



QNG aktuell:  
Best Practice & deren wirtschaftliche Vorteile

Darstellung Brückner Architekten | München

# SUSANNE BRAUN

Master of Science

Key Account Bauträger & Investoren

susanne.braun@leipfinger-bader.de  
0151 46100013



## **Das erwartet Sie**

- 1 |** Vorstellung Leipfinger-Bader Firmengruppe
- 2 |** Marktherausforderungen
- 3 |** Best Practice - Finanzierungsbeispiel
- 4 |** Vorgehensweise bei QNG-Projekten

# 1 | Vorstellung Leipfinger-Bader Firmengruppe

# Verantwortungsvolles Wachstum seit Generationen



Nachhaltiger Fortschritt im Einklang mit unseren Werten – für kommende Generationen

- Familienunternehmen – 5. Generation
- Inhabergeführt
- 400 Mitarbeiter
- Produkte für 12.000 Wohneinheiten/Jahr
- 850 Mittelständische Bauunternehmer
- 12.000 Architekten & Planer
- Industrie 4.0
- Vielfältige Baustofflösungen

# Wir denken Produkte neu



## Die Lösung für nachhaltiges Bauen

- Zertifizierungen für Bauherrnsicherheit
- Förderfähig nach allen aktuellen Förderprogrammen
- Langlebig und wohngesund
- Für Gebäude ohne Emissionen
- Wärmespeicherung im Winter und natürliche Kühlung im Sommer



## Die Lösung für serielles Bauen

- Natürliche Ziegelbauweise
- Hohe Ausführungssicherheit
- Schnell und wirtschaftlich
- Modular vorgefertigt



## Die Lösung für ein natürliches Raumklima

- Das dezentrale Lüftungssystem: Von außen unsichtbar
- Wohngesund und umweltfreundlich
- Integrierbar in Rollladen- oder Raffstorekästen



## Die Keramikfassade der Zukunft

- Vorgehängte hinterlüftete Fassade (VHF)
- UV- und frostbeständig, stoß- und kratzfest, widerstandsfähig – dabei einschalig und leicht
- Für Neubau und Sanierung
- Permanenter Graffiti-Schutz



## Die Lösung für effiziente Böden

- Trockenes Estrichsystem
- Einfache Verarbeitung
- Hohe Wärmeleitfähigkeit
- Ideale Ergänzung zu Wärmepumpen

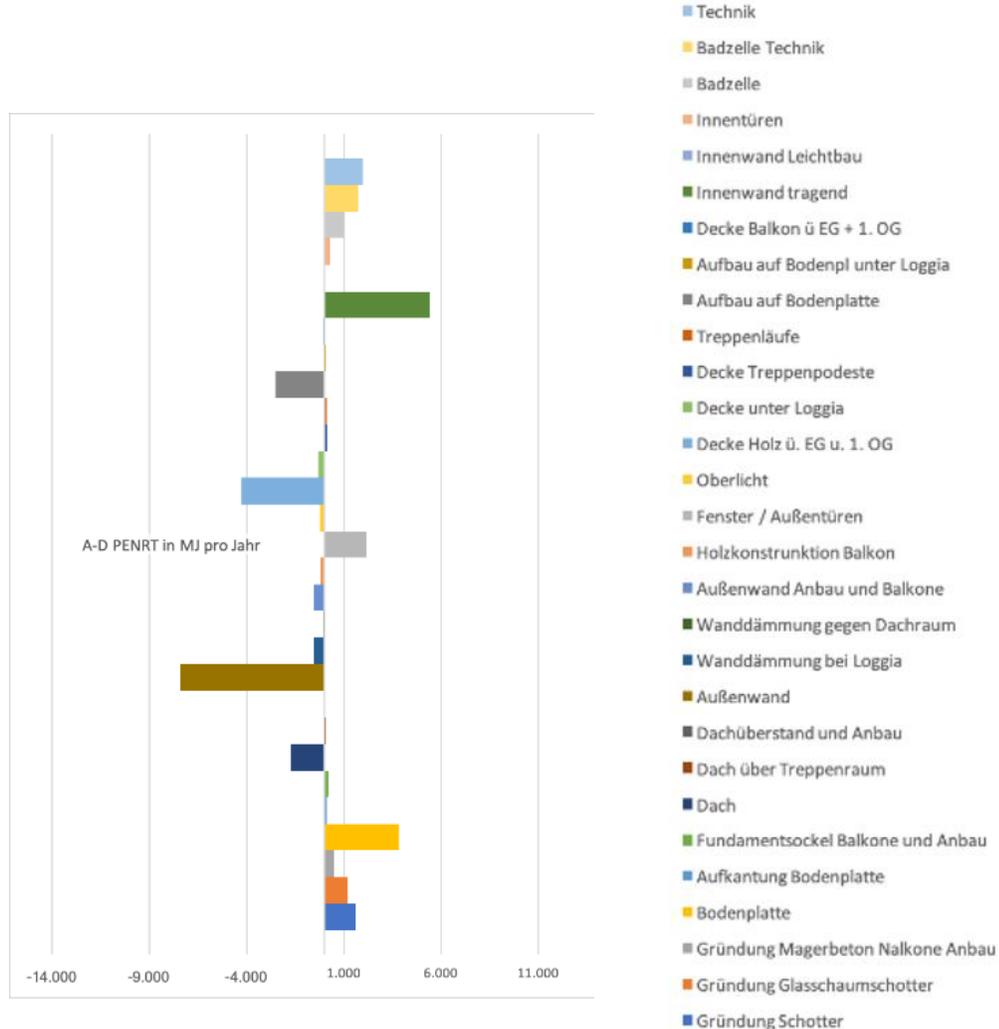


## Die Lösung für naturverbundenes Leben

- Gebäude, die wärmen, atmen und kühlen
- 100% natürliche Rohstoffe
- Neutralisierung von Luftschadstoffen und Gerüchen

## 2 | Marktherausforderungen

# EU Taxonomie - Der Weg ist klar definiert: 2050 0 kg Co<sub>2</sub>



Treibhausgasemissionen



# Abbildung der ESG Kriterien in der Immobilienfinanzierung

## Umweltkriterien (Environmental)

- CO<sub>2</sub>-Fußabdruck
- Energieeffizienz
- Nachhaltige Materialien und Ressourcenschonung

## Soziale Kriterien (Social)

- Lebensqualität und Gemeinschaftseinbindung
- Wohngesundheit und Sicherheit
- Arbeitsschutz und Menschenrechte

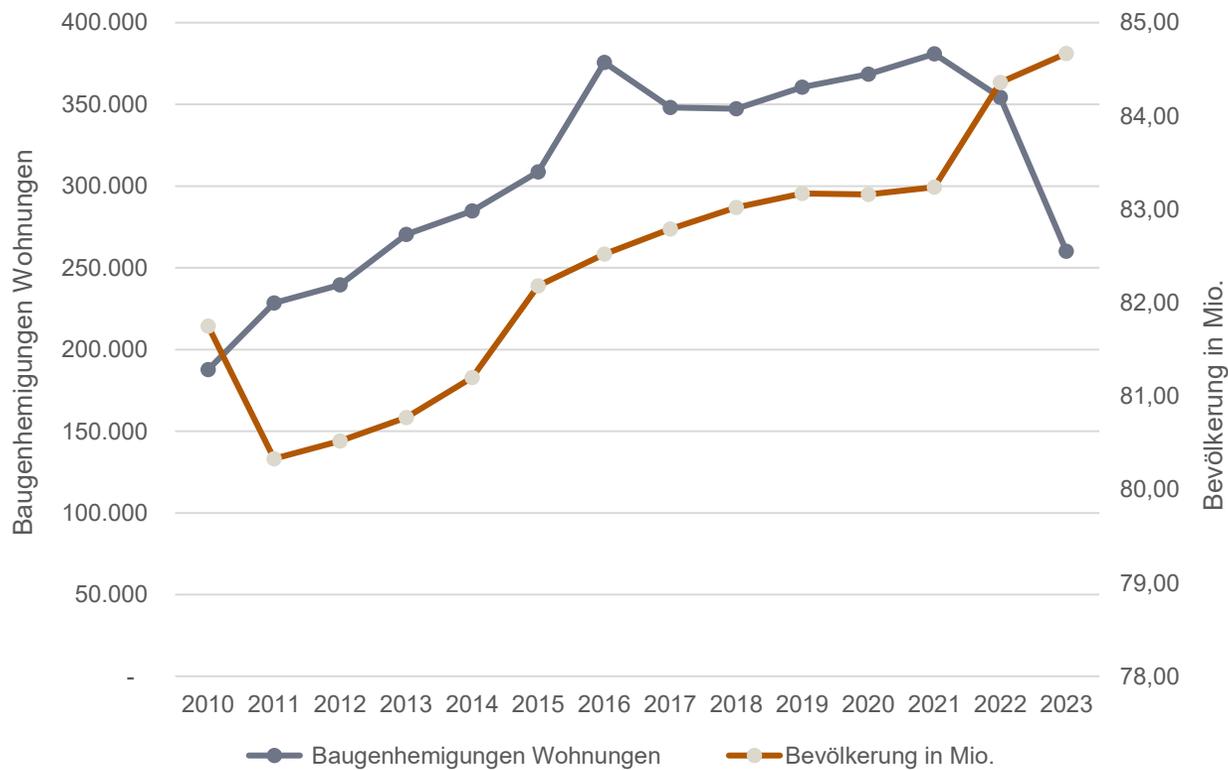
## Unternehmensführung (Governance)

- Einhaltung rechtlicher und ethischer Standards
- Transparenz und Dokumentation
- verantwortungsbewusste Projektpartner

Entscheidungsgrundlage für Investoren



# Wohnraum dringend benötigt



## Ziel der Deutschen Bundesregierung:

400.000 Wohneinheiten / Jahr

## Problem:

- Rücklauf Anzahl Baugenehmigungen
- Steigendes Bevölkerungswachstum
- Fachkräftemangel / Fehlerquelle auf Baustellen

## Lösung:

- Schnelle Wohnraumschaffung durch modulares oder serielles Bauen

# Warum also EH 40 & QNG?

# Förderwelten Neubau

- 297 (Private Selbstnutzung)
- 298 (Vermietung)
- 296 (Niedrigpreissegment)

# Förderwelten KFW Neubau

Investoren & Eigennutzer



**ACHTUNG: Zinssenkung der KFW um 1%**

	FÖRDERPROGRAMM	FÖRDERMÖGLICHKEITEN	VORAUSSETZUNGEN
1.	<b>Klimafreundliches Wohngebäude OHNE QNG</b> (Nr. 297 / 298)	100.000 EUR Kreditsumme / WE (tagesaktuelle Zinssätze)  <small>Antragsteller: Investoren / Eigennutzer</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EH 40 (Energieeffizienzexperten)</li> <li>• Lebenszyklusanalyse (Energieeffizienzexperten)</li> <li>• Wärmeerzeugung: Ausschluss von fossiler Energie oder Biomasse (Ausnahme: Fernwärme)</li> </ul>
2.	<b>Klimafreundliches Wohngebäude MIT QNG</b> (Nr. 297 / 298)	 150.000 EUR Kreditsumme / WE (tagesaktuelle Zinssätze)  <small>Antragsteller: Investoren / Eigennutzer</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EH 40 (Energieeffizienzexperten)</li> <li>• QNG-Zertifizierung (Begleitung durch einen Auditor)</li> <li>• Wärmeerzeugung: Ausschluss von fossiler Energie oder Biomasse (Ausnahme: Fernwärme)</li> </ul>
3.	<b>Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment</b> (Nr. 296)	bis zu 100.000 EUR / WE (tagesaktuelle Zinssätze)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>EH 55</b> (Energieeffizienzexperten)</li> <li>• Lebenszyklusanalyse (Energieeffizienzexperte)</li> <li>• Wärmeerzeugung: Ausschluss von fossiler Energie oder Biomasse (Ausnahme: Fernwärme)</li> <li>• Begrenzung der Wohnfläche in Abhängigkeit zur Anzahl der Räume</li> <li>• Begrenzung der Baukosten (Kostengruppen 300, 400, 550) und / oder ausgewählter gebäudebezogener Kosten im Lebenszyklus von Gebäuden</li> </ul> <p>• <b>KEINE</b> Kombination mit Programmen 297 / 298 / 300 möglich</p>

# Kombinationsmöglichkeiten der verschiedenen Förderwelten (Neubau)

		KFN (Nr. 297)	KFN (Nr. 298)	KFN (Nr. 300)*	KNN (Nr. 296)	Wohneigentum (Nr. 124)	Bayern LABO*
1.	<b>EFH / ETW</b> • Eigennutzung • einkommensunabhängig	Ja (EFH)	Nein	Nein	Nein	Ja (EFH)	Nein
2.	<b>EFH m. ELW</b> • Eigennutzung und Vermietung • einkommensunabhängig	Ja (EFH)	Ja (ELW)	Nein	Nein	Ja (EFH)	Nein
3.	<b>EFH / ETW</b> • Eigennutzung • innerhalb der Einkommensgrenzen*	Nein	Nein	Ja (EFH)	Nein	Ja (EFH)	Ja (EFH)
4.	<b>EFH m. ELW</b> • Eigennutzung und Vermietung • innerhalb der Einkommensgrenzen*	Nein	Ja (ELW)	Ja (EFH)	Nein	Ja (EFH)	Ja (EFH)
5.	<b>MFH</b> • Vermietung	Nein	Ja (pro WE) oder Nr. 296	Nein	Ja (pro WE) oder Nr. 298	Nein	Nein
6.	<b>MFH</b> • Verkauf	Je nach individueller Kundensituation (vgl. Beispiele unter 1., 3. oder 5.)					

# Abschreibungsmodalitäten

# Abschreibungsmodalitäten seit 01.10.2023 (Neubau)

+

...bis zu 60 %  
auf 10 Jahre  
abschreibbar!

	ABSCHREIBUNGSMODALITÄTEN	EH 55	EH 40 OHNE QNG	EH 40 MIT QNG
1.	<b>Degressive Abschreibung (§7 Abs. 5a EStG)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>5% (bis zur vollständigen Gebäudeabschreibung)</li> <li>ab EH 55 oder besser</li> <li>Baubeginn / Erwerb zwischen 01.10.2023 und 30.09.2029</li> </ul>	✓	✓	✓
	<b>ODER</b>			
2.	<b>Lineare Abschreibung (§7 EStG)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3% / Fertigstellung Gebäude nach 31.12.2022</li> <li>2% / Fertigstellung Gebäude zwischen 01.01.1925 und 31.12.2022</li> <li>2,5 % / Fertigstellung Gebäude vor 31.12.1924</li> </ul>	✓	✓	✓
3.	<b>Sonderabschreibung (§7b EStG)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>5% / 4 Jahre</li> </ul>	✗	✗	✓
	<table border="0"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag <b>nach</b> 01.01.2023</li> <li>Baukostenobergrenze / m<sup>2</sup> 5.200 EUR (ohne Grundstück)</li> <li>Bemessungsgrundlage 4.000 EUR / m<sup>2</sup></li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag <b>bis</b> 31.12.2021</li> <li>Baukostenobergrenze / m<sup>2</sup> 3.000 EUR (ohne Grundstück)</li> <li>Bemessungsgrundlage 2.000 EUR / m<sup>2</sup></li> </ul> </td> </tr> </table>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag <b>nach</b> 01.01.2023</li> <li>Baukostenobergrenze / m<sup>2</sup> 5.200 EUR (ohne Grundstück)</li> <li>Bemessungsgrundlage 4.000 EUR / m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauantrag <b>bis</b> 31.12.2021</li> <li>Baukostenobergrenze / m<sup>2</sup> 3.000 EUR (ohne Grundstück)</li> <li>Bemessungsgrundlage 2.000 EUR / m<sup>2</sup></li> </ul>			
4.	<b>Finanzierungsvorteile</b>	✗	✓	✓

## 3 | Finanzierungsbeispiel

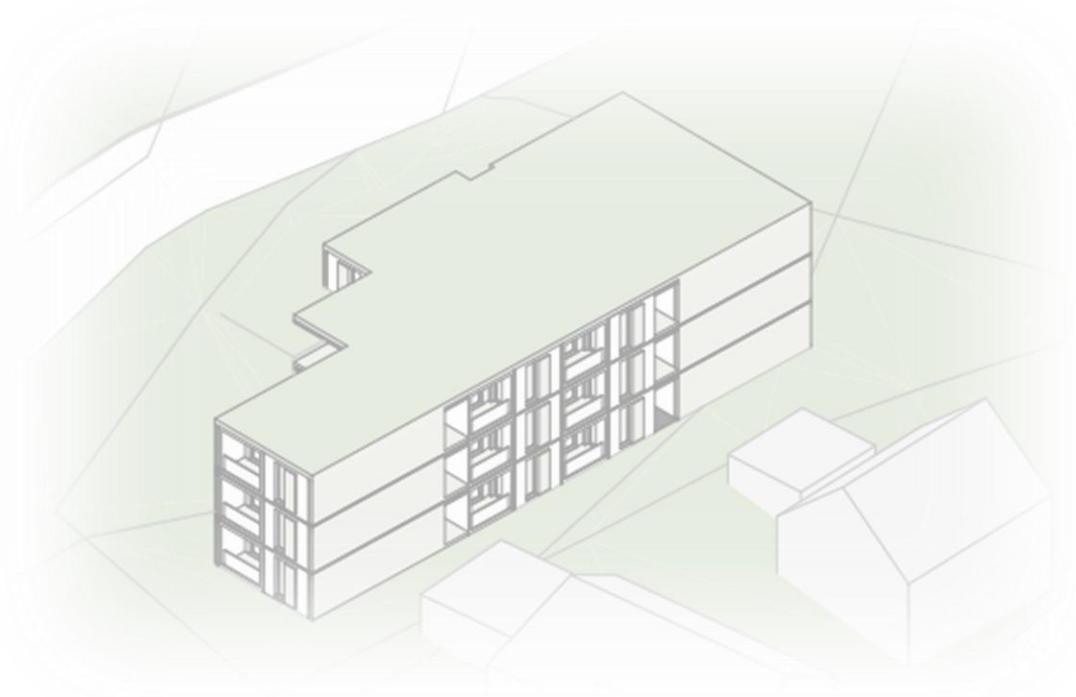
ESG-Konform & wirtschaftlich

MFH 12 WE  
(Eigenbestand)

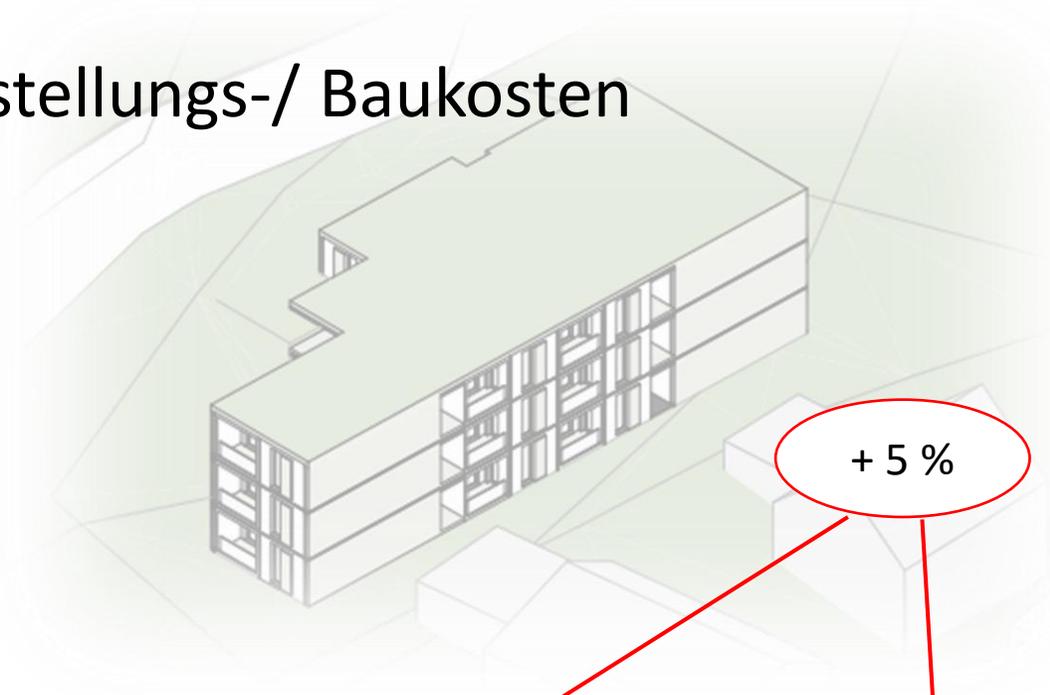
# Finanzierungsvorteile „ESG-konform“ & wirtschaftlich

## AUSGANGSSITUATION: NEUBAU 12 WE (Bestand)

- Optimierung Baurecht (Prüfung auf Maximierung → Rendite)
- Schaffung von privatem Wohnraum (kein Objektmix)
- Bestandshaltung / Vermietung (Projektgeschäft)
- Optimale Förderung / maximale Reduzierung der Baukosten
- Schnelligkeit / Planbarkeit / Qualität



# 1. Betrachtung der Herstellungs-/ Baukosten



**Baukosten**  
halten sich in Modulbauweise im  
absolut vertretbaren Rahmen!

	<b>EH 55</b>	<b>KFN 40</b>	<b>KFN 40 QNG</b>	<b>KNN</b>
Grundstückskosten	1.083.000,00 €	1.083.000,00 €	1.083.000,00 €	1.083.000,00 €
Herstellung (Kostengruppe!)	2.538.000,00 €	2.632.263,00 €	2.667.263,00 €	2.538.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>3.621.000,00 €</b>	<b>3.715.263,00 €</b>	<b>3.750.263,00 €</b>	<b>3.621.000,00 €</b>

## 2. Zinsbelastung bei angenommener Laufzeit von 10 Jahren / ggf. steuerfreier Verkauf

**Zinsvorteile**  
kompensieren höhere Baukosten  
um ein Vielfaches!



	<b>EH 55</b>	<b>KFN 40</b>	<b>KFN 40 QNG</b>	<b>KNN</b>
Anschaffung / Herstellung	3.621.000,00 €	3.715.263,00 €	3.750.263,00 €	3.621.000,00 €
Zinskosten in 10 Jahren	699.824,46 €	561.615,86 €	490.166,93 €	468.507,68 €
<b>Summe</b>	<b>4.320.824,46 €</b>	<b>4.276.878,86 €</b>	<b>4.240.429,93 €</b>	<b>4.089.507,68 €</b>

### 3. Entwicklung von Aufwendungen & Erträgen



- Zinsbelastung fällt
- Miete & AFA steigen bei verbessertem Standard

	<b>EH 55</b>	<b>KFN 40</b>	<b>KFN 40 QNG</b>	<b>KNN</b>
Zinskosten in 10 Jahren	699.824,46 €	561.615,86 €	490.166,93 €	468.507,68 €
Mieterträge in 10 Jahren	851.450,00 €	936.595,00 €	1.021.740,00 €	851.450,00 €
Ansetzbarkeit WK / Afa	1.018.405,65 €	1.056.229,00 €	1.603.659,00 €	1.018.405,65 €
Zuschüsse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €



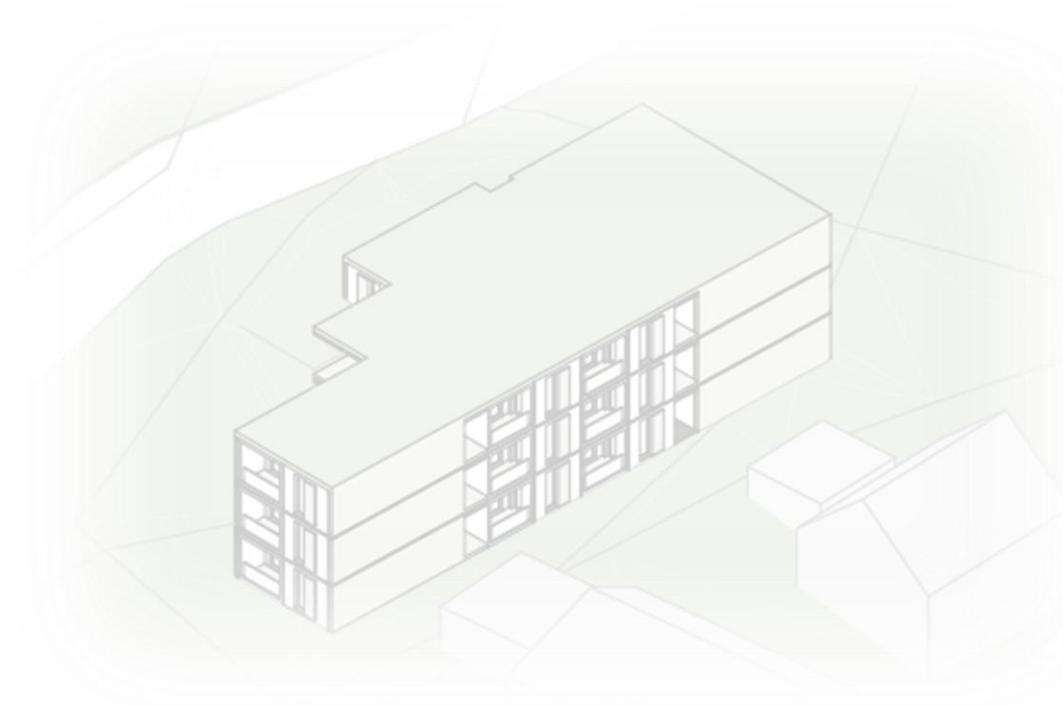
## 4. Ergebnis 1

	EH 55	KFN 40	KFN 40 QNG	KNN
Anschaffung / Herstellung	3.621.000,00 €	3.715.263,00 €	3.750.263,00 €	3.621.000,00 €
Zinskosten in 10 Jahren	699.824,46 €	561.615,86 €	490.166,93 €	468.507,68 €
<b>Summe</b>	<b>4.320.824,46 €</b>	<b>4.276.878,86 €</b>	<b>4.240.429,93 €</b>	<b>4.089.507,68 €</b>
Mieterträge in 10 Jahren*	851.450,00 €	936.595,00 €	1.021.740,00 €	851.450,00 €
Steuergutschrift*	427.730,00 €	443.616,00 €	673.536,00 €	427.730,00 €
Zuschüsse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Investition	3.041.644,46 €	2.896.667,86 €	2.545.153,93 €	2.810.327,68 €
Prog. Wertentwicklung in 10 Jahren	4.236.570,00 €	5.275.673,46 €	5.850.410,28 €	4.236.570,00 €
<b>ERGEBNIS</b>	<b>1.194.925,54 €</b>	<b>2.379.005,60 €</b>	<b>3.305.256,35 €</b>	<b>1.426.242,32 €</b>

\*Mietindex 2 %; Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten

\*Steuerannahme: Projektgeschäft

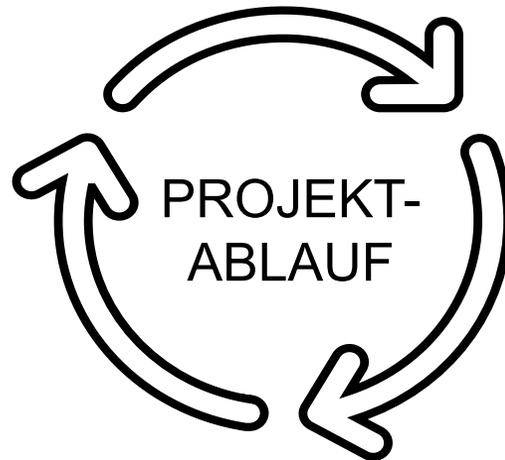
## 4. Ergebnis 2



	EH 55	KFN 40 QNG	Veränderung in %	Veränderung €
Anschaffung / Herstellung	2.538.000,00 €	2.667.263,00 €	5,00	-129.263,00 €
Zinskostensparnis in 10 Jahren	699.824,46 €	490.166,93 €	-30,00	209.657,53 €
Steigerung Mieteinnahmen in 10 Jahren	851.450,00 €	1.021.740,00 €	20,00	170.290,00 €
Steigerung Steuergutschrift in 10 Jahren	427.730,00 €	673.536,00 €	57,00	245.806,00 €
<b>SUMME / VORTEIL in 10 Jahren</b>				<b>496.490,53 €</b>

## 4 | Vorgehensweise bei QNG-Projekten

## Ganzheitliche Herangehensweise bei Ihrem Projekt



1 Besprechung  
Projektvorhaben

2 Ihr individueller Auftrag  
ab 1.500 EUR  
(je Aufwand, Größe & Leistungspaket)

Aufbereitung der Pläne  
(Wärmeschutz, Schallschutz,  
Brandschutz, Statik etc.)

3 Ausarbeitung  
Finanzierung / Förderungen /  
Abschreibungsmöglichkeiten

4 Ergebnispräsentation

5 Detailbesprechungen

6 Wirtschaftlichkeit

7 Projektstart /  
-begleitung

## Warum also EH 40 & QNG?

ESG-Konformität



Steuervorteile



Werterhalt



Nachhaltige  
Grundrissplanung



Zinsvorteile



Nebenkosteneinsparung



Zukunftsfähigkeit



# SUSANNE BRAUN

Master of Science

Key Account Bauträger & Investoren

susanne.braun@leipfinger-bader.de  
0151 46100013

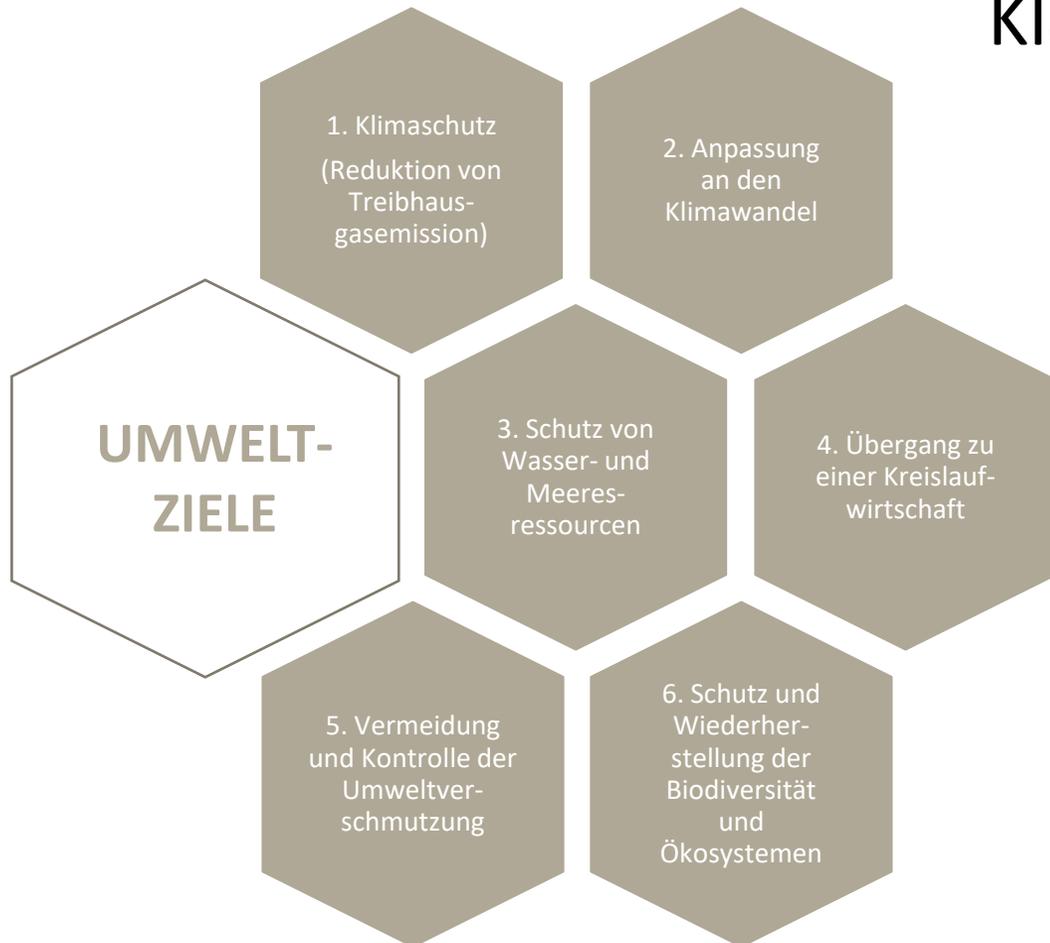




Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit

# ZUSATZFOLIEN

# EU-Taxonomie für nachhaltige und wirtschaftliche Aktivitäten unter Klassifikation folgender Umweltziele:



**Unternehmer / Kreditnehmer**  
müssen nachweisen, dass ihre  
Aktivitäten im Einklang mit  
diesen Zielen stehen, um als  
**NACHHALTIG** zu gelten.

# Günstigere Konditionen bei „grüner“ Finanzierung?

ESG Anforderungen im Fokus auf Nachhaltigkeit

<b>Niedrigere Risikobewertung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Geringeres Risiko durch nachhaltige Bauweise</li><li>• Hohe Energieeffizienz</li></ul>	<b>Langfristige Wertstabilität</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wertsteigerung durch höhere Nachfrage</li><li>• Zugang zu einem wachstumsorientierten Markt</li></ul>
<b>Finanzprodukte mit ESG-Konditionen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• „Grüne“ / „ESG“-Kredite</li><li>• QNG – Zertifizierung o. ä.</li></ul>	<b>Zunehmende Regulierung und Anforderungen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einhaltung gesetzlicher Vorgaben</li><li>• Umweltauflagen</li></ul>
<b>Steuerliche Anreize und Subventionen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Förderprogramme / Wachstumschancengesetz</li><li>• Green Building</li></ul>	<b>Auswirkungen auf den CashFlow</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Reduzierung von Betriebskosten</li><li>• Höhere Mietpreise und geringere Leestände</li></ul>

- 300 (Wohneigentum Familien)
- 124 (Wohneigentum)
- 134 (Genossenschaftliches Wohnen)

# Förderwelten KFW Neubau

Eigennutzer

	FÖRDERPROGRAMM	FÖRDERMÖGLICHKEITEN		VORAUSSETZUNGEN	
4.	<b>Wohneigentum für Familien</b> (Nr. 300)  Änderung seit 16.10.2023 gültig	<b>270.000 EUR</b> bis zu <del>240.000 EUR</del> Kreditsumme (tagesaktuelle Zinssätze)		<b>90.000 EUR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximal zu versteuerndes Einkommen von <del>60.000 EUR</del></li> <li>• Familie mit mindestens einem minderjährigen Kind (zzgl. 10.000 EUR für jedes weitere minderjährige Kind)</li> <li>• Eigennutzung / keine weiteren Immobilien im Besitz</li> </ul>	
		Klimafreundliches Wohngebäude <b>OHNE QNG:</b>  <b>170.000 EUR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>140.000 EUR</del> (bis zu 2 Kinder)</li> <li>• <b>195.000 EUR</b></li> <li>• <del>165.000 EUR</del> (bis zu 4 Kinder)</li> <li>• <b>220.000 EUR</b></li> <li>• <del>190.000 EUR</del> (ab 5 Kinder)</li> </ul>	Klimafreundliches Wohngebäude <b>MIT QNG:</b>  <b>220.000 EUR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>190.000 EUR</del> (bis zu 2 Kinder)</li> <li>• <b>245.000 EUR</b></li> <li>• <del>215.000 EUR</del> (bis zu 4 Kinder)</li> <li>• <b>270.000 EUR</b></li> <li>• <del>240.000 EUR</del> (ab 5 Kinder)</li> </ul>	Klimafreundliches Wohngebäude <b>OHNE QNG:</b>  vgl. Voraussetzungen Folie 20 / Zeile 1	Klimafreundliches Wohngebäude <b>MIT QNG:</b>  vgl. Voraussetzungen Folie 20 / Zeile 2
5.	<b>Wohneigentumsprogramm</b> (Nr. 124)	bis zu 100.000 EUR Kreditsumme (tagesaktuelle Zinssätze)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigennutzung</li> </ul>	
6.	<b>Förderung genossenschaftlichen Wohnens</b> (Nr. 134)	bis zu 100.000 EUR Kreditsumme (tagesaktuelle Zinssätze)  <b>Tilgungszuschuss: 7,5 %</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kauf von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum</li> </ul>	