

PROJEKTEXPOSÉ · ENTWICKLUNGSPROJEKT

Quartier am Bauverein

Geförderter Wohnungsneubau Zum Bauverein · Gelsenkirchen*Perspektive – Visualisierung © Hinkelmann Architekturbüro, Gelsenkirchen*

Direkterwerb des Entwicklungsprojektes nach HOAI Leistungsphase 4: vollständig gefördertes Wohnungsbauprojekt im QNG-Standard mit erteilter Baugenehmigung, Bedarfsbestätigung der Stadt Gelsenkirchen und einreichungsreifem Förderantrag bei der NRW.BANK. Der Baubeginn ist für Herbst 2026 vorgesehen, die geplante Fertigstellung für 2028.

Projekt auf einen Blick

951 m² Wohnfläche	951 m² ... davon sozial gefördert	13 Wohneinheiten	749.000 € Kaufpreis Entwicklungsprojekt
3,76 Mio € Gesamtinvestition	3,41 Mio € ... davon Förderdarlehen	17,4 % EK-Rendite p. a.*	23,9 % ...inkl. Steuervorteil**

* Eigenkapitalrendite p. a. gemittelt über die ersten zehn Betriebsjahre gem. Projektkalkulation, bezogen auf den kalkulatorischen Eigenkapitaleinsatz von rd. 376.262 €; ** EK-Rendite inkl. Steuervorteil unter Ausnutzung der Sonder-AfA für QNG-zertifizierte Immobilien.

1 Das Projekt

Mit dem „Quartier am Bauverein“ entsteht an der Straße Zum Bauverein in Gelsenkirchen ein modernes, nachhaltiges Mehrfamilienhaus mit 13 öffentlich geförderten Wohneinheiten. Auf dem rund 1.180 m² großen Grundstück werden rund 951 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 Baubeginn ist für Herbst 2026 vorgesehen.

Gelsenkirchen liegt im nördlichen Ruhrgebiet und zählt rund 260.000 Einwohner. Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr ist die Stadt über die Autobahnen A2, A40 und A42 hervorragend angebunden; eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, der Hauptbahnhof wenige Fahrminuten entfernt. Das Grundstück Zum Bauverein liegt in ruhiger, gewachsener Wohnlage — eine Kindertagesstätte befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Objekt / Adresse	Zum Bauverein 37, 45889 Gelsenkirchen
Projektnummer	24XXBAUV
Grundstücksfläche	ca. 1.180 m ²
Wohnfläche gesamt	951 m ² (100 % gefördert)
Wohneinheiten	13 (überwiegend 1- und 2-Personen-Wohnungen)
Stellplätze	14
Energiestandard	Effizienzhaus 40 / Netto-Null · QNG-Zertifizierung
Planungsstand	HOAI Lph. 4 — Baugenehmigung liegt vor
Geplanter Erwerb	2026 (Direkterwerb in Privatvermögen, vor Baubeginn)
Baubeginn	Herbst 2026
Geplante Fertigstellung	2028 (bezugsfertig)

2 Nutzungs- und Förderkonzept

Geförderter Mietwohnungsbau (Einkommensgruppe A)

- 13 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf 951 m² Wohnfläche, konsequent auf 1- und 2-Personen-Haushalte sowie 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 Gelsenkirchen 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; 14 Stellplätze sowie Fahrradstellplätze; begrünte Außenanlagen mit Kinderspielfeld auf dem Grundstück.
- Begrünte Außenanlagen; barrierearme Erschließung über Aufzug.

Soll-Nettokaltmiete im ersten Volljahr nach Fertigstellung: **rd. 81.500 € 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	3.408.060 €
... davon Grunddarlehen Einkommensgruppe A	2.957.610 € (Tilgungsnachlass 1.035.164 €)
... davon Zusatzdarlehen KfW-40-Standard	285.300 € (Tilgungsnachlass 142.650 €)
... davon Zusatzdarlehen Null-/Klimaschutzhaus	142.650 € (Tilgungsnachlass 71.325 €)
... davon Standortbedingte Mehrkosten	22.500 € (Tilgungsnachlass 11.250 €)
Tilgungsnachlass gesamt	1.260.389 €

Effekt: Nach Anrechnung des Tilgungsnachlasses (Valutierung unmittelbar nach Bauabnahme durch die Stadt Gelsenkirchen) verbleiben rd. 2.147.672 € 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 1,26 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. Die Baugenehmigung liegt vor, der Förderantrag ist einreichungsreif, der Baubeginn ist für Herbst 2026 vorgesehen. Der Erwerber übernimmt ein vollständig vorbereitetes, genehmigtes und gefördertes Vorhaben einschließlich lastenfreiem Grundstück, Baurecht und der erforderlichen Bedarfsbestätigung der Stadt Gelsenkirchen. Zur vollen Nutzung der attraktiven Sonder-AfA aufgrund der QNG-Zertifizierung (insg. rund 0,62 Mio. € Abschreibungsvolumen über die ersten vier Jahre) wird der Erwerb ins Privatvermögen empfohlen.

Im Kaufgegenstand enthalten

- Grundstück Zum Bauverein 37 (ca. 1.180 m², baureif und lastenfrei).
- Erteilte Baugenehmigung (Genehmigungsplanung, HOAI Lph. 1–4 abgeschlossen).
- Bedarfsbestätigung der Stadt Gelsenkirchen 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
Baubeginn	Herbst 2026
Geplante Fertigstellung	2028
Kaufpreis (Entwicklungsprojekt)	749.000 €

Vorteil der Struktur: Der Erwerber kann sein sonstiges Einkommen — unabhängig von der Einkunftsart — durch Ausnutzung des Abschreibungsvolumens von rund 0,62 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. 155.000 € 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 Baubeginn (Herbst 2026) erfolgt die Fertigstellung im Jahr 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	839.404 €
200 Herrichten & Erschließen	84.252 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	1.527.782 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	679.014 €
500 Außenanlagen	126.378 €
700 Baunebenkosten	386.788 €
Unvorhergesehenes	119.000 €
Gesamtinvestitionskosten (≈ 3.956 €/m² Wfl.)	3.762.618 €

5.2 Finanzierung und Kennzahlen

Gesamtinvestitionskosten	3.762.618 € (≈ 3.956 €/m²)
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (vor Tilgungsnachlass)	3.408.060 €
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (nach Tilgungsnachlass)	2.147.672 €
Notwendiger Eigenkapitaleinsatz lt. Förderrichtlinie (10 %)	376.262 €
Eigenkapitalrendite p. a. (Ø 10 Betriebsjahre)	ca. 17,4 %
Eigenkapitalrendite p. a. inkl. Steuervorteil durch Sonder-AfA	ca. 23,9 %
Rohertrag vor Steuern im schlechtesten Jahr (Betriebsjahr 6)	ca. 34.199 €
Debt Yield	ca. 3,7 %
Kapitaldienstdeckung (KDF)	1,56×
Wertzuwachs p. a. (Annahme 2 % Wertsteigerung)	ca. 62.916 €

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	2.147.672	0	0	0	81.500	166.283	73.655
2029	2.147.672	0	0	0	83.130	157.968	75.151
2030	2.147.672	10.738	0	10.738	84.793	150.070	65.940
2033	2.147.672	21.477	25.772	47.249	89.983	49.682	34.199
2038	2.016.208	20.162	27.087	47.249	99.349	38.443	42.813
2043	1.878.039	18.780	28.468	47.249	109.689	29.746	52.337
2048	1.732.821	17.328	29.921	47.249	121.105	23.017	62.865
2053	1.580.196	15.802	31.447	47.249	133.710	17.810	74.503
2057	1.452.510	14.525	32.724	47.249	144.732	14.507	84.691
Σ 28– 57	–	485.549	727.885	1.213.434	3.306.315	1.387.199	1.789.127

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. 3,3 Mio € ein Kapitaldienst von rd. 1,2 Mio € (davon 0,7 Mio € Tilgung, 0,5 Mio € Zinsen) sowie ein Abschreibungsvolumen von rd. 1,4 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. 23,9 % 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 Gelsenkirchen bestätigt; gesicherte Fördermieten, 30 Jahre vollständig durchkalkulierbar.
- Maximale NRW.BANK-Förderung mit 1,26 Mio € nicht rückzahlbarem Tilgungsnachlass; kein weiteres Fremddarlehen erforderlich.
- Hoher Nachhaltigkeitsstandard (EH40, Netto-Null, QNG) mit Sonder-AfA — EK-Rendite rd. 17,4 % p. a. (inkl. Steuervorteil rd. 23,9 %).
- Klar strukturierter Direkterwerb des genehmigten Entwicklungsprojekts von der ZukunftWohnen GmbH.
- 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.