



NDG GROUP

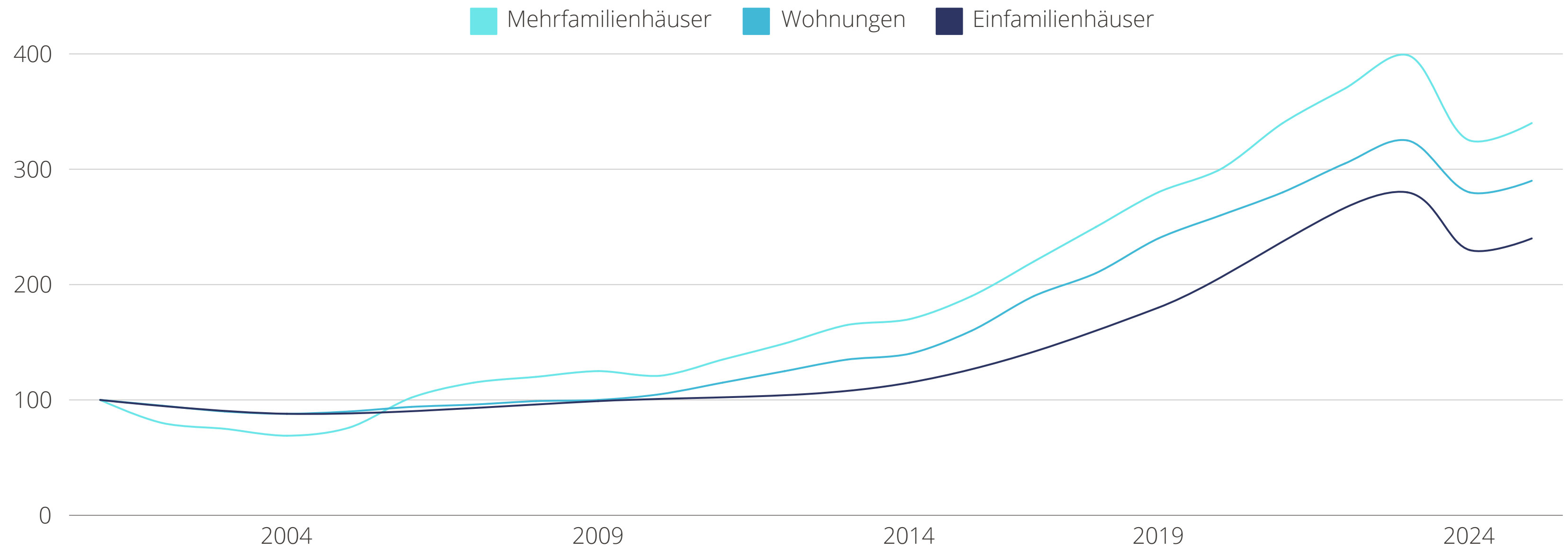


PROJEKTE FÜR DEN VERTRIEB

MARKTUMFELD

Wohnungsmarkt Deutschland

Historisch einmaliger Preisverfall: Deine Chance zu investieren



Wohnungsmarkt Deutschland

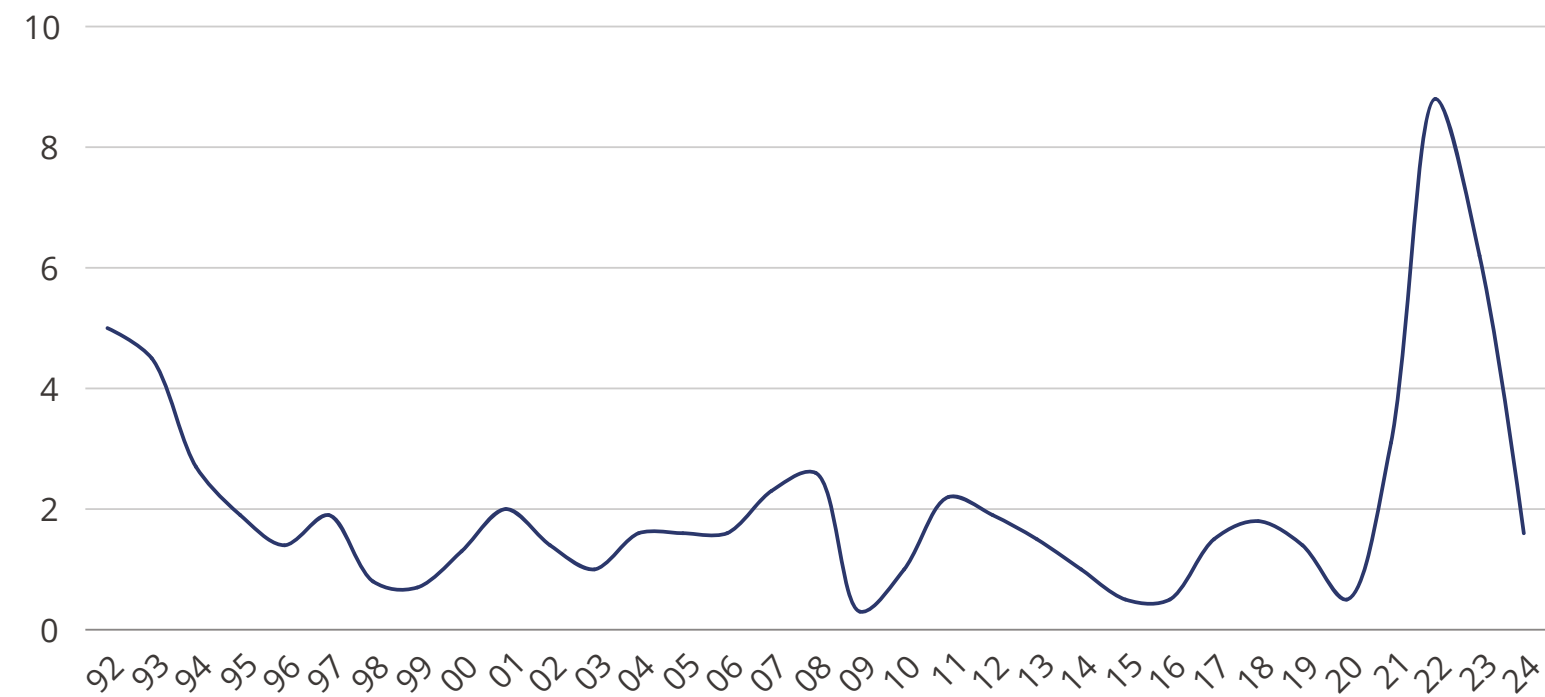
Historisch einmaliger Preisverfall: Deine Chance zu investieren



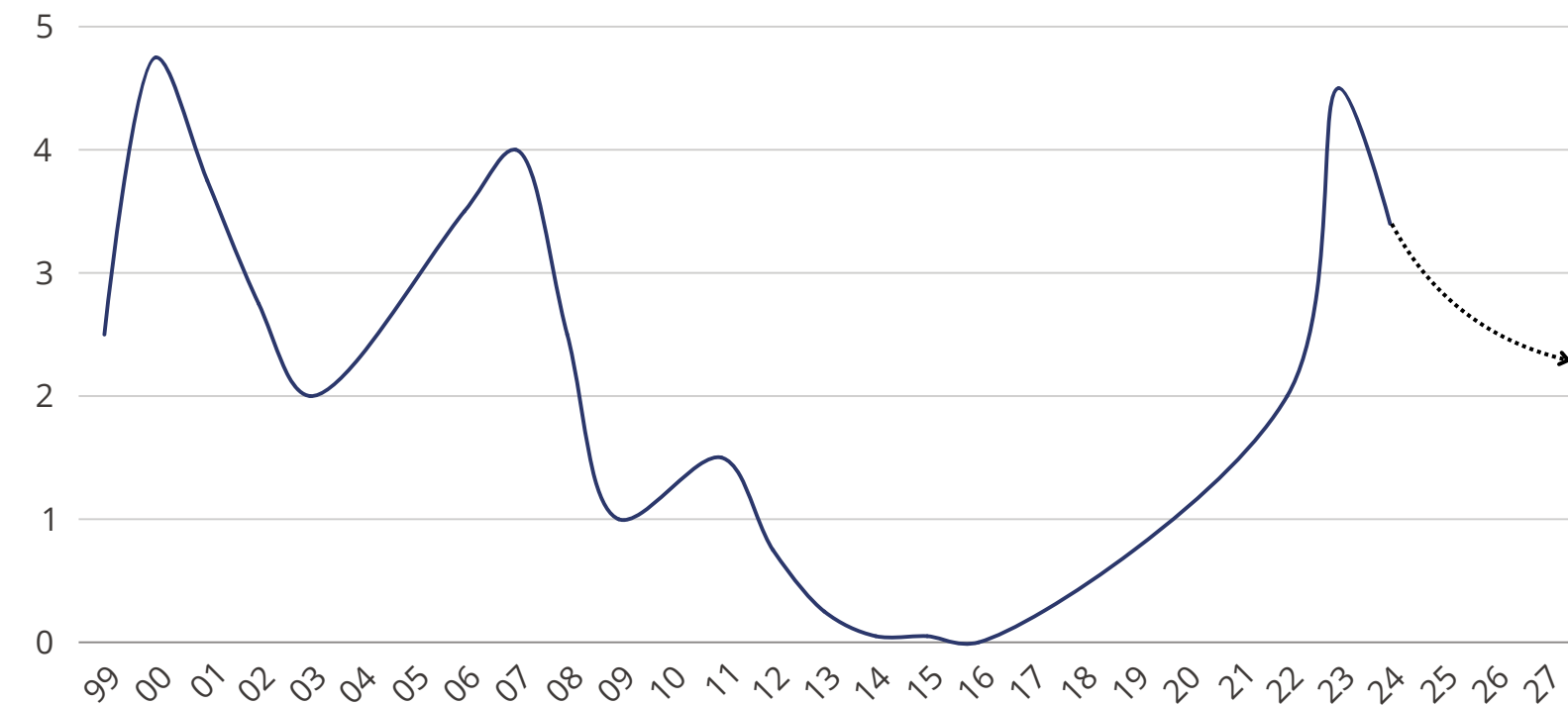
Was war dafür der Grund?

Weitere Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt

Inflationsrate in Deutschland 1992 - 2024



Zinsentwicklung und -prognose



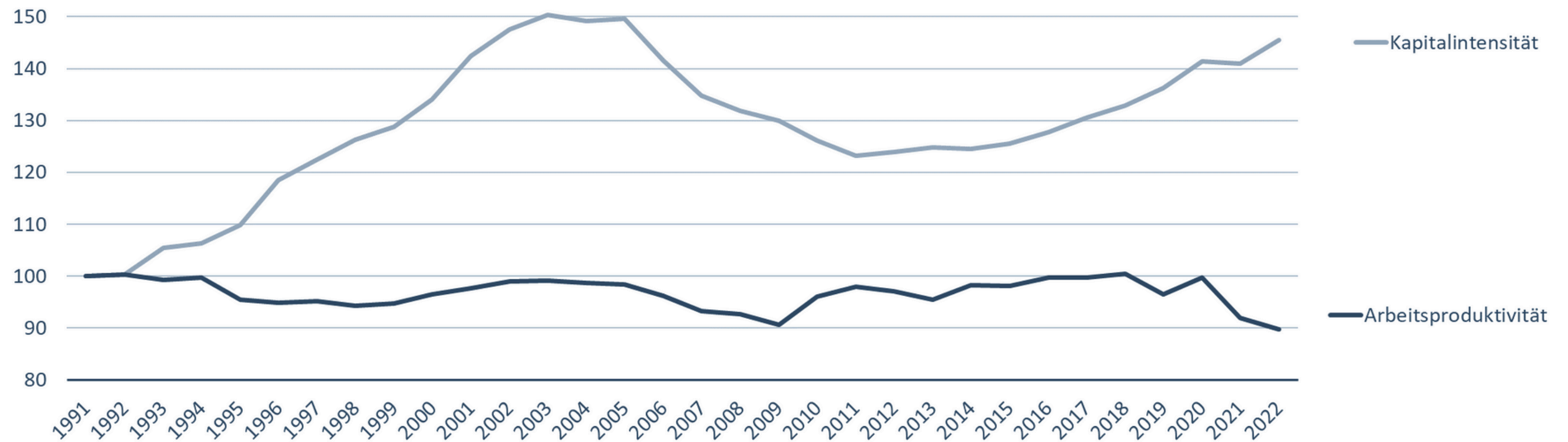
Stabilisierung des Marktes 2024

Erholung im Immobiliensektor



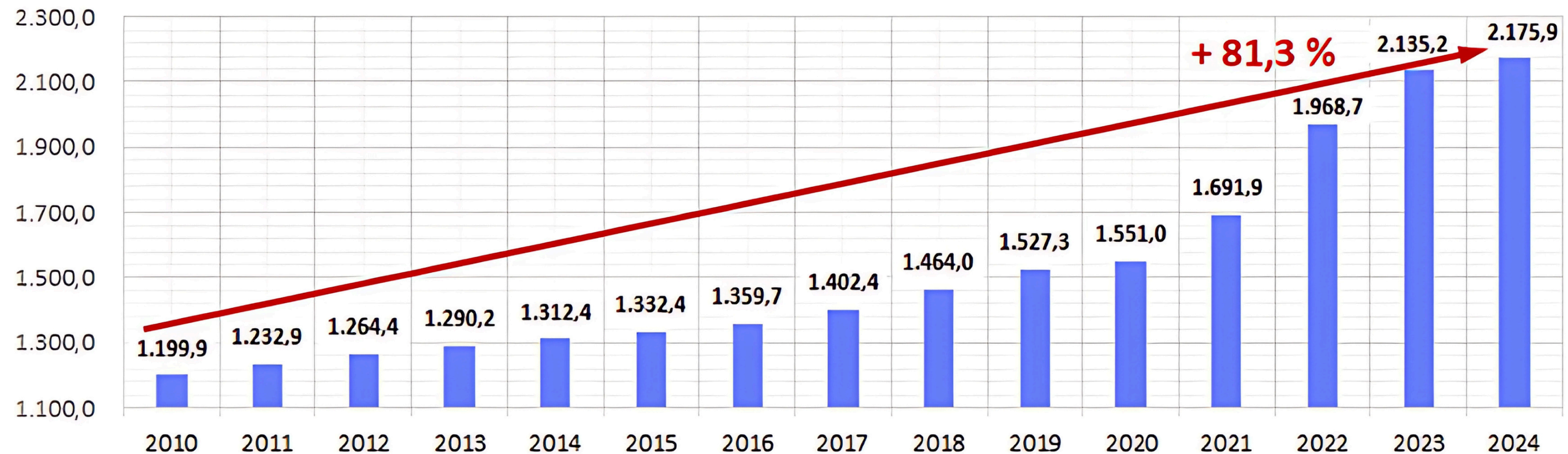
Das Grundproblem der Bauwirtschaft

Entwicklung von Kapitalintensität und Arbeitsproduktivität



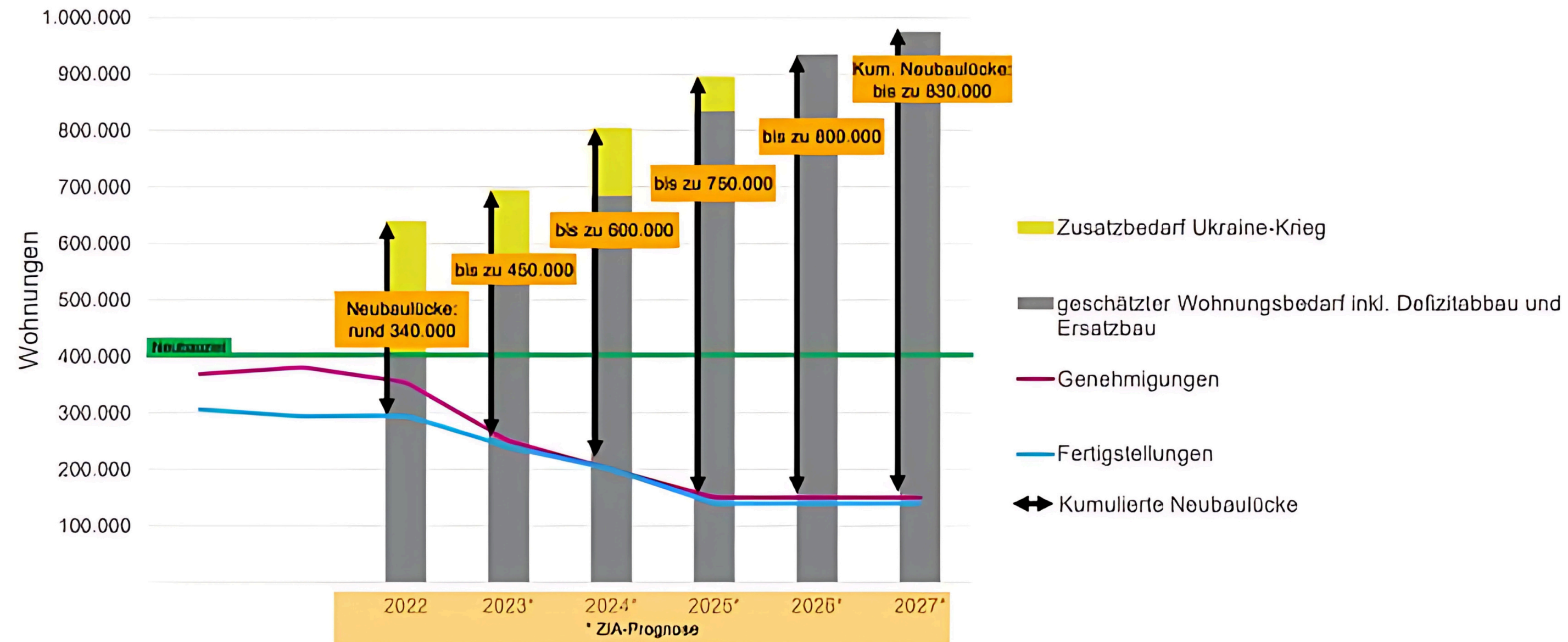
Baukostenentwicklung

Historischer Anstieg der Baupreise



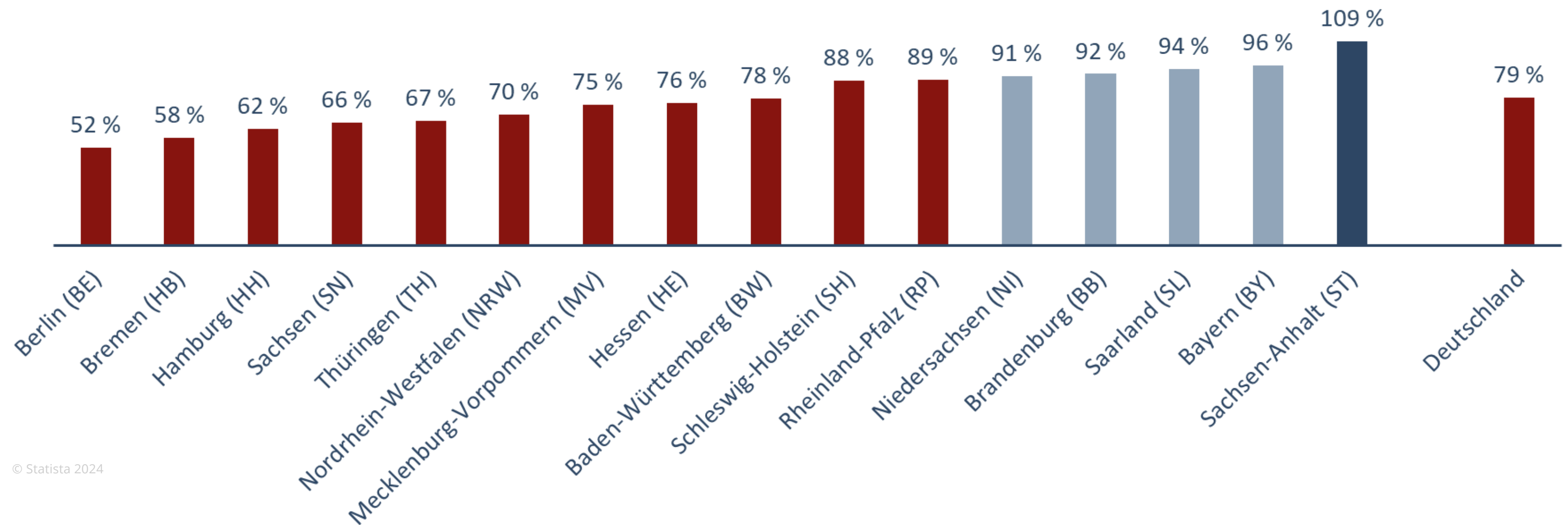
Neubaulücke

Wachsende Versorgungslücke im Wohnungsbau



Fertigstellungen vs. Bedarf in den Bundesländern

Relation der Fertigstellungen p.a. (2021-2025) zum Wohnungsbedarf p.a. (2021-2025)



© Statista 2024

Wohnungsbedarf

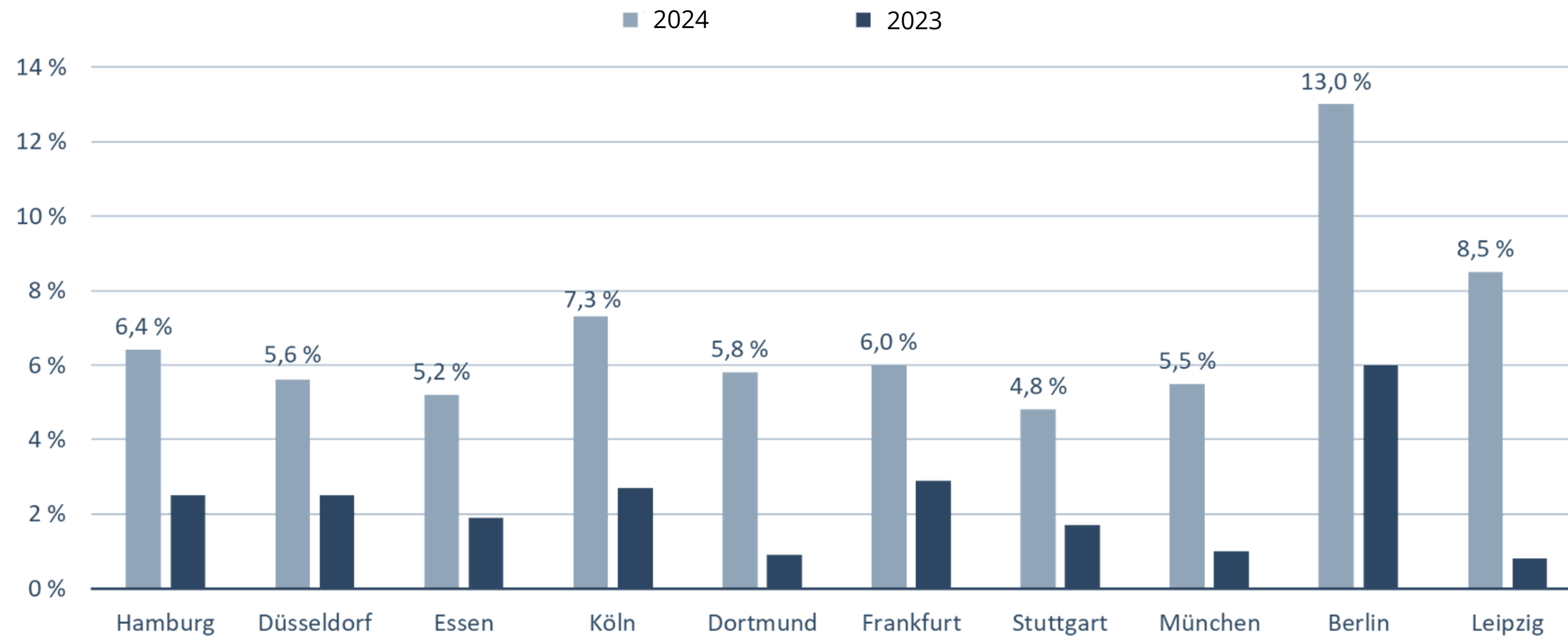
Ergebnisse des Wohnungsbedarfsmodells für die Top-7

	Fertigstellungen pro Jahr (2021-2025)		Wohnungsbedarf pro Jahr (2021-2025)		Bedarfs- deckung
	Wohnungen (Durchschnitt)	Wohnungen pro 1.000 EW	Wohnungen (Durchschnitt)	Wohnungen pro 1.000 EW	In Prozent
Berlin	16.382	4,4	31.300	8,3	52 %
Hamburg	7.690	4,1	12.400	6,5	62 %
München	8.298	5,5	8.900	5,9	93 %
Köln	2.765	2,5	7.500	6,9	37 %
Frankfurt am Main	3.509	4,5	5.700	7,4	61 %
Stuttgart	1.474	2,3	3.400	5,4	43 %
Düsseldorf	2.188	3,5	3.000	4,7	74 %



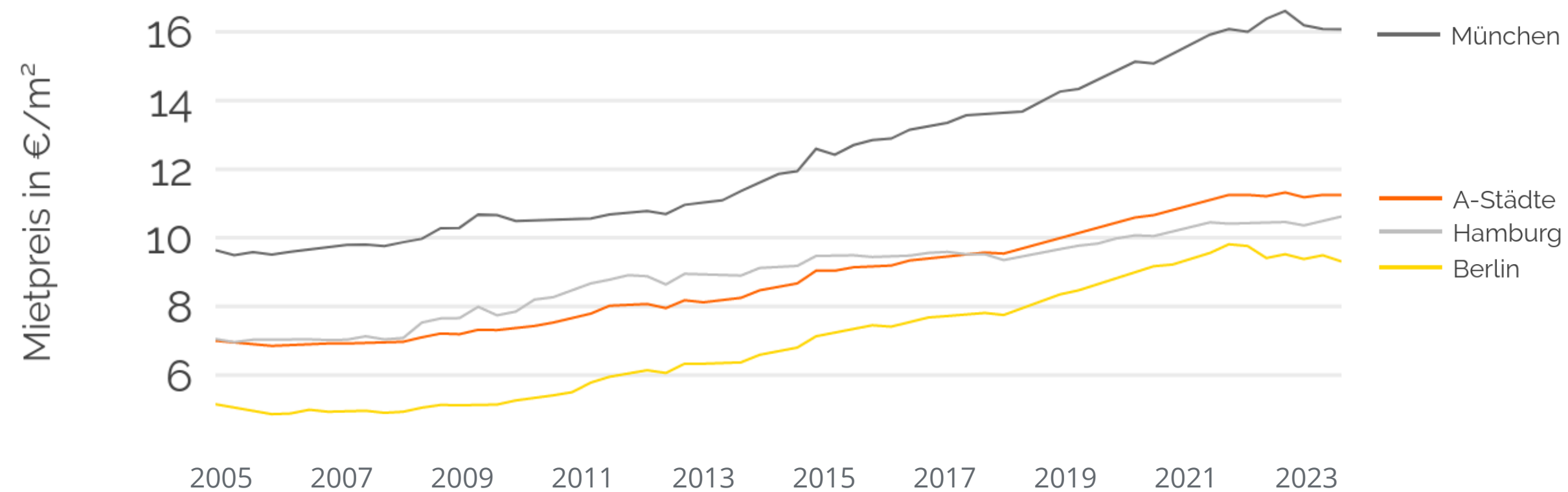
Auswirkungen der Versorgungslücke

Starker Anstieg der Neuvertragsmieten



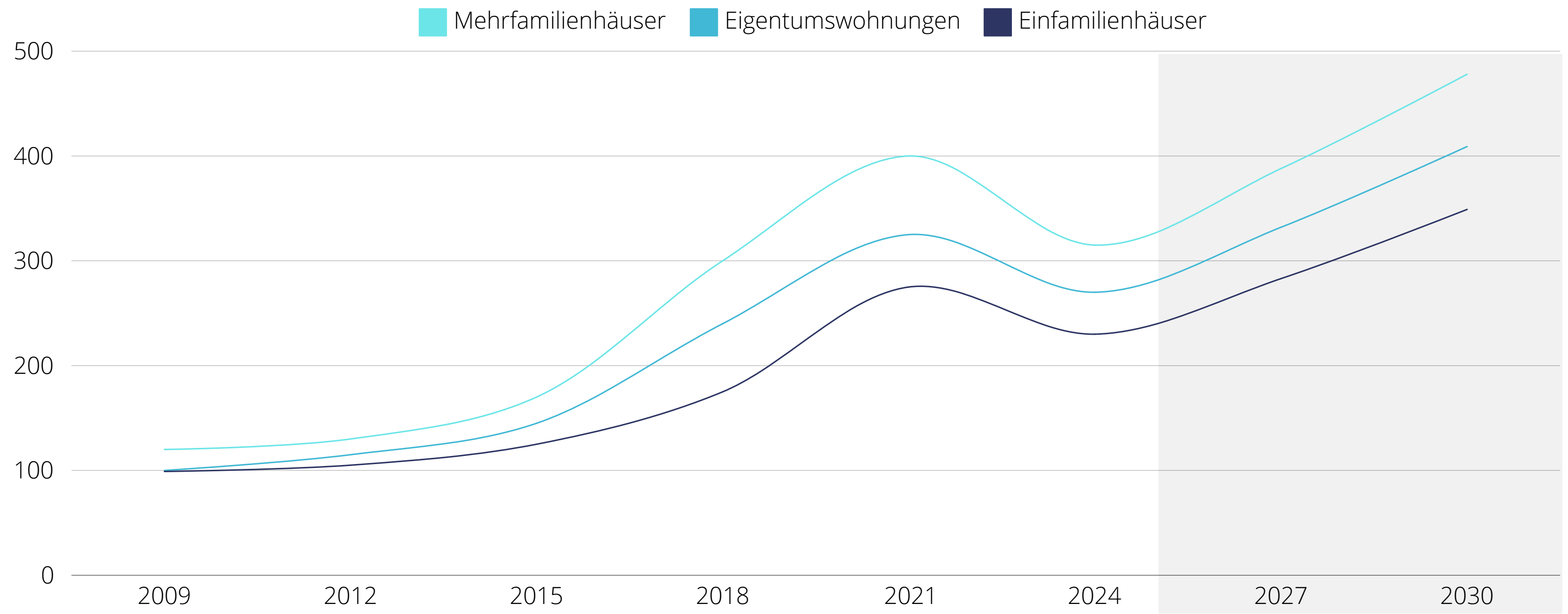
Mieten in A-Städten Deutschlands steigen weiter

Auswirkungen der Versorgungslücke



Kaufpreisentwicklung Deutschland bis 2030

Auswirkungen der Versorgungslücke



Aufteilungsverbot 2021

in angespannten Wohnungsmärkten

“ —

Die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an einem bestehenden Mietshaus bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde, wenn das Gebäude in einem Gebiet liegt, das durch Rechtsverordnung als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen ist.

Eine Genehmigung zur Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen wird in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nur in Ausnahmefällen erteilt.

§ 250 BauGB

Fazit der letzten Jahre

Historischer Preisverfall

Immobilienpreise fielen stark, da viele Käufer durch die hohen Zinsen ausblieben

Wohnungsmangel

Wenige Angebote in Top-Lagen, Mieten steigen.

Preissteigerung

Zinssenkungen lassen die Preise wieder steigen

Ausgangslage

Hohe Inflation → EZB erhöht Zinsen

Neubaumangel

Hohe Zinsen und Baukosten bremsen Neubauten

Rückgang der Inflation

Sinkende Inflation → Zinssenkungen

Mieten steigen, Neubau massiv ausgebremst, mittelfristige Zinssenkungen befeuern die Preise

VORSTELLUNG NDG



Ihr Spezialist für Wohnimmobilien
in Norddeutschland - Asset Manager und Projektentwickler
seit 1991





MSP. NACHHALTIGER KAPITALAUFBAU. IMMOBILIENKONZEPTIONEN.

- MSP steht seit 34 Jahren für langfristige Vermögensentwicklung
- Individuelle Immobilienkonzeption
- Maßgeschneiderte Steueroptimierung und Finanzierungsstrategien für private und semiprofessionelle Kunden und Versorgungswerke ohne eigenes Asset Management





NDG GROUP. HAUSVERWALTUNG. BETREUUNG. VERWALTUNGSKOMPETENZ.

- NDG Hausverwaltung konzentriert sich seit Jahrzehnten auf den Werterhalt und die Wertsteigerung der Immobilien
- Aufwandsneutrale Full-Service-Betreuung
- 30 Mitarbeiter, die 8000 Einheiten verwalten
- modernste Software - Domus ERP





NDG GROUP. GEBÄUDESERVICE. ANSPRUCHSVOLLE DIENSTLEISTUNGEN.

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





OBJEKTE IM VERKAUF



60% VERKAUFT

Ein Projekt der



NDG
KIEL
GMBH & CO. KG

P R E E T Z E R S T R . 5 1 - 5 5 &
G A Z E L L E S T R . 1 2 - 1 4
N A H D E R K I E L E R F Ö R D E

EXECUTIVE SUMMARY

KIEL PREETZER STRASSE / GAZELLESTRASSE

Adresse	Preetzer Str. 51-55 & Gazellestr. 12-14, 24143 Kiel
Nutzung	Wohnen
Baujahr	1960 / 2024
Grundstücksgröße	2.424 m²
Anzahl Einheiten	
Bestand	40
Dachgeschossausbau	9
Gesamt	49
Wohnungsgrößen	25 - 68 m²
Teilung gem. WEG	Ja
Balkon	Ja
Fläche	Mietfläche (m²)
Bestand	2.296
DG-Ausbau	439
Gesamt	2.735
Miete pro m²	In €
Bestand	5 - 10
sanierter Bestand	11 - 12
Dachgeschossausbau	12 - 13
Garagen	40 - 50
Energieträger	Fernwärme
Kaufpreise	73.000 - 284.000 €



Kiel



Hohes Mietsteigerungspotenzial
Hohes Mietsteigerungspotenzial durch Sanierung bei Mieterwechsel



Lebensqualität zwischen Stadt und Meer
Wohnlage mit schneller Anbindung an die Kieler Innenstadt und die Ostsee – ideal für Stadtmenschen mit Liebe zur Natur.



Dynamische Hafenstadt Kiel
Kiel bietet maritimes Flair, eine starke Wirtschaft, renommierte Universitäten und eine hohe Lebensqualität – eine Stadt mit Zukunftspotenzial.



Ideale Wohnungsgrößen
Wohnungsgrößen zwischen 25 - 68 m² bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare und Singles.



Zukunftssichere Energieversorgung
Nachhaltige Fernwärme sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung.



Hohes Wertsteigerungspotenzial
Die aufstrebende Lage in Kiel und die Nachfrage nach Wohnraum bieten attraktive Entwicklungsperspektiven

SANIERUNGSMÄßNAHMEN GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

- Anschluss der Anlage an das Fernwärmenetz
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Erneuerung der Fallrohre
- Überarbeitung des Giebels Preetzer Straße 55
- Austausch der Klingelanlage
- Frostschädensanierung an der Fassade
- Innenhof neu gepflastert
- Zufahrten zu den Garagen neu gepflastert
- Treppenanlagen im Innenhof erneuert
- Kellerabgänge Gazellestraße saniert
- Austausch der Fenster im Gemeinschaftseigentum
- Erneuerung des Hausinformationstafeln
- Sanierung der Balkone
- optische Überarbeitung der Treppenhäuser
- optische Überarbeitung der Kellerflure



BESONDERHEIT DIE SONDERREPARATURRÜCKLAGE

Für alle Bestandseinheiten dieses Projekts bieten wir eine Sonderreparaturrücklage an:

- entspricht der Differenz zwischen der erzielten Ist-Mietrendite und der Sollmietrendite von 3 %
- diese Rücklage wird 14 Tage nach Kaufpreiszahlung auf das SE-Verwalterkonto des Erwerbers eingezahlt und steht zur freien Verfügung

Beispielberechnung:

Kaufpreis: 164.315 €

Ist-Miete: 4.011,72 €

$164.315 \times 3\%$ (Soll-Rendite)

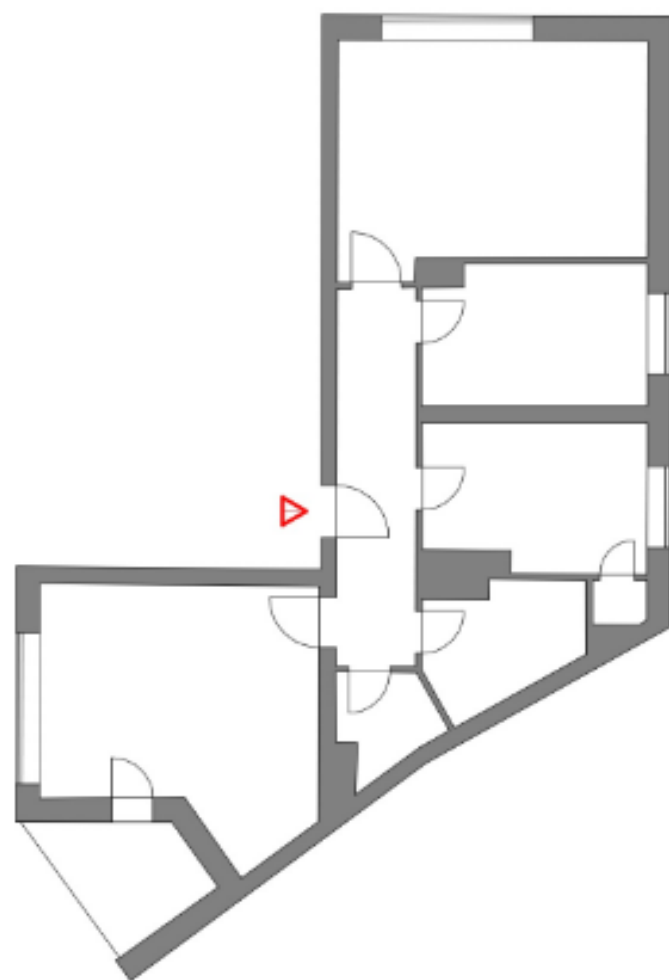
$= 4.929,45 \text{ €} - 4.011,72 \text{ €}$

$= 917,73 \times 5 \text{ Jahre}$

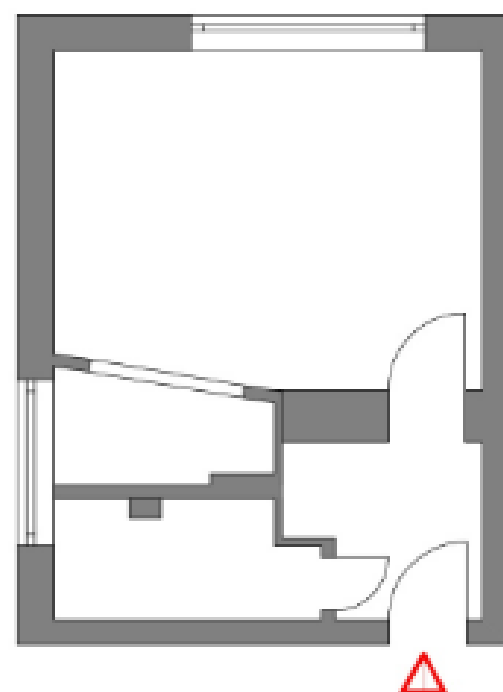
= 4.588,65 € Sonderreparaturrücklage



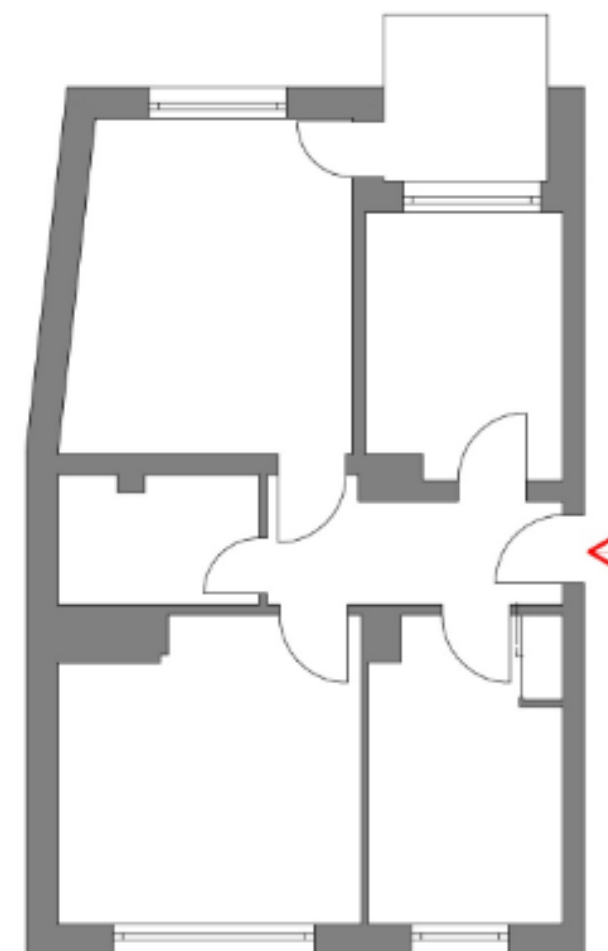
MUSTERBEISPIELE GRUNDRISSE



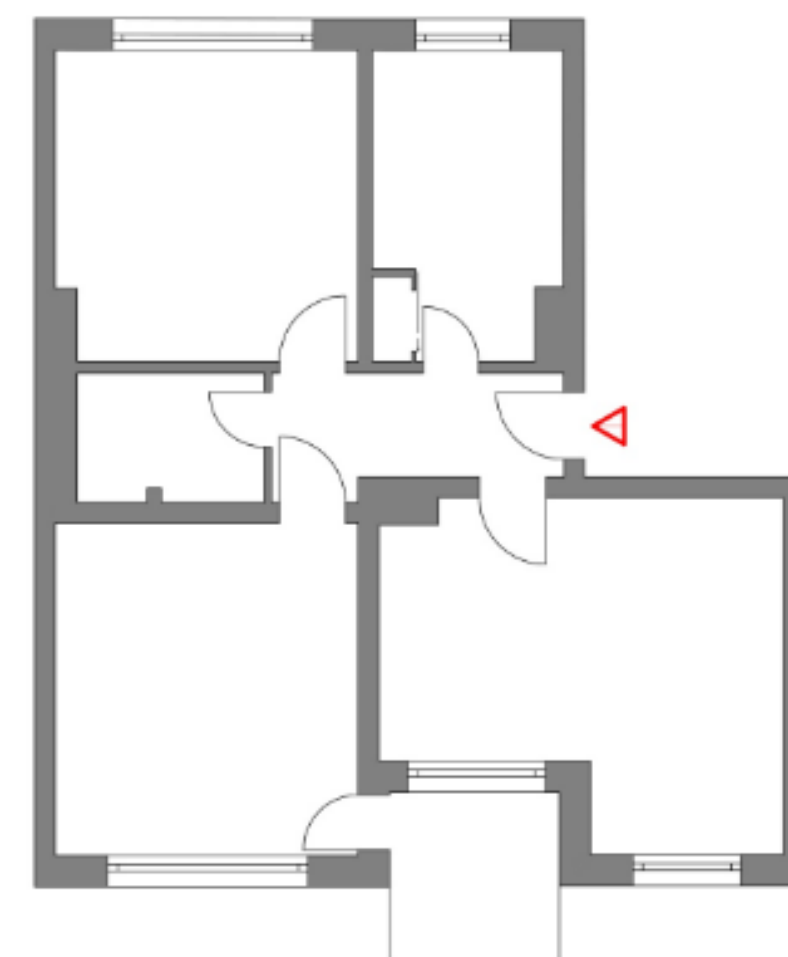
Gesamtfläche: ca. 68 m²



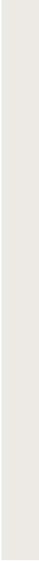
Gesamtfläche: ca. 28 m²



Gesamtfläche: ca. 54 m²



Gesamtfläche: ca. 69 m²



KAUFPREISE

KATEGORIE	KAUFPREIS PRO M²
Bestand	2.950,00 €
Sanierter Bestand	4.200,00 €
Dachgeschossausbau	4.500,00 €
je Garage	15.000,00 €



IMPRESSIONEN





65% VERKAUFT

Ein Projekt der



NDG
TRAVEMÜNDE
GMBH & CO. KG

AUF DEM BAGGERSAND 2-26
M E E R - W E R T F Ü R D I E Z U K U N F T



EXECUTIVE SUMMARY

LÜBECK-TRAVEMÜNDE AUF DEM BAGGERSAND

Adresse	Auf dem Baggersand 2 - 26 23570 Lübeck - Travemünde
Nutzung	Wohnen
Baujahr	1938 / 2022
Grundstücksfläche	ca. 6.977 m²
Wohnfläche	4.276 m²
Stellplätze	41
Anzahl Einheiten	77
Bestand	66
Dachgeschossausbau	11
Wohnungsgrößen	34 - 74 m²
Teilung gem. WEG	Ja
Miete pro m²	7 - 9 €
Bestand	14 - 18,50 €
sanierter Bestand	20 - 22 €
Dachgeschossausbau	80 €
Stellplatz	



LÜBECK
TRAVEMÜNDE



Exklusive Lage
Direkt an der Lübecker Bucht in Travemünde gelegen, mit unvergleichlichem Blick und der letzten Position vor der Strandpromenade.



Einzigartiges Konzept
Ein historisch gewachsenes Quartier mit großzügigen Freiflächen im Außenbereich für entspanntes Wohnen.



Hohes Mietsteigerungspotenzial
Attraktive Perspektiven durch Mieterwechsel und Kernsanierung



Denkmalschutz
Frei von energetischen Regulierungen



Erfahrener Projektentwickler
Die Maßnahmen wurden durch einen Hamburger Bauträger mit 30 Jahren Erfahrungen ausgeführt



Nachhaltige Wertentwicklung
Die einzigartige Lage und der begrenzte Bestand an vergleichbaren Objekten sichern langfristig den Immobilienwert

SANIERUNGSMÄßNAHMEN GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Folgende Maßnahmen wurden in den vergangenen 10 Jahren ausgeführt:

- Instandsetzung und Überarbeitung Fassade und Dächer
- Fugensanierung der Fassade
- Instandsetzung der Kellerabgänge
- Austausch der Kellerfenster
- Sanierung der Treppenhäuser
- Malermäßige Überarbeitung der Keller
- Erneuerung der Zuwegungen und Zufahrten
- Revitalisierung der Außenanlagen
- Schornsteinsanierung



BESONDERHEIT DIE SONDERREPARATURRÜCKLAGE

Für alle Bestandseinheiten dieses Projekts bieten wir eine Sonderreparaturrücklage an:

- entspricht der Differenz zwischen der erzielten Ist-Mietrendite und der Sollmietrendite von 3 %
- diese Rücklage wird 14 Tage nach Kaufpreiszahlung auf das SE-Verwalterkonto des Erwerbers eingezahlt und steht zur freien Verfügung

Beispielberechnung:

Kaufpreis: 342.000 €

Ist-Miete: 6.921,72 €

$342.000 \times 3\%$ (Soll-Rendite)

$= 10.260 \text{ €} - 6.921,72 \text{ €}$

$= 3.338,28 \times 5 \text{ Jahre}$

= 16.691,40 € Sonderreparaturrücklage

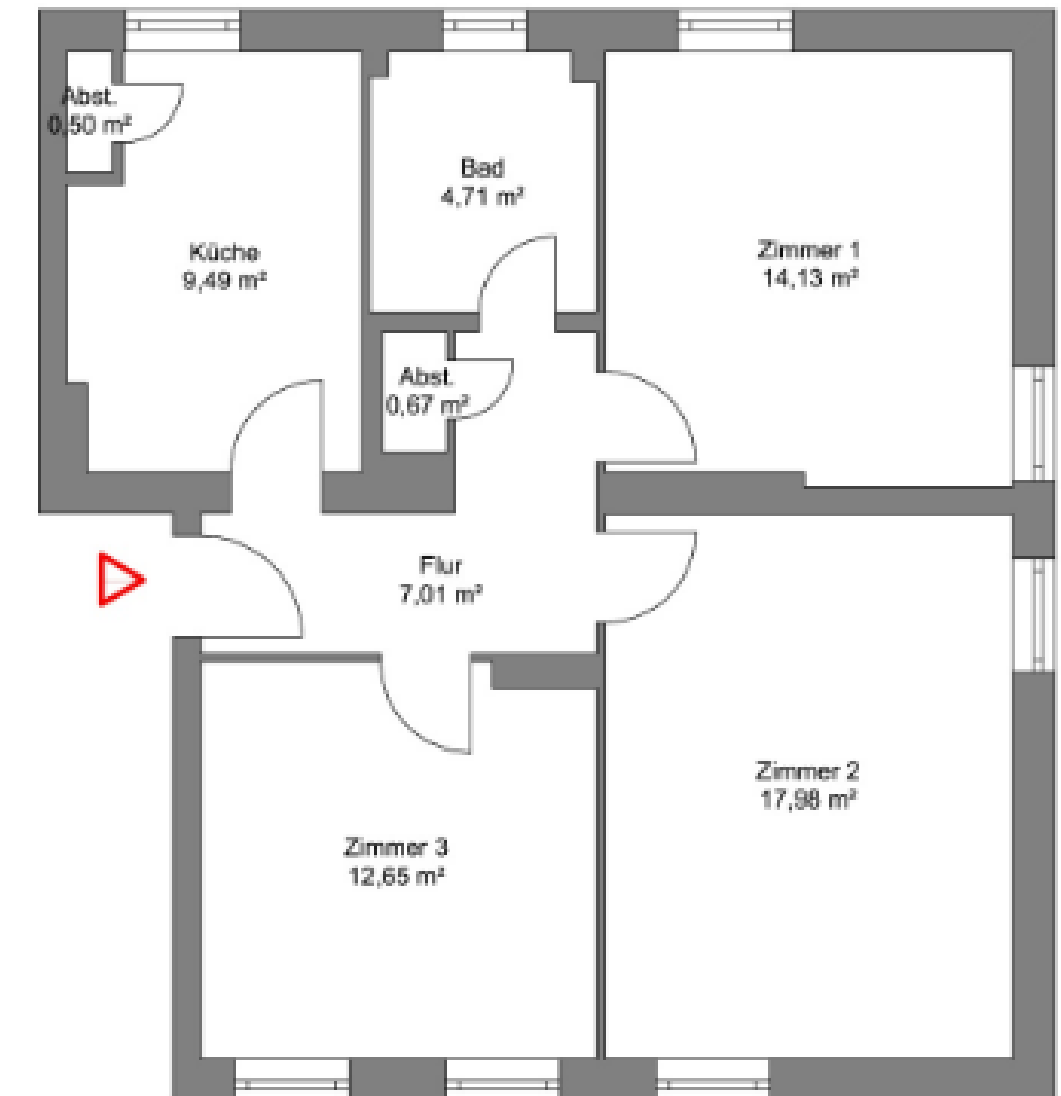
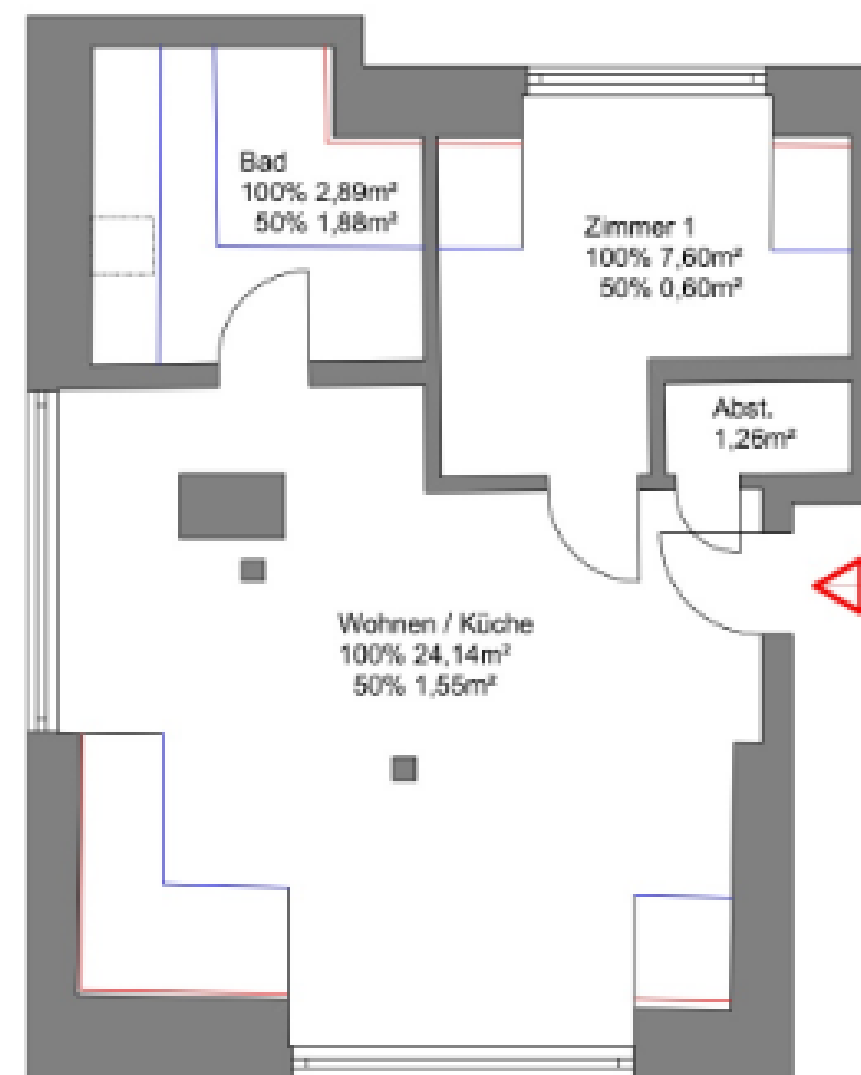
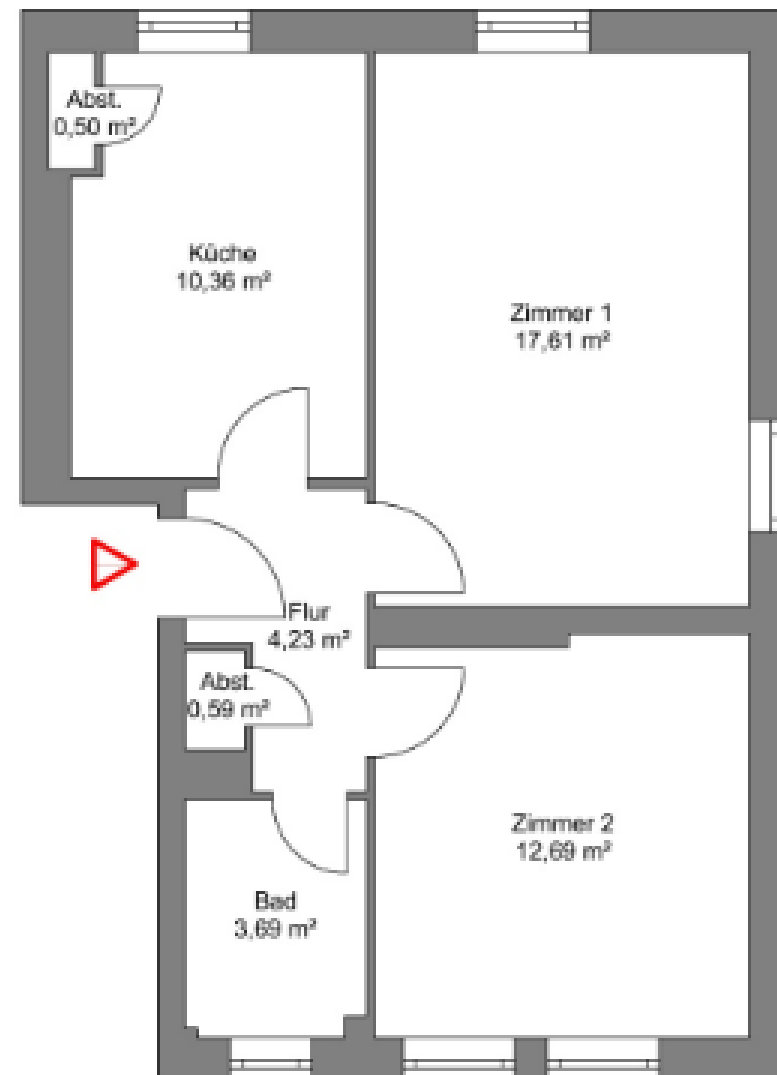


KAUFPREISE

KATEGORIE	KAUFPREIS PRO M²
Bestand	5.400,00 €
Sanierter Bestand	8.000,00 €
Dachgeschossausbau	8.500,00 €
Stellplatz	25.000,00 €



MUSTERBEISPIELE GRUNDRISSE



IMPRESSIONEN





VERKAUFSSTART

Ein Projekt der



NDG GROUP

FRIEDENSALLEE

GROSSSTADT-QUARTIER IN ENERGETISCH MODERN

Friedensallee 266-288 / Bahrenfelder Kirchweg 7 / Griegstraße 115-123, 122-126 in Hamburg-Ottensen

EXECUTIVE SUMMARY

HAMBURG FRIEDENSALLEE

aufgeteilt in 3 Verkaufsabschnitte und 3 WEGs

Adresse	Friedensallee 266-288 Bahrenfelder Kirchweg 7 Griegstraße 115-123, 122-126
Nutzung	Wohnen / Gewerbe
Baujahr	1929 / 2011
Grundstücksfläche	ca. 9.339 m²
Anzahl Einheiten	237
Wohnungsgrößen	36 - 105 m²
Teilung gem. WEG	Ja
Fläche	Mietfläche (m²)
Bestand	ca. 3.113
sanierter Bestand vor 2023	ca. 5.605
sanierter Bestand nach 2023	ca. 1.638
DG-Ausbau	ca. 2.206
Gewerbe	ca. 403
Gesamt	ca. 12.965
Miete pro m²	
Bestand	8 - 11 €
sanierter Bestand vor 2023	13 - 15 €
sanierter Bestand nach 2023	20 - 22 €
DG-Ausbau	14 - 15 €
Gewerbe	8 - 12 €
Energieeffizienz	B
Energieträger	Fernwärme





Idealer Wohnungsmix
von 1-Zimmer- bis 4- Zimmer-Wohnungen
für Familien, Paare, Singles und Studenten



Exzellente Vermietbarkeit
Durchschnittlich 30 Bewerber auf
eine Wohneinheit



Hansestadt Hamburg
Hamburg besticht durch maritimes Flair an
der Elbe und hohe Lebensqualität. Der
konstante Zuzug verstärkt die Nachfrage
nach Wohnraum.



Energetisch Optimiert
Alle Maßnahmen im Bestand bereits
durchgeführt - Fassadendämmung,
Anschlussfernwärme



Erfahrener Bauträger
Die Maßnahmen werden durch einen
Hamburger Bauträger mit 30 Jahren
Erfahrungen ausgeführt



Upside Potenzial
Bei Sanierung und Mieterwechsel

SANIERUNGSMÄßNAHMEN

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemeines

- Durchführung der Dichtigkeitsprüfung und Umsetzung der Maßnahmen
- Nachrüstung der Glasfaserversorgung
- Vergrößerung der Fahrradstellplätze
- Wartung der RWA-Anlagen
- Abschluss von Wartungsverträgen für Fugen, Fenster und Türen
- Entsorgung von Schrott und Unrat aus Kellern und Freiflächen
- Vergrößerung des Müllplatzes

Außenanlage

- Instandsetzung der Mauern
- Sanierung von Geländern und Treppen
- Reinigung und Ergänzung von Gittern an Abflüssen und Rinnen
- Spülung der Leitungen
- Ergänzung der Beleuchtung
- Erneuerung der Gehwegplatten vor den Gewerbeflächen
- Installation einer neuen Briefkastenanlage im Außenbereich
- Erweiterung und Aufwertung der Fahrradstellplätze

Dächer

- Überarbeitung der Anschlüsse
- Instandsetzung der UK-Dachterrassen und Beläge
- Spülung und Reinigung der Dachrinnen sowie Reinigungsmöglichkeiten
- Anstrich der Dachunterschläge

Fassade

- Reinigung der Fassadenflächen von Verschmutzungen
- Anstrich schadhafter Stellen
- Überarbeitung der Sockelbereiche und Anschlüsse an das Erdreich
- Überprüfung und Optimierung der Anschlüsse an Fenster

Kellerabgänge

- Installation neuer Beleuchtung
- Kontrolle und ggf. Überarbeitung der Geländer
- Instandsetzung der Mauern
- Teilweise Überarbeitung der Stufen
- Erneuerung von Türen und Fenstern im Innenhof
- Austausch der Türgarnituren

Treppenhaus / Keller

- Erneuerung des Anstrichs
- Überarbeitung des Bodenbelags
- Aufarbeitung der Wohnungseingangstüren
- Überarbeitung der Kellertüren
- Optimierung des Beleuchtungskonzepts (Zeitschaltuhren/Bewegungsmelder)
- Austausch der Lampen
- Austausch der Schalter und Taster



BESONDERHEIT DIE SONDERREPARATURRÜCKLAGE

Für alle Bestandseinheiten oder vor 2023 sanierten Wohneinheiten dieses Projekts bieten wir eine Sonderreparaturrücklage an:

- entspricht der Differenz zwischen der erzielten Ist-Mietrendite und der Sollmietrendite von 3 %
- diese Rücklage wird 14 Tage nach Kaufpreiszahlung auf das SE-Verwalterkonto des Erwerbers eingezahlt und steht zur freien Verfügung

Beispielberechnung:

Kaufpreis: 449.850 €

Ist-Miete: 11.016 €

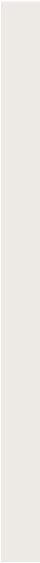
$449.850 \times 3\%$ (Soll-Rendite)

$= 13.495,50 \text{ €} - 11.016 \text{ €}$

$= 2.479,50 \times 10 \text{ Jahre}$

= 24.795 € Sonderreparaturrücklage





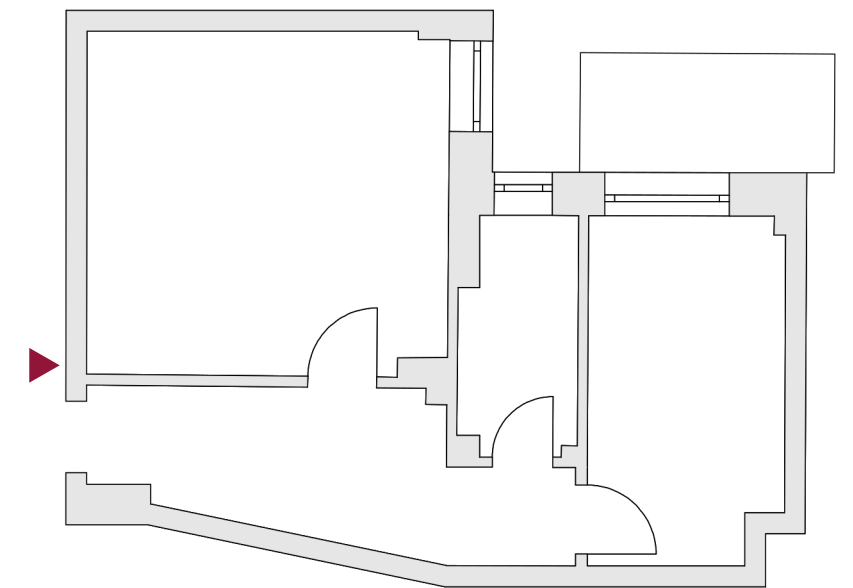
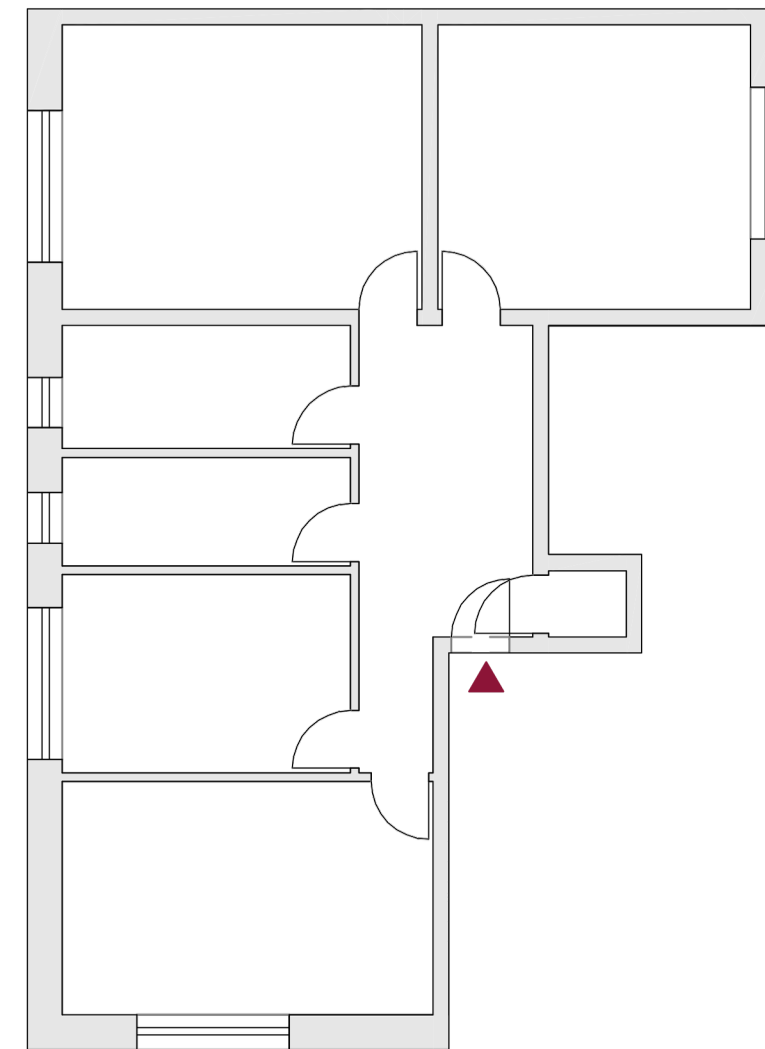
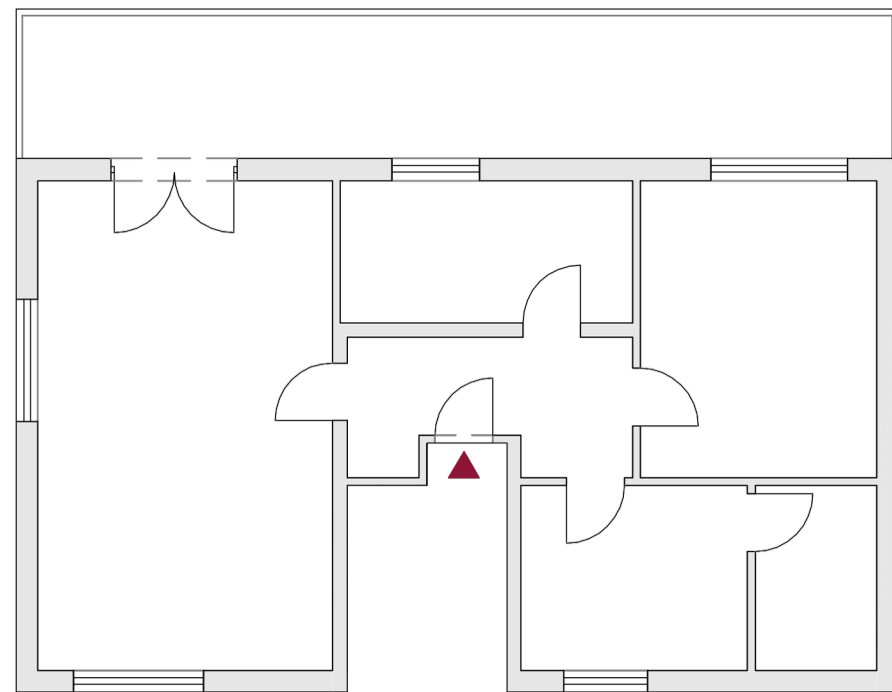
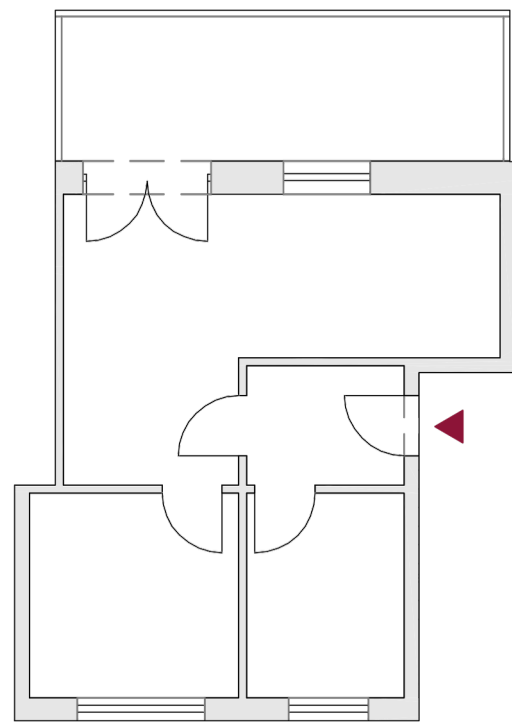
KAUFPREISE

KATEGORIE	KAUFPREIS PRO M²
Bestand	5.400,00 €
sanierter Bestand vor 2023	7.500,00 €
sanierter Bestand nach 2023	8.500,00 €
Dachgeschossausbau	7.500,00 €
Gewerbe	2.000,00 €

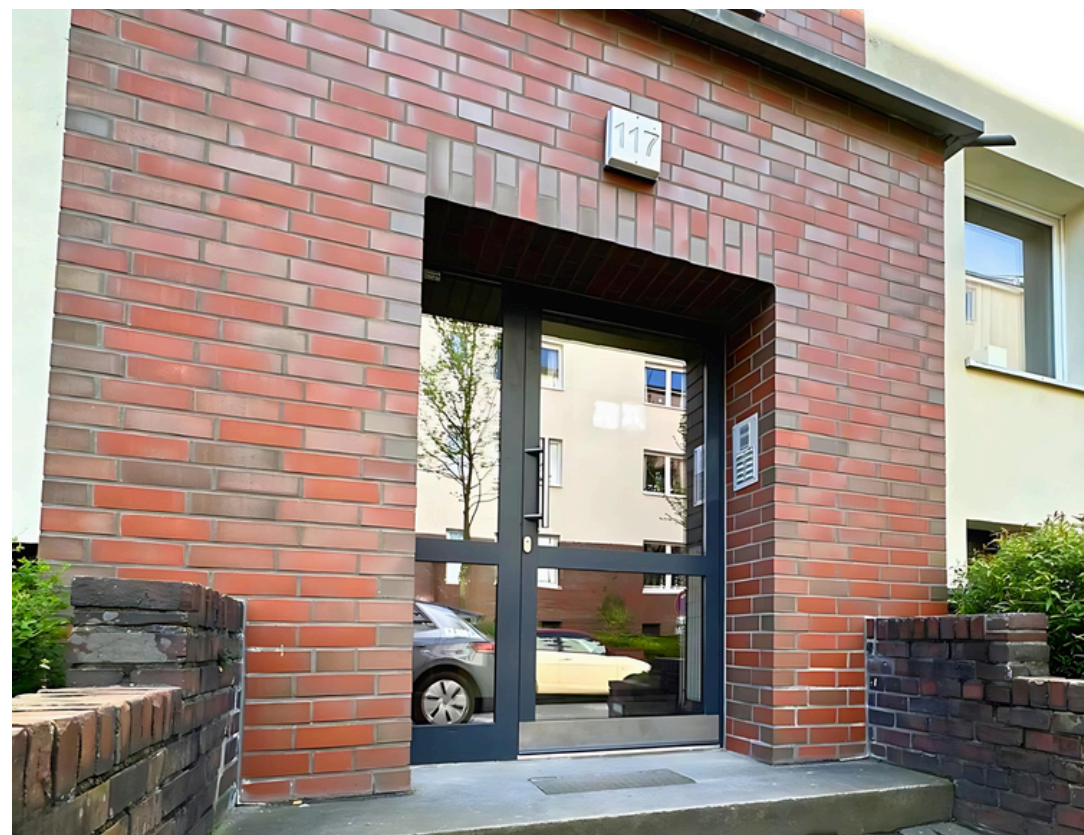


DAS PROJEKT VON INNEN

GRUNDRISS BEISPIELE



IMPRESSIONEN





Shawn Zimmermann

s.zimmermann@ndg-group.de

040 / 94 36 36 426

