WiNCON
Neue Immobilien

QNG 40 – Sonderabschreibung als Investitionsturbo

24. November 2026 · 32. Mitteldeutscher Immobilientag, Leipzig

Stephan Jähn · Kaufmännische Leitung | Prokurist

Leipzig 1995 – Leipzig 2026

1991–1996

50 %

Fördergebietsgesetz

Bis zu 50 % Sonder-AfA innerhalb von fünf Jahren
Für begünstigte Investitionen in den neuen Bundesländern und Berlin

Heute · § 7b EStG

20 %

Sonder-AfA Mietwohnungsbau

Bis zu 20 % innerhalb von vier Jahren
5 % jährlich; EH40 + QNG · Baukostenobergrenze 5.200 €/m² · Förderhöchstbetrag max. 4.000 €/m²

Ist das ein Turbo?

WiNCON
Neue Immobilien

WINCON

15+ Jahre
Projektentwickler und Bauträger in Leipzig

~70 Mio. €
aktuelles Projektvolumen

Holzhybrid
Modulbauweise in Holz, Treppenhäuser in Beton

Was wir machen
Wohnungsneubau mit Schwerpunkt auf

ServiceWOHNEN: selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Projekte u. a.
Bogumils Park Taucha · Dieskaustraße · FÜNFGRÜN · Dankwart-straße · Seehausen · Lindenauer Hafen · Goldschmidtstraße

WiNCON
Neue Immobilien



Dieskaustraße, Leipzig-Kleinzschocher · fertiggestellt 2026
Foto: Philipp Kirschner

WiNCON
Neue Immobilien

Praxisbeispiel: Dieskaustraße, Leipzig

89
Wohnungen im betreuten Wohnen

EH40 + QNG-PLUS
Holz-Hybrid-Modulbau, Wärmepumpe und PV

15 Monate
Bauzeit – Fertigstellung Beginn 2026

87 von 90*
Einheiten in rund 10 Monaten an Kapitalanleger platziert



Dachaufsicht mit PV-Anlage · Foto: Philipp Kirschner

* 89 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit

Warum Anleger einen Turbo brauchen

2,9 %

Bruttomietrendite Neubau

Miete 15,80 €/m² zu Kaufpreis 6.550 €/m², Dieskaustraße

3,5 %

Zehnjährige Bundesanleihe

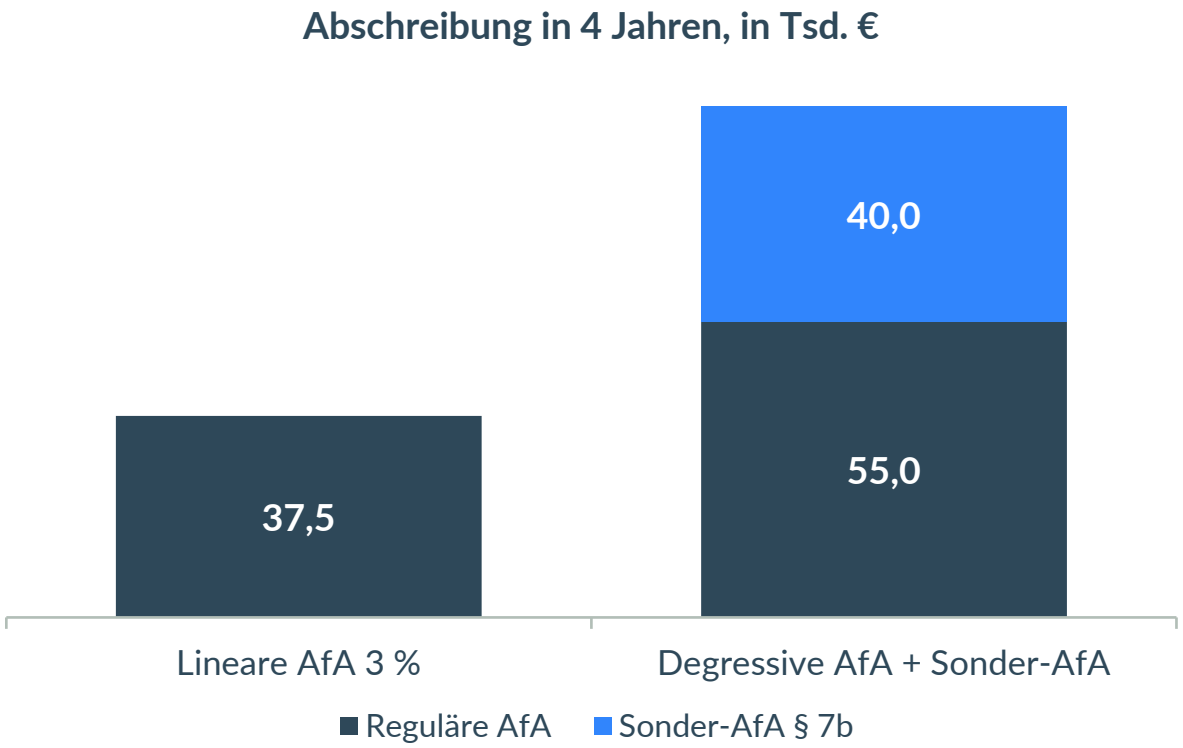
nahezu ausfallsicher, ohne Verwaltung, Stand Oktober 2026

Ohne steuerlichen Hebel rechnet sich Neubau für Kapitalanleger heute nicht.

Mietrendite: eigene Berechnung, Jahresmiete zu Kaufpreis. Bundesanleihe: dpa-AFX, Oktober 2026.

WiNCON
Neue Immobilien

Was der Turbo heute leistet



30 %

der Gebäudekosten in 4 Jahren abgeschrieben – statt 12 %

ca. 25.500 €

zusätzliche Steuer- u. Liquiditätsvorteil in den ersten vier Jahren

Beispiel: 2-Zimmer-Wohnung, 50 m², Kaufpreis 328.500 €, Gebäudeanteil 88 %, 8 % Erwerbsnebenkosten, Spitzensteuersatz zzgl. Soli. Sonder-AfA konservativ auf 4.000 €/m² Wohnfläche. Vereinfachte Darstellung, keine Steuerberatung.

WiNCON
Neue Immobilien

Wo der Turbo stottert

6.200 €

Obergrenze: 5.200 €/m²

Gebäudekosten je m² Wohnfläche* liegen darüber. Die Dieskaustraße hält die Grenze nur dank der BMF-Flächendefinition.

≈ 3,2 %

statt 5 % Sonder-AfA

Die Bemessung ist auf 4.000 €/m² gedeckelt. Auf die Wohnfläche gerechnet wirkt nur knapp zwei Drittel der Förderung.

≈ 1 Jahr

Warten auf das Zertifikat

Fertigstellung Beginn 2026 – das QNG-Zertifikat steht im November 2026 noch aus. Die Käufer warten auf ihren Nachweis.

* Gebäudeanteil inkl. Erwerbsnebenkosten, abgeleitet aus dem Kaufpreis

Warum die Sonder-AfA allein nicht reicht

1

Baukosten

EH40 und QNG verteuern das Bauen.

2

Finanzierung

Banken finanzieren Projekte, keine Steuervorteile. Eigenkapital und Zinsen bleiben der Engpass.

3

Förderung

Die KfW-Förderung für EH55 läuft Ende 2026 aus. Für die Sonderabschreibung nach § 7b EStG bleibt EH40 mit QNG zwingend Voraussetzung.

4

Zeitfenster

Bauantrag bis 30.09.2029. Für Projekte, die heute in die Planung gehen, kann das knapp werden.

Was jetzt kommen muss

1. **Grenzen an die Baurealität anpassen**
   Kostenobergrenze und Bemessungsgrundlage an die Baupreise koppeln.

2. **Technologieoffen fördern**
   Sonder-AfA auch für EH55 mit erneuerbarer Wärme öffnen.

3. **Planbarkeit schaffen**
   Förderfenster verlängern, QNG-Nachweis vereinfachen und beschleunigen.

Die Sonder-AfA ist ein guter Turbo. Aber ein Turbo braucht einen Motor.

WiNCON
Neue Immobilien

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stephan Jähn · Kaufmännische Leitung | Prokurist

WINCON Immobilienholding GmbH & Co. KG
Dittrichring
8 D-04109 Leipzig

Telefon: +49 341 332 014-00
E-Mail: info@wincon-immobilien.de
www.wincon-immobilien.de