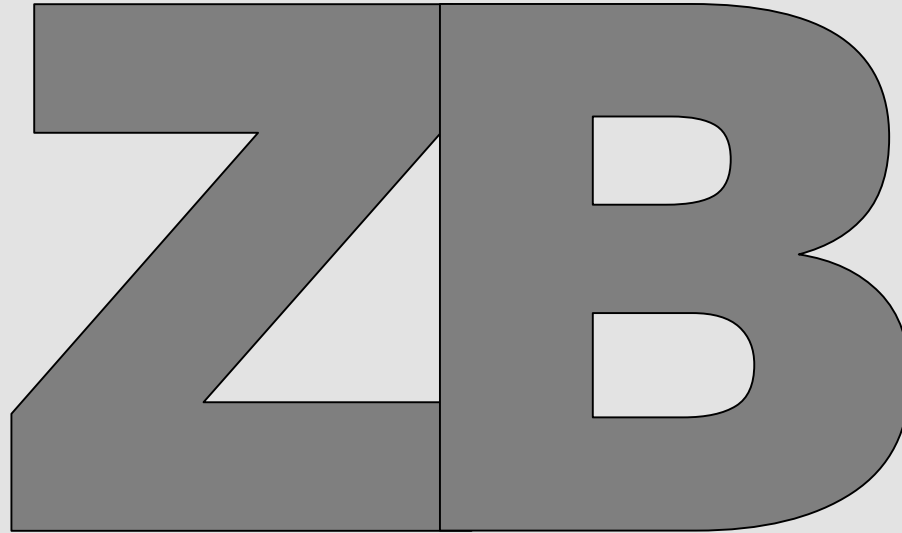


# WOHNPORTFOLIO AN DEN STANDORTEN:

NÜRNBERG | SULZBACH-ROSENBERG | ALTENSTADT A.D. WALDNAAB | REGENSBURG | BURGLENGENFELD |  
NEUTRAUBLING | LAPPERSDORF



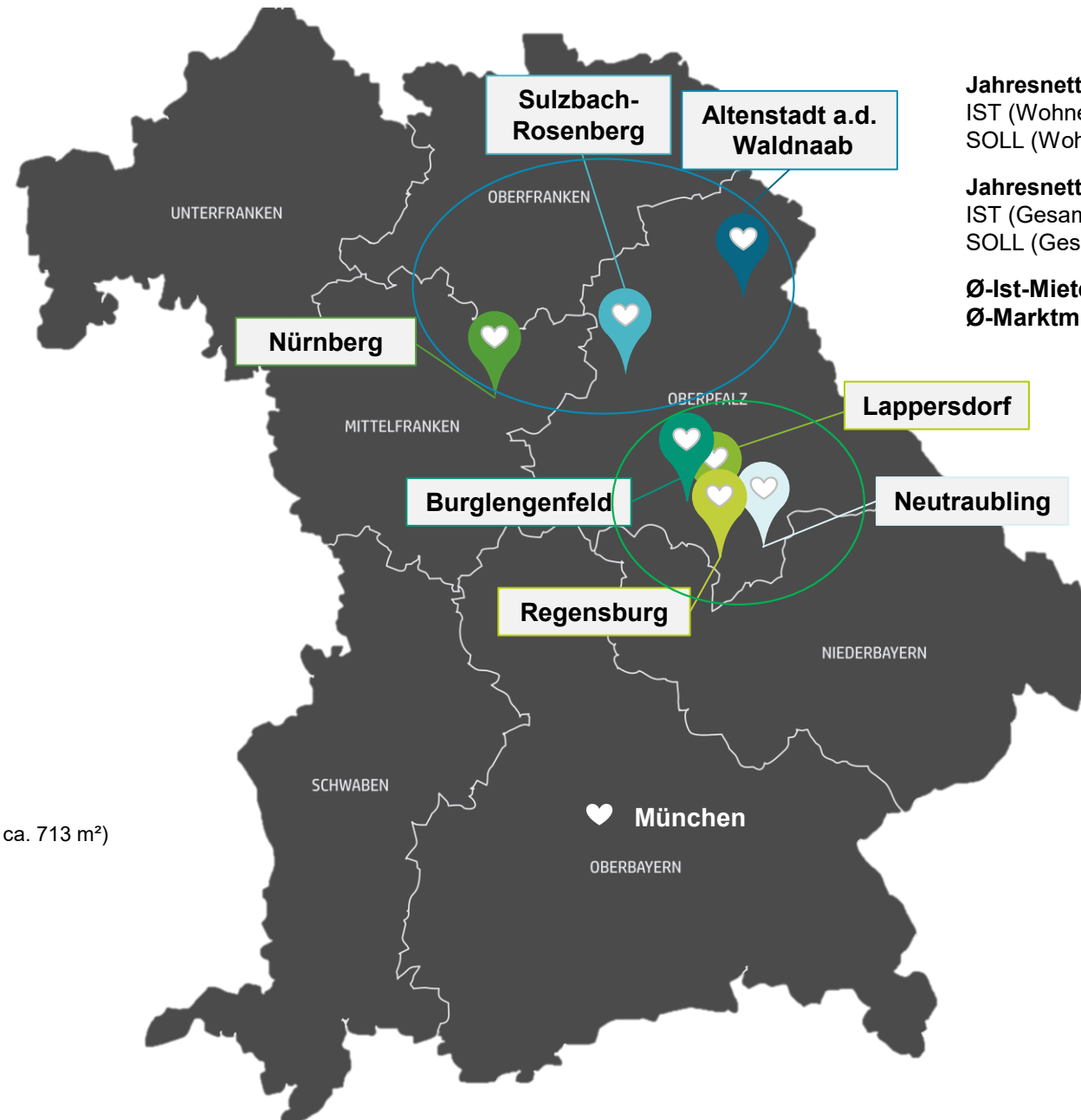
---

## ZENTRALBAYERN PORTFOLIO

ZUM GESAMTERWERB, TEILERWERB NORD & OST ODER AUF STANDORTEBENE

# DAS INVESTMENT | GESAMTÜBERSICHT

Bundesland	Bayern
Deal Struktur	Asset Deal
Kaufpreis	Auf Anfrage
Baujahr	1952-1972
Energieklassen	Von B bis F
Wohneinheiten	370
Parken	<b>161</b>
Davon Außenstellplätze	100
Davon Garagenstellplätze	61
Grundstücksfläche	ca. 35.810 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	ca. 20.508 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand**	97 % (Leerstand: ca. 713 m <sup>2</sup> )



<b>Jahresnettokaltmiete:</b>	
IST (Wohnen)	ca. 1.887.754 €
SOLL (Wohnen)	ca. 1.954.351 €
<b>Jahresnettokaltmiete:</b>	
IST (Gesamt)***	ca. 1.963.293 €
SOLL (Gesamt)***	ca. 2.032.976 €
<b>Ø-Ist-Miete Wohnen</b>	ca. 7,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Ø-Marktmiete</b>	ca. 9,79 €/m <sup>2</sup>
	(Details siehe Standorte)

Zentralbayern - Nord

Zentralbayern - Ost

# DIE VORTEILE DES INVESTMENTS



## **Breite Diversifizierung mit regionalem Fokus**

370 Wohneinheiten an 7 Standorten in Zentralbayern – Kombination aus Wachstumsstädten und stabilen B-Standorten.



## **Starkes Mietsteigerungspotential durch 100 %ige Freifinanzierung**

Aktuelle Durchschnittsmiete von ca. 7,95 €/m<sup>2</sup> liegt deutlich unter dem Marktniveau (9,79 - 12 €/m<sup>2</sup>) – erheblicher Value-Add durch Mietanpassungen und Modernisierungen möglich.



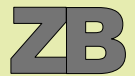
## **Flexible Erwerbsstruktur für verschiedene Investorentypen**

Erwerb als Gesamtportfolio, Teilportfolio (Nord & Ost), Standortebene, mit und ohne Erbbaurechte oder einzelner Erbbaurecht-Deal möglich.



## **Stabile Cashflows durch hohen Vermietungsstand**

Rund 97 % Vermietungsquote sichern kontinuierliche Erträge und minimieren Leerstandsrisiken.



## **Nachhaltiger Bestand mit solidem Fundament**

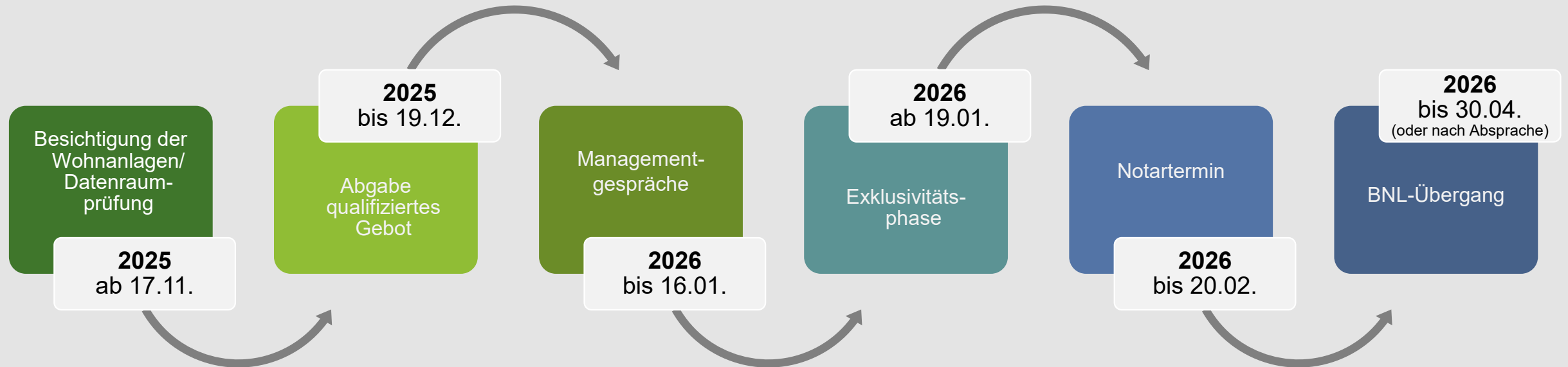
Bewährte Bestandsimmobilien der 1950er–1970er Jahre mit stabilen Mieterstrukturen und wirtschaftlicher Gebäudetechnik.



## **Strukturierter und transparenter Verkaufsprozess**

Vollständig vorbereiteter Datenraum, abgestimmter Kaufvertragsentwurf und klar definierter Zeitplan gewährleisten effiziente Due Diligence und Transaktionssicherheit.

# TIMELINE VERKAUFSPROZESS





**Andreas Heinen**

Bereichsleiter Investment

T +49 89 306 17-512

M +49 170 336 97 48

E [Andreas.heinen@dawonia.de](mailto:Andreas.heinen@dawonia.de)



**Maximilian Kummer**

Senior Investmentmanager

T +49 89 306 17-416

M +49 152 534 106 67

E [Maximilian.kummer@dawonia.de](mailto:Maximilian.kummer@dawonia.de)



**Anja Köllinger**

Senior Investmentmanagerin

T +49 89 306 17-135

M +49 178 339 01 16

E [Anja.koellinger@dawonia.de](mailto:Anja.koellinger@dawonia.de)



**Magdalena Seidl**

Investmentmanagerin

T +49 89 306 17-517

M +49 178 3390129

E [Magdalena.seidl@dawonia.de](mailto:Magdalena.seidl@dawonia.de)

## Rechtliche Hinweise

### Haftungsausschluss

Sämtliche Informationen, Produktabbildungen und Visualisierungen, die in diesem Memo enthalten sind, sind unverbindlich. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Angaben wird vom Herausgeber keine Gewähr übernommen. Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit fehlerhaften, unzutreffenden oder unvollständigen Angaben sind, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Bei allen Haftungsbeschränkungen bleibt die Haftung des Herausgebers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für sonstige Schäden, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Herausgebers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt. Flächen und Mietzinse sind ausschließlich mit Circa-Größen bzw. -Beträgen angegeben. Maßgeblich für alle Angaben seitens des Herausgebers ist nur der beurkundete Kaufvertrag. Stand: November 2025

### Vertraulichkeit der Objektdaten

Sämtliche Vertrags- und Objektdaten, die mit diesem Investment Memorandum übermittelt werden, sind ausschließlich für den vom Herausgeber kontaktierten Empfänger bestimmt. Dieser Empfänger verpflichtet sich, die vom Herausgeber enthaltenen Daten vertraulich zu behandeln. Jede Weitergabe von Vertrags- und/oder Objektdaten an Dritte ohne die schriftliche Zustimmung des Herausgebers sowie jede Nutzung zu Zwecken, die nicht mit dem konkreten, eigenen Interesse an dem Objekt einhergehen, insbesondere eine Nutzung zu anderen gewerblichen Zwecken, ist dem Empfänger untersagt.

### Verfasser/Herausgeber

Dawonia Management GmbH, Dom-Pedro-Straße 19, 80637 München

Dieses Investment Memorandum unterliegt dem Urheberrecht. Jede Art der Verwendung dieses Teasers oder von Teilen derselben bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Herausgebers.

### Angaben gem. MaBV (§ 11 MABV)

Eigentümerin (bzw. Erbbauberechtigte) der Wohnanlagen in Altstadt a.d. Waldnaab, Sulzbach-Rosenberg, Burglengenfeld und Regensburg ist die Dawonia Niederbayern und Oberpfalz GmbH. Eigentümerin (bzw. Erbbauberechtigte) der Wohnanlagen in Nürnberg ist die Dawonia Franken GmbH. Eigentümerin der Wohnanlage in Neutraubling ist die Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co.KG. Eigentümerin der Wohnanlage in Lappersdorf ist die Dawonia Portfolio 1 GmbH & Co. KG.

Der Sitz aller Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten ist Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald.

Die Vermittlung erfolgt durch die Dawonia Management GmbH. Die Dawonia Management GmbH ist zur Entgegennahme von Zahlungen und sonstigen Leistungen nicht berechtigt. Ein Maklervertrag oder sonstiger Dienstleistungsvertrag zwischen der Dawonia Management GmbH und dem Käufer/Kaufinteressenten kommt nicht zustande. Die Dawonia Management GmbH wird nicht als Makler für den Käufer/Kaufinteressenten tätig. Eine Maklervergütung wird seitens des Käufers/Kaufinteressenten nicht geschuldet.

### Bildnachweise

Flaticon | Freepik | mapz | pixabay | unsplash | wikipedia | [Burglengenfeld: Zahlen und Daten](#) | [Burgen in Bayern :: Haus der Bayerischen Geschichte](#) | CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=676161> | [File:Neustadt Waldnaab 13.jpg - Wikimedia Commons](#) | [Altstadt Waldnaab, Luftbild Luftbilder, Oberpfalz](#) | Wikipedia Autor: [Tilman2007](#) | [Sulzbach-Rosenberg - Bayerische Eisenstrasse](#) | [P Seminar Zeitzeugen- Geschichte Gymnasium Neutraubling](#) | [Neutraubling moderne Stadt unweit von Regensburg mit Freizeitaktivitäten am Guggenberger Weiher](#)

## Besichtigung

Eine Besichtigung der Objekte kann nach vorheriger Terminabstimmung mit dem Eigentümer erfolgen.

## Vermittlungsgebühr

Dieses Angebot ist für den Erwerber provisionsfrei.