

zugspitz³
SERVICED APPARTEMENTS

powered by easystreet

Ihr Investment
in die Zukunft.

Serviced Apartments in Augsburg



Vorwort

Liebe Interessenten,

die Immobilienpreise in Augsburg steigen und ein Gegentrend ist nach wie vor nicht absehbar. Eine starke Industrie mit namhaften Unternehmen wie KUKA und die Nähe zur Metropole München sind nur zwei Gründe, warum der Immobilienmarkt hier boomt. Dennoch sind die Immobilienpreise noch nicht auf demselben Level wie zum Beispiel in München – eine ideale Voraussetzung also für Kapitalanleger, gute Renditemöglichkeiten zu nutzen.

Zwischen „Hochzoll“ und „Lechhausen“ entstehen 138 sogenannte Serviced Apartments, sechs davon barrierefrei. Was sich inzwischen bundesweit als neue Wohnform auf Zeit mehr und mehr etabliert, ist in Augsburg in dieser Form noch **einzigartig**.

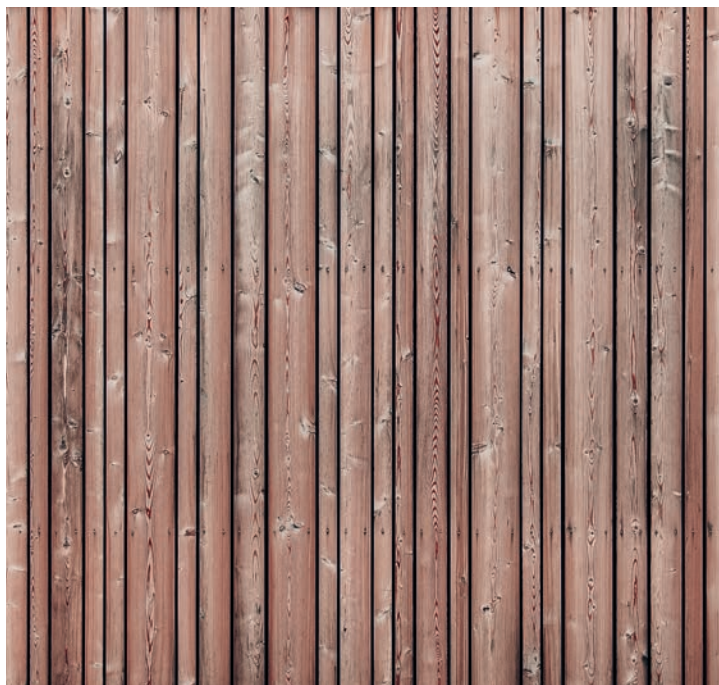
Serviced Apartments bieten kombinierte Vorteile aus klassischen Mietwohnungen und Hotelzimmern. Sie zielen auf Kunden ab, die für einen längeren Zeitraum eine komfortable Unterkunft suchen, aber ebenso auf Touristen, die gerne mehr als eine Minibar und ein beengtes Zimmer zur Verfügung haben wollen. Ein weiterer großer Vorteil der Serviced Apartments in der Zugspitzstraße: Mit der eingebauten Küche und Rewe im Erdgeschoss des Gebäudes können sich die Langzeitgäste ganz bequem selbst versorgen, wenn sie denn wollen. Mit der Straßenbahn vor der Haustüre ist die direkte Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr gesichert.

Für Kapitalanleger sind Serviced Apartments vor allem aufgrund des hohen Wachstumspotenzials interessant. Denn während ein Hotel hohe Kosten mit sich bringt, können bei Serviced Apartments viele Serviceoptionen flexibel dazu gebucht werden. Die unmittelbare Umgebung in Augsburg punktet als urbane Gegend, die aus einem gelungenen Mix aus Gewerbe- und Wohngebiet besteht. Kurze Wege von der Wohnung zur Arbeitsstätte werden für viele Gäste ein überzeugendes Argument sein.

Investieren Sie in ein Konzept mit besten Zukunftsaussichten und einem erfahrenen Bauherren. Die Firmengruppe ProTec ist seit 26 Jahren ein verlässlicher Experte in der Entwicklung und Realisierung von Immobilien. Wir bauen Gebäude zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen und setzen bei allem, was wir tun, auf hochwertige und langlebige Ergebnisse. Darüber hinaus wird dieses Bauprojekt über unseren exklusiven Partner vertrieben.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie Näheres zu unserem Bauprojekt in der Zugspitzstraße. Lernen Sie dieses besondere Projekt besser kennen – und überzeugen Sie sich selbst.

Thomas Seban
Geschäftsführender Gesellschafter
der Firmengruppe ProTec



Inhalt

Standort Augsburg

- 6-7** Lebensraum Augsburg
- 8-9** Wirtschaft in Augsburg
- 10-11** Lage

Serviced Appartements

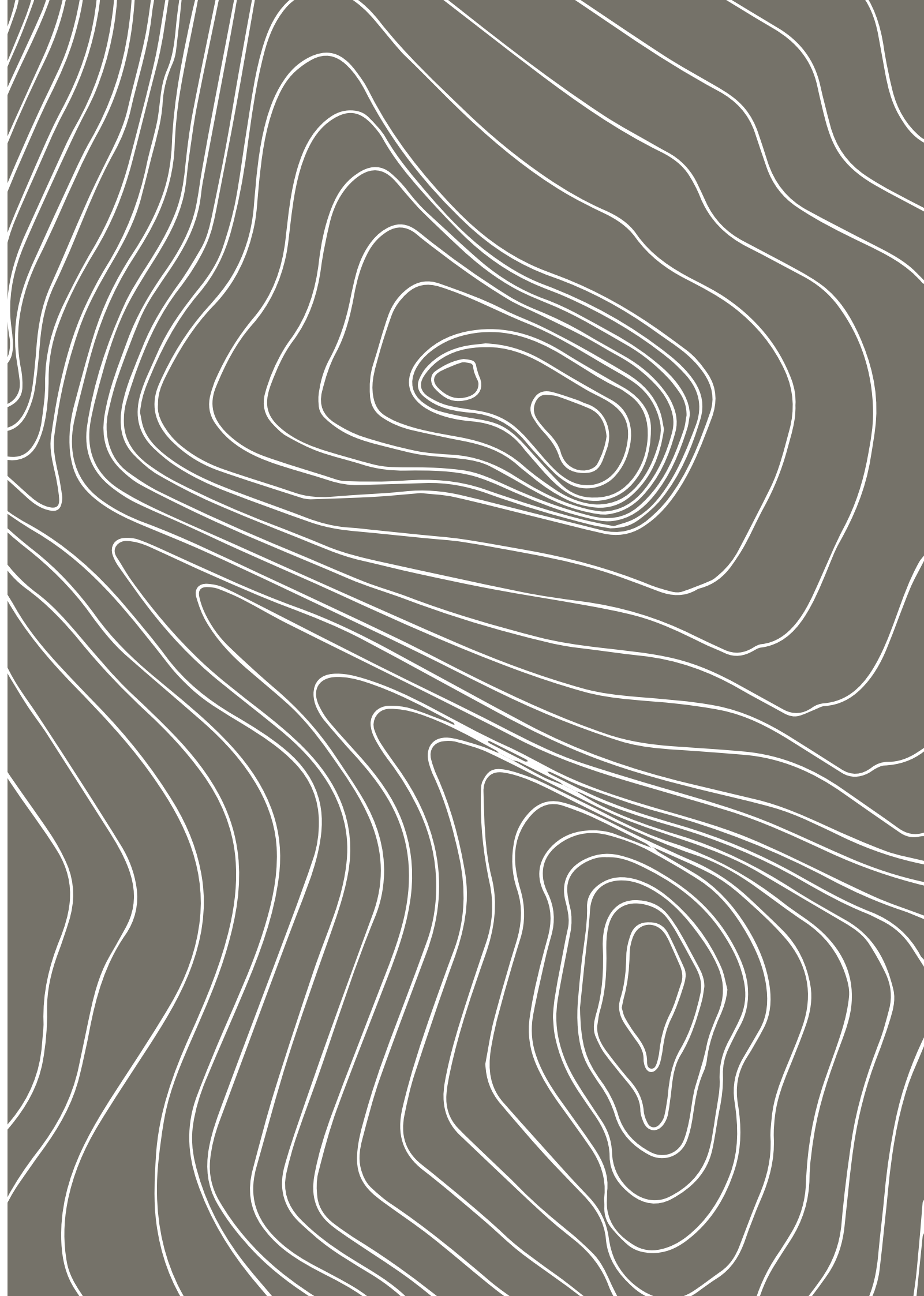
- 12** Vorbemerkung
- 13** Grundlagen & Tendenzen
- 14-15** Gebäudekonzept

Objektbeschreibung

- 16-17** Überblick
- 18-19** Grundrisse
- 20-21** Mobiliar & Ausstattung

Weitere Informationen

- 22-23** Zahlungsplan
- 26-27** Initiator ProTec
- 28-29** Hausverwaltung



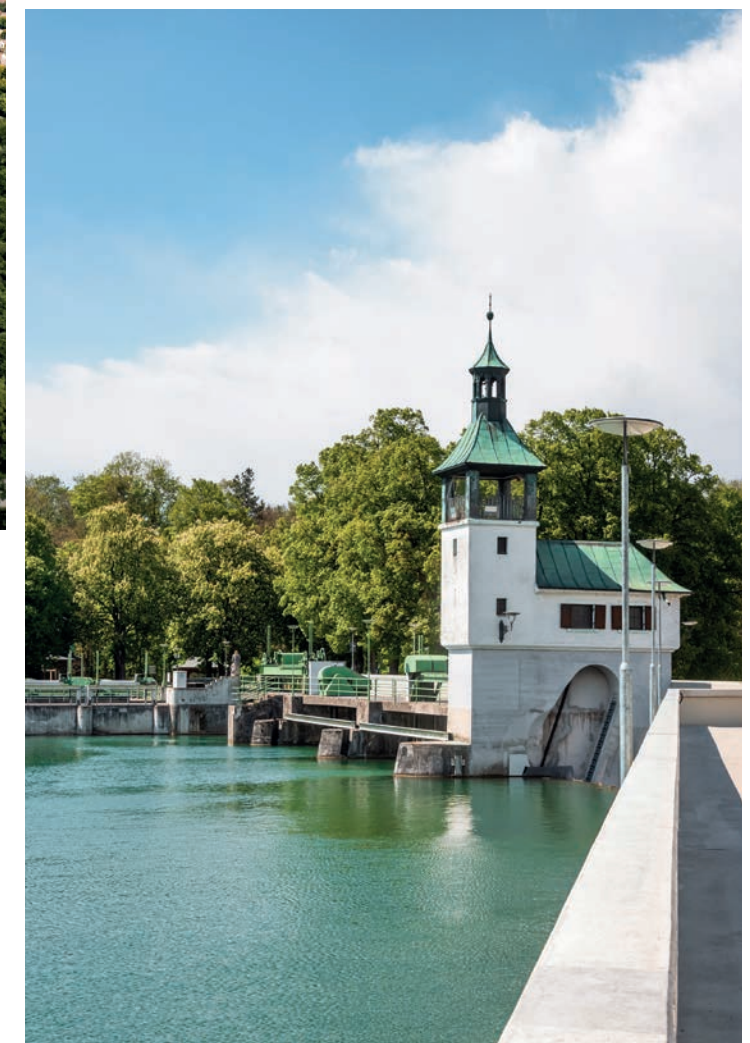
Augsburg:

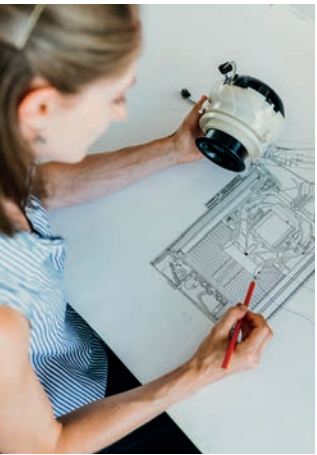
Wo Kultur und Lebensart
auf Wald und Wiesen trifft

Bei einer Bürgerumfrage der Stadt gaben 2021 jeweils knapp 96 Prozent der Befragten an, gerne in Augsburg und in ihrem eigenen Stadtbezirk zu leben. Kein Wunder: Die Stadt hat mit ihrer historischen Altstadt einen besonderen Charme und punktet mit einem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Kultur. Darüber hinaus bietet sie eine gute Auswahl an grünen Naherholungsgebieten. Mit circa einem Drittel Grün- und Waldflächen gehört Augsburg zu den grünsten Städten Deutschlands. Die drittgrößte Stadt Bayerns bietet viel zwischen urbanem Lifestyle und naturverbundenem Lebensgefühl.

Augsburg ist eine bayerisch-schwäbische Metropole, Unesco-Welterbestadt, Innovations- und Wissensstandort mit Universität, Uniklinik, Hochschule, Forschungs- und Wissenschaftszentren. Rund 850.000 Einwohner leben in der Region Augsburg, wovon 300.000 im Stadtgebiet ihr Zuhause haben. Augsburg punktet als moderne Stadt mit einer besonderen Dynamik, gepaart mit familiärem Flair und unverwechselbarem historischem Charme.

Die über 2000 Jahre alte Stadt ist reich an Geschichte und Kultur. 2019 wurde das einzigartige und historische Wassermanagement-System in der Liste der besonders erwähnenswerten Denkmäler der UNESCO aufgenommen. Und auch heute setzt die Stadt Maßstäbe: Die ausgebauten Radwege setzen ein Zeichen für zeitgemäße Mobilität. Wem der Radweg zur Arbeit als sportliche Betätigung nicht ausreicht, der kann in Augsburg aus einer Vielzahl an Angeboten wählen. Von Boulderhallen und Ninja-Parcours-Angeboten bis zu Kanu- und Wandertouren: Hier findet jeder seinen Lieblingssport - sowohl indoor wie outdoor. In der WWK-Arena können sie sich ein Spiel des Fußball Club Augsburg (FCA) gemeinsam mit über dreißigtausend Fans ansehen oder im zentral gelegenen Curt-Frenzel-Stadion den Augsburger Eishockey Verein (AEV) anfeuern.

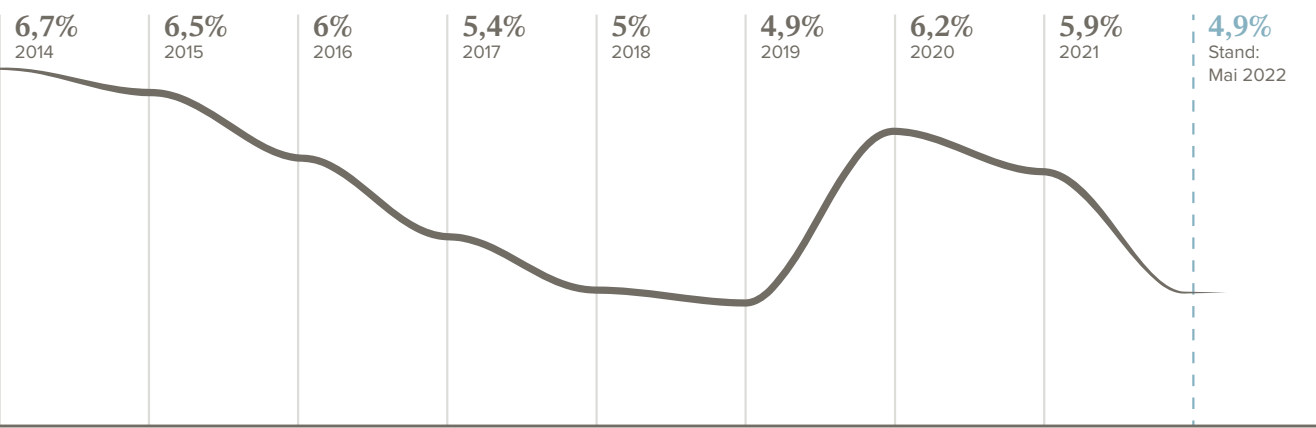




Augsburgs Wirtschaft wächst

und die Arbeitslosenquote sinkt.

Augsburgs Arbeitslosenquote:



Die größten Unternehmen in Augsburg:	
MAN Energy Solutions	(Industrie / 4.000 MA)
AVAG	(Automobilhandel / 5.260 MA)
Orizon	(Personaldienstleister / 7.900 MA)
Premium AEROTEC	(Industrie / 7.500 MA)
KUKA	(Industrie / 3.138 MA)
Faurecia	(Industrie / 1.400 MA)
RENK	(Industrie / 1.100 MA)
Mediengruppe Pressedruck	(Presse / 4.000 MA)
Universitätsklinikum Augsburg	(Städtische Einrichtung / 6.500 MA)
Universität Augsburg	(Städtische Einrichtung / 4.000 MA)
Lechwerke Augsburg	(Energieversorger / 1.900 MA)
Stadtwerke Augsburg	(Energieversorger / 1.800 MA)



Die schwäbische Metropole Augsburg bietet alles, was es zum erfolgreichen Wirtschaften braucht. Sie ist ein wichtiger Industriestandort im Süden Deutschlands mit namhaften Unternehmen.

Augsburg ist es gelungen, sich als Wirtschaftsstandort stetig weiterzuentwickeln und so attraktiv zu bleiben. Die Stadt bündelt Innovationskraft und hält gleichzeitig wichtige technologische Unternehmen in der Region. Der Augsburger Innovationspark ist Innovationstreiber, hinzukommt eine umfangreiche Wissensinfrastruktur mit Hochschulen und Forschungsinstituten.

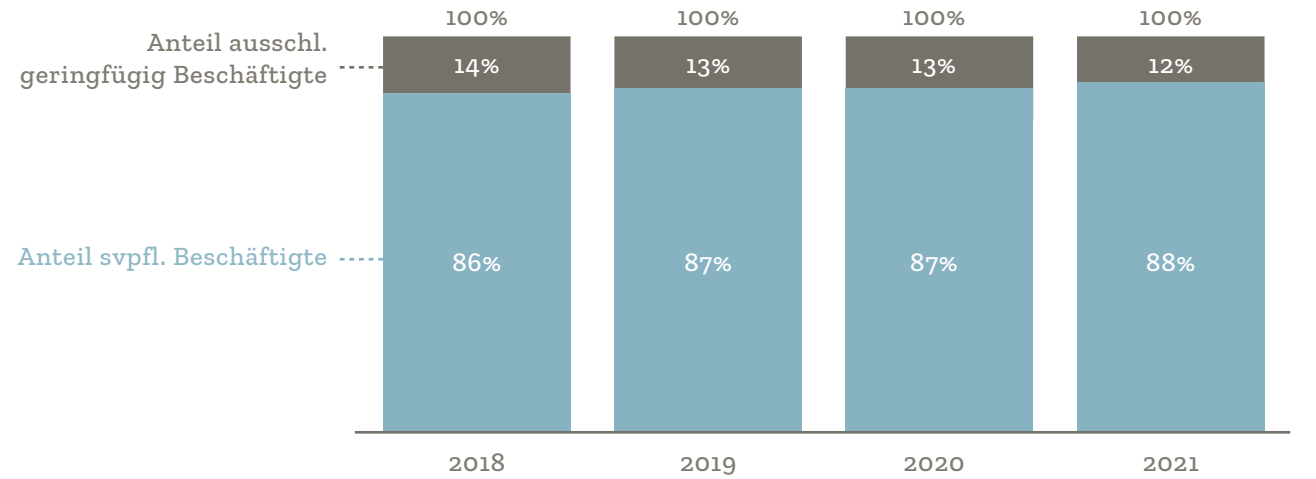
Breitbandkapazitäten von bis zu einem Gigabit pro Sekunde und der Ausbau des Glasfaserbaus bieten beste Voraussetzungen für den digitalen Wandel.

Die heterogene Wirtschaftsstruktur steht hier auf breiten Beinen und kann dadurch Schwächen einzelner Branchen abfedern. Zu den wirtschaftsstarken Branchen, die in Augsburg sehr gut vertreten sind, zählen zum Beispiel führende Unternehmen aus den Bereichen Mechatronik, Leichtbau, Informationstechnologie, Logistik und Umwelttechnologie. Aber auch im Dienstleistungs-

sektor kann Augsburg ein gutes Wachstum verzeichnen.

Auch im Bereich Nachhaltigkeit ist Stadt Augsburg sehr gut aufgestellt. Mit der Zukunftsstrategie A³ 2030 sollen die Digitalisierung, die künstliche Intelligenz in der Produktion, die Nachhaltigkeit und die Ressourceneffizienz vorangetrieben werden. Somit werden in Augsburg auf verschiedenen Ebenen die richtigen Maßnahmen ergriffen, um die Arbeitsplätze und den Wohlstand der Region zu sichern und auszubauen.

Augsburgs Beschäftigungen:





- Restaurant
- Kindergarten
- Schule
- Naherholung
- Lebensmittel
- Arztpraxis
- Sportclub
- Shopping
- Parkplatz



Umgebung & Anbindungen

Entfernungen (PKW):		
Z3 – Augsburg / Zentrum	4,4 km	/ 11 min.
Z3 – Augsburg / Hbf	5,3 km	/ 13 min.
Z3 – B300	0,5 km	/ 1 min.
Z3 – A8	8,2 km	/ 13 min.
Z3 – B17	6,3 km	/ 11 min.
Z3 – Landsberg / Lech	44 km	/ 35 min.

Z3 – Füssen	112 km	/ 80 min.
Z3 – München	74 km	/ 60 min.
Z3 – München / Flughafen	79 km	/ 50 min.
Z3 – Nürnberg	155 km	/ 110 min.
Z3 – Ulm	93 km	/ 55 min.
Z3 – Stuttgart	169 km	/ 100 min.



Serviced Appartements:

Potenzial und Nachfrage

Für den deutschen Markt ergeben sich 12 Potenzial- Städte im A- bis D-Stadt-Bereich, die detaillierter beschrieben werden. Dabei wurde in schematischer Darstellung besonderes Augenmerk auf die Nachfragegeneratoren für das Segment der Serviced Appartements gelegt.

Die Verfügbarkeit von Fachkräften am jeweiligen Standort ist für den Erfolg der Unternehmen essenziell. Angespannte Wohnungsmärkte führen dazu, dass einerseits

neue Mitarbeiter nicht kommen können, da Wohnraum am klassischen Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zu finden ist. Andererseits sind Aufenthalte im Rahmen von Aus- und Weiterbildung bzw. Projekten oder Job-Rotation zeitlich begrenzt. In beiden Fällen werden Serviced Appartements zu Arbeitgeberargumenten, da sie Mitarbeitern sofort verfügbare Übernachtungsmöglichkeiten bieten können, die Arbeiten, Leben, Schlafen und Selbstversorgen ermöglichen.

Nachfragegeneratoren für das Segment der Serviced Appartements:	
Wirtschaft	- Unternehmen mit einem Bedarf an kurz-, mittel- und langfristigen Aufenthalten - Großprojekte - Expatriates und Relocation - Medical Travel
Wissenschaft & Forschung	- Universitäten, Hochschulen, Fachhochschulen, Fakultäten, Lehrstühle, Institute - Forschungseinrichtungen - Wissenschaftliche Verwaltung - Alumni-Netzwerke
Touristische Aktivität	- Kunst & Kultur - Sehenswürdigkeiten - Natur
MICE	- Meetings - Incentives - Conventions - Events

Grundlagen und Tendenzen des Serviced-Appartement Marktes

Der deutsche Markt zählt aktuell ca. 50.200 Serviced Appartements in rund 930 Häusern. Laut der deutschen Charta des Temporären Wohnens sind sie Teil des Beherbergungsgewerbes, damit gewerbliche Konzepte und umsatzsteuerpflichtig. Von klassischen Hotels unterscheiden sie sich durch die Ausstattung mit Küche bzw. Kitchenette und Zonierung in Lebens-, Schlaf- und Essbereich für die Möglichkeit zur Selbstversorgung und zu längeren Aufenthalten. Auch sind das Service-Angebot und die dienstleistungsintensiven Bereiche gegenüber Hotels reduziert, was

deutlich geringere Raten als vergleichbare Hotels ermöglicht und zu wesentlich schlankeren Kostenstrukturen sowie Betriebsprozessen führt. Dieser Umstand hat Serviced Appartements auch resilienter als die klassische Hotellerie durch die Corona-Pandemie gebracht.

Serviced Appartements unterliegen den gleichen behördlichen Auflagen wie Hotels: vom Brandschutz bis zur Limitierung auf maximal sechs Monate Aufenthaltszeit. Wie Hotels werden sie von einem Betreiber betrieben und können kurzfristig gebucht, genutzt und

wieder verlassen werden. Im Unterschied zu wohnwirtschaftlichen Konzepten wird hier nicht gewohnt. Der Gast wird temporär beherbergt. Die Charta des Temporären Wohnens, 2014 von einer Arbeitsgruppe aus Betreibern, Investoren, Bankern, Steuerberatern und Rechtsanwälten in Eigeninitiative entwickelt und seither kontinuierlich aktualisiert, ordnet die verschiedenen Ausprägungen Temporären Wohnens zwischen Hotel und Wohnen ein und trägt damit zu einem besseren Verständnis und einer größeren Markttransparenz bei.

Wohnungsmarkt	Nutzungskonzepte				Hotelmarkt			
	Furnished Accomodation	Serviced Accomodation		Serviced Appartements				
	Service							
	keine	limited	>	selected		limited	>	full
	Aufenthaltsdauer							
	mind.: (3-) 6 Monate max.: unbefristet	mind.: (3-) 6 Monate max.: unbefristet		mind.: 1 Nacht max.: 6 Monate				
	Betriebstyp							
	(teil-)möblierte Appartements	Living-Konzepte (Corporate Housing, Micro Living) (< 25 m2, Senior Living...)		Serviced Appartement- haus		Aparthotel		
		Student Living						
		Co-Living						

Das Gebäude

ein durchdachtes Wohnkonzept.

Serviced Apartments sind vollmöblierte Apartments, die über eine Küche oder Küchenzeile verfügen und mit einem hohen Wohnkomfort zu moderaten Preisen punkten. In der **Corona-Krise** hat sich gezeigt, dass sie im Vergleich zu klassischen Hotelzimmern einen deutlich geringeren Rückgang an Buchungen hatten und durch mildere Regelungen pandemieresistent sind. Das aus gutem Grund: Social Distancing ist hier deutlich einfacher möglich, daher musste keine Schließung aufgrund hoher Covid-19-Fallzahlen erfolgen.

Serviced Apartments sind für eine Vielzahl an Gästen eine ideale Alternative zu Hotels oder Hostels. Sie bieten mehr Komfort und Privatzone als Hotels und Airbnb Zimmer, sind zugleich aber meist günstiger und wohnlicher als übliche Hotelzimmer. Ob Geschäftsreisende, Touristen, Workation-Paare, Pendler, Young Professionals oder sogar Studenten, die noch auf der Suche nach einer Wohnung sind: Die Benefits überzeugen viele verschiedene Personengruppen. Zumal hier sowohl längerfristige wie auch kurzfristige Aufenthalte möglich sind.

Selbst wer nur einen Monat bleibt, wird die moderne, komfortable Ausstattung und die Privatsphäre schätzen. Wer auswärts nicht auf einen hohen Wohlfühlfaktor verzichten möchte und gerne die Wahl hat, Essen zu gehen oder Essen selbst zuhause zuzubereiten, für den sind Serviced Apartments wirklich das Beste aus zwei Welten.

Die Form des temporären Wohnens basiert auf der Idee, die Vorteile eines Hotels mit denen eines eigenen Zuhauses zu kombinieren. Die Gäste eines Serviced Apartments können dementsprechend hotelähnliche Leistungen in Anspruch nehmen, wie zum Beispiel einen Reinigungsservice.

In-House Angebot :

- Lebensmittelgeschäft
- Bäckerei
- Wäscheraum
- Zimmerservice (auf Wunsch)
- Komfortzonen
- Eventräume
- große Dachterrasse



REWE & zugspitz³
SERVICED APARTEMENTS
powered by easystreet

Überblick

KfW NH40
Standard

Im Augsburger Osten entstehen in unmittelbarer Nähe zum Lech 138 sogenannte Serviced Apartments auf einem Grundstück von 5.250 Quadratmetern. Die voll ausgestatteten Apartments haben Wohnflächen zwischen ca. 26 und 59 Quadratmetern. Das Gebäude verfügt über einen Fernwärmeanschluss und wird als KfW Effizienzgebäude NH40 konzipiert.

Der Münchener Westen ist über die A8 in ca. 30 Minuten zu erreichen.

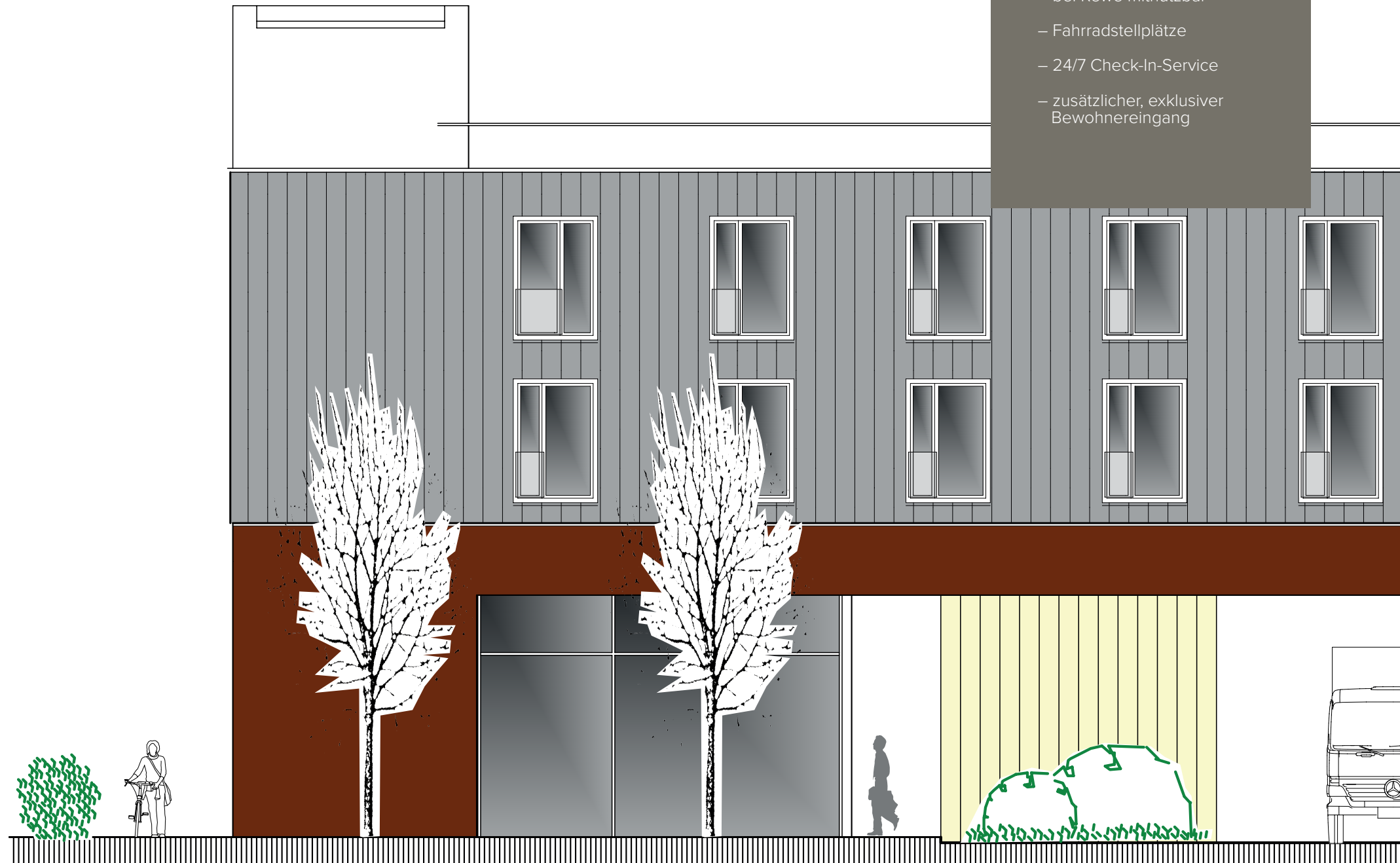
Über 55 % der Energie wird aus nachhaltiger Energie gewonnen – gerade in heutigen Zeiten ein großer Pluspunkt. Als Anleger erwerben Sie mit einem Serviced Apartment im „Zugspitz³“ gewerbliches Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Zahlen & Fakten:

- 138 Serviced Apartments
- 6 davon barrierefrei
- 35 TG Stellplätze
- 66 oberirdische Stellplätze bei Rewe mitnutzbar
- Fahrradstellplätze
- 24/7 Check-In-Service
- zusätzlicher, exklusiver Bewohnereingang

ca. 5.250 m²
Grundstück

ca. 7.000 m²
brutto Geschossfläche



Modern, komfortabel, flexibel:

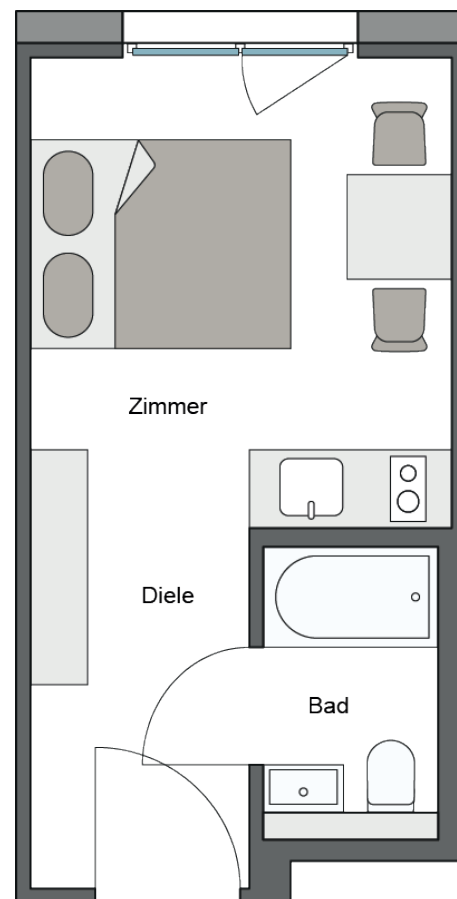
So geht Wohnen
auf Zeit

Wählen Sie zwischen drei voll möblierten
Appartement-Typen aus. Mit der integrierten
Kitchenette im Appartement und Rewe, sowie
einem Bäcker im EG des Gebäudes, können
Sie sich ganz bequem selbst versorgen - wie
zu Hause.

Typ 1

Wohnbeispiel

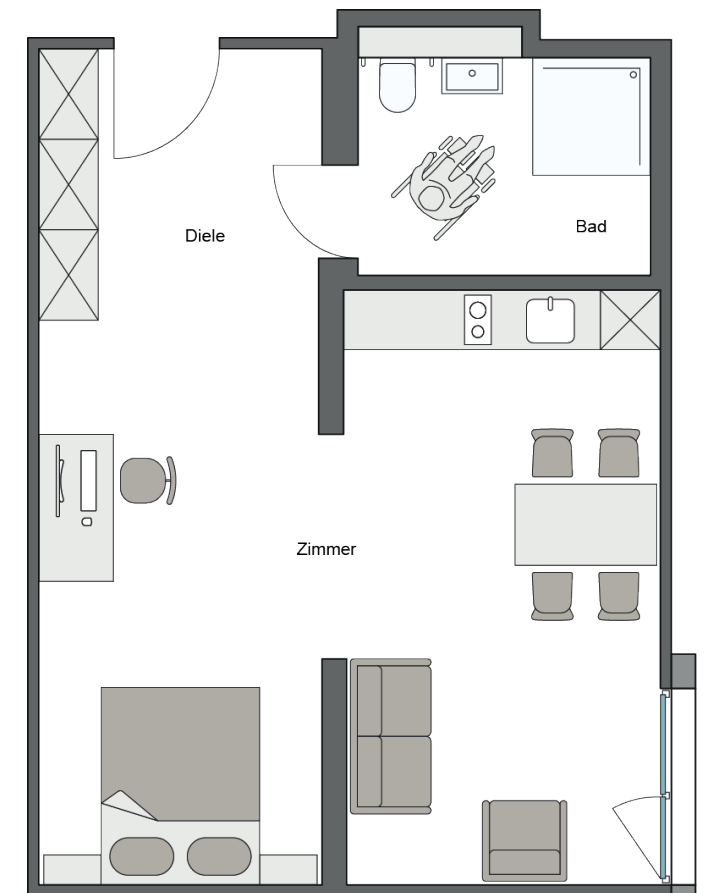
1 Zimmer Appartement Wohnen + Bad



Typ 2

Wohnbeispiel (barrierefrei)

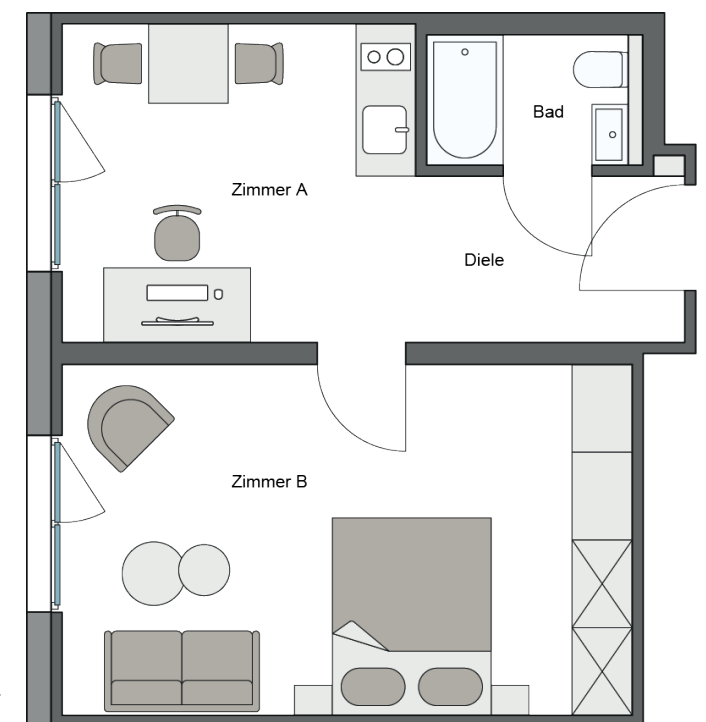
2 Zimmer Appartement Wohnen + Bad



Typ 3

Wohnbeispiel

2 Zimmer Appartement Wohnen + Bad



Mobiliar & Ausstattung

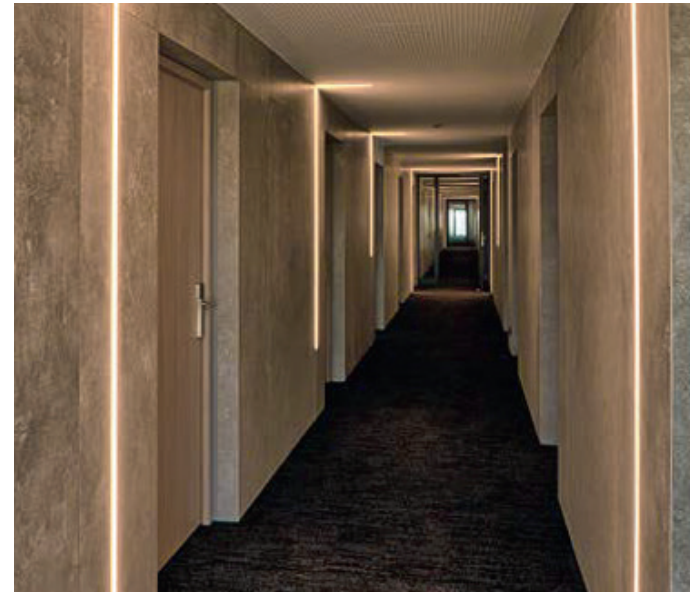
Hier ist jeder Quadratmeter durchdacht

Als Kapitalanleger erwerben Sie die Serviced Apartments bereits komplett möbliert vom Bauträger. Für die Ausstattung werden Möbelstücke von namhaften Herstellern eingesetzt. Der Stil ist modern und trotzdem behaglich.

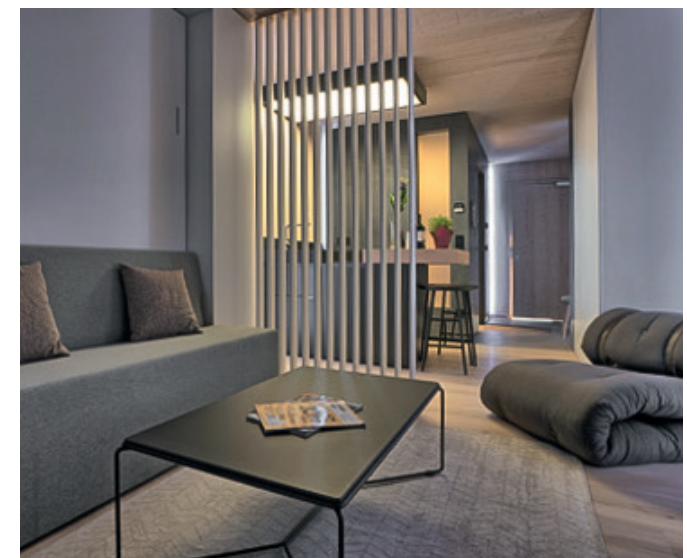
Zu den voll ausgestatteten Apartments gehören eine Küchenzeile mit Kühlschrank und Gefrierfach sowie ein kleiner Arbeitsbereich und eine Garderobe.

Damit jeder Quadratmeter funktional genutzt wird, kommen platzsparende Möbel in einer durchdachten Raumplanung zum Einsatz. Das Mobiliar und die Wohnaccessoires sind harmonisch aufeinander abgestimmt und schaffen eine gleichermaßen moderne und gemütliche Wohnatmosphäre.

Die Serviced Apartments beweisen, dass ein Wohlfühl-Ambiente und Funktionalität sich harmonisch ergänzen. Die hochwertige Ausstattung sorgt für ein Plus an Komfort.

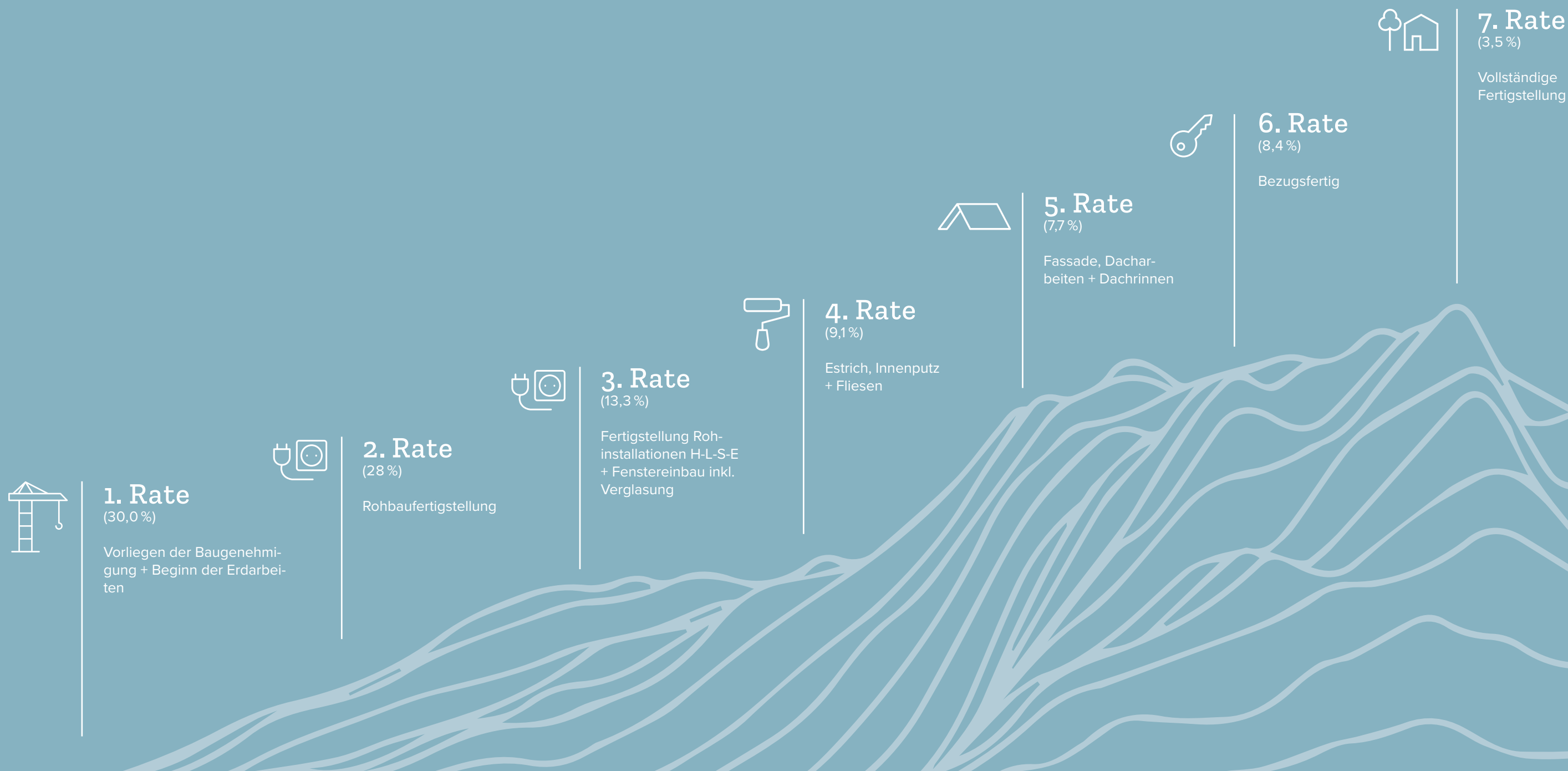


zugspitz³
SERVICED APARTMENTS
powered by easystreet



Zahlung mit Plan

Der Zahlungsplan für dieses Investment liefert maximale Transparenz. In 7 Raten zahlen Sie die Kosten von Baubeginn bis Fertigstellung etappenweise ab.



zugspitz³

SERVICED APPARTEMENTS

powered by



easystreet

REWE



Bewährt und begeistert

Profitieren Sie von unserer
Erfahrung und unserem Know-how

Die Firmengruppe ProTec ist seit über 26 Jahren im
Gewerbe- und Wohnungsbau tätig. Dabei übernimmt sie
alle wichtigen Aufgaben von der Planung bis zur Verwaltung
– und zwar gewissenhaft, kompetent und lösungsorientiert.

6 Gründe für dieses Investment:

- Absicherung Leerstandsrisiko durch Miet-Pool-Lösung
- hohe Rendite durch geringere laufende Kosten
- sicherer finanzieller Rahmen mit einem Exklusivpartner im Vertrieb
- Bau und Gebäudemanagement aus einer professionellen Hand
- komfortables Mietmanagement durch WEG-Verwaltung & Miet-Pool-Dienstleister
- Eigennutzung möglich
- pandemieresistentes Konzept

Rundum-Service. Rundum zufrieden.

Mit ProTec haben Sie ein erfahrenes Unternehmen an Ihrer Seite, das sowohl den Bau wie auch die Verwaltung kompetent steuert.

Die Firmengruppe ProTec hat in den Regionen München und Augsburg über 26 Jahre Erfahrung im Projektmanagement von Wohnungs- und Gewerbeflächenbau. Als kompletter Dienstleister für die Immobilie beherbergt die Firmengruppe neben der Tätigkeit als Bauträger und Projektentwickler auch die Bereiche Facilitymanagement und Hausverwaltung.

Eigentümer oder Investoren profitieren somit von einem Rundum-Service mit persönlichem Ansprechpartner. Dieser steht Ihnen kompetent zur Seite bei allen Fragen zu den verschiedenen Planungs- und Bauphasen sowie danach auch zu Verwaltungsangelegenheiten.

Im Bereich des Facilitymanagements übernimmt ProTec alle wichtigen Aufgaben. Das Unternehmen koordiniert nicht nur die technischen Leistungen, die im Gebäude anfallen, sondern übernimmt auch vielfältige, regelmäßig wiederkehrende Aufgaben. Hierzu zählen beispielsweise die Buchführung, die Erstellung von Mieter- und Jahres-

abrechnungen, die Beauftragung von Reinigungskräften und Hausmeistern und die Überwachung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Die WEG-Verwaltung durch ProTec bietet für alle Eigentümer der Serviced Apartments den maximal höchsten Betreuungskomfort.



zugspitz³

SERVICED APPARTEMENTS

Das Team

**PRO
TEC** | HAUSVERWALTUNG


KOMPENDIUM
Projektgesellschaft


easystreet

Alle in diesem Exposé gezeigten Abbildungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Veranschaulichung. Änderungen bleiben vorbehalten.