



## Liniengespräch Bündnis für Wohnen 11.07.2024

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Landesgeschäftsstelle Potsdam  
Behlertstraße 13  
14469 Potsdam  
Tel. 0331 – 271 83 11  
Fax. 0331 – 271 83 18  
matthias.brauner@bbu.de  
www.bbu.de

*Matthias Brauner, Leiter Landesgeschäftsstelle  
Kathrin Mölneck, Leiterin Außenstelle Frankfurt (Oder) /  
Cottbus*

1. Übersicht der Maßnahmen
2. Kurzbewertung zum Status der Umsetzung

1. Degressive AfA (Absetzung für Abnutzung)



2. Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard wird ausgesetzt



3. Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen



4. Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau



5. KfW-Neubauprogramme "Klimafreundlicher Neubau" (KFN) und "Wohneigentum für Familien" (WEF)



6. Wohneigentumsprogramm "Jung kauft Alt"



7. Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohneinheiten



8. Bauen im Sinne des Gebäudetyps E soll befördert werden



9. Vergünstigte Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau



10. Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe



11. Förderung beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage



12. Senkung der Erwerbsnebenkosten



13. Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren



14. Neue Wohngemeinnützigkeit an den Start gehen lassen



1. Übersicht der Maßnahmen
2. Kurzbewertung zum Status der Umsetzung

- ▶ 1. Degressive AfA  
wurde im Wachstumschancengesetz beschlossen – 5 % im ersten Jahr danach fallend; Kombination mit der Sonderabschreibung Mietwohnungsbau die ebenfalls leicht verbessert wurde (5.200 Baukostenobergrenze); jeweils bis 30.09.2029
- ▶ 2. EH 40 kein Neubaustandard → ist keine Erleichterung
- ▶ 3. BauGB in Berlin nix neues – da nur bis Ende 2026 vorgesehen – jetzt schon fast obsolet
- ▶ 4. Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau – kann derzeit nicht genau evaluiert werden; da Haushaltseinigungen unklar. Es wirkt so, dass die Mittel einfach verlängert wurden und Summe erhöht wurden. Gleichzeitig muss die Kofinanzierung der Länder wachsen; man könnte milde sagen weiße Salbe. Insbesondere wenn man weiß, dass früher im BEG Neubau fast 10 Mrd. im Jahr drin waren!
- ▶ 5. KfW Förderung ist nett – mehr auch nicht; keine Impulse aufgrund falscher und komplexer Bedingungen; die Mehrkosten für die Standards werden nicht mal kompensiert.
- ▶ 6. Jung kauf Alt musste massiv nachgesteuert werden, damit es überhaupt Anträge gab – mit den neuen Einkommensgrenzen läuft es besser, dennoch misst man die Zahl Anträge weit unter 5.000 im Halbjahr
- ▶ 7. das angedachte Fördervolumen von 480 Mio. sagt schon alles zum Gewicht dieser Maßnahme; wird in BEG 261 abgebildet

- ▶ 8. haben wir heute behandelt
- ▶ 9. laut Bundesregierung umgesetzt – einen Effekt können wir bisher nicht bemessen
- ▶ 10. Die TA Lärm soll mit einer Experimentierklausel (!) ausgestattet werden. Allerdings sind die Rahmensetzung recht eng und gelten nur für mit B-Plan versehenen Vorhaben. Das Potential ist uE äußerst begrenzt
- ▶ 11. Für Vermieter wurde hier nix eingehalten bzw. Verschlechterungen in Aussicht gestellt; eine KfW-Förderung gibt es bis heute nicht. Nur Eigenheimbesitzer wurden Verbesserungen umgesetzt und sich auch schon als Förderung beantragbar
- ▶ 12. Leider nix
- ▶ 13. Laut DIHK sind 11 von 53 zentrale Gesetzesänderung begonnen; noch gar kein Ergebnis – zumindest konnte keines bei der Recherche gefunden werden
- ▶ 14. In Teilen – Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahressteuergesetz für Körperschaften ein Steuerrabatt; macht erstmal nur Sinn, wenn die überhaupt so hohe Erträge haben. Könnte für soziale Träger interessant sein, die in den Wohnungen Dienstleistungen anbieten (betreutes Wohnen etc.); für Wohnungsunternehmen kein Modell