
WEBINAR FÜR KAPITALANLEGER

Kirchröder Höfe

Wir starten gleich!

Agenda

- 1. Willkommen bei Vestway**
Wer wir sind, wie wir arbeiten und was Sie heute erwartet
- 2. Steuerliche Gestaltung**
Kanzlei Noerr: Abschreibungen und Steuervorteile für Ihr Investment
- 3. Kirchröder Höfe by Instone Real Estate**
Der Projektentwickler und das Projekt: Lage, Ausstattung und Qualität
- 4. Ihre Rendite konkret**
Beispielrechnung live im Vestway-Tool
- 5. Ihre nächsten Schritte**
Fazit, Fragen und wie es für Sie weitergeht

Ihre Referenten



Drei Perspektiven auf Ihre Entscheidung: Kapitalanlage, Steuern und Projektentwicklung.



VESTWAY | VERTRIEBSLEITUNG

MIRIAM REICHPIETSCH

Kapitalanlage und Objektauswahl: Welche
Wohnung rechnet sich für wen



NOERR | STEUERBERATUNG

ANDRE HAPPEL

Abschreibung und steuerliche Gestaltung:
AfA und Sonder-AfA



INSTONE | PROJEKTENTWICKLUNG

IMKE AHRENS

Bauqualität und Förderstandard: Warum
KfW 40 mit QNG-Plus den Unterschied
macht

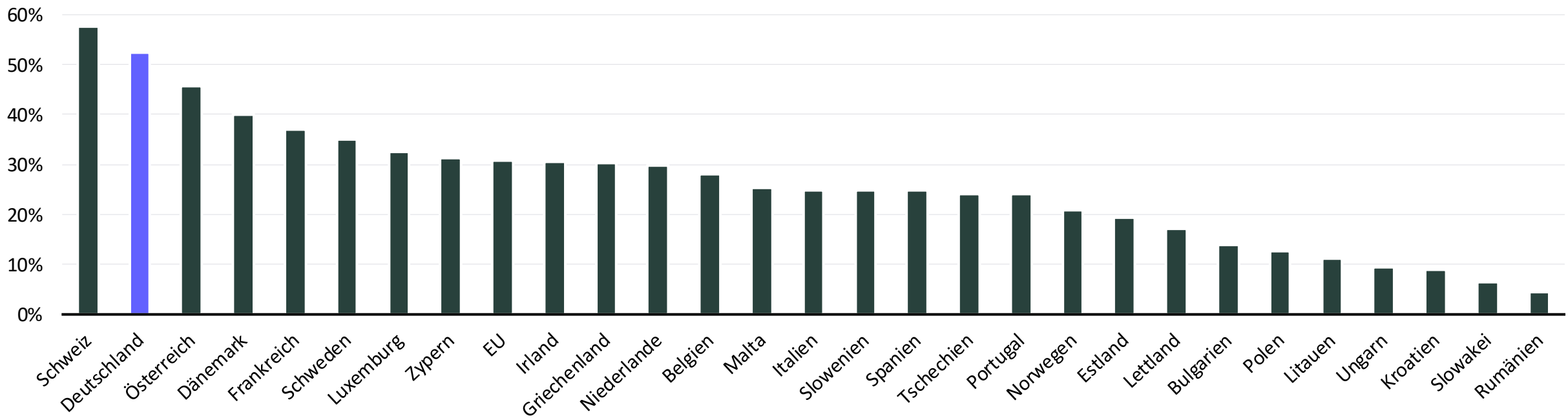


Der richtige
Zeitpunkt zu
kaufen ist
JETZT



Deutschland hat die zweithöchste Mieterquote in Europa

Anteil der Haushalte, die zur Miete leben

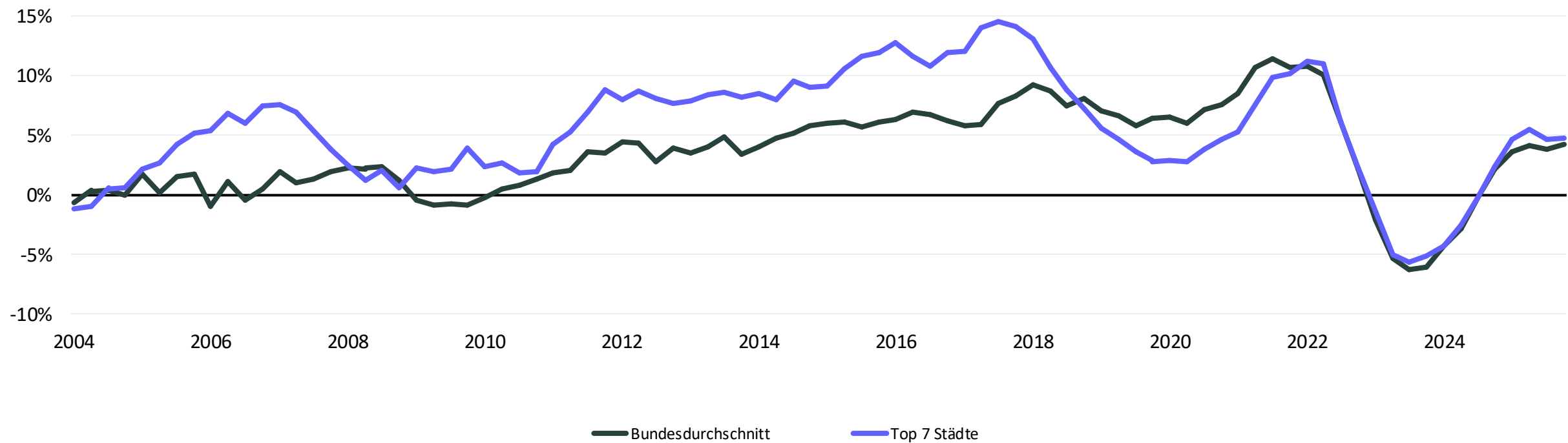


Kaufpreise steigen

bereits seit einigen Quartalen wieder



Wohnimmobilien, jährliche Wachstumsrate in Prozent



Wohnimmobilien im Detail



Preissegmente, Neuvertragsmieten und Renditen in Deutschland
Veränderung gegenüber dem Vorjahr

1. QUARTAL 2026

+2,3 %

Wohnimmobilien gesamt

+2,5 %

Selbst genutztes WE

+2,2 %

Mehrfamilienhäuser

+3,0 %

Neuvertragsmieten (MFH)

Preisentwicklung nach Segment

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



+0,6 %

Rendite Wohnen (Liegenschaftszins, gegenüber Vorjahr)

Weil die Neuvertragsmieten (+3,0 %) stärker zulegten als die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser (+2,2 %), stiegen die Anfangsrenditen im Mietwohnungsbau leicht an.

Immobilie als Fundament Ihres Vermögens



1

Vermögensaufbau

Potenzielle Vermögenszuwächse durch steigende Mieten, kontinuierliche Tilgung und die Möglichkeit des steuerfreien Verkaufs nach 10 Jahren.

2

Skalierbare Einnahmen

Regelmäßige Mieterträge schaffen einen kontinuierlichen Cashflow und dienen als solide Komponente für die Altersvorsorge.

3

Steuern optimieren

Durch staatliche Förderungen wie die degressive- und Sonder AfA lässt sich die persönliche Steuerlast effizient in Vermögensaufbau umwandeln.

4

Inflationsschutz

Sachwerte bieten langfristige Stabilität und das Potenzial zum realen Vermögenswerterhalt auch in volatilen Marktphasen.

STEUER-SITUATION SONDER-AFA

WIRTSCHAFTSKANZLEI NOERR



KOMBINIERBARE NEUE ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR MIETWOHNUNGSNEUBAU

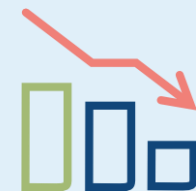
- **Sonder-AfA** (§7b EStG):
5 % p. a. der Anschaffungs- / Herstellungskosten
(4 Jahre ab Fertigstellung und Anschaffung / Herstellung)
- **Degressive AfA** (§7 Abs. 5a EStG):
5 % p. a. des jeweiligen (Rest-) Buchwerts
jederzeitiger Wechsel zur linearen AfA möglich
→ sinnvoll, sobald lineare AfA p.a. > degressive AfA p.a.
(max. 33 Jahre)

→ Bei **Kombination** beider **AfA-Möglichkeiten**
lässt sich der **Gebäudewert**
→ nach **4 Jahren** > **37 %**
→ nach **10 Jahren** > **50 %**
steuerlich abschreiben

ABSCHREIBUNG



STEUERLAST



SONDER-AFA - 20% in den ersten vier Jahren

- Für vom Steuerpflichtigen selbst **neu errichtete Wohnungen (Bauherren-Fall)** oder für erworbene neu errichtete **Wohnungen (Bauträger-Fall)**
- Wohnung muss **im Jahr der Anschaffung und in den folgenden 9 Jahren** durch den Erwerber (z. B. Käufer, Erbe etc.) **vermietet** werden bzw. die **Vermietung beabsichtigt werden**
- **Effizienzhaus 40 (EH 40)** mit Nachhaltigkeitsklasse, nachgewiesen durch das **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)**
- **Bauantrag / Bauanzeige** durch Bauträger (INSTONE) im **Zeitraum** vom **01.01.2023 bis 30.09.2029**
Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten hinsichtlich der Wohnungen bis zum 31.12. des Jahres der Fertigstellung (**Bauträger-Fall**)

SONDER-AFA - 20% in den ersten vier Jahren

→ **Baukostenobergrenze** pro Wohnung max. **5.200 €/m²** (**Ausschlusskriterium**)

- „**Baukosten**“ entsprechen zunächst den **Anschaffungskosten** des Steuerpflichtigen, d. h. Kaufpreis pro Wohnung
 - **zuzüglich Anschaffungsnebenkosten**
 - **abzüglich** auf **Grund und Boden** entfallenden Kaufpreisanteil
- **Baukostenobergrenze** darf im Jahr der Anschaffung und folgenden 3 Jahren nicht **durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten** des Steuerpflichtigen **überschritten werden**
- **Baukostenobergrenze bezieht sich auf Wohn- und Nutzfläche**
Wohnflächenverordnung plus Nebenräume (Kellerabteil, Tiefgaragen-Stellplatz sowie anteilige Gemeinschaftsflächen wie Fahrrad-, Trocken-, Treppenträume etc.)
- **Alternativ** lässt Finanzverwaltung Ermittlung der **Baukostenobergrenze auf Basis** der **Bruttogeschossfläche (BGF)** i. S. d. DIN 277 zu ► **Folge: Geringere Kosten pro m²-Fläche.**

→ Begünstigte Anschaffungskosten max. 4.000 €/m² (Bemessungsgrundlage)

- bezogen auf Wohn- und Nutzfläche; gesamter Gebäudeteil

DEGRESSIVE AFA - 5% p. a.

a) BAUHERREN-FALL

- Gilt für vom Steuerpflichtigen **neu errichtete** und zu Wohnzwecken **vermietete Wohnungen**
- Beschränkt auf Wohnungen mit **Baubeginn** (Bauantrag) im Zeitraum **01.10.2023 – 30.09.2029**

b) BAUTRÄGER-FALL (INSTONE)

- Gilt für vom Steuerpflichtigen **erworbene** und zu Wohnzwecken **vermietete Wohnungen**
- Beschränkt auf Wohnungen, deren **Kaufvertrag** im Zeitraum **01.10.2023 – 30.09.2029** geschlossen wurde
- Übergang von **Besitz, Nutzen und Lasten** hinsichtlich der Wohnungen muss **bis zum 31.12. des Jahres der Fertigstellung** erfolgen

INSTONE – GRUNDSTEIN FÜR EIN GUTES LEBEN.

INSTONE REAL ESTATE DEVELOPMENT GMBH

DIE INSTONE GROUP AUF EINEN BLICK: DEUTSCHLANDS FÜHRENDER WOHNIMMOBILIENENTWICKLER.

Als führender und einziger börsennotierter Wohnentwickler in Deutschland schaffen wir seit über 30 Jahren echte Mehrwerte für alle Stakeholder – in ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht. Und vor allem: dringend benötigten Wohnraum in den deutschen Metropolregionen.



>1,4 Mio. m²
entwickelte und vermarktete
Wohnfläche seit 1991



>16.000
Zufriedene Kunden



9
Standorte in ganz
Deutschland: 8 regionale
Niederlassungen + HQ



425
Mitarbeitende
in ganz Deutschland



>14.000
Wohneinheiten aktuell
in Entwicklung



43
Projekte bundesweit

AUSWAHL PROJEKTE DEUTSCHLAND



BENRATHER GÄRTEN

Düsseldorf
Ca. 1000 Wohnungen
Baubeginn 2027



SCHÖNHOF VIERTEL

Frankfurt am Main
Ca. 2000 Wohnungen
Fertigstellung 2029



GEFYLDE

Herrenberg
163 Wohnungen
Fertigstellung 2027



FRIEDENAUER HÖHE

Berlin
131 Wohnungen
Fertigstellung 2024



STADTLICHT

Leipzig
207 Wohnungen
Baubeginn 2026



SEEPALAIS

Nürnberg
180 Wohnungen
Fertigstellung 2028



UNSERER PROJEKTE IM NORDEN



AMANDA

Hamburg Eimsbüttel
113 Wohnungen
Fertigstellung 2023



URBAN.ISLE

Hamburg
Rothenburgsort
210 Wohnungen
Fertigstellung 2026



NORDLICHT

Norderstedt
198 Wohnungen
Fertigstellung ab
2028

STILLEBEN AM ZOO

Hannover Zoo
30 Wohnungen
Fertigstellung 2013



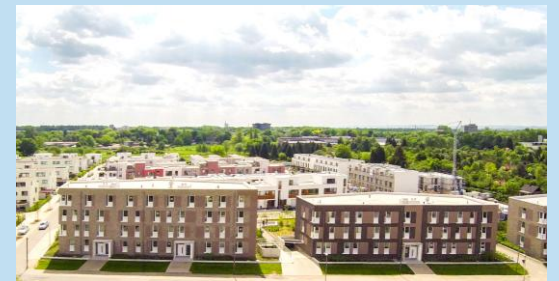
MARS-LA-TOUR

Hannover Zoo
175 Wohnungen
Fertigstellung 2014



BÜNTEKAMP

Hannover Kirchrode
46 Wohnungen
Fertigstellung 2015





The logo features a dark olive-green diamond shape with rounded corners. Inside the diamond, the text "Kirchröder Höfe" is written in a yellow, sans-serif font. Below this, the word "HANNOVER" is written in a smaller, white, sans-serif font. The diamond is set against a light cream background with thin, dark olive-green lines that intersect to form a large, stylized diamond shape.

Kirchröder Höfe

HANNOVER



HANNOVER KIRCHRODE

EIN ORT DER GUTEN VERBINDUNGEN

ZENTRALE LAGE

- Projekt im begehrten Stadtteil Hannover Kirchrode

NAHERHOLUNGSGEBIET

- Eilenriede, Hermann-Löns-Park sowie Tiergarten in unmittelbarer Nähe bieten Raum für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen

VIelfÄLTIGE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

- Viele Geschäfte und Gastronomien im Kirchröder Ortskern. Nächstgelegener Supermarkt 800 Meter entfernt

ERSTKLASSIGE ANBINDUNG

- Straßenbahn-Station *Zuschlagstraße* fußläufig in 10 Minuten erreichbar
- Eine neue Bushaltestelle direkt am Quartier Teil der Entwicklung

KULTURELLES ANGEBOT

- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt von Hannover mit Vielzahl an Museen, Restaurants und kulturellen Events
- *Kröpcke* über Straßenbahn-Station *Zuschlagstraße* in 11 Minuten erreichbar



QUARTIER DER ZUKUNFT



EFFIZIENZHAUS 40 MIT
QNG-ZERTIFIKAT



PHOTOVOLTAIK, FERNWÄRME,
VORRÜSTUNG E-MOBILITÄT



NACHHALTIGES, GRÜNES
UND GUT ANGEBUNDENES
WOHNQUARTIER

**Doppel-Afa
&
KfW-Kredit 298**

Kirchröder
Höfe
HANNOVER



KEYFACTS KAPITALANLAGE

BAUFELD

2

WOHNEINHEITEN

95*

1 - 3 Zimmer

30 – 76 m²

STELLPLÄTZE

41 Tiefgaragen-Stellplätze

BARRIEREFREIHEIT

Alle Wohnungen barrierefrei/
jede 8. rollstuhlgerecht

WOHNUNGSMIX

1-Zimmer	9x	Ø 32 m²
----------	----	---------

2-Zimmer 65x Ø 46 m²

3-Zimmer 21x Ø 71 m²

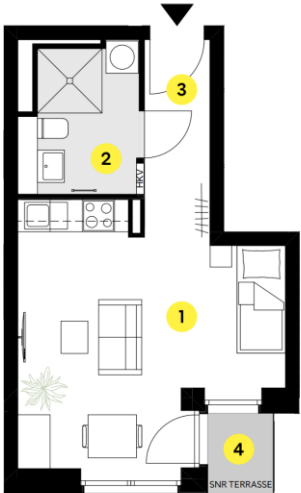
95* x

* 30 WE können durch Zusammenlegung zweier WE als eine 3-Zi-WE erworben werden.



BEISPIEL GRUNDRISSSE

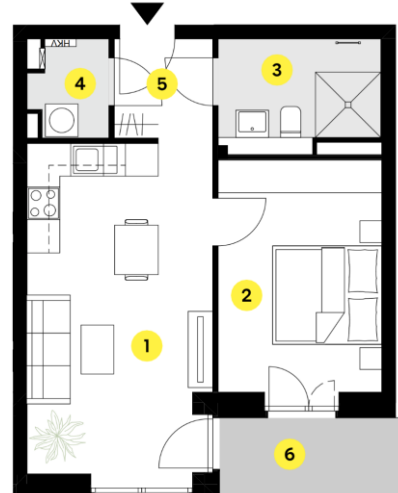
EFFIZIENT 1-ZIMMER-WOHNUNG



DETAILS WOHNUNG

1 Wohnen/ Kochen/ Schlafen	21,9 m ²
2 Bad	5,7 m ²
3 Flur	2,7 m ²
4 Terrasse (50%)	0,9 m ²
(Tatsächliche Fläche	1,8 m ²)
Gesamt	31,2 m ²

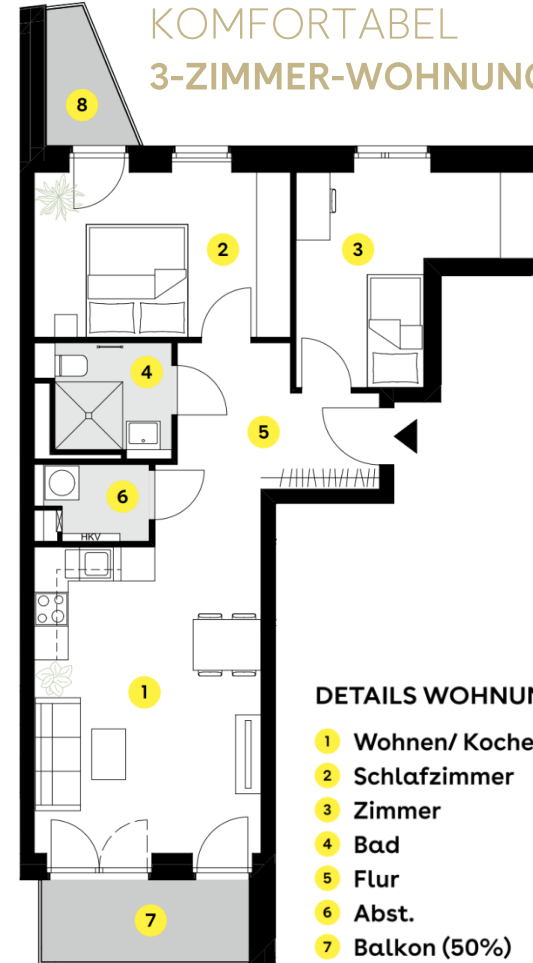
KOMPAKT 2-ZIMMER-WOHNUNG



DETAILS WOHNUNG

1 Wohnen/ Kochen	20,7 m ²
2 Schlafzimmer	12,8 m ²
3 Bad	5,9 m ²
4 Flur	3,3 m ²
5 Abst.	2,4 m ²
6 Balkon (50%)	2,5 m ²
(Tatsächliche Fläche	4,9 m ²)
Gesamt	47,6 m ²

KOMFORTABEL 3-ZIMMER-WOHNUNG



DETAILS WOHNUNG

1 Wohnen/ Kochen	24,5 m ²
2 Schlafzimmer	13,5 m ²
3 Zimmer	12,0 m ²
4 Bad	4,3 m ²
5 Flur	7,2 m ²
6 Abst.	2,5 m ²
7 Balkon (50%)	2,7 m ²
8 Balkon (50%)	1,4 m ²
(Tatsächliche Fläche	5,3 m ²)
(Tatsächliche Fläche	2,8 m ²)
Gesamt	68,1 m ²

Alle Grundrisse
in unserem
Wohnungsfinder
auf

[www.kirchroeder-
hoeфе.de](http://www.kirchroeder-hoeфе.de)

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

HIGHLIGHTS

- Jede Wohnung mit Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse
- Bodentiefe Fenster
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
(*raumindividuell steuerbar*)
- Namhafte Markenfabrikate
(z. B. *Ideal Standard, Grohe, Kaldewei*)
- Bodengleich geflieste Duschen
- Gegensprechanlage mit Videosprechstelle
- Glasfaseranschluss
- Jede Wohnung hat ein separates Kellerabteil
- Stellplätze für E-Mobilität vorgerüstet



GEPLANTE ZEITSCHIENE



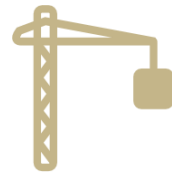
07.2026

BAUGENEHMIGUNG



08.2026

VERTRIEBSSTART



01.2027

BAUBEGINN

Beim Einreichen
Vorvertriebsquote
von 30%



05.2029

BAUFERTIGSTELLUNG

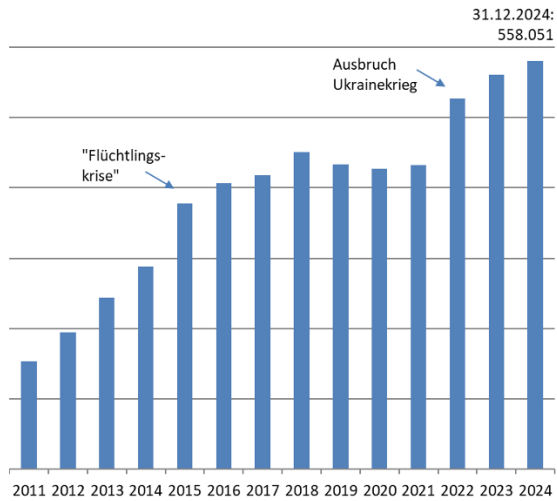


MIETPREISINDIKATION KIRCHRÖDER HÖFE

Kirchröder
Höfe

HANNOVER

WOHNRAUMNACHFRAGE HANNOVER



Der Wohnungsbedarf

So viele Wohneinheiten müssten jährlich in D um den Bedarf zu decken

372.600



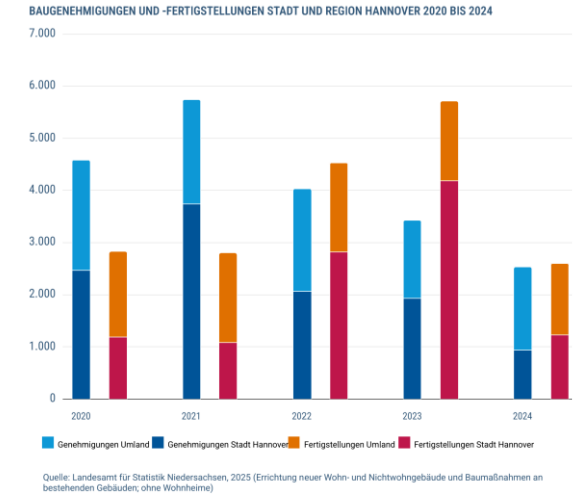
2021-2025

302.800



2026-2030

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft
© 2024 IW Medien / iwd



DIE BEVÖLKERUNG IN HANNOVER WÄCHST WEITER

• 40.000 neue Einwohner seit 2011

• Quelle: Landeshauptstadt Hannover

DEUTLICHES WOHNUNGSDEFIZIT IN HANNOVER

• Aktuell fehlen rund 14.500 Wohnungen

• In den nächsten 5 Jahren müssen rund 5.180 neue Wohnungen gebaut werden

• Quelle: Pestel-Institut

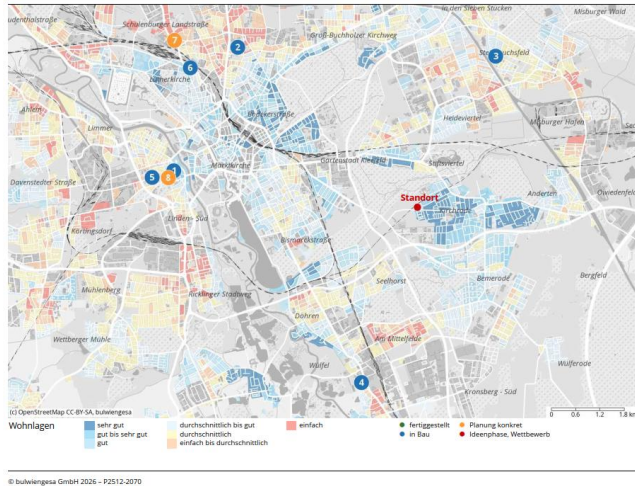
RÜCKLÄUFIGE BAUGENEHMIGUNGEN & FERTIGSTELLUNGEN

• Neubaurückstellungen verschärfen Wohnraummangel

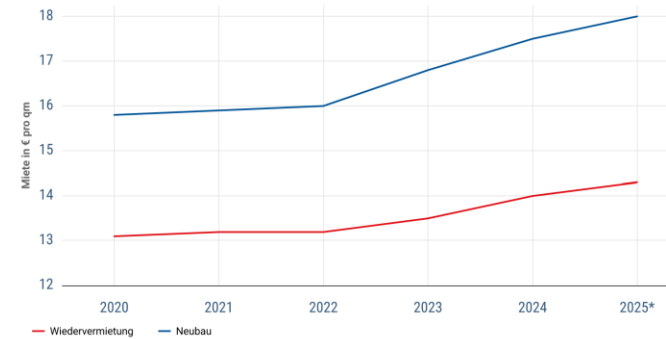
• Fertigstellungen unter Neubaubedarf

• Quelle: Landesamt für Statistik Nds.

MIETEINSCHÄTZUNG BULWINEGESA



WOHNUNGSMIETEN IM SPITZENPREISSEGMENT IN HANNOVER 2020 BIS 2025



Quelle: bulwiengesa AG
*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q1/2026

Mietempfehlungen (Euro/qm)

mit EBK, KfW-40-Standard

Zeitpunkt

	klassische Mietwohnung	Kapitalanleger Mietwohnung
Q1/2026	16,00	17,00
Q4/2028 (Fertigst. 2. BA)	17,59	18,59

STANDORTEINSCHÄTZUNG

- Gute bis sehr gute Wohnlage
- Geringer Wettbewerb bei Miet- und Eigentumswohnungen im direkten Standortumfeld

MIETMARKT STEHT UNTER DRUCK

- Erwerbern für Eigennutzung warten ab
- Steigerung Mietnachfrage -> steigende Mieten – für Neubau und Bestand
- Marktbericht 2025: bis zu 18,00 Euro/qm für Neubau und 14,40 Euro/qm für Bestand
- 15,7% Mietentwicklung bis 2029 erwartet

PREISPOSITIONIERUNG

- Ermittlung wohnungsscharfer Mieten (ohne EKB)
- zum Vermietungsbeginn Q2/2029
 - ab 16,00 €/m² (3-Zi WE im EG)
 - bis 19,00 €/m² (1-Zi WE im 2.OG)

VESTWAY RENDITERECHNER

Beispielrechnung

Annahmen, Finanzierung und Ergebnis



WOHNUNG

Wohnfläche	45,50 m²
Nutzflächen insgesamt [1]	63,92 m²

KAUFPREIS

Wohnung	7.010,99 €/m²	319.000 €
Stellplatz	0 Stk.	0 €
Summe		319.000 €
Kaufnebenkosten	7,0 %	22.330 €
Gesamtkaufpreis (GKP)		341.330 €

MIETANSATZ

Wohnung	17,50 €/m²	796 €/M
Stellplatz	0 €/M	0 €/a
Nettokaltmiete (NKM)	796 €/M	9.555 €/a

KALKULATORISCHE ANNAHMEN

FK-Zins (KfW) [2]	1,69 %
Anf. Tilgung (KfW)	2,00 %
KfW Laufzeit	10 Jahre
KfW Tilgungsfreie Anlaufzeit	0 Jahre
FK-Zins (Bank) [3]	4,00 %
Anf. Tilgung (Bank)	2,00 %
nicht umlegbare NK	3,00 %
Mietsteigerung p. a.	1,00 %
Angenommenes Einkommen p. a.	90.000 €
Angenommene Wertsteigerung p. a.	0,00 %

FINANZIERUNG

Eigenkapital	10,00 %	54.230 €
inkl. Kaufnebenkosten		
KfW-Darlehen [2]	43,95 %	150.000 €
Fremdkapital Bank [3]	40,17 %	137.100 €

[1] Flächen der Wohnung, Stellplatz, Keller sowie der anteiligen Gemeinschaftsflächen.
[2] KfW-Programm klimafreundlicher Neubau (298); Laufzeit 10 Jahre; 10 Jahre Zinsbindung; bis zu 150.000 €.
[3] Initiale Laufzeit 10 Jahre; hierüber hinaus Annahme, dass Anschlussfinanzierung zu gleichen Konditionen erfolgt.



ABSCHREIBUNG

1.–5. Jahr	Ø 23.351 €/a	116.753 €
1.–10. Jahr	Ø 15.851 €/a	158.514 €

STEUERERSPARNIS

1.–5. Jahr	Ø 9.010 €/a	45.049 €
1.–10. Jahr	Ø 6.570 €/a	55.701 €

Ø EIGENKAPITALRENDITE AUF DAS ANFÄNGLICH EINGESETZTE EIGENKAPITAL

Bruttoanfangsrendite	3,00 %/a
1.–10. Jahr	15,00 %/a

Ø EIGENKAPITALRENDITE INKL. TILGUNG, CASHFLOW UND VERKAUF (EXIT-RENDITE P. A., 0,00 % WERTSTEIGERUNG P. A.)

1.–10. Jahr	7,64 %/a
-------------	----------

ZUSAMMENSETZUNG DER ABSCHREIBUNG (SUMME 10 JAHRE)

Steuerjahr	Reguläre AfA (degressiv/linear)	Sonder-AfA § 7b EStG	Summe Abschreibung
1.–4. Jahr	55.901 €	51.136 €	107.037 €
5.–10. Jahr	51.477 €	0 €	51.477 €
Summe (10 Jahre)	107.378 €	51.136 €	158.514 €

Sonder-AfA (§ 7b EStG, Wachstumschancengesetz) 5 % p. a. in den ersten 4 Jahren, kombiniert mit der degressiven AfA (§ 7 Abs. 5a EStG) 5 % p. a. vom jeweiligen Restbuchwert.



Summe 1.–10. Jahr	
Mieteinnahmen (+)	99.966 €
Steuerersparnis (+)	55.701 €
Nebenkosten (–)	2.999 €
Zinsen (–)	71.304 €
Tilgung (–)	66.306 €
Annuität	137.610 €
Liquidität nach Tilgung	15.058 €
Restschuld am Periodenende	220.794 €

155.667 €

Mieteinnahmen + Steuerersparnis
über 10 Jahre

bei 54.230 € Eigenkapitaleinsatz

341.330 €

Gesamtkaufpreis (GKP)

davon 54.230 € Eigenkapital
(10,0 % inkl. Kaufnebenkosten)

Restschuld nach 10 Jahren: KfW- und Bankdarlehen kombiniert – exakt zum Ende der jeweiligen Zinsbindungsfrist. Für diesen Zeitraum ist keine Annahme zu einer Anschlussfinanzierung nötig.



MONATLICHE EINNAHMEN/AUSGABEN NACH STEUER (Ø JE MONAT)

Ø 1.–10. Jahr	
Mieteinnahmen (+)	833 €/M
Steuerersparnis (+)	464 €/M
Nebenkosten (–)	25 €/M
Zinsen (–)	594 €/M
Tilgung (–)	553 €/M
Annuität	1.147 €/M
Überschuss nach Steuer	125 €/M

+125 €/M

Ø monatlicher Überschuss
nach Steuer – Jahre 1–10

kein Eigenkapitalzuschuss nötig

Ø je Monat = Periodensumme (siehe vorherige Seite) ÷ 10 Jahre ÷ 12; Tilgung ist als Kapitaldienst-Abfluss enthalten (dient dem Vermögensaufbau).
Die Steuerersparnis wird hier gleichmäßig auf 12 Monate verteilt angenommen, tatsächlich fließt sie i. d. R. zeitversetzt (z. B. über die Jahressteuererklärung oder eine reduzierte Lohnsteuervorauszahlung), sodass der reale monatliche Verlauf abweichen kann.



Die Leitidee hinter VESTWAY

VESTWAY begleitet private Investoren beim Vermögensaufbau mit Neubau-Immobilien als Kapitalanlage.



Als Vertriebsgesellschaft von Instone, KF Residential und Homebase Tech verbinden wir geprüfte Neubauprojekte mit verständlicher Beratung zu Förderung und Finanzierung, digital unterstützt durch eine moderne Plattform.



VORTEILE

KfW 40 · QNG

Neubau-Standard

Doppel-AfA

AfA / Sonder-AfA Hebel

bis 150.000 €

KfW-Förderdarlehen

> 10 %*

Nachsteuerrendite

*Individuelle Kalkulation, abhängig von Eigenkapitaleinsatz und Finanzierung.



Für wen wir arbeiten

Passgenaue Begleitung für unterschiedliche Investorentypen.

Aktive Kapitalanleger

Sie kennen den Markt und wollen Zahlen sehen: Wir liefern vollständige Rendite- und Cashflow-Rechnungen je Wohnung, inklusive Finanzierungsszenarien, Steuerwirkung und Vergleich mit alternativen Anlagen transparent und nachrechenbar.

Einsteiger

Ihre erste Immobilie begleiten wir Schritt für Schritt: Begleitung Ihrer Termine beim Steuerberater, realistische Budget- und Finanzierungsplanung, geprüfte Objekte und feste Ansprechpartner vom ersten Gespräch bis zur Übergabe.

Banken & Vertriebe

Für Partner öffnen wir unser Portfolio aus förderfähigem Neubau mit KfW-40- und QNG-Standard sowie AfA- und Sonder-AfA-Potenzial inklusive Vertriebsunterlagen, Beispielrechnungen und persönlicher Betreuung Ihrer Kunden.

Ihre Vorteile mit VESTWAY

- ✓ **Exklusiver Marktzugang** zu erstklassigen Neubau-Anlageimmobilien.
- ✓ **Maximale Investitionssicherheit** und garantierte Fertigstellung durch die Finanzstärke der börsennotierten Instone Real Estate Group.
- ✓ **Höchste Qualitätsstandards** durch KfW-40-QNG-Bauweise.
- ✓ **Attraktive Steuervorteile** durch die Nutzung der degressiven AfA und Sonder-AfA für optimierte Renditen von Anfang an.
- ✓ **Erstklassiger Vor-Ort-Service** und persönliche Objektbegehungen.





In 3 Schritten zur Kapitalanlage

Von der ersten Analyse bis zur digitalen Umsetzung, strukturiert und transparent.

01

Verstehen

Ziele, Steuern & Budget klären

Einkommen, steuerliche Hebel, Förderung und Zeithorizont verständlich aufbereitet. So entsteht Entscheidungssicherheit durch persönliche Beratung.

02

Vertrauen

Auswahl des Produktbausteins

Auf Basis geprüfter Neubauprodukte in hoher Bauqualität entwickeln wir gemeinsam die passende Objektstrategie, transparent und sicher.

03

Vereinfachen

Digital geführte Umsetzung

Von der Reservierung bis zum Notartermin bleibt der Prozess schlank und transparent mit digitalen Unterlagen und klarer Statusübersicht.

Ihr Weg zum Investment



1

Kaufpreisliste & Grundrisse anfordern

Verfügbare Einheiten, Wohnflächen und Preise je Wohnung.

2

Individuelle Beispielrechnung erstellen

Rendite, Steuerhebel und Cashflow für Ihr Profil.

3

Objektbegehung vereinbaren

Instone Real Estate, Niederlassung Hamburg, Holzdamm 28–32, 20099 Hamburg





Weiter geht es **live vor Ort**

Die Kirchröder Höfe im Fokus als attraktive Investmentmöglichkeit persönlich kennenlernen.

EINLADUNG NACH HANNOVER-KIRCHRODE

DATUM

Mittwoch, 23. September 2026

UHRZEIT

Start: 17:30 Uhr | Ende: 20:00 Uhr

ORT

Lange-Feld-Straße 72–74, 30559 Hannover

PROGRAMM

01 COME-TOGETHER

Ankommen, austauschen und erste Gespräche

02 FACHVORTRAG: PROJEKT & INVESTMENT

Die Kirchröder Höfe: KfW & QNG-Plus

03 BUFFET & PERSÖNLICHE BERATUNG

Bilateraler Austausch

Jetzt Platz sichern → Anmeldung über Ihre Ansprechpartnerin bei VESTWAY

Eintritt frei, Getränke und Snacks inklusive. Begleitung gern willkommen.

Kontaktieren Sie uns JETZT

Code scannen, Unterlagen sichern und direkt
mit unserem Vertriebsteam in Kontakt treten



Scannen und Termin sichern

Miriam Reichpietsch



+49 173 5642498



miriam.reichpietsch@vestway.de

Disclaimer

Charakter des Dokuments

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und stellt kein Angebot und keine Aufforderung zum Erwerb einer Immobilie oder zum Abschluss eines Vertrages dar. Maßgeblich sind ausschließlich die jeweiligen vertraglichen Unterlagen sowie der notarielle Kaufvertrag.

Die Präsentation ersetzt keine individuelle Beratung durch einen Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder sonstige fachkundige Dritte unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls. Vestway erbringt selbst keine Steuer-, Rechts- oder individuelle Anlageberatung; steuerliche Auswirkungen hängen von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und können sich durch Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassung künftig ändern.

Quellen und Prognosen

Die enthaltenen Informationen wurden von Vestway gründlich und ausschließlich anhand von als zuverlässig erachteten Quellen recherchiert. Gleichwohl übernimmt Vestway keine Zusicherung oder Garantie für Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit; alle Angaben können sich ändern. Einschätzungen und Bewertungen geben die Meinung des Verfassers zum Zeitpunkt der Erstellung wieder und können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein.

Die dargestellten Sachverhalte dienen ausschließlich der Illustration und müssen mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht übereinstimmen. Aussagen zu zukünftigen Gewinnen oder Verlusten sind Prognosen bzw. Modellrechnungen.

Risikohinweise

Der Erwerb einer Kapitalanlageimmobilie ist eine langfristige unternehmerische Entscheidung, die mit Chancen und Risiken verbunden ist. Immobilienwerte sowie erzielbare Miet- und Verkaufserlöse können schwanken; ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals ist nicht ausgeschlossen.

Angaben zu Mieteinnahmen, Wertentwicklungen und Renditen beruhen auf Annahmen und Prognosen und stellen keine Zusicherung dar. Miet- und Wertsteigerungen sind nicht garantiert; es bestehen insbesondere Mietausfall-, Leerstands-, Zinsänderungs- und Standortrisiken. Historische Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.

Wird der Erwerb ganz oder teilweise fremdfinanziert, erhöhen sich die Risiken. Zins-, Tilgungs- und sonstige Finanzierungsverpflichtungen sind unabhängig von der Wertentwicklung der Immobilie und etwaigen Mieteinnahmen zu erfüllen.

Vertraulichkeit und Haftung

Diese Ausarbeitung darf ohne Erlaubnis von Vestway weder reproduziert noch an Dritte weitergegeben werden.

Vestway übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und/oder Verwendung dieses Dokuments verursacht werden oder damit im Zusammenhang stehen.