

PROJEKTEXPOSÉ · ENTWICKLUNGSPROJEKT

Quartier Hevener Bogen

Geförderter Wohnungsneubau am Knapp · Witten-Heven

© Hinkelmann GmbH Architekten & Ingenieure, Hamm

Share Deal nach HOAI Leistungsphase 4 als baureifes, sozial gefördertes Wohnungsbauprojekt mit vorliegender Baugenehmigung, Bedarfsbestätigung der Stadt Witten und einreichungsreifem Förderantrag bei der NRW.BANK. Geplante Veräußerung des Entwicklungsprojektes im Q2/2027, Fertigstellung des Baukörpers im Frühjahr 2029.

Projekt auf einen Blick

1.870 m² Wohnfläche	1.400 m² ... davon sozial gefördert	26 Wohneinheiten	1,29 Mio € Kaufpreis Share Deal
7,34 Mio € Gesamtinvestition	5,01 Mio € ... davon Förderdarlehen	17,1 % EK-Rendite p. a.*	27,3 % ...inkl. Steuervorteil**

* Eigenkapitalrendite p. a. gemittelt über die ersten zehn Betriebsjahre gem. Projektkalkulation, bezogen auf den kalkulatorischen Eigenkapitaleinsatz von rd. 734.281 €; **EK-Rendite inkl. Steuervorteil unter Ausnutzung der Sonder-AfA für QNG-zertifizierte Immobilien.

1 Das Projekt

Auf einem der letzten großen Baugrundstücke im Wittener Ortsteil Heven, günstig gelegen insb. in Sichtweite zur Ruhr-Universität Bochum, entsteht mit dem „Quartier Hevener Bogen“ ein modernes Mehrfamilienhaus-Ensemble mit insgesamt 26 Wohneinheiten. Der markante, geschwungene Baukörper an der Einmündung Knapp/Herbeder Straße schließt eine prägende Baulücke und verbindet geförderten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten mit frei finanzierten Einheiten in attraktiver, stadt- und naturnaher Lage.

Das Grundstück mit rund 2.974 m² liegt in unmittelbarer Nähe zur Ruhr und zum Kemnader See. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar; die Wittener Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder auch dem Fahrrad zugänglich. Witten ist mit rund 100.000 Einwohnern die größte Stadt des südlichen Ruhrgebiets und Sitz der privaten Universität Witten/Herdecke.

Objekt / Adresse	Knapp 14, 58455 Witten (Ortsteil Heven)
Projektnummer	26XXKNA
Grundstücksfläche	ca. 2.974 m ²
Wohnfläche gesamt	1.870 m ² (städtebaulicher Entwurf)
davon gefördert (EG + 1. OG)	1.400 m ² · 22 WE
davon frei finanziert (SG)	470 m ² · 4 WE
Stellplätze	26
Planungsstand	HOAI Lph. 4 - Baugenehmigung liegt vor
Geplanter Erwerb	ab 01.04.2027 (Share Deal)
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2029 (bezugsfertig)

2 Nutzungs- und Förderkonzept

Das Quartier kombiniert zwei Bausteine zu einem ausgewogenen, risikoarmen Mietkonzept:

Geförderter Mietwohnungsbau (Einkommensgruppe A)

- 22 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf 1.400 m² Wohnfläche, ausgelegt auf einen breiten Wohnungsmix vom Single-Apartment bis zur 5-Personen-Wohnung.
- Bewilligungsmiete von **6,70 €/m²** - gesicherter, konjunkturunabhängiger Mietzins über die gesamte Bindungsdauer mit einer jährlichen Steigerung von 1,5%.
- Die Stadt Witten hat den Bedarf mit Schreiben vom 22.05.2026 ausdrücklich bestätigt (Bedarfsbestätigung durch Amt für Wohnen und Soziales).

Frei finanziert Wohnungsbau

- 4 frei finanzierte Wohnungen auf 470 m² im 2. Obergeschoss zu **14,00 €/m²** - Marktmiete als Renditehebel und Diversifikation.

Soll-Nettokaltmiete im ersten Volljahr nach Fertigstellung (2030): **rd. 214.700 € p. a.** zzgl. Stellplatzerträge; mit jährlicher Indexierung (1,5 %) steigend.

3 Öffentliche Förderung (NRW.BANK)

Das Projekt schöpft die Wohnraumförderung des Landes NRW vollständig aus. Der einreichungsreife Förderantrag bei der NRW.BANK ist Bestandteil der Transaktion. Die Förderung umfasst zinsgünstige Darlehen (Zinssatz 1,0 % garantiert über die vollen 30 Jahre der Belegungsbindung) mit erheblichen, nicht rückzahlbaren Tilgungsnachlässen:

NRW.BANK-Darlehen	5.014.000 € (Nachlass 1.853.900 €)
davon Grunddarlehen A	4.354.000 € (Nachlass 1.523.900 €)
davon Zusatzdarl. KfW-40	420.000 € (Nachlass 210.000 €)
davon Zusatzdarl. NEH	210.000 € (Nachlass 105.000 €)
davon Zusatzdarl. Standort	30.000 € (Nachlass 15.000 €)

Effekt: Von der vollen Darlehenssumme verbleiben nach Anrechnung des Tilgungsnachlasses (dieser wird bei Anzeige der Baufertigstellung valuiert) rd. 3.160.100 € als zu bedienendes Wohnraumförderdarlehen. Der Tilgungsnachlass von 1,85 Mio € (entspr. 37 %) wirkt wie verlorener Zuschuss und senkt die effektive Finanzierungslast im Weiteren deutlich.

4 Transaktionsstruktur: Share Deal

Die Urbanova Projektgesellschaft mbH besitzt das Grundstück und entwickelt das Vorhaben bis zur HOAI Leistungsphase 4. Der Endinvestor übernimmt das Projekt im Wege eines Share Deals durch Erwerb der Geschäftsanteile der Projektgesellschaft vor Baubeginn ab HOAI Lph 5.

Im Kaufgegenstand enthalten

- Grundstück Knapp 14 (ca. 2.974 m²), gehalten in der Projektgesellschaft.
- Vorliegende Baugenehmigung (HOAI Lph. 1-4 abgeschlossen).
- Bedarfsbestätigung der Stadt Witten für geförderten Wohnraum.
- Einreichungsreifer Förderantrag bei der NRW.BANK.
- Vollständige Planungs- und Kalkulationsunterlagen.

Konditionen

Erwerbsform	Share Deal
Verkäufer / Projektträger	Urbanova Projektgesellschaft mbH
Übergabezeitpunkt	nach HOAI Lph. 4 / Baugenehmigung
Zeitplan	Share Deal im Q2/2027, Baufertigstellung im Frühjahr 2029
Kaufpreis (Anteile)	1.290.000 €

Nach dem Share Deal: Auch die weitere Baubetreuung ab der HOAI Leistungsphase 5 kann durch das beteiligte Architekturbüro Hinkelmann mit Sitz in Hamm (Westf.) angeboten werden. Die im Weiteren gemachten Angaben zu den Baukosten (insb. Kostengruppen 300 und 400) stammen aus der Monitoring der laufenden Bautätigkeit in ähnlichen, sozial geförderten Wohnprojekten.

5 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Durch das Handwerker- und Dienstleister-Netzwerk der Projektentwickler hinter der Urbanova GmbH sind die hier gemachten Angaben zur Baukostenschätzung hinterlegt durch ein umfangreiches Monitoring aktueller Vergleichsprojekte.

5.1 Gesamtinvestitionskosten

Kostengruppe (DIN 276)	Betrag (brutto)
100 Grundstück & Entwicklung	1.392.555 €
200 Herrichten & Erschließen	212.344 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	3.115.420 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	1.335.180 €
500 Außenanlagen	318.515 €
700 Baunebenkosten	671.298 €
Unvorhergesehenes	297.500 €
Gesamtinvestitionskosten (≈ 3.927 €/m² Wfl.)	7.342.812 €

5.2 Finanzierung und Kennzahlen

Gesamtinvestitionskosten	7.342.812 € (≈ 3.927 €/m ² Wohnfläche)
Kaufpreis Entwicklungsprojekt (Share Deal)	1.290.000 €
Darlehen gesamt (nach Tilgungsnachlass)	4.754.631 €
davon NRW.BANK	3.160.100 €
davon KfW (KFN Programm)	1.594.531 €
Notwendiges Eigenkapital	734.281 €
Eigenkapitalrendite p. a. (Mittel über erste zehn Betriebsjahre)	ca. 17,1 %
Eigenkapitalrendite p. a. inkl. Steuervorteil QNG Sonder-AfA	ca. 27,3 %
Debt Yield	ca. 4,2 %
Kapitaldienstdeckung (KDF)	2,67×
Wertzuwachs p. a. (Annahme 2 % Wertsteigerung)	ca. 91.455 €

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

Dargestellt sind ausgewählte Jahre des 30-jährigen Betriebszeitraums 2029–2058 (Fertigstellung Frühjahr 2029). Die Summenzeile bezieht sich auf den Gesamtzeitraum 2029–2058. Die Anfangsjahre sind tilgungsfrei (tilgungsfreie Anlaufzeit der Förderdarlehen).

Jahr	Restschuld (1.1.)	Zins	Tilgung	Kapitaldienst	Miet-ertrag	Abschrei-bung	Rohertrag vor Steuern
2029	4.754.631	46.401	0	46.401	206.366	389.154	142.907
2030	4.754.631	62.201	0	62.201	210.494	369.696	130.944
2031	4.754.631	62.201	0	62.201	214.704	351.211	134.859
2034	4.684.819	76.695	71.119	147.814	227.845	116.272	61.473
2039	4.316.564	77.910	77.274	155.183	251.559	89.969	76.186
2044	3.912.710	68.908	86.275	155.183	277.742	69.616	100.593
2049	3.461.124	58.498	96.686	155.183	306.650	53.868	127.569
2054	2.954.276	46.429	108.755	155.183	338.566	41.682	157.384
2058	2.503.103	35.382	119.802	155.183	366.475	33.950	183.479
Σ 29-58	–	1.859.595	2.371.330	4.230.925	8.371.888	3.041.670	3.481.544

Lesehilfe: „Abschreibung“ zeigt das steuerliche AfA-Volumen des Jahres (degressive AfA, in den ersten Jahren mit Sonder-AfA aufgrund der QNG-Zertifizierung des Objektes). „Rohertrag vor Steuern“ = Mietertrag abzüglich Verwaltungs-/Bewirtschaftungskosten und Zinsen. Über den 30-Jahres-Zeitraum der Belegungsbindung stehen kumulierten Mieterträgen von rd. 8,4 Mio € ein Kapitaldienst von rd. 4,2 Mio € (davon 2,4 Mio € Tilgung, 1,9 Mio € Zinsen) sowie ein Abschreibungsvolumen von rd. 3,0 Mio € gegenüber. Mietsteigerungen sind mit 1,5 % p. a. entsprechend der gesetzlichen Grundlage des Landes NRW veranschlagt.

Steuerlicher Hebel: Die hohen Abschreibungsvolumina der Anfangsjahre (u. a. Sonder-AfA, durch QNG-Siegel) erzeugen steuerliche Verlustvträge und heben die Nachsteuerrendite des Eigenkapitals auf rd. 27,3 % p. a. gemittelt über die ersten zehn Betriebsjahre.

6 Investment-Highlights

- Erwerb eines baureifen Projekts mit vorliegender Baugenehmigung – Einstieg ohne Planungs- und Genehmigungsrisiko.
- Bedarf durch die Stadt Witten amtlich bestätigt; gesicherte, konjunkturunabhängige Fördermieten.
- Maximales NRW.BANK-Förderdarlehen mit 1,85 Mio € nicht rückzahlbarem Tilgungsnachlass und 1,0 % Zinssatz garantiert über die vollen 30 Jahre Belegungsbindung.
- Höchster energetischer Neubaustandard mit QNG-Zertifizierung – absolute Zukunftssicherheit unabhängig von weiterer politischer Regulation.
- Attraktive Eigenkapitalrendite von rd. 17,1 % p. a. (inkl. Steuervorteil 27,3 % p. a.).
- Share-Deal-Struktur mit Entfall der Grunderwerbsteuer.
- Attraktive, stadt- und gleichzeitig naturnahe Lage in Witten-Heven – auch nach Auslaufen der Belegungsbindung ist eine Vermietbarkeit nicht zuletzt auch durch die unmittelbare Nähe zur Ruhr-Universität und Hochschule Bochum gewährleistet.

Kontakt

Urbanova Projektgesellschaft mbH

c/o ISZ.ruhr eGbR · Am Hensberg 8 · 58300 Wetter (Ruhr) · +49 2335 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 des Share Deals und der Grunderwerbsteuer) sind im Einzelfall durch fachkundige Berater zu prüfen. Irrtümer und Zwischenveräußerung vorbehalten.