

IMMOBILIENERWERB IN ITALIEN

LMU MÜNCHEN AM 19.10.23

Agenda

- Zu meiner Person
- Ein Einführungsvideo
- Der klassische Ausdruck der deutschen Italien-Sehnsucht
- Der Immobilienmarkt
- Rechtliche Aspekte
- Innovationen – künstliche Intelligenz
- Mein Avatar kommt zu Wort...
- Schlussworte

Zu meiner Person



Werner Tschurtschenthaler

Agenda

- Zu meiner Person
- **Ein Einführungsvideo (nicht verfügbar)**
- Der klassische Ausdruck der deutschen Italien-Sehnsucht
- Der Immobilienmarkt
- Rechtliche Aspekte
- Innovationen – künstliche Intelligenz
- Mein Avatar kommt zu Wort...
- Schlussworte

Agenda

- Zu meiner Person
- Ein Einführungsvideo
- **Der klassische Ausdruck der deutschen Italien-Sehnsucht**
- Der Immobilienmarkt
- Rechtliche Aspekte
- Innovationen – künstliche Intelligenz
- Mein Avatar kommt zu Wort...
- Schlussworte



Der klassische Ausdruck der deutschen Italien- Sehnsucht

Kennst du das Land, wo die
Zitronen blühen,
Im dunklen Laub die Goldorangen
glühen,
Ein sanfter Wind vom blauen
Himmel weht,
Die Myrte still und hoch der
Lorbeer steht,
Kennst du es wohl?
Dahin! Dahin!
Möcht ich mit dir, o mein
Geliebter, ziehn!

J.W.von Goethe

Agenda

- Zu meiner Person
- Ein Einführungsvideo
- Der klassische Ausdruck der deutschen Italien-Sehnsucht
- **Der Immobilienmarkt**
- Rechtliche Aspekte
- Innovationen – künstliche Intelligenz
- Mein Avatar kommt zu Wort...
- Schlussworte

Der Immobilienmarkt

1. Die Immobilienpreise in Italien

2. Marktstudie private Ferienimmobilien 2019 – FeWo

Der Immobilienmarkt

1. **Die Immobilienpreise in Italien**
2. **Marktstudie private Ferienimmobilien 2019 – FeWo**

Der Immobilienmarkt

Die Immobilienpreise in Italien

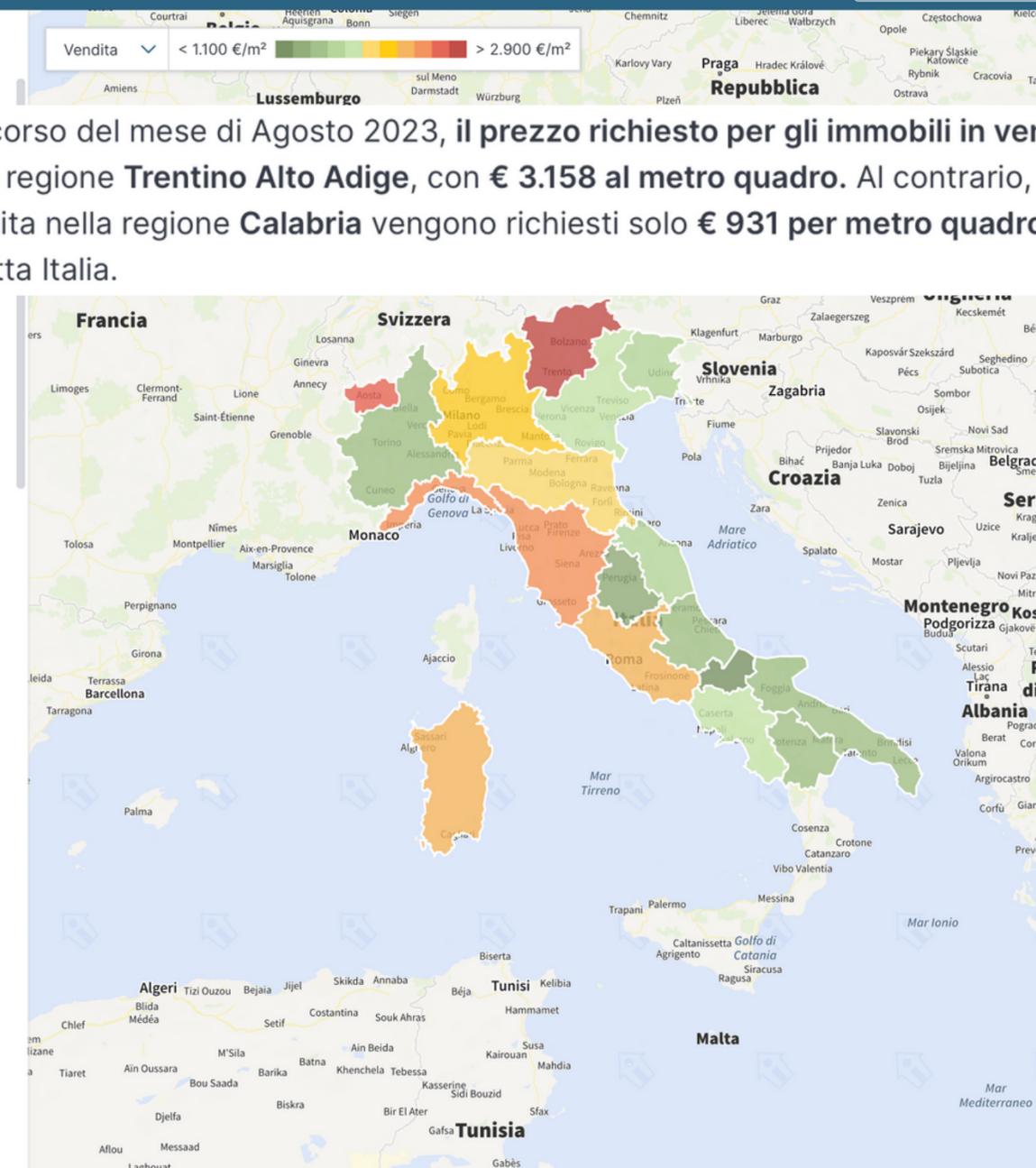
Dati dei prezzi degli immobili in Italia

Nel corso del mese di Agosto 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita è stato più alto nella regione Trentino Alto Adige, con € 3.158 al metro quadro. Al contrario, per un immobile in vendita nella regione Calabria vengono richiesti solo € 931 per metro quadro, il valore più basso di tutta Italia.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto è stato più alto nella regione Valle d'Aosta, con € 17,71 al mese per metro quadro. I prezzi medi più bassi sono stati invece richiesti nella regione Umbria, con solo € 7,20 al mese per metro quadro, il valore più basso a livello nazionale.

Regioni	Vendita(€/m ²)	Affitto(€/m ²)
Abruzzo	1.302	8,54
Basilicata	1.356	7,38
Calabria	931	8,88
Campania	1.854	9,6
Emilia Romagna	1.920	13,09
Friuli Venezia Giulia	1.539	9,35
Lazio	2.426	14,13
Liguria	2.562	10,98
Lombardia	2.273	16,56
Marche	1.540	9,88
Molise	1.008	8,82
Piemonte	1.317	8,75
Puglia	1.335	8,76
Sardegna	2.319	14,15
Sicilia	1.130	8,05
Toscana	2.503	14,62
Trentino Alto Adige	3.158	12,35
Umbria	1.119	7,2

Nel corso del mese di Agosto 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita è stato più alto nella regione Trentino Alto Adige, con € 3.158 al metro quadro. Al contrario, per un immobile in vendita nella regione Calabria vengono richiesti solo € 931 per metro quadro, il valore più basso di tutta Italia.



Der Immobilienmarkt

Die Immobilienpreise in Italien

Andamento dei prezzi degli immobili in Italia

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali in Italia, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



Andamento dei prezzi degli immobili nella regione Trentino Alto Adige

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella regione Trentino Alto Adige, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



Der Immobilienmarkt

1. Die Immobilienpreise in Italien

2. Marktstudie private Ferienimmobilien 2019 – FeWo

Der Immobilienmarkt

Marktstudie private Ferienimmobilien 2019 – FeWo

Kaufkriterien, Finanzierung, Vermietung und
Objekteigenschaften von privaten Ferienimmobilien



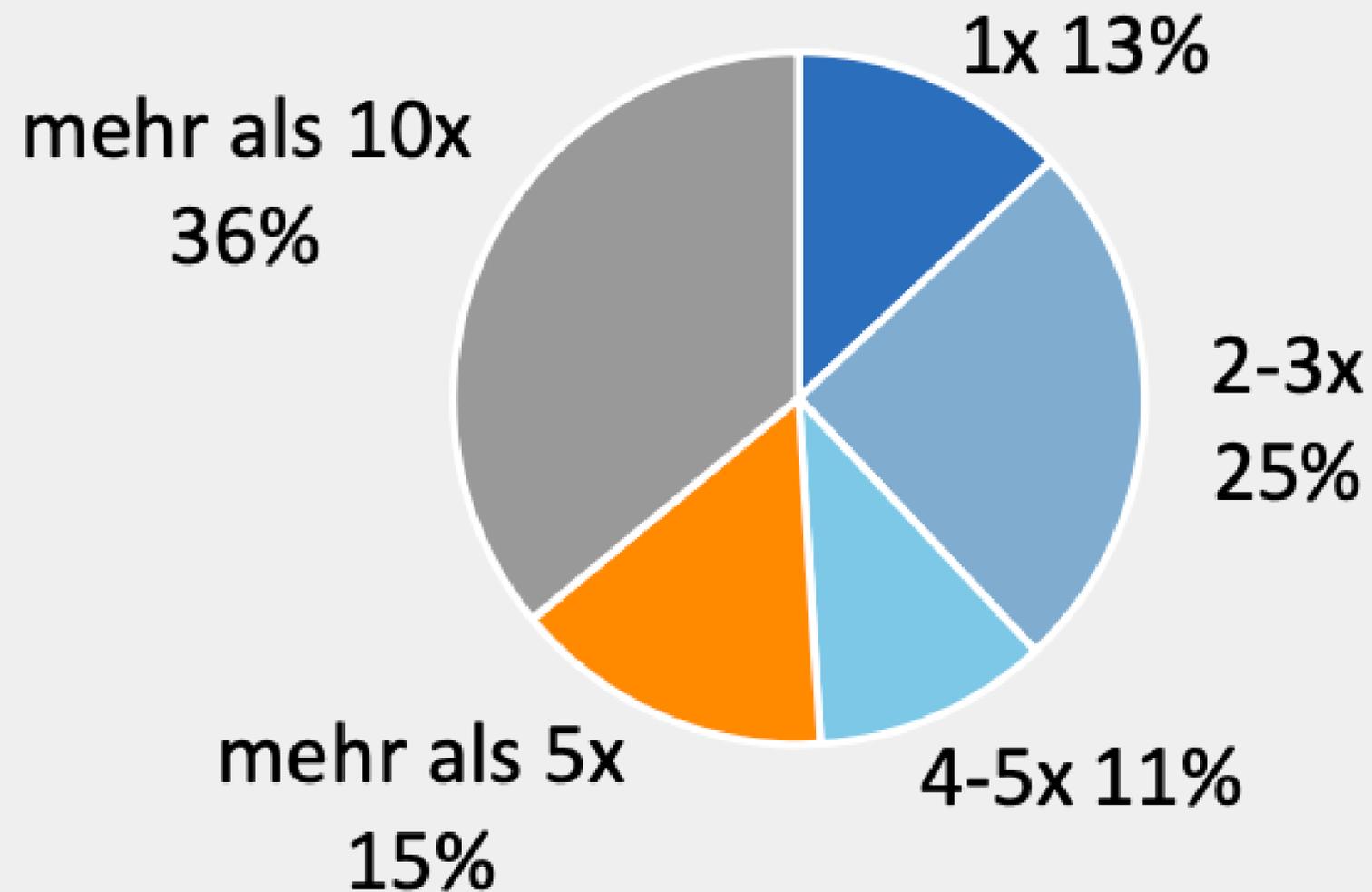
Die Marktstudie private Ferienimmobilien 2019 von FeWo-direkt, als Teil der HomeAway-Familie einer der weltweiten Experten in der Online-Ferienhausvermietung, ist eine jährlich erscheinende Untersuchung zur Entwicklung des Ferienimmobilienmarktes in Deutschland und dem Ausland. Die seit 12 Jahren publizierte Untersuchung gilt als maßgebliche Studie zur Entwicklung der Ferienhausbranche und wird von Medien, Universitäten, Brancheninsidern und Touristikern als Quelle genutzt.

FeWo-Studie 2019

Der Immobilienmarkt

Urlaubshäufigkeit am Immobilienstandort vor Erwerb

FeWo-Studie 2019

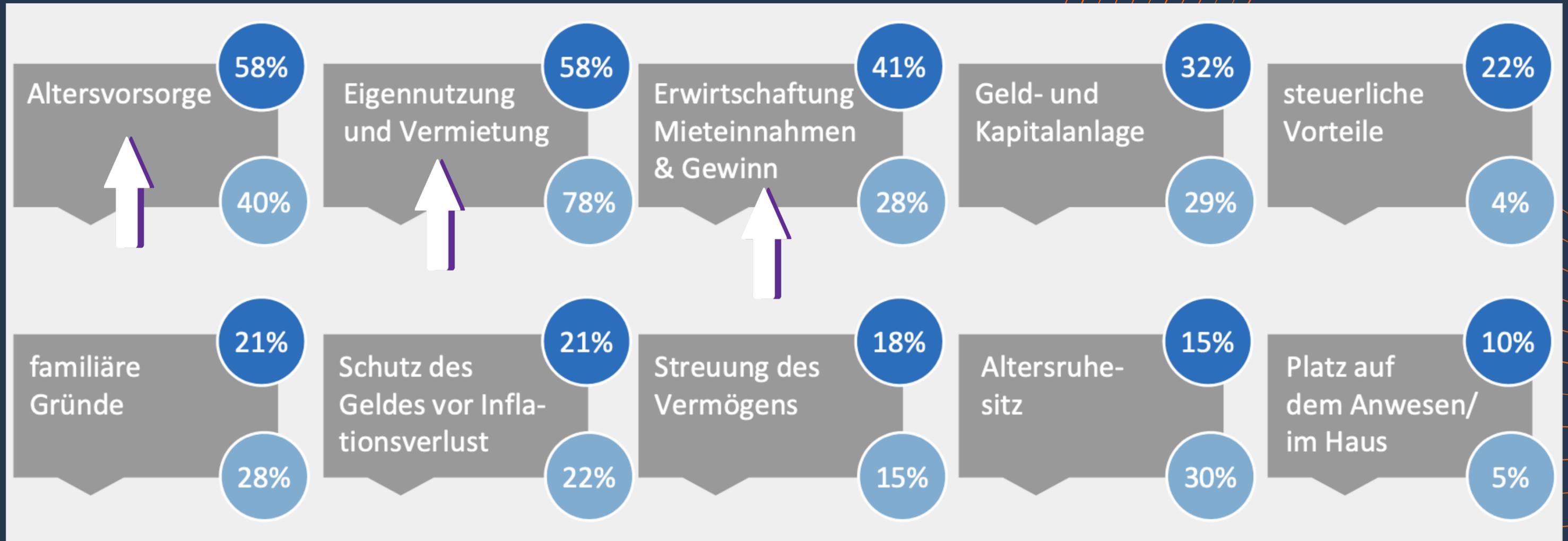


Ferienimmobilien werden bevorzugt an **bereits bekannten Urlaubszielen** gekauft.

Der Immobilienmarkt

Gründe für den Erwerb einer Ferienimmobilie

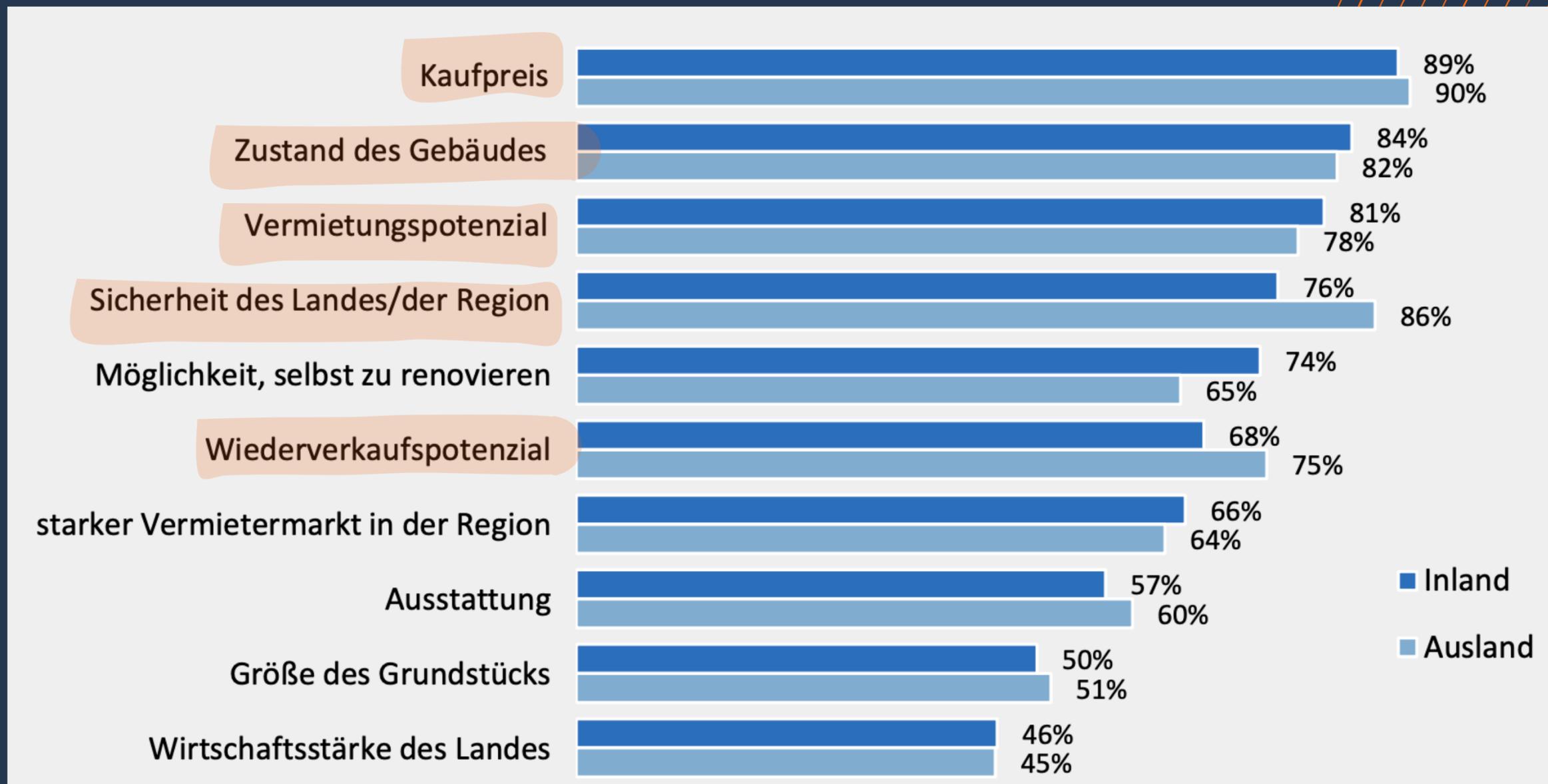
FeWo-Studie 2019



Der Immobilienmarkt

Die Wichtigkeit der Rahmenbedingungen beim Kauf

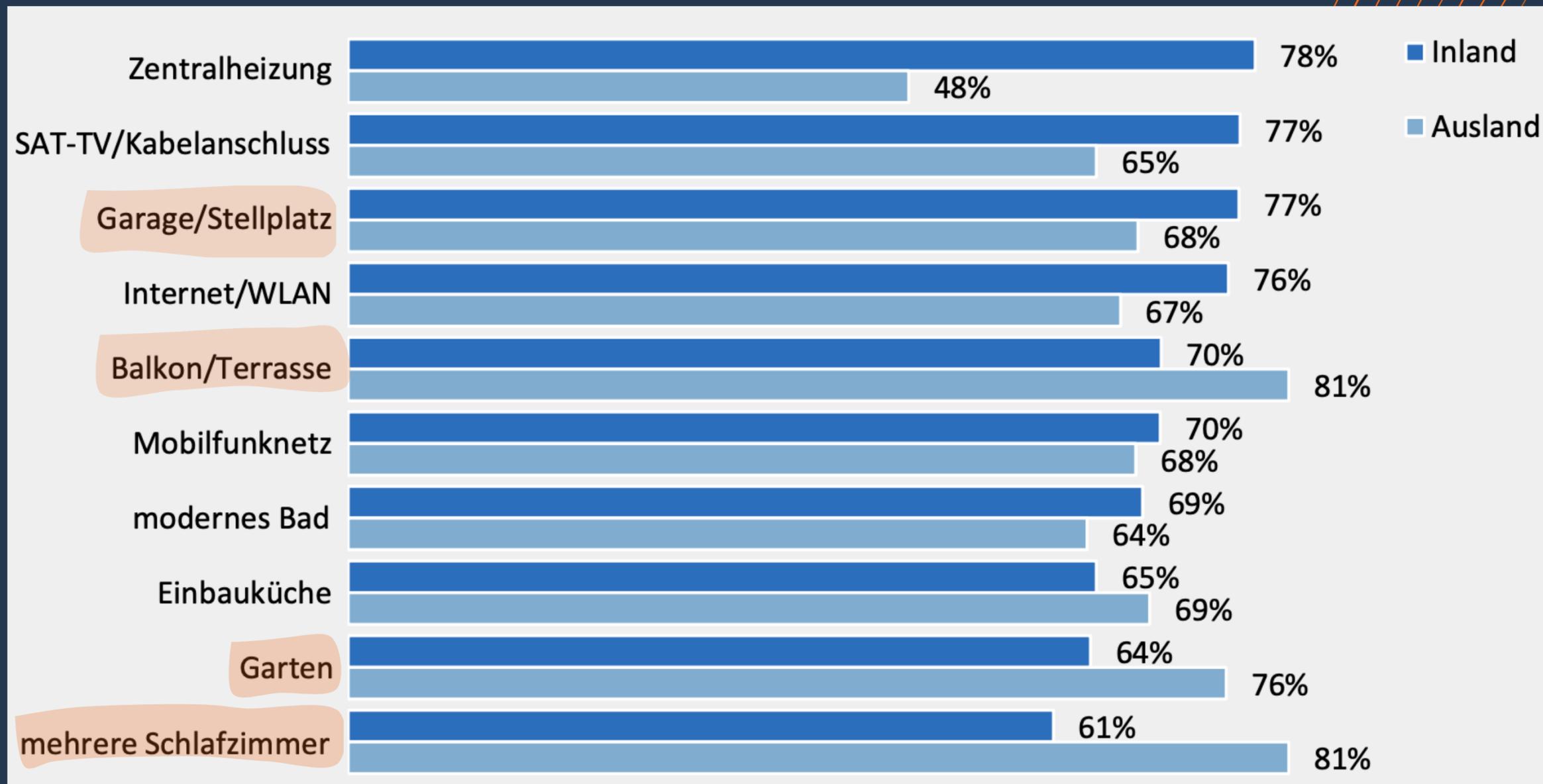
FeWo-Studie 2019



Der Immobilienmarkt

Die Relevanz der Ausstattungsmerkmale beim Kauf

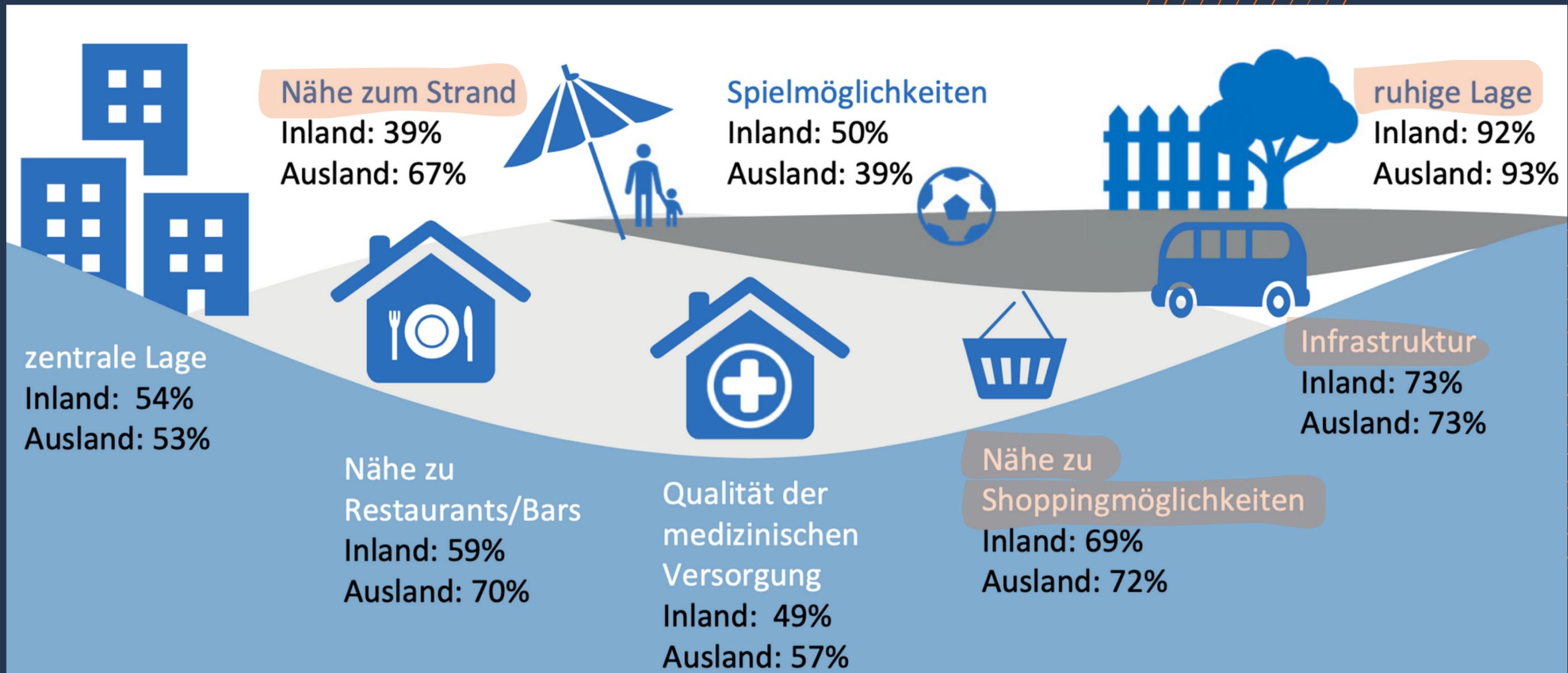
FeWo-Studie 2019



Der Immobilienmarkt

Die Wichtigkeit der Lagemerkmale beim Kauf

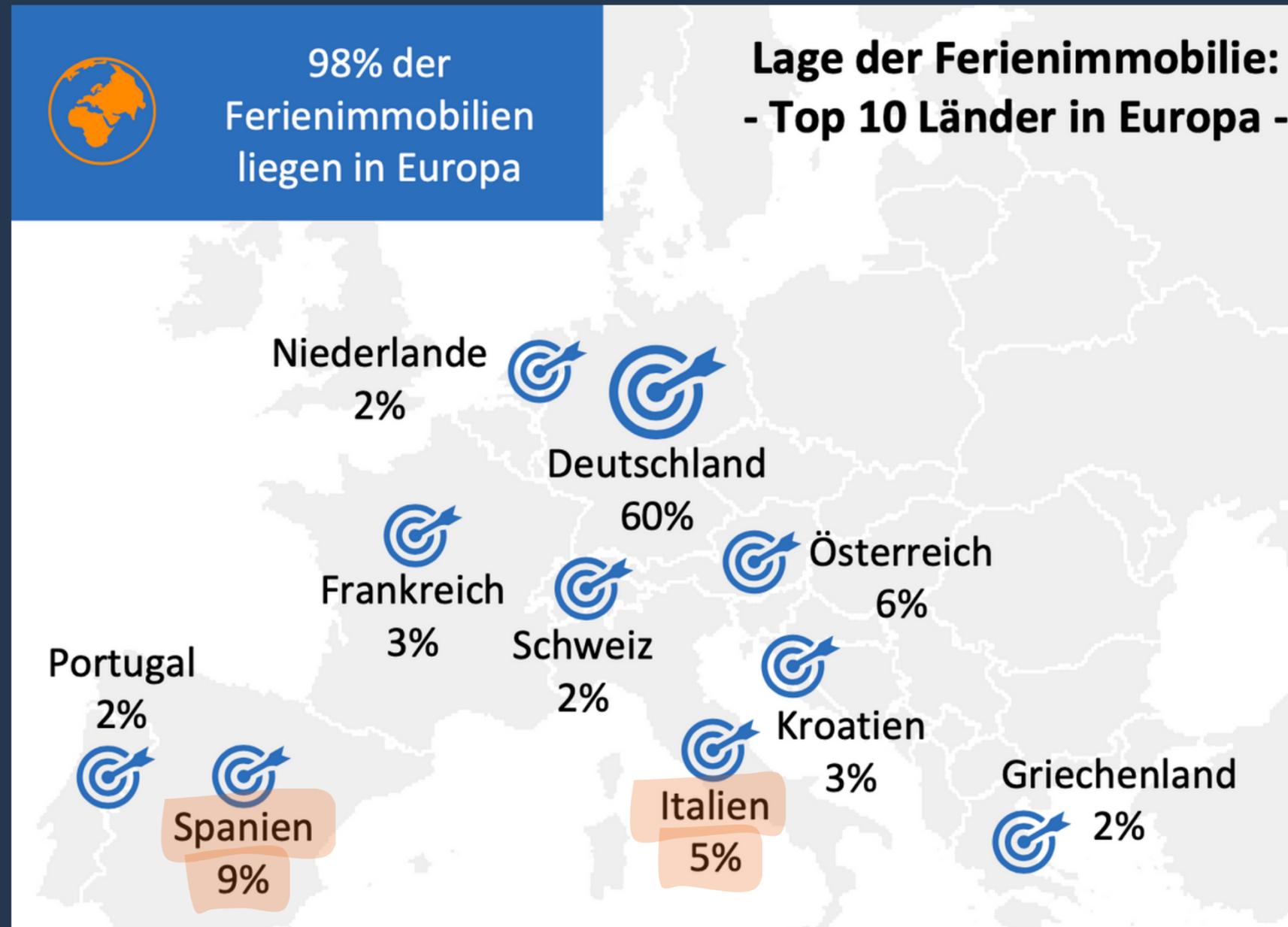
FeWo-Studie 2019



Der Immobilienmarkt

Ferienimmobilien – die Top 10 Länder in Europa

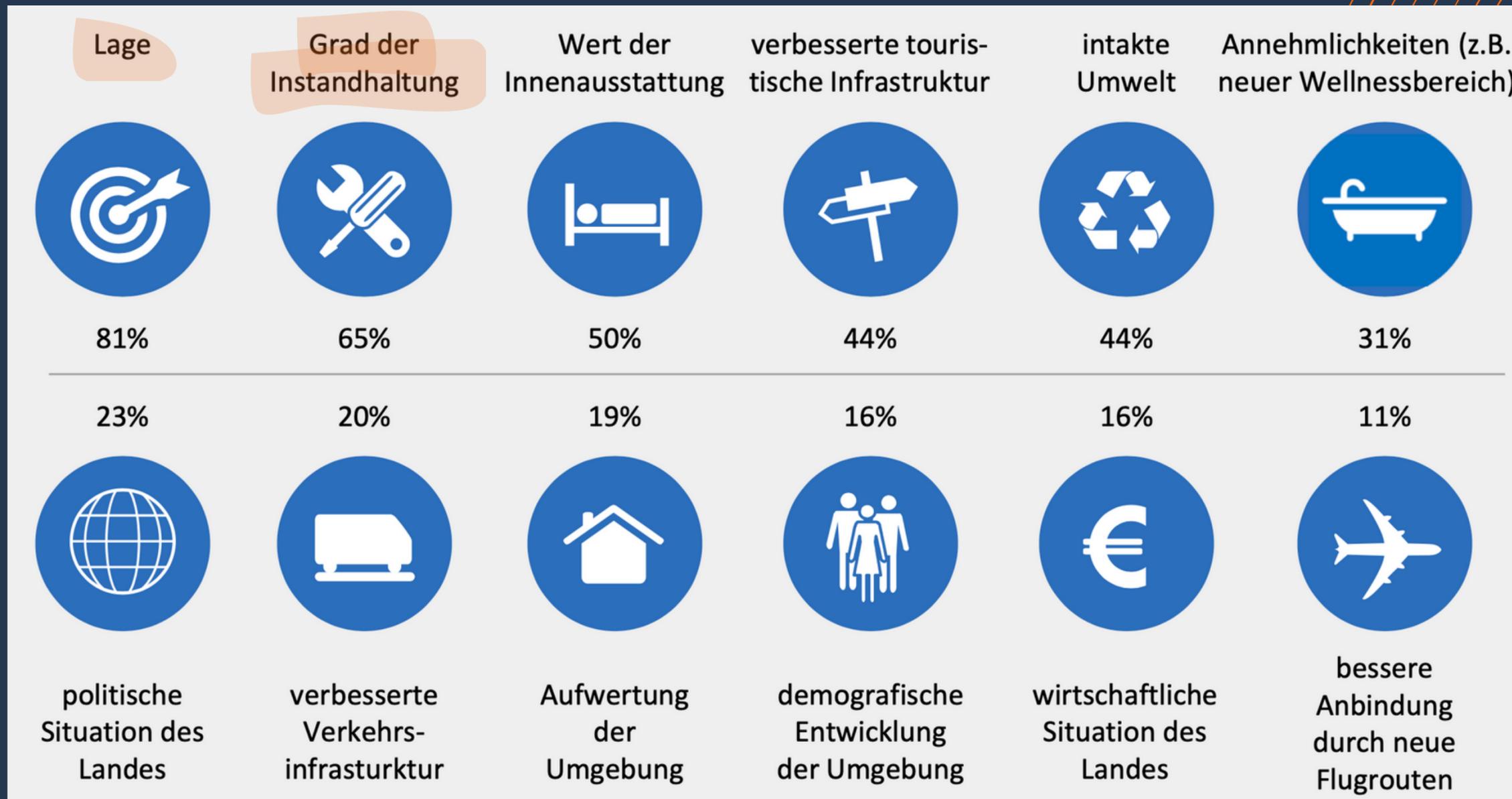
FeWo-Studie 2019



Der Immobilienmarkt

Faktoren der Wertentwicklung der Ferienimmobilie

FeWo-Studie 2019



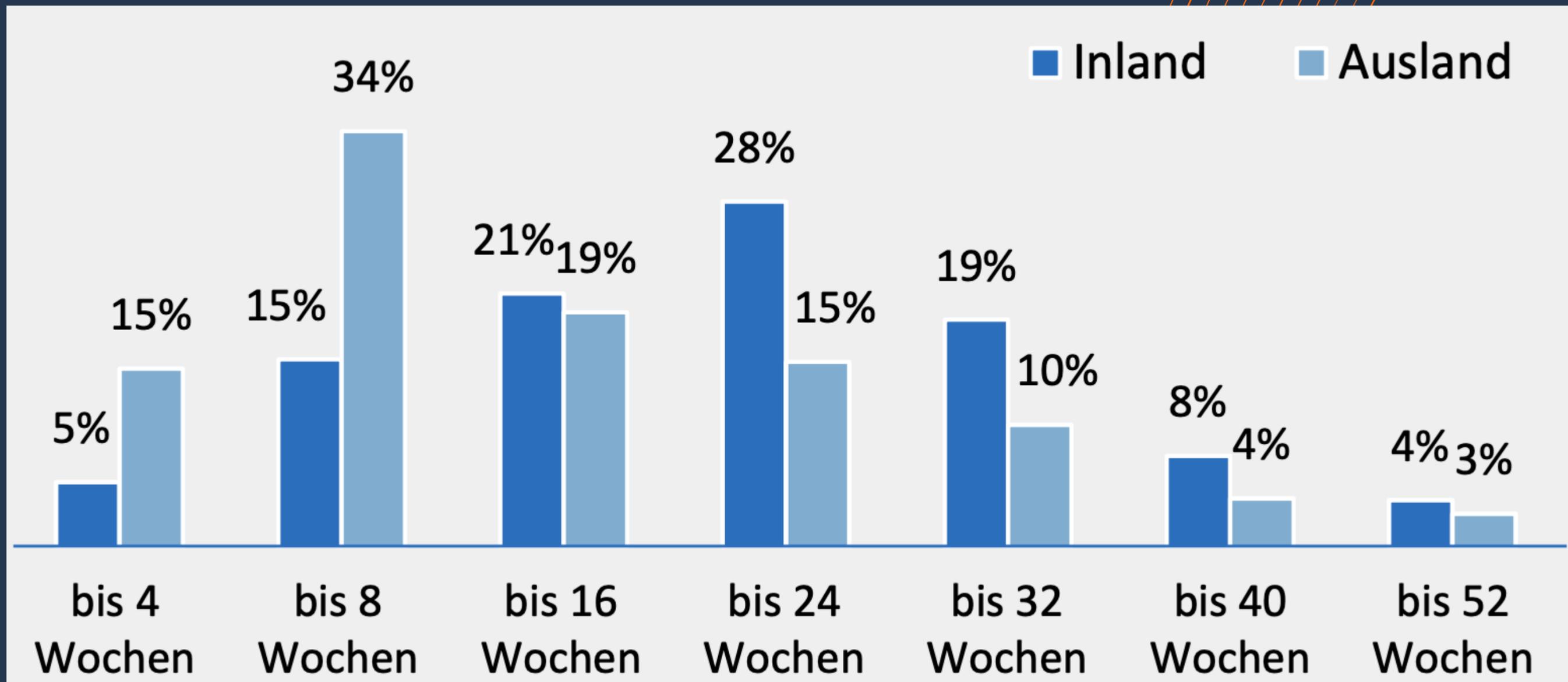
Der Immobilienmarkt

Auslastung der Ferienobjekte pro Jahr

52% der Ferienimmobilien werden ganzjährig vermietet.

Inland: 62% Ausland: 35%

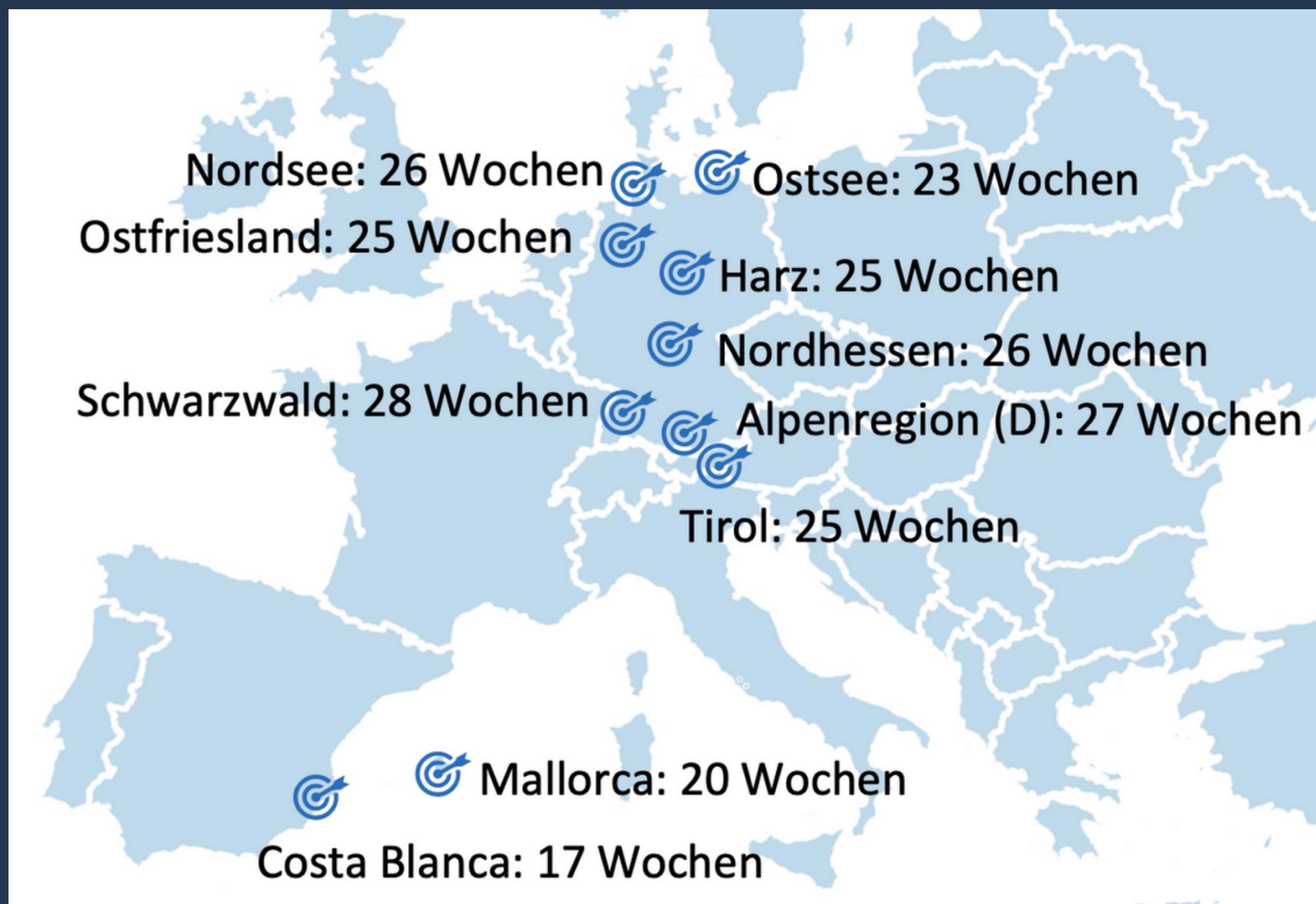
FeWo-Studie 2019



Der Immobilienmarkt

Belegung der Top-10-Ferienimmobilienstandorte

FeWo-Studie 2019



52% nutzen ihre Immobilie selbst.

Inland: 38%
Ausland: 73%



Inland:
7 Wochen
Ausland:
10 Wochen

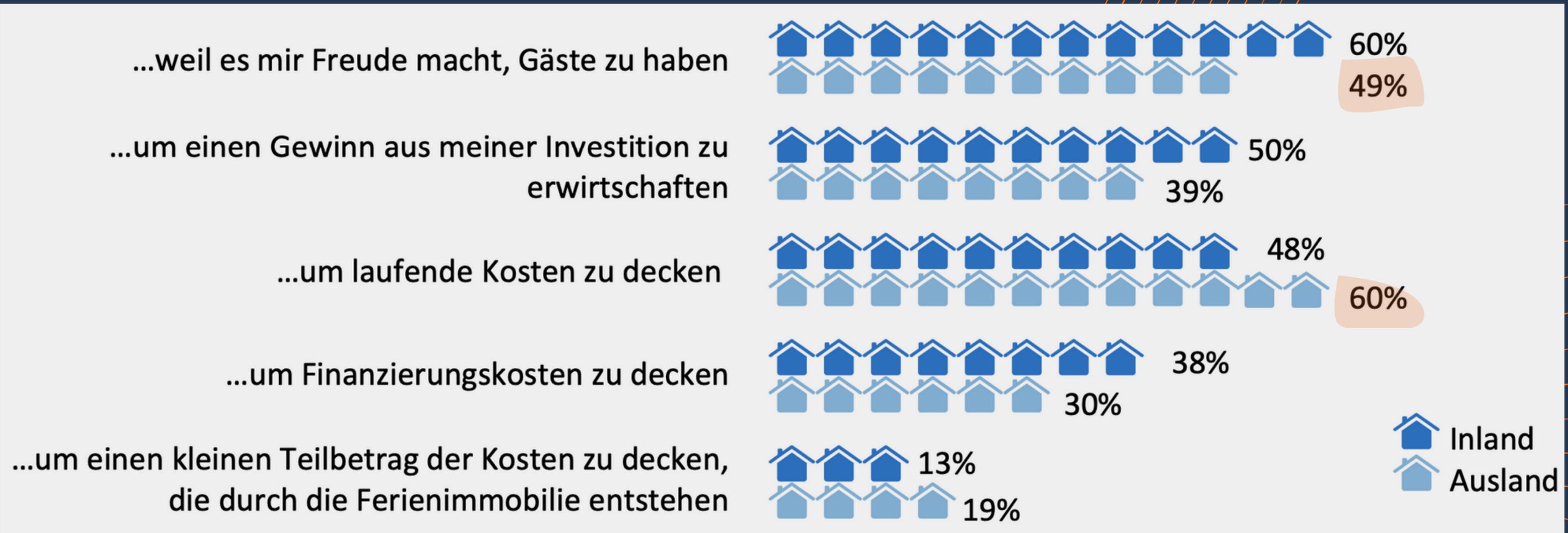
sind die Ferienobjekte durchschnittlich in Eigennutzung.

Ein Fünftel der Befragten mit Immobilien im Ausland nutzt diese mehr als 10 Wochen selbst.

Der Immobilienmarkt

Hauptgründe der Vermietung einer Ferienimmobilie

FeWo-Studie 2019



Der Immobilienmarkt

Die Vermietung einer Ferienimmobilie

FeWo-Studie 2019

Die Hälfte der Ferienimmobilien wird ganzjährig vermietet. **Ferienobjekte in Deutschland** sind mit einer durchschnittlichen Belegung von 27 Wochen durch Feriengäste **besser ausgelastet** als Objekte im Ausland (20 Wochen). Rund die Hälfte der Objekte wird auch durch die Eigentümer selbst genutzt. Im Ausland (73%) ist dies häufiger der Fall als im Inland (38%). Auch die **Dauer der Eigennutzung** ist im **Ausland** mit durchschnittlich 10 Wochen **höher** als im Inland (sieben Wochen).

Der Immobilienmarkt

Fazit

Immer mehr Menschen überlegen Ihre Liquidität für Immobilieninvestitionen zu nutzen und das belebt speziell auch den Ferienimmobilien-Markt

Die Investition in eine Ferienimmobilie u.a. in Italien ist ausbaufähig...

Agenda

- Zu meiner Person
- Ein Einführungsvideo
- Der klassische Ausdruck der deutschen Italien-Sehnsucht
- Der Immobilienmarkt
- **Rechtliche Aspekte**
- Innovationen – künstliche Intelligenz
- Mein Avatar kommt zu Wort...
- Schlussworte

Rechtliche Aspekte

Wer ist ein Mediator/Makler in Italien?

"Ein Vermittler ist eine Person, die zwei oder mehr Parteien zum Abschluss eines Geschäftes zusammenbringt, ohne mit einer von ihnen durch ein Verhältnis der Zusammenarbeit, der Abhängigkeit oder Vertretung verbunden zu sein."

Art. 1754– Der Mediator

Rechtliche Aspekte

Welche Voraussetzungen muss ein Mediator/Makler in Italien haben?

Voraussetzungen

- Anforderungen an die Ehrenhaftigkeit
- Berufliche Anforderungen
- Unvereinbarkeit
- Versicherungspolice
- Einreichung von Formularen und Vordrucken
- Aufnahme der Tätigkeit
- Eintragung in die besondere Abteilung R.E.A.
- Gelegentliche Vermittlung
- Anzuhängende Dokumente

Rechtliche Aspekte

Welche Voraussetzungen muss ein Mediator/Makler in Italien haben?

Voraussetzungen

- Anforderungen an die Ehrenhaftigkeit
- Berufliche Anforderungen
- Unvereinbarkeit
- Versicherungspolice
- Einreichung von Formularen und Vordrucken
- Aufnahme der Tätigkeit
- Eintragung in die besondere Abteilung R.E.A.
- Gelegentliche Vermittlung
- Anzuhängende Dokumente

Rechtliche Aspekte

Welche Voraussetzungen muss ein Mediator/Makler in Italien haben?

Berufliche Voraussetzungen

Besitz eine der folgenden Studientiteln:

- Qualifikationsdiplom (drei Jahre), ausgestellt von Berufsinstituten
- Sekundarschulabschluss (fünfjähriges Abitur)
- Hochschulabschluss (Diplom, Abschluss)

An einem spezifischen Ausbildungskurs teilgenommen zu haben, der von der Region, der Provinz oder der Großstadt eingerichtet oder anerkannt wurde

Die Ablegung von einer schriftlichen und mündlichen Prüfung vor der zuständigen Handelskammer

Rechtliche Aspekte

Welche Voraussetzungen muss ein Mediator/Makler in Italien haben?

Unvereinbarkeit

Die Ausübung von geschäftlichen Tätigkeiten der Herstellung, des Verkaufs, der Vertretung oder der Verkaufsförderung von Waren, die sich auf den Immobiliensektor beziehen

Die Tätigkeit als Angestellter einer öffentlichen oder privaten Einrichtung oder als Angestellter eines Bank-, Finanz- oder Versicherungsinstitutes

Die Ausübung geistiger Berufe, die dem Immobilienbereich vergleichbar sind und, auf jeden Fall, in einem Interessenkonflikt stehen könnten

Rechtliche Aspekte

Rechtliche Grundlagen

Artikel 1754 bis 1765 des Zivilgesetzbuches

Gesetz Nr. 39 vom 3. Februar 1989

Erlass des Ministeriums für Industrie, Handel und Handwerk vom 21. Dezember 1990, n. 452

Erlass des Ministeriums für Industrie, Handel und Handwerk Nr. 300 vom 21. Februar 1990,
n. 300

Gesetz Nr. 57 vom 5. März 2001

Rundschreiben des Ministeriums für wirtschaftl. Entwicklung, Prot. Nr. 85869 vom 1.
Oktober 2009

Gesetzesdekret Nr. 59 vom 26. März 2010

Erlass des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung vom 26. Oktober 2011

Gesetz Nr. 37 vom 3. Mai 2019

Rechtliche Aspekte

Rechtliche Grundlagen

Artikel 1754 bis 1765 des Zivilgesetzbuches

Gesetz Nr. 39 vom 3. Februar 1989

Erlass des Ministeriums für Industrie, Handel und Handwerk vom 21. Dezember 1990, n. 452

Erlass des Ministeriums für Industrie, Handel und Handwerk Nr. 300 vom 21. Februar 1990,
n. 300

Gesetz Nr. 57 vom 5. März 2001

Rundschreiben des Ministeriums für wirtschaftl. Entwicklung, Prot. Nr. 85869 vom 1.
Oktober 2009

Gesetzesdekret Nr. 59 vom 26. März 2010

Erlass des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung vom 26. Oktober 2011

Gesetz Nr. 37 vom 3. Mai 2019

Rechtliche Aspekte

Der "Codice Civile" – das italienische Zivilgesetzbuch

Art. 1754 – Mediator

Art. 1755 – Provisionsregelung

Art. 1756 – Spesenvergütung

Art. 1757 – Provision in Verträgen mit aufschiebenden Bedingungen

Art. 1758 – Pluralität der Vermittler

Art. 1759 – die Verantwortlichkeit des Mediators

Art. 1760 – Pflichten des Vermittlers

Art. 1761 – Vertretung des Mediators

Art. 1762 – Unbenannter Auftragnehmer

Art. 1763 – Maklerbürgschaft

Art. 1764 – Sanktionen

Art. 1765 – Besondere Rechtsvorschriften

Rechtliche Aspekte

Der "Codice Civile" – das italienische Zivilgesetzbuch

Art. 1754 – Mediator

Art. 1755 – Provisionsregelung

Art. 1758 – Pluralität der Vermittler

Art. 1759 – die Verantwortlichkeit des Mediators

Rechtliche Aspekte

Der "Codice Civile" – das italienische Zivilgesetzbuch

Art. 1754– Der Mediator

"È mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza."

"Ein Vermittler ist eine Person, die zwei oder mehr Parteien zum Abschluss eines Geschäftes zusammenbringt, ohne mit einer von ihnen durch ein Verhältnis der Zusammenarbeit, der Abhängigkeit oder Vertretung verbunden zu sein."

Rechtliche Aspekte

Der "Codice Civile" – das italienische Zivilgesetzbuch

Art. 1755– Die Provisionsregelung

"Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento.

La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità."

"Der Mediator hat Anspruch auf eine Provision von jeder der Parteien, wenn das Geschäft, auf seine Vermittlung hin, zustande kommt.

Die Höhe der Provision und dessen Anteile, wird, mangels Vereinbarung, Berufssätzen oder Gewohnheit wird vom Gericht nach billigem Ermessen festgelegt."

Rechtliche Aspekte

Der "Codice Civile" – das italienische Zivilgesetzbuch

Art. 1758 – Pluralität der Vermittler

"Se l'affare è concluso per l'intervento di più mediatori, ciascuno di essi ha diritto a una quota della provvigione."

"Wird das Geschäft durch die Vermittlung mehrerer Makler abgeschlossen, so hat jeder von ihnen Anspruch auf einen Teil der Provision."

Rechtliche Aspekte

Der "Codice Civile" – das italienische Zivilgesetzbuch

Art. 1759 – die Verantwortlichkeit des Mediators

"Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso.

Il mediatore risponde dell'autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite."

"Der Vermittler hat den Parteien die ihm bekannten Umstände mitzuteilen, welche die Bewertung und Sicherheit des Geschäftes beeinflussen können.
Der Vermittler haftet für die Echtheit der Unterschrift der Urkunden und des letzten Vermerkes der übermittelten Sicherheiten."

Agenda

- Zu meiner Person
- Ein Einführungsvideo
- Der klassische Ausdruck der deutschen Italien-Sehnsucht
- Der Immobilienmarkt
- Rechtliche Aspekte
- **Innovationen – künstliche Intelligenz**
- Mein Avatar kommt zu Wort...
- Schlussworte

Innovationen – Künstliche Intelligenz

Pro:

- Virtuelle Besichtigungen
- KI-unterstützte Filmaufnahmen
- Automatisierung von Aufgaben
- Effizienzsteigerung von Prozessen
- Personalisierung

Contra:

- Erhöhtes Risiko von Datenmissbrauch
- Abhängigkeit von KI
- Potentieller Verlust von Arbeitsplätzen
- Sicherheit und Überwachung
- Wie verlässlich ist die künstliche Intelligenz?

**... was sagt mein Avatar zum
Vortragsthema?...**



<https://seafile.tt-9045.uniki.cloud/f/d6fa8d15e24045e596bb>
PW: auf Anfrage x Email an die info@9045.immo

Kontakt Daten

9045
REAL ESTATE

DEVELOPMENT &
ADVISORY

9045 Real Estate GmbH
Dr.-Max.-Str. 8
D-82031 Grünwald

www.9045.immo

TT  **Capital** ^{AG}
Smart Investments

TT Capital AG
Industriestrasse 13A
CH-6300 Zug

www.tt-capital.ch

**Vielen Dank
für die
Aufmerksamkeit**