

Nach Verdopplung der Mieten: Das bringen die Wahlversprechen für bezahlbare Mieten

immowelt hat untersucht, wie praxistauglich die Lösungen der Parteien für bezahlbare Mieten sind:

- **Problem: Angebotsmieten sind in den vergangenen 10 Jahren rasant gestiegen – teils Verdopplung der Preise**
- **Neubau durch Steueranreize: Union will Wohnraumoffensive fortführen – bislang geringe Auswirkung auf die Mieten**
- **Regulierungen für den Mietmarkt: SPD, Grüne und Linke wollen die Mieten deckeln – Beispiel Berlin verdeutlicht Probleme**
- **FDP und AfD für Abschaffung der Mietpreisbremse: Seit der Einführung sind die Mieten um bis zu 51 Prozent gestiegen**
- **CDU/CSU, FDP und AfD planen Anhebung des Wohngelds – SPD, Grüne und Linke setzen auf mehr Sozialwohnungen**

Nürnberg, 29. Juni 2021. Trotz Mietpreisbremse und Wohnraumoffensive sind die Mieten in den deutschen Großstädten und deren Speckgürteln in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. In Berlin (+112 Prozent) haben sich die Angebotsmieten seit 2010 mehr als verdoppelt. Im teuren München sind die inserierten Preise im gleichen Zeitraum um 68 Prozent gestiegen. Das zeigt eine immowelt Analyse zur Mietpreisentwicklung in den deutschen Großstädten. Besonders die wirtschaftsstarken Ballungsgebiete sowie kleinere Universitätsstädte weisen große Anstiege auf. Dass es zu wenig günstigen Wohnraum gibt, liegt unter anderem daran, dass in der Vergangenheit zu wenig gebaut wurde und aktuell Bauen – auch durch die politischen Regularien – immer teurer und langsamer wird. Die Tendenz bei den Mieten zeigt weiter nach oben. Die [immowelt Mietpreis-Prognose](#) geht bis Jahresende von weiter steigenden Mieten aus, wenn auch mit etwas gedrosseltem Tempo. So verteuern sich in München die Mieten von Bestandswohnungen um 1 Prozent, in Hamburg (-1 Prozent) gehen sie voraussichtlich sogar leicht zurück. Die stärksten Anstiege werden für Stuttgart (+6 Prozent) und Leipzig (+5 Prozent) prognostiziert.

Rund 3 Monate vor der Bundestagswahl haben alle Parteien ihre Wahlprogramme beschlossen und das Thema bezahlbare Mieten darin aufgegriffen. immowelt hat die Forderungen und Zukunftspläne aller derzeit im Bundestag vertretenen Parteien im Hinblick auf das Thema Mieten gecheckt und die Maßnahmen eingeordnet.

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

3 Jahre Wohnraumoffensive: Mieten steigen – aber langsamer

Im Ziel sind sich alle Parteien einig: Die Mieten in Deutschland sollen bezahlbar bleiben. Beim Weg dahin gibt es allerdings große Differenzen. So setzen CDU/CSU auf die Fortführung der Wohnraumoffensive, damit bis 2025 mehr als 1,5 Millionen neue Wohnungen entstehen. Bereits in der jetzigen Legislaturperiode wurden 1,5 Millionen Wohnungsbauten fertiggestellt oder auf den Weg gebracht. Kurzfristige Effekte auf die Mieten hat dies aufgrund der hohen Neubaupreise allerdings nicht. Bislang konnte dadurch für kaum Entspannung am Mietmarkt gesorgt werden – lediglich der Anstieg konnte abgebremsst werden. Denn seit dem Wohngipfel im Jahr 2018, auf dem die Wohnraumoffensive beschlossen wurde, sind die Mieten in den Großstädten weiter gestiegen – in der Spitze um 14 Prozent. Auf lange Sicht kann sich die Erhöhung des Angebots durch Neubau allerdings noch stärker auf die Mieten auswirken und zu stabilen Preisen führen.

Als Investitionsanreiz sollen die derzeit befristeten Abschreibungsmöglichkeiten von 5 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten beim Mietwohnungsbau verlängert werden. Die zuletzt stark ansteigenden Baukosten aufgrund des Baustoffmangels dürften diese Einsparungen aber deutlich übersteigen. Auch die FDP setzt auf Steuervorteile: Die Liberalen wollen die lineare Abschreibung beim Wohnungsbau von 2 auf 3 Prozent anheben.

Das bringen Regulierungen am Mietmarkt

SPD, Grüne und Linke versuchen hingegen mit Regulierungen den Mietmarkt zu entspannen. Die Namen sind unterschiedlich, die Wirkung ähnlich: Die Sozialdemokraten wollen angespannte Märkte mit einem befristeten Mietmoratorium entlasten, bei dem maximal die Inflation ausgeglichen werden darf. Die Grünen wollen eine bundesweite Mietobergrenze im Bestand, während die Linken den Mietendeckel nach Berliner Vorbild für ganz Deutschland fordern. Welche Auswirkungen ein Mietendeckel hat, zeigt eine [gemeinsame Analyse von immowelt und dem ifo Institut](#) für Berlin. So hat sich seit Ankündigung des Gesetzes bis zum Aus durch das Bundesverfassungsgericht der Mietmarkt gespalten. Die regulierten Bestandsmieten sind leicht gesunken, während unregulierte Neubauten immer teurer wurden. Hinzu kommt, dass dringend benötigter Wohnraum dem Mietmarkt entzogen wurde: Seit der Ankündigung des Mietendeckels im Juni 2019 ist die Anzahl der Mietangebote rückläufig gewesen. Die Kaufannoncen machten hingegen einen Sprung, da für viele Eigentümer die Vermietung nicht mehr rentabel war.

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Von derartigen Regulierungen halten Union, FDP und AfD hingegen wenig. Die beiden Letztgenannten wollen sogar die seit 2015 geltende Mietpreisbremse wieder abschaffen. Deren Wirkung verdeutlicht ebenfalls eine [immowelt Auswertung](#). In 39 untersuchten Städten sind seit der Einführung der Mietpreisbremse vor 6 Jahren die Angebotsmieten im zweistelligen prozentualen Bereich gestiegen. 29 Großstädte weisen sogar ein Plus von 20 Prozent und mehr auf. Die Anstiege verdeutlichen, dass das Grundproblem von zu wenig Wohnraum durch die Mietpreisbremse ungelöst bleibt. Das Gesetz setzt keinen Anreiz dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

So wollen Parteien die schrumpfende Zahl an Sozialwohnungen stoppen

Um Arbeitslose und Geringverdiener vor der Obdachlosigkeit zu bewahren, benötigt es mehr Sozialwohnungen. Stattdessen fallen laufend Wohnungen aus der Sozialbindung – die Zahl an Sozialwohnungen sinkt seit Jahren: Von Ende 2015 bis Ende 2019 sank der Bestand um rund 14 Prozent auf knapp 1,14 Millionen Sozialwohnungen. Besonders in Ostdeutschland ist der Rückgang enorm: Im gleichen Zeitraum sank dort die Anzahl um 43 Prozent. Doch auch beim Bau von Sozialwohnungen besteht das Problem der hohen Baukosten. Kommunen sind bei der Schaffung von Sozialwohnungen daher eher zurückhaltend.

Sowohl SPD als auch Grüne und Linke wollen dieser Entwicklung mit ihrem Programm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ entgegenwirken. Nach dem Vorbild Wien soll der Anteil an gemeinnützigem und bezahlbarem Wohnraum deutlich erhöht werden. Die Grünen wollen den Bestand an Sozialwohnungen in den kommenden 10 Jahren um eine Million erhöhen. Die SPD will 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr bauen. Die Linke geht von 250.000 Wohnungen pro Jahr aus und formuliert sogar einen noch radikaleren Ansatz: Perspektivisch soll der komplette Wohnungsbestand dem Markt entzogen werden und in öffentliche sowie gemeinnützige Hand wandern.

Mehr Wohngeld schafft nicht mehr Wohnraum

Union und FDP versuchen hingegen sozial benachteiligten Menschen den Zugang zum freien Wohnungsmarkt zu erleichtern. Dafür soll das Wohngeld erhöht werden. Gleichzeitig soll sich dadurch die finanzielle Belastung von Mietern verringern. Auch die AfD plant, bei Bedarf das Wohngeld anzuheben. Allerdings führt eine Anpassung des Wohngelds weder zu mehr günstigen Wohnraum, noch erleichtert es in angespannten Wohnungsmärkten die Immobiliensuche. Denn in einem Bewerbungsverfahren werden in den meisten Fällen Besserverdiener nach wie vor bevorzugt.

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Einen ausführlichen Artikel zu den Plänen der Parteien rund um das Thema Wohnen finden Sie in unserem [Ratgeber-Bereich](#).

[Ausführliche Tabellen zur Entwicklung der Angebotsmieten in den vergangenen 10 Jahren stehen hier zum Download bereit.](#)

Berechnungsgrundlage 10-Jahresvergleich:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 79 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2010 und 2020 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](#).

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal [www.immowelt.de](#) ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](#) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](#) und [umzugsauktion.de](#) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: April 2021

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Das planen die Parteien für bezahlbare Mieten

CDU/CSU	SPD	FDP	Grüne	Linke	AfD
<ul style="list-style-type: none"> – Fortführung Wohnraum-offensive – Ablehnung Mietendeckel – Verlängerung Sonder-Afa – Regelmäßige Anpassung Wohngeld 	<ul style="list-style-type: none"> – Mietenmoratorium in angespannten Märkten – Entfristung und Nachschärfung Mietpreisbremse – Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr – Anpassung des Mietspiegels <small>Berechnungszeitraum auf 8 Jahre ausweiten</small> 	<ul style="list-style-type: none"> – Abschaffung Mietpreisbremse – Ablehnung Mietendeckel – Verbesserung der steuerlichen Abschreibung beim Wohnungsbau – Anpassung Wohngeld 	<ul style="list-style-type: none"> – Bundesweite Mietobergrenzen im Bestand – Entfristung und Nachschärfung Mietpreisbremse – Absenkung Modernisierungsumlage – Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – 1 Million Sozialwohnungen in 10 Jahren – Anpassung des Mietspiegels <small>Berechnungszeitraum auf 20 Jahre ausweiten</small> 	<ul style="list-style-type: none"> – Bundesweiter Mietendeckel – Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Enteignung großer Wohnungskonzerne – Mindestanteil von Sozialwohnungen – 250 000 Sozialwohnungen pro Jahr – Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen – Verbesserung des Kündigungsschutzes von Mietern 	<ul style="list-style-type: none"> – Abschaffung Mietpreisbremse – Ablehnung Mietendeckel – Beschleunigung und Kostensenkung beim Neubau – Anpassung Wohngeld



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Nach Verdopplung der Mieten:
Das bringen die
Wahlversprechen für
bezahlbare Mieten**

10-Jahresvergleich der Angebotsmieten von
Wohnungen in 79 Großstädten

Stadt	Miete 2010 (pro m ²) im Median	Miete 2020 (pro m ²) im Median	Veränderung 2010 - 2020
Aachen	6,10 €	9,00 €	48%
Augsburg	6,60 €	10,70 €	62%
Bergisch Gladbach	7,20 €	9,40 €	31%
Berlin	5,90 €	12,50 €	112%
Bielefeld	5,70 €	7,60 €	33%
Bochum	5,30 €	7,50 €	42%
Bonn	7,10 €	9,90 €	39%
Bottrop	5,30 €	6,90 €	30%
Braunschweig	5,50 €	8,10 €	47%
Bremen	5,70 €	8,20 €	44%
Bremerhaven	4,40 €	5,50 €	25%
Chemnitz	4,60 €	5,20 €	13%
Darmstadt	8,50 €	11,50 €	35%
Dortmund	5,10 €	7,40 €	45%
Dresden	5,70 €	7,70 €	35%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 79 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2010 und 2020 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Stadt	Miete 2010 (pro m ²) im Median	Miete 2020 (pro m ²) im Median	Veränderung 2010 - 2020
Düsseldorf	7,60 €	11,00 €	45%
Duisburg	4,90 €	6,30 €	29%
Erfurt	5,70 €	7,60 €	33%
Erlangen	7,60 €	10,60 €	39%
Essen	5,60 €	7,30 €	30%
Frankfurt	9,50 €	14,60 €	54%
Freiburg	8,60 €	12,00 €	40%
Fürth	6,40 €	9,90 €	55%
Gelsenkirchen	4,70 €	5,90 €	26%
Göttingen	6,50 €	9,20 €	42%
Gütersloh	5,60 €	7,30 €	30%
Hagen	4,70 €	5,60 €	19%
Halle (Saale)	5,10 €	6,00 €	18%
Hamburg	8,40 €	12,10 €	44%
Hamm	5,00 €	6,30 €	26%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 79 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2010 und 2020 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Stadt	Miete 2010 (pro m ²) im Median	Miete 2020 (pro m ²) im Median	Veränderung 2010 - 2020
Hannover	6,00 €	9,00 €	50%
Heidelberg	8,70 €	11,60 €	33%
Heilbronn	6,40 €	10,50 €	64%
Herne	4,80 €	6,40 €	33%
Hildesheim	5,00 €	7,40 €	48%
Ingolstadt	8,00 €	11,50 €	44%
Jena	7,50 €	9,30 €	24%
Kaiserslautern	5,40 €	7,40 €	37%
Karlsruhe	7,50 €	10,20 €	36%
Kassel	5,00 €	7,90 €	58%
Kiel	5,40 €	8,10 €	50%
Koblenz	5,40 €	8,30 €	54%
Köln	8,00 €	11,50 €	44%
Krefeld	5,50 €	7,30 €	33%
Leipzig	4,80 €	7,00 €	46%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 79 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2010 und 2020 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Stadt	Miete 2010 (pro m ²) im Median	Miete 2020 (pro m ²) im Median	Veränderung 2010 - 2020
Leverkusen	6,20 €	8,20 €	32%
Ludwigshafen	6,00 €	8,50 €	42%
Lübeck	5,80 €	8,50 €	47%
Magdeburg	4,90 €	6,00 €	22%
Mainz	8,30 €	12,10 €	46%
Mannheim	6,80 €	9,70 €	43%
Mönchengladbach	5,20 €	6,90 €	33%
Moers	5,60 €	7,10 €	27%
Mülheim	5,30 €	7,00 €	32%
Muenchen	11,10 €	18,60 €	68%
Münster	7,50 €	10,00 €	33%
Neuss	6,50 €	8,70 €	34%
Nürnberg	6,60 €	10,10 €	53%
Oberhausen	5,10 €	6,30 €	24%
Offenbach	7,20 €	11,10 €	54%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 79 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2010 und 2020 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Stadt	Miete 2010 (pro m ²) im Median	Miete 2020 (pro m ²) im Median	Veränderung 2010 - 2020
Oldenburg	6,00 €	8,60 €	43%
Osnabrück	5,50 €	8,10 €	47%
Paderborn	5,50 €	7,90 €	44%
Pforzheim	5,90 €	8,50 €	44%
Potsdam	7,60 €	9,90 €	30%
Recklinghausen	4,90 €	6,20 €	27%
Regensburg	8,00 €	11,10 €	39%
Remscheid	5,20 €	6,00 €	15%
Reutlingen	7,10 €	10,30 €	45%
Saarbrücken	5,60 €	7,60 €	36%
Salzgitter	4,60 €	5,50 €	20%
Siegen	5,60 €	6,90 €	23%
Solingen	5,60 €	7,00 €	25%
Stuttgart	8,60 €	13,60 €	58%
Trier	6,90 €	9,20 €	33%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 79 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2010 und 2020 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Stadt	Miete 2010 (pro m ²) im Median	Miete 2020 (pro m ²) im Median	Veränderung 2010 - 2020
Ulm	7,60 €	9,90 €	30%
Wiesbaden	7,80 €	10,40 €	33%
Würzburg	6,70 €	10,70 €	60%
Wuppertal	5,20 €	6,60 €	27%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 79 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2010 und 2020 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de