

PROJEKTEXPOSÉ · ENTWICKLUNGSPROJEKT

Quartier Volmarsteiner Hof

Geförderter, altengerechter Wohnungsneubau · Wetter-Volmarstein*Perspektive – Visualisierung © Philipp Gärthe Architektur*

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

Projekt auf einen Blick

841 m² Wohnfläche	841 m² ... davon sozial gefördert	13 Wohneinheiten	350.000 € Kaufpreis Entwicklungsprojekt
3,50 Mio € Gesamtinvestition	3,15 Mio € ... davon Förderdarlehen	12,1 % EK-Rendite p. a.*	28,6 % ...inkl. Steuervorteil**

* Eigenkapitalrendite p. a. gemittelt über die ersten zehn Betriebsjahre gem. Projektkalkulation, bezogen auf den kalkulatorischen Eigenkapitaleinsatz von rd. 351.000 €; ** EK-Rendite inkl. Steuervorteil unter Ausnutzung der Sonder-AfA für QNG-zertifizierte Immobilien.

1 Das Projekt

Mit dem „Quartier Volmarsteiner Hof“ entsteht im historischen Kern von Wetter-Volmarstein ein modernes, altengerechtes Mehrfamilienhaus mit 13 öffentlich geförderten Wohneinheiten. Auf dem rund 1.204 m² großen Grundstück werden rund 841 m² Wohnfläche realisiert — barrierefrei und über Aufzug erschlossen, mit Terrasse, Balkon oder Loggia für jede Wohnung; die moderne

Architektur nimmt die kleinteilige, von Fachwerk geprägte Umgebung des Ortskerns auf. Das Vorhaben ist genehmigt; der Baubeginn ist für Herbst 2026 vorgesehen.

Wetter (Ruhr) liegt im Ennepe-Ruhr-Kreis am südlichen Rand des Ruhrgebiets an der Ruhr und zählt rund 28.000 Einwohner. Der Stadtteil Volmarstein besticht durch seinen historischen Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs und der ÖPNV sind fußläufig erreichbar, die Autobahn A1 sowie Hagen und das übrige Ruhrgebiet sind wenige Fahrminuten entfernt. Das Grundstück Hauptstraße 25 liegt zentral in gewachsener Wohnlage.

Objekt / Adresse	Hauptstraße 25, 58300 Wetter (Volmarstein)
Projektnummer	26XXHAUP
Grundstücksfläche	ca. 1.204 m ²
Wohnfläche gesamt	841 m ² (100 % gefördert)
Wohneinheiten	13 (altengerecht, barrierefrei)
Stellplätze	13
Ausstattung	Barrierefrei · Aufzug · Balkon/Terrasse je Wohnung
Energiestandard	KfW-40 / Klimaschutzhaus (NRW.BANK-Förderung)
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, altengerechte Mietwohnungen auf rund 841 m² Wohnfläche — durchgängig barrierefrei und über Aufzug erschlossen, alle Einheiten mit Terrasse, Balkon oder Loggia.
- Bewilligungsmiete von **6,70 €/m²** bei 30-jähriger Belegungsbindung — gesicherter, konjunkturunabhängiger Mietzins.
- Die Stadt Wetter hat den Bedarf an gefördertem, altengerechtem 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); 13 Stellplätze sowie Fahrradstellplätze; begrünte Außenanlagen.
- Begrünte Außenanlagen; barrierearme Erschließung über Aufzug.

Soll-Nettokaltmiete im ersten Volljahr nach Fertigstellung: **rd. 72.264 € 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 weitgehend 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 Eigenkapitalanteil (rd. 10 %) ist in der Kalkulation über ein ergänzendes Bankdarlehen abgebildet:

NRW.BANK-Darlehen	3.150.130 €
... davon Grunddarlehen Einkommensgruppe A	2.637.280 € (Tilgungsnachlass 923.048 €)
... davon Zusatzdarlehen KfW-40-Standard	254.400 € (Tilgungsnachlass 127.200 €)
... davon Zusatzdarlehen Null-/Klimaschutzhaus	127.200 € (Tilgungsnachlass 63.600 €)
... davon Standortbedingte Mehrkosten	131.250 € (Tilgungsnachlass 65.625 €)
Tilgungsnachlass gesamt	1.179.473 €

Effekt: Nach Anrechnung des Tilgungsnachlasses (Valutierung unmittelbar nach Bauabnahme durch die Stadt Wetter) verbleiben rd. 1.970.657 € 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 1,18 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 Wetter. Zur vollen Nutzung der attraktiven Sonder-AfA aufgrund der QNG-Zertifizierung (insg. rund 0,91 Mio. € Abschreibungsvolumen über die ersten vier Jahre) wird der Erwerb ins Privatvermögen empfohlen.

Im Kaufgegenstand enthalten

- Grundstück Hauptstraße 25 (ca. 1.204 m², lastenfrei).
- Erteilte Baugenehmigung (Genehmigungsplanung, HOAI Lph. 1–4 abgeschlossen).
- Bedarfsbestätigung der Stadt Wetter 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)	350.000 €

Vorteil der Struktur: Der Erwerber kann sein sonstiges Einkommen — unabhängig von der Einkunftsart — durch Ausnutzung des Abschreibungsvolumens von rund 0,91 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. 245.000 € 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	460.250 €
200 Herrichten & Erschließen	136.112 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	1.648.269 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	525.004 €
500 Außenanlagen	157.604 €
700 Baunebenkosten	320.709 €
800 Finanzierungskosten	60.000 €
Unvorhergesehenes	193.182 €
Gesamtinvestitionskosten (≈ 4.165 €/m² Wfl.)	3.501.130 €

5.2 Finanzierung und Kennzahlen

Gesamtinvestitionskosten	3.501.130 € (≈ 4.165 €/m ²)
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (vor Tilgungsnachlass)	3.150.130 €
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (nach Tilgungsnachlass)	1.970.657 €
Notwendiger Eigenkapitaleinsatz lt. Förderrichtlinie (10 %)	351.000 €
Eigenkapitalrendite p. a. (Ø 10 Betriebsjahre)	ca. 12,1 %
Eigenkapitalrendite p. a. inkl. Steuervorteil durch Sonder-AfA	ca. 28,6 %
Rohertrag vor Steuern im schlechtesten Jahr (Betriebsjahr 6)	ca. 11.822 €
Debt Yield	ca. 3,0 %
Kapitaldienstdeckung (KDF)	1,05×
Wertzuwachs p. a. (Annahme 2 % Wertsteigerung)	ca. 38.580 €

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	Rohrertrag v. St.
2028	2.321.657	17.926	0	17.926	72.264	245.114	46.864
2029	2.321.657	17.926	0	17.926	73.710	232.859	48.160
2030	2.321.657	17.926	0	17.926	75.184	221.216	49.481
2033	2.321.657	27.780	31.931	59.711	79.786	55.842	11.822
2038	2.157.661	27.729	33.927	61.656	88.090	55.842	17.323
2043	1.982.714	25.016	36.639	61.656	97.258	55.842	25.543
2048	1.793.627	22.009	39.647	61.656	107.381	55.842	34.619
2053	1.588.850	18.666	42.989	61.656	118.557	55.842	44.639
2057	1.412.554	15.721	45.935	61.656	128.330	0	53.401
Σ 28– 57	–	666.265	955.038	1.621.303	2.931.621	2.185.475	1.007.106

Lesehilfe: „Abschreibung“ zeigt das steuerliche AfA-Volumen des Jahres (degressive AfA, in den ersten vier Jahren mit QNG-Sonder-AfA). „Rohrertrag vor Steuern“ = Mietertrag abzüglich Verwaltungs-/Bewirtschaftungskosten und Kapitaldienst. Über den 30-Jahres-Zeitraum stehen kumulierten Mieterträgen von rd. 2,9 Mio € ein Kapitaldienst von rd. 1,6 Mio € (davon 1,0 Mio € Tilgung, 0,7 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 Verlustvorträge und heben die Nachsteuerrendite des Eigenkapitals auf rd. 28,6 % p. a. (Ø erste zehn Betriebsjahre).

6 Investment-Highlights

- Baureifes, genehmigtes Projekt — Einstieg ohne Planungs- und Genehmigungsrisiko (Baugenehmigung liegt vor).
- 100 % geförderter, altengerechter Wohnungsbau; Bedarf durch die Stadt Wetter bestätigt; gesicherte Fördermieten, 30 Jahre vollständig durchkalkulierbar.
- Maximale NRW.BANK-Förderung mit 1,18 Mio € nicht rückzahlbarem Tilgungsnachlass; geringer Eigenkapitalbedarf von rd. 351.000 € (10 %).
- Hoher Steuervorteil durch QNG-Sonder-AfA — Nachsteuer-EK-Rendite rd. 28,6 % p. a. (vor Steuervorteil rd. 12,1 %).
- Klar strukturierter Direkterwerb des genehmigten Entwicklungsprojekts von der ZukunftWohnen GmbH.
- Besondere Lage im historischen Kern von Wetter-Volmarstein; altengerechtes Wohnen mit struktureller, demografisch gestützter Nachfrage.

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.