

INVESTMENT IN FREIHAM

DATEN & FAKTEN

GRUNDSTÜCK

Lage	südliche Teilfläche aus Baufeld WA 4
Stadtteil	Freiham
PLZ/Stadt	81249 München
Gemarkung Flurstück	Aubing 3698
Baurecht	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068
Grundstücksgröße qm	2.830
Bodenrichtwert €/qm Grundstücksfläche	3.200 bei einer GFZ von 1,35
Baugebiet	Geschossbaugebiet
Grundstückskosten €/qm Wohnfläche	etwa 1.340 (Kaufpreis + Erwerbsnebenkosten)

GEBÄUDE

Nutzungsart	Wohnen
Baujahr	Fertigstellung 2020
Etagen	4 + 1 Untergeschoss
Geschossfläche qm	3.361
Wohnfläche qm	2.520
Wohneinheiten	36
Konzeptioneller Wohnungsbau (KMB)	42,5 %
München Modell (MM)	32,5 %
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	25 %
Stellplätze innen	25
Stellplätze außen	9
Gesamt-Baukosten €/qm Wohnfläche	etwa 2.750

VERMIETUNG

Total € p.a.	370.980
∅ KMB €/qm	12,5
∅ MM €/qm	11,5
∅ EOF €/qm	9,6
∅ Stellplätze innen €	75
∅ Stellplätze außen €	20

RENDITE

Dividende % p.a.	3,8 %
--------------------	-------

DER STANDORT

ÜBERBLICK - MAKROLAGE MÜNCHEN

Einwohner (2016)	1.542.860
Bevölkerungswachstum bis 2030 %	+ 4,60
Arbeitslosenquote (2016) %	4,20
Kaufkraft pro Kopf €	30.136
Kaufkraft - Index	135,5

WOHNUNGSMARKT MÜNCHEN 2017






Wohnflächenbestand qm	787.320
Spitzenmiete €/qm	39 €/qm
∅ Erstbezugsmiete €/qm	18,5 €/qm mit gutem Wohnwert

MIKROLAGE - FREIHAM

Der Standort im Münchner Westen, im neuen Stadtteil Freiam, erfüllt all unsere Ansprüche hinsichtlich Zentralität, Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Lebensqualität. Über die S-Bahn Haltestelle Freiam ist das Viertel optimal angebunden. Die S8 verkehrt in den Südwesten nach Herrsching (Ammersee) und über das Stadtzentrum (Marienplatz) in den Nordosten zum Flughafen.

Die vielfältigen Shoppingmöglichkeiten lassen das Herz höher schlagen; in 11 Minuten ist man mit der S8 im Shoppingzentrum Pasing Arcaden mit 121 Geschäften und 29 Gastronomieeinrichtungen. Freiam bekommt

ein neues Stadtteilzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und im Norden ein neues Quartierszentrum. Diese werden noch ergänzt durch das südliche Gewerbegebiet mit Möbelgeschäften und Co. Entlang der Bodenseestraße und in den Nebenstraßen sind urban gewachsene Handelsstrukturen vorhanden. Der neue in Planung befindliche Park ist bequem zu Fuß zu erreichen. Der geplante Baubestand in Freiam weist - neben schönen Geschosswohnungsbauten - Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Die direkte Umgebung wird geprägt sein durch durch Mehrfamilienhäuser.

	Buslinie 143	5 min Fußweg		S-Bahn-Station "Freiam", Linie S8	10 min Fußweg
	Straßenbahn in Planung	10 min Fußweg		Autobahn A99 "Kreuz München-West", A96 & A8	3 min Fahrzeit
	München HBF - ÖPNV - Straße	19 min 25 min Fahrzeit		Flughafen München - ÖPNV - Straße	59 min 30 min Fahrzeit

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Gebäudehülle soll durch ihr einzigartiges Erscheinungsbild einen sehr guten Wiedererkennungswert im Stadtteil Freiheit aufzeigen. Mit unserem Nachhaltigkeitsgedanken planen wir einen großen Teil mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz zu realisieren. Dadurch erreichen wir ein hervorragendes Raumklima in den Wohnräumen. Das Mehrfamilienhaus soll mehr als 30 Wohneinheiten und eine Tiefgarage beinhalten. Hier sollen 1 bis 5-Zimmerwohnungen vorhanden sein. Wobei die 5-Zimmerwohnung auch als 4 und 1-Zimmerwohnung getrennt genutzt werden kann. Die Wohnungen im EG werden alle

barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht geplant. In den Gemeinschaftsräumen finden Veranstaltungen der Hausgemeinschaft und Feiern der Bewohner statt. Mit unserem Mobilitätskonzept kann auf einen eigenen PKW verzichtet werden. Die Bewohner haben die Wahl, ein E-Bike oder Elektroauto auszuleihen. Dieses Angebot bieten wir in Kooperation mit Partnerorganisationen an. Unseren Bewohnern mit einem grünen Daumen bieten wir Platz im Garten oder auf unserem begrünten Dach. Hier können Beerenfrüchte gezogen werden oder Gemüsepflanzen. Wir freuen uns darauf, gemeinsam die ersten Früchte zu naschen.

DIE BEWOHNER

KONZEPTIONELLER MIETWOHNUNGSBAU (KMB)

Der "konzeptionelle Mietwohnungsbau" ist kein Förderprogramm, sondern greift ausschließlich beim Bau von freifinanzierten Mietwohnungen. Denn die "Münchner Mischung", also die breite Streuung verschiedener Einkommensgruppen in einem Wohngebiet, soll erhalten bleiben. Die dort entstehenden Wohnungen sind in erster Linie für Haushalte gedacht, die von Förderprogrammen wie dem "München Modell" knapp nicht mehr erfasst wurden.

MÜNCHEN MODELL (MM)

Das München Modell bietet niedrige Mieten für Münchner Haushalte mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern. Das Angebot ist aber auch für die vielen

Berufspendler gedacht, die außerhalb wohnen, aber in München ihren Arbeitsplatz haben.

EINKOMMENSORIENTIERTE FÖRDERUNG (EOF)

Die Mieterhaushalte der Einkommensstufen I, II und III erhalten einen einkommensabhängigen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag zwischen der anfänglichen zulässigen Miete zu der für ihn nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Die ZINWO stellt die geförderten Wohnungen zu einer höchstzulässigen Miete, die sich an der ortsüblichen Miete für vergleichbaren Wohnraum orientiert, bereit und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Haushalten der entsprechenden Einkommensstufen.

Die Grundstücksbewerbung

Die Stadt München weist in städtischen Entwicklungsgebieten Grundstücke speziell für Genossenschaften aus. Die Grundstücke werden öffentlich ausgeschrieben. Für jedes Grundstück sind von der Stadt Vergabekriterien vorgegeben. Die Genossenschaften müssen sich daher mit

Konzeptbausteinen bewerben, die sich auf ökologische, soziale und kulturelle Kriterien beziehen. Eine Planung muss zum Zeitpunkt der Bewerbung noch nicht vorliegen. Die Kriterien zur Bewerbung für die städtischen Grundstücke in Freiham sowie der Bewerbungsstart sollen Anfang 2018 bekannt gegeben werden.

SERVICE & VERWALTUNG

Ganz einfach. Sie erwerben Geschäftsanteile, wir organisieren für Sie.
Lehnen Sie sich entspannt zurück, denn unser ganzheitliches Konzept sorgt für Ihre Entlastung. Ob Hausverwaltung der

Bestandsobjekte oder die Projektentwicklung neuer Wohnanlagen, diese Bausteine sichern eine umfassende Betreuung. Die Kosten dieser Leistungen werden scharf kalkuliert, um Ihre Dividendenperspektive optimal zu gestalten.

INVESTOR WERDEN & KONTAKT

Grundstücksbesichtigungen sind im Vorfeld möglich. Interessenten sind eingeladen, auf Basis der Informationen in diesem Investment-Infoblatt Freiham die gewünschte Investitionssumme der ZINWO zu nennen. Weitere Informationen zur ZINWO, zur Genossenschaftssatzung und zu den Geschäftsanteilen finden Sie auf unserer Webseite www.zinwo.de.

Sämtliche Angaben in diesem Infoblatt dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den vorläufigen Entwicklungsstand Dezember 2017 zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Infoblattes dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Informationen auf diesem Infoblatt beruhen auf Informationen Dritter. Trotz sorgfältiger Bearbeitung ist deshalb nicht auszuschließen, dass Angaben auf diesem Infoblatt nicht oder nicht mehr zutreffend sind, weshalb wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich vermerkt, als Circa-Angaben zu verstehen.

Fragen zum Investment und Ihren Antrag auf Zeichnung von Geschäftsanteilen richten Sie bitte ausschließlich an den Vorstand der ZINWO eG, Johannes-Neuhäusler-Str. 31, 81929 München
Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München unter der Nr.: 2676

Ismar Nesiren

Dipl.-Math., Manager Wirtschaftsprüfung
Beratung

+ 49 176 22246191

ismar.nesiren@zinwo.de

Kamal Chenzaie

Dipl.-Ing. (FH), Immobiliengutachter CIS
HypZert (F), MRICS

+ 49 177 3011840

kamal.chenzaie@zinwo.de

Samedin Dedović

Wirtschaftsinformatiker

+ 49 176 22905850

samedin.dedovic@zinwo.de

Wir freuen uns darauf, die Zukunft gemeinsam mit Ihnen zu gestalten.