

PROJEKTEXPOSÉ · ENTWICKLUNGSPROJEKT

Quartier Kirchender Höfe

Geförderter Wohnungsneubau in zwei Baukörpern · Herdecke-Kirchende*Perspektive (SüdWest) – Visualisierung © Hinkelmann Architekturbüro*

Direkterwerb des Entwicklungsprojektes nach HOAI Leistungsphase 4: überwiegend gefördertes Wohnungsbauprojekt in zwei Baukörpern (17 + 7 Wohneinheiten) mit erteilter Baugenehmigung, Bedarfsbestätigung der Stadt Herdecke und einreichungsreifem Förderantrag bei der NRW.BANK. Der Baubeginn ist für Anfang 2028 vorgesehen, die Bezugsfertigkeit für Herbst 2029.

Projekt auf einen Blick

1.520 m² Wohnfläche	1.100 m² ... davon sozial gefördert	24 Wohneinheiten	725.000 € Kaufpreis Entwicklungsprojekt
5,61 Mio € Gesamtinvestition	3,86 Mio € ... davon Förderdarlehen	13,5 % EK-Rendite p. a.*	17,7 % ...inkl. Steuervorteil**

* Eigenkapitalrendite p. a. gemittelt über die ersten zehn Betriebsjahre gem. Projektkalkulation, bezogen auf den kalkulatorischen Eigenkapitaleinsatz von rd. 560.579 €; ** EK-Rendite inkl. Steuervorteil unter Ausnutzung der Sonder-AfA für QNG-zertifizierte Immobilien.

1 Das Projekt

Mit dem „Quartier Kirchender Höfe“ entstehen in Herdecke-Kirchende auf einem rund 2.011 m² großen Grundstück zwei Baukörper mit insgesamt 24 Wohneinheiten (17 + 7) und rund 1.520 m² Wohnfläche. Das Konzept verbindet öffentlich geförderten Wohnraum (rd. 1.100 m²) mit frei finanzierten Einheiten (rd. 420 m²); alle Wohnungen sind über Aufzug erschlossen und verfügen über Terrasse, Balkon oder Loggia. Das Vorhaben ist genehmigt; der Baubeginn ist für Anfang 2028 vorgesehen, die Bezugsfertigkeit für Herbst 2029.

Herdecke liegt im Ennepe-Ruhr-Kreis am Rand des Ruhrgebiets zwischen Ruhr und Hengsteysee und zählt rund 23.000 Einwohner. Der Stadtteil Kirchende ist eine begehrte, gewachsene Wohnlage; Geschäfte des täglichen Bedarfs und der ÖPNV sind fußläufig erreichbar, Dortmund,

Hagen und Witten sowie die A1/A45 sind wenige Fahrminuten entfernt. Das Grundstück Auf der Heide liegt in ruhiger Hanglage.

Objekt / Adresse	Auf der Heide, 58313 Herdecke (Kirchende)
Projektnummer	25XXHERD
Grundstücksfläche	ca. 2.011 m ²
Wohnfläche gesamt	1.520 m ² (1.100 gefördert / 420 frei finanziert)
Wohneinheiten	24 in zwei Baukörpern (17 + 7)
Stellplätze	24
Ausstattung	Aufzug · Balkon/Terrasse je Wohnung
Energiestandard	KfW-40 / Klimaschutzhaus (NRW.BANK-Förderung)
Planungsstand	HOAI Lph. 4 — Baugenehmigung liegt vor
Geplanter Erwerb	2027 (Direkterwerb in Privatvermögen, vor Baubeginn)
Baubeginn	Anfang 2028
Bezugsfertig	Herbst 2029

2 Nutzungs- und Förderkonzept

Geförderter Mietwohnungsbau (Einkommensgruppe A)

- Öffentlich geförderter Wohnraum auf rund 1.100 m² (Einkommensgruppe A) ergänzt um frei finanzierte Wohnungen auf rund 420 m² zu Marktmiete — insgesamt 24 Einheiten in zwei Baukörpern (17 + 7), alle über Aufzug erschlossen und mit Terrasse, Balkon oder Loggia.
- Bewilligungsmiete von **6,70 €/m²** bei 30-jähriger Belegungsbindung — gesicherter, konjunkturunabhängiger Mietzins.
- Die Stadt Herdecke 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.
- Hoher Energiestandard auf Basis der NRW.BANK-Förderbausteine (KfW-40 / Klimaschutzhaus); 20 Stellplätze sowie Fahrradstellplätze; begrünte Außenanlagen in Hanglage.
- Begrünte Außenanlagen; barrierearme Erschließung über Aufzug.

Soll-Nettokaltmiete im ersten Volljahr nach Fertigstellung: **rd. 164.976 € 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 für den geförderten Bauteil aus. 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; der frei finanzierte Bauteil sowie der Eigenkapitalanteil sind in der Kalkulation über ergänzende Bankdarlehen abgebildet:

NRW.BANK-Darlehen	3.860.276 €
... davon Grunddarlehen Einkommensgruppe A	3.311.000 € (Tilgungsnachlass 1.158.850 €)
... davon Zusatzdarlehen KfW-40-Standard	330.000 € (Tilgungsnachlass 165.000 €)
... davon Zusatzdarlehen Null-/Klimaschutzhaus	165.000 € (Tilgungsnachlass 82.500 €)
... davon Standortbedingte Mehrkosten	54.276 € (Tilgungsnachlass 27.138 €)
Tilgungsnachlass gesamt	1.434.755 €

Effekt: Nach Anrechnung des Tilgungsnachlasses (Valutierung unmittelbar nach Bauabnahme durch die Stadt Herdecke) verbleiben rd. 2.425.521 € 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 1,43 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 Anfang 2028 vorgesehen. Der Erwerber übernimmt ein vollständig vorbereitetes, genehmigtes und gefördertes Vorhaben einschließlich lastenfreiem Grundstück, Baurecht und der erforderlichen Bedarfsbestätigung der Stadt Herdecke. Zur vollen Nutzung der attraktiven Sonder-AfA aufgrund der QNG-Zertifizierung des geförderten Bauteils (insg. rund 0,74 Mio. € Abschreibungsvolumen über die ersten vier Jahre) wird der Erwerb ins Privatvermögen empfohlen.

Im Kaufgegenstand enthalten

- Grundstück Auf der Heide (ca. 2.011 m², lastenfrei) für zwei Baukörper.
- Erteilte Baugenehmigung (Genehmigungsplanung, HOAI Lph. 1–4 abgeschlossen).
- Bedarfsbestätigung der Stadt Herdecke 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	Anfang 2028
Bezugsfertig	Herbst 2029
Kaufpreis (Entwicklungsprojekt)	725.000 €

Vorteil der Struktur: Der Erwerber kann sein sonstiges Einkommen — unabhängig von der Einkunftsart — durch Ausnutzung des Abschreibungsvolumens von rund 0,74 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 45 % werden so ca. 200.000 € 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 (Anfang 2028) erfolgt die Bezugsfertigkeit im Herbst 2029; dargestellt ist der 30-jährige Betriebszeitraum 2030 – 2059 (erstes volles Mietjahr 2030). Der geförderte Bauteil bietet aufgrund der Förderkonditionen (fester Zinssatz von 1,0 %, indexierte Miete) eine hohe Kalkulierbarkeit; der frei finanzierte Bauteil ergänzt die Ertragsseite zu Marktkonditionen.

5.1 Gesamtinvestitionskosten

Kostengruppe (DIN 276, brutto)	Betrag
100 Projektentwicklung	787.125 €
200 Herrichten & Erschließen	119.655 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	2.441.880 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	904.400 €
500 Außenanlagen	430.756 €
700 Baunebenkosten	623.471 €
800 Finanzierungskosten	120.000 €
Unvorhergesehenes	178.500 €
Gesamtinvestitionskosten (≈ 3.688 €/m² Wfl.)	5.605.786 €

5.2 Finanzierung und Kennzahlen

Gesamtinvestitionskosten	5.605.786 € (≈ 3.688 €/m²)
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (vor Tilgungsnachlass)	3.860.276 €
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (nach Tilgungsnachlass)	2.425.521 €
Notwendiger Eigenkapitaleinsatz lt. Förderrichtlinie (10 %)	560.579 €
Eigenkapitalrendite p. a. (Ø 10 Betriebsjahre)	ca. 13,5 %
Eigenkapitalrendite p. a. inkl. Steuervorteil durch Sonder-AfA	ca. 17,7 %
Rohertrag vor Steuern im schlechtesten Jahr (Betriebsjahr 6)	ca. 29.417 €
Nettomietrendite (1. Betriebsjahr)	ca. 2,7 %
Debt Yield	ca. 4,1 %
Wertzuwachs p. a. (Annahme 2 % Wertsteigerung)	ca. 85.690 €

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

Dargestellt sind ausgewählte Jahre des 30-jährigen Betrachtungszeitraums 2030 – 2059. Die Summenzeile bezieht sich auf den Gesamtzeitraum. Die Anfangsjahre sind teilweise tilgungsfrei.

Jahr	Restschuld (1.1.)	Zins + Fin.	Tilgung	Kapital- dienst	Miet- ertrag	Abschrei- bung	Rohertrag v. St.
2030	4.171.032	57.698	0	57.698	164.976	199.301	94.034
2031	4.171.032	57.698	11.212	68.909	168.276	189.336	85.858
2032	4.159.820	57.305	11.604	68.909	171.641	179.869	88.953
2035	4.067.234	66.933	71.174	138.108	182.147	63.053	29.417
2040	3.697.222	79.577	75.496	155.073	201.105	63.053	29.888
2045	3.297.959	53.344	86.785	155.073	222.036	63.053	49.139
2050	2.838.043	43.310	100.261	155.073	245.146	63.053	70.393
2055	2.305.651	31.373	116.386	155.073	270.661	63.053	93.860
2059	1.818.031	20.189	131.564	155.073	292.972	0	114.380
Σ 30– 59	–	1.486.692	2.484.565	4.181.262	6.692.759	2.194.660	1.974.227

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. 6,7 Mio € ein Kapitaldienst von rd. 4,2 Mio € (davon 2,5 Mio € Tilgung, 1,5 Mio € Zinsen) sowie ein Abschreibungsvolumen von rd. 2,2 Mio € gegenüber. Mietsteigerungen sind mit rd. 2 % p. a. unterstellt.

Steuerlicher Hebel: Die hohen Abschreibungsvolumina der Anfangsjahre (QNG-Sonder-AfA) erzeugen steuerliche Verlustvträge und heben die Nachsteuerrendite des Eigenkapitals auf rd. 17,7 % p. a. (Ø erste zehn Betriebsjahre).

6 Investment-Highlights

- Baureifes, genehmigtes Projekt — Einstieg ohne Planungs- und Genehmigungsrisiko (Baugenehmigung liegt vor).
- Ausgewogener Mix aus gefördertem Wohnraum (gesicherte Fördermieten) und frei finanzierten Einheiten (Marktmiete); Bedarf durch die Stadt Herdecke bestätigt.
- NRW.BANK-Förderung mit 1,43 Mio € nicht rückzahlbarem Tilgungsnachlass für den geförderten Bauteil.
- Attraktive Rendite: EK-Rendite rd. 13,5 % p. a. (inkl. Steuervorteil rd. 17,7 %), Debt Yield rd. 4,1 %.
- Klar strukturierter Direkterwerb des genehmigten Entwicklungsprojekts von der ZukunftWohnen GmbH.
- Begehrte Wohnlage in Herdecke-Kirchende; zwei Baukörper (17 + 7 WE) auf einem Grundstück.

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.