

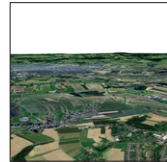


# KONZEPT QUARTIER ZUKUNFT

## editorial

01 Adelsberg neu konzipiert

03 Design Thinking



## istanalyse

05 Einzugsgebiet

15 Demografische Daten

19 Emotionale Daten

23 Angebote Mitbewerber

27 Objektdaten

33 Zielgruppe



## co-living

35 Co-living

41 Chemnitz

48 Empfehlung



**Das Quartier Adelsberg wurde konzipiert für die medizinische, therapeutische und soziale Betreuung von intensivpflichtigen Bewohner:innen in Wohngruppen mit einem hohen Hilfebedarf.**

**Durch den Wegfall des LOI eines medizinischen Dienstleisters erfordert das Objekt ein neues tragfähiges und machbares Konzept, das die bereits geplanten Gemeinschaftsflächen nutzt, einen möglichst geringen Umplanungszeitraum erfordert und schnell vermittelbar erscheint.**





**Das vorliegende Konzept wurde auf Basis des Design Thinking Prozesses nach Hasso Plattner von der Marketingagentur sinnundwandel.media durchgeführt. Prinzip dieses Konzeptes ist es komplexe Probleme zu analysieren und kreative Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln.**

**Dabei steht der Mensch mit seinen Bedürfnissen im Mittelpunkt und die Orientierung am Unique Selling Proposition (USP) für Käufer / Mieter ist die leitende Maxime.**

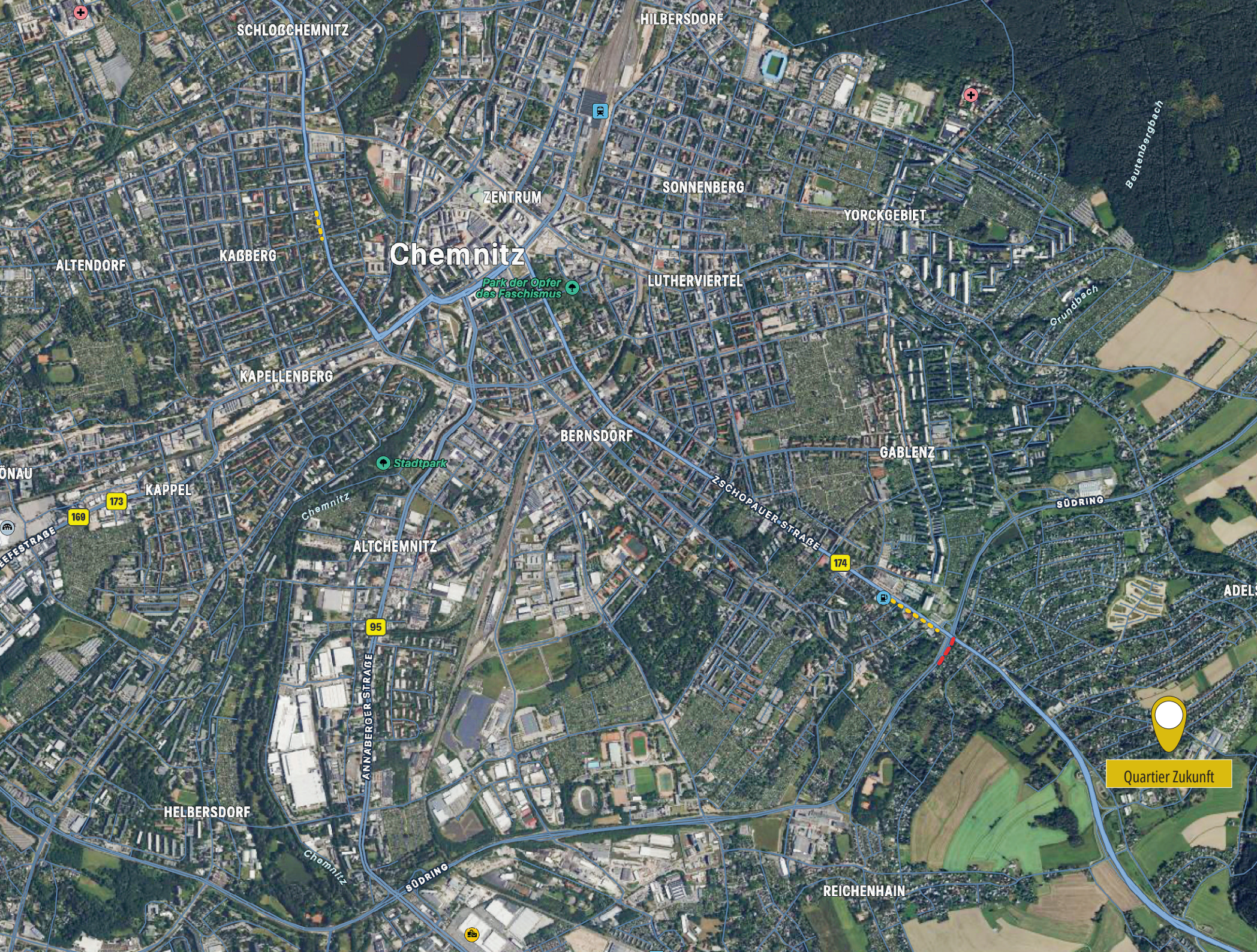
## **DESIGN THINKING**

**In der Marktanalyse der sinnundwandel.media: „Die Immobilienkrise im Osten und deren Chancen“ haben wir in einer Projektentwickler- / Bauträger- / Verkäufer- / Makler- / Käuferbefragung das Paradoxum festgestellt:**

**Einerseits ist ein Bedarf an Wohnraum vorhanden, andererseits mangelt es an durchdachten Objekten, an der Ausrichtung nach letztendlich dem Mieter.**

**Aktuell ist dieser gezwungen, zu nehmen was auf dem Markt ist und das zu horrenden Preisen in den Städten. Ein echtes Angebot mit neuen USP's, mit neuen Nutzen erschliesst ein großes Potential, sowohl bei Kapitalanlegern als auch bei Mietern.**





ISTANALYSE

EINZUGSGEBIET

Charakteristisch für Adelsberg sind die zahlreich und in der Mehrzahl auftretenden Eigenheim- und Villensiedlungen. Trotz der Nähe zur Chemnitzer Innenstadt und den Neubaugebieten in Gablenz hat dieser Stadtteil seinen ländlichen Charakter erhalten. Er zeichnet sich durch eine ruhige Verkehrslage und direkte Anbindung an die vierspurig ausgebauten Schnellstraßen Südring und B 174 aus. Chemnitz, das sind Roter Turm und Karl-Marx-Monument, Jugendstil und Bauhaus, Technische Universität und Robert-Schumann-Philharmonie – ein Spannungsbogen vermeintlicher Gegensätze, vielmehr aber ein Miteinander.

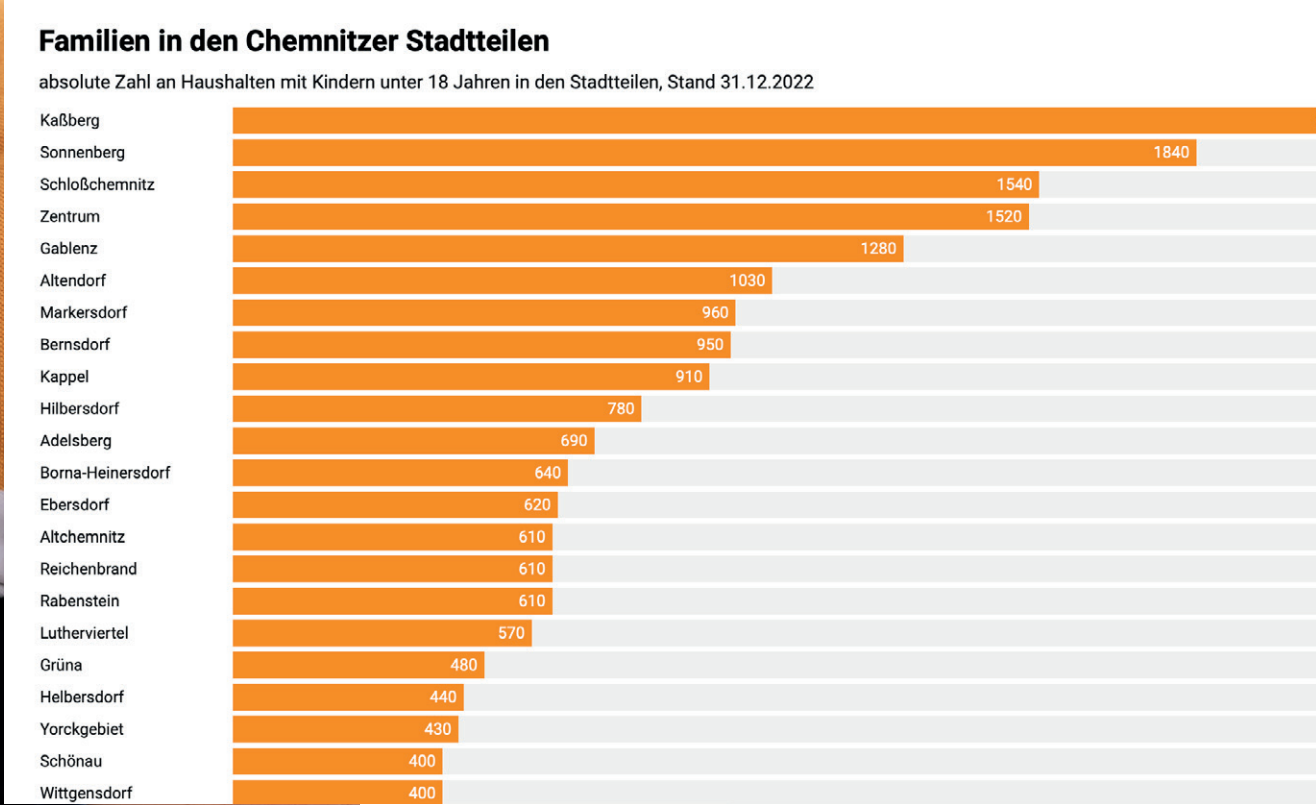
Anders als in Metropolen, die mit dem Handel oder als Residenzstadt groß wurden, hat man in Chemnitz stets die Ärmel hochgekrempelt und erfunden, produziert, die Entwicklung vorangetrieben, schlicht Wertschöpfung generiert. Diese außerordentliche Tatkraft ihrer Einwohner ist fester Bestandteil der Stadtkultur.



DEMOGRAFISCHE DATEN  
ALTERSSTRUKTUR

DEMOGRAFISCHE DATEN  
FAMILIE

|                    |        |
|--------------------|--------|
|                    |        |
| 21 bis 29 Jahre    | 25.669 |
| 30 bis 39 Jahre    | 31.588 |
| 40 bis 49 Jahre    | 31.156 |
| 50 bis 59 Jahre    | 29.722 |
| 60 bis 69 Jahre    | 32.650 |
| 70 bis 79 Jahre    | 28.502 |
| 80 Jahre und älter | 25.272 |



<https://www.chemnitz-in-zahlen.de/nachfrageseite/familienstrukturen/>

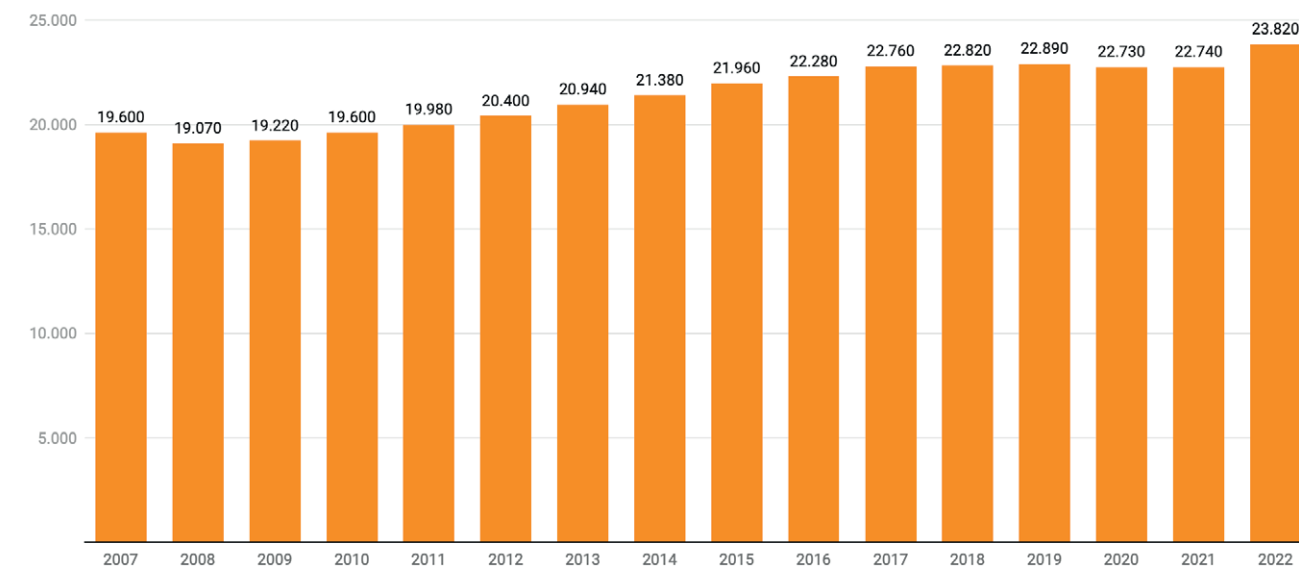


## DEMOGRAFISCHE DATEN FAMILIEN ENTWICKLUNG

## DEMOGRAFISCHE DATEN FAMILIEENTWICKLUNG

### Familien in Chemnitz - Entwicklung 2007-2022

Entwicklung der absoluten Zahl an Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren (Stand jeweils am 31.12. des Jahres)



Grafik: FOG-Institut • Quelle: Stadt Chemnitz, Amt für Informationsverarbeitung (Haushaltegenerierung) • [Daten herunterladen](#) • [Grafik herunterladen](#) • Erstellt mit [Datawrapper](#)



DEMOGRAFISCHE DATEN  
KINDERANZAHL

DEMOGRAFISCHE DATEN  
KINDERANZAHL



Struktur der Familien in Chemnitz nach Zahl der Kinder im Haushalt

absolute Anzahl der Familien in den Stadtteilen, differenziert nach Zahl der Kinder unter 18 Jahren im Haushalt (Stand 31.12.2021)

|                   | Haushalte mit einem Kind | Haushalte mit zwei Kindern | Haushalte mit drei und mehr Kindern |
|-------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Kaßberg           | 1140                     | 680                        | 180                                 |
| Schloßchemnitz    | 810                      | 520                        | 140                                 |
| Sonnenberg        | 810                      | 490                        | 310                                 |
| Zentrum           | 710                      | 390                        | 270                                 |
| Gablenz           | 700                      | 420                        | 130                                 |
| Altendorf         | 550                      | 330                        | 90                                  |
| Bernsdorf         | 510                      | 300                        | 100                                 |
| Kappel            | 460                      | 300                        | 140                                 |
| Markersdorf       | 440                      | 310                        | 150                                 |
| Hilbersdorf       | 410                      | 240                        | 90                                  |
| Borna-Heinersdorf | 350                      | 250                        | 50                                  |
| Ebersdorf         | 350                      | 190                        | 60                                  |
| Adelsberg         | 330                      | 300                        | 80                                  |
| Altchemnitz       | 330                      | 210                        | 40                                  |
| Reichenbrand      | 330                      | 230                        | 60                                  |
| Lutherviertel     | 310                      | 150                        | 80                                  |
| Rabenstein        | 300                      | 250                        | 60                                  |
| Grüna             | 290                      | 170                        | 40                                  |
| Siegmar           | 230                      | 130                        | 20                                  |
| Kapellenberg      | 220                      | 110                        | 30                                  |

<https://www.chemnitz-in-zahlen.de/nachfrageseite/familienstrukturen/>



DEMOGRAFISCHE DATEN  
FAMILIENSTAND

DEMOGRAFISCHE DATEN  
FAMILIENSTAND

Familienstand in den Chemnitzer Stadtteilen - Teil 1 (18-59 Jahre)

Familienstand der 18 bis 59-Jährigen im Stadtteil nach Anteilen (LP=Lebenspartnerschaft) , Stand 31.12.2020

|                           | ledig / unbekannt | verheiratet / eingetragene LP | verwitwet / durch Tod aufgelöste LP | geschieden / aufgehobene LP |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Zentrum                   | 64%               | 29%                           | 1%                                  | 6%                          |
| Schloßchemnitz            | 57%               | 34%                           | 1%                                  | 8%                          |
| Furth                     | 57%               | 33%                           | 1%                                  | 10%                         |
| Glösa-Draisdorf           | 34%               | 57%                           | 1%                                  | 8%                          |
| Borna-Heinersdorf         | 43%               | 48%                           | 1%                                  | 8%                          |
| Ebersdorf                 | 53%               | 38%                           | 1%                                  | 8%                          |
| Hilbersdorf               | 58%               | 32%                           | 1%                                  | 10%                         |
| Euba                      | 35%               | 58%                           | 1%                                  | 6%                          |
| Sonnenberg                | 60%               | 29%                           | 1%                                  | 10%                         |
| Lutherviertel             | 66%               | 27%                           | 1%                                  | 7%                          |
| Yorckgebiet               | 52%               | 35%                           | 1%                                  | 12%                         |
| Gablenz                   | 52%               | 37%                           | 1%                                  | 10%                         |
| Adelsberg                 | 32%               | 61%                           | 1%                                  | 6%                          |
| Kleinolbersdorf-Altenhain | 34%               | 58%                           | 1%                                  | 6%                          |
| Altchemnitz               | 55%               | 35%                           | 1%                                  | 9%                          |
| Bernsdorf                 | 70%               | 24%                           | 1%                                  | 5%                          |
| Reichenhain               | 33%               | 58%                           | 1%                                  | 8%                          |
| Erfenschlag               | 31%               | 62%                           | 1%                                  | 7%                          |
| Harthau                   | 41%               | 50%                           | 1%                                  | 7%                          |
| Einsiedel                 | 37%               | 54%                           | 1%                                  | 8%                          |

<https://www.chemnitz-in-zahlen.de/nachfrageseite/familienstrukturen/>



## DEMOGRAFISCHE DATEN FAMILIENSTAND

## DEMOGRAFISCHE DATEN FAMILIENSTAND



<https://www.chemnitz-in-zahlen.de/nachfrageseite/familienstrukturen/>





## EMOTIONALE DATEN

## EMOTIONALE DATEN

**Frage :**  
**Nach was sehnt sich eine**  
**junge Familie**  
**von heute?**

**Zu den Top Prioritäten und Wünschen einer jungen Familie von heute zählen an oberster Stelle Work Life Balance, gemeinsame Zeit und Unterstützung bei der Kinderbetreuung. Wichtig sind außerdem Stabilität in einer Welt voller Ungewissheit sowie die Möglichkeit, sich selbst und ihre eigenen Interessen und Talente zu entfalten, sowohl Privat als auch in der Karriere.**



## EMOTIONALE DATEN

### WORK LIFE BALANCE



Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist das zentrale Thema für junge oder werdende Eltern. Homeoffice, flexible Arbeitszeiten sowie Unterstützung bei der Kinderbetreuung sind dabei wichtige Faktoren.

### GEMEINSCHAFT



Stabilität in einer Welt voller Unsicherheit ist die Herausforderung der heutigen Zeit. Ebenso wie die finanzielle Situation muss vor allem das soziale Umfeld das Gefühl von Halt und sich Verlassen können bieten. Nur in der Gemeinschaft ist man stark.

### QUALITY TIME



Gemeinsam verbrachte Zeit ist das Rückgrat jeder Familie. Erlebnisse und Erfahrungen miteinander schweißen zusammen und schaffen Momente von Erholung, Unbeschwertheit und Zusammenwachsen.

### KINDERBETREUUNG



Unterstützung bei Beaufsichtigung, Bespaßung und Erziehung des Nachwuchses ist sehr gefragt und geschätzt, sei es durch die Großeltern, Kitas oder eben Nachbarn und Bekannte.

### SOZIALE INTEGRATION



Ein stabiles soziales Umfeld ist die Basis für einen Ort, an dem man sich Zuhause fühlt. In unserer schnelllebigen sich stetig wandelnden Welt sind positive, erfüllende und stabile Kontakte zu Freunden, Nachbarn und Bekannten unabdingbar, um den Alltag zu meistern und sich wohlfühlen.

### SELBSTVERWIRKLICHUNG



Auch die hingebungsvollsten Eltern haben das Bedürfnis, ihre eigenen Hobbys und Zielen zu verfolgen und in der Karriere durchzustarten.



ANGEBOTE VON MITBEWERBERN

MIETE

ANGEBOTE VON MITBEWERBERN

MIETE

31 Neubauwohnungen zur Miete in Chemnitz

KI-Suche BETA ☐

Chemnitz

Kaltmiete: egal

Wohnfläche

Zimmer

Filter (1)

1/16

Grundriss

Begehrte Immobilie

Mit Plus\* fällst du auf

Barrierearm & Erstbezug im DG - Individuelle und nachhaltige 3,5-Zimmer-Wohnung (4 Räume)

Adresse

Beckerstraße 35a - WE20, Kapellenberg, 09120 Chemnitz

Auf Karte zeigen

Was kostet ein Umzug hierher?

Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita...)

Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser Immobilie zu anderen Orten berechnen.

Ort hinzufügen

Aaron Luderer

Telefonnummer anzeigen

58

Nachricht

EFIMAX

Partner

Immobilien

EV Chemnitz Immobilien eK

Gewerblich - Identität verifiziert

Bewertungen nicht veröffentlicht

Hole dir eine unverbindliche Beratung für deine Vermietung mit EV Chemnitz Immobilien eK ein.

Jetzt Beratung anfordern

1.390 €

Kaltmiete 14,04 €/m²

3,5

Zi.

99 m²

Fläche

1.720 €

Warmmiete

Nur hier gefunden

Balkon/Terrasse

Personenaufzug

Typ: Etagenwohnung

Schlafzimmer: 2

Wohnfläche ca.: 99 m²

Badezimmer: 2

Bezugsfrei ab: ab sofort

Garage/Stellplatz: 1 Tiefgaragen-Stellplatz

Zimmer: 3,5

Internet: Verfügbarkeit prüfen

1/7

Grundriss

Begehrte Immobilie

Mit Plus\* fällst du auf

Energieeffiziente Neubauwohnung für die kleine Familie - 2 große Balkone + Tiefgarage

Adresse

Beckerstraße 35a - WE10, Kapellenberg, 09120 Chemnitz

Auf Karte zeigen

Was kostet ein Umzug hierher?

Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita...)

Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser Immobilie zu anderen Orten berechnen.

Ort hinzufügen

Aaron Luderer

Telefonnummer anzeigen

58

Nachricht

EFIMAX

Partner

Immobilien

EV Chemnitz Immobilien eK

Gewerblich - Identität verifiziert

Bewertungen nicht veröffentlicht

1.310 €

Kaltmiete 12,97 €/m²

3,5

Zi.

101 m²

Fläche

1.550 €

Warmmiete

Nur hier gefunden

Balkon/Terrasse

Personenaufzug

Typ: Etagenwohnung

Schlafzimmer: 2

Wohnfläche ca.: 101 m²

Badezimmer: 2

Bezugsfrei ab: ab sofort

Garage/Stellplatz: 1 Stellplatz

Zimmer: 3,5

Internet: Verfügbarkeit prüfen

1/30

Grundriss

Begehrte Immobilie

Mit Plus\* fällst du auf

Hochwertige Neubauwohnung auf dem Kaßberg – mit Einbauküche, Tiefgaragenstellplatz, GWC, Balkon &...

Adresse

Andresstr. 38, Kaßberg, 09112 Chemnitz

Auf Karte zeigen

Was kostet ein Umzug hierher?

Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita...)

Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser Immobilie zu anderen Orten berechnen.

Ort hinzufügen

Thomas Müller

Telefonnummer anzeigen

58

Nachricht

IP ImmoPlayer GmbH

Gewerblich

Bewertungen nicht veröffentlicht

1.140 €

Kaltmiete 11,99 €/m²

3

Zi.

95,08 m²

Fläche

1.440 €

Warmmiete

Balkon/Terrasse

Keller

Stufenloser Zugang

Typ: Erdgeschosswohnung

Bezugsfrei ab: 01.10.2025

Etage: 0

Zimmer: 3

Wohnfläche ca.: 95,08 m²

Garage/Stellplatz: 1 Stellplatz

1/20

Grundriss

Begehrte Immobilie

Mit Plus\* fällst du auf

Exklusives WOHNEN mit Sauna, Fubo-Heizung, Einbauküche & XXL-Balkon

Adresse

Wiesenstraße 11, Zentrum, 09111 Chemnitz

Auf Karte zeigen

Was kostet ein Umzug hierher?

Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita...)

Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser Immobilie zu anderen Orten berechnen.

Ort hinzufügen

Thomas Müller

Telefonnummer anzeigen

58

Nachricht

IP ImmoPlayer GmbH

Gewerblich

Bewertungen nicht veröffentlicht

1.140 €

Kaltmiete 11,99 €/m²

3

Zi.

95,08 m²

Fläche

1.440 €

Warmmiete

Balkon/Terrasse

Keller

Stufenloser Zugang

Typ: Erdgeschosswohnung

Bezugsfrei ab: 01.10.2025

Etage: 0

Zimmer: 3

Wohnfläche ca.: 95,08 m²

Garage/Stellplatz: 1 Stellplatz

31 Neubauwohnungen im Chemnitz (Anfrage Immoscout 24 zum 29.08.2025) mit Mietpreisen kalt von max 14,- € in der Beckerstraße. Weitere Auswertung siehe unter Empfehlung)



ANGEBOTE VON MITBEWERBERN

KAUF

ANGEBOTE VON MITBEWERBERN

KAUF

29 Neubauwohnungen zum Kauf in Chemnitz

KI-Suche BETA ☐



### 20 Jahre garantierte Mietzahlungen (Indexiert) I Kein Verwaltungsaufwand - Hohe Steuervorteile

**Adresse**  
Lutherviertel, 09111  
Chemnitz  
Die vollständige  
Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom  
Anbieter.  
[Auf Karte zeigen](#)  
[Was kostet ein Umzug hierher?](#)

**Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita,...)**  
Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser  
Immobilie zu anderen Orten  
berechnen.  
[Ort hinzufügen](#)

**390.000 €** **2,5** **100 m²**  
Kaufpreis 3900 €/m² Zi. Wohnfläche ca.

[Ab 1180 € mtl. finanzieren](#)

[Online-Besichtigung möglich](#) [Personenaufzug](#) [Balkon/Terrasse](#)  
[Garten/-mitbenutzung](#) [Gäste-WC](#) [Einbauküche](#) [Keller](#) [Stufenloser Zugang](#)  
[Vermietet](#) [Provisionsfrei für Kaufende](#)

Etage : 3 Zimmer: 2,5



Marco Ellermann

[Nachricht](#)

[Preis vorschlagen](#)



Rendite Residenz Vertriebs GmbH

Gewerblich - Identität verifiziert

★★★★☆ (16)



### 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und Penthouse-Feeling

**Adresse**  
Kapellenberg, 09120  
Chemnitz  
Die vollständige  
Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom  
Anbieter.  
[Auf Karte zeigen](#)  
[Was kostet ein Umzug hierher?](#)

**Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita,...)**  
Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser  
Immobilie zu anderen Orten  
berechnen.  
[Ort hinzufügen](#)

**329.586,60 €** **3** **64,72 m²**  
Kaufpreis 5.092,50 €/m² Zi. Wohnfläche ca.

[Ab 1010 € mtl. finanzieren](#)

[Nur hier gefunden](#) [Personenaufzug](#) [Balkon/Terrasse](#)

Typ: Etagenwohnung Schlafzimmer : 2  
Etage : 3 von 3 Badezimmer : 1  
Wohnfläche ca.: 64,72 m² Garage/ Stellplatz : 1 Stellplatz  
Bezugsfrei ab : ab sofort Internat: [Verfügbarkeit prüfen](#)



THE RE/MAX COLLECTION

[Nachricht](#)

EV Chemnitz Immobilien eK

Gewerblich - Identität verifiziert

Bewertungen nicht veröffentlicht

Hole dir eine unverbindliche Beratung für deinen Verkauf mit EV Chemnitz Immobilien eK ein.

[Jetzt Beratung anfordern](#)



### Nachhaltige & individuelle 3,5 Zimmer Wohnung am Stadtpark

**Adresse**  
Zentrum, 09112  
Chemnitz  
Die vollständige  
Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom  
Anbieter.  
[Auf Karte zeigen](#)  
[Was kostet ein Umzug hierher?](#)

**Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita,...)**  
Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser  
Immobilie zu anderen Orten  
berechnen.  
[Ort hinzufügen](#)

**446.985 €** **3,5** **99 m²**  
Kaufpreis 4.515 €/m² Zi. Wohnfläche ca.

[Ab 1.352 € mtl. finanzieren](#)

[Nur hier gefunden](#) [Personenaufzug](#) [Provisionsfrei für Kaufende](#)

Typ: Dachgeschoss Badezimmer : 2  
Wohnfläche ca.: 99 m² Garage/ Stellplatz : 1 Tiefgaragen-Stellplatz  
Zimmer: 3,5 Internet: [Verfügbarkeit prüfen](#)  
Schlafzimmer : 2



THE RE/MAX COLLECTION

[Nachricht](#)

EV Chemnitz Immobilien eK

Gewerblich - Identität verifiziert

Bewertungen nicht veröffentlicht

Hole dir eine unverbindliche Beratung für deinen Verkauf mit EV Chemnitz Immobilien eK ein.

[Jetzt Beratung anfordern](#)



### 3-Zi-Wohnung in moderner Wohnanlage mitten im Herzen von Chemnitz I Balkon I Heller Grundriss!

**Adresse**  
Zentrum, 09111  
Chemnitz  
Die vollständige  
Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom  
Anbieter.  
[Auf Karte zeigen](#)  
[Was kostet ein Umzug hierher?](#)

**Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita,...)**  
Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser  
Immobilie zu anderen Orten  
berechnen.  
[Ort hinzufügen](#)

**432.000 €** **3** **94 m²**  
Kaufpreis 4.596 €/m² Zi. Wohnfläche ca.

[Ab 1.307 € mtl. finanzieren](#)

[Online-Besichtigung möglich](#) [Provisionsfrei für Kaufende](#)

Typ: Etagenwohnung Zimmer: 3  
Etage : 3 von 5 Schlafzimmer : 2  
Wohnfläche ca.: 94 m² Badezimmer : 2



Frau Heidrun Weingart

[Nachricht](#)

[Preis vorschlagen](#)



Bendix-Group GmbH

Gewerblich - Identität verifiziert

[www.bendix-group.de](#)

★★★★☆ (6)

Hole dir eine unverbindliche Beratung für deinen Verkauf mit Bendix-Group GmbH ein.

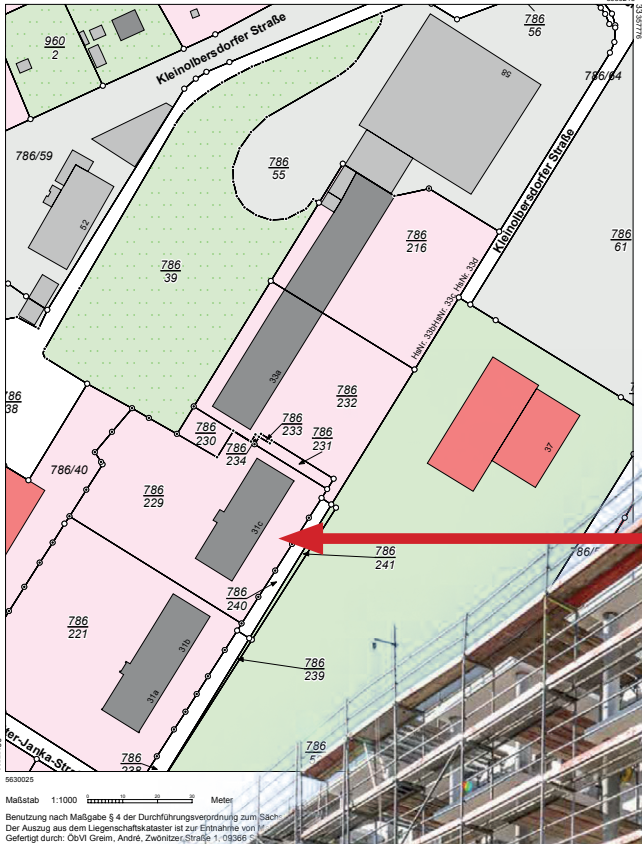
[Jetzt Beratung anfordern](#)

29 Neubauwohnungen im Chemnitz (Anfrage Immoscout 24 zum 29.08.2025) mit Kaufpreisen von max 5.092,- € am Kapellenberg. Weitere Auswertung siehe unter Empfehlung)



OBJEKT DATEN

WALTER JANKA STRASSE 31 C



OBJEKT DATEN

WALTER JANKA STRASSE 31 C

|                                 |                               |                |
|---------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Lage                            | Walter-Janka-Straße 31 c      | 09127 Chemnitz |
| aktueller Status                | Bautenstand ca. 65 %          |                |
| Bauzeit                         | ab Wiederaufnahme Bauleistung | ca. 9 Monate   |
| Wohnfläche                      | ca. 2.900 m <sup>2</sup>      |                |
| Wohneinheiten / Etagen          | ca. 40-45 Whgn                | 6 Etagen       |
| Treppenhäuser                   | 2 Treppenhäuser               |                |
| Aufzuganlage                    | zentral gelegener Aufzug      |                |
| Aufteilungen Erdgeschoss        | anteilige Gemeinschaftsfläche |                |
| Stellplätze / Carports          | ca. 45 Stück                  |                |
| Gemeinschaftgärten mit Terrasse |                               |                |

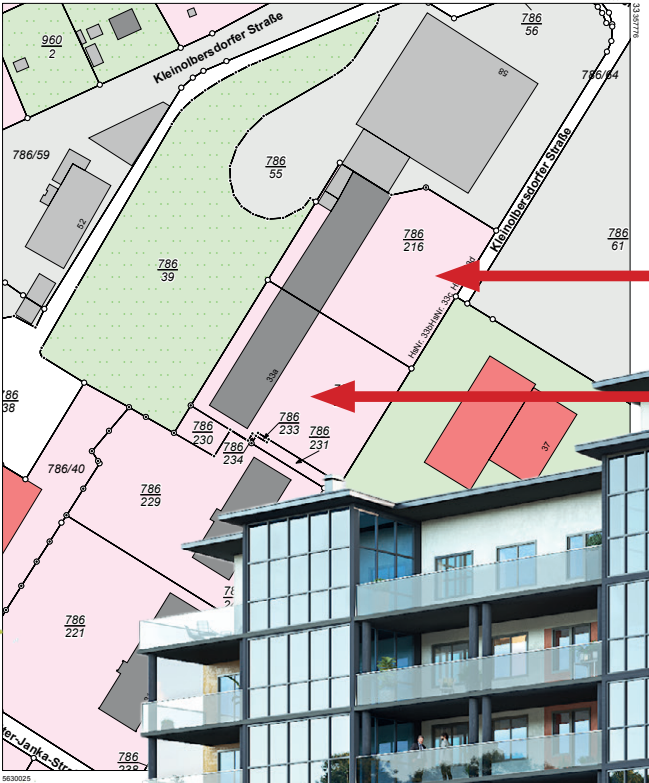


OBJEKT DATEN

WALTER JANKA STRASSE 33 a-e

OBJEKT DATEN

WALTER JANKA STRASSE 33 a-e



|                                 |                               |                 |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Lage                            | Walter-Janka-Straße 33 a-e    | 09127 Chemnitz  |
| aktueller Status                | Baugenehmigung erteilt        | i.L.            |
| Bauzeit                         | ab Wiederaufnahme Bauleistung | ca. 24 Monate   |
| Wohnfläche                      | ca. 6.700 m <sup>2</sup>      |                 |
| Wohneinheiten / Etagen          | ca. 60 Whgn                   | 7 Etagen        |
| Treppenhäuser                   | 4 Treppenhäuser               |                 |
| Aufzuganlage                    | 4 x barrierefreier Lift       |                 |
| Aufteilungen Erdgeschoss        | anteilige Gemeinschaftsfläche |                 |
| Stellplätze                     | ca. 44 Garagen                | ca. 21 Carports |
| Gemeinschaftgärten mit Terrasse |                               |                 |



A photograph of three people walking in a city. On the left, a man with a beard and sunglasses, wearing a dark jacket over a light blue shirt, is smiling and looking towards the right. In the center, a woman with dark hair and sunglasses, wearing a black top, is looking forward. On the right, another woman with long brown hair and sunglasses, wearing a patterned jacket, is holding a large white sheet of paper and looking towards the center. The background shows a blurred city street with buildings.

## **ZIELGRUPPE MIETER / KÄUFER BESCHREIBUNG**

## **ZIELGRUPPE MIETER / KÄUFER BESCHREIBUNG**

**moderne urbane Menschen,  
die Mehr vom Leben wollen  
Demographie Ü 30 Jahre  
obere Mittelschicht**

- **Junge Familien mit 1 bis 2 Kindern**
- **Junge Paare mit Intention Familiengründung**
- **Singles mit Kind im Wechselzeitmodell**
- **Singles mit Karrierefokus**



## **ZIELGRUPPE MIETER / KÄUFER BEDÜRFNISSE**



## **ZIELGRUPPE MIETER / KÄUFER BEDÜRFNISSE**

**Work Life Balance**

**Vereinbarkeit von Familie und Karriere**

**Gefühl von Sicherheit und Stabilität  
in einer Welt des ständigen Wandels  
bei gleichzeitiger Unabhängigkeit**

**Selbstverwirklichung / Selbstentfaltung  
(in sowohl Karriere als auch Freizeit)**

**Gesundheit Wellness Fitness Angebote  
Gemeinschaft !!!**





## **ZIELGRUPPE MIETER BEDÜRFNISSE**

## **MIETER ZIELGRUPPE BEDÜRFNISSE**

### **DIE SEHNSUCHT NACH GEMEINSCHAFT**

**wir sind seit jeher soziale Wesen, Herdentiere,  
unser Überleben basiert seit Beginn  
auf  
sozialem Austausch, Bindung,  
Unterstützung, Arbeitsteilung**

**Laut der TK Einsamkeitsstudie 2024 fühlen sich**

**68 % der zwischen 18 und 39 Jährigen Deutschen  
manchmal bis häufig einsam.**

**Ganze 36 % der 18 bis 39 Jährigen sagen,  
dass sie das Gefühl der Einsamkeit  
sehr stark belastet.**

**Sehnsucht und Bedarf nach mehr Gemeinschaft  
und sozialer Integration insbesondere bei Jüngeren ist  
demnach gegeben !!!**

<https://www.tk.de/presse/themen/praevention/gesundheitsstudien/einsamkeitsreport-60-prozent-kennen-einsamkeit-2187212?tkcm=aaus>





## ZIELGRUPPE MIETER / KÄUFER CO-LIVING

## ZIELGRUPPE MIETER / KÄUFER CO-LIVING

Statt Stein auf Stein aufeinander gesetzt, bloßen Wohnraum zu schaffen vielmehr ein innovatives Wohnkonzept entwickeln, das durch dessen Bewohner und deren Synergien lebendig wird. Wo das Ganze mehr ist als die Summe seiner Einzelteile.

Ein Modell, dass zeitgenössische Bedarfe und gesellschaftliche Trends aufgreift und gerecht wird:

Individuelle Wohnungen und  
gemeinschaftliche Bereiche für:

Leben, Arbeiten,  
Wachsen, Erholen,  
Lachen, Gestalten,  
Unterstützen  
= Projekt Wir  
= Mehr für dich  
= Mehr für Alle

Räume für kollektives Miteinander  
und individuellen Rückzug

Inspiration: Laimlight München  
<https://laimlight.de/das-co-prinzip/#freiraum>



Chemnitz 2025



Chemnitz Kulturhauptstadt  
Europas 2025.



KULTUR-  
HAUPTSTADT  
EUROPAS  
2025  
CHEMNITZ



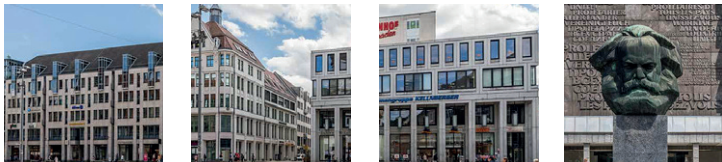
ANLEGER ZIELGRUPPE

LAGE

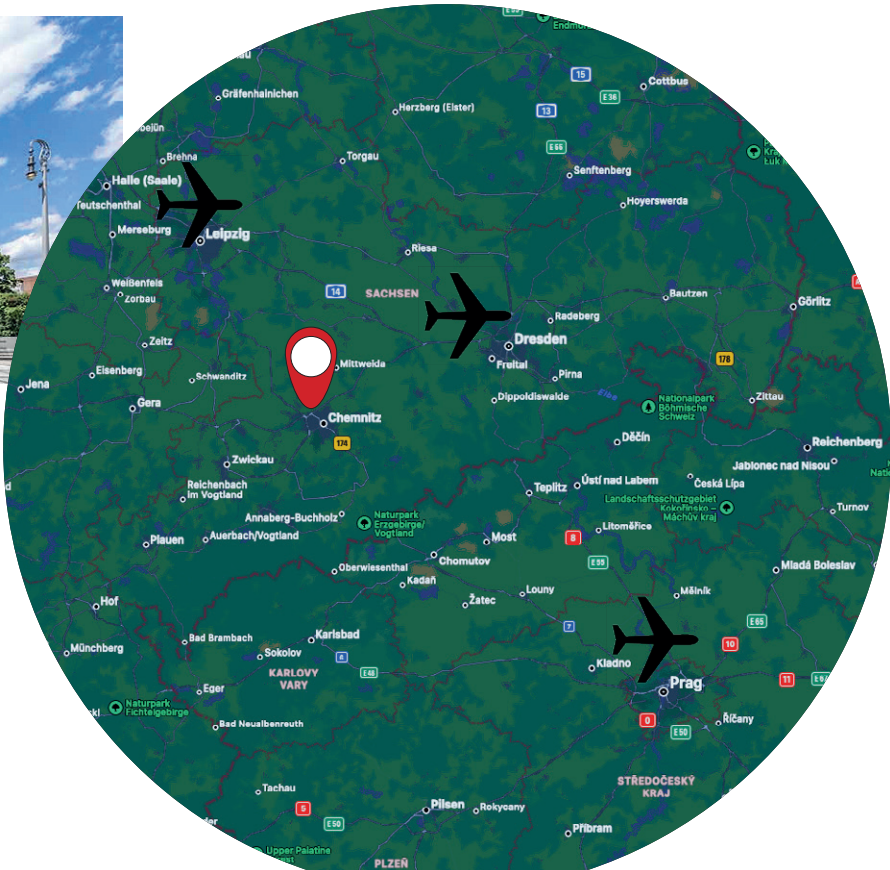
|            |                        |
|------------|------------------------|
|            |                        |
| Stadt      | Chemnitz               |
| Bundesland | Sachsen                |
| Fläche     | 221,03 km <sup>2</sup> |
| Einwohner  | 250.681*               |

\* Stand 31.12.23

Chemnitz ist ein schöner Ort, warum ziehen alle fort? So spottete man in den Neunzigerjahren gern in den anderen mitteldeutschen Städten. Im Südwesten des Freistaates Sachsen, an den Ausläufern des Erzgebirges gelegen, ist Chemnitz nicht nur die drittgrößte Stadt Sachsens, sondern auch die vermutlich am meisten unterschätzte.



Erstmals im Jahr 1143 als Kamjenica „Steinbach“ (sorbisch) erwähnt, entwickelte sich Chemnitz mit der industriellen Revolution zu einer der wichtigsten Industriestädte Deutschlands.



ANLEGER ZIELGRUPPE

LAGE

Die Stadt und die Region waren und sind Standorte mit den Branchenschwerpunkten Automobil- und Zulieferindustrie, sowie Maschinen- und Anlagenbau, Werktechnik, Beschichtungstechnik, Automatisierungs- und Mikro-Systemtechnik.

Seit der deutschen Wiedervereinigung siedelten sich über 7.000 Unternehmen im Großraum Chemnitz an. Die wichtigsten von ihnen haben sich eine solche Systemkompetenz erworben, dass sie die Wertschöpfungskette ihrer Kernfelder vor Ort bedienen können.

Die Top 10 Arbeitgeber sind das Klinikum Chemnitz mit ca. 7.000 Mitarbeitern, gefolgt von der Stadt Chemnitz mit 3.700, und der TU Chemnitz mit 2.250 Mitarbeitern. Weiterhin die Motorenwerke Chemnitz mit 1.850, Niles-Simmons Indsutrieanlagen mit 1.400 und die Siemens AG mit 1.300 Mitarbeitern. Eins Energie Sachsen, die Wismut GmbH, IBM Deutschland und die enviaM Mitteldeutsche Energie AG beschäftigen jeweils ca. 1.000 Mitarbeiter. Mit der wachsenden Bedeutung als Wirtschaftsstandort ist Chemnitz für Arbeitskräfte aus ganz Deutschland attraktiv, so dass die Stadt seit einigen Jahren ein Bevölkerungswachstum verzeichnet.

Chemnitz ist Standort einer Technischen Universität und wirtschaftlich gut mit der Region Mitteldeutschland vernetzt. Die Kunstsammlungen Chemnitz, das Sächsische Industriemuseum und das Staatliche Museum für Archäologie sind über die Grenzen Deutschlands hinaus berühmt.

Im Herbst 2020 wurde die Stadt als Kulturhauptstadt Europas 2025 ausgewählt. Chemnitz ist lebenswert! Und der Stadtteil Adelsberg mit kurzer Anfahrt zu Arbeitsplätzen und der hervorragenden Infrastruktur bietet sich geradezu an: Ein Quartier für die Zukunft!



ANLEGER ZIELGRUPPE  
LAGE

| Rang | Gesamt     | Dynamik       | Status Quo |
|------|------------|---------------|------------|
| 1    | Ulm        | Jena          | Ulm        |
| 2    | München    | Chemnitz      | München    |
| 3    | Ingolstadt | Osnabrück     | Ingolstadt |
| 4    | Erlangen   | Leverkusen    | Regensburg |
| 5    | Regensburg | Erfurt        | Erlangen   |
| 6    | Leipzig    | Magdeburg     | Berlin     |
| 7    | Berlin     | Dresden       | Leipzig    |
| 8    | Osnabrück  | Leipzig       | Freiburg   |
| 9    | Stuttgart  | Ulm           | Stuttgart  |
| 10   | Chemnitz   | Halle (Saale) | Heilbronn  |

ANLEGER ZIELGRUPPE  
LAGE

-  **251.669 Einwohner**  
(31.12.2024)
-  **Drittgrößte Stadt im Osten Deutschlands**  
(ohne Berlin)
-  **Arbeits- und Lebensraum von 1,4 Mio. Menschen der Region** (31.12.2022)
-  **10.1 Mrd. € Bruttoinlandsprodukt in der Stadt Chemnitz gesamt**  
(31.12.2022)
-  **40.895 € Bruttoinlandsprodukt je Einwohner**  
(31.12.2022)
-  **35.728 € Bruttolohn je Arbeitnehmer**  
(31.12.2022)
-  **153 Mio. € Gewerbesteuererträge 2023**  
(31.12.2023)

Quelle: [https://d2vw8mc5mcb3gm.cloudfront.net/fileadmin/chemnitz/media/wirtschaft-und-wissenschaft/wirtschaft/downloads/2025\\_01\\_Standortpraesentation\\_final.pdf](https://d2vw8mc5mcb3gm.cloudfront.net/fileadmin/chemnitz/media/wirtschaft-und-wissenschaft/wirtschaft/downloads/2025_01_Standortpraesentation_final.pdf)

Städteranking Quelle: [www.chemnitz.de/de/wirtschaft-und-wissenschaft/wirtschaft](http://www.chemnitz.de/de/wirtschaft-und-wissenschaft/wirtschaft).



## EMPFEHLUNG CO-LIVING

### EINGANGSBEREICH



Geräumig modern Wohlfühlambiente, ähnlich Hotel Lobby, mit einigen Lounge Möbeln zum verweilen und quatschen, Zeitungen auslegen die man nicht mehr braucht / Whiteboard zum Vernetzen / Nachbarschaftshilfe / Babysitten / Suche / Biete / Tausche Buddy zum Joggen, Schach, Kochen Carsharing etc.

### GEMEINSCHAFTSRAUM 1



**COWORKING:** Modernes stylisches Büro mit Einzelschreibtischen und einem großen Tisch in der Mitte. Immer mehr Menschen arbeiten remote oder hybrid, Homeoffice ist in Deutschland mittlerweile fest verankert (Ca. 24% aller Deutschen) Bedarf nach sozialen Austausch, Szenenwechsel aus den eigenen vier Wänden ist Leistungssteigernd und Kreativitätsfördernd.

### GEMEINSCHAFTSRAUM 2



**FAMILY ZONE:** Raum zum Spielen, Basteln, Toben für Kinder / Modell: koordiniertes abwechselndes Babysitten/ Kinderbetreuung abgesprochen in der Nachbarschaft D.h. ein bis zwei Erwachsene übernehmen jeweils an einem Nachmittag oder Abend sodass andere Eltern / Paare Zeit für sich haben / Plus: Plattform für Austausch unter Eltern sich nicht so allein und überfordert zu fühlen.

### GEMEINSCHAFTSRAUM 3



**COMMUNITY:** Raum mit Küche, großem Esstisch, Couch, Fernseher. Raum variabel nutzbar für Feiern, Events wie Networking oder gemeinsame Aktivitäten wie Filmabend, kochen etc. oder einfach nur zusammen Verweilen & Lachen (vgl Stadt Land Fluss von IP Landshut).

### FITNESS & SAUNA



Gemeinschaftlich nutzbarer Fitnessraum & Sauna. Nutzbar über ein Chip-system oder über Loginkarte gegen geringe Aufwandsberechnung. (vgl GRK Leipzig z.B. Nordplatz).

### GEMEINSCHAFTSGARTEN



Gemeinschaftlich nutzbarer Garten mit Terrasse, Grillplatz, Liegestühlen. **CO-GARDENING:** Gemüse und Kräuterbeete bepflanzen / Kontinuierlich variable durch Nachbarschaftswünsche gestaltbar. **Green Living :** Nachhaltigkeit, mentale Gesundheit **TERRASSE** Sitz und Liegemöglichkeiten für individuelle Erholung oder gemütliches Beisammensein / **GRILLPLATZ.**

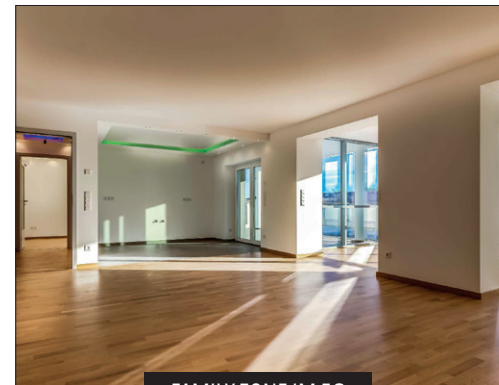


## EMPFEHLUNG CO-LIVING

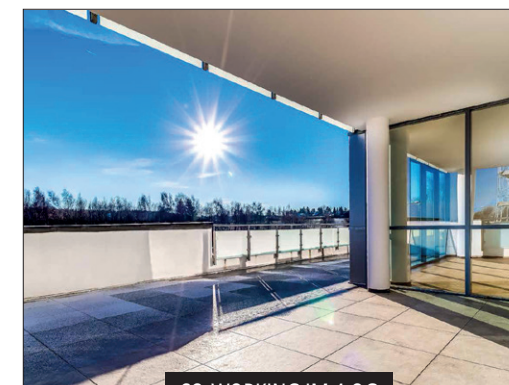
Um die Verfügbarkeit und Rentabilität der Gemeinschaftsflächen zu gewährleisten, werden diese mit einer Umlage im Verhältnis der jeweiligen Mietfläche der Nutzer berücksichtigt.



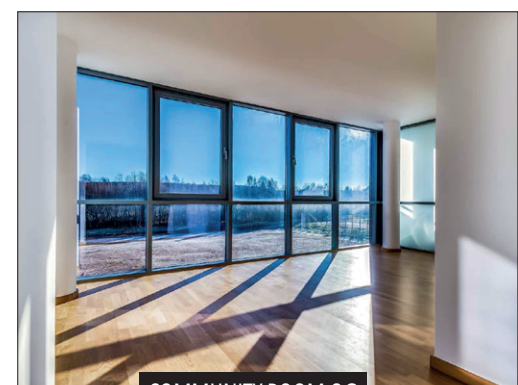
## EMPFEHLUNG CO-LIVING



FAMILY ZONE IM EG



CO-WORKING IM 4.OG



COMMUNITY ROOM OG





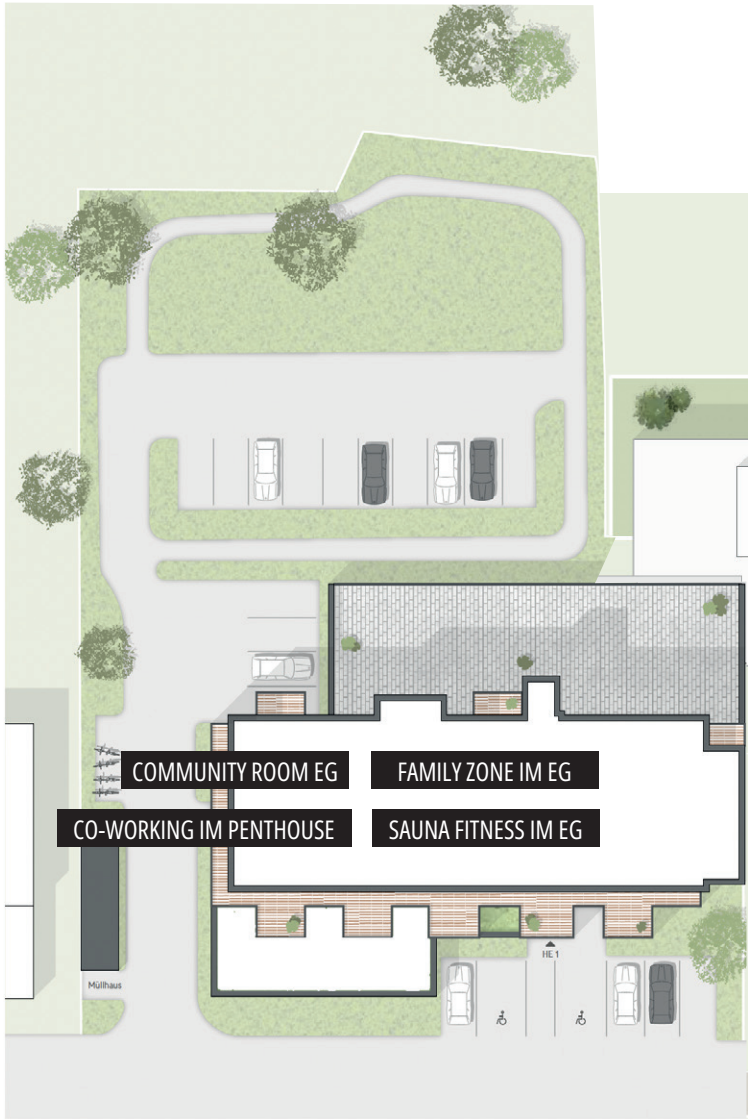
EMPFEHLUNG

CO-LIVING

| Anzahl |                   |
|--------|-------------------|
| 2      | Fitness mit Sauna |
| 2      | Family Zone       |
| 2      | Co-Working        |
| 3      | Community-Room    |

|                  | Fläche in qm |
|------------------|--------------|
| Fläche 31 c      | ca. 2.900 qm |
| Fläche 33 a-e    | ca. 6.700 qm |
| Gesamtmietfläche | ca. 9.600 qm |

31 C



33 A-E



EMPFEHLUNG

CO-LIVING

In den Wohnprojekten der Walter Janka Straße 31 c und 33 a-e ist eine Umlage für die ausgestatteten Gemeinschaftsflächen enthalten.



EMPFEHLUNG  
MIETE + VERKAUFSPREIS

| Stand 29. August 2025 (Immoscout) |           | Miete   | Miete bis |
|-----------------------------------|-----------|---------|-----------|
| Mietwohnungen gesamt              | 2.789 Whg |         |           |
| Neubau zur Miete                  | 31 Whg    |         |           |
| - Beckerstraße                    |           | 14,00 € |           |
| - Andrestraße                     |           | 12,00 € |           |
| - Rösslerstraße (41 Einheiten)    |           | 8,50 €  | 11,00 €   |

Unsere kalkulierten qm Preise liegen unter den Vergleichsdaten\* in Chemnitz. Analysiert wurde eine verknappte Verfügbarkeit von 29 Neubauwohnungen zum Kauf. Unsere kalkulierte Kaltmiete pro qm liegt unter den Vergleichsdaten\* in Chemnitz. Analysiert wurde eine verknappte Verfügbarkeit von 31 Neubauwohnungen zur Miete.

\* Vergleichsdaten ohne Berücksichtigung des Mehrwertes: Konzept Quartier Zukunft und der für die Gemeinschaft zur Verfügung gestellten, ausgestatteten Bereiche.

EMPFEHLUNG  
MIETE + VERKAUFSPREIS

| Stand 29.08.2025 (Immoscout) | Zum Kauf | m² - Kaufpreis          |
|------------------------------|----------|-------------------------|
| Eigentumswohnungen           | 447 Whg  |                         |
| Neubau Eigentumswohnungen    | 29 Whg   |                         |
| - Zentrum                    | 12 Whg   | ø 4.400,- €             |
| - Kapellenberg               | 5 Whg    | 4.200,- € bis 5.350,- € |
| - Ulmenstraße                | 5 Whg    | ø 4.700,- €             |
| - Kanzlerstraße              | 2 Whg    | ø 4.100,- €             |
| - Rabenstein                 | 5 Whg    | ø 4.200,- €             |

Vergleich zum 29. August 2025

|                |          | Kaltmiete | ø Kaltmiete | + Zuschlag* | KM+Z    | ø KM + Z  | m² - Preis |
|----------------|----------|-----------|-------------|-------------|---------|-----------|------------|
| 1 Raum Wohnung | ø 40 m²  | 11,50 €   | 460,- €     | 1,00 €      | 12,75 € | 510,- €   | 4.200,- €  |
| 2 Raumwohnung  | ø 60 m²  | 11,00 €   | 660,- €     | 1,25 €      | 12,25 € | 735,- €   | 4.100,- €  |
| 3 Raumwohnung  | ø 90 m²  | 10,00 €   | 900,- €     | 1,50 €      | 11,50 € | 1.035,- € | 3.950,- €  |
| 4 Raumwohnung  | ø 120 m² | 9,50 €    | 1.140,- €   | 1,75 €      | 11,25 € | 1.350,- € | 3.900,- €  |

Diese Umlage der ausgestatteten Gemeinschaftsbereiche staffeln wir auf die 1-4 Raumwohnungen mit der Intention: 1 Raumwohnung 1 Bewohner ... 4 Raumwohnung mindestens 3 Bewohner. Reinigungskosten und Nebenkosten für die Gemeinschaftsflächen werden anteilig auf die qm-Wohnungsmietflächen im Gebäude aufgeschlüsselt.





Konzept, Design, Text © sinnundwandel.com  
Karl Tauchnitz Str. 23 · 04107 Leipzig  
+49 151 57654728 / [www.sinnundwandel.media](http://www.sinnundwandel.media)

# ChrEAns<sup>®</sup>

Ahnataler Platz 1 · 09217 Burgstädt