



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Wohnhaus Babenhausen V2
Kirchstraße 13
87727 Babenhausen / Klosterbeuren
Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 26.05.2026

Konzeptbeschreibung

Investor:

Wohnhaus Babenhausen V2

Bernd und Gisela Rist GbR

Terlaner Straße 18
86356 Neusäß

Vermieter Wohnungen

Bernd und Gisela Rist GbR

Terlaner Straße 18
86356 Neusäß

Standort:

Kirchstraße 13

87727 Babenhausen / Klosterbeuren

Baubeginn circa

Sep 26

Fertigstellung:

Mrz 27

Konzept:

Bau von einem Wohnhaus in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 28 Modulen 8 Wohneinheiten auf 2 Etagen verteilt. Bestehend aus 2-Raum Wohneinheiten mit ca. 54 m², sowie 3-Raum Wohneinheiten mit ca. 65-88 m². Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche und Bad ausgestattet. Jede Wohnung erhält einen separaten Lagerraum, welche sich gebündelt im Dachgeschoss befinden. Der massive Ziegelbau erfüllt die höchsten Energie- und Förderstandards nach KfW 40 mit QNG Zertifikat und garantiert so attraktive KfW Finanzierungs- und Sonder-Abschreibungsmöglichkeiten bei niedrigsten Wartungs- und Sanierungskosten in der Zukunft.

Individuelle Standortgründe

Die Kirchstraße befindet sich in einer ruhigen Randlage am Ortsrand von dem zu Babenhausen gehörenden Ortsteil Klosterbeuren und ist umgeben von Wiesen mit traumhaftem Ausblick. Der Babenhausener Ortskern besticht durch sein historisches Ambiente mit liebevoll restaurierten Gebäuden und einer gewachsenen Infrastruktur. Gleichzeitig überzeugt Babenhausen durch seinen hohen Wohnwert: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, ein reges Vereinsleben sowie vielfältige kulturelle Angebote schaffen ideale Rahmenbedingungen für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. Die Städte Memmingen und Ulm sind jeweils in rund 30 Minuten erreichbar und bieten mit Bahnhöfen, internationalem Flughafen sowie einem umfassenden Einkaufs- und Kulturangebot zusätzliche urbane Annehmlichkeiten.

Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen erleichtern den Alltag und unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts, an dem ländliche Idylle und hervorragende Erreichbarkeit harmonisch miteinander verbunden sind.

Die Autobahnen A96 und A7 sind in Kürze erreichbar.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Wohnhaus Babenhausen V2

Anzahl Wohnungseinheiten

8,00

Anzahl Gesamtmodule

28,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	1337	0 €	- €	
Grunderwerbssteuer	3,50%		- €	
Notar und Eintragung	1,50%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			14.500,00 €	
Stromanschluss			15.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			1.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			10.000,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel Mannufaktur GmbH & Co. KG			1.880.200,00 €	67.150,00 € pro Einheit
Sonstiges (Holzverkleidungen Giebelseiten)			14.000,00 €	
Abrissarbeiten			- €	
Tiefgarage			- €	
Gesamt			1.934.700,00 €	
Baukosten pro qm inkl. Ust inklusive Küche inklusive Beleuchtung innen / außen inklusive Bad, Badspiegel			3.280,28 €	



Wohnhaus Babenhausen V2

Finanzierung der Baumaßnahme

Bernd und Gisela Rist GbR

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			1.934.700,00 €
Eigenmittel	10%		193.470,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	41%	1,33%	800.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	49%	4,00%	941.230,00 €
Summe			1.934.700,00 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	800.000,00 €	10.640,00 €	10.640,00 €
2. Jahr	800.000,00 €	10.640,00 €	34.169,41 €
3. Jahr	776.470,59 €	10.327,06 €	33.856,47 €
4. Jahr	752.941,18 €	10.014,12 €	33.543,53 €
5. Jahr	729.411,76 €	9.701,18 €	33.230,59 €
6. Jahr	705.882,35 €	9.388,24 €	32.917,65 €
7. Jahr	682.352,94 €	9.075,29 €	32.604,71 €
8. Jahr	658.823,53 €	8.762,35 €	32.291,76 €
9. Jahr	635.294,12 €	8.449,41 €	31.978,82 €
10. Jahr	611.764,71 €	8.136,47 €	31.665,88 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	941.230,00 €	37.649,20 €	37.649,20 €
2. Jahr	941.230,00 €	37.649,20 €	65.332,44 €
3. Jahr	913.546,76 €	36.541,87 €	64.225,11 €
4. Jahr	885.863,53 €	35.434,54 €	63.117,78 €
5. Jahr	858.180,29 €	34.327,21 €	62.010,45 €
6. Jahr	830.497,06 €	33.219,88 €	60.903,12 €
7. Jahr	802.813,82 €	32.112,55 €	59.795,79 €
8. Jahr	775.130,59 €	31.005,22 €	58.688,46 €
9. Jahr	747.447,35 €	29.897,89 €	57.581,13 €
10. Jahr	719.764,12 €	28.790,56 €	56.473,80 €

Cash Flow / Ertragsrechnung

Wohnhaus Babenhausen V2

Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Stück	Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung 1	EG	55,00	1	15,00 €	9.900,00 €
Miete Wohnung 2	EG	70,55	1	14,50 €	12.275,70 €
Miete Wohnung 3	EG	82,50	1	14,00 €	13.860,00 €
Miete Wohnung 4	EG	88,48	1	14,00 €	14.863,80 €
Miete Wohnung 5	1. OG	53,80	1	15,00 €	9.684,00 €
Miete Wohnung 6	1. OG	65,75	1	14,50 €	11.440,50 €
Miete Wohnung 7	1. OG	77,70	1	14,00 €	13.053,60 €
Miete Wohnung 8	1. OG	83,68	1	14,00 €	14.057,40 €
Stellplätze			16	28,00 €	5.376,00 €
Einheiten			8		104.511,00 €
Gesamt		577,45			104.511,00 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/Monat			20,00 €	1.920,00 €
Abschreibung					188.020,00 €
Finanzierungskosten					48.289,20 €
Nettoertrag - zu versteuern				-	133.718,20 €
Tilgung					51.212,65 €
Abschreibung				-	188.020,00 €
Steuer				-	41.452,64 €
Cash Flow					44.541,79 €
Mietrendite pot. Käufer					5,40%
Eigenkapitalrendite Vermietung					28,07%

Cash Flow / Ertragsrechnung - Verkauf

Mieteinnahmen	Geschoss	VK Preis/QM QM	Worst Case	VK Preis / QM Norm Case	Verkaufspreis Worst Case	Verkaufspreis Norm Case
Miete Wohnung 1	EG	55,00	4.150,00 €	4.800,00 €	228.250,00 €	264.000,00 €
Miete Wohnung 2	EG	70,55	4.100,00 €	4.700,00 €	289.255,00 €	331.585,00 €
Miete Wohnung 3	EG	82,50	4.000,00 €	4.600,00 €	330.000,00 €	379.500,00 €
Miete Wohnung 4	EG	88,48	4.000,00 €	4.600,00 €	353.900,00 €	406.985,00 €
Miete Wohnung 5	1. OG	53,80	4.150,00 €	4.800,00 €	223.270,00 €	258.240,00 €
Miete Wohnung 6	1. OG	65,75	4.100,00 €	4.700,00 €	269.575,00 €	309.025,00 €
Miete Wohnung 7	1. OG	77,70	4.000,00 €	4.600,00 €	310.800,00 €	357.420,00 €
Miete Wohnung 8	1. OG	83,68	4.000,00 €	4.600,00 €	334.700,00 €	384.905,00 €
Stellplätze		16,00	7.500,00 €	12.500,00 €	120.000,00 €	200.000,00 €
Gesamt					2.459.750,00 €	2.891.660,00 €
Einstandskosten					1.934.700,00 €	1.934.700,00 €
Projektertrag					525.050,00 €	956.960,00 €
Rohrertrag Projekt in %					27,14%	49,46%

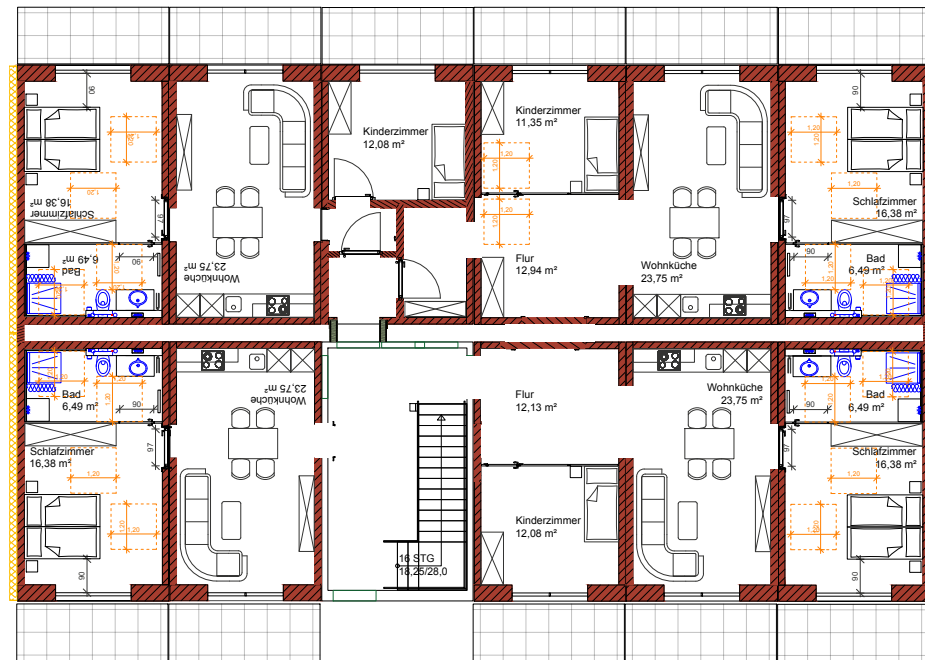


Wohnhaus Klosterbecken
Kirchstraße Lageplan 1:200

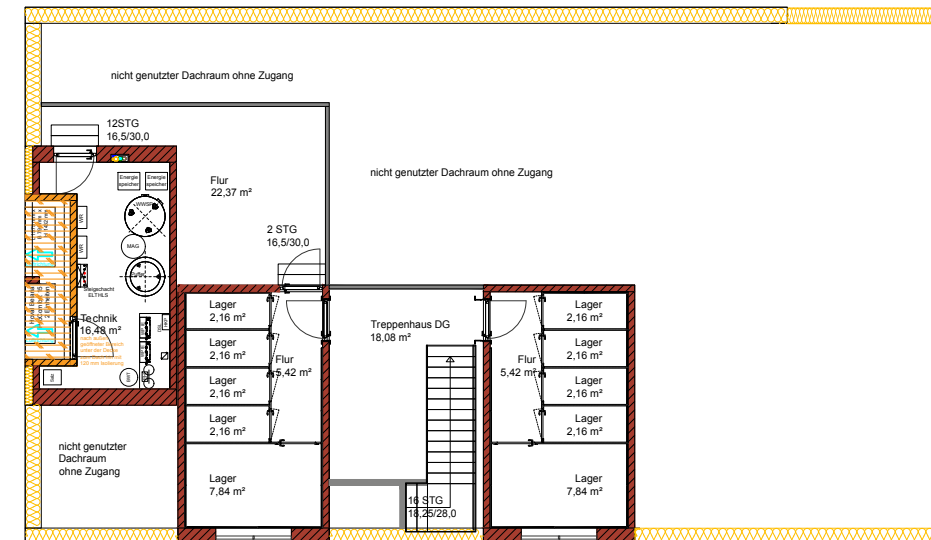


WMM
MODULBAU

Wagner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Rubihornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel.: +49 8261 7695-0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368



Erdgeschoß



Dachgeschoß



1.Obergeschoß

Wohnhaus Kirchstraße Klosterbeuren
Grundriße 1/200