



## MARKT-ANALYSE 2023



### Düsseldorf bekommt ein neues Highlight

die Firma Hines Immobilien GmbH baut aus dem ehemals von der Commerzbank genutzten Gebäude eine tolle Passage.

- ▶ **EU beschließt Sanierungspflicht**
- ▶ **Renditeturbo durch Abschreibung**
- ▶ **Die Inflation**



## MARKT-ANALYSE 2023

### Sanierungspflicht

Das Wohngebäudeenergiegesetz (GEG) legt fest, dass künftig Wohngebäude nach Neueinbau einer Heizung wenigstens zu 65 % mit erneuerbarer Energie beheizt werden müssen z.B. mit einer Wärmepumpe.

Eine neue Heizung, bessere Dämmung und die Nutzung erneuerbarer Energien sollen die Umwelt schonen und Energiekosten senken, aktuell wird derzeit jedoch nicht berücksichtigt, dass z.B. eine Wärmepumpe in Mehrfamilienhäusern in Stadtlagen in den allermeisten Fällen technisch nicht umsetzbar ist. Auch die hohen Investitionskosten für den Eigentümer sowie durch die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter werden nicht ausreichend berücksichtigt.

### Renditeturbo durch Abschreibung

Schon als Kind hat man uns gelehrt, man möge doch bitte nicht Äpfel mit Birnen vergleichen. Dennoch ist es in der Vergangenheit oftmals so gewesen, dass seitens der Finanzbehörden ein Großteil von unterschiedlichen Immobilien hinsichtlich der Abschreibung steuerlich gleichbehandelt wurden. Dies führte dazu, dass z.B. ein Neubau-Objekt hinsichtlich der Abschreibung steuerlich einer 1970 errichteten Immobilie gleichgesetzt worden ist. Dementsprechend wurden also im übertragenden Sinne oftmals Äpfel mit Birnen verglichen. Dass das nicht sachgerecht sein kann, bestätigt nun auch Bundesfinanzhof (BFH) mit gleich mehreren BFH-Urteilen zu Gunsten der Immobilienbesitzer.

Doch was hat es mit der Abschreibung überhaupt auf sich? Die Abschreibung einer Immobilie ist der Betrag, der aufgrund der Abnutzung einer Immobilie steuerlich bei vermieteten Immobilien geltend gemacht werden kann. Das bedeutet, dass der Vermieter seine Mieteinnahmen bei der Steuererklärung um die Höhe der Abschreibung reduzieren darf. Somit gilt der Grundsatz: Je höher die Abschreibung einer Immobilie, desto höher ist tendenziell der prozentuale Anteil, der von den Mieteinnahmen beim Vermieter verbleiben darf.



## MARKT-ANALYSE 2023

Wenn wir nun einen Blick auf die Immobilien-Landschaft in Deutschland werfen, dann wird dem Beobachter schnell klar, dass der überwiegende Anteil der Immobilien in Deutschland vor 1980 errichtet worden ist. Sofern diese Immobilien nicht umfangreich saniert worden sind, ist in der Praxis bei den vorgenannten Immobilien altersbedingt kaum noch eine Vermietbarkeit von 50 Jahren möglich. Dennoch wurden bei diesen Immobilien die prozentuale Abschreibung nicht unterschieden und weitestgehend beim Finanzamt pauschal mit 2 % der Anschaffungskosten angesetzt. Diese 2 % entsprechen einer unterstellten Restnutzungsdauer von 50 Jahren, auch wenn die Immobilie wie erwähnt, gegebenenfalls weniger als 50 Jahre nutzbar ist.

Gegen diesen Missstand sind nun einige Vermieter vorgegangen und der Bundesfinanzhof sprach den Vermietern in einigen Punkten das Recht auf eine höhere Abschreibung zu. Denn wenn für eine Immobilie nachgewiesen wird, dass sie technisch und wirtschaftlich zum Beispiel nur noch maximal 25 Jahre genutzt werden kann, dann ist eine Abschreibung von 4 % möglich, sofern die vom BFH genannten Voraussetzungen eingehalten werden. Dieser höhere Prozentsatz mag sich im ersten Moment marginal anhören, doch im Vermietungsgeschäft führt eine höhere Abschreibung in der Regel unmittelbar dazu, dass Steuern in beachtenswerter Höhe eingespart werden können.

Der Nachweis für eine höhere Abschreibung ist durch ein Restnutzungsdauer-Gutachten von einem entsprechend qualifiziertem Gutachter zu erbringen. Die Eigentümer von Vermietungsobjekten sind somit gut beraten, wenn sie insbesondere bei älteren Immobilien (z.B. vor 1990) überprüfen lassen, ob die Voraussetzungen für eine höhere Abschreibung erfüllt werden, um auf diese Weise eine Abschreibungsgrundlage zu erhalten, die auch das Gebäudealter fair widerspiegelt.

- In freundlicher Zusammenarbeit mit:



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
SHUKUR TAHAN

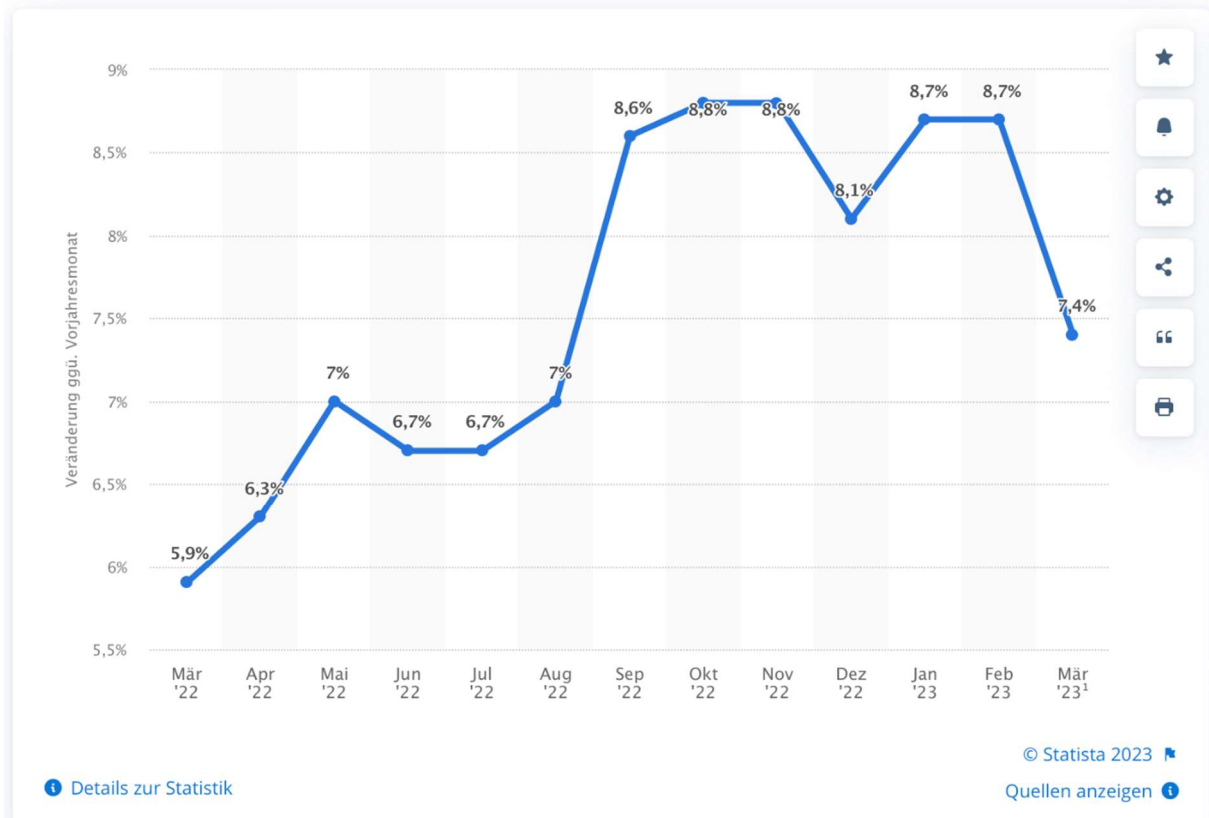
[www.tahan.de](http://www.tahan.de) | TEL: 0151/50511407 | [shukur@tahan.de](mailto:shukur@tahan.de)



## MARKT-ANALYSE 2023

### Inflationsrate in Deutschland von März 2022 bis März 2023

(Steigerung des Verbraucherpreisindex gegenüber Vorjahresmonat)



Eine einfache Zins- und Zinseszinsrechnung lässt die Geldwerte an Kaufkraft verlieren und die Sachwerte müssen immer teurer bezahlt werden. Das ist einfach durch die Kauf- und Mietpreissteigerung, die wir jedes Jahr feststellen müssen, nachzuweisen.

Auf 30 Jahre hochgerechnet wird aus einer Geldanlage von 100.000,00 € eine Kaufkraft von 34.300,00 €. Investiert man die gleiche Summe in Grundbesitz, gewinnt dieser an Wert und beträgt dann 281.000,00 €.

Sichern Sie sich Ihre Zukunftsliquidität! Lassen Sie die Inflation für sich arbeiten und sichern Sie sich werthaltige Immobilien.

Durch Immobilien mit guter Qualität und einer Nettoverzinsung von 4 % bei Eigentumswohnungen mit einem Kapitaleinsatz ab 10.000,00 € oder mit einer Nettoverzinsung von 6 % bei einem Mehrfamilienhaus.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### **Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Grundstücksmarkt in NRW**

Der Grundstücksmarkt in NRW zeigt sich im Berichtsjahr 2021 insgesamt unbeeindruckt von der Corona-Pandemie. Während sich der Trend aus dem Berichtsjahr 2020 zwar fortsetzt, dass die Anzahl abgeschlossener Kaufverträge insgesamt um 2 % leicht rückläufig ist, sind die Geldumsätze landesweit und über alle Teilmärkte hinweg weiterhin insgesamt deutlich um 16 % gestiegen. Der Gesamtgeldumsatz stieg auf einen neuen Rekordumsatz von 56,52 Mrd. Euro.

Wie im Vorjahr geht auch im Berichtsjahr 2021 die Entwicklung im Bereich der Wohnimmobilien nur in eine Richtung. In den Teilmärkten „Individueller Wohnungsbau“, „Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Mehrfamilienhäuser“ liegt der Preisanstieg jeweils im zweistelligen Prozentbereich (12 % bis 14 %). Bemerkenswert ist hierbei ein deutlicher Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch der Bereich des Wohnungseigentums folgt bei einer Preissteigerung von 13 % demselben Trend.

Im Bereich der Wirtschaftsimmobilien sind sowohl bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern als auch bei gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für den tertiären Sektor (Handel und Dienstleistungen) bei in etwa unveränderter Anzahl an Kaufverträgen erhebliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen. Gleiches gilt für Gewerbe- und Industrieobjekte. Die im Vorjahr festgestellte Zurückhaltung bei Investitionen in Wirtschaftsimmobilien setzt sich somit nicht fort.

### **Umsätze im Grundstücksverkehr**

Im Berichtsjahr 2021 wurden in Nordrhein-Westfalen 142.586 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 56,52 Mrd. Euro und einem Flächenumsatz von 192,2 km<sup>2</sup> mitgeteilt. Dies sind circa 2.500 Kauffälle (-2 %) weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2020 hingegen um 16 %.

Aus der nachfolgenden Tabelle können die Veränderungen zum Vorjahr entnommen werden. Während die Anzahl der Kauffälle bei den unbebauten Baugrundstücken im Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ und bei den bebauten Grundstücken im Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ stark abnahm, ist sie in den anderen Teilmärkten gleichgeblieben oder gestiegen, insbesondere in den Teilmärkten „Mehrfamilienhäuser“ und „Gewerbe-/Industrieobjekte“. Die Preise zogen auch im aktuellen Berichtsjahr erneut in allen Teilmärkten weiter an. Dies spiegelt sich auch im Geldumsatz wider, welcher erneut stark stieg.



### Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2021

|   | Kauffälle | Veränderung | Geldumsatz | Veränderung | Preise |
|---|-----------|-------------|------------|-------------|--------|
| <b>Unbebaute Baugrundstücke (insg.)</b> | 13.489    | ↘           | 3,29       | ↑           | -      |
| Individueller Wohnungsbau               | 11.028    | ↘           | 1,65       | ↑           | ↑      |
| Geschosswohnungsbau                     | 1.016     | →           | 0,81       | ↑           | ↑      |
| Gewerbe/Industrie                       | 1.259     | ↗           | 0,83       | ↑           | ↑      |
| <b>Bebaute Grundstücke (insg.)</b>      | 64.169    | ↘           | 39,44      | ↑           | -      |
| Ein- und Zweifamilienhäuser             | 45.659    | ↘           | 17,01      | ↑           | ↑      |
| Mehrfamilienhäuser                      | 11.620    | ↑           | 10,49      | ↑           | ↑      |
| Gewerbe-/Industrieobjekte               | 1.930     | ↑           | 3,84       | ↑           | -      |
| <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>       | 59.369    | →           | 12,78      | ↑           | ↑      |
| <b>Gesamtumsatz</b>                     | 142.586   | ↘           | 56,52      | ↑           | -      |

↘ fallend  
 ↘ leicht fallend  
 → stagnierend  
 ↗ leicht steigend  
 ↑ steigend

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro auf dem Immobilienmarkt 2021 in NRW

Die beiden folgenden Grafiken verdeutlichen die Entwicklung in den letzten 20 Jahren.

### Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes aller Teilmärkte

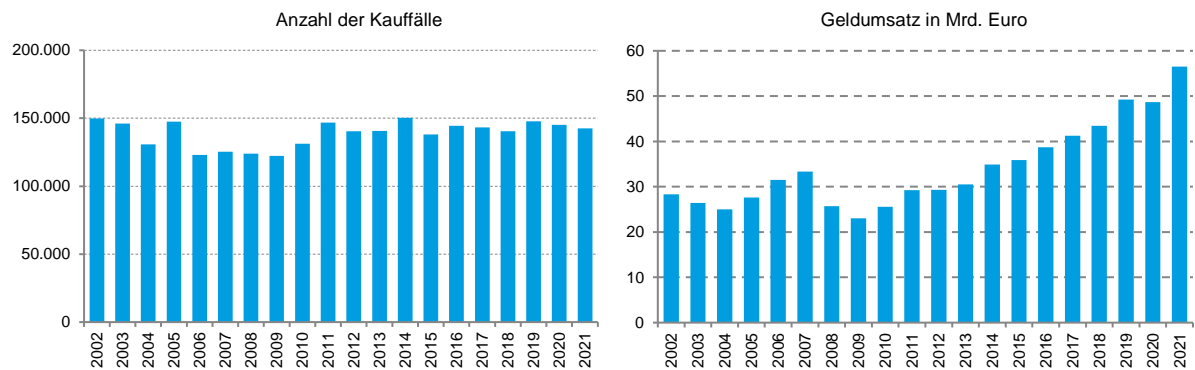


Abb. 2-2: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Mrd. Euro aller Teilmärkte in NRW

## Der Markt 2021 im Überblick:

### Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke ist um 3 % gesunken, dahingegen stieg der Geldumsatz um 13 %.
- Insbesondere stieg der Geldumsatz bei gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für den tertiären Sektor (35 %).
- Die Preise für unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus stiegen mit regionalen Unterschieden im Schnitt um 12 % an (Bandbreite: +4 % bis +23 %) (siehe Kapitel 4.1).

### Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

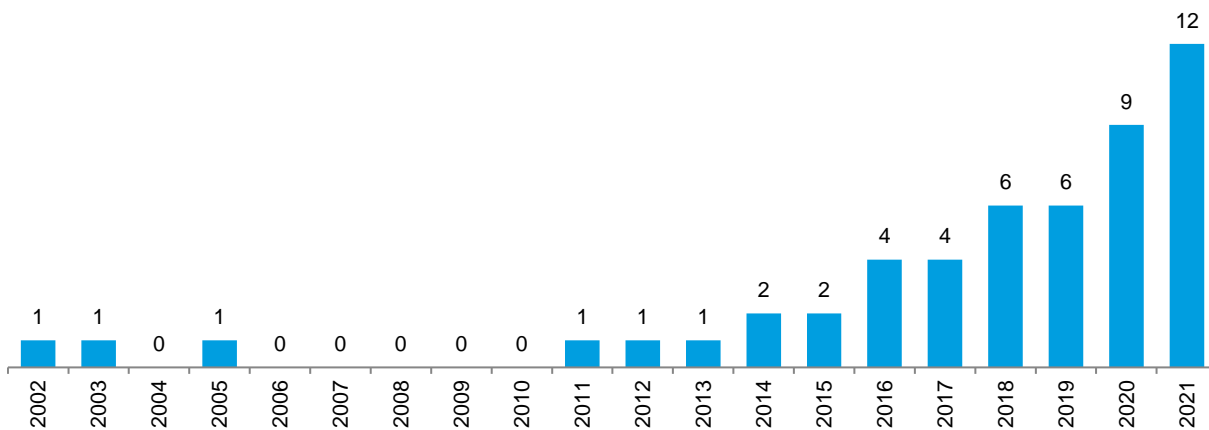


Abb. 2-3: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in NRW

- Die Preise für Gewerbe und Industrieflächen sind um 5 % gestiegen.
- Auch die Preise für den Geschosswohnungsbau sind steigend (+15 %).
- Erneut ist ein Preisanstieg in den Kreisen bei den landwirtschaftlichen Flächen (+12 %) zu verzeichnen.
- Auch bei den forstwirtschaftlichen Flächen stiegen die Preise in den Kreisen (+2 %).

### Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken ist insgesamt leicht um 3 % gesunken, der Geldumsatz stieg jedoch (+18 %).
- Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern stieg landesweit um 5 %. Auch die Preise zogen durchschnittlich um 14 % an.

### Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser

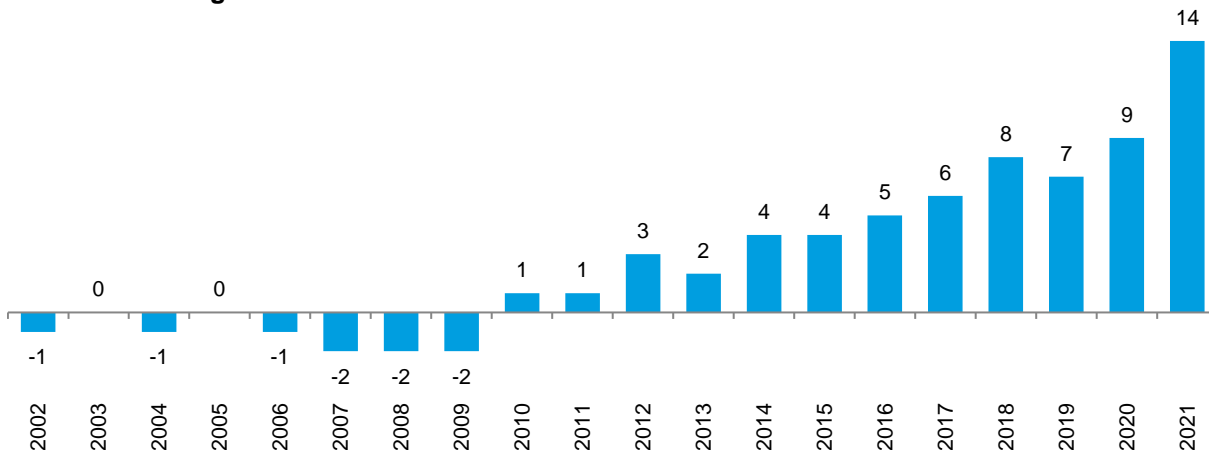


Abb. 2-4: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent in NRW



# Rückantwort

info@immobilienboerse.com | Fax: Fax 0211 / 67 89 18

gerne auch per Telefon: 0211 / 91 4666-0

## Kostenlose Wertschätzung Ihrer Immobilie:

### Wissen Sie, wie viel Ihre Immobilie wirklich wert ist?

Unsere kostenlose Wertschätzung gibt Ihnen eine individuelle Bewertung Ihrer Immobilie, die praxisnah, aktuell und marktgerecht ist. Die Immobilienpreise sind hoch, lassen Sie jetzt eine Wertschätzung machen!



TIPP

Immobilienart:  Wohnung  EFH  Mehrfamilienhaus  Gewerbe

Name, Vorname:

E-Mail / Telefonnummer:

Straße / PLZ / Ort



## Kostenloses Info-Material bitte zusenden:

Broschüre „Wachsendes Vermögen“

Lernen Sie uns kennen. Unsere Hausbroschüre senden wir Ihnen gerne kostenlos zu.

## Das neue Buch von Klaus Kempe:

### ERFOLGS-GEHEIMNISSE

Wie Sie erfolgreich aufsteigen

Erfolgs-Geheimnisse zeigt auf, wie Sie selbst wachsen können und wie Sie Ihr Denken und damit Ihre Handlungen kontrollieren und Ihnen daraus das Geld erwächst, das Sie wünschen.

Demnächst bei Amazon erhältlich.

Alle Angaben ohne Gewähr, Fehler und Irrtum vorbehalten.

**Impressum: KEMPE Immobilien GmbH**  
Achenbachstraße 23 · 40237 Düsseldorf  
info@immobilienboerse.com  
[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)

