

NEUBAU · KFW 40 · QNG · FREIBERG

K16 Stadthaus Kesselgasse

*Steueroptimiert investieren im historischen Zentrum der Universitätsstadt
Freiberg.*

KAUFPREISE AB
232.232 €
PREIS JE M²
5.200 €
WOHNFLÄCHEN
44–90 m²
ABSCHREIBUNG*
bis 10 % p.a.
DIE INVESTMENT-THESE

Substanz statt Hype

Im historischen Altstadt kern Freibergs entsteht mit dem K16 Stadthaus Kesselgasse ein hochwertiger Neubau in massiver Bauweise, realisiert als KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung. Für anspruchsvolle Kapitalanleger verbindet das Objekt einen starken steuerlichen Abschreibungshebel mit einer verlässlichen Mietnachfrage und der Aussicht auf eine positive Wertentwicklung in einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

- ◆ **Steuerlicher Hebel.** 5 % degressive AfA (§7 Abs. 5a) plus 5 % Sonder-AfA (§7b) pro Jahr über vier Jahre.
- ◆ **KfW 40 und QNG.** Nachhaltiger Neubau mit zinsvergünstigter KfW-Förderung.
- ◆ **Verlässliche Mietnachfrage.** Getragen von der TU Bergakademie und einer breiten Arbeitgeberbasis.
- ◆ **Standortknappheit.** Eines der letzten Baugrundstücke im historischen Altstadt kern, ein knappes Gut mit klarer Aufwärtsperspektive.
- ◆ **Zentrale Altstadt lage.** Fußläufig zu Obermarkt, Dom und Campus.
- ◆ **Erstbezug Q1 2028.** Zehn Einheiten mit Aufzug und gehobener Ausstattung.

Freiberg, ein Standort mit Substanz und Perspektive

Vom Silber zum Silizium: Universität, Hochtechnologie und UNESCO-Welterbe.

~41.000

Einwohner mit konstanter
Wohnungsnachfrage

4.389

Studierende der TU,
33 % international

~12.000

Einpendler täglich in ein
starkes Arbeitszentrum

~36 Min

Bahn nach Dresden,
ohne Umstieg

Universität & Hochtechnologie

Die 1765 gegründete TU Bergakademie ist die älteste montanwissenschaftliche Hochschule der Welt und sorgt für eine planbar nachrückende Mieternachfrage. Wirtschaftlich ergänzt Freiberg das Dresdner Silicon-Saxony-Ökosystem mit Material-, Wafer- und Rohstoffkompetenz.

Tragende Arbeitgeber sind unter anderem Siltronic, Freiberger Compound Materials (Weltmarktführer für GaAs), Fraunhofer THM, das Helmholtz-Institut sowie Klinik und Verwaltung. Das ergibt eine breite, krisenfeste wirtschaftliche Basis.

Lage & Anbindung

Die Kesselgasse 16 liegt im historischen Altstadtzentrum, fußläufig zu Obermarkt, Dom, Schloss Freudenstein mit Terra Mineralia und dem innerstädtischen Campus. Diese zentrale Lage ist der eigentliche Vermietungsanker.

Dresden ist in rund 36 Minuten ohne Umstieg erreichbar. Freiberg profitiert vom Fachkräftebedarf und der Preisdynamik der Großstadt, ohne deren Preisniveau zu teilen. Das ist das überzeugende Leitargument für Pendler und Anleger.

„Dresden-Nähe ohne Dresden-Preise.“

AUREUM STANDORTANALYSE FREIBERG · Q2 2026



Innenhof und Gartenseite, unverbindliche Visualisierung

Verfügbarkeit & Wirtschaftlichkeit

Zehn Eigentumswohnungen · einheitlich 5.200 €/m² · KfW-Darlehen ab 1,62 % Sollzins (10 Jahre).

EINHEIT	ETAGE	ZI.	FLÄCHE	STELLPLATZ	KAUFPREIS
WE 01	1. OG	2	70,33 m ²	ohne	365.716 €
WE 02	1. OG	3	90,07 m ²	+ 19.500 €	468.364 €
WE 03	1. OG	2	44,66 m ²	ohne	232.232 €
WE 04	2. OG	2	70,33 m ²	ohne	365.716 €
WE 05	2. OG	3	90,07 m ²	+ 19.500 €	468.364 €
WE 06	2. OG	2	44,66 m ²	ohne	232.232 €
WE 07	3. OG	2	62,17 m ²	ohne	323.284 €
WE 08	3. OG	3	88,88 m ²	+ 19.500 €	462.176 €
WE 09	3. OG	2	44,66 m ²	ohne	232.232 €
WE 10 · Penthouse	4. OG	4	262,77 m ²	2	auf Anfrage

Alle Einheiten 5.200 €/m², Sollmiete kalt 13,00 €/m². KfW-Darlehen ab 1,62 % Sollzins (10 Jahre Laufzeit KfW, Stand 15.06.2026). Stellplatzpreis 19.500 € optional. Änderungen vorbehalten.

STEUERLICHER HEBEL

Hohe Abschreibung in den ersten Jahren

Als KfW40-QNG-Neubau kommen die degressive AfA nach §7 Abs. 5a EStG (5 %) und die Sonderabschreibung nach §7b EStG (5 % p. a. über vier Jahre) in Betracht. Ergänzt wird dies durch eine zinsvergünstigte KfW-Förderung mit einem Sollzins ab 1,62 % (10 Jahre Laufzeit, Stand 15.06.2026). Für Spitzenverdiener entsteht so ein erheblicher Vorteil bei Liquidität und Finanzierung.

DEGRESSIV §7 (5A)

5 %

SONDER-AFA §7B

5 %

JAHR 1-4 GESAMT

~40 %

KFW-DARLEHEN AB

1,62 %

AUSSTATTUNG & BAUWEISE

- ◆ Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen
- ◆ Markenbäder Villeroy & Boch, Feinsteinzeug
- ◆ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ◆ Massive Bauweise, KfW 40 mit QNG-Zertifizierung
- ◆ Aufzug bis in alle Wohnebenen
- ◆ Loggien bzw. Balkone bei ausgewählten Einheiten



*Substanz. Vertrauen. Strategie.
Hochwertige Immobilieninvestments für den
langfristigen Vermögensaufbau.*

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

AUREUM Investment Boutique

BERATUNG

Manfred Braun
manfred.braun@aureum.de

TELEFON

Mobil +49 173 4007771
Festnetz +49 351 21245010

WHATSAPP

+49 173 4007771
www.aureum.de

VERTRAULICH · URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT

© 2026 AUREUM ESTATE GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist vertraulich und urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung, auch auszugsweise, ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der AUREUM ESTATE GmbH untersagt. Mögliche steuerliche Abschreibungen setzen die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen voraus und sind individuell durch einen Steuerberater zu prüfen. Diese Darstellung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt kein Angebot sowie keine Anlageberatung, Steuerberatung oder Rechtsberatung dar. Alle Angaben und Visualisierungen sind unverbindlich; maßgeblich sind allein die notariellen Vertragsunterlagen. Stand: Juni 2026.