



Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!



80 seniorenrechtliche Neubauwohnungen in Taucha bei Leipzig:
Service-Wohnen-Konzept in einer stark nachgefragten
Wachstumsregion mit attraktiven steuerlichen Vorteilen

  www.immobilienaufbau.de #TauchaBogumilspark



Business-Idee

Dieses Neubauprojekt in Taucha bei Leipzig schließt gezielt eine Angebotslücke im Wohnungsmarkt der Region Leipzig. Im Leipziger Norden – nahe großer Arbeitgeber – trifft eine stark wachsende Nachfrage auf ein äußerst begrenztes Wohnungsangebot, insbesondere für Mieter über 60 Jahre.

Das Projekt umfasst 80 Wohneinheiten, die entweder klassisch oder im Service-Wohnen-Konzept vermietet werden. Die Holzhybrid-Bauweise ermöglicht eine schnelle Bauzeit und hohe Planungssicherheit.

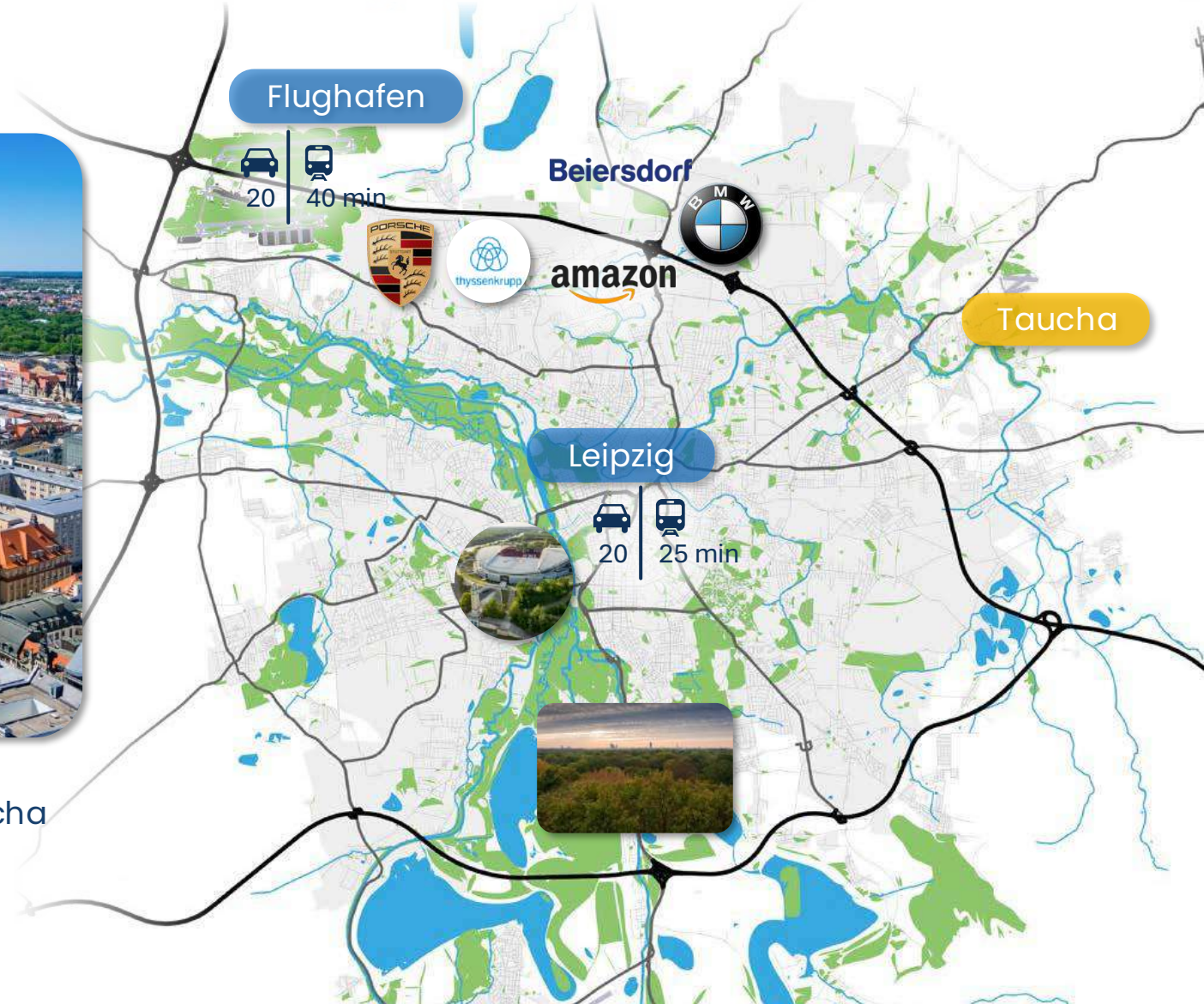
Der erste Bauabschnitt bietet Investoren einen frühen Einstieg zu günstigeren Kaufpreisen. In Kombination mit Sonder-AfA, degressiver AfA und KfW-Förderung entsteht eine hohe steuerliche Wirkung in den ersten Jahren.

Die Standortstrategie ist erprobt: In der Region wurden bereits zwei Objekte mit der WINCON erfolgreich im letzten Jahr vermittelt.


Taucha – Wohnstandort im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Leipzig



Leipzig: wirtschaftliches Zentrum der Metropolregion, zentral gelegen in Deutschland und 25 Minuten von Taucha



Beliebtester Immobilienstandort Deutschlands: Leipzig als Investmentmotor



Leipzig ist Deutschlands wachstumsstärkster Immobilienstandort. Hohe Zuzugsraten, wirtschaftliche Dynamik und steigende Mieten schaffen ideale Bedingungen für nachhaltige Wertsteigerung und stabile Renditen.

Metropole Leipzig

Leipziger Marktplatz



Völkerschlachtdenkmal



Universität am Augustusplatz



Leipzig hat
630.000
Einwohner ✓



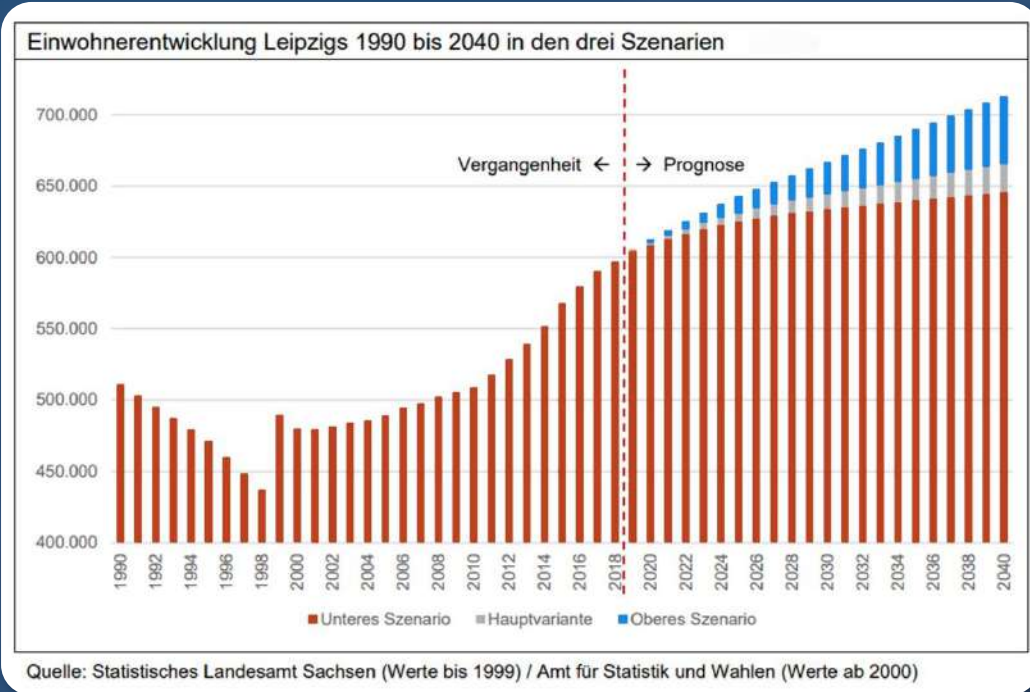
Prognose bis 2040:
Leipzig soll rund
15%
wachsen! ✓



Leipzig zählt
2023 rund
3,8 Mio.
Übernachtungen ✓

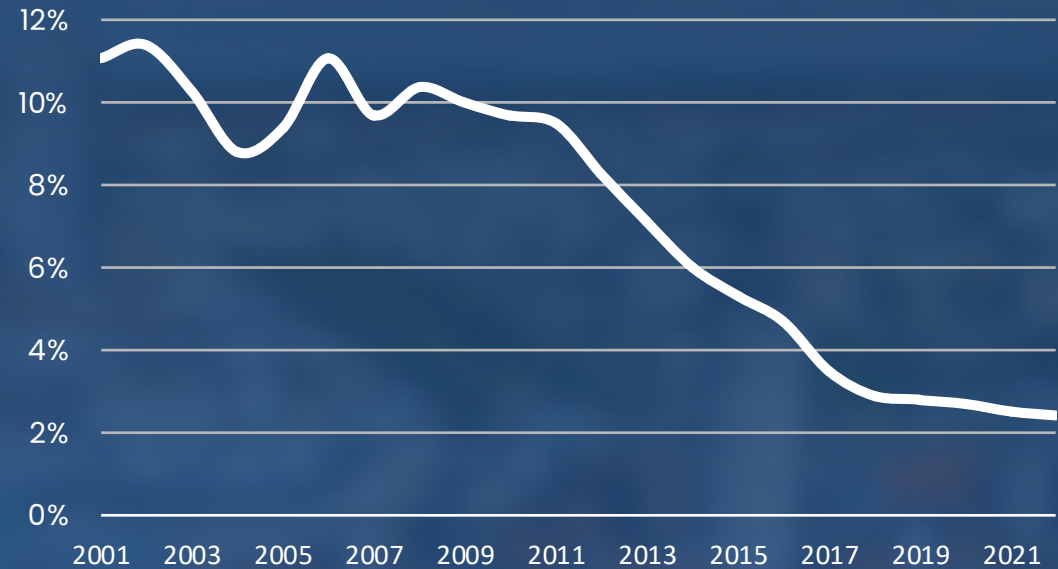
Zoo Leipzig (links) , Hbf Leipzig (rechts) – größter Kopfbahnhof Europas

Dynamik pur: Leipzig wächst – Leerstand sinkt, Mieten steigen.



Rückläufige Leerstandsquote in Leipzig (in %) bis 2022

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica, VALUE Marktdatenbank



628.718

Bevölkerung
+5,4% (zu 2018)



24.575 EUR

Kaufkraft pro Kopf
88,0 (Kaufkraftindex, D. = 100)



2.557

Baufertigstellungen
-3,8% (zu 2022)



1,1 %

Leerstandsquote
44,8 (Leerstandsindex, D. = 100)



Zuzüge / Wegzüge 2024

5.887



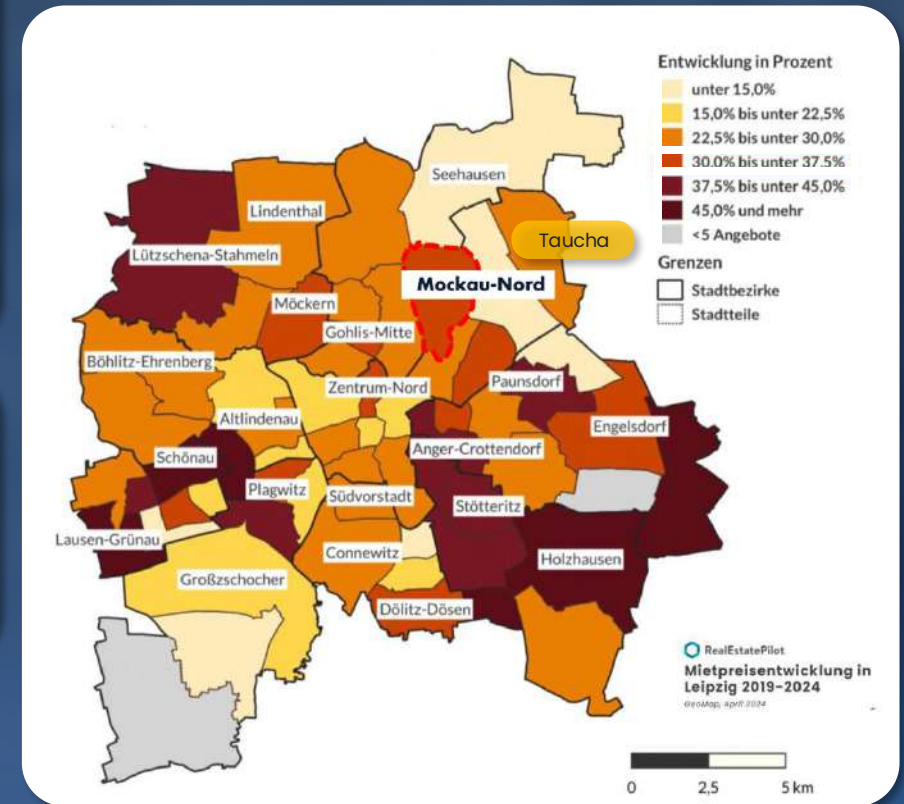
Einwohner insgesamt 2024

632.562

In keiner deutschen Stadt steigen die Mieten so stark wie in Leipzig

Die durchschnittliche Miete bei Neuvermietungen hat 2024 einen Anstieg von **+5,8 %** gegenüber dem Vorjahr. Über die letzten vier Jahre sind die Mieten um rund **30 %** gestiegen.

„Leipzig — guter Zeitpunkt für Kapitalanleger „Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Leipzig steigt... und gleichzeitig wächst die Stadt weiter.“
Quelle: Capital+ Immobilien-Kompass | Stand: 15. März 2024



Die größten regionalen Arbeitgeber – maximal 25 Minuten von Taucha entfernt

Leipziger Gründerzentrum SpinLab unter den Top 15 in Europa



Quelle: <https://www.lvz.de/wirtschaft/regional/leipzig-gruenderzentrum-spinlab-unter-den-top-15-in-europa-WCSZYKH4BE53JHHU7IRA3OEU4.html> Bild: <https://www.spinlab.co/>

Tausende neue Jobs in Leipzig?

3000 neue Arbeitsplätze am Flughafen? Leipzig setzt auf mehrere Großprojekte für wirtschaftliches Wachstum. Über 100 Hektar, gelegen zwischen Airport und Porsche-Werk, nahe am Schkeuditzer Kreuz: Das Areal an der Radefelder Allee im Leipziger Norden hat das Potenzial, die wirtschaftliche Entwicklung in der Messestadt in den kommenden Jahren maßgeblich mitzuprägen. Man will hier noch einmal groß denken, eine stadtprägende Ansiedlung an Land ziehen, wie es mit BMW, Porsche oder Beiersdorf gelungen ist. Denn allen ist bewusst: Viel Platz gibt es in Leipzig nicht mehr.

Quelle: <https://www.wirtschaft-in-sachsen.de/de/tausende-neue-jobs-in-leipzig-blick-auf-vier-grossprojekte/>



Quelle: LVZ



Porsche baut neues Fertigungsgebäude in Leipzig, BMW mit höherer Kapazität

„ ... Der Stuttgarter Autobauer konnte seine Investition von rund 600 Millionen Euro in die Erweiterung des Werkes und den Bau des neuen Elektro-Macan abschließen. ... BMW konnte seinen Werksausbau ebenfalls abschließen.“

BMW Group baut neues Logistikzentrum für Hochvoltbatterien

Quelle: <https://industrie.de/mobilitaet/bmw-group-baut-neues-logistikzentrum-fuer-hochvoltbatterien/> | Stand: 09/23

Leipzig: Wachstumsmagnet der Metropolregion

WirtschaftsWoche

Blühende Standorte: Halle und Leipzig heben ab



Ostmeister Leipzig: Die Sachsenmetropole ist aktuell die dynamischste Stadt der neuen Länder – zu espüren etwa im futuristischen Areal „TechneSphere“.
Bild: dpä Picture-Alliance

Ostdeutsche Städte holen rasant auf, bieten hohe Lebensqualität und wirtschaftliche Dynamik. Viele Städte im Osten klettern daher im Ranking deutlich nach oben. Ein Besuch in Halle und Leipzig.

Hohe Arbeitgeberkonzentration im Norden sichert dauerhafte Beschäftigung und hohe Wohnraumnachfrage

LEIPZIGER VOLKSZEITUNG

Früheres Quelle-Areal

+ Amazon bekommt neues Verteilzentrum im Leipziger Norden

Neugründungen

+ Junge Firmen fliegen auf Sachsen – Leipzig bei Start ups besonders beliebt

Serienproduktion im Werk Leipzig

BMW startet weitere Fertigungslinie für Batteriemodule

BMW's zweite Fertigungslinie im Werk Leipzig startet mit der Produktion von Batteriemodulen. Die Systeme werden im vollelektrischen BMW i4 eingesetzt, der im Münchner Werk gebaut wird.

Für das BMW Group Werk Leipzig ist der Abschied vom BMW i3 mit dem Aufbruch in ein neues Kapitel der Elektromobilität verbunden. In einem nahtlosen Übergang werden dort ab sofort zusätzlich zur bereits seit Mai 2021 bestehenden Fertigung von Hochvoltbatterie-Modulen weitere E-Antriebskomponenten hergestellt. Und schon im kommenden Jahr beginnt an gleicher Stelle die Produktion der nächsten Generation des MINI Countryman – unter anderem mit einem vollelektrischen Antrieb. Damit werden die in den zurückliegenden Jahren aufgebauten Kompetenzen der Belegschaft auf dem Gebiet der Elektromobilität konsequent genutzt und weiter vertieft. Gleichzeitig wird das BMW Group Werk Leipzig zum ersten Standort im weltweiten Produktionsnetzwerk des Unternehmens, an dem BMW und MINI Modelle gemeinsam gefertigt werden.

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

mdr

WOHNEIGENTUM

Immobilienpreise in Leipzig auf Rekordniveau

08. August 2025, 14:32 Uhr

Die Immobilienpreise in Leipzig sind im zweiten Quartal dieses Jahres um 2,9 Prozent gestiegen. Sie haben damit ein neues Rekordniveau erreicht. Das geht aus einer Studie des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) hervor. Demnach gibt es in der Messestadt eine besonders dynamische Entwicklung.

Taucha – eigenständig gewachsen & im direkten Einzugsgebiet der Metropole Leipzig



Aussichtsturm
im Stadtpark

Freibad



Schöppenteich in Taucha



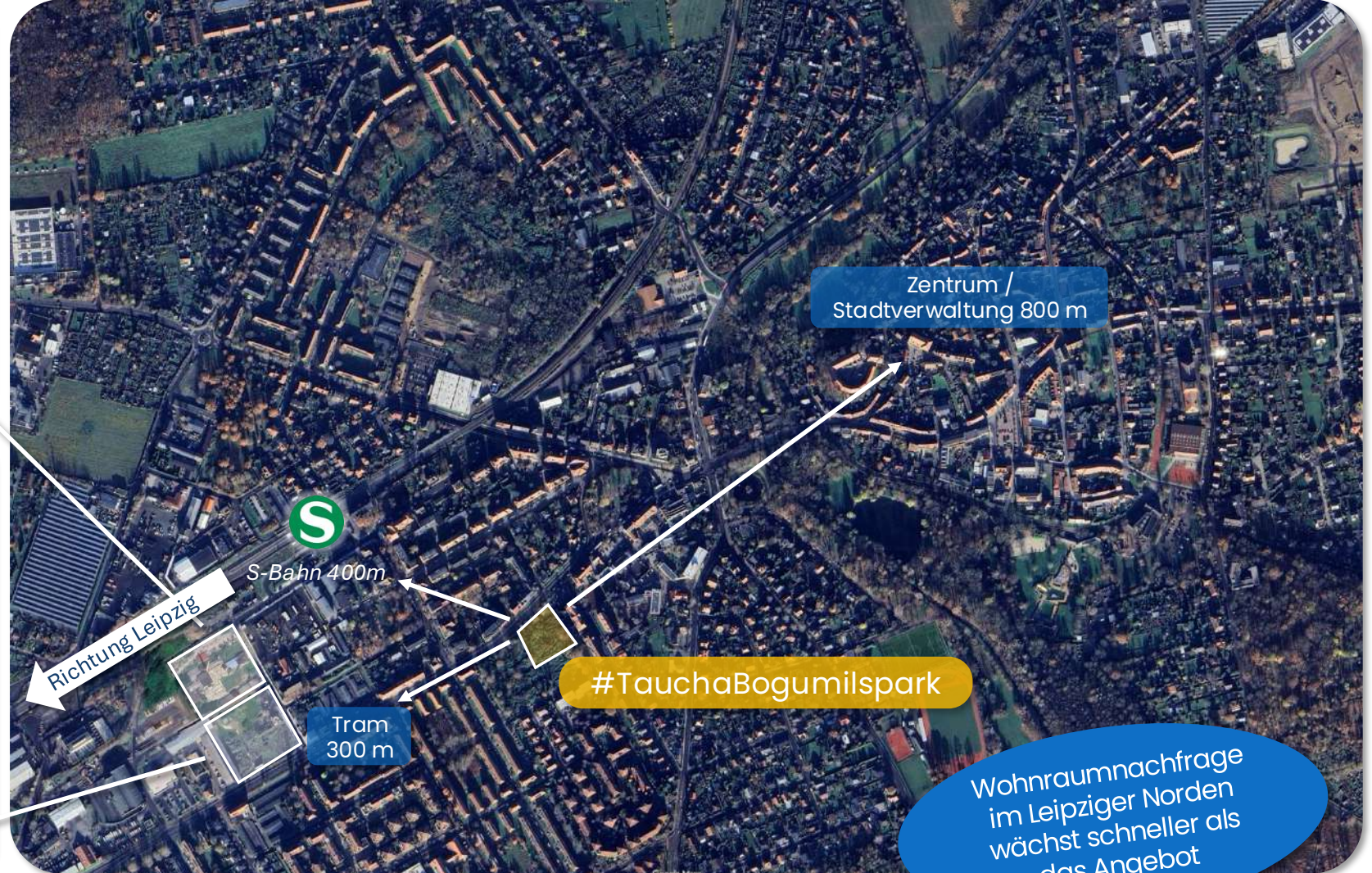
Städtisches Museum



Marktplatz mit regelmäßigem Wochenmarkt

Zentrale Lage mit direkter Anbindung

Taucha profitiert vom Wachstumsdruck der Metropolregion Leipzig





In mehreren Bauabschnitten entsteht hier in moderner Holzhybridbauweise ein neues, hochwertiges Wohnensemble.



Holzhybrid Bauweise sorgt für eine kürzere Bauzeit



1. Bauabschnitt





Vom Grundstück zum Wohnensemble: Der Baustart des Projekts ist erfolgt.



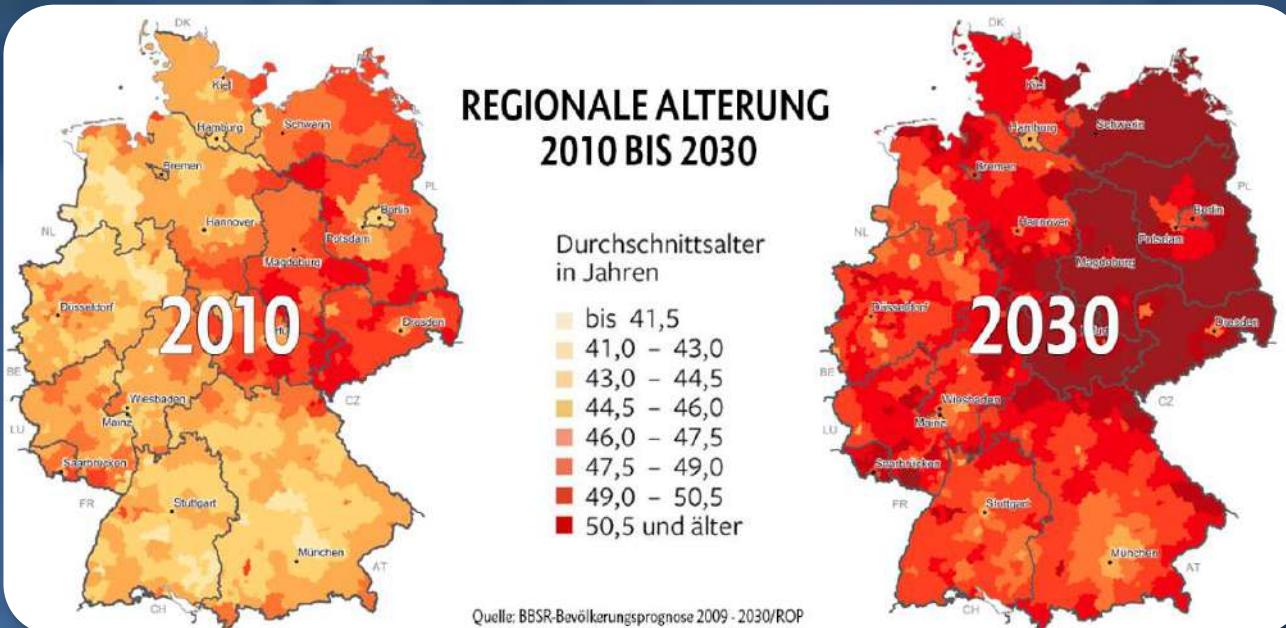
Grundstück im
Januar 2025

Untersuchung Pestel-Instituts für Leipzig: Schon heute fehlen 20.000 Seniorenwohnungen

Graue Wohnungsnot: Deutschland fehlen Millionen Unterkünfte für Senioren

In Deutschland **fehlen 2,2 Millionen altersgerechte Wohnungen**. Das ist eines der Ergebnisse einer am Montag vorgestellten Studie. Dabei wird sich die Situation wohl noch zuspitzen: Die Babyboomer gehen bald in Rente – und der Bedarf steigt. Das Pestel Institut warnt vor einer drohenden Altersarmut durchs Wohnen. Laut den Erhebungen werden **in 20 Jahren mehr als 21 Millionen Menschen zur Altersgruppe 67 plus gehören** – 3,6 Millionen mehr als heute. „In Zukunft werden deutlich mehr Menschen als heute auf staatliche Unterstützung angewiesen sein, **um überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben**“, so die düstere Prognose. (...)

RND, 18.04.2023



Die Babyboomer gehen bis 2035 komplett in Rente. Dann werden in Leipzig rund 14.700 Menschen mehr im Ruhestand sein als heute – insgesamt nämlich rund 128.500. (...) Die Wissenschaftler warnen dabei: „Der Wohnungsmarkt in Leipzig ist mit der neuen Rentnergeneration der geburtenstarken Jahrgänge komplett überfordert. Es fehlen **Seniorenwohnungen**“, sagt Matthias Günther vom Pestel-Institut. (...) **Leipzig rast mit 100 Sachen auf die graue Wohnungsnot zu**“, so Matthias Günther. Der Leiter des Pestel-Instituts nennt dazu konkrete Zahlen: So gibt es aktuell rund 336.000 Haushalte in Leipzig. In 26 Prozent davon leben Senioren. „Bereits heute braucht Leipzig rund 20.000 Wohnungen für die älteren Menschen, die nicht mehr gut zu Fuß sind. Doch diese Seniorenwohnungen gibt der Wohnungsmarkt in Leipzig bei weitem nicht her“, (...) **So wird Leipzig in zwanzig Jahren für rund 29.100 Seniorenhaushalte Wohnungen brauchen**, die zum Leben im Alter passen. Eigentlich sei der Bedarf sogar noch höher, so das Pestel-Institut. „Denn ein Großteil der altersgerechten Wohnungen wird noch nicht einmal von Älteren bewohnt. **Oft nutzen nämlich auch Familien den Komfort einer Wohnung ohne Schwellen**, mit breiten Türen, Fluren und Räumen. (...) Neben dem Neubau sei deshalb vor allem eine Sanierungsoffensive notwendig, um für mehr seniorengerechte Wohnungen in Leipzig zu sorgen. „Doch die ist bislang nicht in Sicht: Das Fatale ist, dass wir dazu politisch nur eine Vogel-Strauß-Taktik erleben. Statt mit einem effektiven Programm fürs Senioren-Wohnen das Problem anzupacken, hat vor allem der Bund den Kopf in den Sand gesteckt und die graue Wohnungsnot seit Jahren ignoriert“, sagt Günther. *Quelle: Leipzig Zeitung, 12. März 2025*

Die Antwort auf eine hohe Nachfrage: ServiceWOHNEN



Das Service-Wohnen-Konzept bietet selbstständiges Wohnen mit der Sicherheit **verlässlicher Unterstützung im Hintergrund**. Den Bewohnern steht ein **großzügiger Gemeinschaftsraum mit Küche, Pflegebad und sanitären Anlagen zur Verfügung**, der Raum für Begegnung, Austausch und gemeinsame Aktivitäten schafft.

Eine **qualifizierte Betreuungsfachkraft** ist täglich vor Ort und dient als feste Ansprechperson. Ergänzend besteht eine erweiterte **Rufbereitschaft** während der Einsatzzeiten mobiler Servicekräfte. Im Bedarfsfall wird Hilfe koordiniert – ohne den Alltag unnötig zu reglementieren.

Unterstützung bei Behördenangelegenheiten, die Zusammenarbeit mit Ärzten und Pflegepersonal sowie Erste-Hilfe-Versorgung im Notfall sorgen für zusätzliche Sicherheit. Gleichzeitig wird gezielt die Eigenständigkeit der Bewohner gefördert und der Aufbau einer aktiven Hausgemeinschaft begleitet. **Regelmäßige Informationen** zu hauseigenen und regionalen Veranstaltungen unterstützen soziale Teilhabe und ein lebendiges Miteinander.

So entsteht ein Wohnumfeld, das Unabhängigkeit respektiert, Sicherheit bietet und Gemeinschaft ermöglicht – angepasst an die Bedürfnisse von heute und morgen.

Von der Planung zur Realisierung: WINCON steht für verlässliche Umsetzung



Erfolgreich vermittelte
Referenzobjekte in moderner
Holzhybridbauweise & über
prognostizierten Mieten
vermietet



Profitiere von höheren Steuervorteilen durch die degressive Abschreibung (AfA) bei Wohnungsneubau

 Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

AfA Entwicklung



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.



Taucha Bogumilspark – Neubau

Beispielgrundriss 2-Zimmer Eigentumswohnung WE A 1.22

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.500 €

mit 56,97 m² Kaufpreis 367.850 € inkl. Stellplatz und Küche

LAGE

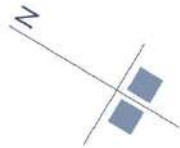
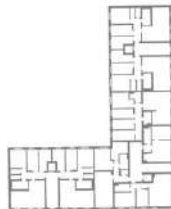
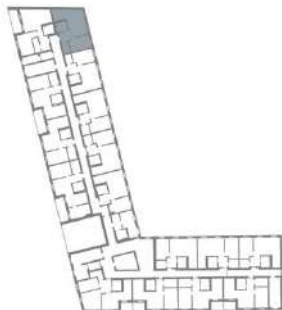
1. OG, HAUS A ServiceWOHNEN

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon
- seniorengerechtes Bad, EBK
- Parkettboden
- Abstellraum
- Stellplatz Nr. 65

WOHNUNG A.22

Balkon ^{1/2}	1,86 m ²
AR	3,24 m ²
Bad	4,80 m ²
Schlafen	12,95 m ²
Wohnen/Kochen	34,12 m ²
GESAMTFLÄCHE	56,97 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabgetreu.
Alle Maße sind ca.-Angaben.



Taucha Bogumilspark – Neubau

100% Finanzierung

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE A 1.22

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.500 €
mit 56,97 m² Kaufpreis 367.850 € inkl. Stellplatz und Küche

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	933 €	Zins 3,66 %**	1.099 €
Steuerersparnis	981 €*	Verwaltung & Rücklagen	92 €
		Tilgung 1,74 %**	554 €
Einnahmen	1.914 €	Ausgaben	1.745 €

Ø 10J monatl.
Invest 230 €

inkl. Sonder-
AfA Jahr 1-4

**169 €
monatlicher Überschuss**

* 70T € zu versteuerndem Einkommen **Hauptdarlehen Z 4,5 %, T 1,5 %; KfW: Z 2,44 %, T 2,07 %

Taucha Bogumilspark – Neubau

100% Finanzierung

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE A 1.22

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.500 €

mit 56,97 m² Kaufpreis 367.850 € inkl. Stellplatz und Küche

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	952 €	Zins 3,57 %	1.059 €
Steuerersparnis	532 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	94 € <hr/>
		Tilgung 2 %	594 € <hr/>
Einnahmen	1.483 €	Ausgaben	1.747 €

Ø 10J monatl.
Invest 230 €

Ab dem 5. Jahr
264 €
monatlicher Investitionsbetrag

* 70T € zu versteuerndem Einkommen

Taucha Bogumilspark – Neubau

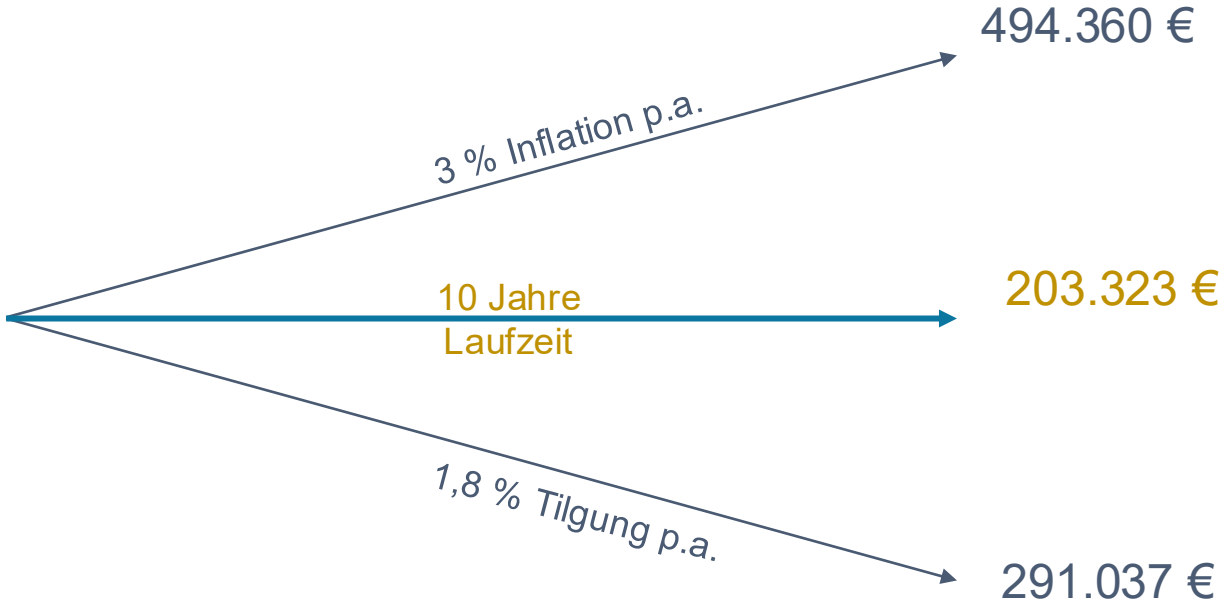
100% Finanzierung

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE A 1.22

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 27.500 €
mit 56,97 m² Kaufpreis 367.850 € inkl. Stellplatz und Küche

Ø 10J monatl.
Invest 230 €

367.850 €
Kaufpreis



144.023 € *
= 15,97 % p.a.

* inkl. Bauzeitinsen

Objektvorstellung

#TauchaBogumilspark

Unter diesem Link oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.



In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

