

# Bewerbung

– Anzing Science and Living –

*Ausschreibung von Mischgebiets-Grundstücken in der  
Gemeinde Anzing*

Im VISPIRON 360° Projekt  
Entwickeln, Wohnen, Energie, Mobilität

**Projektgesellschaft:**

VIS ANZING GmbH (Gründung geplant)  
Gewerbepark 11-13  
85646 Anzing

**Generalübernehmer:**

VISPIRON EPC GmbH & Co. KG.  
Joseph-Dollinger-Bogen 28  
80807 München  
HRA 102680

**Bewerbung zur:**

Mischgebietsgrundstücken:  
Fl.Nr. 669/25; Fl. Nr. 669/26

Erstellungsdatum: 16.09.2021

**Version: 1.0**

**Ansprechpartner:**

Florian Schönberger:

[Florian.Schoenberger@vispiron.de](mailto:Florian.Schoenberger@vispiron.de);

Tel: +49 175 268 8647

Josef Finauer:

Tel: +49 151 112 68 314

## 1. Projektbeschreibung

Die Gemeinde Anzing führt eine Ausschreibung zum Verkauf von zwei Mischgebietsgrundstücken zu einem Preis von 1.110,00 EUR / m<sup>2</sup> durch. Die VISPIRON nimmt an dieser Ausschreibung teil und akzeptiert die Festsetzung der Ausschreibung und bietet 1.150,00 EUR/ m<sup>2</sup>.

VISPIRON ist ein klimaneutrales Greentech Unternehmen mit rund 500 Mitarbeiter/innen aus München. In der Firmenphilosophie ist Corporate Social Responsibility ein fester Bestandteil. Förderung gemeinnütziger Organisationen, wie der Förderverein Anzinger Seniorenzentrum, wird bei Zuschlag Rechnung getragen. Wenn möglich sorgen wir zudem für die Schaffung von integrationsfördernden Arbeitsplätzen.

Bei einem Zuschlag wird VISPIRON das Tochterunternehmen VIS Anzing GmbH gründen und eine kombinierte Gewerbe- und Wohnimmobilie im VISPIRON 360° Modell umsetzen. Aktuell sind ca. 520 m<sup>2</sup> als Labor-, Gewerbe- und Entwicklungsflächen für Elektromobilität geplant. Auf ca. 1.025 m<sup>2</sup> soll Wohnraum für hochqualifizierte Experten und Expertinnen geschaffen werden. Die wohnwirtschaftliche Nutzung wird, wie in der Ausschreibung beschrieben, die max. 70 % der Gesamtgeschossfläche nicht überschreiten. Das gesamte Gebäude wird im VISPIRON 360° Modell umgesetzt. Dies beinhaltet die Errichtung des Gebäudes in nachhaltiger Massivholzbauweise im KfW 40 Plus Standard. Die Energieversorgung des Unternehmens erfolgt durch eine kombinierte PV Anlage mit Speicher. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Firma Haberthaler durch Anschluss an die Holzpelletsheizung. Alle Parkplätze werden mit einem AC Ladepunkt ausgestattet. Zusätzlich entstehen drei DC Schnellladestationen mit min. 100 kW Leistung. Allen Bewohner/innen und Mitarbeiter/innen wird ein Residential Carsharing angeboten. Zudem wird allen Bewohner/innen ein CO<sub>2</sub> neutrales Wohnen und Mobilität ermöglicht.

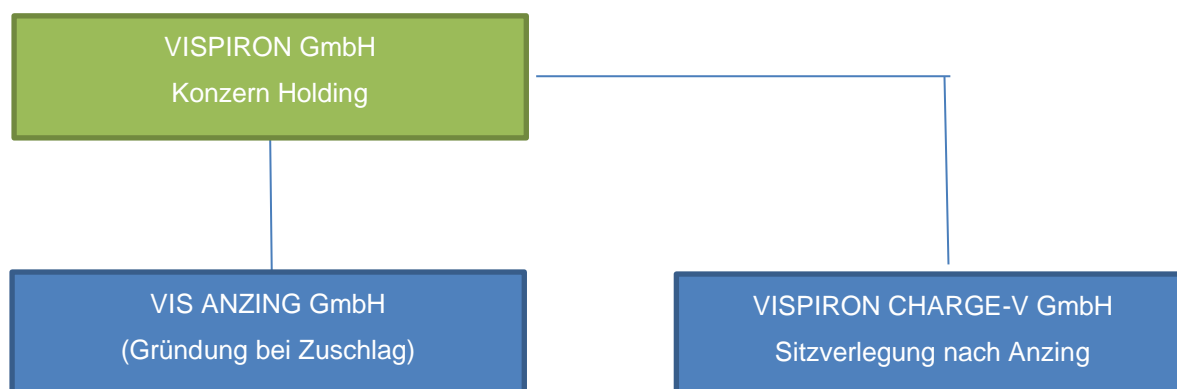
## 1.1 Projektstruktur:

Das Projekt wird in einer zu gründenden SPV (Einzweckgesellschaft) VIS ANZING GmbH strukturiert.

Die VISPIRON EPC GmbH & Co. KG setzt das Gebäude als Generalübernehmerin um. Die VISPIRON EPC, welche aktuell die Ausschreibung betreut, wird den Zuschlag kommissarisch erhalten und an die zu gründende VIS Anzing GmbH übertragen. Der Bau wird zur schlüsselfertigen Umsetzung ausgeschrieben und an einen Generalunternehmer vergeben. VISPIRON EPC GmbH & Co. KG hat als Spezialistin für die Eberwerke den Solarpark Markt Schwaben umgesetzt.

Die Büro-, Entwicklungs- und Laborflächen werden vom VISPIRON Tochterunternehmen **VISPIRON CHARGE-V GmbH** gepachtet. Die **VISPIRON CHARGE-V GmbH** entwickelt und produziert Hochleistungsladesysteme. Der Firmensitz wird nach Anzing verlagert. In Anzing wird CHARGE-V die Fortentwicklung der Ladesäule vorantreiben. Hochwertige Arbeitsplätze für Entwicklung und Verwaltung werden in Anzing entstehen. Die Wohnungen werden bevorzugt an VISPIRON Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vergeben. Die Bewohner/innen sind meldepflichtig in Anzing, wodurch auch die Lohnsteuer in Anzing teilabgeführt wird.

## 1.2. Organigramm Projektstruktur:



## 2. Executive Summary

– Ausschreibung von Mischgebiets-Grundstücken –		
<b>Standort</b>	Gewerbepark 11 - 13 85646 Anzing	
<b>Gebäude</b>	Gewerbe-/Wohngebäude	
<b>Grundstücksfläche</b>	Fl. Nr. 669/25 1.038 m <sup>2</sup> Fl. Nr. 669 /26 1.069 m <sup>2</sup>	
<b>Gebotspreis Grundstück:</b>	1.150 EUR / m <sup>2</sup>	
<b>Energiestandard</b>	KFW 40 Plus	
<b>Gewerbeansiedlung</b>	Sitzverlegung VISPIRON CHARGE-V GmbH Projektgesellschaft VIS ANZING GmbH	
<b>Gewerbesteuerschätzung</b>	<b>VISPIRON CHARGE-V GmbH</b>	<b>VIS ANZING GmbH</b>
2022		
2023	462.609 €	0 €
2024	601.000 €	0 €
2025	800.000 €	0 €
2026	800.000 €	0 €
2027	800.000 €	12.000 €

Da es sich bei den Mietern der Wohnfläche um überwiegend hoch qualifizierte Mitarbeiter mit einem dementsprechenden Gehalt handelt, fließt der Gemeinde Anzing zusätzlich ein überdurchschnittlich hoher Lohnsteueranteil zu.

Die Gewerbesteuer wurde auf Grundlage des spezifischen Gewerbesteuerhebesatzes Anzing (345) und des Businessplans der VISPIRON Charge-V GmbH abgeleitet. Für die Abschätzung der Gewerbesteuer für die Immobiliengesellschaft wurde das Objekt mit dem Tool von ImmoCation kalkuliert.

Im Jahr 2023 ist damit zu rechnen, dass die VISPIRON EPC GmbH & Co. KG aufgrund des Betriebsstättenprinzips (Baustelle über drei Monate) ca. 30 % der Gewerbesteuer in Anzing abführen wird.

## 3. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Broschüre Anzing Science and Living

**Weitere Informationen:**

<https://www.vispiron.com>