



METROPOLENREGION RHEIN-RUHR

Historisches Fabrikdorf

Das historische Fabrikdorf - Einzigartigkeit trifft auf Zukunft

- 200 Wohneinheiten im Fabrikdorf
- Wohnungen von 42 bis 111 qm
- Kaufpreise ab 243.902 Euro
- Sanierungskostenanteil 75%
- Gym, Schwimmbad, Work-Spaces
- Hohe KFW-Förderung

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@atrion.de

Ein deutschlandweit einzigartiges Denkmal - mit einem Konzept das hohe Wertsteigerung verspricht

Das Denkmal Fabrikdorf – Ein Projekt im Aufbruch

Manche Immobilien existieren. Andere erzählen. Das Denkmal Fabrikdorf gehört zur zweiten Kategorie – und erzählt eine Geschichte, die mit dem Jahr 1868 beginnt: Dem Baujahr eines Fabrikensembles, das als Einzeldenkmal nach §7i klassifiziert ist und heute auf rund 25.000 m² zu einem der außergewöhnlichsten Wohnprojekte Nordrhein- Westfalens umgebaut wird. Im Speckgürtel der Metropolregion Rhein-Ruhr – rund 45 Fahrminuten von Düsseldorf entfernt und in unmittelbarer Nähe zu Köln sowie weiteren Großstädten – entsteht kein bloßes Wohngebäude, sondern eine eigene kleine Welt: knapp 200 Loftwohnungen, eingebettet in historische Bausubstanz, umgeben von Naturschutzgebiet und bereichert durch eine gelebte Infrastruktur, die weit über das Übliche hinausgeht. Restaurants, Co- Working-Spaces, Spa, Gym, Schwimmbad, Garagenplätze – alles vor Ort. Mitten im Grünen. Direkt am Fluss. Das Denkmal Fabrikdorf ist kein Projekt für Investoren, die das Gewöhnliche suchen. Es ist ein Angebot an Menschen, die wissen, dass der wahre Wert einer Immobilie nicht allein in Quadratmetern gemessen wird – sondern in Charakter, Einzigartigkeit und Zukunftsfähigkeit.

Steuerliche Vorteile – §7i AfA und KfW-Förderung

Das Denkmal Fabrikdorf ist als Einzeldenkmal nach §7i EStG klassifiziert – ein Status, der Investoren eine der attraktivsten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im deutschen Immobilienrecht eröffnet. Der abschreibungsfähige Sanierungskostenanteil beträgt 75 % der Investitionssumme. Diese Kosten können Kapitalanleger über zwölf Jahre vollständig steuerlich geltend machen (9 % in den ersten 8 Jahren, 7 % in den folgenden 4 Jahren) – mit einer Hebelwirkung, die gerade bei einkommensstarken Anlegern mit hoher Steuerlast erhebliche Liquiditätswirkung entfaltet. Parallel dazu ist eine KfW-Förderung über das Programm 261 vorgesehen: zinsgünstige Kredite von bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit sowie Tilgungszuschüsse von bis zu 15.000 Euro. Wer das Denkmal Fabrikdorf als Kapitalanlage versteht, rechnet also mit einem doppelten Förderanker: steuerliche Entlastung über die Denkmal-AfA und zinsgünstige Fremdfinanzierung über die KfW – ein Hebel, der sich bei dieser Investitionsgröße messbar auswirkt. Für Eigennutzer gelten abweichende, gleichfalls attraktive Regelungen nach §10f EStG – sprechen Sie uns für eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung an.

Zukunftsfähigkeit & Alleinstellungsmerkmal

Das Denkmal Fabrikdorf ist nicht reproduzierbar. Diese drei Worte sind der Kern seines Investmentarguments. Ein Ensemble aus dem Jahr 1868, denkmalgeschützt, in dieser Flächenausdehnung, mit dieser Infrastruktur und dieser Lage – entsteht in Deutschland kein zweites Mal. Knappheit ist eine der verlässlichsten Grundlagen für langfristige Wertbeständigkeit. Gleichzeitig greift das Denkmal Fabrikdorf einen strukturellen Megatrend auf: das Bedürfnis nach ortsflexiblem Wohnen mit echter Gemeinschaft und hoher Lebensqualität abseits der Großstadt-Hektik. Das ist kein Nischenprodukt – es ist eine Antwort

auf einen kulturellen Wandel, der durch die Verbreitung des Remote Work nachhaltig beschleunigt wurde und dessen Wachstumspotenzial noch nicht annähernd ausgeschöpft ist. Für Investoren ergibt sich daraus eine seltene Konstellation: historische Substanz mit emotionaler Strahlkraft, steuerliche Exzellenz durch Denkmalstatus, eine Infrastruktur, die Nachfrage anzieht und hält, sowie eine Lage in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands.

Die Highlights im Überblick:

- Einzeldenkmal nach §7i EStG – höchste Denkmalschutzkategorie
- 200 exklusive Loftwohnungen in historischem Fabrikensemble (Baujahr 1868)
- Wohnflächen von 42 bis 111 m² – breites Spektrum für Anleger und Eigennutzer
- Kaufpreise ab 243.902 Euro
- Miete ca. 15 Euro/qm
- Sanierungskostenanteil von 75 %
- KfW-Förderung mit Darlehen bis 150.000 €
- Nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss bis 15.000 € je Wohneinheit
- Eigenkapitalrendite ca. 20%
- Hohe Decken - teilweise 5m, Loftstyle, Fussbodenheizung, Personenaufzug
- Balkone, Loggien, Terrassen, Gartenanteil, Kellerräume
- Modernste Ausstattung, Echtholzparkett, bodentiefe Duschen
- Rund 25.000 m² Gesamtareal – ein vollständiges Denkmal-Fabrikdorf
- Lage im Naturschutzgebiet, direkt am Fluss, Metropolregion Rhein-Ruhr
- Erreichbarkeit: ca. 45 Min. nach Düsseldorf, nah an Köln und weiteren Großstädten
- Integrierte Infrastruktur: Restaurants, Co-Working, Spa, Gym, Schwimmbad
- Hofläden zur eigenen Versorgung, Poststation, Rooftop-Bar
- PKW-Stellplätze im Parkhaus und Aussenstellplätze mit E-Mobility-Management
- Professionelle Haus- und Mietverwaltung
- Solventer Bauträger mit zahlreichen Referenzobjekten in der Umgebung

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 243.902 €, Sanierungskostenanteil 70 %, zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 €, ledig, Baujahr vor 1925, keine Kirchensteuer.

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2026	80.000	25.356	15.365	914	63.721	17.705	7.651
2027	80.000	25.356	15.365	914	63.721	17.705	7.651
2028	80.000	25.356	15.365	914	63.721	17.705	7.651
2029	80.000	25.356	15.365	914	63.721	17.705	7.651

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2030	80.000	25.356	15.365	914	63.721	17.705	7.651
2031	80.000	25.356	15.365	914	63.721	17.705	7.651
2032	80.000	25.356	15.365	914	63.721	17.705	7.651
2033	80.000	25.356	15.365	914	63.721	17.705	7.651
2034	80.000	25.356	11.951	914	67.135	19.310	6.046
2035	80.000	25.356	11.951	914	67.135	19.310	6.046
2036	80.000	25.356	11.951	914	67.135	19.310	6.046
2037	80.000	25.356	11.951	914	67.135	19.310	6.046
Summe	960.000	304.272	170.724	10.968	778.308	218.880	85.392

Der Steuervorteil beträgt ca. 85.392 €

Hinweis: In einzelnen Jahren können die steuerlichen Abschreibungen (AfA) höher sein als Ihr zu versteuerndes Einkommen. In diesem Fall wird das Einkommen auf 0 € gekappt; eine sogenannte „Negativsteuer“ wird nicht berücksichtigt. Der tatsächliche steuerliche Effekt kann je nach individueller Situation abweichen – bitte verstehen Sie diese Berechnung nur als vereinfachtes Beispiel.

Weitere Ansichten





