



## brick studios

### Mikro-Studentenwohnungen in München-Pasing

Mit dem Neubauprojekt brick studios. entsteht in München ein hochwertig positioniertes Micro-Living-Konzept. Insbesondere im studentischen Bereich führen steigende Mieten, wachsender Zuzug und eine dauerhaft angespannte Versorgungslage zu einem klaren Bedarf an effizientem, gut angebundenem Wohnraum mit hoher funktionaler Qualität.

Pasing bietet hierfür ideale Rahmenbedingungen durch seine exzellente Verkehrsanbindung, die schnelle Erreichbarkeit zentraler Hochschulstandorte sowie eine vollständig ausgebaute urbane Infrastruktur, sodass bereits kurz nach der Fertigstellung im Sommer 2027 eine nachhaltige und zügige Vermietung an Studierende zu erwarten ist.

Hier entsteht ein Asset, das nicht auf kurzfristige Trends reagiert, sondern von der anhaltenden Unterversorgung im studentischen Wohnen getragen wird.

Eine hohe Nachfrage im Mikrosegment sorgt für stabile Vermietbarkeit und wirtschaftliche Skalierbarkeit. Ergänzende Gemeinschaftsflächen senken Kosten und erhöhen Nutzwert.



## Steuervorteile

Durch die 5%ige Abschreibung pro Jahr können Investoren ihre Steuerlast in den ersten Jahren nach Erwerb oder Fertigstellung der Immobilie deutlich mindern.

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) erlaubt es Immobilieneigentümern, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten ihrer Gebäude steuerlich geltend zu machen. Während bei der linearen Abschreibung jährlich ein fester Prozentsatz abgeschrieben wird, bietet die degressive AfA die Möglichkeit, in den ersten Jahren höhere Abschreibungsbeträge anzusetzen.

Die reduzierte Steuerlast führt zu einer höheren Nettorendite, wodurch Neubauwohnungen als Kapitalanlage noch interessanter werden.

## Vermietung

Eine Immobilie kaufen und sich anschließend um nichts mehr kümmern – genau das wird möglich. Nach der Übergabe läuft alles eigenständig weiter: Vermietung wird organisiert, laufende Aufgaben werden übernommen und alle Abläufe rund ums Objekt zuverlässig gesteuert.

Alle Bereiche der Immobilienbetreuung werden vollständig übernommen – von der ersten Vermietung über die laufende Verwaltung bis hin zur technischen Betreuung im Alltag.



## Highlights

### Lage & Infrastruktur

- Unmittelbare Nähe zum Bahnhof München-Pasing.
- Gewerbeflächen für Einzelhandel und Nahversorgung im Gebäude vorgesehen.

### Gemeinschaft & Wohnen

- 113 Studentenapartments im Gebäude.
- Gemeinschaftsräume vorgesehen.
- Fitnessraum vorgesehen.
- Gemeinschaftsflächen auf Dachterrassen im 1. und 5. Obergeschoss.
- Barrierefreie Erschließung sämtlicher Bereiche.

### Gebäude & Energie

- Effizienzgebäude Neubau 40 EE.
- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Klinkerriemchen.
- 3-fach verglaste Aluminiumfenster.
- Außenliegender Sonnenschutz in Wohnungen sowie Gemeinschaftsbereichen.
- Begrünte Dachflächen.
- Intensiv begrüntes Dach über dem Erdgeschoss.

### Apartment-Ausstattung

- Möblierung gemäß Ausstattungsliste.
- Schreinerfertigte Betten mit Schubfächern.
- Schreinerfertigte Schrankwände und Einbaumöbel.
- Raumhohe Kleiderschränke in ausgewählten Apartmenttypen.
- Raumhohe Vorhänge aus Trevira-CS-Gewebe.
- Vinylboden (Amtico Signature oder gleichwertig).

### Küche

- Schreinerfertigte Ober- und Unterschränke.
- Corian- bzw. HI-MACS-Arbeitsplatten.
- Integrierte Kühl-Gefrierkombination.
- Induktionskochfeld.
- Blanco-Edelstahlspüle.
- Grohe-Essence-Küchenarmatur.

### Bad

- Corian- bzw. HI-MACS-Waschtisch.
- Schreinerfertiger Waschtischunterschrank mit zwei Schubladen.
- Kaldewei-Conoflat-Duschwanne (je nach Apartmenttyp).
- Glas-Duschtrennwand vom Glanefertig.
- Zehnder-Quaro-Handtuchheizkörper.
- Grohe-Armaturen und Geberit-WC-Ausstattung.



## Ausstattung

brick studios. ist mehr als nur ein weiterer Baustein im wachsenden Stadtteil Pasing – es setzt einen echten Meilenstein.

Mit einem klar durchdachten Raumkonzept entwickelt brick studios. ein neues Lebensgefühl, das durch großzügige Gemeinschaftsflächen und eine Dachterrasse das urbane Wohnen neu definiert.

Die Mikro-Studentenwohnungen in brick studios. sind auf maximale Funktionalität und klare Raumstruktur ausgelegt. Schlafen, Lernen und Leben werden intelligent kombiniert. Durch die effiziente Planung entsteht hochwertiger Wohnraum auf kleiner Fläche, der speziell für die Bedürfnisse von Studierenden optimiert ist.

Großzügig gestaltete Gemeinschaftsbereiche fördern Austausch, Lernen und Miteinander und schaffen Räume, in denen aus Nachbarschaft echte Community wird.



## Lage

München-Pasing stellt einen idealen Standort für studentisches Wohnen dar und überzeugt durch seine starke urbane Einbindung und hervorragende Erreichbarkeit zentraler Hochschul- und Stadtstandorte.

Das Umfeld um brick studios. bietet kurze Wege, eine hohe Versorgungsdichte und ein lebendiges, modernes Quartier mit klarer Ausrichtung auf junge Zielgruppen.

Die direkte Anbindung über den nahegelegenen Pasinger Bahnhof ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. In nur rund 12 Minuten erreichen Sie den Stachus und damit das Herz der Stadt.

Das Objekt profitiert von einem Einzugsgebiet von rund 19 Hochschulen mit über 110.000 Studierenden (Landeshauptstadt München, Statistisches Amt: Studierende im Wintersemester 2024/25) – ergänzt wird die Nachfrage durch den direkt angrenzenden Campus der Hochschule München in Pasing.

Die Times Higher Education World University Rankings 2026 bestätigen die starke Position Münchens als globalen Bildungsstandort. Die TU München liegt auf Platz 27 weltweit, die LMU auf Platz 34 (Times Higher Education World University Rankings, 2026). Diese Spitzenpositionen führen zu hoher internationaler Studierendenanziehung und massivem Wohnraumbedarf im Münchner Raum.