

Inkl.  
Sonder-  
AfA 5%  
Neubau

KfW-  
Förderung

74 Neubauwohnungen in Leipzig am Volkspark



100% EMPFEHLUNGEN  
Mehr Infos

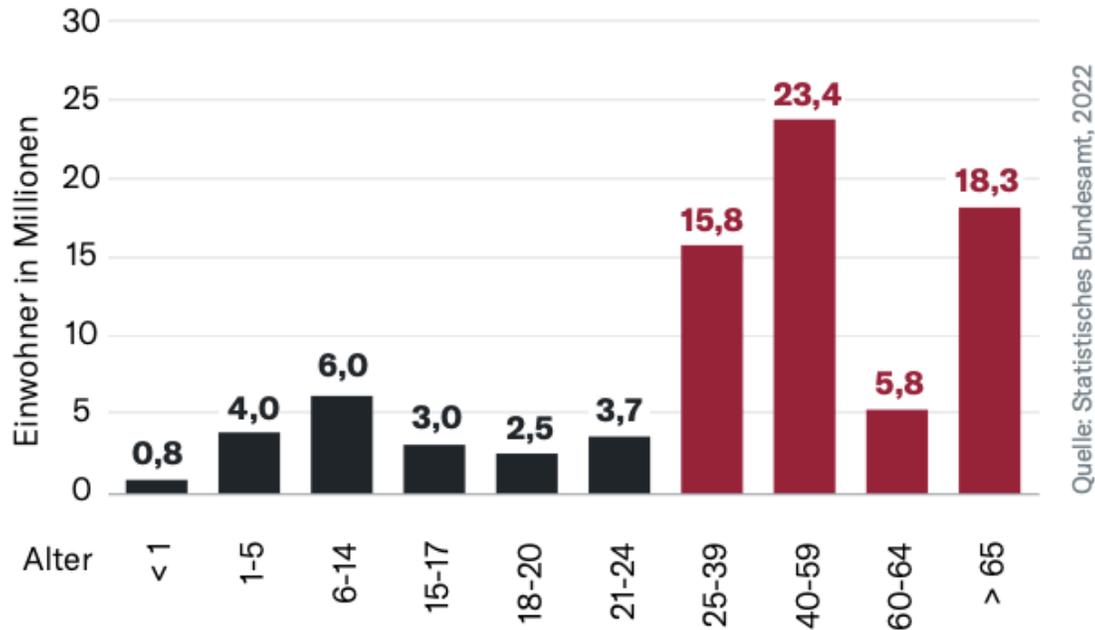
## **Business Idee:**

*Ökologischer Neubau mit renditeträchtiger KfW-Förderung sowie sonder-AfA und kurzer Bauzeit für eine alternde Gesellschaft, die selbstbestimmt wohnen möchte*

# Demografie: Überalterung der Gesellschaft

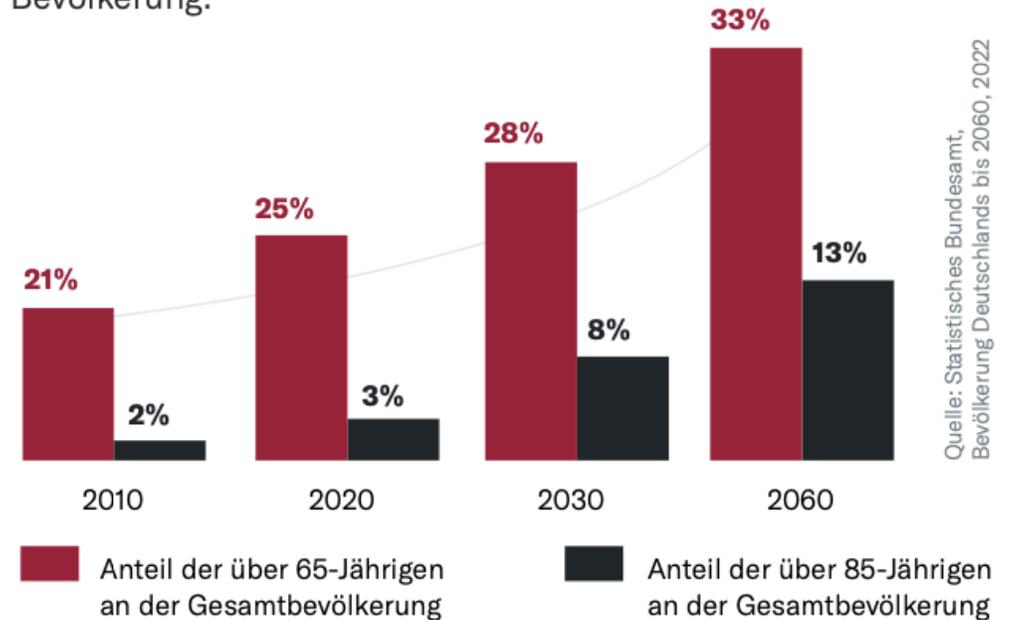
## Bevölkerung nach Altersgruppen

Zahl der Einwohner in Deutschland nach Altersgruppen



## Deutschland altert

Eine zunehmende Lebenserwartung und sinkende Geburtenraten führen zu einer kontinuierlichen Alterung der Bevölkerung.







# Mikrolage

- Leipzig ist mit über 600.000 Einwohnern Deutschlands schnellst wachsende Stadt
- Pulsierender Standort mit 40.000 Studierenden und Kulturhochburg
- European City of the Year 2019

- Zentrum Leipzig:
- 25 Minuten mit dem Auto zum HBF
- 30 Minuten mit dem Rad zum HBF

Unmittelbar am Volkspark Kleinzschocher



König Albert Residenz



Parc Du Soleil



Eutritzscher Straße



Eisenbahnstrasse



Edlichstraße



Leopoldstraße



Klangberg



Dieskaustraße



Dankwartstraße



Großer Bedarf in der Messestadt

## + Wohnen im Alter: Wo in Leipzig neue Wohnanlagen für Senioren entstehen



REFERENZ-  
OBJEKT

[immowelt](#)

Kein Ende in Sicht: Wohnungspreise in Leipzig in 5 Jahren mehr als verdoppelt, Berlin mit Plus von 75 Prozent

Ein 5-Jahresvergleich der Angebotspreise von Eigentumswohnungen in 77 deutschen Großstädten von immowelt zeigt:

- Leipzig mit stärkstem Anstieg seit 2016: Kaufpreise verteuern sich um 123 Prozent auf aktuell 2.950 Euro pro Quadratmeter

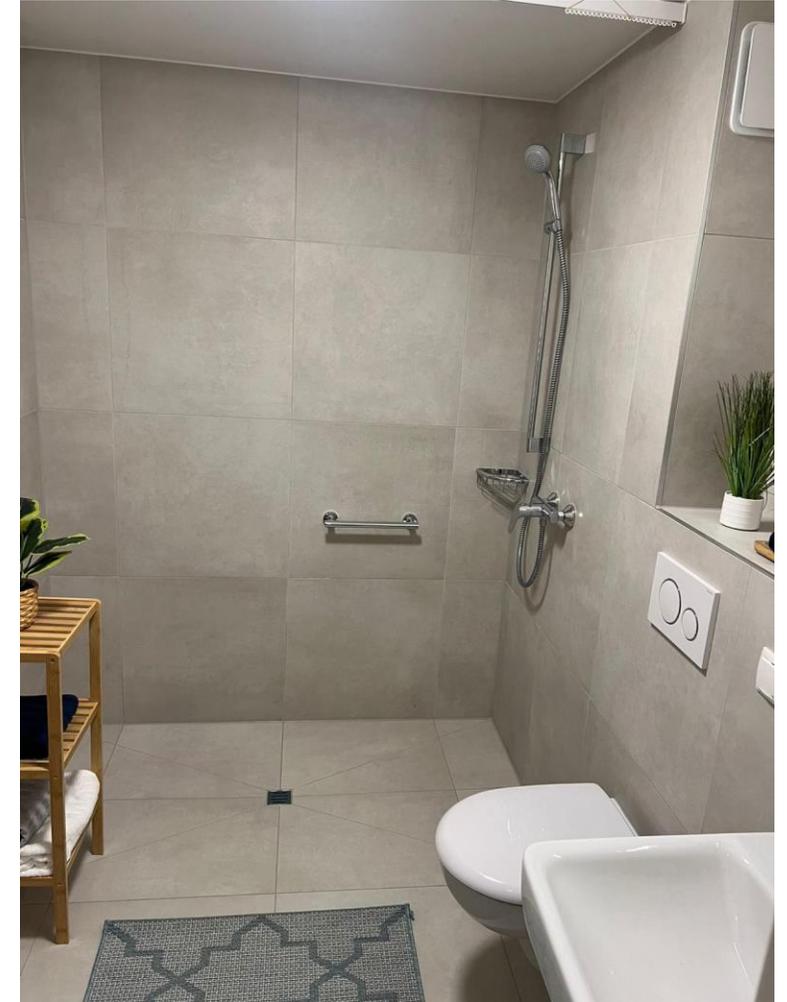
### Referenzprojekt von WINCON Immobilien:

- Alle Wohnungen erfolgreich verkauft
- Fertigstellung im Dezember 2024
- Vermietung hat bereits mit großer Nachfrage begonnen und deutliche Überzeichnung bei Mietverträgen.
- **Die neuen Mieter haben Mietverträge unterzeichnet, ohne die Wohnungen vorab gesehen zu haben!**

# Fotos vom Referenzobjekt: Dankwartstrasse



# Fotos vom Referenzobjekt: Dankwartstrasse

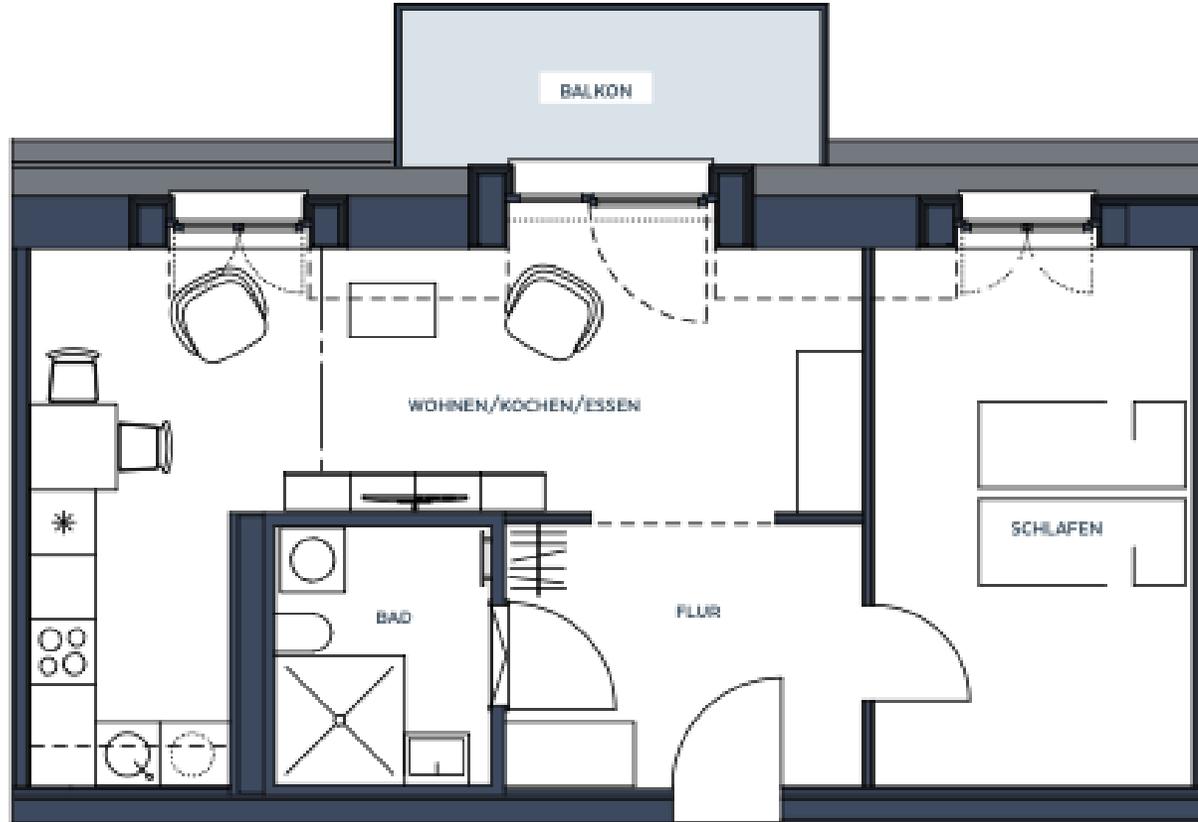








# Beispielgrundriss & Objektvideo



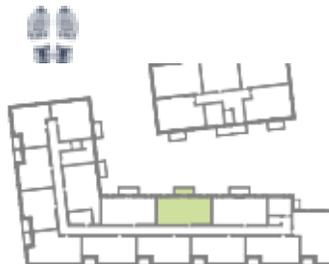
WOHNUNG 64	
Wohnen/Kochen/Essen	23,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,55 m <sup>2</sup>
Bad	4,80 m <sup>2</sup>
Flur	8,05 m <sup>2</sup>
Balkon <sup>V2</sup>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>53,61 m<sup>2</sup></b>

#### LAGE

DG, Haus 1

#### AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- seniorengerechtes Bad, EBK
- Parkettboden



# KfW Neubau – degressive AfA



PROFITIERE  
von der 5%  
Neubau-  
Sonder AfA  
2024

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



## Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

### Wichtig:

- Angezeigter **Baubeginn** ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.



SCAN ME

# Zusätzlich: 4 x 5% Sonder-AfA nach §7b EstG

## Sonderabschreibung bei Mietwohnungsneubau



### Bauantrag oder Bauanzeige gestellt...

	nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029	nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022
Neue Wohnung, vorher nicht vorhanden	X	X
Effizienzhaus 40 & Nachhaltigkeitssiegel	X	
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	max. 5.200 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	max. 3.000 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Bemessungsgrundlage	max. 4.000 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	max. 2.000 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche



# KfW Förderung inkl. Zuschuss

## EFFIZIENZHAUS 40

	Maximale KfW Kreditsumme	Beispiele baulicher Maßnahmen
	150.000 €	Wärmeenergiebedarf muss zu min. 55 % aus erneuerbaren Energien gewonnen werden, z.B. durch Solarthermie und Wärmepumpe.
	150.000 €	Haus muss nach ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekten gebaut werden, um das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) zu erhalten.
	150.000 €	Erneuerbare Stromerzeugung z.B. durch PV-Anlage in Kombination mit einem Stromspeicher und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.



# Leipzig – ServiceWOHNEN – am Volkspark

100% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE65

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.000 €  
mit 53,40 m<sup>2</sup> Kaufpreis 354.750 € inkl. Küche

+		-	
Mieteinnahmen	844 €	Zins 4,3 % / 2,76 % (KFW)	1.060 €
Steuerersparnis	802 €	Verwaltung & Rücklagen	80 €
		Tilgung 1,5 % / 1,95 % (KFW)	519 €
<b>Einnahmen</b>	<b>1.646 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.659 €</b>

Jahr 1-4 inkl. Sonder-AfA

**13 €**  
**monatlicher Investitionsbetrag**

# Leipzig – ServiceWOHNEN – am Volkspark

100% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE65

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.000 €  
mit 53,40 m<sup>2</sup> Kaufpreis 354.750 € inkl. Küche

+		-	
Mieteinnahmen	895 €	Zins 4,3 % / 2,76 % (KFW)	1.001 €
Steuerersparnis	413 €	Verwaltung & Rücklagen	83 €
		Tilgung 1,5 % / 1,95 % (KFW)	577 €
<b>Einnahmen</b>	<b>1.308 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.661 €</b>

Ab dem 5. Jahr

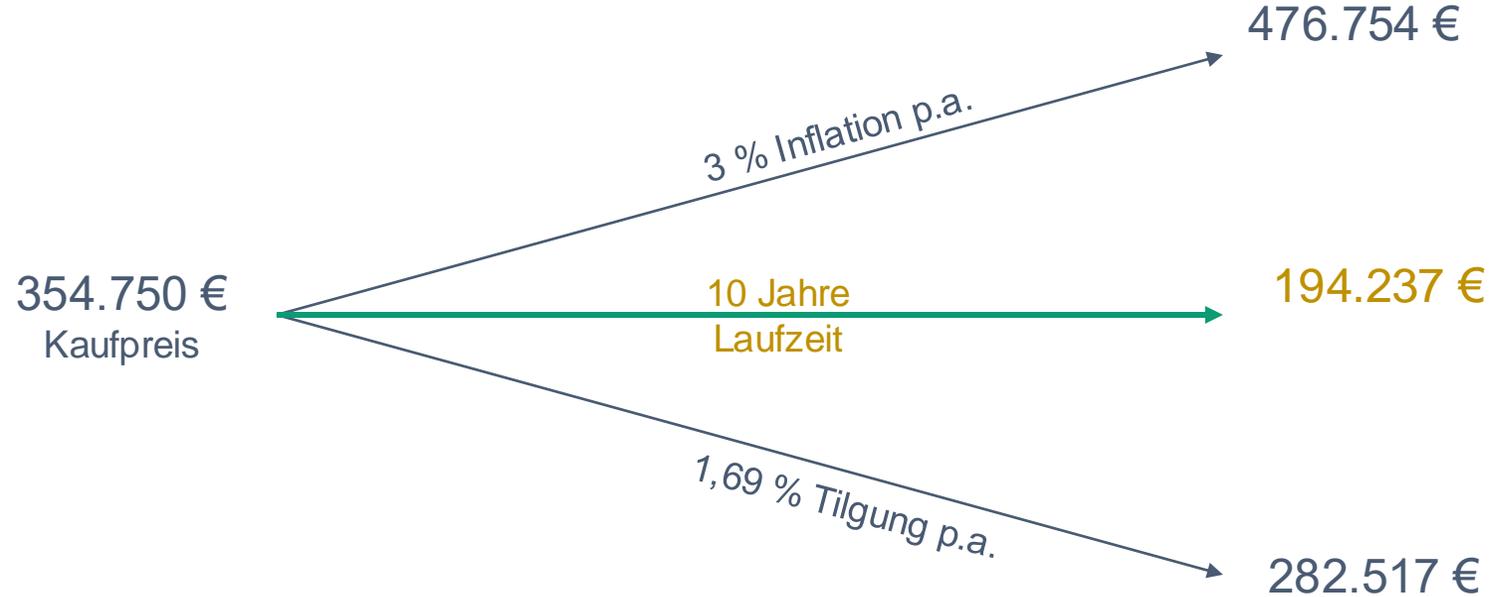
**353 €**  
monatlicher Investitionsbetrag

# Leipzig – ServiceWOHNEN – am Volkspark

100% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE65

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.000 €  
mit 53,40 m<sup>2</sup> Kaufpreis 354.750 € inkl. Küche



133.995 € \*  
= 14,91 % p.a.

\* inkl. Bauzeitinsen

# Leipzig – ServiceWOHNEN – am Volkspark

90% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE65

90 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 63.000 €  
mit 53,40 m<sup>2</sup> Kaufpreis 354.750 € inkl. Küche

+		-	
Mieteinnahmen	844 €	Zins 4,1 % / 2,76 % (KFW)	907 €
Steuerersparnis	760 €	Verwaltung & Rücklagen	80 €
		Tilgung 1,5 % / 1,95 % (KFW)	472 €
<b>Einnahmen</b>	<b>1.604 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.459 €</b>

Jahr 1-4 inkl. Sonder-AfA

**145 €**  
**monatlicher Überschuss**

# Leipzig – ServiceWOHNEN – am Volkspark

90% Finanzierung

## Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE65

90 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 63.000 €  
mit 53,40 m<sup>2</sup> Kaufpreis 354.750 € inkl. Küche

+		-	
Mieteinnahmen	895 €	Zins 4,1 % / 2,76 % (KFW)	857 €
Steuerersparnis	365 €	Verwaltung & Rücklagen	83 €
		Tilgung 1,5 % / 1,95 % (KFW)	522 €
<b>Einnahmen</b>	<b>1.260 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.462 €</b>

Ab dem 5. Jahr

**202 €**  
monatlicher Investitionsbetrag



Immobilienaufbau  
Miete? Geht auf Dein Konto!

## Objektvorstellung Leipzig ServiceWOHNEN 74 Neubauwohnungen



02.12.2024  
18:30 bis 19:30



Zoom  
mit Nils Opitz

Registrieren Sie sich vorab  
für das Zoom-Webinar:

MELDE DICH AN

KLICK/ SCAN MICH



Sie erhalten anschließend eine  
Bestätigung per E-Mail, in der Sie die  
Einwahldaten ab 18:15 Uhr finden.

Wir freuen uns Sie ab 18:30 Uhr im  
Zoom-Webinar persönlich zu begrüßen.

#LeipzigDieskaustrasse

