



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Multiliving Komplex Azubi/Studenten/Arbeitnehmer
Mühlweg 7
86415 Mering
Germany

erstellt von Katharina Callaghan - 19.05.2026

Konzeptbeschreibung

Multiliving Komplex Azubi/Studenten/Arbeitnehmer

Investor:

Michael Guggumos
Mühlweg 7
86415 Mering

Vermieter Wohnungen

Michael Guggumos
Mühlweg 7
86415 Mering

Standort:

86415 Mering Mühlweg 7

Baubeginn circa

Nov 26

Fertigstellung:

Mai 27

Konzept:

Multiliving-Komplex – Modernes Wohnkonzept für Azubis, Studenten & Arbeitnehmer

Einzigartig in der Region entsteht ein modernes Wohnkonzept mit Fokus auf Community. Geplant ist der Bau von zwei Wohnhäusern unter Verwendung von 135 Modulen in Ziegelmodul-Bauweise, verbunden über Treppenhaus und Aufzug. Die Planung basiert auf Referenzgebäuden sowie Vorabstimmungen mit Gemeinde und Landratsamt.

Aktuell sind insgesamt 121 Einzimmer-Apartments vorgesehen. Alle Wohneinheiten werden mit hochwertiger Schreinerküche, Bad, Bett und TV ausgestattet. Gebäude A wird vierstöckig, Gebäude B fünfstöckig ausgeführt. Sämtliche Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse, die Einheiten zur Bahnseite, sowie zur rechten Gebäudesseite des fünfstöckigen Gebäudes werden mit Schallschutzfenstern ausgestattet und diese sind ohne Balkon.

Auf einem der beiden Flachdächer ist eine PV-Anlage geplant, auf dem anderen ein Gemeinschaftsbereich mit Basketball-Multicourt. Zusätzlich sind in beiden Gebäuden jeweils zwei Technikräume vorgesehen. In Gebäude A werden drei Module als Gemeinschaftsräume genutzt, in Gebäude B zwei Module als Waschküchen. Stauraum ist aktuell nicht eingeplant.

Der massive Ziegelbau erfüllt höchste Energie- und Förderstandards nach KfW 40 mit QNG-Zertifizierung. Dadurch ergeben sich attraktive KfW-Finanzierungsmöglichkeiten, sowie Sonderabschreibungen bei gleichzeitig niedrigen Wartungs- und Sanierungskosten.

Individuelle Standortgründe

Die Immobilie befindet sich zentral im Ortskern von Mering und verbindet urban angebundene Infrastruktur mit einem angenehmen, ländlich geprägten Wohnumfeld. Das geplante Multiliving-Konzept richtet sich gezielt an Azubis, Studenten und Arbeitnehmer, die modernes Community Living, kurze Wege und flexible Wohnformen schätzen.

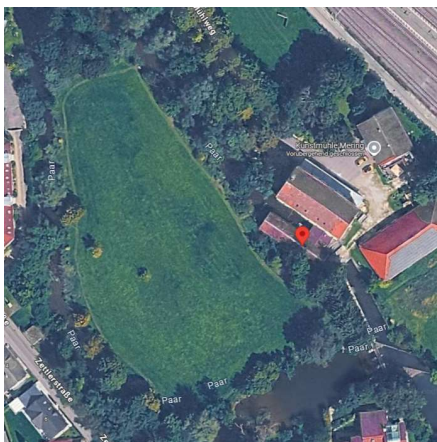
Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Über den Bahnhof ist Augsburg in nur drei Stationen und München in zwei Stationen erreichbar. Zusätzlich besteht eine direkte Busanbindung nach Augsburg. Auch die TH Augsburg ist mit der Bahn in nur vier Stationen bzw. rund 14 Minuten erreichbar – ideal für Studenten und Pendler.

Die zentrale Lage ermöglicht einen unkomplizierten Alltag mit kurzen Wegen. Zwei Bars sowie ein Bäcker befinden sich nur ca. 150 Meter entfernt, ein Metzger rund 400 Meter und ein Supermarkt etwa 500 Meter. Ein Drogeriemarkt ist in ca. 1,5 km erreichbar. Freibad, Rathaus und Dorfplatz liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Aufenthaltsqualität bei.

Die Kombination aus moderner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und entspanntem Ortscharakter schafft ideale Voraussetzungen für ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit Fokus auf Gemeinschaft, Effizienz und Lebensqualität.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Multiliving Komplex Azubi/Studenten/Arbeitnehmer

Anzahl Wohnungseinheiten

121,00

Anzahl Gesamtmodule

135,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	2341	470 €	1.100.270,00 €	
Grunderwerbssteuer	3,50%		- €	
Notar und Eintragung	1,50%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			15.000,00 €	
Stromanschluss			22.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			2.000,00 €	
Wasser			2.500,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel				
Mannufaktur GmbH & Co. KG			10.516.500,00 €	
Kläranlage			60.000,00 €	
Schallschutzmaßnahmen (Fenster)			42.600,00 €	
PV Anlage (ca. 80 kWp; inkl. 46 kWh				
Batteriespeicher Nutzkapazität - kann bei				
Bedarf erweitert werden)			114.240,00 €	
2 Fluchttreppen			150.000,00 €	
Sonstiges			- €	
Tiefbauarbeiten (Gelände anheben ca. 40 cm)			150.000,00 €	
Dach Gebäude Aufbau für Multi Court (Beton, Dämmung, Abdichtung)			100.000,00 €	
Tiefgarage			- €	
Gesamt			12.275.110,00 €	
Baukosten pro qm inkl. Ust			3.750,77 €	
inklusive Küche mit Elektrogeräten				
inklusive Beleuchtung innen / außen				
inklusive Bad, Badspiegel				
inklusive Bett, Schränke				
inklusive Außenanlage in Standardausführung				
inklusive TV				

Modulanzahl und Wohnungseinheiten (WE)

	Module	WE
Haus A EG	20	16
Haus A OG 1	20	19
Haus A OG 2	20	20
Haus A OG 3	20	20
<i>Wohnungen mit Balkon/Terrasse</i>	<i>40</i>	<i>40</i>
<i>Wohnungen mit Schallschutz</i>	<i>35</i>	<i>35</i>
Haus A	80	75
Treppe/Lift Module	5	
Haus B EG	10	7
Haus B OG 1	10	9
Haus B OG 2	10	10
Haus B OG 3	10	10
Haus B OG 4	10	10
<i>Wohnungen mit Balkon/Terrasse</i>	<i>18</i>	<i>18</i>
<i>Wohnungen mit Schallschutz</i>	<i>28</i>	<i>28</i>
Haus B	50	46
Summe Haus A + B	135	121

Wohnungen WE mit Balkon/Terrasse und Schallschutz

	WE mit Balkon/Terrasse	WE mit Schallschutz
Haus A EG	10	6
Haus A OG 1	10	9
Haus A OG 2	10	10
Haus A OG 3	10	10
<i>Wohnungen mit Balkon/Terrasse</i>	<i>40</i>	<i>40</i>
<i>Wohnungen mit Schallschutz</i>	<i>35</i>	<i>35</i>
Haus A WE		75
WE mit Balkon/Terrasse	2	
WE mit Schallschutz		5
Haus B EG	2	7
Haus B OG 1	2	8
Haus B OG 2	2	8
Haus B OG 3	2	8
Haus B OG 4	2	8
<i>Wohnungen mit Balkon/Terrasse</i>	<i>10</i>	<i>10</i>
<i>Wohnungen mit Schallschutz</i>	<i>36</i>	<i>36</i>
Haus B WE		46
Summe Haus A + B mit Balkon/Terrasse	50	
Summe Haus A + B mit Schallschutzfenstern		71

Zusatzanmerkung:

PV Anlage: Auf 1 Gebäude: gegebenenfalls Einspeisung vom Familienbestandsgebäude vom Nachbargrundstück

Multi Court: Kunde übernimmt Beauftragung, Abwicklung und Kosten Multicourt

Angaben:

Dieses Angebot wurde auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen sowie marktüblicher Richtwerte erstellt.

Finale Gutachten und technische Detailprüfungen (insbesondere Bodenbeschaffenheit, Schallschutz) können projektbedingte Anpassungen erforderlich machen in der Eingabeplanung



Finanzierung der Baumaßnahme

Michael Guggemos

Multiliving Komplex Azubi/Studenten/Arbeitnehmer

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			12.275.110,00 €
Eigenmittel (Cash 250.000 EUR)	11,05%		1.356.010,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	88,95%	1,33%	10.919.100,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	0%	4,00%	- €
Summe			12.275.110,00 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	10.919.100,00 €	145.224,03 €	145.224,03 €
2. Jahr	10.919.100,00 €	145.224,03 €	466.374,03 €
3. Jahr	10.597.950,00 €	140.952,74 €	462.102,74 €
4. Jahr	10.276.800,00 €	136.681,44 €	457.831,44 €
5. Jahr	9.955.650,00 €	132.410,15 €	453.560,15 €
6. Jahr	9.634.500,00 €	128.138,85 €	449.288,85 €
7. Jahr	9.313.350,00 €	123.867,56 €	445.017,56 €
8. Jahr	8.992.200,00 €	119.596,26 €	440.746,26 €
9. Jahr	8.671.050,00 €	115.324,97 €	436.474,97 €
10. Jahr	8.349.900,00 €	111.053,67 €	432.203,67 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	- €	- €	- €
2. Jahr	- €	- €	- €
3. Jahr	- €	- €	- €
4. Jahr	- €	- €	- €
5. Jahr	- €	- €	- €
6. Jahr	- €	- €	- €
7. Jahr	- €	- €	- €
8. Jahr	- €	- €	- €
9. Jahr	- €	- €	- €
10. Jahr	- €	- €	- €



Cash Flow / Ertragsrechnung

Multiliving Komplex Azubi/Studenten/Arbeitnehmer

Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Stück	Miete/Whg. Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung mit Schallschutzfenster	EG - 4. OG	22,76	71	590,00 €	502.680,00 €
Miete Wohnung mit Balkon	1.- 4.OG	25,76	38	620,00 €	282.720,00 €
Miete Wohnung mit Terrasse	EG	26,36	12	620,00 €	89.280,00 €
Stellplätze			39	30,00 €	14.040,00 €
Einheiten			121		888.720,00 €
Gesamt		2911,16			902.760,00 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/Monat			20,00 €	29.040,00 €
Abschreibung					538.455,00 €
Finanzierungskosten					145.224,03 €
Nettoertrag - zu versteuern					190.040,97 €
Tilgung					321.150,00 €
Abschreibung				-	538.455,00 €
Steuer					76.016,39 €
Cash Flow					331.329,58 €
Mietrendite pot. Käufer					7,24%
Eigenkapitalrendite Vermietung					52,69%







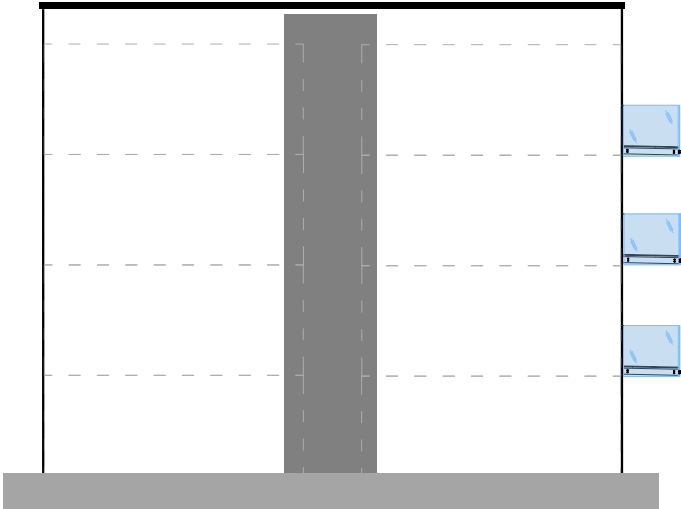
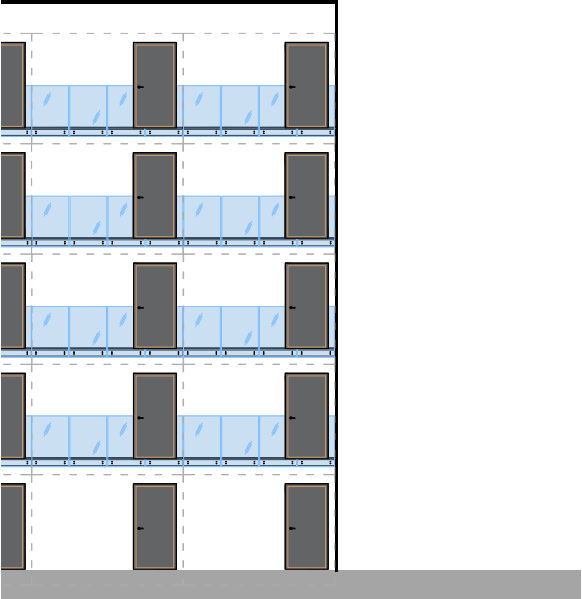
Studentenwohnheim
 Mesina
 Lageplan 1250

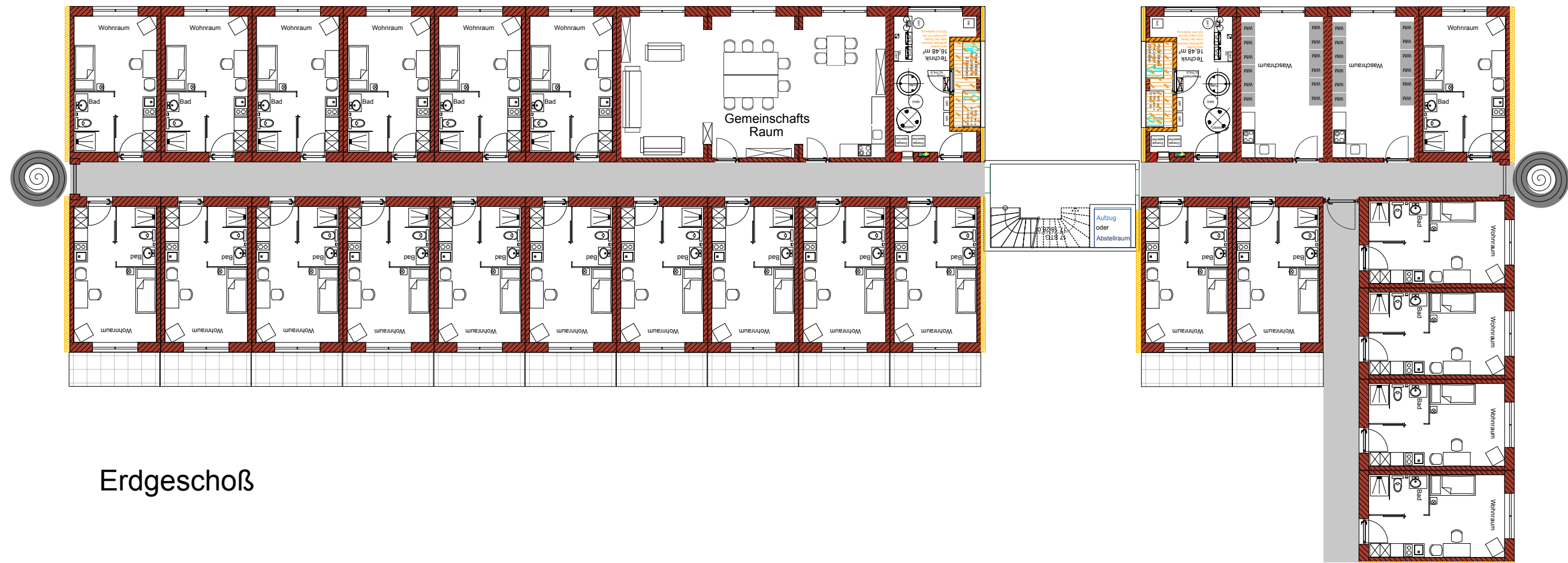
WMM
 MODULBAU

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





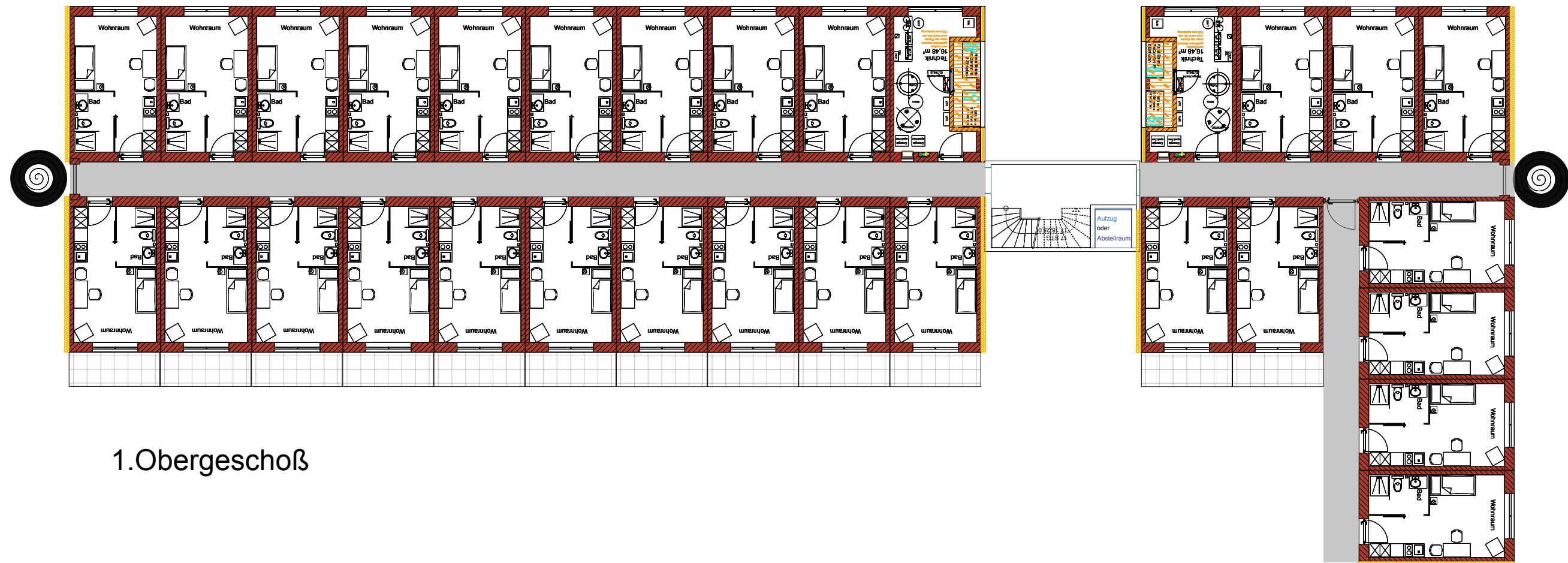




Erdgeschoß

Apartment Wohnanlage

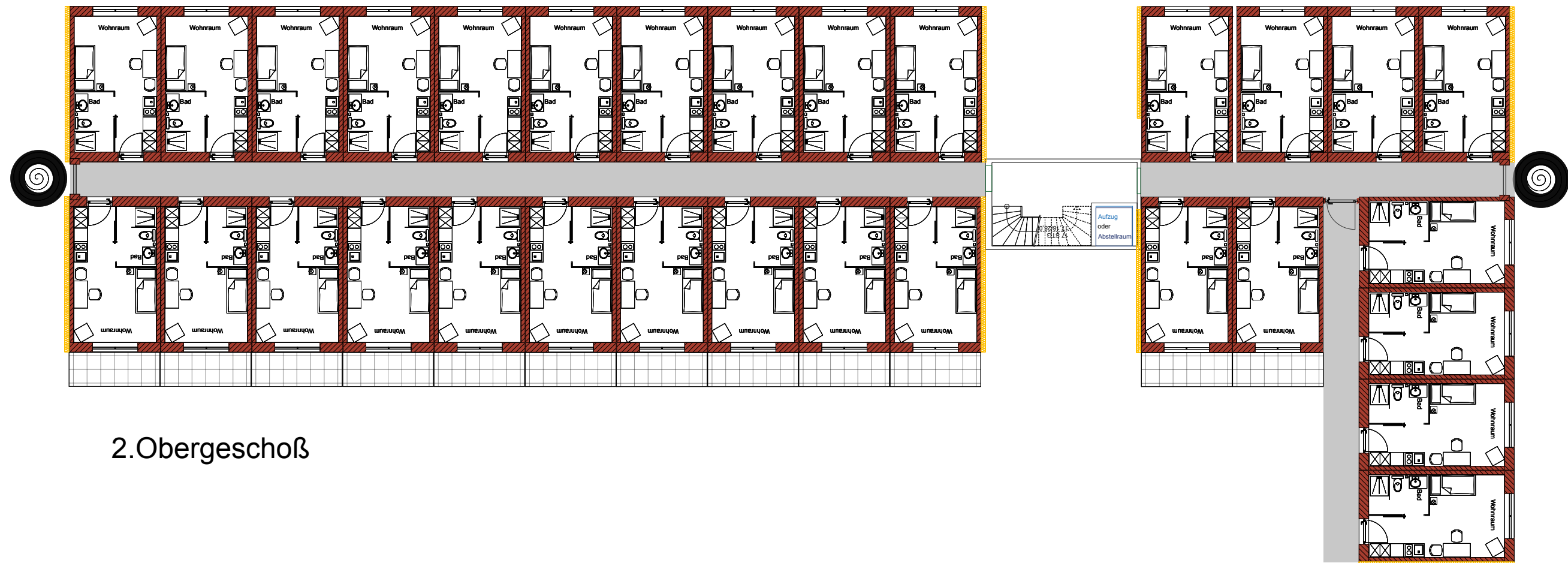
Mühlweg Mering



1. Obergeschoß

Apartment Wohnanlage

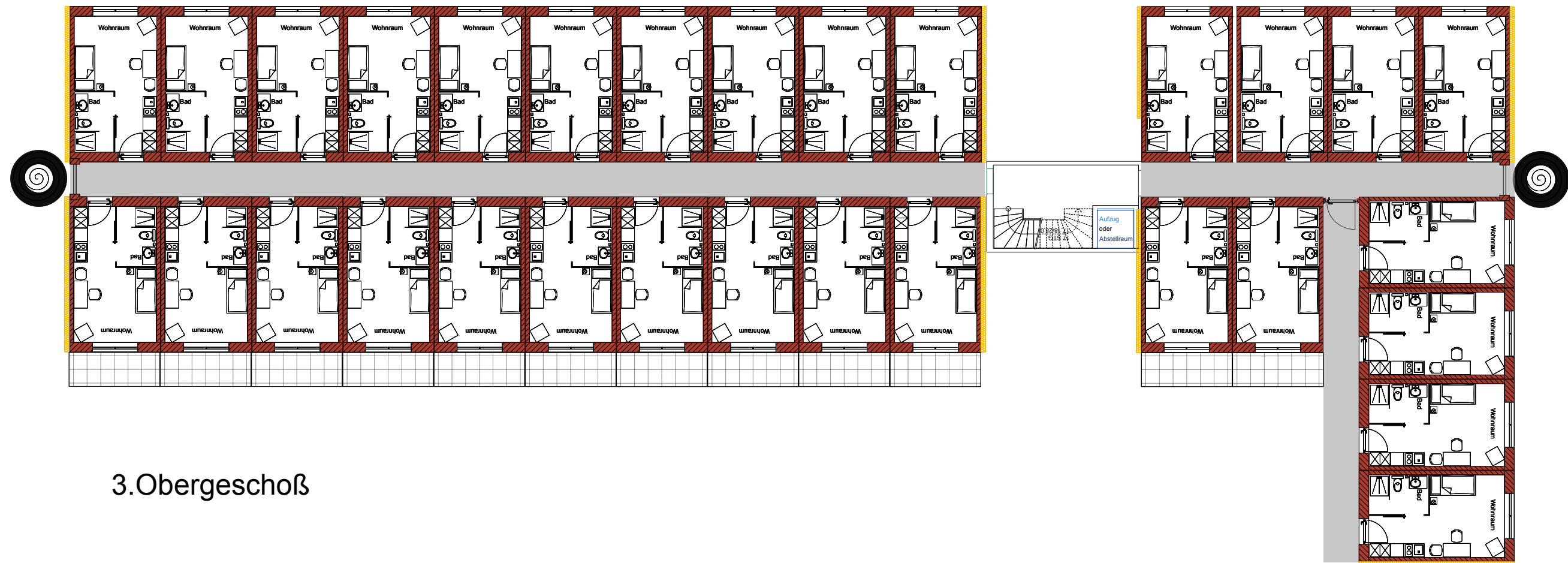
Mühlweg Mering



2.Obergeschoß

Apartment Wohnanlage

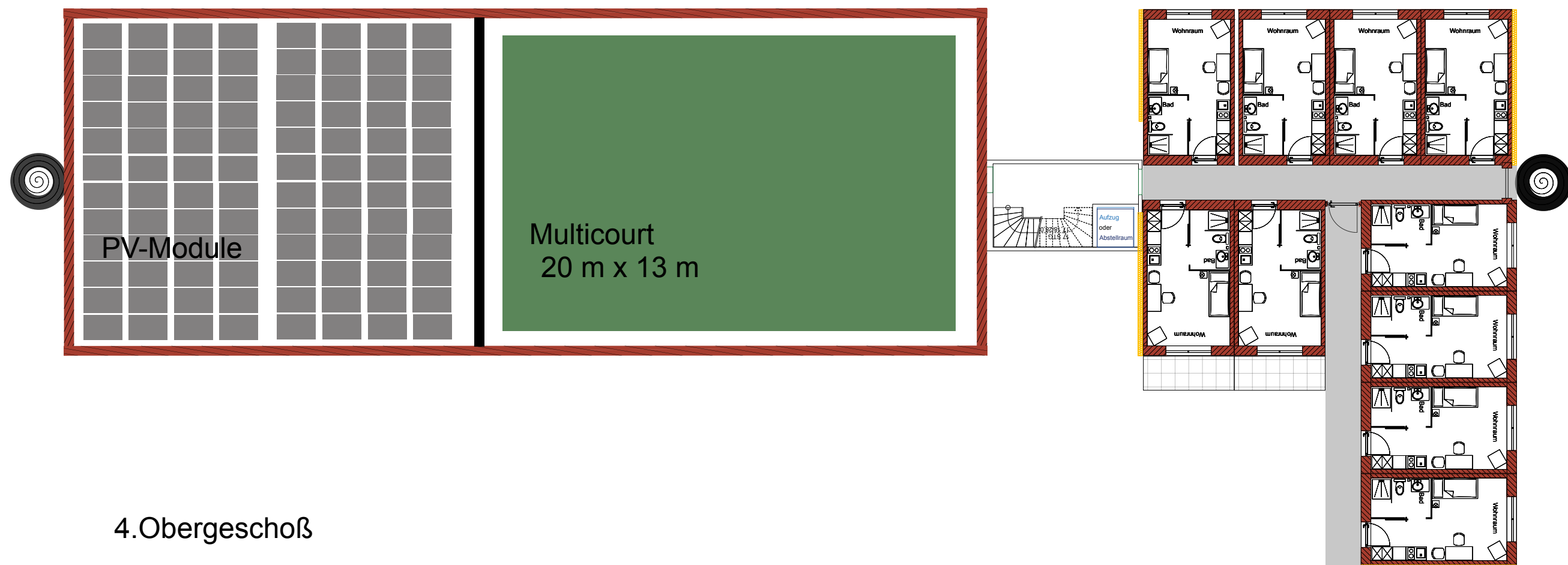
Mühlweg Mering



3.Obergeschoß

Apartment Wohnanlage

Mühlweg Mering



4. Obergeschoß

Apartment Wohnanlage

Mühlweg Mering