



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Multiliving Komplex Rosenheim
Westerndorfer Straße 16
83024 Rosenheim
Deutschland

Saskia Marquardt - 03.07.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Multiliving Komplex Rosenheim

Investor: _____

Herto Projektgesellschaft mbH
 Carl-Jordan-Str. 18b
 83059 Kolbermoor

Vermieter: _____

Herto Projektgesellschaft mbH
 Carl-Jordan-Str. 18b
 83059 Kolbermoor

Standort: _____

Westerndorfer Straße 16 83024 Rosenheim

Baubeginn circa _____

Mrz 27

Fertigstellung: _____

Nov 27

Konzept:

Bau von einem Studentenwohnkomplex in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 250 Modulen 124 Studenten Wohneinheiten, sowie 77 Hotelzimmer auf 2 Gebäude aufgeteilt. Die Studenten Wohneinheiten sind bestehend aus 111 1-Raum Wohneinheiten mit ca. 23 m², sowie 13 2-Raum Einheiten, welche ca. 49 m² groß sind. 64 der Einheiten verfügen über einen Balkon. Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche, sowie einem modernen Bad, Bett, Schreibtisch und TV ausgestattet. Es ist vorgesehen gesamt 59 Stellplätze für PKWs teilweise überdacht zu errichten, sowie 160 Fahrradstellplätze. Die ebenerdig befahrbaren Stellplätze im EG werden unter Verwendung von Betonfertigteilen hergestellt. 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.

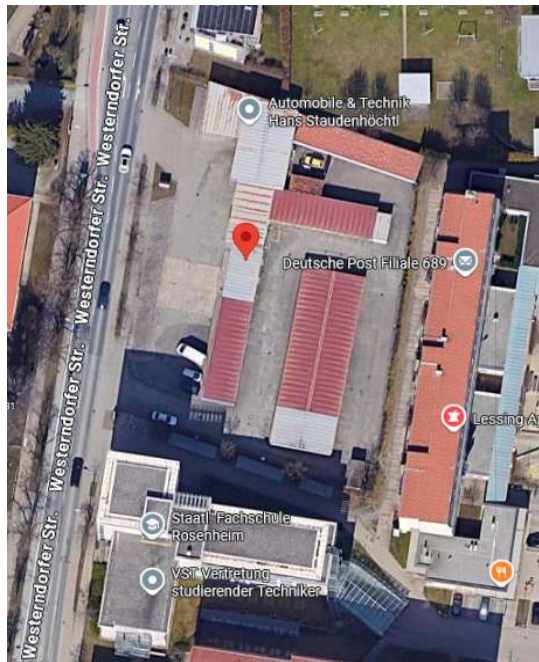
Individuelle Standortgründe

Rosenheim mit knapp 65.000 Einwohnern ist die drittgrößte Stadt Oberbayerns und Zentrum eines Ballungsraums von etwa 335.000 Einwohnern. Die Perle im Inntal zwischen Chiemsee und Wendelstein begeistert mit südlichem Flair und alpenländischen Charme. Die Stadt mit dem atemberaubenden Alpenpanorama überrascht jeden, der sich auf ihre individuellen Seiten einlässt. Charmante Innenstadtbereiche, eine Vielfalt an Restaurants und Geschäften, das größte Klinikum in der Region und eine Vielzahl von Schulen und Ausbildungseinrichtungen sowie die Technische Hochschule verbunden mit bester Infrastruktur – Nicht umsonst heißt es von Rosenheim – Leben und Arbeiten, wo andere Urlaub machen!

Einer hervorragenden Anbindung über die Autobahn A8 und A93 nach München, Salzburg und Innsbruck, sowie an den Brennerpass nach Italien und der bevorzugten Lage zwischen Seen und Berglandschaft mit hohem Freizeitwert verdankt Rosenheim seine Beliebtheit als Arbeits- und Wohnort. Der Bahnhof ist 2 km entfernt und Restaurants, sowie Supermärkte sind fußläufig erreichbar.

Bilder:

Standort



Außenansicht



Planrechnung Baukosten

Multiliving Komplex Rosenheim

Anzahl Wohneinheiten Neubau	124,00
Anzahl Hoteleinheiten Neubau	77,00
Anzahl Gesamtmodule	250,00

Haus links

	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG	6. OG
Gesamtmodule	11	20	20	20	20	18	16
Apartment mit Balkon	0	10	8	10	8	8	5
Apartment ohne Balkon	7	8	10	8	10	8	8
Technikraum Modul	2	0	0	0	0	0	1
Treppen-/Aufzug Modul	2	2	2	2	2	2	2
Fertigteile	274	0	0	0	0	0	0

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	3276	- €	2.000.000,00 €	
Grundenwerbssteuer	3,50%		70.000,00 €	
Notar und Eintragung	1,50%		30.000,00 €	
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 Studenten			14.082.200,00 €	81.400,00 € pro Einheit brutto
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel				
Mannufaktur GmbH & Co. KG Hotel			5.267.058,82 €	68.403,36 € pro Einheit netto
PV Anlage			- €	
Sonstiges (Dachterrassenausbildung)			150.000,00 €	
Sonstiges (Metallfassade)			387.000,00 €	
Beton Fertigteile qm	548	891,00 €	488.268,00 €	
Abrissarbeiten			240.000,00 €	
Gesamt			22.784.526,82 €	
Baukosten Wohnfläche pro qm inkl. Ust			3.948,04 €	
inklusive Küche				
inklusive Beleuchtung innen / außen				
inklusive Bad, Badspiegel				
ohne Fassade Mehrkosten				

Haus rechts

	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG	6. OG
Gesamtmodule	11	20	20	20	20	18	16
Hotelzimmer	7	17	18	18	17	0	0
Apartment	0	0	0	0	0	9	7
Technikraum Modul	2	1	0	0	1	0	1
Treppen-/Aufzug Modul	2	2	2	2	2	2	2
Fertigteile	274	0	0	0	0	0	0

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.



Multiliving Komplex Rosenheim

Finanzierung der Baumaßnahme

Herto Projektgesellschaft mbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			22.784.526,82 €
Eigenmittel	20%		4.556.905,36 €
KNN Darlehen 296 35/1/10 100 TEUR je Wohneinheit	54%	1,26%	12.400.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	9%	3,95%	1.977.621,46 €
KFW Darlehen 299 20/1/10 2 TEUR je qm Nutzfläche	17%	3,57%	3.850.000,00 €
Summe	100%		22.784.526,82 €

Darlehensverlauf KNN 296	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	12.400.000,00 €	156.240,00 €	156.240,00 €
2. Jahr	12.400.000,00 €	156.240,00 €	520.945,88 €
3. Jahr	12.035.294,12 €	151.644,71 €	516.350,59 €
4. Jahr	11.670.588,24 €	147.049,41 €	511.755,29 €
5. Jahr	11.305.882,35 €	142.454,12 €	507.160,00 €
6. Jahr	10.941.176,47 €	137.858,82 €	502.564,71 €
7. Jahr	10.576.470,59 €	133.263,53 €	497.969,41 €
8. Jahr	10.211.764,71 €	128.668,24 €	493.374,12 €
9. Jahr	9.847.058,82 €	124.072,94 €	488.778,82 €
10. Jahr	9.482.352,94 €	119.477,65 €	484.183,53 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	1.977.621,46 €	78.116,05 €	78.116,05 €
2. Jahr	1.977.621,46 €	78.116,05 €	136.281,38 €
3. Jahr	1.919.456,12 €	75.818,52 €	133.983,85 €
4. Jahr	1.861.290,78 €	73.520,99 €	131.686,32 €
5. Jahr	1.803.125,45 €	71.223,46 €	129.388,79 €
6. Jahr	1.744.960,11 €	68.925,92 €	127.091,26 €
7. Jahr	1.686.794,77 €	66.628,39 €	124.793,73 €
8. Jahr	1.628.629,44 €	64.330,86 €	122.496,20 €
9. Jahr	1.570.464,10 €	62.033,33 €	120.198,67 €
10. Jahr	1.512.298,76 €	59.735,80 €	117.901,14 €

Darlehensverlauf KfW 299	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	3.850.000,00 €	137.445,00 €	137.445,00 €
2. Jahr	3.850.000,00 €	137.445,00 €	340.076,58 €
3. Jahr	3.647.368,42 €	130.211,05 €	332.842,63 €
4. Jahr	3.444.736,84 €	122.977,11 €	325.608,68 €
5. Jahr	3.242.105,26 €	115.743,16 €	318.374,74 €
6. Jahr	3.039.473,68 €	108.509,21 €	311.140,79 €
7. Jahr	2.836.842,11 €	101.275,26 €	303.906,84 €
8. Jahr	2.634.210,53 €	94.041,32 €	296.672,89 €
9. Jahr	2.431.578,95 €	86.807,37 €	289.438,95 €
10. Jahr	2.228.947,37 €	79.573,42 €	282.205,00 €

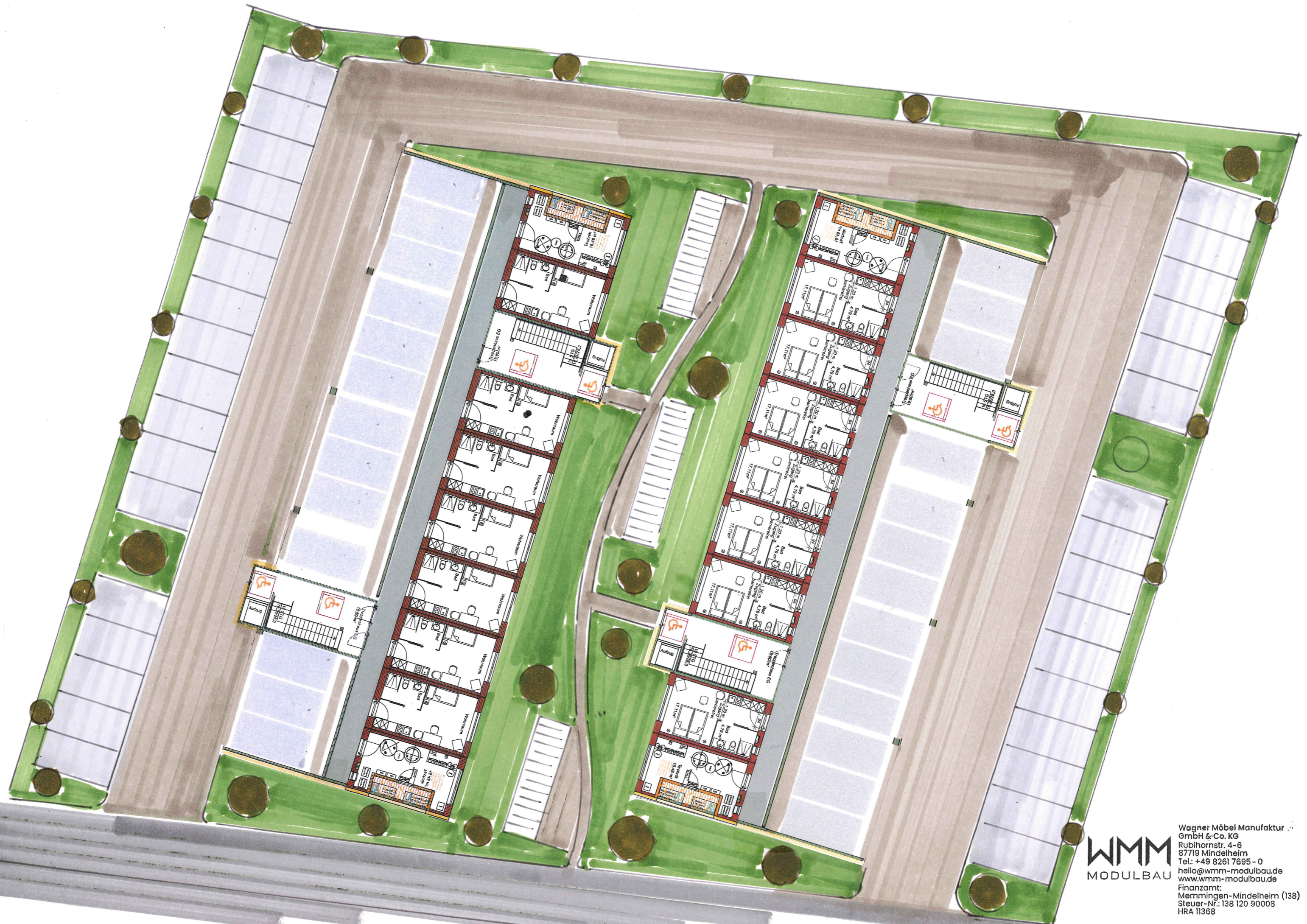
Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand

Multiliving Komplex Rosenheim

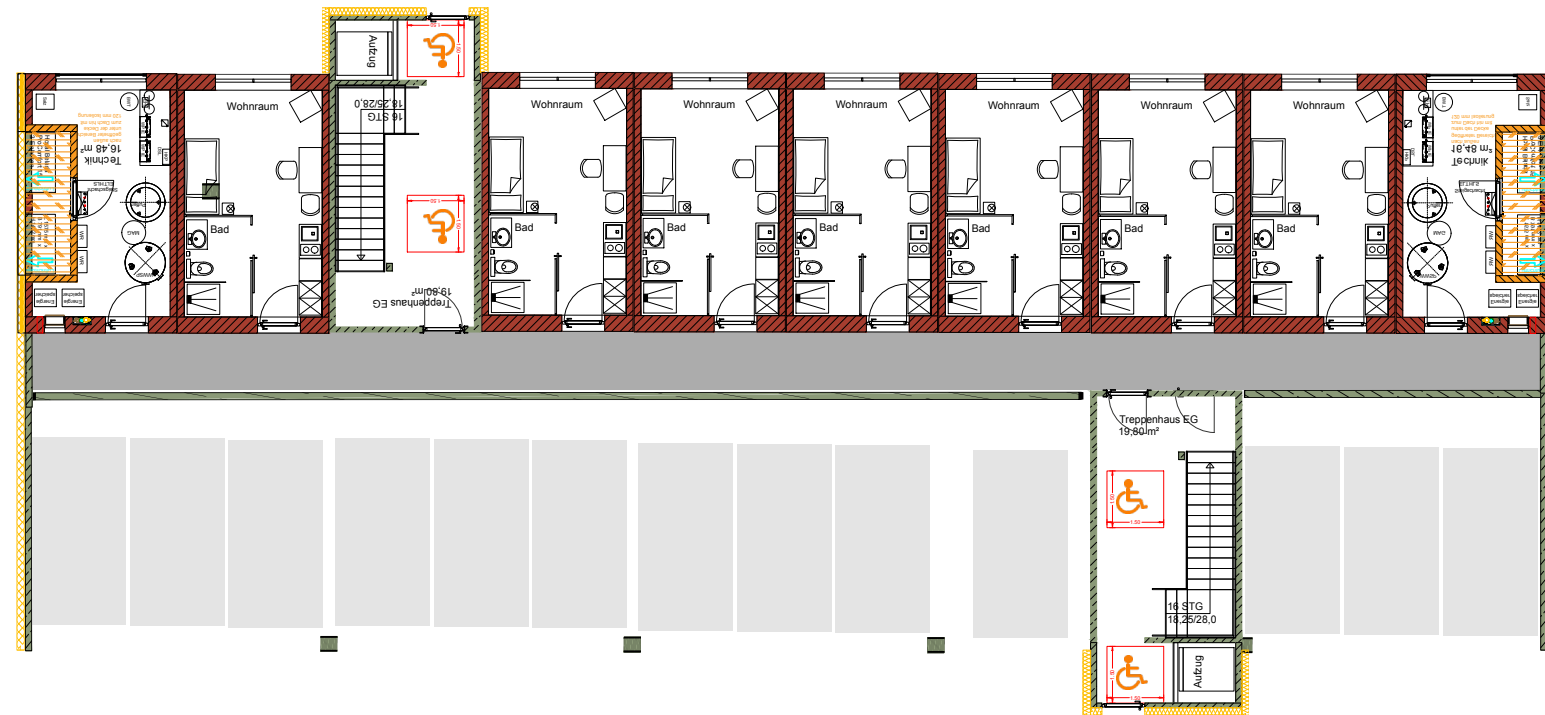
Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Anzahl	Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Haus links					
Miete Studentenapartments 1	EG - 6. OG	22,76	59	23,70 €	381.903,70 €
Miete Studentenapartments 2	1. - 6. OG	25,76	49	23,70 €	358.981,06 €
Stellplätze			30	50,00 €	18.000,00 €
Haus rechts					
Miete Hotelzimmer	EG - 4. OG	22,76	77	495,00 €	457.380,00 €
Miete 2 Zimmer Apartments	5. - 6. OG	48,52	13	18,90 €	143.056,37 €
Miete Studentenapartments 2	5. OG	25,76	2	23,70 €	14.652,29 €
Miete Studentenapartments 1	6. OG	22,76	1	23,70 €	6.472,94 €
Stellplätze - Beim Hotel im Mietpreis enthalten			29	- €	- €
Gesamt		5062,64			1.380.446,35 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/ Monat			25,00 €	37.200,00 €
Abschreibung					2.044.452,68 €
Finanzierungskosten					355.717,63 €
Nettoertrag - zu versteuern					
					- 1.056.923,96 €
Tilgung					625.502,80 €
Abschreibung					- 2.044.452,68 €
Steuern					327.646,43 €
Cash Flow					
					689.672,35 €
Mietrendite pot. Käufer					6,06%
Eigenkapitalrendite Vermietung					28,86%







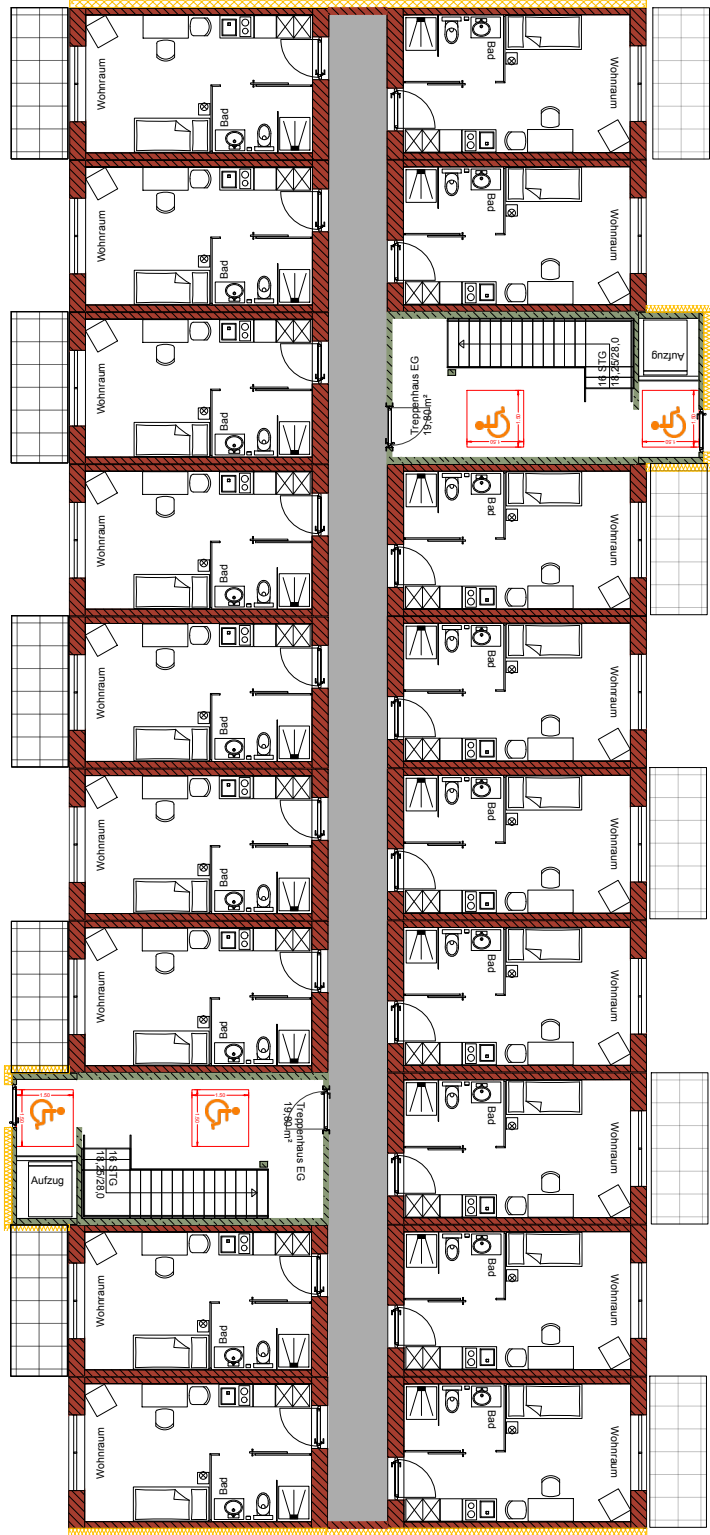
Wagner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Rubihornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel.: +49 8261 7695-0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368



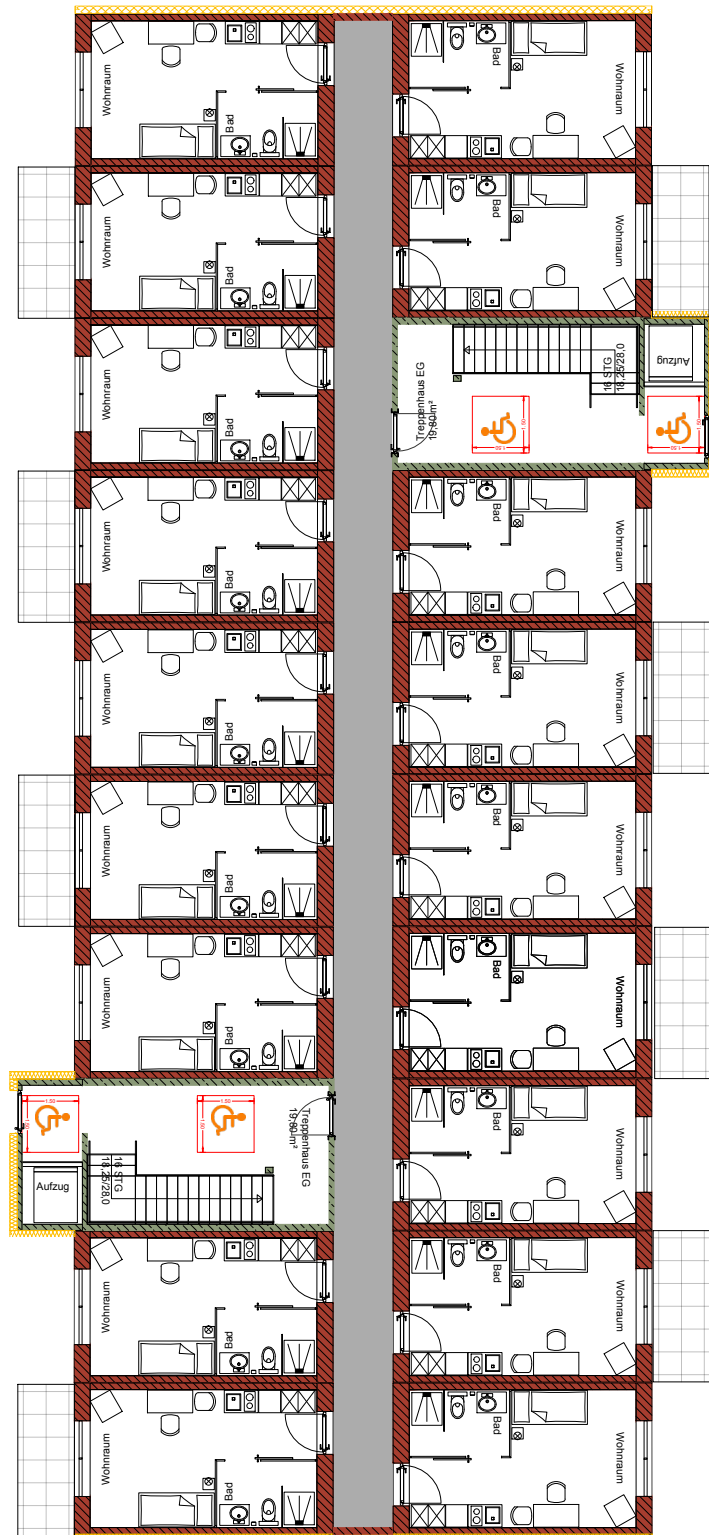
Erdgeschoß mit Stellplätzen

Hotel /. Studentenheim

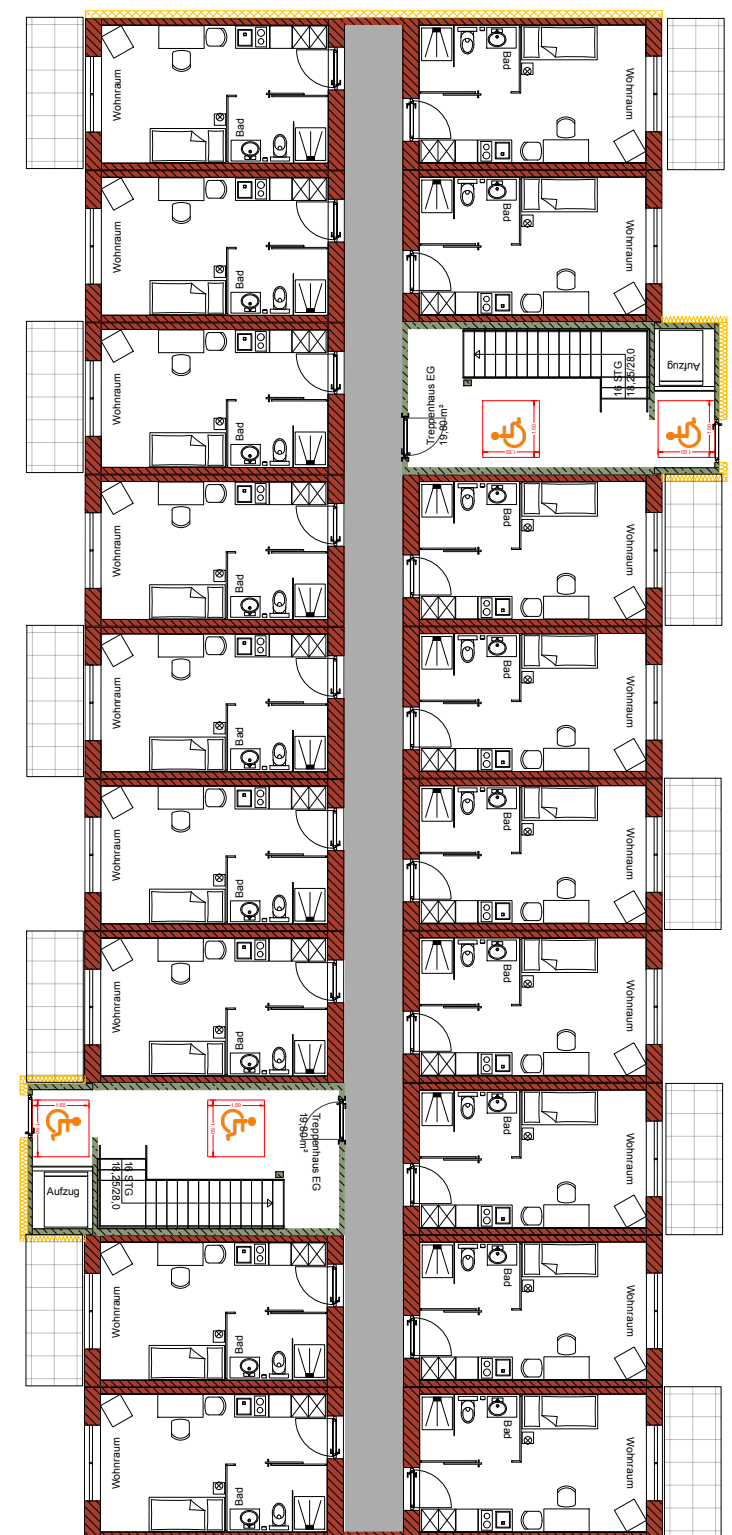
B.V Rosenheim
Westerndorfer Straße
Grundriße 1/200



1. Obergeschoß
Studentenzimmer



2. Obergeschoß
Studentenzimmer



3. Obergeschoß
Studentenzimmer

Haus links

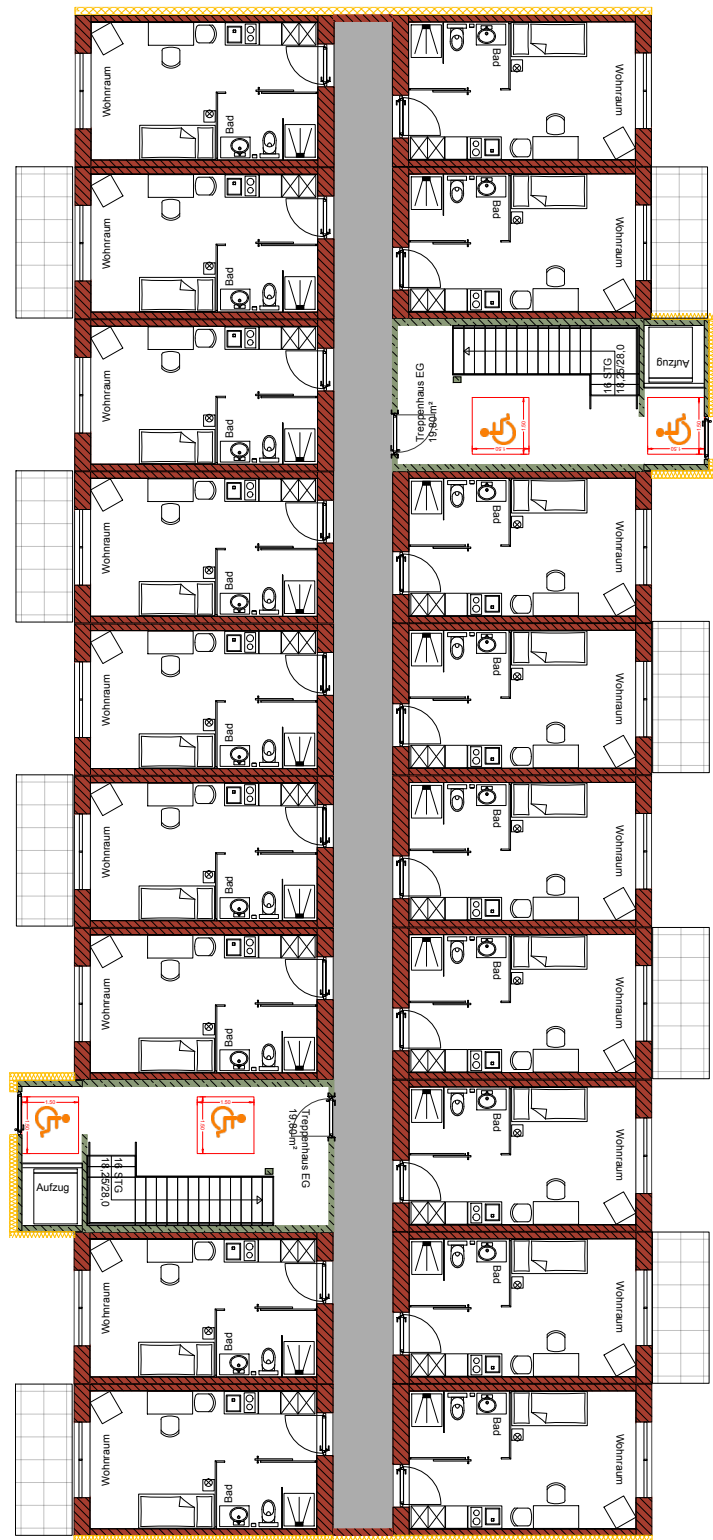
Studenten
Wohnheim

B.V Rosenheim

Westerndorfer Straße

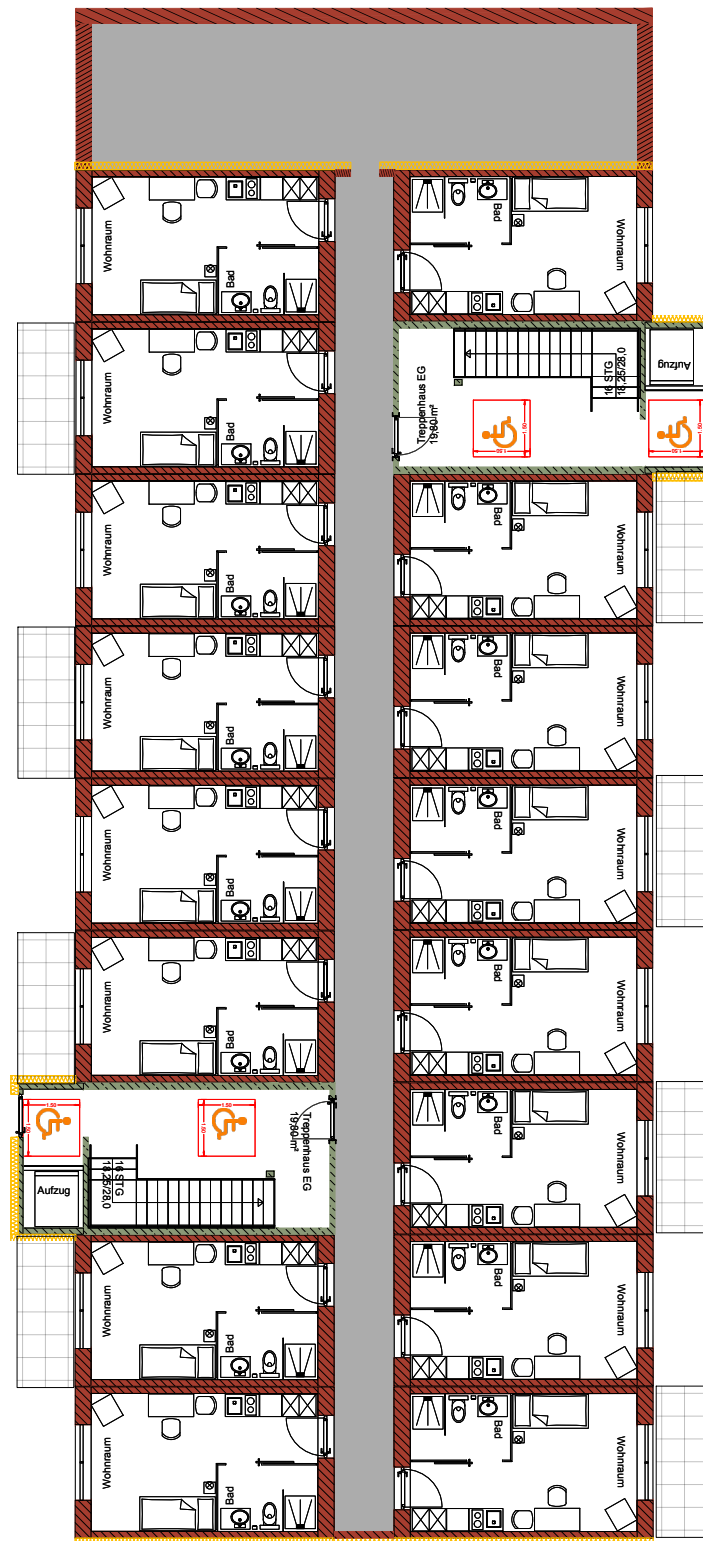
Grundriße 1/200





4. Obergeschoß
Studentenzimmer

Haus links



5. Obergeschoß
Studentenzimmer

Studenten
Wohnheim



6. Obergeschoß
Studentenzimmer

B.V. Rosenheim
Westerndorfer Straße
Grundriße 1/200



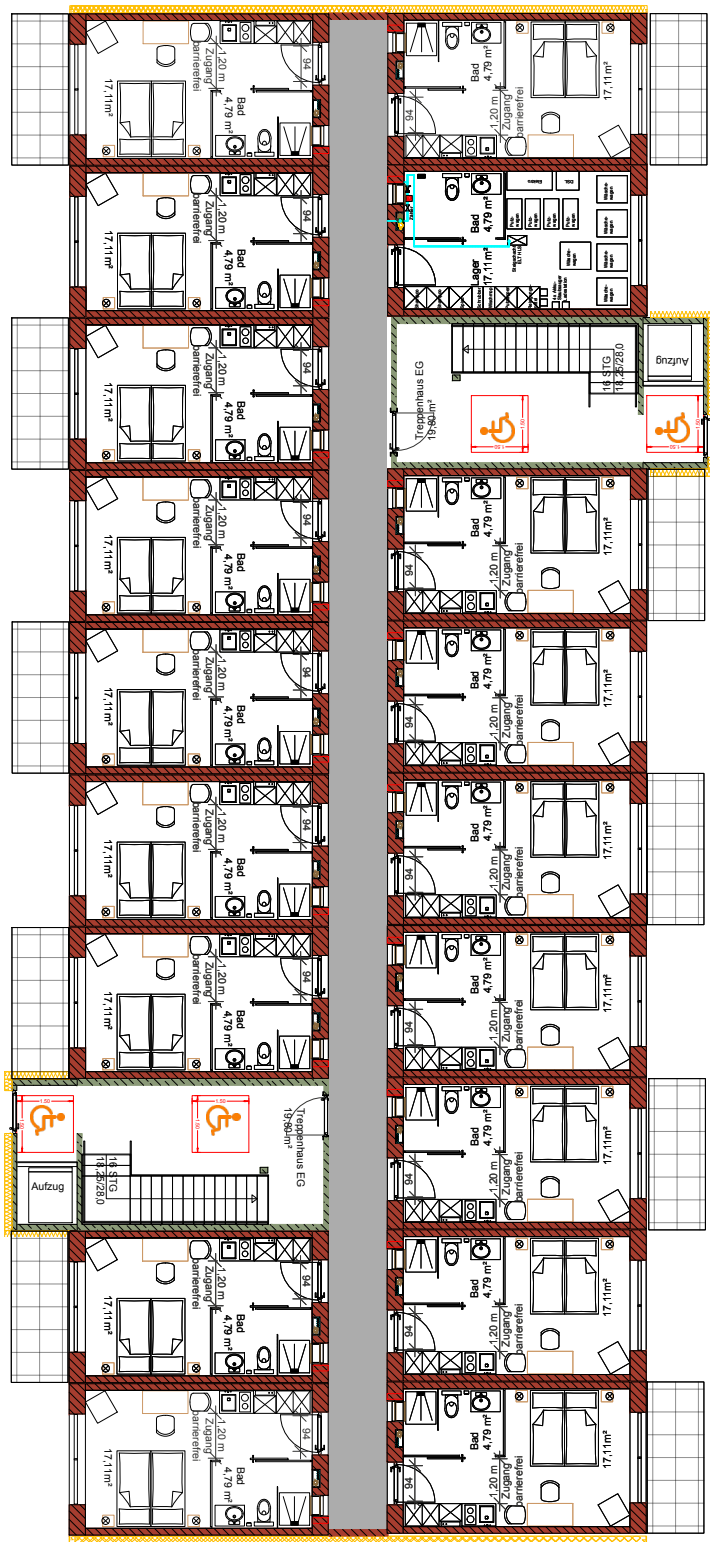


Erdgeschoß mit Stellplätzen

Hotel

Haus rechts

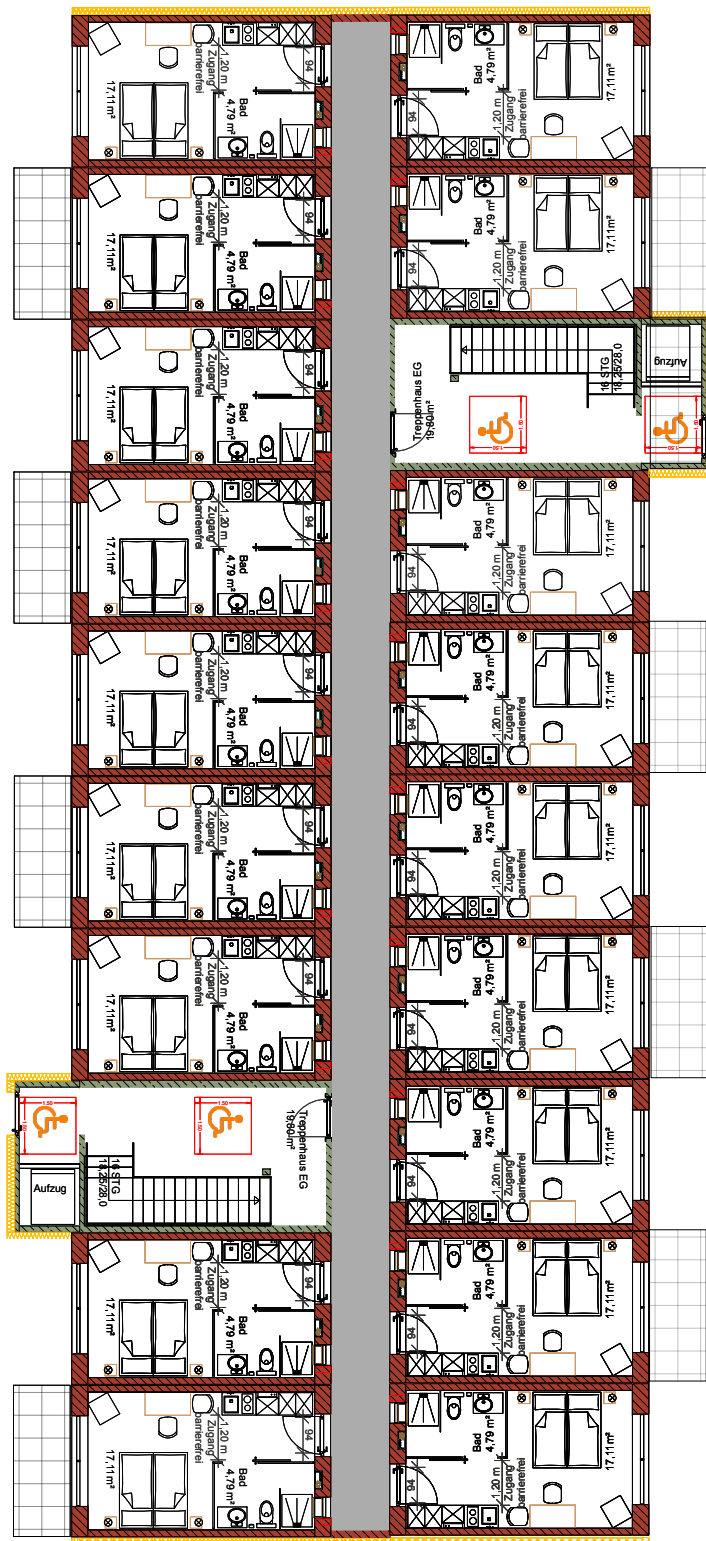
B.V Rosenheim
Westerndorfer Straße
Grundriße 1/200



1. Obergeschoß

Hotel

Haus rechts

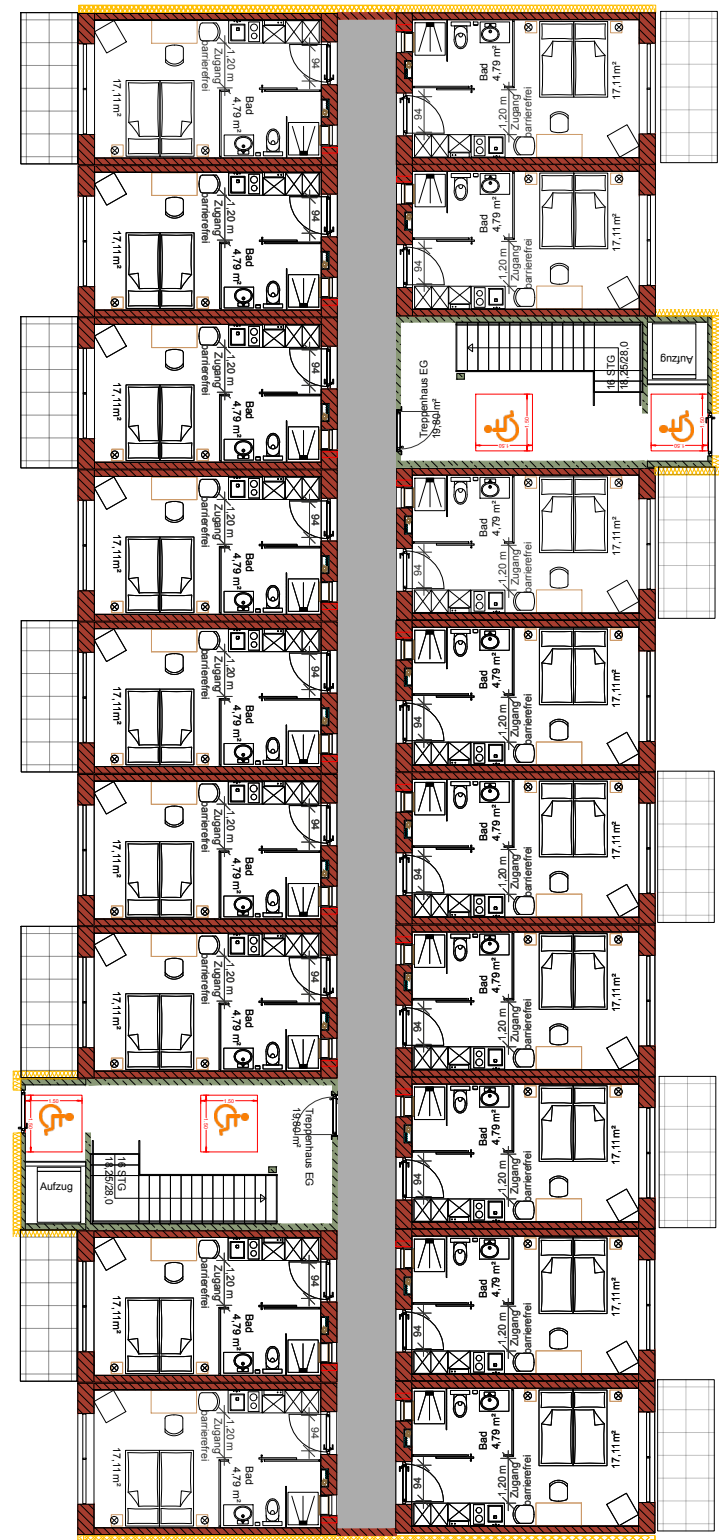


2. Obergeschoß

Hotel

Hotel

Apartmenthaus



3. Obergeschoß

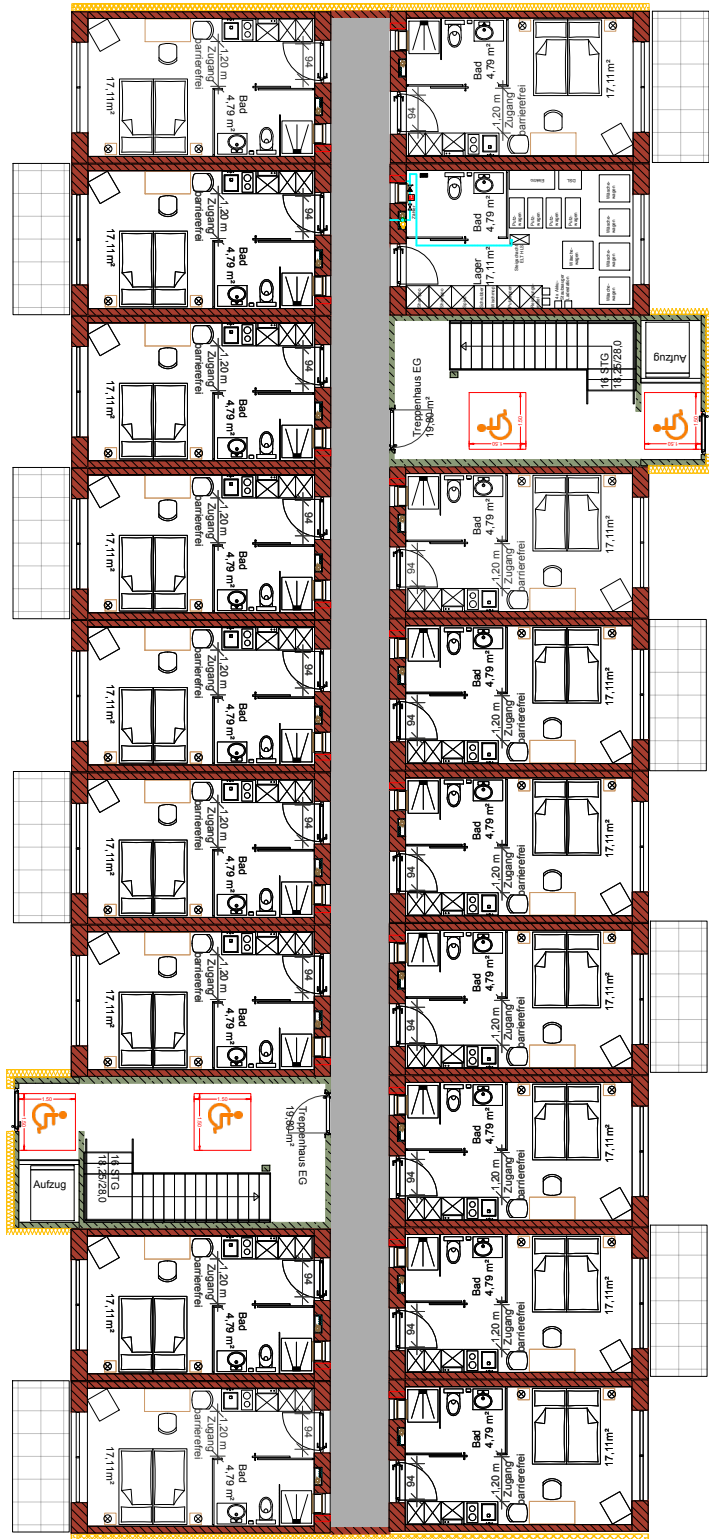
Hotel

B.V Rosenheim

Westerndorfer Straße

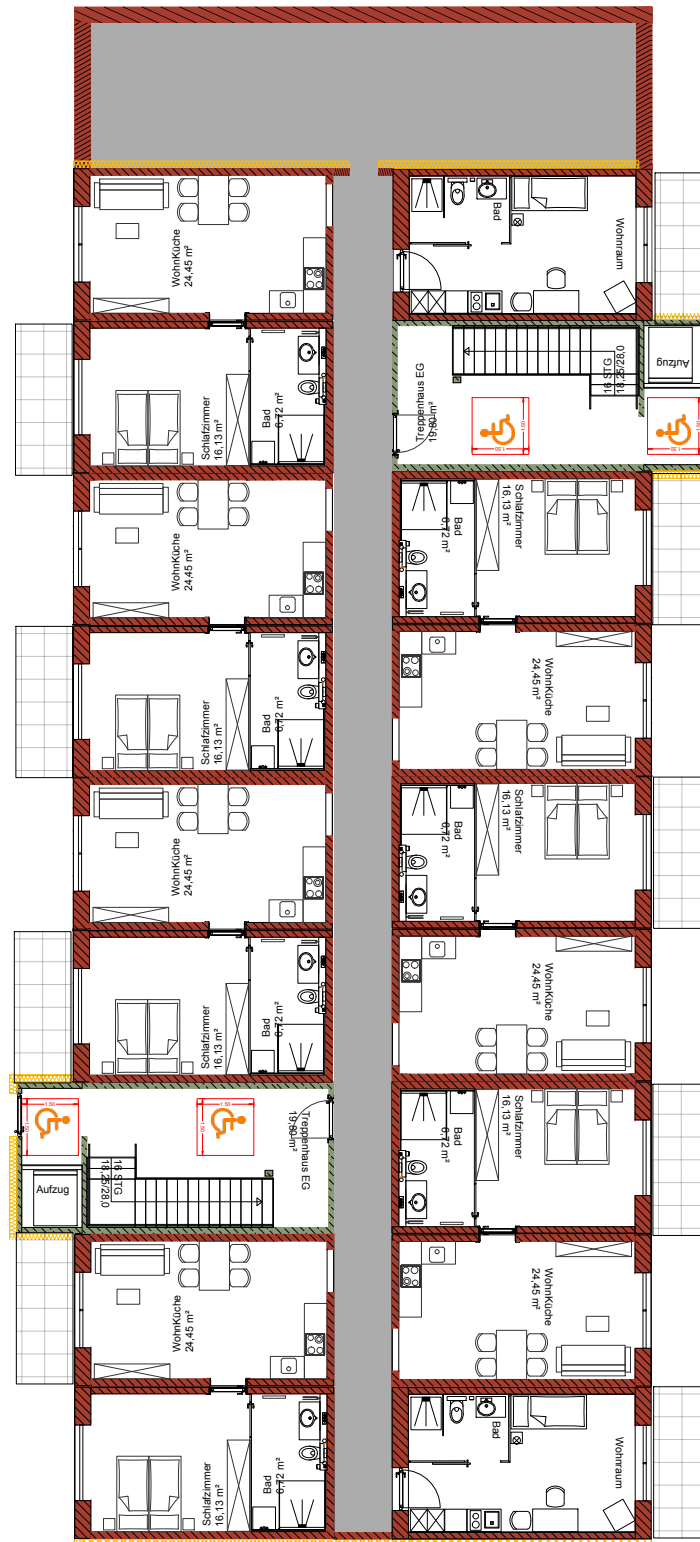
Grundriße 1/200





4. Obergeschoß
Hotel

Haus rechts



5. Obergeschoß
Apartment

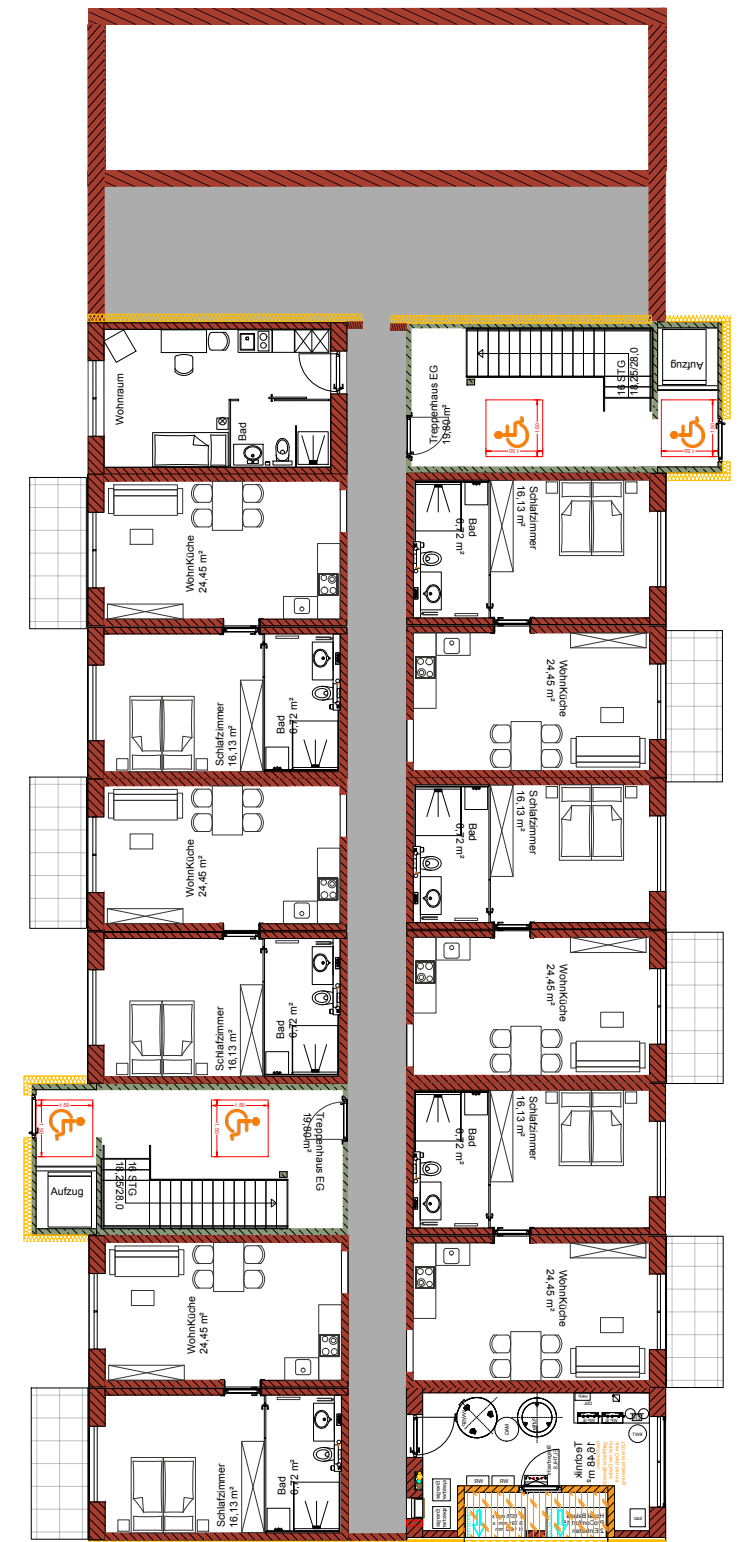
Hotel

Apartmenthaus

B.V Rosenheim

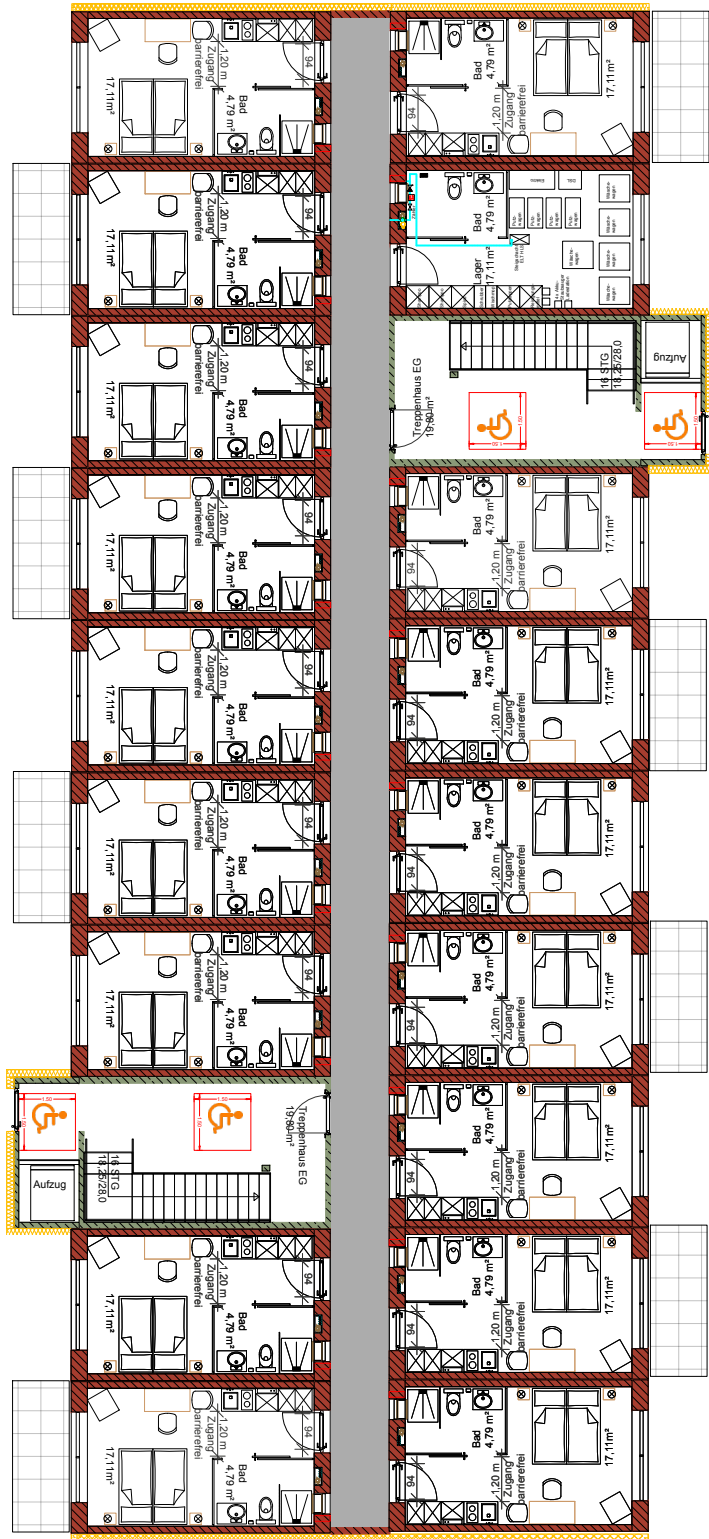
Westerndorfer Straße

Grundriße 1/200



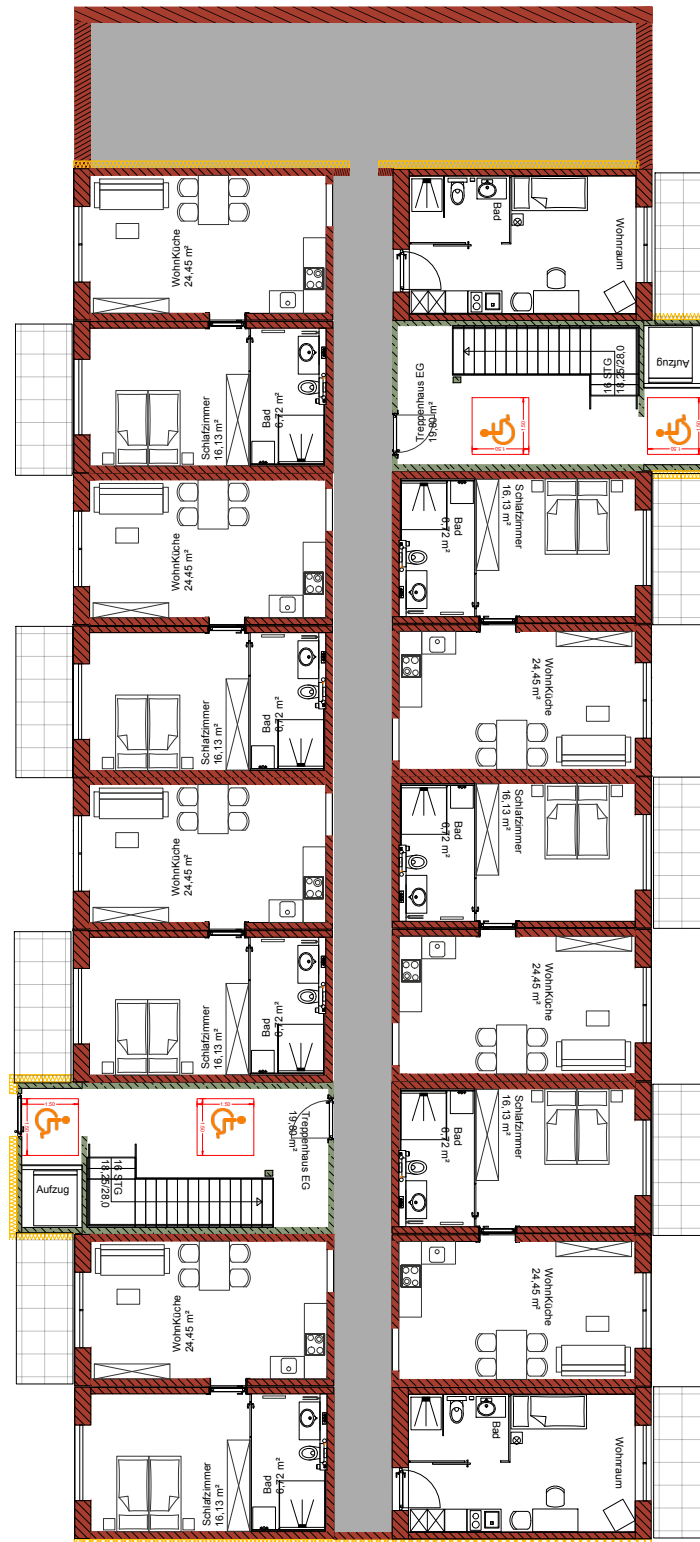
6. Obergeschoß
Apartment





4. Obergeschoß
Hotel

Haus rechts



5. Obergeschoß
Apartment

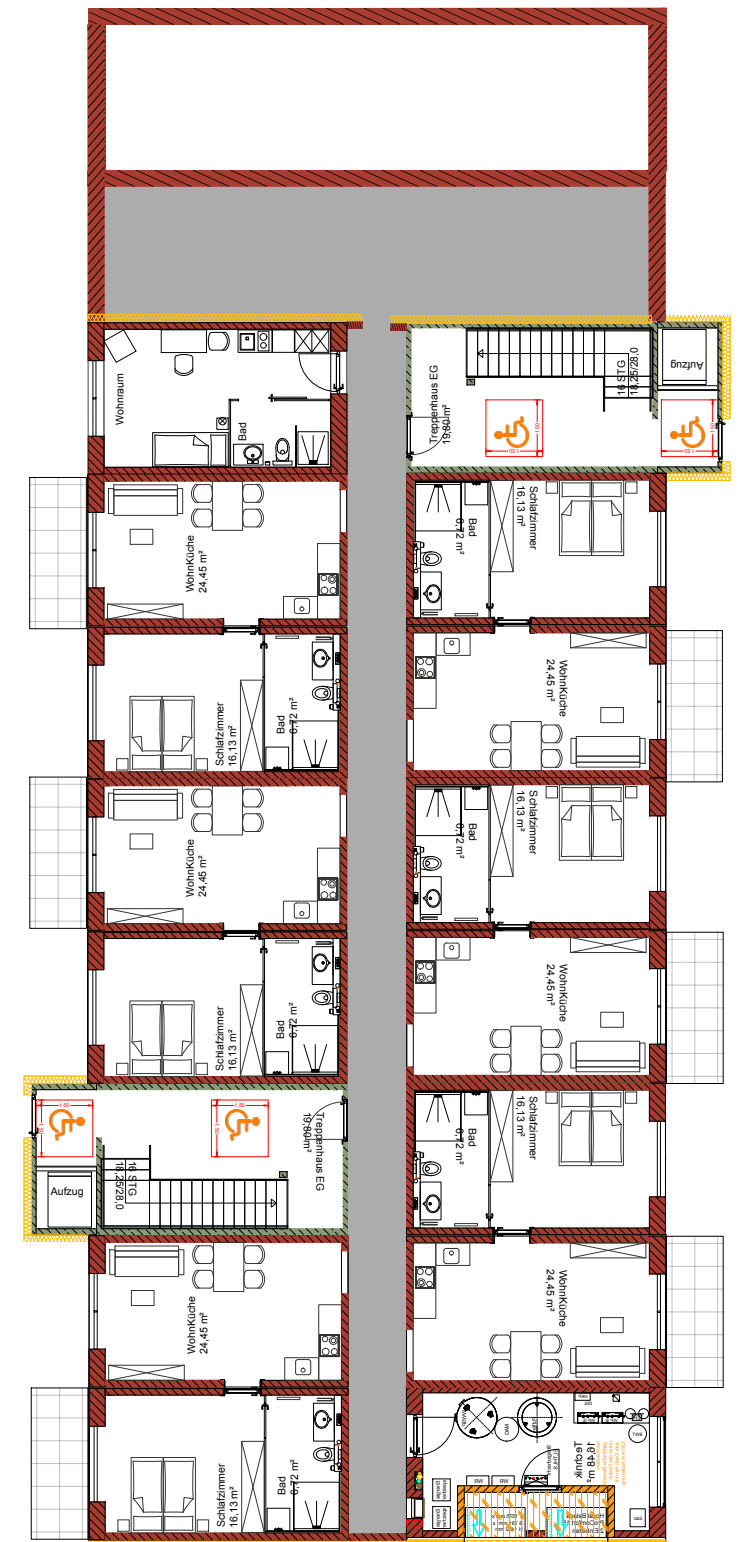
Hotel

Apartmenthaus

B.V Rosenheim

Westerndorfer Straße

Grundriße 1/200



6. Obergeschoß
Apartment

