



Der Koalitionsvertrag aus SInBa-Perspektive

Analyse und Bewertung der Inhalte im Hinblick auf ein klimaneutrales und -gerechtes Bauen und Wohnen sowie konkrete Auswirkungen auf die SInBa-Interventionen

Steven März, Leonard Schneider-Strehl, Jan Wortmann

Autor*innen

Dr. Steven März (Wuppertal Institut),

Leonard Schneider-Strehl (Wuppertal Institut)

Jan Wortmann (Wuppertal Institut)

Die Autor*innen bedanken sich bei Dr. Stefan Thomas und Anja Bierwirth für das kritische Gegenlesen und die hilfreichen Kommentare.

Zitationsvorschlag

März, S., Schneider-Strehl, L., Wortmann, J. (2025). Der Koalitionsvertrag aus SInBa-Perspektive. Analyse und Bewertung der Inhalte im Hinblick auf eine klimaneutrales und -gerechtes Bauen und Wohnen sowie konkrete Auswirkungen auf die SInBa-Interventionen. (SInBa Arbeitspapiere)

SInBa Arbeitspapiere

„SInBa Arbeitspapiere“ sind Ergebnisse der Arbeit des SInBa Konsortiums bzw. einzelner Konsortialpartner. Sie sollen mit den Projektergebnissen vertraut machen und zur kritischen Diskussion einladen. Für den Inhalt sind die Autor*innen verantwortlich.

Förderhinweis

Das Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt (BMFTR) fördert das Projekt „Soziale Innovationen in Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung“ (SInBa) im Rahmen der Strategie „Forschung für Nachhaltigkeit“ (FONA) www.fona.de im Förderschwerpunkt Sozial-ökologische Forschung unter dem Förderkennzeichen 01UR2210A-D. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autor*innen.

Ansprechpartner

Steven März

steven.maerz@wupperinst.org

Tel. +49 202 2492-295

Dieses Werk steht unter der Lizenz „Creative Commons Attribution 4.0 International“ (CC BY 4.0). Der Lizenztext ist abrufbar unter: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Hintergrund	4
2 Methodischer Zugang	5
3 Was steht im Koalitionsvertrag?	7
3.1 Gebäudeversorgung und Sanieren	7
3.2 Wohnen	10
3.3 Quartier und Wohnumfeldentwicklung	11
4 Wie bewerten Dritte den Koalitionsvertrag?	13
5 Der Koalitionsvertrag aus SInBa-Perspektive	16
5.1 Wie ist der Gesamteindruck?	16
5.1.1 <i>Bewertung der inhaltlichen Schwerpunktsetzungen</i>	16
5.1.2 <i>Bewertung der strukturellen Maßnahmen</i>	19
5.2 Was heißt der Koalitionsvertrag für die SInBa-Interventionen?	21
5.2.1 <i>Nahwärme Ölberg und ProfiPilot</i>	21
5.2.2 <i>Fahrplan Nachverdichtung</i>	22
5.2.3 <i>Klimabonus</i>	23
5.2.4 <i>PReHeaT</i>	24
5.2.5 <i>Wohnraummanagement</i>	24
5.2.6 <i>Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand</i>	25
6 Ausblick	27

1 Hintergrund

Die CDU/CSU sowie die SPD haben am 09. April 2025 ihre Verhandlungen für einen neuen Koalitionsvertrag abgeschlossen. Nach der Zustimmung aller relevanten Parteigremien wurde der Koalitionsvertrag am 05. Mai 2025 unterzeichnet. Friedrich Merz ist seit dem 06. Mai 2025 neuer Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland und damit zusammen mit dem neuen Bundeskabinett für die Umsetzung der Inhalte des Koalitionsvertrag in den nächsten vier Jahren verantwortlich.

Im Koalitionsvertrag erkennen alle drei Parteien die Transformationsherausforderungen Deutschlands an, wenn es heißt:

„Deutschland steht vor historischen Herausforderungen. Die Politik der kommenden Jahre wird maßgeblich darüber entscheiden, ob wir auch in Zukunft in einem freien, sicheren, gerechten und wohlhabenden Deutschland leben. Wir wissen um diese Verantwortung und richten unser Handeln und unsere Politik daran aus.“ (S. 1)¹

Die Koalition bekennt sich zu den Pariser Klimazielen und hält auch am Ziel der Klimaneutralität bis 2045 fest und möchte das “Leben in Deutschland einfacher, bezahlbarer und gerechter machen” (S.2).

Doch was genau bedeutet der Koalitionsvertrag für die verbleibenden 2,5 Jahre Projektlaufzeit von SInBa? Welche Rahmenbedingungen setzt die neue Bundesregierung für ein klimaneutrales und -gerechtes Bauen und Wohnen im Kontext der Stadtentwicklung? An welcher Stelle gibt er einen Boost für die identifizierten Interventionen und an welcher Stelle ist er ggf. eher kontraproduktiv?

Ziel des Berichts ist es, diesen Fragen nachzugehen und den Koalitionsvertrag mit Blick auf seine Implikationen für das SInBa-Projekt zu analysieren und zu bewerten².

¹ Alle Literaturangaben in diesem Papier, die lediglich eine Seitenzahl, ohne weitere Angaben, enthalten, beziehen sich auf den Koalitionsvertrag. Vollständige Literaturangabe hier und im Literaturverzeichnis: CDU, CSU, & SPD (2025). Verantwortung für Deutschland. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU & SPD. 21. Legislaturperiode. https://www.koalitionsvertrag2025.de/sites/www.koalitionsvertrag2025.de/files/koav_2025.pdf

² Die Bewertung erfolgt aus Sicht der Autor*innen und stellt damit nicht zwingend eine Position des gesamten SInBa-Konsortiums dar.

2 Methodischer Zugang

Das SInBa-Projekt zielt darauf ab, klimaneutrales und -gerechtes Bauen und Wohnen im Kontext der Stadtentwicklung zu fördern. Der Schwerpunkt liegt auf der Rolle von sozialen Innovationen, vor allem solchen, die auf kommunaler Ebene initiiert werden können. Um zu verstehen, wo soziale Innovationen ansetzen können, fand 2024 ein Screening und darauf aufbauend eine Ableitung von 3 Handlungsdimensionen und neun Handlungsfeldern statt (siehe Abbildung 2-1).

Die Handlungsfelder bilden die analytische Grundlage für die Auswertung des Koalitionsvertrages, d.h. der Koalitionsvertrag wurde auf Aussagen, Ziele und Instrumente hin gesichtet, die im Kontext der Handlungsfelder zu sehen sind. Zusätzlich werteten wir Stellungnahmen und Reaktionen Dritter zum Koalitionsvertrag aus.



Abb. 2-1 Übersicht über Dimensionen und Handlungsfelder für soziale Innovationen für ein klimaneutrales und -gerechtes Bauen und Wohnen

Die Bewertung erfolgte sowohl mit Blick auf die drei Handlungsdimensionen als auch im Hinblick auf die sieben Interventionen, die im Projekt bearbeitet werden. Bei den sieben Interventionen handelt es sich um:

- **Nahwärme Ölberg:** Das SInBa-Projekt unterstützt und begleitet Eigentümer*innen und Mieter*innen in der Elberfelder Nordstadt, um gemeinschaftliche Lösungen für Energie- und Wärmeversorgung ihrer häufig denkmalgeschützten Gebäude zu finden.
- **ProfiPilot:** Das SInBa-Projekt zeigt einen möglichen Weg auf, ein kooperatives Nahwärmenetz zu realisieren, in dem sogenannte „Profis“, d.h. öffentliche Einrichtungen, Unternehmen oder Siedlergemeinschaften als Ankerkunden angesprochen und gewonnen werden.
- **Klimabonus:** Das SInBa-Projekt wollte die Möglichkeiten prüfen, den in anderen Städten (z.B. Solingen, Dortmund, Hamm) bereits erprobten Klimabonus bei der

Berechnung der Kosten der Unterkunft (KdU) auf Wuppertal zu übertragen bzw. eine für den Wuppertaler Wohnungsmarkt angepasste Variante zu entwickeln.

- **PReHeaT:** Das SInBa-Projekt untersucht am Beispiel des Wohnparks Schellenbeck das Heizverhalten von Transferleistungsempfänger*innen, um der Wohnungswirtschaft zu helfen, zielgerichteter auf die Bedürfnisse der Zielgruppe eingehen zu können und um kommunalen Grundsicherungsträgern Impulse für die Ausgestaltung der Kosten der Unterkunft zu geben.
- **Wohnraummanagement (Aktivierungskonzept bedarfsgerechtes Wohnen):** Die Stadt Mannheim hat zum 01.01.2025 ein finanzielles Anreizsystem in Form einer Wohnraumtauschprämie eingeführt. Das SInBa-Projekt begleitet die Maßnahme und entwickelt gemeinsam mit der Stadtverwaltung gezielte Aktivierungsstrategien sowie Unterstützungsangebote, um daran anknüpfend die Stadtgesellschaft für die individuellen Wohnraumverhältnisse zu sensibilisieren sowie Anreize zur Wohnraumveränderung im Sinne einer Wohnflächensuffizienz zu schaffen.
- **Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand:** Das SInBa-Projekt unterstützt und begleitet die Initiative Gemeinschaftliches Wohnen in Wuppertal (IGWW) bei der Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts in einer Bestandsimmobilie.
- **Fahrplan Nachverdichtung:** Das SInBa-Projekt begleitet und entwickelt einen Austausch zwischen Verwaltung und Praktiker*innen und zeigt auf, wie vermeintlich konkurrierende Interessen bei der Innenentwicklung in Einklang gebracht werden können.

3 Was steht im Koalitionsvertrag?

Hinweis: Da die in Kapitel 2 genannten Handlungsfelder nicht trennscharf sind, können sich Maßnahmen des Koalitionsvertrages auf mehrere Handlungsfelder beziehen. Bestimmte Maßnahmen werden daher nachfolgend bei unterschiedlichen Handlungsfeldern genannt.

3.1 Gebäudeversorgung und Sanieren

Energieversorgungsinfrastruktur (Fokus Wärme)

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2025 nimmt die künftige Ausgestaltung der Energieversorgungsinfrastruktur – insbesondere im Bereich der Wärmeversorgung – eine zentrale Rolle ein. Dabei soll ein ausgewogener Dreiklang aus Bezahlbarkeit, Versorgungssicherheit und Klimaschutz erreicht werden (S. 24).

Besonders hervorzuheben ist die angekündigte Abschaffung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)³ in seiner derzeitigen Form. Das GEG, das in den letzten Jahren als sogenanntes „Heizungsgesetz“ im Zentrum der öffentlichen Debatte stand, soll durch ein neues GEG ersetzt werden, was „technologieoffener, flexibler und einfacher“ sein soll (S.24). Zudem soll ein Fahrplan für defossilierte Energieträger entwickelt werden. Konkrete Regelungen oder Gesetzesvorhaben zur Nachfolge werden im Vertrag nicht benannt (S. 35). Allerdings deutet der Erhalt der bestehenden „Sanierungs- und Heizungsförderung“ darauf hin, dass zentrale Förderinstrumente fortgeführt werden und eine vollständige Abkehr vom bisherigen Rechtsrahmen nicht geplant ist (S. 24).

Einen strategischen Schwerpunkt bildet der Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen, deren Bedeutung im Zuge der Wärmewende deutlich gestärkt werden soll. In diesem Zusammenhang werden auch gezielte Förderanpassungen und -erhöhungen angekündigt. Begleitend dazu plant die Koalition die Modernisierung der AVB-Fernwärmeverordnung und der Wärmelieferungsverordnung sowie die Errichtung einer Schlichtungsstelle und eine Stärkung der Preisaufsicht für Wärmepreise, um Transparenz und Verbraucherschutz zu verbessern (S. 35). Der sogenannte Quartiersansatz – also die gemeinschaftliche Planung und Umsetzung von Wärmeversorgungslösungen auf Ebene von Stadtteilen oder Wohnvierteln – soll ebenfalls systematisch ausgebaut werden (S. 24).

Es wird zudem das Ziel betont, Bürger*innen aktiv in die Energiewende einzubinden und durch partizipative Ansätze auch privates Kapital zu mobilisieren. Genannt werden Bürgerenergieprojekte und Energy Sharing (S. 29).

Im Bereich der Gasinfrastruktur wird ein differenzierter Ansatz verfolgt: Bestehende Gasnetze sollen erhalten bleiben, sofern sie für eine sichere Wärmeversorgung notwendig sind (S. 35). Was konkret unter „sicher“ zu verstehen ist, bleibt jedoch offen. Es sollen zudem neue Gaskraftwerke errichtet werden.

³ gemeint ist vermutlich die Änderung in §71 GEG, die zum 01.01.2024 in Kraft trat, nach der neu eingebaute Heizungen den Wärmebedarf mindestens zu 65% aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt werden muss.

Zur Entlastung von Verbraucherinnen und Verbrauchern sowie der Industrie plant die Koalition eine Reduktion der Strompreise um fünf Cent pro Kilowattstunde (S. 30). Diese Maßnahme soll die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Deutschland stärken und gleichzeitig die soziale Akzeptanz der Energiewende erhöhen.

Energetische Gebäudesanierung

Die Bundesregierung plant den Fokus von der Steigerung der Energieeffizienz hin zur CO₂-Vermeidung als zentrale Größe bei der Gebäudetransformation zu verschieben. In diesem Kontext soll die Förderfähigkeit des EFH55-Standards wieder eingeführt werden, die nationalen Energieeffizienzklassen an die Nachbarländer angeglichen und Spielräume der Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) ausgeschöpft werden, während die Umsetzungsfristen nach Möglichkeit verlängert werden sollen (S. 24).

Weiterhin legt der Koalitionsvertrag fest, dass die Sanierungs- und Heizungsförderung fortgesetzt werden soll (ebd.). Gleichzeitig steht eine Vereinfachung der KfW-Förderprogramme an, welche zu zwei zentralen Programmen, eines für Neubau und eines für Modernisierung, zusammengeführt werden (S. 23). Für die Sanierung von bestehendem Wohnraum sollen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten verbessert werden. Für ererbte Immobilien soll künftig gelten, dass die Kosten für energetische Sanierungen von der Steuer abgesetzt werden können (S. 24). Unklar ist, welche Steuer hier gemeint ist.

In Milieuschutzgebieten sollen energetische Sanierungen sozialverträglich erfolgen (S. 23).

Maßvoller Neubau und Flächensparsamkeit

Ähnlich wie die letzte Bundesregierung plant auch diese die Wohnraumversorgung im Kern durch Neubau sicherzustellen. Hierzu heißt es: „Wir kurbeln den Wohnungsbau und die Eigentumsbildung durch eine Investitions-, Steuerentlastungs- und Entbürokratisierungsoffensive an“ (S.22).

Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes soll der soziale Wohnungsbau als wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung ausgebaut werden (ebd.). Als eine der wenigen konkreten und zeitlich terminierten Maßnahmen wird ein Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbau-Turbos innerhalb der ersten 100 Tage der neuen Bundesregierung angekündigt. Das ist Teil des ersten Schrittes einer geplanten Novellierung des Baugesetzbuches in zwei Schritten. Daneben sollen die Vorschriften zum Umwandlungsschutz (§ 250 Baugesetzbuch) und die Bestimmung der 717 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt um fünf Jahre verlängert werden. Im zweiten Schritt wird eine grundlegende Reform zur Beschleunigung des Bauens angekündigt (S. 23). Weiterhin heißt es: „Um eine nachteilige Ausstrahlungswirkung auf die Umgebung zu vermeiden, wird das Vorkaufsrecht für Kommunen in Milieuschutzgebieten und bei Schrottimmobilen entsprechend gestärkt, der preislimierte Vorkauf für solche Immobilien vereinfacht und die Umgehung von kommunalen Vorkaufsrechten bei Share Deals verhindert.“ (ebd.).

Zudem sollen verschiedene Regelungen beim Neubau angepasst werden. Dazu zählen die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), das Bauplanungsrecht und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), die weiterentwickelt werden sollen, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zu lösen (ebd.). Weiterhin sollen Baustandards vereinfacht und der Gebäudetyp E abgesichert werden. „Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik“ soll künftig keinen Mangel mehr darstellen (ebd.). So sollen auch durch serielles, modulares und systemisches Bauen Beschleunigungspotenziale genutzt und gehoben werden. Zur Förderung von Wohneigentum für Familien soll es die „Starthilfe Wohneigentum“ geben. Dabei werden steuerliche Maßnahmen zur Neubauförderung und Sanierung bestehenden Wohnraums verbessert und die Übernahme von staatlichen Bürgschaften für Hypotheken geprüft (ebd.).

Die Förderprogramme der KfW werden laut Koalitionsvertrag grundlegend überarbeitet. Sie werden zu einem Programm für den Neubau und einem für die Modernisierung zusammengeführt und vereinfacht. Anreize sollen dabei zu einfachem, klimafreundlichem und kostenreduziertem Bauen gesetzt werden. Es soll ein Investmentfonds zur Vergabe von Eigen- und Fremdkapital durch ein Zusammenspiel von öffentlichen Garantien (zum Beispiel der KfW) und privatem Kapital für den Wohnungsbau entstehen, aus dem auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften durch eigenkapitalentlastende Maßnahmen unterstützt werden (ebd.). Die Koalition einigte sich außerdem darauf, die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft zu stärken. Dazu sollen die günstigen Finanzierungskonditionen des Bundes und die Expertise der Wohnungswirtschaft für schnelles und effizientes Bauen zusammengebracht werden, wodurch durch eine zeitnahe Beteiligung des Bundes, zum Beispiel in Form von Garantien, die Finanzierungskosten so gesenkt werden sollen, dass „gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft in großer Zahl Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten für unter 15 EUR pro Quadratmeter entstehen können“ (S. 23-24). Investitionen in den sozialen Wohnungsbau sollen schrittweise deutlich erhöht werden, in diesem Rahmen sollen die Mittel für Junges Wohnen verdoppelt und Mittel für barrierefreies, altersgerechtes Wohnen zur Verfügung gestellt werden (S. 24).

Zirkuläres und ressourcenschonendes Bauen und Sanieren

Das Thema Kreislaufwirtschaft findet im Koalitionsvertrag an verschiedenen Stellen Beachtung, es gibt jedoch nur wenige konkrete Maßnahmen zum zirkulären Bauen und Sanieren. Einzelne Vorhaben deuten jedoch in eine stärkere strategische Ausrichtung: So soll in der Ersatzbaustoffverordnung eine Abfallende-Regelung eingeführt werden, um den rechtssicheren Einsatz von Recycling-Baustoffen zu fördern. Gleichzeitig sollen notwendige Anlagen für deren verstärkte Nutzung ermöglicht werden (S. 24).

Zur Unterstützung des Übergangs hin zu ressourcenschonenden Baustoffen plant die Bundesregierung die Erstellung zweier Aktionspläne – einer für biobasierte Baustoffe und ein weiterer für energieintensive Baustoffe. Damit sollen ökologische Alternativen gezielt gefördert und klimapolitisch besonders relevante Materialien stärker in den Fokus genommen werden (ebd.).

Ein zentrales Projekt in diesem Kontext ist die Errichtung eines Bundesforschungszentrums für klimaneutrales und ressourceneffizientes Bauen. Dieses Vorhaben wird gemeinsam mit den Ländern Sachsen und Thüringen vorangetrieben, unter Einbeziehung weiterer Länderkompetenzen, und soll mit einer dauerhaft gesicherten Finanzierung ausgestattet werden (S. 25).

3.2 Wohnen

Vielfalt von Wohnangeboten

Die Bundesregierung bekennt sich im Koalitionsvertrag 2025 zu einer Wohnraumpolitik, die alle Wohnformen gleichwertig behandelt – ob Eigentum oder Miete, in der Stadt oder im ländlichen Raum (S. 22).

Zur Förderung von Eigentumsbildung wird ein „Startprogramm Wohneigentum Familie“ eingeführt, das insbesondere klassische Familienhaushalte beim Erwerb von Wohneigentum unterstützt (s. 23). Parallel dazu bleibt die soziale Wohnraumförderung ein zentrales Element der Wohnungspolitik (S. 22). Die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau werden schrittweise deutlich erhöht. In diesem Rahmen werden die Mittel für das Programm „Junges Wohnen“ verdoppelt und gezielt auch Fördermittel für barrierefreies, altersgerechtes Wohnen bereitgestellt (S. 24).

Um die sogenannte „WG-Garantie“ für Auszubildende und Studierende zu gewährleisten, werden die Förderbedingungen für den Belegungsankauf von Wohnraum für diese Zielgruppen angepasst. Damit sollen mehr bezahlbare und geeignete Wohnangebote geschaffen werden, insbesondere in Hochschul- und Ausbildungsstandorten (ebd.).

Auch genossenschaftliches Wohnen wird weiterhin gezielt unterstützt, da es einen wichtigen Beitrag zu sozialem Zusammenhalt, langfristiger Mietstabilität und gemeinschaftlicher Verantwortung leistet (ebd.). Zudem sollen Wohnorte für gutes Altern entstehen: Die Bundesregierung plant modellhaft die Entwicklung innovativer, generationenübergreifender und gemeinschaftlicher Wohnformen zu fördern, um neue Konzepte für das Leben im Alter zu erproben und beispielhaft zu verbreiten (S. 103).

Nutzer*innenverhalten

Zum Nutzerverhalten finden sich neben der Unterstützung des Smart-Meter Rollouts und der Etablierung dynamischer Tarife (S. 31) keine Hinweise.

Bezahlbarkeit des Wohnens

Ein zentrales Instrument ist die geplante Reform der Modernisierungsumlage. Diese soll künftig so ausgestaltet werden, dass wirtschaftlich sinnvolle Investitionen in den Wohnungsbestand angeregt werden, gleichzeitig aber Mieter besser vor steigenden Wohnkosten geschützt sind. So soll das sogenannte Vermieter-Mieter-Dilemma wirksam aufgelöst werden (S. 25). Ergänzend dazu wird die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten um vier Jahre verlängert. Zudem soll eine Expertengruppe bis Ende 2026 Vorschläge für eine Harmonisierung der mietrechtlichen Vorschriften erarbeiten, einschließlich einer Reform der Mietwucher-Vorschrift und einer Bußgeldregelung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse (S. 24).

In angespannten Wohnungsmärkten werden darüber hinaus Indexmieten sowie möblierte und Kurzzeitvermietungen stärker reguliert. Auch die Nebenkosten sollen für Mieterinnen und Mieter transparenter und nachvollziehbarer werden (S. 25). Parallel wird die Wohngemeinnützigkeit weiterentwickelt und mit Investitionszuschüssen ergänzt. Das Wohngeld soll gemeinsam mit den Ländern vereinfacht werden (S. 24).

Der Übergang des nationalen Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) in das europäische Emissionshandelssystem ETS 2 ab 2027 soll so gestaltet werden, dass CO₂-Preissprünge für Verbraucher und Unternehmen vermieden werden. Mittel aus dem Europäischen Klimasozialfonds sollen gezielt genutzt werden, um soziale Härten abzufedern (S. 29).

Darüber hinaus wird die steuerliche Absetzbarkeit von Kosten energetischer Sanierungen bei geerbten Immobilien ermöglicht (S. 24). Wer Wohnraum zu fairen Bedingungen vermietet, soll steuerlich belohnt werden. Eine nationale Mietenberichterstattung schafft Transparenz über Mietentwicklungen (S. 25).

Zur Stärkung des sozialen Wohnens wird der kommunale Handlungsspielraum erweitert: Das Vorkaufsrecht der Kommunen in Milieuschutzgebieten und bei Schrottimmobilen wird gestärkt, ein preislimitierter Erwerb erleichtert und die Umgehung durch Share Deals verhindert. In diesen Gebieten sollen zudem Vorhaben zur energetischen Sanierung und Herstellung von Barrierefreiheit sozialverträglich ermöglicht werden (S.23).

Die KfW-Förderprogramme werden vereinfacht, um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern (S. 23). Darüber hinaus wird die sogenannte „WG-Garantie“ für Auszubildende und Studierende angestrebt (S. 24).

Schließlich wird auch der Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit umgesetzt. Mit der Einführung einer einmaligen Härtefallregelung soll künftig eine ordentliche Kündigung bei Zahlungsrückständen durch nachträgliche Begleichung abgewendet werden können (S. 25). Ziel ist es, Obdachlosigkeit frühzeitig zu verhindern und soziale Ausgrenzung zu vermeiden.

3.3 Quartier und Wohnumfeldentwicklung

Integrierte und energetische Quartiersentwicklung

Die Bundesregierung bekennt sich zu einer Stärkung der städtebaulichen Entwicklung – sowohl in urbanen als auch in ländlichen Räumen. Ziel ist es, attraktive, lebenswerte und klimaangepasste Quartiere zu schaffen, den Leerstand in strukturschwachen Regionen zu bekämpfen und soziale Infrastrukturen zu sichern und weiterzuentwickeln. Auch mit Blick auf den demografischen Wandel wird die Barrierefreiheit in den Quartieren und Innenstädten gestärkt (S. 22).

Ein zentrales Instrument dafür bleibt die Städtebauförderung, die modernisiert und vereinfacht werden soll. Innovationspotenziale sollen gezielt gefördert werden. Das Finanzvolumen der Städtebauförderung soll schrittweise verdoppelt werden. Für bereits laufende Modellvorhaben zur Weiterentwicklung dieses Instruments werden die Mittel erhöht und die Laufzeiten entsprechend angepasst (S. 25).

Die Bundesregierung sieht in lebendigen Innenstädten einen zentralen Baustein für soziale Teilhabe und wirtschaftliche Stabilität. Um dem zunehmenden Leerstand zu begegnen, wird eine gezielte Strategie verfolgt. Hierzu gehört auch, sich auf europäischer Ebene für eine Fortsetzung der EFRE-Förderung (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) einzusetzen – insbesondere in Anlehnung an erfolgreiche Programme wie „Resiliente Innenstädte“ und „Perspektive Innenstadt!“ (S. 115). Flankierend wird der Umwandlungsschutz (§ 250 Baugesetzbuch) ebenso wie die Regelung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt um weitere fünf Jahre verlängert (S. 23). Dies soll helfen, den Druck auf den Wohnungsmarkt in städtischen Ballungszentren zu dämpfen und spekulative Umwandlungen in Eigentumswohnungen einzudämmen.

Mit dem angestrebten Wohnungsneubau entstehen zudem neue Quartiere, die von Anfang an integrativ, ökologisch und sozial ausgerichtet sein sollen. Gleichzeitig wird der Klima- und Transformationsfonds neu ausgerichtet: Kleinstprogramme mit einem Fördervolumen von unter 50 Millionen Euro sollen auslaufen, um die verfügbaren Mittel stärker auf strategisch relevante und wirksamere Maßnahmen zu konzentrieren (S. 53).

4 Wie bewerten Dritte den Koalitionsvertrag?

Insgesamt haben wir die Positionen von 4 Stakeholder-Gruppen auf den Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD ausgewertet: (1) Verbraucher*innen, (2) Vermieter*innen & Wohnungswirtschaft, (3) Industrie und (4) Kommunen & kommunale Unternehmen. Die Stakeholder-Gruppen werden durch folgende Institutionen vertreten, welche Reaktionen zum Koalitionsvertrag bekundet haben:

- Verbraucher*innen
 - Verbraucherzentrale (vzbv)
 - Deutscher Mieterbund (DMB)
- Vermieter*innen & Wohnungswirtschaft
 - Haus und Grund
 - Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)
 - Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VDW)
 - Verband der Immobilienverwalter (VDIV)
- Industrie
 - Deutsche Bauindustrie
 - Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)
 - Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW)
 - Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V. (AGFW)
 - Bundesverband Wärmepumpe e.V. (BWP)
 - Bundesverband Erneuerbare Energie e.V. (BEE)
 - Bundesverband der Deutschen Entsorgungs-, Wasser- und Kreislaufwirtschaft e.V. (BDE)
- Kommunen & kommunale Unternehmen
 - Deutscher Städtetag
 - Verband kommunaler Unternehmen (VKU)

In Tabelle 4-1 werden die Positionen der oben genannten Stakeholder-Gruppen gegenüber den im Koalitionsvertrag genannten Aspekte im Kontext des klimaneutralen und -gerechten Bauen und Wohnens vereinfacht dargestellt und farblich kategorisiert: Grün (generell positive Haltung gegenüber dem Aspekt), gelb (neutrale bzw. uneindeutige Haltung), rot (negative Haltung) und grau (keine Position bzw. Haltung einsehbar). Es ist anzumerken, dass die Darstellung der Reaktionen ausgewählter Stakeholder ein Bild dessen zeichnet, wie die Stakeholder den Text des Koalitionsvertrages vor dem Hintergrund ihrer spezifischen Positionen zu Bauen und Wohnen bewerten - sie bildet keinesfalls eine umfassende Analyse der notwendigen (und ggf. im Koalitionsvertrag fehlenden) Maßnahmen für klimaneutrales und gerechtes Bauen und Wohnen ab. Eine differenzierte Darstellung der Reaktionen einzelner Institutionen findet sich im Anhang.

Tab. 4-1 Übersicht der Positionen verschiedener Stakeholder-Gruppen zum Koalitionsvertrag

Handlungsfeld	Aspekt aus dem Koalitionsvertrag	Verbraucher*innen	Industrie	Vermieter*innen & Wohnungswirtschaft	Kommunen & kommunale Unternehmen
Bezahlbares Wohnen	Ausbau des sozialen Wohnungsbaus				
	BGB-Novelle: Kommunales Vorkaufsrecht & Umwandlungsschutz in angespannten Wohngebieten				
	Verlängerung der Mietpreisbegrenzung				
	Einschränkungen bei Indexmieten, Kurzzeitvermietung & möbliertem Wohnen				
	Vereinfachung Wohngeld				
	Steuerliche Belohnung für günstige Vermietung				
	Nebenkostentransparenz für Mieter*innen				
	ETS II: Vermeidung CO2-Preissprünge, Rückgabe CO2-Einnahmen & sozial gestaffelte Entlastungen und Förderungen beim Wohnen				
Vielfalt von Wohnangeboten	WG-Garantie				
	Förderung genossenschaftlichen Wohnens und der Wohngemeinnützigkeit				
	Förderung generationenübergreifender und gemeinschaftlicher Wohnformen				
	Starthilfe Wohneigentum				
Nutzerverhalten	Rollout Smart Meter & dynamische Stromtarife				
Zirkuläres Bauen & Sanieren	Verstärkte Nutzung von Recycling-Baustoffen				
Energetische Gebäudesanierung	Änderung der Modernisierungsumlage				
	Fortsetzung der Sanierungs- und Heizungsförderung				
	Vereinfachung der Förderkulisse für Sanierung				
	CO2-Reduktion als zentrale Steuerungsgröße				
	Wiederherstellung der Förderung des EH-55-Standards				
	Harmonisierung nationaler Gebäude-Effizienzklassen & Spielräume bei Umsetzung der EPBD & Verlängerung der Umsetzungsfristen				
	Steuerliche Abzugsfähigkeit der Sanierung ererbter Immobilien				
Energieversorgungsinfrastruktur	Senkung des Strompreises				
	Mitgestaltung Energiewende				
	Aufstockung der BEW-Förderung				
	Modernisierung der AVB-FernwärmeV & WärmelieferungsV				

	Errichtung einer Schlichtungsstelle & Stärkung der Preisaufsicht für Wärmepreise				
	Flexibilisierung und Demokratisierung im Stromsystem				
	Ausbau Erneuerbare Energien				
	Erhalt der Gasnetze & Umsetzung der EU-Gasbinnenmarkttrichtlinie				
	Neubau Gaskraftwerke				
	„Abschaffung des Heizungsgesetzes“ bzw. Novellierung GEG				
Maßvoller Neubau	Wohnungsbau-Turbo				
(Städtebaulich) resilientes Wohnumfeld	Leerstandsbekämpfung, Innenstadtstärkung, soziale Infrastrukturen, Klimawandelanpassung & Barrierefreiheit				
	Modernisierung, Vereinfachung & Ausbau der Städtebauförderung				
Stärkung soziales Miteinander					

Die Übersicht der Reaktionen zeigt ein gemischtes Bild. Grundlegend begrüßen alle betrachteten Stakeholder das Zustandekommen einer Koalition und der damit verbundenen Aussicht auf eine stabile Regierung sowie eine zukünftig verlässliche Rechtssituation. Einzelne Maßnahmen werden jedoch als kritisch bzw. mangelhaft gewertet. So wird beispielsweise von Verbraucher*innen- und kommunaler Seite die Formulierung der ‘Abschaffung des Heizungsgesetzes’ geschlossen als nicht zielführend und Verunsicherung schaffend gewertet. Auch zeichnet sich eine (erwartete) Divergenz zwischen den Positionen der Vertreter*innen von Verbraucher*innen und der Wohnungswirtschaft ab - bei Fragen, die die Finanzierung von Wohnraumschaffung, -erhalt und -modernisierung betreffen. Letztlich geht es hierbei um die Verteilung der Kosten für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zwischen Mietenden und Eigentümer*innen.

Sämtliche Stakeholder kritisieren an zahlreichen Stellen die vage Formulierung von Regierungsvorhaben und den Mangel an konkreten Instrumenten zu deren raschen Umsetzung. Diese Kritik findet sich auch in den grün gefärbten Feldern wieder, wo die generelle Stoßrichtung der Koalitionäre begrüßt, die Umsetzungsfähigkeit aber bezweifelt bzw. die klare Ausgestaltung nicht ersichtlich wird (z.B. Starthilfe Wohneigentum, Fortsetzung Heizungs- und Sanierungsförderung, Senkung Strompreis). Da der Koalitionsvertrag zum Handlungsfeld ‘Stärkung soziales Miteinander’ im Bereich Bauen und Wohnen keine inhaltlichen Schwerpunkte setzt, können hierzu auch keine Reaktionen Dritter dargestellt werden.

5 Der Koalitionsvertrag aus SInBa-Perspektive

5.1 Wie ist der Gesamteindruck?

5.1.1 Bewertung der inhaltlichen Schwerpunktsetzungen

Gebäudeversorgung und Sanieren

Betrachtet man die enormen ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen, die mit der Transformation unseres Gebäudebestandes einhergehen, ist der Koalitionsvertrag unseres Erachtens zu wenig zielführend. Er schafft es nicht, eine positive Vision oder gar ein Narrativ hin zu einem „klimaneutralen und -gerechten“ Bauen und Wohnen zu zeichnen. Angesichts der Debatten im Wahlkampf, enthält der Koalitionsvertrag jedoch auch positive Ansätze bzw. führt wichtige Maßnahmen und Instrumente fort.

Positiv ist, dass die neue Bundesregierung an dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 festhält. Mit Blick auf das SInBa-Ziel des „klimaneutralen und -gerechten Bauen und Wohnens“ ist zu begrüßen, dass die Relevanz des Gebäudesektors für die Erreichung der Klimaschutzziele erkannt und anerkannt wird. Der Vertrag enthält durchaus einige positive Signale, verbleibt jedoch an vielen Stellen sehr vage und unkonkret und stellt z. T. auch eher einen Rückschritt dar. Unter dem Strich erscheinen die genannten und skizzierten Maßnahmen nicht ausreichend, um den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten und wird auch dem Anspruch der Koalitionäre nach Wohnen, das „bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich“ (S.22) ist, nicht gerecht⁴.

Die Wohnraumversorgung wird weiterhin im Kern als Neubau gedacht. Eine effizientere Belegung und Nutzung von Wohnraum (etwa durch Umzugsprämie wie in Mannheim) wird ebenso wenig thematisiert wie andere Maßnahmen zur Förderung von Wohnraumsuffizienz. Gleiches gilt für eine Umnutzung bzw. multifunktionale Nutzung von Gebäuden (Umbaukultur). Interessant ist dabei, dass die neue Bundesregierung, anders als die Vorgängerregierung, die Nennung eines konkreten Neubaubedarfs vermeidet. Damit wird der Neubau als Ziel ausgerufen, ohne dasselbe zu quantifizieren.

Bei der Wärmeversorgung sendet der Koalitionsvertrag widersprüchliche Signale. Auf der einen Seite soll das „Heizungsgesetz“ abgeschafft werden und ein neues GEG „technologieoffener, flexibler und einfacher“ werden (S.24). Damit werden nicht nur bei Immobilieneigentümer*innen, sondern auch bei Handwerker*innen, Hersteller*innen und Planer*innen Unsicherheiten geschaffen. Es ist zudem zu vermuten, dass damit die kommunale Wärmeplanung verzögert wird (s.u.). So fordern Vertreter*innen der Kommunen und kommunaler Unternehmen die rasche Beseitigung solcher Unklarheiten, damit die bereits laufenden Wärmeplanungen in einem verlässlichen Rahmen fortgesetzt werden können (Deutscher Städtetag, 2025; VKU, 2025a). Auf der anderen Seite soll die

⁴ Die Einschätzung wird durch den Prüfbericht zur Berechnung der deutschen Treibhausgasemissionen für das Jahr 2024 und zu den Projektionsdaten 2025 gemäß § 12 Abs.1 Bundes-Klimaschutzgesetz bestätigt, die der Expertenrat für Klimafragen am 15.05.2025 vorgelegt hat. Weitere Infos hierzu unter <https://expertenrat-klima.de>

Rolle von Nah- und Fernwärmenetzen gestärkt wird und die Heizungs- und Sanierungsförderung fortgesetzt werden soll.

Mit dem Fokus auf die Wärmeversorgung rückt das Thema Energieeffizienz in den Hintergrund. Während auf der EU-Ebene erst kürzlich das Prinzip “Energy Efficiency First” gestärkt wurde⁵, fokussiert der Koalitionsvertrag auf die “erreichbare CO₂-Vermeidung” als “zentrale Steuerungsgröße” (S. 24). Die Wiedereinführung des EFH55 Standards, den die CDU unter Peter Altmaier selbst auslaufen ließ, ist ein klarer Rückschritt. Das offene Bekenntnis dazu, die Umsetzung der EBPD zu verzögern, verdeutlicht ebenfalls, dass Energieeffizienz nicht im Fokus der neuen Bundesregierung steht und die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes vor allem über den Heizungskeller erfolgen soll. Es findet sich bspw. auch kein Bekenntnis mehr zu einer Steigerung der energetischen Sanierungsrate. Mit diesem Paradigmenwechsel, der erneuten Förderwürdigkeit des EFH55-Standards und der Aufweichung der EBPD-Umsetzung werden Kernforderungen der Wohnungswirtschaft umgesetzt (GdW, 2025a), während dies bei einer Vernachlässigung der Energieeffizienz zu wirtschaftlichen Nachteilen von Verbraucher*innen (insbesondere Mietenden) führen kann (vzbv, 2025). Es ist demnach nicht verwunderlich, dass Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft (GdW, Haus und Grund, VDI, VdW) eine solche Entwicklung begrüßen. Aus wissenschaftlicher Perspektive braucht es für die Gebäudeenergiegewende einen Mix aus Suffizienz, Effizienz und Konsistenz (d.h. Nutzung erneuerbarer Energien). Die neue Bundesregierung setzt mit der Betonung der CO₂-Vermeidung einen deutlichen Schwerpunkt auf die Konsistenz. Diese Strategie wird nicht nur mehr Ressourcen für die Beheizung der Gebäude verbrauchen, sie ist auch aus sozialer Perspektive nicht ohne Risiko. 2027 wird der Gebäudesektor unter den europäischen Emissionshandel (ETS II) fallen. Es ist davon auszugehen, dass dann der CO₂-Preis sprunghaft ansteigen wird⁶, zulasten von Mietenden oder derer, die auf den Ausbau von Wärmenetzen warten.

Auf der Zielgerade der Koalitionsverhandlungen hat es zudem folgender Satz in den Koalitionsvertrag geschafft “Die Kosten für energetische Sanierungen ererbter Immobilien werden künftig von der Steuer absetzbar” (S. 24). Dessen Auswirkungen lassen sich aktuell schwer abschätzen. Denkbar ist sowohl, dass es einen Sanierungsschub im Erbfall auslöst. Es ist aber genauso denkbar, dass energetische Sanierungen in die Zukunft verschoben werden, sofern diese Regelung nicht auch im Schenkungsfall eingeführt wird. In jedem Fall stellt der Passus ein Steuergeschenk für Immobilieneigentümer*innen dar.

Wohnen

Die Koalitionäre haben insgesamt ein eher konservatives und klassisches Bild vom Wohnen. Zwar heißt es „alle Wohnformen, ob Eigentum oder Mietwohnung, in der Stadt und im ländlichen Raum sind für uns gleichwertig“ (S.22). Es finden sich auch Hinweise auf Junges Wohnen (WG-Garantie) (S.24) oder generationenübergreifendes Wohnen

⁵ https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficiency-targets-directive-and-rules/energy-efficiency-first-principle_en (letzter Abruf: 01.07.2025)

⁶ Die Bundesregierung möchte sich auf EU-Ebene dafür einsetzen solche Preissprünge zu vermeiden, macht aber keine konkreten Vorschläge.

und Mehrgenerationenhäuser (S.103). Dennoch entsteht der Eindruck, dass Wohnen vor allem durch die Eigentumsbildung (von Familien) gedacht wird. Dabei existieren heute eine Vielzahl unterschiedlicher alternativer Wohnformen (Senioren-WGs, Wohnen gegen Hilfe, Tiny House Siedlungen etc.) oder Eigentumsmodelle (Genossenschaften, (Siedler-)Vereine, Baugruppen, Mietshaussyndikat, Erbpacht etc.). Solche Alternativen, die wir auch im SInBa-Projekt adressieren, stehen scheinbar nicht im Fokus der neuen Bundesregierung bzw. dann nur im Kontext des altengerechten Wohnens.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist in den letzten Jahren ein zentrales Thema in politischen und medialen Debatten geworden. Entsprechend verhält sich auch der Koalitionsvertrag hierzu an verschiedenen Stellen. Grundsätzlich ist das Ziel „Wohnen wollen wir für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestalten“ (S. 22) richtig und wichtig. Der Koalitionsvertrag enthält hierzu auch einige aus wissenschaftlicher Sicht richtige Ansätze. Der Ausbau des sozialen Wohnungsbaus ist zu begrüßen. Gleiches gilt für die geplante Reform der Modernisierungumlage als Teil einer Strategie zur Auflösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas, eine Vereinfachung der KfW-Förderprogramme, die Stärkung von Vorkaufsrechten in Milieuschutzgebieten, den Umwandlungsschutz von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 BauGB oder die Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere vier Jahre. Hinter all den Punkten muss man jedoch auch stets ein ABER setzen. Wirkliche strukturelle Veränderungen plant die neue Bundesregierung unseres Erachtens nicht.

So gab der Bund bspw. 2023 rund 2,5 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau aus, jedoch 25 Mrd. für die KdUH (Kosten der Unterkunft und Heizung). An die Ausgaben sind jedoch keinerlei Auflagen (z.B. Investitionen in Energieeffizienz, Barrierefreiheit etc.) gekoppelt. Da die KdUH zudem an die Wohnungsmarktentwicklung gekoppelt sind, werden auch in Zukunft die Staatsausgaben weiter ansteigen, selbst wenn die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau erhöht werden. Es hätte also durchaus die Frage gestellt werden können, ob es nicht vielmehr einen Paradigmenwechsel von einer Subjekt- zu einer Objektförderung braucht oder zumindest ob die Mietpreis- und Belegungsbindung, ähnlich wie in Wien, unbefristet gelten sollte. Dadurch würde die öffentliche Hand eine deutlich aktivere Steuerungsmöglichkeit auf dem Wohnungsmarkt erhalten.

Ähnlich verhält es sich bei der Mietpreisentwicklung. Der Koalitionsvertrag scheint in puncto Mietpreisbegrenzung einen Kompromiss zwischen Verbraucher*innen und Wohnungswirtschaft gesucht zu haben, bei dem sich letztlich wohl eher die Wohnungswirtschaft durchgesetzt hat. Während die Verlängerung der Mietpreisbremse von Verbraucher*innen- und Mietenden-Seite als positiv, wenn auch unzureichend, gewertet wird (DBM, 2025; vzbv, 2025), positioniert sich die Wohnungswirtschaft gegen diese und feiert das Ausbleiben eines Mietenstopps bzw. eines -deckels, reduzierter Kappungsgrenzen und der Einführung der Länderöffnungsklausel als Erfolg (GdW, 2025a; VdW, 2025). Offen bleibt jedoch sowohl das grundsätzliche Spannungsfeld von Wohnen als Zuhause vs. Wohnen als Immobilie (Madden & Marcuse, 2016). Ebenso stellt sich der Koalitionsvertrag nicht der grundsätzlichen Frage, wie die Kosten der Gebäudetransformationen zwischen Staat, Eigentümer und Mieter verteilt werden. Der Hinweis auf das Vermieter-Mieter-Dilemma könnte in diese Richtung gehen, allerdings

fehlt es hier an Hinweisen zur konkreten Ausgestaltung. Ebenso ist fraglich, ob die Bezahlbarkeit wirklich verbessert werden kann, wenn im Neubau Mieten von 15 €/m² als Zielmarke ausgegeben werden.

Interessant erscheint der Ansatz, dass Vermieter*innen von günstigem Wohnraum steuerlich entlastet werden. Hier bedarf es einer inhaltlichen Ausgestaltung. Damit könnte jedoch in der Tat ein Ansatz entstehen, der die CSR von Vermieter*innen betont (Galvin & März, 2025).

Quartier und Wohnumfeldentwicklung

Es ist unseres Erachtens richtig und wichtig, dass sich die Bundesregierung zum verfassungsrechtlichen Auftrag der gleichwertigen Lebensbedingungen bekennt. Es ist daher auch zu begrüßen, dass Maßnahmen vorgeschlagen werden, um den ländlichen Raum zu attraktivieren (gesundheitliche Versorgungsstrukturen, ÖPNV etc.). Um den Druck auf die Wohnungsmärkte in den Großstädten zu reduzieren, braucht es neben der effizienteren Wohnraumnutzung und dem maßvollen Neubau in der Stadt eben auch einen attraktiven suburbanen und ländlichen Raum.

Eine schrittweise Verdopplung der Städtebauförderung ist ebenfalls positiv zu bewerten, da gerade die Städtebauförderung ein sehr flexibles Instrument zur Transformation unserer Städte ist. Hierbei werden zwei Schwerpunkte gesetzt, die für SInBa durchaus positiv sind. Es soll zum einen darum gehen, Leerstand zu bekämpfen und zum anderen qualitätsvolle Innenstädte zu erhalten. Ähnlich wie bei der Gebäudetransformation selbst, fehlt jedoch ein klares Zielbild für die Quartiers- und Stadtentwicklung. Begriffe wie 15min-Stadt, Nutzungsdurchmischung, Stadt der kurzen Wege sucht man vergeblich im Koalitionsvertrag. Ebenso finden sich nur sehr abstrakte Formulierung zum klimaresilienten Umbau von Quartieren und Städten.

5.1.2 Bewertung der strukturellen Maßnahmen

Jenseits der thematischen Schwerpunkte erscheint der Koalitionsvertrag insgesamt sehr technologieorientiert. Im Zentrum stehen Technologieförderungen und Anpassungen von Gesetzen, Regelwerken und Verordnungen. Das sind durchaus wichtige und zentrale Aspekte, in der SInBa-Logik sollten technologische und soziale Innovationen jedoch stets Hand in Hand gehen. Teilweise können soziale Innovationen auch für sich relevante Wirkungen entfalten. Soziale Innovationen spielen jedoch de facto kaum eine Rolle im Koalitionsvertrag. Zwar werden sie als zu fördern benannt, konkrete inhaltliche Ausgestaltungen im Kontext des klimaneutralen und -gerechten Bauen und Wohnens bleiben jedoch aus.

Der Koalitionsvertrag hat auch nur einen sehr rudimentären Blick auf die heterogene Akteurslandschaft im Bauen und Wohnen. Betont wird die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft, diese ist jedoch nur für rund 20% der Wohnungen in Deutschland verantwortlich. Die heterogene Immobilieneigentümer*innenlandschaft wird kaum zielgruppenspezifisch adressiert.

Die Debatte um „Habeck’s Heizhammer“⁷ hat deutlich gemacht, dass die notwendige Transformation eine kommunikative Begleitung (Sensibilisierung, Beratung und Aufklärung) braucht, um die notwendige Akzeptanz zu sichern (Braungardt et al., 2024). Hingegen liest sich der Koalitionsvertrag so, als würde es sich allein um einen technologischen Innovationsprozess handeln und nicht um einem sozio-technischen Transformationsprozess. Es wird nicht anerkannt, dass es eine Vielzahl unterschiedlicher Akteursgruppen und Räume gibt, die jeweils unterschiedliche Rahmenbedingungen haben und damit auch unterschiedliche Lösungen benötigen.

Der Koalitionsvertrag betont an vielen Stellen eine Entbürokratisierung und auch eine Beschleunigung bei Infrastrukturmaßnahmen. Grundsätzlich ist das gut. Es deutet sich jedoch an, dass die Planungsbeschleunigung zu Lasten von Beteiligung und Partizipation erfolgen wird. So sollen das Verbandsklagerecht reformiert und UVP-Pflichten reduziert werden. Anhand des „Wohnungsbau-Turbo“ wird es daher spannend sein zu beobachten, ob sich hier eine Modus operandi des „Durchregierens“ etablieren soll und ob dieser die notwendige Akzeptanz erfährt.

Der Koalitionsvertrag will durch Öffnungs- und Experimentierklauseln sowie durch Reallabore Innovationen anstoßen. Das SInBa-Projekt reiht sich damit gut in die Innovationsagenda der neuen Bundesregierung ein. Mit der Dachmarke „Initiative Forschung & Anwendung“ sowie der neu zu gründenden „Deutschen Anwendungsforschungsgemeinschaft“ (DAFG) werden zudem Impulse für eine stärkere Anwendungsorientierung in der Forschung gesetzt.

Schließlich greift der Koalitionsvertrag eine Forderung der Kommunen auf, nämlich eine Regelung kommunaler Altschulden. Hierfür eine Lösung zu finden, schafft vor allem für finanzschwache Kommunen wie Wuppertal und Mannheim neue Handlungsspielräume. Danach beteiligt sich der Bund „mit 250 Millionen Euro pro Jahr an Maßnahmen der Länder, die ihre Kommunen durch eine landesseitige Übernahme übermäßiger Kassenkredite entlasten, finanziell zur Hälfte“. Angesichts von bundesweit 32,6 Milliarden Euro kommunalen Kassenkrediten ist diese Summe ein erster Schritt, jedoch noch keine langfristige Lösung. Es ist zudem zu begrüßen, dass die Kommunen mehr finanzielle Autonomie und Gestaltungsmöglichkeiten sowie Verlässlichkeit bei den kommunalen Einnahmen erhalten sollen. In diesem Zusammenhang ist auch der Grundsatz der Veranlassungskonnexität „Wer bestellt, bezahlt“ zu begrüßen. In der Vergangenheit hat der Bund mehrfach Aufgaben auf die Kommunen übertragen, ohne für eine entsprechende Finanzierung zu sorgen.

Abschließend sei an dieser Stelle noch darauf hingewiesen, dass alle oben genannten Maßnahmen stets „unter Finanzierungsvorbehalt“ (S. 51) stehen.

⁷ <https://www.bild.de/politik/inland/politik-inland/heiz-hammer-welche-zahlen-stimmen-denn-jetzt-herr-habeck-85257048.bild.html> (letzter Abruf: 01.07.2025)

5.2 Was heißt der Koalitionsvertrag für die SInBa-Interventionen?

5.2.1 Nahwärme Ölberg und ProfiPilot

Insgesamt wird die Relevanz von Nah- und Fernwärmenetzen für die „defossilierte“ Energieversorgung anerkannt und gewinnt gegenüber dezentralen Lösungen (wie der Wärmepumpe) an Bedeutung. Förderprogramme sollen fortgeführt und ausgebaut werden, Quartiersansätze gestärkt und rechtliche Rahmenbedingungen geklärt werden. All diese Punkte können sich positiv auf die beiden Interventionen auswirken.

Im Koalitionsvertrag wird an mehreren Stellen auf die Notwendigkeit, privates Kapital zu aktivieren, hingewiesen und es wird betont, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zu Mitgestalter*innen der Energiewende zu machen. Konkret werden Begriffe wie Bürgerenergie, Mieterstrom oder Energy Sharing genannt. Zur konkreten Ausgestaltung werden zwar keine Angaben gemacht, im Sinne von kooperativen Wärmenetzlösungen wie auf dem Ölberg, Wuppertal oder in Mannheim werden jedoch positive Signale gesetzt.

Die Ankündigung, das „Heizungsgesetz“ abzuschaffen, schafft jedoch massive Unsicherheiten und wenig Planungssicherheit. Es bleibt abzuwarten wie sich diese Ankündigung auf die Investitionsbereitschaft von Immobilieneigentümer*innen auswirkt. Es ist jedoch zu befürchten, dass Investitionen eher in die Zukunft verschoben werden (Deutscher Städtetag, 2025; VKU, 2025a). So kann bspw. die Aussage der neuen Wirtschaftsministerin gewertet werden, die Gasthermen, die vor 1991 in Betrieb gingen, im Sinne der Technologieoffenheit länger laufen lassen will⁸. Ob und inwieweit sich die Abschaffung des „Heizungsgesetzes“ auch auf den Zeitplan der kommunalen Wärmeplanung, also auf das Gesetz für die Wärmeplanung und die Dekarbonisierung der Wärmenetze, auswirkt, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, Verzögerungen sind jedoch nicht ausgeschlossen. Für das SInBa-Projekt stellt die fehlende Planungssicherheit eine Herausforderung in der Kommunikation mit der Zivilgesellschaft (z.T. auch mit Stadtwerken und innerhalb der Stadtverwaltungen) dar⁹.

Zudem lässt die Formulierung, der zufolge Gasnetze, "die für eine sichere Wärmeversorgung notwendig sind" (S. 35), erhalten bleiben müssen, Spekulationen zu, was damit genau gemeint ist. Energieszenarien sehen im Erdgas, auch nicht in grünen Gasen, keinen relevanten Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes (Samadi & Lechtenböhmer, 2022). Dies dürfte vor allem die Kommunikation mit den Stadtwerken in Mannheim und Wuppertal schwieriger gestalten, sind doch Gasnetze das klassische Geschäftsmodell der Stadtwerke.

All diese Punkte können zu einer Verschiebung der Wärmewende in die Zukunft und damit zu einer Kostenfalle für Verbraucher*innen führen, wie dies die Verbraucherzentrale betont (vzbv, 2025, S. 13).

⁸ <https://www.spiegel.de/politik/deutschland/heizungsgesetz-katherina-reiche-will-alte-gasthermen-weiter-laufen-lassen-a-38ee9170-7a94-468a-a56a-ed1115f3fb9c> (letzter Abruf: 01.07.2025)

⁹ Dieser Punkt gilt nicht für Mannheim. Aufgrund des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württembergs (KlimaG BW) existiert in Mannheim bereits eine kommunale Wärmeplanung.

Positiv

- Die Rolle von Wärmenetzen wird gestärkt
- Finanzielle und rechtliche Rahmenbedingungen sollen verbessert werden
- Kooperative Lösungen werden Teil des Möglichkeitsraums

Negativ

- Fehlende Planungssicherheit durch Ankündigung zu Abschaffung des "Heizungsgesetzes"
- Zeitliche Verzögerungen bei der kommunalen Wärmeplanung möglich
- "Technologieoffenheit" als mögliche Kostenfalle

Fazit: Die Rolle von Wärmenetzen und kooperativen Lösungen wird gestärkt, allerdings entstehen große Fragezeichen hinsichtlich der notwendigen Umsetzungsgeschwindigkeit

5.2.2 Fahrplan Nachverdichtung

Wie oben beschrieben setzt die neue Bundesregierung auf den Neubau als Mittel gegen die Wohnungsnot. Sie sagt dabei nicht, ob dieser eher auf der grünen Wiese oder im Sinne einer Nachverdichtung durch Innenentwicklung in Form von Aufstockung, Dachgeschossausbau, Baulückenschließung etc. erfolgt. Für die Intervention könnten sich die geplanten angepassten Rahmenbedingungen (z.B. TA Luft, TA Lärm) positiv auswirken. Die Vereinfachung der KfW-Förderprogramme sollte sich ebenfalls positiv auswirken. Auch die Eingrenzung der Anzahl Beteiligungsformate (siehe z.B. S. 22, "Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie Prüfungen finden nur einmal statt") könnte positive Auswirkungen auf die Intervention haben.

Von großer Bedeutung für die Intervention ist sicherlich die geplante Novellierung des BauGB. Im Koalitionsvertrag wird von einer "grundlegende(n) Reform zur Beschleunigung des Bauens" (S. 23) gesprochen. Es wäre sinnvoll, wenn in dem Zuge dessen auch Maßnahmen zum Dachgeschossausbau, Nutzungsänderungen, Aufstockungen etc. vereinfacht werden. Die Regelungen im BauGB sollten dann auch schnell mit den jeweiligen Landesbauordnungen in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg harmonisiert werden, damit Klarheit in unseren beiden Pilotkommunen Wuppertal und Mannheim geschaffen wird.

Für die Intervention sollten sich zudem die mehrfach im Koalitionsvertrag genannten Maßnahmen zur Entbürokratisierung, Verfahrensbeschleunigung, der Flexibilisierung von Verfahren oder des Vermeidens von Doppelprüfungen positiv auswirken.

Insgesamt fehlt es im Koalitionsvertrag jedoch an einem klaren Bekenntnis zur Innenentwicklungen gegenüber der Außenentwicklung, die im SInBa-Projekt handlungsleitend für die Intervention ist. Angesichts des Fachkräftemangels zeichnet sich hier eine Konkurrenzsituation um Fachkräfte zwischen einer auf Innenentwicklung ausgerichteten Nachverdichtung und einem eher "klassischen" Neubau ab. Dies wird auch durch die starke Betonung der Rolle der Wohnungswirtschaft beim Neubau deutlich.

Zudem stellt sich hinter allen regulativen Maßnahmen die Frage nach der Umsetzungsgeschwindigkeit. Angesichts von noch rund 2,5 Jahren Projektlaufzeit, sollten die Maßnahmen möglichst noch in diesem Jahr umgesetzt werden, um für das SInBa-Projekt Wirkung zu entfalten.

Positiv

- Novelle des BauGB kann Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung unterstützen
- Vereinfachung der KfW-Förderprogramme
- Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung durch Festlegung auf eine lediglich einmalige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
- Viele der weiteren Maßnahmen zur Beschleunigung des Neubaus könnten sich auch auf die Intervention positiv auswirken

Negativ

- Fehlendes klares Bekenntnis zur Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- unklarer Zeitplan der regulativen Anpassungen
- Konkurrenzsituation um Fachkräfte

Fazit: Der Koalitionsvertrag beinhaltet einige positive Ansatzpunkte für die Intervention, sofern diese zeitnah umgesetzt werden

5.2.3 Klimabonus

Die neue Bundesregierung plant die Abschaffung des bisherigen Bürgergeldsystems und die Schaffung einer neuen Grundsicherung für Arbeitssuchende. Im Kern geht es den Koalitionären um schärfere Sanktionsmechanismen, verstärkte Mitwirkungspflichten ("Jede arbeitslose Person hat sich aktiv um Beschäftigung zu bemühen", S. 16) und letztlich darum, Kosten durch die Integration in den Arbeitsmarkt zu senken. Bereits im Wahlkampf hatte die CDU mit einem Einsparpotenzial von 3 Mrd. Euro argumentiert¹⁰. Zudem ist davon auszugehen, dass in der "Neuen Grundsicherung" die Regelsätze wohl eher kaum angehoben werden¹¹.

Zu den Kosten der Unterkunft werden im Koalitionsvertrag keinerlei Aussagen getroffen. In der Arbeitsgruppe 5 heißt es lediglich: "Dort wo unverhältnismäßig hohe Kosten für Unterkunft vorliegen, entfällt die Karenzzeit." (Z. 122f).

In der Summe entsteht durch den Koalitionsvertrag kein Rückenwind für die Intervention. Es ist zu vermuten, dass die Kosten der Unterkunft und Heizung stärker unter Einspargesichtspunkten betrachtet werden. Da der Koalitionsvertrag insgesamt die Themen Energieeffizienz, energetische Gebäudesanierung und Klimaschutz nicht im Fokus hat, ist auch davon auszugehen, dass ein Klimabonus keine Lobby besitzt.

¹⁰ <https://www.fr.de/verbraucher/cdu-strebt-abschaffung-von-buergergeld-an-was-koennte-jetzt-auf-betroffene-zukommen-zr-93594393.html> (letzter Abruf: 01.07.2025)

¹¹ Wir werden den Anpassungsmechanismus der Regelsätze in Bezug auf die Inflation auf den Rechtsstand vor der Corona-Pandemie zurückführen (Arbeitsgruppe 5 Z. 123f)

Positiv

- keine Auswirkungen

Negativ

- Da die KdUH nicht thematisiert werden, scheint hier kein Fokus zu sein. Im Zentrum steht die "Neue Grundsicherung", also die Neuregelung der Regelungen für die Übernahme der Kosten des Lebensunterhalts
- Vermutlich Druck auf KdUH, um Einsparpotenziale zu erzielen
- Integration von ökologischen Kriterien bei den KdUH erscheinen in der Koalition keine Priorität zu genießen

Fazit: Der Koalitionsvertrag wird keine neuen Impulse für einen Klimabonus in Wuppertal setzen.

5.2.4 PReHeaT

Wie bereits oben beschrieben, zeichnet sich der Koalitionsvertrag nicht durch eine akteurzentrierte Perspektive aus. Zudem erscheint er in vielen Bereichen stark technokratisch gedacht. Es überrascht daher nicht, dass Maßnahmen zu Verhaltensänderungen, egal ob beim Heizen, bei der Ernährung, dem Konsum oder der Mobilität keine Erwähnung finden bzw. sehr abstrakt bleiben ("Wir erleichtern nachhaltigen Konsum und folgen dem Grundsatz „Reparieren statt Wegwerfen“, S. 40).

Hinzu kommt, dass die in PReHeaT adressierte Zielgruppe der SGB II/XII Empfänger*innen im Koalitionsvertrag vor allem mit Blick auf deren Integration in den Arbeitsmarkt gedacht werden. Wohnkomfort und gesundheitliche Vorsorge etwa durch richtiges Lüften (z.B. Schimmelbildung), ein verringertes Risiko von Energiearmut und insgesamt sinkende Heizkostenübernahmen für den kommunalen Grundsicherungsträger sind positive Effekte eines effizienten Heizverhaltens. Diese Aspekte werden jedoch an keiner Stelle im Koalitionsvertrag thematisiert.

Positiv

- Keine Auswirkungen

Negativ

- keine Auswirkungen

Fazit: Im Koalitionsvertrag werden keine Aspekte genannt, die sich positiv oder negativ auf die Intervention auswirken könnten.

5.2.5 Wohnraummanagement (Aktivierungskonzept bedarfsgerechtes Wohnen)

Wie bereits an anderer Stelle dargestellt, fokussiert der Koalitionsvertrag stark auf den Neubau zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnraumangebots. Strategien für eine effizientere Nutzung existierenden Wohnraums bzw. zur Umnutzung von nicht wohnlich genutzten Flächen in Wohnflächen lassen sich nicht erkennen. Es mangelt also an einer Gesamtstrategie, die Aktivierung von Bestandspotenzialen oder eine suffiziente Nutzung verfolgt. Auch ein Konzept für umfassendes Wohnraummanagement fehlt.

Erfreulich ist jedoch, dass das kommunale Vorkaufsrecht gestärkt werden soll, woraus sich aktive Zugriffsmöglichkeiten auf Schrottimmobilien zur Entwicklung von Wohnraum ergeben. Die Möglichkeit, dass "(f)ür Kommunen unter 100.000 Einwohnern (...) die Länder integrierte Stadtentwicklungskonzepte regeln" (S. 25) können, bietet die Chance in entsprechenden Kommunen die Stadtentwicklung auf einer fundierten Datenbasis zu stützen. Für das SInBa-Projekt, hat dies jedoch keine Auswirkungen, da Wuppertal und Mannheim beide über diese Schwelle fallen.

Im Koalitionsvertrag wird die Relevanz von Innenstädten hervorgehoben. Sie sollen durch verschiedene Förderungen ausgebaut werden, auch und gerade mit Blick auf Klimaschutz und Resilienz, was positiv zu bewerten ist. Ebenfalls erfreulich ist, dass der Leerstand in Innenstädten als möglicher Ansatzpunkt erkannt wurde. Es fehlen jedoch konkrete Vorschläge, was für Maßnahmen ergriffen werden sollen. Gerade hier wären aber auch Ansätze der Nachverdichtung, Aufstockung und des Aus- und Umbaus sinnvoll, um genau diesen Leerstand für die Bekämpfung des Wohnraummangels zu nutzen und auf Neubau und Flächenversiegelung an Stadträndern verzichten zu können.

Positiv

- Die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts bietet aktive Zugriffsmöglichkeiten auf Schrottimmobilien zur Entwicklung von Wohnraum
- Schwerpunkt der Städtebauförderung auf Leerstandsentwicklung (Aktivierung von Bestandspotenzialen)
- Die Möglichkeit zur Regelung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte für Kommunen unter 100.000 Einwohner kann kommunale Ansätze des Wohnraummanagements mit einer fundierten Datenbasis stützen (keine Relevanz für Wuppertal/ Mannheim)

Negativ

- Fehlendes Konzept für umfassendes Wohnraummanagement (bspw. durch Wohnraumbörsen, Belegungsmanagement oder Zweckentfremdungskontrolle)
- Übergreifende Strategie zur Aktivierung von Bestandspotenzialen oder einer suffizienten Nutzung nicht erkennbar
- Fokus liegt weiterhin stark auf Neubauförderung (wenn auch nicht als Ziel quantifiziert)

Fazit: Während einzelne positive Signale gesendet werden, fehlt es an Strategien und Konzepten um Wohnraummanagement im Bestand sinnvoll zu unterstützen

5.2.6 Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand

Im Kern verfolgt der Koalitionsvertrag ein eher klassisches Bild des Wohnens. Er betont mit der WG-Garantie und dem generationenübergreifenden Wohnen (Mehrgenerationenhäuser) jedoch auch zwei Formen des gemeinschaftlichen Wohnens. Für die Intervention sollte daher vor allem die Rolle von Senior*innen bei der Entwicklung von Raum- und Wohnkonzepten mitgedacht werden, da sich darüber ggf. verbesserte Förderkonditionen oder zusätzliche Förderprogramme ergeben könnten. Nach jetzigem

Stand ist für die Intervention ein genossenschaftliches Modell angedacht. Dies passt zum Koalitionsvertrag, der “genossenschaftlichen Wohnen weiterhin fördern” möchte (S.24). Die Vereinfachung und Verschlankung der KfW-Förderprogramme sowie Maßnahmen zur Entbürokratisierung und Planungsbeschleunigung könnten sich positiv auf die Intervention auswirken und vor allem die Entwicklung eines Nutzungs- und Wohnkonzeptes unterstützen, sofern sie auch das Bauen im Bestand adressieren.

Positiv

- Die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts bietet aktive Zugriffsmöglichkeiten auf Schrottimmobilien zur Entwicklung von Wohnraum
- Schwerpunkt der Städtebauförderung auf Leerstandsentwicklung (Aktivierung von Bestandspotenzialen)
- genossenschaftliches Wohnen wird explizit im Koalitionsvertrag erwähnt
- Vereinfachung von Förderkonditionen für Sanierungsmaßnahmen könnte die Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes beschleunigen
- Die geplanten Maßnahmen zur Entbürokratisierung und Baubeschleunigung könnten sich positiv auf das zu entwickelnde Wohn- und Nutzungskonzept auswirken

Negativ

- gemeinschaftliche Wohnformen bleiben im Koalitionsvertrag eher in der Nische
- Der Umbau der KfW-Förderprogramme könnte je nach Zeitpunkt und Umfang zu Verzögerungen und Unsicherheiten führen

Fazit: Auch wenn gemeinschaftliches Wohnen nicht im Zentrum des Bauen und Wohnens der neuen Bundesregierung steht, sendet der Koalitionsvertrag durchaus positive Signale.

6 Ausblick

Insgesamt wird der Koalitionsvertrag den Herausforderungen der Wärme- bzw. Gebäudeenergiewende nur bedingt gerecht. Vor allem werden viele der notwendigen strukturellen Reformen nicht angegangen. Er stellt an manchen Stellen einen Rückschritt dar (z.B. Heizungsgesetz), setzt an vielen Stellen das existierende System fort und hält punktuell neue Impulse bereit.

Für das SInBa-Projekt lassen sich für die meisten Interventionen durchaus positive Impulse ableiten. Hier wird es in den nächsten Wochen und Monaten darum gehen, die konkreten Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu beobachten. Dies gilt vor allem, da alle Maßnahmen unter Finanzierungsvorbehalt stehen. Der Koalitionsvertrag erkennt zwar die Bedeutung sozialer Innovationen an, betont jedoch vor allem technologische Innovationen. Über die Betonung von Reallaboren, Experimentierklauseln und einem durch stärker anwendungsorientierten Forschungsverständnis setzt er jedoch für SInBa förderliche Rahmenbedingungen. Er gibt dem SInBa-Projekt damit eine solide Basis für die nächsten 2,5 Jahre Projektlaufzeit.

7 Anhang

Appendix 1: Ausführliche Zusammenfassung der Positionen verschiedener Stakeholder-Gruppen zum Koalitionsvertrag

Handlungsfeld	Aspekt aus dem Koalitionsvertrag	Verbraucher*innen	Industrie	Vermieter*innen & Wohnungswirtschaft	Kommunen & kommunale Unternehmen
Bezahlbares Wohnen	Ausbau des sozialen Wohnungsbaus	Positiv bewertet (vzbv, DMB) • Unklar: für Neubau oder auch für Ankauf von auslaufenden Bindungen? (vzbv)	?	Positiv bewertet (GdW, VdW)	Positiv bewertet (DST)
	BGB-Novelle: Kommunales Vorkaufsrecht & Umwandlungsschutz in angespannten Wohngebieten	Positiv bewertet (vzbv, DMB)	Positiv bewertet (BDI) • Vereinfachungen des BGB werden unterstützt (BDI)	Positiv bewertet (GdW, VdW, VDIV) • Aber: ist eine Herausforderung für die Marktakteure (VDIV)	Positiv bewertet (VKU, DST)
	Verlängerung der Mietpreisbegrenzung	Neutral bewertet (vzbv, DMB) • Die Verlängerung der Mietpreisbremse wird generell begrüßt (vzbv, DMB) • Negativ: Rechtsdurchsetzung des Mieterschutzes wird auf Gremien verschoben, anstatt gesetzliche Änderungen anzukündigen, keine konkreten Maßnahmen vorgeschlagen (vzbv, DMB) • Negativ: Koalitionsvertrag enthält NICHT: Mietenstopp, Verschärfung der Kappungsgrenze oder Länderöffnungsklausel (vzbv, DMB)	?	Negativ bewertet (HuG, GdW, VdW) • Negative Konsequenzen sind unattraktivere Investitionsbedingungen (HuG) & höhere Baukostensteigerungen (GdW) • Einzig positiv: Kein Mietendeckel, durch die Hintertür durch Einführung der Länderöffnungsklausel (GdW, VdW)	?
	Einschränkungen bei Indexmieten, Kurzzeitvermietung & möbliertem Wohnen	Wird begrüßt (vzbv, DMB)	?	Neutral bewertet (GdW, VDIV) • Negativ: Stärkere Regulierung schränkt Flexibilität der Vermieter und Rentabilität ein (VDIV) • Indexmiete muss sich am Preisindex für Lebenshaltung privater Haushalte orientieren (GdW)	Positiv bewertet (DST) • Beschränkung von nicht gerechtfertigten Mieten wird begrüßt (DST)
	Vereinfachung Wohngeld	?	?	Positiv bewertet (GdW) • Vereinfachung des Wohngeldes wird begrüßt, wenn dadurch die Bearbeitungszeiten der Anträge beschleunigt werden (GdW)	?
	Steuerliche Belohnung für günstige Vermietung	Positiv bewertet (vzbv) • Solange die günstigen Mieten nicht als Ersatz für schärfere gesetzliche Mietpreisbegrenzung gedacht sind (vzbv)	?	Positiv bewertet (GdW) • Förderlich für mehr Investitionen in den Mitarbeiterwohnungsbau, die konkrete Ausgestaltung ist zu klären (GdW)	?
	Nebenkostentransparenz für Mieter*innen	Neutral bewertet (vzbv) • Positiv: wichtige Fragen des Mieterschutz und Rechtsdurchsetzung adressiert • Negativ: Lösungen werden in ein neues	?	Positiv bewertet (GdW) • Ziel: Verschlinkung des Nebenkostenrechts und Digitalisierung	?

		Gremium verschoben, anstatt Änderungen anzukündigen			
	ETS II: Vermeidung CO ₂ -Preissprünge, Rückgabe CO ₂ -Einnahmen & sozial gestaffelte Entlastungen und Förderungen beim Wohnen	Positiv bewertet (vzbv) • Positiv: Abfederung der Preisteigerungen • Positiv: Rückgabe der CO₂-Einnahmen an Bürger*innen - allerdings wird kein Instrument konkret genannt	?	Positiv bewertet (GdW) • Mieterhaushalte mit kleinem und mittleren Einkommen müssen in Fokus rücken	?
Vielfalt von Wohnangeboten	WG-Garantie	Positiv bewertet (vzbv, DMB) • Aber: Forderung nach mehr finanziellen Mitteln und rascher Umsetzung (DMB)	?	Positiv bewertet (GdW)	Positiv bewertet (DST) • Stärkung des Belegungsankaufs wird begrüßt (DST)
	Förderung genossenschaftlichen Wohnens und der Wohngemeinnützigkeit	?	?	Neutral bewertet (GdW, VdW) • Die Förderung wird generell begrüßt, aber die Reform bleibt zu vage (GdW) • Negativ: Investitionszuschüsse für die Neue Wohngemeinnützigkeit würden den Wettbewerb verzerren (GdW)	?
	Förderung generationenübergreifender und gemeinschaftlicher Wohnformen	?	?	?	?
	Starthilfe Wohneigentum	Positiv bewertet (vzbv) • Negativ: keine soziale Ausdifferenzierung bei der Förderung (vzbv)	?	Positiv bewertet (GdW, VDIV) • Es bleibt offen, ob die Maßnahmen breite Bevölkerungsschichten erreichen (VDIV)	?
Nutzerverhalten	Rollout Smart Meter & dynamische Stromtarife	Neutral bewertet (vzbv) • Digitalisierung und Flexibilisierung der Energiewende grundsätzlich richtig (vzbv) • Aber: Es fehlen klare Maßnahmen-Notwendigkeit von kostengünstiger Teilhabe für Haushalte, die nicht verpflichtend einen Smart-Meter erhalten (vzbv) • Dynamische Stromtarife müssen verbraucherfreundlicher werden (mehr Transparenz, bessere Vergleichsdarstellung, Preisabsicherung) (vzbv)	Positiv bewertet (BEE) • Monitoring des erwarteten Strombedarfs und Digitalisierung ist sinnvoll und realistisch (BEE)	?	?
Zirkuläres Bauen und Sanieren	Verstärkte Nutzung von Recycling-Baustoffen	?	Positiv bewertet (BDE)	?	Neutral bewertet (VKU) • Generell wichtige Maßnahmen • Aber bleiben hinter den Erwartungen der Branche zurück
Energetische Gebäudesanierung	Änderung der Modernisierungsumlage	Neutral bewertet (vzbv, DMB) • Positiv: Problembewusstsein dafür, dass die Modernisierungsumlage Treiber steigender Wohnkosten ist (vzbv) • Forderung: Reform der Modernisierungsumlage für sozialverträgliche Sanierungen (vzbv)	?	Neutral bewertet (GdW, HuG, VDIV) • Negativ: Einschränkungen bei Modernisierungsmieterhöhungen wirkungslos und kontraproduktiv (HuG) • Positiv: Möglichkeit der Verrechnung der Kosten energetischer Modernisierung	?

		● Negativ: Bekenntnis zur Warmmietenneutralität fehlt (vzbv) ● Negativ: Angemeldete Änderungen zu vage (DMB)		geerbter Immobilien mit der Erbschaftssteuer (HuG) ● Plädoyer: Anpassung der Kappungsbeträge an gestiegene Baukosten (de facto: Erhöhung) (GdW)	
	Fortsetzung der Sanierungs- und Heizungsförderung	Positiv bewertet (vzbv) ● Positiv: Verlässlichkeit ist wichtig für Verbraucher*innen (vzbv) ● Negativ: Keine Aussage über die konkrete Fortsetzung der Förderung (vzbv)	Positiv bewertet (BWP, DBI, DENEFF) ● Aber: konkrete Budgets und Fördersätze bleiben offen (BWP)	Positiv bewertet (GdW, VDIV) ● Aber: sollte gesetzlich stärker geregelt werden (GdW)	?
	Vereinfachung der Förderkulisse für Sanierung	Positiv bewertet (vzbv) ● Gefahr: Förderprogramme sind nicht an unterschiedliche Förderbedarfe angepasst ● Negativ: keine soziale Ausdifferenzierung der Förderkulisse angestrebt ● Forderung: Staatliche Bürgschaften	Positiv bewertet (DENEFF)	Positiv bewertet (GdW, VDIV)	?
	CO2-Reduktion als zentrale Steuerungsgröße	Negativ bewertet (vzbv): ● Negativ: Nachteile für Verbraucher*innen, wenn Energieeffizienz vernachlässigt wird (vzbv) ● Plädoyer: Energieeffizienzsteigerung unabhängig von Dekarbonisierungsgrad (vzbv)	Negativ bewertet (DENEFF) ● Gefahr: Rollbacks bei Effizienzstandards ● Negativ: Die vage Formulierung lässt eine Aufweichung energiepolitischer Ambitionen offen	Positiv bewertet (GdW, VdW)	?
	Wiederherstellung der Förderung des EH-55-Standards	Neutral bewertet (vzbv) ● EH55-Standard muss nicht gefördert werden, aber befristete Förderung kann helfen Wohnungsmangel zu reduzieren (vzbv)	?	Positiv bewertet (HuG, GdW, VdW, VDIV) ● Kommentar: Die geplanten Fristen müssen Planung erlauben (GdW)	?
	Harmonisierung nationaler Gebäude-Effizienzklassen & Spielräume bei Umsetzung der EPBD & Verlängerung der Umsetzungsfristen	Negativ bewertet (vzbv) ● Gefahr: Anforderungen an die Gebäudeeffizienz werden aufgeweicht (vzbv) ● Nachteilige Spielräume und Verlängerung es braucht Investitionssicherheit (vzbv)	Negativ bewertet (DENEFF) ● Negativ: die Verzögerung und Aufweichung von Standards geht auf Kosten von Bezahlbarkeit, Planbarkeit und Nachhaltigkeit der Energiewende (DENEFF)	Positiv bewertet (HuG, GdW, VDIV)	?
	Steuerliche Abzugsfähigkeit der Sanierung ererbter Immobilien	Neutral bewertet (vzbv) ● Inwiefern das zu stärkerer Sanierungsfähigkeit führt, lässt sich nicht bewerten (vzbv)	Positiv bewertet (DENEFF)	Positiv bewertet (GdW, HuG) ● Vorteilhaft für Erben, die das Elternhaus modernisieren und behalten können (HuG)	?
Energie-versorgungsinfrastruktur	Senkung des Strompreises	Positiv bewertet (vzbv) ● Kommentar: Verbraucher*innen sollen gegenüber Industrie nicht benachteiligt werden, Ersparnisse müssen bei den Verbraucher*innen ankommen (vzbv)	Positiv bewertet (BDEW, BWP, BEE, BDE)	Positiv bewertet (GdW) ● Aber: unklare Gegenfinanzierung	Positiv bewertet (VKU)
	Mitgestaltung Energiewende	Positiv bewertet (vzbv)	Positiv bewertet (BEE)	Neutral bewertet (GdW) ● Es fehlt: gemeinschaftliche Gebäudeversorgung für Lösungen auf	?

				Mehrfamilienhaus- und Quartiersebene	
	Aufstockung der BEW-Förderung	Positiv bewertet (vzbv)	Positiv bewertet (AGFW, DENEFF)	Positiv bewertet (GdW)	Positiv bewertet (DST, VKU)
	Modernisierung der AVB-FernwärmeV & WärmelieferungsV	Positiv bewertet (vzbv)	Positiv bewertet (AGFW, DENEFF)	Positiv bewertet (GdW, VDIV)	Positiv bewertet (DST, VKU)
	Errichtung einer Schlichtungsstelle & Stärkung der Preisaufsicht für Wärmepreise	Positiv bewertet (vzbv)	Neutral bewertet (AGFW) • Gefahr für Wärmewende: Sollte keine zusätzliche Bürokratie erzeugen (AGFW)	Positiv bewertet (GdW)	?
	Flexibilisierung und Demokratisierung im Stromsystem	Positiv bewertet (vzbv)	Positiv bewertet (BEE)	Neutral bewertet (GdW) • Grundsätzlich wird es unterstützt (GdW) • Aber: zu unkonkret im Kontext von Quartierslösungen und Mehrfamilienhäusern (GdW)	?
	Ausbau Erneuerbare Energien	Neutral bewertet (vzbv) • EE-Ausbau darf nicht ausgebremst werden, Anreize zu netz- und systemdienlicher Einspeisung dürfen private Haushalte nicht überfordern (vzbv)	Neutral bewertet (BDEW, BEE) • Finanzierungsrahmen muss verbessert werden, Forderung nach attraktiver Verzinsung eingesetzten Kapitals (BDEW)	?	?
	Erhalt der Gasnetze & Umsetzung der EU-Gasbinnenmarktlinie	Neutral bewertet (vzbv) • Forderung: Vermeidung von Überdimensionierung und Überförderung der Gaskraftwerke (vzbv) • Forderung: Genaue Analyse, ob die notwendige Kapazität nicht bereits zur Verfügung steht (bei Biogas-Anlagen) und kostengünstiger gehalten werden kann (vzbv)	?	?	Positiv bewertet (VKU)
	Neubau Gaskraftwerke	Neutral bewertet (vzbv)	?	?	Positiv bewertet (VKU)
	„Abschaffung des Heizungsgesetzes“ bzw. Novellierung GEG	Negativ bewertet (vzbv) • Negativ: Technologieoffene und flexible Ausgestaltung lässt Interpretationsspielraum, gibt keine Planungssicherheit und verzögert Heizungsaustausch, • „Abschaffung“ ist undeutlich • Forderung: Unterstützung von finanzschwachen Haushalten	Neutral bewertet (DBI, BWP, BEE) • Positiv: Weiterentwicklung des GEG (DBI) • Neutral: „Abschaffung“ de facto eine Reform des GEG – bietet keinen klaren Rahmen (BWP) • Negativ: Sollten Fokus eher auf gute Kommunikation richten, nicht „Abschaffung“ (BEE) • Forderung: Investitionssichere und unterbrechungsfreie Weiterentwicklung der Förderung der Wärmewende (BEE)	Positiv bewertet (VDIV) • Fokus auf CO₂-Reduktion und Technologieoffenheit wird begrüßt	Negativ bewertet (DST, VKU) • Schwieriges Framing aufgrund der längst laufenden kommunalen Wärmeplanungen – Kommunen brauchen Planungssicherheit (DST) • Führt zu Verunsicherung und Verzögerungen für die Wärmeplanungen (VKU) • Forderung: Wechselwirkungen mit WPG müssen bedacht werden (DST)
Maßvoller Neubau	Wohnungsbau-Turbo	?	Positiv bewertet (DBI)	Positiv bewertet (GdW, VdW, VDIV) • Aber: Umsetzung bleibt angesichts stärkerer Staatsverschuldung offen (VDIV)	Positiv bewertet (DST) • Forderung: Klarstellung, dass städtebauliche Verträge möglich sind
(Städtebaulich) resilientes Wohnumfeld	Leerstands-bekämpfung, Innenstadtstärkung, soziale Infrastrukturen, Klimawandelanpassung & Barrierefreiheit	?	?	Positiv bewertet (GdW) • Vorschlag: Integrierte Stadtentwicklung im Sinne der Neuen Leipzig Charta fördern • Forderung: Abriss- bzw. Teilabriss von Wohnungsbeständen als Teil einer	Positiv bewertet (DST) • Forderung: Verbindung mit Digitalisierung und ressortübergreifende Arbeit, Vermeidung kleinteiliger, nicht-integrierter Förderansätze, Einheitliche

				Leerstandsstrategie anerkennen und fördern	Beantragung und Abwicklung von Fördermitteln
	Modernisierung, Vereinfachung & Ausbau der Städtebauförderung	?	?	Positiv bewertet (GdW) • War bereits eine langjährige Forderung des GdW	?

Abkürzungen Tabelle:

AGFW: Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V.

BEE: Bundesverband Erneuerbare Energie e.V.

BDE: Bundesverband der Deutschen Entsorgungs-, Wasser- und Kreislaufwirtschaft e.V.

BDEW: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.

BWP: Bundesverband Wärmepumpe e.V.

DBI: Deutsche Bauindustrie

DENEFF: Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V.

DMB: Deutscher Mieterbund

DST: Deutscher Städtetag

GdW: Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

HuG: Haus und Grund

VDIV: Verband der Immobilienverwalter

VdW: Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

VKU: Verband kommunaler Unternehmen

vzbv: Verbraucherzentrale

8 Quellen

Dokument Koalitionsvertrag:

CDU, CSU, & SPD (2025). Verantwortung für Deutschland. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU & SPD. 21. Legislaturperiode.

https://www.koalitionsvertrag2025.de/sites/www.koalitionsvertrag2025.de/files/koav_2025.pdf

Reaktionen Dritter:

AGFW (2025, 9. April). *Koalitionsvertrag weist in die richtige Richtung – Fernwärme spielt zentrale Rolle für das Gelingen der Wärmewende*. Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V. (AGFW). <https://www.agfw.de/energiewirtschaft-recht-politik/energiewende-politik/aktuelles-aus-dem-bereich/newsdetail/koalitionsvertrag-weist-in-die-richtige-richtung-fernwaerme-spielt-zentrale-rolle-fuer-das-gelingen-der-waermewende>

BDE (2025, 10. April). *BDE sieht positive Impulse im Koalitionsvertrag: Verband fordert zügige und entschlossene Umsetzung*. Bundesverband der Deutschen Entsorgungs-, Wasser- und Kreislaufwirtschaft e.V. (BDE). <https://www.bde.de/presse/bde-sieht-positive-impulse-im-koalitionsvertrag/>

BDEW (2025, 9. April). *Nun schnell ins Handeln kommen - Umsetzungskraft der Branche nutzen: BDEW zum Koalitionsvertrag von Union und SPD*. Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW). <https://www.bdew.de/presse/presseinformationen/koalitionsvertrag-nun-schnell-ins-handeln-kommen/>

BEE (2025, 9. April). *Statement der BEE-Präsidentin Dr. Simone zum Abschluss der Koalitionsverhandlungen*. Bundesverband Erneuerbare Energie e.V. (BEE). <https://www.bee-ev.de/service/pressemitteilungen/beitrag/bee-praesidentin-dr-simone-peter-zum-abschluss-der-koalitionsverhandlungen>

BWP (2025, 10. April). *Was der Koalitionsvertrag für die Wärmepumpenbranche bedeutet*. Bundesverband Wärmepumpe e.V. (BWP). <https://www.waermepumpe.de/presse/news/details/was-der-koalitionsvertrag-fuer-die-waermepumpenbranche-bedeutet/>

DENEFF (2025, 9. April). *Energieeffizienz im Koalitionsvertrag: DENEFF erwartet positive Impulse - warnt aber auch vor neuer Verunsicherung*. Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF). <https://deneff.org/energieeffizienz-im-koalitionsvertrag-deneff-erwartet-positive-impulse-warnt-aber-auch-vor-neuer-verunsicherung/>

Deutscher Städtetag (2025). *“Verantwortung für Deutschland”: Kurzbewertung des Koalitionsvertrages 2025-2029 von CDU, CSU und SPD*. Deutscher Städtetag. https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Dezernat-1/HGF/2025/RS_DST_KoaV_Anlage_3_Kurzbewertung.pdf

Deutsche Bauindustrie (2025, 9. April). *Koalitionsvertrag steht: Schnelle Einigung gibt Hoffnung auf neue Stabilität, Verlässlichkeit und klare Entscheidungen*. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie. <https://www.bauindustrie.de/themen/artikel/koalitionsvertrag-steht-schnelle-einigung-gibt-hoffnung>

- DMB (2025, 9. April). *Mieterbund begrüßt Einigung auf Koalitionsvertrag: Deutliche Kritik an fehlender Begrenzung von Mieterhöhungen*. Deutscher Mieterbund (DMB). <https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/mieterbund-begruesst-einigung-auf-koalitionsvertrag/>
- GdW (2025a). *Einschätzung der Ergebnisse des Koalitionsvertrages von CDU/CSU und SPD 2025*. Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). https://www.gdw.de/media/2025/04/gdw_bewertung_koalitionsvertrag_2025.pdf
- GdW (2025b, 9. April). *Wohnungswirtschaft begrüßt Koalitionsvertrag: "Riesiger Schritt nach vorne"*. Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/wohnungswirtschaft-begruesst-koalitionsvertrag-riesiger-schritt-nach-vorne/>
- Haus und Grund (2025, 9. April). *Koalitionsvertrag ist ein Rückschritt für Bauen und Wohnen in Deutschland: Seit zehn Jahren scheiternde Regierungspolitik wird fortgesetzt*. Haus und Grund. <https://www.hausundgrund.de/verein/freising/koalitionsvertrag-ist-ein-rueckschritt-fuer-bauen-und-wohnen-deutschland>
- VdW (2025, 9. April). *Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD*. Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW). <https://www.vdwsuedwest.de/pressemitteilungen.pid,219.html>
- VKU (2025a, 10. April). *VKU zum Koalitionsvertrag*. Verband kommunaler Unternehmen (VKU). <https://www.vku.de/presse/pressemitteilungen/vku-zum-koalitionsvertrag/>
- VKU (2025b, 16. Mai). *Einschätzung zum Koalitionsvertrag für die Energiewirtschaft*. Verband kommunaler Unternehmen (VKU). <https://www.vku.de/themen/energiewende/artikel/einschaetzung-zum-koalitionsvertrag-fuer-die-energiewirtschaft/>
- vzbv (2025, 17. April). *Verbraucherpolitische Bewertung des Koalitionsvertrags von CDU, CSU und SPD*. Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv). https://www.vzbv.de/sites/default/files/2025-04/25-04-17_vzbv_Verbraucherpolitische%20Bewertung%20KoaV%20von%20Union%20und%20SPD.pdf

Sonstige Quellen

- Braungardt, S., Keimeyer, F., & Loschke, C. (2024). Is the "heating hammer" hitting energy efficiency policy? Learnings from the debate around the German Buildings Energy Act. *eccee Summer Study 2024 Proceedings*, 235–242.
- Galvin, R., & März, S. (2025). A finance scheme to help Germany's small private landlords sharply increase their buildings' energy performance: Tapping into the banking system. *Energy Research & Social Science*, 120, 103929. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2025.103929>
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing – the Politics of Crisis*. London/New York: Verso.

Samadi, S., & Lechtenböhmer, S. (2022). Klimaneutralität bis 2045: Vergleich der Entwicklungen im Energiesystem in aktuellen Szenarien für Deutschland. *Energiewirtschaftliche Tagesfragen*, 72(3), 31–35.