



Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

42 Neubauwohnungen im Neubauquartier Europakarree in Erfurt

  www.immobilienaufbau.de #ErfurtEuropakarreeBaG

KfW 40 QNG





Kaufpreis ab
218.800 €



Eigenkapital ab
16.000 €



mtl. Invest ab
40 €



Erstvermietungsgarantie



Kaufpreis inkl. Küche

Business Idee

Dieses Projekt verbindet die Sicherheit eines etablierten Wohnquartiers mit den Vorteilen eines modernen KfW-40-QNG-Neubaus. Anleger investieren in den letzten Bauabschnitt des Europa Karree II und profitieren von einem Umfeld, das seine Attraktivität bereits bewiesen hat. Die bestehenden Bauabschnitte sind weitgehend fertiggestellt und erfolgreich vermietet, wodurch Risiken deutlich reduziert werden. Die direkte Straßenbahnanbindung, fußläufige Nahversorgung sowie die positive Bevölkerungsentwicklung Erfurts schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Dank attraktiver Einstiegsgrößen und steuerlicher Vorteile eignet sich das Projekt sowohl für Einsteiger als auch für erfahrene Kapitalanleger. Europa Karree II steht für planbaren Vermögensaufbau in einem wachsenden Wohnungsmarkt.

Willkommen in Erfurt

Erfurt gehört zu den wirtschaftlich stärksten Standorten Mitteldeutschlands und profitiert von seiner zentralen Lage innerhalb Deutschlands. Die Stadt entwickelt sich kontinuierlich weiter. Gleichzeitig sorgen die gute Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität für eine stabile Wohnraumnachfrage. Für Kapitalanleger entsteht dadurch ein attraktives Umfeld mit langfristigem Vermietungspotenzial und nachhaltigen Perspektiven für den Vermögensaufbau.

Mitteldeutschlands zentraler Knotenpunkt für Wirtschaft, Mobilität und Wachstum



ICE-Knotenpunkt mit
direkter Anbindung
an wichtige
Wirtschaftsstandorte



Die Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt beschreibt den Wohnungsmarkt als **angespannt** und weist darauf hin, dass zusätzliche Nachfrage unmittelbar **neuen Wohnraumbedarf** erzeugt. Besonders innenstadtnahe und attraktive Wohnlagen profitieren von der **anhaltenden Nachfrage**.

Quelle: Stadt Erfurt, Wohnbedarfsprognose Erfurt 2045, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, abrufbar unter www.erfurt.de (Abruf: Juni 2026).

Erfurt auf einem Blick

- 216.000 Einwohner
- Landeshauptstadt Thüringens
- Zentraler ICE-Knotenpunkt
- Positive Bevölkerungsentwicklung bis 2045
- Anhaltend hohe Wohnraumnachfrage

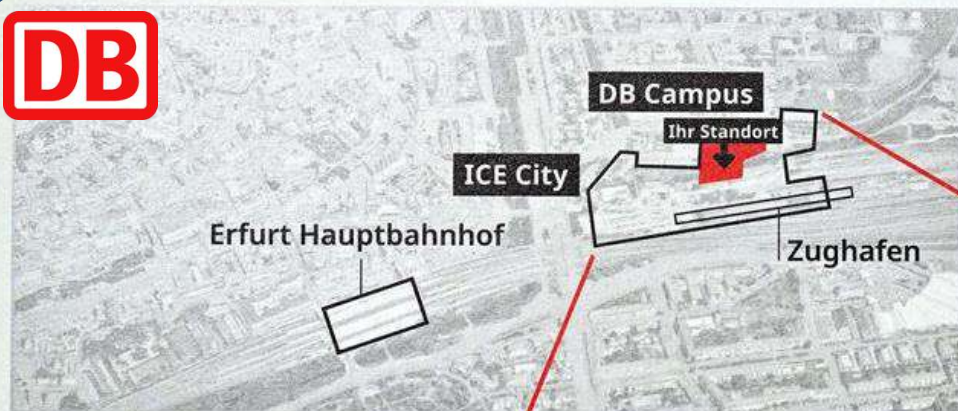
Starke Arbeitgeber sorgen für nachhaltige Wohnraumnachfrage



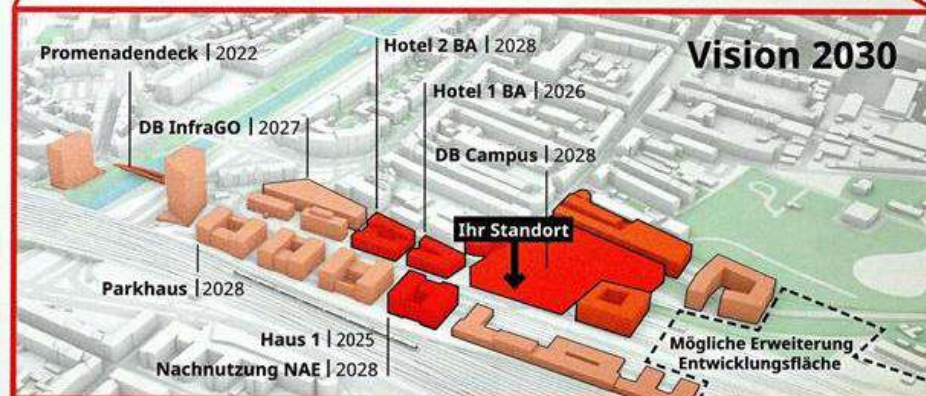
Als Landeshauptstadt Thüringens profitiert Erfurt von einer **breit diversifizierten Wirtschaftsstruktur**. Verwaltung, Gesundheitswesen, Bildung, Technologie, Energieversorgung und Medien schaffen eine stabile Beschäftigungsbasis und sorgen für eine **kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum**. Die Vielfalt der Arbeitgeber reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Branchen und stärkt **die langfristige Vermietbarkeit** am Standort.

Die Deutsche Bahn investiert in den Standort Erfurt

Millioneninvestitionen stärken Erfurt als Bahn- und Ausbildungsstandort.



Stadtquartier ICE-City



Großinvestitionen schaffen neue Arbeitsplätze, stärken die Standortattraktivität und Wohnraumnachfrage.



Deutsche Bahn investiert in Büro- und Ausbildungskomplex

Die Deutsche Bahn sorgt für ein Investitions-Großprojekt in der „ICE City“ in der Thüringer Landeshauptstadt. 2027 soll der erste Neubau fertig sein.

Quelle: Von dpa, 14.10.2025

Europa Karree – Ein Quartier, das bereits funktioniert

Der letzte Bauabschnitt (G) eines etablierten Wohnquartiers



Seit dem ersten Spatenstich begleitet; hohe Kundennachfrage bestätigt die Attraktivität des Europakarrees.

Wohnen im Europakarree

- Straßenbahn-Endhaltestelle direkt am Quartier; in 13 Minuten mit der Bahn am Hbf. Erfurt
- Einkaufszentrum fußläufig erreichbar
- Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Dienstleistungen in der direkten Umgebung
- Schnelle Anbindung an die A71 (ca. 5 km)
- Moderne Neubauqualität mit attraktivem Wohnumfeld im gewachsenen Stadtteil



Sehr gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit

Eines der größten Einkaufszentren Thüringens in fußläufiger Entfernung



Infrastruktur direkt vor
der Haustür steigert die
Attraktivität für Mieter



Zukünftiger
Bauabschnitt G

Bautenstand Mai 2026

Thüringen-Park Erfurt: „Die Erweiterung wird kommen“.

Der direkt angrenzende Thüringen-Park bietet über 100 Geschäfte auf rund 32.000 m² Fläche. Die geplante Erweiterung stärkt die Infrastruktur im Umfeld zusätzlich und erhöht die Attraktivität des Quartiers für Mieter langfristig.

Quelle: Thüringer Allgemeine, „Thüringen-Park Erfurt: Die Erweiterung wird kommen“, 02.10.2025.



Geltungsbereich B-Plan GIS 727 "Erweiterung Thüringenpark"
Untersuchungsraum der faunistischen Betrachtungen

Bauabschnitt G

Moderne Neubauqualität mit KfW 40 QNG

Q4 2028

Fertigstellung

42

Wohnungen

2-3

Zimmer

37-83 qm

Wohnfläche

15

Tiefgaragen-
stellplätze

176

Fahrrad-
stellplätze

- ✓ Letzter Bauabschnitt im Europakarree
- ✓ 5% degressive AfA + 5% Sonder-AfA
- ✓ Effizienzhaus-40-Standard mit QNG-Zertifizierung



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



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)

TG-Plätze sind vorgerüstet für den **Umbau mit Wallboxen**

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

Staatlich geprüftes Qualitätssiegel garantiert
Transparenz, Vertrauen und Investitionssicherheit



Moderne Ausstattung für zeitgemäßes Wohnen



Wohnkomfort, den Mieter heute erwarten

- Smart-Home-System für modernes und komfortables Wohnen
- Digitale Video-Gegensprechanlage
- Energieeffiziente Heizungssteuerung zur Senkung der Nebenkosten
- Elektrische Licht- und Jalousiesteuerung
- Smartphone-basiertes Schließsystem
- Digitale Kommunikation mit der Hausverwaltung
- Zukunftsorientierte Ausstattung für hohe Mieterattraktivität

Moderne Ausstattung steigert Wohnkomfort, Energieeffizienz und Vermietbarkeit.

Günstiger investieren durch Erbbaurecht

Weniger Kapitalbindung, mehr Möglichkeiten für den Vermögensaufbau.

- ✓ **Niedrigerer Kaufpreis**
Der Grundstücksanteil entfällt, wodurch der Einstieg deutlich günstiger ausfällt.
- ✓ **Steuerliche Vorteile**
Die Abschreibung erfolgt auf den gesamten Kaufpreis der Wohnung.
- ✓ **Mehr Liquidität**
Der geringere Kapitalbedarf kann für weitere Investitionen genutzt werden.
- ✓ **Langfristig gesicherte Nutzung**
Erbbaurecht mit 75-jähriger Laufzeit und vertraglicher Verlängerungsoption.
- ✓ **Planbarer Erbbauzins**
Moderater Erbbauzins von 0,70 €/m² Wohnfläche pro Monat.
- ✓ **Volles Wohnungseigentum**
Die Wohnung gehört Ihnen – lediglich das Grundstück wird über das Erbbaurecht genutzt.

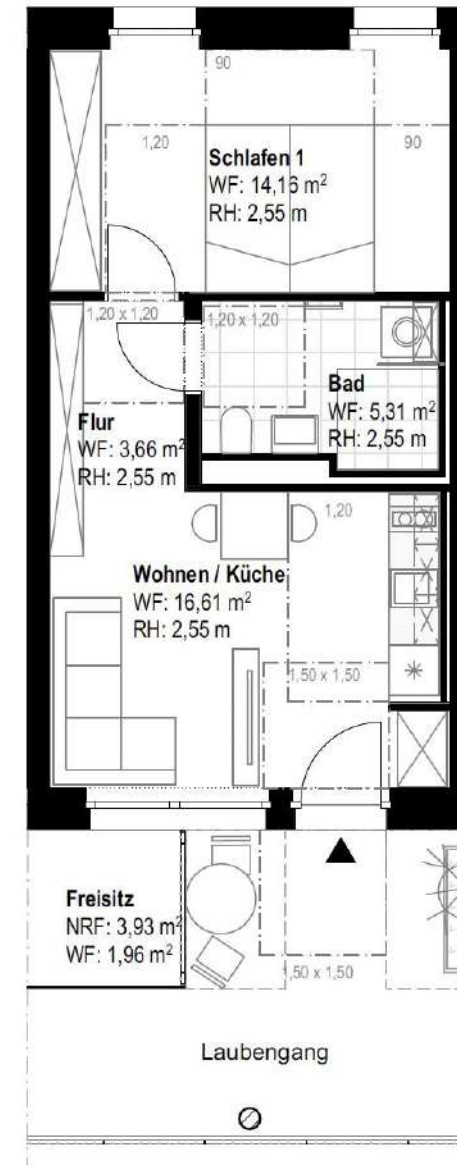
Attraktive
Einstiegspreise durch
Wegfall des
Grundstücksanteils

Erfurt Europakarre Ba G – Neubau – WE G.405

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 18.000 €

mit 41,71 m² Kaufpreis 243.600 € inkl. Küche



Erfurt Europakarre Ba G – Neubau – WE G.405

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 18.000 €

mit 41,71 m² Kaufpreis 243.600 € inkl. Küche

Inkl.
Sonder-
AfA nach
§7b

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	667 €	Zins 3,5 %**	692 €
Steuerersparnis	734 €* 	Verwaltung & Rücklagen	112 €
		Tilgung 1,83 %**	378 €
Einnahmen	1.401 €	Ausgaben	1.182 €

Ø 10 Jahre mtl.
Investitionsbetrag
54 €

219 €
monatlicher ÜBERSCHUSS

* Zu versteuerndes Einkommen: 70.000 €

** Finanzierung: setzt sich zusammen aus Haupt- und KfW-Darlehen

Erfurt Europakarre Ba G – Neubau – WE G.405

Ab Jahr 5

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 18.000 €

mit 41,71 m² Kaufpreis 243.600 € inkl. Küche

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	688 €	Zins 3,5 %**	653 €
Steuerersparnis	358 €*	Verwaltung & Rücklagen	114 €
		Tilgung 1,83 %**	418 €
Einnahmen	1.046 €	Ausgaben	1.185 €

Ø 10 Jahre mtl.
Investitionsbetrag
54 €

139 €
monatlicher Investitionsbetrag

* Zu versteuerndes Einkommen: 70.000 €

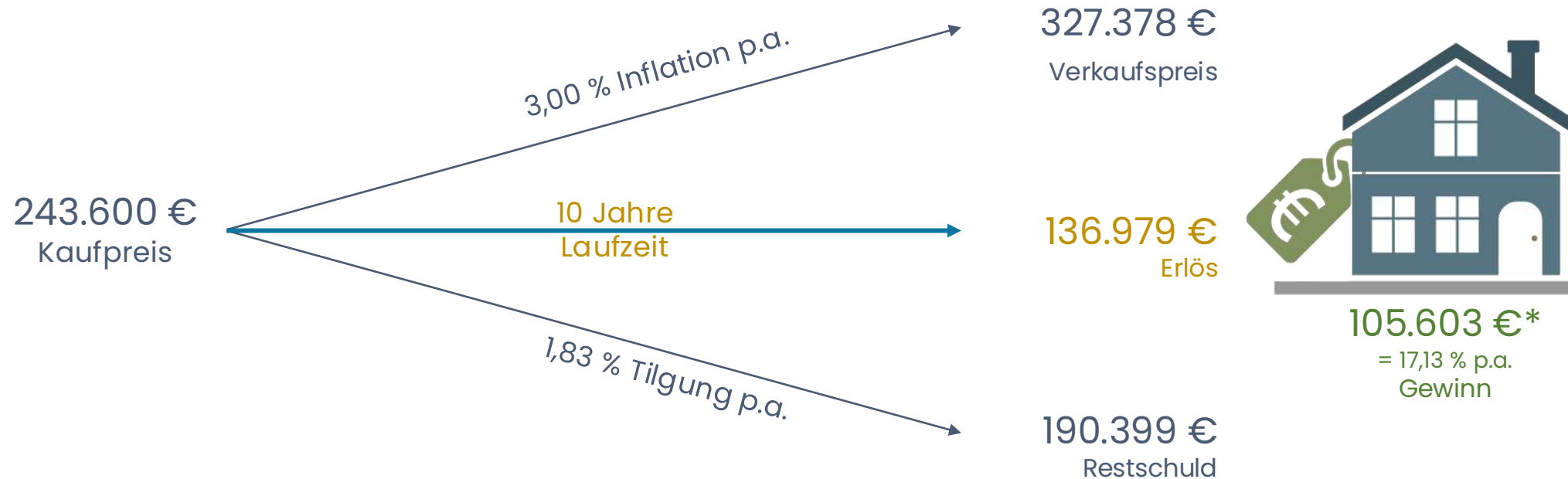
** Finanzierung: setzt sich zusammen aus Haupt- und KfW-Darlehen

Erfurt Europakarre Ba G – Neubau – WE G.405

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 18.000 €

mit 41,71 m² Kaufpreis 243.600 € inkl. Küche



Objektvorstellung

#ErfurtEuropakarreeBaG

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.

