



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Boardinghouse Ravensburg
Jahnstraße 104
88212 Ravensburg
Deutschland

Saskia Marquardt - 31.07.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Investor:

Boardinghouse Ravensburg

B + K Grundstücksgesellschaft mbH

Gartenstraße 32
88212 Ravensburg

Vermieter:

B + K Grundstücksgesellschaft mbH

Gartenstraße 32
88212 Ravensburg

Standort:

Jahnstraße 104 88212 Ravensburg

Baubeginn circa

Mrz 27

Fertigstellung:

Nov 27

Konzept:

Bau von einem Boardinghouse in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 48 Modulen 43 Hotelzimmer mit ca. 25 m² auf 4 Etagen verteilt. Alle Zimmer sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche, sowie einem modernen Bad, Bett, Schreibtisch und TV ausgestattet. Der direkte Anbau und daraus folgende Gang an das Bestandsgebäude wird unter Verwendung von Betonfertigteilen hergestellt. Im Erdgeschoss gibt es in den Gangflächen die Möglichkeit der Aufstellung von Automaten. Vom 1.-3.OG sind Wäscheräume an dieser Stelle angedacht. 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

Die Jahnstraße in Ravensburg liegt in einem zentralen, gemischten urbanen Umfeld mit guter Anbindung an den ÖPNV und Nähe zum Stadtzentrum. Die Infrastruktur bietet Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen, dazu bestehen erreichbare Arbeits- bzw. Bildungseinrichtungen, was das Gebiet attraktiv macht. Es besteht eine hohe Nachfrage nach flexiblen, möblierten Apartments für Berufspauken, Projektmitarbeiter, Pendler und Übergangslösungen für Studierende. Die zentrale Lage und gute Anbindung reduzieren Pendelkosten und erhöhen Belegungsquoten, wodurch stabile Cashflows durch kurz- bis langfristige Mietverträge möglich sind. Wirtschaftlich bietet es Vorteile durch tendenziell geringere Leerstände im Vergleich zu klassischen Mietwohnungen und Potenziale für Kooperationen mit lokalen Unternehmen oder Hochschulen.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Boardinghouse Ravensburg

Anzahl Hoteleinheiten Neubau

43,00

Anzahl Gesamtmodule

48,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	0	- €	- €	
Grunderwerbssteuer	5,00%		- €	
Notar und Eintragung	1,50%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			20.000,00 €	
Stromanschluss			15.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			1.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			10.000,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel Mannufaktur GmbH & Co. KG			4.077.600,00 €	84.950,00 € pro Einheit
PV Anlage			- €	
Sonstiges (Trockenbau konventioneller Teil)			40.000,00 €	
Beton Fertigteile (Bestand zu Neubau)			120.000,00 €	
Abrissarbeiten			50.000,00 €	
Gesamt			4.333.600,00 €	
Baukosten Wohnfläche pro qm inkl. Ust inklusive Küche inklusive Beleuchtung innen / außen inklusive Bad, Badspiegel inklusive Bett, Schränke, TV			4.329,91 €	

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.



Boardinghouse Ravensburg

Finanzierung der Baumaßnahme

B + K Grundstücksgesellschaft mbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			4.333.600,00 €
Eigenmittel	12%		520.032,00 €
Bankdarlehen 30/1/10	43%	4,17%	1.856.208,00 €
KfW Darlehen 299 30/1/10			
2 TEUR je qm Nutzfläche	45%	3,85%	1.957.360,00 €
Summe	100%		4.333.600,00 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	1.856.208,00 €	77.403,87 €	77.403,87 €
2. Jahr	1.856.208,00 €	77.403,87 €	141.411,05 €
3. Jahr	1.792.200,83 €	74.734,77 €	138.741,95 €
4. Jahr	1.728.193,66 €	72.065,68 €	136.072,85 €
5. Jahr	1.664.186,48 €	69.396,58 €	133.403,75 €
6. Jahr	1.600.179,31 €	66.727,48 €	130.734,65 €
7. Jahr	1.536.172,14 €	64.058,38 €	128.065,55 €
8. Jahr	1.472.164,97 €	61.389,28 €	125.396,45 €
9. Jahr	1.408.157,79 €	58.720,18 €	122.727,35 €
10. Jahr	1.344.150,62 €	56.051,08 €	120.058,25 €

Darlehensverlauf KfW 299	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	1.957.360,00 €	75.358,36 €	75.358,36 €
2. Jahr	1.957.360,00 €	75.358,36 €	142.853,53 €
3. Jahr	1.889.864,83 €	72.759,80 €	140.254,97 €
4. Jahr	1.822.369,66 €	70.161,23 €	137.656,40 €
5. Jahr	1.754.874,48 €	67.562,67 €	135.057,84 €
6. Jahr	1.687.379,31 €	64.964,10 €	132.459,28 €
7. Jahr	1.619.884,14 €	62.365,54 €	129.860,71 €
8. Jahr	1.552.388,97 €	59.766,98 €	127.262,15 €
9. Jahr	1.484.893,79 €	57.168,41 €	124.663,58 €
10. Jahr	1.417.398,62 €	54.569,85 €	122.065,02 €

Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand

Boardinghouse Ravensburg

Mieteinnahmen	Geschoss	QM Anzahl		Miete/Zimmer	Miete p.a. Normal
Miete Hotelzimmer	EG - 3. OG	22,76	43	450,00 €	232.200,00 €
Stellplätze - Beim Hotel im Mietpreis enthalten			0	- €	- €
Gesamt		978,68			232.200,00 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/ Monat			25,00 €	- €
Abschreibung					428.360,00 €
Finanzierungskosten					152.762,23 €
Nettoertrag - zu versteuern				-	348.922,23 €
Tilgung					131.502,34 €
Abschreibung				-	428.360,00 €
Steuern					108.165,89 €
Cash Flow					56.101,31 €
Mietrendite pot. Käufer					5,36%
Eigenkapitalrendite Vermietung					36,08%



BOARDING
HOUSE

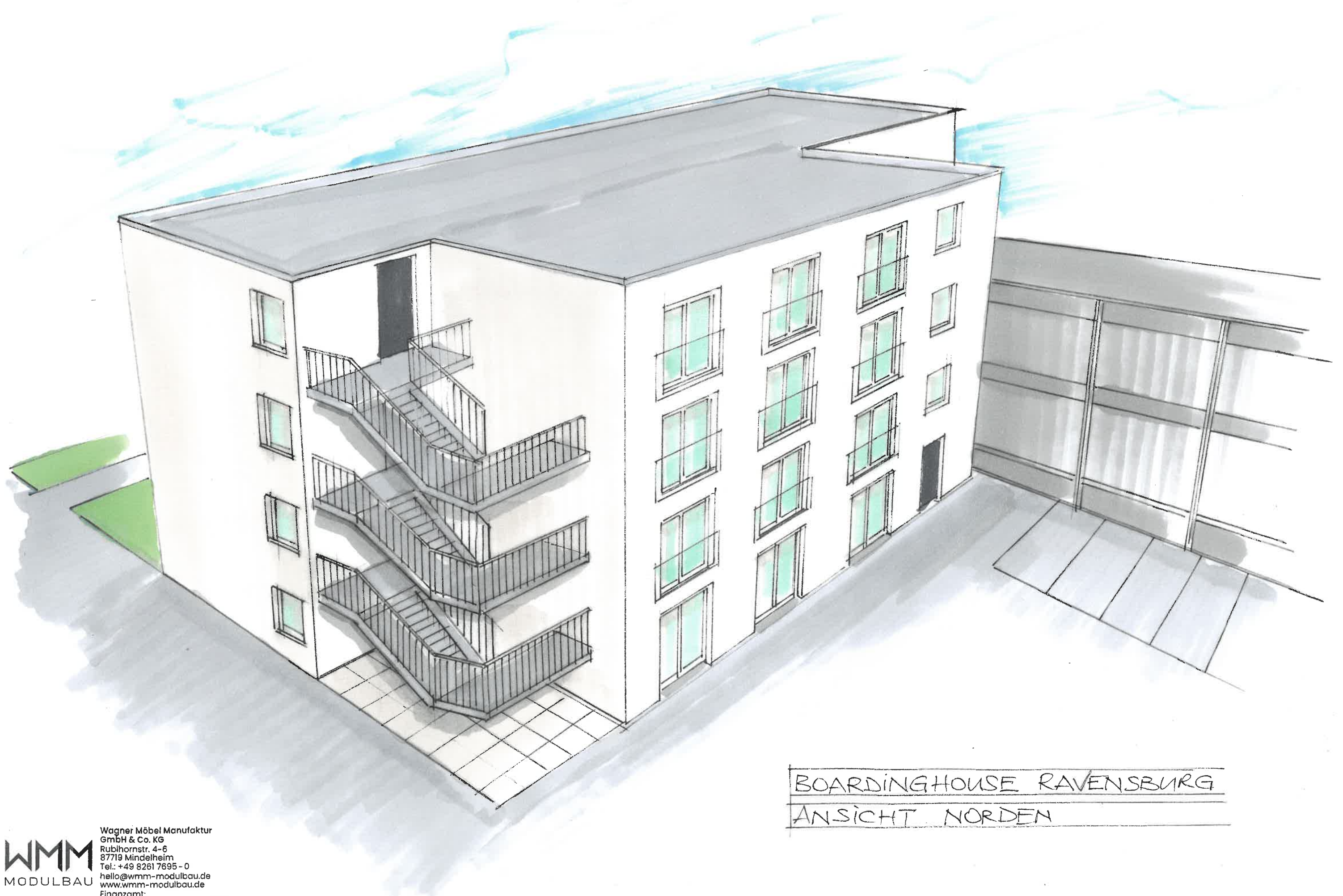




BOARDINGHOUSE RAVENSBURG
ANSICHT SÜDEN

WMM
MODULBAU

Wagner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Rubihornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel.: +49 8261 7695-0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368



BOARDINGHOUSE RAVENSBURG
ANSICHT NORDEN

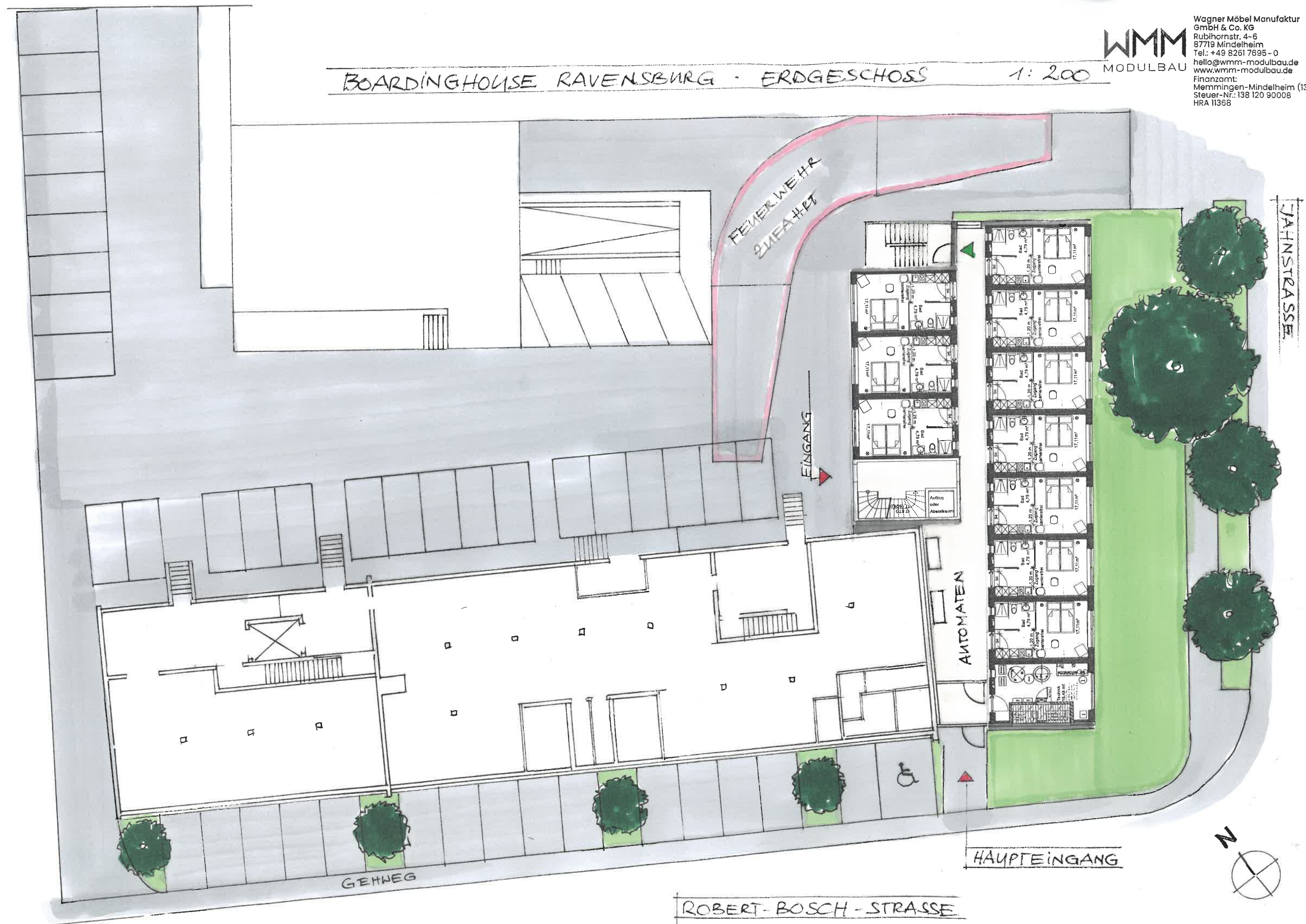
WMM

MODULBAU

Wagner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Rubihornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel.: +49 8261 7695-0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368

BOARDINGHOUSE RAVENSBURG · ERDGESCHOSS

1: 200



FEUERWEHR
24/FAHRST

EINGANG

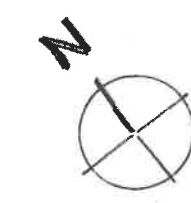
AUTOMATEN

HAUPT-EINGANG

GEHWEG

ROBERT-BOSCH-STRASSE

JAHNSTRASSE



BOARDINGHOUSE RAVENSBURG - 1. - 3. OBERGESCHOSS

1:200 MODULBAU

WMM

Wagner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Rühlhornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel.: +49 8261 7695-0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368

JAHNSTRASSE



ROBERT-BOSCH-STRASSE

