Landesverband Mitteldeutschland

Sonder-Afa Hebel für den Wohnungsbau

Dr. Ingo Seidemann

Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverbandes Mitteldeutschland e.V.

Leipzig, 24.11.2026

Sonderabschreibungen der 1990er Jahre

a) Aufbau-Ost-Programme (1991–1998)

- **Ziel:** Förderung des Wohnungsbaus in den neuen Bundesländern.
- **Instrumente:** erhöhte Abschreibungssätze für Neubau und Modernisierung, teils bis zu 50 % über mehrere Jahre.
- **Rechtsgrundlagen:** Sonderregelungen im EStG, später abgeschmolzen.

b) Sanierungs- und Denkmalschutz-AfA (§ 7h, § 7i, § 10f EStG)

- **§ 7h/7i EStG:** 9 % für 8 Jahre + 7 % für 4 Jahre bei Sanierung/Denkmalschutz (für Vermietung).
- **§ 10f EStG:** entsprechende Förderung für selbstgenutzte Denkmäler.

Ostplatz 2

GRK Gruppe

Zwickauer Str. 73-99

Wohneinheiten	8 + 5
Nutzfläche	1.775 m²
Jahr der Sanierung	2009/2010





GRK Gruppe

Veneziaquartier

Nonnenstraße 19/19a, Leipzig

Wohneinheiten	125
Nutzfläche	11.810 m²
Jahr der Sanierung	2012/2013



Stelzenhaus Karl-Heine-Kanal Plagwitz 1990



32. Mitteldeutscher Immobilientag 2026

Landesverband
Mitteldeutschland



Konsumzentrale Industriestraße Plagwitz 1990



32. Mitteldeutscher Immobilientag 2026

Landesverband
Mitteldeutschland

MIB AG



Fördergebietsgesetz (1991–1998)

Ziel: wirtschaftlicher Aufbau und Sanierung des ostdeutschen Wohnungsbestands.

Wirkung : Über den Kernzeitraum der Ost-Sonder-AfA (ca. 1991–1996):

- **Positiv**: - schnelle Sanierung abgewirtschafteter Altbauten
  - 10–15 Mrd. € mobilisiertes Kapital pro Jahr
  - $\approx$ **60 – 90 Mrd. € Gesamtvolumen**
- **Negativ**: starke Preissteigerungen, Überinvestitionen, hoher Anteil westdeutscher Eigentümer

Danach gab es Sonder-AfA erst wieder

- **2018–2021:** „Wohnraum-Offensive“ der Bundesregierung erste moderne Sonder-AfA für **Neubau s**eit Jahrzehnten.
- **2023–2029:** stark verschärfte ökologische Anforderungen, höhere Kostenobergrenzen.

Gegenüberstellung Sonder-AfA nach § 7b EStG.

2018-21 ./. 2023-28

> **stark verschärfte ökologische Anforderungen,**
> **höhere Kostenobergrenzen**.

Merkmal	**2018–2021**	**2023–2029**
Bauantrag	31.8.2018–1.1.2022	31.12.2022–1.10.2029
Energiestandard	keiner	EH40 + QNG
Kostenobergrenze	3.000 €/m²	5.200 €/m²
Bemessungsgrundlage	2.000 €/m²	4.000 €/m²

Reformvorschläge für ein wirksameres Modell:

1. Höhere und flexiblere Abschreibungssätze

- **7–10 % jährlich** statt 5 %.
- Verlängerung des Begünstigungszeitraums auf **5–8 Jahre** (heute 4 Jahre).
- Dynamische Sätze je nach Baukostenentwicklung oder regionalem Wohnungsdruck.

2. Breitere energetische Anforderungen

- Absenkung der Pflicht von **EH40+QNG** auf **EH55 oder EH40 ohne QNG**
- Alternativ: Bonusmodell – **höhere AfA bei EH40**, **Basis-AfA bei EH55**.

3. Realistischere Kostenobergrenzen

- Anhebung der Ausschlussgrenze von **5.200 €/m²** auf z. B. **6.000–6.500 €/m²**
- Umwandlung der Ausschlussgrenze in eine **gleitende Kürzung** statt „Alles-oder-nichts“

4. Regionale Fokussierung auf Regionen mit angespannten (testiert) Wohnraummangel.

5. Kommunale Zusatzförderung kombinierbar mit § 7b (heute bereits kombinierbar mit linearer/degressiver AfA)

6. Vereinfachte Flächen- und Kostenberechnung

- Einheitliche Flächenmethode statt Wahl zwischen WoFlV und BGF
- Pauschale Kostenansätze für Nebenräume, um Streit über Flächenbezug zu reduzieren.

Reformvorschläge für ein wirksameres Modell *-Fortsetzung-*

7. Automatische Anwendung statt komplexer Nachweise

- Wegfall der strengen QNG-Zertifizierungspflicht (heute zwingen).
- Automatische Sonder-AfA bei Erfüllung der Bauantrags- und Kostenkriterien.
- Digitale Standardnachweise über Bauantragsportale

8. Stärkere Kombinierbarkeit

- Kombination mit **degressiver AfA** erleichtern (heute möglich, aber komplex)
- Zulassung zusätzlicher Sonder-AfA für bestimmte Bauarten (z. B. Dachausbau, serielles Bauen).

9. Förderung von Bestandsumbau

- Erweiterung des § 7b auf **Umwandlung bestehender (Nichtwohn)Flächen in Wohnraum** ohne EH40-Pflicht (heute nur begünstigt, wenn neue Wohnungen entstehen und EH40 erfüllt wird)

Ein **wirksameres** Modell sollte also

- **höhere flexible Abschreibungssätze,**
- **vereinfachte Voraussetzungen,**
- **regionale Zielsteuerung (z.B. auf angespannte Wohnungsmärkte)**
- **breitere Kosten- und Energiestandards**

geeignet **kombinieren,** um **mehr Neubau** zu ermöglichen**.**

„LEIPZIGER INITIATIVE Wohnungsbau-Invest Turbo“

gemeinsame Initiative von Vertretern der Leipziger Wirtschaft: verknüpft ZWEI Ziele/Anliegen:

1.das (zähe) Ringen um die Aushandlung **neuer zeitgemäßer** Grundlagen für die Schaffung von **Planungsrecht (B-Pläne) für größere Wohnungsbauvorhaben** im **gemeinsamen Dialog mit der Stadtverwaltung und dem Leipziger Stadtrat** durch **Senkung von Investitionshürden** für zukünftigen Wohnungsneubau in Leipzig.

- **Bauland-Investitionsmodell (BLIM) statt Baulandmodell**

mit

2. einem gemeinsamen **Ruf aus Leipzig an die Bundespolitik**, gemeinsam mit der Stadt Leipzig zur **Mobilisierung von** auch wieder signifikant mehr **privatem Kapital** eine geeignet designten **neue Wohnungsbau-Sonder-AfA** auf den Weg zu bringen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Landesverband Mitteldeutschland e. V.
Turnerweg 6, 01097 Dresden