

FORDERUNGEN ZUR BUNDESTAGSWAHL 2025

Mieten- und Wohnungskrise anpacken und durch sozial gerechte und nachhaltige Wohnungspolitik lösen

Die Wohnungskrise in Deutschland spitzt sich zu. Die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen hat unzumutbare Ausmaße angenommen. Jeder dritte der 21 Millionen Mieterhaushalte ist durch seine Wohnkosten überlastet und zahlt mehr als 30 Prozent des Einkommens für Miete und Heizkosten. Für viele ist Wohnen zum Armutsrisiko geworden. Wer eine Wohnung sucht, umziehen muss oder will, ist besonders schlecht dran. Bezahlbare Wohnungen stehen fast gar nicht zur Verfügung.

Die wohnungspolitische Bilanz der letzten Jahre ist ausgesprochen schlecht. Zentrale Vorhaben des Koalitionsvertrags für mehr Mieterschutz hat die amtierende Bundesregierung nicht umgesetzt, obwohl etwa 53 Prozent aller Haushalte in Deutschland zur Miete wohnen. Unterdessen gewinnt die Wohnungskrise weiter an Dynamik: Steigende Mieten, unbezahlbare Immobilienpreise, unzureichender Neubau und keine Besserung in Sicht. Es fehlen hunderttausende bezahlbare Mietwohnungen im Land. Nahezu die Hälfte der Mieterinnen und Mieter in Großstädten hat Angst, die Miete künftig nicht mehr zahlen zu können.

Zugleich stagniert der Wohnungsneubau und schafft keine Entlastung für die extrem angespannten städtischen Wohnungsmärkte. Die Zahl der Baugenehmigungen ist deutlich eingebrochen und liegt auf dem Niveau von 2012. 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 ist seit Jahren rückläufig und hat sich seit 2006 auf rund 1 Millionen Wohnungen halbiert.

Der Deutsche **Mieterbund** fordert von Regierung und Parteien im Vorfeld der **Bundestagswahl 2025** endlich Maßnahmen zur Lösung der Mieten- und Wohnungskrise. Notwendig sind jetzt schnelle, umfassende und ggf. radikale Lösungen, mit denen die Mietpreissteigerungen und die Mieterverdrängung gestoppt, Spekulationen mit Grund und Boden verhindert und der Neubau bezahlbarer Wohnungen deutlich gesteigert werden kann. Der Markt allein – das zeigen die letzten Jahre – kann und wird die Wohnungs- und Mietenprobleme nicht lösen. Wir brauchen mehr staatliches Engagement, umfassende öffentliche Förderung und gesetzliche Leitplanken auf den Wohnungsmärkten. Die folgenden Forderungen stehen für eine sozial gerechte und nachhaltige Wohnungspolitik.

Mietenanstieg stoppen

Mietpreisbremse verlängern, scharf stellen und Ausnahmen streichen

Beim Abschluss neuer Mietverträge sind Mieter und Mieterinnen der extrem angespannten Marktsituation besonders ausgesetzt. Deshalb muss die Mietpreisbremse dringend **verlängert**, deutlich **nachgeschärft** werden und **bundesweit** gelten. Ausnahmen und Umgehungen, wie etwa **Möblierung** oder **Kurzzeitvermietung**, müssen gestrichen werden, da der Anteil dieser Wohnungen in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Jede dritte Wohnung in den fünf größten Städten wird mittlerweile möbliert angeboten und bundesweit sind solche Wohnungen durchschnittlich 45 Prozent teurer als vergleichbare Wohnungen. Der bisher intransparente Zuschlag für die Möblierung muss im Mietvertrag gesondert ausgewiesen werden, um die Einhaltung der Mietpreisbremse und die Angemessenheit des Möblierungszuschlages prüfen zu können.

Verstärkte Kappung der Nettokaltmieten

Sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten steigen seit Jahren, so dass es selbst für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu einer erheblichen Mietbelastung kommt. Die Mieten gehen nicht nur in den Ballungsräumen nach oben, der Anstieg hat längst auch kleinere Kommunen und Städte erreicht. Da der Wohnungsbau dem Bedarf seit Jahren hinterherhinkt, ist eine Entspannung dieser Situation kurzfristig nicht zu erwarten. Um Mieter- und Mieterinnenhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen dauerhaft **stärker begrenzt** werden. Zudem müssen Indexmietverträge bei Neu- und Wiedervermietungen gesetzlich ausgeschlossen und für laufende **Indexmietverträge** eine Kappungsgrenze eingezogen werden.

Strengere Regulierung von Kurzzeitvermietungen

Es braucht dringend eine stärkere Regulierung des undurchsichtigen Marktes der Kurzzeitvermietung, wozu auch die Vermietung möblierten Wohnraums gehört. Deutschland muss die neuen EU-Vorgaben zur Datenerfassung und Registrierung konsequent umsetzen. Die Vorschläge des Bundesrates zur zeitlichen Begrenzung von Kurzzeitvermietungen auf sechs Monate sowie ein Verbot von sogenannten Kettenverträgen sind deshalb umzusetzen. Darüber hinaus muss es ein ambitioniertes und bundesweites Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum geben, von dem alle Länder und Kommunen Gebrauch machen können.

Mietwucher bestrafen

Vermieterinnen und Vermieter, die eine Miete fordern, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, begehen eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße zu ahnden ist. Dieses Gesetz gibt es schon seit vielen Jahren. Für die Praxis ist es aber nicht relevant. Denn die Rechtsprechung fordert, dass Vermieter eine Zwangslage des Mieters ausnutzen müssen, um die hohe Miete zu vereinbaren, was sich kaum nachweisen lässt. Diese praxisfremde Voraussetzung muss abgeschafft und das Gesetz dringend nachgebessert werden, damit es wieder Anwendung finden kann. Dazu liegt dem Bundestag eine länder- und parteiübergreifende Initiative des Bundesrats vor, die vom Deutschen Mieterbund unterstützt wird.

Einbeziehung aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete

Aktuell wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB nur aus den üblichen Mieten gebildet, die in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Zudem wird nur freifinanzierter Wohnraum berücksichtigt. Künftig sollten deshalb bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten eines Wohnungsmarktes, auch die von preisgebundenem Wohnraum, einbezogen werden. Für die Umsetzung bietet sich ein **Mietenkataster** an, in dem neben Eigentümerinnen und Mieterinnen auch die jeweilige Miethöhe laufend nachgehalten wird. Eine entsprechende Auskunftspflicht existiert bereits für Mietende und Vermietende.

Betriebskosten begrenzen

Mieterinnen und Mieter müssen regelmäßig nicht nur die Miete aufbringen, sondern zahlen anteilig auch die Betriebskosten für die Bewirtschaftung. Auch diese Kosten steigen ständig und erhöhen die Wohnkosten zusätzlich. Insbesondere große Wohnungsunternehmen befördern Kostensteigerungen, indem sie ihren Wohnungsbestand von Tochterunternehmen bewirtschaften lassen und dadurch neue Kosten entwickeln, die sie als Betriebskosten geltend machen. Einen wirksamen Schutz gegen überflüssige und überhöhte Betriebskosten haben Mieterinnen und Mieter derzeit nicht. Die umlegbaren Betriebskosten müssen deshalb gesetzlich deutlich begrenzt werden. Außerdem ist gesetzlich festzulegen, dass nur solche Kosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden dürfen, die zweckdienlich und wirtschaftlich sind. Im Streitfall müssen dies Vermieterinnen und Vermieter darlegen und beweisen können. Seit vielen Jahren fordert der DMB zudem, dass die von Eigentümern zu zahlende Grundsteuer nicht mehr auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden darf, sondern allein von den Vermietenden zu zahlen ist. Das gilt auch für den CO₂-Preis, der als Teil der Betriebskosten vollständig von den Vermietenden getragen werden muss.

Mieterschutz verbessern

Marktbeobachtung stärken

Das bestehende Mietrecht schützt Mieterinnen und Mieter nur unzureichend und findet häufig – nicht zuletzt bei Mietwucher - keine Anwendung, wie sich in der Beratungspraxis des Deutschen Mieterbundes zeigt. Um der wachsenden Herausforderung rapide steigender Wohnkosten besser gerecht zu werden, ist eine zielgruppenspezifische Marktbeobachtung notwendig, die regelmäßig aktuelle Daten zur Wohnungs- und Wohnkostensituation von Mietern bereitstellt. Veränderte Rahmenbedingungen, wie z.B. die Auswirkungen der Inflation auf die Mietpreise, müssen systematisch erfasst und sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgewertet werden.

Benötigt wird daher ein systematisches Monitoring des (Miet-) Wohnungssektors aus Verbraucherperspektive. Dafür muss eine Struktur aufgebaut werden, die in der Lage ist, Verbraucherhinweise systematisch zu erfassen, um Spezifika und aktuelle Entwicklungen auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt aus Verbraucherinnenperspektive qualitativ und quantitativ zu untersuchen und auszuwerten. Auf dieser Grundlage könnten frühzeitig Probleme und Missstände aufgedeckt und empirisch

belegt sowie gezielte Maßnahmen vorgeschlagen werden, um wohnungspolitische Probleme im Sinne der Verbraucherinnen zu lösen.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stoppen

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer Verdrängung von Mieterinnen und Mietern bzw. zu erheblichen Preissteigerungen. Umwandlungen müssen daher nicht nur – wie bisher – in angespannten Wohnungsmärkten, sondern bundesweit unter einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Eine Genehmigung für eine Umwandlung darf es nur noch in engen Ausnahmefällen geben.

Kündigungsschutz verbessern

Als Kündigungsgründe für Vermieter und Vermieterinnen dürfen nur Vertragsverletzungen des Mieters und tatsächlicher Eigenbedarf in Betracht kommen. Die Kündigung darf nur zulässig sein, wenn der Kündigungsgrund gewichtiger ist als das Interesse der Mietenden, die Wohnung zu behalten. Eigenbedarf ist dahingehend zu konkretisieren, dass Kündigungen durch Vermietende nur zulässig sind, wenn sie oder ein naher Familienangehöriger die Wohnung dauerhaft zu Wohnzwecken nutzen wollen. Kündigungen wegen Mietschulden (Zahlungsverzug) müssen durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden können. Was heute schon für die fristlose Kündigung gilt, muss endlich auch auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet werden.

Offensive für Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen

Bis 2030 den Bestand auf 2 Millionen Sozialwohnungen erhöhen

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit 2006 fast halbiert. Ursache dafür ist, dass jedes Jahr zigtausende Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen. Zwar werden im Schnitt rund 25.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr gebaut, zugleich verlieren aber rund 65.000 solcher Wohnungen ihren zeitlich begrenzten Status als Sozialwohnung. Das bedeutet, dass die Zahl der Sozialwohnungen kontinuierlich um rund 40.000 Wohnungen pro Jahr sinkt. Der Bau von Sozialwohnungen ist aber aufgrund der Mietpreis- und Belegungsbindung das mit Abstand wichtigste Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, da die auf dem Wohnungsmarkt aufgerufenen Neubau- und Bestandsmieten für Menschen mit Anspruch auf Sozialwohnungen nicht bezahlbar sind. Der Bestand an Sozialwohnungen muss daher bis zum Jahr 2030 von aktuell 1,07 Millionen auf mindestens 2 Millionen aufgestockt werden. Dafür brauchen wir den Neubau von jährlich 100.000 Sozialwohnungen. Zusätzlich sind für 75.000 Bestandswohnungen, ggf. ehemalige Sozialwohnungen, Preis- und Belegungsbedingungen zu schaffen.

60.000 neue bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr bauen

Neben Sozialwohnungen müssen pro Jahr 60.000 neue, auch für Normalverdienende erschwingliche Mietwohnungen gebaut werden und zwar dort, wo die Menschen sie nachfragen, also vor allem in den Großstädten und Ballungszentren. „Bezahlbar“ ist eine Warmmiete, für die maximal ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aufgebracht werden muss.

Öffentlichen & gemeinnützigen Wohnungssektor stärken

Anstatt dringend benötigte Impulse für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat die aktuelle Bundesregierung nur eine „Mini-Wohngemeinnützigkeit“ im Rahmen der Abgabenordnung vereinbart. Es ist zwar zu begrüßen, dass damit überhaupt ein Einstieg in eine neue Wohngemeinnützigkeit erfolgt. Anders als im Koalitionsvertrag vorgesehen, wird aber auf die notwendigen Investitionszulagen verzichtet. Bezahlbare Mietwohnungen werden in erster Linie von kommunalen Unternehmen, Genossenschaften oder anderen gemeinwohlorientierten Akteuren, z. B. kirchlichen Organisationen, gebaut. Als mögliche Träger einer neuen Gemeinnützigkeit sind sie alle durch gezielte Steuerbefreiungen, vergünstigte Bereitstellung öffentlicher Grundstücke für Wohnungsbauvorhaben und Investitionszulagen zu fördern. Der Bestand an öffentlichen Wohnungen, das heißt Wohnungen im Eigentum von Bund, Ländern und Kommunen, muss deutlich erhöht werden, um im Mietwohnungsmarkt ein dauerhaft preisgebundenes und bezahlbares Segment zu etablieren. Mittelfristig muss der Anteil dauerhaft gebundener Wohnungen auf mindestens 30 Prozent erhöht werden. Hierzu sind auch das Vorkaufsrecht der Gemeinden und deren Möglichkeiten Immobilien anzukaufen zu stärken.

Investitionsprogramm für bezahlbares Wohnen

Der Staat sollte diese Maßnahmen durch direkte Investitionskostenzuschüsse und Steuererleichterungen fördern, im Gegenzug zur Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen sind in diesen Wohnungen Mietobergrenzen einzuhalten. Bund und Länder müssen insgesamt 12,5 Milliarden Euro pro Jahr für den sozialen Wohnungsbau und den Bau bezahlbarer Mietwohnungen für Normalverdienende zur Verfügung stellen.

Bodenspekulation eindämmen

Bauland mobilisieren – Bodenspekulation verhindern

Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie heute und verschlingt einen immer größeren Anteil an den Erstellungskosten. Boden ist eine wichtige und nicht vermehrbare Ressource, die überwiegend dem freien Markt entzogen werden muss. Kommunen sollten Bodenvorratspolitik betreiben, Grundstücke aufkaufen und dort, wo die Innenentwicklung an Grenzen stößt, verstärkt Bauland ausweisen. Kommunen sollten Grundstücke nicht mehr veräußern, sondern nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben, vorrangig für den Bau von Sozial- bzw. bezahlbaren Mietwohnungen. Sie müssen zudem ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Grundstücke in ihrer Gemeinde erhalten. Baugenehmigungen sind zeitlich zu begrenzen, Baugebote auszusprechen, Spekulationsgewinne abzuschöpfen.

Das **kommunale Vorkaufsrecht** muss dringend **reaktiviert**, streng preislimitiert und für alle Grundstücke eingeführt werden, um Bodenspekulation einzudämmen und um den Bestand kommunaler Grundstücke zu erhöhen. Der Verkehrswert nach §194 BauGB sollte durch den sozialen Ertragswert - einen an Gemeinwohl-Bewirtschaftung orientierten Wert - bestimmt werden. Trotz Wohnungsmangel stehen fast 2 Millionen Wohnungen leer, hier muss durch ein ambitioniertes und **bundesweites Zweckentfremdungsverbot** mehr Druck auf

Vermietende erfolgen. Dringend benötigt wird zudem die Umsetzung von Baulücken- und Leerstandskatastern durch Kommunen, um spekulativen Leerstand oder nicht genutzte bauliche Anlagen besser identifizieren und entsprechend sanktionieren zu können.

Kosten des Klimaschutzes fair verteilen

Drittel-Modell einführen und Modernisierungsumlage senken

Nach geltendem Recht können Vermietende 8 Prozent ihrer Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete umlegen, maximal 2 bzw. 3 Euro pro Quadratmeter und Monat innerhalb von 6 Jahren. Die hieraus resultierenden Preissteigerungen sind für viele Mieterinnen und Mieter nicht bezahlbar. Um diese vor steigenden Wohnkosten aufgrund energetischer Sanierungsmaßnahmen zu schützen, ist die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB mittelfristig abzuschaffen. Als Übergangslösung muss sie auf höchstens 4 Prozent abgesenkt werden, wobei Mieterhöhungen maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter betragen dürfen. Um bei abgesenkter Modernisierungsumlage Anreize zu schaffen, sollten Eigentümerinnen und Eigentümer direkt von öffentlicher Förderung profitieren und diese nicht länger auf die Modernisierungskosten anrechnen müssen. Daraus ergibt sich eine Neuverteilung der Kosten zwischen den Mieterinnen und Mietern, den Vermieterinnen und Vermietern und dem Staat nach dem Prinzip des Drittelmodells. Kosten und Nutzen sollten zwischen diesen drei Akteuren möglichst ausgewogen aufgeteilt werden.

Öffentliche Förderung verstetigen

Für die Verringerung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebestand bis 2045 müssen Sanierungsrate und –tiefe deutlich gesteigert werden. Ziel muss dabei auch sein, die Energie- und Heizkosten der Mieterinnen und Mieter deutlich zu senken und Warmmietenneutralität bei Modernisierungen zu erreichen. Zentral dafür ist eine verlässliche und planbare Förderkulisse. Die Fördermittel für die energetische Sanierung müssen daher verstetigt werden. Zudem muss die Förderung auch im Mietwohnungsbereich sozialer ausgestaltet werden, energetische Sanierungen sollten verstärkt dort gefördert werden, wo Haushalte mit geringem Einkommen leben. Gemeinwohlorientierte Vermietende müssen finanziell unterstützt werden.

Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie mieterfreundlich umsetzen

Haushalte mit geringem Einkommen wohnen häufiger in energetisch schlechten Gebäuden und sind daher besonders von Energiearmut bedroht. Die EU hat die Minderung von Energiearmut und die Senkung der Energiekosten insbesondere für schutzbedürftige Haushalte zuletzt deutlich in den Fokus gerückt. So sollen Energieeinsparungen im Wohngebäudebestand vor allem in den energetisch schlechtesten Gebäuden erzielt werden. Zum anderen möchte die EU durch finanzielle Anreize besonders von Energiearmut betroffene Haushalte und Menschen, die in Sozialwohnungen leben, besonders unterstützen. Das könne laut europäischer Gebäuderichtlinie (EBPD) auch über Obergrenzen für Mieterhöhungen oder Mietzuschüsse geschehen, um Verdrängungen aufgrund von Sanierungen zu vermeiden. Diese zentralen Vorgaben der EBPD müssen bis Mitte 2026 in nationales Recht umgesetzt werden, z.B. durch eine Absenkung der

Modernisierungsumlage, eine soziale Ausrichtung der Förderung im Mietwohnungsbereich und die Einführung von Mindesteffizienzstandards im Bestand.

Profitmaximierung auf dem Immobiliensektor bekämpfen

Geldwäsche und Spekulation im Immobiliensektor beenden

Finanzexperten des Bundeskriminalamtes gehen davon aus, dass jedes Jahr 20 Milliarden Euro und mehr auf dem deutschen Immobilienmarkt illegal umgesetzt werden. Damit werden Preise und Mieten in den ohnehin schon überhitzten Ballungsgebieten zusätzlich in die Höhe getrieben und verschärfen die Wohnungsnot. Ein effektives Grundbuchportal und ein öffentlich zugängliches Transparenzregister für Immobilien sind deshalb notwendig. Vermieterinnen und Vermieter haben eine zustellfähige Adresse nachzuweisen, damit die Rechte der Mieterinnen und Mieter wahrgenommen werden können. Zudem sind die Behörden entsprechend auszustatten, um die bereits geltenden Regeln effektiv kontrollieren zu können.

Transparenz von Geschäftspraktiken großer Wohnungsunternehmen erhöhen

Die Geschäftsmodelle von großen privaten Wohnungsunternehmen sind auf Gewinnmaximierung und Dividendenausschüttung ausgelegt. Mieterhöhungen in extrem kurzen Zeitabständen, fehlende Instandhaltungsrücklagen, übertriebene Modernisierungen, systematische Fehler bei Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie die Auslagerung von Dienstleistungen an firmeneigene Tochterunternehmen sind die Folge. Transparenz und Auflagen für solche vermietenden Konzerne müssen deutlich erhöht werden, u.a. durch die Veröffentlichung von Vertragsinhalten, transparentere Abrechnungen und rechtskonforme Modernisierungsankündigungen.

Reform der Grunderwerbsteuer – Share Deals

Die Umgehung der Grunderwerbsteuer von großen Immobilienkonzernen mithilfe von sogenannten Share Deals muss weiter eingeschränkt werden. Den Haushalten der Länder und Kommunen entgehen durch Share Deals nicht nur mindestens eine Milliarde Euro an Steuereinnahmen pro Jahr, sondern die preistreibende Wirkung solcher Geschäfte führt auch zur Verdrängung der Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen und Quartieren. Eine Absenkung der Anteilsgrenze von 95% auf 90% reicht bei weitem nicht aus. Wir brauchen eine Höchstgrenze von höchstens 50 Prozent sowie eine deutliche Verlängerung der Haltefrist, um die Umgehung der Grunderwerbsteuer zu bekämpfen. Am besten wäre eine Abschaffung von Share Deals.

Grundrecht auf Wohnen einführen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Voraussetzung für ein gutes und sicheres Leben. Wohnen muss deshalb in der Rechtsordnung einen besonderen Stellenwert genießen. Der DMB wiederholt seine Forderung nach der Ergänzung der Verfassung um ein Grundrecht auf Wohnen, zum Beispiel in einem neuen Artikel 14 a Grundgesetz. Der DMB setzt sich weiterhin dafür ein, dass der Gesetzgeber Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes Rechnung trägt, wonach Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.