



Campus Living Magdeburg

In der Universitäts- und Landeshauptstadt





01 **DI Deutschland.Immobilien AG**

- 2 Lernen Sie uns besser kennen
- 4 Das macht die DI Deutschland.Immobilien AG zur ersten Wahl bei Anlage-Immobilien
- 5 Machen Sie aus Vorsorge Vorfreude

02 **Demographischer Wandel**

- 6 Microapartments als Investment-chance
- 8 Microapartments

03 **Campus Living Magdeburg**

- 13 Das Wohngebäude
- 14 Die Microapartments
- 17 Die Ausstattung
- 18 Wohnbeispiel Zweizimmerapartment
- 20 Mietpool: Reduziert das individuelle Risiko
- 22 Der Verkäufer & Bauträger

04 **Standortbeschreibung**

- 27 Ganz in der Nähe
- 28 Campusplan
- 30 Standort und Umgebung
- 34 Der demographische Wandel als Treiber des Bedarfs an Microapartments
- 36 Magdeburg in Zahlen


05 **Zahlen, Daten, Fakten**

- 38 Lageplan
- 39 Grundrisse
- 46 Preisliste
- 50 Berechnungsbeispiel

06 **Das Wichtigste auf einen Blick**

- 52 Steckbrief

Lernen Sie uns besser kennen

 Die DI Deutschland.Immobilien AG hat ihren Hauptsitz in der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Sie ist der größte und erfolgreichste Online-Marktplatz für Anlage-Immobilien in Deutschland.

Im Zentrum unserer Tätigkeit steht der Vertrieb von Immobilien der Anlageklassen „Pflege“, „Betreutes Wohnen“, „Wohnimmobilien“, „Micro/Student“ und „Denkmalimmobilien“ als Kapitalanlage. Bei unserer Auswahl richten wir den Fokus auf eine positive Wertentwicklung bei Vermögensaufbau und Altersvorsorge. Zudem legen wir dabei einen idealen Baustein für die Beimischung ins Vermögensportfolio. Insbesondere fokussieren wir die Entwicklung, Planung und Realisierung eigener Immobilienprojekte.

Digital und analog – Immobilienvermittlung mit System

Unser zweistufiges System aus digitaler Plattform für die Akquise von Kaufinteressentinnen und -interessenten, kombiniert mit unserem Team aus hochqualifizierten Immobilienexpertinnen und -experten, hat sich bewährt. Auch das Vermittlergeschäft mit ausgewiesenen Finanzberaterinnen und -beratern erweist sich als äußerst effizient. In strategischen Allianzen nutzt die DI AG Synergien mit anderen renommierten Akteuren der Baubranche, um ihre Erfolgsgeschichte stetig fortzuschreiben.



Marc-Philipp Unger (Vorstandsvorsitzender)
und Marcus Räther (Vorstand)



Immobilien sind Sachwerte. Und wir sind voll bei der Sache!

Machen Sie sich unser umfassendes und fundiertes Fachwissen in Sachen Anlage-Immobilien zunutze. Ob Sie auf der Suche nach einer geeigneten Anlage-Immobilie sind oder ein Objekt veräußern möchten: Die DI AG stellt Ihnen ihr gebündeltes Fachwissen uneingeschränkt und aus einer Hand zur Verfügung. Was unterscheidet uns von anderen Anbietern und warum sollten Sie Ihr Vermögen über uns anlegen? Wir möchten uns keinesfalls anmaßen, das zu beurteilen. Wir sind schlichtweg mit Herz und Seele bei der Sache. Möchten Sie unsere Leidenschaft teilen? Dann lassen Sie sich doch von uns mitnehmen bei der eingehenden Recherche nach Ihrer Immobilie als Kapitalanlage. Selbstredend haben wir exzellente und umfassende Marktkennntnisse sowie die passenden Zahlen für Sie parat.

Darauf haben Sie unser Wort!

Marc-Philipp Unger

Marcus Räther

Das macht die DI Deutschland.Immobilien AG zur ersten Wahl bei Anlage-Immobilien

1

Seit 2008 erfolgreich am Markt

Deutschland.Immobilien betreibt seit 2008 den größten Online-Marktplatz für Anlage-Immobilien Deutschlands mit allen relevanten Anlageklassen. Wir haben stets ein bundesweites Portfolio von Objekten an entwicklungsfähigen Standorten und in attraktiven Lagen mit Potenzial zur Wertsteigerung im Angebot. Auch ein breites Spektrum an Investitionsvolumina halten wir vor. Mit uns haben Sie somit einen angebotsstarken, kompetenten und erfahrenen Immobilienanbieter rund um die Immobilie als Kapitalanlage zur Vermögenssicherung, für den Vermögensaufbau und als Altersvorsorge an Ihrer Seite.

2

Produkt- und Plausibilitätsprüfung in Perfektion

Anhand unseres exklusiven, volloptimierten und bewährten Analyseprozesses lassen sich in Perfektion die Objekte identifizieren, die bei langfristigem Anlagehorizont eine entsprechende Rendite mit einem angemessenem Risiko erwarten lassen.

3

Das „Immobilien-Experten-System“

Aus der Praxis für die Praxis: Die DI AG bietet auch als Online-Marktplatz mit ihrem praxiserprobten „Immobilien-Experten-System“ den vollen Leistungsumfang, von der persönlichen, individuellen Beratung über die komplette Abwicklung bis zu Besichtigungs- und Notarterminen.

4

Unsere garantierte 360° Beratung

Echte Highlights sind unsere Live-Events in Form von Standorttagen, Roadshows, Grundsteinlegungen, Richtfesten, Objektbesichtigungen, Objektübergaben und Fachmessen. Wir setzen somit alles daran, Interessenten und Kunden eine lückenlose 360° Beratung zukommen zu lassen. Damit diese wirtschaftlich sinnvolle und neutrale Anlageentscheidungen unter Betrachtung ihrer persönlichen sowie steuerlichen Verhältnisse treffen können. Das garantieren wir.

5

Wir treiben Nachhaltigkeit voran

Als Mitglied der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) setzen wir auf Nachhaltigkeit bei all unseren Projekten. Unser Versprechen: Den Status Quo in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu verändern – und das auf vielfältige Weise.

Machen Sie aus Vorsorge Vorfreude



Eine sichere und gewinnbringende Geldanlage sowie der Aufbau von Vermögen tragen viel zur persönlichen Lebenszufriedenheit bei. Mit einem Investment in eine Immobilie aus dem Anlagensegment Micro/Student zur Vermögenssicherung und Kapitalbildung sorgen Sie vor und haben allen Grund zur Vorfreude aufs Alter.

Microapartments als Investmentchance

Warum lohnt sich ein Investment in Microapartments am Standort Magdeburg?

Die demographische Entwicklung in Magdeburg zeigt eindeutig einen steigenden Bedarf an Microapartments. Dies ist auf den Zuzug junger Menschen im Rahmen ihres Studiums in der Universitätsstadt Magdeburg, aber auch auf die Zunahme von Berufspendlern und Single-Haushalten, die Urbanisierung und den sich verändernden Lebensstil zurückzuführen.

Kleine Wohneinheiten in Metropolen erfreuen sich als Anlageklasse aufgrund ihrer steigenden Nachfrage zunehmender Beliebtheit. Für Kapitalanleger bietet sich in Magdeburg eine vielversprechende Gelegenheit, diesen wachsenden Markt zu bedienen und moderne Wohnlösungen anzubieten, die den Bedürfnissen von u. a. Studierenden und Berufspendlern gerecht werden.

Vorteile von Microapartments als Kapitalanlage

Steigende Bevölkerungszahlen in den Ballungszentren

Wachsende Zahl an Studierenden sowie Berufspendlern mit befristeten Arbeitsverträgen in Universitäts- und Industriestädten

Explodierende Bau- und Grundstückskosten

Niedrigere Investitionssumme als bei anderen Immobilien

Kürzerer Zyklus bei Anpassung des Mietpreises, da die Mietzeiten kürzer sind als bei anderen Immobilien

Der Bedarf an kleinen Wohneinheiten mit optimierten Grundrissen in den Ballungszentren wächst

Begehrte Vermögensanlage mit Wertzuwachs in einem zunehmend gefragten Marktsegment

5 % degressive AfA mit hohen Steuerrückflüssen für Investierende



Microapartments

Was sind Microapartments?

Microapartments stehen für moderne Architektur und Wohnkomfort, für funktionelle Raumkonzepte bei optimierten Grundrissen. Microapartments sind eine innovative Wohnform, die auf minimalem Raum maximalen Nutzen bietet. Diese kleinen Wohnungen, oft nicht größer als 20 bis 30 Quadratmeter, sind meist stylish und modern gestaltet, mit belastbaren Materialien und moderner Kommunikationstechnik ausgestattet und speziell darauf ausgelegt, den Bedürfnissen von Einzelpersonen gerecht zu werden, die in städtischen Ballungsgebieten leben.

In vielen Microapartment-Anlagen wird das Gebäude- und Mietmanagement von einer Hausverwaltung vorgenommen, die sich auch der Betreuung von gemeinschaftlichen Einrichtungen wie z. B. Waschsalons, Dachterrassen mit Gemeinschaftsgrill, Bibliotheken, Lounges und Fitnessstudios annimmt. Ebenso werden Microapartments zur Risikominimierung für die Eigentümerinnen und Eigentümer oft in sogenannten Mietpools verwaltet. In einer Zeit, in der Wohnraum in Städten immer knapper und teurer wird, bieten Microapartments eine erschwingliche, komfortable und praktische Lösung für viele Menschen.

Merkmale und Design von Microapartments

Microapartments zeichnen sich durch eine effiziente und durchdachte Raumgestaltung aus. Jeder Quadratmeter wird optimal genutzt, um Funktionalität und Komfort zu gewährleisten. Typische Merkmale von Microapartments sind:

Multifunktionale Möbel

Möbelstücke, die mehrere Funktionen erfüllen, sind in Microapartments weitverbreitet. Beispielsweise können Betten in Wandschränke integriert oder Sofas in Betten umgewandelt werden.

Kompakte Küchen

Die Küchen sind oft klein, aber vollständig ausgestattet mit den notwendigen Geräten wie Kochplatten, Mikrowelle und Kühlschrank.

Cleverer Stauraum

Stauraum wird in Microapartments geschickt integriert, etwa durch hochgezogene Regale, eingebaute Schränke und Aufbewahrungsmöglichkeiten unter den Möbeln.

Kleine Raumwunder mit großem Nutzen

Microapartments repräsentieren eine zukunftsweisende Antwort auf die wachsenden Herausforderungen des städtischen Wohnens. Sie bieten eine clevere, effiziente und umweltfreundliche Möglichkeit, in den belebtesten und teuersten Städten der Welt zu leben. Mit einer sorgfältigen Planung und durchdachtem Design können Microapartments ein komfortables und praktisches Zuhause bieten, das den modernen städtischen Lebensstil perfekt ergänzt.



Auf den Punkt gebracht

- Microapartments sind oft günstiger als herkömmliche Wohnungen und bieten eine kosteneffiziente Wohnlösung in teuren Städten.
- Aufgrund ihrer Größe verbrauchen Microapartments weniger Energie und Ressourcen, was sie zu einer umweltfreundlicheren Wohnoption macht.
- Sie ermöglichen es Bewohnerinnen und Bewohnern, näher an ihrem Arbeitsplatz oder den Annehmlichkeiten der Stadt zu leben, was Pendelzeiten und Transportkosten reduziert.
- Microapartments sind ideal für junge Berufstätige, Berufspendler, Studierende und Menschen, die viel reisen oder häufig umziehen.

Campus Living Magdeburg

- Das mit Flachdach konstruierte Wohngebäude wartet mit insgesamt 46 Microapartments auf, die sich aus 41 Einzimmerapartments mit einer Größe von ca. 22m² bis 29m² und 5 südlich gelegenen Zweizimmerapartments mit einer Größe von ca. 40m² zusammensetzen.

41

Einzimmerapartments

46

Microapartments

5

Zweizimmerapartments



inkl. Vollmöblierung



Das Wohngebäude

Das Neubauprojekt „Campus Living Magdeburg“ wird in unmittelbarer Nähe zur „Otto-von-Guericke-Universität“ und zu dem Wissenschaftshafen mit dem „Max-Planck-Institut“ und dem „Fraunhofer-Institut IFF“ in der Hansastrasse 22 realisiert. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 642 m², die vermietbare Gesamtfläche beläuft sich auf rund 1.161 m². Das Gebäude erstreckt sich über das Erdgeschoss bis zur 5. Etage und dem darüber liegenden Dachgarten.

Zum Relaxen an lauschigen Tagen kann nach dem Lernen oder der Arbeit der einladende Dachgarten mit Sitzmöglichkeiten aufgesucht werden. Als

Sonnenschutz und für das Wohlbefinden fungiert über einen Teilbereich des Dachgartens eine Pergola als Rankgerüst für Kletterpflanzen.

Da aufgrund der optimierten Grundrisse in den Apartments Waschmaschinen keinen Platz finden, steht der Wohngemeinschaft ein 12 m² großer Wirtschaftsraum mit robusten Industrielaschmaschinen im Erdgeschoss des Hauses zur Verfügung.

Für unabhängige und nachhaltige Energieversorgung sorgt eine Photovoltaikanlage. Ein behinderten- und rollstuhlgerechter Aufzug transportiert bei konventioneller Nutzung bis zu 13 Personen.

ca. 1.161 m²

Fläche

6

Geschosse

Die Microapartments

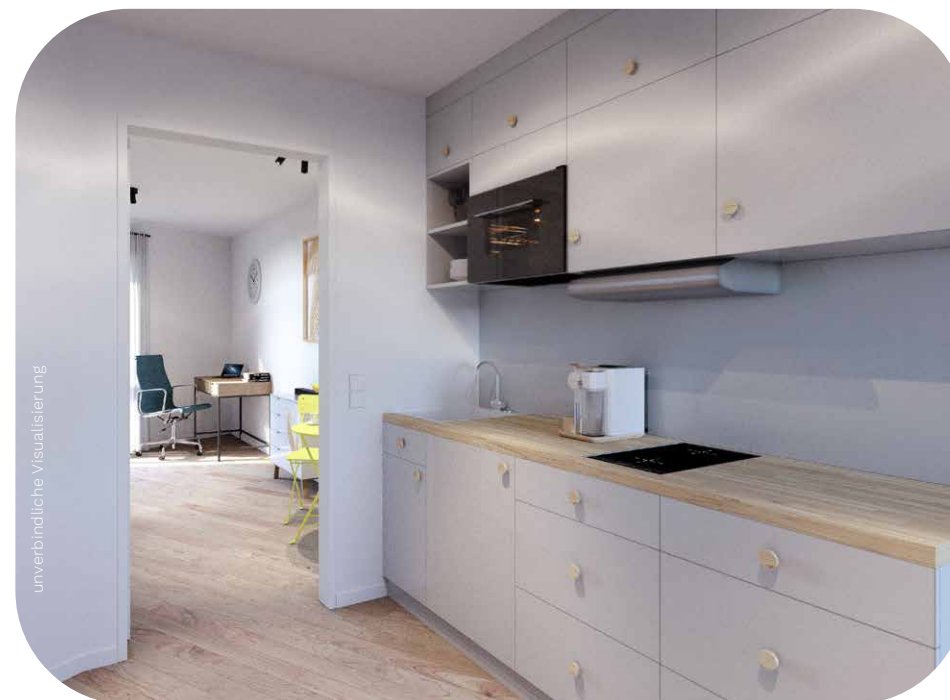
Effizienz trifft Design

Die Einzimmerapartments teilen sich auf in den Schlaf- und Wohnbereich mit integrierter Küchenzeile sowie einem separaten Bad. Die Zweizimmerapartments sind mit jeweils zwei voneinander getrennten Schlaf- und Wohnräumen, einer gemeinsam nutzbaren Küchenzeile und einem Gemeinschaftsbad konzipiert. Jedes Apartment ist vormöbliert und von seinem gesamten Interieur entsprechend dem smarten Wohnkonzept funktional ausgestattet. Stylish wirkt der Kontrast aus klassisch weiß gehaltenen Wänden und dem Graubeige der Eingangstüren, wodurch sich überdies ideale Lichtverhältnisse ergeben.

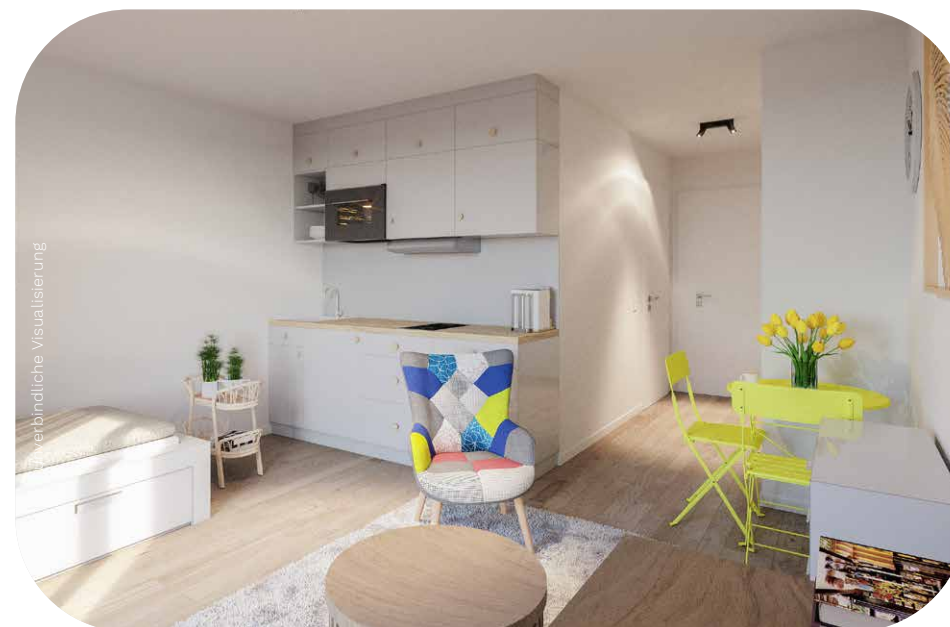
Aufgrund seiner positiven hygienischen und anti-allergenen Eigenschaften ist PVC-Boden verlegt. Wohlige und gleichmäßige Wärme liefert eine Fußbodenheizung. Alle Fenster haben außen liegende, elektrisch regulierbare Rollläden für optimale Lichtverhältnisse und als Sonnenschutz.

Die Duschkabinen der Bäder sind verglast und verleihen somit eine hohe Transparenz. Weiß gestrichen und gefliest, mit einem Heizkörper zum Handtuchtrocknen und Durchlauferhitzer für Warmwasser sowie allen relevanten Armaturen in moderner Optik, lassen die „Tiny Bäder“ nichts vermissen.





unverbindliche Visualisierung



verbindliche Visualisierung



Die Ausstattung

inkl. Vollmöblierung

1 Schlafbereich

Im Schlafbereich befindet sich ein formstabiles Bett (90 × 200cm) mit Ganzjahresdecke und Kissen sowie einem Dekoelement für Blumen.

2 Wohn-/Arbeitsbereich

Alle Apartments verfügen über einen Schreibtisch mit Schreibtischstuhl im Arbeitsbereich. Wohlige Atmosphäre wird durch das Ensemble von Kommode, Essecke und den Sessel mit Couchtisch geschaffen.

3 Küchenbereich

Als Küche fungiert eine hochwertige Kitchenette mit Hänge- und Unterschränken, Schubladen, Spülbecken, Einbaukühlschrank, Glaskeramikfeld mit zwei Platten, Dunstabzugshaube und einer Mikrowelle mit Grillfunktion.

4 Eingangsbereich

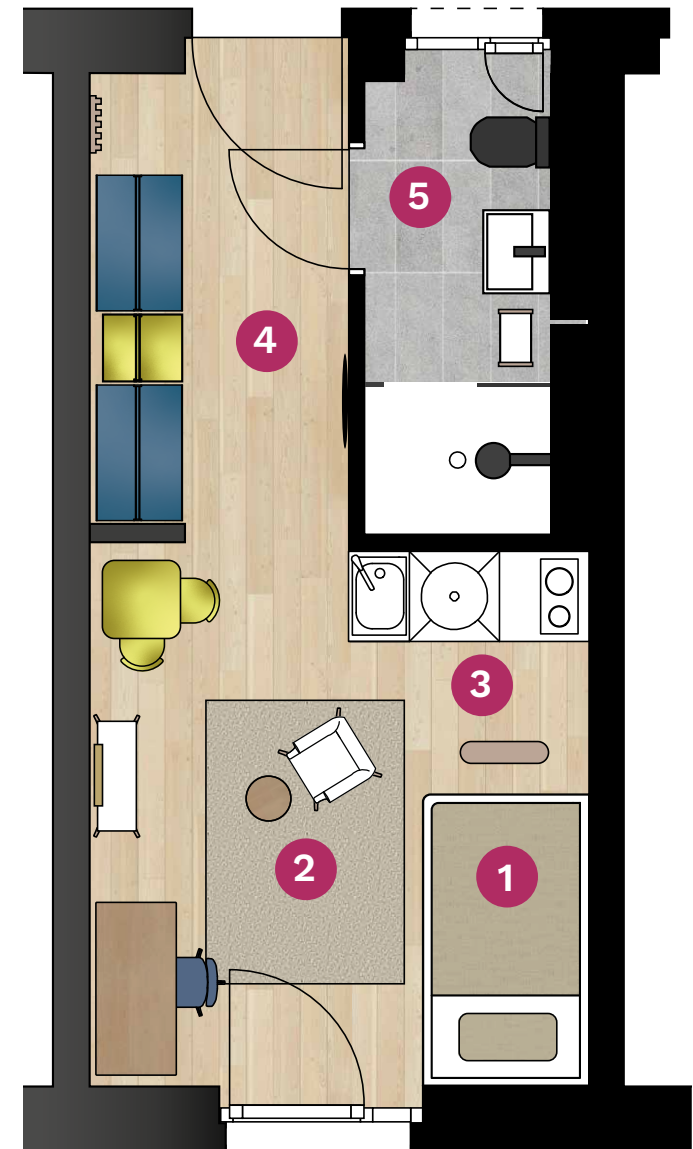
Mit 3 Schränken sowie einer Garderobe ist für ausreichend Stauraum gesorgt. Ein großzügiger Spiegel ermöglicht „den letzten Blick“ vorm Verlassen des Apartments.

5 Badezimmer

Das Badezimmer hat standardmäßig eine Tiefspültoilette, eine bodentiefe Duschkabine mit Handbrause, ein Waschbecken sowie ein Regal für Handtücher, Kosmetikartikel usw.

i Multimedia

Für hochauflösenden und störungsfreien Empfang von TV, den Zugang zum Internet oder den Anschluss eines Festnetztelefons sind Glasfaserkabel verlegt und speisen so den universellen Empfang.



Wohnbeispiel Zweizimmerapartment

inkl. Vollmöblierung

Die Zweizimmerapartments verfügen über das gleiche Interieur wie die Einzimmerapartments.



Die exakte Größe, Lage und Aufteilung für einen detaillierten Eindruck von allen Einheiten, Bereichen und Flächen der Microapartments finden Sie in den Grundrissen sowie in der Preisliste in diesem Exposé.





Mietpool: Reduziert das individuelle Risiko

Ein Mietpool ist ein Konzept, das häufig bei Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern oder Microapartments angewendet wird. Dabei schließen sich die Eigentümer mehrerer Wohnungen zusammen und legen die Mieteinnahmen in einem gemeinsamen Topf, dem sogenannten Mietpool, zusammen. Die Einnahmen werden zu gegebener Zeit nach einem festgelegten Schlüssel, in der Regel nach der Größe der jeweiligen Wohnung, an die Eigentümer ausgeschüttet.

Das Ziel des Mietpools ist es, das Risiko von Mietausfällen für alle Eigentümer zu verringern. Wenn eine Wohnung in einem bestimmten Zeitraum nicht vermietet ist oder die Miete ausbleibt, profitieren die Eigentümer dennoch von den Mieteinnahmen der anderen Wohnungen im Pool. Dies führt zu einer gleichmäßigeren Verteilung der Einnahmen und verringert das individuelle Risiko.



Der Verkäufer Bauträger

Das Microapartmentprojekt „Campus Living Magdeburg“ ist ein Joint Venture der InterInvest Unternehmensgruppe GmbH & der ZIRO Family Holding GmbH.

Die BBS Bauen-Betreiben-Service GmbH fungiert hierbei als Generalunternehmer und bauausführendes Unternehmen.

Die Baulution GmbH ist auf die Projektentwicklung von Immobilien spezialisiert und hat sich zum Ziel gesetzt, im studentischen Wohnen neue Standards in Gestalt attraktiver Microapartments zu setzen. Mit dem Projekt „Campus Living“ als Anlage-Immobilie in diesem Segment soll somit der Beginn einer neuen Phase der Immobilienentwicklung markiert werden.

Die InterInvest Unternehmensgruppe fokussiert sich auf den Handel, die Entwicklung und den Vertrieb von Bestandsimmobilien als Kapitalanlage.

Die BBS GmbH hat sich nach einem Jahrzehnt als erfolgreicher Projektentwickler, Investor und Bauträger am Immobilienmarkt etabliert. Kunden schätzen sowohl die Fachkompetenz als auch den kooperativen Arbeitsstil. Dank eines Netzwerks an erfahrenen und kompetenten Planern, einer hervorragenden Bau- und Projektleitung sowie hochprofessionellen Handwerkern wird BBS den Ansprüchen aller Kunden und Geschäftspartner mit kreativen Lösungsansätzen gerecht. Insbesondere im Bereich der Planung und Realisierung von stationären Senioreneinrichtungen und Konzepten für ambulant betreutes Wohnen verfügt BBS über ausgeprägtes branchenspezifisches Know-how.



Seniorenwohnen Magdeburg

Objektart: Betreutes Wohnen

Realisierung: 2024 – 2025

Seniorenwohnen im „Alten E-Werk“ in Barleben

Objektart: Seniorenwohneinrichtung

Realisierung: 2022 – 2023



Fläche Magdeburg in km²

201,03

Einwohner (März 2024)

243.663

Magdeburg

◆ **Magdeburg**

15 km Schönebeck (Elbe)
25 km Haldensleben
40 km Staßfurt
55 km Helmstedt
50 km Bernburg
55 km Halberstadt
60 km Quedlinburg
60 km Dessau-Roßlau

Einwohner je km²

1.205

Verkehrsanbindung

Von Hannover aus fährt man ca. 150 km über die A2 in Richtung Berlin nach Magdeburg. Die A14 führt von Magdeburg nach Halle (86 km) und Leipzig (128 km) sowie Dresden (230 km). Die ineinander übergehenden Bundesstraßen B81 und B180 ermöglichen die kürzeste Strecke nach Aschersleben (50 km) und Lutherstadt Eisleben (83 km). Über seinen zentralen Hauptbahnhof ist Magdeburg auch an den ICE angebunden. Ein zudem weitverzweigtes Streckennetz für den Regionalverkehr gewährleistet uneingeschränkte Mobilität für die Menschen in Magdeburg.

Umgebung

Magdeburg liegt an der sogenannten Bördelandschaft, die für ihre ertragreichen Schwarzerden bekannt ist. Die Region Magdeburg umfasst die kreisfreie Landeshauptstadt und die drei Landkreise Börde, Jerichower Land sowie Salzlandkreis. Viele sehenswerte Ausflugsziele der Umgebung lassen sich über den Elberadweg erreichen, der allein 20 km durch Magdeburg führt. Wer ein wenig höher hinauswill, findet südwestlich in einer knappen Autostunde am geografischen Schnittpunkt von Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen den Harz als höchstes Gebirge Norddeutschlands.





Nordpark
Magdeburg

Hohenstausenring

Pfälzer Str.

Hohefortestraße

Walther-Rathenau-Straße

Ernst-Lehmann-Straße

Hansastraße

Sandtorstraße

Microapartments Magdeburg





Ganz in der Nähe



Universität/Hochschule

- 1 Otto-von-Guericke-Universität
- 2 Hochschule Magdeburg-Stendal







Wissenschaftliche Institutionen

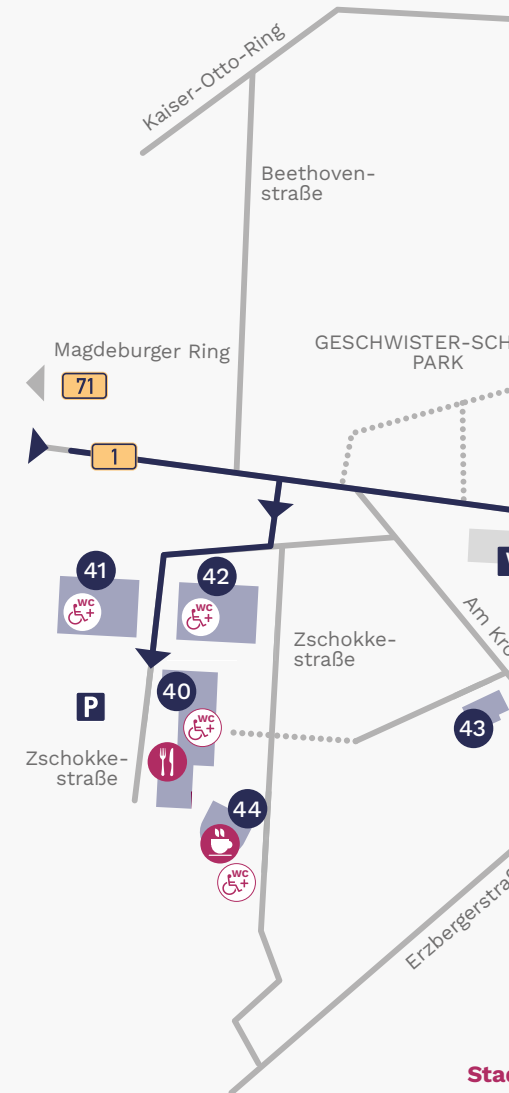
- 1 Fraunhofer-Institut IFF
- 2 Max-Planck-Institut

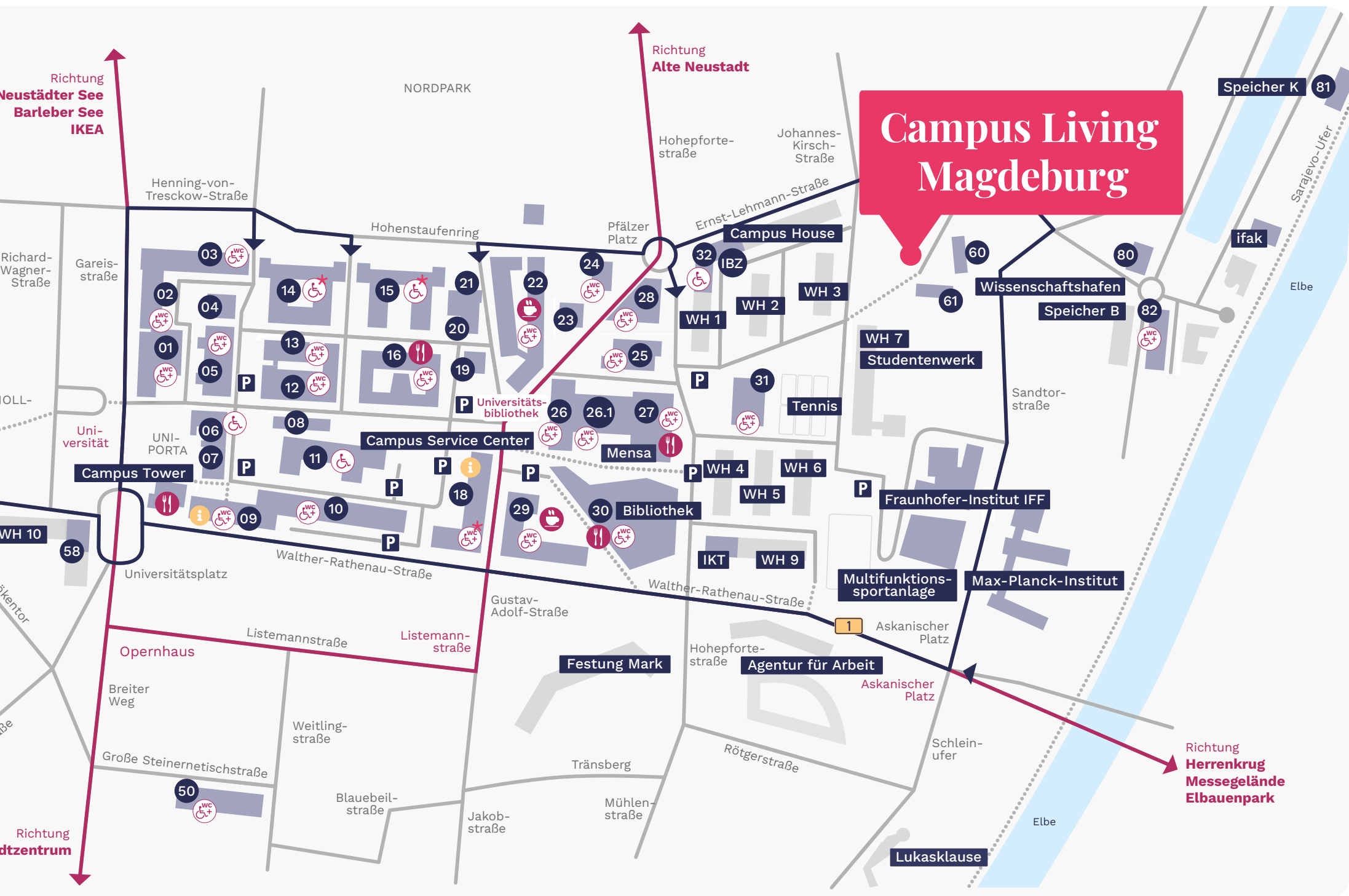
Campusplan

Legende

- | | |
|---|--|
| — Straße | ➔ Anfahrt und Einfahrt |
| Weg/Durchgang | P Parkplatz |
| H Straßenbahnhaltestelle | ● Gebäude |
| 41 Sporthalle 1 | i 09 allgemeine Info |
| 42 Sporthalle 2 | i 18 studentische Info |
| 31 Sporthalle 3 | WH Wohnheim-Nummer |
|  Gebäude mit rollstuhlge-
rechtem Zugang | * nur teilweise barrierefrei
erreichbar |
|  Gebäude mit rollstuhlge-
rechtem Zugang und roll-
stuhlgerichtetem WC |  Speisen/Getränke |
| |  Kaffestube |

Quelle: Campus „Universitätsplatz“, Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg, Stand: Mai 2024





Standort und Umgebung

- Die Universitätsstadt Magdeburg liegt in Mitteldeutschland direkt an der Elbe und ist die Hauptstadt von Sachsen-Anhalt.



Mit rund 243.600 Einwohnern ist Magdeburg die fünftgrößte Stadt der neuen Bundesländer.

In der gesamten Region Magdeburgs leben rund 691.000 Menschen in 26 Städten und 38 Gemeinden. Mit über 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern erhielt Magdeburg im Jahr 1882 den Status als Großstadt. Von 1952 bis 1990 war sie DDR-Bezirksstadt und wurde nach der Wende 1990 Hauptstadt des Landes Sachsen-Anhalt.

Im Rahmen einer PR-Kampagne 2010 haben sich die Verantwortlichen der Landeshauptstadt auf das historische Erbe Magdeburgs besonnen und der Dom- und Elbestadt den Beinamen „Ottostadt“ verliehen. Namenspatrone waren der erste römisch-deutsche Kaiser „Otto der Große“ (912 bis 973) und der Diplomat, Wissenschaftler und Erfinder „Otto von Guericke“

(1602 bis 1686), nach dem auch die 1993 gegründete Otto-von-Guericke-Universität benannt wurde.

Vielfältige Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Bildungseinrichtungen, Grünflächen und Parkanlagen sowie die direkte Lage am Elbufer machen Magdeburg zu einem überaus attraktiven Standort. Das Gesundheits- und Sozialnetzwerk, ein umfangreiches Angebot an Wohnungen und Baugrundstücken, abwechslungsreiche Einkaufsmöglichkeiten und das bestens ausgebaute Nah- und Fernverkehrsnetz nehmen zusätzlich positiven Einfluss auf die Lebensqualität. Diverse nachhaltige Umweltschutzprojekte wie z.B. die „Magdeburger Klimaallianz“ haben sich etabliert. Die 2012 gegründete Initiative hat zum Ziel, den Pro-Kopf-Ausstoß klimaschädlicher Gase im Stadtgebiet bis 2050 zu halbieren.



© Mattis Kammerling - stock.adobe.com

Wasserspiele auf dem Domplatz
Magdeburg mit Magdeburger Dom

Historisches

Urkundlich erstmals erwähnt wurde Magdeburg im Jahr 805 und war im Spätmittelalter eine der größten deutschen Städte sowie Zentrum der Reformation.

Der Bau des Magdeburger Doms als Kathedrale mit den zwei charakteristischen Turmspitzen begann 1207 auf den Festen des 937 von „Otto dem Großen“ gegründeten Moritzklosters und war nach gut 150 Jahren abgeschlossen. Als erste in der gotischen

Epoche auf deutschem Boden errichtete Kathedrale stellt sie eine architektonische Besonderheit dar. Im Zweiten Weltkrieg wurde Magdeburg erheblich beschädigt, daher konnte die Kathedrale erst nach aufwendiger Restaurierung 1955 wiedereröffnet werden. Auch als Grabkirche „Ottos des Großen“ ist der Dom in die Geschichte eingegangen, da dieser im damaligen Moritzkloster beigesetzt wurde. Der Dom ist sowohl evangelischer als auch katholischer Bischofssitz.

Kultur und Sehenswürdigkeiten

In Magdeburg finden sich etliche Kultureinrichtungen, darunter das Theater und das kulturhistorische Museum. Die Palette der Angebote reicht vom großen Open-Air-Konzert über Kabarettveranstaltungen bis hin zu vielfältigen Ausstellungen. Magdeburg erlebte mit der Industrialisierung eine denkwürdige Blütezeit. Industriekultur und Technikgeschichte lassen sich daher an vielen Orten erleben. In der Altstadt und der „Alten Neustadt“ trifft man sehenswerte Zeitzeugen der bewegten Geschichte Magdeburgs wie z.B. die „Magdalenenkapelle“ aus dem Jahr 1315 und die „St.-Petri-Kirche“ von 1150.

Das Rathaus, der Magdeburger Reiter von 1240 und das Kloster „Unser Lieben Frauen“ aus dem Jahr 1063 beeindruckten als weitere Baudenkmäler ihre Besucher. In den Räumen der romanischen Klosteranlage befindet sich das 1974 eröffnete städtische Museum für bildende Kunst. Die meisten Ausstellungsstücke zeitgenössischer Kunst werden im Kloster selbst ausgestellt, einige Skulpturen und Figuren im nahe gelegenen Skulpturenpark. Als neuzeitliche Highlights lassen sich die „Grüne Zitadelle“ als das letzte Werk des Künstlers „Friedensreich Hundertwasser“ aus dem Jahr 2005 und der in Holz konstruierte „Jahrtausendturm“ im Elbauenpark bestaunen. Der Turm wurde anlässlich der Bundesgartenschau 1999 errichtet und fasziniert mit dem in der Turmspitze installierten „Foucaultschen Pendel“, das die Rotation der Erde simuliert.

Der Jahrtausendturm im
Magdeburger Elbauenpark



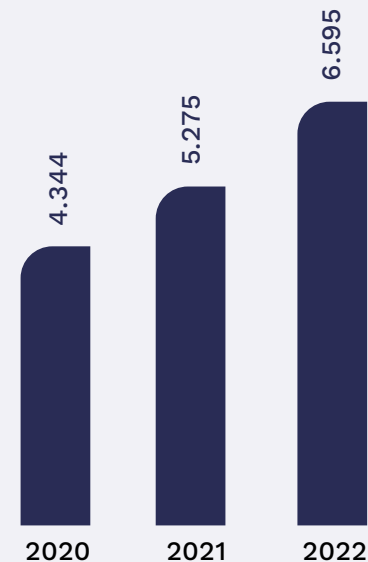
Der demographische Wandel als Treiber des Bedarfs an Microapartments

Die demographische Entwicklung in Magdeburg hatte in den letzten Jahren erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, insbesondere im Hinblick auf den Bedarf an Microapartments.

Bevölkerungsentwicklung

In den letzten Jahren hat Magdeburg einen Bevölkerungszuwachs erlebt, was hauptsächlich auf den Zuzug junger Menschen, Studierender und von Fachkräften zurückzuführen ist.

Die Universität Magdeburg und andere Bildungseinrichtungen ziehen viele Studierende an, die für die Zeit ihrer Ausbildung eine flexible und bezahlbare Wohnlösung suchen. Zudem ist eine Nachfrage an kostengünstigem, aber komfortablem Wohnraum bei Berufspendlern mit befristeten Arbeitsverträgen zu verzeichnen. Dieser Trend hat die Nachfrage nach kleinen, effizienten Wohnräumen wie Microapartments verstärkt.

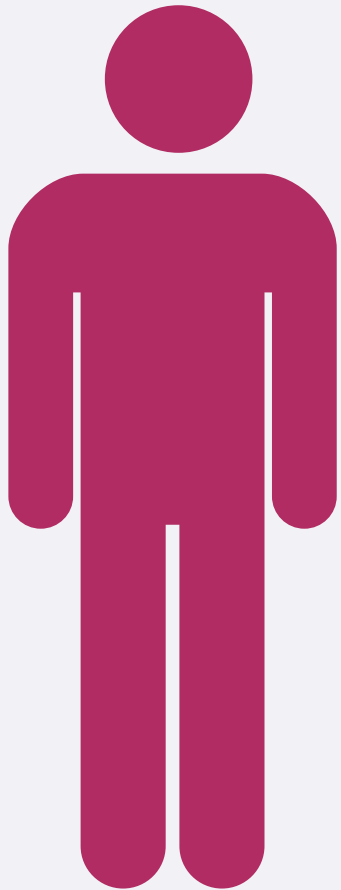


+ ca. **51,8%**

Anstieg der Zuzüge der Altersgruppe 18 bis 24 Jahre

ca. **53,7%**

Einpersonenhaushalte 2022



Veränderungen im Haushaltstyp

Ein weiterer wesentlicher Faktor ist die Veränderung der Haushaltstypen. Die Zahl der Singlehaushalte nimmt stetig zu. Diese Entwicklung wird durch die steigende Mobilität der Arbeitskräfte unterstützt. Microapartments bieten für Einzelpersonen eine ideale Lösung, da sie sowohl kosteneffizient als auch absolut zweckdienlich sind.

Ältere Bevölkerung

Während junge Menschen den größten Anteil an der Nachfrage nach Microapartments stellen, wächst auch das Interesse älterer Menschen an dieser Wohnform. Ältere Bürger, die ihre großen Häuser aufgeben und in kleinere, barrierefreie Wohnungen ziehen möchten, schätzen die Bequemlichkeit und die geringen Unterhaltskosten von Microapartments.



Urbanisierung, Lebensstil und Marktentwicklung

Magdeburg erlebt wie viele andere Städte in Deutschland eine zunehmende Urbanisierung. Junge Berufstätige und Studierende ziehen vermehrt in die Stadt, um die Vorteile der städtischen Infrastruktur und der kurzen Wege zu Arbeit und Freizeitangeboten zu nutzen. Microapartments in zentralen Lagen sind daher besonders gefragt, da sie modernen Lebensstil-Anforderungen entsprechen und gleichzeitig erschwinglich bleiben. Explodierende Bau- und Grundstückskosten sowie niedrigere Investitionssummen als bei anderen Immobilien sind ein weiteres Kriterium für diesen Trend.

Magdeburg in Zahlen

ca. 12.500

Studierende an der
Otto-von-Guericke-Universität



ca. 5.300

Studierende an der
Hochschule Magdeburg-Stendal



ca. **17.800**

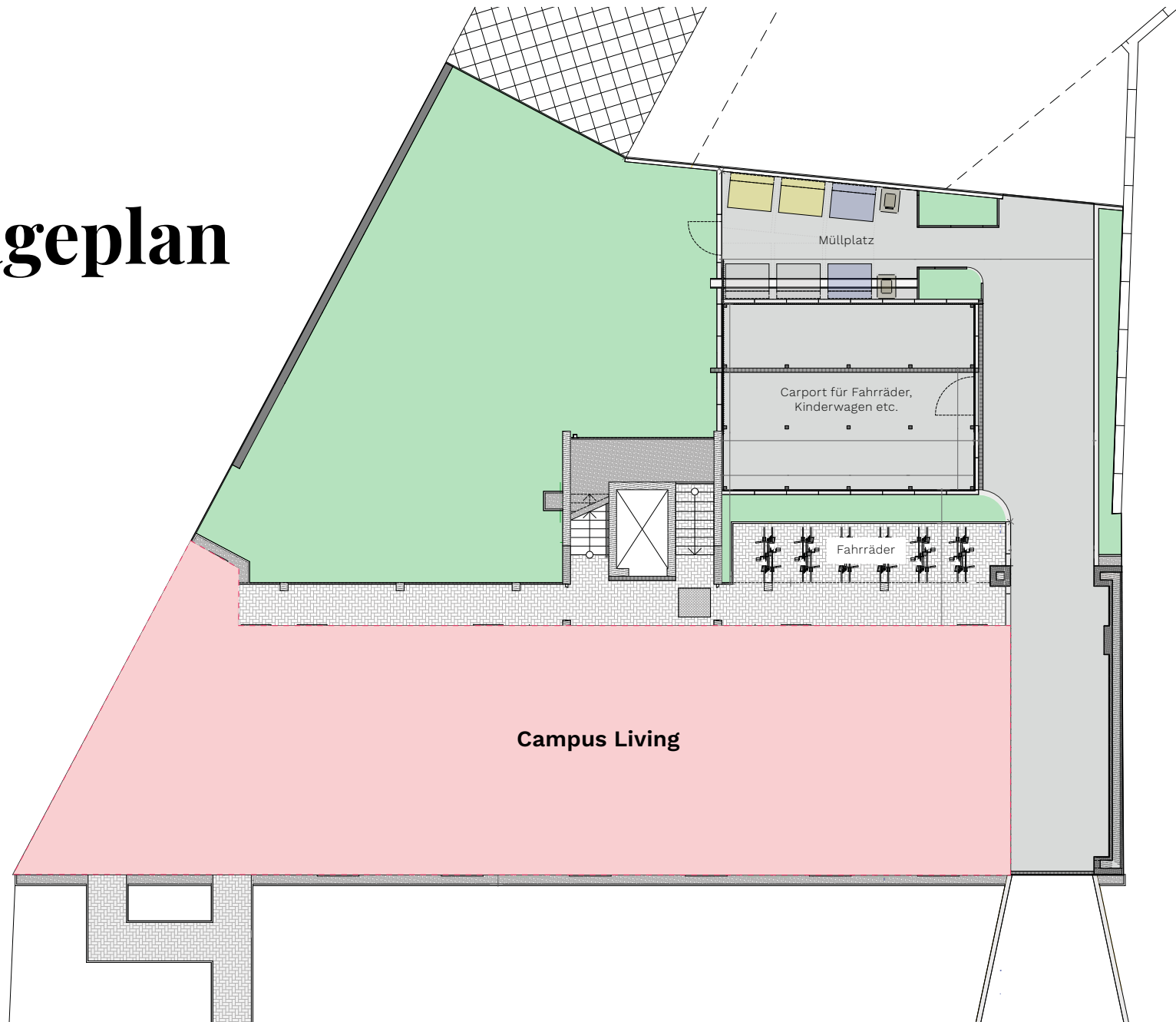
Studierende gesamt

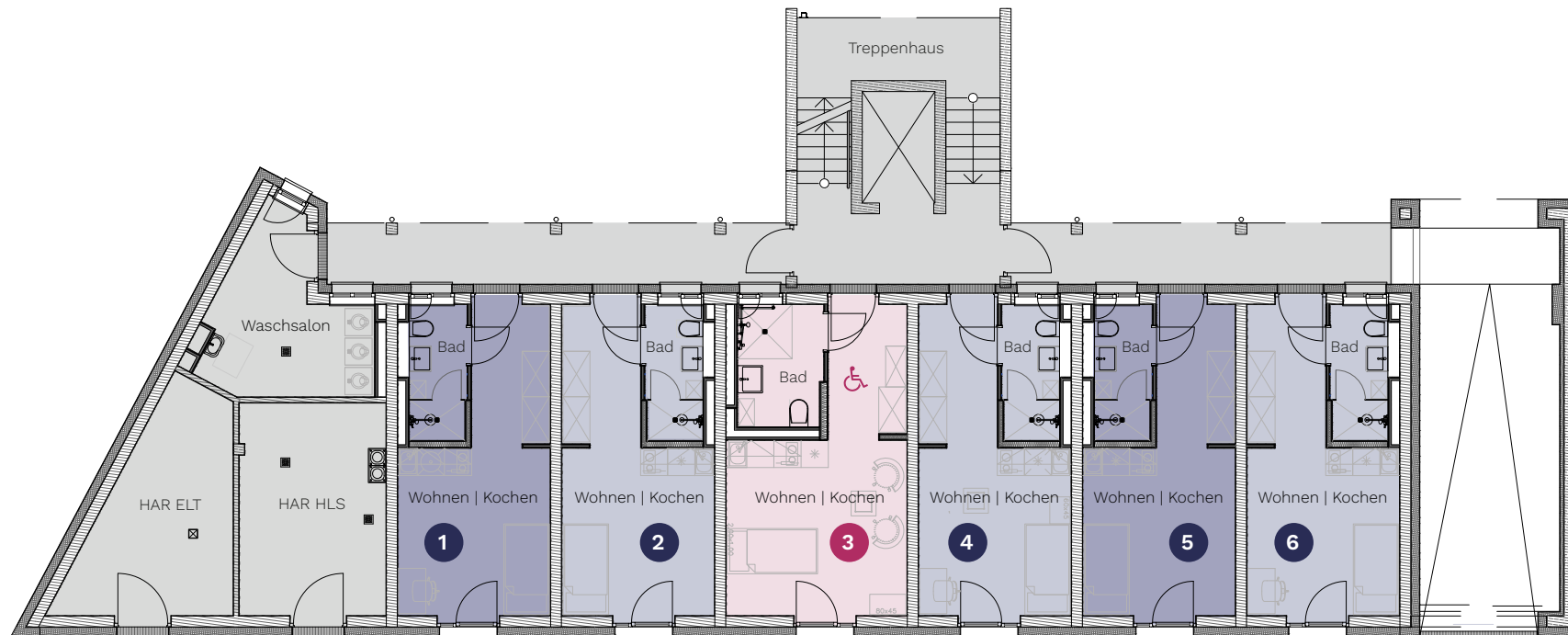
ca. **1.400**

Zimmer im Studentenwerk
Magdeburg



Lageplan





Grundriss

Erdgeschoss

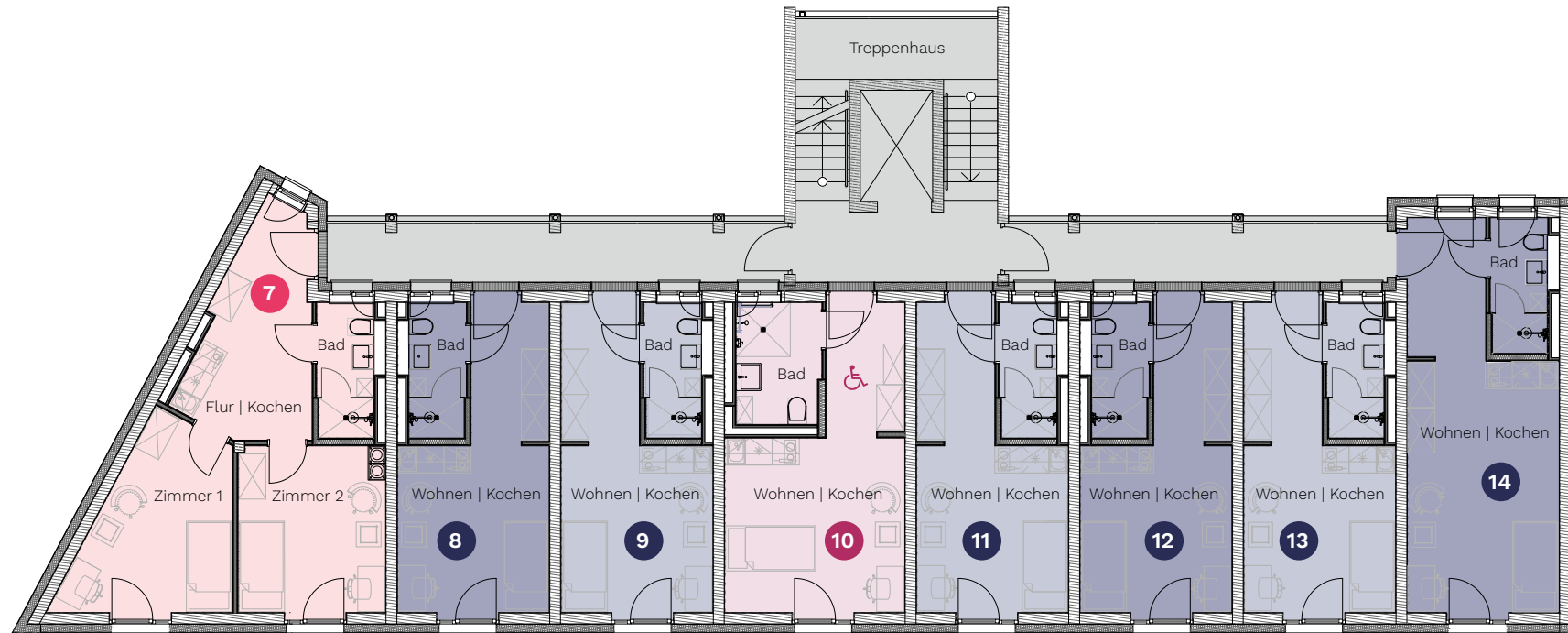
5

● 1-Zimmer-Apartments

1

● 1-Zimmer-Apartment
(teilweise rollstuhlgerecht gebaut)

Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele.



Grundriss

1. Obergeschoss

6

● 1-Zimmer-Apartments

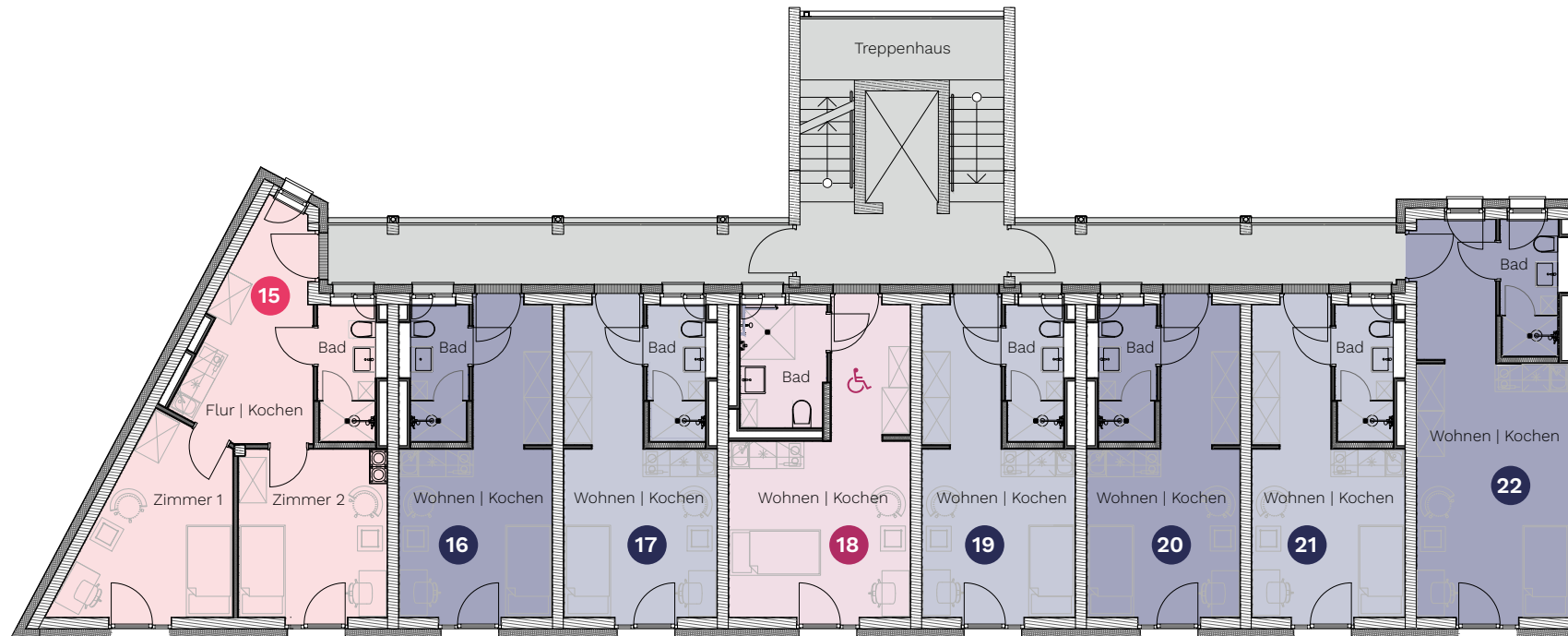
1

● 1-Zimmer-Apartment
(teilweise rollstuhlgerecht gebaut)

1

● 2-Zimmer-Apartment

Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele.



Grundriss

2. Obergeschoss

6

1-Zimmer-Apartments

1

1-Zimmer-Apartment
(teilweise rollstuhlgerecht gebaut)

1

2-Zimmer-Apartment

Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele.



Grundriss

3. Obergeschoss

6

● 1-Zimmer-Apartments

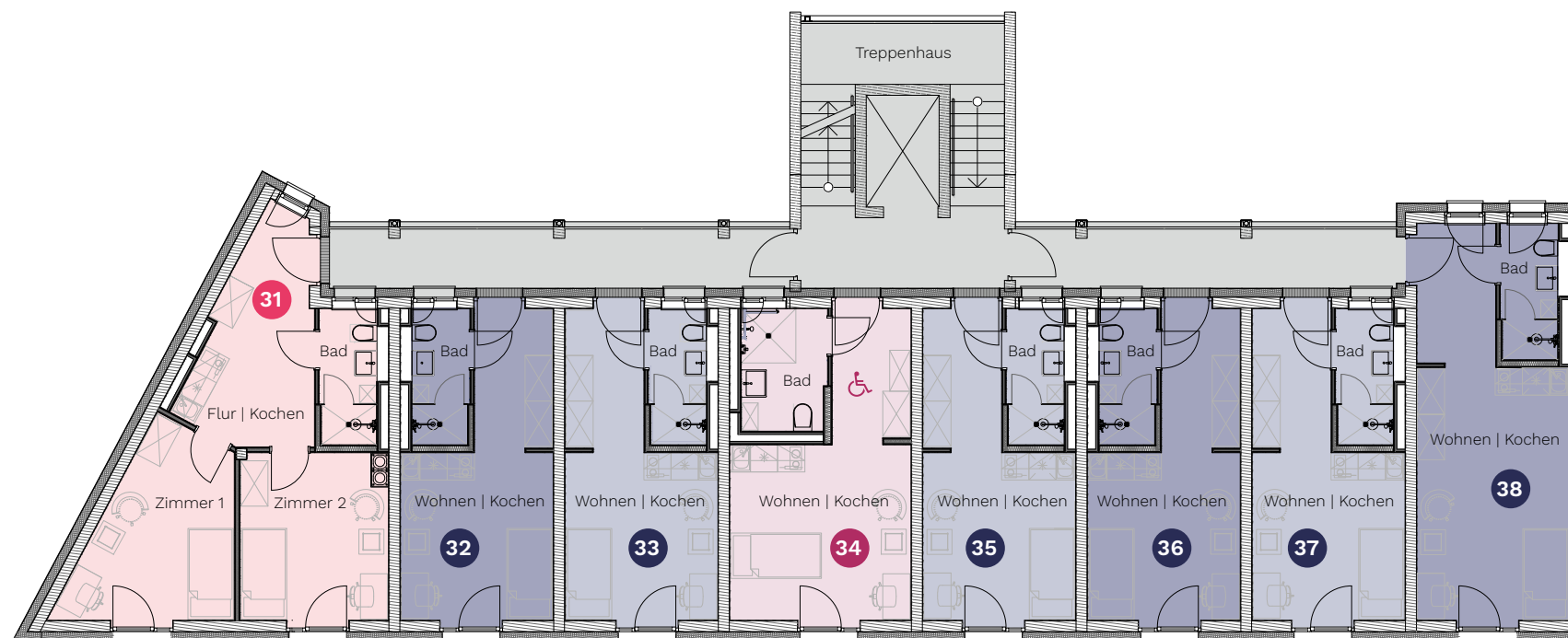
1

● 1-Zimmer-Apartment
(teilweise rollstuhlgerecht gebaut)

1

● 2-Zimmer-Apartment

Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele.



Grundriss

4. Obergeschoss

6

● 1-Zimmer-Apartments

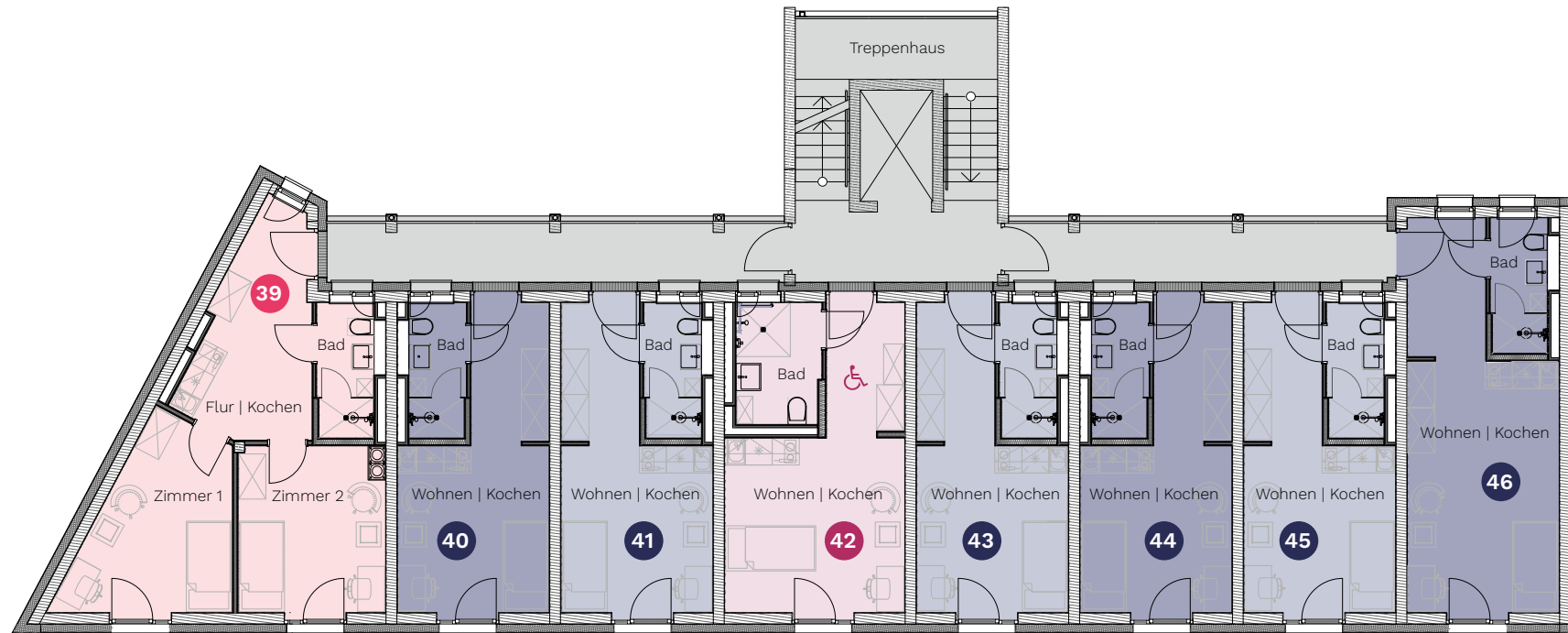
1

● 1-Zimmer-Apartment
(teilweise rollstuhlgerecht gebaut)

1

● 2-Zimmer-Apartment

Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele.



Grundriss

5. Obergeschoss

6

● 1-Zimmer-Apartments

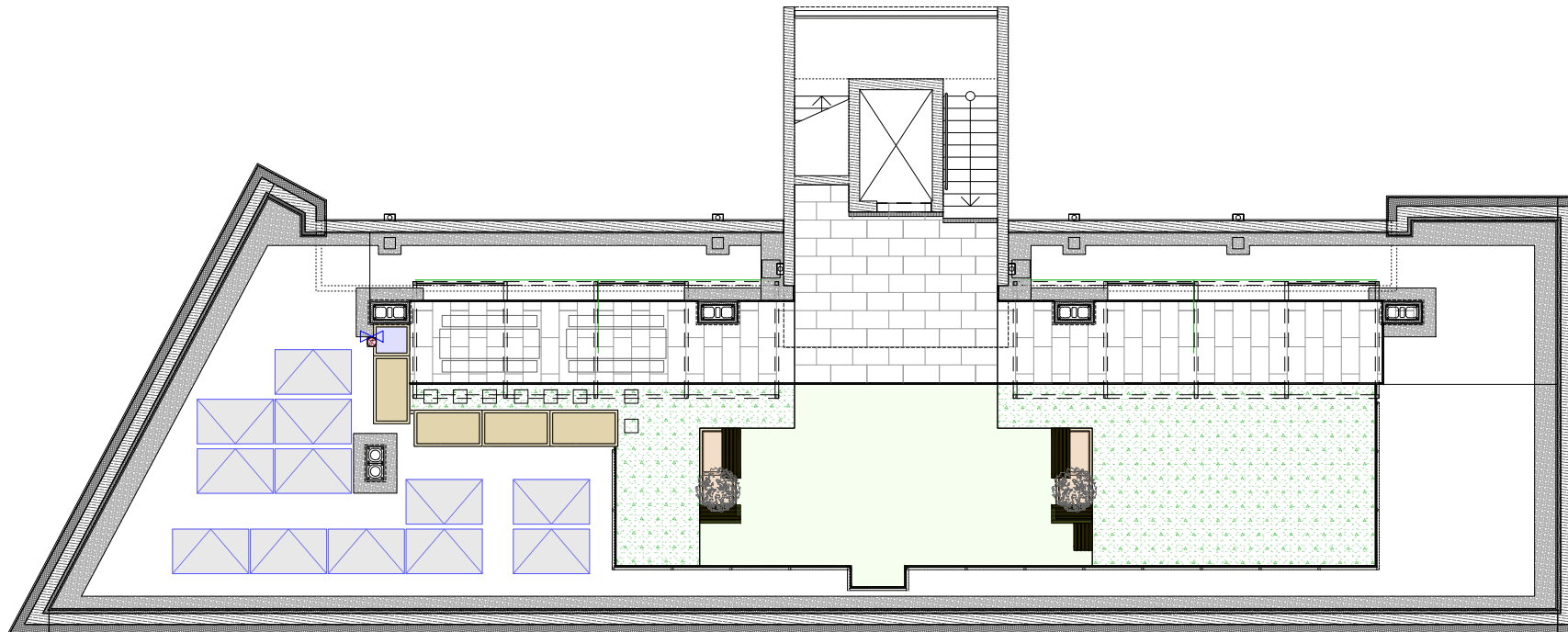
1

● 1-Zimmer-Apartment
(teilweise rollstuhlgerecht gebaut)

1

● 2-Zimmer-Apartment

Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele.



Grundriss

Dachterasse

Preisliste





inkl. Vollmöblierung

Einheiten und Preise für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss


Nr.	Etage	Art	Wohnfläche	Miete mtl. geplant	Kaufpreis Apartment	Kaufpreis Möbel	Kaufpreis Gesamt	Mietrendite p. a.
1	EG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
2	EG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
3	EG	1-Zi.Apt.	25,75 m ²	 437,75 €	131.325 €	11.000,00 €	142.325,00 €	3,69 %
4	EG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
5	EG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
6	EG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
7	1.OG	2-Zi.Apt.	39,91 m ²	678,47 €	203.541 €	12.850,00 €	216.391,00 €	3,76 %
8	1.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
9	1.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
10	1.OG	1-Zi.Apt.	25,75 m ²	 437,75 €	131.325 €	11.000,00 €	142.325,00 €	3,69 %
11	1.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
12	1.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
13	1.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
14	1.OG	1-Zi.Apt.	28,46 m ²	483,82 €	145.146 €	11.000,00 €	156.146,00 €	3,72 %

 Teilweise rollstuhlgerecht gebaut

Einheiten und Preise für das 2. Obergeschoss und das 3. Obergeschoss

Nr.	Etage	Art	Wohnfläche	Miete mtl. geplant	Kaufpreis Apartment	Kaufpreis Möbel	Kaufpreis Gesamt	Mietrendite p. a.
15	2.OG	2-Zi.Apt.	39,91 m²	678,47 €	203.541 €	12.850,00 €	216.391,00 €	3,76%
16	2.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65%
17	2.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65%
18	2.OG	1-Zi.Apt.	25,75 m²	 437,75 €	131.325 €	11.000,00 €	142.325,00 €	3,69%
19	2.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65%
20	2.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65%
21	2.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65%
22	2.OG	1-Zi.Apt.	28,46 m²	483,82 €	145.146 €	11.000,00 €	156.146,00 €	3,72%
23	3.OG	2-Zi.Apt.	39,91 m²	678,47 €	203.541 €	12.850,00 €	216.391,00 €	3,76%
24	3.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65%
25	3.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65%
26	3.OG	1-Zi.Apt.	25,75 m²	 437,75 €	131.325 €	11.000,00 €	142.325,00 €	3,69%
27	3.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65%
28	3.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65%
29	3.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65%
30	3.OG	1-Zi.Apt.	28,46 m²	483,82 €	145.146 €	11.000,00 €	156.146,00 €	3,72%

Einheiten und Preise für das 4. Obergeschoss und das 5. Obergeschoss

Nr.	Etage	Art	Wohnfläche	Miete mtl. geplant	Kaufpreis Apartment	Kaufpreis Möbel	Kaufpreis Gesamt	Mietrendite p. a.
31	4.OG	2-Zi.Apt.	39,91 m ²	678,47 €	203.541 €	12.850,00 €	216.391,00 €	3,76 %
32	4.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
33	4.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
34	4.OG	1-Zi.Apt.	25,75 m ²	 437,75 €	131.325 €	11.000,00 €	142.325,00 €	3,69 %
35	4.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
36	4.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
37	4.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
38	4.OG	1-Zi.Apt.	28,46 m ²	483,82 €	145.146 €	11.000,00 €	156.146,00 €	3,72 %
39	5.OG	2-Zi.Apt.	39,91 m ²	678,47 €	203.541 €	12.850,00 €	216.391,00 €	3,76 %
40	5.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
41	5.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
42	5.OG	1-Zi.Apt.	25,75 m ²	 437,75 €	131.325 €	11.000,00 €	142.325,00 €	3,69 %
43	5.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
44	5.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
45	5.OG	1-Zi.Apt.	22,15 m ²	376,55 €	112.965 €	11.000,00 €	123.965,00 €	3,65 %
46	5.OG	1-Zi.Apt.	28,46 m ²	483,82 €	145.146 €	11.000,00 €	156.146,00 €	3,72 %

 Teilweise rollstuhlgerecht gebaut

Berechnungsbeispiel

Zweizimmerapartment (Nr. 7)

39,91 m² Wohnfläche

Kaufpreis (inkl. Vollmöblierung)

216.391 €

Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer 5,00 %

10.820 €

Notar- und Gerichtskosten ca. 2,00 %

4.328 €

Gesamtaufwand

231.539 €

Kalkulierte Mietpoolausschüttung monatlich

678 €

Nicht umlagefähige Nebenkosten inkl. MwSt.
monatlich ca.*

- 70 €

Erhaltungsrücklage (kalkuliert)
0,50 €/m² monatlich

- 20 €

Monatliche Einnahmen vor Steuer

588 €

Amortisationszeit = $\frac{231.539 \text{ € Gesamtaufwand}}{588 \text{ € monatl. Einnahmen vor Steuer}}$
(beispielhaft)

= 394 Monate | **ca. 33 Jahre**

* Die monatlichen nicht umlagefähigen Nebenkosten von ca. 70 € brutto setzen sich aus der Verwaltervergütung WEG + SE sowie Mietpoolverwaltung und weiteren Kosten wie z. B. Kontoführungsgebühren oder Steuerberatungskosten zusammen. Bitte beachten Sie dazu die Regelungen des Verwaltervertrages und des Gesamtwirtschaftsplans.

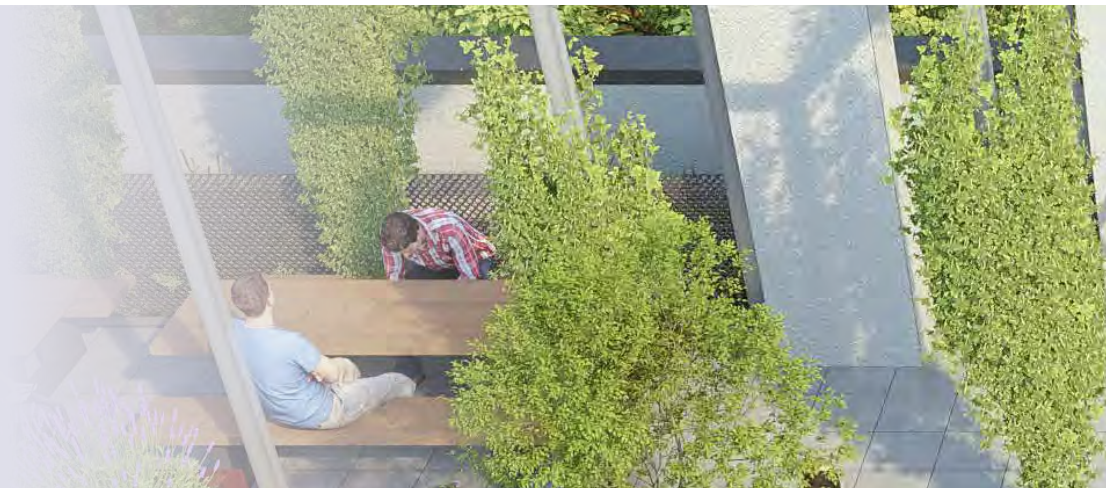
Alle Werte im Berechnungsbeispiel wurden gerundet. Die beispielhafte Kalkulation des Amortisationszeitraums für die Investition beruht auf den monatlichen Einnahmen vor Steuer. Die Einnahmen aus der Vermietung sind zu versteuern. Die Höhe der Steuerabzüge auf die Einnahmen sowie etwaige Möglichkeiten einer Steuererstattung durch Abschreibung der Investition sind von dem für Sie geltenden Steuersatz sowie von den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen abhängig. Ihre Nettoeinnahmen entsprechen somit nicht den Einnahmen vor Steuern aus dem Berechnungsbeispiel. Die sich in diesem Beispiel ergebende Amortisationszeit basiert auf einer anfänglichen Bruttomietrendite von 3,76 % p.a. und bezieht sich auf den Gesamtaufwand für das Objekt. Der Amortisationszeitraum für Ihre Investition kann bei Berücksichtigung der steuerlichen Aspekte somit von dem kalkulierten Zeitraum abweichen, auch dann, wenn Sie den beispielhaft genannten Betrag investiert haben. Zu den Auswirkungen Ihrer Steuerpflicht auf Ihre Einnahmen und den Amortisationszeitraum sollten Sie eine individuelle Beratung durch eine Steuerberatung Ihres Vertrauens vornehmen.



Steckbrief

Campus Living Magdeburg

Hansastraße 22 | 39106 Magdeburg



Einheiten

41 × Einzimmerapartments und
5 × Zweizimmerapartments

Wohnflächen

22,15 m² – 39,91 m²

Kaufpreise

123.965 € – 216.391 €

(inkl. Vollmöblierung im Wert von:

Möbelpaket Einzimmerapartment: 11.000 €

Möbelpaket Zweizimmerapartment: 12.850 €)

Bruttomietrendite

bis zu 3,76 % p.a.

Verwaltung

Der Verwalter übernimmt die Verwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft, das Sonder Eigentum und den Mietpool. Die monatlichen nicht umlagefähigen Kosten betragen ca. 70 € brutto und setzen sich zusammen aus der Verwaltervergütung, Steuerberatungskosten und weiteren Kosten wie z.B. Kontoführungsgebühren. Besondere Leistungen rechnet der Verwalter gesondert nach Aufwand ab.

Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer 5,00%, Notar- und Gerichtskosten 2,00% sowie etwaige Finanzierungskosten



Erhaltungsrücklage

0,50 € pro m² Wohnfläche pro Monat (kalkuliert)

Erfolgter Baubeginn

01.07.2024

Geplante Bezugsfertigkeit

31.12.2025

Energiedaten

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude:

Endenergiebedarf: 23 kWh/(m²a),

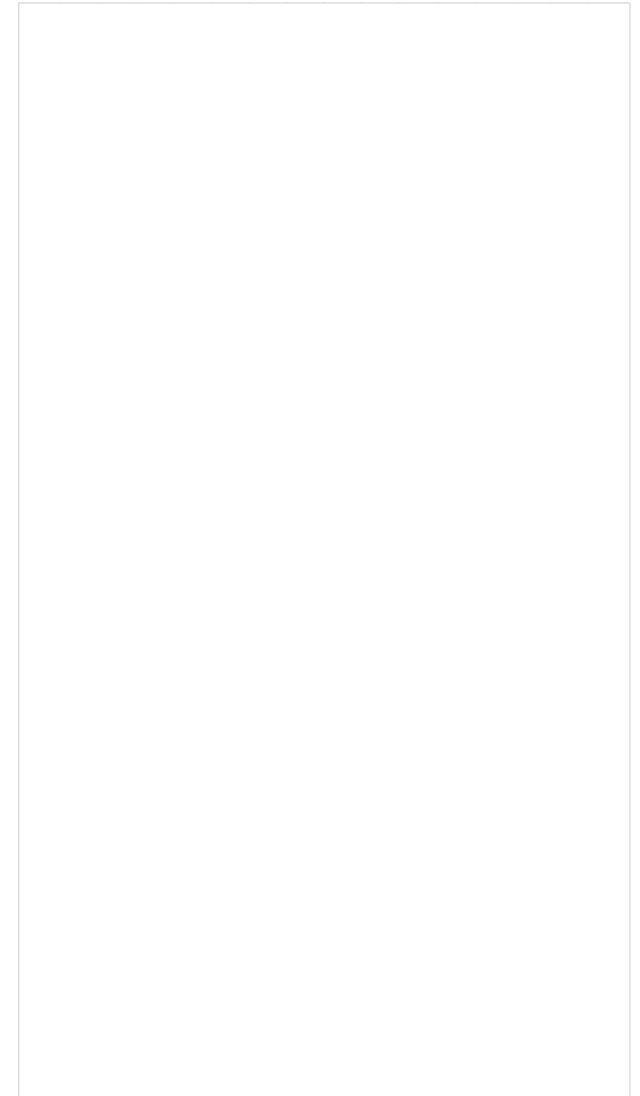
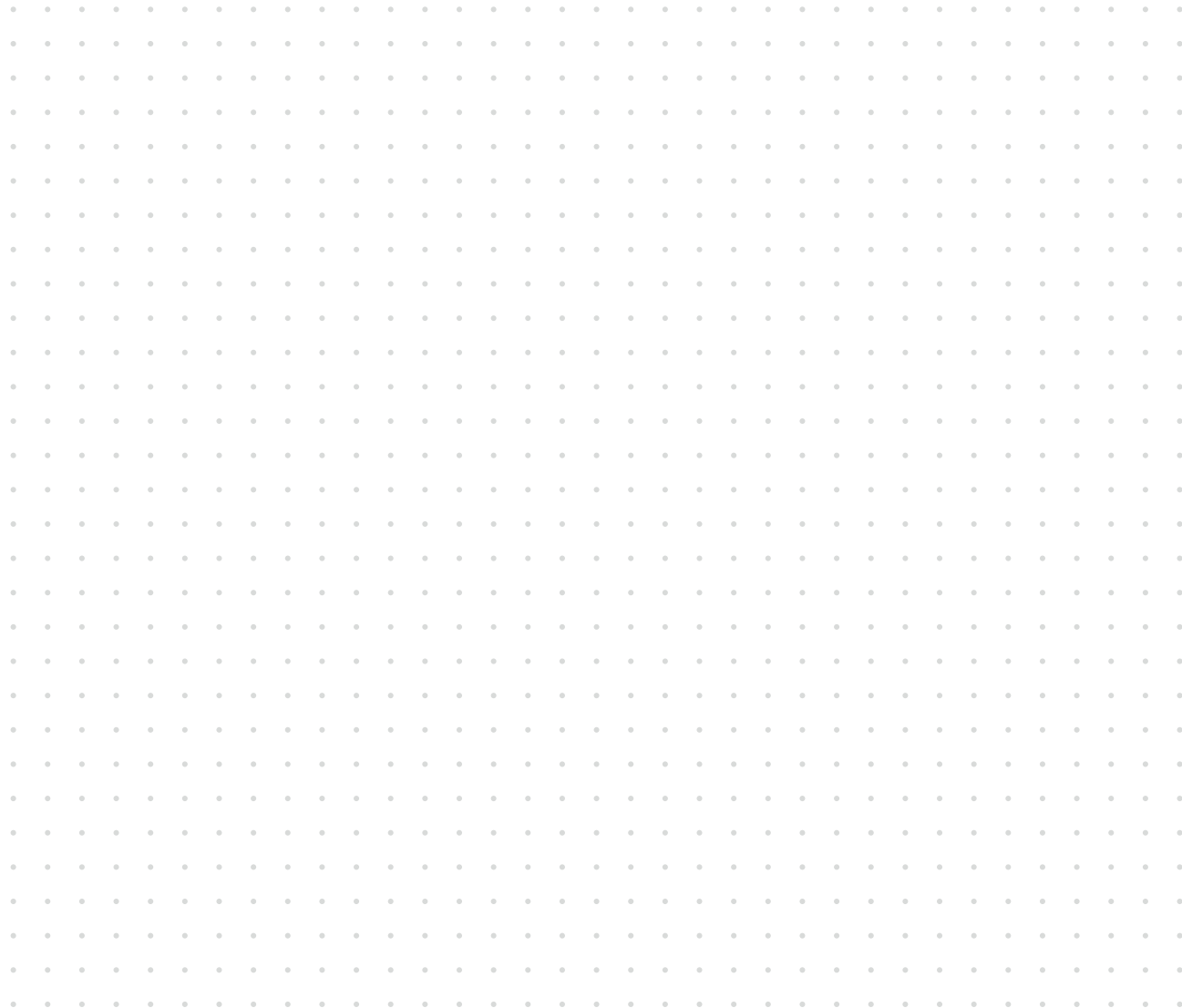
Energieträger: Strommix, Erdgas H,

Baujahr: 2024, Energieeffizienzklasse: A+

Bitte beachten Sie, dass allein der Inhalt der beurkundeten Verträge und Bezugsurkunden verbindlich ist.

Weitere Informationen zum Objekt und den Risiken finden Sie im Verkaufsprospekt.

Für Ihre Notizen





Impressum

Herausgeber und Verkäufer

Baulution GmbH
Am Sülzefafen 1 | 39104 Magdeburg

Mit dem Vertrieb beauftragt

Vertrieb Deutschland.Immobilien GmbH
Georgstr. 44 | 30159 Hannover
beratung@deutschland.immobilien
www.deutschland.immobilien



Unverbindliche Erstberatung unter der Service-Nr.:

0800 9991212

(gebührenfrei)

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.
Sie entsprechen dem Stand vom 10. Oktober 2024

Vorbehaltsklausel

Diese Broschüre ist eine unverbindliche Information und vermittelt Ihnen allenfalls einen ersten Eindruck von der beschriebenen Investitionsmöglichkeit. Eine wirtschaftliche Rechts- und Steuerberatung kann und soll dadurch nicht ersetzt werden. Verbindlich ist allein der Inhalt der beurkundeten Verträge und Bezugsurkunden. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung eines Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die in den Planungsunterlagen dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen oder aufgrund technischer Notwendigkeit bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Bau-

stoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das von Kaufenden erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen von den oben genannten Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen. Immobilienmaklerinnen und -makler haben als Informationsverwender die genannten Inhalte und Vorabinformationen ungeprüft übernommen und leisten deshalb

keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Eine Haftung, insbesondere eine Prospekthaftung der Baulution GmbH für die Nutzung oder Nichtnutzung der in der Broschüre dargestellten Informationen und Daten besteht nur in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch die Vermittlung über Immobilienmaklerinnen und -makler nicht ersetzt. Die Bezugsurkunde (Mietpoolvertrag nebst Baubeschreibung, Teilungserklärung und Verwaltervertrag) wird Ihnen rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrages durch ein Notariat zur Verfügung gestellt. Sie enthält umfangreiche Informationen zu Ihrem Immobilienkauf. Von diesen Ausführungen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage des Verkäufers.

