NSEUM
GROUP

NSEUM Student Living & Community

Ein integriertes Wohn- und Gemeinschaftskonzept für Studium, Ausbildung und Familienleben.

Projektkonzept für Investoren, Grundstückspartner und Projektentwickler

Stand: Oktober 2026
Status: Konzeptphase



Konzeptvisualisierung – unverbindlich

Wohnen, Lernen und Gemeinschaft an einem Ort

Ein modernes Wohnumfeld, das bedarfsgerechten Wohnraum mit Gemeinschaft, Lernen, Betreuung und beruflicher Entwicklung verbindet.

- Studierende und Auszubildende
- Junge Berufstätige und junge Familien
- Studierende mit Kindern als ausdrücklich wichtige Zielgruppe



Konzeptvisualisierung – unverbindlich

Konkrete Mietpreise und Bezahlbarkeit werden erst nach einer belastbaren Kalkulation festgelegt.

DAS GEPLANTE GESAMTKONZEPT

Fünf Projektbausteine

50–80

Wohnungen

Geplante Größenordnung

Kita

Eigene Kita

Als Projektbaustein vorgesehen

Café

Café/Bistro

Als Treffpunkt vorgesehen

Räume

Lernen & Arbeiten

Gemeinschafts-, Lern- und Arbeitsbereiche

Fitness

Fitness & Wellness

Eigenständiges Gebäude, geplant

Vorläufige Konzeptplanung: Größe und Nutzbarkeit hängen von Grundstück, Baurecht, Genehmigungen, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit ab.

Für wen das Konzept gedacht ist

01	02	03	04	05
Studierende	**Studierende mit Kindern**	**Auszubildende**	**Junge Berufstätige**	**Junge Familien**

Studierende mit Kindern sind eine ausdrücklich wichtige Zielgruppe.

Wohnungsaufteilung und Vergabe werden später anhand von Standort, Bedarf und wirtschaftlichem Konzept entwickelt.



Konzeptvisualisierung – unverbindlich

WOHNEN UND GEMEINSCHAFT

Privater Wohnraum, verbunden mit gemeinsamen Orten

- Lern- und Arbeitsräume
- Gemeinschaftsbereiche
- Orte für Begegnung und Austausch
- Familienfreundliche Umgebung
- Kurze Wege zu den ergänzenden Angeboten

Mögliche Elemente – ein architektonischer Entwurf liegt noch nicht vor.

Betreuung als Teil des Projekts

ca. 60

Betreuungsplätze – vorläufige Annahme, fachlich, baurechtlich und wirtschaftlich noch nicht bestätigt

- Kita als Bestandteil des Gesamtprojekts
- Eigenständiger Betrieb durch NSEUM angestrebt
- Unterstützung für Familien und Studierende mit Kindern
- Beschäftigung für qualifiziertes pädagogisches Personal



Konzeptvisualisierung – unverbindlich

Es liegen keine Genehmigungen, Betriebserlaubnisse oder Personalzusagen vor.

CAFÉ/BISTRO UND BESCHÄFTIGUNG

Ein Treffpunkt für Bewohner und Gäste

- Gastronomisches Angebot
- Begegnungs- und Gemeinschaftsbereich
- Arbeitsplätze in Service, Theke und Küche
- Perspektivisch Jobs für Studierende und Auszubildende

Langfristiges Ziel: möglichst eigener Betrieb durch NSEUM. Personal, Öffnungszeiten, Umsatz und Wirtschaftlichkeit sind noch zu planen.



Konzeptvisualisierung – unverbindlich

NEUES PROJEKTMODUL · GEPLANT

NSEUM Fitness & Wellness

- Eigenständiges Fitnessgebäude auf dem zukünftigen Campus
- Krafttraining mit Hanteln und Trainingsmaschinen
- Cardio-Bereich: Laufbänder, Fahrräder, Crosstrainer
- Umkleiden und Duschen; optional Kurs- und Bewegungsraum
- Barrierearm und möglichst energieeffizient geplant

Zielgruppen

Studierende (auch mit Kindern), Auszubildende, junge Berufstätige und Bewohnende; optional externe Mitglieder aus der Umgebung.

Bezahlbares Angebot

Vorgesehen sind studierendenfreundliche Mitgliedschaften, z. B. vergünstigte Tarife für Studierende und Auszubildende. Preise, Betriebskosten und Einnahmen werden erst anhand einer realistischen Kalkulation festgelegt.

Betrieb

NSEUM möchte das Fitnessangebot langfristig möglichst selbst betreiben. Externe Betreiber oder Investoren können für die Aufbauphase geprüft werden; die Eigentums- und Betreiberstruktur ist offen.



Konzeptvisualisierung – unverbindlich

Potenziale des Konzepts

Wohnraum

für Menschen in Studium und Ausbildung

Familien

Unterstützung im Alltag

Verbindung

von Wohnen, Lernen und Gemeinschaft

Beschäftigung

in Kita, Gastronomie und Fitness

Langfristigkeit

ein dauerhaft betriebenes Nutzungskonzept

Potenziale, keine nachgewiesenen Wirkungen – Arbeitsplatzzahlen und Ergebnisse werden nicht vorweggenommen.

Langfristig beteiligt bleiben

Strategisches Ziel

NSEUM möchte langfristig maßgeblich an Eigentum, Projektsteuerung und Betrieb beteiligt bleiben. Kita, Café/Bistro und das geplante Fitnessangebot sollen nach Möglichkeit durch NSEUM selbst betrieben werden.

Offen für Partner

Externe Investoren und erfahrene Projektpartner sind willkommen. Rechtliche Struktur, Eigentumsverteilung, Finanzierung und Rollen werden gemeinsam entwickelt und geprüft.

Zielsetzung – eine Eigentums- oder Betreiberstruktur besteht derzeit noch nicht.

WEN WIR SUCHEN

Partner für die nächsten Schritte

Kapitalgeber und Investoren

Partner für Grundstück, Baufinanzierung und Projektentwicklung.

Grundstückseigentümer

Eigentümer geeigneter Flächen für Wohnen mit ergänzenden Nutzungen.

Projektentwickler & Immobilienunternehmen

Erfahrung in Akquise, Machbarkeit, Planung, Bau und Betrieb.

Fachliche Partner

Architektur, Baurecht, Kita-Planung, Gastronomie, Finanzierung, Betrieb.

Zunächst möchten wir Gespräche führen, um Standorte, Modelle und Machbarkeit gemeinsam zu prüfen.

Der Standort ist noch offen

01 Geeignete Standorte und Grundstücke identifizieren

02 Grundstücksgröße und Erschließung prüfen

03 Baurecht und mögliche Nutzungen untersuchen

04 Lokalen Wohnraum- und Kita-Bedarf analysieren

05 Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Wirtschaftlichkeit prüfen

Wichtig

Ein Grundstück gilt erst dann als gesichert, wenn dies vertraglich und rechtlich belegt ist. Derzeit ist weder eine Stadt noch ein Grundstück festgelegt.

Zu ermittelnde Kostenbereiche

- Grundstück und Erwerbsnebenkosten
- Planung, Gutachten und Genehmigungen
- Bau und Ausstattung
- Außenanlagen und Erschließung
- Einrichtung und Vorbereitung der Kita
- Einrichtung von Café/Bistro und Fitnessgebäude
- Projektsteuerung, Betriebsvorbereitung und Liquiditätsreserven

Der tatsächliche Kapitalbedarf kann erst nach Standortprüfung, Flächenplanung, Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeitsanalyse bestimmt werden. Investitionssumme, Rendite, Mieteinnahmen und Amortisation werden daher noch nicht beziffert.

Der geplante Weg – nicht verbindlich

1. Gespräche mit Eigentümern, Investoren und Partnern
2. Standort- und Grundstücksprüfung
3. Machbarkeitsstudie und Bedarfsanalyse
4. Vorläufige Planung und Kostenkalkulation
5. Finanzierungs- und Beteiligungsmodell
6. Vorbereitung der Genehmigungen
7. Umsetzung erst nach Sicherung der Voraussetzungen

Ein Projektstart im Jahr 2027 ist ein angestrebter Planungshorizont – kein gesicherter Baubeginn. Es gibt keine Fertigstellungstermine.

Transparent zum heutigen Stand

Konzept	in Entwicklung
Grundstück	noch nicht gesichert
Finanzierung	noch nicht gesichert
Genehmigungen	noch nicht erteilt
Verbindliche Partnerschaften	noch nicht gesichert

NSEUM GROUP

NSEUM Group
NSEUM Student Living & Community

info@nseum-group.com
studentliving.nseum-group.com
nseum-group.com

„Wir suchen den Austausch mit Grundstückseigentümern, Investoren und Projektentwicklern, um gemeinsam die Machbarkeit und die nächsten Schritte dieses Konzepts zu prüfen.“