

# Wahlprogramme: Übersicht zur Bundestagswahl 2025

Eine Gegenüberstellung der Wahlprogramme  
mit Fokus auf die Immobilienverwalterbranche

Januar 2025 | [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)



# Inhalt:

## I. Klimaschutz & Energie

Kommunaler Klimaschutz  
& kommunale Wärmeplanung

Klimaneutralität

Energiepreise

CO<sub>2</sub>-Preise & CO<sub>2</sub>-Ausgleich

## II. Wirtschaft & Soziales

Standortförderung

Bürokratieentlastung

Mietpreisbremse & Mietendeckel

Bezahlbarer Wohnraum

## III. Bauen & Sanieren

Sozialer Wohnungsbau

Energetische Sanierung

Wohneigentum

Baukosten & Förderungen

Serielles und modulares Bauen

Baustandards

Bodenpolitik & Vorkaufsrechte

Bauen im ländlichen Raum

# Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Immobilienverwalterinnen und -verwalter,

am 23. Februar entscheidet sich, in welche Richtung unser Land in den nächsten Jahren steuern wird. Die Bundestagswahl steht vor der Tür: Ein Ereignis, das nicht nur politische Weichen stellt, sondern gerade für die Immobilienwirtschaft von großer Bedeutung ist. Die vergangenen Jahre zeigten, wie tiefgreifend politische Entscheidungen auf unsere Branche und die gesamte Gesellschaft wirken können.

Die Bilanz der noch amtierenden Regierung ist milde gesagt ernüchternd. Versprochen wurden 400.000 neue Wohnungen pro Jahr. Genehmigt wurden in 2024 bis Oktober 175.800 Wohnungen, was einem Rückgang von 19,5 % zum Vorjahr entspricht. In Zeiten, in denen bezahlbarer Wohnraum in unseren Städten so knapp ist wie nie, wiegt dieses Versäumnis schwer. Es ist mehr als ein politischer Schönheitsfehler, es ist eine verpasste Chance, eine Krise zu entschärfen, die Millionen von Menschen betrifft.

Hinzu kamen Rahmenbedingungen, die Verunsicherung statt Vertrauen schafften. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) als ein Beispiel sollte klare Leitlinien für den Klimaschutz im Gebäudesektor liefern. Stattdessen entwickelte es sich zum Sinnbild für politische Zerrissenheit. Die ständigen Diskussionen über Reformen oder gar Abschaffungen des Gesetzes lähmten Investoren und Eigentümer. Die angekündigten Vorhaben für 2025, wie die Novelle des Baugesetzbuchs oder die Verlängerung der Mietpreisbremse, zeigen, dass die Herausforderungen bleiben und dass die kommende Regierung entschlossen handeln muss, um bezahlbaren Wohnraum und Wohneigentum zu ermöglichen.

Die Wahlprogramme der Parteien könnten dabei kaum unterschiedlicher sein. Doch klar ist, ohne Kompass und verlässliche Rahmenbedingungen wird die Immobilienbranche als einer der wichtigsten Wirtschaftszweige weiter ins Hintertreffen geraten. Es braucht eine Regierung, die entschlossen Probleme anpackt und darauf achtet, dass nachfolgende Generationen nicht im Schuldensumpf ersticken.

Gehen Sie zur Wahl und setzen Sie ein Zeichen für eine tragfähige Zukunft und stabile Mehrheitsverhältnisse in einer neuen Bundesregierung!

Mit freundlichem Gruß

**Martin Kaßler**  
Geschäftsführer

## Kommunaler Klimaschutz & kommunale Wärmeplanung



Lokale Wärmepläne sollen gefördert werden, die eine klimafreundliche und klug geplante Energieversorgung auf kommunaler Ebene sicherstellen. Kommunen sollen die Möglichkeit erhalten, durch Fördermittel und technische Unterstützung ihre Wärmeversorgung klimaneutral zu gestalten. (S. 31)

Der Städtebau zur Anpassung an den Klimawandel soll gefördert werden, um den Städten zu ermöglichen, grüne Infrastruktur zu schaffen und hitzeresiliente Städteplanung umzusetzen. (S. 31)



Die Rolle der Kommunen bei der Umsetzung von Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung soll verbessert und die Partnerschaft von Bund, Ländern und Kommunen gestärkt werden. Außerdem soll eine langfristige Finanzierung geklärt werden. (S. 22)



Große Investitionen in die Installation neuer Heizungsanlagen und der Wärmedämmung sollen gefördert werden. (S. 23)

Förderung von bis zu 70% für den Einbau fossilfreier Heizungen sollen zu einer verlässlichen und klimafreundlichen Wärmeversorgung führen. (S. 23)

Der Aus- und Umbau von Wärmenetzen soll weiter vorangetrieben werden. Außerdem soll eine Preisaufsicht bei der Fernwärme eingeführt werden. (S. 23)



Der Fokus soll auf innovative Lösungen gelegt werden, die Klimaschutz fördern und bezahlbar sind. Statt Vorschriften soll auf den CO<sub>2</sub>-Zertifikatshandel gesetzt werden. Das Heizungsgesetz soll auslaufen und eine Klimadividende eingeführt werden. Einen Zwang zum Anschluss an Fernwärme wird abgelehnt. (S. 40)



I -

Die Kommunen sollen ihre Aufgaben stärker eigenständig wahrnehmen können, statt an sie an private Anbieter zu vergeben. (S. 46-47)

Lokale Energieversorger und kommunale Wohnungsbaugesellschaften sollen keine Profite machen müssen, um den kommunalen Haushalt zu sanieren. (S. 46-47)

Es soll eine kommunale Wärmeplanung mit Beteiligung der Bürger, Mieter- und Umweltverbänden entstehen. (S. 37)

Gerade in Ballungsräumen sind kollektive Lösungen in der Wärmeversorgung oft sinnvoll, deshalb sollen Städte und Gemeinden dabei unterstützt werden, Nah- und Fernwärmenetze auszubauen. (S. 38)

Kommunen sollen einen Bonus für den Bau von Windrädern und PV-Anlagen erhalten (S. 36)



Fernwärme wird in Zukunft eine wichtigere Rolle spielen. Geothermie wollen wir ausbauen. Das Potenzial liegt in Deutschland bei 300 Terawattstunden und damit bei rund einem Viertel unserer Wärmeversorgung. (S. 7)

Auch die Abwärme aus industriellen Prozessen, Verbrennungsanlagen oder Rechenzentren wollen wir effizienter nutzen. (S. 7)

## Klimaneutralität



Es braucht einen Paradigmenwechsel in der Klimapolitik: Klimaneutralität soll Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge sein. Dafür müssen Kommunen, Länder und Bund neue Aufgaben übernehmen und einige Verantwortlichkeiten umgestaltet werden. Vor allem brauchen Kommunen mehr finanziellen Spielraum, um ihre zahlreichen und wachsenden Aufgaben zu bewältigen. (S. 30)



Notwendigkeit der sozialen Tragfähigkeit verbunden werden. (S. 21)  
Klimaschutz und Klimaanpassung sollen, z. B. im Bausektor, gleichzeitig bedacht werden. (S. 22)



Die Umsetzung hin zur Klimaneutralität ist mit hohen Investitionskosten verbunden, welche unter anderem durch die Einführung eines Deutschlandfonds abgedeckt werden sollen. (S. 7)  
Wohlstand soll zukünftig auch auf Klimaneutralität basieren (S. 9) und den Weg zu einer gerechten Gesellschaft ebnen (S. 21).



Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 im Klimaschutzgesetz soll durch das europäische Ziel der Klimaneutralität bis 2050 ersetzt werden. (S. 36)



Deutschland soll aus dem Pariser Klimaabkommen aussteigen. (S. 43)



Deutschland bis 2040 klimaneutral machen. (S. 35)



Der größte Beitrag zum Klimaschutz, den ein Hochtechnologie- und Industrieland wie Deutschland leisten kann, besteht in der Entwicklung von Innovationen und Zukunftstechnologien für eine ressourcenschonende, klimaneutrale und umweltverträgliche Wirtschaft. (S. 7)  
Der Klimawandel ist eine ernste Herausforderung. Er verlangt durchdachte Lösungen und keinen blinden Aktivismus oder autoritäre Anmaßung. (S. 6)

## Energiepreise



Energiepreise sollen gesenkt und zentrale Erfolgsbranchen strategisch gefördert werden. (S. 3)

Investitionen in eine sichere und bezahlbare Energieversorgung, v. a. mit erneuerbarem Strom, sollen sichergestellt werden. (S. 3)

Durch stabile Preise bei Netzentgelten, Stromsteuer und CO<sub>2</sub>-Preis sollen international wettbewerbsfähige Energiepreise sowie Planungs- und Investitionssicherheit in Deutschland gewährleistet werden. (S. 3-4)

Für eine Halbierung der Belastung für Unternehmen sollen die Übertragungsnetzentgelte auf 3 Cent pro kWh gedeckelt werden. (S. 4)  
Die Stromsteuer soll auf das europäische Mindestmaß gesenkt werden. (S. 4)



Der Ausbau erneuerbarer Energien soll für ideologiefreie, technologieoffene und bezahlbare Energie gefördert werden. (S. 19)

Ein neues Strommarktdesign soll die neuen Realitäten anerkennen, Investitionen absichern und die Terminmärkte für mehr Preisstabilität weiterentwickeln. (S. 19)

Die Stromsteuer soll für alle gesenkt werden. Außerdem sollen die Netzentgelte reduziert und Entlastungsspielräume bei Steuern und Abgaben auf Energie geschaffen werden. (S. 20)

Die Stromnutzung soll durch Smart Meter und Digitalisierung intelligenter gemacht werden. (S. 20)

Eine Stromgebotszone soll beibehalten und der Netzausbau entschlossener angegangen werden. (S. 20)

Das GEG soll zurückgenommen werden. (S. 20)



## Energiepreise



Der Schutz für Wärme- und Stromsperrern soll auf den Weg gebracht werden. (S. 17)

Die Strompreiskompensation für energieintensive Unternehmen, die im globalen Wettbewerb stehen, soll dauerhaft und breiter ausgestaltet werden. (S. 10)

Der Ausbau erneuerbarer Energien soll für günstigen und klimaneutralen Strom sorgen, wobei bürokratische Hürden abgebaut, Netze optimiert und flexible Stromtarife eingeführt werden müssen, um Verbraucher gezielt Kosten sparen zu lassen. Durch Maßnahmen wie die Senkung der Stromsteuer, die Abschaffung der EEG-Umlage und die Reform der Netzentgelte soll der Strompreis weiter gesenkt und der Umbau zur klimaneutralen Energieversorgung wirtschaftlich tragfähig gestaltet werden. (S. 22)

Zur Entlastung der Wirtschaft sollen Netzentgelte für überregionale Stromleitungen aus dem Deutschlandfonds übernommen werden und die Stromsteuer auf das europäische Minimum gesenkt werden. (S. 10) Der Aus- und Umbau von Wärmenetzen soll weiter vorangetrieben werden. Außerdem soll eine Preisaufsicht bei der Fernwärme eingeführt werden. (S. 23)



Die Stromsteuer soll auf das EU-Mindestmaß abgesenkt werden und auf europäischer Ebene abgeschafft werden. Die EU-Mindestsätze für die Energiesteuer auf Heiz- und Kraftstoffe sollen angesichts des tendenziell steigenden CO<sub>2</sub>-Preises sukzessive bis auf null abschmelzen. Damit soll der CO<sub>2</sub>-Preis die Strom- und Energiesteuer perspektivisch vollständig ersetzen. (S. 13)

Netzentgelte sollen umfassend reformiert werden. Um diese zu senken, sollen die Netze durch Digitalisierung und die Nachfrage durch dynamische Netzentgelte flexibilisiert werden. (S. 13)



Die Energiesteuer soll reduziert und die Stromsteuer auf das Minimum gesenkt werden. (S. 10)

Für den durchschnittlichen Verbrauch von Strom und Heizenergie sollen preisgünstige Sockeltarife geschaffen werden: Wer mehr verbraucht, zahlt mehr. (S. 4)

Zur Finanzierung soll vorübergehend ein Energie-Soli für Reiche eingeführt werden. Für eine sozial gerechte Finanzierung soll deshalb ein Energie-Soli als Zuschlag auf die Einkommen-, Lohn- und Kapitalertragssteuer anfallen, bis die Energiekrise vorbei ist und der Marktpreis stabil unter dem Preisdeckel liegt. (S. 4)

Die Stromsteuer soll gesenkt werden auf den europäischen Mindeststeuersatz. Mit diesen Maßnahmen sollen die Strompreise kurzfristig um bis zu 9 Cent je Kilowattstunde gesenkt werden. (S. 35)

Die Stromerzeuger und der internationale Stromhandel sollen an den Kosten des Stromtransports beteiligt werden, Strom soll so möglichst erzeugungsnah eingesetzt werden, auch damit zukünftiger Netzausbau reduziert wird. (S. 35)



Deutschland hat die höchsten Strompreise für Haushaltskunden in Europa. (S. 5)

Die Instandhaltung und der Ausbau der Energienetze sind öffentliche Aufgaben und müssen aus öffentlichen Mitteln und nicht über die Strompreise finanziert werden. (S. 6)

Immer mehr Bürgern fällt es schwer, ihre Strom- und Gasrechnung zu bezahlen. Damit niemand im Winter im Dunkeln sitzen oder frieren muss, wollen wir ein gesetzliches Verbot von Strom- und Gassperren einführen. (S. 24)

## CO<sub>2</sub>-Preise & CO<sub>2</sub>-Ausgleich



Wenn ab 2027 die europäische Regelung in Kraft tritt, soll durch geeignete Maßnahmen auf europäischer und nationaler Ebene (zum Beispiel das Klimageld) dafür Sorge getragen werden, dass Haushalte und kleine Unternehmen nicht überfordert werden. (S. 31)

Der CO<sub>2</sub>-Grenzausgleich (Carbon Border Adjustment Mechanism, CBAM) soll unbürokratisch gestärkt und europ. Unternehmen vor Wettbewerbsnachteilen geschützt werden. (S. 9) Der Klimaclub soll fortgesetzt werden. (S. 9)



Einnahmen der CO<sub>2</sub>-Bepreisung sollen an Verbraucher und Wirtschaft zurückgegeben werden. Der Markt soll über die Vermeidung von Emissionen entscheiden. (S. 22)

Höhere Belastungen durch steigende CO<sub>2</sub>-Abgaben sollen zu höheren Entlastungen führen. (S. 22)

Eine verlässliche Dekarbonisierung im Gebäudebereich soll durch CO<sub>2</sub>-Bepreisung mit sozialem Ausgleich, verlässliche Förderung und technologieoffene Lösungen gewährleistet werden. (S. 20) Ein Klimabonus soll geschaffen werden, um Verbraucher und Unternehmen schnell und effizient zu entlasten. Mit den CO<sub>2</sub>-Einnahmen sollen zuerst die Stromsteuer und Netzentgelte reduziert werden. (S. 22)



Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen sollen zum Ausgleich einen Großteil der Einnahmen der CO<sub>2</sub>-Bepreisung von Gebäudewärme und Transport als Klimageld zurückbekommen. (S. 21)

Das Klimageld soll in der nächsten Legislatur so schnell wie möglich eingeführt werden und dann direkt und ohne vorherige Beantragung auf das Konto eingehen. Mieter sollen so dauerhaft und verlässlich davor geschützt werden, dass die CO<sub>2</sub>-Kosten einseitig auf sie umgewälzt werden. (S. 21)



Der CO<sub>2</sub>-Grenzausgleich CBAM soll durch eine Ausweitung des Anwendungsbereichs, eine Berücksichtigung der Gesamtemissionen des Herstellers im Herkunftsland und die Nutzung von Standardwerten gestärkt werden. (S. 16)

Der CO<sub>2</sub>-Preis soll die Strom- und Energiesteuer perspektivisch vollständig ersetzen. (S. 13) Ein internationaler Emissionshandel mit einem globalen CO<sub>2</sub>-Preis soll gefördert werden. (S. 35) Es soll eine Klimadividende eingeführt werden, die aus Einnahmen aus dem Emissionshandel gespeist wird, welche direkt und pauschal pro Kopf an die Bürger zurückgezahlt werden soll. (S. 36)



CO<sub>2</sub>-Abgaben sollen abgeschafft werden. (S. 31-32)



CO<sub>2</sub>-Preise im Wärmebereich werden abgelehnt. (S. 37) CO<sub>2</sub>-Preise soll es nicht ohne sozialen Ausgleich geben (S. 35) Der versprochene soziale Ausgleich über ein Klimageld wurde nicht umgesetzt, obwohl die CO<sub>2</sub>-Preise weiter steigen. Daher soll rückwirkend zum 01.01.2025 ein soziales Klimageld von aktuell 320 Euro jährlich pro Person als Direktzahlung eingeführt werden, von dem Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen besonders profitieren. Das Klimageld soll zukünftig an die reale Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Preise angepasst werden. (S. 4)



Den CO<sub>2</sub>-Preis, der alles teurer macht, ohne dass es für die meisten Menschen Alternativen gibt, wollen wir abschaffen. (S. 5)

Der europäische Emissionshandel muss entweder globalisiert werden oder Deutschland sollte sich nicht mehr an seiner Umsetzung beteiligen und auf EU-Ebene für seine Abschaffung werben. (S. 6)

## II. Wirtschaft & Soziales

### Standortförderung



Um Investitionsbedarfe (z. B. bei Strom- und Wärmenetzen, beim Wasserstoffnetz, beim Wohnungsbau und zur Stärkung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften) erfüllen zu können, soll ein Deutschlandfonds, der öffentliches und privates Kapital mobilisiert, mit anfangs 100 Mrd. Euro geschaffen werden. (S. 5, 15)



Eine Hightech-Agenda für Deutschland soll Investitionen in Forschung, Innovationen, Technologien und Transfer fördern. (S. 25)



Um Investitionen in den Standort Deutschland und insbesondere dessen Infrastruktur tätigen zu können, soll ein Deutschlandfonds für Bund, Länder und Kommunen eingerichtet werden. Die Schuldenbremse soll dahingehend reformiert werden, mehr Freiraum für Investitionen zu schaffen. (S. 19)



Es soll eine engere Zusammenarbeit von Forschung und Wirtschaft erfolgen. (S. 6)

Es soll ein wettbewerbsfähiges Steuersystem errichtet werden. (S. 10)



Der Wirtschaftsstandort Deutschland soll gestärkt werden, indem Steuern und Abgaben gesenkt, Bürokratie abgebaut und die Infrastruktur modernisiert werden. (S. 8-11)



Regionale Wirtschaftskreisläufe sollen gestärkt und der Aufbau von Windrad- und Solarfabriken in Deutschland gefördert werden. (S. 32, 36)



Unsere Wirtschaft ist seit fünf Jahren nicht mehr gewachsen, seit zwei Jahren befindet sie sich in einer schweren Krise. (S. 4)

Hohe Energiekosten und bürokratische Regelungswut ersticken die Konjunktur. (S. 4)



## Bürokratieentlastung



Investitionsprämie statt bürokratischer Förderprogramme („Made in Germany“-Bonus): Statt neuer Förderprogramme wird in Zukunft stärker auf eine unkomplizierte Steuerprämie gesetzt, um Zukunftsinvestitionen zu unterstützen. Damit sollen Zukunftsinvestitionen in die Technologien von morgen angekurbelt werden. (S. 6)

Durch Zusammenführung, Vereinfachung und Digitalisierung von Dokumentations- und Berichtspflichten sollen eine höhere Geschwindigkeit und weniger Bürokratie für mehr wirtschaftliches Wachstum auf nationaler und EU-Ebene gewährleistet werden. (S. 6)

Neue Gesetze sollen einem Praxis-Check unterzogen werden. (S. 6)



Die Steuerlast für Unternehmen soll gesenkt werden (maximal 25 Prozent auf einbehaltene Gewinne). Zudem soll der Rest-Soli abgeschafft und Abschreibungen sowie Verlustverrechnung verbessert werden. (S. 2, 14)

Es sollen Entrümpelungsgesetze verabschiedet und Bürokratie-Checks durchgeführt werden. (S. 2, 15)

Statistikpflichten und Doppelstrukturen sollen abgebaut werden. (S. 2, 15)

Planungs- und Baugenehmigungsverfahren sollen beschleunigt werden (S. 71)



Die Digitalisierung der Verwaltung soll zu Bürokratieabbau führen. (S. 10)

Energieerzeuger sollen von Bürokratie entlastet werden. (S. 22)



Auch im Umwelt- und Verbraucherschutz soll überflüssige Bürokratie abgebaut werden. (S. 28)

Das Baurecht soll vereinfacht und die Digitalisierung und bundesweite Angleichung von Verfahren angestrebt werden. (S. 33)

Es soll ein dreijähriges Moratorium für Bürokratie eingeführt werden, in welchem keine neuen Regelungen beschlossen werden dürfen, die für Unternehmen zu neuen bürokratischen Belastungen führen. (S. 9)

Es soll ein bürokratiefreies Jahr für Betriebe eingeführt werden. (S. 9)  
Ein jährliches Bürokratieentlastungsgesetz und eine Bürokratiebremse soll im Grundgesetz aufgenommen werden. (S. 9)

Gesetze sollen häufiger mit einer Sunset-Clause versehen werden. (S. 9)



Die Bürokratie für Unternehmen soll reduziert werden, indem unter anderem das Lieferkettensorgfaltsgesetz und die EU-Lieferkettenrichtlinie abgeschafft, die Nachhaltigkeitsberichterstattung abgebaut, die Datenschutzgrundverordnung vereinfacht und Vorschriften, Berichts- und Dokumentationspflichten reduziert und die Grundsteuer abgeschafft werden. (S. 10, 32)



-



Die Vorschriften zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (ESG) etwa führen zu unnötiger Bürokratie. (S. 13)

Unnötige Bürokratie, die den Landwirten das Leben schwer macht, muss abgebaut werden. (S. 12)

## Mietpreisbremse & Mietendeckel



Soziale  
Politik für  
Dich.

In Ballungsgebieten soll Kurzzeitvermietung auf ein Mindestmaß reduziert werden. (S. 19)

Die Mietpreisbremse soll unbefristet gelten, um langfristig für stabile und bezahlbare Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu sorgen. (S. 18)

Indexmietverträge sollen nur noch an die Entwicklung der Nettokaltmieten statt an die Inflationsrate gekoppelt sein dürfen. (S. 18)

Zweckentfremdung und Leerstand von Wohnraum durch Kurzzeitvermietung sollen unterbunden werden. (S. 19)

Es soll mehr Transparenz über Bestandsmieten und Neuvermietungs-mieten geben. (S. 19)

Mietwucher soll wirksam unterbunden werden, unter anderem durch Verschärfung des Wirtschaftsstrafrechts. (S. 19)



Es soll ein wirksamer und angemessener Mieterschutz geschaffen werden, zu dem auch Regeln zur Miethöhe gehören, denn hohe Mieten in vielen Ballungszentren stellen ein großes Problem dar. (S. 71)



Die Mietpreisbremse soll verlängert und der Anwendungsbereich auf Wohnungen, die älter als fünf Jahre sind, vergrößert werden. (S. 33)

Schlupflöchern bei unfairer Preisgestaltung, etwa bei möblierten Wohnungen oder Ferienwohnungen, sollen geschlossen werden. (S. 33)

Der Stopp von Mietensteigerungen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus soll für regional angespannte Lagen ermöglicht werden. (S. 33)



Die Mietpreisbremse soll auslaufen, der bundesweite Mietendeckel wird abgelehnt. (S. 40)



Mietpreisbremse und Mietendeckel sollen gänzlich abgeschafft werden. (S. 24)



Es soll ein bundesweiter Mietendeckel eingeführt werden. (S. 6)

Mietwucher soll unter Strafe gestellt werden. (S. 5)

Mieterhöhungen sollen dort, wo der Wohnungsmarkt angespannt ist, für die nächsten sechs Jahre ausgeschlossen werden. Staffelmieten und Indexmietverträge sollen verboten und möblierte Wohnungen streng reguliert werden. (S. 6)

Der Kündigungsschutz soll ausgeweitet werden, es soll Dauermietverträge für alle geben. Eigenbedarfskündigungen sollen auf Verwandte ersten Grades beschränkt werden. Mietwohnungen sollen durch ein generelles Umwandlungsverbot geschützt werden. (S. 6)



Wir fordern einen bundesweiten Mietendeckel statt einer wirkungslosen Mietpreisbremse. (S. 10)

## Bezahlbarer Wohnraum



In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll eine maximale Mietsteigerung von sechs Prozent in drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sein. (S. 19)

Der Mietspiegel-Betrachtungszeitraum soll auf zehn Jahre ausgeweitet und preisgebundener Wohnraum in die Betrachtung einbezogen werden. (S. 19)

Die Nebenkosten für Mieter sollen transparenter und einfacher nachvollziehbar sein. (S. 19)

Mieter sollen bei der Grundsteuer entlastet werden. Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer soll zugunsten der Mieter stärker reguliert werden. (S. 19)

Ähnlich zum Wohngeld soll für Menschen in Ausbildung eine regelmäßige und automatische Erhöhung der BAföG-Wohnkostenpauschale festgelegt werden. (S. 19)



Es sollen Anreize für günstige Mieten durch Anpassung des Werbungskostenabzugs geschaffen werden, damit derjenige, der weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt, künftig keine steuerlichen Nachteile hat. (S. 71)



Menschen sollen nicht durch starke Mietsteigerungen aus ihren Wohnungen vertrieben werden. (S. 33)

Für Mieter soll ein besserer Schutz vor dem Missbrauch von Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder Mietschulden geschaffen werden. (S. 33)

Der Wohnungstausch soll durch den Abbau rechtlicher Hürden und Förderung unterstützt werden. (S. 33)



Gezielte Unterstützung soll durch Wohngeld erfolgen, wo das Einkommen trotz Arbeit nicht zum Leben reicht. Hier soll eine bessere Abstimmung mit anderen Leistungen zielgenau unterstützen. (S. 40)



-



Die Modernisierungumlage soll abgeschafft werden, Sanierungen und Heizungstausch sollen wärmietenneutral sein. (S. 6)

Überzogene Heizkostenrechnungen durch Vermieter sollen unter Strafe gestellt werden. (S. 6)

Hauptmieterwechsel sollen ohne Zustimmung des Vermieters möglich sein. (S. 6)

Zwangsräumungen in die Obdachlosigkeit soll verboten werden. Der Ansatz „Housing First“ soll in der Bekämpfung von Obdachlosigkeit verankert werden: Wohnungslosen wird zuerst eine Wohnung vermittelt, darauf folgen andere Angebote. (S. 8)



Diese zweckgebundenen öffentlichen Mittel sollen das Eigenkapital der kommunalen Wohnungsgesellschaften stärken und es ihnen ermöglichen, Mietwohnungen zu bauen. (S. 10)

## Sozialer Wohnungsbau



Investitionen in den sozialen Wohnungsbau sollen auf hohem Niveau gestärkt und verstetigt werden. (S. 19)

Für eine bessere Grundlage der Ausgestaltung von Neubauzielen und deren Förderung, sollen staatliche Bedarfsprognosen nach Regionen differenziert werden. (S. 19)



Der soziale Wohnungsbau soll solide gefördert werden. (S. 8, 71)



Der Soziale Wohnungsbau soll unterstützt werden. Dafür soll eine realistische Neubaustrategie vorgelegt werden. (S. 7)

Fördermittel vom Bund für sozialen Wohnungsbau sollen erhöht werden. (S. 33)



-



Der soziale Wohnungsbau soll abgeschafft werden, stattdessen soll Wohngeld und kommunales Wohngeld eingeführt werden. (S. 24)



Jährlich sollen 20 Milliarden Euro in gemeinnützigem Wohnraum investiert werden. (S. 6)

Immobilienkonzernen mit mehr als 3000 Wohnungen sollen in öffentliches Eigentum überführt werden. (S. 7)

Für Wohnungen, die einmal als Sozialwohnungen gebaut werden, soll die Sozialbindung für immer bestehen. (S. 7)

Neue Wohngemeinnützigkeit: mittelfristig sollen 30 Prozent gemeinnützige Wohnungen geschaffen werden. Mit Steuerbefreiungen und Privilegierung bei Fördermitteln und öffentlichen Grundstücken sollen starke Anreize zur Beteiligung zum Aufbau eines ge-

meinnützigen Wohnungsmarktsektors geschaffen werden, in dem sich die Mieten an den realen Kosten orientieren und die Profite gedeckelt werden. (S. 7)



Der gemeinnützige Wohnungsbau muss gestärkt werden. (S. 10)

Größere Teile des Wohnungsmarktes müssen wieder den Regeln der Gemeinnützigkeit unterliegen, gemeinnützige und kommunale Wohnungsbauunternehmen sollten zinsvergünstigte Kredite erhalten. (S. 10)

## Energetische Sanierung



-



Energetische Sanierung soll bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer ansetzen, Kosten für energetische Sanierungen sollen von der Erbschaft- und Schenkungsteuer abzugsfähig sein. (S. 8, 71)



-



Die Kappungsgrenzen bei energetischen Sanierungen sollen gelockert werden. (S. 40)



-



-



Kosten für Sanierungen haben die Vermieter zu tragen. (S. 10)

## Wohneigentum



Das Programm „Jung kauft Alt“ soll verstetigt und ausgebaut werden. (S. 20)

Um eine soziale und demografische Stabilität in den Gemeinden zu gewährleisten, sollen Einheimischen-Modelle und Konzeptvergaben bei der Vergabe von Bauland gestärkt werden. (S. 20)

Mit Konzeptvergaben soll gewährleistet werden, dass die Vergabe von Grundstücken nicht ausschließlich nach Höchstgeboten erfolgen muss. Soziale Durchmischung, nachhaltiges Bauen und innovative Wohnformen sollen besonders berücksichtigt werden. (S. 20)



Den Traum vom Eigenheim soll verwirklicht werden und Familien beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums durch einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer unterstützt werden. Dazu sollen Zinsverbilligungsprogramme der KfW angepasst werden, indem die Einkommensgrenzen angehoben und der Kauf von Bestandsimmobilien einbezogen wird. (S. 71)

Der bestehende Energieeffizienzstandard EH55 für Neubauten soll beibehalten und wieder förderfähig gemacht werden. (S. 71)



Der Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum und die Sanierung von leer stehenden Wohnungen sollen stärker gefördert werden. (S. 33)

Bei den Nebenkosten sollen Notar- und Maklerkosten entlastet werden. (S. 33)

Einführung einer Wohnungsbauprämie, die mit der Inflation steigt. (S. 33)

Die gemeinschaftliche Übernahme des Wohnhauses durch mehrere Mieter soll mit günstigen Krediten oder Bürgschaften unterstützt werden. (S. 33)



Für die erste selbst genutzte Immobilie von natürlichen Personen soll ein Grundsteuerfreibetrag von 500.000 Euro eingeführt werden. (S. 40)

Mittel aus der betrieblichen Altersvorsorge sollen für den Eigentumserwerb genutzt werden können. (S. 40)

Die Spekulationssteuer beim Verkauf von selbstgenutzten Immobilien soll abgeschafft werden. Im Gegenzug soll ein Verkauf an die eigenen Mieter steuerfrei sein. (S. 40)

Wer eine geerbte Immobilie mindestens 10 Jahre lang hält, soll wie der Erbe eines Betriebsvermögens behandelt werden und steuerfrei erben können. (S. 40)



Der Wohnungsbau soll von gesetzlichen Fesseln befreit werden, damit sich in Zukunft jeder Bürger eine Wohnung oder ein Haus leisten kann. (S. 13)

Es soll ein „Volk von Eigentümern“ und die Eigentumsbildung gefördert werden. Umwandlungshemmnisse sollen aufgehoben und Mieter beim Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt werden. (S. 13)

Mieter sollen die Möglichkeit erhalten, ihre Wohnungen von öffentlichen Wohnungsbauunternehmen zu vergünstigten Bedingungen zu erwerben. (S. 13)



-



-

## Baukosten & Förderungen



Baukosten müssen gesenkt und Verfahren beschleunigt werden. Der Bürokratieabbau muss fortgesetzt werden und die Bauverwaltung einen Digitalisierungsschub erhalten. (S. 20)

Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum soll verstetigt und ausgebaut werden. (S. 20)

Förderprogramme im Baubereich sollen zukünftig zu festen Förderkonditionen für die Dauer der Legislaturperiode verlässlich angeboten werden. (S. 20)



Bauen und Wohnen sollen bezahlbar werden, indem das Bauordnungs- und Raumordnungsrecht entschlackt und Vorschriften reduziert werden. (S. 71)

Mit einer befristeten Sonderregelung für angespannte Wohnungsmärkte sollen bei Wohnungsbauvorhaben Ausnahmen vom geltenden Planungsrecht erlaubt werden. (S. 71)

Bauen soll auch dort erlaubt sein, wo bisher nur vereinfachtes Bauen nach Sonderregelungen erlaubt war. (S. 71)

Es soll schnell für mehr Bauland gesorgt werden mit einem Mix aus (Innen-)Verdichtung, Neubaugebieten, Aufstockung von Wohn- & Geschäftsgebäuden. (S. 71)

Es soll ein Baukostenmoratorium erlassen werden, um Baukostensteigerungen ohne Mehrwert zu verhindern. (S. 71)

Planungs- und Nebenkosten senken durch Digitalisierung und Beschleunigung von Bauleit- und Baugenehmigungsverfahren. (S. 71)



Mit einer Sonderabschreibung für den bezahlbaren Wohnraum und eine wirkungsvolle degressive Abschreibung soll der Neubau angeregt werden. (S. 70)

Preiswertes Bauen müsse durch technische und rechtliche Innovationen ermöglicht werden. (S. 34)

Durch klimaverträgliches Bauen und Sanieren sollen Wohnkosten gesenkt werden. Es sollen klare Anreize für Vermieter geschaffen werden verfügbare Fördermittel zur Sanierung zu nutzen, damit diese Effekte auf die Mieter übertragen werden. (S. 34)

Für eine vereinfachte Finanzierung von klimafreundlichen Sanierungen sollen sanierte Gebäude einfacher als taxonomiekonform anerkannt werden. (S. 34)

Es soll ein Baukostenmoratorium zum Stopp staatlicher Kostentreiber eingeführt werden. (S. 39)

Steuerliche Abschreibungen sollen verbessert werden und die Sonderabschreibung aus dem Wachstumschancengesetz weiter fortgeführt werden. (S. 39)



Bau- und Wohnnebenkosten sollen gesenkt werden, indem die Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer und die Grundsteuer abgeschafft wird. (S. 13)

Die Grunderwerbsteuer für ausländische Käufer mit Hauptwohnsitz außerhalb der EU soll erhöht werden. (S. 13)

Kosten wie die EEG-Umlage, CO2-Steuer und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sollen abgeschafft werden. (S. 13)



## Baukosten & Förderungen

**Die Linke**

Fördermittel für den Heizungstausch sollen nach Einkommen gestaffelt werden: Menschen mit niedrigen Einkommen bekommen den Heizungstausch mit bis zu 100% bezahlt, Menschen mit mittleren Einkommen anteilig gestaffelt. (S. 37)

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen sollen durch Förderprogramme gestärkt und gegenüber renditeorientierten Investoren und Wohnungskonzernen bevorzugt werden. Öffentliche Förderung soll es nur für gemeinnützigen Wohnungsbau geben. Gewinne durch Spekulation mit Immobilien solle stärker besteuert und Steuertricks beim Kauf und Verkauf von Wohnungen (Share Deals) verboten werden. (S. 7)

**Bündnis Sahra Wagenknecht**

Notwendig ist auch die Beschleunigung von Bauvorhaben, etwa durch die Vereinfachung von seriellem Bauen. (S. 10)

## Seriell und modulares Bauen

**SPD** Soziale Politik für Dich.

Im seriellen und modularen Bauen stecken große Potenziale, die gehoben werden sollen. (S. 20)

**CDU CSU**

-

**BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN**

-

**Freie Demokraten FDP**

Einheitliche Anforderungen und bundesweite Genehmigungsstandards sollen seriell Bauen voranbringen. (S. 39)

**AfD**

-

**Die Linke**

-

**Bündnis Sahra Wagenknecht**

-

## Baustandards

**SPD** Soziale Politik für Dich.

Vereinfachte Baustandards wie der Gebäudetyp E sollen weiterentwickelt werden. (S. 20)

**CDU CSU**

Der Gebäudetyp E soll eingeführt werden. (S. 71)

Es sollen keine neuen Standards eingeführt werden, die Baukosten ohne nennenswerten Mehrwert erhöhen. (S. 71)

**BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN**

Bauliche Standards sollen auf ein sinnvolles Maß zurückgeführt werden. (S. 33)

**Freie Demokraten FDP**

Bau-Auflagen sollen abgebaut und auf sinnvolle Mindeststandards bei Gebäudeenergie, Brand- und Gesundheitsschutz sowie Statik reduziert werden. (S. 39)

Der Gebäudetyp E soll als Vorbild für die Verschlankeung des Baurechts dienen. (S. 39)

Es soll eine Bund-Länder-Offensive Bau-Offensive für die Erleichterung im Baurecht nach Vorbild des Gebäudetyps E gestartet werden. (S. 9)

**AfD**

Das Baurecht aus dem Erstellungszeitraum soll anwendbar bleiben (Bestandsschutz). (S. 13)

Kostentreibende EU-Vorschriften im Baubereich sollen abgelehnt werden. (S. 13)

**Die Linke**

„Smart City“ soll kein Geschäftsmodell großer Konzerne bleiben. Neue Technologien sollen in Bürgerhand gehören, um ihre Teilhabe bei der Entwicklung des Wohnumfelds zu verbessern. (S. 47)

**Bündnis Sahra Wagenknecht**

Wir wollen die Spekulation mit Bauland eindämmen sowie eine aktive, langfristige Bodenpolitik fördern. (S. 10)

## Bodenpolitik & Vorkaufsrechte



Um eine langfristige und nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen, sollen Kommunen beim Aufbau von Bodenfonds unterstützt werden. Es sollen Modelle gefördert werden, bei denen Kommunen von Bodenwertsteigerungen durch Planung profitieren. (S. 19)

Das Vorkaufsrecht für Kommunen soll gestärkt werden. (S. 19)



-



Das Vorkaufsrechts von Kommunen soll gestärkt werden. (S. 33)



-



-



Der Ausverkauf von Grund und Boden soll gestoppt werden. (S. 5)

Das Vorkaufsrecht für Kommunen auf alle Grundstücke soll eingeführt werden: Mit einem (Re-)Kommunalisierungsfond sollen Kommunen unterstützt werden, Wohnungen in die öffentliche Hand zu bringen. Leistungslose Bodenwertzuwächse sollen abgeschöpft werden. Es soll ein preislimitiertes Vorkaufsrecht eingeführt werden, das sich nicht am spekulativen Marktpreis orientiert, sondern an bezahlbaren Mieten (sozialer Ertragswert) für die Bewohner. Zweckentfremdung von Wohnraum soll verboten werden, leerstehender Wohn- und Gewerberaum beschlagnahmt und der Zwischennutzung zugeführt werden. (S. 7)

Wohnungsleerstände sollen zuerst systematisch erfasst und dann mit einer Leerstandsabgabe von 10 Euro pro Quadratmeter belegt werden. (S. 8)



-

## Bauen im ländlichen Raum



Durch gezielte Förderprogramme und Anreize sollen Kommunen und private Eigentümer motiviert werden, leerstehende Immobilien in Wohn- oder Gewerberaum umzuwandeln. (S. 49)



Preiswertes Bauen müsse durch technische und rechtliche Innovationen ermöglicht werden. (S. 34)

Durch klimaverträgliches Bauen und Sanieren sollen Wohnkosten gesenkt werden. Es sollen klare Anreize für Vermieter geschaffen werden, damit diese verfügbare Fördermittel zur Sanierung zu nutzen, damit diese Effekte auf die Mieter übertragen werden. (S. 34)

Für eine vereinfachte Finanzierung von klimafreundlichen Sanierungen sollen sanierte Gebäude einfacher als taxonomiekonform anerkannt werden. (S. 34)



-



-



-



Regionen außerhalb der Metropolen sollen attraktiver werden und der Verödung ländlicher Regionen soll entgegen gewirkt werden. (S. 47)

Eine aktive Strukturpolitik und Infrastrukturinvestitionen sollen Regionen außerhalb der Metropolen attraktiver machen und der Verödung ländlicher Regionen entgegenwirken. (S. 8)



-



## Impressum

### **Wahlprogramme: Übersicht zur Bundestagswahl 2025**

Eine Gegenüberstellung der Wahlprogramme  
mit Fokus auf die Immobilienverwalterbranche

#### **Herausgeber:**

Verband der Immobilienverwalter  
Deutschland e. V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0  
office@vdiv.de  
[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

© VDIV Deutschland, Januar 2025

Die dargestellten Inhalte erheben keinen Anspruch auf inhaltliche Vollständigkeit.  
Sie stellen Auszüge aus den Wahlprogrammen der sieben größten Parteien,  
die an der Bundestagswahl 2025 teilnehmen, wertungsfrei dar.