

NEUBAU & DENKMAL als Kapitalanlage

Leipzig Lindenau

hafenwerk
LEBEN AM WASSER



1

Unser Unternehmen

LEWO – Immobilien mit Zukunft

Ihr zuverlässiger Partner für nachhaltige Immobilieninvestments

 **LEWO** AG

Projektentwickler
(Bestandsimmobilien,
Denkmal- und Neubauprojekte)

 **LEWO** PLAN

Generalunternehmer

 **LEWO** IMMOBILIEN

Immobilienmanager



Von der Projektentwicklung bis hin zur
nachhaltigen Verwaltung – LEWO Alles aus einer Hand.

Drei Jahrzehnte LEWO: Immobilien mit Weitblick und Substanz



30

Jahre Erfahrung
(Gründung 1995, inhabergeführt)



über **100**

Mitarbeiter



150

Immobilien fertiggestellt



ca. **2.550**

Verwaltungseinheiten

LA VIDA – Casa Mia, Leipzig



Am Klangberg, Leipzig



GAP Gästehaus am Park, Leipzig



LA VIDA - NOVA, Leipzig



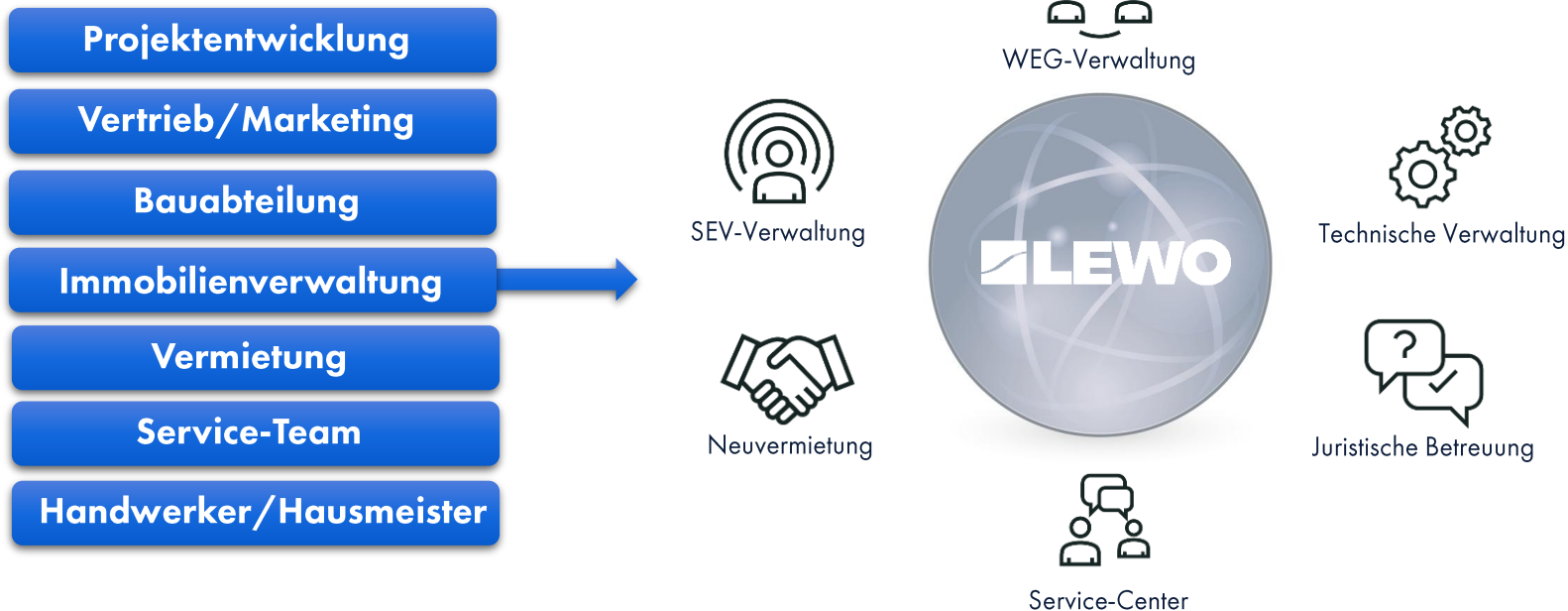
PURA, Leipzig



LA VIDA, Leipzig



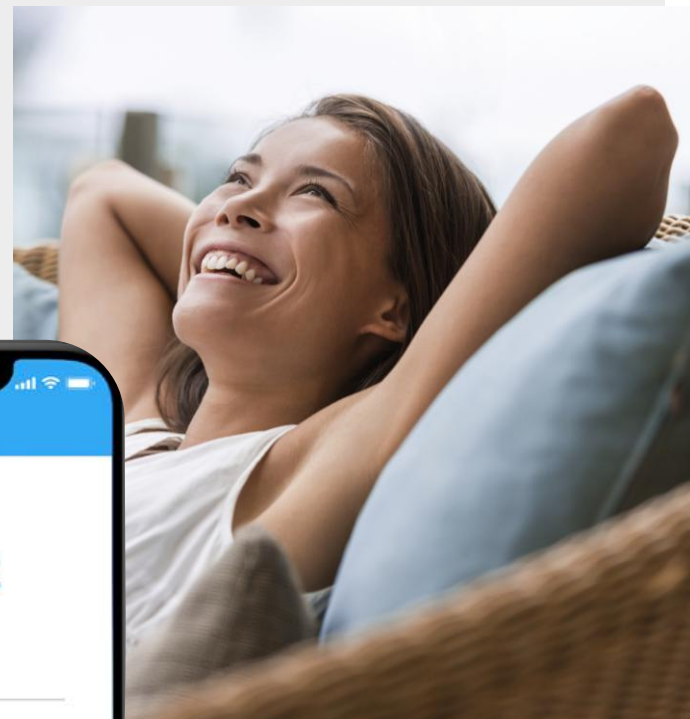
So sind wir aufgestellt: Spezialisten für jeden Schritt im Immobilienzyklus



Hausverwaltung online mit HOMECASE

Die Vorteile konkret:

- ✓ Schnelle und direkte Kontaktaufnahme mit Ihrem Verwalter
- ✓ Stärkung der Hausgemeinschaft
- ✓ Nachweisbare Dokumentation (bei Versicherungsschäden o. ä.)
Ihre Dokumente sind geschützt und zentral immer einsehbar
- ✓ Plattformunabhängig – Sie können HOMECASE via Website, iOS App & Android App nutzen
- ✓ Ein digitales Schwarzes Brett für jeden registrierten Hausbewohner jederzeit erreichbar



Wie funktioniert ein Servicepool?

WIRTSCHAFTLICHE SICHERHEIT DURCH SOLIDARPRINZIP



EINNAHMEN

Die **Bruttomieten** + Mieten-
aufstockung aller Wohnungen
fließen auf ein gemeinschaft-
liches Servicepoolkonto.



AUSGABEN

Alle Ausgaben werden vom gemein-
samen Servicepool-Konto bezahlt:
z. B. Betriebskosten, Heizkosten,
Instandhaltungsrücklagen, Ver-
waltungsgebühren, Leerstandskosten,
Neuvermietungen, Reparaturen und
Sonstiges.



ERGEBNIS

Auszahlung in 12 gleichblei-
benden monatlichen Vorauszah-
lungen (unter Berücksichtigung
einer Liquiditätsreserve) + eine
Jahresabrechnung.

Vorteile LEWO-Servicepool

- ✓ regelmäßige und gleichmäßige Auszahlungen
- ✓ kein Leerstandsrisiko
- = Sicherheit und Zufriedenheit

Gelebte Transparenz & Informationsfluss

Jeder Bautenstandsbericht zeigt alle Wohnungen und jeden Raum.

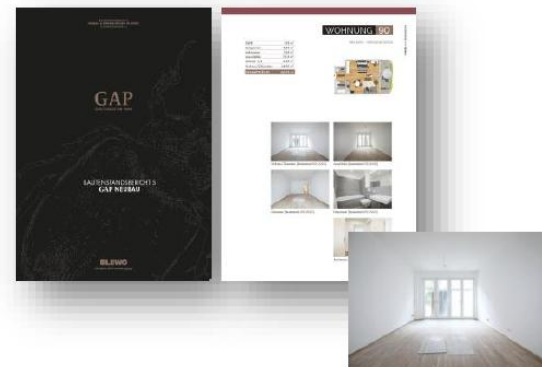
„Schritt für Schritt dokumentiert“



ROHBAU



ROHINSTALLATION



BEZUGSFERTIGKEIT

Wir erreichen eine höhere Miete als
prognostiziert

ca. 30-45%

Bsp.: KLANGBERG
(2024)

bis **30%**

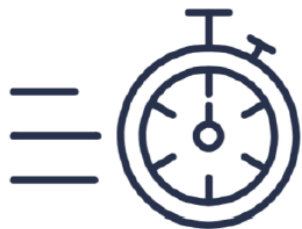
Bsp.: PURA
(2024)

bis **35%**

Bsp.: LA VIDA – NOVA
(2024-2025)

bis **45%**

Wir sind immer früher fertig



30

Projekte fertig in den
letzten 5 Jahren



ALLE

fristgerecht



28

früher als geplant
fertiggestellt



10

Projekte mehr als
1 Jahr früher fertig

2

Standort Leipzig

Top Reiseziel urban, grün und zukunftsorientiert.

LEIPZIG: Platz 4 der lebenswertesten Städte in Europa

„In einer Umfrage der Europäischen Kommission belegt Leipzig den vierten Platz im Ranking der lebenswertesten Städte Europas. Gemessen wurde unter anderem die Bereiche Infrastruktur, Gesundheitswesen, Kultur, Sicherheit, Umwelt, Bildung und Arbeitssituation.“



Leipzig hat
633.592
Einwohner



Quelle: Leipzig.de 31.12.2025



Prognose bis 2040:
Leipzig soll mehr als
10%
wachsen!



Quelle: LVZ 09.04.2024



Leipzig zählt
2024 rund
3,8 Mio.
Übernach-
tungen



Quelle: LVZ 04.07.2025

Leipziger Gründerzentrum SpinLab unter den Top 15 in Europa



Top Challenger in
Europe / Top 25
worldwide

UBI Global World Benchmark
Study



Finalist Top 5
Hottest
Accelerators

The Europas Tech Startup
Awards



2nd Best Startup
Accelerator in
Germany

According to Venionaire
Capital



Top 3 Startup
Accelerator in
Germany

According to Handelsblatt/
RPH Cologne

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?

3.000 neue Arbeitsplätze am Flughafen? Leipzig setzt auf mehrere Großprojekte für wirtschaftliches Wachstum. Über 100 Hektar, gelegen zwischen Airport und Porsche-Werk, nahe am Scheuditzer 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 stadtpregende 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/>

<https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen/leipzig/leipzig-leipzig-land/porsche-zweites-modell-autobauer-100.html> (15.12.2025)



Porsche baut neues SUV-Modell in Leipzig

"Mit der Vergabe an den Standort Leipzig stärken wir zusätzlich die Wettbewerbsfähigkeit und Flexibilität des Standortes", erklärte Produktionsvorstand Albrecht Reimold. Werkschef Gerd Rupp sprach von einem starken Signal für Leipzig.



Leipzig verteidigt Spitzenplatz im Rendite- Risiko Ranking 2026

Zu diesem Ergebnis kommt das aktuelle Rendite-Risiko Ranking 2026 der Lübke Kelber AG, das erstmals 135 deutsche Wohnimmobilienmärkte untersucht. Entscheidend für diese Ergebnisse waren fünf Kategorien: Bevölkerung, Sozioökonomie, Wohnungsmarkt, Miet- und Kaufpreise sowie Lebensqualität.

Quelle: Rendite-Risiko Ranking 2026 | Wohninvestments profitieren von steigenden Mieten und überdurchschnittlicher Ertragssicherheit | Stand: 06. März 2026



Leipzig eine der dynamischsten Städte Deutschlands

„Für die Auswertung wurden verschiedene Indikatoren in den Bereichen Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Lebensqualität und Immobilienmarkt miteinander verglichen. Das Städteranking wird jährlich von der «Wirtschaftswoche», dem Portal Immoscout und dem IW-Institut aufgelegt.“

Quelle: <https://www.zeit.de/news/2023-11/16/leipzig-eine-der-dynamischsten-staedte-deutschlands> | Stand: 16. November 2023



Mieten in Leipzig: 25 Ortsteile oberhalb zehn Euro

In den vergangenen fünf Jahren hat sich das Wohnungsangebot in Leipzig halbiert. Zugleich sind die verlangten Kaltmieten um fast die Hälfte geklettert. So liegen nun 25 der 63 Leipziger Ortsteile bei Kaltmieten oberhalb von zehn Euro pro Quadratmeter. Im Jahr 2024 waren es erst 18 Stadtteile.

Quelle: lvz.de Artikel: So hoch sind die Mieten für freie Wohnungen in allen 63 Leipziger Stadtteilen Stand: 07.02.2026

2024: Lebensadern der Stadt: Leipzig investiert 1,3 Milliarden Euro

„493 Millionen Euro will die Verwaltung in diesem Jahr in die Zukunft der Stadt investieren, 37 Millionen Euro mehr als im letzten Jahr. Die Unternehmen der Kommunalwirtschaft planen im laufenden Jahr mit einem Investitionsvolumen von 835 Millionen Euro.“

Quelle: Stadt Leipzig | Stand: 14. Februar 2024



ZIEMLICH BULLISH

Wie im Fußball spielt Leipzig auf dem Immobilienmarkt ganz oben mit. Die Mieten liegen bald auf Westniveau, nur die Kaufpreise hinken hinterher.

Quelle: <https://www.capital.de/immobilien/immobilienmarktLeipzig>

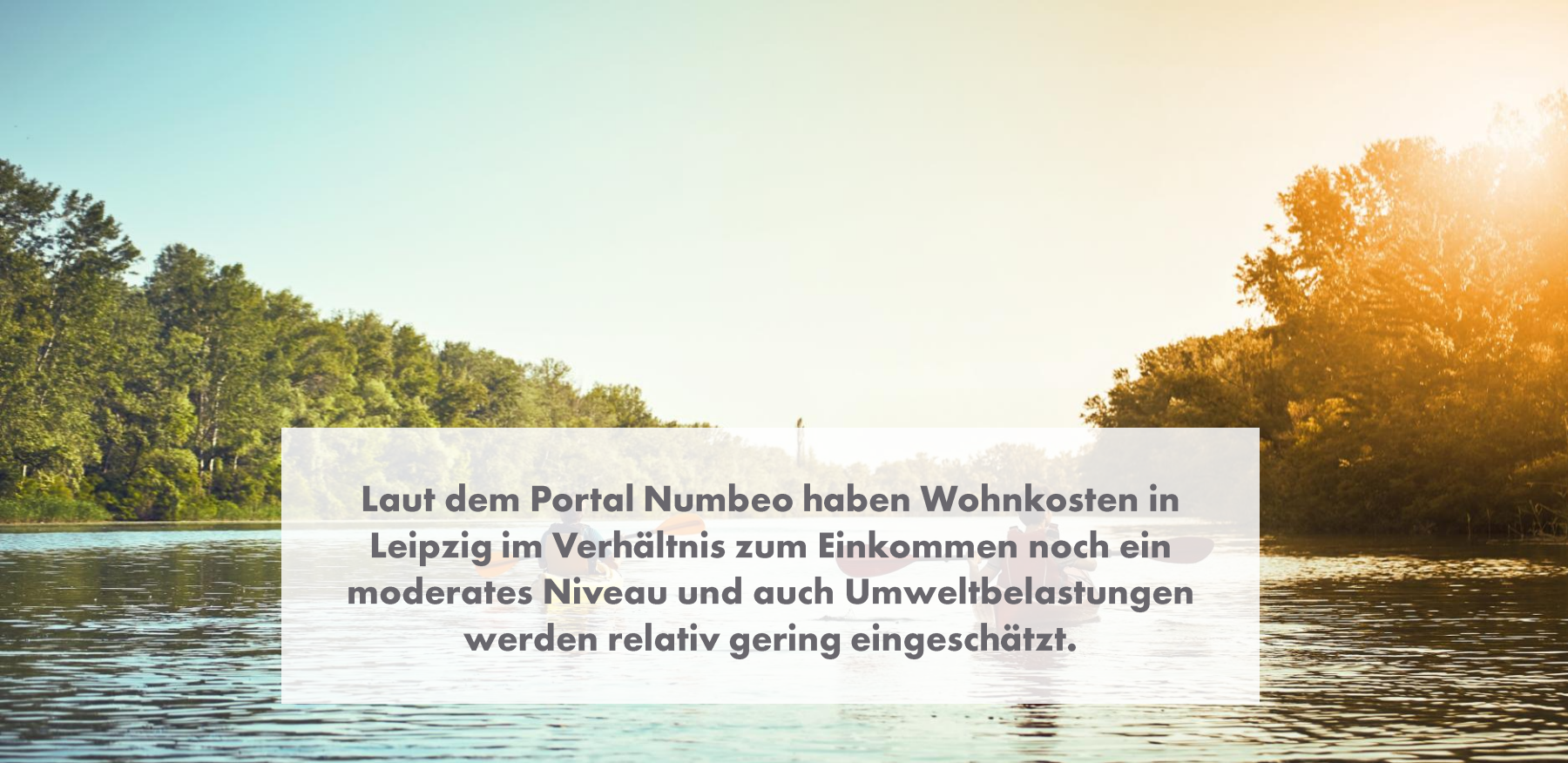




Auch 2025: Drastische Mietsteigerung in Leipzig.

Das neue Wohnbarometer des Portals Immoscout legt offen, wo die Angebotspreise für Wohnungen und Häuser im dritten Quartal dieses Jahres anziehen. Leipzig führt im dritten Quartal im Jahresvergleich mit einem Plus von 3,6 Prozent

Quelle: www.handelsblatt.de/01.10.2025

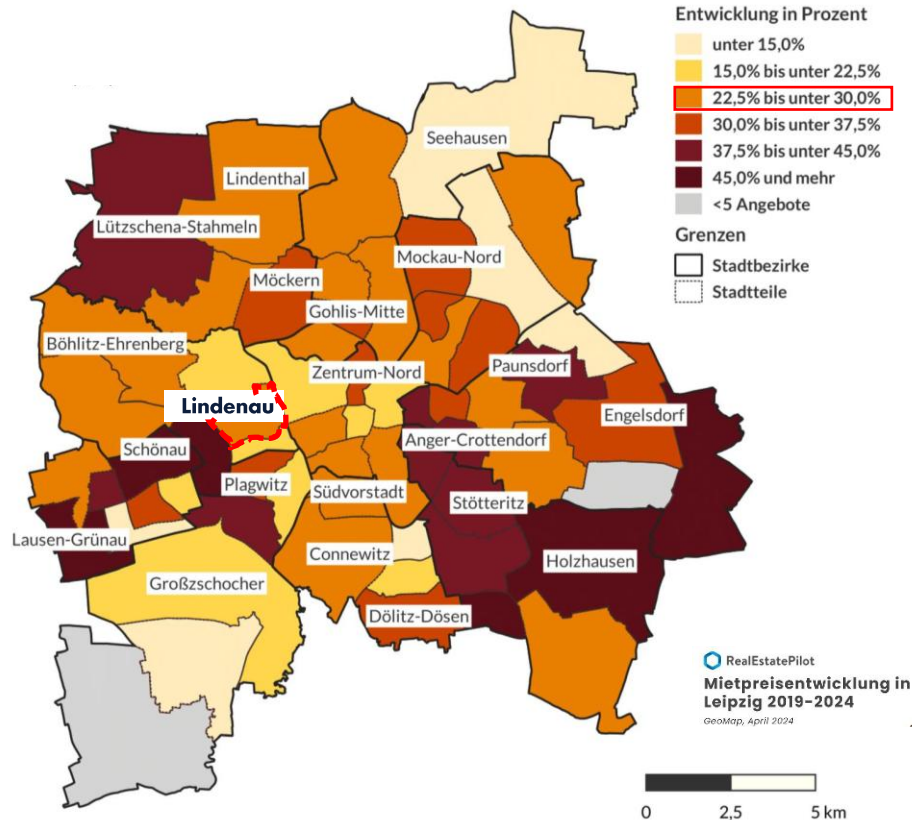


Laut dem Portal Numbeo haben Wohnkosten in Leipzig im Verhältnis zum Einkommen noch ein moderates Niveau und auch Umweltbelastungen werden relativ gering eingeschätzt.

Mietpreisentwicklung in Leipzig 2019-2024

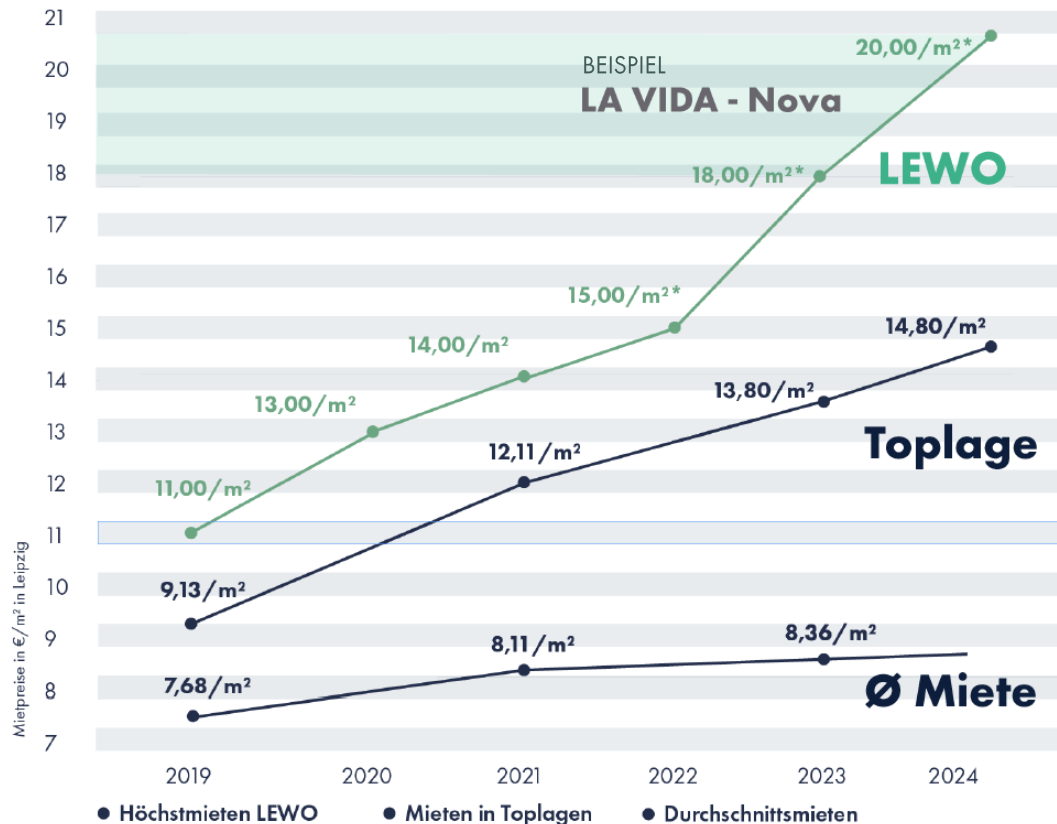
„Leipzig – guter Zeitpunkt für Kapitalanleger „Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Leipzig steigt... und gleichzeitig wächst die Stadt weiter: Für Anleger sind vor allem Familienwohnungen interessant.“

Quelle: Capital+ Immobilien-Kompass | Stand: 15. März 2024





Wir erzielen bis zu
45%
 mehr Kaltmiete
 als geplant



* Durch LEWO erzielte Höchstmiete im Neubau Quelle: LVZ-Serie Oktober 2024

3

Mikrolage Lindenau

Kunst, Kultur und das Leben am Wasser

A scenic view of a canal in Lindenua. On the left, a red canoe with the number 'F014141V' is docked at a wooden pier. A paved walkway leads from the foreground towards a set of stairs that cross the canal. To the right, a large, multi-story brick building with arched windows and a ground-floor cafe with green awnings is visible. The scene is framed by lush green trees and foliage.

„Im Westen viel Neues.“

Ein Stadtteil im Fluss:

- ✓ Wohnflair am Karl-Heine-Kanal
- ✓ Nur drei Kilometer vom Zentrum entfernt
- ✓ Optimale Verkehrsanbindung (Tram, Bus, S-Bahn)



Ein Kanal – tausend Möglichkeiten



4

Das Projekt Hafenwerk

Leben am Wasser

Herzlich Willkommen im HAFENWERK



- ✓ 182 Wohnungen
- ✓ 7 Gewerbe
- ✓ 5 Bauteile
- ✓ Denkmal + Neubau
- ✓ 87 Tiefgaragenstellplätze
- ✓ 30 Außenstellplätze
- ✓ 4 Car Sharing-Stellplätze
- ✓ ca. 32 m² bis ca. 146 m² Wohnfläche

NEUBAU

DENKMAL

A+

A

eco 2.0+

QNG

NACHHALTIGES
GEBÄUDE PLUS

EFFIZIENZHAUS



DENKMAL

eco

DENKMAL

ENERGIEKONZEPT

AfA

degressiv +
Sonder AfA

Ein Ort mit Geschichte, ein Zuhause mit Zukunft

Zentrum

 10 min	 15 min	 12 min
--	--	--

Kontorhof

Norddeck

Süddeck

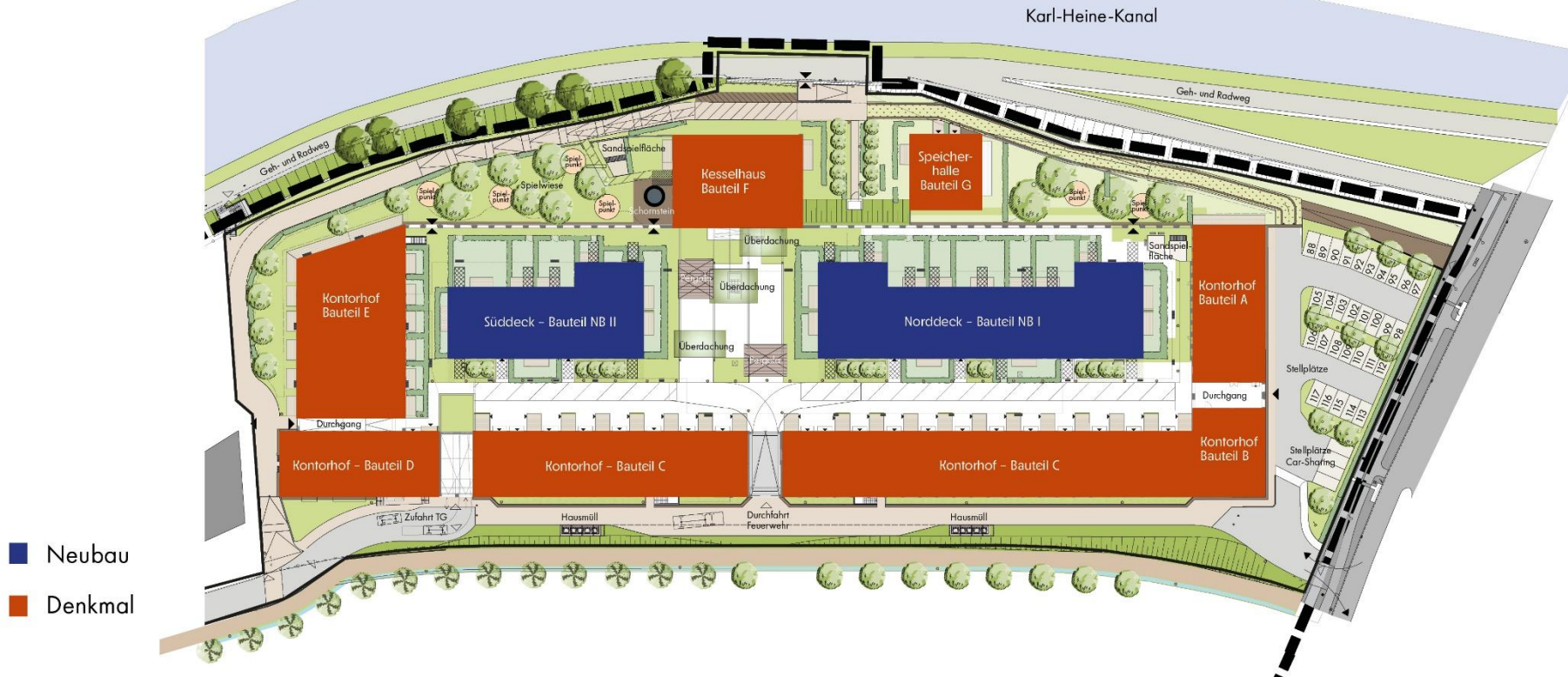
Kesselhaus

Speicherhalle

Energieeffizient, nachhaltig und voller Lebensqualität.



Überblick Quartier



NEUBAU

eco 2.0+
ENERGIEKONZEPT

QNG
NACHHALTIGES
GEBÄUDE PLUS

KfW40
EFFIZIENZHAUS

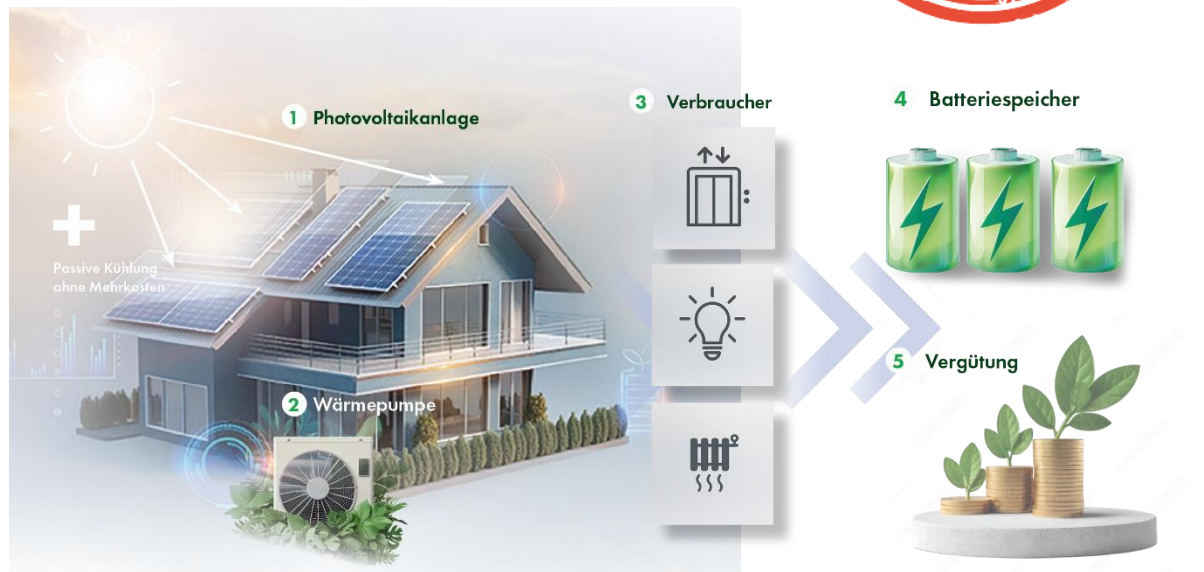
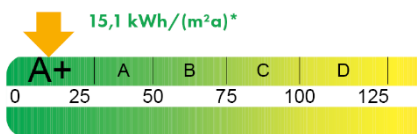
AfA
degressiv +
Sonder AfA



- ✓ Energiekonzept ECO 2.0+ mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und intelligenter Speichertechnik
- ✓ Energieeffizienzklasse A+
- ✓ Dauerhaft niedrige Betriebskosten
- ✓ **KfW40 Effizienzhaus Programm 297/298** (bis 150.000,00 €)

A+

Endenergiebedarf Bsp. Neubau



DENKMAL

eco DENKMAL
ENERGIEKONZEPT

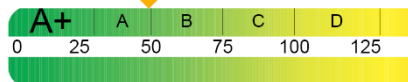


- ✓ Energieeffizienzklasse A
- ✓ **Denkmal AfA**
- ✓ **KfW Denkmal Programm 261**
(bis 150.000,00 €)
- ✓ Tilgungszuschuss 10 %

A

Endenergiebedarf Bsp. Altbau

↓ 49,8 kWh/(m²a)*





Grundrissbeispiel NEUBAU
Süddeck / Apartment 46,42 m²



Grundrissbeispiel DENKMAL

Speicherhalle / Maisonette 146,44 m²



Unverbindliche Visualisierung



Grundrissbeispiel NEUBAU
Norddeck / 3 Zimmer 57,21 m²



Grundrissbeispiel DENKMAL
Kontorhof / Maisonette 78,40 m²



Unverbindliche Visualisierung



Grundrissbeispiel NEUBAU
Süddeck/ Appartement 36,06 m²

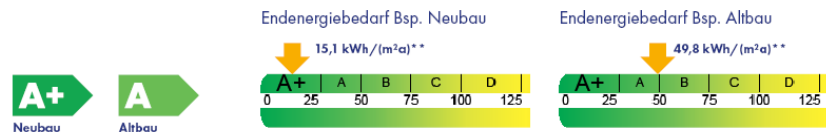
hafenwerk

LEBEN AM WASSER

Anlagentyp	Neubau, Denkmal
Initiatorin Verkäuferin Bauträgerin	LEWO Siebzehnte Südprojekt AG & Co. KG Karl-Tauchnitz-Str. 21, 04107 Leipzig
Anschrift Bauprojekt	An der Jutespinnerei 1-13, 04179 Leipzig
Standort Lage	Leipzig-Lindenau
Angebotene Gebäude	Neubau: 2 Mehrfamilienhäuser; Altbau: 3 Mehrfamilienhäuser
Anzahl Wohneinheiten	182 Wohnungen und Gewerbe, 87 Tiefgaragenstellplätze und 30 Außenstellplätze, zzgl. 4 Car-Sharing-Stellplätze
Wohnflächen	ab ca. 32 m ² bis ca. 146 m ²
Kaufpreise	ab 6.190 €/m ²
Kaufpreise Stellplatz	34.900 € je Tiefgaragenstellplatz, 9.900 € je Außenstellplatz
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs 1 Nr. 1 EStG
Erwerbsnebenkosten	ca. 8 % des Kaufpreises (5,5 % Grunderwerbsteuer, 2,5 % Notar- und Grundbuchkosten, Kosten für Finanzierungsgrundschuld, Stand: 01.01.2024) zzgl. Bereitstellungsinsen.
Erhaltungsrücklage	0,25 € /m ² pro Monat
Verwaltungskosten	WEG-Verwaltung: 25,00 € zzgl. MwSt. Servicepool-Verwaltung: 28,00 € zzgl. MwSt.
Baujahr	ab 2026

Bauphase	2026-2028
Bezugsfertigkeit	angestrebte Bezugsfertigkeit 31.12.2028* garantierte Bezugsfertigkeit 30.04.2029*
Gesamtfertigstellung	30.08.2029*
Abschreibung	DENKMAL: Kontorhof, Kesselhaus und Speicherhalle: erhöhte AfA gem. § 7i EStG (8 Jahre × 9 % + 4 Jahre × 7 %) auf Sanierungskosten; lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 EStG (2,5 %) auf Altbausubstanz, degressive AfA gem. § 7 Abs. 5a EStG (5 %) auf Neubauteil. NEUBAU: Norddeck und Süddeck: degressive AfA gem. § 7 Abs. 5a EStG (5 %) und Sonderabschreibung nach § 7b EStG (5 % linear p. a. für 4 Jahre).
Baubegleitung	Das Bauvorhaben wird durch den TÜV-Süd begleitet.

Effizienzklassen



* maßgeblich sind die Fristen im notariellen Kaufvertrag.
** Vorbehaltlich Prüfung auf technische Umsetzbarkeit

Viel Freude beim Entdecken.

