



Bundestagswahl 2021: So stehen die Parteien zur Immobilienwirtschaft

August 2021

Am 26. September 2021 wählt Deutschland einen neuen Bundestag. Die Zusammensetzung des neu gewählten Bundestags wird für die Bildung der neuen Regierung entscheidend sein. Die Zusammensetzung der neuen Regierung wird von maßgebender Bedeutung auch für die deutsche Immobilienwirtschaft in der nächsten Legislaturperiode von voraussichtlich vier Jahren sein.

Viele Themen mit wohnungswirtschaftlicher Relevanz stellen zentrale Aspekte in den Wahlprogrammen der Parteien dar. Im Mittelpunkt der Diskussion stehen parteienübergreifend Klimaschutzprogramme, eine Regulierung der Mieten sowie die Herausforderung, neuen Wohnraum zu schaffen.

Bereits in jüngerer Vergangenheit waren zahlreiche Gesetzesinitiativen Gegenstand kontroverser politischer Diskussionen. Zu nennen sind hierbei insbesondere der – zwischenzeitlich als verfassungswidrig kassierte – „Berliner Mietendeckel“, die Grunderwerbssteuerreform mit

dem Ziel den „Share Deal“ unattraktiver zu gestalten oder das „Baulandmobilisierungsgesetz“, durch welches unter anderem den Gemeinden erweiterte Möglichkeiten zur Ausübung eines Vorkaufsrechts zur Verfügung stehen. Aufgrund des fortbestehenden Mangels an Wohnraum insbesondere in den Ballungsgebieten und der herausgehobenen Stellung der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Energiewende ist davon auszugehen, dass weitere Regulierungsvorhaben lanciert werden, welche die Wohnungswirtschaft im Laufe der kommenden Legislaturperiode betreffen.

Die folgende Aufstellung soll einen Überblick geben über die wesentlichen, für die Immobilienwirtschaft zentralen Positionen der Parteien.

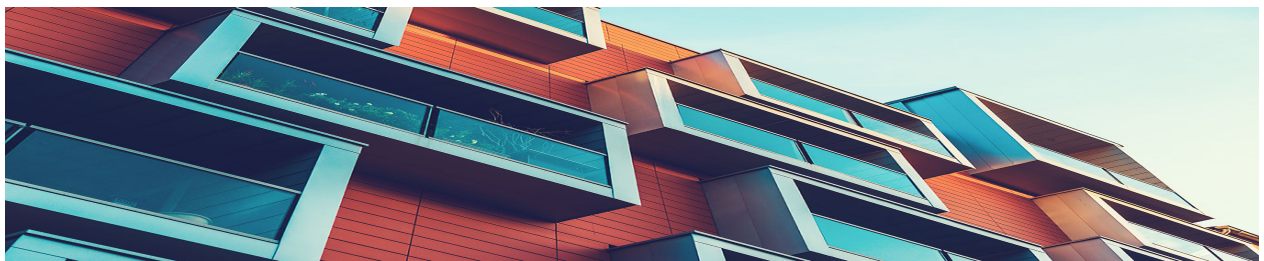
Ihre Ansprechpartner









Dr. Christian Hilmes
Partner – Hamburg
Immobilienrecht
Tel. +49 40 82221 2187
christian.hilmes@allenoverly.com















Dr. Udo H. Olgemöller
Partner – Frankfurt
Öffentliches Recht
Tel. +49 69 2648 5690
udo.olgemoller@allenoverly.com









Die parteipolitischen Positionen im Überblick:

		 Soziale Politik für Dich.				
1. Sozialpolitische Aspekte	– Ablehnung eines „rechtlich fragwürdigen“ Mietendeckels	– Entfristung der Mietpreisbremse; in angespannten Wohnlagen: zeitlich befristetes Mietmoratorium, in welchem Mieten nur im Rahmen der Inflationsrate erhöht werden können; – Einführung eines bundeseinheitlichen, rechtssicheren, qualifizierten Mietspiegels; Heranziehung der Mietverträge der mindestens letzten 8 Jahre zur Berechnung	– Mietobergrenzen im Bestand ermöglichen; Entfristung und Nachschärfung der Mietpreisbremse; – Begrenzung regulärer Mieterhöhungen auf 2,5 Prozent im Jahr innerhalb des Mietspiegels; – Stärkung des qualifizierten Mietspiegels; Heranziehung der Mietverträge der mindestens letzten 20 Jahre zur Berechnung	– Ablehnung von Enteignungen, der Mietpreisbremse und eines Mietendeckels; Mobilisierung von Flächen zum schnellen Schaffen von Wohnraum	– Bundesweiter Mietendeckel; Mietendeckel für u.a. Kleingewerbe, und soziale und gemeinnützige Träger; – Mietstopp für bestehende Mietverträge in angespannten Wohnraumverhältnissen; Beendigung „der Explosion“ der Mieten; Schaffung von Beschwerdestellen gegen Mietwucher; Bestrafung von Vermietern, die gegen den Mietendeckel verstoßen	– Ablehnung der Mietpreisbremse und eines Mietendeckels
	– Sozialer Wohnungsbau soll gefördert und das Wohngeld ab 2022 regelmäßig angepasst werden	– 100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr erforderlich	– Deutliche Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau; Erhöhung des Bestands an Sozialwohnungen in zehn Jahren um eine Million		– Bis zu 250.000 Sozialwohnungen pro Jahr; prozentualer Mindestanteil von Sozialwohnungen in Vierteln; – 50 Prozent des Wohnungsmarktes soll in öffentliche und gemeinnützige Hand	– Staatliche Wohnungsunternehmen sollen Mietern ihre Wohnung zum Kauf anbieten
		– Gewährleistung eines Vorkaufsrechts von Gemeinden zu „fairen Preisen“	– Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts		– Verschärfung des Vorkaufsrechts der Kommunen	– Bevorzugung von Wohnungsbaugenossenschaften bei Vergabe von Wohnbauland
		– Keine Veräußerung kommunaler Wohnbauflächen	– Keine Veräußerung bundeseigener Wohnungsbestände an private Investoren; abschließliche, verbilligte Abgabe an Kommunen mit einer dauerhaften Sozialbindung		– Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen	

		 Soziale Politik für Dich.				
		– Eindämmung der Spekulation mit Wohnraum	– Ggf. Verpflichtung der Eigentümer bei Wohnungsknappheit, Grundstücke zu bebauen, wenn Fehlnutzung und spekulativer Leerstand		– Verbot von Zweckentfremdung und Beschlagnahme von leerstehendem Wohn- und Gewerberaum zum Zwecke der Zwischennutzung; Einführung eines öffentlich einsehbaren Immobilienregisters	
2. Steuer- und finanzpolitische Aspekte		– Die Umgehung der Grunderwerbsteuer durch „Share Deals“ soll beendet werden	– „Share Deals“ zur Steuerumgehung sollen beendet werden; stattdessen eine anteilige Besteuerung des Immobilienbesitzes bei Unternehmensverkäufen	– Die Umgehung der Grunderwerbsteuer durch „Share Deals“ soll beendet werden	– Antispekulationsgesetz soll insbesondere „Share Deals“ unterbinden	
	– Bei Schaffung von Mietwohnungen: Auch nach Ende 2021 fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten zusätzlich absetzbar von der Steuer	– Abschaffung der bislang nach einer Zehnjahres-Frist geltenden Steuerfreiheit für Veräußerungsgewinne nicht selbst genutzter Grundstücke; stattdessen Einführung eines Planungswertausgleiches	– Veräußerungsgewinne aus privaten Immobiliengeschäften „angemessen“ besteuern	– „Kostenverursachende Normen“, welche durch einen „Baukosten-TÜV“ ermittelt werden, sollen vermieden werden	– Bodenpreise deckeln und Privatisierung öffentlicher Grundstücke ausschließen; – Gewinne durch Spekulation und Immobilienverkäufe stärker besteuern und abschöpfen; Immobilienfonds soll die Zulassung entzogen werden	
			– Senkung der Kaufnebenkosten durch flexiblere Grunderwerbsteuer: Senkung für Selbstnutzende, Erhöhung für große Wohnungsunternehmen	– Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent		– Streichung der Grunderwerbsteuer auf selbstgenutzte Wohnimmobilien; Käufern ohne deutsche Staatsbürgerschaft, deren Hauptwohnsitz im Ausland liegt, soll über eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 20% der Erwerb von Wohnimmobilien erschwert werden

		 Soziale Politik für Dich.				
	<ul style="list-style-type: none"> - Abschaffung der EEG-Umlage; energiebezogene Umlagen und Steuern sollen stärker auf den CO2-Ausstoß ausgerichtet werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung der Umlagbarkeit der Grundsteuer auf Mieter mit dem Ziel der perspektivischen Abschaffung 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter soll abgeschafft werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Schrittweise Abschaffung der EEG-Umlage 	<ul style="list-style-type: none"> - CO2-Steuer soll nicht auf die Mieter umgelegt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Streichung von Grundsteuer und Gebühren wie der EEG-Umlage und die GEZ-Gebühren
3. Förderung von Bauvorhaben	<ul style="list-style-type: none"> - 1,5 Millionen neue Wohnungen bis 2025; - Schnelle, moderne und bezahlbare Entstehung von mehr Wohnraum in Gebieten mit Wohnknappheit; insbesondere schnellere und einfachere Realisierung von Einfamilienhäusern und mehr Aufmerksamkeit für „Fertighäuser im modularen Baustil“; - Ausschöpfung bestehender Möglichkeiten zur Nachverdichtung (Überbauung, Aufstockung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung neuen Wohnraums; Bund, Länder und Kommunen sollen öffentliches Eigentum an Grundstücken sichern und vermehren 	<ul style="list-style-type: none"> - Mehr Bauvorhaben (insbesondere in den Städten) und Erleichterung des Erwerbs von Wohneigentum; bestehende Wohnungsgesellschaften stärken und neue gründen - Bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums durch flächensparendes Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgehen gegen die Wohnraumknappheit durch die Mobilisierung von Flächen und schnelles Bauen - Einführung eines Baulücken- und Potentialflächenkatasters 	<ul style="list-style-type: none"> - Erleichterung des Bauens im vorhandenen Bestand zur Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraums 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsgerechter Wohnungsneubau, z. B. durch die Ausweisung von Bauland; Senkung von Kosten
	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinfachung der Bauvorschriften; eine Genehmigungsfiktion soll greifen, wenn ein Bauantrag nicht innerhalb von zwei Monaten nach vollständiger Vorlage der Unterlagen beschieden wurde 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschleunigung der Bauverfahren, insbesondere durch Fachkräftegewinnung; - Im Rahmen von Beteiligungsprozessen, nach denen die Beteiligung von Bürgern oder einer Gemeinde für gewisse Bauvorhaben erforderlich ist, soll es um das „Wie“ und nicht das „Ob“ des Bauens gehen 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschleunigung der Genehmigungsverfahren; Harmonisierung der Bauordnungen der Länder, insbesondere Einführung einer Genehmigungsfiktion, wenn über einen Bauantrag nicht in angemessener Zeit entschieden wird 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Baurecht soll bundesweit vereinheitlicht und vereinfacht werden, das Verfahren beschleunigt und Bürokratie abgebaut werden 		
4. Umwelt- und energiepolitische Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> - Energetische Sanierung alter Gebäude zur Erreichung der Klimaziele; Schutz von Mietern vor finanzieller Überlastung, während Wohnungsbaugesellschaften in die Pflicht genommen werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Lenkung von Investitionen mittels CO2-Preis; Motivation von Vermietern zur Modernisierung, wobei der CO2-Preis von Vermietern getragen werden soll, aber Investitionen in Wärmenetze und Quartierskonzepte gefördert werden sollen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verdoppelung und weitere Steigerung der Sanierungsquote; - Festlegung hoher Bau- und Sanierungsstandards; - Vorlegung eines Sanierungsfahrplans bei jedem Eigentümerwechsel (ggf. unterstützt durch Förderprogramme); - Begrenzung der Modernisierungsumlage auf maximal 1,50 EUR/m², damit energetische Sanierungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Mindestens Verdreifachung der Sanierungsquote 	<ul style="list-style-type: none"> - Das neue GEG (Gebäudeenergiegesetz) wird abgelehnt. Streichung der Energieeinsparverordnung sowie Zurückfahren der Brand-, Wärme- und Schallschutz auf ein notwendiges Mindestmaß 	

		 Soziale Politik für Dich.				
			<ul style="list-style-type: none"> warmmietenneutral werden; – Faire Kostenverteilung für klimafreundliche Modernisierung durch „Drittmodell“ (Vermieter, Mieter und Staat) 			
	<ul style="list-style-type: none"> – Technologische Weiterentwicklung und Innovationen zur Effizienzgewinnung; – Verstärkte Verwendung umweltfreundlicher und heimischer Baustoffe (z.B. Sand, Gips, Holz); – Wandel der Bauwirtschaft zur Kreislaufwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> – Effiziente Beheizung von Gebäuden mit erneuerbaren Energien (Versorgung von fünf Millionen Häusern über innovative Heiz- und Energiesysteme bis 2030) 	<ul style="list-style-type: none"> – Klimaneutrale Planung von Neubauten und Bauwerke über ihren gesamten Lebenszyklus 	<ul style="list-style-type: none"> – Aufbau von Wasserstoff und synthetischen Kraftstoffen als zweite Säule eines künftigen Energiesystems; Beheizung von Gebäuden mittels CO2-neutralem Wasserstoff als Ersatz für fossile Brennstoffe 	<ul style="list-style-type: none"> – Bundesweiter Klimacheck aller Gebäude bis 2025; – Garantie eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2035 	
	<ul style="list-style-type: none"> – Höhere steuerliche Förderung von energetischen Sanierungen, insbesondere Förderung von „Mieterstrom“ – Attraktivere Gestaltung der KfW-Programme, um die energetische Sanierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien besser zu fördern; zudem Ausdehnung der Steuerförderung der Gebäudesanierung auf vermietete und Gewerbeimmobilien; – Schnellere Abschreibung von gewerblichen Investitionen, die einen Beitrag zur Energieeffizienz oder CO2- Reduzierung leisten 	<ul style="list-style-type: none"> – Gezielte Förderung innovativer Formen erneuerbarer Stromerzeugung (z.B. integrierte Photovoltaik in der Gebäudehülle); – Schrittweise Ausbau von Solarstromanlagen auf allen dazu geeigneten Dächern 	<ul style="list-style-type: none"> – Knüpfung von Strompreisvergünstigungen für Unternehmen, die im internationalen Wettbewerb stehen, an die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen; – Bau von 1,5 Millionen Solardächern in den nächsten vier Jahren (Solardach als neuer Standard); – Investitionsprogramm für zwei Millionen hocheffiziente Wärmepumpen bis 2025; – Förderung klimaneutraler Energiesysteme 		<ul style="list-style-type: none"> – Öffentliche Förderung von Sanierungskosten für Vermieter, die die Kosten nicht tragen können; im Gegenzug Verpflichtung der Vermieter zur gemeinnützigen Bewirtschaftung; – Maßnahmen zur Gewährleistung der Steigerung der Energieeffizienz sollen insbesondere gezielte Förderung der Ausbildung im Handwerk, und spezialisierte Studiengänge umfassen 	

Allen & Overy means Allen & Overy LLP and/or its affiliated undertakings. Allen & Overy LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC306763. Allen & Overy (Holdings) Limited is a limited company registered in England and Wales with registered number 07462870. Allen & Overy LLP and Allen & Overy (Holdings) Limited are authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority of England and Wales. The term partner is used to refer to a member of Allen & Overy LLP or a director of Allen & Overy (Holdings) Limited or, in either case, an employee or consultant with equivalent standing and qualifications or an individual with equivalent status in one of Allen & Overy LLP's affiliated undertakings. A list of the members of Allen & Overy LLP and of the non-members who are designated as partners, and a list of the directors of Allen & Overy (Holdings) Limited, is open to inspection at our registered office at One Bishops Square, London E1 6AD.

© Allen & Overy LLP 2021. This document is for general information purposes only and is not intended to provide legal or other professional advice. | EUO3: 2005507253.5