

14.04.2025

Zwischen Vision und Realität: Der Koalitionsvertrag 2025 und die Zukunft der Immobilienverwaltung

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD für die Legislaturperiode ab 2025 stellt zentrale Weichen für den Wohnungsmarkt. Mit einem ambitionierten „Wohnungsbau-Turbo“ soll dem Wohnungsmangel und steigenden Mieten begegnet werden. Geplant sind gesetzgeberische Maßnahmen zur Regulierung des Mietmarkts sowie zur Förderung von Neubau und Sanierung. Trotz der Reformvorhaben bleibt vieles vage und finanziell unsicher – eine Herausforderung für Immobilienverwaltungen und Investierende.

Mietrecht und Wohnungsbau

Der Koalitionsvertrag sieht die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 vor – vor allem in städtischen Gebieten. Die Reform der Modernisierungsumlage soll Investitionen fördern und Mietbelastung begrenzen. Eine strengere Regulierung von Indexmieten, möblierten Wohnungen und Kurzzeitvermietungen könnte jedoch die Flexibilität für Vermieter einschränken und die Rentabilität gefährden. Mit dem „Wohnungsbau-Turbo“ soll der Neubau beschleunigt werden – durch Bürokratieabbau, Steuererleichterungen, einfacheres Planungsrecht und einen Investitionsfonds für öffentlich-private Partnerschaften. Die Umsetzung bleibt angesichts wachsender Staatsschulden jedoch fraglich. Der geplante Gesetzentwurf soll auch den Umwandlungsschutz (§ 250 BauGB) und die Festlegung angespannter Wohnungsmärkte um fünf Jahre verlängern – eine Herausforderung für viele Marktakteure. Geplant sind zudem steuerliche Anreize, staatliche Bürgschaften und eigenkapitalersetzende Maßnahmen zur Förderung des Eigentumserwerbs – insbesondere für Familien. Ob diese Maßnahmen ausreichen, um breite Bevölkerungsschichten zu erreichen, bleibt offen.

Digitalisierung und Bürokratieabbau

Die Koalition plant ein digitales Verfahrensrecht, um Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Dies kann insbesondere für Immobilienverwaltungen in Städten eine Erleichterung darstellen. Bürokratieabbau soll durch administrative Vereinfachungen gelingen – sofern diese in der Verwaltungspraxis ankommen. Positiv ist die geplante unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen, die Baukosten transparenter machen und die Wirtschaftlichkeit fördern soll.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) stellt CO₂-Reduktion und Technologieoffenheit in den Mittelpunkt. Die Abschaffung des GEG und der Fokus auf Quartierslösungen könnten Bau- und Sanierungsvorhaben flexibler gestalten. Förderprogramme zur energetischen Sanierung und die Rückkehr zur EH55-Förderung gelten als richtiger Schritt. Im Rahmen der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) ist eine Harmonisierung der Gebäudeklassen mit Nachbarländern vorgesehen. Eine verlängerte Umsetzungsfrist wird begrüßt, da sie Unternehmen mehr Zeit gibt.

Finanzielle Rahmenbedingungen und Steuerpolitik

Die Anhebung der Wertgrenze für Kleinmodernisierungen auf 20.000 Euro bis Ende 2025 soll kleinere Renovierungen erleichtern. Steuerliche Anreize für günstigen Wohnraum sind vorgesehen, deren Wirksamkeit angesichts bürokratischer Hürden jedoch fraglich ist. Die Vereinfachung und Zusammenführung der KfW-Förderprogramme soll die Förderlandschaft übersichtlicher und effizienter gestalten.

Bauvertragsrecht und neue Standards

Die Abkehr von der starren Bindung an anerkannte Regeln der Technik soll Bauprozesse flexibler machen und Rechtsunsicherheiten verringern – ein Vorteil für Bauherren und Verwalter. Auch die Überarbeitung der AVB-Fernwärme-Verordnung sowie der Wärmelieferverordnung soll Investitionen in erneuerbare Wärmequellen erleichtern. Die Umsetzung in der Praxis bleibt abzuwarten.

Verbraucherschutz und regulatorische Änderungen

Die verpflichtende Elementarschadenversicherung soll Risiken durch Naturkatastrophen besser absichern. Versicherer werden verpflichtet, diese stärker anzubieten. Im Bauträgervertragsrecht wird geprüft, wie Käufer besser vor Insolvenzen geschützt werden können. Dies erhöht die Sicherheit, könnte jedoch Baukosten und Immobilienpreise steigen lassen.

Ein Schritt in die richtige Richtung ohne konkrete Umsetzungsperspektiven

Der Koalitionsvertrag 2025 enthält wichtige Ansätze für Immobilien- und Wirtschaftspolitik, bleibt jedoch hinter den Erwartungen zurück. Zwar werden Maßnahmen wie die Verlängerung der Mietpreisbremse und verschärfte Mietrechtsregelungen angekündigt, doch fehlen konkrete Strategien zur Wohnraumschaffung und Eigentumsförderung. Zweifel bestehen, ob die Maßnahmen tatsächliche Fortschritte bringen – insbesondere, da viele Vorhaben unter Finanzierungsvorbehalt stehen. Formulierungen wie „wir wollen“ oder „wir prüfen“ lassen eine fehlende Entschlossenheit erkennen und schaffen wenig Planungssicherheit.

Steuererleichterungen und Bürokratieabbau erscheinen eher als kosmetische Maßnahmen, die zentrale Investitionshemmnisse nicht ausreichend adressieren. Der Vertrag zeigt Absichtserklärungen, bleibt aber konkrete, verbindliche Schritte schuldig, um Investitionen gezielt anzuregen und Verfahren zu vereinfachen. Positiv ist die geplante Flexibilisierung des GEG, doch fehlen klare Instrumente für eine verlässliche Umsetzung. Investitionsfonds, Mieterstromprojekte und der Ausbau der Ladeinfrastruktur bleiben vage; ebenso die Förderung von Fachkräften.

Trotz guter Ansätze zur Neubauförderung und nachhaltigen Sanierung überwiegt ein regulierender Kurs, der wenig marktstützende Impulse bietet. Was fehlt, ist ein klarer Kurswechsel mit konkreten steuerlichen Anreizen, vereinfachten Verfahren und einer gesicherten Finanzierung – essenziell, um Vertrauen in der Branche zurückzugewinnen und die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wirksam zu bewältigen.

Quelle: "Zwischen Vision und Realität: Der Koalitionsvertrag 2025 und die Zukunft der Immobilienverwaltung" erschien im Newsletter 04-2/2025 des VDIV, Verband der Immobilienverwalter Deutschlands e.V.