



Bauen am Limit

Ein ehrlicher Blick hinter die Kulissen eines
Bauträgers

Wolfgang Rosentritt
Dipl.-Ing. (FH) M. Eng.
Geschäftsführender Gesellschafter

ROSENTRITT GmbH

**Bauträger =
Geldmaschine?**

Die harte Realität

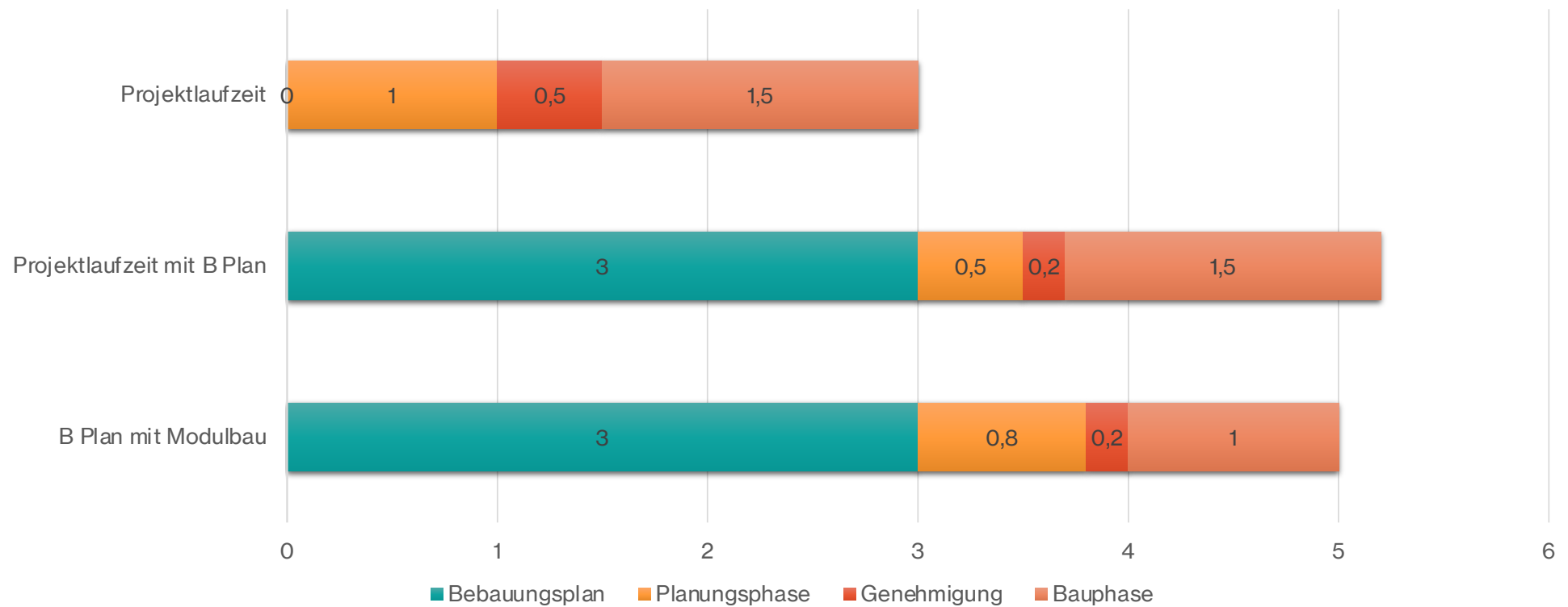
Kostensteigerung

Finanzierung

Liquidität

Verkaufbarkeit

Projektlaufzeiten



Kapitaleinsatz

bei Grundstücksankauf für 1 Mi. Euro

415.000€

Nebenkosten 55.000 Euro

Planungskosten 200.000 Euro

Verkaufsunterlagen 40.000 Euro

Zinsen auf Grundstück 120.000 Euro

Die Liquiditätsfalle

Wieviel Projekte braucht ein Bauträger



Unternehmensgröße

Unser Team besteht aus **14 Mitarbeitern**



Projekte parallel

Im Schnitt sind es **10-15 Projekte parallel**

Der Millionen Bedarf

Bei 10 Projekten jeweils
400.000

4 Mio. €

Gebundenes Kapital

Allgemeine
Geschäftskosten

1 Mio. €

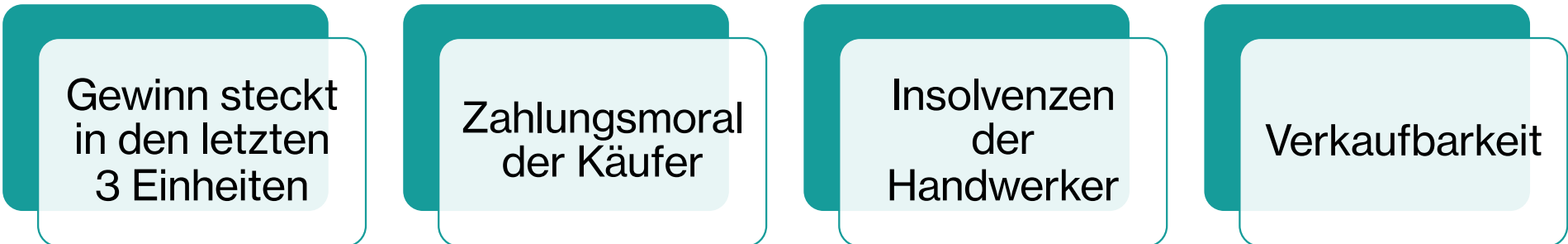
Jedes Jahr

Zinsen

2 Mio. €

Jedes Jahr

Risiko-Radar



Gewinn steckt
in den letzten
3 Einheiten

Zahlungsmoral
der Käufer

Insolvenzen
der
Handwerker

Verkaufbarkeit

Die Verkaufs-Checkliste



Lage Lage Lage



Exzellente Architektur
und Qualität



Nachhaltiges Bauen



Niedrige Nebenkosten

3 Zielgruppen - 3 Welten



Familien



Singles und Paare



Investoren

Was kostet eine Wohnung

Grundstück 1.200 €/m²

Planung 700 €/m²

Baukosten 3.500 €/m²

Verkauf 300 €/m²

Finanzierung 300 €/m²

Rendite 800 €/m²

Gesamtkosten 6.800 €/m²

Selbstnutzer

Kaufpreise im Realitätscheck

Singles und Paare

2-Zimmer-Wohnungen (ca. 50m²)

Optimal geschnittene Räume für individuelles Wohnen

Eine Wohnung kostet 358.700€

Kaufpreis 340.000€

Nebenkosten 18.700€

Familien

4- bis 5-Zimmer-Wohnungen (ca. 100m²)

Großzügiger Platz für Familienleben und persönliche Entfaltung.

Eine Wohnung kostet 717.400€

Kaufpreis 680.000€

Nebenkosten 37.400€

Selbstnutzer

Kaufpreise im Realitätscheck

2-Zimmer-Wohnungen (ca. 50m²)

Eine Wohnung in **Würzburg** kostet circa 6.800€
358.700€

Nebenkosten 4,50 € und Zinsen bei 3,5% bei 80%
 $225€ + 836€ = \mathbf{1.061€ \text{ pro Monat}}$

Eine Wohnung in **Kitzingen** kostet circa 5.800€
305.950€

Nebenkosten 4,50€ und Zinsen bei 3,5% bei 80%
 $225€ + 713€ = \mathbf{938€ \text{ pro Monat}}$

4- bis 5-Zimmer-Wohnungen (ca. 100m²)

Eine Wohnung in **Würzburg** kostet circa 6.800€
717.400€

Nebenkosten 4,50 € und Zinsen bei 3,5 % bei 80%
 $450€ + 1.673€ = \mathbf{2.123€ \text{ pro Monat}}$

Eine Wohnung in **Kitzingen** kostet circa 5.800€
611.900€

Nebenkosten 4,50 € und Zinsen bei 3,5 % bei 80%
 $450€ + 1.427€ = \mathbf{1.877€ \text{ pro Monat}}$

Investoren

Umso kleiner umso besser

Eckdaten & Finanzierung

- Neubau KFW40 mit QNG-Zertifizierung
- KFW-Darlehen 150.000€ mit ca. 2% Zinsen
- Eigenkapital zwischen 20.000€ und 50.000€
- Rest vom Kaufpreis über Bankdarlehen

Kaufpreis & Wohnungsgröße

Ziel-Kaufpreis pro Wohnung ca. 200.000€

- In Würzburg ca. 29m² (bei 6.800€)
- In Kitzingen ca. 34m² (bei 5.800€)

Implikation Fokus auf 1-Zimmer-Appartments

Mikro-Appartments

Ist das die Lösung für den Bauträger?

Was bedeutet das für die Erstellungskosten?

Vergleichen wir mal ein Bauvorhaben mit 1.600m² Wohnfläche

- Planung mit 2-Zi-WE und circa 54m² entstehen 30 WE
- Planung mit 1-Zi-WE und circa 27m² entstehen 60 WE

⚠ 60 Bäder

⚠ 60 Steigstränge

⚠ 60 Wohnungseingangstüre

⚠ 60 Stellplätze (Tiefgarage)

Die harte Realität

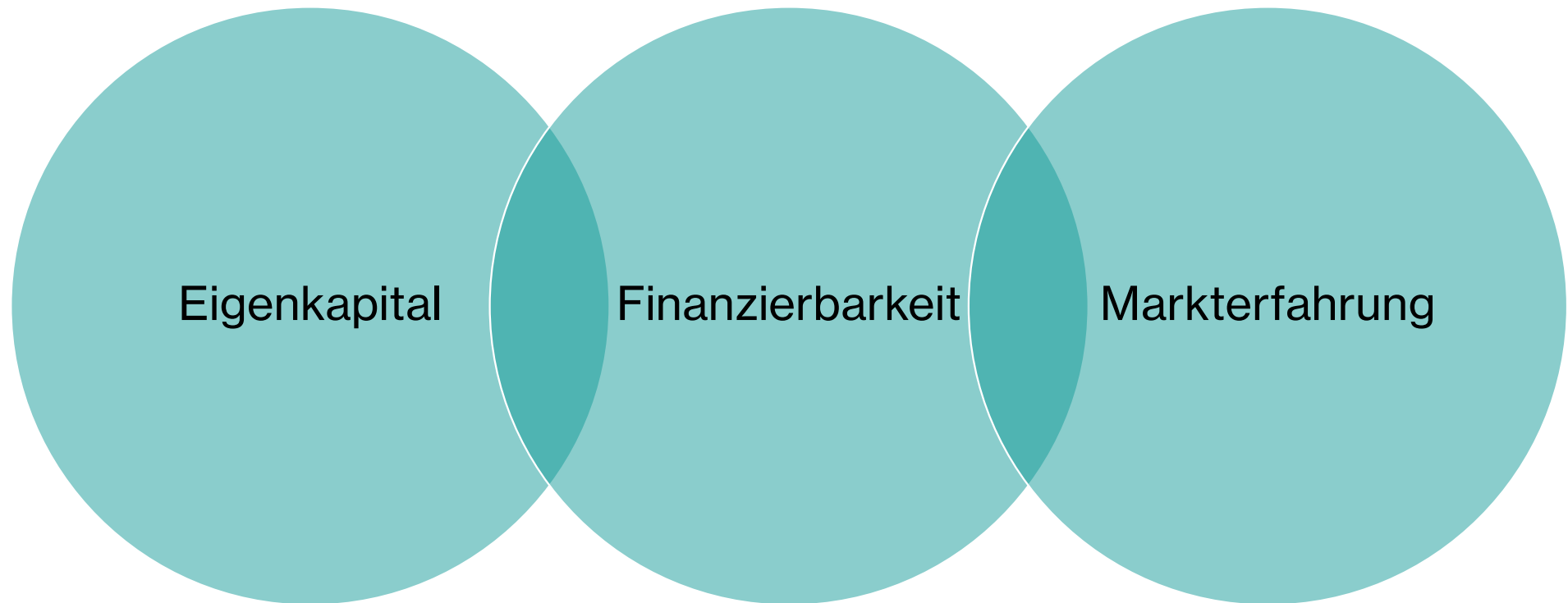
Kostensteigerung

Finanzierung

Liquidität

Verkaufbarkeit

Braucht es wirklich Bauträger?



**Ohne
professionelle
Bauträger bleibt
der Bauplatz leer**



**Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit**