

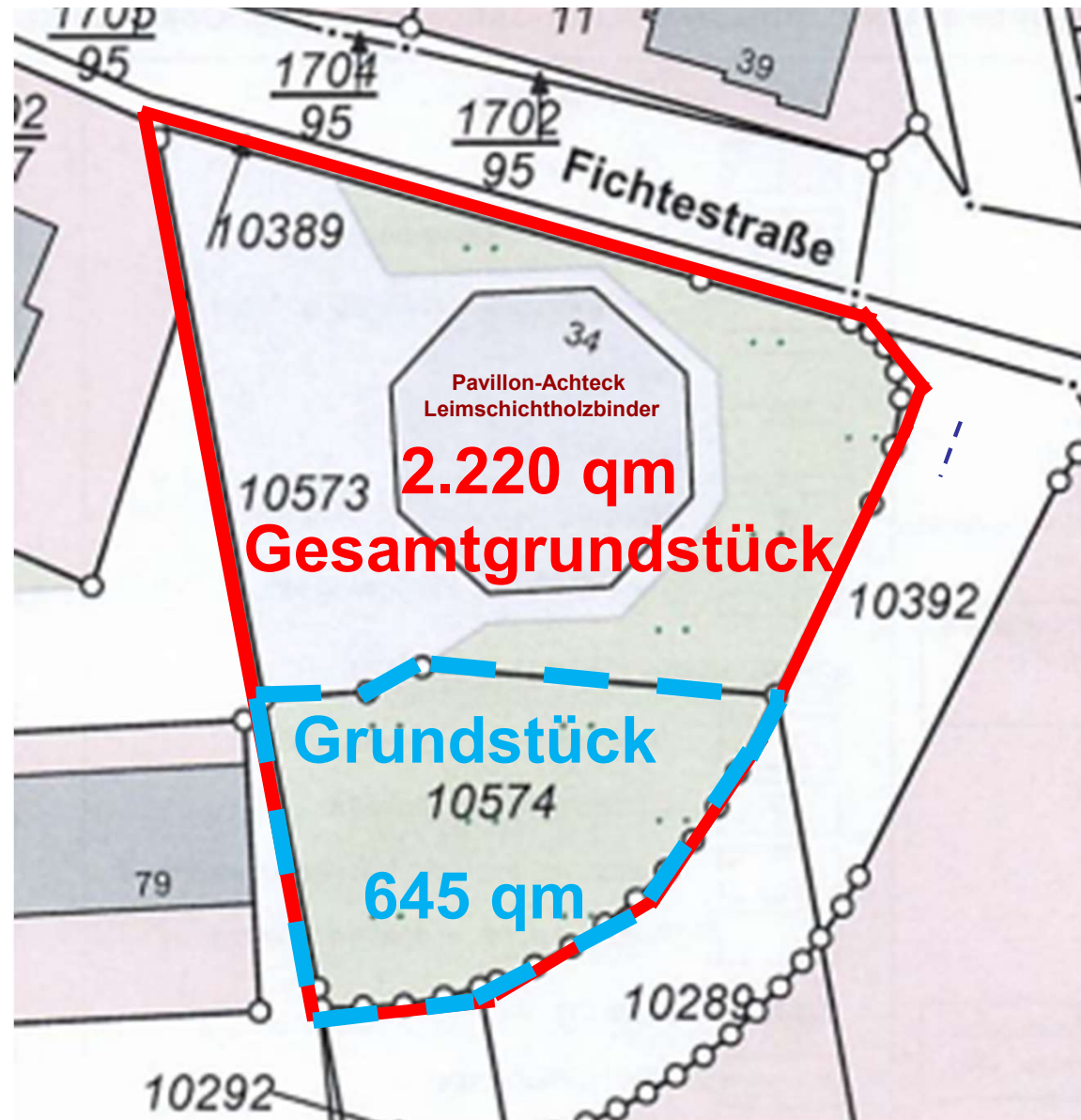


Überblick Projektfinanzierung Pavillonausbau Fichte34

Stand 13. Oktober 2026



Genthin, Fichestraße 34 Überblick

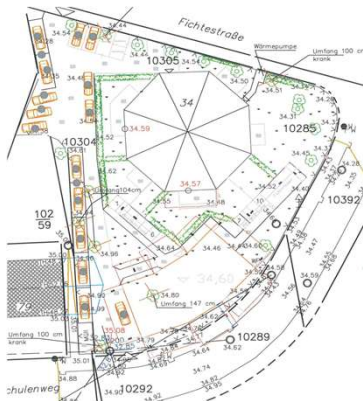




Genthin, Fichtestr. 34 Überblick



Pavillon-Achteck (Leimschichtholzbinder)



Visualisierung der Baugenehmigungen

MFH Baumschulenweg (südlicher Grundstücksteil)

Rohbau mit ca. 390 qm Nutzfläche

Baugenehmigung für
Umnutzung zu 5 barrierefreien Wohneinheiten
360 qm WF

Baugenehmigung für MFH mit weiteren
zehn barrierefreien Wohneinheiten (**ca. 618 qm WF**)
auf dem Grundstückssüdteil, jeweils mit
Südbalkon/-terrasse

Teilung des Grundstücks möglich

- Rohbau
- 978 qm WF
- **DIN 277**
- Bahnhof
fußläufig
- **Förderung**



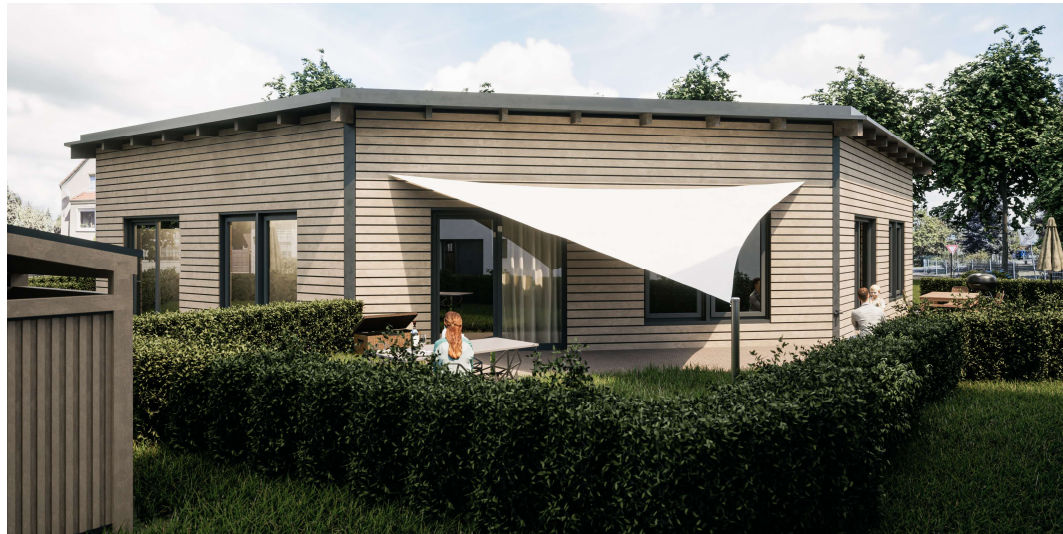
Genthin, Fichtestr. 34, Pavillonausbau



Pavillon Südansicht 2020



Entkernter Pavillon-Rohbau
mit Parkplatz von
Fichtestraße aus 2022



Visualisierung des Pavillonausbaus
Anblick von Süden der „Showroomeinheit“

Investitionshistorie

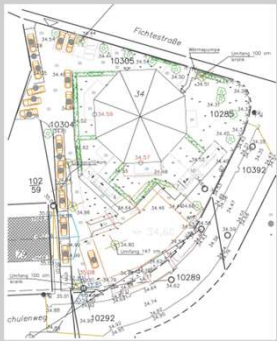
Baugenehmigung
für Umnutzung zu
5 barrierefreien
Wohneinheiten (ca. 360 qm)

Flurstück zum MFH
Baumschulenweg gesondert

Investitionsstatus

Angebot Generalunternehmer
für **Pavillonausbau**
11/2021 für 382 T € brutto

Aktuelle Schätzung
ca. 500 T €



Ertrag

Eigenkosten bis
Fertigstellung
< 2.000 €/qm WF

Nettokaltmiete
ca. 30 T € p. a.

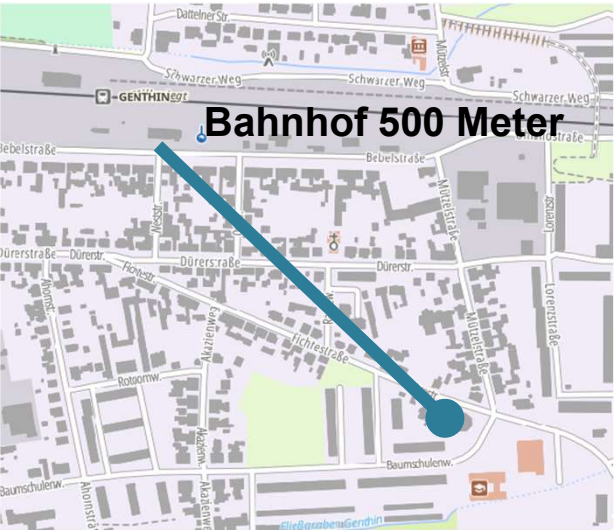
Der Pavillonausbau zu fünf barrierefreien Wohneinheiten erzielt schon bei nur ca. 6,90 €/qm fast 30 T € netto kalt p. a.
Für eine Ausbauinvestition (ohne 1.575 qm Grundstück) angenommener 500 T € bedeutet dies eine **Nettomietrendite** von **knapp 6 %** noch *ohne* Mieterstrommodell Photovoltaik.



Genthin, Fichtestr. 34, Pavillonausbau



- Fünf Wohneinheiten
- Alle **barrierefrei**
- Alle mit Terrasse
- **Raumhöhe**



- Rohbau
- Ausbauinvest bis zu 500 T €
- Nettorendite ca. 6 %



Eine Vergabe des Pavillonausbaus mit **Generalunternehmenschaft** erscheint geeignet für Unternehmer bei schwankender Bauauftragsauslastung („kein Zeitdruck“).



Genthin, MFH Baumschulenweg

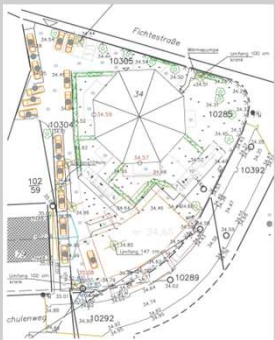


Investitionshistorie

Südflurstück katasterlich abgeteilt (645 qm)

Investitionsstatus

Abgestimmte Planung zwischen MFH-Neubau und Wohnumnutzung des Pavillon-Rohbaus



Ertrag

Geschosswohnungsbau-
grundstück 645 qm mit
Veräußerungsgelegenheit

Das Abtrennen des 1.575 qm-Pavillongrundstücks Fichtestraße 34 i. e. S. ermöglicht sowohl einen geringeren steuerlichen Grundstücksanteil für den Pavillon als auch ein isoliertes zeitversetztes Bebauen des Geschosswohnungsbaugrundstücks (645 qm).
Das MFH wurde mit 3-D-Modell so geplant, dass es auch bei tiefstehender Wintersonne keinen Schatten auf den Pavillon wirft.



Finanzierungsidee Pavillonausbau Fichte34



Finanzierungsrohling Pavillonausbau

Herkunft	Betrag € real	Anteil	Zins %	Mischzins %	Zinsbindung	Tilgung %	tilgungsfrei	Annuität mtl. ohne Tilgungsaussetzung	Annuität nach BnD und Erhalt Tilgungszuschüsse
Eigenmittel "Grundstück inkl. Rohbau"	169.000								
KfW-Darlehen Programm 261	100.000		3,53	3,53	keine				
KfW Tilgungszuschuss Programm 261	50.000	164.000	keiner		20 Jahre	2,00	3 Jahre	755,77	294,17
KfW Zuschuss Programm 458 ("Heizungsaustausch")	14.000		keiner		keine				
Geschäftsbank	100.000	100.000	4,45	4,45	10 Jahre	2,00		537,50	537,50
Investitionsbank Sachsen-Anhalt, "Sachsen-Anhalt Modern"									
Energieeffizientes Sanieren	250.000		0,95		20 Jahre	4,84	1 Jahr	1.208,25	1.206,25
Altersgerechtes Umbauen	50.000	336.000	2,00	1,35	20 Jahre	4,36	1 Jahr	265,00	265,00
Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen	36.000		3,20		20 Jahre	3,86	1 Jahr	211,80	211,80
M a x i m a l summe reine Sanierung ohne Grundstück mit Rohbau	600.000			2,46		1.662,47		2.976,32	2.514,72
						Tilgung monatlich	Zinsen monatlich	1.313,85	875,58
Die Förderkulissen haben geringe Halbwertszeiten; Stand der Tabelle 13.10.2026; Energieberater zum Bestätigen ist angefragt					Rechnerisch zu erzielende Miete in € pro qm Wohnfläche inkl. Tilgung	8,27	Rechnerisch zu erzielende Miete in € pro qm Wohnfläche ohne Tilgung	3,65	2,43

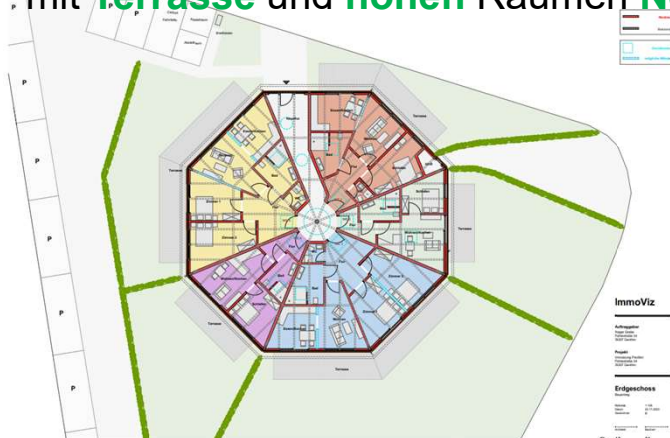
Für 360 qm WF DIN 277 stellen Sanierungskosten von **600 T €** die absolute Maximalgrenze dar (ca. **2.083 €/qm**).

Das *isolierte* Pavillongrundstück wurde mit 169 T € angesetzt.



Kapitaldienstfähigkeit I

360 qm WF DIN 277 in fünf **barrierefreien** Wohneinheiten
mit **Terrasse** und **hohen** Räumen **Neubau** mit **Stellplatz**



Durchschnittliche Miete in Genthin

<https://www.perplexity.ai/search/b6aad10d-b485-40e3-9ebd-922232159a35r>

Antwort

Quellen 8

1 Schritt

PWIB Wohnungs-Infobör...
Mietspiegel Genthin (Sachsen-
Anhalt) 2025: Aktuelle

miet-check.de
Mietspiegel Genthin 2024 / 2025
- Aktuelle Mietpreise - Miet...

www.immoportal.com
Mietspiegel Genthin 2025 |
Mieterhöhung möglich? - ...

+5 Quellen

Durchschnittliche Mietpreise in Genthin (Sachsen-Anhalt) für 2025 variieren je nach Quelle, liegen jedoch im Bereich von 6,19 €/m² bis 7,35 €/m² für Nettokaltmieten. Hier eine Zusammenfassung der Daten:

- 6,58 €/m²: Durchschnittlicher Mietpreis laut Wohnungsboerse.net, mit spezifischen Preisen von 8,66 €/m² für 30m²-Wohnungen und 6,35 €/m² für 60m²-Wohnungen ¹.
- 7,35 €/m²: Mittelwert der letzten Monate laut Miet-Check.de, mit Spannen von 6,69 €/m² (günstige Lagen) bis 8,16 €/m² (teure Viertel) ².
- 6,53 €/m²: Aktueller Durchschnitt laut Immoportal.com, differenziert nach Lagen (5,71 €/m² in einfachen, 7,74 €/m² in teuren Lagen) ³.
- 6,50 €/m²: Durchschnitt für 2025 laut Ohne-Makler.net, mit 6,57 €/m² für 40–90m²-Wohnungen ⁴.
- 6,19 €/m²: Medianpreis Mitte 2025 laut Mietpreise.info, unterhalb des Bundesdurchschnitts von 8,00 €/m² ⁵.
- 6,35 €/m²: Durchschnitt Q1/2025 laut ImmoScout24, leicht gesunken gegenüber Q4/2024 (6,45 €/m²) ⁶.

Preisentwicklung: Seit 2021 stiegen die Preise von ca. 5,72 €/m² auf aktuell rund 6,50 €/m², mit Schwankungen je nach Wohnungsgröße ^{1 3 5}.

- **Bestand**, „Plattenbau“ umfassend
- Lageunabhängig, also auch in Ortsteilen
- Altverträge städtischer Wohnungsbaugesellschaft SWG ...



Kapitaldienstfähigkeit II

360 qm WF DIN 277 in fünf **barrierefreien** Wohneinheiten mit **Terrasse** und **hohen** Räumen **Neubau** mit **Stellplatz**



- Korridor pro qm **6,93 bis 8,30 €**
- Lageunabhängig
- Ohne Mieterstrommodell
- Ohne Stellplatz
- Ohne Garten ...
- *Aktuelle* Miete 2026
- Fertigstellung 2027

wie hoch ist die zu erwartende Miete Neubau barrierefrei Genthin

Antwort Bilder Quellen · 18

PWIB Wohnungs-Infob... Mietspiegel Genthin (Sachsen-Anhalt) 2025

Germany GmbH 1 Barrierefreie / Behindertenrechte...

mietpreise.info Mietspiegel und Mietpreise für Genthin im...

immobilienscout24.de Barrierefreie Wohnung mieten in Genthin

Die zu erwartende Miete für eine barrierefreie Neubauwohnung in Genthin liegt typischerweise zwischen 6,93 € und 8,30 € pro Quadratmeter kalt.

Für Neubauten (Baujahr ab 2015) liegen im Jahr 2025 durchschnittliche Kaltmieten von etwa 8,07 € bis 8,30 € pro Quadratmeter aufgerufen, während Neubauten, die zwischen 2000 und 2015 entstanden sind, bei etwa 6,92 € pro Quadratmeter liegen. Die allgemeine Mietspanne für Neubauten in Genthin liegt sich laut aktuellen Marktübersichten bei 6,92 € bis 7,10 € pro Quadratmeter.

Für barrierefreie Wohnung nach Ausstattung und Serviceangebot, ein Zuschlag möglich, speziell wenn zusätzliche Dienstleistungen (Pflege, Reinigung etc.) enthalten sind. Ein Beispiel innerhalb Genthin zeigt eine 25 qm barrierefreie Wohnung mit Service für 250 € Kaltmiete (10 € pro m²). Die realistische Serviceleistung ohne umfangreiche Serviceleistungen liegt jedoch meist näher am regulären Neubau-Niveau.

https://www.perplexity.ai/search/wie-hoch-ist-die-zu-erwartende-24LtUF_OQc.3ZoVAr58bnQ

Kapitaldienstfähigkeit III

Konkreter Marktvergleich und Leerstandsanalyse

- Vor allem „Platte“ im Angebot
- Kaum Leerstand in **Kernstadt Genthin**

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis

Antwort Quellen 8 1 Schritt

www.immoportal.com Immobilienpreise Genthin 2025 Kostenloser Rechner	www.immoportal.com Mietspiegel Genthin 2025 Mieterhöhung möglich? - ...	immobilienscout24.de Mietspiegel Genthin 2025: Aktuelle Mietpreise - ...	+5 Quellen
--	---	--	------------

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Mietwohnungen in Genthin beträgt aktuell **6,35 € pro Quadratmeter**. Diese Zahl bezieht sich auf das erste Quartal 2025 und zeigt einen leichten Anstieg von etwa 1,28% im Vergleich zum Vorjahr.

Für verschiedene Wohnungsgrößen variieren die Preise wie folgt:

- Bis 40m²: 7,27 €/m²
- 41m² - 60m²: 6,34 €/m²
- 61m² - 90m²: 6,42 €/m²
- Über 90m²: 7,07 €/m²

Es ist zu beachten, dass die Mietpreise je nach Lage, Ausstattung und Nachfrage schwanken können. In beliebten Lagen von Genthin können die Mietpreise bis zu 7,74 € pro Quadratmeter erreichen, während sie in günstigeren Lagen bei etwa 5,71 € pro Quadratmeter liegen.

Für Neubauwohnungen oder barrierefreie Wohnungen können die Preise höher ausfallen.

Welche Wohnungen werden in Genthin zur Miete angeboten

Antwort Quellen 8 1 Schritt

Genthiner Wohnungsbaugenossenschaft

- 3-Zimmer-Wohnung (61,16 m²), Baumschulenweg 57, Kaltmiete: 430 €
- 3-Zimmer-Wohnung (59,99 m²), Coblerstraße 36, Kaltmiete: 425 €
- 3-Zimmer-Wohnung (59,99 m²), Coblerstraße 54, Kaltmiete: 425 €
- 3-Zimmer-Wohnung (61,16 m²), Baumschulenweg 67, Kaltmiete: 324 €
- 3-Zimmer-Wohnung (60,77 m²), Hasenholztrift 56, Kaltmiete: 390 €
- 3-Zimmer-Wohnung (62,1 m²), Ahornstraße, Kaltmiete: 420 €
- 3-Zimmer-Wohnung (59,9 m²), Hasenholztrift 28, Kaltmiete: 420 €
- 3-Zimmer-Wohnung (61,2 m²), Baumschulenweg 59, Kaltmiete: 410 €

Weitere Anbieter

- 4-Zimmer-Wohnung (123,9 m²), Brandenburger Straße 68, Kaltmiete: 679 €
- 2-Zimmer-Wohnung (55,3 m²), Forststraße 2, Kaltmiete: 329 €
- 2-Zimmer-Wohnung (65,3 m²), Forststraße 2b, Kaltmiete: 392 €
- 2-Zimmer-Wohnung (57,8 m²), Kleine Schulstraße 2, Kaltmiete: 333 €
- 3-Zimmer-Wohnung (59,5 m²), Kleine Schulstraße 2, Kaltmiete: 357 €

Die meisten Angebote stammen von der Genthiner Wohnungsbaugenossenschaft, mit Schwerpunkt auf 3-Zimmer-Wohnungen in verschiedenen Lagen. Größere Wohnungen oder alternative Anbieter sind begrenzt verfügbar.

Kapitaldienstfähigkeit IV

Konkrete Markterwartung

- Renovierte **Plattenbau**wohnungen des Baumschulenswegs unmittelbar neben dem Objekt erzielen im Durchschnitt ca. 7 €/qm +/- 5%
- NKM von **8,50 €/qm** für Pavillon pro qm kaufmännisch vorsichtig



Mieterwartung der 360 qm WF DIN 277 **barrierefrei** mit **Terrasse**, **hohen** Räumen und **Neubau** mit Stellplatz und Gartenanteil ca. $(360 \text{ qm} * 8,50 \text{ €/qm} =)$ **3.060 €** monatlich



Bewertung Projektrisiken

Risiko	Maßnahmen
Unterschätzte Ausbaukosten	Kalkulation DIN 276 mit Architektenhaftung
	Drittkalkulation mit weiterem Architekten und Energieeffizienzexperten
	Kalkulation durch potentiellen Generalunternehmer
	Baubegutachtungen durch Sachverständige zu bereits erfolgter Entkernung und Rohbauqualität Leimschichtholzbinder
Externe Baukostensteigerung, z. B. aus Wiederaufbau Ukraine, Sonder-"Vermögen" etc.	Stehender Rohbau (üblicherweise ca. 45 % der Gesamtkosten)
	Kurze Projektlaufzeit mit Sanierungsdauer ca. 9 bis 12 Monate
Materialverfügbarkeit	Serielle Sanierung mit vorgefertigten Fassadenteilen
Fachkräftemangel	Werkverträge mit Fixterminen
Bauverzögerung	Bauzeitenplan; Werkverträge mit Fixterminen

Ein lange aufgeschobenes Bugwellenprojekt mit im Detail in den Jahren bis 2026 immer wieder erneut kalkulierten Risiken wird mit externer Förderung (Investitionsbank, KfW) lukrativ und verwirklicht.