



STUDENTISCHES WOHNEN IN STRAUBING



Straubing – Fußgängerzone mit Stadtturm im Zentrum

STUDENTENAPARTMENTS – DIE RICHTIGE ENTSCHEIDUNG

Standort – Qualität – Umfeld

Immer mehr junge Menschen studieren, ein Trend, der nach wie vor anhält. Neben den großen und traditionsreichen Universitäts- und Hochschulstädten haben inzwischen auch kleinere Standorte mit innovativen Studiengängen sehr an Attraktivität gewonnen. Damit steigt auch dort der Bedarf an Wohnraum für die Studierenden.

Ein größeres digitales Lehrangebot kommt inzwischen on top und tritt keinesfalls in Konkurrenz mit Präsenz in Vorlesungen und Seminaren. Für Studierende bleibt das Campus-Leben und die Interaktion mit anderen Mitstudierenden wichtig. Der gleichen Meinung sind auch die Hochschullehrenden.

Besonders nachgefragt sind stadtnahe und attraktive Wohnmöglichkeiten. Eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zum Campus, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, mit allem, was zu einem studentischen Leben dazu gehört und mit vielen Freizeitangeboten – und alles möglichst zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, das ist den Studierenden wichtig.

Unsere Studentenapartments sind genau für all diese Anforderungen konzipiert und bieten auch für digitale Meetings und Konferenzen den geeigneten Rahmen. Sie sind eine nachhaltige Investition in die Zukunft.

Wir achten sorgsam auf die Auswahl und Lage des Standortes und planen das Bauvorhaben mit unseren Bauträgern nach ökologischen Gesichtspunkten. Eine qualitativ gute Bauausführung ist für uns Standard. Wir erfüllen so die KfW-Energieeffizienz-Standards. Die Apartments sind funktional und am Lebensstil der Studierenden orientiert ausgestattet. Die Wohnraumgröße macht den Kauf auch für Immobilien-Einsteiger interessant.

Ob als Kapitalanlage oder als Förderung für den eigenen Nachwuchs, unsere Studentenapartments sind die richtige Entscheidung für Ihre Investition. Immobilien sind gerade in Krisenzeiten eine wertbeständige Anlage für Ihr Kapital und ein solider Schutz vor Inflation und Börsenturbulenzen.





Das sagen Studierende

Studieren in Straubing – Klein aber fein!

- *familiäre Atmosphäre, man kennt sich untereinander und kennt auch die Dozenten und Doktoranden – eine entspannte und angenehme Atmosphäre in den Vorlesungen*
- *zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sowohl im Sommer als auch im Winter*
- *Stadt der kurzen Wege*
- *Markt für frische, regionale Lebensmittel in der Fußgängerzone, Unverpackt Laden, Foodsharing-Gruppe*
- *der Campus liegt sehr schön – altes Klostergebäude neben ganz modernen neuen Gebäuden*
- *top ausgestattete Labore*
- *Uni-Garten von Studierenden gepflegt, ebenfalls von Studierenden betrieben – das Green Office mit Workshops, Aktionen und Exkursionen für einen nachhaltigen Uni-Standort*

Quelle: e-fellows.net

HERZLICH WILLKOMMEN – IN STRAUBING

Die lebendige Herzogsstadt mit Flair und Donaustrand

Straubing liegt idyllisch an der Donau, zwischen Regensburg und Passau, umgeben von der fruchtbaren Donau-ebene, dem Gäuboden. Die Stadt ist gleichzeitig Tor zum Bayerischen Wald. Aktuell leben rund 48.000 Menschen in Straubing.

Erste Siedlungsspuren reichen fast 8000 Jahre zurück, die Stadtgeschichte begann vor rund 2000 Jahren. Kelten siedelten etwa 200 vor Christus in der fruchtbaren Ebene, es folgten die Römer und Bajuwaren. Über den ersten Siedlungsspuren erhebt sich heute der Kirchhügel von St. Peter mit seinem stimmungsvollen, historischen Friedhof. Im Mittelalter befand sich das Stadtzentrum um den Ludwigs- und Theresienplatz, heute immer noch Zentrum und Fußgängerzone. Aus dieser Zeit stammt auch die beeindruckende Stadtkulisse mit den zahlreichen Türmen, die die markante Stadtsilhouette bilden. Ab Mitte des 14. Jahrhunderts wurde Straubing glanzvolle Residenzstadt des neu entstandenen Herzogtums Bayern-Straubing-Holland und wirtschaftlicher Mittelpunkt der niederbayerischen Donauregion. Der mächtige Stadtturm, die spätgotische Hallenkirche St. Jakob, das Ensemble des Karmelitenklosters und das Herzogsschloss sind Zeitzeugen aus dieser bedeutenden Zeitepoche. Vom Wohlstand der Straubinger Kaufleute zeugen die farbenfrohen Patrizierhäuser in der Fußgängerzone. Die Kirche des Ursulinenklosters ist das letzte gemeinsame Werk der Brüder Asam, ein beeindruckend schönes Barockjuwel. Im Hof des Herzogsschlusses werden alle vier Jahre die Agnes-Bernauer-Festspiele aufgeführt. Rund 200 Laiendarsteller erzählen die tragische Liebesgeschichte zwischen dem Herzogssohn Albrecht und Agnes Bernauer, die 1435 aus Gründen der Staatsräson in der Donau bei Straubing ertränkt wurde. Attraktiv, vielseitig und abwechslungsreich ist Straubing

auch heute noch. Für „Ein Trumm vom Paradies“, wie das Gäuboden Volksfest auch genannt wird, ist Straubing überregional bekannt. Es ist der sommerliche Höhepunkt im reichhaltigen Veranstaltungskalender der Stadt. Ein vielseitiges Angebot an Läden und Märkten unterstreicht Straubings Bedeutung als Einkaufsstadt. Mit der wachsenden Zahl der Studierenden nimmt auch die Zahl der Veranstaltungsorte und Studentenlokale zu.

Seit 2017 ist Straubing ein vollwertiger und vollständig integrierter Standort der Technischen Universität München, TUM und damit Universitätsstadt. Der Campus für Biotechnologie und Nachhaltigkeit steht für einen vorausschauenden Umgang mit den Ressourcen der Natur und bündelt die Forschungs- und Entwicklungsarbeit auf diesem Gebiet. Neben der Lehre zeichnet sich Straubing auch als Forschungsstandort aus. Am Technologie- und Förderzentrum und am Fraunhofer-Institut kann auf höchstem Niveau zu Biotechnologie, Klima- und Umweltschutz sowie Ressourcenschonung geforscht werden.

Im Frühjahr 2023 eröffnete das Nawareum, das neue Mitmach-Museum für Nachhaltigkeit. Interaktive Ausstellungseinheiten und ein Museumsgarten machen die Themen Nachwachsende Rohstoffe und Erneuerbare Energien für Menschen jeden Alters greifbar und erlebbar.

Durch vorausschauende Wirtschaftspolitik und erstklassige Infrastruktur bietet Straubing beste Voraussetzungen für aufstrebende Unternehmen und ist ein innovativer, attraktiver und moderner Wirtschaftsstandort mit starkem Branchenmix vor Ort. Straubing bietet flächendeckende Breitbandversorgung im Stadtgebiet und beste Verkehrsanbindung über die A 3, B 20 und B 8 sowie den neuen ICE-Halt der Bahn und den Hafen Straubing-Sand.



Straubing leben

Straubing hat viel zu bieten, – kulturelle Veranstaltungen, Festivals und das Gäuboden Volksfest mit Ostbayernschau im Sommer, nur das Oktoberfest ist größer. Bürgerfeste, verkaufsoffene Sonntage, Frühjahrs- und Herbstdult, Töpfer- und Kunsthandwerkermarkt. Es gibt ein Figurentheater-Festival, das Rivertone Jazz-Festival, ein Literatur-Festival, das Musik-Festival Bluval, ein Altstadtfest und einen Christkindlmarkt. Das Landestheater Niederbayern hat im Theater am Hagen eine feste Spielstätte. Die Agnes-Bernauer-Festspiele, das bekannte historische Freilichtspiel zum Leben und Tod der Agnes Bernauer, finden alle vier Jahre statt.

Seit dem sportlichen Erfolg der Eishockeymannschaft „Straubing Tigers“ ist die Stadt auch sportlich deutschlandweit bekannt. Auch für Volleyball, Boxen und American Football ist Straubing bekannt. Im Frühjahr findet der Herzogstadtlauf statt, ein inzwischen überregional bekanntes Laufereignis für alle Altersstufen.

Alles Wissenswerte über Straubing:
www.straubing.de



ZAHLEN

Straubing

Kreisfreie Stadt • Regierungsbezirk Niederbayern

Fläche – 68 km²

Einwohner – 47.854 (Stand Dezember 2021)

Bevölkerungsdichte – 708 Einwohner je km²

Studierende – 1.020 (Stand Dezember 2022)

Adresse der Stadtverwaltung:

Theresienplatz 2 • 94315 Straubing

www.straubing.de



Prof. Dr. Volker Sieber
Rektor TUM Campus Straubing



GRUSSWORT

In den letzten Jahren hat sich das Bewusstsein durchgesetzt, dass wir für eine lebenswerte Zukunft in allen Bereichen nachhaltiger handeln müssen. Die Technische Universität München hat mit dem „TUM Campus Straubing für Biotechnologie und Nachhaltigkeit“ dem Thema einen eigenen Standort gewidmet, der diesen Namen zwar erst seit 2017 trägt, aber schon seit seiner Gründung im Jahr 2001 vor allem dem Ersatz fossiler Ressourcen durch Verwendung Nachwachsender Rohstoffe erforscht und lehrt.

Gemäß der wachsenden Bedeutung des Themas befindet sich der TUM Campus Straubing in stetem Ausbau. Zunächst waren sechs Professuren geplant. Nach einer zehnjährigen Aufbauphase wurde im Jahr 2012 der Ausbau auf 12 Professuren beschlossen und Ende 2015 sogar auf 30 Professuren. In der High Tech Agenda des Freistaats von 2019 wurden dem Campus weitere vier Professuren für die Entwicklung von Clean Fuels zugedacht, weil in Straubing schon viel Kompetenz dazu vorhanden ist. Ein elementarer Meilenstein dieser Planungen war die Schaffung von 1.000 Studienplätzen.

Großer Bedarf besteht aber nach wie vor an attraktiven Wohnplätzen auch für die Mitarbeiter. Aktuell sind 23 Professuren besetzt. Es gilt noch weitere 11 inklusive entsprechendem Personal zu besetzen. Ein wichtiger Faktor um hochqualifizierte Nachwuchswissenschaftler und Studierende für Straubing zu gewinnen sind die Lebensbedingungen in Straubing und damit ganz wichtig, die Wohnmöglichkeiten. Auf die Belange von Studierenden und jungen Nachwuchswissenschaftlern zugeschnittene Wohneinheiten zu vertretbaren Kosten müssen für den Standort Straubing ein wichtiger Wettbewerbsvorteil sein. Daher begrüßen wir den Bau der neuen Wohnanlage sehr.

Prof. Dr. Volker Sieber



Was studiert man am Campus Straubing der Technischen Universität München?

Studieninhalt ist die gesamte Wertschöpfungskette biogener Rohstoffe – vom Anbau der chemisch-stofflichen Nutzung und der energetischen Verwertung bis zu ökonomischen Aspekten rund um die Erzeugung, Vermarktung und Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen. Die Experten für Nachhaltigkeit und Biotechnologie kommen aus Straubing. Beide Sektoren sind sowohl unter ökologischen als auch unter ökonomischen Aspekten zukunfts-trächtig und bieten beste Berufsaussichten.

TUM CS	Bachelor-Studiegänge	Master-Studiegänge
Gründung: Oktober 2017 Studierende: 1020 im WS 2022 Integratives Research Center der TUM kooperiert mit der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf	• Bioökonomie • Biogene Werkstoffe • Chemische Biotechnologie • Sustainable Management and Technology • Technologie Biogener Rohstoffe	• Bioeconomy • Biomasse Technologie • Biochemical Biotechnology • Sustainable Management and Technology • Technology of Biogenic Resources



Im Oktober 2021 wurde der neue Lehr- und Laborkomplex „Nachhaltige Chemie“ eröffnet. Der moderne Stufenhörsaal bietet bis zu 300 Personen Platz, die neuen Labore sind perfekt ausgestattet. Das Areal liegt direkt an der Donau und nur rund 300 Meter vom Campus Straubing in der Schulgasse entfernt. Auch die Straubinger Innenstadt ist gut zu Fuß erreichbar.

Die Studierenden am TUM Campus Straubing finden hervorragende Studienbedingungen vor. Professoren, Dozenten und Mitarbeiter setzen auf eine persönliche und nahezu familiäre Atmosphäre. Zentrale Einrichtungen und Partner-Institutionen sowie renommierte Forschungs- und Ausbildungsstätten mit dem Schwerpunkt „Nachwachsende Rohstoffe“ bilden vor Ort ein starkes Netzwerk. In den letzten Jahren haben sich zunehmend nationale und internationale Unternehmen angesiedelt, die sich mit der stofflichen oder energetischen Verwertung von Biomasse beschäftigen. Dadurch entstanden attraktive Arbeitsplätze für die steigende Zahl von Absolventinnen und Absolventen.

Seit 2018 gibt es auch das Green Office am TUM Campus Straubing, das Nachhaltigkeit in den verschiedenen universitären Strukturen verankern möchte. Am Campus soll eine nachhaltige Lebensweise gefördert werden, dazu werden unter anderem Workshops veranstaltet.

Am Campus gibt es eine Bibliothek, eine Mensa und neu das Donaucafé im neuen Gebäudekomplex an der Uferstraße. Ein breites Angebot an Sportmöglichkeiten im Rahmen des Hochschulsports sorgen für Ausgleich neben Lehre und Arbeit.

„Zuhause in Bayern, erfolgreich in der Welt“ – der Campus Straubing fördert globale Vernetzung mit anderen Universitäten und Forschungseinrichtungen im In- und Ausland.

LAGE – BESSER GEHT'S NICHT



Alles zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen

Einkaufsmöglichkeiten sozusagen gleich ums Eck, die Fußgängerzone nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und der Campus mit dem Fahrrad sehr schnell erreichbar – das zeichnet die Lage der neuen Studentenapartments in der Industriestraße aus.

Für Entspannung und sportlichen Ausgleich stehen das Erlebnisbad AQUAtherm, die Boulderhalle oder der Stadtpark mit dem Rad schnell zur Verfügung. Ein Spaziergang an der Donau oder auch ein etwas weiterer Ausflug in den Bayerischen Wald bieten Abwechslung zu Studium und Arbeit.

Die Straubinger Innenstadt mit kleinen Kneipen, Cafés und Restaurants rund um den Stadtturm in der Fußgängerzone und in den angrenzenden Gassen lädt zum Kennenlernen ein.

Neben den historischen Sehenswürdigkeiten ist mit dem Nawareum ein modernes „Mitmach-Museum“ rund um das Thema Nachhaltigkeit entstanden.

Die steigende Zahl an Studierenden bereichert Straubing mit internationalem Flair neben guter bayerischer Lebensart.



Herzogsschloss an der Donau



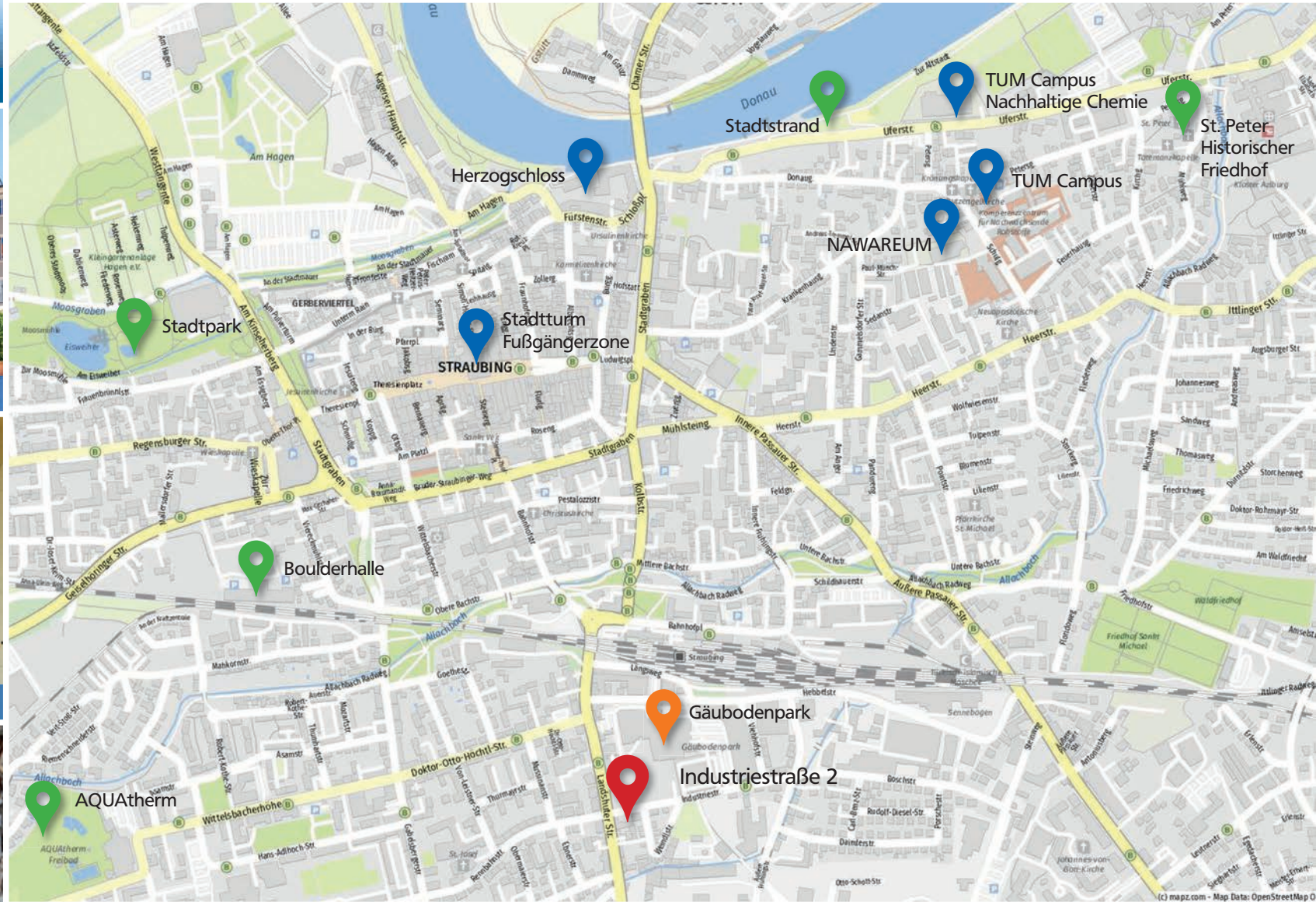
Fußgängerzone



Boulderhalle



Stadtpark



TUM Campus Straubing



NAWAREUM



Marktstände in der Fußgängerzone



St. Peter mit historischem Friedhof

Alles zu Fuß oder mit dem Fahrrad

100 Meter

Einkaufszentrum Gäubodenpark Straubing
Einzelhandel, Mode, Freizeit

weitere Einkaufsmöglichkeiten: Netto, Edeka,
Dennis BioMarkt, dm Drogeriemarkt, Aldi –
zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar

500 Meter – Bahnhof Straubing

950 Meter – Fußgängerzone/Innenstadt

1,2 km – 4 min Fahrrad – AQUAtherm Erlebnisbad

1,4 km – 6 min Fahrrad – Herzogsschloss – Donau

1,6 km – 7 min Fahrrad – Boulderhalle – Alte Ziegelei

1,7 km – 8 min Fahrrad – Eisstadion/Straubing Tigers

1,8 km – 8 min Fahrrad – TUM Campus Straubing

- Tiergarten Straubing – 3,5 km
- Flugplatz Straubing Wallmühle – 6,5 km

mit dem Zug

- Regensburg – 26 min
- München über Plattling – 2 h
- Plattling – 21 min – Anschluss an das Streckennetz der Waldbahn in den Bayerischen Wald

mit dem Auto

- Regensburg – 35 min
- München in 1 h 30 min



ARCHITEKTUR – MODERN | FUNKTIONAL

Das Apartmenthaus zeichnet sich durch einen klaren, einfachen Baukörper mit sehr flachem Satteldach aus. Die bodentiefen Fensterbänder gliedern das Gebäude auf der Straßenseite, die Balkone mit Geländer und Sichtschutz auf der anderen Gebäudeseite. Vertikal werden die Balkonbänder von den massiv wirkenden, deutlich sichtbaren Balkontrennwänden unterbrochen. In den Abtrennungselementen ist zusätzlicher Stauraum für die Apartments integriert. Die Balkone auf der von der Straße abgewandten Seite sind fast exakt nach Süden ausgerichtet.

Es gibt zwei Eingänge, einen an der West- und einen der Ostseite. Auf der Westseite springt die Fassade auf halber Breite etwas zurück. Der Eingang ist überdacht und man gelangt gleich in das Treppenhaus. Dem rechteckigen Baukörper ist an der östlichen Giebelseite das zweite Treppenhaus mit Aufzug vorgelagert. Alle Apartments sind identisch, mit oder ohne Balkon. Das Ziel – möglichst geringer Flächenverbrauch – ist durch die Reduktion auf das Nötigste und optimale Raumausnutzung gelungen. Passend zum Standort wurde nachhaltiges Bauen bestens umgesetzt.

ECKDATEN

4 geschossige Studentenapartment-Anlage
Erdgeschoss, 1., 2. und 3. Obergeschoss

45 Studentenapartments
Apartmentgröße zwischen 17,7 und 22,2 m²
teilweise mit Balkon

Barrierefreiheit möglich
Aufzug in alle Geschosse

Fertigstellung:
geplant zum Sommersemester 2025

Jedes Apartment ist ausgestattet mit:

Bett mit Schubladenauszug, Nachtkästchen,
Kleiderschrank, Tisch, Stuhl, Garderobe, Schuhregal
Küchenzeile mit Hänge- und Unterschränken,
Cerankochfeld, Einbauspüle, Kühlschrank,
Mikrowelle im Hängeschrank integriert
Bad mit bodenbündiger Dusche,
Waschbecken mit Unterschrank und WC
manuell betriebene Rollläden an den bodentiefen Fenstern
weiße Innentüren
Vinyl-Fußboden im Wohnbereich
Fliesen im Bad
Fernseh- und EDV-Anschluss

Für barrierefreie Apartments wird die
Ausstattung angepasst

Im Erdgeschoss:

Fahrradraum mit 45 Fahrradplätzen, Technikräume,
Gemeinschaftsraum

Im 3. Obergeschoss:

Fitnessraum

Klingel- und Haussprechanlage
Briefkastenanlage

Müllcontainer im Außenbereich
8 PKW Stellplätze im Außenbereich

Heizung – Luftwärmepumpe
Fußbodenheizung in den Apartments



Neue KfW Förderung „Klimafreundlicher Neubau“

Energieeffizienzhaus-Stufe 40

Heizung – Luftwärmepumpe



Darstellungen beispielhaft aus Sicht der Illustratoren

WOHNBEREICH – LEBEN – LERNEN



Darstellungen beispielhaft aus Sicht der Illustratoren

FUNKTIONALITÄT

Ein Tisch, ein Stuhl, ein Bett, ein Schrank und eine kleine Küchenzeile, dazu ein Bad mit Dusche – alles auf rund 18 m² – ein kleines Raumwunder, das einen minimalistischen Umgang mit der Ressource Raum fördert.

Die Küchenzeile hat Hänge- und Unterbauschränke und ist mit Cerankochfeld, Einbauspüle, Kühlschrank und einer Mikrowelle, die im Hängeschrank integriert ist, ausgestattet. Also mit allem, was für eine sogar etwas aufwendigere studentische Küche nötig ist. Die bodentiefe Fensterfront über fast die ganze Breite des Raums sorgt für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

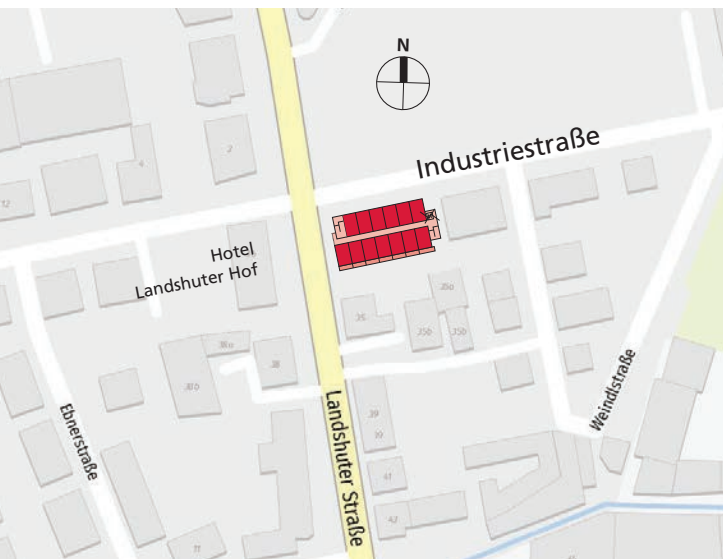
Die Studentenapartments sind auf allen Etagen gleich groß, die Apartments Richtung Süden haben außerdem einen Balkon mit rund fünf Quadratmetern Fläche. In den Balkonabtrennungen zwischen den einzelnen Apartments sind Schrankelemente integriert, die zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten bieten.

Im dritten Obergeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Fitnessgeräten, so müssen die Studierenden zum Trainieren nicht mal das Gebäude verlassen. Stadtpark, Donau oder das Erlebnisbad AQUAtherm und eine Boulderhalle stehen nur wenige Minuten entfernt für mehr sportliche Betätigungen zur Verfügung.

Die Badezimmer haben eine bodenbündige Dusche, einen Waschtisch mit Unterschrank und ein WC. Zum Wäschewaschen stehen Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner im Erdgeschoss zur Verfügung. Dort sind auch großzügige Fahrradräume untergebracht.

Die Apartments können auch barrierefrei ausgestattet werden. Ein Aufzug in alle Etagen befindet sich an der östlichen Giebelseite des Gebäudes, ein weiteres Treppenhaus an der Westseite.

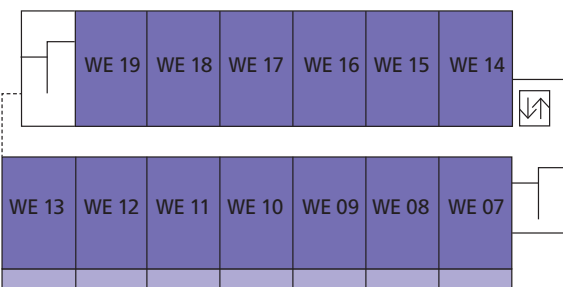
Die Wohnraumgröße der Studentenapartments ist auch gleichzeitig ihr Vorteil – dadurch wird der Kauf auch für Immobilien-Einsteiger interessant.



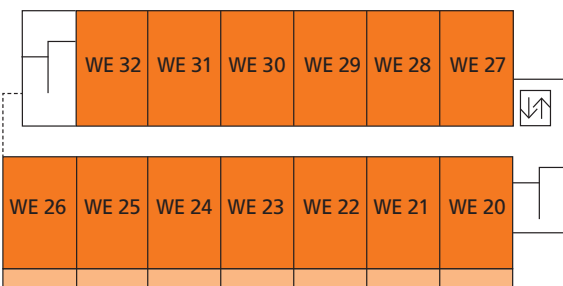
GRUNDRISSSE – FUNKTIONAL



1. OBERGESCHOSS



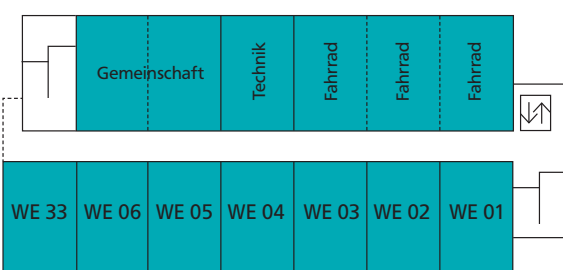
2. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



- Die Studentenapartments an der Industriestraße zeichnen sich aus durch:
- Optimale Raumnutzung
 - Balkone zur Südseite
 - auf der Straßenseite ohne Balkone
 - alle Obergeschosse identisch
 - zwei Treppenhäuser
 - ein Aufzug.



Darstellungen sind nicht maßstäblich

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS



Blick aus der Industriestraße
– von Norden nach Süden –
auf den Gebäudekomplex

Landshuter Straße

Eingang 1

Eingang 2

Industriestraße

Die drei Obergeschosse sind identisch, die Apartments Richtung Süden haben zusätzlich einen Balkon.
Auf der Südseite des Gebäudes gibt es Pkw-Stellplätze. Für Fahrräder, die klimafreundlichere Fortbewegungsmöglichkeit, gibt es großzügige Unterstellmöglichkeiten im Erdgeschoss. Dort befinden sich auch Technikräume mit unter anderem der Luftwärmepumpe und zwei Gemeinschaftsräumen.



Ausflüge in die Umgebung – aktive Freizeit

Radfahren, Wandern, Klettern, Schwimmen – das Angebot ist groß in und um Straubing. In nur kurzer Zeit ist man in der Natur und kann zahlreiche Ausflüge machen. Der Donau-Radweg zum Beispiel lädt zu Tagestouren oder auch längeren Ausflügen ein.
Vom Straubinger Bahnhof aus ist man schnell in Plattling und kann dort in die Waldbahn umsteigen und so klimafreundlich den Bayerischen Wald entdecken.
Paddeln in jeglicher Form, im Kajak, Kanu oder Stand-Up und auch Rudern – alles auf der Donau möglich. Und einen Straubinger Stadtstrand gibt es jetzt auch. Dort kann man zum Beispiel Beachvolleyball spielen.
Eishockeyspielen in der Halle der Straubing-Tigers oder Schwimmen im Freizeitbad oder in einem der Badeseen in der Umgebung. Wasserskifahren ist auf dem Frieden-hain-See in Parkstetten möglich.
Die Wallfahrtskirche Bogenberg mit Biergarten, das Kloster Windberg oder die Klosterkirche Oberalteich sind lohnende Ausflugsziele in der näheren Umgebung.

Alles Wissenswerte über Straubing finden Sie unter:
www.straubing.de

ÖKOLOGISCH – NEUESTER STANDARD



Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude

Haus und Wohnung energieeffizient und nachhaltig bauen – dafür gibt es eine neue KfW Förderung „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“. Ein Gebäudestandard, der erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz einer Immobilie stellt.

Ein klimafreundliches Wohngebäude erreicht die Förderstufe, wenn es die Effizienzhaus-Stufe 40 erreicht und nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird.

Neubauten müssen in Deutschland gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) gewisse Werte für den Primärenergiebedarf (Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung) und den Transmissionswärmeverlust (Energieverlust einer Immobilie nach außen) einhalten, sie dürfen also nicht mehr Energie verbrauchen, als die EnEV vorschreibt. Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus zu reduzieren, den Primärenergiebedarf in der Betriebsphase zu verringern und den Einsatz von erneuerbaren Energien unter Einhaltung von Prinzipien des nachhaltigen Bauens zu erhöhen. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert den Bau energieeffizienter Immobilien. Zu diesem Zweck hat sie eigene Effizienzhaus-Stufen wie Stufe 40 definiert. Ein Gebäude mit der Kennziffer 100 erfüllt die Vorschriften der EnEV zu 100 Prozent. Ein Haus mit der Effizienzhaus-Stufe 40 unterschreitet diese Werte sogar: Es verbraucht 60 Prozent weniger Energie als die EnEV vorgibt, ist also noch energieeffizienter.

Durch den Einsatz innovativer Technik, ausgesuchter Baumaterialien und Ausstattung erreichen wir in unserem Studentenapartment-Gebäude die Effizienzhaus-Stufe 40 und damit den Gebäudestandard „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“.

Energieeffizienz bei Neubauten ist ein wichtiger Bestandteil der Energiewende und wird deshalb staatlich gefördert. Dadurch stehen Ihnen die Fördermöglichkeiten der KfW-Bank zur Verfügung und Sie erwerben damit eine nachhaltige Immobilie.

Was ist ein Effizienzhaus?

Ein Effizienzhaus ist ein energetischer Standard für Wohngebäude. Er setzt sich aus zwei Kriterien zusammen: Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie? Und wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle? Das wird mit den Werten Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust angegeben.

Ihr VR-Bank Berater informiert Sie gerne über die aktuellen KfW Fördermöglichkeiten.

Weitere Infos finden Sie unter www.kfw.de



BAUTRÄGER – KOMPETENZ UND ERFAHRUNG



Tiefenbach | neue Ortsmitte



Bajuwarenring Weng | Doppelhäuser



Deggendorf | Studentenapartments



Landshut-West | Reihenhausanlage



Wörth a.d. Isar | Boarding House



Deggendorf | Studenten-Wohnanlage



Altdorf | Supermarkt



Altes Schloss Weng | Denkmalsanierung



Ergolding | Mehrparteienhaus



Die Kerscher Wohnbau GmbH aus Wörth an der Isar ist seit 2009 als Bauträger tätig, seit 2013 firmiert sie als GmbH.

Zahlreiche Referenzobjekte und die aktuellen Projekte zeigen Kompetenz und Erfahrung in der Planung und Realisierung von komplexen Bauvorhaben.

Die Palette reicht von einer Reihenhausanlage, Mehrparteienhäuser, Boarding-Houses bis zum Bau von Supermärkten und auch der Sanierung von denkmalgeschützten Objekten.

ALLES AUS EINER HAND – VR-IMMOBILIEN GMBH



Daniel Pölsterl
Bereichsleiter Marktfolge / Hausverwaltung
Telefon: 09951 950-544



Michael Schwinghammer
Fachliche Leitung – Kaufmännische Objektbetreuung
Telefon: 09951 950-529



Robert Weidlich
Fachliche Leitung – Technische Objektbetreuung
Telefon: 09951 950-503

Wir sind Ihr Partner in allen Fragen zur Immobilie – verlässlich, kompetent und mit gut 40 Jahren Erfahrung. Als Marktführer in der Region und mit viel Erfahrung bis in die Metropolregionen beraten wir Sie beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie und sind der richtige Ansprechpartner für Immobilien als krisenfeste Kapitalanlage. Zusätzlich bieten wir Ihnen eine Reihe von Servicedienstleistungen rund um Ihre Immobilie. Wir verwalten zahlreiche, unterschiedliche Objekte in unserer Region. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und unserem vergrößerten Mitarbeiterpool, sowohl für die kaufmännische, als auch für die technische Objektbetreuung.

Unser „Rundum-Service“ – kaufmännische und technische Objektbetreuung

Verwaltung Ihrer Wohneigentümergeinschaft – Nach Vorgaben des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) kümmern wir uns unter anderem um die pünktliche und korrekte Erstellung der Jahresabrechnung, die Ausarbeitung der

Wirtschaftspläne, die geordnete Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung, die Abwicklung von Instandhaltungsmaßnahmen und den laufenden Zahlungsverkehr.

Verwaltung Ihres Mietobjekts – Von der Mieterauswahl mit Bonitätsprüfung bis zum Abschluss des Mietvertrages und vom Mietkasso bis zur rechtssicheren Erstellung der Jahresabrechnung sind wir für Sie und Ihre Mieter der richtige Ansprechpartner in Sachen Verwaltung.

Technische Objektbetreuung und Hausmeisterservice – Neben der Hausverwaltung komplettiert unsere technische Objektbetreuung mit Hausmeisterarbeiten und Garten- und Grundstückspflege unser „Rundum-Paket“ für Sie. Professionelles Instandhaltungsmanagement bedeutet Werterhalt und Wertsteigerung für Ihre Immobilie. Mit unserem Serviceangebot müssen Sie sich um nichts mehr kümmern und Ihr Objekt ist in guten und erfahrenen Händen.

Einige unserer Serviceleistungen:

Hausverwaltung

- Ausarbeitung von Wirtschaftsplänen
- Prüfung und Ausführung aller Zahlungen für das gemeinschaftliche Eigentum
- Mahnwesen bei Zahlungsverzug
- Betreuung der Gelder auf den Giro- und Anlagekonten der Gemeinschaft
- Überprüfung und Optimierung aller für die Bewirtschaftung notwendigen Versicherungs-, Gas- und Stromverträge
- Umsetzung der aktuellsten Rechtsprechung
- Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung

Hausmeisterarbeiten und technische Betreuung

- Überwachung und Säubern der Müllanlagen und Gemeinschaftsräume
- Überwachung der Heizungsanlage und der Brennstoffvorräte
- Überwachung der Tiefgaragenteknik
- Leuchtmittelaustausch
- Kleinreparaturen

IMMOBILIEN – KRISENFESTE KAPITALANLAGE

Vertrauen Sie auf unsere Kompetenz und Erfahrung

Seit nun gut 40 Jahren sind wir im Bereich nachhaltiger Immobilien für Ihren Vermögensaufbau tätig. Einer unserer Schwerpunkte ist der Bereich „CITY WOHNEN“ – kleinere Wohneinheiten, Studentenwohnanlagen oder Serviced Apartments in einem Boarding House an Universitäts- und Hochschulstandorten. Unsere Erfahrung und unser Know How lassen uns die Risiken und Entwicklungschancen von Objekten in der Regel richtig einschätzen.

Unser aktuelles Objekt, „Student | Apartments – Straubing“ ist gerade durch die Größe der Apartments eine interessante Investition für Einsteiger. Standort und Lage sind unserer Meinung nach bestens für eine Studentenwohnanlage geeignet. Straubing ist eine der aufstrebenden Universitätsstädte Bayerns mit stetig steigenden Zahlen an Studierenden. Die Lage des Objekts, nahe des Stadtzentrums, des Bahnhofs und der Uni, machen es für Studierende interessant. Die Apartments haben auf relativ kleinem Raum alles, was für einen Studienaufenthalt notwendig ist.

Eine Immobilie zu erwerben ist in jedem Fall eine krisenfeste Kapitalanlage. Trotz sich ändernder Zinspolitik bleiben Immobilien eine feste Größe für Ihren Vermögensaufbau.

Nachdem man an den Hochschulen und Universitäten wieder zum Präsenzunterricht zurückgekehrt ist und diesen nach den Einschränkungen während der Pandemie besonders zu schätzen weiß, ist auch die Investition in ein Studentenapartment nach wie vor eine sehr interessante Kapitalanlage.

Wir beraten Sie professionell und in vollem Umfang, gerne auch zum Thema Finanzierung und Fördermöglichkeiten.



Maria Reisbeck – Immobilienberaterin Kapitalanlage
Telefon: 09951 950-856



Fabian Straubinger – Immobilienberater Kapitalanlage
Telefon: 09951 950-531

Ihre Ansprechpartner:

VR-Immobilien GmbH
Marienplatz 1
94405 Landau a.d.Isar
Telefon 09951 950-515
Telefax 09951 950-521

E-Mail: info@vr-immoprofis.de
Internet: www.vr-immoprofis.de

Oder die BeraterInnen Ihrer
Volksbank-Raiffeisenbank, Filiale vor Ort

PRO UND CONTRA – STUDENTENAPARTMENTS

PRO

- Nachfrage weiter steigend

Die Zahl der Studierenden an den Universitäten und Hochschulen nimmt weiter zu. Eine zunehmend akademisierte Berufswelt lässt die Nachfrage nach entsprechenden Absolvierenden nicht sinken. Die Studierenden drängen auf einen oft schon angespannten Wohnungsmarkt in den Universitäts- und Hochschulstädten. Das lässt die Nachfrage weiter steigen.

- Wertsteigerungspotential

Immobilien gelten vielen, gerade in Krisenzeiten, als sichere Kapitalanlage gegenüber den volatilen Märkten der Börsen. Immer noch eher niedrige Zinsen auf Sparguthaben machen Immobilien als Investment darüber hinaus interessant. Steigende Nachfrage bei knappem Angebot am Markt lassen den Wert einer Immobilie meist steigen.

- Niedrige Einstiegspreise

Kleine Wohnungsgrößen mit intelligenter Raumaufteilung und funktionaler Ausstattung machen den Kauf auch für Immobilien-Einsteiger interessant. Meist kann mit einer günstigen KfW-Kreditförderung gerechnet werden.

- Solide Erträge

Knapper Wohnraum generiert eine hohe Mietnachfrage. Bonitätsstarke Eltern bürgen für ihre studierenden Kinder.

- Rendite-Perspektive

Mietpreisspiegel belegen, die Mieten in den Studentengemeinden steigen unaufhörlich weiter, zusammen mit der Wertsteigerung der Immobilie ergeben sich gute Renditeaussichten

- Inflationsschutz

Sachwerte, wie z.B. eine Immobilie, stellen im Gegensatz zu Geldwerten durch ihre Wertsteigerung einen gewissen Schutz vor Inflation dar.

CONTRA

- Markt gesättigt

Die aktuelle Situation am Wohnungsmarkt in den Universitäts- und Hochschulstädten könnte sich verbessern, aus dem Nachfragemarkt könnte ein Angebotsmarkt entstehen und dadurch würden die Wohnungspreise sinken. Grund dafür könnten rückläufige Studierendenzahlen sein und allgemein weniger Zuzüge in die Städte. Eine Wirtschaftskrise könnte dafür der Auslöser sein.

- Wert fällt

Eine Rezession und die daraus resultierende Arbeitslosigkeit könnte zu Anspannungen am Immobilienmarkt führen. Eigentümer könnten ihre Kredite nicht mehr bedienen und Mieter könnten ihre Miete schuldig bleiben. Damit geraten Bankfinanzierungen in Schieflage. Eigentümer müssten verkaufen und das Angebot am Immobilienmarkt steigt und die zu erzielenden Preise fallen.

- Preis-Leistungsverhältnis stimmt nicht

Um trotz steigender Quadratmeterpreise einen interessanten Einstiegspreis zu gewährleisten, werden die Studentenapartments immer kleiner. Das könnte an den Bedürfnissen der Studierenden vorbei geplant sein.

- Ausbleibende Erträge

Eine große Fluktuation unter den studentischen Mietern könnte auch zu Mietausfällen führen und größeren Renovierungsbedarf nach sich ziehen.

- Rendite Perspektive

Die Lage am studentischen Wohnungsmarkt könnte sich wieder erholen, das heißt, Mieteinnahmen und Wiederverkaufswert der Apartments könnten sinken und damit das zu Grunde gelegte Finanzierungsziel gefährden.

- Inflation

Die erzielte Rendite liegt nicht über der Inflationsrate.



AUSBLICK

Die Studierendenzahlen steigen, die Corona-Pandemie gilt als überwunden. Viele Universitäten und Hochschulen haben aus den Einschränkungen gelernt und ihre digitalen Lehrangebote weiter ausgebaut. Doch die Präsenzlehre bleibt unangefochten und wird inzwischen durch ein sehr gutes digitales Ergänzungsangebot unterstützt.

Die Studierenden lieben ein abwechslungsreiches Campus-Leben mit allen dazugehörigen studentischen Aktivitäten und möchten auch in Zukunft nicht darauf verzichten. Die Interaktion mit den Kommilitoninnen und Kommilitonen und auch mit den Lehrenden kann nicht durch ein Online-Format ersetzt werden. Deshalb werden Studierende auch weiter Wohnraum an ihren Studienorten benötigen.

FAZIT

Standort, Lage, Bedarf, Bauausführung und Ausstattung sind ganz wesentliche Faktoren für die positive Wertentwicklung und Renditesteigerung Ihrer Immobilie im Segment „studentisches Wohnen“.

Um die einzelnen Parameter einzuordnen und daraus die richtigen Schlüsse zu ziehen, sollten Sie sich von erfahrenen „Profis“ beraten lassen.



Straubing von Grün umgeben

TUM Campus Straubing – neues Forschungs- und Laborgebäude im Vordergrund

Impressum

Herausgeber: VR-Immobilien GmbH, Marienplatz 1, 94405 Landau
Stadtplan: www.mapz.com

Bilder: Adobe Stock, Istockphoto, pexels, Tourismusverband Ostbayern, TUM CS, Kerscher Wohnbau GmbH, NAWAREUM, VR-Immobilien GmbH

Konzept/Realisierung Exposé: grafikdesignbüro behrens • fritzsche, 94431 Pilsting

Prospekthaftungshinweis

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden zwar mit größter Sorgfalt geprüft und zusammengestellt, können sich aber jederzeit ändern. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten.

Bei den abgebildeten Grundrissvarianten und Innenraumdarstellungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnung sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.



VERTRIEB

VR-Immobilien 

VR-Immobilien GmbH
Marienplatz 1
94405 Landau a.d.Isar

Tel: 09951 / 950 500
Fax: 09951 / 950 521

www.vr-immoprofis.de
info@vr-immoprofis.de