




## 100 Tage später – Immobilienwirtschaftlicher Check der neuen Bundesregierung

Die neue Bundesregierung ist über 100 Tage im Amt – Zeit für eine erste Bestandsaufnahme.

Denn die Herausforderungen bleiben groß, insbesondere für die Immobilien- und Bauwirtschaft. Erwartet wurden klare politische Maßnahmen, die Investitionen wieder in Gang bringen, Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigen und strukturelle Hürden abbauen.

**Wo standen wir vor 100 Tagen - und wo stehen wir heute?** Hier sehen Sie unsere Bewertung einzelner Bereiche und unsere Empfehlungen, was nun passieren muss, damit die Umsetzung prioritär und mit klaren Schritten vorangetrieben wird.

### Unsere Bewertung

-  Inhalte und Prozesse sind vielversprechend – weiter so!
-  Überarbeitungswürdig – hier sind noch inhaltliche Anpassungen notwendig!
-  Der Inhalt steht und muss umgesetzt werden – keine Zeit verlieren!

### § 246e BauGB einführen

Um dringend benötigten Wohnraum schneller realisieren zu können, muss der neue § 246e BauGB – der sogenannte Bau-Turbo - zügig in Kraft treten – und zwar ohne Befristung, damit Investoren und Bauherren auf eine verlässliche und langfristige Grundlage bauen können. Eine temporäre Regelung würde das Potenzial der Maßnahme deutlich abschwächen. Deshalb erwarten wir, dass die Bundesregierung diesen Beschleunigungsansatz dauerhaft gesetzlich verankert und die Umsetzung nun konsequent erfolgt.

### Wo stehen wir? Zwischen und

Der vorliegende Gesetzentwurf greift zentrale Forderungen des ZIA auf und zeigt erkennbare Fortschritte gegenüber dem Referentenentwurf, z.B. durch die Streichung der Mindestanzahl von sechs Wohneinheiten und die Erweiterung der Befreiungstatbestände. Gleichzeitig bleiben zentrale Hemmnisse bestehen: Die Zustimmungspflicht der Gemeinden und die zeitliche Befristung bis 2030 etwa werfen Fragen zur praktischen Umsetzbarkeit auf. Mit Blick auf die anstehende Verbändeanhörung am 10. September 2025 bestehen somit noch wesentliche Spielräume zur Nachschärfung.

## Baugesetzbuch novellieren und Lärmrecht modernisieren

Mixed-Use-Quartiere stärken: Bauplanungsrecht, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Multikodierung von Flächen müssen so weiterentwickelt und gestärkt werden, dass Wohnen und Gewerbe künftig besser nebeneinander bestehen können. Mit einem solchen Gesetzespaket können die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sowie Umbaubremsen gelöst werden.

### Wo stehen wir? 🛠️

Eine umfassende Novelle des Baugesetzbuchs steht aus; ein konkreter Zeitplan liegt bislang mit Ausnahme der Umsetzung des Bau-Turbos nicht vor. Im aktuellen Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurden einzelne Punkte – etwa zum Lärmschutz – zwar aufgegriffen, bleiben jedoch hinter den Erwartungen der Branche zurück. Insbesondere fehlt weiterhin die überfällige Neufassung der TA Lärm mit einer Verlagerung des Messpunkts in den Innenraum, die eine bessere Umsetzung von Mixed-Use-Quartieren ermöglichen würde. Damit bleibt ein zentrales Hemmnis für die Nachverdichtung in innerstädtischen Lagen bestehen.

## Gebäudetyp E gesetzlich absichern

Die rechtliche Absicherung des Gebäudetyps E und dessen Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder sowie die generelle Vereinfachung von Baustandards, beispielsweise durch die Möglichkeit, von anerkannten Regeln der Technik abweichen zu können, sofern die grundlegenden Sicherheitsanforderungen erfüllt sind, schaffen die Voraussetzung für schnelleres, günstigeres und materialeffizienteres Bauen.

### Wo stehen wir? ⌚

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz richtet in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen momentan eine Arbeitsgruppe zum Gesetzentwurf Gebäudetyp E ein. Der ZIA hat gemeinsam mit anderen Verbänden konkrete Regelungs- und Verfahrensvorschläge unterbreitet, um einfaches, kostengünstiges und technologieoffenes Bauen rechtssicher zu ermöglichen – ohne unnötige technische Überregulierung.

## Mietrecht weiterentwickeln

Der Koalitionsvertrag sieht vor, dass bis zum 31. Dezember 2026 eine Expertengruppe unter Beteiligung von Mieter- und Vermieterorganisationen eingesetzt wird, um die Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften sowie eine Reform der Mietwucherregelung im Wirtschaftsstrafgesetz vorzubereiten. Zudem soll eine Bußgeldbewährung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse erarbeitet werden.

## Wo stehen wir? Zwischen und

Die Zusammensetzung der Expertenkommission steht fest - der ZIA ist dabei!

Die Auftaktsitzung ist für den 16. September 2025 geplant, bis Ende 2026 sollen umfassende Vorschläge zur Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Mieter und Vermieter erarbeitet werden. Entscheidend ist, dass die Gruppe paritätisch besetzt ist, unabhängig arbeitet und sowohl den Schutz sozialer Bedürfnisse sicherstellt als auch ein investitionsfreundliches Umfeld schafft.

## Steuerliche Rahmenbedingungen verbessern

Der Neubau von Wohn- aber auch Wirtschaftsimmobilien muss steuerlich angereizt werden. Wir erwarten von der neuen Bundesregierung, dass hier zügig die ersten Schritte angegangen werden. Hinsichtlich des Bestandes muss die steuerliche Abzugsfähigkeit von Maßnahmen der energetischen Modernisierung verbessert werden, wodurch Investitionen in den Klimaschutz gestärkt werden. Die geplante degressive Abschreibung von 30 Prozent sollte, als Impuls für nachhaltige Gebäudebewirtschaftung, auch für die technische Gebäudeausrüstung gelten.

## Wo stehen wir?

Mit dem Investitionssofortprogramm wurde ein wichtiger Impuls gesetzt, um die steuerlichen Rahmenbedingungen für Investitionen zu verbessern, insbesondere durch die geplanten Abschreibungsregelungen und die Senkung der Körperschaftsteuer. Diese Maßnahmen adressieren zentrale Anliegen der Wirtschaft, haben jedoch nur begrenzte Wirkung für die Immobilienwirtschaft. Weder Neubau noch Bestandssanierungen werden durch den Entwurf konkret gefördert. Es besteht dringender Handlungsbedarf, insbesondere bei der Sonderabschreibung nach § 7b EStG. Hier sollte der Abschreibungssatz signifikant angehoben, die verpflichtende Einhaltung des Gebäudestandards EH40 gestrichen und die Baukostenobergrenze erhöht werden. Zudem muss bei der steuerlichen Förderung von

energetischen Modernisierungsmaßnahmen und beim Abzug von anschaffungsnahen bzw. nachträglichen Herstellungskosten nachgebessert werden – es sollte ein Bewertungsvorbehalt in der Steuerbilanz eingeführt werden.

### „Investitions-Booster“ – Zwischen und

Die degressive Abschreibung von 30 Prozent wurde mit dem „Investitions-Booster“ im Rahmen des Investitionssfortprogramms umgesetzt und ist grundsätzlich begrüßenswert. Der „Investitions-Booster“ hat allerdings nur begrenzte Wirkung für die Immobilienwirtschaft. Er ist beispielsweise nicht in jedem Fall auf die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) anwendbar. Es kommt auf die konkrete Ausgestaltung der TGA an, sodass beispielsweise Heizungsanlagen regelmäßig nicht erfasst werden. Daher ist die ZIA-Forderung weiterhin: sowohl Neubau als auch Bestandssanierungen müssen steuerlich stärker gefördert werden.

### Klarheit schaffen beim Gebäudeenergiegesetz

Um Planungs- und Investitionssicherheit herzustellen, braucht es eine klare Perspektive für das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Dabei ist vor allem entscheidend: Was bleibt unverändert? Die neue Bundesregierung muss zeitnah entscheiden, ob bspw. zunächst eine kleine Novelle erfolgt, oder ob das GEG im Zuge der Umsetzung der europäischen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) umfassend überarbeitet wird.

### Wo stehen wir? es muss gearbeitet werden und zwar sehr schnell!

Die Ankündigung, das Heizungsgesetz abzuschaffen, hat im Markt zu Verunsicherung geführt. Bereits geplante Maßnahmen und Investitionen werden nicht ausgelöst, da die Akteure zunächst Planungssicherheit brauchen. Diese Unsicherheiten können dazu führen, dass sich Marktteilnehmer wieder vermehrt für Gasheizungen entscheiden. Mit Blick auf den steigenden CO<sub>2</sub>-Preis und die unklare Zukunft der Gasnetze könnte sich dies letztlich als die teurere Lösung für Unternehmen und Verbraucher erweisen. Die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes werden in vielerlei Hinsicht als zielführend, wenn auch an einigen Stellen zu kleinteilig betrachtet. Das rechtfertigt eine Überarbeitung, keinesfalls jedoch eine Abschaffung des Gesetzes. Die Branche braucht nun klare Signale und einen konkreten Zeitplan vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Parallel muss bis Mai 2026 auch die europäische Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) in deutsches Recht implementiert werden. Es braucht eine bürokratiearme, wirtschaftlich tragfähige Umsetzung.

## Inhalte des Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes zügig umsetzen

Das klare Bekenntnis im Koalitionsvertrag zu einer praxisnahen und international wettbewerbsfähigen Kapitalmarktregulierung, die auf nationale Überregulierung verzichtet, ist ein wichtiges Signal an den Finanz- und Immobilienstandort Deutschland. Die im Vertrag adressierten Ziele, Investitionen in Infrastruktur und Erneuerbare Energien durch Mobilisierung von privatem Kapital zu fördern, könnten durch eine zeitnahe Umsetzung des bereits in der Schublade befindlichen Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes erreicht werden. Kapitalfreisetzende Maßnahmen sind ein zentraler Baustein, um Investitionsimpulse zu setzen.

### Wo stehen wir?

Aktuell ist noch kein Gesetzgebungsverfahren gestartet. Dem Vernehmen nach sollen die für die Investitionen von Fonds in Infrastruktur und Erneuerbare Energien notwendigen Inhalte des Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes im Rahmen eines sogenannten Standortfördergesetzes aufgegriffen werden. Der Start dieses Gesetzgebungsverfahrens sei wohl noch für dieses Jahr vorgesehen. Dies muss dringend auf die Prioritätenliste des Finanzministeriums.

## Netzanschlüsse beschleunigen, Kosten senken

Genehmigungsverfahren vereinheitlichen und Netzanschlusskosten senken – nicht nur für die Industrie, sondern auch für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die vorliegenden Vorschläge zur Beschleunigung von Netzanschlüssen von Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen und zur Vereinheitlichung von Genehmigungsverfahren sollten aufgegriffen und zügig eine Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) hierzu eingeleitet werden.

### Wo stehen wir?

Der aktuelle Entwurf der EnWG-Novelle greift zentrale Herausforderungen beim Netzanschluss nicht auf – obwohl praktikable Lösungsvorschläge längst vorliegen. Aus der Branche wird kritisiert, dass grundlegende Probleme, wie fehlende Bearbeitungsfristen, unklare Rückmeldungen und mangelnde Digitalisierung, weiterhin bestehen bleiben. Die Ergebnisse des Branchendialogs zur Beschleunigung von Netzanschlüssen müssen in die Gesetzgebung einfließen.

## Stromkosten senken

Die Stromsteuer sollte zur Entlastung von Unternehmen und Verbrauchern auf das europäische Mindestmaß reduziert und § 3 StromStG entsprechend angepasst werden – damit Wärmepumpen und Ladeinfrastruktur wirtschaftlich darstellbar werden.

## Wo stehen wir? 🛠️

Im Koalitionsvertrag als Sofortmaßnahme für alle Verbraucher angekündigt, soll die Stromsteuer nun nur noch für die Industrie gesenkt werden. Der ZIA plädiert weiterhin dafür, dass die Entlastung bei den Strompreisen grundsätzlich allen Verbrauchergruppen zugutekommt. Gerade für die Investitionsentscheidung über einen Heizungstausch wäre es ein falsches Signal, die Verbraucher weiterhin mit - von der EU nicht geforderten - hohen Stromsteuern zu belasten, während zugleich die Gasspeicherumlage abgeschafft wird.

## Gebäudeenergiedatenbank schaffen

Transparenz zur Energieeffizienz des Wohn- und Nichtwohngebäudebestands ist essenziell, um kosteneffiziente Sanierungsentscheidungen zu treffen und um die Vorgaben aus EU-Taxonomie und EPBD erfüllen zu können. Eine nationale Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss zeitnah aufgebaut werden.

## Wo stehen wir? ⌚

Trotz dringenden Bedarfs seitens Banken, Fonds und Immobilienbestandshalter ist hier kein Fortschritt zu erkennen. Mit dem Aufbau muss unverzüglich gestartet werden. Die Datenbank sollte zentral und vordigital mit automatischen Übermittlungswegen konzipiert werden. Zugriffsrechte sollten rechtssicher, bürokratiearm und unter Einbindung von Vertretern der Zugriffsberechtigten definiert und umgesetzt werden.

## NIS-2-Richtlinie praxisnah umsetzen

Cybersicherheit stärken, aber überregulierte Belastungen vermeiden: Die Umsetzung der NIS-2-Richtlinie sollte nach dem Risikograd der Einrichtungen differenziert erfolgen. Betreiber kritischer Infrastrukturen wie Rechenzentren oder große Immobilieneigentümer brauchen praxisnahe Anforderungen, keine Überregulierung.

## Wo stehen wir? 🛠️

Der Kabinettsentwurf zum NIS2UmsuCG ist zu begrüßen, da er die Planungssicherheit fördert. Auch hilft der neue Ansatz, wonach solche Geschäftstätigkeiten nicht in den Anwendungsbereich fallen, die im Hinblick auf die gesamte Geschäftstätigkeit „vernachlässigbar“ sind. Dennoch wird hier ein unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, der zu Einzelfallprüfungen und Rechtsunsicherheit führen kann. Zielführender wäre eine klarere Abgrenzung der Einrichtungen, wie in der Stellungnahme des ZIA vorgeschlagen.

## Bildung einer Enquete-Kommission zur Aufarbeitung der Corona-Pandemie

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie insbesondere auf Einzelhandel, Hotellerie und Gastronomie müssen systematisch aufgearbeitet werden, um künftige Krisen besser zu bewältigen.

## Wo stehen wir? 🛠️

Die Enquete-Kommission nimmt ihre Arbeit im Herbst auf. Sie muss die Erfahrungen der Corona-Pandemie konsequent aufarbeiten und auswerten, um für zukünftige Krisen besser gewappnet zu sein. Es ist als klarer Erfolg zu werten, dass im Rahmen der Untersuchung nun auch die pandemiebedingten Auswirkungen auf Einzelhandel und Hotellerie berücksichtigt werden, nachdem anfangs in der Kommission diese Bereiche nicht in der Betrachtung vorgesehen waren. Der ZIA wird die Arbeit der Kommission konstruktiv begleiten und setzt sich weiterhin dafür ein, dass die Perspektiven der betroffenen Branchen gehört und in politische Entscheidungen einbezogen werden.