

Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode (Auszug)

4.2. Lebensqualität in der Stadt und auf dem Land

Gutes und bezahlbares Wohnen

Bündnis für Wohnen

Eine hohe Wohn- und Lebensqualität der Menschen in Deutschland sind ein wichtiges Ziel unserer Politik. Dem weiter wachsenden Wohnungsbedarf in den Ballungszentren und vielen Groß- und Hochschulstädten, dem notwendigen energetischen Umbau sowie den demografischen und sozialen Herausforderungen muss entsprochen werden. Dazu setzen wir auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung. Alle Maßnahmen werden wir in einem Aktionsprogramm zur Belegung des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung zusammenfassen. Wir streben dazu ein Bündnis mit den Ländern, Kommunen und allen relevanten gesellschaftlichen Akteuren an. Den Immobilienwirtschaftlichen Dialog werden wir ausbauen.

Wohnungsbau stärken

Die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmer-Sparzulage bleiben erhalten. Für das genossenschaftliche Wohnen verbessern wir die Rahmenbedingungen und prüfen, wie der Erwerb von Genossenschaftsanteilen, die sich im Gegenzug zu Neubau verpflichten, besser gefördert werden kann.

Die Initiative zur Schaffung zusätzlichen studentischen Wohnraums setzen wir fort.

Liegenschaftspolitik

Einen wichtigen Beitrag für mehr Wohnbauland können nicht mehr benötigte Konversionsliegenschaften im öffentlichen Eigentum leisten. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird die Kommunen auch weiterhin dabei unterstützen. So wird mit Rücksicht auf die vielen am Gemeinwohl orientierten Vorhaben der Kommunen, wie der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und einer lebendigen Stadt, eine verbilligte Abgabe von Grundstücken realisiert. So können auf der Grundlage eines Haushaltvermerks Konversionsliegenschaften verbilligt abgegeben werden. Das Gesamtvolumen ist auf höchstens 100 Mio. Euro für die nächsten vier Jahre begrenzt. Zukünftig sollen zudem Kommunen zur Beschleunigung von Verkaufsverfahren gegenüber der BImA auch das Instrument von Besserungsschein verstärkt nutzen können.

Sozialer Wohnungsbau/Wohngeld

Wir setzen auf eine Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus. Wir unterstützen die hierfür zuständigen Länder bis Ende 2019 mit jährlich 518 Mio. Euro. Zugleich erwarten wir von den Ländern, dass sie diese Mittel zweckgebunden für den Bau neuer Sozialwohnungen, neue Sozialbindungen sowie für die sozialverträgliche Sanierung des Wohnungsbestandes einsetzen

und diese Vorhaben zusätzlich mit eigenen Mitteln unterstützen – dokumentiert in einem ausführlichen Berichtssystem an den Bund.

Um Menschen mit geringeren Einkommen direkt zu helfen und gutes Wohnen zu ermöglichen, wollen wir die Leistungen des Wohngeldes weiter verbessern, indem wir Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung anpassen.

Bezahlbare Mieten

Damit Wohnraum insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, räumen wir den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit ein, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen. Die mögliche Wiedervermietungsrente muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können. Die Ausweisung dieser Gebiete durch die Länder soll an die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels in den Gebieten gekoppelt werden. Es bleibt bei der geltenden Regelung zur Begrenzung von Erhöhungen der Bestandsmieten auf 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (sog. „Kappungsgrenze“) in von den Ländern ausgewiesenen Gebieten innerhalb von drei Jahren.

Künftig sollen nur noch höchstens 10 Prozent - längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten - einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Abs. 4 BGB) werden wir einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen gewährleisten.

Wir werden für alle Rechtsgebiete klarstellen, dass nur die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche z. B. für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten sein kann. Wir sorgen dafür, dass im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird.

Wir halten wirksame Instrumente gegen grobe Vernachlässigung von Wohnraum durch den Eigentümer für notwendig. Wir werden entsprechende Regelungen prüfen.

Für Maklerleistungen wollen wir klare bundeseinheitliche Rahmenbedingungen und ebenso Qualitätssicherung erreichen. Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können. Dabei gilt das marktwirtschaftliche Prinzip: wer bestellt, der bezahlt. Wir wollen im Maklerrecht Anreize für eine bessere Beratung des Verbrauchers beim Immobilienerwerb schaffen. Hierzu streben wir als weitere Option des Verbrauchers eine erfolgsunabhängige Honorierung entsprechend dem Beratungsaufwand an. Zudem wollen wir einen Sachkundenachweis einführen und Standards aus anderen Beratungsberufen auf das Maklergewerbe übertragen. Wir werden berufliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter und Immobilienmakler verankern.

Den Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen für Bauherren und Immobilieneigentümer wollen wir ausbauen, insbesondere im Bauvertragsrecht und bei der Fremdverwaltung von Wohnungen.

Bei der Einführung des Datenbankgrundbuches werden wir die Einsichtnahme des Verwalters am elektronischen Verfahren regeln.

Generationen- und altersgerechter Wohnraum

Wir wollen die Schaffung von mehr generationengerechtem Wohnraum unterstützen. Gerade ältere Menschen benötigen barrierefreie und -arme Wohnungen und ein Wohnumfeld, um selbstbestimmt und altersgerecht wohnen zu können. Zur Förderung des generationengerechten Umbaus werden wir ein neues Programm „Altersgerecht Umbauen“ auflegen, mit Investitionszuschüssen ausstatten und damit das bestehende KfW-Darlehensprogramm ergänzen. Im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm soll bei zusätzlichen Maßnahmen zum altersgerechten und barrierefreien Umbauen ein Förderbonus verankert werden. Gemeinschaftliche Wohnformen von älteren Menschen wollen wir unterstützen und modellhaft fördern.

Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Wir werden das energieeffiziente Bauen und Sanieren als entscheidenden Beitrag zur Energiewende weiter fördern und wollen dafür sorgen, dass qualitätsvolles, energiesparendes Wohnen für alle bezahlbar bleibt. Das Wirtschaftlichkeitsgebot, Technologieoffenheit

und der Verzicht auf Zwangssanierungen bleiben feste Eckpunkte des Energiekonzepts. Die aktuell geltenden ordnungsrechtlichen Vorgaben werden wir nicht verschärfen und ihre Wirkungen evaluieren.

Neue Technologien für noch mehr Gebäudeenergieeffizienz und zur Steigerung von Erzeugung und Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebereich werden wir weiter unterstützen. Die staatliche Förderung der Energieberatung im Gebäudebereich werden wir fortsetzen und bündeln.

Wir werden das Quartier als wichtige Handlungsebene, z. B. für dezentrale Strom- und Wärmeversorgung stärken. Das KfW-Programm zur energetischen Stadtsanierung schreiben wir fort und werben bei den Ländern für zusätzliche Finanzierungsbeiträge. Für vom demografischen Wandel besonders betroffene Gebiete wollen wir einen Sanierungsbonus als gezielten Anreiz zur Erhaltung und Schaffung von energetisch hochwertigem und barrierearmen Wohnraum einrichten.

Bauqualität

Zur Sicherung des hohen Niveaus deutscher Bautechnik, Bautechnologien und Baustoffe intensivieren wir die Bauforschung und starten Pilotprojekte, um die wirtschaftlichen Ziele des Bauens mit den Anforderungen der Energiewende, der Baukultur und neuer Technologien stärker zu verbinden.

Unsere Anstrengungen für nachhaltiges und innovatives Planen und Bauen wie die Effizienzhaus-Technologie, die in der „Forschungsinitiative Zukunft Bau“ gebündelt sind, werden wir im engen Dialog mit der Bau- und Immobilienwirtschaft ausbauen. Die mit Bundesbauten verbundene Vorbildfunktion nehmen wir wahr – insbesondere bei Baukultur und Energieeffizienz. Die Kompetenzen des Bundesamtes für Bau- und Raumordnung für die fachliche Betreuung der

Hochbaumaßnahmen des Bundes stärken wir und entwickeln es zu einem noch leistungsfähigeren Koordinierungszentrum weiter – vor allem zur Sicherung von Qualität, Kosten- und Termintreue.

Große öffentliche Bauvorhaben müssen in puncto Baukosten und Termintreue wieder verlässlicher werden. Die eigens eingerichtete „Reformkommission Großprojekte“ wird 2015 hierzu Vorschläge vorlegen. Auf dieser Basis werden wir prüfen, welche Änderungen im Planungsrecht, im Vergaberecht, im Haushaltsrecht und in weiteren Anwendungsgebieten vorgenommen werden sollen. Mit einer Baukostensenkungskommission überprüfen wir preistreibende und überdimensionierte Standards und Kosten von Materialien und Verfahren insbesondere der energetischen Sanierung.

Stadt- und Regionalentwicklung

Städtebauförderung weiterentwickeln

Das Erfolgsmodell Städtebauförderung werden wir in gemeinsamer Verantwortung von Bund, Ländern und Gemeinden fortführen und im Dialog mit allen an der Stadtentwicklung beteiligten Akteuren weiterentwickeln. Die Bundesmittel hierfür werden wir jährlich erhöhen. Die Programme der Städtebauförderung sollen die Kommunen insbesondere beim demografischen, sozialen und ökonomischen Wandel sowie beim Klimaschutz unterstützen. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, zivilgesellschaftlichen und wirtschaftlichen Akteuren sowie die Zusammenarbeit mit privaten Immobilienbesitzern und Wohnungsgesellschaften werden wir ausbauen. Wir vereinfachen die Bündelung mit anderen Förderprogrammen. Wir stellen sicher, dass auch Kommunen in Haushaltsnotlage nicht von der Förderung ausgeschlossen sind. Wir werten das Programm Soziale Stadt auf und sichern dort analog zu den anderen Städtebauförderprogrammen den flexiblen Mitteleinsatz.

Stadtumbauprogramme Ost und West vereinheitlichen

Die bewährten Stadtumbauprogramme führen wir perspektivisch (unter Berücksichtigung des Solidarpakts, Korb II) zu einem einheitlichen, inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtumbauprogramm zusammen.

Soziale Stadt: Integration und Teilhabe sichern

Das Programm „Soziale Stadt“ werden wir im Rahmen der Städtebauförderung als Leitprogramm der sozialen Integration weiterführen. Es bildet die Grundlage für eine ressortübergreifende Strategie „Soziale Stadt“, mit der wir additiv Fördermittel aus Programmen anderer Ressorts in Gebieten mit erhöhten Integrationsanforderungen bündeln.

4.3. Kultur, Medien und Sport

(...)

Auch der der Erhalt von Denkmälern ist eine gesamtstaatliche Aufgabe. Der Bund wird die Denkmalschutz-Sonderprogramme sowie das Programm „National wertvolle Kulturdenkmäler“ fortsetzen. Die Koalition setzt sich für ein „Europäisches Jahr für Denkmalschutz“ ein. Die für die Baukultur und den Denkmalschutz bereitgestellten Mittel werden wir auf sachgerechtem Niveau fortführen. An der steuerlichen Förderung von Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen halten wir fest.

1.4. Die Energiewende zum Erfolg führen

(...)

Effizienz als zweite Säule einer nachhaltigen Energiewende

Die Senkung des Energieverbrauchs durch mehr Energieeffizienz muss als zentraler Bestandteil der Energiewende mehr Gewicht erhalten. Fortschritte bei der Energieeffizienz erfordern einen sektorübergreifenden Ansatz, der Gebäude, Industrie, Gewerbe und Haushalte umfasst und dabei Strom, Wärme und Kälte gleichermaßen in den Blick nimmt. Ausgehend von einer technisch-wirtschaftlichen Potenzialanalyse wollen wir Märkte für Energieeffizienz entwickeln und dabei alle Akteure einbinden.

Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz

In einem Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz will die Koalition die Ziele für die verschiedenen Bereiche, die Instrumente, die Finanzierung und die Verantwortung der einzelnen Akteure zusammenfassen. Er wird mit einem jährlichen Monitoring von einer unabhängigen Expertenkommission überprüft. Der erste Aktionsplan soll im Jahre 2014 erarbeitet und von der Bundesregierung beschlossen werden. Die dafür vorzusehenden Mittel werden durch Haushaltsumschichtung erwirtschaftet.

Aus dem Energie- und Klimafonds werden wir die Umsetzung anspruchsvoller Effizienzmaßnahmen in der Wirtschaft, durch Handwerk und Mittelstand, Kommunen und Haushalten fördern. In den Sektoren Gebäude und Verkehr erfolgt die Finanzierung ergänzend mit eigenen Instrumenten aus den zuständigen Ressorts.

In einem ersten Schritt wollen wir folgende Maßnahmen umsetzen:

- Das KfW-Programm zur energetischen Gebäudesanierung wollen wir aufstocken, verstetigen und deutlich vereinfachen.
- Die Programme sollen so gestaltet sein, dass durch Beratung Fehlinvestitionen verhindert werden.
- Die EU-Energieeffizienz-Richtlinie werden wir sachgerecht umsetzen.
- Zur Förderung sinnvoller und kosteneffizienter Maßnahmen werden wir einen Schwerpunkt auf eine fachlich fundierte und unabhängige Energieberatung legen und diese entsprechend fördern, insbesondere über die Effizienz von Heizungsanlagen und möglichen Maßnahmen zur Effizienzverbesserung gezielt informieren.

- Wir werden die kostenlose Energieberatung für Haushalte mit niedrigen Einkommen ausbauen. Investitionen in energiesparende Haushaltgeräte werden erleichtert.
- Auf europäischer Ebene werden wir uns mit Nachdruck für dynamische und anspruchsvollere Standards für energierelevante Produkte im Rahmen der Öko-Design-Richtlinie (Verankerung des Top-Runner-Prinzips) einsetzen. Soweit möglich, wollen wir nationale Standards vorab setzen.
- Die Kennzeichnung von Produkten (z. B. Haushaltsgeräten) entsprechend ihrer Energieeffizienz werden wir für die Kunden aussagekräftig gestalten.

Klimafreundlicher Wärmemarkt

Der Wärmemarkt ist mitentscheidend für eine erfolgreiche Energiewende. Seine Umgestaltung ist ein langfristiger Prozess. Ziel der Koalition bleibt es, bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu haben. Dazu müssen der Energieverbrauch der Gebäude adäquat gesenkt und gleichzeitig der Ausbau erneuerbarer Energien zur Wärmenutzung vorangetrieben werden.

Auf der Grundlage eines Sanierungsfahrplans werden wir im Gebäudebereich und im

Wärmemarkt als erste Schritte folgende Maßnahmen ergreifen:

- Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz wird auf der Grundlage des Erfahrungsberichtes
- und in Umsetzung von europäischem Recht fortentwickelt sowie mit den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) abgeglichen.
- Der Einsatz von erneuerbaren Energien im Gebäudebestand sollte weiterhin auf Freiwilligkeit beruhen.
- Wir werden die Informationen von Käufern und Mietern über die energetische Qualität eines Gebäudes weiter verbessern und transparenter gestalten.
- Das bewährte Marktanreizprogramm werden wir verstetigen.
- In einem Strommarkt mit einem weiter zunehmenden Anteil von Strom aus erneuerbaren Energien werden wir Strom, der sonst abgeregelt werden müsste, für weitere Anwendungen, etwa im Wärmebereich, nutzen.