



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Wohnanlage Biberach
Hirschbergstraße 30
84400 Biberach
Deutschland

Saskia Marquardt - 01.10.2026; 14.10.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Wohnanlage Biberach

Investor:

CMP Projektentwicklung GmbH

Schmiedstraße 16
88471 Laupheim

Vermieter:

CMP Projektentwicklung GmbH

Schmiedstraße 16
88471 Laupheim

Standort:

Hirschbergstraße 30 84400 Biberach

Baubeginn circa

Mai 27

Fertigstellung:

Dez 27

Konzept:

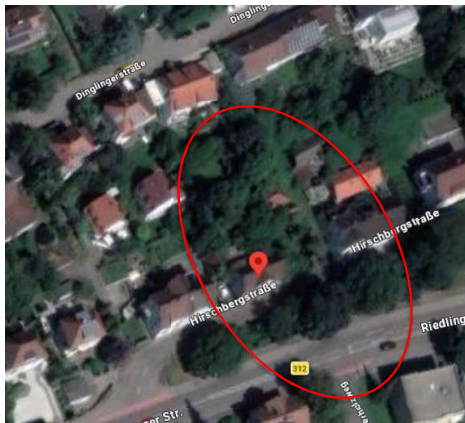
Bau einer Wohnanlage in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 25 Modulen 10 Wohneinheiten auf 2 Häuser verteilt. Davon 1-Zimmer-Apartments mit ca. 26 m², 2-Raum-Einheiten mit 46-53 m², sowie 3-Raum-Einheiten mit 68-79 m². Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss verfügen jeweils über eine Terrasse oder einen Balkon. Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche, sowie einem modernen Bad ausgestattet. Es ist vorgesehen 10 Außenstellplätze für PKWs zu errichten, davon 4 als Duplex Parker. Unter Haus klein soll der Technikraum untergebracht werden, welcher von vorne begehbar gemacht werden soll und beide Häuser versorgen wird. 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

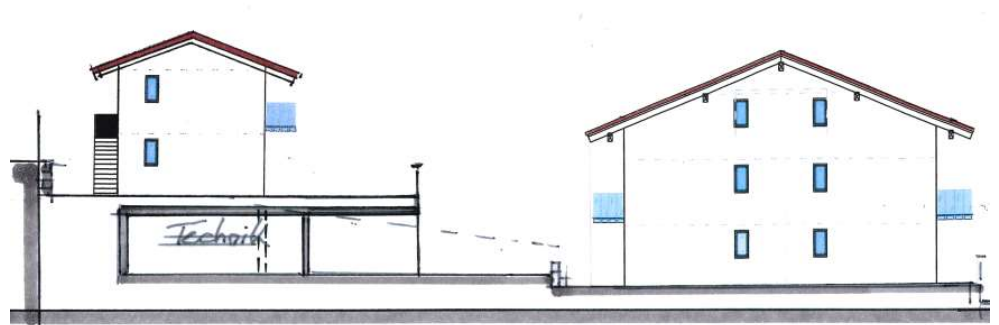
Der Standort in der Hirschbergstraße besticht durch seine zentrale Lage und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Hauptbahnhof liegt 1,5 km entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Banken, ein Ärztehaus, Gastronomie sowie ein gut sortierter Supermarkt – alles bequem zu Fuß erreichbar. Der historische Marktplatz mit seinen Cafés und dem wöchentlichen Markt liegt nur 13 Gehminuten entfernt und lädt zu entspannten Spaziergängen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ein. Zudem sorgt das umliegende grüne Umfeld mit Parks sowie dem Wolfental-Rundweg für Erholung und Freizeitspaß direkt vor der Haustür. Diese Kombination aus historischer Atmosphäre und natürlicher Umgebung macht Biberach an der Riß zu einem besonderen attraktiven Standort.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Wohnanlage Biberach

Anzahl Wohneinheiten

10,00

Anzahl Gesamtmodule

25,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	796	- €		
Grunderwerbssteuer	5,00%		- €	
Notar und Eintragung	1,50%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			25.000,00 €	
Stromanschluss			15.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			5.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			25.000,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel Mannufaktur GmbH & Co. KG			1.964.750,00 €	78.590,00 € pro Einheit
PV Anlage			- €	
Sonstiges (Erdarbeiten, Nahwärme, Duplexparker)			190.000,00 €	
Abrissarbeiten			50.000,00 €	
Gesamt			2.274.750,00 €	
Baukosten Wohnfläche pro qm inkl. Ust inklusive Küche inklusive Beleuchtung innen / außen inklusive Bad, Badspiegel			4.059,74 €	

Die Kosten der Erdarbeiten sind geschätzt und daher unter Vorbehalt zu betrachten, da es sich um ein anspruchsvolles Grundstück handelt.

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.



Finanzierung der Baumaßnahme

CMP Projektentwicklung GmbH

Wohnanlage Biberach

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			2.274.750,00 €
Eigenmittel	10%		227.475,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	46%	4,57%	1.047.275,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	44%	1,60%	1.000.000,00 €
Summe	100%		2.274.750,00 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	1.047.275,00 €	47.860,47 €	47.860,47 €
2. Jahr	1.047.275,00 €	47.860,47 €	78.662,67 €
3. Jahr	1.016.472,79 €	46.452,81 €	77.255,01 €
4. Jahr	985.670,59 €	45.045,15 €	75.847,35 €
5. Jahr	954.868,38 €	43.637,49 €	74.439,69 €
6. Jahr	924.066,18 €	42.229,82 €	73.032,03 €
7. Jahr	893.263,97 €	40.822,16 €	71.624,37 €
8. Jahr	862.461,76 €	39.414,50 €	70.216,71 €
9. Jahr	831.659,56 €	38.006,84 €	68.809,05 €
10. Jahr	800.857,35 €	36.599,18 €	67.401,39 €

Darlehensverlauf KNN 296	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	1.000.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €
2. Jahr	1.000.000,00 €	16.000,00 €	45.411,76 €
3. Jahr	970.588,24 €	15.529,41 €	44.941,18 €
4. Jahr	941.176,47 €	15.058,82 €	44.470,59 €
5. Jahr	911.764,71 €	14.588,24 €	44.000,00 €
6. Jahr	882.352,94 €	14.117,65 €	43.529,41 €
7. Jahr	852.941,18 €	13.647,06 €	43.058,82 €
8. Jahr	823.529,41 €	13.176,47 €	42.588,24 €
9. Jahr	794.117,65 €	12.705,88 €	42.117,65 €
10. Jahr	764.705,88 €	12.235,29 €	41.647,06 €

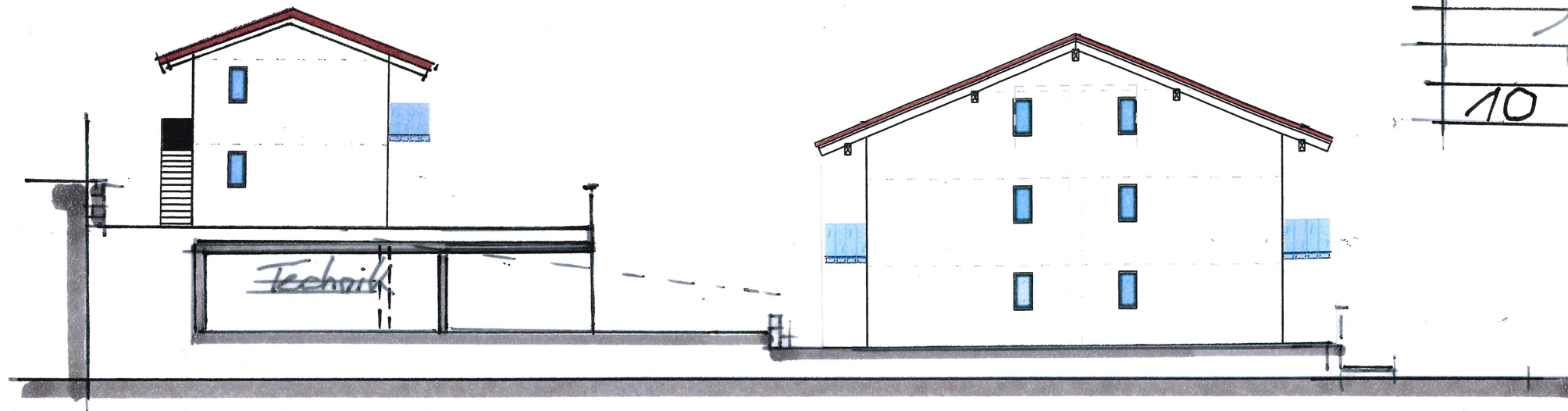
**Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand**

Wohnanlage Biberach

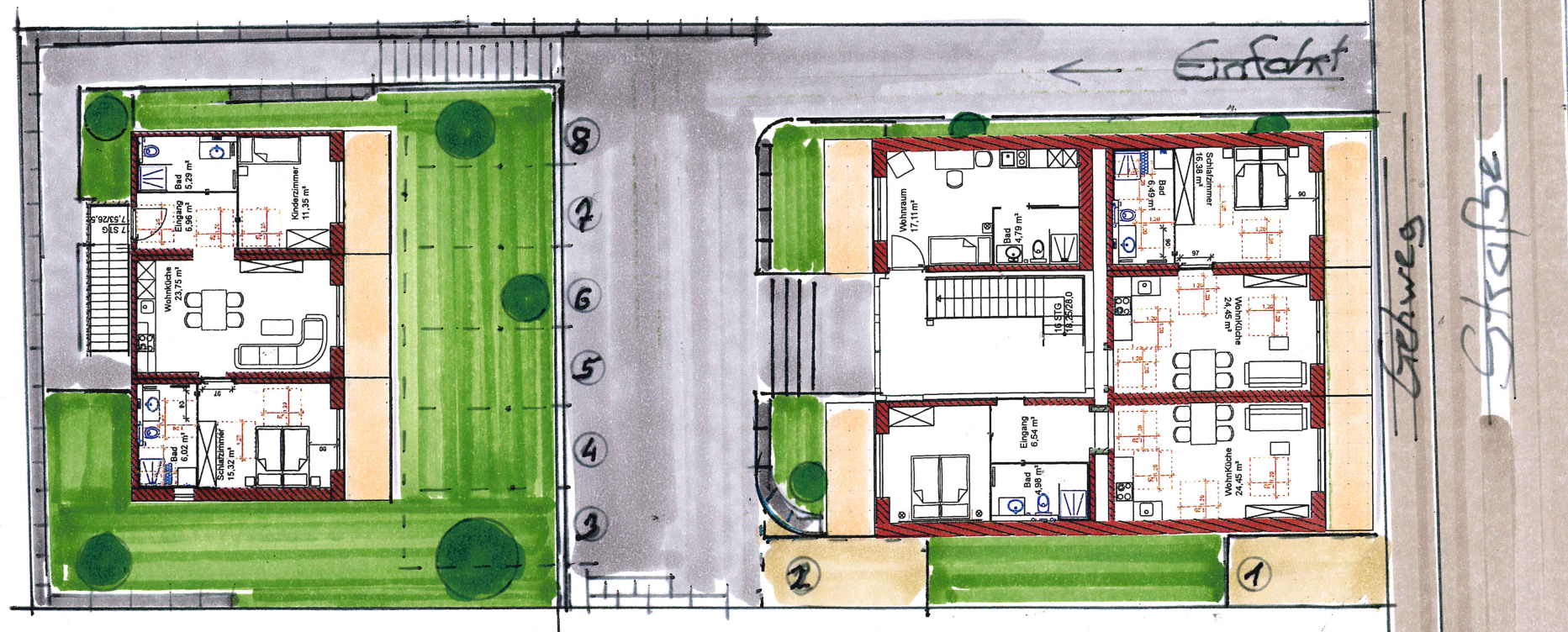
Mieteinnahmen	Geschoss	QM Anzahl		Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung 1, Haus klein	EG	79,08	1	15,00 €	14.234,40 €
Miete Wohnung 2, Haus klein	1. OG	77,28	1	15,00 €	13.910,40 €
Miete Wohnung 1, Haus groß	EG	52,72	2	15,00 €	18.979,20 €
Miete Wohnung 2, Haus groß	EG	26,36	1	16,00 €	5.061,12 €
Miete Wohnung 3, Haus groß	1. OG	51,52	2	15,00 €	18.547,20 €
Miete Wohnung 4, Haus groß	1. OG	25,76	1	16,00 €	4.945,92 €
Miete Wohnung 5, Haus groß	DG	45,52	1	14,00 €	7.647,36 €
Miete Wohnung 6, Haus groß	DG	68,28	1	14,00 €	11.471,04 €
Einheiten		530,76	10		94.796,64 €
Stellplätze			10	45,00 €	5.400,00 €
Gesamt					100.196,64 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/ Monat			30,00 €	3.600,00 €
Abschreibung					222.475,00 €
Finanzierungskosten					63.860,47 €
Nettoertrag - zu versteuern					- 189.738,83 €
Tilgung					60.213,97 €
Abschreibung					- 222.475,00 €
Steuern					58.819,04 €
Cash Flow					31.341,24 €
Mietrendite pot. Käufer					4,40%
Eigenkapitalrendite Vermietung					14,39%

Hinweis:

Die dargestellten Abschreibungen dienen ausschließlich der überschlägigen wirtschaftlichen und steuerlichen Betrachtung und stellen keine verbindliche steuerliche Berechnung dar. Die tatsächliche Höhe und zeitliche Verteilung der steuerlich wirksamen Abschreibungen sowie die daraus resultierenden steuerlichen Effekte können im Einzelfall abweichen und hängen insbesondere von den jeweils geltenden steuerlichen Vorschriften und den individuellen Gegebenheiten ab. Die konkrete steuerliche Behandlung ist daher im Einzelfall mit dem zuständigen Steuerberater abzustimmen.

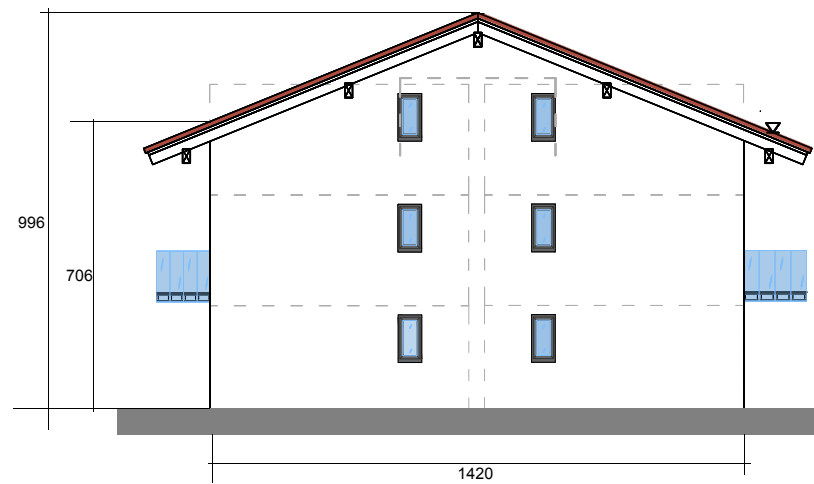


Wohnbau Bibersach
Ansichten/Lageplan
1/200
10 Wohneinheiten

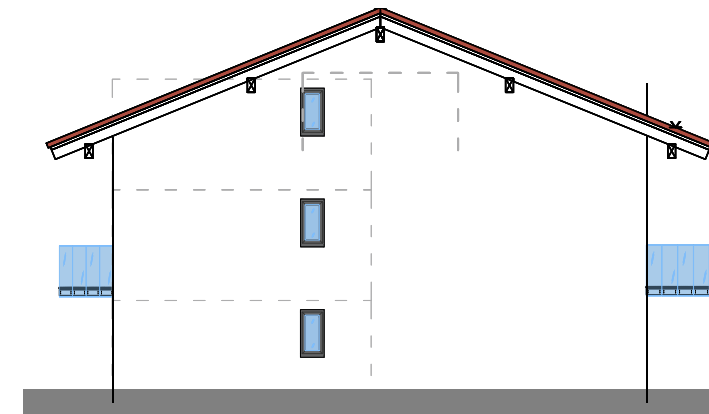


WMM
MODULBAU

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



Ansicht Westen



Ansicht Osten



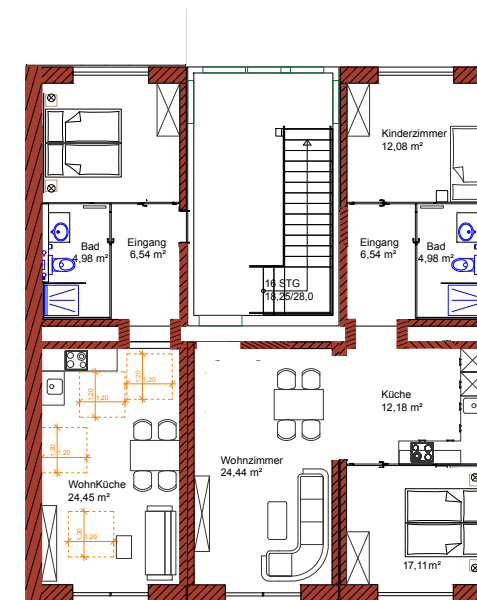
Ansicht Süden



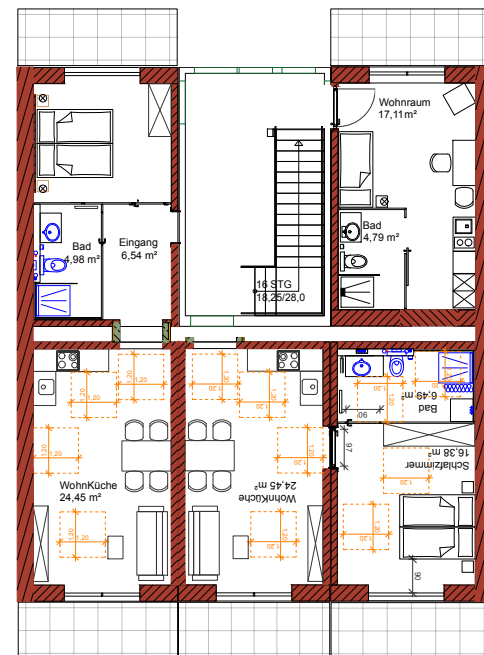
Ansicht Norden



Erdgeschoß



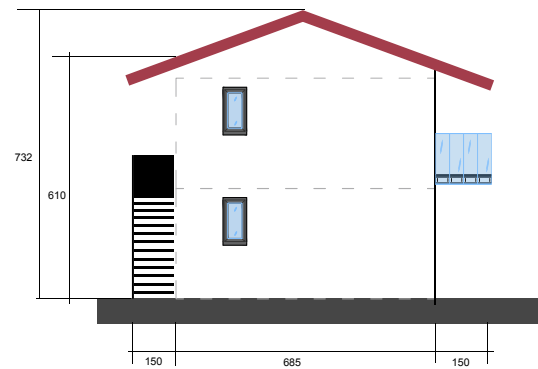
Dachgeschoß



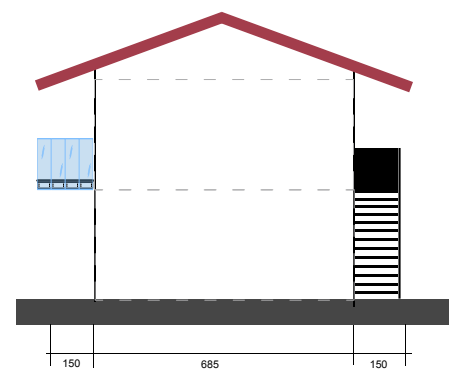
1.Obergeschoß

Wohnhaus Groß Biberach

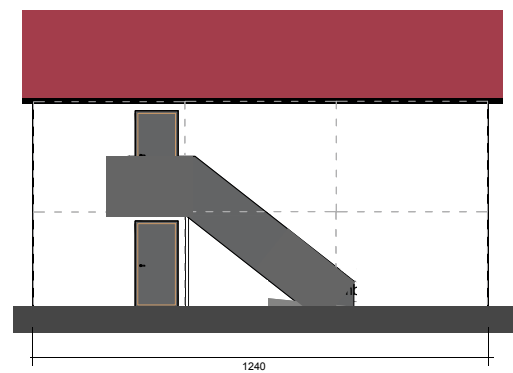
Grundriße 1/200



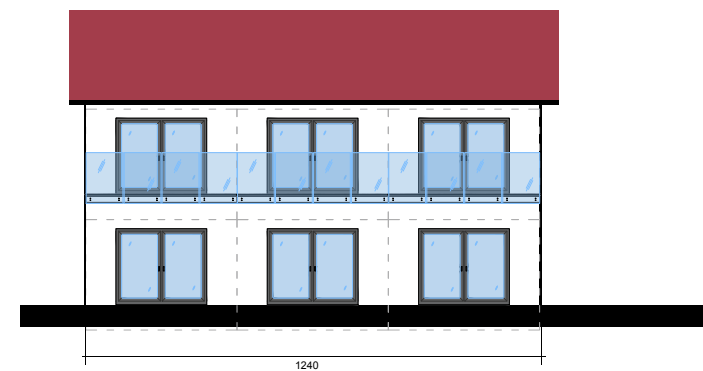
Ansicht Westen



Ansicht Osten

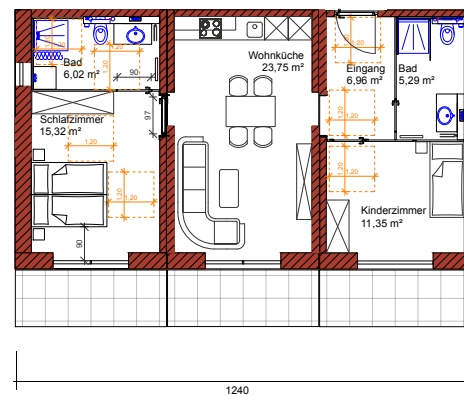


Ansicht Norden

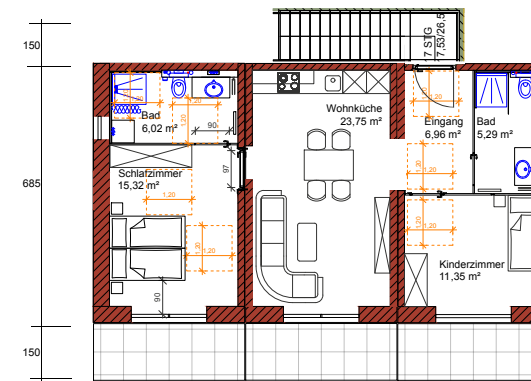


Ansicht Süden

Wohnhaus Klein Biberach Ansichten 1/200



Erdgeschoß



1.Obergeschoß

Grundriße 1/200 Haus Klein
Hirschbergstraße. Biberach