

# RATGEBER IMMOBILIEN 2021

**BESTSELLER**  
11. aktualisierte Ausgabe

KFW  
BANKEN  
TILGUNG  
EIGENKAPITAL  
STEUERVORTEILE  
AUSLANDSIMMOBILIEN  
**BAUEN** BONITÄT  
GRUNDBUCH  
FERIENHAUS ALTERSVORSORGE MAKLER PREISE KOSTEN  
FÖRDERUNG LAGE **KAPITAL**  
FINANZIERUNG **RENDITE** ALTBAU  
**SANIERUNG** **KREDIT**  
ERBPACHT HAUS  
GUTACHTER **NOTAR**  
**ZINSEN**

Die besten Tipps für Kauf & Verkauf!



# Alles nur eine FRAGE DER LAGE?

Nahezu alles lässt sich an einer Immobilie nachträglich ändern. Einzig die Lage bleibt für immer. Darum ist sie beim Kauf auch so wichtig

**N**ahezu jeder, der schon einmal etwas mit Immobilien zu tun gehabt hat, dürfte von den drei wichtigsten Kriterien für den Kauf schon einmal gehört haben. Es sind die Lage, die Lage und – genau – noch einmal die Lage. Selbstverständlich ist die Erkenntnis nicht neu, doch immer wieder schlagen die Emotionen Käufern ein Schnippchen. Warum die Lage so wichtig ist? Weil man sie bei einer Immobilie prinzipiell nie ändern kann. Deswegen ist es unumgänglich, jeden Ein-

steiger, aber auch manchen Profi immer wieder auf diesen Punkt hinzuweisen.

Nur – was macht sie denn aus, die gute Lage? Wer bestimmt denn, ob es sich um eine wirklich gute Lage handelt? Nehmen wir das Beispiel der aktuell herrschenden Pandemie: Ist die Lage mitten in der Stadt besser, nur weil sie teurer ist? Womöglich erachten mehr Menschen nun, da es um Themen wie Abstand oder Homeoffice geht, nicht die Urbanität der Eigentumswohnung im oberen Stockwerk des Mehrfamilienhauses als das Nonplusultra. ➤

## Expertentipp

### BERLIN: NEUBAUSTIMMUNG AN DER SPREE

Kai Massoumi, Möllerherm Immobilien in Berlin, über die Anziehungskraft der Hauptstadt, steigende Preise und gefragte Stadtteile

#### **BELLEVUE: Was macht Berlin für Immobilienkäufer so interessant?**

**KAI MASSOUMI:** Berlin zieht nach wie vor Bewohner von außerhalb magisch an. Die Gründe sind vielfältig – weltweit anerkannte Universitäten, das Freizeitangebot, die Großzügigkeit, die vielen Grün- und Wasserflächen und gefühlt unzählige Freiräume. So werden laut Prognose der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2030 weitere 200.000 neue Bewohner erwartet – auch trotz der Pandemie. Aus persönlicher Erfahrung kann ich sagen, dass die Anfragen aus den Städten wieder ansteigen. Gleichzeitig fehlt in Berlin Wohnraum, derzeit knapp 135.000 Einheiten, und laut der IBB werden bis zum Jahr 2030 ca. 197.000 Wohnungen fehlen. In Berlin ist Neubaustimmung, und

mit dem Wegfall des kontraproduktiven Mietendeckels ist die Stadt für Investoren und Kapitalanleger im Wohnbereich wieder hochinteressant.

#### **Mit welchen Preisentwicklungen ist bei Wohnimmobilien noch zu rechnen?**

So lange die Politik in Berlin weiterhin ihren fehlenden wirtschaftlichen Kontakt zum Immobilienmarkt tagtäglich unter Beweis stellt, wird es für die Preise in fast allen Segmenten noch weiter nach oben gehen. Ich gehe von einer Abflachung der Steigungskurve bei den Preisen aus, aber auch von Ausweichbewegungen, wie z. B. Umzug in äußere Bezirke, und der erhöhten Kompromissbereitschaft, auch in Zweifamilien- oder Reihenhäusern zu leben. Das günstige Zinumfeld, die steigende Nachfrage beim

Zuzug nach Berlin aufgrund der Pandemie unterstützen diese Effekte. Derzeit liegen die Steigerungsraten zwischen 5 und 8 Prozent, teilweise bei 12 Prozent per anno. Das wird allerdings nicht endlos so weitergehen.

#### **Welche Lagen würden Sie empfehlen?**

Aktuell ganz klar Reinickendorf, Spandau, Pankow, Mariendorf, Buckow und Marienfelde. Alles stark unterschätzte Bezirke mit guter Infrastruktur und hohem Entwicklungspotential. Der Norden ist natürlich seit dem Entfall des Flughafens Tegels im Aufwind. Immer noch im Trend sind Friedrichshain, Friedenau, Neukölln und Schöneberg.

**KONTAKT Möllerherm Immobilien,  
Vertriebsleiter Kai Massoumi,  
Tel.: (030) 403 61 87 40,  
www.moellerherm-immobilien.de**



**KAI MASSOUMI**  
Vertriebsleiter  
aus Berlin

**Expertentipp****MÜNCHEN: HOHE LEBENS- UND WOHNQUALITÄT**

Miriam Schnitzke, Duken & v. Wangenheim in München, über Unternehmenszuzüge, Preisentwicklungen und den Trend in Rand- und Umlandlagen



**MIRIAM SCHNITZKE**  
Geschäftsleitung  
aus München

**BELLEVUE: Warum ist München trotz heftiger Preisanstiege weiterhin so interessant?**

**MIRIAM SCHNITZKE:** Immer mehr Unternehmen aus dem In- und Ausland verlegen ihren Standort nach München – dies hat viele Gründe. Politik und Industrie greifen hier ineinander. Die zentrale Lage in Europa und die gute Infrastruktur sind zudem ein Grund für die hohe Attraktivität. So lassen sich beispielsweise Fachkräfte wegen der guten Lebensqualität in München leichter von einem Zuzug überzeugen. Der Zuwachs großer Firmen wie Apple, wo man aktuell über eine Milliarde Euro in Deutschland investiert und ein europäisches Zentrum für Chip-Design in München plant, ist ein Beispiel hierfür.

**Welche Entwicklung der Marktsituation erwarten Sie für die kommenden Monate?**

Die Stadtgebiete an der Isar sind seit jeher sehr beliebt – allen voran Schwabing am Englischen Garten im Norden, Bogenhausen-Herzogpark, Haidhausen/die Au und das Glockenbach im Zentrum sowie Harlaching und Solln im Süden. Das Angebot war hier immer begrenzt, die Nachfrage hoch. Das führte zur Preisstabilität und den enormen Preissteigerungen der letzten Jahre. Die Entwicklung der Marktsituation in diesen Lagen halten wir für weiterhin sehr stabil. Auch über die Stadtgrenzen hinaus. Denn durch die Corona-Pandemie gewinnen Aspekte wie Naturnähe, Ausgleich im Grünen etc.

**Welche Lagen und Segmente stehen derzeit im Fokus der Käufer?**

Natürlich die bereits erwähnten Stadtteile, aber auch Randgebiete beziehungsweise

das Münchner Umland sind immer gefragter, zumal das Angebot dort oftmals größer ist und die Preise attraktiver sind. Nicht nur Familien, sondern auch Kapitalanleger möchten derzeit aufgrund der Unsicherheiten in manch anderen Finanzbereichen ihr Geld lieber in eine Immobilie als sichere Sachanlage investieren. Dies spüren wir verstärkt bei dem Verkauf unserer klassischen Wohnungen, die ideal für die Vermietung sind. Bauvorhaben mit Zwei- bis Dreizimmer-Wohnungen im Stadtgebiet oder auch im Einzugsbereich bzw. S-Bahnbereich lassen sich hervorragend verkaufen.

**KONTAKT Duken & v. Wangenheim München, Leitung Verkauf/Gesellschafterin Miriam Schnitzke, Tel.: (089) 998 43 30, [www.wangenheim.de](http://www.wangenheim.de)**

**Expertentipp****KÖLN: TRADITION UND ZUKUNFT**

René von Emhofen, von Emhofen Immobilien in Köln, über Tradition und Zukunft, die Liebe zum „Veedel“ und kommende Entwicklungen am Rhein



**RENÉ VON EMHOFEN**  
Makler  
aus Köln

**BELLEVUE: Welche Vorzüge bietet Köln?**

**RENÉ VON EMHOFEN:** Die Domstadt hat Tradition und Zukunft, Köln ist spannend und vielfältig, Köln bietet Lebensqualität, hervorragende Infrastruktur, eine attraktive Kulturszene. Köln wächst, Köln ist Medienstadt, Köln ist Sportstadt, Köln ist trendig.

**Welche Standorte sind in Ihrer Stadt aktuell besonders gefragt?**

In den Spitzenwohnlagen wie Lindenthal, Marienburg und Hahnwald sind Angebote extrem rar. Sehr gesucht sind Häuser und Wohnungen auch in Widdersdorf, Braunsfeld, Sülz, Klettenberg, Belgisches Viertel, Südstadt und in Rheinlagen. Rechtsrheinische Vororte wie Mülheim

und Kalk erfahren eine stark anziehende Nachfrage. Preissteigerungen fallen in früher eher preiswerten Lagen besonders hoch aus. Bei Eigentumswohnungen zum Beispiel in Niehl gab es exorbitante Preissteigerungen. Für ältere Bestandswohnungen, die man vor wenigen Jahren noch zu Quadratmeterpreisen von 2.750 Euro erwerben konnte, werden 4.800 Euro und mehr aufgerufen – und bezahlt. In ganz Köln schlägt die Angebotsverknappung und die „Veedel“-Vorliebe voll auf die Preise durch.

**In welche Umlandlagen zieht es diejenigen, die in der Domstadt nicht fündig werden?**

Von Jahr zu Jahr weichen Kaufinteressenten zwangsläufig immer weiter ins Kölner

Umland aus. Peripherielagen wie Hürth, Frechen, Pulheim, Bergisch Gladbach, Rösrath und Brühl sind sehr gesucht. Aber auch weiter entfernte Orte wie zum Beispiel Erftstadt, Euskirchen, Bergheim, Bedburg, Overath, Lohmar und Odenthal verzeichnen massive Nachfrage- und Preissteigerungen. Diese Entwicklung wird durch die Folgen der Pandemie zukünftig weiter forciert. Da allgemein erwartet wird, dass viele Firmen auch nach dem Ende der Pandemie verstärkt auf Homeoffice setzen werden, relativieren sich die Nachteile an Fahrzeit und Fahrkosten.

**KONTAKT von Emhofen Immobilien, Inhaber René von Emhofen, Tel.: (0221) 940 55 10, [www.vonemhofen.de](http://www.vonemhofen.de)**