



10. April 2025

# Neuer Koalitionsvertrag

## Neubau steht im Fokus

Autor

Jochen Möbert

jochen.moebert@db.com

[www.dbresearch.de](http://www.dbresearch.de)

Deutsche Bank Research Management

Robin Winkler

Der neue Koalitionsvertrag priorisiert zur Bekämpfung des Wohnungsman- gels und weiterer Mietsteigerungen den Neubau. Viele Maßnahmen sind ge- nannt, die das Angebot an Wohnraum insbesondere in den Ballungsgebieten ausweiten dürften. Wir haben unsere Prognose für die Fertigstellungszahlen angehoben. Der bereits strikte Mieterschutz bleibt erhalten. Der Klimaschutz wird auf neue Beine gestellt. Das Heizungsgesetz wird abgeschafft. Techno- logieoffenheit wird angestrebt. Alles in allem nähert der Koalitionsvertrag un- seren schon vorher vorhandenen vorsichtigen Optimismus. Wir erwarten eine ausgewogene Wohnungspolitik.

Der neue Koalitionsvertrag sieht bedeutende Änderungen für die Immobilien- märkte vor. Er setzt einige positive Impulse und peilt ambitionierte Vorhaben an. Natürlich gilt, dass sich die Absichtserklärungen in Koalitionsverträgen stets politisch wie wirtschaftlich und gesellschaftlich behaupten müssen. Doch unser Eindruck ist, dass der politische Wille den Alltag der Menschen zu erleichtern, groß ist. Unser bereits vorhandener vorsichtiger Optimismus wur- de gestärkt.

### Ziele zum klimaneutralen Gebäudebestand

Das Ende des Heizungsgesetzes ist beschlossen. Der Heizungsschock in 2023 führte zum Einpreisen von Sanierungskosten. Objekte mit niedriger Endenergieeffizienz wurden folglich mit kräftigen Preisabschlägen gehandelt. Die nun vollzogene Kehrtwende dürfte die Preise anheben und damit den jüngsten Zinsanstieg besser verdaulich machen. Positiv bewerten wir auch die nun angestrebte Technologieoffenheit. Man kann dies also Aufforderung an Ingenieure und Immobilienunternehmen zum Experimentieren verstehen. Möge sich schließlich die beste Technologie oder ein bunter Blumenstrauß von Lösungen durchsetzen. Ebenso sehen wir es positiv, dass die nationalen Gebäudeeffizienzklassen mit unseren Nachbarländern harmonisiert werden. Dies verbessert die Vergleichbarkeit von Immobilienmärkten in der EU. Wir betrachten dies als einen kleinen Schritt zum Bürokratieabbau und als einen wichtigen Schritt für eine effiziente Regulierung für künftige europäische Ge- bäuderichtlinien.

### Wie soll der Wohnbau angekurbelt werden?

Der Zinsvorteil des Bundes soll genutzt werden, um Finanzierungskosten für Projekte in angespannten Wohnungsmärkten zu senken. Dies soll dort den Neubau kräftig ankurbeln, damit Wohnraum von unter EUR 15 pro Quadrat- meter vermietet werden kann. Diese Projekte sollen gemeinsam mit der Woh- nungswirtschaft erfolgen. Privat finanzierte Objekte brauchen häufig eine





## Neuer Koalitionsvertrag

---

Miete von EUR 18 pro Quadratmeter. Die 15 Euro halten wir ambitioniert, aber nicht für unrealistisch. Fragen haben wir viele: Wie teuer wird Bauland bei diesen Projekten sein? Ist eine Stadt oder der Staat der Vermieter? Und wer trägt die Verantwortung für den Bau? Städtische Wohnungsbaugesellschaften waren in der Vergangenheit in vielen Regionen oftmals nicht die Sperrspitze beim Neubau.

Auch soll ein „Investitionsfonds für den Wohnungsbau“ aufgelegt werden. Dieser soll sowohl Eigen- als auch Fremdkapital vergeben, auch im Zusammenspiel mit KfW-Garantien. Gelder sollen auch an Wohnungsbaugesellschaften fließen. Grundsätzlich könnte dies zu mehr Neubau führen. Für wirklich große Impulse bedarf es eines hohen Finanzierungsvolumens. Wir fragen uns, ob diese Mittel aus dem laufenden Bundeshaushalt erfolgen oder aus dem Infrastrukturpaket über EUR 500 Mrd.? Viele Details werden über den Erfolg entscheiden.

Positive Impulse erwarten wir von der erneuten Förderung von EH55-Projekten. Jedoch ist sowohl eine zeitliche als auch eine Begrenzung auf den Bauüberhang vorgesehen. Dies könnte unserer Einschätzung nach die Fertigstellungen um einige tausend Objekte erhöhen. Positiv sehen wir auch die Fokussierung auf zwei zentrale KfW-Förderprogramme, eines für den Neubau und eines für die Modernisierung. Wenn sich dahinter ein Abbau des Förderdschungels verbirgt, könnte dies ein Beitrag zum Bürokratieabbau sein.

Für den Neubau könnte es Steuererleichterungen und eigenkapitalersetzende Maßnahmen geben. Details sind nötig für eine Bewertung. Auch sollen staatliche Bürgschaften für Hypotheken geprüft werden. Wie in anderen Ländern könnte dies insbesondere einkommensschwachen Haushalten zu Wohneigentum verhelfen. Die Bürgschaften könnten sowohl eine Kreditzusage erleichtern als auch implizit Zinsen senken, weil beispielsweise gesundheitliche oder familiäre Risiken abgesichert werden.

Gespannt sind wir auch auf den Wohnungsbau-Turbo, der in den ersten 100 Tagen erfolgen soll. Auch wird anschließend eine grundlegende Reform zur Beschleunigung des Bauens angestrebt. Auch hier wird die Bewertung von den Details abhängen. Zudem wird am von der Ampel eingeführten Gebäudetyp E festgehalten. So sollen Baukosten durch eine Begrenzung auf eine Basisausstattung und Verzicht auf Komfort gesenkt werden. In der Praxis könnte dies beispielsweise bedeuten: Regeln für Brandschutz und Statik gelten, aber Aufweichung beim Schallschutz und Heizkörpern statt Fußbodenheizung. Für diesen Vorschlag ertete die Ampel viel Lob, aber auch Kritik. Insbesondere die Stellungnahme des Bundesgerichtshofs war deutlich. Offenbar glaubt man, die Probleme beseitigen zu können. Wir trauen uns hier keine Einschätzung zu, aber wie sagen die Angelsachsen so treffend „The proof of the pudding is in the eating“.

### Mieterschutz: Status Quo wird beibehalten

Die Vorschriften über den Umwandelungsschutz und die Ausweisung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wird um fünf Jahre verlängert. Die Mietpreisbremse wird um vier Jahre verlängert. Im Sondierungspapier standen noch zwei Jahre. Keine Änderung ist dagegen bei den Kappungsgrenzen für Bestandsmieten vorgesehen. In den Medien wurde vor der Veröffentlichung des Koalitionsvertrages über eine Begrenzung auf 6% in drei Jahren



## Neuer Koalitionsvertrag

---

spekuliert. Dies hätte das Vermieten und Bauen wohl weiter erschwert. Insgesamt wird der Mieterschutz mit den angestrebten Maßnahmen zementiert. Es ist also keine Verschärfung.

### Fazit: Es gibt mehrere Gründe für Optimismus.

Erstens erwiesen sich viele Meldungen der letzten Tage als falsch, die den Neubau und Wirtschaftsstandort Deutschland weiter unter Druck gesetzt hätten. Dazu zählt die 6%-Begrenzung der Kappungsgrenze, die Erhöhung der Kapitalertragssteuer auf 30% und ebenso die Beendigung der Steuerfreiheit beim Verkauf von Objekten nach Ablauf von 10 Jahren. Die Botschaft, die wir nun vernehmen, lautet: Wohlstand muss erst erwirtschaftet werden, bevor er verteilt werden kann.

Zweitens wird der Neubau klar in den Fokus gerückt. Es ist also ein Schwenk hin zu einer angebotsorientierten Wohnungspolitik. Wie groß die vielen unterschiedlichen Vorhaben letztlich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den nächsten Jahren erhöhen, lässt sich noch nicht mit Modellen quantifizieren. Wir erwarten aber bereits minimale Impulse für das Jahr 2025 insbesondere durch das Ende des Heizungsgesetzes und einen insgesamt optimistischeren Blick. Wir prognostizieren nun für das Jahr 2025 250.000 fertiggestellte Wohnungen (zuvor 245.000). Im Anschluss erwarten wir für 2026 und 2027 dann kräftigere Steigerungen auf 270.000 und 290.000 Einheiten.

Drittens erwarten wir einen konstruktiven Politikstil. Die Ideen in einem Koalitionsvertrag werden sich in der Praxis bewähren müssen. Dabei werden die Managementfähigkeiten vermutlich ähnlich bedeutend sein wie die grundlegende wohnungspolitische Ausrichtung. Dass kein neues Neubauziel ausgerufen wurde, ist hilfreich. In der Vergangenheit lagen diesem Ziel unseres Wissens nach keine Analyse zugrunde und das Verfehlen führte zu Enttäuschungen. Zudem ergeben Neubauziele angesichts der sehr heterogenen Verteilung der Nachfrage vor allem auf regionaler Ebene Sinn.

Viertens veränderte sich die politische Landschaft in den letzten Jahren rasant. Der Druck, die Alltagsprobleme der Menschen zu lösen und die Wähler von der eigenen Kompetenz zu überzeugen, war wohl noch nie größer. Dies könnte zu schnellen und zielgerichteten Entscheidungsprozessen führen. Deutschland könnte also einmal mehr seine Reformfähigkeit beweisen.



## Neuer Koalitionsvertrag

---

© Copyright 2025. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.