



# FÖRDERKONZEPT BAUPROJEKT MESCHEDA-RUHRPLATZ

## PROJEKTÜBERSICHT

Standort: Meschede, Ruhrplatz  
 Projektart: Mischnutzung Wohnen + Gewerbe  
 Projektstruktur:  
 Bestand Sanierung: 8 Wohneinheiten  
 Bestand Sanierung: Gewerbeeinheiten  
 Neubau: 4 Wohneinheiten

## FÖRDERSTRUKTUR IM ÜBERBLICK

Die Förderung des Projekts basiert auf drei Säulen, die verschiedene Förderprogramme und steuerliche Instrumente optimal kombinieren:

Säule	Art	Förderkreditvolumen	Förderung
I: Sanierung Wohnen	8 WE Bestand (KfW 261)	1.200.000 EUR	360.000 EUR (Tilgungszuschuss)
II: Sanierung Gewerbe	Gewerbe Bestand (KfW 263)	350.000 EUR	105.000 EUR (Tilgungszuschuss)
III: Neubau Wohnen	4 WE Neubau (Sonder- AfA/QNG)	600.000€	5% + 5% Sonder AFA
<b>GESAMT</b>		<b>1.610.000 EUR</b>	<b>465.000€ + maximierter AFA</b>





## SÄULE I - SANIERUNG WOHNEN (8 WOHNHEITEN)

### Förderprogramm

Programm: KfW 261 - BEG Wohngebäude Kredit

Maßnahme: Sanierung zu Effizienzhaus 55 EE

### Förderdetails

Kreditvolumen je Wohneinheit: 150.000 EUR

Gesamtvolumen: 1.200.000 EUR (8 × 150.000 EUR)

Effizienzhaus-Standard: EH 55 mit EE-Klasse im WPB

Tilgungszuschuss-Satz: 30% (15% Basis + 5% EE-Klasse + 10% WPB)

Tilgungszuschuss je WE: 30.000 EUR

Tilgungszuschuss gesamt: 360.000 EUR

### Konditionen

Zinssatz: ca. 2,44 - 3,19% eff. p.a. (abhängig von Laufzeit und Bonität)

Laufzeit: bis zu 30 Jahre

Tilgungsfreie Anlaufjahre: 1 - 5 Jahre wählbar

Auszahlung: 100% der Darlehenssumme

## SÄULE II - SANIERUNG GEWERBE (NICHTWOHNGBÄUDE)

### Förderprogramm

Programm: KfW 263 - BEG Nichtwohngebäude Kredit

Maßnahme: Sanierung zu Effizienzgebäude

### Förderdetails

Kreditvolumen: ca. 350.000 EUR

Effizienzgebäude-Standard: EG 55

Tilgungszuschuss-Satz: 20% Basis + 10% WPB)

Tilgungszuschuss gesamt: 105.000 EUR

### Voraussetzungen

förderfähige Kosten:

2.000 EUR pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (NGF)

Maximal 10 Mio. EUR pro Vorhaben

### Konditionen

Zinssatz: ca. 2,50 - 3,50% eff. p.a. (abhängig von Laufzeit und Bonität)

Laufzeit: bis zu 30 Jahre

Tilgungsfreie Anlaufjahre: 1 - 5 Jahre wählbar





## SÄULE III - NEUBAU WOHNEN (4 WOHNHEITEN)

### Strategie

Förderansatz: Steuerliche Optimierung durch kombinierte Abschreibungsinstrumente

Maximierung der steuerlichen Vorteile - Plus KfW-Kreditförderung

Zertifizierung: QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)

### Kombination zweier Abschreibungsinstrumente

A) Degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG

Abschreibungssatz: 5% vom jeweiligen Restwert pro Jahr

Berechnung: degressiv vom Restwert (nicht linear)

B) Sonder-AfA nach § 7b EStG

Abschreibungssatz: 5% pro Jahr (zusätzlich zur degressiven AfA!)

Dauer: 4 Jahre (= insgesamt 20% Sonderabschreibung)

Bemessungsgrundlage: maximal 4.000 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kombination mit degressiver AfA ist ausdrücklich erlaubt

### Beispielrechnung pro Wohneinheit

Annahmen:

Anschaffungskosten Gebäudeanteil: 250.000 EUR

Grenzsteuersatz: 42%

Jahr	Degressive AfA (5% Restwert)	Sonder-AfA (5% fix)	Gesamt-AfA	Steuerersparnis (42%)
1	12.500 EUR	12.500 EUR	25.000 EUR	10.500 EUR
2	11.875 EUR	12.500 EUR	24.375 EUR	10.238 EUR
3	11.281 EUR	12.500 EUR	23.781 EUR	9.988 EUR
4	10.717 EUR	12.500 EUR	23.217 EUR	9.751 EUR
5	10.181 EUR	0 EUR	10.181 EUR	4.276 EUR
6	9.672 EUR	0 EUR	9.672 EUR	4.062 EUR
Summe	66.226 EUR	50.000 EUR	116.226 EUR	<b>48.815 EUR</b>

Stand: Februar 2026

Wichtiger Hinweis: Alle Angaben auf den aktuellen Planungsstand.

