

NDOR 184



Was standhält, hat einen Namen.

Agenda

- 1 Kurzexposé
- 2 Standort & Markt
- 3 Das Projekt
- 4 Die Einheiten
- 5 Der Entwickler
- 6 Kontakt



1 Kurzexposé

Kurzexposé

Projektdaten

Bauort

**Nadorster Str. 184 a/b
26123 Oldenburg**

Objekttyp

**Wohn- &
Geschäftshaus
+ Mehrfamilienhaus**

Einheiten

**19 Wohneinheiten +
1 Gewerbe**

Wohnflächen

**51 – 81 m²
2- und 3-
Zimmerwohnungen**

Energiestandard

KfW Effizienzhaus 55

Fertigstellung

2026



Kurzexposé

Standort Oldenburg

170.000 EW

Bevölkerungswachstum

Drittgrößte Stadt
Niedersachsens mit konstantem
Zuzug. Die Nachfrage
übersteigt das Angebot

18.000+

Studierende

Carl von Ossietzky Universität
sorgt für strukturell hohe
Mietnachfrage im kleinen und
mittleren Segment

13-16 €/m²

Nettokaltmiete (Neubau)

Steigende Mietpreise bei
gleichzeitig niedrigem Leerstand.
Attraktives Umfeld für
Kapitalanleger

Nadorst

Etablierte Wohnlage

Gewachsener Stadtbezirk ·
ruhige Lage · 10 Min.
Innenstadt · A28/A29 direkt
erreichbar

Infrastruktur

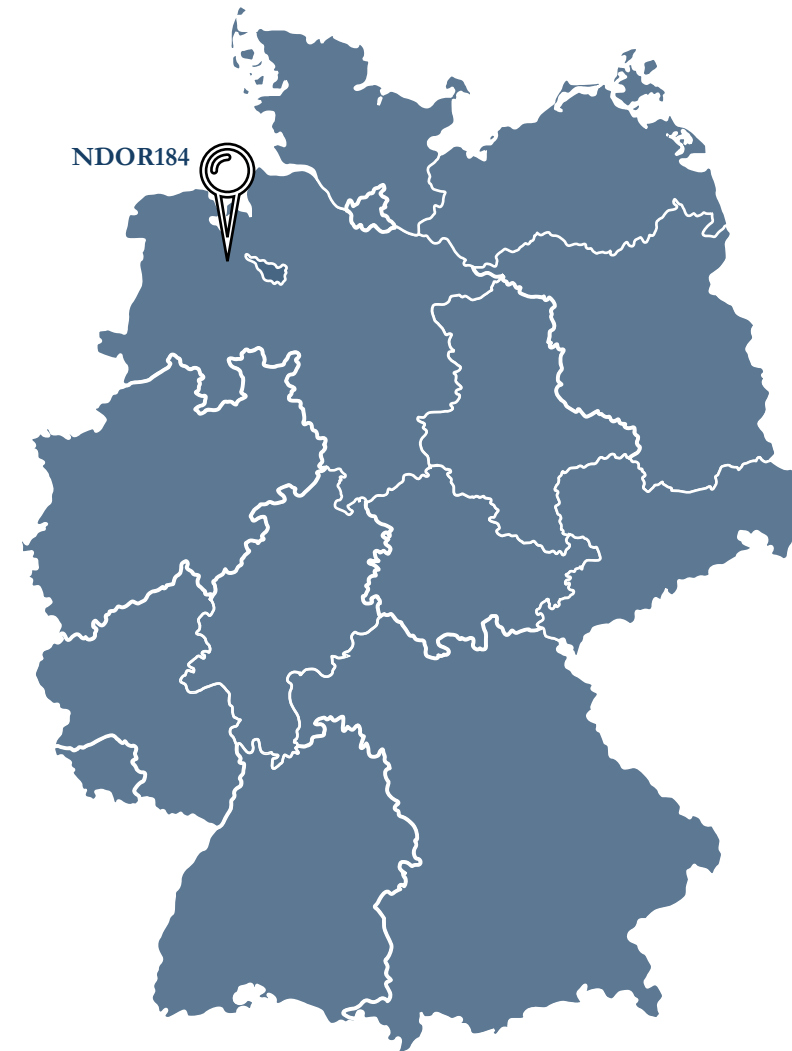
Vollständige Nahversorgung

Einkauf, Schulen, ÖPNV und
medizinische Versorgung
fußläufig. Hohe Wohnqualität
und Vermietbarkeit

Wirtschaft

Stabiler Arbeitsmarkt

Starke Dienstleistungs- und
Gesundheitsbranche ·
Klinikum, EWE und Sparkasse
als Ankerarbeitgeber



2. Standort & Markt

Standort & Markt Oldenburg

Einwohner (2026)

176.600

Historischer Höchststand

Studierende SoSe 25/26

18.000

5 Hochschulen

Laut BBSR fehlen

71,7

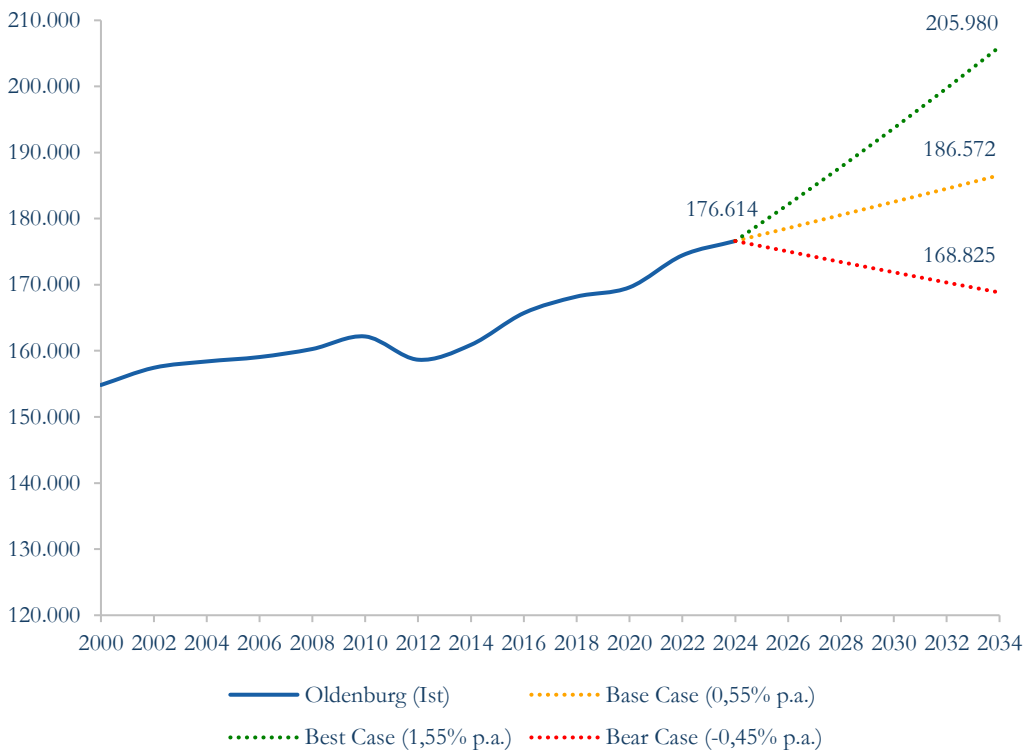
Wohnungen je 10.000 Einwohner

Haushaltsgröße

1,82

Personen je Haushalt

Bevölkerungsentwicklung Oldenburg



Quelle: Stadt Oldenburg, Interne Datenquellen, BBSR

Stadtprofil Oldenburg

Rang Niedersachsen	3. größte Stadt
Rang Deutschland	Top 50
Stadtfläche	103 km²
Einwohnerdichte	1.710 EW/km²
Kaufkraftindex	97,4 (Bund = 100)
Wohnungsleerstand	unter 2 % · angespannt
Wohnungsbedarf	Nachfrage > Angebot
Bevölkerungsprognose	Anstieg bis 2034
Hauptarbeitgeber	EWE · Klinikum · Uni · Sparkasse
Stadt Typ	Oberzentrum · Wachstumsregion
Neubauten 2024	788 WE (Bedarf bei 1.300 WE)

Alle Angaben dienen ausschließlich illustrativen Zwecken und stellen keine Anlageberatung dar. Siehe Disclaimer S. [49].

Makrolage - Region, Infrastruktur & Anbindung

Bremen
50 km
35 min. – A28

Hamburg
160 km
1:45 Std. – A29/A1

Hannover
130 km
1:20 Std. – A2

Flughafen Bremen
55 km
40 min. – direkt

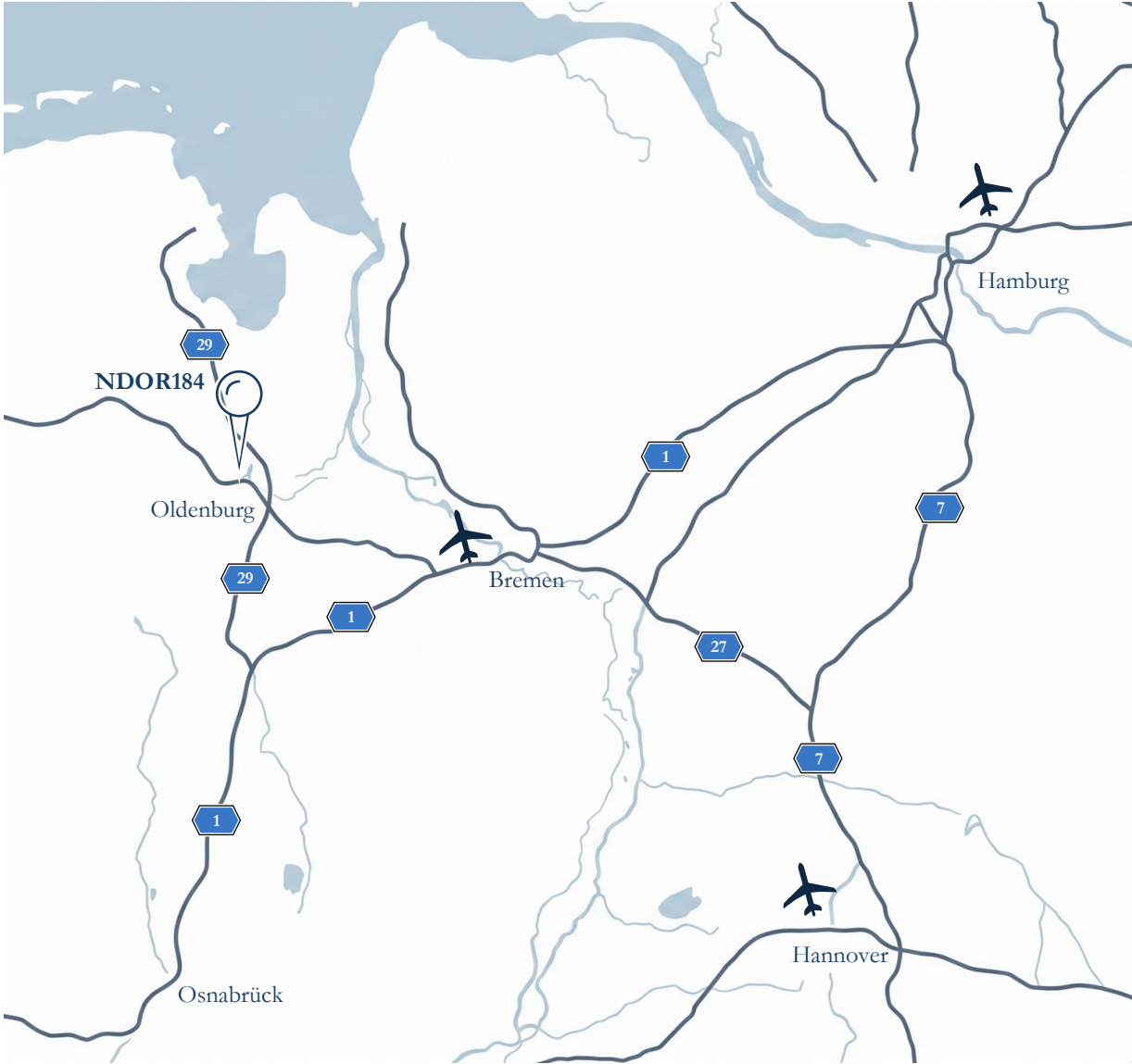
Straße & Schiene

A28	Oldenburg Bremen Kreuz A1
A29	Oldenburg Wilhelmshaven
IC/RE Bremen	35 min. stündlich (mehrere Linien)
RE Hamburg	1:50 St. via Bremen
Flughafen	Bremen 55 km ca. 40 min.

Wirtschaftsregion Nordwest

Metropolregion	Oldenburg/Bremen 2,4 Mio. Einwohner
BIP Stadt Oldenburg	Ca. 9 Mrd. € p.a.
BIP Wachstum	Über Landes & Bundesdurchschnitt
S-Beschäftigte	93.000 (2024)
Mittelstand	Top 25 Mittelstandsstandort Deutschland
Charakteristik	Oberzentrum / krisenfest / zukunftsfest

Quelle: Stadt Oldenburg, Interne Datenquellen



Mikrolage - Region, Infrastruktur & Anbindung

Innenstadt
2,1 km
8/7 min. Rad/Auto

Hauptbahnhof
2,4 km
9/7 min. Rad/Auto

Universität
4,9 km
13/7 min. Rad/Auto

A293 Auffahrt
400 m
1 min. Auto

Einkaufen

1. Famila
2. PENNY
3. Lidl
4. Aktiv
5. Aldi
6. REWE
7. Netto
8. Brockshus Bäcker
9. Bäcker Bruno
10. Müller & Egerer Bäcker

Kulinarisches

11. Moto Kitchen
12. Phönix

13. Deseo
14. Subway
15. Athos
16. Fleischerei Bartsch
17. Dominos Pizza
18. Beschte Burger
19. Sushi House
20. KFC

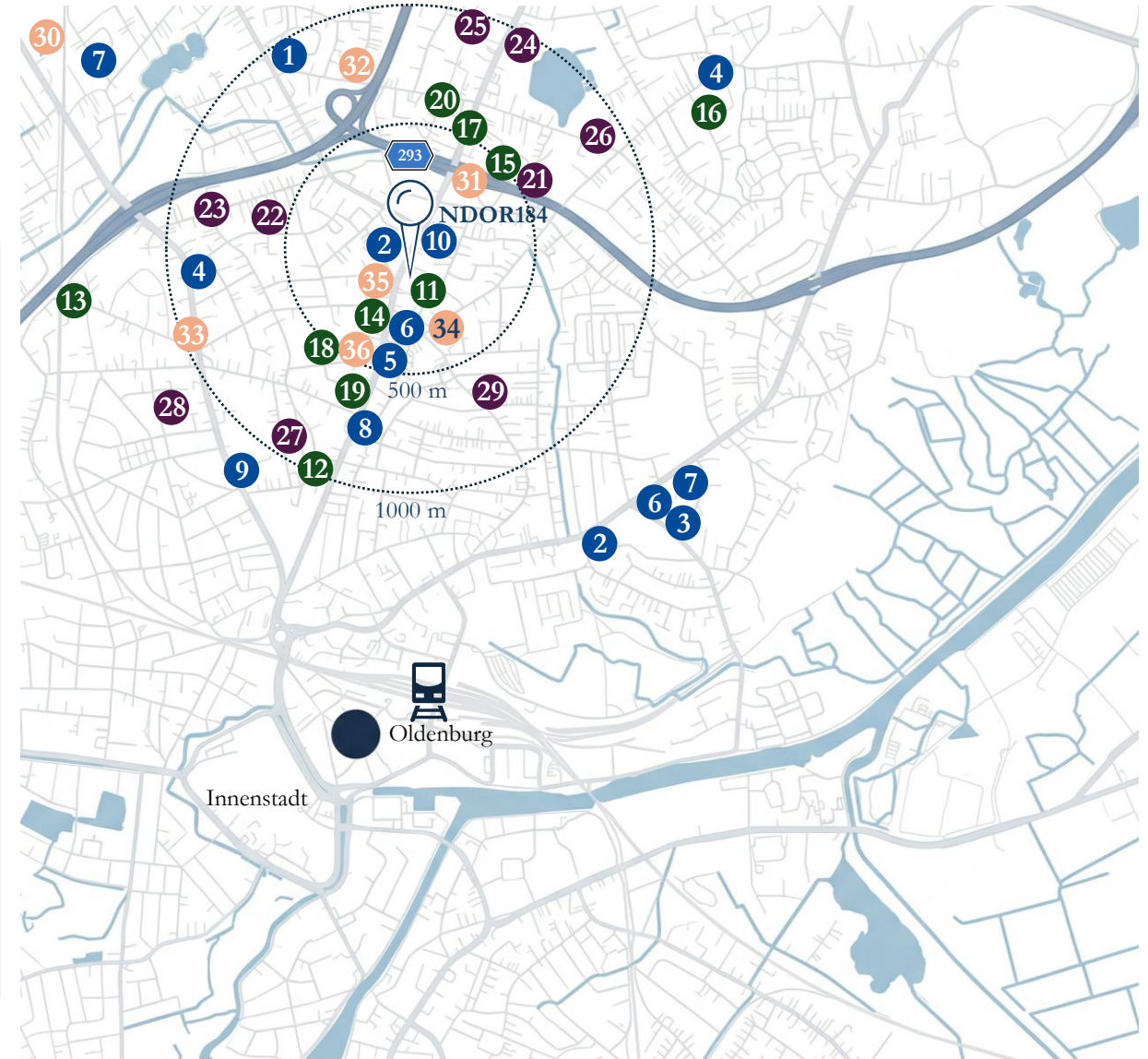
Kitas & Schulen

21. Johanniter Kita
22. KiTa Sachsenstraße
23. Ev. Kindergarten
24. AWO Kindergarten
25. Grundschule Nadorst

26. IGS Flötenteich
27. Grundschule Heiligentor
28. Grundschule Röwekamp
29. Grundschule Bürgeresch

Fitness & Gesundheit

30. Eisenhauer Training
31. McFit
32. Bahama Sports
33. MVZ Bürgerfelde
34. Hausarztpraxis Nadorst
35. Nord Apotheke
36. Easy Apotheke



Marktüberblick – Preise, Nachfrage & Investmentthese (1/2)

Ø Kaltmiete Neubau 2026

13,43 €/m²

+11% ggü. 2023

Leerstandsquote

0,5%

Strukturell angespannt

Wohnungsbedarf p.a.

1.300 WE

Vergleichbar München

Fertigstellungen 2024

788 WE

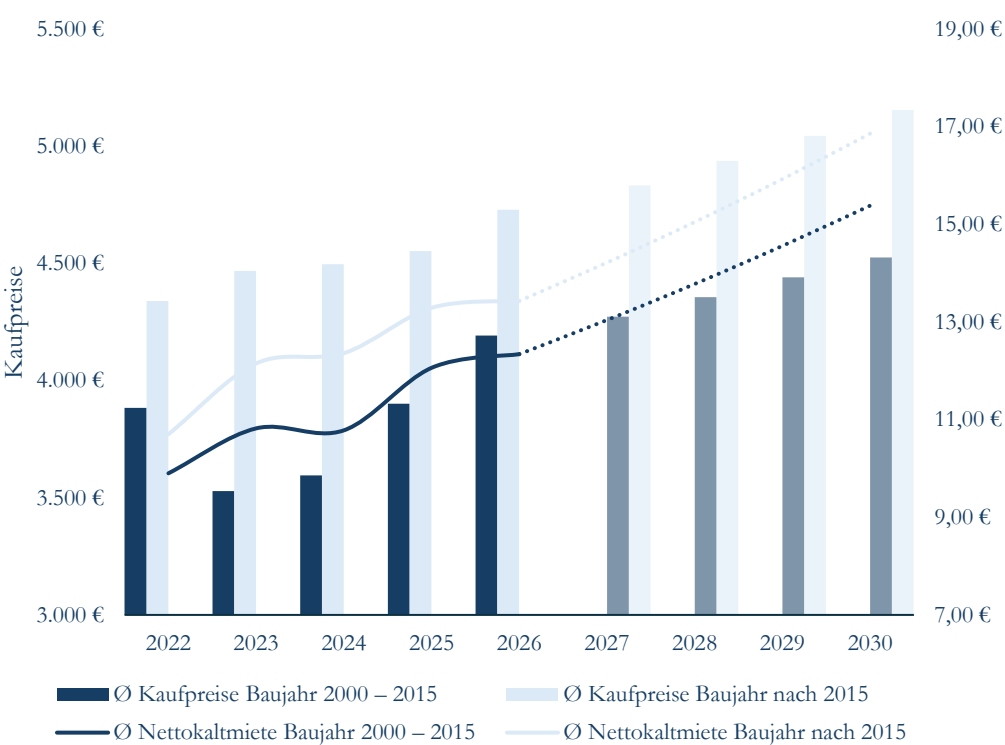
61% Bedarfsdeckung

Kumuliertes Defizit

2.092 WE

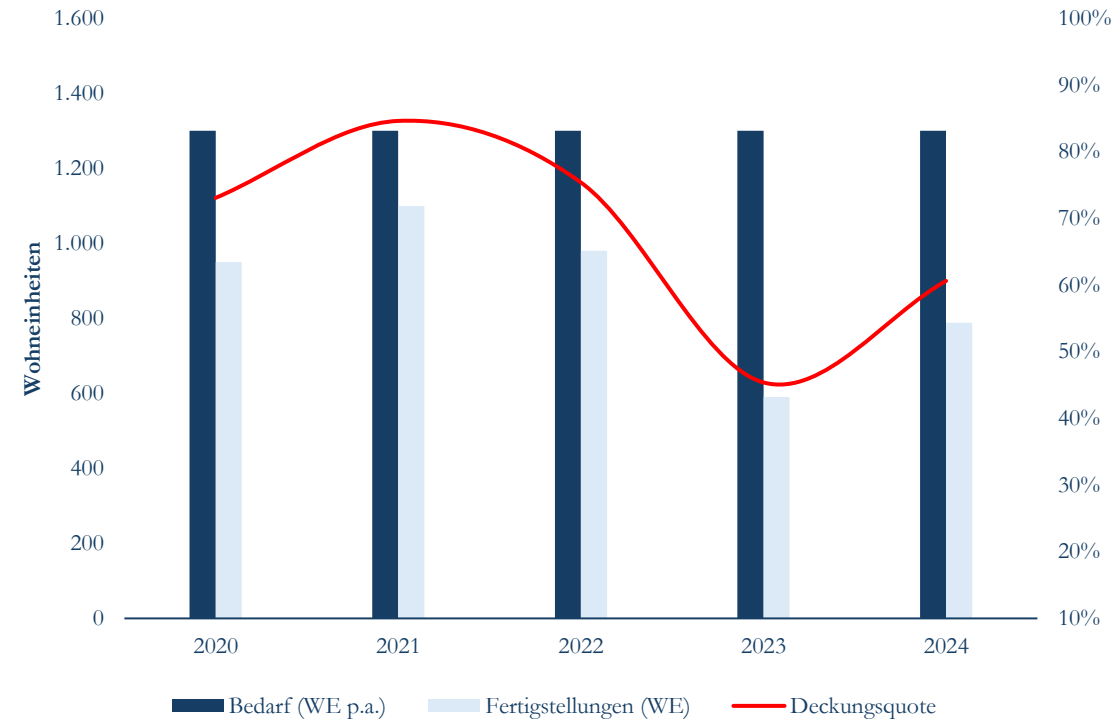
Hohe Wohnraumnachfrage

Mietpreis & Kaufpreis Entwicklung inkl. Prognose



Quelle: BBSR Wohnungsmarktprognose, Stadt Oldenburg

Fertigstellungen & Bedarf an WE in Oldenburg



Alle Angaben dienen ausschließlich illustrativen Zwecken und stellen keine Anlageberatung dar. Siehe Disclaimer S. [49].

Marktüberblick – Preise, Nachfrage & Investmentthese (2/2)



Strukturelle Treiber

Demografischer Wandel

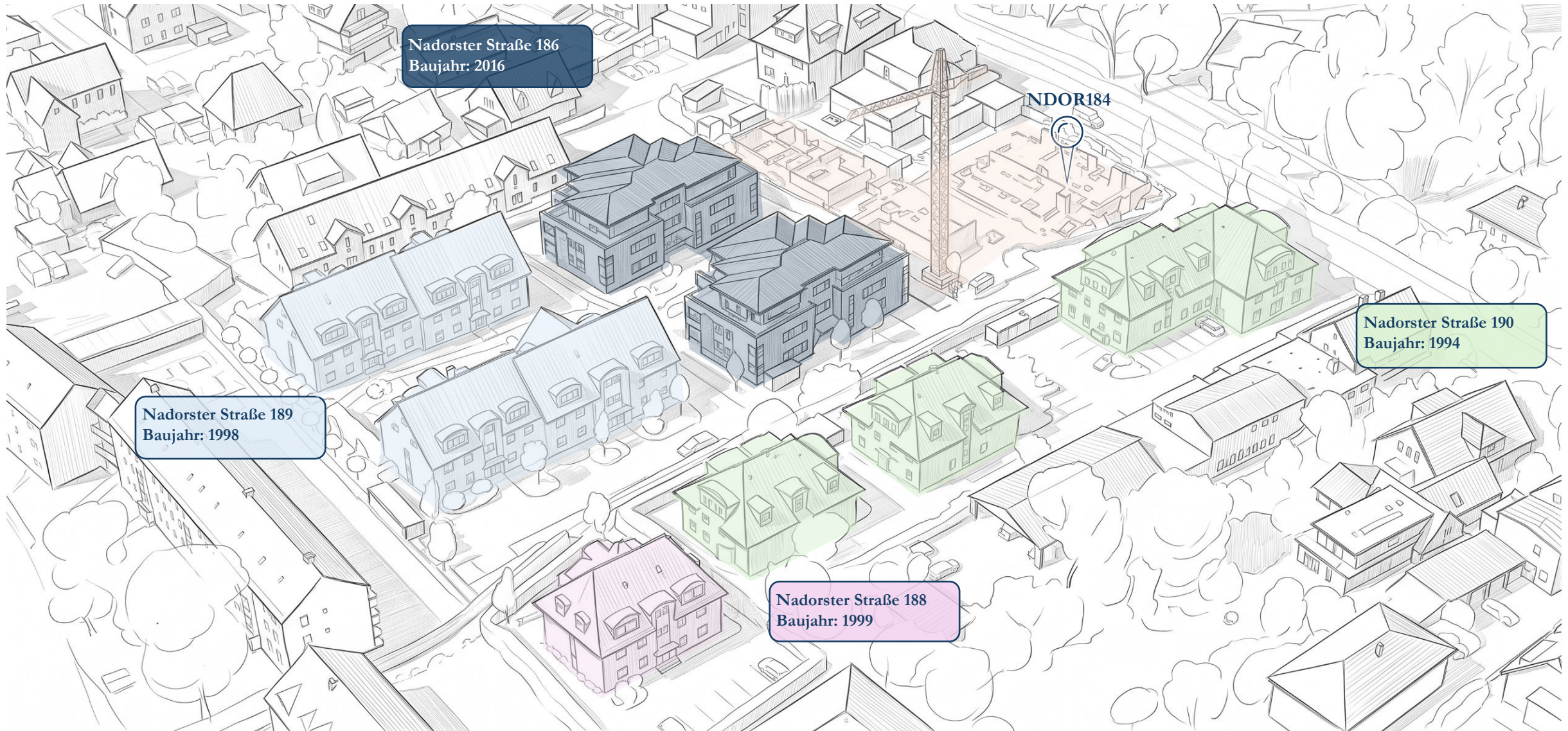
- Ø Haushaltsgröße sinkt kontinuierlich, mehr Haushalte bei gleicher Einwohnerzahl
- Alterung der Gesellschaft schafft strukturell mehr Einpersonenhaushalte
- Zuzug junger Singles und Studierender verstärkt den Trend
- Wohnraumnachfrage wächst unabhängig vom Bevölkerungswachstum

Nachfrage nach kleinen Einheiten

- BBSR: Höchster Bedarf bei 1–2 Zimmer ~50 m², bundesweit und in Oldenburg
- 18.000 Studierende an 5 Hochschulen, konstante Nachfrage nach kompakten Wohnungen
- Steigende Mieten im kleinen Segment durch strukturelles Unterangebot
- Neubau deckt nur 61 % des Bedarfs, Engpass bleibt bestehen

- **NDOR184** trifft exakt das **gefragteste Marktsegment**, 19 Einheiten · 51–81 m², 2- und 3-Zimmer
- **KfW 55** Neubau. Von Mietpreisbremse ausgenommen, freie Mietpreisgestaltung
 - **Vollvermietbarkeit** gesichert durch **60+ Jahre** lokale Marktkenntnis von **Kuhlmann**
 - **Bauen, Verwalten, Vermieten** aus einer Hand. **Passives Investment** ohne Verwaltungsaufwand für den Käufer

NDOR184 Quartiers-Erweiterung



Aktuelle Vergleichsprojekte



3. Das Projekt

Projektübersicht



Zwei Baukörper

Verbunden durch Tiefgarage



19 WE + 1 Gewerbe

Konzipiert für Kapitalanleger



2-3 Zimmer

Auf nachhaltige Vermietbarkeit ausgerichtet



KFW 55

Luftwärmepumpe Fußbodenheizung

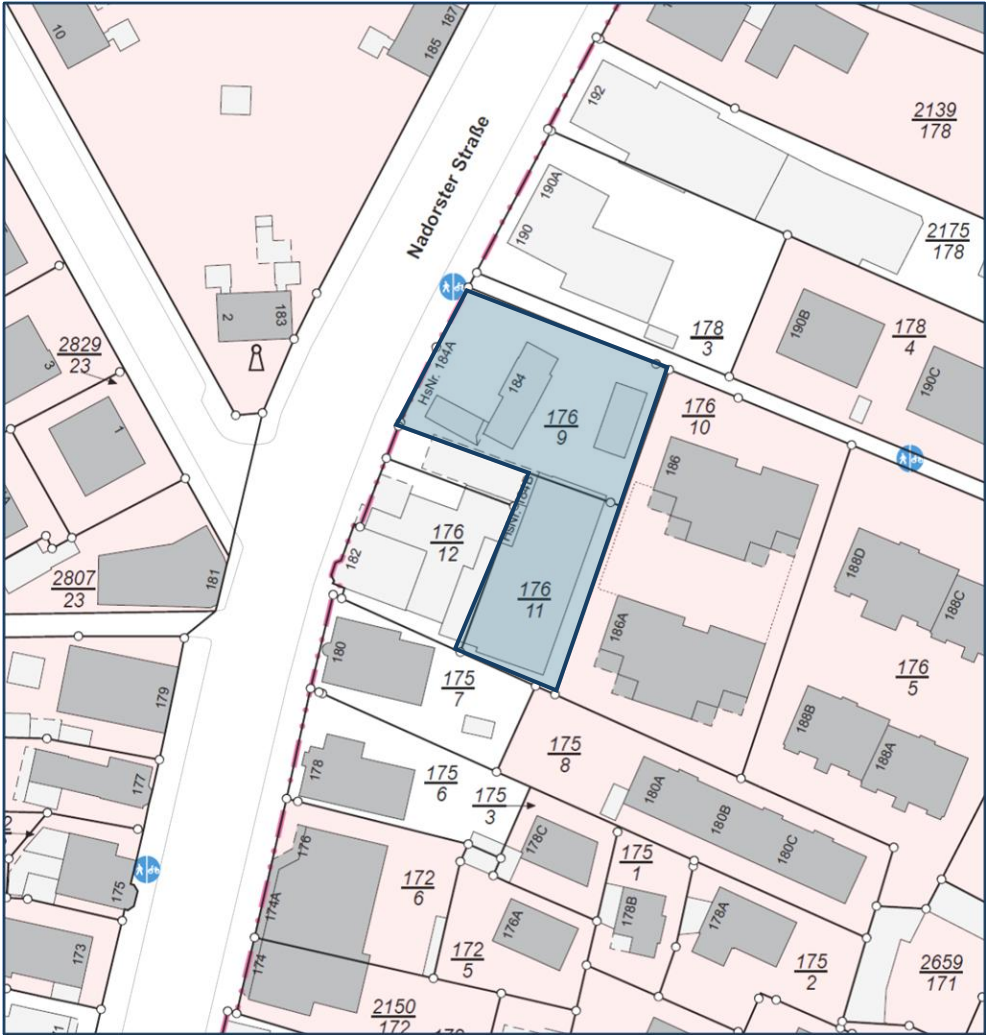


2026

Baubeginn erfolgt, Fertigstellung Ende 2026

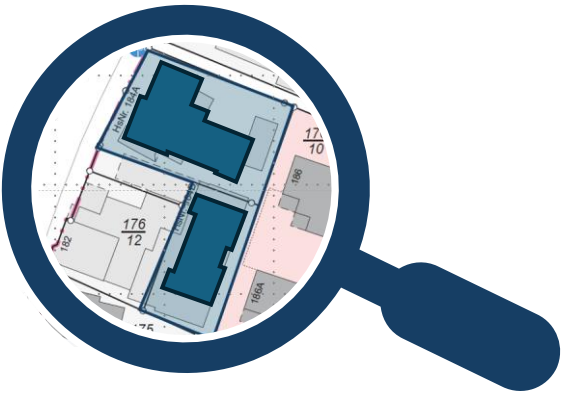


Lageplan & Grundstück



Grundstück & Bebauung

Bauort / Adresse	Nadorster Straße 184, 184 a/b 26123 Oldenburg
Grundstücksgröße	ca. 1.904 m²
Bauteil A	Wohn- & Geschäftshaus 13 WE · Gewerbe EG 210 m² · Aufzug
Bauteil B	Mehrfamilienhaus 6 WE · Aufzug · Satteldach
Gemarkung	Ohmstede · Flur 21 Flurstücke 176/9 und 176/11
Erschließung	Vollständig vorhanden Wasser · Strom · Gas · Glasfaser · Kanal
Baubeginn	Erfolgt Baustelle aktiv
Fertigstellung	Ende 2026 geplant Übergabe besenrein



Architektur & Außenansichten Bauteil A

Osten



Norden



Westen



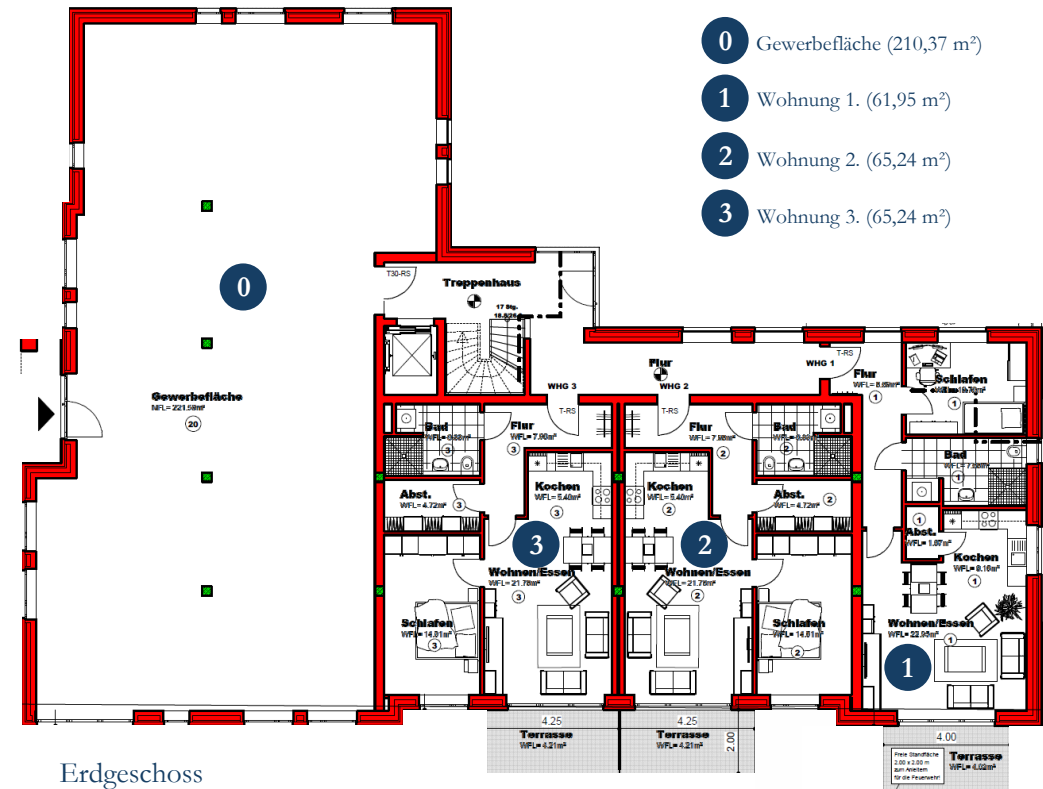
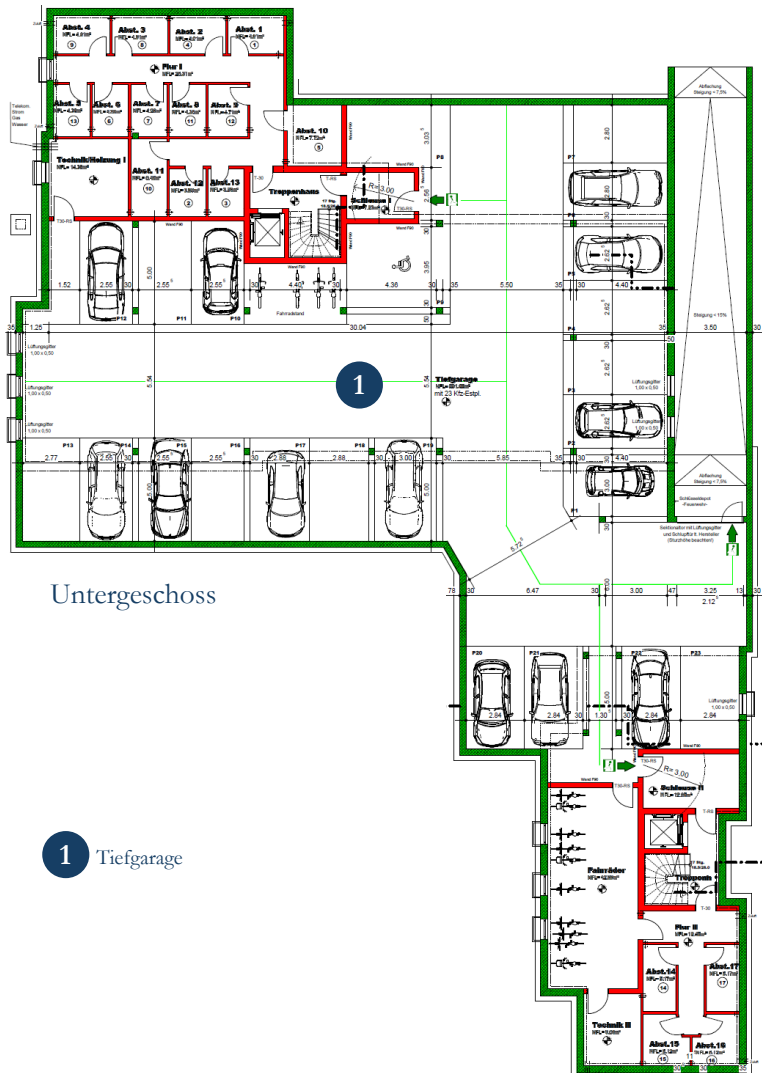
Süden



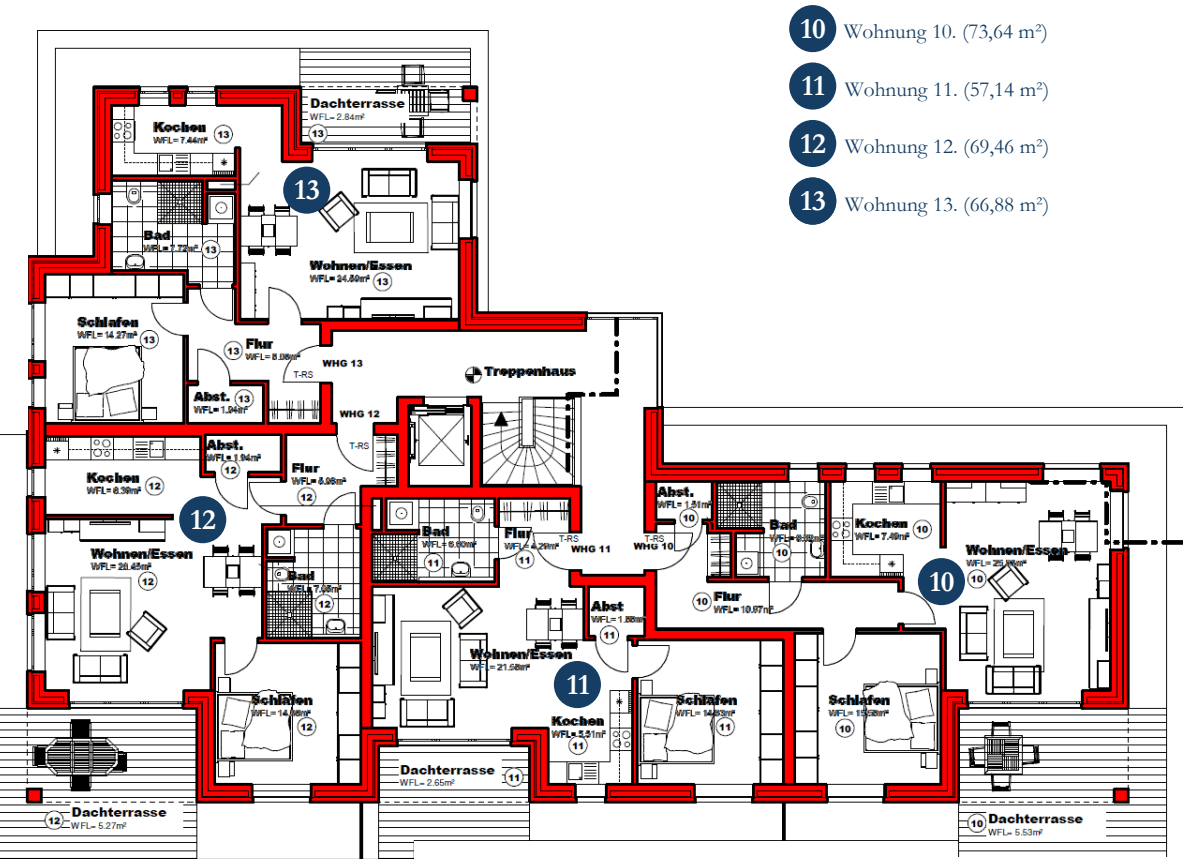
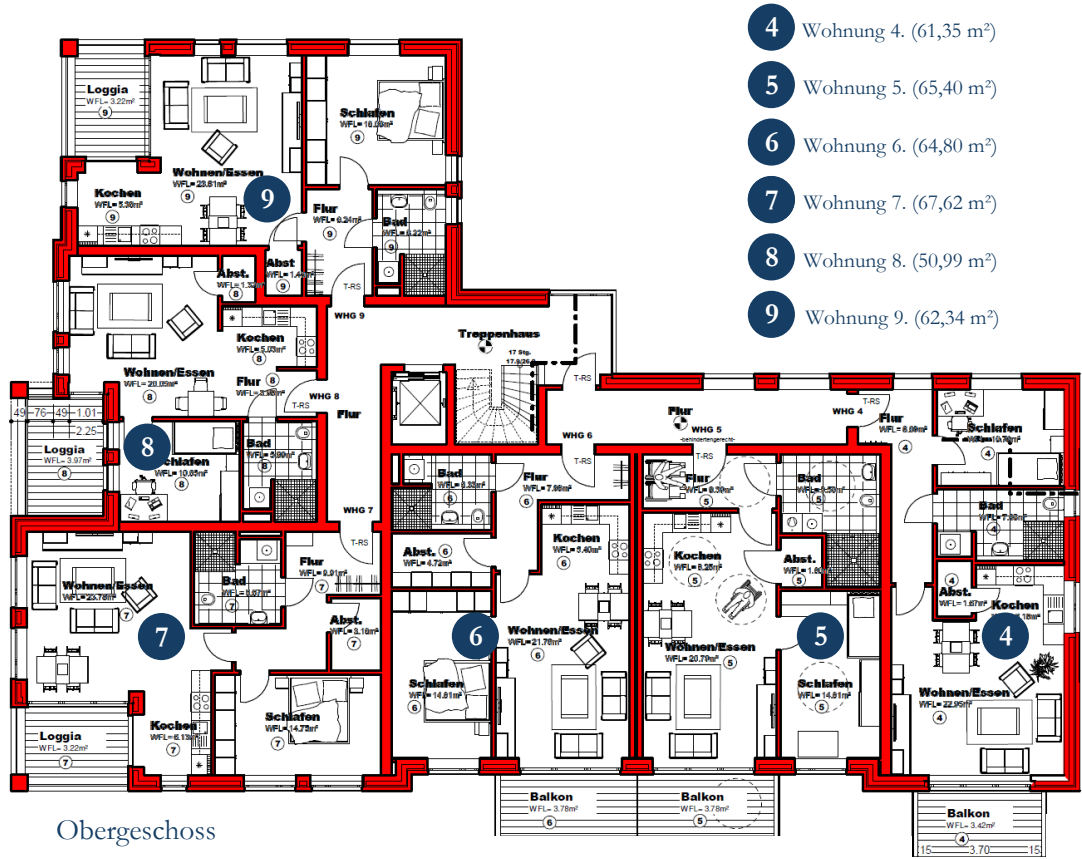
Architektur & Außenansichten Bauteil B



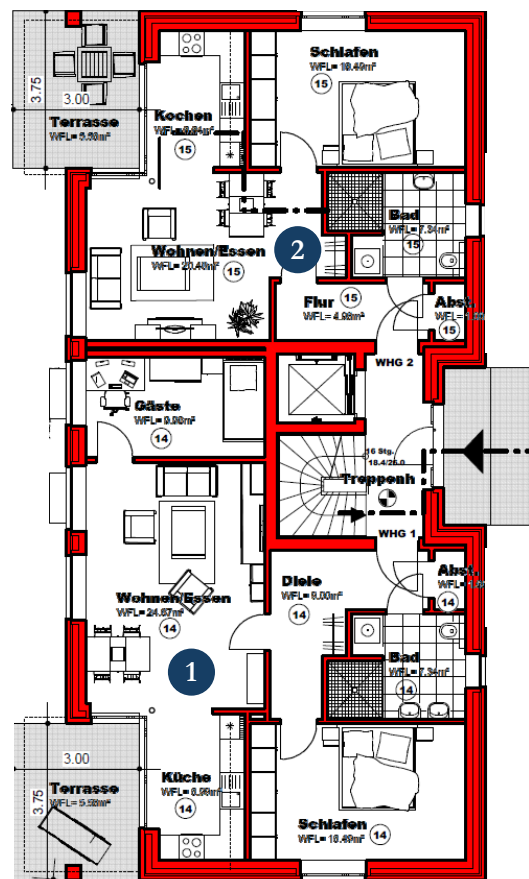
Grundrisse Bauteil A (1/2)



Grundrisse Bauteil A (2/2)



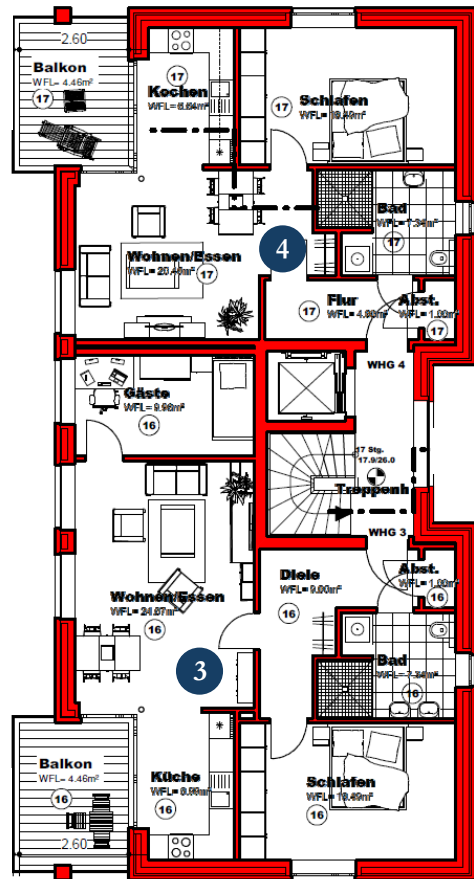
Grundrisse Bauteil B



Erdgeschoss

1 Wohnung 1. (81,01 m²)

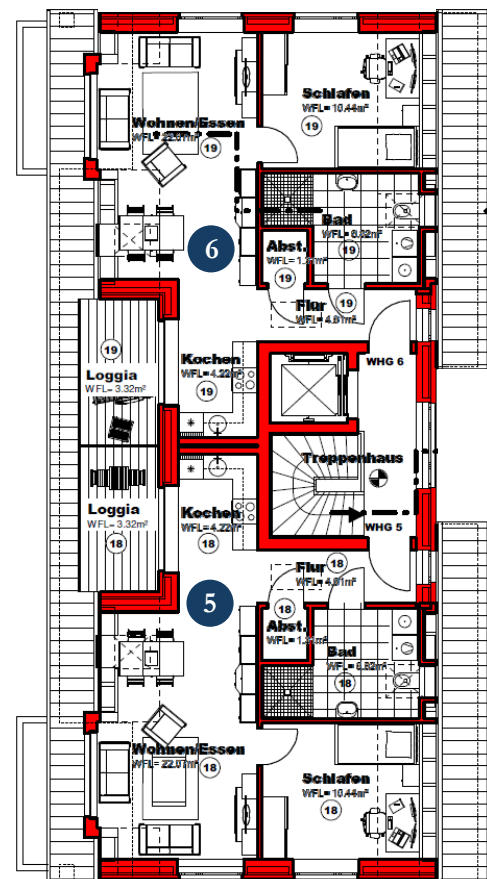
2 Wohnung 2. (62,47 m²)



Obergeschoss

3 Wohnung 3. (79,91 m²)

4 Wohnung 4. (61,37 m²)



Dachgeschoss

5 Wohnung 5. (52,79 m²)

6 Wohnung 6. (52,79 m²)

Impressionen Bauteil A (1/2)

ZWEI HÄUSER. EINE HALTUNG.

Die Anlage Nadorster Straße 184 vereint ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus, verbunden durch eine gemeinsame Tiefgarage und ein einheitliches Architekturkonzept.



Impressionen Bauteil A (2/2)



ARCHITEKTUR, DIE BLEIBT.

Beide **Baukörper** fügen sich **harmonisch** in das gewachsene **Stadtbild von Nadorst** ein, zeitlose Klinkerfassade, präzise Kubatur, großzügige Verglasungen. **Gebaut für Generationen.**

Impressionen Bauteil B

LEBEN IM GRÜNEN

Trotz der **zentralen Lage** entsteht durch die großzügig angelegte Grünanlage eine **angenehme und ruhige Wohnatmosphäre**. Die sorgfältig gestalteten Außenflächen schaffen **Raum für Erholung** und ergänzen das urbane Umfeld auf natürliche Weise.



Ausstattung & Qualität

Massivbau

Bauweise
Zweischaliges Mauerwerk

DIN 4109

Schallschutz
Erhöhter Standard

3 Scheiben

Verglasung
Isolierverglasung

5 Jahre

Gewährleistung
Gemäß BGB

2 Häuser

Aufzug
Alle Geschosse



Konstruktion & Bauweise

- Massivbau · zweischaliges Mauerwerk · Stahlbetondecken
- Außenwände: 17,5 cm Kalksandstein + Mineralwolle + 11,5 cm Verblendmauerwerk
- Kellergeschoss: Wasserundurchlässige Stahlbetonwanne
- Erhöhter Schallschutz DIN 4109 · Wohnungstrennwände zweischalig
- Schalldämmende Installationsschächte · Vollsteinmauerwerk



Fenster & Türen

- Kunststofffenster Kömmerling / Trocal · 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Dreh-Kipp-Beschläge verdeckt liegend · Balkontüren als Dreh-Kipp-Türen
- Rollläden im Erdgeschoss
- Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsschloss · Spion · umlaufender Dichtung
- Schließanlage aufeinander abgestimmt · Edelstahlbeschläge



Böden & Fliesen

- Hochwertiger Vinylbelag in Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmern
- Keramische Fliesen in Küchen, Bädern und WCs (30/60 cm Format)
- Ebenerdige Dusche mit Bodenablauf in allen Bädern
- Marmor- oder Granitbelag auf Treppenpodesten und Stufen
- Balkone: Frostsichere Betonsteinplatten anthrazit (40/40 cm)



Sanitär & Bad

- Vollbäder weiß · Wandhänge-WC · Geberit Einbauspülkasten 2-Mengen
- Ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung oder Vorhang
- Waschtisch Derby-Top-Style · verchromte Armaturen
- Warmwasserversorgung zentral über Heizungsanlage · Frischwassermodul
- Anschluss für Waschmaschine in jeder Wohneinheit



Elektro & Kommunikation

- Glasfaser-Leerrohr (VDSL) in jede Wohneinheit · Kabelfernsehen
- Cat-7 Netzwerkdozen in Schlaf- und Wohnzimmer je Einheit
- Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Unterverteilung mit FI-Schalter je Wohneinheit
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern · Zeitautomat



Gewährleistung

- 5 Jahre Gewährleistung Gesamtwerk gemäß BGB
- 5 Jahre Wärmepumpe · Elektro (fest installiert) · Lüftungsanlage
- 2 Jahre bewegliche Teile: Armaturen, Pumpen, Thermostate
- Übergabe besenrein · Käuferänderungen bis Baufortschritt möglich
- Alle Genehmigungskosten und Einmessung im Kaufpreis enthalten

Energiestandard & Nachhaltigkeit

KfW 55

Energiestandard
Effizienzhaus

Wärmepumpe

Heizung
Luft-Wasser System

Fußboden

-Wärmeverteilung
Heizung je Raum

-45%

Primärenergiebedarf
Vs. Referenzhaus

In Vorb.

Energieausweis
wird erstellt



KfW Effizienzhaus 55

- 45 % weniger Primärenergiebedarf als gesetzliches Referenzgebäude
- Transmissionswärmeverlust mind. 30 % unter dem Referenzwert
- Förderfähig nach KfW-Programm 261 / BEG · günstige Finanzierung für Käufer
- Erhöhter Wiederverkaufswert durch Energiesiegel
- Energieausweis Bedarfsausweis · aktuell in Vorbereitung



Heizung & Wärmepumpe

- Luft-Wasser-Wärmepumpe · Hersteller Novelan / Brötje oder gleichwertig
- CO₂-arme Wärmeerzeugung · keine fossilen Brennstoffe
- Bedarfsgerechte Wärmeleistung in Abhängigkeit der Außentemperatur
- Raumthermostat in jedem beheizten Raum · individuelle Regelung
- Verbrauchserfassung über geleaste Wärmemengenzähler je Einheit



Fußbodenheizung & Warmwasser

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen · je Raum ein eigener Heizkreis
- Gleichmäßige Wärmeverteilung · hygienisch und allergikerfreundlich
- Warmwasserbereitung über zentrales Frischwassermodule
- Heizungsrohre in Kupfer mit Wärmedämmung
- Jeder Steigstrang mit Absperrschieber ausgestattet



Photovoltaik & Strom

- PV-Anlage auf Dach · dimensioniert nach KfW-55-Anforderungen
- Auslegung nach Vorgabe des Energieberaters
- Netzwerkdosen Cat-7 in Schlaf- und Wohnzimmern je Einheit
- Glasfaser (VDSL) in alle Wohneinheiten eingezogen
- E-Ladeinfrastruktur Tiefgarage: Leerrohr-Vorbereitung empfohlen



Nachhaltigkeit & Außenanlagen

- Tiefgaragendecke vollständig begrünt
- Regenentwässerung nach genehmigten Plänen
- Gärtnerische Gestaltung nach Bebauungsplan
- Terrassen: Frostsichere Betonsteinplatten anthrazit



Investorenvorteile Energiestandard

- Degressive AfA 5 % p.a. für KfW-55-Neubauten (§ 7 Abs. 5a EStG)
- Niedrige Heiznebenkosten → höhere Nettomietrendite für Käufer
- Wärmepumpe: Keine fossilen Preisrisiken für Mieter
- Zukunftssicherer Bestand · kein Sanierungsrisiko in absehbarer Zeit
- Hohe Vermietbarkeit durch moderne Ausstattung und Energieeffizienz

4. Die Einheiten

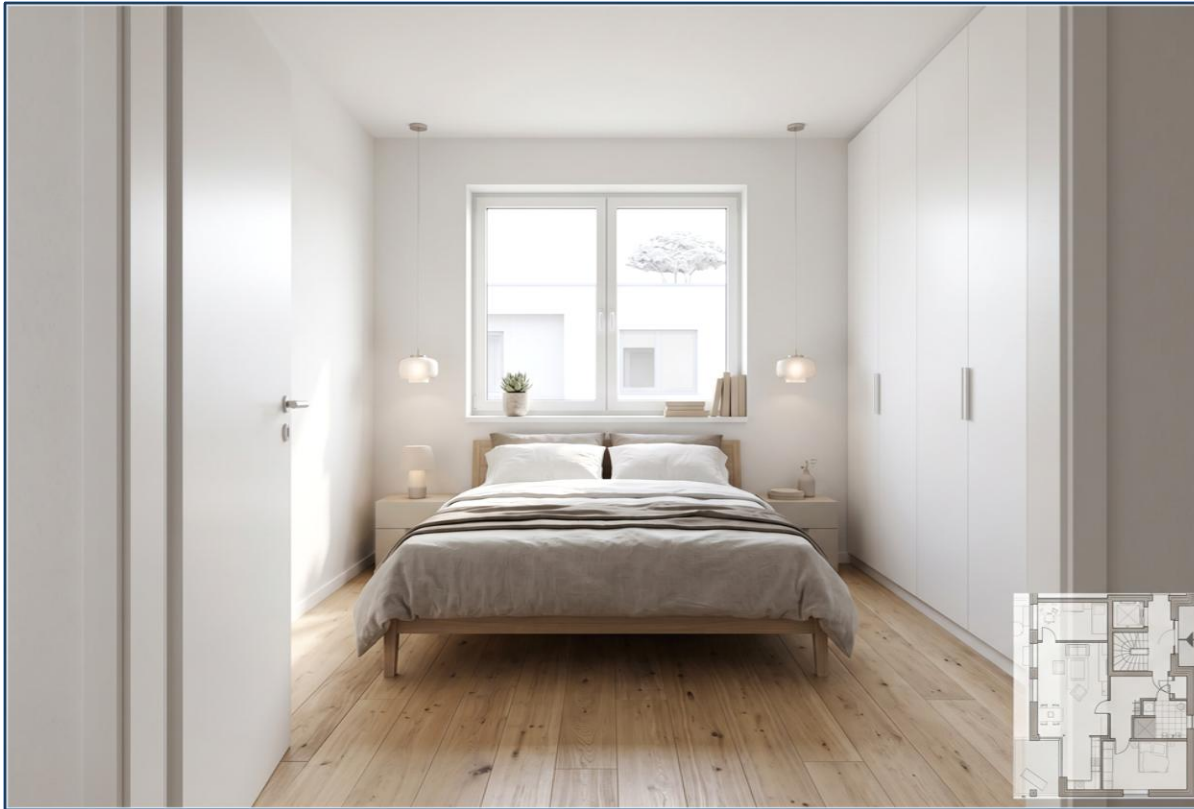
Impressionen Beispiel Wohnung



DURCHDACHT BIS INS DETAIL.

Helle Räume, hochwertige Materialien, ebenerdige Duschen und Fußbodenheizung in jedem Zimmer, die **Ausstattung überzeugt** Selbstnutzer wie Kapitalanleger gleichermaßen.

Impressionen Beispiel Wohnung



RAUM FÜR DAS WESENTLICHE.

Klare Grundrisse, natürliches Licht, durchdachte Ausstattung. Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 51 und 81 m² bieten genau das, was der Oldenburger Markt nachfragt.



Verfügbare Einheiten & Kaufpreise

Preise Bauteil A

Wohnung	Geschoss	Quadratmeter	Kaufpreis	
Gewerbeeinheit	Erdgeschoss	210,37 m²	Auf Anfrage	
Wohnung 1	Erdgeschoss	61,95 m²	320.000 EUR	
Wohnung 2	Erdgeschoss	65,24 m²	337.000 EUR	
Wohnung 3	Erdgeschoss	65,24 m²	337.000 EUR	
Wohnung 4	Obergeschoss	61,35 m²	320.000 EUR	
Wohnung 5	Obergeschoss	65,40 m²	341.000 EUR	
Wohnung 6	Obergeschoss	64,80 m²	338.000 EUR	
Wohnung 7	Obergeschoss	67,62 m²	reserviert	353.000 EUR
Wohnung 8	Obergeschoss	50,99 m²	verkauft	266.000 EUR
Wohnung 9	Obergeschoss	62,34 m²	reserviert	325.000 EUR
Wohnung 10	Dachgeschoss	73,64 m²	verkauft	387.000 EUR
Wohnung 11	Dachgeschoss	57,14 m²	verkauft	301.000 EUR
Wohnung 12	Dachgeschoss	69,46 m²	verkauft	366.000 EUR
Wohnung 13	Dachgeschoss	66,88 m²	verkauft	352.000 EUR

Preise Bauteil B

Wohnung	Geschoss	Quadratmeter	Kaufpreis	
Wohnung 1	Erdgeschoss	81,01 m²	422.000 EUR	
Wohnung 2	Erdgeschoss	62,47 m²	327.000 EUR	
Wohnung 3	Obergeschoss	79,91 m²	422.000 EUR	
Wohnung 4	Obergeschoss	61,37 m²	verkauft	324.000 EUR
Wohnung 5	Dachgeschoss	52,79 m²	verkauft	279.000 EUR
Wohnung 6	Dachgeschoss	52,79 m²	verkauft	279.000 EUR

Stellplatz	Geschoss	Anzahl	Kaufpreis	
Stellplatz	Untergeschoss	23	35.000 EUR	

Bauteil A



Bauteil B



5. Der Entwickler

Kuhlmann Bauträgersgesellschaft mbH & Co. KG



Gerhard Kuhlmann †

- Bauingenieur
- Gründete Kuhlmann im Jahr 1963
- Mehr als 60 Jahre Erfahrung in der Baubranche
- Realisierte über Jahrzehnte prägende Bauprojekte in Oldenburg und der gesamten Region – darunter Gebäude der Volksbanken, Gebäude der Öffentlichen Versicherungen sowie die ersten Produktionsanlagen von CEWE
- Tätig im Wohn-, Gewerbe- und Industriebau – von der Einzelimmobilie bis zum großvolumigen Bauprojekt
- Legte mit handwerklichem Anspruch und unternehmerischem Weitblick das Fundament für ein bis heute familiengeführtes Unternehmen



Thomas Kuhlmann

- Bankkaufmann (Genossenschaftsbanken)
- Diplom Kaufmann (Universität Osnabrück)
- Geschäftsführer der Kuhlmann Bauträgersgesellschaft mbH & Co. KG seit 1994
- Verantwortet die strategische Projektentwicklung und Gesamtsteuerung aller Bauvorhaben
- Über 30 Jahre Erfahrung in der erfolgreichen Realisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien im norddeutschen Raum
- Tief in der Oldenburger Wirtschaft und Stadtgesellschaft verwurzelt – langjährige Partnerschaften mit lokalen Banken, Architekten und Behörden



Philipp Kuhlmann

- Bankkaufmann (Oldenburgische Landesbank AG)
- Bachelor of Business & Economics (Goethe Universität Frankfurt am Main)
- Bachelor of Economics & Finance (Chulalongkorn Universität, Bangkok)
- Erfahrung aus Stationen bei Berenberg, HQ-Trust, PwC und Art-Invest Real Estate
- Bringt institutionelles Know-how aus Investmentbanking, Wirtschaftsprüfung und gewerblicher Immobilienentwicklung in das Familienunternehmen ein
- Verantwortet Investorenkommunikation, Vertrieb und die Weiterentwicklung des Produktportfolios

1963

Gründungsjahr

62 J.

Marktpräsenz

3000+

Realisierte Einheiten

800 Mio.€

Projektvolumen kum.

150 Mio. €

Verwaltetes Portfolio (700 WE)

1 Mrd. €

Gesamtvolumen Bau + Verwaltung

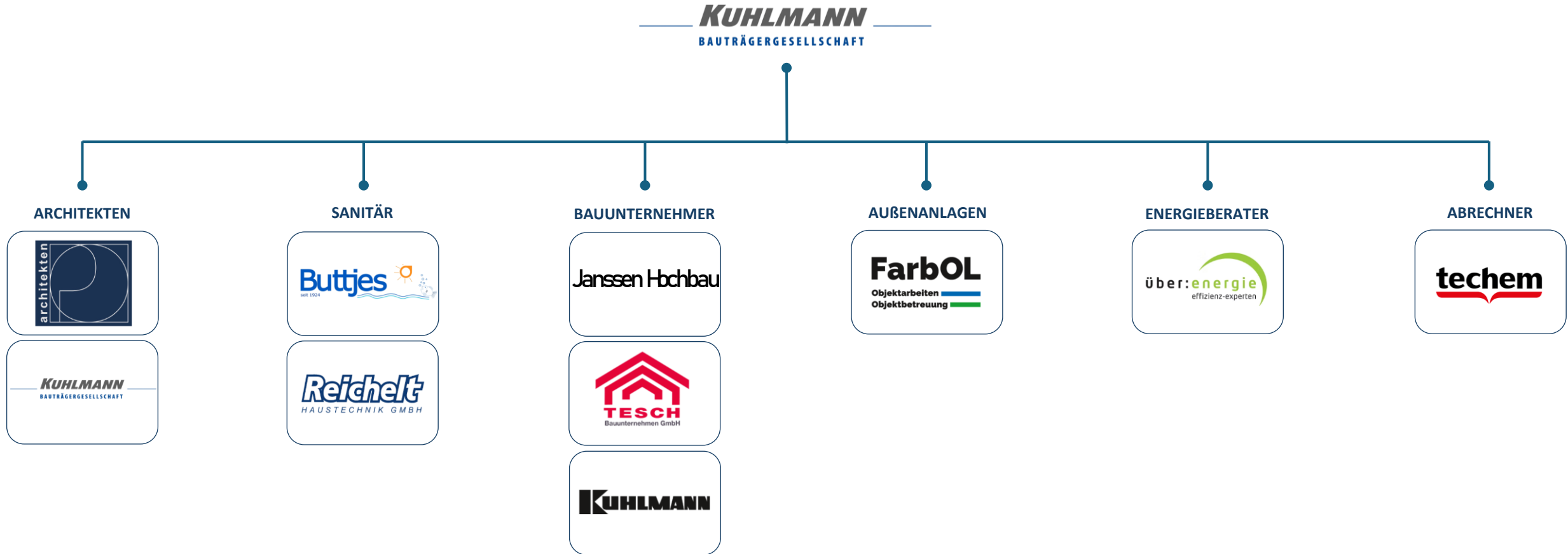
Die **Kuhlmann** Bauträgersgesellschaft mbH & Co. KG steht seit über 60 Jahren für solides, familiengeführtes Bauen im norddeutschen Raum. Was 1963 Gerhard **Kuhlmann** als Bauingenieur mit handwerklichem Anspruch und unternehmerischem Weitblick gründete, hat sich über drei Generationen zu einem der etabliertesten Bauträger Nordwestdeutschlands entwickelt.

Seit 1994 führt Thomas **Kuhlmann** das Unternehmen in zweiter Generation – und verantwortet alle Bereiche persönlich: von der Grundstücksakquise über Planung und Bau bis zur Schlüsselübergabe. Kein anonymes Projektmanagement, keine langen Entscheidungswege. Wer mit **Kuhlmann** investiert, hat einen direkten Ansprechpartner – vom ersten Gespräch bis weit darüber hinaus.

Die tiefe Verwurzelung im Oldenburger Markt ist kein Zufallsprodukt. Über Jahrzehnte gewachsene Kenntnisse der lokalen Grundstücksmärkte, Behörden und Planungsstrukturen ermöglichen eine Projektentwicklung, die andere sich erst erarbeiten müssen. Was in Oldenburg gebaut wird, kennt **Kuhlmann** – und was **Kuhlmann** baut, bleibt.

Bauliche Qualität ist dabei keine Marketingaussage, sondern Grundhaltung: definierte Ausstattungsstandards, sorgfältige Handwerker Auswahl und eine Projektsteuerung, die Termintreue als Selbstverständlichkeit begreift. Über 3.000 realisierte Einheiten und ein kumuliertes Projektvolumen von 800 Mio. € sprechen für sich. Heute führt bereits die dritte Generation das Unternehmen weiter – mit demselben Anspruch, den Gerhard **Kuhlmann** 1963 gesetzt hat.

Unsere Partner



Integriertes Leistungsmodell

4 Schritte

Von der
Projektentwicklung bis
zur dauerhaften
Bewirtschaftung – ein
Partner über den
gesamten Lebenszyklus
der Immobilie.



ERSTELLEN



VERKAUFEN



VERMIETEN



VERWALTEN

- Entwicklung und Realisierung von Eigentumswohnungen und Gewerbeobjekten
 - Schlüsselfertige Übergabe mit definierten Ausstattungsstandards
 - Eigene Projektsteuerung von der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung
 - Über 3.000 realisierte Einheiten im norddeutschen Raum
- Direktvertrieb ohne Makler – persönliche Beratung durch das Kuhlmann-Team
 - Kapitalanleger und Eigennutzer als Zielgruppen
 - Transparente Kaufabwicklung mit vollständiger Dokumentation
 - Langjährige Käuferbindung – viele Investoren kaufen mehrfach
- Vermittlung und Erstvermietung neuer Einheiten
 - Tiefe Marktkennntnis der Oldenburger Mietpreise und Nachfragestruktur
 - Zuverlässige Mieterauswahl für Kapitalanleger
 - Schnelle Vermietung durch regionales Netzwerk und Marktpräsenz seit 1963
- Hausverwaltung von aktuell 700 Wohneinheiten
 - Kaufmännische und technische Verwaltung aus einer Hand
 - Regelmäßige Instandhaltung, Abrechnung, Mieterbetreuung sowie Rendite-Optimierung
 - Langfristige Werterhaltung der Immobilie als Kernaufgabe

Referenzen



Ellenbogen 2-8, Oldenburg

Referenzen



Ellenbogen 12+12a, Oldenburg

Referenzen



Friedrich-Rüder-Straße 4, Oldenburg

Referenzen



Friedrich-Rüder-Straße 8, Oldenburg

Referenzen



Sonnenstraße 41-45, Oldenburg

Referenzen



Steubenstraße 44+46, Oldenburg

Referenzen



Steubenstraße 54, Oldenburg

Referenzen



Wilhelm-Krüger-Straße 1-3, Oldenburg

Referenzen



Nadorster Straße 210, Oldenburg

Referenzen



Wilhelm-Krüger-Straße 45, Oldenburg

Referenzen



Zietenstraße 27, Oldenburg

Referenzen



Bogenstraße 1+9, Oldenburg

Referenzen



Bogenstraße 1+9, Oldenburg

6. Kontakt

Kontakt



Thomas Kuhlmann

Nadorster Straße 190, 26123 Oldenburg

Telefon: 0441 8007770

E-Mail: info@kuhlmann-bautraeger.de

Philipp Kuhlmann

Nadorster Straße 190, 26123 Oldenburg

Telefon: 0177 2563664 | 0176 73589462

E-Mail: p.kuhlmann@kuhlmann-bautraeger.de

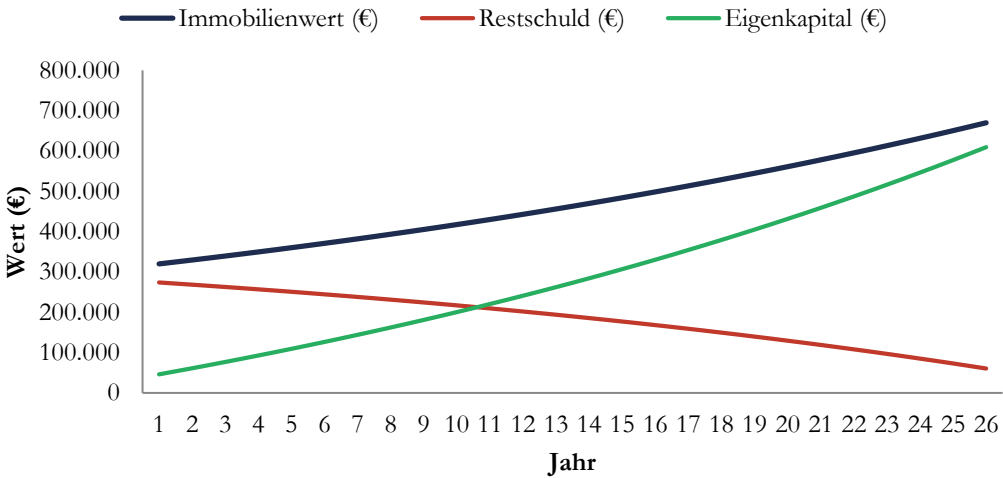
Anhang

Anhang

Berechnung des Vermögensaufbaus

Jahr	Immobilienwert (€)	Restschuld (€)	Eigenkapital (€)
0	320.000	273.920	46.080
1	329.600	268.442	61.158
2	339.488	262.771	76.717
3	349.673	256.903	92.770
4	360.163	250.829	109.334
5	370.968	244.542	126.425
6	382.097	238.036	144.061
7	393.560	231.301	162.258
8	405.366	224.331	181.035
9	417.527	217.117	200.410
10	430.053	209.651	220.403
11	442.955	201.923	241.032
12	456.243	193.925	262.319
13	469.931	185.646	284.284
14	484.029	177.078	306.950
15	498.550	168.211	330.339
16	513.506	159.032	354.474
17	528.911	149.533	379.378
18	544.779	139.701	405.078
19	561.122	129.525	431.597
20	577.956	118.993	458.963
21	595.294	108.092	487.203
22	613.153	96.809	516.344
23	631.548	85.132	546.416
24	650.494	73.046	577.448
25	670.009	60.537	609.472

Annahmen & Eingaben		Kennzahlen im Überblick	
Kaufpreis	320.000 € + 22.400 NK € Kaufnebenkosten (ca. 7%)		22.400 €
Eigenkapital-Anteil	20,0 % Gesamtinvestition		342.400 €
Zinssatz p.a.	3,5 % Darlehensbetrag		273.920 €
Anfangstilgung p.a.	2,0 % Monatliche Rate		1.255 €
Mietsteigerung p.a.	2,5 % Startmiete netto (ca. 13,50 €/t		837 €/p.m.
Wertsteigerung p.a.	3,0 % Jahresmiete brutto		10.044 €
Bewirtschaftungskosten	20,0 % Nettomiete nach Bewirt.		8.035 €
<i>*Alle Angaben basieren auf historischen Marktdaten und vereinfachenden Modellannahmen. Keine Anlageberatung. Vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft. Individuelle</i>		Brutto-Rendite	3,14 %
		AfA Jahr 1 degressiv 5 %	11.200 €



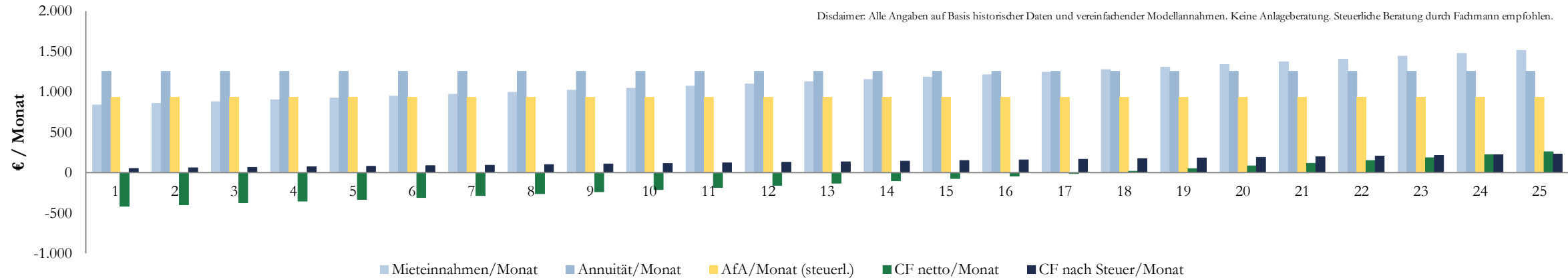
*Alle Angaben basieren auf historischen Marktdaten und vereinfachenden Modellannahmen. Keine Anlageberatung. Vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft. Individuelle

Anhang

Berechnung des Cash-Flows vor und nach Steuer

Liquiditäts-Cashflow & steuerlicher Cashflow · Annuitätendarlehen mit steigendem Tilgungsanteil · Spitzensteuersatz 42% + Soli

Jahr	Miete/Monat (€)	Annuität/Monat (€)	AfA/Monat (€)	Zinsanteil/Jahr (€)	Tilgung/Jahr (€)	Restschuld (€)	CF netto/Monat (€)	Steuerl. Ergebnis/Jahr (€)	Steuererstattung/Jahr (€)	CF nach Steuer/Monat (€)
1	837 €	1.255 €	933 €	9.587 €	5.478 €	268.442 €	(418 €)	(12.732 €)	5.650 €	52 €
2	858 €	1.255 €	933 €	9.395 €	5.670 €	262.771 €	(398 €)	(12.359 €)	5.476 €	59 €
3	879 €	1.255 €	933 €	9.197 €	5.869 €	256.903 €	(376 €)	(11.955 €)	5.297 €	65 €
4	901 €	1.255 €	933 €	8.992 €	6.074 €	250.829 €	(354 €)	(11.539 €)	5.113 €	72 €
5	924 €	1.255 €	933 €	8.779 €	6.287 €	244.542 €	(332 €)	(11.110 €)	4.923 €	79 €
6	947 €	1.255 €	933 €	8.559 €	6.507 €	238.036 €	(308 €)	(10.668 €)	4.727 €	85 €
7	971 €	1.255 €	933 €	8.331 €	6.734 €	231.301 €	(285 €)	(10.213 €)	4.525 €	92 €
8	995 €	1.255 €	933 €	8.096 €	6.970 €	224.331 €	(261 €)	(9.744 €)	4.318 €	99 €
9	1.020 €	1.255 €	933 €	7.852 €	7.214 €	217.117 €	(236 €)	(9.261 €)	4.104 €	106 €
10	1.045 €	1.255 €	933 €	7.599 €	7.466 €	209.651 €	(210 €)	(8.764 €)	3.883 €	113 €
11	1.071 €	1.255 €	933 €	7.338 €	7.728 €	201.923 €	(184 €)	(8.252 €)	3.656 €	121 €
12	1.098 €	1.255 €	933 €	7.067 €	7.998 €	193.925 €	(157 €)	(7.724 €)	3.423 €	128 €
13	1.126 €	1.255 €	933 €	6.787 €	8.278 €	185.646 €	(130 €)	(7.181 €)	3.182 €	135 €
14	1.154 €	1.255 €	933 €	6.498 €	8.568 €	177.078 €	(102 €)	(6.621 €)	2.934 €	143 €
15	1.183 €	1.255 €	933 €	6.198 €	8.868 €	168.211 €	(73 €)	(6.044 €)	2.678 €	150 €
16	1.212 €	1.255 €	933 €	5.887 €	9.178 €	159.032 €	(43 €)	(5.450 €)	2.415 €	158 €
17	1.243 €	1.255 €	933 €	5.566 €	9.499 €	149.533 €	(13 €)	(4.838 €)	2.144 €	166 €
18	1.274 €	1.255 €	933 €	5.234 €	9.832 €	139.701 €	18 €	(4.207 €)	1.864 €	173 €
19	1.305 €	1.255 €	933 €	4.890 €	10.176 €	129.525 €	50 €	(3.557 €)	1.576 €	181 €
20	1.338 €	1.255 €	933 €	4.533 €	10.532 €	118.993 €	83 €	(2.888 €)	1.280 €	189 €
21	1.372 €	1.255 €	933 €	4.165 €	10.901 €	108.092 €	116 €	(2.198 €)	974 €	197 €
22	1.406 €	1.255 €	933 €	3.783 €	11.282 €	96.809 €	150 €	(1.487 €)	659 €	205 €
23	1.441 €	1.255 €	933 €	3.388 €	11.677 €	85.132 €	185 €	(755 €)	335 €	213 €
24	1.477 €	1.255 €	933 €	2.980 €	12.086 €	73.046 €	222 €	(1 €)	0 €	222 €
25	1.514 €	1.255 €	933 €	2.557 €	12.509 €	60.537 €	258 €	777 €	(344 €)	230 €
Summe	343.081 €	376.640 €	280.000 €	163.257 €	213.383 €	60.537 €	(33.559 €)	(168.793 €)	74.792 €	41.233 €



Blaue Zellen = Eingaben · Schwarze/Grüne Zellen = Berechnungen · Spitzensteuersatz 42% (zzgl. Soli 5,5%)

Annahmen & Eingaben	Kennzahlen (berechnet)
Kaufpreis (€)	320.000 €
Kaufnebenkosten (€)	22.400 €
Kaufnebenkosten-Anteil	7%
Eigenkapital-Anteil gesamt	20%
Wohnfläche (m²)	62 m²
Mietansatz €/m² (Start)	13,50 €/m²
Mietsteigerung p.a.	2,5%
Zinssatz p.a.	3,50%
Anfangstilgung p.a.	2,00%
AfA-Satz (degressiv)	5%
Gebäudeanteil (AfA-Basis)	70%
Steuersatz (Spitzensteuersatz)	42%
Solidaritätszuschlag	5,5%
Wertsteigerung p.a.	3,0%

Kaufnebenkosten (€)	22.400 €
Eigenkapital (€)	68.480 €
Darlehensbetrag (€)	273.920 €
Gesamtinvestition (€)	342.400 €
Monatliche Annuität (€)	1.255 €/Monat
Startmiete netto/Monat (€)	837 €/Monat
Jahresmiete brutto Jahr 1 (€)	10.044 €/Jahr
AfA Jahr 1 (€)	11.200 €/Jahr
Brutto-Rendite	3,14%
Effektiver Steuersatz inkl. Soli	44,31%
Cashflow netto Jahr 1 (€/Monat)	(418 €)
Steuererstattung Jahr 1 (€)	5.650 €
Cashflow nach Steuer Jahr 1 (€/Monat)	52 €

Eigenkapital = 7% Nebenkosten + 20% auf Gesamtinvestition (342.400€) = 68.480€ · Darlehen = Gesamtinvestition – EK = 273.920€

Disclaimer: Alle Angaben auf Basis historischer Daten und vereinfachender Modellannahmen. Keine Anlageberatung. Steuerliche Beratung durch Fachmann empfohlen.

Wert, der bleibt.

Rechtliche Hinweise, Risikohinweise und Haftungsausschluss Dokument: „Teaser NDOR 184“ · Stand: 01.08.2026

§ 1 Anwendungsbereich dieser Hinweise

- (1) Diese rechtlichen Hinweise gelten für die gesamte vorliegende Präsentation einschließlich sämtlicher Seiten, Grafiken, Tabellen, Diagramme, Berechnungen, Fußnoten, Anlagen und Verlinkungen sowie für alle Fassungen, in denen die Präsentation zugänglich gemacht wird (Online-Ansicht, PDF-Download, Ausdruck, Versand per E-Mail, Vortragsfassung).
- (2) Die in der Präsentation an einzelnen Seiten, Abbildungen und Kennzahlen angebrachten Kurzhinweise und Sternchenhinweise sind stets im Zusammenhang mit diesen ausführlichen Hinweisen zu lesen; sie ersetzen diese nicht und schränken sie nicht ein.
- (3) Ergänzend gelten die Angaben im Impressum gemäß § 5 Digitale-Dienste-Gesetz (DDG) sowie die Datenschutzinformationen nach Art. 13, 14 DSGVO, jeweils abrufbar unter <https://kuhlmann-bautraeger.de/impressum>

§ 2 Zweck der Präsentation — kein Angebot

- (1) Die Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen, unverbindlichen Information über die Tätigkeit, die Projekte und die Referenzen der Herausgeberin sowie der unverbindlichen Erstinformation von Interessenten.
- (2) Sie stellt weder ein bindendes Angebot im Sinne des § 145 BGB noch eine Auslobung, eine Zusicherung, ein verbindliches Reservierungsversprechen oder eine Aufforderung zur Abgabe eines bindenden Angebots dar, sondern lediglich eine unverbindliche Aufforderung zur Kontaktaufnahme (invitatio ad offerendum).
- (3) Kaufverträge über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Wohnungseigentum bedürfen der notariellen Beurkundung gemäß § 311b Abs. 1 BGB. Ein Vertrag kommt ausschließlich durch die notarielle Urkunde zustande. Bauträgerverträge werden zudem nach Maßgabe der §§ 650u f. BGB sowie der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) abgewickelt.
- (4) Für den Inhalt des Vertragsverhältnisses ist allein die Vertragsurkunde maßgeblich. Angaben in dieser Präsentation, in begleitenden Exposés, in Verkaufsgesprächen oder in sonstigen Werbemitteln werden nicht Vertragsinhalt, soweit sie nicht ausdrücklich in die Vertragsurkunde aufgenommen werden.

§ 3 Keine Beschaffenheitsvereinbarung, keine Garantie

- (1) Sämtliche Angaben dieser Präsentation, insbesondere zu Erträgen, Renditen, Mieten, Kosten, Wertentwicklungen, Flächen, Ausstattung, Fertigstellungsterminen und Vermietungsständen, begründen keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB, keine Beschaffenheitsgarantie im Sinne des § 443 BGB und keine Übernahme eines Beschaffungsrisikos.
- (2) Öffentliche Äußerungen im Sinne des § 434 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 lit. b BGB werden durch diese Hinweise ausdrücklich berichtigt; die Präsentation ist erkennbar als unverbindliche Werbe- und Informationsunterlage gekennzeichnet.
- (3) Unberührt bleibt die Haftung bei arglistigem Verschweigen eines Mangels und bei ausdrücklicher Übernahme einer Garantie (§ 444 BGB). Eine Garantie wird nur übernommen, wenn sie in der Vertragsurkunde ausdrücklich als solche bezeichnet ist.

§ 4 Keine Anlageberatung, keine Anlagevermittlung, kein öffentliches Angebot

- (1) Die Präsentation stellt keine Anlageberatung und keine Anlagevermittlung dar. Die Herausgeberin erbringt keine Wertpapierdienstleistungen im Sinne des § 2 Abs. 2 WpIG und keine Finanzdienstleistungen im Sinne des § 1 Abs. 1a KWG; sie bedarf hierfür keiner Erlaubnis nach § 32 KWG bzw. § 15 WpIG.
- (2) Die dargestellten Immobilien sind keine Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 KAGB.
- (3) Die Präsentation stellt kein öffentliches Angebot von Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG und kein öffentliches Angebot von Wertpapieren im Sinne der Verordnung (EU) 2017/1129 (Prospektverordnung) in Verbindung mit dem Wertpapierprospektgesetz dar. Ein Verkaufsprospekt, ein Vermögensanlagen-Informationsblatt (§ 13 VermAnlG) oder ein Basisinformationsblatt nach der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 (PRIIP-VO) wird nicht angeboten und ist nicht erforderlich.
- (4) Die Präsentation richtet sich ausschließlich an Personen mit Wohnsitz oder Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Sie ist nicht zur Verbreitung in Rechtsordnungen bestimmt, in denen dies unzulässig wäre.

§ 5 Keine Steuer- und keine Rechtsberatung

- (1) Die Präsentation enthält keine geschäftsmäßige Hilfeleistung in Steuersachen im Sinne der §§ 1, 2 StBerG; eine solche ist nur den in §§ 3, 3a StBerG genannten Personen gestattet und wird von der Herausgeberin nicht erbracht (§ 5 Abs. 1 StBerG).
- (2) Die Präsentation enthält keine Rechtsdienstleistung im Sinne des § 2 RDG; eine Rechtsdienstleistung wird nicht erbracht (§ 3 RDG).
- (3) Steuerliche Wirkungen hängen von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Erwerbers ab und können sich durch Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung — auch rückwirkend — ändern. Interessenten wird dringend empfohlen, vor einer Entscheidung eigene steuerliche, rechtliche und finanzielle Beratung in Anspruch zu nehmen.

§ 6 Keine Auskunfts- oder Vertrauenshaftung

- (1) Die Erteilung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen erfolgt unentgeltlich und ohne Rechtsbindungswillen. Ein Auskunft-, Beratungs- oder Geschäftsbesorgungsvertrag kommt hierdurch nicht zustande; § 675 Abs. 2 BGB bleibt unberührt.
- (2) Ein Beratungsvertrag kommt insbesondere nicht dadurch zustande, dass in Gesprächen, Präsentationsterminen oder Begehungen auf die hier dargestellten Modellrechnungen Bezug genommen wird. Eine individuelle Beratung erfolgt ausschließlich auf Grundlage einer gesonderten, ausdrücklichen und schriftlichen Vereinbarung.

Rechtliche Hinweise, Risikohinweise und Haftungsausschluss Dokument: „Teaser NDOR 184“ · Stand: 01.08.2026

§ 7 Beispielcharakter sämtlicher Zahlen, Berechnungen und Kennzahlen

- (1) Alle in dieser Präsentation dargestellten Zahlen — insbesondere Kaufpreise, Mieten, Mietansätze, Bewirtschaftungskosten, Cashflows, Renditekennziffern, Wertentwicklungen, Finanzierungs- und Steuerwirkungen sowie sämtliche Szenarien und Prognoserechnungen — sind unverbindliche, bewusst vereinfachte Modellrechnungen zu ausschließlich illustrativen Zwecken.
- (2) Sie beruhen auf frei gewählten Annahmen, die zum angegebenen Stand als plausibel erschienen. Sie beschreiben eine mögliche, ausdrücklich nicht die zu erwartende und nicht die wahrscheinliche Entwicklung.
- (3) Die Modellrechnungen bilden keinen bestimmten Interessenten und keinen konkreten Erwerbsfall ab. Sie berücksichtigen weder die persönlichen Verhältnisse noch die Anlageziele, Kenntnisse, Erfahrungen, Bonität, Finanzierungsbedingungen, steuerliche Situation oder Risikotragfähigkeit einzelner Interessenten.
- (4) Verwendete Kennzahlen sind, soweit nicht im Einzelfall abweichend ausgewiesen, wie folgt definiert:
- **Bruttoanfangsrendite / Faktor:** Jahresnettokaltemiete im Verhältnis zum Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten. Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung, Mietausfall und Finanzierung bleiben unberücksichtigt.
 - **Nettoanfangsrendite:** Jahresnettokaltemiete abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum Kaufpreis zuzüglich Erwerbsnebenkosten.
 - **Eigenkapitalrendite:** Verhältnis des Nachsteuer-Cashflows zum eingesetzten Eigenkapital bei unterstellter Fremdfinanzierung; die Kennzahl reagiert bereits auf geringe Abweichungen der Annahmen überproportional (Hebeleffekt) und ist entsprechend volatil.
 - **Objektrendite / IRR:** interner Zinsfuß einer unterstellten Zahlungsreihe unter Einschluss eines fiktiven Veräußerungserlöses; die Höhe hängt maßgeblich vom unterstellten Exit-Zeitpunkt und Exit-Faktor ab.
- (5) Rundungsdifferenzen sind möglich. Zwischensummen und Endsummen können rundungsbedingt voneinander abweichen.

§ 8 Nicht oder nur pauschal berücksichtigte Positionen

Soweit nicht ausdrücklich anders ausgewiesen, lassen die Modellrechnungen die folgenden Positionen unberücksichtigt oder setzen sie lediglich pauschal an:

Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer — in Niedersachsen derzeit 5 % —, Notar- und Grundbuchkosten, ggf. Maklerprovision); Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand; Bildung von Erhaltungsrücklagen; nicht umlagefähige Bewirtschaftungs-, Verwalter- und Hausverwaltungskosten; Mietausfall, Leerstands- und Fluktuationszeiten; Kosten der Neuvermietung, Wiederherrichtung und Mietersuche; Forderungsausfälle; Prozess- und Räumungskosten; Versicherungsprämien; Grundsteuer nach der ab 2025 geltenden Bemessung; energetische Sanierungspflichten und Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz; Finanzierungs-, Bereitstellungs- und Vorfälligkeitszinsen; Tilgung; Zinsänderungen nach Ablauf der Sollzinsbindung; individuelle Steuerbelastung und deren Veränderung im Zeitverlauf; Inflation und Baukostensteigerung; Transaktions-, Vermarktungs- und Veräußerungskosten eines späteren Verkaufs.

Die tatsächlichen Ergebnisse können hiervon **erheblich und auch nachteilig abweichen**.

§ 9 Steuerliche Hinweise

- (1) Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien unterliegen regelmäßig § 21 EStG. Die Abschreibung richtet sich nach § 7 EStG; Sonderabschreibungen setzen die Erfüllung der jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen voraus und sind zeitlich befristet.
- (2) Die Veräußerung innerhalb der Frist des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG kann zu einem steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäft führen.
- (3) Bei mehrfachem An- und Verkauf kann ein gewerblicher Grundstückshandel im Sinne des § 15 EStG anzunehmen sein (sog. Drei-Objekt-Grenze nach ständiger Rechtsprechung des BFH) mit der Folge der Gewerbesteuerpflicht und des Wegfalls der Steuerfreiheit nach Ablauf der Haltefrist.
- (4) Dargestellte Steuerwirkungen unterstellen einen fiktiven persönlichen Steuersatz und eine unveränderte Rechtslage über den gesamten Betrachtungszeitraum. Beides ist eine vereinfachende Annahme und trifft im Einzelfall regelmäßig nicht zu.

§ 10 Finanzierungsannahmen

- (1) Unterstellte Zinssätze, Beleihungsausläufe, Tilgungssätze und Sollzinsbindungen sind Annahmen und stellen keine Finanzierungszusage dar. Die Herausgeberin vermittelt keine Darlehen und erbringt keine Immobilien-Verbraucherdarlehensvermittlung im Sinne des § 34i GewO.
- (2) Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bonität, Eigenkapitaleinsatz, Objektbewertung und Marktlage ab. Nach Ablauf der Sollzinsbindung besteht ein Anschlussfinanzierungsrisiko; bereits geringe Zinsänderungen können die dargestellten Ergebnisse vollständig aufzehren.
- (3) Bei fremdfinanziertem Erwerb bestehen die Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Darlehensgeber unabhängig von der Ertragslage der Immobilie fort.

§ 11 Zukunftsgerichtete Aussagen

- (1) Aussagen zu künftigen Entwicklungen — insbesondere zu Mieten, Kaufpreisen, Zinsen, Nachfrage, Baukosten, Fertigstellungsterminen, Vermietungsständen und steuerlichen Rahmenbedingungen — sind Einschätzungen zum Zeitpunkt der Erstellung und als solche mit Unsicherheit behaftet.
- (2) Sie unterliegen Risiken und Faktoren, die außerhalb des Einflussbereichs der Herausgeberin liegen. Historische Wertentwicklungen und Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.
- (3) Eine Verpflichtung zur Aktualisierung zukunftsgerichteter Aussagen besteht nicht.

Rechtliche Hinweise, Risikohinweise und Haftungsausschluss Dokument: „Teaser NDOR 184“ · Stand: 01.08.2026

§ 12 Risikohinweise

Immobilieninvestitionen sind mit erheblichen Risiken verbunden. Hierzu zählen insbesondere, ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Mietausfall- und Leerstandsrisiko; Bonitätsrisiko der Mieter; Risiko unerwarteten Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsaufwands sowie verdeckter Mängel; Baukosten-, Bauzeit-, Fertigstellungs- und Insolvenzrisiken beteiligter Unternehmen; Wertänderungs-, Standort- und Quartiersrisiken; eingeschränkte Veräußerbarkeit und fehlende Fungibilität (Illiquidität) mit der Folge, dass eine kurzfristige Veräußerung nur mit Abschlägen oder gar nicht möglich sein kann; Zins- und Anschlussfinanzierungsrisiko; Risiken aus Fremdfinanzierung einschließlich fortbestehender Zins- und Tilgungspflichten sowie einer Nachschuss- und Nachbesicherungspflicht gegenüber der finanzierenden Bank; Klumpen- und Konzentrationsrisiko bei fehlender Streuung; Risiken aus der Wohnungseigentümergeinschaft (Beschlusslagen, Sonderumlagen, Zustand des Gemeinschaftseigentums); regulatorische Risiken aus Miet-, Bau-, Umwelt- und Energierecht, insbesondere aus Mietpreisregulierung, Milieuschutz und energetischen Sanierungspflichten; steuerliche Änderungsrisiken; Inflations- und Kaufkraftisiko; höhere Gewalt und Elementarschäden.

Es sind Vermögensverluste bis hin zum **vollständigen Verlust des eingesetzten Eigenkapitals** möglich. Bei Fremdfinanzierung kann der Verlust das eingesetzte Eigenkapital übersteigen und zu einer Belastung des sonstigen Vermögens führen.

§ 13 Marktdaten und Angaben Dritter

(1) Soweit Marktdaten, Marktberichte, Mietspiegel, Indizes, Gutachten, Wertermittlungen oder sonstige Informationen Dritter wiedergegeben werden, wurden diese sorgfältig ausgewählt, jedoch nicht in jedem Einzelfall auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität überprüft.

(2) Eine Haftung für Angaben Dritter wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen nicht übernommen. Die jeweilige Quelle und der Erhebungsstand sind, soweit möglich, an der betreffenden Stelle ausgewiesen.

§ 14 Referenzprojekte und Vergangenheitswerte

(1) Dargestellte Referenzprojekte, abgeschlossene Vorhaben und historische Kennzahlen dienen ausschließlich der Veranschaulichung der bisherigen Tätigkeit der Herausgeberin.

(2) Sie sind bewusst ausgewählt, nicht repräsentativ und lassen keinen Rückschluss auf künftige Projekte oder Ergebnisse zu. Aus ihnen können keine Ansprüche hergeleitet werden.

§ 15 Objektangaben, Flächen, Abbildungen und Visualisierungen

(1) Abbildungen, Renderings, Visualisierungen, Grundrisse, Lagepläne, Möblierungsbeispiele, Außenanlagen und Bepflanzungen dienen der Veranschaulichung, sind unverbindlich und geben nicht zwingend den tatsächlichen oder geplanten Ausführungsstand wieder. Dargestellte Möblierung und Dekoration sind, soweit nicht ausdrücklich vereinbart, nicht Vertragsgegenstand.

(2) Flächenangaben sind ca.-Angaben. Die Ermittlung erfolgt, soweit nicht anders angegeben, nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV); geringfügige bauausführungsbedingte Abweichungen sind möglich und begründen für sich genommen keinen Mangel. Maßgeblich ist allein die Vertragsurkunde.

(3) Änderungen aus technischen, baurechtlichen, statischen, behördlichen oder gestalterischen Gründen bleiben vorbehalten, soweit sie dem Erwerber zumutbar sind und den Wert sowie die Gebrauchstauglichkeit nicht mindern.

(4) Angaben zu Fertigstellungs- und Bezugsterminen sind unverbindliche Planangaben. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Änderung der Vermarktungsstände bleiben vorbehalten. Angaben zu Verkaufs- und Vermietungsständen beziehen sich auf den angegebenen Stand.

§ 16 Energieausweis

Die nach § 87 GEG in Immobilienanzeigen verpflichtend anzugebenden Daten aus dem Energieausweis sind bei den jeweiligen Objekten ausgewiesen, soweit ein Energieausweis vorliegt und eine Pflichtangabe besteht. Der Energieausweis wird spätestens bei der Besichtigung zugänglich gemacht (§ 80 GEG). Energetische Kennwerte sind objektbezogen und lassen keinen unmittelbaren Rückschluss auf den individuellen Verbrauch zu.

§ 17 Maklertätigkeit, Provision und Widerrufsrecht

(1) Soweit die Herausgeberin oder ein von ihr beauftragtes Unternehmen als Makler tätig wird, gilt für Kaufverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser mit Verbrauchern das Textformerfordernis des § 656a BGB sowie die Regelung zur Teilung der Maklerprovision nach §§ 656c, 656d BGB.

(2) Bei außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz geschlossenen Maklerverträgen mit Verbrauchern besteht ein Widerrufsrecht nach §§ 312g, 355 BGB. Eine gesonderte Widerrufsbelehrung wird rechtzeitig vor Vertragsschluss erteilt.

(3) Angaben zur Höhe einer Provision in dieser Präsentation sind unverbindlich; maßgeblich ist die jeweilige Provisionsvereinbarung.

§ 18 Geldwäscherechtliche Pflichten

Bei Immobilientransaktionen bestehen Identifizierungs- und Dokumentationspflichten nach §§ 10 ff. GwG. Interessenten werden gebeten, die hierfür erforderlichen Nachweise vorzulegen. Ohne Erfüllung dieser Pflichten kann eine Transaktion nicht durchgeführt werden.

§ 19 Stand, Aktualität und Versionierung

(1) Sämtliche Angaben beziehen sich auf den auf der Titelseite und im Kopf dieser Hinweise genannten Stand.

(2) Eine Verpflichtung, die Präsentation fortlaufend zu aktualisieren, zu ergänzen, zu berichtigen oder auf zwischenzeitliche Änderungen hinzuweisen, besteht nicht.

(3) Für die Verwendung veralteter, heruntergeladener, ausgedruckter oder von Dritten weitergegebener Fassungen wird keine Verantwortung übernommen. Maßgeblich ist stets die unter [URL] abrufbare aktuelle Fassung.

Rechtliche Hinweise, Risikohinweise und Haftungsausschluss Dokument: „Teaser NDOR 184“ · Stand: 01.08.2026

§ 20 Haftung

- (1) Die Herausgeberin haftet unbeschränkt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, bei arglistiger Täuschung und arglistigem Verschweigen eines Mangels, bei der Übernahme einer ausdrücklichen Garantie, bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie nach den zwingenden Vorschriften des Produkthaftungsgesetzes. Die Haftung für Vorsatz kann nach § 276 Abs. 3 BGB nicht im Voraus ausgeschlossen werden; ein solcher Ausschluss ist mit diesen Hinweisen nicht bezweckt.
- (2) Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet die Herausgeberin nur bei Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung regelmäßig vertraut werden darf (Kardinalpflicht). In diesem Fall ist die Haftung auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt.
- (3) Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen, insbesondere für mittelbare Schäden, Folgeschäden, entgangenen Gewinn, entgangene Nutzungen, Finanzierungsschäden und für Schäden, die daraus entstehen, dass Interessenten oder Dritte auf die in dieser Präsentation enthaltenen Modellrechnungen, Prognosen oder Marktdaten vertraut und ohne eigene Prüfung sowie ohne eigene fachliche Beratung disponiert haben.
- (4) Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten auch für die persönliche Haftung der gesetzlichen Vertreter, Gesellschafter, Mitarbeiter, Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen der Herausgeberin (§§ 278, 831 BGB).
- (5) Zwingende gesetzliche Haftungstatbestände, insbesondere §§ 823, 826 BGB, bleiben unberührt. Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil von Interessenten ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.

§ 21 Keine Schutzwirkung zugunsten Dritter, Weitergabe

- (1) Die Präsentation ist ausschließlich für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Ein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter wird nicht begründet; Pflichten zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB werden nicht übernommen.
- (2) Eine Weitergabe an Dritte erfolgt auf eigenes Risiko des Weitergebenden. Dritte können aus dieser Präsentation keine Ansprüche herleiten.

§ 22 Urheber-, Marken- und Bildrechte

- (1) Die Präsentation und ihre Inhalte — insbesondere Texte, Grafiken, Fotografien, Renderings, Videos, Layouts, Auswertungen und Berechnungsmodelle — sind urheberrechtlich geschützt (§§ 2, 4 UrhG). Vervielfältigung (§ 16 UrhG), Verbreitung (§ 17 UrhG), öffentliche Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) und Bearbeitung (§ 23 UrhG) — auch auszugsweise — bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Herausgeberin.
- (2) Abgebildete Personen wurden gemäß § 22 KUG bzw. auf Grundlage einer Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO einbezogen.
- (3) Genannte Marken und Kennzeichen Dritter sind Eigentum der jeweiligen Rechteinhaber und werden lediglich beschreibend verwendet.

§ 23 Datenschutz und externe Links

- (1) Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten, insbesondere im Zusammenhang mit Kontaktaufnahmen, Anfragen und Downloads, ergeben sich aus der Datenschutzerklärung nach Art. 13, 14 DSGVO unter [URL].
- (2) Für Inhalte verlinkter externer Seiten ist ausschließlich deren jeweiliger Anbieter verantwortlich. Zum Zeitpunkt der Verlinkung waren keine Rechtsverstöße erkennbar; eine fortlaufende inhaltliche Kontrolle ist ohne konkrete Anhaltspunkte nicht zumutbar.

§ 24 Schlussbestimmungen

- (1) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts. Zwingende Verbraucherschützende Vorschriften des Staates, in dem ein Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, bleiben nach Art. 6 Rom-I-VO unberührt; die Gerichtsstände der Art. 17 ff. Brüssel-Ia-VO bleiben unberührt.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Hinweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
- (3) Die Herausgeberin ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet (§ 36 VSBG).