FÜNFECK
Eigentumswohnungen Dresden

Steuer-optimiertes Investment

FÜNFECK
Eigentumswohnungen Dresden

Inhalt

S. 03 >> Projekt

S. 07 >> Steuervorteile

S. 09 >> KfW-40 & QNG-Standard

S. 10 >> Lage

S. 15 >> Wohnungen & Ausstattung

S. 18 >> Auf einen Blick

S. 20 >> Grundrisse

S. 26 >> Ansprechpartner

S. 29 >> Referenzen

Das Fünfeck

Top Investment oder perfekte Eigennutzung im Herzen Dresdens

Im direkten Zentrum von Dresden am Richard-Strauss-Platz, zwischen Technischer Universität und Hauptbahnhof gelegen, entstehen insgesamt 45 moderne und außergewöhnliche Apartments mit 28 bis 86 m² Wohnfläche.

Die über 4 Etagen verteilten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, Parkettboden sowie Balkon oder Terrasse.

Das „Fünfeck" wird im nachhaltigen KfW-40 mit QNG-Standard errichtet und ist somit für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer das optimale Immobilieninvestment in bester Lage mit sehr guter Energieeffizienz und nachhaltiger Rendite.

KfW-40-Neubau mit QNG-Standard für zinsgünstigen KfW-Kredit

Über Dresden

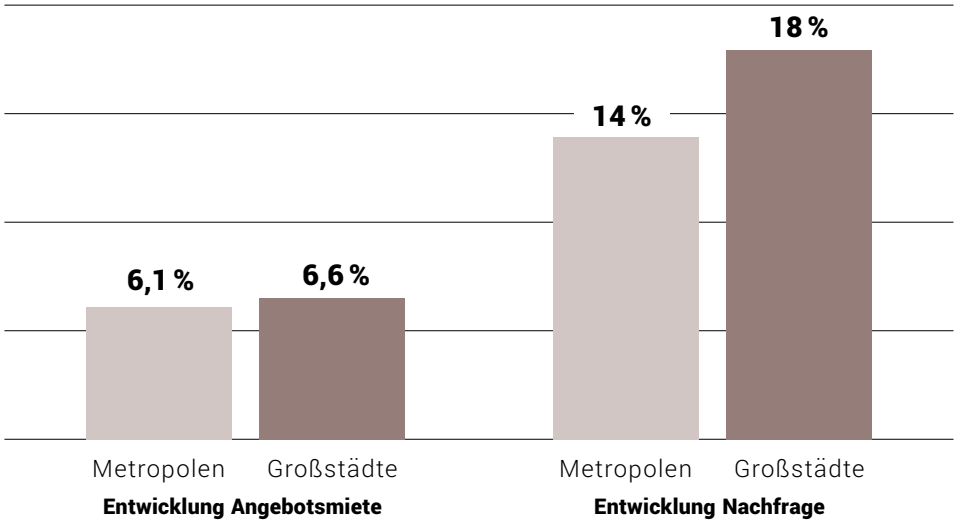
- Einwohnerzahl: ca. 574.000
- Fläche: ca. 328 km²
- Hauptstadt des Bundeslandes Sachsen, an der Elbe gelegen
- Wirtschaft: Starke Technologie- und Forschungsbranche (u. a. Mikroelektronik, Maschinenbau, Biotech)
- Kultur & Geschichte: Barockstadt mit Sehenswürdigkeiten wie Frauenkirche, Semperoper und Zwinger
- Mietsteigerungen möglich: Wachsende Bevölkerung sowie hoher Zuzug von Fachkräften
- Städtebauliche Entwicklung: Ausbau von Infrastruktur und Neubaugebieten

Über das Projekt

- Zentral in Dresden am Richard-Strauss-Platz 8
- KfW-40-Neubau mit QNG-Standard für zinsgünstigen KfW-Kredit
- Steuervorteile mit AfA-Kombi
- 45 Einheiten mit 1 bis 3 Zimmern auf 4 Etagen
- 28 bis 86 m² Wohnfläche
- Tiefgarage mit 16 Stellplätzen, zusätzlich 8 Außenstellplätze
- Fast alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- Kaufpreis: ab 167.206 €
- Fertigstellung: 2027

Dresden mit steigender Nachfrage

Wachstum von Nachfrage und Angebotspreisen zur Miete im Bestand in Top 8 Metropolen vs. 8 ausgewählte Großstädte* (Q4 2023 vs. Q4 2024)



	ANGEBOTSMIETE	NACHFRAGE
Bochum	+ 7,0 %	+ 21 %
Bremen	+ 5,6 %	+ 17 %
Dresden	**+ 7,0 %**	**+ 34 %**
Dortmund	+ 4,2 %	+ 16 %
Duisburg	+ 4,8 %	+ 15 %
Essen	+ 8,7 %	+ 19 %
Hannover	+ 4,0 %	+ 2 %
Nürnberg	+ 11,5 %	+ 17 %

*8 Städte mit der größten Einwohnerzahl nach den Top 8-Metropolen

Quelle: ImmoScout24 WohnBarometer 4.Quartal 2024
https://www.immobilienscout24.de/wohnbarometer.html

Steuervorteile bis zu 10 % pro Jahr mit der AfA-Kombi

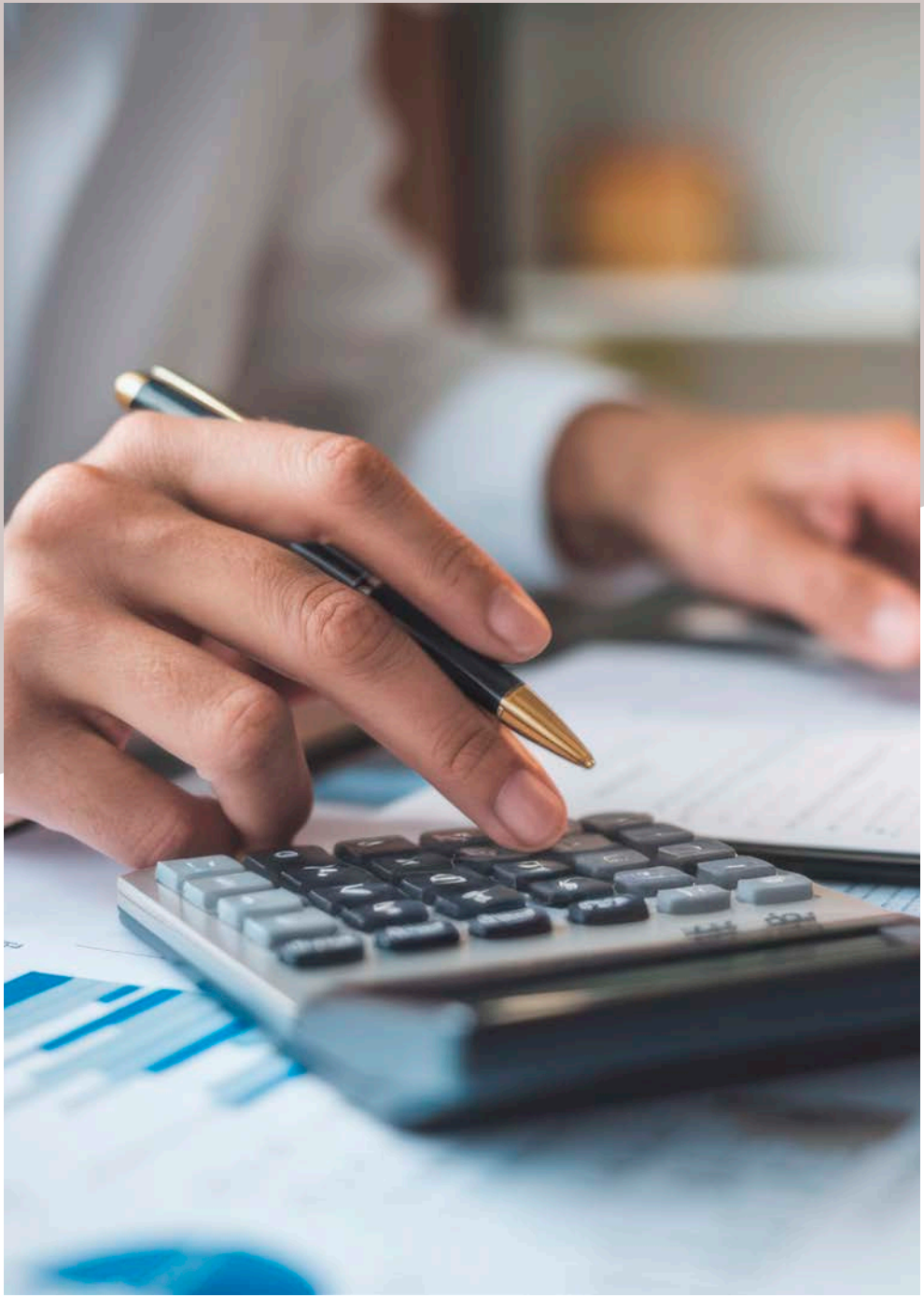
Sichern Sie sich jetzt außergewöhnliche Steuervorteile mit der Kombination aus degressiver AfA von 5 % plus der Sonder-AfA von 5 %.

Steueroptimiertes Investment

degressive AfA & Sonder-AfA

Im ersten Jahr:
Eigenkapitalrendite 25 %
ca. 11.000 € positiver Cashflow

SPRECHEN SIE UNS AN



Steuervorteile mit KfW-40-EH-QNG Standard

1. Steuerliche Vorteile durch nachhaltige Bauweise
Kapitalanleger, welche eine energieeffiziente Immobilie erwerben, profitieren nicht nur langfristig von einer Wertsteigerung, sondern können auch von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten Gebrauch machen. Besonders Neubauten, die nach dem KfW-40-EH-QNG Standard erbaut wurden bieten eine einzigartige Kombination aus Sonder- und degressiven Abschreibung, die außergewöhnliche Steuervorteile von bis zu 10% pro Jahr ermöglichen.

2. Sonderabschreibung mit dem QNG-Standard
Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG ermöglicht Kapitalanlegern, jährlich 5% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten über vier Jahre hinweg abzuschreiben. Diese Regelung gilt nur für Immobilien, welche das QNG-Qualitätssiegel tragen. Insgesamt können so in den ersten vier Jahren bis zu 20% der Anschaffungskosten abgeschrieben werden, was zu einer signifikanten Steuerentlastung, besonders in den Anfangsjahren, führt.

3. Vorteile Sonderabschreibung:
- Jährliche Abschreibung von 5% über vier Jahre, also insgesamt 20%
- Verringerung der Steuerlast zu Beginn der Investition
- Förderung nachhaltiger und energieeffizienter Neubauten

4. Degressive Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG
Zusätzlich zur Sonderabschreibung können Kapitalanleger auch die degressive Abschreibung in Anspruch nehmen. Seit 2024 ist es möglich, im ersten Jahr bis zu 5% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzuschreiben, wobei der Abschreibungssatz in den Folgejahren sinkt. Diese Methode ermöglicht es, in den ersten Jahren höhere Abschreibungen geltend zu machen, was besonders für Kapitalanleger von Vorteil ist, die ihre Steuerlast zu Beginn der Investition reduzieren möchten.

5. Vorteile degressive Abschreibung
- Höhere Abschreibungen in den ersten Jahren (bis zu 5% im ersten Jahr)
- Steuerliche Entlastung gleich zu Beginn der Investition
- Kann mit der Sonderabschreibung nach § 7b EStG kombiniert werden.

6. Kombinieren von Sonder- und degressiver Abschreibung ergibt maximale Steuerersparnis
Kapitalanleger haben die Möglichkeit, beide Abschreibungsmethoden zu kombinieren. Dadurch können in den ersten Jahren nach dem Erwerb Abschreibungen von bis zu 10% der Anschaffungskosten pro Jahr geltend gemacht werden. Diese Kombination maximiert die steuerlichen Vorteile und steigert die Rentabilität der Investition deutlich.

7. Zusammenfassung
Investitionen in KfW-40-EH-QNG-zertifizierte Immobilien bieten nicht nur nachhaltige und energieeffiziente Wohn- oder Gewerbeflächen, sondern auch attraktive steuerliche Vorteile. Durch die Nutzung der Sonder- und degressiven Abschreibung können Kapitalanleger ihre Investitionskosten schneller steuerlich absetzen.

KfW-40

Das Effizienzhaus 40 (früher KfW-Effizienzhaus 40 oder KfW-40-Haus) beschreibt einen besonders energiesparenden Bau- und Sanierungsstandard. Die Gebäude verlieren kaum Wärme und decken den geringen Bedarf höchst effizient. Sie sollen in Zukunft den gesetzlichen Neubaustandard in Deutschland darstellen und werden bis dahin attraktiv gefördert.

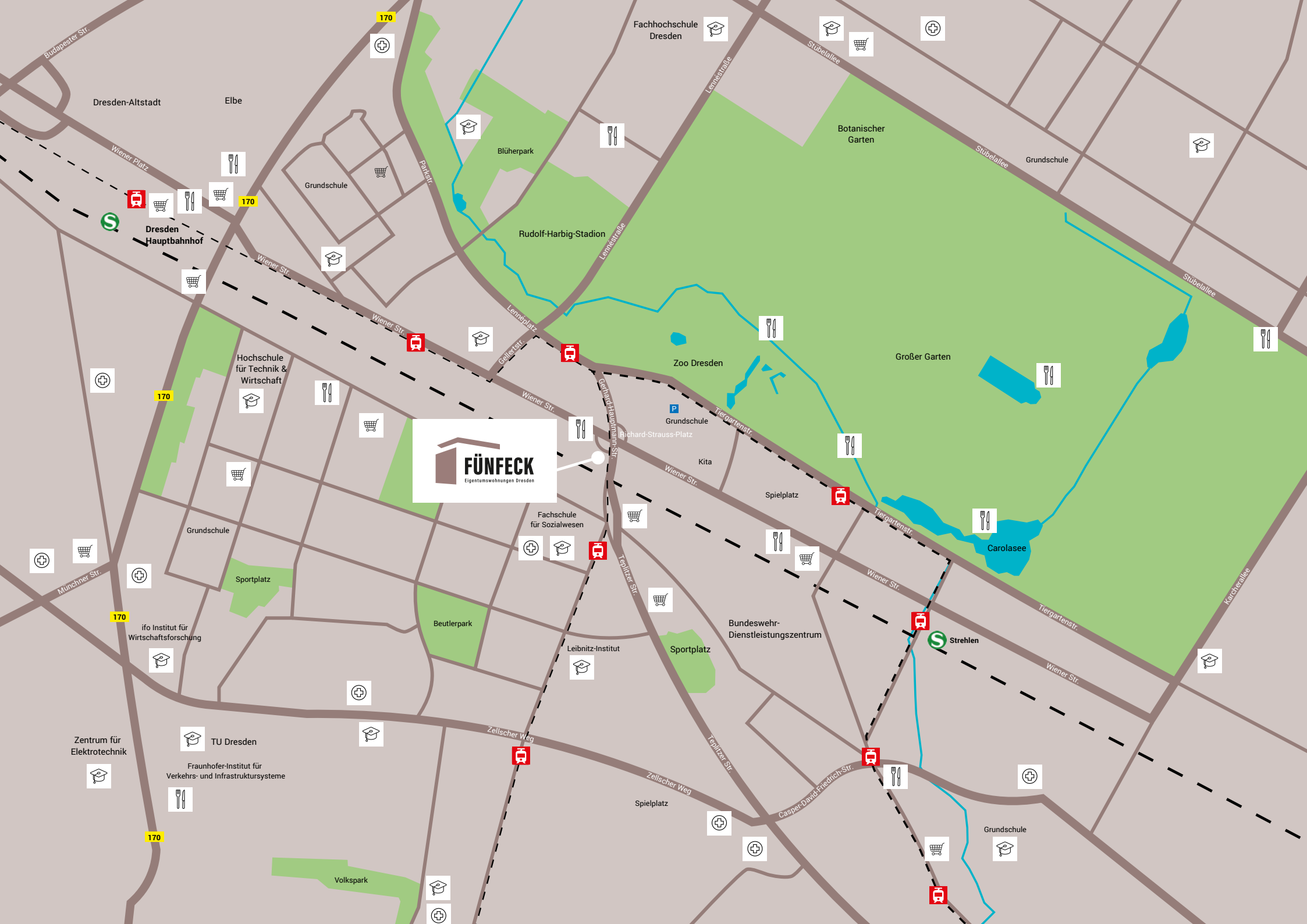
MEHR ERFAHREN

QNG-Standard

Mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), entwickelt durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), wird ein einheitliches Verständnis von Nachhaltigkeit gefördert und gleichzeitig eine rechtssichere Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln geschaffen.

MEHR ERFAHREN

Mit dem KfW-40-QNG-Standard profitieren Kapitalanleger von bis zu 150.000 € zinsgünstigen KfW-Kredit. Sprechen Sie uns gerne an!


FÜNFECK
Eigentumswohnungen Dresden
Budapester Str.
Dresden-Altstadt
Elbe
Wiener Platz
Dresden Hauptbahnhof
Wiener Str.
Grundschule
Parkstr.
Blüherpark
Rudolf-Harbig-Stadion
Fachhochschule Dresden
Lennéstraße
Lennéplatz
Botanischer Garten
Stübelallee
Grundschule
Zoo Dresden
Großer Garten
Geller tstr.
Hochschule für Technik & Wirtschaft
Gerhard-Hauptmann-Str.
Richard-Strauss-Platz
Kita
Spielplatz
Tiergartenstr.
Carolasee
Fachschule für Sozialwesen
Münchner Str.
Sportplatz
Beutlerpark
ifo Institut für Wirtschaftsforschung
Leibnitz-Institut
Teplitzer Str.
Bundeswehr-Dienstleistungszentrum
Strehlen
Karcherallee
Zellscher Weg
Zentrum für Elektrotechnik
TU Dresden
Fraunhofer-Institut für Verkehrs- und Infrastruktursysteme
Casper-David-Friedrich-Str.
Volkspark
170

Dresden

Die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen gilt mit einer Gesamtfläche von 328,48 km² als die zwölftgrößte Stadt Deutschlands. Den rund 574.000 Einwohnern bietet die Stadt eine gut durchdachte Infrastruktur für Nah- uns Fernverkehr sowie viele kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen über das ganze Jahr.

Mit dem Zug sind Städte wie Berlin, Prag und Leipzig in unter zwei Stunden zu erreichen. Aber auch der Nationalpark Sächsische Schweiz mit dem einzigartigen Elbsandsteingebirge und seiner faszinierenden Natur ist mit dem Auto innerhalb von nur einer Stunde problemlos erreichbar.

	Berlin	Prag	Leipzig	Chemnitz	Sächsische Schweiz
	183 km	137 km	112 km	78 km	41 km
	1h 45 Min.	1h 45 Min.	1h 35 Min.	1h	25 Min.
	2h 15 Min.	2h 15 Min.	1h 30 Min.	1h	50 Min.

Dresden ist nicht nur bei Studenten äußerst beliebt, auch wirtschaftlich hat sich die Stadt in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Dies spiegelt sich auch im Immobilienmarkt wider, welcher in letzten Jahren eine deutliche Steigerung erlebte.

Umgebung Fünfeck

Das „Fünfeck“ selbst liegt zentral in Dresden nahe des Zoos und am Rande der pulsierenden Dresdner Altstadt mit vielen Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten. Die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln könnte dabei kaum besser sein, da sich sowohl U- und S-Bahn als auch Bus und Straßenbahn in direkter Umgebung befinden. Aber auch die zahlreichen Bildungseinrichtungen, Institute, renommierte Universitäten und Hochschulen sind ebenso wie viele große Arbeitgeber in nächster Entfernung.

AUF GOOGLE MAPS ZEIGEN

	Hauptbahnhof 1,3 km	**Flughafen** 11,2 km	**Autobahn A17** 4,0 km	**B170** 1,3 km	**S-Bahnhof Strehlen** 1,1 km	**S-Bahnhof Dresden-Neustadt** 4,1 km
	ifo Institut für Wirtschaftsforschung 1,7 km	**Hochschule Technik und Wirtschaft** 1,2 km	**Berufl. Zentrum für Elektrotechnik** 0,5 km	**Techn. Universität Dresden** 1,8 km	**Vitzthum-Gymnasium** 5,0 km	**Messe Dresden** 5,1 km
	AOK Plus Sachsen / Thüringen 2,6 km	**iKK Classic** 5,6 km	**Bundeswehr-Dienstleistungszentrum** 0,7 km	**Technische Werke Dresden** 1,4 km	**Infineon** 10,0 km	**Elbe Flugzeugwerke** 11,5 km

Freizeit und Einkaufen

Ob Supermarkt, Schule, Kindergarten, Apotheke, Restaurant, Bar oder Fitnessclub – die Auswahl ist riesig und alles ist in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Zusätzlich befinden sich viele Freizeitmöglichkeiten- und Sportaktivitäten in der direkten Umgebung.

AUF GOOGLE MAPS ZEIGEN

SEHENS-WÜRDIGKEITEN	FREIZEIT	EINKAUFEN
Altstadt 1,6 km	Restaurants 0,8 km	Einkaufszentrum 1,3 km
Frauenkirche 2,3 km	Cafés 0,8 km	Sachsenmarkt 1,0 km
Elbufer 2,2 km	Bars 1,5 km	Elektromarkt 1,7 km
Semperoper 2,7 km	Albertinum Galerie 2,3 km	Supermärkte 0,3 km
Zwinger 2,6 km	Sportplatz 0,7 km	Drogeriemarkt 1,3 km
Großer Garten 1,4 km	Sportclubs 1,3 km	Baumarkt 3,5 km

Die Wohnungen

Die clever geschnittenen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit 28 bis 86 m² besitzen eine exklusive Ausstattung und verfügen fast alle über eine Terrasse oder einen Balkon. Mit der Fußbodenheizung, den bis zu 5-fach isolierten Fensterfronten und den Parkettböden entsteht eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Weiter können Sie über unseren exklusiven Küchenpartner eine individuelle Küche zu einem außergewöhnlichen Spezialpreis erhalten. Einige Einheiten sind zusätzlich barrierefrei.

Die Bäder

In den großzügig gestalteten Bädern stehen verschiedene, ausgesuchte Sanitäreinrichtungen und Fliesen von namhaften Herstellern zur Verfügung. Alle Badezimmer sind mit hochwertigen, bodentiefen Duschen ausgestattet, die größeren Wohnungen besitzen zum Teil zusätzlich noch ein Gäste-WC.

Alles auf einen Blick

Nachhaltigkeit
QNG-Standard

KfW-Standard
40

Einheiten
45

Stellplätze
16 Tiefgaragen- und 8 Außenstellplätze

Zimmer
1 bis 3

Wohnfläche
28 bis 86 m²

Etagen
4

Kaufpreis
ab 167.206 €

PREISLISTE DOWNLOADEN

Grundriss
Kellergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

WE 01:	59,16 m²	**WE 06:**	45,47 m²
WE 02:	28,34 m²	**WE 07:**	55,51 m²
WE 03:	37,39 m²	**WE 08*:**	73,40 m²
WE 04:	55,51 m²	**WE 09*:**	35,26 m²
WE 05:	45,47 m²		

*barrierefrei

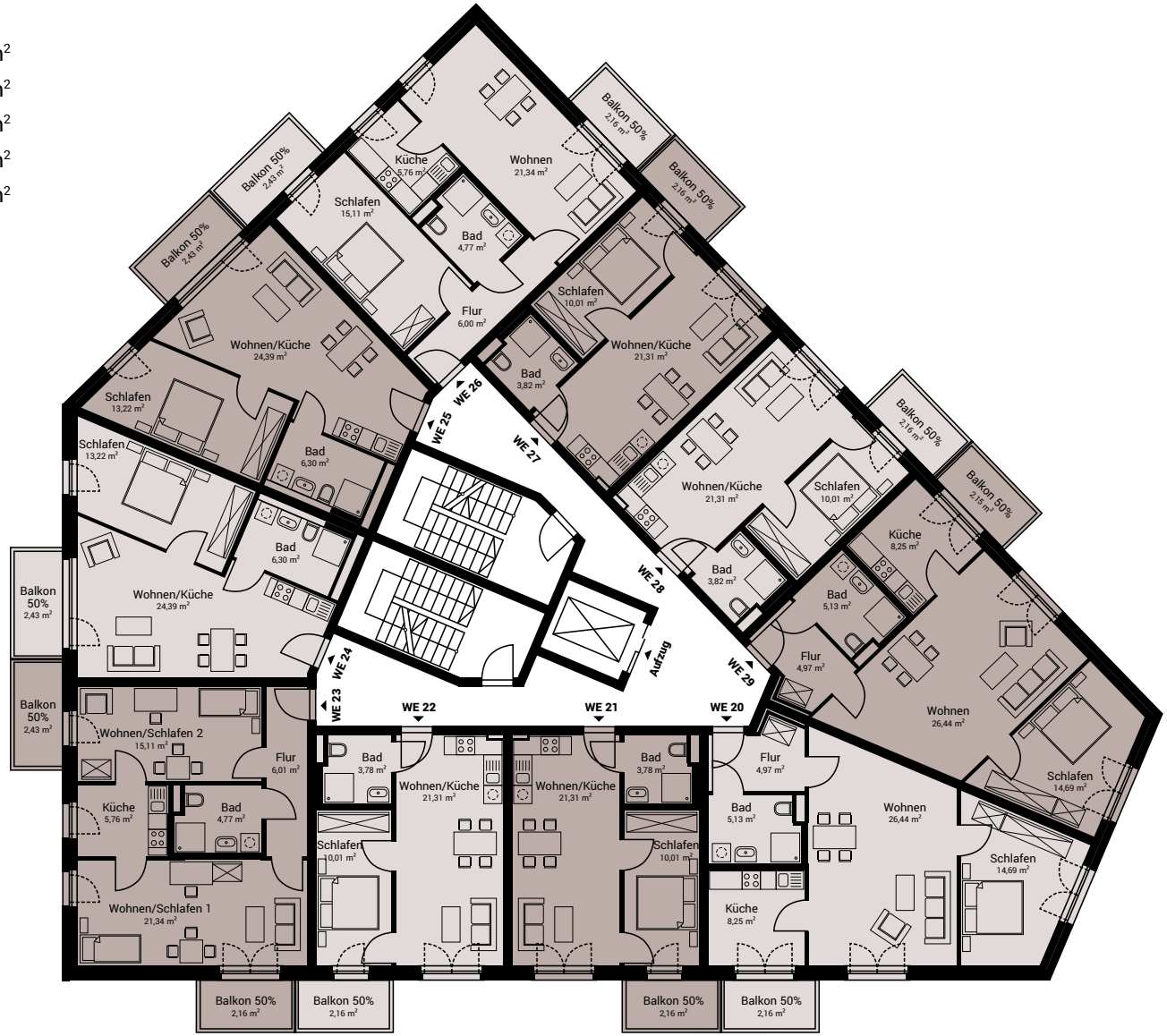
Grundriss
1. Obergeschoss

WE 10:	61,72 m²	**WE 15:**	46,34 m²
WE 11:	37,26 m²	**WE 16:**	55,42 m²
WE 12:	37,26 m²	**WE 17*:**	37,30 m²
WE 13:	55,42 m²	**WE 18*:**	37,23 m²
WE 14:	46,34 m²	**WE 19*:**	61,76 m²

*barrierefrei

Grundriss
2. Obergeschoss

WE 20:	61,64 m²	**WE 25:**	46,34 m²
WE 21:	37,26 m²	**WE 26:**	57,57 m²
WE 22:	37,26 m²	**WE 27*:**	37,30 m²
WE 23:	57,57 m²	**WE 28*:**	37,30 m²
WE 24:	46,34 m²	**WE 29*:**	61,63 m²



*barrierefrei

Grundriss
3. Obergeschoss

WE 30:	61,73 m²	**WE 35:**	46,34 m²
WE 31:	37,27 m²	**WE 36:**	55,42 m²
WE 32:	37,27 m²	**WE 37*:**	37,31 m²
WE 33:	55,42 m²	**WE 38*:**	37,31 m²
WE 34:	46,34 m²	**WE 39*:**	61,72 m²

*barrierefrei

Grundriss
Dachgeschoss

WE 40: 55,60 m²
WE 41: 61,73 m²
WE 42: 86,39 m²
WE 43: 86,39 m²
WE 44: 61,73 m²
WE 45: 55,60 m²

bsk Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Nikolaus Benedikt Grasmugg

Telefon: +49 (0)30 86 98 47 72
Mail: nikolaus.grasmugg@bsk-immobilien.de

JETZT KONTAKTIEREN

Vertrieb

BSK Immobilien GmbH
Fasanenstraße 7–8
10623 Berlin

Telefon: +49 (0)30 86 98 47 60
Mail: neubau@bsk-immobilien.de
Web: www.bsk-immobilien.de

bsk Immobilien

Über uns

Die BSK Immobilien GmbH ist Ihr erfahrener Partner für alle Fragen rund um Immobilien. Wir bieten Ihnen eine umfassende Beratung und maßgeschneiderte Investitionsmöglichkeiten und Finanzierungslösungen.

Eine besondere Kompetenz liegt im Neubau, wo wir über tiefgreifende Marktkenntnisse und ein umfangreiches Netzwerk von Bauträgern und Projektentwicklern verfügen, um Ihnen exklusive Neubauprojekte in den besten Lagen zu präsentieren. Von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie durch den gesamten Prozess und stehen Ihnen mit unserer Expertise zur Seite.

Als Tochterunternehmen der Berliner Sparkasse bieten wir Ihnen Zugang zu attraktiven Finanzierungsangeboten. Wir unterstützen bei der Erstellung eines maßgeschneiderten Finanzierungsplans, der Ihren individuellen Bedürfnissen entspricht und begleiten Sie durch den gesamten Finanzierungsprozess.

www.bsk-immobilien.de

Immo Scout24 ★★★★★ Experte Seit 2018

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Berlin ★★★★★ Höchstnote für BSK Immobilien

MAKLER Nr. 1 – Finanzgruppe lt. Zeitschrift Immobilienmanager 05/2024

BELLEVUE Best Property Agents 2025

BRALE

Bauherr:

BRALE Projektgesellschaft 102 GmbH
Dresdener Straße 38
06895 Zahna-Elster OT Elster (Elbe)

BRALE – Ihr familiengeführter Partner für hochwertige Wohnimmobilien

Seit 2006 steht BRALE für erstklassige Projektentwicklung und die Verwirklichung von Wohnträumen. Als familiengeführtes Unternehmen planen und realisieren wir mit Leidenschaft und höchster Sorgfalt moderne Wohnhäuser und Eigentumswohnungen – stets mit dem Anspruch an Qualität, Nachhaltigkeit und Werthaltigkeit.

Mit jährlich 200 bis 250 erfolgreich abgeschlossenen Bauprojekten sind wir ein verlässlicher Partner für Eigentümer und Käufer von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Unser Tätigkeitsgebiet erstreckt sich über Brandenburg, Berlin, Sachsen und Sachsen-Anhalt – Regionen, in denen wir durch unsere Erfahrung und Kompetenz nachhaltige Wohnlösungen schaffen.

Der beste Grund zu bauen.

Bauen Sie auf die Erfahrung von gleich zwei professionellen Partnern.

Ein Auszug gemeinsamer Referenzen

bsk Immobilien

BRALE

„Lotte“
Berlin-Köpenick

51 Wohnungen
80 % verkauft

www.lotte.berlin

„In der Aue“
Potsdam-Babelsberg

6 exklusive
Wohneinheiten
100 % verkauft

„Wohnen zwischen den Seen“
Bestensee bei Berlin

6 moderne Stadtvillen
mit 128 Wohneinheiten
90 % verkauft

„Wohnen am großen Garten“
Dresden

17 Wohneinheiten
100 % verkauft

www.fünfeck-dresden.de

FÜNFECK
Eigentumswohnungen Dresden

Disclaimer: Diese Broschüre dient nur der grundsätzlichen Information. Alle Illustrationen, Pläne sowie die Beschreibungen sind unverbindlich. Möblierungsvorschläge, Küchen und Einrichtungen gehören nicht zum Standardkaufgegenstand und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Ansonsten entsprechen die gemachten Angaben dem gegenwärtigen Stand des Projektes (März 2025) und sind insoweit vorläufig. Sie verstehen sich vorbehaltlich von Aktualisierungen, insbesondere solcher über Kosten-, Ertrags-, und Steuerentwicklungen. Seitens der Prospektherausgeberin, der Initiatorin, wird keine Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage-, Wirtschafts- oder Rechtsberatung erbracht. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgechlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich. Rechtsverbindlich sind im Übrigen nach Mitteilung des Veräußerers für diesen allein die beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung, die Teilungserklärung und der Kaufvertrag, vorbehaltlich der Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen und Genehmigungen, sofern hierdurch gegenüber der Baubeschreibung keine Wertminderung entsteht. Trotz einer gewissenhaften Prüfung und der sorgfältigsten Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Informationen, die in dieser Broschüre zur Verfügung gestellt werden, sind ausschließlich für allgemeine Informationszwecke gedacht und stellen keine steuerliche Beratung gemäß dem Steuerberatungsgesetz (StBerG) dar. Bei spezifischen steuerlichen Fragen und der praktischen Anwendung der genannten Abschreibungsmodelle empfehlen wir, sich an einen qualifizierten Steuerberater zu wenden. Wir können keine Garantie für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit der bereitgestellten Informationen übernehmen. Da steuerliche Vorschriften häufig Änderungen unterliegen, ist eine persönliche Beratung unbedingt erforderlich.