Fließestrichforum 2026- Teilnehmer-Handout

QNG und Nachhaltigkeit in der Praxis der Investoren
Lösungsansätze für Wirtschaftlichkeit im Wohnbau

Vortrag von Thomas Siebenhaar
Geschäftsführer | Projekt Bauart Gruppe

Die zentrale Herausforderung

Der Wohnungsbau steht unter erheblichem wirtschaftlichem Druck. Viele Investoren, die den Wohnungsmarkt in den Jahren 2018 bis 2022 geprägt haben, agieren heute nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr am Markt.

Warum Nachhaltigkeit heute entscheidend ist

Nachhaltigkeit ist längst nicht mehr nur ein ökologisches Thema.

Sie beeinflusst heute:

- Finanzierungen
- Förderprogramme
- Investitionsentscheidungen
- Immobilienbewertungen
- Kreditvergaben der Banken

ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) werden zunehmend von Investoren, Banken und Gesetzgebern eingefordert. Ziel ist eine bessere Risikobewertung und mehr Transparenz bei Immobilieninvestments.

Wirtschaftliche Vorteile nachhaltiger Neubauten

KfW-Förderung

- Höhere Darlehenssumme mit QNG
- Bessere Vermarktungschancen
- Zinsvergünstigte Finanzierungen

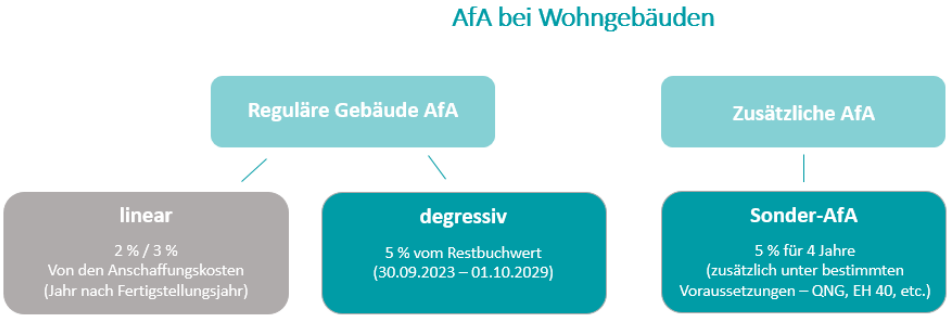
Steuerliche Vorteile

- Degressive AfA
- Sonderabschreibungen
- Hohe steuerliche Entlastung in den ersten Jahren

Wachstumschancengesetz: Steuern sparen durch Abschreibung.

Mit dem Wachstumschancengesetz hat die Bundesregierung neue Möglichkeiten geschaffen, Investitionen in Neubauimmobilien abzuschreiben. Die steuerlichen Anreize sollen den Mietwohnungsbau fördern. Vor allem die Wiedereinführung der degressiven AfA verspricht finanzielle Erleichterungen für Investoren. Die degressive AfA kann mit der Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau kombiniert werden.

Quelle: immo.info/mieten-oder-kaufen/wachstumschancengesetzt-degressive-abschreibung/



Was ist das QNG?

Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude

Das QNG ist das staatliche Nachhaltigkeitssiegel für besonders nachhaltige Wohngebäude und bildet die Grundlage zahlreicher Förderprogramme.

Bewertet werden insbesondere:

- CO_2-Bilanz
- Energiebedarf
- Lebenszykluskosten
- Nachhaltige Baustoffe
- Innenraumgesundheit
- Barrierefreiheit
- Qualitätssicherung

Nachhaltigkeit beginnt bei den Baustoffen

Jede Materialentscheidung beeinflusst die Ökobilanz eines Gebäudes.

Beispiel Estrich

Calciumsulfat-Fließestrich gegenüber Zementestrich

✓ geringere CO_2-Emissionen
✓ geringerer Primärenergiebedarf
✓ positive Auswirkungen auf die QNG-Bewertung
✓ Unterstützung bei der Einhaltung von Förderkriterien

Kernaussage

Auch einzelne Baustoffe können einen messbaren Beitrag zur Verbesserung der Gebäudeökobilanz leisten.

Anforderungen an ausführende Unternehmer

Die Umsetzung nachhaltiger Gebäude endet nicht bei der Planung.

Wesentliche Anforderungen

- Verwendung freigegebener Materialien
- Einhaltung von Schadstoffgrenzwerten
- Dokumentation der eingesetzten Produkte
- Bereitstellung von Prüfzeugnissen und Herstellererklärungen
- Mitwirkung an der Zertifizierung

Wichtig

Materialänderungen können die Förderfähigkeit und Zertifizierung eines Gebäudes beeinflussen und müssen daher vorab geprüft werden.

Unser Lösungsansatz:

Das Bauart 5D Haus

Die fünf Dimensionen

1. Standardisierte Grundrissmodule
2. Flexible Flächenerweiterungen
3. Nachhaltigkeitsbausteine
4. Standardisierte Prozesse
5. BIM-basierte Planung

Vorteile

- Bezahlbarer Wohnungsbau
- Hohe Planungs- und Kostensicherheit
- Flexible Gebäudeformen
- Schnelle Umsetzung
- Massive Bauweise
- Geeignet für Nachverdichtung, Kleinstädte aber auch für schwierige Grundstücke

---

Die wichtigsten Erkenntnisse des Vortrags

Nachhaltigkeit ist heute ein Wirtschaftsfaktor.

- Förderungen und Finanzierung werden zunehmend an Nachhaltigkeitskriterien gekoppelt.
- QNG schafft Zugang zu Fördermitteln und steuerlichen Vorteilen.
- Baustoffe beeinflussen die Gebäudeökobilanz messbar.
- Wirtschaftlicher Wohnungsbau benötigt standardisierte und nachhaltige Lösungen.
- Das Bauart 5D Haus verbindet Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Flexibilität.

Kontakt

Thomas Siebenhaar

Geschäftsführer
Projekt Bauart WohnInvest GmbH

📞 09191 73609-10
📱 0175 4382056
✉️ thomas.siebenhaar@projekt-bauart.de
🌐 www.projekt-bauart.de