



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Mehrfamilienhaus Heimgarten
Heimgarten 61-67
40231 Düsseldorf

Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 08.06.2026
überarbeitet 25.06.2026, 07.07.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Mehrfamilienhaus Heimgarten

Investor:

Gil Andreas Bronner

Grimmstraße 8
40235 Düsseldorf

Vermieter:

Gil Andreas Bronner

Grimmstraße 8
40235 Düsseldorf

Standort:

Heimgarten 61-67 40231 Düsseldorf

Baubeginn circa

Mrz 27

Fertigstellung:

Nov 27

Konzept:

Bau von einem Mehrfamilienhaus in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 35 Modulen 8 Wohneinheiten in den Größen 1-Raum-Wohnungen / ca. 24-27 m², sowie 11 2-Raum Wohneinheiten / ca. 48-62 m². Die Wohnungen verfügen im EG und 1. OG teilweise über eine Terrasse bzw. einen Balkon. Für einen Teil der Wohnungen sind im Dachgeschoss separate Lagerräume geplant. Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche und Bad ausgestattet.

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.

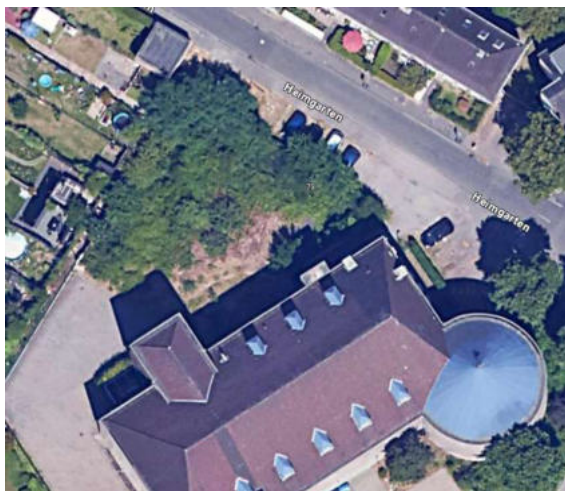
Individuelle Standortgründe

Der geplante Neubau befindet sich in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage im Düsseldorfer Stadtteil Quadraht. Die Immobilie im Heimgarten 61-67 bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Lebensgefühl und zurückhaltender Nachbarschaftsruhe. Die zentrale Nähe zur Innenstadt ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten, während grüne Rückzugsorte in der Umgebung zur Erholung einladen. Die familienfreundliche Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohnbauten, sichere Fußwege und eine gute Infrastruktur aus: In wenigen Minuten erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel, Supermärkte, Apotheken und Restaurants. Die Autobahnen A3, A44 und A46 sind in ca. 20 Minuten erreichbar.

Die Lage des Mehrfamilienhauses verfügt durch die unmittelbare Nähe zum Eller Schloßpark, sowie Ellerforst und Unterbacher See über einen hohen Freizeitwert, welche ebenfalls gut zu erreichen sind. Das geplante Mehrfamilienhaus eignet sich gut für Familien, Berufstätige und Rentner, die eine ruhige, gut vernetzte Wohnlage suchen, ohne auf eine gute Anbindung an urbane Zentren verzichten zu müssen.

Bilder:

Standort



Außenansicht



**Planrechnung Baukosten**

Mehrfamilienhaus Heimgarten

Anzahl Wohneinheiten

19,00

Anzahl Gesamtmodule

35,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	800	0 €	- €	
Grunderwerbssteuer	6,50%		- €	
Notar und Eintragung	1,50%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			14.500,00 €	
Stromanschluss			15.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			1.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			10.000,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel Mannufaktur GmbH & Co. KG			2.495.150,00 €	71.290,00 € pro Einheit
PV Anlage (ca. 30 kw; ohne Speicher)			35.000,00 €	
Sonstiges			- €	
Abrissarbeiten			- €	
Gesamt			2.570.650,00 €	
Baukosten Wohnfläche pro qm inkl. Ust inklusive Küche inklusive Beleuchtung innen / außen inklusive Bad, Badspiegel			3.143,30 €	
Der Aufpreis für die Vollausstattung der 1 Zimmer Apartments beträgt: (beinhaltet Bett, Schränke, TV)			6.900,00 €	pro Modul

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.



Mehrfamilienhaus Heimgarten

Finanzierung der Baumaßnahme

Gil Andreas Bronner

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			2.570.650,00 €
Eigenmittel	12%		308.478,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	74%	1,30%	1.900.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	14%	4,05%	362.172,00 €
Summe			2.570.650,00 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	1.900.000,00 €	24.700,00 €	24.700,00 €
2. Jahr	1.900.000,00 €	24.700,00 €	80.582,35 €
3. Jahr	1.844.117,65 €	23.973,53 €	79.855,88 €
4. Jahr	1.788.235,29 €	23.247,06 €	79.129,41 €
5. Jahr	1.732.352,94 €	22.520,59 €	78.402,94 €
6. Jahr	1.676.470,59 €	21.794,12 €	77.676,47 €
7. Jahr	1.620.588,24 €	21.067,65 €	76.950,00 €
8. Jahr	1.564.705,88 €	20.341,18 €	76.223,53 €
9. Jahr	1.508.823,53 €	19.614,71 €	75.497,06 €
10. Jahr	1.452.941,18 €	18.888,24 €	74.770,59 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	362.172,00 €	14.667,97 €	14.667,97 €
2. Jahr	362.172,00 €	14.667,97 €	25.320,08 €
3. Jahr	351.519,88 €	14.236,56 €	24.888,67 €
4. Jahr	340.867,76 €	13.805,14 €	24.457,26 €
5. Jahr	330.215,65 €	13.373,73 €	24.025,85 €
6. Jahr	319.563,53 €	12.942,32 €	23.594,44 €
7. Jahr	308.911,41 €	12.510,91 €	23.163,03 €
8. Jahr	298.259,29 €	12.079,50 €	22.731,62 €
9. Jahr	287.607,18 €	11.648,09 €	22.300,21 €
10. Jahr	276.955,06 €	11.216,68 €	21.868,80 €

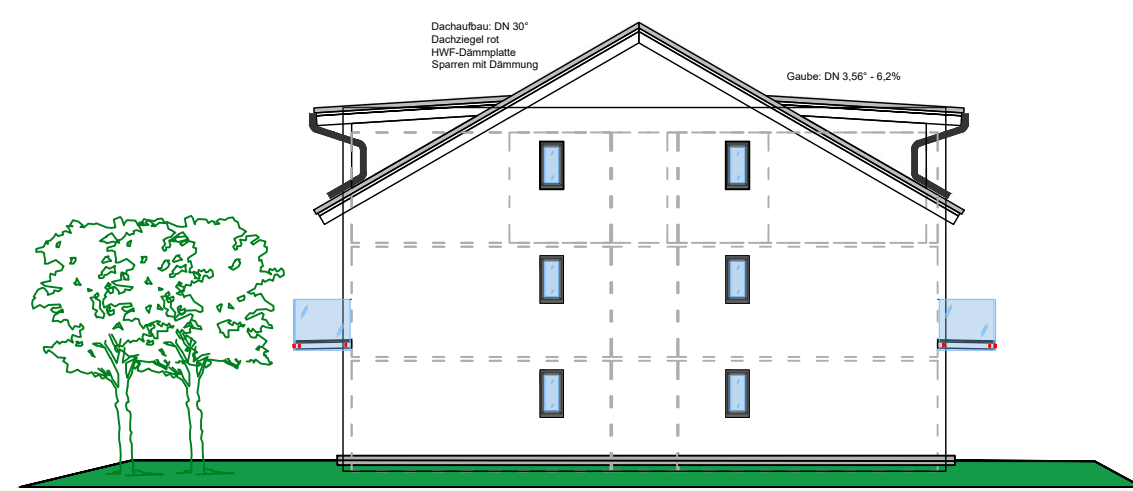


Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand

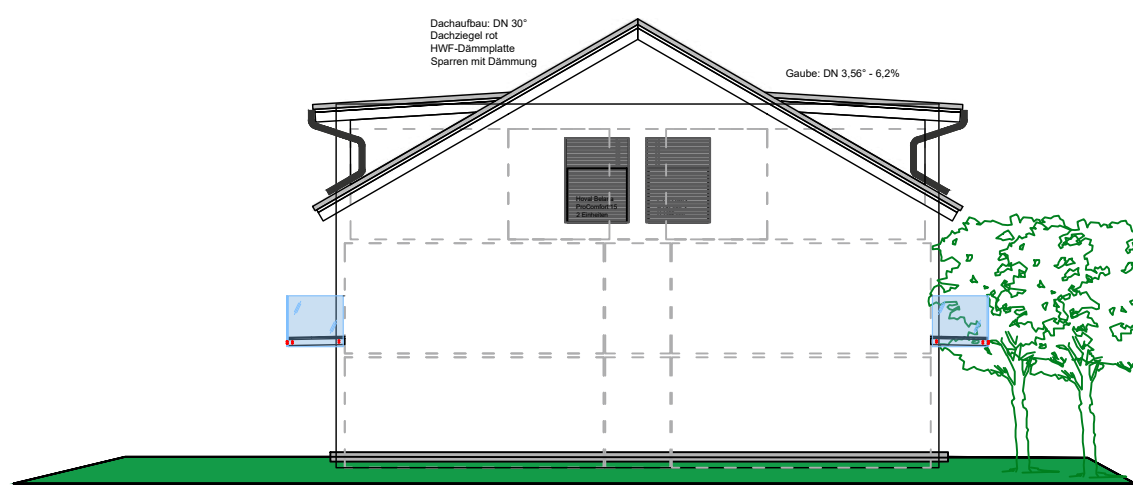
Mehrfamilienhaus Heimgarten

Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Stück	Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung 1	EG	23,90	3	14,50 €	12.475,80 €
Miete Wohnung 2	EG	62,50	1	13,00 €	9.750,00 €
Miete Wohnung 3	EG	55,00	3	13,50 €	26.730,00 €
Miete Wohnung 4	OG	26,90	3	14,50 €	14.041,80 €
Miete Wohnung 5	OG	61,30	1	13,00 €	9.562,80 €
Miete Wohnung 6	OG	53,80	3	13,50 €	26.146,80 €
Miete Wohnung 7	DG	23,90	2	14,50 €	8.317,20 €
Miete Wohnung 8	DG	47,80	3	13,50 €	23.230,80 €
Einheiten		793,80	19		
Stellplätze			9	80,00 €	8.640,00 €
Gesamt					138.895,20 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/ Monat			25,00 €	5.700,00 €
Abschreibung					249.515,00 €
Finanzierungskosten					39.367,97 €
Nettoertrag - zu versteuern					- 155.687,77 €
Tilgung					66.534,47 €
Abschreibung					- 249.515,00 €
Steuern					- 62.275,11 €
Cash Flow					89.567,87 €
Mietrendite pot. Käufer					5,40%
Eigenkapitalrendite Vermietung					30,42%





ANSICHT RECHTS



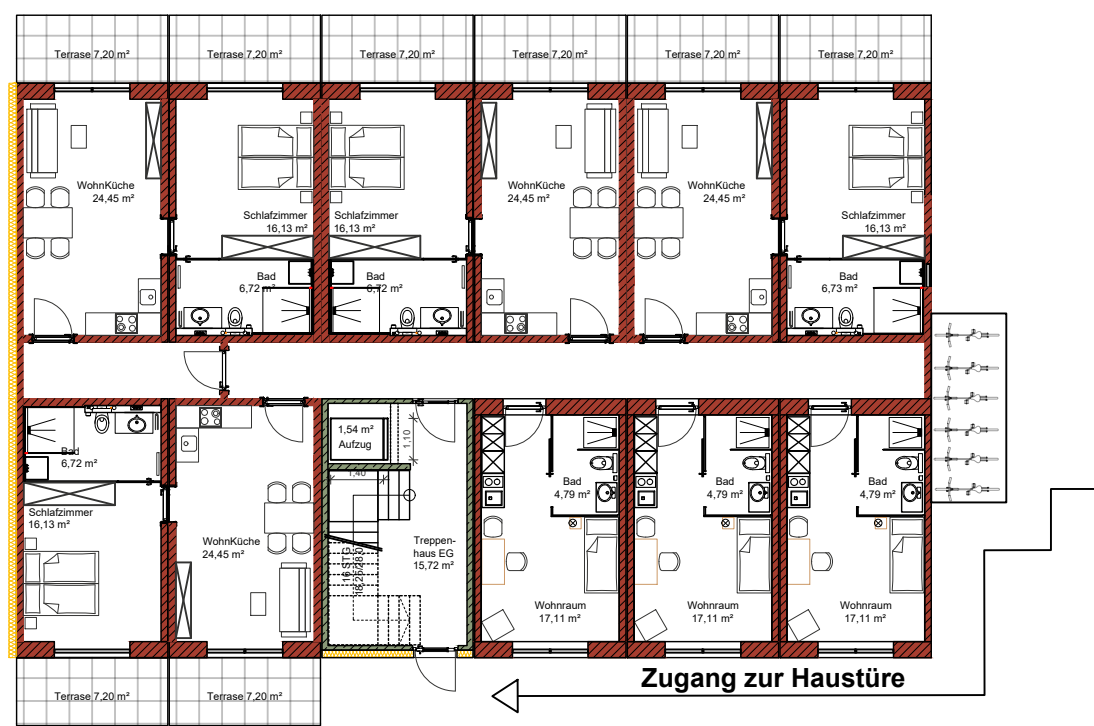
ANSICHT LINKS



ANSICHT VORDERSEITE



ANSICHT RÜCKSEITE



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



GRUNDRISS
OBERGESCHOSS



GRUNDRISS
DACHGESCHOSS





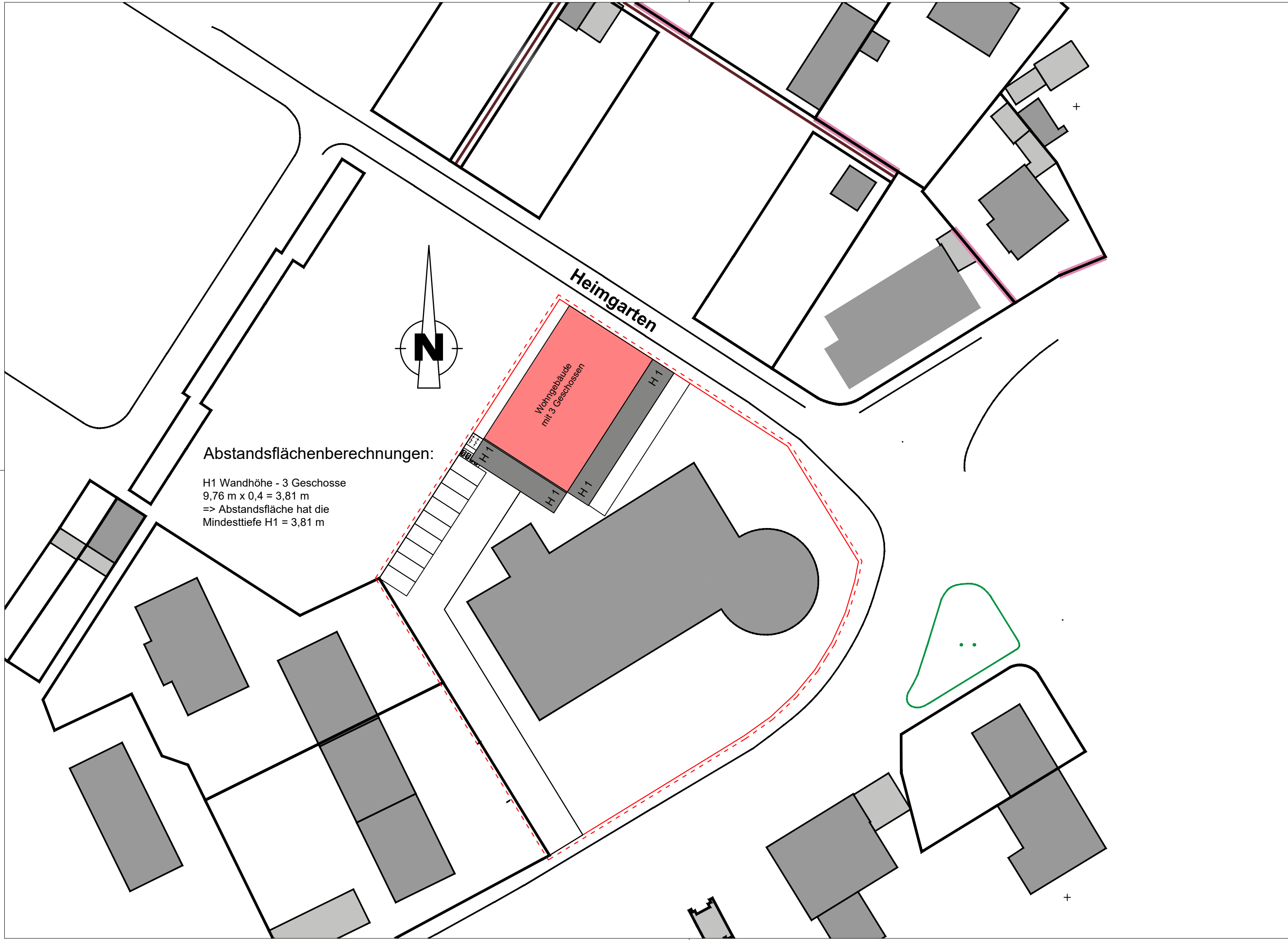
Heimgarten

N

FEUERWEHRZUGANG

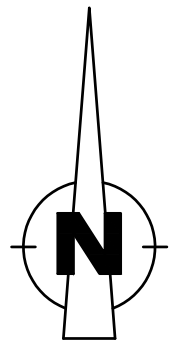
Zugang zur Hausverwaltung

Zufahrt / Ausfahrt



Heimgarten

Wohngebäude
mit 3 Geschossen



Abstandsflächenberechnungen:

H1 Wandhöhe - 3 Geschosse
 $9,76 \text{ m} \times 0,4 = 3,81 \text{ m}$
=> Abstandsfläche hat die
Mindesttiefe H1 = 3,81 m

H1

H1

H1

..