

PROJEKTEXPOSÉ · ENTWICKLUNGSPROJEKT

Quartier Fischers Garten

Geförderter Wohnungsneubau an der Fischerstraße · Gelsenkirchen-Horst

Visualisierung © Hinkelmann GmbH Architekten & Ingenieure, Hamm

Direkterwerb des Entwicklungsprojektes nach HOAI Leistungsphase 4: baureifes, vollständig gefördertes Wohnungsbauprojekt im QNG-Standard mit vorliegender Baugenehmigung, Bedarfsbestätigung der Stadt Gelsenkirchen und einreichungsreifem Förderantrag bei der NRW.BANK. Geplante Fertigstellung im Frühjahr 2028.

Projekt auf einen Blick

1.377 m² Wohnfläche	1.377 m² ... davon sozial gefördert	16 Wohneinheiten	789.000 € Kaufpreis Entwicklungsprojekt
5,46 Mio € Gesamtinvestition	4,92 Mio € ... davon Förderdarlehen	16,6 % EK-Rendite p. a.*	25,7 % ...inkl. Steuervorteil**

* Eigenkapitalrendite p. a. gemittelt über die ersten zehn Betriebsjahre gem. Projektkalkulation, bezogen auf den kalkulatorischen Eigenkapitaleinsatz von rd. 545.759 €; ** EK-Rendite inkl. Steuervorteil unter Ausnutzung der Sonder-AfA für QNG-zertifizierte Immobilien.

1 Das Projekt

Mit dem „Quartier Fischers Garten“ entsteht an der Fischerstraße im Gelsenkirchener Stadtteil Horst ein modernes, nachhaltiges Mehrfamilienhaus mit 16 öffentlich geförderten Wohneinheiten. Auf drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss werden rund 1.377 m² Wohnfläche realisiert – durchgängig im QNG-Standard (Effizienzhaus 40 / Netto-Null), mit Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage, begrünten Außenanlagen und einem Kinderspielplatz direkt auf dem Grundstück.

Gelsenkirchen liegt im nördlichen Ruhrgebiet und zählt rund 260.000 Einwohner. Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr ist die Stadt hervorragend angebunden: Die Autobahnen A2 und A42

sind in jeweils rund 5 km erreichbar, eine Bushaltestelle liegt rund 50 m entfernt, der Hauptbahnhof rund 8 km. Das rechteckig geschnittene, vollständig zurückgebaute und altlastenfreie Grundstück (Bodengutachten liegt vor) ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt im Stadterneuerungsgebiet.

Objekt / Adresse	Fischerstraße 58–60, 45899 Gelsenkirchen (Stadtteil Horst)
Projektnummer	24XXFISC
Grundstücksfläche	ca. 1.360 m ²
Wohnfläche gesamt	1.377 m ² (100 % gefördert)
Wohneinheiten	16 (4 je Geschoss, EG – 3. OG/SG)
Bruttogeschossfläche	ca. 1.520 m ²
Stellplätze	8 PKW (E-Ladeinfrastruktur) + Fahrradstellplätze
Energiestandard	Effizienzhaus 40 / Netto-Null · QNG-Zertifizierung
Planungsstand	HOAI Lph. 4 - Baugenehmigung liegt vor
Geplanter Erwerb	ab 01.07.2026 (Direkterwerb in Privatvermögen)
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2028

2 Nutzungs- und Förderkonzept

Geförderter Mietwohnungsbau (Einkommensgruppe A)

- 16 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf 1.377 m² Wohnfläche, gleichmäßig auf vier Geschosse verteilt (4 Wohneinheiten je Geschoss) – von der kompakten Einheit bis zur Familienwohnung, alle mit Terrasse, Balkon oder Loggia.
- 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 und Photovoltaik-Anlage; 8 PKW-Stellplätze mit Infrastruktur für Elektromobilität sowie Fahrradstellplätze.
- Begrünte Außenanlagen und ein Kinderspielplatz direkt auf dem Grundstück.

Soll-Nettokaltmiete im ersten Volljahr nach Fertigstellung: **rd. 113.950 € p. a.** zzgl. 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	4.924.620 €
--------------------------	-------------

... davon Grunddarlehen Einkommensgruppe A	4.282.470 € (Tilgungsnachlass 1.498.864 €)
... davon Zusatzdarlehen KfW-40-Standard	413.100 € (Tilgungsnachlass 206.550 €)
... davon Zusatzdarlehen Null-/Klimaschutzhaus	206.550 € (Tilgungsnachlass 103.275 €)
... davon Standortbedingte Mehrkosten	22.500 € (Tilgungsnachlass 11.250 €)
Tilgungsnachlass gesamt	1.819.940 €

Effekt: Nach Anrechnung des Tilgungsnachlasses (Valutierung erfolgt unmittelbar nach Bauabnahme durch die Stadt Gelsenkirchen) verbleiben rd. 3.104.680 € als zu bedienendes Wohnraumförderdarlehen. Dieses wird anschließend bei einer Verzinsung von 1,0 % und einer Tilgung von 1,2 % bei fünf tilgungsfreien Anlaufjahren über die volle Laufzeit der Belegungsbindung von 30 Jahren bedient. Der Tilgungsnachlass von 1,82 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. Der Erwerber übernimmt das Vorhaben auf dem Stand der HOAI-Leistungsphase 4 vorbereitet und genehmigt vor Baubeginn – einschließlich lastenfreiem Grundstück, Baurecht und vorbereitetem Förderantrag sowie der erforderlichen Bedarfsbestätigung der Stadt Gelsenkirchen. Zur vollen Nutzung der attraktiven Sonder-AfA aufgrund der QNG-Zertifizierung des Gebäudes (insg. etwa 1,03 Mio. € Abschreibungsvolumen über die ersten vier Jahre) wird der Erwerb ins Privatvermögen empfohlen.

Im Kaufgegenstand enthalten

- Grundstück Fischerstraße 58-60 (ca. 1.360 m², baureif und lastenfrei).
- Vorliegende Baugenehmigung (Bauantrag 2025, Genehmigung Frühjahr 2026; 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 sowie Bodengutachten liegt vor.

Konditionen

Erwerbsform	Direkterwerb des Entwicklungsprojekts (Asset Deal)
Verkäufer	ZukunftWohnen Projektgesellschaft mbH
Übergabezeitpunkt	nach HOAI Lph. 4 / Baugenehmigung
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2028
Kaufpreis (Entwicklungsprojekt)	789.000 €

Vorteil der Struktur: Der Erwerber hat die Möglichkeit, sein sonstiges Einkommen (völlig unabhängig von der Art des Einkommens) durch Ausnutzung des Abschreibungsvolumens von gut einer Million Euro über die ersten vier Jahre des Betriebs signifikant zu mindern, da nur etwa 40 % dieses Volumens durch zu versteuernde Mieterträge des Gebäudes ausgeschöpft werden. Bei einem persönlichen Steuersatz von 42 % werden so ca. 268.000 € 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 des NRW.Bank-Darlehens (insb. fester Zinssatz von 1,0 %) sowie der gesetzlich vorgeschriebenen Miete inkl. Indexierung (1,5 % p.a.) eine vollständige Kalkulierbarkeit der Erträge gegeben.

5.1 Gesamtinvestitionskosten

Kostengruppe (DIN 276, brutto)	Betrag
100 Projektentwicklung	856.065 €
200 Herrichten & Erschließen	97.104 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	2.376.014 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	983.178 €
500 Außenanlagen	145.656 €
700 Baunebenkosten	666.400 €
800 Finanzierungskosten	85.000 €
Unvorhergesehenes	248.177 €
Gesamtinvestitionskosten (≈ 3.963 €/m² Wfl.)	5.457.594 €

5.2 Finanzierung und Kennzahlen

Gesamtinvestitionskosten	5.457.594 € (≈ 3.963 €/m²)
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (vor Tilgungsnachlass)	4.924.620 €
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (nach Tilgungsnachlass)	3.104.680 €
Notwendiger Eigenkapitaleinsatz lt. Förderrichtlinie (10 %)	545.759 €
Eigenkapitalrendite p. a. (Ø 10 Betriebsjahre)	ca. 16,6 %
Eigenkapitalrendite p. a. inkl. Steuervorteil durch Sonder-AfA	ca. 25,7 %
Rohertrag vor Steuern im schlechtesten Jahr (Betriebsjahr 6)	ca. 46.461 €
Debt Yield	ca. 3,5 %
Kapitaldienstdeckung (KDF)	1,51×
Wertzuwachs p. a. (Annahme 2 % Wertsteigerung)	ca. 87.516 €

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	3.104.680	0	0	0	113.951	278.159	103.040
2029	3.104.680	0	0	0	116.230	264.251	105.101
2030	3.104.680	15.523	0	15.523	118.554	251.038	91.679
2033	3.104.680	31.047	37.256	68.303	125.811	83.109	46.461
2038	2.914.637	29.146	39.157	68.303	138.905	64.308	57.302
2043	2.714.899	27.149	41.154	68.303	153.363	49.760	70.375
2048	2.504.972	25.050	43.253	68.303	169.325	38.503	84.809
2053	2.284.337	22.843	45.460	68.303	186.948	29.793	100.745
2057	2.099.753	20.998	47.305	68.303	202.359	24.267	114.680
Σ 28– 57	–	701.911	1.052.233	1.754.144	4.622.765	2.320.520	2.426.984

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. 4,6 Mio € ein Kapitaldienst von rd. 1,8 Mio € (davon 1,1 Mio € Tilgung, 0,7 Mio € Zinsen) sowie ein Abschreibungsvolumen von rd. 2,3 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. 25,7 % 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 1,82 Mio € nicht rückzahlbarem Tilgungsnachlass.
- Hoher Nachhaltigkeitsstandard (EH40, Netto-Null, QNG) mit Sonder-AfA – EK-Rendite rd. 16,6 % p. a. (inkl. Steuervorteil rd. 25,7 %).
- 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.