



HAUS BARBARA

AM BERGMANNSTROß

SELBSTBESTIMMT WOHNEN IM 3. LEBENSABSCHNITT
SICHER LEBEN UND FLEXIBEL BLEIBEN





» **Wir schaffen Werte, die bleiben – für Generationen.**

Temba Schuh • Geschäftsführer
Prof. Schuh Securities GmbH

EXKLUSIVES STADTWOHNEN FÜR DEN 3. LEBENSABSCHNITT – ANGEPASST AN DIE BEDÜRFNISSE VON MORGEN

Innovatives Wohninvestment im Herzen von Halle (Saale)

Mit dem Haus Barbara am Bergmannstrost entsteht ein zukunftsorientiertes Servicekonzept für Menschen, die auch im Alter selbstbestimmt, komfortabel und sicher leben möchten. Die barrierefreien 1- bis 3-Raum-Wohnungen (ca. 42 m² bis 94 m²) verbinden durchdachte Grundrisse, helle Räume, Balkon oder Terrasse sowie moderne Ausstattungsdetails mit hoher Alltagstauglichkeit. Ein besonderes Highlight sind flexible Möbelwandlungen, durch die sich Wohnbereiche an veränderte Lebenssituationen anpassen können.

In Zusammenarbeit mit der **Stiftung Volkssolidarität Halle (Saale)** entsteht ein verlässliches Sicherheitsnetz aus Präsenz vor Ort, Entlastung im Alltag und optionalen Betreuungs- und Pflegeleistungen. Der Gedanke der **stambulanten Pflege** ermöglicht Bewohnern, weiterhin in der eigenen Wohnung zu leben und bei Bedarf genau die Entlastung zu erhalten, die ihre Lebenssituation erfordert.

Für Kapitalanleger bietet das Projekt eine zukunftsstarke Verbindung aus wachsender Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum, nachhaltiger Neubauqualität im **KfW-40-/QNG-Standard**, attraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen und einer außergewöhnlichen Mikrolage direkt am BG Klinikum Bergmannstrost.



UND MITTENDRIN
HAUS BARBARA AM BERGMANNSTROST

PERFEKT VERNETZT. STARK POSITIONIERT.

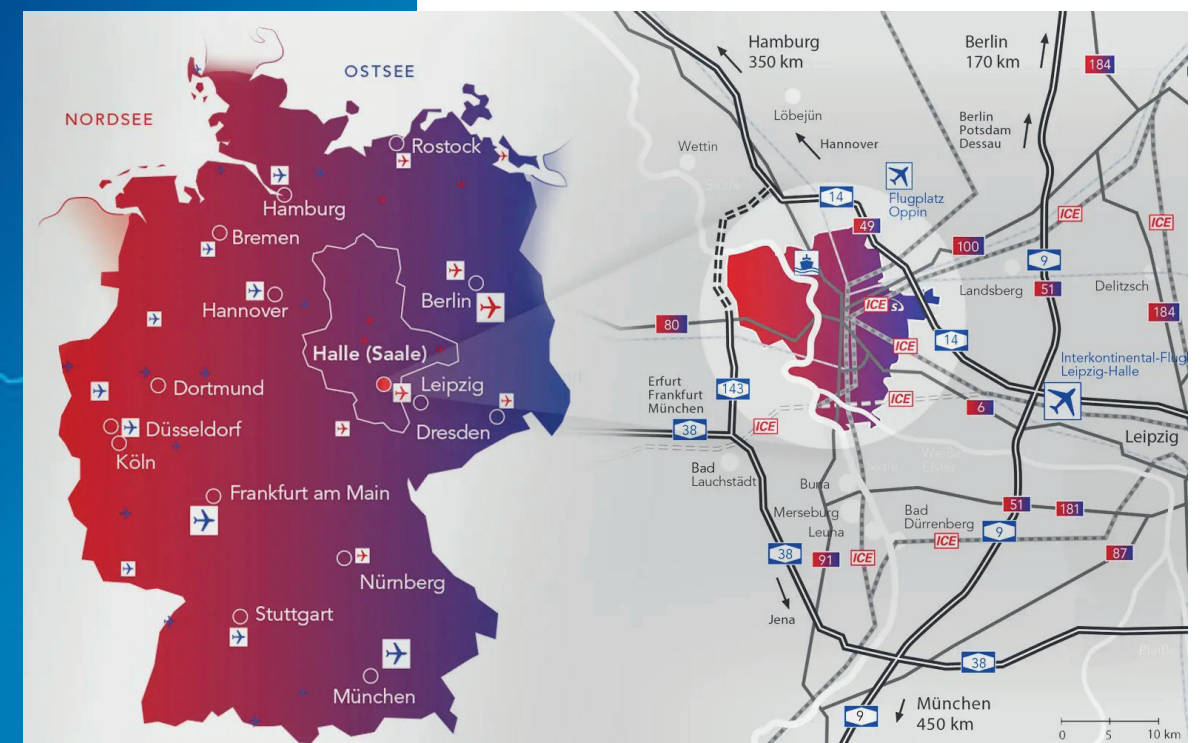
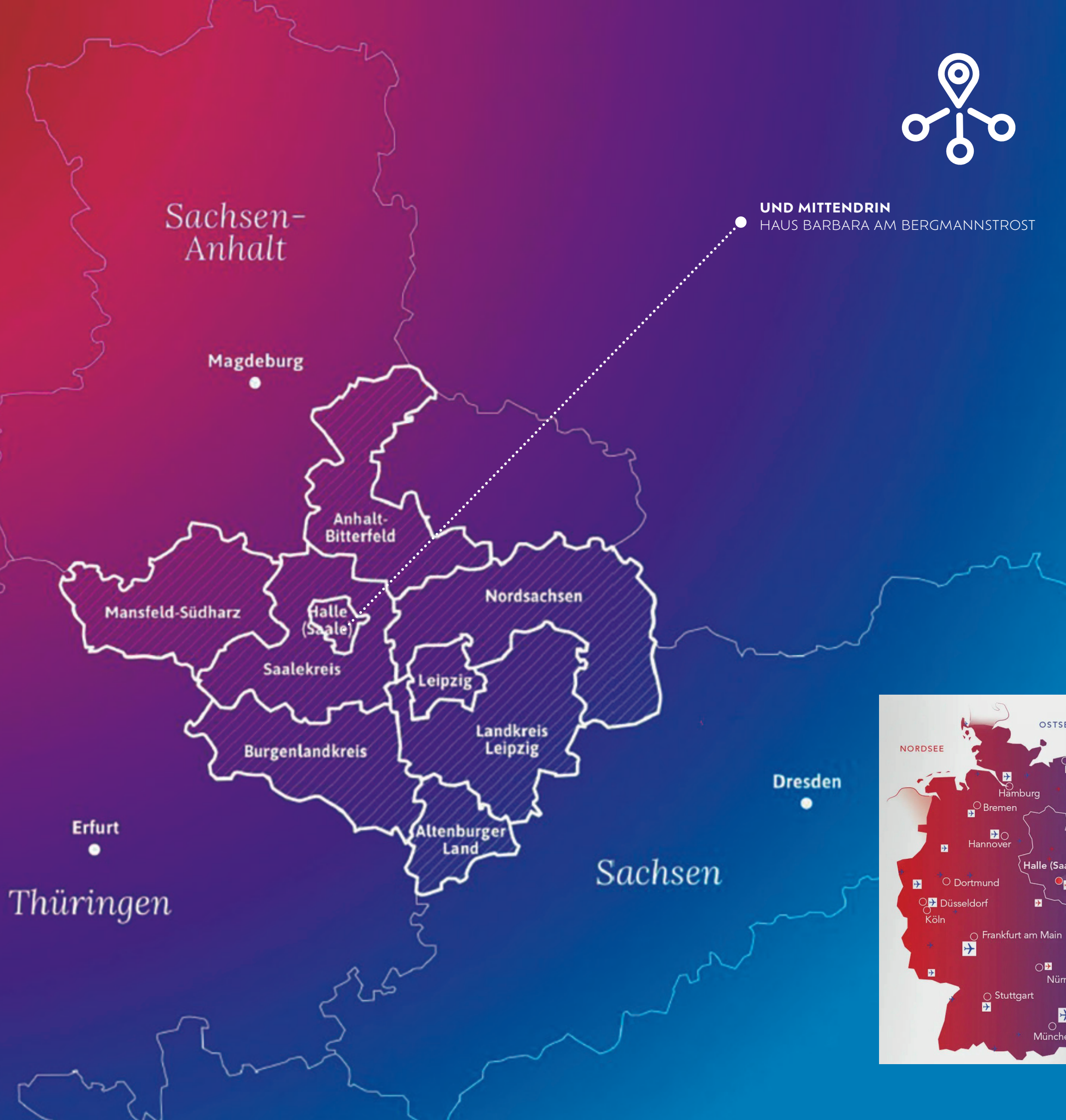
Halle (Saale) überzeugt durch seine zentrale Lage im **Wirtschaftsstandort Mitteldeutschland** und im wirtschaftsstarken Ballungsraum Halle–Leipzig mit einer **hervorragenden Verkehrsinfrastruktur**.

Über die Autobahnen A9, A14 und A38 sowie mehrere Bundesstraßen ist die Stadt optimal an nationale und internationale Wirtschaftsstandorte angebunden.

Als bedeutender Bahnknotenpunkt Mitteldeutschlands bietet Halle (Saale) schnelle ICE-Verbindungen unter anderem nach Berlin, Hannover, Köln und München. Der Flughafen Leipzig/Halle ist in nur rund zehn Minuten erreichbar und zählt als internationales DHL-Drehkreuz zu den wichtigsten Logistikstandorten Europas.

Standortvorteile auf einen Blick

- Direkte Anbindung an die A9, A14 und A38
- Zentrale Lage im Wirtschaftsraum Halle–Leipzig
- ICE-Sprinter-Verbindungen in andere Metropolregionen
- Interkontinentalflughafen Leipzig/Halle
- Europäisches DHL-Hub mit 24/7-Betrieb
- Eine der modernsten Güterverkehrsanlagen Europas
- Größte Zugarbeitsanlage Ostdeutschlands
- Berlin in rund 65 Minuten erreichbar





ZENTRALE LAGE

Drehscheibe zwischen Berlin, München und dem Ruhrgebiet



BESTE ANBINDUNG

in alle Richtungen – mitten in Deutschland



INNOVATION & BILDUNG

Starke Hochschullandschaft, Forschungseinrichtungen und Zukunftsbranchen



GRÜNE STADT & LEBENSQUALITÄT

Kultur und bezahlbarer Wohnraum für nachhaltiges Wachstum, hohe Lebens- und Freizeitqualität



23.000+ STUDIERENDE

an 3 Hochschulen

Weinberg Campus

Martin-Luther-Universität

Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation

RAW-Gelände

HALLE (SAALE)

ZUKUNFTSSTANDORT MIT STARKER INVESTITIONSDYNAMIK

Halle (Saale) entwickelt sich zu einem der spannendsten Zukunftsstandorte Mitteldeutschlands. Die Stadt profitiert von ihrer Lage im Herzen Deutschlands, einer starken Wissenschafts- und Forschungslandschaft sowie bedeutenden öffentlichen und privaten Investitionen.

Allein in die Neuentwicklung des innerstädtischen **RAW-Geländes** und den Ausbau des **Weinberg Campus** fließen rund 185 Mio. Euro; zusätzlich wird der Weinberg Campus als größter Technologiepark Mitteldeutschlands mit einem über 150 Mio. Euro umfassenden Investitionsprogramm weiterentwickelt.

Ein weiterer Impulsgeber ist das **Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation am Riebeckplatz**, das bis 2032 entstehen soll und aktuell mit rund 277 Mio. Euro veranschlagt wird. Gemeinsam mit dem Weinberg Campus, über 100 Unternehmen, Forschungseinrichtungen und der **Martin-Luther-Universität** stärkt dieses Projekt Halle langfristig als Standort für Wissenschaft, Innovation, Fachkräfte und urbane Entwicklung.

Neben Wirtschaft und Infrastruktur überzeugt Halle durch eine hohe Lebensqualität: kurze Wege, grüne Naherholungsflächen entlang der Saale, Parks, Kultur, historische Architektur und eine kompakte Stadtstruktur machen die Stadt besonders lebenswert.

Im **SKL Glücksatlas 2026** erreicht Halle mit 7,17 Punkten eine starke Top-12-Platzierung unter den 40 größten Städten Deutschlands und liegt damit über dem Großstadt-Durchschnitt.

Für Kapitalanleger entsteht daraus ein überzeugendes Gesamtbild: **ein wachsender Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort mit massiven Investitionen, starker überregionaler Anbindung, hoher Lebensqualität und zunehmendem Bedarf an modernen, barrierearmen Wohnformen.**

Flughafen Leipzig/Halle



HAUS BARBARA

AM BERGMANNSTROß

Mit dem Haus Barbara am Bergmannstrost entsteht ein modernes Senior-Living-Konzept an einem Standort, der Sicherheit, Lebensqualität und langfristige Nachfrage auf ideale Weise vereint. Die Kombination aus **medizinischer Infrastruktur**, gewachsenem Wohnumfeld und **altersgerechtem Wohnraum** schafft beste Voraussetzungen für Bewohner und Kapitalanleger gleichermaßen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die **unmittelbare Nachbarschaft zum BG Klinikum Bergmannstrost**. Als eines der größten berufsgenossenschaftlichen Krankenhäuser Deutschlands und überregionales Akut- und Rehabilitationszentrum steht es für höchste medizinische Kompetenz und bietet den Bewohnern ein **außergewöhnliches Maß an Sicherheit und Versorgung** direkt vor der Haustür.

Darüber hinaus profitieren die zukünftigen Bewohner von **kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und Dienstleistern des täglichen Bedarfs**. Straßenbahn, Innenstadt, Hauptbahnhof und weitere zentrale Ziele sind schnell erreichbar. Gleichzeitig sorgen die **Grün- und Freiflächen im direkten Umfeld** für Erholung, Bewegung und eine hohe Aufenthaltsqualität.

Das Haus Barbara am Bergmannstrost ist eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohnquartier mit Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und einer langjährig gewachsenen Nachbarschaft. Gerade diese vertraute Umgebung macht den Standort für ältere Menschen besonders attraktiv. Viele Senioren aus dem direkten Umfeld wohnen heute in Häusern, die zu groß geworden sind oder nicht mehr den Anforderungen an barrierefreies Wohnen entsprechen. Das Haus Barbara bietet ihnen die Möglichkeit, in eine moderne, sichere und komfortable Wohnung umzuziehen – ohne ihr vertrautes Quartier verlassen zu müssen.

Dieses Konzept folgt dem Prinzip des „**Aging in Place**“: selbstbestimmt im gewohnten Umfeld leben, mit Nähe zu Nachbarn, Familie, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Kontakten. Ergänzende **Service- und Betreuungsangebote** schaffen dabei zusätzliche Sicherheit und Entlastung im Alltag.

Für Kapitalanleger entsteht daraus ein besonders überzeugendes Investmentprofil. Die direkte Lage am medizinischen Schwerpunktstandort Bergmannstrost, die hervorragende Nahversorgung, die gute ÖPNV-Anbindung sowie die hohe lokale Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum bilden eine stabile Grundlage für langfristige Vermietbarkeit. **Das Haus Barbara verbindet damit gesellschaftliche Relevanz mit nachhaltigem Wert- und Nachfragepotenzial – ein Standort, der heute überzeugt und auch morgen gefragt sein wird.**

**Wohnen mit
Sicherheit, Nähe
und Zukunfts-
perspektive**



Hauptbahnhof Halle (Saale)
Optimale Erreichbarkeit - 8 Minuten entfernt

DIREKT
GEGENÜBER
BG KLINIKUM
BERGMANNSTROST



INVESTMENT-HIGHLIGHTS



KfW-Förderdarlehen
bis 150.000 € pro Einheit



Steuervorteile nach § 7b EStG
Sonderabschreibungen nutzen



ESG-konformer Neubau
Nachhaltig, energieeffizient und
zukunftsicher



Hohe Vermietungssicherheit
durch medizinische Nähe, Infrastruktur
und starke lokale Nachfrage



Wachstumsmarkt Seniorenwohnen
Demografie trifft Versorgung –
langfristige Perspektive



BARRIEREFREI & ROLLSTUHLGERECHT

Heute komfortabel.
Morgen wertvoll.
Für jede Lebensphase
uneingeschränkt
nutzbar.



AUFZUG IN ALLE ETAGEN

Komfort bis ins
hohe Alter –
pflege- und alltags-
tauglich.



FLEXIBLE GRUNDRISSSE

Wohnen, das sich
anpasst – flexible
Raumkonzepte für
Ihre Lebenssituation.



FREISITZE & BALKONE

Jede Wohnung mit
eigenem Außen-
bereich – für mehr
Licht, Luft und Le-
bensqualität.



SERVICE-LIVING

Selbstständig wohnen
mit Sicherheit –
Betreuungspartner:
Stiftung Volkssolidarität
Halle (Saale).



E-MOBILITÄT

Bereit für die Zukunft –
Stellplätze mit Lade-
infrastruktur
vorhanden.



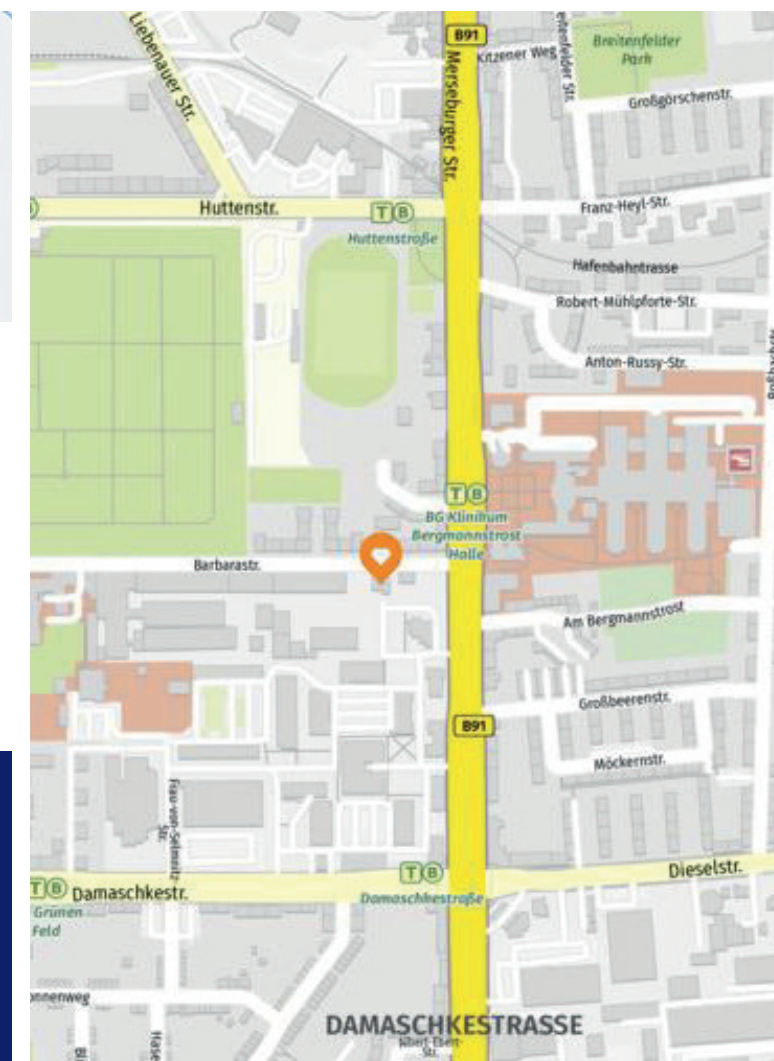
ESG & NACHHALTIGKEIT

Energieeffizient, ressourcenschonend und zukunftsicher.
Ein Beitrag für die Umwelt, Gesellschaft und Werterhaltung.



STEUERVORTEILE NUTZEN

Attraktive AfA-Möglichkeiten und Förde-
rungen – Rendite intelligent optimieren.





NACHHALTIG.
ZUKUNFTSSICHER.
QNG-ZERTIFIZIERT.

Separat
abschreibbare
Einbauküche und
Möbelwand mit
voraussichtlich
10-jähriger
Nutzungsdauer.

INVESTMENT MIT WEITBLICK – MAXIMALE RENDITE DURCH ABSCHREIBUNGS- VORTEILE

Profitieren Sie von einer einzigartigen Kombination aus degressiver AfA und Sonder-AfA nach §7b EStG (QNG) – ein starker Hebel für Ihre Investition in nachhaltige Senior-Living- und Service-Living-Immobilien.

IHR STEUERLICHER VORTEIL

BIS ZU

38 %

ABSCHREIBUNG IN DEN
ERSTEN 4 JAHREN.



KOMBINATION, DIE SICH AUSZAHLT.



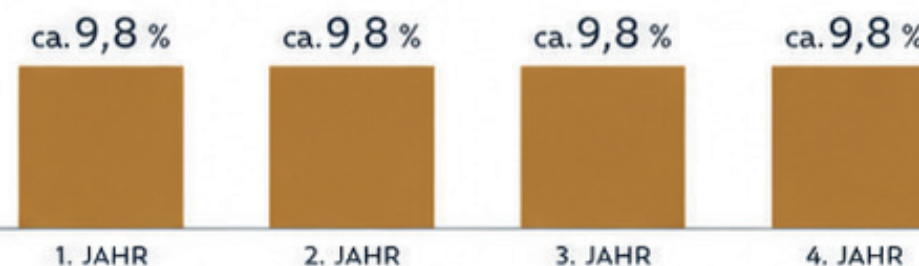
5 % Degressive AfA auf
Herstellkosten

+



5 % Sonder- AfA nach §7b
EStG (QNG) für 4 Jahre

ABSCHREIBUNG IN %



GESAMT: BIS ZU 38 % IN 4 JAHREN



ATTRAKTIVE
STEUERLICHE
ENTLASTUNG



NACHHALTIG
INVESTIEREN –
ZUKUNFT GESTALTEN



STABILE RENDITE
IN EINEM WACHSENDEN
ZUKUNFTSMARKT

Bis 2035 gehört
bereits jeder vierte
Einwohner
Deutschlands zur
Generation 65+.

Anteil der über 60-Jährigen an der
Gesamtbevölkerung in Deutschland



DEMOGRAFISCHER WANDEL – seniorengerechtes Wohnen als Zukunftsinvestment

Der demografische Wandel zählt zu den stärksten strukturellen Wachstumstreibern des deutschen Wohnungsmarktes. Bereits heute ist in Deutschland jede zweite Person älter als 45 Jahre und jede fünfte Person älter als 66 Jahre.

Bis 2035 wird rund jede vierte Person in Deutschland 67 Jahre oder älter sein; bis 2038 steigt die Zahl der Menschen im Rentenalter voraussichtlich auf 20,5 bis 21,3 Millionen. Besonders relevant für den Wohnungsmarkt ist zudem die Entwicklung der Hochaltrigkeit: Die Zahl der über 80-Jährigen soll ab Mitte der 2030er-Jahre deutlich steigen und bis 2050 rund 8,5 bis 9,8 Millionen Menschen erreichen. Gleichzeitig wächst der Bedarf an Pflege, Unterstützung und alltagstauglichen Wohnformen. Im Dezember 2023 waren in Deutschland bereits 5,69 Millionen Menschen pflegebedürftig; davon wurden 4,89 Millionen bzw. 86 % zu Hause versorgt.

Das zeigt deutlich: Die Zukunft liegt nicht allein in stationären Pflegeeinrichtungen, sondern in Wohnkonzepten, die Selbstständigkeit, Sicherheit und ambulante Unterstützung miteinander verbinden.

Auch Halle (Saale) zeigt einen **klaren Bedarf an altersgerechten Wohnformen**. Die Stadt zählte 2024 rund 243.452 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz; das Durchschnittsalter lag bei 45,0 Jahren. Rund 15,1 % der Bevölkerung waren zwischen 65 und 80 Jahre alt, weitere 8,8 % bereits 80 Jahre und älter. Damit gehört fast ein Viertel der halleschen Bevölkerung zur Altersgruppe 65+. Gleichzeitig prägen viele Bestandswohnungen, ältere Einfamilienhäuser und nicht barrierefreie Gebäude den Wohnungsmarkt.

Für Kapitalanleger entsteht daraus ein überzeugendes Zukunftssegment: Moderne, barrierefreie Wohnungen mit Aufzug, bodengleichen Duschen, flexiblen Grundrissen, medizinischer Nähe und ambulantem Serviceangebot schließen eine wachsende Versorgungslücke. Sie ermöglichen älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Umfeld und schaffen zugleich ein Investment mit hoher gesellschaftlicher Relevanz, klarer Zielgruppe und langfristig stabiler Nachfrage.

SERVICE-LIVING-KONZEPT

Sicherheit, wenn sie gebraucht wird

Das **Haus Barbara am Bergmannstrost** verbindet selbstbestimmtes Wohnen mit einem starken sozialen Netz im Hintergrund. Partner des Service-Living-Konzepts ist die Stiftung Volkssolidarität Halle (Saale) – ein erfahrener Träger, der für **Fürsorge, Menschlichkeit, soziale Teilhabe und Unterstützung im Alltag** steht.

Unter dem Leitgedanken „Miteinander – Füreinander“ schafft die Volkssolidarität ein verlässliches Umfeld, in dem Bewohner eigenständig leben und bei Bedarf gezielt entlastet werden.

Das Konzept setzt auf **ambulante bzw. stambulante Unterstützung direkt im eigenen Zuhause**: Hilfe kommt dorthin, wo sie benötigt wird – ohne den Wechsel in eine stationäre Einrichtung. Eine Präsenzkraft vor Ort, ein 24h-Notrufsystem, persönliche Ansprechpartner, hauswirtschaftliche Leistungen, Betreuungsangebote, Vermittlung medizinischer Leistungen sowie ambulante Pflege- und Betreuungsangebote schaffen ein flexibles Sicherheitsnetz. So entsteht ein Wohnmodell, das Selbstständigkeit erhält, auf die Bedürfnisse angepasst werden kann, Angehörige entlastet und den Bewohnern das gute Gefühl gibt, jederzeit gut umsorgt zu sein.



Gut umsorgt.
Individuell
gelebt.



BAUTRÄGER MIT ERFAHRUNG, VERANTWORTUNG UND REGIONALER VERANKERUNG

Die **Prof. Schuh Securities GmbH** steht seit 1983 für anspruchsvolle Immobilienentwicklung, werthaltige Projektkonzeption und die erfolgreiche Umsetzung komplexer Wohn- und Gewerbeprojekte. Seit Anfang der 1990er-Jahre ist das Unternehmen in Halle (Saale) ansässig und eng mit der regionalen Stadtentwicklung verbunden. Unter der Leitung von Geschäftsführer **Temba Schuh** werden Projekte mit hoher fachlicher Kompetenz, persönlicher Verantwortung und langfristigem Qualitätsanspruch gesteuert – von der Planung über die Finanzierung bis zur baulichen Realisierung.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf Projekten mit gesellschaftlicher Relevanz, die Wohnen, Pflege, Betreuung und generationenübergreifende Nutzungskonzepte sinnvoll miteinander verbinden. Dabei besteht seit vielen Jahren eine vertrauensvolle Partnerschaft mit der **Stiftung Volkssolidarität Halle (Saale)**. Gemeinsam wurden bereits mehrere bedeutende Projekte umgesetzt, darunter der **Park der Generationen an der Luisenstraße** als stationäre Pflegeeinrichtung in Kombination mit einem Kindergarten sowie das Projekt **Gut der Generationen auf Gut Gimritz**. Dort wurde das historische Gut Gimritz denkmalgerecht saniert und zu einem lebendigen Quartier mit Wohnen, stationärer Pflege in Zusammenarbeit mit der Stiftung Volkssolidarität Halle (Saale) sowie einem Kindergarten eines weiteren Trägers entwickelt.

Die Referenzen zeigen, wofür die Prof. Schuh Securities GmbH steht: regionale Marktkennntnis, Qualitätsbewusstsein, Verantwortung gegenüber Nutzern und Investoren sowie die Fähigkeit, komplexe Immobilienprojekte mit nachhaltigem Nutzungskonzept erfolgreich umzusetzen. Mit dem **Haus Barbara am Bergmannstrost** wird diese Erfahrung konsequent fortgeführt – als modernes Servicewohnprojekt, das zukunftsfähiges Wohnen im Alter, starke Partnerstrukturen und langfristige Wertstabilität miteinander verbindet.

Die
**Prof. Schuh
Securities
GmbH**

UNSER VERSPRECHEN



Verlässliche Partner
von der Planung bis zur Fertigstellung



Hochwertige Architektur
mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit



Transparente Prozesse
und klare Kommunikation



Zufriedene Kunden
und starke Partner



Erfahrung, die zählt
Über 20 Jahre Expertise in der Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien



Zukunftsorientiert
Wir denken weiter – für lebenswerte Quartiere und nachhaltige Investments

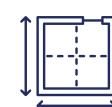
Park der Generationen an der Luisenstraße



Stationäre Pflegeeinrichtung & Kindergarten



4 Wohngruppen
mit insgesamt
64 stationären
Pflegeplätzen
und Kindergarten



ca. 3.000 m²
Nutzfläche



06/2011
Fertiggestellt

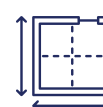
Gut der Generationen auf Gut Gimritz



Stationäre Pflegeeinrichtung & Kindergarten



2 Wohngruppen
mit Garten für
Demente und
Hochbetagte
und 34 stationäre
Pflegeplätze



ca. 1.800 m²
Nutzfläche



2010
Fertiggestellt

HAUS BARBARA AM BERGMANNSTROST – Zukunftssicher investieren. Nachhaltig bauen.

Das **Haus Barbara am Bergmannstrost** verbindet eine starke Lage in Halle (Saale), nachhaltige Neubauqualität im **KfW-40-/QNG-Standard**, attraktive steuerliche Rahmenbedingungen und ein zukunftsweisendes Servicewohnkonzept für den dritten Lebensabschnitt. Für Kapitalanleger entsteht damit ein Investment, das auf langfristige Nachfrage, Werthaltigkeit und gesellschaftliche Relevanz ausgerichtet ist. Die Kombination aus barrierefreiem Wohnraum, flexiblen Grundrissen, moderner Ausstattung, optionalen Serviceleistungen und der Zusammenarbeit mit der **Stiftung Volkssolidarität Halle (Saale)** macht das Projekt zu einer überzeugenden Antwort auf den demografischen Wandel.

Wir laden Sie ein, dieses besondere Projekt näher kennenzulernen.

Gerne stellen wir Ihnen die verfügbaren Einheiten, Kaufpreise, Grundrisse und steuerlichen Eckdaten persönlich vor.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf den Austausch.

**GERNE STEHEN WIR IHNEN FÜR WEITERE
INFORMATIONEN, FRAGEN UND EIN
PERSÖNLICHES GESPRÄCH ZUR VERFÜGUNG.**

Temba Schuh,
Geschäftsführer

Prof. Schuh Securities GmbH
Anhalter Straße 12
06108 Halle (Saale)

Telefon: 0345/233590

E-Mail: info@profschuh.de

Norlha Schuh,
Assistenz der Geschäftsführung

Telefon: 0345/233590

E-Mail: info@profschuh.de

www.profschuh.de

Die
Prof. Schuh
Securities
GmbH

