

# NACHHALTIG INVESTIEREN, PROFITABEL ANLEGEN.

**CUDYS 1<sup>st</sup>**  
RECLAMSTRASSE 32  
04315  
LEIPZIG



**CUDYS**  
SUSTAINABLE STUDENT SUITES



# WOHN- SITUATION

## AUSWERTUNG WOHN-SITUATION DER STUDIERENDEN / STUDENTISCHES WOHNEN

### BUDGET

Aktuell geben bis zu 82,8 % der Studierenden an, mit Ihrem Finanzbudget auszukommen bzw, 71,7% der Studierenden haben ein ausreichendes Budget ihre Wohnung zu finanzieren. Beachtenswert ist jedoch, dass 23,4% der Studierenden, die hier abweichende Angaben gemacht haben, in einem Wohnheim der jeweiligen Studierendenwerke Wohnen.

Zur Wohnungssuche bei Studienbeginn, gaben die Befragten zu jeweils 33,2% an, dass Einzelwohnungen sowohl im Studierendenwerk als auf dem freien Markt am schwierigsten zu finden seien. Eine günstige Wohnung zu finden hielten über 55% der befragten für aussichtslos. Dies führt im Fazit dazu, das 25% der Studierenden aktuell bei Ihren Eltern wohnen.

Die derzeit teuersten Hochschulstandorte: München, Neu-Ulm, Frankfurt am Main, Hamburg und Berlin.



(Quelle: „Die Studierendenbefragung in Deutschland zur aktuellen Wohnsituation“ (2021)

Dr. Martina Kroher & Frederike Gerdes / Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung)

### BEVORZUGTE WOHNFORMEN

Mit 34% ist das Einzelzimmerappartement die beliebteste Wohnform. Eine gemeinschaftlich genutzte Küche wird in Verbindung mit dem Einzelzimmerappartement auch angenommen. Einzelzimmer in Flurgemeinschaften sind eher unbeliebt und werden nur von 7% bevorzugt. Aktuell wohnen aber 25% der Befragten in dieser Wohnform.

Badezimmer werden bevorzugt alleine oder mit wenigen Personen genutzt. Durch die Pandemie wünschen sie sich aber zumeist, gerade nach der Pandemie, einen größeren Wohnraum. Die Studierenden wünschen sich eine Teilmöblierung mit Bett und Schreibtisch. Ebenso Gemeinschaftsbereiche. Nachhaltigkeit ist den Studierenden in vielen Bereichen im Wohnheim wichtig. Eine Reduzierung der Fläche zur Steigerung der Nachhaltigkeit wird aber eher abgelehnt.

Unter Studierenden ist Nachhaltigkeit also insgesamt wichtig. Von den 8 abgefragten Nachhaltigkeitsaspekten sind 7 Aspekte für mehr als 80% der Befragten wichtig oder eher wichtig. Besonders wichtig sind den Studierenden eine energieeffiziente Bauweise (92%), ein effektives Mülltrennungssystem (90%) sowie eine emissionsarme Energieversorgung (89%).

(Quelle: Lisa von Wittenhorst, Prof. Dr. Elisabeth Beusker / LuFG Immobilienprojektentwicklung / Vortrag im Rahmen der Fachkonferenz „Studentisches Wohnen“ RWTH Aachen am 04.12.2023)



# BACK TO THE FUTURE - TRADITIONELLE NATURBAUSTOFFE FÜR ZUKUNFTSWEISENDES WOHNEN.

Standort Reclamstr. 32 | 04315 Leipzig | Deutschland



# KONZEPTION

## HOLZ- & MODULBAU

Die herkömmliche Konzeption von Gebäuden, Massivbau oder Stahl und Glasarchitektur ist in den letzten Jahren mit der Verknappung der Ressourcen (z.B. Bausand) sowie dem hohen Energieaufwand zur Herstellung von Ziegeln, Stahl, Glas und Zement, in eine Kostenfalle geraten. Darüber hinaus stellen konventionelle Baustoffe, die zur Gebäudedämmung eingesetzt werden, oft ein nachhaltiges Entsorgungsproblem dar. Politik und Bauwirtschaft suchen daher schon länger nach Alternativen, die nicht nur im Einfamilienhausbau eingesetzt werden können,

sondern auch im Geschosswohnungsbau unserer Großstädte.

Dabei spielen insbesondere der Holzbau in der Kombination mit Modulbau eine wichtige Rolle. Doch trotz ihrer überzeugenden Vorteile gibt es immer noch Vorurteile. Schaut man allerdings einmal über die Grenzen Deutschlands hinaus, z.B. in die skandinavischen Länder, so ist dort der Geschosswohnungsbau mittels Modulbaus längst etabliert.



### NACHHALTIGKEIT & UMWELTFREUNDLICHKEIT

Eine häufige Voreingenommenheit gegenüber Holz und Modulbauweise ist die Sorge um die Auswirkungen auf die Umwelt. Tatsächlich sind diese Bauweisen äußerst nachhaltig. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff für die Kohlenstoffspeicherung und die Vorfertigung der Module vor Ort spart Zeit und Ressourcen. Investoren können mit Stolz in umweltfreundliche Projekte investieren, die dazu beitragen, ihre Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren. Das Baumaterial z.B. für ein konventionelles Einfamilienhaus wächst in deutschen Wäldern in 4 Minuten nach.

### HALTBARKEIT & QUALITÄT

Oft wird die Frage nach der dauerhaften Haltbarkeit von Holzkonstruktionen gestellt. Die Historie einiger Städte in Deutschland, Frankreich und der Schweiz, mit ihren zahllosen Fachwerkbauten und die reetgedeckten Häuser an der deutschen Nord- & Ostseeküste bieten ein lebendiges Beispiel dafür, wie langlebig Bauten mit Naturstoffen sein können, wenn sie regelmäßig gepflegt werden. Moderne Holzbautechnik und hochwertige Hölzer sorgen daher für eine lange Lebensdauer und hohe Widerstandsfähigkeit gegenüber Umwelteinflüssen. Darüber hinaus gewährleistet die strenge Qualitätskontrolle des modularen Aufbaus eine erstklassige Verarbeitung.

### SCHNELLIGKEIT & EFFIZIENT

Ein weiteres Vorurteil besteht darin, dass der Holz- und Modulbau langsamer und teurer ist als herkömmliche Bauverfahren. Tatsächlich sind sie oft schneller und günstiger. Die Vorfertigung von Teilen unter kontrollierten Fabrikbedingungen gewährleistet die Designgenauigkeit und verkürzt die Bauzeit erheblich. Investoren können mit kürzeren Bauzeiten und geringeren Gesamtkosten profitieren. Ebenso mit weniger Fertigungstoleranzen als im herkömmlichen Massivbau.

### FLEXIBILITÄT & DESIGN

Eines der Klischees ist, dass Holz- und Modulkonstruktionen nur für einfache Konstruktionen geeignet sind. Tatsächlich sind sie äußerst vielseitig und ermöglichen die Gestaltung verschiedenster Architekturen und Designs. Investoren können innovative, personalisierte Projekte durchführen und sich von der Masse abheben.

### RENTABILITÄT UND KAPITALRENDITE

Investoren sollten sich daher vom Trend zum Holz- und Modulbau ermutigen lassen, da diese Bauverfahren oft eine hohe Kapitalrendite bieten. Einsparungen in der Bauphase, niedrigere Betriebskosten und die wachsende Nachfrage nach umweltfreundlichem Bauen sorgen dafür, dass Investitionen in diesem Sektor langfristige Renditen bringen.

Fazit: Holz - & Modulbau bietet viele Vorteile. Dazu gehören u.A. von Nachhaltigkeit & Effizienz bis hin zu Flexibilität & Rentabilität. Investoren, die in diese innovativen Bauweisen einsteigen, haben die Möglichkeit, am Bauen der Zukunft teilzuhaben, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine attraktive Kapitalrendite zu erzielen. Der Holz- und Modulbau ist nicht nur eine zukunftsweisende Bauweise, sondern auch eine rentable Investition.

# STANDORT

## ERSTKLASSIGES WOHNAMBIENTE IN LEIPZIGS TOP-LAGE

### MAKROSTANDORT

Leipzig kann auf eine jahrhundertelange Tradition als Universitätsstadt zurückblicken. Die Universität Leipzig – Alma Mater Lipsiensis – ist mit ihrem Gründungsjahr 1409 eine der ältesten europäischen Universitäten und nach der Universität Heidelberg (1386) die zweitälteste ohne Unterbrechung betriebene Universität im heutigen Deutschland. Zahlreiche Nobelpreisträger und prominente Persönlichkeiten gingen aus dieser Universität hervor. Der bekannteste Student war wohl Johann Wolfgang Goethe.

In Leipzig befinden sich neben der Universität, an der im Wintersemester 2021/22 etwa 29.900 Personen eingeschrieben waren (der höchste Wert im Betrachtungszeitraum 2010 - 2022), auch weitere renommierte Bildungseinrichtungen. Dazu gehören die Hochschule für Grafik & Buchkunst, die Hochschule für Musik und Theater, Hochschulen für angewandte Wissenschaften (HAW) oder Fachhochschulen (FH), private Hochschulen sowie Berufsakademien.

Somit hat sich die Stadt Leipzig in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Standorte für Bildungsinvestitionen entwickelt.

Wenn Sie als Investor in studentisches Wohnen investieren möchten, ist Leipzig also definitiv eine gute Wahl. Darüber hinaus gibt es weitere gute Gründe, warum Leipzig für Sie als Investor in studentisches Wohnen besonders attraktiv ist:

#### BEVÖLKERUNGSWACHSTUM:

Die Bevölkerung in Leipzig wächst kontinuierlich, insbesondere bei jüngeren Altersgruppen. Dies führt zu einer stetig steigenden Nachfrage nach modernem und bezahlbarem Wohnraum, vorwiegend in der Nähe von Bildungseinrichtungen.



#### WIRTSCHAFTSAUSBLICK:

Mit vielfältigen Karrierechancen und Praktikummöglichkeiten in Schlüsselbranchen wie Technologie und Kreativwirtschaft bietet die Stadt Absolventen und jungen Berufstätigen nach dem Studium reichhaltige Perspektiven. Zusätzlich fördert ein starkes Netzwerk aus Universitäten und Unternehmen die berufliche Entwicklung. Diese Diversität macht sie für Studierende und Berufseinsteiger als dynamischen, zukunftsorientierten Standort noch attraktiver.



#### INFRASTRUKTUR UND LEBENSQUALITÄT:

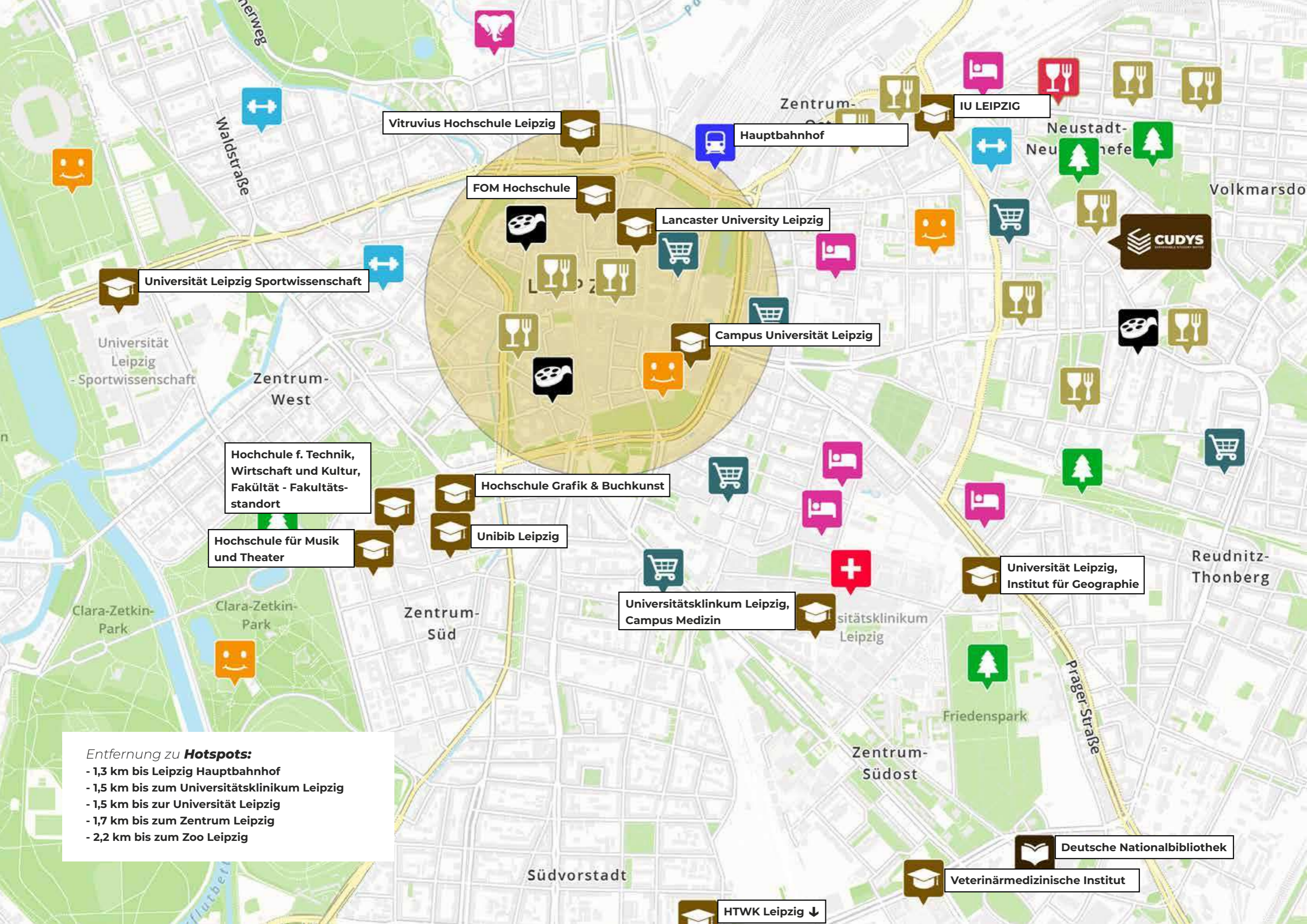
Leipzig, berühmt für seine reiche Geschichte und lebendige Atmosphäre, bietet ein einzigartiges und bereicherndes Umfeld. Museen, Theater, Galerien und Musikveranstaltungen zeigen die künstlerische Vielfalt und historische Tiefe der Stadt. Dies macht Leipzig besonders attraktiv für Studierende, die neben einer erstklassigen Ausbildung auch ein spannendes, lebendiges Kulturleben und vielfältige soziale Interaktionsmöglichkeiten suchen.



#### KULTURELLE VIelfALT:

Leipzig, bekannt für sein pulsierendes Kulturleben, seine reiche Geschichte und eine vielfältige, lebendige Gemeinschaft, bietet ein einzigartiges, kulturell bereicherndes Umfeld. Museen, Theater und Musikveranstaltungen spiegeln die künstlerische Vielfalt der Stadt wider. Dies macht die Stadt besonders attraktiv für Studierende, die nicht nur eine erstklassige Ausbildung, sondern auch ein spannendes, lebendiges Kulturleben und vielfältige, inspirierende soziale Interaktionsmöglichkeiten suchen.





Vitruius Hochschule Leipzig

Hauptbahnhof

IU LEIPZIG

FOM Hochschule

Lancaster University Leipzig

Universität Leipzig Sportwissenschaft

Campus Universität Leipzig

Hochschule f. Technik,  
Wirtschaft und Kultur,  
Fakültät - Fakultäts-  
standort

Hochschule Grafik & Buchkunst

Hochschule für Musik  
und Theater

Unibib Leipzig

Universitätsklinikum Leipzig,  
Campus Medizin

Universität Leipzig,  
Institut für Geographie

Entfernung zu **Hotspots**:  
- 1,3 km bis Leipzig Hauptbahnhof  
- 1,5 km bis zum Universitätsklinikum Leipzig  
- 1,5 km bis zur Universität Leipzig  
- 1,7 km bis zum Zentrum Leipzig  
- 2,2 km bis zum Zoo Leipzig

Deutsche Nationalbibliothek

Veterinärmedizinische Institut

HTWK Leipzig ↓

# STUDENTEN UND MODULARITÄT: EINE KOMBINATION FÜR DIE ZUKUNFT.

Ansicht Mustermodul: Wohn- & Essbereich

 **CUDYS**  
SUSTAINABLE STUDENT SUITES

## GRUNDRISS WOHNUNG "SCHILLER"

*„Es ist der Geist, der sich den Körper baut.“*



**Gesamtwohnfläche**

**20,58 m<sup>2</sup>**

Wohnen	<b>15,79m<sup>2</sup></b>
Bad	<b>3,30m<sup>2</sup></b>
Loggia	<b>1,49m<sup>2</sup></b>

Unser Modultyp "Schiller" umfasst insgesamt 23 Wohnungen, welche eine Wohnfläche von ca. 21 m<sup>2</sup> beinhalten.



## GRUNDRISS WOHNUNG "LESSING"

*„Die beste Zeit für einen Neuanfang ist jetzt“*



**Gesamtwohnfläche**

**25,36 m<sup>2</sup>**

Wohnen	15,98m <sup>2</sup>
Bad	3,95m <sup>2</sup>
Loggia	5,43m <sup>2</sup>

Unser Modultyp "Lessing" umfasst insgesamt 6 Wohnungen, welche eine Wohnfläche von ca. 31 m<sup>2</sup> beinhalten.

## GRUNDRISS WOHNUNG "GOETHE"

*„Das Leben ist kurz,  
die Kunst ist lang.“*



**Gesamtwohnfläche**

**31,07 m<sup>2</sup>**

Wohnen	<b>17,59m<sup>2</sup></b>
Bad	<b>4,02m<sup>2</sup></b>
Loggia	<b>9,46m<sup>2</sup></b>

Unser Modultyp "Goethe" umfasst insgesamt 5 Wohnungen,  
welche eine Wohnfläche von ca. 31 m<sup>2</sup> beinhalten.

# MUSTER-RECHNUNG

## Ihr Vorhaben: Kauf (Neubau vom Bauträger) einer Eigentumswohnung:

<b>Kaufpreis</b>	150.000 €
Gründerwerbssteuer (5,50 %)	8.250 €
Notargebühr (2 %):	3.000 €
	161.250 €

Ihr benötigtes Darlehen: **150.000 €**

## NEBENKOSTEN AUS EK

### Finanzierungsaufbau:

	Soll / Effektiv*	Darlehensbetrag	Zinsbetrag	Monatliche Rate
Bau oder Kauf energieeffizientes Eigenheim (298)	1,98 % / 2,01 %	100.000 €	10 Jahre	336,99 € / 165,00 €***
Annuitätendarlehen	4,21 % / 4,31 %	50.000 €	10 Jahre	217,08 €

Mischzins\*\*: **2,72 % / 2,78%**  
Ihre monatliche Zahlung: **554,07 €**

## Ihr eingesetztes Kapital

(Eingesetztes Kapital = Kaufnebenkosten)

<b>Bank- und Sparguthaben</b>	11.250 €
	11.250 €

\* Gebundener Sollzins / Effektiver Jahreszins (p.a.)

\*\* gewichteter Durchschnittszins der Finanzierungsbausteine

\*\*\* Tilgungsphase / Tilgungsfreie Phase

Der Finanzierungsvorschlag ist kein verbindliches Kreditangebot. Hierfür ist insbesondere eine Bonitätsprüfung durch den Darlehensgeber erforderlich.

## FINANZIERUNGSDetails

### Bau oder Kauf energieeffizientes Eigenheim (298) über 100.000 €

KfW Programm	● <b>Bau oder Kauf energieeffizientes Eigenheim (298)</b>
Gebundener Sollzins / Effektiver Jahreszins (p.a.)	● <b>1,98 % / 2,01 %</b>
Rate	● <b>165,00 € in der tilgungsfreien Anlaufzeit 336,99 € in der Tilgungsphase</b>
Tilgungssatz	● <b>2,064%</b>
Tilgungsfreie Anlaufjahre	● <b>1 Jahre</b>
Bereitstellungs-Zins	● <b>12 Monate, ab dem 13. Monat 1,800 % jährlich</b>
Zinsbindung	● <b>10 Jahre</b>
Restschuld am Ende der Zinsbindung	● <b>79.685,43 €</b>
Gesamtlaufzeit	● <b>35 Jahre</b>
Nettodarlehensbetrag (Auszahlungsbetrag)	● <b>100.000 €</b>

### Annuitätendarlehen über 50.000 €:

Gebundener Sollzins / Effektiver Jahreszins (p.a.)	● <b>4,21 % / 4,31 %</b>
Rate (monatlich)	● <b>217,08 €</b>
Tilgungssatz	● <b>1,00%</b>
Zinsbindung	● <b>10 Jahre</b>
Restschuld am Ende der Zinsbindung	● <b>44.479,86€</b>
Kalk. Laufzeit (ca.)	● <b>39 Jahre</b>
Nettodarlehensbetrag (Auszahlungsbetrag)	● <b>50.000 €</b>
Bereitstellungs-Zins	● <b>12 Monate, ab dem 13. Monat 3 % jährlich</b>
Auszahlungszeitpunkt	● <b>1.1.2025</b>
Optionale Sondertilgung (p.a.)	● <b>5,00%</b>
Tilgungsbeginn	● <b>28.2.2025</b>

Die Tilgung der Bank-Darlehen beginnt immer mit Vollauszahlung des Darlehens, selbst wenn ein späterer oder früherer Tilgungsbeginn im Finanzierungsvorschlag gewünscht ist! Bei Darlehen mit 15 und 20 Jahren Zinsbindung wird eine Sollzinsbindung von 10 Jahren vereinbart und der Kunde erhält nach Ablauf der 10 Jahre die Option, mit dem gleichen Zinssatz, um weitere 5 Jahre (bei 15-jährigen Zinsbindungen) bzw. 10 Jahre (bei 20-jährigen Zinsbindungen) zu verlängern. Diese Option muss vom Kunden aktiv angenommen werden!