



Immobilienaufbau  
Miete? Geht auf Dein Konto!

Nach 3 erfolgreich  
vermittelten Häusern  
jetzt Haus 4 im Vertrieb

# 23 Neubauwohnungen im Herzen von Donaueschingen

inkl. degressiver  
AfA 5% und  
SonderAfA 5%

KfW 40 QNG  
Förderung



## **Business Idee**

Neubau im KfW40 QNG-Standard mit erhöhter Sonderabschreibung eingebettet in eine ganzheitliche Quartiersentwicklung im wirtschaftsstarken Drei-Länder-Raum Baden-Württemberg.

# Zwischen Frankreich und der Schweiz - urban angebunden, naturnah gelegen



## Weltenbummler & Stadtliebhaber



### Konstanz, Bodensee

70 km, 50 min

### Freiburg

70 km, 60 min

### Zürich

90 km, 72 min

### Lörrach

99 km, 90 min

### Straßburg

120 km, 93 min

### Stuttgart

130 km, 72 min

### Baden-Baden

138 km, 120 min

## Landkinder & Naturfreunde



### Naturpark Obere Donau

Donautalbahn, 60 min

### Konstanz

Bodensee, 60 min

### Triberger Wasserfälle

Schwarzwaldbahn, 60 min

### Titisee-Neustadt

Höllentalbahn, 60 min

### Schluchsee

Höllentalbahn, 90 min

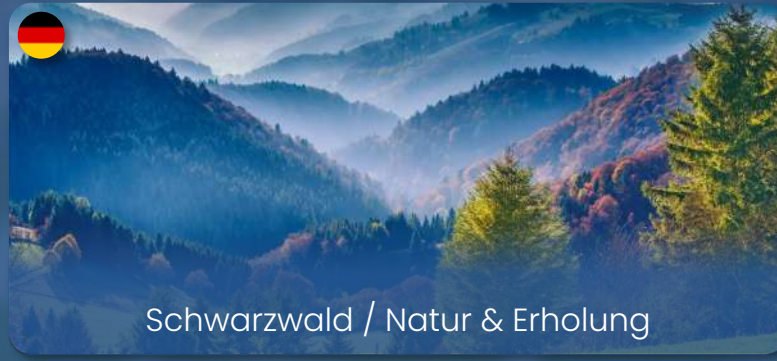
### Feldberg

Höllentalbahn, 90 min

### Wutachschlucht

Wutachtalbahn, 105 min

# Drei Länder. Unzählige Möglichkeiten.



# Wirtschaftsstarker Standort mit nachhaltiger Perspektive



**KENDRION  
GMBH**  
VILLINGEN-SCHWENNINGEN

420  
MIO. EURO UMSATZ

1.400  
MITARBEITER

**IMS GEAR  
SE & CO. KGAA**  
DONAUESCHINGEN

591  
MIO. EURO UMSATZ

3.160  
MITARBEITER WELTWEIT

**SCHWARZWÄLDER  
BOTE**  
OBERNDORF

73,1  
MIO. EURO UMSATZ

1.000  
MITARBEITER

**UNIVERSITÄT  
KONSTANZ**  
KONSTANZ

216,9  
MIO. EURO UMSATZ

2.050  
MITARBEITER

**FÜRSTLICH  
FÜRSTENBERGISCHE  
BRAUEREI GMBH &  
CO. KG**  
DONAUESCHINGEN

257  
MIO. EURO UMSATZ

514  
MITARBEITER WELTWEIT

**THYSSENKRUPP  
GERLACH GMBH**  
ROTTWEIL

35.041  
MIO. EURO UMSATZ

650  
MITARBEITER

**AESCULAP AG**  
TUTTLINGEN

2,298  
MRD. EURO UMSATZ

3.400  
MITARBEITER

FRANKREICH

DEUTSCHLAND

**DONAUESCHINGEN**

SCHWEIZ



Immobilienaufbau  
#DonauesschingenH4

# Willkommen in Donauesschingen



# Fundament für stabile Vermietbarkeit



1,7 Millionen  
Einwohner



Starker  
Branchenmix aus  
Industrie,  
Umwelttechnik und  
Digitalisierung



Vielfältige  
Hochschulen und  
praxisnahe  
Ausbildungs-  
angebote



Innovations-  
standort mit  
Forschungs-  
einrichtungen und  
Technologiezentren



34,8 Mio.  
Übernachtungen  
jährlich in einer  
der beliebtesten  
Freizeitregionen  
Deutschlands



Schwarzwald  
als eine der  
attraktivsten  
Naturregionen  
Deutschlands



Über 23.000 km  
Wanderwege  
und vielfältige  
Freizeitangebote



Wintersportregion  
mit Feldberg und  
Hinterzarten

# Zentral gelegen und kurze Wege

**ALTSTADT**  
3 MIN. MIT DEM AUTO  
3 MIN. MIT DEM FAHRRAD



**GOLFCLUB  
ÖSCHBERGHOF**  
5 MIN. MIT DEM AUTO  
13 MIN. MIT DEM FAHRRAD

**SCHLOSSPARK/  
PARKSCHWIMMBAD**  
4 MIN. MIT DEM AUTO  
6 MIN. MIT DEM FAHRRAD



**DONAUQUELLE**  
3 MIN. MIT DEM AUTO  
3 MIN. MIT DEM FAHRRAD

**BAHNHOF**  
6 MIN. MIT DEM AUTO  
7 MIN. MIT DEM FAHRRAD



**BUS**  
7 MIN. FUSSWEG  
ZUR NÄCHSTEN BUSHALTESTELLE



- EINKAUFEN
- BAHNHOF
- BLAUES RATHAUS
- SCHWIMMBAD
- BUS
- MUSIKANTENBRUNNEN
- SCHLOSS DONAUESCHINGEN
- DONAUQUELLE



EIN NEUES  
QUARTIER  
für die  
Stadt



Neubau der Realschule Donaueschingen in unmittelbarer Objektnähe



Die Kita „Am Buchberg“ ist bereits fertiggestellt

ANDRÉ NOËL  
PARK

Hindenburger Ring  
↓  
RICHTUNG INNENSTADT

# Haus 4 kommt neu in den Vertrieb

**Haus 3**  
42 Denkmalwohnungen

verkauft

**Haus 2**  
31 Neubauwohnungen

verkauft

**Haus 1**  
42 Denkmalwohnungen

verkauft

**Haus 4**  
23 Neubauwohnungen

VERFÜGBAR

**Haus 5**  
10 Denkmalwohnungen

coming soon



# Visualisierung Haus 4



# Visualisierung Haus 4



# Bautenstand April 2026



# Bautenstand April 2026



Der Hochbau von Haus 4 hat bereits begonnen

# Bautenstand April 2026



# Bautenstand April 2026





**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

# 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 €/m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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

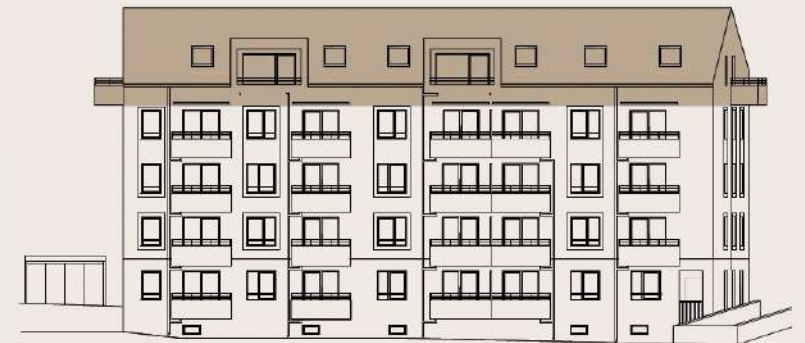
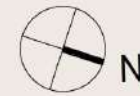
**Staatlich geprüftes Qualitätssiegel** garantiert  
Transparenz, Vertrauen und Investitionssicherheit



# Visualisierung Musterwohnung



# Beispielgrundriss



# Donaueschingen Haus 4 – Neubau

100% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 4.20

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.500 €  
mit 61,83 m<sup>2</sup> Kaufpreis 377.350 € inkl. Küche mit TG

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	967 €	Zins 3,93 %**	1.211 €
Steuerersparnis	1.250 €*	Verwaltung & Rücklagen	113 €
		Tilgung 1,69 %**	459 €
<b>Einnahmen</b>	<b>2.217 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.783 €</b>

Ø 10J monatl.  
Invest 198 €

inkl. Sonder-  
AfA Jahr 1-4

**434 €**  
**monatlicher Überschuss**

\* 90T € zu versteuerndes Einkommen \*\*Hauptdarlehen Z 4,9%, T 1,5%; KfW: Z 2,46%, T 1,97% p.a.

# Donaueschingen Haus 4 – Neubau

100% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 4.20

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.500 €  
mit 61,83 m<sup>2</sup> Kaufpreis 377.350 € inkl. Küche mit TG

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	967 €	Zins 3,93 %**	1.167 €
Steuerersparnis	683 €*	Verwaltung & Rücklagen	113 €
		Tilgung 1,69 %**	610 €
<b>Einnahmen</b>	<b>1.650 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.891 €</b>

Ø 10J monatl.  
Invest 198 €

Ab dem 5. Jahr

**241 €**  
monatlicher Investitionsbetrag

\* 90T € zu versteuerndes Einkommen \*\*Hauptdarlehen Z 4,9%, T 1,5%; KfW: Z 2,46%, T 1,97% p.a.

# Donaueschingen Haus 4 – Neubau

100% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 4.20

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.500 €  
mit 61,83 m<sup>2</sup> Kaufpreis 377.350 € inkl. Küche mit TG

Ø 10J monatl.  
Invest 198 €

377.350 €  
Kaufpreis

3 % Inflation p.a.

10 Jahre  
Laufzeit

1,69 % Tilgung p.a.

507.127 €  
Verkaufspreis

207.597 €  
Erlös

299.530 €  
Restschuld



148.208 €\*  
= 15,71 % p.a.  
Gewinn

# Projektreferenzen: Deutsche Bauwert



## MONTABAUR

### CARRÉ 4

- 4 Gebäude
- 102 Wohnungen
- 2018 – 2020

### HEIZWERK

- 1 Gebäude
- 34 Wohnungen
- 2017 – 2019

### VILLEN MONTABAUR

- 5 Gebäude
- 142 Wohnungen
- 2016 – 2018

## TRIER

### BOBINET DUO

- 2 Gebäude
- 90 Wohnungen
- 2017 – 2019

### PARC CASTELNAU

- 3 Gebäude
- 151 Wohnungen
- 2015 – 2017

## BAD KREUZNACH

### HUMPERDINCK PARK

- 10 Gebäude
- 200 Wohnungen
- 2024 – 2026

### CARLSGARTEN

- 4 Gebäude
- 120 Wohnungen
- 2016 – 2018

### ANHEUSER HÖFE

- 5 Gebäude
- 201 Wohnungen
- 2014 – 2016

### BAD KREUZNACH II

- 5 Gebäude
- 187 Wohnungen
- 2011 – 2013

## HANAU

### YORCKHOF

- 9 Gebäude
- 82 Wohnungen
- 2011 – 2012

## LAHR

### STADTPARK VILLEN

- 8 Gebäude
- 160 Wohnungen
- 2022 – 2024

### ALTENBERG PARK

- 10 Gebäude
- 119 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
- 2019 – 2024

### LANGENHARD VILLEN

- 5 Gebäude
- 92 Wohnungen
- 2021 – 2023

### QUARTIERSPLATZ

- 4 Gebäude
- 133 Wohnungen
- 2016 – 2018

### WOHNEN AM HOHBERGSEE

- 7 Gebäude
- 303 Wohnungen
- 2009 – 2012

## VILLINGEN-SCHWENNINGEN

### VON RICHTHOFEN PARK

- 15 Gebäude
- 345 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten
- 2020 – 2025

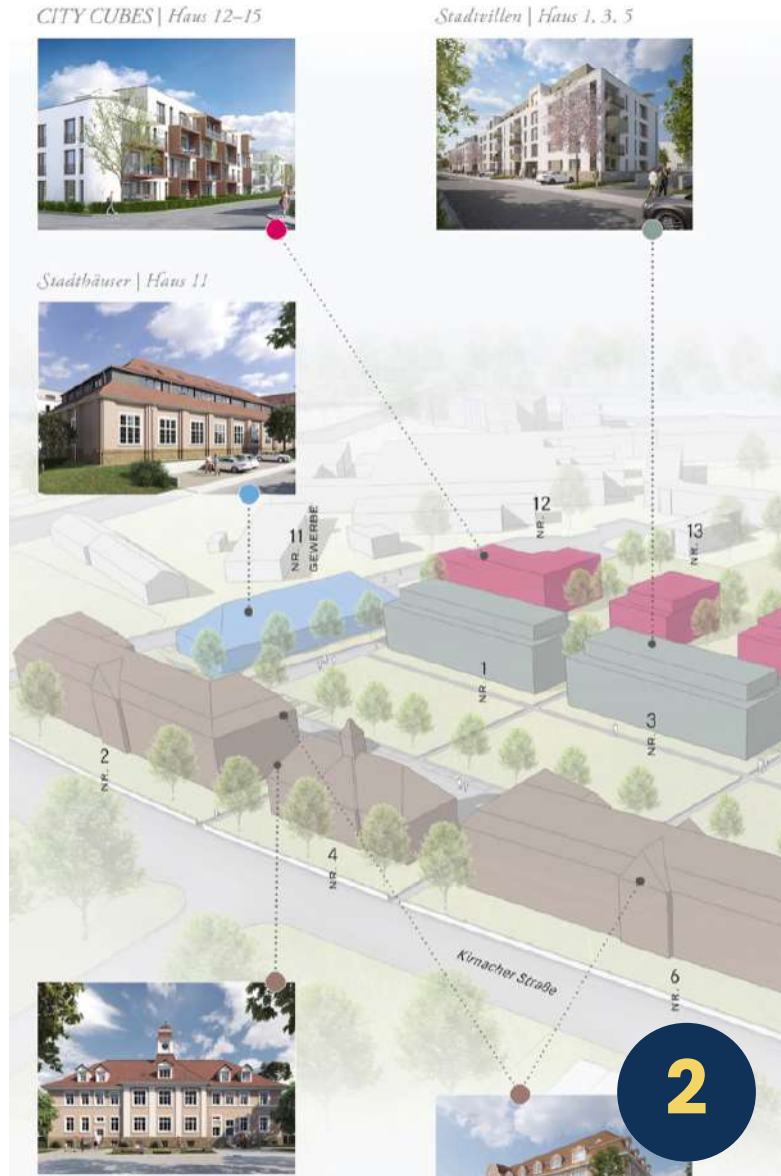
# Projektreferenz: Villingen-Schwenningen



2020



1



2



Mai 2024

3

# Objektvorstellung #DonaueschingenH4

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.

Die Objektvorstellung der vorherigen Bauabschnitte dient als Grundlage zur Einordnung von Haus 4. Für individuelle Fragen stehen Dir unsere Berater jederzeit gerne zur Verfügung.

