



DONAU
QUARTIER
GUNDELFINGEN

Quartiersentwicklung

Agenda

- 01. Einleitung
- 02. Projektdaten
- 03. Standort Landkreis Dillingen
- 04. Standort Gundelfingen a.d. Donau
- 05. Wohnwirtschaft und Wohnraumschaffung
- 06. Finanzierbarkeit
- 07. Rendite
- 08. Timeline
- 09. Über uns

Sehr geehrte Leser/innen

wir freuen uns, Ihnen das Quartiersentwicklungsprojekt in Gundelfingen an der Donau vorzustellen. In einer Zeit, in der der Bedarf an hochwertigem, bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum stetig wächst, bietet unser Projekt eine zukunftsorientierte Lösung, die den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird

01 Einleitung



Bezahlbares Wohnen für
eine nachhaltige Zukunft –
Lebensqualität für alle in
Gundelfingen an der
Donau."



Projektübersicht

Das Quartiersentwicklungsprojekt in Gundelfingen an der Donau umfasst die Entwicklung von mehreren modernen Wohneinheiten sowie 18 Doppelhaushälften. Zusätzlich wird eine Gewerbefläche für Geschäfte des täglichen Bedarfs integriert, ebenso wie betreutes Wohnen, um ein umfassendes Wohn- und Versorgungsangebot zu schaffen. Ziel ist es, attraktiven Wohnraum zu schaffen, der den aktuellen und zukünftigen Bedarf deckt.



Zielsetzung

Die Schaffung von familienfreundlichem und seniorenrechtlichem Wohnraum, wirtschaftliche Belebung der Region und Förderung sozialer Integration.

02 Projektdaten

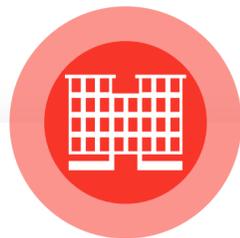
Nutzung: Mischgebiet

Grundstücksfläche: 23.719 m²

Bruttogeschossfläche Gesamt: ca. 19.000 m²

Bruttogeschossfläche MFH: ca. 13.000 m²

Bruttogeschossfläche RFH, DH, EFH: ca. 6.000 m²



MHF

- 8 x 4-Geschoss MFH: 4.722 m²
- 7 x 3-Geschoss MFH: 6.459 m²
- **Wohnungsgröße im Schnitt:** 74,04 m²
- **Grundstücksfläche:** 15.221 m²

BGF MFH 13.041 m²



DHH

- 18 x DHH: 5.940 m²
- **Grundstücksfläche:** 8.463 m²

BGF MFH 13.041 m²



DHH

- 2 x 3-Geschoss Zwischenbau: 647 m²
- 5 x 2-Geschoss Zwischenbau: 1.213 m²

BGF MFH 3060 m²



Außenanlagen

- 12 x 3er Carports
- 128 x Außenstellplätze
- Grünanlagen
- Zufahrtswege
- Spielplatz

BGF MFH XXX m²

03 Standort Landkreis Dillingen

01

Wirtschaftliche Stabilität

Die Präsenz großer Unternehmen und eine niedrige Arbeitslosenquote sorgen für wirtschaftliche Stabilität und kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum.

02

Infrastruktur

Gute Anbindung an die Autobahnen A8 und A7, sowie eine gute Bahnverbindung in die umliegenden Städte wie Ulm und Augsburg.

03

Lebensqualität:

Hohe Lebensqualität durch ländliche Idylle, gepaart mit guter Infrastruktur, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

04

Bildungseinrichtungen

Die Präsenz von Bildungseinrichtungen sichert eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum für Studenten und Lehrpersonal.

03

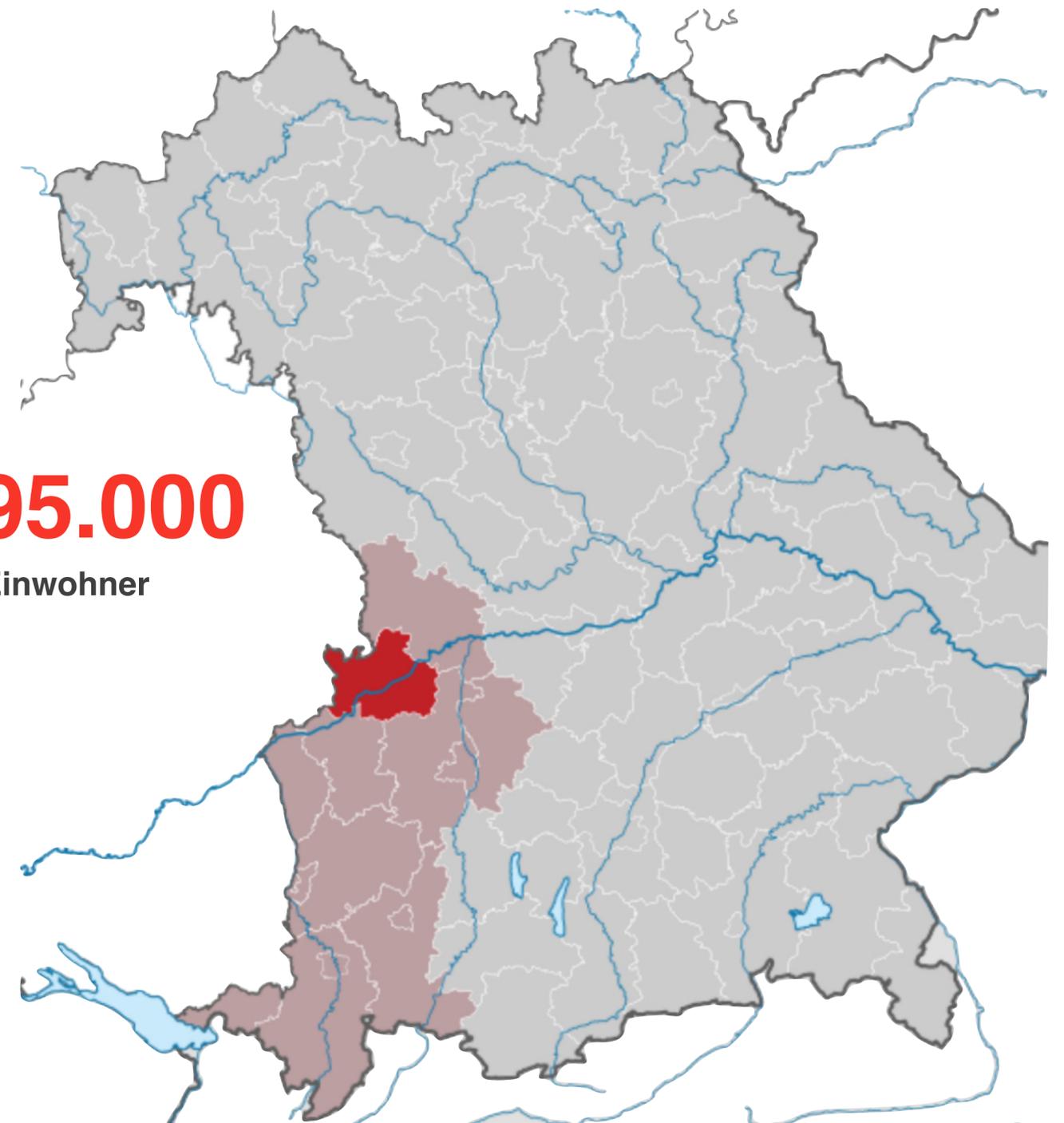
Top Arbeitgeber in der Region

Bosch Rexroth AG, Südzucker AG, Gienanth GmbH, Boehringer Ingelheim, Lidl Stiftung & Co. KG, Kneitz GmbH



95.000

Einwohner



04 Standort Gundelfingen a.d. Donau

Microlage

Gundelfingen an der Donau liegt im Landkreis Dillingen in Bayern. Die Region zeichnet sich durch eine stabile wirtschaftliche Entwicklung und eine hohe Lebensqualität aus. Gundelfingen profitiert von seiner Lage nahe größeren Städten wie Augsburg und Ulm, was den Zugang zu Arbeitsplätzen und Dienstleistungen erleichtert.



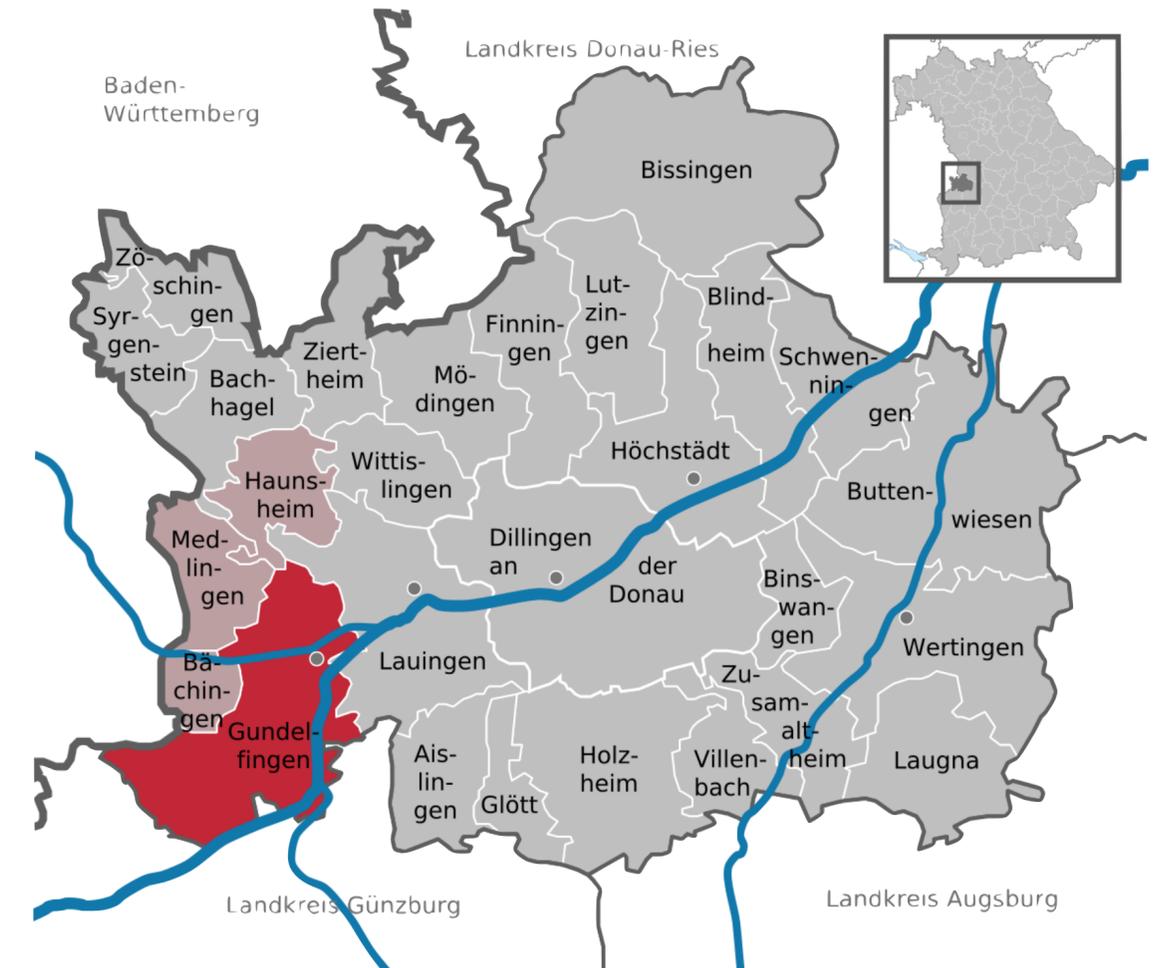
7.500
Einwohner



105
Kaufkraftindex

Makrolage

Das Projektgebiet befindet sich in einem gut erschlossenen Wohngebiet mit direkter Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen und öffentlichen Verkehrsmittel. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Erholungsangebote. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Senioren.



Demografische Daten

Die Bevölkerung von Gundelfingen an der Donau liegt derzeit bei ca. 7.500 Einwohnern und ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Altersverteilung: 20% Kinder und Jugendliche (0-19 Jahre), 60% erwerbsfähige Bevölkerung (20-64 Jahre) und 20% Senioren (65+ Jahre). Haushaltsgrößen: Durchschnittlich 2,3 Personen pro Haushalt, wobei 30% der Haushalte Einpersonenhaushalte sind und 70% Mehrpersonenhaushalte.

04 Standort Gundelfingen a.d. Donau

Kaufkraftanalyse

Der Kaufkraftindex von Gundelfingen an der Donau liegt bei 105, was über dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Dies zeigt eine überdurchschnittliche Kaufkraft in der Region.

Die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf beträgt ca. 25.000 Euro jährlich.

Wirtschaftsraum

Die Arbeitslosenquote liegt bei 3,5%, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Dominierende Branchen in der Region sind das verarbeitende Gewerbe (30%), Dienstleistungen (25%), Handel (20%) und Bauwesen (10%).

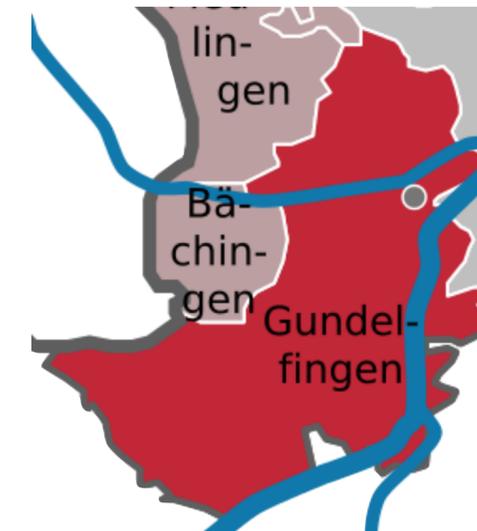
Das regionale BIP ist in den letzten 5 Jahren jährlich um 2,5% gewachsen.

Bildungsangebot

Kindergärten und Krippen: Mehrere Kindergärten und Krippen in der Nähe decken den Bedarf an frühkindlicher Betreuung ab. Der Ausbau dieser Einrichtungen ist jedoch notwendig, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

Grund- und weiterführende Schulen: Gundelfingen bietet Zugang zu Grundschulen und weiterführenden Schulen, darunter Hauptschulen, Realschulen und Gymnasien in der Umgebung. Die Bildungsangebote sind gut erreichbar und bieten eine solide schulische Ausbildung.

Berufliche Bildung: In Dillingen und Umgebung gibt es berufliche Schulen und Ausbildungszentren, die eine breite Palette an beruflichen Ausbildungsmöglichkeiten bieten.



05 Wohnwirtschaft & Wohnraumschaffung

Bedarf an Wohnraum

- Es besteht ein hoher Bedarf an neuen Wohneinheiten, insbesondere für Familien und Senioren. Prognosen zeigen, dass in den nächsten 5 Jahren etwa 150 neue Wohneinheiten benötigt werden.
- Das Projekt deckt mit mehreren Wohneinheiten und 18 Doppelhaushälften einen Großteil dieses Bedarfs ab.

Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

- In Gundelfingen besteht ein signifikanter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Viele Familien und Einzelpersonen suchen nach Mietwohnungen, die zu moderaten Preisen angeboten werden können. Der hohe Anteil an Einpersonenhaushalten (30%) und die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen pro Haushalt verdeutlichen die Notwendigkeit, ein breites Spektrum an bezahlbaren Wohnmöglichkeiten anzubieten.
- Bezahlbarer Wohnraum ist besonders wichtig für junge Familien, Berufseinsteiger, Senioren und Menschen mit mittlerem Einkommen. Ein Großteil der Bevölkerung von Gundelfingen gehört diesen Gruppen an, was den Bedarf weiter unterstreicht.

05 Wohnwirtschaft & Wohnraumschaffung

KfW - klimafreundlicher Neubau

Attraktive Zinssätze:

Förderkredit ab 2,69 % effektivem Jahreszins für energieeffizientes Bauen und Sanieren.

Umfassende Förderung:

Bis zu 150.000 Euro je Wohnung für Neubau und Erstkauf von energieeffizienten Immobilien.

Breite Zielgruppe:

Geeignet für Privatpersonen, Unternehmen und andere Investoren.

Langfristige Finanzierung:

Bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung bieten Planungssicherheit.

Nachhaltigkeit im Fokus:

Unterstützung für nachhaltige Bau- und Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

Diese Punkte heben die wesentlichen Vorteile der KfW-Förderprogramme hervor und verdeutlichen, wie sie zur Realisierung des nachhaltigen Wohnprojekts "Donau Quartier Gundelfingen" beitragen können.



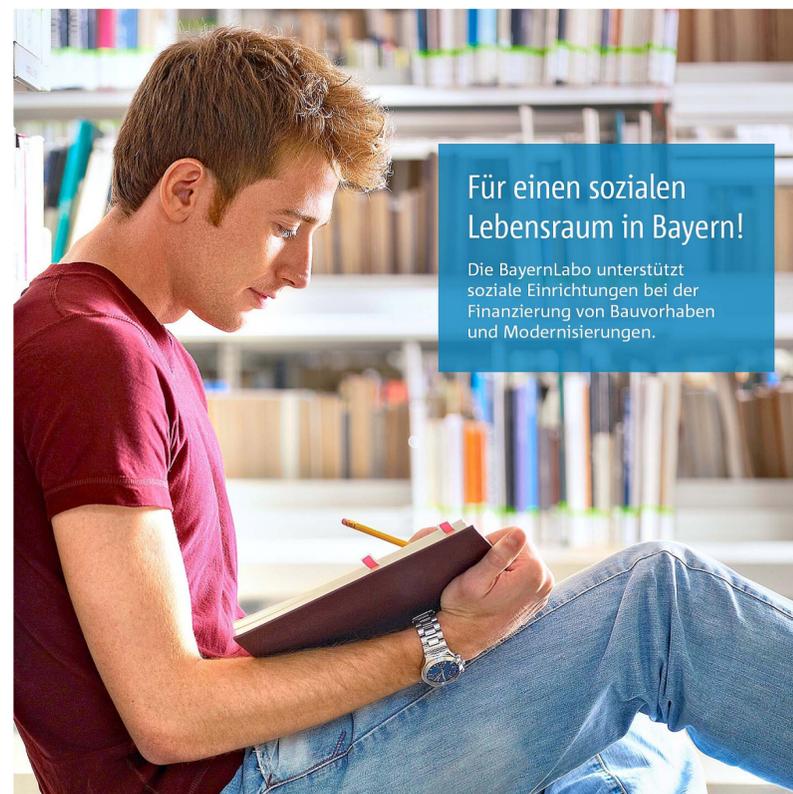
The screenshot shows the KfW website interface. At the top left is the KfW logo with the tagline 'Bank aus Verantwortung'. To the right is a search bar with the placeholder 'Suchbegriff eingeben' and a magnifying glass icon. Further right are links for 'Anmelden', 'English', and social media icons. Below the header is a navigation menu with categories: 'Privatpersonen', 'Unternehmen', 'Öffentliche Einrichtungen', 'Partnerportal', 'Internationale Finanzierung', 'Karriere', and 'Über die KfW'. A breadcrumb trail below the menu reads: 'Startseite > Privatpersonen > Neubau > Förderprodukte > Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (297, 298)'. The main content area has a green header bar with the text 'Kredit Nr. 297, 298'. Below this is the title 'Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude' and a subtitle 'Haus und Wohnung energieeffizient und nachhaltig bauen'. A section titled 'Das Wichtigste in Kürze' contains a bulleted list of key features:

- Förderkredit ab **2,69 %** effektivem Jahreszins
- für Neubau und Erstkauf
- bis zu 150.000 Euro je Wohnung
- für Privatpersonen, Unternehmen und andere Investoren
- bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

 At the bottom of this section, a disclaimer states: 'Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln.'

Bayern Labo - Förderung Sozialer Wohnungsbau

Die BayernLabo bietet im Auftrag des Freistaats Bayern zinsgünstige Darlehen und ergänzende Zuschüsse zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Diese Förderung zielt darauf ab, den Bau, den Ersterwerb, den Umbau sowie die Sanierung von Mehrfamilienhäusern zu unterstützen. Sie richtet sich an Privatpersonen, Unternehmen und andere Investoren, die sich dem sozialen Wohnungsbau verschreiben.



Einkommensorientierte Förderung (EOF):

Neubau, Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung, Ersterwerb und Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen.

Höhe des Darlehens:

Objektabhängiges Darlehen: Zwischen 40% und 60% der förderfähigen Kosten, abhängig von der Belegungsbindung.

Allgemeiner Zuschuss: Bis zu 600 Euro je m² Wohnfläche.

Förderanreize für nachhaltiges Bauen:

„Drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“:

Zuschusshöhe: Bis zu 150 Euro/m².

Nachhaltigkeitszuschuss:

Für besonders nachhaltige Projekte, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen.

Zuschusshöhe: 200 Euro/m².

Ortskernzuschuss:

Für Projekte in städtebaulich voll integrierten Gebieten.

Zuschusshöhe: 100 Euro/m².

Konditionen:

Zinssatz für den objektabhängigen Darlehensteil: 0,50 % p.a.

Verwaltungskosten: Einmalig 3 % p.a. des Darlehensnennbetrages, gestreckt auf die ersten drei Jahre.

Tilgung: 1,00 % p.a. bis maximal 4,00 %, zuzüglich einer Verzinsung.

06 Finanzierbarkeit

Gundelfingen SCHWARZ Stand April 2024 Transparent

| Kostenschätzung | | | | |
|---|--------------|-----------------------|-------|-------------------------|
| 100 Grundstück | | | | |
| Grundstückspreis | | | | 5.800.000 € |
| Gründerwerbsteuer | | 3,50% | | 203.000 € |
| Gerichts-/Notarkosten | | 1,50% | | 25.000 € |
| Maklerkosten | | 3,57% | | 207.060 € |
| Summe Grundstück | | | | 6.235.060 € |
| 200 Herrichten und Erschließen | | | | |
| Abbruch und Entsorgung (noch zu prüfen) | | | | 560.000 € |
| Alllastenbeseitigung (noch zu prüfen) | | | | |
| Herrichten und Erschließen | | | | |
| Summe Grundstück | | | | 560.000 € |
| 300/400 Baukonstruktionen, Technische Anlagen | | | | |
| Gründung, Abriss | | | | 1.200.000 € |
| Verbau, Wasserhaltung, etc. | | | | - € |
| Untergeschoss/Tiefgarage | 1.100 € | | | |
| Wohnen | 2.680 € | 12.764 m ² | | 34.207.520 € |
| Kita | 3.300 € | 1.520 m ² | | 5.016.000 € |
| GU-Aufschlag | 40.423.520 € | 0,50% | | 202.118 € |
| Reserve | 40.625.638 € | 2,00% | | 812.513 € |
| Summe Grundstück | | | | 41.438.150 € |
| 500 Außenanlagen | | | | |
| Summe Außenanlagen | | | | 550.000 € |
| 600 Ausstattung und Kunstwerke | | | | |
| Summe Ausstattung und Kunstwerke | | | | |
| 700 Baunebenkosten | | | | |
| Architekt & Fachingenieure (HLS, Elektro, Statik, etc.) | | 1,25% | | 517.977 € |
| Prüfstatik | | 0,75% | | 310.786 € |
| Genehmigungsgebühren | | 0,50% | | 207.191 € |
| Sonstiges (Gutachten, Vermessung, Versicherung, etc.) | | 0,50% | | 207.191 € |
| Projektcontrolling (z. B. DreSo) | | 0,75% | | 310.786 € |
| Rechtsberatung | | 0,50% | | 207.191 € |
| Steuerberatung | | 0,50% | | 207.191 € |
| Teilungserklärung | | 0,25% | | 103.595 € |
| Abgeschlossenheitsbescheinigung | | 0,25% | | 103.595 € |
| Summe Baunebenkosten | | | | 2.175.503 € |
| Baukosten | | | | 50.958.713 € |
| Vertriebskosten | | | | |
| Verkaufsprovisionen | | | | |
| Vertriebssteuerung | | | | |
| Marketing | | | | |
| Summe Vertriebskosten | | | | |
| Interne Kosten | | | | |
| Projektentwicklung | - € | 1,00% | | 509.587 € |
| Bauträgerabwicklung | - € | 0,25% | | 127.397 € |
| Buchhaltung, Controlling, Finanzierung | - € | 0,50% | | |
| Summe Interne Kosten | | | | 636.984 € |
| Finanzierungssumme | | | | 51.595.697 € |
| Wohnfläche | | | | 14284,00 m ² |
| Referenzkosten GI/Wohnfläche in €/m ² | | | | 3.612 € |
| Finanzierung | | | | |
| Bearbeitungsgebühren Bank | 51.595.697 € | | 1,00% | 515.957 € |
| Kfw Darlehen | | 120 Mon. | 2,69% | 6.052.500 € |
| Zinsen Bank | 9.330.955 € | 120 Mon. | 3,50% | 3.265.834 € |
| Labo | 9.573.000 € | 120 Mon. | 0,80% | 765.840 € |
| Mezzanines Kapital Phase 1 (50% 20%) | 10.191.743 € | 24 Mon. | 8,00% | 1.630.679 € |
| Summe Finanzierungskosten | | | | 12.230.810 € |
| Gesamtinvestitionskosten (GIK) | | | | 63.826.507 € |
| Staatl. Zuschuss gem. Art. 10 Ab. In Klärung | 1 Stk. | 3.300.000 € | | 3.300.000 € |
| KFW 55 EE FÖRDERUNG | | | | - € |
| KFW 55 EE FÖRDERUNG für KITA | | | | - € |
| Förderung Sozialbindung | In Klärung | 6382 Stk. | 950 € | - € |
| Summe | | | | 54.463.607 € |

Grundstück:

6,3 Mio €

Genehmigungskosten:

2,16 mio €

Herstellungs- & Baukosten:

43 Mio €

Gesamtkosten:

51,2 mio €



07 Rendite

01

Vermietung Kita

Zu erwartende durchschnittlichen Einnahme von 17 €/m²

02

Vermietung Wohnungen

Zu erwartende durchschnittlichen Einnahme von 17 €/m²

03

Vermietung Wohnungen mit Sozialbindung

Zu erwartende durchschnittlichen Einnahme von 12 €/m²

03

Vermietung Stellplätze

Zu erwartende durchschnittlichen Einnahme von 45 €/ Stellplatz

| | | | |
|------------------|----------------------|------|-------------|
| Kita | 1.520 m ² | 17 € | 310.080 € |
| Wohnen (sozial) | 6.382 m ² | 12 € | 919.008 € |
| Wohnen | 6.382 m ² | 17 € | 1.301.928 € |
| Stellplätze | 150 | 45 € | 81.000 € |
| Jahresnettomiete | | | 2.612.016 € |

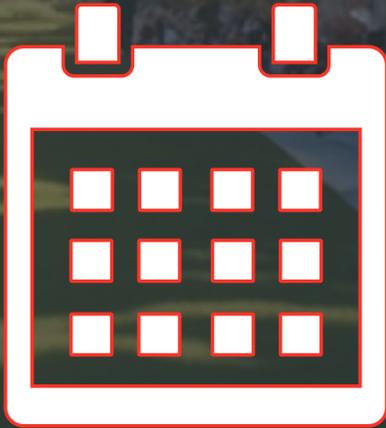


4,80 %

Nettorendite nach allen Kosten

08 Timeline

Die Bauarbeiten für das "Donau Quartier Gundelfingen – Gemeinschaft und Nachhaltigkeit vereint" werden voraussichtlich im Q2 2025 beginnen, nachdem alle erforderlichen Genehmigungen eingeholt wurden. Die Fertigstellung der ersten Wohneinheiten und der Gewerbeflächen ist für Ende Q3 2027 geplant. Der komplette Abschluss des Projekts, einschließlich aller infrastrukturellen Maßnahmen und der Einweihung der letzten Wohneinheiten, wird bis Mitte 2028 erwartet.



Termingerecht

ZEITPLAN



09 Über Uns

Unser Projekt "Donau Quartier Gundelfingen – Gemeinschaft und Nachhaltigkeit vereint" wird von einem hochqualifizierten Team realisiert, das aus erfahrenen Fachleuten verschiedener Disziplinen besteht. Gemeinsam setzen wir uns für die Schaffung von bezahlbarem, nachhaltigem und hochwertigem Wohnraum ein.



Architekten

- Planung und Gestaltung moderner, funktionaler und ästhetisch ansprechender Wohnräume.
- Fokus auf nachhaltige Bauweise und energieeffiziente Lösungen.
- Erfahrung in der Umsetzung von großen Wohnbauprojekten.



Bauingenieure

- Technische Planung und Überwachung der Bauausführung.
- Gewährleistung von Sicherheit, Stabilität und Nachhaltigkeit der Bauwerke.
- Expertise in innovativen Baumethoden und Materialien.



Finanzexperten

- Finanzplanung und -management des Projekts.
- Sicherstellung der optimalen Finanzierung und Nutzung von Förderprogrammen.
- Langjährige Erfahrung in der Finanzierung großer Immobilienprojekte.



Vielen Dank

Das "Donau Quartier Gundelfingen – Gemeinschaft und Nachhaltigkeit vereint" ist mehr als nur ein Bauprojekt; es ist eine Vision für die Zukunft des Wohnens. Mit unserem Fokus auf bezahlbaren, nachhaltigen und hochwertigen Wohnraum wollen wir eine starke und integrative Gemeinschaft schaffen, die den Bedürfnissen aller Generationen gerecht wird.

Wir laden Sie ein, Teil dieser zukunftsweisenden Entwicklung zu werden und mit uns die Lebensqualität in Gundelfingen an der Donau nachhaltig zu verbessern. Gemeinsam können wir Großes erreichen!

PARTNER

WERDEN

Kontaktieren Sie uns noch heute!

Für weitere Informationen und um Teil dieses spannenden Projekts zu werden, senden Sie uns bitte eine E-Mail an.

gundelfingen@atrea.org

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und gemeinsam die Zukunft des Wohnens zu gestalten.