



Immobilienaufbau  
Miete? Geht auf Dein Konto!

# Strandbad-Quartier | Frankenthal 2. BA

## Neubau-Quartier mit 50 energieeffizienten Wohneinheiten

  [www.immobilienaufbau.de](http://www.immobilienaufbau.de) #FrankenthalBA2

inkl. degressiver  
AfA 5% und  
SonderAfA 5%

KfW 40 QNG  
Förderung



## **Business Idee**

Im Strandbad-Quartier entsteht in drei Bauabschnitten das größte Neubaugebiet Frankenthals – energieeffizient nach KfW-40 QNG. Die starke Wirtschaftsregion Mannheim–Heidelberg sorgt für hohe Mieternachfrage und langfristige Wertstabilität.

Moderne 2–4 Zimmer-Wohnungen bieten ideale Voraussetzungen für sicheren Vermögensaufbau. Höchste steuerliche Vorteile durch die Sonder-AfA ermöglichen zusätzliches Abschreibungspotenzial.

# Topunternehmen der Rhein-Neckar-Metropolregion



**KSB**  
KSB Frankenthal 16.400 Mitarbeiter  
Weltmarktführer Pumpen und Armaturen



**HEIDELBERG**  
Heidelberger Druckmaschinen  
9.500 Mitarbeiter  
Weltgrößter Druckmaschinenbauer



**Heidelberg Materials**  
Heidelberg Materials 51.000 Mitarbeiter  
Führender Hersteller von Baustoffen



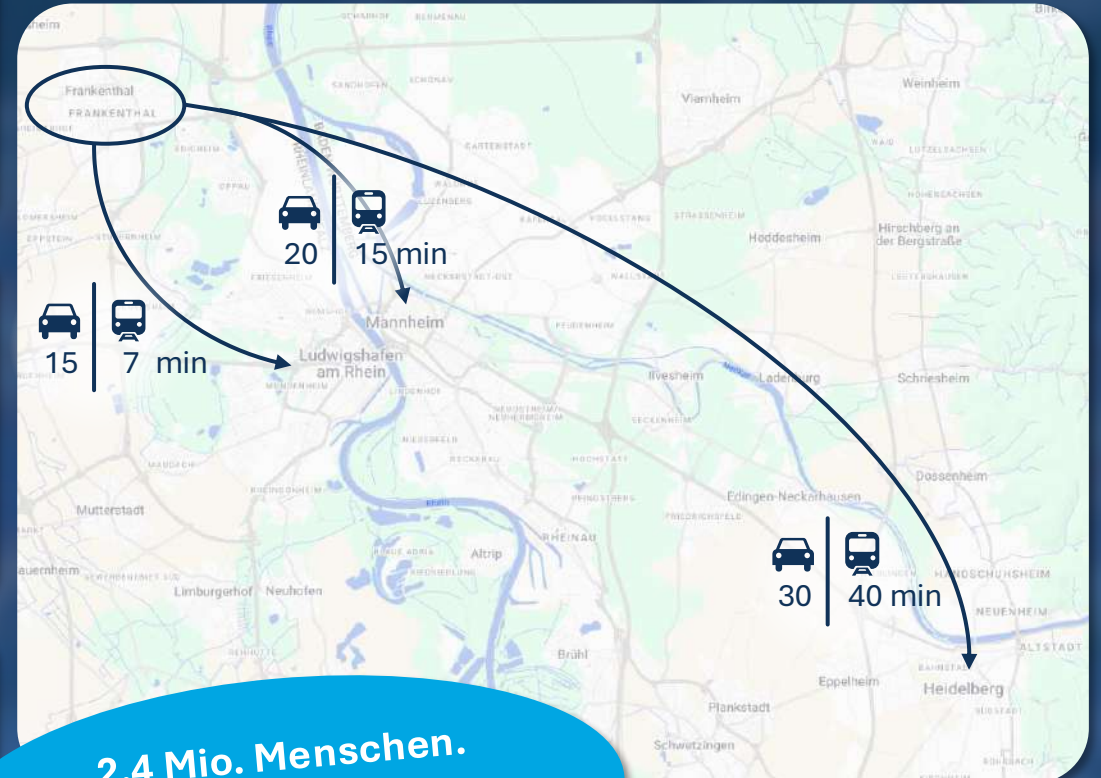
**BILFINGER**  
Bilfinger Mannheim 31.500 Mitarbeiter  
internationaler Industriedienstleister



**SÜDZUCKER**  
Südzucker Mannheim 19.200 Mitarbeiter  
Europas größter Zuckerhersteller



**BAUHAUS**  
Bauhaus Mannheim 23.000 Mitarbeiter  
Hauptverwaltung Einzelhandelskette



**2,4 Mio. Menschen.  
Wirtschaftsstarke.  
Sicheres Mietpotenzial.**

# BASF als Wohnraummagnet der Rhein-Neckar-Region



33.000 Mitarbeitende am  
BASF-Stammwerk  
Ludwigshafen.



Fachkräftebedarf und  
Zuzug steigern die  
Wohnraumnachfrage.



In nur 10 Minuten vom  
Strandbad-Quartier zur BASF.

# Willkommen in Frankenthal



Größtes  
Baugebiet  
der Stadt.

Frankenthal liegt im Herzen der Rhein-Neckar-Metropolregion und verbindet hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen nach Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg. Die starke Wirtschaft und begrenzten Bauflächen sorgen für hohe Wohnraumnachfrage und langfristig stabile Mietmärkte – ideale Voraussetzungen für wertstarke Immobilieninvestitionen.



**GUTE ANBINDUNG**  
Die Autobahnen A 6, A 61 und A 650 sind schnell erreichbar



**NATUR**  
Über 63 Hektar öffentliche Parks und Grünanlagen, Pfälzer Weinberge in unmittelbarer Nähe – die Region ist eine der sonnigsten in Deutschland



**TECHNOLOGIEZENTRUM**  
Förderung von Start-ups und innovativen Projekten in den Bereichen IT, Engineering und Umwelttechnologien

Weltkonzerne wie BASF, SAP, Roche, KSB, Heidelberg Materials und Heidelberger Druckmaschinen haben in der Rhein-Neckar-Region ihren Sitz



**BILDUNG UND FORSCHUNG**  
19 Schulen unter städtischer Trägerschaft in Frankenthal, über 20 Hochschulen und über 30 namhafte Forschungseinrichtungen in der Metropolregion

**HEIDELBERG**

**MANNHEIM**

**LUDWIGSHAFEN**

STRANDBAD



INNENSTADT

HAUPTBAHNHOF

**FRANKENTHAL**

# Stark verwurzelt, strategisch gelegen

Frankenthal  
50.000 Einwohner



Frankenthal – Rathaus



Ø 4,3 %

Bevölkerungszuwachs  
zwischen 2011 und 2024



Frankenthal – Speyerer Tor



Strandbad

Das Quartier  
entsteht fußläufig  
zum Strandbad.

## DIE RHEINPFALZ

### **Pestel-Institut: So viele Wohnungen fehlen in Frankenthal**

11. November 2025 – 19:00 Uhr

**In Frankenthal fehlt es an Wohnraum. Und dabei geht es um mehr als ein paar Wohnungen. Das Pestel-Institut hat aktuelle Zahlen vorgelegt.**

Im Oktober ist für das neue Strandbadquartier in Frankenthal der erste symbolische Spatenstich gesetzt worden. 346 Wohnungen sollen dort in den nächsten Jahren entstehen. Der Bedarf auf dem Wohnungsmarkt ist vorhanden. Das allein ist keine neue Erkenntnis. Konkrete Zahlen, wie groß der Bedarf ist, liefert nun aber eine Untersuchung des Pestel-Instituts: „In Frankenthal fehlen 2500 Wohnungen“, heißt es in der entsprechenden Pressemitteilung.

Starke Eigennutzer-Nachfrage:  
Frankenthaler kaufen hier  
selbst – ein klares Signal für  
die Attraktivität des Standorts.

# Aus der ehemaligen Scout-Rucksackfabrik entsteht ein modernes Wohnquartier



Große Nachfrage bestätigt das Konzept: Der 1. Bauabschnitt war direkt ausreserviert und vollständig verkauft.

**BAUABSCHNITT 2**  
5 Mehrfamilienhäuser, Neubau  
84 Wohneinheiten  
106 Stellplätze



# Bautenstand April 2026



# Bautenstand April 2026



# Bautenstand April 2026



# 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 €/m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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)

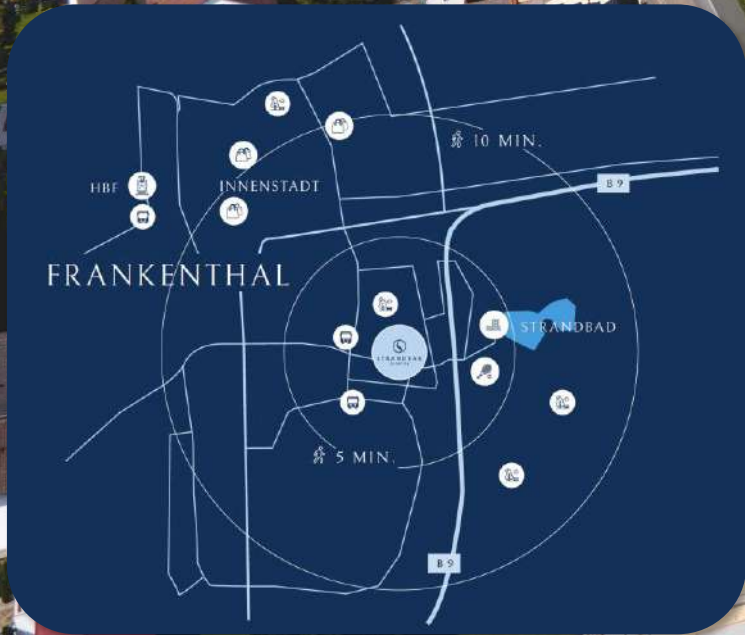
**Gemeinschaftsfördernde Konzepte** und nachhaltige  
Flächennutzung (z.B. Spielplatz und Begegnungsflächen)

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

**Staatlich geprüftes Qualitätssiegel** garantiert  
Transparenz, Vertrauen und Investitionssicherheit



# Projektlage



# Visualisierungen Bauabschnitt 2





DBA – unser bewährter  
Projektpartner seit  
vielen Jahren.

# Deutsche Bauwert: Langjähriger Partner



Lahr Langenhard  
92 Neubauwohnungen



Lahr Stadtpark Villen  
160 Neubauwohnungen



Lahr Altenberg  
44 Neubauwohnungen



Lahr Quartiersplatz  
133 Neubauwohnungen



Villingen-Schwenningen  
City Cubes & Stadt villen  
80 & 135 Neubauwohnungen



Villingen-Schwenningen  
Stadtresidenzen  
90 Denkmalwohnungen



Bad Kreuznach  
63 Neubauwohnungen



Trier-Bobinet  
90 Neubauwohnungen



84 Denkmal- und 31 Neubau-  
wohnungen in Donaueschingen

# Hochwertige Ausstattung

- Hochwertiger Vinylboden
- Einbauküche mit Markengeräten
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage



# Hochwertige Ausstattung

- Bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung
- Sanitärobjekte namhafter Hersteller
- Feinsteinzeug-Fliesen in den Bädern
- Moderne Armaturen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung



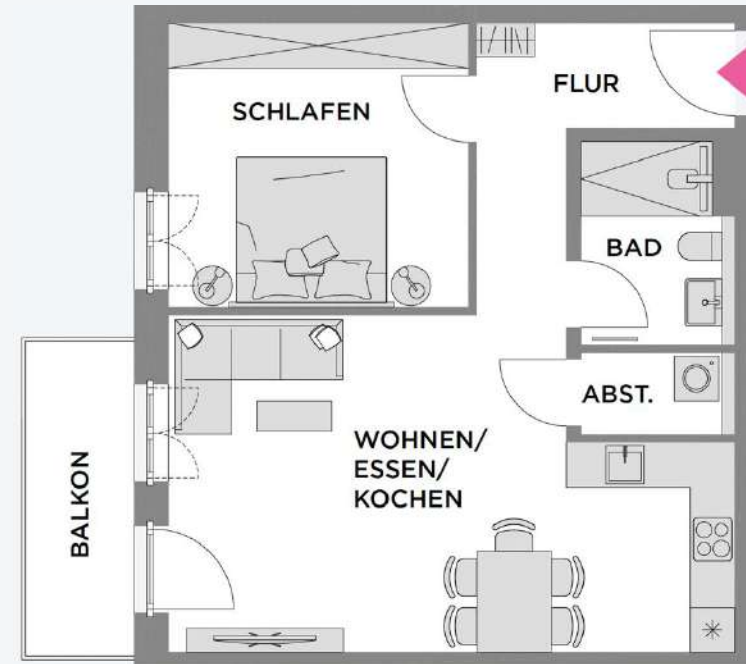
# Wohnungsbeispiel



## 2-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnung 8.09

ZIMMER	WOHNFLÄCHE in m <sup>2</sup> (ca.)
Wohnen/Essen/Kochen	30,38
Schlafen	15,15
Bad	5,26
Abstellraum	2,26
Flur	7,82
Balkon, 50 % (100 % = 6,10)	3,05
<b>Gesamt</b>	<b>63,92</b>



# Frankenthal Strandbad Quartier BA 2 – Neubau

100% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 1.12

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.000 €  
mit 59,29 m<sup>2</sup> Kaufpreis 370.150 € inkl. Küche mit TG

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	945 €	Zins 3,92 %**	1.184 €
Steuerersparnis	1.008 €*	Verwaltung & Rücklagen	109 €
		Tilgung 1,69 %**	544 €
<b>Einnahmen</b>	<b>1.953 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.837 €</b>

Ø 10J monatl.  
Invest 220 €

inkl. Sonder-  
AfA Jahr 1-4

**116 €**  
**monatlicher Überschuss**

\* 70T € zu versteuerndes Einkommen \*\*Hauptdarlehen Z 4,9%, T 1,5%; KfW: Z 2,46%, T 1,97% p.a.

# Frankenthal Strandbad Quartier BA 2 – Neubau

100% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 1.12

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.000 €  
mit 59,29 m<sup>2</sup> Kaufpreis 370.150 € inkl. Küche mit TG

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	973 €	Zins 3,92 %**	1.119 €
Steuerersparnis	513 €*	Verwaltung & Rücklagen	111 €
		Tilgung 1,69 %**	609 €
<b>Einnahmen</b>	<b>1.486 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.839 €</b>

Ø 10J monatl.  
Invest 220 €

Ab dem 5. Jahr

**353 €**  
monatlicher Investitionsbetrag

\* 70T € zu versteuerndes Einkommen \*\*Hauptdarlehen Z 4,9%, T 1,5%; KfW: Z 2,46%, T 1,97% p.a.

# Frankenthal Strandbad Quartier BA 2 – Neubau

100% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 1.12

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.000 €  
mit 59,29 m<sup>2</sup> Kaufpreis 370.150 € inkl. Küche mit TG

Ø 10J monatl.  
Invest 220 €

370.150 €  
Kaufpreis

3 % Inflation p.a.

10 Jahre  
Laufzeit

1,69 % Tilgung p.a.

497.451 €  
Verkaufspreis

203.724 €  
Erlös

293.727 €  
Restschuld



140.719 €\*  
= 14,85 % p.a.  
Gewinn

\* inkl. Bauzeitinsen

# Objektvorstellung #FrankenthalBa2

**Unter diesem Link** oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.



In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

