

NEW DEAL? DER AMPEL-KOALITIONSVERTRAG UND SEINE RECHTLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENSEKTOR

Die absehbare neue Regierungskoalition aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP hat am 24. November 2021 den Koalitionsvertrag für die kommende Legislaturperiode vorgestellt. Er sieht zahlreiche Vorhaben in Bezug auf die Bau- und Immobilienwirtschaft vor, darunter neben dem Bau neuer Wohnungen und der Einführung einer sogenannten Teilwärmiete auch erneute Änderungen an der erst vor kurzem reformierten Grunderwerbsteuer. Zur besseren Umsetzung der geplanten Vorhaben setzt sich die neue Koalition zudem das Ziel, die Digitalisierung auf allen Ebenen weiter vorantreiben.

Ein neu geschaffenes und voraussichtlich von der SPD geführtes Ministerium für Bauen und Wohnen soll zur Erreichung der im Koalitionsvertrag aufgeführten Ziele beitragen.

WOHNUNGSBAU

Um das "Grundbedürfnis Wohnen" der Bevölkerung befriedigen zu können, plant die neue Koalition, das Bauen und Wohnen bezahlbarer, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm und innovativ zu gestalten. Von diesem Ziel ist insbesondere der ambitionierte Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr umfasst, von denen 100.000 Wohnungen öffentlich gefördert sein sollen. Die Finanzierung dieser Maßnahme soll durch Fortführung der Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau und die Erhöhung der Mittel erreicht werden. Außerdem will die neue Koalition ein "Bündnis bezahlbarer Wohnraum" mit allen wichtigen Akteuren schließen.

Erste Bewertung:

Angesichts der rapide steigenden Baupreise, der vor allem durch die Corona-Krise ausgelösten Lieferengpässe und der aufwändigen Investitionen im Bereich Klimaneutralität dürften die formulierten Ziele nur schwer zu erreichen sein. Gewollt sind Anreize anstelle von Verboten, man will auf die Kräfte des Marktes setzen – über das Wie schweigt sich der Koalitionsvertrag aus. Selbst

Key issues

- Wohnungsbau
- Miete (Teilwärmiete)
- Grunderwerbsteuer (Share Deals)
- Digitalisierung und Sonstiges

bauen wird der Staat auch durch die BIMA nicht können. Wie man jedoch die vielfältig geplanten Investitionen bezahlbar machen will, Entlastungen jedoch ausschließlich bei den Mietern sucht, bleibt offen.

MIETE

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum durch den Bau zahlreicher, teils öffentlich geförderter Wohnungen beabsichtigt die neue Koalition, das von ihr als "Mieter-Vermieter-Dilemma" bezeichnete Problem steigender Energiekosten mittels Einführung einer sogenannten "Teilwarmmiete" abzufangen. Hinter diesem Modell verbirgt sich die Verpflichtung des Vermieters, Wohnungen nunmehr mit einer Basiswärmeversorgung zu vermieten, so dass lediglich die über diese Basisversorgung hinausgehenden Heizkosten vom Mieter zu tragen sind. Durch die Umstellung auf die Teilwarmmiete soll damit auch der Vermieter ein Interesse daran haben, dass der vermietete Wohnraum klimaneutraler und mithin energiesparender genutzt wird. Die neue Koalition greift mit dieser Maßnahme auf ein bereits in anderen Ländern praktiziertes Konzept zur Erreichung der gesetzten Klimaschutzziele zurück.

Nicht überraschend sind die Passagen im Koalitionsvertrag zum Mieterschutz. Die Regierungsparteien beabsichtigen, die bestehenden Mieterschutzregelungen zu prüfen und planen, diese zu verlängern. Qualifizierte Mietspiegel für Gemeinden ab 100.000 Einwohnern sollen obligatorisch werden. Zusätzlich soll das geltende Mietrecht, insbesondere die bestehenden Regelungen zu Schonfristzahlungen, überprüft werden.

Erste Bewertung:

Anerkennenswert ist das Ziel, in Sachen Energieeinsparung einen Interessengleichlauf zwischen Vermieter und Mieter zu erzielen. Die dem Vermieter nach dem Willen der Koalitionäre obliegende Grundversorgung sollte nicht dazu führen, dass dem Vermieter durch eine Pauschale das Verbrauchs- bzw. Preisänderungsrisiko auferlegt wird, ohne dass entsprechende Investitionen umlegbar wären. Hier wird man sehr genau schauen, wie ohne einen weiteren Zuwachs an Bürokratie eine interessengerechte Lösung erzielt werden kann. Aus Sicht auch von Immobilien-Investoren wenig erfreulich dürfte in diesem Zusammenhang eine zu erwartende weitere Einschränkung der Mietanpassungsmöglichkeiten wirken.

GRUNDERWERBSTEUER (SHARE DEALS)

Wie schon die Regierungskoalition der vergangenen Legislaturperiode hat sich auch die neue Ampel-Koalition eine "flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer" auf die Fahnen geschrieben. Sie greift damit inhaltlich direkt auf entsprechende Ziele im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD von 2018 zurück. Bestandteil dieser geplanten Änderungen ist die Einführung eines Freibetrages, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern. Die Gegenfinanzierung soll wiederum gesichert werden, indem ein Immobilienerwerb durch Share Deals erschwert wird. Im Vordergrund soll hierbei die Schließung der "aktuell bestehenden Steuerschlupflöcher" stehen. Das lässt eine Ausweitung der im Rahmen der Grunderwerbsteuerreform von 2021 bereits eingeführten Beschränkungen erwarten.

Erste Bewertung:

Es ist bemerkenswert, dass erneut der Anteilswerb an einer Gesellschaft benachteiligt wird und als Finanzierungsquelle erhalten soll. Dabei besteht die angestrebte "Gegenfinanzierung" schon, denn die Vorteile beim Eigenheimkauf sollten bereits als Ausgleich für die jüngste Gesetzesänderung zur Erschwerung von Share Deals zum 1. Juli 2021 eingeführt werden. Das ist im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens in der abgelaufenen Legislaturperiode aber unter den Tisch gefallen.

Insofern erscheint diese Passage wie ein "Copy Paste" aus dem Koalitionsvertrag von 2018. Der Koalitionsvertrag lässt auch hier offen, worin aktuelle Schlupflöcher noch bestehen und wie sie zu schließen sein sollen. Eine generelle Ablehnung von Share Deals dürfte indes für niemanden hilfreich sein. Hier ist maßvolles Handeln gefragt.

DIGITALISIERUNG UND SONSTIGES

Zusätzlich zu den bereits erläuterten Vorhaben macht die neue Koalition in ihrem Koalitionsvertrag deutlich, dass sie die Digitalisierung auf allen Ebenen vorantreiben will. Das gilt insbesondere für Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie für die Ausstattung der Behörden mit der notwendigen Technik.

Ziel dieser Maßnahmen soll unter anderem eine Senkung der Wohnungsbaukosten und Beschleunigung der Bauverfahren sein. Zur Umsetzung dieser Vorhaben soll die personelle und technische Kapazität bei Behörden und Gerichten erhöht werden.

Auch eine Reform der Honorarordnung für Architekten (HOAI) wird auf die Agenda gesetzt.

Last but not least wollen die Koalitionäre überprüfen, inwieweit das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zur Ablehnung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Gebieten einer Erhaltungssatzung bei Share Deals entgegen der Praxis der Berliner Behörden gesetzgeberisch korrigiert werden soll.

Erste Bewertung:

Das Ziel der Digitalisierung ist politisch unstrittig und wird wohl von allen Parteien getragen. Die Ampel-Koalition hat sich mit diesen angekündigten großen Wurf allerdings sehr viel vorgenommen, vor allem in Sachen Digitalisierung.

CONTACTS

Dr. Gerold M. Jaeger
Partner

T +49 211 4355 5059
E gerold.jaeger
@cliffordchance.com

Dr. Fabian Böhm
Partner

T +49 69 7199 1361
E fabian.boehm
@cliffordchance.com

Markus Böhn
Partner und Notar

T +49 69 7199 1379
E markus.boehn
@cliffordchance.com

Dennis Blechinger
Partner

T +49 89 21632 8370
E dennis.blechinger
@cliffordchance.com

Dr. Kristina Jaeger
Partner

T +49 69 7199 1369
E kristina.jaeger
@cliffordchance.com

Dr. Christian Keilich
Partner, Head of Real
Estate Germany

T +49 69 7199 1053
E christian.keilich
@cliffordchance.com

Dr. Klaus Minuth
Partner und Notar

T +49 69 7199 1591
E klaus.minuth
@cliffordchance.com

Thomas Reischauer
Partner und Notar

T +49 69 7199 1527
E thomas.reischauer
@cliffordchance.com

**Reinhard Scheer-
Hennings**
Partner

T +49 211 4355 5794
E reinhard.scheer-
hennings
@cliffordchance.com

Dr. Philipp Stoecker
Partner

T +49 69 7199 1389
E philipp.stoecker
@cliffordchance.com

Diese Publikation dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an die Autoren oder Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance.

www.cliffordchance.com

Clifford Chance, Junghofstraße 14, 60311
Frankfurt am Main

© Clifford Chance 2021

Clifford Chance Partnerschaft mit
beschränkter Berufshaftung von
Rechtsanwälten, Steuerberatern und Solicitors
· Sitz: Frankfurt am Main · AG Frankfurt am
Main PR 2669

Die nach § 5 TMG und §§ 2, 3 DL-InfoV
vorgeschriebenen Informationen finden Sie
unter: www.cliffordchance.com/deuregulatory

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing •
Brussels • Bucharest • Casablanca • Delhi •
Dubai • Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong •
Istanbul • London • Luxembourg • Madrid •
Milan • Moscow • Munich • Newcastle • New
York • Paris • Perth • Prague • Rome • São
Paulo • Shanghai • Singapore • Sydney •
Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance has a co-operation agreement
with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm
in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship
with Redcliffe Partners in Ukraine.