Investorenblatt · Waffenstraße 23, 76829 Landau in der Pfalz

Denkmalgeschütztes Altstadthaus mit Baugenehmigung für 5 Wohnungen · Kaufpreis 399.000 €, provisionsfrei · Stand 08.11.2026

Erwerb und Umsetzung

Posten	Umsetzung in Eigenregie	mit Architekt (LPH 5–9)	Grundlage
Kaufpreis	399.000 €	399.000 €	provisionsfrei
Grunderwerbsteuer 5 %, Notar und Grundbuch ca. 1,5 %	25.935 €	25.935 €	Rheinland-Pfalz
Baukosten inkl. Baunebenkosten und 10 % Reserve	566.418 €	566.418 €	Kostenaufstellung Eigentümer 26.10.2026, 1.435 €/m²
Architektenhonorar Ausführungsplanung, Vergabe, Bauleitung	–	ca. 60.000 €	HOAI-Orientierung, Zone III, Umbauzuschlag
Gesamtinvestition	**rund 991.000 €**	**rund 1.051.000 €**	
je m² Wohnfläche (394,66 m²)	2.512 €	2.664 €	

Ertrag

Kennzahl	Eigenregie	mit Architekt	Grundlage
Nettokaltmiete nach Fertigstellung p. a.	61.500 €	61.500 €	4 Wohnungen (262 m²) à 14 €/m², OG (132 m²) à 11 €/m²
Bruttomietrendite auf Gesamtinvestition	6,2 %	5,9 %	
Denkmal-AfA § 7i EStG bei 630.000 € bescheinigten Sanierungskosten	56.700 € p. a. (Jahre 1–8), 44.100 € p. a. (Jahre 9–12)		Bescheinigung der Denkmalbehörde erforderlich
Steuervorteil daraus bei 45 % Steuersatz	bis zu rund 25.500 € p. a. (1–8), 19.800 € p. a. (9–12)		ohne Soli; individuelle Prüfung durch Steuerberater
Rendite inkl. Steuervorteil, Jahre 1–8	8,8 %	8,3 %	Miete plus Steuervorteil auf Gesamtinvestition
Vergleich: Angebotspreise Eigentumswohnungen Landau	3.100–3.600 €/m², d. h. 1,2–1,4 Mio. € für 395 m²		Portale 11/2026, Angebotspreise

Genehmigter Wohnungsspiegel (Wohnflächenberechnung 11.08.2026)

Einheit	Geschoss	Zuschnitt	Wohnfläche
W01	EG	2 Zimmer, Bad, HWR, Gäste-WC	65,80 m²
W02	EG	Loftwohnung, barrierefrei (DIN 18040-2)	62,88 m²
W03	OG	4 Zimmer, Bad, Gäste-WC, HWR, Abstellraum	132,21 m²
W04	DG	3 Zimmer, Bad	59,95 m²
W05	DG + Spitzboden	Loft mit Galerie, Bad	73,82 m²
Gesamt			**394,66 m²**

Substanz und Unterlagen

- Keine Substanzschäden: Standsicherheit gegeben, keine Anhaltspunkte für strukturelle Schäden, kein Befall, keine Feuchteschäden; Dachstuhl und Gewölbekeller einsehbar
- Baugenehmigung BAN0019/2023 vom 22.07.2026 mit Denkmalgenehmigung, Gebäudeklasse 4, genehmigte Abweichungen
- Geprüfter Brandschutznachweis (28.03.2026), Brandschutzkonzept, Energiekonzept mit GEG-Nachweisen
- Vollständige Genehmigungsplanung (Nachreichung V, 06.02.2026), Bestandspläne, Wohnflächenberechnung
- Teilungserklärung 1999 mit zwei Nachträgen – Aufteilung nach WEG vorbereitet
- Vorbereitende Elektroarbeiten ausgeführt; Fernwärmeanschluss im Keller, Bezug ab Ende 2026 möglich
- Grundstück 203 m², Gemarkung Landau, Flurstück 96; Lage Altstadt, Fahrradstraße, Bahnhof fußläufig

Hannes Kropfinger · HK Grundbesitzgesellschaft mbH · Ringelsbergstraße 37, 76833 Frankweiler · 0151 5054 9035 · hannes.kropfinger@outlook.com
Alle Angaben nach bestem Wissen, ohne Gewähr; Kosten- und Ertragsangaben sind Schätzungen des Eigentümers, keine Steuer- oder Anlageberatung. Maßgeblich sind die Unterlagen im Verkaufspaket.