

# Wohnanlage Bismarckstraße 7 · 9 · 11, 87700 Memmingen

**26 vermietete, energetisch sanierte Eigentumswohnungen** im Einzelabverkauf an Kapitalanleger und Selbstnutzer. Die Frage an Ihre Bank: Begleiten Sie die Liegenschaft als Objektbank und finanzieren die Erwerber? Eine Einwertung — bis zu 26 einzeln besicherte Käuferkredite mit sofortigem Mietcashflow. Die Objektfinanzierung liegt beim Eigentümer und ist nicht Gegenstand dieser Prüfung.

<b>26 WE</b> vermietet · 1.256 m <sup>2</sup>	<b>4.250 €/m<sup>2</sup></b> Verkaufspreis · Ø ~205 T€/WE	<b>10,06 €/m<sup>2</sup></b> Ø IST-Kaltmiete	<b>2,8–3,3 %</b> Brutto-Mietrendite (IST → n. Anpassung)	<b>~5,3 Mio €</b> Kaufpreisvolumen gesamt	<b>&lt; 600 T€</b> je WE → § 24 BelWertV
--	--	---	---	--	---

**OBJEKT**

Gebäude	<b>3 verb. Häuser (B7-B9-B11), Bj. ca. 1953</b>
Einheiten	<b>26 WE · 1.256,26 m<sup>2</sup></b>
Grundstück	<b>1.941 m<sup>2</sup> · Erbbaurecht bis ~2051</b>
Energie (IST→Ziel)	<b>Klasse G (208,5) → deutl. verbessert</b>
Maßnahme	<b>energet. Komplettsanierung (Hülle)</b>

**MIETSITUATION**

IST-Kaltmiete	<b>12.563 €/Mon · 150.759 €/Jahr</b>
Vermietungsstand	<b>26 / 26 · ~0 % Marktleerstand</b>
Mietpotenzial	<b>Anpassung auf marktübliche Miete</b>

**LAGE — MEMMINGEN (OBERZENTRUM SCHWABEN)**

Bevölkerung	<b>44.048 EW · +11,2 % bis 2043</b>
ETW-Markt (Ø)	<b>3.485–3.772 €/m<sup>2</sup> · ~0 % Leerstand</b>
Anbindung	<b>A7 × A96 · Bahn elektrifiziert · FMM ~6 km</b>
Mikrolage	<b>zentrumsnah · Klinikum &amp; Bahnhof fußläufig</b>

**REFERENZ (VERKÄUFERSEITE)**

Eichendorffstraße 5–7 & 8–10, Memmingen — gleiche Wertschöpfungskette: **22 WE verkauft, ~80 % fremdfinanziert, 0 Ausfälle.**

**KÄUFERFINANZIERUNG — DER KERN**

- Zielgruppe **ab 3.000 € netto** mit Eigenkapital; Haushaltsrechnung mit Mietanrechnung trägt komfortabel.
- **Vermietet ab Tag 1** — laufende Ist-Miete deckt einen Großteil der Rate.
- Je WE < 600 T€ → **§ 24 BelWertV** (vereinfachte Bewertung); Bonität je Käufer § 505b BGB.

Musterfall 2-Zi · 191.000 €	<b>20 % EK</b>
Annuität 3,8 % + 2 %	<b>739 €/Mon</b>
./- Ist-Kaltmiete	<b>- 520 €/Mon</b>
Eigenaufwand	<b>~219 €/Mon</b>

**DAS ANGEBOT AN IHRE BANK**

Werden Sie Objektbank — eine Einwertung, bis zu 26 Käuferkredite.  
 Finanzierungsvolumen **~5,3 Mio €**  
 Ø Darlehen je WE **~165 T€**  
 Sicherheit je WE **Grundschuld Rang I**

**SICHERHEITEN & ABWICKLUNG**

- Eigentümer stellt das Objekt **vor Abverkauf lastenfrei** (Zusage + Löschungsbewilligungen).
- Beurkundung **Notar Feist, Augsburg** + Auflassungsvormerkung (kein Anderkonto).
- Käuferbank erhält **erstrangige Grundschuld** an der lastenfreien, vermieteten Wohnung.

**OFFENE PUNKTE (VOR BANKVORLAGE)**

- Eigentumsart: Erbbaurecht — Ablöse/Volleigentum bzw. Restlaufzeit-Bewertung belegen.
- Energetische Zielklasse nach Sanierung im Nachweis bestätigen.
- Ist-Mieten je WE über Mietkonto-Auszüge im Datenraum belegt.

**1-Zimmer**  
ca. 34 m<sup>2</sup> · 8 Einheiten  
**ab 143.000 €**

**2-Zimmer**  
45–63 m<sup>2</sup> · 7 Einheiten  
**ab 191.000 €**

**3-Zimmer**  
55–67 m<sup>2</sup> · 9 Einheiten  
**ab 232.000 €**

**4-Zimmer**  
ca. 63 m<sup>2</sup> · 2 Einheiten  
**ab 268.000 €**