hamburg geht. Doch Dulsberg sollte man auf jeden Fall im Auge behalten: Lange Zeit verschwand dieser Teil unter dem Namen Barmbek, doch mittlerweile ist Dulsberg ein eigenständiger Stadtteil. Flächenmäßig ist es einer der kleinsten Stadtteile Hamburgs, doch architektonisch hat das unscheinbar wirkende Viertel einiges zu bieten. Dulsberg liegt im Bezirk Hamburg-Nord und ist vor allem für seine charmanten, roten Klinkerbauten bekannt. Auffällig sind daneben auch die fränkischen Laubenganghäuser zwischen der Oberschlesischen Straße und Dulsberg-Süd.

Rote Klinkerbauten: Gute Anbindung & günstige Mieten

Umfangreiche Ausgehoptionen sind hier leider nicht zu finden, doch die gute Anbindung von öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglichen einen kurzen und schnellen Weg in die Innenstadt, um dennoch am Nachtleben teilhaben zu können.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 17.229
- Fläche: 1,2 km²
- Bevölkerungsdichte: 14.358 Einwohner/km²



Ottensen - Altona: Vielfältige Altbauten

Ottensen liegt im Westen der Stadt Hamburg und ist durch seine Nähe zum Bahnhof Altona besonders verkehrsgünstig angebunden. Dieser Stadtteil ist sehr belebt und man findet hier vor allem Altbauten. Ottensen bietet außerdem vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und auch das Nachtleben hier kann sich sehen lassen. Die Nähe zur Elbe und die vielen hier gelegenen Kulturstätten machen Ottensen zu einem besonders beliebten Viertel. Kunst und Kultur findet man hier vor allem in ehemaligen Industrieanlagen, die zu Kulturzwecken umgebaut wurden. Hier leben vorwiegend viele junge Familien und Akademiker, auch wenn die Mieten aufgrund der beliebten Lage in Hamburg nach wie vor steigen.

Kulturell vielfältiges Stadtzentrum

Das kulturelle Angebot in Ottensen ist vielfältig und lockt vor allem Mittelschichtsfamilien, Akademiker und Kulturinteressierte an. Ottensen verfügt über eine Vielzahl an Nationalität und ein reges Nachtleben, wodurch es zu einem attraktiven und lebendigen Stadtteil wird, in den viele Hamburger auch gern zum Feiern pilgern.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 35.585
- Fläche: 2,8 km²
- Bevölkerungsdichte: 12.709 Einwohner/km²








WELCOME TO
KÖLN
HAUS & WOHNUNG KAUFEN

Köln als Weltstadt

Köln ist eine investitionsreife Stadt. Der Immobiliensektor wächst stark und wird immer attraktiver. Hier lohnt sich eine Investition in Immobilien. Wahrscheinlich wird ihre Immmobilie an Wert gewinnen, insbesondere wenn sie in einem der Hauptsektoren wie z.B. Ehrenfeld liegt. Die Entscheidung zum Kauf oder zur Miete zeigt sich auch im Vergleich zwischen dem durchschnittlichen Preis für den Kauf einer Wohnung und dem Preis für die Miete.Der Mietpreismultiplikator, ein Indikator dafür, wie vorteilhaft es ist, eine Wohnung zu mieten statt zu kaufen, liegt bei etwa 30, was ein sehr starker Wert ist.

- Miete/m²: €12.5-€20.50
- Kaufpreis/m²: €5.000-€13.750

Köln ist in ganz Deutschland und der Welt bekannt. Dank seiner lebhaften, kulturellen und historischen Präsenz sowie seiner Tätigkeit im Bereich der nationalen und internationalen Medienproduktion ist Köln in Deutschland und der Welt bekannt. Darüber hinaus beherbergt es Spitzenuniversitäten und Forschungsinstitute und ist verkehrstechnisch gut an alle wichtigen Knotenpunkte in Deutschland angebunden. Die Stadt ist in ganz Deutschland auch wegen der entspannten und offenen Persönlichkeit ihrer Einwohner beliebt, was sich im Kölner Karneval widerspiegelt, einem großen Fest, das zweimal im Jahr in der ganzen Stadt stattfindet. Im Vergleich zu anderen Städten hat Köln eine sehr junge Altersverteilung.

- < 30 years - 33%
- 30-60 years - 45%
- > 60 years - 22%

Perfekt für Jung & Alt

All diese Merkmale machen Köln zu einer attraktiven Stadt für Menschen jeden Alters. Junge Menschen genießen die künstlerischen Möglichkeiten und die guten Bildungsmöglichkeiten durch die Universitäten, während Berufstätige alle Vorzüge einer großen Metropole haben. Im Bezug auf Immobilien ist die Tatsache, dass es sich bei Köln um eine Metropole handelt, nur in wenigen Teilen der Stadt stark spürbar. In Köln gibt es viele stadtnahe Wohngebiete mit grünen Parks und Wasser. In Vierteln wie Lindenthal und Rodenkirchen leben Familien, die ihr Einfamilienhaus abseits der Hektik der Stadt genießen, ohne mehr als zehn Minuten für die Fahrt in die Innenstadt zu benötigen. Eine weitere beliebte Option für Kölner Berufstätige ist der Umzug in das nahe gelegene Bonn, wo Immobilien günstiger sind.

Der Immobilienmarkt boomt, und Experten gehen davon aus, dass er dies auch weiterhin tun wird, wobei ein stetiges Bevölkerungswachstum für eine hohe Nachfrage in der gesamten Stadt sorgt.Für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sind die Preise leicht gestiegen, wobei Eigentumswohnungen die größten Gewinner sind. Zu den teuersten Stadtteilen für Einfamilienhäuser gehören Lindenthal, Rodenkirchen und Hahnwald, während die Innenstadt mit der Altstadt viele teure Wohnungen aufweist.



Investieren in Köln

Investitionen aus dem Ausland sind hier eher selten, und im Allgemeinen handelt es sich bei der Mehrzahl der Immobilieninvestitionen um eigengenutzte Immobilien. Obwohl Köln innerhalb Deutschlands gehört Köln zu den attraktivsten Anlagemöglichkeiten für Immobilien.

Wohnungen Preis €/Quadratmeter für verschiedene Regionen:

- Sehr gut - €5.000-€13.750 (stetig)
- Gut - €3.000-€7.750 (steigend)
- Mittelmäßig - €1.900-€4.400 (steigend)
- Einfach - €1.500-€3.200 (stetig)

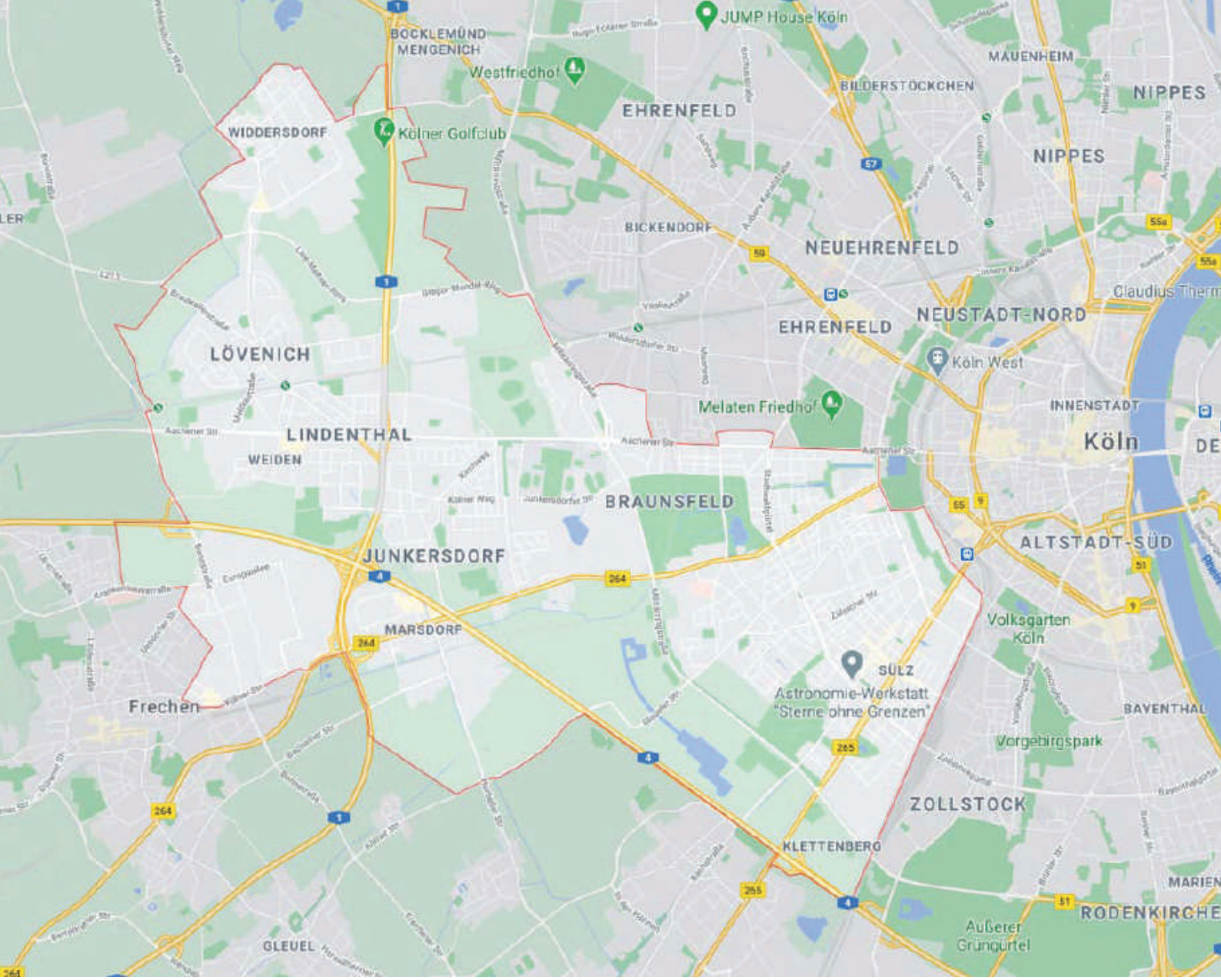






Lindenthal: Viertel für Jeden

Lindenthal liegt im Westen von Köln und zeichnet sich vor allem durch die großen Grünflächen aus, die sich durch und um den Stadtteil verteilen. Die Dürener Straße und der Lindenthal Gürtel bieten sich perfekt zum Einkaufen an. Gerade auf der Dürener Straße findet man viele gehobene Geschäfte. Neben den guten Einkaufsmöglichkeiten im Viertel bieten sich auch die vielen gastronomischen Einrichtungen im Viertel an. Auch im Viertel: die Universität zu Köln, was trotz der hohen Mietpreise viele Studenten ins und in die Nähe des Viertels zieht.



Villlenparadies in exklusiver Gegend

Das Viertel ist nicht nur bekannt für seine gehobene Einkaufstraße, sondern auch für die daraus folgenden teuren und pompösen Villengegenden. Wenn es dein Budget zulässt ist dieser gepflegte Stadtteil der, in dem du dein großes Haus für die Zukunft finden könntest. Der Stadtwald zu Erholung ist auch nicht weit entfernt und du kannst dank der zentralen Lage auch mit dem Rad schnell die Innenstadt erreichen.

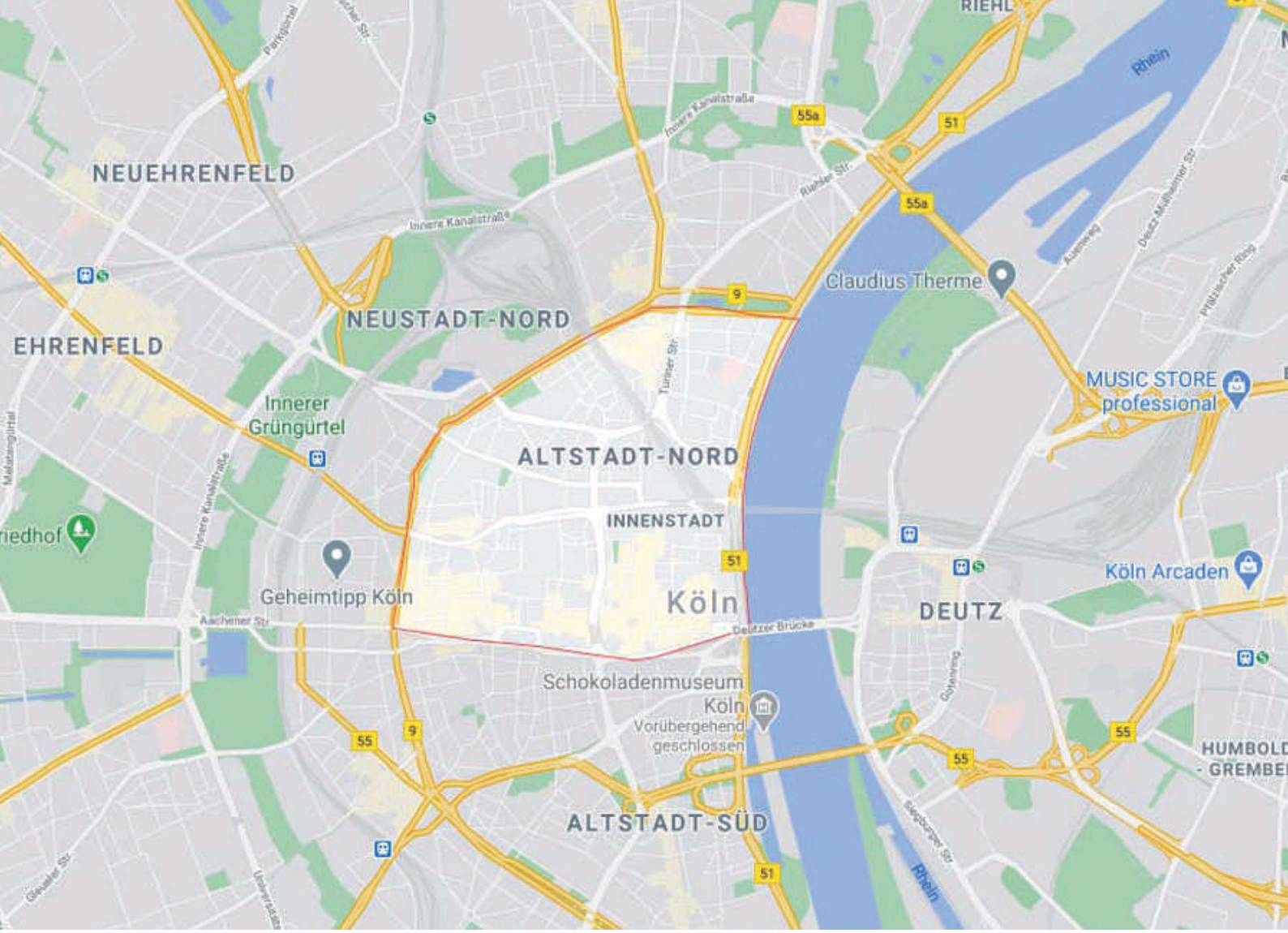
Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 30.602
- Fläche: 7.73km²
- Bevölkerungsdichte: 3.959/km²



Altstadt-Nord: Im Herzen der Stadt

Altstadt-Nord bildet das Zentrum von Köln. Dort steht nicht nur der Dom, sondern auch die zwei größten Einkaufsstraßen Kölns, der Hauptbahnhof, die Oper das Ballett, einige der wichtigsten Museen in Köln und die Hohenzollernbrücke. Altstadt-Nord ist also das Wahrzeichen Kölns und für Einwohner wohl der wichtigste und bedeutendste Stadtteil. Auch der Karneval wird dort am Alter Markt am 11.11 um 11:11 Uhr jedes Jahr groß gefeiert. Der Stadtteil mag deshalb auch nicht für jeden sein, denn trotz der interessanten Sehenswürdigkeiten die sich dort alle auf einem Fleck finden ist es auch ein sehr belebter Stadtteil, was nicht für jeden etwas ist.



Wohnen im Stadtkern mit zentraler Lage

Das Wohnen im Zentrum ist nicht immer leicht. Das Nachtleben und die vielen touristischen Einrichtungen sorgen dafür, dass ein gewisser Geräuschpegel ein ständiger Begleiter des alltäglichen Lebens wird, dem man nur mit einem Ausflug in Randgebietet die etwas ruhiger sind entfliehen kann. Doch wenn du genau das suchst in Altstadt-Nord der Stadtteil für dich. Auch die Anbindung an die grenzenden Stadtteile ist dank der Lage super und der Fernverkehr mit dem Bahnhof in deinem Viertel macht Verreisen ebenso leicht.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 18.270
- Fläche: 2.456 km²
- Bevölkerungsdichte: 7.439/km²

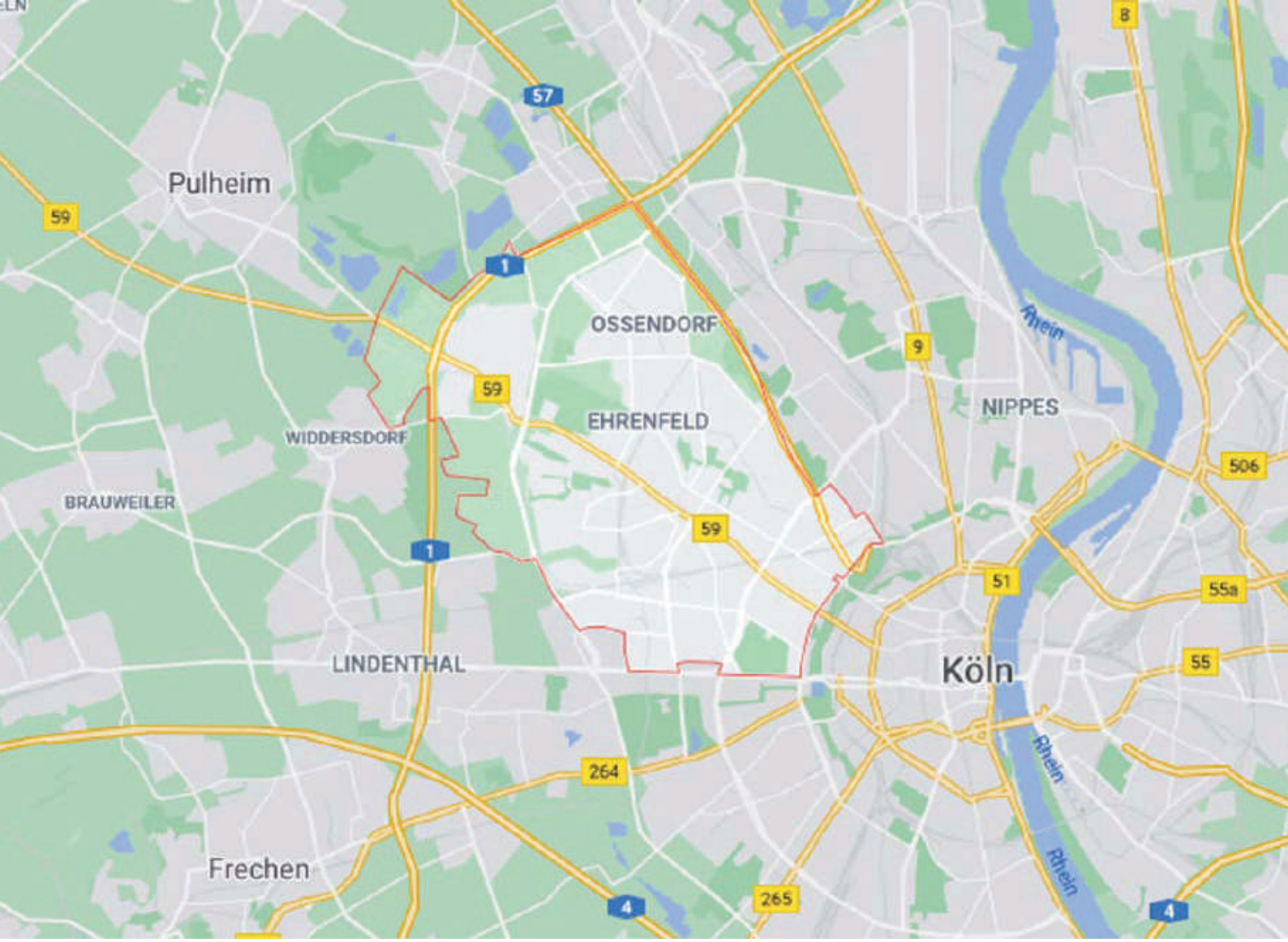






Ehrenfeld: Bunt & Vielfältig

Ehrenfeld ist ein buntgemischtes Viertel. Es gibt Einwohner aller Altersklassen und Herkunft auf einem Fleck, was dem Stadtteil seinen Charme verleiht, den viele so lieben. In Ehrenfeld befindet sich die Zentralmoschee, die größte Moschee Deutschlands und untermalt noch einmal was für ein tolles Multikulti-Viertel Ehrenfeld doch ist. In Ehrenfeld ist auch die große Einkaufsstraße namens Venloer Straße, eine bekannte Einkaufsmeile die garantiert auch dein Shoppingherz höher schlagen lässt.



Kunst & Kultur für Interessierte

Ehrenfeld ist vor allem auch für seine ausgeprägte Kunst- und Kulturszene bekannt. Die Einwohner Ehrenfelds sind verschiedenster Herkünfte und leben alle friedlich miteinander. Die Geschäfte sind auch auf die verschiedensten Küchen angelehnt, z.B. italienisch oder türkisch, was den Stadtteil auszeichnet. Aber auch die Galerien und Straßenkunst, die man zahlreich im Viertel findet machen es zu dem jungen und angesagten Viertel, was es ist.

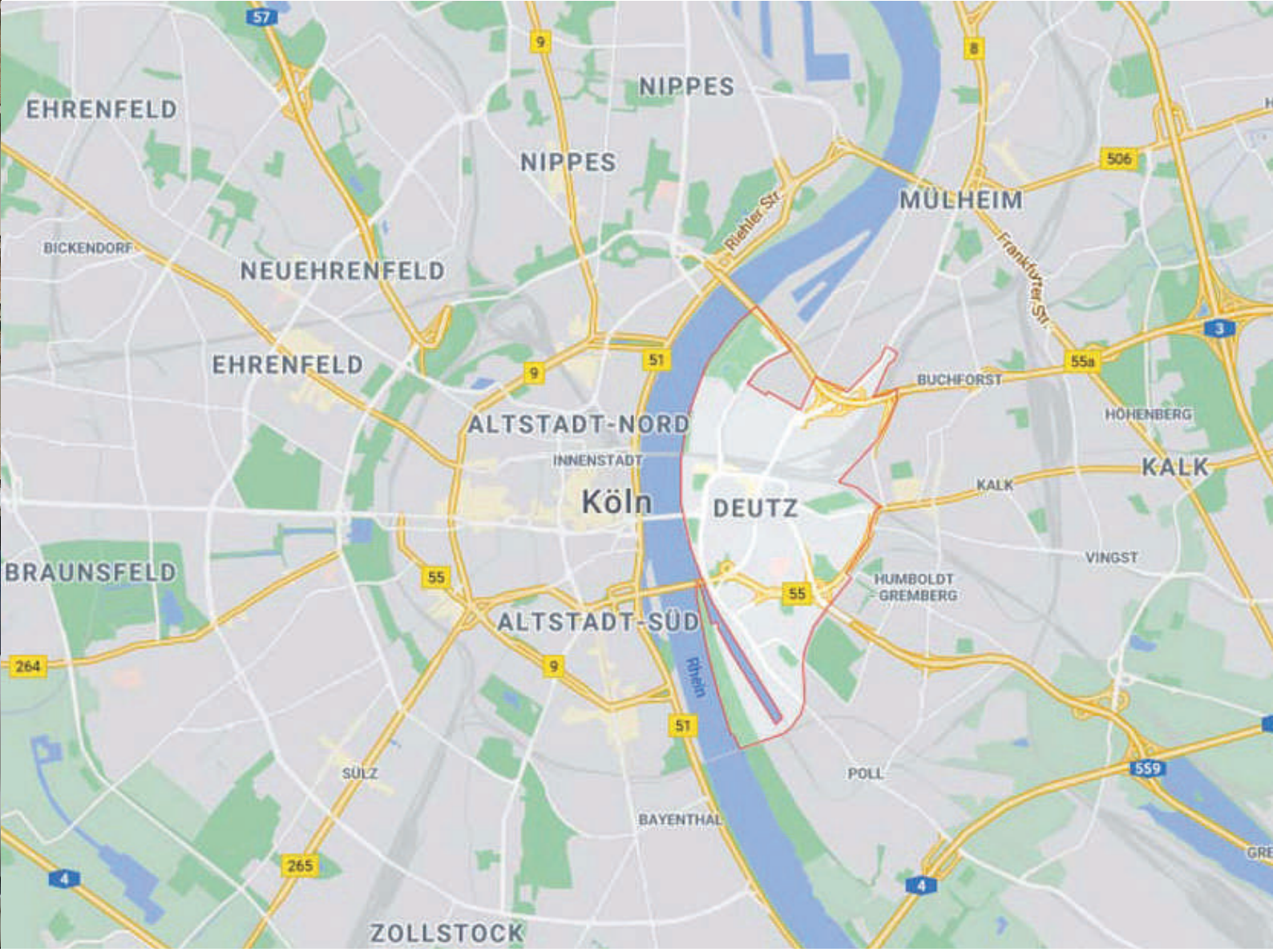
Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 37.856
- Fläche: 3.721 km²
- Bevölkerungsdichte: 10.172/km²



Deutz: Mehr als Messe

Auf der rechten Rheinseite liegend ist Deutz das größte Viertel seines Bezirkes. Deutz macht Köln zur Weltstadt dank der Messen die dort jährlich bis zu 3 Millionen Besucher anlocken. Auch die RTL Mediengruppe befinden sich direkt im Viertel. Die größte Arena Deutschlands steht auch noch in Deutz direkt zwischen Messe und RTL und kann bis zu 20.0000 Menschen auf einmal empfangen.



Tolle Aussichten im Upcoming Viertel

Das Viertel bietet durch seine Lage auf der rechten Rheinseite einen tollen blick auf die Kölner Altstadt. Man kann perfekt den Dom sehen und die zahlreichen gastronomischen Einrichtungen direkt am Rheinufer, der Rheinpromenade, bieten einen super Spot zum Entspannen in der Innenstadt. Die Hohenzollernbrücke, die wegen der Liebesschlösser bei Paaren sehr beliebt ist, ist sehr einfach zu erreichen und läuft direkt in den Stadtteil hinein.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 15.744
- Fläche: 5.243 km²
- Bevölkerungsdichte: 3.003/km²







Belgisches Viertel: Junges Viertel

Das belgische viertel ist eins der beliebtesten Viertel zum Wohnen in ganz Köln und wahrscheinlich genau deshalb eins der teuersten. Es ist sehr künstlerisch und alternativ, was die dort lebenden Einwohner angeht und zieht vor allem die jüngere Generation an. Es liegt sehr zentral und besteht fast ausschließlich aus Altbauwohnungen, die nebeneinander angereiht sind, wie z.B. auf der Aachener Straße. Man findet dort super viele kleine Cafés und Bistros, gehobene Imbissbuden und außergewöhnliche Bars in denen sich gerne viele der jungen Leute treffen. Auch kleine Theater sind hinter den modernisierten Fassaden der sauber gehaltenen Altbaugebäude versteckt.

Stadtteil der Macher

Das Viertel zeichnet sich vor allem durch die große Menge an kleinen Boutiquen und Galerien aus, die im Viertel zu finden sind. Jeder dort hat seine eigenen Vision und vor allem kreative Köpfe zieht es in das Trend- und Szeneviertel. Musiker, Autoren, Models und junge Studenten vor allem der Künste, können dort all ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 38.380
- Fläche: 2,82 km²
- Bevölkerungsdichte: 13.578 Einwohner/km²



Rodenkirchen: Leben direkt am Rhein

Wem die Natur wichtig ist der ist in Rodenkirchen genau richtig. Mit direkter Nähe zum Rhein und den verteilten kleinen Bootshäuschen konnte man den Stadtteil nur noch durch zahlreiche Parks und Grünanalgen für den Naturliebhaber interessant machen. Finkens Garten ist perfekt für die kleineren Bewohner Rodenkirchens und der Friedenspark so wie der Forstbotanische Garten locken mit exotischen Pflanzen alle arten von Besuchern und Naturliebhabern an. In den kleinen Restaurants kann man toll essen gehen und in den Wohnsiedlungen geprägt von Einfamilienhäusern kann man sich sonst auch abends gemütlich alleine zurückziehen.

Wohnen im Grünen

Die vielen Möglichkeiten Zeit in der Natur des Stadtteils zu verbringen verleihen dem ganzen Viertel einen grünen Touch der ihn so einzigartig macht. In keinem anderen Stadtteil kann man so grün und naturverbunden Leben, wie in Rodenkirchen. Gerad für Familien ist dieser ruhige und etwas außerhalb liegende Stadtteil ein perfekter Ort zum Spielen und groß werden.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 17.632
- Fläche: 7.829 km²
- Bevölkerungsdichte: 2.252/km²







WELCOME TO MÜNCHEN

HAUS & WOHNUNG KAUFEN



München: Kaufpreise & Mietpreise

München zählt sich zu einer der Wirtschaftsmetropolen Deutschlands. Berühmt ist sie auch für ihre hohe Lebensqualität und die umgebende Natur. Die Alpen zum Skifahren oder Wandern sowie unzählige Seen für Sommeraktivitäten liegen in unmittelbarer Nähe, ganz zu schweigen von der italienischen Küste im Süden. Heute ist sie mit rund 1,5 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands. Sie hat eine sehr niedrige Arbeitslosenquote, einen starken Technologie- und Wissenschaftssektor sowie eine wachsende Popularität für Neugründungen, ganz zu schweigen von ihrer immer stärker werdenden Automobil- und Luftfahrtindustrie. Kauüreis liegt aktuell bei um die 5.600 €/m² und Mietpreis bei 16,34 €/m².

Starke Nachfrage & geringes Angebot

Der Münchner Immobiliensektor ist durch eine starke Nachfrage und ein geringes Angebot gekennzeichnet. Daran dürfte sich auch nichts ändern, da innerhalb der Stadtgrenzen wenig gebaut wird. München ist auch die teuerste Stadt für Immobilien in Deutschland. Die Durchschnittspreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser liegen bei rund 1,3 Millionen Euro. (fast doppelt so hoch wie in jeder anderen Stadt in Deutschland) und für Wohnungen rund 450.000 €, ebenfalls höher als in jeder anderen Stadt in Deutschland.

München Wohnpreise Übersicht

Aufgrund der Nähe zu den Außenbezirken der Stadt und weil München eine familienfreundliche Stadt ist, geben die Preise für Ein- oder Zweifamilienhäuser einen guten Anhaltspunkt für den Markt. Diese betragen in €/m²:

- Sehr gut - €1.550.000-€16.000.000.000 (steigend)
- Gut - €1.300.000-€3.100.000 (steigend)
- Mittelmäßig - €700.000-€1.800.000 (steigend)
- Einfach - €500.000-€1.300.000 (stetig)

Investieren in Immobilien in München

In den letzten Jahren ging die Entwicklung hin zu niedrigen Hypothekenzinsen. Das bedeutet, dass Sie wahrscheinlich Geld verlieren, wenn Sie eine Immobilie mieten, im Gegensatz zum Kauf, wenn Sie sich eine Immobilie anschauen. Da sich die Innenstadt füllt und der Markt extrem angespannt ist, ist es außerdem wahrscheinlich die beste Option, in den Außenbezirken der Stadt zu investieren. Ein Vergleich des Kaufpreises und der jährlichen Miete in diesen Teilen zeigt, dass das Verhältnis hier gut ist. Am wichtigsten ist jedoch, dass der Preis steigt, was bedeutet, dass sich Ihre Investition wahrscheinlich auszahlen wird. Wenn Sie darüber nachdenken, in Münchens Immobilien zu investieren, steht wahrscheinlich die Frage nach Miete oder Kauf im Mittelpunkt. Die Empfehlung hier ist klar: Kaufen oder, wenn möglich, bauen.



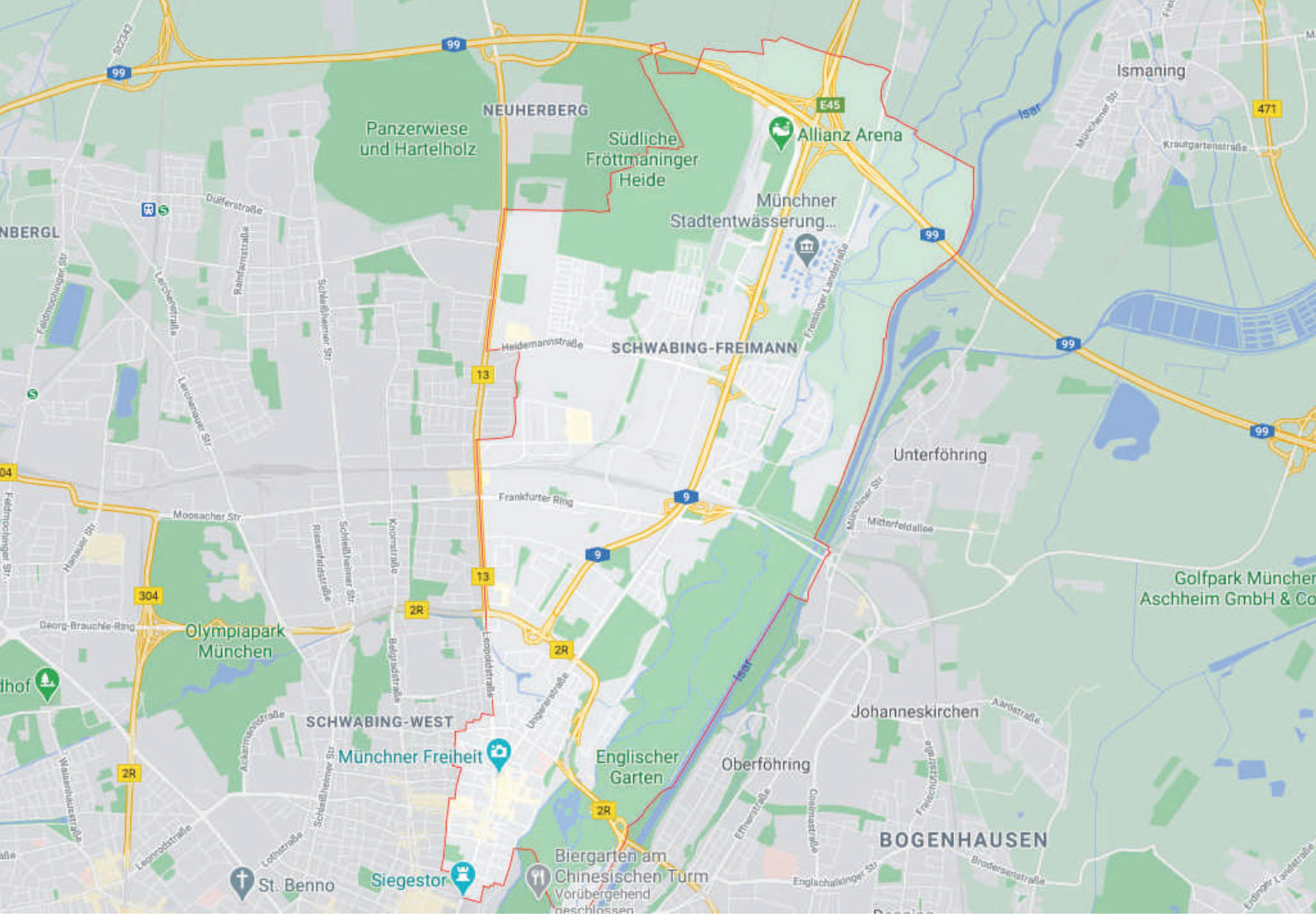

Deutsche Bank


BAYERISCHE HAUSBRAU
Hugendubel
investments



Schwabing: Schicker Stadtteil mit Park & historischen Villen

München Schwabing ist wohl eines der bekanntesten Stadtviertel der Großstadt. Es ist ein schicker Stadtbezirk, der eher als exklusivere Wohngegend gilt. Vor allem Schwabing-Freimann ist für exklusive Mode-, Schmuck- und Trachtenboutiquen, sowie Gourmetrestaurants und zahlreiche Weinbars bekannt. In Schwabing liegt außerdem der wunderschöne Englische Garten, der zum Verweilen und Spazieren einlädt. Das Viertel ist durch seine zahlreichen Jugendstilgebäude - die für München typisch sind - besonders charmant. Außerdem fließt die Isar auch durch diesen Bezirk und verschönert dadurch das Stadtbild des Viertels. Schwabing ist als Bohème-Viertel bekannt und ist einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile Münchens.



Parks, Englischer Garten & Altbauwohnungen

München Schwabing gehört ohne Zweifel zu den teureren Vierteln Münchens, doch dafür wird auch einiges geboten. Restaurants und Cafés, sowie Bars und Geschäfte sind zahlreich zu finden, und die Nähe zu Isar und dem Englischen Garten machen Schwabing besonders attraktiv. Viele gut erhaltene Jugendstilvillen bieten Altbauwohnungen mit hohen Decken und Stuck an. Das Viertel ist zudem auch bei Künstlern und Studenten beliebt, die für das charmante Ambiente gerne einen Euro mehr Miete zahlen.

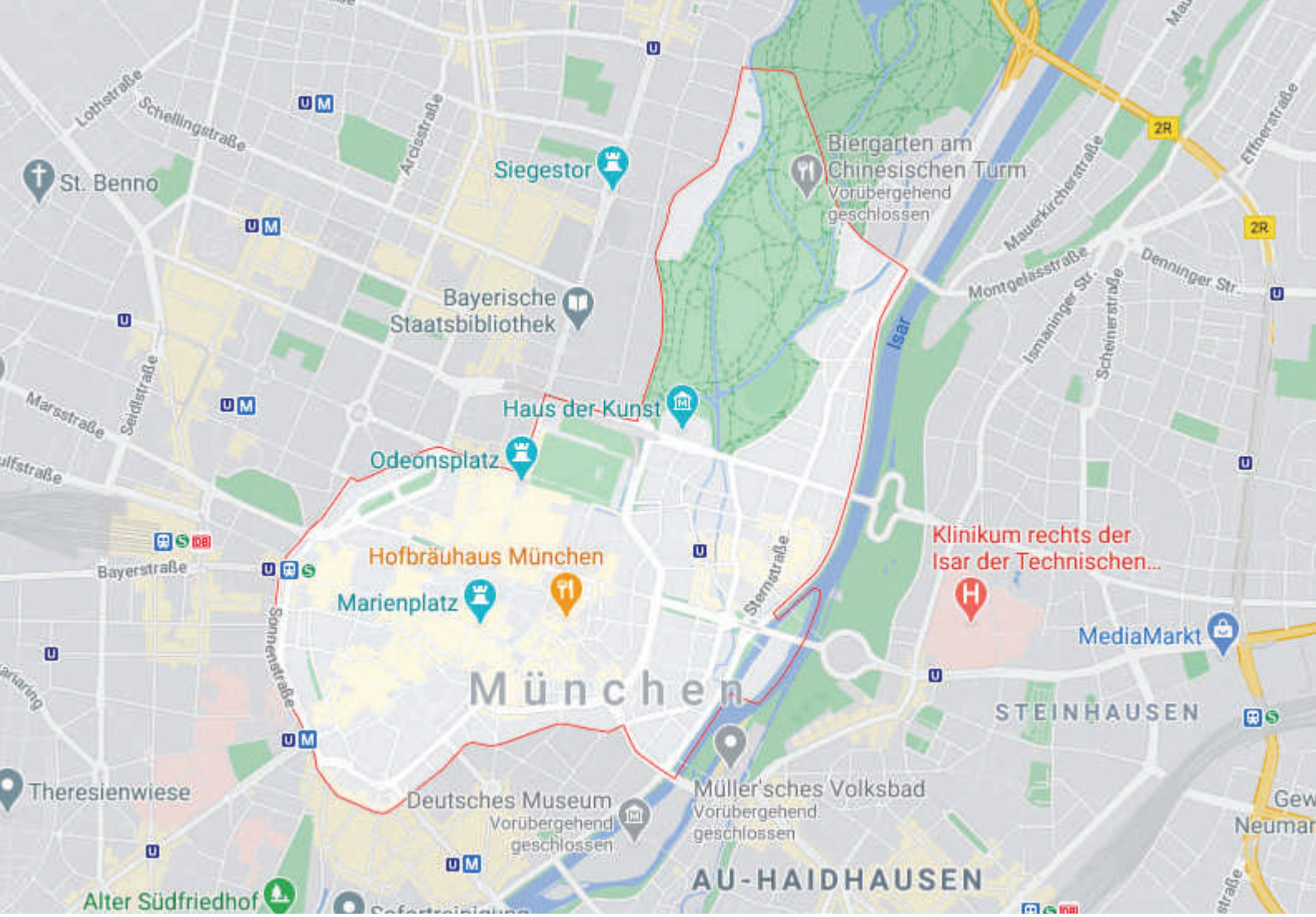
Kennzahlen

- Einwohnerzahl: über 100.000
- Fläche: 25,6 km²
- Bevölkerungsdichte: ca. 4.700 Einwohner/km²



Altstadt-Lehel: Altstadt Flair im Zentrum

Altstadt-Lehel ist der erste und gleichzeitig zentralste Stadtteil Münchens. Er setzt sich aus den Bezirken Altstadt und Lehel zusammen, deren Bewohner sich trotz der Zusammenführung der Bezirke noch immer nicht einander zugehörig fühlen. Die Altstadt ist gerade für Touristen ein absolutes Highlight mit vielen Sehenswürdigkeiten, Geschäften und Gastronomie. Lehel hingegen ist eher ein typisches, Münchner Wohnviertel mit vielen Wohnhäusern und Wohnungen. Highlight ist neben der zentralen Lage vor allem der täglich (werktags) stattfindende Viktualienmarkt, für den München weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist und als feste Institution gilt. Wer es zentral und mag und kein Problem mit Trubel hat, der ist in München Altstadt-Lehel genau an der richtigen Adresse.



Stadtzentrum und Viktualienmarkt

Wer hier wohnt, der braucht für tägliche Besorgungen und Unternehmungen weder Auto noch Rad. Hier befindet man sich absolut im Herzen der Stadt und ist unterhaltungstechnisch bestens versorgt: Restaurants, Cafés, Bars, Clubs und Biergärten, Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten finden sich hier noch und nöcher. Der Charme der Münchner Altstadt und des historischen Stadtkerns ist einzigartig, doch muss man sich tagtäglich auf Touristen und Besucher einstellen, die die legendäre Stadt erkunden.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 21.126
- Fläche: 3,14 km²
- Bevölkerungsdichte: 6.716 Einwohner/km²

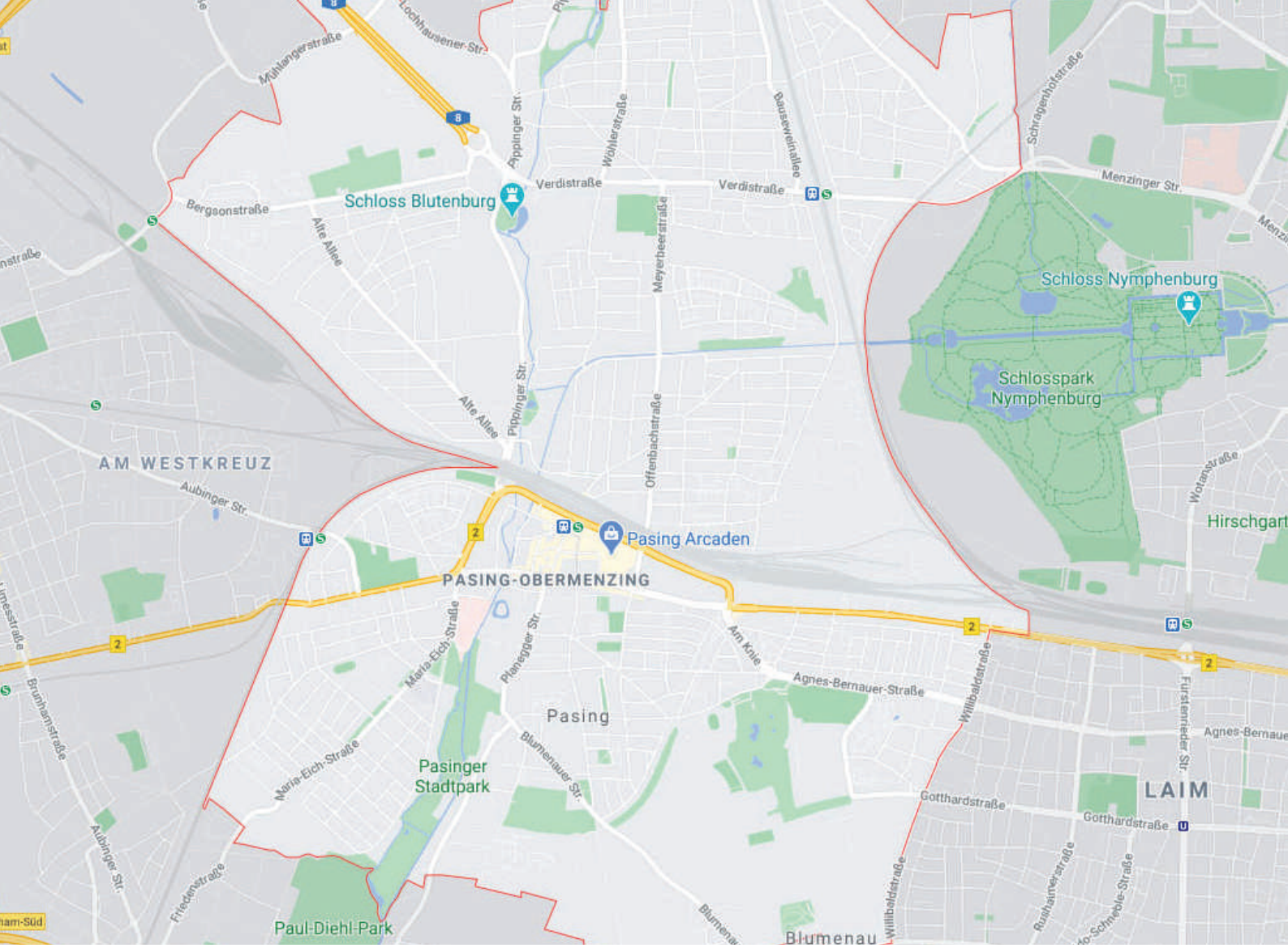






Pasing-Obermenzing: Regionale Märkte und grüne Stadtparks

Der Stadtteil Pasing-Obermenzing liegt im Westen Münchens. Über 60.000 Einwohner leben in diesem Teil der bayrischen Hauptstadt. Der Pasinger Stadtpark lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein und Pasing-Obermenzing trumpf vor allem durch seine Märkte besonders auf. Das Viertel gilt als lebhaft und verfügt sowohl über etliche Restaurants und kleine Boutiquen, als auch über ein eigenes Einkaufszentrum, die Pasing-Arcaden. Außerdem gibt es hier das Pasinger Kulturzentrum, das in einem ehemaligen Industriebetrieb errichtet wurde. Neben eher unscheinbaren Wohnhäusern stößt man hier auch immer wieder auf elegante Villen in den ruhigeren Anliegerstraßen.



Große Wochenmärkte: Pasinger Viktualienmarkt

Pasing und Obermenzing sind vor allem für ihre üppigen und gut bestückten Wochenmärkte bekannt. Hier kann man vor allem regionale und frische Produkte vom Erzeuger kaufen, perfekt für jeden, der sich nachhaltig und bewusst ernähren möchte. Doch man muss kein Feinschmecker sein, auch ein Spaziergang durch die bunten und duftenden Stände der Händler lohnt den Besuch. Der Pasinger Viktualienmarkt beispielsweise findet regelmäßig neben dem Rathaus statt.

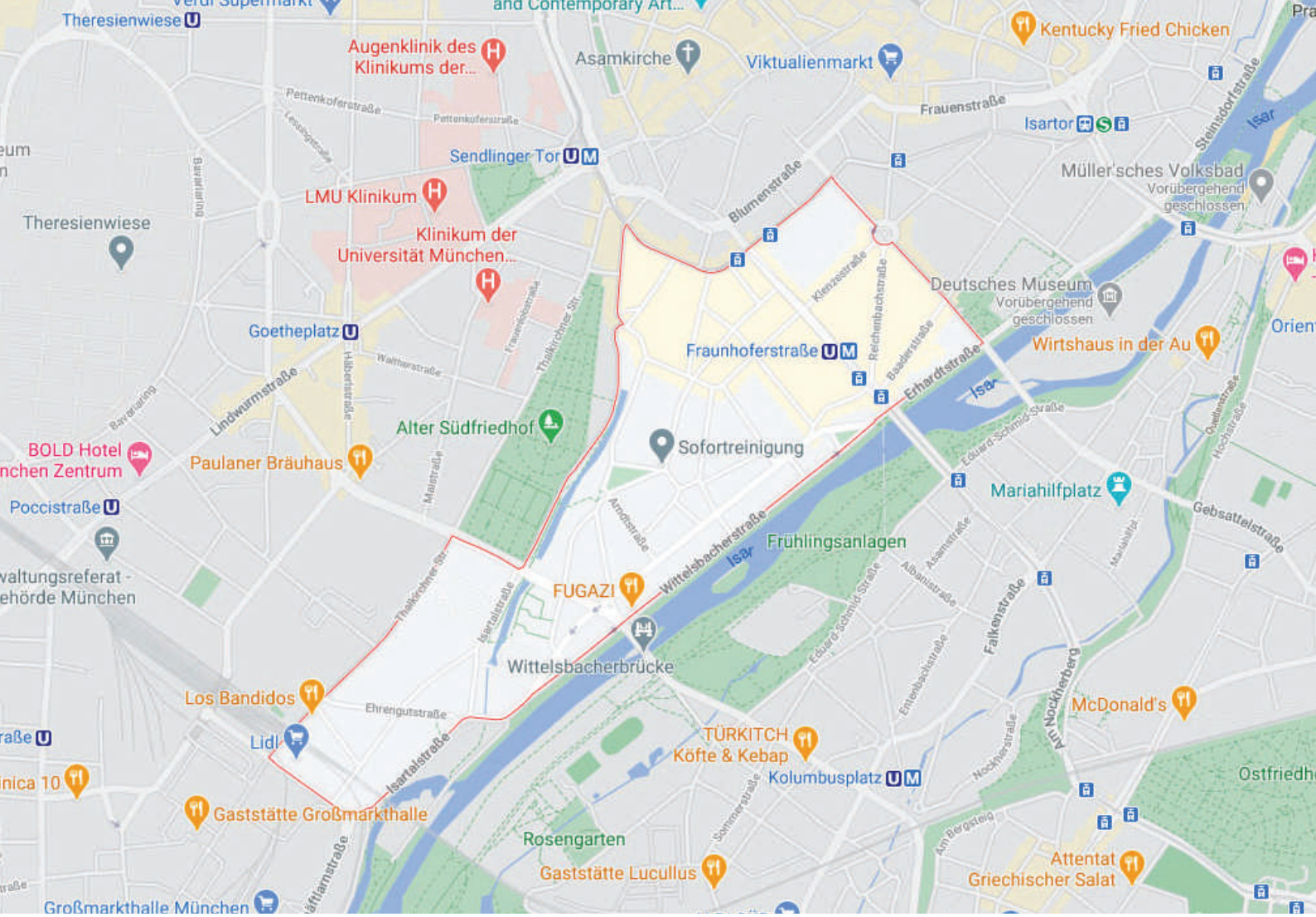
Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 76.498
- Fläche: 16,5 km²
- Bevölkerungsdichte: 4.637 Einwohner/km²



Glockenbachviertel: Altbau, Gärtnerplatz und Partyszene

Das Glockenbachviertel gehört mit seinem gut gepflegten Altbaubestand zu den attraktivsten Wohnquartieren Münchens. Das Viertel grenzt an die Ludwig- und Isarvorstadt und das Herzstück ist definitiv der Gärtnerplatz. Die Isar ist von hier aus schnell erreichbar und an ihrem Ufer kann man sich ausführlich sonnen und entspannen. Rund um den Gärtnerplatz lassen sich viele Läden und Geschäfte finden, ebenso wie Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Auch die Münchner Partygänger kommen hier auf ihre Kosten, denn hier gibt es diverse Bars und Clubs: Party wird hier groß geschrieben. Das Glockenbachviertel ist in diesem Zusammenhang auch vor allem für die Homosexuellenszene bekannt.



Glockenbachviertel: Altbau & Partyszene

Das Glockenbachviertel gehört mit seinem gut gepflegten Altbaubestand zu den attraktivsten Wohnquartieren Münchens. Das Viertel grenzt an die Ludwig- und Isarvorstadt und das Herzstück ist definitiv der Gärtnerplatz. Die Isar ist von hier aus schnell erreichbar und an ihrem Ufer kann man sich ausführlich sonnen und entspannen. Rund um den Gärtnerplatz lassen sich viele Läden und Geschäfte finden, ebenso wie Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Auch die Münchner Partygänger kommen hier auf ihre Kosten, denn hier gibt es diverse Bars und Clubs: Party wird hier groß geschrieben. Das Glockenbachviertel ist in diesem Zusammenhang auch vor allem für die Homosexuellenszene bekannt.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 12.199
- Fläche: ca. 1 km²
- Bevölkerungsdichte: 12.199 Einwohner/km²


LÖWEN APOTHE





Westend/ Schwanthalerhöhe

Das Westend oder Schwanthalerhöhe gilt als aufstrebendes Stadtviertel in München. Der Stadtteil ist vor allem für seine unkonventionelle Künstlergemeinde bekannt. Kebapbuden finden sich hier ebenso wie gemütliche Bars und Restaurants mit internationaler Küche wie thailändisch oder japanisch. Auch kleine Designergeschäfte haben sich mittlerweile hier angesiedelt. Kulturell hat das Westend einigen zu bieten, unter anderem ausgefallene kleine Theater, in denen man tagtäglich etwas erleben kann. Hier steht auch die hoch aufragende Statue der Bavaria, die einen weiten Ausblick über den Bavariapark bietet.

Künstlerviertel mit Theatern und Kunstgalerien

Das Westend/ Schwanthalerhöhe ist ein Geheimtipp unter den Münchner Stadtteilen. Hier tummelt sich die alternative Künstlerszene der Großstadt, und macht den Bezirk zu einem spannenden und atmosphärischen Stadtteil, in dem man stets etwas erleben kann. Das Viertel ist - anders als die Innenstadt - nicht überlaufen und man kann in die Welt der Künste eintauchen, ohne die Stadt verlassen zu müssen.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 29.611
- Fläche: 2,07 km²
- Bevölkerungsdichte: 14.303 Einwohner/km²



Maxvorstadt

Die Maxvorstadt in München wird auch Universitätsviertel genannt und ist einer der pulsierenden Stadtteile Münchens. Das Stadtbild ist hier vor allem von einigen architektonischen Highlights geprägt wie den Museen und dem Königsplatz. Dieses Flair wird gemischt mit Universitätsfeeling und etlichen Cafés, Restaurants und kleineren Clubs. In der Maxvorstadt findet man die wichtigsten Museen der Stadt sowie drei große Hochschulen. Hier treffen Studenten auf Akademiker und Kunstinteressierte. Auf der Dachterrasse der Technischen Universität beispielsweise hat man einen tollen Blick über München und die Pinakothek - bei gutem Wetter sogar bis zu den Alpen.

Universitätsviertel für Studenten & junge Leute

Die Maxvorstadt ist aufgrund von ihrer unmittelbaren Nähe zu Hochschulen und Universitäten besonders beliebt bei Studenten. Da sie sich hier primär ansiedeln, senken sie auch das durchschnittliche Alter der Einwohner und fördern das Nachtleben und die Gastronomie. Daher finden sich hier auch viele Restaurants, Bars und kleine Clubs. Wer in München studiert oder Lust hat, am Leben der Studenten teilzuhaben, der ist in der Maxvorstadt perfekt aufgehoben.

Kennzahlen

- Einwohnerzahl: 4,29 km²
- Fläche: 4,3 km²
- Bevölkerungsdichte: 12.060 Einwohner/km²





STEUERN
DEUTSCHLAND



Steuern in Deutschland

Im Zusammenhang mit Immobilien können – je nach Situation – unterschiedliche Steuern anfallen. Die Regelungen hinsichtlich der Steuererhebung entfallen entweder auf Bundes-, auf Landes- oder auf Kommunalebene und unterscheiden sich sowohl in der Bemessungsgrundlage als auch in der Höhe der Steuersätze und Abgabebeiträge. Für den Immobilienverkauf und -kauf, egal ob Wohnungsverkauf / -kauf oder Hausverkauf / -kauf, Mehrfamilienhaus und Grundstück.

Beispiele für Immobiliensteuern:

- Grunderwerbsteuer (GrESt)
- Grundsteuer (GrSt)
- Spekulationssteuer
- Erbschaftsteuer (ErbSt)
- Schenkungsteuer (SchenkSt)
- Umsatzsteuer (USt) & Gewerbesteuer (GewSt)

Grunderwerbsteuer (GrESt)

Immer dann, wenn ein Grundstück oder Grundstückanteil in Deutschland gekauft wird, fällt Grunderwerbsteuer an. Doch, wie viel Gewerbesteuer fällt beim Immobilienkauf an? Die Höhe der Steuer legen die einzelnen Bundesländer fest. In der Regel bewegt sich der Grunderwerbsteuer zwischen 3,5 Prozent un 6,5 Prozent, je nachdem, in welchem Bundesland sich die Immobilie bzw. das Grundstück befindet.

Wer zahlt die Grunderwerbsteuer?

Nachdem Sie Ihre Immobilie gekauft haben, muss der Kauf noch notariell beurkundet werden. Im Kaufvertrag steht, wer die Grunderwerbsteuer entrichten muss: Käufer oder Verkäufer. Ohne diese zusätzliche Vereinbarung ist es so, dass nach Gesetz (§13 Nr. 2 GrEStG) zunächst der bisherige Eigentümer und der Erwerber Steuerschuldner sind, also beide zusammen, Käufer und Verkäufer.

- In der Regel weist man dem Käufer die Zahlung der Grunderwerbsteuer zu.

Nach der Beurkundung schickt der Notar den unterschriebenen Kaufvertrag an das zuständige Finanzamt, welches dann die zu belastende Partei mit dem Grunderwerbsteuerbescheid anschreibt. Die Steuer ist einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Das Finanzamt darf aber ggf. eine längere Zahlungsfrist setzen (siehe Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) §15 Fälligkeit der Steuer).

Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG): § 13 Steuerschuldner

Hier noch ein kurzer Blick auf des Gesetzestext nach §13 Nr. 2 GrEStG.

Steuerschuldner sind:

- regelmäßig: die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen;
- beim Erwerb kraft Gesetzes: der bisherige Eigentümer und der Erwerber;
- beim Erwerb im Enteignungsverfahren: der Erwerber;
- beim Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren: der Meistbietende;
- bei der Vereinigung von mindestens 95 vom Hundert der Anteile an einer Gesellschaft in der Hand des Erwerbers: der Erwerber; mehrerer Unternehmen oder Personen: der Beteiligten;
- bei Änderung des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft: die Personengesellschaft;
- bei der wirtschaftlichen Beteiligung von mindestens 95 vom Hundert an einer Gesellschaft: der Rechtsträger, der die wirtschaftliche Beteiligung innehat.

Steuersätze in deutschen Großstädten

- Berlin: -6,0%
- Hamburg: -4,50%
- Köln: -6,50%
- München: -3,50%

Grundsteuer (GrSt)

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer, die jährlich bei Immobilieneigentum an die entsprechende Kommune abgeführt wird. Es wird zwischen der Grundsteuer A – agrarisch – und der Grundsteuer B – baulich – unterschieden, da für Eigentum in land- und fortwirtschaftlicher Nutzung ein spezieller Hebesatz gilt.

Bemessungsgrundlage, Wertermittlung & Grundsteuererhebung – Neue Reform 20204

Bei der Wertermittlung des zu versteuernden Eigentums kommen zwei Gesetze zum Tragen: zum einen das Grundsteuergesetz (GrStG) und zum anderen das Bewertungsgesetz (BewG). Die für die Grundsteuerberechnung notwendigen Einheitswerte werden aufgrund von Überalterung aktuell reformiert und durch neue Einheitswerte ersetzt werden. Dieser Vorgang soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Als erstes wird vom Landesfinanzamt mithilfe des sogenannten Ertragswertverfahrens ein Einheitswert festgelegt. Hierbei werden sowohl der tatsächliche Grundstückswert als auch die Bebauungsart, Lage und Größe der Immobilie.

Als zweites wird der Einheitswert mit der entsprechenden Steuermesszahl multipliziert, welche in direkter Abhängigkeit zu dem jeweiligen Immobilienobjekt steht. So wird für agrarisches Eigentum der Land- und Forstwirtschaft pauschal eine Steuermesszahl von 6,0 Promille berechnet, wohingegen der Promillesatz bei baulichem Eigentum zwischen 2,6 und 3,5 beträgt.

Übersicht der Steuermesszahlen nach Objektart:

- 6,0 Promille bei agrarischem Eigentum
- 2,6 Promille oder 3,5 Promille bei Einfamilienhäusern
- 3,1 Promille bei Zweifamilienhäusern
- 3,5 Promille bei dem restlichen baulichen Eigentum

Die letztendliche Grundsteuer bemisst sich dann als Produkt aus dem vom Finanzamt ausgestellten Grundsteuermessbescheid und dem Grundsteuerhebesatz. Der Hebesatz wird kommunal festgelegt und gilt in der Regel für die Dauer eines Jahres.

Steuerschuldner, Steuerträger & Steuerbefreiung

Steuerschuldner ist im Regelfall – und bei Eigennutzung – der Eigentümer der Immobilie. Er erhält von seiner Kommune nach Steuerfestsetzung einen entsprechenden Steuerbescheid, welcher für mindestens ein Kalenderjahr verbindlich ist. Der rechtliche Eigentümer zum Zeitpunkt des 1. Januars eines jeden Kalenderjahres gilt folglich als

Steuerschuldner, selbst wenn er die Immobilie zwischenzeitlich weiterveräußert. Privatrechtliche Einigungen können selbstverständlich zugunsten des Immobilienverkäufers getroffen werden.

Die Zahlungen die Grundsteuer betreffend werden gemeinhin in vier Raten pro Jahr getätigt, und zwar jeweils zum 15. Februar, Mai, August und November. Bei geringen Zahlungsbeträgen zwischen 15 € und 30 € sind halbjährliche Raten – jeweils zum 15. Februar und August – üblich, wohingegen bei Steuerabgaben unter 15 € annuelle Raten zum 15. August als ausreichend empfunden werden.

Ratenzahlungen der Grundsteuer:

- Steuerabgaben > 30 €: vierteljährlich (zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11.)
- Steuerabgaben 15 – 30 €: halbjährlich (zum 15.02. und 15.08.)
- Steuerabgaben < 15 €: jährlich (zum 15.08.)

Bei vermieteten Immobilienobjekten können die Abgaben jedoch als umlagefähige Nebenkosten auf den/die Mieter abgewälzt werden, insofern vorab eine entsprechende vertragliche Einigung getroffen wurde. Sollte ein unverschuldeter Mietausfall über große Beträge entstehen, ist es möglich, bei den Kommunen einen Antrag auf Grundsteuererlass einzureichen.

Grundbesitz der öffentlichen Hand, Kirchengrundbesitz sowie Eigentum von gemeinnützigen Körperschaften sind von der Grundsteuer vollständig befreit.



Spekulationssteuer

Die Spekulationssteuer ist nach bundesweiter Regelung eine Steuer, die einem Immobilienverkäufer bei privaten Veräußerungsgeschäften auferlegt wird. Die Besteuerung erfolgt gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) auf alle aus Privatverkäufen resultierenden Gewinneinnahmen mit Ausnahme von eigengenutzten Immobilienobjekten.

Geltungsbereich & Fälligkeit – Vermietung, unbebaute Grundstücke, Erbbaurechte & Co

Es müssen sowohl bei der Veräußerung von vermieteten Wohnungen und Häusern als auch bei unbebauten Grundstücken Steuerabgaben geleistet werden und weiter im Falle von Erbbaurechten. Ebenfalls betroffen von der Spekulationssteuer sind Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und weiter Miteigentumsanteile.

Geltungsbereich der Spekulationssteuer:

- Vermietung von Wohnungen & Häusern
- Unbebaute Grundstücke
- Erbbaurechtsfälle
- Anteile an geschlossenen Immobilienfonds
- Anteile an Miteigentum

Die Fälligkeit entfällt auf das Jahr der Veräußerung. Die Höhe der Steuerabgaben wird von den Bundesländern individuell festgelegt und anhand von Kriterien wie Wertzuwachs und Einkommensteuersatz des Verkäufers entschieden, kann allerdings durch bestimmte Aufwendungen geschmälert werden.

Dies beinhaltet beispielsweise gewinnmindernde Modernisierungskosten – insofern sie 15 % der ursprünglichen Anschaffungskosten übersteigen -, bestimmte Werbungskosten sowie Makler- und Notargebühren. Durch geschickt gelegte Ratenzahlungen können mitunter auch Freibetragsgrenzen beitragsschmälernd ausgenutzt werden.

Minderung der Spekulationssteuerabgaben:

- Modernisierungskosten > 15 % der Anschaffungskosten
- Werbungskosten
- Maklergebühren
- Notargebühren

Spekulationsfrist – 10-Jahre-Frist & Drei-Objekt-Grenze bei Immobilienverkäufen

Die Spekulationsfrist beträgt 10 Jahre. Das bedeutet, dass sämtliche privatrechtlichen Veräußerungsgeschäfte nach Ablauf dieser Frist von der Spekulationssteuer befreit sind.



Wird die Wohnung oder das Haus hingegen zeitweise selbst genutzt, kann die 10-Jahre-Frist umgangen und auf zwei bis drei Jahre gekürzt werden.

Dies ist immer dann der Fall, wenn das Immobilienobjekt im Jahr der Veräußerung sowie den beiden vorausgegangenen Jahren ausschließlich dem eigenen Wohnzweck dienlich war – auch bei selbstgenutzten Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen. Solange ein Immobilieneigentümer für seine Kinder nachweislich Kindergeld bezieht, gilt deren Privatnutzung ebenfalls als „eigener Wohnzweck“ des Steuerpflichtigen.

Werden in einem Zeitfenster von fünf Jahren insgesamt mehr als drei Immobilienverkäufe getätigt und die Drei-Objekt-Grenze somit überschritten, gelten die Veräußerungen laut Gesetz als gewerblicher Handel und unterliegen somit automatisch der Gewerbesteuerpflicht.

Erbschaftsteuer (ErbSt)

Die Erbschaftsteuer kommt immer dann zum Tragen, wenn ein Verstorbener ein Erbe hinterlässt, welches von den Begünstigten angenommen wird.

Bemessungsgrundlage & Steuerabgaben

Die bundesweiten Regelungen definieren die Erbschaftsteuer hierbei im Gegensatz zu ausländischen Staaten nicht als Nachlasssteuer, sondern als Erbanfallsteuer, was bedeutet, dass die Steuerabgaben grundsätzlich in Relation zu der konkreten Höhe des Erbes erhoben werden. Eine erweitere Steuerpflicht stellt sicher, dass Begünstigte nicht davon profitieren, im Erbschaftsfall ins Ausland zu migrieren.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht eine Wertermittlung auf Grundlage von Vergleichswert-, Ertragswert- oder auch Sachwertverfahren vor. Für Immobilienerbschaften liegt der Wertermittlung der zum Stichtag aktuelle Marktwert zugrunde, sprich: derjenige Wert, der bei einem Sofortverkauf an diesem Tag für die Immobilie hätte erzielt werden können.

Hierbei wird im Falle von Vermietungen ein pauschaler steuerlicher Bewertungsabschlag von 10 % angesetzt, wohingegen bei nicht-vermieteten Immobilien 100 % des Marktwertes in die Bewertung einfließen.

Bemessungsgrundlage laut ImmoWertV...

- bei vermieteten Objekten: 90 % des Marktwertes
- bei nicht-vermieteten Objekten: 100 % des Marktwertes
- Wertermittler-Gutachten kann als Erbnebenkosten steuerlich abgesetzt werden

Freibeträge & Steuererlass

Die Beitragshöhe der Erbschaftsteuer kann über gewisse Freibeträge geschmälert werden. Diese erfolgen hinsichtlich des jeweiligen Verwandtschaftsgrades, den ein Begünstigter zu dem Verstorbenen hält.

Freibeträge nach Verwandtschaftsverhältnis:

- 500.000 € für Ehe-/Lebenspartner
- 400.000 € für leibliche Kinder, Stief- und Adoptivkinder, hinterbliebene Enkel
- 200.000 € für Enkel
- 100.000 € für Eltern und Großeltern
- 20.000 € für alle anderen Erben (verwandt und nicht verwandt)

Gesetz des Falles, dass der Verstorbene vor seinem Ableben in einer eigenenutzten Immobilie wohnlich war und seine Erben nach Eintritt des Erbfalls für mindestens zehn aufeinander folgende Jahre diese Immobilie zu eigenen Wohnzwecken nutzen, wird ihnen die Erbschaftsteuer entlassen. Bei einem vorzeitigen Auszug erfolgt hingegen eine nachträgliche Besteuerung.





Schenkungssteuer (SchenkSt)

Die Schenkungssteuer entfällt auf Wirtschaftsgüter, die anstelle einer Veräußerung, Leihe oder Erbschaft an den Begünstigten verschenkt werden. Im Rahmen von Immobilienschenkungen werden den Schenkenden oftmals Wohnrechte und/oder Nießbrauch eingeräumt. In diesen Fällen ist ein Schenkungsvertrag ratsam, gegebenenfalls mit inkludiertem Rückforderungsrecht, um im Schlimmsten Fall Zwangsversteigerungen oder Beschlagnahmen zu vermeiden. Bei der Gewähr von lebenslangem Wohnrecht sollte zudem zugunsten einer eindeutigen Nachweisbarkeit eine entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgen.

Freibeträge & Steuererlass

Bei Schenkungen an Ehe- oder Lebenspartner besteht ein vollständiger Steuererlass. Dies gilt ebenfalls, wenn sich die Partner in einem Scheidungs- bzw. Aufhebungsprozess befinden, insofern sie das Familienheim zum Zeitpunkt der Schenkung noch gemeinsam bewohnen.

Die Freibeträge bei Schenkungsfällen können alle zehn Jahre neu angerechnet werden. Bei Eltern ist dies sogar zweifach möglich. Sie unterschieden sich hinsichtlich der verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen dem Schenkenden und dem Beschenkten.

Freibeträge nach Verwandtschaftsverhältnis:

- 500.000 € für Ehe-/Lebenspartner
- 400.000 € für Kinder und hinterbliebene Enkel
- 200.000 € für Enkel
- 100.000 € für Eltern und Großeltern
- 20.000 € für alle anderen Begünstigten (verwandt und nicht verwandt)

Pflichtteilsanspruch & Ergänzungsanspruch bei Schenkung & Erbschaft

Bei Erbschaftsausschluss besteht bei den nächsten Angehörigen des Erblassers ein sogenannter Pflichtteilsanspruch, also ein Zahlungsanspruch gegen den testamentarischen Erben.

Die Schenkungen, welche ein Verstorbener in den letzten zehn Jahren vor seinem Ableben getätigt hat, zählen bei Eintritt des Erbschaftsfalls laut Bundesgesetzbuch (BGB) ergänzend zum Pflichtteilsanspruch seiner erbberechtigten Angehörigen. Die Ansprüche werden gemäß Abschmelzmodell von Jahr zu Jahr geringer und fallen ab dem elften Jahr vor dem Erbfall auf null Prozent.

Auf Schenkungen, die innerhalb einer Ehe oder eingetragenen Lebenspartnerschaft erfolgt sind, besteht ein zeitlich uneingeschränkter Pflichtteilsergänzungsanspruch. Die Schenkung selbst bleibt jedoch absolut wirksam.

Umsatzsteuer & Gewerbesteuer

Die Umsatzsteuer (USt) wird bei gewerblichen Immobilienverkäufen zu 19 % des Kaufpreises auf den Käufer und neuen Eigentümer abgewälzt.

Die Gewerbesteuer (GewSt) fällt im Rahmen von gewerblichen Veräußerungsgeschäften zulasten des Immobilienverkäufers und bemisst sich individuell auf Grundlage des Veräußerungsgewinns. Der Gewinnanteil entsprechend einer Steuermesszahl von 3,5 %, multipliziert mit dem kommunal festgelegten Hebesatz ergibt den zu zahlenden Gewerbesteuerbetrag.

- Gewerbesteuerbetrag = 3,5 % des Gewinns * Hebesatz



Automatische Gewerbesteuerpflicht & Freibeträge

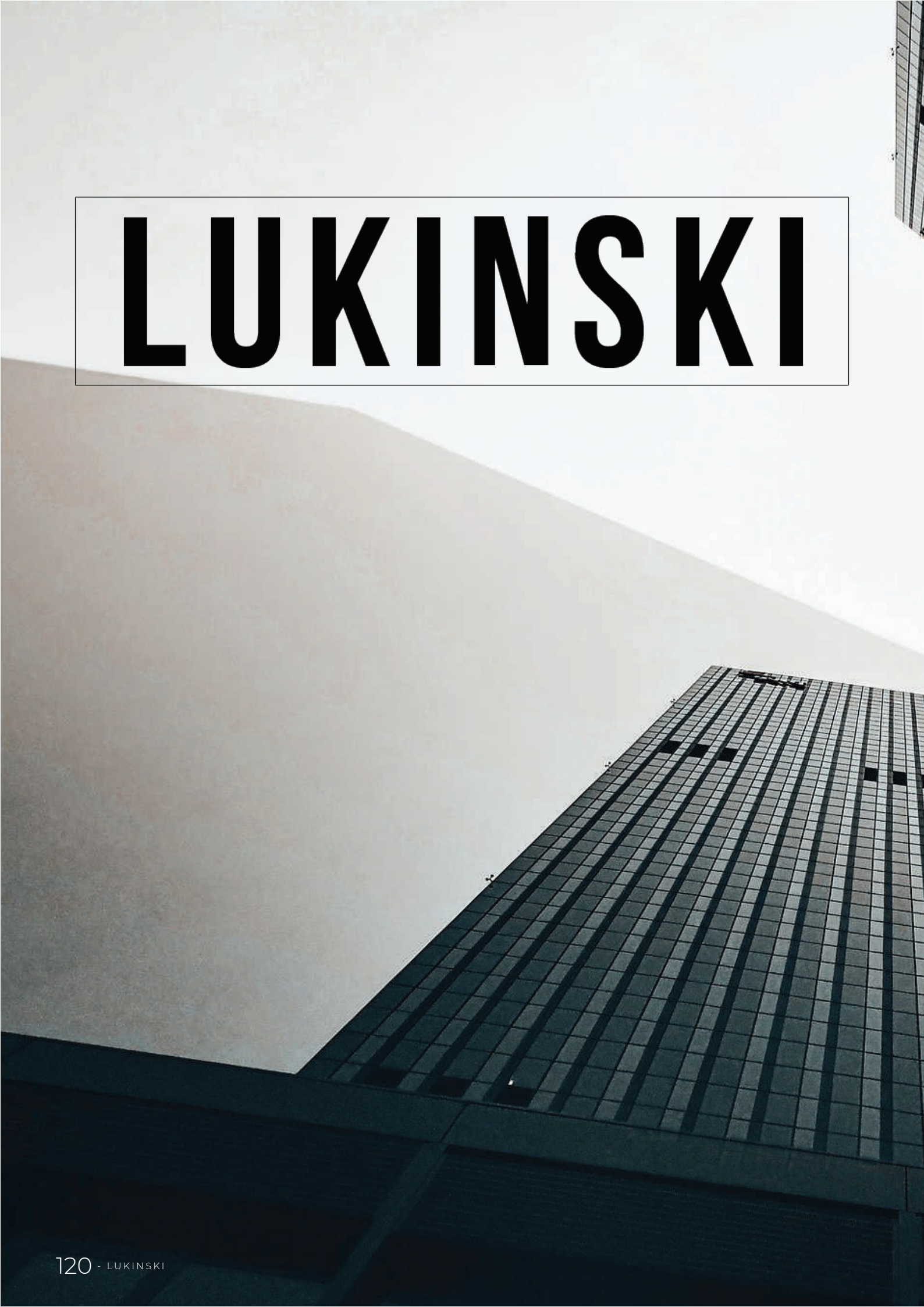
Insofern es sich bei den Immobilien um Betriebsvermögen handelt, unterliegen die zugehörigen Gewinneinkünfte grundsätzlich der Steuerpflicht. Wird die im Einkommensteuergesetz (EStG) festgelegte 10-Jahre-Frist hinsichtlich der Spekulationssteuer unterschritten oder die Drei-Objekt-Grenze beim Verkauf von Immobilieneinheiten überschritten, sind die entsprechenden Einnahmen ebenfalls automatisch gewerbesteuerpflichtig.

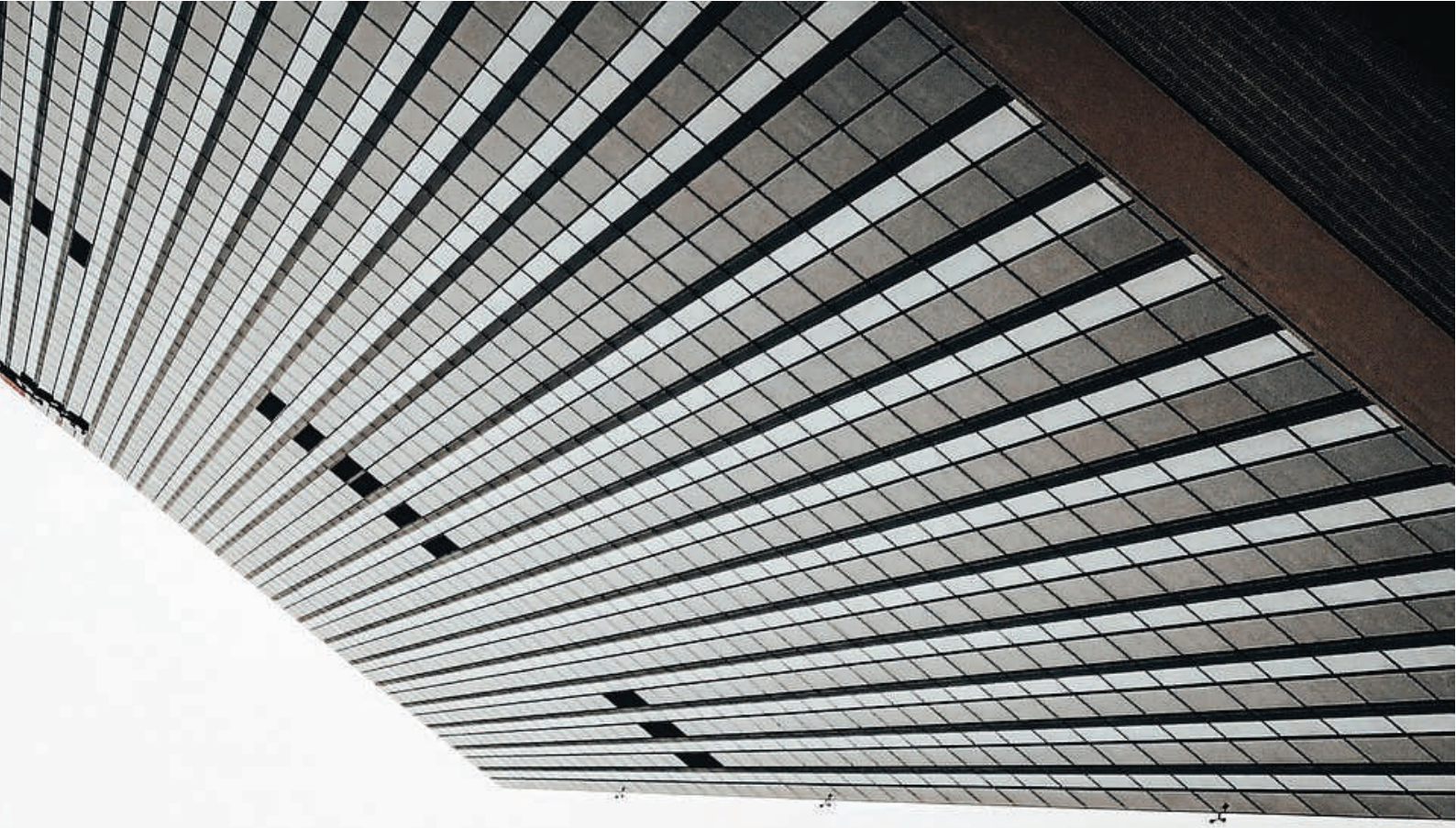
Eine ursprünglich als Mehrfamilienhaus erstandene Immobilie, die im Zuge einer besseren Vermietung in mehrere Wohnungen unterteilt wird, innerhalb von fünf Jahren weiterzuverkaufen, bewirkt daher eine ebensolche automatisch generierte Steuerpflicht.

Personengesellschaften und natürlichen Personen wird von Gesetzeswegen her ein Freibetrag von 24.500 € zugestanden. Andere Unternehmen und Vereine können unter bestimmten Voraussetzungen von einem niedrigeren Freibetrag zu 5.000 € profitieren.



LUKINSKI





Herausgegeben von

CXMXO Media Group
Stephan M. Czaja

Autoren

Staphan M. Czaja
Carina Koch
Laura Heyll

Design Editor

Carina Koch





LUKINSKI

www.lukinski.com