



NDG GROUP

Lohnt sich die Immobilie noch? das antizyklische Erfolgskonzept

Präsentiert von Shawn Zimmermann

INHALTE

- NDG Group
- kritische Wirtschaftsprozesse
- Chancen der Marktsituation
- aktuelle Objekte

Übersicht

1. NDG GROUP





Bauträger und Projektentwickler in Norddeutschland



Unternehmenskennzahlen

60

Experten

2.500

vermittelte Finanzierungen & Immobilien

Kompetenzen in der
Immobilienwirtschaft

Analyse
Konzeptionierung
Entwicklung
Realisierung
Bewirtschaftung
Verwaltung
Beratung

7.000

Immobilien in der Verwaltung

1 Mrd.

realisiertes Projektvolumen

”

Die Kraft der Vielfalt
optimal nutzen.

Marco Pankonin

NDG GROUP. MSP. IMMOBILIENKONZEPTIONEN

- MSP steht seit 30 Jahren für langfristigen Vermögensaufbau
- Individuelle Immobilienkonzeption
- Maßgeschneiderte Steueroptimierung und Finanzierungsstrategien



NDG GROUP. HAUSVERWALTUNG. BETREUUNG. VERWALTUNGSKOMPETENZ.

- NDG Hausverwaltung konzentriert sich seit Jahrzehnten auf den Werterhalt und die Wertsteigerung der Immobilien
- Aufwandsneutrale Full-Service-Betreuung





NDG GROUP. GEBÄUDESERVICE. ANSPRUCHSVOLLE DIENTSTLEISTUNGEN.

- Sanierung, Revitalisierung und Bau von Immobilien
- Energetische Sanierung zur nachhaltigen Wertoptimierung der Immobilie
- Stetige Wartung zur Sicherung der Wertstabilität des Objektes





2. KRITISCHE WIRTSCHAFTSPROZESSE

Immobilien-Papst Voigtländer

"Der Markt ist in einer Schockstarre"

Immobilienblase 2023: Platzt sie in Deutschland?

Banken-Prognose 2023: Preise sinken weiter!
Deutsche-Bank prophezeit Immobilien-Schock

**Wegen Kostenwahnsinn und Zinsschock
droht der Baubranche der „Gastro-Effekt“**

**Nach Zinsschock: auch Baupreise steigen –
Immobilien-Kauf jetzt?**

Steigende Bauzinsen und hohes Eigenkapital

**Immer teurer und exklusiver: Langsam
platzt der Häuser-Traum für die
Mittelschicht**

CHRONOLOGISCHE ENTWICKLUNG



Corona & Krieg

CORONA & KRIEG

Auswirkungen auf die Wirtschaft

Lieferketten- und
Materialbeschaffungsprobleme

explosionsartiger Anstieg der Energiepreise



Angebotsverknappung und Kostendruck lässt die Preise explodieren

CHRONOLOGISCHE ENTWICKLUNG



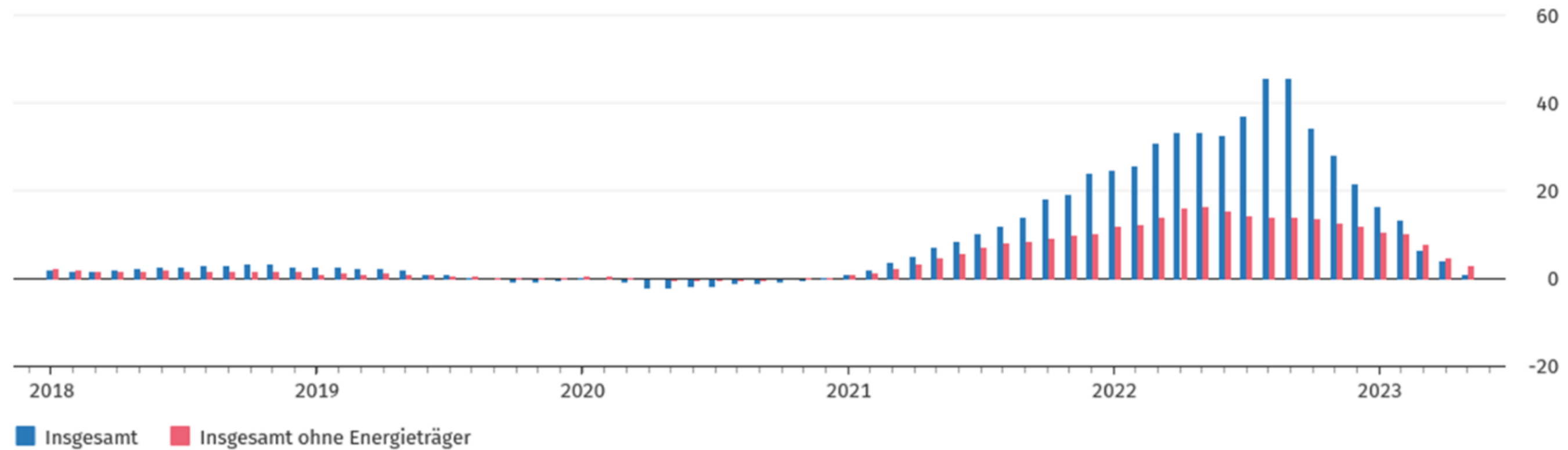
Corona & Krieg

Inflation der
Erzeugerpreise

INFLATION DER ERZEUGERPREISE

Indizes der Erzeugerpreise (2015 = 100)

Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



CHRONOLOGISCHE ENTWICKLUNG



Corona & Krieg

Inflation der
Erzeugerpreise

Inflation der
Verbraucherpreise

INFLATION DER VERBAUCHERPREISE

Inflationsrate in Deutschland von 1950 bis 2022



CHRONOLOGISCHE ENTWICKLUNG

A horizontal timeline bar consisting of five segments. The first and third segments are dark blue, while the second, fourth, and fifth segments are a lighter blue. The text labels are positioned below the bar, aligned with their respective segments.

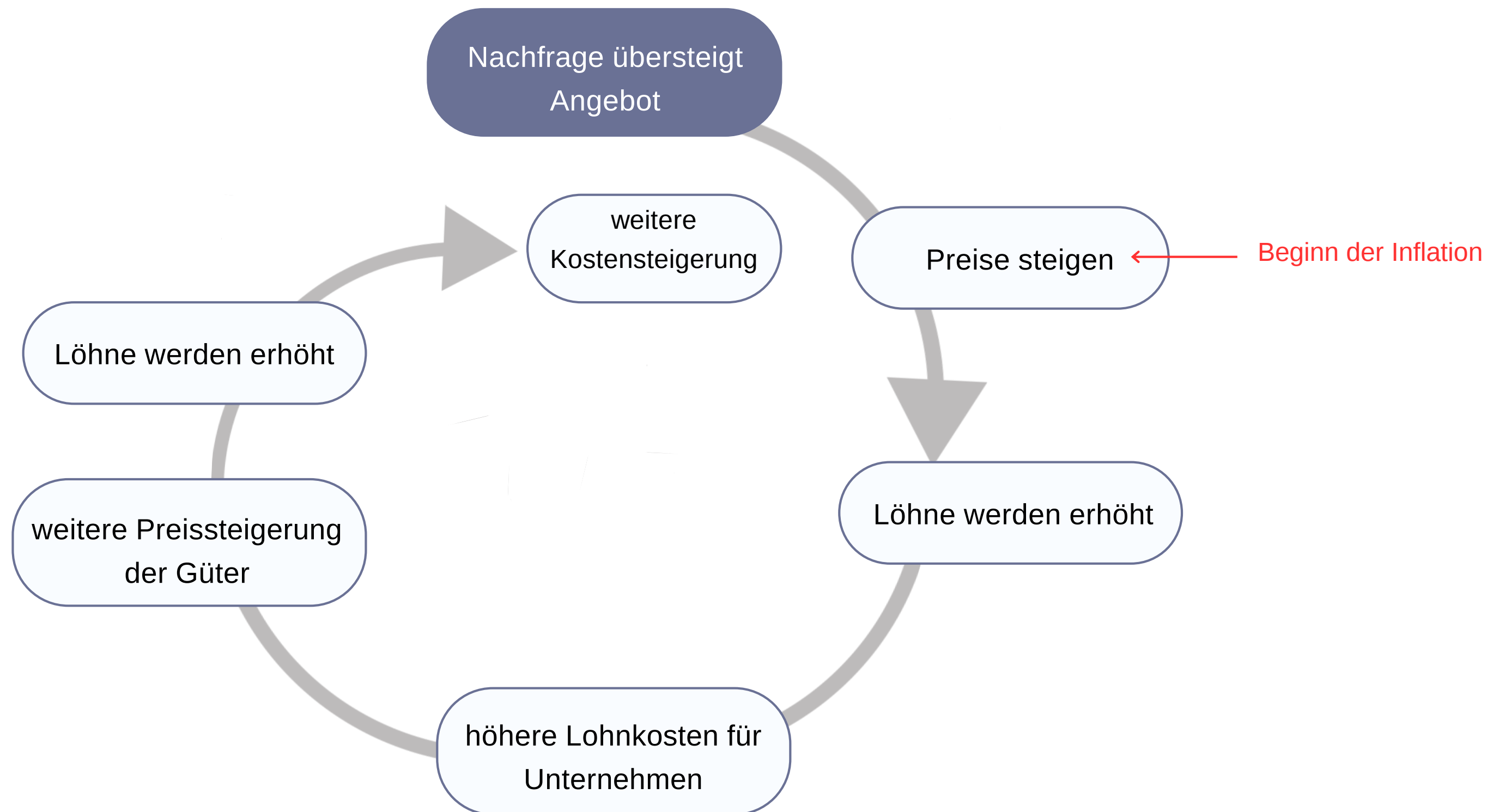
Corona & Krieg

Inflation der
Erzeugerpreise

Inflation der
Verbraucherpreise

Lohn-Preis-Spirale

LOHN-PREIS-SPIRALE



CHRONOLOGISCHE ENTWICKLUNG



Corona & Krieg

Inflation der
Erzeugerpreise

Inflation der
Verbraucherpreise

Lohn-Preis-Spirale

Baukosten-
anstieg

BAUKOSTANSTIEG

*Baupreisindizes

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer Veränderungsraten zum Vorjahresquartal in %

Jahr, Quartal		Wohngebäude	Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebs- gebäude
2023	I ..	15,1	15,5	15,4
	IV	16,9	17,8	17,6
2022	III	16,5	18,0	17,7
	II	17,6	19,0	19,4
	I ..	14,3	15,3	15,3
	IV	14,4	15,0	15,6
2021	III	12,6	12,6	13,3
	II	6,4	6,2	6,6
	I ..	3,1	3,1	3,1
	IV	-0,1	-0,1	-0,2
2020	III	0,0	0,1	0,0
	II	3,0	3,1	3,1
	I ..	3,4	3,4	3,3
	IV	3,8	3,9	3,8
2019	III	4,1	4,1	4,1
	II	4,7	4,7	4,7
	I ..	4,8	4,8	5,0

AUSWIRKUNGEN DER BAUPREISE

—
auf Entwicklerseite

Steigende Entwicklungskosten &
Zinsen
Neubau ist wirtschaftlich nicht mehr realisierbar

über 30% weniger
Baugenehmigungen

Politisches Dilemma

Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum nicht
möglich

Konsequenz:

Bautätigkeit wird zukünftig weiter fallen

AUSWIRKUNGEN DER BAUPREISE

auf Käuferseite

Mangel an Neubauimmobilien

geringe Möglichkeiten bezahlbaren Wohnraum zu
erwerben

CHRONOLOGISCHE ENTWICKLUNG

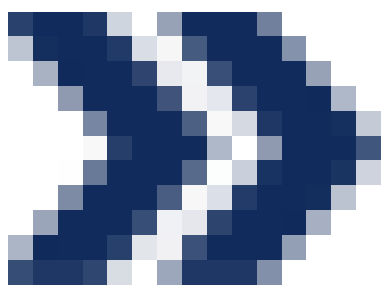
Corona & Krieg

Inflation der
Erzeugerpreise

Inflation der
Verbraucherpreise

Lohn-Preis-Spirale

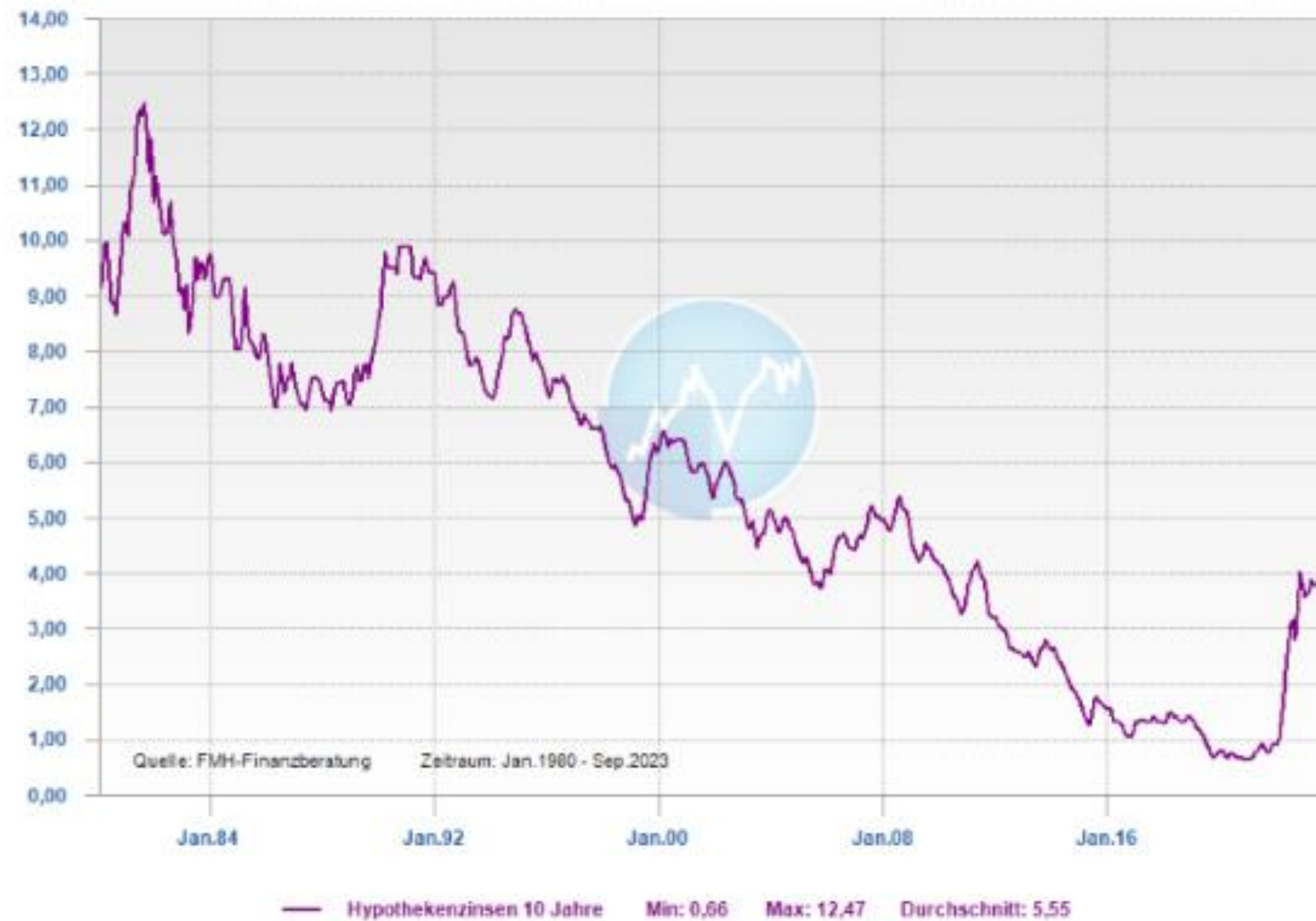
Baukosten-
anstieg



Reaktion der EZB: Erhöhung der Zinsen

ZINSENTWICKLUNG

Hypothekenzinsen seit 1980



AUSWIRKUNGEN DER ZINSENTWICKLUNG auf Entwicklerseite

höhere Kosten

Steigende Finanzierungskosten entlang der Entwicklung

Verlust von potentiellen Käufer

aufgrund höherer monatlicher Belastungen und höheren EK Anforderungen

fallende Verkaufspreise

geringerer Ertrag

Steigende Zinsentwicklung, bei steigenden Entwicklungskosten

AUSWIRKUNGEN DER ZINSENTWICKLUNG

auf Käuferseite

mehr Eigenkapital

höhere monatliche Belastungen

schlechtere Renditen



LOHNT SICH DIE IMMOBILIE ÜBERHAUPT NOCH?

JA

SOGAR UMSO MEHR



“

„DIE GEWINNE VON
MORGEN, ENTSTEHEN
HEUTE DURCH
ANTIZYKLISCHES
HANDELN.“

Marco Pankonin

3. CHANCEN DER MARKTSITUATION



CHANCEN DER MARKTSITUATION

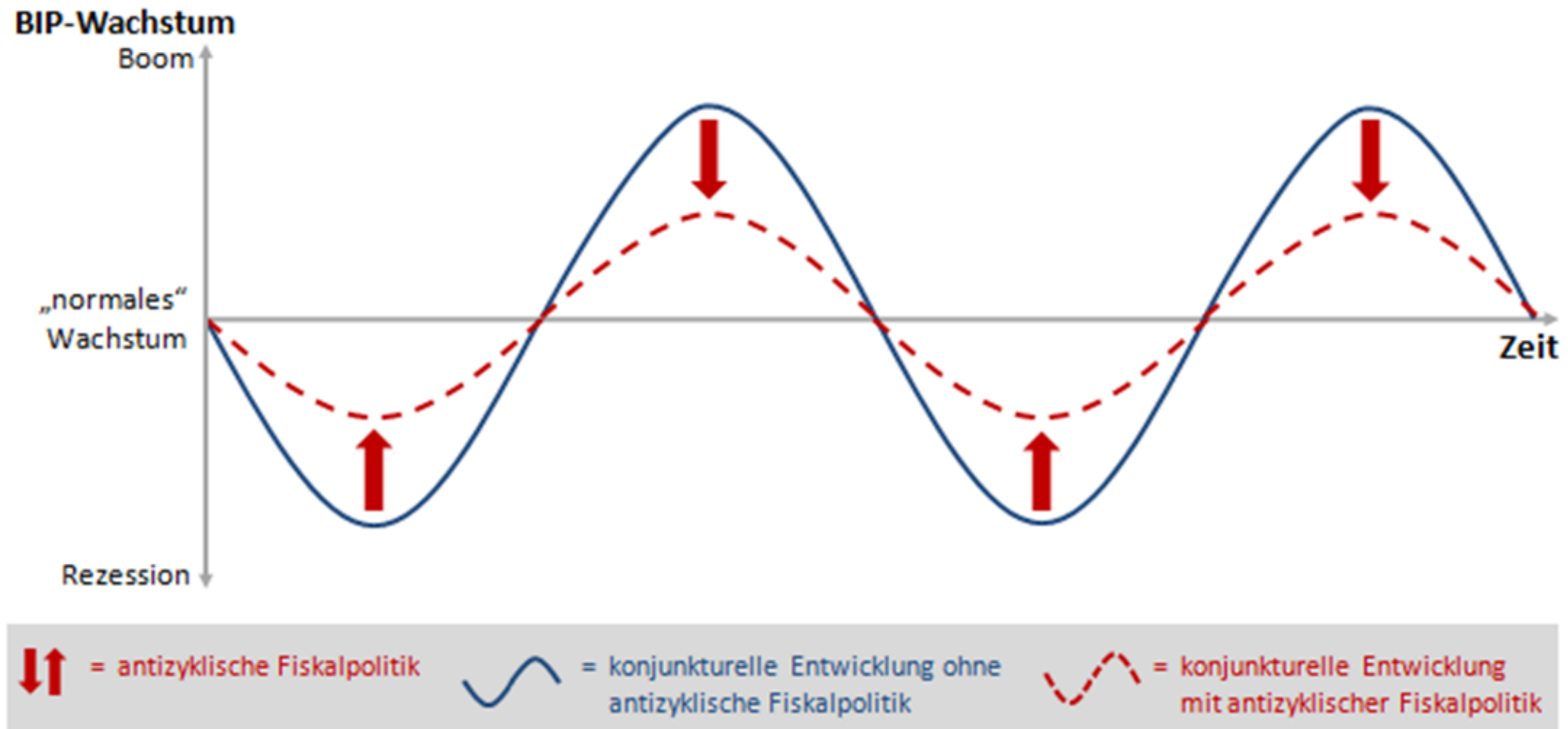
1

antizyklisches Handeln

Antizyklisches Handeln garantiert hohe Gewinne in der Zukunft

CHANCEN DER MARKTSITUATION

antizyklisches Handeln



CHANCEN DER MARKTSITUATION

1

antizyklisches Handeln

Antizyklisches Handeln garantiert hohe Gewinne in der Zukunft

2

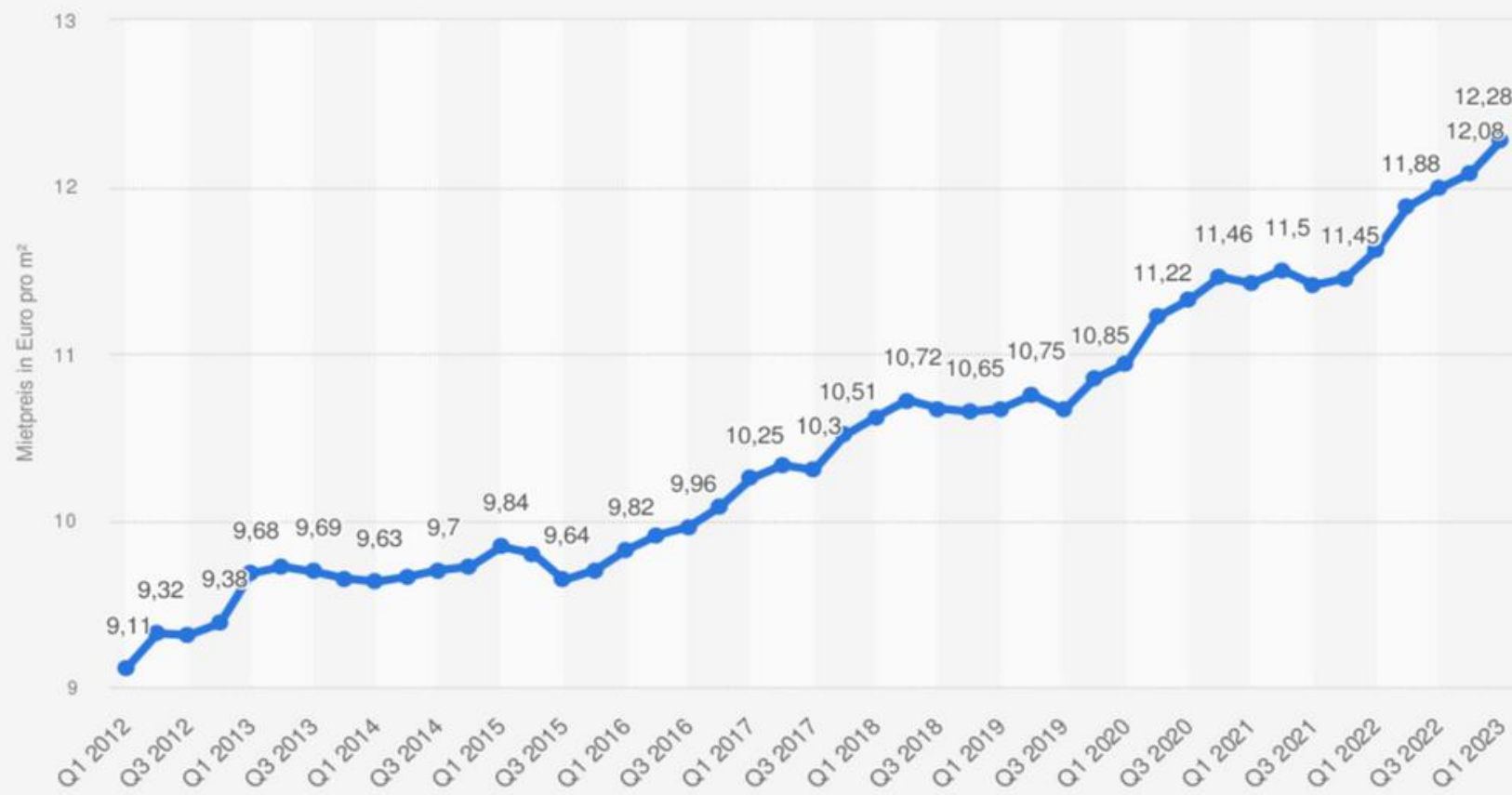
starke Mietpreisentwicklung

Starke Mietentwicklung im Bestand durch Wegfall der Neubautätigkeit

CHANCEN DER MARKTSITUATION

starke Mietpreisentwicklung

Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg von 2012 bis zum 1. Quartal 2023 (in Euro pro Quadratmeter)



Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in München von 2012 bis zum 1. Quartal 2023 (in Euro pro Quadratmeter)



CHANCEN DER MARKTSITUATION

1

antizyklisches Handeln

Antizyklisches Handeln garantiert hohe Gewinne in der Zukunft

2

starke Mietpreisentwicklung

Starke Mietentwicklung im Bestand durch Wegfall der Neubautätigkeit

3

Inflationsschutz

Mindestens doppelter Inflationsschutz durch Immobilieninvestition

CHANCEN DER MARKTSITUATION

Inflationsschutz

Indexmietverträge

Sicherung der Baukosten,
durch Investition in
Bestandsobjekte

Lohn-Preis-Spirale hat
keinen negativen Effekt!

Inflation mindert den Wert
des geliehenen Kapitals



NAH DER KIELER FÖRDE

Preetzer Str. 51 - 55 und Gazellestr. 12 - 14 in 24143 Kiel

Das Konzept:
40 Bestandseinheiten und 9 Dachgeschossausbauten zur langfristigen Vermietung

Baujahr:	1960 / 2024
Flurstück:	276
Grundstücksfläche:	ca. 2.424 m ²
Wohnfläche:	ca. 2.735 m²
Bestand	ca. 2.296 m ²
DG- Ausbau	ca. 439 m ²
Wohneinheiten:	49
Bestand	40
DG-Ausbau	9
Einheitengrößen:	ca. 24 – 69 m ²
Mieten:	5,00 – 9,47 €/m ² – Bestand
	10,00 – 11,00 €/m ² – saniert
	12,00 €/m ² – DG-Ausbau
	45 – 50 €/Monat – Garagen

Balkone:	Ja
Aufzug:	Nein
Energieträger:	Fernwärme
Teilung gem. WEG:	Ja







Kategorie	KP/m ²
Bestand	2.950,00 €
Sanierter Bestand	4.200,00 €
Dachgeschossausbau	4.500,00 €
Je Garage	15.000,00 €

Hinweis: Kaufpreisänderung durch Modernisierung bei Mieterwechsel möglich





