

Update für Investoren

# REGULIERUNG IM DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT

Welche rechtlichen Änderungen  
bringt die neue Bundesregierung?

Better never settles





# INHALT

## 01

Vorwort ..... 04

## 02

Markttrends & Investmentgeschehen ..... 06

## 03

Rechtliche Neuerungen in der 21. Legislaturperiode ..... 12

### 03.1

Neuerungen im Mietrecht ..... 15

### 03.2

Verlängerung des sogenannten Umwandlungsverbots ..... 22

### 03.3

Neuerungen beim Vorkaufsrecht ..... 24

### 03.4

Fördermaßnahmen ..... 26

### 03.5

Gebäudeenergiegesetz ..... 28

## 04

Ausblick ..... 30



# 01

## VORWORT

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zählt für institutionelle Investoren zu den attraktivsten in Europa, dank Deutschlands starker Volkswirtschaft, der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage und des EU-weit größten Mietmarktes. Vor allem zum Schutz der Mieter ist Deutschlands Wohnmarkt jedoch streng reguliert durch zahlreiche Gesetze, die unter anderem Mietpreisfestlegung, Baumaßnahmen und energetische Standards von Wohngebäuden betreffen. Viele dieser Gesetze sind durch geltende politische Ziele geprägt und können sich mit politischen Richtungswechseln entsprechend ändern. Um sinnvolle Investmententscheidungen zu treffen, lohnt sich der Blick auf die rechtlichen Entwicklungen.

Bereits vor den vorgezogenen Bundestagswahlen im Februar 2025 hatten sich angesichts der Wohnraumknappheit Änderungen in bestimmten Bereichen abgezeichnet – so war insbesondere im Hinblick auf die sogenannte Mietpreisbremse und die vorübergehende Vermietung von Wohnraum mit Verschärfungen zu rechnen. Der nun vorliegende Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode zeigt, dass auch die neue Regierung weiter auf eine starke Regulierung setzt und bestehende Vorgaben teilweise sogar ausbaut.

Während einige Neuerungen von Investoren und Eigentümern genaues Hinsehen verlangen, stecken in anderen interessante Chancen. Dieser Report aus der Zusammenarbeit von Cushman & Wakefield und CMS verbindet Investorenexpertise mit rechtlicher Kompetenz, zugeschnitten auf Akteure am Wohnimmobilienmarkt. Nach einem Blick auf die Stimmung am Investmentmarkt führt der Report durch die wichtigsten Gesetzesänderungen im Wohnsektor und beleuchtet die Neuerungen zu Mietrecht, dem sogenannten Umwandlungsverbot, dem Vorkaufsrecht, Fördermaßnahmen sowie dem Gebäudeenergiegesetz.

Wir freuen uns, Sie detailliert durch die regulatorischen Neuerungen zu begleiten und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

### JAN-BASTIAN KNOD

Head of Residential  
Investment Germany  
Head of Healthcare Advisory  
**Cushman & Wakefield**

### STEFANIE KERN, LL.M.

Partnerin  
Immobilienwirtschaftsrecht  
**CMS**

### DR. JULIUS STÄDELE

Counsel  
Immobilienwirtschaftsrecht  
**CMS**





# 02

## MARKTTRENDS & INVESTMENTGESCHEHEN



Der deutsche Wohnmarkt ist europaweit besonders stark und die Transaktionen im ersten Quartal 2025 bestätigen seine Attraktivität für in- und ausländisches Kapital. Die Auseinandersetzung mit den geltenden Gesetzen ist deshalb besonders lohnend für Investoren, um optimale Investmententscheidungen treffen zu können.

### JAN-BASTIAN KNOD

Head of Residential Investment Germany  
Head of Healthcare Advisory  
Cushman & Wakefield



# HOHE NACHFRAGE UND STARKER JAHRESAUFTAKT AM DEUTSCHEN WOHNINVESTMENTMARKT

Wohnimmobilien in Deutschland stehen bei nationalen und internationalen Investoren hoch im Kurs – das zeigt sich sowohl im starken Jahresstart 2025 als auch in der aktuellen Umfrage von Cushman & Wakefield unter 112 Akteuren am deutschen Wohnmarkt, die ein detailliertes Bild der Stimmungen und Trends zeichnet.

Im ersten Quartal 2025 verzeichnete Cushman & Wakefield einen starken Jahresauftakt, der mit einem Transaktionsvolumen von 2,15 Milliarden Euro den Aufwärtstrend im Transaktionsmarkt und das hohe Interesse an Wohnimmobilien bestätigt. Der deutliche Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zum ersten Quartal 2024 zeigt klar, dass sich der Markt stabilisiert hat und sowohl nationales als auch internationales Kapital anzieht.

## WER AGIERT AM MARKT?

Am deutschen Wohninvestmentmarkt vertreten sind insbesondere Asset- und Investmentmanager, Projektentwickler, aber auch Family Offices und Privatpersonen. Vor allem kleinere Marktteilnehmer mit weniger als 500 Wohnungen im Bestand sowie große Marktteilnehmer mit 2.500 und mehr Wohneinheiten sind aktiv. Ihr Fokus richtet sich zunehmend auf bevölkerungsreiche und strukturstarke Regionen und Städte mit positivem Bevölkerungswachstum.

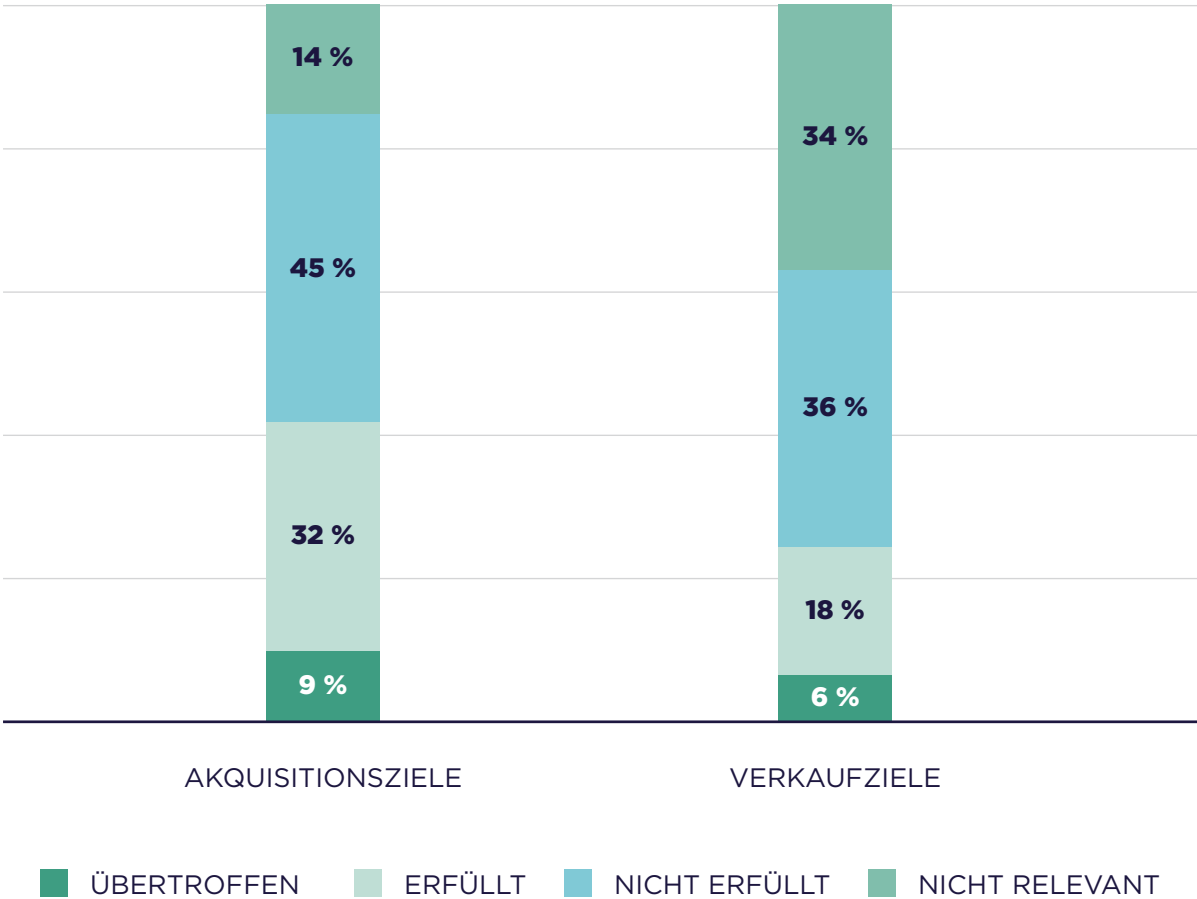
Viele Investoren möchten in ihrem Portfolio die gesamte Bandbreite des Living-Sektors darstellen und investieren deshalb gleichzeitig in Wohnimmobilien – sowohl in klassisches Wohnen als auch in Micro-Living und Studentenwohnen – sowie in Gesundheitsimmobilien wie Pflegeheime und Immobilien für Betreutes Wohnen.

## VERFEHLTE AKQUISITIONS- UND VERKAUFSZIELE IN 2024 HALTEN DIE MARKTAKTIVITÄT HOCH

Die hohe Aktivität der Investoren ist auch durch das Verfehlen ihrer Akquisitions- und Verkaufsziele in den vergangenen 12 Monaten getrieben: 45 Prozent konnten ihre Ankaufsziele nicht erfüllen und bleiben deshalb besonders aktiv im Transaktionsmarkt. Gleiches gilt für die Verkaufsziele, die von mehr als jedem dritten Marktteilnehmer nicht erfüllt wurden.

Auch die aktuelle Wachstumsstrategie der Investoren spiegelt sich im An- und Verkaufsgeschehen wider: Über 30 Prozent wollen weiter wachsen, können dies jedoch nur mit weiteren, geplanten Verkäufen ihres Bestands. Gleichzeitig wollen etwas weniger als 30 Prozent der Marktteilnehmer ohne Verkäufe weiter wachsen.

## AKQUISITIONS- UND VERKAUFSZIELE VON MARKTAKTEUREN IN DEN LETZTEN 12 MONATEN

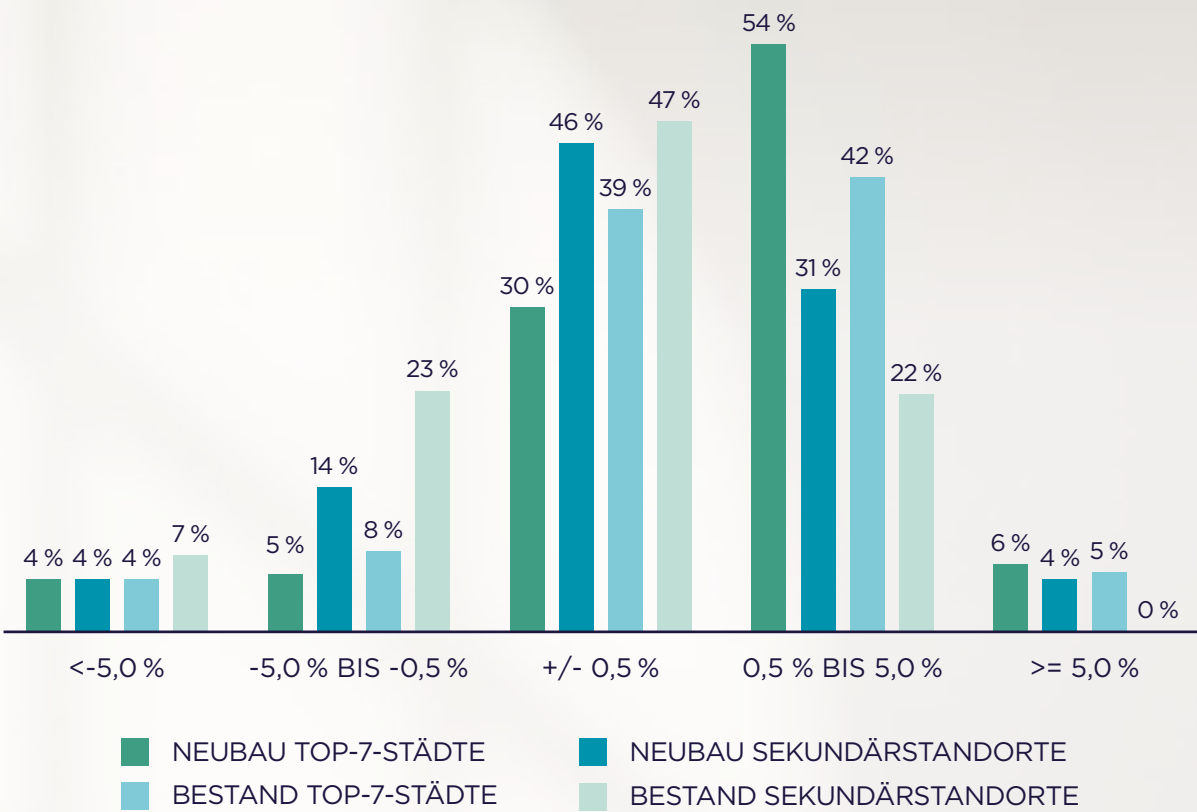


Quelle: Cushman & Wakefield:  
Investorenumfrage Wohnimmobilien, 2025

# DIE AKTEURE BLICKEN ZUVERSICHTLICH AUFS MARKTGESCHEHEN

Viele der Befragten bestätigen den von Cushman & Wakefield beobachteten Trend zu einer Stabilisierung des Transaktionsmarkts: So erwartet etwa die Hälfte eine positive Entwicklung der Kaufpreise für Bestands- und Neubauimmobilien in den kommenden 12 Monaten. Auch für das Wachstum der Mieten bei Wohnimmobilien sind die Erwartungen positiv.

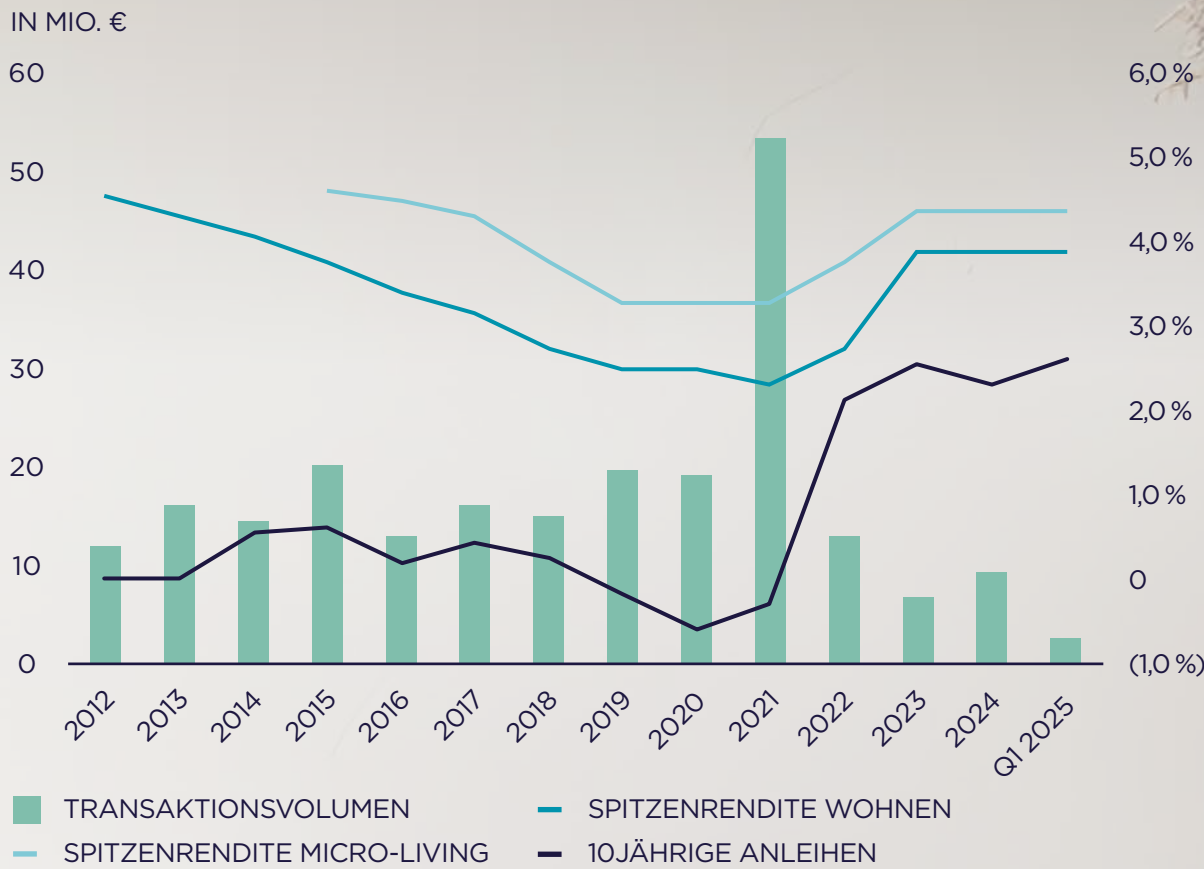
## ERWARTETE ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE



Quelle: Cushman & Wakefield:  
Investorenumfrage Wohnimmobilien, 2025

Der positive Trend am Wohnimmobilienmarkt wird sich im Laufe des Jahres weiter fortsetzen. Cushman & Wakefield geht davon aus, dass das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2025 erstmals seit 2022 wieder bei über 10 Milliarden Euro liegen könnte.

## TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPITZENRENDITE Q1 2025



Quelle: Cushman & Wakefield:  
Investorenumfrage Wohnimmobilien, 2025

DIE VOLLSTÄNDIGE  
INVESTORENUMFRAGE  
WOHNMARKT 2025  
FINDEN SIE HIER:





## 03

**RECHTLICHE  
NEUERUNGEN  
IN DER 21.  
LEGISLATURPERIODE**

Der deutsche Mietmarkt ist durch einen weitreichenden Mieterschutz geprägt. Verschärfungen bestimmter Gesetze, insbesondere zum Schutz vor Verdrängung von Mietern, hatten sich bereits in der letzten Legislaturperiode abgezeichnet. Auch wenn die neue Regierung an einigen Stellschrauben drehen will, um die Bauaktivität in Deutschland wieder zu erhöhen, hält sie an dem Trend der Mietrechtsregulierung fest.

**STEFANIE KERN, LL.M.**

Partnerin  
Immobilienwirtschaftsrecht  
CMS





# 03.1

## NEUERUNGEN IM MIETRECHT

Das Wohnraummietrecht ist in Deutschland streng reguliert. Der nun vorliegende Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode zeigt vor allem eins: Auch die neue Regierung hält grundsätzlich am Regulierungsansatz fest und baut diesen teilweise sogar aus. Nachfolgend geben wir einen Überblick über die wichtigsten geplanten Änderungen.

Die neue Regierung hat gezeigt, ihre Vorhaben zum Mieterschutz zügig umsetzen zu wollen. Es bleibt zu hoffen, dass die im Koalitionsvertrag angelegten Maßnahmen zur Förderung und Entlastung der Immobilienwirtschaft ebenso schnell kommen. Denn nur diese können den Wohnungsneubau ankurbeln und für eine nachhaltige Verbesserung des Angebots sorgen.

### DR. JULIUS STÄDELE

Counsel  
Immobilienwirtschaftsrecht  
CMS





#1

# VERLÄNGERUNG UND VERSCHÄRFUNG DER MIETPREISBREMSE



## WAS IST DIE SOGENANNTA MIETPREISBREMSE?

Im Gegensatz zum Gewerberaummietrecht finden sich im Wohnraummietrecht Regulierungsinstrumente, die zum Schutze des Mieters in die Vertragsfreiheit der Parteien hinsichtlich der Festlegung und Erhöhung der Miete eingreifen. Ein solches Instrument stellt die sogenannte „**Mietpreisbremse**“ (§ 556 d BGB) dar, die im Jahre 2015 eingeführt worden ist.

Danach darf die Wohnraummiete zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen, wenn das Mietobjekt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt.

### AUSNAHMEN BESTEHEN UNTER ANDEREM

- für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 bezugsfertig wurden,
- für umfassende Modernisierungen, wobei diese etwa 1/3 des Kostenaufwands eines Neubaus erreichen müssen, sowie
- für den Fall, dass die vom Vormieter geschuldete Miete rechtmäßig höher als nach der Mietpreisbremse zulässige Miete war. Dann darf die Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden, auch wenn die ortsübliche Vergleichsmiete dadurch überschritten wird.

Zu **angespannten Wohnungsmärkten** haben die zuständigen Landesregierungen vor allem Ballungsgebiete erklärt, beispielsweise Berlin, München und Umland, Köln, Düsseldorf, Hamburg, Stuttgart, aber auch kleinere Städte wie Freiburg. Dort gilt nicht nur die Mietpreisbremse, sondern auch die sogenannte **verschärfte Kappungsgrenze**. Die Kappungsgrenze bestimmt, wie hoch die Miete während eines Mietverhältnisses innerhalb eines bestimmten Zeitraums steigen darf. Sie beträgt normalerweise 20 Prozent innerhalb von drei Jahren, in angespannten Wohnungsmärkten aber lediglich 15 Prozent innerhalb von drei Jahren.



## WAS ÄNDERT SICH?

- Die **Mietpreisbremse** läuft nach der bisherigen Regelung zum 31.12.2025 aus. Laut Koalitionsvertrag soll sie nunmehr **um weitere vier Jahre verlängert** werden, also bis zum 31.12.2029. Während der Koalitionsverhandlungen war zunächst lediglich eine Verlängerung um zwei Jahre vorgesehen.
- Bisher sind Verstöße gegen die Mietpreisbremse nicht mit Sanktionen für den Vermieter verbunden, sondern die Durchsetzung der Mietpreisbremse liegt in den Händen der Mieter. Diese haben lediglich die Möglichkeit, die zu viel gezahlte Miete nach rechtzeitiger Rüge zurückzufordern, müssen dafür aber gegebenenfalls ein gerichtliches Verfahren gegen den Vermieter anstrengen. Dadurch bleibt die Mietpreisbremse in der Praxis weitgehend ohne Wirkung. Bis Ende 2026 soll eine **Expertenkommission Vorschläge zur Weiterentwicklung der Mietenregulierung** erarbeiten, wozu auch die **Einführung von Bußgeldvorschriften** für Verstöße gegen die Mietpreisbremse zählen sollen. Mit der gesetzlichen Umsetzung der Ergebnisse der Expertengruppe dürfte eher in der zweiten Hälfte der Legislaturperiode zu rechnen sein.
- Angesichts der **zunehmenden Veröffentlichung qualifizierter Mietspiegel** von Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt könnte eine vereinfachte gerichtliche Durchsetzung der Mietpreisbremse durch die Mieter zu erwarten sein.
- Eine weitere **Verschärfung der Kappungsgrenze** ist im Koalitionsvertrag nicht vorgesehen. Insofern dürfte es bei 20 Prozent und – in angespannten Wohnungsmärkten – 15 Prozent zulässiger Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren bleiben.
- Allerdings ist eine **nicht im Koalitionsvertrag vorgesehene Ausweitung der Mietpreisbremse** denkbar. In einem ersten Vorstoß im Mai 2025 hatte Bundesjustizministerin Dr. Hubig geplant, die Mietpreisbremse auch auf zwischen 2014 und 2019 entstandenen Neubau auszuweiten, der bisher von der Mietpreisbremse ausgenommen war. Nach Protesten aus der Wohnungswirtschaft wurde dies zwar zunächst wieder kassiert. Im Anfang Juni 2025 begonnen parlamentarischen Verfahren bleiben aber Änderungen möglich.



## #2

REGULIERUNG  
VON INDEXMIETENMIETANPASSUNG WÄHREND DER  
MIETVERTRAGSLAUFZEIT – WAS IST  
EINE SOGENANNT E INDEXMIETE?

Das Wohnraummietrecht sieht vor, dass während eines laufenden Mietverhältnisses die Miete lediglich unter bestimmten Voraussetzungen angepasst werden kann. Im Mietvertrag kann entweder eine **Staffelmiete** (§ 557a BGB) oder eine sogenannte **Indexmiete** (§ 557b BGB) vereinbart werden. Wenn dies nicht der Fall ist, sieht das Gesetz vor, dass bei Einhaltung gewisser Vorgaben die Miete lediglich maximal an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden kann (§ 558 BGB), wobei hierbei die oben genannte sog. Kappungsgrenze zu beachten ist. Darüber hinaus gibt es noch Regelungen, dass in gewissem Umfang eine Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen verlangt werden kann (§ 559 BGB).

Die Indexmiete stellt einen Mietanpassungsmechanismus dar, bei dem sich die Miethöhe nach der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) richtet. Die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Miete wird durch Erklärung des Vermieters an den veränderten Indexstand angepasst. Während der Geltung der Indexmiete muss die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine rückwirkende Anpassung oder Erhöhung ist nicht möglich.



## WAS ÄNDERT SICH?

- Infolge des starken Anstiegs der Inflationsrate ab dem Jahr 2022, ausgelöst durch die Nachwirkungen der Corona-Pandemie und den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine, wurden in den letzten Jahren vermehrt Indexmietverträge abgeschlossen. Wohnraummieter waren infolgedessen zeitweise mit hohen Mieterhöhungen konfrontiert.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sollen **Indexmieten bei der Wohnraumvermietung künftig reguliert werden**. Allerdings enthält der Koalitionsvertrag **noch keine konkreten Details** zur Regulierung der Indexmieten. Denkbar wäre etwa eine Deckelung der Indexmieten, wodurch die Funktion der Indexmiete, nämlich Schutz vor Inflation, gerade in Zeiten hoher Inflation beeinträchtigt wäre.



## #3

REGULIERUNG VON  
MÖBLIERTEN UND  
VORÜBERGEHENDEN  
VERMIETUNGENWAS BEDEUTET VERMIETUNG VON MÖBLIERTEN  
WOHNUNGEN UND VORÜBERGEHENDE  
VERMIETUNG NACH DERZEITIGEM RECHT?

Wird ein Mietobjekt **möbliert vermietet**, so kann der Vermieter einen **Möblierungszuschlag** verlangen. Auf diese Weise kann die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten und die Mietpreisbremse teilweise umgangen werden. Im Mietvertrag muss die Höhe des Möblierungszuschlags nicht gesondert ausgewiesen werden mit der Folge, dass keine Differenzierung zwischen Kaltmiete und Möblierung möglich ist. Dies erschwert es zu überprüfen, ob die Mietpreisbremse eingehalten wird.

Auch bei einer **Vermietung zu vorübergehenden Zwecken** kann sich der Mieter nicht auf die Mietpreisbremse berufen. Dabei müssen sich die Parteien einig sein, dass das Mietobjekt nur zu einem vorübergehenden Nutzungszweck überlassen wird. Bisher gibt es indes keine klaren gesetzlichen Vorgaben, unter welchen Voraussetzungen von einer nur vorübergehenden Vermietung auszugehen ist.



## WAS ÄNDERT SICH?

- Der Koalitionsvertrag sieht die **Regulierung von möblierten und vorübergehenden Vermietungen** vor. Dies könnte Geschäftsmodelle von Serviced Living-Anbietern unter Druck setzen.
- Wie die Vermietung von möblierten Wohnungen künftig reguliert werden soll, ist noch offen. Denkbar sind gesetzlich vorgegebene Zuschläge etwa anhand des Werts der Möblierung oder absolute Obergrenzen.
- Bezüglich Kurzzeitvermietungen gibt es in der Rechtsprechung bereits klare Kriterien zur Abgrenzung von Wohn- und gewerblicher Nutzung, die gesetzlich übernommen werden könnten. Auch dazu enthält der Koalitionsvertrag jedoch keine näheren Angaben.





# 03.2

## VERLÄNGERUNG DES SOGENANTEN UMWANDLUNGSVERBOTS



### WAS IST DAS SOGENANNT UMWANDLUNGSVERBOT?

Seit 2021 sind die Landesregierungen nach § 250 BauGB ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer Genehmigung bedarf. Von dieser Möglichkeit haben unter anderem Berlin, Hamburg, Bayern und Niedersachsen Gebrauch gemacht. In diesen Gebieten bedürfen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen einer besonderen Genehmigung, die nur in bestimmten (Ausnahme-)Fällen erteilt wird. Ziel dieser Regelung ist es, Mieter besser vor Verdrängung zu schützen und den Bestand an bezahlbarem Wohnraum zu sichern.



### WAS ÄNDERT SICH?

- Das **Umwandlungsverbot** läuft nach bisherigem Recht zum 31.12.2025 aus und soll laut Koalitionsvertrag **um fünf weitere Jahre verlängert** werden.
- Bislang durften Wohngebäude, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Umwandlungsverbots noch nicht bestanden, weiterhin umgewandelt werden, um den Neubau zu fördern. Je nach gesetzlicher Ausgestaltung der Verlängerung könnten zwischenzeitlich fertiggestellte Wohngebäude jedoch als Bestandsgebäude gelten und somit dem Umwandlungsverbot unterliegen. Der bis Ende 2025 bestehende Handlungsspielraum für solche Gebäude sollte daher ggf. noch ausgeschöpft werden.



## 03.3

NEUERUNGEN BEIM  
VORKAUFSRECHTWAS IST DAS KOMMUNALE  
VORKAUFSRECHT?

Ein **kommunales Vorkaufsrecht** berechtigt Kommunen, ein Grundstück bevorzugt zu erwerben, sollte es an einen Dritten verkauft werden. Ein Vorkaufsrecht steht der Kommune beispielsweise zu, wenn sich das Grundstück in bestimmten städtebaulichen Gebieten befindet, etwa in einem Sanierungsgebiet oder in einem Milieuschutzgebiet.

Beim Verkauf eines Grundstücks im Wege eines sogenannten Asset Deals muss die jeweilige Kommune informiert werden, um prüfen zu können, ob ein Vorkaufsrecht besteht und, falls ja, ob sie dieses ausüben möchte. Nur wenn dem Grundbuchamt ein sog. Negativattest der Kommune vorgelegt wird, wird das Eigentum auf den Käufer umgeschrieben.



## WAS ÄNDERT SICH?

- Der Koalitionsvertrag sieht vor, das **kommunale Vorkaufsrecht unter anderem in Milieuschutzgebieten und bei sogenannten „Schrottimmobilien“ zu stärken**.
- In der Praxis haben Kommunen ihr **Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten** auch als Hebel genutzt, um Käufer zum Abschluss von Abwendungsvereinbarungen zu bewegen, worin unter anderem Umnutzungs-, Sanierungs- und Mieterhöhungsverbote begründet waren. Die im Koalitionsvertrag vorgesehene Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts kann als Reaktion auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2021 gewertet werden, wonach mögliche milieuschutzwidrige Nutzungsabsichten des Käufers nicht ausreichen, um das milieuschutzrechtliche Vorkaufsrecht auszuüben. Damit hatte das Bundesverwaltungsgericht der kommunalen Praxis, Käufer zum Abschluss von Abwendungsvereinbarungen zu zwingen, die Grundlage entzogen.
- Das schon heute bestehende **Vorkaufsrecht bei „Schrottimmobilien“** greift bislang nur bei negativen Auswirkungen auf das Umfeld. Wie eine konkrete Stärkung hier ausgestaltet werden soll, bleibt abzuwarten. Jedenfalls soll es Kommunen erleichtert werden, solche Grundstücke zum Verkehrswert und nicht zum vereinbarten Kaufpreis anzukaufen (sogenanntes preislimitiertes Vorkaufsrecht).
- Außerdem soll die **Umgehung des kommunalen Vorkaufsrechts durch sogenannte Share Deals** (d. h. Erwerb der Anteile an der die Immobilie haltenden Gesellschaft) verhindert werden. Bereits im Jahr 2024 hatte die letzte Regierung einen entsprechenden Vorstoß unternommen, der jedoch nicht an die Anteilsübertragung selbst anknüpfte, sondern an die Einbringung der Immobilie in die Gesellschaft, und zu zahlreichen Folgeproblemen geführt hätte. Dieser Vorstoß wurde auch nicht Gesetz.



# 03.4

## FÖRDERMASSNAHMEN

Im Koalitionsvertrag kommt auch zum Ausdruck, dass die kommende Regierung grundsätzlich bezahlbaren Wohnraum in Deutschland fördern möchte. Wie und in welchem Umfang dies genau erfolgen soll und wie viel Geld dafür insgesamt zur Verfügung steht, ist noch nicht im Einzelnen festgelegt.



### AUFGEFÜHRT WERDEN IM KOALITIONSVERTRAG DIE FOLGENDEN MASSNAHMEN:

- Zur Neubauförderung und zur Sanierung bestehenden Wohnraums sollen **steuerliche Maßnahmen verbessert, eigenkapitalersetzende Maßnahmen geschaffen und die Übernahme staatlicher Sicherheiten geprüft** werden.
- Die **bisherigen Förderprogramme der KfW sollen zu zwei zentralen Programmen gebündelt werden** – jeweils eines für den Neubau und eines für die Modernisierung. Zur Reaktivierung von Bauvorhaben soll der **EH55-Standard zumindest zeitlich befristet wieder gefördert** werden.
- Zur Vergabe von Eigen- und Fremdkapital soll ein **Investitionsfonds für den Wohnungsbau** aufgelegt werden.
- Die **Finanzierungskosten** für Bautätigkeiten sollen **durch staatliche Unterstützung minimiert** werden. Als Ziel gibt der Koalitionsvertrag aus, dass in angespannten Wohnungsmärkten in großer Zahl Wohnungen für eine Kaltmiete von 15,00 Euro pro Quadratmeter entstehen. In diesem Zusammenhang wird im Koalitionsvertrag die Expertise und vorgesehene Kooperation mit der Wohnungswirtschaft hervorgehoben.
- Auch soll gemäß Koalitionsvertrag die **Vermietung zu günstigen Mieten steuerlich gefördert** werden, ohne dass dies näher konkretisiert wird.
- Hinsichtlich der bau- und planungsrechtlichen Förderung erneuerbarer Energien sollen insbesondere **Privathaushalte stärker von der Förderung der Solarenergie profitieren**, indem unter anderem die Doppelnutzung von Flächen, wie etwa Parkplatzflächen, landwirtschaftliche Flächen oder Wasserflächen, vereinfacht wird.



# 03.5

## GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Der Koalitionsvertrag hebt auch die zentrale Bedeutung des Gebäudesektors für die Erreichung der Klimaziele hervor. Das bestehende Gebäudeenergiegesetz („GEG“) soll jedoch umfassend geändert werden.



### WAS IST DAS GEG UND WAS IST MIT „HEIZUNGSGESETZ“ GEMEINT?

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** regelt die energetischen Anforderungen an neue und bestehende Gebäude. Unter der letzten Regierung wurde eine Novelle des GEG beschlossen, die am 01.01.2024 in Kraft trat. Darin wurden unter anderem strengere Anforderungen an Heizungsanlagen in zunächst Neubauvorhaben und nach gewissen Übergangsfristen auch in Bestandsgebäuden geregelt, welche ab jeweiliger Geltung zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben werden müssen – daher auch die umgangssprachliche Bezeichnung als „Heizungsgesetz“.



### WAS ÄNDERT SICH?

- Das sogenannte „**Heizungsgesetz**“ soll **abgeschafft** werden. Gemeint ist damit wohl nicht die Abschaffung des GEG selbst, sondern nur die Novelle des GEG aus der Zeit der letzten Regierung.
- Das **GEG** soll **technologieoffener, flexibler und einfacher** werden. Zentrale Steuerungsgröße soll die erreichbare CO<sub>2</sub>-Vermeidung sein.
- Die **Sanierungs- und Heizungsförderung** soll **fortgesetzt** werden.
- Ferner sollen die **Verzahnung von GEG und kommunaler Wärmeplanung vereinfacht** und die **nationalen Gebäudeeffizienzklassen im GEG mit den europäischen Nachbarländern harmonisiert** werden.
- Die Koalitionspartner wollen sich schließlich für eine **Verlängerung der Umsetzungsfristen der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) einsetzen**, die nach bisherigem Recht bis zum 29.05.2026 in nationales Recht umzusetzen ist. Die bestehenden Spielräume bei der Umsetzung sollen dabei voll ausgeschöpft werden.



## 04

## AUSBLICK

RECHTSLAGE IM BLICK  
BEDEUTET VORTEIL

Das erste Quartal 2025 bestätigt, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt sich stabilisiert und sowohl für nationales als auch internationales Kapital von besonderer Bedeutung ist. Gesetze zur Wohnmarktregulierung können den Erfolg eines Investments jedoch beeinträchtigen, sofern sie nicht bedacht werden. Gerade aufgrund der hohen Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes ist es für Investoren deshalb wichtig, die Änderungen im Zuge des neuen Koalitionsvertrags im Auge zu haben und die eigene Strategie entsprechend zu prüfen.

Hervorzuheben ist hierbei die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten sowie bei „Schrottimmobiliien“ und Share Deals. Auch das verlängerte und verschärfte Umwandlungsverbot von Miet-in Eigentumswohnungen kann die Investitionsplanung beeinflussen im Falle von neuen Gebäuden gegebenenfalls schnelles Handeln erfordern.

Im Hinblick auf die Mietpreisgestaltung wird die Regulierung von möblierten und vorübergehenden Vermietungen Serviced-Living-Anbieter möglicherweise unter Druck setzen. Zudem wurde die Mietpreisbremse nicht nur um weitere vier Jahre verlängert, auch ihre Durchsetzung soll für Mieter perspektivisch vereinfacht und Verstöße bußgeldbewehrt werden. Eine mögliche Deckelung der Indexmiete hätte ebenfalls Auswirkung auf die Preisbildung. Denkbar sind daneben auch politische Vorstöße für weitere Regulierung, die im Koalitionsvertrag keinen Niederschlag gefunden hat.

Gleichwohl ist insgesamt nicht mit drastischen Einschnitten für Investoren mit Interesse am deutschen Wohnimmobilienmarkt zu rechnen und auch nicht mit starken Veränderungen des Markt-Sentiments, da der Fokus der neuen Regierung primär auf der Verlängerung und punktuellen Verschärfung bestehender Regularien liegt.

Lohnend ist der Blick auf die Förderungen bei Neubau und Modernisierung, die zur Schaffung und Qualitätssteigerung von Wohnraum Bauvorhaben reaktivieren sollen. Die Veränderung des GEG mit Abschaffung des „Heizungsgesetzes“ verspricht größere Flexibilität bei Investitionsentscheidungen und Sanierungsplanung und zeigt, dass die Bundesregierung Entlastung in den angespannten Wohnmarkt bringen will. Nun wird es darum gehen, diese Maßnahmen ebenso schnell umzusetzen wie die oben skizzierte Regulierung.

Dieser Überblick der gesetzlichen Neuerungen des Koalitionsvertrags aus der Zusammenarbeit von CMS und Cushman & Wakefield kann die eingehende und kontinuierliche Auseinandersetzung mit dem Markt und seiner oft komplexen Regulierung nicht ersetzen. Wir freuen uns jedoch, wenn der Report Ihnen nützliche Hinweise und eine Orientierung zu den Fallstricken und Optionen geben konnte.

Gerne stehen wir Ihnen bei weiteren Fragen zur Verfügung – denn je größer Ihr Wissen, desto größer Ihr Vorsprung am Markt.





# KONTAKT

## CMS



### STEFANIE KERN, LL.M.

Partnerin  
Immobilienwirtschaftsrecht  
T +49 89 23 80 74 01 66  
E stefanie.kern@cms-hs.com



### DR. JULIUS STÄDELE

Counsel  
Immobilienwirtschaftsrecht  
T +49 30 20 36 02 606  
E julius.staedele@cms-hs.com

## CUSHMAN & WAKEFIELD



### JAN-BASTIAN KNOD

International Partner  
Head of Residential Investment Germany  
Head of Healthcare Advisory  
T +49 69 50 60 73 261  
E jan-bastian.knod@cushwake.com



### MAXIMILIAN MERKEL

Senior Consultant  
Residential Investment  
Investment Advisory  
T +49 69 50 60 73 234  
E maximilian.merkel@cushwake.com



### NICOLE HOCK

Associate  
Valuation & Advisory Services  
T +49 69 50 60 73 249  
E nicole.hock@cushwake.com



### WOLFGANG NEUPERT

Partner  
Head of Technical Due Diligence  
Project & Development Services  
T +49 30 72 62 18 262  
E wolfgang.neupert@cushwake.com



### VERENA SASKIA BAUER

Head of Business Development Services  
Germany  
T +49 69 50 60 73 360  
E verena.bauer@cushwake.com



## HAFTUNGSAUSSCHLUSS CMS

Dieses Dokument stellt keine Rechtsberatung dar und verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen. Es erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit und die in ihm enthaltenen Informationen können eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Sollten Sie weitere Fragen bezüglich der hier angesprochenen oder hinsichtlich anderer rechtlicher Themen haben, so wenden Sie sich bitte an Ihre Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner bei CMS Hasche Sigle.

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 700 Anwältinnen und Anwälte sind in acht wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands sowie in Brüssel für unsere Mandantinnen und Mandanten tätig.

CMS Hasche Sigle ist Gesellschafterin der CMS LTF Limited (CMS LTF), einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (limited by guarantee) nach dem Recht von England und Wales (Nr. 15367752) mit eingetragener Geschäftsanschrift Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AF, Vereinigtes Königreich. CMS LTF koordiniert die CMS-Organisation unabhängiger Anwaltssozialitäten. CMS LTF ist nicht für Mandantinnen und Mandanten tätig. Derartige Leistungen werden ausschließlich von den Gesellschaftersozialitäten von CMS LTF in ihren jeweiligen Ländern und Jurisdiktionen erbracht. CMS LTF und jede ihrer Gesellschaftersozialitäten sind separate und rechtlich eigenständige Einheiten und keine dieser Einheiten ist befugt, eine andere zu binden. CMS LTF und jede ihrer Gesellschaftersozialitäten haftet nur für ihre eigenen Handlungen oder Unterlassungen und nicht für die der jeweils anderen. Der Markenname „CMS“ und die Bezeichnung „Sozialität“ werden verwendet, um sich auf einzelne oder alle Gesellschaftersozialitäten oder deren Büros zu beziehen.

CMS Hasche Sigle Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, Sitz: Berlin, (AG Charlottenburg, PR 316 B). In diesem Dokument auch „CMS“ oder „CMS Hasche Sigle“ genannt. Die Liste der Partnerinnen und Partner und Standorte finden Sie auf der Website.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS CUSHMAN & WAKEFIELD

Diese Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und wurden in gutem Glauben aus öffentlichen und anderen, auch externen Quellen erstellt. C & W (U.K.) LLP German Branch (C&W) hat die von Dritten bereitgestellten Informationen nicht überprüft und übernimmt keine Verantwortung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. C&W übernimmt keine Haftung für die Verluste einer anderen Partei, die nicht der beabsichtigte Adressat der Information ist und sich dennoch auf diese Informationen verlässt. Obwohl alle zumutbaren Vorkehrungen getroffen wurden, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, sind Änderungen und Bestätigungen vorbehalten. C&W übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus Informationen entstehen, die von Dritten stammen und die einer Überprüfung bedürfen. Kein Mitarbeiter von C&W hat die Befugnis, eine Zusicherung oder Garantie abzugeben, die in irgendeiner Weise in Bezug zu den Informationen steht. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich gekennzeichnet, als Circa-Angaben zu verstehen.

**DER WOHN-  
IMMOBILIENMARKT  
AUF EINEN KLIK:**

