

Wohnungs- und Mietpolitik – was wollen die Parteien?

Für die Politik der kommenden Bundesregierung müssen die Themen Mieten und Wohnen eine große Rolle spielen. In den vergangenen Jahren wurde wohnungs- und mietenpolitisch viel zu wenig getan: Zentrale Vorhaben für den Schutz der Mieter:innen wurden nicht umgesetzt, stattdessen gewinnt die Wohnungskrise an Dynamik. Die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen hat unzumutbare Ausmaße angenommen, für viele ist Wohnen zum Armutsrisiko geworden. Die Zahl der Baugenehmigungen ist eingebrochen,

von den 2023 knapp 300.000 neu gebauten Wohnungen sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen. Der Bestand an Sozialwohnungen hat sich seit 2006 halbiert.

Notwendig sind daher schnelle und umfassende Lösungen, mit denen Mietsteigerung und Verdrängung gestoppt, Spekulation mit Grund und Boden verhindert und der Neubau bezahlbarer Wohnungen angekurbelt werden. Der Markt wird die Probleme nicht lösen. Wir brauchen mehr staatliches Engagement, umfassende öf-

fentliche Förderung und gesetzliche Leitplanken.

Wie positionieren sich die sieben größten Parteien zu diesen Themen? Der Deutsche Mieterbund hat im Vorfeld der Bundestagswahl mehrere Fragen zu drängenden Problemen formuliert. Diese haben wir mit Aussagen aus den Wahlprogrammen verglichen. Wird das betreffende Thema nicht erwähnt, führen wir auch das auf („keine Aussage“). Ob und wie Forderungen aus Wahlprogrammen in eine Regierung eingebracht und tatsächlich umgesetzt werden, steht aber noch mal auf einem anderen Blatt.

1. Verlängerung der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse läuft bis Ende 2025 ersatzlos aus. Davon sind mietpreisdämpfende Regelungen in 13 Bundesländern und 415 Gemeinden mit rund 26 Millionen Menschen betroffen. Wird sich Ihre Partei für eine rechtzeitige Verlängerung der Mietpreisbremse nach der Wahl einsetzen?

CDU/CSU: Die Union äußert sich in ihrem Wahlprogramm nicht konkret zur Mietpreisbremse. Man stehe „für einen wirksamen und angemessenen Mieterschutz – dazu gehören auch die Regeln zur Miethöhe“, heißt es nur.

SPD: Die SPD hält die Mietpreisbremse für „ein sehr gutes Instrument, um die steigenden Mieten einzudämmen“. Die Mietpreisbremse solle daher „unbefristet und auch für Immobilien, die bis 2019 bezogen wurden, gelten, um langfristig für stabile und bezahlbare Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu sorgen. Wir werden dafür sorgen, dass die Mietpreisbremse nicht durch

zum Beispiel (teil-)möblierte und befristete Wohnungsangebote umgangen werden kann. Auch Indexmietverträge werden in Zukunft durch die Kappungsgrenzen normaler Mietverträge, wie der ortsüblichen Vergleichsmiete, gedeckelt.“

Grüne: Die Grünen sprechen sich klar für die Mietpreisbremse aus: „Die Mietpreisbremse muss verlängert werden. Sie soll Anstiege der Mieten über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus zudem stärker begrenzen. Den Betrachtungszeitraum zur Ermittlung der Vergleichsmiete wollen wir dafür deutlich verlängern. Wir wollen die Mietpreisbremse außerdem bereits auf Wohnungen anwenden, die älter als fünf

Jahre sind. Und wir werden Schlupflöcher schließen, etwa, wenn Wohnungen nicht zu fairen Preisen, sondern überteuert als möblierte Wohnung oder Ferienwohnung angeboten werden.“

AfD: Die Partei ist grundsätzlich gegen eine Mietpreisbremse: „Die AfD steht für ein ausgewogenes Mietrecht und lehnt staatliche Überregulierungen sowie Investitionshemmnisse wie die Mietpreisbremse oder den Mietendeckel ab.“

FDP: Die FDP will die Mietpreisbremse ersatzlos auslaufen lassen: „Um Anreize für den dringend notwendigen Neubau zu schaffen, durchbrechen wir die staatliche Regulierungsspirale im

Mietmarkt. Einen bundesweiten Mietendeckel wird es mit uns nicht geben.“

Die Linke: Die Partei hält die Mietpreisbremse in ihrer jetzigen Form für wirkungslos und fordert stattdessen einen bundesweiten Mietendeckel: Man wolle die „Explosion der Mieten nicht nur bremsen, sondern beenden und rückgängig machen. In angespannten Wohnungsmärkten müssen besonders hohe Mieten abgesenkt werden.“

BSW: Das BSW will die Mietpreisbremse ebenfalls durch eine schärfere Regelung ersetzen: „Wir fordern einen bundesweiten Mietendeckel statt einer wirkungslosen Mietpreisbremse.“

2. Begrenzung von Mieterhöhungen

Jeder dritte der 21 Millionen Mietshaushalte ist durch seine Wohnkosten überlastet und zahlt mehr als 30 Prozent des Einkommens für Miete und Heizkosten. Unterstützt Ihre Partei eine stärkere Begrenzung von Mieterhöhungen?

CDU/CSU: Eine Begrenzung der Mieten sieht das Unions-Wahlprogramm nicht vor. Man will aber „Anreize für günstige Mieten“ für die schaffen, die Wohnungen vermieten. Der Werbungskostenabzug soll angepasst werden, damit Vermietende, die weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, keine steuerlichen Nachteile mehr haben.

SPD: Man wolle „langfristig für stabile und bezahlbare Mieten in angespannten Wohnungsmärkten sorgen“. In angespannten Wohnungsmärkten soll nur „eine maximale Mietsteigerung von sechs Prozent in drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gestattet“ sein.

Die Bundesländer sollen darüber hinausgehende eigenständige Regelungen treffen können, „um in extrem angespannten Wohnungsmärkten Mieterhöhungen stärker zu begrenzen“. Auch sollen Kurzzeitvermietungen in Ballungsgebieten auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Grüne: In angespannten Wohnungsmärkten sollen laut dem Wahlprogramm der Grünen künftig mehr Mietbegrenzungen möglich sein: „Einen Stopp von Mietsteigerungen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus wollen wir für sehr angespannte Wohnungslagen regional ermöglichen. Bei bestehenden Mietver-

hältnissen, auch bei Staffel- und Indexmieten, werden wir dafür sorgen, dass die Menschen nicht durch sehr starke Mietsteigerungen aus ihren Wohnungen vertrieben werden.“

AfD: Es ist keine Begrenzung von Mieterhöhungen vorgesehen. Zum Ausgleich für steigende Mieten will die Partei das Wohngeld auf mehr Bevölkerungsgruppen ausweiten, es soll zudem durch ein kommunales Wohngeld ergänzt werden.

FDP: Das Wahlprogramm der FDP sieht keine Begrenzung von Mieterhöhungen vor. Man wolle Menschen „flexibel und passgenau“ mit Wohngeld unterstützen.

Die Linke: Die Partei fordert einen Mietendeckel in angespannten Wohnungsmärkten: Mieterhöhungen müssten dort für die nächsten sechs Jahre ausgeschlossen werden. Zudem sollen Staffel- und Indexmietverträge verboten sowie möblierte Wohnungen streng reguliert werden, damit überhöhte Mieten ausgeschlossen sind.

BSW: Auch das BSW will die Mieten in angespannten Wohnungsmärkten deckeln: „In allen Regionen, in denen es nicht mehr möglich ist, sich mit einem normalen Einkommen adäquaten Wohnraum zu leisten, wollen wir die Mieten bis zum Ende des Jahrzehnts einfrieren.“



Foto: imago images/Steinach

3. Mietwucher

Aufgrund bürokratischer Hürden wird § 5 WiStG (Mietwucher) gegen unerlaubt hohe Mieten in der Praxis kaum angewendet, trotz wiederholter Initiativen der Bundesländer hat bisher keine Reform stattgefunden. Setzt Ihre Partei sich dafür ein, Mietwucher künftig stärker zu ahnden?

CDU/CSU: keine Aussage

SPD: Die SPD will Mieter:innen „vor Mietwucher und Überforderung schützen“. Mietwucher müsse künftig „wirksam unterbunden wer-

den, unter anderem durch Verschärfung des Wirtschaftsstrafrechts“.

Grüne: keine Aussage

AfD: keine Aussage

FDP: keine Aussage

Die Linke: keine Aussage

BSW: Das BSW spricht sich für eine Verschärfung der Regelungen aus: „Wir werden uns

für die Verabschiedung eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher stark machen und gesetzlich gegen stark überhöhte Mieten bei möblierten Zimmern vorgehen.“

4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen strenger regeln

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer Verdrängung von Mieter:innen bzw. zu enormen Preissteigerungen. Unterstützt Ihre Partei strengere Regeln für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen?

CDU/CSU: keine Aussage

SPD: Die SPD will die bestehende Regelung verlängern: „Die Möglichkeit zum Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im BauGB wollen wir über 2025 hinaus verlängern. Zugleich wollen wir das Recht der Eigenbedarfskündigung reformieren und es auf die Wohn-

nutzung durch die Kernfamilie beschränken.“

Grüne: keine Aussage

AfD: Die AfD fordert, dass Mietwohnungen leichter in Eigentum umgewandelt werden können: „Umwandlungshemmnisse wollen wir aufheben.“ Nach dem Willen der Partei soll so die Eigentums-

bildung gefördert werden. So könnten Mieter:innen „ihre Wohnungen von öffentlichen Wohnungsbauunternehmen zu vergünstigten Bedingungen erwerben“. Wie dabei garantiert werden soll, dass nicht Immobilieninvestoren, sondern nur die Bewohner:innen selbst die Wohnungen kaufen können, wird im Programm nicht erwähnt.

FDP: keine Aussage

Die Linke: Die Linke fordert in ihrem Wahlprogramm ein generelles Umwandlungsverbot für Mietwohnungen. Eigenbedarfskündigungen sollen auf Verwandte ersten Grades, also nur Kinder und Eltern, beschränkt werden.

BSW: keine Aussage



Foto: imago images/epd



Foto: imago images/imagebroker

5. Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit 2006 fast halbiert. Was will Ihre Partei dagegen tun und wie wollen Sie den öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungssektor stärken, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

CDU/CSU: Im Wahlprogramm von CDU und CSU findet sich nur die Aussage „Der soziale Wohnungsbau muss solide gefördert werden.“ Um künftig mehr Bauland zur Verfügung zu haben, sollen „bundeseigene Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für den Wohnungsbau genutzt werden“. Bauplanungs- und Baunebenkosten sollen durch Digitalisierung und Beschleunigung von Genehmigungen verringert werden. Die Union plant zudem eine „deutlich höhere, zeitlich befristete Sonderabschreibung für den bezahlbaren Wohnraum“, um den Neubau anzukurbeln.

SPD: Die SPD will „die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau auf hohem Niveau stärken und verstetigen“. Bedarfsprognosen sollen an den regionalen Bedarf angepasst werden. Über den Deutschlandfonds sollen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften mit Eigenkapital versorgt und da-

mit der Wohnungsbau angekurbelt werden. Die Wohn gemeinnützigkeit soll weiterentwickelt werden. Die SPD strebt an, „die finanziellen Anreize für den Bau von neuen Wohnungen nach den Bedingungen der Wohn gemeinnützigkeit mit einem Investitionskostenzuschuss weiterzuentwickeln“. Zudem soll eine neue bundeseigene Wohnungsgesellschaft gegründet werden, „um durch eigene Wohnraumförderung den Markt zu entlasten und Wohnraum für Angestellte und Beamte des Bundes zu schaffen“.

Grüne: Die Grünen wollen die Fördermittel für den bezahlbaren Wohnungsbau erhöhen: „Den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen wir, indem im Bund die Fördermittel für sozialen Wohnungsbau erhöht werden. Gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen wollen wir besonders unterstützen. Die Neue Wohngemeinnüt-

zigkeit wollen wir weiter stärken.“

AfD: Die AfD will den sozialen Wohnungsbau in seiner derzeitigen Form abschaffen: „Der bisherige soziale Wohnungsbau ist gescheitert, er kann nur einen Bruchteil der Berechtigten erreichen. Er führt zu Fehlbelegungen und verursacht hohe Kosten für den Steuerzahler.“ Es sei besser, „einkommensschwache Mieter vermehrt mit Wohngeld zu unterstützen, wodurch eine soziale Durchmischung gewährleistet wird. Reicht das Wohngeld nicht aus, um sich eine Wohnung zu sichern, ist den Bürgern zusätzlich ein kommunales Wohngeld zu zahlen.“

FDP: keine Aussage

Die Linke: Die Linke spricht sich für eine dauerhafte Sozialbindung von Wohnraum aus, „egal ob im Bestand oder beim Neubau“. Die Neue Wohngemeinnützigkeit soll als Instrument dienen, mit

dem „mittelfristig 30 Prozent gemeinnützige Wohnungen“ entstehen sollen. Das soll mit Hilfe von „Steuerbefreiungen und Privilegierung bei Fördermitteln und öffentlichen Grundstücken“ erreicht werden, die „starke Anreize zur Beteiligung zum Aufbau eines gemeinnützigen Wohnungsmarktsektors schaffen, in dem sich die Mieten an den realen Kosten orientieren und die Profite gedeckelt werden“.

BSW: Das BSW will den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken: „Größere Teile des Wohnungsmarktes müssen wieder den Regeln der Gemeinnützigkeit unterliegen, gemeinnützige und kommunale Wohnungsbauunternehmen sollten zinsvergünstigte Kredite erhalten und ein großes Wohnungsbauprogramm aufliegen.“ Der Sozialwohnungsbereich soll langfristig gesichert und ausgebaut werden: „Dort, wo Sozialwohnungen entstehen, muss die Sozialbindung dauerhaft gelten.“

6. Leerstand bekämpfen, kommunales Vorkaufsrecht reaktivieren

Trotz Wohnungsmangel stehen in Deutschland fast zwei Millionen Wohnungen leer. Was will Ihre Partei dagegen tun und unterstützt sie eine Reaktivierung des seit 2021 ausgesetzten kommunalen Vorkaufsrechts?

CDU/CSU: keine Aussage

SPD: Die SPD will „Zweckentfremdung und Leerstand von Wohnraum durch Kurzzeitvermietung unterbinden“. „Durch gezielte Förderprogramme und Anreize sollen Kommunen und private Eigentümer motiviert werden, leerstehende Immobilien in Wohn- oder Gewerberaum umzuwandeln.“ Um den ländlichen Raum wieder attraktiver zu machen, brauche es eine „umfassende Leerstand-Strategie“. Die SPD spricht sich zudem dafür aus, das Vorkaufsrecht für Kommunen zu stärken.

Grüne: Die Grünen wollen laut ihrem Wahlprogramm „die Modernisierung leer stehender Wohnungen und Ausbauten zu günstigem Wohnraum stärker fördern“. Für mehr Wohnraum sollen etwa bestehende Gebäude aufgestockt, ungenutzte Büroflächen zu Wohnflächen umgewandelt, Dachböden ausgebaut und leer stehende Gebäude wieder aktiviert werden. Auch das Vorkaufsrecht der Kommunen soll wieder gestärkt werden.

AfD: keine Aussage

FDP: keine Aussage

Die Linke: Die Linke will Wohnungsleerstände systematisch erfassen und mit einer Abgabe von 10 Euro pro Quadratmeter belegen. Und die Partei geht noch weiter: „In Fällen von langfristigem Leerstand muss die Wohnung im Sinne der Allgemeinheit vorübergehend beschlagnahmt, auf Kosten der Eigentümer*innen instandgesetzt und wieder vermietet werden. Die Besetzung von Wohnraum, der seit mindestens einem Jahr leersteht, muss zu einem dauerhaften Wohnrecht führen, es sei denn, die Eigentümer*innen verpflichten sich, den Wohn-

raum zu sozialverträglichen Mieten zur Verfügung zu stellen.“ Die Partei will das kommunale Vorkaufsrecht wieder einführen und stärken: „Mit einem (Re-)Kommunalisierungsfonds sollen Kommunen unterstützt werden, Wohnungen in die öffentliche Hand (zurück) zu holen.“ Der Preis für den Vorkauf soll sich dabei nicht am Marktpreis, sondern an bezahlbaren Mieten für die Bewohner:innen orientieren.

BSW: Das BSW befürwortet Initiativen gegen den Leerstand von Wohnraum in Bund, Ländern und Kommunen.



Foto: imago images/Sabine Gudath

7. Sozial gerechter Klimaschutz

In die nächste Legislaturperiode fallen die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie und die Umsetzung des europäischen Emissionshandels ETS2 in Deutschland. Mit welchen Maßnahmen will Ihre Partei Mieter:innen vor zu hohen Kosten schützen?

CDU/CSU: Für eine „verlässliche Dekarbonisierung im Gebäudebereich“ setzt die Union „auf CO₂-Bepreisung mit sozialem Ausgleich, verlässliche Förderung und technologieoffene Lösungen“. So berücksichtigt man „unterschiedliche Gegebenheiten im Bestand“.

SPD: Die SPD will die Klimaziele „sozial gerecht, effektiv und kosteneffizient erreichen“. Geld vom Staat sollen vor allem die bekommen, die sich den Umstieg auf klimafreundliche Technologien sonst nicht leisten können: „Es wird Haushalte geben, die werden von den steigenden Preisen für CO₂ besonders belastet und können nicht aus eigener Kraft umsteigen, weil sie keine Wahl haben. Das finden wir ungerecht. Ein Preis auf den Ausstoß von CO₂ für private Haushalte und kleine Unternehmen kann für uns immer nur ein ergänzendes Instrument sein.“ „Wenn ab 2027 die europäische Rege-

lung in Kraft tritt, werden wir durch geeignete Maßnahmen auf europäischer und nationaler Ebene (zum Beispiel Klimageld) dafür Sorge tragen, dass niemand überfordert wird.“

Grüne: Die Grünen wollen Mieter:innen entlasten, indem sie dafür sorgen, dass Vermietende Fördermittel nutzen und so weniger Sanierungskosten umlegen: „Klimaverträgliches Bauen und Sanieren nutzt nicht nur dem Klima, es reduziert auch zukünftige Wohnkosten. Damit diese positiven Effekte auch bei Mieter*innen ankommen, wollen wir klare Anreize dafür setzen, dass Vermieter*innen verfügbare öffentliche Fördermittel zur Sanierung auch tatsächlich nutzen.“ „Um die Finanzierung von klimafreundlichen Sanierungen zu erleichtern, wollen wir sanierte Gebäude einfacher als taxonomiekonform (besonders nachhaltig, Anm. d. Red.) anerkennen.“

AfD: keine Aussage

FDP: Die FDP setzt auf neue Technologien, die Klimaschutz vorantreiben und bezahlbar machen sollen. Um die sozialen Kosten von Klimaschutzmaßnahmen abzufedern, wolle man „eine Klimadividende einführen und die Energiebesteuerung drastisch absenken“. Diese Klimadividende solle „Einnahmen aus dem Emissionshandel direkt und pauschal pro Kopf an die Bürgerinnen und Bürger“ zurückzahlen.

Die Linke: Die Linke will, dass für die Wärmewende notwendige Sanierungen „nicht zu einer zusätzlichen Belastung für Mieter*innen und Eigenheimbesitzer*innen mit niedrigen und mittleren Einkommen führen“. Da Mieter:innen ihre Heizungen nicht wechseln könnten, lehne man CO₂-Preise im Wärmebereich ab. Die Partei fordert eine „Investitionsoffensive in energetische Sanierungen und Hei-

zungsaustausch in Höhe von 25 Milliarden Euro pro Jahr“. Beim Heizungsaustausch soll die Förderung nach Einkommen gestaffelt werden, zudem soll die KfW vergünstigte Kredite aufliegen. Damit Mieter:innen nicht durch energetische Sanierungen belastet werden, will die Partei die Modernisierungsumlage abschaffen. Das Prinzip der Warmmietenneutralität müsse gelten. Vermietende sollen zudem verpflichtet werden, Fördermittel für Sanierungen in Anspruch zu nehmen und die daraus entstehenden finanziellen Vorteile an die Mieter:innen weiterzureichen.

BSW: Das BSW fordert ebenfalls, dass Kosten für energetische Sanierungen nicht mehr auf die Mieter:innen umgelegt, sondern von den Vermietenden bezahlt werden sollen. Der CO₂-Preis soll nach dem Willen der Partei abgeschafft werden, um Kosten für die Bevölkerung zu senken.

So weit die Antworten der Parteien auf einige Kernfragen im Bereich Mieten- und Wohnungspolitik. Der Deutsche Mieterbund hat neben den oben erwähnten Themen eine ganze Reihe weiterer Forderungen für eine sozial gerechte und nachhaltige Politik für die Mieter:innen im Land aufgestellt. Unter anderem fordern wir eine Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse, eine bessere Beobachtung des

Mietwohnungsmarktes, um Probleme und Missstände schneller aufzudecken (siehe auch S. 14) sowie eine bessere Kontrolle großer Wohnungsunternehmen. Um den Bau bezahlbarer Wohnungen anzukurbeln, soll der Staat ein Investitionsprogramm aufliegen – 12,5 Milliarden Euro pro Jahr müssen für den sozialen Wohnungsbau und den Bau bezahlbarer Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Auch muss die Spe-

kulation mit Grund und Boden eingedämmt werden.

Und das Wichtigste: Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Voraussetzung für ein gutes und sicheres Leben, es muss deshalb in der Rechtsordnung einen besonderen Stellenwert genießen. Wir fordern daher eine Ergänzung der Verfassung um ein Grundrecht auf Wohnen, zum Beispiel in einem neuen Artikel 14a des Grundgesetzes. ■

Die vollständigen Bundestagswahlprogramme finden Sie auf den Internetseiten der einzelnen Parteien. Alle Forderungen des Deutschen Mieterbundes zur Bundestagswahl können Sie ab dem 4. Februar auf unserer Internetseite www.mieterbund.de nachlesen.