KIRCHHOFF IMMOBILIEN | KÖLN-SÜLZ

Mehrfamilienhaus in Sülz verkaufen

Leitfaden mit Unterlagen-Checkliste, Stand 14. Oktober 2026

1. Was zeigen die Marktdaten für Sülz?

Alle Werte sind Mittel tatsächlicher Kaufpreise aus dem Jahr 2025 in Euro je m² Wohnfläche, ausgewertet vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln (Grundstücksmarktbericht 2026). Es sind keine Angebotspreise. Bei weniger als zehn Fällen ist der Mittelwert nur ein Anhaltspunkt.

Objektart	Mittelwert 2025	Kauffälle	Hinweis
Eigentumswohnung Bestand (Weiterverkauf)	5.055 € je m²	121	Mittel der Kauffälle
davon Baujahr vor 1941	5.237 € je m²	30	Weiterverkauf
davon Baujahr 1941 bis 1990	4.724 € je m²	72	Weiterverkauf
davon Baujahr ab 1991	6.086 € je m²	18	Weiterverkauf
Reihenmittelhaus	7.022 € je m²	5	geringe Fallzahl

Mehrfamilienhäuser: Der Bericht weist diese Werte nur je Stadtbezirk aus. Für den Stadtbezirk Lindenthal, zu dem Sülz gehört, lag der Mittelwert 2025 bei 3.743 € je m² Wohnfläche (29 Kauffälle). Stadtweit gab es 655 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 1,22 Mrd. €.

2. Wie wird ein Mehrfamilienhaus bewertet?

Bei vermieteten Mehrfamilienhäusern wird in der Regel das Ertragswertverfahren genutzt. Es fragt: Welchen Ertrag bringt das Haus nachhaltig?

- **Rohertrag:** Jahresnettokaltmiete aller Einheiten (Ist- und marktübliche Miete).
- **Bewirtschaftungskosten:** Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis abziehen.
- **Bodenwertverzinsung:** Den Anteil des Grundstücks herausrechnen.
- **Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer:** Sie bestimmen den Vervielfältiger.
- **Anpassungen:** Leerstand, Sanierungsstau, Mietpreisbindung, Besonderheiten.

Orientierung des Gutachterausschusses Köln (Daten 2025, Mietwohnhausgrundstücke, 80 Fälle): Liegenschaftszins 2,8 % (± 0,9), Bewirtschaftungskosten 17,6 % vom Rohertrag, Miete 11,40 € je m², bereinigter Kaufpreis 2.991 € je m². Das sind stadtweite Durchschnitte, kein Wert für Ihr Haus.

3. Checkliste: Diese Unterlagen brauchen Sie

- ☐ Aktuelle Mieterliste mit Wohnfläche, Miete, Vertragsbeginn und Kaution
- ☐ Mietverträge und Nachträge (inklusive Staffel- oder Indexvereinbarungen)
- ☐ Nebenkostenabrechnungen der letzten drei Jahre
- ☐ Grundbuchauszug (neu), Lageplan und Flurkarte
- ☐ Energieausweis (gültig) und Wohnflächenberechnung je Einheit
- ☐ Baugenehmigung, Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- ☐ Nachweise zu Modernisierung und Instandhaltung (Rechnungen, Datum, Umfang)

☐	Versicherungen und laufende Verträge (Hausmeister, Aufzug, Wartung)
☐	Auskunft zu Baulasten und Altlasten, soweit vorhanden
☐	Bei Wohnungseigentum: Teilungserklärung, Protokolle, Wirtschaftspläne
☐	Ihre Bankverbindung für die Ablösung der Grundschuld und Ihr Ansprechpartner dort

4. So läuft der Verkauf ab

1. Erstgespräch: Ziele, Zeitplan, Vertraulichkeit. Das Erstgespräch für Eigentümer ist kostenfrei.

2. Unterlagen prüfen und Lücken schließen, bevor Interessenten fragen.

3. Bewertung und Preisempfehlung, nachvollziehbar erklärt.

4. Vermarktung mit Exposé, auf Wunsch ohne öffentliches Inserat und mit geprüften Interessenten.

5. Besichtigungen, Verhandlung und Finanzierungsnachweis der Käufer.

6. Notartermin, Kaufpreisfälligkeit und Übergabe der Mietverhältnisse.

5. Kosten, Recht und Steuern in Kürze

• Beim typischen Verkauf eines Mehrfamilienhauses als Anlageobjekt mit mehreren selbständigen Wohnungen greifen die besonderen Provisionsregeln der §§ 656a bis 656d BGB für Wohnungen und Einfamilienhäuser regelmäßig nicht; die Provision wird vereinbart. Entscheidend ist die rechtliche Einordnung im Einzelfall: Eine untergeordnete Einliegerwohnung oder eine bei Vertragsschluss erkennbare Nutzung des Gesamtobjekts als Einfamilienhaus kann zur Anwendung der Schutzvorschriften führen.

• Bei Immobilien im Privatvermögen ist ein Veräußerungsgewinn nach § 23 EStG grundsätzlich nicht steuerbar, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre liegen; regelmäßig sind die bindenden Kaufverträge maßgeblich. Bei Selbstnutzung kann die Besteuerung schon früher entfallen: bei ausschließlicher Nutzung zu eigenen Wohnzwecken seit Anschaffung oder Fertigstellung oder bei zusammenhängender Selbstnutzung im Verkaufsjahr und in den beiden vorangegangenen Kalenderjahren. Vermietete Anteile, unentgeltliche oder teilentgeltliche Erwerbe, Betriebsvermögen und gewerblicher Grundstückshandel erfordern eine gesonderte Prüfung. Lassen Sie Frist und Voraussetzungen vor einer bindenden Verkaufsvereinbarung steuerlich prüfen.

• Bei vorzeitiger Rückzahlung eines noch laufenden Darlehens kann eine Vorfälligkeitsentschädigung entstehen. Ob sie anfällt, hängt vom Vertrag und von gesetzlichen Kündigungs- und Ausschlussregeln ab. Lassen Sie Ablösebetrag und mögliche Entschädigung frühzeitig von Ihrer Bank berechnen. Die Löschung oder Freigabe einer Grundschuld ist davon zu unterscheiden.

• Soweit keine gesetzliche Ausnahme greift, ist auch beim Verkauf eines Mehrfamilienhauses der Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorzulegen und nach Abschluss des Kaufvertrags unverzüglich zu übergeben (§ 80 Abs. 4 Gebäudemodernisierungsgesetz, vormals Gebäudeenergiegesetz).

• Ab 1. Januar 2027 wird der Energieausweis digital in einem maschinenlesbaren Format ausgestellt, auf Verlangen des Eigentümers auch in Papierform (§ 79). Ein Ausweis auf Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs ist für ein Gebäude geregelt, das ausschließlich Wohnzwecken dient, und beruht auf zwei Jahren Verbrauchsdaten (§ 82); für ein Nichtwohngebäude ist ein Ausweis auf Grundlage einer energetischen Bilanzierung auszustellen (§ 80 Abs. 3). Bei gemischter Nutzung klärt die ausstellungsberechtigte Person die Ausweisart. Die Pflichtangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen regelt § 87, für vor 2027 ausgestellte Ausweise § 112 Abs. 3.

6. Ihr nächster Schritt

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie in Sülz wert ist? Fordern Sie eine Bewertung an oder vereinbaren Sie ein kostenfreies Erstgespräch: kirchhoff-immobilien.com/immobilienbewertung/ und kirchhoff-immobilien.com/termin-vereinbaren/ oder telefonisch unter +49 (0)221 57 27 27 27.

Allgemeine Information, keine Wertermittlung, keine Rechts- oder Steuerberatung. Quelle der Marktdaten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Grundstücksmarktbericht 2026 (Kaufverträge 2025). Stand: 14. Oktober 2026. Rechtsstand vor Verwendung prüfen.