

Abschlussbilanz Ampel im Rahmen des Wohngipfels – Verschärfte Krise am Miet- & Wohnungsmarkt

Bilanz und Forderungen des Deutschen Mieterbundes

04.12.2024

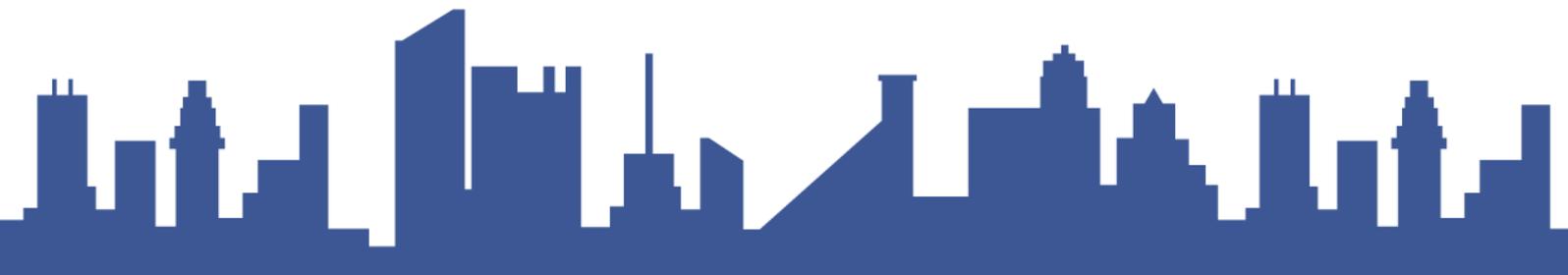
Deutscher Mieterbund e.V.

Ansprechpartner:

Franz Michel

Leiter Wohnungs- und Mietenpolitik

E-Mail: franz.michel@mieterbund.de



Nach drei Jahren Regierungszeit ist die wohnungspolitische Abschlussbilanz der Ampel ernüchternd. Zentrale Vorhaben des Koalitionsvertrags wurden nicht umgesetzt. Unterdessen spitzt sich die Wohnungskrise weiter zu: Steigende Mieten, unbezahlbare Immobilienpreise, zu wenig Neubau und kaum Besserung in Sicht. Es fehlen mehr als 900.000 Sozialwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen im Bundesgebiet. Zum Ende der Legislaturperiode zieht der Deutsche Mieterbund eine Bilanz.

Aktuelle Entwicklung der Mieten in Deutschland

- Im **ersten Halbjahr 2024** haben die Angebotsmieten in kreisfreien Städten um **8,3 %**, in Großstädten um **6,3 %** und in Landkreisen um **5,6 %** zugelegt.
- Das höchste Mietniveau ist nach wie vor in **München** zu finden, wo Wohnungen für durchschnittlich **22,96 Euro/m²/Monat** inseriert werden. **Berlin** folgt mit **19,50 Euro/m²/Monat**, gefolgt von **Frankfurt (17,72 Euro/m²/Monat)** und **Stuttgart (16,15 Euro/m²/Monat)**¹.
- Indexmieten: In den 6 größten Städten enthalten 30 % der neu abgeschlossenen Mietverträge eine Indexierung.
- Auch in bestehenden Mietverhältnissen steigt die Miete weiter an, zwischen 2020 und 2024 um 7,7 %.

Besonders dramatisch: Einbruch des Neubaus & der Mangel an bezahlbaren Sozialwohnungen

- 2024 fehlen mehr als 900.000 Wohnungen – vor allem Sozial- und bezahlbare Mietwohnungen.
- Einbruch der Baugenehmigungen für Wohnungen im 1. Halbjahr 2024 um 21,1 %.
- Jährlich fallen von den aktuell verbliebenen 1,07 Mio. Sozialwohnungen rund 45.000 aus der Bindung, der Bestand an Sozialwohnungen nimmt also weiter ab.
- Von den 2023 rund 294.000 neu gebauten Wohnungen sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen.

Hohe Belastung durch Wohnkosten

- Von den insgesamt 21 Mio. Mieterhaushalten ist über ein Drittel durch Wohnkosten überlastet.
- 3,1 Mio. Haushalte zahlen für Kaltmiete und Heizkosten mehr als 40 % ihres Einkommens, 4,3 Mio. Haushalte zahlen zwischen 30 - 40 % ihres Einkommens.
- Heizkosten: 5,5 Mio. Haushalte können nicht angemessen heizen, Anteil hat sich ggü. 2021 verdoppelt.

Aktuelle Entwicklungen der Bau- und Grundstückspreise

- Baulandpreise sind in Durchschnitt zwischen 2012 und 2022 um 83 % gestiegen: In Berlin um 270 %, Hamburg 189 %, Köln 165 %, Frankfurt 178 %, Stuttgart 136 % und München 276 %.
- Grundstückskosten beim Wohnungsneubau beanspruchen in Großstädten im Mittel 20 % der gesamten Investitionskosten.

¹ Vgl. JLL, 2024, [Link](#).

Abschlussbilanz Ampel: Mangelhafte Umsetzung des Koalitionsvertrags²

UMSETZUNG	VORHABEN	IST-SITUATION
<p>WOHNUNGSBAU</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. 	<ul style="list-style-type: none"> 2022 und 2023 wurden jeweils weniger als 300.000 neue Wohnungen gebaut; Tendenz fallend, Baugenehmigungen liegen aktuell auf dem Niveau von 2012, 2022 und 2023 jeweils unter 25.000 neue Sozialwohnungen fertiggestellt, Wohnbauziele verfehlt.
<p>SOZIALER WOHNUNGSBAU</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Dafür werden wir die finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau inklusive sozialer Eigenheimförderung fortführen und die Mittel erhöhen. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland sinkt weiter. Ende 2023 gab es bundesweit rund 1,072 Mio. solcher Wohnungen für Menschen mit kleinen Einkommen. Das sind rund 15.300 weniger als im Jahr 2022. Ausgaben des Staates (Bund) wurden von 1 Mrd. pro Jahr auf zuletzt 3,15 Mrd. pro Jahr erhöht und werden von den Ländern um mind. weitere 30 % aufgestockt, nötig sind aber 13 Mrd. Euro pro Jahr von Bund und Ländern zusammen, um 100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr fertigzustellen.

² Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP, 2021, [Link](#)

<p>MIETRECHT</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten von 15 auf 11 % in drei Jahren absenken, • Mietpreisbremse bis 2029 verlängern, • qualifizierte Mietspiegel stärken und zur Berechnung die Mietverträge der letzten sieben Jahre heranziehen, • mehr Transparenz bei den Nebenkostenabrechnungen, • für Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend, • Schonfristzahlungen³ evaluieren und entgegensteuern. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesministerium der Justiz (BMJ) hat unambitionierten Referentenentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse Ende Oktober 2024 vorgelegt – Verabschiedung in dieser Legislaturperiode fraglich. • In allen 13 Bundesländern und 410 Gemeinden mit rund 26 Millionen Menschen, in denen die Mietpreisbremse gilt, läuft diese im Laufe des kommenden Jahres aus. • Mietpreisspirale gewinnt deutlich an Dynamik: <ul style="list-style-type: none"> ○ 1. Halbjahr 2023 Anstieg der Angebotsmieten in deutschen Großstädten um 12 % im Vergleich zum Vorjahr⁴, ○ Indexmieten & Möbliertes Wohnen sind neue Kostenfallen.
<p>NEUE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verabschiedet im November im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2024 & ab 1.1.2025 in Kraft. • Mieterbund kritisiert fehlende Investitionszulagen und unzureichende Wirkung der geplanten Wohngemeinnützigkeit.
<p>REFORM BAUGESETZBUCH</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) novellieren einschließlich Prüfung Vorkaufsrecht. 	<ul style="list-style-type: none"> • BauGB-Novelle vom Kabinett gebilligt, Verabschiedung im Bundestag aber fraglich nach Ampel Aus. • Damit ist offen, ob Entfristung von § 201a BauGB zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt und Verlängerung von § 250 BauGB bis 2027, der dem Schutz vor Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen dient, umgesetzt wird. • Prüfung Vorkaufsrecht nicht erfolgt.

³ Nachzahlung von Mietschulden

⁴ Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023, [Link](#).

<p>BAU-, WOHNKOSTEN UND KLIMACHECK</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Wir werden einen Bau-, Wohnkosten und Klimacheck einführen. Wir wollen Kommunen helfen Potenzialflächenregister einzuführen. 	<ul style="list-style-type: none"> Nicht umgesetzt, stattdessen Kostenexplosion bei Energie und Baumaterialien in 2023: <ul style="list-style-type: none"> Hohe Verbraucherpreise und hohe Inflation (+6 %), Steigende Zinsen (+4 %), Hohe Baupreise (+15 %).
<p>SHARE DEALS ABSCHAFFEN</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Share Deals abschaffen und Grundbuch stärken. 	<ul style="list-style-type: none"> Nicht umgesetzt.
<p>BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN (BImA) STÄRKEN</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) soll stärker bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele aufgerichtet werden. Sie soll mit Kreditermächtigungen ausgestattet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Kreditermächtigungen, 2023 wurden 68 bundeseigene Wohnungen fertiggestellt, seit 2020 hat die BImA demnach im Rahmen ihres Neubauprogramms nur 200 Wohnungen fertiggestellt.
<p>NATIONALER AKTIONSPLAN FÜR OBdach- UND WOHNUNGSLOSIGKEIT</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Wir setzen uns zum Ziel, bis 2030 Obdach- und Wohnungslosigkeit zu überwinden und legen einen Nationalen Aktionsplan dafür auf. 	<ul style="list-style-type: none"> Verabschiedet Ende April 2024, Mieterbund hat Nachbesserungen gefordert. Die vorgeschlagenen 31 Maßnahmen des Aktionsplans zur Überwindung der Wohnungslosigkeit reichen aus Sicht des Deutschen Mieterbundes nicht aus, um das angestrebte Ziel bis 2030 zu erreichen.
<p>STUDENTISCHES WOHNEN</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Bund-Länderprogramm für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende auf. 	<ul style="list-style-type: none"> Im März 2023 wurde das Förderprogramm „Junges Wohnen“ in Höhe von 500 Mio. Euro auf den Weg gebracht.



<p>BAU- UND INVESTITIONS- OFFENSIVE</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Wir werden eine Bau- und Investitionsoffensive starten, die die Voraussetzungen schafft, schnell und günstig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, und dadurch sowohl der Bau- und Immobilienwirtschaft langfristige Planungsperspektive als auch den Mieterinnen und Mietern Sicherheit gibt. 	<ul style="list-style-type: none"> Die 2023 im Rahmen des Wohnungsbaugipfels vorgestellten 14 Punkte im Kampf gegen den Wohnungsmangel wurde nur teilweise umgesetzt und führen nicht zwingend zu mehr bezahlbarem Wohnraum oder zu sinkenden Mieten.
<p>WOHNGELD-REFORM</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Wir werden das Wohngeld stärken, eine Klimakomponente einführen und kurzfristig einen einmalig erhöhten Heizkostenzuschuss zahlen. 	<ul style="list-style-type: none"> Umgesetzt zum 1. Januar 2023 und im Sommer 2024 erfolgte Fortschreibung und Erhöhung des Wohngeldes ab 2025 um 30 Euro.
<p>„BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit allen wichtigen Akteuren schließen. 	<ul style="list-style-type: none"> Bündnis wurde umgesetzt und hat 187 Vorschläge für eine „Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ erarbeitet, deren Umfang, Wirkung und Umsetzung teilweise offen ist.



Was jetzt passieren muss – unsere Forderungen

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten 3 Jahren weiter verschärft. Die nicht umgesetzten Maßnahmen aus dem Koalitionsvertrag reichen bei weitem nicht aus, um aus der Krise herauszukommen. Der Deutsche Mieterbund fordert weitere Maßnahmen:

Wohnungsbau:

- Der Bestand an Sozialwohnungen muss bis zum Jahr 2030 von aktuell 1,1 Mio. auf mindestens 2 Mio. aufgestockt werden. Dafür brauchen wir die Fertigstellung von jährlich mindestens 100.000 Sozialwohnungen.
- Zusätzlich sind für 75.000 Bestandswohnungen, ggf. ehemalige Sozialwohnungen, Preis- und Belegungsbedingungen zu schaffen.
- Der Bestand an öffentlichen Wohnungen, das heißt Wohnungen im Eigentum von Bund, Ländern und Kommunen, muss deutlich erhöht werden, um im Mietwohnungsmarkt ein dauerhaft preisgebundenes und bezahlbares Segment zu etablieren.
- Mittelfristig muss der Anteil dauerhaft gebundener Wohnungen auf mindestens 30 Prozent erhöht werden.
- Bund und Länder müssen ausreichend Mittel in Höhe von ca. 13 Mrd. Euro jährlich zur Verfügung stellen.

Mietrecht:

- Die Mietpreisbremse muss dringend verlängert, deutlich nachgeschärft und bundesweit gelten.
- Ausnahmen und Umgehungen, wie etwa Möblierung oder Kurzzeitvermietung, müssen gestrichen werden, da der Anteil dieser Wohnungen in den letzten Jahren stark zugenommen hat.
- Wir brauchen jetzt dringend einen zeitlich befristeten Mietenstopp im Bestand.
- Der Mietwucher-Paragraph muss praxistauglich werden und Wuchermieter sind zu ahnden.
- Bei Neu- und Wiedervermietungen müssen Indexmieten gesetzlich ausgeschlossen und für laufende Indexmietverträge eine Kappungsgrenze eingezogen werden.
- Künftig sollten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten eines Wohnungsmarktes, auch die von preisgebundenem Wohnraum, einbezogen werden.

Bau- und Bodenrecht:

- Die Einrichtung kommunaler Bodenfonds und eine strategische Bodenbevorratung.
- Das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten muss dringend reaktiviert werden.
- Wir fordern ein preislimitiertes Vorkaufsrecht, sodass die Kommunen spekulative Preisüberhöhungen der letzten Jahre nicht mitfinanzieren müssen.
- Trotz Wohnungsmangel stehen fast 2 Millionen Wohnungen leer, hier muss durch ein ambitioniertes und bundesweites Zweckentfremdungsverbot mehr Druck auf Vermietende erfolgen.
- Benötigt wird zudem die Umsetzung von Baulücken- und Leerstandskatastern durch Kommunen, um spekulativen Leerstand oder nicht genutzte bauliche Anlagen besser identifizieren und entsprechend sanktionieren zu können.