

ZinshausWelt

das Magazin der ZinshausCompany



Ausgabe 2022

Consilium Finanzmanagement AG
Bankneutrale Anlageberatung

Dachausbau-Ideen
Nachträglicher Dachausbau ist genehmigungspflichtig

Grundsteuernovelle
Was kommt rechtlich auf Sie zu?

Fernablesbare Heizungsähler
Die Pflicht kommt!

Marktberichte
Dortmund, Bochum, Essen

Hapag-Lloyd Reisebüro
Brauereigasthof Hotel Aying –
echte bayrische Tradition und
Gastlichkeit

THE STAGE
Fine dining – a stage made in heaven

Rechenrätsel, das verbindet
Ihre Gewinnchance

ZinshausCompany
Immobilien mit Rendite



Inklusive
Gutschein für
eine Marktpreis-
einschätzung



Das Inhaltsverzeichnis

- 3 Grußwort der ZinshausCompany
- 4 Zinshaus Rechenrätsel – Tolle Gewinne
- 6 Das sagen unsere Kunden über uns
- 7 Das suchen unsere Kunden und Investoren
- 8 The Stage
- 10 Auszug aus unseren erfolgreichen Vermittlungen
- 12 Datenbogen: Wieviel ist Ihre Immobilie aktuell wert?
- 13 Diese Leistungen garantieren wir Ihnen
- 14 Marktbericht Dortmund
- 15 Marktbericht Bochum
- 16 Marktbericht Essen
- 17 Dachausbau – Ideen
- 20 Alternative Geldanlage – das vergangene Jahr war sehr erfolgreich für die Anleger
- 24 Auswirkungen der Neubauprojekte auf den Bestandwohnungsmarkt
- 25 SmartRhino
- 26 Bauteile und ihre Standzeiten
- 27 Teures Bauen und Sanieren
- 28 Installationspflicht für fernablesbare Zähler
- 31 Die Grundlagen unseres Erfolges
- 33 Starkregen – Wo Immobilienwerte am meisten gefährdet sind
- 34 Grundsteuer-Reform
- 36 Hapag-Lloyd Reisebüro
Luxus ist unser Versprechen
- 39 Impressum



Grußwort der ZinshausCompany

Liebe Leserinnen und Leser,

kaum jemand hat damit gerechnet, dass die Pandemie und ihre Folgen die Welt auch das komplette Jahr 2021 hindurch im Griff halten und, wie es sich abzeichnet, auch noch ins Jahr 2022 hinein andauern werden.

Die wirtschaftlichen Folgen sind gravierend. Wir erfahren unterbrochene Lieferketten, Warenengpässe und einen dadurch ausgelösten Inflationsschub. Gerade auch die Immobilienwirtschaft kämpft mit stark steigenden Preisen bei Baustoffen und langen Lieferzeiten. Was bedeutet das für die Preisentwicklung von Bestandsimmobilien?

Eines vorweg: Die Nachfrage ist nach wie vor hoch. Sie konzentriert sich aber auf zentrale Lagen in den Städten und unsere Beobachtung aus dem vergangenen Jahr, dass nicht mehr jeder Preis mitgegangen wird, hat sich bestätigt. Ein Grund dafür, gedanklich einmal einen Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses und die möglichen alternativen Anlagemöglichkeiten gedanklich durchzuspielen. Bei der professionellen Einschätzung des Marktwertes Ihrer Immobilie unterstützen wir Sie gern.

Sehr bewährt hat sich dabei die Zusammenarbeit mit unserem Partnerunternehmen Consilium Finanzmanagement AG. Wenn es darum geht, den Verkaufserlös sinnvoll wieder anzulegen, stehen Ihnen die Experten um Boris Fahle gern zur Seite. Mehrere unserer Kunden konnten sich auf den alljährlich stattfindenden Informationsveranstaltungen der Consilium Finanzmanagement AG, die jeweils mit hochkarätigen Referenten besetzt sind, von den vielfältigen Möglichkeiten, die der Finanzmarkt bietet, überzeugen.

Auch in diesem Jahr sind wieder solche Veranstaltungen geplant. Die Termine werden wir rechtzeitig bekanntgeben.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre

Ihre

Erhard Reichel

Alf Bakalorz

Zinshaus Rechenrätsel

Ihre Gewinnchance



1. Preis
1.000 € Bauhaus-Gutschein



2. Preis
500 € Saturn-Gutschein



3. Preis
300 € Peek & Cloppenburg-Gutschein

Teilnahmebedingungen

1. Teilnahmefrist bis zum 30.06.2022. Einsendung der Lösung bitte per Mail, Brief, Fax oder über den Link unserer Internetseite.
2. Die Auslosung der Gewinner erfolgt am 15.07.2022.
3. Teilnahmeberechtigt sind die Empfänger(innen) der Broschüre.
4. Der Erwerb von Dienstleistungen oder Produkten beeinträchtigt nicht den Ausgang des Gewinnspiels.
5. Die Verteilung der Gewinne erfolgt in Reihenfolge der Ziehung (1. Ziehung = 3. Preis, 2. Ziehung = 2. Preis, 3. Ziehung = 1. Preis).
6. Die Gewinne werden persönlich oder postalisch an die Gewinner(innen) übergeben.
7. Preis 1: Gutschein Bauhaus im Wert von 1.000,- €; Preis 2: Gutschein SATURN im Wert von 500,- € und Preis 3: Gutschein Peek & Cloppenburg im Wert von 300,- €.
8. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen

Einsendung der Lösung bitte unter:

ZinshausCompany
Immobilien mit Rendite



ZinshausCompany Dortmund OHG
Hohe Straße 28
44139 Dortmund

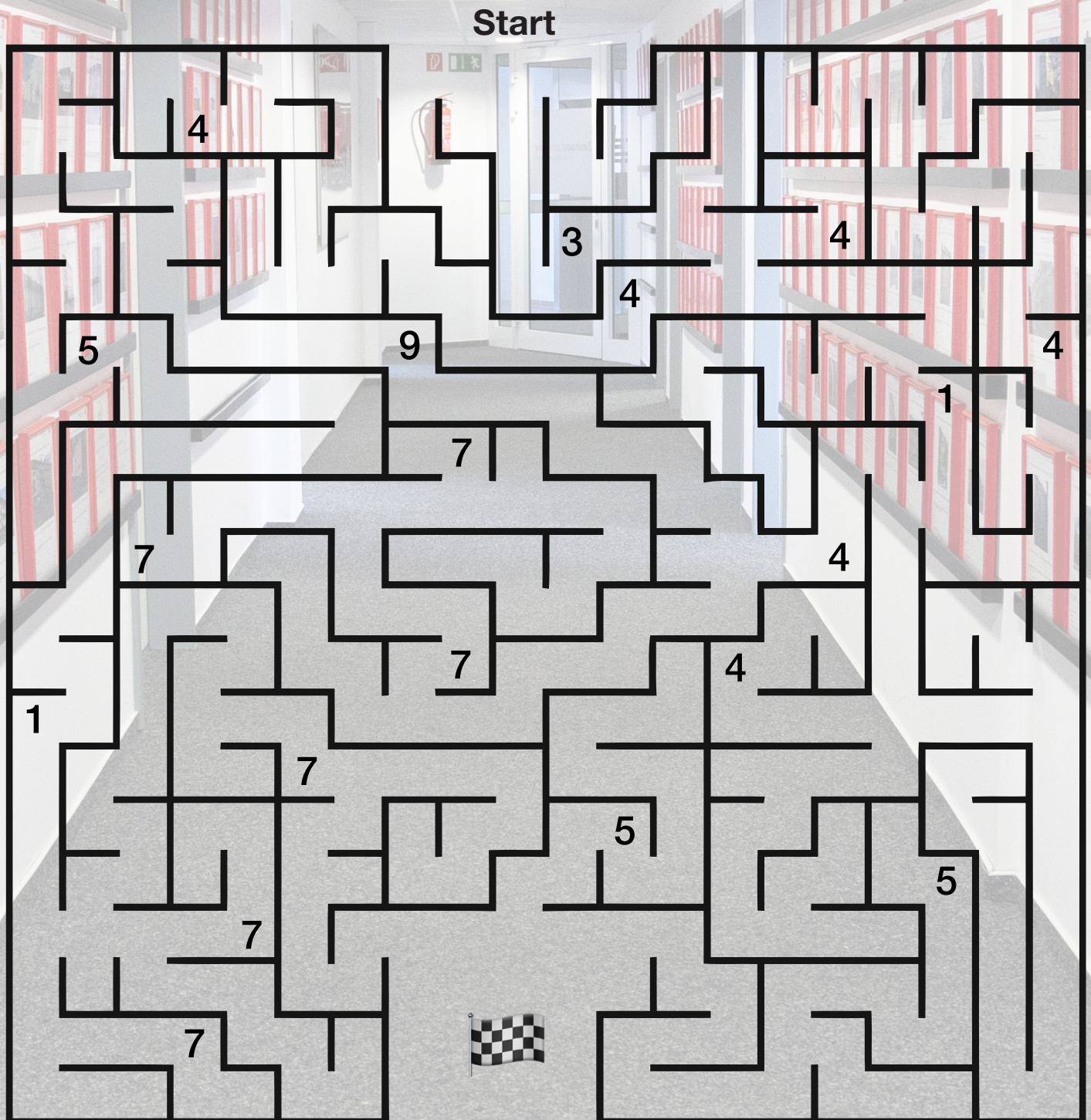
Telefax +49 (0) 231 - 952 969 - 29
gewinnspiel@zinshauscompany.com

www.zinshauscompany.com/klassisch/gewinnspiel/

Zinshaus Rechenrätsel

Addieren Sie alle Zahlen auf dem Weg zu Ihrem Hausverkauf.

(Es sind nur natürliche Zahlen erlaubt.)



Das sagen unsere Kunden – Auszug aus unseren Referenzen



Sehr geehrter Herr Rosenthal, sehr geehrter Herr Huckschlag, für Ihre große und nicht immer selbstverständliche Unterstützung in den letzten Monaten möchte ich mich sehr herzlich bei Ihnen und dem ganzen Team bedanken! Sie beide und Ihr Team waren mir in vielen Momenten eine sehr große Hilfe und Unterstützung bei den diversen Fragen rund um die Vermarktung der Immobilie! Die Erbgemeinschaft freut sich sehr über den äußerst erfolgreichen Abschluss, den wir dank Ihnen erzielen konnten. Vielen, vielen Dank und herzlichen Gruß,

Sabine S. aus Kiel

Der Verkauf unseres Mehrfamilienhauses erfolgte vor dem Hintergrund, dass wir für die Zukunft innerhalb unserer Familie keine/n Nachfolger/in gesehen haben, der/die für den doch nicht unerheblichen zeitlichen Arbeitsaufwand für die Verwaltung (in Eigenregie) dieses Objektes in Betracht käme.

Die Preiseinschätzung und der dann letztlich erzielte Marktpreis waren sehr zufriedenstellend für uns und haben auf jeden Fall über unseren Erwartungen gelegen.

Ab Unterzeichnung des Maklervertrages bis zum Notartermin dauerte es lediglich acht Wochen.

Die Betreuung vor dem und bis zum Notartermin sowie auch danach verlief sehr kompetent, unterstützend und jederzeit freundlich. Bei auftretenden Fragen fanden wir immer ein „offenes Ohr“ und Unterstützung seitens der ZinshausCompany.

Die Zusammenarbeit erfolgte stets reibungslos und sehr zu unserer Zufriedenheit.

Mit Blick auf die gemachten Erfahrungen würden wir jederzeit die ZinshausCompany mit dem Verkauf einer unseren Immobilien beauftragen.

Danke nochmals für die gute und angenehme Zusammenarbeit.

Frau L.Z.

Vor etwa einem Monate habe ich auf Ihren Vorschlag zwei von mir geerbte, ältere Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen und einem Gewerbeanteil in Dortmund verkauft. Ich nehme das zum Anlass, Ihnen und Herrn Rosenthal für die sehr professionelle, ebenso geduldige wie nachdrückliche Begleitung der Kaufverhandlungen zu danken. Besonders danke ich Ihnen dafür, dass Sie mir den passenden Käufer „ans Herz“ gelegt haben. Das hat in diesen, eher von einem „Verkäufermarkt“ geprägten Zeiten durchaus einen Unterschied gemacht. Den Käufer habe ich als Person kennengelernt, die zwar durchaus ihre Ziele verfolgt und ihre Interessen wahrt, sich dabei aber immer auch in die Lage des Geschäftspartners einfühlen kann. Er gehört eindeutig der Gruppe Menschen an, die nicht Probleme, sondern Lösungen sucht. So fanden wir in guter Atmosphäre für alle auftretenden Fragen eine allseits befriedigende Antwort. Die Gespräche, bei denen ich den Käufer auch als Privatmensch etwas kennenlernen konnte, fand ich sehr angenehm.

Dr. W. B.

Mit der Vermarktung meiner beiden Mehrfamilienhäuser mit hohem Gewerbeanteil in der Dortmunder Nordstadt durch die ZinshausCompany war ich sehr zufrieden. Meine Erwartungen bei der Erzielung des Verkaufspreises wurden vollständig erfüllt. Die Suche nach geeigneten Käufern war sehr gewissenhaft, kompetent und hinsichtlich meiner Mieter auch sehr sensibel. Besichtigungen ohne meine Anwesenheit habe ich teilweise überhaupt nicht mitbekommen und gingen geräuschlos über die Bühne. Probleme bei der Beschaffung diverser Unterlagen, die sich erst im Laufe der Vermarktung als erforderlich herausstellten, wurden rasch durch die Mitarbeiter von ZinshausCompany gelöst. Bereits nach relativ kurzer Zeit war ein Käufer gefunden und es konnte ein Notartermin vereinbart werden. Im Nachhinein sind meine anfänglichen Vorbehalte gegen die Mitwirkung eines Maklers beim Verkauf meiner Immobilien völlig beseitigt worden.

Herr Holger A.

Die Marktpreiseinschätzung hat mit dem erzielten Verkaufspreis übereingestimmt. Da kaufmännisch veranlagt und nicht handwerklich tätig, habe ich mich entschlossen, das Haus zu verkaufen. Mit Ihrer Rundumbetreuung des Verkaufs meines Wohnhauses bin ich zu 100% zufrieden. Ihre Mitarbeiter sind sehr kompetent und selbst auch kleine Fragen sind für sie kein Problem gewesen. Ich empfehle Sie gerne weiter.

Beatrix R.

Das suchen unsere Kunden/Investmentprofil

Standort	Dortmund, Ruhrgebiet und Umgebung Bundesweit
Volumen	Zinshäuser (Miethäuser), Immobilienportfolien, Wohnanlagen
Nutzungsarten	Wohnen (Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen, Wohn-/Geschäftshäuser) Gewerbeimmobilien (Büro) Handelsimmobilien (High-Street-Objekte, Shopping- Center, Fachmarktzentren, Nahversorgungszentren)

Ankaufsbeispiele



Zinshaus, Wohn-/Geschäftshaus

Wohn- und Geschäftshaus in prädestinierter Lage in der Dortmunder Nordstadt.

Von privat zu privat



Wohnanlage

In Dortmund-Marten wurde diese attraktive Wohnanlage mit 43 Wohneinheiten erfolgreich vermittelt. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt acht Häusern und ist komplett vermietet.

Von privat zu Immobiliengesellschaft



Immobilienportfolio (Handelsimmobilien)

Gewerbeimmobilie in Hamm

Von privat zu Immobilienunternehmen



THE STAGE

FINE DINING.
A STAGE
MADE IN HEAVEN.

Ein pures gastronomisches Erlebnis
in einzigartiger Höhe.
Die Skyline von Dortmund als kuli-
narisches Bühnenbild.



Das THE STAGE bietet moderne und innovative Gourmetküche von Michael Dyllong und Restaurant-Manager Ciro De Luca in einem stilvollen Ambiente. Lassen Sie sich von einem Aromenspektrum überraschen, welches keine Grenzen kennt, und erleben Sie einen unvergesslichen Abend im THE STAGE.

THE STAGE

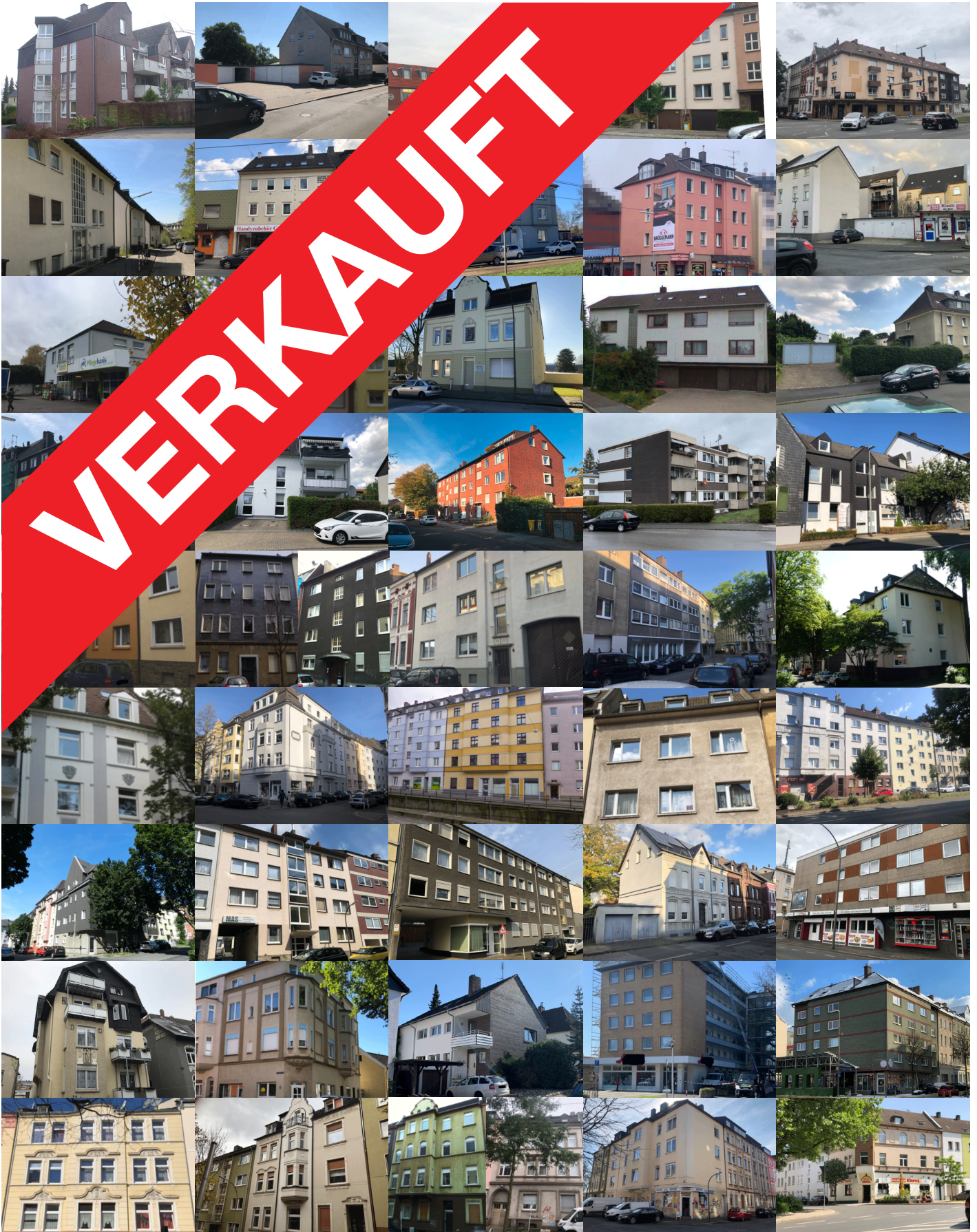
DI – SA
THE STAGE DINNER MENÜ
THE STAGE VEGETARISCHES MENÜ
DI – MI
THE STAGE À LA CARTE

Telefonreservierungen unter **0231 7100111**
contact@thestage-dortmund.com
www.thestage-dortmund.com

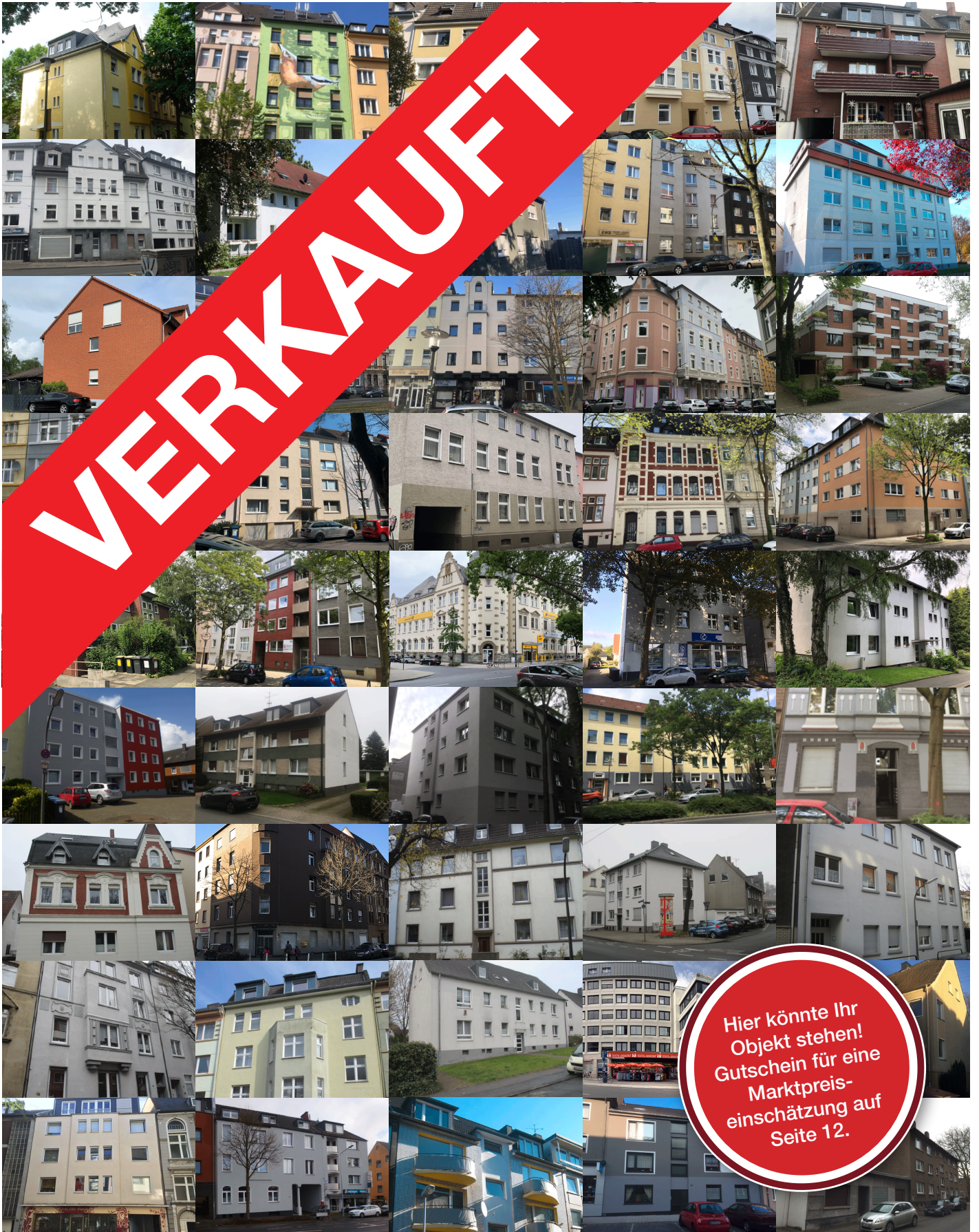


iii... immobilien verstehen. ideen entwickeln. informationen liefern

Auszug aus unseren erfolgreichen Vermittlungen



Auszug aus unseren erfolgreichen Vermittlungen





Wieviel ist Ihre Immobilie aktuell wert?

Bitte halten Sie für uns folgende Daten bereit oder senden Sie uns diese zu:

Bitte wählen Sie die Objektart:	Mehrfamilienhaus	Wohn- und Geschäftshaus	Sonstiges

Welche Fläche hat das Grundstück in m ² ?	
--	--

Wann wurde das Haus erbaut?	
-----------------------------	--

Einheiten	Lage der Wohnung (z.B. 1. OG links)	Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	Miete (kalt) mtl. (€)	Bemerkung/Besonderheiten
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
usw:				

Vorname:	
Nachname:	
E-Mail-Adresse:	
Telefonnummer:	

Bewertung erhalten

Kostenlos und unverbindlich

Tel.: 0231 - 952 969 - 0

Fax: 0231 - 952 969 - 29

E-Mail: Dortmund@zinshauscompany.com



UNSERE LEISTUNGSGARANTIE



01. Professionelle Marktpreiseinschätzung

Auswertung objektbezogener Daten
Diskrete Besichtigung
Normierte Verfahren (ImmoWertV) = Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren. Unser Grundsatz: keine professionelle Marktpreiseinschätzung ohne Ortstermin!

02. Vermarktungskonzept

Präsentation der professionellen Marktpreiseinschätzung und Vermarktungsanalyse
Diskrete Vermarktung über unsere Interessenten-Kartei

03. Auftragserteilung

Makler-Alleinauftrag mit Vollmacht für die Einholung der Beleihungsunterlagen

04. Unterlagen-Aufbereitung

Plausibilitätsprüfung aller Beleihungsunterlagen, z.B.:
Mietenliste und Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen, Grundbuchauszug, Flurkarte und Lagepläne, Wohnflächenberechnungen und Grundrisse, Baulastenverzeichnis, Erschließungskostennachweis, Baubeschreibung, Messprotokolle der Heizung, Energieausweis, Grundsteuergewerbesteuerbescheid...
Unser Grundsatz: keine professionelle Vermarktung der Immobilie ohne Plausibilitätsprüfung aller Beleihungsunterlagen

05. Professionelle Vermarktung der Immobilie

Interessenten-Kartei

06. Besichtigungen mit Interessenten

Teilnahme an jedem Besichtigungstermin mit Kaufinteressenten

07. Verhandlungen für Sie führen

Führen von Kaufpreisverhandlungen mit Kaufinteressenten
Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse bzw. Einholung einer Finanzierungsbestätigung

08. Begleitung zum Notar

Datenzusammenstellung für den Notar
Abstimmung Beurkundungstermin und Vorbesprechung des Kaufvertragsentwurfes

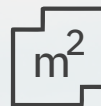
09. Beurkundung

Teilnahme am Beurkundungstermin

10. Weiterhin für Sie da

Unsere Maklerdienstleistungen sind nach der strengen EU-Norm DIN EN 15733 zertifiziert worden.

Marktbericht Dortmund



603.168	21.774	1.725	2,1 %	7,25 €/m ²
Bevölkerung ¹	Kaufkraft in € pro Kopf 2020 ²	Baufertigstellung (Wohnungen) 2020 ³	Wohnungslieferungsquote 2020 ⁴	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2020 ⁵

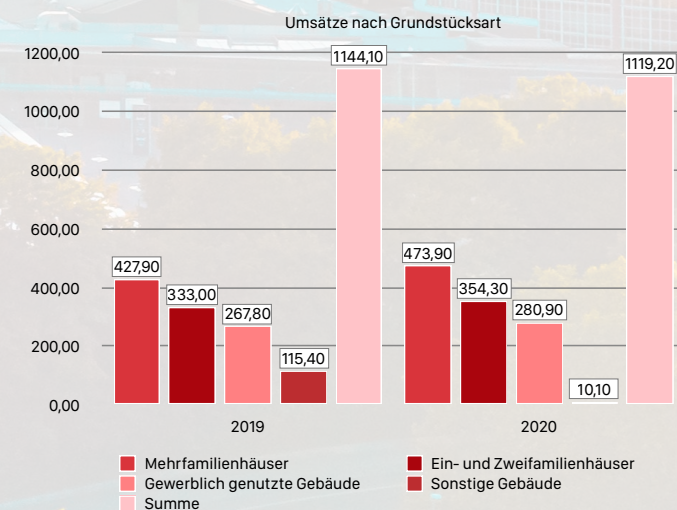
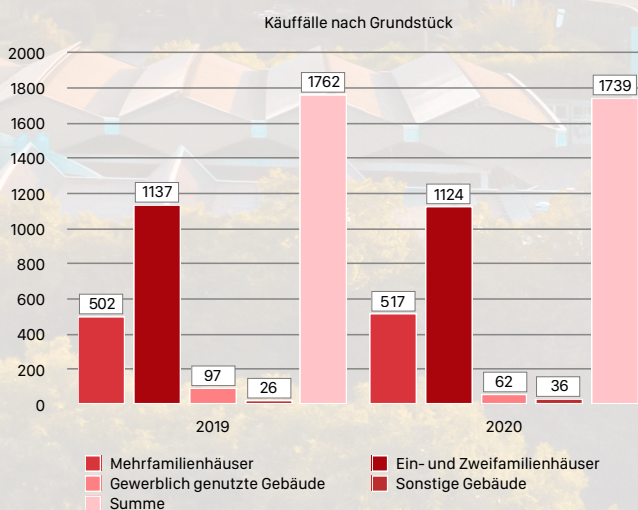
Die Stadt Dortmund verzeichnet gegenüber 2020 eine nahezu unveränderte Bewohnerzahl und wandelt sich weiter durch zahlreiche Bauvorhaben, von denen in 2021 einige fertiggestellt wurden oder kurz vor der Fertigstellung stehen. Wie werden die in recht großer Zahl angebotenen Mikroapartements angenommen? Durch Corona pendeln Präsenzunterricht und Homeoffice hin und her. Einen klaren Trend kann man hier zwar noch nicht erkennen, aber durch die neuen Entwicklungen in der zweiten Jahreshälfte, speziell im letzten Quartal 2021, kann man vermuten, dass der Zuzug in der geplanten Anzahl nicht eintreten dürfte. Alles hängt sicher vom Verlauf des ersten Halbjahres 2022 ab, wenn erkennbar wäre, ob die Pandemie in den Griff zu bekommen ist.

Nach wie vor ist der Nachfrageüberhang bei Anlageimmobilien groß und sorgt konstant für hohe Immobilienpreise. Das Hauptinteresse liegt hier klar bei Wohnimmobilien. Bei den Gewerbeimmobilien gibt es diverse

Einschätzungen, diese gehen von sinkenden Mieten bei Einzelhandelsflächen von bis zu 25% aus und einige der von uns betreuten Fondsgesellschaften prüfen Ankäufe von Büroimmobilien, bei denen die Möglichkeit besteht, teilweise oder ganz auf Wohnen umzuschwenken.

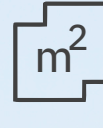
Die Anzahl der Käuffälle hat sich für das Berichtsjahr 2020 gegenüber 2019 wie folgt verändert:

- Mehrfamilienhäusern plus 3% (von 2018 auf 2019 waren es noch 15%)
- Ein- und Zweifamilienhäuser minus 1% (unverändert gegenüber 2018 auf 2019)
- Gewerblich genutzte Gebäude minus 33% (deutlicher Einbruch des Marktes)
- Sonstige Gebäude plus 35% (Gebäudetypen z. B. Hotels, Freizeitgewerbe, ggf. auch Notverkäufe)



¹ Stadt Dortmund 2018
² IHK zu Dortmund 2019
³ Grundstücksmarktbericht BORIS NRW 2020
⁴ Grundstücksmarktbericht BORIS NRW 2020
⁵ Grundstücksmarktbericht BORIS NRW 2020

Marktbericht Bochum



372.193	22.514	485	2,6 %	6,77 €/m ²
Bevölkerung ⁶	Kaufkraft in € pro Kopf 2020 ⁷	Baufertigstellung (Wohnungen) 2020 ⁸	Wohnungsl Leerstandsquote 2020 ⁹	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2020 ¹⁰

Die Entwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes kann man mit der Entwicklung in Dortmund vergleichen. Auch in Bochum ist das Thema Homeoffice, das Hin und Her (Präsenzunterricht oder nicht) bei den studentischen Einrichtungen ein Hauptthema. Die Leerstandsquote hat sich etwas erhöht, das kann unseres Erachtens dieser Entwicklung geschuldet sein.

Der durchschnittliche Kaufpreis bei Mehrfamilienhäusern ist im Vergleich zu 2019 gesunken, Ursache könnte hier der Verkauf von kleineren Objekten sein.

Auch in Bochum gibt es Überlegungen, citynahe Büroimmobilien im Hinblick auf eine Umwidmung zu Wohnraum zu prüfen, um z. B. in den Obergeschossen Leerstände zu vermeiden und ein innerstädtisches Wohnen zu schaf-

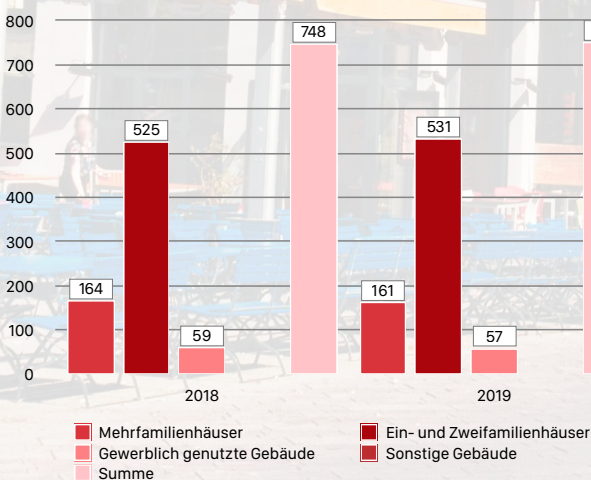
fen. Hier ist ein starker Nachfrageanstieg zu verzeichnen, kurze Wege und Verzicht auf ein Pkw werden als Hauptgründe genannt.

Die neue Regierung wird sicher weiter daran arbeiten, die Innenstädte umzubauen um die Ziele der Koalition zu erreichen.

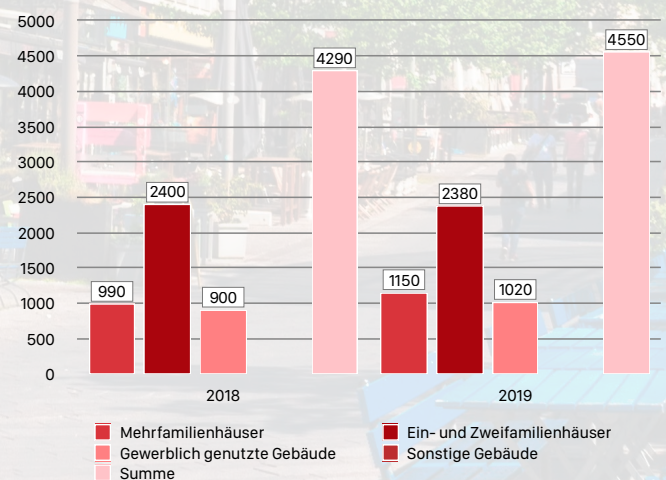
Die Anzahl der Kauffälle hat sich für das Berichtsjahr 2020 gegenüber 2019 wie folgt verändert:

- Mehrfamilienhäuser minus 15%
- Ein- und Zweifamilienhäuser plus 1,0%
- Gewerblich genutzte Gebäude minus 32%

Kauffälle nach Grundstück



Umsätze nach Grundstücksart



⁶ Stadt Bochum 2018

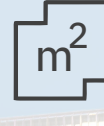
⁷ IHK Mittleres Ruhrgebiet 2019

⁸ Metropole Ruhr 2020

⁹ Stadt Bochum 2020

¹⁰ Stadt Bochum 2020

Marktbericht Essen



582.760	23.454	1367	3,2 %	7,95 €/m ²
Bevölkerung ¹¹	Kaufkraft in € pro Kopf 2020 ¹²	Baufertigstellung (Wohnungen) 2020 ¹³	Wohnungslieferungsquote 2020 ¹⁴	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2020 ¹⁵

Auch in Essen ergeben sich im Jahr 2020 im Bereich der Mehrfamilienhäuser unterschiedliche Situationen. Die studentisch genutzten Wohnungen und die von Berufspendlern angemieteten Einheiten erleben das gleiche Szenario wie in den Städten Dortmund und Bochum. Die Gründe liegen, wie eigentlich überall, an den sich ändernden Studien- und Arbeitsbedingungen. Homeoffice ist weit verbreitet, die Studenten arbeiten ebenso von zu Hause wie die Mitarbeiter von Versicherungen, Steuerberatern und auch im Bereich der etwa der Energieversorger ist Homeoffice ein großes Thema.

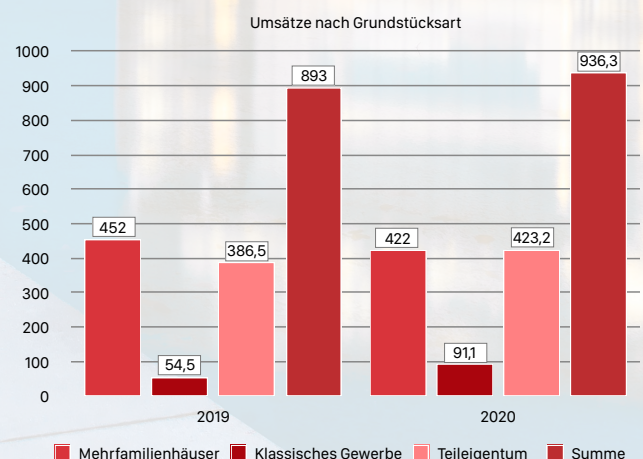
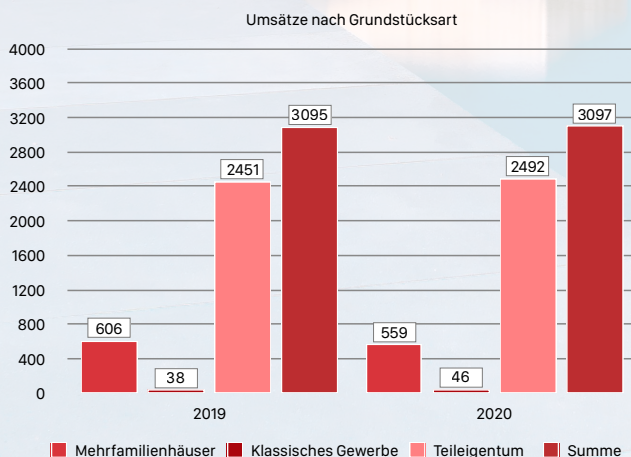
Auch in Essen ist der Verkauf von Bürogebäuden nicht mehr ganz so leicht wie in der Vergangenheit, auch hier werden partielle Leerstände folgen. Einige Unternehmen stellen Mitarbeitern frei, von zu Hause zu arbeiten und das eigentliche Büro nur tageweise zu nutzen, insofern wird sich der Flächenbedarf ändern. Ebenso kann das den Wohnungsmarkt betreffen, wenn Mitarbeiter eine Büronutzung nicht mehr benötigen und dauerhaft von zu Hause arbeiten.

Kaufpreisentwicklung. Obwohl der Zenit für Preissteigerungen in den meisten Ruhrgebietsstädten schon in 2018/19 längst überschritten schien, kletterten die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in Essen auch in 2020 weiter. Allerdings haben sich die Investitionswünsche noch mehr auf wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien verstärkt. Das hängt auch mit der Zurückhaltung der Banken im Hinblick auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien zusammen.

Solange Corona das Leben der Menschen beeinflusst, kann man die Entwicklung der Märkte nur schwer einschätzen.

Die Anzahl der Kauffälle hat sich für das Berichtsjahr 2019 gegenüber 2018 wie folgt verändert:

- Mehrfamilienhäuser minus 8%
- Klassisches Gewerbe minus 18%



¹¹ Landesdatenbank NRW 2020

¹² IHK für Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen 2020

¹³ Metropole Ruhr 2020

¹⁴ Stadt Essen 2020

¹⁵ Stadt Essen 2020

Dachausbau-Ideen

In Deutschland ist Wohnraum knapp, insbesondere in den Ballungsräumen. In der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen liegt der Schlüssel, zügig neue Wohnungsangebote zu schaffen. Die vorhandene Infrastruktur wird besser genutzt. Zugleich wird der Bedarf an Bauland auf der grünen Wiese entlastet. In der Umnutzung und dem Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken liegt ein großes Potenzial. Für den Eigentümer bedeutet dies zugleich: mehr Miete und eine Wertsteigerung der Immobilie. Zudem bestechen Dachwohnungen durch ihren besonderen Charme und bieten Raum für unterschiedlichste Nutzeransprüche. Doch bevor es mit dem Umbau losgeht, müssen von dem/n Hauseigentümer/n die Rahmenbedingungen geklärt werden. Diese betreffen u.a. die Untersuchung der Bausubstanz, ob diese für den Dachausbau geeignet ist bzw. welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Zum anderen sind gesetzliche Vorgaben zu beachten und mitunter ist eine Baugenehmigung einzuholen. Darüber hinaus gelten beim Ausbau des Dachs zu Wohnraum die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) und die Materialien müssen den Brandschutzvorschriften und dem Schallschutz aus der Landesbauordnung entsprechen. Wichtig ist bei alledem, die Fachleute frühzeitig hinzuzuziehen und den Ausbau von Fachfirmen durchführen zu lassen. Nicht zuletzt fördert der Staat mit Fördermitteln den Umbau von Dachgeschossen, sofern diese beson-

ders energieeffizient umgesetzt werden. In diesem Artikel werden die wesentlichen Schritte für den Dachgeschossausbau dargestellt.

Bausubstanz prüfen

Nachdem die Idee vom Dachausbau gereift ist, sollte als nächstes die vorhandene Bausubstanz professionell geprüft werden. Hierzu gehört u.a. die Begutachtung der Tragfähigkeit des Dachstuhl im Hinblick auf zusätzliche Lasten, die Qualität des vorhandenen Eindeckungsmaterials und die Abdichtung gegen Feuchtigkeit. Zudem sollten die Dachböden auf gesundheitsgefährdende Holzschutzmittel oder Asbest untersucht werden. Außerdem sollten der Dachstuhl, evtl. vorhandene Schalung und Holzbalkendecken baubiologisch auf Parasiten (z.B. Holzwurm) oder holzzerstörende Pilze (z.B. Echter Hausschwamm) hin untersucht werden.

Nutzungskonzept für das Dachgeschoss erstellen

Der Idee und der Vorprüfung der Bausubstanz folgt ein Nutzungskonzept zum Dachausbau. In diesem Konzept werden Raumaufteilung, Erschließung, Belichtung der Zimmer, Wärmedämmung, Beheizung usw. erarbeitet. Außerdem werden bei festgestellten Schäden Maßnahmen zur Dachsanierung festgelegt und die Statik neu bemessen.

Nachträglicher Dachausbau ist genehmigungspflichtig

Ein Dachausbau ist eine sogenannte genehmigungspflichtige Nutzungsänderung des Hauses. Die hierfür von den Bauämtern erforderliche Erteilung einer Baugenehmigung muss immer vor Beginn der Bauarbeiten vorliegen. Hierfür ist eine Vielzahl von Vorschriften zu erfüllen. Diese bestimmt sich z.B. nach der Zulässigkeit des Dachausbaus innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder nach der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl, die nicht überschritten werden darf. Bei Schaffung neuen Wohnraums ist die erforderliche Pkw-Stellplatzzahl nachzuweisen, kann jedoch durch Zahlung eines Ausgleichsbetrags abgelöst werden. Weiterhin ist die Umnutzung bzw. der Dachausbau zu Wohnraum nur zulässig, wenn die lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte der Grundfläche beträgt. Der nachträgliche Einbau von Gauben ist eine Lösungsmöglichkeit. Sie steigern zudem den Raumgewinn und sind eine gute Lösung für flach geneigte Dächer oder Dachräume mit niedrigem Kniestock. Übrigens ist eine nachträgliche Legalisierung nicht möglich. In solchen Fällen ist mit einem behördlich angeordneten Abriss oder Rückbau zu rechnen.





Wichtig für die Baugenehmigung ist es nachzuweisen, dass die Anforderungen an Wärmeschutz, Feuchteschutz, Schallschutz, Brandschutz, Statik erfüllt sind. Auf einzelne Aspekte wird als Nächstes in Kurzfassung eingegangen. Es sollte aber stets ein Fachplaner eingebunden werden.

Brandschutz beim Dachausbau

Der Dachausbau ist so zu realisieren, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die Maßnahmen zum Brandschutz werden aus den Bestimmungen in der Landesbauordnung NRW und der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für die jeweilige Gebäudeklasse entwickelt.

Wichtig beim Ausbau des Dachs ist die Feuerwiderstandsklasse der eingesetzten Materialien im Hinblick auf die erforderliche Tragfähigkeit, den Raumabschluss sowie die zu verwendende Wärmedämmung. Bei der Sanierung sind z.B. leicht entflammbare Bauteile auszutauschen und schwer entflammbare Ersatzstoffe oder Überdeckungen einzusetzen. Zudem sind Brandabschnitte zu berücksichtigen sowie Rauchschutz und Anforderungen an den 2. Rettungsweg aus Dachgeschossen umzusetzen.

Dachausbau und Wärmeschutz

Oft ist keine Dämmung vorhanden oder der Wärmeschutz nicht mehr auf dem heutigen Stand. Die Dachdämmung ist ein wichtiger Bestandteil des Hitzeschutzes und sorgt für ein Wohlfühlklima über den gesamten Jahresverlauf. Anforderungen an die nachträgliche Dämmung des Daches sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt. So verlangt das GEG ab einer definierten Grenze konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes. Diese sind dann erforderlich, wenn mehr als 10% des Daches erneuert bzw. nachträglich mit Dämmung versehen werden.

Tageslicht und Ausblick nach draußen sind für die Bewohner essentiell für das Wohlbefinden. Dachflächenfenster, Dachgauben, Dachbalkone bieten hier unerschöpfliche Möglichkeiten zur optimalen Belichtung der Räume. Dabei ist auf minimale Energieverluste dank Wärmeschutz-Isolierverglasung und gedämmten Rahmen zu achten. Auch eine Schallschutzverglasung kann je nach Lage des Hauses sinnvoll sein. Es unbedingt auf den sommerlichen Wärmeschutz durch passende Sonnenschutzsysteme (z.B. Rollladensysteme) zu achten.

Dachausbau und Schallschutz

Bei Dachgeschossausbauten ist es wichtig, dass die künftigen Bewohner durch die von ihnen verursachten Gehgeräusche und die Übertragung in die darunterliegenden

Räume den Komfort der Wohnung erheblich mindern. Altbau-Decken genügen demgegenüber oft nicht den normierten Mindestanforderungen an den Körper- und Trittschallschutz. Zudem wirken nicht entkoppelte Kontaktstellen zwischen Bodenbelag und z.B. den Tragbalken bei Holzbalkendecken als ausgezeichnete Schallbrücke. Mit schwimmendem Estrich (sofern statisch möglich) in Kombination mit abgehängten oder frei tragenden Unterdecken in Trockenbauweise lassen sich nachbarschaftliche Lärmbelastigungen deutlich reduzieren.

Darüber hinaus ist oft bedingt durch die Lage der Gebäude an Hauptstraßen, Bahnstrecken oder im Einzugsbereich von Flughäfen der Außenlärm zu beachten. Um die Wohn- und Schlafräume wirksam gegen von außen einwirkenden Lärm zu schützen, müssen die Außenbauteile wie z.B. das Dach oder die Fassade über ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß (einschließlich der Fensterflächen) von ca. 35-50 dB verfügen. Es muss zudem sichergestellt sein, dass das Dach als flankierendes Bauteil von Trennwänden eine ausreichende Längsschalldämmung aufweist, um die Schallübertragung von Wohnung zu Wohnung weitgehend zu vermeiden.

Fachmännische Ausführung

Bei Modernisierung in Bestandsgebäuden sind eine fachmännische Ausführung und die Liebe zum Detail unbedingt erforderlich, um z.B. Feuchtebildung durch kondensierende Luftfeuchtigkeit und infolgedessen von Bauschäden (wie z.B. Schimmel) zu vermeiden. Wichtig ist der definierte Einbau einer luftdichten Ebene. Für die Umsetzung sind Systemlösungen zu nutzen, da deren Komponenten optimal aufeinander abgestimmt sind und so die dauerhafte Funktionsfähigkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus ist ein sorgfältig ausgeführter Anschluss von Dampfbremsschichten das A und O, um die Dachkonstruktion vor Feuchteintrag aus dem Wohnraum verlässlich zu schützen. Statt einfacher PE-Folien oder Dampfsperren sind feuchteregulierende bzw. variable Dampfbremsschichten zu verwenden. Sie ermöglichen, dass die Holzkonstruktion vor Feuchtigkeit geschützt ist und zugleich bei hoher Feuchtebelastung im Innern des Bauteils bis zu einem gewissen Grad sogar rückrocknen kann. Die Kontrolle einer korrekten und lückenlos ausgeführten luftdichten Ebene lässt sich am besten durch einen baubegleitenden Luftdichttest feststellen.

Kosten Dachausbau

Der Dachgeschossausbau wird in der Regel von den Gewerken Dachdecker, Zimmerer, Trockenbau und Heizungs- und Elektroinstallation sowie Maler und Bodenleger ausgeführt. Da jeder Dachboden andere Voraussetzungen bietet, ist eine generelle Aussage zu den Kosten nur sehr schwierig zu treffen. Zudem variieren die Preise regional und sind derzeit geprägt von einer hohen Nachfrage und Ressourcenknappheit.

Unverbindlich können folgende Richtwerte herangezogen werden:

Für die Dachdämmung als Zwischen- und Aufsparrdämmung sind je nach Material und Dachform etwa 150-300 €/m² Dachfläche zu veranschlagen. Der Einbau einer Dachgaube kann je nach Ausführung zwischen ca. 2500 bis ca.10.000 € kosten. Ein Dachfenstereinbau kostet ab 300 € und je nachdem, ob als Zwillingsfenster oder Fenster mit französischem Balkon mehr als 2500 €. Heizung/Sanitär verursacht ab 3000 € je Wohneinheit und Elektroinstallation (z.B. Anschluss an die Hauselektrik) ab ca. 1000 € je Wohnung. Bodenverlegearbeiten kosten ab 40 €/m². Hinzuzurechnen sind die Kosten für die Sanierung von Bauschäden, Planungskosten und Kosten für die Genehmigung.

Den Dachausbau günstig finanzieren

Ob als selbstgenutzter Wohnraum oder für Mietwohnungen: Für den Dachausbau stehen Fördermittel vom Bund und vom Land NRW zur Verfügung. Hervorzuheben ist die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude. Durch dieses Programm wird der Dachausbau entweder als KfW-Kredit mit Tilgungszuschuss oder als Direktzuschuss über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gefördert. Mehr erfahren Sie unter www.kfw.de oder www.bafa.de. Oder Sie fragen gleich Ihren Energieeffizienz-Experten.



ECOBAUTEC
INGENIEURBÜRO



Dipl.-Ing. Stefan Lucas-Thorp

Stypelmanweg 24 | 44319 Dortmund
T. 0231 206 18 70 | F. 0231 206 95 70
www.ecobautec.de | info@ecobautec.de

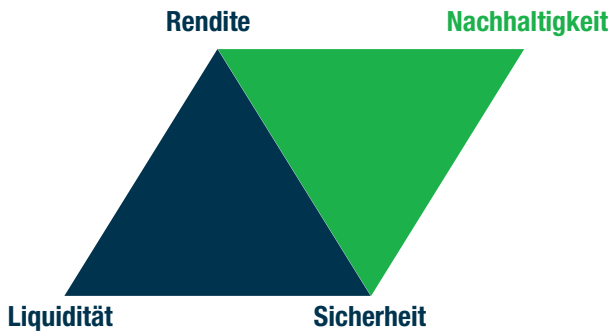
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz | Fachplaner für Energieeffizienz (Öko-Z. NRW) | Energieeffizienz-Experte (dena)
DGNB Registered Professional

Bauphysik | Nachhaltiges Bauen | Energieberatung
KfW-Baubegleitung | Energie- und Gebäudetechnik

Consilium
Finanzmanagement AG
www.consilium-fahle.de



Die Consilium Finanzmanagement AG ist Kooperationspartner der Zinshaus Company



Die Consilium Finanzmanagement AG ist Kooperationspartner der Zinshaus Company

Eine der beliebtesten Kapitalanlagen ist der Besitz von Immobilien. Monatliche, zumeist konstante Mieteinnahmen sind attraktiv für den Vermögensaufbau und die Einkommenssicherung. Eine Alternative zum Besitz von Immobilien bietet ein individuell auf Sie abgestimmtes Fondsdepot. Über ein Depot können Sie einen Entnahmeplan einrichten und erhalten so auch hier regelmäßige monatliche Einkünfte. Der Vorteil: Sie können die Rate jederzeit verändern und haben täglich Zugriff auf Ihr Gesamtdepot.

Sie haben entsprechend auch keine Arbeit mehr mit der Verwaltung Ihrer Immobilie. Die Betreuungsarbeit für Ihr Depot übernehmen wir so, dass sich für Sie entsprechend auch zeitliche Mehrwerte ergeben.

Bankenneutrale Anlageberatung

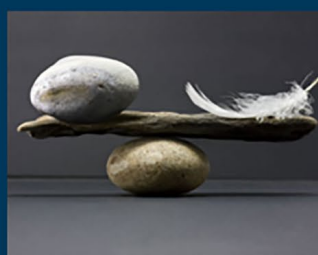
Die Consilium Finanzmanagement AG steht Ihnen hierbei als erfahrener und kompetenter Ansprechpartner zur Seite und berät Sie erfolgreich in allen Fragen rund um das Thema Vermögensanlage und -verwaltung. Mit seinen zwölf Standorten ist das Unternehmen deutschlandweit tätig und dabei selbstständig und frei von Beteiligungen anderer Gesellschaften, was für seine Kunden eine bedarfsgerechte und bankneutrale Beratung erlaubt. Boris Fahle, Gründungsmitglied und Director der Consilium Finanzmanagement AG, verantwortet die Anlageberatungsstrategien und den gesamten Investmentbereich der AG. Gemeinsam mit seinem Team steht er Privatkunden für die individuelle Anlageberatung zur Verfügung.

Konservativ

Ausgewogen

Wachstum

Nachhaltigkeit



Unsere Depot-Varianten



Quelle: Hong Kong Economic and Trade Office



Individuelle Beratung und Vermögensbetreuung

Sie können zwischen den verschiedensten Variationen von Investmentfonds wählen. Dabei entscheiden Sie selbst, welches Risikoprofil Sie präferieren. Ganz gleich, ob Konservativ, Ausgewogen, Wachstum oder Nachhaltig, wir passen die Wahl der Fonds an Ihre Interessen und Erfolgswünsche an. Das gewählte Risikoprofil ist ausschlaggebend für die Aufteilung der Anlagearten und für die Aufteilung der Hauptanlagekategorien.

Ein Anlagedepot bietet Ihnen die unterschiedlichsten Möglichkeiten. Von der Einmalanlage über einen monatlichen Sparplan bis zum Entnahmeplan kann die individuell bestmögliche Anlage gewählt werden. Den Wünschen entsprechend kann die Anlage unberührt bleiben, es kann entnommen oder zugezahlt werden. Ihr Vermögen wird verwaltet und auch aufgebaut. Alternativ zum Kauf einer Immobilie und ebenso nach dem Verkauf einer Immobilie können Sie demnach ein ergänzendes monatliches Einkommen erzielen oder Ihre Altersvorsorge stärken.

Die Renditeerwartung beim ausgewogenen Depot liegt bei durchschnittlich 4% p.a., in der Wachstumsvariante sind auch Renditen von 6 bis 8% möglich.

Ohne Risiko keine Rendite

Das magische Renditedreieck erweitert um den Faktor Nachhaltigkeit.

Asien liegt im Zentrum der Welt – machen Sie es auch zum Teil Ihres Depots!

Asien-Pazifik: eine vielfältige und interessante Wirtschaftsregion.

WIRTSCHAFT

- 9 Schwellenländer und 5 Industrienationen
- Verschiedene Währungen, u.a. Yen, Renminbi, AUD-Dollar
- 1575 Unternehmen im Vergleichsindex
- Unterschiedliche Wirtschaftsmaßnahmen, z.B. *Suganomics, 5-Jahresplan
- Wirtschaftssektoren, z.B. Automatisierung, Rohstoffe, High-Tech



KULTUR UND POLITIK

- Mischung aus eher westlich und östlich geprägten Staaten
- Zwischen Autokratie und Demokratie
- Demographische Unterschiede
- 60% der Weltbevölkerung
- Urbanisierung: 7 der 10 größten Städte der Welt

Diversifikation ist das Zauberwort!

Investmentfonds bieten:

- Verfügbarkeit
- Risikostreuung
- Aktives Management
- Sachwertcharakter (wie auch bei der Immobilie)
- Entnahmepläne (als Mietersatz)
- Gute Renditechance
- Umsetzung des eigenen Risikoprofils

Global investieren!

Der Sachwertcharakter entsteht durch die physischen Investitionen der Fondsmanager in die jeweiligen Unternehmen. Der Anleger ist also am jeweiligen Unternehmenserfolg beteiligt. Wir denken bei unseren Anlagestrategien immer global. Deutschland hat an der Weltaktienmarktkapitalisierung nur einen Anteil von 2%. Die USA sind mit 54% Anteil immer noch eine absolute Wirtschaftsmacht. Aber auch Asien hat einen hohen Stellenwert und bietet attraktive Perspektiven. Die neuen Handelsabkommen im Asien-Pazifik-Sektor sorgen hier für zusätzlichen Wirtschaftsaufschwung.

Anlagesektoren werden sich auch verschieben. Auch bedingt durch die Corona-Pandemie sind Themen wie Digitalisierung, Künstliche Intelligenz, Pharma und Gesundheit auf dem Vormarsch. Hier ist es wichtig, immer auf dem Laufenden zu sein. Wir suchen hier die besten Fondsmanager für unsere Portfolios.

Sprechen Sie uns an! Die Optimierung Ihrer Vermögenswerte ist unsere Aufgabe!

Ihr,

Boris Fahle / Consilium Finanzmanagement AG

**Consilium
Finanzmanagement AG**



Consilium Finanzmanagement AG
Geschäftsstelle Dortmund
Stockholmer Allee 18
44269 Dortmund

Telefon: 0231 - 47 77 68 - 60
E-Mail: boris.fahle@consilium-ag.de
Internet: www.consilium-fahle.de

Auswirkungen der Neubauprojekte auf den Bestandswohnungsmarkt

Ende des Jahres 2020 wohnten in Dortmund etwa 587.700 Menschen. Das waren etwas weniger als noch im Vorjahr. Nach Köln und Düsseldorf ist Dortmund damit die drittgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens.

Da der Wohnungsleerstand nur noch rund 2% beträgt und damit quasi Vollvermietung herrscht, ist die Nachfrage nach Wohnraum entsprechend groß und auf jede freie Wohnung kommt ein Vielfaches an Bewerbern.

Von den drei innerstädtischen Großprojekten „BaseCamp“, „Berswordt Carrée“ und „Kaiserquartier“ sind das „Basecamp“ und der Teil des „Berswordt Carrées“, der vom Mikroapartment-Anbieter behome errichtet wurde, fertiggestellt und in der Vermietungsphase.

Das Projekt „Smart Rhino“ der Thelen-Gruppe, die ein ganzes Stadtquartier mit Wohnen, Gewerbe, Büro, Zentralstandort der FH Dortmund sowie Hotel und Gastronomie entwickeln möchte, befindet sich nach wie vor in der Planungsphase. Insgesamt sollen rund 520.000 m² Geschossfläche entstehen und hiervon rund 140.000 m² Wohnfläche. Bei einer angenommenen Durchschnittsfläche von 80 m² würden also rund 1.750 Wohnungen entstehen.

Wie werden die Auswirkungen auf den Bestandswohnungsmarkt sein?

Wir beobachten, dass sich die für die fertiggestellten Objekte Basecamp und behome im Berswordt Carrée aufgerufenen Mieten deutlich oberhalb der Marktmieten für Bestandsobjekte bewegen. Allerdings müssen wir berücksichtigen, dass es sich bei diesen beiden Projekten um Nischenangebote handelt.

Das Basecamp richtet sich nahezu ausschließlich an Studenten und bietet möblierte Apartments an. behome beschreitet einen ähnlichen Weg, wobei die Zielgruppe noch etwas weiter gefasst ist. Das Angebot richtet sich an Pendler, Young Professionals und auch Studenten. Auch hier sind die Apartments möbliert. Insofern ist die höhere Mietforderung folgerichtig und nachvollziehbar.

Spürbare Auswirkungen auf den Markt haben sich durch diese Projekte schon aufgrund ihrer Nischenstellung nicht ergeben.

Bleibt für den Moment noch der zweite Teil des Berswordt Carrées mit 222 klassischen Mietwohnungen, die von VIVAWEST gebaut werden, sowie das Kaiserquartier, dessen für Sommer 2021 geplanter Fertigstellungstermin sich verzögert hat.

Während im Kaiserquartier die Mietforderung bei rund 13 € je m² liegt, verlangt VIVAWEST im Berswordt Carrée, je nach Lage, zwischen 10 und 12 € je m² und liegt damit nur knapp über der Marktmiete für sanierte Bestandsobjekte. Dafür wird ein Neubau geboten und man kann schon vor Fertigstellung mit einer Vermietungsquote von

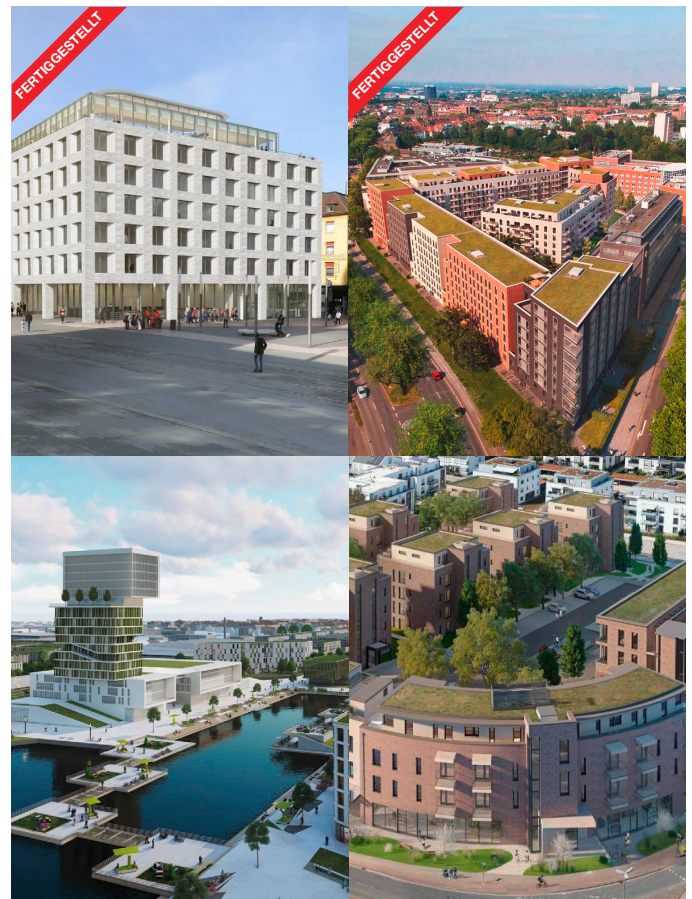
98% glänzen. Details zum Vermietungsstand des Kaiserquartiers sind nicht bekannt. Wir gehen aber davon aus, dass trotz der höheren Mietforderung auch hier schon große Teile des Angebotes vermietet sind.

Damit dürfte feststehen, dass die zuvor beschriebenen Projekte bereits vom Markt absorbiert wurden, ohne dass dies negative Auswirkungen auf die Nachfrage insgesamt gehabt hätte.

Die Fertigstellung des Stadtquartiers „Smart Rhino“ wird sicherlich noch einige Jahre dauern, zumal sich das Projekt derzeit noch in der Planungsphase befindet und bis zur Grundsteinlegung noch den gesamten Baugenehmigungsprozess durchlaufen muss. Dann werden die Karten neu gemischt und es wird in diesem Zusammenhang auch darauf ankommen, ob das Bevölkerungswachstum anhält oder ob es, wie hier und da schon prognostiziert, zu Abwanderungen in die Peripherie kommen wird.

Fazit für den Moment: Wer seinen Bestand ordentlich instandhält und, wo nötig, auch saniert, dürfte vorerst auch weiterhin Mieter finden. Wer dies nicht tut oder kann, sollte auch einen Verkauf in Erwägung ziehen, um Leerständen und Preisverfall zuvorzukommen und zugleich von exzellenten Marktpreisen zu profitieren.

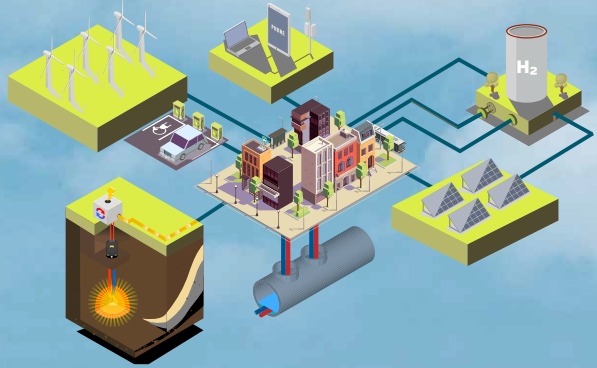
Nutzen Sie jetzt unsere Marktkenntnis, um zu erfahren, was Ihre Immobilie wert ist. Tragen Sie ihre Daten in das beiliegende Datenblatt ein und senden Sie uns dieses zu.



SMARTE ENERGIE

CO₂ NEUTRAL

Nachhaltiges Energiekonzept basierend auf Autarkie, Modularität, Sektorkopplung, Nutzung der Abwärme aus dem Kanalsystem, Grüner Wasserstoff als emissionsfreier Energieträger.



SMARTES GRÜN

36 %

GRÜNFLÄCHE

Wasserfläche 5 %
Anbindung an die IGA 2027 und „Emscher nordwärts“

SMARTE WISSENSCHAFT

21.000

STUDIERENDE & BESCHÄFTIGTE

an der Fachhochschule Dortmund

3.000

SCHÜLER*INNEN

am Berufskolleg



SMART WOHNEN

1.400

WOHNUNGEN

davon 1/4 öffentlich gefördert

Ausgestattet mit modernster SMART HOME-Technologie:

- energieeffizient
- barrierefrei
- generationsgerecht

SMART & WELTOFFEN

Durch den Schulterschluss zu seinen vielfältigen Nachbarn, dem Unionviertel und den Stadtteilen Dorstfeld und Huckarde, wird die Stadt Dortmund und die Metropole Ruhr gestärkt.

SMART ARBEITEN

7.000

ARBEITSPLÄTZE

am Wissensstandort mit Förderung von Start-ups



SMARTE TRADITION

Das Emscherschlösschen, die Walzendreherei, die Feldherrenhalle und die Platanenallee bleiben als baukulturelles Erbe erhalten und stiften als Zeitzeugen mit ihrer 100-jährigen Geschichte Identität.

SMARTRHINO
smart living

SMARTE MOBILITÄT

Das integrierte Mobilitätskonzept mit seinem umfassenden Ansatz der strukturellen Verkehrsvermeidung ist ein wesentliches Element der neuen Quartiersentwicklung.



1902
Produktion von Spundbohlen und -wänden auf dem HSP-Gelände

2016
• Erstes Entwicklungsszenario der Stadt Dortmund für die HSP-Fläche
• HSP-Fläche wird Teil der THELEN Gruppe durch Ankauf des Thyssenkrupp Immobilienportfolios

2019
• SMART RHINO wird Innovationsraum der Ruhr Academy on Smart Sustainable Metropolitan Transformation
• Erarbeitung des Strukturkonzeptes durch KZA

2021
Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

2021
• Bebauungsplanverfahren
• Planfeststellungsverfahren für Stadtbahn und H-Bahn

2024
• Baubeginn FH Dortmund
• Baubeginn soziale Infrastruktur
• Baubeginn Wohnen

2027
• SMART RHINO ist Teil der IGA Metropole Ruhr
• Historische Straßenbahn als Informationsort

2032
Olympia Metropole Ruhr

2015
• Schließung HSP-Werk

2018
Die Idee: SMART RHINO wird Standort der FH Dortmund



2020
GO FOR IT! Machbarkeitsstudie gibt grünes Licht für SMART RHINO

2020
Start Beteiligung der Öffentlichkeit

2022
Sanierungs- und Erschließungsarbeiten

2026
• Baubeginn Berufskolleg
• Fertigstellung 1. Bauabschnitt der FH Dortmund

2030
SMART RHINO als Innovationsraum zum World Urban Forum

Standzeiten für verschiedene Bauteile



Die folgende Tabelle gibt die ungefähren Standzeiten für verschiedene Bauteile in einer Immobilie an.

Heizung

Brenner	ca. 20 Jahre
Kessel	ca. 30 Jahre
Heizkörper und Leitungen	ca. 30 Jahre

Elektro

Leitungen	ca. 40 Jahre
Schalter	ca. 30 Jahre
Durchlauferhitzer	ca. 15 Jahre

Dach

Tonziegel	ca. 50 Jahre
Betondachsteine	ca. 40 Jahre
Titanzink/Kupfer	ca. 50 Jahre
Zinkblech	ca. 35 Jahre
Foliendächer (bekiest)	ca. 30 Jahre
Bituminöse Abdichtung	ca. 25 Jahre
Dachrinnen Stahl/Zink	ca. 30 Jahre
Dachrinnen Alu/Kupfer	ca. 40 Jahre

Türen

Innen Vollholz	ca. 80 Jahre
Innen Röhrenspan etc.	ca. 25 Jahre
Außen Hartvollholz	ca. 40 Jahre
Außen Kunststoff	ca. 25 Jahre
Außen Schichtholz	ca. 20 Jahre

Sanitär

Wasserleitung	ca. 30 Jahre
Sanitärgegenstände	ca. 30 Jahre
Armaturen	ca. 25 Jahre

Kellerabdichtung

Bitumenanstrich	ca. 30 Jahre
-----------------	--------------

Fassade

Außenwandputz	ca. 35 Jahre
Außenanstrich	ca. 15 Jahre
Alu-Fensterbänke	ca. 35 Jahre
Metall-Vordächer	ca. 25 Jahre
Kunststofffenster	ca. 20 Jahre
(Hart-)Holzfenster	ca. 30 Jahre





Teures Bauen und Sanieren

Eine gesteigerte Nachfrage während der Corona-Pandemie und Lieferengpässe bei Rohstoffen haben die Preise für Baumaterialien, vor allem für Holz und Stahl, kräftig in die Höhe schnellen lassen.

Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen möchte oder die Renovierung einer Immobilie plant, der spürt derzeit die steigenden Preise für ausgewählte Baumaterialien. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für Baustoffe wie Holz, Stahl oder Dämmmaterialien deutlich.

Holz bis zu 83 Prozent teurer

Konstruktionsvollholz verteuerte sich im Mai 2021 um 83,3% im Vergleich zum Vorjahresmonat, Dachlatten um 45,7% und Bauholz um 38,4%. Auch die Stahlpreise treiben die Kosten auf dem Bau in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Mai 2021 um 44,3% teurer, Betonstahlmatten kosteten 30,4% mehr als im Mai 2020. Betonstahl wird unter anderem zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt.

Hauptgründe für die anziehenden Holz- und Stahlpreise dürften die steigende Nachfrage im In- und Ausland während der Corona-Pandemie sein sowie Probleme in der Versorgung mit Rohstoffen.

Höhere Erdölpreise wirken sich aus

Preistreibend auf den Baustellen wirken sich auch die gestiegenen Erdölpreise aus. Bitumen auf Erdölbasis, das unter anderem zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser verwendet wird, verteuerte sich im Mai 2021 um 63,9% gegenüber Mai 2020. Die Erzeugerpreise für Dämmplatten aus Kunststoff wie Polystyrol lagen um 19,9% über dem Niveau des Vorjahresmonats.

Auch die Preise anderer Rohstoffe sind im gleichen Zeitraum deutlich gestiegen, was nicht ohne Folgen für Bauprojekte bleiben dürfte: Die Erzeugerpreise für Halbzeug aus Kupfer und Kupferlegierungen, die beispielweise für den Einsatz im Heizungsbau oder in der Elektroinstallation genutzt werden, stiegen um 37,7% gegenüber dem Vorjahresmonat.

Während die Preise vieler Baumaterialien stark angestiegen sind, wurden für Kies und Sand (+4,8%), Mauerziegel (+2,2%), Dachziegel (+2,2%), Frischbeton (+1,7%) oder Gipszeugnisse für den Bau (+1,4%) im gleichen Zeitraum nur leichte Preissteigerungen beobachtet.

Text von Anna Katharina Fricke



Installationspflicht für fernablesbare Zähler

Die Pflicht kommt – nur wann?!

Die Novelle der Heizkostenverordnung ist vom Bundeskabinett beschlossen – aber noch nicht vom Bundesrat verabschiedet (Stand 27.10.2021). Grundsätzliche Änderungen wird es jedoch wahrscheinlich nicht mehr geben. Fest steht, dass sie Eigentümer zur Installation von fernablesbaren Zählern verpflichtet wird. Dies bringt auch neue Regelungen für die Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen mit sich.

Werden Zähler und Heizkostenverteiler neu installiert, müssen diese fernablesbar sein – für das Ablesen ist das Betreten der Wohnung dann nicht mehr erforderlich. Ausnahme: Es wird nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt.

Stichtag 31.12.2026

Bereits installierte Zähler und Heizkostenverteiler, die nicht fernablesbar sind, müssen bis spätestens zum 31. Dezember 2026 durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Dies ist nur dann nicht erforderlich, wenn die Installation technisch nicht möglich ist oder einen unangemessenen Aufwand bedeutet, der im Einzelfall nicht zumutbar ist.

Geräte müssen interoperabel sein

Ein Jahr nach Inkrafttreten der Verordnung müssen fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler zudem interoperabel sein. Das bedeutet, dass die Geräte auch von einem anderen Dienstleister oder dem Eigentümer zum Zweck der Verbrauchserfassung abgelesen werden können. Außerdem müssen die Geräte an ein Smart-Meter-Gateway angeschlossen werden können und die Datensicherheit und den Datenschutz nach dem Stand der Technik einhalten.

Installierte fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind oder die weiteren vorgeschriebenen technischen Voraussetzungen nicht erfüllen, müssen bis zum 31. Dezember 2031 ausgetauscht werden.

Monatliche Verbrauchsinformationen

Wurden fernablesbare Geräte installiert, müssen Gebäudeeigentümer (Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften) ihren Nutzern (Mieter oder Wohnungseigentümern) mindestens zweimal im Jahr Verbrauchsinformationen mitteilen. Ab dem 1. Januar 2022 müssen diese Informationen sogar monatlich mitgeteilt werden. Dies kann sowohl schriftlich als auch elektronisch – zum Beispiel per E-Mail erfolgen. Die Verbrauchsinformationen müssen den Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden und einen Vergleich dieses



Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats sowie den entsprechenden Monaten des Vorjahres des gleichen Nutzers enthalten – sofern diese Daten erhoben wurden. Außerdem muss der individuelle Verbrauch dem Verbrauch eines normierten Durchschnittsnutzers gegenübergestellt werden.

Jährliche Abrechnungsinformationen

Darüber hinaus müssen mit der Jahresabrechnung weitere Informationen zur Verfügung gestellt werden. Dabei handelt es sich unter anderem um Informationen zum eingesetzten Brennstoffmix, zu erhobenen Abgaben, zu Steuern und Zöllen sowie Kontaktinformationen von Verbraucherorganisationen und Energieagenturen.

Kürzungsrecht des Nutzers

Die Jahresabrechnung darf um 3% gekürzt werden, wenn keine fernablesbaren Geräte installiert wurden, sofern der Gebäudeeigentümer hierzu nach der Heizkostenverordnung verpflichtet war. Außerdem kann der Mieter die Jahresrechnung um weitere 3% kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer seine Informationspflicht nicht oder nicht vollständig erfüllt

Text von Inka-Marie Storm

	Geräte zur Verbrauchserfassung, die nicht fernablesbar sind	Fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung	Interoperable fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung
Installationspflicht	Bereits installierte Geräte können bis zum 31. Dezember 2026 verwendet werden, sofern nicht mehr als ein Gerät pro Wohneinheit ersetzt oder ergänzt wird.	Neu installierte Geräte müssen fernablesbar sein. Fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind, müssen bis zum 31. Dezember 2031 durch interoperable Geräte ersetzt werden.	Ein Jahr nach Inkrafttreten dieser Regelungen müssen fernablesbare Geräte auch interoperabel und an eine Smart-Meter-Gateway anschließbar sein sowie den Stand der Technik erfüllen.
Verbrauchsinformationen	nicht erforderlich	zweimal jährlich, ab dem 1. Januar 2022 monatlich	monatlich
Abrechnungsinformationen mit der Jahresrechnung	erforderlich	erforderlich	erforderlich



ZERTIFIZIERUNG

Die DIAZert – Zertifizierungsstelle der
DIA Consulting AG bescheinigt dem Unternehmen

ZINSHAUSCOMPANY DORTMUND OHG

Hohe Straße 28
44139 Dortmund

ZERTIFIZIERTE DIENSTLEISTUNG

Die ZinshausCompany Dortmund OHG hat den Nachweis erbracht, dass die
Dienstleistung als Immobilienmakler die Anforderungen der folgenden Norm erfüllt:

DIN EN 15733

Dienstleistungen von Immobilienmaklern (Ausgabe Juli 2011)

Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 21.09.2020
Zertifikats-Nr.: DIA-IM-248

Freiburg, 21.09.2017

Peter Graf
Vorstand

Alexander Weber
Leiter der Zertifizierungsstelle



Fachwissen und Marktkenntnis sind Grundlagen unseres Erfolgs

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

seit über 30 Jahren zählt die Vermarktung von Wohn- und Geschäftshäusern, Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen zu unserem Kerngeschäft.

Mit exzellenter Marktkenntnis haben wir uns zum anerkannten und geschätzten Vermittler von Anlage- bzw. Investmentimmobilien entwickelt.

Unseren Kunden – Verkaufs- wie Kaufinteressenten – bieten wir die Vorteile eines Dienstleisters, der auf ausgebildete Fachleute setzt.

Darüber hinaus verfügen wir durch den Immobilienverband Deutschland (IVD) über ein flächendeckendes Netzwerk.

Wir beraten Sie direkt vor Ort und verfügen immer über aktuelle Marktinformationen.

Genau aus diesem Grund sind unsere Betrachtungen entsprechend fundiert. Die von uns erstellten Analysen zur Entwicklung des Immobilienstandortes zeigen Chancen und Risiken auf.

Die Marktpreiseinschätzungen, in die u.a. Daten vergleichbarer real verkaufter Objekte einfließen, belegen den aktuell realistischen Wert Ihrer Immobilie.

So erhalten Sie einen Überblick, Anregungen und Empfehlungen für die Optimierung, sprich Wertsteigerung, und damit wesentliche Entscheidungshilfen für die weitere Planung.

Wir sorgen bei Verkäufen dafür, dass die Immobilie einem attraktiven Kundenkreis angeboten wird; dieser Kundenkreis wiederum kennt uns und weiß, dass die Immobilien umfassend geprüft wurden und die Unterlagenstruktur transparent ist.

Das führt nach Entscheidungsfindung des Interessenten zu kurzfristigen Abläufen bei der Kaufabwicklung.

Ein Gespräch mit dem Team der ZinshausCompany eröffnet jederzeit interessante Perspektiven.

Mitglied im



VERKAUFT

**Ein Juwel im Dortmunder Kreuzviertel
Top Zustand in top Lage**

608 m² vermietbare Fläche

9 Wohneinheiten 1 Gewerbeeinheit



Starkregen – Wo Immobilienwerte am meisten gefährdet sind

Wasserschäden durch Starkregen können bei der Immobilienbewertung für kräftige Abschlüsse sorgen. Rund eine Millionen Wohnimmobilien im Wert von mehr als 638 Milliarden € stehen in Gebieten, die davon extrem gefährdet sind, heißt es in einer neuen Studie. Das Risiko lässt sich einschätzen.

Für Immobilien gilt: „Augen auf vorm Häuserkauf.“ Neben Lage oder baulichen Mängeln ist auch das Thema Extremwetter nicht ohne. Hochwasser, Sturzfluten und besonders Starkregen gefährden in Deutschland 1,2 Millionen Wohnimmobilien im Wert von 638 Milliarden €, wie eine Markterfassung des Datenanalyseunternehmens On-Geo und des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) zeigt. Sie stehen in Gebieten, die bei Starkregen am stärksten gefährdet sind, so ein Ergebnis der neuen STmate Quick Facts von On-Geo.

Immobilienbewertung: Schadensrisiko durch Starkregen lässt sich identifizieren

In der Immobilienbewertung spielt das Schadensrisiko durch Elementareinflüsse eine wesentliche Rolle. Unter anderem das durch den Klimawandel zunehmende Starkregenrisiko stellt eine signifikante Gefahr für Immobilieneigentümer dar, erklärt DLR-Wissenschaftler Thomas Krauß. „Das ist in letzter Zeit in den Hintergrund der Wahrnehmung getreten.“ Insbesondere kurze, intensive Starkregengüsse können große Schäden an Wohnimmobilien verursachen.

Deutschlandweit die höchste Gefährdung bei Starkregen wird aktuell im Landkreis Mittelsachsen ermittelt. 14,4% der Wohnimmobilien-Marktwerte liegen in diesem Landkreis, betroffen sind insgesamt Werte in Höhe von 3,1 Milliarden €. Am geringsten ist die Gefährdung in den Kreisen Schwerin (1,2%; 95 Millionen €), Nordwestmecklenburg (1,4%; 247 Millionen €) und Kiel (1,5%; 489 Millionen €).

Extremwetter – Strategien für resilientere Immobilien

Insgesamt haben Schäden an Immobilien durch Extremwetter in Deutschland in den vergangenen drei Jahrzehnten deutlich zugenommen. Und nicht alles ist von Versicherungen abgedeckt, indirekte Schäden – wie etwa Mietausfälle – schon gar nicht.

Wie sich Unwetter und Naturkatastrophen auf Immobilien auswirken, ist regional sehr unterschiedlich: Im Süden sowie im Westen kommt es einer Studie zufolge häufiger zu Starkregen, Hagelschlag und starken Schneefällen. Waldbrände und Wasserknappheit infolge von Trockenheit treten demnach eher in den neuen Bundesländern, in Schleswig-Holstein und Niedersachsen auf und Hochwasser oder Sturmfluten richten vor allem entlang der großen Flüsse und an der Küste Schäden an.

Die Studie rät, eine regionale Einschätzung und das aus dem Klimawandel resultierende lagespezifische Risiko für die Immobilien zu erfassen und Anlageschwerpunkte an die Gefahrenlage anzupassen. Auch bautechnisch könnten Immobilien gegen Naturgefahren geschützt werden. Hier ist laut Studie allerdings eine fundierte Kosten-Nutzen-Abwägung schwierig, da Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind – das wiederum bedeutet, dass sich der Nutzen teurer bautechnischer Vorkehrungen teilweise erst in ferner Zukunft zeigt.

WEIL WIR STEUERN LIEBEN!

Steuerberatung in Dortmund
mit Herz und Verstand

Warum reden momentan eigentlich alle von der Grundsteuer-Reform?

Ganz einfach – weil sie das Jahr 2022 zu einem echten Hammer für alle Grundbesitzer macht!

Die Reform hat nämlich zur Folge, dass in 2022 jedes der circa 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden muss.

Aber nun der Reihe nach:

Warum wurde die Grundsteuer reformiert?

Grund für die Reform ist eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018.

Hier wurde entschieden, dass die bisherige Ermittlung der Grundsteuer aufgrund ungleicher und veralteter Einheitswerte der Grundstücke verfassungswidrig ist.

Dies hat laut Bundesverfassungsgericht zu erheblichen Zweifeln daran geführt, dass das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung eingehalten wird. In der Folge wurde das Verfahren für verfassungswidrig erklärt. Statt mit dem alten Einheitswert wird stattdessen künftig mit einem neuen, noch zu ermittelnden Grundsteuerwert gerechnet.

Zum Vergleich hier das alte und das neue Berechnungsschema:

Alt: Einheitswert x Grundsteuermesszahl x Hebesatz = jährliche Grundsteuer

Neu: Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl x Hebesatz = jährliche Grundsteuer

Hat die Reform Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer?

Ja. Und nein.

Das gesamte bundesweite Grundsteueraufkommen (circa 14 Milliarden €) soll durch die Reform nicht erhöht werden. Es soll lediglich gerechter verteilt werden. Ziel ist, dass für Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe auch die gleiche Grundsteuer zu zahlen ist. Neben den Grundsteuerwerten werden daher auch die Steuermesszahlen und vermutlich auch die Hebesätze der Gemeinden angepasst. Die Höhe der Grundsteuer für die einzelnen Grundstücke wird sich also verändern. In Summe soll die Höhe aber im Großen und Ganzen unverändert bleiben.

Was bedeutet das konkret für jeden Grundstücksbesitzer?

Auf den 1. Januar 2022 werden für alle deutschen Grundstücke die Grundsteuerwerte ermittelt werden müssen. Zu diesem Zwecke müssen zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 entsprechende Bewertungserklärungen beim Finanzamt eingereicht werden. Ab dem 1. Januar 2025 werden die neuen Grundbesitzwerte für die Ermittlung der Grundsteuer zum Einsatz kommen. Warum zwischen Ermittlung und Einsatz drei Jahre liegen, wissen wir leider auch nicht. Das weiß nur die Finanzverwaltung.

Außerdem werden die Grundstücke ab dem 1. Januar 2022 alle sieben Jahre erneut bewertet werden müssen. Auch Nutzungsänderungen werden zu erneuten Bewertungen führen.

Das Ganze betrifft wirklich jede Form von Grundbesitz. Es spielt keine Rolle, ob das Grundstück eigengenutzt oder vermietet wird, ob es bebaut oder unbebaut ist oder ob es sich im Privateigentum oder im Betriebsvermögen befindet. Verschiedene Eigentumswohnungen im selben Gebäude gelten hierbei übrigens jeweils als einzelnes Bewertungsobjekt.

Es wird für die Bewertungen ein Bundesmodell geben. Die einzelnen Bundesländer können aufgrund einer Öffnungsklausel von diesem Bewertungsmodell allerdings abweichen und eigene Bewertungsmodelle entwickeln. Zum Teil haben die Bundesländer hiervon auch Gebrauch gemacht.

Welche Angaben werden wir für die Bewertungserklärungen benötigen

Das ist von Grundstück zu Grundstück ein bisschen unterschiedlich, aber klassischerweise werden unter anderem folgende Angaben benötigt.

- Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Eigentumsverhältnisse
- Nutzungsart
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Fläche des Grundstücks
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens
- ggf. Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes
- erstreckt sich das Grundstück über mehrere Gemeinden [ja/nein]
- Mieteigentumsanteil [Zähler/Nenner]
- Baudenkmal [ja/nein]
- ggf. Abbruchverpflichtung

Diese Daten finden sich an unterschiedlichsten Stellen. Zum Beispiel im Kaufvertrag, im Grundbuchblatt, in der

Flurkarte, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid oder in der Teilungserklärung.

Wie so häufig im Leben handelt es sich bei der Grundsteuer-Reform um eine Problematik, mit der man sich als Grundstücksbesitzer lieber früher als später beschäftigt. Die Frist zur Abgabe der Steuererklärungen läuft am 31.12.2022 ab. Das sind zwar noch 10 Monate, aber wir wissen ja alle, wie es ist – kaum hat man den Weihnachtsbaum abgeschmückt, ist es schon wieder Herbst.



DIECKHÖFER & PARTNER STEUERBERATER

Dieckhöfer & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Feldstraße 61-63
44141 Dortmund

Telefon: 0231 / 95 20 35 0
E-Mail: kontakt@d-p.tax

Internet: www.dieckhoefer-partner.tax



Luxus ist unser Versprechen!

Herzlich willkommen in unserem Reisebüro in Dortmund-Kirchhörde. **Seit 1994** stehen wir Ihnen als **verlässlicher und kompetenter Partner** rundum **das Thema Reisen** zur Seite.

Wir möchten für Sie ganz **persönliche, sichere und einfach unvergessliche Erlebnisse** möglich machen. Dafür stellen wir höchste Ansprüche an unsere Beratung – mit viel Fachkenntnis und Insider Tipps aus erster Hand.

Neben den Angeboten der klassischen Reiseveranstalter halten wir ein großes Portfolio handverlesener Hotels und Chalets auf der ganzen Welt sowie besondere Kreuzfahrtschiffe und Spezialveranstalter für Sie bereit.

Besuchen Sie uns in unseren modernen Geschäftsräumen in verkehrsgünstiger Lage mit **eigenen Parkplätzen direkt vor der Tür** und lassen sich in gemütlicher Atmosphäre von unseren Reiseexperten beraten.

 **Hapag-Lloyd**
Reisebüro

Reisebüro Zwiehoff-Heitmeier GmbH
Hagener Str. 221 | 44229 Dortmund-Kirchhörde
02 31 – 97 30 90 -0 | info@hlr-do.de
www.hlr-do.de

Da uns der Schutz Ihrer Privatsphäre sehr am Herzen liegt, vereinbaren wir gerne einen **persönlichen Beratungstermin** außerhalb unserer regulären Öffnungszeiten mit Ihnen – **sprechen Sie uns gerne an.**

Wir freuen uns darauf, Ihre Reiseträume zu verwirklichen!





BRAUEREIGASTHOF HOTEL AYING

★★★★S



Seit 1810 in Familienbesitz, pflegen die Inhaber des Brauereigasthof Hotel Aying nun bereits in der siebten Generation die **persönliche, herzliche Gastfreundschaft in einem einzigartigen Ensemble**.

Über dem Brauereigasthof Hotel Aying liegt dieses Flair eines besonderen Ortes, an dem die Tradition herzlicher, persönlicher Gastfreundschaft schon lange gepflegt wird. Hier, in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt München, lässt sich noch erleben, was es heute fast nicht mehr gibt: **echte bayerische Tradition und Gastlichkeit**.

Im Brauereigasthof Hotel Aying können Sie himmlisch schlafen, vorzüglich essen und trinken, exklusiv feiern, perfekt tagen oder einfach die Seele baumeln lassen – umsorgt von Menschen, für die Ihr Wohl an erster Stelle steht.

Seien Sie herzlich willkommen im Brauereigasthof Hotel Aying.

Wir, Ihre Experten vom Hapag-Lloyd Reisebüro Zwiehoff-Heitmeier, **beraten und begeistern Sie gerne**.

Zudem halten wir **verschiedene Angebote und exklusive Arrangements mit vielen Inklusivleistungen** für Sie bereit!



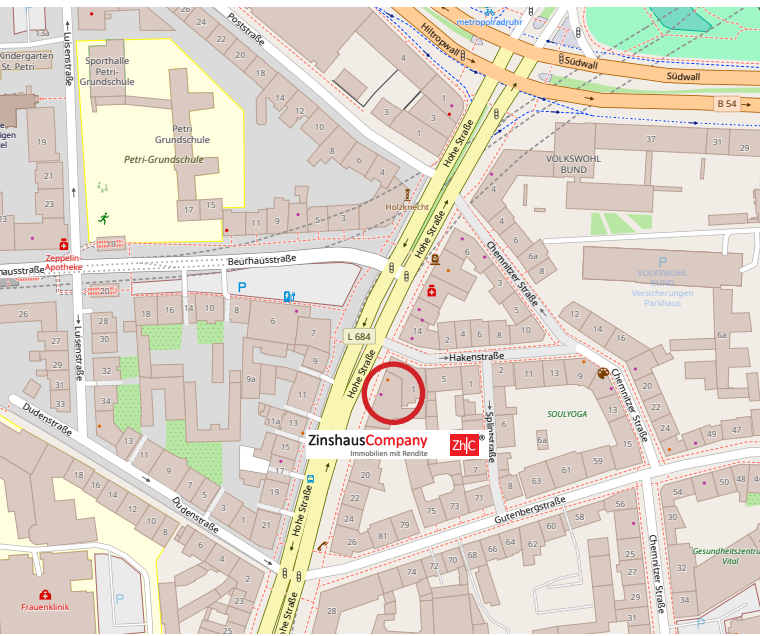
VERKAUFT

Historisches und regional bekanntes
Bürogebäude aus der Gründerzeit im
Zentrum von Herne

3.370m²

Vermietbare Fläche

**48
Stellplätze**



Büro Dortmund

ZinshausCompany

Immobilien mit Rendite



ZinshausCompany Dortmund OHG

Hohe Straße 28

44139 Dortmund

Telefon +49 (0) 231 - 952 969 - 0

Telefax +49 (0) 231 - 952 969 - 29

Dortmund@zinshauscompany.com

www.zinshauscompany.com



Aktion Lichtblicke

Die ZinshausCompany Dortmund OHG unterstützt in 2022 gerne wieder die Aktion Lichtblicke e.V. mit einer Spende.



Magazin Durck

Die Broschüre ist auf Recyclingpapier gedruckt.



Wir freuen uns auf Ihren Anruf

ZinshausCompany
Immobilien mit Rendite



Erhard Reichel
Geschäftsführer



Volker Hinz
Bereichsleiter Vertrieb
(Prokurist)



Alf Bakalorz
Geschäftsführer



Dominic Rosenthal
Anlageinvestment



Danny Urs Huckschlag
Anlageinvestment



Andrea Sielski
Backoffice



Tanja Posavljak
Backoffice & Teamassistentz

Consilium
Finanzmanagement AG
www.consilium-fahle.de
Standort Dortmund



Boris Fahle
Director



Kirsten Burmester
Leitung Personal



Sarah Pasalk
Direktionsassistentin



Katharina Kaiser
Verwaltungsassistentin



Anna Wessely
Verwaltungsassistentin



Dr. Michael Willermann
Senior Financial Consultant