



Der barrierefreie Neubau „Betreutes Wohnen Olching“ entsteht mit 69 seniorengerechten Wohnungen zwischen rund 31 und 62 m² und wird voraussichtlich im Winter 2027/28 bezugsfertig.

Die Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen im Erd-, ersten und zweiten Obergeschoss sind barrierefrei geplant und verfügen über eine durchdachte Pantryküche, ein komfortables Bad sowie eine Terrasse oder einen Balkon. Das viergeschossige Gebäude wird als klimafreundlicher KfW-40-Neubau mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) errichtet und über Nah-/Fernwärme aus erneuerbaren Energien beheizt. Ein Betreuungsbüro im Haus, ein Gemeinschaftsraum, ein Fitnessraum mit Wellnessbad sowie 13 Außen- und 22 Tiefgaragenstellplätze ergänzen das Angebot; die Betreuungsleistungen erbringt die DSB Diakonium Serviceleistungsbetrieb GmbH, den Hausnotruf die Johanniter-Unfall-Hilfe.

Für Kapitalanleger verbindet das Objekt einen zukunftssicheren Neubaustandard mit deutlichen Steuervorteilen: In den ersten vier Jahren lassen sich nach § 7b EStG jeweils bis zu 5 % Sonderabschreibung zusätzlich zur degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG geltend machen. Über das KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau“ steht zudem ein zinsgünstiges Förderdarlehen von bis zu 150.000 € je Wohnung bereit. Jede Wohnung wird einzeln erworben und vermietet; die Haus- und Mietverwaltung übernimmt auf Wunsch der Anbieter. Optional kann ein zehnjähriger Mietvertrag mit der ERL abgeschlossen werden, der nach einer sechsmonatigen Pre-Opening-Phase einen gesicherten Mietzahlungsbeginn vorsieht. Bezugsberechtigt sind Personen ab 60 Jahren oder mit einer Schwerbehinderung (GdB ≥ 50).

Objektdaten

Adresse	Ludwigstraße 9, Olching	Bundesland	Bayern
Kategorie	Betreutes Wohnen	Grunderwerbsteuer	3,50 %
Fertigstellung	Winter 2027/28	Wohneinheiten	69
Energieausweis	Effizienzklasse A, 41,3 kWh/(m ² ·a), Nah-/Fernwärme (regenerativ)	Rendite	auf Anfrage
Sonder-AfA + degressiv	auf Anfrage	Quadratmeterpreis	auf Anfrage
Kaufpreise	340.300,00 - 684.200,00 €	Miete pro m ²	25,00 €
Standort	München	Monatl. Mieteinnahmen	777,00 - 1.562,00 €
		KfW-Förderung	nein

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Immobilie an. Stand: 21.10.26