



Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

44 Neubauwohnungen mit niedriger Grunderwerbsteuer,
degressiver AfA und Sonder-AfA vor den Toren Münchens

  www.immobilienaufbau.de #Erdingheise.flatsBA1



Business Idee

Dieses Neubauprojekt in Erding ermöglicht einen attraktiven Einstieg in den bayerischen Immobilienmarkt. Die kompakten Wohneinheiten eignen sich ideal für Erstinvestoren und den strukturierten Aufbau eines Immobilienportfolios. Der Kaufpreis entfällt vollständig auf das Gebäude. Das Grundstück wird über ein langfristiges Erbbaurecht (ca. 90 Jahre) mit laufendem Erbbauzins genutzt. Dadurch ist der gesamte Kaufpreis abschreibungsfähig. In Kombination mit degressiver AfA und Sonder-AfA entsteht bereits in den ersten Jahren eine hohe steuerliche Wirkung. Der erste Bauabschnitt ist der strategisch beste Einstiegszeitpunkt. Im zweiten Bauabschnitt sind steigende Preise zu erwarten – ein früher Einstieg sichert attraktive Einheiten und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial.

Willkommen in Erding

Erding ist ein gefragter Wohn- und Investitionsstandort im Münchner Umland. Die Nähe zu München, eine starke Nachfrage nach Wohnraum und begrenzte Neubaupläche machen den Standort attraktiv für langfristig stabile Immobilieninvestitionen.

Ideale Anbindung

Erding ist optimal angebunden: Mit der S-Bahnlinie S2 direkt nach München, dem internationalen Flughafen in unmittelbarer Nähe und die Autobahnen A92, A94 sowie A99 in Reichweite. Erding ist perfekt vernetzt, ob nach München, in die bayerischen Alpen oder darüber hinaus.

				
München Hbf	28 km	40	53	min
Flughafen MUC	18 km	16	38	min
Ingolstadt	93 km	1	2	h
Augsburg	105 km	1,1	2	h
Salzburg	139 km	1,7	3	h



Bayern

Höchste Sicherheit trifft strukturelles Wachstum



„Immobilienpreise steigen in Bayern merklich an“

Merkur.de – 03.09.2025



Steigende Nachfrage bei sinkendem Angebot befeuert die Preise

Im ersten Quartal des laufenden Jahres herrschte eine hohe Nachfrage nach Häusern und Wohnungen. Die Immobilienumsätze stiegen in Bayern im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres um rund 18 Prozent auf insgesamt 13,5 Milliarden Euro, so die Zahlen aus dem IVD. Der Leiter des dort angeschlossenen Marktforschungsinstituts, Stephan Kippes, geht davon aus, dass der Preistrend nach oben auch mittelfristig, also in den nächsten ein bis drei Jahren, weiter anhalten wird.

Grund dafür sei neben der anziehen Nachfrage vor allem die geringe Bautätigkeit. Die sei, wie er sagt, quasi kollabiert, und wirke sich dämpfend auf das Angebot an Häusern und Wohnungen aus. Das sorge für Auftrieb bei den Preisen und daran werde sich so bald nichts ändern.

BR24 – 16.05.2025

Bauträger „Wohngroup“ hält, was er verspricht

Referenzprojekt Europakarree in Erfurt



Europakarree I (bereits fertiggestellt)



Europakarree II, Visualisierung

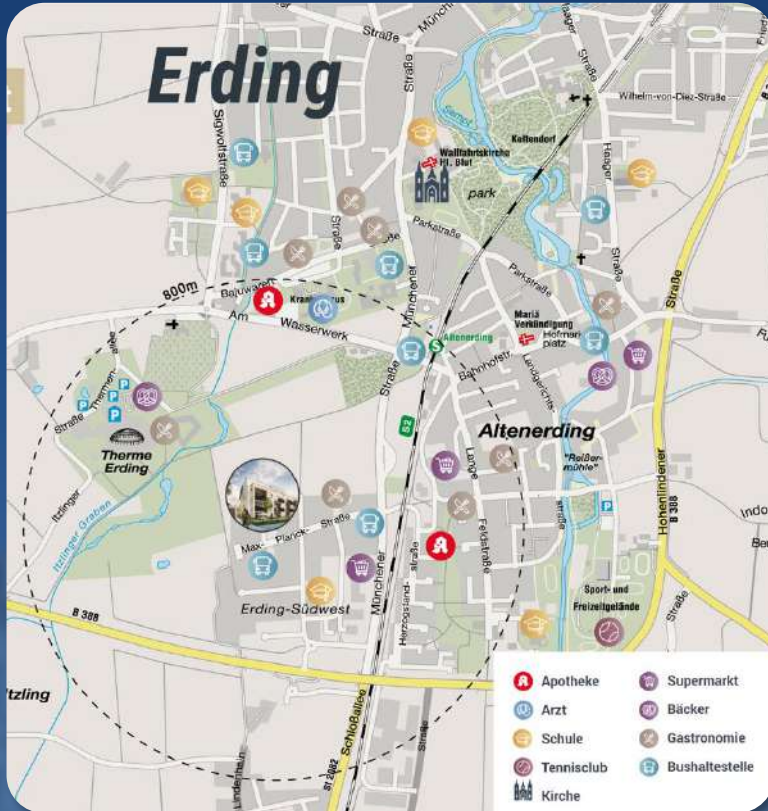


Europakarree II, Bautenstand 13.12.2025

Erfolgreiche Realisierung
von 450 Wohnungen in
einem mehrjährigen Projekt



Standortvorteil Lebensqualität trifft Münchener Wachstumskraft



- **Bevölkerungswachstum +8,9 % bis 2040**
→ nachhaltig steigende Wohnraumnachfrage
- **Direkte Nähe zur Metropolregion München und Flughafen**
→ starker Arbeitsmarkt & Zuzug
- **Niedriger Wohnungsleerstand (< 3,7 %)**
→ stabile Vermietbarkeit
- **Sehr gute Infrastruktur (S-Bahn S2, Freizeit- & Wirtschaftsfaktoren wie Thermo Erding)**
→ langfristige Standortattraktivität

Therme Erding

Größte Therme der Welt in direkter Nachbarschaft
mit 1,9 Mio Besucher jährlich und 143 Mitarbeitern

"Umfangreichste Modernisierung": Therme Erding eröffnet mit so einigen Neuheiten

Ab Mittwoch um 16 Uhr können Gäste in Erding wieder uneingeschränkt baden und saunieren. Die AZ stellt vorab vor, welche Veränderungen die Umbauarbeiten hervorgebracht haben. Und welche Rekorde die Therme damit aufstellt.

Weitere Topunternehmen in Erding



Klinikum Landkreis Erding

1.000 Mitarbeiter
Modernes Gesundheitszentrum und
größter Arbeitgeber der Region



Amadeus Data Processing GmbH

200 Mio. Euro Umsatz / 870 Mitarbeiter
Die Firma Amadeus agiert als globales
Rechenzentrum für die Reisebranche.



Privatbrauerei ERDINGER Weißbräu

183,9 Mio. Euro Umsatz / 500 Mitarbeiter
Auf Weißbier spezialisierte Brauerei.



Huber Technik GmbH & Co. KG

36 Mio. Euro Umsatz / 250 Mitarbeiter
Spezialisierung auf Fördertechnik



Autohaus Ewald GmbH

30 Mio. Euro Umsatz / 60 Mitarbeiter
Spezialisierung auf Autohandel
und Autofinanzierung



SGS Industrial Services Deutschland GmbH

9 Mio. Euro Umsatz / 77 Mitarbeiter
Dienstleister im Bereich Industrieservice

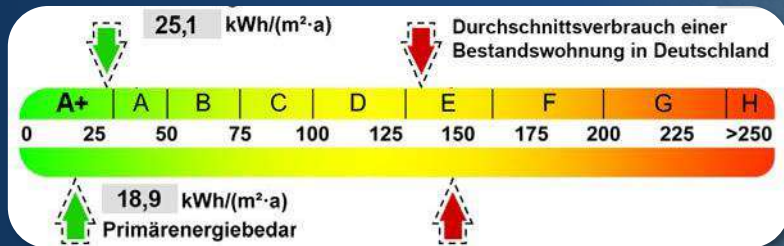
1. Bauabschnitt

Im zweiten Bauabschnitt folgen weitere 72 Wohnungen

- **Effizienzhaus 40 (QNG)**
Energieeffizienzstandard A+
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe & PV-Anlage**
→ niedrige Betriebskosten
- **Smarte Haussteuerung**
(Licht, Heizung, Jalousien)
- **Kompakte, nachfragestarke Grundrisse**
- **Hohe Vermietbarkeit,**
ideal für Pendler & Singles
- **Professionelle WEG- & SE-Verwaltung**

2. Bauabschnitt

1. Bauabschnitt





1.
Bauabschnitt

44
Wohnungen

1-3
Zimmer

24-62 qm
Wohnfläche

49
Tiefgaragen-
stellplätze

72
Fahrrad-
stellplätze







**PROFITIERE
von der
Neubau
AfA 2025**

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

Wichtig:

- Angezeigter **Baubeginn** ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.



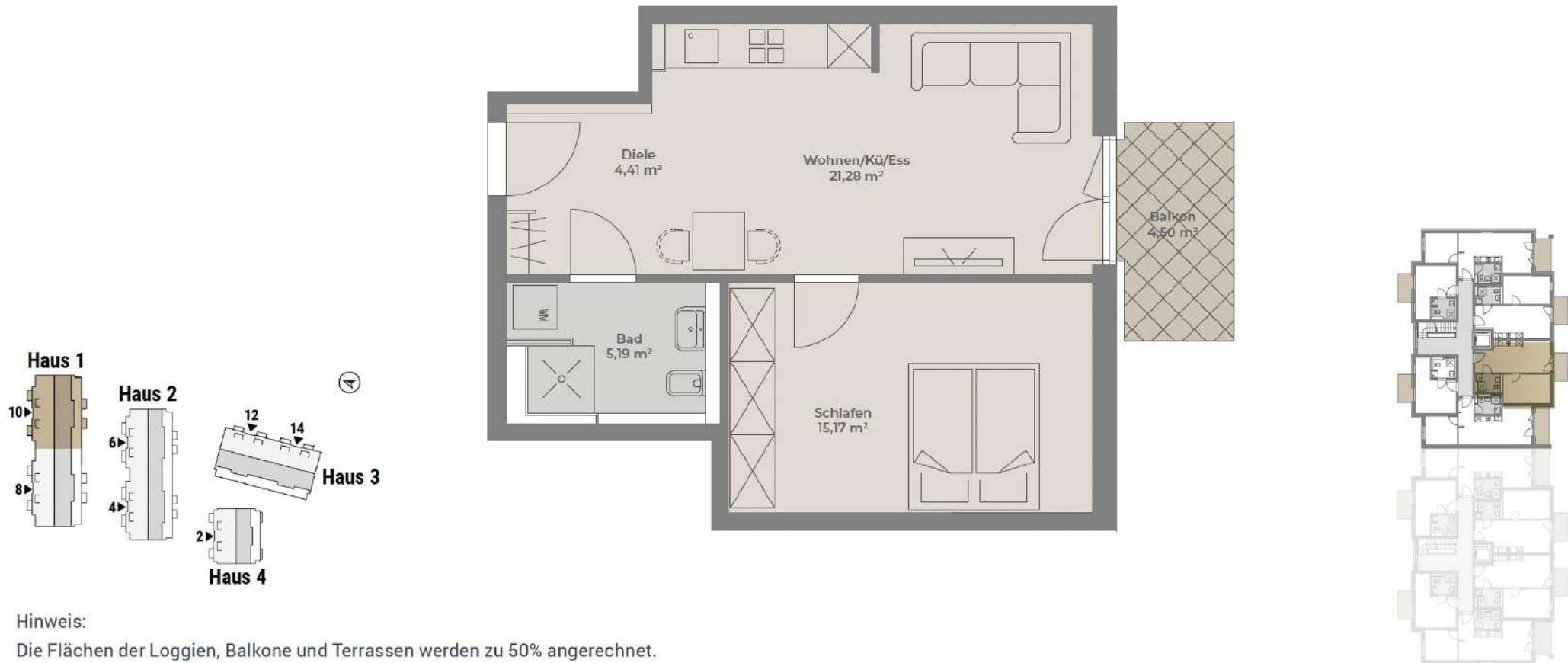
SCAN ME

Erding heise.flats BA1 – Neubau

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE B 1.10

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 28.000 €

mit 48,30 m² Kaufpreis 359.100 € inkl. Tiefgaragenstellplatz und Küche



Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Erding heise.flats BA1 – Neubau

100% Finanzierung

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE B 1.10

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 28.000 €

mit 48,30 m² Kaufpreis 359.100 € inkl. Tiefgaragenstellplatz und Küche

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	1.071 €	Zins 3,65 %**	1.061 €
Steuerersparnis	950 €*	Verwaltung & Rücklagen	246 €
		Tilgung 1,74 %**	523 €
Einnahmen	2.021 €	Ausgaben	1.830 €

Ø 10J monatl.
Invest 120 €

inkl. Sonder-
AfA Jahr 1-4

**191 €
monatlicher Überschuss**

* 70T € zu versteuerndem Einkommen **Hauptdarlehen Z 4,5%, T 1,5%; KfW: Z 2,5%, T 2,05%

Erding heise.flats BA1 – Neubau

100% Finanzierung

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE B 1.10

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 28.000 €

mit 48,30 m² Kaufpreis 359.100 € inkl. Tiefgaragenstellplatz und Küche

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	1.104 €	Zins 3,38 %	1.003 €
Steuerersparnis	523 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	258 € <hr/>
		Tilgung 1,91 %	581 € <hr/>
Einnahmen	1.627 €	Ausgaben	1.843 €

Ø 10J monatl.
Invest 120 €

Ab dem 5. Jahr

216 €
monatlicher Investitionsbetrag

* 70T € zu versteuerndem Einkommen

Erding heise.flats BA1 – Neubau

100% Finanzierung

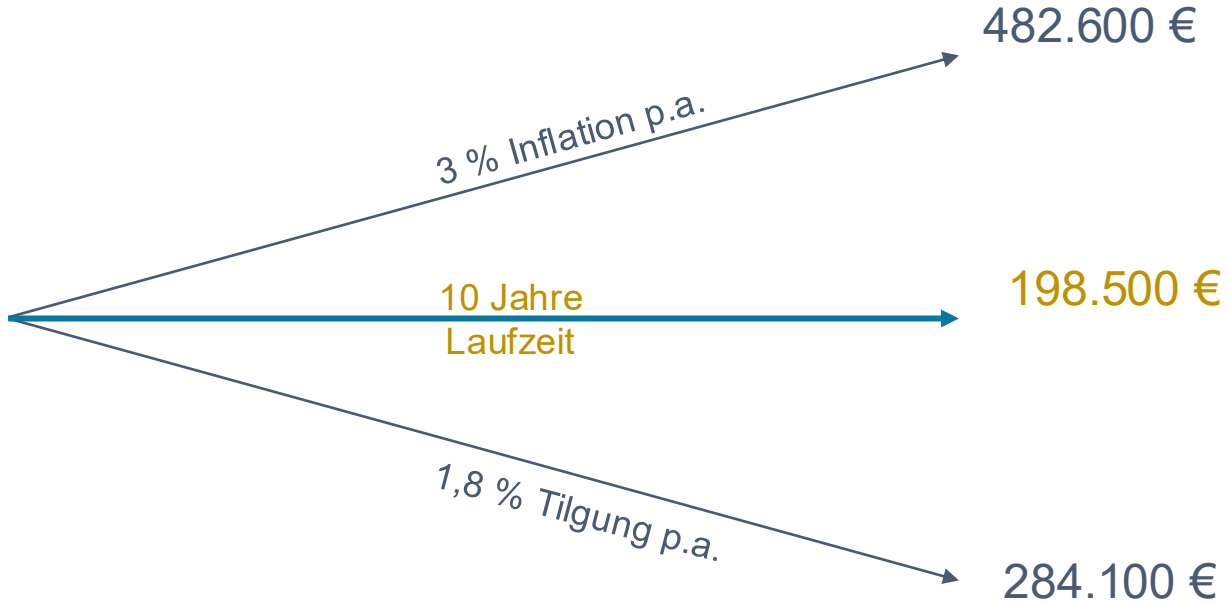
Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE B 1.10

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 28.000 €

mit 48,30 m² Kaufpreis 359.100 € inkl. Tiefgaragenstellplatz und Küche

Ø 10J monatl.
Invest 120 €

359.100 €
Kaufpreis



143.000 € *
= 15,03 % p.a.

* inkl. Bauzeitinsen

Objektvorstellung

#Erdingheise.flatsBA1

Unter diesem Link oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.



In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

