



Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

187 Neubauwohnungen in Norderstedt vor den Toren Hamburgs

  www.immobilienaufbau.de #NorderstedtNordlicht

Sonderaktion:
3% Übernahme der
Grunderwerbsteuer

Nur noch 21
Wohnungen
verfügbar

KfW 40
QNG Plus

Sonder AfA
§7b EStG

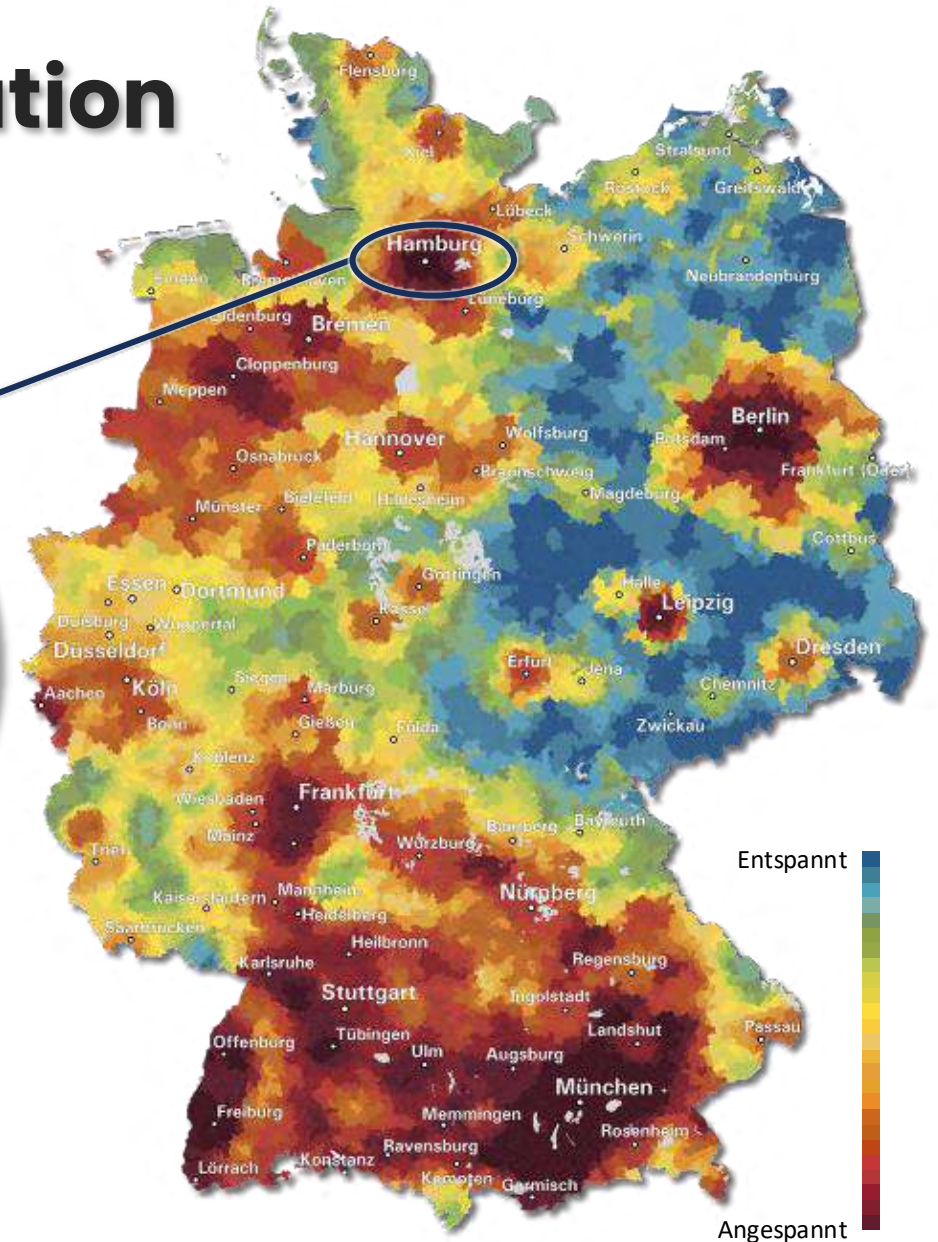
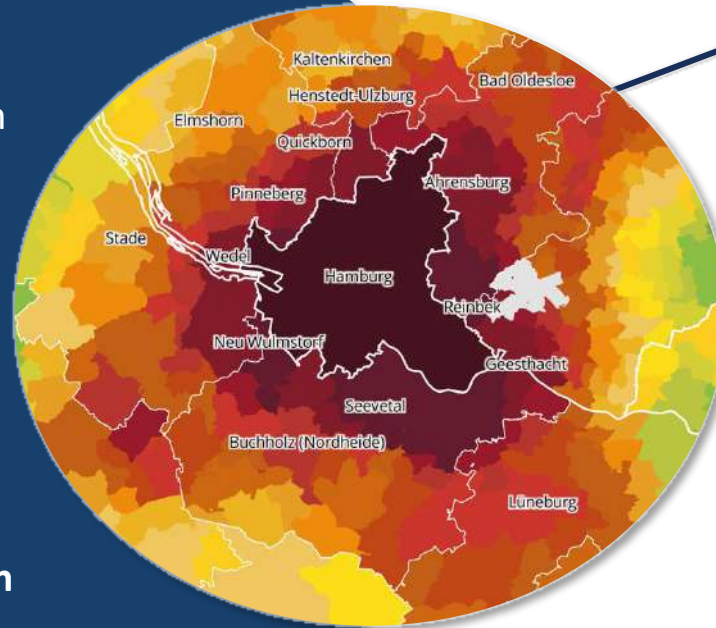


Business Idee

Energieeffizientes KfW-40 QNG-Plus Neubauprojekt
in unmittelbarer Nähe zu Hamburg mit
Wertsteigerungspotential und steuerlichen Vorteilen!

Angespannte Wohnsituation

- **Krisensicherer A-Standort:**
Metropolregionen sind weiterhin stark gefragt
- **Stark überlastete Wohnungsmärkte:**
Zu wenig Angebot bei hoher Nachfrage
- Wohnungsdruck im Umland stark gewachsen
- Langfristig hohes Potential an **Miet- und Kaufpreissteigerungen**



In Hamburg sagt man „Moin!“ Willkommen in der zweitgrößten Stadt Deutschlands



Hamburg kann alles

Wirtschaft, Wasser, Weltstadtgefühl



Landungsbrücken



Sehr gut ausgebauter Nahverkehr verbindet die Stadtteile miteinander.



Hamburg: Starker Wirtschaftsstandort mit nachhaltiger Wohnraumnachfrage



Metropolzentrum Norddeutschlands: Hamburg ist Deutschlands zweitgrößte Stadt (ca. **1,86 Mio. Einwohner**) und Kern einer Metropolregion mit rund **5,51 Mio.** Menschen.



Überdurchschnittliche Wirtschaftskraft: Sehr hohe Kaufkraft und eines der höchsten **BIP pro Kopf** in Deutschland – starker, stabiler Nachfragetreiber.



„Tor zur Welt“ (Hafen- & Logistik-Hub): Deutschlands größter Universalhafen; **111,8 Mio. t** Seegüterumschlag (2024) und **7,8 Mio. TEU** Containerumschlag (2024).



Exzellente Erreichbarkeit: Hamburg Airport mit rund **120 Direktzielen** (55 Airlines) plus starkes ÖPNV-/S-Bahn-Netz in der Metropolregion.



Hohe Lebensqualität & anhaltender Bedarf: Hamburg liegt im **Glücksatlas 2025** bundesweit auf Platz 1; gleichzeitig wächst die Stadt seit 2000 deutlich (**+12%**) bei weiterhin begrenztem Neubau (2024: **4.617** genehmigte Wohnungen).



Makrolage

Größte Arbeitgeber

			
TESA	700	8 min	15 min
Flughafen Hamburg	15.000	15 min	25 min
Universitätsklinikum	14.400	17 min	25 min
Airbus Operations GmbH	18.000	20 min	40 min
Asklepios Kliniken GmbH	12.000	20 min	35 min
MSC	1.000	20 min	35 min
Hapag-Lloyd AG	17.100	25 min	50 min
Deutsche Bahn AG	10.000	25 min	20 min
Otto GmbH & Co KG	6.250	25 min	30 min

Wohnraumangel im Zentrum → wachsender Preisdruck nach außen





Immobilienaufbau
#NorderstedtNordmont

Norderstedt



Mikrolage

- **Einkaufsmöglichkeiten**
in direkter Umgebung
viele Einkaufs- & Freizeitangebote
- **Sehr gute Anbindung**
Anbindung an die U1 &
in 25 Min. direkt zum
Hamburger Hbf; A7-Anbindung
für maximale Flexibilität
im Alltag und Pendelverkehr
- **Hoher Freizeitwert**
Naherholung im Holm Moor (13 Min.)
und Ostsee (Timmendorfer Strand)
in 1:20 h erreichbar



450 m

U1



Visualisierung

2. Bauabschnitt folgt im Sommer 2026. Höhere Kaufpreise und spätere Fertigstellung erwartet.



Visualisierung



Visualisierung



Visualisierung



Erdarbeiten weit fortgeschritten

April 2026





Immobilienaufbau
#NorderstedtNordlicht

Erdarbeiten weit fortgeschritten

April 2026

Visualisierung



Visualisierung



Visualisierung



„Nordlicht“ Quartier & Grundriss

Von Anfang an bei der
Quartiersentwicklung teilhaben
und direkte Wertsteigerung
erreichen!



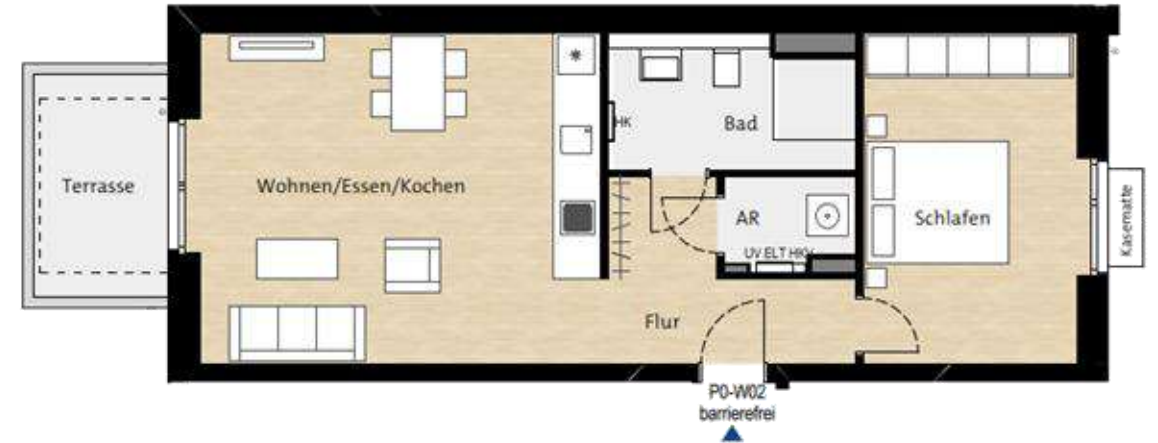
Instone
Real Estate

Beispielgrundrisse

Grundrisstyp 2-Zimmer 38,4 m²



Grundrisstyp 2-Zimmer 63,8 m²



Grundrisstyp
3-Zimmer
91,0 m²

Profitiere von höheren Steuervorteilen durch die degressive Abschreibung (AfA) bei Wohnungsneubau



AfA Entwicklung



Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

Wichtig:

- Angezeigter **Baubeginn** ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.



Die Vorteile von KfW 40 + QNG auf einen Blick

Finanzielle Vorteile

Zinssicherung durch **KfW-Förderung**:
bis zu 2 % unter Marktzins

bis zu 150.000 € Förderdarlehen
pro Einheit mit langfristiger Zinsbindung

Steuerliche Vorteile: Sonder-AfA in den ersten 4 Jahren
mit 5% zusätzlich zur 5% degressiven Abschreibung

Höhere Eigenkapitalrendite durch geringere
Finanzierungskosten und steuerliche Entlastung



Marktattraktivität

Geringere Energiekosten = **niedrigere Warmmiete**
→ höhere Nachfrage, geringeres Leerstandsrisiko

Höhere Miete
Mietaufschlag von mind. 0,25 €/m² möglich

Moderne Effizienzklasse (A+) steigert Miet-
und Verkaufsattraktivität

ESG-konform – erfüllt Anforderungen institutioneller
Investoren und Mieter mit Nachhaltigkeitsanspruch

Hoher Wettbewerbsvorteil: Nur ca. **9 % der aktuellen
Neubauten** in Deutschland erreichen KfW 40 + QNG-Niveau



KfW 40
QNG



Zukunftssicherheit

Deutlich reduzierter Energieverbrauch:
KfW 40 = nur 40 % Primärenergiebedarf im
Vergleich zum gesetzlich definierten
Referenzgebäude (GEG) → **60 % Einsparung**

Keine energetischen Nachrüstpflichten
bei zukünftigen Gesetzesverschärfungen

Schutz vor steigenden CO₂-Kosten
und regulatorischen Risiken



Wohn- & Bauqualität

Gesundheit & Komfort: Schadstoffarme Baustoffe,
optimierte Trinkwasserqualität, hoher Schallschutz
und sommerlicher Wärmeschutz

Barrierearme und zukunftsfähige Bauweise sorgt für
dauerhafte Vermietbarkeit (altersgerechtes Wohnen)

Gemeinschaftsfördernde Konzepte und nachhaltige
Flächennutzung (z.B. Spielplatz und Begegnungsflächen)

TG-Plätze sind vorgerüstet für den **Umbau mit Wallboxen**

Nachhaltige Energieversorgung durch die Nutzung von
Fernwärme, PV-Anlagen, Wärmepumpen oder begrünte Dächer

Staatlich geprüftes Qualitätssiegel garantiert
Transparenz, Vertrauen und Investitionssicherheit



Norderstedt Nordlicht – Kösliner Ring, 070 (Q2-W08) - 2. OG

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort ~~43.500 €~~ 28.500 €

mit 75,20 m² Kaufpreis 518.500 € inkl. Küche & Tiefgaragenplatz

Bauträger
übernimmt 3%
 Grunderwerbsteuer

Gilt nur bei
Kaufvertrag-
anforderung bis
15.05.2026

+		-	
Mieteinnahmen	1.299 €	Zins 4,19 %**	1.781 €
Steuerersparnis	1.754 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	134 € <hr/>
		Tilgung 1,67 %	745 €
Einnahmen	3.053 €	Ausgaben	2.660 €

Ø 10J
monatlicher
Investitionsbetrag
200 €

inkl. Sonder-
AfA Jahr 1-4

**393 €
monatlicher ÜBERSCHUSS**

* 110T € zu versteuerndes Einkommen **Hauptdarlehen Z 4,9%, T 1,5%; KfW: Z 2,42%, T 2,07%

Norderstedt Nordlicht – Kösliner Ring, 070 (Q2-W08) - 2. OG

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort ~~43.500 €~~ 28.500 €

mit 75,20 m² Kaufpreis 518.500 € inkl. Küche & Tiefgaragenplatz

+		-	
Mieteinnahmen	1.358 €	Zins 4,19 %	1.651 €
Steuerersparnis	844 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	138 € <hr/>
		Tilgung 1,67 %	876 € <hr/>
Einnahmen	2.202 €	Ausgaben	2.665 €

Ø 10J
monatlicher
Investitionsbetrag
200 €

Ab dem 5. Jahr

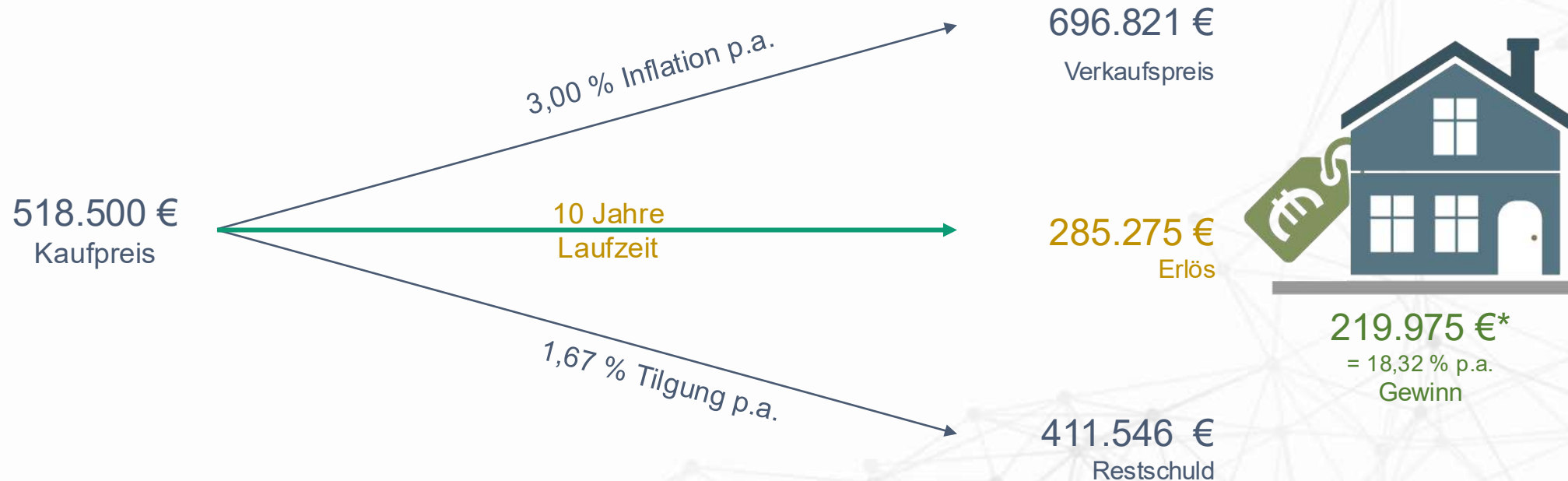
463 €
monatlicher Investitionsbetrag

Norderstedt Nordlicht – Kösliner Ring, 070 (Q2-W08) - 2. OG

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort ~~43.500 €~~ 28.500 €

mit 75,20 m² Kaufpreis 518.500 € inkl. Küche & Tiefgaragenplatz



*inkl. 12.800 € Bauphasenzinsen