



PRAXISLEITFADEN / AUSGABE 2026

Fünf Phasen. Ein Modell der Anlage. Einmal bezahlt.

Welche Visuals Sie für Ihre Seniorenimmobilie von der Machbarkeit bis zum Eröffnungstag bestellen, was das Modell der Anlage mitnimmt und wie sich das Budget auf die Phasen verteilt, zu mittleren Studiopreisen.

HIER ANFANGEN

Fünf Phasen, fünf Briefings, eine Anlage neu gebaut

Seniorenimmobilien sprengen das Budget selten mit einem einzelnen Rendering. Sie sprengen es, weil jede Phase ihre Visuals bei dem kauft, der gerade am nächsten ist: beim Kontakt des Maklers für das Investorendeck, beim Partner des Architekten für die Genehmigung, beim Dienstleister der Agentur für die Broschüre, beim Lieferanten des Betreibers für die Eröffnung.

Jeder davon modelliert die Anlage erneut aus denselben Plänen, und jedes Set sieht ein wenig anders aus als das letzte: ein anderer Fassadenton, ein anderer Garten, ein Bewohnerapartment, das dreimal anders möbliert ist. Das andere Leck ist das Timing. Renderings der Musterapartments werden bestellt, wenn die Kampagne für die Warteliste längst laufen sollte, und Investoren sehen den Speisesaal zum ersten Mal, wenn der Entwurf schon feststeht.

	PHASE FÜR PHASE EINGEKAUFT	ALS EIN FAHRPLAN GEPLANT
01	Jede Phase modelliert das Gebäude neu aus den Plänen	Ein Modell der Anlage, mit dem Entwurf fortgeschrieben
02	Investoren- und Genehmigungsbilder passen nicht zusammen	Ansichten für Finanzierung und Genehmigung aus derselben Szene
03	Apartments und Gemeinschaftsräume für jede Broschüre neu modelliert	Innenräume einmal gebaut, für jeden Apartmenttyp und Flügel neu ausgestattet
04	Renderings der Musterapartments gebrieft, nachdem die Vermietung läuft	Set für die Vermietung eingeplant, während die Genehmigung noch läuft
05	Eröffnungsfilm aus einer leeren Datei begonnen	Rundgangsfilm aus Szenen, die es schon gibt

Das Modell ist der Wert. Die Bilder sind das Ergebnis.

Eine nach Plänen gebaute Anlage in ihrer echten Umgebung ist der größte Kostenblock jeder Visualisierung einer Seniorenimmobilie. Bleibt das Modell bei einem Studio und wird mit dem Entwurf fortgeschrieben, ist jedes spätere Set Licht, Kamera und Rendering statt Modellierung.



Maverick Frame Produktionsrendering.

DER FAHRPLAN

Was Sie in jeder Phase bestellen, was bleibt

Die fünf Phasen unten sind die von unserer Seite zu Seniorenimmobilien. Zu jeder: was Sie bestellen, wer es ansieht und was die nächste Phase übernimmt, statt es noch einmal zu bezahlen.

PHASE	DIESE VISUALS BESTELLEN	WER SIE NUTZT	WAS BLEIBT
Machbarkeit	Baukörper im Kontext, ein Luftbild der Anlage und eine Ankunftsansicht	Projektentwicklung, Geschäftsführung, frühe Partner	Das Modell von Anlage und Grundstück
Finanzierung	Ankunft in der Dämmerung, Foyer, Speisesaal und ein Bewohnerapartment	Investoren, Banken, Joint-Venture-Partner	Innenszenen nach der Ausstattungsliste
Genehmigung	Straßen- und Kontextansichten, Materialien, Tag und Dämmerung	Baubehörden, Nachbarn, Gestaltungsbeiräte	Außenkameras und Fassadenmaterialien
Vermietung	Alle Apartmenttypen, Gemeinschaftsräume, Gärten und 360-Grad-Rundgänge	Vermietung, Broschüre, Website, Angehörige	Apartmentszenen und das Set der Außenkameras
Eröffnung	Ein Rundgangsfilm, Galeriebilder und Bilder für Social Media	Die Eröffnung, Website, Zuweiser und Partner	Eine Szenenbibliothek für neue Flügel und Modernisierungen

Fangen Sie dort an, wo Sie stehen

Sind Sie schon in der Finanzierung, bestellen Sie jetzt die Renderings von Foyer, Speisesaal und Apartment und verlangen Sie, dass sie nach der Ausstattungsliste gebaut und die Innenszenen archiviert werden. Nur so können alle Apartmenttypen für die Vermietung und der Film zur Eröffnung darauf aufbauen, statt neu anzufangen.



Maverick Frame Produktionsrendering.

WAS ES KOSTET

Eine Anlage, fünf Phasen, Posten für Posten

Ein zusammengesetztes Beispiel einer mittelgroßen Anlage für betreutes Wohnen, zu mittleren Studiopreisen. Die Anlage wird einmal in der Phase Machbarkeit modelliert, die Innenräume einmal in der Phase Finanzierung. Die als wiederverwendet markierten Posten kosten weniger, weil vor dem Rendern nichts neu gebaut wird.

POSTEN		GRUNDLAGE	ZU STUDIOPREISEN
01	Machbarkeit: Modell von Anlage und Gebäude aus Plänen	Aufbau, einmalig	\$3.800
02	Machbarkeit: Luftbild der Anlage und Ankunftsansicht	2 x \$500	\$1.000
03	Finanzierung: Szenen von Foyer, Speisesaal und Apartment	Aufbau, einmalig	\$2.800
04	Finanzierung: Ankunft in der Dämmerung, Foyer, Speisesaal, Apartment	4 x \$550	\$2.200
05	Genehmigung: Straßen- und Kontextansichten, Tag und Dämmerung	4 x \$450, Modell aus Machbarkeit wiederverwendet	\$1.800
06	Vermietung: Musterapartments und Gemeinschaftsräume	6 x \$450, Szenen aus Finanzierung wiederverwendet	\$2.700
07	Vermietung: 360-Grad-Rundgänge durch Apartment und Innenhof	2 x \$600, Szenen aus Finanzierung wiederverwendet	\$1.200
08	Eröffnung: Rundgangsfilm vom Eingang bis ins Apartment	1 Min. x \$6.500	\$6.500
09	Eröffnung: Bilder für Website, Social Media und Beschilderung	8 x \$300, Szenen aus Finanzierung wiederverwendet	\$2.400
Zwischensumme Machbarkeit			\$4.800
Zwischensumme Finanzierung			\$5.000
Zwischensumme Genehmigung			\$1.800
Zwischensumme Vermietung			\$3.900
Zwischensumme Eröffnung			\$8.900

Als ein Fahrplan geplant \$24.400

Dieselben Visuals Phase für Phase, jedes Mal von vorn \$41.400

20%

MACHBARKEIT

21%

FINANZIERUNG

7%

GENEHMIGUNG

16%

VERMIETUNG

36%

ERÖFFNUNG

Von vorn heißt: dieselben Posten plus \$17.000, nämlich das Modell der Anlage für \$3.800 erneut in Genehmigung, Vermietung und Eröffnung und die Innenszenen für \$2.800 erneut in Vermietung und Eröffnung. Die Anteile oben beziehen sich auf die geplanten \$24.400.

DIE EINE SEITE

Was Sie uns in jeder Phase schicken

Die Teams, deren Logos auf unseren Leistungsseiten stehen, schicken keine langen Lastenhefte. In jeder Phase senden sie ein paar Dinge wie diese, meist direkt im Text einer E-Mail, und das reicht für ein Angebot und für den Start.

01	Machbarkeit: die Pläne	Lageplan, Baukörper und Ansichten, auch in einem frühen Stand. Ansichten der wichtigsten Fassaden reichen für den Start.
02	Machbarkeit: das Versorgungskonzept	Service-Wohnen, betreutes Wohnen, Pflege, Demenzbereich oder ein gemischtes Quartier. Das bestimmt, welche Räume wir zeigen.
03	Finanzierung: die Zielgruppe	Investorendeck, Bankunterlagen oder Partner-Pitch. Das bestimmt die Blickwinkel.
04	Finanzierung: die Ausstattung	Die Ausstattungsliste und zwei Referenzen für die Atmosphäre, die Bewohner spüren sollen.
05	Genehmigung: die Blickpunkte	Blickpunkte, die die Behörde verlangt hat, im Plan markiert, dazu Fotos vom Grundstück.
06	Vermietung: die Apartmenttypen	Die Liste der Apartment- und Wohnungstypen, jeweils mit dem Ausblick, den sie wirklich haben.
07	Vermietung: die Kanäle	Wo die Bilder laufen: Broschüre, Website, Portale, Social-Media-Kampagnen.
08	Eröffnung: der Termin	Eröffnung oder Tag der offenen Tür und wo der Film laufen soll.
09	Jede Phase: das Budget	Eine Zahl oder eine Spanne pro Phase. So kommen wir am schnellsten zu einem passenden Umfang, und es ist keine Schwäche.

Phase wechseln, Szene behalten

Haben wir Ihre Anlage in einer früheren Phase gebaut, genügt eine E-Mail, um sie wieder zu öffnen: Nennen Sie die Phase, die neuen Leistungen und Planänderungen seitdem. Modell der Anlage und Innenräume sind archiviert, das Angebot beginnt also beim Rendern, nicht beim Modellieren.

Unsere Konditionen stehen auf der nächsten Seite

Marktpreise, Fristen und was als Korrekturrunde zählt, finden Sie auf Seite 06. Das Beispiel auf Seite 04 ist zu denselben mittleren Studiopreisen kalkuliert.

WAS ES KOSTET

Marktpreise und Konditionen, mit denen Sie jedes Angebot prüfen

Spannen, wie wir sie 2026 im Markt sehen, vom Freiberufler bis zum Studio. Nutzen Sie sie, um jedes Angebot zu prüfen, auch unseres.

BEAUFTRAGTE ARBEIT	FREIBERUFLICH	STUDIO
Außenvisualisierung, einzeln	\$100 - 300	\$250 - 600
Innenvisualisierung, einzeln	\$120 - 350	\$300 - 700
Paket, 5 - 8 Ansichten	\$600 - 1.500	\$1.500 - 4.000
Animation, pro Minute	\$1.000 - 3.000	\$3.000 - 8.000

Unsere Standardfristen und Korrekturregeln. Sie gelten für jedes Angebot, sofern ein Projekt nichts anderes verlangt, und das sagen wir, bevor die Arbeit beginnt.

PHASE ODER LEISTUNG	STANDARD BEI MAVERICK FRAME
Erster Entwurf eines Standbilds	3 bis 5 Arbeitstage ab vollständigem Briefing
Fertige Standbilder, Paket mit 5 - 8	2 bis 3 Wochen, Entwürfe inbegriffen
Animation bis zu einer Minute	4 bis 6 Wochen, zuerst Storyboard und Vorschau
Enthaltene Korrekturrunden	Zwei in der Entwurfsphase, eine am finalen Bild
Was als Runde zählt	Eine zusammengeführte Liste von Anmerkungen, auf einmal geschickt
Eilauftrag	Halbe Zeit für rund 40 % Aufpreis, wenn der Zeitplan es zulässt

Binden Sie ein Studio, bevor der Termin brennt

Die teuersten Projekte, die wir sehen, sind nicht die schlecht gebrieften. Es sind die, die in Panik gebrieft wurden, nachdem der erste Dienstleister gescheitert war und der Starttermin sich nicht verschoben hat. Prüfen Sie ein oder zwei Studios, solange nichts drängt.

Ein Wort zu Inhouse: Ein einzelner 3D-Artist braucht rund zehn Software-Abonnements, eine Workstation und eine Reihe angrenzender Fähigkeiten, von Modellierung und Licht bis zu Postproduktion und Kundenkommunikation. Das rechnet sich nur, wenn diese Person jeden Tag ausgelastet ist. Darunter spricht die Rechnung von allein für das Outsourcing.

NÄCHSTER SCHRITT

Schicken Sie uns, was Sie schon haben

Pläne, ein Modell, Fotos oder einen Briefing-Entwurf, in welchem Zustand auch immer. Sie bekommen Leistungsumfang, Preis und die Fragen, auf die es ankommt, als schriftliche Antwort, nicht als Verkaufsgespräch.

Das Kontaktformular	maverickframe.com/contacts/
Seniorenimmobilien	maverickframe.com/de/loesungen/visualisierung-seniorenimmobilien/
Oder einfach	auf die E-Mail antworten, mit der dieser Leitfaden kam.

Geschrieben von denen, die diese Briefings lesen

Dim Kuzmenko ist Gründer von Maverick Frame Studio. Die Zahlen in diesem Leitfaden stammen aus unserem eigenen Posteingang und unserer eigenen Preisliste, nicht aus einer Branchenumfrage.