





Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

76 Servicewohnungen in Traunreut im oberbayerischen Chiemgau – steueroptimierter Neubau im Wachstumssegment Seniorenwohnen

  www.immobilienaufbau.de #TraunreutServiceWohnen

inkl. degressiver
AfA 5% und
SonderAfA 5%

KfW 40 QNG
Förderung



Business Idee

Deutschland wird älter und der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum steigt spürbar an. Genau hier setzt die Seniorenwohnanlage MunaPark Traunreut mit einem modernen Service-Wohnen-Konzept an. Anleger investieren damit nicht nur in eine Wohnung, sondern in einen langfristigen Zukunftsmarkt. Besonders gefragt sind barrierearme Wohnungen mit Komfort, Sicherheit und selbstständigem Wohnen.

Zusätzlich bietet das Projekt die Vorteile eines energieeffizienten KfW-40-NH Neubaus. Durch degressive AfA und Sonder-AfA kann das Investment steuerlich attraktiv gestaltet werden. Der Standort Bayern steht zudem für wirtschaftliche Stärke, Stabilität und nachhaltige Nachfrage. So verbindet das Projekt Zukunftstrend, Steuervorteile und Vermögensaufbau in einem starken Gesamtpaket.

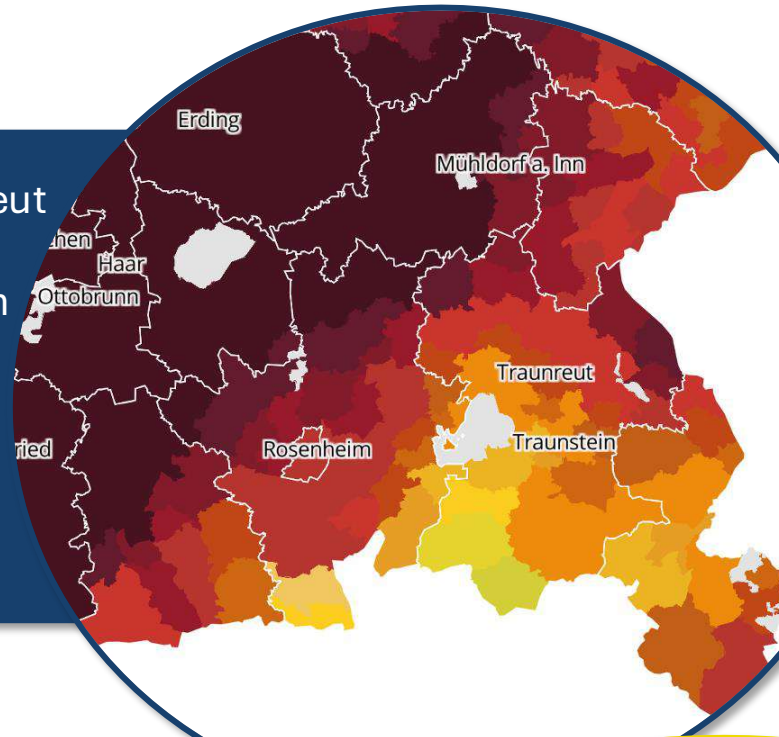


2

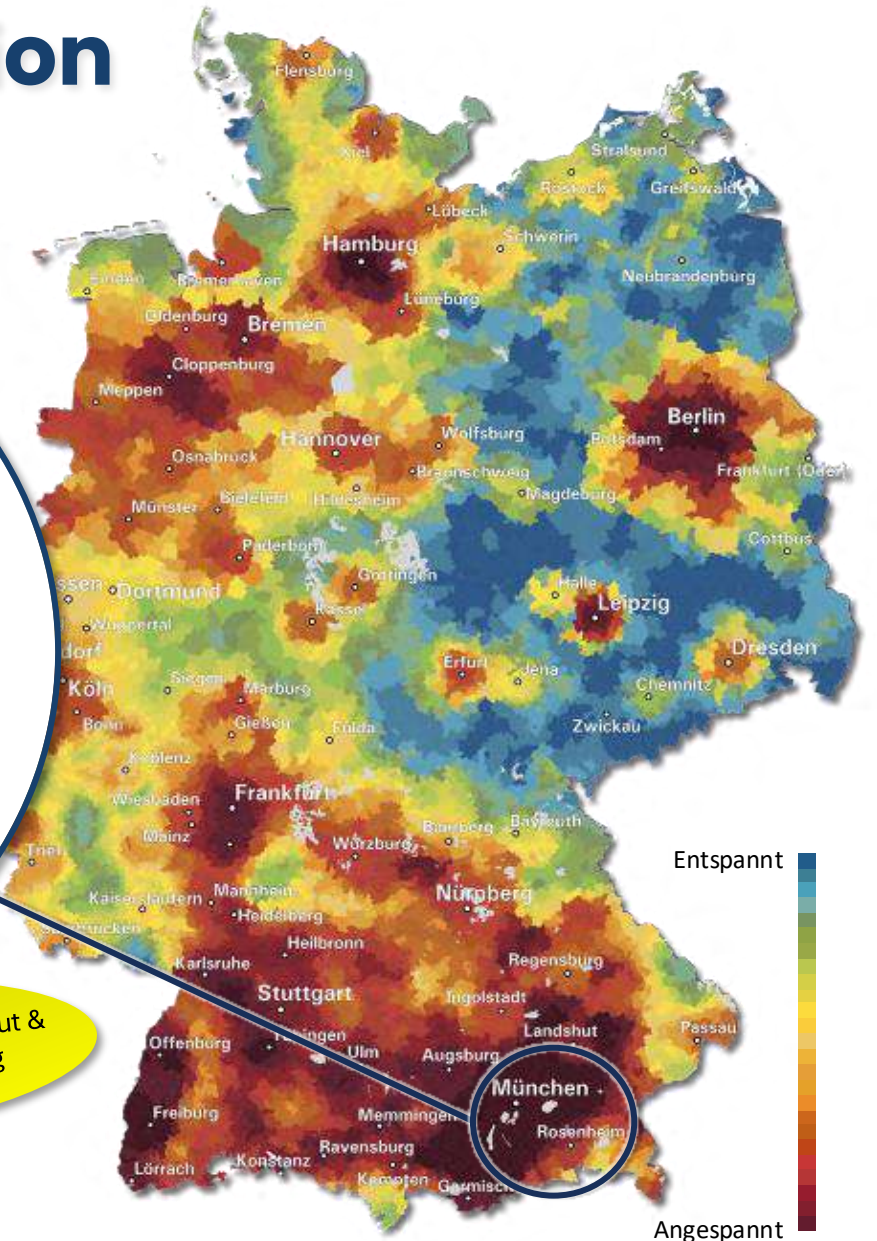
Makrolage

Angespannte Wohnsituation

- Hoher Bedarf rund um Traunreut bei geringem Angebot
- Starker Investmentstandort im wirtschaftsstarken Bayern
- Attraktive Lage zwischen München und Chiemgau
- Steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum



Hoher Bedarf im Umkreis Traunreut & zu geringe Bedarfsabdeckung



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



TRAUNREUT

108 KM

12 km

58 KM

A8

A8

A8

A150

A156

A156

A1

A156

A94

A94

A99

A9

A9

A99

A8

A95

A99

FREISING

VELDEN

EGGENFELDEN

ERDING

MÜHLDOF AM INN

WALDKRAIBURG

BRAUNAU AM INN

BURGHAUSEN

MATTIGHOFEN

WASSERBURG AM INN

TROSTBERG

MUNA
PARK

ZORNEDING

POING

MÜNCHEN

UNTERHACHING

OBERHACHING

SAUERLACH

DIETRAMSZELL

BAD AIBLING

ROSENHEIM

CHIEMSEE

TRAUNSTEIN

SALZBURG

INZELL

BRANNENBURG

MIESBACH



Chiemsee



Traunreut – Strategisch gelegen zwischen München, Salzburg und dem Chiemgau



In 15 Minuten mit dem Auto am Chiemsee-Nordufer (Seebruck, 12 km Entfernung)



In 30 Minuten mit dem Auto im Wanderparadies Chiemgauer Alpen (29 km Entfernung)



In 55 Min. mit dem Auto nach Salzburg, Österreich (58 km Entfernung)



In 1,5 h mit dem Auto oder 2 h mit der Bahn nach München (95 km Entfernung)



International angebunden: In 44 Minuten am Flughafen Salzburg (50 km Entfernung)



Hohe Lebensqualität in einer der beliebtesten Regionen Süddeutschlands

3

Mikrolage

Willkommen in Traunreut



MUNA
PARK

Lebensqualität als Standortfaktor

Rathaus
Traunreut



22.278

Einwohner Stand 2026

495

Einwohner/km²

Kloster im
nahegelegenen Seon



Bahnhof



Traunreut Freibad



Kulturzentrum kl in Traunreut



Gymnasium und
Internat im
Schloss Stein

Attraktive Mikrolage



DAS DIREKTE UMFELD

Der MunaPark liegt westlich der Traunreuter Innenstadt an einem begrünten Areal. Zur Fußgängerzone und dem S-Bahnhof sind es nur wenige Gehminuten. Ausflüge im Stadtgebiet – etwa für einen Restaurantbesuch mit der Familie – und der Empfang von Besuchern sind leicht zu realisieren.

GENUSS

- 1 Bistro „The Rock“
- 2 Griechisches Restaurant „Athen“
- 3 China-Restaurant „Leong junior“
- 4 „BaTu Cuisine & Sushi Bar“
- 5 „Franz Robert Schlawinerbar“
- 6 Pizzeria „La Stella“

NAHVERSORGUNG

- 7 Traunpassage (Einkaufszentrum)
- 8 Lidl
- 9 Aldi Süd
- 10 EDEKA Klück
- 11 Fleischeri Metzgerei „Trinkberger“
- 12 Brothaus „Lehrbach“
- 13 Bäckerei „Kottler GmbH“
- 14 Bäcker „Bachmeier“

INFRASTRUKTUR

- 15 Bahnhof Traunreut
- 16 Spielplatz Anton-Bruckner-Weg
- 17 Stadion
- 18 Wandergebiet „Steiner Mühlbach“
- 19 Hotel Mozart Traunreut
- 20 Tankstelle
- 21 Sparda-Bank Filiale Traunreut
- 22 Sparkasse Filiale Traunreut
- 23 k1 Kulturzentrum
- 24 Katholische Kirche

GESUNDHEIT

- 25 Löwen-Apotheke
- 26 Chiemgau-Apotheke
- 27 Ärztin Frau Ludmilla Abt. (Allg.)
- 28 AWO-Seniorenzentrum Traunreut und Ambulanter Dienst
- 29 Arzt Herr Dr. med. Richard Fellhuber (Allg.)
- 30 Ärztin Frau Dr. Juliana Farkas (Allg.)
- 31 MVZ am Traunring (Allgemeinmedizin, Nephrologie und Notfallmedizin)

Bushaltestelle

Bahn

Traunreut Wirtschaftsstandort mit namhaften Arbeitgebern



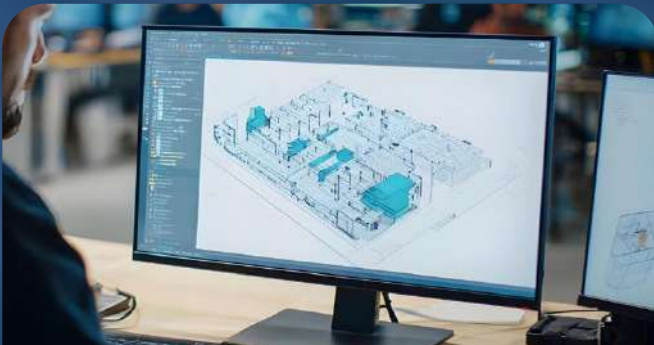
DR. JOHANNES HEIDENHAIN
Weltmarktführer für Messsysteme,
CNC-Steuerungen und Robotik mit rund
8.200 Mitarbeitern weltweit.



BSH Hausgeräte GmbH
Europas Nr. 1 bei Hausgeräten. Seit
Jahrzehnten Produktionsstandort in
Traunreut mit globaler Ausrichtung.



SITECO
Marktführer für moderne Lichtlösungen
mit internationaler Präsenz direkt aus
Traunreut.



Produzierendes Gewerbe
Hoher Industrieanteil stärkt
Beschäftigung, Kaufkraft und
wirtschaftliche Stabilität vor Ort.



Mittelstand & Handwerk
Zahlreiche regionale Betriebe aus
Handel, Dienstleistung und Handwerk
ergänzen die Wirtschaftsstruktur.



Zukunftsstandort Südostbayern
Strategisch gelegen zwischen München
und Salzburg mit starker regionaler
Vernetzung.

4

Projektdetails

MunaPark Der perfekte Mix aus Wohnen, Leben & Zukunft



- 28% Wohnen
- 37% Service Wohnen
- 8% Gewerbliches Wohnen
- 18% Einzelhandel
- 9% Büro

KEY-FACTS

- Anzahl der Wohnungen:
76 Wohneinheiten mit Balkon
- Wohnungsgröße:
38,8 m² – 77,5 m²
- Zimmeranzahl:
1 – 3 Zimmer
- Stellplätze:
28 Garagenstellplätze
- Geschosse: 5





Servicewohnen mit Voralpen-Flair

- Professioneller Servicedienstleister vor Ort
- Attraktive Gemeinschaftsflächen inklusive Bewohnergarten
- Ebenerdiges Parken im Gebäude

GRUNDLEISTUNGEN

(sind mit der Grunds-service-Pauschale abgedeckt)

- Organisation Hausnotrufservice
- Individuelle Beratung und Informationen zu den ausgewiesenen Sprechzeiten
- Koordination von Aktivitäten und Förderung der Hausgemeinschaft
- Organisation von Veranstaltungen
- Unterstützung bei Fragen zu Dienstleistungen (ärztliche Versorgung, ambulanter Pflegedienst etc.)

WAHLLLEISTUNGEN

(stehen je nach individuellem Bedarf zur Verfügung und werden gesondert abgerechnet)

- Individuelle Grund- & Behandlungspflege (Leistungen der häuslichen Pflege)
- Individuelle Pflegeberatung und Betreuung (z. B. Einkaufs- & Begleitservice)
- Hauswirtschaftliche Serviceleistungen (z. B. Reinigungs- & Wäscheservice)
- Weitere individuelle Dienstleistungen

Demografischer Wandel stärkt den Mietermarkt:

Bis 2050 voraussichtlich über 5 Mio. unterstützungsbedürftige Menschen.

Mitteldeutsche Zeitung

WOHNEN IM ALTER

Wohnen im Alter: Diese Optionen kannten Sie noch nicht!

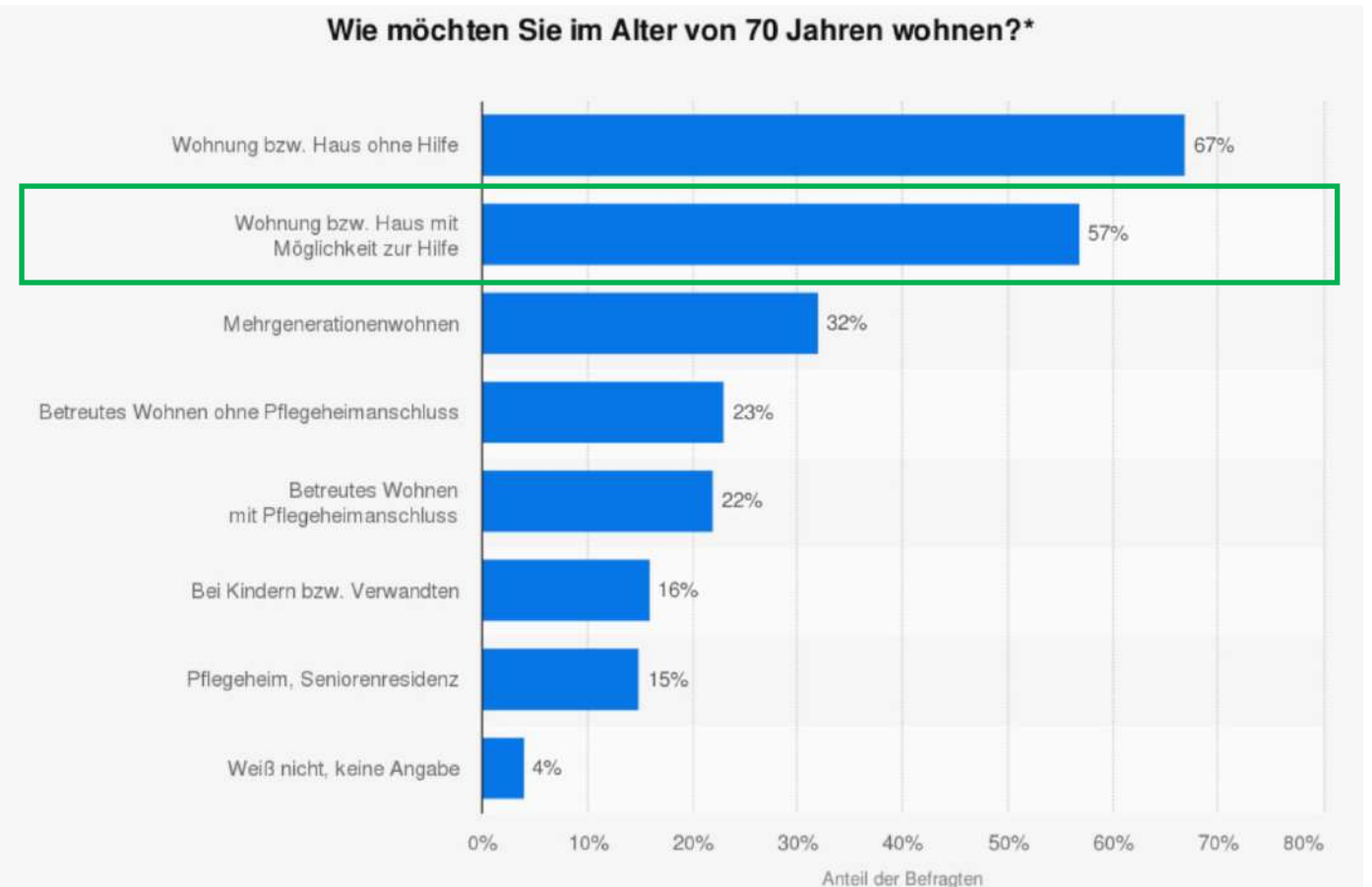
Solange wir gesund sind, machen wir uns kaum Gedanken über das Wohnen im Alter. Jeder von uns möchte schließlich so lange wie möglich in seinen eigenen vier Wänden wohnen. Doch die Lebenssituation kann sich manchmal schnell ändern. Und plötzlich brauchen ältere Menschen mehr Hilfe im Alltag.

Früher hieß es dann: ab ins Pflegeheim. Heute gibt es zum Glück gute Alternativen, ganz nach Bedarf (und Vermögen). Die Grenzen zwischen den einzelnen Wohnformen werden seit Jahren fließender. Aufwendige pflegerische Betreuung und Wohnen in den eigenen vier Wänden schließen sich nicht mehr aus.

Neue Betreuungskonzepte kombinieren individuelles Wohnen und stationäre Pflege. So können betagte Menschen so lange wie möglich ein relativ normales Leben führen.

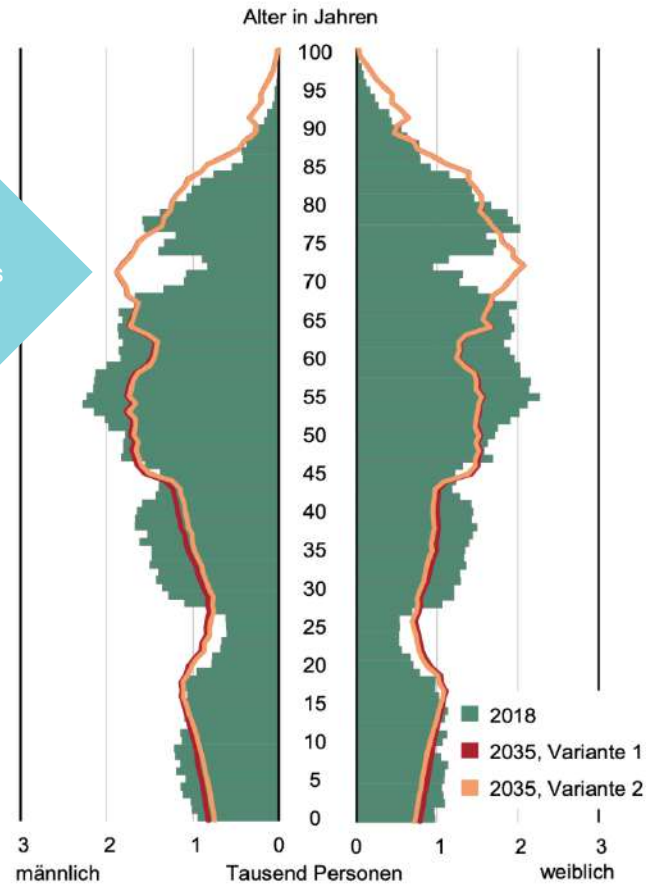


Wie möchten Sie im Alter von 70 Jahren wohnen?*



Demografischer Wandel als Business Idee

Stärkster Bevölkerungszuwachs



Datenquelle: 2018 - Bevölkerungsforschung auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011
2035 - 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035

AKTUELLE ANALYSE

Deutschland fehlen knapp zwei Millionen altersgerechte Wohnungen

von MDR AKTUELL
Stand: 14. August 2023, 17:45 Uhr



Seniorenrechte und barrierefreie Wohnungen in einem Seniorenwohnprojekt im nordrhein-westfälischen Hamm
Bildrechte: IMAGO / Rupert Oberhäuser

Nach einer Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft fehlen in Deutschland 1,8 Millionen altersgerechte Wohnungen. Besonders schlecht sieht es in Thüringen und Sachsen aus. Ein Grund ist die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt. Das Institut sieht den Bund in der Pflicht, den Umbau und Neubau solcher Wohnungen deutlich stärker zu fördern.

Zukunftsmarkt Seniorenwohnen: Bis 2025 fehlen 2 Mio. Wohnungen in altersgerechter Ausführung

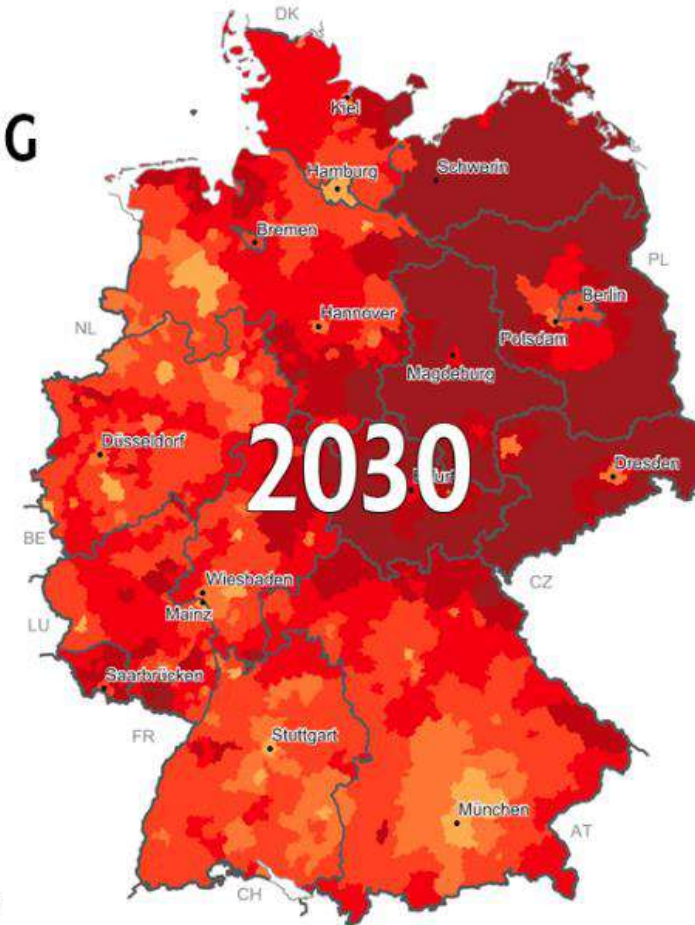


REGIONALE ALTERUNG 2010 BIS 2030

Durchschnittsalter
in Jahren

- bis 41,5
- 41,0 – 43,0
- 43,0 – 44,5
- 44,5 – 46,0
- 46,0 – 47,5
- 47,5 – 49,0
- 49,0 – 50,5
- 50,5 und älter

Quelle: BBSR-Bevölkerungsprognose 2009 - 2030/ROP



Bauträger mit 25 jähriger Erfahrung



Seniorenwohncentrum Köferinger Höhe in Amberg

72 Pflegeeinheiten, 40 Wohnungen
& 7 MA-App.
Eröffnung 2023



Seniorenwohncentrum Lohöhe in Rosenheim

69 Pflegeeinheiten, 44 Wohnungen
Eröffnung 2024



Seniorenwohnanlage Schwanenhof in Schwandorf

50 Seniorenwohnungen
Eröffnung 2025



— ÜBER BAYERNCARE

EINE ERFOLGSGESCHICHTE



5

Musterwohnung und Berechnung





Visualisierungen



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



Traunreut Service Wohnen – Neubau – WE 26

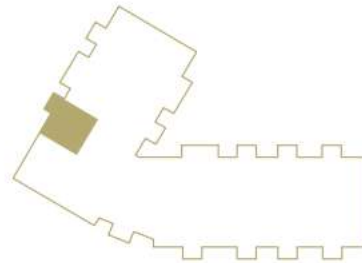
Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 19.500 €

mit 53,10 m² Kaufpreis 336.000 €

2-ZIMMER-WOHNUNG GROSS

Wohnzimmer (inkl. Koch- & Essbereich)	24,5 m ²
Schlafzimmer	17,0 m ²
Badezimmer	5,5 m ²
Abstellraum	2,4 m ²
Balkon (50 %)	3,7 m ²
<hr/>	
Gesamt	53,1 m ²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



Traunreut Service Wohnen – Neubau – WE 26

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 19.500 €
mit 53,10 m² Kaufpreis 336.000 €

Inkl.
Sonder-
AfA nach
§7b

+		-	
Mieteinnahmen	850 €	Zins 4,23 %**	1.161 €
Steuerersparnis	944 €*	Verwaltung & Rücklagen	88 €
		Tilgung 1,66 %**	488 €
Einnahmen	1.794 €	Ausgaben	1.737 €

Ø 10 Jahre mtl.
Investitionsbetrag
220 €

**57 €
monatlicher ÜBERSCHUSS**

* Zu versteuerndes Einkommen: 70.000 €

** Finanzierung: Hauptdarlehen 4,9 % Zins / 1,5 % Tilgung; Nachrangdarlehen 7,24 % Zins / 2,23 % Tilgung; KfW 3, 14 % Zins / 1,82 % Tilgung

Traunreut Service Wohnen – Neubau – WE 26

Ab Jahr 5

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 19.500 €
mit 53,10 m² Kaufpreis 336.000 €

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	876 €	Zins 4,23 %**	1.118 €
Steuerersparnis	518 €*	Verwaltung & Rücklagen	91 €
		Tilgung 1,66 %**	531 €
Einnahmen	1.394 €	Ausgaben	1.739 €

Ø 10 Jahre mtl.
Investitionsbetrag
220 €

**345 €
monatlicher Investitionsbetrag**

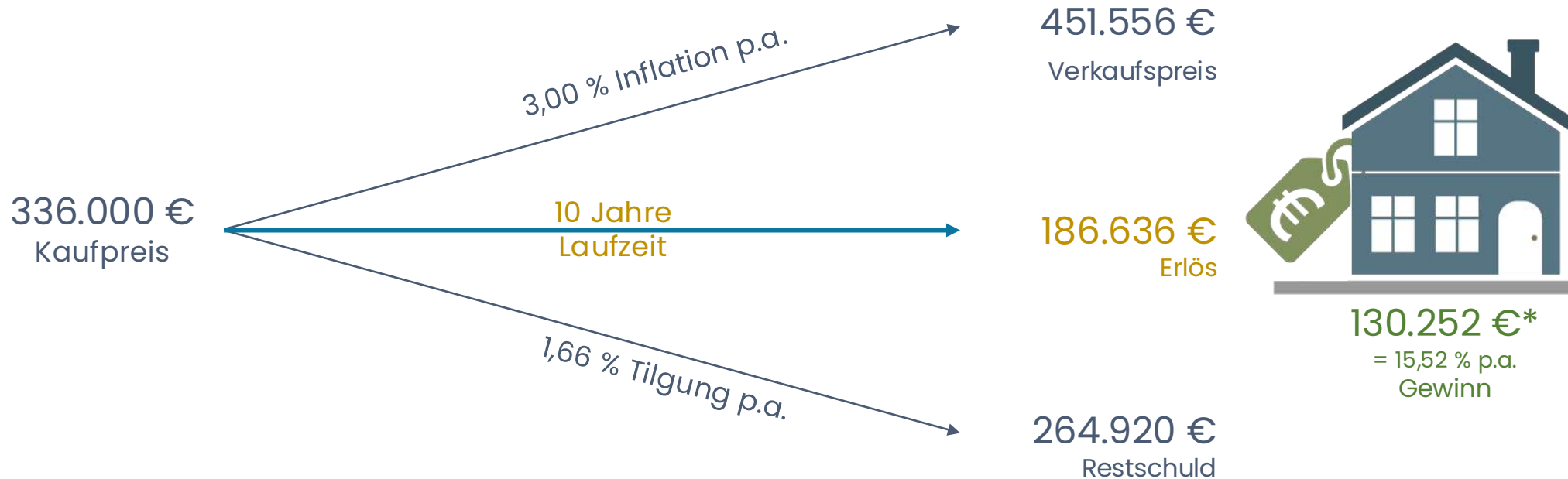
* Zu versteuerndes Einkommen: 70.000 €

** Finanzierung: Hauptdarlehen 4,9 % Zins / 1,5 % Tilgung; Nachrangdarlehen 7,24 % Zins / 2,23 % Tilgung; KfW 3,14 % Zins / 1,82 % Tilgung

Traunreut Service Wohnen – Neubau – WE 26

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 19.500 €
mit 53,10 m² Kaufpreis 336.000 €



Objektvorstellung

#TraunreutServiceWohnen

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.

