

Halbzeitbilanz Ampel – Verschärfte Krise am Miet- & Wohnungsmarkt

Bilanz und Forderungen des Deutschen Mieterbundes &
des Deutschen Gewerkschaftsbundes

06.12.2023

Deutscher Mieterbund e.V.

Ansprechpartner:

Franz Michel

Leiter Wohnungs- und Mietenpolitik

E-Mail: franz.michel@mieterbund.de

Deutscher Gewerkschaftsbund e.V.

Ansprechpartner:

Dr. Maximilian Fuhrmann

Referatsleiter Wohnungs- und Verbraucherpolitik

E-Mail: maximilian.fuhrmann@dgb.de



Nach zwei Jahren Regierungszeit ist die wohnungspolitische Bilanz der Ampel mangelhaft. Zentrale Vorhaben des Koalitionsvertrags sind noch nicht umgesetzt. Unterdessen spitzt sich die Wohnungskrise weiter zu: Steigende Mieten, unbezahlbare Immobilienpreise, kaum Neubau und keine Besserung in Sicht. Es fehlen mehr als 700.000 bezahlbare Mietwohnungen im Bundesgebiet. Zur Halbzeit der Legislaturperiode ziehen der Deutsche Gewerkschaftsbund und der Deutsche Mieterbund auf einer Pressekonferenz Bilanz.

Aktuelle Entwicklung der Mieten in Deutschland

- Im Durchschnitt sind die Mieten inserierter Bestandswohnungen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr bundesweit um 4 Prozent gestiegen – auf im Schnitt 9,66 Euro je m² nettokalt, in Großstädten auf 12,23 Euro.
- 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 2023 um 5,5 %.

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

- 2023 fehlen mehr als 700.000 Wohnungen – vor allem Sozialwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen.
- Einbruch der Baugenehmigungen für Wohnungen im 1. Halbjahr 2023 um 27,2 %.
- Jährlich fallen von den aktuell verbliebenen 1,1 Mio. Sozialwohnungen rund 45.000 aus der Bindung, der Bestand an Sozialwohnungen nimmt also weiter ab.
- Von den 2022 rund 295.000 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 Millionen Mieterhaushalten ist über ein Drittel durch ihre 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, der 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.

Halbzeit Ampel: Mangelhafte Umsetzung des Koalitionsvertrags¹






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"> 2021 und 2022 wurden jeweils unter 300.000 neue Wohnungen gebaut; Tendenz fallend, 2021 und 2022 jeweils unter 25.000 neue Sozialwohnungen, Wohnbauziele bis 2025 nicht zu erreichen.
<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"> Im Zeitraum 2022 bis 2026 stellt der Bund Finanzhilfen von 14,5 Mrd. Euro Fördervolumen zur Verfügung Nötig sind 13 Mrd. Euro pro Jahr von Bund und Ländern, um 100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr fertigzustellen.
<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, Schonfristzahlungen² evaluieren und entgegensteuern. 	<ul style="list-style-type: none"> Bundesministerium der Justiz (BMJ) blockiert jede vereinbarte Verbesserung des sozialen Mietrechts. Mietpreisspirale gewinnt deutlich an Dynamik: <ul style="list-style-type: none"> 1. Halbjahr 2023 Anstieg der Angebotsmieten in 8 deutschen Großstädten³ um 6,7 % im Vergleich zum Vorjahr, Indexmieten & Möbliertes Wohnen sind neue Kostenfallen.

¹ Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP, 2021, [Link](#)






² Nachzahlung von Mietschulden

³ Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig



<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"> • Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit in dieser Legislatur ist weiter offen. • Bisher wurde vom zuständigen Bauministerium lediglich ein Eckpunktepapier mit 3 verschiedenen Umsetzungs-Optionen erarbeitet.
<p>REFORM BAUGESETZBUCH</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) novellieren einschließlich Prüfung Vorkaufsrecht. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bislang liegt keine BauGB-Novelle vor, ein fertiger Gesetzesentwurf zur Wiederherstellung des gemeindlichen Vorkaufsrechts aus dem Bauministerium wird vom Bundesjustizminister blockiert.
<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 bis September 42 bundeseigene Wohnungen fertiggestellt, bis Ende des Jahres sollen es 200 sein.



<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"> In Erarbeitung, Verabschiedung im 1. Quartal 2024 geplant.
<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 zuletzt im Rahmen des Wohnungsbaugipfel vorgestellten 14 Punkte im Kampf gegen den Wohnungsmangel führen weder zu mehr bezahlbarem Wohnraum noch 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.
<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 und Umsetzung offen ist.



Was jetzt passieren muss – unsere Forderungen

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten 2 Jahren weiter verschärft. Die noch nicht umgesetzten Maßnahmen aus dem Koalitionsvertrag reichen bei weitem nicht aus, um aus der Krise herauszukommen. Der Deutsche Mieterbund und der DGB fordern 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.
- Bund und Länder müssen ausreichend Mittel in Höhe von ca. 13 Mrd. Euro jährlich zur Verfügung stellen.
- Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit mit Zuschüssen und Steuererleichterungen ist 2024 umzusetzen.
- Zur Umsetzung der Ziele in dieser Legislatur braucht es Finanzmittel in Höhe von 50 Mrd. Euro.

Mietrecht:

- Wir brauchen jetzt dringend einen zeitlich befristeten Mietenstopp im Bestand.
- Die bei Wiedervermietung greifende Mietpreisbremse muss entfristet werden und bundesweit gelten.
- Unlautere Mietpreisüberhöhungen sind durch eine Reaktivierung des §5 Wirtschaftsstrafgesetz zu ahnden.
- Bei Neu- und Wiedervermietungen müssen Indexmieten gesetzlich ausgeschlossen und für laufende Indexmietverträge eine Kappungsgrenze eingezogen werden.
- Es braucht ein Kündigungsmoratorium, das sicherstellt, dass niemand gekündigt werden darf, der wegen stark gestiegener Heiz- und Warmwasserkosten seine Betriebskostenabrechnung oder hohe Preisanpassungen nicht fristgerecht bezahlen kann.
- Kündigungen wegen Mietschulden durch Zahlungsverzug müssen durch Nachzahlung der offenstehenden Beträge innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden können.

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.
- Einführung eines Planungswertausgleichs und einer Bodenwertzuwachssteuer, um Spekulationsgewinne abzuschöpfen.