



Immobilienaufbau  
Miete? Geht auf Dein Konto!

# 111 Neubauwohnungen in Norderstedt vor den Toren Hamburgs im zweiten BA



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

Sonder AfA  
§7b EStG

KfW 40  
QNG Plus



100% EMPFEHLUNGEN  
Mehr Infos





Kaufpreis ab  
370.000 €



Eigenkapital ab  
32.000 €



mtl. Invest ab  
128 € (Ø 10 J.)



Übernahme Erstvermietungskosten



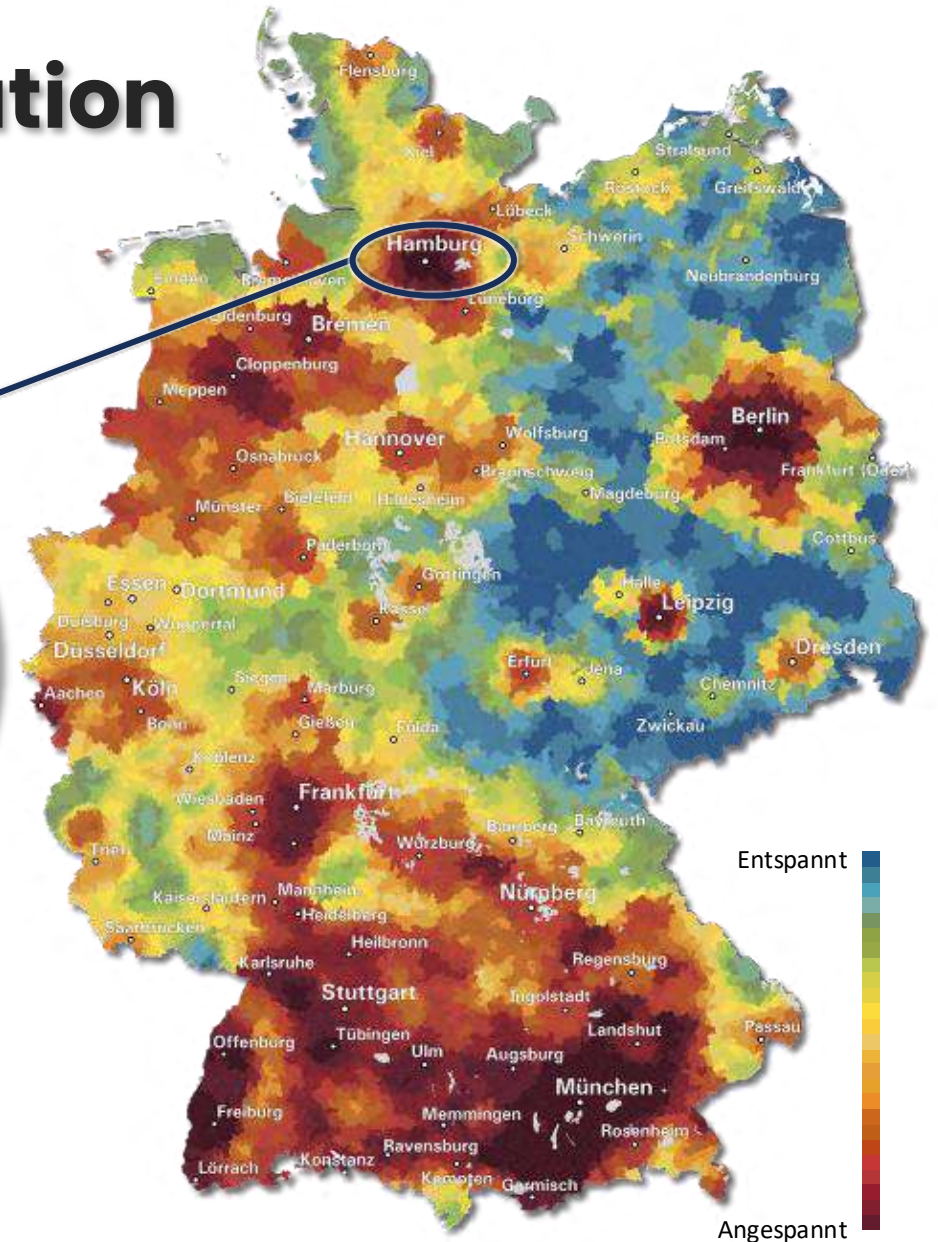
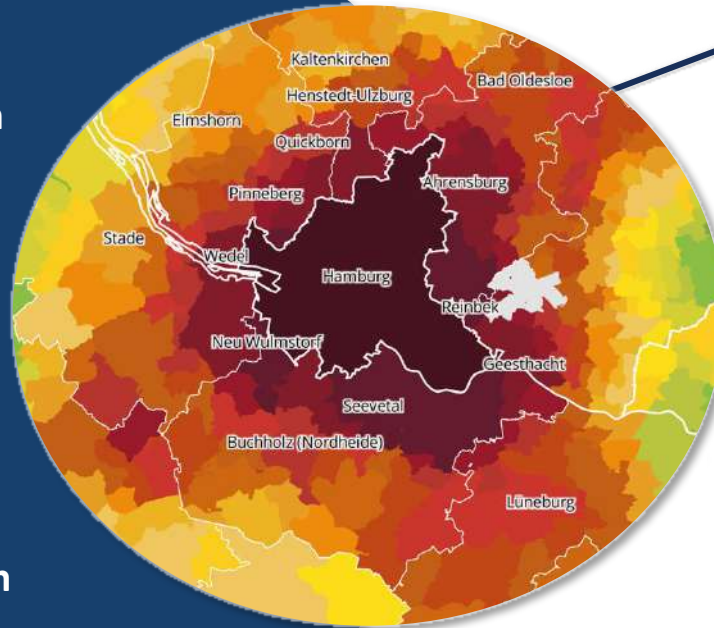
Kaufpreis inkl. Küche

## Business Idee

Energieeffizientes KfW-40-QNG-Plus-Neubauprojekt im Hamburger Umland mit Wertsteigerungspotenzial, Steuervorteilen und hoher Planungssicherheit. Die Nähe zu Hamburg, attraktive Abschreibungsmöglichkeiten und niedrige Energiekosten schaffen ideale Voraussetzungen für den Vermögensaufbau. Zusätzliche Sicherheit bietet der bereits verkaufte und weit fortgeschrittene erste Bauabschnitt. Da der zweite Bauabschnitt zugleich der letzte ist, entfällt nach Fertigstellung eine langfristige Baustellensituation.

# 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





# 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.



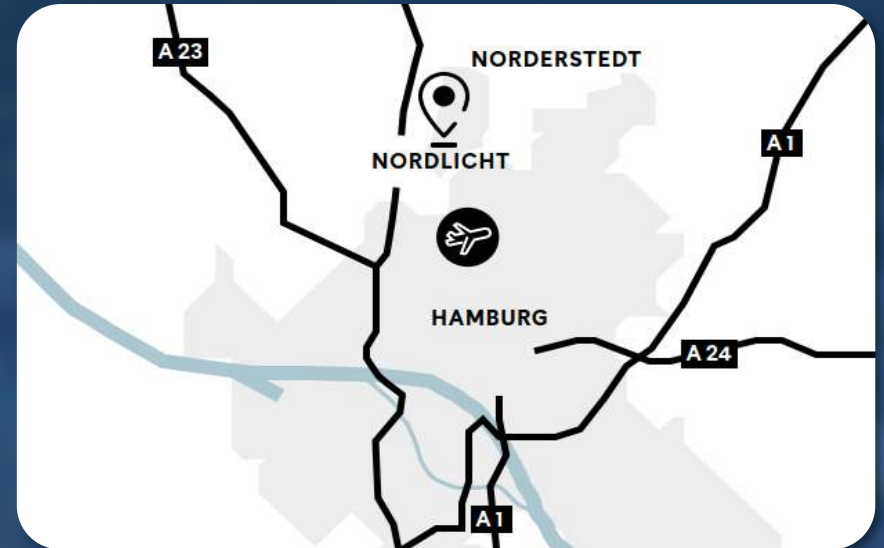
**„Tor zur Welt“ (Hafen- & Logistik-Hub):** Deutschlands größter Universalhafen; **111,8 Mio. t** Seegüterumschlag (2024) und **7,8 Mio. TEU** Containerumschlag (2024).



**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





# Norderstedt: Ein Standort, der Nachfrage und Wachstum vereint.

Abbildung aus der  
Capital Ausgabe  
Mai 2026





# 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 Holmmoor (13 Min.)  
und Ostsee (Timmendorfer Strand)  
in 1:20 h erreichbar



Naherholung  
im Holmmoor



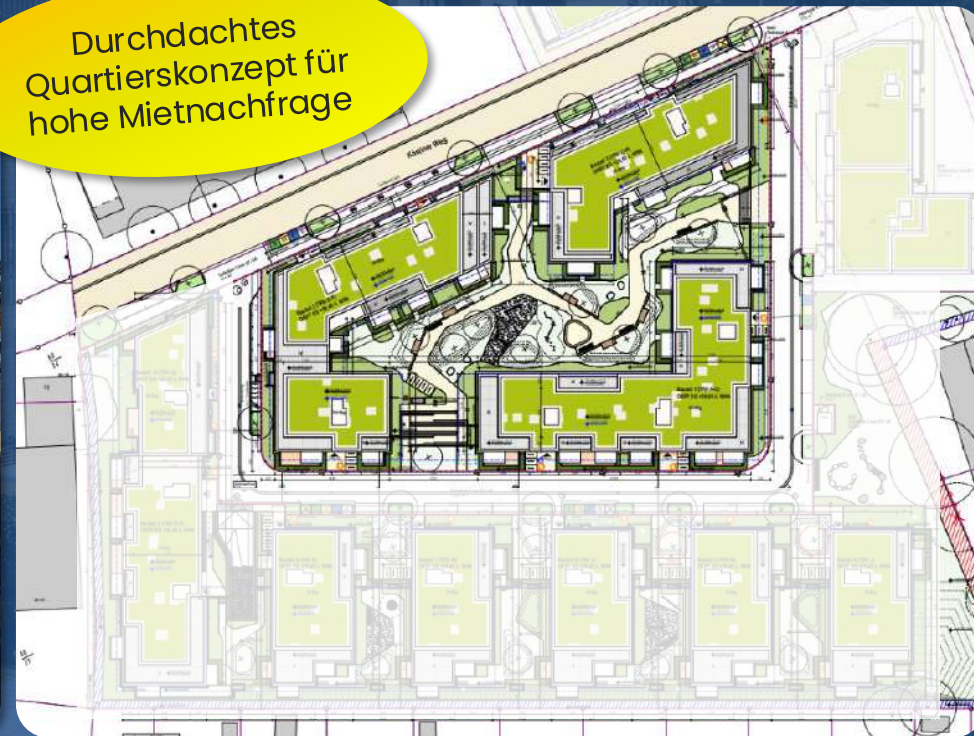


# Der Rohbau nimmt Form an

## Bautenstand Mai 2026



Durchdachtes  
Quartierskonzept für  
hohe Mietnachfrage





# Visualisierung





# Moderne Neubauqualität trifft langfristiges Wertsteigerungspotenzial

**Q2 2029**

Fertigstellung

**111**

Wohnungen

**2-4**

Zimmer

**42-99 qm**

Wohnfläche

**42**

Tiefgaragen-  
stellplätze

**450 m**

bis zur  
U-Bahn

- ✓ Zweiter Bauabschnitt von insg. 198 Whg.
- ✓ 5% degressive AfA + 5% Sonder-AfA
- ✓ Effizienzhaus 40 NH mit QNG-Plus-Zertifizierung

Energieberater  
wird beauftragt





# Durchdachtes Quartierskonzept für langfristige Vermietbarkeit



- ✓ **Begrünte Außenanlagen**  
Attraktive Freiräume steigern die Wohnattraktivität.
- ✓ **Barrierefreie Erschließung**  
Komfortables Wohnen für unterschiedliche Lebensphasen erweitert die Mieterzielgruppe.



- ✓ **Private Balkone & Terrassen**  
Gefragte Außenbereiche erhöhen die Wohnqualität und die langfristige Vermietbarkeit.
- ✓ **Zukunftssichere Bauweise**  
Nachhaltige Neubauqualität sichert die Vermietbarkeit über viele Jahre.



# Visualisierung





# Visualisierung





# Visualisierung





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



## AfA Entwicklung



Beispiel:  
400.000 Euro  
Investitions-  
kosten

## 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.



Scanne oder [klicke hier](#) und erfahre mehr zur degressiven AfA



# 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



## 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)

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 BA Nord- Neubau – WE 33

### Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 43.000 €

mit 66 m<sup>2</sup> Kaufpreis 500.000 € inkl. Küche

EG, 3 Zimmer, Terrasse, 66,0 m<sup>2</sup>

Keller (Nutzfläche) 3,7 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen

22,8 m<sup>2</sup>

Schlafen

14,1 m<sup>2</sup>

Zimmer 1

10,7 m<sup>2</sup>

Bad

5,3 m<sup>2</sup>

AR

2,5 m<sup>2</sup>

Flur

6,7 m<sup>2</sup>

Freisitz 50%

3,9 m<sup>2</sup>

Freisitz 100% = Terrasse - 7,8 m<sup>2</sup>

**Summe 66,0 m<sup>2</sup>**





# Norderstedt Nordlicht BA Nord- Neubau – WE 33

## Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 43.000 €  
mit 66 m² Kaufpreis 500.000 € inkl. Küche

Inkl.  
Sonder-  
AfA nach  
§7b

| ⊕                |                | ⊖                      |                |
|------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Mieteinnahmen    | 1.241 €        | Zins 4,18 %**          | 1.717 €        |
| Steuerersparnis  | 1.711 €*       | Verwaltung & Rücklagen | 122 €          |
|                  |                | Tilgung 1,66 %**       | 717 €          |
| <b>Einnahmen</b> | <b>2.952 €</b> | <b>Ausgaben</b>        | <b>2.556 €</b> |

Ø 10 Jahre mtl.  
Investitionsbetrag  
201 €

**396 €**  
**monatlicher ÜBERSCHUSS**

\* Zu versteuerndes Einkommen: 110.000 €  
\*\* Finanzierung setzt sich zusammen aus Haupt- und KfW-Darlehen



## Norderstedt Nordlicht BA Nord- Neubau – WE 33

Ab Jahr 5

### Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 43.000 €

mit 66 m² Kaufpreis 500.000 € inkl. Küche

| ⊕                |                | ⊖                      |                |
|------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Mieteinnahmen    | 1.278 €        | Zins 4,18 %**          | 1.624 €        |
| Steuerersparnis  | 943 €*         | Verwaltung & Rücklagen | 127 €          |
|                  |                | Tilgung 1,66 %**       | 810 €          |
| <b>Einnahmen</b> | <b>2.221 €</b> | <b>Ausgaben</b>        | <b>2.561 €</b> |

Ø 10 Jahre mtl.  
 Investitionsbetrag  
 201 €

**340 €**  
**monatlicher Investitionsbetrag**

\* Zu versteuerndes Einkommen: 110.000 €

\*\* Finanzierung setzt sich zusammen aus Haupt- und KfW-Darlehen

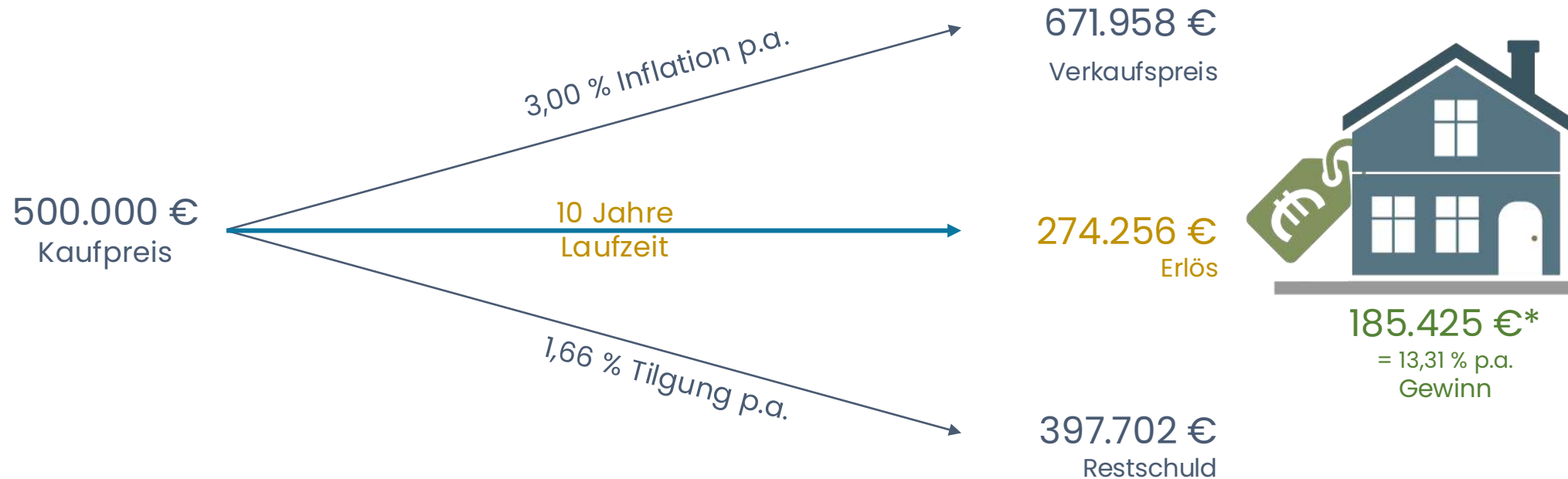


## Norderstedt Nordlicht BA Nord- Neubau – WE 33

### Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 43.000 €

mit 66 m² Kaufpreis 500.000 € inkl. Küche





## Norderstedt Nordlicht BA Nord- Neubau – WE 105

### Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 32.000 €

mit 42,30 m<sup>2</sup> Kaufpreis 370.000 € inkl. Küche

2.OG, 2 Zimmer, Balkon, 42,3 m<sup>2</sup>  
Keller (Nutzfläche) 4,1 m<sup>2</sup>

|                         |       |                |
|-------------------------|-------|----------------|
| Wohnfläche              |       |                |
| Wohnen/Essen/Kochen     | 18,5  | m <sup>2</sup> |
| Schlafen                | 11,7  | m <sup>2</sup> |
| Bad                     | 4,9   | m <sup>2</sup> |
| AR                      | 2,1   | m <sup>2</sup> |
| Flur                    | 2,6   | m <sup>2</sup> |
| Freisitz 50%            | 2,5   | m <sup>2</sup> |
| Freisitz 100 % = Balkon | - 5,0 | m <sup>2</sup> |

|       |      |                |
|-------|------|----------------|
| Summe | 42,3 | m <sup>2</sup> |
|-------|------|----------------|





# Norderstedt Nordlicht BA Nord- Neubau – WE 105

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 32.000 €  
 mit 42,30 m² Kaufpreis 370.000 € inkl. Küche

Inkl.  
Sonder-  
AfA nach  
§7b

| ⊕                |                | ⊖                      |                |
|------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Mieteinnahmen    | 901 €          | Zins 3,93 %**          | 1.193 €        |
| Steuerersparnis  | 1.244 €*       | Verwaltung & Rücklagen | 122 €          |
|                  |                | Tilgung 1,72 %**       | 548 €          |
| <b>Einnahmen</b> | <b>2.145 €</b> | <b>Ausgaben</b>        | <b>1.853 €</b> |

Ø 10 Jahre mtl.  
 Investitionsbetrag  
 128 €

292 €  
 monatlicher ÜBERSCHUSS

\* Zu versteuerndes Einkommen: 110.000 €  
 \*\* Finanzierung setzt sich zusammen aus Haupt- und KfW-Darlehen



## Norderstedt Nordlicht BA Nord- Neubau – WE 105

Ab Jahr 5

### Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 32.000 €

mit 42,30 m² Kaufpreis 370.000 € inkl. Küche

| ⊕                |                | ⊖                      |                |
|------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Mieteinnahmen    | 928 €          | Zins 3,93 %**          | 1.128 €        |
| Steuerersparnis  | 706 €*         | Verwaltung & Rücklagen | 116 €          |
|                  |                | Tilgung 1,72 %**       | 613 €          |
| <b>Einnahmen</b> | <b>1.634 €</b> | <b>Ausgaben</b>        | <b>1.857 €</b> |

Ø 10 Jahre mtl.  
Investitionsbetrag  
128 €

**223 €**  
**monatlicher Investitionsbetrag**

\* Zu versteuerndes Einkommen: 110.000 €

\*\* Finanzierung setzt sich zusammen aus Haupt- und KfW-Darlehen

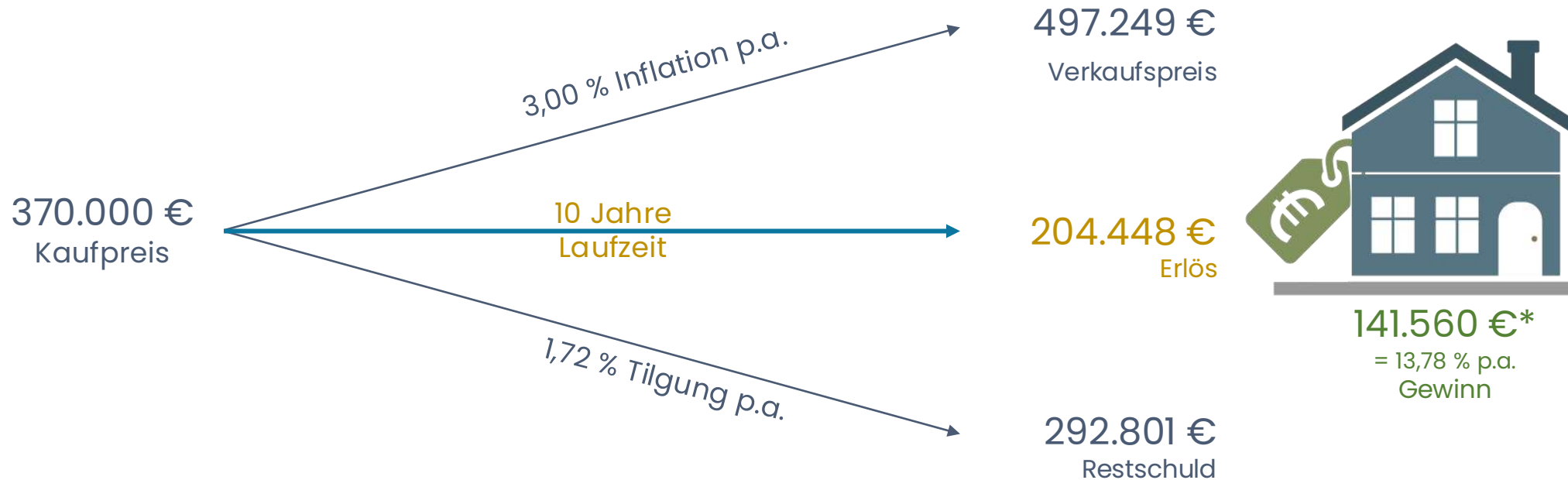


## Norderstedt Nordlicht BA Nord- Neubau – WE 105

### Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 32.000 €

mit 42,30 m<sup>2</sup> Kaufpreis 370.000 € inkl. Küche



\* inkl. Bauphasenzinsen



# Objektvorstellung

## #NorderstedtNordlichtBANord

**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.

