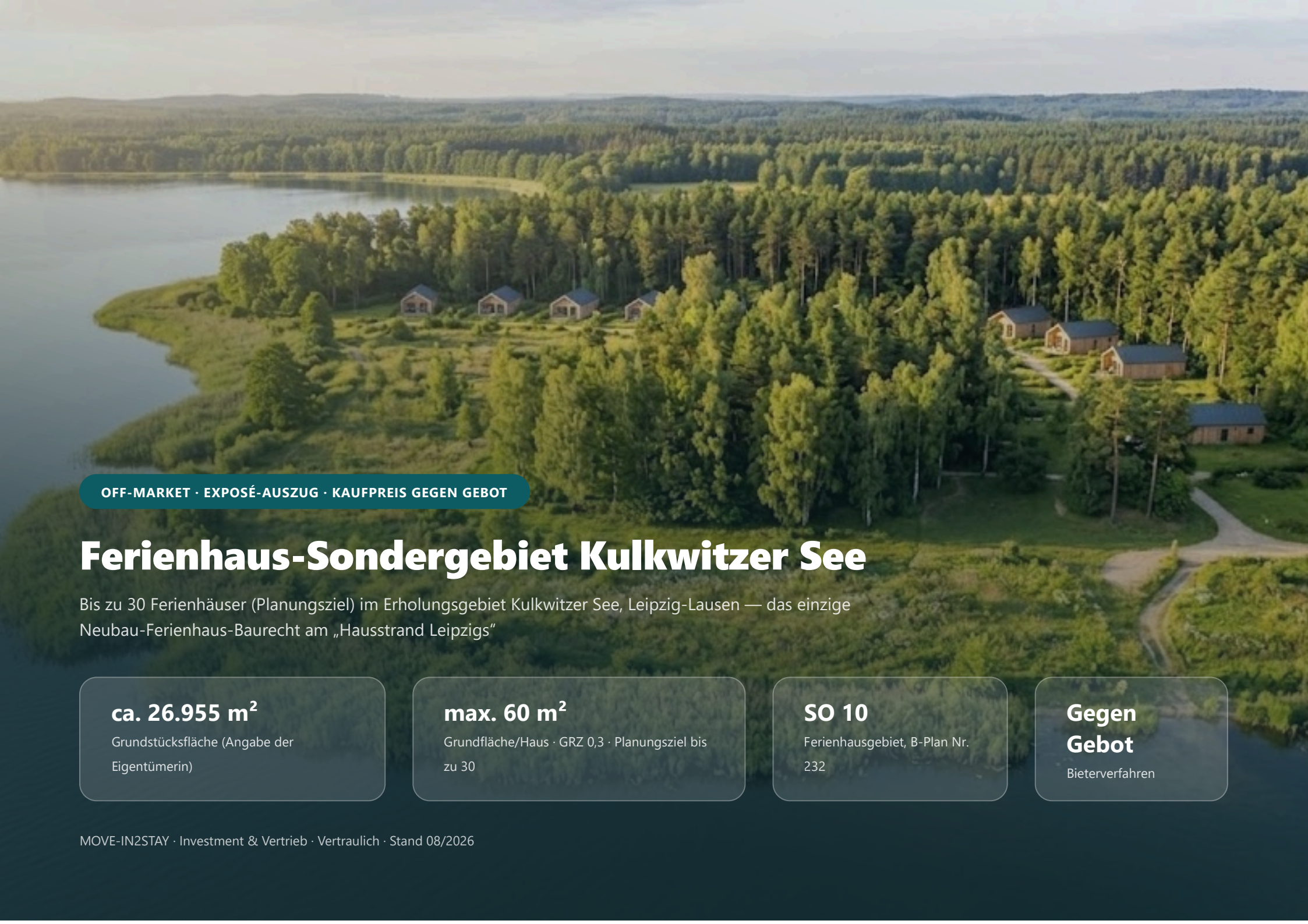




OFF-MARKET · EXPOSÉ-AUSZUG · KAUFPREIS GEGEN GEBOT

Ferienhaus-Sondergebiet Kulkwitzer See

Bis zu 30 Ferienhäuser (Planungsziel) im Erholungsgebiet Kulkwitzer See, Leipzig-Lausen — das einzige Neubau-Ferienhaus-Baurecht am „Hausstrand Leipzigs“

ca. 26.955 m²

Grundstücksfläche (Angabe der Eigentümerin)

max. 60 m²

Grundfläche/Haus · GRZ 0,3 · Planungsziel bis zu 30

SO 10

Ferienhausgebiet, B-Plan Nr. 232

Gegen Gebot

Bieterverfahren

Ferienhaus-Sondergebiet Kulkwitzer See — Eckdaten

BAURECHT

B-Plan 232 · SO 10

Ferienhaus-Sondergebiet SO 10, rechtskräftig seit 2018 · der Plan setzt keine Höchstzahl fest — Planungsziel bis zu 30 Häuser · verbindlich: GRZ 0,3, max. 60 m² Grundfläche je Gebäude, 1 Vollgeschoss. Ein Konzept der Eigentümerin für bis zu 51 Einheiten ist unverbindlich und planungsrechtlich nicht bestätigt (Bauvoranfrage ausstehend)

GRUNDSTÜCK

ca. 26.955 m²

Angabe der Eigentümerin · Flurstücke 98/1, 99/4, 99/5, Grundbuch von Lausen Blatt 2140. Die Flächenbilanz des B-Plans Nr. 232 nennt für das gesamte Sondergebiet SO 10 14.844 m² bei GRZ 0,3; welcher Anteil auf den Kaufgegenstand entfällt, wird im Datenraum ausgewiesen

STATUS

Baurecht steht

B-Plan Nr. 232 rechtskräftig seit 2018 · Erschließung nicht hergestellt, Erschließungsplanung liegt vor, Kostentragung durch die Stadt Leipzig nicht belegt · Grundbuch Abteilung III lastenfrei, Abteilung II mit Eintragungen (Sanierungsvermerk, Trinkwasserleitungsrecht KWL, Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht der Stadt Leipzig)

LAGE

Erholungsgebiet Kulkwitzer See

Leipzig-Lausen, Stadtgebiet Leipzig · fußläufig zum öffentlichen Badestrand · Straßenbahn-Endstelle Lausen · etabliertes Tauch-, Bade- und Campingrevier · 2 Mio Leipzig-Gäste 2024

ERTRAGSLOGIK

10.950 Nächte p. a.

30 Häuser × 365 Nächte — bewertet wie ein Hotel: ADR × Auslastung → NOI → Kapitalisierung (~5 %)

KAUFPREIS

Gegen Gebot

Strukturiertes Bieterverfahren · Gebotsgrundlage über interaktive Rechner im Online-Exposé

Alle Angaben indikativ; maßgeblich sind die Unterlagen des Datenraums. Keine Rechts- oder Steuerberatung, keine Renditegarantie.

Markt-Anker: real erzielte Preise in der Region

VERGLEICHSWERTE LEIPZIGER NEUSEENLAND (RECHERCHE 08/2026, QUELLEN IM ONLINE-EXPOSÉ)

LAGOVIDA-Hafenhaus (75 m², Störmthaler See) — real erzielter Nachtpreis ~240–250 €/Nacht

Private Ferienhäuser Hainer See (Lagune Kahnsdorf) ab ~120 €/Nacht

Schladitzer See, Ferienhaus ~149 €/Nacht

Profi-Park-Auslastung (Center Parcs DE, 2024) 82 %

Modell-Ansatz dieses Projekts (Jahresmittel, eingeschwungen)

ADR 135–160 € · 50–60 %

BEWERTUNGSPRINZIP

Ertrag pro Nacht

Eine Ferienhaus-Anlage ist eine Anlageimmobilie:
 $\text{ADR} \times \text{Auslastung} \times \text{Häuser} \rightarrow \text{Nettoertrag} \rightarrow$
kapitalisiert mit der Marktrendite (Hotel-Spitzenrendite DE: 5,1 %).

NACHFRAGE

wächst

Plattform-Übernachtungen Deutschland +13 %
(2025) · Leipzig-Rekord: 2 Mio Gäste, 3,8 Mio
Übernachtungen (2024).

RECHNEN SIE SELBST

Online-Rechner

Im interaktiven Exposé stellen Sie ADR,
Auslastung, Kostenquote und Cap Rate selbst ein
— Ihre Gebotsgrundlage.

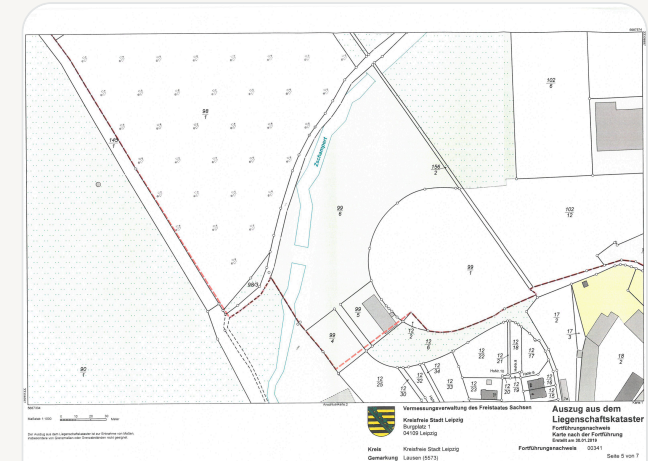
Eindrücke & Pläne



Konzept-Visualisierung: Ferienhaus (KI-Visualisierung, unverbindlich — keine Darstellung der tatsächlichen Grundstückssituation)



Konzept-Visualisierung: Abendstimmung (KI-Visualisierung, unverbindlich — keine Darstellung der tatsächlichen Grundstückssituation)



Katastralauszug Flurstück 98/1 (Quelle: Datenraum) — maßgeblich ist die amtliche Flurkarte

So kommen Sie in den Datenraum

WIRTSCHAFTLICHKEIT (MODELL)

GDV Einzelverkauf 7,2–10,4 Mio € bei 30 Häusern ($1.800 \text{ m}^2 \times 4.000\text{--}5.800 \text{ €/m}^2$, Stückpreise vergleichbarer Neuseenland-Produkte); das von der Eigentümerin skizzierte Szenario mit bis zu 51 Einheiten (15,6–22,6 Mio €) ist ein unverbindliches Konzept, planungsrechtlich nicht bestätigt (Bauvoranfrage ausstehend) · Betreiber-Modell: 0,7–1,5 Mio € Logisumsatz p. a. je nach Positionierung · Baukosten fortgeschrieben mit dem Baupreisindex Neubau Wohngebäude (Destatis, Mai 2026: +5,0 %) · Ertragswert-Rechner im Online-Exposé · alle Werte indikativ

TRANSPARENZ

Altlastenverdachtsfläche (ehem. LPG) mit Untersuchungs-Fahrplan · Artenschutz-Maßnahmen (CEF) mit ~1 Jahr Vorlauf · Rückbau Altbestand — alle Punkte mit strukturiertem Maßnahmenplan im Datenraum

DATENRAUM

26 Dokumente nach NDA: Grundbuch, B-Plan inkl. Begründung, Notarvertrag, städtebaulicher Vertrag, Gutachten, Vermessung

1 · Interesse

Interessenerklärung online — Exposé-Link kommt automatisch per E-Mail

2 · NDA

Online-Vertraulichkeitsvereinbarung (§ 126b BGB) → Datenraum-Zugang

3 · Gebot

Indikatives Angebot / LOI im strukturierten Bieterverfahren — Fristen mit dem Exposé-Zugang

4 · Abschluss

Due Diligence → Beurkundung · Einzel- und Portfolio-Gebote über beide Areale zugelassen — Rechtsstände unterscheiden sich und sind je Areal gesondert zu prüfen