

RUHRPLATZ 5 · MESCHEDE

Sanieren, aufstocken, umwidmen · 12 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit im Bestand halten

Stand Juli 2026 · BEG WG neu (ab 21.07.2026) + KfW 266 Gewerbe zu Wohnen · Projekt-GmbH-Struktur

GESAMTINVESTITION	ZUSCHÜSSE BEG + KfW 266	KfW-KREDIT VERBILLIGT	NETTO-INVEST
3.985.988 €	376.000 €	1.232.000 €	3.609.988 €
GIK brutto vor Förderung	BEG 15 % (8 WE) + Baubegleitung + KfW 266 (6 WE)	Zinsvorteil ~238 T€ über 10 Jahre (KfW-Zins 1,5 %)	nach Zuschüssen

JAHRESMIETE (VOLL)	DSCR JAHR 1	FÖRDER- + ZINSHEBEL	EQUITY-MULTIPLE EXIT B
179.564 €	1,13x	614.280 €	5,84x
12 WE + Gewerbe + 48 SP, Jahr 1	NOI / Schuldendienst · bankenfähig	BEG + KfW 266 + Zinsvorteil	Aufteilung nach 10 J. (Ende beider Bindungen)

INVESTITIONS-WASSERFALL

Gesamtinvestitionskosten (GIK brutto)	3.985.988 €	Alle Projektkosten inkl. 8 % Puffer + Zwischenfinanzierung
– BEG-WG-Zuschüsse (EH 55 EE + WPB)	-196.000 €	Tilgungszuschuss 15 % auf 1,2 Mio. + Baubegleitung · Upside 12 WE: 286 T€
– KfW-266-Zuschuss (Gewerbe zu Wohnen)	-180.000 €	30 % auf 100 T€ je umgewidmeter WE (6 WE aus Gewerbe) · direkter Zuschuss
→ NETTO-INVESTITION BESTANDSHALTER	3.609.988 €	Basis der Rendite-Rechnung · davon 10 % Eigenkapital (90 % FK)

EXIT-PFADE NACH 10 JAHREN (Details Tab 8)

A · Paketverkauf 18x Jahresmiete (konservativer Floor)	4,48x	Equity Multiple · bewusst harter Floor, deckt Kapitalbindung
B · Aufteilung in ETW nach Ende beider Förder-Bindungen	5,84x	Bestand 3.750 €/m² + Aufstockung 4.300 €/m² (Erfahrungswerte) + SP & Gewerbe kapitalisiert
Upside on top: erhöhte AfA §7h (falls Sanierungsgebiet) · EH-40-Upgrade (+60 T€ Zuschuss)		

DEAL-THESE · WARUM DIESES PROJEKT FUNKTIONIERT

1 · Einstieg unter Vergleichswert	850.000 € für 2.092 m² Grundstück + Bestand in Top-Innenstadtlage an der Ruhr (~406 €/m²).
2 · Planung fertig, Zeit gespart	B-Plan-Teiländerung beschlossen, 48 Stellplätze gesichert · 12 bis 18 Monate Vorsprung vor jedem Greenfield.
3 · Doppelter Förder-Stack	BEG WG neu (196 T€, 8 WE; Rahmen bis Ende 2030 festgeschrieben) + KfW 266 für 6 umgewidmete WE (180 T€) + verbilligter KfW-Kredit (~238 T€ Zinsvorteil).
4 · Ein Objekt, voller Cashflow	12 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit + 48 Stellplätze, ~180 T€ Sollmiete p.a. ab Fertigstellung.
5 · Zukunftssicher + bindungskonform	Wohnungen auf EH 55 EE: Spitzenmiete, kein Stranding-Risiko. Beide 10-Jahres-Bindungen decken sich exakt mit der Haltedauer.
6 · Fertige Planung als Absicherung	Energieeffizienz-Experte, WPB-Nachweis, 266-Eignungs-Check, Antrags-Sequencing und alle Nachweise aus einer Hand · Auszahlung abgesichert.

Kostenansätze und Mieten = gekennzeichnete Erfahrungswerte/Marktrecherche Q1 2026 (Quellen in Tab 2). KfW-Zins = Annahme, tagesaktuell prüfen. Keine Rechts-/Steuerberatung.

Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Diese und Folgende Berechnungen ersetzen keine fundierte Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung und dienen lediglich einer ersten schnellen und groben Einschätzung der Machbarkeit mit Schätzwerten. Wir raten dringend dazu, die Angaben von Ihrem persönlichen Ansprechpartner bei der Bank, einen Rechtsanwalt und einem Steuerberater überprüfen zu lassen. Die dargestellte Mietentwicklung stellt ein unverbindliches Szenario dar. Die tatsächliche Durchsetzbarkeit ist stets von den individuellen mietvertraglichen Regelungen, der ortsüblichen Vergleichsmiete, gesetzlichen Fristen sowie der Zustimmung der jeweiligen Behörden abhängig.

KERN-ANNAHMEN

Alle blauen Zellen sind editierbar · das Modell rechnet vollständig durch

Blau = Input · Schwarz = Formel · Gelb = Schlüsselparameter · Alle Marktwerte = gekennzeichnete Erfahrungswerte/Marktrecherche

A · PROJEKT-GRUNDDATEN (Exposé Ruhrplatz 5)

Grundstücksfläche (m²)	2.092	
Kaufpreis Grundstück + Bestand	850.000 €	Verhandlungsbasis (provisionsfrei)
Anzahl bestehende Wohnungen (bereits Wohnraum)	2	2 Wohnungen im Bestandsgebäude, werden saniert
Wohnfläche Bestandsgebäude (2 best. + 6 umgew. = 8 WE)	615	615 m² · Ø ~77 m²/WE
Anzahl Wohneinheiten Aufstockung (Neubau)	4	Neues 3. OG + Staffageschoss · Vermietung
Wohnfläche Aufstockung (m²)	308	Ø ~77 m²/WE
Gewerbefläche EG (Ladenlokal · bleibt Gewerbe)	179	Bestehendes Ladenlokal 179 m² · bleibt gewerblich (keine Umwidmung)
Anzahl WE aus Umwidmung alter Gewerbeflächen	6	6 WE aus ehem. Gewerbeflächen im Bestandsgebäude (NICHT das EG-Ladenlokal) · Basis KfW 266
Nutzfläche gesamt (Wohnen + Gewerbe)	1.102	Wohnfläche 923 (615+308) + Gewerbe 179 = 1.102 m² (Flächenberechnung 21.01.2025)
Anzahl Wohneinheiten gesamt nach Umsetzung	12	2 + 6 + 4 = 12 Wohnungen (Basis Miete/Bewirtschaftung) · zusätzlich 1 Gewerbeeinheit
davon BEG-anrechenbare WE (Sanierung + Umwidmung)	8	2 bestehende + 6 umgewidmete = 8 WE energetisch saniert (BEG WG). Die 4 Aufstockungs-WE sind Neubau, konservativ nicht in BEG angesetzt (KfN separat).
Anzahl Stellplätze gesamt	48	Alle 48 bleiben im Bestand und werden vermietet

B · BAUKOSTEN (Marktrecherche 2026 · Erfahrungswerte)

Sanierung WE Bestand auf EH 55 EE (€/m²)	2.100 €	Kernsanierung MFH EH 55: 2.000 bis 2.500 €/m² (RENEWA, ARGE). Enthält Lüftungsanlage mit WRG nach neuer BEG-Richtlinie Pflicht bei EH 55 EE.
Sanierung Gewerbe EG (nur Fenster + Heizung, €/m²)	1.000 €	Angabe Eigentümer: energetische Ertüchtigung Ladenlokal (Fenster + Heizung innen), bleibt gewerblich
Aufstockung Neubau (€/m²)	3.050 €	Holzrahmenbau hochwertig: 3.200 bis 3.800 €/m²
Aufzug komplett	65.000 €	4 bis 5 Stockwerke
Treppenhaus-Ertüchtigung	25.000 €	Brandschutz, Geometrie
Statik-Ertüchtigung für Aufstockung	30.000 €	Gründung + tragende Elemente
Außenanlagen + Stellplätze	55.000 €	48 SP vorhanden, nur Belag + Markierung
Abriss / Entkernung	25.000 €	Schadstoffcheck + Entkernung

C · NEBENKOSTEN + BAUPHASE

Grunderwerbsteuer NRW	6,5 %	NRW 6,5 %
Notar + Grundbuch	1,8 %	~1,8 % vom Kaufpreis
Fachplanung + Architekt (% der Baukosten)	6,0 %	HOAI Leistungsphasen 1 bis 9 MFH
Gutachten (Statik, Schadstoff, Boden, Brandschutz)	35.000 €	Pauschal
Unvorhergesehenes (Puffer auf Bau + Planung)	5,0 %	Sicherheitsaufschlag
Zwischenfinanzierung Zinssatz p.a.	4,5 %	Aktuelle Bauzwischenfinanzierung
Bauzeit (Monate)	18	Realistisch Sanierung + Aufstockung + Umbau EG
Ø Inanspruchnahme Zwifl während Bau	50,0 %	Annahme gleichmäßiger Abruf

D · MIETEINNAHMEN (Marktrecherche Meschede Q1 2026)

Kaltmiete Wohnen saniert/Neubau (€/m²)	12,50 €	saniert EH 55 EE + Neubau-Aufstockung: Aufschlag ~20 %
Gewerbemiete EG Ladenlokal (€/m²)	11,00 €	Ladenlokal 179 m² (aktuell Gastronomie) · Gewerbemiete, projektspezifisch prüfen
Miete pro Stellplatz (€/Monat)	40 €	Meschede übliche Stellplatzmiete
Leerstandsquote	3,0 %	3 % Sicherheitsabschlag
Mietindexierung p.a.	2,5 %	2,5 % Inflationsannahme
Verwaltungskosten (€/WE/Monat)	15 €	Externe Hausverwaltung MFH, 12 WE
Instandhaltungsrücklage (€/m²/Jahr)	6 €	Nach GdW, für saniertes/neues Gebäude angemessen

E · BEG WG · NEUE RICHTLINIE (in Kraft ab 21.07.2026)

Förderfähige Kosten pro WE (Sanierung)	150.000 €	Höchstgrenze Nr. 8.3 BEG WG: 150.000 €/WE · Bemessung nach WE-Zahl NACH Sanierung, ausdrücklich auch bei Umwidmung beheizter Nichtwohnflächen
Tilgungszuschuss Basis EH 55 EE	5,0 %	Nr. 8.4.1 BEG WG neu: EH 55 EE = 5 % (EE-Anteil 65 % ist Grundvoraussetzung, kein separater EE-Bonus mehr)
Bonus Worst Performing Building (WPB)	10,0 %	+10 %-Punkte bei Sanierung auf 40/55/70 EE. Nachweis: Endenergiebedarf ≥300 kWh/(m²·a) ODER Baujahr ≤1957 + unsaniert (>5 WE, zentrale WW)
Baubegleitung förderfähig je WE	4.000 €	MFH ≥3 WE: 4.000 €/WE, max. 40.000 €/Vorhaben
Fördersatz Baubegleitung	50,0 %	Nr. 8.4.3 BEG WG: 50 %
KfW-Kreditzins effektiv p.a. (Annahme)	1,5 %	ERFAHRUNGSWERT · Richtlinie: bis 4 %-Pkt. unter KfW-Refi, verbilligt für 10 Jahre. Vor Versand tagesaktuell prüfen: kfw.de → Konditionen

F · KfW-ZUSCHUSS 266 · AUS GEWERBE WIRD WOHNEN

Förderfähige Umbaukosten je neuer WE (max.)	100.000 €	KfW-Merkblatt 266 (Stand 07/2026, Bestellnr. 600 000 5303): max. 100.000 € je neu geschaffener WE
Zuschussatz KfW 266	30,0 %	30 % Zuschuss · direkter Zuschuss, kein Kredit, keine Rückzahlung

G · FINANZIERUNG + STEUERN + EXIT

Fremdkapital-Quote gesamt (inkl. KfW)	90,0 %	90 % FK auf Netto-Investition · bewusst hohes FK im Hold-Modell (Gesellschafter-Entscheidung)
Zinssatz Hausbank-Darlehen p.a.	3,8 %	Aktuelle Kondition 10 J. Zinsbindung (Erfahrungswert)
Anfängliche Tilgung p.a. (beide Tranchen)	1,5 %	1,5 % Anfangstilgung
Gebäudeanteil am Kaufpreis (für AfA)	80,0 %	Rest = Grundstück (nicht abschreibbar)
AfA-Satz p.a. (Gebäude + Bau)	2,0 %	Linear konservativ · Erhöhte AfA §7h EStG (9 %/7 %) nur im städtebaulichen Sanierungsgebiet · mit Steuerberater prüfen: erheblicher Zusatzhebel
Körperschaftsteuer + Soli (Projekt-GmbH)	15,83 %	KSt 15 % + SolZ 5,5 %
Erweiterte Kürzung §9 Nr. 1 GewStG aktiv (1/0)	1	GewSt entfällt bei reiner Vermögensverwaltung/Vermietung
Exit-Multiple (× Jahresollmiete, Jahr 10)	18	18x = ~5,5 % Bruttorendite für den Exit-Käufer · konservativer Paketverkauf (Variante A)
ETW-Preis Aufteilung Bestand/EG (€/m², Exit B)	3.750 €	Erfahrungswert sanierte Bestands-ETW Meschede: 3.500 bis 4.000 €/m² · Aufteilung nach Ablauf der 10-jährigen Bindungen
ETW-Preis Aufteilung Aufstockung (€/m², Exit B)	4.300 €	Neubau-Qualität · Referenz Volksbank-Projekt Meschede Zentrum 4.233 bis 4.420 €/m²
Vermarktungs-/Teilkosten Aufteilung	5,0 %	Teilungserklärung, Vertrieb, Notaranteile · Annahme
Haltezeit bis Exit (Jahre)	10	Deckt sich mit dem Ende der BEG-Nutzungspflicht UND der 266-Wohnnutzungsbindung

Quellen Miet-/Kaufpreise:

- ImmoScout24 Q1 2026: Ø 7,00 €/m² Meschede · Engel & Völkers Q1 2026: Ø 8,36 €/m²
- Mietpreise.info: Top-Lagen bis 9,01 €/m² · Ansatz saniert EH 55 EE / Neubau Ruhrplatz: 12,50 €/m²
- Volksbank Sauerland Neubau-ETW Meschede: 4.233 bis 4.420 €/m²
- ARGE/Baufivergleich Kernsanierung EH 55: 2026 realistisch 2.000 bis 2.500 €/m²
- KfW-Merkblatt 266 (Stand 07/2026) · BEG-WG-Förderrichtlinie (in Kraft ab 21.07.2026)

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

Alle Projektkosten vor Förderung · komplettes Objekt bleibt im Bestand

Vollständig formelbasiert · Änderungen in Tab 2 rechnen automatisch durch

A · GRUNDSTÜCK + KAUFNEBENKOSTEN

Kaufpreis	850.000 €	
Grunderwerbsteuer (6,5 % NRW)	55.250 €	
Notar + Grundbuch	15.300 €	
Gutachten (Statik, Schadstoff, Boden, Brandschutz)	35.000 €	
Zwischensumme A	955.550 €	

B · SANIERUNG BESTANDSGEBÄUDE (8 WE → EH 55 EE) + GEWERBE EG

Sanierung/Umbau Bestandsgebäude (8 WE: 2 best. + 6 umgew.)	1.291.500 €	Ziel EH 55 EE inkl. Lüftung mit WRG
Sanierung Gewerbe EG (bleibt Gewerbe · Fenster + Heizung)	179.000 €	Ladenlokal bleibt gewerblich · geringe energetische Ertüchtigung (1.000 €/m²)
Aufzug neu	65.000 €	
Treppenhaus-Ertüchtigung	25.000 €	
Abriss / Entkernung	25.000 €	
Zwischensumme B	1.585.500 €	

C · AUFSTOCKUNG NEUBAU (4 WE · bleiben im Bestand)

Aufstockung Wohnungen (WF × €/m²)	939.400 €	Holzbau, hochwertig · Vermietung nach Fertigstellung
Statik-Ertüchtigung Bestand für Aufstockung	30.000 €	
Zwischensumme C	969.400 €	

D · AUSSENANLAGEN / STELLPLÄTZE

Stellplätze + Außenanlagen	55.000 €	
----------------------------	----------	--

E · PLANUNG + BAUZEITFINANZIERUNG

Fachplanung + Architekt (13 % auf B+C+D)	156.594 €	HOAI LP 1 bis 9
Zwischenfinanzierung während Bauzeit	125.619 €	Zins × Bauzeit × Ø Abruf

F · PUFFER

Unvorhergesehenes (8 % auf B+C+D+Planung)	138.325 €	
---	-----------	--

GIK GESAMT (BRUTTO)	3.985.988 €	
GIK pro m² Wohnfläche nach Umsetzung	3.617 €	

BEG WG · NEUE RICHTLINIE 2026

Bundesförderung für effiziente Gebäude, Wohngebäude · in Kraft ab 21.07.2026 · gültig bis 31.12.2030

KfW-Kredit mit Tilgungszuschuss + Zinsverbilligung · berechnet nach Nr. 8.3/8.4 der Richtlinie

FÖRDERSATZ-AUFBAU FÜR DIESES PROJEKT (EH 55 EE · WPB)

Basis-Tilgungszuschuss EH 55 EE	5,0 %	65 % EE-Anteil ist Fördervoraussetzung · hier über Wärmepumpe erfüllt
+ Bonus Worst Performing Building (WPB)	10,0 %	Gebäude qualifiziert als WPB · Bestätigung durch Energieeffizienz-Experten (WERK.E)
GESAMT-TILGUNGSZUSCHUSS-SATZ	15,0 %	

FÖRDERBETRÄGE

BEG-anrechenbare WE (konservativ, ohne Aufstockung)	8	Nr. 8.3: WE-Zahl NACH Sanierung maßgeblich, gilt auch bei Umwidmung beheizter Nichtwohnflächen. 2 bestehende + 6 umgewidmete = 8 WE. Aufstockung (Neubau) konservativ nicht angesetzt.
Förderfähige Kosten (150.000 €/WE)	1.200.000 €	Kredithöchstbetrag · tatsächliche energetische Sanierungskosten (Tab 3, Block B) liegen darüber; Abgrenzung durch EEE, keine Doppelanrechnung mit KfW 266
Tilgungszuschuss Sanierung	180.000 €	Nicht rückzahlbar · wird nach Verwendungsnachweis auf den KfW-Kredit gutgeschrieben
Baubegleitung förderfähig (4.000 €/WE, max. 40.000 €)	32.000 €	
Zuschuss Baubegleitung (50 %)	16.000 €	
GESAMT BEG-ZUSCHÜSSE	196.000 €	

KFW-KREDIT: ZINSVORTEIL ON TOP

KfW-Kreditvolumen (Sanierung + Baubegleitung)	1.232.000 €	Kredit bis 100 % der förderfähigen Kosten
KfW-Zins (Annahme, verbilligt)	1,5 %	Richtlinie: bis 4 %-Pkt. unter KfW-Refi, 10 Jahre · tagesaktuell prüfen
Hausbank-Vergleichszins	3,8 %	
Zinsersparnis p.a. (auf Kredit nach Tilgungszuschuss)	23.828 €	
Zinsvorteil über 10 Jahre (vereinfacht)	238.280 €	Vereinfacht ohne Tilgungsverlauf · konservative Größenordnung

SZENARIEN: BEG-ZUSCHÜSSE JE ANNAHME

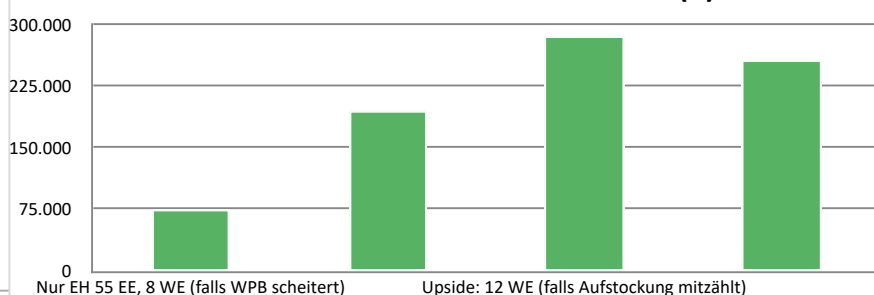
Szenario	TZ-Satz	Zuschüsse gesamt
Nur EH 55 EE, 8 WE (falls WPB scheitert)	5,0 %	76.000 €
EH 55 EE + WPB, 8 WE · BASIS-CASE	15,0 %	196.000 €
Upside: 12 WE (falls Aufstockung mitzählt)	15,0 %	286.000 €
Upgrade EH 40 EE + WPB, 8 WE (Mehrkosten prüfen)	20,0 %	256.000 €

Alle Sätze: Nr. 8.4.1 BEG WG neu. Serielle Sanierung ist in diesem Projekt nicht vorgesehen. Basis-Case bewusst konservativ mit 8 WE gerechnet.

VORAUSSETZUNGEN + ABSICHERUNG (WERK.E BEGLEITET)

- Antrag VOR Vorhabenbeginn über die Hausbank · mit dokumentiertem Beratungsgespräch gilt erst der Baubeginn als Vorhabenbeginn (Nr. 9.2.2)
- WPB-Nachweis: Endenergiebedarf $\geq 300 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ oder Baujahr ≤ 1957 + im Wesentlichen unsaniert (>5 WE, zentrale Warmwasserbereitung)
- Basis konservativ 8 WE (2 saniert + 6 umgewidmet). Ob die 4 Aufstockungs-WE mitzählen, per KfW-Voranfrage klären · Upside 12 WE oben ausgewiesen
- Neue TMA-Pflichten eingepreist: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, NT-ready (Vorlauf $\leq 55^\circ \text{C}$), Luftdichtheitsmessung
- Energieeffizienz-Experte zwingend · WERK.E stellt Bestätigung zum Antrag + nach Durchführung und sichert die Auszahlung ab
- Tilgungszuschuss wird nach positivem Verwendungsnachweis mit dem KfW-Kredit verrechnet · Nutzungspflicht 10 Jahre

BEG-Zuschüsse nach Szenario (€)



KFW-ZUSCHUSS 266 · AUS GEWERBE WIRD WOHNEN

Umwidmung von 6 ehem. Gewerbeflächen im Bestandsgebäude zu Wohnungen · direkter Zuschuss (das EG-Ladenlokal bleibt gewerblich)

Quelle: KfW-Merkblatt Stand 07/2026 (Bestellnr. 600 000 5303) · Antrag direkt bei der KfW

ZUSCHUSS-BERECHNUNG

WE aus Umwidmung alter Gewerbeflächen	6	6 WE aus ehemaligen Gewerbeflächen im Bestandsgebäude (nicht das EG-Ladenlokal, das bleibt gewerblich)
Umbaukosten dieser 6 WE (baulich, gesamt)	968.625 €	6/8-Anteil der Bestandssanierung (615 m²) · Vollumbau Gewerbe→Wohnen inkl. Bäder/Küchen/Grundriss
Umbaukosten je neuer WE	161.438 €	
Förderfähig je WE (gedeckelt auf 100.000 €)	100.000 €	
Zuschusssatz	30,0 %	
KFW-266-ZUSCHUSS GESAMT	180.000 €	Direkter Zuschuss · 6 WE, Deckel greift (Umbaukosten je WE > 100.000 €)

PROGRAMM-FAKTEN (verifiziert gegen KfW-Merkblatt 07/2026)

- 30 % Zuschuss auf max. 100.000 € förderfähige Umbaukosten je neuer WE (= max. 30.000 €/WE) · De-minimis-Deckel 300.000 € je Unternehmen in 3 Jahren
- Gefördert: Umbau beheizter Nichtwohnflächen zu Wohnraum, mind. 1 neue abgeschlossene WE · Bauantrag des Gebäudes ≥ 5 Jahre alt (hier erfüllt) · kein Anbau/keine Aufstockung von Wohngebäuden
- Energetischer Mindeststandard der geförderten WE: EH 85 EE · durch die Gesamtanierung auf EH 55 EE deutlich übererfüllt
- Energetische Sanierungskosten laufen NICHT über 266, sondern über BEG WG (Tab 4) · Kombination erlaubt. Die 6 WE tragen bauliche Umbaukosten > 100.000 €/WE (Gewerbe→Wohnen: Bäder, Küchen, Grundriss); energetischer Anteil separat über BEG. Kostentrennung durch EEE, keine Doppelanrechnung derselben Kosten.
- WICHTIG Reihenfolge: Vorhabenbeginn (Abschluss Liefer-/Leistungsverträge) vor KfW-ZUSAGE ist förderschädlich · aufschiebende Bedingung in Verträgen zulässig; Planung vorab erlaubt
- Antrag seit 01.07.2026 direkt bei der KfW (Formular Direktantrag, nicht über Hausbank/Zuschussportal) · EEE-Pflicht mit BzA (261er-Formular + Beiblatt GzW) · Nachweise bis 54 Monate nach Zusage
- 10 Jahre Wohnnutzungsbindung · deckt sich mit der geplanten Haltedauer · Budget 2026: 300 Mio. € (BMWSB), kein Rechtsanspruch → früh sichern

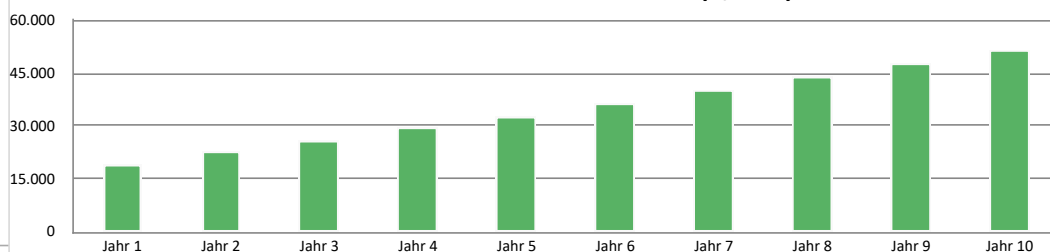
CASHFLOW · 10 JAHRE

12 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit + 48 Stellplätze nach Fertigstellung, Vollvermietung

Zwei Finanzierungs-Tranchen (KfW verbilligt + Hausbank) · Projekt-GmbH

Jahr	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
ERLÖSE										
Kaltmiete Wohnen (12 WE · 923 m²)	138.450 €	141.911 €	145.459 €	149.096 €	152.823 €	156.643 €	160.560 €	164.574 €	168.688 €	172.905 €
Kaltmiete Gewerbe EG (Ladenlokal 179 m²)	23.628 €	24.219 €	24.824 €	25.445 €	26.081 €	26.733 €	27.401 €	28.086 €	28.788 €	29.508 €
Stellplatz-Mieten (48 SP)	23.040 €	23.616 €	24.206 €	24.812 €	25.432 €	26.068 €	26.719 €	27.387 €	28.072 €	28.774 €
Abzug Leerstand	-5.554 €	-5.692 €	-5.835 €	-5.981 €	-6.130 €	-6.283 €	-6.440 €	-6.601 €	-6.766 €	-6.936 €
JAHRES-SOLLMIETE GESAMT	179.564 €	184.054 €	188.655 €	193.371 €	198.206 €	203.161 €	208.240 €	213.446 €	218.782 €	224.251 €
BEWIRTSCHAFTUNG										
Verwaltung (12 WE)	-2.160 €	-2.214 €	-2.269 €	-2.326 €	-2.384 €	-2.444 €	-2.505 €	-2.568 €	-2.632 €	-2.698 €
Instandhaltungsrücklage	-6.612 €	-6.777 €	-6.947 €	-7.120 €	-7.298 €	-7.481 €	-7.668 €	-7.860 €	-8.056 €	-8.257 €
Sonstige nicht umlegbare NK (1,5 %)	-2.693 €	-2.761 €	-2.830 €	-2.901 €	-2.973 €	-3.047 €	-3.124 €	-3.202 €	-3.282 €	-3.364 €
NOI (Net Operating Income)	168.099 €	172.301 €	176.609 €	181.024 €	185.550 €	190.189 €	194.943 €	199.817 €	204.812 €	209.933 €
FINANZIERUNG · KFW-TRANCHE (verbilligt)										
Restschuld Jahresanfang	1.036.000 €	1.020.460 €	1.004.687 €	988.677 €	972.427 €	955.934 €	939.193 €	922.201 €	904.954 €	887.448 €
Zins KfW	15.540 €	15.307 €	15.070 €	14.830 €	14.586 €	14.339 €	14.088 €	13.833 €	13.574 €	13.312 €
Tilgung KfW	15.540 €	15.773 €	16.010 €	16.250 €	16.494 €	16.741 €	16.992 €	17.247 €	17.506 €	17.768 €
Restschuld Jahresende	1.020.460 €	1.004.687 €	988.677 €	972.427 €	955.934 €	939.193 €	922.201 €	904.954 €	887.448 €	869.680 €
FINANZIERUNG · HAUSBANK-TRANCHE										
Restschuld Jahresanfang	2.212.989 €	2.179.794 €	2.145.338 €	2.109.572 €	2.072.448 €	2.033.912 €	1.993.912 €	1.952.393 €	1.909.295 €	1.864.560 €
Zins Hausbank	84.094 €	82.832 €	81.523 €	80.164 €	78.753 €	77.289 €	75.769 €	74.191 €	72.553 €	70.853 €
Tilgung Hausbank	33.195 €	34.456 €	35.766 €	37.125 €	38.535 €	40.000 €	41.520 €	43.097 €	44.735 €	46.435 €
Restschuld Jahresende	2.179.794 €	2.145.338 €	2.109.572 €	2.072.448 €	2.033.912 €	1.993.912 €	1.952.393 €	1.909.295 €	1.864.560 €	1.818.125 €
Schuldendienst gesamt	148.368 €	148.368 €	148.368 €	148.368 €	148.368 €	148.368 €	148.368 €	148.368 €	148.368 €	148.368 €
STEUERN (Projekt-GmbH)										
AfA (Gebäudeanteil Kaufpreis + Bau Bestand/Aufstockur	-64.698 €	-64.698 €	-64.698 €	-64.698 €	-64.698 €	-64.698 €	-64.698 €	-64.698 €	-64.698 €	-64.698 €
Zu versteuerndes Ergebnis	3.767 €	9.464 €	15.318 €	21.332 €	27.512 €	33.863 €	40.389 €	47.095 €	53.987 €	61.070 €
Steuer (KSt + SolZ, min. 0)	-596 €	-1.498 €	-2.424 €	-3.376 €	-4.354 €	-5.359 €	-6.392 €	-7.453 €	-8.543 €	-9.664 €
FREIER CASHFLOW nach Steuern	19.134 €	22.435 €	25.817 €	29.280 €	32.828 €	36.461 €	40.183 €	43.996 €	47.900 €	51.900 €
Kumulierter Cashflow	19.134 €	41.570 €	67.386 €	96.666 €	129.494 €	165.955 €	206.139 €	250.134 €	298.035 €	349.935 €

Freier Cashflow nach Steuern (€/Jahr)



FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Zwei Tranchen: verbilligter KfW-Kredit + Hausbank-Darlehen

Tilgungszuschuss und 266-Zuschuss werden bei Fertigstellung verrechnet (vereinfachte Darstellung)

KAPITALBEDARF

GIK brutto	3.985.988 €
– BEG-Zuschüsse (Tilgungszuschuss + Baubegleitung)	-196.000 €
– KfW-266-Zuschuss (Gewerbe zu Wohnen)	-180.000 €
NETTO-INVESTITION	3.609.988 €

FINANZIERUNG (nach Verrechnung der Zuschüsse)

Fremdkapital gesamt (90 % der Netto-Investition)	3.248.989 €	
davon KfW-Kredit (nach Tilgungszuschuss-Verrechnung)	1.036.000 €	Zusage ~1,23 Mio. – 196 T€ BEG-Zuschüsse (8 WE) = ~1,04 Mio. verbleibende KfW-Schuld
davon Hausbank-Darlehen	2.212.989 €	
EIGENKAPITAL-EINSATZ	360.999 €	Projekt-GmbH bzw. Gesellschafter

KONDITIONEN + JAHRESBELASTUNG

KfW-Zins p.a. (Annahme · tagesaktuell prüfen)	1,5 %	
Hausbank-Zins p.a.	3,8 %	
Anfängliche Tilgung p.a.	1,5 %	
Annuität KfW-Tranche	31.080 €	
Annuität Hausbank-Tranche	117.288 €	
Schuldendienst gesamt Jahr 1	148.368 €	
Blended Zinssatz Jahr 1	3,1 %	Der große KfW-Anteil drückt den Mischzins deutlich unter Marktniveau

BANKEN-KENNZAHLEN

NOI Jahr 1	168.099 €	
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) Jahr 1	1,13x	Banken-Kriterium: > 1,1 bis 1,2x
Cash-on-Cash Yield Jahr 1	5,5 %	
LTV auf Netto-Investition	90,0 %	
Zinsvorteil KfW vs. Hausbank über 10 Jahre	238.280 €	

ERGEBNIS + RENDITE

Was der Bestandshalter über 10 Jahre aufbaut

Vollständig formelbasiert · zwei Exit-Pfade nach Ende der Förder-Bindungen

INVESTITIONS-BASIS

GIK brutto	3.985.988 €
– BEG-Zuschüsse	-196.000 €
– KfW-266-Zuschuss	-180.000 €
NETTO-INVESTITION	3.609.988 €
davon Eigenkapital	360.999 €
davon Fremdkapital (KfW + Hausbank)	3.248.989 €

LAUFENDE RENDITE

Summe freie Cashflows Jahre 1 bis 10	349.935 €
Bruttomietrendite Jahr 1 auf Netto-Invest	5,0 %
NOI-Rendite Jahr 1 auf Netto-Invest	4,7 %

EXIT-PFADE NACH 10 JAHREN (BEG-Nutzungspflicht + 266-Bindung enden)

Variante A · Paketverkauf (konservativer Floor)

Verkaufspreis (Sollmiete Jahr 10 × Multiple)	4.036.525 €	18× Jahresmiete = ~5,5 % Bruttorendite für den Käufer
– Restschuld KfW + Hausbank	-2.687.805 €	
– Verkaufsnebenkosten (2 %)	-80.731 €	
Netto-Erlös Exit A	1.267.990 €	

Variante B · Aufteilung in Eigentumswohnungen (Ziel-Szenario)

8 WE Bestand (615 m² × Aufteilungspreis)	2.306.250 €	Erfahrungswert sanierte Bestands-ETW: 3.500 bis 4.000 €/m² (ohne Indexierung)
4 WE Aufstockung (308 m² × Neubaupreis)	1.324.400 €	Referenz Volksbank-Projekt Meschede Zentrum
48 Stellplätze + Gewerbe EG (Jahresmiete J10 × Multiple)	1.049.075 €	SP + Gewerbeinheit vereinfachend als Paket kapitalisiert
– Vermarktung/Teilung (5 %)	-233.986 €	
– Restschuld KfW + Hausbank	-2.687.805 €	
Netto-Erlös Exit B	1.757.934 €	

EQUITY-KENNZAHLEN JE EXIT-PFAD

Kennzahl	A · Paket (Floor)	B · Aufteilung (Ziel)
Rückfluss gesamt (Exit + Σ Cashflows)	1.617.925 €	2.107.869 €
Equity Multiple (auf EK-Einsatz)	4,48x	5,84x
Equity IRR (approximativ)	16,2 %	19,3 %

IRR-Näherung: $((\text{Exit} + \Sigma \text{CF}) / \text{EK})^{1/10} - 1$ · Cashflows vereinfachend endfällig.
Variante A zeigt bewusst den harten Floor bei sehr konservativem Paket-Multiple.

VERMÖGENSBILANZ ÜBER 10 JAHRE (Variante A, ohne Doppelzählung)

Entschuldung durch Tilgung (zahlt der Mieter)	561.184 €	
Kumulierte freie Cashflows	349.935 €	
Wertänderung Paket-Exit (inkl. Verkaufsnebenkosten)	345.807 €	Bei Aufteilung (Variante B) dreht diese Position deutlich ins Plus
VERMÖGENSÄNDERUNG GESAMT (vs. EK-Einsatz)	1.256.926 €	

FÖRDER- + ZINSHEBEL · WAS DER KÄUFER GEGENÜBER FERTIGKAUF GEWINNT

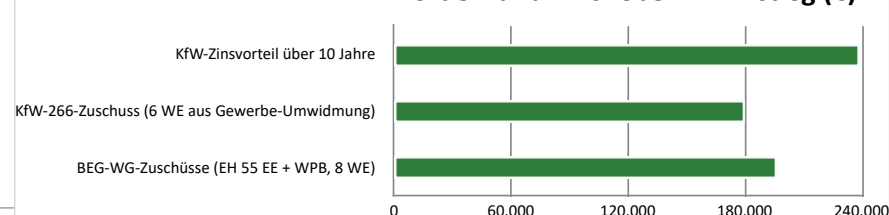
Diese Positionen stecken bereits in der niedrigen Netto-Investition bzw. den Cashflows · sie sind der Grund, warum sich das Projekt gegenüber dem Kauf eines fertig sanierten Objekts rechnet.

BEG-WG-Zuschüsse (EH 55 EE + WPB, 8 WE)	196.000 €	
KfW-266-Zuschuss (6 WE aus Gewerbe-Umwidmung)	180.000 €	
KfW-Zinsvorteil über 10 Jahre	238.280 €	
FÖRDER- + ZINSHEBEL GESAMT	614.280 €	
Stille Entwicklungsmarge Aufstockung (Aufteilungspreis – Baukosten)	355.000 €	Wird bei Exit B realisiert · nicht in der Hebel-Summe enthalten

BREAK-EVEN-ANALYSE EXIT-MULTIPLE (Variante A)

Jahres-Sollmiete Jahr 10	224.251 €
Benötigter Multiple für Kapitalerhalt (0 % IRR)	12,28x
Benötigter Multiple für 5 % IRR	13,31x
Angesetzter Multiple (Basis)	18,00x

Förder- und Zinshebel im Einstieg (€)



SENSITIVITÄT

Pessimistisch · Basis · Optimistisch

Isolierte Kopplung der wichtigsten Stellhebel · für die voll verkettete Rechnung: Inputs in Tab 2 ändern

PARAMETER-BANDBREITEN

Parameter	Pessimistisch	Basis	Optimistisch	Begründung
Miete Wohnen saniert/Neubau (€/m²)	10,00 €	12,50 €	14,00 €	Bandbreite Top-Lage Meschede saniert
Sanierung/Umbau Bestand + EG (€/m²)	2.600 €	2.100 €	2.000 €	Kostenrisiko vs. schlanke Umsetzung
Aufstockungskosten (€/m²)	3.800 €	3.050 €	3.200 €	Komplexität Statik
Hausbank-Zins (%)	4,5 %	3,8 %	3,2 %	Zinsentwicklung
Leerstand (%)	6,0 %	3,0 %	1,0 %	Marktsituation Meschede
Exit-Multiple (× Jahresmiete)	16	18	20	Marktstimmung bei Exit
ETW-Aufteilungspreis Bestand/EG (€/m²)	3.500 €	3.750 €	4.000 €	Erfahrungswert-Bandbreite Exit B

FÖRDER-SZENARIEN (BEG WG NEU + KFW 266)

Szenario	Ohne WPB (8 WE)	Basis (WPB, 8 WE)	Upside (WPB, 12 WE)
Tilgungszuschuss-Satz BEG	5,0 %	15,0 %	15,0 %
Zuschüsse gesamt (BEG + 266)	256.000 €	376.000 €	466.000 €

WPB-Nachweis ist über Baujahr/Zustand oder Bedarfsausweis gut absicherbar. Ob die Aufstockungs-WE (Neubau) für den Sanierungstilgungszuschuss mitzählen, per KfW-Voranfrage bestätigen.

SZENARIO-ERGEBNIS (vereinfachte Kopplung)

Kennzahl	Pessimistisch	Basis	Optimistisch
Jahres-Sollmiete gesamt	147.982 €	179.564 €	199.715 €
GIK-Änderung durch Baukosten (vs. Basis)	628.000 €	0 €	-33.200 €
Netto-Investition (Szenario)	4.237.988 €	3.609.988 €	3.576.788 €
Bruttomietrendite auf Netto-Invest	3,5 %	5,0 %	5,6 %

Hinweis: Szenarien koppeln die Stellhebel isoliert und ohne Steuer-/Finanzierungsverkettung · Größenordnung, kein Ersatz für die Detailrechnung.

VERKAUFS-ARGUMENTARIUM

Für Datenraum und Investoren-Gespräch · Bestandshalter-Modell

Stand Juli 2026 · konsistent zu BEG-WG-Richtlinie (ab 21.07.2026) + KfW-Merkblatt 266 (07/2026)

A · PROJEKTSTATUS · RISIKO BEREITS ABGERÄUMT

- › Planung weit fortgeschritten: B-Plan-Teiländerung beschlossen, städtebauliches Konzept mit der Stadt Meschede abgestimmt. Spart 12 bis 18 Monate Vorlauf gegenüber Greenfield.
- › 48 Stellplätze nachgewiesen (nur 23 gefordert) · in Innenstadtlage ein eigenes Asset, voll vermietbar.
- › Gesamtprojekt in ~18 Monaten Bauzeit realisierbar · danach 12 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit Vollvermietung aus einer Hand.

B · MARKT-POSITIONIERUNG

- › Ruhrplatz ist die beste Innenstadtlage Meschedes (bestätigt durch Vergleichsprojekte).
- › Meschede: Hochschul- und Kreisstadt, ~30.000 Einwohner, TH Standort, stabile Mietnachfrage; Mieten Q1 2025 → Q1 2026: +5,1 % (ImmoScout24).
- › Einstieg unter Vergleichswert: 850.000 € für 2.092 m² Grundstück + Bestand = ~406 €/m² Grundstück in Top-Lage.
- › 6 rückwärtige Gewerbeflächen werden zu Wohnungen umgewidmet (KfW 266 gefördert) · das EG-Ladenlokal bleibt als Gewerbeeinheit erhalten (Frequenzbringer, gewerbliche Mieteinnahme).

C · DOPPELTER FÖRDER-STACK NACH NEUEM RECHT (WERK.E-USP)

- › Die neue BEG-Förderrichtlinie (in Kraft ab 21.07.2026) gibt PLANUNGSSICHERHEIT BIS ENDE 2030 · der Förderrahmen ist festgeschrieben, kein Übergangsrisiko.
- › BEG WG: EH 55 EE (5 %) + Worst-Performing-Building-Bonus (10 %) = 15 % Tilgungszuschuss. Bemessung: 8 anrechenbare WE (2 saniert + 6 umgewidmet, Nr. 8.3 zählt Umwidmung ausdrücklich mit) × 150.000 € = 1,2 Mio. € → 180.000 € + 16.000 € Baubegleitung. Zählen die 4 Aufstockungs-WE mit, steigt es auf 286.000 €.
- › KfW 266 'Aus Gewerbe wird Wohnen': 30 % Zuschuss auf 100.000 € je neuer WE = 180.000 € direkter Zuschuss (kein Kredit) für die 6 aus Gewerbe umgewidmeten WE (Umbaukosten je WE > 100.000 €, Deckel greift). EH-85-Anforderung durch EH 55 EE übererfüllt. Kombination mit BEG WG erlaubt, Kostentrennung (energetisch/baulich) durch EEE, keine Doppelanrechnung.
- › KfW-Kredit ~1,04 Mio. € mit Zinsverbilligung (bis 4 %-Punkte unter KfW-Refinanzierung, 10 Jahre) · im Modell mit 1,5 % angesetzt: Zinsvorteil ~238.000 € über 10 Jahre on top (tagesaktuell prüfen).
- › Gesamthebel Zuschüsse + Zinsvorteil im Basis-Case: ~614.000 € (196 BEG + 180 KfW 266 + 238 Zinsvorteil) · ohne serielle Sanierung, ohne Verkaufsdruck.
- › Der WPB-Bonus ist für dieses Gebäude gut absicherbar (Baujahr/Zustand bzw. Endenergiebedarf ≥300 kWh/m²a) · WERK.E bestätigt als Energieeffizienz-Experte.
- › Antrags-Sequencing entscheidend: KfW-266-ZUSAGE vor Vertragsabschluss abwarten (aufschiebende Bedingung zulässig), BEG-Antrag vor Baubeginn über die Hausbank. WERK.E steuert Anträge, Nachweise und Auszahlung aus einer Hand.

D · RENDITE-MECHANIK FÜR DEN BESTANDSHALTER

- › Ein Objekt, eine Adresse, 12 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit + 48 Stellplätze: ~180.000 € Jahressollmiete ab Fertigstellung, indexiert kalkuliert mit 2,5 % p.a.
- › Wohnungen auf EH 55 EE: Miete 12,50 €/m² begründbar, kein Sanierungsstau, kein Stranding-Risiko (GEG/EU-Gebäuderichtlinie).
- › Beide Förder-Bindungen (10 Jahre BEG-Nutzungspflicht, 10 Jahre 266-Wohnnutzung) decken sich exakt mit der geplanten Haltedauer · keine Einschränkung der Strategie.
- › Exit-Flexibilität nach 10 Jahren: Paketverkauf (18× Miete konservativ) ODER Aufteilung in ETW (Bestand 3.500 bis 4.000 €/m², Aufstockung Neubau-Qualität ~4.300 €/m²) · beide Bindungen sind dann ausgelaufen.
- › Projekt-GmbH: 15,825 % KSt statt persönlicher Spitzensteuersatz, erweiterte Kürzung GewSt bei reiner Vermietung. Erhöhte AfA §7h prüfen (Sanierungsgebiet) · deutlicher Zusatzhebel.

E · RISIKEN + MITIGATION (EHRlich GERECHNET)

- › Baurisiko Altbau (Statik, Schadstoffe): Gutachten vor Ankauf + 8 % Puffer in der Kalkulation.
- › Förderrisiko: kein Rechtsanspruch, Haushaltsmittel-Vorbehalt (266-Budget 2026: 300 Mio. €) → Zusagen VOR Auftragsvergabe einholen; Zuschüsse fließen erst nach Verwendungsnachweis.
- › WE-Bemessung BEG: Basis 8 WE (2 saniert + 6 umgewidmet). Ob die 4 Aufstockungs-WE (Neubau) mitzählen, per KfW-Voranfrage absichern · Upside-12-WE-Szenario in Tab 4/9 ausgewiesen (Differenz ~90.000 €).
- › Zinsänderungsrisiko: KfW-Konditionen tagesaktuell sichern; Sensitivität in Tab 9 gerechnet.
- › Marktrisiko Sekundärstandort: konservativer Exit mit 18× Jahresmiete als Floor; Vollvermietung mit 3 % Leerstandsabschlag kalkuliert.

F · DATENRAUM-CHECKLISTE

- › ☐ Notarvertrag Grundstück (Entwurf) ☐ B-Plan + Teiländerungs-Beschluss ☐ Baulasten 48 Stellplätze
- › ☐ Vorplanung Architekt ☐ Statik-Vorprüfung Aufstockung ☐ Schadstoff-Screening ☐ Bodengutachten
- › ☐ WPB-Vornachweis + BEG-Fördereinschätzung durch Energieeffizienz-Experten (WERK.E)
- › ☐ KfW-266-Eignungs-Check + BzA (261er-Formular + Beiblatt GzW) ☐ KfW-Voranfrage WE-Bemessung
- › ☐ Diese Wirtschaftlichkeitsrechnung (Tab 2 = alle Annahmen editierbar)