



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Wohnanlage Riegel Vöhringen Wohnen
Industriestraße 1-5
89269 Vöhringen
Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 29.07.2026

Konzeptbeschreibung

Wohnanlage Riegel Vöhringen Wohnen

Investor:

Allegra Bau GmbH
Am oberen Berg 30
70597 Stuttgart

Vermieter Wohnungen

Allegra Bau GmbH
Am oberen Berg 30
70597 Stuttgart

Standort:

Industriestraße 1-5 89269 Vöhringen

Baubeginn circa

Dez 26

Fertigstellung:

Jun 27

Konzept:

Bau von einer Wohnanlage in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 46 Modulen 18 Wohneinheiten. Bestehend aus 1-Raum Wohneinheiten mit ca. 26 m², 2-Raum-Wohneinheiten mit 52-65 m² und 3-Raum-Wohneinheiten 77-79 m² auf beide Geschosse verteilt. Alle Wohneinheiten verfügen jeweils über einen Balkon oder eine großzügige Terrasse im Erdgeschoss. Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche, und einem modernen Bad ausgestattet. Im Dachgeschoss befinden sich gebündelt Lagerräume, sowie ein Technikraum. 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 geplante Wohnanlage befindet sich in der Industriestraße in 89269 Vöhringen – einer innerstädtischen, verkehrlich gut angebundenen Adresse im südwestlichen Bayern. Die Industriestraße ist eine Anliegerstraße mit ruhiger Verkehrsführung. Im direkten Umfeld befinden sich sowohl gewerbliche Betriebe als auch Einzelhandelsangebote und Dienstleister, was für eine urbane Nutzung spricht. Der Bahnhof Vöhringen ist fußläufig erreichbar (ca. 800–900 m). Die Industriestraße bindet direkt an die umliegenden Hauptverkehrsachsen an, mit schneller Anbindung an die B10 und Autobahn A7 Richtung Ulm/Memmingen sowie weiterführende Verbindungen in den gesamten süddeutschen Raum. Ulm liegt ca. 18 km nördlich, Memmingen ca. 40 km südlich und damit in komfortabler Erreichbarkeit für Pendler und Familien. Kindergärten, Schulen und weitere soziale Einrichtungen im Stadtgebiet sind fußläufig bzw. mit kurzen Fahrzeiten erreichbar. Apotheken und ärztliche Versorgung sind ebenfalls unweit verfügbar.

Bilder:

Standort

Außenansicht



**Planrechnung Baukosten**

Wohnanlage Riegel Vöhringen Wohnen

Anzahl Wohnungseinheiten

18,00

Anzahl Gesamtmodule

46,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	2822	400 €	1.128.800,00 €	
Grunderwerbssteuer	0,00%		- €	
Notar und Eintragung	0,00%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			20.000,00 €	
Stromanschluss			15.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			1.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			10.000,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel Mannufaktur GmbH & Co. KG			3.275.200,00 €	71.200,00 € pro Einheit
Sonstiges			- €	
Abrissarbeiten			50.000,00 €	
Tiefgarage			- €	
Gesamt			4.500.000,00 €	
Baukosten pro qm inkl. Ust inklusive Küche inklusive Beleuchtung innen / außen inklusive Bad, Badspiegel			3.154,45 €	



Finanzierung der Baumaßnahme

Allegra Bau GmbH

Wohnanlage Riegel Vöhringen Wohnen

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			4.500.000,00 €
Eigenmittel	10%		450.000,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	40%	1,44%	1.800.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	50%	4,10%	2.250.000,00 €
Summe	100%		4.500.000,00 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	1.800.000,00 €	25.920,00 €	25.920,00 €
2. Jahr	1.800.000,00 €	25.920,00 €	78.861,18 €
3. Jahr	1.747.058,82 €	25.157,65 €	78.098,82 €
4. Jahr	1.694.117,65 €	24.395,29 €	77.336,47 €
5. Jahr	1.641.176,47 €	23.632,94 €	76.574,12 €
6. Jahr	1.588.235,29 €	22.870,59 €	75.811,76 €
7. Jahr	1.535.294,12 €	22.108,24 €	75.049,41 €
8. Jahr	1.482.352,94 €	21.345,88 €	74.287,06 €
9. Jahr	1.429.411,76 €	20.583,53 €	73.524,71 €
10. Jahr	1.376.470,59 €	19.821,18 €	72.762,35 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	2.250.000,00 €	92.250,00 €	92.250,00 €
2. Jahr	2.250.000,00 €	92.250,00 €	158.426,47 €
3. Jahr	2.183.823,53 €	89.536,76 €	155.713,24 €
4. Jahr	2.117.647,06 €	86.823,53 €	153.000,00 €
5. Jahr	2.051.470,59 €	84.110,29 €	150.286,76 €
6. Jahr	1.985.294,12 €	81.397,06 €	147.573,53 €
7. Jahr	1.919.117,65 €	78.683,82 €	144.860,29 €
8. Jahr	1.852.941,18 €	75.970,59 €	142.147,06 €
9. Jahr	1.786.764,71 €	73.257,35 €	139.433,82 €
10. Jahr	1.720.588,24 €	70.544,12 €	136.720,59 €

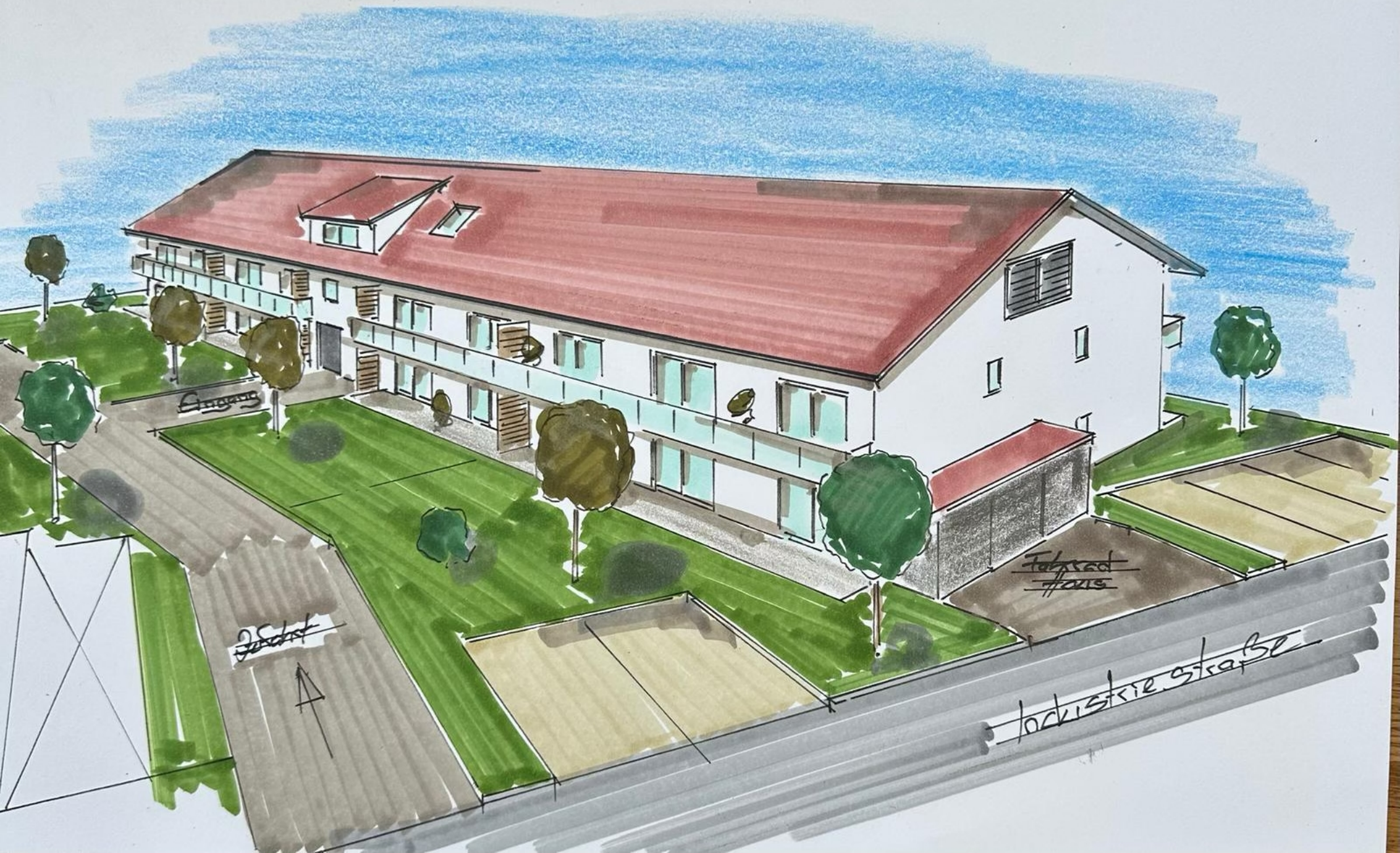


Cash Flow / Ertragsrechnung

Wohnanlage Riegel Vöhringen Wohnen

Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Stück	Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung 1	EG	26,36	1	17,80 €	5.630,50 €
Miete Wohnung 2	EG	52,72	4	17,50 €	44.284,80 €
Miete Wohnung 3	EG	64,72	2	17,00 €	26.405,76 €
Miete Wohnung 4	EG	79,08	2	16,80 €	31.885,06 €
Miete Wohnung 5	1. OG	25,76	1	17,80 €	5.502,34 €
Miete Wohnung 6	1. OG	51,52	4	17,50 €	43.276,80 €
Miete Wohnung 7	1. OG	63,52	2	17,00 €	25.916,16 €
Miete Wohnung 8	1. OG	77,28	2	16,80 €	31.159,30 €
Einheiten		1038,28	18		214.060,70 €
Tiefgaragenstellplätze				85,00 €	- €
Gesamt					214.060,70 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/Monat			20,00 €	4.320,00 €
Abschreibung					327.520,00 €
Finanzierungskosten					118.170,00 €
Nettoertrag - zu versteuern				-	235.949,30 €
Tilgung					119.117,65 €
Abschreibung				-	327.520,00 €
Steuer				-	73.144,28 €
Cash Flow					45.597,34 €
Mietrendite pot. Käufer					4,76%
Eigenkapitalrendite Vermietung					20,35%





Fahrrad
Haus

Industrie Straße

25.01.2015



Erdgeschoß



1.Obergeschoß



Dachgeschoß

Mehrfamilienhaus

Vöhringen 18 Wohneinheiten

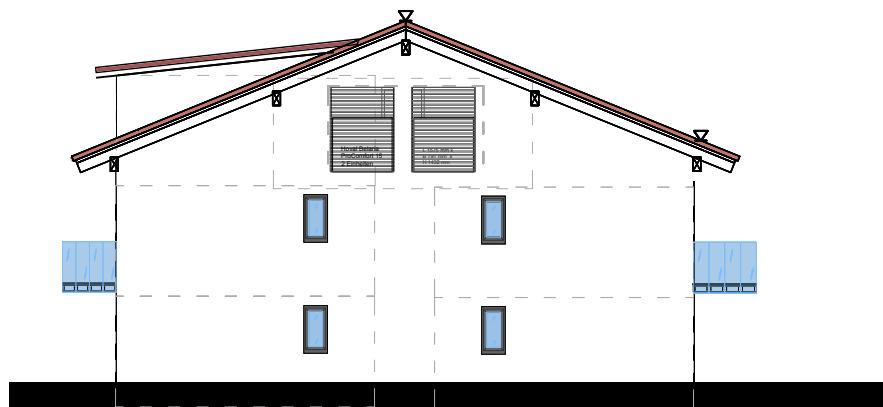
Grundriße. 1/200



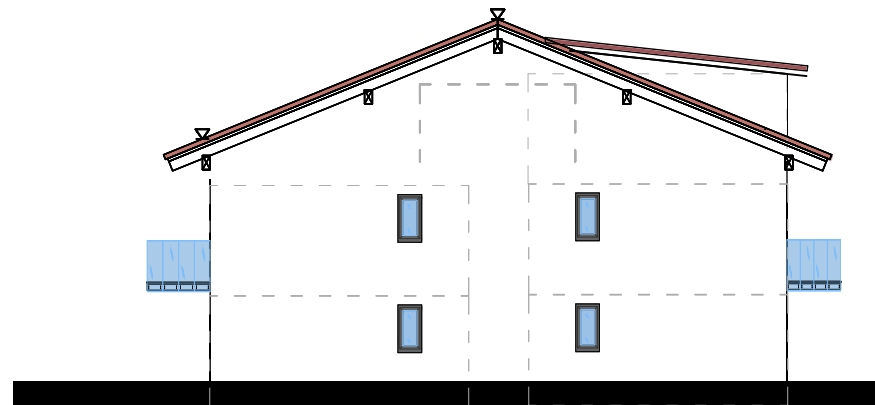
Ansicht Norden



Ansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Westen

Mehrfamilienhaus

Vöhringen

Ansichten 1/200