



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Wohnanlage Herzogenaurach Variante C
Hans-Herold-Str. 3
91074 Herzogenaurach
Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 23.09.2026
überarbeitet - 12.10.2026

Konzeptbeschreibung

Wohnanlage Herzogenaurach Variante C

Investor:

Familie Müller
Am Sonnenhang 7
86199 Augsburg Bergheim

infrabau GmbH
Daimlerstr. 19
86368 Gersthofen

Vermieter Wohnungen

Familie Müller
Am Sonnenhang 7
86199 Augsburg Bergheim

infrabau GmbH
Daimlerstr. 19
86368 Gersthofen

Standort:

Hans-Herold-Str. 3 91074 Herzogenaurach

Baubeginn circa

Jan 27

Fertigstellung:

Jul 27

Konzept:

Bau von einer 4 stöckigen Wohnanlage in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 53 Modulen 30 Wohneinheiten. Bestehend aus 1-Raum Wohneinheiten mit ca. 26 m², 2-Raum-Wohneinheiten mit 52-70 m² und 3-Raum-Wohneinheiten mit 79-83 m². Alle Wohneinheiten verfügen jeweils über einen Balkon oder eine großzügige Terrasse. Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche und einem modernen Bad ausgestattet. Eine Tiefgarage mit der Errichtung von 26 Tiefgaragenstellplätzen ist geplant, in welcher auch Lagerräume für einige Wohnungen, sowie die Technikräume untergebracht werden sollen. Es ist zusätzlich die Erstellung von 6 Außenstellplätzen 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

Die geplante Wohnanlage befindet sich im Südwesten von Herzogenaurach. Herzogenaurach ist überregional bekannt durch die Unternehmenssitze von Adidas, Puma und Schaeffler sowie durch seine attraktive Lage im Städtedreieck Erlangen–Fürth–Nürnberg. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur A3 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitgeber. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter zahlreiche Rad- und Wanderwege, runden die hohe Lebensqualität in dieser Lage ab.

Bilder:

Standort



Außenansicht



**Planrechnung Baukosten**

Wohnanlage Herzogenaurach Variante C

Anzahl Wohnungseinheiten

30,00

Anzahl Gesamtmodule

53,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	1225	0 €	- €	
Grunderwerbssteuer	3,50%		- €	
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			3.773.600,00 €	71.200,00 € pro Einheit
Sonstiges (Holzverkleidungen, Terrassenerstellung)			72.450,00 €	
Abrissarbeiten			45.000,00 €	
Tiefgarage inkl. erweiterter Lagerräume			985.000,00 €	
Duplex Parker			120.000,00 €	
Gesamt			5.042.050,00 €	
Baukosten pro qm inkl. Ust inklusive Küche inklusive Beleuchtung innen / außen inklusive Bad, Badspiegel			2.920,13 €	



Finanzierung der Baumaßnahme

Wohnanlage Herzogenaurach Variante C

Familie Müller

infrabau GmbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			5.042.050,00 €
Eigenmittel	11%		554.625,50 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	59%	1,44%	3.000.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	30%	4,10%	1.487.424,50 €
Summe	100%		5.042.050,00 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	3.000.000,00 €	43.200,00 €	43.200,00 €
2. Jahr	3.000.000,00 €	43.200,00 €	131.435,29 €
3. Jahr	2.911.764,71 €	41.929,41 €	130.164,71 €
4. Jahr	2.823.529,41 €	40.658,82 €	128.894,12 €
5. Jahr	2.735.294,12 €	39.388,24 €	127.623,53 €
6. Jahr	2.647.058,82 €	38.117,65 €	126.352,94 €
7. Jahr	2.558.823,53 €	36.847,06 €	125.082,35 €
8. Jahr	2.470.588,24 €	35.576,47 €	123.811,76 €
9. Jahr	2.382.352,94 €	34.305,88 €	122.541,18 €
10. Jahr	2.294.117,65 €	33.035,29 €	121.270,59 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	1.487.424,50 €	60.984,40 €	60.984,40 €
2. Jahr	1.487.424,50 €	60.984,40 €	104.732,18 €
3. Jahr	1.443.676,72 €	59.190,75 €	102.938,52 €
4. Jahr	1.399.928,94 €	57.397,09 €	101.144,87 €
5. Jahr	1.356.181,16 €	55.603,43 €	99.351,21 €
6. Jahr	1.312.433,38 €	53.809,77 €	97.557,55 €
7. Jahr	1.268.685,60 €	52.016,11 €	95.763,89 €
8. Jahr	1.224.937,82 €	50.222,45 €	93.970,23 €
9. Jahr	1.181.190,04 €	48.428,79 €	92.176,57 €
10. Jahr	1.137.442,26 €	46.635,13 €	90.382,91 €



Cash Flow / Ertragsrechnung

Wohnanlage Herzogenaurach Variante C

Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Stück	Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung 1	EG	79,08	1	13,80 €	13.095,65 €
Miete Wohnung 2	EG	58,72	2	14,20 €	20.011,78 €
Miete Wohnung 3	EG	52,72	1	14,50 €	9.173,28 €
Miete Wohnung 4	EG	26,36	4	17,00 €	21.509,76 €
Miete Wohnung 5	1., 2. OG	57,52	2	14,50 €	20.016,96 €
Miete Wohnung 6	1., 2. OG	54,52	2	14,50 €	18.972,96 €
Miete Wohnung 7	1., 2. OG	51,52	4	14,50 €	35.857,92 €
Miete Wohnung 8	1., 2. OG	25,76	10	17,00 €	52.550,40 €
Miete Wohnung 9	DG	83,48	1	13,80 €	13.824,29 €
Miete Wohnung 10	DG	69,72	1	14,20 €	11.880,29 €
Miete Wohnung 11	DG	60,72	2	14,20 €	20.693,38 €
Einheiten		1317,08	30		237.586,66 €
Tiefgaragenstellplätze			26	69,00 €	21.528,00 €
Außenstellplätze			6	50,00 €	3.600,00 €
Gesamt					262.714,66 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/Monat			20,00 €	7.200,00 €
Abschreibung					377.360,00 €
Finanzierungskosten					104.184,40 €
Nettoertrag - zu versteuern				-	226.029,75 €
Tilgung					131.983,07 €
Abschreibung				-	377.360,00 €
Steuer				-	70.069,22 €
Cash Flow					89.416,40 €
Mietrendite pot. Käufer					5,14%
Eigenkapitalrendite Vermietung					26,64%

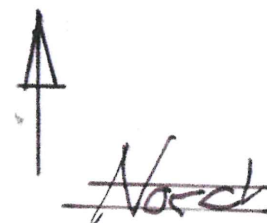


TS-Einfahrt
Nachbar

TS-Abfahrt

Hans Herold Str.

Hang-Haold-Strasse

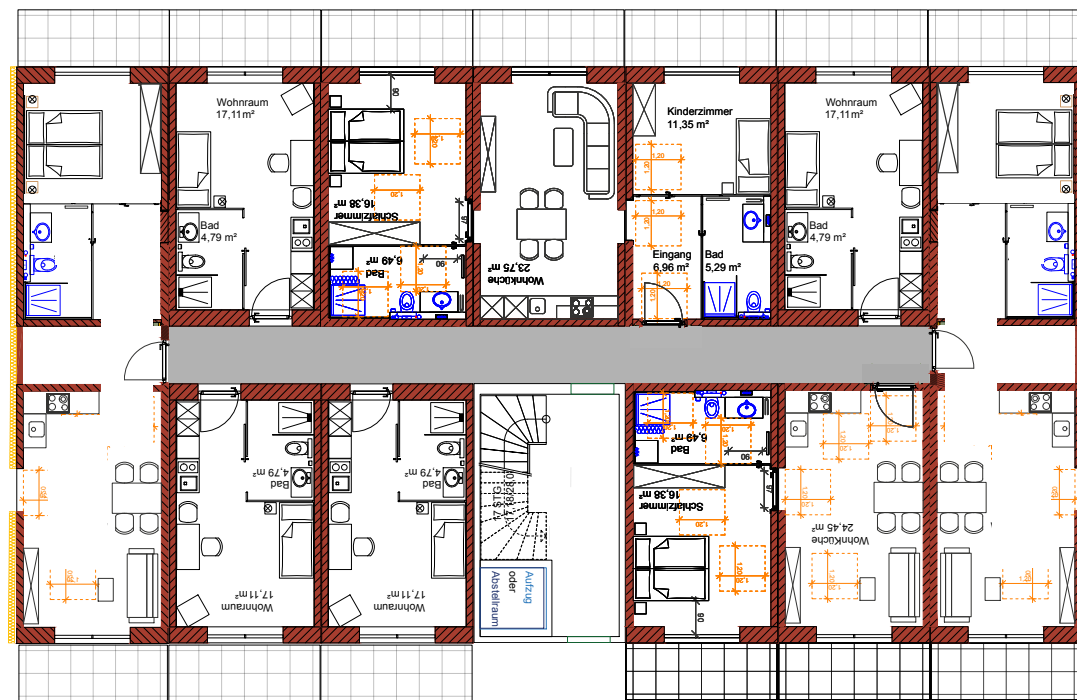


Fahrer

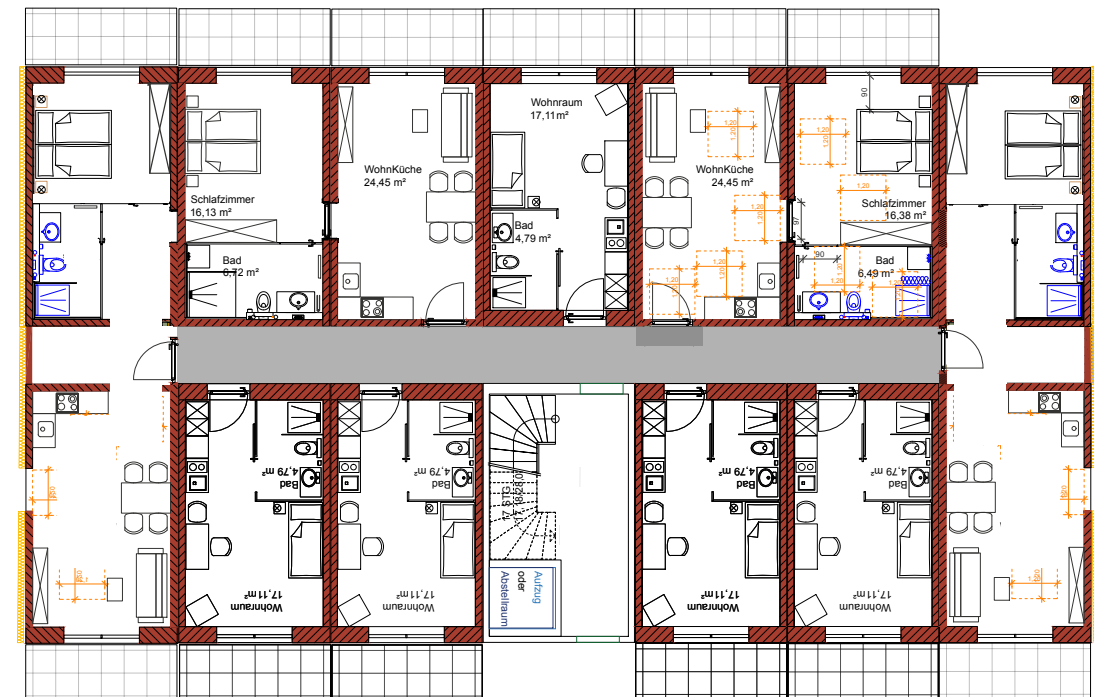
Grenzlinie

Würzburger Strasse

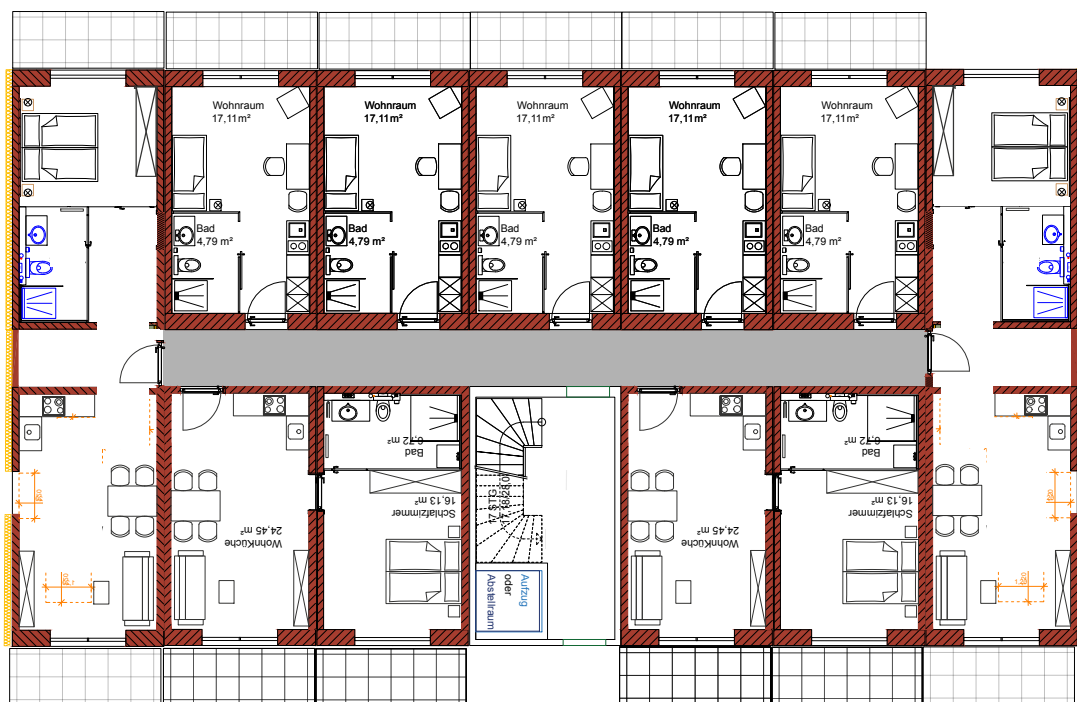
Mehr Familienhaus
Herzogenaurach
Lageplan 1/200



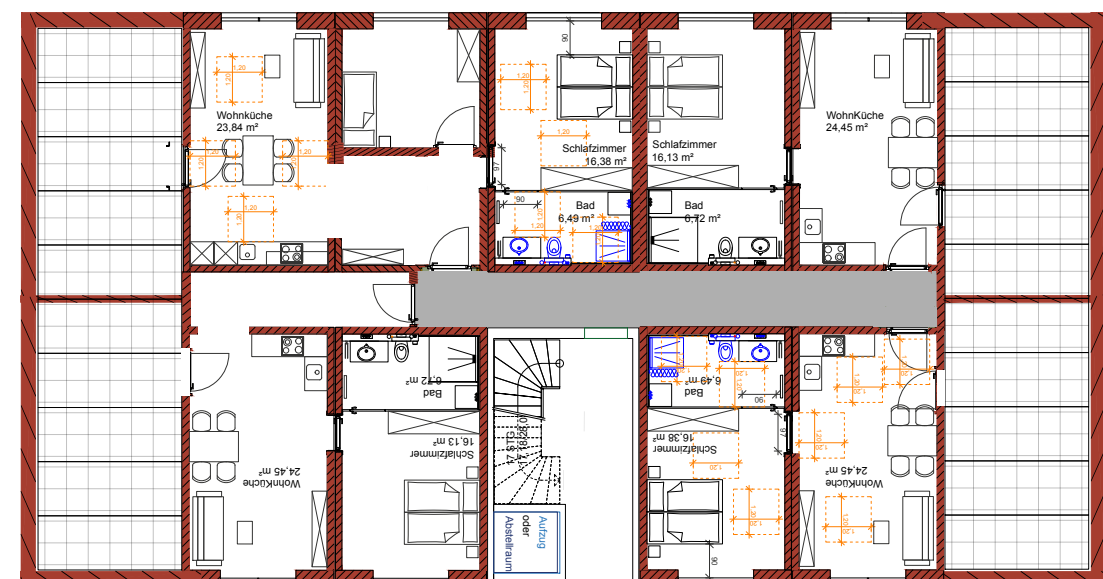
Erdgeschoß



1.Obergeschoß



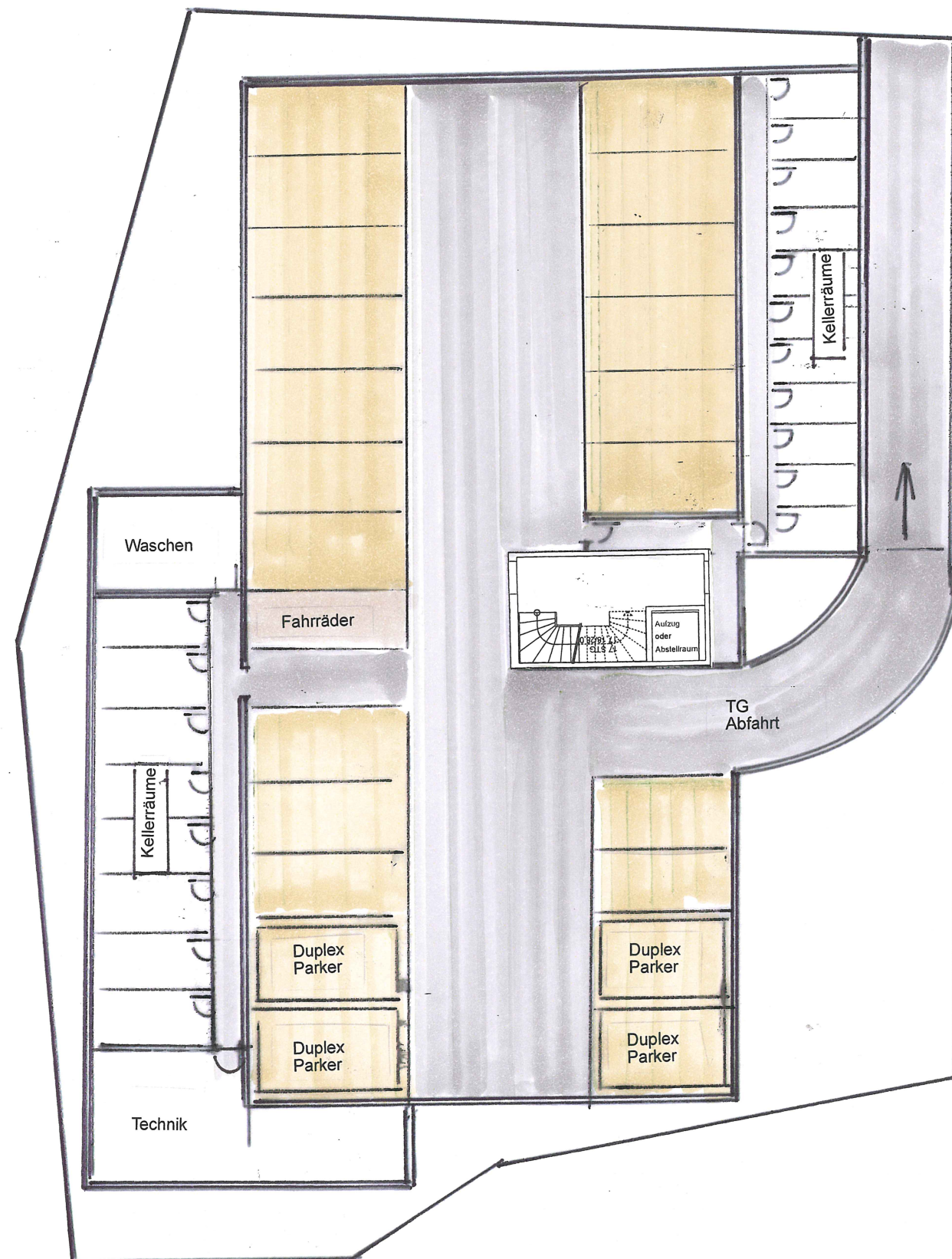
2.Obergeschoß



Dachgeschoss

Mehrfamilienhaus. Herzogenaurach

Grundriße 1/200

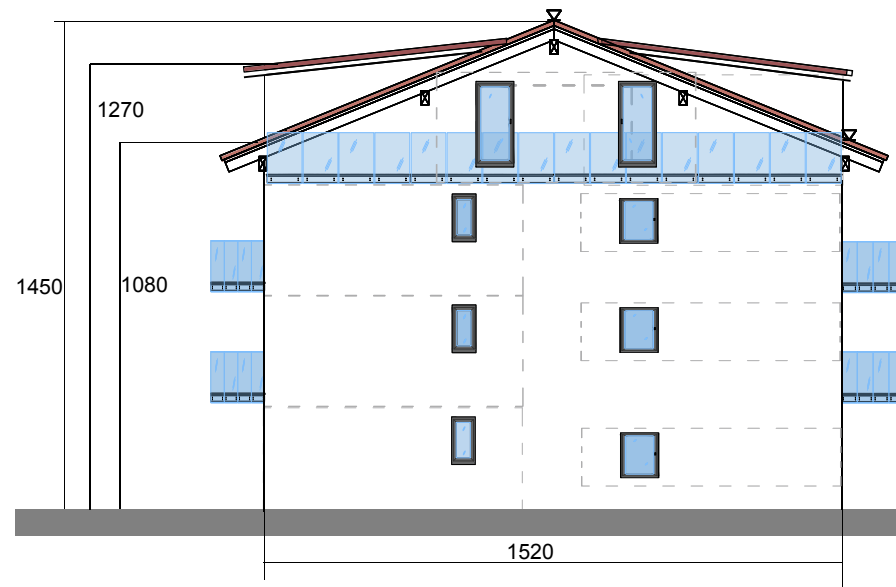


Haus Herzogenaurach
Grundriß Untergeschoß
1/ 200

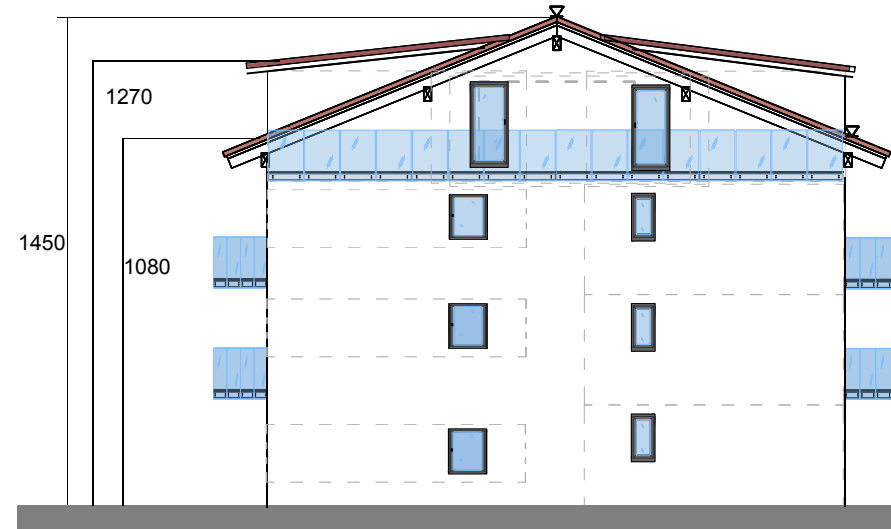


Ansicht Osten

Ansicht Westen



Ansicht Süden



Ansicht Norden

Mehrfamilienhaus Herzogenaurach

Ansichten 1/200