



# EIGENTUMS WOHNUNGEN

EH 40-QNG IMMOBILIE IN DELITZSCH

Auenhöfe, Delitzsch

R ZWEI IMMOBILIEN GMBH  
VERSAILLER STR. 18  
81677 MÜNCHEN

# KEY FACTS

Objektart	Mehrfamilienhaus
Einheiten	6
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	ca. 483
Etagenzahl	3
Bezugstermin	ca. Q3 2026
Baustandard	EH-40-QNG
Stellplätze / Garage	6 / 4
Stellplatzpreis	EUR 8.000,00
Garagenpreis	EUR 25.000,00

Heizungsart	Wärmepumpe
Energieträger	Strom
Energieausweis	folgt
Energieeffizienzklasse	A+
Projektphase	Bauantrag
Ausstattung	Gehoben
Kaltmiete	EUR 12,00/m <sup>2</sup>
Kaufpreis	EUR 4.200,00/m <sup>2</sup>
Außenprovision	3,57% inkl. MwSt.

## PROJEKT AUENHÖFE

# NATURNAHES WOHNEN

Delitzsch ist eine lebenswerte Kleinstadt im Norden Sachsens, die historische Architektur, hohe Lebensqualität und naturnahe Umgebung vereint. Dank der hervorragenden Anbindung an Leipzig und Halle ist Delitzsch ein attraktiver Wohnort für Pendler. Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, der Nähe zum Flughafen Leipzig/Halle sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten bietet die Stadt ideale Voraussetzungen für Arbeiten und Wohnen im Grünen. Als Teil der dynamischen Metropolregion Leipzig verbindet Delitzsch urbane Nähe mit ruhigem Lebensumfeld und zukunftsfähiger Perspektive.

## DER BAUTRÄGER

Die Firma Kapital-Konzept ist seit über 30 Jahren mit der Region Nordsachsen verwurzelt und Garant für viele zufriedene Bauherren. In dieser Zeit wurden zahlreiche moderne Mehrfamilienhäuser im ländlichen Raum errichtet. Im Planungs- und Bemusterungsbüro in Leipzig-Seehausen stehen den Bauherren, Wohnungseigentümern und Mietern erfahrene Planer und Architekten zur Seite. Weitere Infos unter: [www.bau-konzept.com](http://www.bau-konzept.com)







# KOMFORT TRIFFT AUF NACHHALTIGKEIT

Die hochwertigen Wohnungen verfügen jeweils über eine Terrasse oder einen Balkon. Dank einer durchdachten Raumaufteilung und **hochwertiger Ausstattung** entsteht ein einzigartiges Wohngefühl. **Natürliche Baustoffe** wie Holz und Liapor tragen zu einem angenehmen Raumklima bei und schaffen eine behagliche Atmosphäre.

Innovative Heiz- und Kühlsystemen, energieeffiziente Haushaltsgeräte und SMART-Home-Technologien sorgen für eine zukunftssichere, **nachhaltige Wohnlösung**.

Alle Wohnungen erfüllen mindestens den **KfW-40-QNG-Standard** und bieten zusätzlich Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und einen Glasfaseranschluss.







# SERIELLER NEUBAU MIT LIAPOR STEIN AUF STEIN WAR GESTERN

## SERIELLE WANDFERTIGUNG FÜR KURZE BAUZEIT

### SERIELLE FERTIGUNG FÜR MAXIMALE EFFIZIENZ

Die Wandelemente unserer Mehrfamilienhäuser werden **seriell vorgefertigt** – präzise und witterungsunabhängig in einem Werk in Neubrandenburg. Durch die serielle Produktion verlängert sich zwar die Planungsphase, jedoch **verkürzt sich die Bauzeit vor Ort erheblich**. So kann ein komplettes Geschoss innerhalb weniger Tage errichtet werden – schnell, effizient und in gleichbleibend hoher Qualität.

### BLÄHTON - DER BAUSTOFF DER ZUKUNFT

Unsere Gebäude entstehen aus industriell **vorgefertigten Leichtbetonwänden** mit dem Zusatzstoff Blähton - einem natürlichen Rohstoff mit hervorragenden bauphysikalischen Eigenschaften. Die vorgefertigten Wandelemente bieten eine exzellente **Wärmespeicherung**, effektiven **Schallschutz** und hohe **Feuchtigkeitsresistenz**. Dank millimetergenauer Fertigung ermöglichen sie eine schnelle Montage und ein hohes Maß an Ausführungsqualität.



# EFFIZIENT GEBAUT, DAUERHAFT WERTSTABIL

Für Kapitalanleger bedeutet das: eine langlebige, wartungsarme Bausubstanz mit hoher Energieeffizienz – und damit eine nachhaltige Investition mit langfristiger Wertstabilität.



Präzise vorgefertigte Elemente



Kurze,  
wetterunabhängige  
Bauzeit



Keine Baufeuchte,  
sofort bezugsfertig



Effizient schall- und  
wärmedämmend



Langlebig, robust und  
wartungsarm







EG

**WOHNUNG NR. 1 -  
3 ZIMMER**

ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: CA. 83M<sup>2</sup>

KAUFPREIS: 332.000 EUR



EG

**WOHNUNG NR. 2 -  
3 ZIMMER**

ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: CA. 83M<sup>2</sup>

KAUFPREIS: 332.000 EUR





# 1.OG

## WOHNUNG NR. 3 - 3 ZIMMER

1.OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: CA. 79M<sup>2</sup>

KAUFPREIS: 332.000 EUR



# 1.OG

## WOHNUNG NR. 4 - 3 ZIMMER

1.OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: CA. 79M<sup>2</sup>

KAUFPREIS: 332.000 EUR



## 2.OG

### WOHNUNG NR. 5 - 3 ZIMMER

2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: CA. 80M<sup>2</sup>

KAUFPREIS: 336.000 EUR



## 2.OG

### WOHNUNG NR. 6 - 3 ZIMMER

2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: CA. 80M<sup>2</sup>

KAUFPREIS: 336.000 EUR



# HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG

## Qualität trifft Nachhaltigkeit

### **ENERGIEEFFIZIENT & FÖRDERFÄHIG**

- EH-40-Neubau (KfW)
- QNG Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude
- Förderfähig durch KfW-Programme

### **PARKEN & ZUGÄNGLICHKEIT**

- 6 Stellplätze + 4 Garagen
- Barrierearmer Zugang

### **WOHNKOMFORT AUF HÖCHSTEM NIVEAU**

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Fußböden
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Balkon oder Terrasse für jede Einheit
- Großzügige Grundrisse

### **FRISCHWASSERSTATION IN JEDER EINHEIT**

- Geringer Wärmeverlust
- Legionellen-Schutz
- Verbrauchsgerechte Abrechnung

### **NACHHALTIGE HAUSTECHNIK**

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (10 kWp)  
& PV-Speicher (10kW)





# INDIVIDUELLES WOHNKONZEPT DURCH FRÜHZEITIGEN WOHNUNGSKAUF

Wenn Käufer bei der Auswahl der Materialien, der Raumgestaltung oder der Ausstattung mitwirken möchten, ist der frühzeitige Erwerb der Wohnung besonders empfehlenswert. So kann ein individuelles Wohnkonzept entwickelt werden, das auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten ist.



# MIKROLAGE DELITZSCH

## URBAN. NAH. ZUKUNFTSSICHER.

Die Auenhöfe in Delitzsch-West bieten eine moderne Wohnlage mit guter Nahversorgung: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Kitas und Schulen sind schnell erreichbar – ideal für Familien, Paare und Berufstätige. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern: Das BMW- und Porsche-Werk, der Flughafen Leipzig/Halle sowie das Amazon-Logistikzentrum sind in nur 15–20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Diese Lage sichert eine hohe Mietnachfrage und macht die Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Vom nahegelegenen Bahnhof Delitzsch erreicht man den Leipziger Hauptbahnhof in nur ca. 15 Minuten mit der Bahn – ideal für Pendler. Ein zusätzlicher Entwicklungsschub ergibt sich durch das geplante Großforschungszentrum CTC (Center for the Transformation of Chemistry), das Delitzsch als innovativen Wissenschafts- und Technologiestandort stärkt.

Insgesamt verbinden die Auenhöfe naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit und wirtschaftlicher Perspektive – eine zukunftssichere Wohn- und Investmentchance.





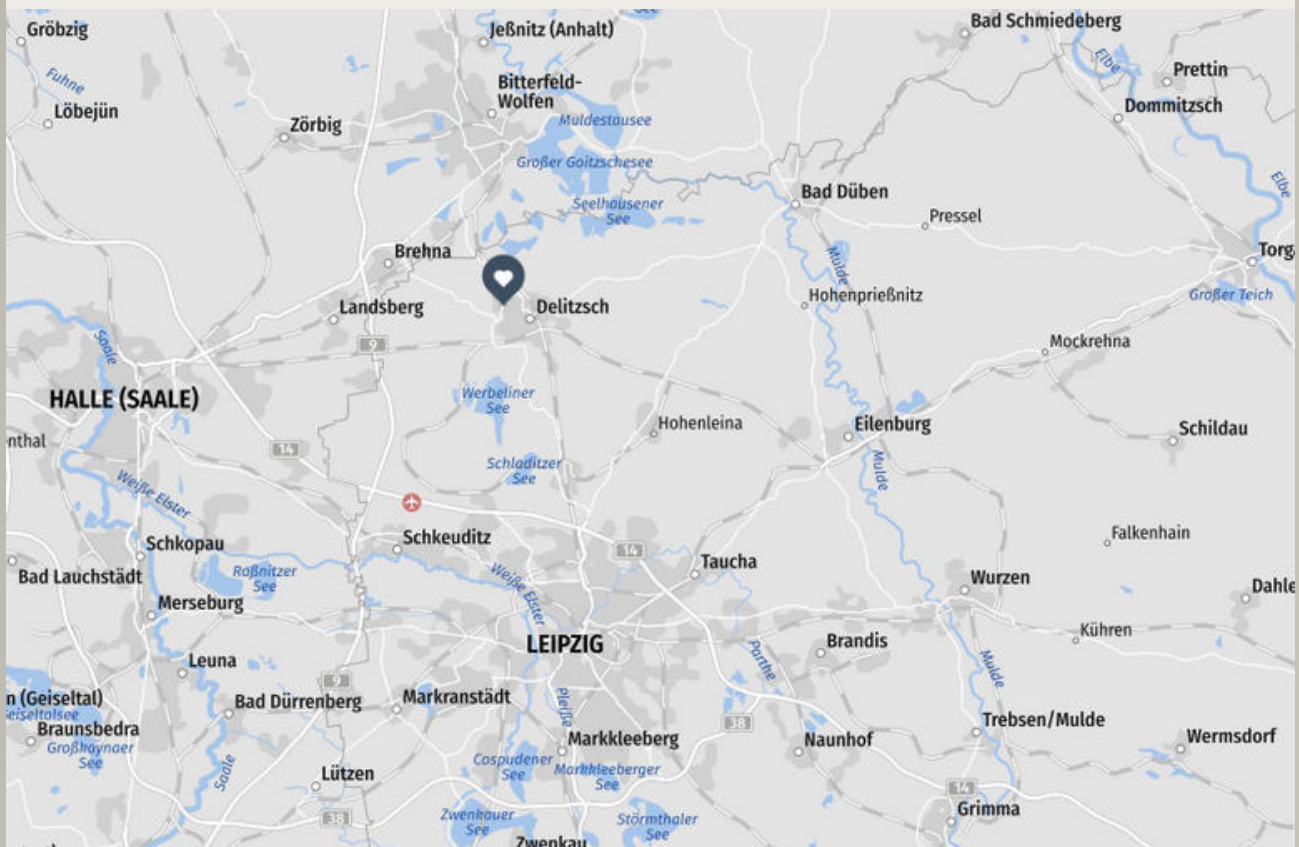
# MAKROLAGE DELITZSCH

## WACHSTUM TRIFFT LEBENSQUALITÄT.

Delitzsch liegt im Landkreis Nordsachsen und befindet sich rund 20 Kilometer nördlich von Leipzig. Die Stadt profitiert in hohem Maße von ihrer Lage im Wirtschaftsraum Leipzig-Halle, einem der bedeutendsten Wachstumszentren in Ostdeutschland. Die Nähe zur Metropolregion Leipzig macht Delitzsch zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, Fachkräfte und Familien.

Verkehrstechnisch ist Delitzsch hervorragend angebunden: Die Bundesstraße B184 sowie die nahegelegenen Autobahnen A9 und A14 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Leipzig, Halle (Saale), Bitterfeld-Wolfen und dem Flughafen Leipzig/Halle. Der Bahnhof Delitzsch bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen nach Leipzig und Halle, wodurch auch Berufspendler optimal angebunden sind.

Durch seine Lage am Übergang zwischen urbaner Infrastruktur und ländlicher Umgebung bietet Delitzsch eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Naherholungsgebiete, wie der nahegelegene Naturpark Dübener Heide oder die Muldeaue, laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein. Damit vereint Delitzsch wirtschaftliche Dynamik mit naturnahem Wohnen – eine Kombination, die zunehmend an Attraktivität gewinnt.



# LEIPZIG & NORDSACHSEN ALS STARKE WIRTSCHAFTSREGION

Leipzig und sein Umland gehören zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Die Kombination aus industrieller Stärke, wachsender Innovationskraft und verkehrsgünstiger Lage macht die Region zu einem gefragten Standort für Unternehmen, Investoren und Projektentwickler.



## **Starker Wirtschaftsraum mit Tradition und Zukunft**

- Bedeutende Industrie mit Werken von BMW und Porsche
- Zahlreiche Zulieferer im Umland – starke regionale Vernetzung
- Flughafen Leipzig/Halle  
als internationales Logistikzentrum (DHL-Hub)



## **Innovationskraft durch Bildung und Forschung**

- Renommeeierte Hochschulen & Institute  
(u.a. Universität Leipzig, Fraunhofer, BioCity)
- Enger Austausch zwischen Forschung und Wirtschaft
- Gut ausgebildete Fachkräfte aus der Region



## **Attraktive Standortbedingungen**

- Stetiges Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum
- Günstige Standort- und Lebenshaltungskosten
- Hohe Lebensqualität & gute Infrastruktur im städtischen und ländlichen Raum



# SICHERHEIT, VERMÖGENSAUFBAU, UNABHÄNGIGKEIT

Der Erwerb einer Immobilie bietet sowohl für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger Vorteile:



Langfristige Kostenstabilität



Vermögensaufbau



Steuervorteile



Wertsteigerung durch  
Nachhaltigkeit



Inflationsschutz



# DURCHDACHTES KONZEPT FÜR KAPITALANLEGER

## ERSTVERMIETUNGSGARANTIE DURCH DEN BAUTRÄGER



2 Jahre Mindestmietdauer



Staffelmiete: 3% p.a. für 5 Jahre



Generierung zusätzlicher Einnahmen  
durch eine Photovoltaikanlage



Option zum Verkauf  
von Strom an den Mieter

Eine Art des Mieterstrom-Modells bietet Eigentümern eine einfache Möglichkeit seinem Mieter den überschüssigen Strom der Photovoltaikanlage zur Verfügung zu stellen. Durch ein modernes System ist die Verwaltung vereinfacht und gewährleistet Kapitalanlegern zusätzliche Einnahmen.

# INVESTITION IM SWEETSPOT STEUERN SPAREN MIT SYSTEM

## WUSSTEN SIE?

Bei der Sonderabschreibung nach §7b EStG können bis zu 5% pro Jahr zusätzlich abgesetzt werden - aber nur bis zu Anschaffungskosten von 4.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## STEUERLICHE OPTIMIERUNG FÜR KAPITALANLEGER

### GENAU HIER SETZEN WIR AN!

Unsere nachhaltigen QNG-Wohnimmobilien liegen **zielgenau bei 4.000 €/m<sup>2</sup>** Gebäudewert - Sie nutzen also den maximal möglichen steuerlichen Vorteil, ohne Potenzial zu verschenken.





# WARUM WIR IN ATTRAKTIVE METROPOLVORORTE INVESTIEREN

Die von uns ausgewählten Standorte in den Metropolvororten zeichnen sich durch nachhaltig moderate Grundstückspreise aus. Das ermöglicht nicht nur hohe Abschreibungspotenziale, sondern auch die vollständige Nutzung der Sonderabschreibung gemäß §7b EStG. Gleichzeitig wird das Risiko vermieden, die gesetzlich festgelegte Obergrenze der Herstellungskosten von 5.200 €/m<sup>2</sup> zu überschreiten – ein entscheidender Vorteil für steueroptimierte Immobilieninvestitionen.

## HOHE NACHFRAGE TRIFFT AUF ATTRAKTIVE MIETPREISE

Mit durchschnittlichen Mietpreisen von **11,00–13,00 €/m<sup>2</sup>** liegen unsere Projekte im Leipziger Umland lediglich etwa **25% unter dem Mietniveau zentraler Innenstadtlagen**. Im direkten Vergleich sind die **Kaufpreise** für Neubauten in Leipzig jedoch **bis zu 60% höher** – vor allem bedingt durch die nicht abschreibbaren Grundstückskosten.

Unsere Standorte im wirtschaftlich aufstrebenden Speckgürtel kombinieren daher ein **hervorragendes Verhältnis** aus **Investitionskosten, steuerlichen Vorteilen und stabiler Mietrendite**.

## IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Optimale Steuerabschreibung durch günstige Grundstückspreise
- Attraktive Mieterträge dank hoher Lebensqualität und Standortattraktivität
- Investition in wachstumsstarke Regionen mit nachhaltiger Perspektive
- Exzellente Anbindung an Leipzig durch moderne Infrastruktur und Mobilitätsangebote

# INVESTITION IM SWEETSPOT WARUM DAS EIN GAMECHANGER IST



Maximale Sonderabschreibung nutzen



Degressive + Sonderschreibung kombinieren



Cashflow steigern & Eigenkapital entlasten



Investition in zertifizierte Nachhaltigkeit



Langfristig wertstabil & gefördert

NUTZEN SIE UNSER  
RUNDUM-SORGLOS-PAKET  
& SICHERN SIE SICH DEN MAXIMALEN  
STEUERVORTEIL

# INVESTITIONSVORTEILE WACHSTUMSCHANCENGESETZ

## STEUERLICHE VORTEILE FÜR KAPITALANLEGER

### Degressive AfA § 7 Abs. 5a EStG

Durch die neue degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG sind **5% Abschreibung pro Jahr** auf den abnehmenden Restwert des Gebäudeanteils möglich –  
für Neubauten mit Baubeginn zwischen dem 01.10.2023 und 30.09.2029. Ein späterer Wechsel zur linearen AfA ist erlaubt.

### Sonderabschreibung § 7b EStG

Zusätzlich bietet § 7b EStG eine Sonderabschreibung von **weiteren 5% jährlich über 4 Jahre**,  
sofern das Gebäude als Effizienzhaus 40 mit **QNG-Zertifikat** gebaut wird und bestimmte Kostenobergrenzen  
(Anschaffungskosten max. 5.200 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche, Abschreibung jedoch nur bis 4.000 EUR/m<sup>2</sup> möglich) eingehalten werden.



Die Kombination beider Modelle ermöglicht eine **Abschreibung von bis zu ca. 38,5%** in den ersten 4 Jahren.



# WIRTSCHAFTLICHKEIT

## BEISPIELKALKULATION - 3 ZW/80m²

Steuerberechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Mieteinnahmen	13.320	13.720	14.131	14.555	14.992
Mietkosten	-912	-923	-934	-945	-957
Abschreibung Gebäude	-17.418	-16.547	-15.720	-14.934	-14.187
Abschreibung Stellplatz	-800	-800	-800	-800	-800
Sonderabschreibung	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	0
Zinsaufwand	-11.597	-11.359	-11.113	-10.858	-10.595
<b>Verlust aus V+V</b>	<b>-33.407</b>	<b>-31.909</b>	<b>-30.435</b>	<b>-28.982</b>	<b>-11.548</b>
Liquiditätsberechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Mieteinnahmen	13.320	13.720	14.131	14.555	14.992
Nebenkosten	-1.320	-1.331	-1.342	-1.353	-1.365
Kreditrate (Bank 3,95%)	-18.877	-18.877	-18.877	-18.877	-18.877
Steuererstattung	14.803	14.139	13.486	12.842	5.117
<b>Liquidität</b>	<b>7.925</b>	<b>7.651</b>	<b>7.398</b>	<b>7.167</b>	<b>-134</b>
EK Rendite	39,12%	39,12%	39,19%	39,33%	23,77%

Steuerberechnung	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Mieteinnahmen	15.442	15.905	16.382	16.873	17.380
Mietkosten	-969	-982	-995	-1.008	-1.022
Abschreibung Gebäude	-13.478	-12.804	-12.164	-11.555	-10.978
Abschreibung Stellplatz	-800	-800	-800	-800	-800
Sonderabschreibung	0	0	0	0	0
Zinsaufwand	-10.324	-10.043	-9.752	-9.452	-9.142
<b>Verlust aus V+V</b>	<b>-10.129</b>	<b>-8.724</b>	<b>-7.329</b>	<b>-5.942</b>	<b>-4.562</b>
Liquiditätsberechnung	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Mieteinnahmen	15.442	15.905	16.382	16.873	17.380
Nebenkosten	-1.377	-1.390	-1.403	-1.416	-1.430
Kreditrate (Bank 3,95%)	-18.877	-18.877	-18.877	-18.877	-18.877
Steuererstattung	4.488	3.865	3.247	2.633	2.021
<b>Liquidität</b>	<b>-325</b>	<b>-497</b>	<b>-651</b>	<b>-787</b>	<b>-906</b>
EK Rendite	12,96%	13,11%	13,33%	13,62%	13,96%

Ø-EK-Rendite p.a.

**24,75%**

Annahmen: Kaufpreis: 336.000; Eigenkapital: 45.000;  
Nebenkosten: ca. 36.000; Zins (Bank/KfW): 3,95%/2,85%;  
Tilgung (Bank/KfW): 1,50%/3,00%; Steuersatz: 42,00%

HINWEIS: DIE INHALTE DIESES EXPOSÉS STELLEN KEINE STEUER- ODER  
RECHTSBERATUNG DAR. BITTE KONTAKTIEREN SIE IHREN STEUERBERATER.



R Zwei Immobilien GmbH



Versailler Str. 18  
81677 München



089 999 39 630



[www.r2immobilien.com](http://www.r2immobilien.com)