



Immobilienpolitik 2017 – Die Wahlprogramme von CDU, FDP, SPD, B90/Die Grünen und Die Linke im Vergleich

Gutachten für den Zentralen Immobilienausschuss e. V. (ZIA)

Dr. Ralph Henger
Prof. Dr. Michael Voigtländer
Sarah Daniel

Köln/Berlin, 20. Juni 2017

Immobilienpolitik – Wahlprogramme im Vergleich

Bundestagswahl 2017

Ziele

- Darstellung der Positionen der Parteien zur Bundestagswahl, die in Bund oder Ländern in Regierungsverantwortung sind
- Transparenz über die Absichten der Parteien
- Ökonomische Bewertung und erste Analyse der Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Quellen

- **Wahlprogramme** der Parteien (Beschlossen von FDP und Die Linke, Entwürfe von SPD und B90/Die Grünen)
- **Immomat**, Schriftliche Befragung der Parteien zur Bundestagswahl 2017 von Immobilien Zeitung und Zentraler Immobilien Ausschuss (Antworten erhalten von CDU, FDP, B90/Die Grünen und Die Linke)
- Bestehende IW-Studien und eigene Recherchen

Inhalt

Immobilienpolitische Themenfelder

Mietpreisbremse

Wohnungsbauförderung

Objektförderung

Eigenheimförderung

Bestellerprinzip

Grundsteuer

Finanzmarktregulierung

Klimapolitik

Themenfeld: Mietpreisbremse

Hintergrund

Bereits zur letzten Bundestagswahl 2013 ist das Problem der sich verschärfenden Wohnungsknappheit auf der politischen Agenda aller etablierten Parteien gelandet, mit dem Ziel, Wohnraum auch zukünftig für die breite Bevölkerung **bezahlbar** zu halten. Wie von den Regierungsparteien CDU/CSU und SPD angekündigt, wurde die sogenannte **Mietpreisbremse** eingeführt, die zum 1. Juni 2015 in Kraft trat. Seither darf die geforderte Neuvertragsmiete die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete um **max. 10%** überschreiten in von den Ländern für 5 Jahre deklarierten Städten und Gemeinden (Ausnahmen: Neubau, Umfassende Modernisierung, Höhere Vorvertragsmiete). Jedoch scheint der Anstieg der Mieten vielerorts weiterhin ungebrochen, sodass in Öffentlichkeit und Medien zunehmend Zweifel an der **Wirksamkeit** der Mietpreisbremse aufgekommen sind.

IW-Literatur

- [Evaluation der Mietpreisbremse](#)
- [Zeit für moderne Mietspiegel](#)
- [Die Folgen der Mietpreisbremse](#)

„Die **Mietpreisbremse** sollte verschärft werden, um Mietsteigerungen in angespannten Groß- und Universitätsstädten entgegenzuwirken.“



Quelle der Frage: Immomat 2017

Themenfeld: Mietpreisbremse

Positionen der Parteien

	CDU	SPD	B90 / Die Grünen	FDP	DIE LINKE
	An Mietpreis- bremse festhalten	Mietpreisbremse verbessern	Mietpreisbremse verschärfen	Mietpreisbremse abschaffen	Flächendeckende Mietpreisbremse ohne Ausnahmen
Erläuterungen	Die CDU lehnt eine Verschärfung der Mietpreisbremse ab. Generell hält sie allerdings die Begrenzung der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten für das richtige Instrument, um einen kurzfristig den Anstieg der Mieten zu dämpfen	Die SPD hält an der Mietpreisbremse fest, fordert jedoch zu deren Optimierung eine größere Transparenz der Vormiete und eine Auskunftspflicht für Vermieter. Zudem setzt sie sich dafür ein, dass die Mieter für den Fall, dass der Vermieter eine unzulässig hohe Miete verlangt hat, die zu viel gezahlte Differenz rückwirkend zurückverlangen können.	B90/Die Grünen fordern eine Ausweitung der Mietpreisbremse durch die Aufhebung von bisherigen Ausnahmeregelungen bei umfassenden Modernisierungen. In diesem Kontext fordern sie eine deutliche Absenkung der Modernisierungsumlage. Zudem möchten sie eine Ausweitung der Zeitspanne ohne Mieterhöhungen durchsetzen.	Die FDP setzt sich für die Abschaffung der Mietpreisbremse ein. Sie argumentiert, dass dieses Instrument und die damit verbundenen niedrigeren Renditeerwartungen dazu führen, dass insbesondere Privatpersonen vor Investitionen in mehr Wohnraum zurückschrecken.	DIE LINKE tritt für eine flächendeckende Mietpreisbremse ein, die unbefristet und ohne Ausnahmen gilt. Zudem setzt sie sich dafür ein, dass eine Umgehung der gesetzlichen Mietpreisbremse als Betrug geahndet werden sollte.

Quelle: Wahlprogramme der Parteien und eigene Einschätzung

Ökonomische Bewertung: Mietpreisbremse

- Mietwohnungsangebot sinkt
 - Geringere Investitionsanreize für Neubau und Modernisierungen im Bestand
 - Anreiz zur Selbstnutzung wird erhöht, Umwandlung in Eigentumswohnungen wird wahrscheinlich
- Mietwohnungsnachfrage steigt
 - Regulierte Miete setzt falsche Preissignale für Mieter
 - Vermieter wählen Mieter „genauer“ aus (Zugangsproblem wird verstärkt)
- Nichtaussagekräftige Mietspiegel
- Nicht-Berücksichtigung oder Umgehung durch Vermieter
 - Bildung von Schattenmärkten
 - Keine Auskunftspflicht über Vormiete für Vermieter
- Verkrustung des Wohnungsmarktes, Verringerte Mobilität

Verheerende internationale Beispiele aus der Vergangenheit: Spanien, Großbritannien, Österreich...



Bildquelle: Fotolia

Themenfeld: Wohnungsbauförderung

Hintergrund

Die **Nachfrage** nach Wohnraum ist insbesondere in den deutschen Großstädten seit mehreren Jahren sehr hoch. Ursächlich hierfür ist unter anderem die starke **Binnen- und Zuwanderung**. Die Bautätigkeit der letzten Jahre konnte mit dem gestiegenen **Baubedarf** nicht Schritt halten. Im Vergleich zum Bedarf wurden im Bundesdurchschnitt im Zeitraum 2011 bis 2015 nur rund 53 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut. In den **Großstädten** lag die Quote oft nur bei 30 Prozent, in Berlin sogar nur bei 25 Prozent. Entsprechend sind die Preise und Mieten stark gestiegen. Es werden deshalb Instrumente diskutiert, die den **Wohnungsbau fördern** und entsprechende Anreize schaffen.

IW-Literatur

- [Das muss sich jetzt im Wohnungsbau ändern](#)
- [Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsneubau](#)

„Die lineare **Abschreibung** für die Abnutzung von Gebäuden sollte bei Wohnimmobilien von jährlich 2 Prozent auf mind. **3 Prozent erhöht** werden, um neue Anreize für Investitionen zu schaffen.“



Quelle der Frage: Immomat 2017

Themenfeld: Wohnungsbauförderung

Positionen der Parteien

CDU	SPD	B90 / Die Grünen	FDP	DIE LINKE
Günstige Rahmenbedingungen, Abschreibungsrate erhöhen	Investitionsanreize für Neubau	Nachhaltige Gebäudeentwicklung	Zweckbindung, Abschreibungsrate erhöhen	Wohnungsbau muss öffentlich gefördert werden
Die CDU setzt sich grundsätzlich für investitionsfreundliche Rahmenbedingungen im Wohnungsbau ein. Sie plädiert für eine Erhöhung der jährlichen Abschreibungsrate von 2 auf 3 Prozent. Ebenso setzt sie sich für eine bundeseinheitliche Musterbauordnung ein, die konkreter und verbindlich ist, um Investoren mehr Sicherheit zu bieten.	Mit Investitionsanreizen und bundesweit einheitlichen Standards will die SPD gemeinsam mit den Ländern Bauen attraktiver machen und so die Neubautätigkeit ankurbeln.	Die Grünen lehnen eine pauschale Erhöhung der Abschreibung zugunsten passgenauerer Instrumente ab. Sie argumentieren, dass durch eine mögliche Erhöhung ein Anreiz für schnelleren Verschleiß geschaffen werde und fordert stattdessen, dass nachhaltige Gebäude für längere Zeiträume als 33 Jahre errichtet werden sollten.	Die Bundesmittel zur Wohnungsbauförderung werden nach Ansicht der FDP in vielen Fällen nicht für den tatsächlichen Wohnungsbau verwendet. Sie fordert deshalb eine Zweckbindung der Bundesmittel. Zudem spricht sie sich für eine Erhöhung der jährlichen Abschreibungsrate auf 3 Prozent aus. Darüber hinaus setzt sie sich für eine großzügigere Ausweisung von Baugebieten ein.	DIE LINKE strebt an, fehlende Wohnungen mit bezahlbaren Mieten durch einen öffentlich geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Hierzu fordert sie, dass jährlich mind. 250.000 Wohnungen für über fünf Milliarden Euro gebaut und angekauft werden. Die so geschaffenen Wohnungen sollen dauerhaft sozial gebunden sein und in öffentlicher Hand bleiben.

Erläuterungen

Quelle: Wahlprogramme der Parteien und eigene Einschätzung

Ökonomische Bewertung: Wohnungsbauförderung

- Die Bautätigkeit zieht seit Jahren deutlich an, kann aber den Bedarf vielerorts nicht decken
- Durch die hohe Konzentration der Nachfrage auf zentrale Standorte, fehlt es vor allem an ausreichenden Entwicklungsflächen
- Finanzierungsbedingungen sind aufgrund des Niedrigzinsumfelds gut
- Daher bedarf es derzeit eher keiner flächendeckenden weiteren finanziellen Unterstützung des Neubaus
 - Solange Grundstücke in Ballungszentren so knapp sind, erhöhen Förderungen vor allem die Grundstückspreise
 - Eine Anhebung des aktuellen lineare Abschreibungssatz von jährlich 2 Prozent wäre zwar bis zur „realen“ Abnutzung“ in Höhe von 4 Prozent durchaus sinnvoll, sollte aber nicht jetzt, sondern in einer Abschwungphase vorgenommen werden



Bildquelle: Fotolia

Themenfeld: Objektförderung

Hintergrund

Die Wohnungsmärkte in den Großstädten sind derzeit sehr angespannt. Die **Nachfrage** steigt seit 2010 deutlich an, u.a. auf die verstärkte internationale Zuwanderung zurückzuführen ist. Die Bautätigkeit steigt zwar ebenfalls, kann aber mit der Nachfrage nicht mithalten. In der Folge steigen sowohl Preise als auch Mieten. Dies hat zur Folge, dass neben der reinen Subjektförderung (z.B. durch das Wohngeld) auch die **Objektförderung** wieder verstärkt in den Mittelpunkt der politischen Debatten rückt. In diesem Kontext erlebt u.a. der **soziale Wohnungsbau** eine Renaissance: Die Mittel hierfür wurden erheblich aufgestockt, obwohl die soziale Treffsicherheit dieses Instruments umstritten ist. Darüber hinaus gibt es bereits erste Forderungen, die zum 31.12.1989 abgeschaffte **Wohnungsgemeinnützigkeit** wieder einzuführen.

IW-Literatur

- [Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand](#)
- [Sieben gute Gründe gegen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit](#)

„Wir brauchen die Wiederbelebung des Konzepts einer
gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.“



Quelle der Frage: Immomat 2017

Themenfeld: Objektförderung

Positionen der Parteien

	CDU	SPD	B90 / Die Grünen	FDP	DIE LINKE
	Sozialer Wohnungsbau mit Augenmaß	Anpassung der Mittel für sozialen Wohnungsbau	Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit	Weiterführung der Wohnraumförderung	Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit
Erläuterungen	<p>Die CDU setzt sich für eine flächendeckende Wohnraumversorgung ein, in der die soziale Wohnraumförderung eine wichtige Rolle einnimmt, aber der Schwerpunkt auf die Subjektförderung (Wohngeld) gelegt wird. Die CDU möchte keine Wiederbelebung des Konzepts einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.</p>	<p>Die SPD möchte die Mittel für den sozialen Wohnungsbau weiterhin an den steigenden Bedarf nach Sozialwohnungen anpassen. Den sozialen Wohnungsbau und die Stadtentwicklungspolitik möchten sie weiterhin fortsetzen. Sie fordern zudem mehr Wohnungen im öffentlichen und betrieblichen Eigentum.</p>	<p>Die Grünen bezeichnen die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit als Fehler und fordern die Einführung des Konzepts der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. In diesem Kontext möchten sie u.a. Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen mit Zulagen und Steuerförderungen für den sozialen Wohnungsbau gewinnen. Erklärtes Ziel ist es, eine Million neue, dauerhaft günstige Wohnungen zu schaffen.</p>	<p>Nach Ansicht der FDP ist die soziale Wohnraumförderung ein wichtiger Impulsgeber u. Anreizinstrument für eine flächendeckende Wohnraumversorgung im unteren Preissegmenten. Sie möchte sich deshalb weiterhin an der sozialen Wohnraumförderung beteiligen. Bei der Ausgestaltung der Wohnraumförderpolitik möchte sie den Schwerpunkt auf die Eigentumsförderung legen.</p>	<p>DIE LINKE fordert die Wiederbelebung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Hilfe einer Aufstockung der Wohnraumförderung und dem privilegierten Zugang zu Steuererleichterungen, Fördermitteln und öffentlichen Grundstücken für gemeinnützige Wohnungsunternehmen. DIE LINKE setzt sich für eine dauerhafte Sozialbindung der so geschaffenen Wohnungen ein.</p>

Quelle: Wahlprogramme der Parteien und eigene Einschätzung

Ökonomische Bewertung: Objektförderung

- Die Objektförderung bzw. die soziale Wohnraumförderung adressiert das Zugangsproblem auf dem Wohnungsmarkt und führt zu einer direkten Ausweitung des Wohnangebots
- Der soziale Wohnungsbau ist jedoch wenig treffsicher (Fehlbelegungsquote) und verdrängt bei knappem Bauland freifinanzierte Wohnungen
- Diese Probleme werden potenziert durch die Gemeinnützigkeit, sofern die Unternehmen genügend finanzielle Ressourcen haben
- Wahrscheinlicher: Unterfinanzierte Unternehmen, die die Bestände nicht ausreichend bewirtschaften – neue Problemviertel!



Bildquelle: Fotolia

Themenfeld: Eigenheimförderung

Hintergrund

Verglichen mit anderen Ländern weist Deutschland mit einer Quote unter 50% eine **geringe Wohneigentumsquote** auf. Ein internationaler Vergleich zeigt, dass insbesondere in der Bundesrepublik der **Zugang** zu Wohneigentum erschwert ist. Gemessen an den Erwerbsnebenkosten liegt Deutschland zwar im Mittelfeld, aber anders als in vielen Nachbarstaaten gibt es in Deutschland auch keine Förderung, die etwa Haushalten die Aufnahme von mehr Fremdkapital erleichtert. Auch Ausfallgarantien für Haushalte mit geringeren Einkommen gibt es in Deutschland nicht. Für eine Ausweitung der Eigentumsförderung spricht unter anderem die damit verbundene **Vermögensbildung** auf Seiten der Immobilienerwerber.

IW-Literatur

- [Zur Rationalität einer neuen Eigenheimförderung](#)
- [Trends in der Wohneigentumsbildung](#)
- [Reform der Grunderwerbsteuer](#)

„Die Bundesländer müssen die **Grunderwerbsteuer** auf ein bundesweit einheitliches Niveau bringen, das deutlich unterhalb der heutigen Spitzenwerte liegt.“



Quelle der Frage: Immomat 2017 (keine Antwort der SPD, da Steuerkonzept noch aussteht)

Themenfeld: Eigenheimförderung

Positionen der Parteien

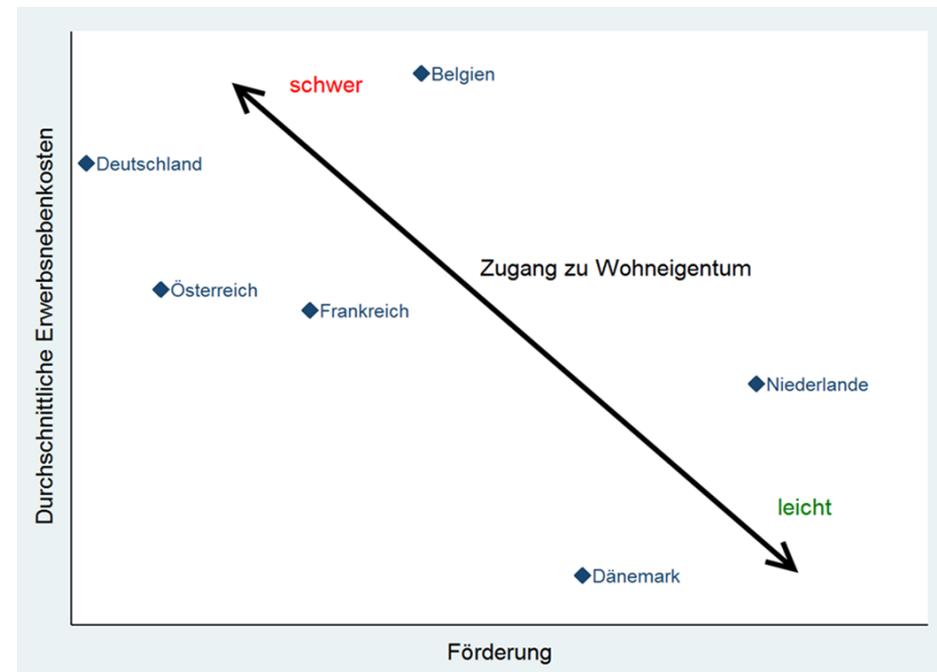
Erläuterungen

CDU	SPD	B90 / Die Grünen	FDP	DIE LINKE
<p>Freibetrag bei Grunderwerbsteuer, Einführung Baukindergeld</p> <p>Die CDU fordert eine deutliche Absenkung der Grunderwerbsteuer durch einen Freibetrag in Höhe von 100.000 €. Die CDU ist daneben wie die SPD für die Einführung des sog. Baukindergelds, also einem Eigenkapitalzuschuss beim Kauf einer Immobilie zwischen 8.000 und 20.000 € je nach Kinderzahl.</p>	<p>Senkung der Erwerbsnebenkosten, Einführung Baukindergeld</p> <p>Die SPD möchte den Erwerb von Wohneigentum durch bessere Bedingungen bei den Erwerbsnebenkosten erleichtern. Die KfW-Programme sollen längere Laufzeiten haben. Tilgungsfreie Jahre sollen ausgeweitet oder flexibilisiert werden. Die SPD ist daneben wie die CDU für das sog. Baukindergeld.</p>	<p>Eigentumsförderung für Menschen mit kleinen / mittleren Einkommen</p> <p>Die Grünen möchten insbesondere Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen helfen, Wohneigentum und Anteile an Genossenschaften zu erwerben. Generell lehnen sie jedoch eine deutliche Senkung der Grunderwerbsteuer ab.</p>	<p>Freibetrag bei Grunderwerbsteuer in Höhe von 500.000 Euro</p> <p>Die FDP möchte bei der Grunderwerbsteuer einen Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro beim ersten Immobilienerwerb einführen. Sie argumentiert, dass so insbesondere junge Familien beim Erwerb eines Eigenheims unterstützt werden könnten.</p>	<p>Eigentumsförderung durch bezahlbare Mieten</p> <p>DIE LINKE vertritt die Meinung, dass Wohneigentum für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen oft keine Alternative darstellt, da diese Bevölkerungsgruppen einen Großteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Im Kontext der Eigentumsförderung strebt DIE LINKE demnach mehr bezahlbare Mieten an, um so die Wohneigentumsbildung zu stärken.</p>

Quelle: Wahlprogramme der Parteien und eigene Einschätzung

Ökonomische Bewertung: Eigenheimförderung

- Trotz niedriger Zinsen hat die Eigentumsquote in den letzten Jahren kaum zugenommen und liegt immer noch unter 50 Prozent (siehe Abbildung unter Finanzmarktregulierung)
- Grundsätzlich ist eine Förderung des Wohneigentums nicht zu begründen, da zwischen Mietern und Selbstnutzern umverteilt wird
- In Deutschland ist der Zugang aber erschwert durch hohen Kapitalbedarf (Finanzierung + Nebenkosten)
- Besser als eine Förderung ist daher der Abbau von Hemmnissen, insbesondere die Reduktion der Grunderwerbsteuer



Quelle: IW Köln

Themenfeld: Bestellerprinzip

Hintergrund

Hohe **Erwerbsnebenkosten** werden immer wieder als ein Grund für die im internationalen Vergleich niedrige Wohneigentumsquote Deutschlands genannt. Zu den Erwerbsnebenkosten zählen u.a. auch die **Maklergebühren**. Wird eine Wohnung über einen Makler gekauft, fällt eine Maklergebühr in Höhe von insgesamt bis zu **7,14 Prozent** an. In vielen Bundesländern teilen sich Käufer und Verkäufer die Provision, unter anderem in Berlin und Hessen müssen aber typischerweise alleine die Käufer die Courtage zahlen. Wer also in Berlin eine Wohnung für 200.000 Euro kauft, muss alleine für den Makler 14.280 Euro bezahlen. Mit der Einführung des sog. **Bestellerprinzips beim Wohnungskauf** würde derjenige die Gebühren zu tragen haben, der den Makler zuvor auch engagiert hatte.

IW-Literatur

- [Das Bestellerprinzip für Immobilienkäufe](#)
- [„Die Glücksritter würden verschwinden“](#)

„Das **Bestellerprinzip** für Wohnungsmakler muss nicht nur bei der Vermietung, sondern auch beim Verkauf zur Anwendung kommen.“



Quelle der Frage: Immomat 2017

Themenfeld: Bestellerprinzip

Positionen der Parteien

	CDU	SPD	B90 / Die Grünen	FDP	DIE LINKE
	Nicht-Ausweitung d. Bestellerprinzips	Ausweitung des Bestellerprinzips	Ausweitung des Bestellerprinzips	Nicht-Ausweitung d. Bestellerprinzips	Ausweitung des Bestellerprinzips
Erläuterungen	Die CDU sieht keine Notwendigkeit, das Bestellerprinzip auch auf den Kauf von Grundstücken und/oder Immobilien auszuweiten.	Die SPD möchte, dass das Bestellerprinzip bei den Maklergebühren auch beim Verkauf Immobilie Anwendung findet.	Die Grünen sprechen sich für eine Anwendung des Bestellerprinzips beim Verkauf von Wohnobjekten aus. Sie argumentieren, dass die Maklergebühren in Deutschland im internationalen Vergleich sehr hoch sind.	Die FDP greift das Thema nicht im Wahlprogramm auf ist aber in der Tendenz eher gegen eine Ausweitung des Bestellprinzips.	Die LINKE setzt sich dafür ein, dass das Bestellerprinzip bei den Maklergebühren auch beim Verkauf einer Immobilie Anwendung findet.

Quelle: Wahlprogramme der Parteien und eigene Einschätzung

Ökonomische Bewertung: Bestellerprinzip

- Erwerbsnebenkosten in Deutschland sind sehr hoch, auch wegen Maklerkosten (siehe Abbildung unter Eigentumsförderung)
- Gerade in angespannten Märkten besteht kein Preiswettbewerb
- Bestellerprinzip kann zu mehr Wettbewerb und geringeren Kosten beitragen
- Aber: Kosten werden sich stärker im Immobilienpreis niederschlagen
- Aus Sicht der Immobilienwirtschaft (der meisten Makler) stellt das Bestellerprinzip eine Belastung dar



Bildquelle: Fotolia

Themenfeld: Grundsteuer

Hintergrund

Mittlerweile wird bereits seit über 20 Jahren eine **Reform der Grundsteuer** gefordert. Die zentrale Kritik richtet sich an die **Bemessungsgrundlage** der aktuellen Grundsteuer, dem so genannten **Einheitswert**. Die Grundsteuer wird zwar durch ein bundeseinheitliches Gesetz geregelt, bei der Gesetzgebungsinitiative entscheiden aber auch die Bundesländer mit. Eine Bundesratsinitiative von 14 Ländern für eine bundesweite Neubewertung aller Grundstücke und der Umstellung zu einem **Kostenwertmodell** ist in dieser Legislatur gescheitert. Neben einer grundlegenden Reform wird auch über die Einführung einer sogenannten **Baulandsteuer** diskutiert, bei der die Kommunen für baureife Grundstücke und bestimmte Gebiete einen erhöhten Hebesatz verlangen können. Einige Fachleute machen sich für eine reine **Bodenwertsteuer** stark, die den Wert der Gebäude gänzlich außer Acht lässt.

IW-Literatur

- [Grundsteuerreform: Eine Bodensteuer wäre besser](#)
- [Mehr Boden für die Grundsteuer](#)
- [Grundlos in die falsche Richtung: Sieben Gründe gegen die geplante Grundsteuerreform \(ifo-Schnelldienst\)](#)

„Wir lehnen eine **Baulandsteuer** ab.“



Quelle der Frage: Immomat 2017 (Berücksichtigte Antworten von CDU, FDP, B90/Die Grünen, Die Linke; SPD auf Basis des Wahlprogramms selbst eingeschätzt)

Themenfeld: Grundsteuer

Positionen der Parteien

	CDU	SPD	B90 / Die Grünen	FDP	DIE LINKE
	Keine Baulandsteuer	Neutral ggü. Baulandsteuer	Neutral ggü. Baulandsteuer	Reform als Bodenwertsteuer	Erhöhung der Grundsteuer
Erläuterungen	Die CDU fordert wie alle Parteien eine Reform der Grundsteuer. Das Kostenwertmodell wird von vielen CDU-regierten Ländern mitgetragen. Auf Bundesebene besteht keine Position. Eine Baulandsteuer lehnt die CDU ab.	Das Kostenwertmodell wird von vielen SPD-regierten Ländern mitgetragen. Auf Bundesebene besteht keine Position. Die SPD steht einer Baulandsteuer neutral gegenüber	Die Grünen fordern wie alle Parteien eine Reform der Grundsteuer und stehen einer Baulandsteuer neutral gegenüber.	Der FDP-Bundevorstand fordert, die derzeit bestehende Grundsteuer an die wirtschaftlichen Realitäten anzupassen und die Bemessungsgrundlage ausnahmslos auf die Größe der Grundstücke und Bodenrichtwerte auszulegen	Im Gegensatz zu den anderen Parteien sollte eine Grundsteuer-Reform zu Steuererhöhungen führen. Die LINKE steht einer Baulandsteuer neutral gegenüber

Quelle: Wahlprogramme der Parteien und eigene Einschätzung

Ökonomische Bewertung: Grundsteuer

- **Aktuelle Grundsteuer**
 - veraltet, verfassungswidrig und ungerecht: Je nach Gebäudetyp, Gebäudealter, Lage sind Unterschiede zwischen Verkehrswerten und Einheitswerten unterschiedlich stark
 - Begünstigung von unbebauten Grundstücken
- **Neue Grundsteuer C auf Bauland („Baulandsteuer“)**
 - Verringerung der Anreize für Spekulation mit (baureifen) Grundstücken
 - Problem: Festlegung eines angemessenen erhöhten Hebesatzes durch die Kommunen, Mögliche Fehlanreize oder Umgehungsstrategien
- **Bodenwertsteuer**
 - regt Investitionen in den Gebäudebestand an
 - fördert Innenentwicklung und Mobilisierung von Grundstücken
 - geht mit geringen Verwaltungsaufwand einher, da Gebäude nicht erfasst und bewertet werden müssen
 - Umverteilungen sind wie bei alternativen Reformoptionen auf akzeptablen Niveau



Bildquelle: Fotolia

Themenfeld: Finanzmarktregulierung

Hintergrund

Die Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland wurde in den letzten Jahren geprägt durch teils deutliche **Preisdynamiken**. Mit der Entwicklung des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage und der damit einhergehenden Steigerung von Miet- und Kaufpreisen und dem niedrigen **Zinsumfeld** ist die Existenz von **spekulativen Blasen** auf dem Wohnungsmarkt zunehmend in die Diskussion gerückt. Wie die Erfahrungen der Finanzkrise gezeigt haben, können etwaige Kreditausfälle die **Finanzstabilität** erheblich gefährden. Weitere Verschärfungen bei der Wohnimmobilienfinanzierung stehen in diesem Kontext immer wieder zur Debatte.

IW-Literatur

- [Eine Risikoprüfung für die deutsche Wohnimmobilienfinanzierung](#)
- [Droht eine Überhitzung des deutschen Wohnungsmarktes?](#)
- [Zur Einführung makroprudenzieller Instrumente in der deutschen Immobilienfinanzierung](#)

„Die Bedingungen für die **Wohnimmobilienkreditvergabe** in Deutschland sollten verschärft werden, um die Gefahr einer Preisblase gering zu halten.“



Quelle der Frage: Immomat 2017 (Berücksichtigte Antworten von CDU, FDP, B90/Die Grünen, Die Linke; SPD auf Basis des Wahlprogramms selbst eingeschätzt)

Themenfeld: Finanzmarktregulierung

Positionen der Parteien

CDU	SPD	B90 / Die Grünen	FDP	DIE LINKE
Keine weiteren Verschärfungen bei der Kreditvergabe	Kreditvergabe mit Augenmaß	Keine übermäßige Senkung der Kreditvergabe-standards	1:1-Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie	Regulierung zur Vermeidung von Spekulationsblasen
Nach Ansicht der CDU sollten die Bedingungen für die Wohnimmobilienkreditvergabe in Deutschland – sowohl für Wohn- als auch für Gewerbekredite – nicht weiter verschärft werden. Die Gefahr einer Preisblase wird als gering eingeschätzt.	Die SPD äußert sich hierzu nicht explizit in ihrem Wahlprogramm. Die Stärkung der Finanzdienstleistungsaufsicht und die Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat sie in dieser Legislatur angestoßen und mitgetragen	Die Grünen argumentieren, dass schon jetzt Übertreibungen am deutschen Immobilienmarkt auszumachen sind. Sie fordern, dass die Finanzierungen nachhaltig bleiben und Banken ihre Kreditvergabestandards nicht übermäßig senken. Die der Aufsicht durch den Bundestag zur Verfügung gestellten Instrumenten sollten eingesetzt werden, sobald sich Gefahren abzeichnen.	Die FDP möchte die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie so umsetzen, dass bei einer Prüfung der Kreditwürdigkeit der Wert eines Neu- oder Umbaus berücksichtigt wird, anstatt ausschließlich auf das Einkommen des Schuldners zu schauen. Sie fordern deshalb die aktuell restriktiven Gesetzesvorschriften der Koalition auf eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie zurückzuführen.	DIE LINKE fordert, dass neben den Wohnimmobilienkrediten auch Gewerbeimmobilienkredite stärker reguliert werden. Zudem lehnt sie eine Lockerung der gesetzlichen Vorgaben für indirekte Immobilienanlagen durch das Kapitalanlagegesetzbuch ab. Die Einführung eines verlässlichen und umfangreichen Wohnimmobilienkreditregisters hält sie für sinnvoll.

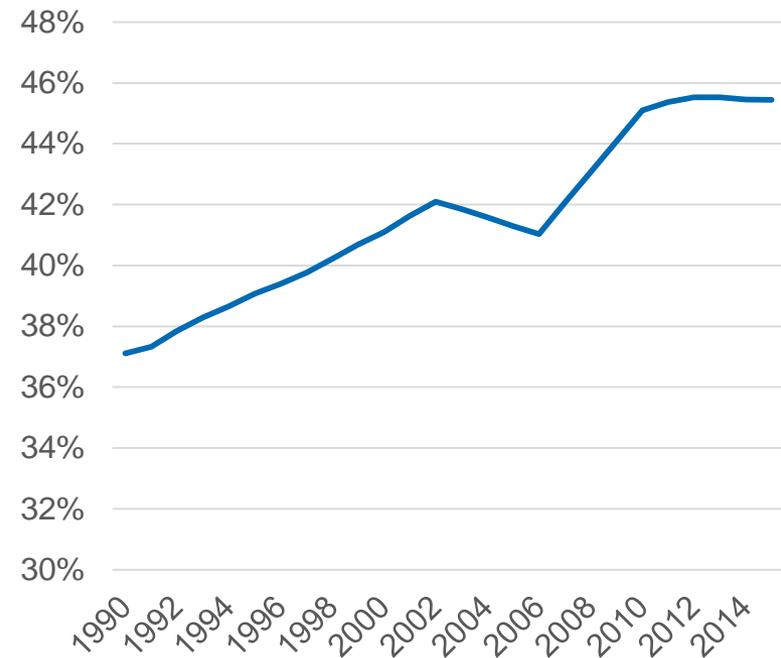
Erläuterungen

Quelle: Wahlprogramme der Parteien und eigene Einschätzung

Ökonomische Bewertung: Finanzmarktregulierung

- Die deutsche Immobilienfinanzierung gilt als sehr vorsichtig und konservativ
- Aktuelle Untersuchungen zeigen keine Veränderungen im Kreditverhalten
- Mit Basel III und der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sind bereits weitgehende Regulierungen umgesetzt worden
- Neue Instrumente (makroprudenzielle) sollten daher zurückgestellt werden
- Gleichgewicht zwischen Sicherheit und Wachstum muss gewahrt werden
- Aber: Mehr Transparenz

Entwicklung der Wohneigentumsquote



Quelle: IW Köln

Themenfeld: Klimapolitik

Hintergrund

Mit der **Energiewende** soll die Energieversorgung bis zur Mitte des Jahrhunderts weitgehend kohlenstoffarm gestaltet sein. Neben dem massiven Ausbau erneuerbarer Energien ist hierfür eine deutlich verbesserte **Energieeffizienz im Gebäudebestand** erforderlich. So soll der Wärmebedarf des Gebäudebestands langfristig bis zum Jahr 2050 nahezu **klimateutral** gestaltet sein. Wege zur Umsetzung dieses ehrgeizigen Ziels rücken immer wieder in den Fokus der politischen Debatte.

IW-Literatur

- [Die komplexe Förderlandschaft für energetische Gebäudesanierungen in Deutschland](#)
- [Energieeffizienz bei Büroimmobilien](#)

„Die aktuellen baulichen Auflagen zum **Klimaschutz** sind ausreichend. Eine weitere Verschärfung ist nicht sinnvoll.“



Quelle der Frage: Immomat 2017

Themenfeld: Klimapolitik

Positionen der Parteien

Erläuterungen

CDU	SPD	B90 / Die Grünen	FDP	DIE LINKE
Förderung der energetischen Gebäudesanierung, Sonder-AfA	Förderung der energetischen Gebäudesanierung, Mietregulierung	Stärkere Förderung der energetischen Gebäudesanierung	Technologieoffenere und internationalere Energiewende	Sonder-AfA für die energetische Gebäudesanierung
Die CDU setzt sich dafür ein, dass die Förderung von Effizienzmaßnahmen weiter bestehen bleiben. Die Standards der EnEV sollten nur unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots angehoben werden. Eine steuerliche Sonderabschreibung (Sonder-AfA) für die energetische Gebäudesanierung findet die CDU sinnvoll.	Die Förderung von Effizienzmaßnahmen soll nach Ansicht der SPD weiter bestehen bleiben. Mieter sollen über sogenannte Mieterstrommodelle von der Einspeisung regenerativer Energien und einer eigenen Stromerzeugung finanziell profitieren. Mieterhöhung nach einer Modernisierung will die SPD begrenzen.	Die Grünen möchten u.a. die Gesetze zur Energieeinsparung und Erneuerbaren Wärme zusammenführen, diese stärker als heute auf CO2-Einsparung ausrichten und den Einsparpfad auf die Klimaziele von Paris ausrichten. Zusätzlich fordern sie eine Verdopplung der Fördermittel des Bundes, um Klimaschutz im Gebäudebereich zu erreichen und sozial verträglich zu machen.	Im Wahlprogramm der FDP finden sich keine Aussagen über eine dezidierte sektorale Strategie für den Gebäudesektor.	DIE LINKE stimmt der Aussage zu, dass der Staat zur Verbesserung der CO2-Bilanz von Gebäuden den Austausch der technischen Gebäudeausstattung (Heizkessel, usw.) fördern sollte, sofern diese auf regenerativer Basis heizen. Sie setzt sich für eine steuerliche Sonderabschreibung (Sonder-AfA) für die energetische Gebäudesanierung ein.

Quelle: Wahlprogramme der Parteien und eigene Einschätzung

Ökonomische Bewertung: Klimapolitik

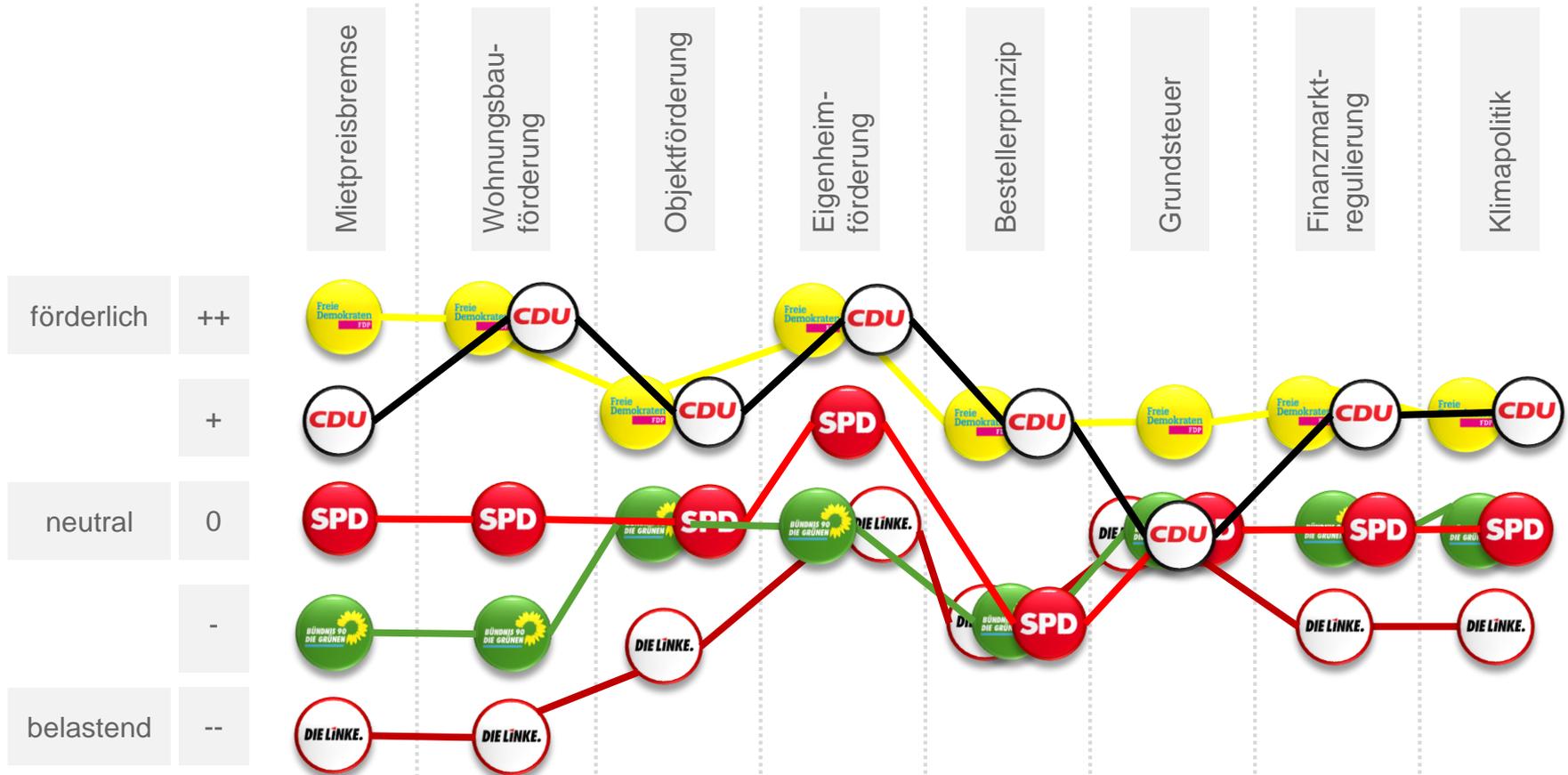
- 35 Prozent des Endenergieverbrauchs entfällt auf Immobilien, junge Gebäude verbrauchen deutlich weniger Energie als alte – große Potentiale für den Klimaschutz.
- Aufgrund der niedrigen Energiepreise, der Intransparenz über die Förder- und Rahmenbedingungen sowie der Unsicherheit über die Wirtschaftlichkeit von Effizienzmaßnahmen, finden aktuell zu wenige Investitionen statt, um die Klimaziele zu erreichen.
- Kurswechsel der Energiepolitik notwendig: Neue und verstetigte (Förder-)Instrumente sind notwendig, um die Modernisierungsrate zu steigern
- Hinzu kommt: Verschärfte Bauanforderungen leisten nur einen geringen Beitrag zur Energieeffizienz, belasten aber die dringend benötigten Investitionen in den Bestand und in die Bautätigkeit



Bildquelle: Fotolia

Gesamtbetrachtung

Wie würden sich die jeweiligen Parteipositionen zu den genannten Themenfeldern auf die Immobilienwirtschaft auswirken?



Vernachlässigte Themenfelder

Subjektförderung

- Die Subjektförderung, insbes. in Form des **Wohngelds**, ist ein wichtiger Baustein zur Unterstützung von Haushalten mit geringen Einkommen
- Vorteile: Hohe Treffsicherheit, freie Wohnungswahl, Rechtsanspruch, positive Anreize für Wohnkonsum und Arbeitsaufnahme, Geringer Verwaltungsaufwand
- In der Vergangenheit wurde das Wohngeld jedoch zu selten erhöht, um gerade Haushalten in Ballungsräumen zu helfen
- Alleine Bündnis 90 / Grüne machen sich explizit für eine Erhöhung stark, alle anderen Parteien treffen keine Aussagen

Wirtschaftsimmobilien

- Wirtschaftsimmobilien stellen die Grundlage für Wirtschaftswachstum und Wohlstand dar
- Auch Wirtschaftsimmobilien stehen aufgrund des Wachstums der Großstädte unter Druck, die Leerstände sinken teilweise sehr stark – der Fokus liegt aber oft einseitig auf Wohnimmobilien
- Keines der untersuchten Wahlprogramme thematisiert die Belange der Eigentümer und Nutzer der Wirtschaftsimmobilien, dabei stehen Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in enger Beziehung

Ladenöffnungszeiten

- Eine weitere Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten wäre sinnvoll, insbes. um den stationären Einzelhandel gegenüber dem Onlinehandel besser zu stellen.
- Eine generelle Freigabe hätte den Vorteil, dass bestehende Umgehungsmöglichkeiten (z.B. Tankstellen) vermieden werden.
- Gegen eine generelle Freigabe sprechen jedoch wichtige kulturelle und soziale Aspekte (Familienfreundlichkeit, Freie Sonntage, etc.)
- Die FDP fordert die generelle Freigabe, die anderen Parteien halten sich mit klaren Aussagen zurück.