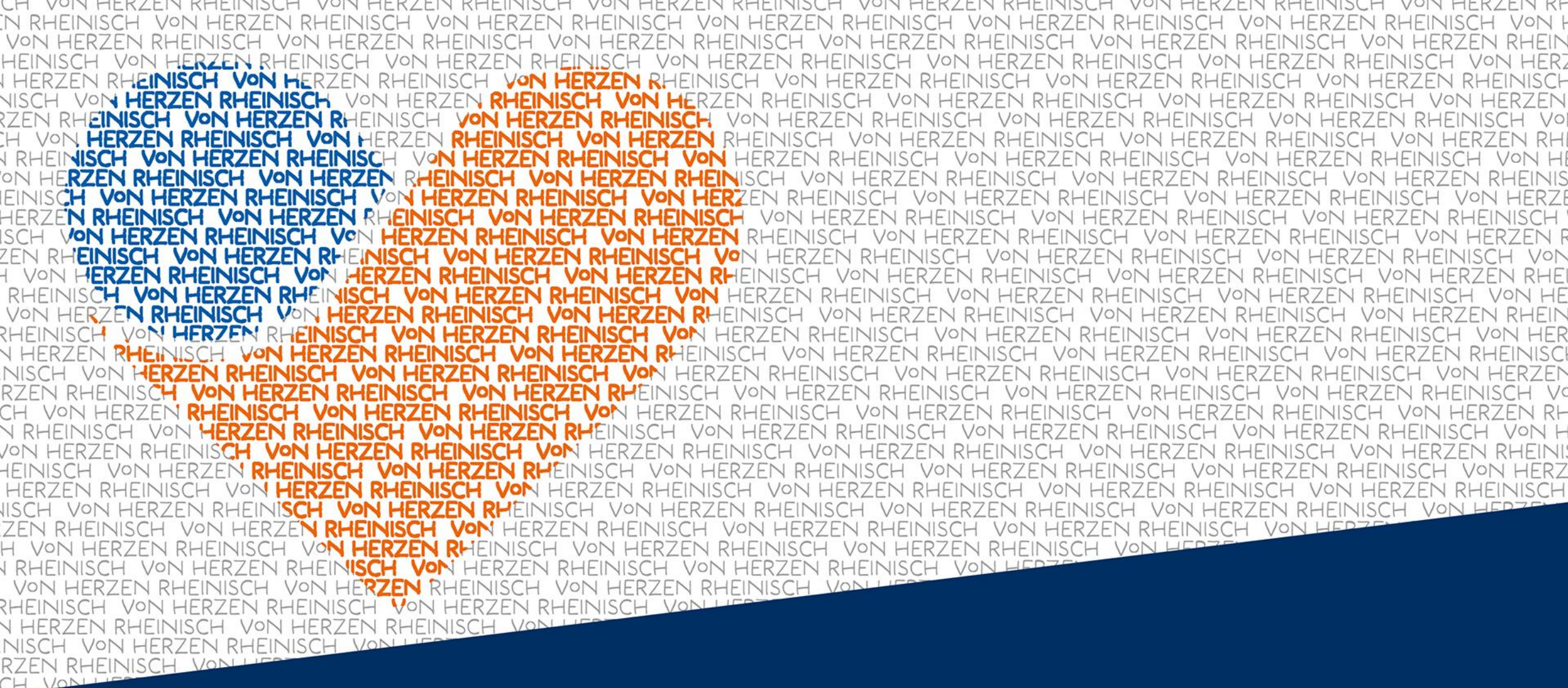




Die neuesten Immobilientrends



1. Was ist künstliche Intelligenz?

Künstliche Intelligenz umfasst Technologien wie:

- **Machine Learning** – Systeme lernen aus großen Datenmengen
- **Predictive Analytics** – Vorhersagen über zukünftige Entwicklungen
- **Natural Language Processing** – Verarbeitung menschlicher Sprache
- **Computer Vision** – Analyse von Bildern und Videos

In der Immobilienbranche werden diese Technologien genutzt, um große Mengen an Marktdaten auszuwerten und bessere Entscheidungen zu treffen.



2. Einsatzbereiche von KI in der Immobilienbranche

2.1 Immobilienbewertung

KI kann Immobilienwerte deutlich schneller berechnen als traditionelle Gutachten.

Algorithmen analysieren:

- Lage
- Größe
- Baujahr
- Vergleichsimmobilien
- Infrastruktur
- Markttrends

So können automatisierte Immobilienbewertungen innerhalb weniger Sekunden erstellt werden.



2.2 Marktanalyse und Preisprognosen

KI kann Immobilienmärkte analysieren und zukünftige Entwicklungen vorhersagen.

Beispiele:

- **Entwicklung von Mietpreisen**
- **zukünftige Nachfrage in bestimmten Stadtteilen**
- **Investitionsrisiken**

Investoren nutzen diese Analysen, um bessere Kaufentscheidungen zu treffen.



2.3 Kundenberatung und Chatbots

Viele Immobilienunternehmen nutzen KI-basierte Chatbots.

Diese können:

- **Fragen von Interessenten beantworten**
- **Besichtigungstermine vereinbaren**
- **passende Immobilien vorschlagen**

Das verbessert den Kundenservice und spart Zeit für Makler.



2.4 Smart Buildings

KI wird auch in Gebäuden selbst eingesetzt.

Beispiele:

- **intelligente Heiz- und Klimasysteme**
- **Energieoptimierung**
- **automatische Wartungsplanung**

Dadurch werden Gebäude energieeffizienter und kostengünstiger im Betrieb.



2.5 Virtuelle Besichtigungen

KI unterstützt virtuelle Immobilienbesichtigungen.

- **Das erleichtert u.a. die Immobiliensuche, besonders für Käufer aus anderen Städten oder Ländern.**

Interessenten können:

- **Immobilien online besichtigen**
- **Renovierungen simulieren**
- **Räume virtuell einrichten**

Wichtig, diese sind stets als Einrichtungsbeispiel zu kennzeichnen um Täuschungen vorzubeugen.







3. Vorteile von KI in der Immobilienbranche

Effizienzsteigerung

Viele Prozesse werden automatisiert und schneller durchgeführt.

Bessere Entscheidungen

Durch Datenanalyse können Markttrends genauer erkannt werden.

Besserer Kundenservice

Kunden erhalten schneller Informationen und personalisierte Angebote.



4. Herausforderungen und Risiken

Trotz vieler Vorteile gibt es auch Herausforderungen:

Datenschutz

Immobilienplattformen verarbeiten viele persönliche Daten.

Abhängigkeit von Daten

KI funktioniert nur mit großen und hochwertigen Datensätzen.

Arbeitsplatzveränderungen

Ungenauigkeiten in der Bewertung der Makro- und Mikrolage



5. Zukunft der KI im Immobilienmarkt

In Zukunft wird KI vermutlich noch stärker eingesetzt.

Mögliche Entwicklungen:

- **vollständig automatisierte Immobilienbewertungen**
- **KI-gestützte Investitionsentscheidungen**
- **intelligente Städte (Smart Cities)**
- **personalisierte Immobiliensuche mit KI**

Experten gehen davon aus, dass KI die Immobilienbranche nachhaltig verändern wird.

6. Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen:

In Zukunft wird KI wahrscheinlich eine zentrale Rolle im Immobilienmarkt spielen.

Künstliche Intelligenz bietet der Immobilienbranche viele neue Möglichkeiten. Sie verbessert Marktanalysen, automatisiert Prozesse und optimiert Gebäude.

Gleichzeitig müssen Themen wie Datenschutz und verantwortungsvoller Einsatz der Technologie berücksichtigt werden.

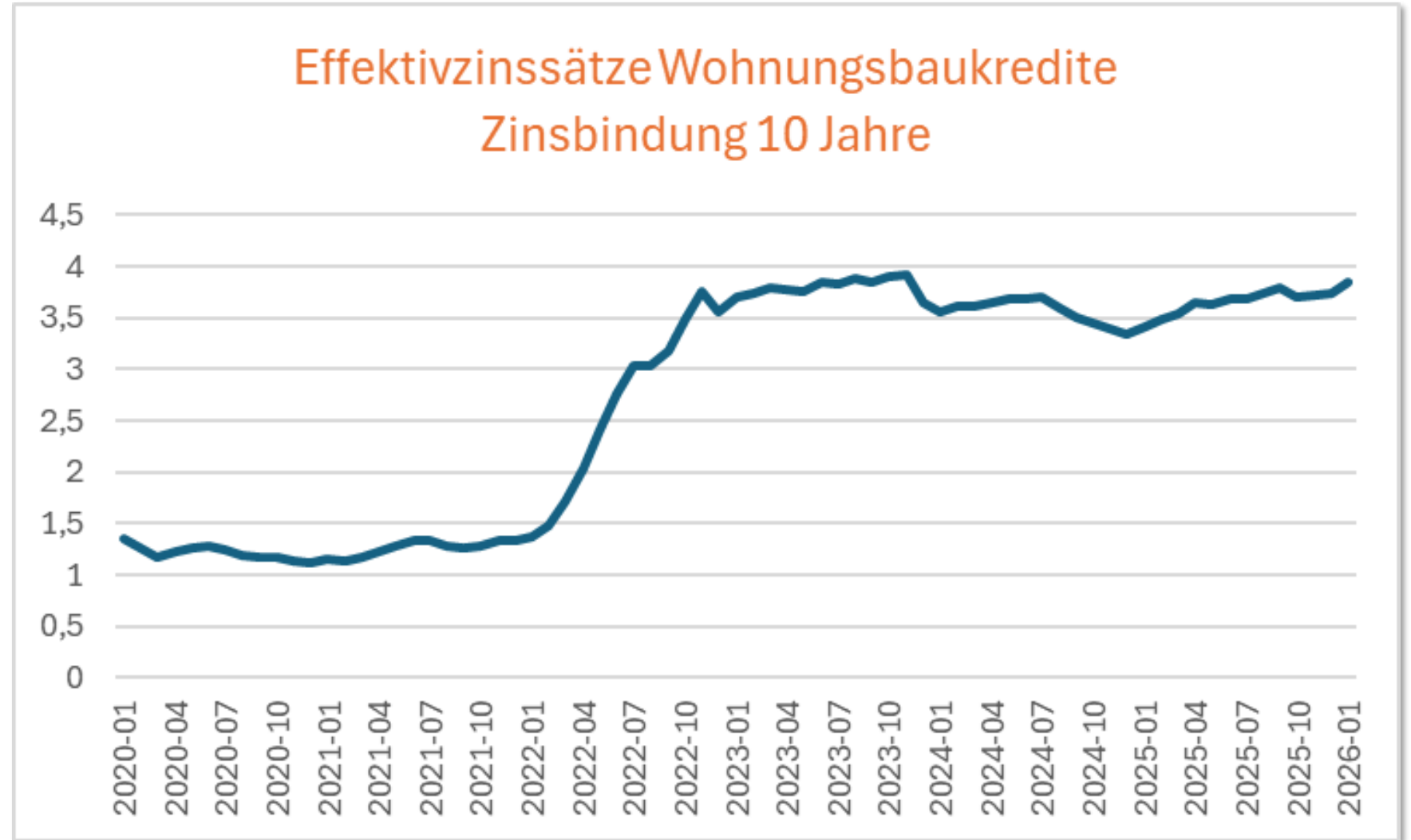
Die genaue Markteinschätzung sollte weiterhin auf persönlichen Erfahrungs- und Expertenwerten basieren.





Neue Spielräume für Immobilienbesitzer

- massiver Zinssprung
- seit 2020 Anstieg der Zinsen um das Vierfache
- keine kurzfristige Phase



Quelle: www.Bundesbank.de > Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre, eigene Darstellung

Annuitäten- oder TA-Darlehen

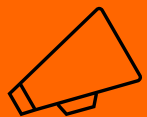
Finanzierungskunden, die Schuldzinsen steuerlich geltend machen können, haben folgende Möglichkeiten:

Annuitätendarlehen

- Regelmäßige Zins- und Tilgungsraten
- Zinsanteil sinkt im Zeitablauf
- Steuerlich relevante Zinsen nehmen ab

Finanzierung mit Tilgungsaussetzung (TA-Darlehen)

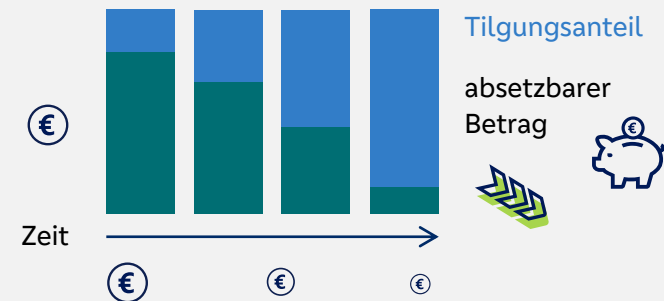
- Nur Zinszahlungen während der Laufzeit
- Konstante steuerrelevante Zinsen
- Tilgung am Ende mit Rentenversicherung 
Überschuss bei höherer Kapitalleistung wird ausgezahlt
- Tilgungersatz auch in Kombination mit Bausparvertrag möglich 



„Wer die Pflicht hat, Steuern zu zahlen, hat das Recht, Steuern zu sparen“ (Zitat Helmut Schmidt)

Annuitätendarlehen im Check:

Die Höhe des steuerlich relevanten Zinses wird von Jahr zu Jahr geringer.



Tilgungsfreies Darlehen im Check:

Mit der Finanzierung mit Tilgungsaussetzung bleibt der Steuervorteil über den gesamten Zeitraum gleich.



Beispielrechnung:

Sollzinssatz	4,00 %
Grenzsteuersatz	40,0 %
Steuererstattung	1,60 %
Sollzinssatz nach Steuern	2,40 %

Die steuerlich interessante und chancenorientierte Finanzierung ist sinnvoll, wenn mit einem Vermögensaufbau eine Rendite von mehr als 2,40 % nach Steuern erzielt wird.



Neue Finanzierungslösungen in Kooperation mit der



DZ PRIVATBANK

Kundenbedarfe sind vielfältig...



Unterstützung von Kindern und Enkeln bei ihrer Existenz



Sanierung, Renovierung und Modernisierung



Erfüllung von Lebensträumen



Finanzierung von Pflege- und Gesundheitskosten



Beibehalten des Lebensstandards



Aufstockung der Rente



Wohnen bleiben in der eigenen Immobilie



Und vieles mehr

Lösung : Liquidität aus der Immobilie ermöglichen

> VR ImmoFlex

Beleihung statt Eigentumsveräußerung



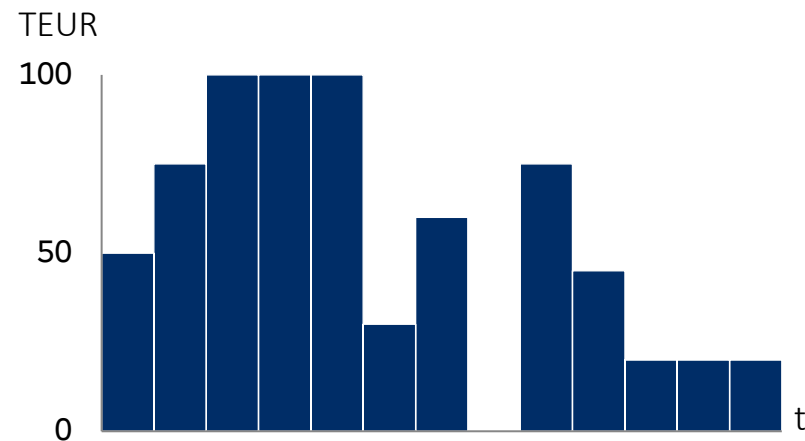
- Sanieren / Modernisieren / Renovieren
- Übertrag von Immobilien
- Steuerliche Themen
- Notwendige Liquidität



**Beleihung als
Liquiditätslinie**

Maximale Flexibilität über LuxCredit als Rahmen-Call

Rahmen-Call



- Zur freien Verfügung
- Laufzeit unbefristet
- Einmaliger Kreditvertrag
- Keine Bereitstellungskosten
- Tilgung und Auszahlung jederzeit möglich
- Zinsabrechnung vierteljährlich





- Sie schließen mit der Volksbank Köln Bonn einen Avalkreditvertrag ab
- Die Volksbank verpflichtet sich eine Bankgarantie zur Besicherung der LuxCredit Finanzierung abzugeben
- Dafür zahlen Sie eine im Avalkreditvertrag vereinbarte Avalprovision
- Provision ist Teil des Sollzinssatzes und wird bei Fälligkeit von der DZ PRIVATBANK vereinnahmt
- Avalkreditvertrag zwischen Genossenschaftsbank und Darlehensnehmer wird durch bankübliche Sicherheiten unterlegt



Finanzierung statt Depot-Entnahme



VR Immoflex als „Immobilien-Dispo“



Auch bestehende
Vermögenswerte wie z.B.
**Vermögensanlagen müssen
nicht aufgelöst werden!**



Der Fremdwährungskredit der DZ PRIVATBANK AG

- Nachfrage nach CHF-Darlehen aufgrund des deutlich niedrigeren Zinsniveaus gestiegen
- Das Währungsrisiko trägt der Kreditnehmer
- Bei vorhandenen Vermögenswerten in derselben Fremdwährung bzw. bei Einkommen in der Fremdwährung kann das Risiko entsprechend reduziert bzw. ausgeschlossen werden



Vom Zinsvorteil im Schweizer Franken profitieren

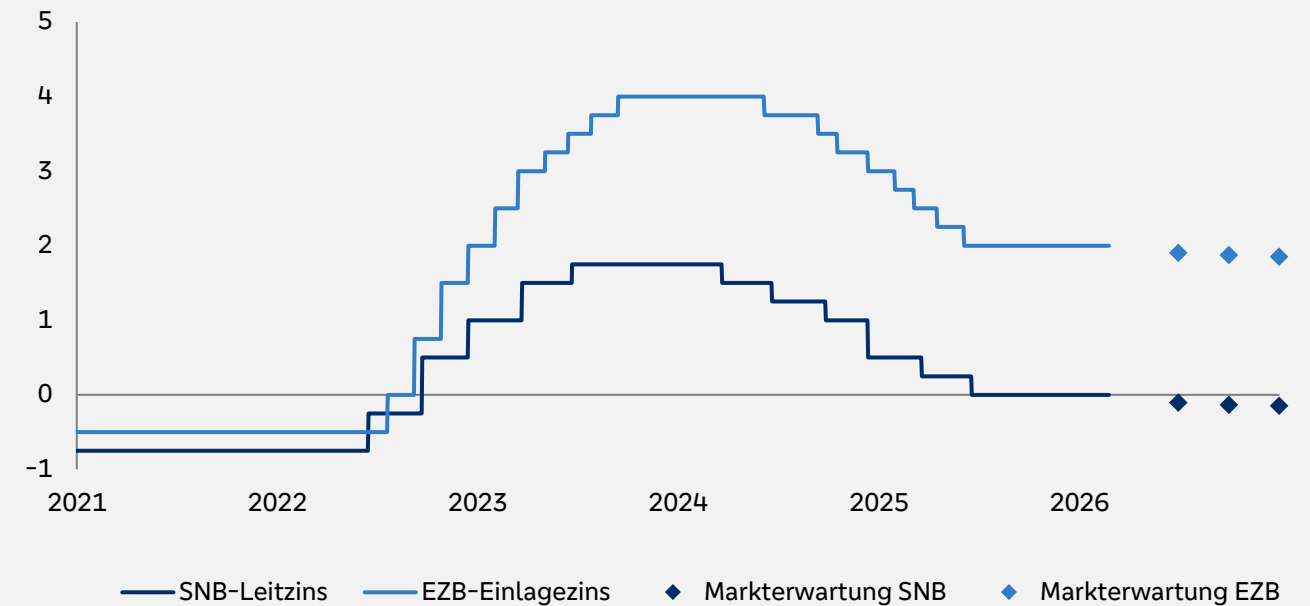
AUSGANGSSITUATION



Der **Zinsvorteil** von LuxCredit im CHF liegt in den variablen Laufzeiten aktuell bei circa 2,0 Prozent.

Das Risiko zu einer Finanzierung in Euro besteht im **Währungsrisiko**.

Leitzinsen und Markterwartung
(Angabe in Prozent)



DIE Lösung für unsere Kunden: Plattform „Zuhause“ auf unserer Homepage

Nutzen für Sie:

- Immobiliensuche
- erste Orientierung rund um die eigene Wohnidee
- Informationen & Einstieg in die nächsten Schritte
- einfache Weiterleitung in die persönliche Beratung, wenn es konkret wird
- enorme Hilfestellungen weit über die Baufinanzierung hinaus



Unser Prinzip bleibt: digital, wo es Zeit spart – persönlich, wo es wichtig wird!



- lichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Michael Carl

☎ 0228 / 716-67510

michael.carl@volksbank-koeln-bonn.de



Mejreme Ristemi

☎ 0228 / 716-67210

mejreme.ristemi@volksbank-koeln-bonn.de