

Blitz-Briefing

Wohnungsmarkt und Mietpreisbremse

Leitungs- und Planungsstab des Fraktionsvorsitzenden,
1. Dezember 2024

I. Sachverhalt

Nach der Bundestagswahl 2021 haben SPD, Grüne und FDP in ihrem Koalitionsvertrag ein Ziel formuliert: 400.000 neue Wohnungen pro Jahr. Knapp drei Jahre später ist die Bilanz ernüchternd: nur 295.300 neue Wohnungen im Jahr 2022, fast genauso wenige im Jahr 2023. Für 2024 schätzt das ifo-Institut in München, dass sogar nur 225.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden – der niedrigste Wert seit 10 Jahren. Das Ziel der 400.000 neuen Wohnungen im Jahr – übrigens eine der wenigen im Koalitionsvertrag festgelegten konkreten Messlatten – hat die Bundesregierung krachend verfehlt.

Für die kommenden Jahre wird ein weiterer Rückgang erwartet. Die Zahl der Baugenehmigungen ist eingebrochen, gegenüber dem Vorjahr um rund 20 Prozent, gegenüber 2022 sogar um mehr als 40 Prozent. Gründe für die stockende Bauwirtschaft sind – neben gestiegenen Zinsen und fehlender Planungssicherheit wegen unklarer Förderbedingungen – insbesondere die hohen Baukosten. Diese Steigerung geht vor allem auf zusätzliche gesetzliche Anforderungen an Neubau und Bestand zurück. Gleichzeitig steigen die Angebotsmieten, insbesondere in Städten, weiter stark. Ursache ist das geringe Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Auch die ungesteuerte Zuwanderung erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt.

Die Mietpreisbremse, erstmals 2015 eingeführt, ist derzeit bis Ende 2025 befristet. Die Mietpreisbremse begrenzt die Miethöhe bei Neuvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % oder die Höhe der Vormiete. Sie gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden – also nicht im Neubau. Die Länder können den Anwendungsbereich per Rechtsverordnung bestimmen. Diese Rechtsverordnungen laufen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Jahr 2025 aus. Die Länder haben jedoch die Möglichkeit, ihre Rechtsverordnungen auf Grundlage der bestehenden Rechtslage bis Ende 2025 zu verlängern.

II. Unsere Position

Wir setzen uns für eine nachhaltige Lösung der Krise am Wohnungsmarkt ein. Dafür legen wir den Fokus auf die Ausweitung des Wohnungsangebots. Wir wollen Steueranreize,

Förderprogramme und Kostensenkungen kombinieren. Einen besonderen Schwerpunkt wollen wir auf die Schaffung von neuen, preiswerten Wohnungen legen. Dazu werden wir steuerliche Anreize wie eine Sonderabschreibung für den bezahlbaren Wohnungsbau ausweiten. Durch Entschlackung des Bauordnungsrechts und rechtssicheres Abweichen von bloßen Komfort-Standards, Beschleunigung der Genehmigungsverfahren, Bürokratieabbau und Digitalisierung wollen wir Kosten senken und Bauprozesse beschleunigen. Eigentumsbildung wollen wir stärken durch familienfreundliche Freibeträge bei der Grunderwerbssteuer und durch gezielte Förderprogramme, die energieeffizientes Bauen realistisch fördern und den Zugang für Bauherren erleichtern.

Auch wenn wir so bessere Bedingungen für die Eigentumsbildung schaffen: Deutschland ist und bleibt auch ein Mieterland. Wir stehen für einen wirksamen und angemessenen Mieterschutz – dazu gehören auch die Regeln zur Miethöhe. Die hohen Mieten in den Städten sind ein großes Problem für Mieterinnen und Mieter. Wir wollen in einer neuen Bundesregierung daher alles daransetzen, eine Ausweitung des Wohnungsangebotes zu erreichen. Die geltende Mietpreisbremse läuft erst Ende 2025 aus. Ein neu gewählter Bundestag hat deshalb nach der Wahl ausreichend Zeit, darüber zu entscheiden, ob eine Mietpreisbremse weiter Bestand haben soll.

III. Sprachregelung

Die Bundesregierung hat ihr selbstgestecktes Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr krachend verfehlt – 2024 droht sogar der niedrigste Neubauwert seit 10 Jahren. Statt die Wohnungsbaukrise mit mutigen Maßnahmen zu bekämpfen, setzt die Bundesregierung allein auf die Verlängerung der Mietpreisbremse. Diese trägt aber zum Neubau nicht bei. Wir wollen den Wohnungsmarkt durch eine Ausweitung des Angebots entlasten: mit steuerlichen Anreizen, gezielter Förderung und Kostenabbau. Nur so schaffen wir bezahlbaren Wohnraum für alle und einen fairen Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern. Gleichwohl ist anerzuerkennen: Die aktuell hohen Mieten in den Städten sind ein großes Problem für Mieterinnen und Mieter. Die geltende Mietpreisbremse läuft erst Ende 2025 aus. Ein neu gewählter Bundestag hat deshalb nach der Wahl ausreichend Zeit, darüber zu entscheiden, ob eine Mietpreisbremse weiter Bestand haben soll.

Falls Rückfragen bestehen oder Sie in den E-Mailverteiler des Blitz-Briefings aufgenommen werden möchten, schreiben Sie gerne eine E-Mail an blitzbriefing@cducsu.de.