



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Studentenwohnanlage Rosenheim
Jahnstraße 22
83024 Rosenheim
Deutschland

Saskia Marquardt - 30.09.2026

Konzeptbeschreibung

Investor:

Studentenwohnanlage Rosenheim

HSAI Projektentwicklung GmbH

Heilig-Geist-Straße 25
83022 Rosenheim

Vermieter:

HSAI Projektentwicklung GmbH

Heilig-Geist-Straße 25
83022 Rosenheim

Standort:

Jahnstraße 22

83024 Rosenheim

Baubeginn circa

Mai 27

Fertigstellung:

Dez 27

Konzept:

Bau einer Studentenwohnanlage in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 50 Modulen 34 1-Zimmer-Apartments mit ca. 23-26 m², sowie im Dachgeschoss 3 2-Raum-Einheiten mit 51-96 m². Zwei davon verfügen über eine großzügige Dachterrasse. Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche, sowie einem modernen Bad, Bett, Schrank, Schreibtisch und TV ausgestattet. Es ist vorgesehen 6 Stellplätze für PKWs zu errichten, sowie 36 Fahrradstellplätze. Im Erdgeschoss sollen unter Verwendung von 4 Modulen ein Waschraum, ein Abstellraum, sowie ein Gemeinschaftsraum entstehen. Die Technikraum Module befinden sich im Erdgeschoss und sind von außen begehbar. 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.

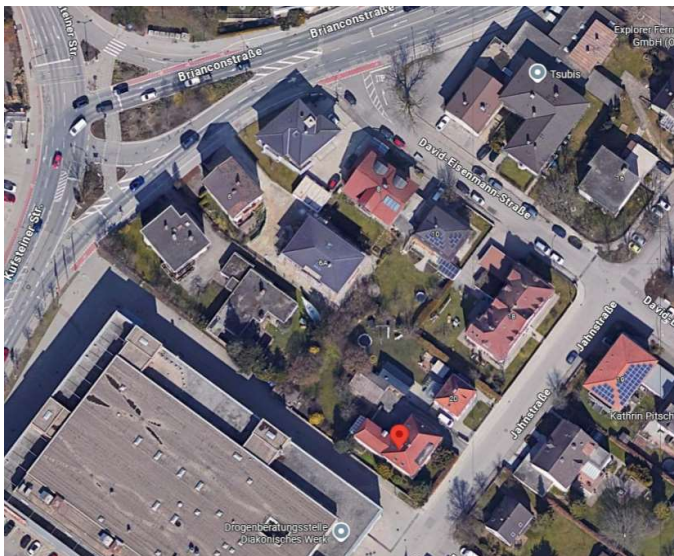
Individuelle Standortgründe

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 900 m entfernt und Restaurants, sowie Supermärkte sind fußläufig erreichbar.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Studentenwohnanlage Rosenheim

Anzahl Wohneinheiten

37,00

Anzahl Gesamtmodule

50,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	1.028	- €		
Grunderwerbssteuer	3,50%		- €	
Notar und Eintragung	1,50%		- €	
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			4.070.000,00 €	81.400,00 € pro Einheit
PV Anlage			- €	
Sonstiges (Terrassenerstellung DG)			90.785,00 €	
Abrissarbeiten (bauseits oder auf Nachweis)			- €	
Gesamt			4.230.785,00 €	
Baukosten Wohnfläche pro qm inkl. Ust			3.810,24 €	
inklusive Küche				
inklusive Beleuchtung innen / außen				
inklusive Bad, Badspiegel				
inklusive Bett, Schrank, Schreibtisch, TV				
inklusive Abstellräume / Technik / Treppenhäuser				
ohne Fassade Mehrkosten (Visualisierungsbeispiel 2)				

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.



Studentenwohnanlage Rosenheim

Finanzierung der Baumaßnahme

HSAI Projektentwicklung GmbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			4.230.785,00 €
Eigenmittel	10%		423.078,50 €
Bankdarlehen 35/1/10	3%	4,57%	107.706,50 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	87%	1,60%	3.700.000,00 €
Summe	100%		4.230.785,00 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	107.706,50 €	4.922,19 €	4.922,19 €
2. Jahr	107.706,50 €	4.922,19 €	8.090,03 €
3. Jahr	104.538,66 €	4.777,42 €	7.945,26 €
4. Jahr	101.370,82 €	4.632,65 €	7.800,48 €
5. Jahr	98.202,99 €	4.487,88 €	7.655,71 €
6. Jahr	95.035,15 €	4.343,11 €	7.510,94 €
7. Jahr	91.867,31 €	4.198,34 €	7.366,17 €
8. Jahr	88.699,47 €	4.053,57 €	7.221,40 €
9. Jahr	85.531,63 €	3.908,80 €	7.076,63 €
10. Jahr	82.363,79 €	3.764,03 €	6.931,86 €

Darlehensverlauf KNN 296	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	3.700.000,00 €	59.200,00 €	59.200,00 €
2. Jahr	3.700.000,00 €	59.200,00 €	168.023,53 €
3. Jahr	3.591.176,47 €	57.458,82 €	166.282,35 €
4. Jahr	3.482.352,94 €	55.717,65 €	164.541,18 €
5. Jahr	3.373.529,41 €	53.976,47 €	162.800,00 €
6. Jahr	3.264.705,88 €	52.235,29 €	161.058,82 €
7. Jahr	3.155.882,35 €	50.494,12 €	159.317,65 €
8. Jahr	3.047.058,82 €	48.752,94 €	157.576,47 €
9. Jahr	2.938.235,29 €	47.011,76 €	155.835,29 €
10. Jahr	2.829.411,76 €	45.270,59 €	154.094,12 €

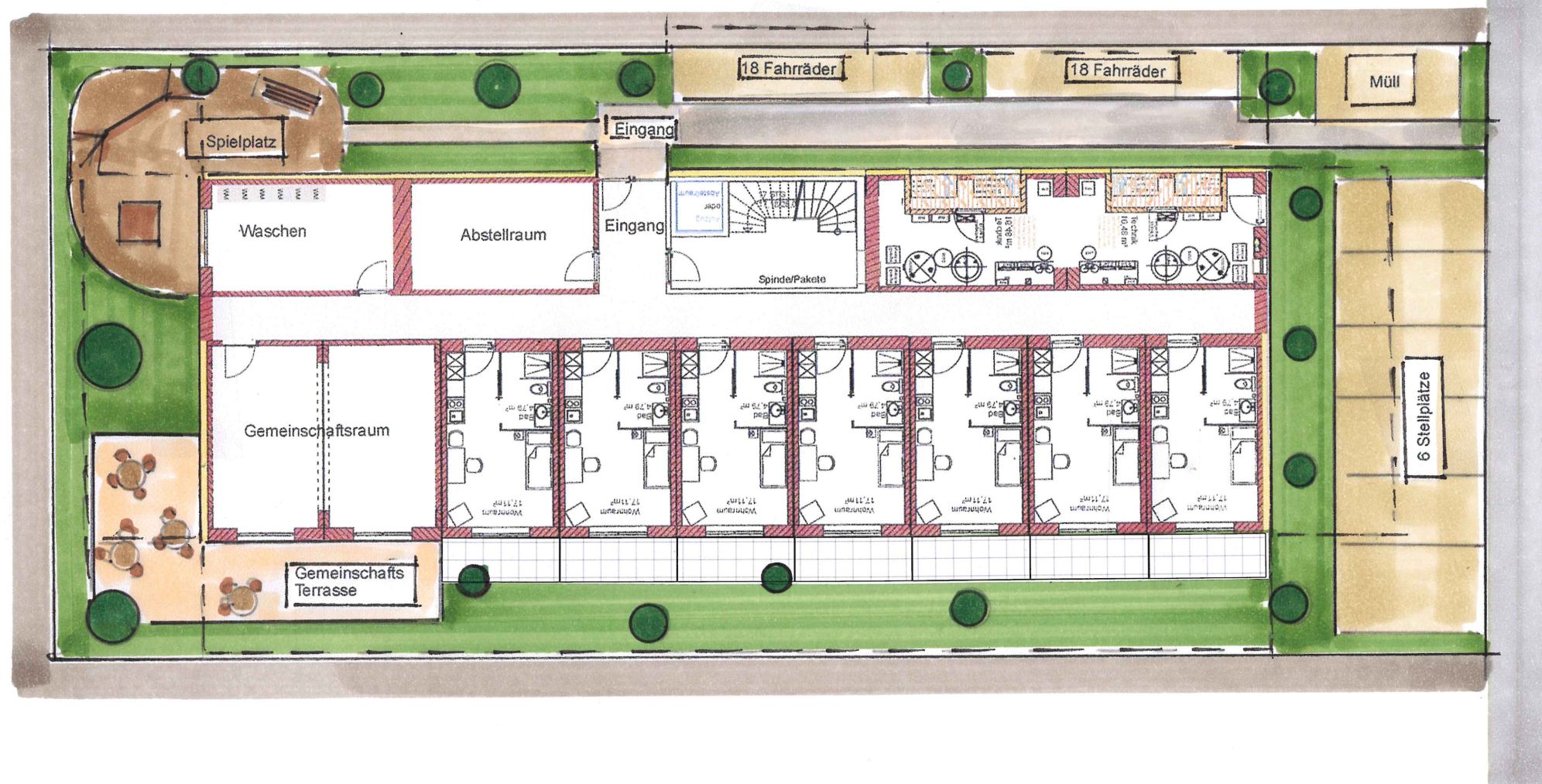
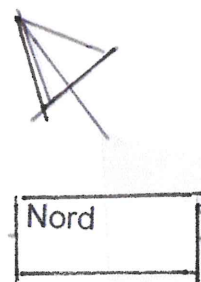
**Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand**

Studentenwohnanlage Rosenheim

Mieteinnahmen	Geschoss	QM Anzahl		Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Studentenapartments 1	EG	26,36	7	23,70 €	52.477,49 €
Miete Studentenapartments 2	1. - 2. OG	22,76	4	23,70 €	25.891,78 €
Miete Studentenapartments 3	1.OG - DG	25,76	23	23,70 €	168.501,31 €
Miete 2 Raum Wohneinheit 1	DG	51,52	1	23,70 €	14.652,29 €
Miete 2 Raum Wohneinheit 2	DG	76,22	1	23,70 €	21.676,97 €
Miete 2 Raum Wohneinheit 3	DG	96,22	1	23,70 €	27.364,97 €
Einheiten		1092,00	37		310.564,80 €
Stellplätze			6	50,00 €	3.600,00 €
Gesamt					314.164,80 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/ Monat			30,00 €	13.320,00 €
Abschreibung					423.078,50 €
Finanzierungskosten					64.122,19 €
Nettoertrag - zu versteuern					- 186.355,89 €
Tilgung					111.991,37 €
Abschreibung					- 423.078,50 €
Steuern					57.770,32 €
Cash Flow					182.501,57 €
Mietrendite pot. Käufer					7,43%
Eigenkapitalrendite Vermietung					69,61%







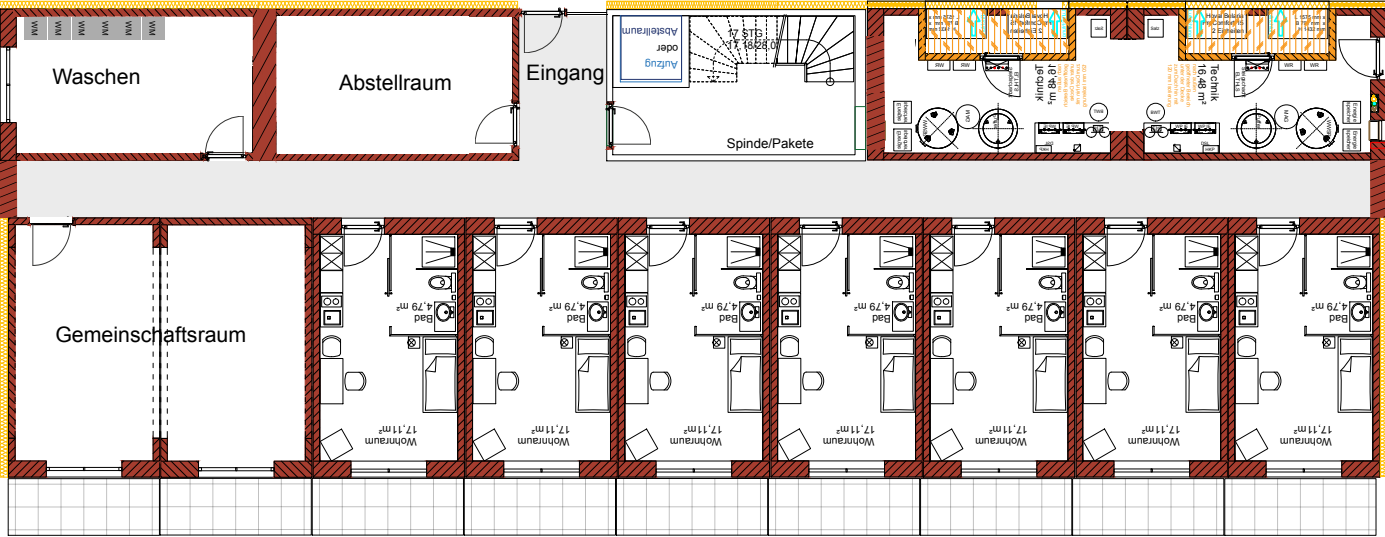
Apartmentzimmer Rosenheim
Lageplan 1/200

WMM
MODULBAU

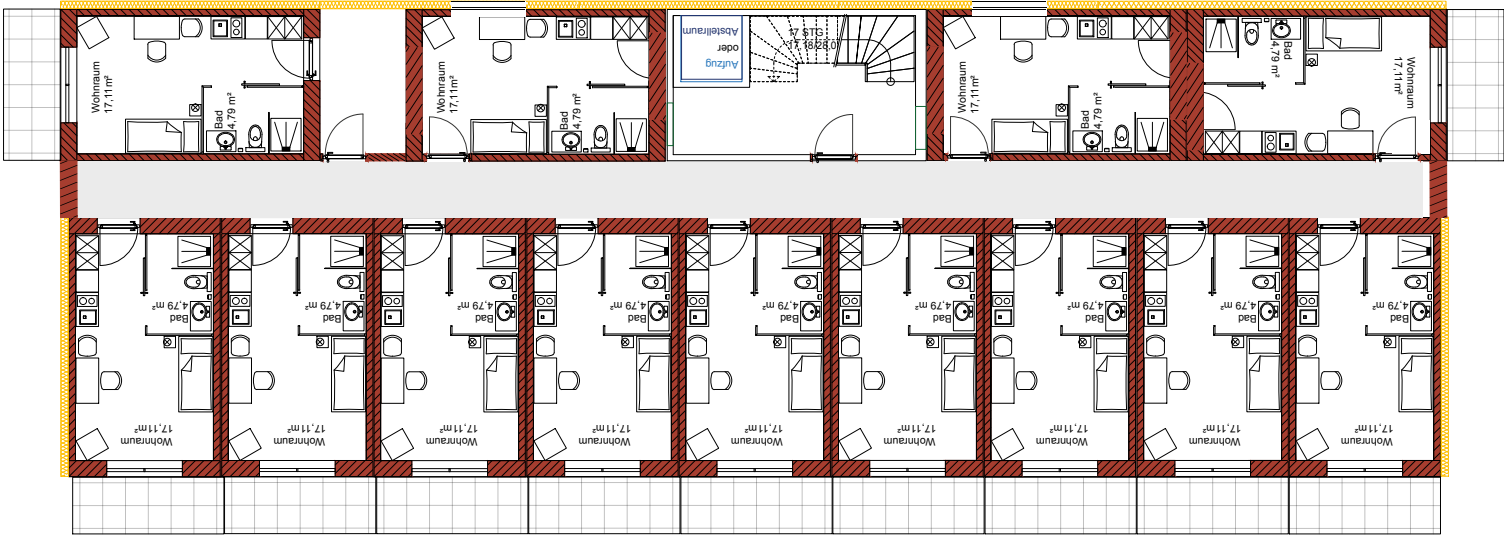
Wagner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Rubiornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel.: +49 8261 7695-0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368

Apartmentzimmer
Jahnstraße
Rosenheim

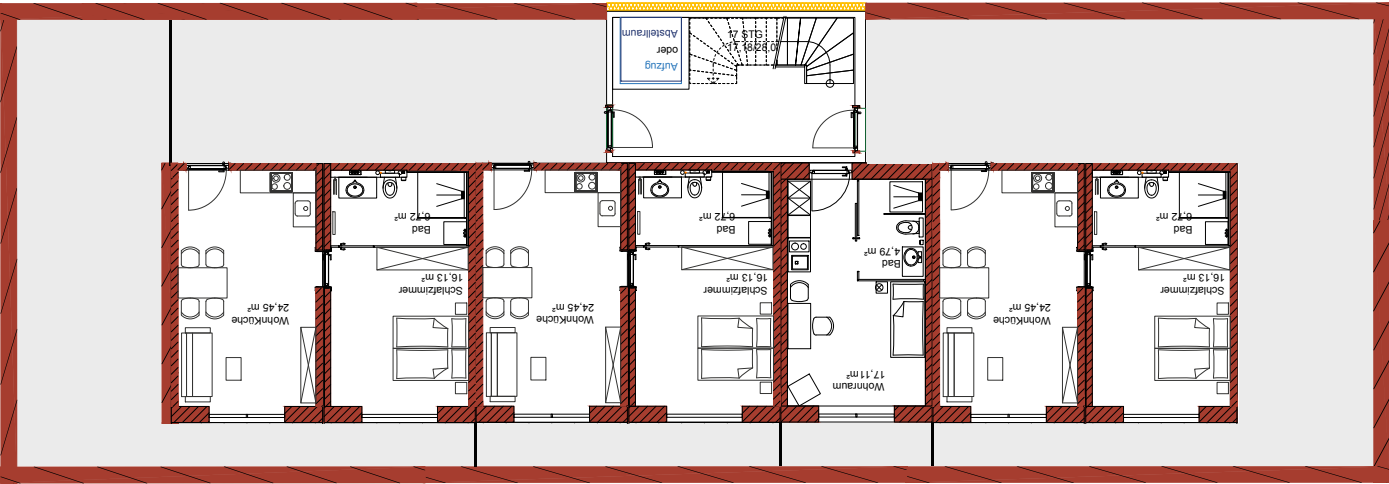
Grundriße 1/200



Erdgeschoß



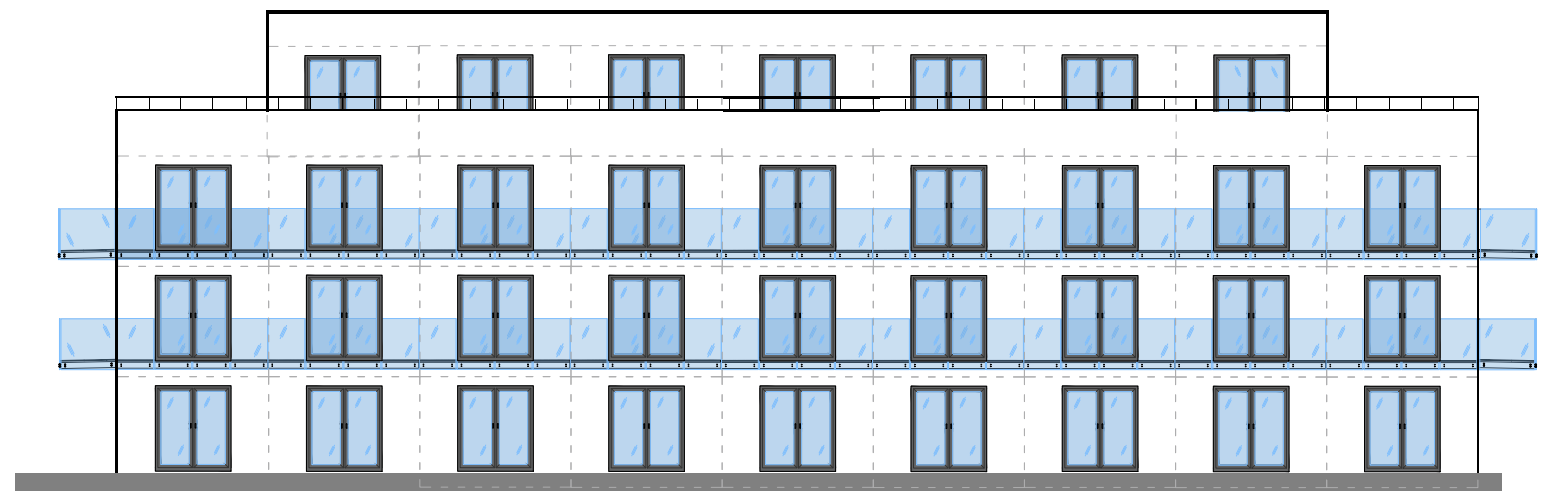
1. und 2. Obergeschoß



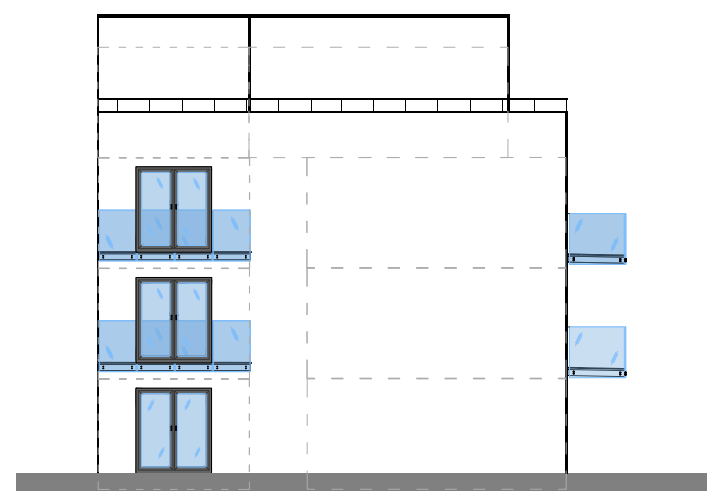
Dachgeschoß



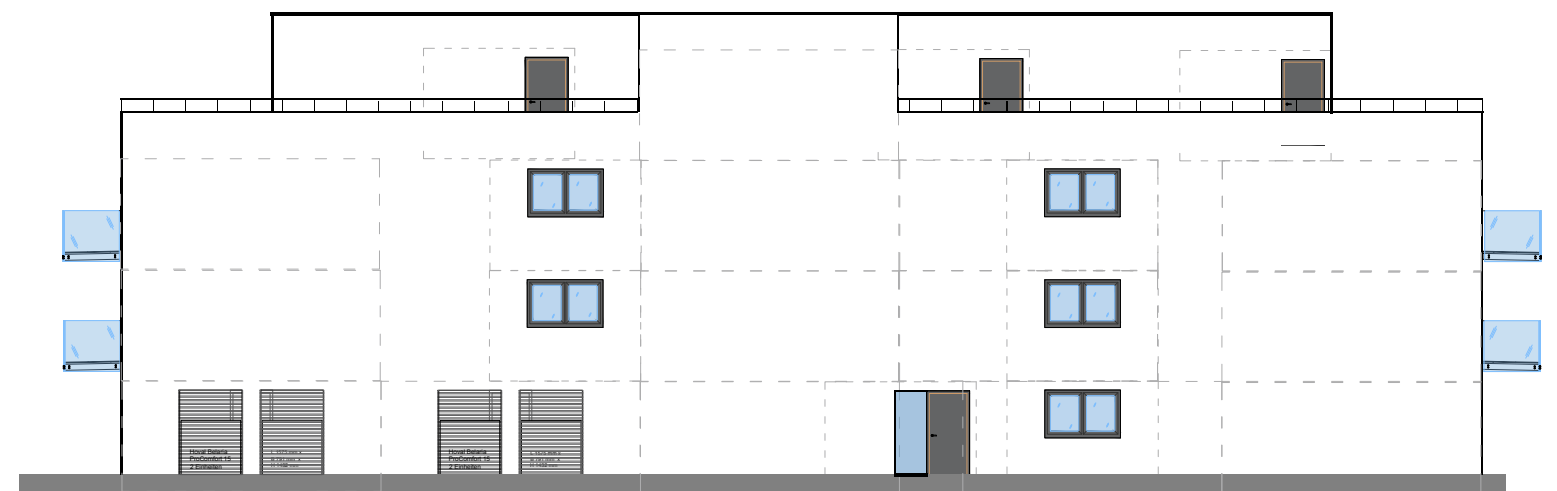
Ansicht Süd/Ost



Ansicht Süd/West



Ansicht Nord/West



Ansicht Nord/Ost

Apartmentzimmer Rosenheim

Ansichten 1/200