

PROJEKT ZUSAMMENFASSUNG

Grundstücksentwicklung in
Augsburg-Neubergheim

Terranova Investment GmbH



EXECUTIVE SUMMARY

Zusammenfassung Finanzierungsvorhaben

- Die **Terranova Investment GmbH** beabsichtigt den Erwerb eines Grundstücks mit Altbestand in Augsburg Neubergheim.
- Der Altbestand soll abgerissen werden und verbindliches Baurecht für die Errichtung von einem **Reihenhaus mit vier Wohneinheiten** geschaffen werden. (Es liegt bereits eine schriftliche Stellungnahme der zuständigen Behörde vor, die im Rahmen der Bauberatung eine positive Rückmeldung zur städtebaulichen und planungsrechtlichen Realisierbarkeit des Vorhabens gegeben hat)
- Die Terranova Investment GmbH agiert **nicht als Bauträger**, sondern übernimmt die Projektierung, sowie die Schaffung des Baurechts (qualifizierte Voranfrage oder Bauantrag).
- Terranova Investment vermittelt Grundstück und Bauvorhaben an **private Erwerber und Kapitalanleger**, welche die Rolle des Bauherrn übernehmen.
- Käufer erwerben eine **Grundstücksparzelle mit gesichertem Baurecht** und schließen anschließend einen **Bauvertrag mit dem Bauunternehmen weisenburger** ab.
- Der geplante **Finanzierungshorizont beträgt 12-18 Monate**.

Informationen zum Objekt

Adresse:

Am Neubruch 9
84199 Augsburg

Grundstücksgröße:

981qm

Kaufpreis:

600.000€
612€ pro qm

Bodenwert gem.

Gutachterausschuss:

833.850€
850€ pro qm



Weitere Objektbilder

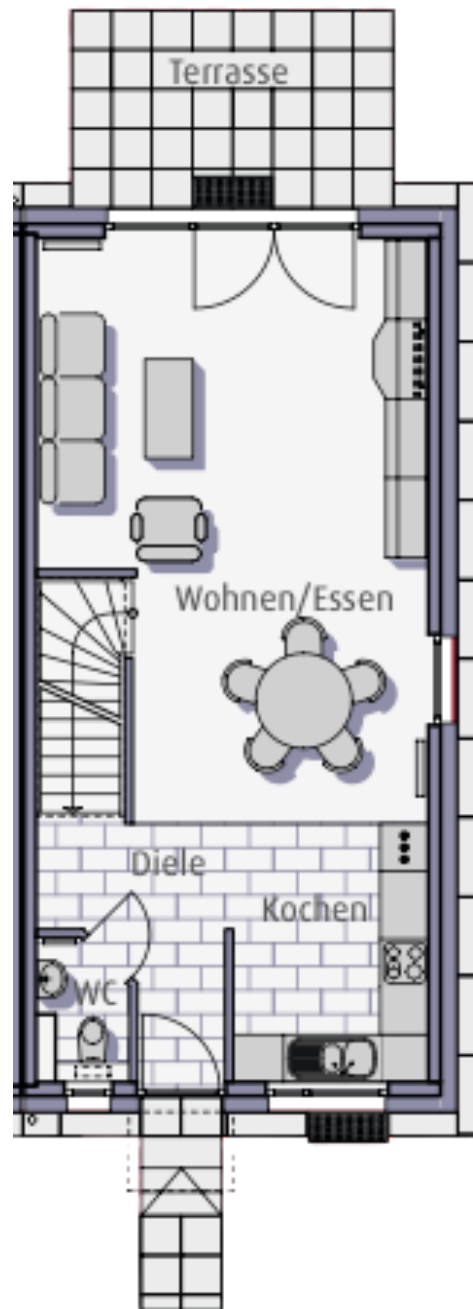




Bauvorhaben

Reihenhaus mit
insgesamt vier
Wohneinheiten

- Je ca. 124qm WFL
- Bauausführung nach GEG
- Optionale Ausführung nach QNG möglich

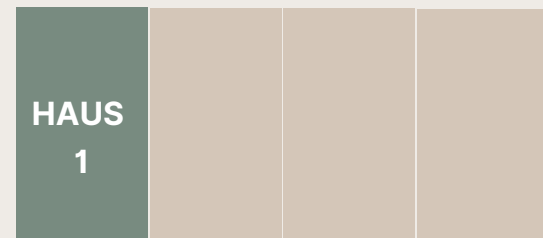


ERDGESCHOSS

Wohn- und Essbereich

Diele	5,70 qm
WC	1,71 qm
Küche	7,92 qm
Wohnen/Essen	32,21 qm
Terrasse (*0,25)	2,50 qm

LOKALISIERUNG IM PROJEKT



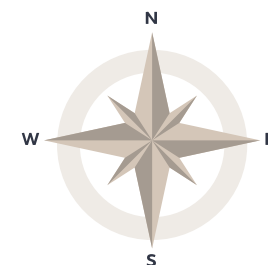
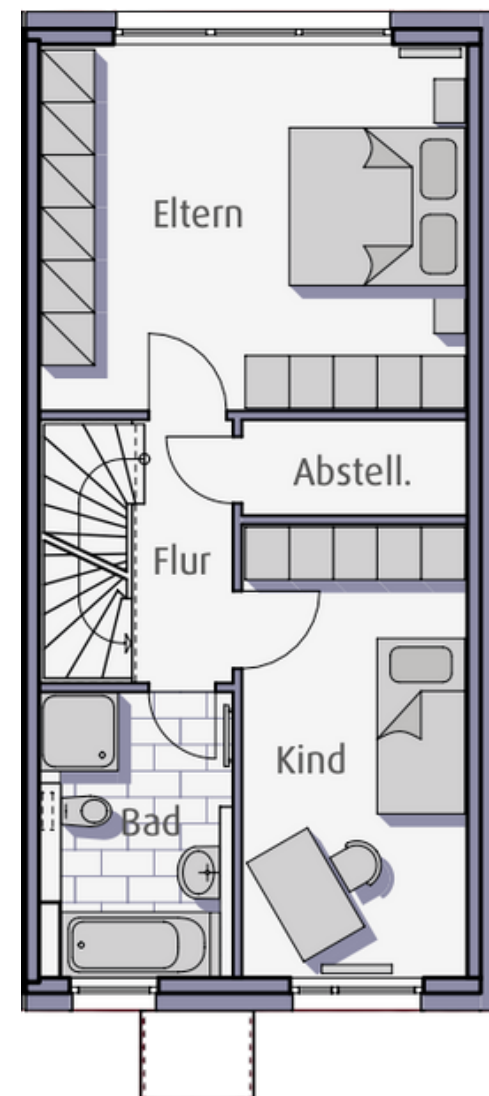
OBERGESCHOSS

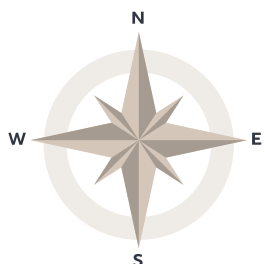
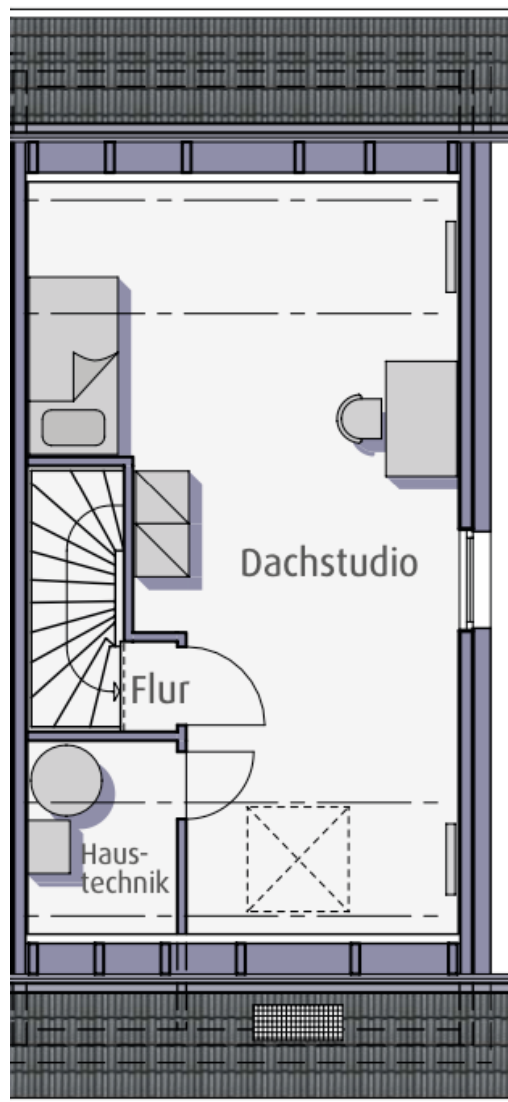
Schlafen und Bad

Schlafzimmer	20,40 qm
Bad	6,99 qm
Flur	3,33 qm
Abstell	2,83 qm
Kind	13,29 qm

LOKALISIERUNG IM PROJEKT

HAUS
1





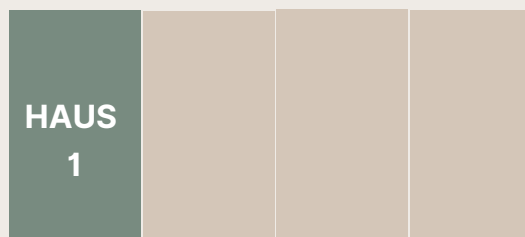
DACHGESCHOSS

Studio

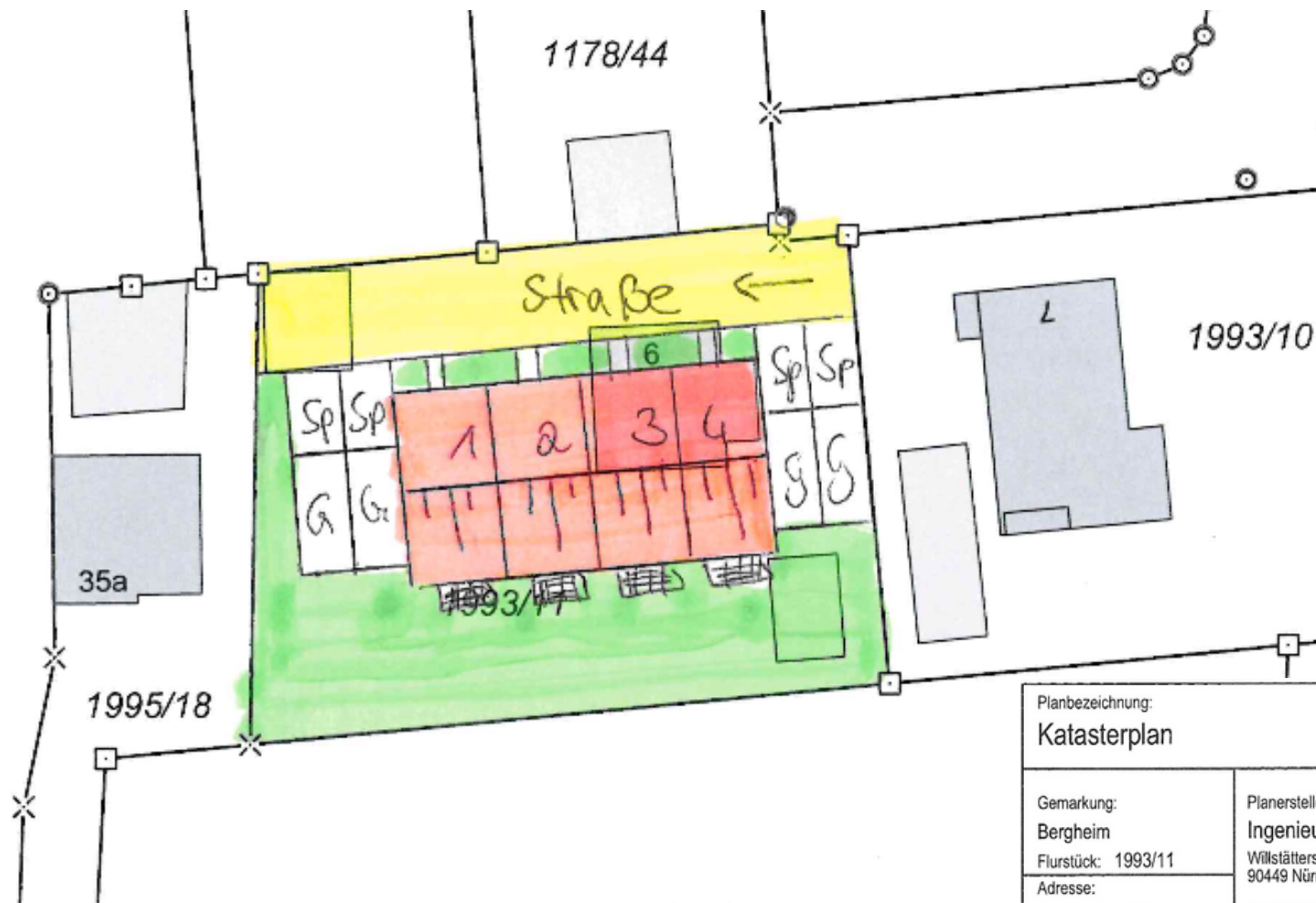
Dachstudio	26,23 qm
Flur	0,65 qm

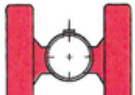
Gesamtwohnfläche 124,26 qm

LOKALISIERUNG IM PROJEKT



VORPRÜFUNG DURCH INGENIEUR BÜRO ERFOLGT



Planbezeichnung: Katasterplan		gemessen am: --- gezeichnet am: 28.07.2025 Bearbeiter: N. Freier
Gemarkung: Bergheim Flurstück: 1993/11	Planersteller: Ingenieurbüro Anton Herbst GmbH Willstätterstraße 30 90449 Nürnberg fon: 0911 25 24 871 post@vermessung-herbst.de www.vermessung-herbst.de	 Ingenieurbüro Anton HERBST Vermessung & Visualisierung
Adresse: Am Neubruch 9 86199 Augsburg		
Maßstab 1:500	Lagebezug: UTM 32 Höhenbezug: NHN (DHHN 2016)	Projektnr. 2025-0274

BAUUNTERNEHMEN

LANGJÄHRIGE ERFAHRUNGEN
UND REFERENZEN



**65 Jahre Erfahrung im schlüsselfertigen Wohnungsbau.
Alles aus einer Hand.**

Die weisenburger-Unternehmensgruppe steht für Expertise im Bau und in der Entwicklung von Immobilienobjekten. Weisenburger ist der führende mittelständische Generalunternehmer im Süden und Westen Deutschlands und leistungsstarker Projektentwickler.

www.weisenburger.de



BUSINESS CASE

PROJEKTKALKULATION

Farbkodierung:

Inputs = hell blau

Kalkulationen = schwarz

Objektdaten		€/m2
Ort	Neubergheim	
Grundstücksgröße	981 qm	
BRW	850 €	
Preis gem BRW	833.850 €	
Kaufpreis	600.000 €	612 €/m2
Vs. BRW	-28,0%	

Weitere Kosten:

Kaufnebenkosten	8,0%	48.000 €	49 €/m2
Projektierung & Vermarktung		30.000 €	31 €/m2
Abrisskosten		38.000 €	39 €/m2

Gesamtkosten	716.000 €	730 €/m2
---------------------	------------------	-----------------

Finanzierung	
FK Bedarf	600.000 €
Zins p.a.	6%
Finanzierungsdauer	18 Monate
Finanzierungskosten	54.000 €
Total Kosten (inkl. 18M Finanzierung)	770.000 €
Total Kosten (inkl. 18M Finanzierung) je m2	785 €/m2

Business Case

Kosten (für Hausbau inkl. Zufahrt und Entwässerung)

Plan	EH	Baukosten	Wohnfl.	Baukosten	Grundstücksanteil
Einheit 1	REH	2.730 €/m2	124,00 m2	338.520 €	192.500 €
Einheit 2	RMH	2.615 €/m2	124,00 m2	324.260 €	192.500 €
Einheit 3	RMH	2.615 €/m2	124,00 m2	324.260 €	192.500 €
Einheit 4	REH	2.730 €/m2	124,00 m2	338.520 €	192.500 €
Gesamt	4	2.673 €/m2	496,00 m2	1.325.560 €	770.000 €

Verkaufspreise (Haus inkl. Grundstück)

VK (ex. Bau-NK)	€/m2 Wfl.
649.000 €	5.234 €/m2
629.000 €	5.073 €/m2
629.000 €	5.073 €/m2
649.000 €	5.234 €/m2
2.556.000 €	5.153 €/m2

Erlöse (= Umsatz Terranova)

Erlös	Grdst. s / m2 Grdst.
310.480 €	245 m2 1.243 €/m2
304.740 €	245 m2 1.250 €/m2
304.740 €	245 m2 1.250 €/m2
310.480 €	245 m2 1.243 €/m2
1.230.440 €	981 m2 1.254 €/m2

Brutto Gewinn Terranova

Gewinn abs. €/m2 Grdst.
117.980 € 460 €/m2
112.240 € 463 €/m2
112.240 € 463 €/m2
117.980 € 460 €/m2
460.440 € 469 €/m2

Die Verkaufspreise sind durch aktuelle Marktvergleiche abgesichert und realistisch erzielbar. Die Baukosten sind durch belastbare Angebote unseres Baupartners verlässlich kalkuliert.

KONTAKT



Julian Faupel

☎ +49 176 188 55 444

✉ julian.faupel@terranova-investment.de

