Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Donaueschingen Wohnhaus 16 WE
Friedhofstraße 15
78166 Donaueschingen
Deutschland

erstellt von Jennifer Bauschmid 24.09.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung **Donaueschingen Wohnhaus 16 WE**

Investor: **WMM Wohnen GmbH**
Adolf-Scholz-Allee 8
86825 Bad Wörishofen

Vermieter Wohnungen **WMM Wohnen GmbH**
Adolf-Scholz-Allee 8
86825 Bad Wörishofen

Standort: Friedhofstraße 15 78166 Donaueschingen

Baubeginn circa **Nov 26**

Fertigstellung: **Aug 27**

Konzept:

Geplant ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Neubauareals im Stadtquartier am Buchenberg in Donaueschingen. Das Projekt umfasst ein Wohngebäude mit insgesamt 16 Wohneinheiten, davon 7 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 9 Drei-Zimmer-Wohnungen, die unterschiedliche Wohnbedürfnisse abdecken. Das Gebäude wird barrierefrei geplant und über einen Aufzug erschlossen, sodass sämtliche Wohneinheiten komfortabel und altersunabhängig erreichbar sind.

Ergänzend entsteht ein modernes Wohnheim mit insgesamt 27 Einheiten für unterschiedliche Nutzergruppen wie Auszubildende, Studierende, Berufseinsteiger sowie Seniorinnen und Senioren. Ein Wasch- und Putzraum ergänzt die funktionale und alltagstaugliche Infrastruktur des Wohnheims.

Darüber hinaus wird auf dem Areal ein Hotel mit 32 Zimmern realisiert. Der Hotelbetrieb ergänzt das Nutzungskonzept und ermöglicht eine flexible sowie wirtschaftlich tragfähige Mischnutzung des Standorts. Die klare funktionale Trennung zwischen den Wohnnutzungen und dem Hotelbetrieb wird durch die Errichtung separater Gebäude sichergestellt.

Ziel des Projekts ist die Schaffung eines zeitgemäßen und vielseitig nutzbaren Neubauensembles, das den Anforderungen von Bewohnern und Gästen gleichermaßen gerecht wird und einen nachhaltigen Beitrag zur Entwicklung des Stadtquartiers leistet.

Individuelle Standortgründe

Donaueschingen liegt in der wirtschaftlich starken Region Schwarzwald-Baar-Heuberg mit einer hohen Dichte an Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die Region weist eine überdurchschnittliche Nachfrage nach bezahlbarem und flexibel nutzbarem Wohnraum auf, insbesondere für Auszubildende, Studierende, Berufseinsteiger sowie weitere Personengruppen mit temporärem oder wechselndem Wohnbedarf. Ein entsprechendes Wohnheimangebot leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung und zur Attraktivität des Standorts.

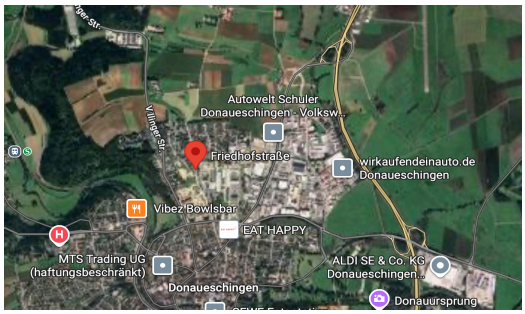
Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an die A 864 / A 81 sowie die B 27, B 31 und B 33. Als regionaler Bahnknotenpunkt bestehen zudem direkte Verbindungen u. a. nach Freiburg, Offenburg, Konstanz und Villingen-Schwenningen.

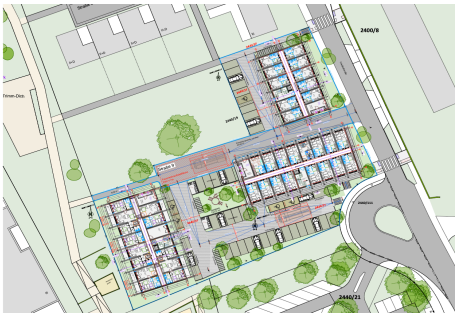
Darüber hinaus bietet Donaueschingen gute Voraussetzungen für eine Hotelnutzung. Die verkehrsgünstige Lage, die Nähe zu Industrie- und Gewerbestandorten sowie die Rolle als regionales Zentrum sorgen für eine stabile Nachfrage durch Geschäftsreisende, Monteure und Projektmitarbeiter, ergänzt durch touristische Aufenthalte im Umfeld des Schwarzwalds.

Die Kombination aus Wohnen, Wohnheim und Hotelnutzung stellt somit eine wirtschaftlich sinnvolle und standortgerechte Mischnutzung an einem gut angebundenen und nachfragestarken Standort dar.

Bilder:

Standort







Planrechnung Baukosten Donaueschingen Wohnhaus 16 WE

Anzahl Wohneinheiten Wohnen	16,00
Anzahl Module Wohnen	48,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	1700	210 €	357.000,00 €	
Grunderwerbssteuer	5,00%		17.850,00 €	
Notar und Eintragung	1,50%		5.355,00 €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			15.000,00 €	
Stromanschluss			5.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			3.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			7.000,00 €	
Erschließung Nahwärme			20.468,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel Manufaktur GmbH & Co. KG Wohnen			4.104.000,00 €	85.500,00 € pro Einheit
Kosten Fördermittelberatung			80.000,00 €	
Gesamt			**4.614.673,00 €**	
Baukosten pro m2 WFL inkl. Ust			3.635,08 €	

inklusive Küche
inklusive Beleuchtung innen / außen
inklusive Badspiegel

Finanzierung der Baumaßnahme

Donaueschingen Wohnhaus 16 WE

WMM Wohnen GmbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			4.614.673,00 €
Eigenmittel	20%		922.934,60 €
Zuschuss Mietwohnraumförderung	73%		3.347.362,65 €
Eigenmittel gesamt			**4.270.297,25 €**
Bankdarlehen 20/1/10	7%	4,40%	344.375,75 €
Summe	**100%**		**4.614.673,00 €**

Darlehensverlauf Bank DL	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	344.375,75 €	15.152,53 €	15.152,53 €
2. Jahr	344.375,75 €	15.152,53 €	33.277,57 €
3. Jahr	326.250,71 €	14.355,03 €	32.480,07 €
4. Jahr	308.125,67 €	13.557,53 €	31.682,57 €
5. Jahr	290.000,63 €	12.760,03 €	30.885,07 €
6. Jahr	271.875,59 €	11.962,53 €	30.087,57 €
7. Jahr	253.750,55 €	11.165,02 €	29.290,06 €
8. Jahr	235.625,51 €	10.367,52 €	28.492,56 €
9. Jahr	217.500,47 €	9.570,02 €	27.695,06 €
10. Jahr	199.375,43 €	8.772,52 €	26.897,56 €

Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand
Donaueschingen Wohnhaus 16 WE

Mieteinnahmen	**Geschoss**	**QM**	**Anzahl**	**Miete/QM Normal**	**Miete p.a.**
Wohnung 1	EG	63,32	1	8,40 €	6.382,66 €
Wohnung 2	EG	76,98	1	8,40 €	7.759,58 €
Wohnung 3	EG	76,98	1	8,40 €	7.759,58 €
Wohnung 4	EG	64,35	1	8,40 €	6.486,48 €
Wohnung 5	EG	76,98	1	8,40 €	7.759,58 €
Wohnung 6	1. OG	63,50	1	8,40 €	6.400,80 €
Wohnung 7	1. OG	76,98	1	8,40 €	7.759,58 €
Wohnung 8	1. OG	76,98	1	8,40 €	7.759,58 €
Wohnung 9	1. OG	64,35	1	8,40 €	6.486,48 €
Wohnung 10	1. OG	76,98	1	8,40 €	7.759,58 €
Wohnung 11	2. OG	63,50	1	8,40 €	6.400,80 €
Wohnung 12	2. OG	76,98	1	8,40 €	7.759,58 €
Wohnung 13	2. OG	76,98	1	8,40 €	7.759,58 €
Wohnung 14	2. OG	64,35	1	8,40 €	6.486,48 €
Wohnung 15	2. OG	76,98	1	8,40 €	7.759,58 €
Wohnung 16	2. OG	52,81	1	8,40 €	5.323,25 €
Vermietung Küchen			16	50,00 €	9.600,00 €
Stellplätze			16	38,00 €	7.296,00 €
Gesamt Einnahmen		1129,00			130.699,20 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/ Monat			20,00 €	3.840,00 €
Abschreibung					75.663,74 €
Finanzierungskosten					15.152,53 €
Nettoertrag - zu versteuern					36.042,93 €
Tilgung					18.125,04 €
Abschreibung					75.663,74 €
Steuern					- 11.173,31 €
Cash Flow					**82.408,32 €**
Mietrendite pot. Käufer					10,31%
Eigenkapitalrendite Vermietung					10,89%