




Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

2. Bauabschnitt

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

  www.immobilienaufbau.de #Erdingheise.flatsBA2



Business Idee

Dieses Neubauprojekt in Erding bietet Dir einen attraktiven Einstieg in den bayerischen Immobilienmarkt. Die kompakten Wohneinheiten eignen sich ideal für Erstinvestoren und den strukturierten Aufbau eines Immobilienportfolios.

Der erste Bauabschnitt mit 44 Neubauwohnungen wurde bereits erfolgreich umgesetzt und vollständig verkauft. Im nun folgenden zweiten Bauabschnitt entstehen weitere 42 Neubauwohnungen. Der zweite Bauabschnitt bietet Dir die Chance, von der bereits bestätigten Nachfrage des ersten Abschnitts zu profitieren.

Der Kaufpreis entfällt vollständig auf das Gebäude. Das Grundstück wird über ein langfristiges Erbbaurecht (ca. 90 Jahre) genutzt und mit einem laufenden Erbbauzins belegt. Dadurch ist der gesamte Kaufpreis abschreibungsfähig. In Kombination mit degressiver AfA und Sonder-AfA ergibt sich insbesondere in den ersten Jahren eine starke steuerliche Wirkung.

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

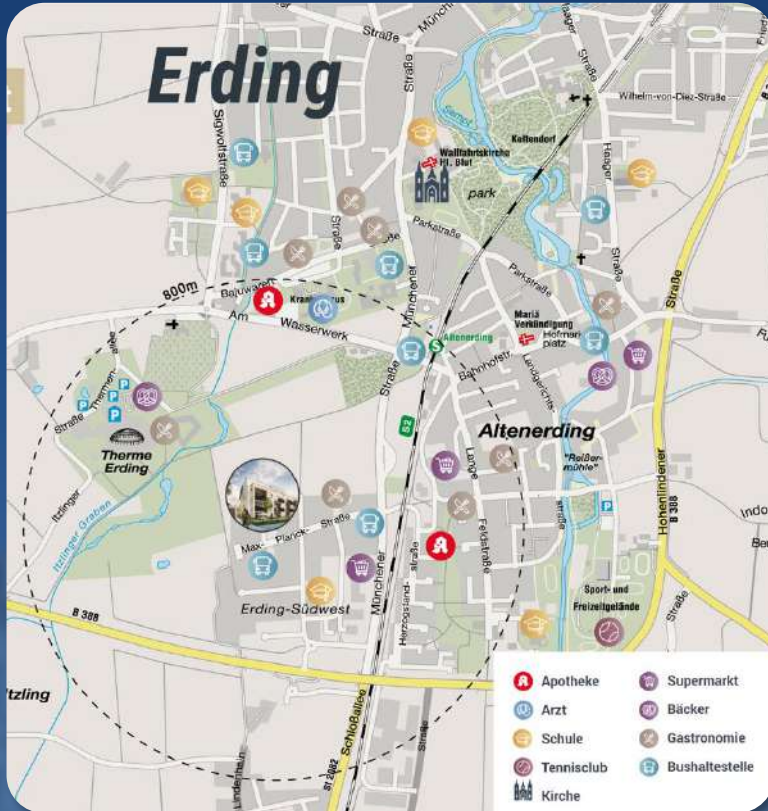


Europakarree II, Bautenstand März 2026

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

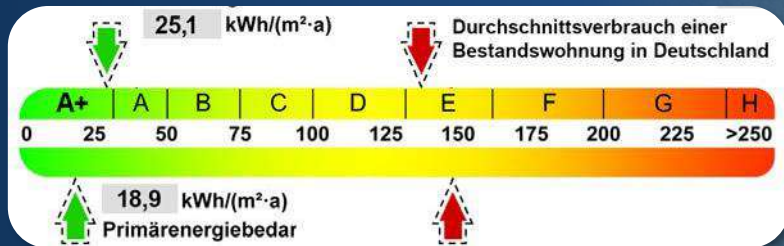
2. Bauabschnitt

- **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**

1. Bauabschnitt

bereits
verkauft

2. Bauabschnitt





2.
Bauabschnitt

42
Wohnungen

1-3
Zimmer

28-64 qm
Wohnfläche

42
Tiefgaragen-
stellplätze

72
Fahrrad-
stellplätze

Der 1. Bauabschnitt wurde in den letzten Monaten bereits vollständig verkauft: Auf 44 verfügbare Wohneinheiten, gab es innerhalb der Reservierungsphase 93 Reservierungen → Daher wird für den 2. Bauabschnitt ebenfalls eine sehr hohe Nachfrage erwartet





Die Vorteile von KfW-40 QNG auf einen Blick

Finanzielle Vorteile

Zinssicherung durch **KfW-Förderung**:
bis zu 2 % unter Marktzins

bis zu 150.000 € Förderdarlehen
pro Einheit mit langfristiger Zinsbindung

Steuerliche Vorteile: Sonder-AfA in den ersten 4 Jahren
mit 5% zusätzlich zur 5% degressiven Abschreibung

Höhere Eigenkapitalrendite durch geringere
Finanzierungskosten und steuerliche Entlastung



Marktattraktivität

Geringere Energiekosten = **niedrigere Warmmiete**
→ höhere Nachfrage, geringeres Leerstandsrisiko

Höhere Miete
Mietaufschlag von mind. 0,25 €/m² möglich

Moderne Effizienzklasse (A+) steigert Miet-
und Verkaufsattraktivität

ESG-konform – erfüllt Anforderungen institutioneller
Investoren und Mieter mit Nachhaltigkeitsanspruch

Hoher Wettbewerbsvorteil: Nur ca. **9 % der aktuellen
Neubauten** in Deutschland erreichen KfW 40 + QNG-Niveau



KfW 40
QNG

Zukunftssicherheit

Deutlich reduzierter Energieverbrauch:
KfW 40 = nur 40 % Primärenergiebedarf im
Vergleich zum gesetzlich definierten
Referenzgebäude (GEG) → **60 % Einsparung**

Keine energetischen Nachrüstpflichten
bei zukünftigen Gesetzesverschärfungen

Schutz vor steigenden CO₂-Kosten
und regulatorischen Risiken



Wohn- & Bauqualität

Gesundheit & Komfort: Schadstoffarme Baustoffe,
optimierte Trinkwasserqualität, hoher Schallschutz
und sommerlicher Wärmeschutz

Barrierearme und zukunftsfähige Bauweise sorgt für
dauerhafte Vermietbarkeit (altersgerechtes Wohnen)

Gemeinschaftsfördernde Konzepte und nachhaltige
Flächennutzung (z.B. Spielplatz und Begegnungsflächen)

Nachhaltige Energieversorgung durch die Nutzung von PV-
Anlagen, Wärmepumpen oder begrünte Dächer

Staatlich geprüftes Qualitätssiegel garantiert
Transparenz, Vertrauen und Investitionssicherheit



Profitiere von höheren Steuervorteilen durch die degressive Abschreibung (AfA) bei Wohnungsneubau



AfA Entwicklung



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.

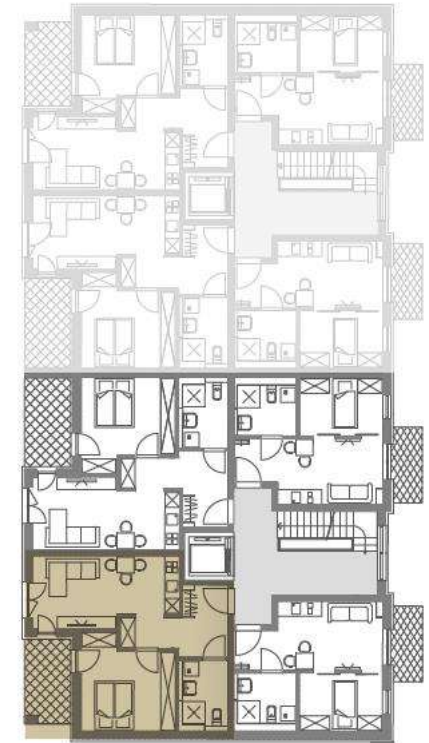
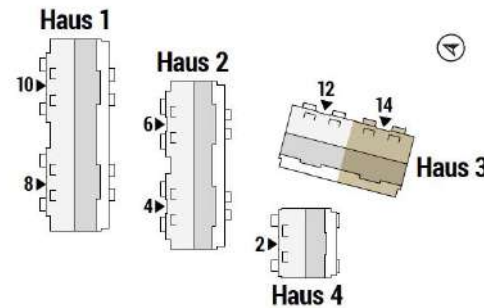


Erding heise.flats BA2 – Neubau

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE F 1.06

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 21.500 €

mit 48,21 m² Kaufpreis 351.900 € inkl. Tiefgaragenstellplatz und Küche



Erding heise.flats BA2 – Neubau

100% Finanzierung

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE F 1.06

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 21.500 €

mit 48,21 m² Kaufpreis 351.900 € inkl. Tiefgaragenstellplatz und Küche

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	1.053 €	Zins 3,84 %**	1.118 €
Steuerersparnis	977 €*	Verwaltung & Rücklagen	265 €
		Tilgung 1,75 %**	520 €
Einnahmen	2.030 €	Ausgaben	1.903 €

Ø 10J monatl.
Invest 200 €

inkl. Sonder-
AfA Jahr 1-4

**127 €
monatlicher Überschuss**

*70.000 € zu versteuerndes Einkommen / **Hauptdarlehen: 4,9 % Zins, 1,5 % Tilgung; KfW: 2,42 % Zins, 2,07 % Tilgung

Erding heise.flats BA2 – Neubau

100% Finanzierung

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE F 1.06

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 21.500 €

mit 48,21 m² Kaufpreis 351.900 € inkl. Tiefgaragenstellplatz und Küche

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	1.085 €	Zins 3,84 %	1.058 €
Steuerersparnis	556 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	279 € <hr/>
		Tilgung 1,75 %	580 € <hr/>
Einnahmen	1.640 €	Ausgaben	1.917 €

Ø 10J monatl.
Invest 200 €

Ab dem 5. Jahr

276 €
monatlicher Investitionsbetrag

*70.000 € zu versteuerndes Einkommen

Erding heise.flats BA2 – Neubau

100% Finanzierung

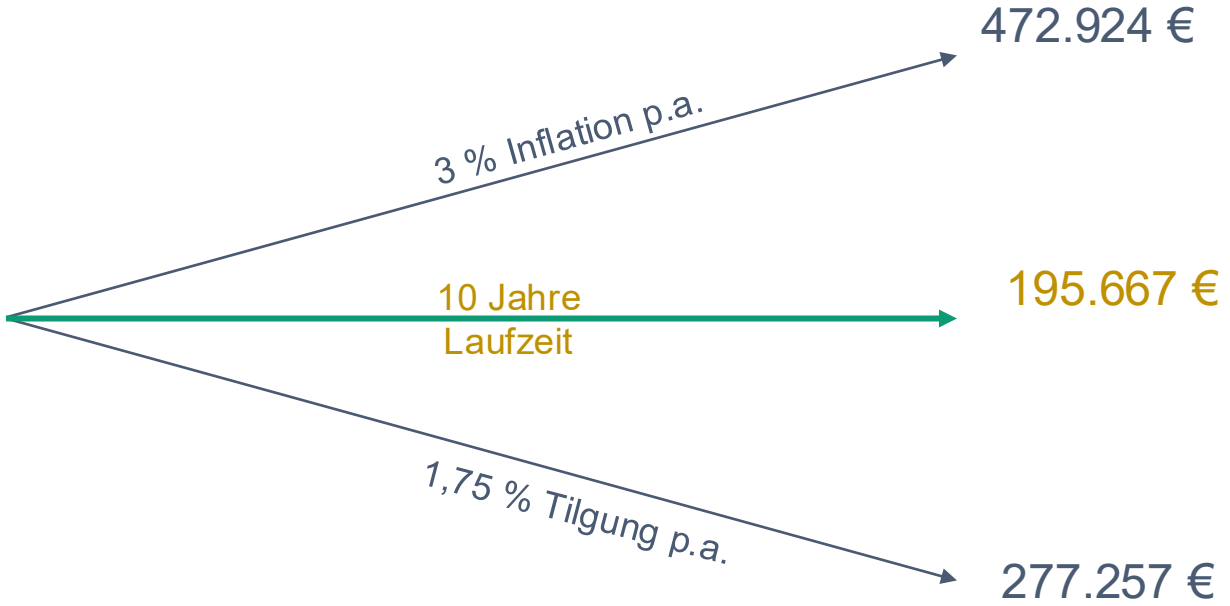
Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE F 1.06

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 21.500 €

mit 48,21 m² Kaufpreis 351.900 € inkl. Tiefgaragenstellplatz und Küche

Ø 10J monatl.
Invest 200 €

351.900 €
Kaufpreis



136.647 € *
= 15,08 % p.a.

* inkl. Bauzeitinsen

Objektvorstellung

#Erdingheise.flatsBA2

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.

