Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Vorlage	Vorlage-Nr: FB 56/0329/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Beteiligte Dienststelle/n:	Status: öffentlich Datum: 12.10.2023 Verfasser/in: FB 56/300

"Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft" – Zusammenfassende Betrachtung vor dem Hintergrund der Aachener Herausforderungen im Wohnen

Ziele: Klimarelevanz

positiv

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.10.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den „Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft“ zur Kenntnis.

Prof. Dr. Sicking

(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	*0*		*0*			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	*0*		*0*			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine	*positiv*	*negativ*	*nicht eindeutig*
	x		

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

gering	*mittel*	*groß*	*nicht ermittelbar*
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine	*positiv*	*negativ*	*nicht eindeutig*
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO_2-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO_2-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO_2-Emissionen erfolgt:

☐	vollständig
☐	überwiegend (50% - 99%)
☐	teilweise (1% - 49 %)
☐	nicht
☐	nicht bekannt

Erläuterungen:

Die Bundesregierung hat am 25.09.2023 vor dem Hintergrund der aktuellen Baukrise und der damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ein Maßnahmenpaket mit dem Titel: „*Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft“* veröffentlicht. Mit diesem Maßnahmenpaket sollen mehr Investitionen in den Wohnungsbau gefördert werden. Nachfolgend werden die Maßnahmen beschrieben, kurz eingeordnet und - da wo es möglich/sinnvoll war - in konkrete Aachener Kontexte gesetzt.

1. Degressive AfA (Absetzung für Abnutzung)

„Die Bundesregierung hat im Rahmen des Wachstumschancengesetzes vorgeschlagen, eine degressive AfA in Höhe von jährlich 6 Prozent für neu errichtete Wohngebäude einzuführen; die degressive Abschreibung fördert die schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen. Sie schafft über diesen Mechanismus Investitionsanreize, die zur Stabilisierung der Bauwirtschaft beitragen können. Die Regelung sieht keine Baukostenobergrenzen vor. Es kann ab einem Effizienzstandard von EH 55 gebaut werden. Die degressive Afa wird für Gebäude gelten, die Wohnzwecken dienen und mit deren Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wird. Erstmals soll nicht der Bauantrag entscheidendes Kriterium für die Gewährung der degressiven AfA sein, sondern der angezeigte Baubeginn. Die degressive Afa ergänzt die Erhöhung der linearen AfA von 2 Prozent auf 3 Prozent und die Sonder-AfA für besonders klimafreundlichen Mietwohnungsneubau, die bereits hilfreich waren.“

Betrachtung: Grundsätzlich eine für Investor*innen positive Maßnahme aber dies ist keine Regelung für den Teil der Wohnungswirtschaft, der für die bezahlbare Seite des Mietwohnungsmarktes steht. Hilfreich ist das Instrument vor allem für Unternehmen, welche hohe Gewinne ausweisen und entsprechend Steuerbeiträge zu entrichten haben, die dann durch die Abschreibung gemindert werden können. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen haben aber oft keine hohen Gewinne und streben dies auch nicht an. Somit begünstigt dieses Instrument gewinnorientierte Akteur*innen im Wohnungsbau. Bisherige Sonderabschreibungen wiesen keine großen Erfolge auf. Es bleibt abzuwarten wie attraktiv die Maßnahme seitens der Wohnungswirtschaft bewertet wird. Bezahlbarer Mietwohnraum wird mit dieser Maßnahme nicht zwangsläufig geschaffen.

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

„Die Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen ist gerade im Gebäudebereich vordringlich für den Klimaschutz und um weiter steigende Kosten fossiler Energieträger zu vermeiden. Mit der Einführung von EH55 als Standard zum 1.1.2023 im Hinblick auf den Primärenergiebedarf wurde ein erster

wichtiger Schritt für Neubauten umgesetzt. In den aktuellen Verhandlungen über die Reform der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) wird auch eine Überarbeitung der Anforderungssystematik sowie des Neubaustandards diskutiert. Mit der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist allerdings sichergestellt, dass ab 1.1.2024 im Neubau klimaneutral geheizt wird. Angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen in der Bau- und Wohnungswirtschaft durch hohe Zinsen und Baukosten ist die Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard in dieser Legislaturperiode nicht mehr nötig und wird ausgesetzt. Europaweit brauchen wir Ambitionen und verlässliches Handeln für den Klimaschutz in allen Sektoren. Sobald bürokratiearm leistbar wollen wir den Klimaschutz auch bei Materialien und ihrer Produktion verankern, sodass die THG-Emissionen eines Gebäudes im gesamten Lebenszyklus in den Blick genommen werden, ohne dabei die aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz abzusenken. Dadurch wird ein Anreiz gesetzt, künftig den Einsatz von nachhaltigen, nachwachsenden Baustoffen und Recyclingmaterial zu erhöhen. Bei der für 2024 geplanten Novellierung des Vergaberechts streben wir an, Nachhaltigkeitskriterien stärker zu verankern. Bei den Verhandlungen über die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) setzen wir uns für anspruchsvolle Sanierungsquoten für den gesamten Gebäudebestand ein, wollen aber verpflichtende Sanierungen einzelner Wohngebäude ausschließen. Wir entwickeln die im GEG bereits etablierten bedingten Anforderungen zielgerichtet weiter."

Betrachtung: Dies lässt etwas mehr Spielraum für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bzw. erleichtert es Investor*innen in einen wirtschaftlichen Bereich in der Projektentwicklung zu kommen, da die Energieeffizienz insgesamt nicht so hoch sein muss wie bisher gefordert. Das Verschieben von EH40 ist somit grundsätzlich ein erster und richtiger Schritt, damit sich die ohnehin schlechte Situation in der Baubranche nicht noch weiter verschlechtert. Die zu erwartenden Einspareffekte könnten z.B. durch höher angesetzte kommunale Vorgaben (z.B. in Konzeptverfahren, städtische Auflagen IKSK etc.) wieder so stark vermindert werden, dass der Effekt bei kommunalen Wohnungsmarktakteur*innen nicht so stark zum Tragen kommt. Die sollte im Hinblick auf Aachener Anforderungen in den Blick genommen werden. Die Maßnahme beschränkt sich grundsätzlich nur auf Neubau und setzt damit voraus, dass Flächen zur Wohnbauerstellung vorhanden sind. In den weitergehenden Ausführungen ist sie noch recht wage und nicht konkret, weitere Informationen bleiben abzuwarten.

3. Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen

„Der Bund wird in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen. Dazu wird eine an die Generalklausel des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB) angelehnte Sonderregelung befristet bis zum 31. Dezember 2026 geschaffen. Das BMWSB wird eine entsprechende Änderung des BauGB noch in diesem Jahr vorlegen."

Betrachtung: Diese Regelung (§ 246 Abs. 14 BauGB) kommt aus dem Bereich für Flüchtlingsunterkünfte. Wie sie genau aussehen soll, ist noch unbekannt und es gibt eine Wirkbefristung bis Ende 2026. Generell ist der Versuch von Abweichungsvorschriften im Rahmen des BauGB zur Schaffung von sozialem Wohnraum positiv zu bewerten. Herausfordernd ist, dass eine Umsetzung in der Kürze dieses zur Verfügung stehenden Zeitraums mit den komplexen Abläufen der Planungsverfahren schwierig in Einklang zu bringen sein wird. Darüber hinaus benötigen und bevorzugen Investor*innen langfristige Planungssicherheit. Zur Umsetzung muss auch sichergestellt werden, dass dies mit Vorgaben/Gesetzen auf europäischer Ebene vereinbar ist. So hat in der Vergangenheit etwa das Bundesverwaltungsgericht eine entsprechende Erleichterung in § 13b BauGB mit Unionsrecht für unvereinbar erklärt, vgl. Urteil vom 18.07.2023 - BVerwG 4 CN 3.22. Die weiteren Ausarbeitungen und deren Rechtssicherheit bleiben daher abzuwarten.

4. Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau

„Die Bundesregierung hat vorgeschlagen, den Ländern im Zeitraum von 2022 bis 2027 Programmmittel in Höhe von insgesamt 18,15 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Jeder Euro des Bundes wird aktuell durch rund 1,50 Euro der Länder kofinanziert. Bei Fortführung dieser bisherigen Komplementärfinanzierung stehen damit gesamtstaatlich rd. 45 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau bis 2027 zur Verfügung. Bund und Länder übernehmen damit weiterhin gemeinsam Verantwortung.“

Betrachtung: Grundsätzlich sind zusätzliche Finanzmittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus äußerst positiv zu bewerten. Das Segment des geförderten Wohnungsbaus wird derzeit verstärkt in Anspruch genommen und deshalb ist eine Erhöhung der Finanzmittel notwendig und begrüßenswert. Allerdings gibt es Stimmen aus der Wohnungswirtschaft, die sagen für das Ziel 100.000 geförderte Wohnungen zu errichten sei die Höhe nicht ausreichend.
Neubau setzt Flächenverfügbarkeit voraus – die Wirkeffekte können daher je Kommune/Regionen und in Abhängigkeit von deren Flächenreserven sehr unterschiedlich ausfallen. Hinzu kommt – wie generell bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau – dass dies nur befristet bezahlbare Wohnraumoptionen schafft (Zeitdauer Mietpreis-/Belegungsbindungen). Langfristige Sicherung öffentlichen geförderten Wohnraums setzt damit immer wieder neue Flächenverbräuche und Neubauten voraus. Die Maßnahme ist somit im bestehenden Systemen positiv, da die Finanzmittel eine wesentliche Voraussetzung für das System des geförderten Wohnungsbaus sind.

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

„Die Bundesregierung sorgt bereits dafür, dass sich klimafreundliches Bauen auszahlt. Sie wird die beiden KfW-Neubauprogramme "Klimafreundlicher Neubau" (KFN) und "Wohneigentum für Familien" (WEF) nochmals attraktiver ausgestalten.
Beim WEF werden die Kredithöchstbeträge um 30.000 Euro angehoben. Außerdem wird die Grenze des zu versteuernden Einkommens, bis zu dem ein zinsvergünstigtes Darlehen beantragt werden kann, von 60.000 Euro/Jahr auf 90.000 Euro/Jahr angehoben. Damit können noch mehr Familien das Programm in Anspruch nehmen.“

Betrachtung: Positiv zu bewerten ist die Ausweitung des Programms im Hinblick auf eine größere Anzahl von Haushalten, die es dann nutzen können. Außerdem ist Anhebung der Kredithöhen angesichts der Baukostensteigerungen sicherlich sinnvoll. Ob dies ausreichend sein wird, bleibt abzuwarten. Das Programm ist grundsätzlich auf die Errichtung/den Erwerb von Eigentum ausgerichtet. Es werden also nicht die sozial schwachen Bedarfsgruppen, die sich nur Mietwohnungen leisten können, profitieren. Die Schere zwischen denen, die sich Eigentum leisten können und denen, die es nicht können, könnte weiter auseinanderklaffen. Weitere mietbegrenzenden Instrumente neben dem geförderten Wohnungsbau wären begrüßenswert.

6. Wohneigentumsprogramm "Jung kauft Alt"
„Die Bundesregierung wird für 2024 und 2025 ein Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“ für den Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden verbunden mit einer an den BEG-Regeln orientierten Sanierungsauflage einführen. Das Programm wird über die KfW abgewickelt. Der zusätzliche Finanzierungsbedarf bis 2027 an Programmmitteln soll analog der schon bestehenden Förderung des „Klimafreundlichen Neubaus / Wohneigentum für Familien“ (WEF) aus dem Klima- und Transformationsfonds bereitgestellt werden.“

Betrachtung: Eine sinnvolle Maßnahme, um ökologisch schädlichen Neubau zu verhindern und energetische Sanierungen im Bestand voranzutreiben. Es zielt dabei auf Einfamilienhäuser ab und ist nur hier einfach und sinnvoll umzusetzen. Für Generationenwechsel in Quartieren sicherlich befördernd. Zur stärkeren Freisetzung von Bestandpotentialen wären daneben Anreizsysteme z.B. zur Umzugsunterstützung sowie das passende Angebot an wohnortnahmen barrierefreien Wohnungen für Seniorinnen/Senioren hilfreich. In Aachen an einigen Standorten mit bevorstehenden Generationenwechseln in Einfamilienhausgebieten definitiv eine interessante Maßnahme, die Wirkeffekte erzielen könnte. Die Zahlen der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose Aachens verdeutlichen auch die Bedeutung des Einfamilienhaus-Bestandes als Wohnraumressource. Für Familien mit hohen Einkommen eine sicherlich begrüßenswerte Unterstützung. Die Maßnahme erzielt jedoch keine Effekte auf große Bestandsimmobilien mit Mietwohnungen für die Mehrheit der

Bürger*innen, die sich Eigentum nicht leisten können. Folglich profitieren Familien, die kein Haus kaufen können, oder gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteur*innen nicht davon;

7. Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohneinheiten

„Deutschlandweit gibt es Leerstand bei Gewerbeimmobilien. Büros und Räume des Einzelhandels werden auch aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung aufgrund der COVID-Pandemie nicht mehr in bisherigem Maße gebraucht. Das Bundesinstitut für Bau, Stadtentwicklung und Raumordnung (BBSR) hat in einer Studie prognostiziert, dass hier ein Potential von bis zu 235.000 neuen Wohneinheiten besteht. Die Nutzung dieser Immobilien spart Fläche und Baustoffe. Sofern sie mit anspruchsvollen Sanierungen einher geht, ist ihre ökologische Bilanz vorteilhaft. Für Eigentümer und Investoren, die für geeignete Gewerbeimmobilien nach den BEG-Förderbedingungen eine Förderung aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) in Anspruch nehmen können und sie dabei zugleich zu Wohnraum umbauen, wird 2024 und 2025 ein zusätzliches KfW-Förderprogramm mit einem Volumen von insgesamt 480 Mio. Euro Programmmitteln aufgelegt. Durch zinsverbilligte Kredite sollen damit der klimafreundliche Umbau gefördert und Leerstand beseitigt werden. Die Finanzierung soll ebenfalls aus den Mitteln des KTF bereitgestellt werden.“

Betrachtung: Die Idee der Umwandlung von leerstehenden Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien ist begrüßenswert. In NRW konnten im Sinne dieses Handlungsansatzes bereits in der Vergangenheit Mittel für eine Nutzungsänderung nach den Wohnraumförderbestimmungen in Anspruch genommen werden. Herausfordernd in der praktischen Umsetzung ist hier eher das Bau- und Planungsrecht, das eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnraum beschränkt. Parallel zur Mittelbereitstellung müsste das Baurecht auf die gewünschte Nutzungsänderung justiert werden. Bauplanerisch zieht die Umwidmung on Gewerbe in Wohnen vielfältige Änderungen nach sich. Inwiefern hier zügige und synchronisierte Umsetzungen möglich sind, bleibt vor dem Hintergrund zahlreich zu prüfender (bau-)planungsrechtlicher Änderungsaspekte abzuwarten. Mit Blick auf die Aachener Innenstadt generell und den Prozess zur Östlichen Innenstadt ein begrüßenswertes Programm.

8. Bauen im Sinne des Gebäudetyps E soll befördert werden

„Bauen muss zukünftig einfacher, schneller und günstiger werden. Dazu soll das Bauen im Sinne des Gebäudetyps E befördert werden, indem die Vertragspartner Spielräume für innovative Planung vereinbaren, auch durch Abweichen von kostenintensiven Standards. Die Länder beabsichtigen, dazu Änderungen der Musterbauordnung und der Landesbauordnungen vorzunehmen. Die Bundesregierung wird – in Absprache mit den Partnern des Bündnisses - eine „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E" bis Ende des Jahres vorlegen, um dafür zu sorgen, dass für die Beteiligten vereinfachtes Bauen rechtssicher gelingen kann.“

Betrachtung: Diese Maßnahme ist wichtig, wird jedoch erst langfristig eine Wirkung entfalten. Bisher läuft diese Thematik nur im experimentellen Bereich und ist noch nicht aus dieser Nische in einer breiteren Praxis angekommen. Das Aufgreifen des Themas leistet einen Beitrag es stärker in den Fokus zu nehmen.

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

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird die bislang bis Ende 2024 befristete Möglichkeit zur vergünstigten Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau um weitere fünf Jahre fortführen. Sie schafft damit Anreize zur Entwicklung von Bauland durch die Kommunen. Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt und der gestiegenen Baukosten bestünde eine weitere Option darin, den Verbilligungsbetrag von bis zu 25.000 Euro pro neu geschaffener Sozialwohnung spürbar um 40 Prozent auf 35.000 Euro pro Sozialwohnung anzuheben und zusätzlich das Verbilligungsvolumen für sonstige öffentliche Zwecke um 10 Millionen Euro pro Jahr zu erhöhen. Die Bundesregierung prüft zudem, ob es der BImA ermöglicht werden könnte, bei der Bestellung von Erbbaurechten an für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus genutzten Flächen den jährlichen Erbbauzins auf der Grundlage eines verbilligten Verkehrswerts als marktüblichen bzw. angemessenen Erbbauzins zu berechnen. Die Entscheidung über diese Möglichkeit sollte im künftigen Haushaltsaufstellungsverfahren getroffen werden und muss auch die erheblichen haushaltspolitischen Herausforderungen des Bundes in den Blick nehmen, die eine konsequente Überprüfung von Einnahmen und Ausgaben sowie einen verstärkten Blick auf originäre Bundeszuständigkeiten erfordern.

Betrachtung: Die Grundstücksabgabe der BImA an verantwortungsvolle Wohnungsmarktakteur*innen sind ein wichtiger und wertvoller Baustein für sozialgerechte Bodennutzung. Für eine effiziente und erfolgreiche Umsetzung wäre ein schlanker und zügiger Prozess für Investierende hilfreich. Die Überlegung der Überlassung der Grundstücke an Dritte im Rahmen einer vertraglich festgelegten, gesenkten Erbpacht ist begrüßenswert. Wie groß der Effekt dieser Maßnahme insbesondere für Aachen ist, hängt vom Vorhandensein von entbehrlichen Flächen im Besitz der BImA ab.

10. Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe

Die Bundesregierung wird in der TA Lärm in Form einer Experimentierklausel die Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe anheben. Über die Anwendung der Experimentierklausel entscheidet die Gemeinde im Bebauungsplan. Die Bundesregierung wird

klarstellen, dass sonstige Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung in der Bauleitplanung durch die Experimentierklausel nicht ausgeschlossen werden.

Betrachtung: Eine Anhebung der Lärmrichtwerte in der TA Lärm kann eine Chance sein im urbanen Raum Wohnen, Gewerbe/Produktion in größere Nähen zueinander zu bringen und Flächenreserven mit beiden Nutzungen zu entwickeln. In Aachen wäre dies an einigen Stellen ggf. interessant (Rothe Erde, Aachen-Nord) und die Aufnahme einer Experimentierklausel in entsprechende B-Pläne daher überlegenswert. Da Gewerbe/Produktion auch aus anderen Gründen als Lärm (Belichtung, Belüftung, Brandschutz etc.) Abstandsflächen benötigt, muss gut abgewogen werden, inwiefern eine Umsetzung nachher auf gewerbliche Nutzungen zu stark limitierend wirkt und die wichtige Funktion des Oberzentrums als Wirtschaftsstandort beschränken könnte.

11. Förderung beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage

„Die Bundesregierung treibt die Heizwende voran. Sie unterstützt im Rahmen der BEGSanierungsförderung Hauseigentümer künftig beim Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizungsanlage – in der Höhe abhängig vom Einkommen – von zu bis 30 bis 75 Prozent. Die Richtlinie der BEG-Sanierungsförderung sieht einen sog. Klima-Bonus (Speed-Bonus) insbesondere für den Austausch besonders alter Heizungen vor. Die Bundesregierung erhöht den Speed-Bonus in 2024 und 2025 von 20 auf 25 Prozent und zieht die geplante Degression vor. Um jetzt einen Sanierungsimpuls zu setzen, soll der Speed-Bonus 2026 und 27 um jeweils 5 Prozent gesenkt werden, danach um 3 Prozent. Die Bundesregierung weitet den Speed-Bonus zudem auch auf Wohnungsunternehmen und Vermieterinnen und Vermieter aus und motiviert damit Wohnungsunternehmen, zeitnah einen Beitrag zur Wärmewende zu leisten. Sie entlastet damit auch Mieterinnen und Mieter. Um einen weiteren Impuls für die Baukonjunktur zu setzen, soll die energieeffiziente Sanierung einen Schub bekommen. Die bisherigen Sanierungssätze von 15 Prozent als Zuschuss und 20 Prozent steuerliche Abschreibung sollen jeweils auf 30 Prozent angehoben werden. Im Sinne des Speed-Bonus sinkt der Zuschuss ab 2026 wieder auf 15 Prozent, die steuerliche Abschreibung auf 20 Prozent.“

Betrachtung: Die geplante Erhöhung des Speed-Bonus im Jahr 2024 und 2025 von 20 auf 25 Prozent und das Vorziehen der geplanten Degression ist erst_mal positiv zu bewerten. Eine verlässliche Aussage dazu ist aber derzeit nicht möglich, da in der Förderrichtlinie auf ein Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen verwiesen wird, welches es noch nicht gibt.

12. Senkung der Erwerbsnebenkosten

„Die Bundesregierung hat das Ziel, mehr Bürgerinnen Bürgern zu ermöglichen, im selbstgenutzten Eigentum wohnen zu können. Deshalb soll der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erleichtert

werden. Ein wichtiger Beitrag hierfür ist die Senkung der Erwerbsnebenkosten, was – auch in Anbetracht der gestiegenen Zinsen – die Finanzierung einer Immobilie erleichtern würde. Denn diese Nebenkosten müssen in der Regel aus dem Eigenkapital erbracht werden. Daher will die Bundesregierung den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer (z. B. durch einen Freibetrag) ermöglichen. Hierzu wurde den Ländern auf Arbeitsebene ein Vorschlag für eine Öffnungsklausel zur landesspezifischen Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer unterbreitet. Dies war ein erster Schritt, um in einen Dialog mit den Ländern zu treten. Zur Gegenfinanzierung werden nun verschiedene Möglichkeiten einer erweiterten Besteuerung von sog. Share Deals geprüft. Bislang lehnt eine Mehrheit der Länder, deren Belange bei Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes aufgrund deren alleiniger Ertragskompetenz besonderer Berücksichtigung bedürfen, den Vorschlag jedoch ab. Die Erörterungen werden aber fortgesetzt."

Betrachtung: Die Senkung der Erwerbsnebenkosten würde sich positiv bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum auswirken. Fraglich ist allerdings ob dies mehr selbstgenutztes Wohneigentum im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung schafft. Adressiert wird damit erneut der Personenkreis, der genügend Einkommen hat Eigentum zu erwerben. Bezahlbare Wohnraumoptionen für Menschen mit geringen Einkommen sind hierdurch nicht zu erwarten. Im Ergebnis führt eine Absenkung der Grunderwerbsteuer zu Einnahmeverringerungen in den öffentlichen Haushalten. Die Form der Senkung ist zudem noch nicht klar definiert.

13. Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren

„Planen und Genehmigen muss deutlich schneller werden. In den vergangenen eineinhalb Jahren hat die Bundesregierung mehrere Gesetzespakete auf den Weg gebracht, mit denen der Wohnungsbau spürbar beschleunigt werden konnte. Durch die Digitalisierungsnovelle des BauGB konnten die Genehmigungsfristen für Bauleitpläne von bisher 3 auf 1 Monaten verkürzt werden. Die Geschwindigkeit muss weiter erhöht, Aktenberge in den Bauämtern reduziert werden. Mit den 16 Ländern wird die Bundesregierung noch in diesem Jahr einen „Pakt für Planungs- und Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung" abschließen. Die Länder planen bereits jetzt, zur nächsten Fachkonferenz im November 2023 u.a. folgende Änderungen in den Landesbauordnungen vorzunehmen: - Einmal bereits in einem Land erteilte Typengenehmigungen für das serielle und modulare Bauen erhalten bundesweit Gültigkeit und werden uneingeschränkt gegenseitig anerkannt. - Die Dauer von allen Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau wird zeitlich begrenzt. Es wird befristet bis 2026 in allen Landesbauordnungen eine bundesweit einheitliche Genehmigungsfiktion von 3 Monaten eingeführt. - Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschl. die Errichtung von Dachgauben werden zukünftig unter bestimmten Bedingungen in allen Landesbauordnungen genehmigungsfrei sein. - Regelungen zu KfZ-Stellplatzanforderungen werden in

allen Landesbauordnungen vereinheitlicht, verbunden mit dem Ziel, dass die KfZ-Stellplatzpflicht bei Aufstockungen und Ergänzungen im Wohnungsbestand entfällt."

Betrachtung: Die Maßnahmen beschränken sich auf landesrechtliche Vorgaben, bieten aber einige interessante Potentiale. Unter anderem, dass Stellplatzanforderungen bei Aufstockung und Ergänzungen im Wohnungsbestand entfallen sollen und dies einheitlich in den Landesbauordnungen verankert soll. Die bisherigen Regelungen konnte durchaus hemmend wirken auf Ausbauplanungen im Bestand, wenn die, durch die Umbauplanung ausgelösten neuen Stellplatzbedarfe, im dichten urbanen Raum nicht oder nur mit hohem Investitionssaufwand abgebildet werden konnten. Die Frage der Geschwindigkeit von Genehmigungsverfahren ist an vielen Stellen auch gekoppelt an die Frage der digitalen Verfügbarkeit von Unterlagen und der digitalen Prozessabläufe (Stichwort: Virtuelles Bauamt). Die entsprechende Umsetzung setzt finanzielle Mittel in den Kommunen und zügige Digitalisierung voraus – ist dies nicht gegeben, werden die Geschwindigkeiten der Genehmigungsverfahren hinter den Erwartungen zurückbleiben, welche die Maßnahme in Aussicht stellt. Für den Wohnungsbau in Aachen ist die Maßnahme sicherlich begrüßenswert in der inhaltlichen Ausrichtung der angedachten Aspekte. Die tatsächlichen Vorgaben, Änderungen und deren Verbindlichkeiten bleiben abzuwarten.

14. Neue Wohngemeinnützigkeit an den Start gehen lassen

„Wir wollen bereits im nächsten Jahr die Neue Wohngemeinnützigkeit an den Start gehen lassen, um mit einem neuen Marktsegment dauerhafte Sozialbindungen im Neubau wie im Bestand zu schaffen. Die Bundesregierung strebt dazu Investitionszuschüsse und Steuervorteile an."

Betrachtung: Die „neue Wohngemeinnützigkeit" ist grundsätzlich zu begrüßen und wäre eine Antwort auf den dramatischen Mangel an preiswerten Wohnungen und dem stetigen Ansteigen der Mieten. Unternehmen würden dann steuerlich oder durch Investitionszulagen gefördert werden, wenn sie sich auf dauerhaft günstige Mieten verpflichten. Die Ausgestaltung der Maßnahme muss abgewartet werden. Das Ziel der Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) sollte es sein, guten und bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren für Menschen mit unterschiedlichen Lebensrealitäten zu schaffen. Steuerbegünstigungen und investive Zuschüsse sollten mit dem Ziel eingesetzt werden, eine sozial- und klimagerechte Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung zu erreichen.

Gesamtfazit:

Insgesamt sind der Wohnungsbau und seine Rahmenbedingungen ein komplexes Konstrukt mit vielen Abhängigkeiten, die es zu einem langsamen System machen. Auch deshalb können Maßnahmen nicht wirklich schnell wirken, es braucht mindestens 5 bis 10 Jahre bis erste heute skizzierte Maßnahme in

gebauten Wohnungen umgesetzt sind. Deshalb ist eine Hoffnung auf schnelle große Veränderungen nicht realistisch.

Das Programm wird seinem Titel „Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft“ gerecht. Es wirkt weniger in den sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsektor, sondern zielt v.a. auf eine Stabilisierung der Bau -und Immobilienwirtschaft ab. So profitieren vorrangig Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie Privatpersonen, die Eigentum erwerben und errichten. Das wiederum belebt dann ggf. konjunkturell z.B. die Lage im Bauhandwerk. Die gravierenden Probleme und Bedarfslagen nach bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum und stabilen Quartieren werden damit nicht behoben.

Instrumente für den Mietwohnungsmarkt, z.B. zur Regulierung der steigenden Mieten oder zur Stärkung der Bestandshalter*innen enthält das Programm kaum bzw. gar nicht. In seiner Ausrichtung auf Eigentumsbildung von Privatpersonen und Neubau durch Wohnungswirtschaft werden in dem Programm insgesamt gemeinwohlorientierte Akteur*innen ebenso nachrangig betrachtet wie Menschen, deren Einkommen den Erwerb von Eigentum nicht ermöglicht. Das Programm bildet damit die für Aachen drängenden Themen der Schaffung hoher Quantitäten bezahlbaren und öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nicht ausreichend ab. Die starke Ausrichtung auf Neubau stößt zudem an die Grenzen der Aachener Flächenreserven. Das grundlegende Problem, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau aufgrund auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen jedoch einen beständigen Nachfluss an Neubau (und damit Flächen) bedarf, nehmen die Maßnahmen trotz aller Ausrichtung auf Klima- und Nachhaltigkeitsaspekte nicht in den Fokus. Insgesamt wäre angesichts der Aachener Rahmenbedingungen der stärkere Einbezug von Maßnahmen und Handlungsansätzen für Wohnungsbestände im Sinne der zukunftsorientierten Nutzung vorhandener Wohnraumressourcen begrüßenswert gewesen.
Die Maßnahmenpunkte die in Richtung einer Veränderung des Systems gehen wie z.B. „Wohngemeinnützigkeit“, Bauregularien, TA-Lärm etc. sind vage formuliert, weil sie schwer zu verändern sind aufgrund ihrer Komplexität und den Verbindungen zu verschiedenen Belangen.

Für die lokalen Aachener Wohnungsmarktakteur*innen sind einzelne Maßnahmen des Paketes finanziell hilfreich und wirken als Anreiz bei ihre Vorhaben. Einige Instrumente können auch für Entwicklungen Aachens, z.B. die Aachener Innenstadt, befördernd wirken. Für Familien mit entsprechenden Einkommen bieten die Maßnahmen Chancen für Eigentumsbildung mit vorhandenen Einfamilienhausbeständen. Der große Gewinn für den lokalen Wohnungsmarkt und dessen drängende Herausforderungen wird in dem bisher bekannten Programm und seiner Ausrichtung noch nicht

gesehen. Es ist begrüßenswert, dass die Problemlage erkannt wurde und angegangen wird. Allerdings bleiben die Maßnahmen teilweise wage und stecken erst im Stadium von Ideen oder Vorhaben. Es bleibt die konkrete Umsetzung vor dem Hintergrund der integralen Abhängigkeiten auf den verschiedenen Ebenen abzuwarten, wie z.B. Gesetzgebung auf Ebene des Bund, Umsetzung oder Beteiligung der Länder und die flankierenden Maßnahmen und Umsetzung in Wohnungsbau in den Kommunen.

Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten müssen sich mit diesem Maßnahmenpakt auf den Weg machen ggf. eigene Subventions- und Unterstützungssysteme aufzubauen, die den lokalen Bedarfslagen gerechter werden. Dabei ist es wichtig auch gemeinwohlorientierte und genossenschaftliche und bewohnergetragene Wohnprojekte stärker mit zu denken, da sie ein gutes Instrument zur gemeinwohlorientierten Wohnbauentwicklung in Ergänzung zu den traditionellen Akteur*innen darstellen. Die Herausforderung bezahlbares Wohnen für die Aachener Bevölkerung zu sichern, bleibt somit auch in Zukunft die zentrale Mammut-Aufgabe von Verwaltung, Politik und Wohnungsmarktakteur*innen in Aachen.