

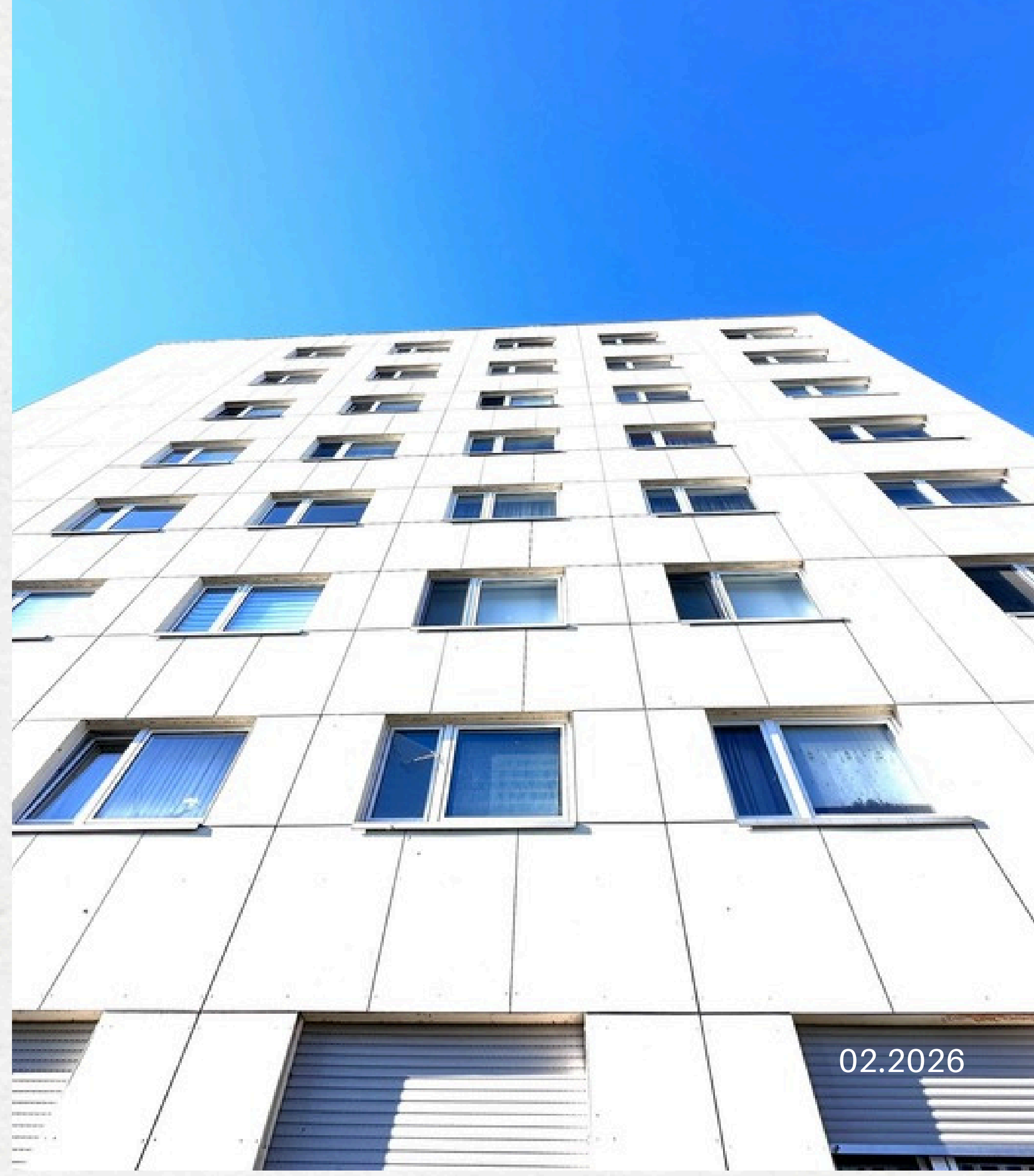
10 Wohnungen **EXKLUSIV**

Für die DAT VERMÖGENS-
MANUFAKTUR



Max-Planck-Str 12, Krefeld

- Kapitalanlage mit stabiler Mieterstruktur
- Exklusives Vorab-Angebot
- Zugang über D&S-Plattform



02.2026

Warum verkaufen wir?

Strategische Entscheidung

- Über **10 Jahre** gehalten
- Sehr gutes Investment
- Unser **letztes Objekt** in **Deutschland**
- **Wegzug** nach Liechtenstein
- **Keine Steuerpflicht** mehr in Deutschland gewünscht
- **Vermögenssteuerpflichtig in FL** und zusätzlich **Mieteinnahmen-Versteuerungspflicht in D**



10 Wohnungen exklusiv für die Mitarbeiter/ Berater der DAT

- Angebot **vor externer Vermarktung**
- **Zugang über das D&S Portal**

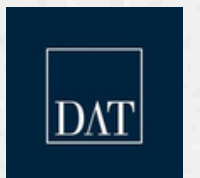
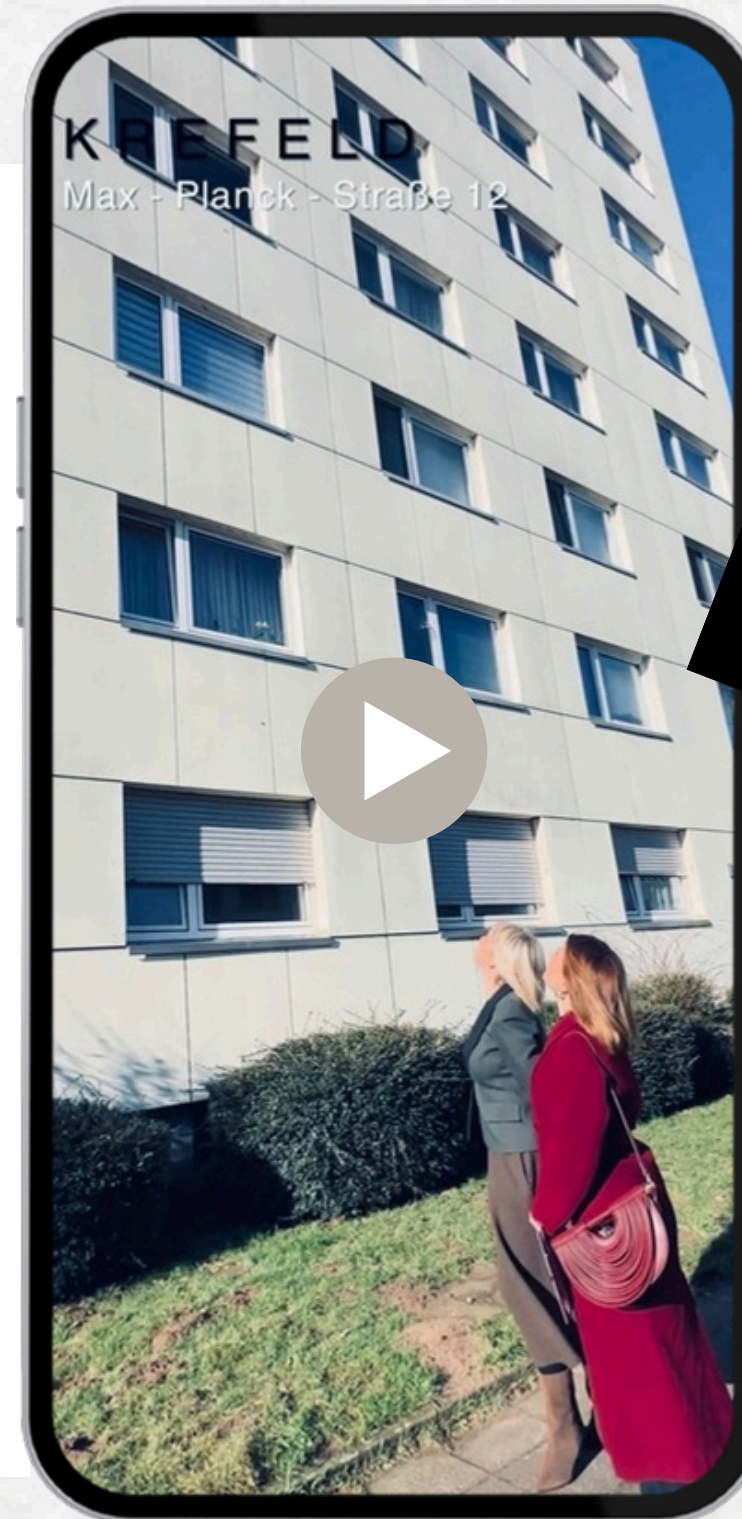


Optionaler Mitverkauf 6 weiterer Einheiten (MPS 10/ 14) - Aktuell im Bestand unserer Mitarbeiter



Highlights

- **80 qm** Wohnung, Kaufpreis **€ 159.200**
- Mietrendite **4.7%**
- Monatlicher Aufwand **€ 130 - € 215** (4% bzw. 2% Abschreibung)
- Betongold: **Gutachten** Vorortbesichtigung **bereits bezahlt**
- **Individuelles** Gutachten kostet **€ 500** zzgl. MwSt.
- **318 WP**, d.h. Provision **€ 7.323**

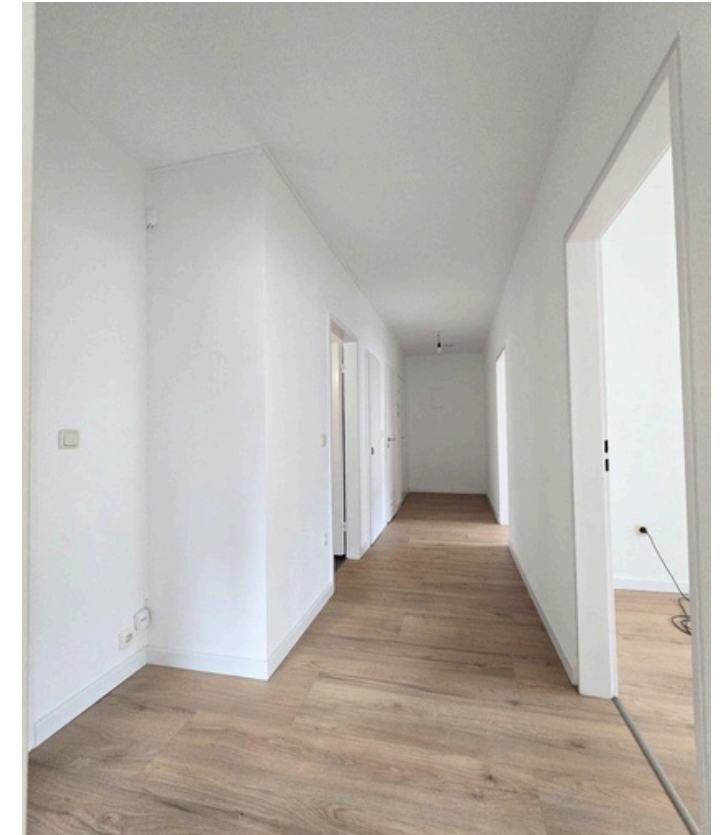
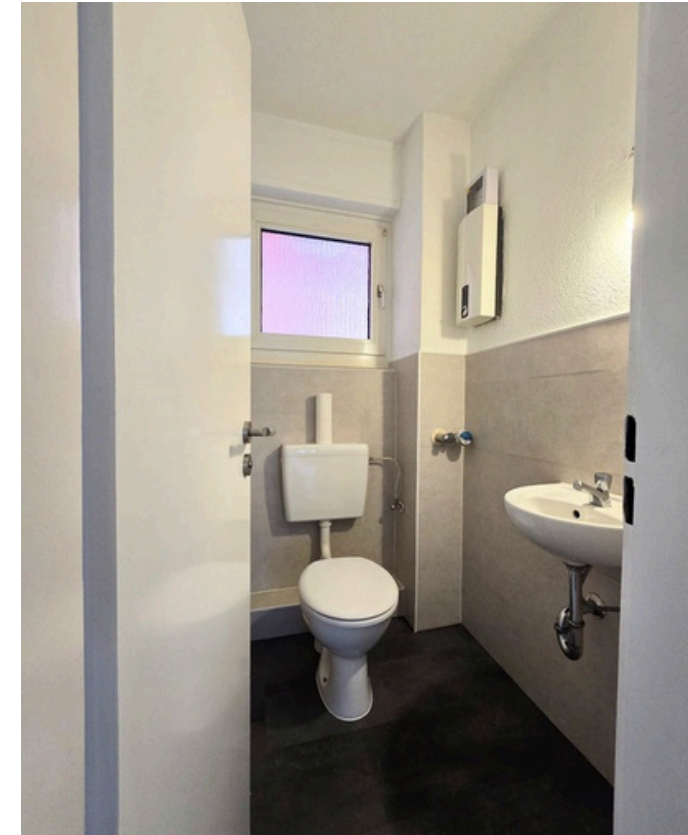


Unterschiedliche Zustände – der Wohnungen

- Renovierte / nicht renovierte Wohnungen
- **Reinigung der Hausfassade** bereits in Auftrag gegeben
- **Fotos** zu jeder Einheit verfügbar (D&S Portal)
- Renovierungspreis “Bäder” ist dank **PVC Technik** kostengünstig



1. **Renovierungsangebote** durch Herrn Drobny
2. **Zuschuss** bei **Renovierungsbedarf** (bei alten Bädern pro Wo. von € 3 K bzw. 3,8 K wenn separates WC)
3. **Zuschuss** bei „**Under-Rent**“ (unter Marktmiete)



Stimmen aktueller Mieter

- **Stabile Mieterstruktur**
- Gute **Hausgemeinschaft** (durch Mieterin bestätigt)
- **Langjährige** Mietverhältnisse
- **Strukturierte Verwaltung** & funktionierende, zuverlässige Kommunikationswege



1. **Mieter** wurden bereits über den Verkauf **informiert**

2. Die Stimmung ist ruhig – **kein Verkaufsstress**, keine Unruhe.



Gabriele Glasmacher
Mieterin, 1-Zimmer Apartment
Bezieht Hilfe vom Amt
= Zuverlässige Mietzahlung

Interviews & echte Einblicke



Klaus Rantz, Hausmeister
der Anlage



Natalia Shakaia,
-Ansprechpartnerin der SEV
Hausverwaltung Neubeiser



Rafael Drobny, Handwerker
der Anlage

Vorteil Fernwärme

z.B.: 80qm Wohnung	Fernwärme	ÖL-Heizung	mod. Gasheizung	Wärmepumpe
Co2-Emissionen (g/kWh)	34	220	160	170-210
Co2-Emissionen (p.a. in kg)	395	2.515	1.830	1.945-2.400
Heizkosten (p.a. in EUR)	880	1.490	1.600	1.300-1660

Angaben beziehen sich auf eigene Recherche, Preise Stand 04/2023. Heizkosten beziehen sich auf den Wärmeverbrauch dieses Objektes. Oben genannte Angaben schwanken je nach Heizverhalten des Mieters. Durchschnittsverbrauch einer 80m2 Wohnung hängt stark vom Heizverhalten des Mieters ab.



- Fernwärme bedeutet **planbare, niedrige Nebenkosten** und **kein** individuelles **Heizungsrisiko**.
- Gerade **regulatorisch** ist das ein **stabiler Vorteil**.
(Ausführlich im Exposé)
- **Keine** eigene Heizungsanlage
- **Geringeres Instandhaltungsrisiko**
- **Zukunftssichere Lösung**



Kaufpreis

1.990 € / qm (Q1/26 € 2.645 Immoscout)

+ **Renovierungszuschuss** je nach Zustand

+ **Zuschuss** bei Under-Rent

Einwertung DAT:

2,0 WP/1000,- € auf den tatsächlichen Kaufpreis
(ohne Nebenkosten)



Wir liegen **deutlich unter** der **Marktpreis-indikation** des **größten dt. Immobilien-Onlineportals**. Dies erlaubt **Spielraum** bei **Finanzierung** und **Nebenkostenstruktur**.



Mietrendite

Ø ca. 4,7 % Mietrendite

(Marktdurchschnitt 2024: 3,79 %)

Musterberechnungen!

Doppelt so hohe Steuervorteile durch
“**Betongold-Wertgutachten**” (Vorort-Besichtigung hat
bereits stattgefunden!)



Top Rendite.

***Begehrter** Wohnungsmarkt.*

*Einfache Berechnung im **D&S Portal**.*



DAT

Finanzierung

Finanzierungsmodell über Herrn René Schütz

- ca. **4,5 % Zins**
- **1,5 % Tilgung**
- **Nebenkosten mitfinanzierbar**
- **Aufschlag** auf Kaufpreis möglich



Musterberechnung 67qm

Kunde: Mustermann

Objekt: Krefeld, Max-Planck-Str. 12, WE 12.08, 67qm

Dateneingabe...

Periodische Daten

☒ fertig (Brundkaffe)

☐ weiterer (Sollungsbuch)

☐ Kirchensteuerpflichtig

Grundsteuer

zu versteuerndes Einkommen 2026

Einkommensteuer 2026

Solidaritätszuschlag

Kirchensteuer

Gesamtsteuer

Spitzensteuersatz (vor Abschreibung)

60.000,00 €

14.233 €

0 €

0 €

14.233 €

38,52%

Erwerbsnebenkosten zahlt der Verkäufer

Alle Angaben basieren auf den vom Käufer mitgeteilten Daten. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

Richtlinien

☐ vor 1925

☒ nach 1924

Kaufpreis

Grundenerwerbssteuer

ca. Notar- und Grundbuchkosten (Kauf)

ca. Notar- und Grundbuchkosten (Finanzierung)

Nettohypothek

Wohnfläche in Quadratmetern

Grund- und Bodenwert pro qm WE

Grund- und Bodenwert (WE und GA)

Bausubstanz ohne Grund- und Bodenwert (WE und GA)

Monat / Jahr des Kaufes (Zahlung KfP)

145.800 €

0 €

0 €

0 €

145.800 €

67,00

556 €

37.230 €

100.570 €

Mo 20

steuere Aufteilung der Notar- und Grundbuchkosten für Kauf:

Grundstück

Bausubstanz

0 €

0 €

0 €

steuere Aufteilung der Grundenerwerbssteuer:

Grundstück

Bausubstanz

0,00 €

0,00 €

0,00 €

Entschätzung der zukünftigen Entwicklung

anfangliche Mittelzins

anfangliche Tilgungsschritt

angenommene Wertsteigerung p.a.

angenommene Wertsteigerung p.a.

Instandhaltungsrücklage und Kostenvergleich

anfangliche Rücklage Sondererwartungsp.a.

Miet- und WEG-Verwaltung mit

jährliche Gehaltssteigerung

7,87 €

0,00 €

2,0%

2,0%

10,00 €

4,00 €

53,55 €

2,0%

4%

den Liquiditätsüberschuss (bzw. den in Aussicht genommenen Nettogewinn) modellhaft darstellen soll. Eine Haftung übernehmen werden. Insbesondere werden wir darauf hin, dass sich nach Ablauf der Zehn- bis zwanzigjährigen Fristen veränderten können. Dieser ist der Verantwortlichkeit der Finanzierungsplanung überlassen.

ang. Über die veranschaulichten Tilgungsparameter wird die für den Käufer genaue Information. Änderungen in der Verzinsungsrate oder der Tilgungsplanung liegen außerhalb des Modellkalküls und sind nicht zu berücksichtigen. Da kein Kalkül für die Richtigkeit der angenommenen Tilgungsplanung übernommen werden kann, ist der Käufer für die Richtigkeit der Tilgungsplanung selbst verantwortlich.

Finanzierung	
Nominalzins für 10 Jahre	4,50%
anfängliche Tilgungsrate	1,50%
Auszahlung	100,00%
Eigenkapital in EUR	0,00 €
Eigenkapital in Prozent	0,0%
Bearbeitungsgeb. [in % d. Brutt hypoth.]	0,0%
Nett hypothek	145.800 €
Cap.-Prämie	0 €
Bearbeitungsgebühr	0 €
Brutt hypothek	145.800 €
Annuität	8.748,00 €
monatliche Belastung	729,00 €
mittlerer monatl. Liquiditätsüberschuss*	-138,64 €
* Jahre 1-10	

Kunde: Mustermann
Objekt: Krefeld, Max-Planck-Str. 12, WE 12.08, 67qm

Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Restschuld	144.342	142.089	139.735	137.276	134.705	132.019	129.211	126.278	123.212	120.009	
	133.330	133.330	133.330	135.997	138.717	141.491	144.321	147.207	150.151	153.154	
	-11.012	-8.759	-6.405	-1.279	4.012	9.472	15.109	20.929	26.939	33.145	
Tilgung	1.458	2.253	2.354	2.460	2.571	2.686	2.807	2.933	3.065	3.203	
Haus- u. Mietverwaltung	428	643	643	655	669	682	696	709	724	738	
Instandhaltungskosten	447	670	670	683	697	711	725	740	755	770	
und Sonstiges											
empfohlene Rücklage:	179	268	268	273	279	284	290	296	302	308	
für Sondereigentum											
Zinsen	4.374	6.495	6.394	6.288	6.177	6.062	5.941	5.815	5.683	5.545	
Disagio+Finanzierungskost	0										
AfA	2.895	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	
Summe Werbungskosten	8.323	12.419	12.317	12.243	12.165	12.082	11.995	11.902	11.805	11.703	
/ . Mieteeinnahmen	3.792	5.688	5.802	5.918	6.036	6.157	6.280	6.406	6.534	6.664	
steuerlich abzusetzen	4.531	6.731	6.516	6.325	6.129	5.925	5.715	5.497	5.272	5.039	
Steuerersparnis	2.008	2.982	2.887	2.803	2.716	2.625	2.532	2.436	2.336	2.233	
Liquiditätsüberschuss / -Defizit	-1.086	-1.658	-1.640	-1.640	-1.641	-1.643	-1.647	-1.652	-1.658	-1.667	
summierter Liquiditätsüberschuss der Jahre 1-20:									-35.368		
Nettovermögen nach 20 Jahren :									116.754		
2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
116.661	113.163	109.508	105.687	101.695	97.524	93.164	88.609	83.848	78.873	73.674	68.242
156.217	159.342	162.529	165.779	169.095	172.477	175.926	179.445	183.034	186.694	190.428	194.237
39.556	46.178	53.021	60.092	67.399	74.953	82.762	90.836	99.186	107.821	116.754	125.995
3.348	3.498	3.656	3.820	3.992	4.172	4.359	4.556	4.761	4.975	5.199	5.433
753	768	783	799	815	831	848	865	882	900	918	936
785	801	817	833	850	867	884	902	920	938	957	976
314	320	327	333	340	347	354	361	368	375	383	390
5.400	5.250	5.092	4.928	4.756	4.576	4.389	4.192	3.987	3.773	3.549	3.315
4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343	4.343
11.595	11.482	11.362	11.236	11.103	10.964	10.817	10.662	10.500	10.329	10.150	9.961
6.798	6.934	7.072	7.214	7.358	7.505	7.655	7.808	7.965	8.124	8.286	8.452
4.797	4.548	4.290	4.022	3.745	3.459	3.162	2.854	2.535	2.205	1.863	1.509
2.126	2.015	1.901	1.782	1.660	1.532	1.401	1.265	1.123	977	826	669
-1.676	-1.688	-1.702	-1.717	-1.735	-1.755	-1.777	-1.802	-1.830	-1.860	-1.894	-1.930

Finanzierung	
Nominalzins für 10 Jahre	4,50%
anfängliche Tilgungsrate	1,50%
Auszahlung	100,00%
Eigenkapital in EUR	0,00 €
Eigenkapital in Prozent	0,0%
Bearbeitungsgeb. [in % d. Bruttohypoth.]	0,0%
Nettohypothek	174.000 €
Cap.-Prämie	0 €
Bearbeitungsgebühr	0 €
Bruttohypothek	174.000 €
Annuität	10.440,00 €
monatliche Belastung	870,00 €
mittlerer monatl. Liquiditätsüberschuss*	-127,12 €

* Jahre 1-10

steuerliche Aufteilung der Notar- und Grundbuchkosten für Kauf

Grundstück	0 €
Bauauszinstanz	0 €
	0 €

steuerliche Aufteilung der Grunderwerbsteuer

Grundstück	0,00 €
Bauauszinstanz	0,00 €
	0,00 €

zukünftige Entwicklung

steigend:	7,71 %
abflachend:	0,00 %
Mietsteigerung p.a.:	2,0 %
erbschaftsteuer p.a.:	2,0 %
erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer p.a.:	10,0 %
erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer p.a.:	4,0 %
Verwaltung mit:	53,55 %
festsetzung:	2,0 %
	4 %

Es ist in Aussicht genommen, die Grunderwerbsteuer abschaffbar zu machen, daneben wird daran, insbesondere was den Kauf für, daß sich nach Ablauf der Zinsfrist ein können. Ebenso ist der Streichung der Finanzierungszugabe überlegen.

Es ist in Aussicht genommen, die Grunderwerbsteuer abschaffbar zu machen, daneben wird daran, insbesondere was den Kauf für, daß sich nach Ablauf der Zinsfrist ein können. Ebenso ist der Streichung der Finanzierungszugabe überlegen.

Es ist in Aussicht genommen, die Grunderwerbsteuer abschaffbar zu machen, daneben wird daran, insbesondere was den Kauf für, daß sich nach Ablauf der Zinsfrist ein können. Ebenso ist der Streichung der Finanzierungszugabe überlegen.

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
139.226	135.051	130.688	126.129	121.365	116.386	111.184	105.747	100.065	94.128	87.924	81.441
186.528	190.259	194.064	197.945	201.904	205.942	210.061	214.262	218.547	222.918	227.377	231.924
47.303	55.208	63.376	71.816	80.539	89.556	98.877	108.515	118.482	128.790	139.453	150.481
3.995	4.175	4.363	4.559	4.764	4.979	5.203	5.437	5.681	5.937	6.204	6.483
753	768	783	799	815	831	848	865	882	900	918	936
937	956	975	995	1.015	1.035	1.056	1.077	1.098	1.120	1.143	1.165
375	382	390	398	406	414	422	431	439	448	457	466
6.445	6.265	6.077	5.881	5.676	5.461	5.237	5.003	4.759	4.503	4.236	3.957
5.374	5.374	5.374	5.374	5.374	5.374	5.374	5.374	5.374	5.374	5.374	5.374
13.884	13.745	13.600	13.446	13.285	13.115	12.937	12.749	12.552	12.345	12.127	11.898
8.675	8.848	9.025	9.206	9.390	9.578	9.769	9.965	10.164	10.367	10.575	10.786
5.209	4.897	4.574	4.240	3.895	3.537	3.167	2.784	2.388	1.977	1.552	1.112
2.308	2.170	2.027	1.879	1.726	1.567	1.403	1.234	1.058	876	688	493

weitere, aktuelle Artikel im Exposé

AKTUELLE BERICHTERSTATTUNG



Studie: In Deutschland fehlen 1,4 Millionen Wohnungen

Stand: 15.01.2026



In NRW wurden 2024 deutlich weniger Wohnungen gebaut als im Vorjahr.

Stand: 15.01.2026

WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Die Wohnungssuche hat sich in vielen Regionen zum Albtraum entwickelt, Besserung nicht in Sicht. Nach einer Studie des Pestel-Instituts behindert der Wohnungsmangel den Weg aus der Wirtschaftskrise.

[zum Artikel in "DIE WELT"](#)

Der Wohnungsmangel verschärft sich. Eine Untersuchung zeigt, dass trotz wachsender Lücke deutlich zu wenig neue Wohnungen entstehen. Mit spürbaren Folgen - vor allem für Jüngere und Ältere.

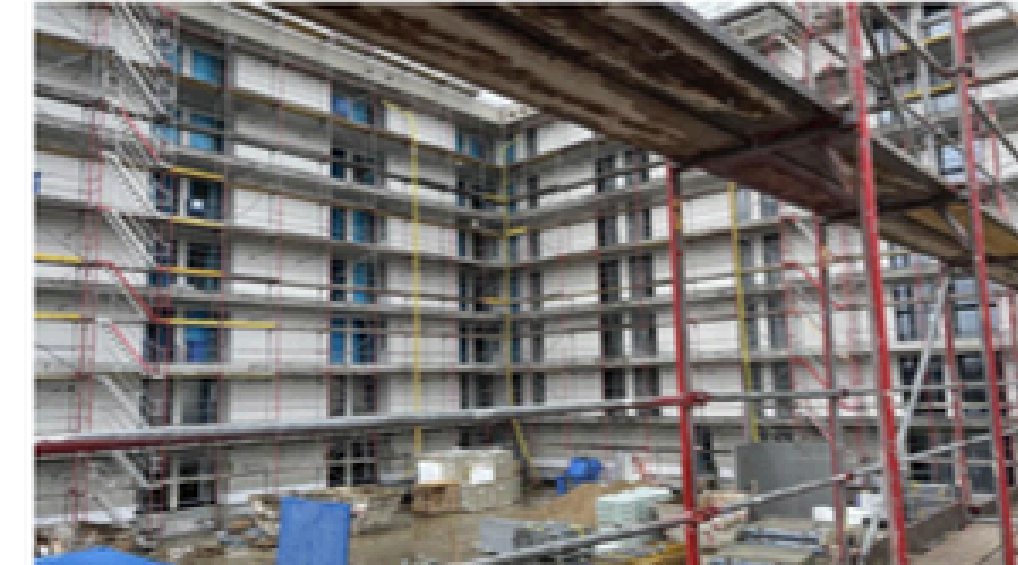
[zum Artikel in "DIE WELT"](#)

Max-Planck-Straße 12
Krefeld

20 Euro setzt sich als Richtwert für Neubaumieten durch

Von Jutta Ochs Dienstag, 10. Februar 2026

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Sabine Gottschall



Die Neubaumieten steigen weiter.

(/news/media/45/Die-Neubaumi-sind-weit-gestie-Quel-Immobi-Zeit-Urh-445864.jpeg)

Auf Mieter kommen laut dem Wohnungsmarkt-Bericht 2026 von Empirica noch härtere Zeiten zu. Mieten von 18 bis 20 Euro/qm plus im Neubau werden in Großstädten das neue Normal. Die Bestandsmieten ziehen bei Wiedervermietung mit.

Das für Wohn-Investoren positive Fazit aus der umfangreichen Marktbetrachtung des Berliner Instituts Empirica für 2026 und folgende lautet: „An einigen Standorten kann der Wohnungsneubau wieder wirtschaftlich sein“, respektive die Wirtschaftlichkeit ist „wieder in Sichtweite“. Die kalkulatorische Miete, die sich aus den Bau- und Bodenkosten ergibt, liege in westdeutschen Großstädten bei rund 20 Euro/qm, in kleineren Städten und Landkreisen etwa ein bis zwei Euro/qm niedriger, an Hochpreisstandorten noch etwas höher. Am Markt und damit auch bei den Wohnungssuchenden setze sich nun durch, dass es sich dabei um „keine kurzfristige Preisübertreibung“, sondern um den neuen „Normalzustand“ handle. „Die Mietpreiserwartungen der (Neubau-)Mieter werden sich an dieses Niveau anpassen müssen“, sagt Empirica. Derzeit werde dieses erst an einigen Standorten wie München und Umland, Frankfurt und Hamburg erreicht. Es werde sich aber nahezu bundesweit ausbreiten. Ein daher möglicher „neuer Neubauboom“ werde aber noch nicht so schnell entstehen.

Teurer Neubau pusht Bestandsmieten

Die hohen Neubaumieten pushen dabei auch die Mieten für Bestandswohnungen bei Wiedervermietung. 2025 sind diese inserierten Mieten bundesweit um 4,4% gestiegen. Für



Zugang & Exposé

Zugang über D&S Portal

- Neues **Exposé** inkl. Videomaterial
- Fotos & **Renditeberechnungen**
- Direkte **Reservierung** möglich!



Der **Zugang** wird am Dienstag
10.00Uhr freigeschaltet.
Danach **kann jeder direkt auf alle
Unterlagen zugreifen.**

KREFELD

Max - Planck - Straße 12

MEHRFAMILIENHAUS MIT 40 WOHNHEITEN
KAPITALANLAGE – BESTANDSIMMOBILIE
WOHNOBJEKT IN ETABLIERTER LAGE

VORWORT

Dieses Exposé richtet sich an Investoren, die wirtschaftliche Vernunft mit sozialer Verantwortung verbinden und bewusst in stabilen, bezahlbaren Wohnraum investieren.

Bevor Zahlen und Details folgen, laden wir Sie ein, dieses Objekt gemeinsam mit Ihrer Kuratorin Carolin Skorbier zu erleben.



Max-Planck-Straße 12
Krefeld



Gabriele Glasmacher, Mieterin
1- Zimmer Apartment, 5. Stock



Klaus Rantz, Hausmeister
der Anlage



Natalia Shakaia,
-Ansprechpartnerin der SEV
Hausverwaltung Neubeiser



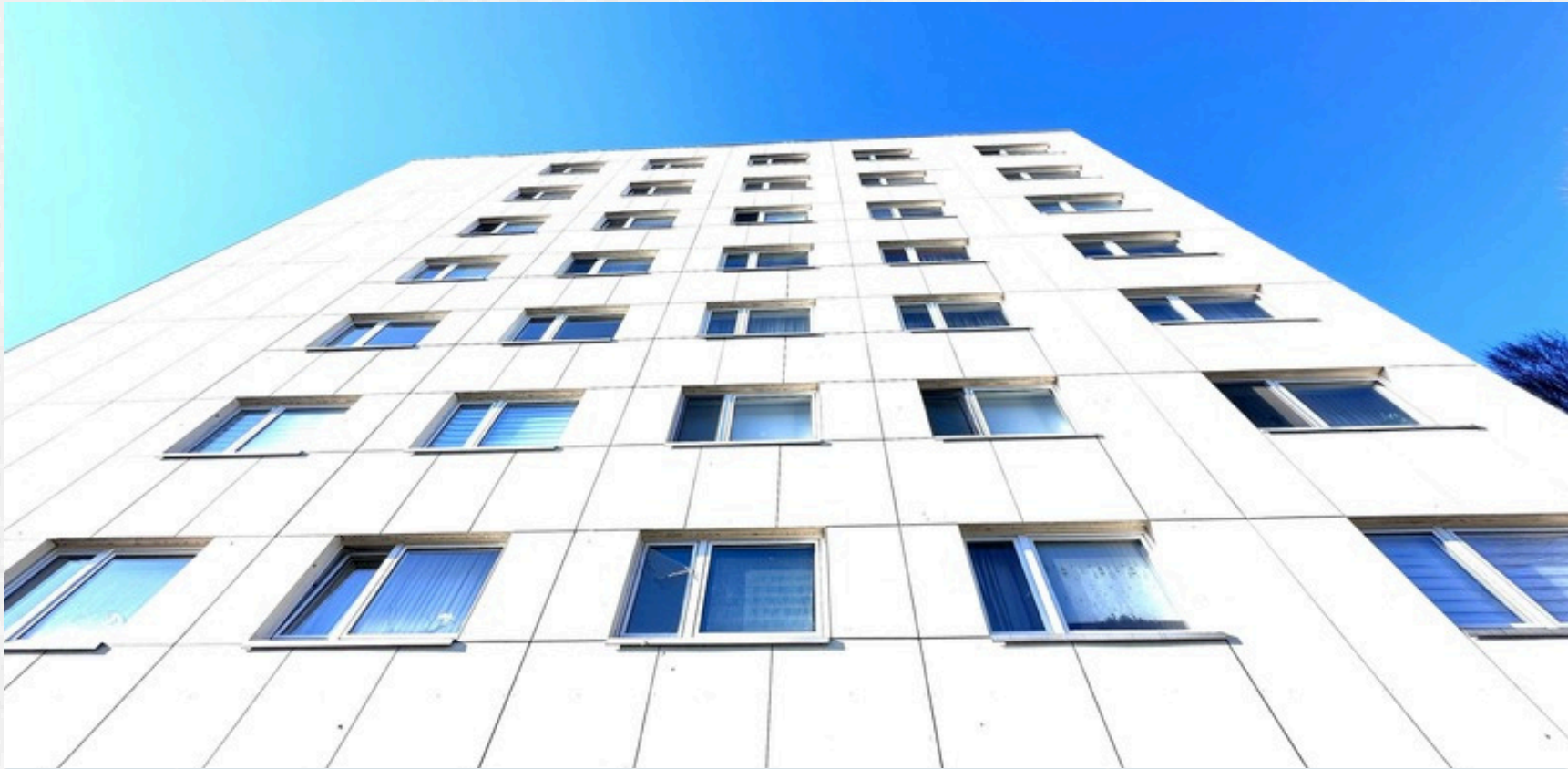
Rafael Drobny, Handwerker
der Anlage

Max-Planck-Straße 12
Krefeld



Warum sich diese Immobilie für Sie lohnt:

- ✓ Gepflegter Familienbesitz
- ✓ Stabile **Mieterstruktur**
- ✓ Renovierungszuschüsse
- ✓ **TOP** Mietrendite
- ✓ Finanzierung inkl. **Nebenkosten** möglich
- ✓ **Exklusives** Angebot
- ✓ Top Steuervorteile möglich
- ✓ kein Leerstand / Hohe Nachfrage
- ✓ Antwort auf “**graue**” Wohnungsnot
- ✓ Tiefe NK für Mieter, Vermieter (Fernwärme)



Jahr, Quartal		Häuserpreisindex ¹ 2015=100	Preisindex für neu erstellte Wohnimmobilien ¹ 2015=100	Preisindex für bestehende Wohnimmobilien ¹ 2015=100
2025	III	153,9	150,3	154,5
		152,4	148,8	153,0
	I	150,9	149,8	151,0
	IV	149,2	147,0	149,5
2024	III	149,0	147,5	149,0
	II	147,8	145,3	148,2
	I	145,8	143,1	146,2
	IV	146,4	143,7	146,9
2023	III	149,3	145,4	150,0
	II	151,6	144,3	153,0
	I	153,7	146,4	155,1
	IV	158,5	149,7	160,2
2022	III	166,3	150,8	169,2
	II	167,4	149,1	170,8

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/Haeuserpreise-Bauland.html#241680>