

# ZinshausWelt

Das Magazin der ZinshausCompany mit aktuellen Immobilienthemen



**Ausgabe 2024**

## **Preisentwicklung**

Die Bau- und Sanierungskosten

## **Zweckentfremdungssatzung**

Strafen bei Leerstand u.ä.

## **Marktberichte**

- Dortmund
- Bochum
- Essen

**ZinshausCompany**  
Immobilien mit Rendite



Inklusive  
Gutschein für  
eine Marktpreis-  
einschätzung





- 3 Grußwort der ZinshausCompany
- 4 Zinshaus-Wörterrätsel – 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 Auszug aus unseren erfolgreichen Vermittlungen
- 12 Datenbogen: Wieviel ist Ihre Immobilie aktuell wert?

- 13 Der Weg zum erfolgreichen Immobilienverkauf
- 14 Marktbericht Dortmund
- 15 Marktbericht Bochum
- 16 Marktbericht Essen
- 17 Das Gebäudeenergiegesetz – GEG 2024
- 20 Alternative Geldanlage – Consilium Vermögensmanagement
- 22 Bauteile und ihre Standzeiten
- 23 Preisentwicklung – Die Bau- und Sanierungskosten



- 24 Wohnimmobilien 2022 bis zu 30% überbewertet
- 25 Bundesweiter Mietenstopp für drei Jahre
- 26 Immer mehr Solaranlagen auf deutschen Dächern
- 28 Zwiehoff-Heitmeier Reisen – Expedition Spitzbergen
- 31 Die Grundlagen unseres Erfolges
- 32 Sicherheit mit Substanz für Sie und Ihre Immobilie
- 33 Zweckentfremdungssatzung – Strafen bei Leerstand u.ä.
- 35 Impressum

## Grußwort der ZinshausCompany



Liebe Leserinnen und Leser,

wer einen Blick in die Grußworte der vergangenen Jahre wirft, sieht: Die Lage hat sich seit 2020 nicht beruhigt. Wir leben weiterhin in turbulenten und unsicheren Zeiten. Zinssteigerungen, Inflation, Massenzuwanderung und Kriege prägen die Schlagzeilen. Daneben gibt es auch politische Entscheidungen, die sich auf den Immobilienmarkt auswirken.

So wurde im September 2023 die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes verabschiedet, die am 01.01.2024 in Kraft getreten ist und vorschreibt, dass neu eingebaute Heizungsanlagen nur noch mit überwiegend regenerativen Energien betrieben werden dürfen. Nicht nur, dass die Anschaffungskosten für derartige Heizungen teurer sind. Es entstehen auch z.T. enorme Folgekosten. Eine Wärmepumpe z.B. kann aufgrund der niedrigeren Vorlauftemperaturen nur in Verbindung mit einer Fußbodenheizung oder Flächenheizkörpern effektiv betrieben werden. Zwar gibt es für Bestandsgebäude, je nach Gemeindegröße, Übergangsfristen bis zum 30.06.2026 und 30.06.2028, aber die erwartbaren Kosten werden künftig in die

Kalkulation von Immobilienkäufern einfließen.

Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie nach reinen Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, zum Teil dramatisch eingebrochen ist, lassen sich Mehrfamilienhäuser noch immer gut verkaufen. Insbesondere in guten Innenstadtlagen und bei guter Bausubstanz gibt es noch immer mehr Nachfrage als Angebot; allerdings nicht mehr zu jedem Preis. Sind diese Parameter aber nicht erfüllt, wird es schwerer. Dann wird hart über den Preis verhandelt und die Anzahl der Interessenten wird überschaubar.

Wie lange die derzeitige Situation anhält und ob wir nachhaltig mit weiter sinkenden Preisen rechnen müssen, lässt sich seriös nicht voraussagen. Deshalb sollte jeder, der in Erwägung zieht, seine Immobilie zu veräußern, handeln. Gern unterstützen wir Sie hierbei mit unserem motivierten und professionellen Team.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen unserer Lektüre



Erhard Reichel



Alf Bakalorz



## Zinshaus Bilderrätsel

## Ihre Gewinnchance



1. Preis

**1.000,- € Bauhaus-Gutschein**

THE STAGE

2. Preis

**GUTSCHEIN über 500,- € für ein  
Abendessen im Sternerestaurant  
„The Stage“**



3. Preis

**300,- € Peek & Cloppenburg-  
Gutschein**

## Teilnahmebedingungen

1. Teilnahmefrist bis zum 30.06.2024. Einsendung der Lösung bitte per Mail, Brief, Fax oder über den Link unserer Internetseite.
2. Die Auslosung der Gewinner erfolgt am 15.07.2024.
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 The Stage im Wert von 500,- € Preis 3: Gutschein Peek & Cloppenburg im Wert von 300,- €.
8. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Einsendung der Lösung bitte  
postalisch unter:

**ZinshausCompany Dortmund OHG  
Hohe Straße 28  
44139 Dortmund**

oder eingescannt per E-Mail:

**[gewinnspiel@zinshauscompany.com](mailto:gewinnspiel@zinshauscompany.com)**

**ZinshausCompany**  
Immobilien mit Rendite



## Zinshaus Rätsel

Suchen Sie die unten aufgeführten Lösungswörter im Wörterrätsel und senden Sie diese markiert ein.

**G W D W S L Y L R B P U S S H Z D U Z B K W L**  
**R E V L A I V J W Z F Q T L M O F S Q V P X B**  
**Y B B C Z M X M J Y **Z** I X X K P C Y I Q E R V**  
**C A K A Y A V W I L G **I** C S K Q M D J T M S S**  
**Z U K E E N N J P E V P **N** X I V Y G X G O P L**  
**I P J N Q U H X T U T P R **S** X Y O Z O B D Z H**  
**N R B U H R D Y Y U U V D V **E** N R N P A E T D**  
**S E N E J L Z E M R H D E T P **N** G L T O R N J**  
**H I Y C N N T X E W Y O L R O U P B R N N L R**  
**A S L H R E O M B N X Z K W T A R U G N I U K**  
**U I Y A B C R O O D E K R N M R I J D G S M F**  
**S N N N B Y S G M O D R M Z Q I A A Q L I L X**  
**X D Y D I G R W I H P D G G A G O G X B E Z M**  
**Z E B W M S D Q O E S M R I F R Z M J E R Y Z**  
**K X N E M E J M N K A T Q T E R Z V M D U I Z**  
**J J F R O D F J E S H U G M D G I F V V N W K**  
**Q E K K B U T W U K Z H S W I X E P V Y G X S**  
**B U O E I K O Y B T C R O W G K M S F A R H R**  
**M P H R L Y D A A T C D G X E H N U E Y S S I**  
**C Z P L I B N Q U B M R V M D I H Z J T N A Y**  
**W W M S E M I L N K P G W B F U S B Q N Z U H**  
**C V N J N G O A J B J S Y W U G R T Y K W Z M**  
**B J W E Q C S G K C J X K D T E O R Y V I P F**

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

**ZINSEN**

MODERNISIERUNG

BAUPREISINDEX

ZINSHAUS

HANDWERKER

ENERGIEAUSWEIS

MIETVERTRAG

IMMOBILIEN

## Das sagen unsere Kunden – Auszug aus unseren Referenzen



*Beim Verkauf meiner Immobilie in Dortmund war Zinshaus der Partner. Nach einer kompetenten, erstklassigen Marktanalyse und umfassenden Beratung erfolgte der professionell begleitete Verkauf.*

*Sehr zu empfehlen!*

**Gruß Bernd Pawlowski**

*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. Wolfgang B.**

*Die ZinshausCompany ist mir seit langem als seriöses, gut aufgestelltes Immobilienunternehmen bekannt. Schon kurz nach Beauftragung wurden mir adäquate Käufer für mein Mehrfamilienhaus benannt. Die Abwicklung gestaltete sich professionell, freundlich und unterstützend. Die jahrelange Verkaufserfahrung der ZinshausCompany machte sich für mich positiv bemerkbar. Die Besichtigungen durch potenzielle Käufer verliefen diskret und angenehm für die Mieter. Meine Interessen sah ich durch die ZinshausCompany gut gewahrt. Der Verkauf meiner Immobilie verlief unerwartet schnell und problemlos.*

*Nochmals Dank für die gute und angenehme Zusammenarbeit.*

**Gabriele B. aus Essen**

*Schon bei dem ersten Telefonat hatte ich das Gefühl, dass man hier als Eigentümer, aber auch als Mensch bestens aufgehoben ist. Die Markpreiseinschätzung und der anschließende Verkaufspreis waren sehr zufriedenstellend für mich. Die Kommunikation lief stets reibungslos und effizient. Zusammenfassend bin ich mehr als zufrieden, dass die ZinshausCompany mich bei dem Verkauf meines Hauses begleitet hat und ich hier einen freundlichen und sehr fachkundigen Makler gefunden habe.*

**Manfred S. aus Herdecke**

*Verlässlich – Kompetent – Professionell*

*Mit diesen drei Adjektiven beschreibe ich meine guten Erfahrungen mit meiner Zusammenarbeit mit der „ZINSHAUS COMPANY“ in Dortmund. Nach über 15 Jahren als Privatvermieter eines Sechsfamilienhauses hatte ich aufgrund der gesammelten Erfahrungen nur noch den Wunsch nach einem baldigen Verkauf der Immobilie. Die Zusammenarbeit mit der „ZINSHAUS COMPANY“ stellte sich dabei als „Glücksgriff“ heraus. Eine professionell erarbeitete und begründete Marktpreiseinschätzung, das kompetente Auftreten der Mitarbeiter sowie die verlässliche Zusammenarbeit unter Einhaltung von Zusagen und Prognosen waren Basis für einen sehr zeitnahen und erfolgreichen Verkauf des Objektes. Ich bedanke mich ausdrücklich beim Team der „ZINSHAUS COMPANY“ Dortmund.*

**Winfried B.**

*Unsere Familie hat nun bereits das zweite Mal eine passende Anlageimmobilie bei Ihnen erworben. Wieder einmal konnten wir den Erwerb aufgrund Ihrer äußerst professionellen Arbeitsweise zeitnah und reibungslos durchführen. Dies hat unseren Eindruck vom ersten Mal mehr als bestätigt. Ich bin froh, mit Ihnen einen kompetenten Ansprechpartner gefunden zu haben.*

**Käufer aus Dortmund**

## Das suchen unsere Kunden/Investmentprofil

<b>Standort</b>	Dortmund, Ruhrgebiet und Umgebung <b>Bundesweit</b>
<b>Volumen</b>	Zinshäuser (Wohn-/Geschäftshäuser), Immobilienportfolien, Wohnanlagen
<b>Nutzungsarten</b>	<b>Wohnen</b> (Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen, Wohn-/Geschäftshäuser) <b>Gewerbeimmobilien</b> (Büro, Logistik) <b>Handelsimmobilien</b> (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 wenigen Wochen konnte diese Wohnanlage bestehend aus fünf Wohnhäusern mit insgesamt 30 Wohn- sowie zwei Gewerbeeinheiten und einem Garagenhof mit acht Einzelgaragen vermittelt werden. Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des Dortmunder Ortsteils „Marten“.



### 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 Sternerestaurant 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.

Jeden Dienstag, Mittwoch & Donnerstag erhalten Sie unser Aktions-Wochenmenü in vier Gängen zum Festpreis von 89,00 € pro Person.

Das aktuelle Dinner-Menü oder vegane Menü in vier oder sechs Gängen steht selbstverständlich weiterhin Dienstag bis Samstag zur Verfügung.

## **THE STAGE**

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

## **Öffnungszeiten**

Dienstag bis Samstag ab 18.30 Uhr





# DAICHI

Das DAICHI bietet klassische japanische Gerichte von hoher Authentizität und Qualität – einfach und frisch, ohne Chichi.

Das Konzept für das DAICHI sieht vor, einen bewussten Kontrapunkt zur zeit- und zutaten-intensiven Küche der Sterne-Gastronomie zu setzen. Gerade als Ergänzung zu unserem The Stage, das sich im selben Haus befindet, kann man im DAICHI schnell hochwertige asiatische Küche genießen, im modernen Innenraum oder bei gutem Wetter auf der Außenfläche. Wer lieber zuhause oder am Arbeitsplatz isst, kann die Gerichte der DAICHI-Menükarte vorbestellen und abholen oder liefern lassen.

Selbstverständlich liefert das DAICHI auch ein komplettes Catering aus. Ob für das private Fest ins Haus oder für einen geschäftlichen Anlass in Ihr Unternehmen. Canapés waren gestern – DAICHI ist heute.

Sprechen Sie uns einfach an.

## 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







# GUTSCHEIN

für eine unverbindliche kostenfreie Marktpreiseinschätzung 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 <sup>2</sup> ?	
--	--

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

Einheiten	Lage der Wohnung (z.B. 1. OG links)	Wohn-/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	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](mailto:dortmund@zinshauscompany.com)





# UNSERE LEISTUNGSGARANTIE

## Der Weg zum erfolgreichen Immobilienverkauf



## Marktbericht Dortmund



609.546	24.231	1,7 Mrd	4.331	8,26 €/m <sup>2</sup>
Bevölkerung <sup>1</sup>	Kaufkraft in € pro Kopf 2023 <sup>1</sup>	Geldumsatz 2022 <sup>1</sup>	Anzahl der Kauffälle 2022 <sup>1</sup>	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2023 <sup>1</sup>

Im Jahr 2022 verzeichnet der Grundstücksmarkt in Dortmund einen deutlichen Rückgang im Geldumsatz, der um 25% unter dem Rekordjahr des Vorjahres liegt. Dieser Rückgang ist sowohl auf die insgesamt geringere Anzahl von Grundstückstransaktionen (-12%) als auch auf einen Rückgang hochpreisiger Veräußerungen zurückzuführen. Verkäufe mit einem Kaufpreis über 2 Millionen € sind sowohl in der Anzahl als auch im Umsatz (-440 Millionen €) signifikant zurückgegangen.

Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke zeigt hingegen einen Anstieg um 10% im Vergleich zum Vorjahr. Die Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle ist jedoch um 30% zurückgegangen. Dies spiegelt sich auch im Bodenpreisindex wider, der eine durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmunder Stadtgebiet darstellt. Die Preise für unbebaute Wohnbaugrundstücke lagen im Mittel 14% über den Bodenrichtwerten.

Bei bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ist die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle leicht rückläufig, während der damit verbundene Geldumsatz deutlich um

33% gesunken ist. Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnen einen leichten Anstieg beim Geldumsatz, während Mehrfamilienhäuser einen Rückgang von etwa 250 Millionen € und eine rückläufige Anzahl (-20%) an Veräußerungen aufweisen.

Bei bebauten gewerblich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe um etwa 34% zurückgegangen, der Umsatz sank um rund 250 Millionen €, was einem Rückgang von etwa 66% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Die Neubaupreise für nicht unterkellerte Reihenend- und Doppelhaushälften liegen im Mittel bei etwa 3.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilienrichtwerte zeigen eine durchweg positive Entwicklung zwischen durchschnittlich 6% für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis zu 18% bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der Transaktionen ebenso wie der Geldumsatz zum Teil leicht rückläufig. Für neu errichtete Eigentumswohnungen wurden im vergangenen Jahr durchschnittlich etwa 4.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt,

im Vorjahr waren es 3.700 €/m<sup>2</sup>. Bei Wohnungseigentum im Bestand zeigt sich analog zur Immobilienrichtwertentwicklung ein durchschnittlicher Anstieg von 12%.

Die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere erhöhte Finanzierungskosten und Nebenkosten, sind im zweiten Halbjahr statistisch nachweisbar. Der bis Juni nachweisbare Wertzuwachs für Bestandsimmobilien ist im zweiten Halbjahr 2022 deutlich zurückgegangen, wobei bei Mehrfamilienhäusern eine vollständige Aufzehrung zu verzeichnen ist. Trotz durchschnittlich stabiler Werte über das gesamte Jahr ist eine rückläufige Wertentwicklung in der zweiten Jahreshälfte statistisch nachweisbar zu beobachten. Darin spiegeln sich die deutlich gestiegenen Finanzierungs- und Energiekosten in der konjunkturellen Entwicklung (gem. § 7 (2) ImmoWertV) des zweiten Halbjahres wider.

<sup>1</sup> Grundstücksmarktbericht NRW 2023



## Marktbericht Bochum



373.733	24.992 €	995 Mrd.	2.617	8,02 €/m <sup>2</sup>
Bevölkerung <sup>1</sup>	Kaufkraft in € pro Kopf 2023 <sup>1</sup>	Geldumsatz 2022 <sup>1</sup>	Anzahl der Kauffälle 2022 <sup>1</sup>	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2023 <sup>1</sup>

Der Bochumer Grundstücksmarkt verzeichnet im aktuellen Berichtszeitraum einige markante Veränderungen, die sich sowohl auf die Anzahl der Transaktionen als auch auf die Preisentwicklung auswirken. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtanzahl der eingegangenen Kaufverträge um etwa 8% auf 2.350 zurückgegangen. Es ist jedoch wichtig anzumerken, dass Paketverkäufe, bei denen mehrere Objekte in einem Kaufvertrag zusammengefasst werden, die Gesamtanzahl der umgesetzten Kaufobjekte auf 2.617 erhöhen.

In den ersten beiden Monaten des Berichtszeitraums lag die Anzahl der Kaufverträge auf dem Niveau des Vorjahres. Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine kam es jedoch zu einem deutlichen Rückgang, der in den Folgemonaten bis zu 19% betrug. Erst im August normalisierte sich die Situation und im November verzeichnete der Markt einen drastischen Einbruch von 30%. Im Dezember gab es jedoch ei-

nen Anstieg um 14% im Vergleich zum Vorjahr, der größtenteils auf Übertragungen im Rahmen vorweggenommener Erbregelungen zurückzuführen ist.

Insgesamt zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang sowohl im Geldumsatz (rd. 21%) als auch im Flächenumsatz (rd. 43%). Dieser Flächenumsatzrückgang resultiert vor allem aus den Verkäufen von Landwirtschaftsflächen und großen Gewerbegrundstücken im Jahr 2021. Die Anzahl der veräußerten unbebauten Wohnbaugrundstücke bleibt weitgehend stabil, während bei Gewerbe- und Sonderbaugrundstücken ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen ist.

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser setzt sich die Preissteigerung des Vorjahres fort. Der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt rund 4.110 €/m<sup>2</sup>, was einer Steigerung

von etwa 18% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Auch ertragsorientierte Objekte wie Mehr- und Dreifamilienhäuser verzeichnen Preissteigerungen, während die Anzahl der Transaktionen nahezu konstant bleibt.

Bei Wohnungs- und Teileigentum hingegen ist trotz rückläufiger Transaktionsanzahl ein durchschnittlicher Preisanstieg von rund 15% festzustellen. Dies könnte auf eine erhöhte Nachfrage in diesem Segment hindeuten.

Die Dynamik des Bochumer Grundstücksmarkts bleibt somit von verschiedenen Faktoren beeinflusst, darunter geopolitische Ereignisse, erwartete Erbregelungen und die Struktur der gehandelten Grundstücke. Entwicklungen in den kommenden Monaten werden aufschlussreich sein, um die langfristige Stabilität und Richtung des Marktes besser zu verstehen.

<sup>1</sup> Grundstücksmarktbericht NRW 2023

## Marktbericht Essen



595.915	25.598 €	1,53 Mrd.	3.673	8,38 €/m <sup>2</sup>
Bevölkerung <sup>1</sup>	Kaufkraft in € pro Kopf 2023 <sup>1</sup>	Geldumsatz 2022 <sup>1</sup>	Anzahl der Kauffälle 2022 <sup>1</sup>	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2023 <sup>1</sup>

Im Jahr 2022 verzeichnete der Grundstücksmarkt in Essen eine Gesamtzahl von 3.673 registrierten Kauffällen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Dies bedeutet einen Rückgang von etwa 12% im Vergleich zum Vorjahr. Die Umsätze erreichten einen Gesamtwert von 1,53 Milliarden €, was einen Rückgang von rund 500 Millionen € gegenüber 2021 darstellt. Dieser Rückgang ist vor allem auf die Teilmärkte Geschosswohnungsbau (minus 213 Millionen €) und Gewerbeimmobilien (minus 167 Millionen €) zurückzuführen. Finanzierungskosten spielten eine entscheidende Rolle in dieser Entwicklung, obwohl sich die Auswirkungen auf die Preisentwicklung noch nicht klar abzeichnen.

Der Markt für unbebaute Grundstücke

setzt seinen Abwärtstrend fort. Im Jahr 2022 wurden nur noch 74 Baugrundstücke gehandelt, im Vergleich zu 104 im Vorjahr. Davon entfielen 62 auf Wohnbaugrundstücke und 12 auf Gewerbegrundstücke. Die Bodenrichtwerte für 2023 zeigen im Vergleich zu 2022 keine Veränderung, wie im zentralen Informationssystem BORIS.NRW veröffentlicht.

Die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) verzeichnet eine Steigerung von über 10% im Vergleich zum Vorjahr. Der mittlere Kaufpreis liegt bei knapp 420.000 €, wobei die meisten Kaufpreise im Bereich von 250.000 bis 500.000 € liegen. Die Preise sind stark abhängig von der Lage innerhalb des Stadtgebiets.

Bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum stieg der Preis im Vergleich zum Vorjahr um etwa 10%, wobei die Dynamik des Vorjahres etwas nachließ (vorheriger Anstieg von 20%). Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen sank im Vergleich zum Vorjahr um etwa 40% auf nur noch 99. Diese Neubauwohnungen zeichnen sich durch gehobene Ausstattung und erstklassige Lage aus, wobei die durchschnittlichen Kosten bei 4.770 € pro Quadratmeter Wohnfläche lagen. Es ist erwähnenswert, dass dies das erste Jahr seit langem ist, in dem die registrierten Kauffälle für Neubauwohnungen unter 100 liegen.

<sup>1</sup> Grundstücksmarktbericht NRW 2023



## Das Gebäudeenergiegesetz GEG 2024: Das sollten Sie als Hauseigentümer und Vermieter beachten

**Seit dem 1. Januar 2024 sind die ersten Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Der Bundestag und der Bundesrat haben das Gesetz im September 2023 verabschiedet, und es wurde am 19. Oktober 2023 im Bundesgesetzblatt verkündet. Eine wichtige Regelung besagt, dass jede neu installierte Heizung zu mindestens 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Es gibt jedoch Übergangsfristen für diese Vorgabe. Das Mietrecht wird ebenfalls davon beeinflusst.**

Das GEG trat am 1. Januar 2024 in wesentlichen Teilen in Kraft und legt fest, dass jede neu installierte Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss (65%-EE-Pflicht). Dies gilt zunächst für Neubauten in neuen Wohngebieten. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb dieser Gebiete gelten Übergangsfristen. Zusätzlich unterscheidet das GEG zwischen reparierbaren und nicht-reparierbaren Geräten (sogenannte Havariefälle).

### Kein Heizungstausch für bestehende Feuerstätten

Es besteht keine Verpflichtung zum Austausch funktionierender Gas- oder Ölheizungen bis Ende des Jahres 2044 – selbst dann nicht, wenn eine Reparatur möglich ist.

### 65%-EE-Pflicht seit 1.1.2024 in ausgewiesenen Neubaugebieten

Die Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien in Höhe von 65% gilt zunächst für alle zukünftigen Neubauten, die sich noch nicht im Bau befinden und in Neubaugebieten liegen. Diese Regelung tritt ab Januar 2024 in Kraft, sobald ein Bauantrag gestellt wird.

### 65%-EE-Pflicht frühestens ab 2026

Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gelten Übergangsfristen. Eine wichtige

Grundlage dafür ist eine kommunale Wärmeplanung. In Großstädten mit einer Einwohnerzahl ab 100.000 muss diese Planung bis zum 30.6.2026 vorliegen, während für kleinere Kommunen (bis zu 100.000 Einwohner) der Stichtag der 30.6.2028 ist. Diese Planungen sollen Hauseigentümern Klarheit darüber verschaffen, ob sie beispielsweise an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden oder sich um eigene dezentrale Lösungen wie Wärmepumpen kümmern müssen.

Es ist jedoch wichtig, darauf hinzuweisen: Wenn es in den Kommunen bereits eine Entscheidung zur Gebietsausweisung gibt, die einen genehmigten Wärmeplan berücksichtigt, greift die Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien von mindestens 65% schon früher.

### Der Havariefall – Heizung irreparabel – die Übergangslösungen

Für den Fall, dass eine Gas- oder Ölheizung komplett ausgetauscht wer-





den muss, weil sie nicht mehr repariert werden kann, gibt es Übergangsfristen.

## Der kommunale Wärmeplan ist noch nicht in Kraft

---

Dann dürfen weiterhin neue Öl- oder Gasheizungen eingebaut werden. Geht eine fossile Heizung kaputt, kann 1:1 ausgetauscht werden bis zum Zeitpunkt, an dem der Wärmeplan gültig wird. Vor einem Austausch muss eine verpflichtende Beratung über die Risiken steigender Energie- und CO<sub>2</sub>-Kosten durch den Heizungsfachmann oder Energieberater erfolgen.

Wichtig ist, dass Betreiber von seit dem 1.1.2024 installierten Gas- und Ölheizungen ab 2029 vertraglich vom Energieversorger bzw. Lieferanten

verpflichtet werden, einen wachsenden Anteil an erneuerbaren Energien wie Biogas oder Wasserstoff massenbilanztechnisch zu nutzen (ab 2029 mind. 15%, ab 2035 mind. 30%, ab 2040 mind. 60% und ab 2045 100%). Die Geräte, die seit diesem Jahr verkauft werden, können technisch bereits mind. 15% erneuerbare Brennstoffe nutzen.

## Der kommunale Wärmeplan ist in Kraft

---

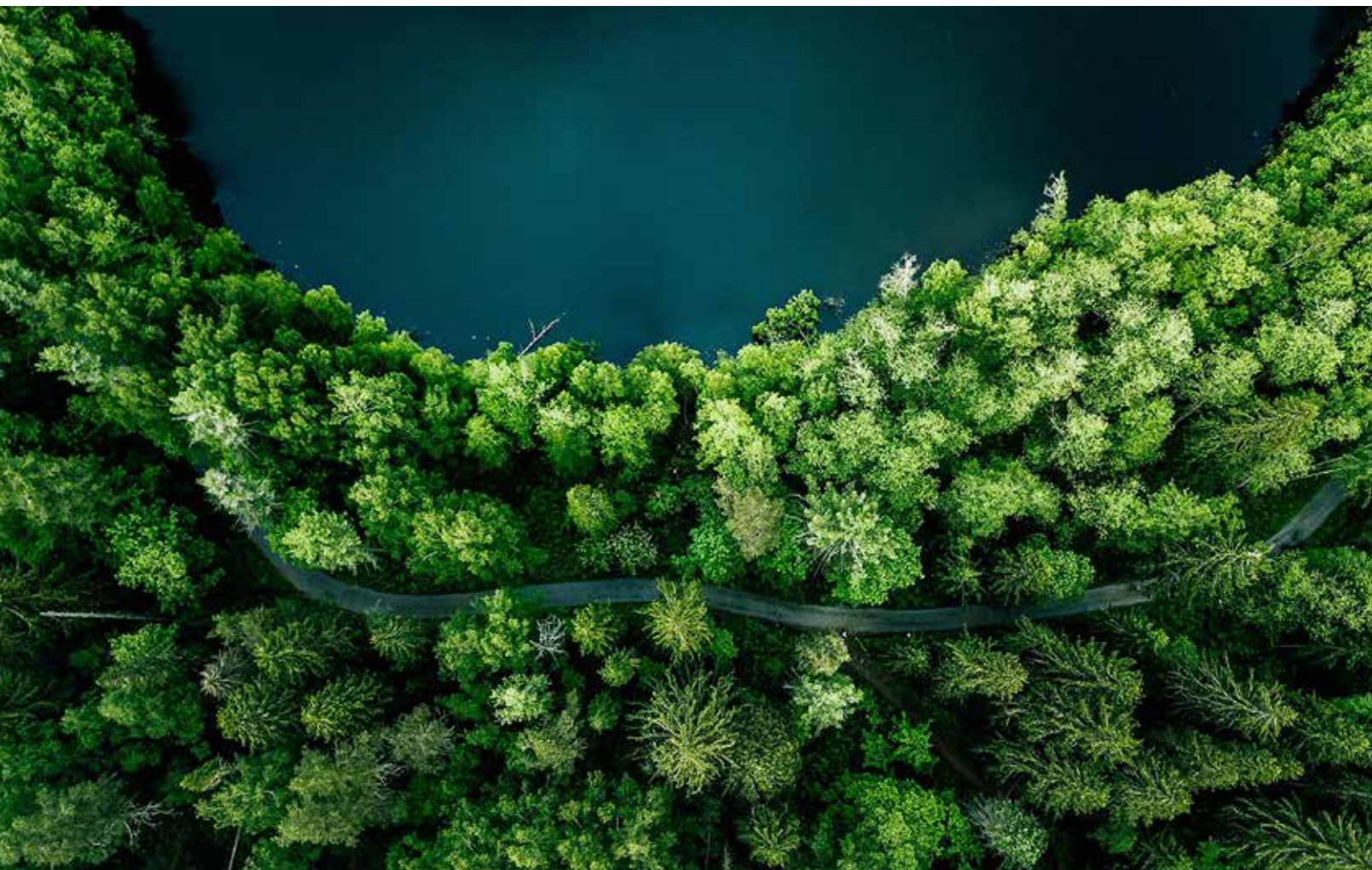
Hat die Kommune bereits einen genehmigten Wärmeplan, ist der Einbau von Heizungen mit 65% erneuerbarer Energie verbindlich. Diese Pflicht kann durch mehrere technologieoffene Optionen erfüllt werden, wie diese in den § 71b-71h GEG beschrieben sind. Beispiele sind der Anschluss an ein Wärmenetz oder die Installation

einer elektrisch betriebenen Wärmepumpe, welche den Wärmebedarf des Gebäudes vollständig deckt. Ebenfalls sind Hybrid-Heizungen (außerhalb von Neubaugebieten) zulässig. Wichtig ist, dass eine Wärmepumpe mind. 30% der Heizlast abdeckt. Auch sind Wasserstoff-Heizungen möglich, sofern die Kommunen Wasserstoffnetze (grüner/blauer Wasserstoff) anbieten oder auch die Nutzung von Biomethan, flüssiger Biomasse, Holz. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht befreit werden. Ab 2045 müssen alle Heizungen zu 100% mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

## Fristen und Pflichten bei Austausch von Gas-Etagenheizungen

---

Für Gebäude mit mindestens einer Gas-Etagenheizung gelten die folgen-





den Regelungen: Nach dem Ausfall der ersten Etagenheizung haben die Eigentümer eine Frist von 5 Jahren, um sich zu entscheiden, ob sie auf eine Zentralheizung umstellen möchten. Wenn sie diese Entscheidung treffen, haben sie weitere 8 Jahre Zeit, um die Umstellung durchzuführen. Sobald die Zentralheizung installiert ist, müssen alle anderen Wohnungen im Gebäude innerhalb eines Jahres angeschlossen werden. Es besteht auch vorübergehend die Möglichkeit, eine gebrauchte Heizung mit fossilen Brennstoffen zu installieren. Falls keine Zentralheizung geplant ist und Gasetagenheizungen ausgetauscht werden müssen, müssen neue Anlagen eingebaut werden. Diese neuen Anlagen müssen den Erneuerbare-Energien-Pflichtanteil von 65% erfüllen und jeweils wohnungsweise zentralisiert sein. Wenn innerhalb von fünf Jahren nach dem Ausfall einer Etagenheizung keine Entscheidung getroffen wird, ist es verpflichtend, das Heizsystem zentralisiert einzurichten!

## Austausch von Heizkesseln nach 30 Jahren

Bereits jetzt gilt eine grundsätzliche Verpflichtung, einen Heizkessel nach 30 Jahren gegen einen neuen auszutauschen. Ausnahmen gibt es unter anderem für Brennwertkessel. Ab 2045 dürfen Gebäude nur noch klimaneutral mit erneuerbaren Energien geheizt werden.

## Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-Förderung)

Wann Hauseigentümer umrüsten müssen, ist vor allem von der kommunalen Wärmeplanung abhängig. Wer sich früher als vorgegeben von der mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizung trennt, kann einen Zuschuss über

die Bundesförderung erhalten. Mit der zweiten GEG-Novelle ist am 1.1.2024 auch die neue Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) in Kraft getreten. Die überarbeitete Förderrichtlinie wurde am 29.12.2023 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Förderanträge können – neu: bei der staatlichen KfW-Bank – voraussichtlich ab dem 27.2.2024 gestellt werden.

Ist die Heizung defekt und die neue Heizung ist aktuell nicht lieferbar oder die Installationsfirma hat gerade keine Kapazitäten für notwendige Umbauten, so bezuschusst das BAFA für bis zu einem Jahr sogenannte Leih- bzw. Mietgeräte, sofern im Anschluss ein förderfähiger Wärmeerzeuger installiert wird.

Ausführliche Informationen erhalten Sie unter [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de)

## Mietrecht: GEG und § 559e BGB

Mit dem Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes wurde eine neue Regelung zur Modernisierungsumlage in § 559e BGB eingeführt. Ab dem 1. Januar 2024 können Vermieter eine Mieterhöhung verlangen, wenn sie alte Heizungsanlagen gemäß den Vorgaben des GEG durch eine moderne Heizung ersetzen. Dabei ist es möglich, einen Zuschlag von 10% zu verlangen, sofern staatliche Fördermittel beansprucht wurden; andernfalls beträgt der Aufschlag weiterhin nur 8%. Bei der Festlegung der erhöhten Miete muss die Kappungsgrenze beachtet werden.

## Begleitende Maßnahmen zur Effizienz im Betrieb

Zusätzlich zur 65%-EE-Pflicht wurden im GEG weitere Anforderungen für Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder anderen selbststän-

digen Nutzungseinheiten festgelegt, um einen effizienten Betrieb von Heizungsanlagen zu gewährleisten. Neben einer Betriebsprüfung für neu installierte Wärmepumpen (§ 60a) sollen für diese Gebäude auch die Vorgaben zur Überprüfung und Optimierung der Heizungsanlage (§ 60b) sowie zum hydraulischen Abgleich (§ 60c) gemäß der EnSimiMaV übernommen werden. Diese Vorgaben sollen ab dem 1.10.2024 auch auf ältere Heizungen mit anderen Brennstoffen ausgeweitet werden.



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



Dipl.-Ing. Stefan Lucas-Thorp

Stypelmanweg 24 | 44319 Dortmund  
T. 0231 206 18 70 | F. 0231 206 95 70  
[www.ecobautec.de](http://www.ecobautec.de) | [info@ecobautec.de](mailto:info@ecobautec.de)



Boris Fahle, Consilium

**Consilium**  
Vermögensmanagement

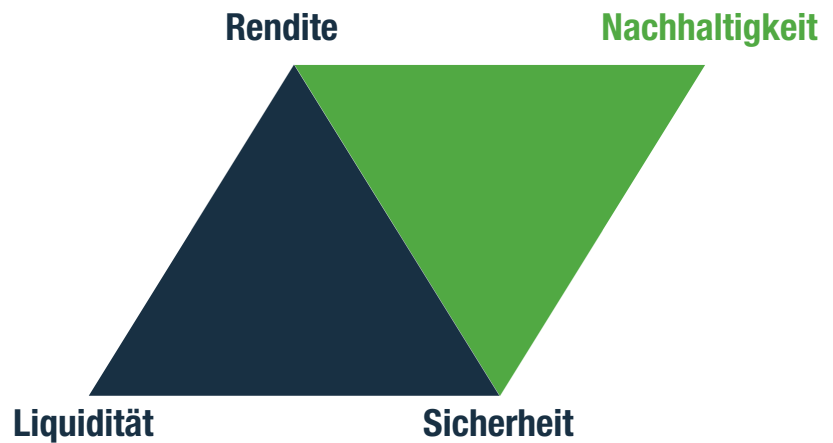


## Über uns

Bankenneutrale, individuelle Anlageberatung ist unser Fokus. Über 25 Jahre Berufserfahrung mit der Spezialisierung auf Investmentfonds. Anspruchsvolle Privatkunden, aber auch institutionelle Anleger wie Stiftungen oder Verbände gehören zu unseren Mandanten. Die Depotverwaltung läuft über renommierte Bankhäuser in Deutschland und auch der Schweiz. Über den Einsatz moderner Softwarelösungen werden die Fondspositionen täglich durch uns überwacht. Wir haben Zugriff auf über 160 Investmentgesellschaften und können jeden Investmentfonds ohne Ausgabeaufschlag anbieten. Je nach Risikoprofil variiert die Aktienquote zwischen 0 und 100%. Die durchschnittlichen Renditen liegen zwischen 3% und 12% p.a., je nach Laufzeit und Marktsituation. Diversifikation ist ein wichtiger Baustein in der Finanzplanung. Sämtliche Anlageklassen wie Geldmarkt, Renten, Aktien, Rohstoffe, Edelmetalle und auch innovative Themen wie Cryptowährungen finden, je nach Anlagewunsch, Berücksichtigung.

## Die Erweiterung des magischen Renditedreiecks

Nachhaltigkeit ist mehr als ein Modebegriff. Wir haben nur eine Erde und mittlerweile sollte jeder erkannt haben, dass es wichtig ist, diese Ressourcen zu schützen. Auch nachhaltige Geldanlagen erfahren eine zunehmende Nachfrage und Bedeutung. Wir haben das magische Renditedreieck um den Bereich Nachhaltigkeit erweitert.



## Unsere Anlageportfolios

Konservativ	Ausgewogen	Wachstum	Wachstum Plus	Nachhaltigkeit





**„Die Aufteilung der Vermögensstruktur entscheidet über 90% des Anlageerfolgs.“**  
**Prof. Harry Markowitz, Wirtschaftsnobelpreisträger**

## Vereinbaren Sie ein Beratungsgespräch

Welches Portfolio ist das richtige? Wie hoch sollte die maximale Aktienquote sein? Welcher Anlagehorizont wird benötigt? Wir helfen Ihnen gerne, die für Sie passende, individuelle Anlagestrategie zu finden.

Sie haben Ihre Immobilie verkauft? Ein Entnahmeplan aus einem Investmentdepot kann Ihre neue Mieteinnahme sein.

## Unsere Veranstaltungen

Jedes Jahr bieten wir unterschiedliche Veranstaltungsformate an, durch welche unsere Kunden und interessierte Anleger einen aktuellen Kapitalmarktausblick erhalten.

Der jährliche Investmentabend ist das Highlight unserer Veranstaltungen. Traditionell findet dieser im Westfälischen Industrieklub in Dortmund statt. Der exklusive Abend wird durch ein Empfangskonzert des Streichquartetts der Dortmunder Philharmoniker angestimmt. Für den fachlichen Teil sorgen Consilium Geschäftsführer und Finanzplaner Boris Fahle sowie ausgewählte Kapitalmarktexperten mit ihren Impulsvorträgen. Im Anschluss gibt es eine Podiumsdiskussion, in welche das interessierte Publikum miteinbezogen wird.

Der soziale Aspekt steht ebenfalls bei jedem Investmentabend im Fokus. Mit Hilfe einer Spendenaktion soll jedes Jahr eine gemeinnützige Organisation unterstützt werden.



## Save the date

28.05.2024 Sonderversammlung mit Flossbach von Storch

24.09.2024 14. Dortmunder Consilium Investmentabend

**Consilium**  
**Vermögensmanagement**



Stockholmer Allee 18  
44269 Dortmund

Telefon: 0231 - 47 77 68 - 60

E-Mail: sekretariat.dortmund@consilium-ag.de

Internet: [www.consilium-fahle.de](http://www.consilium-fahle.de)



## 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



## Die Bau- und Sanierungskosten

**Die Bau- und Sanierungskosten von Immobilien in Deutschland sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Eine genaue Analyse der Baupreisentwicklung im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 ermöglicht es, die Ursachen dieses Anstiegs zu verstehen und mögliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt zu bewerten.**

### **Baupreisentwicklung 2022-2023:**

Im Jahr 2023 setzte sich der Trend steigender Baupreise aus dem Vorjahr fort. Die Preise für Baumaterialien, Arbeitskraft und Bauleistungen stiegen erneut, was zu höheren Gesamtkosten für Bauherren und Immobilieneigentümer führte. Die Gründe für diesen Anstieg sind vielfältig und umfassen unter anderem steigende Rohstoffpreise, höhere Lohnkosten und eine gestiegene Nachfrage nach Bauleistungen.

**Rohstoffpreise:** Ein wesentlicher Faktor für die erhöhten Baupreise sind die gestiegenen Rohstoffkosten. Insbesondere der Preisanstieg bei Stahl, Holz und anderen Baustoffen beeinflusste die Gesamtkosten von

Bauprojekten erheblich. Die globalen Markttrends und Angebotsengpässe spielten eine Rolle bei der Preiserhöhung für Baumaterialien.

**Arbeitskosten:** Die Lohnkosten für Arbeitskräfte im Baugewerbe stiegen ebenfalls, was zu höheren Gesamtkosten für Bauprojekte beitrug. Der Fachkräftemangel in einigen Regionen Deutschlands verstärkte diesen Effekt, da Unternehmen höhere Gehälter bieten mussten, um qualifiziertes Personal zu gewinnen und zu halten.

### **Nachfrage nach Bauleistungen:**

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauleistungen in Deutschland trug zur Verknappung von Ressourcen und zur Steigerung der Baupreise bei. Insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien war eine verstärkte Nachfrage zu verzeichnen, was die Preise für Bauleistungen zusätzlich beeinflusste.

### **Auswirkungen auf den Immobilienmarkt:**

Der anhaltende Anstieg der Baupreise hat Auswirkungen auf

den gesamten Immobilienmarkt in Deutschland. Neue Bauprojekte werden teurer, was potenziell zu höheren Verkaufspreisen für Neubauten führen kann. Gleichzeitig könnten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen für bestehende Immobilien finanziell anspruchsvoller werden, was die Instandhaltung und Wertsteigerung von Immobilien erschwert.

**Fazit:** Die Baupreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2023 zeigt einen fortgesetzten Anstieg der Kosten für Baumaterialien, Arbeitskraft und Bauleistungen. Die Gründe dafür sind vielschichtig und reichen von globalen Markttrends bis hin zu lokalen Engpässen bei Fachkräften. Diese Entwicklung wirkt sich direkt auf den Immobilienmarkt aus, da Bauherren und Eigentümer mit höheren Gesamtkosten konfrontiert sind. Eine genaue Beobachtung der Baupreisentwicklung bleibt entscheidend, um die langfristigen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Deutschland besser zu verstehen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen.





## Wohnimmobilien waren 2022 bis zu 30 Prozent überbewertet

Die Preise für Wohnimmobilien waren laut Bundesbank im Vorjahr zwischen 20 und 30 Prozent zu hoch. Die größten Preisübertreibungen gab es in Großstädten.

Obwohl die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinsen erhöht hat, zeigen Berechnungen der Bundesbank, dass die Immobilienpreise in Deutschland im vergangenen Jahr kaum gesunken sind. Dies lässt sich laut Bundesbank damit erklären, dass die Preise bis Mitte 2022 erheblich angestiegen waren. Obwohl es danach zu einem Rückgang kam, lagen die Immobilienpreise zum Jahresende 2022 immer noch nahe am Niveau von Ende 2021. Die Bundesbank stellt fest, dass Wohnimmobilien im vergangenen Jahr, ähnlich wie 2021, zwischen 20 und 30 Prozent überbewertet waren.

In über 90 Prozent der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte blieben die Immobilienpreise unabhängig von den fundamentalen Einflussfaktoren stabil. In den sieben Großstädten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart lagen die Preisübertreibungen bei über 35 Prozent.

Im Monatsbericht wird darauf hingewiesen, dass weiterhin bestehende Überbewertungen ein Potenzial für weitere, möglicherweise spürbare Preiskorrekturen bieten. Das Risiko abrupter Korrekturen besteht insbesondere in Fällen, in denen die Überbewertung auf reinen Spekulationen oder einer Preisblase beruht. Die Bundesbank warnt bereits seit einigen Jahren vor Übertreibungen am Immobilienmarkt.

Die Überbewertungen auf dem Immobilienmarkt werden von der deutschen Notenbank berechnet, indem ökonomische und soziodemografische Einflussfaktoren berücksichtigt werden, um einen fundamental gerechtfertigten Wert zu ermitteln. Dazu gehören der Immobilienbestand, das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen, der Hypothekenzins und das erwartete Wirtschaftswachstum. Die Finanzierungskosten für den Immobilienkauf sind inzwischen deutlich gestiegen, da die EZB im Sommer 2022 im Kampf gegen hohe Inflation einen aggressiven Straffungskurs einschlug. Im Jahr 2022 hat die EZB allein viermal die Schlüsselzinsen erhöht und bis heute gab es insgesamt neun aufeinanderfolgende Zinsanhebungen.



## SPD will bundesweiten »Mietenstopp« für drei Jahre

Explodierte Mietpreise bringen vielerorts Menschen an die Belastungsgrenze. Die SPD plant eine stärkere Begrenzung von Mieterhöhungen. Die stellvertretende Fraktionsvorsitzende Verena Hubertz (SPD) äußerte sich, dass die Partei einen Mietenstopp für die nächsten drei Jahre anstrebt, um den Mietern eine Atempause zu ermöglichen. Angesichts der erheblichen Mietsteigerungen und die durch den Krieg in der Ukraine ausgelöste starke Zunahme der Neben- und Heizkosten sieht die SPD Handlungsbedarf.

Gemäß den Plänen der SPD könnten Vermieter jedoch weiterhin Mieten erhöhen. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wäre eine Erhöhung jedoch nur noch um 6% in drei Jahren erlaubt, und das nur, bis die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht ist. Ein Maßnahmenkatalog für mehr Mieterschutz wurde bei der Klausur der

Bundestagsfraktion im August 2023 beschlossen.

Derzeit gibt es eine allgemeine Grenze für Mieterhöhungen von 20% in drei Jahren. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt beträgt sie 15%. Im Koalitionsvertrag hatten die Ampelparteien vereinbart, diese Kappungsgrenze auf 11% zu senken. Die SPD-Fraktion hält dies jedoch angesichts der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt für unzureichend. Ein entsprechendes Beschlusspapier ist bereits vom geschäftsführenden Fraktionsvorstand verabschiedet worden und wurde auf der Klausur in Wiesbaden weiter diskutiert. In diesem Papier wird auch eine Lösung für Indexmietverträge gefordert, da diese durch den Ukrainekrieg zu starken Mietsteigerungen geführt haben. Die SPD schlägt vor, Indexmieten an die allgemeine Entwicklung der Nettokaltmieten zu koppeln oder zumindest eine effektive Kappungsgrenze für solche Verträge einzuführen.

Die SPD plant auch Maßnahmen gegen hohe Nebenkosten beim Kauf von

Immobilien. Künftig soll ein Käufer nur dann Maklergebühren zahlen, wenn er den Makler selbst beauftragt hat. Für Notarkosten soll eine Pauschale gelten.

In Bezug auf die Energiestandards von Neubauten zeigt sich die SPD-Fraktion skeptisch. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen im Bau- und Wohnungsbereich will sie die Einhaltung von EH40 im Neubau weiterhin durch Förderung unterstützen und vorerst keine Verschärfung der Baukosten durch einen neuen, höheren Effizienzstandard verfolgen. Strenge Vorgaben zur Dämmung könnten die Baukosten weiter erhöhen.

Die ohnehin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich durch die Coronapandemie und den Ukrainekrieg verschärft. Bauen und die entsprechenden Kredite sind teurer geworden und gleichzeitig fehlen Fachkräfte.



## Immer mehr Solaranlagen auf deutschen Dächern

Ein wachsender Anteil deutscher Unternehmen und privater Haushalte setzt auf Solarenergie zur Stromerzeugung. Trotz dieses Trends bleibt die Frage offen, ob die Solarindustrie in Europa tatsächlich von diesem Aufschwung profitiert. Die Branche setzt ihre Hoffnungen auf Unterstützung seitens der Politik und hat entsprechende Forderungen vorgebracht.

### Solarstrom wird immer wichtiger

Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland durch den Betrieb von Photovoltaikanlagen etwa 54,3 Millionen Megawattstunden Strom ins Netz eingespeist, was einer Steigerung von 20% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Im Jahr 2021 lag die Netzeinspeisung noch bei etwa 45,3 Millionen Megawattstunden. Das Statistikamt betont, dass auch der Anteil der Photovoltaik an der gesamten Stromerzeugung zugenommen hat. Im Jahr 2022 entfielen 11% des eingespeisten Stroms in Deutschland auf Photovoltaik, was einen neuen Höchstwert darstellt. Im Vergleich dazu betrug der Anteil der Photovoltaik an der gesamten Stromerzeugung im Jahr 2021 9%. Der bisherige Rekordmonat für Solarstrom in Deutschland war der Juni 2022, in dem mit knapp 7,7 Millionen Megawattstunden ein Fünftel des eingespeisten Stroms durch Photovoltaikanlagen erzeugt wurde, wie das Bundesamt ermittelte.

### Solarindustrie braucht Fachkräfte

Der Bundesverband der Solarwirtschaft (BSW) geht davon aus, dass es möglich ist, den Anteil der Solarenergie am Energieverbrauch innerhalb von zehn Jahren auf 30% zu steigern.

Insbesondere bei privaten Immobilienbesitzern hat sich in den vergangenen vier Jahren die installierte Solarenergieerzeugung vervierfacht. Das größte Potenzial sieht die Branche vor allem auf Gewerbedächern.

Um den geplanten Ausbau der Solarenergie in Deutschland durch die Bundesregierung zu realisieren, schätzt die Solarwirtschaft, dass etwa hunderttausend zusätzliche Arbeitskräfte erforderlich sind. Ende 2022 waren laut BSW etwa 65.000 Menschen in der Branche beschäftigt. BSW-Hauptgeschäftsführer Carsten Körnig betont, dass die Branche voraussichtlich auf etwa 165.000 Arbeitskräfte angewachsen wird. Diese Prognose basiert auf dem Ausbauziel der Bundesregie-

rung, wonach der jährliche Zubau der Photovoltaik-Leistung bis 2026 auf 26 Gigawatt gesteigert werden soll, was mehr als dem Dreifachen des Werts von 2022 entspräche. Im vergangenen Jahr wurden laut Körnig 7,4 Gigawatt Solaranlagen installiert und in diesem Jahr wird laut BSW voraussichtlich ein Zubau zwischen neun und elf Gigawatt erwartet.

### Wer wird vom Boom profitieren?

Um von diesem Aufschwung zu profitieren, stehen die Bedingungen für die Solarindustrie in Europa nach Meinung von Experten nicht optimal. Der Markt wird derzeit hauptsächlich von





chinesischen Herstellern dominiert. Das Fraunhofer-Institut für solare Energiesysteme schätzt den europäischen Anteil an der weltweiten Produktion auf nur 1%, während der chinesische Anteil bei 75% liegt.

Ein wesentlicher Grund für die Herausforderungen der europäischen Solarindustrie liegt darin, dass China erheblich kostengünstiger produziert. Die Produktionskosten von Solarmodulen werden in Cent pro Watt der elektrischen Leistung angegeben. Schätzungen aus der Branche zufolge liegen die Kosten der chinesischen Solarindustrie bei etwa 17 bis 18 US-Cent pro Watt. Das chinesische Ziel für 2025 liegt bei 15 Cent, wie der französische Unternehmer und Solarexperte Gaetan Masson kürzlich auf der Münchner Messe Intersolar berichtete.

Im Vergleich dazu sind die europäischen Kosten nach groben Schätzungen eines Fachmanns etwa doppelt so hoch. Gaetan Masson beklagt eine deutliche Wettbewerbsfähigkeitslücke und betont, dass die europäische Solarindustrie im Vergleich zu China erheblich teurer sei.

### „Doppelwumms“ gefordert

Die Vereinigten Staaten gewähren Solarunternehmen im Rahmen des Inflation Reduction Acts erhebliche Steuervorteile und locken europäische Unternehmen mit finanziellen Subventionen an, berichten Vertreter der Branche. Industrieexperten warnen davor, dass ohne Maßnahmen zum Schutz der europäischen Modulhersteller keine Investitionen in der Region getätigt werden. Gunter Erfurt,

Vorstandsvorsitzender des Modulherstellers Meyer Burger, zieht einen Vergleich und beschreibt die heimische Industrie als einen „Trabi mit kaputtem Motor“ im Vergleich zu Wettbewerbern außerhalb Europas.

BSW-Chef Körnig unterstreicht die Dringlichkeit einer energie- und industriepolitischen Initiative, um die europäische Solarindustrie zu stärken. Er argumentiert, dass ohne einen wettbewerbsfähigen Industriestrompreis eine Wiederbelebung der Solarindustrie in Europa kaum möglich sei. Körnig betont, dass preiswerter Strom allein nicht ausreichen würde, daher plädiert er für einen umfassenden Ansatz, der sowohl günstige Energiepreise als auch industriepolitische Unterstützung für die Solarindustrie beinhaltet.





## 30 JAHRE ZWIEHOFF-HEITMEIER REISEN

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!**



Reisebüro Zwiehoff-Heitmeier GmbH  
 Hagener Straße 221 | 44229 Dortmund  
 T. 02 31 - 97 30 90 -0  
[www.zh-reisen.de](http://www.zh-reisen.de) | [info@zh-reisen.de](mailto:info@zh-reisen.de)





HANSEATIC  
— spirit —



Gruppenreise:  
exklusives  
Bordguthaben  
€ 200 p. P.

EXPEDITION SPITZBERGEN-  
UMRUNDUNG

TROMSØ – LONGYEARBYEN  
01.07. – 11.07.2025, 10 Tage,  
Reise SPI2514

- Arktis intensiv – mit markanten Bergen, mächtigen Gletschern und bizarren Eisskulpturen
- Zeitzeuge werden: bei Wanderungen mit Experten Klimaforschung und Svalbard-Vertrag beleuchten

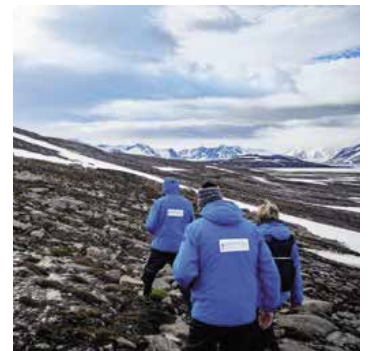
ab **€/CHF 9.390** pro Person

Seereise (Doppelbelegung) inkl. Sonderflüge, Kat. 1 (Außenkabine)  
Verfügbarkeiten sowie Preis- und Leistungsänderungen vorbehalten.  
Die angegebenen Preise in Schweizer Franken (CHF) sind Referenzpreise.  
Sie beruhen auf dem Wechselkurs von € zu CHF 1,0 (Stand 01/2024).

**Buchung und Beratung:**

Zwiehoff-Heitmeier Reisen | Hagener Str. 221 | 44229 Dortmund  
Tel.: +49 (0)231 97 30 90 0 | E-Mail: info@zh-reisen.de

Begleitete Gruppenreise mit Zwiehoff-Heitmeier Reisen  
ab einer Teilnehmerzahl von 15 Personen.



Hapag-Lloyd Cruises, eine Unternehmung der TUI Cruises GmbH, Heidenkampsweg 58, 20097 Hamburg, www.hl-cruises.de



# ZERTIFIKAT

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)

Die Erstzertifizierung erfolgte am: 21.09.2017  
Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 21.09.2028  
Zertifikats-Nr.: DIA-IM-248

Freiburg, 05.09.2023

  
Peter Graf  
Vorstand

  
Dr. Stephan Findeisen  
Leiter der Zertifizierungsstelle

DIA Consulting AG · Eisenbahnstraße 66 · 79098 Freiburg  
Vorstand: Peter Graf, Vorsitzender des Aufsichtsrates: Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen





## Fachwissen und Marktkenntnis sind Grundlagen unseres Erfolgs

Sehr geehrte Leser und Leserinnen, seit mehr als drei Jahrzehnten konzentrieren wir uns auf die Vermarktung von Wohn- und Geschäftshäusern, Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen. Dies ist unser Kerngeschäft. Mit herausragendem Marktwissen haben wir uns zu einem anerkannten und geschätzten Vermittler von Anlage- und Investmentimmobilien entwickelt. Unsere Kunden, sei es beim Verkauf oder als Kaufinteressenten, profitieren von unseren Vorzügen als Dienstleister, der auf hochqualifizierte Fachleute setzt. Zudem verfügen wir durch die Mitgliedschaft im Immobilienverband Deutschland (IVD) über ein flächendeckendes Netzwerk. Gerne bieten wir Ihnen eine direkte Beratung vor Ort und stets aktuelle Marktinformationen. Aus diesem Grund sind unsere Analysen zur Entwicklung des Immobilienstandortes äußerst fundiert. Die von uns durchgeführten Bewertungen zeigen sowohl Chancen als auch Risiken auf. Unsere Marktpreiseinschätzungen, die unter anderem Daten vergleichbarer, real verkaufter Objekte berücksichtigen, belegen den gegenwärtig realistischen Wert Ihrer Immobilie und stützen sich nicht auf etwaige Internetinsetrate. Damit erhalten Sie nicht nur einen umfassenden Überblick, sondern auch Anregungen und Empfehlungen zur Optimierung, sprich Wertsteigerung, Ihrer Immobilie. Dies stellt wesentliche Entscheidungshilfen für Ihre weitere Planung dar. Bei Verkaufsprozessen gewährleisten wir, dass Ihre Immobilie einem attraktiven Kundenkreis angeboten wird. Dieser Kundenkreis wiederum ist mit unserem Ruf vertraut und weiß, dass alle Immobilien umfassend geprüft wurden und die Unterlagenstruktur transparent ist. Diese Transparenz führt nach der Entscheidungsfindung des Interessenten zu zügigen Abläufen bei der Kaufabwicklung. Ein persönliches Gespräch mit dem Team der ZinshausCompany eröffnet Ihnen jederzeit interessante Perspektiven.

Mitglied im



## Sicherheit mit Substanz für Sie und Ihre Immobilie.

Mit Ihrem Geschäftsgebäude schaffen Sie eine wichtige Grundlage für Ihre berufliche Existenz, mit Ihrem Mehrfamilienhaus eine Anlage auf Dauer. Solche Werte sollten von Anfang an abgesichert sein. Dabei können Sie SIGNAL IDUNA vertrauen.

Seit 16 Jahren beschäftige ich mich mit dem Thema Versicherungen aller Art. Neben der privaten Kranken- und Inhaberausfallversicherung ist mir vor allem der Schutz von Immobilien ans Herz gewachsen. Dabei habe ich häufiger festgestellt:

„Ein regelmäßiger Blick in die Unterlagen vermeidet im Schadensfall die eine oder andere unangenehme Überraschung.“

In den vergangenen Jahren sind viele Leistungen in die Tarife der Wohngebäudeversicherer miteingeflossen. Die Mitversicherung von Ableitungsrohren, Fugen- oder Graffitischäden ist zum guten Standard geworden. Ebenso können Sie sich als Vermieter gegen das Kostenrisiko von Mietnomaden oder grob fahrlässig herbeigeführten Schäden Ihrer Mieter absichern.

Da in den vergangenen Jahren die Wohngebüdetarife immer umfangreicher geworden sind, überprüfe ich stetig für meine Kunden die bestehenden Verträge und ob diese um neue Leistungen ergänzt werden sollten. Eine korrekte Ermittlung des Gebäudewertes mittels Skendata gehört ebenfalls zu meinem Service.

Sollte es zu einem Schadensfall kommen, stehe ich Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Als langjähriges Mitglied im Unternehmernetzwerk BNI bin ich in der Lage, Ihnen schnellstmöglich und unkompliziert den passenden Handwerker zu vermitteln.



Sprechen Sie mich gerne an, wenn Sie mehr erfahren möchten. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**SIGNAL IDUNA**   
füreinander da

## Sicherheit für Ihr Geschäftsgebäude und Mehrfamilienhaus: Der SI Immobilienschutz.

Ob Geschäftsgebäude oder Mehrfamilienhaus – die Immobilien Ihrer Kunden sollten gut geschützt sein! Mit seinem einheitlichen Bedingungswerk sichert der SI Immobilienschutz beide Gebäudearten sowie Mischgebäude ab. Viele moderne Leistungen, wie zum Beispiel ein besonderer Schutz für Vermieter, garantieren dabei einen optimalen Rundumschutz.

Hauptagentur Robin Wittemeier  
Gutenbergstr. 73, 44139 Dortmund  
Mobil 0151 27719827  
robin.wittemeier@signal-iduna.net





## Stadt will Zweckentfremdung von Wohnungen bestrafen!

**Seit Wochen wird über leerstehende Wohnungen in Landau diskutiert. Sogar eine Leerstandssteuer war im Gespräch. Nun hat die Verwaltung eine Satzung vorgeschlagen – inklusive Strafen.**

„Wir haben einen sehr angespannten Wohnungsmarkt. Unsere Stadt wächst, wir brauchen mehr Wohnungen!“, sagt Landaus Oberbürgermeister Dominik Geißler (CDU). Damit begründet er, warum die Stadt plant, härter gegen Leerstand vorzugehen.

In Landau sollen nach Schätzungen der Stadt derzeit 500 bis 1.000 Wohnungen nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden.

### Eigentümer bräuchten Genehmigung für Leerstand in Landau

Die Stadtverwaltung schlägt für dieses Problem eine Satzung vor. Die soll es zum Beispiel Wohnungs- und Hauseigentümer verbieten, Wohnungen länger als ein halbes Jahr leerstehen zu lassen. Wer das trotzdem macht, braucht eine Genehmigung – oder zahlt eine Strafe. Etwaige Sanierungsarbeiten in Wohnungen, die länger als ein halbes Jahr ohne Genehmigung in Anspruch nehmen, würden dadurch teurer werden.

### Landau will gegen „Zweckentfremdung“ vorgehen

Auch Menschen, die Wohnraum in gewerbliche Flächen umwandeln, als Ferienwohnungen vermieten oder abreißen wollen, bräuchten dann eine Genehmigung. Die Stadt will eine sogenannte „Zweckentfremdungsverbotssatzung“ haben. Vorbilder da-



für sind die Städte Mainz, Trier und Speyer.

### Landau braucht mehr Wohnungen

Im Oktober 2023 hat der Bauausschuss der Stadt Landau über die von der Verwaltung aufgelegte Satzung beraten. Bereits im September 2023 wurde das Thema der Leerstände intensiv im Stadtrat diskutiert. Die Landauer Grünen hatten eine Leerstandssteuer vorgeschlagen – die wäre bundesweit bisher einmalig gewesen – die Steuer fand aber keine politische Mehrheit.

### Landau: „Keine Angst vor Zweckentfremdungssatzung“

„Angst haben muss niemand vor dieser Zweckentfremdungssatzung“, sagt Landaus Oberbürgermeister Dominik Geißler. Menschen, die aus wichtigen Gründen ihre Wohnung leerstehen las-

sen, brauchen sich nicht zu sorgen. Die Stadt werde nach und nach alle Eigentümer beraten – und gemeinsam schauen, wie der Wohnraum wieder an den normalen Mietmarkt gebracht werden könnte. Dazu soll es im Bauamt mindestens zwei Leerstandsmanager geben.

### Entscheidung für eine Zweckentfremdungssatzung ist gefallen

Mitte November 2023 wurde vom Landauer Stadtrat dann, als letztem Gremium, über die Zweckentfremdungssatzung abgestimmt. Nachdem die Fraktionen ihre Statements abgegeben hatten, stimmten 30 Ratsmitglieder für die Satzung, drei enthielten sich und sechs gaben ihre Nein-Stimme ab. Darum werden nun alle Haus- und Wohnungsbesitzer in Landau angeschrieben. Wer sich dann gar nicht zurückmeldet, riskiert eine Strafe von bis zu 50.000 €.

**VERKAUFT**

**Vermarktet in nur 5 Wochen!  
Attraktives Mehrfamilienhaus am  
Dortmunder Westpark zwischen  
Union- und Kreuzviertel**

**8 Wohneinheiten  
mit Balkonen und Garten**

**ca. 398m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche**





## Büro Dortmund

**ZinshausCompany**  
Immobilien mit Rendite



ZinshausCompany Dortmund OHG

Hohe Straße 28

44139 Dortmund

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

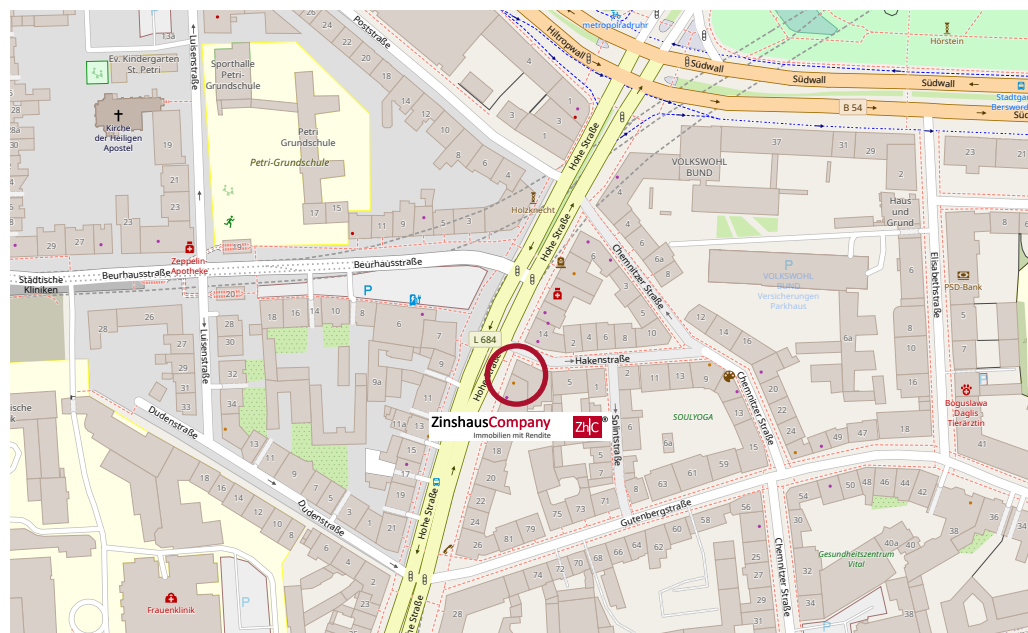
Telefax +49 (0) 231 - 952 969 - 29

dortmund@zinshauscompany.com

[www.zinshauscompany.com](http://www.zinshauscompany.com)

## Aktion Lichtblicke

Die ZinshausCompany Dortmund OHG unterstützt in 2024 gerne wieder die Aktion Lichtblicke e.V. mit einer Spende.



KarteQuelle - OpenStreetMap



## 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 & Teamassistentin

Consilium  
Vermögensmanagement



[www.consilium-fahle.de](http://www.consilium-fahle.de)



**Boris Fahle**  
Financial Planner (HfB)  
Geschäftsführer



**Anna-Lena Grüner**  
Assistenz der  
Geschäftsführung



**Joline Stricker**  
Verwaltungsassistentin



**Katharina Kaiser**  
Verwaltungsassistentin



**Dr. Michael Willermann**  
Senior Financial Consultant