Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Donaueschingen Wohnheim 27 Einheiten
Friedhofstraße 15
78166 Donaueschingen
Deutschland

erstellt von Jennifer Bauschmid 24.09.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung **Donaueschingen Wohnheim 27 Einheiten**

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.

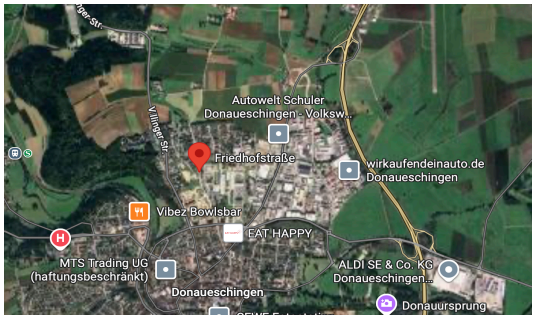
Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an die A 864 / A 81 sowie die B 27, B 31 und B 33. Als regionaler Bahnknotenpunkt bestehen zudem direkte Verbindungen u. a. nach Freiburg, Offenburg, Konstanz und Villingen-Schwenningen.

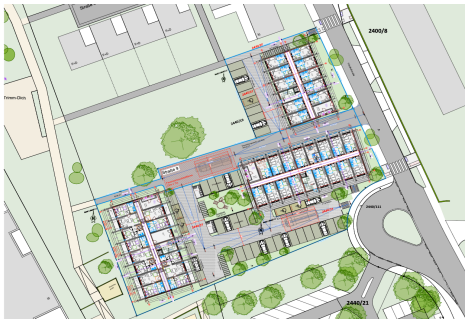
Darüber hinaus bietet Donaueschingen gute Voraussetzungen für eine Hotelnutzung. Die verkehrsgünstige Lage, die Nähe zu Industrie- und Gewerbestandorten sowie die Rolle als regionales Zentrum sorgen für eine stabile Nachfrage durch Geschäftsreisende, Monteure und Projektmitarbeiter, ergänzt durch touristische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

Bilder:

Standort







Planrechnung Baukosten Donaueschingen Wohnheim 27 Einheiten

Anzahl Wohneinheiten Wohnen	27,00
Anzahl Module Wohnen	36,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	890	210 €	186.900,00 €	
Grunderwerbssteuer	5,00%		9.345,00 €	
Notar und Eintragung	1,50%		2.803,50 €	
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			2.761.200,00 €	76.700,00 € pro Einheit
Kosten Fördermittelberatung			60.000,00 €	
Gesamt			**3.070.716,50 €**	
Baukosten pro m2 WFL inkl. Ust			3.627,14 €	

inklusive Küche
inklusive Beleuchtung innen / außen
inklusive Badspiegel

Finanzierung der Baumaßnahme

Donaueschingen Wohnheim 27 Einheiten

WMM Wohnen GmbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			3.070.716,50 €
Eigenmittel	20%		614.143,30 €
Zuschuss Mietwohnraumförderung	72%		2.220.615,05 €
Eigenmittel gesamt			**2.834.758,35 €**
Bankdarlehen 20/1/10	8%	4,40%	235.958,15 €
Summe	**100%**		**3.070.716,50 €**

Darlehensverlauf Bank DL	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	235.958,15 €	10.382,16 €	10.382,16 €
2. Jahr	235.958,15 €	10.382,16 €	22.801,01 €
3. Jahr	223.539,30 €	9.835,73 €	22.254,58 €
4. Jahr	211.120,45 €	9.289,30 €	21.708,15 €
5. Jahr	198.701,60 €	8.742,87 €	21.161,72 €
6. Jahr	186.282,75 €	8.196,44 €	20.615,29 €
7. Jahr	173.863,90 €	7.650,01 €	20.068,86 €
8. Jahr	161.445,05 €	7.103,58 €	19.522,43 €
9. Jahr	149.026,20 €	6.557,15 €	18.976,00 €
10. Jahr	136.607,35 €	6.010,72 €	18.429,57 €

Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand
Donaueschingen Wohnheim 27 Einheiten

Mieteinnahmen	**Geschoss**	**QM**	**Anzahl**	**Miete/QM Normal**	**Miete p.a.**
Wohnheim		24,90	23	8,40 €	57.728,16 €
Wohnheim 2-Zimmer		47,14	4	8,40 €	19.006,85 €
Vermietung Küchen			27	50,00 €	16.200,00 €
Stellplätze			10	38,00 €	4.560,00 €
Gesamt Einnahmen		761,26			97.495,01 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/ Monat			20,00 €	6.480,00 €
Abschreibung					54.058,50 €
Finanzierungskosten					10.382,16 €
Nettoertrag - zu versteuern					26.574,35 €
Tilgung					12.418,85 €
Abschreibung					54.058,50 €
Steuern					- 8.238,05 €
Cash Flow					**59.975,95 €**
Mietrendite pot. Käufer					11,47%
Eigenkapitalrendite Vermietung					11,79%