

Digitaler  
Sonderdruck

Zeitschrift für das ge  
**REDITWESEN**

79. Jahrgang · 15. Juni 2026

**12-2026**



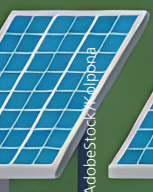
Mitherausgeber dieser Ausgabe:  
Bundesverband Öffentlicher  
Banken Deutschlands, VÖB, e.V.

Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse  
Fritz Knapp Verlag · ISSN 0341-4019

# FÖRDERBANKEN 2026

Auswirkungen der Wohnungskrise sind zu groß,  
um sie weiter zu vertagen

Julian Joswig



Julian Joswig

## Auswirkungen der Wohnungskrise sind zu groß, um sie weiter zu vertagen

Bezahlbares Wohnen ist zu der großen sozialen Frage unserer Zeit geworden. Die Ausgaben für Wohnraum sind mit rund 38 Prozent der mit Abstand größte Konsumposten privater Haushalte in Deutschland. In keinem anderen Bereich ist ein existenzielles Grundbedürfnis so eng mit der wirtschaftlichen Realität verknüpft.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum verschärft zunehmend gesellschaftliche Spannungen – zwischen Stadt und Land, Jung und Alt sowie Mietern und Eigentümern. Dabei ist die Frage nach bezahlbarem Wohnen längst mehr als nur ein soziales Thema, sie ist auch ein volkswirtschaftliches Hemmnis: Das ifo Institut warnt bereits vor negativen Effekten auf Wachstum und Fachkräftemobilität.

Mit der sinkenden Bezahlbarkeit von Wohnraum gerät zudem ein zentrales Versprechen der sozialen Marktwirtschaft unter Druck: Dass sich gesellschaftlicher Aufstieg durch eigene Leistung erreichen lässt. Wenn ein angemessenes Zuhause trotz Erwerbsarbeit für viele kaum noch erreichbar ist, hat das Folgen

rem Einkommen, Familien, Alleinerziehende, Arbeitssuchende, Menschen mit Behinderungen oder Migrationshintergrund sowie Minderheiten.

### Nicht nur ein Ort des Lebens

Vor diesem Hintergrund ist Wohnen für die Partei die Grünen kein nachgelagertes sozialpolitisches Thema, sondern eine zentrale Frage gesellschaftlicher Teilhabe. Wohnen muss ein Grundrecht sein. Denn die Wohnung ist nicht nur ein Ort des Lebens, sondern Voraussetzung für soziale, kulturelle und wirtschaftliche Integration. Die Herausforderung besteht daher nicht nur im Schließen einer quantitativen Lücke, sondern in der Frage, wie Wohnen wieder für die breite Bevölkerung zugänglich und bezahlbar organisiert werden kann.

Für die Grünen ist der zentrale Hebel, um Wohnraum langfristig bezahlbar zu machen, ein größeres Angebot an Wohnraum zu schaffen und zugleich Anreize für gemeinwohlorientierte Vermietung zu stärken. Um eine drohende Mietexplo-

Neue Wohngemeinnützigkeit, die von der Ampel-Regierung auf den Weg gebracht wurde, seit Januar 2025 in Kraft ist und in den kommenden Jahren ihre volle Wirkung entfalten kann. Unternehmen verpflichten sich dabei zu dauerhaft niedrigen Mieten und erhalten im Gegenzug steuerliche Vorteile. So entsteht neben dem sozialen Wohnungsbau und dem rein privaten Markt ein zusätzliches Segment, das langfristig preisdämpfend wirkt.

### Angebot schaffen: Neue Wohngemeinnützigkeit

Der Begriff „neu“ ist bewusst gewählt: Bis 1990 existierte in Deutschland bereits eine Wohngemeinnützigkeit. Zwischen 1950 und 1985 sorgte sie für ein eigenständiges Segment bezahlbaren Wohnraums – rund jede fünfte Wohnung wurde von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet. Ihre Abschaffung im Jahr 1990 markierte den Beginn eines deutlichen Rückgangs an bezahlbarem Wohnraum. Mit der Neuen Wohngemeinnützigkeit wird ein bewährtes Instrument wieder aufgegriffen, das langfristig zur Stabilisierung der Mieten beitragen kann und deswegen auch politische Unterstützung von der aktuellen Regierung erfährt.

Neben der Förderung von Neubauten gilt es insbesondere, die Umnutzung und den Umbau von adäquatem Bestand zu aktivieren. Gerade in Ballungszentren sind die Wohnungsmärkte besonders angespannt, gleichzeitig bestehen erhebliche Leerstände bei Büroflächen. In den sieben größten deutschen Städten standen zuletzt rund 8,4 Millionen Quadratmeter Bürofläche leer – mit steigender Ten-

---

„Bezahlbares Wohnen ist zu der großen sozialen Frage unserer Zeit geworden.“

---

für Leistungsanreize und Chancengerechtigkeit. Der Wohnungsmangel in Deutschland ist mittlerweile strukturell. Schätzungen gehen von rund 1,4 Millionen fehlenden Wohnungen aus, wobei der größte Engpass im Segment des günstigen Wohnraums liegt. Besonders betroffen sind Menschen mit niedrige-

sion zu verhindern, braucht es darüber hinaus eine funktionierende Mietregulierung. In dem derzeit dysfunktionalen Wohnungsmarkt sind klare Regeln notwendig, um Mieter wirksam zu schützen.

Der zentrale Bestandteil des Bezahlbar-Bauen-Programms der Grünen ist die



denz. Hier liegt ein erhebliches ungenutztes Potenzial: Leerstehende Büros und Ladenflächen sowie Dachgeschosse können zügig in Wohnraum umgewandelt werden.

Das schafft zusätzliche Kapazitäten, stärkt die Wertschöpfung und nutzt vorhandene Infrastruktur effizienter. Darüber hinaus gibt es bereits innovative Ansätze, um sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien zu sanieren, etwa die KfW-Förderung „Jung kauft Alt“, die Familien beim Kauf und der Sanierung sanierungsbedürftiger Bestandsimmobilien mit zinsgünstigen Krediten unterstützt. Auf kommunaler Ebene können außerdem Maßnahmen wie eine Leerstandssteuer zu einer Revitalisierung leerstehender Wohnimmobilien sorgen.

Einer der stärksten Kostentreiber beim Wohnen sind steigende Grundstücks- und Baulandpreise. Das Ziel der Grünen ist es daher, spekulative Entwicklungen zu begrenzen und einen größeren Anteil des Bodens als Gemeingut zu sichern, durch die öffentliche Hand oder gemeinwohlorientierte Träger. Öffentliche Träger sollen dann verstärkt auf langfristige Nutzungsmodelle setzen wie das Erbbaurecht, statt diese Grundstücke einmalig gewinnbringend zu veräußern. So bleiben Wertsteigerungen des Bodens im Gemeinwesen und werden nicht zum Gegenstand privater Spekulation.

### Anreize für FAIRmietung

Neben der Ausweitung des Angebots wollen die Grünen gezielt Anreize schaffen, damit Mieten gleichermaßen fair für Vermieter und Mieter gestaltet werden. Viele private Vermieter möchten von sich aus faire Mieten und eine gute Beziehung zu ihren Mietern. Mit ihnen, Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften ziehen wir an einem Strang. Wer als privater Vermieter freiwillig unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt, soll dafür einen steuerlichen Bonus bekommen. Das fördert Gemeinwohlorientierung, entlastet Mieter und wirkt insgesamt dämpfend auf das Mietniveau.

Gleichzeitig sind die Grünen der Ansicht, dass es bei der Immobilienbesteuerung weiterhin erhebliche Gerechtigkeitslücken gibt. Diese Lücken werden von großen Wohnungsgesellschaften und Investoren zulasten von Privatpersonen ausgenutzt. Ein Beispiel sind sogenannte „Share Deals“: Während die Bürger als Privatperson beim Immobilienkauf die Grunderwerbssteuer zahlen, wird diese von Großinvestoren umgangen, indem Anteile eines Unternehmens, dem die Immobilie gehört, weitergereicht werden. Solche Ungleichbehandlungen müssen beseitigt werden, um faire Wettbewerbsbedingungen zu schaffen und damit preistreibende Effekte zu begrenzen.

### Mietregulierung stärken

Der Wohnungsmarkt ist derzeit infolge des Angebotsmangels nicht funktionsfähig. Deswegen braucht es wirksame Instrumente, um Mieter und Gewerbetreibende akut zu schützen. Wir wollen Ländern und Kommunen ein abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung stellen, das von einer erweiterten und rechtssicheren Mietpreisbremse bis hin zur Ultima Ratio, einem befristeten, regional begrenzten Mietstopp, reicht.

Zugleich muss der Mieterschutz konsequenter durchgesetzt werden, da rechtliche Vorgaben und tatsächliche Praxis häufig divergieren. Die Grünen wollen ungerechtfertigte Eigenbedarfskündigungen, die Umlage fragwürdiger Nebenkosten sowie übermäßige Mieterhöhungen im Zuge von Sanierungen wirksam eindämmen.

### Bei den Ursachen ansetzen

Ein letzter wichtiger Baustein ist mehr Transparenz und Vergleichbarkeit auf dem Wohnungsmarkt. Die Grünen setzen sich für einen realistischeren Mietspiegel ein, der nicht nur die Neuvermietungen der vergangenen sechs Jahre einbezieht, sondern der vergangenen 20 Jahre. Damit bildet der Mietspiegel auch die günstigeren Bestandsmieten mit ab. Ergänzend soll über ein bundesweites



Foto: Frederik Weissner

### Julian Joswig

Mitglied des Bundestages, Berlin

Bezahlbares Wohnen entwickelt sich nach Meinung des Autors zunehmend zur sozialen und wirtschaftlichen Schlüsselfrage in Deutschland. Julian Joswig benennt die strukturellen Ursachen der Wohnraumkrise – von fehlenden Wohnungen über steigende Bodenpreise bis hin zu wachsender sozialer Ungleichheit – und ordnet sie in einen größeren wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Zusammenhang ein. Im Mittelpunkt des Beitrags stehen die wohnungspolitischen Konzepte der Grünen: die Neue Wohngemeinnützigkeit, steuerliche Anreize für faire Vermietung, stärkere Mietregulierung sowie die Aktivierung bestehender Flächen durch Umnutzung und Sanierung. Zugleich beleuchtet der Beitrag die Rolle von Bodenpolitik, Mietspiegeln und regulatorischen Eingriffen bei der Stabilisierung der angespannten Wohnungsmärkte. (Red.)

Online-Portal der örtliche Mietspiegel einsehbar sein und es ermöglichen, Verstöße unkompliziert zu melden.

So vielfältig wie die Ursachen der Wohnungskrise sind, müssen auch die politischen Antworten ausfallen. Die Grünen wollen eine nachhaltige Lösung, die bei den Ursachen ansetzt – nicht bei den Symptomen. Entscheidend ist dabei die Ausweitung des Wohnraumangebots. Doch dieser Weg wird Zeit brauchen. Umso wichtiger ist es daher, umgehend zu handeln. Denn die sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Wohnungskrise sind zu groß, um sie weiter zu vertagen.