VISION
VERMÖGEN

# Exposé

**Neubauprojekt**
Vöttinger Straße 22
85354 Freising



Vöttingerstraße 22 | 85354 Freising | Deutschland

# VIVA Freising

Investition in Vivia Freising, ein KfW 40 QNG Neubau Studentenapartmentkomplex mit 57 Wohneinheiten in Freising, 10 Gehminuten vom renomierten TUM Campus und der Hochschule Weihenstephan entfernt.



VISION VERMÖGEN

## Marktpotenziale

### Studentenzahlen

Am Standort studieren 11.000 Studenten - Die **TUM** zählt zu den renomiertesten Universitäten der Welt - Tendenz steigend

11.000 ▲

### Bedarf/Nachfrage

Die Leerstandsquote für Wohnungen in München ist äußerst gering. Laut Statista lag sie im Jahr 2022 bei etwa **0,1 Prozent.**

99 %

Fast 100% der Wohnungen im Umkreis München sind vermietet ▲

### Angebotslücke

Keine modernen vergleichbaren Angebote für studentisches Wohnen.
Alternativen sind z.B.

- Wohnanlage Lange Point (Freising III)
- Wohnanlage Weihenstephan

Veraltete Anlagen, die zeitgemäße Energiestandards und moderne Einrichtungen nicht erfüllen können und bereits vermietet sind.

Eine ImmoScout Suche für Wohnungen unter 27m² ergibt **1 Treffer** in ganz Freising.



1 Treffer anzeigen ▼

## $ Kennzahlen

| 14.8M€ | 3,02% | 57 |
|---|---|---|
| Volumen | KfW Zins | Einheiten |

| >7% | | 29 | 10 |
|---|---|---|---|
| IRR | PATRONUS OBJEKT MANAGEMENT GMBH | Fahrradstellplätze | Außenstellplätze |
| | Vollverwaltung aller 57 Einheiten | 30 | 1362m² |
| | | Tiefgaragenstellplätze | Wohnfläche |

### ESG ▲

- Hohe Energieeffizienz: Nur 40 % des Energieverbrauchs eines Standardgebäudes.
- $CO_2$-Reduktion: Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels.
- Nachhaltige Materialien: Fokus auf ökologische Baustoffe und Recycling.
- Erneuerbare Energien: Nutzung von Photovoltaik, Wärmepumpen etc.
- Gesundheit: Schadstoffarme Materialien und gute Raumluftqualität.
- Niedrige Betriebskosten: Reduzierte Energiekosten fördern soziale Gerechtigkeit.
- Einhaltung von Standards: Erfüllt regulatorische Anforderungen (EU-Taxonomie, Green Deal).
- Risikomanagement: Zukunftssicherheit durch nachhaltiges Bauen.

## Projektübersicht




**Projektstandort**
zentrale Lage in Freising. Unmittelbare Nähe zum TUM Campus und Hochschule Weihenstephan sowie Altstadt Freising

**Projektart**
KfW 40 QNG Neubau 1-Zimmer Apartments (zwischen 20-25m²)

**Zielgruppe**
11.000 Studierende am Campus Freising

**Projektvolumen**
13.944.600,00 €

**Baubeginn**
Baubeginn Q1 2025. - Fertigstellung Q3 2026





# Agenda

f g

f h

f i

f l e

VISION
VERMÖGEN

# Gebäude

Eine Gebäudeanalyse ist ein zentraler Bestandteil eines Immobilieninvestments, da sie potenzielle Risiken minimiert und eine fundierte Grundlage für Investitionsentscheidungen bietet.

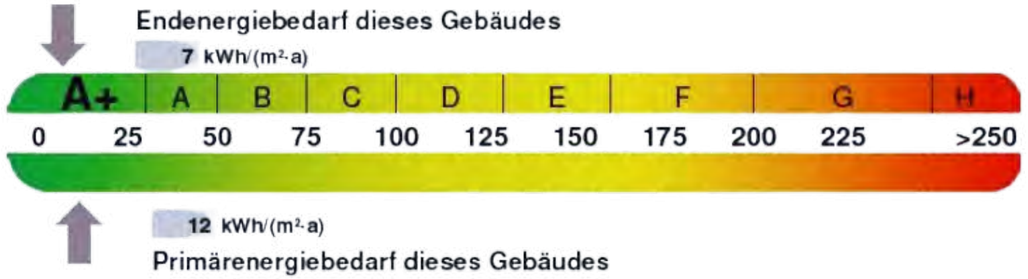





VISION VERMÖGEN

# GEBÄUDEDATEN

| | |
|---|---|
| Adresse | Vöttinger Straße 22, 85354 Freising |
| Wohneinheiten | 57 Wohneinheiten |
| Wohnungsgrößen | zwischen 20 m² und 26 m² |
| Fertigstellung | Q4 - 2026 |
| Mietrendite | ca. 3,5% |
| Heizungsart | Luft-Wasser-Wärmepumpe |
| KfW 40 QNG | 150.000 € zinsgünstiges Darlehen |



VISION
VERMÖGEN

# Standort

Die Standortanalyse ist essenziell, da sie sicherstellt, dass die Immobilie in einem Markt positioniert ist, der sowohl kurzfristig (z. B. stabile Mieteinnahmen) als auch langfristig (z. B. Wertsteigerung) rentabel ist. Sie reduziert Risiken und maximiert den Erfolg eines Immobilieninvestments.





Vöttingerstr. 22

Altstadt

Bahnhof

THALHAUSER STRAßE
VÖTTINGER STRAßE
VÖTTINGER STRAßE
SCHÖNMETZLER
FUßWEG
KORBINIANSTRAßE
LINTNERSTRAßE
JÄGERWIRTSGASSE
JOHANNISSTRAßE
BÄCKERGASSE
AM WÖRTH
BAHNHOFSTRAßE
GARTENSTRAßE
FABRIKSTRAßE
SAARSTRAßE
KESSELSCHMIEDSTRAßE
Stadtmoosach

Freiwillige Werkfeuerwehr Weihenstephan
Achat Hotel
Freisinger Augustiner
Metzgerei Boneberger
Merkez Camii Freising
chocolaterie · pâtisserie
Diözesanm
Karlwirt
TARGOBANK
Burger House
St. Georg Apotheke
Geiler Kaffee
Lindenkeller
Parkcafé
Rosengarten
Barbershop
Getränkemarkt Bergquelle
Bräustüberl Weihenstephan
Hochschule Weihenstephan-Triesdorf – Gebäude A5
Technische Universität München Campus Office Weihenstephan
Bayerische Staatsbrauerei Weihenstephan
Sparkasse
Postbar
Freisinger Bank eG
Haut- und

## Points of Interest
innerhalb 10 Minuten ÖPNV

- TUM Campus
- Hochschule Weihenstephan
- Altstadt Freising

## Einkaufsmöglichkeiten
innerhalb 10 Min mit ÖPNV

- **REWE Supermarkt**
- **Tchibo**

## Infrastruktur
Bus und S-Bahn

- Bus Linie 638
- S-Bahn (S1) Richtung München

VISION
VERMÖGEN

# TUM School of Life Sciences

**Studierende**: Rund 5.200 eingeschriebene Studierende, davon ca. 4.400 in der TUM School of Life Sciences.

**Schwerpunkte**: Die TUM School of Life Sciences bietet ein breites Spektrum an Studiengängen, darunter Agrarwissenschaften, Biotechnologie, Forstwissenschaften und Lebensmitteltechnologie.

**Internationale Attraktivität:** Die TUM ist bekannt für ihre hohe Internationalität. Rund 45 % der Studierenden der gesamten TUM kommen aus dem Ausland, was auch den Campus Weihenstephan zu einem interkulturellen Knotenpunkt macht.

**Infrastruktur**: Der Campus umfasst 98 Gebäude mit modernster Ausstattung für Lehre, Forschung und studentisches Leben.

# Studenten Apartments



## Wintersemester wird voll

**REKORD** So viele Studierende wie noch nie in Bayern.

**MÜNCHEN** – Zum Start des Wintersemesters sind in Bayern so viele Studierende eingeschrieben wie nie zuvor. Mit rund 413.000 Studentinnen und Studenten sei der Höchstwert des vergangenen Wintersemesters übertroffen worden, sagte Wissenschaftsminister Markus Blume (CSU).

Knapp zwei Drittel davon sind demnach Studierende an Universitäten und gut ein Drittel an Technischen Hochschulen beziehungsweise Hochschulen für angewandte Wissenschaften. Der Anteil von männlichen und weiblichen Studierenden ist laut Blume nahezu ausgeglichen.

Auch bei den Studienanfängern gibt es einen Rekord - mit gut 70.000 seien es knapp vier Prozent mehr als im Vorjahr. Auch in Anbetracht des steigenden Anteils internationaler Studierender wurde nachjustiert und das Angebot englischsprachiger Studiengänge erweitert. Beispielsweise mit dem „Master of Digital Futures" der TH Nürnberg. dpa

## 413.000
## Studierende in Bayern

**Rekordwert**

Der Ansturm auf Studienplätze treibt die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum für Studierende. Co-Living und WG- Wohnungen bieten eine lukrative Investitionschance.

## 70.000
## neue Studienanfänger

**fast 4 % mehr als im Vorjahr.**

Die Nachfrage nach erschwinglichem und attraktivem Wohnraum für junge Menschen steigt rasant – ein starkes Argument für Investitionen in Co-Living und WG-Wohnungen.

## Warum jetzt investieren?

**Wachsende Nachfrage:**
Rekordzahl an Studierenden schafft Bedarf für bezahlbaren Wohnraum – ideal für Investments.

**Sichere Renditen:**
Co-Living bietet stabilen Cashflow und Inflationsschutz.

**Gesellschaftlicher Mehrwert:**
Unterstützen Sie junge Menschen und profitieren Sie vom wachsenden Markt.

VISION VERMÖGEN

VISION VERMÖGEN

# Standort Freising

**Freising** ist eine **bedeutende Stadt in Bayern**: **50.436 Einwohner** leben in der Stadt und etwa **150.000 Menschen** sind in der gesamten **Region** Freising zuhause.

Freising bildet ein **kulturelles und wirtschaftliches Zentrum** in der Region **Oberbayern**. Das **Bruttoinlandsprodukt** je erwerbstätige Person in der Wirtschaftsregion Freising liegt bei **55.200 Euro** (Stand: 2019). Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen beträgt 25.100 Euro.

In guter Gesellschaft: Rund **4.500 Unternehmen** bieten etwa **40.000 Arbeitsplätze** in den unterschiedlichsten Branchen (Stand: 2021). Täglich pendeln etwa 15.000 Menschen in die Stadt, um hier zu arbeiten.

In Freising ansässige **Hochschule**: Die Hochschule **Weihenstephan-Triesdorf**, die auf **Agrarwissenschaften** und angewandte **Lebenswissenschaften** spezialisiert ist.

Die **Region Freising** wird in den kommenden Jahren **weiter wachsen**. Bis zum Jahr 2035 wird erwartet, dass die Bevölkerung der Region von derzeit etwa 150.000 auf über 180.000 Menschen anwächst, was einem Zuwachs von rund **20 %** entspricht.

**50 Tsd.**

**Einwohner in der Stadt**

**+20%**

**Bevölkerungswachstum bis 2035**

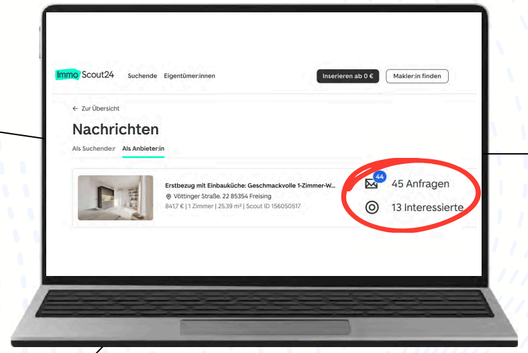
**150 Tsd.**

**Einwohner in der Region Freising**

# Nachfrage

## ImmoScout Inserat

Zur Ermittlung der **Nachfrage** haben wir testweise ein 25 m² großes Objekt mit gleichen Parametern für **24 Stunden** auf ImmoScout veröffentlicht




## Nachfrage

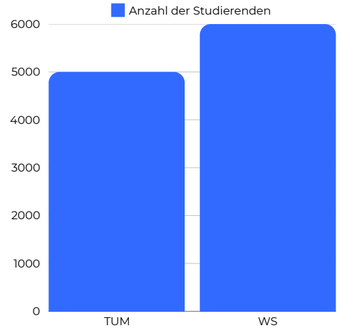
44 45 Anfragen

13 Interessierte

## Warum hohe Nachfrage?

An der Hochschule Weihenstephan studieren derzeit über 6000 Studenten. Die TUM hat knapp 50.000 Studenten, davon studieren 5.000 am Campus in Freising. Tendenz steigend.

Mehr Infos unter: https://www.tum.de/ und https://www.hswt.de/





VISION
VERMÖGEN

# Investitionsrechnung

Eine Investitionsanalyse ist entscheidend, um die Rentabilität, Risiken und steuerlichen Auswirkungen eines Immobilieninvestments zu bewerten und eine fundierte Entscheidung für langfristigen Erfolg zu treffen.



# Investmentkennzahlen

**max. 150.000 €**

## KfW Darlehen

Der QNG 40 Standard ermöglicht ein KfW Darlehen in Höhe von bis zu 150.000€.

**+5%**

## Degressive AfA

Die 5% degressive AfA gilt hier gemäß § 7 Abs. 5 EStG aufgrund der gegebenen Fördervoraussetzungen

**2,42% p.a**

## KfW - Zins

günstige Zinssätze durch KfW Förderungen

**210T€**

## Kaufpreise

Attraktive Kaufpreise ab ca. 210.000€

**100%**

## Finanzierung

Eine 100% Finanzierung ist bei diesem Projekt problemlos möglich.

# Hinweis 7b EStG Afa

Die Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG gilt ausschließlich für die folgenden Einheiten, wobei die Einhaltung der Anschaffungskostenobergrenze durch eine Bestätigung des Steuerberaters nachgewiesen wurde.

| Nummer | Geschoss |
|---|---|
| 6 | EG |
| 7 | EG |
| 9 | EG |
| 10 | EG |
| 11 | EG |
| 12 | EG |
| 13 | EG |
| 14 | EG |
| 16 | EG |
| 17 | EG |
| 18 | EG |

| Nummer | Geschoss |
|---|---|
| 24 | 1. OG |
| 25 | 1. OG |
| 26 | 1. OG |
| 27 | 1. OG |
| 28 | 1. OG |
| 29 | 1. OG |
| 30 | 1. OG |
| 31 | 1. OG |
| 32 | 1. OG |
| 33 | 1. OG |
| 34 | 1. OG |
| 35 | 1. OG |
| 36 | 1. OG |
| 37 | 1. OG |

| Nummer | Geschoss |
|---|---|
| 43 | 2. OG |
| 44 | 2. OG |
| 45 | 2. OG |
| 46 | 2. OG |
| 47 | 2. OG |
| 48 | 2. OG |
| 49 | 2. OG |
| 50 | 2. OG |
| 51 | 2. OG |
| 52 | 2. OG |
| 53 | 2. OG |
| 54 | 2. OG |
| 55 | 2. OG |
| 56 | 2. OG |

# Investitionsrechnung (2027)

## WE 19 - 24,24 m² - € 248.000,00

Klassik Vermietung

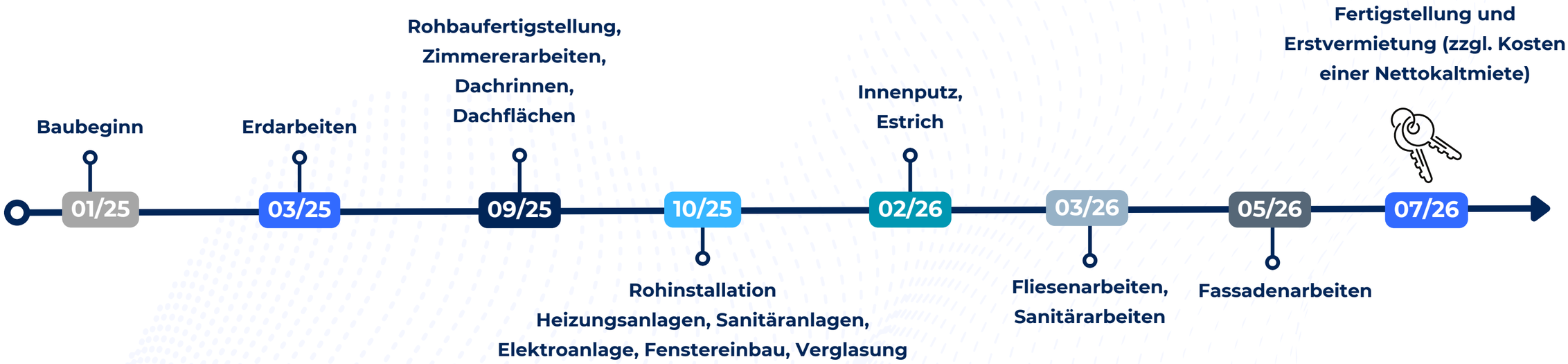


| | |
|---|---|
| **Typ** | 1 Zimmer Wohnung |
| **Kaufpreis** | 248.000,00 € |
| **Zins/Tilgung** | 3,5% / 1% |
| **Preis / m2** | 9.818,48 € |
| **Bruttomietrendite** | 3,51% |
| **Kaltmiete p.m.** | 727,00 € |

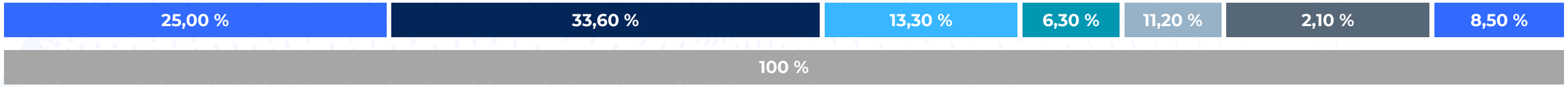
| | |
|---|---|
| **Erwerbsnebenkosten** | **13.090,00€** |
| Mieteinnahmen | 8.724,00€ |
| **Gesamteinnahmen** | **8.724,00€** |
| Zinszahlungen | 7.211,72 € |
| Tilgung | 3.700,97 € |
| Instandhaltungskosten | 120,48 € |
| Verwaltungskosten | 840,00 € |
| **Gesamtkosten** | **11.873,17 €** |
| **Monatl. Cashflow vor Steuern** | **262,43 €** |
| **Netto Steuervorteil p.a.** | **6.608,17€** |
| **Monatl. Cashflow nach Steuern** | **288,25€** |

| | |
|---|---|
| **Zu versteuerndes Einkommen vor Immobilienkauf** | **80.000,00 €** |
| Mieteinnahmen | 8.724,00 € |
| **zu versteuerndes Gesamteinkommen** | **88.724,00 €** |
| Zinszahlungen | 7.211,72 € |
| Nebenkosten | 840,00 € |
| Afa Gesamt | 14.859,71 € |
| **Zu versteuerndes Einkommen (neu)** | **65.638,09€** |
| Steuerbelastung **vor** Immobilienkauf | 23.576,17€ |
| Steuerbelastung **nach** Immobilienkauf | 16.968,00€ |
| **Netto Steuervorteil p.a.** | **6.608,17€** |
| | **550,68€ p.m.** |

# Projekttimeline




## Vorläufiger Ratenzahlungsplan nach MaBV



VISION
VERMÖGEN

# Weitere Infos/Grundrisse

Visualisierungen, Aufteilungspläne sowie Grundrisse




VIVA

# Impressionen: Referenzobjekt

VISION VERMÖGEN



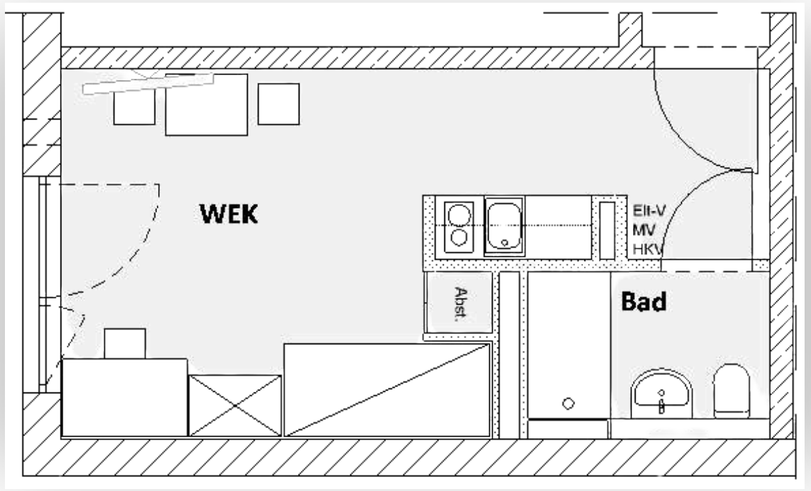


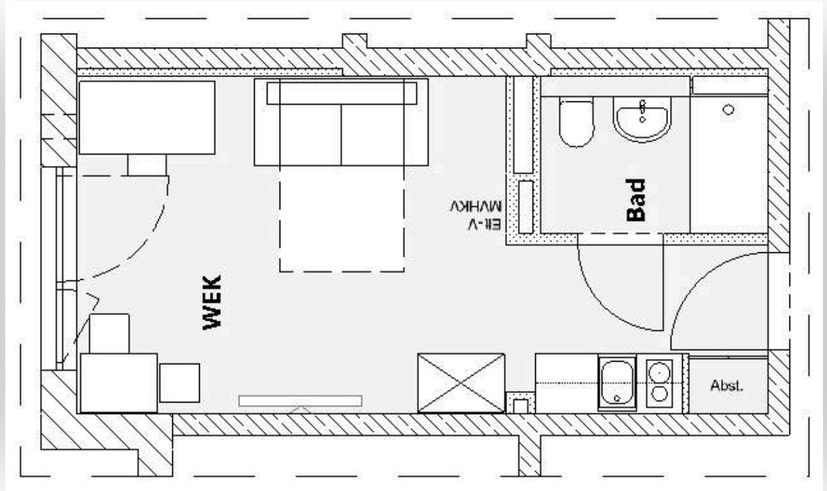


VISION VERMÖGEN

# Übersicht Wohneinheiten

| Musterwohnung | Wohnfläche in m² | Zimmer | Lage | Preis | Mieteinnahmen |
|---|---|---|---|---|---|
| Muster 1 | 24,24 | 1 | EG | 248.000,00 € | 727,00 € |
| Muster 2 | 25,59 | 1 | 1.OG | 262.000,00 € | 767,50 € |



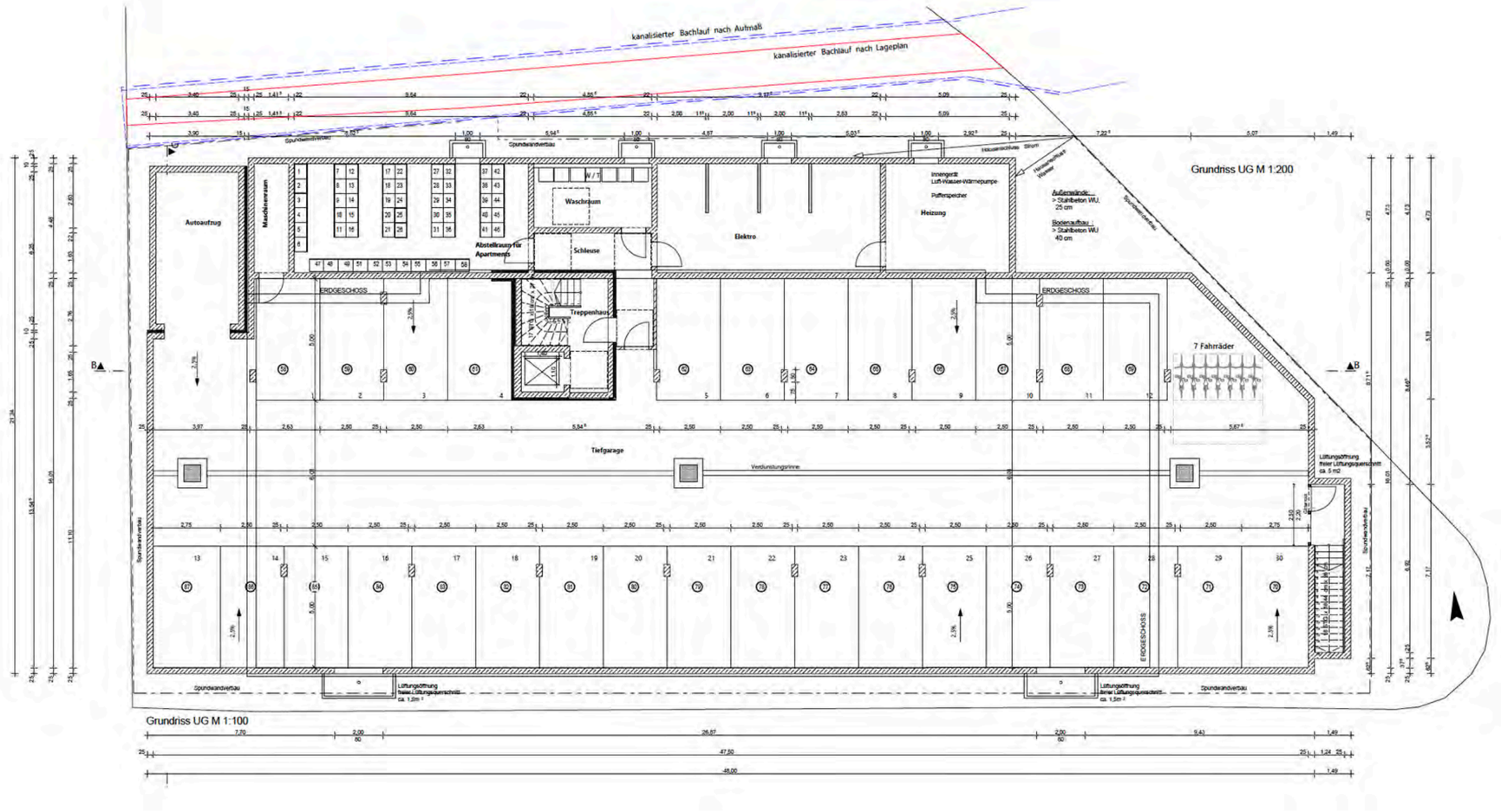
# Preisliste Stellplätze

VISION VERMÖGEN

| Wohnungsnummer | Anzahl | Kaufpreis | Mieteinnahmen |
|---|---|---|---|
| Außenstellplatz | 10 | 10.000,00€ | 40€ |
| Tiefgaragenstellplatz | 30 | 25.000,00€ | 70€ |

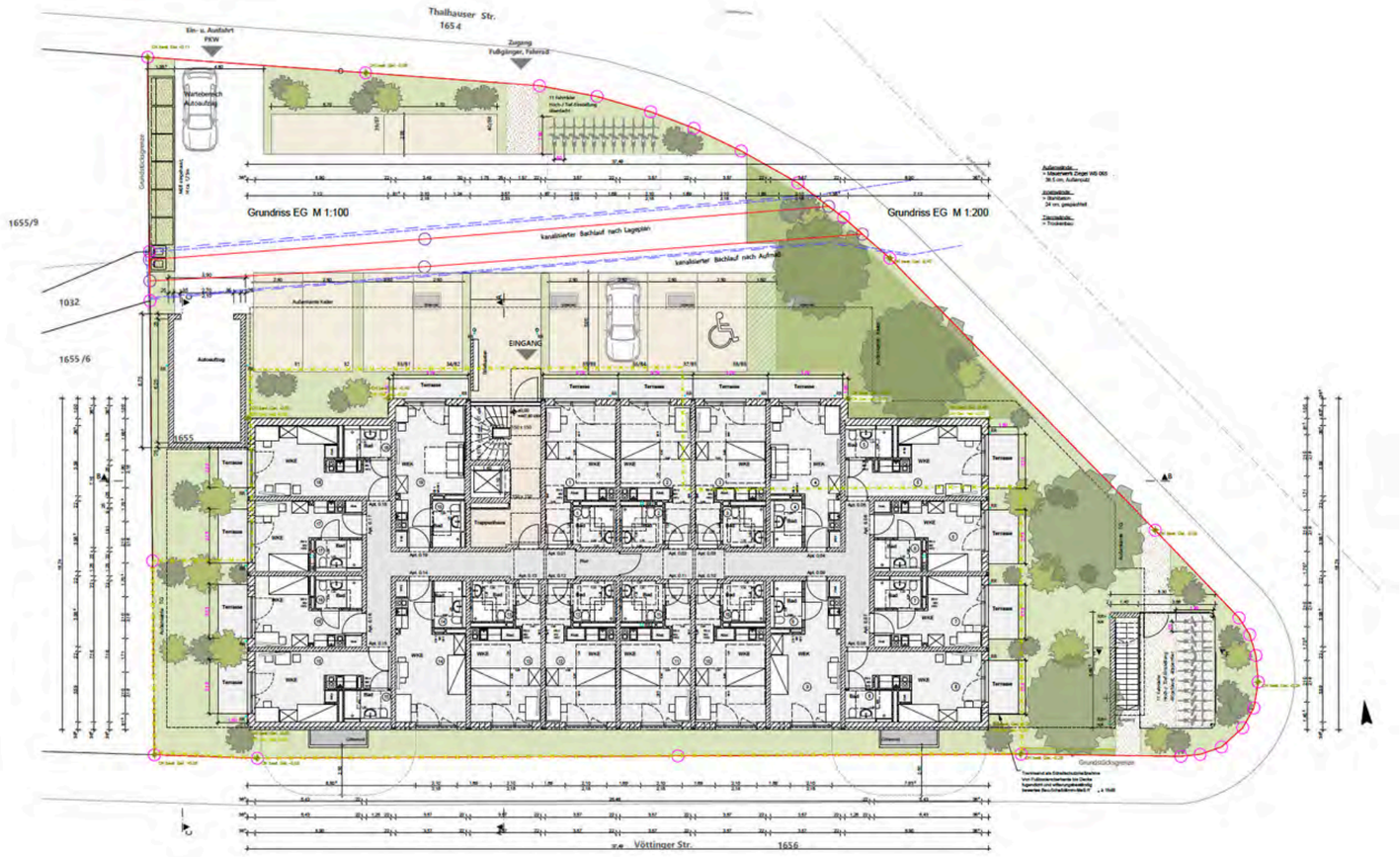
VISION VERMÖGEN

# Untergeschoss



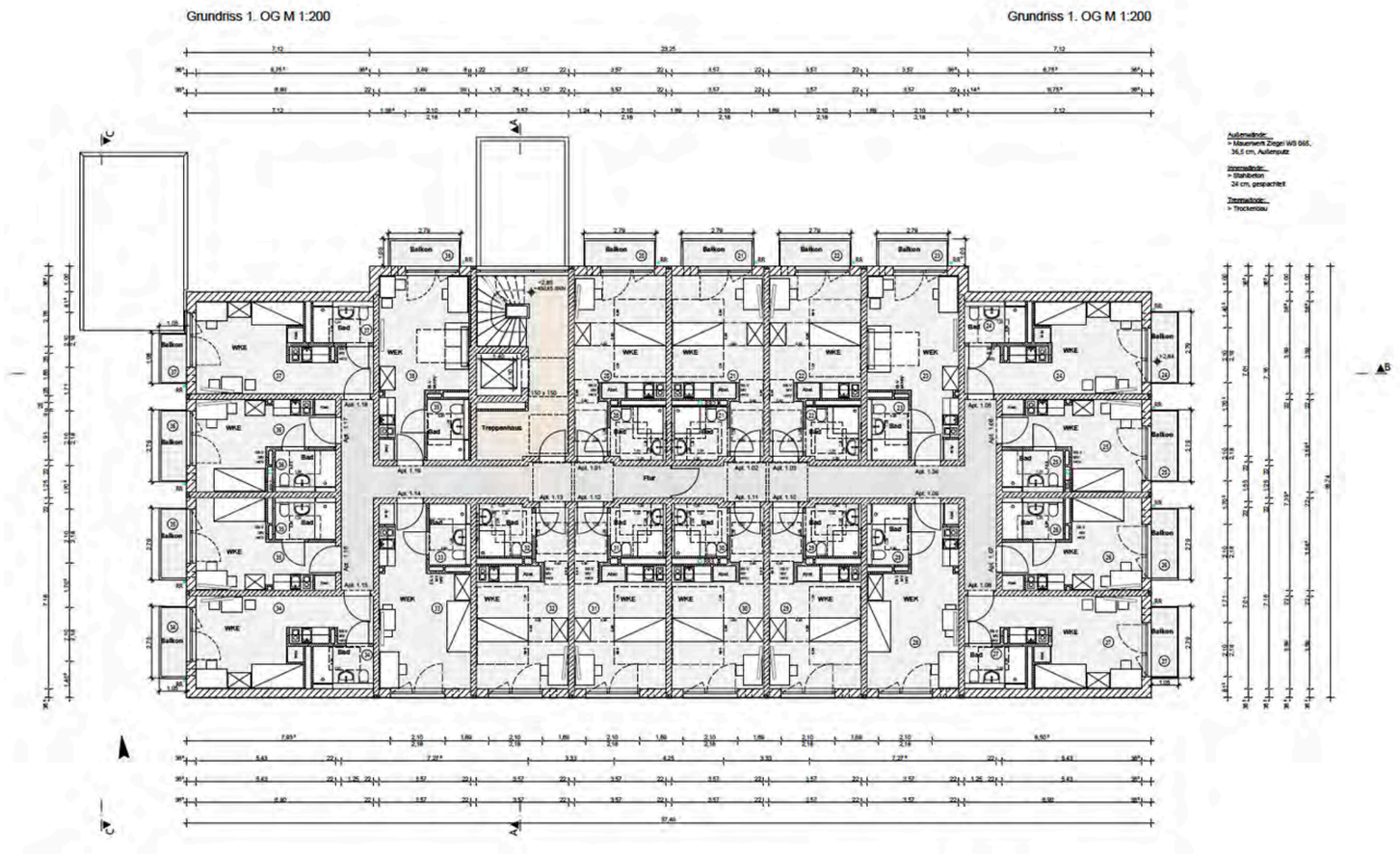
# Erdgeschoss

VISION VERMÖGEN

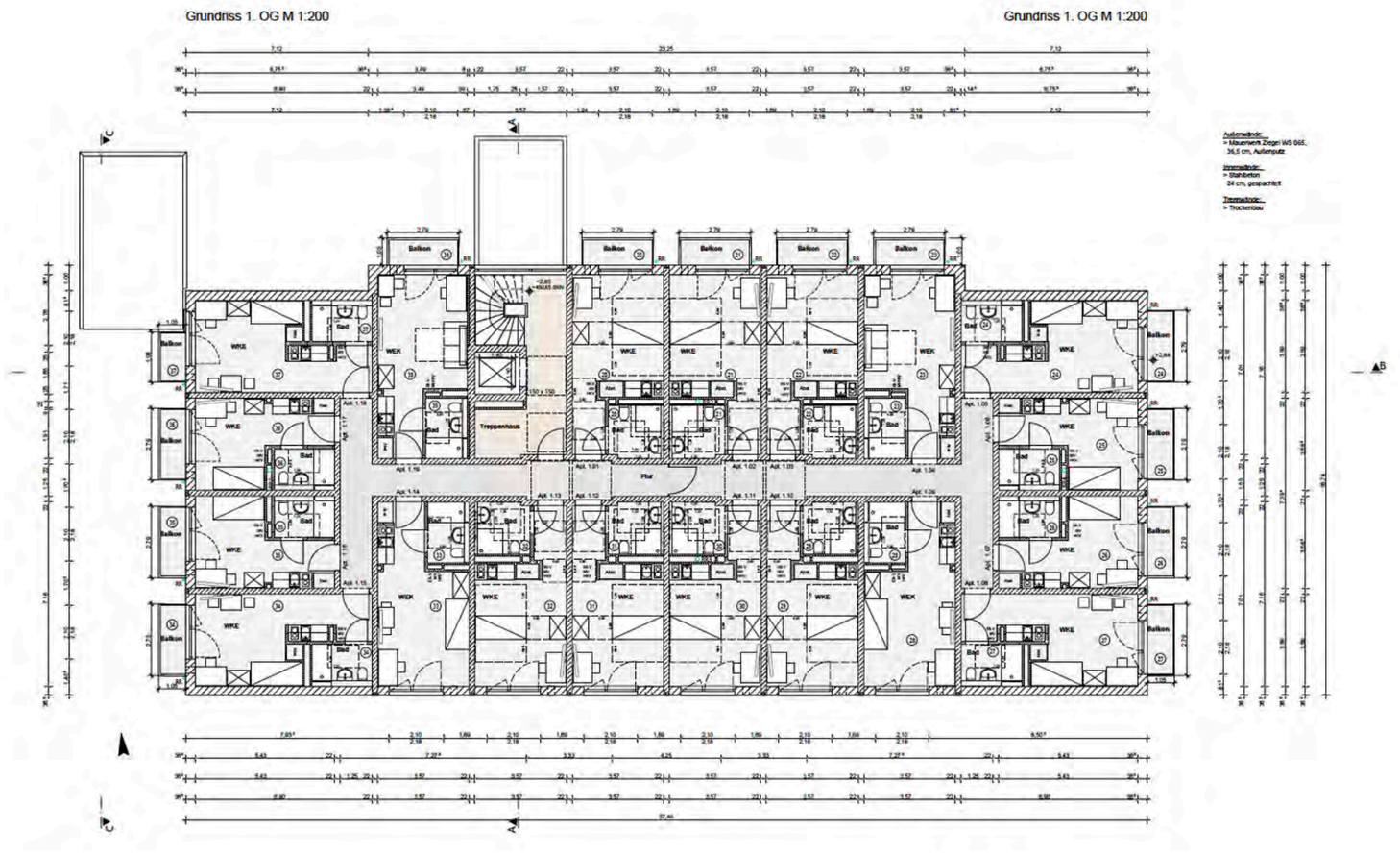



VISION VERMÖGEN

# 1.Obergeschoss

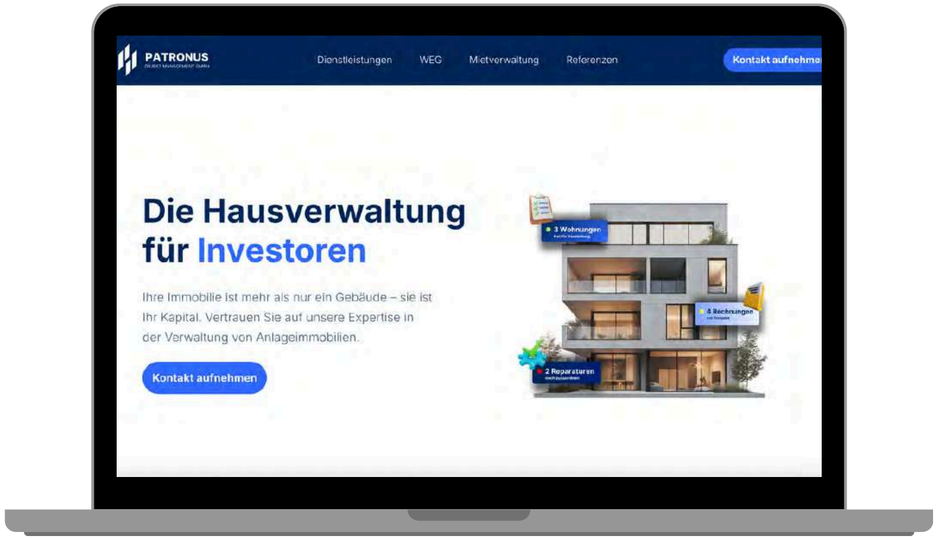


# 2. Obergeschoss



VISION VERMÖGEN

# PATRONUS
OBJEKT MANAGEMENT GMBH




**360° Verwaltung**
Mehr Zeit für das Wesentliche.
Überlassen Sie die Verwaltung Ihrer Immobilien den Experten. Wir sorgen für eine reibungslose Abwicklung aller Belange und maximieren so Ihren Ertrag.

**WEG Verwaltung**

**Mietverwaltung**

**www.patronus-verwaltung.de**

VISION VERMÖGEN

# 360° PAKET




**Unser 360°-Service Paket beinhaltet u.a. folgende Leistungen:**

- Neuvermietung bei Mieterwechsel inkl. Bonitätsprüfung
- Mietvertragserstellung nach aktueller Rechtsprechung
- Protokollierte Wohnungsübergaben inkl. anschließender Mieterummeldung
- Jährliche Nebenkostenabrechnung
- Mieterbetreuung und Kommunikation
- Koordination von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen/Modernisierungen
- Durchsetzen von Mieterhöhungsverlangen nach aktueller Rechtsprechung
- Regelmäßige Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Prüfung von Renditeerhöhungspotential und Entwicklungschancen
- Reporting



**Kontakt**

office@alexander-heil.com

+49 176 45935600

# ALEXANDER HEIL

## FINANZIERUNGSEXPERTE

Dank unseren exklusiven Kontakten zu Sparkassen, Volksbanken und anderen Banken bekommst du die besten Konditionen für deine Finanzierung.

Zur Selbstauskunft

# CHANCEN UND RISIKEN

**Standort**
Ein guter Standort kann Immobilieninvestitionen sehr rentabel machen. Wichtige Faktoren sind Lage, Verkehrsanbindung, wirtschaftliche Stärke und Zukunftspotential des Gebiets. Vernachlässigt man diese Aspekte oder entwickelt sich der Standort negativ, kann die Investition unvorteilhaft sein.

**Fertigstellung**
Der Bauträgervertrag regelt Kaufpreis und Fertigstellungstermin. Risiken wie Bauverzögerungen oder Insolvenz von Vertragspartnern können jedoch auftreten und die Durchsetzbarkeit von Ansprüchen erschweren.

**Wertentwicklung**
Immobilien sind langfristige Anlagen, deren Wert durch Marktverhältnisse beim Verkauf bestimmt wird. Ein Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt kann Verluste verursachen. Auch der schnelle Umwandlung in Barmittel ist nicht immer möglich. Langfristig haben Immobilien jedoch meist eine positive Wertentwicklung, wobei eine Spekulationsfrist von derzeit 10 Jahren zu beachten ist.

**Mieteinnahmen**
Die zukünftige Entwicklung der Mieten ist schwer vorherzusagen und hängt von vielen Faktoren ab, einschließlich gesetzlicher Änderungen und wirtschaftlicher Entwicklungen. Mietgarantien hängen von der Bonität des Garantiegebers ab. Nach Ablauf der Garantiefrist bestimmt der Markt die tatsächliche Miete.

# CHANCEN UND RISIKEN

**Instandhaltung**
Für Instandhaltungsmaßnahmen wird eine Rücklage gebildet, die jedoch nicht immer ausreicht. Dies kann zu zusätzlichen Umlagen führen. Beim Kauf von Bestandsimmobilien sollten Protokolle der Eigentümerversammlungen geprüft werden.

**Steuerliche Grundlagen**
Vor dem Kauf ist die Beratung durch einen Steuerberater ratsam, um individuelle steuerliche Auswirkungen zu berechnen. Es besteht das Risiko von Steuergesetzesänderungen.

**Management- und Betreiberimmobilien**
Diese Immobilien, wie Gewerbeimmobilien, Pflegeheime oder Studentenwohnheime, haben besondere Merkmale und zusätzliche Risiken.

**Fertigstellung und Wertentwicklung**
Verzögert sich die Fertigstellung, können Mietverträge kündbar und Schadenersatzforderungen möglich werden. Solche Verzögerungen führen auch zu erhöhten Finanzierungskosten. Der Wert solcher Immobilien hängt stark von den erzielbaren Mieteinnahmen und dem Angebot vergleichbarer Objekte ab.

**Weiterveräußerung**
Der Verkauf kann zeitaufwendig sein, insbesondere wenn der Zeitpunkt ungünstig ist. Potenzielle Käufer müssen bestehende Verträge übernehmen, was die Verkaufschancen weiter einschränken kann.

# Grundriss Stockwerke

VISION VERMÖGEN

