





Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

Leipzig Löwitz Quartier

45 Neubauwohnungen in bester Lage
fußläufig von der Leipziger Innenstadt entfernt

inkl. degressiver
AfA 5% und
SonderAfA 5%

KfW 40 QNG
Förderung

  www.immobilienaufbau.de #LeipzigLöwitzQuartier




Business Idee

Du investierst in eine der stärksten Kombinationen am Markt: Toplage direkt am Hauptbahnhof Leipzig, fußläufig zur Innenstadt, eingebettet in die größte Quartiersentwicklung der Stadt.

Auf 10,6 Hektar entsteht ein lebendiges, autoarmes Viertel mit Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Restaurants, Hotels, Einzelhandel, Kita und Gymnasium sorgen für dauerhafte Nachfrage und hohe Standortqualität – ein entscheidender Treiber für stabile Mieteinnahmen.

Die 45 Wohnungen sind auf moderne Bedürfnisse ausgerichtet. Gleichzeitig profitierst Du von starken steuerlichen Vorteilen: degressive AfA, Sonder-AfA sowie KfW-Förderung durch den QNG-40-Standard. Ein erfahrenes Entwicklerteam sichert die Umsetzung eines Projekts dieser Größenordnung.

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.

Hier entsteht Lebensqualität und Vermögen

Leipziger Marktplatz



Völkerschlachtdenkmal



Universität am Augustusplatz



Leipzig hat
630.000
Einwohner ✓



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



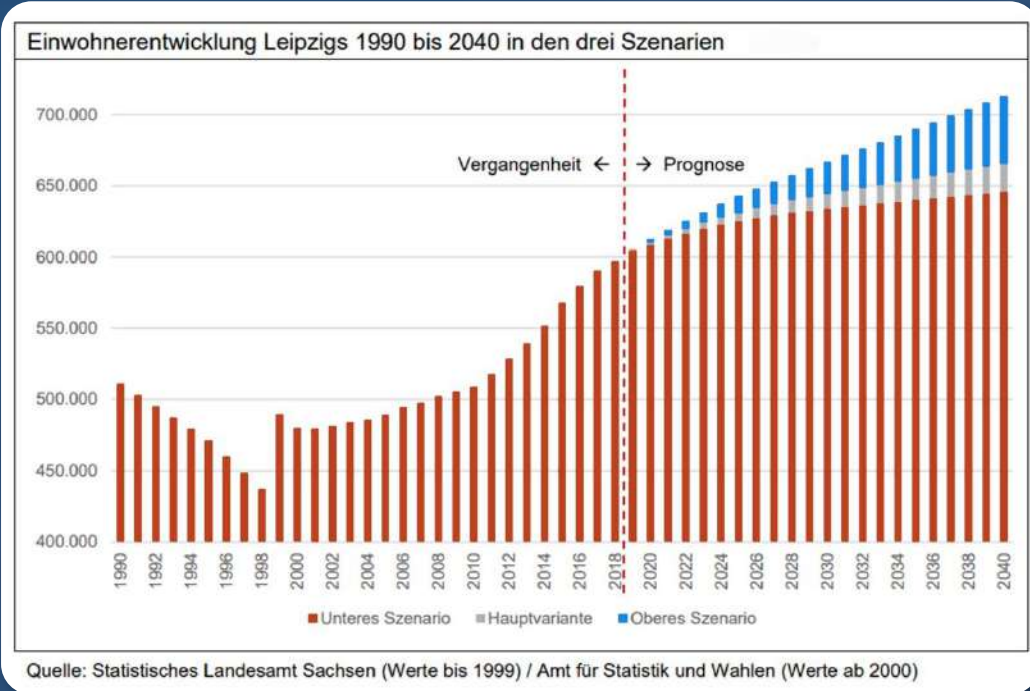
Leipzig zählt
2023 rund
3,8 Mio.
Übernachtungen ✓

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

Rathaus Leipzig

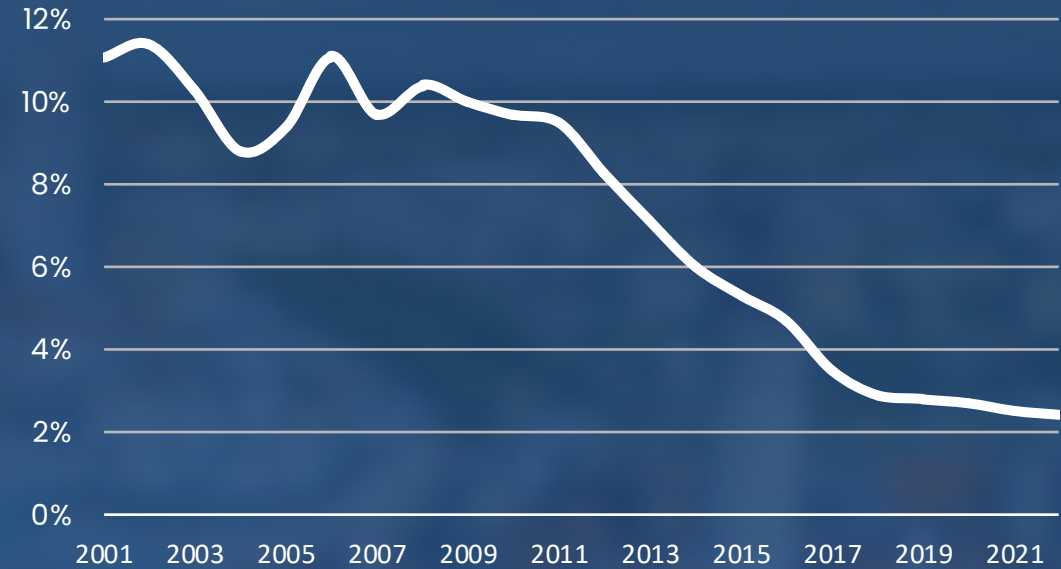


Dynamik pur: Leipzig wächst – Leerstand sinkt, Mieten steigen.



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 2025
+ 4.057



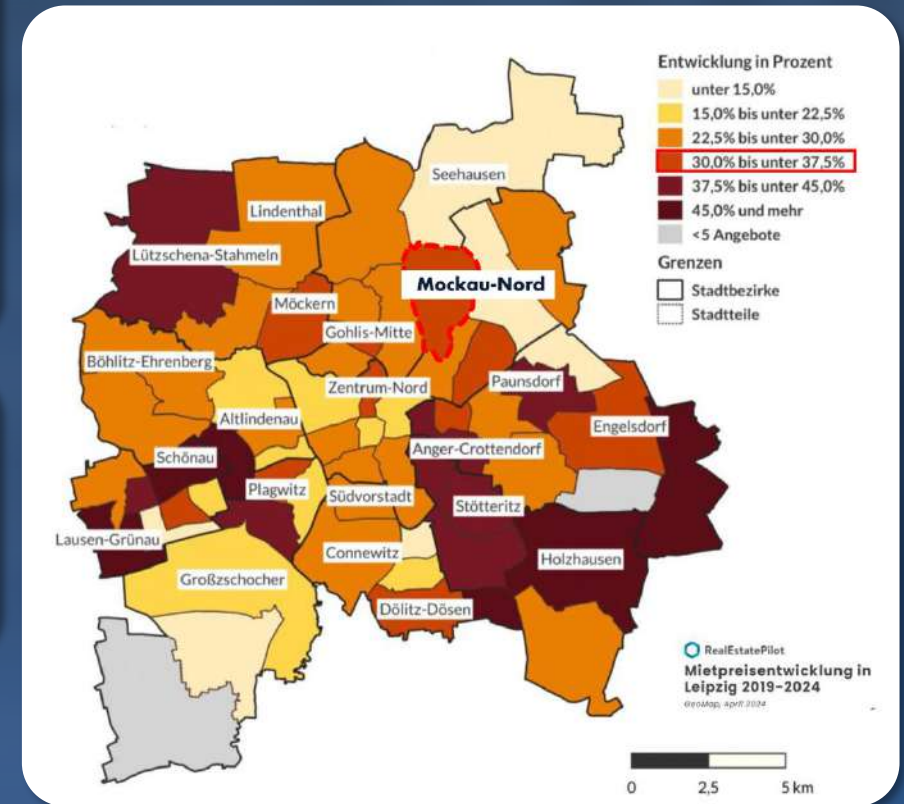
Einwohner insgesamt 2025
633.592

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 **45 %** 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



Arbeitgeber in Leipzig

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 erspüren etwa im futuristischen Areal „TechneSphere“.
Bild: dpa 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.

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

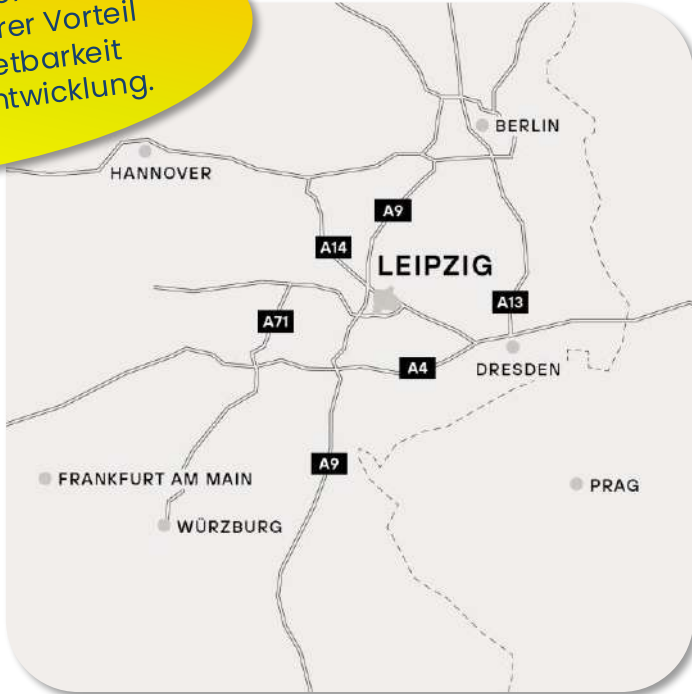
Immobilienpreise in Leipzig auf Rekordniveau

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.

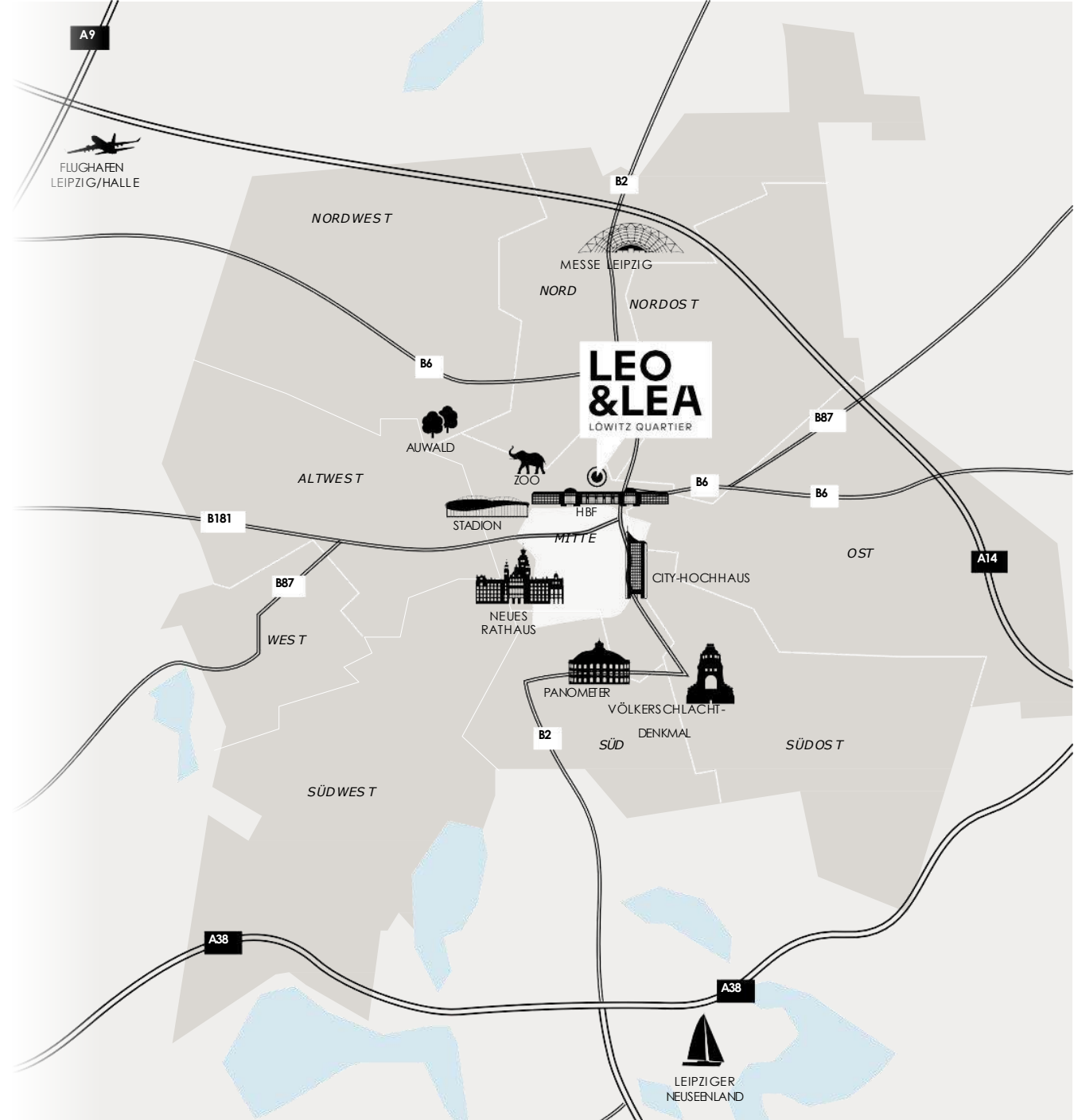
Gut angebunden

Zentrale Lage im Herzen
Deutschlands – ein klarer Vorteil
für Nachfrage, Vermietbarkeit
und langfristige Wertentwicklung.



MIT DER BAHN GUT ANGEKUNDEN:

- 1:10 STD. LEIPZIG – DRESDEN
- 1:15 STD. LEIPZIG – BERLIN
- 3:00 STD. LEIPZIG – FRANKFURT A. M.
- 4:00 STD. LEIPZIG – HAMBURG
- 5:00 STD. LEIPZIG – MÜNCHEN



Früher Einstieg in ein
neu entstehendes
Quartier

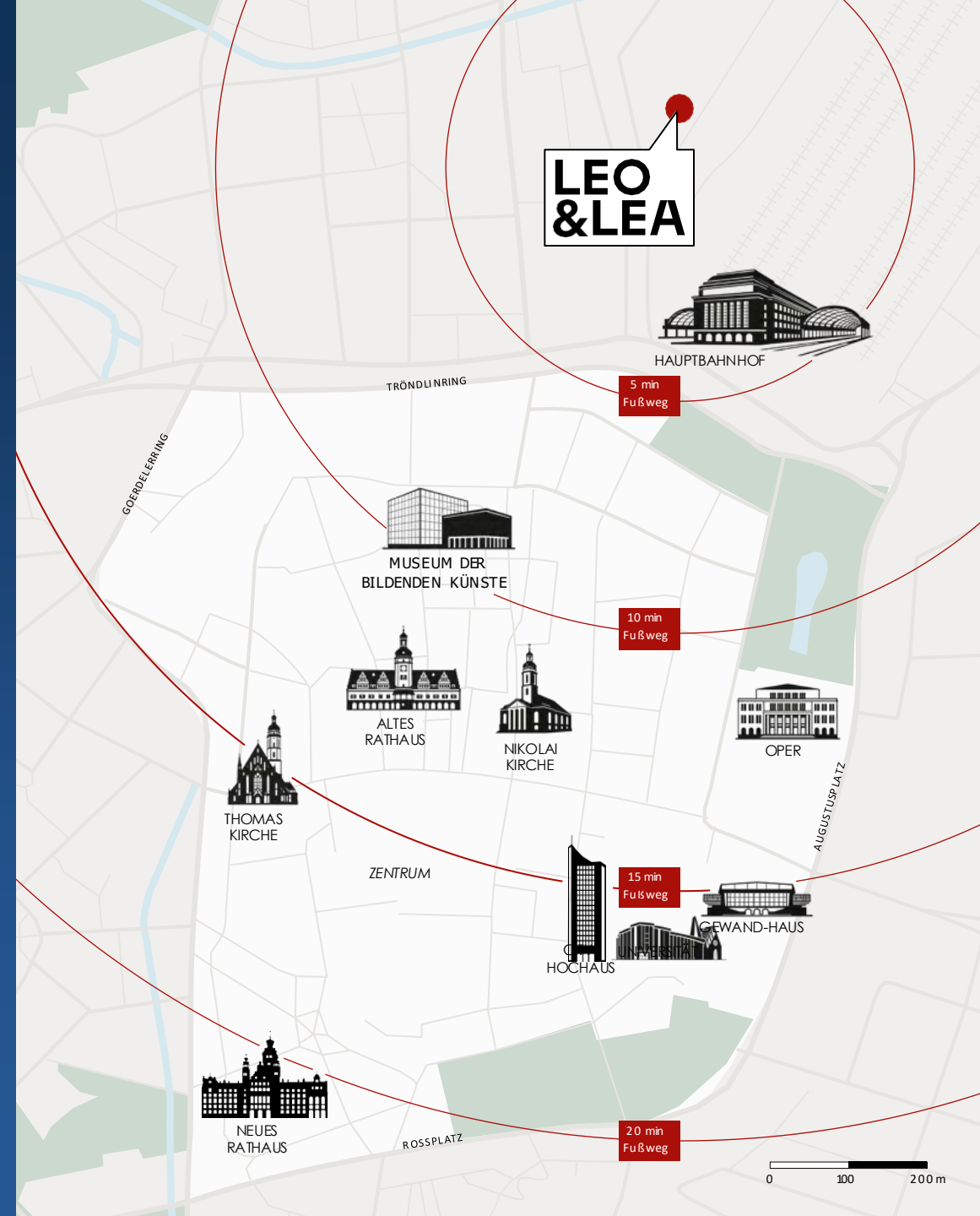
LEO
& LEA
LÖWITZ QUARTIER

Quartiersentwicklung in Premiumlage direkt am Hauptbahnhof

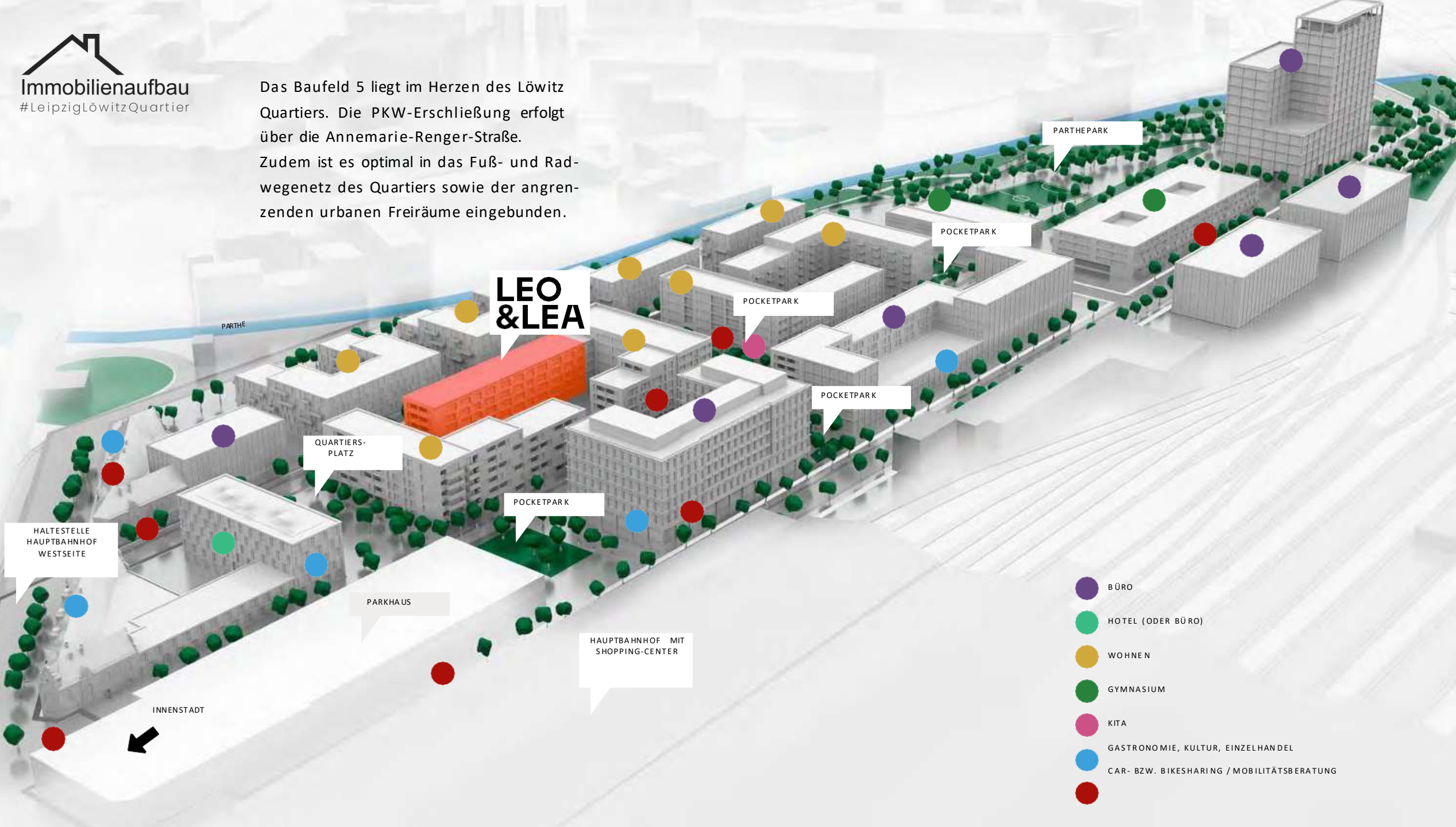
Direkt am Hauptbahnhof Leipzig entstehen auf 130.000 m² rund 500 Wohnungen, 65.000 m² Büro- und Gewerbeflächen sowie vollständige Infrastruktur mit Kita und Gymnasium.

Die zentrale Lage, exzellente Verkehrsanbindung und konsequente Mischnutzung schaffen eine sehr hohe Standortattraktivität mit dauerhaft stabiler Mietnachfrage. Für Dich als Investor bedeutet das: hohe Vermietbarkeit, reduzierte Leerstandsrisiken und ein breites Mieterspektrum.

In kürzester Zeit überall in Leipzig



Das Baufeld 5 liegt im Herzen des Löwitz Quartiers. Die PKW-Erschließung erfolgt über die Annemarie-Renger-Straße. Zudem ist es optimal in das Fuß- und Radwegenetz des Quartiers sowie der angrenzenden urbanen Freiräume eingebunden.



- BÜRO
- HOTEL (ODER BÜRO)
- WOHNEN
- GYMNASIUM
- KITA
- GASTRONOMIE, KULTUR, EINZELHANDEL
- CAR- BZW. BIKESHARING / MOBILITÄTSBERATUNG



Immobilienaufbau
#LeipzigLowitzQuartier

LEO
& LEA





5

Etagen

45

Wohnungen

2

Zimmer

46-74 qm

Wohnfläche

19

Tiefgaragen-
stellplätze

Terrassen,
Balkone und
Loggien

Profitiere von der Entwicklung eines neuen urbanen Zentrums

- **Hohe Standortattraktivität:** Kultur, Gastronomie und Einzelhandel direkt vor der Tür sichern Lebensqualität und fördern dauerhaft starke Mietnachfrage.
- **Breites Mieterspektrum:** Vielfältige Wohnangebote und moderne Büros sprechen unterschiedliche Zielgruppen an – reduziert Klumpenrisiken und Leerstand.
- **Zukunftsfähige Infrastruktur:** Kita, Bildungsangebote und durchdachtes Mobilitätskonzept steigern langfristig die Vermietbarkeit und Standortbindung.
- **Ganzheitliches Quartier:** Arbeiten, Wohnen und Freizeit an einem Ort erhöhen die Aufenthaltsqualität – ein zentraler Treiber für stabile Mieten und Wertentwicklung.



Bauarbeiten haben bereits begonnen



Erdaushub im Dezember 2025

Impressionen Musterwohnung



2-Zimmer-Wohnungen als
Nachfrageanker im Markt

Die Vorteile von KfW-40 QNG auf einen Blick

Finanzielle Vorteile

Zinssicherung durch **KfW-Förderung**:
bis zu 2 % unter Marktzins

bis zu 150.000 € Förderdarlehen
pro Einheit mit langfristiger Zinsbindung

Steuerliche Vorteile: Sonder-AfA in den ersten 4 Jahren
mit 5% zusätzlich zur 5% degressiven Abschreibung

Höhere Eigenkapitalrendite durch geringere
Finanzierungskosten und steuerliche Entlastung



Marktattraktivität

Geringere Energiekosten = **niedrigere Warmmiete**
→ höhere Nachfrage, geringeres Leerstandsrisiko

Höhere Miete
Mietaufschlag von mind. 0,25 €/m² möglich

Moderne Effizienzklasse (A+) steigert Miet-
und Verkaufsattraktivität

ESG-konform – erfüllt Anforderungen institutioneller
Investoren und Mieter mit Nachhaltigkeitsanspruch

Hoher Wettbewerbsvorteil: Nur ca. **9 % der aktuellen
Neubauten** in Deutschland erreichen KfW 40 + QNG-Niveau



KfW 40
QNG

Zukunftssicherheit

Deutlich reduzierter Energieverbrauch:
KfW 40 = nur 40 % Primärenergiebedarf im
Vergleich zum gesetzlich definierten
Referenzgebäude (GEG) → **60 % Einsparung**

Keine energetischen Nachrüstpflichten
bei zukünftigen Gesetzesverschärfungen

Schutz vor steigenden CO₂-Kosten
und regulatorischen Risiken



Wohn- & Bauqualität

Gesundheit & Komfort: Schadstoffarme Baustoffe,
optimierte Trinkwasserqualität, hoher Schallschutz
und sommerlicher Wärmeschutz

Barrierearme und zukunftsfähige Bauweise sorgt für
dauerhafte Vermietbarkeit (altersgerechtes Wohnen)

Gemeinschaftsfördernde Konzepte und nachhaltige
Flächennutzung (z.B. Spielplatz und Begegnungsflächen)

Nachhaltige Energieversorgung durch die Nutzung von PV-
Anlagen, Wärmepumpen oder begrünte Dächer

Staatlich geprüftes Qualitätssiegel garantiert
Transparenz, Vertrauen und Investitionssicherheit

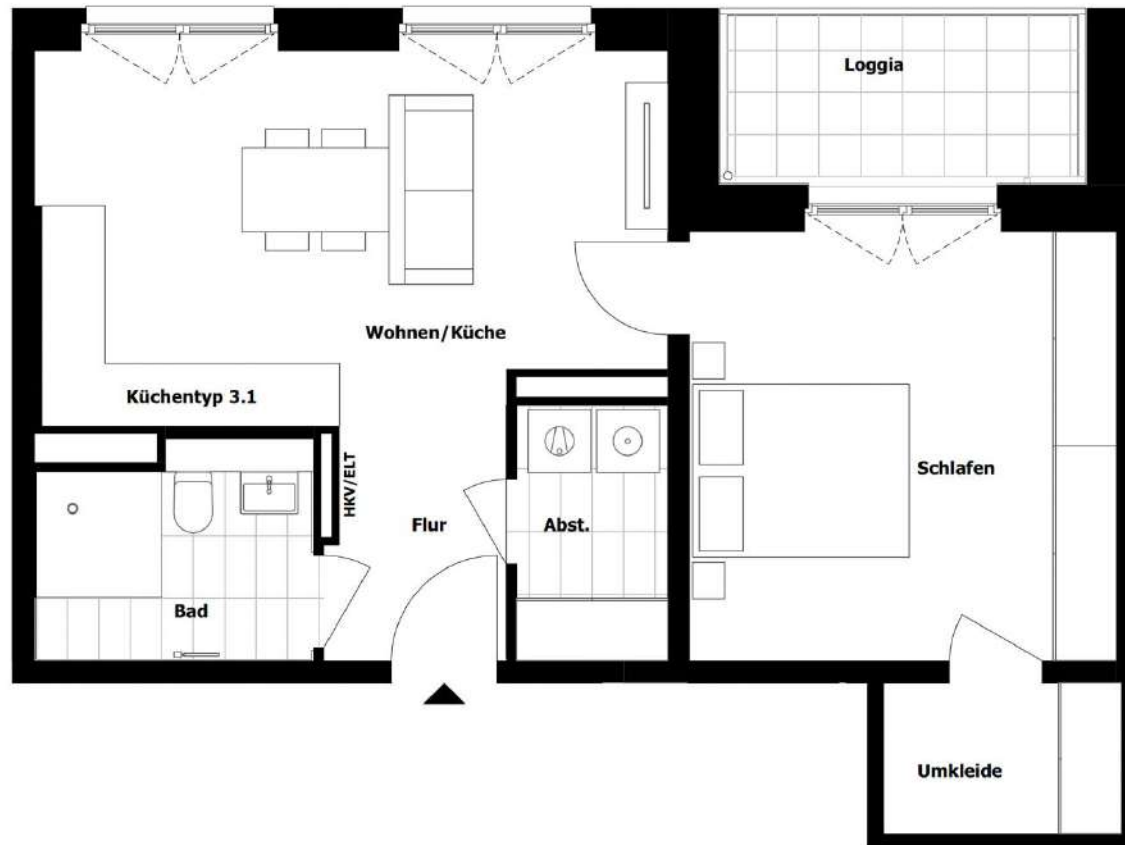


LEO & LEA im Löwitz Quartier – Neubau – WE 1.03

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 30.000 €

mit 57 m² Kaufpreis 398.104 € inkl. Tiefgaragenstellplatz & Küche



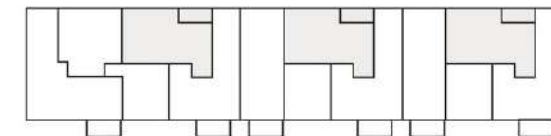
EINZELFLÄCHEN (ca.-Angaben)

Wohnen / Küche	21,3 m ²
Schlafen	16,9 m ²
Bad	5,2 m ²
Flur	3,7 m ²
Abst.	3,5 m ²
Umkleide	3,3 m ²
Loggia	3,1 m ²

0 1 2 m



LAGEPLAN



Innenhofseite

LEO & LEA im Löwitz Quartier – Neubau – WE 1.03

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 30.000 €

mit 57 m² Kaufpreis 398.104 € inkl. Tiefgaragenstellplatz & Küche

Inkl.
Sonder-
AfA nach
§7b

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	999 €	Zins 3,98 %**	1.300 €
Steuerersparnis	1.367 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	128 € <hr/>
		Tilgung 1,71 %**	589 €
Einnahmen	2.366 €	Ausgaben	2.017 €

Ø 10 Jahre mtl.
Investitionsbetrag
184 €

**349 €
monatlicher ÜBERSCHUSS**

* Zu versteuerndes Einkommen: 110.000 €

** Finanzierung: Hauptdarlehen 4,9 % Zins / 1,5 % Tilgung; KfW 2,46 % / 2,06 %

LEO & LEA im Löwitz Quartier – Neubau – WE 1.03

Ab Jahr 5

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 30.000 €

mit 57 m² Kaufpreis 398.104 € inkl. Tiefgaragenstellplatz & Küche

+		-	
Mieteinnahmen	1.045 €	Zins 3,98 %**	1.202 €
Steuerersparnis	640 €*	Verwaltung & Rücklagen	131 €
		Tilgung 1,71 %**	686 €
Einnahmen	1.685 €	Ausgaben	2.019 €

Ø 10 Jahre mtl.
Investitionsbetrag
184 €

334 €
monatlicher Investitionsbetrag

* Zu versteuerndes Einkommen: 110.000 €

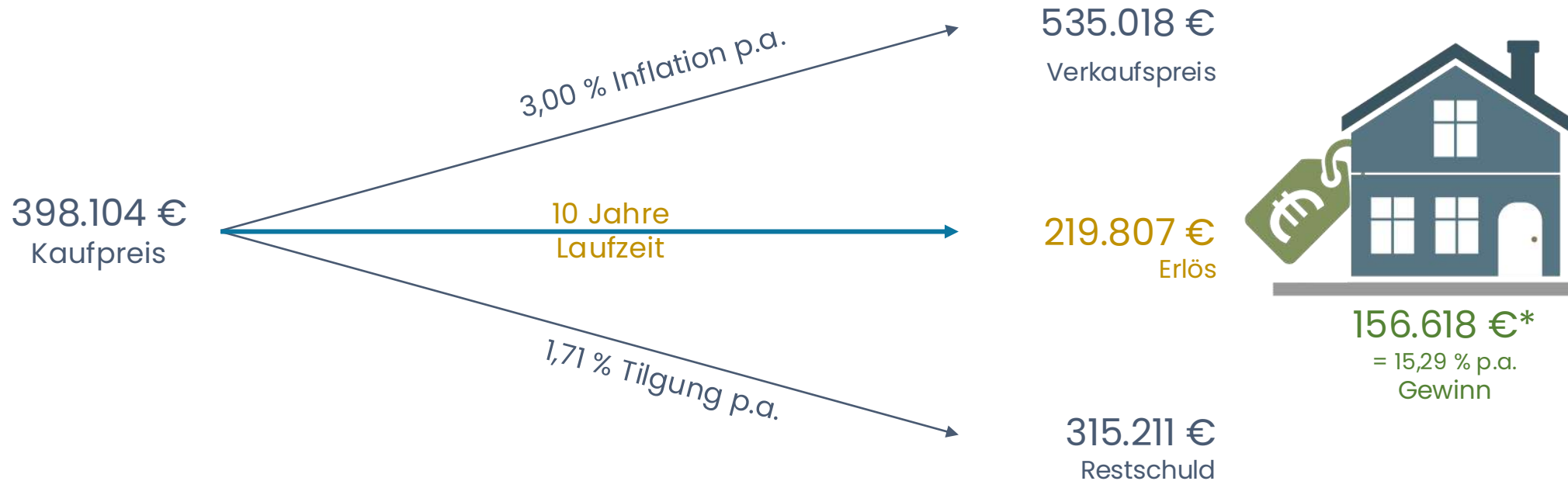
** Finanzierung: Hauptdarlehen 4,9 % Zins / 1,5 % Tilgung; KfW 2,46 % / 2,06 %

LEO & LEA im Löwitz Quartier – Neubau – WE 1.03

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 30.000 €

mit 57 m² Kaufpreis 398.104 € inkl. Tiefgaragenstellplatz & Küche



Objektvorstellung

#LeipzigLöwitzQuartier

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.

