

Herzlich willkommen

Werthaltige Immobilien mit 360-Grad-Service: Smarte Konzepte für die Kundenberatung

Referent: Daniel Preis

Gesellschaft: Domicil Real Estate Group



So erhalten Sie für diesen Vortrag 45 Minuten MaBV-konforme Weiterbildungszeit

01

Vortrag wählen und Teilnahmeformular mitnehmen

02

beim Betreten des Vortragsraumes: Messeausweis scannen

03

während des Vortrags: Formular vollständig ausfüllen und unterschreiben

04

beim Verlassen des Vortragsraumes: unterschriebenes Formular abgeben

Domicil Real Estate Group

Wer sind wir überhaupt?



Entscheidende **FAKTOREN**,
die für **IMMOBILIENINVESTMENTS** sprechen

Wohnungs-
mangel

Inflation

Wohlstand
im Alter

Zinsen

Finanzierung

Geldwert vs.
Sachwert

Entscheidende **FAKTOREN**,
die für **IMMOBILIENINVESTMENTS** sprechen

Wohnungs-
mangel

Inflation

Wohlstand
im Alter

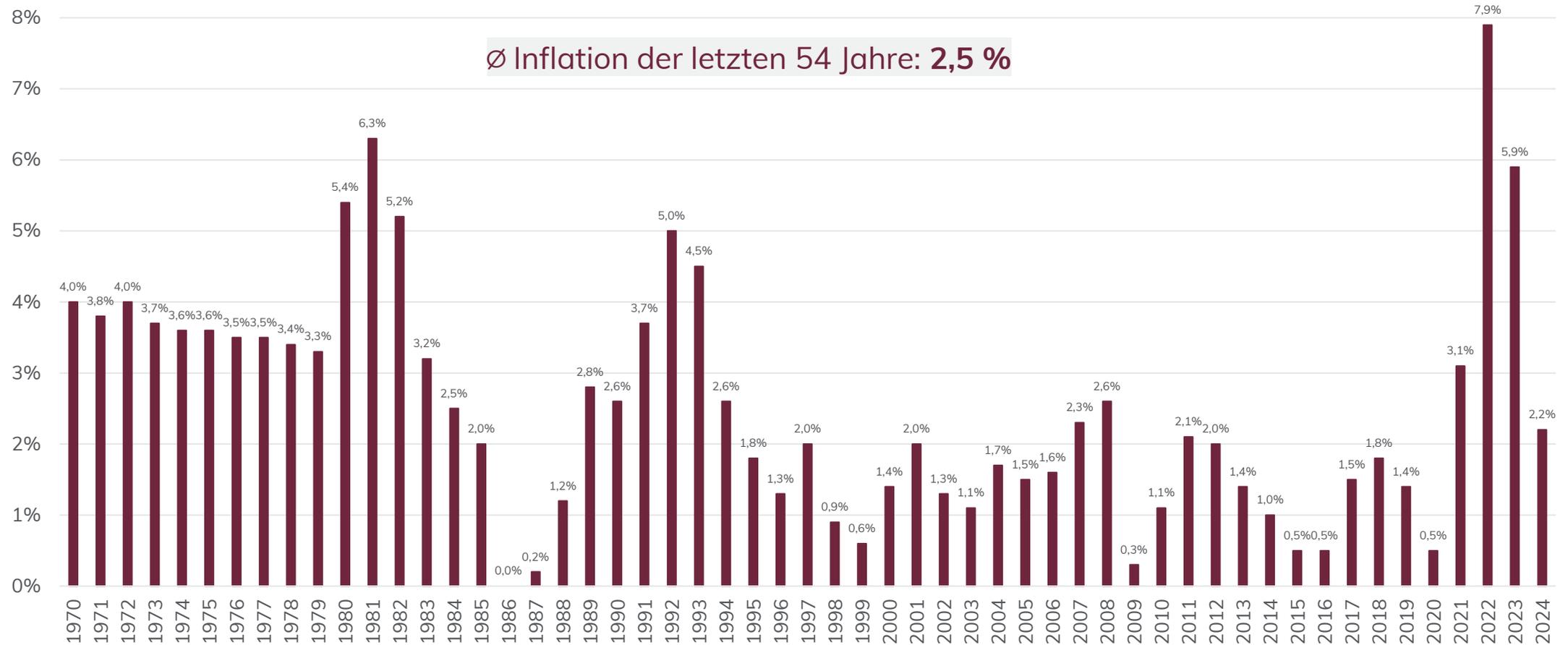
Zinsen

Finanzierung

Geldwert vs.
Sachwert

Inflation in Deutschland

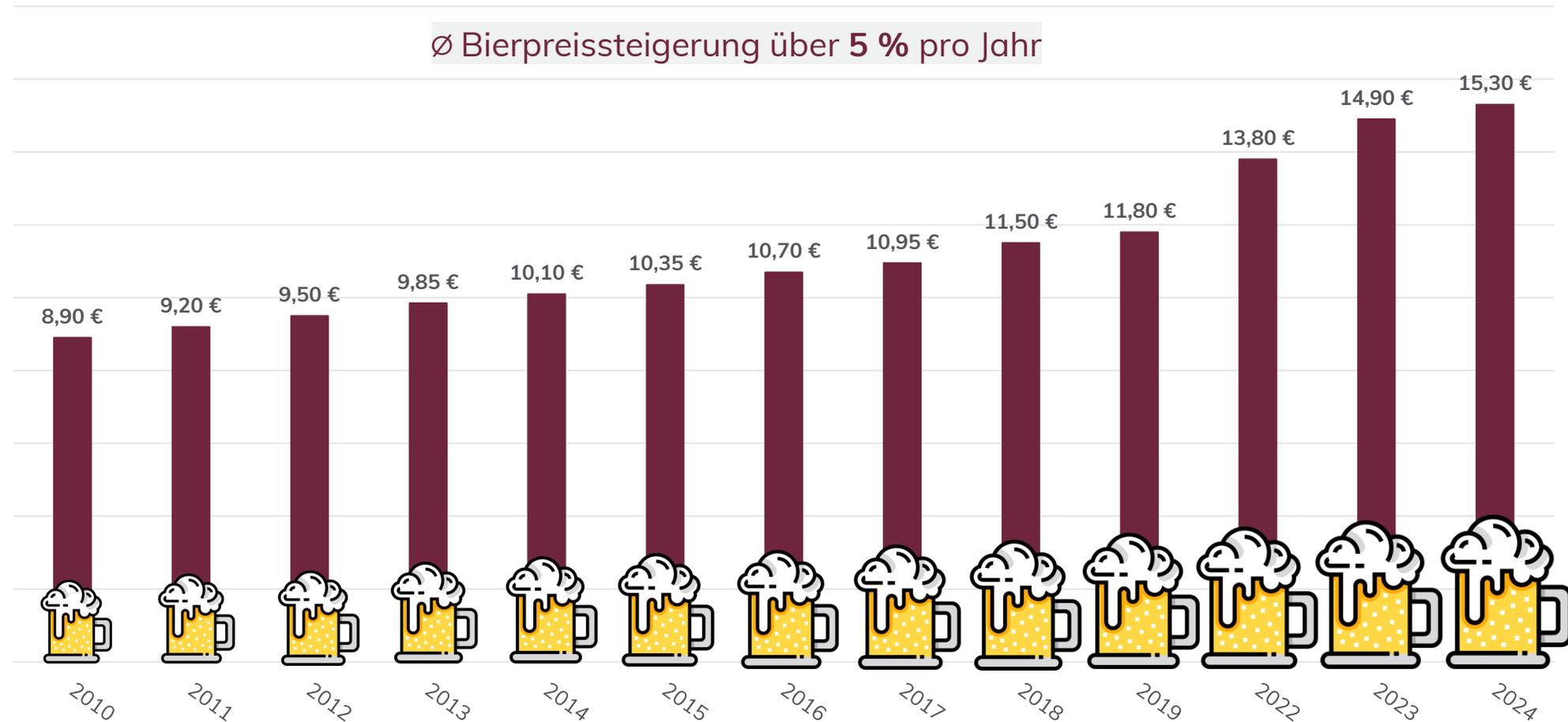
Jahresdurchschnitt seit 1970



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/4917/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-seit-1948/> und <https://www.mehrwertsteuerrechner.de/inflation/inflation-deutschland/prognose/>

Inflation am Beispiel Bierpreise auf dem Oktoberfest

Höchstwert des jeweiligen Jahres



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/272209/umfrage/bierpreisentwicklung-auf-dem-oktoberfest-in-muenchen/>

Entscheidende **FAKTOREN**,
die für **IMMOBILIENINVESTMENTS** sprechen

**Wohnungs-
mangel**

Inflation

**Wohlstand
im Alter**

Zinsen

**Geldwert vs.
Sachwert**

Inflation und seine Auswirkungen

Berechnungsbeispiel unter Annahme einer Inflation i.H.v. \varnothing 2,5 % p.a.

GELDWERT

im Jahr 2025	100.000 EUR
im Jahr 2035	78.119 EUR
im Jahr 2045	61.027 EUR

- 38.973 EUR

→ **39 % KAUFKRAFTVERLUST
NACH 20 JAHREN**

SACHWERT

im Jahr 2025	100.000 EUR
im Jahr 2035	128.008 EUR
im Jahr 2045	163.861 EUR

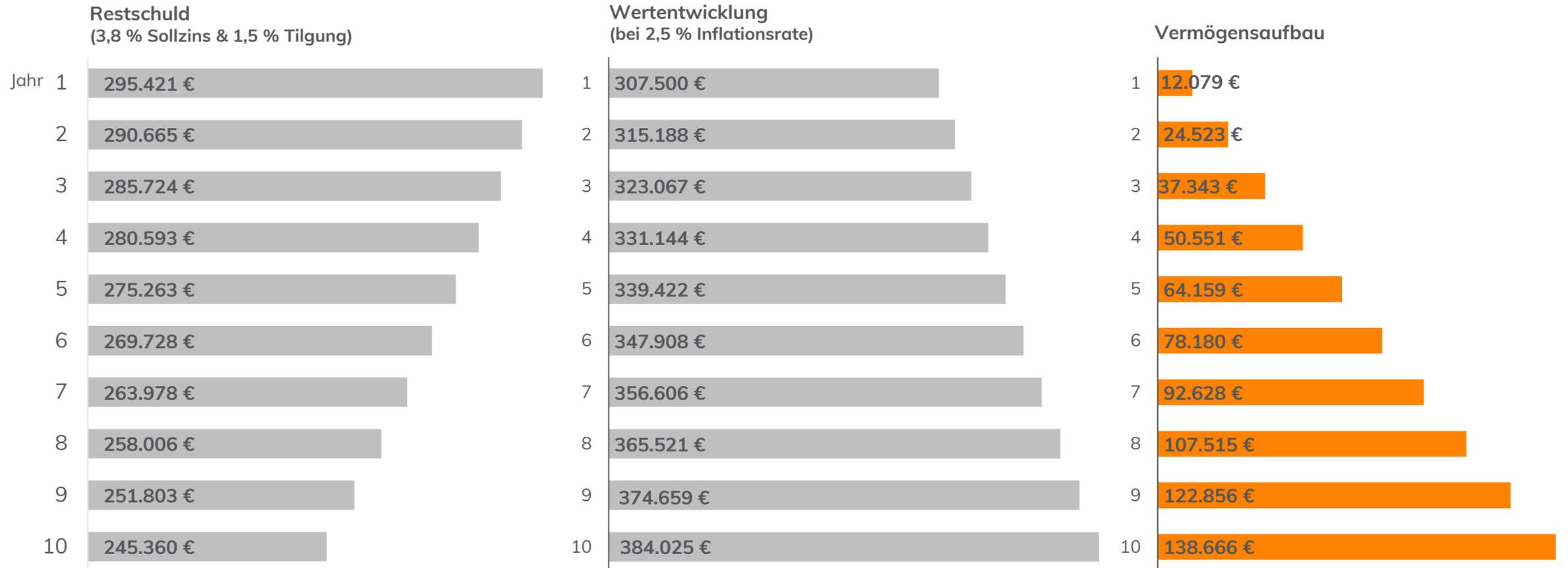
+ 63.861 EUR

→ **64 % WERTZUWACHS
NACH 20 JAHREN –
ALLEIN DURCH DIE INFLATION!**



Vermögensaufbau mit Immobilien

Beispiel: Kauf einer Immobilie im Wert von 300.000 €



Entscheidende **FAKTOREN**,
die für **IMMOBILIENINVESTMENTS** sprechen

Wohnungs-
mangel

Inflation

Wohlstand
im Alter

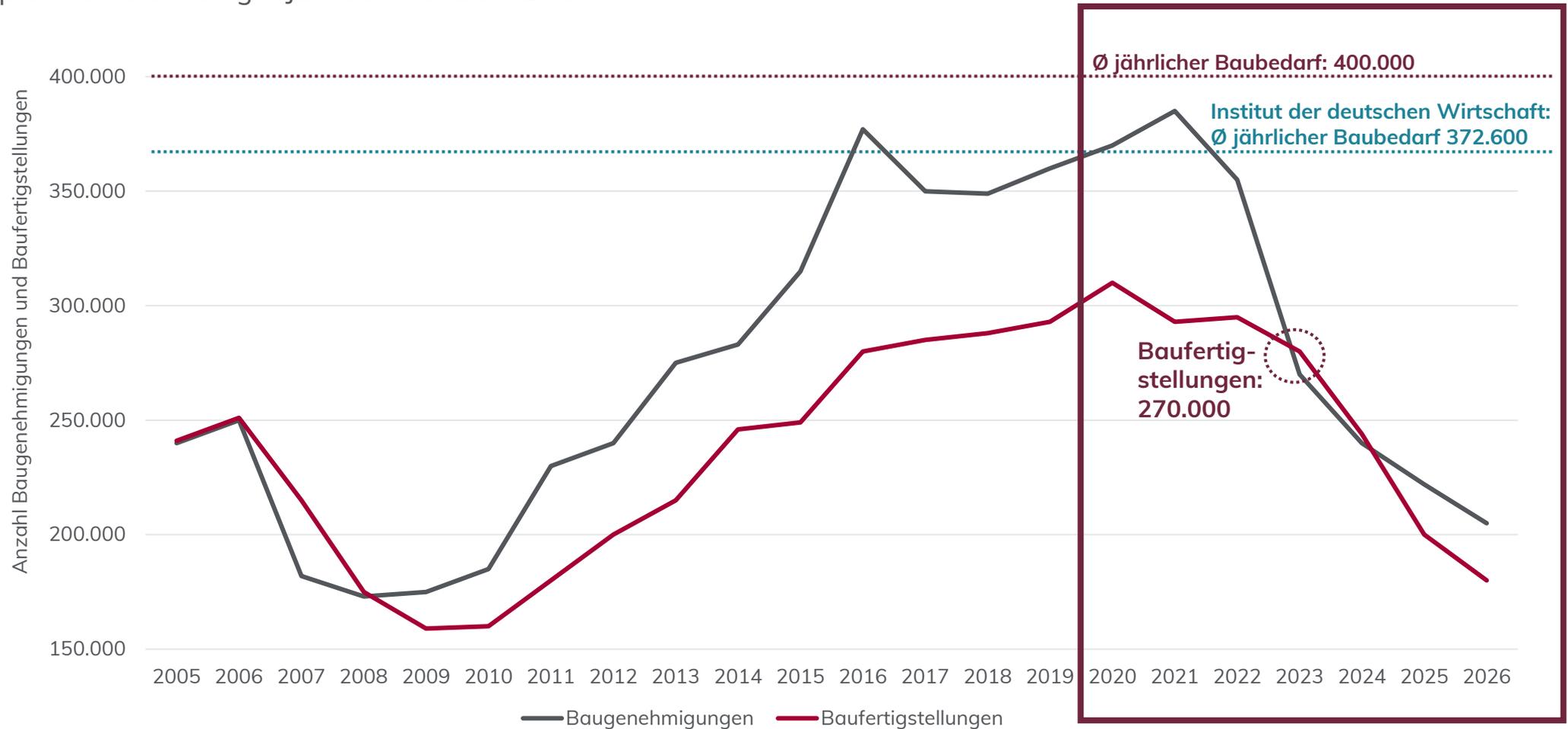
Zinsen

Finanzierung

Geldwert vs.
Sachwert

Es wird viel zu wenig gebaut!

Markt schrumpft innerhalb weniger Jahre um rund ein Drittel



Es wird viel zu wenig gebaut!

Markt schrumpft innerhalb weniger Jahre um rund ein Drittel

Immobilienweise:

„Toxisches Gemisch überhöhter Kosten“

12. Februar 2025

Der Wohnungsbau in Deutschland stockt. In ihrem Frühjahrsgutachten warnen die sogenannten Immobilienweisen vor einem zunehmenden Wohnungsmangel vor allem in den größten Städten.

AssCompact

Fachmagazin für Risiko- und Kapitalmanagement

Immobilien

Baubranche schafft 2025 vermutlich nur 230 000 neue Wohnungen

„Wir müssen preiswerter und schneller werden“, sagten Experten. Nicht nur bei den Fertigstellungen stockt es, sondern auch bei den Baugenehmigungen.

Für dieses Jahr rechnen die Fachleute nur noch mit etwa 210 000 neu genehmigten Wohnungen - dies wäre gegenüber 2023 ein Einbruch um 45 Prozent.

Süddeutsche Zeitung

11. Februar 2025

Zahl der Baugenehmigungen für Wohnraum sinkt deutlich

17. Januar 2025

In Deutschland wurden 2024 dem Statistischen Bundesamt zufolge deutlich weniger Bauvorhaben genehmigt als im Vorjahr. Grund dafür sind hohe Zinsen und steigende Kosten.

ZEIT ONLINE

Studie: Halbe Million Wohnungen fehlen

05.02.2025 | 12:05

Bundesweit fehlen einer aktuellen Analyse zufolge rund 550.000 Wohnungen. Konkrete Bauziele, um diese Lücke zu schließen, hätten die Parteien vor der anstehenden Bundestagswahl bisher aber nicht vorgelegt, kritisierte das Bündnis Soziales Wohnen.

zdf heute

Ø jährlicher Baubedarf: 400.000

Institut der deutschen Wirtschaft:
Ø jährlicher Baubedarf 372.600

Baufertigstellungen:
270.000

19 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026

Sinkendes Angebot trifft auf steigende Nachfrage



Sinkendes Angebot trifft auf steigende Nachfrage



KONSEQUENZ

steigende Mieten und steigende Kaufpreise



Bevölkerungsentwicklung Deutschland

Auswirkungen

Warnung des Mieterbundes



"Mieten werden deutlich stärker steigen als Löhne"

Stand: 23.05.2023 12:20 Uhr

Wer in Deutschland zur Miete wohnt, gibt einen Großteil seines Einkommens fürs Wohnen aus. Diese Belastung könnte für Millionen Haushalte auf mehr als 40 Prozent ansteigen, warnt der Deutsche Mieterbund.

WIRTSCHAFT UM 21 PROZENT

WELT

Mieterbund sieht „drastischen“ Anstieg der Mieten

Veröffentlicht am 15.01.2024 | Lesedauer: 2 Minuten

Die fehlende Bautätigkeit trifft auch Mieter, die bereits eine Wohnung haben, warnt der Deutsche Mieterbund. In München etwa seien die Preise in den vergangenen Jahren bis zu 20 Prozent gestiegen, ein „Schock“ für Betroffene. Die Politik müsse endlich handeln.

Wohnungsmarkt



Mieten steigen immer weiter

Stand: 10.01.2024 13:52 Uhr

Die Mieten in Deutschland sind zuletzt deutlich gestiegen - vor allem in Großstädten kostet der Quadratmeter häufig mehr als 20 Euro. Und auch die Kaufpreise könnten in den kommenden Monaten wieder anziehen.

Mietpreise in Deutschland

Handelsblatt

In diesen Städten müssen Mieter am meisten zahlen

Die Mietpreise in Deutschlands Städten steigen seit Jahren – besonders in den Metropolregionen.

25.01.2024 -

Wohnungsnot in Deutschland



Die Mietpreisbremse bremsst nicht

Stand: 19.08.2024 06:46 Uhr

Die Mietpreisbremse, 2015 eingeführt, ist offenbar weitgehend wirkungslos. Das zeigen aktuelle Zahlen des Portals Mietenmonitor und eine Stichprobe des ARD-Magazins Plusminus

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

Neuer IW-Wohnindex: Mieten steigen stark, Kaufpreise erholen sich

Pekka Sagner / Michael Voigtländer · Pressemitteilung · 1. Februar 2024

Stark steigende Mieten - besonders in Großstädten

Knapper Wohnraum und immer weniger Neubauten erhöhen den Druck auf den **Mietmarkt**. Im vierten Quartal 2023 legten die Preise um 1,6 Prozent zu, seit 2022 sind die Preise um fast 8,7 Prozent gestiegen. Die Steigerungen treffen alle Städte, ob Umland oder Großstadt, besonders stark fallen sie aber in den sieben größten Städten aus: Im Vergleich zum Vorjahr waren Mieten in Berlin 9,2 Prozent, in Leipzig 7,8 Prozent und in München 7,3 Prozent teurer. Weil Eigentum wegen der hohen Zinsen für die meisten unerreichbar scheint, wohnen mehr Menschen zur Miete – der Trend dürfte sich also fortsetzen.

Wo ist der Wohnungsbedarf am größten?

20 % der Mieter zahlen über dem regionalen Mietspiegel



Mietspiegel

80 % der Mieter zahlen unter dem regionalen Mietspiegel



Sinkendes Angebot treibt Preise in die Höhe

Süddeutsche Zeitung

Eine Immobilie kaufen wird teuer – mieten sowieso

11. November 2024, 8:32 Uhr

SPIEGEL Wirtschaft

Immobilienpreise in Deutschland steigen weiter

20.12.2024, 13.20 Uhr

Handelsblatt

Deshalb kehren Kapitalanleger zurück auf den Wohnungsmarkt

15.12.2024 - 17:46 Uhr

Nach einigen schwierigen Jahren steigt das Interesse privater Investoren an Wohnimmobilien langsam wieder. Der Markt ist vor allem wegen der steigenden Mietprognosen attraktiv.

Professor über Folgen der XXL-Schulden

Deutschland droht ein Immobilien-Beben

Was das für Käufer, Eigentümer und sogar Mieter bedeutet



81 Großstädte im Check

Immobilienpreise steigen wieder

Mittwoch, 12.02.2025, 17:49



Wer eine Wohnung sucht, muss wieder tiefer in die Tasche greifen: Die Zeit sinkender Wohnungspreise scheint vorbei. Jetzt lohnt es sich, die Unterschiede zwischen den Städten zu kennen. Denn noch gibt es letzte Schnäppchen.

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

11.03.2025

Union und SPD planen bis zu 1000 Milliarden Euro zusätzliche Staatsschulden, wollen schwindelerregende Beträge in Verteidigung und Infrastruktur investieren. XXL-Wumms auf Pump! Das hat auch für Deutschlands Immobilienmarkt heftige Folgen.

Für BILD erklärt Prof. Gunther Schnabl (58, Flossbach von Storch Research Institute), was die Mega-Schulden für Immobilienkäufer, Eigentümer und sogar Mieter bedeuten.

Der Ökonom sagt voraus: Uns droht ein Immobilien-Beben!

Preise für Wohneigentum ziehen an – Druck im Markt steigt

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 4. Quartal 2024

Keht der Immobilienmarkt zurück zu hohen Kaufpreisen und einer überbordenden Nachfrage? Zumindest bei den Preisen zeichnet sich die Tendenz zu einer deutlichen Steigerung im Vergleich zu 2023 ab. Zum Ende des Jahres 2024 sind in nur wenigen Städten noch minimale Minuszeichen erkennbar, das Plus gewinnt an Stärke.

Entscheidende **FAKTOREN**,
die für **IMMOBILIENINVESTMENTS** sprechen

Wohnungs-
mangel

Inflation

Wohlstand
im Alter

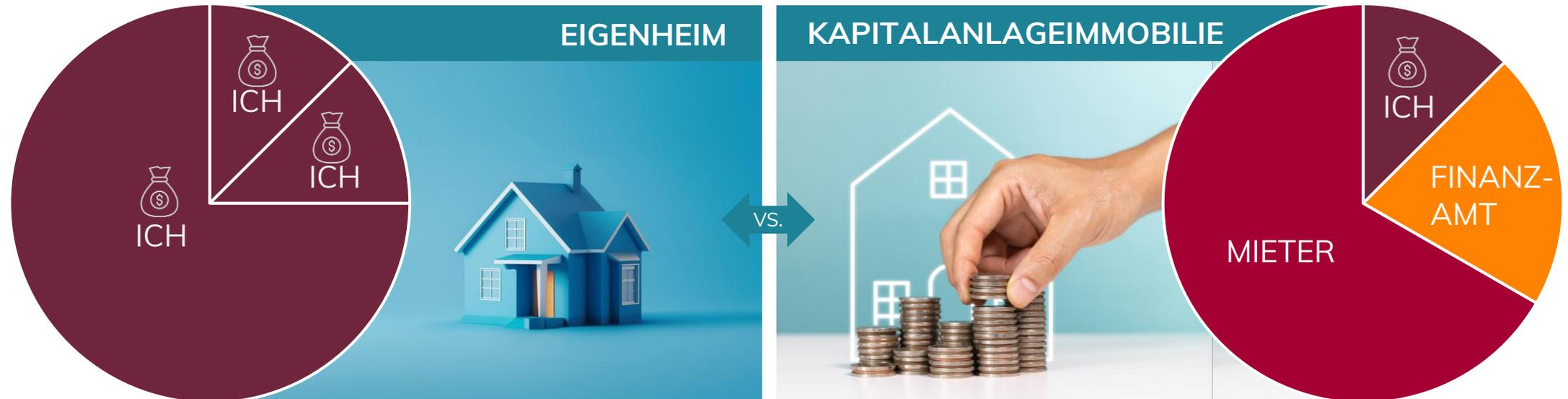
Zinsen

Finanzierung

Geldwert vs.
Sachwert

Wer zahlt meine Immobilie?

Eigenheim vs. Kapitalanlageimmobilie



Beispielhafte Kurzberechnung eines Wohnungskaufs

Kunde kauft für EUR 300.000 | Eigenkapital = Kaufnebenkosten ca. EUR 25.000

Einnahmen in EUR		Ausgaben in EUR	
Miete	850	Zins 3,8 %	950
Steuer	325*	Tilgung 1,5 %	375
		Verwaltung/ Rücklage	125
	1.175		1.450

* Unter Berücksichtigung eines Gebäudeanteils von 80 %
(Änderungen vorbehalten)

**MONATLICHER
AUFWAND
275 €**
 ZVE 70.000 €, ledig, inkl. Kirche

Warum Sie in Immobilien investieren sollten

Annahme der Berechnung: Verkauf nach 10 Jahren

VERMÖGENSENTWICKLUNG

Immobilienwert nach Inflation (2,5 % p.a.)	384.025 €
Restdarlehen nach Tilgung (1,5 % p.a.)	- 245.360 €
<hr/>	
	138.665 €

EINGESETZTES KAPITAL

Erwerbsnebenkosten	25.000 €
Finanzieller Aufwand pro Monat (275 € * 12 Monate * 10 Jahre)	33.000 €
<hr/>	
	58.000 €

DIES ERGIBT:

11,94 % ZINSEN PRO JAHR AUF DAS INVESTIERTE KAPITAL

Aber wenn es doch so einfach wäre...?



STEUERVORTEILE BEI IMMOBILIEN

!

SPIEGEL

Problematische Verträge, unseriöse Angebote

Wie ein Netzwerk um Immo Tommy Immobilienkäufer ins Unglück stürzt

6:08

2 JAHREN

16:07

Wie erhalte ich Marktzugang zu seriösen Immobilienangeboten?

WAS BRINGT IMMOBILIENEIGENTUM MIT SICH?



WAS BRINGT IMMOBILIENEIGENTUM MIT SICH?

versteckte Mängel

Markt-/
Preisschwankungen

unvorhersehbare Instandhaltungen
in der Zukunft

MÖGLICHE RISIKEN

Mietausfälle

Verwaltungs-
aufwand

Leerstand

WIE ELIMINIERT DOMICIL MÖGLICHE RISIKEN?



WIE ELIMINIERT DOMICIL MÖGLICHE RISIKEN?

Markt-/Preisschwankungen
ungewisse Zukunftsprognose
Leerstand

1

LAGE

- ✓ Aktuelle Nachfrage
- ✓ Zuzug
- ✓ Wohnungsbaubedarf
- ✓ Infrastruktur
- ✓ Arbeitsmarkt



WIE ELIMINIERT DOMICIL MÖGLICHE RISIKEN?



GEBÄUDE

2

versteckte Mängel &
unvorhersehbare
Instandhaltungen

✓ TÜV-Gutachten



✓ Modernisierungskosten
im Kaufpreis enthalten

✓ Berücksichtigung energetischer &
nachhaltiger Vorgaben

✓ Cash-Zahlung in Rücklage

WIE ELIMINIERT DOMICIL MÖGLICHE RISIKEN?

Mietausfälle



✓ **Mietpool**



✓ **Mieterauswahl & Neuvermietung**



✓ **Steigerung der Mieten**

WIE ELIMINIERT DOMICIL MÖGLICHE RISIKEN?

IMMOBILIEN- MANAGEMENT

4

Verwaltungsaufwand

- ✓ Management Gebäude & Wohnanlage
- ✓ Durchführung Sanierungen
- ✓ Erstellung Instandhaltungsplan
- ✓ Abrechnungen & Verträge
- ✓ Kommunikation mit Mietern & Dienstleistern



Volle Vertriebspipeline für 2025 garantiert!

-  coming soon
-  aktuell im Vertrieb



Insgesamt **450** Einheiten,
die in **Q1 2025** in den Vertrieb starten

Der Finanzberater bietet das breite Produktspektrum



VERMÖGENSVERWALTUNG



FONDS



BAV



KAPITALANLAGE-
IMMOBILIEN



BIOMETRISCHE
VERSICHERUNGEN



PKV



RÜRUP / RIESTER



AIF



FINANZIERUNGEN



...auch schon die Kapitalanlage-Immobilie vom Marktführer?



KAPITALANLAGE-
IMMOBILIEN



TIPPGEBER WERDEN

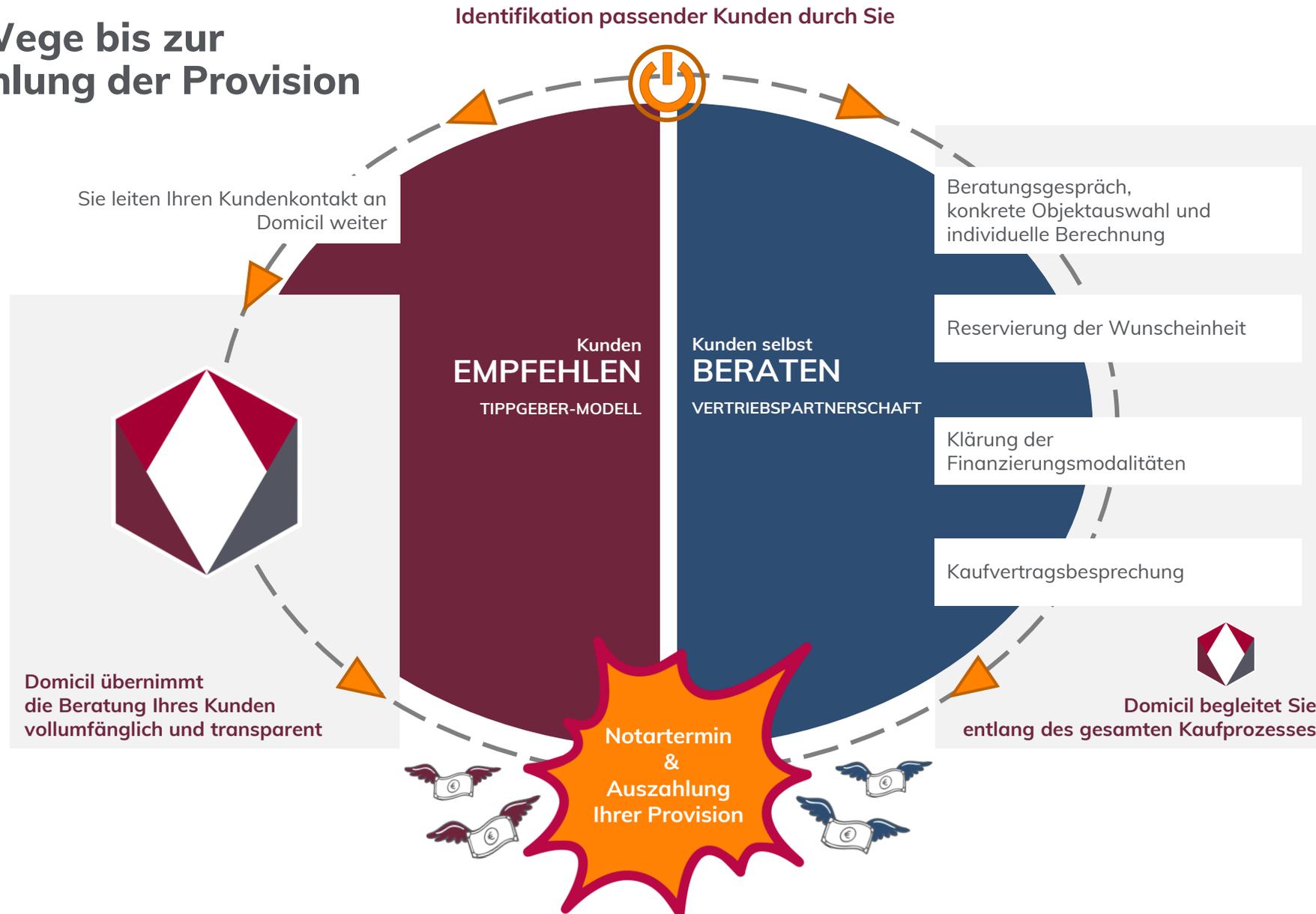
- VOLLUMPFÄNGLICHE BERATUNG DURCH DOMICIL
- STORNOFREIE VERMITTLERPROVISION



VERTRIEBSPARTNER WERDEN

- UNTERSTÜTZUNG DURCH PRE- UND AFTER-SALES-SERVICE
- STORNOFREIE VERMITTLERPROVISION

Zwei Wege bis zur Auszahlung der Provision



Warum sich ein Immobilieninvestment lohnt



Provision auf
Bewertungssumme:
58.000 €



Provision auf
Bewertungssumme:
300.000 €

6 % Provision = 18.000 €

Weitere Vorteile: ✓ Hebel der Fremdfinanzierung ✓ Cross-Selling-Ansätze ✓ Großes Empfehlungspotenzial

EINE PARTNERSCHAFT MIT PERSPEKTIVE

jetzt gemeinsam profitieren

OPTION 1



QR-Code scannen &
bei Domicil registrieren



OPTION 2

Direkter Login in die Beraterwelt
von Fonds Finanz |
Navigationsleiste Immobilien



Ihre Ansprechpartner*innen



Leon Kneip
M: +49 151 10505442
E: l.kneip@domicil-group.de



Daniel Falke
M: +49 151 70581339
E: d.falke@domicil-group.de



Natalia Sekita
M: +49 160 95275084
E: n.sekita@domicil-group.de



Bernd Herold
M: +49 171 9812595
E: b.herold@domicil-group.de



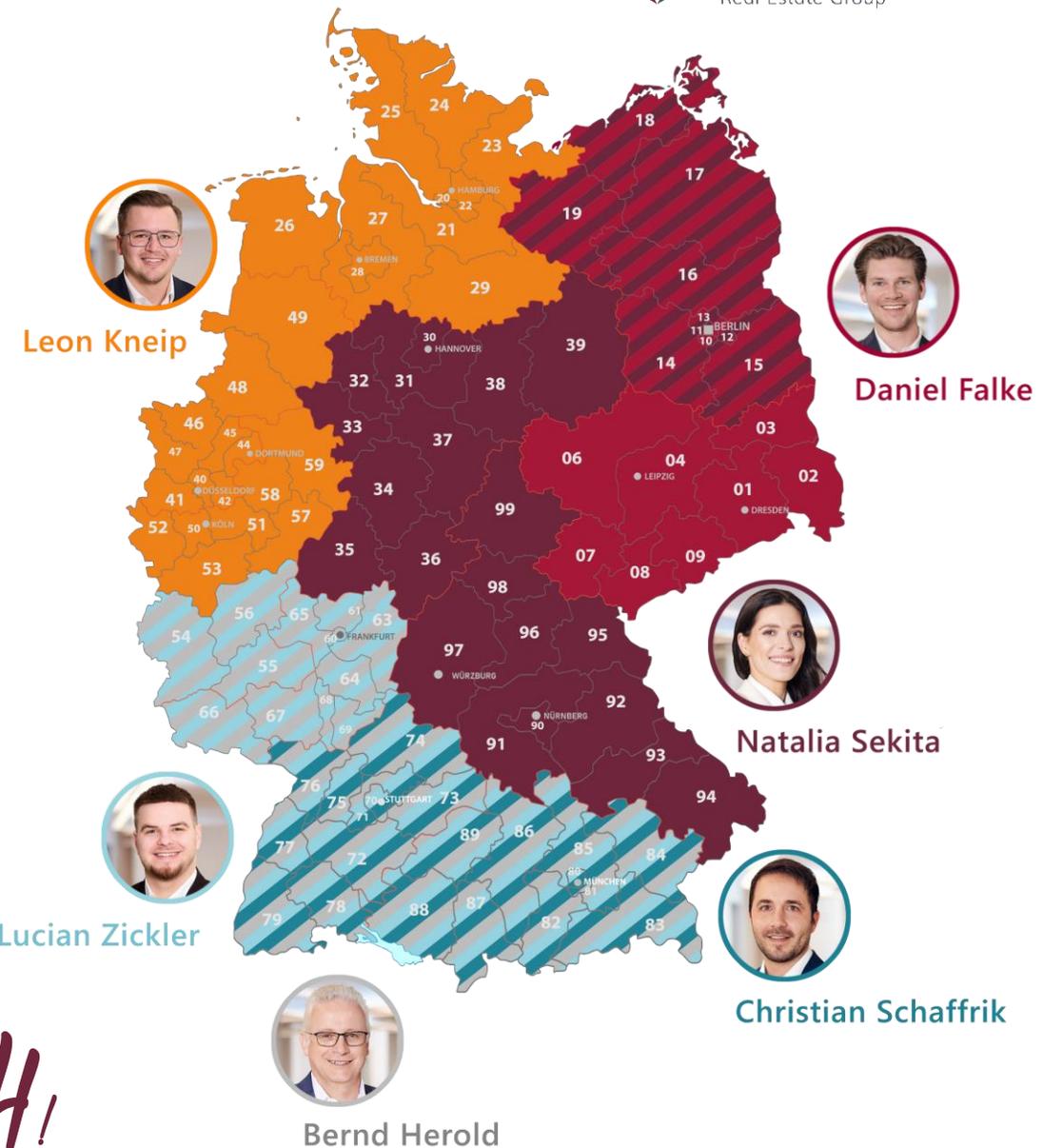
Lucian Zickler
M: +49 175 41 216 33
E: l.zickler@domicil-group.de



Christian Schaffrik
M: +49 151 12512502
E: c.schaffrik@domicil-group.de




Daniel Preis | Co-CEO & CSO
M: +49 172 9286379
E: d.preis@domicil-group.de



*Besuchen Sie uns am
Messestand 44!*