



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Boardinghaus Flugbegleiter
Winnipeg Avenue
77836 Rheinmünster
Deutschland

Saskia Marquardt - 24.09.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Investor:

Vermieter:

Standort:

Baubeginn circa

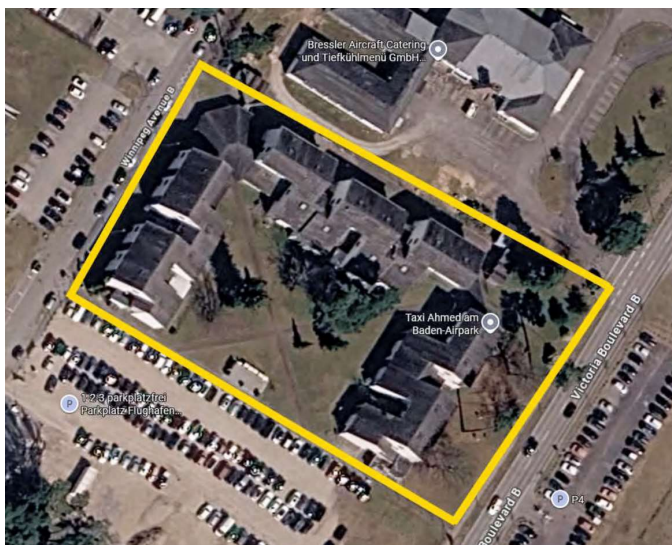
Fertigstellung:

Konzept:

Individuelle Standortgründe

Bilder:

Standort



Außenansicht



Boardinghaus Flugbegleiter

Baden Airpark GmbH

Victoria Boulevard A 106
83059 Kolbermoor

Baden Airpark GmbH

Victoria Boulevard A 106
77836 Rheinmünster

Winnipeg Avenue

77836 Rheinmünster

Mai 27

Dez 27

Bau von einem Boardinghaus für Flugbegleiter in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 180 Modulen 158 1-Zimmer-Apartments mit ca. 23 m² auf 6 Etagen aufgeteilt. Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche, sowie einem modernen Bad, Bett, Schrank, Schreibtisch und TV ausgestattet. Es ist vorgesehen gesamt 48 Stellplätze für PKWs zu errichten, sowie Fahrradstellplätze. Im Erdgeschoss sollen unter Verwendung von 4 Modulen ein Service Raum, sowie ein Wasch- und Trockenraum entstehen. Die Technikraum Module sind auf das EG, sowie das 2. und das 4. Obergeschoss aufgeteilt. 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.

Der Standort für das Boardinghaus am Flughafen Baden-Baden liegt unmittelbar in der Nähe des Flughafengeländes, gut erreichbar über die Hauptzufahrten und mit direktem Zugang zu den Service- und Crew-Bereichen des Terminals. Die Erreichbarkeit für Mitarbeiter wird ergänzt durch Busverbindungen in der Nähe, ausreichend interne Parkmöglichkeiten sowie sichere Rad- und Fußwege. Das Umfeld besteht aus Terminalinfrastruktur, Catering, Technik und Abfertigung; lärmbedingte Geräuschquellen sollten vor allem in Schlaf- und Aufenthaltsräumen durch gute Schalldämmung minimiert werden.

**Planrechnung Baukosten**

Boardinghaus Flugbegleiter

Anzahl Wohneinheiten

158,00

Anzahl Gesamtmodule

180,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	8.500	- €		
Grunderwerbssteuer	5,00%		- €	
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			12.960.000,00 €	72.000,00 € pro Einheit brutto
PV Anlage			- €	60.504,20 € pro Einheit netto
Parkflächen (Budget)			216.000,00 €	
Abrissarbeiten (Budget)			250.000,00 €	
Gesamt			13.496.000,00 €	
Baukosten Wohnfläche pro qm inkl. Ust			3.596,02 €	
inklusive Küche				
inklusive Beleuchtung innen / außen				
inklusive Bad, Badspiegel				
inklusive Bett, Schrank, Schreibtisch, TV				
inklusive Abstellräume / Technik / Treppenhäuser				

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.



Boardinghaus Flugbegleiter

Finanzierung der Baumaßnahme

Baden Airpark GmbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			13.496.000,00 €
Eigenmittel	15%		2.024.400,00 €
Bankdarlehen 30/1/10	32%	4,57%	4.263.640,00 €
KfW Darlehen 299 30/1/10			
2 TEUR je qm Nutzfläche	53%	4,24%	7.207.960,00 €
Summe	100%		13.496.000,00 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	4.263.640,00 €	194.848,35 €	194.848,35 €
2. Jahr	4.263.640,00 €	194.848,35 €	341.870,42 €
3. Jahr	4.116.617,93 €	188.129,44 €	335.151,51 €
4. Jahr	3.969.595,86 €	181.410,53 €	328.432,60 €
5. Jahr	3.822.573,79 €	174.691,62 €	321.713,69 €
6. Jahr	3.675.551,72 €	167.972,71 €	314.994,78 €
7. Jahr	3.528.529,66 €	161.253,81 €	308.275,87 €
8. Jahr	3.381.507,59 €	154.534,90 €	301.556,97 €
9. Jahr	3.234.485,52 €	147.815,99 €	294.838,06 €
10. Jahr	3.087.463,45 €	141.097,08 €	288.119,15 €

Darlehensverlauf KfW 299	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	7.207.960,00 €	305.617,50 €	305.617,50 €
2. Jahr	7.207.960,00 €	305.617,50 €	554.167,85 €
3. Jahr	6.959.409,66 €	295.078,97 €	543.629,31 €
4. Jahr	6.710.859,31 €	284.540,43 €	533.090,78 €
5. Jahr	6.462.308,97 €	274.001,90 €	522.552,24 €
6. Jahr	6.213.758,62 €	263.463,37 €	512.013,71 €
7. Jahr	5.965.208,28 €	252.924,83 €	501.475,18 €
8. Jahr	5.716.657,93 €	242.386,30 €	490.936,64 €
9. Jahr	5.468.107,59 €	231.847,76 €	480.398,11 €
10. Jahr	5.219.557,24 €	221.309,23 €	469.859,57 €

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

Boardinghaus Flugbegleiter

Mieteinnahmen	Geschoss	QM Anzahl		Miete/Monat	Auslastung	Miete p.a.
Miete Apartment	EG - 5. OG	22,81	158	500,00 €	80,00%	758.400,00 €
Stellplätze			48	50,00 €		28.800,00 €
Gesamt		3603,98				787.200,00 €
Aufwendungen						
Hausverwaltung	Preis/ Monat			30,00 €		56.880,00 €
Abschreibung					3,00%	335.302,69 €
Finanzierungskosten						500.465,85 €
Nettoertrag - zu versteuern					-	105.448,54 €
Tilgung						395.572,41 €
Abschreibung					-	335.302,69 €
Steuern						32.689,05 €
Cash Flow					-	133.029,22 €
Mietrendite pot. Käufer						5,83%
Eigenkapitalrendite Vermietung						12,97%

Hinweis:

Die dargestellten Abschreibungen dienen ausschließlich der überschlägigen wirtschaftlichen und steuerlichen Betrachtung und stellen keine verbindliche steuerliche Berechnung dar. Die tatsächliche Höhe und zeitliche Verteilung der steuerlich wirksamen Abschreibungen sowie die daraus resultierenden steuerlichen Effekte können im Einzelfall abweichen und hängen insbesondere von den jeweils geltenden steuerlichen Vorschriften und den individuellen Gegebenheiten ab. Die konkrete steuerliche Behandlung ist daher im Einzelfall mit dem zuständigen Steuerberater abzustimmen.



WMM
MODULBAU

Wegner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Ruhlfornstr. 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

Bestand

48 Stellplätze

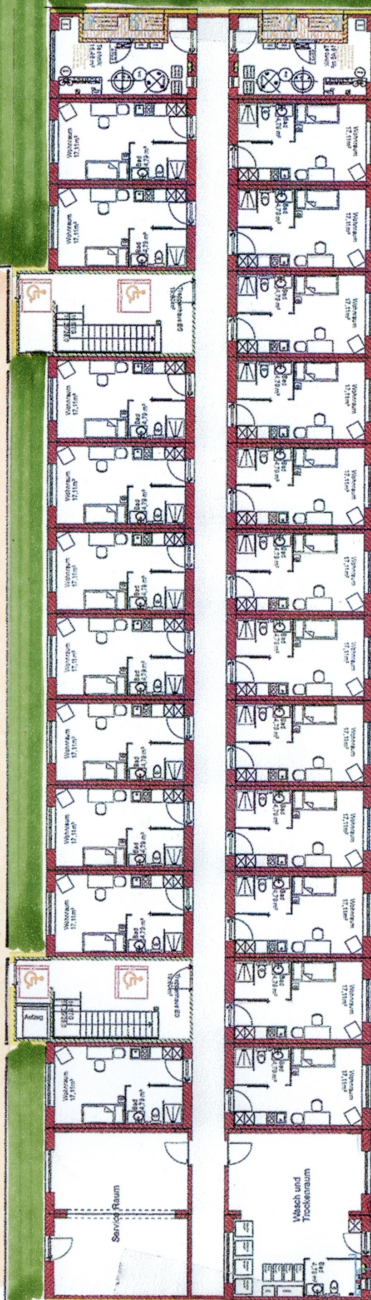
Bestand

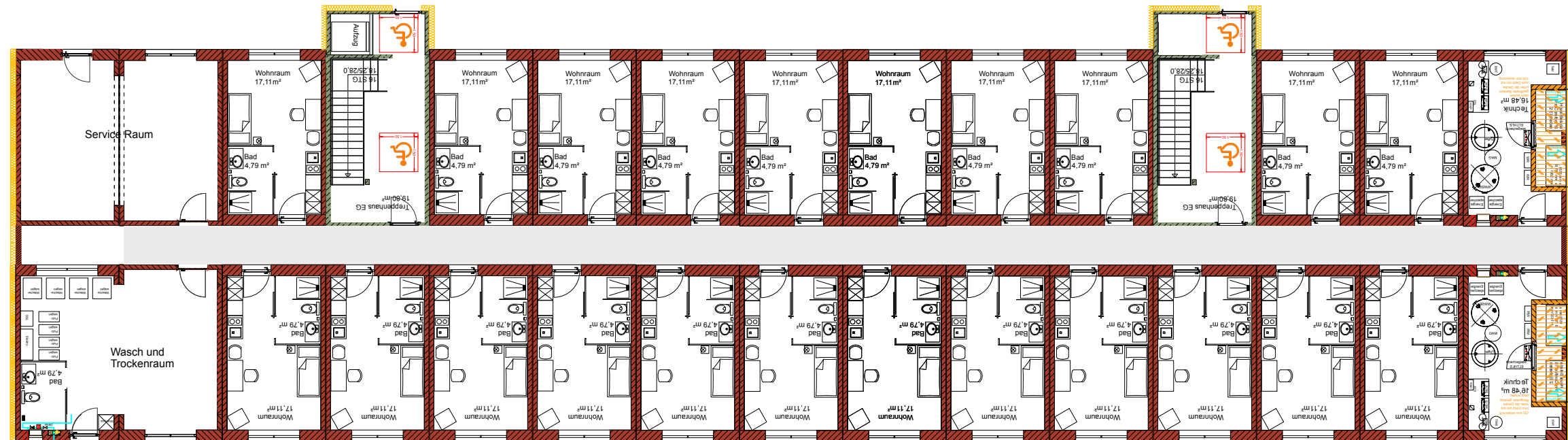
Zeichn

4m

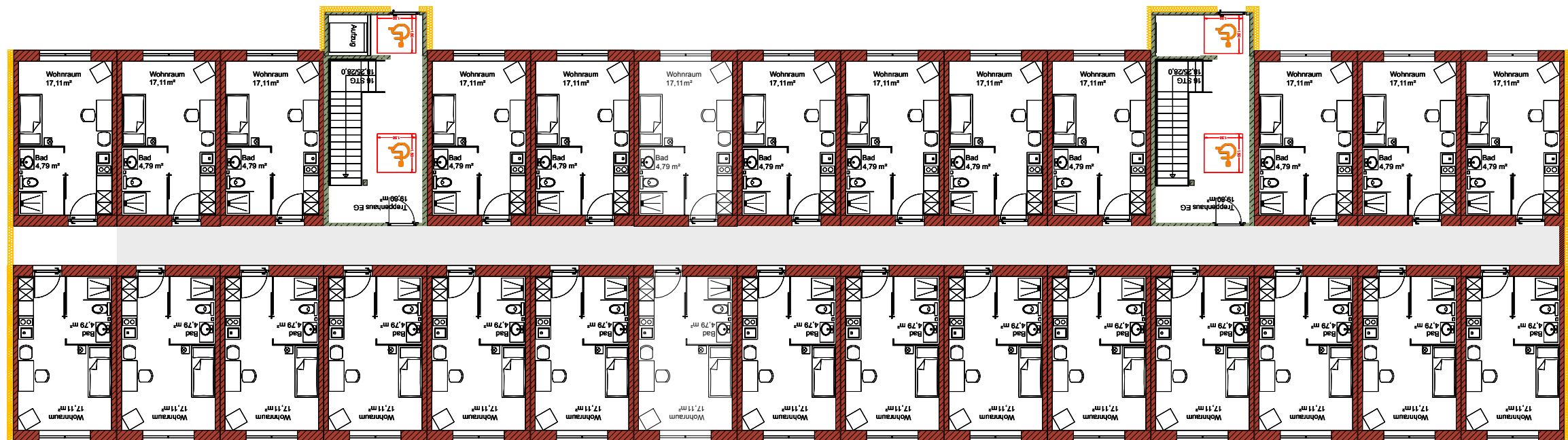
*Apartmenthaus
Lageplan 1/250*

*Müll-
Fahrräder*

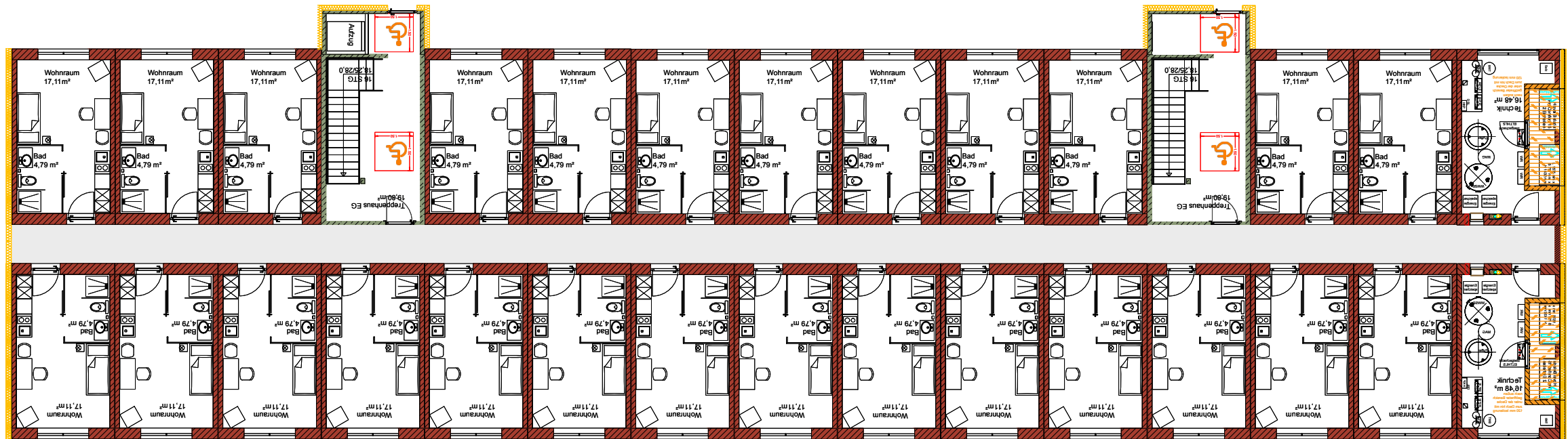




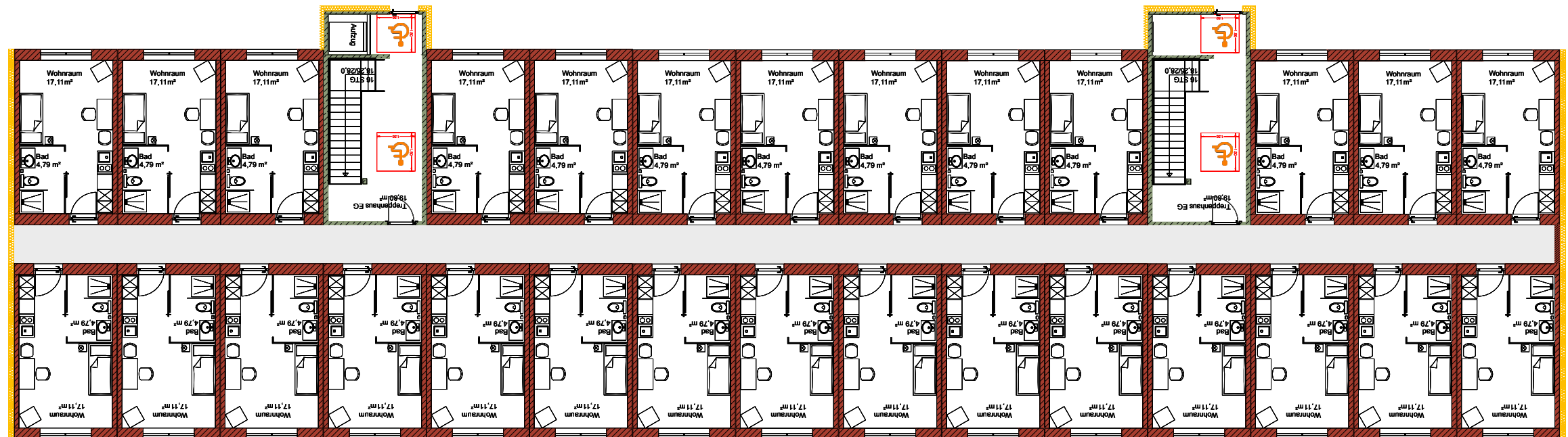
Erdgeschoß



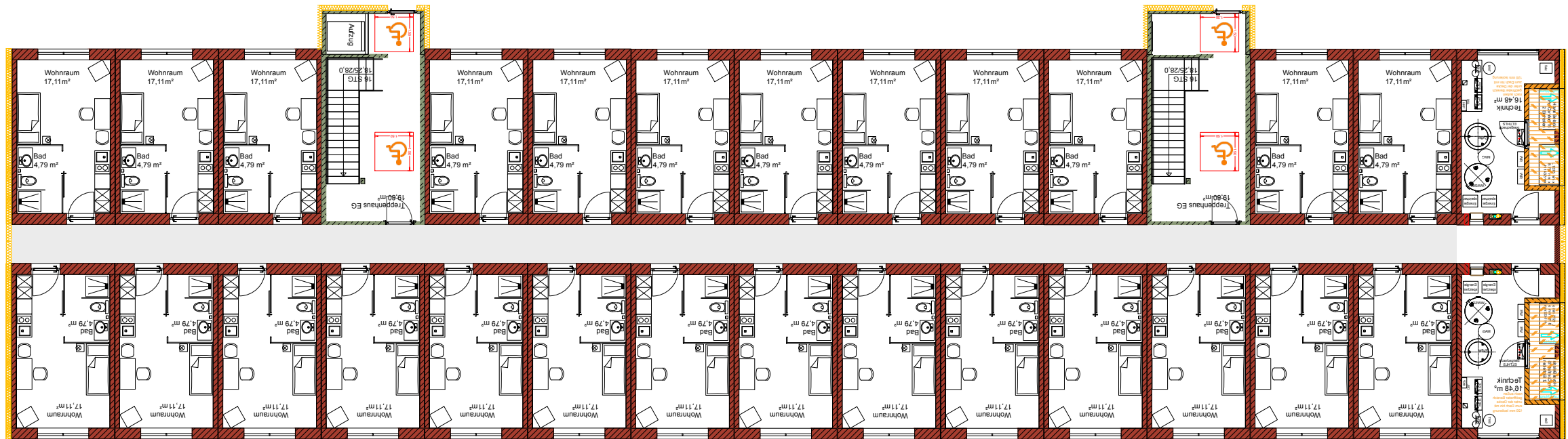
1. Obergeschoß



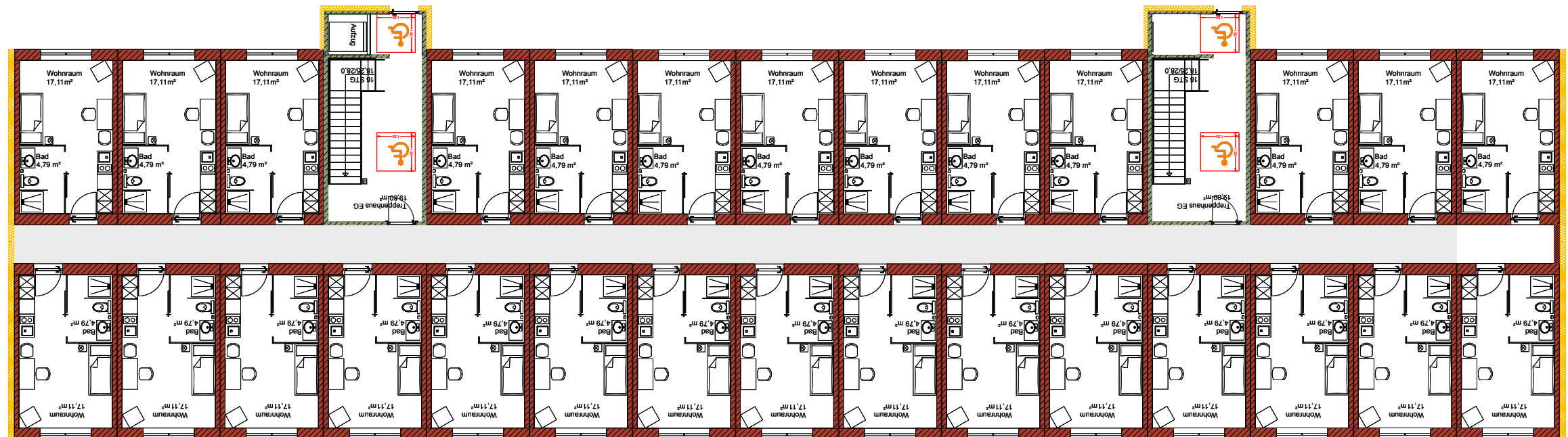
2.Obergeschoß



3.Obergeschoß



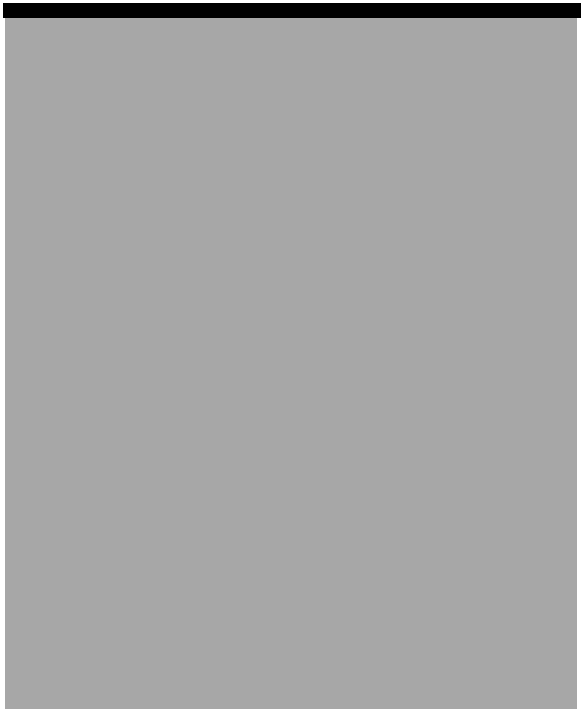
4.Obergeschoß



5.Obergeschoß



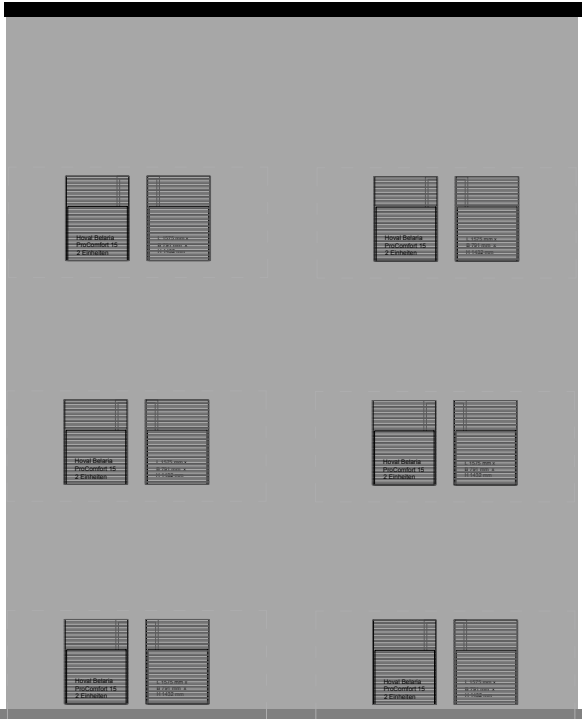
Ansicht Süd/Ost



Ansicht Süd/West



Ansicht Nord /West



Ansicht Nord /Ost