



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Mehrfamilienhaus Heimgarten
Heimgarten 61-67
40231 Düsseldorf

Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 08.06.2026

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 34 Modulen 13 Wohneinheiten in den Größen 2-Raum-Wohnungen / ca. 48-64 m², sowie 3-Raum Wohneinheiten / ca. 72-84 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. Wir planen 9 dazugehörige Außenstellplätze zu errichten.

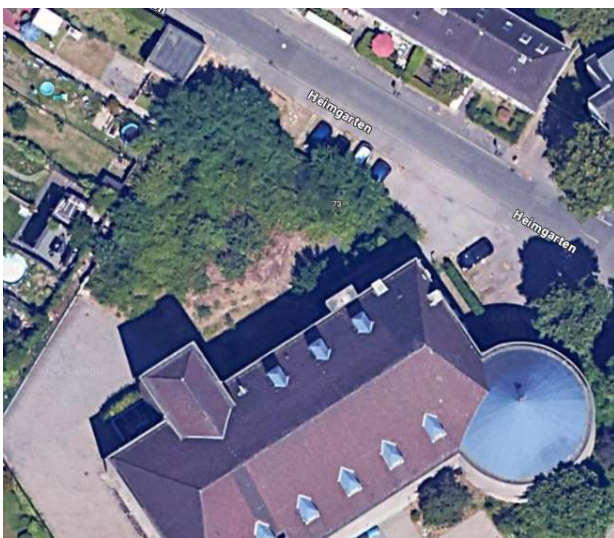
Der massive Ziegelbau erfüllt die höchsten Energie- und Förderstandards nach KfW 40 mit QNG Zertifikat und garantiert so attraktive KfW Finanzierungs- und Sonder-Abschreibungsmöglichkeiten bei niedrigsten Wartungs- und Sanierungskosten in der Zukunft.

Individuelle Standortgründe

Der geplante Neubau befindet sich in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage im Düsseldorfer Stadtteil Quadrath. 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
Anzahl Gesamtmodule

13,00
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 Manufaktur GmbH & Co. KG			2.435.650,00 €	69.590,00 € pro Einheit
PV Anlage			- €	
Sonstiges (Holzverkleidungen Gibel)			14.000,00 €	
Abrissarbeiten			- €	
Gesamt			2.490.150,00 €	
Baukosten Wohnfläche pro qm inkl. Ust inklusive Küche inklusive Beleuchtung innen / außen inklusive Bad, Badspiegel			3.033,25 €	

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			2.490.150,00 €
Eigenmittel	12%		298.818,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10 100 TEUR je Wohneinheit	52%	1,30%	1.300.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	36%	4,05%	891.332,00 €
Summe			2.490.150,00 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	1.300.000,00 €	16.900,00 €	16.900,00 €
2. Jahr	1.300.000,00 €	16.900,00 €	55.135,29 €
3. Jahr	1.261.764,71 €	16.402,94 €	54.638,24 €
4. Jahr	1.223.529,41 €	15.905,88 €	54.141,18 €
5. Jahr	1.185.294,12 €	15.408,82 €	53.644,12 €
6. Jahr	1.147.058,82 €	14.911,76 €	53.147,06 €
7. Jahr	1.108.823,53 €	14.414,71 €	52.650,00 €
8. Jahr	1.070.588,24 €	13.917,65 €	52.152,94 €
9. Jahr	1.032.352,94 €	13.420,59 €	51.655,88 €
10. Jahr	994.117,65 €	12.923,53 €	51.158,82 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	891.332,00 €	36.098,95 €	36.098,95 €
2. Jahr	891.332,00 €	36.098,95 €	62.314,59 €
3. Jahr	865.116,35 €	35.037,21 €	61.252,86 €
4. Jahr	838.900,71 €	33.975,48 €	60.191,13 €
5. Jahr	812.685,06 €	32.913,74 €	59.129,39 €
6. Jahr	786.469,41 €	31.852,01 €	58.067,66 €
7. Jahr	760.253,76 €	30.790,28 €	57.005,92 €
8. Jahr	734.038,12 €	29.728,54 €	55.944,19 €
9. Jahr	707.822,47 €	28.666,81 €	54.882,46 €
10. Jahr	681.606,82 €	27.605,08 €	53.820,72 €



Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand

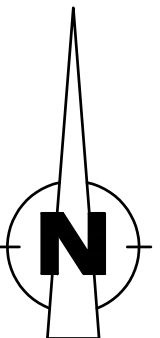
Mehrfamilienhaus Heimgarten

Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Stück	Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung 1	EG, OG, DG	47,80	3	14,50 €	24.951,60 €
Miete Wohnung 2	EG	55,00	1	14,00 €	9.240,00 €
Miete Wohnung 3	OG	53,80	1	14,00 €	9.038,40 €
Miete Wohnung 4	EG	64,75	2	13,00 €	20.202,00 €
Miete Wohnung 5	OG	63,55	2	13,00 €	19.827,60 €
Miete Wohnung 6	EG, OG, DG	71,70	3	12,50 €	32.265,00 €
Miete Wohnung 7	DG	83,70	1	12,50 €	12.555,00 €
Einheiten		807,60	13		
Stellplätze			9	80,00 €	8.640,00 €
Gesamt					136.719,60 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/ Monat			25,00 €	3.900,00 €
Abschreibung					244.965,00 €
Finanzierungskosten					52.998,95 €
Nettoertrag - zu versteuern					- 165.144,35 €
Tilgung					64.450,94 €
Abschreibung					- 244.965,00 €
Steuern					- 66.057,74 €
Cash Flow					81.427,45 €
Mietrendite pot. Käufer					5,49%
Eigenkapitalrendite Vermietung					26,71%





Heimgarten



Zugang über Treppenhause

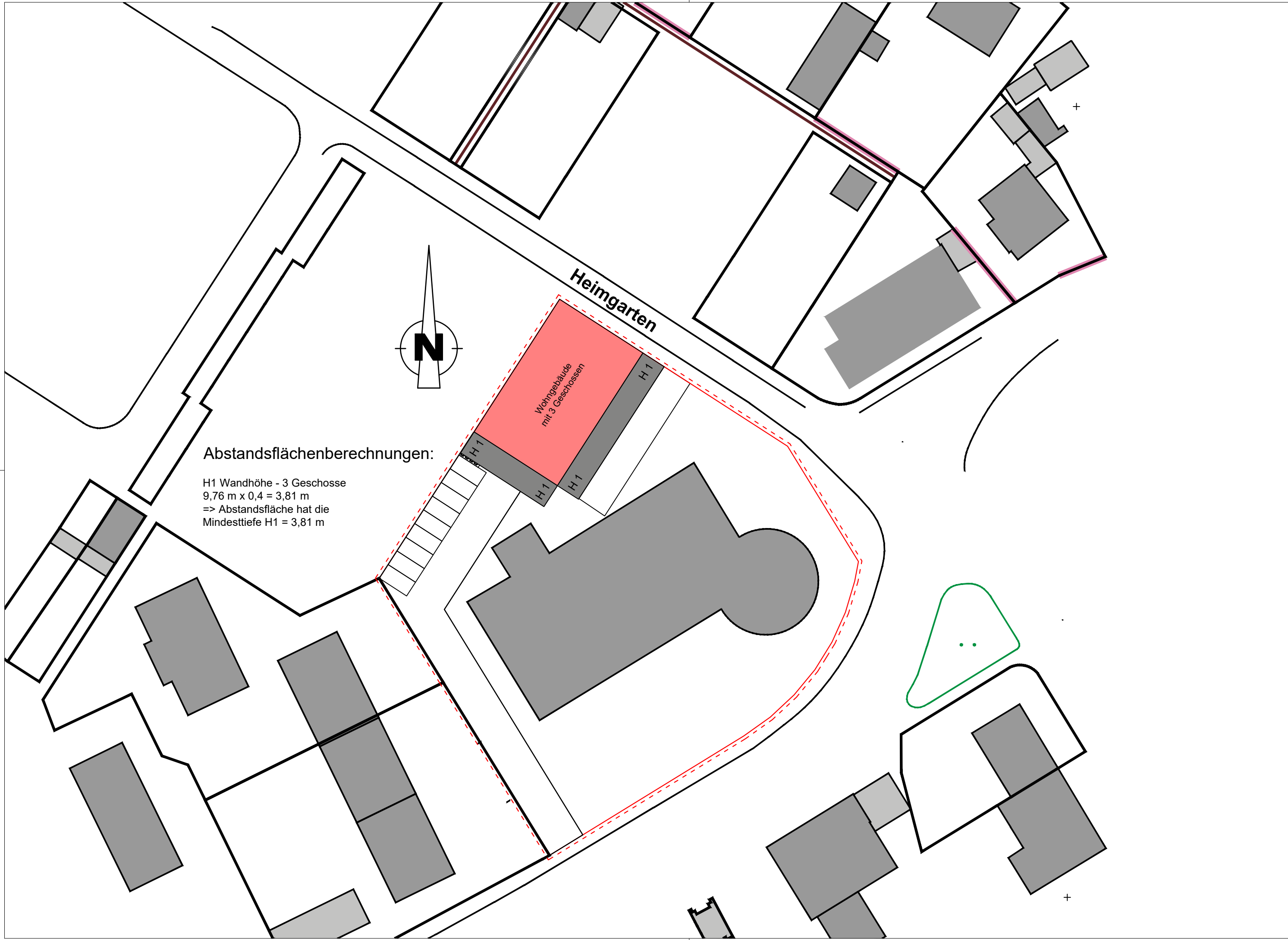
Zugang

REINIGUNGSFLÄCHE

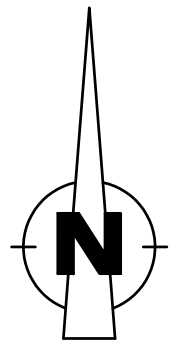
Zufahrt /
Ausfahrt

+

+



Heimgarten



Wohngebäude
mit 3 Geschossen

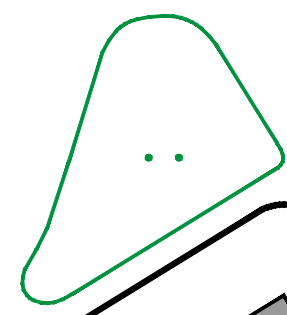
Abstandsflächenberechnungen:
H1 Wandhöhe - 3 Geschosse
 $9,76 \text{ m} \times 0,4 = 3,81 \text{ m}$
=> Abstandsfläche hat die
Mindesttiefe H1 = 3,81 m

H1

H1

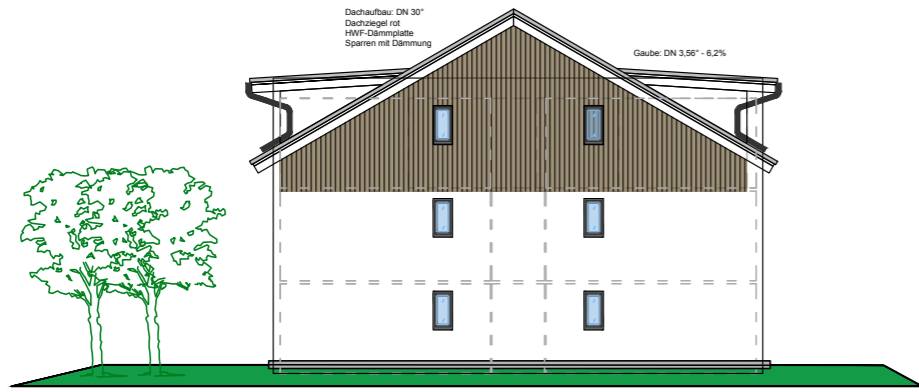
H1

H1



+

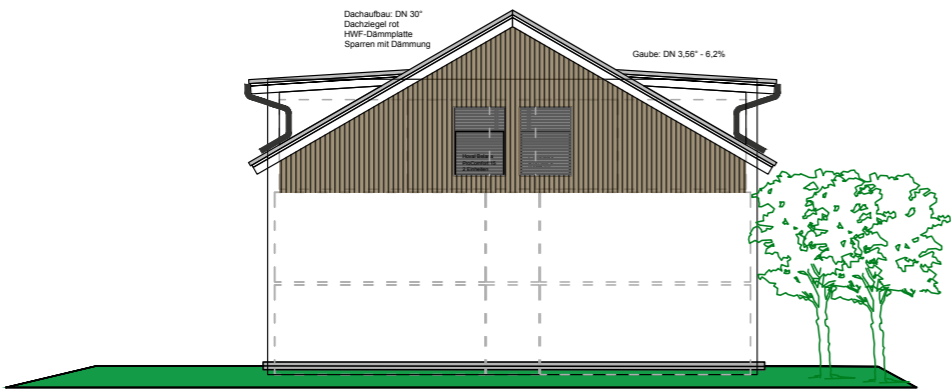
+



ANSICHT RECHTS



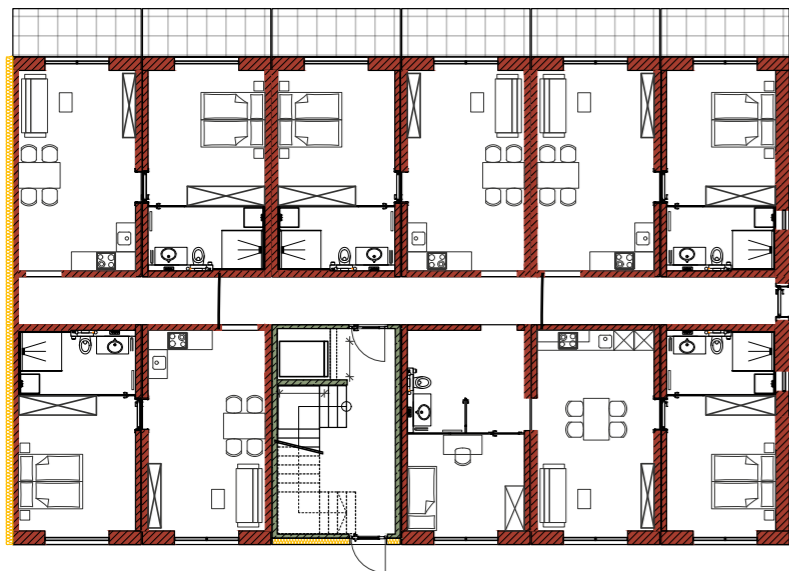
ANSICHT VORDERSEITE



ANSICHT LINKS



ANSICHT RÜCKSEITE



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS