



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Wohnanlage Remscheid
Hoffmeisterstraße
42857 Remscheid
Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 08.09.2026
überarbeitet 28.09.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Investor:

Wohnanlage Remscheid

Rudolf Wenzel
Lange Straße 27
42857 Remscheid

Vermieter Wohnungen

Rudolf Wenzel
Lange Straße 27
42857 Remscheid

Standort:

Hoffmeisterstraße 42857 Remscheid

Baubeginn circa

Mrz 27

Fertigstellung:

Sep 27

Konzept:

Bau von einer 3 stöckigen Wohnanlage in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 25 Modulen 9 Wohneinheiten. Bestehend aus 2-2,5 Raum-Wohneinheiten mit 43-70 m². Die Wohneinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss verfügen jeweils über einen Balkon oder eine großzügige Terrasse. Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche und einem modernen Bad ausgestattet. Der Technikraum befindet sich im Erdgeschoss und ist von außen begehbar. Die Module im Dachgeschoss werden aus Beton gefertigt, da diese über eine Dachschräge verfügen. Die Errichtung von 4 Außenstellplätzen ist geplant. 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.

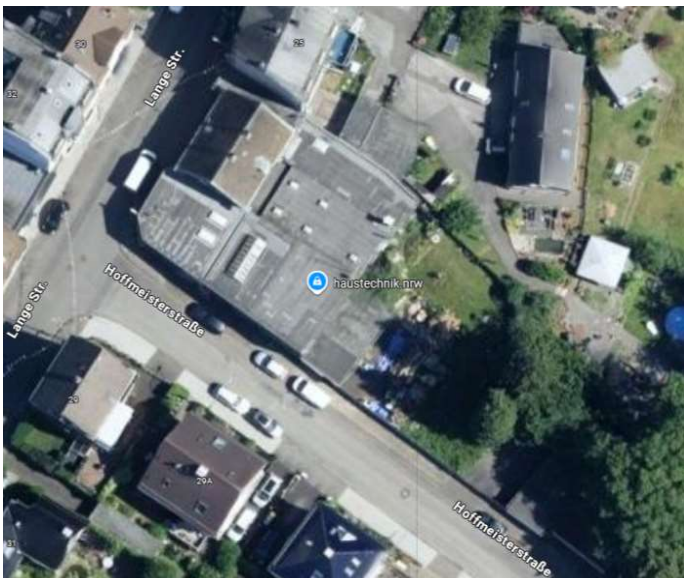
Individuelle Standortgründe

Das Baugrundstück liegt in einer innerstädtisch geprägten, ruhigen Wohnlage in Remscheid und bietet eine hervorragende Erschließung durch eine eng getaktete ÖPNV-Verbindung. Fußläufig erreichbare Bushaltestellen (ca. 15 Gehminuten) sorgen für direkte Verknüpfungen in die Innenstadt, zu regionalen Zentren und zur nächsten Bahnstation; regelmäßige Taktungen und kurze Wege ermöglichen eine schnelle Mobilität innerhalb der Stadt sowie in die angrenzenden Städte. Die verkehrliche Anbindung an Hauptverkehrsachsen ist durch kurze Strecken zu der Autobahn A1 gewährleistet, wodurch Pendelwege in Berufs- und Bildungsorte in der Region zeitnah erfolgen.

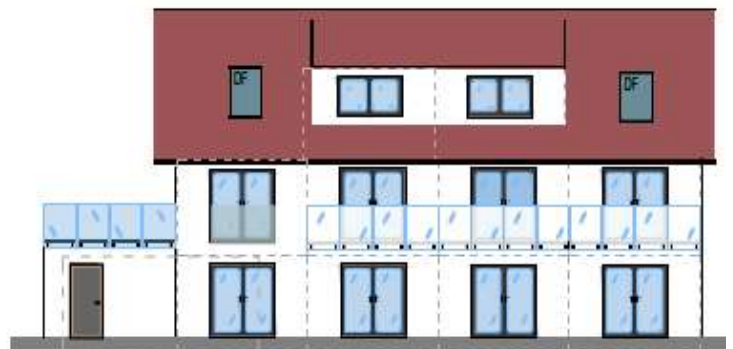
Infrastrukturell überzeugt der Standort durch eine breit gefächerte Nahversorgung: Supermärkte, gemütliche Nahversorger, Apotheken, Bäcker und weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe oder in der belebten Innenstadt von Remscheid-Lennep. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar, wodurch kurze Wege für Familien und Pendler entstehen. Die Umgebung bietet eine grün geprägte, fußläufig erfahrbare Infrastruktur mit Naherholungsflächen, wodurch sich eine harmonische Balance zwischen städtischem Lebensraum und Wohnqualität ergibt.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Wohnanlage Remscheid

Anzahl Wohnungseinheiten

9,00

Anzahl Gesamtmodule

25,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	444	0 €	- €	
Grunderwerbssteuer	6,50%		- €	
Notar und Eintragung	0,00%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			20.000,00 €	
Stromanschluss			15.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			1.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			10.000,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel				
Mannufaktur GmbH & Co. KG			1.710.000,00 €	68.400,00 € pro Einheit
Sonstiges (Nachbargrundstück, Terrassenerstellung 1. OG)			62.100,00 €	
Abrissarbeiten (Steingaragen, Baumfällarbeiten)			15.000,00 €	
Risikobudget Erdbewegungen			20.000,00 €	
Optional: Aufzuganlage			55.000,00 €	
Tiefgarage			- €	
Gesamt			1.853.100,00 €	

Baukosten pro qm inkl. Ust

3.505,22 €

inklusive Küche

inklusive Beleuchtung innen / außen

inklusive Bad, Badspiegel



Finanzierung der Baumaßnahme

Rudolf Wenzel

Wohnanlage Remscheid

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			1.853.100,00 €
Eigenmittel	14%		259.434,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	49%	1,44%	900.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	37%	4,40%	693.666,00 €
Summe	100%		1.853.100,00 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	900.000,00 €	12.960,00 €	12.960,00 €
2. Jahr	900.000,00 €	12.960,00 €	39.430,59 €
3. Jahr	873.529,41 €	12.578,82 €	39.049,41 €
4. Jahr	847.058,82 €	12.197,65 €	38.668,24 €
5. Jahr	820.588,24 €	11.816,47 €	38.287,06 €
6. Jahr	794.117,65 €	11.435,29 €	37.905,88 €
7. Jahr	767.647,06 €	11.054,12 €	37.524,71 €
8. Jahr	741.176,47 €	10.672,94 €	37.143,53 €
9. Jahr	714.705,88 €	10.291,76 €	36.762,35 €
10. Jahr	688.235,29 €	9.910,59 €	36.381,18 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	693.666,00 €	30.521,30 €	30.521,30 €
2. Jahr	693.666,00 €	30.521,30 €	50.923,25 €
3. Jahr	673.264,06 €	29.623,62 €	50.025,56 €
4. Jahr	652.862,12 €	28.725,93 €	49.127,87 €
5. Jahr	632.460,18 €	27.828,25 €	48.230,19 €
6. Jahr	612.058,24 €	26.930,56 €	47.332,50 €
7. Jahr	591.656,29 €	26.032,88 €	46.434,82 €
8. Jahr	571.254,35 €	25.135,19 €	45.537,13 €
9. Jahr	550.852,41 €	24.237,51 €	44.639,45 €
10. Jahr	530.450,47 €	23.339,82 €	43.741,76 €

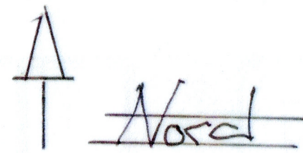
Cash Flow / Ertragsrechnung

Wohnanlage Remscheid

Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Stück	Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung 1	EG	69,52	1	20,00 €	16.684,80 €
Miete Wohnung 2	EG	57,76	1	20,00 €	13.862,40 €
Miete Wohnung 3	EG	52,72	1	20,00 €	12.652,80 €
Miete Wohnung 4	1. OG	67,72	1	20,00 €	16.252,80 €
Miete Wohnung 5	1. OG	62,56	1	20,00 €	15.014,40 €
Miete Wohnung 6	1. OG	51,52	1	20,00 €	12.364,80 €
Miete Wohnung 7	DG	55,96	1	20,00 €	13.430,40 €
Miete Wohnung 8	DG	45,04	1	20,00 €	10.809,60 €
Miete Wohnung 9	DG	42,76	1	20,00 €	10.262,40 €
Einheiten		505,56	9		121.334,40 €
Außenstellplätze			4	55,00 €	2.640,00 €
Gesamt					123.974,40 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/Monat			20,00 €	2.160,00 €
Abschreibung					171.000,00 €
Finanzierungskosten					43.481,30 €
Nettoertrag - zu versteuern				-	92.666,90 €
Tilgung					46.872,53 €
Abschreibung				-	171.000,00 €
Steuer				-	28.726,74 €
Cash Flow					60.187,31 €
Mietrendite pot. Käufer					6,69%
Eigenkapitalrendite Vermietung					30,19%

Cash Flow / Ertragsrechnug Verkauf

Verkaufserlös	Geschoss	QM	Stück	VK Preis / QM		Verkaufspreis	
				Worst Case	Norm Case	Worst Case	Norm Case
Miete Wohnung 1	EG	69,52	1	3.950,00 €	4.300,00 €	274.604,00 €	298.936,00 €
Miete Wohnung 2	EG	57,76	1	3.950,00 €	4.300,00 €	228.152,00 €	248.368,00 €
Miete Wohnung 3	EG	52,72	1	3.950,00 €	4.300,00 €	208.244,00 €	226.696,00 €
Miete Wohnung 4	1. OG	67,72	1	3.950,00 €	4.300,00 €	267.494,00 €	291.196,00 €
Miete Wohnung 5	1. OG	62,56	1	3.950,00 €	4.300,00 €	247.112,00 €	269.008,00 €
Miete Wohnung 6	1. OG	51,52	1	3.950,00 €	4.300,00 €	203.504,00 €	221.536,00 €
Miete Wohnung 7	DG	55,96	1	3.950,00 €	4.300,00 €	221.042,00 €	240.628,00 €
Miete Wohnung 8	DG	45,04	1	3.950,00 €	4.300,00 €	177.908,00 €	193.672,00 €
Miete Wohnung 9	DG	42,76	1	3.950,00 €	4.300,00 €	168.902,00 €	183.868,00 €
Stellplätze			4	10.000,00 €	15.000,00 €	40.000,00 €	60.000,00 €
Gesamt						2.036.962,00 €	2.233.908,00 €
Einstandskosten						1.853.100,00 €	1.853.100,00 €
Projektertrag						183.862,00 €	380.808,00 €
Rohrertrag Projekt in %						9,92%	20,55%

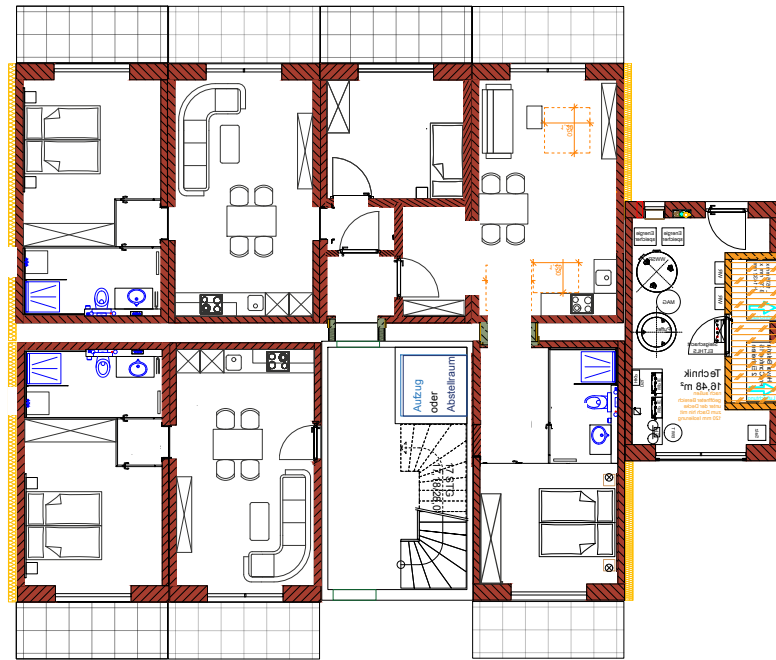


Wohnhaus Renscheit
Hofmeisterstraße
Lageplan 1/200

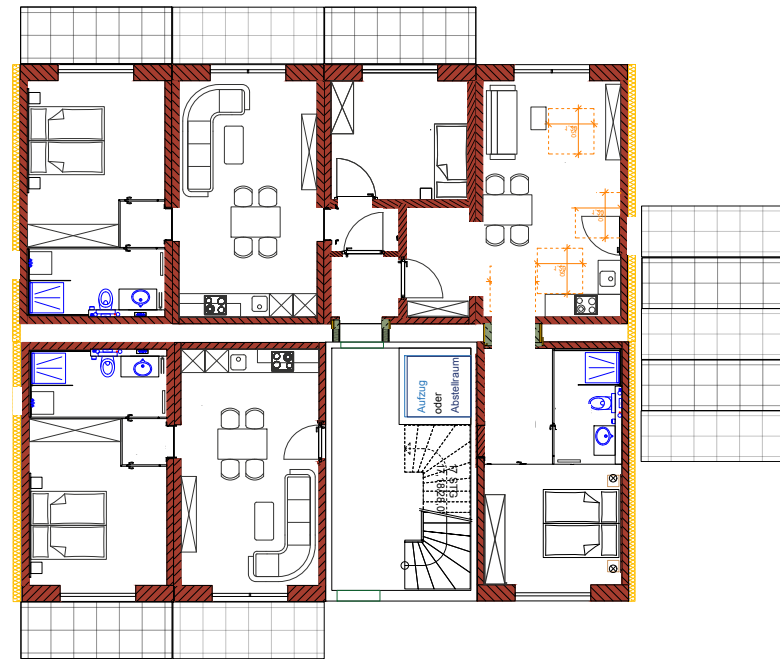


WMM
MODULBAU

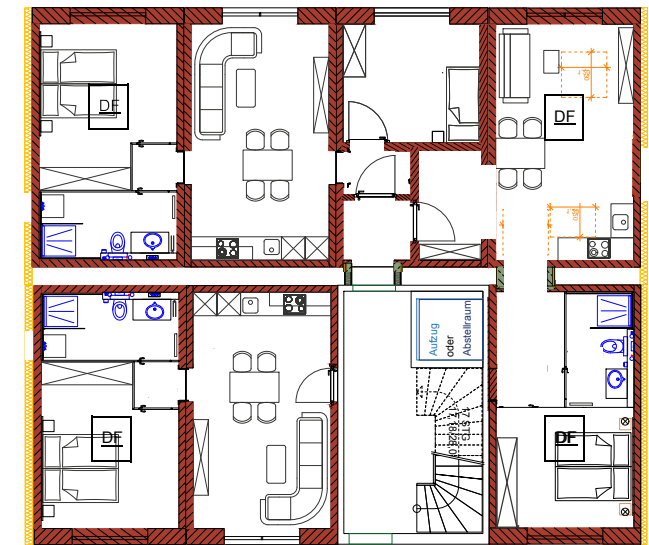
Wagner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Rubihornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel: +49 8261 7695-0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368



Erdgeschoß



1.Obergeschoß



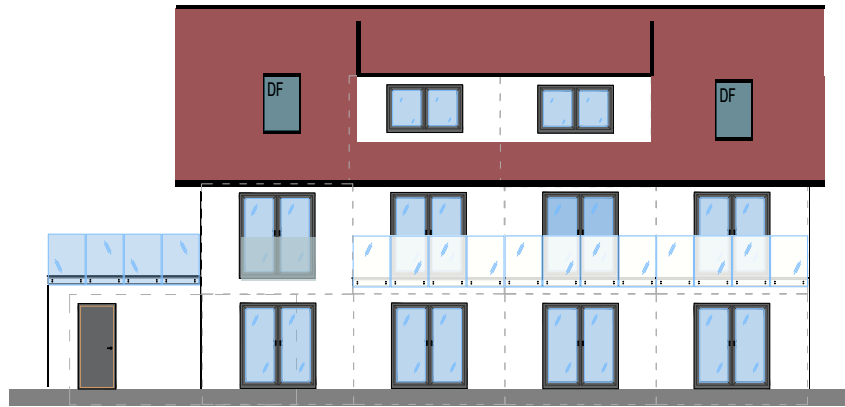
Dachgeschoß

Wohnhaus.

Hoffmeisterstraße

Remscheid

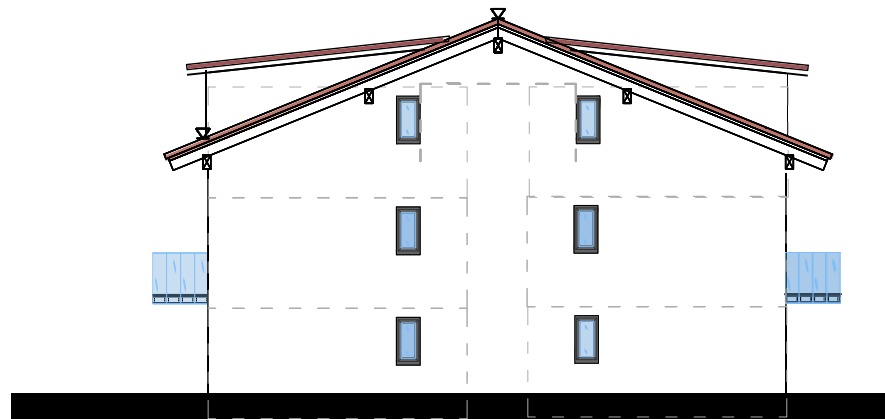
Grundriße 1/200



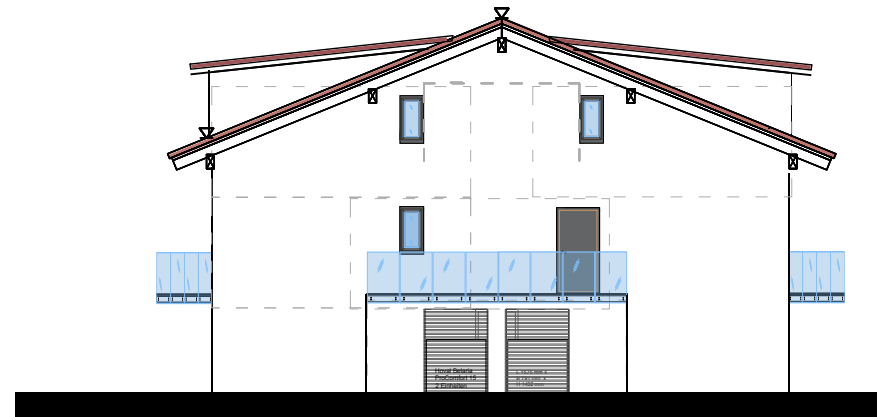
Ansicht Nord Ost



Ansicht Süd West



Ansicht Nord West



Ansicht Süd Ost

Wohnhaus

Hoffmeisterstraße Remscheid

Ansichten 1/200