



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Wohnanlage Remscheid
Hoffmeisterstraße
42857 Remscheid
Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 08.09.2026

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 24 Modulen 9 Wohneinheiten. Bestehend aus einer 1-Raum Wohneinheit mit ca. 26 m² und acht 2-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 12 Außenstellplätzen ist geplant, wofür ein Nachbargrundstück zusätzlich zu erwerben ist. 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.

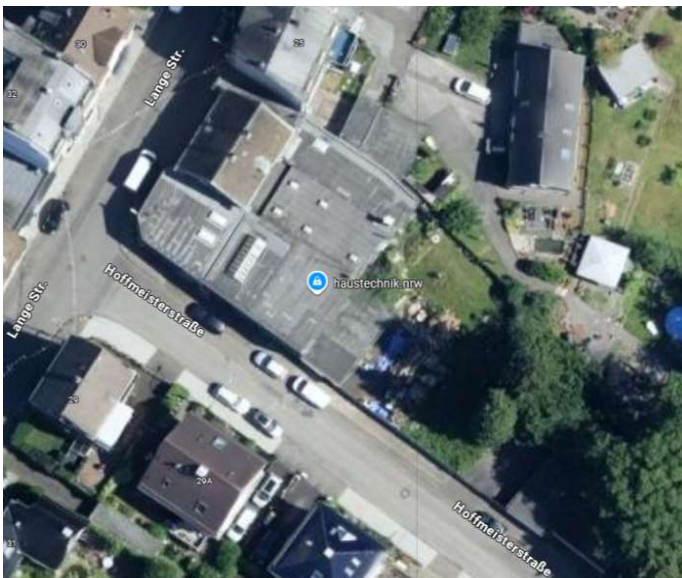
Individuelle Standortgründe

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

24,00

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			1.641.600,00 €	68.400,00 € pro Einheit
Sonstiges (Nachbargrundstück)			50.000,00 €	
Abrissarbeiten			- €	
Tiefgarage			- €	
Gesamt			1.737.600,00 €	
Baukosten pro qm inkl. Ust			3.597,62 €	
inklusive Küche				
inklusive Beleuchtung innen / außen				
inklusive Bad, Badspiegel				



Finanzierung der Baumaßnahme

Rudolf Wenzel

Wohnanlage Remscheid

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			1.737.600,00 €
Eigenmittel	14%		243.264,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	52%	1,44%	900.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	34%	4,40%	594.336,00 €
Summe	100%		1.737.600,00 €

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	594.336,00 €	26.150,78 €	26.150,78 €
2. Jahr	594.336,00 €	26.150,78 €	43.631,25 €
3. Jahr	576.855,53 €	25.381,64 €	42.862,11 €
4. Jahr	559.375,06 €	24.612,50 €	42.092,97 €
5. Jahr	541.894,59 €	23.843,36 €	41.323,83 €
6. Jahr	524.414,12 €	23.074,22 €	40.554,69 €
7. Jahr	506.933,65 €	22.305,08 €	39.785,55 €
8. Jahr	489.453,18 €	21.535,94 €	39.016,41 €
9. Jahr	471.972,71 €	20.766,80 €	38.247,27 €
10. Jahr	454.492,24 €	19.997,66 €	37.478,13 €

**Cash Flow / Ertragsrechnung**

Wohnanlage Remscheid

Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Stück	Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung 1	EG	69,52	1	14,50 €	12.096,48 €
Miete Wohnung 2	EG	57,76	1	14,50 €	10.050,24 €
Miete Wohnung 3	EG	26,36	1	16,50 €	5.219,28 €
Miete Wohnung 4	1. OG	67,72	1	14,50 €	11.783,28 €
Miete Wohnung 5	1. OG	53,56	1	14,50 €	9.319,44 €
Miete Wohnung 6	1. OG	51,52	1	14,50 €	8.964,48 €
Miete Wohnung 7	DG	55,96	1	14,50 €	9.737,04 €
Miete Wohnung 8	DG	45,04	1	14,50 €	7.836,96 €
Miete Wohnung 9	DG	42,76	1	14,50 €	7.440,24 €
Einheiten		470,2	9		82.447,44 €
Außenstellplätze			12	55,00 €	7.920,00 €
Gesamt					90.367,44 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/Monat			20,00 €	2.160,00 €
Abschreibung					164.160,00 €
Finanzierungskosten					39.110,78 €
Nettoertrag - zu versteuern				-	115.063,34 €
Tilgung					43.951,06 €
Abschreibung				-	164.160,00 €
Steuer				-	35.669,64 €
Cash Flow					40.815,23 €
Mietrendite pot. Käufer					5,20%
Eigenkapitalrendite Vermietung					20,18%



↑
Nord

Wohnhaus Ranscheid
Hofmeisterstraße
Lageplan 1/200



WMM
MODULBAU

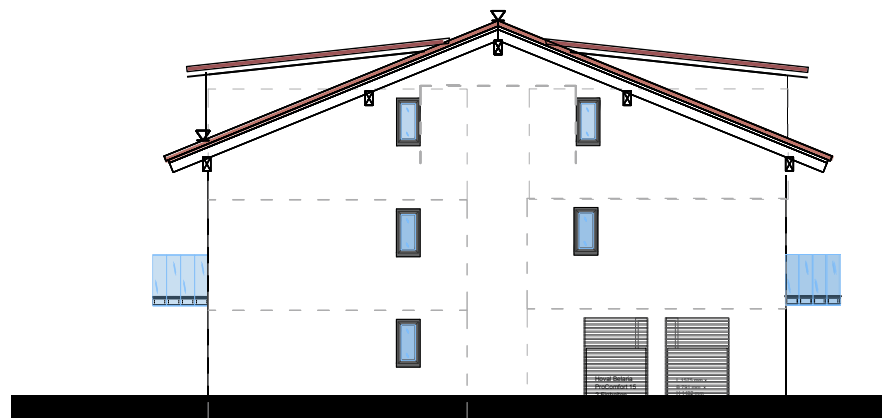
Wagner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Ruhhornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel.: +49 8261 7695-0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368



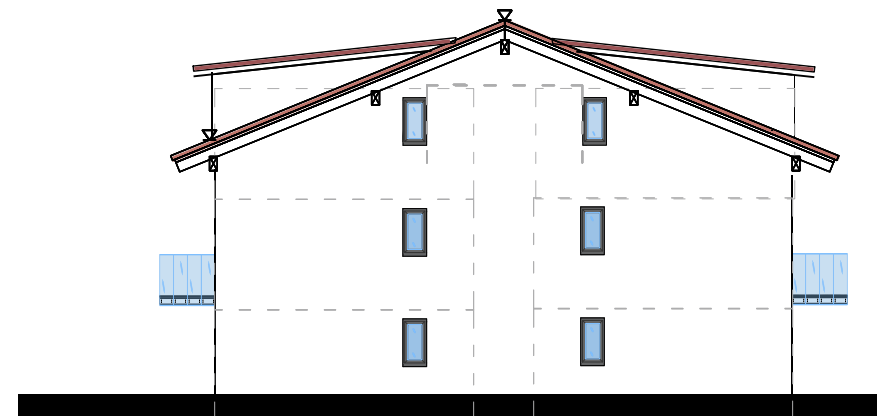
Ansicht Nord Ost



Ansicht Süd West



Ansicht Nord West

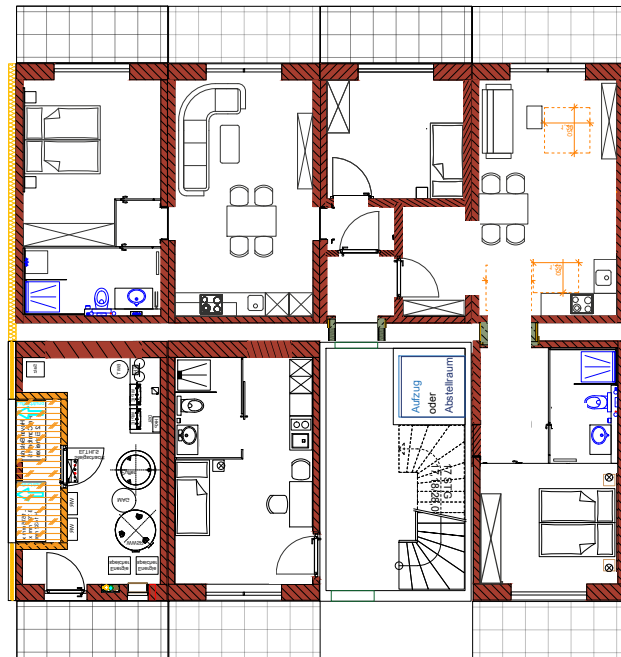


Ansicht Süd Ost

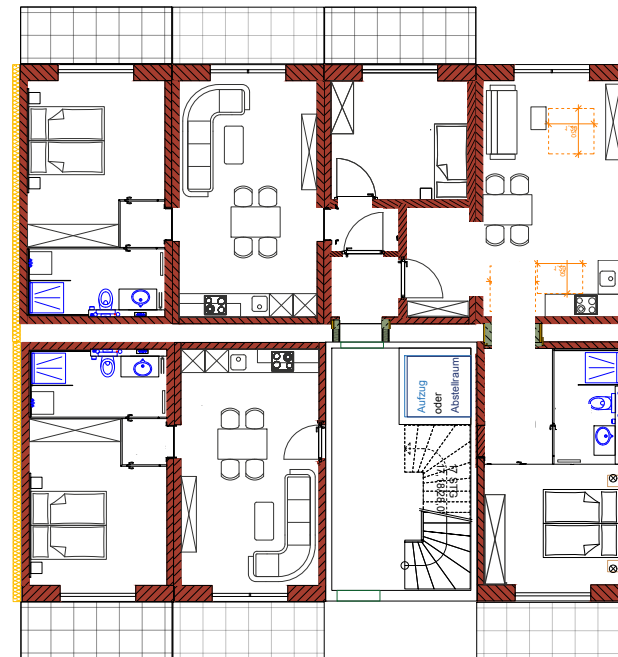
Wohnhaus

Hoffmeisterstraße Remscheid

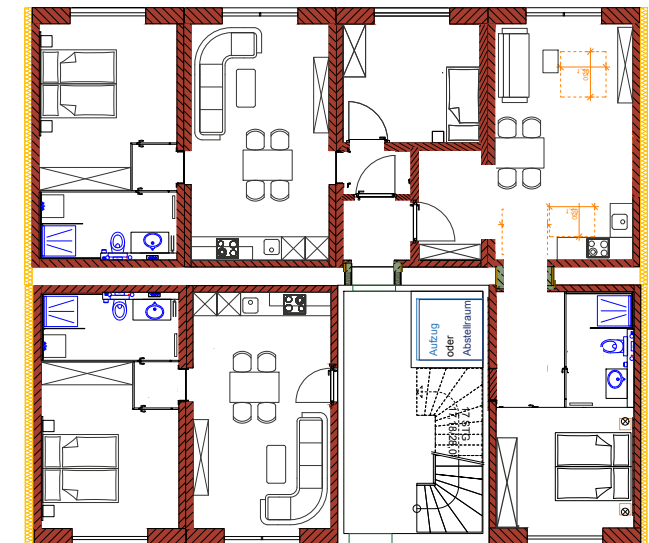
Ansichten 1/200



Erdgeschoß



1.Obergeschoß



Dachgeschoß

Wohnhaus.

Hoffmeisterstraße

Remscheid

Grundriße 1/200