



IMMOBILIENMÄRKTE IM JAHR 2024

GROSSE CHANCEN IN TURBULENTEN ZEITEN

08. April 2024



FINANZKONGRESS.DE

INVESTMENT
punk
ACADEMY

**WER HAT DAS JAHR 2023
GEFEIERT?**

UND WER NICHT?

WER HAT 2023 VIEL GEKAUFT?

WER KENNT IHN?



DAS JAHR 2023

**ANNUS HORRIBILIS DER
IMMOBILIENBRANCHE**

DIE APOKALYPSE IST DA



INFLATION IS BACK



DAS STEHT
IM BESCHLUSS

Ampel beschließt Heiz-Hammer



WENN DER ... RUFT





One Moment in Time



DAS WAR 2023

- Immobilienpreise auch in guten Lagen minus 25-30%
- In schlechten Lagen unverkäuflich bzw. minus 50% +
- Zinsen erreichen Höchststände, 6 Monats Euribor bei über 4%, 10 Jahres Swap bei 3.6%
- Finanzierungskosten sind enorm, variabel 5.5% - 6.0%, 10 Jahre Fix 4.5%
- Viele Privatleute und Investoren, die variabel finanziert haben, leiden unter extremen Zinsen

DAS WAR 2023

- Bauträger gehen reihenweise pleite bzw. kämpfen ums nackte Überleben
- Nur wer Reserven aufgebaut hat überlebt
- Immobilienhändler kämpfen reihenweise um ihre Existenz
- Makler, Notare, Rechtsanwälte klagen über Geschäftseinbruch
- 15% der Makler ziehen sich aus dem Geschäft zurück

DAS WAR 2023: BYE, BYE LAMBO ...



DAS WAR 2023: DER DACIA UND DIE HOLZKLASSE RUFEN





IN DER APOKALYPSE FAST VERGESSEN

- Im November ist der 10 Jahres Swap Satz von 3.6% auf 2.4% gefallen (!!!)
- In wenigen Wochen sind langfristige Zinsen um 30% gefallen!
- 10 Jahresfinanzierungen gibt es wieder für 3.5%
- Immopreise sind NOCH niedrig

WER ERINNERT SICH?



DAS AKTUELLE MARKTUMFELD: EINE EINZIGARTIGE KOMBINATION DIES ES NUR ALLE 10 JAHRE GIBT



USA, 2009: DIE FINANZKRISE WÜTET ...



ABER EINIGE LEUTE FEIERN EXTREM



WOHNUNGSMANGEL



WOHNUNGSMANGEL

WIEVIELE MIETWOHNUNGEN GIBT ES IN FREIBURG IM ANGEBOT?



WOHNUNGSMANGEL: ES FEHLEN 700.000 WOHNUNGEN

- Aufgrund der hohen Zinsen und Baupreise **DRASTISCHE REDUKTION** der Neubautätigkeit von Bauträgern.
- Deutliche Reduktion des Baus und Ankaufs von Eigenheimen
- Starke Zuwanderung nach Österreich und Deutschland aufgrund geopolitischer Krisen
- In vielen Städten, speziell in Deutschland, herrscht akuter Wohnungsmangel
- Wohnungsmangel führt zu deutlichen Mietsteigerungen, aber große Unterschiede zwischen individuellen Märkten

BAUTRÄGERGESCHÄFT IST FÜR DIE NÄCHSTEN 5-7 JAHRE KLINISCH TOT

- Aufgrund hoher Zinsen, Baukosten und Bauauflagen rechnet sich das Geschäft praktisch nicht
- Notwendige Nettomiete liegt zwischen Euro 20- 30 Euro pro m2, damit sich das ganze rechnet.
- Attraktive Förderungen wie KfW55 derzeit nicht in Sicht
- Es gibt einen Überhang von überpreuerten unverkäuflichen Neubauwohnungen in mittleren Lagen
- Banken müssen Kredite restrukturieren; wird Jahre dauern bis Banken wieder finanzieren wollen.
- Bauträger- und Bauindustrie reduzieren massiv Kapazität

STARK STEIGENDE MIETEN

Berlin

Mieten
(22%)



WIEVIELE MIETWOHNUNGEN UNTER EURO 500 NETTOMIETE GIBT ES IN FRANKFURT?



DEUTSCHE MIETEN SIND BILLIG: WAS KOSTET EIN HÄSSLICHES KLEINES LOCH IN LISSABON?



UND IN DUBLIN?



IN NEW YORK? ODER MIAMI?



STARK STEIGENDE MIETEN

- In Städten mit bereits bestehendem Wohnungsmangel bedeutet kein Neubau weitere Verknappung des Angebots
- Dies führt zu höheren Mieten
- Inflation pusht Mieten ebenso
- Mietpreisspiegel zeigt bereits die Richtung
- Indexmietverträge vorteilhaft

**IN SCHLECHTEN LAGEN MIT WOHNRAUMÜBERSCHUSS
GIBT ES KEINE STEIGENDEN MIETEN!!!**

NOCH GÜNSTIGE PREISE UND ATTRAKTIVE RENDITEN



STUTTGART WEST: 25m2 FÜR 105T EURO



GÜNSTIGE PREISE UND ATTRAKTIVE RENDITEN

- Preisniveau auch in guten Lagen 25 – 30% unter dem Level von 2021
- Einkaufsfaktoren in guten Lagen zwischen 18 und 22
- Modell Miete zahlt Kredit ab funktioniert wieder
- Speziell bei ganzen Mehrfamilienhäusern gibt es echte Schnappis; aber auch bei kleinen Wohnungen gibt es durchaus Opportunitäten

WER MACHT DAS BESSERE GESCHÄFT?

1 Zimmer Wohnung in guter Lage, Nettomiete Euro 450 pro Monat

	VOR 2 JAHREN	JETZT	
Kaufpreis	150.000	100.000	(-50.000)
Mietrendite	3.6%	5.4%	
Kaufnebenkosten	18.000	12.000	(-6.000)
Kredit	135.000	90.000	
Zinsen pro Jahr	1.350	3.150	
Zinsen für 10 Jahre	13.500	31.500	(+18.000)
Schuldenstand nach 10 Jahren	104.000	69.000	(-35.000)

NOCH GERINGER WETTBEWERB



NOCH GERINGER WETTBEWERB

- Auch für gute Objekte nur relative wenige Kaufinteressenten
- Viele Käufer scheitern an der Finanzierung
- Makler rufen proaktiv an
- Makler bieten von sich aus Preisreduktion und Reduktion der Provision an
- Käufer sind in starker Verhandlungsposition

DIESES UMFELD WIRD NICHT EWIG SO BLEIBEN. SOBALD DIE FRÜHJAHRSSONNE SCHEINT, WIRD DER WETTBEWERB STEIGEN UND DIE PREISE WERDEN LEICHT

ATTRAKTIVE FINANZIERUNGSKONDITIONEN



ATTRAKTIVE FINANZIERUNGSKONDITIONEN

- Bei guter Bonität derzeit 3.4 – 3.5% Zinsen für 10 Jahre Fix
- 10% EK plus NK ist bei guter Bonität ausreichend
- Banken suchen händeringend Geschäft
- Bei einer 1 Zimmer Wohnung benötigst Du 15-20T Eigenkapital und einen ordentliche wirtschaftliche Bonität

ABER:

- **FINANZIERUNGEN OHNE EIGENKAPITAL SIND GESCHICHTE**
- **WER AUF NULLZINSEN HOFFT, SOLL IN DIE KIRCHE GEHEN UND BETEN**

**DERZEIT IST EINE EXTREM ATTRAKTIVE ZEIT,
IMMOBILIENBESTAND AUFZUBAUEN ODER ZU
ERWEITERN**

**ABER BITTE MIT BEDACHT, VERSTAND UND
RISIKOMANAGEMENT UND NICHT MIT RINDERWAHN**

DIE DEUTSCHE POLITIK IST ZAHNLOS ...



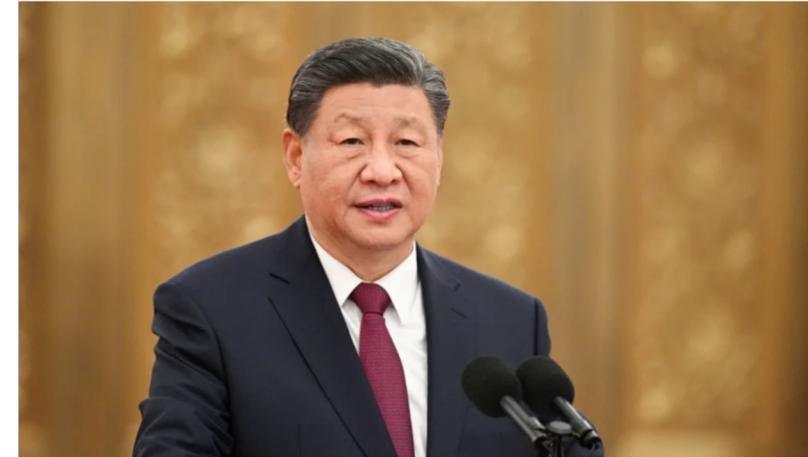
VÖLLIG UNFÄHIG NEUEN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN UND SOMIT FÖRDERSTELLE FÜR HOHE MIETEN



KFW

Wir leben Bürokratie und fördern
hohe Mieten durch Nichtstun

ABER GEWITTERWOLKEN SIND AM HORIZONT AUFPASSEN!



2024 GIBT ES IN VIELEN LÄNDERN WAHLEN



WER ERINNERT SICH?



**AUCH OPERATIVE LÄSST SICH MIT IMMOBILIEN
NACH WIE VOR GELD VERDIENEN**

TÜCHTIGE MAKLER ERZIELEN REKORDERGEBNISSE, FAULE MAKLER GEHEN PLEITE



TÜCHTIGE MAKLER VERDIENEN GUTES GELD UND KAUFEN GLEICHZEITIG IMMOS

- Wohnungen bis 250T lassen sich gut verkaufen
- Markt zwischen 300T bis 2 Mio. Sehr schwierig. Ebenso überteurer Neubau. Luxusmarkt ist sehr individuell aber funktioniert nach wie vor
- Für Mehrfamilienhäuser gibt es einen aktiven Markt
- Auch das Vermietungsgeschäft läuft chillig
- Digitale Vermarktung essentiell

**MAKLER OHNE KNOW HOW UND DIGITALE PRÄSENZ GEHEN PLEITE
MAKLER DIE NICHT BEREIT SIND ZU ARBEITEN EBENSO**

IMMOBILIENHANDEL WIRD WIEDER ATTRAKTIV



VORAUSGESETZT DU WEISST WAS DU TUST

- Einkauf weiterhin einfach, großes Angebot
- Sanierungskosten sind etwas gefallen
- Leicht steigende Märkte ermöglichen wieder Geschäft
- Die ganzen Idioten, die den Markt kaputt gemacht haben sind entweder pleite, oder auf Selbstfindung in der Karibik
- Du musst Immos handeln, für die es einen Markt gibt, und das sind Wohnungen bis 250T Euro KP.

DU MUSST DEIN HANDWERK VERSTEHEN.

OHNE KNOW HOW UND ARBEIT 100T EURO PRO WOHNUNG VERDIENEN IST GESCHICHTE

DAS AKTUELLE MARKTUMFELD IN DER PRAXIS

DIE BUNTE KUH AUF DER GRÜNEN WIESE

EINE KOMÖDIE IN 4 AKTEN, KOPFBEULE INKLUSIVE



**SCHNAPPI HAT DEALHUNGER
UND LIEBT GRÜNE
WIESEN UND NIEDRIGE PREISE.
SCHNAPP, SCHNAPP,
SCHNAPP, SCHNAPP**



A LEISURELY WALK: VERMÖGENSAUFBAU OHNE GROSSES RISIKO

- 4 Mehrfamilienhäuser
- 2 x Frankfurt, 1 x Wiesbaden, 1 x Speckgürtel Berlin
- 51 WE plus 1 möglicher DG Ausbau
- 430T JNKM, steigerbar auf zumindest 520T JNKM
- 8.7 Mio. Kaufpreis
- 7.63 Mio. Kredit
- Ca. 1.65 Mio. EK

BERLINER SPECKGÜRTEL



Frankfurt, Teil 1:



17 Konrad-Broßwitz-Straße

Frankfurt, Teil 2:



22 Schwalbacher Str.

WIESBADEN INNENSTADT:



WIESBADEN INNENSTADT

- 1.056 m²
- 19 Wohneinheiten, Vorderhaus und Hinterhaus
- 113T JNKM IST (8.91 Euro Durchschnitt), steigerbar auf 145-150T p.a.
- KP: 2.380.000
- Kaufpreis pro m²: 2.250 Euro
- IST Rendite: 4.75%
- Soll Rendite: 6.3%
- Ca. 40T Euro zu sanieren, Energieausweis Vorderhaus F, Hinterhaus C

WIESBADEN INNENSTADT

- Kredit: 2.100.000, EK: 500T
- Zins: 4.1%
- Anfangstilgung: 2%
- Kreditrate: 128T
- Tilgung über 10 Jahre: 506T Euro
- Mögliche Wertsteigerung auf 2.900 Euro pro m² (2.4% p.a.): 600T

GÜNSTIGER m² PREIS, MIETEN AUF 11 -12 EURO ERHÖHEN, AUFTEILEN IN WOHNUNGSEIGENTUM.

1 MIO IN 10 JAHREN VERDIENEN OHNE GROSSES RISIKO.

MEINE TEILNEHMER HABEN IN GANZ DEUTSCHLAND UND ÖSTERREICH GEKAUFT, 172 MAL SCHNAPP



MEINE TEILNEHMER HABEN IN GANZ DEUTSCHLAND UND ÖSTERREICH GEKAUFT, 172 MAL SCHNAPP



MEINE TEILNEHMER HABEN IN GANZ DEUTSCHLAND UND ÖSTERREICH GEKAUFT, 172 MAL SCHNAPP



DAS HÄSSLICHE KLEINE LOCH IN NÜRNBERG

- 27m², quadratisch praktisch gut. 145 Euro BK, Zusätzlich Stellplatz
- Kaufpreis 102T nach Verhandlung
- 6T Sanierung
- Erzielbare Nettomiete von ca. Euro 450 pro Monat inkl. Stellplatz, 5% Rendite
- Bank finanziert 100T zu 3.7% auf 10 Jahre fix
- Einfache Vermietung da zentrale Lage Nähe Bahnhof

**KLASSISCHES KLEINES LOCH, DERZEIT ÖFTERS VERFÜGBAR.
MIETE ZAHLT KREDIT AB, MEHR IST NICHT ZU TUN**

STEUERVORTEILE DURCH NEGATIVE BEMESSUNGSGRUNDLAGE UND SANIERUNG

PERFEKTE INFRASTRUKTUR IN STUTTGART

- Stuttgart Bad Canstatt
- Leicht sanierungsbedürftige Wohnungen, im Haus werden mehrere verkauft
- 28m², Kaufpreis 128T, ca. 15T Sanierung
- Aufgrund der Lage 570 bis 600 Euro NKM realistisch
- Perfekte Verkehrsanbindung, U Bahn vor der Tür
- Bieterwettbewerb wurde verhindert
- Geschickte steuerliche Gestaltung bei der Sanierung

**WIESO ZUM SCHMIEDL GEHEN WENN MAN ZUM SCHMIED GEHEN KANN
EXZELLENT LAGE UND TROTZDEM RECHNET ES SICH**

FLUGBEGLEITER WG IN KELSTERBACH

- 70 m2 Wohnung in Kelsterbach, Kaufpreis 210T
- 3 getrennt begehbare Zimmer
- Einige Sanierungsmassnahmen, ca. 30T Sanierung + Möbel
- Zimmervermietung zu ca. Euro 500 -550 pro Zimmer Brutto.
- 15T JNKM

WG VERMIETUNG VERURSACHT ZWAR ETWAS ARBEIT, ABER FÜHRT ZU 6% MIETRENDITE

AUCH IN KIEL UND OFFENBACH WURDE EIN ÄHNLICHES MODELL ANGEWANDT, ABER DIESMAL NICHT MIT RYANAIR, SONDERN MIT STUDENTEN

ES SIND SCHNAPPI TIMES!



DIE GRÖSSTEN IMMOBILIENDUMMHEITEN



Wohne zur Miete und kaufe Immobilien als Geldanlage

DIE GRÖSSTEN IMMOBILIENDUMMHEITEN



DIE GRÖSSTEN IMMOBILIENDUMMHEITEN



DIE IMMOBILIENMYTHEN



WIE GROSS IST MEINE KLEINSTE WOHNUNG?



WIESO HÄSSLICHE KLEINE LÖCHER?



WIESO HÄSSLICHE KLEINE LÖCHER?



WIESO KLEINE LÖCHER AM BEISPIEL BISMARCKRING 18 WIESBADEN



WIESO KLEINE LÖCHER?

- ✓ Viel höhere Miete pro m² und Mietrendite
- ✓ Leichter zu vermieten
- ✓ Viele verschiedene Mieterklassen (z.B. „Gästewohnungen“)
- ✓ Auch in Krisenzeiten gut zu verkaufen
- ✓ Weniger Klumpenrisiko, bessere Streuung des Portfolios
- ✓ Geringere Gefahr von großen Fehlentscheidungen

DAS MODELL: HÄSSLICHE KLEINE LÖCHER IN GUTER LAGE

- Kaufpreis: 100T – 125T
- Nettomiete 430 – 500 Euro pro Monat
- 5.0 – 5.5% Mietrendite
- Miete bezahlt +/- den Kredit ab
- Mit 15-25T EK bist du dabei
- Steuerliche Vorteile

DAS MODELL 2:

2- 3 ZIMMER WOHNUNG UND WG VERMIETUNG

- Kaufpreis: 180-300T Euro
- Getrennt begehbare Zimmer
- Vermietung der einzelnen Zimmer für 400-550 Euro Brutto pro Monat
- Möblierung für ca. 10T Euro
- 900- 1.400 Netto Monatsmiete, 10.800 – 16.800 JNKM
- 6% Mietrendite erzielbar, teilweise auch mehr
- Umsatzsteuerpflichtige Vermietung prüfen

WIE BEWERTE ICH IMMOBILIEN

LZR

WIE BEWERTE ICH IMMOBILIEN

- ✓ **LAGE**
Makrolage
Mikrolage
- ✓ **ZUSTAND**
- ✓ **RENDITE: RECHNET SICH DAS GANZE?**

WORAUF MUSS ICH AUFPASSEN?



KAUFE KEINEN DRECK UND VOR ALLEM KEINE DRECKSLAGEN



WER HÄTTE GERN DIESES AUTO?



ES GEHT NOCH SCHLIMMER



WENN DU DRECK KAUFST GEHT ES DIR SO



SCHLECHTE IMMOBILIEN MACHEN DICH ARM



SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

HWB_{SK}

A++

A+

A

B

C

D

E

F

G

G

SCHLECHTE IMMOBILIEN MACHEN DICH ARM



KLEINE LÖCHER IN DEN RICHTIGEN LAGEN MACHEN DICH VERMÖGEND



KLEINE LÖCHER IN DEN RICHTIGEN LAGEN MACHEN DICH FINANZIELL FREI

- Starke, diversifizierte Wirtschaft
- Bevölkerungszuwachs
- Gute Verkehrsanbindung
- Wenig Platz

Da können Mieten nur in eine Richtung gehen und die heißt AUFWÄRTS

MIT KLEINEN HÄSSLICHEN LÖCHERN KANNST DU GAR NICHT MEHR VERHINDERN, MILLIONÄR ODER MULTIMILLIONÄR ZU WERDEN

- Jedes Jahr 20-200T ansparen
- Jedes Jahr 1-10 hässliche kleine Löcher kaufen.
- **NACH 10 JAHREN HAST DU: 50 bis 500T Mieteinnahmen**
- **NACH 20 JAHREN BIST DU MILLIONÄR ODER MULTIMILLIONÄR**
- **PASSIVES EINKOMMEN 50-500T p.a.: STEUEREFFIZIENT UND INFLATIONSGESCHÜTZT**

JEDER, DER FLEISSIG UND GESCHÄFTSTÜCHTIG IST KANN DAS MACHEN!!!

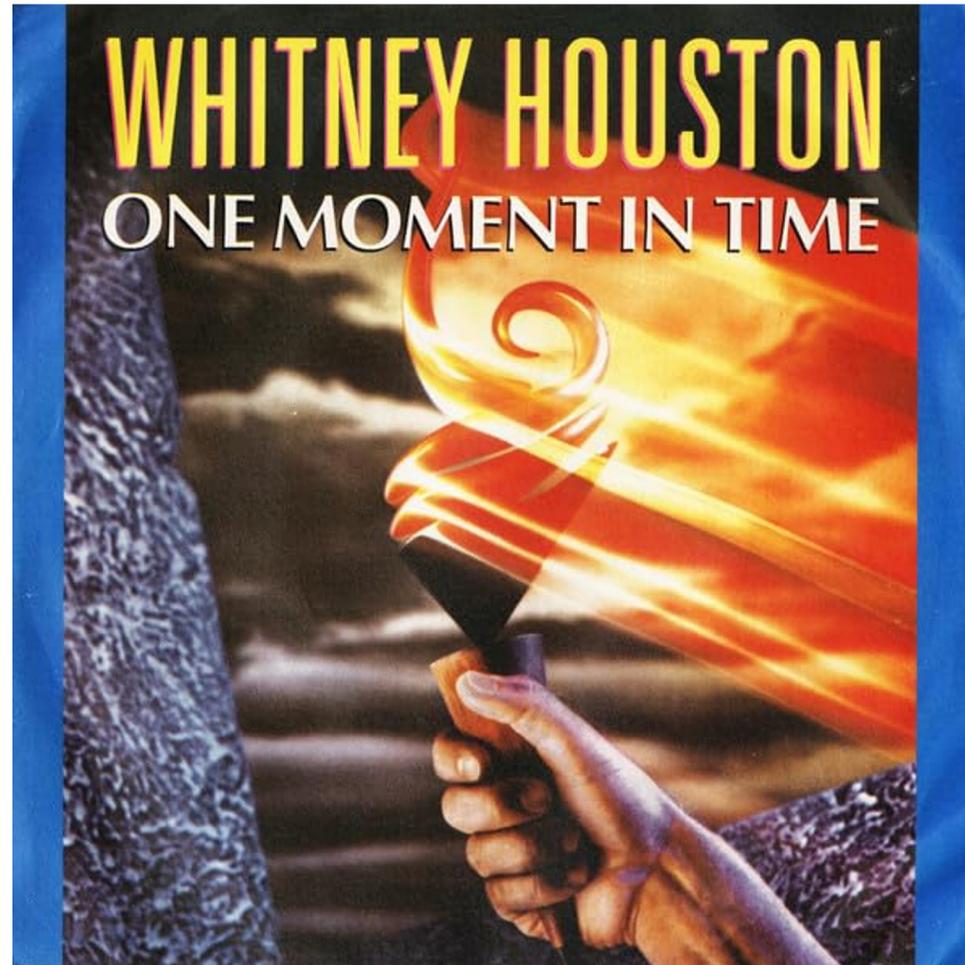
WIE BEKOMME ICH MEHR EIGENKAPITAL?

- Geld verdienen durch Job oder Selbstständigkeit oder Kombination davon
- Friends and Family
- Immobilienvermittlung an Profi Investoren gegen Provision:
2 mal Provision = EK für 1 Wohnung
- Work for Equity mit finanzkräftigen Investoren, insbesondere bei Sanierungsobjekten.

JEDER DER FLEISSIG UND GESCHÄFTSTÜCHTIG IST, KANN SICH DAS EIGENKAPITAL FÜR EIN HÄSSLICHES KLEINES LOCH VERDIENEN.

VERGISS WORK LIFE BALANCE UND SONSTIGEN BULLSHIT!

**JETZT IST EIN SEHR GUTER ZEITPUNKT, IMMOS ZU KAUFEN
SO EINE MARKTSITUATION GIBT ES NUR ALLE 10 JAHRE**





WENN DEIN CHEF ODER DEIN KUNDE MÜHSAM WIRD ...



WENN DU MEHR WILLST: PROFIS VERDIENEN MIN. 1 MIO. PRO OBJEKT



GIB PLAID GAS UND MACHE SCHNAPP: JETZT IST DER RICHTIGE ZEITPUNKT!!





**WENN DU VON MIR LERNEN
WILLST WIE DU ERTRAGREICH
IN IMMOBILIEN INVESTIERST..**



GIB PLAID GAS UND MACHE SCHNAPP: JETZT IST DER RICHTIGE ZEITPUNKT!!

