Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Wohnanlage Bellenberg
Egerstraße
89287 Bellenberg
Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 27.10.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung **Wohnanlage Bellenberg**

Investor:

Raiffeisenbank Schwaben Mitte eG
Luitpoldstr. 2
86381 Krumbach

Vermieter Wohnungen

Raiffeisenbank Schwaben Mitte eG
Luitpoldstr. 2
86381 Krumbach

Standort: Egerstraße 89287 Bellenberg

Baubeginn circa **Jun 27**

Fertigstellung: **Dez 27**

Konzept:

Bau von einer Wohnanlage bestehend aus 4 Wohnhäusern in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 201 Modulen 72 Wohneinheiten. Bestehend aus 4-Raum-Wohneinheiten mit ca. 109-117 m², 3-Raum-Wohneinheiten mit ca. 68-91 m², 2-Raum-Wohneinheiten mit ca. 46-62 m², sowie vier 1-Raum-Wohneinheiten mit ca. 26 m². Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche und einem modernen Bad ausgestattet. Die Wohnungen in den jeweiligen Erdgeschossen und 1. Obergeschossen verfügen jeweils über eine Terrasse oder einen Balkon. In der Tiefgarage sollen 134 PKW Stellplätze errichtet werden, die Technikräume, sowie Fahrradstellplätze und Kellerräume entstehen. Es ist ebenfalls geplant 16 Außenstellplätze für PKW´s zu errichten und einen Spielplatz zu erstellen. 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

Der geplante Neubau einer Wohnanlage befindet sich in Bellenberg, einer Gemeinde im Landkreis Neu-Ulm in Bayern. Bellenberg liegt im Illertal zwischen Ulm und Memmingen und verbindet eine ruhige, überschaubare Wohnlage mit der Nähe zu den Angeboten der umliegenden Städte.

Die Gemeinde verfügt über Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Betreuungs- und Bildungsangebote. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und ergänzende Dienstleistungen sind in den benachbarten Städten und Gemeinden erreichbar. Die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Arbeitsstandorte. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet Verbindungen in der Region.

Das Wohnumfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung und einen dörflich geprägten Ortscharakter gekennzeichnet. Die Nähe zur Iller und zu den Freiräumen des Umlands schafft Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Durch die gute Verkehrsanbindung an die B28 und die A7 sind Ulm, Neu-Ulm, Illertissen und Memmingen schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Bilder:

Standort



Außenansicht



Planrechnung Baukosten Wohnanlage Bellenberg

Anzahl Wohnungseinheiten	72,00
Anzahl Gesamtmodule	201,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück		0 €	- €	
Grunderwerbssteuer	3,50%		- €	
Notar und Eintragung	1,50%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			22.500,00 €	
Stromanschluss			30.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			4.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			20.000,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel Mannufaktur GmbH & Co. KG			14.693.100,00 €	73.100,00 € pro Einheit
PV Anlage			- €	
Sonstiges			- €	
Abrissarbeiten			- €	
Tiefgarage			4.958.000,00 €	
Gesamt			**19.727.600,00 €**	
Baukosten pro qm inkl. Ust			3.109,45 €	

inklusive Beleuchtung innen / außen
inklusive Bad, Badspiegel

Dieses Angebot wurde auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen, sowie marktüblicher Richtwerte erstellt.
Finale Gutachten und technische Detailprüfungen (insbesondere Bodenbeschaffenheit etc.) können projektbedingte Anpassungen in der Eingabeplanung und in den Kosten erforderlich machen.

Wohnanlage Bellenberg

Finanzierung der Baumaßnahme

Raiffeisenbank Schwaben Mitte eG

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			19.727.600,00 €
Eigenmittel	12%		2.367.312,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10 100 TEUR je Wohneinheit	36%	1,60%	7.200.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	52%	4,31%	10.160.288,00 €
Summe			**19.727.600,00 €**

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	7.200.000,00 €	115.200,00 €	115.200,00 €
2. Jahr	7.200.000,00 €	115.200,00 €	326.964,71 €
3. Jahr	6.988.235,29 €	111.811,76 €	323.576,47 €
4. Jahr	6.776.470,59 €	108.423,53 €	320.188,24 €
5. Jahr	6.564.705,88 €	105.035,29 €	316.800,00 €
6. Jahr	6.352.941,18 €	101.647,06 €	313.411,76 €
7. Jahr	6.141.176,47 €	98.258,82 €	310.023,53 €
8. Jahr	5.929.411,76 €	94.870,59 €	306.635,29 €
9. Jahr	5.717.647,06 €	91.482,35 €	303.247,06 €
10. Jahr	5.505.882,35 €	88.094,12 €	299.858,82 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	10.160.288,00 €	437.908,41 €	437.908,41 €
2. Jahr	10.160.288,00 €	437.908,41 €	736.740,41 €
3. Jahr	9.861.456,00 €	425.028,75 €	723.860,75 €
4. Jahr	9.562.624,00 €	412.149,09 €	710.981,09 €
5. Jahr	9.263.792,00 €	399.269,44 €	698.101,44 €
6. Jahr	8.964.960,00 €	386.389,78 €	685.221,78 €
7. Jahr	8.666.128,00 €	373.510,12 €	672.342,12 €
8. Jahr	8.367.296,00 €	360.630,46 €	659.462,46 €
9. Jahr	8.068.464,00 €	347.750,80 €	646.582,80 €
10. Jahr	7.769.632,00 €	334.871,14 €	633.703,14 €

Cash Flow / Ertragsrechnug Verkauf				VK Preis / QM	VK Preis / QM	Verkaufspreis	Verkaufspreis
Verkaufserlös	**Geschoss**	**QM**	**Stück**	**Worst Case**	**Norm Case**	**Worst Case**	**Norm Case**
Verkauf Wohnung Größe 1	EG	117,44	2	4.000,00 €	5.000,00 €	939.520,00 €	1.174.400,00 €
Verkauf Wohnung Größe 2	1. OG	109,04	2	4.000,00 €	5.000,00 €	872.320,00 €	1.090.400,00 €
Verkauf Wohnung Größe 3	EG	91,08	4	4.300,00 €	5.300,00 €	1.566.576,00 €	1.930.896,00 €
Verkauf Wohnung Größe 4	1. OG	86,28	2	4.300,00 €	5.300,00 €	742.008,00 €	914.568,00 €
Verkauf Wohnung Größe 5	1., 2. OG	80,28	6	4.300,00 €	5.300,00 €	2.071.224,00 €	2.552.904,00 €
Verkauf Wohnung Größe 6	EG	79,08	6	4.300,00 €	5.300,00 €	2.040.264,00 €	2.514.744,00 €
Verkauf Wohnung Größe 7	1. OG	77,28	2	4.300,00 €	5.300,00 €	664.608,00 €	819.168,00 €
Verkauf Wohnung Größe 8	1., 2. OG	74,28	6	4.300,00 €	5.300,00 €	1.916.424,00 €	2.362.104,00 €
Verkauf Wohnung Größe 9	2. OG	68,28	6	4.300,00 €	5.300,00 €	1.761.624,00 €	2.171.304,00 €
Verkauf Wohnung Größe 10	EG	62,47	2	4.500,00 €	5.500,00 €	562.230,00 €	687.170,00 €
Verkauf Wohnung Größe 11	1. OG	58,27	2	4.500,00 €	5.500,00 €	524.430,00 €	640.970,00 €
Verkauf Wohnung Größe 12	1. OG	57,52	4	4.500,00 €	5.500,00 €	1.035.360,00 €	1.265.440,00 €
Verkauf Wohnung Größe 13	2. OG	55,27	2	4.500,00 €	5.500,00 €	497.430,00 €	607.970,00 €
Verkauf Wohnung Größe 14	EG	52,72	8	4.500,00 €	5.500,00 €	1.897.920,00 €	2.319.680,00 €
Verkauf Wohnung Größe 15	1. OG	51,52	4	4.500,00 €	5.500,00 €	927.360,00 €	1.133.440,00 €
Verkauf Wohnung Größe 16	2. OG	45,52	10	4.500,00 €	5.500,00 €	2.048.400,00 €	2.503.600,00 €
Verkauf Wohnung Größe 17	EG	26,36	2	4.600,00 €	5.600,00 €	242.512,00 €	295.232,00 €
Verkauf Wohnung Größe 18	1. OG	25,76	2	4.600,00 €	5.600,00 €	236.992,00 €	288.512,00 €
Gesamt		**4.725,3**	**72**				
Stellplätze Tiefgarage			134	35.000,00 €	45.000,00 €	4.690.000,00 €	6.030.000,00 €
Stellplätze Außenbereich			16	10.000,00 €	15.000,00 €	160.000,00 €	240.000,00 €
Gesamt						25.397.202,00 €	31.542.502,00 €
Einstandskosten						19.727.600,00 €	19.727.600,00 €
Projektertrag						5.669.602,00 €	11.814.902,00 €
Rohertrag Projekt in %						28,74%	59,89%



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



Eyachstraße

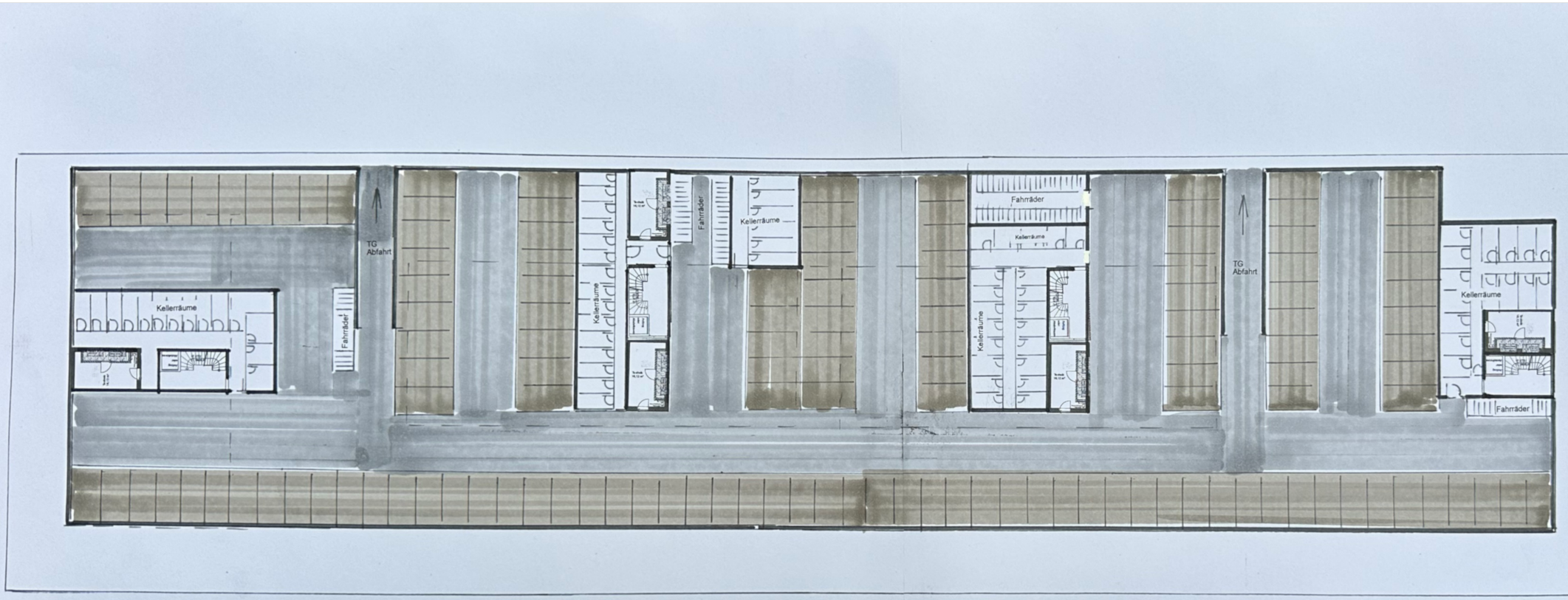
Breslauerstraße

Albstraße

N
Nord

Wohnanlage
Bettenberg
Lageplan 1/250

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 (1
Steuer-Nr: 138 120 90006
HRA 11398



Wohnanlage
Bellenberg

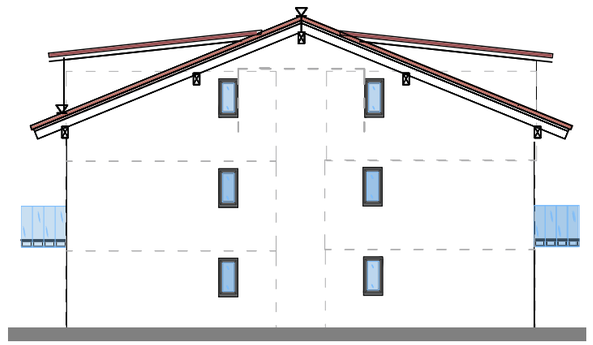
Grundriß Tiefgarage
1/250

134 PKW Stellplätze

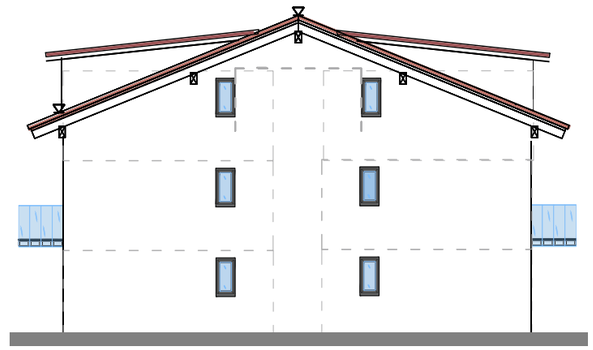
WMM MODULBAU
Wagner Möbel Manufaktur GmbH & Co. KG
Rubihornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel.: +49 8261 7695 - 0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368

Haus Typ 1









Wohnhaus

Bellenberg

Ansichten 1/200

WMM ARCHITEKTUR

WMM MODULBAU



Erdgeschoß



1.Obergeschoß



2.Obergeschoß

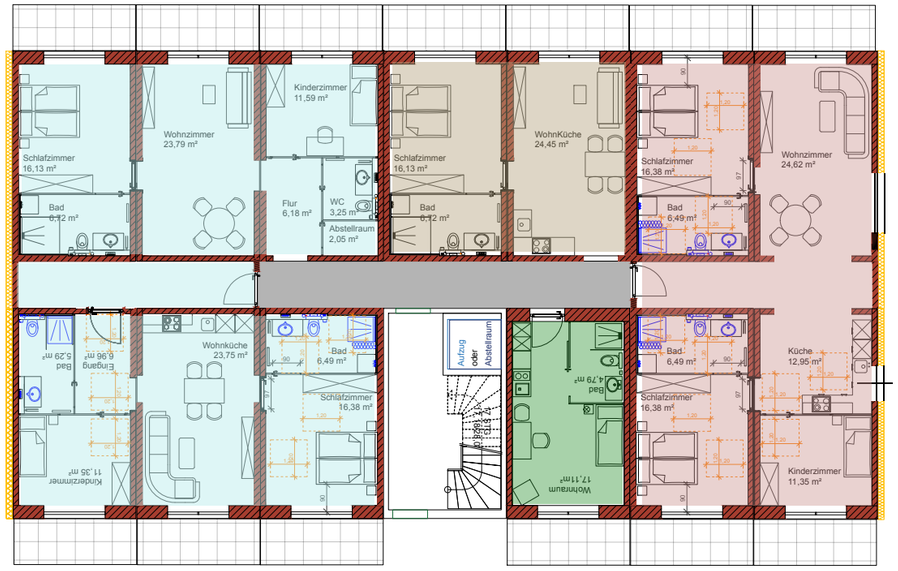
Wohnhaus Typ 1

Bellenberg

Grundriße 1/200

WMM ARCHITEKTUR

WMM MODULBAU



Erdgeschoß



2.Obergeschoß



1.Obergeschoß

Wohnung 25m2

Wohnung 50m2

Wohnung 75m2

Wohnung 100m2

Wohnhaus Typ 1

Bellenberg

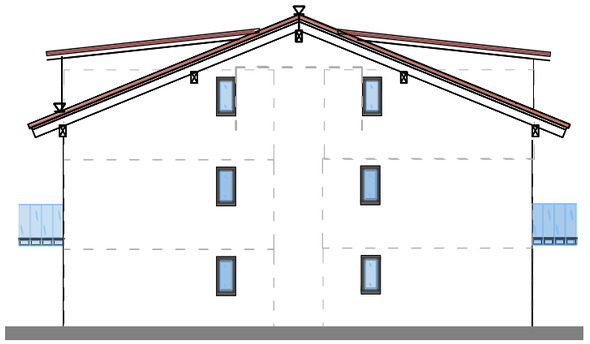
Grundriße 1/200

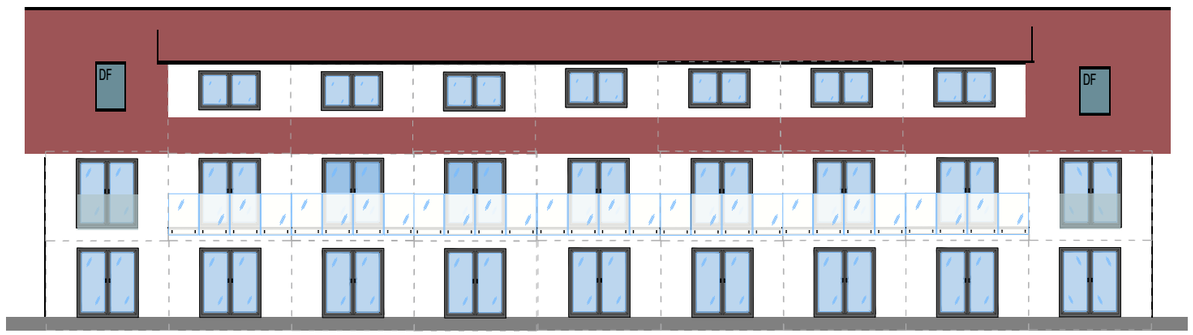
WMM ARCHITEKTUR

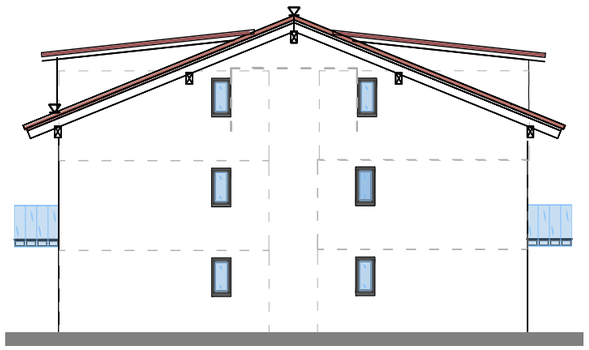
WMM MODULBAU

Haus Typ 2









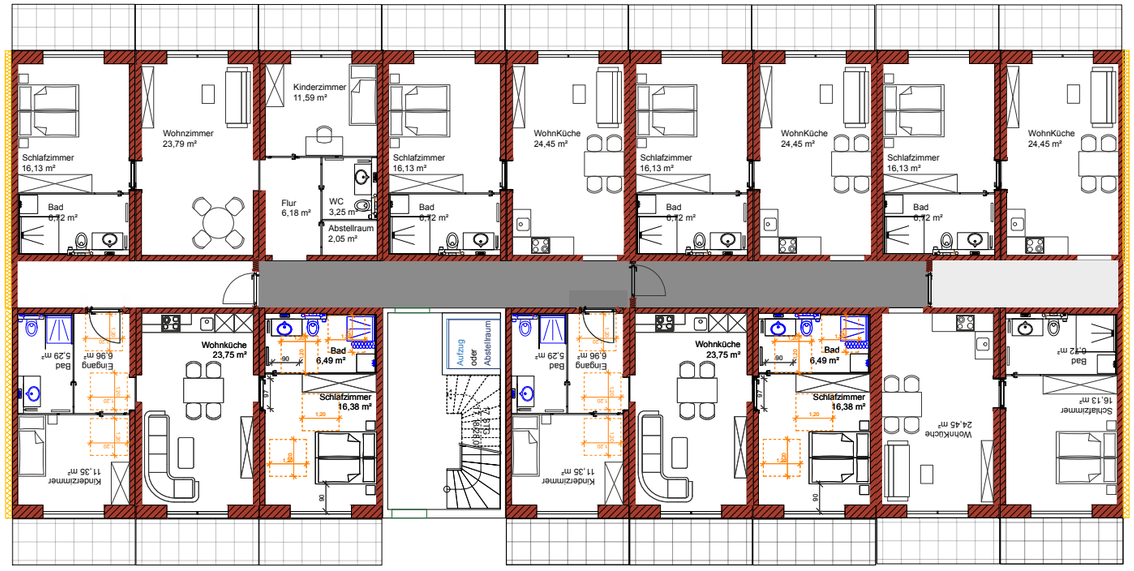
Wohnhaus

Bellenberg

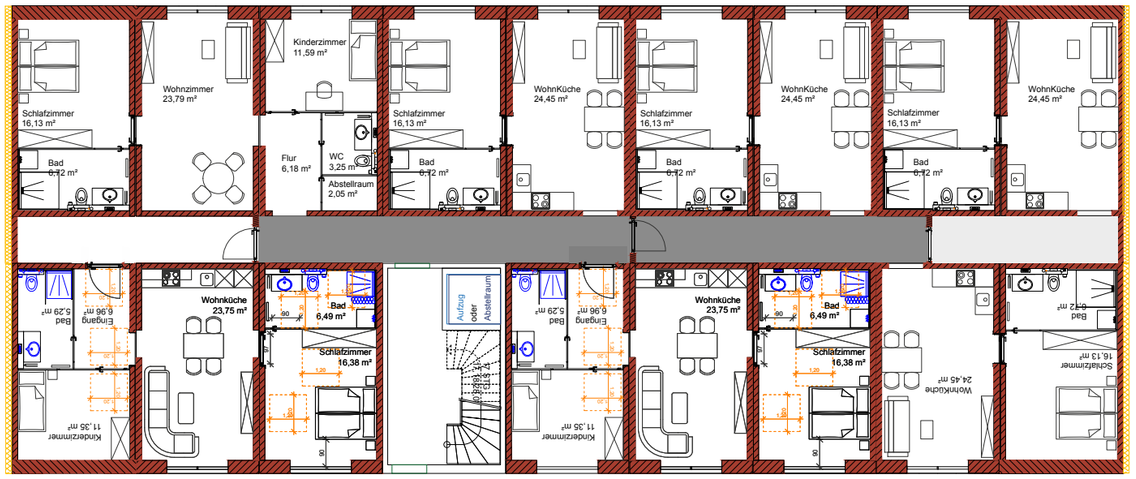
Ansichten 1/200

WMM ARCHITEKTUR

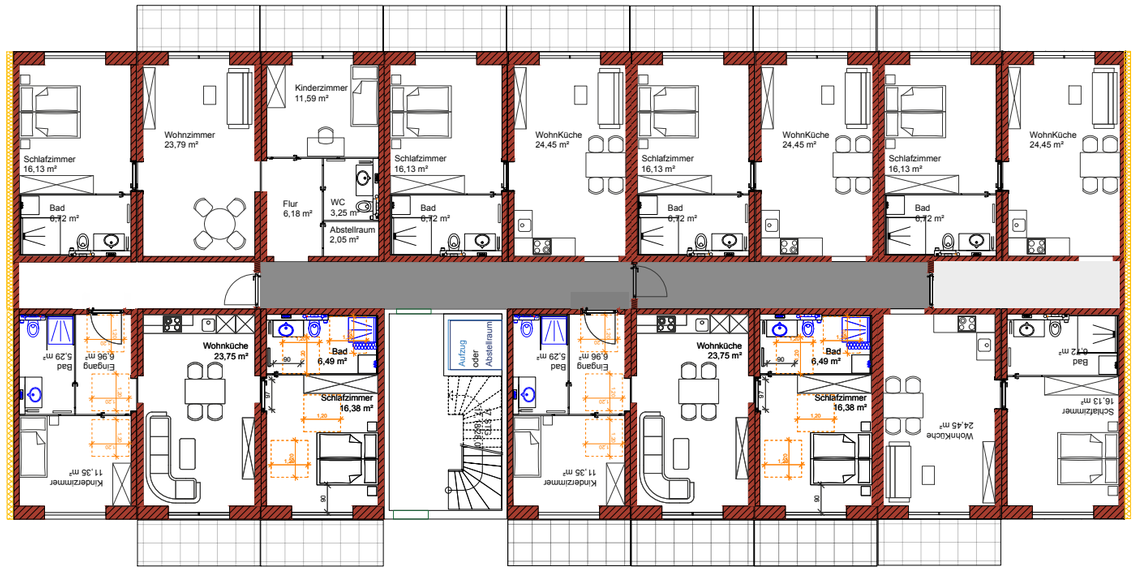
WMM MODULBAU



Erdgeschoß



2.Obergeschoß



1.Obergeschoß

Wohnhaus Typ 2

Bellenberg

Grundrisse 1/200

WMM ARCHITEKTUR

WMM MODULBAU



Erdgeschoß



2.Obergeschoß



1.Obergeschoß

Wohnung 50m2

Wohnung 75m2

Wohnhaus Typ 2

Bellenberg

Grundriße 1/200

WMM ARCHITEKTUR

WMM MODULBAU