

# Bilanz der Wohnraumoffensive der Bundesregierung

## Kein Erfolgsmodell aus Mieter\*innensicht

### Maßnahmen der Bundesregierung sind unzureichend:

■ **Wohnungsneubau unzureichend und nicht zielgruppengenau:** Die Bundesregierung hat für diese Legislaturperiode den Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen als Ziel ausgegeben. **Statt der dafür benötigten 375.000 Wohnungen pro Jahr** wurden 2018 aber **nur 285.000 Wohnungen und 2019 rund 293.000 Wohnungen** fertiggestellt. Das reicht weder quantitativ im Hinblick auf die Haushaltsentwicklung noch hat dieser Neubau zu einer Marktentspannung für breite Schichten der Bevölkerung geführt. Eine aktuelle Studie des Forschungsinstituts des Bundesbauministeriums belegt einmal mehr, dass auf angespannten Märkten der sogenannte Sockel-Effekt auch für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen nicht durchschlägt.

■ **Sonderabschreibung im Mietwohnungsbau wirkungslos,** da konkrete Mietobergrenzen für den steuerlich geförderten Mietwohnungsneubau fehlen. Niedrigere Baukosten bzw. steuerliche Verbesserungen für Investoren führen nicht automatisch zu niedrigeren Mieten. Solange es keine Mietobergrenzen gibt, werden Wohnungsanbieter die hohen Marktmieten fordern - egal, ob sie die für sie verbesserten Abschreibungsbedingungen in Anspruch nehmen oder nicht.

■ **Baukindergeld verpufft:** Das Baukindergeld kostet insgesamt etwa 10 Milliarden Euro. Nur 25 Prozent der Anträge auf Baukindergeld gehen in den Kauf oder Bau von neuen Wohnungen oder Eigenheimen. Zudem entsteht dadurch kaum Wohnraum in den Ballungsgebieten, da die Nachfrage in ländlichen Regionen wesentlich höher ist als in den Stadtstaaten und großen Metropolen. Die Mitnahmeeffekte sind immens, es liegt eine Fehlförderung vor.

■ **Mitarbeiterwohnen für Bundesbedienstete ohne Effekte:** Seit 2018 hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) 50 neue Wohnungen errichtet. Geplant waren aber 6.000 bis 8.000 neue Wohnungen, davon 3.000 bis Ende 2024. Die BImA gehört dem Bund und gehört zu den größten Immobilieneigentümern Deutschlands.

■ **Bauüberhang und Baulandpreise explodieren:** Insgesamt liegt der Bauüberhang derzeit bei 740.400 Wohnungen. Die Zahl der genehmigten und noch nicht fertiggestellten Wohnungen erreichte 2019 den höchsten Stand seit 1998 (771.400). Dies legt nahe, dass mit Baugenehmigungen auch spekuliert wird. In den letzten zehn Jahren sind die Baulandpreise enorm gestiegen. Bundesweit sind die Preise für Bauland zwischen 2010 und 2019 um 46 Prozent gestiegen, in den sieben größten Metropolen sogar um mehr als 176 Prozent. Auf solch teurem Boden können keine bezahlbaren Wohnungen entstehen.

■ **Sozialer Wohnungsbau gescheitert:** Der Bund stellt hierfür eine Milliarde Euro jährlich zur Verfügung. Auf dem Wohngipfel wurde das Ziel ausgegeben, in dieser Legislatur 100.000 Sozialwohnungen zu errichten. Dieses Ziel ist völlig unambitioniert. So wurden 2019 lediglich 25.565 Sozialwohnungen gefördert und damit 5,5 Prozent weniger als im Vorjahr. Im gleichen Zeitraum sind etwa 64.000 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig, von über 2 Millionen Wohnungen in 2006 auf derzeit nur noch 1,14 Millionen. Für eine massive Stärkung der sozialen Wohnraumförderung sind weder vom Bund die bodenpolitischen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen noch von den Ländern die Umsetzungshindernisse beseitigt worden.



**MIETEN  
STOPP!**

**DENN DEIN  
ZUHAUSE STEHT  
AUF DEM SPIEL**



■ **Mietentwicklung ungebremst:** Die Verlängerung der Mietpreisbremse war richtig, hat sie aber wegen der weiterhin bestehenden Ausnahmen nicht wirksamer gemacht. Die seit Anfang 2019 bestehenden Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen nach Modernisierung haben den besonders renditeorientierten Investoren das Geschäft verhagelt, eine zeitlich unbefristete Mietsteigerung von 8 Prozent der Investitionskosten bzw. um 3 Euro pro Quadratmeter im Monat ist aber nach wie vor nicht sozial verträglich. Die Mieten steigen daher in Deutschland in Ballungsräumen und in sehr vielen Städten weiter deutlich an, trotz Corona-Pandemie, Wirtschaftsabschwung und Kurzarbeit. Im Durchschnitt sind 2020 die Mieten für Neubau und Wiedervermietung im Bestand um 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen, dabei war der Anstieg in Mittel- und Kleinstädten sogar noch größer als in den Metropolen. München ist mit 18,61 Euro pro Quadratmeter die derzeit teuerste Stadt Deutschlands. Auf den Plätzen zwei und drei folgen mit etwas mehr als 15,50 Euro pro Quadratmeter Frankfurt am Main und Stuttgart mit einer inserierten Angebotsmiete von 14,68 Euro für den Quadratmeter. Gerade in den Großstädten erhöhten sich die Mietpreise immens. In Berlin stiegen die Angebotsmieten im Vergleich der Jahre 2009 und 2019 um mehr als 100 Prozent. Steigende Mieten sind allerdings kein rein städtisches Phänomen. In den vergangenen Jahren lässt sich deutschlandweit und siedlungsstrukturübergreifend ein Ansteigen der Mieten beobachten. Ebenso sind die monatlichen Mietausgaben privater Haushalte in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt um 25 Prozent angewachsen. Viele Haushalte mit weniger als 1.500 Euro Nettoeinkommen im Monat müssen zwischen 35 und 50 Prozent für die Miete aufbringen. Auch der Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung hat gezeigt, dass die individuelle Wohnkostenbelastung bei fast 30 Prozent im bundesweiten Durchschnitt liegt, bei einkommensarmen Haushalten sogar bei fast 50 Prozent.

## Offene Punkte der Wohnraumoffensive:

### ■ **Novelle des Baugesetzbuchs**

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist das zentrale bau- und wohnungspolitische Vorhaben in dieser Legislaturperiode und basiert auf den Empfehlungen der Baulandkommission. Zwar enthält der vorliegende Gesetzentwurf wichtige Verbesserungen, wie die Erweiterung kommunaler Vorkaufsrechte, die Ausweitung der Baugebote und die Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Es besteht jedoch dringender Verbesserungsbedarf, um einen effektiven Mieterschutz und weiterreichende Gestaltungsmöglichkeiten für Kommunen zu gewährleisten.

### **Die Kampagne Mietenstopp fordert die Nachbesserung und zügige Verabschiedung der Baugesetzbuchnovelle. Dies betrifft insbesondere:**

- Die Beschränkung der **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**, da in vielen Städten der Markt bezahlbarer Mietwohnungen durch Umwandlung verkleinert wird. Dass diese Beschränkung im nun vorliegenden Gesetzentwurf der Bundesregierung mit derart vielen Ausnahmen versehen wurde, ist aus Sicht der Mieterinnen und Mieter inakzeptabel. Die Kampagne Mietenstopp fordert daher die ersatzlose Streichung der zum Teil willkürlichen Ausnahmen des Umwandlungsvorbehalts. Insbesondere die neu geschaffene Ausnahmeregelung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für den Eigentümer wirft die Frage auf, ob der Gesetzgeber ernsthaft an einer Beschränkung der in Ballungszentren häufig vorkommenden Umwandlungspraxis interessiert ist. Zudem läuft die vorgesehene Ausnahmeregelung, wonach bei geplanter Veräußerung an zwei Drittel der Mieter eine Umwandlung zu erteilen ist, vor dem Hintergrund der enorm gestiegenen Kaufpreise für Wohneigentum völlig ins Leere und schafft unnötige Umgehungsmöglichkeiten des kommunalen Genehmigungsvorbehalts.
- Zudem muss das **gemeindliche Vorkaufsrecht** im Gesetzesentwurf gestärkt werden. Kommunen brauchen ein verbessertes und preislimitiertes Vorkaufsrecht für Immobilien und Grundstücke, da sie die explodierenden Bodenpreise nicht finanzieren können. Die Kampagne Mietenstopp fordert daher ein Vorkaufsrecht ausschließlich zum Verkehrswert oder zum Ertragswert bei sozialer Nutzung.
- Die Gebietskulisse der Regelungen muss erweitert werden, da es nicht ausreicht, dass Instrumente wie ein erweitertes Vorkaufsrecht, Baugebote oder der Umwandlungsvorbehalt nur in Kommunen mit **angespannten Wohnungsmärkten** gelten.

Kampagne  
**MIETENSTOPP**  
c/o  
DMB Landesverband  
Bayern e.V.  
Sonnenstraße 10  
80331 München

Tel: 089 / 55 21 43-920  
info@mietenstopp.de

### ■ Reform der Grunderwerbsteuer – Share Deals

Die im Koalitionsvertrag vereinbarten und auf dem Wohngipfel bestätigten Regelungen gegen die Umgehung der Grunderwerbsteuer mithilfe von sogenannten Share Deals lassen weiter auf sich warten. Zwar liegt der Entwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes seit über einem Jahr vor und sollte eigentlich seit Anfang 2020 in Kraft sein, aber SPD und CDU können sich nicht auf die Ausgestaltung einigen. Eine stärkere Absenkung der Anteilsgrenze auf etwa 50 Prozent sowie eine Verlängerung der Haltefrist gelten als effektiv, um die Umgehung der Grunderwerbsteuer deutlich zu erschweren.

### ■ Mietspiegelreform

Der Entwurf des Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts wird derzeit beraten. Mietspiegel sind nicht nur ein wichtiges Instrument, um Mieterhöhungen einfach und zuverlässig auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Soweit es sich um eine Gemeinde handelt, in der die Mietpreisbremse gilt, kann die Regulierung der Wiedervermietungsmiete ohne einen Mietspiegel de facto nicht umgesetzt werden und läuft ins Leere. Für solche Gemeinden muss deshalb auch unabhängig von ihrer Größe eine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels eingeführt werden. Da für größere Gemeinden regelmäßig ein rechtssicherer Mietspiegel von elementarer Bedeutung ist, sollten alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet werden, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Kampagne Mietenstopp fordert Bund und Länder auf, begleitend zur Einführung einer Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln auch deren Finanzierung sicherzustellen. Der vorliegende Gesetzentwurf der Bundesregierung versäumt, die Rechtssicherheit von Mietspiegeln tatsächlich zu erhöhen. Vielmehr noch sollen in einer neuen Mietspiegelverordnung außergesetzliche, den Vermietern nützliche Indikatoren zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugelassen werden. Die Probleme des Systems der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Mieterhöhungskontrolle und Kappung werden nicht angegangen.



**MIETEN  
STOPP!**

**DENN DEIN  
ZUHAUSE STEHT  
AUF DEM SPIEL**