

# WOHNENTWICKLUNGS- MÖGLICHKEIT

## Porta Romana Mailand

Prestigeimmobilie mit Privatgarten an den Spanischen Mauern

Vertraulicher Investoren-Teaser  
Schlüsselfertige Wohnentwicklung

# DIE CHANCE AUF EINEN BLICK

Ein seltenes Objekt, ein stark nachgefragtes Produkt

|                                               |                                       |                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| <b>4,6 Mio. €</b>                             | <b>~481 m<sup>2</sup></b>             | <b>~514 m<sup>2</sup></b> |
| Potenzieller Verkaufserlös (GDV), 3 Wohnungen | Privatgarten an den Spanischen Mauern | Gewerbliche Gesamtfläche  |

## Erstklassige Lage

Porta Romana / Vigentina (Gebiet B20), direkt an den Spanischen Mauern und nahe der Universität Bocconi: starke und stabile Wohnraumnachfrage.

## Produkt

Nutzungsänderung zu Wohnzwecken und Schaffung von drei Wohnungen: eine Hauptwohnung mit Garten und zwei kleinere Einheiten.

## Transaktion

Erwerb der Anteile an der einfachen Gesellschaft, die Eigentümerin der Immobilie ist (Share Deal), mit vollständigem und klarem Eigentumstitel.

# DIE IMMOBILIE

## Was erworben wird

Gewerbeimmobilie (Katasterkategorie C/1) mit rund 488 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen - Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Untergeschoss - sowie einer verglasten, überdachten Veranda zum Innenhof. Zur Immobilie gehört ein etwa 481 m<sup>2</sup> großer Privatgarten, eine absolute Seltenheit im Zentrum Mailands. Volles Eigentum mit lückenloser und ordnungsgemäßer Eigentumskette.

|                             |                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| <b>Gebiet</b>               | Porta Romana / Vigentina, Mailand      |
| <b>Derzeitige Kategorie</b> | C/1 (Einzelhandel)                     |
| <b>Bebaute Fläche</b>       | ~488 m <sup>2</sup> auf 3 Ebenen       |
| <b>Privatgarten</b>         | ~481 m <sup>2</sup> (Spanische Mauern) |
| <b>Künftige Nutzung</b>     | Wohnen - 3 Wohnungen                   |

# LAGE UND GARTEN

Der eigentliche Werttreiber

**~481 m<sup>2</sup> exklusiver Privatgarten**

## Ein einzigartiger Grünraum

Ein Garten dieser Größe im Stadtzentrum und direkt an den Spanischen Mauern ist einzigartig und rechtfertigt einen außergewöhnlichen Aufpreis im Wohnsegment.

## Sehr stark nachgefragtes Gebiet

Porta Romana und das Bocconi-Umfeld gehören zu den solidesten und liquidesten Wohnungsmärkten Mailands.

## Garten = Marktprämie

Die Hauptwohnung mit direktem Blick und exklusiver Gartennutzung ist das Produkt mit dem höchsten erzielbaren Wert.

## Historisches Prestigeumfeld

Die Spanischen Mauern verleihen der Entwicklung eine unverwechselbare und klar erkennbare Positionierung.

# DAS PROJEKT

Drei Wohnungen nach der Nutzungsänderung

|   |                                                                                                                                                               |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Hauptwohnung mit Privatgarten<br>Die Flaggschiff-Einheit: Erdgeschoss mit exklusiver Nutzung von rund 481 m <sup>2</sup> Grünfläche an den Spanischen Mauern. |
| 2 | Wohnung 2 - kleinere Einheit<br>Im ersten Obergeschoss, zugeschnitten auf die starke Wohnraumnachfrage im Gebiet Bocconi / Porta Romana.                      |
| 3 | Wohnung 3 - kleinere Einheit<br>Vervollständigt den Wohnungsmix; das Untergeschoss wird als Nebenfläche aufgewertet.                                          |

**Gesamte Gewerbefläche ~514 m<sup>2</sup> - schlüsselfertiges Produkt nach Nutzungsänderung und Sanierung.**

# WIRTSCHAFTLICHKEIT

Erlöse, Kosten und Entwicklermarge

|                                                                   |                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Erlös - Verkauf von 3 Wohnungen (GDV)                             | <b>4,60 Mio. €</b>   |
| Erwerb der Immobilie (Ist-Zustand, über Gesellschaft) - indikativ | <b>- 2,50 Mio. €</b> |
| Abgaben für die Nutzungsänderung                                  | <b>- 0,17 Mio. €</b> |
| Hochwertige Sanierung                                             | <b>- 0,95 Mio. €</b> |
| Planung, Berater und Finanzierungskosten                          | <b>- 0,30 Mio. €</b> |

## ENTWICKLERMARGE

**~15 % des GDV**

**0,7 Mio. €**

Indikative Werte. Verkaufspreise von 8.500-10.000 €/m² bei rund 514 m² Gewerbefläche. Der Kaufpreis ist indikativ und Verhandlungssache; die Marge ändert sich entsprechend dem vereinbarten Preis.

# TRANSAKTIONSSTRUKTUR

Effizienter Erwerb über eine einfache Gesellschaft

## Share Deal

Erworben werden die Anteile an einer einfachen Gesellschaft, die Eigentümerin der Immobilie ist: eine einzige Transaktion ohne unmittelbare Übertragung des Vermögenswerts.

## Umwandlung in Vorbereitung

Die veräußernde Gesellschaft wird in Kürze von einer S.r.l. in eine einfache Gesellschaft umgewandelt; beim Abschluss wird die Immobilie von der einfachen Gesellschaft gehalten.

## Günstige steuerliche Ausgangsbasis

Die Immobilie geht mit einer auf den Katasterwert (~523.500 €) angepassten steuerlichen Bemessungsgrundlage in die Gesellschaft ein: eine günstige Ausgangslage für den Käufer.

## Begrenzte Abschlusskosten

Die Registersteuer auf die Übertragung von Gesellschaftsanteilen fällt pauschal an; beim direkten Erwerb der Immobilie wären es dagegen etwa 9 %.

# NÄCHSTE SCHRITTE

Prüfungen und Weg zum Angebot

## NOCH ABZUSCHLIESSENDE PRÜFUNGEN

- Zulässigkeit der Nutzungsänderung nach dem PGT (Vorbescheid)
- Baurechtlicher Status der Veranda (~74 m<sup>2</sup>) und effektive Bruttogeschossfläche
- Exakte Berechnung der Abgaben durch einen Fachberater
- Präzises Aufmaß der nutzbaren Flächen

## ABLAUF

- 1 Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) und Zugang zum Datenraum
- 2 Besichtigung und technische Prüfungen
- 3 Angebot und Transaktionsstruktur
- 4 Übertragung der Anteile an der einfachen Gesellschaft

Vertrauliches Dokument ausschließlich zu Informationszwecken. Die Zahlen sind indikativ und stellen kein vertragliches Angebot dar.