

Co-Living Full-Service-Konzept Fürstenackerstraße 3

81477 München – Solln

Professionelles Einrichtungs-, Vermietungs- und Betreuungskonzept für Kapitalanleger

Erstellt für

BM Bauprojekt GmbH
Fürstenackerstraße 3
81477 München
www.bm-bauprojekt.de
r.bauer@bmbauprojekt.de

Erstellt durch

Atrium Residenz Gruppe
Südliche Münchner Straße 60c
82031 Grünwald
www.atriumgruppe.de
Info@atriumgruppe.de

Zweck dieses Konzeptes

Dieses Dokument ergänzt die bereits erstellte Machbarkeitsanalyse und beschreibt die operative Umsetzung des Co-Living-Konzeptes für das Projekt Fürstenackerstraße 3.

Ziel ist es, Kapitalanlegern einen transparenten Überblick über den Ablauf, den Leistungsumfang sowie die Betreuung nach Erwerb der Wohnung zu geben.

Warum eignet sich gerade das Projekt Fürstenackerstraße 3?

Die Wohnungen im Projekt Fürstenackerstraße 3 wurden aufgrund ihrer modernen Grundrisse, der hochwertigen Neubauqualität und der attraktiven Lage mit guter Verkehrsanbindung bewusst als mögliche Co-Living-Einheiten betrachtet.

Die nahezu gleichwertigen Zimmergrößen, die funktionalen Grundrisse sowie die gemeinschaftlichen Wohnbereiche schaffen ideale Voraussetzungen für ein modernes Co-Living-Konzept.

Gerade im Münchner Süden besteht eine hohe Nachfrage nach hochwertigem, möbliertem Wohnraum für Berufstätige und Fachkräfte.

Aus Sicht der Atrium Residenz Gruppe bietet dieses Projekt daher eine sehr gute Grundlage für eine langfristig erfolgreiche Vermietung.

Neubauqualität	Moderne Grundrisse	Attraktive Lage	Hochwertige Ausstattung
Sehr gute Vermietbarkeit	Moderne Wohnform	Professionelle Umsetzung	Langfristiges Investmentkonzept
Hohe Nachfrage im Münchner Süden	Optimale Zimmergrößen für Co-Living	Neubau ohne Sanierungsaufwand	Flexible Vermietungsmodelle
Sehr gute ÖPNV-Anbindung	Attraktiv für Young Professionals und Fachkräfte	Langfristig hohe Vermietbarkeit	Professionelle operative Betreuung

Warum Co-Living?

Der Münchner Wohnungsmarkt gehört zu den nachfragestärksten Wohnungsstandorten Deutschlands.

Vor allem Berufseinsteiger, Young Professionals, Consultants, Projektmitarbeiter, Doktoranden und internationale Fachkräfte suchen zunehmend hochwertig ausgestattete, möblierte Wohnformen mit flexiblen Einzugsmöglichkeiten.

Das Co-Living-Konzept trägt dieser Entwicklung Rechnung.

Durch die intelligente Nutzung der vorhandenen Wohnfläche entsteht eine moderne Wohnform mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten.

Für Kapitalanleger kann sich dadurch – abhängig von Kaufpreis, Vermietung, Marktlage und laufenden Kosten – ein höheres Mietpotenzial gegenüber einer klassischen Vermietung ergeben.

Vorteile des Co-Living-Konzeptes

- Sehr Hohe Nachfrage nach möbliertem Wohnraum/Zimmern in München
- Höheres Mietpotenzial gegenüber einer klassischen Vermietung
- Effiziente Nutzung der vorhandenen Wohnfläche
- Flexible Vermietungsmodelle (zimmerweise oder Gesamtvermietung an eine Firma/Person)
- Professionelle Auswahl geeigneter Mieter
- Schnelle Vermarktung durch bestehende Prozesse und Netzwerke
- Strukturierte Abläufe bei Mieterwechseln
- Reduzierter Verwaltungsaufwand für Eigentümer
- Transparente Kostenstruktur
- Planbare operative Betreuung
- Langfristig attraktives Nutzungskonzept
- Ein zentraler Ansprechpartner für Einrichtung, Vermietung und Betreuung

Je nach Marktsituation kann die Vermietung sowohl zimmerweise im Rahmen des Co-Living-Konzeptes als auch vollständig an Unternehmen erfolgen. Dadurch bleibt das Vermietungskonzept flexibel und kann an die jeweilige Nachfrage sowie die Ziele des Eigentümers angepasst werden.

Warum Atrium?

Die Atrium Residenz Gruppe ist auf die Entwicklung und operative Umsetzung hochwertiger Co-Living-Konzepte spezialisiert.

Unser Anspruch besteht darin, Eigentümern nicht nur eine möblierte Wohnung bereitzustellen, sondern ein vollständig organisiertes Vermietungsmodell mit klaren Prozessen, transparenten Kosten und einem festen Ansprechpartner.

Wir übernehmen die Einrichtung, die Erstmöblierung, die Vermarktung, die Auswahl geeigneter Mieter, die Koordination der Vermietung sowie die laufende operative Betreuung.

Dadurch reduziert sich der organisatorische Aufwand für Eigentümer erheblich. Gleichzeitig entsteht eine professionell betreute Immobilie mit einem strukturierten und langfristig ausgerichteten Betriebskonzept.

Projektablauf

Der Ablauf des Co-Living-Konzeptes erfolgt nach einem klar strukturierten Prozess.

01

Erwerb der Wohnung

Nach dem Erwerb entscheidet sich der Eigentümer auf Wunsch für das Co-Living-Konzept.

02

Co-Living-Setup

Die Wohnung wird vollständig eingerichtet, ausgestattet und bezugsfertig vorbereitet.

03

Vermarktung

Bereits während der Einrichtungsphase kann – nach Abstimmung – mit der Vermarktung begonnen werden, sodass die Vermietung nach Fertigstellung möglichst zeitnah erfolgen kann.

04

Auswahl geeigneter Bewohner

Atrium begleitet den Auswahlprozess geeigneter Interessenten entsprechend der vereinbarten Zielgruppe.

05

Mietvertragsvorbereitung

Die organisatorische Vorbereitung der Mietverträge erfolgt durch Atrium inkl. Abstimmung mit Eigentümer. Vertragspartner bleiben Eigentümer und Bewohner.

06

Einzug

Nach Abschluss der Vermietung erfolgt die koordinierte Übergabe der Wohnung.

07

Laufende Betreuung

Während der Vermietung übernimmt Atrium sämtliche vereinbarten organisatorischen Leistungen.

08

Bewohnerwechsel

Sollte ein Bewohner ausziehen, übernimmt Atrium die Nachvermietung und begleitet sämtliche organisatorischen Schritte bis zum Einzug des neuen Bewohners.

Unser Ziel ist es, Eigentümern einen möglichst einfachen, professionellen und transparenten Vermietungsprozess anzubieten und gleichzeitig Leerstandszeiten durch frühzeitige Vermarktung und strukturierte Abläufe möglichst gering zu halten.

Erste Markt- und Potenzialeinschätzung

Die dargestellten Werte basieren auf der zuvor erstellten Machbarkeitsanalyse und stellen eine erste Markt- und Potenzialeinschätzung dar.

Einheit	Konservativ p.a.	Realistisch p.a.	Ambitioniert p.a.
AB01	36.000 €	39.600 €	42.000 €
AB03	34.800 €	37.200 €	39.600 €
AB04	36.000 €	39.600 €	41.400 €

Einheit AB01 – Co-Living-Konzept

Die Einheit AB01 bietet aufgrund ihrer funktionalen Raumaufteilung und der nahezu gleichwertigen Zimmergrößen hervorragende Voraussetzungen für ein modernes Co-Living-Konzept.

Durch die klare Trennung zwischen privaten Rückzugsbereichen und gemeinschaftlich genutzten Flächen entsteht eine Wohnform, die sowohl für Bewohner als auch für Kapitalanleger langfristig attraktiv ist.

Die hochwertige Neubauqualität sowie die geplante Möblierung ermöglichen einen professionellen Marktauftritt unmittelbar nach Fertigstellung.

Einheit AB03 – Co-Living-Konzept

Die Einheit AB03 zeichnet sich durch eine besonders effiziente Flächenaufteilung aus und eignet sich hervorragend für vier hochwertig ausgestattete Bewohnerzimmer.

Die Kombination aus modernen Gemeinschaftsbereichen und nahezu gleichwertigen Zimmergrößen schafft eine ausgewogene Wohnsituation und unterstützt eine langfristige Vermietbarkeit.

Die geplante Möblierung orientiert sich an den Anforderungen moderner Berufstätiger und Fachkräfte.

Einheit AB04 – Co-Living-Konzept

Die Einheit AB04 bietet eine hochwertige Raumstruktur mit attraktiven Zimmergrößen und eignet sich ideal für ein modernes Co-Living-Konzept.

Durch die effiziente Nutzung der Wohnfläche sowie die hochwertige Ausstattung entsteht eine Immobilie, die den Anforderungen des heutigen Münchner Wohnungsmarktes gerecht wird.

In Verbindung mit einer professionellen Vermietung und Betreuung bildet diese Einheit eine hervorragende Grundlage für ein nachhaltiges Investment.

Transparente Kostenübersicht

Leistung	Kosten	Beschreibung
Co-Living-Setup	10.000 € einmalig pro Wohnung	Sämtliche Leistungen bis zur bezugsfertigen Übergabe der Wohnung
Erstvermietung	1.500 € einmalig pro Wohnung	Professionelle Vermarktung, Interessentenmanagement, Koordination bis zum Einzug
Laufendes Co-Living-Management	200 € pro Wohnung / Monat	Organisatorische Betreuung, Ansprechpartner, Koordination bei Bewohnerwechseln
Nachvermietung	500 € je erfolgreich neu vermietetem Zimmer	Sämtliche organisatorischen Leistungen der Neuvermietung bei Bewohnerwechsel

Hinweis

Die Einrichtungskosten stellen eine einmalige Investition dar. Sämtliche angeschafften Möbel gehen nach Abschluss der Einrichtung vollständig in das Eigentum des Wohnungseigentümers über.

Die dargestellten Leistungen können – je nach Wunsch des Eigentümers – individuell angepasst und erweitert werden. Grundlage bildet stets eine gesonderte Beauftragung der jeweils vereinbarten Leistungen.

Co-Living-Setup – Leistungsumfang

Das Co-Living-Setup umfasst sämtliche Leistungen bis zur bezugsfertigen Übergabe der Wohnung.

- individuelles Einrichtungskonzept
- Möblierungsplanung
- Möbelbeschaffung
- Lieferung sämtlicher Möbel
- Aufbau und Montage
- Dekoration
- Küchenausstattung
- Haushaltsgrundausrüstung
- Endreinigung vor Erstbezug
- Qualitätskontrolle
- bezugsfertige Übergabe

Nach Abschluss der Einrichtung steht die Wohnung vollständig vorbereitet für die Vermarktung zur Verfügung.

Erstvermietung – Leistungsumfang

Enthalten sind:

- professionelle Vermarktung
- Erstellung hochwertiger Inserate
- Interessentenmanagement
- Organisation sämtlicher Besichtigungen
- Auswahl geeigneter Interessenten
- Vorbereitung der Mietvertragsunterlagen
- Koordination bis zum Einzug

Nachvermietung – Leistungsumfang

Bei einem Bewohnerwechsel übernimmt Atrium sämtliche organisatorischen Leistungen der Neuvermietung.

- Vermarktung
- Besichtigungen
- Interessentenmanagement
- Auswahl geeigneter Interessenten
- Vorbereitung der Vertragsunterlagen
- Koordination bis zum Einzug

Laufendes Co-Living-Management – Leistungsumfang

Hierzu gehören insbesondere:

- organisatorische Betreuung
- Ansprechpartner für Bewohner
- Unterstützung bei organisatorischen Anliegen
- Koordination bei Bewohnerwechseln
- allgemeine Objektkoordination

Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, sofern diese anfällt.

Häufig gestellte Fragen

Frage	Antwort
Wann beginnt die Vermarktung?	Nach Abstimmung mit dem Eigentümer kann die Vermarktung bereits während der Einrichtungsphase vorbereitet werden. Ziel ist es, die Wohnung nach Bezugsfertigkeit möglichst zeitnah zu vermieten.
Wie werden Leerstandszeiten reduziert?	Durch unsere frühzeitige Vermarktung, professionelle Präsentation sowie strukturierte Nachvermietungsprozesse verfolgt Atrium das Ziel, Leerstandszeiten möglichst gering zu halten. Eine bestimmte Vermietungsdauer kann jedoch nicht garantiert werden.
Wer schließt die Mietverträge?	Die Mietverträge werden zwischen dem jeweiligen Wohnungseigentümer und den Bewohnern abgeschlossen. Die Atrium Residenz Gruppe übernimmt die vollständige organisatorische Vorbereitung, Koordination und Begleitung des Vermietungsprozesses. Zur Vereinfachung des Vermietungsmodells wird mit einer monatlichen Nebenkostenpauschale gearbeitet, sodass keine verbrauchsabhängige Einzelabrechnung je Bewohner erforderlich ist. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.
Sind die dargestellten Mieteinnahmen bereits nach Berücksichtigung der Nebenkosten kalkuliert?	Ja. Die in der Machbarkeitsanalyse dargestellten Mieteinnahmen entsprechen den prognostizierten Einnahmen des Wohnungseigentümers auf Basis des dargestellten Vermietungskonzeptes. Die Nebenkosten werden im Rahmen des Vermietungsmodells über monatliche Nebenkostenpauschalen berücksichtigt. Die dargestellten Werte stellen eine erste Markt- und Potenzialeinschätzung dar und können je nach Marktsituation, Vermietung und Betriebskosten variieren.
Entstehen während der laufenden Vermietung weitere Kosten?	Während der laufenden Vermietung fällt ausschließlich die vereinbarte monatliche Managementpauschale an. Zusätzliche Kosten entstehen nur dann, wenn ein Bewohnerwechsel erfolgt. In diesem Fall wird ausschließlich die transparente Nachvermietungspauschale gemäß Kostenübersicht berechnet. Weitere operative Vermietungskosten fallen nicht an.
Bleiben die Möbel mein Eigentum?	Ja. Sämtliche angeschafften Möbel gehen selbstverständlich in das Eigentum des Wohnungseigentümers über.
Muss ich mich selbst um Besichtigungen kümmern?	Nein. Atrium übernimmt sämtliche vereinbarten Besichtigungen sowie den organisatorischen Ablauf der Vermietung.
Was passiert bei einem Bewohnerwechsel?	Atrium organisiert die Endreinigung, erstellt neue Inserate, koordiniert Besichtigungen, begleitet den Auswahlprozess geeigneter Interessenten und organisiert die Neuvermietung.
Welche Zielgruppe wird angesprochen?	Das Konzept richtet sich an Young Professionals, Berufseinsteiger, Projektmitarbeiter, Consultants, Studenten, Doktoranden sowie internationale Fachkräfte. Eine Vermietung als Monteur/ Zeit Arbeiterunterkunft ist nicht Bestandteil des Konzepts.
Wer übernimmt die Nebenkostenabrechnung?	Zur Vereinfachung des Vermietungsmodells zahlen die Bewohner eine monatliche Nebenkostenpauschale , sodass keine verbrauchsabhängige Einzelabrechnung für jedes Zimmer erforderlich ist. Dies reduziert den Verwaltungsaufwand erheblich und sorgt für eine transparente und einfache Kostenstruktur für Eigentümer und Bewohner. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt selbstverständlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.
Wie hoch ist mein eigener Aufwand?	Das Konzept ist darauf ausgelegt, durch uns, den organisatorischen Aufwand für Eigentümer auf ein Minimum zu reduzieren. Die vereinbarten operativen Leistungen werden durch die Atrium Residenz Gruppe übernommen.
Was passiert, wenn ein Zimmer vorübergehend leer steht?	Sollte ein Zimmer kurzfristig frei werden, beginnt Atrium unmittelbar mit der Neuvermarktung. Ziel ist es, Leerstandszeiten durch professionelle Vermarktung und einen strukturierten Nachvermietungsprozess möglichst gering zu halten. Eine vollständige Vermietung innerhalb eines bestimmten Zeitraums kann jedoch nicht garantiert werden.
Muss ich mich um organisatorische Themen kümmern?	Nein. Ziel des Konzeptes ist es, den organisatorischen Aufwand des Eigentümers weitestgehend zu reduzieren. Atrium übernimmt sämtliche vereinbarten operativen Leistungen – von der Einrichtung über die Vermietung bis zur laufenden Betreuung.
Woher stammen die Mieter und wie erfolgt die Auswahl?	Die Vermietung erfolgt ausschließlich an die zuvor definierte Zielgruppe, insbesondere Young Professionals, Berufseinsteiger, Consultants, Projektmitarbeiter, Studenten, Doktoranden sowie internationale Fachkräfte. Jeder Mietinteressent wird vor Vertragsabschluss sorgfältig geprüft. Hierzu gehören insbesondere die Prüfung der Bonität, Identität sowie der persönlichen und beruflichen Situation, soweit dies im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zulässig ist. Ziel ist eine langfristige und zuverlässige Vermietung.
Wie finde ich geeignete Mieter?	Die Atrium Residenz Gruppe nutzt verschiedene professionelle Vermarktungskanäle sowie ein eigenes Netzwerk, um geeignete Mietinteressenten zu gewinnen. Ergänzend werden hochwertige Online-Inserate erstellt und Besichtigungen organisiert. Ziel ist eine möglichst zügige Vermietung an passende Bewohner und die Reduzierung von Leerstandszeiten.
Warum eignet sich Co-Living besonders für München?	München gehört zu den nachfragestärksten Wohnungsmärkten Deutschlands bzw. Europas. Gleichzeitig besteht insbesondere bei möbliertem Wohnraum für Berufstätige und internationale Fachkräfte ein begrenztes Angebot. Das Co-Living-Konzept reagiert auf diese Marktsituation und bietet Eigentümern eine zeitgemäße Vermietungsform mit hoher Nachfrage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.
Welche Vermietungsmodelle sind möglich?	Grundsätzlich stehen zwei Vermietungsmodelle zur Verfügung: Zimmerweise Vermietung im Rahmen des Co-Living-Konzeptes oder Vermietung der gesamten Wohnung an ein Unternehmen, beispielsweise zur Unterbringung von Mitarbeitern oder Führungskräften. Je nach Marktsituation und Zielsetzung des Eigentümers kann das geeignete Vermietungsmodell individuell gewählt werden. Die Atrium Residenz Gruppe begleitet beide Modelle organisatorisch und unterstützt Eigentümer bei der Auswahl der passenden Vermietungsstrategie.
Wie erfolgt die Kommunikation während der Vermietung?	Jeder Eigentümer erhält einen festen Ansprechpartner bei der Atrium Residenz Gruppe. Sämtliche organisatorischen Themen werden zentral koordiniert, sodass jederzeit eine transparente, strukturierte und effiziente Kommunikation gewährleistet ist.

Gemeinsam investieren. Professionell umsetzen.

Mit dem Co-Living-Konzept für das Projekt **Fürstenackerstraße 3** erhalten Kapitalanleger auf Wunsch ein vollständig organisiertes Vermietungsmodell aus einer Hand.

Die BM Bauprojekt GmbH entwickelt und realisiert hochwertige Neubauimmobilien. Die Atrium Residenz Gruppe ergänzt dieses Angebot durch die professionelle operative Umsetzung des Co-Living-Konzeptes. Gemeinsam entsteht ein ganzheitliches Investmentmodell – von der Projektentwicklung bis zur langfristigen Vermietung.

Unser Ziel ist es, Eigentümern den operativen Aufwand weitestgehend abzunehmen und gleichzeitig eine professionelle, transparente und langfristig ausgerichtete Vermietungslösung zu schaffen.

BM Bauprojekt GmbH

Fürstenackerstraße 3
81477 München

www.bm-bauprojekt.de
r.bauer@bmbauprojekt.de

Atrium Residenz Gruppe

Südliche Münchner Straße 60c
82031 Grünwald

www.atriumgruppe.de
Info@atriumgruppe.de

Nächste Schritte

01

Erwerb der Wohnung

03

Einrichtung und Vorbereitung

05

Erstvermietung

02

Beauftragung der Atrium Residenz Gruppe

04

Vermarktung bereits während der Fertigstellung

06

Laufende Betreuung

Ziel ist es, die Wohnung nach Fertigstellung möglichst zeitnah und professionell in den Vermietungsbetrieb zu überführen.

Atrium übernimmt ausschließlich die vereinbarten organisatorischen Leistungen und erbringt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung.