

ZinshausWelt

Das Magazin der ZinshausCompany mit aktuellen Immobilienthemen



Ausgabe 2023

Klimaneutral bis 2030

Bald kommt die Pflicht!

Jahressteuergesetz

Erben aufgepasst!

Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes

Was ändert sich für
Eigentümer und Bauherren?



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 – Fine Dining. A Stage made in Heaven
- 9 DAICHI – Taste the World
- 10 VIDA – international and delicious

- 11 Drei Profirezepte von Sternekoch Dyllong
- 12 Auszug aus unseren erfolgreichen Vermittlungen
- 14 Datenbogen: Wieviel ist Ihre Immobilie aktuell wert?
- 15 Der Weg zum erfolgreichen Immobilienverkauf
- 16 Marktbericht Dortmund
- 17 Marktbericht Bochum
- 18 Marktbericht Essen
- 19 Das neue Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023



- 22 Ab 2030 nur noch klimaneutral!
- 23 Alternative Geldanlage – das vergangene Jahr war sehr erfolgreich für die Anleger
- 26 Kosten für Kabelgebühren
- 28 Bauteile und ihre Standzeiten
- 29 Teures Bauen und Sanieren
- 30 Auf die Hülle kommt es an!
- 33 Die Grundlagen unseres Erfolges
- 34 Jahressteuergesetz 2022
- 36 Hapag-Lloyd Reisebüro Luxus ist unser Versprechen
- 39 Impressum



Grußwort der ZinshausCompany

Liebe Leserinnen und Leser,

Ukrainekrieg, Energiekrise, Lebensmittelkrise, Klimakrise, Inflation – kaum eine Woche vergeht, in der wir nicht mit diesen Schlagworten überschüttet werden. Viele haben das Gefühl, sich in einer Art Dauerkrise zu befinden.

Der unerwartet starke Anstieg der Immobilienzinsen hat tatsächlich zu einem massiven Einbruch bei den Immobilienverkäufen geführt. Dies betrifft bislang aber vorwiegend das Segment der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Preisbereich. Käufer sehen sich nun mit stark gestiegenen Darlehensraten konfrontiert und können sich die hohen Kaufpreise schlicht nicht mehr leisten. Das Ergebnis ist der momentane Stillstand.

Das Segment der Anlageimmobilien, insbesondere der Mehrfamilienhäuser, ist hiervon noch nicht in diesem Maße betroffen. Zwar ist die Käufergruppe, die bislang fast ausschließlich mit Bankfinanzierungen gekauft hat, weggebrochen, da die Banken inzwischen wieder deutliche Eigenkapitalforderungen stellen. Die Nachfrage bei Kaufinteressenten, die bereit sind, nennenswertes Eigenkapital einzusetzen, ist aber nach wie vor intakt.

Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass Höchstpreise nur noch in Toplagen bei bestens instandgehaltenen Immobilien durchzusetzen sind. In schwächeren Lagen und auch bei Objekten mit Instandhaltungsstau und kaum vorhandenen energetischen Sanierungen wird mittlerweile deutlich

am Kaufpreis gehandelt.

Da inzwischen auch andere Anlageformen wieder in den Fokus der Anleger gerückt sind, könnte dies zu einem langsamen Rückgang der Nachfrage führen.

Sofern Sie darüber nachdenken, sich von Ihrer Immobilie zu trennen, unterstützt Sie unser professionelles Team gern von der ersten unverbindlichen Einschätzung des Marktpreises bis hin zum diskreten und reibungslosen Verkaufsprozess.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre

Ihre

Erhard Reichel

Alf Bakalorz



Zinshaus Bilderrätsel

Ihre Gewinnchance



1. Preis
1.000 € Bauhaus-Gutschein



2. Preis
500 € Media-Markt-Gutschein



3. Preis
300 € Peek & Cloppenburg-Gutschein

Teilnahmebedingungen

1. Teilnahmefrist bis zum 30.06.2023. Einsendung der Lösung bitte per Mail, Brief, Fax oder über den Link unserer Internetseite.
2. Die Auslosung der Gewinner erfolgt am 15.07.2023.
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 Media Markt im Wert von 500,- € und Preis 3: Gutschein Peek & Cloppenburg im Wert von 300,- €.
8. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

ZinshausCompany
Immobilien mit Rendite



Einsendung der Lösung bitte postalisch unter:

ZinshausCompany Dortmund OHG
Hohe Straße 28
44139 Dortmund

oder eingescannt per E-Mail

gewinnspiel@zinshauscompany.com

www.zinshauscompany.com/klassisch/gewinnspiel/

Zinshaus Bilderrätsel

Im unteren Bild haben sich 10 Fehler eingeschlichen. Vergleichen Sie die beiden Darstellungen und kreisen Sie die Fehler im unteren Foto ein.



Das sagen unsere Kunden – Auszug aus unseren Referenzen



„Mit dem Entschluss, mein in die Jahre gekommenes 5-Familienhaus in Ergste verkaufen zu wollen, habe ich auf Empfehlung eines Bekannten Anfang Juni erstmals Kontakt zur ZinshausCompany aufgenommen. Nach einem zügig vereinbarten Besichtigungstermin und einer anschließenden Marktpreiseinschätzung nahm der Verkauf schnell Gestalt an, da die ZinshausCompany beim Verkauf derartiger Objekte über viel Erfahrung verfügt. So kam es schnell zu einem erfolgreichen und reibungslosen Abschluss und der Kaufvertrag wurde bereits 3 Monate nach der ersten Kontaktaufnahme unterschrieben.

Ich fühlte mich durch die ZinshausCompany jederzeit gut beraten und informiert. Die Zusammenarbeit mit den kompetenten Mitarbeitern war sehr gut und äußerst angenehm, sodass ich die ZinshausCompany bedenkenlos weiterempfehlen kann. In diesem Sinne möchte ich mich hiermit auch nochmal ganz herzlich bei der ZinshausCompany, insbesondere bei Herrn Huckschlag, bedanken!

Silke G. aus Hamburg“

„Wir haben unser Mehrfamilienhaus dieses Jahr (2022) durch die ZinshausCompany Dortmund verkauft und sind sehr glücklich über unsere Entscheidung, diese Maklerfirma gewählt zu haben.

Besonders gut gefiel uns der diskrete Umgang mit dem Objekt (und was damit zusammenhing).

Sehr nette und kompetente Mitarbeiter.

Besonders Herrn Huckschlag möchten wir erwähnen. Wir fühlten uns sehr gut aufgehoben bei ihm. Unsere Fragen wurden umgehend beantwortet. Es verlief alles reibungslos.

Es wurde ein Käufer gefunden, bei dem wir wissen, dass unser Haus und die Mieter in guten Händen sind. Und das macht uns sehr dankbar und zufrieden.

Danke an die ZinshausCompany.

Wir können und werden Sie mit einem sehr guten Gefühl und Gewissen weiterempfehlen.

S.H. und B.W. aus Dortmund“

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 unserer Immobilien beauftragen.

Danke nochmals für die gute und angenehme Zusammenarbeit.

Frau L.Z.

„Vielen Dank für das große Engagement, insbesondere von Herrn Rosenthal, bei der Vermittlung des Hauses Haydnstraße, Dortmund. Ich habe mich zu jedem Zeitpunkt erstklassig betreut gefühlt.

Konstantin B. aus Düsseldorf“

Das suchen unsere Kunden/Investmentprofil

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

Ankaufsbeispiele



Zinshaus, Wohn-/Geschäftshaus

Wohn- und Geschäftshaus in exponierter Lage zwischen dem Dortmunder Saarlandstraßen- und Kreuzviertel

Von Erbgemeinschaft zu Immobilienunternehmen

Wohnanlage

In nur sechs Wochen konnte diese Wohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 15 Wohn- sowie sechs Garageneinheiten in ruhiger Lage Dortmund-Kirchlinde und unmittelbarer Nähe Castrop-Rauxels vermittelt werden.

Von privat zu Immobiliengesellschaft



Büroimmobilie

Äußerst erfolgreich konnte diese repräsentative Büroimmobilie aus der Gründerzeit, in direkter Nähe zum Dortmunder Westfalendamm, vermittelt werden.

Von privat zu Immobilienunternehmen





THE STAGE

Das **THE STAGE** wurde vom Gault&Millau mit drei roten Kochhauben ausgezeichnet und ist damit das am höchsten prämierte Restaurant im Ruhrgebiet.

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

Karlbader Straße 1A
44225 Dortmund-Hombruch
T +49 (0) 231 7100111
thestage-dortmund.com
contact@thestage-dortmund.com

Öffnungszeiten

Dienstag bis Samstag ab 18.00 Uhr



DAICHI

Das **DAICHI** steht für die Vielfalt der Weltküche mit einem starken japanischen Akzent. Saisonale Angebote, vor allen Sushi und Sashimi aus frischen Zutaten, sind eine Selbstverständlichkeit.

Unser Konzept: Qualität kann ganz einfach sein

Das DAICHI bietet klassische japanische Gerichte von hoher Authentizität und Qualität – einfach und frisch, ohne Chichi, auf der Grundlage der Japan-Experience der beiden Gastronomen Michael Dyllong und Ciro De Luca. Asiatische Gerichte und die Weltküche werden dabei komplett überarbeitet und neu interpretiert. Die Speisekarte bietet von knackigen Salaten über Sashimi und Sushi natürlich auch frische Fisch- und Fleischgerichte mit asiatischem Einschlag von unserem einzigartigen Ami Yaki Grill.

DAICHI

Harkortstraße 25 – 27
44225 Dortmund-Hombruch
T +49 (0) 231 7100101
daichi-restaurant.com
contact@daichi-restaurant.com

Öffnungszeiten

Dienstag bis Donnerstag	13.00 h bis 20.00 h
Freitag und Samstag	15.00 h bis 22.00 h



VIDA



BY DYLLONG & DE LUCA

Das **VIDA** gehört zu den 150 besten Restaurants in Deutschland. Der Gault&Millau Restaurantführer vergab zwei Kochhauben und stufte es damit in die Spitzenklasse Deutschlands ein.

Das neue VIDA ist ein innovatives Restaurant mit internationalem Flair und Stil. Es wurde von der Schweizer Architektin Julia Dyllong entworfen und umgesetzt. Hier werden Jung und Alt herzlich willkommen geheißen und vom VIDA Team verwöhnt. Freuen Sie sich auf von Sternekoch Michael Dyllong inspirierte Gerichte. Der Barchef Roland Kulik sorgt für coole Drinks und stellt seine „liquid kitchen“ vor. Zusammen mit dem Manager Ciro De Luca, der mit seiner jahrelangen Erfahrung im Service und seinem Wissen über Weine und feine Spirituosen glänzen kann, und dem gesamten Team soll Ihnen eine unvergessliche Zeit im VIDA bereitet werden. Freuen Sie sich im Restaurant über unsere saisonal wechselnde *à la carte*-Karte oder wählen Sie unser VIDA-Menü. Lassen Sie sich von Aromen und Kreativität überraschen. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, zwischen einem Vier- oder Fünf-Gang-Menü zu wählen.

VIDA

Hagener Straße 231
44229 Dortmund-Kirchhörde
T +49 (0) 231 95009940
vida-dortmund.de
contact@vida-dortmund.de

Öffnungszeiten

Dienstag bis Samstag ab 17.00 Uhr



Drei Profirezepte von Dyllong zum Nachkochen

Sommersuppe: Gazpacho

1 Schlangengurke
3 Strauchtomaten
2 Paprika, rot
2 Schalotten
2 Knoblauchzehen
etwas Brühe
Salz, Pfeffer
Balsamicoessig
Tabasco

Frische Kräuter (Estragon, Basilikum, Koriander, je nach Vorliebe)

Zubereitung:

Gurke und Tomate mitsamt Schale und Kernen in grobe Würfel schneiden. Paprika, Schalotten und Knoblauchzehen hacken. Die Gemüswürfel mit frischen Kräutern sowie etwas Essig, Tabasco, Salz und Pfeffer würzen und eine Stunde ziehen lassen. Jetzt alles in den Mixer geben und gut und lange durchmischen. Wenn die Flüssigkeit zu dick ist, gießt man etwas Brühe oder einen Faden Olivenöl dazu.

Zum Schluss die Gazpacho durch ein feines Sieb passieren.

Dyllong's Tipp: servieren Sie die Gazpacho mit sautierten Jakobsmuscheln!

Sirloin-Steak vom Rind mit Senfkohl, Ketjap Manis und Ingwer

2 Sirloin-Steaks (je 200g)
2 Senfkohl (Pak Choi)
8EL Ketjap Manis
½ Knoblauchzehe
10g Ingwer
1 Chillischote
1 Limette
1EL Koriander
Meersalz, Pfeffer, Curry

Zubereitung:

Marinade: Knoblauch, Ingwer und die Chillischote (entkernt) in sehr feine Würfel schneiden. Ketjap Manis erhitzen und Gewürze zugeben. Einmal aufkochen und anschließend ruhen lassen.

Senfkohl: Alufolie doppelt legen. Den Senfkohl waschen, trocken-schütteln, gleichmäßig auf den Alubögen verteilen. Limette halbieren, auspressen, den Saft gleichmäßig darauf geben. Olivenöl darüber träufeln, mit Meersalz und Curry bestreuen. Die Bögen fest verschließen und bei 200° C im Backofen 5 Minuten erhitzen.

Vollenden: Die Steaks in einer Grillpfanne medium braten und mit der Marinade bepinseln. Das Gemüse auf zwei Tellern verteilen, die Steaks aufschneiden und auf dem Gemüse anrichten. Zum Schluss mit der Marinade beträufeln. Das Sirloin-Steak ist ein sehr großes, mageres Steak aus dem hinteren Ende des flachen Roastbeef mit Knochen, jedoch ohne Filet. Es wird vier bis sechs Zentimeter dick geschnitten und wiegt bis zu zwei Kilogramm. Es unterscheidet sich vom Rumpsteak nur durch sein Gewicht und ähnelt dem benachbarten, aber kleineren Porterhouse-Steak.

Eingelegter Pfirsich mit Champagner-Süppchen und Sabayon

2 Pfirsiche
1 Vanilleschote
600ml Läuterzucker
1 Limette
Früchte
1Blatt Gelatine
100ml Pfirsichfond (vom Einlegen)
150ml Champagner
70ml Champagner
30g Zucker
2 Eigelb
Limette

Zubereitung:

Pfirsich: Pfirsich in kochendem Wasser blanchieren und häuten. Läuterzucker mit der Vanille aufkochen. Pfirsiche und Limettensaft in ein Einmachglas geben und mit dem kochenden Läuterzucker übergießen. Das Glas sofort verschließen.

Champagnersüppchen: Gelatine im kalten Wasser einweichen. 100ml Pfirsichfond erhitzen und die Gelatine darin auflösen. Etwas abkühlen lassen und 100ml Champagner in den noch warmen Fond einrühren.

Champagnersabayon: Champagner, Zucker und Eigelb in einer Schüssel auf einem Wasserbad aufschlagen (das Wasserbad darf nicht zu heiß sein). Limettensaft hinzufügen und solange schlagen, bis die Masse leicht andickt.

Vollenden: Pfirsiche und Früchte auf einem Teller verteilen. Das Süppchen angießen und mit Champagner auffüllen. Sabayon auf dem Pfirsich verteilen.

Dyllong's Tipp: Unter die Sabayon 2EL leicht geschlagene Sahne heben.

VERKAUFT



GUTSCHEIN

für eine unverbindliche kostenfrei Marktpreiseinsätzung Ihrer Immobilie.



Scannen Sie einfach diesen QR-Code oder rufen Sie uns gleich an!

+49 231 952 969 0

Jetzt ihre Immobilie kostenfrei bewerten lassen.

VERKAUFT



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

Der Weg zum erfolgreichen Immobilienverkauf



Marktbericht Dortmund



586.852	21.774	2,127 Mrd	4.712	7,25 €/m ²
Bevölkerung ¹	Kaufkraft in € pro Kopf 2021 ²	Geldumsatz 2021 ³	Anzahl der Kauffälle 2021 ³	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2020 ³

Die Stadt Dortmund verzeichnet gegenüber 2021 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3%.

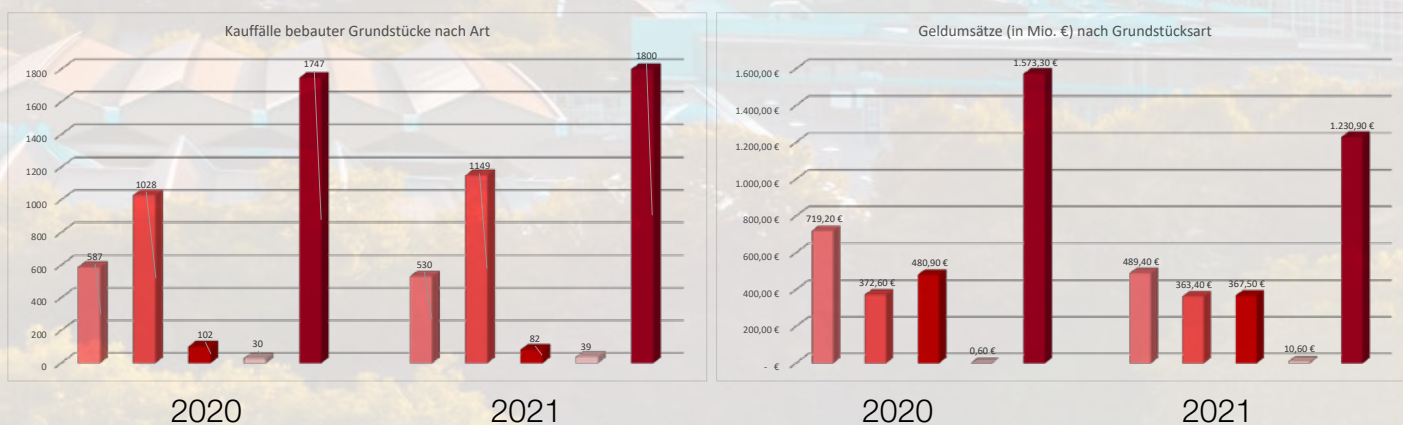
Im Berichtsjahr 2021 liegt der Geldumsatz mit rund 2,13 Milliarden € rund 25% über dem des Vorjahres und übertrifft in Dortmund erstmals die 2 Milliarden €. Dies ist insbesondere deshalb bemerkenswert, da die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle um rund 6% zurückgegangen ist.

Es ist jedoch anzumerken, dass der Nachfrageüberhang und der Verkäufermarkt der vergangenen Jahre sich durch die rapiden Zinserhöhungen

der Banken im Jahr 2022 immer mehr Richtung Käufermarkt wandeln. Eine signifikante und dauerhafte Zinssenkung der Banken ist derzeit nicht in Aussicht. Nach wie vor werden noch hohe Immobilienpreise gezahlt, jedoch wird in Randlagen sowie bei nicht vorhandener Objektqualität ein deutlicher Preisrückgang festgestellt. Auch in begehrten Innenstadtlagen ist eine Stagnation bis hin zu einem leichten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien festzustellen.

Die Anzahl der Kauffälle hat sich für das Berichtsjahr 2021 gegenüber 2020 wie folgt verändert:

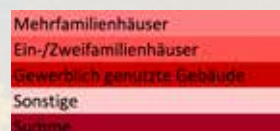
- Mehrfamilienhäuser plus 11% (von 2019 auf 2020 waren es noch 15%)
- Ein- und Zweifamilienhäuser minus 11% (Vom 2019 auf 2020 war es 1%)
- Gewerblich genutzte Gebäude ein Zuwachs um 24%
- Sonstige Gebäude minus 23% (Gebäudetypen z. B. Hotels, Freizeitgewerbe, ggf. auch Notverkäufe)



¹ Stadt Dortmund 2018

² IHK zu Dortmund 2021

³ Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Dortmund



Marktbericht Bochum



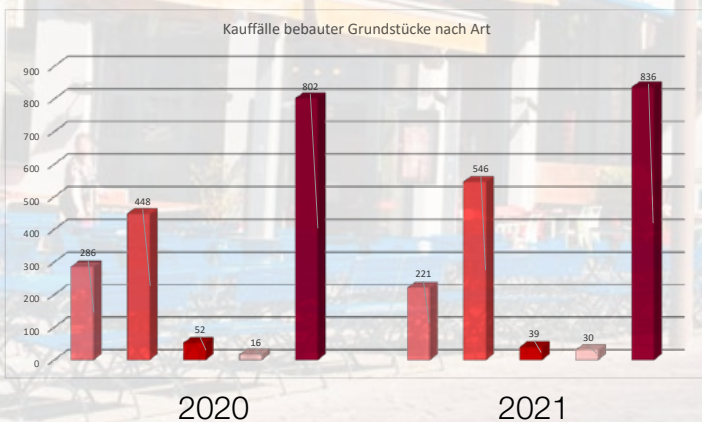
370.146	22.783 €	1,261 Mrd.	836	7,54 €/m ²
Bevölkerung ⁶	Kaufkraft in € pro Kopf 2021 ⁷	Geldumsatz 2021 ⁸	Anzahl der Kauffälle 2021 ⁹	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2020 ¹⁰

Ein reiner Ausweichstandort von Investoren aus umliegenden Städten und Metropolen – das ist Bochum schon lange nicht mehr. In erster Linie erregen die weiterhin attraktiven Renditechancen sowie das im deutschlandweiten Vergleich moderate Kaufpreisniveau weiterhin großes Interesse bei lokalen und überregionalen Investoren. Darüber hinaus rückt die Stadt jedoch auch aufgrund der soliden Fundamentaldaten sowie moderner und agiler Stadtentwicklung in den Fokus wohnwirtschaftlicher Kapitalanleger. Mit der Konversion des Industrie- und Technologiecampus Mark 51⁷ verfügt die Stadt über einen zukunftsorientierten und städtebaulich ausgezeichneten Gewerbepark. Im Bereich Wohnen

beispielsweise die Quartiersentwicklung „OSTPARK – Neues“ als Modell für eine zeitgemäße und nachhaltige Wohnbebauung. Auch die Ansiedlung von Unternehmen wie Amazon und ThyssenKrupp trägt zu einer wachsenden Attraktivität der Stadt bei. Darüber hinaus bietet Bochum eine hohe Lebensqualität durch seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, eine hervorragende Infrastruktur sowie ein starkes Kulturangebot. Insgesamt ist Bochum ein attraktiver und gefragter Standort für Investitionen in die Wohn- und Gewerbeimmobilienbranche. Mit einem zukunftssträchtigen Wachstumspotenzial und einer soliden Wirtschaftslage stellt die Stadt eine lohnende Investitionsmöglichkeit dar.

Die Anzahl der Kauffälle hat sich für das Berichtsjahr 2021 gegenüber 2020 wie folgt verändert:

- Mehrfamilienhäuser plus 29%
- Ein- und Zweifamilienhäuser minus 18%
- Gewerblich genutzte Gebäude plus 33%



Mehrfamilienhäuser
Ein-/Zweifamilienhäuser
Gewerblich genutzte Gebäude
Sonstige
Summe

⁶ Stadt Bochum 2018

⁷ IHK Mittleres Ruhrgebiet 2019

⁸ Metropole Ruhr 2020

⁹ Stadt Bochum 2020

¹⁰ Stadt Bochum 2020

Marktbericht Essen



583.489	24.192 €	2,024 Mrd.	4427	7,56 €/m ²
Bevölkerung ¹¹	Kaufkraft in € pro Kopf 2021 ¹²	Geldumsatz 2021 ¹³	Anzahl der Kauffälle 2021 ¹³	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2020 ¹³

Die starke Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als krisensichere Anlage, die während der Corona-Pandemie noch zugenommen hatte, hat sich mittlerweile etwas gewandelt. Im Jahr 2021 wurden zunehmend wieder gemischt genutzte Objekte gesucht, die neben Wohnungen einen gewissen gewerblichen Nutzungsanteil aufweisen. Bei den Investoren stehen vor allem überregionale Käufer sowie professionelle Projektentwickler, die Optimierungspotenziale heben wollen, im Blickpunkt. Räumlich betrachtet rich-

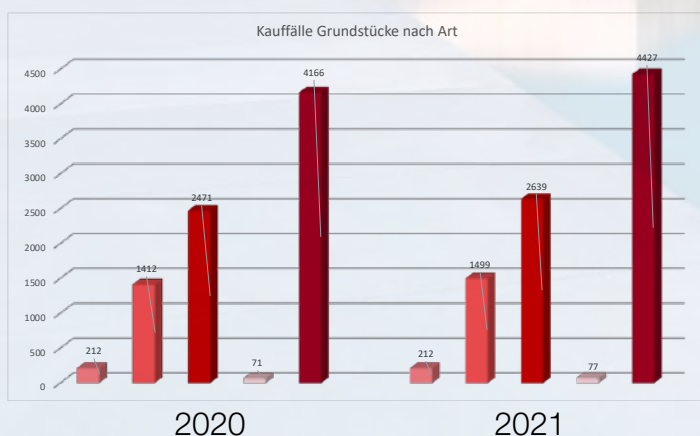
tet sich die Nachfrage vor allem auf die südlichen und zentralen Stadtteile, wie z. B. West- und Südviertel, Rütten-scheid oder Bredeneu.

Beim Angebot ist eine Zerteilung zu beobachten. Bei älteren Objekten mit Baujahr vor 1960 ist durchaus ein größeres Angebot vorhanden. Viele dieser Häuser weisen Instandhaltungsbedarf oder schlechtere Energiekennwerte auf, die den neuen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Im anlegerseitig bevorzugten Segment der jüngeren Objekte ab Baujahr 1980 ist das

Angebot dagegen stark begrenzt.

Die Anzahl der Kauffälle hat sich für das Berichtsjahr 2021 gegenüber 2020 wie folgt verändert:

- Unbebaute Grundstücke unverändert
- Bebaute Grundstücke ein minus von ca. 6%
- Wohnungs-/Teileigentum ein Rückgang von ca. 6,4%
- Erbbaurecht/-grundstücke ein stärkerer Rückgang von ca. 8%



¹¹ Stadt Essen

¹² MB-Research

¹³ Grundstücksmarktbericht BORIS NRW 2022

Unbebaute Grundstücke
Bebaute Grundstücke
Wohnungs-/Teileigentum
Erbbaurecht/-grundstücke
Summe

Das neue Gebäudeenergiegesetz GEG 2023: Was ändert sich für Bauherren und Hauseigentümer?

Am 01.01.2023 sind Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft getreten. Diese wurden am 28.07.2022 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Worauf müssen sich Bauherren und Gebäudeeigentümer jetzt einstellen? Dieser Artikel gibt einen Überblick, was sich durch das GEG 2023 ändert und welche Sanierungspflichten zu beachten sind. Zudem wird abschließend auf das geänderte Bundesfördergesetz BEG eingegangen, das seit Jahresanfang gültig ist.

Nach dem Spiel ist vor dem Spiel

Zunächst so viel: Das Gebäudeenergiegesetz wird fortlaufend geändert und angepasst. Das neue GEG ist nun sogar schon ein Jahr früher als ursprünglich geplant in Kraft. Es geht darum, die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor zu beschleunigen.

Die Neuerungen des GEG 2023 betreffen in erster Linie Neubauten. Zudem werden die bisherigen Regelungen zu Fördermaßnahmen mit dem GEG 2023 verschärft und an das höhere Anforderungsniveau angepasst.

Verschärfungen der Anforderungen für Bestandsgebäude sind in der Drittfassung des GEG ab 2025 vorgesehen.

Für welche Gebäude gilt das GEG?

Die Regelungen des GEG beziehen sich auf Gebäude, die im Wesentlichen nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und auf Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Änderung im GEG 2023 für Neubauten

Der Neubau-Standard für zu errichtende Gebäude wird primärenergetisch auf das Effizienzhaus-Niveau 55 erhöht. Die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz für Wohn- und Nichtwohngebäude gelten unverändert fort. Die entsprechenden Nachweisverfahren und die Innovationsklausel werden entsprechend angepasst.

Vereinfachung bei der Anrechnung von Strom aus Erneuerbaren Energien

Das Anrechnen von Strom aus Erneuerbaren Energien auf den Jahres-Primärenergiebedarf soll deutlich vereinfacht werden: So ist das Anrechnen ab 2023 frei von einschränkenden Be-





dingungen möglich (u.a. die bisherige vorrangige Nutzung im Gebäude entfällt). Damit will die Bundesregierung den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen vorantreiben.

Neuer Primärenergiefaktor

Das GEG 2023 führt einen Primärenergiefaktor für solchen Strom ein, der für den Betrieb von wärmenetzgebundenen Großwärmepumpen genutzt wird. Der Faktor beträgt für den nicht erneuerbaren Anteil 1,2 (anstatt 1,8). Damit wurde die systematische Benachteiligung von Fernwärme aus Großwärmepumpen korrigiert.

Erleichterung für Flüchtlings-Gebäude

Die bereits seit Juli 2022 geltende Erleichterung für Bestandsgebäude, in denen geflüchtete Menschen durch die öffentliche Hand oder im öffentlichen Auftrag untergebracht werden, gilt bis zum 31.12.2024 fort.

Neuerungen für Bestandsgebäude

Die bisherigen Regelungen gelten im Wesentlichen fort. Mit der Fassung des GEG 2025 werden sich Hauseigentümer und Sanierungswillige auf deutliche Verschärfungen für Bestandsgebäude einstellen müssen. (Wir werden darüber berichten).

Nachfolgend seien nochmals die wesentlichen Anforderungen bei der energetischen Sanierung oder Modernisierung von Gebäuden zusammengefasst:

Bei Erneuerung oder Erweiterung der Gebäudehülle zu mehr als 10% müssen die Anforderungen des GEG erfüllt werden. Weniger umfangreiche Arbeiten unterliegen bislang keiner Sanierungspflicht.



Für nicht gedämmte Dachräume, die durch Treppen oder Türen begehbar sind, aber bislang nicht gedämmt wurden, ist nachträglich eine entsprechende Dämmung nach GEG notwendig. Anstelle der Dämmung der Geschossdecke ist selbstverständlich auch eine gleichwertige Dachsanierung möglich.

Außerbetriebnahme Alte Heizkessel sowie Heizungs- und Warmwasserrohre

Das GEG regelt das Betriebsverbot von Konstanttemperaturkesseln (4-400 kW) mit flüssig- oder gasförmigen Brennstoffen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung oder wenn diese vor dem 1.1.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die eine Wohnung darin am 1.2.2002 selbst bewohnt haben, sind von dieser Pflicht befreit. Sie gilt erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1.2.2002, die dann von dem neuen Eigentümer innerhalb von zwei Jahren zu erfüllen ist.

Aber Vorsicht. Diese Befreiung gilt nicht für Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden. Ab dem 1. Januar 2026 dürfen diese Kessel nur noch unter ganz bestimmten Bedingungen

des GEG in Betrieb genommen oder aufgestellt werden. Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses sollten dies jetzt prüfen und sich bei Ihrem Schornsteinfeger oder Energieberater informieren.

Eigentümer eines Gebäudes haben darüber hinaus dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 des GEG begrenzt wird.

Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Mit dem GEG wurde auch die Sanierungsförderung (Bundesförderung BEG) reformiert, mit der viele Änderungen im Detail eingeführt wurden. Darunter fallen u.a. die verbesserte Förderung von sogenannten „Worst Performing Buildings“ (WBP), höhere technische Mindestanforderungen u.a. bei der Effizienzhaus-EE-Klasse, die Förderung von Eigenleistungen, mit Ausnahme des Effizienzhaus Denkmal müssen alle Effizienzhäuser und Effizienzgebäude Niedertemperatur-Ready (NT-ready) sein. Zudem ist ein neuer

Bonus für die Serielle Sanierung eingeführt worden.

Am 1.3.2023 soll zudem das neue Teilprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) starten, das Treibhausgas-Emissionen des Gebäudes im Lebenszyklus stärker in den Fokus nimmt.

Autor: Stefan Lucas-Thorp



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

 **ECOBATEC**
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

Ab 2030 nur noch klimaneutrale Neubauten!

In der EU sollen ab 2030 nur noch klimaneutrale Wohnhäuser gebaut werden – darauf hat sich zumindest der Europäische Rat geeinigt. Ab 2050 soll der komplette Bestand emissionsfrei sein. Mitentscheiden muss aber auch das EU-Parlament.

Ab 2030 sollen in der Europäischen Union nach dem Willen des Rates der Mitgliedstaaten nur noch klimaneutrale Wohnhäuser gebaut werden dürfen. Das teilte der Rat nach einem Treffen der für Energiefragen zuständigen Ministerinnen und Minister mit.

Für bereits existierende Häuser und Wohnungen sollten zudem Mindestnormen für die Energieeffizienz gesetzt werden. Ziel sei, den kompletten Gebäudebestand in der EU bis 2050

emissionsfrei zu machen: „Die Hauptziele der Überarbeitung bestehen darin, dass alle neuen Gebäude spätestens 2030 Nullemissionsgebäude sein sollten und dass bestehende Gebäude bis 2050 in Nullemissionsgebäude umgebaut werden sollten“, hieß es in der entsprechenden Mitteilung.

Auch EU-Parlament muss mitentscheiden

Auf viele Eigentümerinnen und Eigentümer könnten deswegen mittelfristig aufwendige Sanierungen zukommen. Die Einigung der Energieministerinnen und Energieminister wird nun Basis für Verhandlungen mit dem Europäischen Parlament sein. Am Ende müssen beide Institutionen eine endgültige Entscheidung über die geplante Veröffentlichung von Vorgaben für die

Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden treffen.

Grundlage der Beratungen im Ministerrat waren sehr weitreichende Vorschläge der EU-Kommission. Nach ihnen sollten besonders schlecht gedämmte Gebäuden eigentlich bis 2030 modernisiert werden müssen.

Nach Angaben der Kommission sind Gebäude für rund 40% des Energieverbrauchs und rund ein Drittel der Treibhausgase in der EU verantwortlich. Die neuen Vorgaben sollen deswegen auch ein wichtiger Baustein zur Erfüllung der Klimaziele sein. Diese sehen vor, dass die EU bis 2050 klimaneutral wird.





Die Consilium Finanzmanagement AG ist Kooperationspartner der Zinshaus Company



Eine mögliche Kapitalanlage ist der Besitz von Immobilien. Monatliche, zumeist konstante Mieteinnahmen sind attraktiv für den Vermögensaufbau und die Einkommenssicherung, jedoch ist dies zumeist mit erheblichem Arbeits- und Verwaltungsaufwand verbunden. 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.



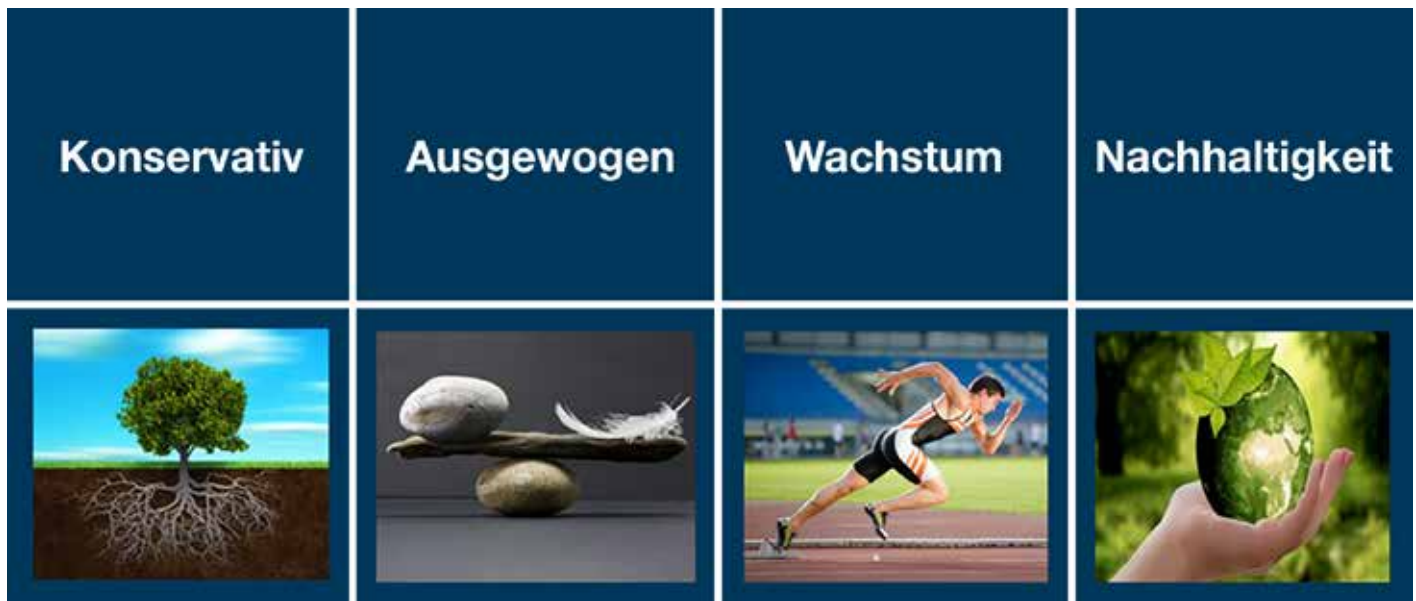
Sie haben entsprechend auch keine Arbeit mehr mit der Verwaltung Ihrer Immobilie. Die Betreuungsarbeit für Ihr Depot übernehmen wir so, dass sich für Sie entsprechend auch zeitliche Mehrwerte ergeben.

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 und sein Team beraten Sie kompetent und individuell.



Unsere Depot-Varianten



Der Zins ist zurück, bleibt er dauerhaft?

Der wichtigste Einflussfaktor für die Börsen blieb auch in den letzten Wochen des Jahres die Geldpolitik der Notenbanken. Hierbei stellen sich viele Fragen: Ist der Höhepunkt der Inflation bereits überschritten? In welchem Umfang schwächt sich die Wirtschaft ab? Eine Schwächephase oder eine Rezession mit einer rückläufigen Wirtschaftsleistung würde die Inflationsgefahr verringern und könnte die Notenbanken schon im Jahr 2023 veranlassen, ihre Geldpolitik wieder zu lockern.

Die Inflation ist ein großes Problem

für alle Beteiligten. Inflationsraten von 10% sind aktuell eine Tatsache. Die Inflation wird durch steigende Zinsen bekämpft. Wir gehen davon aus, dass die Inflation in diesem Jahr wieder zurückkommt, die ersten Tendenzen sind erkennbar.

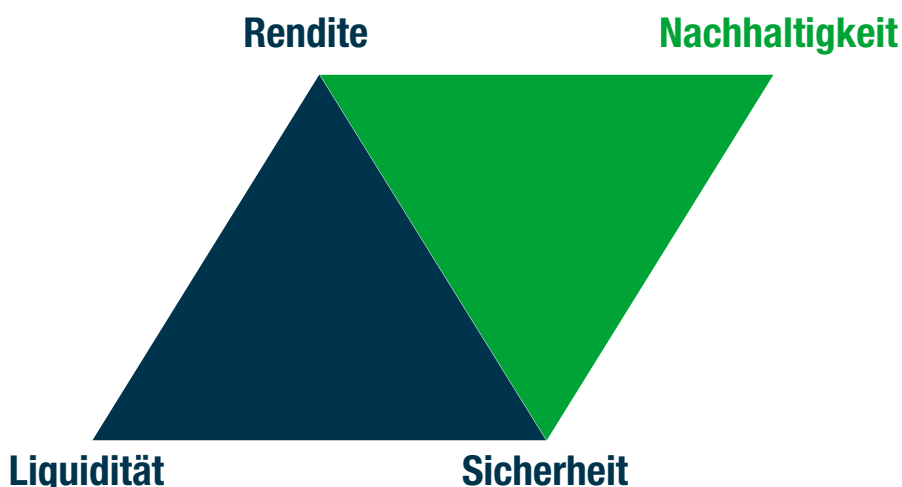
Auf der Aktienseite sind Qualitätsunternehmen gefragt. Wachstumsaktien reduzieren gerade etwas Ihre Überhitzung. Auch wenn aktuell Werte mit attraktiver Dividende mehr im Fokus stehen, sollten Sie die Augen auch vor den Wachstumsaktien nicht verschließen, die Mischung macht es. Auch

gilt es, die weiteren Entwicklungen in Asien, insbesondere China, zu beobachten.

Zusammenfassend gilt, der Zeitpunkt für Investitionen am Kapitalmarkt ist äußerst attraktiv. Die schwierigen Themen des Jahres 2022 sind eingepreist und in Krisenzeiten gibt es auch immer sehr viele Chancen.

Kommen Sie auf uns zu, wir beraten Sie gerne!

Ihr Boris Fahle



Consilium
Finanzmanagement AG

www.consilium-fahle.de

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

Ihre Vorteile mit Investmentfonds

Verfügbarkeit – Risikostreuung
Sachwertcharakter (wie auch bei der Immobilie)
Entnahmepläne (als Mietersatz)
Umsetzung des eigenen Risikoprofils
Überwachung und Betreuungsservice (Consilium)
Renditechancen zwischen 3-10% p.a. (je nach Anlagestrategie)



Boris Fahle im Interview vor der New York Stock Exchange

Anfang Oktober war Boris Fahle zu Gast auf einer internationalen Investmentkonferenz in New York und Boston. Ausgerichtet wurde die Konferenz vom Institut für Finanz- & Nachfolgeplanung aus Berlin.

Auf der Investmentkonferenz war Boris Fahle unter anderem zu Gast bei renommierten Investmentgesellschaften wie AllianceBernstein, Goldman Sachs, Morgan Stanley oder auch der Bank of New York Mellon.

In New York war der Investmentexperte Fahle auch auf dem Börsenparkett der New York Stock Exchange und verfolgte mit der „Opening-Bell“ den Start in den Börsenalltag.

„Der Besuch der New Yorker Börse als einem der wichtigsten Handelsplätze der Finanzwelt war schon ein Highlight in meinem Berufsleben“, schwärmt Fahle.



Save the date

- | | |
|------------|---|
| 05.05.2023 | 9. Consilium Investment Lunch für Steuerberater |
| 10.06.2023 | 2. Elektro Roggenkämper / Consilium Golf Cup |
| 28.09.2023 | 13. Dortmunder Consilium Investmentabend |



Kosten für Kabelgebühren sind bald nicht mehr umlegbar – was dann?

Bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Voraussetzung ist, dass die Infrastruktur für das Kabelfernsehen bis zum 1. Dezember 2021 errichtet wurde und mietvertraglich vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten übernimmt. Ab dem 1. Juli 2024 sind nur noch die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen und bei Gemeinschaftsantennenanlagen die Wartungskosten umlagefähig. Vermieter müssen also handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzenbleiben wollen.

Vermieter haben verschiedene Möglichkeiten, auf die Änderung der

Rechtslage zu reagieren. Dabei müssen sie sowohl das vertragliche Verhältnis zu ihren Mietern sowie die Vertragsbeziehung zu ihrem Kabelnetzanbieter im Blick behalten.

Optionen für die künftige Versorgung der Mieter

Grundsätzlich stehen drei Handlungsoptionen zur Verfügung:

1. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter weiterhin mit einem Kabel-TV-Signal zu versorgen

In diesem Fall können Mieter und Vermieter einen zusätzlichen Vertrag schließen. Darin verpflichtet sich der Vermieter, weiterhin das TV-Signal gegen ein monatliches Entgelt zu liefern. Dieser Vertrag muss für den Mieter aber kündbar sein und er darf eine anfängliche Laufzeit von 24 Monaten

nicht überschreiten. Bei stillschweigender Verlängerung kann der Mieter diesen monatlich kündigen.

Tipp: Ein solcher Vertrag hat den Vorteil, dass sich an der Situation sowohl für Mieter als auch für Vermieter nicht viel ändert. Der große Nachteil für Vermieter ist das gesetzliche Kündigungsrecht der Mieter. Machen Mieter davon Gebrauch, bleibt der Vermieter in der Regel an seinen kostenpflichtigen Vertrag mit dem Signalanbieter gebunden.

2. Mieter versorgen sich selbst

Mieter können sich auch selbst um ihren Fernsehempfang kümmern. So können die Mieter selbstständig einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber schließen, der das bereits installierte Hausnetz betreibt. Auch können Fernsehprogramme über DVB-T2 mit Antenne (Zimmerantenne, gegebene

nenfalls auch Dachantenne) oder über Satellit empfangen werden. Eine weitere Option ist der Empfang über das Internet.

Tipp: Diese Variante hat viele Vorteile für Mieter und Vermieter. Da rechtliche Fragen für bestehende Mietverhältnisse durch die Rechtsänderung noch nicht von den Gerichten geklärt sind, ist es im Interesse beider Parteien, wenn Mieter sich selbst um die Versorgung kümmern.

3. Glasfaserausbau

Verfügen die Wohngebäude über veraltete oder möglicherweise störungsanfällige Technik, könnte der Vermieter den Ausbau von Glasfasernetzen in Betracht ziehen.

Tipp: Der Glasfaserausbau ist der modernere Weg. Für mehr und mehr Mieter ist ein schneller und zuverlässiger Internetzugang zwingende Vorausset-

zung für ihr Arbeits- und Privatleben. Insofern lohnt sich das Gespräch mit den Mietern. Wichtig ist, die Kosten im Blick zu haben, denn Aufwendungen für Wartungsarbeiten oder ein Notdienst zur Entstörung sind bisher nicht umlegbar.

Laufende Verträge mit den Kabelnetzanbietern

Die Verträge mit den Kabelnetzbetreibern haben in der Regel eine befristete Laufzeit, die oftmals mehr als 24 Monate beträgt. Gemäß § 330 Absatz 5 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) können Verträge jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit Wirkung zum 1. Juli 2024 gekündigt werden. Dies gilt aber nur für Verträge, die vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen wurden und die keine anderweitige Vereinbarung enthalten.

Tipp: Es ist zu prüfen, ob die vorfristige Kündigung des Vertrags rechtlich

möglich ist. Dabei muss im Blick behalten werden, wie die zukünftige Versorgung der Mieter mit Telekommunikationsleistungen aussehen soll. Sofern beispielsweise die Kabelinfrastruktur beibehalten werden soll, damit Mieter ihre eigenen Verträge mit dem bisherigen Anbieter schließen können, muss geprüft werden, in wessen Eigentum die Kabelinfrastruktur sich befindet und ob und unter welchen Umständen das Eigentum an der Infrastruktur auf den Eigentümer übergeht. Verfügt der Gebäudeeigentümer über das Eigentum an der Kabelinfrastruktur, ist dieser auch für den störungsfreien Betrieb verantwortlich. Der Eigentümer sollte sich also um einen Wartungsvertrag mit einem Anbieter bemühen, der auch im Falle einer Störung tätig wird.



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 selben Zeitraum deutlich gestiegen, was nicht ohne Folgen für Bauprojekte bleiben dürfte: Die Erzeugerpreise für Halbzeug aus Kupfer und Kupferlegierungen, die beispielsweise 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 selben Zeitraum nur leichte Preissteigerungen beobachtet.

Text von Anna Katharina Fricke



Auf die Hülle kommt es an!



Fehler vermeiden Eigentümer, indem sie qualifizierte und unabhängige Experten hinzuziehen. Diese können ein auf das Gebäude zugeschnittenes Gesamtkonzept erstellen, das Schritt für Schritt umgesetzt werden kann.

Individueller Sanierungsfahrplan

Eine Möglichkeit ist der sogenannte individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP). Dabei handelt es sich um ein softwaregestütztes Instrument für die schrittweise energetische Gebäudesanierung. Ein Experte erstellt mit dem iSFP einen verständlichen Überblick über die in einem Gebäude anstehenden Sanierungen und fasst diese zu sinnvollen Maßnahmepaketen zusammen. Neben Energieeinsparpotenzialen und den Einsatzmöglichkeiten für erneuerbare Energien werden auch die dafür notwendigen Investitionen abgeschätzt sowie die Heizkosten- und CO₂-Einsparungen ausgewiesen.

Die Kosten für die Erstellung eines iSFP werden zu 80% vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

(BAFA) gefördert. Werden Vorhaben aus dem individuellen Sanierungsfahrplan umgesetzt, gewährt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einen Extra-(Tilgungs-)zuschuss in Höhe von 5% für jedes Vorhaben.

Wer eine alte Fassade erneuert, muss dämmen, so will es das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Doch Dämmung ist nicht gleich Dämmung – Hauseigentümern steht eine Vielzahl von Dämmtechniken zur Verfügung.

Die EU-Kommission will die energetische Sanierung und damit neben dem Austausch veralteter Heizsysteme vor allem die Dämmung von Bestandsgebäuden massiv vorantreiben. Bis 2030 sollen europaweit 35 Millionen Wohngebäude energetisch umgerüstet werden. Nur so ließen sich die ehrgeizigen Klimaschutzziele der EU erreichen. Für Hauseigentümer bedeutet das: Sie müssen sich künftig noch stärker mit den für ihre Immobilie passenden Dämmtechniken vertraut machen.

Bereits heute schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor, wer den Putz einer alten Fassade erneuert, muss diese dämmen.

Wichtig bei der Dämmung der Außenhülle von Bestandsgebäuden ist vor allem, Dämmverfahren und eingesetzte Materialien an die individuellen Bedürfnisse des Hauses anzupassen. Nicht in jedem Fall ist das Anbringen von Dämmplatten, sogenannten Wärmedämmverbundsystemen (WDVS), erste Wahl. Dennoch eignet sich die Dämmung mit WDVS, bei der Dämmplatten aus EPS-Hartschaum oder Mineralwolle mithilfe von Klebe- und Armierungsmörtel auf der Außenwand befestigt werden, für viele Gebäude. Dämmplatten können auch für das Dach, die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke verwendet werden. Wegen der besseren Eigenschaften



beim Brandschutz sind Dämmungen mit Mineral- oder Steinwolle denen mit Polystyrol-Hartschaum vorzuziehen.

Alternativen zur Dämmplatte

Doch vor allem im denkmalgeschützten Altbau ist das Anbringen solcher Dämmplatten oft nicht zulässig. Hier kommt stattdessen ein Dämmputz zum Einsatz. Die vergleichsweise starke Putzschicht reduziert Wärmeverluste über Fassadenflächen und schützt das Gebäude zudem vor eindringender Feuchtigkeit. Der Dämmputz besteht aus mineralischen Stoffen wie Kalkzement, denen dämmende Bestandteile wie Polyesterkügelchen, Perlite (aufgeblähtes Gestein) oder Aerogele (offenporiges Material aus Kieselsäure) beigemischt sind. Diese Zusätze enthalten viel Luft und mindern damit die Wärmeleitfähigkeit der

Wärmedämmputze. Bei Häusern mit zweischaligem Mauerwerk bietet sich eine sogenannte Einblasdämmung an. Dabei werden lose Einblasdämmstoffe in den Hohlraum zwischen den beiden Mauerschalen eingeblasen, wofür meist bereits Öffnungen von wenigen Zentimetern Durchmesser ausreichen, die nach dem Dämmen schnell und unauffällig geschlossen werden. Die Einblasdämmstoffe kommen entweder in Form von Flocken wie Zelluloseflocken oder Granulat daher. Eine Variante der Einblasdämmung ist dabei die sogenannte Schüttdämmung, bei der die meist granulierten Dämmstoffe in die Hohlräume geschüttet werden.

Dach und Keller nicht vergessen

Das Dach kann von außen mittels einer Aufsparrendämmung isoliert werden. Dabei werden die Dämmstoffe

auf den Sparren befestigt. Doch Achtung: Im Bestandsbau muss dazu das vorhandene Dach komplett abgedeckt werden – hier bietet sich an, die Dachdämmung mit der Neueindeckung zu kombinieren, um Aufwand und Kosten zu mindern. Wer nicht vorhat, das Dach komplett neu einzudecken, setzt stattdessen auf die Zwischensparrendämmung, bei der Matten aus Mineralwolle in die Zwischenräume der Holzbalken eingebracht werden. Nicht vergessen werden darf zudem der Keller. Da im Bestand jedoch Kellerwände und Bodenplatte in der Regel unter der Erde liegen, wird die Kellerdämmung zur besonderen Herausforderung. Da Keller in der Regel nicht beheizt werden, genügt es, die Kellerdecke zu dämmen – am schnellsten geht das mit Dämmplatten.





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. September 2023
Zertifikats-Nr.: DIA-IM-248

Freiburg, 12.08.2020

Peter Graf
Vorstand

Alexander Weber
Leiter der Zertifizierungsstelle

Konformitätserklärung: Die DIA Consulting AG erklärt, dass die Zertifizierungsstelle alle Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17065 (2013-01) erfüllt.
Das Verfahren zur Feststellung der Konformität wird unter Beteiligung interner und externer Auditoren durchgeführt.
DIA Consulting AG · Eisenbahnstraße 56 · 79098 Freiburg
Aufsichtsrat: Prof. em. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke, Prof. em. Dres. h.c. Henner Schierenbeck, Prof. em. Dr. Heinz Rehkugler
Siehe Hinweise auf der Rückseite



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



WEIL WIR STEUERN LIEBEN!

Steuerberatung in
Dortmund mit Herz und
Verstand

Wir schreiben das Jahr 2022. Dezember. Die Notariate in Deutschland laufen alle auf Hochtouren. Kaum eines kann sich vor Immobilienübertragungen retten. Einen Notartermin bekommen? Grenzt an eine Unmöglichkeit.

Aber wie konnte es dazu kommen? Warum wollten plötzlich alle ihre Immobilien loswerden?

Auftritt: Jahressteuergesetz 2022

Am 28. Juli 2022 erschien der erste Referentenentwurf, am 14. September folgte der Kabinettsbeschluss für den Regierungsentwurf. Am 2. Dezember wurde das JStG im Bundestag verabschiedet und am 16. Dezember war dann klar, dass die geplanten Änderungen tatsächlich so kommen: Der Bundesrat stimmte zu.

Aber wozu eigentlich genau? Denn wenn wir in das Jahressteuergesetz 2022 schauen, sehen wir keine Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer, wie man es aber aufgrund diversen Artikeln über die Erhöhung der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Belastungen vermuten könnte. Die Veränderungen der Steuerbelastung bei der Übertragung von Immobilien durch Erbe oder Schenkung haben ihren Ursprung eigentlich auf einer vorgelagerten Stufe – im Bewertungsgesetz.

Das Bewertungsgesetz bildet die Basis für die Ermittlung des zu besteuerten Wertes bei einer Übertragung von Vermögenswerten, insbesondere von Immobilien. Und in genau diesem Bewertungsgesetz werden zum 1. Januar 2023 das sogenannte Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke sowie die Bewertungsverfahren bei Erbbaurecht und Gebäuden auf fremden Grundstücken angepasst. Und

das auch nicht einfach so, sondern aufgrund der geänderten Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021.

Konkret werden dabei die Liegenschaftszinssätze und die Wertzahlen für das Sachwertverfahren angepasst, die als Faktoren in die Berechnungen der genannten Ermittlungsverfahren einfließen. Damit sind insbesondere zu Wohnzwecken genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie Mehrfamilienhäuser und Geschäftsimmobilien von den Änderungen betroffen.

Grundsätzlich ist das Ziel einer Bewertung für steuerliche Zwecke, einen marktüblichen Verkehrswert zu ermitteln. Im besten Fall soll das anhand von Vergleichswerten passieren, die es aber in vielen Fällen mangels vergleichbarer Immobilien praktisch nicht gibt. In genau diesen Fällen wird ersatzweise das Sachwert- oder das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Beim Sachwertverfahren wird ermittelt, wie viel es kosten würde, ein Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt noch einmal genau so zu bauen, wie es bereits besteht. Hierbei wird von den fiktiven Herstellungskosten für diesen gedanklichen Neubau eine sogenannte Alterswertminderung abgezogen und der Bodenwert des Grundstücks addiert. Das Ergebnis dieser Berechnung wird mit einem Marktanpassungsfaktor multipliziert, um so einen rechnerischen Verkehrswert zu erhalten. Dieser Marktanpassungsfaktor wird in Form des sogenannten Sachwertfaktors von den Gutachterausschüssen bekanntgegeben. In vielen Fällen liegen diese Sachwertfaktoren jedoch nicht vor. Und in diesen Fällen wird ersatzweise eine sogenannte Wertzahl aus dem Bewertungsgesetz als Marktanpassungsfaktor verwendet. Genau diese Wertzahlen werden



.DIECKHÖFER & PARTNER
STEUERBERATER

durch das Jahressteuergesetz 2022 erhöht, um das aktuelle Marktniveau realistisch widerzuspiegeln. Außerdem wird zukünftig in den Berechnungen nach dem Sachwertverfahren noch ein Regionalfaktor eine Rolle spielen.

Sollten mit der Immobilie Erträge erzielt werden, lässt sich mit dem Ertragswertverfahren ein realistischerer Verkehrswert als mit dem Sachwertverfahren ermitteln, da dieses den Wert des Gebäudes über den sogenannten Gebäudeertragswert bestimmt, der sowohl die Mieterträge als auch die Bewirtschaftungskosten der Immobilie berücksichtigt. Hier finden die Änderungen innerhalb der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten statt, die zukünftig nicht mehr pauschal als Prozentsatz der Jahresmiete, sondern anhand der Fläche und des Rohertrags ermittelt und in die Kategorien Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis aufgeteilt werden. In der Ermittlung des Ertragswerts wirken sich die sogenannten Liegenschaftszinssätze mindernd auf den Jahresreinertrag aus. Sie werden, wie auch die beschriebenen Sachwertfaktoren, von den Gutachterausschüssen bekanntgegeben. Doch auch hier gibt es viele Fälle, in denen keine Werte von Gutachterausschüssen vorliegen, sodass das Bewertungsgesetz ge-

setzliche Liegenschaftszinssätze bestimmt, die im Zuge des JStG 2022 herabgesetzt werden. Da die Liegenschaftszinssätze den Jahresreinertrag vermindern, bedeuten niedrigere Zinssätze also auch einen höheren Jahresreinertrag und damit einen höheren Ertragswert.

Dennoch werden die Auswirkungen aufgrund der Veränderungen im Bewertungsgesetz nicht jeden betreffen, der ab 2023 eine Immobilie per Erbe oder Schenkung übertragen möchte, da die Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Freibeträge sowie die steuerlichen Begünstigungen für das Familienheim weiterhin bestehen.

Kritisch wird es in den Fällen werden, in denen diese Freibeträge nicht ausreichen, um den Bewertungswert der Immobilie zu decken. Da die Freibeträge immer stärker sinken, je entfernter die Verwandtschaftsverhältnisse ausfallen, sind die Auswirkungen bei sämtlichen Übertragungen, die nicht an Ehegatten oder Kinder erfolgen, am deutlichsten spürbar. Selbstverständlich wird auch die Lage der Immobilie hier regelmäßig aufgrund der Marktentwicklung der vergangenen Jahre eine erhebliche Rolle spielen.

Sollte eine Immobilie nicht durch die Regelungen des Familienheims steuerlich begünstigt und der bewertungs-

steuerliche Wert daher irrelevant sein, kann es also für all diejenigen, die ihre Immobilie nicht noch in 2022 übertragen haben, durchaus sinnvoll sein zu prüfen, ob eine steuerfreie Veräußerung von Immobilien statt der Übertragung per Erbe oder Schenkung in Frage kommt. Ist das der Fall, können Gestaltungen zu entgeltlichen oder teilentgeltlichen Übertragungen von Immobilien an Verwandte gegenüber Erbe und Schenkung einige Vorteile bieten. Alternativ lassen sich bei einem Verkauf an fremde Dritte mit dem erzielten Barvermögen die Freibeträge deutlich flexibler nutzen, da diese alle 10 Jahre aufs Neue angerechnet werden. Mit Immobilien geht das leider nicht, denn die lassen sich nun mal leider nicht scheinchenweise verschenken.

Also – keine Panik, auch im Jahr 2023 und darüber hinaus kann man Immobilien verschenken, vererben und verkaufen, ohne dass das gleich an den finanziellen Ruin grenzen muss.

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



HAPAG-LLOYD REISEBÜRO ZWIEHOFF-HEITMEIER

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 Insidertipps aus erster Hand. Mit unserem professionellen, erfahrenen und vielseitig aufgestellten Team geben wir unser Bestes – jeden Tag aufs Neue.

Neben den Angeboten klassischer Reiseveranstalter halten wir ein großes Portfolio handverlesener Hotels und Resorts auf der ganzen Welt sowie besondere Kreuzfahrtschiffe und Spezialveranstalter für Sie bereit. Durch ein weltweites Netzwerk haben wir die Möglichkeit, auch die anspruchsvollsten Wünsche unserer Kunden zu realisieren.

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.

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!

 **HAPAG-LLOYD
REISEBÜRO**

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



OFFCLASS

Barbara und Thomas ist das Gen des Reisens in die Wiege gelegt worden. Die beiden sind DAS langjährige Experten-Team, wenn es um einzigartige Erlebnisse rund um die Welt geht.

Jeder Mensch kennt das melancholische Gefühl, in Gedanken an eine außergewöhnliche Reise und deren Emotionen zurückversetzt zu werden. Genau hier setzt OFFCLASS an:

Thomas und Barbara haben für dich einzigartige Produkte aus aller Welt nach Deutschland geholt, um dich und deine Liebsten zu beschenken.



WAS IST OFFCLASS?

OFFCLASS bietet dir ein ganz besonderes Erlebnis: vom Experten-Team erlesene Produkte aus aller Welt finden in Dortmund-Kirchhörde ihr Zuhause.

Durch die langjährige Expertise aus der Reisebranche und eigene Überzeugung weiß das Team von OFFCLASS genau, worauf es ankommt – nämlich den Verkauf von hochwertigen Produkten, die eine eigene Geschichte erzählen.

PRIVATE SHOPPING

Unser Expertenteam vor Ort berät dich gerne und kann auf dich abgestimmte Sets zusammenstellen, die ganz deine Bedürfnisse erfüllen.

Wir freuen uns sehr, dich auf einen Kaffee oder Tee einzuladen, um ganz in Ruhe die Produkte erleben zu können. Komm einfach während unserer Öffnungszeiten vorbei oder vereinbare einen Termin unter den genannten Kontaktdaten.



OFFCLASS by Thomas Heitmeier

Hagener Str. 221 • 44229 Dortmund
T. 02 31 – 97 30 90 -20
www.offclass.de • info@offclass.de

VERKAUFT

Repräsentative und denkmalgeschützte Büroimmobilie direkt am Dortmunder Westfalendamm!

2.570m²

Grundstücksfläche

646m²

vermietbare
Fläche



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 2023 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



Anna-Lena Grüner
Direktionsassistentin



Anna Wessely
Verwaltungsassistentin



Katharina Kaiser
Verwaltungsassistentin



Dr. Michael Willermann
Senior Financial Consultant