KÖYARD
URBAN MICRO LIVING

FÖRDERSTANDARD

KfW 40

QNG



KÖNIGSBRÜCKER STRASSE 101

DRESDEN · NEUSTADT

80 NEUBAUAPARTMENTS · EIN BIS DREI ZIMMER

KOEYARD.DE

INHALT

KÖNIGSBRÜCKER STRASSE **101**

01	Dresden Elbflorenz, Silicon Saxony und die Zahlen dahinter	05
02	Der Ort Die Äußere Neustadt und die Albertstadt	09
	Die Lage Wege, Straßenbahn und Umgebungsplan	12
03	Die Wirtschaft Was gerade im Dresdner Norden gebaut wird	14
04	Der Bedarf Wer diese Apartments sucht	17
05	Das Haus Zwei Häuser um einen begrünten Innenhof	19
06	Die Apartments Größen, Preise und Grundrisse	21
	Das Objekt in Zahlen Alle Kennzahlen auf einen Blick	25
07	Die Ausstattung Im Apartment und im Haus	26
08	Die Investition Verwaltung, Vermietung und Abschreibung	29
09	Die Beteiligten Bauträger, Architektur und Vertrieb	32

Königsbrücker Straße 101, 01099 Dresden-Neustadt. 80 Apartments, zwei Häuser, ein begrünter Innenhof. Neubau im Standard KfW-Effizienzhaus 40.



DRESDEN

Eine Stadt, die jeder kennt. Und ein Norden, den man kennen sollte.

BLICK VON DER NEUSTÄDTER ELBSEITE AUF DIE ALTSTADT

ELBFLORENZ, UND **SILICON SAXONY**

Landeshauptstadt Sachsens, zwölftgrößte Stadt Deutschlands und einer der wenigen Orte, an denen zwischen Semperoper und Reinraum zehn Kilometer liegen.

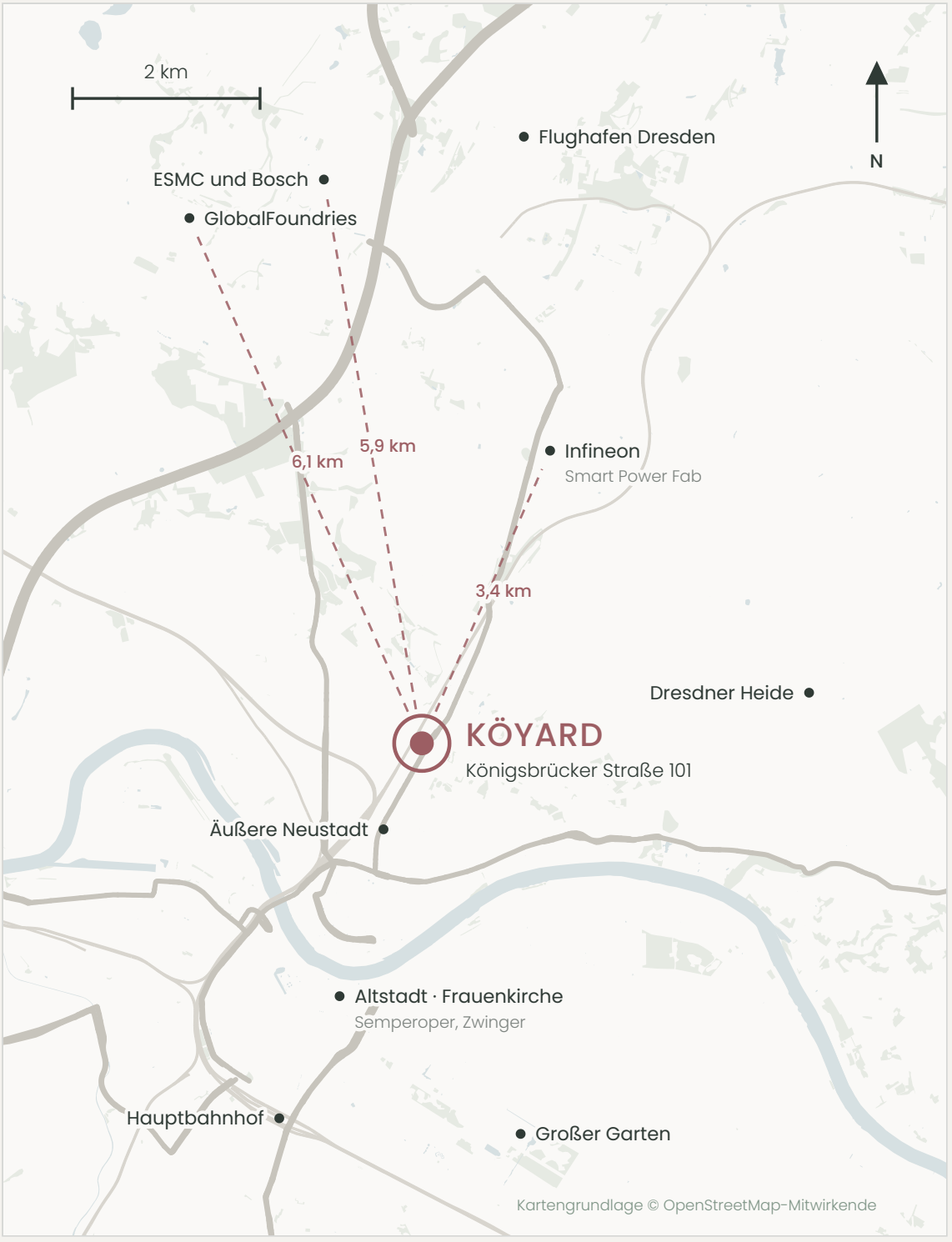
571.510 Menschen leben hier. Die Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt erwartet bis 2040 rund 16.400 Einwohner zusätzlich und nennt als Grund ausdrücklich den Zuzug von Fachkräften zu den Erweiterungen und Neuansiedlungen im Dresdner Norden.

Die Technische Universität ist seit 2012 Exzellenzuniversität und führt mit fünf Exzellenzclustern das Feld aller Technischen Universitäten Deutschlands an. 29.000 Studierende, jeder Fünfte davon aus dem Ausland, aus 128 Ländern.

Wer hierher zieht, kommt wegen der Arbeit. Wer bleibt, bleibt wegen der Stadt.

KULTUR	15 Museen der Staatlichen Kunstsammlungen, 1,8 Millionen Besucher 2025
OPER	Semperoper, rund 300.000 Gäste bei 97 Prozent Auslastung
GRÜN	62 Prozent der Stadtfläche sind Wald und Grün
WEIN	Nordöstlichstes Anbaugebiet Deutschlands, Sächsische Weinstraße auf 55 Kilometern
NATUR	Nationalpark Sächsische Schweiz, 9.350 Hektar, mit der S-Bahn erreichbar

Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, Bevölkerungsbestand zum 31.12.2025; Bevölkerungsprognose 2025, Pressemitteilung vom 29.01.2026. TU Dresden, Zahlen und Fakten. Staatliche Kunstsammlungen Dresden, Jahrespressekonferenz 26.02.2026. Semperoper, Spielzeitbilanz 2025/26. dresden.de, Grünes Dresden. Weinbauverband Sachsen e. V.



Zwischen der Altstadt und den Werken.
Genau dort, wo die Stadt gerade wächst.

Entfernungen als Luftlinie, gerechnet aus den Koordinaten der Standorte. Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL.

WARUM DIESE **STADT TRÄGT**

571.510

EINWOHNER, ZWÖLFTGRÖSSTE
STADT DEUTSCHLANDS

+16.400

EINWOHNER BIS 2040
LAUT PROGNOSE DER STADT

4,6 Mio.

ÜBERNACHTUNGEN
IM JAHR 2025

1:34 h

MIT DER BAHN
NACH BERLIN

> Der Striezelmarkt wird seit 1434 abgehalten. 2025 war es die 591. Ausgabe, mit zwei bis 2,2 Millionen Besuchern.

Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle: Bevölkerungsbestand 31.12.2025, Bevölkerungsprognose 2025 und Tourismusstatistik 2025 auf Basis der Beherbergungsstatistik des Statistischen Landesamtes Sachsen. Striezelmarkt: Landeshauptstadt Dresden, Pressemitteilung vom 23.12.2025. Bahnfahrzeit nach Auskunft der Deutschen Bahn, Abruf 07.09.2026.



DRESDEN · NEUSTADT

Es gibt Orte, die man erklären muss. Und es gibt die Dresdner Neustadt.

KUNSTHOFPASSAGE · ÄUSSERE NEUSTADT

02 — DER ORT

DAS VIERTEL, IN DEM DRESDEN **JUNG IST**

Man geht einmal die Alaunstraße hinunter, setzt sich in ein Café, hört die Straßenbahn und versteht, warum hier so wenige wieder wegziehen.

Alaunpark am Sonntagmorgen. Werkstätten, kleine Bühnen und Bars am Abend. Dazwischen Cafés, Galerien und Läden, die es so nur hier gibt. Die Äußere Neustadt ist das größte Ortsteilzentrum Dresdens und das lebendigste.

Und sie ist jung. 46 von 100 Menschen hier sind zwischen 25 und 44 Jahre alt, stadtweit sind es 29.

Das ist keine Momentaufnahme, das ist die Verfassung dieses Viertels seit Jahrzehnten.

Vor dem Haus hält die Straßenbahn. Gegenüber liegt das Landesfunkhaus des MDR. In den Alaunpark ist es ein Spaziergang.



WER HIER **SCHON WOHNT**

18.092

EINWOHNER
ÄUSSERE NEUSTADT

46,2 %

SIND ZWISCHEN
25 UND 44 JAHRE ALT

65,4 %

EINPERSONEN-
HAUSHALTE

34

JAHRE
DURCHSCHNITTSALTER

Zum Vergleich, Dresden gesamt: 28,9 Prozent in der Altersgruppe 25 bis 44, 53,7 Prozent Einpersonenhaushalte.

Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, „Dresden in Zahlen“ IV/2025, Stand 31.12.2025; Stadtteilkatalog Äußere Neustadt (Durchschnittsalter, Stand 31.12.2022).



HAUS 2 · LOGGIEN UND BALKONE NACH SÜDEN ZUM INNENHOF

„Eine Architektur,
die nicht nur Räume schafft,
sondern Lebensräume.

NORBERT LINNEMANN · LINEAR ARCHITEKTEN

DIE LAGE

EINE ADRESSE AN DER **ACHSE**

Die Königsbrücker Straße ist die Verbindung zwischen der Äußeren Neustadt und dem Norden der Stadt. KÖYARD liegt genau dazwischen: ruhiger als die Alaunstraße, näher an der Arbeit. Vor dem Haus hält die Straßenbahn.

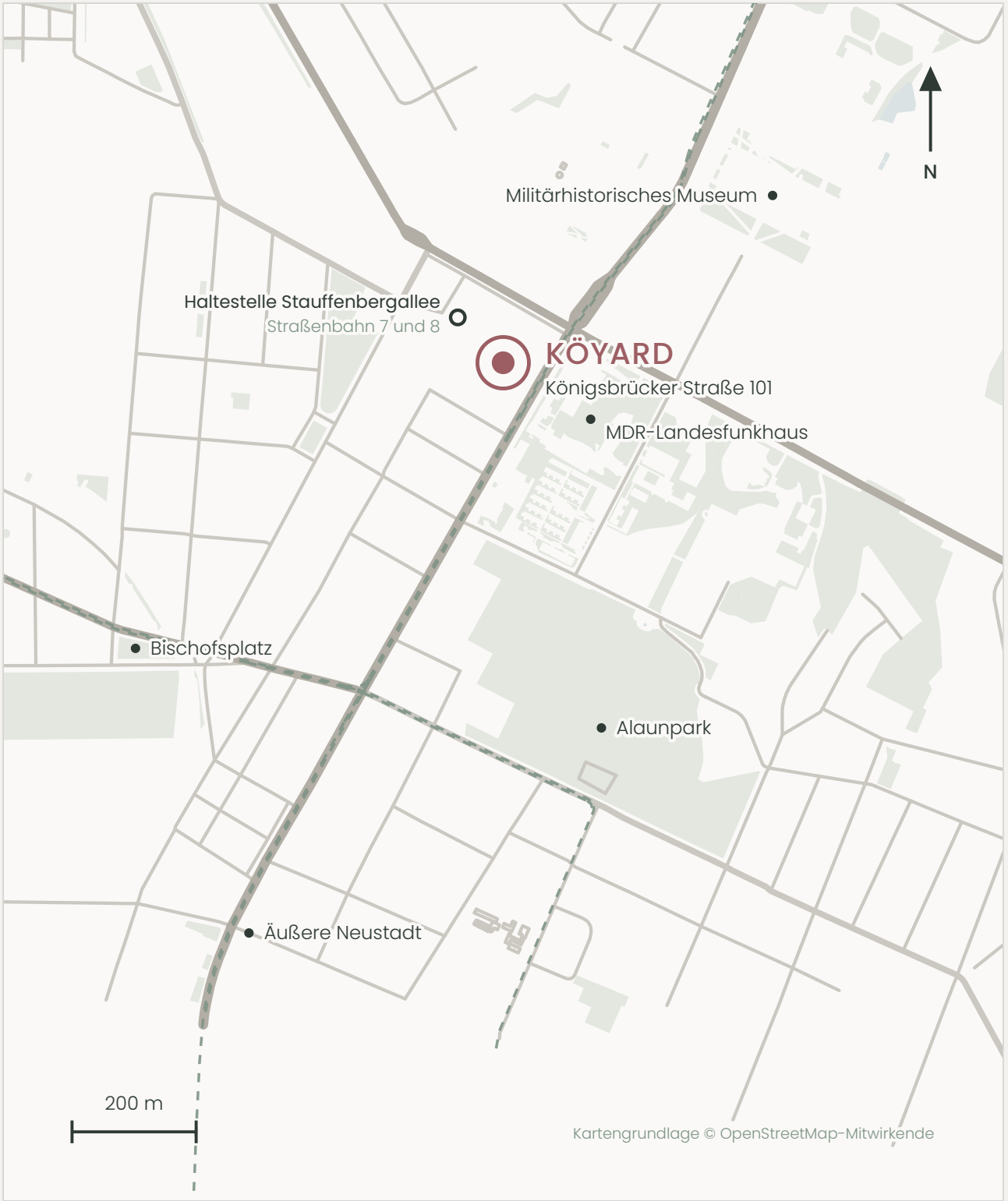
Nach Süden: drei Haltestellen bis zur Louisenstraße, mitten in die Äußere Neustadt, vier bis zum Albertplatz und weiter in die Altstadt. Nach Norden führt dieselbe Linie zu den Werken: Infineon Süd, Infineon Nord, Industriepark Klotzsche.

Nach Osten hört die Stadt auf: Hinter der Albertstadt beginnt die Dresdner Heide. Bis zum Waldrand am Prießnitzgrund sind es rund 450 Meter. Abends im Leben, morgens an der Arbeit, beides ohne Auto.

VOR DEM HAUS	Haltestelle Stauffenbergallee, Straßenbahn 7 und 8
3 MINUTEN	MDR-Landesfunkhaus Sachsen
6 MINUTEN	Dresdner Heide, Waldrand am Prießnitzgrund
8 MINUTEN	Alaunpark und Militärhistorisches Museum
LINIE 7 UND 8	Louisenstraße, Albertplatz, Neustädter Markt, Postplatz, Hauptbahnhof

DIE STRASSE WIRD NEU GEBAUT

Die Landeshauptstadt Dresden erneuert die Königsbrücker Straße zwischen Albertplatz und Stauffenbergallee auf rund 1.570 Metern vollständig. Vorgesehen sind eine neue Asphaltdecke anstelle des Pflasters, durchgehende Radwege in beide Richtungen, beidseitig ausgebaute Gehwege, barrierefreie Haltestellen und 133 neue Bäume, darunter 52 Ulmen und 43 Silber-Linden. Neue Gleise mit dämpfenden Zwischenlagen senken den Schall. Die Arbeiten laufen seit September 2026.



7 und 8

STRASSENBAHN VOR DEM HAUS

3

HALTESTELLEN BIS ZUR NEUSTADT

450 m

BIS ZUM WALDRAND DER HEIDE

Gehzeiten gerundet, Luftlinie mit Umwegfaktor bei rund 4,5 km/h. Haltestellenfolge nach dem Linienfahrplan der Dresdner Verkehrsbetriebe AG, Stand 2026. Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL.

DRESDEN BAUT, WORAN **EUROPA HÄNGT**

Zehn Kilometer nördlich von hier steht der größte Mikroelektronik-Standort Europas. Jeder dritte in Europa gefertigte Chip kommt aus Sachsen.

Im Juli 2026 hat Infineon in Dresden die weltweit größte Fabrik für Leistungshalbleiter eröffnet. Fünf Milliarden Euro, tausend neue Arbeitsplätze.

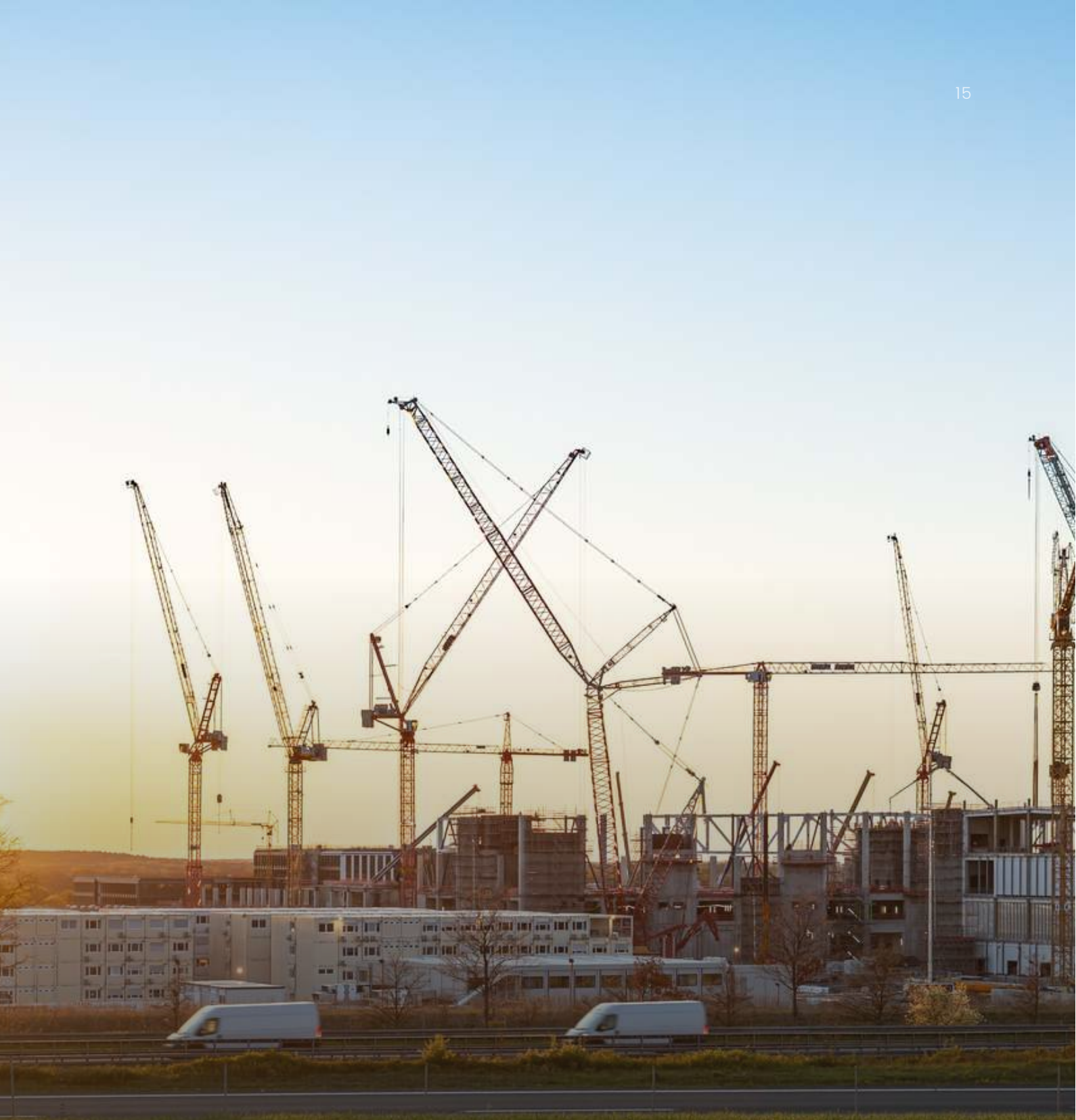
Wenige Kilometer weiter baut TSMC gemeinsam mit Bosch, Infineon und NXP für über zehn Milliarden Euro. GlobalFoundries erweitert für 1,1 Milliarden. 82.500 Menschen arbeiten in Sachsen bereits in Mikroelektronik und Software. Es werden mehr.

Schon 2011, lange vor dem heutigen Ausbau, zählte die Region Dresden mit 78 Ingenieuren je 1.000 Erwerbstätigen die höchste Ingenieursdichte Deutschlands, bei einem Bundesdurchschnitt von 42.

Das ist das Mieterprofil: Ingenieure und Fachkräfte, gut bezahlt und mobil, die kein Reihenhaus am Stadtrand suchen, sondern ein fertiges Apartment auf der Linie zur Arbeit.

82.500	78	jeder 3.
BESCHÄFTIGTE IM CLUSTER	INGENIEURE JE 1.000 ERWERBSTÄTIGE, BUNDESDURCHSCHNITT 42	CHIP EUROPAS

Silicon Saxony e. V., Erhebung auf Basis Statistisches Landesamt Sachsen und Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.09.2025; Wirtschaftsförderung Sachsen; Landeshauptstadt Dresden. Ingenieursdichte: Institut der deutschen Wirtschaft und VDI, „Ingenieure auf einen Blick", 2014, Raumordnungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge, Datenbasis Mikrozensus 2011.



DRESDNER NORDEN

Über 17 Milliarden Euro werden hier gerade verbaut. Zehn Kilometer von der Königsbrücker Straße.

HALBLEITERFERTIGUNG DRESDEN

WAS GERADE IN **DRESDEN GEBAUT WIRD**

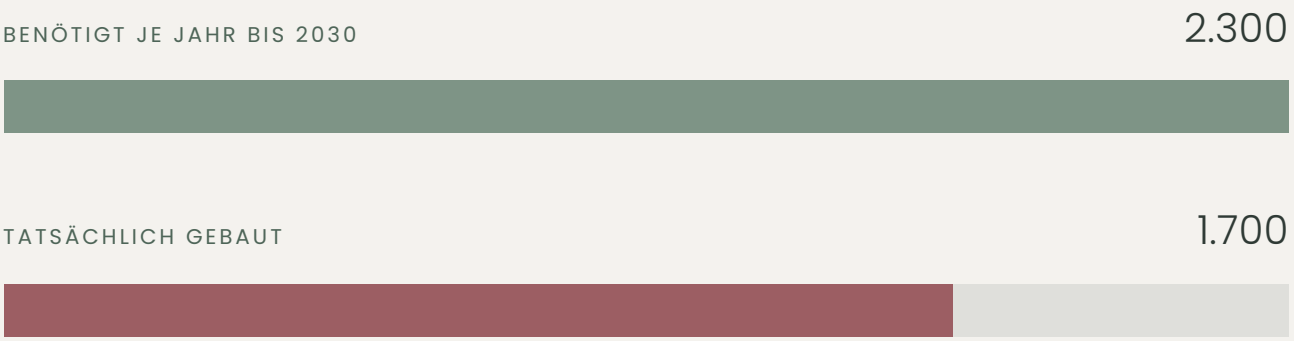
UNTERNEHMEN	INVESTITION	ARBEITSPLÄTZE	STATUS
ESMC TSMC mit Bosch, Infineon, NXP	über 10 Mrd. €	rund 2.000	Bau seit 2024, Produktion ab 2027
Infineon Smart Power Fab	5 Mrd. €	1.000 neue	eröffnet Juli 2026
GlobalFoundries Ausbau Fab 1	1,1 Mrd. €	rund 3.000 am Standort	fertig Ende 2028
Bosch Waferfab Dresden	rund 1,3 Mrd. €	über 700	Reinraum 2025 erweitert
Jenoptik Mikrooptik-Werk	knapp 100 Mio. €	rund 100	eröffnet Mai 2025

Dresden ist Deutschlands Fraunhofer-Hauptstadt: elf Institute und Einrichtungen, mehr als an jedem anderen Standort. Die TU Dresden ist mit 680 Patentanmeldungen zwischen 2010 und 2019 die patentstärkste Hochschule Deutschlands und führt mit fünf Exzellenzclustern das Feld aller Technischen Universitäten an. Rund 13.400 Studierende in Dresden sind in ingenieurwissenschaftlichen Fächern eingeschrieben.

Unternehmensmeldungen ESMC/TSMC (08/2024), Infineon (07/2026), GlobalFoundries (03/2026), Bosch (10/2025), Jenoptik (05/2025). Fraunhofer-Gesellschaft, Standort Dresden, 2026. Institut der deutschen Wirtschaft, Kurzbericht 34/2023, Patentanmeldungen deutscher Hochschulen 2010 bis 2019. TU Dresden, Zahlen und Fakten 2025/26. Statistisches Landesamt Sachsen, Studierende nach Fächergruppen, Wintersemester 2025/26.

DIE RECHNUNG, DIE **NICHT AUFGEHT**

Dresden braucht bis 2030 rund 2.300 neue Wohnungen im Jahr, so die Bedarfsprognose der Stadt. Gebaut wurden 2023 und 2024 etwa 1.700. Nicht, weil Flächen fehlen, sondern weil Bauen teurer geworden ist.



Gleichzeitig verschiebt sich die Nachfrage. 53,7 Prozent aller Dresdner Haushalte bestehen heute aus einer Person, und bis 2035 wächst diese Gruppe um weitere 5,8 Prozent, während die Haushalte ab drei Personen um 1,9 Prozent zurückgehen. Die Stadt spricht von einer anhaltenden Verschiebung hin zu kleineren Wohnungen.

Die Stadt nennt den Grund selbst: Sie führt den erhöhten Bedarf bis 2030 ausdrücklich auf den Ausbau der Chipindustrie im Dresdner Norden zurück. Dort entstehen mehrere tausend Stellen, bei ESMC rund 2.000, bei Infineon 1.000, bei GlobalFoundries rund 3.000.

Und die Lücke wird größer: Die Baugenehmigungen für Wohnungen sind von 864 im Jahr 2021 auf 622 im Jahr 2024 gefallen. Was heute nicht genehmigt wird, steht in fünf Jahren nicht.

Genau solche Apartments entstehen hier.

Landeshauptstadt Dresden, Bedarfsprognose Institut Timourou vom 23.01.2026; Kommunale Statistikstelle, Haushalteprognose 2025 bis 2035. Die verfügbaren Bauflächen decken den Bedarf nach Angaben der Stadt zu 127 Prozent; Baugenehmigungen nach dem Grundstücksmarktbericht 2026. Vollständige Quellen im Anhang.



DER HOF

Man betritt hier kein Treppenhaus. Man betritt einen Hof.

HAUS 1 · LAUBENGÄNGE ZUM INNENHOF

05 — DAS HAUS

ZWEI HÄUSER, EIN **GRÜNER HOF**

Das architektonische Konzept greift die gewachsene städtebauliche Struktur der Umgebung auf und entwickelt sie behutsam weiter, in einer klaren, modernen Formensprache.

Die Apartments sind konsequent auf den Außenraum ausgerichtet. Großzügige Balkone, Loggien und private Gartenbereiche öffnen die Wohnräume nach Süden und Südwesten und lassen viel Tageslicht herein.

Die zeitgemäß interpretierten Laubengänge übernehmen dabei nicht nur die Erschließung. Sie schaffen eine Zwischenzone zwischen öffentlichem und privatem Raum und geben jeder Einheit eine eigene Adresse. Fassaden in Salbeigrün und gedecktem Rot, das Flachdach in Teilen begrünt.

Zwei Häuser, 80 Apartments, ein Gewerberaum. Je Haus ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug, barrierefrei erschlossen.



DIE GRÜNE **MITTE**

Im Mittelpunkt der Anlage liegt ein großzügig gestalteter Innenhof. Als grüne Mitte bildet er einen geschützten Ort der Begegnung, der Ruhe und des Aufenthalts.

Zwischen Architektur und Freiraum entsteht ein harmonisches Zusammenspiel, das den Innenhof zum natürlichen Mittelpunkt des täglichen Lebens macht. Begrünte Freiflächen, sorgfältig gestaltete Wege und Aufenthaltsbereiche schaffen ein Wohnumfeld mit hoher gestalterischer Qualität.

Der ruhende Verkehr ist bewusst auf ein Minimum reduziert. Der Außenraum bleibt weitgehend den Bewohnern vorbehalten. Freiraum wird nicht dem Auto untergeordnet, sondern als wertvoller Bestandteil des Wohnens verstanden.

HOF	Begrünter Innenhof mit Staudenpflanzung und Bäumen
AUSRICHTUNG	Loggien und Balkone nach Süden zum Hof
ERDGESCHOSS	Terrasse und eigener Gartenanteil je Apartment
DACH	Flachdach in Teilen begrünt, Photovoltaik zur Eigennutzung

Die Architekturbeschreibung auf dieser und der vorhergehenden Seite folgt der Projektbeschreibung von LINEAR ARCHITEKTEN. Weitere Angaben nach Baubeschreibung und Wärmeschutznachweis AKIB GmbH, Gutachten 260401-W vom 27.08.2026. Die Gestaltung der Außenanlagen ist Planungsstand.

FÜNF GRUNDRISSE, EIN **PRINZIP**

Kompakt heißt hier nicht klein gedacht. Wer einzieht, stellt sein Sofa hinein und wohnt. Wer vermietet, übergibt ein Apartment, an dem nichts mehr zu tun ist.

LAGE	ANZAHL	WOHNFLÄCHE	ZIMMER
Erdgeschoss, Terrasse und Gartenanteil	23	36,72 bis 40,24 m²	1
Obergeschosse, Balkon nach Süden	46	36,72 m²	1
Staffelgeschoss, großer Freisitz	10	65,62 m²	2
Staffelgeschoss, großer Freisitz	1	99,02 m²	3

80
NEUBAUAPARTMENTS

1 bis 3
ZIMMER

ab 237.000 €
KAUFPREIS

Wohnflächen und Kaufpreise nach der Preisliste vom 31.08.2026, Änderungen vorbehalten; maßgeblich ist der Kaufvertrag.



WOHNEN

Bodentiefe Fenster über die ganze Breite. Der Balkon gehört zum Raum.

EIN-ZIMMER-**APARTMENTS**



Erdgeschoss

40,24 m² · Terrasse
und Gartenanteil



Obergeschoss

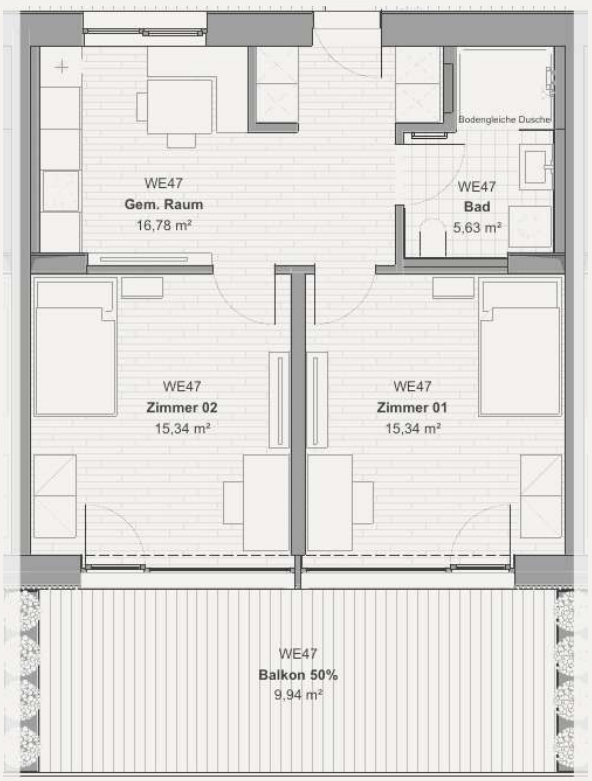
36,72 m² · Balkon
nach Süden



Eckeinheit

36,72 m² · Balkon
über Eck

ZWEI- UND DREI-
ZIMMER-APARTMENTS



Zwei Zimmer

65,62 m² · Freisitz



Drei Zimmer

99,02 m² · Freisitz

AUF EINEN BLICK

DAS OBJEKT IN **ZAHLEN**

ADRESSE	Königsbrücker Straße 101, 01099 Dresden-Neustadt
GEBÄUDE	Zwei Wohnhäuser um einen begrünten Innenhof
EINHEITEN	80 Apartments und eine Gewerbeeinheit
WOHNFLÄCHE	36,72 bis 99,02 m² je Apartment
ZIMMER	Ein bis drei Zimmer
STELLPLÄTZE	18 im Freien auf dem Grundstück, dazu 109 öffentliche im Zuge des Straßenausbaus
ENERGIE	KfW-Effizienzhaus 40, Nachweis nach GEG 2024 geführt
TECHNIK	Luft-Wasser-Wärmepumpe je Haus, Photovoltaik auf dem Flachdach
ERSCHLIESSUNG	Offene Laubengänge auf der Nordseite, barrierefreier Aufzug
KAUFPREISE	ab 237.000 €, Küche und Stellplatz gegen Aufpreis
VERWALTUNG	WEG-Verwaltung, Mietsonderverwaltung oder Mietpool vorgesehen
FERTIGSTELLUNG	avisiert für das vierte Quartal 2028

Wohnflächen und Kaufpreise nach der Preisliste vom 31.08.2026, Änderungen vorbehalten; maßgeblich ist der Kaufvertrag. Energetische Angaben nach dem Wärmeschutznachweis der AKIB GmbH, Gutachten 260401-W vom 27.08.2026.



KÜCHE · AUSSTATTUNG WIE BESCHRIEBEN

07 — AUSSTATTUNG

BEZUGSFERTIG, BIS ZUR **KÜCHE**

KÜCHE	Spüle, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Umluftdunstabzug, Hängeschränke
HEIZUNG	Fußbodenheizung in allen Räumen, raumweise regelbar
FENSTER	Dreifachverglasung, elektrische Rollläden
BAD	Bodengleiche Dusche, Hansgrohe und Villeroy & Boch oder gleichwertig
BODEN	Designboden in Beton- oder Holzoptik
WÄNDE	Qualitätsstufe Q3, Malervlies, weiß
NETZ	Glasfaser, ein LAN-Anschluss je Wohnraum

Das Apartment wird vollständig ausgestattet übergeben. Die Küche wird gegen Aufpreis von 5.500 € beziehungsweise 5.900 € mitverkauft und ist Bestandteil des Kaufvertrags. Angaben nach der Baubeschreibung, Änderungen im Rahmen der Ausführungsplanung vorbehalten.



WESTSEITE · ZUGANG VON DER KÖNIGSBRÜCKER STRASSE

07 — AUSSTATTUNG

UND ALLES, WAS **DAZUGEHÖRT**

WÄRME	Luft-Wasser-Wärmepumpe je Haus, über einen Contractor betrieben
ENERGIE	KfW-Effizienzhaus 40, Nachweis nach GEG 2024 geführt
STROM	Photovoltaikanlage auf dem Flachdach je Haus
KELLER	Abstellraum im Untergeschoss, abschließbar, Wohnungs- und Kellertür gleichschließend
HAUS	Barrierefreier Aufzug, Wechselsprechanlage, offene Laubengänge auf der Nordseite
AUSSEN	Begrünter Innenhof, 18 Stellplätze im Freien

Was das Apartment nicht leisten muss, leistet das Haus. Energetischer Nachweis: AKIB GmbH, Gutachten 260401-W vom 27.08.2026. Einzelheiten zum Energiestandard auf der Quellenseite.



DIE INVESTITION

Sie kaufen ein Apartment. Nicht eine zweite Aufgabe.

APARTMENT · KÜCHE, WOHNEN UND SCHLAFEN

GEBAUT, VERMIETET, **VERWALTET**

Sie erwerben ein einzelnes Apartment, übernehmen aber nicht die Arbeit an einem Haus. Verwaltung und Vermietung werden vor Ort organisiert.

Für das Gemeinschaftseigentum wird eine WEG-Verwaltung bestellt. Für die Vermietung ist eine Mietsonderverwaltung vorgesehen, wahlweise als Mietpool, in dem die Mieterträge der teilnehmenden Apartments zusammengeführt und nach Anteilen verteilt werden. Die endgültige Ausgestaltung ergibt sich aus den Vertragsunterlagen.

Betreut wird das Objekt vor Ort. Vermietung, Übergaben, Abrechnung und Instandhaltung laufen nicht über Ihren Schreibtisch.

Der Projektentwickler kalkuliert derzeit mit rund 18 € je Quadratmeter Wohnfläche. Die Apartments werden bezugsfertig übergeben, die Küche wird gegen Aufpreis mitverkauft. Möbliert sind sie nicht. Die Zahl ist eine Kalkulation, maßgeblich ist der später geschlossene Mietvertrag.

Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2028 avisiert.

Angaben des Projektentwicklers, Stand September 2026. Die genannte Miete ist eine Kalkulation und keine Zusicherung. Einzelheiten zu WEG-Verwaltung, Mietsonderverwaltung und einem etwaigen Mietpool einschließlich der damit verbundenen Chancen und Risiken ergeben sich aus der Teilungserklärung und den Verwaltungsverträgen.

VIER JAHRE, ZWEI **ABSCHREIBUNGEN**

Für einen vermieteten Neubau dieses Standards sieht das Einkommensteuergesetz zwei Abschreibungen vor. Und es erlaubt sie ausdrücklich nebeneinander.

REGELUNG	HÖHE	ZEITRAUM	BEMESSUNGSGRUNDLAGE
Degressive Abschreibung § 7 Absatz 5a EStG	5 %	jährlich vom Restwert, ab Anschaffung	tatsächliche Anschaffungskosten des Gebäudeanteils, ohne Grund und Boden
Sonderabschreibung § 7b EStG, Mietwohnungsneubau	bis zu 5 %	Jahr der Anschaffung und die folgenden drei Jahre	höchstens 4.000 € je Quadratmeter Wohnfläche

Der Gesetzeswortlaut ist eindeutig: § 7b Absatz 1 Satz 1 EStG nennt die Sonderabschreibung „neben der Absetzung für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 oder 5a". Beide beginnen im Jahr der Anschaffung. Die Sonderabschreibung ist dabei eine Jahresabschreibung, sie wird für 2028 in voller Höhe gewährt, auch wenn die Übergabe erst im vierten Quartal liegt. Nach den vier Jahren läuft die Abschreibung vom Restwert weiter.

Kaufen können Sie schon 2026 oder 2027. Für die Abschreibung zählt nicht der Kaufvertrag, sondern die Übergabe im vierten Quartal 2028, also der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Fertigstellung und Anschaffung fallen damit in dasselbe Jahr, und genau das verlangt das Gesetz.

§ 7 Absatz 5a, § 7a Absatz 9 und § 7b des Einkommensteuergesetzes; Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 21. Mai 2025, Randziffern 61 bis 66. Die beiden Sätze beziehen sich auf unterschiedliche Bemessungsgrundlagen und ergeben deshalb keinen einheitlichen Prozentsatz; die degressive Abschreibung sinkt jährlich, die Sonderabschreibung ist ein Wahlrecht. Diese Darstellung gibt den Gesetzesstand wieder und ersetzt keine steuerliche Beratung.

DAS RECHENBEISPIEL

WE 14, HAUS 1
36,72 **QUADRATMETER**

Ein Apartment im Erdgeschoss, ein Zimmer, mit Küche. Gerechnet bei 100.000 € zu versteuerndem Jahreseinkommen, ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

KAUF UND FINANZIERUNG

KAUFPREIS APARTMENT UND KÜCHE	242.500 €
KFW-DARLEHEN 297/298	150.000 €
ERGÄNZUNGSDARLEHEN	68.250 €
EIGENKAPITAL MIT NEBENKOSTEN	ca. 40.840 €
MISCHZINS	ca. 3,4 %

MONATLICH IM ERSTEN VOLLEN VERMIETUNGSJAHR

RATE FÜR BEIDE DARLEHEN	939 €
HAUSGELD UND VERWALTUNG, NICHT UMLAGEFÄHIG	91 €
GESAMTBELASTUNG	1.030 €
MIETEINNAHME	661 €
STEUERENTLASTUNG AUS BEIDEN ABSCHREIBUNGEN	ca. 631 €

VORTEIL NACH STEUERN	ca. + 262 € im Monat

Beispielrechnung für WE 14: 237.000 € Kaufpreis, 5.500 € Küche, 36,72 m² Wohnfläche, kalkulierte Miete 18 € je Quadratmeter, Erwerbsnebenkosten 7,0 % (Grunderwerbsteuer Sachsen 5,5 %, Notar und Grundbuch 1,5 %). Finanzierung mit 150.000 € KfW-Darlehen zu 2,68 % Sollzins und 1,80 % Tilgung sowie 68.250 € Ergänzungsdarlehen zu 5,14 % Sollzins und 1,53 % Tilgung, Konditionsstand Juli 2026, die KfW setzt ihre Konditionen am Tag der Zusage fest. Bewirtschaftungskosten kalkulatorisch angesetzt. Steuerlich unterstellt sind 80 % Gebäudeanteil, die degressive Abschreibung nach § 7 Absatz 5a EStG, die Sonderabschreibung nach § 7b EStG auf höchstens 4.000 € je Quadratmeter Wohnfläche und die Küche über zehn Jahre, gerechnet mit 42 %. Die Voraussetzungen der Sonderabschreibung stehen auf Seite 35. Tatsächliche Kaufpreisaufteilung, Finanzierung und Steuerwirkung hängen von Ihren persönlichen Verhältnissen ab. Wir erteilen keine steuerliche Beratung.

DER BAUTRÄGER

GERD **GÖBELBECKER**

IMMOBILIENUNTERNEHMER UND PROJEKTENTWICKLER

Immobilien zu entwickeln bedeutet für mich, wirtschaftliche Vernunft, architektonischen Anspruch und langfristige Werte miteinander zu verbinden.

AUSZEICHNUNG

Denkmalpreis 2025 · Gewinner
Landkreis Mittelsachsen

für „Cotton Lofts", Baumwollspinnerei Mittweida, IMMOTREND

Seit 1992 entwickelt IMMOTREND Immobilien in Sachsen. Das Spektrum reicht vom Wohnungsbau über Büro, Hotel und Pflege bis zur Revitalisierung komplexer Bestands- und Denkmalobjekte.

Ein Beispiel dafür ist die ehemalige Baumwollspinnerei in Mittweida, aus der 75 Wohnungen wurden, ohne dass das Industrieensemble seinen Charakter verloren hat.

Werte entstehen nicht allein durch Gebäude, sondern durch Erfahrung, Haltung und konsequente Umsetzung.

IMMOTREND

GERD GÖBELBECKER, GESCHÄFTSFÜHRER IMMOTREND
PROJEKTGESELLSCHAFT: URBAN LIVING BAUTRÄGER GMBH, DRESDEN

DIE ARCHITEKTUR

NORBERT **LINNEMANN**

DIPL.-ING. ARCHITEKT · LINEAR ARCHITEKTEN GMBH · DRESDEN

Architektur bedeutet für mich mehr, als Räume zu planen. Es geht darum, Orte zu schaffen, die Menschen berühren und ihren Alltag bereichern.

AUSZEICHNUNG

German Design Award 2026 · Winner
Excellent Architecture, Residential

LINEAR ARCHITEKTEN



Ich bin Architekt geworden, weil mich Architektur schon immer fasziniert hat: die Verbindung aus Kreativität, Funktion und Emotion. Ich liebe es, aus einer ersten Idee etwas Greifbares entstehen zu lassen.

Dabei suche ich nach einer klaren Formensprache, hochwertigen Materialien und einem harmonischen Zusammenspiel von Licht, Raum und Umgebung. Mein Anspruch ist schöne Architektur, die nicht nur gut aussieht, sondern sich auch richtig anfühlt: zeitlos, authentisch und mit viel Charakter.

Meine Architektur ist meine Handschrift. Wer mich als Architekt kennt, kennt auch meine Architektur.

WARUM **KÖYARD**

01

Eine Lage zwischen Neustadt und Norden

Äußere Neustadt, Straßenbahn vor der Tür, Alaunpark fußläufig. Die Königsbrücker Straße wird derzeit vollständig neu gebaut, mit 109 öffentlichen Stellplätzen.

02

Ein Mieterprofil, das zum Produkt passt

65 Prozent Einpersonenhaushalte im Stadtteil, 46 Prozent zwischen 25 und 44 Jahren. In der Region 78 Ingenieure je 1.000 Erwerbstätige, Bundesdurchschnitt 42.

03

Ein Markt, in dem zu wenig gebaut wird

Dresden benötigt bis 2030 rund 2.300 Wohnungen im Jahr. Zuletzt entstanden etwa 1.700.

04

Ein Einstieg, der überschaubar bleibt

Kompakte Größen statt großer Tickets. Der Einstieg beginnt bei 237.000 Euro.

05

KfW-Effizienzhaus 40 statt Sanierungsrisiko

Wärmepumpe, Photovoltaik, Dreifachverglasung. Nachgewiesen nach GEG 2024, kein Instandhaltungsstau.

06

Ein Konzept, um das Sie sich nicht selbst kümmern müssen

Küche, Boden, Bad und Glasfaser ab Übergabe. WEG-Verwaltung, Mietsonderverwaltung oder Mietpool, betreut vor Ort. Dazu vier Jahre zwei Abschreibungen nebeneinander.

ANGABEN UND **HINWEISE**

DAS OBJEKT

KÖYARD
Königsbrücker Straße 101
01099 Dresden

VERTRIEB

AUREUM ESTATE GmbH
Fetscherstraße 24, 01307 Dresden
Manfred Braun · 0173 400 7771 · mail@aureum.de

ARCHITEKTUR

LINEAR ARCHITEKTEN GmbH
Friedrich-Wieck-Straße 18
01326 Dresden

EIN PROJEKT DER

Bauträger und Immobilienkonzeptions-GmbH
Käthe-Kollwitz-Ufer 19 b, 01307 Dresden

VERKÄUFERIN

Urban Living Bauträger GmbH
Käthe-Kollwitz-Ufer 19 b, 01307 Dresden
Eine Projektgesellschaft der IMMOTREND

HINWEISE

Visualisierungen und Grundrisse sind unverbindliche Darstellungen und geben den Planungsstand wieder. Maße, Raumzuschnitte und Wohnflächen können sich im Zuge der Bauausführung ändern. Außenflächen wie Loggien, Balkone und Terrassen sind anteilig berücksichtigt.

Die Apartments werden unmöbliert übergeben. Möbel, Einrichtung und Ausstattungsgegenstände in den Visualisierungen und in den Grundrissen dienen ausschließlich der Orientierung und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Die Küche wird gegen Aufpreis mitverkauft.

Wohnflächen und Kaufpreise nach der Preisliste vom 31.08.2026, maßgeblich ist der Kaufvertrag. Markt- und Bevölkerungsangaben beziehen sich auf den Dresdner Gesamtmarkt und sind keine Prognose für dieses Objekt.

Dieses Exposé ist kein Verkaufsangebot im Rechtssinne und ersetzt weder die notarielle Beurkundung noch die Beratung durch Steuerberater, Rechtsanwalt oder Bank. Die Darstellung der Abschreibung gibt den Gesetzesstand wieder und ist keine steuerliche Beratung.

Quellen: Landeshauptstadt Dresden, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Dresden, Silicon Saxony e. V., Wirtschaftsförderung Sachsen, Institut der deutschen Wirtschaft, VDI, Statistisches Landesamt Sachsen. Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL, Entfernungen als Luftlinie. Die Belege mit Datum stehen jeweils bei der Angabe.

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG setzt voraus: Nachweis Effizienzhaus 40, Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude, Bauantrag im begünstigten Zeitraum zwischen 2023 und 2029, entgeltliche Wohnnutzung über zehn Jahre und eine Baukostenobergrenze von 5.200 € je Quadratmeter auf die abschreibungsfähigen Kosten ohne Grund und Boden. Zeitpunkt der Anschaffung ist nach Randziffer 30 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2025 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, nicht der Kaufvertrag; Fertigstellung und Anschaffung müssen in ein Kalenderjahr fallen.

Energie: AKIB GmbH, Wärmeschutznachweis nach GEG, Gutachten 260401-W vom 27.08.2026, Effizienzhaus-Stufe 40 nach BEG-WG. Die Ökobilanz erfüllt die Grenzwerte der Stufe QNG-PLUS, die Zertifizierung läuft. Auszeichnung: German Design Award 2026, Winner, Excellent Architecture, LINEAR ARCHITEKTEN.

KÖYARD
URBAN MICRO LIVING

IHR NÄCHSTER SCHRITT

REDEN WIR ÜBER **IHRE EINHEIT**

80 Apartments, und für Sie zählt genau eines. Sie erhalten Preisliste, Teilungserklärung und Kaufvertragsentwurf sowie eine wirtschaftliche Betrachtung, die auf Ihre persönliche Situation zugeschnitten ist, nicht auf einen Musterfall.

RUFEN SIE AN

Manfred Braun · AUREUM · 0173 400 7771
koeyard.de · mail@aureum.de

ARCHITEKTUR

LINEARARCHITEKTEN

WWW.LINEAR-ARCHITEKT.DE

PROJEKTENTWICKLUNG

IMMOTREND

WWW.IMMOTREND.COM

VERTRIEB

AUREUM

WWW.AUREUM.DE

Alle Angaben nach dem Stand der Planung, Preisstand 31.08.2026. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Vollständige Hinweise und Quellen auf Seite 35.