



Bayerisches  
Immobilien  
Kontor

**conONE**

Conradtystraße 1a, Nürnberg

23.07.2024

# Key-Facts über die BAYERISCHE IMMOBILIEN KONTOR GMBH



26 Mitarbeiter sind  
für Sie da



Über 500 fertiggestellte  
Einheiten



100 % „In-Time“-  
Fertigstellungen



TÜV-zertifiziert



Alles aus einer  
Hand (Ankauf /  
Planung / Bau /  
Vertrieb)



Aktuell über 85.000 m<sup>2</sup> Wfl.  
(1.050 WE) in der  
Metropolregion Nürnberg in  
der Realisierung



# Referenzen

HORNSCHUCHCAMPUS

FÜRTH

- 225 Wohnungen

- Baustart: 2021

- Fertigstellung: 2024-2025







# Referenzen

KOHLHOF 60

- 140 Wohnungen

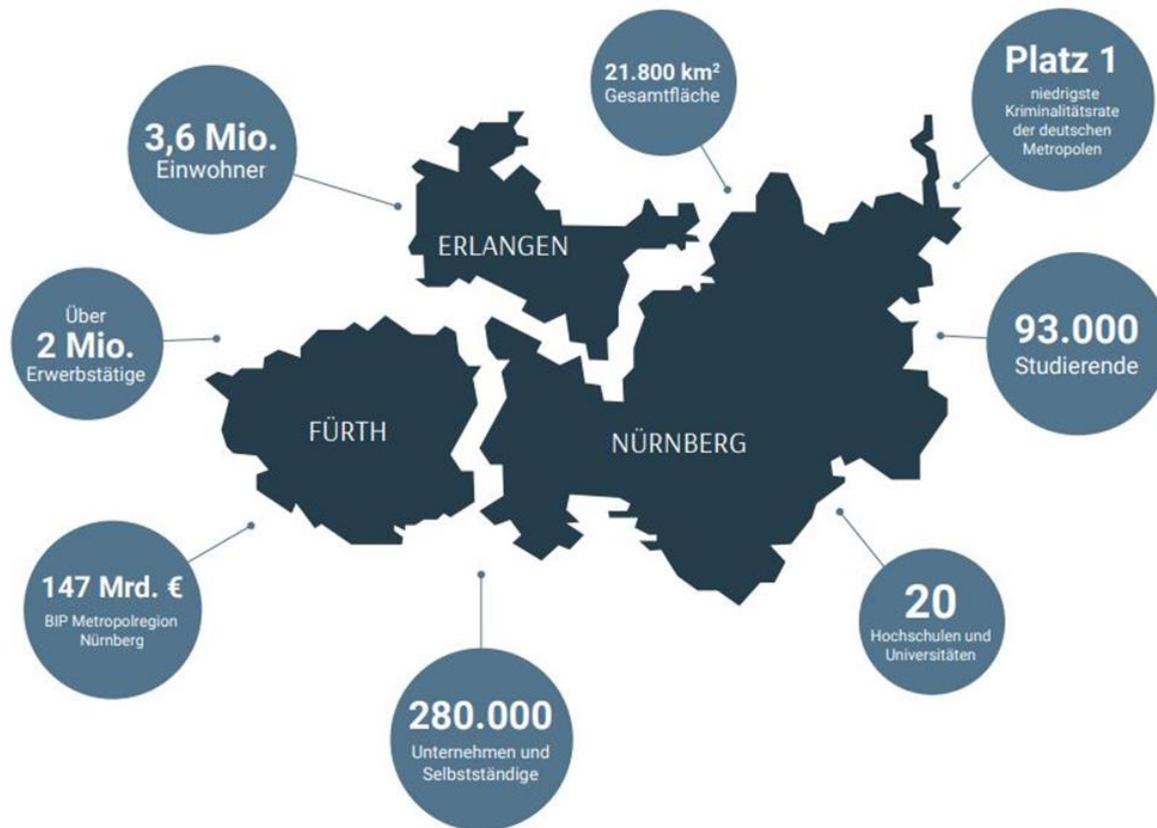
- Baustart: 2022

- Fertigstellung: 2025





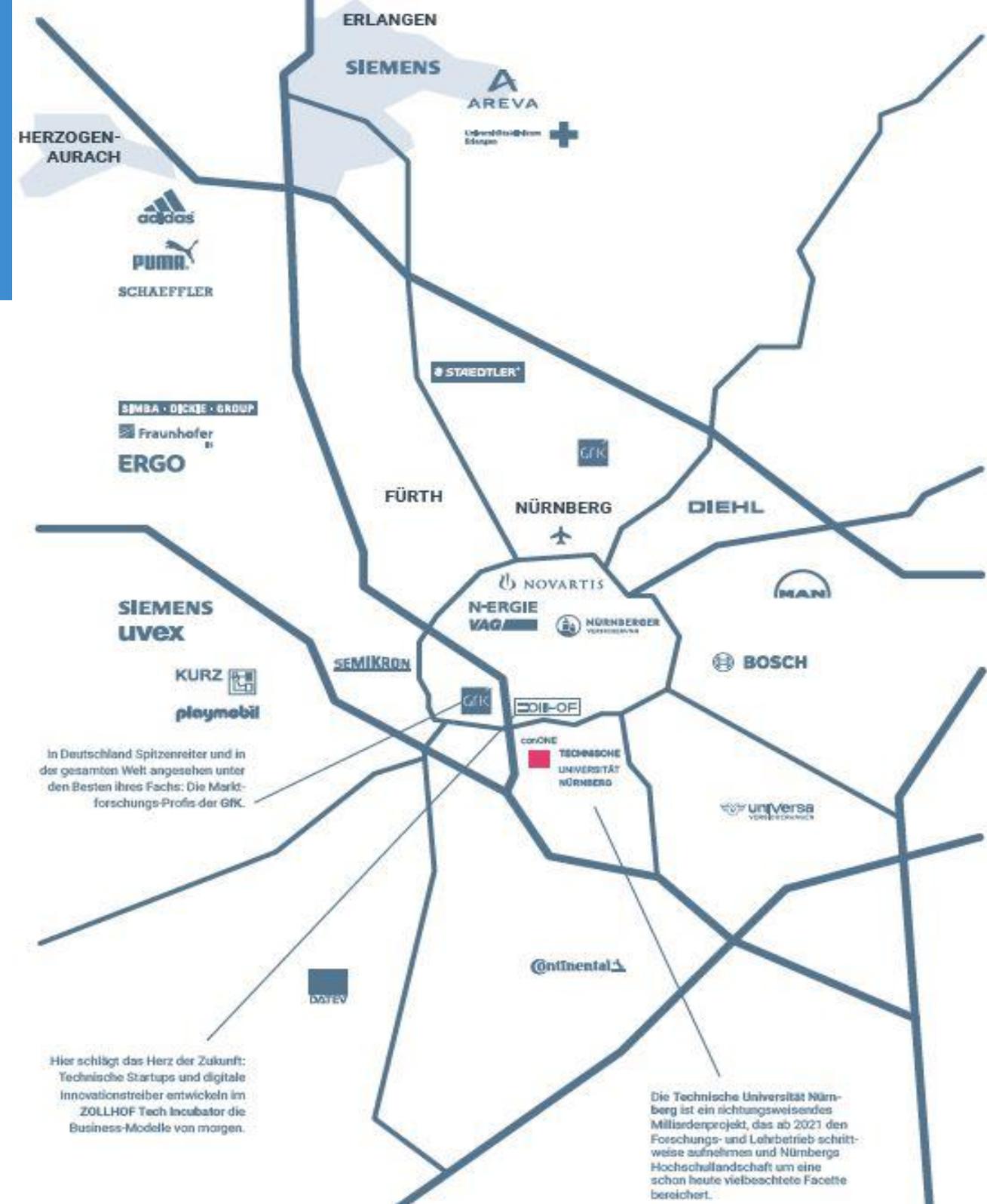
# Die Metropolregion Nürnberg





# Die Metropolregion Nürnberg

- zählt zu den wirtschaftsstärksten Räumen in Deutschland
- Hoher Akademikeranteil in Nürnberg (24%)
- niedrige Arbeitslosenquote von 5,8% (2023)
- viele Namenhafte Firmen ansässig.
- **Leerstandsquote von 1,8% (2023)**
- Einwohnerentwicklung 2013-heute: +6%  
von 498.000 auf 526.000 Einwohner





Bayerisches  
Immobilien  
Kontor



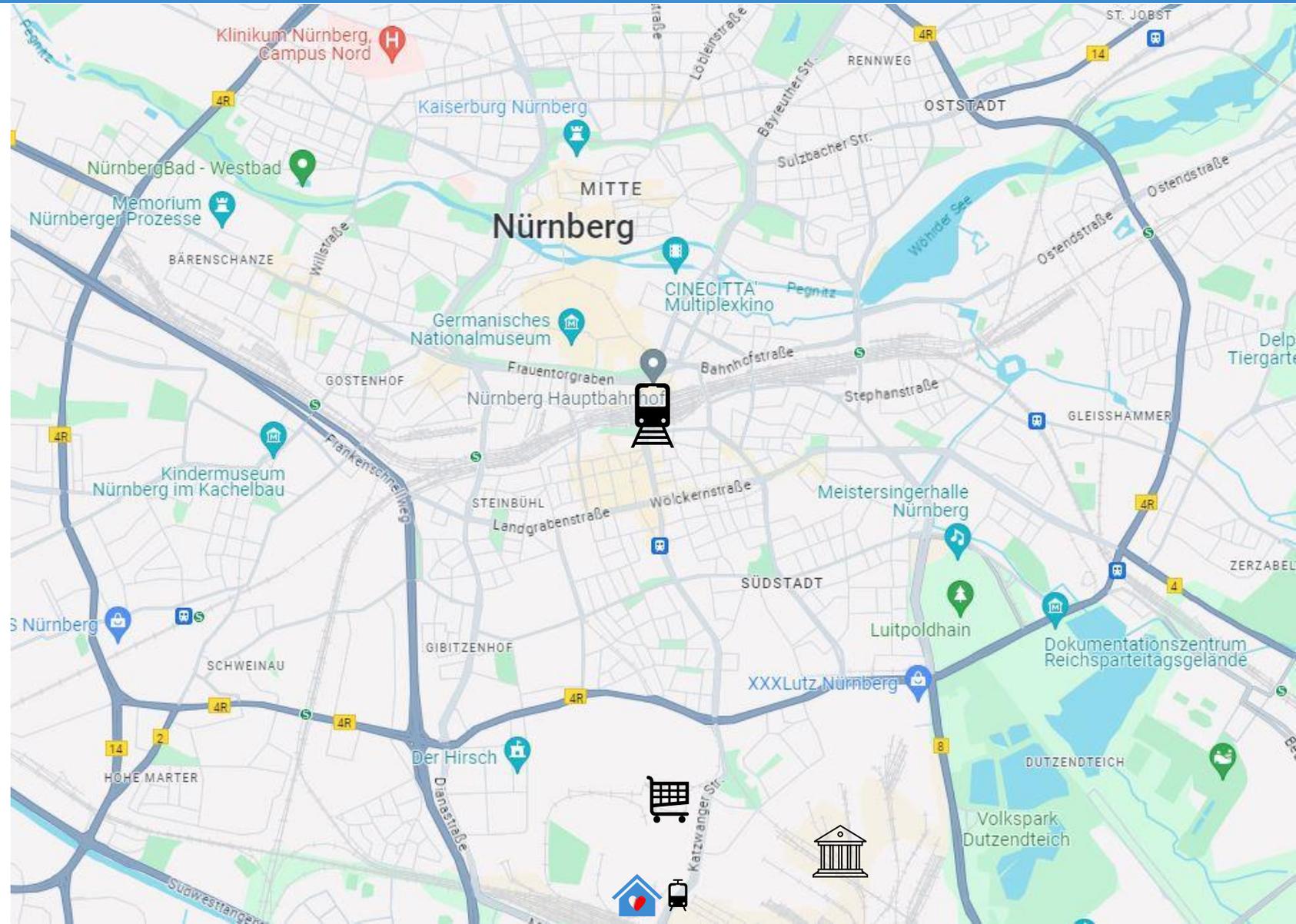
# conONE

- 241 Apartments
- Für Studenten, Auszubildende, Young professionals, sowie alle Mitarbeiter aus dem universitären Umfeld.
- Energieeffizienz KfW 55
- Blockheizkraftwerk mit Biogas
- TÜV begleitend
- Mietpool, sowie Erstvermietungsgarantie
- Fertigstellung: 10/2026



## Mikrolage

- Straßenbahn Linie 5: 1 Gehminuten
- Hauptbahnhof: 12 Fahrminuten
- U-Bahn Linie U1: 10 Gehminuten
- Supermarkt: 5 Gehminuten
- UTN: 12 Gehminuten
- Fachhochschule: 20 Fahrminuten
- FAU Nürnberg: 18 Fahrminuten
- B4 Nürnberg: 13 Fahrminuten





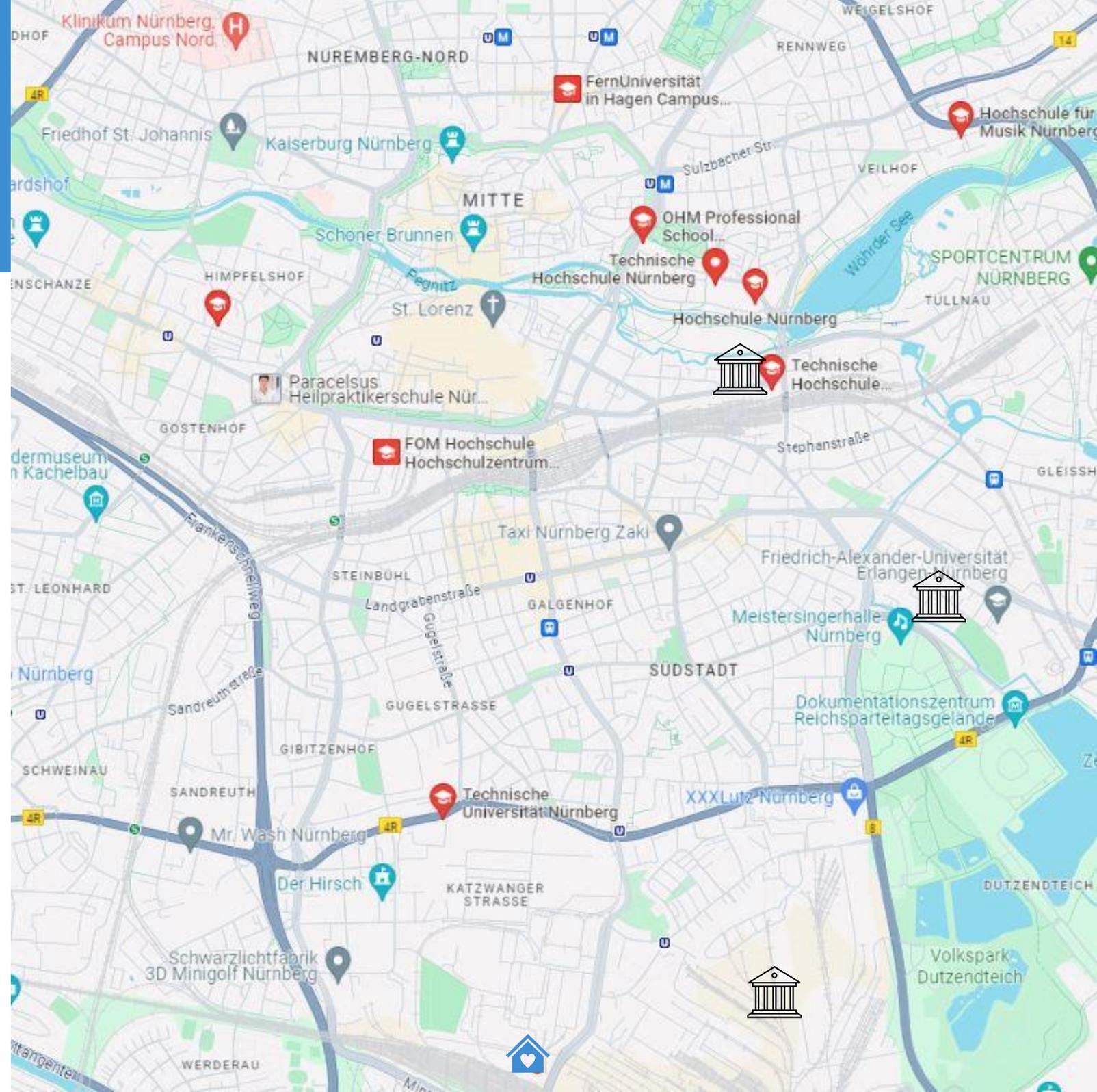
## Fachhochschulstandorte

- Mit 21 Hochschulen und Universitäten und über 93.000 Studierenden ist die Region ein bedeutendes Zentrum für Bildung und Forschung.

- Friedrich Alexander Universität: ca. 53.000 Studierende

- TH Nürnberg: ca. 15.000 Studierende

- NEU: UTN Nürnberg: ca. 6.000 Studierende

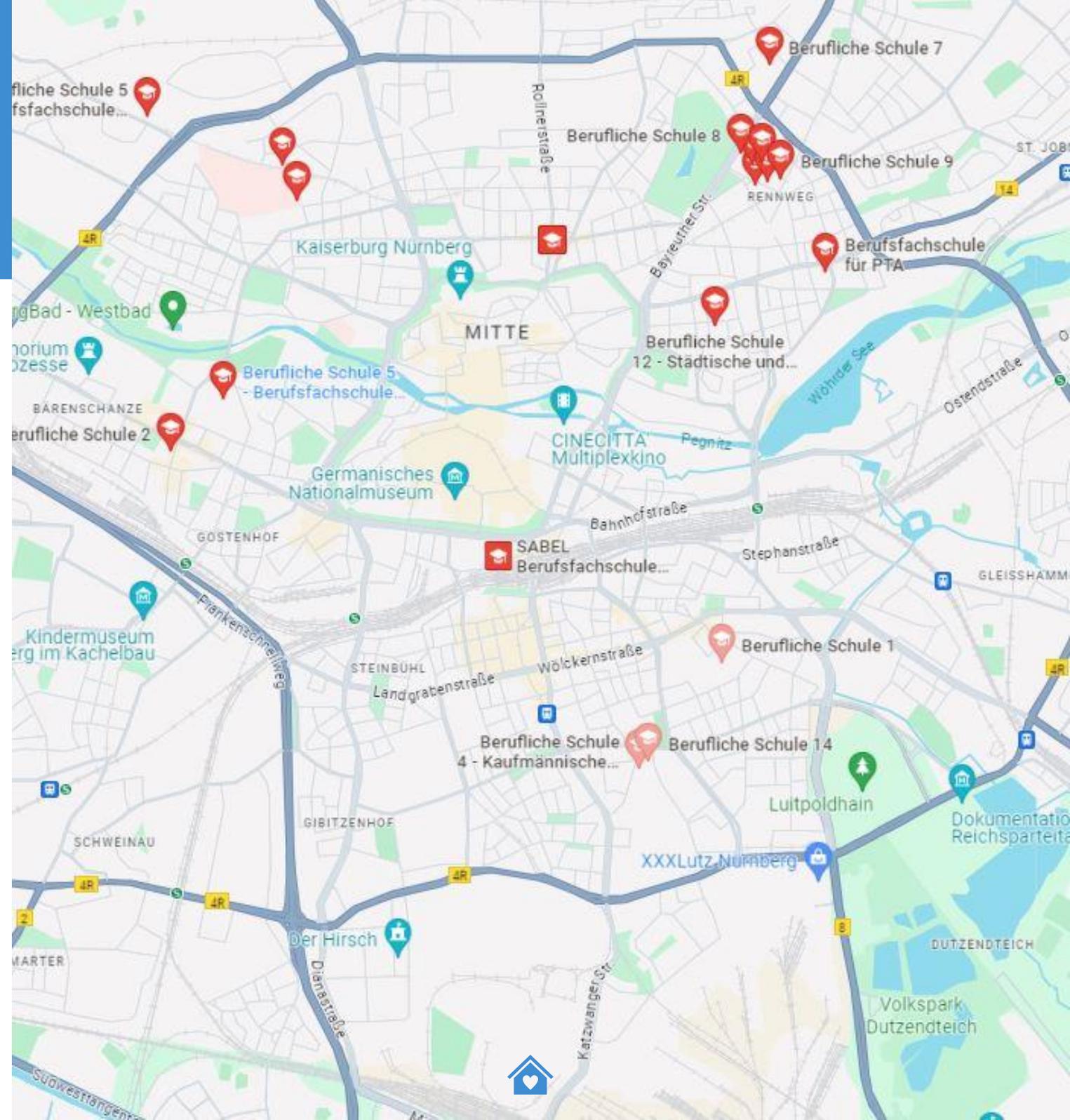




## Berufsschulen

- Nürnberg hat ca. 17.000 Berufsschüler,  
die eine Ausbildung machen

- große Zielgruppe für 1 Zimmer  
Wohnungen



# conONE

Direkte Lage am  
neuen „UTN  
Campus“ der  
Universität.

Conradtstr. 1a





Bayerisches  
Immobilien  
Kontor



# UTN Nürnberg

Technische Universität  
Nürnberg:

- Erste staatliche Neugründung seit 1978 in Bayern
- 37 Hektar großer Unicampus
- Über 1 Milliarde Investitionsvolumen
- 6.000 Studierende
- 240 Professuren
- 90.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2.000 Mitarbeiter



## Die Universität UTN

### Das Lehr-Konzept

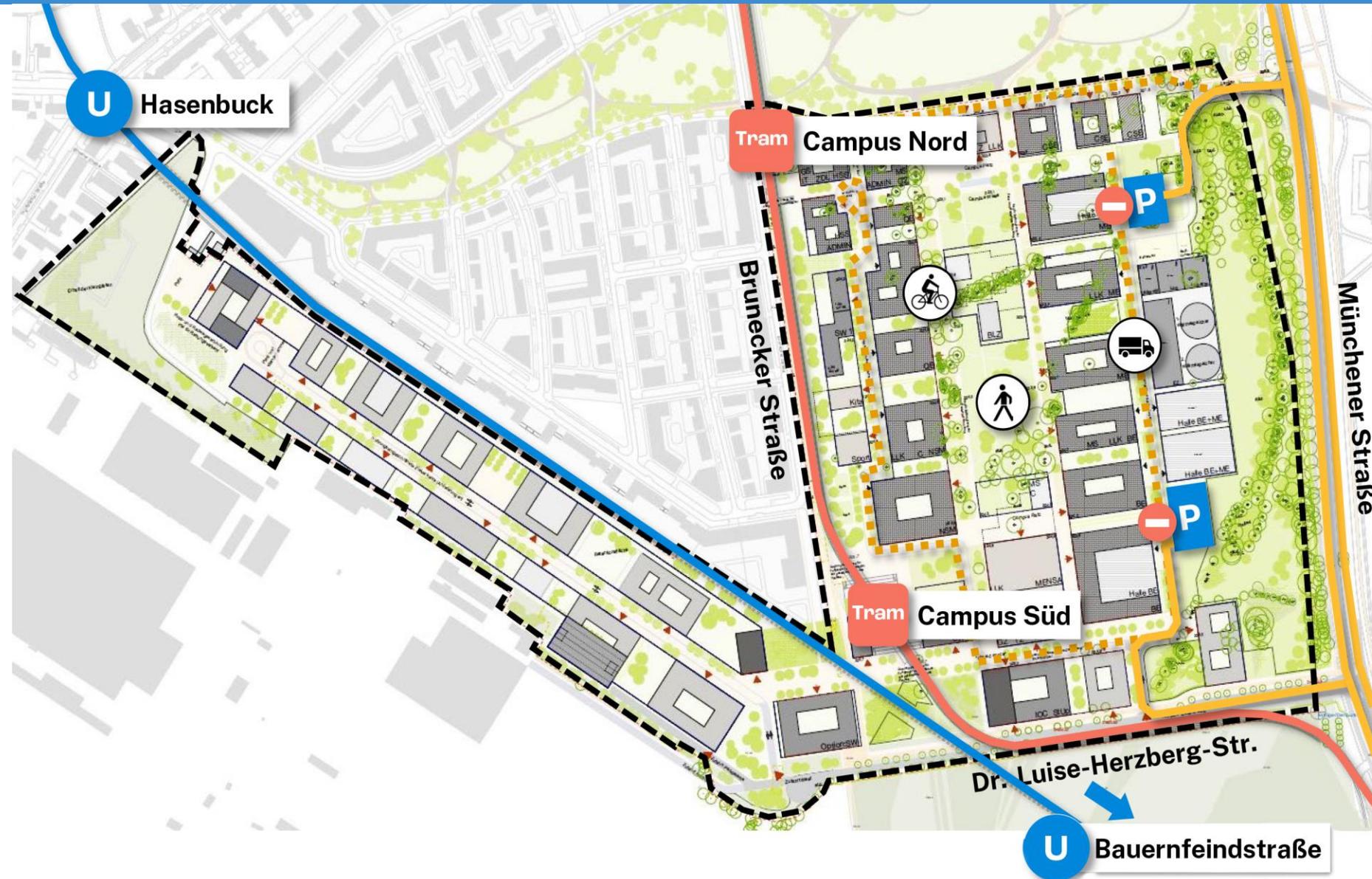
- Internationale Ausrichtung, englischsprachige
- Lehrveranstaltungen
- Digitales Lehr-/Lernkonzept – Lernen mit digitalen
- Technologien
- Wenig/keine Vorlesungen, kein passives Zuhören
- Vernetztes Denken – in internationalen Lerngruppen
- Lernkultur der fachübergreifenden Zusammenarbeit!
- Ansiedlung von lokalen Unternehmen um praxisnahes studieren zu ermöglichen





## Erschließung

- Autofreier Campus
- ÖPNV-Erschließung durch U-Bahn und neue Tram-Trasse
- Zufahrt mit PKW über Münchener Straße bis zu den beiden Parkhäusern möglich
- Erschließung des weiteren Campus mit Fahrrad oder zu Fuß
- Lediglich Betriebsverkehr der UTN zugelassen
- **Von der Conradystraße fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar**





## Der Mietpool

### Wir übernehmen die Arbeit – Ihnen bleibt der Ertrag

#### Das Konzept:

Die Mieteinnahmen aller Wohnungen werden gesammelt und nach Abzug der Kosten (Vermietung & Verwaltung) an die einzelnen Eigentümer ausgeschüttet.

So werden sowohl Kosten als auch Risiken (v. a. Leerstand) auf viele Schultern verteilt und regelmäßige Zahlungen gewährleistet.

Darüber hinaus sorgen die im Rahmen des Mietpools angebotenen Serviceleistungen dafür, dass Ihre Immobilie langfristig professionell betreut wird. Die Verteilung der Mieteinnahmen erfolgt in Abhängigkeit des Verhältnisses der Miethöhen für die jeweiligen Wohnungen





Bayerisches  
Immobilien  
Kontor



conONE

Möbliierungskonzept



## Das Möblierungskonzept

Im Fokus der Einrichtung stehen die drei Prinzipien:

**ZEITLOS | PRAKTISCH | OBJEKTTAUGLICH**





## Das Möblierungskonzept

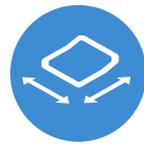
### Ein Investment, das sich lohnt

Multifunktionale Möbel wie das Bett und der Schreibtisch sparen Platz und schaffen gleichzeitig viel Stauraum.

Dank der neutralen Farbgebung können Mieter das Apartment mit eigenen Deko-Elementen ganz nach ihrem Geschmack gestalten. Das helle Interior macht kleine Räume größer und ist zeitlos elegant.

**Alle Möbel sind streng nach den Prinzipien der Objektauglichkeit gefertigt:** So hält die Einrichtung selbst hohen Belastungen stand und sieht auch nach mehreren Jahren (und Mietern) noch aus wie neu.





## Berechnungsbeispiel



### Wohnung WE 47

Schlafzimmer / Küche ..... ca. 18,64 m<sup>2</sup>  
 Badezimmer ..... ca. 3,86 m<sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche**                      **ca. 22,49 m<sup>2</sup>**

Kaufpreis:	168.303,00 € ( 7.483,00 €/m <sup>2</sup> )
+ Möblierung:	10.500,00 €
<b>= Kaufpreis gesamt:</b>	<b>178.803,00 €</b>
+ Grunderwerb 3,5%:	5.890,62 €
+ Notar/Grundbuch 2%:	3.366,06 €
<b>= Kaufpreis inkl. NK:</b>	<b>188.059,68 €</b>

Mieteinnahmen Monat:	506,00 € (22,50 €/m <sup>2</sup> )
- Mietpoolrücklage:	44,94 € (Rücklage Leerstand, Neuvermietung und Instandhaltung)
<b>Mietausschüttung:</b>	<b>461,06 €</b>
- SEV Verwaltung:	32,12 €
- WEG Verwaltung:	28,56 €
- Rücklage WEG:	5,62 €
<b>Mieteinnahmen nach Abzug:</b>	<b>394,76 €</b>

<b>Jahreseinkommen:</b>	<b>85.000,- €</b>
<b>Kaufpreis inkl. NK:</b>	<b>188.059,00 €</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz:</b>	<b>19.756,68 €</b>
<b>Finanzierungsbedarf:</b>	<b>168.303,45 €</b>
<b>Zins:</b>	<b>4%</b>
<b>Tilgung:</b>	<b>1%</b>
<b>Wertsteigerung:</b>	<b>1% pro Jahr</b>
<b>Mietpreissteigerung:</b>	<b>1,5% pro Jahr</b>



Positiver Cashflow bei 100 Prozent Finanzierung  
Über 10 % EK Rendite

## Vermietungsphase: 1. vollständiges Jahr (2027)

Zu versteuerndes Einkommen vor Kauf	85.000,00€	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf (inkl. evtl. KiSt und Soli-Zuschlag)		25.926,07€

### Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mieteinnahmen	5.532,84€	
Abzugsfähige Werbungskosten (Erwerbsnebenkosten)		0,00€
Degressive Abschreibung (Neubau)		7.641,86€
Abschreibung (Altbau)		0,00€
Abschreibung (Sanierungs-/Modernisierungskosten)		0,00€
Abschreibung (Sanierung)		0,00€
Abschreibung (Möbel/Küche)		1.050,00€
Abschreibung (Außenanlage)		0,00€
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		728,16€
Zinsen (abzugsfähig)		6.683,74€
Ergebnis Einkünfte aus V+V		-10.570,92€
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	74.429,08€	
Steuerbelastung nach Kauf		20.958,83€
Steuerersparnis	4.967,24€	

### Gesamtübersicht (Liquiditätsbetrachtung)

Steuerersparnis	4.967,24€	
Miete	5.532,84€	
Nebenkosten gesamt	795,60€	
Zinsen	6.683,74€	
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr	3.020,74€	
Liquidität ohne Tilgung pro Monat	251,73€	
Tilgung pro Monat		144,28€
Liquidität nach Tilgung pro Monat"	107,45€	

## Gesamtübersicht

Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis bei 1,00 % Steigerung p.a.
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2024	0,00	791,13	0,00	0,00	791,13	65,93	0,00	0,00	791,13	65,93	-19.756,68	0,00	178.803,45
2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.591,48
2026	922,14	1.445,75	132,60	1.681,63	553,66	46,14	422,15	35,18	131,50	10,96	0,00	167.881,30	182.397,40
2027	5.532,84	4.967,24	795,60	6.683,74	3.020,74	251,73	1.731,40	144,28	1.289,34	107,45	0,00	166.149,90	184.221,37
2028	5.781,82	4.638,26	795,60	6.613,20	3.011,27	250,94	1.801,94	150,16	1.209,33	100,78	0,00	164.347,96	186.063,59
2029	5.781,82	4.432,36	795,60	6.539,78	2.878,79	239,90	1.875,35	156,28	1.003,44	83,62	0,00	162.472,60	187.924,22
2030	5.781,82	4.235,42	795,60	6.463,38	2.758,25	229,85	1.951,76	162,65	806,49	67,21	0,00	160.520,85	189.803,47
2031	6.042,00	3.922,10	795,60	6.383,86	2.784,63	232,05	2.031,28	169,27	753,36	62,78	0,00	158.489,57	191.701,50
2032	6.042,00	3.736,34	795,60	6.301,10	2.681,64	223,47	2.114,03	176,17	567,60	47,30	0,00	156.375,54	193.618,51
2033	6.042,00	3.557,30	795,60	6.214,98	2.588,72	215,73	2.200,16	183,35	388,56	32,38	0,00	154.175,37	195.554,70
2034	6.313,89	3.255,17	795,60	6.125,34	2.648,12	220,68	2.289,80	190,82	358,32	29,86	0,00	151.885,57	197.510,25
2035	6.313,89	3.086,20	795,60	6.032,05	2.572,44	214,37	2.383,09	198,59	189,35	15,78	0,00	149.502,48	199.485,35
2036	6.313,89	2.797,50	795,60	5.934,96	2.380,83	198,40	2.480,18	206,68	-99,35	-8,28	0,00	147.022,30	201.480,20
2037	6.598,01	2.132,81	795,60	5.833,91	2.101,32	175,11	2.581,23	215,10	-479,91	-39,99	0,00	144.441,08	203.495,00
	<b>67.466,12</b>	<b>42.997,58</b>	<b>8.884,20</b>	<b>70.807,93</b>	<b>30.771,56</b>	<b>30.771,56</b>	<b>23.862,37</b>	<b>23.862,37</b>	<b>6.909,19</b>	<b>6.909,19</b>	<b>-19.756,68</b>	-	-
Ø	4.819,01	3.071,26	634,59	5.057,71	2.197,97	183,16	1.704,46	142,04	493,51	41,13	-	-	-



## Zusammenfassung

- Kaufpreise ab 160.000 €
- **Finanzierung ab 9.000 € EK möglich**
- positiver Cashflow nach Steuern
- Kein Verwaltungsaufwand durch Mietpool
- Finanzierung über Sparkasse Fürth zu 100 Prozent in einem Sonderkontingent möglich.
- Fester Ansprechpartner bei BAYIKO für alle Rückfragen
- Grundstücks und Objektbesichtigung mit Kunden möglich



Bayerisches  
Immobilien  
Kontor



**Bayerisches Immobilien Kontor GmbH**

Nordostpark 16 | 90411 Nürnberg | Telefon +49 911 477260-0 | [info@bayiko.de](mailto:info@bayiko.de) | [www.bayiko.de](http://www.bayiko.de)

