



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Donaueschingen Wohnhaus 16 WE
Friedhofstraße 15
78166 Donaueschingen
Deutschland

erstellt von Jennifer Bauschmid 18.09.2026

Konzeptbeschreibung

Investor:

Donaueschingen Wohnhaus 16 WE

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

KW 47-2026

Fertigstellung:

KW 27-2027

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 32 Wohnplätzen für unterschiedliche Nutzergruppen wie Auszubildende, Studierende, Berufseinsteiger sowie Seniorinnen und Senioren. Neben den privaten Wohneinheiten stehen den Bewohnern gemeinschaftlich nutzbare Flächen zur Verfügung, die das Wohnen, Lernen und Zusammenleben fördern sowie den sozialen Austausch unterstützen. 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.

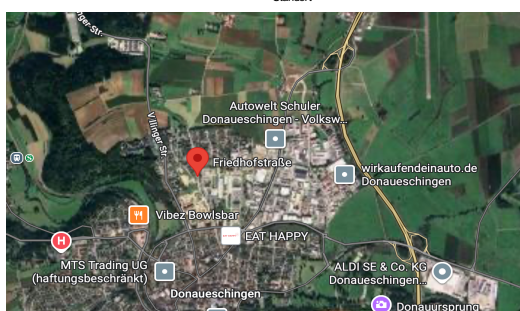
Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an die A 864 / A 81 sowie die B 27, B 31 und B 33. Als regionaler Bahnknotenpunkt bestehen zudem direkte Verbindungen u. a. nach Freiburg, Offenburg, Konstanz und Villingen-Schwenningen.

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	1600	210 €	336.000,00 €	
Grunderwerbssteuer	5,00%		16.800,00 €	
Notar und Eintragung	1,50%		5.040,00 €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			10.000,00 €	
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			3.744.000,00 €	78.000,00 € pro Einheit

Gesamt**4.147.308,00 €** Brutto

3.485.132,77 € Netto

Baukosten pro m2 WFL inkl. Ust
inklusive Küche
inklusive Beleuchtung innen / außen
inklusive Badspiegel

3.791,81 € Brutto



Finanzierung der Baumaßnahme

WMM Wohnen GmbH

Donaueschingen Wohnhaus 16 WE

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			4.147.308,00 €
Eigenmittel	20%		829.461,60 €
Zuschuss Mietwohnraumförderung	66%		2.737.907,07 €
Eigenmittel gesamt			3.567.368,67 €
Bankdarlehen 20/1/10	14%	4,40%	579.939,33 €
Summe	100%		4.147.308,00 €

Darlehensverlauf Bank DL	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	579.939,33 €	25.517,33 €	25.517,33 €
2. Jahr	579.939,33 €	25.517,33 €	56.040,45 €
3. Jahr	549.416,21 €	24.174,31 €	54.697,44 €
4. Jahr	518.893,08 €	22.831,30 €	53.354,42 €
5. Jahr	488.369,96 €	21.488,28 €	52.011,40 €
6. Jahr	457.846,84 €	20.145,26 €	50.668,38 €
7. Jahr	427.323,72 €	18.802,24 €	49.325,37 €
8. Jahr	396.800,59 €	17.459,23 €	47.982,35 €
9. Jahr	366.277,47 €	16.116,21 €	46.639,33 €
10. Jahr	335.754,35 €	14.773,19 €	45.296,31 €

Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand

Donaueschingen Wohnhaus 16 WE

Mieteinnahmen	Geschoss	QM Anzahl	Miete/QM Normal	Miete p.a.
Wohnung Typ 1		46,78	5	8,40 €
Wohnung Typ 2		70,95	9	8,40 €
Wohnung Typ 3		57,47	2	8,40 €
Vermietung Küchen			16	50,00 €
Stellplätze			16	30,00 €
Gesamt Einnahmen		987,39		114.888,91 €
Aufwendungen				
Hausverwaltung	Preis/ Monat		20,00 €	3.840,00 €
Abschreibung				374.400,00 €
Finanzierungskosten				25.517,33 €
Nettoertrag - zu versteuern				- 288.868,42 €
Tilgung				30.523,12 €
Abschreibung				374.400,00 €
Steuern				89.549,21 €
Cash Flow				144.557,67 €
Mietrendite pot. Käufer				8,15%
Eigenkapitalrendite Vermietung				21,11%



2026	A R C	GR	1.OG	08	
Bezeichnung	Gewerk	Planart	Ebene	Lfd.-Nr.	Inv.

5 Parkpl

