

Die Rendite entsteht beim Bauen. Sichern Sie sich Ihren Anteil daran.

Bis zu 49 % Beteiligung an einem Projektentwickler, der Planung, Fördermittel, Einkauf, Ausführung und Vertrieb selbst steuert – mit genehmigten, geförderten Projekten, die sofort starten.

Warum so viele Bauprojekte ihre Rendite verlieren



Kosten außer Kontrolle

Nachträge, Preissprünge und Verzögerungen zehren die kalkulierte Marge auf.



Zu viele Beteiligte

Planer, Generalunternehmer und Zwischenhändler verdienen jeweils mit – zulasten des Investors.



Zeitfalle Genehmigung

Späte Genehmigungen und verpasste Förderanträge kosten Monate – und bares Geld.

Unsere Antwort: Wir haben jede dieser Schwachstellen unter eigene Kontrolle gebracht.

DER UNTERSCHIED

Vom Geldgeber zum Mitinhaber der Wertschöpfung

	Klassische Projektbeteiligung	Ihre Beteiligung bei uns
Marge	verteilt auf viele Beteiligte	bleibt in einer Struktur
Planung	voller HOAI-Satz	40–45 % der HOAI
Förderung	oft ungenutzt	systematisch beantragt und gesichert
Start	Monate bis zur Genehmigung	genehmigte Projekte, Start sofort
Ihr Aufwand	operative Steuerung nötig	kein Verwaltungsaufwand

AUF EINEN BLICK

Das Wichtigste in 30 Sekunden

30+

Jahre Branchenerfahrung

bis 49 %

Unternehmensbeteiligung – still
oder aktiv

0,5–5

Mio. € Investitionsvolumen je Projekt

bis 45 %

Fördermittel auf die Baukosten bei
Kernsanierungen

3

Projekte in Umsetzung – genehmigt
und gefördert

5+

weitere Projekte in der direkten Pipeline

„Wir haben drei Jahrzehnte erlebt, wie Margen zwischen zu vielen Beteiligten versickern. Deshalb haben wir alles unter ein Dach geholt.“

– Inhaber des Unternehmens

30+

Jahre Erfahrung in Planung und Bau

500+

realisierte Projekte durch die Partnerstruktur

I

fester Ansprechpartner – Kontakt nach Anfrage

Sie bringen Kapital. Wir liefern den Rest.

Werden Sie **Mitinhhaber** mit bis zu 49 % an einem Projektentwickler, der die gesamte Wertschöpfung beherrscht.

Vergeben an einen Investor oder strategischen Partner. Standortunabhängig.

Sie wählen Ihre Rolle

Still als Kapitalgeber oder aktiv als Partner.

Sie profitieren mehrfach

Von Planung, Projektentwicklung, Bau-Marge und Förderhebel.

Sie starten sofort

Genehmigte, geförderte Projekte laufen.

Sie bleiben flexibel

Verkauf, Abverkauf oder Bestand.

Auch Ihr Projekt realisieren wir

Grundstück, Mehrfamilienhaus oder Gewerbeobjekt – siehe Seite 19.

Die gesamte Wertschöpfung unter einem Dach

01

Bestandsaufnahme

Objektprüfung und
Potenzialanalyse

02

Projektentwicklung

Konzept, Wirtschaftlichkeit
und Steuerung

03

Architektur

Entwurf, Genehmigungs- und
Werkplanung

04

Ingenieurleistungen

HLS, Elektro, Statik, Brand- und
Schallschutz

05

Fördermittel

Antrag, Nachweise
und Zusagen

06

Vergabe und Einkauf

Eigenes Vergabesystem,
Direkteinkauf

07

Schlüsselfertig

Übergabe als GÜ oder TÜ

08

Eigener Vertrieb

Verkauf und Vermietung der
fertigen Immobilien

Hier entsteht Ihre Marge

HOAI-Honorar – Marktstandard



100 %

Verkauf – interne Kostenfaktoren gegenüber dem Projekt



40–45 %

Einkauf – eigene Strukturen und EU-Netzwerk



18–24 %

IHR VORTEIL

Das Einsparpotenzial fließt direkt in die Projektrendite.

Planungs- und Ingenieurleistungen kosten das Projekt nur 40–45 % des HOAI-Niveaus – rund 55–60 % unter Marktstandard.

RENDITEPFEILER 2 · FÖRDERMITTEL

bis zu

45 %

Zuschüsse auf die Baukosten – bei Kernsanierungen möglich.

Sanierung mit Förderung

Gesunde, rentable Projekte mit staatlichen Zuschüssen.

Neubau nach QNG

Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude für zukunftsichere Werte.

Zusagen bereits bestätigt

Für die laufenden Projekte liegen Förderzusagen vor.

Bundesförderung für Sanierung und Neubau

Sanierung und Kernsanierung

KfW 261 · Komplettsanierung

Kredit bis 150.000 € je WE + Tilgungszuschuss

BAFA · Einzelmaßnahmen

15 % Zuschuss, +5 % Bonus mit Sanierungsfahrplan

KfW 458 · Heizungstausch

Zuschuss, neue Bedingungen seit Juli 2026

KfW 358/359 · Ergänzungskredit

Restfinanzierung zu BEG-Maßnahmen

Neubau und Erwerb

KfW 297/298 · Klimafreundlicher Neubau

Bis 100.000 € je WE, mit QNG bis 150.000 €

KfW 296 · Niedrigpreissegment

Effizienzhaus 55, befristet bis 31.12.2026

KfW 308 · Jung kauft Alt

Erwerb sanierungsbedürftiger Bestandsgebäude

KfW 300 · Wohneigentum für Familien

Bis 270.000 € – stärkt den Abverkauf an Familien

Zusätzliche Hebel je nach Objektart

DENKMAL UND SANIERUNGSGEBIET

100 %

Abschreibung der Sanierungskosten in
12 Jahren

§ 7i / § 7h EStG bei Vermietung: $8 \times 9 \% + 4 \times 7 \%$. Bescheinigung durch Denkmalbehörde bzw. Gemeinde.

BEG-Sondertopf Denkmal

15 % Zuschuss + 5 % iSFP-Bonus, erhöhte Kostenobergrenzen; dazu Städtebauförderung in Sanierungsgebieten.

Sozialer Wohnungsbau

Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse der Landesförderbanken – mindestens 47 Mrd. € bis Ende 2029.

Alten- und Pflegeheime

Investitionsförderung der Länder und KfW-Darlehen; energetisch über BEG Nichtwohngebäude.

Volle Kontrolle über Kosten und Termine



Direkteinkauf

Baustoffe direkt beim Hersteller – unter anderem über Netzwerke im osteuropäischen Ausland.



Verlässliche Ausführung

Subunternehmer-Netzwerk, vorwiegend Lohnleistung bei Materialstellung – geführt von deutschsprachigen, erfahrenen Teamleitern vor Ort.



Inhouse-Planung und Steuerung

Genehmigungs-, Werk-, HLS- und Elektroplanung, Statik, Brand- und Schallschutz – dazu Projektsteuerung, Projektleitung und Bauleitung. Eigenes Vergabesystem für schnelle Ausschreibungen.

Sofort handlungsfähig – ohne Wartezeit

3

Projekte in Umsetzung, darunter 4 Mehrfamilienhäuser

5

weitere Projekte in der direkten Pipeline

+

zusätzliche, bereits geprüfte Objekte zur Realisierung

Projekt	Region	Nutzung	Status
Projekt A	Überlingen	MFH	Im Bau
Projekt B	Bodenseekreis	MFH	Im Bau
Projekt C	Bodenseekreis	MFH	Im Bau
Pipeline	BW, Bayern, NRW, Sachsen	diverse	Vorbereitung

Beispielhafte Darstellung: Die Standorte sind illustrativ und keine konkreten Projektangaben.

Alle laufenden Projekte: rechtskräftige Baugenehmigung und bestätigte Fördermittel.

Warum jetzt der richtige Moment ist

3

Projekte startklar

Rechtskräftig genehmigt, Förderung bestätigt – kein Warten auf Behörden.

31.12.

Förderfenster schließt

KfW 296 für Neubau im Niedrigpreissegment ist bis 31.12.2026 befristet.

I

Partner gesucht

Die Beteiligung von bis zu 49 % wird nur einmal vergeben.

Förderprogramme und Konditionen ändern sich laufend – bereits erteilte Zusagen sind ein echter Vorsprung.

SICHERHEIT

So schützen wir Ihr Kapital



Genehmigt

Laufende Projekte mit rechtskräftiger Baugenehmigung.



Gefördert

Förderzusagen für die laufenden Projekte liegen vor.



Kontrolliert

Planung, Vergabe und Einkauf intern gesteuert.



Flexibel

Mehrere Exit-Wege je nach Marktphase.

VERTRAGLICH VEREINBAR

Grundbuchliche Absicherung

teilweise im 1. Rang, teilweise im Nachrang

Mittelverwendungskontrolle

Informations- und Zustimmungsrechte

Regelmäßiges Reporting

HÄUFIGE FRAGEN

Ihre Fragen – unsere Antworten

Was, wenn die Baukosten steigen?

Planung, Vergabe und Einkauf liegen intern, Material kaufen wir direkt beim Hersteller. Das schafft Spielraum, den klassische Strukturen nicht haben.

Was, wenn sich Förderungen ändern?

Für die laufenden Projekte liegen die Zusagen bereits vor. Neue Projekte kalkulieren wir mit den jeweils aktuellen Programmen.

Muss ich mich operativ einbringen?

Nein. Die stille Beteiligung ist ohne Verwaltungsaufwand möglich – eine aktive Rolle ist Ihre Wahl.

Wie steige ich wieder aus?

Die Ausstiegsregeln legt der Beteiligungsvertrag fest. Auf Objektebene stehen Verkauf, Abverkauf oder Bestand offen.

Drei Wege zur Realisierung der Rendite

A

Globalverkauf

Veräußerung als Gesamtprojekt nach Fertigstellung.

B

Einzelabverkauf

Aufteilung und Verkauf im Teileigentum.

C

Bestandshaltung

Vermietung im eigenen Bestand für laufenden Cashflow.

Assetklassen:

Mehrfamilienhäuser

Wohnanlagen

Hotels

Altenheime

ZIELOBJEKTE UND FOKUS-REGIONEN

0,5 bis 5 Mio. € je Projekt – dort, wo Potenzial liegt

Baden-Württemberg

Schwerpunkt Bodenseekreis, Baden-Baden und Schwarzwald

Bayern

Sanierung und Neubau in Städten und Landkreisen

Nordrhein-Westfalen

Bestandsobjekte für geförderte Sanierungen

Ostdeutschland

Grundstücke und Objekte für Projektentwicklung

Ländliche Räume

Strategisch interessante kleinere Städte und Landkreise

IHR EIGENES PROJEKT

Ihr Grundstück. Ihr Objekt. Unsere Umsetzung.

Sie besitzen bereits eine Immobilie oder ein Grundstück? Wir entwickeln und realisieren es – und Sie profitieren von unserer Kostenstruktur.



Grundstück

Von der Bebauungsidee über die Genehmigung bis zur schlüsselfertigen Übergabe.



Mehrfamilienhaus

Kernsanierung mit Fördermitteln oder Neubau nach QNG-Standard.



Gewerbeobjekt

Umbau, Umnutzung oder Neubau – etwa Hotel, Pflege oder Büro.

Ihr Vorteil: Planung zu 40–45 % der HOAI, Fördermittel-Expertise und eigener Vertrieb für Verkauf oder Vermietung.

In fünf Schritten zum Projektstart

- 01** **Erstkontakt** über die Kontaktfunktion des Portals – mit vollständigen Angaben
- 02** **Kennenlerngespräch** und Vertraulichkeitsvereinbarung
- 03** **Kapitalnachweis** (Proof of Funds)
- 04** **Prüfung** der Projektunterlagen und Objektbesichtigung
- 05** **Beteiligungsvertrag** und sofortiger Projektstart

RAHMENBEDINGUNGEN

Direktkontakt: ausschließlich über die Kontaktfunktion des Portals

Vollständigkeit: Name, Anschrift, E-Mail und Telefon

Bonität: Kapitalnachweis im weiteren Verlauf zwingend

Keine Intermediäre: Makler, Berater und Vermittler sind nicht erwünscht

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Ein Gespräch entscheidet.

Lernen Sie die laufenden Projekte, die Zahlen und die Menschen dahinter kennen – vertraulich und unverbindlich. Die Beteiligung wird an einen Partner vergeben.

Anfrage über das Portal · Chiffre WGT-A-050126

Erstinformation, kein öffentliches Angebot. Angaben ohne Gewähr; maßgeblich sind die Vertragsunterlagen.