

# Wohnanlage mit zwei verbundenen Gebäuden

9 Wohneinheiten · teils Neubau (2023) · Pelletheizung · Photovoltaik

*Diskreter Verkauf / Secret Sale*

---

## Objektbeschreibung

---

Angeboten wird ein voll erschlossenes Grundstück mit zwei baulich miteinander verbundenen Wohngebäuden mit jeweils separatem Eingang. Die Liegenschaft umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten und verbindet eine kernsanierte Bestandsimmobilie mit einem hochwertigen Neubau aus dem Jahr 2023. Eine moderne Pelletheizung mit Solarthermie-Unterstützung sowie eine Photovoltaikanlage runden das energetische Konzept ab.

## Standort Memmingen

---

Das Objekt befindet sich in Memmingen, einer kreisfreien Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben mit rund 47.000 Einwohnern. Als Oberzentrum des Wirtschaftsraums Memmingen-Unterallgäu verfügt die Stadt über eine breit aufgestellte, mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur und gilt als wachstumsstarke Region mit langfristig stabiler Nachfrage am Wohnungsmarkt.

## Wirtschaft & Arbeitsmarkt

- Diversifizierte mittelständische Wirtschaft mit rund 31.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten
- Sitz bedeutender Unternehmen und Weltmarktführer (u. a. Magnet-Schultz, Goldhofer, Pfeifer, Dachser, Berger, Hans Kolb Wellpappe)
- Verarbeitendes Gewerbe mit über 1,9 Mrd. € Umsatz (2024), Auslandsanteil rund 35 %
- Bedeutender Logistikstandort am Schnittpunkt der Autobahnen A7 und A96

## Lage & Verkehrsanbindung

- Strategische Lage im Südwesten Bayerns mit Nähe zu München (ca. 90 km), Ulm (ca. 70 km) und Augsburg (ca. 60 km)
- Direkte Anbindung über die Autobahnen A7 und A96 sowie die Bundesstraßen B300 und B16
- Bahnanbindung an der Ost-West-Achse Wien–München–Zürich
- Allgäu Airport Memmingen in unmittelbarer Nähe als zusätzlicher Standortfaktor

## Wohnen & Lebensqualität

- Historische Altstadt einer ehemaligen Freien Reichsstadt mit hoher Aufenthaltsqualität
- Oberzentrum mit vielseitigem Einzelhandels-, Bildungs- und Kulturangebot
- Prognostiziertes Bevölkerungswachstum auf rund 51.000 Einwohner bis 2050 – Grundlage einer nachhaltigen Mietnachfrage

## Eckdaten

---

<b>Objektart</b>	Wohnanlage, zwei verbundene Gebäude (2 Eingänge)
<b>Grundstücksfläche</b>	1.240 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten</b>	9
<b>Reine Wohnfläche (gesamt)</b>	ca. 740 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche inkl. Außen (25 %)</b>	ca. 819 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze</b>	4 Carport-Stellplätze (2 mit Wallbox, weitere vorbereitet), 10 Außenstellplätze, Fahrradunterstand
<b>Keller</b>	je Wohnung ein Kellerraum
<b>Kaufpreis</b>	3.200.000 €
<b>Standort</b>	Memmingen (Bayern) – genaue Lage / Adresse auf Anfrage

## Gebäude 1 – Bestand

---

**Baujahr 1965, Kernsanierung 2009 · 4 Wohneinheiten · Gesamtwohnfläche ca. 357 m<sup>2</sup>**

- EG: 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 60 m<sup>2</sup> Terrasse
- OG: 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 15 m<sup>2</sup> Balkon
- DG: zwei Wohnungen mit 48 m<sup>2</sup> und 49 m<sup>2</sup>

Ausstattung: dreifach verglaste Fenster, wärmegeämmte Wände und Dach, alle Wohnungen mit Badewanne.

Das Bestandsgebäude wurde durchgängig gepflegt und laufend instand gehalten; die letzten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten 2026. Im Zuge von Mieterwechseln nach längerer Mietdauer wurden die betreffenden Wohnungen in den Jahren 2022 bis 2023 umfassend erneuert.

## Gebäude 2 – Neubau

---

Fertigstellung August 2023 · 5 Wohneinheiten · Gesamtwohnfläche ca. 383 m<sup>2</sup>

- EG groß: 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 130 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse, ergänzt um einen separaten, exklusiv dieser Einheit zugeordneten Multifunktionsraum (ca. 25 m<sup>2</sup>, z. B. als Büro oder Fitnessraum nutzbar)
- EG klein: 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 16 m<sup>2</sup> Terrasse
- OG groß: 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 20 m<sup>2</sup> Balkon
- OG klein: 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 3 m<sup>2</sup> Balkon
- DG: 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 36 m<sup>2</sup> Balkonterrasse

### Ausstattung Neubau

- Smart-Home-Steuerung (Fußbodenheizung, Deckenspots, Rollläden, einzelne Steckdosen) – schaltbar über Glastaster und mobiles Endgerät
- Fußbodenheizung
- flächenbündige Türen mit Magnetschloss
- schwarze Armaturen und Türdrücker
- italienische Fliesen
- Fenster dreifach verglast, innen Holz / außen Aluminium

### Energie & Technik

---

- Zentrale Pelletheizung (Baujahr Oktober 2022), aufgestellt im Bestandsgebäude, versorgt beide Gebäude
- Solarthermie zur Heizungsunterstützung, 28 m<sup>2</sup> Kollektorfläche
- Photovoltaikanlage mit 26 kWp, Einspeisevergütung ca. 900 €/Monat (ca. 10.800 €/Jahr)
- E-Mobilität: 2 Carport-Stellplätze mit Wallbox ausgestattet, weitere Stellplätze für die Nachrüstung von Wallboxen bereits vorbereitet
- Energieausweis: Werte / Effizienzklasse auf Anfrage

## Wirtschaftliche Daten

---

Die Mietansätze orientieren sich am tatsächlichen Ertrag der bereits vermieteten Einheiten sowie am erzielbaren Marktniveau in Memmingen. Da derzeit zwei Wohnungen eigengenutzt werden, ist die nachfolgende Aufstellung als Mietpotenzial (Soll) zu verstehen. Angesetzt werden marktgerechte und differenzierte Quadratmetermieten: für die hochwertig ausgestatteten Neubaueinheiten 14,00 €/m<sup>2</sup>, für die Bestandseinheiten je nach Wohnungsgröße 12,00 – 13,00 €/m<sup>2</sup>.

Außenflächen werden anteilig mit 25 % angerechnet (Balkonterrasse Neubau-DG mit 50 %).

Kennzahl	Wert
Soll-Jahresnettokaltmiete	ca. 129.700 €
Kaufpreis	3.200.000 €
Kaufpreisfaktor (auf Miete)	ca. 24,7
Bruttorendite (auf Miete)	ca. 4,05 %
Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche	ca. 4.324 €

Zusätzlich zur Mietrendite trägt die PV-Einspeisung mit ca. 10.800 €/Jahr zum Gesamtertrag bei:

Gesamtbetrachtung inkl. PV	Wert
Soll-Miete + PV-Einspeisung p.a.	ca. 140.500 €
Faktor (inkl. PV)	ca. 22,8
<b>Bruttorendite (inkl. PV)</b>	<b>ca. 4,39 %</b>

## Hinweis

---

Der Verkauf erfolgt diskret. Genaue Lage, Adresse und weitere Unterlagen (Grundrisse, Energieausweis, Mietaufstellung, Flurkarte) werden ausschließlich nach Identifikation und Interessensbekundung qualifizierter Kaufinteressenten zur Verfügung gestellt.