

PROJEKTEXPOSÉ · ENTWICKLUNGSPROJEKT

Quartier Horster Höfe

Geförderter Wohnungsneubau in zwei Baukörpern · Hattingen-Welper

Visualisierung © Hinkelmann Architekten & Ingenieure

Direkterwerb des Entwicklungsprojektes nach HOAI Leistungsphase 4: vollständig gefördertes Wohnungsbauprojekt in zwei Baukörpern (16 Wohneinheiten, 100 % öffentlich gefördert) mit erteilter Baugenehmigung, Bedarfsbestätigung der Stadt Hattingen und einreichungsreifem Förderantrag bei der NRW.BANK. Der Baubeginn steht unmittelbar bevor (Sommer 2026), die Bezugsfertigkeit ist für 2028 vorgesehen.

Projekt auf einen Blick

1.234 m² Wohnfläche	100 % ... davon sozial gefördert	16 Wohneinheiten	760.000 € Kaufpreis Entwicklungsprojekt
4,94 Mio € Gesamtinvestition	4,45 Mio € ... davon Förderdarlehen	17,0 % EK-Rendite p. a.*	26,3 % ...inkl. Steuervorteil**

* Eigenkapitalrendite p. a. gemittelt über die ersten zehn Betriebsjahre gem. Projektkalkulation, bezogen auf den kalkulatorischen Eigenkapitaleinsatz von rd. 494.117 €; ** EK-Rendite inkl. Steuervorteil unter Ausnutzung der degressiven AfA (5 % p. a.) für neu errichtete Mietwohngebäude.

1 Das Projekt

Mit dem „Quartier Horster Höfe“ entstehen in Hattingen-Welper, Über der Horst, auf einem rund 1.324 m² großen Grundstück zwei Baukörper mit insgesamt 16 Wohneinheiten und rund 1.234 m² Wohnfläche. Der Neubau schafft ausschließlich öffentlich geförderten, bezahlbaren Wohnraum (100 % Einkommensgruppe A); alle Wohnungen verfügen über Terrasse, Balkon oder Loggia. Das Vorhaben ist genehmigt; der Baubeginn steht unmittelbar bevor (Sommer 2026), die Bezugsfertigkeit ist für 2028 vorgesehen.

Hattingen liegt im Ennepe-Ruhr-Kreis am südlichen Rand des Ruhrgebiets an der Ruhr und zählt rund 54.000 Einwohner. Die Stadt ist über die A43 und A44 sowie den ÖPNV gut angebunden;

Bochum und Essen sind wenige Fahrminuten entfernt. Das Grundstück Über der Horst liegt in ruhiger, durchgrünter Wohnlage am Stadtrand.

Objekt / Adresse	Über der Horst 10, 45527 Hattingen
Projektnummer	2413-HORST
Grundstücksfläche	ca. 1.324 m ²
Wohnfläche gesamt	1.234 m ² (100 % öffentlich gefördert)
Wohneinheiten	16 in zwei Baukörpern (100 % gefördert)
Stellplätze	12
Ausstattung	Balkon/Terrasse je Wohnung · Kinderspielplatz
Energiestandard	KfW-40 / Klimaschutzhaus (NRW.BANK-Förderung)
Planungsstand	HOAI Lph. 4 – Baugenehmigung liegt vor
Geplanter Erwerb	2026 (Direkterwerb in Privatvermögen, vor Baubeginn)
Baubeginn	Sommer 2026 (unmittelbar bevorstehend)
Bezugsfertig	2028

2 Nutzungs- und Förderkonzept

Geförderter Mietwohnungsbau (Einkommensgruppe A)

- Öffentlich geförderter Wohnraum auf rund 1.234 m² (Einkommensgruppe A, 6,70 €/m²) – insgesamt 16 Einheiten in zwei Baukörpern, zu 100 % gefördert, alle mit Terrasse, Balkon oder Loggia.
- Bewilligungsmiete von **6,70 €/m²** bei 30-jähriger Belegungsbindung – gesicherter, konjunkturunabhängiger Mietzins.
- Die Stadt Hattingen hat den Bedarf an gefördertem Wohnraum bestätigt; eine Bedarfsbestätigung liegt vor.

Nachhaltigkeit & Ausstattung

- Realisierung im Effizienzhaus-40- und Netto-Null-Standard als Grundlage der NRW.BANK-Förderung. Die attraktive Anfangsabschreibung wird über die degressive AfA (5 % p. a.) für neu errichtete Mietwohngebäude erzielt – eine QNG-Zertifizierung ist hierfür nicht erforderlich, wodurch Zertifizierungskosten entfallen.
- Hoher Energiestandard auf Basis der NRW.BANK-Förderbausteine (KfW-40 / Klimaschutzhaus); 12 Stellplätze sowie Fahrradstellplätze; begrünte Außenanlagen mit Kinderspielplatz.
- Begrünte Außenanlagen; barrierearme Erschließung über Aufzug.

Soll-Nettokaltmiete im ersten Volljahr nach Fertigstellung: **rd. 103.551 € 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 – alle 16 Wohnungen sind öffentlich gefördert. 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 verbleibende Eigenkapitalanteil ist in der Kalkulation abgebildet:

NRW.BANK-Darlehen	4.447.030 €
... davon Grunddarlehen Einkommensgruppe A	3.850.180 € (Tilgungsnachlass 1.347.563 €)
... davon Zusatzdarlehen KfW-40-Standard	371.400 € (Tilgungsnachlass 185.700 €)
... davon Zusatzdarlehen Null-/Klimaschutzhaus	185.700 € (Tilgungsnachlass 92.850 €)
... davon Standortbedingte Mehrkosten	39.750 € (Tilgungsnachlass 19.875 €)
Tilgungsnachlass gesamt	1.645.988 €

Effekt: Nach Anrechnung des Tilgungsnachlasses (Valutierung unmittelbar nach Bauabnahme durch die Stadt Hattingen) verbleiben rd. 2.801.042 € 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 1,65 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 steht unmittelbar bevor (Sommer 2026). Der Erwerber übernimmt ein vollständig vorbereitetes, genehmigtes und gefördertes Vorhaben einschließlich lastenfreiem Grundstück, Baurecht und der erforderlichen Bedarfsbestätigung der Stadt Hattingen. Zur vollen Nutzung der attraktiven degressiven AfA (5 % p. a. für neu errichtete Mietwohngebäude; insg. rund 0,92 Mio. € Abschreibungsvolumen über die ersten vier Jahre) wird der Erwerb ins Privatvermögen empfohlen.

Im Kaufgegenstand enthalten

- Grundstück Über der Horst 10 (ca. 1.324 m², lastenfrei) für zwei Baukörper.
- Erteilte Baugenehmigung (Genehmigungsplanung, HOAI Lph. 1–4 abgeschlossen).
- Bedarfsbestätigung der Stadt Hattingen 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	Sommer 2026
Bezugsfertig	2028
Kaufpreis (Entwicklungsprojekt)	760.000 €

Vorteil der Struktur: Der Erwerber kann sein sonstiges Einkommen – unabhängig von der Einkunftsart – durch Ausnutzung des Abschreibungsvolumens von rund 0,92 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. 248.000 € 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 (Sommer 2026) erfolgt die Bezugsfertigkeit im Jahr 2028; dargestellt ist der 30-jährige Betriebszeitraum 2029 – 2058 (erstes volles Mietjahr 2029). Aufgrund der Förderkonditionen (fester Zinssatz von 1,0 %, indexierte Miete) bietet das vollständig geförderte Vorhaben eine hohe Kalkulierbarkeit der Erträge.

5.1 Gesamtinvestitionskosten

Kostengruppe (DIN 276, brutto)	Betrag
100 Projektentwicklung	824.600 €
200 Herrichten & Erschließen	110.289 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	2.203.083 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	925.295 €
500 Außenanlagen	178.500 €
700 Baunebenkosten	478.380 €
Unvorhergesehenes	221.000 €
Gesamtinvestitionskosten ($\approx 4.003 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$)	4.941.147 €

5.2 Finanzierung und Kennzahlen

Gesamtinvestitionskosten	4.941.147 € ($\approx 4.003 \text{ €/m}^2$)
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (vor Tilgungsnachlass)	4.447.030 €
... davon NRW.Bank Förderdarlehen (nach Tilgungsnachlass)	2.801.042 €
Notwendiger Eigenkapitaleinsatz lt. Förderrichtlinie (10 %)	494.117 €
Eigenkapitalrendite p. a. ($\emptyset$ 10 Betriebsjahre)	ca. 17,0 %
Eigenkapitalrendite p. a. inkl. Steuervorteil durch degressive AfA	ca. 26,3 %
Rohertrag vor Steuern im schlechtesten Jahr (Betriebsjahr 6)	ca. 43.617 €
Wertzuwachs p. a. (Annahme 2 % Wertsteigerung)	ca. 37.000 €

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

Dargestellt sind ausgewählte Jahre des 30-jährigen Betrachtungszeitraums 2029 – 2058. Die Summenzeile bezieht sich auf den Gesamtzeitraum. Die Anfangsjahre sind teilweise tilgungsfrei.

Jahr	Restschuld (1.1.)	Zins + Fin.	Tilgung	Kapitaldienst	Miet-ertrag	Abschrei-bung	Rohertrag v. St.
2029	2.801.042	0	0	0	103.551	247.056	95.197
2030	2.801.042	0	0	0	105.622	234.703	97.126
2031	2.801.042	14.005	0	14.005	107.735	222.968	85.089

Jahr	Restschuld (1.1.)	Zins + Fin.	Tilgung	Kapital- dienst	Miet- ertrag	Abschrei- bung	Rohertrag v. St.
2034	2.801.042	28.010	33.613	61.623	114.329	73.816	43.617
2039	2.629.584	26.296	35.327	61.623	126.228	57.117	54.717
2044	2.449.381	24.494	37.129	61.623	139.366	44.196	66.986
2049	2.259.985	22.600	39.023	61.623	153.872	34.198	80.545
2054	2.060.928	20.609	41.014	61.623	169.887	26.462	95.531
2058	1.894.396	18.944	42.679	61.623	183.891	21.553	108.647
Σ 29– 58	–	633.264	949.325	1.582.589	4.200.877	2.061.045	2.294.850

Lesehilfe: „Abschreibung“ zeigt das steuerliche AfA-Volumen des Jahres (degressive AfA von 5 % p. a. für neu errichtete Mietwohngebäude). „Rohertrag vor Steuern“ = Mietertrag abzüglich Verwaltungs-/Bewirtschaftungskosten und Kapitaldienst. Über den 30-Jahres-Zeitraum stehen kumulierten Mieterträgen von rd. 4,2 Mio € ein Kapitaldienst von rd. 1,6 Mio € (davon 0,9 Mio € Tilgung, 0,6 Mio € Zinsen) sowie ein Abschreibungsvolumen von rd. 2,1 Mio € gegenüber. Mietsteigerungen sind mit rd. 2 % p. a. unterstellt.

Steuerlicher Hebel: Die hohen Abschreibungsvolumina der Anfangsjahre (degressive AfA) erzeugen steuerliche Verlustvträge und heben die Nachsteuerrendite des Eigenkapitals auf rd. 26,3 % p. a. (Ø erste zehn Betriebsjahre).

6 Investment-Highlights

- Baureifes, genehmigtes Projekt – Einstieg ohne Planungs- und Genehmigungsrisiko (Baugenehmigung liegt vor).
- 100 % öffentlich geförderter Wohnraum (Einkommensgruppe A) – gesicherte, konjunkturunabhängige Fördermieten; Bedarf durch die Stadt Hattingen bestätigt.
- NRW.BANK-Förderung mit 1,65 Mio € nicht rückzahlbarem Tilgungsnachlass bei Baufertigstellung.
- Hochattraktive Rendite: EK-Rendite rd. 17,0 % p. a. (inkl. Steuervorteil rd. 26,3 %) im Mittel über die ersten zehn Betriebsjahre.
- Klar strukturierter Direkterwerb des genehmigten Entwicklungsprojekts von der ZukunftWohnen GmbH zur bestmöglichen Ausnutzung der Sonder-AfA zur Minderung anderweitigen Einkommens im Umfang von ca. 650.000 Euro in den ersten vier Jahren.
- Ruhige, durchgrünte Wohnlage in Hattingen-Welper; zwei Baukörper (16 WE); Baubeginn unmittelbar bevorstehend.

Kontakt

ZukunftWohnen Projektgesellschaft mbH

Am Hensberg 8 · 58300 Wetter (Ruhr) · www.zukunftwohnen.ruhr · info@zukunftwohnen.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.