



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Apartment- / Bürohaus Memmingen
Ekkehartstraße 7
87700 Memmingen
Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 12.05.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Apartment- / Bürohaus Memmingen

Investor:

A&U Consulting GmbH
Steinbühl 1
87463 Dietmannsried

Vermieter Wohnungen

A&U Consulting GmbH
Steinbühl 1
87463 Dietmannsried

Standort:

Ekkehartstraße 7 87700 Memmingen

Baubeginn circa

Nov 26

Fertigstellung:

Mai 27

Konzept:

Bau von einem Apartmenthaus in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 42 Modulen 28 Wohneinheiten und eine Bürofläche, welche getrennt voneinander über separate Eingänge erreichbar sind. Bestehend aus 1-Raum Wohneinheiten mit ca. 23 m². Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche, Bad, sowie Schränken und Betten ausgestattet. Separate Lagerräume befinden sich gebündelt im Erdgeschoss, ebenso wie ein Gemeinschaftswaschraum. Im EG entsteht eine Bürofläche mit ca. 224 m², sowie eine kleine Office Küche und ein dazugehöriges WC. Es ist vorgesehen 39 Außenstellplätze zu errichten. 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

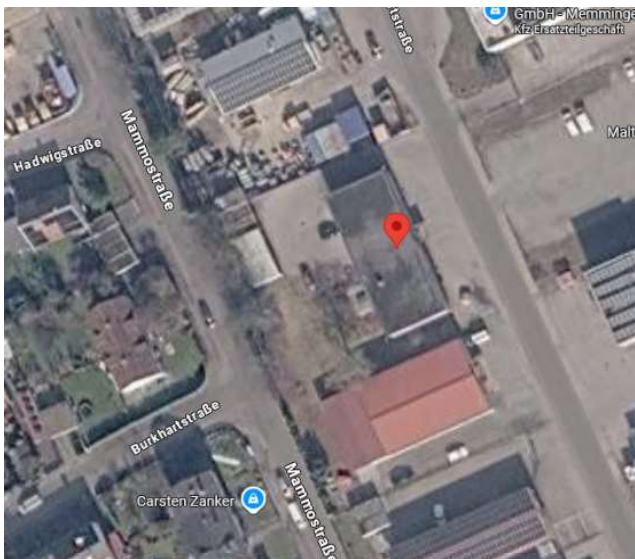
Die Ekkehartstraße liegt in der Nähe von der Memminger Innenstadt, einem Viertel mit einer Mischung aus historischer Bausubstanz und urbanem Flair. Bewohner profitieren von einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - der Bahnhof Memmingen liegt 2 km entfernt. Der Flughafen Memmingen ist 2,5 km entfernt.

Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten (650 Meter), 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 Autobahn A96 und ist in Kürze erreichbar.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Apartment- / Bürohaus Memmingen

Anzahl Wohnungseinheiten

28,00

Anzahl Gesamtmodule

42,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	1974	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			3.282.300,00 €	78.150,00 € pro Einheit
Sonstiges (Holzverkleidung)			30.000,00 €	
Abrissarbeiten			60.000,00 €	
Tiefgarage			- €	
Gesamt			3.412.800,00 €	
Baukosten pro qm inkl. Ust			3.845,79 €	
inklusive Küche				
inklusive Beleuchtung innen / außen				
inklusive Bad, Badspiegel				
inkl. Bett und Schränke				

Dieses Angebot wurde auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen, sowie marktüblicher Richtwerte erstellt.

Finale Gutachten und technische Detailprüfungen (insbesondere Bodenbeschaffenheit etc.) können projektbedingte Anpassungen erforderlich machen in der Eingabeplanung.



Apartment- / Bürohaus Memmingen

Finanzierung der Baumaßnahme

A&U Consulting GmbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			3.412.800,00 €
Eigenmittel	10%		341.280,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10 100 TEUR je Wohneinheit	82%	1,33%	2.800.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	8%	4,00%	271.520,00 €
Summe			3.412.800,00 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	2.800.000,00 €	37.240,00 €	37.240,00 €
2. Jahr	2.800.000,00 €	37.240,00 €	119.592,94 €
3. Jahr	2.717.647,06 €	36.144,71 €	118.497,65 €
4. Jahr	2.635.294,12 €	35.049,41 €	117.402,35 €
5. Jahr	2.552.941,18 €	33.954,12 €	116.307,06 €
6. Jahr	2.470.588,24 €	32.858,82 €	115.211,76 €
7. Jahr	2.388.235,29 €	31.763,53 €	114.116,47 €
8. Jahr	2.305.882,35 €	30.668,24 €	113.021,18 €
9. Jahr	2.223.529,41 €	29.572,94 €	111.925,88 €
10. Jahr	2.141.176,47 €	28.477,65 €	110.830,59 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	271.520,00 €	10.860,80 €	10.860,80 €
2. Jahr	271.520,00 €	10.860,80 €	18.846,68 €
3. Jahr	263.534,12 €	10.541,36 €	18.527,25 €
4. Jahr	255.548,24 €	10.221,93 €	18.207,81 €
5. Jahr	247.562,35 €	9.902,49 €	17.888,38 €
6. Jahr	239.576,47 €	9.583,06 €	17.568,94 €
7. Jahr	231.590,59 €	9.263,62 €	17.249,51 €
8. Jahr	223.604,71 €	8.944,19 €	16.930,07 €
9. Jahr	215.618,82 €	8.624,75 €	16.610,64 €
10. Jahr	207.632,94 €	8.305,32 €	16.291,20 €

Cash Flow / Ertragsrechnung

Apartment- / Bürohaus Memmingen

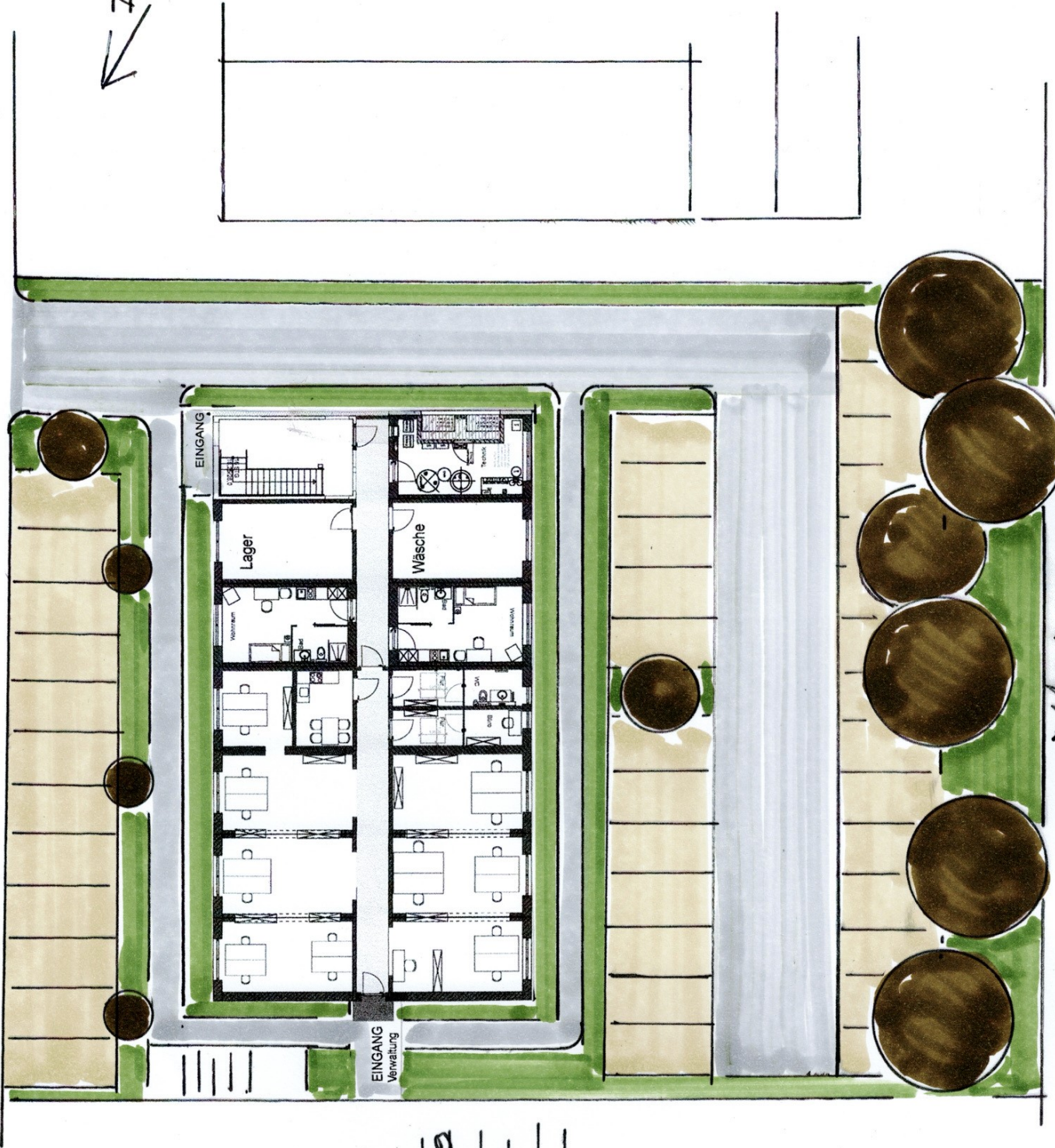
Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Stück	Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung 1	EG-2. OG	22,76	28	19,00 €	145.299,84 €
Miete Bürofläche	EG	224,00	1	14,50 €	38.976,00 €
Stellplätze			39	50,00 €	23.400,00 €
Einheiten			29		207.675,84 €
Gesamt		861,28			207.675,84 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/Monat			20,00 €	6.960,00 €
Abschreibung					328.230,00 €
Finanzierungskosten					48.100,80 €
Nettoertrag - zu versteuern				-	175.614,96 €
Tilgung					90.338,82 €
Abschreibung				-	328.230,00 €
Steuer				-	54.440,64 €
Cash Flow					116.716,85 €
Mietrendite pot. Käufer					6,09%
Eigenkapitalrendite Vermietung					44,72%

Geiger Apartments



EWEHARTSSTRASSE

← NORD



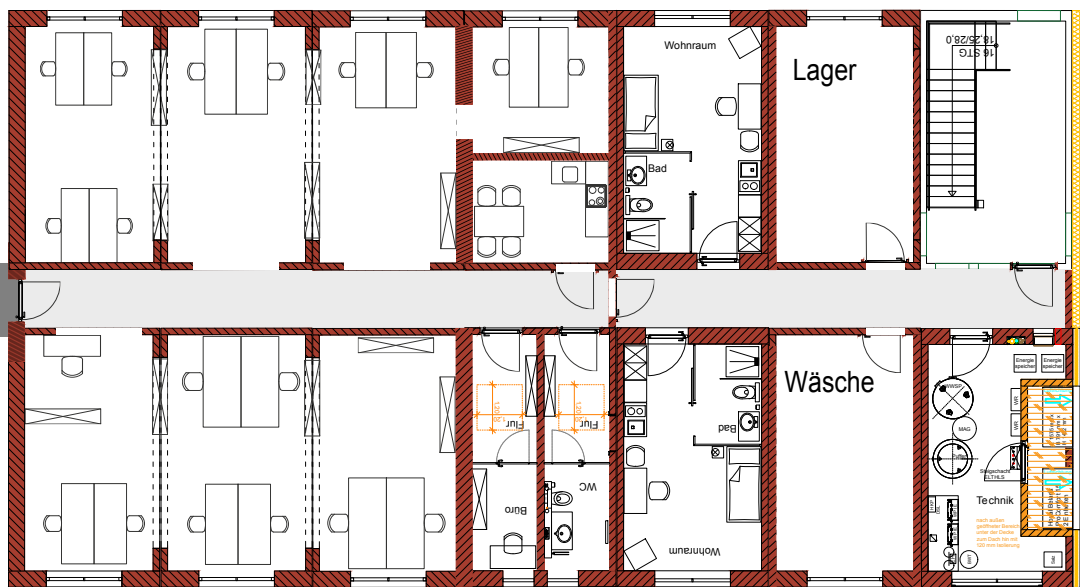
Geiges Apartementhaus
 Memmingen
 Lageplan 1/200

Wagner Möbel Manufaktur
 GmbH & Co. KG
 Rubihornstr. 4-6
 87719 Mindelheim
 Tel.: +49 8261 7695-0
 hello@wmm-modulbaude
 www.wmm-modulbaude
 Memmingen-Mindelheim (38)
 Steuer-Nr.: 138 120 90008
 HRA 1368

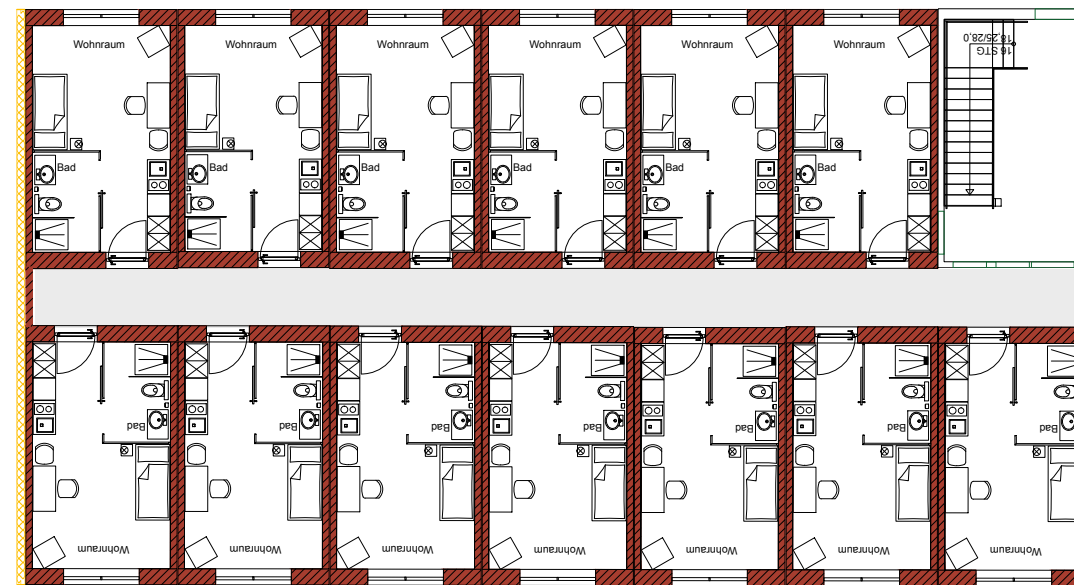
WMM
 MODULBAU

EINGANG

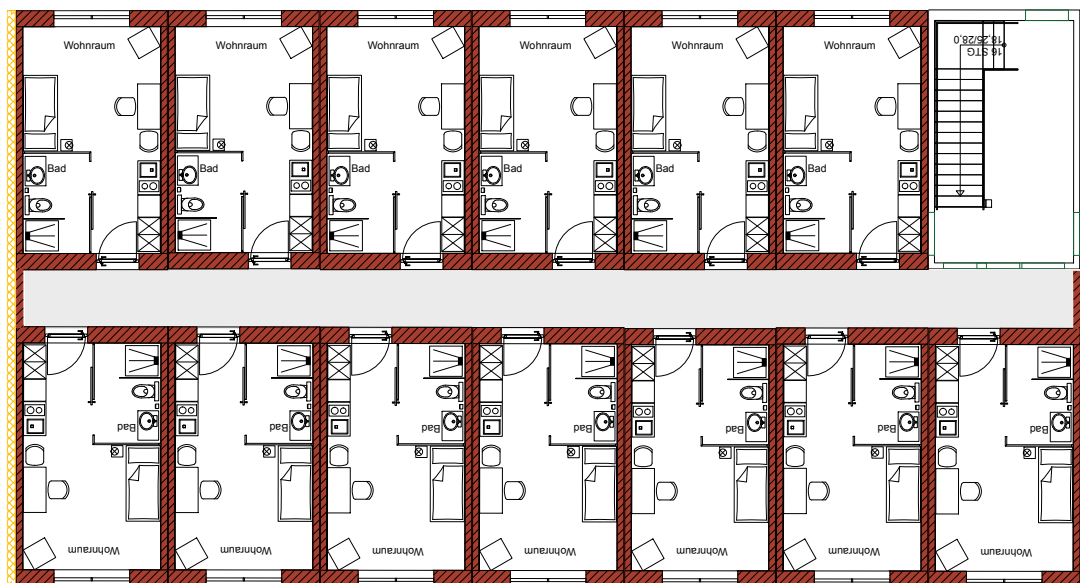
EINGANG
Verwaltung



Erdgeschoß



2.Obergeschoß



1.Obergeschoß

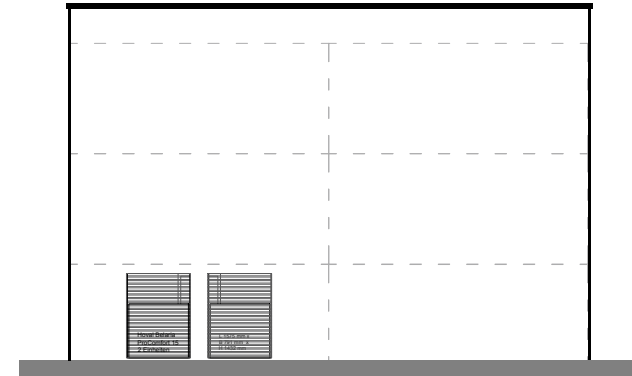
Apartmenthaus Memmingen

Geiger

Grundriße 1/200



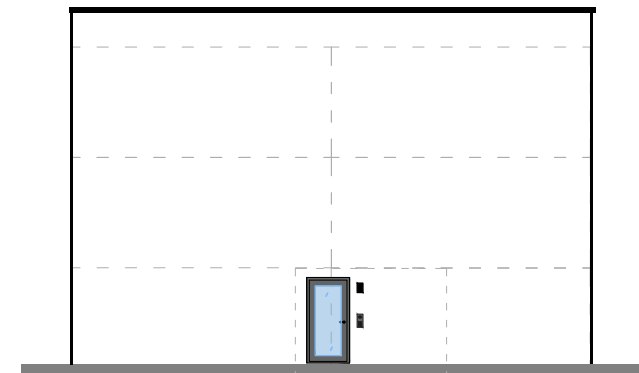
Ansicht Osten



Ansicht Süden



Ansicht Westen



Ansicht Norden

Geiger Apartmenthaus Memmingen

Ansichten 1/200