

## **Antrag**

**der Abgeordneten Isabelle Vandre, Janine Wissler, Doris Achelwilm, Dr. Dietmar Bartsch, Desiree Becker, Violetta Bock, Janina Böttger, Jörg Cezanne, Agnes Conrad, Mirze Edis, Katalin Gennburg, Christian Görke, Cem Ince, Cansin Köktürk, Caren Lay, Tamara Mazzi, Pascal Meiser, Sahra Mirow, Zada Salihović, Lisa Schubert, Ines Schwerdtner, Sarah Vollath, Sascha Wagner, Anne Zerr und der Fraktion Die Linke**

### **Keine Spekulation mit Wohnraum – Marktzugang von Immobilienunternehmen einschränken, Mieterinnen und Mieter schützen**

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. So definiert es Artikel 11 des Sozialpaktes der Vereinten Nationen über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte. Doch dieses Recht steht in Deutschland seit Jahren unter Druck. Mieterhöhungen, Verdrängung und fehlende Sozialwohnungen belasten immer mehr Menschen. Laut dem Sozialen Wohn-Monitor des Pestel-Instituts fehlten in Deutschland Ende 2024 bundesweit 1,4 Mio. Wohnungen, vor allem günstige sowie Sozialwohnungen (vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/sozialer-wohnungsbau-126.html>). Der Mietenreport des Deutschen Mieterbundes kommt 2025 zu dem Schluss, dass mehr als 12,8 Mio. Mieter:innen (29 Prozent) Angst haben, sich ihre Wohnung in Zukunft nicht mehr leisten zu können (vgl. <https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/deutscher-mieterbund-praesentiert-mietenreport-2025/>).

Ein Treiber der Entwicklung ist die zunehmende Deregulierung und Finanzialisierung des Wohnungsmarktes. Wohnungen werden primär als Finanzanlage betrachtet. Statt der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum stehen Aktionärsinteressen und deren Erwartung auf kurzfristige, hohe Rendite im Vordergrund. 2021 kam der Deutsche Mieterbund zu dem Schluss, dass sich ca. 1 Million der 20 Mio. Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Besitz börsennotierter Immobilienkonzerne befinden (vgl. <https://mieterbund.de/app/uploads/2023/08/20211105-Wohnungskonzerne.pdf>). Knapp die Hälfte davon befindet sich im Eigentum des größten privaten börsennotierten Wohnungsunternehmens in Deutschland: Vonovia, 471.153 (<https://report.vonovia.com/2025/q4/de/>).

Auch wenn der Anteil von börsennotierten Wohnungsunternehmen, Private-Equity-Fonds, Versicherungsunternehmen, Pensionsfonds, Vermögensverwalter:innen oder Family Offices am Gesamtmietmarkt nach wie vor weit hinter jenem der kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und kleinen

privaten Vermieter:innen liegt und regional stark variiert, hat er sich seit der Finanzkrise 2008 deutlich erhöht. Belief sich der Gesamtbetrag der größeren Immobilienkäufe in Europa mit mindestens zehn Wohneinheiten pro Kauf im Jahr 2009 auf 7,9 Mrd. Euro, erreichte er 2019 mit 66,9 Mrd. Euro seinen Höchststand, wobei der größte Teil der Käufe in Europa auf Deutschland entfiel (vgl. [https://www.finanzwende-recherche.de/wp-content/uploads/Immobilien\\_Report\\_20231107-1.pdf](https://www.finanzwende-recherche.de/wp-content/uploads/Immobilien_Report_20231107-1.pdf)).

In Berlin hatte dies zur Folge, dass der Anteil börsennotierter Wohnungsunternehmen und anderer Finanzunternehmen am Gesamtmietmarkt zwischen 2011 und 2021 von 7 Prozent auf 16,5 Prozent anstieg (vgl. ebd.). Auch Leipzig und Erfurt verzeichneten in dem gleichen Zeitraum einen drastischen Anstieg. Hier erhöhte sich der Anteil börsennotierter Wohnungs- und anderer Finanzunternehmen von 4 Prozent (Leipzig) bzw. 3 Prozent (Erfurt) auf je 9 Prozent. Besonders auffällig ist, dass sich der Bestand börsennotierter Wohnungsunternehmen durch einen hohen Anteil an ehemaligen und aktuellen Sozialwohnungen auszeichnet. Das verschärft die Situation zusätzlich.

Die Konsequenzen der auf maximale Gewinne für die Anteilseigner ausgerichteten Geschäftspraktiken tragen die betroffenen Mieter:innen: Mieterhöhungen werden auf das Maximum ausgereizt, notwendige Instandhaltungen so lange ausgesetzt bis sie als Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieter:innen umgelegt werden können, Handwerker- oder Hausmeisterdienste gehen an Inhouse-Abteilungen bzw. Tochterunternehmen und an der Betreuung der Mietparteien wird ebenfalls gespart. Über Probleme und Verzögerungen bei der Instandhaltung in Vonovia-Beständen, berichtete nicht zuletzt der Berliner Mieterverein (vgl. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0725/berlin-wohnt-vonovia-und-hat-die-faxen-dicke.htm>).

Die Bürgerbewegung Finanzwende kommt in ihrer 2023 veröffentlichten Studie zur Finanzialisierung des Wohnungsmarktes zu dem Schluss, dass die von ihnen untersuchten Unternehmen 2021 durchschnittlich 41 Prozent der Miete als Gewinne an ihre Aktionär:innen ausschütteten. In Reaktion auf Inflation und Zinserhöhung in den vergangenen Jahren haben die börsennotierten Wohnungsunternehmen den Druck auf die Mieter:innen noch einmal erhöht. Sowohl Vonovia als auch die LEG, die neben Vonovia eines der größten börsennotierten Immobilienunternehmen ist, kündigten an, die Mieten „so stark wie regulatorisch möglich“ erhöhen zu wollen (vgl. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/wohnen-leg-will-mieten-so-stark-wie-moeglich-anheben-a-881db519-a4d2-45b1-af49-9d4241fd3882>). Im Ergebnis schloss Vonovia das Geschäftsjahr 2025 mit einem bereinigten Gewinn von 1,54 Mrd. Euro ab und plant 1 Mrd. Gewinn an ihre Anteilseigner auszuschütten (vgl. [https://www.aktiencheck.de/news/Artikel-Vonovia\\_Aktie\\_Gewinn\\_steigt\\_Kurs\\_faellt-19583045](https://www.aktiencheck.de/news/Artikel-Vonovia_Aktie_Gewinn_steigt_Kurs_faellt-19583045)). Damit wird deutlich: Börsennotierte und extraktivistische Geschäftsmodelle von Wohnungsunternehmen sind grundsätzlich darauf ausgerichtet so viel Geld wie möglich aus den Mieter:innen herauszuholen und damit ihre Anteilseigner zu versorgen.

Dieser Abzocke, der die Mieter:innen ausgeliefert sind und mit der zudem weder der Gebäudebestand geschützt wird noch eine einzige neue Wohnung entsteht, muss ein Ende gesetzt werden. Dauerhaft wird die soziale Wohnraumversorgung nur durch starke kommunale, genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsakteure gesichert. Daher braucht es eine wirkungsvolle neue Wohngemeinnützigkeit sowie eine Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen über 3.000 Wohneinheiten. Börsennotierte und extraktivistische Wohnungskonzerne leisten keinen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Sie verstärken die Wohnraumversorgungskrise.

- II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,
1. einen Gesetzentwurf zur Marktzugangsbeschränkung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen und gewerblichen Privatvermietern vorzulegen, der unter anderem
    - a) einen Genehmigungsvorbehalt für Unternehmen und Privatvermieter einführt, die mehr als 50 Wohneinheiten besitzen, wenn sie diese in Deutschland gewerblich vermieten wollen. Eine Genehmigung soll nur erhalten, wer Gewähr dafür bietet, dass er dazu beiträgt, dass der Wohnungsmarkt seiner gesellschaftlichen Aufgabe gerecht werden kann, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen und zu erhalten;
    - b) die Genehmigung zur gewerblichen Vermietung denjenigen Unternehmen versagt,
      - i) deren Anteile an in- oder ausländischen Finanzmärkten gehandelt werden (im Wesentlichen Aktiengesellschaften, Societas Europaea und Kommanditgesellschaft auf Aktien, die börsennotiert sind),
      - ii) die ihre Eigentums- und Beherrschungsverhältnisse nicht offenlegen oder ihre Gewinne in sog. Steueroasen verlagern,
      - iii) die den Nachweis nicht erbringen können, dass ausreichende Gelder für Instandsetzungen und Erneuerungsmaßnahmen zurückgelegt wurden,
      - iv) die sich nicht dazu verbindlich verpflichten, bei Wiedervermietungen einen abgestuften Anteil von mindestens 30 Prozent der Wohnungen an Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu vermieten;
    - c) bei Verstößen gegen die Genehmigungsvoraussetzungen, die Genehmigung entzieht und mit empfindlichen Ordnungsgeldern ahndet;
    - d) eine mehrjährige Übergangsfrist festlegt, innerhalb der Unternehmen, die danach am Markt nicht (mehr) tätig sein dürfen, weil sie einer der Versagungsgründe erfüllen, ihre Bestandsimmobilien an Dritte veräußern müssten,
    - e) diesen Unternehmen, zur Vermeidung der Umgehung ihrer Veräußerungspflicht, die Umwandlung von Bestandswohnungen in Eigentum oder andere Nutzungsarten untersagt;
  2. einen Gesetzentwurf zur stärkeren Regulierung von Private-Equity-Firmen und Immobilien-Fonds vorzulegen, der
    - a) diese dazu verpflichtet, für Schulden zu haften;
    - b) Mindeststandards für Eigenkapital für sie einführt;
    - c) Steuervermeidungspraktiken konsequent unterbindet.

Berlin, den 19. Mai 2026

**Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Fraktion**

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

## Begründung

Zur Forderung 1:

Marktzugangsbeschränkungen sind gängige Praxis in einigen Wirtschaftsbereichen: in der Telekommunikation, dem Bankenwesen oder der Personenbeförderung. Mit ihnen werden dem Markt Regeln auferlegt, um das Wohl der Allgemeinheit zu schützen. Eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit ist die Wohnraumversorgung. Insbesondere in den Metropolregionen schreitet die Mietenkrise voran. Der Staat hat die Verpflichtung im Sinne der angemessenen Versorgung seiner Bevölkerung mit Wohnraum diese Mietenkrise zu stoppen. Eine der zu diesem Zweck wissenschaftlich diskutierten Ideen ist jene der Schaffung eines Gesetzes zur Reglementierung des Marktzuganges für Wohnungsunternehmen von Stefan Klinski (vgl. <https://verfassungsblog.de/wohnungsmarkt-ohne-borsendruck/>). Damit sollen Wohnungsunternehmen dem Gemeinwohl verpflichtet und extraktivistische Geschäftspraktiken unterbunden werden. Diese Idee aufgreifend, fordert der vorliegende Antrag die Bundesregierung auf, einen Gesetzesentwurf zur Einführung einer Marktzugangsbeschränkung vorzulegen.

Zur Forderung 2:

Rechtliche Basis zur Reglementierung von Private Equity Fonds ist u.a. das Kapitalanlagegesetzbuch vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 1981), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. April 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 97) geändert worden ist. Mit dem Kapitalanlagegesetzbuch wurde die Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (ABl. L 174 vom 1.7.2011, S. 1) (AIFM-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. Sowohl in der Richtlinie der Europäischen Union als auch in der nationalen Umsetzung fehlen Reglementierungen, um das extraktivistische Geschäftsmodell von Investment- und Immobilienfonds zu begrenzen. Der vorliegende Antrag fordert die Bundesregierung dazu auf, dies unter Wahrung der Europäischen Rahmenbedingungen nachzuholen und Private-Equity- sowie Immobilienfonds stärker zu reglementieren.