

ZinshausWelt

Das Magazin der ZinshausCompany mit aktuellen Immobilien Themen



AUSGABE 2025



ZinshausCompany
Immobilien mit Rendite





- 3 Grußwort der ZinshausCompany
- 4 Zinshaus-Labyrinth – Tolle Gewinne
- 6 Das sagen unsere Kunden über uns
- 7 Das suchen unsere Kunden und Investoren
- 8 THE STAGE – Ein Genuss für alle Sinne in Dortmund
- 9 VIDA – Ein kulinarisches Meisterwerk in Dortmund
- 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 – UPDATE 2025
- 20 Consilium Vermögensmanagement – Alternative Geldanlage
- 22 Bauteile und ihre Standzeiten
- 24 Umwandlungsverbot für Mietwohnungen
- 26 Keine Schlupflöcher mehr für Hausbesitzer und Erben
- 28 Die neue Fachabteilung für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- 29 Bürokratienteilungsgesetz
- 30 Zwihehoff-Heitmeier Reisen – Expedition wildes Schottland
- 33 Die Grundlagen unseres Erfolges
- 35 Impressum

GRUSSWORT DER ZINSHAUSCOMPANY

Liebe Leserinnen und Leser,

Die Dauerkrisen der vergangenen Jahre sind in den Augen vieler Menschen zur Normalität geworden; sie haben gelernt, damit zu leben und gehen ihren gewohnten Tätigkeiten nach.

Die Inflation hat sich beruhigt und die Zinsen sind wieder gesunken. Sie bewegen sich aktuell bei knapp über 3%. Zwar sind sie noch deutlich entfernt vom Niveau der Jahre vor 2022, aber historisch sind die Bauzinsen noch immer auf einem sehr niedrigen Stand.

Nach dem Schock im Jahr 2022 hat sich die Nachfrage nach Renditeimmobilien, insbesondere Mehrfamilienhäusern, weiterhin erholt. In Spitzenlage lassen sich solche Immobilien nach wie vor gut vermarkten und die Nachfrage übersteigt das Angebot. Zwar ist das Preisniveau etwas gesunken, aber im langfristigen Vergleich sind die erzielten Kaufpreise noch immer hochattraktiv.

Während dieses Grußwort geschrieben wird, gab es wichtige und richtungsweisende, vielleicht sogar historische Ereignisse:

In Deutschland ist die Ampel-Koalition zerbrochen und es wird wohl im Frühjahr 2025 zu einer Neuwahl kommen. Derzeit sieht es so aus, dass die CDU den neuen Bundeskanzler stellen wird. Sie wird aber einen Koalitionspartner brauchen. Wer das sein wird, ist noch offen und damit auch die Ausrichtung und Schwerpunktsetzung der künftigen Politik.

Die US-Wahl konnte der Republikaner Donald Trump für sich entscheiden. Wie in seiner ersten Amtsperiode will Trump den Fokus auf Amerika und die amerikanische Wirtschaft richten. Wir werden sehen, ob und wie sich das auf die hiesige Wirtschaft auswirken wird.

Wie auch immer, die Zeiten bleiben spannend und wenn Sie vom positiven Markt profitieren wollen und den Verkauf Ihrer Immobilie erwägen, zögern Sie nicht, unser hochmotiviertes und professionelles Team anzusprechen. Neben der Erstellung einer fundierten und kostenfreien Marktpreisanalyse unterstützen wir Sie gern bei allen Schritten der Vermarktung.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Ihre



Erhard Reichel



Alf Bakalorz



ZINSHAUS RÄTSEL

Ihre Gewinnchance



1. Preis

1.000,- € Bauhaus-Gutschein



THE STAGE

2. Preis

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



3. Preis

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

TEILNAHMEBEDINGUNGEN

1. Teilnahmefrist bis zum 30.06.2025. Einsendung der Lösung bitte per Mail, Brief, Fax oder über den Link unserer Internetseite.
2. Die Auslosung der Gewinner erfolgt am 15.07.2025.
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.

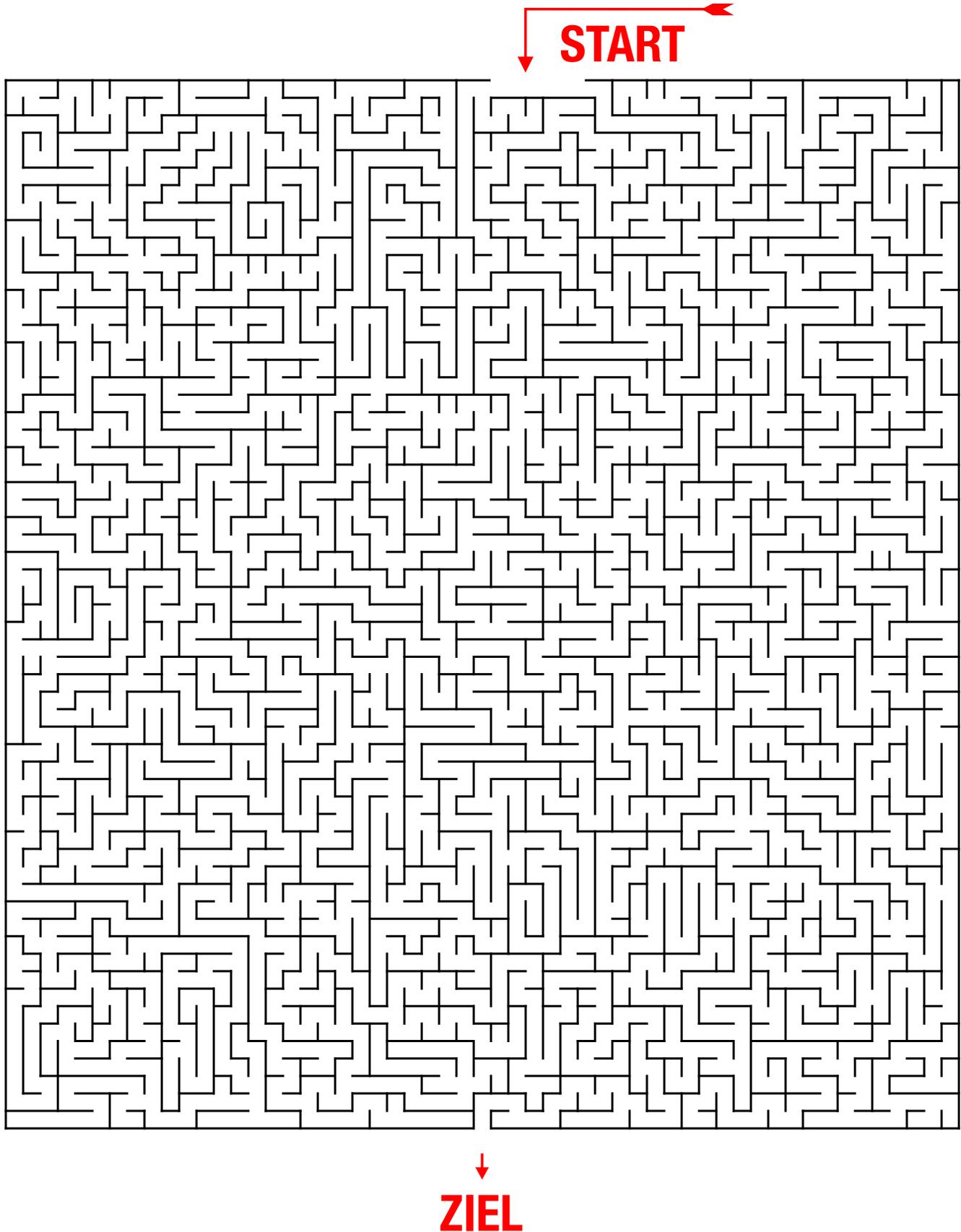
Einsendung der Lösung bitte postalisch, Fax oder eingescannt per E-Mail:

ZinshausCompany Dortmund OHG
Hohe Straße 28
44139 Dortmund

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

ZINSHAUS RÄTSEL

Finden Sie den Weg durch das Labyrinth und erhalten Sie die Chance auf tolle Gewinne!



DAS SAGEN UNSERE KUNDEN – AUSZUG AUS UNSEREN REFERENZEN



Birgit Wiemann

„Ich habe mein Mehrfamilienhaus mit Hilfe der ZinshausCompany innerhalb kürzester Zeit und zu einem guten Preis verkauft und bin absolut zufrieden. Schnelle, transparente Abwicklung und eine rundum gute Betreuung vor allem durch Herrn Rosenthal und Herrn Hinz. Werde die ZinshausCompany jederzeit weiterempfehlen.“

Diana Haneke

„Sehr gute Betreuung vom ersten Telefonat bis zur kompletten Abwicklung des Verkaufes der Immobilien. Eine telefonische Erreichbarkeit war immer gegeben. Aktuelle Sachstände wurden direkt weitergeleitet. Die komplette Abwicklung wurde durch die ZinshausCompany übernommen. Jederzeit würde ich die ZinshausCompany für weitere Verkäufe beauftragen.“

Holger Neumann

„Ich möchte meine außerordentlich positive Erfahrung mit den Immobilienmaklern Herr Rosenthal und Herr Huckschlag von der ZinshausCompany Dortmund OHG teilen. Ihre professionelle und kompetente Betreuung hat in mehrfacher Hinsicht meine Erwartungen übertroffen.

Besonders hervorzuheben ist ihre Fähigkeit, eine realistische Werteinschätzung vorzunehmen. Im Gegensatz zu anderen Maklern, die oft unrealistisch hohe Verkaufspreise ansetzen, um den Auftrag zu erhalten, setzen Herr Rosenthal und Herr Huckschlag auf eine ehrliche und fundierte Bewertung des Immobilienwerts. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass das Objekt optimal am Markt platziert wird und unnötige Preisanpassungen oder sogar das "Verbrennen" des Objektes vermieden werden.

Meine Zusammenarbeit mit der ZinshausCompany Dortmund OHG umfasst mehrere Immobilienverkäufe, die alle erfolgreich und zu meiner vollsten Zufriedenheit abgewickelt wurden.

Aufgrund dieser durchweg positiven Erfahrungen freue ich mich auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit mit Herrn Rosenthal und Herrn Huckschlag. Ihre Zuverlässigkeit, Fachkompetenz und Transparenz machen sie zu einer herausragenden Wahl für jeden, der eine Immobilie verkaufen möchte.“

Reinhard Böhme

„Sehr professionell die Betreuung von Kontaktaufnahme, Präsentation des Objekts, Verkauf, Notartermin etc. Immer ein Ansprechpartner zeitnah vorhanden. Das gesamte Team ist äußerst freundlich und motiviert. Namentlich ist hier Herr Rosenthal zu nennen, der uns vom ersten Moment das Gefühl vermittelt hat, richtig aufgehoben zu sein. Sehr empfehlenswert.“

Peter B.

„Vielen Dank für die professionelle Objektbewertung und Ankaufsprüfung! Transparente Kommunikation und umfassende Expertise haben uns sehr geholfen. Sehr empfehlenswert für Immobilienentscheidungen!“

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) Selbstnutzer (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen)

ANKAUFBSBEISPIELE



Wohn-/Geschäftshaus

Mit großzügigem Garagenhof in exponierter Lage an der Märkischen Straße

Von Eigentümergemeinschaft zu privat

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

THE STAGE – Ein Genuss für alle Sinne in Dortmund

Das Sternerestaurant THE STAGE in Dortmund ist ein wahres Paradies für Feinschmecker. Unter der Leitung von Michael Dyllong und Restaurant Manager Ciro De Luca erwartet die Gäste eine kulinarische Erfahrung, die keine Grenzen kennt. Die moderne, innovative Gourmetküche überrascht mit einem kreativen Aromenspektrum und sorgt für ein Erlebnis, das sowohl den Gaumen als auch die Sinne verzaubert.

Ein unvergessliches Angebot

Für Gourmets, die auf der Suche nach außergewöhnlichen Genüssen sind, bietet THE STAGE gleich mehrere Highlights:

- Aktions-Wochenmenü (Dienstag bis Donnerstag): ein exklusives 4-Gänge-Menü zum Festpreis von 99,00 € pro Person. Ideal für alle, die die hohe Kunst der Küche in einem besonderen Rahmen genießen möchten.
- Dinner Menü / Veganes Menü: Für die restlichen Tage (Dienstag bis Samstag) können Gäste zwischen einem 4- oder 6-Gänge-Menü wählen und sich von der Kreativität der Küche überraschen lassen.

Ein Ort für besondere Momente

Das stilvolle Ambiente von THE STAGE lädt zu einem gehobenen Abend in einem exklusiven Rahmen ein. Hier trifft außergewöhnliche Küche auf ein einzigartiges Design, das den Raum für ein ganzheitliches Genuss-Erlebnis schafft. Vom ersten Bissen bis zum letzten Schluck – jeder Besuch wird zu einem unvergesslichen Moment.

THE STAGE

Karlsbader Straße 1A • 44225 Dortmund-Hombruch

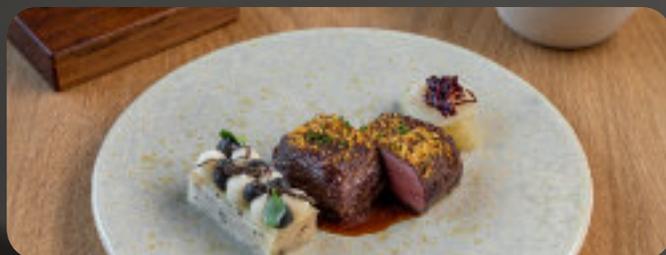
Telefon: +49 (0) 231 7100111

Website: thestage-dortmund.com

E-Mail: contact@thestage-dortmund.com

Öffnungszeiten: Dienstag bis Samstag ab 18.30 Uhr

Lassen Sie sich von THE STAGE in Dortmund in eine Welt der Aromen und Raffinesse entführen – ein kulinarisches Erlebnis, das Ihre Erwartungen übertreffen wird.



VIDA



BY DYLLONG & DE LUCA

VIDA – Ein kulinarisches Meisterwerk in Dortmund

Das VIDA gehört zu den Top 150 Restaurants in Deutschland und wurde im renommierten Gault&Millau Restaurantführer mit zwei Kochhauben ausgezeichnet – eine Anerkennung, die das Restaurant in die Spitzenklasse der deutschen Gastronomie katapultiert.

In einem innovativen Ambiente vereint das VIDA internationales Flair mit einer modernen, zeitgenössischen Atmosphäre. Hier wird nicht nur kulinarisch auf höchstem Niveau verwöhnt, sondern auch das Design selbst ist ein Erlebnis.

Eine Reise für die Sinne

Die Gerichte, inspiriert von Sternekoch Michael Dyllong, kombinieren Kreativität und Aromen in einer einzigartigen Weise. Die saisonalen à-la-carte-Gerichte und die wechselnden Menüs (vier- oder fünf Gänge) versprechen immer wieder neue Geschmackserlebnisse. Wer das Besondere sucht, lässt sich vom VIDA-Menü überraschen und entdeckt Aromen, die den Gaumen verzaubern.

Für die Drinks sorgt unser Barchef mit seiner „Liquid Kitchen“, einem Konzept, das nicht nur die klassischen Cocktails neu interpretiert, sondern auch innovative Getränkekreationen bietet – ideal für alle, die gerne Neues probieren.

Ein Team, das begeistert

Das VIDA setzt auf ein starkes Team, das Ihnen eine unvergessliche Zeit bereiten möchte. Ciro De Luca, der erfahrene Restaurant-Manager, sorgt mit seinem Wissen über Weine und edle Spirituosen dafür, dass der Service auf höchstem Niveau bleibt. Gemeinsam mit dem gesamten Team heißt man hier Gäste aller Altersgruppen herzlich willkommen.

Öffnungszeiten und Lage

Genießen Sie Ihre Auszeit im VIDA – das Restaurant öffnet Dienstag bis Samstag ab 17:00 Uhr seine Türen.

VIDA

Hagener Straße 231 • 44229 Dortmund-Kirchhörde

Telefon: +49 231 95009940 • Website: vida-dortmund.de • E-Mail: contact@vida-dortmund.de

Lassen Sie sich vom VIDA verzaubern – einem Ort, an dem moderne Gastronomie und kreative Getränke zu einem einmaligen Erlebnis verschmelzen.



VERKAUFT





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.



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 m²?

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



UNSERE LEISTUNGSGARANTIE

Der Weg zum erfolgreichen Immobilienverkauf



MARKTBERICHT DORTMUND



612.065	25.181€	1,1 Mrd	3.086	8,59 €/m ²
Bevölkerung ¹	Kaufkraft in € pro Kopf 2024 ²	Geldumsatz 2024 ³	Anzahl der Kauffälle 2024 ³	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2024 ⁴

In der Stadt Dortmund wurden seit 1990 noch nie weniger Grundstückskaufverträge als im Jahr 2023 (rd. 3.100) abgeschlossen. Mit diesem historischen Tief verbunden ist ein Umsatzrückgang im Berichtsjahr 2023 um 600 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro. Der Kauffall- und Umsatzrückgang betrifft alle Teilmärkte. So sank der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke um 70% auf 49 Mio. €. Parallel dazu ging die Anzahl der Kauffälle um 42% zurück. Auffallend ist der seit mehr als 5 Jahren anhaltende Trend der abnehmenden Anzahl an Kaufverträgen für bebaubaren Grundstücken von einst 223 im Jahr 2019 auf nur noch 69 im Jahr 2023. Die Veränderungen der Bodenpreisindices, als Kennzahl für eine durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, liegen für den individuellen Wohnungsbau bei rd. -3,5% und für den Geschosswohnungsbau bei rd. +0,3%. Bei den bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ist die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle (-25%) und

der damit verbundene Geldumsatz (-32%) ebenfalls rückläufig. Besonders ausgeprägt mit -46% ist der Umsatzrückgang bei Mehrfamilienhäusern mit 31% weniger Kauffällen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist sowohl die Anzahl an Grundstückstransaktionen als auch der Geldumsatz um rd. 22% zurückgegangen. Die Neubaupreise für nicht unterkellerte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften stagnieren bei rd. 3.400 €/m² Wohnfläche. Wird die Entwicklung der Immobilienrichtwerte als Synonym für die Entwicklung der Bestandsimmobilien betrachtet, lässt sich eine durchweg rückläufige Wertentwicklung feststellen. Der Rückgang für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt stadtweit zwischen 11% und 13%. Bei Mehrfamilienhäusern ist gar ein Rückgang von durchschnittlich rd. 17% festzustellen. Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der getätigten Transaktionen um 28% und der Geldumsatz um 22% zurückgegangen. Bei veräußerten Neubau-Wohnungseigentumen ist eine gegenläufige Entwicklung festzustellen. Hier

ist die Anzahl um 30% auf 70 gestiegen. Der Umsatz ist um 14 Mio. (+66%) auf 35 Mio. gestiegen. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung sind letztjährig durchschnittlich rd. 4.500 €/m² Wohnfläche gezahlt worden. Der Spitzenwert lag bei rd. 5.500 €/m². Im Vergleich zu anderen Gebäudearten ist die Entwicklung bei Wohnungseigentum nicht so stark rückläufig. So ist für Wohnungseigentume im Bestand, analog zur Immobilienrichtwertentwicklung, ein durchschnittlicher Rückgang von rd. 8% zu erkennen. Lediglich in der nördlichen Innenstadt konnte das Niveau gehalten bzw. leicht gesteigert werden (+2,7%).

¹ Stadt Dortmund

² IHK zu Dortmund

³ Grundstücksmarktbericht Dortmund

⁴ Wohnungsmarktbericht der Stadt Dortmund

MARKTBERICHT BOCHUM



374.431	25.951€	722 Mrd.	1.999	7,95 €/m ²
Bevölkerung ¹	Kaufkraft in € pro Kopf 2024 ²	Geldumsatz 2024 ³	Anzahl der Kauffälle 2024 ³	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2024 ⁴

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 24% auf 1.999 zurückgegangen. Es ist jedoch wichtig anzumerken, dass Paketverkäufe, bei denen mehrere Objekte in einem Kaufvertrag zusammengefasst werden, die Gesamtanzahl der umgesetzten Kaufobjekte auf 2.216 erhöhen.

Im Vergleich zu den Vorjahresmonaten lag die Anzahl der Kaufverträge bis auf zwei Ausnahmen im August und November unter dem Niveau des Vorjahres. Der größte Rückgang ist im Dezember zu verzeichnen, in dem etwa ein Drittel weniger Objekte umgesetzt wurden. Insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang sowohl im Geldumsatz in Höhe von rd. 27% als auch im Flächenumsatz in Höhe von rd. 40% zu verzeichnen.

Bei der Anzahl der veräußerten unbebauten Wohnbaugrundstücke ist eine rückläufige Tendenz erkennbar. Die Anzahl der veräußerten Gewerbe- und Sonderbaugrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls deutlich gesunken.

Für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist nach den Preissteigerungen der Vorjahre überwiegend eine rückläufige Tendenz erkennbar. Der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt rd. 3.510 €/m² Wohnfläche. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 15% im Vergleich zum Vorjahr. Der Durchschnittswert des Vorjahres in Höhe von 4.110 €/m² Wohnfläche ist durch Verkäufe aus einer hochpreisigen Baumaßnahme geprägt. Eine Trendentwicklung ist aus dem Rückgang des Durchschnittspreises nicht abzuleiten. Die ertragsorientierten Objekte (Mehr- und Dreifamilienhäuser) weisen ebenfalls Preisrückgänge auf. Die Anzahl der Transaktionen ist im Vergleich zum

Vorjahr ebenfalls gesunken. Bei einer rückläufigen Anzahl an Transaktionen im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist ein durchschnittlicher Preisrückgang von rd. 8% festzustellen.

Die Dynamik des Bochumer Immobilienmarkts wird nach wie vor von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst, darunter geopolitische Ereignisse, anstehende Erbschaftsregelungen, Beschaffenheit und Lage der angebotenen Immobilien sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie Zinsen und Inflation. Zudem wirken sich soziale Trends, wie der Bedarf an Wohnraum, Veränderungen in der Altersstruktur oder Mobilität der Bevölkerung, ebenfalls aus. Umweltfaktoren, wie Nachhaltigkeitsaspekte und klimatische Veränderungen, könnten ebenfalls eine Rolle spielen. Die Entwicklungen in den nächsten Monaten werden entscheidende Erkenntnisse liefern, um die langfristige Stabilität und Richtung des Marktes umfassender zu bewerten.

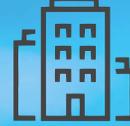
¹ Stadt Bochum

² MB-Research

³ Grundstücksmarktbericht Bochum

⁴ ImmobilienScout24

MARKTBERICHT ESSEN



596.761	26.525 €	1,15 Mrd.	3.246	8,50 €/m ²
Bevölkerung ¹	Kaufkraft in € pro Kopf 2024 ²	Geldumsatz 2024 ³	Anzahl der Kauffälle 2024 ³	Ø Angebotsmieten im Wohnungsbestand 2024 ⁴

Im Jahr 2023 wurden 3.246 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Wie schon im Vorjahr wurden ca. 12% weniger Transaktionen als im Jahr davor getätigt. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Teilmarkt „Eigentumswohnungen“. Hier wurden 323 Kauffälle oder rund ca. 16% weniger Kauffälle registriert. Damit liegt die Anzahl der Immobilientransaktionen in etwa wieder auf dem Niveau zu Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008. Insbesondere in der ersten Jahreshälfte war die Anzahl der Transaktionen unterdurchschnittlich. Mögliche Ursache hierfür könnte die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz gewesen sein. Auf dem Essener Grundstücksmarkt wurden Immobilien im Gesamtwert von 1,15 Milliarden Euro umgesetzt, rd. 400 Millionen Euro weniger als 2022. Der Gesamtumsatz liegt damit um ca. 40% unter den Höchstwerten der Jahre 2018 bis 2021. Die Umsatzrückgänge gehen quer durch alle Immobilienarten. Besonders hervorzuheben sind Büro- bzw. Handelsimmobilien mit einem Minus von ca. 168 Millionen Euro.

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisrückgang von ca. 11%. Damit liegen die Preise in diesem Marktsegment wieder auf dem Niveau von 2021. Der mittlere Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei rund 550.000 €. Reihenendhäuser und Doppelhaushälften wurden im Mittel für rund 350.000 € und Reihenmittelhäuser für rund 320.000 € gehandelt. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser hängen unter anderem stark von der Lage innerhalb des Stadtgebietes ab.

Im Vergleich zum Vorjahr ist in diesem Marktsegment in der Kategorie „Weiterverkäufe“ ein Preisrückgang von ca. 7% zu verzeichnen. Die Preise für Eigentumswohnungen sind damit wieder auf dem Stand von 2021. Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr nahezu halbiert. Im Jahr 2023 wurden nur noch 53 neu gebaute Eigentumswohnungen verkauft. In den Jahren von 2016 bis 2020 wurden noch durchschnittlich 257 Wohnungen verkauft. Die gehandelten Neu-

bauwohnungen haben überwiegend gehobene Ausstattung und liegen meist in sehr guter Lage. Die Käufer zahlten im Jahr 2023 durchschnittlich 4.840 €/m² Wohnfläche.

Der Markt für unbebaute Grundstücke geht immer weiter zurück. Wurden im Jahr 2021 noch 104 Baugrundstücke gehandelt, so waren es im Jahr 2022 nur noch 74 und in 2023 lediglich 47. Davon entfielen 35 Kauffälle auf Wohnbaugrundstücke und 12 Kauffälle auf Gewerbegrundstücke. Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Eine Anpassung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen aufgrund konjunktureller Entwicklung gegenüber dem Vorjahr wurde somit nicht vorgenommen. Lediglich in wenigen Einzelfällen (z.B. Dilldorfer Höhe) wurden Veränderungen an den Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen und Mischgebiete aus anderen Gründen beschlossen. Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen (klassische Nutzung) wurde jeweils um 10 €/m² angehoben.

¹ Stadt Essen
² MB-Research
³ Grundstücksmarktbericht Essen
⁴ ImmobilienScout24

UPDATE ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ: WAS SIE ALS EIGENTÜMER FÜR 2025 WISSEN MÜSSEN

Seit dem 01.01.2024 ist die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Mehr als ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten hat die Heizung nicht nur die eigenen vier Wände erwärmt, sondern auch die Gemüter im Bundestag und in der Bevölkerung erhitzt. Es bleiben zahlreiche Fragezeichen, Halbwahrheiten und Mythen zurück. Dies ist ein ausreichender Anlass, um Klarheit zu schaffen: Was bedeutet das GEG tatsächlich für Immobilieneigentümer, welche Verpflichtungen bringt es mit sich und welche Fördermöglichkeiten stehen Eigentümern im Jahr 2025 zur Verfügung?

Die folgenden Abschnitte bieten eine sachlich neutrale Übersicht und klären darüber auf, welche konkreten Maßnahmen sich aus der finalen Fassung des GEG ableiten lassen.

Treibhausgasneutralität bis 2045

Das übergeordnete Ziel des GEG besteht darin, bis 2045 CO₂-Neutralität

zu erreichen. Bis zu diesem Zeitpunkt soll ein sanfter und schrittweiser Übergang zu einem treibhausgasneutralen Heizsystem erfolgen. Radikale Maßnahmen wie das Verbot von Gaskesseln oder eine Austauschpflicht für Ölheizungen, wie sie zuletzt von einigen Medien thematisiert wurden, sind nicht vorgesehen.

Die bedeutendste Änderung der GEG-Novelle betrifft jedoch nicht die bestehenden Heizungen, sondern neue Heizsysteme. Heizungen, die ab dem 01.01.2024 installiert werden, müssen ihren Wärmebedarf zu 65% aus erneuerbaren Energien decken.

Was ändert sich für bestehende Heizungen?

Für funktionstüchtige Heizungen sieht das GEG keine Austauschpflicht vor. Alle Heizungen, die vor Januar 2024 installiert wurden, dürfen von den Eigentümern bis zum Jahr 2045 weiter-

hin genutzt werden. Dazu zählt auch die Möglichkeit, defekte Geräte zu reparieren. Dies gilt auch für Heizungen, die älter als 30 Jahre sind, was häufig zu Verwirrung führt.

Kein Heizungstausch ohne Beratung

Besonders interessant wird es im Falle einer Havarie, also bei einem Totschaden oder einem irreparablen Defekt der Heizung. In diesem Fall obliegt es dem Eigentümer, die Heizung auszutauschen. Das GEG schreibt vor jedem Heizungswechsel ein verpflichtendes Beratungsgespräch zwischen dem Eigentümer und einem Heizungsexperten vor. Ziel ist es, den Eigentümern durch das Gespräch mit einem Fachmann eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu bieten. Die Dokumentation sowie Form und Ablauf dieser Beratung sind vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz festgelegt.



Entscheidungsfrist von mindestens 5 Jahren bei irreparablen Heizungen

Stellt der Heizungsmonteur einen irreparablen Schaden fest, sieht das Gebäudeenergiegesetz eine Entscheidungsfrist von fünf Jahren vor. Innerhalb dieser Frist sind Eigentümer verpflichtet, eine neue Heizung einzubauen. Sollte die kommunale Wärmeplanung innerhalb der nächsten zehn Jahre einen Anschluss an das Fernwärmenetz vorsehen, verlängert sich diese Frist um weitere fünf Jahre auf insgesamt zehn Jahre. Den Eigentümern stehen dabei zwei Optionen zur Verfügung:

Neue Heizung: Hier besteht die Möglichkeit, die defekte Heizung durch ein neues Modell zu ersetzen. Während der fünfjährigen Übergangsfrist sind sämtliche Heizsysteme zulässig, einschließlich monovalenter Öl- und Gasheizungen. Oder Heizung mieten:

Wahrscheinlich ist es wirtschaftlich sinnvoller, die Übergangszeit mit einer Mietheizung zu überbrücken.

Sonderfall Mehrfamilienhaus

Ein Gebäude kann beispielsweise mehrere Etagenheizungen besitzen. Erleidet eine dieser Heizungen einen irreparablen Defekt, beginnt ebenfalls eine Entscheidungsfrist von fünf Jahren. Auch hier sind Eigentümer verpflichtet, sich innerhalb dieser Frist für ein neues Heizsystem zu entscheiden. Bei Mehrfamilienhäusern bezieht sich diese Frist jedoch nicht nur auf die einzelne Wohnung, sondern auf alle Wohneinheiten des Gebäudes – selbst wenn die Heizungen dort noch funktionsfähig sind. Tritt also bei einer einzigen Etagenheizung im Gebäude eine Havarie auf, beginnt die Entscheidungsfrist für alle Etagenheizungen desselben Gebäudes unabhängig davon, ob diese noch funktionieren oder erst kürzlich ersetzt wurden. Die

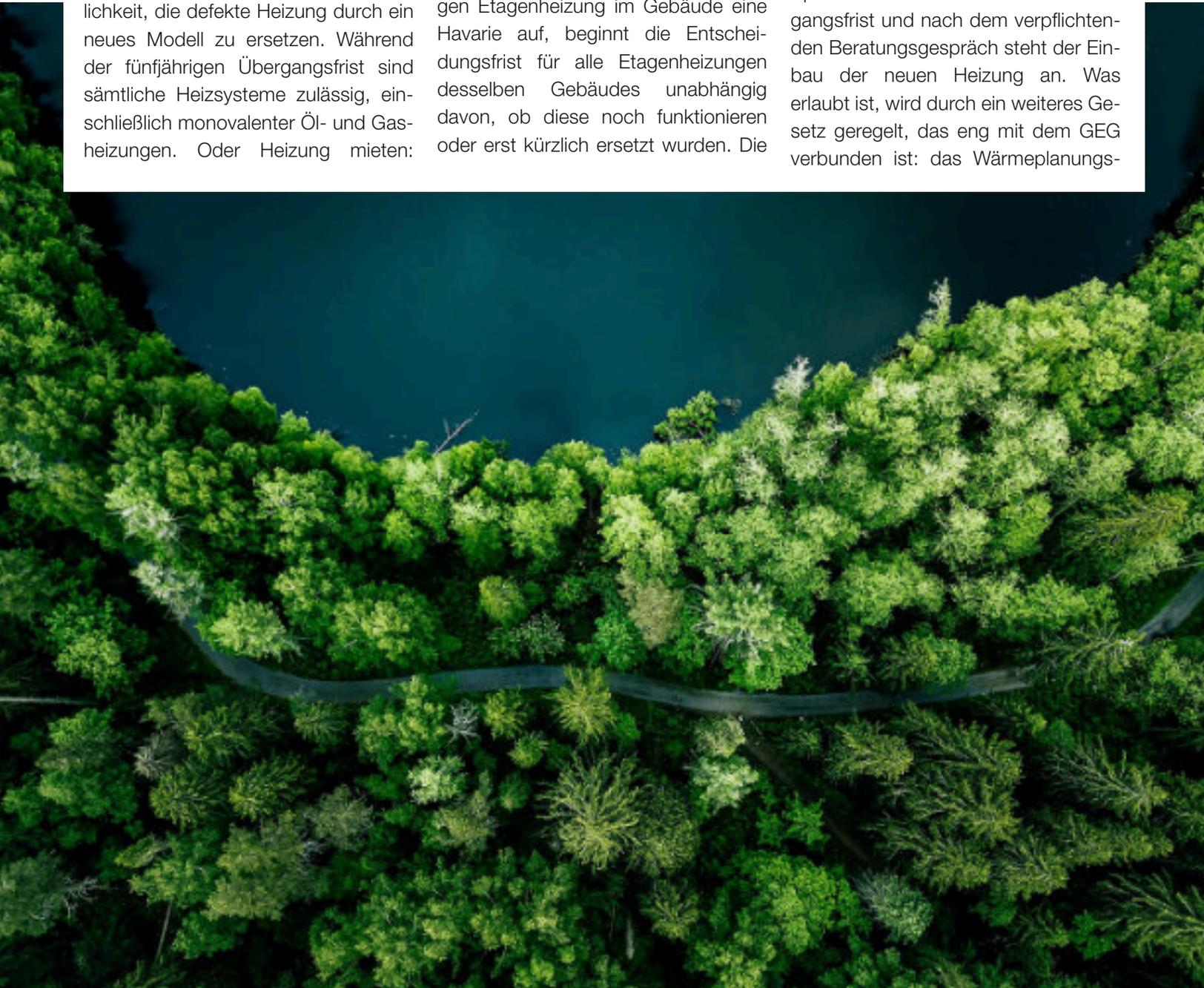
Übergangsfrist kann jedoch verlängert werden, wenn einer der folgenden Fälle eintritt:

Fall A: Entscheidung für eine Zentralisierung: Die Frist verlängert sich um weitere fünf Jahre auf insgesamt zehn Jahre, wenn der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft sich für eine Zentralheizung entscheidet.

Fall B: Die Kommune plant ein Wasserstoff- oder Fernwärmenetz: In diesem Fall verlängert sich die Frist um drei Jahre.

Neue Heizung: Das Wärmeplanungsgesetz (WPG) bestimmt, was zulässig ist

Spätestens nach Ablauf der Übergangsfrist und nach dem verpflichtenden Beratungsgespräch steht der Einbau der neuen Heizung an. Was erlaubt ist, wird durch ein weiteres Gesetz geregelt, das eng mit dem GEG verbunden ist: das Wärmeplanungs-



gesetz (WPG). Die Wärmeplanung erfolgt auf kommunaler Ebene. Der Gesetzgeber setzt Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern eine Frist bis zum 01.07.2026 zur Erstellung eines Wärmeplans. In dieser Zeit dürfen Eigentümer weiterhin alle Arten von Heizsystemen installieren; auch monovalente Öl- und Gasheizungen sind weiterhin erlaubt. Das ursprüngliche Verbot von Ölheizungen ab 2026 entfällt in diesem Zusammenhang. Wichtig ist jedoch zu beachten, dass das WEG ab 2029 einen schrittweisen Ausbau der erneuerbaren Energien (EE) beim Heizen vorsieht. Für Geräte, die ab Januar 2024 installiert werden, gilt künftig folgender EE-Anteil: ab 2029 stufenweise 15% bis hin zu 100% im Jahr 2045.

Achtung: Pflichtanteil für Biogas ab 2029 für neu installierte Gasheizungen

Bis zur Genehmigung der kommunalen Wärmeplanung bleibt der Einbau einer alleinigen Gasheizung weiterhin möglich. Ab dem Jahr 2029 müssen jedoch steigende Anteile von klimaneutralem Gas (Biogas oder Wasserstoff) über den Gasversorgungsvertrag nachgewiesen werden. Dieser Pflichtanteil an klimaneutralem Gas wird bis zum Jahr 2040 schrittweise von 15% auf 60% erhöht. Die Energieversorger werden rechtzeitig entsprechende Tarife mit dem geforderten Biogas-Anteil anbieten. Ab 2045 sind fossile Energieträger für den Betrieb von Wärmeerzeugern nicht mehr zulässig.

Legt die Kommune einen Wärmeplan vor, so ist dieser für die jeweilige Region maßgeblich und gilt mit einer Übergangsfrist von einem Monat.

Keine Anschlusspflicht

Selbst wenn die Kommune in ihrem Gebiet einen Anschluss an das Wärmenetz plant, darf sie einzelne Immobilieneigentümer nicht dazu zwingen.

Hierbei gilt das Prinzip der Wahlfreiheit des Einzelnen: Eigentümer dürfen den Anschluss ablehnen, sofern sie durch eigene Maßnahmen wie den Einbau einer Wärmepumpe die Einhaltung der 65%-EE-Pflicht sicherstellen können.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): Bei Austausch von Heizungen mit einem Anteil von 65% erneuerbaren Energien gibt es eine Grundförderung von 30%. Im Zuge der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes wurde auch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) angepasst. Die KfW ist verantwortlich für die Auszahlung dieser Förderung. Diese Grundförderung kann durch verschiedene Boni erhöht werden: Zusätzlich zu direkten Zuschüssen sieht die BEG auch weiterhin Kreditförderungen in Form von zinsgünstigen Krediten und zusätzlichen Tilgungszuschüssen vor; diese werden voraussichtlich bis zu einem Haushaltseinkommen von 90.000 € gewährt. Auch steuerliche Fördermöglichkeiten bestehen weiterhin.

CO₂-Abgaben steigen kontinuierlich an.

Es wird empfohlen, sich frühzeitig mit einem Heizungstausch auseinanderzusetzen. Im Klimapaket hat die Bundesregierung beschlossen, Verbraucher ab dem Jahr 2021 für CO₂-Emissionen zur Kasse zu bitten und sieht dafür eine Bepreisung pro Tonne CO₂ vor, die jährlich steigt. Im Jahr 2025 liegt der CO₂-Preis bei 55 €/Tonne CO₂.

Ab 2027 geht die CO₂-Abgabe in den freien Emissionshandel über

Bis zum Jahr 2026 legt die Regierung einen CO₂-Preis fest; ab 2027 gelangen diese Abgaben in den freien Emissionshandel – dies bedeutet, dass sie wie an der Börse gehandelt werden können. Der Preis wird dann nicht mehr von der Bundesregierung be-

stimmt, sondern vom Markt selbst festgelegt. Einige Experten schätzen sogar, dass der Preis pro Tonne CO₂ bis zum Jahr 2030 auf bis zu 150 € oder mehr steigen könnte. Auch wenn laut GEG im Bestand keine Pflicht zum Austausch der aktuellen Heizung besteht, kann ein Wechsel dennoch sinnvoll sein – schließlich steigen nicht nur durch die CO₂-Bepreisung auch die laufenden Kosten für klimaschädliche Brennstoffe aufgrund der Energiepreiskrise in den vergangenen Jahren erheblich an. Hier liegt es am Eigentümer selbst, den Markt im Auge zu behalten und abzuwägen, wann das Einsparpotenzial einer neuen Heizung höher ist als deren Anschaffungskosten.



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.ecobautech.de | info@ecobautech.de

INDIVIDUELLE ANLAGEBERATUNG IN DORTMUND

Consilium
Vermögensmanagement



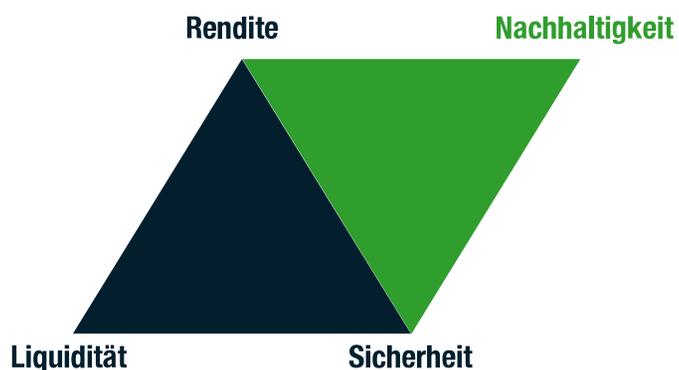
Über uns

Bankenneutrale, individuelle Anlageberatung ist unser Fokus. Über 25 Jahre Berufserfahrung mit der Spezialisierung auf Investmentfonds. Anspruchsvolle Privatkunden, aber auch institutionelle Anleger wie Stiftungen oder Kapitalgesellschaften 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

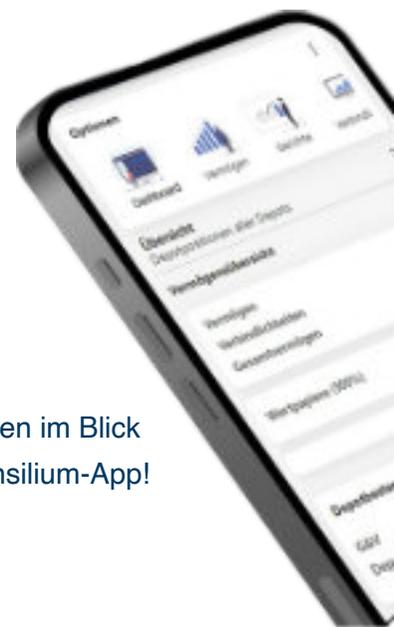
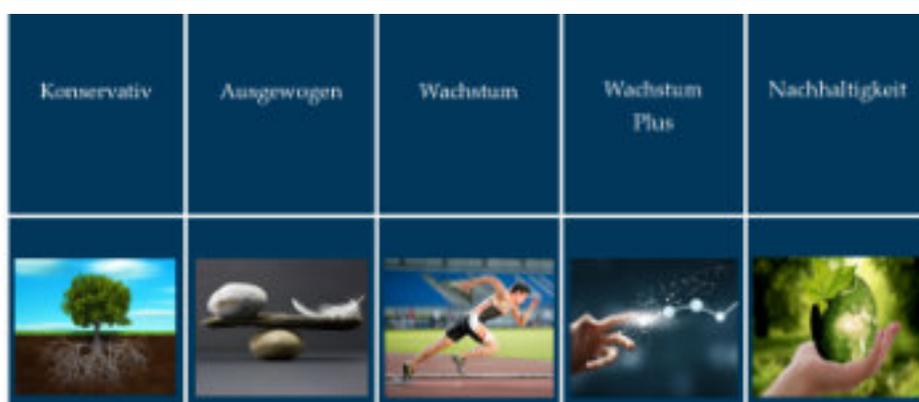
Marktsituation. Diversifikation ist ein wichtiger Baustein in der Finanzplanung. Sämtliche Anlageklassen wie Geldmarkt, Renten, Aktien, Rohstoffe, Edelmetalle und auch innovative Themen wie Cryptowährungen finden, je nach Anlagewunsch, Berücksichtigung.

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



Alle Finanzen im Blick mit der Consilium-App!



„Die Entwicklung und Begleitung Ihrer finanziellen Ziele ist unsere Leidenschaft“

**Boris Fahle, Geschäftsführer und Financial Planner (HfB)
Consilium**

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 für ein Investmentdepot kann Ihre neue Mieteinnahme sein.

Kapital aus Immobilienverkäufen richtig und sicher anlegen

Die sichere und sinnvolle Anlage von Kapital aus Immobilienverkäufen erfordert eine maßgeschneiderte Strategie, die auf den Zielen und der Risikobereitschaft des Anlegers basiert. Zunächst sollte der Anleger seine Ziele klar definieren, etwa den Ruhestand zu finanzieren oder kurzfristige Ausgaben zu decken, und sich darüber im Klaren sein, wieviel Risiko er bereit ist einzugehen. Ebenso sind die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienverkaufs zu berücksichtigen, da dies die Anlagestrategie beeinflussen kann. Eine wichtige Grundlage ist die Diversifikation des Portfolios, also die Verteilung des Kapitals auf verschiedene Anlageklassen wie Aktien und Anleihen, um das Risiko zu streuen. Für konservative Anleger sind sichere Anlagen wie Tagesgeld, Festgeld, Rentenfonds oder auch defensive Mischfonds geeignet, während langfristig orientierte Investoren in Aktien, ETFs oder Immobilienfonds investieren können, um vom Wachstum der Märkte zu profitieren. Zudem sollten inflationsgeschützte Anlagen und Rohstoffe in Erwägung gezogen werden, um das Kapital vor Kaufkraftverlust zu schützen. Eine regelmäßige Überprüfung und Anpassung der Anlagestrategie ist ebenfalls wichtig, um auf sich ändernde Marktbedingungen und persönliche Lebensumstände zu reagieren. Eine ausgewogene Mischung aus sicheren und wachstumsorientierten Anlagen ist der Schlüssel, um das Kapital langfristig zu erhalten und zu vermehren.

Entnahmepläne für ein regelmäßiges Einkommen

Entnahmepläne für ein regelmäßiges Einkommen sind eine zentrale Strategie für Anleger, die aus ihrem Kapital eine stetige Einkommensquelle schaffen möchten, etwa für den Ruhestand. Sie ermöglichen es, das Kapital so zu nutzen, dass es über längere Zeiträume hinweg einen stabilen Einkommensfluss bietet. Es gibt verschiedene Modelle, die je nach Zielsetzung und Risikoprofil des Anlegers variieren. Entnahmepläne für ein Wertpapierdepot sind ein idealer Ersatz für die bisherige Mietzahlung.



Save the date: Mittwoch, den 01. Oktober 2025 | 15. Consilium Investmentabend

Besuchen Sie uns gerne in den sozialen Netzwerken!



**Consilium
Vermögensmanagement**



Consilium Vermögensmanagement GmbH
Stockholmer Allee 18
44269 Dortmund



0231 - 47 77 68 - 60



dortmund@consilium-ag.de



www.consilium-fahle.de



BAUTEILE IN IMMOBILIEN: IHRE STANDZEITEN UND WAS SIE WISSEN SOLLTEN

In der Planung und dem Betrieb von Immobilien ist die Lebensdauer der Bauteile ein zentraler Punkt. Jedes Bauteil – ob Fenster, Dach oder Heizungsanlage – hat eine spezifische Standzeit, die von der Qualität der Materialien, der Pflege und den Umwelteinflüssen abhängt. Um ein Gebäude langfristig werterhaltend zu betreiben, sollten Eigentümer die durchschnittlichen Nutzungszeiten der Bauteile kennen, um rechtzeitig Instandhaltungen oder Erneuerungen einzuplanen.

Warum ist die Kenntnis der Lebensdauer so wichtig?

Eine Immobilie ist eine langfristige Investition und während der Lebensdauer entstehen nicht nur Betriebskosten, sondern auch Reparatur- und Sanierungskosten. Diese fallen oft dann an, wenn die Standzeiten einzelner Bauteile erreicht sind. Wer rechtzeitig plant, kann nicht nur Kosten besser kontrollieren, sondern auch unangenehme Überraschungen vermeiden. Zudem tragen regelmäßige Wartungen

und der rechtzeitige Austausch verschlissener Bauteile erheblich zur Werterhaltung und zur Funktionalität des Gebäudes bei.

Im Folgenden finden Sie eine detaillierte Übersicht der durchschnittlichen Standzeiten wichtiger Bauteile in einer Immobilie. Diese Werte beruhen auf Erfahrungswerten und können je nach Materialqualität, Nutzung und Pfleg variieren.

Bauteil	Durchschnittliche Lebensdauer	Wartungsintervall
Gebäudehülle und Rohbau		
Fundament	80–100 Jahre	-
Rohbau (Ziegel/Beton)	80–150 Jahre	-
Holzbau	50–120 Jahre	-
Außenputz an der Fassade	20–30 Jahre	Alle 15–25 Jahre
Fassadenverkleidung (Kunststein)	30–60 Jahre	-

Dach		
Dachziegel (Ton/Beton)	40–80 Jahre	1 x jährlich Überprüfung
Flachdachabdichtung	20–30 Jahre	1 x jährlich Überprüfung
Dachrinnen und Fallrohre	20–30 Jahre	-

Fenster und Türen		
Holzfenster	20–40 Jahre	Alle 10 Jahre streichen
Kunststofffenster	30–50 Jahre	Alle 6–8 Jahre pflegen
Aluminiumfenster	40–60 Jahre	Alle 6–8 Jahre pflegen
Außentüren (Holz/Aluminium)	20–40 Jahre	Alle 10 Jahre streichen (bei Holz)

Tabelle: Lebensdauer von Bauteilen in Immobilien



TIPPS ZUR OPTIMALEN PLANUNG UND WARTUNG

1. Vorausschauende Planung:

Die Standzeit von Bauteilen sollt in die langfristige Finanzplanung einfließen. Rücklagen für größere Sanierungen sind besonders wichtig, um unerwartete Kosten abzufedern.

2. Regelmäßige Wartung:

Bauteile wie Fenster, Türen und Dächer profitieren stark von regelmäßiger Wartung. Auch wenn die eigentliche Lebensdauer von Fenstern etwa 40 Jahre beträgt, kann sie durch ordnungsgemäße Pflege noch verlängert werden.

3. Fachgerechte Inspektionen:

Gerade bei technischen Anlagen wie Heizungen oder elektrischen Installationen sollte regelmäßig ein Fachmann die Funktionstüchtigkeit überprüfen. Das erhöht die Sicherheit und minimiert das Risiko eines Ausfalls.

4. Nachhaltige Materialien wählen:

Für Neubauten oder Sanierungen lohnt es sich, auf hochwertige und langlebige Materialien zu setzen. Sie amortisieren sich oft durch längere Standzeit und geringere Wartungskosten.



Innenausbau		
Fußböden (Parkett)	25–50 Jahre	Je nach Bedarf schleifen und versiegeln
Laminat	15–20 Jahre	-
Teppichboden	10–15 Jahre	-
Keramische Bodenbeläge	30–50 Jahre	-
Tapeten	10–15 Jahre	-
Innenputz	40–50 Jahre	-

Sanitäre Installationen		
Wasserleitungen (Kunststoff)	40–60 Jahre	Alle 5 Jahre überprüfen
Abwasserrohre	50 Jahre	Alle 5 Jahre überprüfen
Heizkörper	15–30 Jahre	Alle 10 Jahre prüfen
Sanitärinstallationen	20–40 Jahre	Alle 3 Jahre pflegen

Technische Anlagen		
Heizungsanlage (Gas/Öl)	15–25 Jahre	1 x jährlich warten
Wärmepumpe	20–30 Jahre	1 x jährlich warten
Elektroinstallationen	30–50 Jahre	Alle 20 Jahre prüfen
Warmwasserboiler	15–25 Jahre	Nach Bedarf

Tabelle: Lebensdauer von Bauteilen in Immobilien

MIETWOHNUNGEN: UMWANDLUNGSVERBOT IN BERLIN ZEIGT WIRKUNG – KÖNNTE DIES BALD BUNDESWEIT GELTEN?

Rechtlich betrachtet handelt es sich um einen Genehmigungsvorbehalt – das Umwandlungsverbot, das für das gesamte Berliner Stadtgebiet gilt. Seit Inkrafttreten der neuen Regelung ist die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum deutlich gesunken. Ein aktueller Bericht der Senatsverwaltung wurde nun veröffentlicht.

Berlin verfolgt seit Jahren das Ziel, soziale Erhaltungsgebiete einzurichten, um Mieter in ihrem angestammten Stadtteil vor Verdrängung zu schützen. In den sogenannten Milieuschutzgebieten ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen seit 2015 genehmigungspflichtig; 2020 wurde dies mit einer neuen Verordnung aktualisiert, jedoch ohne nennenswerte Auswirkungen.

Eine jüngste Analyse zur Anwendung der Berliner Umwandlungsverordnungen, die am 11. September 2024 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht wurden, zeigt, dass sich die Situation mittlerweile geändert hat.

Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 und § 250 BauGB

Aktuell sind über die Rechtsverordnungen der Bezirke 81 Milieuschutzgebiete festgelegt (Stand 30. Juni 2024). In diesen Gebieten wird geprüft, ob eine Umwandlung genehmigt werden kann. Das Baugesetzbuch benennt in § 172 die Umstände, unter denen eine Genehmigung erforderlich ist, etwa wenn Wohneigentum zur Eigennutzung an Verwandte verkauft wird. Die Umwandlungsverordnung wurde 2020 verlängert und ist bis zum 12. März 2025 befristet.

Im Oktober 2021 trat in Berlin die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Kraft, die für die Umwandlung von Wohngebäuden mit sechs und mehr Einheiten in der gesamten Stadt gilt. Diese basiert auf dem Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes, das seit Juni 2021 in Kraft ist. In den sozialen Erhaltungsgebieten kommt die Umwandlungsverordnung von 2020 nur für Wohngebäude mit maximal fünf Wohnungen zur Anwendung.

"Berlin setzt sich auf Bundesebene dafür ein, dass die zeitlich begrenzte Regelung des § 250 BauGB auch über 2025 hinaus für die Bundesländer anwendbar bleibt", erklärte Berlins Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Christian Gaebler (SPD). So könnte dies bald bundesweit, für alle Bundesländer, gelten.

Sprunghafter Anstieg der Umwandlungen bis 2023

Laut Senatsverwaltung gab es im Jahr 2020 einen dramatischen Anstieg der Umwandlungen um 6.521 Einheiten auf insgesamt 19.189 Wohnungen – ein Anstieg von 51% im Vergleich zu 2019. 2021 stieg die Zahl erneut signifikant um 50% auf 28.783 Wohnungen (plus 9.594 Einheiten gegenüber dem Vorjahr), was einen historischen Höchststand darstellte. Erst 2022 kam es zu einem merklichen Rückgang auf 17.116 Umwandlungen. Im Jahr 2023 sank die Zahl weiter auf nur 4.475 Wohnungen.

Die Auswirkungen des § 250 BauGB haben sich aufgrund von Verzögerun-





gen bei den Grundbucheintragungen der vollzogenen Umwandlungen in den letzten beiden Quartalen 2021 noch nicht vollumfänglich niedergeschlagen. Auch 2022 und 2023 zeigt der Bericht, dass die Umwandlungszahlen nur schrittweise zurückgehen, und erst ab dem vierten Quartal 2022 ein deutlich niedrigeres Niveau erreicht wird. Laut den Autoren gab es erhebliche Vorzieheffekte: Eigentümer hätten vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung zusätzliche Mietwohnungen umgewandelt, um den Einschränkungen zu entgehen.

Milieuschutzgebiete: Zu viele Ausnahmen?

Zwischen dem 14. März 2015 und dem 30. Juni 2024 wurden in den 81

Erhaltungsgebieten insgesamt 48.691 Umwandlungsanträge gemäß § 172 BauGB gestellt, von denen fast 98% (47.649 Wohnungen) genehmigt wurden. Nur etwa zwei Prozent wurden abgelehnt, während bei den verbleibenden Anträgen die Verfahren noch nicht abgeschlossen waren.

Die Anträge nach § 172 BauGB sind im zweiten Halbjahr 2021 im Vergleich zum Höchststand des ersten Halbjahres (9.939 Wohnungen) deutlich auf 3.477 Wohnungen gesunken und bis zum ersten Halbjahr 2024 auf einen historischen Tiefststand (null Wohnungen) gefallen. Diese Entwicklung steht in direktem Zusammenhang mit der Einführung der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB, die Vorrang vor der Regelung des § 172 BauGB hat.

Der größte Teil der im zweiten Halbjahr 2021 gestellten und genehmigten Anträge nach § 172 BauGB stammt von Eigentümern, deren Anträge vor Inkrafttreten des § 250 BauGB beim Grundbuchamt eingereicht wurden.

„Die häufigste Begründung für Anträge nach § 172 BauGB ist die Selbstverpflichtung der Eigentümer, die Wohnungen für sieben Jahre ausschließlich an die Mieter zu verkaufen“, so der Bericht. Bei dieser Ausnahmerevereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer, die Wohnung nur an den Mieter zu veräußern.

Die Umsetzung der Umwandlungsverordnungen durch die Bezirke wird kontinuierlich durch ein Monitoring begleitet, dessen Bericht für 2023 nun vorliegt.

KEINE SCHLUPFLÖCHER FÜR HAUSBESITZER UND ERBEN MEHR: DAS IST DER ZUKUNFTSPLAN DER POLITIK

In diesem Jahr steht die nächste Bundestagswahl an. Einige Parteien nehmen dies zum Anlass, nicht nur einen neuen Vorstand zu wählen, sondern auch neue Wahlkampfmanager zu engagieren. In einem achtseitigen Arbeitspapier der Politik wurden Ideen präsentiert, die auf einem bevorstehenden Zukunftskongress diskutiert werden sollen.

Zentrale Themen sind Reformen im Steuerrecht, die vor allem wohlhabende Immobilienbesitzer, Immobilienkonzerne und Erben dazu bringen sollen, höhere Abgaben an den Staat zu leisten. Das Arbeitspapier skizziert die angestrebte Richtung.

Spekulationssteuer für alle Immobilienverkäufe

Wer in den vergangenen zehn Jahren eine Immobilie erworben hat und diese nun verkauft, muss auf den Gewinn zwischen Kauf und Verkauf Steuern entrichten. Dasselbe gilt für Grundstücke. Dies wird umgangssprachlich als Spekulationssteuer bezeichnet. In der Praxis wird der Gewinn aus dem Verkauf jedoch dem Einkommen des betreffenden Jahres hinzugefügt, was zu einer höheren Einkommensteuer führt. Ein konkretes Beispiel: Verkauft man ein Haus mit einem Gewinn von 50.000 € und hat ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von ebenfalls 50.000 €, würde sich die Steuerlast in diesem Jahr um rund 22.000 € inklusive Solidaritätszuschlag erhöhen. Damit müsste man 44% des Gewinns abgeben.

Derzeit gibt es zwei Ausnahmen von dieser Steuerregelung. Die erste betrifft Eigentümer, die die verkaufte Immobilie in den vergangenen drei Jahren selbst bewohnt haben. An dieser Regelung möchte die Politik festhalten. Die zweite Ausnahme gilt, wenn

die Immobilie mehr als zehn Jahre nach dem Kauf verkauft wird. Diese Regelung soll lediglich Spekulationen verhindern, doch die Politik plant eine Änderung: Die Frist für nicht selbst genutzte Immobilien soll abgeschafft werden, sodass auf jeden Gewinn aus Immobilienverkäufen Einkommensteuer erhoben wird. Die Autoren rechnen mit zusätzlichen Einnahmen von etwa 6 Milliarden Euro jährlich für den Staat.

Keine Ausnahmen mehr für Immobilienunternehmen

Bislang genießen Unternehmen und Organisationen, die Immobilien besitzen, steuerliche Ausnahmen. Eine Immobiliengesellschaft, die rein vermögensverwaltend tätig ist, zahlt derzeit Körperschaftsteuer auf ihre Gewinne, jedoch keine Gewerbesteuer. Dazu zählen Unternehmen, die lediglich Einnahmen aus Vermietungen und Verkäufen erzielen, jedoch keine Immobilien planen oder bauen.

Die Politik kritisiert, dass diese Regelungen zu Ungerechtigkeiten zwischen verschiedenen Branchen und innerhalb der Immobilienbranche führen. Außerdem benachteiligen sie die Kommunen, die von der Gewerbesteuer abhängig sind. Daher schlägt die Politik vor, die Gewerbesteuer für alle Immobiliengesellschaften einheitlich zu berechnen. Dies könnte zu Mehreinnahmen von 1,5 Milliarden Euro führen, die ausschließlich den Kommunen zugutekämen.

Ein weiteres kurioses Steuerschlupfloch soll ebenfalls geschlossen werden. Privatpersonen, die eine Immobilie kaufen, müssen je nach Bundesland zwischen 3,5% und 6,5% Grunderwerbsteuer zahlen. Wer jedoch nur Anteile an der Immobilie erwirbt, ist von dieser Steuerpflicht befreit. Das Besondere daran: Man kann

bis zu 89,9% einer Immobilie steuerfrei erwerben. Während dies für Privatpersonen von geringem Interesse ist, nutzen Immobilienunternehmen dies aus, um maximal 89,9% eines Portfolios aufzukaufen, ohne Grunderwerbsteuer zu zahlen.

Die Politik schlägt vor, ein Modell einzuführen, das bereits in den Niederlanden gängig ist. Bei diesem Modell wird die Grunderwerbsteuer anteilig erhoben. Kauft man beispielsweise 25% einer Immobilie, zahlt man entsprechend 25% der Grunderwerbsteuer auf den Wert der Immobilie. Dies soll verhindern, dass Immobilienunternehmen steuerliche Vorteile gegenüber Privatpersonen genießen. Für den Staat würde dies zusätzliche Einnahmen von rund einer Milliarde Euro pro Jahr bedeuten.

Keine Ausnahmen bei der Erbschaftsteuer

Auch in Bezug auf die Erbschaftsteuer sollen bisherige Schlupflöcher für hohe Erbschaften beseitigt werden. Derzeit wird bei Erbschaften über 26 Millionen Euro eine Verschonungsbedarfsprüfung durchgeführt. Hierbei wird geprüft, ob der Erbe die fällige Erbschaft- oder Schenkungsteuer aus seinem eigenen Vermögen begleichen kann. Ist das nicht der Fall, kann er sich als "bedürftig" deklarieren, was zur Steuerbefreiung führt.

Hintergrund dieser Regelung ist, dass Vermögen in dieser Höhe oft nicht in Form von Bargeld, sondern als Anteile an Unternehmen, Betriebsvermögen oder Immobilien vererbt werden. Der Erbe müsste also Vermögen verkaufen, um die Steuer zu zahlen. Im Jahr 2023 wurden 26 Erben und Beschenkten auf diese Weise Steuern in Höhe von 2,1 Milliarden Euro erlassen. Im Juni dieses Jahres nutzte die BMW-



Erbin Susanne Klatten diese Regelung, um Teile ihres Unternehmens an ihre Kinder steuerfrei zu übertragen. Auch Erbschaften von Wohnungsunternehmen mit mindestens 300 Wohneinheiten sind steuerfrei.

Die Politik sieht diese Ausnahmen als ungerecht an, da sie vor allem wohlhabende Personen begünstigen, während Normalverdiener die regulären Erbschaft- und Schenkungsteuern zahlen müssen. „Solche Ungerechtigkeiten müssen wir unbedingt abbauen“, sagt ein führender Politiker gegenüber dem Spiegel.

Was sagen Experten zu den Vorschlägen?

„Aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht sind dies kluge Vorschläge der Politik“, urteilt der Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Er lobt, dass die Ideen keine Steuererhöhungen beinhalten, sondern durch das Schließen von Schlupflöchern zusätzliche Einnahmen generieren.

Clemens Fuest, der Leiter des Münchner Ifo-Instituts, weist darauf hin, dass ähnliche Vorschläge bereits Ende 2021 formuliert wurden. „Die Immobilienbesteuerung in Deutschland weist

erhebliche Lücken auf“, schrieb Fuest und weitere Autoren in einem Fachartikel. „Das führt zu einer unfairen Verteilung der Steuerlast zugunsten von Steuerzahlern mit hohem Einkommen.“ Das Ifo-Institut schlägt daher ebenfalls eine Abschaffung der Frist bei der Spekulationssteuer und eine Gewerbesteuerpflicht für alle Immobiliengesellschaften vor. Fuest kritisiert jedoch, dass im Arbeitspapier nicht erläutert wird, was mit den Mehreinnahmen geschehen soll. Er plädiert dafür, diese zur Bekämpfung der Baukrise in Deutschland zu verwenden, etwa durch eine Senkung der Grunderwerbsteuer.

ZINSHAUSCOMPANY DORTMUND: NEUE FACHABTEILUNG FÜR EINFAMILIENHÄUSER UND EIGENTUMSWOHNUNGEN



Liebe Immobilienbesitzer und Interessenten,

die **ZinshausCompany Dortmund** erweitert ihr Leistungsspektrum: **Ab sofort betreuen wir auch Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen** mit einer spezialisierten Fachabteilung!

Ihr Rundum-Service: Von der Einwertung bis zur Vermittlung

Wir stehen Ihnen als kompetenter Partner zur Seite – von der ersten Beratung bis zur erfolgreichen Vermittlung Ihrer Immobilie. Unser Service umfasst:

- **Professionelle Einwertung:** Fundierte Analyse für einen marktgerechten Verkaufspreis.
- **Maßgeschneiderte Vermarktung:** Hochwertige Exposés, gezielte Marketingmaßnahmen und starke Netzwerke.
- **Verlässliche Vermittlung:** Wir sorgen für einen reibungslosen Ablauf und begleiten Sie Schritt für Schritt.

Ihre Ansprechpartnerin für diese Fachabteilung ist **Frau Tanja Posavljak**. Mit langjähriger Erfahrung und Leidenschaft für Immobilien bringt sie Fachkompetenz und ein offenes Ohr für Ihre Wünsche mit. Ihre Immobilie ist bei ihr in besten Händen – ob es um den Verkauf oder die Suche nach Ihrem Traumobjekt geht.

Warum die ZinshausCompany Dortmund?



Erfahrung und Expertise: Jahrzehntelange Marktkenntnis.



Persönliche Betreuung: Wir nehmen uns Zeit für Sie und Ihre Immobilie.



Erfolg durch Strategie: Individuelle Lösungen für maximale Ergebnisse.

Handeln Sie jetzt – rufen Sie uns an!

Planen Sie, Ihre Immobilie zu verkaufen, oder suchen Sie ein neues Zuhause? Dann zögern Sie nicht: **Kontaktieren Sie uns noch heute!** Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Ihr Ziel ist unser Erfolg. Lassen Sie uns gemeinsam den nächsten Schritt machen.

Tanja Posavljak

Team Anlageinvestment
ZinshausCompany Dortmund OHG
Hohe Straße 28
44139 Dortmund

Telefon +49 (0) 231 - 952 969 0

Telefax +49 (0) 231 - 952 969 29

Mobil +49 (0) 151 - 10 64 48 67

tanja.posavljak@zinshauscompany.de

www.zinshauscompany.de

**Ihre Immobilie. Unser Engagement.
Gemeinsam erfolgreich.**



BÜROKRATIEENTLASTUNGSGESETZ: WICHTIGE INFORMATIONEN FÜR VERMIETER

Die Fristen zur Aufbewahrung werden verkürzt und Belege für die Betriebskostenabrechnung können künftig digital bereitgestellt werden – das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) hat den Bundesrat passiert. Dies betrifft sowohl Mieter als auch Vermieter.

Am 18. Oktober 2024 hat der Bundesrat dem Vierten Bürokratieentlastungsgesetz zugestimmt. Es enthält auch Änderungen im Mietrecht, darunter die Erleichterung von Formvorschriften. So wird beispielsweise die umsatzsteuerliche Aufbewahrungsfrist für Rechnungen, Kontoauszüge sowie Lohn- und Gehaltslisten von zehn auf acht Jahre verkürzt. Der Bundestag hatte dieses Gesetz zur Entlastung von Bürgern, Wirtschaft und Verwaltung am 26. September 2024 verabschiedet. Nach dem Beschluss im Bundesrat kann das Gesetz nun in Kraft treten und wird zum Großteil am ersten Tag des Quartals nach der Verkündung wirksam.

Gewerbemietverträge: Textform statt Schriftform

Für gewerbliche Mietverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr war bisher gemäß §§ 578, 550 BGB die Schriftform zwingend erforderlich. Wurde diese nicht eingehalten, galt der Vertrag als unbefristet und konnte mit der entsprechenden Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Berufung auf einen Formmangel wurde häufig genutzt, um sich aus langfristigen Mietverhältnissen zu befreien.

Mit Inkrafttreten des BEG IV genügt für gewerbliche Mietverhältnisse, die länger als ein Jahr laufen, künftig die Textform. Für bereits bestehende Mietverträge gilt eine Übergangsfrist von ei-

nem Jahr, in der diese noch nach den bisherigen Vorschriften behandelt werden. Bei einer vorzeitigen Vertragsänderung treten die neuen Regelungen bereits mit dem Änderungszeitpunkt in Kraft.

Mieter: Textform bei Widerspruch gegen Kündigung

Mieter haben künftig die Möglichkeit, einer Kündigung unter Berufung auf einen Härtefall gemäß § 574b Abs. 1 BGB in Textform zu widersprechen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen. Bisher war dazu eine handschriftliche Unterschrift notwendig. Der Härtefallwiderspruch kann nun auch per E-Mail oder Telefax erklärt werden.

Vermieter: Digitale Belegeinsicht

Vermieter sind künftig berechtigt, Belege zur Betriebskostenabrechnung ausschließlich elektronisch zur Verfügung zu stellen oder per E-Mail zu versenden. Sie haben die Wahl, ob sie den Mietern Originalbelege in Papierform oder elektronische Kopien, etwa eingescannt, bereitstellen. Es ist nicht mehr entscheidend, ob Vermieter ein papierloses Büro führen oder Originale aufbewahren. Selbst wenn Originale vorhanden sind, können Mieter auf elektronische Belege verwiesen werden. Wenn Vermieter alle Belege elektronisch bereitstellen, wird das Einsichtsrecht gewahrt und es besteht kein Zurückbehaltungsrecht der Mieter mehr. Zudem wird im neuen § 556 Abs. 4 BGB das Einsichtsrecht der Mieter in die Abrechnungsbelege ausdrücklich festgeschrieben, was bisher aus der allgemeinen Vorschrift des § 259 Abs. 1 BGB abgeleitet wurde.

BEG IV: Maßnahmen und Gesetzgebungsverfahren

Zu den beschlossenen Maßnahmen gehören unter anderem:

- Verkürzte Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege von acht Jahren statt bisher zehn Jahren.
- Mehr digitale Rechtsgeschäfte per E-Mail, SMS oder Messenger-Nachricht ohne eigenhändige Unterschrift.
- Digitale Arbeitsverträge, sodass Arbeitgeber die wesentlichen Vertragsbedingungen auch per E-Mail übermitteln können – dies hatte der Bundesrat in seiner Stellungnahme vom 26. April 2024 gefordert.

Immobilienwirtschaft: "Da fehlt der letzte Mut"

Die Pläne des BEG IV werden aus Sicht der Immobilienwirtschaft nicht als „großer Wurf“ angesehen, erklärte Iris Schöberl, Präsidentin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „Es fehlt noch der letzte Mut.“ Die Möglichkeit, Betriebskostenabrechnungen digital bereitzustellen, werde jedoch eine spürbare Entlastung für Vermieter darstellen, betonte Schöberl. Auch die verkürzten Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege im Handels- und Steuerrecht seien ein Fortschritt.

Hinsichtlich des neuen Textformerfordernisses bei Gewerbemietverträgen fehlt laut ZIA jedoch die rechtliche Klarheit. „Das Schriftformerfordernis für Gewerbemietverträge ersatzlos zu streichen, wie es im Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums vorgesehen war, wäre hier der richtige Schritt“, so die ZIA-Präsidentin.



ZWIEHOFF-HEITMEIER REISEN – MASSGESCHNEIDERTE REISEN SEIT FAST DREI JAHRZEHNEN.

Ihre Reise ist unsere Leidenschaft. Als familiengeführtes Reisebüro stehen wir **seit über 30 Jahren** für persönliche Betreuung, erstklassigen Service und unvergessliche Erlebnisse. Unsere **Expertise** und unser **weltweites Netzwerk aus handverlesenen Partnern** ermöglichen es uns, Reisen zu kreieren, die Ihre Wünsche übertreffen – unabhängig davon, ob Sie Erholung, Abenteuer oder Exklusivität suchen.

Mit unserer **OFFCLASS-Selection** haben wir einen einzigartigen Qualitätsstandard geschaffen. Hier treffen Individualität und Luxus aufeinander: maßgeschneiderte Reisen, die nicht nur höchsten Ansprüchen genügen, sondern eine Klasse für sich sind.

Entdecken Sie auch **OFF.places** – besondere Orte abseits des Gewöhnlichen, die inspirieren und begeistern.

Dank unserer weltweiten Partnerschaften haben wir für jeden Anspruch den richtigen Ansprechpartner und jede Reise wird zu einem Erlebnis, das Sie lange in Erinnerung behalten werden.

Lassen Sie sich von uns in eine Welt voller Eleganz, Exklusivität und einzigartiger Momente entführen.

DENN IHRE NÄCHSTE TRAUMREISE BEGINNT BEI UNS.



EXPEDITION
CRUISES

HANSEATIC spirit

Exklusiv:
Bordguthaben
€ 200 p.P.
für Getränke

EXPEDITION WILDES SCHOTTLAND

HAMBURG – HAMBURG
13.06. – 23.06.2026, 10 TAGE
REISE SPI2612

- Trendziel Aberdeen mit lebendiger Kulturszene
- Aktiv entdecken: beim Wandern und mit den Zodiacs
- Von Hamburg aus: schottische Küsten intensiv erkunden



pro Person ab € 4.790

Seereise (Doppelbelegung, GOLD-Tarif, Außenkabine)
Verfügbarkeiten sowie Preis- und Leistungsänderungen
vorbehalten.



Beratung und Buchung:
Zwiehoff-Heitmeier Reisen
Hagener Str. 221
44229 Dortmund

Tel.: +49 (0)231 97 30 90 0
E-Mail: heitmeier@zh-reisen.de
Homepage: www.zh-reisen.de



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



HAPAG ¹⁸/₉₁ LLOYD
CRUISES



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 56 · 79098 Freiburg
Vorstand: Peter Graf, Vorsitzender des Aufsichtsrates: Prof. Dr. Bernd Raffelkötchen



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 Internetinserate. 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



VERKAUFT

Das Tor zum Bermuda3Eck!

**Elf Wohneinheiten
Zwei Gewerbeeinheiten**

**ca. 990 m²
vermietbare Fläche**

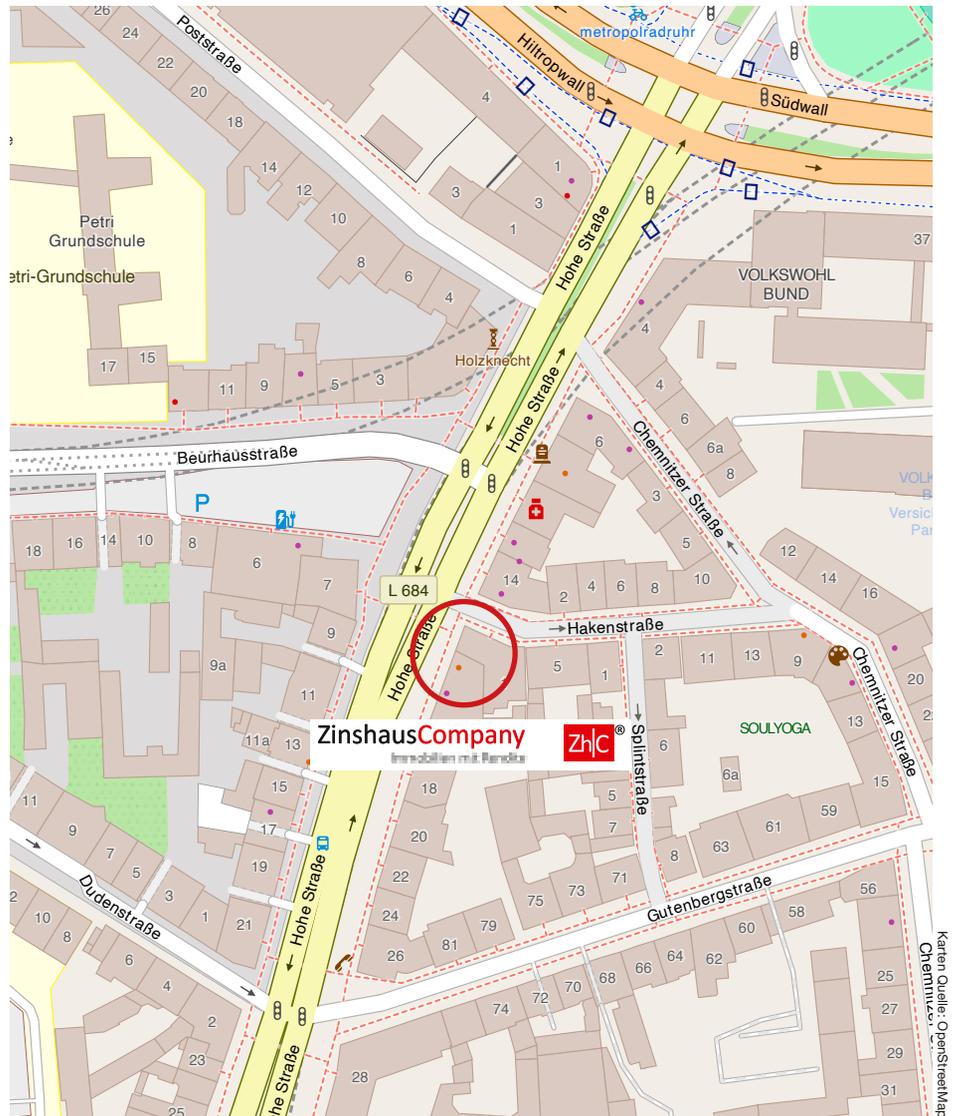
BÜRO DORTMUND

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 2024 gerne wieder die Aktion Lichtblicke e.V. mit einer Spende.



MAGAZIN DURCK

Die Broschüre ist auf Recyclingpapier von flyeralarm.com gedruckt.



WIR FREUEN UNS AUF IHREN ANRUF

ZinshausCompany
Immobilien mit Rendite



Erhard Reichel
Geschäftsführer



Volker Hinz
Bereichsleiter Vertrieb
(Prokurist)



Alf Bakalorz
Geschäftsführer



Dominic Rosenthal
Team Anlageinvestment



Danny Urs Huckschlag
Team Anlageinvestment

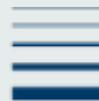


Tanja Posavljak
Team Anlageinvestment



Andrea Sielski
Backoffice

Consilium
Vermögensmanagement



www.consilium-fahle.de



Boris Fahle
Financial Planner (HfB)
Geschäftsführer



Bernd Erdmann
Senior Financial Consultant



Dr. Michael Willermann
Senior Financial Consultant



Anna-Lena Grüner
Leitung Backoffice



Katharina Kaiser
Backoffice



Sarah Pasalk
Backoffice