

PROJEKTEXPOSÉ · ENTWICKLUNGSPROJEKT

Quartier Almterrassen

Geförderter Wohnungsneubau Auf der Alm · Arnsberg



Lageplan – Auszug aus der Genehmigungsplanung © Hinkelmann Architekturbüro

Direkterwerb des Entwicklungsprojektes nach HOAI Leistungsphase 4: vollständig gefördertes Wohnungsbauprojekt im QNG-Standard mit erteilter Baugenehmigung, Bedarfsbestätigung der Stadt Arnsberg und einreichungsreifem Förderantrag bei der NRW.BANK. Der Grundstückserwerb ist im Oktober 2025 erfolgt, das Vorhaben befindet sich bereits im Bau; geplante Fertigstellung im Frühjahr 2028.

Projekt auf einen Blick

1.260 m² Wohnfläche	1.260 m² ... davon sozial gefördert	21 Wohneinheiten	779.000 € Kaufpreis Entwicklungsprojekt
4,72 Mio € Gesamtinvestition	4,52 Mio € ... davon Förderdarlehen	18,3 % EK-Rendite p. a. *	25,2 % ...inkl. Steuervorteil**

* Eigenkapitalrendite p. a. gemittelt über die ersten zehn Betriebsjahre gem. Projektkalkulation, bezogen auf den kalkulatorischen Eigenkapitaleinsatz von rd. 472.206 €; ** EK-Rendite inkl. Steuervorteil unter Ausnutzung der Sonder-AfA für QNG-zertifizierte Immobilien.

1 Das Projekt

Mit dem „Quartier Almterrassen“ entsteht Auf der Alm in Arnsberg ein modernes, nachhaltiges Mehrfamilienhaus mit 21 öffentlich geförderten Wohneinheiten. Auf dem rund 1.041 m² großen Grundstück werden über Erdgeschoss und fünf Obergeschosse rund 1.260 m² Wohnfläche realisiert — durchgängig im QNG-Standard (Effizienzhaus 40 / Netto-Null), mit Wärmepumpe, Aufzug, begrünten Außenanlagen sowie Terrasse, Balkon oder Loggia für jede Wohnung. Das Vorhaben ist genehmigt; der Grundstückserwerb ist im Oktober 2025 erfolgt und der Bau hat bereits begonnen.

Arnsberg ist Kreisstadt des Hochsauerlandkreises und zählt rund 73.000 Einwohner. Die Stadt liegt landschaftlich reizvoll im Sauerland an der Ruhr und ist über die A46 an das überregionale Straßennetz angebunden; eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Das Grundstück Auf der Alm liegt in ruhiger Wohnlage.

Objekt / Adresse	Auf der Alm, 59821 Arnsberg
Projektnummer	25XXALM
Grundstücksfläche	ca. 1.041 m ²
Wohnfläche gesamt	1.260 m ² (100 % gefördert)
Wohneinheiten	21 (15 × 2-Personen, 6 × 1-Person)
Geschosse	Erdgeschoss + 5 Obergeschosse
Stellplätze	21 (inkl. Carsharing; Stellplatzsatzung erfüllt)
Energiestandard	Effizienzhaus 40 / Netto-Null · QNG-Zertifizierung
Status	Baugenehmigung erteilt — Vorhaben im Bau
Grundstückserwerb erfolgt	Oktober 2025
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2028 (bezugsfertig)

2 Nutzungs- und Förderkonzept

Geförderter Mietwohnungsbau (Einkommensgruppe A)

- 21 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf 1.260 m² Wohnfläche (15 Wohnungen für 2 Personen, 6 Wohnungen für 1 Person) — konsequent auf kleine Haushalte und Alleinerziehende zugeschnitten, alle Einheiten mit Terrasse, Balkon oder Loggia und über Aufzug erschlossen.
- Bewilligungsmiete von **6,70 €/m²** bei 30-jähriger Belegungsbindung — gesicherter, konjunkturunabhängiger Mietzins.
- Die Stadt Arnsberg hat den Bedarf an gefördertem Wohnraum bestätigt; eine Bedarfsbestätigung liegt vor.

Nachhaltigkeit & Ausstattung

- Realisierung im Effizienzhaus-40- und Netto-Null-Standard mit angestrebter QNG-Zertifizierung — Grundlage für die attraktive steuerliche Sonderabschreibung in den ersten vier Jahren nach Fertigstellung.
- Energieversorgung über Wärmepumpe; 20 Stellplätze (Rasengittersteine) inkl. Carsharing-Stellplatz sowie Fahrradstellplätze; gemeinschaftlicher Kinderwagen-/Mobilitätsraum.
- Begrünte Außenanlagen; barrierearme Erschließung über Aufzug.

Soll-Nettokaltmiete im ersten Volljahr nach Fertigstellung: **rd. 108.864 € p. a.** (inkl. Stellplatzerträge); mit jährlicher Indexierung (gesetzlich festgelegt: 1,5 % p. a.) steigend.

3 Öffentliche Förderung (NRW.BANK)

Das Projekt schöpft die Wohnraumförderung des Landes NRW vollständig aus, sodass kein weiteres Fremddarlehen für die Finanzierung benötigt wird. Der einreichungsreife Förderantrag bei der NRW.BANK ist Bestandteil der Transaktion. Die Förderung umfasst ein zinsgünstiges Darlehen (1,0 % Verzinsung, festgeschrieben über die volle Belegungsbindungsdauer von 30 Jahren) mit einem erheblichen Tilgungsnachlass bei Baufertigstellung:

NRW.BANK-Darlehen	4.515.600 €
... davon Grunddarlehen Einkommensgruppe A	3.918.600 € (Tilgungsnachlass 1.371.510 €)
... davon Zusatzdarlehen KfW-40-Standard	378.000 € (Tilgungsnachlass 189.000 €)
... davon Zusatzdarlehen Null-/Klimaschutzhaus	189.000 € (Tilgungsnachlass 94.500 €)
... davon Standortbedingte Mehrkosten	30.000 € (Tilgungsnachlass 15.000 €)
Tilgungsnachlass gesamt	1.670.010 €

Effekt: Nach Anrechnung des Tilgungsnachlasses (Valutierung unmittelbar nach Bauabnahme durch die Stadt Arnsberg) verbleiben rd. 2.845.590 € als zu bedienendes Wohnraumförderdarlehen. Dieses wird bei 1,0 % Verzinsung und 1,2 % Tilgung mit fünf tilgungsfreien Anlaufjahren über die volle Belegungsbindung von 30 Jahren bedient. Der Tilgungsnachlass von 1,67 Mio € wirkt wie ein verlorener Zuschuss und senkt die effektive Finanzierungslast deutlich.

4 Transaktionsstruktur: Direkterwerb

Die ZukunftWohnen GmbH veräußert das genehmigte und geförderte Entwicklungsprojekt im Wege eines Direkterwerbs. Das Grundstück wurde im Oktober 2025 erworben, die Baugenehmigung liegt vor und der Bau hat bereits begonnen — der Erwerber übernimmt somit ein gesichertes, in Umsetzung befindliches Vorhaben einschließlich Baurecht, vorbereitetem Förderantrag und der erforderlichen Bedarfsbestätigung der Stadt Arnsberg. Zur vollen Nutzung der attraktiven Sonder-AfA aufgrund der QNG-Zertifizierung (insg. rund 0,8 Mio. € Abschreibungsvolumen über die ersten vier Jahre) wird der Erwerb ins Privatvermögen empfohlen.

Im Kaufgegenstand enthalten

- Grundstück Auf der Alm (ca. 1.041 m², lastenfrei) mit dem im Bau befindlichen Bauvorhaben.
- Erteilte Baugenehmigung (Genehmigungsplanung, HOAI Lph. 1–4 abgeschlossen).
- Bedarfsbestätigung der Stadt Arnsberg als Fördervoraussetzung liegt vor.
- Einreichungsreifer Förderantrag bei der NRW.BANK liegt vor.
- Vollständige Planungs- und Kalkulationsunterlagen.

Konditionen

Erwerbsform	Direkterwerb des Entwicklungsprojekts (Asset Deal)
Verkäufer	ZukunftWohnen Projektgesellschaft mbH
Übergabezeitpunkt	nach HOAI Lph. 4 / Baugenehmigung
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2028
Kaufpreis (Entwicklungsprojekt)	779.000 €

Vorteil der Struktur: Der Erwerber kann sein sonstiges Einkommen — unabhängig von der Einkunftsart — durch Ausnutzung des Abschreibungsvolumens von rund 0,8 Mio € über die ersten vier Betriebsjahre signifikant mindern, da nur etwa 40 % dieses Volumens durch die zu versteuernden Mieterträge ausgeschöpft werden. Bei einem persönlichen Steuersatz von 42 % werden so ca. 205.000 € an Steuerlast vermieden.

5 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die nachstehende Betrachtung folgt dem Aufbau des Darlehensverlaufs der Projektkalkulation und stellt die NRW.BANK-Wohnraumförderfinanzierung der Ertragsseite gegenüber. Nach Erwerb und Bauphase erfolgt die Fertigstellung im Frühjahr 2028; dargestellt ist der 30-jährige Zeitraum der Belegungsbindung 2028 – 2057. In diesem Zeitraum ist aufgrund der Förderkonditionen (fester Zinssatz von 1,0 %) sowie der gesetzlich festgelegten Miete inkl. Indexierung (1,5 % p. a.) eine vollständige Kalkulierbarkeit der Erträge gegeben.

5.1 Gesamtinvestitionskosten

Kostengruppe (DIN 276, brutto)	Betrag
100 Projektentwicklung	845.215 €
200 Herrichten & Erschließen	74.327 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	2.099.160 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	899.640 €
500 Außenanlagen	111.491 €
700 Baunebenkosten	573.231 €
Unvorhergesehenes	119.000 €
Gesamtinvestitionskosten (≈ 3.748 €/m² Wfl.)	4.722.065 €

5.2 Finanzierung und Kennzahlen

Gesamtinvestitionskosten	4.722.065 € (≈ 3.748 €/m²)
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (vor Tilgungsnachlass)	4.515.600 €
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (nach Tilgungsnachlass)	2.845.590 €
Notwendiger Eigenkapitaleinsatz lt. Förderrichtlinie (10 %)	472.206 €
Eigenkapitalrendite p. a. (Ø 10 Betriebsjahre)	ca. 18,3 %
Eigenkapitalrendite p. a. inkl. Steuervorteil durch Sonder-AfA	ca. 25,2 %
Rohertrag vor Steuern im schlechtesten Jahr (Betriebsjahr 6)	ca. 45.814 €
Debt Yield	ca. 3,6 %
Kapitaldienstdeckung (KDF)	1,55×
Wertzuwachs p. a. (Annahme 2 % Wertsteigerung)	ca. 82.891 €

5.3 Darlehens-, Abschreibungs- und Ertragsverlauf (Auszug, Beträge in €)

Dargestellt sind ausgewählte Jahre des 30-jährigen Betrachtungszeitraums 2028 – 2057. Die Summenzeile bezieht sich auf den Gesamtzeitraum. Die Anfangsjahre sind teilweise zins- und tilgungsfrei.

Jahr	Restschuld (1.1.)	Zins + Fin.	Tilgung	Kapital- dienst	Miet- ertrag	Abschrei- bung	Rohertrag v. St.
2028	2.845.590	0	0	0	108.864	220.684	97.119
2029	2.845.590	0	0	0	111.041	209.650	99.096
2030	2.845.590	14.228	0	14.228	113.262	199.167	86.886
2033	2.845.590	28.456	34.147	62.603	120.195	65.936	45.814
2038	2.671.406	26.714	35.889	62.603	132.705	51.020	56.200
2043	2.488.336	24.883	37.720	62.603	146.517	39.478	68.789
2048	2.295.928	22.959	39.644	62.603	161.766	30.548	82.709
2053	2.093.705	20.937	41.666	62.603	178.603	23.637	98.099
2057	1.924.525	19.245	43.358	62.603	193.326	19.253	111.573
Σ 28– 57	–	643.336	964.423	1.607.758	4.416.403	1.841.040	2.354.924

Lesehilfe: „Abschreibung“ zeigt das steuerliche AfA-Volumen des Jahres (degressive AfA, in den ersten vier Jahren mit QNG-Sonder-AfA). „Rohertrag vor Steuern“ = Mietertrag abzüglich Verwaltungs-/Bewirtschaftungskosten und Kapitaldienst. Über den 30-Jahres-Zeitraum stehen kumulierten Mieterträgen von rd. 4,4 Mio € ein Kapitaldienst von rd. 1,6 Mio € (davon 1,0 Mio € Tilgung, 0,6 Mio € Zinsen) sowie ein Abschreibungsvolumen von rd. 1,8 Mio € gegenüber. Mietsteigerungen sind mit rd. 2 % p. a. unterstellt.

Steuerlicher Hebel: Die hohen Abschreibungsvolumina der Anfangsjahre (QNG-Sonder-AfA) erzeugen steuerliche Verlustvorträge und heben die Nachsteuerrendite des Eigenkapitals auf rd. 25,2 % p. a. (Ø erste zehn Betriebsjahre).

6 Investment-Highlights

- Baureifes, genehmigtes Projekt — Einstieg ohne Planungs- und Genehmigungsrisiko (Baugenehmigung liegt vor).
- 100 % geförderter Wohnungsbau; Bedarf durch die Stadt Arnsberg bestätigt; gesicherte Fördermieten, 30 Jahre vollständig durchkalkulierbar.
- Maximale NRW.BANK-Förderung mit 1,67 Mio € nicht rückzahlbarem Tilgungsnachlass; kein weiteres Fremddarlehen erforderlich.
- Hoher Nachhaltigkeitsstandard (EH40, Netto-Null, QNG) mit Sonder-AfA — EK-Rendite rd. 18,3 % p. a. (inkl. Steuervorteil rd. 25,2 %).
- Klar strukturierter Direkterwerb des genehmigten Entwicklungsprojekts.
- Gute Veräußerbarkeit nach Ende der Belegungsbindung durch universelle Wohnungszuschnitte und energetisch höchsten Standard.

Kontakt

ZukunftWohnen Projektgesellschaft mbH

c/o ISZ.ruhr · Am Hensberg 8 · 58300 Wetter (Ruhr) · 02335/973625 · info@isz.ruhr

Hinweis: Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Alle Angaben, Flächen, Kosten- und Ertragsannahmen beruhen auf dem aktuellen Planungs- und Kalkulationsstand und sind ohne Gewähr; sie stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist eine modellhafte Prognose und keine Renditezusage; Renditeangaben hängen von Annahmen (u. a. Eigenkapitaleinsatz, Steuersatz, Mietentwicklung) ab. Steuerliche und rechtliche Aspekte (insbesondere die Behandlung der Grunderwerbsteuer und der Kaufnebenkosten) sind im Einzelfall durch fachkundige Berater zu prüfen. Irrtümer und Zwischenveräußerung vorbehalten.